擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地

都市更新事業計畫案



【核定版】新北府城更字第1073532731號



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:三大聯合建築師事務所

章節	目錄 (1)	
都市更新事業計畫申請書 I	二、 其他獎勵(本案無)	10-7
都市更新事業計畫切結書	三、 綠建築設計說明	
都市更新事業計畫委託書	壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫	
更新事業計畫暨相關證明書件檢核表V	一、 現有巷道廢止或改道計畫	
	二、 都市計畫土地使用強度	
意見回應綜理表 綜-1	三、 申請容積獎勵後土地使用強度	
	四、 建築興建計畫	
壹、 辦理緣起與法令依據 1-1	五、 防災與逃生避難構想	
一、 辦理緣起1-1	六、 開發後交通影響評估分析	
二、 法令依據1-1	七、 無障礙設施專章檢討	
貳、 計畫地區及範圍 2-1	壹拾貳、 都市設計與景觀計畫	
一、 基地位置2-1	一、 設計目標及構想	
二、 更新單元範圍2-1	二、 建築物之量體、造型、色彩與環境調和	
三、 更新計畫內容檢討2-1	三、 人車動線設計原則	
四、 劃定更新單元說明 2-1	四、 景觀植栽設計構想	
參、實施者3-1	五、 更新單元樹木保護或移植計畫	
一、實施者基本資料3-1	六、 銷面計畫	
二、 本案預計辦理信託概況3-1	壹拾參、實施方式及有關費用分擔	
肆、 計畫目標 4-1	一、實施方式	
一、 促進土地合理利用4-1	二、 選配原則	
二、 形塑優質可親之都市開放空間4-1	三、有關費用分擔	
三、 提升整體都市環境景觀4-1	壹拾肆、 拆遷安置計畫	
四、 創造協調的都市景觀4-1	一、 地上物拆遷計畫	
伍、 現況分析 5-1	二、 合法建築物之補償與安置	
一、 土地及合法建築物權屬5-1	三、其他土地改良物之補償(本案無)	
二、 土地使用及建築物現況 5-2	四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)	
三、 附近地區土地使用現況5-2	壹拾伍、 財務計畫	
四、 公共設施現況 5-7	一、 成本說明	
五、 附近地區交通現況5-9	二、 收入說明	
六、 房地産市場調查 5-13	三、成本收入分析	
陸、 細部計畫及其圖說 6-1	壹拾陸、 效益評估	
一、 相關都市計畫	一、 政府之效益	
二、 土地使用說明 6-7	二、 地主與民眾之效益	
三、更新計畫相關說明6-7	三、土地、建物等相關權利人	
柒、處理方式及其區段劃分7-1	四、實施者效益	
一、 處理方式 7-1	壹拾柒、 實施進度	
二、 區段劃分7-1	壹拾捌、 相關單位配合辦理事項(本案無)	
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫8-1	壹拾玖、 其他應加表明之事項	
玖、 整建或維護計畫 9-1	一、 管理維護計畫	
壹拾、 申請容積獎勵項目及額度10-1	二、 公益設施捐贈及使用計畫	
一、 都市更新獎勵 10-1	三、 本案專屬網站網址	
	四、 實施者回饋及承諾事項	

五、	· 本案自有資金來源	19–3
六、	、 本案信託及續建計畫	19-3
貳拾、	實施契約義務與承諾事項	20-1
附錄一、	、 實施者證明文件	. 附錄 1-1
附錄二、	· 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表	附錄 2-1
附錄三、	· 住戶管理規約(草約)	附錄 3-1
附錄四、	、 本案建材設備表	. 附錄 4-1
附錄五、	· 本案優先整合範圍四次協調過程及新北市政府辦理 B 區土地及合法建物所有	「權人協調
	記錄	. 附錄 5-1
附錄六、	· 鄰房鑑定範圍戶數統計	. 附錄 6-1
附錄七、	、 本案樹木保護計畫書	. 附錄 7-1
附錄八、	· 各項合約及報價單	. 附錄 8-1
附錄九、	、 新北市政府同意事業計畫及權利變換計畫草案函	. 附錄 9-1
附錄十、	· 本案設置社會住宅相關函文	. 附錄 10−1
附錄十一	- 、民權段 742-1 及 742-2 地號 2 筆土地 104 年 12 月 11 日產權狀態	附錄 11-1
附錄十二	二、建築法規檢討	附錄 12−1
附錄十三	三、建築線指示圖	附錄 13-1
附錄十四	9、資金信託及建築經理草約	附錄 14−1
附錄十五	5、五大管線函文	. 附錄 15−1
	六、新北市政府申請分配函文	
附錄十七	亡、合法建築物增建部分測量成果圖	. 附錄 17−1
附録十八	、新北市政府107年2月23日新北府城設字第1070278337號函(都市設計審試	義同意核備)
		附錄 18−1
附錄十九	九、新北市政府交通局107年3月9日新北交規字第1070397941號函(交通影響	評估同意核
	備函)	附錄 19-1

圖目錄

圖 2-1	優先整合範圍同意比例分佈圖 2-3	圖 11-13 二層平面圖	11-14
圖 2-2	更新單元位置圖 2-7	圖 11-14 三層平面圖	11-15
圖 2-3	更新單元地籍套繪圖 2-8	圖 11-15 四至十三層平面圖	11-16
圖 2-4	更新單元地形套繪圖 2-9	圖 11-16 十四層平面圖	11-17
圖 5-1	更新單元公私有土地分布圖5-3	圖 11-17 十五至二十一層平面圖	11-18
圖 5-2	更新單元航照套繪圖 5-4	圖 11-18 二十二至二十八層平面圖	
圖 5-3	更新單元周圍土地使用現況示意圖5-5	圖 11-19 屋突層平面圖	11-20
圖 5-4	合法建築物分布位置示意圖 5-6	圖 11-20 地下一層平面圖	11-21
圖 5-5	更新單元公共設施分布示意圖 5-8	圖 11-21 地下二層平面圖	11-22
圖 5-6	基地位置與 500 公尺交通衝擊圈範圍圖 5-9	圖 11-22 地下三層平面團	11-23
圖 5-7	基地周邊大眾運輸系統位置示意圖 5-11	圖 11-23 地下四層平面圖	11-24
圖 5-8	各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖5-11	圖 11-24 西向及北向立面圖	11-25
圖 5-9	基地周邊行人空間分佈位置示意圖 5-12	圖 11-25 東向及南向立面圖	11-26
圖 5-10	更新單元周邊道路及大眾運輸系統圖5-12	圖 11-26 横向剖面圖	11-27
圖 5-11	房地產市場案例分布圖 5-14	圖 11-27 縱向剖面圖	11-28
圖 6-1	都市計畫圖 6-8	圖 11-28 屋脊裝飾物結構安全說明圖	11-29
圖 6-2	土地使用分區圖 6-9	圖 11-29 屋脊裝飾物型式圖	
圖 7-1	更新單元區段劃分圖 7-2	圖 11-30 消防救災審查圖說(一)	11-31
圖 10-1	公益設施計畫圖 10-3	圖 11-31 消防救災審查圖說(二)	11-32
圖 10-2	建築面積計算圖 10-5	圖 11-32 消防救災審查圖說(三)	11-33
圖 10-3	綠覆率面積計算圖 10-6	圖 11-33 基地地面層車輛進出動線示意圖	11-36
圖 10-4	人行步道及開放空間位置圖10-8	圖 11-34 基地地下一層車輛進出動線示意圖	11-36
圖 10-5	人行步道及開放空間面積計算示意圖10-9	圖 11-35 基地地下二層車輛進出動線示意圖	11-37
圖 10-6	無遮簷人行道投影檢討圖(一)10-10	圖 11-36 基地地下三層車輛進出動線示意圖	11-37
圖 10-7	無遮簷人行道投影檢討圖(二)10-11	圖 11-37 基地地下四層車輛進出動線示意圖	11-38
圖 10-8	綠建築標章標誌10-12	圖 11-38 本案停車場出入口與對側停車場出入口距離示意圖	11-38
圖 10-9	綠化手法示意圖 10-13	圖 11-39 本案及周邊人行道及自行車道設置位置及寬度示意圖	11-39
圖 10-10	基地保水手法示意圖10-14	圖 11-40 本案周邊 500 公尺範圍 YOUBIKE 租賃站位置分布圖	11-39
圖 10-11	省水標章、雨水回收再利用系統示意圖10-19	圖 11-41 無障礙空間引導設施系統圖	11-40
圖 10-12	垃圾處理示意圖 10-20	圖 12-1 建築配置套繪現況地形圖	12-2
圖 11-1	申請廢止現有巷道位置示意圖11-1	圖 12-2 建築物外觀透視模擬圖	12-3
圖 11-2	設計構想圖 11-2	圖 12-3 建物造型及量體設計概念示意圖	12-4
圖 11-3	配置設計說明圖 11-3	圖 12-4 建築物外牆材質及色彩計畫	12-5
圖 11-4	空調配置圖 11-4	圖 12-5 建築物照明示意圖	12-6
圖 11-5	垃圾、廚餘處理及運送系統圖 11-5	圖 12-6 景觀燈具設計配置圖	
圖 11-6	欄杆設計示意圖 11-6	圖 12-7 車行及人行動線示意圖(一)	12-8
圖 11-7	廣告招牌形式說明示意圖 11-7	圖 12-8 車行及人行動線示意圖(一)	12-9
圖 11-8	高層建築物落物曲線退縮距離檢討圖11-9	圖 12-9 景觀配置示意圖(一)	
圖 11-9	鄰棟間隔檢討圖11-10	圖 12-10 景觀配置示意圖(二)	12-10
圖 11-10	建物陰影檢討圖11-11	圖 12-11 喬木配置示意圖(一)	
圖 11-11	筏基平面圖11-12	圖 12-12 喬木配置示意圖(二)	12-11
圖 11-12	一層平面圖	圖 12-13 景觀喬木樹種說明圖	12-12

圖 12-14	灌木、地被配置示意圖(一)	12-13
圖 12-15	灌木、地被配置示意圖(二)	12-13
圖 12-16	景觀灌木、地被草種說明圖	12-14
圖 12-17	綠化量綠覆率檢討圖(一)	12-15
圖 12-18	綠化量綠覆率檢討圖(二)	12-16
圖 12-19	植栽施作大樣圖	12-17
圖 12-20	更新單元樹木處理方式示意圖	12-18
圖 12-21	移植及養護作業說明圖	12-19
圖 12-22	更新單元範圍內編號十至十八樹木現況圖	12-20
圖 12-23	喬木移植作業前準備說明圖	12-21
圖 12-24	鋪面材質示意圖	12-22
圖 12-25	鋪面計畫示意圖	12-22
圖 12-26	塊狀透水鋪面示意圖	12-23
圖 12-27	景觀排水配置示意圖	12-24
	景觀剖面圖(一)	
	景觀剖面圖(二)	
•	景觀街道家具示意圖	
	3 樓綠化示意圖	
	屋頂景觀配置示意圖	
	屋頂灌木配置設計示意圖	
	屋頂灌木樹樹種示意圖	
	屋頂綠化量綠覆率檢討圖(一)	
	屋頂綠化量綠覆率檢討圖(二)	
	屋頂景觀鋪面設計配置圖	
	屋頂景觀剖面示意圖	
	屋頂燈具設計配置圖	
附圖 1	共有專有圖	•
附圖 2	人行步道及開放空間留設位置示意圖	
附圖 3	機車停車空間約定專用示意圖	附錄 3-10

表目錄

;	表 1-1	公開辦理評選實施者歷程表	1-1
;	表 2-1	本案更新計畫內容檢討表	2-1
;	表 5-1	更新單元土地權屬清冊	5-1
;	表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊	5-1
;	表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-2
;	表 5-4	基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表	5-9
;	表 5-5	更新單元鄰近地區公車路線表	. 5-10
;	表 5-6	基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表	. 5-11
;	表 5-7	更新單元周圍房地產市場行情一覽表	. 5-13
;	表 6-1	現行都市計畫土地使用面積分配表	6-2
;	表 6-2	板橋都市計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表	6-3
;	表 6-3	板橋區都市計畫各土地使用分區容積建蔽管制規定表	6-3
,	表 6-4	板橋區都市計畫公共設施容積建蔽管制規定表	6-4
;	表 6-5	板橋區都市計畫前、側院深度規定表	6-4
;	表 6-6	建築基地實際開挖率獎勵容積規定:	6-5
;	表 6-7	更新單元內土地使用分區面積表	6-7
;	表 10-1	容積獎勵試算表	. 10-1
;	表 10-2	EEWH-RS 評估系統各項評估項目表	10-12
;	表 10-3	EEWH-RS 綠建築標章評估總表	10-12
;	表 10-4	EEWH-BC 綠化量指標評估表	10-13
	表 10-5	EEWH-BC 基地保水指標評估表	
;	表 10-6	EEWH-RS 日常節能指標評估表(一)	10-15
;	表 10-7	EEWH-RS 日常節能指標評估表(二)	10-16
;	表 10-8	EEWH-BC 二氧化氮減量指標評估表	10-16
		EEWH-RS 室內環境評估表(一)	
;	表 10-10	EEWH-RS 室內環境評估表(二)	10-18
;	表 10-11	EEWH-RS 室內環境評估表(三)	10-18
;	表 10-12	EEWH-BC 水資源指標評估表	10-19
;	表 10-13	EEWH-RS 汙水垃圾改善指標評估表	
7	表 11-1		
7	表 11-2	基地晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表	
7	表 11-3	目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表	
7	表 11-4	目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表	
7	表 12-1	基地內需保留樹木情形及列表	
7	表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表	
7	表 14-2	合法建築物增建部分拆遷補償費用明細表	
7	表 14-3	依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定計算合法建築物補償費用明	
	表 15-1	更新總成本估算表	
	•	營建工程標準單價計算表	
	表 15-3		
7	表 15-4	公寓大廈之公共基金估算表	. 15-4

表 15-5	更新整體開發收益表	15-
表 15-6	現金流量表	15-3
表 16-1	計畫效益評估說明表	16-
表 17-1	更新實施進度預定表	17-
表 20-1	實施契約之執行狀況說明表	20-

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名:

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積:

位置及範圍:新北市板橋區民權段743地號等4筆土地,位於民權路及公館街交叉口東側街廓範圍內,為一非完整街廓。

地:本更新單元土地為板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地,土地面積 3,692.00 m² (約 1,116.83 坪)。

合法建築物:本更新單元合法建築物為板橋區民權段 102、103、104、128、131、1090、1091、1092 及 1093 建號等 9 筆建物,建物總面積 997.60 ㎡ (約 301.77 坪)。

■ 使用分區:

住宅區:新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地,土地面積 3,692.00 m²(約 1,116.83 坪)。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第九條、第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業,業已於中華民國104年5月4日下午2時30分於新北市板橋區民權路204號1樓召開本 都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會,檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

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











都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

一、立切結書人 皇翔建設股份有限公司,茲切結本公司所檢附「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」 計畫書圖內容及申請文件,均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 皇翔建設股份有限公司 自行承擔,與 貴府無關。

二、 上開書圖文件內容,如有不實,同意由 貴府撤銷原授予之行政處分,不得異議,並不得要求任何賠償或補償。



此致 新北市政府

立切結書人: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 0 7 年 4 月 1 2

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之相關法定程序,並處理一切應備手續文件暨出列席相關會議,特立此委託書。

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

受託單位: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:臺北市中山區長安東路2段81號9樓之5

聯絡電話:(02)2507-1910









華

民

國

年

4

月

1

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

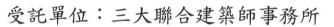
兹委託 三大聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之建築設計、出列席本案都市更新審議及本案相關建築規劃設計圖說由建築師簽證負責等相關事宜。特立此委託書如上。

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



統一編號: 04173778 建築師 : 王裕華

聯絡地址:臺北市中正區仁愛路二段2號11樓

聯絡電話:(02)2394-3555













					新北市都市	更新審	議資料	表			
			(本欄由承辦科填寫) 法令適用	月基準日	104年6月24日	請勾選達	送審類別 [□A:公開展覽	■B:委員會審 [C: 核定	
檔名		一一任何日始即 7/3 批	虎等4筆土地都市更新事業計畫及權利	川攀換計書案		基地地號				2-2、743 及 752-25 地號等 4 筆	土地。
案名	擬訂新北市	万板橋區民催投 140 地	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車		173 位		更新前後戶數(前/後)	更新前9戶/更新後313戶
	基地使用分	~ 區	3, 692, 00 m	允建建蔽率 實設建蔽率	50. 00% 34. 81%	實設汽車		174 位		安置戶數(合法/違章)	9户/0户
	基地面積			法定容積率	300%	法定機車	停車位	322 位		IS ALL A MARKET LINE IN IS	ᄼᅩᆈᄼᆙᄹᄝᆘᅡᄼᅼᆓᇊᇊᅺᇿᅋᆇᄼᅧᅟᄋᅝ
土地使	總樓地板面		31, 371. 75 m ²	允建容積率 實設容積率	460% 460%	實設機車	停車位	322 位		提供公益設施種類、樓層 	依主辦機關指定項目設置於 1、2 樓
用	工業使用容		16, 635, 62 m²	住宅單元	311 Þ	自行車停	車數量	96 位		面積	757. 38 m²
及環	住宅使用容		287. 56 m ²	商業單元	1户	法定裝卸		0位		開闢計畫道路情形	3
境	商業使用容	· 積:公益設施	757. 38 m ²	其他單元:公益設於	色 1户	實設裝卸		1位		面積	_
設計資料	其它使用各	地下層	停車空間、防空避難室	7,10-1,70 2 2 2 2 2 7	*	地下層樓	地板面積	8, 669. 00 m²	2007	留設人行步道情形 面積	北側、東側及西側計畫道路退縮留設人行步道 留設面積 603.20 m ² , 獎勵面積 1,085.76 m ²
料料	各樓層	地面層與低層部	大廳、管委會空間、一般事務所、原	店舖、政府機關(青年)	職涯發展中心)	地下開挖	規模	開挖率 59.1	5%	其他	_
	 	標準層	集合住宅、中繼機房	The state of the s			最大樓層數	28 層		沿街面形塑公共開放空間	500. 37 m²
	使用机儿	頂層部	電梯機房、水箱、機房、樓梯間			1	建物高度	95M		更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土構造
	新北市都市更新容積獎勵核算基準		0 基準容積 1 原容積獎勵	11, 076. 00 m²	都市更新容積獎勵合計					開放空間有效面積	—
			2 公益設施之容積獎勵 。 協助開闢及管理維護公共設施	1, 137. 22 ㎡	=1, 137. 22 m ² + 553. 80 m ² + 1, 586. 13 m ² + 886. 08 m ² +		綜合設計放寬規定		獎勵樓地板面積	_	
通及			間更新基金 保存維護歷史性、紀念性、藝	# " -	1,500.10 m + 600.00 m + 886.08 m + 859.49 m = 5,908.80 m 註:計算都市更新容積獎勵係	適機				增設公用停車數量	
適用獎勵類型及獎勵面積額度			4 值獎勵 5 更新單元規劃設計 6 開放空間及人行步道	553. 80 m² 1, 586. 13 m²	以未扣除鄰地占用容積面積 45 m [*] 計算。	適用獎勵類型及獎勵面積額度	屬 增設公用停車空間鼓勵要點 積 額 度 區內容積移轉		獎勵樓地板面積	_	
類型度	共同多行 行為共同等 行政元 長期日本	7 線建築 8 時程獎勵	886. 08 m ² 886. 08 m ²			接受樓地板面積			_		
		を 15まえ。 本 8 15まえ。 本 3 英間 負さ	9 更新單元規模 10 處理占有他人土地之舊違章建 11 未達平均居住樓地板面積 12 為促進都市更新事業之辦理	859. 49 ㎡ 築户 — —	積 45 ㎡計算)+都市更新容積 獎勵 =11,076.00 ㎡+5,908.80 ㎡ =16,984.80 ㎡		其他	1.7 TY	_	獎勵樓地板面積	_
		13 捐贈都市更新基金 — 10,984,80 Ⅲ		合計							
由	實施者		皇翔建設股份有限公司				電話		(02) 2388-2898		
請	地址		臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓				傳真		(02) 2389-6999		
資	設計人	E 44 %	弘傑不動產事業股份有限公司	三大聯合建	三大聯合建築師事務所 臺北市中正區仁愛路二段 2號 11 樓		電話		(02) 2507-1910	(02) 2394-355	50
科	地址		臺北市中山區長安東路二段81號9	樓之5 臺北市中正			傳真		(02) 2507-2138	(02) 2341-577	
		過程	日期	發文字號		備註		過	呈	日期	發文字號 划 備註
	1 更新地	也區公告	民國 101 年 9 月 5 日		第 10152314262 號		8 召岸	月第 3 次專案小	組審議委員會	106年6月28日	新北府城更字第1063535567號
	2 自辦事	事業計畫及權利變換公聽會	民國 104 年 5 月 4 日	皇翔字第10			9 聽討			106年11月7日	新北府城更字第1063539101號
辨理	3 申請事計畫報	事業計畫及權利變換 服核	民國 104 年 6 月 24 日	皇翔字第10	皇翔字第 1040199 號		10 召房	月委員會	(a)	106年12月14日	新北府城更字第1063540497號
過	4 公開展	展覽期間	民國 105 年 2 月 19 日	新北府城更	字第 1053410921 號		11 事業	業計畫及權利 變	換計畫公告實施	107年04月	新北府城更字第1073532731號
程	1)	事業計畫及權利變換公聽會	民國 105 年 3 月 4 日	新北府城更	字第 1053410921 號			×			
	委員會		民國 105 年 5 月 23 日	新北城更字	第 1053413854 號			4			-344
	7 召開第 委員會	第 2 次專案小組審議 會	民國 105 年 12 月 7 日	新北城更字	第 1053421603 號	層間		到	3		

V

填表日期: 民國 107 年 4 月 12 日

簽章處:_

填表人(申請單位): 皇翔建設股份有限公司

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市都市更新審議委員會第 74 次會議紀錄意見回應綜理表

依據新北市政府民國 107 年 1 月 12 日新北府城更字第 1073530070 號函

開會時間:106年12月29日(星期五)上午9時整 開會地點:新北市政府28樓都委會會議室 主持人:李主任委員四川 記錄彙整:李芳瑋

項次	7回・100 平 12 月 29 口(生期五)上下 9 时定	要の安胃胃球至 土付八・子土仕安貝四川 む跡果堂・子方垟 意見回應及處理情形	修正頁次
垻 次	W. / H = 10.10		修止貝次
_	本案實施者因委託麗業不動產估價師聯合事務所評定估價報告書,陳委員玉霖已依 規定迴避,符合新北市都市更新委員會設置要點第6點規定。		_
	有關本案聽證程序部分,因無當事人或利害關係人發言,因此無爭點。		_
	本案申請廢止民權路 170、172 巷之現有通路,符合本市都市更新審議原則規定,依		
11	第1次專案小組意見同意廢止。	敬悉。	_
四	本更新單元範圍同意依第 1 次專案小組意見。	敬悉。	_
	本案事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過,並授權作業單位確認:		
	(一)申請都市更新獎勵部分,同意給予「經政府指定公益設施(青年職涯發展中心)」	(一)敬悉。	(一)詳事業計畫
	獎勵法定容積 10.27%(面積 1,137.22 m²)、「設計建蔽率」獎勵法定容積 5%(面積		P. 10-1
	553.80 m³)、留設 4 公尺以上人行步道」獎勵法定容積 9.8%(面積 1,085.76 m²)、		
	「空地集中留設」獎勵法定容積 4.52%(面積 500.37 ㎡)、「時程獎勵」獎勵法定		
	容積 8%(面積 886.08 m²)、「A2 規模獎勵」獎勵法定容積 7.76%(面積 859.49 m²)。		
	(二)有關申請「黃金級綠建築」獎勵部分,請釐清適用版本,並依委員意見修正後, 同意給予法定容積 8%(面積 886.08 m²)。	(二)有關都市更新案件適用之綠建築評估手冊版本,按「中央法規標準法」第18點規定,得依其報核日適用之綠建築評估手冊版本辦理。本案事業計畫及權利變換計畫係於104年6月24日申請報核,故適用評估版本為2012年版,該版本適用年度為102年1月1日起至104年6月30日。	P. 10-12
	(三)本案不予提列「人事行政管理費」、「銷售管理費用」、「風險管理費用」共同負		(三)詳事業計畫
	擔,原則同意。		P. 15-6、權變計
			書 P. 10-6
	 (四)本案共同負擔「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	(四)敬悉。	(四)詳事業計畫
	提列公共開放空間管理維護基金費用 557萬 2,499 元及綠建築管理維護費用 235		P. 15-4、權變計
	萬 8, 151 元, 原則同意。		畫 P. 10-4
五	(五)本案共同負擔比例 28.58%,原則同意。	(五)敬悉。	
			P. 15-7、權變計 畫 P. 10-7
	(六)有關估價報告書相關調整率部分,請補充說明其理由。	(六)	(六)
		1. 遵照委員意見,將 P40 土開地面層店面區域因素調整率進行修正,調整率已與	` '
		P73 更新後店面相同,比較案例區域因素調整率分別為 99%、108%、100%。	P40 °
		2. P46 土開樓上層週邊環境條件調整誤植為「其他:店面效益」,目前已修改為「其他:生活機能」。	2. 麗業估價報告書 P46。
		3. P48 土開法 1~2 樓平均單價說明:土地開發法 1 樓店面比較價格為 1, 326, 000 元	3. 麗業估價報告書
		/坪,3樓以上住宅比較價格為630,000元/坪。2樓一般事務所價格考量與1樓	P48 °
		有室內梯相連、使用性質、使用效益等因素,以796,000元/坪評估;由於土開	
		法1樓面積包括門廳,因此本次評估1樓價格依店面(佔1樓面積2/3)及門廳(佔	
		1 樓面積 1/3)面積,門廳價格以 2F 以上平均價格 642,000 元/坪評估,可求得	
		1F 平均單價為 1,100,000 元/坪,再與 2F 一般事務所單價平均,即可求得 1~2	
		樓平均單價為 950, 000 元/坪。	
1	 (七)有關所有權人為皇翔建設股份有限公司同意其選配房地部分,請再加強敘明其	(七)本案 742-1 及 742-2 地號等 2 筆土地已由皇翔建設股份有限公司於 104 年 8 月 5	(七)-
	操作內容。	日買賣取得,並選配更新後一戶房屋,未來將依都市更新權利變換實施辦法第	

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		25 條規定繳納差額價金。	
	(八)有關未來社會住宅作出租使用部分,請加強說明管理維護規範,並補充於公寓 大廈規約草約。	城鄉發展局進行日後招租及管理,並由城鄉發展局另行提供「生活公約」予社	
		會住宅承租人以茲遵守,故社會住宅相關出租管理規範將不納入本案住戶管理 規約中,另有關社會住宅酌收之每坪管理費及汽車位管理費將比照一般住戶標 準予以計算(住宅每坪每月新臺幣 60 元,汽車停車位每位每月 500 元)。	
	(九)請補充說明開放空間街道家具代管後管理維護交付相關事項。	(九)有關基地範圍內之開放空間及廣場內所設置之街道傢俱、休憩座椅等,由實施者於取得本案建築使用執照之日起二年內代為維護管理(管理期間之各項管理維護費用由實施者自行支付),並於代管期限截止日移交由本案公寓大廈管委會予以後續維護管理。	
	(十)本案相關承諾事項請市府財政局於核定前再予檢視。	(+)-	(+)-
	(十一)其餘事業計畫書、權利變換計畫書及估價報告書內容及數字、文字、頁碼等 誤植誤繕處,請一併配合修正。	(十一)遵照辦理。	(+-)-
六	依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定:「都市更新案件經都更會決議後, 實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內,依決議修正並報請本府核定;逾期未報核 者,本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都		_
	更會另有決議者,不在此限。」請實施者依前開意見修正事業計畫書後,於文到翌日起90日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。		

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」財團法人台灣建築中心第 74 次新北市都市更新審議委員會會後 意見回應綜理表

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1	本案綠建築適用版本待建照核發後再行檢視。	有關都市更新案件適用之綠建築評估手冊版本,按「中央法規標準法」第18點規定,得依其報核日適用之綠建築評估手冊版本辦理。本案事業計畫及權利變換計畫係於104年6月24日申請報核,故適用評估版本為2012年版,該版本適用年度為102年1月1日起至104年6月30日。	
11	基地保水指標: 本案並未使用滲透排水溝,建議移除圖 10-10 之滲透排水溝大樣圖與剖面圖	本圖說僅供設計參考,無影響綠建築評估。	_
П	殼檢討應與住宿類空間分開以 ENVLOAD 檢討。	(一)G3-店鋪非屬辦公類建築,面積約287㎡計入住宿類附屬空間檢討。1、2樓非住 宿單元G-2類辦公空間(政府機關公益設施空間),面積約757㎡小於1,000㎡, 無須另行檢討Envload外殼節能。	P. 10-15~ P. 10-16
	(二)住宿單元照明設備無法評估應逕令 0.7,並與其他空間評估結果進行面積加權。	(二)非住宿單元 FA=11109.71 m,住宿單元 FA=20262.04 m,已依面積加權平均計算 後 EL=2.56 分。	(二)詳事業計畫 P.10-16
四	綠建築評估總得分可能因上述原因調整,進而導致得分低於黃金級門檻,建請重新評估。	本案承諾取得黃金級綠建築標章,經設計初步評估亦可達黃金級門檻門檻無問題,後續送建築中心審查時,再檢附詳細圖說及計算資料佐證。	_

「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆上地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市政府財政局意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處民國 107 年 1 月 9 日新北更事字第 1073530115 號函

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
_	事業計畫第 12-18 頁及附錄 7,更新單元樹木保護或移植計畫之說明未完整,7 移植樹木仍未有照片及基本資料說明,請補充。另附錄 7-3 頁,「移植樹木現場樹木編號誤植,請修正。		詳事業計畫 P. 12-18 、附錄七
=	權利變換計畫第 16-1 頁,本案公益設施已確認為青年職涯發展中心,管理者歷北市政府勞工局,請修正。	應為新 已將公益設施之受配人修正為新北市(管理者:新北市政府勞工局)。	詳權變計畫 P. 16-1
=	計畫書誤植、缺漏或釐清部分: (一)事業計畫第綜-4頁,「(二)估價報告書1.」修正頁次第34頁碼錯誤,請修(二)事業計畫第綜-5頁,「(二)估價報告書6.(3)」修正頁次第40頁碼錯誤,請(三)事業計畫第綜-7頁,「(四)事業計畫書其他內容部分2.」修正頁次第附錄6碼錯誤,請修正。 (四)事業計畫第20-2頁公益空間管理費,執行情形敘述「已載明於規約草案第第4項第2款(P.附錄3-5)」之條次及頁碼錯誤,請修正。	修正。(二)遵照辦理,已修正頁次為第87頁。 3-6頁(三)遵照辦理,已修正頁次為附錄3-7頁。	(一)詳P. 綜-7 (二)詳P. 綜-8 (三)詳P. 綜-10 (四)詳事業計畫 P. 20-2
四	估價報告書誤植、缺漏或釐清部分:第63、78頁更新後住宅及店面租賃比較標的成交租金案例,惟查證表說明為「預估可能成交租金」與實際情形不符,建請金	1 P 1分代 A G A 相 A 副 相 任 引 部 G A 相 A 。	詳麗業估價報告書 P63、P78。

第3次專案小組版及聽證會版事業計畫報告書內容變更對照表

章節	項目	修正內容	修正內容	修正原因	參考頁數
早即	埃 日	修正前【第3次專案小組版】	修正後【聽證會版】	16 正原 四	参 考 只
貳、計畫地區 及範圍	優先整合範圍同意比例分佈圖		補充部分同意、部分不同意之圖例	配合第三次專案小組審查意見修正	p. 2-3
伍、現況分析	五、附近地區交通現況		刪除重複字句。	配合第三次專案小組審查意見修正	p. 5-9
	容積獎勵		經政府指定額外提供之公益設施:獎勵面積 1,137.22 m ²	配合第三次專案小組審查意見、產權 面積及估價修正。	p. 10-1~p. 10-2
	公益設施計畫圖	公益設施面積: 757. 38 m ²		公益設施面積不變,但調整平面圖及 景觀,抽換地面層彩圖與公益設施平 面圖。	p. 10-3
	建築面積計算圖			調整本案基地面積為 3,692 m°。	p. 10-5
	綠覆率面積計算圖	應綠化面積 1,014.55 ㎡ 實設綠覆率檢討 97.70%	應綠化面積 1,015.65 ㎡ 實設綠覆率檢討 92.9%	依第三次專案小組審查意見修正種 植喬木檢討數量及應綠化面積。	p. 10-6
	人行步道. 空地集中留設檢討圖			調整一樓防災中心空間,抽換一層平 面圖。	p. 10-8
	綠建築評估了項指標,配合建築 及景觀初步設計成果,初步評估 綠建築得分及等級			配合第三次專案小組審查意見調整檢討內容。	p. 10-12~p. 10-20
	配置設計說明圖			調整一樓防災中心空間,抽換一層平 面圖。	p. 11-3
壹拾、申請容 積獎勵項目及	垃圾、廚餘處理及運送系統	(31,443.11/500)x0.5=31.44 m ² 垃圾儲存空間面積:37.69 m ² >31.44 m ²	(31, 371. 75/500)x0. 5=31. 37 m ² 垃圾儲存空間面積:37. 69 m ² >31. 37 m ²	調整建築規模及平面,重新檢討算式。	p. 11-5
額度	欄杆設計示意圖			調整建築量體及色彩,抽換透視圖。	p. 11-6
	廣告招牌形式說明示意圖			調整一樓防災中心空間,抽換一層平面圖。	p. 11-7
	面積計算表	總樓地板面積 31, 443.11 ㎡	總樓地板面積 31, 371. 75 m²	配合第三次專案小組審查意見調整 建築平面。	p. 11-8
	鄰棟間隔檢討			調整一樓防災中心空間,抽換一層平 面圖。	p. 11-10
	平面圖			調整一樓防災中心空間,抽換一層平 面圖,並依第三次專案小組審查意見 調整抽換圖面。	p. 11–12~p. 11–24
	防災與逃生避難計畫			配合第三次專案小組審查意見調抽 換圖面。	p. 11-31~p. 11-33
	開發後交通影響評估分析			配合第三次專案小組審查意見修正 圖說。	p. 11-34~p. 11-39
	無障礙空間引導設施系統圖			調整一樓防災中心空間,抽換一層平 面圖。	p. 11-40
壹拾貳、都市	建築配置套繪現況地形圖			調整一樓防災中心空間,抽換一層平面圖。	p. 12-2
設計與景觀計畫	車行及人行動線計畫			調整一樓防災中心空間,抽換一層平面圖,並依第三次專案小組審查意見	p. 12-8~p. 12-9

章節	項目	修正內容	修正內容	修正原因	公
早即		修正前【第3次專案小組版】	修正後【聽證會版】		參考頁數
				調整抽換圖面。	
				調整一樓防災中心空間,抽換一層平	p. 12-10~p. 12-34
	景觀計畫			面圖,並依第三次專案小組審查意見	
				調整抽換圖面。	
壹拾肆、拆遷			表 14-3 依不動產估價師公會全國聯合會所	配合第三次專案小組審查意見新增。	p. 14-2
安置計畫	一、地上物拆遷計畫		發佈第四號公報規定計算合法建築物補償		
又 且 미 里			費用明細表		
	一、成本說明	更新總成本為 2,122,272,254 元	更新總成本 1,668,473,359 元	因第三次專案小組審查意見修正,故	p. 15-1~p. 15-6
	双本部列			配合建築規模、產權面積及估價順修	
	二、收入說明	總銷金額為 5, 845, 809, 645 元	總銷金額為 5,837,921,340 元	因第三次專案小組審查意見修正,故	p. 15-6
壹拾伍、財務	二、收入說明			配合建築規模、產權面積及估價順修	
計畫	三、成本收入分析	共同負擔費用為 2, 122, 272, 254 元	共同負擔費用為 1,668,473,359 元	因第三次專案小組審查意見修正,故	p. 15-6~p. 15-7
	三、成本收入分析	共同負擔比例為 36.30%	共同負擔比例為 28.58%	配合建築規模、產權面積及估價順修	
	現金流量表			因第三次專案小組審查意見修正,故	p. 15-8
	, 坑金加里衣 			配合建築規模、產權面積及估價順修	
壹拾玖、其他	一、管理維護計畫			依第三次專案小組審查意見修正	p. 19-1~p. 19-2
應加表明之 事項	六、本案信託及續建計畫			依第三次專案小組審查意見修正	p. 19-3~p. 19-4
貳拾、實施契					
約義務與承	實施契約之執行狀況說明表			依第三次專案小組審查意見修正	p. 20–1~p. 20–2
諾事項					
附錄三、住					p. 附錄 3-1~p. 附
戶管理規約				依第三次專案小組審查意見修正	錄 3-10
(草約)					
附錄十二、建				依第三次專案小組審查意見修正重新	p. 附錄 12-1~p. 附
築法規檢討	用分區管制要點專案通盤			檢討	錄 12-28
	檢討)(第二階段)書檢討說				
	明表				
	2. 新北市都市設計審議原則				
	(民國102年12月05日)				
	3. 新北市社會住宅都市設計				
	審議原則				
	4. 建築技術規則高層建築物				
	法規檢討				
	5. 都市計畫法新北市施行細				
	則(民國 103 年 4 月 29 日發				
	布)				

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜 理表

發文日期:106年7月17日

發文字號:新北府城更字第 1063535567 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(一)事業計畫及權利變換計畫報告書	(-)	(-)
		1. 事業計畫第 12-18 頁及附錄 7, 更新單元樹木保護或移植計畫之說明未完整, 有部分移植樹木未說明, 請補充。	1. 已檢視並補充說明樹木移植前與移植後圖說。	1. 詳事業計畫 P. 12-18、P. 附錄 7-4
		2. 事業計畫第 15-5 頁,本案更新前土地及建物測量費依更新前測量合約金額認列,其附錄-合約土地筆數為 61 筆,惟本案更新範圍已由土地筆數61 筆調整為 4 筆,建請修正。	2. 依實施契約內容所載,本案實施者應於簽訂日起 30 日內應完成調查優先範圍內土地及建物之權屬資料並列冊,包含合法建物樓地板面積(建物登記面積)、非合法建物樓地板面積、門牌所在土地地號、土地面積等,並提送新北市政府核備,另實施者須與B、C、D區優先整合範圍內所有權人洽談,其內容包含更新後全區建築規劃設計、財務計畫、每人應負擔及可分回價值參考,故本案與測量技師所簽訂 61 筆土地合約之測量範圍包含其其其以(人戶)、係以數人符單(B、C、R、D、E)的	. –
		 本案選配結果為實施者先行模擬,因本市權值尚須繳納差額價金,後續 將於聽證會前調整選配,請實施者配合辦理。 	基礎基地(A區)、優先整合範圍(B、C及D區塊)。 3. 本案已依新北市政府民國106年9月28日新北府財開字第1061935978號 函所載選配房屋及車位調整權利變換計畫內容。	3. 詳權變計畫 P. 13-5~P. 13-10
				P. 16–1~P. 16–5 P. 17–4~P. 17–11
陸、	N. 3 1	4. 計畫書誤植、缺漏或釐清部分:	4.	4.
相關單位	一、市府財 政局	(1) 事業計畫第 2-3 頁,圖 2-1 圖例標示不完整,請修正。	(1)已補充圖 2-1 圖例。	(1)詳事業計畫 P.2-3
意見		(2) 事業計畫第 5-9 頁,「依據本基地未來開發完成後車輛進出動線規 劃」,本段文字重覆,請刪除。	(2)已刪除重複文字。	(2)詳事業計畫 P.5-9
		(3) 事業計畫第 10-5、11-13 頁,本案基地面積應包含鄰地占用面積 15 平方公尺,請修正。	(3)補充鄰地占用面積計算式,並計入建築面積檢討。	(3)詳事業計畫 P. 10-5、 P. 11-13
		(4) 事業計畫第 11-32 頁,圖 11-31 消防救災審查圖說之二層平面圖為 修正前舊圖,請修正。	(4)已修正二層平面圖。	r.11-13 (4)詳事業計畫 P.11-32
		(5) 事業計畫第 11-34 頁,總開發戶數之集合住宅戶數有誤,應為 311 戶,請修正。	(5)修正集合住宅戶數為 311 戶。	(5)詳事業計畫 P.11-34
		(6) 事業計畫第 12-18 頁,圖 12-21 更新單元樹木處理方式示意圖之 13 號樹木誤植為 6 號,請修正。	(6)遵照辦理,已修正樹木編號。	(6)詳事業計畫 P.12-18
		(7) 事業計畫第 15-3 頁,表 15-3 營建工程標準單價計算表與第 11-8 頁表 11-1 建築面積計算表之屋突及地下層樓高不一致,請修正。	(7)已修正營建工程標準單價計算表之屋突及地下樓層高度。	(7)詳事業計畫 P.15-3
		(8) 事業計畫第 15-3 頁,物價指數應與權利變換計畫之估價基準日一致,請修正。	(8)已修正為104年4月物價指數。	(8)詳事業計畫 P.15-3、權變
		(9) 事業計畫第 15-4 頁,空氣污染防制費計算基礎之建築面積是否包含	(9)為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由	計畫 P. 10-3 (9)詳事業計畫

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	鄰地占用面積 15 平方公尺,請釐清。	實施者自行吸收,不予提列共同負擔。	P.15-4、權變
				計畫 P.10-4
		(10)事業計畫第16-1頁,壹拾陸(七)請刪除社會住宅戶數。	(10)已刪除社會住宅戶數相關說明。	(10)詳事業計畫
		(11)權利變換計畫第 17-4 頁表 17-3 建物登記清冊表重複,且公設總面	(11) 口放工油的双土油皿丰。	P.16-1 (11)詳權變計畫
		(11)惟剂變換計畫	(11)已修正建物登記清冊表。	(11)評権愛計量 P. 17-4~P. 17-
		(情角 八) 明 厘 / 同 / 一		11
		(12)權利變換計畫第 17-4 頁表 17-3 建物登記清冊表,公設二註明購車	 (12)已將建物登記清冊表中註明「購車者分攤」修正為「購車位者分攤」。	(12)詳權變計畫
		者分攤,請修正為購車「位」者分攤。		P. 17-4~P. 17-
				11
		(二)估價報告書(領銜:麗業不動產估價師聯合事務所)	(=)	(=)
		1. 第32 頁土地比較標的因素調整暨價格試算表-臨路面數,土地個別條件3	1. 重新檢討臨路面數修正率,已將2面臨路調整為1%、1面臨路調整為2%。	1. 詳麗業估價報告
		面臨路與2面臨路未調整,且3面臨路與1面臨路僅修正1%,建議應提		書 P. 32
		高調整率。	0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	0 11 価 扣 4 本
		2. 第 53 頁合併前各筆土地價格修正部分: (1) 本案各宗土地面積 1,116 坪與 1 坪~2 坪土地個別條件差異大,建議	2. 土地權利價值係由土地面積、寬深比、地形、臨路條件等土地個別條件差 異而定,742-1、742-2 地號土地開發條件差,但考量更新後對於整宗土	2. 估價報告書 P. 54
		(1) 本系谷示工地面積 1,110 杆與 1 坪~2 坪工地個別條仟差異人,建議 酌予增加開發適宜性調整率。	地容積貢獻度與743、752-25 地號相同,且土地單價差異已達-25%,因此	1.54
		(2) 742-1、742-2 地號土地面臨既成巷道且面寬狹小修正率僅分別修正	應足以反應土地條件差異。	
		-3%及-3%,修正幅度似不足以反映土地條件差異,建請修正。		
		3. 第72 頁更新後店面買賣比較標的因素調整暨價格試算表-公共設施-市場	3. 更新後店面買賣比較標的 1、2 區域因素之「公共設施-市場」比較項目調	3. 詳麗業估價報告
		(傳統、超級市場、購物中心)調整項,本案鄰近新板特區之環球購物中	整率,經重新檢視後已調整為+2%。	書 P. 72
		心及板橋大遠百,市場條件似優於比較標的1、2,建請修正。		
		4. 第 73 頁更新後店面買賣比較標的因素調整暨價格試算表-公共設施接近	4. 更新後店面買賣比較標的 2 個別因素之「公共設施接近條件-市場」比較	4. 詳麗業估價報告
		條件調整項,接近捷運站80公尺較之1000公尺,修正2%,但接近市場	項目調整率,經重新檢視已將調整率由-2%修正為-1%。	書.P73
		之程度 50 公尺較之 450 公尺,相同修正 2%,應減少幅度,建請修正。		_
		5. 第85、86 頁更新後建物樓層別及個別效用比部分:		5. (1) 24 前 坐 // 两 切
		(1) 更新後建物樓層別效用比建議參考一般通案之處理,近頂樓部分, 每增加一層調整幅度應略為增加。	(1)樓層別效用比主要因樓層高度不同而造成可及性、寧適性及視野景觀等	(1)詳麗業估價報 告書 P. 85、
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	差異,致使各樓層價格有所不同。本案視野景觀條件由於同一層水平各 戶條件差異較大,無法僅以樓層別效用比反應,因此與一般通案調整方	古音 F. 60、 P. 86
			式不同,將近頂樓部分樓層別效用比調整幅度略為增加,且在個別效用	1.00
			比另外修正,應尚屬合理。	
			(2)本案未鄰主要道路且門窗採金屬門窗隔音設備,高低樓層住宅寧適性差	(2)詳麗業估價報
		(2) 最高樓層住宅有寧適性最佳之優勢,建請修正。	異不大。此外,考量高樓層住宅雖寧適性較佳但可及性較差,因此樓層	告書 P. 85
			別效用比調整應足以反應各樓層寧適性差異。	
		(3) 本案中繼樓層有噪音及震動影響,目前調整率為-1%、-2%,修正幅	(3)14 樓中繼機房將設置隔音天花、隔音浮動地板及隔音牆等隔音設備,	(3)詳麗業估價報
		度似不足以反映個別條件差異,建請修正。	可大幅減少噪音及震動影響,因此目前中繼層嫌惡設施調整率應屬合	告書 P. 86
			理,修正幅度足以反映個別條件差異。	
		(4) 本案車道有噪音及震動影響,似有及於第4層樓,建請修正。	(4)本案車道將舖設車道磚,僅車輛上坡時會產生噪音、無震動問題,因此	(4)詳麗業估價報
		(厂) () 由 加市为公包目补口制心上以为上人以上以下口口	應不會影響第4層樓。	告書 P. 86
		(5) 2 樓一般事務所考量其規劃以內梯與店舖連通,具有合併店鋪使用效益,辦公使用似得不予修正。	(5)遵照辦理,將辦公使用調整率刪除,2 樓價格由 70.5 萬/坪調整為 81 萬/坪。	(5)詳麗業估價報 告書 P. 86
		量。 一	馬/坪。 6.	台書 P. 80 6.
		U. 拟口盲吹阻 吹侧以里用叩刀·	U.	υ.

發言	言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(1) 第 33 頁土地開發分析模擬試算表,比較標的 3 之銷坪比 1.59 與其他標的之銷坪比 1.52~1.54 相較有所差異,請釐清。	(1)比較標的 3 容積率為 200%、規劃為 12F/B2, 比較標的 2 容積率為 240%、 規劃為 13F/B2, 比較標的 3 容積樓地板面積較比較標的 2 少, 但地下 室開挖樓層相同,因此造成公設比及銷坪比較高,但應尚屬合理。	(1)詳麗業估價報 告書 P33
		(2) 第40頁土開地面層比較標的因素調整暨價格試算表,其他影響因素 (生活機能)似為誤植,72頁係載明為商業活動,建請修正。	(2)誤植,已修正。	(2)詳麗業估價幸 告書 P40
		(3) 第87頁更新後住宅各單元建坪單價表之樓層別效用比應表示至小數 點後1位,建請修正。	(3)遵照辦理,已修正。	(3)詳麗業估價報 告書 P. 87
		針對報告書中評估表內容提出意見 (一)基地保水指標總分應為 9.02 分非 9.07 分	(一)基地保水指標 λ 更正為 0.723,故基地保水指標總分應為 9.07 分無誤。	(一)詳事業計 P.10-14
		(二)日常節能指標,外殼節能檢討中 EEV 計算結果應為 0.7 分非 0.96 分, RS4 為 3.88 分非 5.75 分。	(二)Req 筆誤修正為 9.1%, EEV 計算結果修正為 0.6 無誤, RS41=5.75 分。	(二)詳事業計 P. 10-15~P. 1
人台	財團法 灣建築 公(含書	(三)1、2樓非住宿單元,如面積大於1,000㎡以上,應另行檢討外殼節能。	(三)1、2 樓非住宿單元 G 類空間,面積小於 1,000 m,無須另行檢討外殼節能。	(三)詳事業計 P.10-15~P. -16
· ·	意見)	(四) 照明節能住宿單元在未規劃情況下應含 EL=0.7分,並依面積比例進行加權計算得分。	(四)非住宿單元 FA=11109.71 m ² ,住宿單元 FA=20262.04 m ² ,依面積加權平均 計算後 EL=2.56 分。	(四)詳事業計 P.10-16
		(五)依上述修正後總分可能低於 48 分,建請重新確認。	(五)經修正計算後,總分為49.11分>48分(黃金級低標)。	(五)詳事業計 P.10-12
		(六)有關申請綠建築獎勵部分,其他相關意見如後附表格,請配合修正。	(六)有關申請候選證書之相關文件、圖說及證明文件,於正式掛件建築中心申請候選證書時一併檢附。鋼構複合樓版厚度≥15cm,無須緩衝材。室內環境指標表格光環境部分計算筆誤已更正。	(六)詳事業計 P.10-17~P. -18
	本府勞 工局	無意見。		_
護二 (1	工程處書面意見)	依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第八點:「以區 段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道,其開發計畫已登 載辦理改道或廢止,並經各主管機關審查通過實施者,免依本要點辦理廢巷廢 止或改道。前項整體開發,主管機關為本府所屬機關時,由該機關逕依開發計 畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止或改道請逕依都市更新相 關規定辦理。	遵照辦理。	詳事業計畫 P. 1]
鄉發 發管	本府城 展局開 管理科 面意見)	經查本案尚無涉及容積移轉申請,本科意見如前次專案小組審查意見。		_
	六、本府都	(一)本案涉及「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」更新計畫內容檢討相關意見已於 105 年 5 月 23 日召開第 1 次審議小組時提供意見,另查本案於 105 年 12 月 7 日召開第 2 次審議小組時,實施者已補充。	(-)-	(-)-
市更	新處	(二)事業計畫書內容部分: 1.P綜-8頁修正頁次誤植請修正。	(二)1. 已修正頁碼。	(二) 1.詳事業計畫 I 綜-17
		2. P10-2 頁經政府指定公益設施容積獎勵 B1 計算有誤,另 C1 二樓以上均價	2. 本案經政府指定公益設施容積獎勵 B1 計算式中公益設施持分土地權利範	·

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		誤植請一併修正。	圍業經第三次專案小組同意以實際土地登記權利範圍估算。另已修正 C1 二樓以上均價。	P. 10-2
		3. P10-6 頁及 P12-15 頁綠覆率檢討喬木係數誤植部分請修正。	3. 已重新檢視並修正喬木係數。	3. 詳事業計畫 P. 10-6、P. 12-15
		4. P15-3 頁營建工程標準單價誤植請修正。	4. 已修正營建工程標準單價為 158, 900 元/坪。	4. 詳事業計畫 P. 15-3
		5. P15-4 頁空氣污染防制費及建造執照相關費用文字誤植,另拆除總樓地板面積與 P5-1 頁建物清冊所載面積不一致,請釐清修正。	5. 本案拆除總樓地板面積為合法建築物 997.60 ㎡加合法建物增建部分 191.17 ㎡,共計 1,188.77 ㎡。	5. 詳事業計畫 P. 14-1、權變計 書 P. 8-1
		6. P15-7 頁營業稅房屋評定價格計算方式(房屋及車位產權面積)與權利變 換計畫書所載面積不一致,請釐清並補充說明。 (三)申請獎勵之人行步道、開放空間及公益設施等應開放公眾使用。請應於銷 售廣告及買賣契約中註記,讓買受人知悉,併列入產權移轉交代,據以執	6. 為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔,故已刪除相關計算式。(三)有關申請獎勵之人行步道、開放空間及公益設施等應開放予公眾使用部分,將於銷售廣告及買賣契約中註記,並於本案住戶管理規約中載明據以	6. 詳事業計畫 P. 15-6 (三)詳事業計畫附 錄三
		行,請實施者於住戶管理規約草約中補充說明。	執行。	
		(一)請下列意見修正後通過,並製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後同意核備,逕提大會報告;倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。	(一)遵照辦理。	(-)-
		(二)考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性,請設計 單位應以全街廓整體考量規劃。	(二)已重新檢視,並將周邊開放空間、人行道、景觀綠化之延續融入設計中一 併考慮。	(二)詳都設報告書 P.5-1
		(三)依新北市設計審議原則第4點公益空間應有獨立動線可連通停車空間。並 標示公益設施附屬停車位位置。	(三)公益空間已增設專屬電梯連通停車空間,並標示公益設施附屬停車位位置。	(三)詳都設報告書 P.7-3、P.7-4
		(四) 汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下,並救護車與復康巴士動線規劃應考量便利性與安全性。	(四)已修正汽車車道寬度為 6M。救護車與復康巴士動線可由公館街側直接到達 社區出入口。	(四)詳都設報告書 P.4-13
	一、都市設	(五) 汽機車出入口之舖面與行穿線規畫方式應以行人為主。	(五)鋪面設計已重新檢視,將汽車車出入口鋪面設計和行人通行空間整合規 劃,將人行空間鋪面設計延伸。	(五)詳都設報告書 P.5-1
柒 委員	計	(六)基地東側人行道寬度以淨寬 2.5 公尺規劃。並補充說明該側人行道與巷道 之介面處理方式及高程等。	(六)已補充剖面圖說明人行道與街道相銜接之處須順平無高差。	(六)詳都設報告書 P.5-17 P.5-18
綜合意見		(七)依「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) 書」第17條規定,樹穴直徑不得小於1.5公尺,請修正。	(七)已重新檢視並調整樹穴直徑為 1.5M。	(七)詳都設報告書 P.5-2
		(八)請加強屋頂層景觀燈具規劃。	(八)已補充屋頂景觀照明計畫。	(八)詳都設報告書 P.5-17
		(九)依新北市都市設計審議原則第6條規定,基地排水設施已排入至樹穴、草 溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式,以避免降水直接排入地區公共 排水溝。	(九)基地排水主要為排入基地內新設排水溝,收集完在進入地下筏基處理,綠 帶或草溝則自然滲透減緩雨水逕流,詳排水計畫。	(九)詳都設報告書 P.5-16
	二、都市更新	(一)建築設計: 1. 事業計畫書 P11-13、P11-14 頁,本案店舖 A 戶二層空間使用途由店舖調整為一般事務所使用,惟店舖 A 戶一、二層有內梯連通且二層無單獨對外出入口,請依相關規定檢討,並敘明理由或維持原規劃用途。 2. 有關事業計畫書 P11-15 頁~P11-19 頁公共梯間建築面積計算,請補充面積計算式。	(一) 1. 本案屬住宅區,店舗限於使用建築物之第一層(詳新北市細則第 14 條), 因規劃一、二層為同一戶故設置內梯連通,二層空間用途則依規定申請為 一般事務所使用。 2. 已補充公共梯間面積計算式。	(一) 1. 詳事業計畫 P. 11-13、 P. 11-14 2. 詳事業計畫 P. 11-15~P. 11-1 9

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. 有關實際開挖率計算應依都市計畫法新北市施行細則第 2 條第 6 款規 定,以建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和,除以基 地面積之比值計算,請修正。	3. 實際開挖率原意係配合檢討相關保水獎勵時始適用,然公告條文業已載明 停止適用相關保水獎勵(詳新北市細則第48條),為此,已無檢討實際開 挖率之需要。	3. –
		(二)財務計畫:	(=)	(=)
		1. 本案依 104 年 1 月 16 日發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之提列標準,請刪除事業計畫表 15-1 營建費用備註項目「以 SRC 第 2 級營建工程標準單價」文字內容。	1. 已將更新總成本估算表中營建費用備註修正為「本案以鋼骨鋼筋混凝土造營建工程標準單價提列。」。	1. 詳事業計畫 P. 15-1、權變計 畫 P. 10-1
		2. 本案實施者與本府(財政局)簽訂實施「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有地」都市更新事業之契約,承諾共同負擔比例不高於 28. 58%,實施者於投標當時已將相關規劃、興建及管理成本列入計算並 已認為可行,故計畫書所提費用總額與共同負擔比例應低於 28. 58%,請 修正。	2. 本案實施者已調整提列共同負擔費用以符合共同負擔比例為 28. 58%。	2. 詳事業計畫 P. 15-1~P. 15-7 、權變計畫 P. 10-1~P. 10-7
		3. 信託草約部分,目前事業計畫書附錄 14 所載內容為價金信託,是否符合 投標當時資金信託之規定,並請與本府財政局確認一併釐清修正。 (三)公寓大廈管理規約:	3. 已修正本案信託合約內容,並業經新北市政府 106 年 9 月 13 日新北財開字第 1061828101 號函確認完成。	3. 詳事業計畫附錄 14
		1. 本案因涉及更新獎勵捐贈公益設施駐進機關、社會住宅等不同使用途,	(\equiv)	(三)
		相關管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約。	1. 已將公益設施(青年職涯發展中心)及社會住宅等相關關管理維護計畫納 入住戶管理規約。	1. 詳事業計畫 P. 附錄 3-6~P. 附
		 公益設施捐贈汽車位6部,其產權應登記為新北市,機車位8部,應於公寓大廈管理規約載明為約定專用,請釐清修正。 	2. 已將供公益設施(青年職涯發展中心)使用之機車位 8 輛(地下一層:編號 1-4,編號 8-11)及汽車停車位 6 輛(地下二層:編號 44-49)約定專用予新 北市等內容載明於住戶管理規約中。	錄 3-7 2. 詳事業計畫 P. 附錄 3-1、P. 附 錄 3-6~P. 附錄
		(四)事業計畫書其他內容部分:		3-7
		1. P19-2 頁承諾事項所載「7···並協助 B 區所有權人辦理老舊建物整建維	(四)	(四)
		護…。」請財政局確認相關內容並補充於 P20-1 頁實施契約義務與承諾事項中。	 已將實施者承諾協助 B 區所有權人辦理老舊建物整建維護···。補充於 P. 20-2 頁實施契約義務與承諾事項中。 	1. 詳事業計畫 P. 20-2
		2. P20-2 頁,「承諾事項及應辦事項」實施者對於基地內之開放空間及廣場, 承諾增加率美化及增設街道傢俱,並承諾日後代為管理維護,請說明代 為管理維護之具體內容(期限等),一併納入公寓大廈管理規約中以專章 載明,俾利後續執行。	2. 已於住戶管理規約中載明基地內之開放空間及廣場內所設置之街道傢俱、休憩座椅等,由實施者於取得本公寓大廈使用執照之日起二年代為維護管理,其各項管理維護費用由該實施者自行支付,俾利後續執行。	2. 詳事業計畫 P. 附錄 3-7
		3. 有關本府(財政局)與實施者簽訂之投標契約內容(計畫書 P20-1、20-2 頁) 說明表中,執行情形不應寫遵照辦理,請財政局協助與實施者確認內容, 俾利查核。	3. 有關事業計畫書 P. 20-2 頁所載之公益設施移交予新北市接管單位前暫代管理維護及協助架設相關硬體設備等,因現階段尚未達實施者應履行之時機,故暫以遵照辦理方式予以回應。	3. 詳事業計畫 P. 20-1~P. 20-2
		4. 權利變換計畫書 P13-2 頁建築物分配面積表共同部分公設一(大公)面積 與 P17-4~P17-10 所載面積不同,另 P17-11 表格有重覆之情形,請釐清 修正。	 已修正建築物分配面積表中公設一(大公)面積,並已刪除重複之建物登記 清冊表。 	4. 詳權變計畫 P. 13-1~P. 13-4 、P. 17-4~P. 17-11
		5. 權利變換計畫書 P15-1 頁,最小分配單元價值計算內容乘以 1.7 倍容積 坪效,惟目前實際產權面積換算計算後之容積坪效為 1.589 倍,請釐清 修正。	5. 已修正最小分配單元價值以 1. 58 倍之容積坪效計算。	5. 詳權變計畫 P. 15-1
		6. 權利變換計畫書 P15-1 頁,現金補償之計算與發放所載「都市更新權利 變換實施辦法」第7條之2規定已於103年1月16日修正相關條文內容, 請修正。	6. 已修正「都市更新權利變換實施辦法」第7條之2規定內容。	6. 詳權變計畫 P. 15-1

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(五)有關估價報告書內容,臚列如下,請配合修正,俾利後續審議參考:	(五)	(五)
		1. 更新前土地價格估價條件,調整已合併後一宗土地作為比準地,相較前次選定某一宗土地作為比準地價格反而下降 30 萬,請再釐清檢討。	1. 第 2 次專案小組審議時,更新前整宗土地容積率為 300%,土地價格為 195萬/坪、容積單價為 65 萬/單位容積,更新後土地容積率為 429.24%,土地價格為 215 萬/坪、容積單價 50.01 萬/單位容積。估價委員認為更新前後土地容積單價差異顯不合理,因此在第 3 次專案小組審議時,將更新前整宗土地價格調整為 165 萬/坪、容積單價 55 萬/單位容積,以使更新前後土地容積單價差異趨於合理。	1. 詳麗業估價報告 書 P. 52、P. 125
		2. A 戶 2 樓店鋪調整為一般事務所使用,惟考量未來實際使用,以店鋪及一般事務所分別估價是否妥適,另 P86 頁更新後 1F~2F 建坪單價一般事務所個別效用比辦公使用調整-5%是否妥適,請再檢討。	2. 經重新檢視,已將辦公使用調整刪除,2 樓價格由 70.5 萬/坪調整為 81 萬/坪。	2. 詳麗業估價報告 書 P. 86
		3. 有關合法建築物拆遷補償費用,本案事業計畫書說明因現況已閒置且無人使用,建物屋齡皆已超過耐用年數規定,查估殘餘價值為 0 元,請於估價報告書中補充相關內容。	3. 勘估標的合法建築物構造為加強磚造及磚造,依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定,合法建築物屋齡已超過經濟耐用年數(加強磚造35年、磚造25年)且殘值價格率為0%,因此合法建築物殘餘價值為0元,本案將於事業計畫書補充說明。	3. 詳事業計畫 P. 14-2、權變計 畫 P. 8-3
		4. 宏大及尚上估價報告書,涉及前開相關內容部分請一併修正。	4. 遵照辦理。	4. —
結論		一、本案實施者係委託麗業不動產估價師聯合事務所辦理估價,陳委員玉霖未出席本次會議,符合新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定。 二、有關本案申請之都市更新獎勵部分,申請「空地集中留設」獎勵法定容積4.52%(面積500.37平方公尺)之獎勵值;「A1設計建蔽率」獎勵法定容積5%(面積553.80平方公尺),建蔽率計算應由建築師簽證且由本府工務局協助確認後專案小組原則同意。另申請「經政府指定公益設施」免計容積10.25%(面積1,135.60平方公尺);「退縮4米人行步道」獎勵法定容積9.8%(面積1,085.76平方公尺),請依審查意見詳實檢討經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。 三、有關財務計畫管理費用之計算基準,本案「總務及人事管理費率」以3%提列、「銷售管理費率」以5%提列、「風險管理費率」以9%提列部分,符合實施者投標時承諾之費率,專案小組原則同意。		
		四、因本案屬依都市更新條例第 9 條財政局公開評選委託實施,重建成本涉及與本府(財政局)簽訂之契約,合法建築物拆遷補償費用請計畫書及估價報告書內補充敘明理由及原因後,專案小組原則同意本案提列 1,204 萬4,103 元。 五、請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內,確實於計畫書載明修正內並詳實回應說明,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,續提大會審議。	4,103 元相關說明。	四、詳事業計畫 P. 14-1~P. 14-2 、權變計畫 P. 8-1~P. 8-3 五、一

第2次專案小組版及第3次專案小組版事業計畫報告書內容變更對照表

		第 4 入 录 杀 小 超							
章節	項目	修正內容 修正前【第2次專案小組】	修正內容 修正後【3次專案小組版】	修正原因	參考頁數				
貳、計畫地區及範圍	更新計畫內容檢討		新增更新計畫內容檢討	配合第二次專案小組審查意見新增	p. 2-1				
	劃定更新單元說明		新增優先整合範圍協調說明	配合第二次專案小組審查意見新增	p. 2-1~p. 2-3				
	優先整合範圍同意比例分佈圖		修正 D 區所有權人人數為 4 人及新增圖例	配合第二次專案小組審查意見修正	p. 2-3				
	容積獎勵	經政府指定額外提供之公益設施: 獎勵面積 1,066.05 m	經政府指定額外提供之公益設施: 獎勵面積 1,135.60 m ²	配合第二次專案小組審查意見、產權 面積及估價修正。	p. 10-1~p. 10-2				
	公益設施計畫圖	公益設施面積:757. 38 m ²	公益設施面積:757.38 m ²	公益設施面積不變,但調整平面圖及 景觀,抽換地面層彩圖與公益設施平 面圖。	p. 10-3				
	建築面積計算圖			因鄰地占用本案土地面積 15 m³,故 於圖面補充標示鄰地占用範圍,修正 相關計算式並經由建築師簽證。	p. 10-5				
	綠覆率面積計算圖	實設空地面積 2,431.90 m ² 可綠化空地面積 840.50 m ² 實設綠覆率檢討 83%	實設空地面積 2,416.90 m ² 可綠化空地面積 862.91 m ² 實設綠覆率檢討 85%	實設空地之土地面積檢討扣除鄰地 占用土地面積 15 m³,並依第二次專 案小組審查意見修正種植喬木檢討 數量及可綠化空地面積。	p. 10-6				
壹拾、申請容積獎勵 項目及額度	人行步道. 空地集中留設獎勵			新增依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之規定計 算公共開放空間管理維護基金。	p. 10-7				
	人行步道. 空地集中留設檢討圖			因鄰地占用本案土地面積 15 m°,故 於圖面補充標示鄰地占用範圍。	p. 10-8				
	人行步道及開放空間面積計算 示意圖			因鄰地占用本案土地面積 15 m ² ,故 於圖面補充標示鄰地占用範圍。	p. 10-9				
	無遮簷人行道投影檢討圖(一)			因鄰地占用本案土地面積 15 m°,故 於圖面補充標示鄰地占用範圍。	p. 10-10				
	無遮簷人行道投影檢討圖(二)			因鄰地占用本案土地面積 15 m ² ,故 於圖面補充標示鄰地占用範圍。	p. 10-11				
		配合建築及景觀初步設計異動,更正綠建築評估得分,評估等級及指標項目不變	配合建築及景觀初步設計異動調整	配合第二次專案小組審查意見、建築 及景觀初步設計成果,初步評估綠建 築得分及等級。	p. 10–12~p. 10–20				
	申請容積獎勵後土地使用強度	更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00 %,實設建蔽率 34.41%;允建容積率為 458.12%,實設容積率為 458.03%;允建 總容積為 16,913.63 ㎡,實設總容積為 16,910.40 ㎡	%,實設建蔽率 34.55%;允建容積率為 460.65%,實設容積率為 460.51%;允建	配合第二次專案小組審查意見修正,調整建築規模,故配合順修。	p. 11-2				
壹拾壹、重建區段之	設計目標及構想			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖。	p. 11-2~p. 11-3				
	配置設計說明			調整建築面積及景觀,抽換平面圖。	p. 11-3				
	空調配置圖			調整建築平面,抽換示意圖。	p. 11-4				
	垃圾、廚餘處理及運送系統	(31, 400. 81/500)x0. 5=31. 40 m ² 垃圾儲存空間面積:31. 97 m ² >31. 40 m ²	(31,443.11/500)x0.5=31.44 m ² 垃圾儲存空間面積:37.69 m ² >31.44 m ²	調整建築規模及平面,重新檢討算式。	p. 11-5				
	欄杆設計示意圖			調整建築量體及色彩,抽換透視圖。	p. 11-6				

章節	項目	修正內容 修正前【第2次專案小組】	修正內容 修正後【3次專案小組版】	修正原因	參考頁數
	廣告招牌形式說明示意圖			配合第二次專案小組審查意見、建築 色彩及景觀修正及抽換透視圖。	p. 11-7
	面積計算表	地下四層地上二十八層 基地面積 3,692.00 ㎡ 建築面積 1,260.10 ㎡ 設計建蔽率 34.41% 法定空地面積 1,846.00 ㎡ 總樓地板面積 31,400.81 ㎡ 總容積樓地板面積 16,910.40 ㎡	地下四層地上二十八層 基地面積 3,677.00 ㎡ 建築面積 1,260.10 ㎡ 設計建蔽率 34.55% 法定空地面積 1,838.50 ㎡ 總樓地板面積 31,443.11 ㎡ 總容積樓地板面積 16,932.77 ㎡	因鄰地占用本案土地面積 15 m°,故基地面積、設計建蔽率、法定空地面積順修,並配合第二次專案小組審查意見調整建築規模。	p. 11-8
	高層建築物落物曲線退縮距離 檢討	地下四層地上二十八層 建築物高度 95m 落物曲線√95/2=4.873m	地下四層地上二十八層 建築物高度 95m 落物曲線√95/2=4.88m	調整建築量體,修改計算式。	p. 11-9
	鄰棟間隔檢討			因鄰地占用本案土地面積 15 m°,故於圖面補充標示鄰地占用範圍,並依第二次專案小組審查意見調整建築規模,抽換圖面。	p. 11–10
	建物陰影檢討圖			因鄰地占用本案土地面積 15 m ² ,故 於圖面補充標示鄰地占用範圍,並依 第二次專案小組審查意見調整建築 規模,抽換圖面。	p. 11-11
	平面圖			因鄰地占用本案土地面積 15 m°,故 於圖面補充標示鄰地占用範圍,並依 第二次專案小組審查意見調整建築 規模,抽換圖面。	p. 11–12~p. 11-
	立面圖	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	調整建築量體	p. 11–25~p. 11-
	剖面圖	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	調整建築量體	p. 11–27~p. 11-
	建築物屋頂型式(屋脊裝飾物)	屋突面積 188.84 m ² 2/3 透空立體框架 68.04 m ²	屋突面積 188.84 m ² 2/3 透空立體框架 68.04 m ²	配合第二次專案小組審查意見重新檢討計算,並配合調整建築量體色彩,抽換圖面。	p. 11–29~p. 11-
	防災與逃生避難計畫			調整建築量體,重新消防審查,抽換 圖面。	p. 11–31~p. 11-
	開發後交通影響評估分析			調整建築量體及配合第二次專案小 組審查意見新增圖說。	p. 11-34~p. 11-
	無障礙空間引導設施系統圖			因鄰地占用本案土地面積 15 m°,故於圖面補充標示鄰地占用範圍,並依第二次專案小組審查意見調整建築規模,抽換圖面。	p. 11-40

章節	45 D	修正內容	修正內容	カエムロ	益 七万 业
早即	項目	修正前【第2次專案小組】	修正後【3次專案小組版】	修正原因	參考頁數
	建築配置套繪現況地形圖			調整景觀	p. 12-2
	建築物外觀透視模擬圖			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖	p. 12-3
	建物造型及量體設計概念示 意圖			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖	p. 12-4
	建築物外牆材質及色彩計畫			依第二次專案小組審查意見調整建築 量體色彩,抽換透視圖並新增國際標 準色卡編號。	p. 12-5
壹拾貳、都市設計	夜間照明計畫			調整建築量體色彩及夜間照明方式, 抽換透視圖	p. 12-6~p. 12-7
與景觀計畫	車行及人行動線計畫			因鄰地占用本案土地面積 15 m°,故於 圖面補充標示鄰地占用範圍,並依第 二次專案小組審查意見調整景觀與車 位數,抽換平面圖	p. 12-8~p. 12-9
	景觀計畫			因鄰地占用本案土地面積 15 m³,故於 圖面補充標示鄰地占用範圍,並依第 二次專案小組審查意見調整建築平面 及景觀,抽換平面圖,補充喬木移植 計畫及管理維護方式	p. 12-10~p. 12-34
壹拾參、實施方式	二、選配原則			配合第二次專案小組審查意見刪除說明2.受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則之內容,並補充說明涉及社會住宅使用之選配原則。	p. 13-1
及有關費用分擔	三、有關費用分擔	(B)外接水、電、瓦斯管線工程費:依「新 北市都市更新審議原則」以每戶7萬五 千元提列。	(B)外接水、電、瓦斯管線工程費:本案更 新後建築物僅有外接水、電工程費用, 故水、電工程費用以實施者工程經驗以 15,000 元/戶估算。	配合第二次專案小組審查意見修正	p. 13-1
生以時,以東京昭	一、地上物拆遷計畫	(一)拆除方式及面積:本案地上物擬由實施者統一代為拆除,總拆除樓地板面積共997.60 m ² 。	(一)拆除方式及面積:本案地上物擬由實施者統一代為拆除,總拆除樓地板面積加計合法建築物增建部分191.17 m ² ,共1,188.77 m ² 。	配合第二次專案小組審查意見修正	p. 14-1~p. 14-2
壹拾肆、拆遷安置 計畫	二、合法建築物之補償與安置		(一)合法建築物拆遷補償費用:新增 2.合 法建物增建部分拆遷補償費 76,468 元 (二)合法建築物拆遷安置費用:補充說明 建物現況無人居住及無機關使用。	配合第二次專案小組審查意見修正	p. 14-1~p. 14-2
	一、成本說明	更新總成本為 2, 159, 069, 134 元	更新總成本為 2, 122, 201, 151 元	因第二次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 15-1~p. 15-7
壹拾伍、財務計畫	二、收入說明	總銷金額為 5, 893, 103, 040 元	總銷金額為 5,842,374,130 元	因第二次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 15-8
	三、成本收入分析	共同負擔費用為 2, 159, 069, 134 元 共同負擔比例為 36. 64%	共同負擔費用為 2, 122, 201, 151 元 共同負擔比例為 36. 32%	因第二次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 15-8
		N 1 × 1/2 ≥ 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	7, 1, 7, 7/3 ×C 1/1, 7/3 CO. O2/0	因第二次專案小組審查意見修正,故	n 15-9

章節	石口	修正內容	修正內容	放工店田	安 土 百 舭
早即	項目	修正前【第2次專案小組】	修正後【3次專案小組版】	修正原因	参考頁數
				配合建築規模、產權面積及估價順修	
	(一)停車位之管理	本建物總共規劃 172 部汽車停車位、1 部裝卸車位、1 部垃圾車臨停車位及 322 部機車停車位。		因第二次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模修正	p. 19–1
	(二)特別約定等事項	3、地下一層設置 328 部機車停車位,為區分所有權人共有,將來使用方式預經區分所有權人會議決定,惟不得約定專用,且不可擅自變更作其他用途。		因第二次專案小組審查意見修正	p. 19-1
	二、公益設施捐贈及使用計畫	因主辦機關針對本案公益設施使用項目尚 未調配完成,待主辦機關調配完成後,屆時 再依指定之公益設施項目擬訂使用計畫。		因第二次專案小組審查意見修正	p. 19-1
壹拾玖、其他應加 表明之事項	四、實施者回饋及承諾事項	(二)承諾事項 1、有關捐贈公益設施部份(永澤學堂) (3)持續的都市更新教育,舉辦12場都市更新相關議題講座等。 (4)提供新臺幣 5,000 萬元回饋,此 5,000 萬元不包含在共同負擔費用之內。在建物完成時公益性設施之硬體設備也會一併建設完成,故回饋 5,000 萬用在公益性設施之軟體及管理維護,不限制使用項目。無論大小基地皆是回饋 5,000 萬。	 (二)承諾事項 1、有關捐贈公益設施部份(青年職涯發展中心) (3)持續的都市更新教育,舉辦12場都市更新相關議題講座等,預計於本案建築執照取得後,每三個月舉辦一次。 	因第二次專案小組審查意見修正	p. 19-1~p. 19-2
	五、本案自有資金來源		本基地投資金額由申請人自行籌措資金部份暫定為 12,120,571 元,如資金需求增加時,可隨需要辦理增資。	因第二次專案小組審查意見修正	p. 19-2
	六、本案信託及續建計畫			因第二次專案小組審查意見修正	p. 19–2~p. 19–3
貳拾、實施契約義 務與承諾事項	實施契約之執行狀況說明表			因第二次專案小組審查意見修正	p. 20-1~p. 20-4
附錄三、住戶管 理規約(草約)				因第二次專案小組審查意見修正	p. 附錄 3-8~p. 附 錄 3-11
附錄五、本案優 先整合範圍四次 協調過程及新北 市政府辦理 B 區土 地及合法建物所				新增新北市政府辦理 B 區土地及合法 建物所有權人協調記錄	p. 附錄 5-26~p. 附錄 5-30

	75 17	修正內容	修正內容	ИТБП	众七万刺
章節	項目 ——	修正前【第2次專案小組】	修正後【3次專案小組版】	—— 修正原因	參考頁數
有權人協調記錄					
附錄十二、建築法 規檢討	1. 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)書檢討說			因第二次專案小組審查意見修正及調 整建築量體	p. 附錄 12-1~p. 附 錄 12-28
	明表 2. 新北市都市設計審議原則				
	(民國 102 年 12 月 05 日) 3. 新北市社會住宅都市設計 審議原則				
	4. 建築技術規則高層建築物 法規檢討				
	5. 都市計畫法新北市施行細則(民國103年4月29日發布)				

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜 理表

發文日期:105年12月28日

發文字號:新北城更字第 1053422455 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(一)事業計畫及權利變換計畫報告書	(-)	(-)
		1. 事業計畫綜-3 頁及權利變換計畫綜-2 頁,第1次專案小組版及第2次專案小組版報告書內容變更對照表中所載更新總成本、共同負擔費用及共同負擔比例有誤。	1. 已修正第1次專案小組版及第2次專案小組版報告書內容變更對照表中所載第2次專案小組版報告書更新總成本為2,159,069,134元、共同負擔費用為2,159,069,134元及共同負擔比例為36.64%。	1. 詳事業計畫 p. 綜 -14、權變計畫 p. 綜 -11
		 2. 事業計畫第 5-3 頁,圖 5-1 漏列圖標說明。 	2. 原 p. 5-3 圖 5-1 已調整至 p. 2-3,並已補充圖例及各區詳細同意比圖說。	2. 詳事業計畫 p. 2-3
		2. 事業計畫第 10-2 頁,捐贈公益設施之獎勵容積計算中 B2 興建成本及設備設施裝修費用計算式有誤。	3. 本案捐贈公益設施之獎勵容積計算中 B2 興建成本及設備設施裝修費用係以(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×單位興建成本計算,故費用為 757.38 ㎡×1.25×48,591 元/㎡=46,002,314元。	
		4. 事業計畫第 10-6 頁, 5. 種植喬木檢討數量及 6. 綠化面積檢討中可綠化空地面積數值有誤。	4. 已於綠覆率面積計算圖中修正種植喬木檢討數量及可綠化空地面積。	4. 詳事業計畫 p. 10-6
		5. 本案停車位分別依「新北市社會住宅都市設計審議原則」及「新北市都市設計審議原則」 規定檢討,停車位數量少於住宅單元總數,請刪除事業計畫第 13-1 頁(一)選屋原則說 明 2. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則之內容。	5. 已刪除選屋原則說明 2. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則之內容。	5. 詳事業計畫 p. 13-1
		6. 事業計畫第 14-1 頁及權利變換計畫第 8-1 頁,有關無提列(二)合法建築物拆遷安置費	6.	6. 詳事業計畫
		用之理由,請註明公有建物係無人居住或無機關使用。另請依本案測量成果報告提列 三、其他土地改良物之補償。	(1)已補充說明因基礎基地範圍內全屬公有建物,現況無人居住及無機關使用,故無提列拆 遷安置費。	
			(2)已依測量報告書實測合法建物增建部分面積提列合法建物增建部分拆遷補償費。	
		7. 依本案 105 年 11 月 25 日工作會議會後勞工局回復意見,公益設施之室內隔間及具體規	7. 已依 105 年 11 月 25 日工作會議會後勞工局回復意見,公益設施之室內隔間及具體規劃內	—
		劃內容等,俟完工後自行辦理,請刪除事業計畫第 15-1、15-4 頁及權利變換計畫第 10-1、 10-4 頁提列公益設施室內裝修費用。	容等,俟完工後自行辦理,故刪除提列之公益設施室內裝修費用。	p. 15-1、p. 15-4、權 變計畫 p. 10-2、 p. 10-4
陸相單意見	一、市府財政局	8. 事業計畫第15-2頁及權利變換計畫第10-2頁,請刪除五、拆遷安置費備註欄誤植內容。	8. 本案基礎基地範圍內全屬公有建物,現況無人居住及無機關使用,故基礎基地範圍無提列 拆遷安置費。	_
		9. 本案無辦理環境影響評估,請删除事業計畫第 15-2、15-6 頁及權利變換計畫第 10-2、 10-6 頁提列環境影響評估費用。	9. 已删除環境影響評估費用 2,500,000 元。	9. 詳事業計畫 p. 15-2、p. 15-6
		10. 事業計畫第 15-5 頁及權利變換計畫第 10-5 頁,不動產估價費提列基準試算計算式中更 新前土地建物筆數及更新後主建物筆數有誤。	10. 已補充說明本案 4 筆土地範圍依權利變換不動產估價提列基準試算金額為 596. 25 萬元, 而本案提列費用 4,790,000 元未高於標準試算結果。	10. 詳事業計畫 p. 15-5、權變計畫 p. 10-5
		11. 事業計畫第 15-7 頁及權利變換計畫第 10-7 頁表 15-7、表 10-7,汽車位平均單價有誤。	11. 已修正汽車位平均單價為 2, 379, 464 元。	11. 詳事業計畫 p. 15-8、權變計畫 p. 10-8
		12. 事業計畫第 19-1 頁, (二)特別約定等事項中地下 1 層設置機車停車位數量有誤。另本 案公益設施經調配後係供勞工局作青年職涯發展中心使用,請配合修正(三)公益設施捐 贈及使用計畫內容。	12. 已修正本案地下一層設置機車停車位數量為322部,另本案公益設施未來將供勞工局作 青年職涯發展中心使用,已配合修正相關說明。	12. 詳事業計畫 p. 19-1
		13. 權利變換計畫第 12-1 頁表 12-1, 共同負擔費用金額有誤。	13. 已修正權利變換計畫表 12-1 之共同負擔費用。	13. 詳權變計畫 p. 12-1
		14. 權利變換計畫第 14-1 頁表 14-1 及第 15-1 頁表 15-1,土地所有權人更新後可分得權利價值金額有誤。	14. 已修正權利變換計畫表 14-1 及 15-1 土地所有權人更新後可分得權利價值金額為 6,784,754元。	<u> </u>
		15. 更新後建物於 14 樓設置中繼機房,考量本案為市府主辦之都市更新案,請實施者延長相關防水保固並說明其與鄰近住宅單元之減震、隔音等處理方式。	15. 本案依與新北市政府簽訂實施契約內容所載防水保固除屋頂為 5 年外,其他部分防水保固期間為 2 年。本案於 14 樓層設置中繼機房,並設置隔吸音天花、隔音浮動地板及隔吸音牆等隔音設備。	
		(二)估價報告書(領銜:麗業不動產估價師聯合事務所)	(=)	(=)
		1. 第 [、3 及 13 頁,更新前建物門牌「新補鹽」、「新補臨」請更正為「新埔鹽」及「新埔	1. 已修正誤植處。	1. 詳麗業估價報告書
		監」。		p. I 、3、13

發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
	2. 第11頁(六)近鄰地區之經濟商業設施概況中,區域內商業活動集中路段有誤。	2. 已修正誤植處。	2. 詳麗業估價報告
	3. 第27、29 頁有關勘估標的(比準地)之地形述敘應具一致性。	3. 已將地形敘述調整為近倒L形。	p. 11 3. 詳麗業估價報告
	4. 第 31 頁土地比較標的 2 位處三重、土地比較標的 3 位處新莊副都心,本案勘估標的位處板橋新板特區,鄰近三鐵共構之板橋車站,爰於區域因素調整表發展趨勢中「市場供需情況」及「重大建設計畫」之調整率合計達 5%至 10%,考量個別宗地之條件,該調整似有過大。又本案勘估標的發展成熟度較佳,可納入比較因素。	4. 已將「區域發展成熟度」條件納入考量進行調整。	p. 29 4. 詳麗業估價報告 p. 31
	5. 第 31 頁區域因素調整表發展趨勢中「重大建設計畫捷運機場線」之調整率已作修正, 惟第 32 頁個別因素調整表公共設施接近條件中「其他(興建中捷運站)」再次作調整率 修正,應檢討是否有重複修正。	5. 經重新檢視已將調整項目修正,將「捷運機場線」及「興建中捷運站」刪除。	5. 詳麗業估價報告 p. 31
	6. 第 32 頁勘估標的之面積 1,100 多坪,比較標的之面積僅有 200~300 坪,比較兩者之開發條件勘估標的應優於比較標的,惟該等差異未能於宗地實質條件中「單價與總價關係」及「面積與開發潛力」項目中完整反映。	6. 針對比較標的與勘估標的條件差異調整,已重新考量「單價與總價關係」及「面積與開發 潛力」條件進行調整。	6. 詳麗業估價報台 p. 32
	7. 第 34 頁土地比較法總調整表中比較標的 1 之調整率較大,試算價格卻賦予較高之 40%權重,應再考量各比較標的之總調整率及總差異百分率絕對值等指標,調整各比較標的試算價格加權權重。	7. 已修改權重決定方式,依價格日期差異、區域因素與個別因素差異百分率絕對值總和、調整因子個數總合等條件決定各比較標的試算價格權重。	7. 詳麗業估價報告 p. 31
	8. 第34、42、73、78、85、90及115頁所採用比較標的案例之價格日期調整標準建議具一致性。	8. 本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整,區分建物則參考新北市住宅價格 指數進行調整。	8. 詳麗業估價報台 p. 35、43、48、 67、75、81
	9. 第 37 頁總銷金額推估中,開發量體之結構究為鋼筋混凝土造或鋼骨鋼筋混凝土造?如 為鋼筋混凝土造應於第 39、41 頁勘估標的建物結構作同步修正。	9. 第 37 頁鋼筋混凝土造係誤值,應為鋼骨鋼筋混凝土造,已修正。	9. 詳麗業估價報- p. 41
	10. 第 42 頁土開分析法所採用之店面銷售單價 100 萬元/坪、車位銷售單價 230 萬元/個,第 116 頁更新後店面平均單價 108 萬元/坪、車位平均單價 238 萬元/個,兩者差異並不顯著,考量更新後各項價格之計算有明確之依據,建議可直接引用更新後店面及車位平均單價。	10. 更新後店面價格僅為一戶價格,但土地開發分析法 1F~2F 價格為整層價格,面積較大因此價格會較更新後店面價格低;停車位部分由於更新後規劃為地下四層、土地開發分析 法規劃為地下三層,車位均價會不同。因此未直接引用更新後店面及車位平均單價。	10. 詳麗業估價報
	日平俱。 11. 第 47 頁各筆土地修正原則表中面積(10 坪以下)之調整率為-5%,修正幅度似不足,未能 充分反映大面積土地之效益。	11. 已將修正幅度調整為-8%。	11. 詳麗業估價報 p. 53
	12. 第 48 頁合併前各筆土地價格修正表,742-1、742-2 地號土地於開發適宜性及地形修正率僅分別修正 5%及 2%,修正幅度似不足以反映土地條件差異。	12. 已將開發適宜性修正率調整為-8%、地形修正率調整為-5%。	12. 詳麗業估價報 p. 53
	13. 第 53 頁公共設施接近條件中,各比較細項之調整率有誤。	13. 已修正。	13. 詳麗業估價報 p. 32
	14. 第72 頁比較標的3之公共設施接近條件「接近學校之程度(國小、國中、高中)」之調整率1%應為錯誤,請釐清修正標準;第84頁比較標的2、3之公共設施接近條件「接近市場之程度(傳統、超級市場)」之調整率漏未調整。	14. 誤值,已修正。	14. 詳麗業估價報 p. 59、73
	15. 第82 頁更新後店面買賣比較標的1面積僅有24坪,應確認該案例是否有夾層挑高設計及考量其對售價之影響。	15. 已更换店面案例。	15. 詳麗業估價報 p. 71
	16. 第 94 頁更新後建物樓層別效用比有錯誤,應依本案建築規劃調整 1、2 樓為店面及 3 樓以上為住宅單元。又住宅單元樓層效用比多以 2 層樓調整 1%,僅於 27、28 樓作個別調整,考量本案更新後建物將高於附近建築物並成為周圍地區指標建築,應可適度反映高樓層效用增加幅度。	16. 第94頁住宅樓層別效用比2F部分為誤值,已刪除。樓層別效用比主要反應可及性、住 宅寧適性等,已調整為1層樓調整0.5%,景觀部分本案另於個別效用比之視野景觀調整。	16. 詳麗業估價報 p. 85
	程度	17. 已修改營造施工費金額與本案都市更新權利變換計畫報告書一致。	17. 詳麗業估價報 p. 124
	18. 請確認本案勘估標的鄰路民權路之路寬條件為 18 公尺或 20 公尺。	18. 已確認民權路路寬條件為 18 公尺。	18. 詳麗業估價報 p. Ⅲ
二、市府勞工局	無意見。	_	
三、市府城鄉局住宅發展科	無意見。	_	_
四、市府交通局	(一)停車場內部地下一層汽、機車動線應避免交織。	(一)地下一層設計已盡可能避免交織汽、機車動線,若有交織處已設置反射鏡以維護行車安全。	(一)詳事業計畫 p.11-36
(書面意見)	(二)按本局前次意見第3項,請標示公館街本案停車場出入口與對側停車場出入口之距離(應	(二)遵照辦理,已補充標示本案基地停車場出入口與對側停車場出入口距離為13.16M>10M。	(二)詳事業計畫

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		距離 10M 以上)。		p. 11-38
		(三)按本局前次意見第4項,仍請標示基地周邊人行道及自行車道規劃及寬度;倘採人行及自		(三)
		行車共道最小應大於 2m,人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面);自行車專用道請以不同舖面(瀝清或混凝土為宜)設置,並於地面或以標誌標	1.本案基地周邊現有建築物皆無退縮設置人行道或自行車道空間,僅基地北側僅設有約1~2M之公有人行道,而基地西側設有約2~2.5M之公有人行道,東側巷道無設置公有人行	1. 事業計畫 p. 11-39
		22-1(支电),日行平寻用迫销以个門酬則(雇用以此級工局且)敌直,业水地间以以保证保 示。	道,南側因受相鄰之現有建築物阻隔,無法與民權路公有人行道銜接。	
				2. 事業計畫 p. 11-39
			2.5M,北側退縮 6M、淨寬至少 2.4M,東側退縮 6M、淨寬至少 2.5M,寬度皆大於 2M 且與	
			公有人行道順平銜接,另依審查意見於相關位置設置遵22-1(雙面)之標誌。	
		(四)按本局前次意見第6項,本案未來部分將作社會住宅使用,考量民眾使用需求,仍請評估		(四)
		於基地範圍內留設公共自行車設置空間,並捐贈設施設備費用;另請承諾未來本局倘有設		1. 詳事業計畫 p. 11-39
		置公車站位需求,不得拒絕。	利,本案較無設置 YOUBIKE 相關設施之需求以減少非必要之資源浪費。	
			2.基地周邊現況公車行駛路線為基地西側民權路,而基地西側臨民權路之路側範圍距民權路/文化路路口過近,較不適合設置公車站牌以避免因公車停等造成民權路/文化路路口之衝	Z. –
			/义化哈哈口迥近, 較不適合改且公平的所以避光囚公平行寻追放民權的/义化哈哈口之實擊影響。	
		○	T 117 B	
	五、市府養護工	都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道,其開發計畫已登載辦理改道或廢止,並經各主管		
	程處	機關審查通過實施者,免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發,主管機關為本府所屬	敬悉。	_
	(書面意見)	機關時,由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止或改道請逕		
		依都市更新相關規定辦理。	() AH. Te	
	六、市府城鄉發	(一)依來文所附尚無涉容積移轉申請。另查詢土地容積移轉申請案管理系統,亦查無申請辦理 容積移轉案件之紀錄。		(-)-
	展局	(二)後續倘欲申請容積移轉案件,仍請依新北市政府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政	(二)敬悉。	(=)-
	開發管理科	府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理,並應符合「都市計畫容積移轉實施辦		
	(書面意見)	法」、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定。		
		(一)請調整基地東南側植栽綠地位置並放大該街角空間以供通行。	(一)已調整東南側植栽綠地。	(三)詳事業計畫
		(二)量體造型:	(=)	p. 12-10 (四)
		(一) 星體	1.已調整建築量體造型顏色。	1. 詳事業計畫 p. 12-4
		整體性調整一樓公益設施空間顏色。		
		2. 本次申請單位將屋脊裝飾物高度由 9 公尺調整為 6 公尺,屋脊裝飾物部分委員會同意設	2. 已檢討透空率及投影面積。	2. 詳事業計畫 p. 11-30
		置,惟仍須符合建築管理之透空率以及投影面積檢討。		
		3. 委員會未同意本案裝飾柱放寬,裝飾柱位置及尺寸請逕依建築管理相關規定檢討設置。	3. 已調整裝飾柱尺寸≦150 公分。 4. 豆细乾,塘ç经度生切购公果及口土。	3. 詳事業計畫 p. 11-30
		4. 考量行人動線以及人行視角建議調整一樓廣告招牌設置位置且招牌尺寸不應大於現規 劃尺寸,並請於透視圖說表示廣告招牌設置形式及位置。	4. 已調整一樓店鋪廣告招牌位置及尺寸。	4. 詳事業計畫 p. 11-7
		(三)交通部分:	(Ξ)	(五)
		1. 提供社會住宅使用之汽車位數量請依建築技術規則詳實檢討。	1.已依規定詳實檢討。	1. 詳事業計畫 p. 11-8
柒、		2. 考量人行安全請調整車道出入口旁喬木位置或調整車道出入口位置。	2. 已調整車道出入口旁喬木位置。	2. 詳事業計畫 p. 12-10
委員	 一、都市設計	(四)景觀部分:		
綜合		1. 景觀剖面圖中部分喬木下方覆土深度未達 150 公分,並請詳實標示各空間尺寸。	1. 已調整喬木覆土深度≥150 公分,並標示各空間尺寸。	1. 詳事業計畫
意見		 2. 綠化面積檢討圖說請依本地區土地使用分區管制要點以及都市計畫法新北市施行細則詳	2. 本案綠化面積檢討已依相關規定詳實檢討。	p. 12-24~p. 12-25 2. 詳事業計畫
		2. 燃化面積檢討國訊頭依本地區工地使用分區官制安結以及都申訂童法制北中施行細則計 實列舉不可綠化項目,且草皮及灌木不得重複計算。	2. 个示心凹復双则UIV在例/亿代计具双列。	2. 纤争系引鱼 p. 12-15~p. 12-16
		3. 提醒申請單位應確認本案基地範圍是否有主管機關列管之老樹,倘有者請依相關程序辦	3. 經查本案基地範圍無主管機關列管之老樹。	3. 詳事業計畫
		理。		p. 12–18~p. 12–20
		4. 請加強喬木植栽移植計畫內容並說明後續維護管理方式。	4. 已補充說明植栽移植計畫及維護管理方式。	4. 詳事業計畫 p. 12-19
		(五)請以滲透陰井或草溝及滲透側溝等方式加強本案雨水滲透性並加強排水設施規劃。	(五)基地排水採滲透陰井及滲透側溝方式。	(五)詳事業計畫
		(六)請標示進排風口位置且不應影響行人,並應適當遮蔽美化。	(六)已標示進排風口位置。	p. 12-23 (六)詳事業計畫
		(八)朝你小进伊風口但且且个應別音行人,业應適留巡敝夫化。	(ハノロ΄ホハ 近ff) 「世 L *	(六)詳争兼訂畫 p. 11-13
				F. II I
		(七)報告書部分:	(+)	(七)
		1. 請放大各建築圖說之空間名稱。	1. 已放大建築圖說之空間名稱。	1. 詳事業計畫

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
				p. 11–13~p. 11–28
		2. 報告書部分修正前、後圖說不符請綜整修正。	2. 已綜整修正前、後圖說。	2. 詳都設報告書
				p. A-10-p. A-30
		3. 請檢附經審查之建築線指示圖。	3. 已檢附建築線指示圖(105 定-板-0479 號)	3. 詳都設報告書 p. 3-4
-		4. 封面案名請依初審意見修正。 (一)實施者於會議上表示鄰地無意願併同更新,故仍維持原範圍部分,惟請補充鄰地協調相關	4. 已修正封面案名: 皇翔建設板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地住宅大樓新建工程。 (一)原 p. 5-3 圖 5-1 已調整至 p. 2-3, 並已補充說明優先整合範圍相關協調說明於計畫書中及	4. 詳都設報告書封面 (一)詳事業計畫
		(一) 頁他有於曾報上表亦鄉地無思願併问史制,故仍維行原輕国部分,惟明備兄鄉地励調相關文件及詳細內容於計畫書內。	(一)原 p. 5-5 國 5-1 已調堂至 p. 2-5, 亚己棚允就奶嗳无堂旮靼闺相關励調就奶於計畫青千及檢附整合過程相關文件。	p. 2-1~p. 2-2、附 錄五
		(二)事業計畫書 P5-3 頁鄰地整合 D 區所有權人數誤植部分,請修正。 (三)本案屬位於「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」,請補充更新計畫 相關檢討說明。	(二)原 $p.5-3$ 圖 $5-1$ 已調整至 $p.2-3$,已修正優先整合範圍同意比例分佈圖中 D 區人數為 4 人。 (三)已補充說明本案更新計畫書中相關檢討說明。	(二)詳事業計畫 p. 2-3 (三)詳事業計畫 p. 2-1
		(四)有關與市府簽訂契約之應盡相關義務及承諾事項請逐條檢討,並列入計畫書載明。	(六)遵照辦理,已將與新北市政府簽訂契約之應盡相關義務及承諾事項載明於計畫書中。	(四)詳事業計畫 p. 20-1~p. 20-4
		(五)容積獎勵:	(五)	(五)
		 捐贈經政府指定公益設施:有關獎勵計算BI土地成本應依「新北市都市更新審議原則」 相關規定提列及檢討,請修正。 	1. 有關捐贈經政府指定公益設施之獎勵計算中 B1 土地成本應依「新北市都市更新審議原則」以[實際捐贈建物樓地板面積 x1. 25/更新後建物總樓地板面積×建築基地面積]×土地單價計算,因本案為事權併送,已分算更新後各戶持分土地權利範圍,故本案計算獎勵之 B1 土地成本以更新單元土地總面積×公益設施持分土地權利範圍×更新後素地單價= [3,692 m²×(4235/100000)×0.3025 坪/㎡] ×2,150,000 元/坪=101,695,000 元計算。	1. 詳事業計畫 p. 10-2、權變計畫 p. 13-1
		2. 申請設計建蔽率及開挖率部分:請檢附清楚之建築面積計算檢討圖說,另計算式及結果 應由建築師簽證檢討負責,並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。	2. 已檢附建築師簽證檢討之建築面積計算檢討圖說。	2. 詳事業計畫 p. 10-5
		 本案申請人行步道獎勵部分應配合道路線型或以直線順平並延續及與周邊延續之鋪面 形式為原則,另人行步道雖未達 4m 延伸範圍部分仍應供公眾通行。 綠建築獎勵部分: 	 本案申請人行步道獎勵部分及基地東北側延伸範圍(未申請獎勵部分)均設置人行步道≥ 2.5M供公眾通行。 	3. 詳事業計畫 p. 10-8
		(1)綠化量指標系統得分經計算應為 4.54 分,請重新檢討修正。	4. (1)綠化量指標經修正評分可得 9.0 分,其中更正原喬木青剛櫟為楓香,喬木原生種比例 為 94%,另灌木面積 1F 及 RF 合計 671.39 ㎡,草地面積 1F、3F 及 RF 合計 753 ㎡。	(1)詳事業計畫 p. 10-13
	二、都市更新	(2) 基地保水指標部分,計畫書 P10-14 頁計算透水鋪面設計值 1471.41 ㎡與 P12-2 頁規 劃透水鋪面 985.79 ㎡之檢討計算不一致,請釐清依規定詳實檢討,另請於景觀圖補 充地下礫石滲透位置。	(2)已重新修正圖說筆誤部分,另 1F 地下礫石貯留保水(專用蓄水框架 10m3)以補充位置容量標註於 1F 景觀平面左上方空地透水鋪面下方。另計算 3F 及 RF 草地花台面積 433.64 m ² ,深 30cm,體積 130.1m3。修正透水鋪面下方基層厚度為 25cm。	(2)詳事業計畫 p. 10-14、p. 12-22
		(3) 二氧化碳減量指標檢討計算有誤,請釐清修正。	(3)已修正耐久化係數空調設備管路維修性 d5 為無中央空調=0	(3)詳事業計畫 p. 10-16~p. 10-17
		(4)室內環境指標自然採光部分指標檢討計算有誤,請釐清修正。	(4)光環境之自然採光部分指標已修正部分客、餐廳空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採 光開窗,其面積比例合算小於 10%,故修正為地面層以上居室面積 10%以內空間無採光 深度 2.5 倍以內之自然採光開窗 E3=25	(4)詳事業計畫 p. 10-17~p. 10-18
		(六)財務計畫:	(六)	(六)
		1. 考量本案產權單純,惟實施者提列「人事行政管理費用」、「銷售管理費用」、「風險管理費用」比例為 3%、5%及 9%,請實施者加強說明其必要性。	 本案各項管理費均以考量產權單純之故,未以上限提列,其中人事行政管理費及銷售管理 費為案件執行之必要成本,考量日後鋼筋物價波動及房地產價格不穩定等情形,故仍需 提列風險管理費 9%,以確保本案財務可行。 	1. 詳事業計畫 p. 15-7、權變計畫 p. 10-7
		2. 本案實施者於簽約時承諾共同負擔比例不得高於28.58%,意即28.58%之共同負擔比例,	2. 因目前案件仍審議中,本案將於提送聽證會版時配合修正,以符合承諾之共同負擔比例。	2. 詳事業計畫 p. 15-8、權變計畫
		實施者於投標當時已將相關規劃、興建及管理成本列入計算並已認為可行,故計畫書所提費用總額與共同負擔比例應不得超過28.58%,請修正。 3. 有關本案自有資金來源、信託及續建機制之相關內容,請於事業計畫書中以專章詳細述	3. 已補充說明本案自有資金來源、信託及續建機制,並檢附資金信託及建築經理草約。	p. 10-8 3. 詳事業計畫 p. 19-2~p. 19-3、附
		明。 4. 本案合法建築物拆遷補償費估價殘餘價值為 0 元,惟實施者仍提列相關費用,請於事業計畫書中補充說明提列之理由。	4. 本案原於整合優先整合範圍 BCD 區時,為增加其參與改建意願,故依據麗業不動產估價師聯合事務所查估以重建單價作為補償費用,然而因其後優先整合範圍並無意願參與本更新案,現依麗業不動產估價師聯合事務所查估本案範圍內合法建築物之殘餘價值,因現況已閒置且無人使用且建物屋齡皆已超過耐用年數之規定,故查估建物殘餘價值為 0 元。本案於更新事業執行計畫書階段,依不動產估價技術規則第 69 條及新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自制條例拆遷標準金額估定合法建築物拆遷補償為 12,493,025	錄十四 4. 詳事業計畫 p. 14-1~p. 14-2、權 變計畫 p. 8-1~p. 8-3

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
			拆遷補償費用提列之基準。另依新北市政府財政局第二次專案小組審查意見增列合法建	
			物增建部分拆遷補償費 76, 468 元。 5. 遵照辦理, 本案更新後全棟建物廚房規劃皆採電爐設計, 並無施作外接瓦斯工程, 原費用	5 经电类计争
		5. 有關其他必要費用部分本案社會住宅廚房規劃修改為電爐設計,請刪除瓦斯費用提列。	為 75,000 元/戶,現僅有外接水、電工程費用,故水、電工程費用以實施者工程經驗以	
		0. 为别人10~ 文具用可力平水中自己10周初光到10风啊 电温风叫 明州水风州县和农门	15,000 元/户估算。,本項費用為 313 户×15,000 元/户=4,695,000 元。	變計畫 p. 10-1、
				p. 10-4
			6. 遵照辦理,已刪除環境影響評估費用 2,500,000 元。	6. 詳事業計畫
		6. 本案不需環境影響評估,故請删除權利變換計畫書 P10-6 環境影響評估費用。		p. 15-2、p. 15-6、權
				變計畫 p. 10-2、 p. 10-6
			7. 遵照辦理,本案設置汽車數為 174 部,其中 6 部為捐贈公益設施車位,故本案計算車位總	•
		7. 汽車位估價部分,應扣除捐贈公益設施之車位數,請修正。	銷為 168 部,總銷金額為 399, 750, 000 元。	p. 15-8、權變計畫
				p. 10-8
		8. 現金流量表合計數值誤植,請實施者釐清修正。	8. 已修正本案現金流量表。	8. 詳事業計畫 p. 15-9、權變計畫
		0. 况金加里衣台引数但录但,胡貝他名屋有惨止。		p. 10-9、催愛可量
			9. 已修正表 15-7 中汽車位單價。	9. 詳事業計畫
		9. P15-7 頁銷售金額總表汽車位單價有誤,請修正。		p. 15-8、權變計畫
				p. 10-8
		(七)公寓大廈管理規約: 1. 本案捐贈之公益設施部分,其後續管理費繳納之相關規定,請實施者納入考量並補充說	(七) 1. 本案捐贈之公益設施為一層及二層之公益空間,屬公益性質,具有獨立之出入口,已於計	(七)
		1. 本系相赠之公益設施部分, 共復領官建資繳納之相關稅及, 請員施者納八考里业佣允說 明。	1. 本系相贈之公益設施為一層及一層之公益空间,屬公益性負,具有獨立之出入口,已於計 劃書載明其管理費已依一般住戶每坪管理費之三分之一收繳。	1. 評争兼計
		2. 綠建築後續管理維護計畫應於公寓大廈管理規約草約以專章做規範,且應註記保用 15	2. 已於公寓大廈管理規約草約補充說明。	2. 詳事業計畫附錄
		年不得變更及編列後續管理維護之費用。		p. 3-8、附錄 p. 3-11
		(八)有關本案公益設施青年職涯發展中心,捐贈汽車位6部、機車8部,請評估車位是否足夠,	(八)本案青年職涯發展中心車位已依規定檢討設置,未來使用如需增臨停需求,可與新北市政	
		另考量是否有臨停需求。 (九)因本案涉及社會住宅使用,有關選配原則請實施者於計畫書補充說明。	府財政局協調其分得車位之使用調配。 (九)已補充說明涉及社會住宅使用之選配原則。	p. 11-8 (九)詳事業計畫
		(九)四本亲沙及在曾任七使用,有關迭配原則萌真他有於計畫音開光就明。	(九) 6 棚 九 就 明 沙 及 在 曾 任 毛 使 用 之 送 配 原 則 。	(九)計争系引 重 p. 13-1
		(十)權利變換計畫書內容部分:	(+)	(+)
		1. 有關捐贈公益設施產權登記之公共設施比例持分規劃,請依民法 799 條規定計算。	1. 依民法第 799 條略以「…,區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分,依	
			其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。…」,故本案已修正捐贈公益設施產權登	•
		2. 登記清冊部分,請以地政機關表示方式(主建物、附屬建物及共用部分)為依據,並修	記之公共設施比例持分規劃。 2. 已修正本案建物登記清册表。	p. 17-4~p. 17-11 2. 詳權變計畫書
		改共同使用為共用部分。另權利變換計畫書 P13-1 頁更新後產權與建物登記清冊表應一	2. 口沙亚本东廷初立品有间衣	p. 13-1~p. 13-4、
		致,請修正。		p. 17-4~p. 17-11
		(十一)有關估價報告書內容部分,臚列如下,請配合修正,俾利後續審議參考:	(+-)	(+-)
		1. 麗業不動產估價報告書內容部分: (1)有關 P29 頁比較標的 1 預估成交之價格是否含具其他容積獎勵導致其地價偏高,請	1. (1)已更換土地比較標的1案例。	1. (1)詳麗業估價報告書
		再釐清檢討。	(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	p. 29
		(2) P31、P52、P72、P76、P77 頁比較標的與堪估標的屬同一近鄰地區,是否需進行區域	(2)因案例分佈區域包括江子翠站、新埔站、府中站等地區,各地區之公共設施、發展趨	(2)詳麗業估價報告書
		因素調整,請釐清。	勢等條件皆有差異,因此進行區域因素調整。	p. $71 \cdot 75 \cdot 82 \cdot 87$
		(3) P31 頁有關重大建設計畫調整率,本案鄰近板橋車站(三鐵共構),比較標的 2、3 鄰近捷運機場線,其調整率-5%是否妥適,請釐清。	(3)經重新檢視,已將本項調整項目刪除。	(3)詳麗業估價報告書 p. 29
		(4) P32 頁比較標的 2 個別因素調整率已超過估價技術規則第 25 條規定,採用該標的是	(4)因區域內大面積土地交易案例稀少,故擴大搜尋範圍,比較標的 2、3 位於三重二重疏	-
		否合適,請釐清。	(4)凶ভ域內人面積工地交易案例稀少,故擴入投导範圍,比較標的 2、3 位於三重一重疏 洪道兩側重劃區及新莊頭前重劃區,容積率差異調整較大,致修正率超過不動產估價技 術規則第 25 條之規定,但應仍為合適之比較標的。	p. 32
		(5) P32 頁公共設施接近條件,請以實際距離做調整。	(5)已修改為以實際距離估調整。	(5)詳麗業估價報告書 p. 32
		(6) P32、P54 頁個別因素之容積率調整,推算過程是否妥適請再釐清。	(6)容積率調整推偵過程已重新釐清修正。	p. 02 (6)詳麗業估價報告書 p. 33
		(7) P33 頁容積率調整,堪估標的與比較標的 2 土地價格價差調整率誤繕,請修正。	(7)已修正。	(7)詳麗業估價報告書

擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	p. 51
檢討。 (9) 有關 P41 頁及 P72 頁比較標的結構均屬鋼筋混凝土,惟調整率不一致,請再釐清檢 討 (10) P42 頁請補充土開分析法 1 棲店面價格推估過程。 (11) P45 頁合併前土開分析法信面估算 100 萬與更新後推定比較價格 140 萬差異較大,是否符合市場行情,請釐清。 (12) 有關價格日期調整率部分,請補充調整依據。 (13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 (9)結構個別因素調整,依同棲層之 SRC 與 RC 構造價格差異值估評估價格比例進行調整。經重新檢視,調整率已修正為一致。 (10) 已補充土地開發分析法 1 棲店面價格評估過程。 (11) 上開分析法店面價格為 1F(132 萬)及 2F(69 萬)均價,更新後比較價格為 1F(141 萬) 店面價格,且更新後店面價格僅為一戶價格,而土地開發分析法 1F 店面價格為整層價格,因此價格自期源整率部分,請補充調整依據。 (12) 本業土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整,區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。 (13) 本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	p. 39、57、63、71 (9)詳麗業估價報告書 p. 46、59 (10)詳麗業估價報告 書 p. 39 (11)詳估價報告書 p. 51
(9) 有關 P41 頁及 P72 頁比較標的結構均屬鋼筋混凝土,惟調整率不一致,請再釐清檢 討 (10) P42 頁請補充土開分析法 1 樓店面價格推估過程。 (11) P45 頁合併前土開分析法 1 樓店面價格推估過程。 (11) P45 頁合併前土開分析法店面估算 100 萬與更新後推定比較價格 140 萬差異較大,是否符合市場行情,請釐清。 (12) 有關價格日期調整率部分,請補充調整依據。 (13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 (9)結構個別因素調整,依同樓層之 SRC 與 RC 構造價格差異值估評估價格比例進行調整。 (10)已補充土地開發分析法 1 樓店面價格評估過程。 (11) 上開分析法店面價格屬 1F(132 萬)及 2F(69 萬)均價,更新後比較價格為 1F(141 萬)店面價格,且更新後店面價格僅為一戶價格,而土地開發分析法 1F 店面價格為整層價格,因此借格會較更新後店面價格低,因此若以 1F 價格相較,價格差異應不致過大。 (12)本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整,區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。 (13)本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	(9)詳麗業估價報告書 p. 46、59 (10)詳麗業估價報告 書 p. 39 (11)詳估價報告書 p. 51
到 經重新檢視,調整率已修正為一致。 (10) P42 頁請補充土開分析法 1 樓店面價格推估過程。 (11) P45 頁合併前土開分析法店面估算 100 萬與更新後推定比較價格 140 萬差異較大,是否符合市場行情,請釐清。 (12) 有關價格日期調整率部分,請補充調整依據。 (13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。	p. 46、59 (10)詳麗業估價報告 書 p. 39 (11)詳估價報告書 p. 51
(10) P42 頁請補充土開分析法 1 樓店面價格推估過程。 (11) P45 頁合併前土開分析法店面估算 100 萬與更新後推定比較價格 140 萬差異較大,是否符合市場行情,請釐清。 (12) 有關價格日期調整率部分,請補充調整依據。 (13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 (10) P4在 頁請補充土地開發分析法 1 樓店面價格評估過程。 (11) 上開分析法店面價格為 1F(132 萬)及 2F(69 萬)均價,更新後比較價格為 1F(141 萬)店面價格,且更新後店面價格僅為一戶價格,而土地開發分析法 1 F店面價格為整層價格,因此借格會較更新後店面價格低,因此若以 1F 價格相較,價格差異應不致過大。 (12) 本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整,區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。 (13) 本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	(10)詳麗業估價報告 書 p. 39 (11)詳估價報告書 p. 51
是否符合市場行情,請釐清。 店面價格,且更新後店面價格僅為一戶價格,而土地開發分析法 1F店面價格為整層價格,因此價格會較更新後店面價格低,因此若以 1F價格相較,價格差異應不致過大。 (12)有關價格日期調整率部分,請補充調整依據。 (13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 店面價格,且更新後店面價格僅為一戶價格,而土地開發分析法 1F店面價格為整層價格,因此價格會較更新後店面價格低,因此若以 1F價格相較,價格差異應不致過大。 (12) 本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整,區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。 (13) 本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	(11)詳估價報告書 p. 51
是否符合市場行情,請釐清。 店面價格,且更新後店面價格僅為一戶價格,而土地開發分析法 1F店面價格為整層價格,因此價格會較更新後店面價格低,因此若以 1F價格相較,價格差異應不致過大。 (12)有關價格日期調整率部分,請補充調整依據。 (13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 店面價格,且更新後店面價格僅為一戶價格,而土地開發分析法 1F店面價格為整層價格,因此價格會較更新後店面價格低,因此若以 1F價格相較,價格差異應不致過大。 (12) 本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整,區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。 (13) 本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	p. 51
格,因此價格會較更新後店面價格低,因此若以 1F 價格相較,價格差異應不致過大。 (12) 有關價格日期調整率部分,請補充調整依據。 (12) 本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整,區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。 (13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 (13) 本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	
(13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選 擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。	l l
(13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同,另店面租賃案例選 (13)本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行 擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 (13)本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例,因此以比較法或收益法成交案例,自行	
擇亦不同,建議案例選擇一致較為適當。 評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例,自	書 p. 35、43、61
	. , , ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
行評估合理買賣價格進行萃取。	書 p. 69、83
(14)P94 頁有關樓層別效用比部分,高樓層價差 2 層樓調整 1%並未反映景觀特色,其調 (14)本案樓層別效用比已調整為 1 層樓調整 0.5%,主要反應可及性及住宅寧適性。視野景	(14)詳麗業估價報告
整率請再行檢討或補充理由。	書 p. 86
(15) P95 頁個別效用之視野景觀比較項目之調整率部分,其調整原則是否具邏輯性,請 (15)視野景觀調整原則為低樓層被建物擋住部分皆下修,面萬坪公園側較面後側佳,依樓 再釐清。	(15)詳麗業估價報告 書 p. 86
(16)本案土地 99.83%屬市有土地,考量產權單純,其更新前價格是否採合併前、後方 式(即採2階段)估價,請再評估後修正。	(16)詳麗業估價報告 書 p. 28
(17) 更新後涉及露台單價比例調整率,請再補充檢討說明。 (17)本案 3F 露台面積最大為 24. 25 坪、最小為 1. 88 坪,露台單價依露台面積佔各戶建物 面積比例決定,比例大於 60%者以各戶單價 1/5 評估,比例小於 20%者以各戶單價 1/3 評估。	(17)詳麗業估價報告
2. 宏大及尚上估價報告書,涉及前開相關內容部分請一併修正。	2. —
3. 有關本案區域因素比較標的選擇同為三重區宏大調整率 7%,麗業調整率-6%;另同為 3. 經三家重新檢視,區域因素調整已將三重、新莊區域調整率向上修正。	3. 詳麗業估價報告書
新莊副都心重劃區尚上調整率 2% ,麗業調整率為 -2% ,請再釐清 。	p. 31
4. 遵照辦理,已更換比較標的1並以實際成交案例為準。	4
4. 尚上估價報告書更新前土地比較標的1選取部分,應以實際成交案例為原則,請修正。 5. 此為誤植,已修正。 5. 此為誤植,	5. –
5. 本案土地應含有現有巷道,宏大不動產估價報告書 P33 頁現場勘查誤植「否」,請修正。	
捌、	_

第1次專案小組版及第2次專案小組版事業計畫報告書內容變更對照表

		修正內容			
章節	項目	修正前	修正後	修正原因	參考頁數
		【第1次專案小組】	【第2次專案小組版】		
貳、計畫地區及範圍	新北市自行劃定都市更新單 元檢核表	参、更新單元內建築物屋齡調查表,棟別 9 建物投影面積 746.85 m ²	参、更新單元內建築物屋齡調查表,棟別9 建物投影面積64.05 m ²	建物投影面積誤植	p. 2-2
	容積獎勵	經政府指定額外提供之公益設施獎勵面積 913.59 m ² 人行步道獎勵獎勵面積 1,140.22 m ² 開放空間獎勵獎勵面積 800.68 m ²	經政府指定額外提供之公益設施: 獎勵面積 1,066.05 m ² 人行步道獎勵獎勵面積 1,085.76 m ² 開放空間獎勵獎勵面積 500.37 m ²	因第一次專案小組審查意見修正,故配 合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-1~p. 10-2 p. 10-7~p. 10-11
壹拾、申請容積獎勵項 目及額度	公益設施計畫圖	公益設施面積:757.38 m ²	公益設施面積: 757. 38 m ²	公益設施面積不變,但調整建築面積及 景觀,抽換地面層彩圖與公益設施平面 圖	
	人行步道. 空地集中留設檢討圖	人行步道空間獎勵 1140.22 m2 空地集中留設獎勵 800.68 m2	人行步道空間獎勵 1085.76 m2 空地集中留設獎勵 500.37 m2	調整檢討式,抽換圖面	p. 10-8~p. 10-11
		配合建築及景觀初步設計異動,更正綠建築評估得分,評估等級及指標項目不變	配合建築及景觀初步設計異動調整	評估了項指標,配合建築及景觀初步設計成果,初步評估綠建築得分及等級	
	申請容積獎勵後土地使用強度	更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00 %,實設建蔽率 34.89%;允建容積率為 463.60%,實設容積率為 463.60%;允建總 容積為 17,115.94 m,實設總容積為 17,115.94 m	更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00 %,實設建蔽率 34.41%;允建容積率為 458.12%,實設容積率為 458.03%;允建總 容積為 16,913.63 ㎡,實設總容積為 16,910.40 ㎡	配合第一次專案小組審查意見修正,調整建築規模,故配合順修	p. 11-2
	設計目標及構想			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖	p. 11-2~p. 11-5
	配置設計說明			調整建築面積及景觀,抽換平面圖	p. 11-2~p. 11-5
	現況合成圖及建築物天際線			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖	p. 11-6
	量體計畫及建築物造型			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖	p. 11-7
	空調配置圖			調整建築平面,抽換示意圖	p. 11-8
士以士 五母后 (11) 人	垃圾、廚餘處理及運送系統	(32040.04/500)x0.5=32.04 m ² 垃圾儲存空間面積:35.4 m ² >32.04 m ²	(31400.81/500)x0.5=31.4 m ² 垃圾儲存空間面積:31.97 m ² >31.4 m ²	調整建築規模及平面,重新檢討算式	p. 11-9
壹拾壹、重建區段之土 地使用計畫	欄杆設計大樣			調整建築量體色彩,抽換透視圖	p. 11-10
地伏川 可 重	廣告招牌形式			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖	p. 11-11
	面積計算表	地下四層地上二十九層 建築面積 1288. 14m2 總樓地板面積 32040. 04 m2 總容積樓地板面積 17115. 94 m2	地下四層地上二十八層 建築面積 1260.1 m2 總樓地板面積 31400.81 m2 總容積樓地板面積 16910.4 m2	調整建築規模	p. 11-12
	高層建築物落物曲線退縮距 離檢討	地下四層地上二十九層 建築物高度 98.3m 落物曲線√98.3/2=4.96m	地下四層地上二十八層 建築物高度 95m 落物曲線√95/2=4.873m	調整建築量體,修改計算式	p. 11-13
	鄰棟間隔檢討	東側退縮距離 5.4m 西側退縮距離 3.03m 南側退縮距離 8.18m	東側退縮距離 5.4 m 西側退縮距離 3.88m 南側退縮距離 8.18m	調整建築量體,退縮距離有調整	p. 11-14
	3.6:1 陰影檢討圖	建築物高度 98.3m	建築物總高度 95m	調整建築規模,抽換圖面	p. 11-15

		修正內容			
章節	項目	修正前 【第1次專案小組】	修正後 【第2次專案小組版】	修正原因	參考頁數
		As=103. 28 m2<(40. 77*18)/2=366. 93 m2 H=98. 3m<3. 6(18+18. 25)=130. 5m	As=92.796 m ² <(40.77*18)/2=366.93m ² H=95m<3.6(18+18.25)=130.5m		
	平面圖	地下四層地上二十九層	地下四層地上二十八層 新增圖 11-13 筏基平面圖	調整建築規模及平面,修正面積與檢討	p. 11–16~p. 11–28
	立面圖	地下四層地上二十九層 建築物高度 98.3m 屋脊裝飾物 9m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	調整建築量體及高度	p. 11–29~p. 11–30
	剖面圖	地下四層地上二十九層 建築物高度 98.3m 屋脊裝飾物 9m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	調整建築量體及高度	p. 11-31~p. 11-32
	建築物屋頂型式(屋脊裝飾物)	屋突面積 193.2 m2 2/3 透空立體框架 65.92 m ² 屋脊裝飾物 9m 高	屋突面積 188.84 m2 2/3 透空立體框架 68.04 m ² 屋脊裝飾物 6m 高	修正屋脊高度,檢討計算,抽換圖面	p. 11–33~p. 11–34
	防災與逃生避難計畫	地下四層地上二十九層 替代窗口至 15 層樓	地下四層地上二十八層 替代窗口至 15 層樓	調整建築量體,重新消防審查,抽換圖面	p. 11-35~p. 11-38
	開發後交通影響評估分析			調整建築量體	p. 11-39~p. 11-43
	無障礙空間引導設施系統圖			調整建築面積及景觀,抽換平面圖	p. 11-44
	全區街廓配置說明圖			調整建築面積及景觀	p. 12-2
	現況合成圖及建築物天際 線			調整建築色彩及景觀,抽換透視圖	p. 12-3
	建築物外牆材質及色彩計畫			調整建築量體色彩,抽換透視圖	p. 12-4
	夜間照明計畫			調整建築量體色彩及夜間照明方式, 抽換透視圖	p. 12-5~p. 12-6
壹拾貳、都市設計與	車行及人行動線計畫			調整建築面積及景觀與車位數,抽換平面圖	p. 12-8
景觀計畫	景觀計畫	1. 考量人行空間串聯請縮減西北側部分植 栽綠地。 2. 南側公益設施出入口應加大退縮空間做 為人員出入使用,並於該處留設線性人行 動線。 3. 建議增加基地東西側人行空間之植栽喬 木設置 4. 考量本案未來部分將做為社會住宅使 用,請於1樓供公眾使用之街道家具。	1. 縮減西北側部分植栽綠地 2. 南側公益設施出入口加大退縮空間,並留設線性人行動線 3. 增加基地東西側人行空間之植栽喬木設置 4. 增加供公眾使用之街道家具共 10 個	調整建築平面及景觀,抽換平面圖	p. 12-9~p. 12-16
	景觀植栽部分	1. 樹木保護移植計畫中(樟樹 14)之書名與配置圖說不符請修正。 2. 部分喬木植栽覆土深度未達 150 公分請修正。 3. 外部人行空間請增設景觀高燈照明減少使用投射燈。	之樹木。	調整建築平面及景觀,抽換平面圖	p. 12-17~p. 12-32

【第 1 次專案小組】 4. 請說明本裏裝置園籍之必要健、本案漢作為社會住宅使用倘無必要建議取消設置。 5.3 接露臺應依新北市都市設計審議原則設置 1/2 嫁化。 更新總成本為 2, 206, 031, 890 元 更新總成本為 2, 159, 069, 134 元 是新總成本為 2, 159, 069, 134 元 配合建築規模、產權面積及信價順修 二、收入說明 二、收入說明 三、成本收入分析 提合適量表 一、成本說別 三、成本收入分析 提合遵素 查拾近、財務計畫 在			修	正內容		
金拾任、財務計畫 4. 請說明本案設置閣構之必要性、本案課作為社會住宅使用病無必要建議取消設置。 5. 3 接套惠數依執記市都市設計審議原則設置 1/2 條化。 更 1/2 條化。 更新總成本為 2, 159, 069, 134 元 國第一次專案小館審查意見修正,故 配合建築規模、產權而積及各價值修 加入 2. 06, 031, 890 元 更 1/2 條化。 更 5. 3 接套惠數依成本為 2, 206, 031, 890 元 更新總成本為 2, 159, 069, 134 元 國第一次專案小館審查意見修正,故 配合建築規模、產權而積及各價值修 加入 2. 159, 069, 134 元 國第一次專案小館審查意見修正,故 2. 159, 069, 134 元 國第一次專案小館審查意見修正,故 2. 159, 069, 134 元 國第一次專案外企業查查見修正,故 2. 159, 069, 134 元 國第一次專案外主要查定見修正,故 2. 159, 069, 134 元 國第一次專案外經審查意見修正,故 2. 2. 159, 069, 134 元 國第一次專案外經審查意用修正,故 2. 159, 069, 134 元 國第一次專案外經審查意見修正,故 2. 201, 201, 201, 201, 201, 201, 201, 201,	章節	項目	修正前	修正後	修正原因	參考頁數
基社會住宅使用倘無必要建議取消設置。 5.3 接露臺屬依新北市都市設計審議原則設置 1/2 終化。 更新總成本為 2, 159, 069, 134 元 国第一次專案小組審查意見修正,故 配合建藻規模、產權面積及估價順營 配合建藻規模、產權面積及估價順營 配合建藻規模、產權面積及估價順營 配合建藻規模、產權面積及估價順營 配合建藻規模、產權面積及估價順營 配合建藻規模、產權面積及估價順營 即, 15-7。 二、收入規明 總銷金額為 5, 959, 796, 460 元 總銷金額為 5, 959, 796, 460 元 無銷金額為 5, 893, 103, 040 元 国第一次專案小組審查意見修正,故 配合建藻規模、產權面積及估價順營 即申位 2 部)及 328 部機車停車位。 D, 15-7。 蛋於契約查費 實施契約查費 本建物總共規劃 182 部汽車停車位(含裝卸車位(含裝卸車位)、1 部垃圾車監停車位及 322 部機車 配合建藻規模、產權面積及估價順營 原車位。 D, 19-1 開新十二、建築法規 檢討 實施契約查執行狀況認明 表過盤檢討 (第二階段) (第二階段) 書檢討認明表 期整建築臺體 D, 19/ 19/ 19/ 19/ 19/ 19/ 19/ 19/ 19/ 19/			【第1次專案小組】	【第2次專案小組版】		
查拾伍、財務計畫 5.3 核路臺應依新北市都市設計審議原則設置1/2 線化。 更新總成本為 2, 206, 031, 890 元 更新總成本為 2, 159, 069, 134 元 因第一次專案小租審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建業規模、產權面積及估價順修配金額表 5, 893, 103, 040 元 日第一次專案小租審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修配金建業規模、產權面積及估價順修配金推及、產權面積及估價順修配金推及、產權面積及估價順修配。 D. 15-7-D. 200, 031, 890 元 共同負擔比例為 36, 64% 日第一次專案小租審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修配金推及、產權面積及估價順修配金施金 D. 15-7-D. 200, 031, 890 元 共同負擔比例為 36, 64% 日第一次專案小租審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配金施金達業規模、產權面積及估價順修配金施金施業規模、產權面積及估價順修定。 D. 15-9 查拾放、其他應加表 明之事項 管理維護計畫停車位之管理維度計畫停車位之管理推定計畫停車位之。 本建物總共規劃 172 部汽車停車位入 322 部機車停車位及 322 部機車停車位及 322 部機車停車位 日第一次專案小租審查意見及執行股原修定。 D. 19-1 資格、實施契約表務 實施契約之執行狀況說明表 提供的企匠制要點專案運輸檢討(第二階段)書檢討的專業 1. 變更板橋都市計畫(上地使用分匠管制要點專案運輸檢討(第二階段)書檢討的專業 2. 新出市都市設計審議原則(民國 102 年 12 月 05 日) D. 附線 12 至			4. 請說明本案設置圍牆之必要性,本案溪作			
虚拾伍、財務計畫 工、成本說明 更新總成本為 2, 206, 031, 890 元 更新總成本為 2, 159, 069, 134 元 因第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價價修 D. 15-1-D. 配合建築規模、產權面積及估價價修 二、收入說明 總銷金額為 5, 959, 796, 460 元 總銷金額為 5, 893, 103, 040 元 日第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價價修 D. 15-7-D. 配合建築規模、產權面積及估價價修 D. 15-7-D. 配合建築規模、產權面積及估價價修 D. 15-7-D. 其向負擔比例為 36, 64% 日第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價價修 D. 15-7-D. 其向負擔比例為 36, 64% 日第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價價修 D. 15-7-D. 其向負擔比例為 36, 64% 日第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價價修 D. 15-7-D. 基础的设施的价值 D. 15-7-D. 基础的设施的价值 D. 15-7-D. 基础的设施的价值 D. 15-7-D. 基础的设施价值 D. 15-7-D. 基础的设			為社會住宅使用倘無必要建議取消設置。			
查拾伍、財務計畫 一、成本說明 更新總成本為 2, 206, 031, 890 元 更新總成本為 2, 159, 069, 134 元 因第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修定的企業與規模、產權面積及估價順修定。 D. 15-7-D. 200. 200. 200. 200. 200. 200. 200. 20			5.3 樓露臺應依新北市都市設計審議原則設			
□ · 成本說明			置 1/2 綠化。			
营格伍、財務計畫 □、收入說明 □、收入說明 □、收入說明 □、收入說明 □、收入說明 □、收入說明 □、收入說明 □、收入說明 □、收入說明 □、收入的析 □、成本收入分析 □、成本收入分析 □、以口、以口、以口、以口、以口、以口、以口、以口、以口、以口、以口、以口、以口、		一、此大說明	更新總成本為 2, 206, 031, 890 元	更新總成本為 2, 159, 069, 134 元	因第一次專案小組審查意見修正,故	p. 15-1~p. 15-7
壹拾伍、財務計畫 二、成本收入分析 共同負擔費用為 2, 206, 031, 890 元 共同負擔費用為 2, 159, 069, 134 元 因第一次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修 配合建築規模、產權面積及估價順修 即名 要 1, 20 票 2, 20 票 2 票 2 票 2 票 2 票 2 票 2 票 2 票 2 票 2		从本配列			配合建築規模、產權面積及估價順修	
 壹拾伍、財務計畫 三、成本收入分析 共同負擔費用為2,206,031,890元 共同負擔費用為2,159,069,134元 五字來業外組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修 現金流量表 宣拾玖、其他應加表 問定企業規模、產權面積及估價順修 国第一次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修 国第一次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修 国第一次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修 国第一次專案小組審查意見修正,故 配合建築規模、產權面積及估價順修 政治建築規模、產權面積及估價順修 工作 工作		一、此入說明	總銷金額為 5, 959, 796, 460 元	總銷金額為 5, 893, 103, 040 元		p. 15-7
三、成本收入分析 共同負擔民例為 37. 02% 共同負擔民例為 36. 64% 因第一次專案外組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修配合建築規模、產權面積及估價順修面。 p. 15-9 壹拾玖、其他應加表明之事項 管理維護計畫停車位之管理推議計畫停車位之管理 本建物總共規劃 182 部汽車停車位(含裝卸車位、1 部域股車臨停車位及 322 部機車停車位、1 部位及建築規模、產權面積及估價順修存車位。 D第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修存車位。 D第一次專案小組審查意見修正,故配合建築規模、產權面積及估價順修存車位。 實施契約之執行狀況說明表表 實施契約之執行狀況說明表表別修正, 建築法規模 D第一次專案小組審查意見及執行狀況。 D第一次專案小組審查意見及執行狀配合理解析。 D第一次專案小組審查意見及執行狀配合理解析。 開發工作工、建築法規模的計分區管制要點專案通歷檢討)(第二階段)書檢討說明表別。 1. 變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通歷投資)書檢討別表表別供因 102 年 12 月 05日的限 102 年 12 月 05日的股份工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作工作	喜				配合建築規模、產權面積及估價順修	
理 共同負擔比例為 37, 02% 共 的	豆伯拉 风切可里	三、成木收入分析			因第一次專案小組審查意見修正,故	p. 15-7~p. 15-8
現金流重表 配合建築規模、産権面積及估價順修 電拾玖、其他應加表 管理維護計畫停車位之管 車位 2 部)及 328 部機車停車位(含裝卸 車位 2 部)及 328 部機車停車位。		二	共同負擔比例為 37.02%	共同負擔比例為 36.64%		
壹拾玖、其他應加表明之事項 管理維護計畫停車位之管理 本建物總共規劃 182 部汽車停車位(含裝卸車位 2 部)及 328 部機車停車位。 本建物總共規劃 172 部汽車停車位、1 部裝		 現全流量表			因第一次專案小組審查意見修正,故	p. 15-9
明之事項		元亚加重 农				
理		 管理維護計書停車位ラ管				p. 19-1
貳拾、實施契約義務 與承諾事項 實施契約之執行狀況說明 表 因第一次專案小組審查意見及執行狀況說明 況修正 p. 20-1~p. 附錄十二、建築法規 檢討 1. 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)書檢討說明表 2. 新北市都市設計審議原則(民國 102 年 12 月 05日) 即(民國 102 年 12 月 05日)	明之事項		車位2部)及328部機車停車位。		配合建築規模、產權面積及估價順修	
與承諾事項 表 附錄十二、建築法規 檢討 1. 變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專務通盤檢討)(第二階段)書檢討說明表 2. 新北市都市設計審議原則(民國102年12月05日) 則(民國102年12月05日)				停車位。		
Th録 + 二、建築法規						p. 20–1~p. 20–6
檢討 地使用分區管制要點專 案通盤檢討)(第二階 段)書檢討說明表 2. 新北市都市設計審議原 則(民國 102 年 12 月 05 日)	• • • •	<u> </u>				
案通盤檢討)(第二階 段)書檢討說明表 2. 新北市都市設計審議原 則(民國 102 年 12 月 05 日)					調整建築量體	p. 附錄 12-1~ p.
段)書檢討說明表 2. 新北市都市設計審議原 則(民國 102 年 12 月 05 日)	檢討	-				附錄 12-29
2. 新北市都市設計審議原 則(民國 102 年 12 月 05 日)						
則(民國 102 年 12 月 05 日)						
日)						
3.		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
$\mathcal{A} \rightarrow \mathcal{A} \subset \mathcal{A}$						
計審議原則						
4. 都市計畫法新北市施行						
細則(民國 103 年 4 月						
29 日發布) 39 日發布) 附錄十四、建築經理 建築經理及資金信託草約 新增建築經理及資金信託草約 因第一次專案小組審查意見新增 p. 附錄 14	12. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14			 	田笠 _ 力 重安 1. 加 宏 木 产 日 乾 1. 6	n RUKE 1/ 1 n ru
附錄十四、建築經理 建築經理及資金信託草約 新增建築經理及資金信託草約 因第一次專案小組審查意見新增 p. 附錄 14 及資金信託草約 錄 14-15		建		州省廷亲經理及貝金信託早剂	四	p. 附錄 14-1~p. 附

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜 理表

發文日期:105年6月4日

發文字號:新北城更字第 1053415168 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(一)第2-2頁参、更新單元內建築物屋齡調查表,棟別9建物投影面積有誤。	(一)已修正。	(一)事業計畫 p. 2-2
		(二)第11-3頁3、各樓層使用性質,漏列地下4層。	(二)已修正。	(二)事業計畫 p.11-3
		(三)第11-38頁(一)基地開發衍生旅次,本案預計開發完成時間有誤。	(三)已修正。	(三)事業計畫 p.11-39
		(四)第15-5頁(1)調查費B.不動產估價費,附錄八檢附合約頁次有誤。	(四)已修正頁次為 p. 附錄 8-2。	(四)事業計畫 p.15-5
		(五)第15-6頁4、稅捐(1)印花稅計算式,更新前測量費用有誤。	(五)已修正更新前測量費用以 5%稅率計算。	(五)事業計畫 p.15-6
		(六)第15-7頁5、管理費用(2)信託費用,附錄八檢附合約頁次有誤。	(六)已修正信託費用合約頁次為 p. 8-9。	(六)事業計畫 p.15-7
		(七)第20-1、20-2頁表20-1實施契約之執行狀況說明表,應依目前進度更新工作期程 及權益分配項目執行情形並增列檢核實施契約規範5.8 捐贈公益服務空間項目。	(七)已修正表 20-1 執行狀況,並增列實施契約 5.8 捐贈公益服務空間項目。	(七)事業計畫 ch20
		(八)附錄-16 頁附錄四、本案建材設備表文字說明:「另因社會住宅要求設置小坪數之 房屋坪型,廚具設備無法放置三口式瓦斯爐,本公司將改設其他廚具設備。」是否	(八)本案原依招標須知及申請報核時,新北市政府尚未要求調整為社會住宅,現依新北市都市更新處104年9月2日新北更事字第1043436069號函、新北市政府財政局	(八)事業計畫附錄四
		符合 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號修正發布附表三建材設備等級表 之第二級項目規範,提請本府都市更新處協助確認。	104年7月6日新北財開字第1041223150號函及新北市政府城鄉發展局104年3月16日新北城住字第1040452100號函要求調整規劃設置社會住宅,今本案已調整	
	一、市府財政局		規劃設計並依社會住宅坪數、格局等修改規劃內容,惟調整後之房型坪數變小,且 日後本案多數住宅單元主要供作社會住宅出租使用,故本案鑑於社區之安全性及減	
			少各房型內廚房空間所需使用之室內面積,以提高各房型舒適性,建請同意本案全棟建物廚具設備改採電爐方式規劃。	
		(九)本案公益設施使用項目、受贈單位一節,本局於 105 年 5 月 6 日新北府財產字第 1050831423 號函調查各機關需求,後續將依程序辦理調配事宜。	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	(九)事業計畫 p. 10-3、權變記
			(十)依新北市政府 105 年 7 月 11 日新北府財產字第 1051291346 號函,本案公益設施日 後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心。	畫 p. 6-6 (十)事業計畫 p. 10-3、權變;
			(十一)公益設施1樓及2樓圖說標示已修正,並調整空間上色,1、2樓均為捐贈範圍。	畫 p. 6-6 (十一)事業計畫 p. 10-3、權:
睦、相關 單位意見		(十二)有關政府指定公益設施須設置汽、機車停車位一節,俟後續確定進駐機關後,再由進駐機關評估車位需求數量。	(十二)本案公益設施目前規劃為 G-2 辦公場所(青年職涯發展中心),停車數量檢討說明如下:汽車停車位(757.38-300)/150≒4 輛	計畫 p. 6-6 (十二)事業計畫 p. 11-12
			機車停車位 757.38 m²/100≒8 輛	
		(三)本案依新北市社會住宅都市設計審議原則調減汽車停車位數,故應承諾未來不得要 求本局於周邊增加停車位,並納入管理規約。	(一)敬悉,本案已於管理規約加註未來不得要求交通局於周邊增加停車位。	(一)事業計畫 p. 附錄 3-8
		(四)請依身心障礙者權益保障相關法規檢視無障礙汽、機車位之設置。	(二)依身心障礙者權益保障法(第五十六條)檢討行動不便之身心障礙者專用停車位說明如下:無障礙汽車位:實設6輛 ≥ 172*2/100≒4輛(法定)	(二)事業計畫 p. 11-25
			無障礙機車位:實設7輛 ≧ 322*2/100≒7輛(法定)	
		(五)基地停車場出入口部分:	(Ξ)	(三)
		1. 請補充標示本案停車場出入口之寬度。	1. 已標示停車場出入口寬度 6m。	1. 事業計畫 p. 11-17
		2. 請補充本案周邊其他基地之停車場出入口位置。	2. 已標示周邊其他基地之停車場出入口位置。	2. 事業計畫 p. 11-5
	二、市府交通局 (書面意見)	3. 請補充基地停車場出入口車輛視距示意圖,另車道進出口 60 度安全視角範圍內, 應避免設置植栽等固定設施物,以維持視覺的通視性。	3. 已補充停車場出入口車輛視距示意圖,60 度安全視角範圍內無設置植栽等固定設施物。	3. 事業計畫 p. 11-17
		4. 請於停車場出入口套繪最大車型車輛之行車軌跡。	4. 已標示行車軌跡。	4. 事業計畫 p. 12-8
		5. 基地停車場出入口與人行道破口交織處建議增繪行穿線。 (六)P. 4-9 請補充標示人行道及自行車道寬度,另基地北側與東側人行步道可否連續設	5. 已標示行穿線。 (四)已標示人行道及自行車道寬度,另基地北側與東側所劃設之人行步道係可供連通並	5. 事業計畫 p. 11-17 (四)事業計畫 p. 10-8
		置。 (七)請依據本局 104年12月2日新北交規字第1042278738 號函交通影響評估報告書審	無阻絕。 (五)已依審查意見修正本案交通影響評估報告,並提送予交通局續審。	(五)-
		查意見,修正後送府續審。 (八)請研議捐贈 youbike 相關場地、設施、設備及候車亭、智慧型站牌之可行性。	(六)本案基地 500 公尺範圍內設有 YOUBIKE 租賃站計有 8 站,在 YOUBIKE 使用上已屬相當便利,故本案較無設置 YOUBIKE 相關設施之需求,以減少非必要之資源浪費;另	(六)-

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(九)另有關討論及確認事項,因基地所臨文化路、民權路屬次要道路,故目前規劃出入 口設置於公館街符合原則。	基地周邊現況公車行駛路線為基地西側之民權路,而基地臨民權路側範圍現況並無公車站牌,且民權路側之範圍距民權路/文化路路口過近,較不適合設置公車站牌以避免因公車停等造成民權路/文化路路口之衝擊影響。 (七)本案停車場出入口設於基地北側公館街,以減少對主要道路與民權路/文化路路口之直接衝擊影響,符合設置之原則。	(七)事業計畫 p. 11-17
	市府養護工程處 (書面意見)	依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第8點:「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道,其開發計畫已登載辦理改道或廢止,並經各主管機關審查通過實施者,免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發,主管機關為本府所屬機關時,由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	遵照辦理,本案業已載明巷道廢止於計畫書 chl1。	事業計畫 p. 11-1
		(一)經查板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地,尚無申請辦理容積移轉案件,有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序,仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 (二)查本案涉及申請辦理都市更新,若屆時無法以都市更新方式辦理,容積移轉上限降	(一)故悉。(二)故悉。	(-)-
	市府城鄉發展局開發管理科(書面意	為 30%,其中 10%之容積差額,申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時,因基地條件之限制,而未能完全使用其獲准移入之容積者,得依本辦法規定,移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用,並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈,因本案都市更新遭市府駁回時,其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。		
	見)	(三)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉,應由接受基地全部所有權人申請,並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式,市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理;惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋,有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者,並由實施者提出容積移轉之申請,得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定,由實施者辦畢同項 3 款事項後,許可送出基地之容積移轉。	(三)敬悉。	(=)-
	市府都市更新處更 新發展科(書面意 見)	(五)經查本案事業計畫內容尚符 101 年 9 月 5 日公告實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」劃定說明書之再發展原則(屬公辦都更案件 P1-1、退縮留設公共空間供公眾通行 P10-8)及其他(提供適當公共服務性設施 P10-3)等內容之規定。 (六)前開都市更新地區劃定說明書係為事業計畫之指導,然考量實務執行,倘經都市更新委員會審議同意事項,得另依委員會決議辦理。	(一)敬悉。(二)敬悉。	(-)-
		 (一)地面層建築面積及地下室範圍、建築線請標示上色。 (二)建蔽率及容積率請依技術規則第162條檢討。 (三)室外無障礙通路與高層緩衝空間及消防救災空間重疊請檢討釐清。 (四)機車設置方式請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討,1F機車車道與開放空間重疊請釐清。 	 (一)已於一層平面圖標示建築面積、地下室範圍及建築線上色。 (二)已依規定檢討建蔽率及容積率。 (三)已分別設置室外無障礙通路與高層緩衝空間及消防救災空間。 (四)依規定機車位於地下一層集中設置,並設置機車專用坡道,另本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點申請人行步道及空地集中留設獎勵,故申請獎勵範圍與車道出入口重疊部分應可計入申請,無需予以剔除。 	(一)事業計畫 p. 11-16 (二)事業計畫 p. 11-12 (三)事業計畫 p. 11-17 (四)事業計畫 p. 11-25
	市府工務局 (書面意見)	 (五)外牆裝飾物、裝飾柱、雨遮、過梁請依本局工作手冊檢討。 (六)北側2樓外牆緊急進口設置檢討說明。 (七)開放空間是否設置請釐清說明。 (八)屋脊裝飾物若經委員會審議通過本局無意見。 (九)屋脊裝飾物請列入公寓大廈規約,構造型式如經委員會同意設置本局無意見。 	(五)依規定檢討外牆裝飾物、裝飾柱、雨遮、過樑。 (六)已標示北側2樓外牆活動格柵不影響救災緊急進口。 (七)本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點申請人行步道及空地集中留設獎勵。 (八)本案屋脊裝飾物已依審查委員之建議由原高度9M調整降為6M。 (九)屋脊裝飾物之管理維護方式已納入公寓大廈草約中,構造型式採金屬構架。	(五)事 業 計 畫 p.11-17~p.11-23 (六)事業計畫 p.11-18 (七)事業計畫 p.10-8 (八)事業計畫 p.11-32 (九)事業計畫附錄三
柒、 委員 綜合意見	一、都市設計	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正,製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後,續提專案小組審議。 (一)請依新北市社會住宅都市設計審議原則規定分別檢討本案作為社會住宅及一般住宅單元之汽機車停車數量,倘作為一般住宅使用者倘依新北市都市設計審議原則規定減免汽車位數時,所減免之汽車位應以自行車位補足之。	(一)有關本案供作社會住宅及一般住宅使用之單元,已分別依建築技術規則及新北市都市設計審議原則檢討汽、機車與自行車停車位數。	

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)外部空間:	(=)	(=)
		1.考量人行空間串聯請縮減西北側部分植栽綠地。	1. 已調整西北側部分植栽綠地規劃。	1. 事業計畫 p. 12-9
		2. 南側公益設施出入口應加大退縮空間做為人員出入使用,並於該處留設線性人行動	2. 已調整公益設施出入口退縮空間,並留設線性人行動線。	2. 事業計畫 p. 12-9
		線。		1. 1 W M m b. 11 0
		3. 考量地區人行動線延續請加大西南側開口,並請適度加大人行道空間並應與四周現 有道路整體規劃。	3. 已加大西南側開口,以提高人行動線延續性。	3. 事業計畫 p. 12-9
		4. 建請增加基地東西側人行空間之植栽喬木設置,人行空間達 6 公尺以上者應種植雙 排本土常綠喬木。	4. 已調整植栽設計,人行空間 6 公尺部分種植雙排常綠喬木。	4. 事業計畫 p. 12-9
		5. 考量本案未來部分將做為社會住宅使用且一、二樓設置公益設施,請於地面層增設 供公眾使用之街道家具。	5. 已增設街道家具供公眾使用。	5. 事業計畫 p. 12-24
		(三)景觀植栽部分:	(Ξ)	(\equiv)
		1. 樹木保護移植計畫中部分說明與圖說不符請修正。	1. 已已修正樹木保護移植計畫共有 16 株需保留之樹木。	1. 事 業 計 畫 p. 12-17 及 p. 12-18
		2. 請加強樹木保護移植計畫內容,詳細說明樹木移植計畫以及後續維護管理方式。	2. 已補充樹木保護移植計畫及後續維護管理內容。	2.事 業 計 畫 p. 12-16~p. 12-18
		3. 部分喬木植栽覆土深度未達 150 公分請修正。	3. 已標示喬木植栽覆土深度達 150 公分。	3. 事 業 計 畫 p. 12-22~p. 12-23
		4. 外部人行空間請增設景觀高燈照明並減少使用投射燈。	1 口屬如星铜市級即用 15 佃采取出任用机组版。	4. 事業計畫 p. 12-6
		5. 建議於本案圍牆增加植栽垂直綠化。	 4. 已增設景觀高燈照明 15 個並取消使用投射燈。 5. 本案已取消與鄰房交界處之圍牆設計。 	5. 事業計畫 p. 12-9
		6.3 樓露臺應依新北市都市設計審議原則設置二分之一綠化。	5. 本系已取消與鄉房交介處之閨癎設計。6. 3 樓露臺已依新北市都市設計審議原則設置二分之一綠化面積。	6. 事業計畫 p. 12-25
		0.0 按路至心队们30个部中以时番城外从以直一为~ "你10	0.3 棲路室 C 依 新 北 中 都 中 設 計 眷 議 原 則 設 直 一 分 之 一 赫 化 画 槓 。 269.12 m² (實 設 綠 化 面 積)>223.87 m² (50% 可 綠 化 空 地 面 積)。	0. 4 米 山 亜 þ. 12 20
		(四)量體造型:	(四)	(四)
		1. 請清楚標示屋脊裝飾物高度、範圍,且屋脊裝飾物高度不得超過6公尺、材質應為金屬構架。	1. 屋脊裝飾物原高度 9M 調整為 6M,構造形式採金屬構架。	1. 事業計畫 p. 11-32
		2. 請檢附廣告招牌立面、剖面詳圖並說明一樓店鋪之空調主機設置位置並應適當遮蔽。	2.1F、2F 店鋪已規劃空調主機設置位置,外牆以百葉窗遮蔽,並補充廣告招牌設置	2. 事業計畫 p. 11-11
		3. 為減少都市光害請取消深夜時段之屋頂照明並加強深夜時段地面層照明設計。 (五)環保設施:	說明。 3. 已取消深夜時段屋頂照明,並於地面層增設外牆照明設計。	3. 事業計畫 p. 12-5 (五)
		1. 垃圾車暫停車位不應計入法車請取消垃圾車暫停車位編號。	(\mathfrak{L})	1. 事業計畫 p. 11-9
		2. 請明確標示本案透水鋪面範圍,且基地透水面積應大於法定空地 80%且透水鋪面下	1. 垃圾車暫停車位未計入法車並取消車位編號。	2. 事業計畫 p. 12-20
		方應有60公分覆土,請檢附相關圖說。	2. 已標示透水鋪面範圍,基地透水面積 1540. 61 m² >1476. 8 m²(80%法定透水面積)。	3. 事業計畫 p. 12-21
		3. 請加強本案排水計畫,詳細說明排水方向以及雨水貯留方式。	3. 已修改景觀排水配置圖。	4. 事業計畫 p. 12-21
		4. 請於基地內適當位置規劃陰井、草溝、透水孔及滲透側溝等自然儲水方式。	4. 已修改景觀排水配置圖增設陰井及滲透側溝。	(六)事業計畫 p. 附錄 12-15
		(六)請依都市計畫法新北市施行細則檢討。	(六)遵照辦理,依規定檢討。	(七)事業計畫 p. 12-6
		(七)考量行人安全車道出入口請增設地坪燈及警示燈。	(七)已車道出入口設置地坪燈及警示燈。	(八)
		(八)報告書部分:	(人)	1. 事業計畫 p.11-12
		1. 請說明本案是否需提送交通影響評估以及環境影響評估,倘需提送者請說明辦理進度及審查內容。	1.依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定:住宅大樓, 其樓層30層以上或高度100公尺以上應辦理環境影響評估,本案建物樓層數為28層,建物高度為95公尺,皆未達前揭規定,故無需辦理環境影響評估,另本案實設停車位為172輛大於150輛,已於104年6月24日提送交通影響評估報告至交通局審查,今刻正辦理第三次交通影響評估報告修正作業中。	
			2. 本案於 1F 設置之自行車停車格已修正為單層停放。	2. 事業計畫 p. 11-17
		2. 自行車停車格請以單層集中停放。	3. 已填寫日期並彩色列印。	3. 事業計畫都設報告書
		3. 申請文件請填寫日期並彩色列印。	7,00 ·· /4-0 O/4	P1-1 \ p1-3 \ p1-4
			4. 依規定補充公寓大廈管理規約內容。	4. 事業計畫附錄三
		4. 公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則規定納入必須內容。	5. 相關法規檢討章節已標註對照頁碼。	5. 事業計畫附錄十二
		5. 法規檢討請詳實標註對照頁碼,且回應不應僅寫遵照辦理。6. 景觀剖面圖說應詳實標註尺寸。	6. 景觀剖面圖說已標註尺寸說明。	6. 事業計畫 p. 12-22~p. 12-23、 p. 12-32
		(一)本案更新單元劃定符合新北市都市更新單元劃定基準之規定,且經實施者、市府財	(一)敬悉	p. 12-32
	二、都市更新	(一)本系史新車九劃定付台新北市都市史新車九劃定基準之規定,且經貨施者、市府財政局多次鄰地協調、說明,並經市府財政局召開專家學者範圍諮詢會議,爰尊重所有權人意願及諮詢會議結論,原則同意本案更新單元範圍。	(一)耿心	(-)-

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
			(二)本案實施者於105年5月9日辦理743及752-25地號第一次土地鑑界,並於6月	(=)-
		號)建築物占用案內民權段 743 地號部分,請實施者依本次會議簡報說明,儘速辦	15 日至 6 月 28 日拜訪鄰房占用所有權人說明建物占用之事實,另依鄰房占用所有	
		理土地鑑界及所有權人協商事宜。	權人之要求於 105 年 7 月 1 日辦理第二次土地鑑界,亦請板橋地政事務所於 7 月	
			25 日針對鄰房占用部分進行補測,以再次釐清鄰房建物占用之範圍及面積,有關	
			鄰房建物占用部分,後續將請被占用之土地管理機關(新北市財政局)協助安排協調 會議,以排除更新單元範圍內之建物占用情形。	
		(三)容積獎勵:	(Ξ)	(三)
		1. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵部分:	1.	1.
		(1)本項公益設施原規劃做為圖書館,有關藏書數量、來源應於計畫書中補充說明。	(1)本案承諾捐贈之公益設施內容僅含應有之基礎設備(如天花版、地磚、廁所、電梯及牆面粉刷等),不包括隔間牆、空調主機及其他軟硬體設備。	(1) -
		(2)本項公益設施用途、項目尚需市府財政局彙整使用需求後統籌分配,請財政局 儘速協助確認,並請釐清相關細部規劃、基礎設備內容,以利未來辦理點交。	(2)依新北市政府 105 年 7 月 11 日新北府財產字第 1051291346 號函,本案公益設施日後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心。	(2)事業計畫 P.11-17
		(3) 承上,因使用項目未定,且本案採事業計畫及權利變換計畫併送,故有關二樓 以上均價部分,俟事業計畫內容確定後權利變換計畫審議時討論。	(3) 本案所規劃之公益設施係屬實施者應捐贈之項目,故不納入二樓以上均價之計 算範圍內。	(3) -
		(4) 請補充說明市府分回該公益設施後之土地持分,所需之汽、機車停車位是否約 定專用,亦請於計畫書標示載明,並納入規約。	(4)有關市府預計分回之公益設施土地持分面積已載明於本案權利變換計畫書中,詳表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表,另有關公益設施所需之汽、	(4) -
		人可用 加州州 自自州州 教 为 正明八列。	機車停車位數及位置,日後將由市府分回之汽、機車位中依公益設施需求機關進行調配。	(E) 古 米 el 妻 D 10 9
		(5) P10-3 有關公益設施平面圖,一、二樓標示有誤,請修正。另請於規約中附圖著	(5) 樓層標示已修正,並補充規約中附圖著色載名位置。	(5)事業計畫 P. 10-3
		色載明位置,並於規約中訂定相關規範。	(0) 按相外小019年 亚州儿奶以1日四日〇颗石里里。	2. 事業計畫 p. 10-5
		2. 有關申請「設計建蔽率」獎勵部分,面積計算應扣除北側現有巷道面積,檢討圖說	2. 設計建蔽率面積計算已扣除現有巷道之面積,並檢附建築師簽證說明。	
		請標示尺寸及計算式,並請檢附設計建蔽率檢討之建築師簽證說明,請修正。另請市府工務局幹事協助確認本案設計建蔽率計算方式。	設計建蔽率檢討: 1260. 1/(3692-29. 48)=34. 41%。	9 + * * * * * * * * * * * * * * * * * * *
		3. 有關「退縮 4 米以上人行步道」獎勵部分,依「新北市公共開放空間管理維護基金	3. 已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定補充管理維護基	3. 事業計畫 p. 附錄 3-8
		計算管理運用要點」規定,本案留設開放空間部分,應依該要點規定設置管理維護基金,請補充於計畫書。	金說明於計畫書中。	
		4. 有關「空地集中留設」獎勵部分:	A	4.
		(1)請再釐清本項獎勵設置原意,並妥予規劃,以利委員審議。	(1)已修正本案空地集中留設規劃範圍。	(1)事業計畫 p. 10-8~p. 10-9
		(2)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定,本案留設開	(2) 已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定補充管理維	(2)事業計畫附錄 3-8
		放空間部分,應依該要點規定設置管理維護基金,請補充於計畫書。	護基金說明於計畫書中。	
		(四)建築規劃設計:	(四)	
			、	1.p事業計畫.11-1、p.附錄
		原則規定,故同意本案申請廢止現有巷道。惟計畫書中請以建築線指示圖套繪說 明,並請於計畫書檢附五大管線公司之相關證明函文。	文。	15-1
		2. 計畫書中 P11-18, 關於陽台梯廳合併檢討之計算式錯誤, 請修正。	2. 已修正陽台梯廳合併檢討之計算式。	2. 事業計畫 p. 11-19
		3. 有關本案高層建築緩衝空間之設置位置與消防救災空間重疊,請釐清修正。	3. 已分別設置高層建築緩衝空間與消防救災空間。	3. 事業計畫
				p. 11-36~p. 11-37
		4. 本案目前於地下 4 層規劃 49 部機械式停車位,請釐清停車位設置相關規定,以利減列停車位數。	4. 已取消機械式車位劃設。	4. 事業計畫 p. 11-25~p. 11-28
		(五)其他計畫書內容:	(五)	
		1. 本案設計地下 4 層、地上 29 層及 323 戶住宅單元,惟僅規劃 3 部電梯,請考量電梯數量是否符合未來使用需求。	1. 本案降低樓層及戶數(原 29 層修正為 28 層,原 323 戶住宅單元修正為 311 戶),並 調整電梯規格(2 部 P15/150MM、1 部 P17/150MM),經電梯交通計算檢討平均轉間隔 50.2(秒) <80(秒)、五分鐘輸送能力 4.5% > 4%,檢討結果符合電梯廠商建議標準	1 1
			及使用需求。	
		2. 本案屬公辦案,且市有地占 99. 78%,應無選配原則之必要,建議删除:另太宏未來	2. 本案係依實施者與新北市政府簽定之實施契約第7.3.2 條約定,須將選配原則納入	
		大多做為出租住宅使用,有關規約部分請考量本案使用之特殊性訂定,並加強小坪數住戶之管理。	2. 本来 陈欣貞 他有典 新 九 中 政 府	0
			理。	0 = = 146 11 = = = = = = = = = = = = = = = = = =
		3. 有關二層平面圖標示 6 處花台部分,請實施者釐清是露臺或屋頂平台,且僅其中 2 戶有門窗通達,需確認是否約定專用納入權利變換估價,若為約定專用應列入規約。	 本案三樓所設置之露台(花台取消)屬約定專用範圍納入權利變換估價中,該戶之使 用者可藉由門窗通達露台,另有關露台約定專用內容已納入社區規約中。 	3. 事業計畫附錄三
		4. 有關本案辦理信託及續建機制部分,請實施者加強說明。	4. 依實施者與新北市政府簽定之實施契約第4.2.6條約定,本案於更新事業計畫暨權	4. 事業計畫附錄十四

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		5. 有關共同負擔提列風險管理費用 9%部分,本案產權相對單純,請補充說明其必要性;另依契約規定,本案共同負擔比例 28. 58%,惟目前提列共同負擔比例 37. 02%,請實施者再詳實檢討,以符契約規定。	利變換計畫核定發布 30 日內,與兼營信託業務之銀行簽定信託契約,成立信託專戶,並與建築經理公司簽定建築經理契約,委託工程進度查核及必要時協助本案續建完工之相關事宜,有關信託契約及建築經理契約草案內容詳如附錄。 5.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」規定,風險管理費率上限為 12%,惟本案實施者於公開招標階段考量本案為公辦都更案,故風險管理費用自行調降為 9%,且考量日後鋼筋物價波動及房地產價格不穩定等情形,故建請准予提列 9%;另因目前案件仍審議中,本案將於提送聽證會版時配合修正,以符	5. –
		6. 有關委託契約部分,因包含相關承諾及應辦事項,惟非屬本案審議範疇,請調整至 附錄內容,並請財政局逐條檢視。	合承諾之共同負擔比例。 6. 敬悉,遵照辦理。	6. – 7. –
		7. 有關拆遷補償費是以建物殘餘價值計算,本案因為殘餘價值為 0,故建物殘餘價值 是以重建成本計算,而服務建議書亦載明此計算方式,予以尊重。	7. 敬悉。	
	-,	本案更新單元劃定符合新北市都市更新單元劃定基準之規定,且經實施者、市府財政局 多次鄰地協調、說明,並經市府財政局召開專家學者範圍諮詢會議,爰尊重所有權人意 願及諮詢會議結論,原則同意本案更新單元範圍。	敬悉。	_
捌、結論	-,	有關申請黃金級綠建築獎勵 8%、時程獎勵 8%及規模獎勵 7.76%部分,專案小組原則同意獎勵數值。	敬悉。	-
	三、	其餘相關單位及各委員意見,請實施者修正,並於新北市都市更新案件審查作業要點第 5點規定期限內併同檢送都市設計報告書提下次小組審議,並請針對歷次紀錄具體說明 前後內容差異對照表,以利委員審議。	敬悉,遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:105年3月10日

發文字號:新北更事字第 1053411877 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
- \	新北市板橋區 漢生里 蕭水文 里長	1. 之前有與實施者討論臨文化路1段的鄰地,如果可以納入 更新單元,基地形狀、更新後建物的門面也可以更好,但 是經過實施者數次努力溝通後,目前住戶意願度仍然較 低,這是比較可惜的。 2. 這麼多年來,本里都沒有活動中心,若要集會需求,就必 須花費大約四千元向區公所租借場地,之前有向市政府提	所有權人參與都市更新意願不高,為尊重鄰地住戶意願,故無納入優先整合範圍。 2. 本案公益設施目前規劃作為圖書館,且於館內規劃有多功	
		過新增活動中心,但因本里附近已有活動中心,所以不能 再設置。請問本案規劃公益設施項目為何?建議規劃具有 集會活動功能之空間,讓地方居民可以就近使用。	政府統籌分配使用。	
	新北市板橋區 民權里 周碩財	1. 因本基地緊鄰公館溝且地勢較低,曾於民國 80 幾年時淹過水,因為這邊接近市政府、體育場、高鐵站台鐵站、捷運站等地方,當時抽水後,排水來不及,所以提醒本案建築規劃設計應妥為因應。	1. 敬悉,本案建築設計將妥善予以規劃設計,避免左列情形 產生。	
1	里長	2. 另因本案位於民權路、公館街及文化路一段交叉口,路口不大且車流量大,未來本案開始興建後,不管土石方的清運或是工程車的進出,希望交通維管可以做好一點,降低對於周邊住戶的影響。	2. 本公司於施工期間將針對施工車輛主要進出口進行交通維護管理計畫,以降低對於周邊住戶所產生之交通影響。	
Ξ,	委員綜合意見	1. 本案為高開挖率低綠覆率的設計,採用的綠建築版本為 2012 年版。但依簡報資料中綠建築評估分數來看,目前綠 化量分數較低,係因本案提供較多開放空間及穿越性道 路,故可提供綠化面積減少,是很可惜的一件事情。另問 里長提及基地排水問題,可能要請實施者多加注意,本案 綠化面積較少,未來洩水及保水相關做法,均要確實檢討。 且因目前綠化量指標分數較低,故將二氧化碳減量指標分 數提高,但本案為鋼骨鋼筋混凝土造建物,這部分分數可 能不會這麼高,請實施者再檢視釐清。	1. 本案開挖率:59.97% <60%、綠覆率:85% >60% ,符合規定。本案基地規劃完善的景觀排水計畫及透水性鋪面的設置。目前綠化分數約6.5分,以滿分9分來說,已有中高分等級。CO2減量指標已經以SRC結構評估,在管線維修、耐久性設計、高爐水泥採用上等評估得分,尚屬合理可行,並無偏高之疑慮。(CO2減量評分為4.34分,滿分9分,並不算高分)	1. 事業計畫 p. 11-12 p. 12-19 至 p. 12-21、p. 10-12
		 2. 因本案多規劃為小坪數住宅,未來進駐人數應該會增加, 請加強防災規劃。 3. 本案為公辦都更,有關財政局委託契約中所載要求事項, 	2. 本案已於104年10月22日經新北市政府消防局災害防治科審查通過3. 本案將於審議會時明確說明契約要求事項;另本案已開挖至地下四層,為避免深開挖對鄰近結構物影響,故於地下四	_

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		屆時於審議會時應明確說明。另本案目前規劃設有機械車位,這部分建請再加強說明設置之理由。 4. 有關鄰地意願部分,財政局委託契約中明訂 450 天的整合期,且實施者也於先前召開多次說明會,這部份建議於簡報時可再進一步說明。2 月 6 日地震發生後,請實施者再詢問鄰地住戶參與都市更新之意願,若鄰地住戶有意願,可於本市都市更新審議委員會再做討論。	層設置 49 部機械式停車位。 4. 敬悉,本案實施者於會後再次針對鄰地住戶(B區)以電訪方式詢問其參與都市更新之意願,惟經過實施者再次努力溝通後,目前鄰地住戶參與都市更新之意願仍未達同意門檻比例,故無納入本案都市更新範圍中。	4
		5. 未來多數分回房地為新北市政府所有,故在管理規約草約 應加強公益設施之管理,請財政局再多加思考並載明於管 理規約中。	5. 敬悉	5. –
		6. 本案停車位數量為 181 部,但出入口設置在 11 公尺的公館 街,可能需補充說明相關出入口的安全規劃。另本案周邊 公共設施如體育場、萬坪公園等,如何與本案做串聯,也 可再多加說明。	6. 本案汽、機車出入口至建築線退縮 12m 緩衝空間,並於出入口設有警示燈,以提高車輛進出之安全性。另本案於基地內規劃一處公益設施空間,並於民權路、公館街及文化路一段 45 巷留設 4 至 6m 人行步道與開放空間廣場,以加強對於周邊公共設施之串聯性。	
		7. 民權段 743 地號南側部分,依地形圖來看似有建物情形, 如為鄰地建物占用,可能須要先釐清確認。	7. 有關民權段 743 地號南側部分疑似為鄰地建物所占用,本案 將辦理 743 地號土地鑑界以釐清占用情形,倘若鑑界結果 顯示具有占用之情事,則本案實施者將於第一次專案小組 審查會後邀集土地所有權人(管理單人:新北市政府財政 局)與占用之建物所有權人召開協調會議以協商後續處理 方式。	
四、	主席結論	今天公聽會程序到此結束,本案公開展覽自 105 年 2 月 19 日至同年 3 月 19 日結束,倘地主後續有任何意見,於公開展 覽期間及後續審議階段皆可將書面意見由寄至市府都市更新 處,相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議,謝謝 各位今日與會。		_

「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

發文日期:104年9月2日

發文字號:新北更事字第1043436069號

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
-,	復貴公司 104 年 6 月 24 日皇翔字第 1040199 號函	-	-
	(一)事業計畫部分 1.申請公益設施獎勵應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於「其他應加 表明事項」中,說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營 管理等,並檢附相關圖說。	(一) 1. 已補充	(一) 1.事業計畫 p.10-3
	2. 本案申請留設人行步道及空地集中留設之容積獎勵,請依「新北市都市 更新建築容積獎勵核算基準」第6點第1、2款之規定檢討修正之,並 補附2層以上平面與留設人行步道及開放空間套繪圖。	2. 已補充	2.事業計畫 p.10-8 至 p.10-11
	3. 請依 101 年 7 月 26 日本市都市計畫委員會第 22 次會議決議,請補充說明本案鄰地整合情形及規劃提供公共服務設施項目,是否有邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與之相關資料。	3. 已補充	3. 事 業 計 畫 p. 5-2
	4. 請依市府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函規劃設置社會住宅。	4. 本案事業計畫業經新北市政府財政局檢視與委託實施 契約相符,並於 104 年 6 月 22 日新北府財開字第 1041086204號函同意在案,本公司嗣於 104 年 6 月 24	chll 及附錄
二、		日申請報核。原招標階段、委託實施契約及財政局同意 之事業計畫均未要求設置社會住宅,而新北更事字第 1043436069號函、新北財開字第1041223150號函、新	
		北城住字第 1040452100 號函(詳本計畫書附錄十)要求設置社會住宅,本案現已依新北市社會住宅規劃設計基準需求修改規劃,惟因該基準需求中部分設備項目非屬	
		都市更新應檢附之建材設備表內容,如單雙人床、衣櫃、窗簾、毛巾架、扶手、曬衣架、熱水器、分離式冷氣等,須請相關單位自行採購。	
	(二)權利變換計畫部分 1. 有關權利變換所需費用,請依「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」規定逐項檢討計算,並檢附相關證明文件。	(二) 1. 已依「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」規定逐項檢討計算,並檢附相關證明文件。	1. 事業計畫 ch15 及 權 利 變 換 計 畫 ch10
	2. 不動產估價報告部分,應檢附完整委託書。	2. 已檢附不動產估價完整委託書。	2. 事業計畫附錄八
	(三)其他 1. 本案計畫書圖面資料,請補附指北針、比例尺,並明確標示位置範圍、 尺寸及詳列相關計算式。	(三) 1. 均已補充指北針、比例尺,並明確標示位置範圍、尺寸 及詳列相關計算式。	
	2. 請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」	2. 遵照辦理	2. –

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	第6點規定設置本案專線電話,並將專線電話以書面方式通知本處。		3
	3.請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址	3. 已更新	
	http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)。		
三、	修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」	遵照辦理	_
	辦理,其餘應補正之處,請逕洽本處更新事業科。	过黑洲生	
	依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定,都市更新事業之案件得補正者,		
	應詳為列舉事由,通知申請人限期補正,屆期未補正或補正仍不符規定者,駁		
四、	回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規	遵照辦理	_
	定,涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分,期補正期限為60日,	过黑洲生	
	故有關本案補正事項,請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦,若		
	屆期仍未補正者 ,即依前開規定駁回該申請案件。		

「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間:104年5月4日(星期一)下午2時30分

開會地點:新北市板橋區民權路204號1樓(本都市更新案駐點服務站)

主席:皇翔建設股份有限公司何勤副總經理

紀錄:林妙娟

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
_	廖美雲小姐(連麗卿小姐代)	(一)簡報部分 p. 48,扣除共同負擔可分配到 7,437,531 元, 因如領權利金日後恐會涉及稅賦問題,希望是否能與新 北市政府財政局合併分配進行選屋,請實施者列入考慮。 (二)有關實施者提及未來將辦理信託,因公有土地管理機關表 示不信託產權,那本人是否也能不信託?	 (一)2坪土地合併選配部分,在徵詢過新北市政府財政局意見後原則上較難執行。如土地所有權人同意與實施者合併選配一戶原則同意。(本案申請報核後,產權已買賣過戶予皇翔建設股份有限公司)。 (二)無論公辦都更、自辦都更原則上都希望辦理信託,對案子穩定度較高。 	
=	新北市政府財政局 范 燕芬小姐	 (一)本案原更新單元係包含基礎基地及優先整合範圍,但經實施者多次召開優先整合範圍說明會及府內協調會,希望優先整合範圍也一併參與都市更新,然因估值關係不願納入是滿可惜的。 (二)因合約時間規範,實施者須提出草案,所以同意做範圍變更。經本局初步檢視,目前提出草案內容是有符合契約約定。後續等有估價報告再提出意見。 	(一)敬悉。	
Ξ	新北市板橋區漢生里 蕭水文里長	(一)請問本案更新後規劃之公益設施項目為何?(二)因本里目前沒有設置活動中心,可否有機會在本案設置活動中心,提供給予里民使用。	(一)目前規劃公益空間為圖書館,產權為新北市政府統籌管理維護。(二)後續審議過程中,如新北市政府同意公益空間作其他使用,實施者會配合辦理。	_
四	新北市政府都市更新處 翁士勛先生	本案為公辦都更,依都更程序辦理。在選配作業完成後,實施 者將事業計畫及權利變換計畫合併送件報核,本處會配合之後 相關審理。		_
五	黄潘宗委員	 (一)公辨都更案,站在政府立場及環境改善方面,預祝本案後續能順利進行。 (二)針對簡報內容提醒,爭取適當容積獎勵部分,建議規劃及建築方面應對基地環境容受力多著墨,預計今年 10 月新都更獎勵基準實施,目前獎勵審議氛圍趨嚴,爭取相對獎勵容積,應提出對環境友善及適度回饋貢獻是必要的。 (三)本案預計申請獎勵容積 55.2%,申請黃金級綠建築獎勵值得鼓勵。其他申請獎勵項目,退縮空間部分應打造無障礙環境。 	(二)遵照辦理(三)遵照辦理	

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(四)捐贈公益設施部分,本案窗口為新北市政府財政局,也應 徵詢、重視及整合地方相關意見,達到最適合本基地環境		
		及回饋里民作法。 (五)本案事業計畫書建議	(五)	
		1. 本案規劃樓層超過 30 層,後續會辦理環評、交評等內容,建議環評初審意見後,再提專案小組。	1. 遵照辦理,本案經檢討無須環評。	
		2. 後續圖說、補述說明能更清楚及字體放大,使更容易閱	2. 遵照辦理	
		讀。 (六)本案基地範圍缺角,就鄰地協調過程為重要,如鄰地協調	(六)遵照辦理	
		不成,歷次協調過程及紀錄須附在報告書中,提供之後審議參考。		
六	江晨仰委員	(一)本案公辦都更,共同負擔比 28.58%,對地主相當有利,希 望案子趕緊落實,並樂觀其成。	(一)敬悉	
		(二)公益設施部分須經財政局統籌使用,管理維護也要經費, 後續是否可當里民活動中心須相關負責單位再討論。	(二)遵照辦理	
		(三)申請政府指定額外提供之公益設施獎勵 8.67%,其獎勵計算與二樓以上均價有關。而簡報 p.12 更新後住宅銷售單價 722,055 元/坪與 p.68 估價師簡報更新後住宅平均單價708,925 元/坪不同,須規劃單位再釐清。	-	

備註:本表所載發表人廖美雲原為本案742-1及742-2地號土地所有權人,該產權已於104年8月5日異動為皇翔建設股份有限公司,故廖美雲已非為本案所有權人。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

新北市板橋區文化路兩側之府中地區,係為板橋區中既有之行政與都市生活重點地區,因此如何將府中地區內閒置或老舊地區儘速更新,會成為板橋區,甚或全新北市都市再生之重要指標與領頭之行動方案。

因此,新北市政府辦理「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」實施者招商案,期望藉以公開評選優質之都市更新實施者方式,結合公部門的公益規範與私部門的創造力與行動力,順利完成本案之更新單元重建,為府中地區之都市更新推動成為示範案例,增強民間主動辦理都市更新之信心,進而達到『民辦為主、公辦為輔;全市普及、民眾參與』之新北市更新發展目標。

本更新單元位於新北市板橋區文化路一段及民權路交叉口東北側街廓範圍內,為一非完整街廓。街廓內建築物年期皆超過30年,結構上有耐震及防火安全的疑慮,是為居住環境品質不佳的地區,影響更新單元內居民生活安全,影響市容觀瞻。為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質,本案引用都市更新機制推動本基地之重建,改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準,並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

二、法今依據

依據都市更新條例第9條、第19條及第29條規定辦理。

- (一)依據都市更新條例第9條規定,經劃定應實施更新之地區,除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者,實施都市更新事業;其依第七條第一項劃定之都市更新地區,並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。本案係由新北市政府經由公開評選程序委託本公司實施都市更新事業,並於102年12月19日簽訂委託實施契約,辦理歷程如表1-1。
- (二)依據都市更新條例第 19 條規定擬訂或變更都市更新事業計畫期間,應舉辦公 聽會,聽取民眾意見。本案於民國 104年5月4日下午2時 30 分於新北市板橋 區民權路 204號 1 樓召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會,擬具都市 更新事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (三)另依都市更新條例第 29 條規定:以權利變換方式實施都市更新時,實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫,依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時,權利變換計畫之擬定報核,得與都市更新事業計畫一併辦理。

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表

項次	時間歷程	辨理內容
1	101年10月08日至	招商文件公開展覽
1	101年11月09日	招尚文什公用成見
2	101年11月02日	招商說明會
3	102年04月15日至	公告招商
J	102年07月31日	公台沿向
4	102年08月01日	資格審查
5	102年09月14日	綜合評選
6	102年09月14日	評選結果公告
7	102年12月19日	完成簽約

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區民權路及公館街交叉口東側街廓範圍內,為 一非完整街廓,詳圖 2-2。

二、更新單元範圍

本更新單元之範圍包括新北市政府辦理「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地」之基礎基地及東側 742-1 及 742-2 地號等 2 筆畸零地,故本更新單元範圍為新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25地號等 4 筆土地,土地面積 3,692.00 ㎡(約 1,116.83 坪),本更新單元座落於新北市政府民國 101 年 9 月 13 日發布實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」劃定更新地區範圍內,詳圖 2-2、圖 2-3 及圖 2-4。

三、更新計畫內容檢討

依新北市政府民國 101 年 9 月 13 日發布實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」更新計畫內容檢討說明,詳表 2-1。

表 2-1 本案更新計畫內容檢討表

	檢討項目	檢討內容
	1、善用公有土地資源,由政府主導辦理都	本案為新北市政府公開徵選實施者之
	市更新	「新北市板橋區民權段743地號等2筆
	本案計畫透過新北市政府辦理公開徵	土地周邊公私有土地」都市更新案。
	選實施者方式實踐更新願景,以提升市	
	有土地價值,促進本更新地區土地使用	
	效率及公有土地再利用,更新現有老舊	
	窳陋之公有財產,提供周邊環境優質、	
	便利之公共設施。	
T	2、配合地區整體發展規劃進行土地再開發	
再	利用	
發品	本案東側緊鄰新板特定區,交通區位鄰	
展匠	近高鐵及捷運板橋站, 周圍公共設施亦	
原	已開闢完成,生活機能及公共設施生活	_
刊	資源健全完善,爰此,配合更新地區週	
	邊整體規劃,進行土地再開發利用,並	
	提升都市機能,改善地區環境,增進公	
	共利益。	
	3、改善區內彎曲狹小道路並強化周邊區域	本案經多次協調溝通後,因優先整合範
	的聯絡功能	圍所有權人參與意願未達實施契約內容
	為積極改善周邊環境品質,應透過都市	第 4.2.3.2.1 條規定,故本案以新北市
	更新事業的實施整合大面積更新單	政府辦理「新北市板橋區民權段 743 地
	元,改善既有區內道路狹小的問題,結	號等2筆土地周邊公私有土地」之基礎

	檢討項目	檢討內容
	合建築設計退縮留設公共空間並供公	基地為更新單元範圍,然因僅劃定該2
	眾通行。	筆土地範圍將造成東側 742-1 及 742-2
		等2筆土地為畸零地,故將此2筆畸零
		地納入共同辦理都市更新。並於臨民權
		路、公館街及文化路一段 45 巷均退縮留
		設人行步道,亦留設開放空間面積為
		500.37 平方公尺,供公眾通行。
	1、本案表列數字僅供對照參考使用,形狀	_
	大小及位置應依規定範圍圖所示,並以	
	都市計畫樁位點實地測量結果為準。	
	2、本案更新單元劃定依「新北市都市更新	本案劃定規模符合「新北市都市更新單
	單元劃定基準」規定辦理。	元劃定基準」第5條第二款「臨接計畫
		道路或本府已指定建築線之現有巷道,
		且面積達 1,500 m省。」之規定。
	3、本更新地區範圍,得依公辦更新實施招	本案無變更。
	商範圍擴大調整之,免依都市更新條例	
其	第8條再提送審議規定辦理。	
他	4、本案應考量地區需求提供適當公共服務	於更新後建物南側一、二樓規劃獨立出
100	性設施,以落實都市更新公益性。	入口及產權獨立之公益設施空間,並提
		供基本廁所設施、無障礙電梯與無障礙
		廁所。依新北市政府 105 年 7 月 11 日新
		北府財產字第 1051291346 號函,本案公
		益設施日後將提供予勞工局設置青年職
		涯發展中心。透過設置此公益設施,提
		供青年職涯輔導的場所,提供更多的專
		業協助,並在外留設開闊的街道廣場空
		間,釋放更多開放空間,製造都市中桃
		花源式休憩空間。

四、劃定更新單元說明

(一)優先整合範圍協調說明

本案依委託實施契約內容第 4.2.2 條規定:「乙方應於本契約簽訂日起算 450 日內,提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案、都市設計書圖草案 等,且應至少取得優先整合範圍(B、C及D區塊)內私有土地及私有合法建築 物所有人比例達 60%,並其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積比例達 67%之都市更新事業計畫同意書…。」

實施者與新北市政府簽訂委託實施契約後,積極與 B、C、D 區優先整合範圍內所有權人洽談,除持續逐戶拜訪及電話訪談外,另於 103 年 1 月 10 日、103 年 6 月 16 日、103 年 8 月 11 日及 103 年 10 月 28 日辦理四次公開說明會向所有權人說明優先整合範圍納入本案更新後之建築規劃設計、更新前後估價說明、預計辦理時程,並說明前次會議之意見回應,且以全區之建築

規劃設計試算每位所有權人應負擔及更新後可分回價值供參考(相關整合過程詳附錄五)。

104年1月21日與B區之協調會邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與,並由新北市政府財政局局長主持會議,於會議中說明本案與B區共同更新之都市更新獎勵值、建築規劃設計、應負擔及更新後可分回價值、更新後可分回及現住面積分析比較,另也提供B區單獨興建之初步規劃量體設計說明,並提供是否參與都市更新之優劣勢分析供所有權人參考(相關整合過程詳附錄五)。

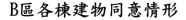
依委託實施契約內容第4.2.3.2.1條規定:「優先整合範圍B、C、D各區塊之私有土地及私有合法建築物所有權人及同意比例,應分別獨立計算,如各該區塊私有土地及私有合法建築物所有權人及同意比例之比例達第4.2.2條約定比例時,該區塊應全數納入本更新案之更新單元;反之,如未達前開比例時,則該區塊全數不納入本更新案之更新單元。」

本案經整合後,因優先整合範圍 B、C、D 區塊同意比例均未達同意門檻 (詳圖 2-1),故未納入優先整合範圍之土地,僅以基礎基地及2筆畸零地土地 為本案更新單元範圍。

(二)本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第5條第二款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道,且面積達1,500 m²者。」之規定。

優先整合範圍參與更新意願統計表

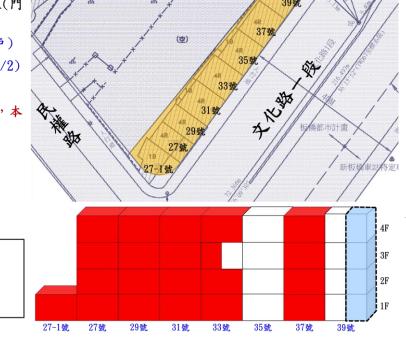
	項目	B 區	C 🗉	D 🖫
	公有土地面積(m²)	5. 00	760.00	0.00
土地	私有土地面積(m²)	533.00	2, 954. 00	542.00
五地 面積 -	合計(m ²)	538.00	3, 714. 00	542.00
山傾	私有土地同意面積(m²)	81.08	1, 240. 69	0.00
	同意土地面積比例(%)	15. 21%	42.00%	0.00%
	公有建物面積(m²)	0.00	127. 52	0.00
本 44	私有建物面積(m²)	1, 578. 45	4, 915. 81	2, 229. 43
建物一面積一	合計(m²)	1, 578. 45	5, 043. 33	2, 229. 43
山傾	私有建物同意面積(m²)	131.60	2380. 27	0.00
	同意建物面積比例	8. 34%	48. 42%	0.00%
	所有權人人數	21	62	4
人數	同意人數	5	34	0
	同意人數比例	23. 81%	54. 84%	0.00%
	同意戶數	1	28	0
戶數	總建物戶數	12	52	3
	同意戶數比例	8. 33%	53. 85%	0.00%



- □ 5位表示同意之所有權人僅 1位持有房屋(持分1/2)
- □ 12位合法建物所有權人(門 牌29户)計有
 - □ 6人不同意(持有18户)
 - □ 1人同意(39號持分1/2)
 - □ 5人未表達
- □ 因B區參與意願並不高,本 案無納入。

□ 未表達同意戶

■ 同意户■ 不同意户



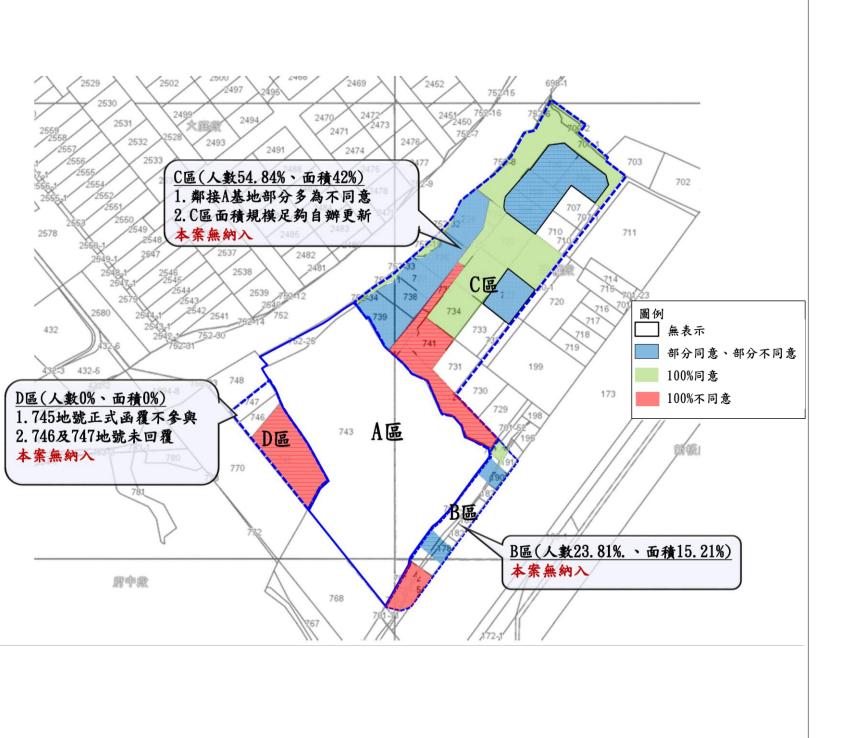


圖 2-1 優先整合範圍同意比例分佈圖

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新單元申請表 (表 1-1)

壹、基本資料:						
申請日期	104年6月24日	申請單位	自铂建	 :設股份有	限八司	
更新單元面積	3, 692. 00 (m²)	一一一	土州人	W/X/1/1/1/1	INA -1	
行政區及地號	板橋區民權段 742-1、742-2	、743 及 752-2	5地號	等4筆土均	也	
貳、劃定基準:	(應符合下列各項規定,申請	人請先自行檢	核)	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之	更新單元,不得位於農業區、	保護區等非都可	市發展	符合	□符合	劃定基
用地。						準第四
前項劃定之勇	更新單元,不得涉及都市計畫	主要計畫之擬眾	足或變			黑占
更。但僅涉及	及主要計畫局部性之修正不違	背其原規劃意	章,而			
符合本條例於	拖行細則第十二條所定情形,	或僅涉及細部語	十畫之			
擬定、變更才	皆,不在此限。					
二、自行劃定更新	新單元範圍:(下列情形二擇一	,請自行檢討勾	選)			劃定基
■於同一街廓自?	行劃定之更新單元,應臨接計	畫道路或已指於	定建築	符合	□符合	準第五
線之現有巷道	 其所臨接之計畫道路、現 	有巷道之寬度應	達 8m	第 2 款	第款	點
或與基地退縮	留設深度合計達 8m, 且臨路	總長度應達 201	1,並			
應符合下列規	1定之一:					
(一)為完整之意	計畫街廓者。					
NO 1000 VA 1000 VA 1000 VA 1000 VA	道路或本府已指定建築線之現	L有巷道,且面;	積達			
1500 ㎡者						
81 8	以上計畫道路,且面積達100		0.580			
	已開發完成,無法合併更新,					
	更新者,或其面積達 500 m [°] 且	.更新單元內之.	上地有			
下列情形:						
1. 經政府代		V				
200 00000 B	第七十三條之一規定由地政村	幾關列冊管理。				
3. 祭祀公業						
	期會社或組合名義登記。					
5. 以神明會						
	·記時,登記名義人姓名或住坛		·A· 1			
81 621 1234500 753	0 ㎡,有下列情形之一,並經	新北市(以下)	間稱本			
15 TWO 2001 SK	更新審議委員會同意者:	. # 11 - 4 14 - 5	40 TH			
1000 1000 1000 1000	.內四樓以上合法建築物座落之 心。	乙基地面槓篷史	新里			
元面積二		ムレッ治兵神 領	Ha In			
	物座落之基地面積與其他土地	-3				
	更新單元面積三分之一,其中		_			
38286 230	達前述面積總和之二分之一	/ 且貝他力 孔孫	100%			
協議合建	有。					

3. 更新單元內,合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定			
容積者。			
4. 更新單元內夾雜公有土地者。			
前項第四款所稱已開發完成,係指鄰地合法建築物樓層數在六			
樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。		ą.	
□ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者,應同時符合下列	□符合	□符合	
規定:			
(一) 其中一街廓之更新單元基地,應符合第一項第一款至第三			
款規定之一。			
(二)應一次完成更新,且不影響各街廓內相鄰土地之開發。			
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用	■符合	□符合	
地,不得計入第一項更新單元面積。			
三、自行劃定更新單元時,不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應	■符合	□符合	劃定基
檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更			準第六
新,且經本市都市更新審議委員會同意者,不在此限。			點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者,其更新單	□符合	□符合	劃定基
元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面	面積檢討	面積檢討	準第八
積二分之一,並符合本基準第四點至第六點規定,且重建區段	詳第參項	詳第參項	點
建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。			
前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式:	□符合	□符合	
(一)一般平地之空地比:AO/A1≥1/3。	第款	第款	
(二)法定山坡地之空地比: AO/A1≥1/2。			
(三)更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四			
款情形者:AO/A1≥1/4。			
A1:更新單元面積,得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設			
施用地面積。			
AO:合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1			
月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。			
五、自行劃定更新單元,全部以整建維護方式實施,或符合下列情	门符合	□符合	劃定基
形之一且經本府核准省,付个文本基华市五點至第八點規定之	第款	第款	準第十
限制: (一)為避免重大災害之發生。	14 3145	34 205	一點
(二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不			,,,,,,,
可抗力致遭受損害,亟需重建。			
(三)高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物,經本府認定			
有危險之虞,應立即拆除或應予修繕補強者。			
前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之			9
投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上,符合本基準		□符合	
第八點第二項之規定,且擴大之面積在前項第二款、第三款建	1 2 8	5 N 3	
築基地面積以下者,得一併辦理更新。	詳表參	詳表參	
水至() 四個人工 四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四四	0120	1123	
		L	<u> </u>

參、更新單元內建築物屋齡調查表:

(一) 本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討:

棟別	建业品的股	法田午 (八	屋齡逾30年以上之建築投影面積(m³)		
怀加	建物門牌號碼	使用年份 -	是(A)	否(B)	
1	公館街 42、44、46 號	46	137. 80		
2	新埔鹽1號	46	50.17		
3	新埔鹽1號	46	268. 87		
4	新埔臨 22、23、24 號	47	162. 56		
5	民權路 172 巷 1、2、3 號	44	156.00		
6	民權路 172 巷 6 號	52	52. 26		
7	民權路 172 巷 5 號	52	52. 26		
8	民權路 176 巷 2 號	52	53. 63		
9	民權路 176 巷 10 號	52	64. 05		

計算結果 A/(A+B) = 997.60/997.60 = 100% > 1/2

(二) 本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討:

棟別	建物門牌號碼	使用年份	各建物投影面積 (m²)	基地面積 (㎡)	得計入檢討之建物 投影面積(m³)				
1	公館街 42、44、46 號	46	137. 80	(111)	汉 办 四 报 (111)				
2	新埔鹽1號	46	50.17						
3	新埔鹽1號	46	268. 87						
4	新埔臨 22、23、24 號	47	162. 56						
5	民權路 172 巷 1、2、3 號	44	156.00	3, 558. 00	3, 558. 00				
6	民權路 172 巷 6 號	52	52. 26						
7	民權路 172 巷 5 號	52	52. 26						
8	民權路 176 巷 2 號	52	53. 63						
9	民權路 176 巷 10 號	52	64.05						
	建築	物總投影面和	責(A0)		3, 558. 00				
38 -82	更	新單元面積(A1)		3, 692. 00				
	計算結果 A0/A1=3, 558. 00/3, 692. 00=96. 37%								

備註:本更新單元合法建物均坐落於板橋區民權段743地號土地,範圍內無其他屬民國81年1月10日前建造完成之違章建築物。

※檢附文件及認定方式:

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物使用年期,應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載到	建工建築物使用執照影本或建
物完成日期為準。	物登記簿謄本
(二) 若無使用執照或建物登記簿謄本,應檢具下列證明文件之一,以證明使用年其	月 □實測地形圖或航測圖、地≨
及其面積:	圖(比例尺不得小於
1、完納稅捐證明	1/1000)
2、繳納自來水費或電費證明	□其他相關證明文件
3、戶口遷入證明	
4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明30年期圖說	
(三)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	
France, Said pay CO	
EN STATE BILLIANS	
	111
	7.10/
# 第5人 田田田祭士・八郎 See ND ME APP APP APP APP APP APP APP APP APP AP	\$\n \
請蓋公司印鑑大小章 請建築師簽名並加蓋公司大小章	W)
肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及	地區環境評估指標:

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標: (申請人請先自行檢核,經劃定更新地區免檢核本項指標)

	評估指標	自行檢核	審查結果
(-)	擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加	□符合	□符合
	強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。		
(=)	擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投	□符合	□符合
	影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。		
(三)	擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比	□符合	□符合
	例達 1/2 以上。		
(四)	擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積	□符合	□符合
	未達法定容積。		
(五)	擬申請之更新單元符合下列規定之一者:	□符合	□符合
1	、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。	第款	
2	、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。		
(六)	擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路,或其他距更新單	□符合	□符合
	元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地,	第_款	
	其開闢規模比例符合以下規定之一者:		
1	、計畫道路:應與建築基地毗鄰,其面積達 200 m²,且開闢後整		
	體通行淨寬達 4m;或原無法通行之計畫道路,經更新協助開闢		
	後可連通至已供公眾通行之道路,其開闢路段通行淨寬達 6m。		
2	、計畫道路以外者:面積達 200 m [*] 或該公共設施用地之 50%。	265	
(セ)	擬申請之更新單元位於下列地區之一者:	□符合	□符合
1	、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站	第_款	
	及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。	1-5-100	
2	、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公		

3、位於面積達 1000 m以上之廣場 100m 範圍內			and therefore arrange
(八) 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在3000) m 以上且建築物總	□符合	□符合
投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。			
(九) 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形		□符合	□符合
 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師 定簽證有下列情形之一者: 	F或土木技師辦理鑑	第款	
(1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 6917	701 號今修正建築技		
術規則前領得建造執照之建築物,依內政	En at 1866 Disch Patrick		
能力評估及補強方案相關規定辦理初步評			
疑慮者,其棟數比例達1/2以上。			
(2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範	范「耐震五級」標準		
之棟數比例達 1/2 以上。			
2、更新單元內有兩幢以上建築物,且更新單元	九內非防火構造建築		
物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比例達2/3以	上。		
)			
評 估 結 果	1 - 1 ng - 1 h	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者			□符合
物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面		第一款	
點至第六點規定,且重建區段建築物及地區環境狀況	凡應符合附表所列指		
標二項以上(詳表 1-2)。 申請人及建築師、專業技師或機構(第款檢附簽訂			
	※可		
		(請加蓋公	司大小章)
等查结果:	である。	(請加蓋公	司大小章)
審查結果: □符合 □不符合(説明:		(請加蓋公	司大小章)

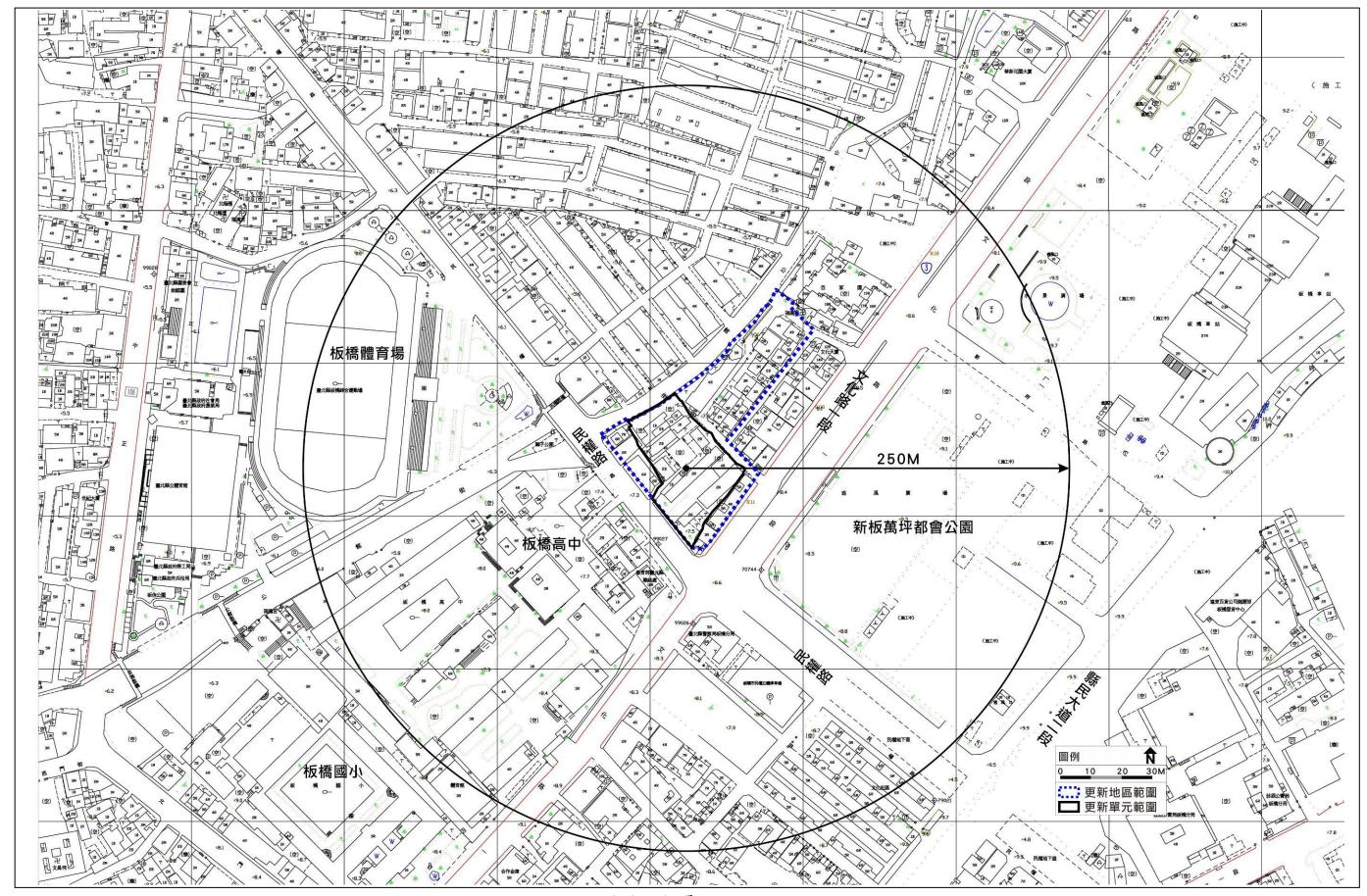


圖 2-2 更新單元位置圖

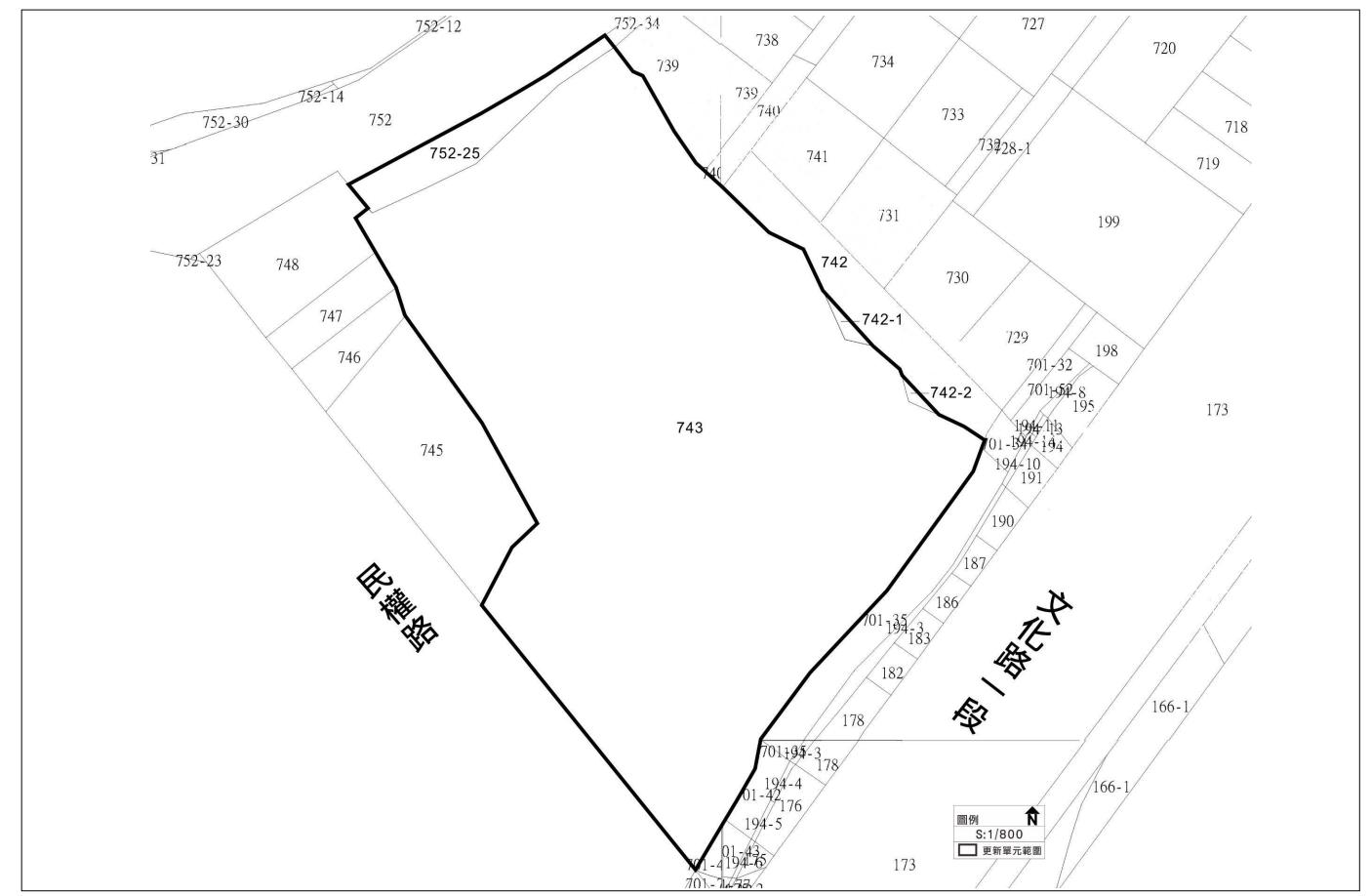


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖

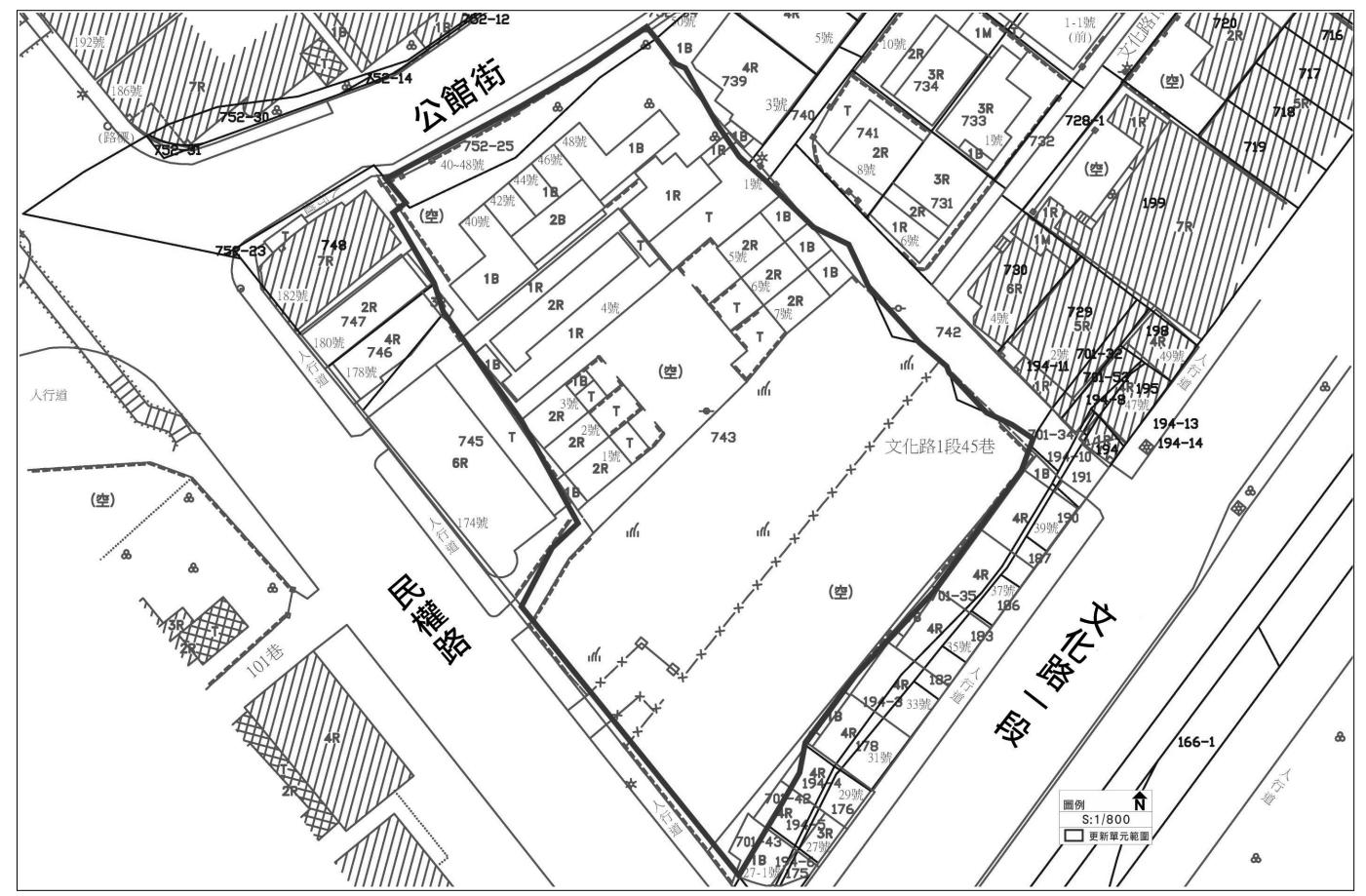


圖 2-4 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者: 皇翔建設股份有限公司

代表人:廖年吉

公司地址:臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

統一編號:86379024

聯絡電話:(02)2388-2898

二、本案預計辦理信託概況

依據委託實施契約第 4. 2. 6 條約定,實施者將於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起 30 日內,與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約,目前預定信託銀行為臺灣土地銀行(詳附錄八 p. 附錄 8-8),成立信託專戶,將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項),而續建完工規定須搭配建經公司輔助續建完工約定,目前預定為臺億建築經理股份有限公司(詳附錄八, p. 附錄 8-8),於權利變換工程完竣後,依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬。

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

本更新單元內建物老舊,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,提高社區環境 品質,以符合現代化之需求,並妥善規劃社區內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、提升整體都市環境景觀

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置,預期達到明顯的空間 區隔,以確保居住品質,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

本更新單元土地為新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地,更新單元土地面積總為 3,692.00 ㎡ (約 1,116.83 坪),土地所有權人 共計 2 人,土地權屬清冊表詳表 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

		標示部 所有權部				他項權利部					
序號	地段	地號	面積(m²) 登記 次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m²)	登記次序 權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	民權段	742-1	6.00 0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	6.00					
2	民權段	742-2	2.00 0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	2.00					
3	民權段	743	3, 558. 00 0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	3, 558. 00					申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記
4	民權段	752-25	126.00 0003	新北市/新北市政府財政局	1/1	126. 00					申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記
合計	4 4	筆	3, 692. 00	2人		3, 692. 00					

註:1. 原於 104 年 6 月 24 日報核時土地登記謄本登載內容,742 地號謄本登載面積為 245.00 ㎡,因僅部分範圍納入更新單元,故報核日當時之計畫書內容均暫編為 742(a)及 742(b)地號,且以假分割面積估算,原報核時之更新單元土地總面積為 3,691.82 ㎡ (約 1,116.78 坪)。

- 2.742 地號現已完成分割為 742-1 地號(土地面積為 6 m²)及 742-2 地號(土地面積為 2 m²)等 2 筆土地,故修正本案更新單元土地總面積為 3,692 m²(約 1,116.83 坪)。
- 3. 另依報核當時之742-1 及742-2 地號土地登記謄本產權狀態,土地所有權人為廖美雲,因該產權已於104年8月5日異動為皇翔建設股份有限公司(詳附錄11),故本表依據產權異動結果修正。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元合法建築物為新北市板橋區民權段 102、103、104、128、131、1090、1091、1092 及 1093 建號等 9 筆建物,建物總面積為 997.60 m²(約 301.77 坪), 合法建築物所有權人共計 1 人,合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

10	农 5 C 文州 千九百 G 对 未 初 作 闽 有 间																		
		標示部									所有權部					他項權利部			
編號	建號	建物門牌號碼	座落 地號		附屬建物 面積(㎡)	建物總面積 (㎡)	層數	層次	主要建材	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (㎡)	登記 次序	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定義 務人	備註
1	102	公館街 42、44、46 號	743	137. 80		137. 80	1	1	磚造	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	137.80					1	
2	103	新埔鹽1號	743	50.17	'	50.17	1	1	加強磚造	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	50.17					1	
3	104	新埔鹽1號	743	268. 87	,	268. 87	2	1 . 2	加強磚造	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	268. 87					1	
4	128	新埔臨 22、23、24 號	743	162. 56		162. 56	2	1 . 2	加強磚造	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	162.56						
5	131	民權路 172 巷 1、2、3 號	743	156.00		156.00	2	1 . 2	加強磚造	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	156.00						
6	1090	民權路 172 巷 6 號	743	52. 26		52. 26	1	1 . 2	加強磚造	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	52. 26						
7	1091	民權路 172 巷 5 號	743	52. 26		52. 26	1	1 . 2	加強磚造	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	52. 26						
8	1092	民權路 176 巷 2 號	743	53. 63		53. 63	1	1	磚造石棉瓦	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	53. 63						
9	1093	民權路 176 巷 10 號	743	64.05		64. 05	1	1	磚造石棉瓦	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	64.05						
合計		9 筆		997. 60		997. 60							997.60						

註:依104年6月24日建物登記謄本登載內容。

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元土地座落於新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地,總面積為 3,692.00 ㎡(約 1,116.83 坪),公有土地共計 3,684.00 ㎡,佔更新單元總面積 99.78%,私有土地共計 8.00 ㎡,佔更新單元總面積 0.22%,詳表 5-3 及圖 5-1。

1、公有土地

本更新單元內 743 及 752-25 地號等 2 筆土地,所有權人為新北市政府(管理者:新北市政府財政局),面積合計 3,684.00 m^2 ,佔 99.78%。

2、私有土地

本更新單元內 742-1 及 742-2 地號等 2 筆土地,私有土地所有權人共計 1 名,私有土地面積合計為 8.00 m³,佔 0.22%。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地機	:關(管理機關)	土地面積(m²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
	國有地	_		_	_
公有土地	縣(市)有地	3, 684. 00	99. 78	1	50.00
	鄉(鎮市區)有地	_	_	_	_
	私有土地	8.00	0.22	1	50.00
	合計	3, 692. 00	100.00	2	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

依都市更新條例第 9 條採辦理公開評選方式委託實施者,故無須依都市 更新條例第 22 條規定門檻檢討同意比例。

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為「住宅區」,現況為住宅及停車場使用,建 物已閒置多年,影響都市景觀,詳圖 5-2 及圖 5-3。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內多為 1、2 層樓之磚造及加強磚造建築物,結構上有耐震及防火安全的疑慮,有待透過都市更新之方式加以改善,促進都市土地合理、有效利用,詳圖 5-4。

(三) 其他土地改良物

本案無。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本案無。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元座落於板橋區民權路及公館街交叉口附近,更新單元北側為住宅區,東南側為公園用地,西南側為學校用地,西北側為體育場用地,周邊土地部分為多為住宅使用,沿文化路一樓多為商業使用,其他土地使用現況多為住宅。

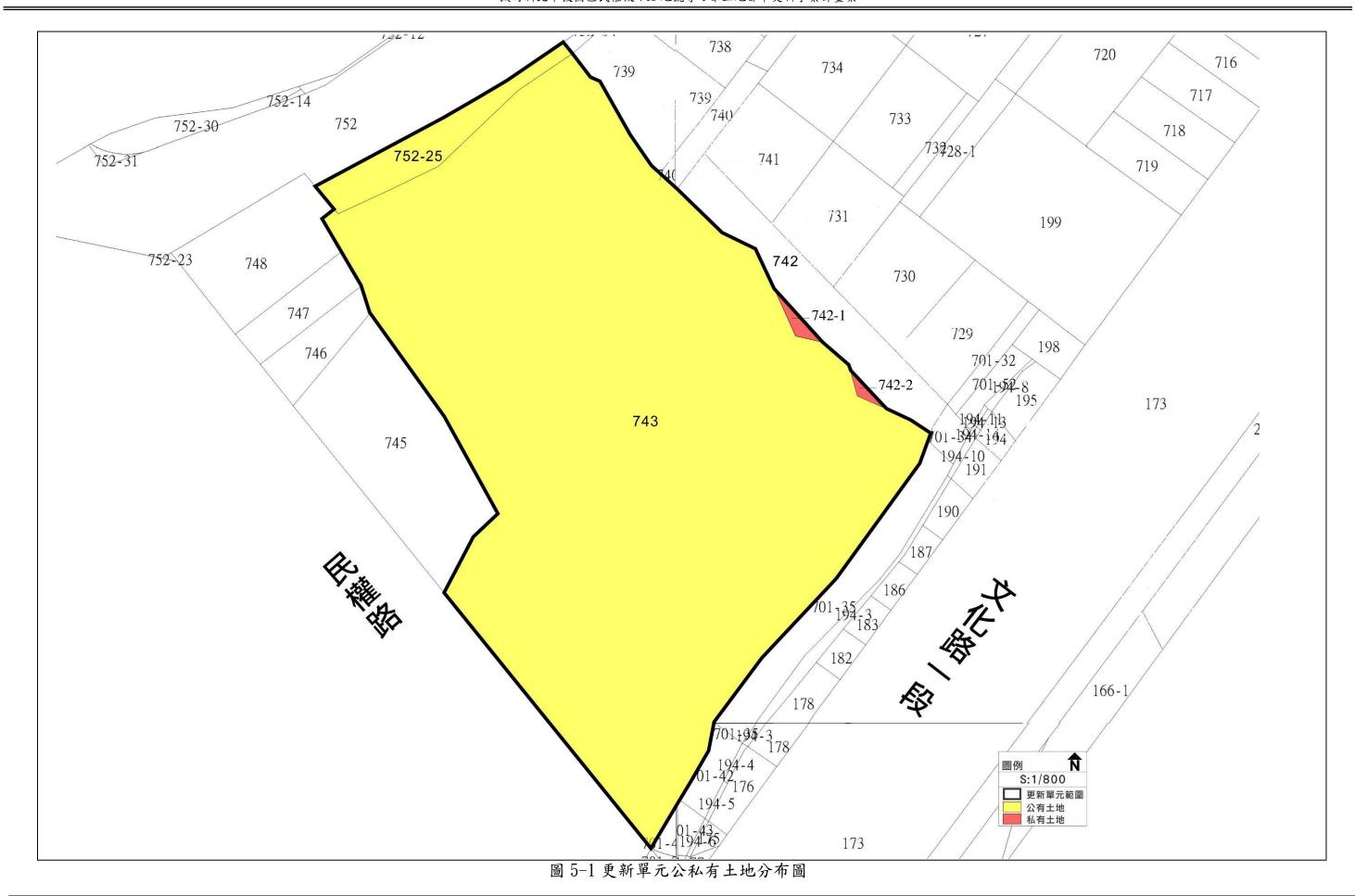




圖 5-2 更新單元航照套繪圖



圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-5):

(一)機關用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有5處機關用地,分別為新北市政府位於 更新單元東側約445公尺處、新北市稅捐稽徵處位於更新單元東側約398公尺 處、新北市政府警察局板橋分局位於更新單元南側約50公尺處、板橋區立圖 書館位於更新單元南側約265公尺處、新北市政府警察局位於更新單元南側 約330公尺處。

(二)停車場用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有3處停車場用地,為縣民廣場地下停車場位於更新單元東側約361公尺處、民權立體停車場位於更新單元南側約100公尺處及一處尚未開闢停車場用地位於更新單元西南側約397公尺處。

(三) 體育場用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處體育場用地,為板橋體育館位於更新單元西側約51公尺處。

(四)公園用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處公園用地,為新板萬坪都會公園位於更新單元東側50公尺處。

(五) 古蹟保存區

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處古蹟保存區,為林本源園邸位於更新單元西側約434公尺處。

(六)捷運系統用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處捷運系統用地,為捷運府中站位於 更新單元南側約403公尺處。

(七) 鐵路用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處鐵路用地,為臺鐵板橋車站位於更新單元南側約382公尺處。

(八) 車站用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處車站用地,為板橋車站位於更新單元東側約174公尺處。

(九)學校用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處學校用地,為新北市立板橋國小及新北市立板橋高級中學位於更新單元西南側23公尺處。

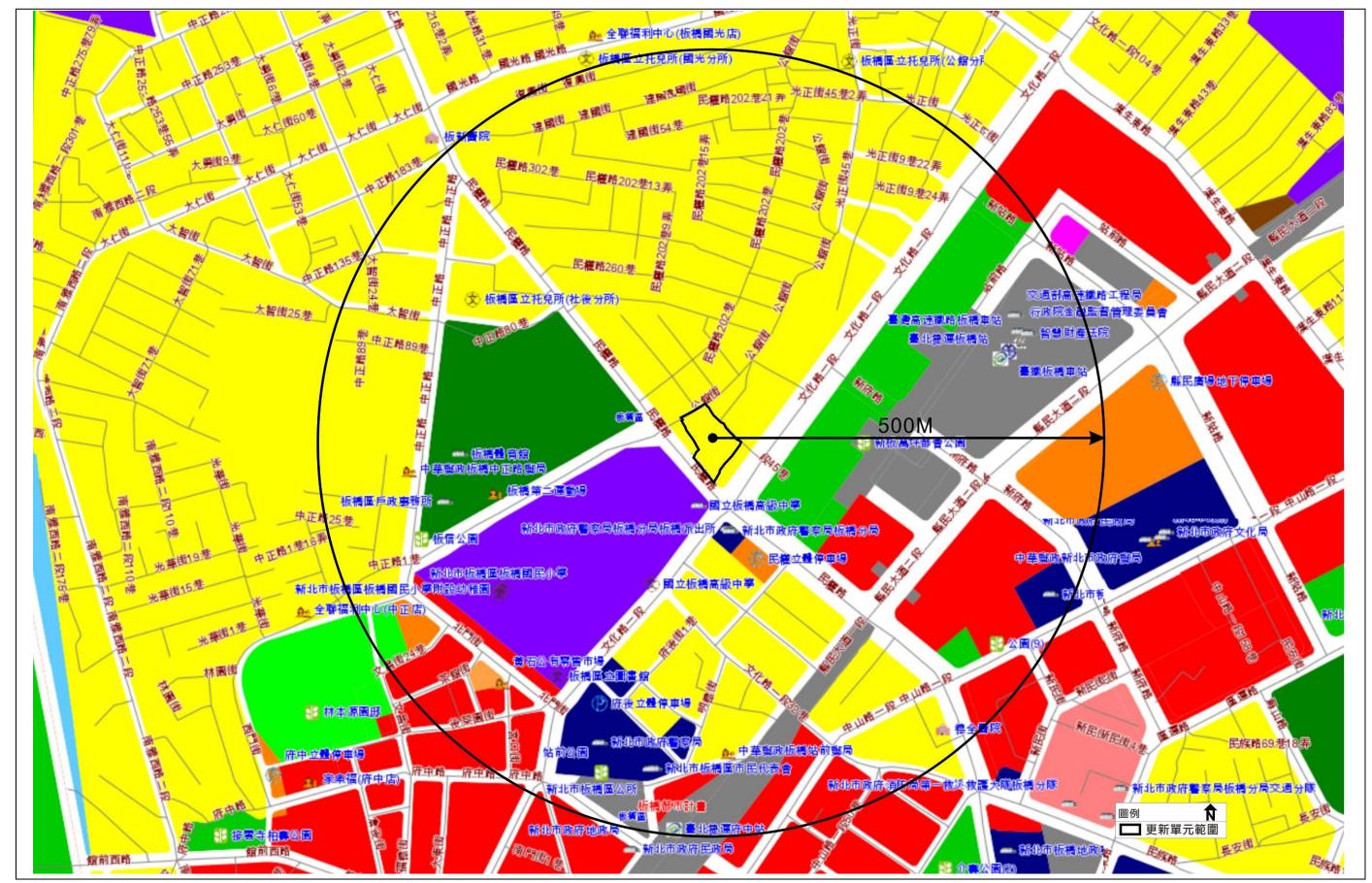


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統

本案基地座落於新新北市板橋區民權段,基地周邊主要以文化路、縣民 大道、中山路、民權路為主要聯外道路;公館街、中正路、新府路、北門街 為地區性道路。基地位置及周邊道路基地位置及鄰近道路系統如圖 5-6 所

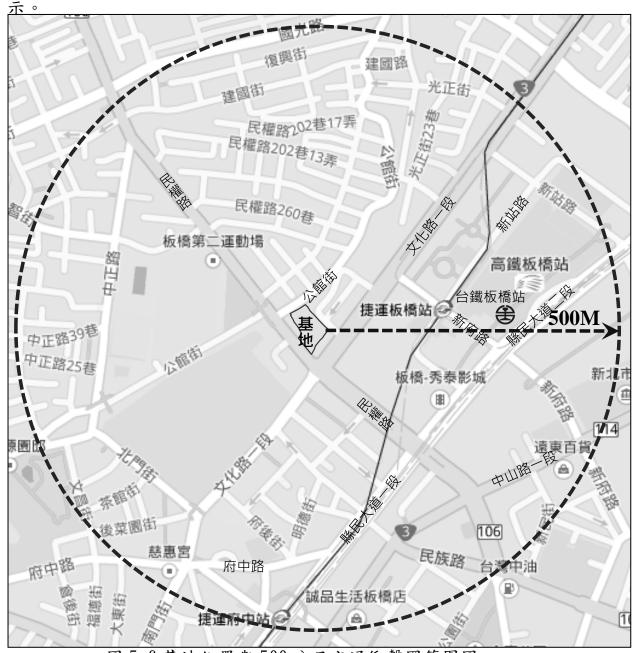


圖 5-6 基地位置與 500 公尺交通衝擊圈範圍圖

依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃,透過公館街往西銜接 民權路,由民權路往北為新莊方向,往南銜接民族路可往中和、永和方向; 由文化路往北為華江橋方向,往南為土城方向;另由縣民大道往東為華翠大 橋方向,往西為捷運府中站方向。 基地周邊重要道路現況尖峰時段服務水準,如表 5-4 內容所示。整體而言,平常日基地周邊主要道路中,文化路、縣民大道、中山路及民權路晨昏峰時段路段服務水準為 D~E 級;公館路、中正路、新府路晨昏峰時段路段服務水準為 C~D級,北門街晨昏峰時段路段服務水準為 C級。

表 5-4 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表

			車			晨峰區		77 衣 昏峰時段				
路名	路段	方向	道數	容量(C)	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS
	新站路~	往北	3	3,100	23.6	1,283	0.41	D	23.4	1,333	0.43	D
	新府路	往南	4	4,200	24.6	1,488	0.35	D	24.7	1,449	0.35	D
- 11 nh	新府路~	往北	3	3,100	23.7	1,794	0.58	D	23.8	1,626	0.52	D
文化路	民權路	往南	3	3,100	24.6	1,204	0.39	D	23.6	1,931	0.62	D
	民權路~	往北	2	1,950	23.5	1,268	0.65	D	23.9	1,137	0.58	D
	府中路	往南	2	1,950	23.9	1,127	0.58	D	18.9	1,789	0.92	Е
	新站路~	往東	4	3,550	19.7	2,621	0.74	Е	18.7	2,625	0.74	Е
	新府路	往西	4	3,550	23.8	2,353	0.66	D	23.9	2,134	0.60	D
18日17	新府路~	往東	4	3,550	18.7	2,642	0.74	Е	23.6	2,314	0.65	D
縣民大道	民權路	往西	4	3,550	18.8	2,614	0.74	Е	23.4	2,387	0.67	D
	民權路~	往東	4	3,550	19.4	2,574	0.72	Е	24.2	2,153	0.61	D
	重慶路	往西	4	3,550	24.1	1,695	0.48	D	24.6	1,590	0.45	D
	新府路~	往東	2	1,950	23.4	1,393	0.71	D	24.2	1,261	0.65	D
J 1 72	民權路	往西	2	1,950	24.2	989	0.51	D	23.5	1,365	0.70	D
中山路	民權路~	往東	1	1,100	19.0	905	0.82	Е	18.9	917	0.83	Е
	民族路	往西	1	1,100	19.2	890	0.81	Е	17.9	1,006	0.91	Е
	中正路~	往北	1	1,100	24.2	677	0.62	D	23.5	720	0.65	D
	公館街	往南	1	1,100	24.7	615	0.56	D	24.2	488	0.44	D
	公館街~	往北	1	1,100	19.6	852	0.77	Е	18.4	985	0.90	Е
	文化路	往南	2	1,950	23.8	1,049	0.54	D	23.9	895	0.46	D
n lat na	文化路~	往北	3	3,100	24.7	1,268	0.41	D	24.1	1,390	0.45	D
民權路	縣民大道	往南	3	3,100	24.8	1,015	0.33	D	24.8	954	0.31	D
	縣民大道~	往北	3	3,100	24.4	1,224	0.39	D	24.5	1,150	0.37	D
	中山路	往南	3	3,100	24.7	925	0.30	D	24.8	1,083	0.35	D
	中山路~	往北	3	3,100	23.8	1,514	0.49	D	24.5	1,141	0.37	D
	民族路	往南	3	3,100	24.9	827	0.27	D	24.9	984	0.32	D
	國光路~	往東	1	950	24.5	201	0.21	D	24.2	240	0.25	D
S 85.41.	民權路	往西	1	950	24.9	153	0.16	D	24.7	190	0.20	D
公館街	民權路~	往東	1	1,100	29.2	291	0.26	С	28.1	417	0.38	С
	中正路	往西	1	1,100	28.6	333	0.30	С	24.8	475	0.43	D
1	民權路~	往北	1	1,100	29.2	311	0.28	С	28.3	408	0.37	С
中正路	公館街	往南	1	1,100	28.0	426	0.39	С	29.1	349	0.32	С
	文化路~	往北	2	1,950	24.7	438	0.22	D	24.4	472	0.24	D
	站前路	往南	2	1,950	24.4	770	0.39	D	24.7	672	0.34	D
	站前路~	往北	2	1,950	24.9	508	0.26	D	24.8	536	0.27	D
新府路	縣民大道	往南	3	2,950	24.2	746	0.25	D	24.2	759	0.26	D
	縣民大道~	往北	3	2,950	28.5	566	0.19	С	28.3	823	0.28	С
	中山路	往南	3	2,950	28.3	564	0.19	С	29.8	483	0.16	С
	西門街~	往北	1	950	29.1	153	0.16	C	28.6	222	0.23	C
北門街	文化路	往南	1	950	27.8	293	0.31	C	28.8	212	0.22	C

備註:容量、流量單位為 PCU/HR;旅行速率單位為 KM/HR;服務水準採「平均旅行速率」及「V/C」推算。

資料來源:本計畫資料蒐集整理。

(二) 大眾運輸系統

基地周邊現階段主要以公車運輸系統、捷運板橋站、台鐵板橋站及高鐵板橋站提供大眾運輸服務,公車行駛路線主要位於文化路、中山路及新府路等道路上。在本案開發影響範圍設有 12 處公車站牌。公車內容以市轄公車及社區巴士共 49 條路線提供服務。各路線營運特性之資料,如表 5-5 內容所示,大眾運輸系統位置如圖 5-7 內容,並彙整說明如下:

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

***	N = 40 A6	Ja 36 34	頭未班次發車時間		班路	E(分)	停靠站牌		
營運業者	公車路線	起迄站	頭班	末班	尖峰 離峰				
台北客運	234	板橋-西門	0450	2240	7-10	10-15	板橋公車站、新北市政府(新府路)、 民權路口、 板橋外站		
臺北客運	245	德霖學院-台北市政府	0520	2200	10-15	15-20	板橋車站(文化路)、板橋公車站、新 北市政府(新府路)、民權路口		
臺北客運	264	捷運蘆洲站-板橋	0500	2300	7-10	10-15	板橋車站(文化路)、萬坪公園、北門		
三重客運	265	土城-行政院	0530	2230	固定	足班次	板橋公車站、新北市政府(新府路)、 民權路口、板橋外站		
三重客運 大南汽車	265 區	重慶國中-行政院	0540	2230	12-15	15-20	板橋外站		
三重客運	265 夜	土城-行政院	2300	0010	固定	定班次	板橋外站		
首都客運臺北客運	307	撫遠街-板橋前站	0500	2210	3-5	5-7	育樂中心、板橋戶政事務所、北門街、 板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站、 新北市政府(新府路)		
臺北客運	310	板橋國中-士林	0450	2230	7-10	10-15	板橋車站(文化路)、萬坪公園、北門 街、板橋戶政事務所、育樂中心		
臺北客運	51	南雅站-永和	0550	0550	固定	定班次	板橋外站		
臺北客運	57	南雅站-秀山站	0530	2200	7-10	12-20	板橋外站		
臺北客運	651	板橋-臺北市政府	0530	2200	12-15	15-20	板橋公車站、新北市政府(新府路)		
臺北客運	656	德霖技術學院-捷運台大醫院站	0530	2240	7-10	10-15	板橋車站(文化路)、萬坪公園		
臺北客運	657	德霖技術學院-華江	0530	2240	12-15	15-20	板橋外站		
臺北客運	667	板橋-台北	0530	2230	7-10	10-15	民權路口、新北市政府(新府路)、板 橋公車站		
臺北客運	701	迴龍-西門	0530	2220	12-15	15-20	萬坪公園、板橋區公所、北門街、板 橋車站(文化路)		
臺北客運	702	三峽-板橋公車站	0530	2130	12-15	15-20	萬坪公園、板橋區公所、北門街、板 橋公車站		
臺北客運	705	三峽-西門	0500	2200	7-10	10-15	民權路口、新北市政府(新府路)、板 橋公車站		
三重客運	786	公西-板橋	0500	2200	15-20	30	板橋區公所、北門街、板橋區戶政事 務所、育樂中心		
臺北客運	793	樹林-木柵	0430	2010	20-30	30-60	板橋車站(文化路)、萬坪公園板橋區 公所、北門街		
臺北客運	796	木柵-板橋	0530	2240	12-15	20-40	板橋外站		
三重客運 臺北客運	805	土城-五股	0530	2200	15-20	20-30	捷運府中站、萬坪公園、板橋公車站		
三重客運 臺北客運	806	板橋-蘆洲	0530	2200	15-20	20-30	板橋區公所、萬坪公園		
三重客運	810	土城-迴龍	0520	2320	12-15	20-30	北門街、萬坪公園、板橋公車站、新 北市政府(新府路)、民權路口、捷運 府中站		
臺北客運	812	三峽-板橋	0530	2200	固定	定班次	萬坪公園、板橋公車站、捷運府中站		
指南客運 光華客運	813	五股-中和	0530	2230	8-12	15-20	民權路口		
指南客運光華客運	813 區	中和-行政院新莊聯合辦公大樓	0615	1700	固定	定班次	民權路口		
指南客運	847	樹林-板橋	0530	2230	10-15	20-30	新北市政府(新府路)、板橋公車站		
	!		0720			1			

** *** **	八土以上	Jr. 44 and	頭未班次	發車時間	班罩	E(分)	Art 45 12 166		
營運業者	公車路線	起迄站	頭班 末班		尖峰 離峰		一 停靠站牌		
三重客運	857	淡海-板橋	0440	2220	10-15	20-30	板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站、 育樂中心、板橋區戶政事務所、北門 街		
指南客運	897	及人中學-板橋	0600	2100	固定	足班次	民權路口板橋公車站、新北市政府(新 府路)		
臺北客運 首都客運	99	新莊-板橋	0530	2200	5-8	8-10	新板橋車站、板橋區公所		
臺北客運	910	三峽-捷運府中站	0540	2200	8-12	15-20	板橋區公所、萬坪公園、板橋車站(文 化路)		
臺北客運	920	林口-捷運府中站	0500	2200	10-15	20-30	板橋車站(文化路)、萬坪公園、板橋 區公所		
臺北客運	926	三重-板橋	0520	2030	固定	足班次	板橋公車站、新北市政府(新府路)、 民權路口		
臺北客運	926 副	三重-板橋	0615	1800	固定	定班次	板橋公車站、新北市政府(新府路)、 民權路口		
新店客運	930	新店-板橋	0530	2230	7-8	10-15	板橋區公所、萬坪公園、板橋車站(文 化路)		
臺北客運	932	三峽北大社區-板橋公車站	0600	2220	7-12	12-20	板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站		
臺北客運	948	林口-板橋公車站	0540	1900	固定	足班次	板橋公車站、萬坪公園、捷運府中站		
臺北客運	F501	溪崑地區-捷運板橋捷運站	0600	2200	固定	足班次	板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站		
臺北客運	F502	浮洲地區-捷運板橋捷運站	0600	2200	固定	足班次	板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站		
臺北客運	F511	自強國中-捷運府中站	0630	2030	固定	足班次	板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站、 新北市政府(新府路)		
臺北客運	藍 32	信義公園-聯合醫院板橋分院	0600	2200	固定	足班次	萬坪公園、板橋公車站		
三重客運	藍 37	迴龍-捷運板橋站	0540	2345	10-15	20-30	捷運府中站、萬坪公園、板橋公車站		
三重客運	藍 38	樹林-板橋捷運站	0530	2400	7-10	15-30	捷運府中站、萬坪公園、板橋公車站		
基隆客運	1032	基隆-板橋	0500	1940	固定	足班次	民權路口、新北市政府、板橋公車站		
臺北客運 基隆客運	1070	新北市板橋區-基隆市	0550	2200	固定	定班次	萬坪公園、板橋車站(文化路)		
中興大業 巴士	2021	板橋-瑞芳	0555	1500	固定	定班次	板橋車站		
臺北客運 桃園客運	9103	大溪-臺北	0600	2130	固定	定班次	板橋車站		
大都會客 運	環狀線先 導區間車	新莊-府中	0635	1730	固定	定班次	板橋車站(文化路)、萬坪公園、板橋 區公所		

資料來源:本研究調查整理。

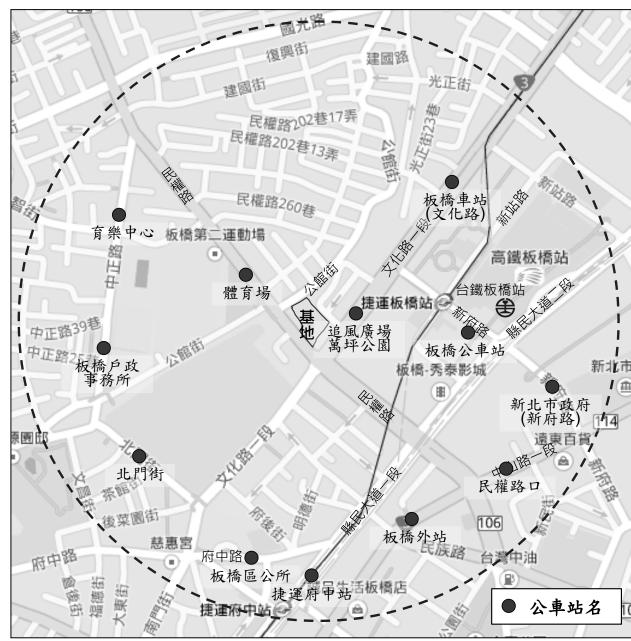


圖 5-7 基地周邊大眾運輸系統位置示意圖

(三) 地區停車供需

一般基地開發針對基地周邊之停車系統現況與供需分析檢討,主要以500公尺衝擊圈為停車供需調查範圍,調查對象主要針對對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象,至於在未開放之建築物附設部分,原則上可不納入研究計畫的調查範圍,故針對本計畫開發在停車系統現況與供需分析內容部分,主要以道路系統路側停車空間及開放路外停車場設施之供需狀況比較而得。

針對基地周邊 500 公尺範圍停車供需現況,依基地特性劃分為 4 區,各分區範圍如圖 5-8 內容說明。

基地周邊 500 公尺衝擊圈範圍內,相關分區之加總路邊停車空間及對外

開放之公民營路外停車場供給與需求數量彙整內容,請參照表 5-6 內容所示。

由表 5-6 內容可知,平日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車、對外開放 之公民營路外停車場及建築物附設停車位)停車供給總數為 3,631 席,總停車 需求數為 3,380 席,整體來看需供比為 0.93(小於 1 顯示供給可滿足需求), 顯示基地周邊停車供給已趨近飽和狀態。

表 5-6 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表

分區	1 區	2 區	3 區	4 區	合計
停車供給(席)	758	1624	469	780	3, 631
平日停車需求(席)	774	1402	443	761	3, 380
平日停車需供比	1.02	0.86	0.94	0.98	0. 93

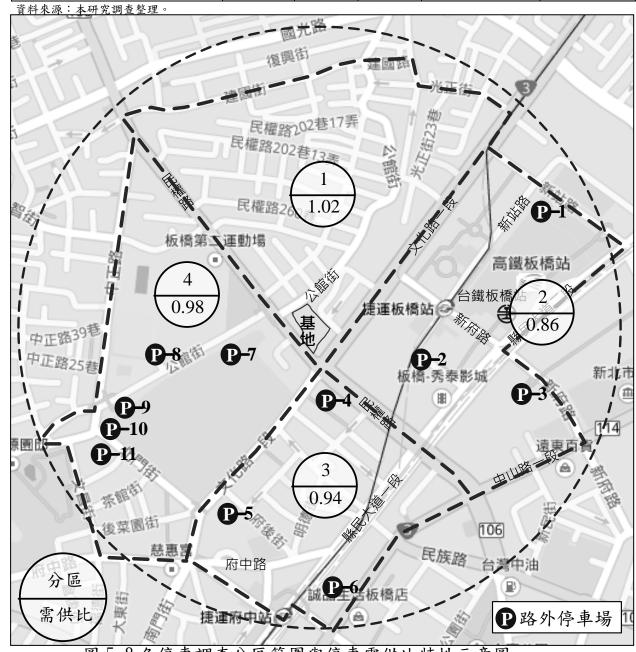


圖 5-8 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

(四) 地區行人空間分佈特性

本案基地周邊區域主要道路系統中,文化路、縣民大道、中山路三段、 民權路、公館街(民權路以西)、中正路、新府路、新站路、府中路、北門街 等道路兩側設有公共人行道設施,可供行人步行使用,其餘地區性道路則無 設置人行道空間。基地周邊詳細人行空間分佈情形請參見圖 5-9 內容所示。

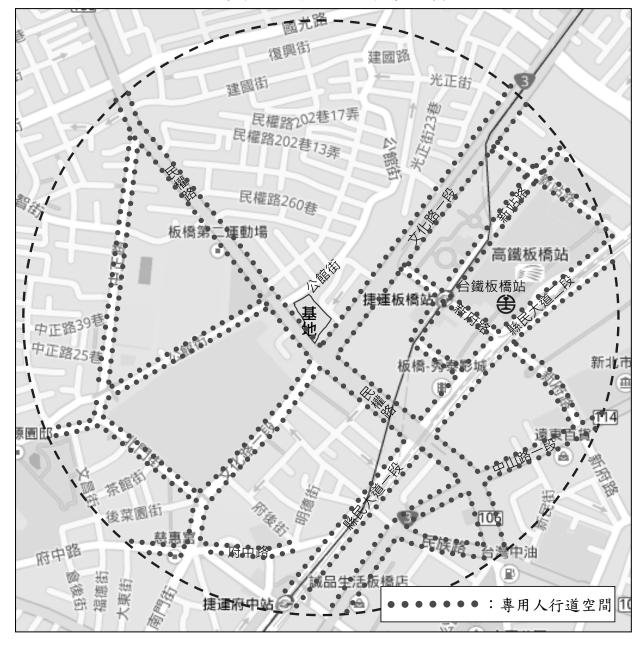


圖 5-9 基地周邊行人空間分佈位置示意圖

(五)更新單元周邊整體運輸系統

關於基地周邊主、次要道路,大眾運輸系統及停車場位置分佈,如圖

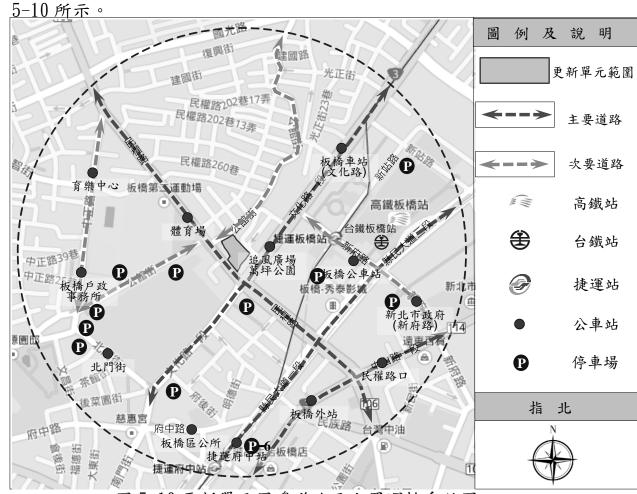


圖 5-10 更新單元周邊道路及大眾運輸系統圖

六、房地產市場調查

(一) 區域概述

本更新單元坐落於新北市板橋區文化路一段與民權路交叉口,為板橋區 早期發展地區,區域內以文化路為主要交通道路,鄰近公共設施有新板萬坪 公園、板橋第二運動場、板橋捷運站、高鐵台鐵板橋站、板橋高中、板橋國 小、新北市政府、板橋區公所等行政機關。

(二)不動產市場供給分析

根據維馨周報統計資料顯示新北市 102 年度預售屋及新成屋推案規模,新北市共計有 159 件個案,規劃戶數約 23,736 户,可售戶數約 21,912 户,剩餘戶數約 6,760 户,銷售率約 69.15%。其中板橋區推案數共計 9 件,規劃戶數約 732 户,可售戶數約 547 户,剩餘戶數約 158 户,銷售率 71.12%,板橋區推案量約佔新北市推案量 3.08%。

板橋區近年來已興建許多公共建設,包括捷運板橋線、高鐵板橋站、新板萬坪公園等,使板橋區近幾年成為購屋熱門區域。區域內土地,多數已開發利用,可供開發土地數量不多,土地呈中低度利用狀態,以住宅及商業景觀持重。區域內建物呈中高密度分佈,建物多為30年以上屋齡,多為公寓、透天及華廈。地面層以店面及住宅使用為主,未來不動產發展有賴都市更新之推動。

區域內近一年來有 2~3 處預售屋及新成屋公開銷售,產品類型以住宅大樓為主,新建供給量平穩。區域環境內預售屋及新成屋住宅產品,根據資料顯示,2樓以上住宅之建坪單價約 600,000 元/坪~800,000 元/坪。坡道平面式停車位約 2,000,000 元/個~2,800,000 元/個。

區域內文化路沿線,受惠於捷運板南線,推案主要集中在江子翠站、新埔站附近區域,預售屋開價約70~85萬元,建築型態以11~25樓之電梯住宅大樓為主,新成屋成交行情約60~75萬元/坪。

(三)不動產市場需求分析

依內政部公佈之建物買賣移轉棟數統計資料顯示,新北市 97~102 年每年 平均移轉棟數約 9 萬棟,顯示對不動產市場需求殷切。依新北市人口統計資 料顯示,板橋區近 5 年來戶數及人口數皆呈現成長趨勢,區域內交通、生活 機能完善,將可吸引更多人口移入,對不動產市場需求潛力可期。

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	價格 型態	屋齡 (年)		興建樓層 /地下層	平均單 價或擬 售價(萬 元/坪)	行情價或 成交價 (萬元/坪)	店 軍 (萬元 /坪)	車位 單價 (萬元 /個)	價格 日期
寶佳臻峰	文化路二 段 137 號	表價	預售	63~73	24/5	76	70			103/12
蒲陽文萃	長安街 168 巷	表價	預售	25~43	15/3	69	63			103/12
全陽圓	吳鳳路 50 巷 87 號	表價	預售	22~65	14, 17/4	73	63			103/12
霖園藏悅	民生路三 段 172 號	表價	預售	22~50	20/5	75	67			103/12
江之翠	文化路二 段 417 巷 8 號	表價	0.5	40~80	15/4	78	73			103/12
三輝都匯2部曲	雙十路、莊 敬路口	表價	預售	22~38	15/1	80	77			103/12
御極	中正路 118 號	表價	預售	20~43	20/4	82	70			103/11
馥華 松苑	中山路二 段 216 巷	成交價	1.8	68. 48	14, 15/3	1	(12F) 62. 8		平面 220	102/9
新巨蛋	文化路一 段 368 號	成交價	4.5	37. 25	43, 46/7		(5F) 67. 4		平面 240	103/8
百暉	民權路 85 號	成交價	3	32. 96	11/2		(3F) 32. 96		塔式 160	103/7
世中心	縣民大道 一段 306 號旁	成交價	1.8	56. 52	19/4		(7F)68.		平面 250	103/4

資料來源:麗業不動產估價師聯合事務所

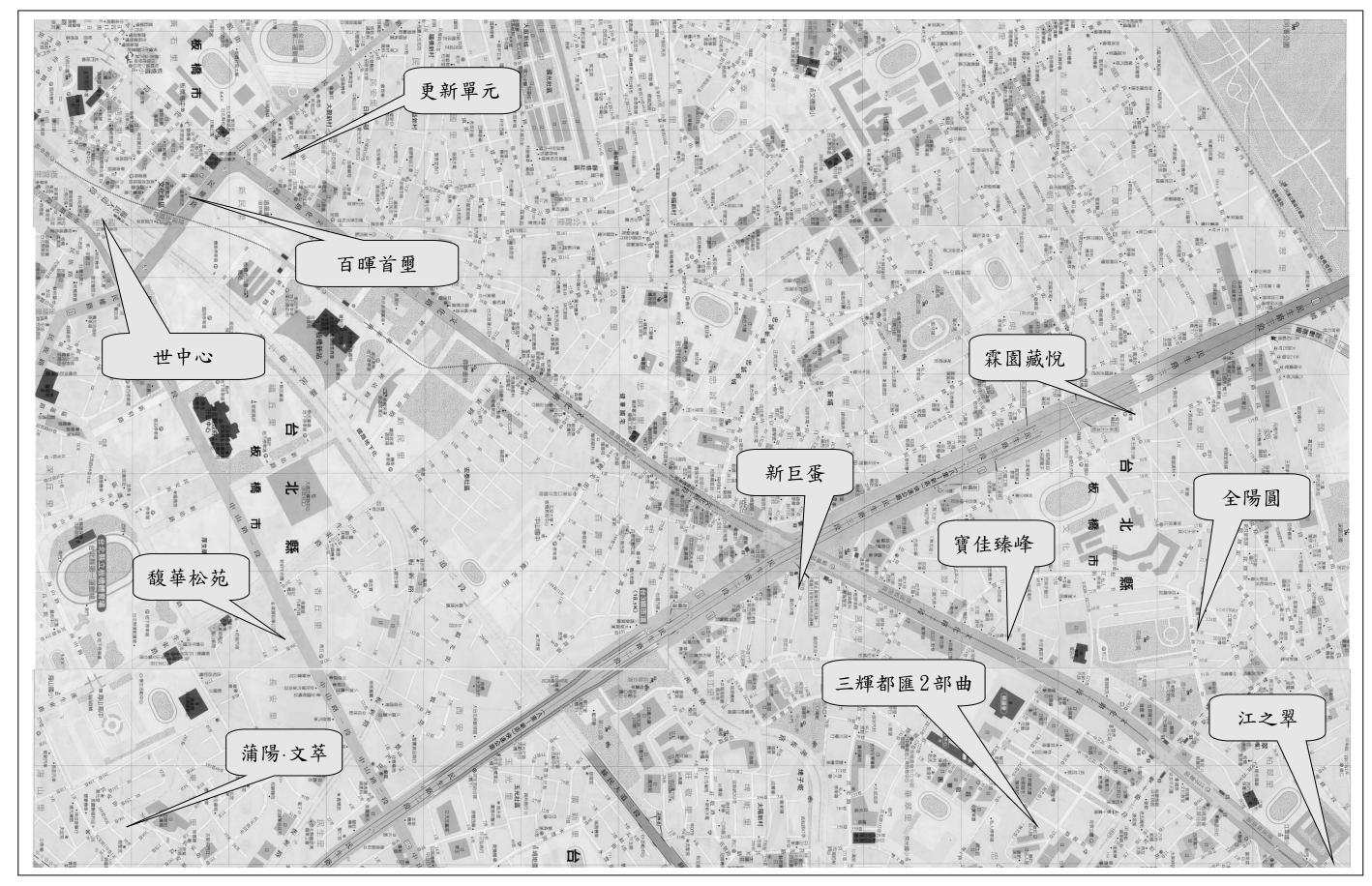


圖 5-11 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

(一) 細部計畫

本更新單元位於民國 82 年 8 月 12 日發布實施變更板橋都市計畫(第一次 通盤檢討)案。

1、計畫範圍及面積

- (1)板橋修訂都市計畫:以板橋市舊市中心為中心,西臨大漢溪,北迄洪尾、社後里,與江子翠十二埒計畫區為界;東至中和鄉清穗村;南迄廣德、華興等里,全區略呈方形,計畫區面積約460.89公頃。
- (2)江子翠及十二埒鄉街計畫:東北西三面以洪水平原分級管制線為界,南以板橋修訂都市計畫及縱貫鐵路線為界,全部計畫面積為372.44公頃。
- (3)板橋市擴大都市計畫:包括埔墘地區及四汴頭地區,分別位於本檢討區之東南及西南地區,面積約為390.32公頃。

上列整個檢討地區之總面積為1,223.65公頃。

2、土地使用計畫

(1)商業區:

- A. 板橋修訂計畫區
- (A)主要商業中心,設於舊市中心區,包括赤松、留芳、黃石、挹秀、新興、 福丘、景興、鄉雲等里。
- (B)社區、商業區,設於福祿里、民族路之南側。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區
- (A)商業中心區設於文化路二段及雙十路交口之西南側。
- (B)社區商業區設於十二埒地區(宏翠里)。
- (() 鄰里商業區分設於江子翠三個住宅鄰里單位之中心。
- C. 板橋擴大都市計畫區

共設三處,即埔墘(中山路及三民路交口處),重慶國中東南側;及中華中學東南面,均為社區型之商業區。

(2)工業區

A. 板橋修訂計書區:

分佈於菸酒公賣局板橋酒廠,中油公司板橋油庫及中山路與漢民路交 叉口附近之厚生工廠、聲寶工廠等。 B. 板橋擴大計畫區:分佈於埔墘三民路之兩側以及四汴頭四川路及信義路旁。

(3)住宅區

- A. 板橋修訂計書區:設於商業區及工業區之外圍地區。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區
- (A)江子翠地區設三個住宅鄰里單位及文化路以北設置一個住宅鄰里單位,文 化路以南二個住宅鄰里單位。
- (B)十二埒地區之臨理單位區劃較不完整,大致十二埒社區中心以北一個,以 南一個,另計書區之西端一個。
- (C)板橋擴大計畫區:分佈於商業區及工業區之外圍。
- (D)現行都市計畫土地使用面積分配表情形詳如表 6-1。
- 3、公共設施計畫

(1)學校

- A. 板橋市修訂計畫區:設國民小學五所,國民中學三所,高中一所,私立高中一所。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區:設國民小學六所,國民中學三所,私立專校 一所。
- C. 板橋擴大計畫區: 共設國民小學四所,國民中學一所,私立專校一所。

(2)機關

- A. 板橋市修訂計畫區:設機關用地九處。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區: 設機關用地六處。
- C. 板橋擴大計畫區: 設機關用地六處。 現行都市計畫區內機關用地面積詳情如表 6-1。

(3)市場

- A. 板橋市修訂計畫區:設市場用地五處。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區:設市場用地四處。
- C. 板橋擴大計畫區:設市場用地三處。

(4)停車場

- A. 板橋市修訂計畫區: 設停車場用地四處。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區: 設停車場用地三處。

C. 板橋擴大計畫區: 設停車場用地二處。

(5)公園

- A. 板橋市修訂計畫區:設公園用地八處。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區: 設公園用地十處。
- C. 板橋擴大計畫區:設公園用地十處。

(6)綠地

- A. 板橋市修訂計畫區: 設綠地用地三處。
- B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區: 設綠地用地四處。
- C. 板橋擴大計畫區: 設綠地用地三處。
- (7)體育場共設兩處。
- (8) 古蹟保護區設於板橋市中心地區,板橋國小西側。
- (9)醫院設於江子翠十二埒地區,文小(七)西側。
- (10)殯儀館設於江子翠十二埒地區,文中(三)北面。
- (11)加油站共設四處。
- (12)變電所用地共有四所。
- (13)捷運系統用地共設三處。
- 4、交通系統計畫
- (1)鐵路系統

縱貫鐵路貫穿本市,由東北行向西南經過本市埔墘地區和市中心地區。

- (2)道路系統
 - A. 板橋市修訂計書區
 - (A) 聯外幹道
 - a.板橋-台北(文化路):計畫寬度 30 公尺。
 - b.板橋-中和(民族路):計畫寬度 24 公尺。
 - c.板橋-土城(四川路):計畫寬度 20 公尺。
 - d.板橋-樹林(大觀路):計畫寬度 18 公尺。
 - e.板橋-新莊(中正路):計畫寬度 18 公尺。
 - f.板橋-台北(中山路):計畫寬度 20 公尺。
 - (B)區內道路

由聯外幹道分岐有次要道路、出入道路通往各土地使用區。

B. 江子翠及十二埒鄉街計畫區

(A)幹線道路

- a.華江橋-板橋市中心:計畫寬度 40 公尺。
- b.台北都會區外環狀幹道,位於江翠里之西側,計畫寬度 80 公尺。

(B)次幹線道路

- a. 雙十路: 自商業中心通往埔墘地區, 道路寬度 30 公尺。
- b.中正路:位於十二埒之西側,為板橋市中心區通往新莊之聯外幹道路段之部分,道路寬度 15 公尺。
- c.十二埒社區中心西側聯絡板橋市及新莊市之道路,寬度為 15 公尺。
- (C)主要道路、出入口道路及人行步道:道路寬度為 12、10 及 4 公尺

C. 板橋擴大計畫區

(A)聯外幹線

- a.台北都會區外環狀幹線道路:位於埔墘之西南側,道路北端跨鐵路接江子翠區環狀幹道,南通往中和,道路寬度北段(中山路以北)為80公尺;南段(中山路以南)為40公尺。
- b.中山路:為板橋市經光復橋通往台北市之幹道,計畫寬度 20 公尺,三民 路口以東路段道路之寬度為 30 公尺。
- c.三民路:北接江子翠雙十路,南通中和市,為江子翠及埔墘地區通往中和之幹道,道路寬度 30 公尺。
- d.南雅南路、四川路、信義路:均為通往土城之聯外幹道,四川路寬度 20 至 30 公尺,南雅南路寬度為 18 公尺、信義路寬度均為 23 公尺。

(B)區內道路

由幹線道路分岐通往各使用區,道路寬度為18、12、10、8公尺等。

表 6-1 現行都市計畫土地使用面積分配表

AC 0 1 3011 11 1	一旦一门人们口	17/7/	
項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區	628. 62	51.37%	
商業區	52. 42	4. 28%	
工業區	100.72	8. 23%	
公園	52. 84	4. 32%	
綠地	7. 91	0.65%	
體育場	10.88	0.89%	
學校	70.06	5. 73%	
停車場	1.62	0.13%	
市場	3.10	0. 25%	
機關	20. 32	1.66%	
加油站	0.59	0.05%	
變電所	0.75	0.06%	
道路	171.77	14.04%	包含人行廣場
殯儀館	1.67	0.14%	

項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
醫院	1.34	0.11%	
鐵路用地	10.97	0.90%	
保存區	2.70	0. 22%	
農業區	50.11	4.10%	
行水區	32. 96	2.69%	
排水溝	1.97	0.16%	
捷運系統用地	0.32	0.03%	
合計	1, 223. 65	100.00%	

5、檢討變更結果

土地使用分區

(1)住宅區

配合實際發展及道路交通需要,將部分住宅區變更為保存區及道路用地,減少住宅區面積 0.12 公頃:配合農業區及公園用地之變更,增加住宅面積 1.25 公頃,合計住宅區面積增加 1.13 公頃。

(2)商業區

配合道路拓寬及實際發展需要,將部分商業區變更為道路用地及廣場用地,商業區面積減少0.85公頃。

(3)農業區

變更農業區為住宅區面積 1.04 公頃,變更後農業區面積 49.07 公頃。 公共設施用地

6、本次通盤檢討,變更之公共設施用地分述如次:

(1)公園

為增進活動便利及配合實際發展需要,部分公園用地變更為機關用地及 住宅區,公園用地減少1.29公頃,檢討後公園用地為1.55公頃。

(2)學校

A. 國民小學

配合現有道路及拓寬道路之需要,將部分文小用地變更為道路用地,文小用地面積減少0.19公頃,檢討後文小用地為31.28公頃。

B. 高級中學

配合現有道路及拓寬道路之需要,將部分文高用地變更為道路用地,文高一用地面積少0.40公頃,檢討後文高用地面積為6.65公頃。

(3)機關

依檢討標準規定,機關用地依實際需要酌情增減,本次檢討根據發展現

況及實際需要變更。

(4)停車場

配合道路之拓寬,將部分停車場用地面積減少 0.015 公頃。

(二) 土地及建物使用分區管制

本更新單元之土地使用分區管制係屬民國 100 年 1 月公告之日「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)書」範圍內。本區土地使用分區管制要點檢討發布歷程詳表 6-2。

表 6-2 板橋都市計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或省政府核定日期文號	縣政府發布實施日期文號
_	訂定板橋都市計畫(土地使用	臺灣省政府 86.07.30 府件四字	86.08.09 北府工都字第 290876 號自
	分區管制要點)案	地 164205 號	86.08.15 起發布實施
_	變更板橋都市計畫(工業區分	內政部 89.05.30 台八九內中營	89.06.15 北府城規字第 203204 號自
	類專案通盤檢討)案	字第 77B-8908887 號	89.06.27 起發布實施
-	變更板橋都市計畫(土地使用	內政部 90.11.12 台九十內中營	90.12.26 北府城規字第 420100 號自
_	管制要點)案	字第 77B-9015763 號	91.01.04 起發布實施
	變更板橋都市計畫(土地使用		98.12.17 北府城審字第
四	分區管制要點專案通盤檢	_	0981025271 號自 98.12.25 起發布實
	討)(第一階段)案		施

資料來源: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)書(100年1月)

1、計畫範圍

板橋都市計畫範圍,北以洪水平原分級管制線為界,西臨大漢溪,東至埔墘地區,南至四汴頭地區及中和區清穗里,計畫面積約1,253公頃。

2、土地使用管制要點

- (1)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。
- (2)本計畫區內之住宅區、商業區及其他土地使用分區,其建蔽率及容積率不得 大於下表規定:

表 6-3 板橋區都市計畫各土地使用分區容積建蔽管制規定表

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	460%
乙種工業區	60%	210%
保存區	50%	160%
電信專用區	50%	250%

(3)本計畫區內之各項公共設施用地,其建蔽率及容積率不得大於下表規定;各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者,其建築管理悉依建築法及相關法今規定辦理。

夫	6-1	柘	極區	 都市	`計畫	17/7	上铅力	饰灾	括建	兹,	答制报	見定表
1X	04	/17/X	/ 同 四	7317 11V	日田	1/5-7	て み又 !	/t', 4>	· 14 14 14 14 1	四.7	14、17リフタ	r at ax

公共認	於 種類	建蔽率	容積率
公園]用地	15%	30%
體育	場用地	50%	不予規定
	國中以下	50%	150%
學校用地	高(中)職	50%	200%
	大專院校	50%	250%
停車:	場用地	作立體使用時80%	依有關規定辦理
市場		50%	240%
機關	用地	50%	250%
加油:	站用地	40%	120%
變電	听用地	50%	250%
殯儀/	館用地	40%	120%
醫院	5用地	40%	400%
捷運系	統用地	不予規定	不予規定
抽水	站用地	不予規定	不予規定
垃圾處	理場用地	不予規定	不予規定
, ,	道用地 (流站使用)	不予規定	不予規定

- (4)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物,應分別設置前院及 側院,規定如下:
 - A. 前院及側院留設深度不得小於下列之規定,但應設置騎樓或無遮簷人行道者,免留設前院,詳表 6-5。

表 6-5 板橋區都市計畫前、側院深度規定表

1 1/41/20/16/20/00/00/00/00	
前院深度(m)	側院深度(m)
3.00	不予規定
3.00	不予規定
6. 00	2.00
3. 00	不予規定
10.00	10.00
不予規定	不予規定
3. 00	不予規定
面臨道路部分退	· 3. 52 公尺以上建築
3. 00	3.00
3. 00	3.00
6. 00	3.00
6. 00	3. 00
3. 00	3.00
3. 00	不予規定
3.00	不予規定
3. 00	不予規定
3. 00	不予規定
	前院深度(m) 3.00 3.00 6.00 3.00 10.00 不予規定 3.00 面臨道路部分達 3.00 6.00 6.00 6.00 3.00 3.00 3.00 3.00

B. 基地面臨道路,其樁位成果或現有巷道已開闢,現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者,建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者,則地下室外牆不受此限。

- C. 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。
- D. 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架,不計入建蔽率及容積。
- E. 基地前、側院深度應符合本要點之規定,但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「新北市畸零地使用規則」規定時,得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在 此限,但應留設側院者,最小側院深度仍不得小於1公尺。

- (5)本計畫區內汽機車停車位設置規定如下,如基地情況特殊者,經新北市都市設計審議委員會同意,得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
 - A. 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
 - B. 建築物設置機車停車位應依以下規定設置:
 - (A)建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物,各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者,每100平方公尺設置一機車位,各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者,機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。
 - (B)建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者,以 100平方公尺設置一機車位為原則。
 - (C)其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
 - C. 為引導大眾運輸導向發展,距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至 少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位,其經新北市都市設 計審議委員會要求應設置於室內者,得免計樓地板面積。
- (6)本計畫區內公共設施用地,得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」 規定做多目標使用。
- (7)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施,得於計畫書訂定下列獎勵措施:
 - A. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定 辨理。
 - B. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者,得增加所提供之樓地板面積。 但以不超過基準容積之 30%為限。
 - (A)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供

公眾使用及機關辦公相關設施,其集中留設面積在 100 平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

- (B)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。
- A. 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者,得依「新北市建築物增設停空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
- B.建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫,設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審查核准,增加部分得免予再檢討計算。另因前述設計調整而減少之綠化面積,應參照建築技術規則綠建築專章之規定,重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容,並經新北市都市設計審議委員會審查通過。
- (8)為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建,建築基地符合下列各項規定,且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得增加樓地板面積,其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者,不得適用之。
 - A. 屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。
 - B. 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺,且基地臨路總長度應達 20 公尺。
 - C. 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50%以上。
 - D. 基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。
 - E. 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4公尺以上建築,並於退縮空間內配合周邊道路系統,設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地,不得同時適用本要點獎勵。

(9)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者,給予基準容積 6%之獎勵,取得黃金級以上者,給予基準容積 8%之獎勵,取得鑽石級以上者,給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書,保證於使用執照核發二年內,取得綠建築標章,且申請使用執照時,應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定:

- A. 依限取得該等級綠建築標章者,保證金無息退還。
- B. 未依限取得銀級以上綠建築標章者,保證金不予退還。

- C. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者,保證金於扣除原申請等級與實際 取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退 還。
- (10)為提升都市防災性能,建築物設計符合下列規定者,獎勵基準容積 5%:
 - A. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺,且平均達 6 公尺。
 - B. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
 - C. 基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之距離及同一幢內部相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。
 - D. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」,各戶配置均在消防救災半徑範圍內,以達消防救災可及化。
- (11)屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞,經新北市政府 判定為危險建築物有立即拆除重建必要者,依下列公式核算獎勵容積。

 $A = B \times 10\%$

A: 獎勵容積

B:該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

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

表 6-6 建築基地實際開挖率獎勵容積規定:

法定開挖率—實際開挖率	獎勵額度
≥10%	基準容積之6%
≥15%	基準容積之8%
≥20%	基準容積之10%
≥25%	基準容積之12%
≥30%	基準容積之 15%

- (13)應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地,非因基地條件限制,建築物主體造型創新,具地標性、前瞻性、未來性,或採新技術、新工法,對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻,經相關公會推薦,並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者,獎勵基準容積 10%。
- (14)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%:
 - A. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地,不得超過基準容積 之 100%。
 - B. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺至 500 公尺內之建築基地,不得超過基準容積之 80%。

C. 建築基地地跨前二款規定範圍限者,應依建築基地於各該範圍內面積分別 核算,作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例建築容積獎勵及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染 建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬容積,不受本點限制。

- (15)下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照:
 - A. 基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
 - B. 廣場面積達 6,000 平方公尺以上,公園面積達 10,000 平方公尺以上。
 - C. 工程預算 3,000 萬元以上公有建築物及 5,000 萬元以上之公共設施。
 - D. 都市更新單元。
 - E. 申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。
 - F. 風景區。
 - G. 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。
 - H. 樓地板面積 6,000 平方公尺以上立體停車場,附屬停車場不再此限。
 - I. 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案,及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。
 - J. 其他經新北市都市設計審議委員會認定並與新北市政府公告之建築、特定 區域、公共設施或工程。
- (16)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木,其他建築基地內實設空地扣除依相關規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木;但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道,致實設空地未達應種植花草樹木面積者,則僅限實設空地須種植花草樹木,惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定,於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分覆土深度,喬木應大於 1.5 公尺,灌木應大於 0.6 公尺,地被植物應大於 0.3 公尺;面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵,其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺;但經新北市都市設計審議委員會另有決議者,得依決議辦理。

(17)住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%,商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%,工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%,其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過 者,得不受前項規定之限制。

(18)配合永續發展及循環經濟,並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大,建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施,有關實施範圍、送審書件及設置標準,由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積,得不計入容積。

(19)建築基地屬前述(14)應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請 建造執照者,或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物,屋頂應設 置1/3面積以上之綠能設施或設備,但情況特殊經新北市都市設計審議委員 會同意者,不在此限。

前項綠能設施或設備係指下列設施:

- A. 屋頂綠化:在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物,創造綠空間。
- B. 太陽能光電設備:指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條 第一款規定,設置於建築物屋頂者,其高度為 2 公尺以下,得免依建築法 規申請雜項執照之太陽光電發電設備。

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

- (20)本要點若執行上有疑義時,得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討 論解釋後據以執行。
- (21)本計畫區土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理,本要點未規定者, 適用其他有關法令規定。

二、土地使用說明

本更新單元土地使用分區屬「住宅區」,建蔽率為 50%,容積率為 300%, 土地面積為 3,692.00 m,詳表 6-7 及圖 6-2。

表 6-7 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	面積(m²)	建蔽率(%)	建築面積(m²)	容積率(%)	法定容積(m²)
住宅區	3, 692. 00	50	1,846.00	300	11, 076. 00

三、更新計畫相關說明

本案位於新北市政府 101 年 9 月 13 日發布實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」所劃定之更新地區範圍內,有關更新地區 劃定說明書內容摘要如下:

(一)辦理緣起與目的

為建構新板特區之都會核心意象,加速板橋車站周邊舊市區之都市再生,同時藉由改善本地區環境品質、提升土地資源之經濟效益,擬由市府主導推動本地區之都市更新事業,透過都市更新程序邁向全面性之都市再生,美化板橋區新板特區周邊地區都市風貌,改善本地區破舊窳陋景觀,並促進公有土地使用效能,活化區域環境,藉以提升民生生活品質。

爰此,擇定板橋區文化路與民權路交叉口北側街廓內公有土地周邊地區劃定為都市更新地區,並以公辦更新方式促進公有土地使用效能,爰依都市更新條例地8條規定,於101年7月26日提送本市都市計畫委員會第22次會議審議通過,依其會議決議:「一、同意本案依都市更新條例第6條第1、2、4款劃定為都市更新地區。二、考量將來與鄰地整合之需求,請於劃定說明書補充得依實施更新招商範圍擴大調整更新地區之規定。三、請市府財政局於後續推動時,考量地區需求提供適當公共服務性設施,並邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與,以協助更新推動。」

(二) 劃定原由

1、符合都更條例第6條第1項第1、2、4款規定

計畫範圍內現況建物破舊窳陋、屋齡已達更新年限,區內道路狹小、部分建物亦排列不良,有妨礙公共安全之虞,都市景觀及環境品質亟待改善,且計畫範圍位於新板車站對側,與萬坪都會公園相望,惟現況使用機能亦未能符合捷運 TOD 規劃理念發展,因此爰配合新北市政府主導辦理板橋區民權段 743 地號等土地都市更新事業計畫,依都市更新條例第 6 條第 1 款:「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足,有妨礙公共安全之虞」、第 2 款:「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小,足以妨害公共交通或公共安全」及第 4 款:「建築物未能與重大建設配合」規定劃定都市更新地區。

2、更新地區劃設範圍界定

本更新地區範圍劃定係配合周邊道路邊界及建物更新年限為原則,西側以民權路為界,北側以公館街為界,南側以文化路一段為界,另東南側部分考量臨文化路一段 45 巷至 81 巷間的建物多為尚未達 30 年更新年限之大樓,且多無參與都市更新重建之意願,故不劃入都市更新地區範圍。

(三)再發展原則

1、善用公有土地資源,由政府主導辦理都市更新

本案計畫透過新北市政府辦理公開徵選實施者方式實踐更新願景,以提 升市有土地價值,促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用,更新現 有老舊窳陋之公有財產,提供周邊環境優質、便利之公共設施。

2、配合地區整體發展規劃進行土地再開發利用

本案東側緊鄰新板特定區,交通區位鄰近高鐵及捷運板橋站,周圍公共 設施亦已開闢完成,生活機能及公共設施生活資源健全完善,爰此,配合更 新地區週邊整體規劃,進行土地再開發利用,並提升都市機能,改善地區環 境,增進公共利益。

3、改善區內彎曲狹小道路並強化周邊區域的聯絡功能

為積極改善周邊環境品質,應透過都市更新事業的實施整合大面積更新單元,改善既有區內道路狹小的問題,結合建築設計退縮留設公共空間並供公眾通行。

(四)其他

- 1、本案表列數字僅供對照參考使用,形狀大小及位置應依規定範圍圖所示,並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 2、本案更新單元劃定依「新北市都市更新單元劃定基準」規定辦理。
- 3、本更新地區範圍,得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之,免依都市更新條例第8條再提送審議規定辦理。
- 4、本案應考量地區需求提供適當公共服務性設施,以落實都市更新公益性。

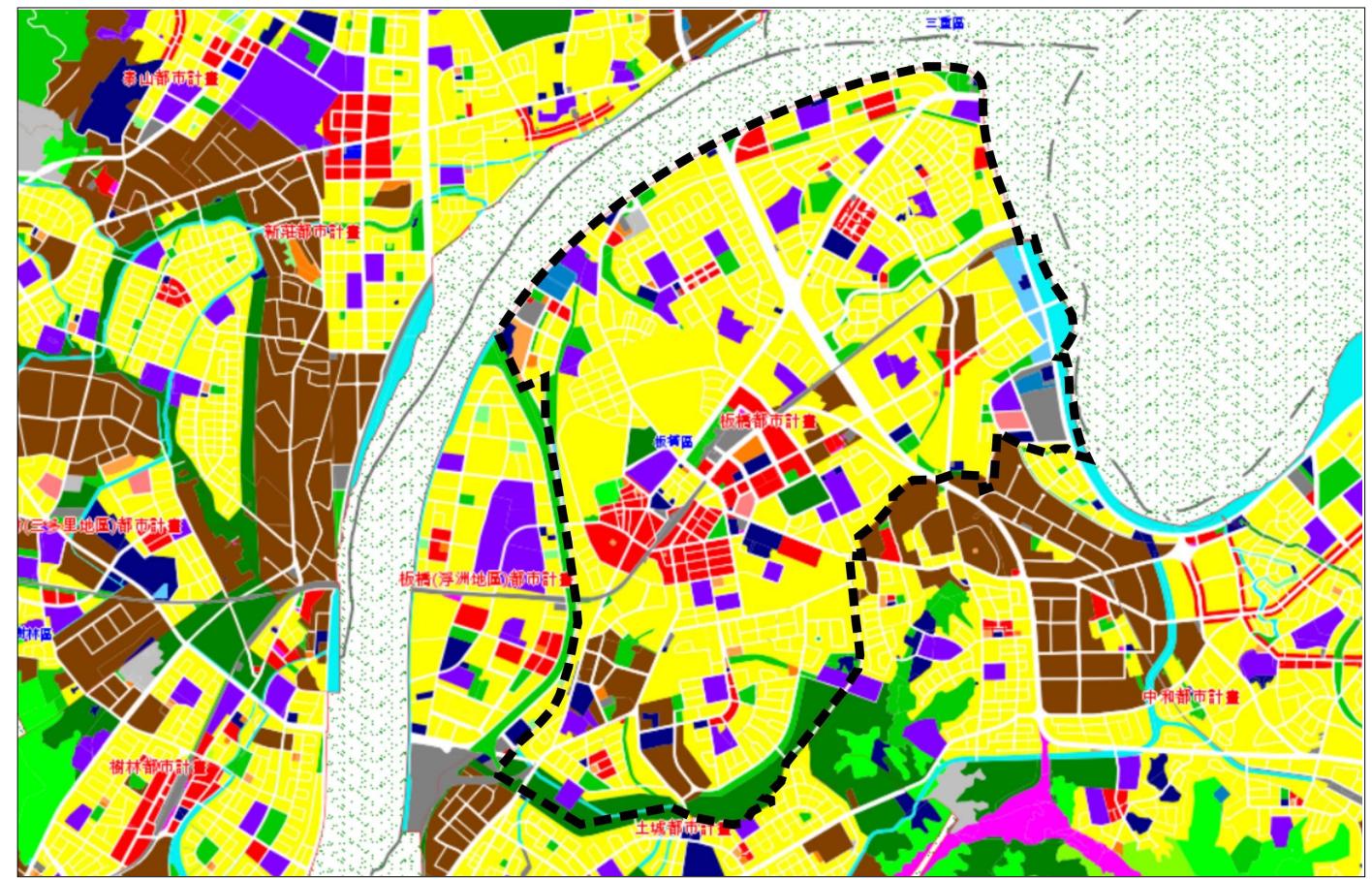


圖 6-1 都市計畫圖



圖 6-2 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」,詳區段劃分圖 7-1。

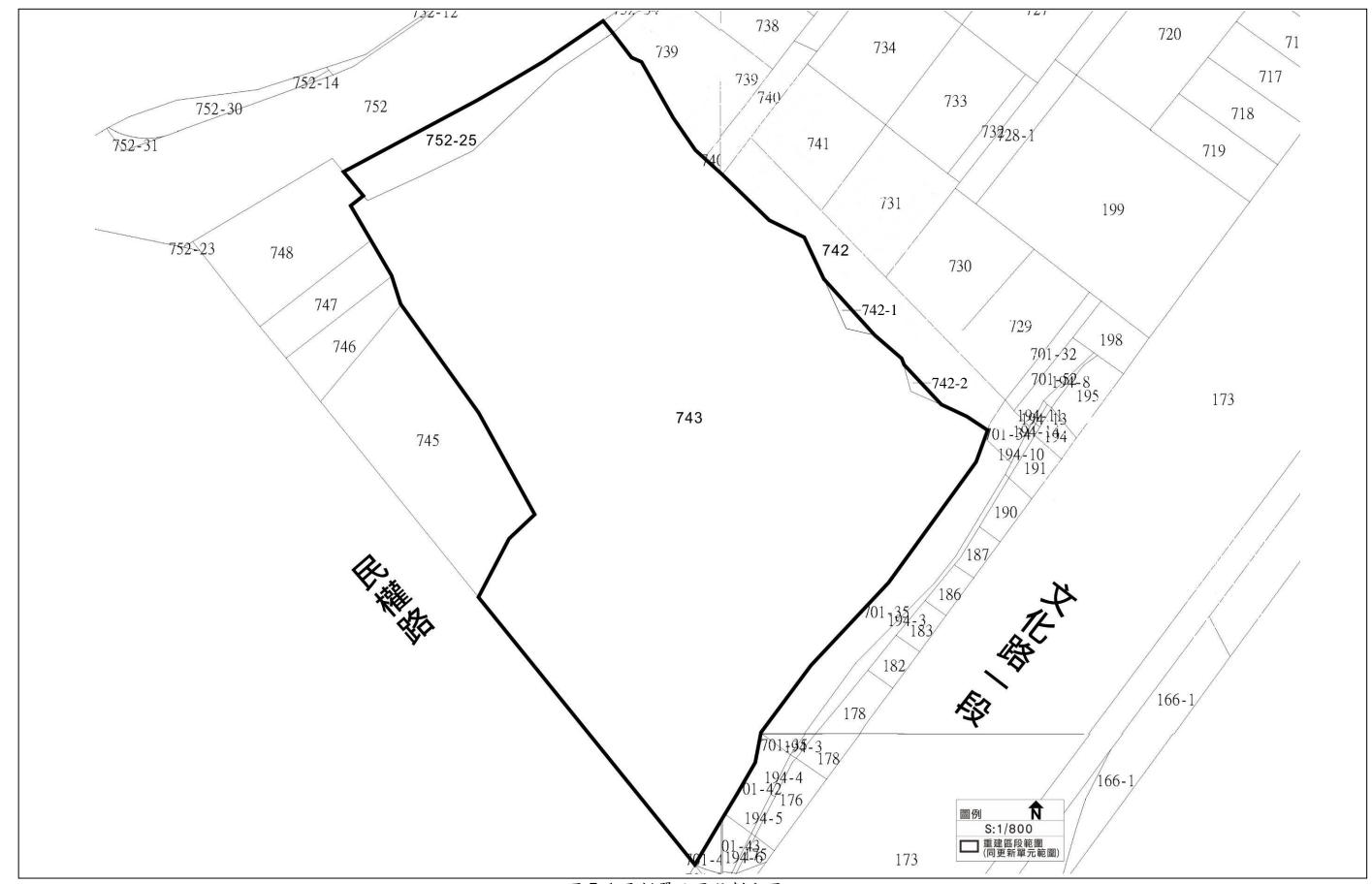


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新,故無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

	1 名原 久 胸 四 界	獎勵面積	基準容積
項次	申請容積獎勵項目	天胸 国 復 (m^2)	本一本 復 比率(%)
	申請公益設施之容積獎勵者		
=	(二)經政府指定額外提供之公益設施	1, 137. 22	10. 27
	合計(≦法定容積 15%)	1, 137. 22	10. 27
	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、		
	都市生態具有正面貢獻,或採智慧型建築設計,其標準高於都市計		
五	畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者		
	(一)A1:設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	553.80	5.00
	合計(≦法定容積 20%)	553.80	5.00
	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容		
	積獎勵者		
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮		
	淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築,並於空間內配合周邊道路		
	系統,設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、		
	綠化植栽或增加必要之路寬者		
六	2. 面臨三條以上道路之基地,臨道路側均退縮者,以實際退縮面積xa		
	倍核計獎勵容積 $($ 商業區 $a=2.3$,住宅區或其他分區 $a=1.8)$,依	1, 085. 76	9.80
	「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本	1, 005. 10	9. 00
	款實際退縮面積		
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺	500. 37	4. 52
	以上,以實際留設面積核計獎勵容積。	500.51	4. 52
	合計(≦法定容積 30%)		
セ	綠建築,申請黃金級	886. 08	8.00
八	申請更新地區時程之容積獎勵者		
	於都市更新地區公告日起三年內申請事業計畫報核者	886.08	8.00
	更新單元規模及類型:		
	(二)A2:於劃定應實施更新之地區,更新單元規模達3,000平方公尺		
九	以上;或於未經劃定應實施更新之地區,更新單元內建築物總投影面	859. 49	7. 76
	積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達3,000平方公尺以	009.49	1. 10
	上者		
	更新容積獎勵合計	5, 908. 80	53. 35
	申請更新容積獎勵(第四~十二項),獎勵上限為50%	4, 771. 58	43. 08
	申請容積獎勵總計	5, 908. 80	53. 35

一、都市更新獎勵

(一)基本條件設定說明

1、土地面積:3,692.00 m²

2、基準容積: 3,692.00 mx300%=11,076.00 m2

(二) 容積獎勵概算

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定,擬申請之都市 更新獎勵合計 5,908.80 m²,申請容積獎勵額度細項詳表 10-1。

1、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點

申請經政府指定額外提供之公益設施:本案設置青年職涯中心。

- (1)係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
- (2)室內主建物面積至少須達三百平方公尺,並應具備獨立之出入動線,且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號,單獨登記。
- (3)實施者應就所提供之公益設施,依使用種類與目的,設置使用所需之基本設施。
- (4)實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有,並於領得使用 執照並完成水、電及基本設施後,由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
- (5)受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
- (6)樓地板面積除不計入容積外,得依下列公式計算獎勵容積,並以法定容積之 百分之十五為上限。

檢討內容

 $A = \frac{(B1+B2+B3)\times1.2}{(C1-C2-C3)}$

A:捐贈公益設施之獎勵容積(≦法定容積之15%)

B1:捐贈公益設施土地成本

B2: 興建成本及設備設施裝修費用

B3:提供管理維護基金

Cl:二樓以上更新後平均單價

C2:單位興建成本

C3: 單位管銷費用

依據 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城更字第 1020001283 號令修正發布之新北市都市更新審議原則:

- 一、申請容積獎勵經費核算
- (一)有關本基準容積獎勵公式中涉及之 C1、C2 及 C3 計算方式如下:
 - 1. C1 之估定,應至少一家專業估價者簽證評定結果為據(採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述不動產估價報告書範本所定內容);其評價基準日,限於都市更新事業計畫報核前三個月內。
 - 2. C2 係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中所稱之 營建費用核算方式為準。
 - 3. C3 以單位興建成本 x(五%+六%)
 - 4. 涉及容積獎勵計算所需估價部分,以評價基準日之新成屋價格為原則。
- (二)申請獎勵項目提列之相關費用,需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價 證明文件。
- 二、申請公益設施之容積獎勵者

申請本項獎勵,其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定,並應符合本基準第二點規定及下列規定:

- (一)更新後提供社區使用之公益設施:申請本款獎勵者,其動線規劃應獨立,且應供 周邊居民使用,後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約(以 下簡稱規約草約)中,且非經主管機關同意者不得修改,其開放供公眾使用辦法 由主管機關另訂之。
- (二)經政府指定額外提供之公益設施:
 - 1. 捐贈公益設施土地成本(B1)
 - =[實際捐贈建物樓地板面積 x1.25/更新後建物總樓地板面積 x 建築基地面積]x 土地單價。

其中土地單價以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下,以申請允建總樓地板面積所得之效用,估定之土地價格)為準;其評價基準日,以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。

- 2、興建成本及設備設施裝修費用(B2)=(實際捐贈建物樓地板面積 x 一. 二五)xC2。
- 3、管理維護基金(B3)提供方式及內容除另有規定外,由實施者與目的事業主管機關協議之。

 $A \le 15\%$

檢討說明如下:(詳圖 10-1)

- B1=更新單元土地總面積×公益設施持分土地權利範圍×更新後素地單價
 - = [3,692 m²x(4235/100000)x0.3025 坪/m²] x2,160,000 元/坪
 - =102, 168, 000 元

備註:

- 註1:公益設施持分土地權利範圍詳權利變換計畫報告書 p. 13-1
- 註 2:上述公式所載素地單價 216 萬元/坪,推估過程詳麗業不動產估價師聯合事務 所報告書 p. 125。
- B2=依據 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號發布之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列建築物工程造價,公益設施 $1 \cdot 2F$ 之興建成本為 757.38 $m^2 \times 1.25 \times 48,592$ 元/ $m^2 = 46,003,261$ 元(詳事業計畫書 p.15-3)。
- C1=本案依據麗業不動產估價師聯合事務所估定本案二樓以上均價為 695,161 元/ 坪,詳麗業不動產估價師聯合事務所報告書 p.112)。
- C2=本案單位興建成本以104年1月16日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準計算營建費用,並以樓地板面積換算平均興建單價為單位興建成本(詳事業計畫 p. 15-3),本項為160,635元/坪(48,592元/m²)。
- C3=本案依 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城更字第 1020001283 號令修正發布之新北市都市更新審議原則,C3 以單位興建成本×(5%+6%)核算,故為 160, 635 元/坪× (5%+6%)=17, 670 元/坪。

銷售淨利

- =C1-C2-C3
- =695,161 元/坪-160,635 元/坪-17,670 元/坪
- =516,856 元/坪
- $=[(102, 168, 000 元 + 46, 003, 261 元 + 0 元) \times 1.2] \div 516, 856 元/坪$
- =(177,805,513 元÷516,856 元/坪)÷0.3025 m²/坪
- $=1, 137, 22 \text{ m}^2$

檢討結果:A=1,137.22 m²(10.27%)<15%,符合規定

青年職涯發展中心

1 、目的:

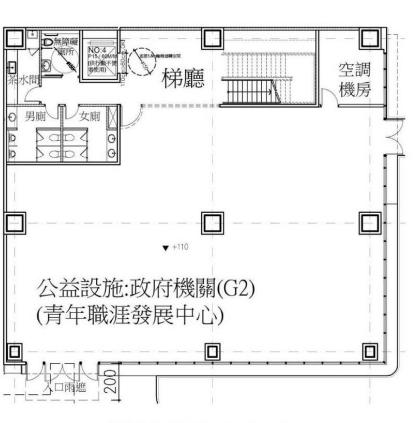
透過設置此公益設施,提供青年職涯輔導的場所,提供更多的 專業協助並在外留設開闊的街道廣場空間,釋放更多開放空間 , 製造都市中桃花源式休憩空間。

2、功能及特色:

- (1)獨立出入口:公益設施動線獨立,與住宅、店舖出入口動線 可分開相互不干擾。
- (2)產權獨立: 將公益設施的使用與集合住宅產權各自獨立。
- 3、空間用途:優先規劃為青年職涯發展中心,以提供青年專業諮詢 、產學研討、職訓輔導等活動。
- 4、設施內容:提供基本廁所設施、無障礙電梯與無障礙廁所。
- 5、公益設施面積:1F:378.69㎡、2F:378.69㎡ 合計:378.69+378.69=757.38㎡

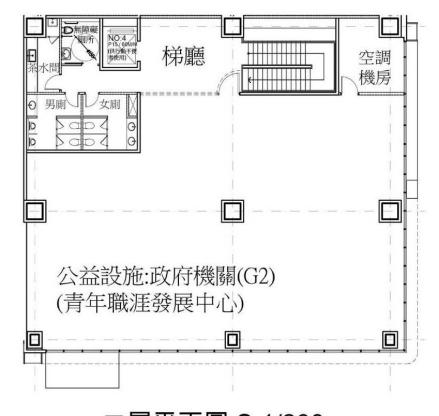












二層平面圖 S:1/200

圖 10-1 公益設施計畫圖

2、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點

申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻,或採智慧型建築設計,其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵。

本案申請 A1:設計建蔽率(綠覆率達 60%以上):

- (1)A1:設計建蔽率:建蔽率符合下列規定,且綠覆率達百分之六十以上。
- (2)綠覆率:綠覆面積/(實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮 簷人行道)×100%≥60%

檢討內容

B=法定建蔽率-設計建蔽率

[本款設計建蔽率之計算:建築面積/(基地面積-現有巷道面積)]

B≥15%

B=法定建蔽率-設計建蔽率	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積 3%
B≥15%	獎勵法定容積 5%
В≥20%	獎勵法定容積 7%
B≥25%	獎勵法定容積 9%

檢討說明如下:

法定建蔽率:50%

建築面積:1,275.10 m²(詳圖 10-2)

基地面積:3,692.00 m

設計建蔽率: (1,275.10 m²/(3,692.00 m²-29.48 m²))×100%

=34.81%

可綠化空地面積:1,015.65 m²(詳圖 10-3)

綠覆率:92.90%

檢討結果:B=50%-34.81%=15.1%≥15%且綠覆率為 92.90%≥60%,符

合規定

故申請 11,076.00 m²x5%=553.80 m²。

工程名稱 皇翔建設板橋區民權 段743地號等4筆土地 住宅大樓新建工程 -2.91m² 修正 ① 8.1*44=356.4 ② 19.95*44.5=887.78 ③ 0.8*18.25=14.6 三大聯合建 @ 0.25*1.75=0.44 ③ 0.25*1.75=0.44 築師事務所 6 0.25*1.75=0.44 0+0+0+0+0+0+6 美麗國 許文條 龍馬男 陳茂雄 杜希聖 王格華 張恒號 摩指察 0.25 356.4+887.78+14.6+0.44+0.44+0.44=1260.1 4 臺北市仁養路二泉二號十一装 TEL:(02)2394-3555 • 22391-3727 FAX:(02)2341-5770 ⑦ (1.51+2.12)/2x5.5≒10 ® 3.45*1.21/2+(1.31+1.51)*1.8/2≒5 日期 0 + 8校核 1 2 10+5=15設計 業務號碼 基地面積 3692 m² 圖名 10+5=15 m² 鄰地占用面積 2.91+12.15+3.4+11.02=29.48 m² 現有巷面積 建築面積計算圖 建築面積 1260.1+15=1275.1 m² 1275.1/(3692-29.48)=34.81% < 50% ok (5) 圖號 A2-* 11.02m 建築面積計算圖 S:1/400 圖 10-2 建築面積計算圖

綠化量綠覆率檢討表

1. 基地面積: 3692 m²

2. 建築面積: 1260. 1 m²+15 m²(鄰地占用)=1275. 1 m²

3. 實設空地面積: 3692 m²-29. 48 m²(現有巷)-1275. 1 m²(建築面積)=2387. 42 m²

4. 扣除必要設施面積: 2387. 42 m²-(車道+3.52m 無遮簷人行道)

=2387. 42-(122. 51+233. 6)=2031. 3 m²

5. 應綠化面積 : 2031. 3 X 50% = 1015. 65 m²

依板橋都市變更計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討):

喬木以法定空地面積每36方公尺種一棵,不足一棵以一棵計算。

1846 ㎡/36 ㎡=51.27 棵 51.27 棵 取 52 棵

本案種植 52 棵 ... OK!

6. 綠化面積檢討:

(1)灌木: 600.3 m² (2)地被: 457.4 m²

灌木+地被: 600.3+457.4=1057.7 m²

應綠化面積:1015.65 m²

故實設綠化面積= 1057.7 m² > 1015.65 m² ...0K

7. 實設綠覆率檢討:

喬木合計: 喬木米高徑 8-10 的數量 x 係數 15+喬木米高徑>10 的數量 x 係數 20

= 36 棵 x15+16 棵 x20 = 540+320=860 m²

灌木合計: 600.3X1.5=900.5 m²

地被合計: 457.4 m

合計: 860+900.5+457.4=2217.9 m²

2217. 9/2387. 42X100%= 92. 9% > 60% ... OK!

灌木及地被植栽表

	圖例	名 稱	規格	覆土深度	單項綠化面積	總綠化綠覆面積
灌木		衛矛	H*W=40*20cm	60cm		
	4	七里香	H*W=20*15cm	60cm		
		蜘蛛百合	H*W=20*15cm	60cm	600.3 m²	
		細葉雪茄花	H*W=20*15cm	60cm		1057.7m²
		黃金葉金露花	H*W=25*20cm	60cm		
地被		台北草	密植	30cm	457.4m²	



圖 10-3 綠覆率面積計算圖

3、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積 獎勵者,應符合下列規定,其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限。

基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築,並於空間內配合周邊道路系統,設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者,依下列規定核算獎勵容積(詳圖 10-4 至圖 10-7):

(1)面臨三條以上道路之基地,臨道路側均退縮者,以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積(商業區 a=2.3,住宅區或其他分區 a=1.8)。

本案臨民權路、公館街及文化路一段 45 巷退縮留設人行步道,為面臨三條以上道路之基地,臨道路側均退縮者,以實際退縮面積×1.8倍核計獎勵容積。本案退縮人行步道面積為 603.20 m, 詳圖 10-4。

人行步道獎勵容積為 603. 20 m²x1. 8=1, 085. 76 m²(9. 80%)

(2)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上,以實際留設面積核計獎勵容積。

本案留設開放空間面積為 $500.37 \,\mathrm{m}^2(4.52\%) > 500 \,\mathrm{m}^2$,詳圖 10-4。

另本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定 提列公共開放空間管理維護基金,以申請各項容積獎勵須提供公眾使用範圍 計算,計算公式如下:

[都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積+基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積×5,000 元]+容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積×1,625 元

 $=(603.20 \text{ m}^2+500.37 \text{ m}^2)\times 5,000 \text{ }\pi+33.63 \text{ }\text{m}^2\times 1,625 \text{ }\pi=5,572,499 \text{ }\pi$

4、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者,給予法定容積百分之六之獎勵,取得黃金級以上者,給予法定容積百分之八之獎勵,取得鑽石級以上者,給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫,保證於使用執照核發後二年內,取得綠建築標章,且申請使用執照時,應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金,依委託實施契約約定,由實施者負擔申請綠建築容積獎勵之保證金,檢討說明如下:

本案建築基地及建築物擬採綠建築設計,並取得綠建築黃金級標章(詳p. 10-12 至 p. 10-20),故本案可申請綠建築獎勵容積面積及應繳交之保證金計算說明如下:

- (1)黄金級綠建築申請獎勵容積面積
 - $=11,076.00 \text{ m}^2 \times 8\% = 886.08 \text{ m}^2 \text{ (小數點第三位以下無條件捨去)}$

- (2)綠建築保證金
 - =886.08 m²x16,980 元/m²x5 倍
 - =75,228,192 元
- (3)綠建築維護管理費
 - =75,228,192 $\pi \times 5\% = 3,761,410$ π
- 5、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第八點

本案位於新北市政府於民國 101 年 9 月 13 日發布實施「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」所劃定之更新地區,本案於民國 104 年 6 月 24 日申請事業計畫報核,為都市更新地區公告日起三年內申請事業計畫報核者,故申請 11,076.00 ㎡×8%=886.08 ㎡。

6、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第九點

申請更新單元規模之容積獎勵者,依下列規定核給,其獎勵額度以法定 容積百分之十五為上限:

A2:於劃定應實施更新之地區,更新單元規模達三千平方公尺以上;或 於未經劃定應實施更新之地區,更新單元內建築物總投影面積達更新單元土 地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者,依下列公式計算獎 勵容積,其含完整計畫街廓者,得再增加法定容積百分之五:

$$A2 = 5\% + (2\% \times \frac{B1 - 3000 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2})$$

A2:更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B1:更新單元土地面積

檢討說明如下:

更新單元土地面積:3,692.00 m²

本案更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積:

A2=5%+ [2%x(3,692.00 m²-3,000 m²)÷500 m²] =859.49 m²(小數點第三位以下無條件捨去)(7.76%)

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

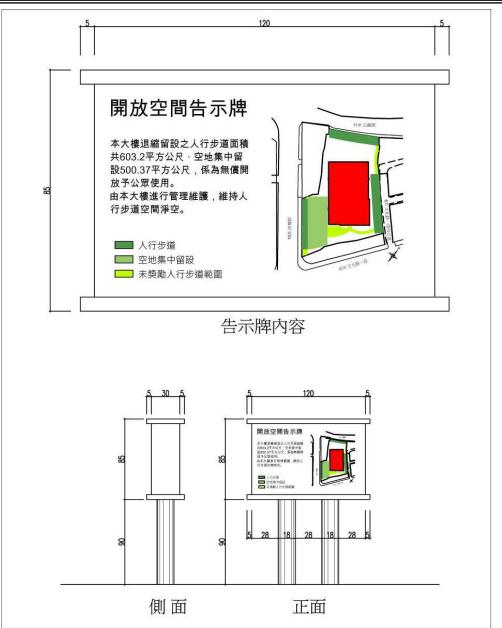
本案都市更新容積獎勵上限檢討如下:

553. 80 $\text{m}^2 + 1$, 085. 76 $\text{m}^2 + 500$. 37 $\text{m}^2 + 886$. 08 $\text{m}^2 + 886$. 08 $\text{m}^2 + 859$. 49 $\text{m}^2 = 4$, 771. 58 $\text{m}^2 < 11$, 076. 00 $\text{m}^2 \times 0$. 5=5, 538. 00 m^2 (OK)

2、實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵(本案無)

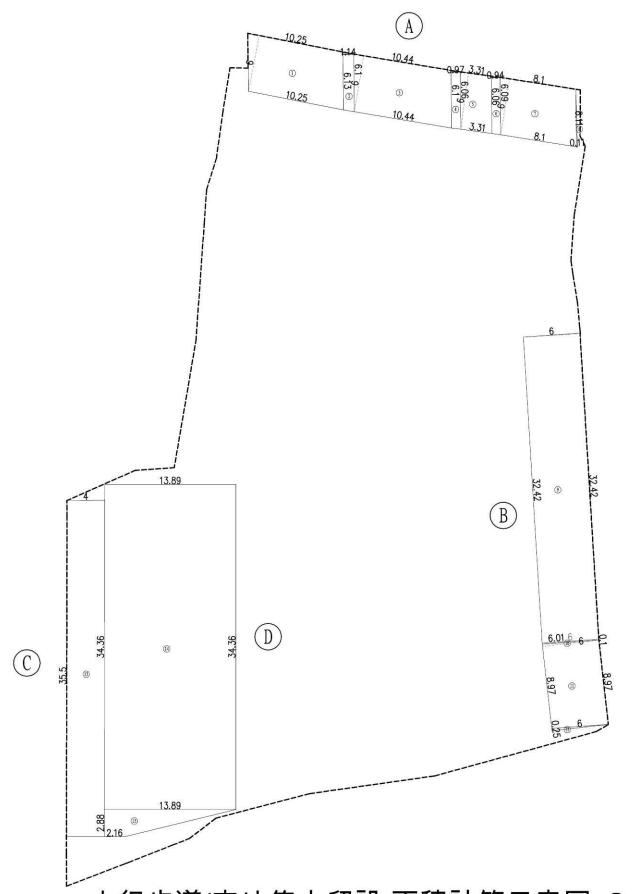




告示牌設計圖

- 人行步道
- 空地集中留設
- 未獎勵人行步道範圍
- 1.面臨三條以上道路之基地,臨道路側均退縮者,以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積 (商業區 a=2.3 ,住宅區 或其他分區 a=1.8) ※人行步道獎勵: 603.2*1.8 = 1085.76㎡
- 2.空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平 方公尺以上,以實際留設面積核計獎勵容積。 ※空地集中留獎勵:500.37㎡>500㎡ ok
- 3.未獎勵人行步道面積:209.88m²
- 4.申請人行步道、空地集中留及未獎勵人行步道總計面積: 603.2+500.37+209.88=1313.45㎡

人行步道/空地集中留設檢討圖 S:1/400



人行步道/空地集中留設 面積計算示意圖 S:1/400

圖 10-5 人行步道及開放空間面積計算示意圖

A 人行步道

① (10.25)+6/2=61.5 ② (6.13+6.1)+1.14/2=6.97 ③ (10.44+10.44)+6/2=62.64 ④ (6.1+6.06)+0.97/2=5.9 ③ (3.31+3.31)+6/2=19.86 ⑥ (6.06+6.09)+0.94/2=5.71 ② (8.1+8.1)+6/2=48.6 ③ 0.11+6/2=0.33 ④ + ② + ③ + ③ + ③ + ④ + ⑤ 61.5+6.97+62.64+5.9+19.86+5.71+48.6+0.33=211.51

⑧ 人行步道

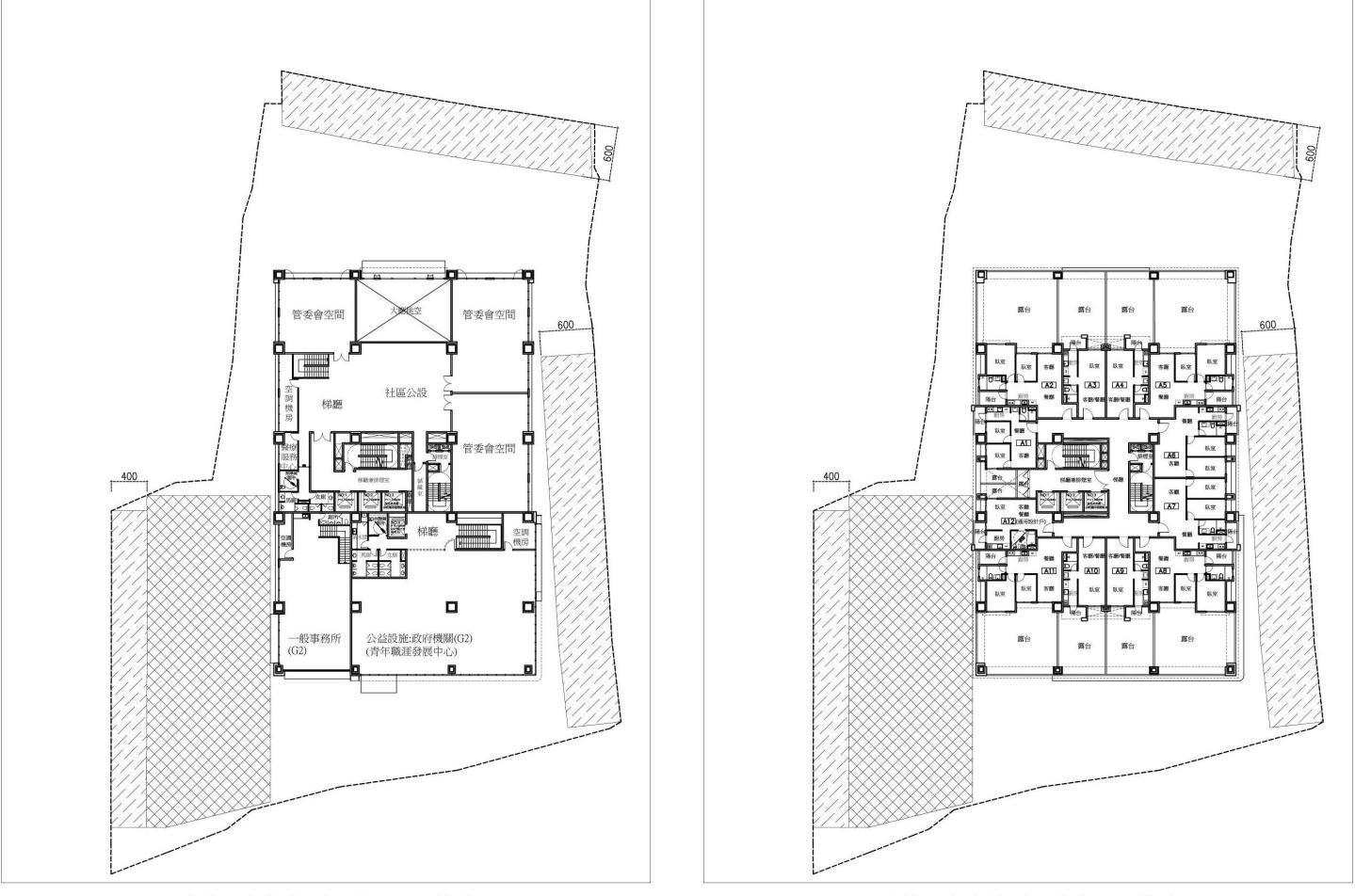
① (32.42+32.42)*6/2=194.52 ⑩ (6+6.01)*0.1/2=0.6 ⑪ (8.97+8.97)*6/2=53.82 ⑫ 0.25*6/2=0.75 ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑩ 194.52+0.6+53.82+0.75=249.69

① 人行步道

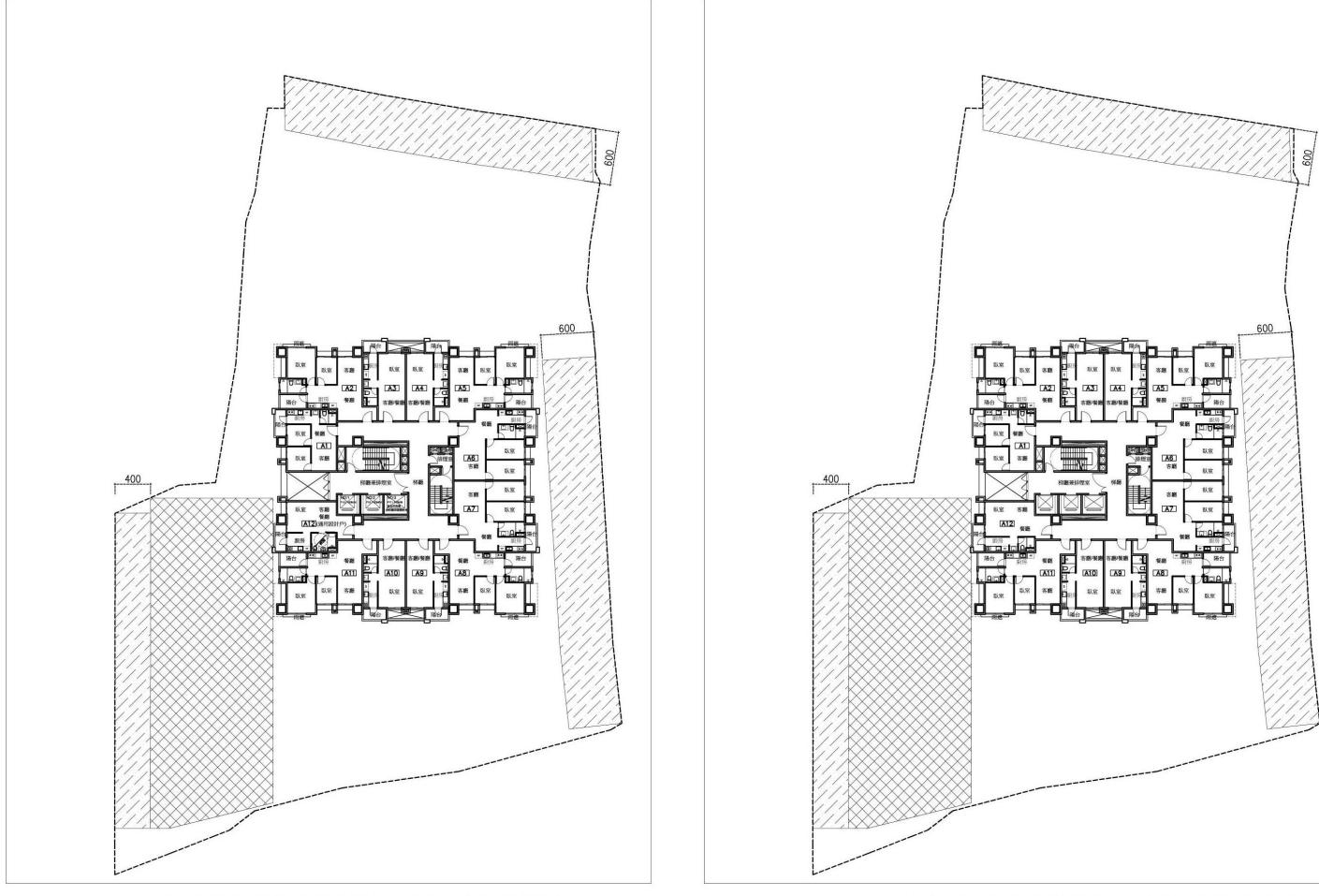
@ 35.5*4=142

① 空地集中留設

(B) 13.89*34.36=477.26 (B) (2.16+13.89)*2.88/2=23.11 (B) + (B) 477.26+23.11=500.37



二層平面套繪(人行步道 / 空地集中留設)檢討圖 S:1/400 三層平面套繪(人行步道 / 空地集中留設)檢討圖 S:1/400 圖 10-6 無遮簷人行道投影檢討圖(一)



四~二十一層平面套繪(人行步道 / 空地集中留設)檢討圖 S:1/400 二十二~二十八層平面套繪(人行步道 / 空地集中留設)檢討圖 S:1/400 圖 10-7 無遮簷人行道投影檢討圖(二)

三、綠建築設計說明

綠建築宣言:「綠建築 EEWH」就是『生態、節能、減廢、健康』的建築物。「綠建築」並不是在建築環境上種樹植栽的綠化而已,而是一種對於居住環境進行全面性、系統性的環保設計理念,是一種強調與地球環境共生共榮的建築環境設計觀。

「永續工程」以全生命週期為核心架構,從工程計畫的可行性評估、規劃設計、工程施工、維護管理,乃至於任務終止等階段,將永續發展及節能減碳的考量納入每一項環節,並以全生命週期為一整體進行整合性的思考與規畫。規劃設計應採用符合環保、節能減碳概念之綠色工法、綠色材料、綠色設計,並融入節能減碳觀念及再生能源之設置,公共工程並提出「綠色內涵」原則不低於預算 10%之要求,使「綠色內涵」成為節能減碳的重要策略。

行政院公共工程委員會 102 年 3 月 12 日工程技字第 1020006946 號函檢送「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」修正內容規定,公有新建建築物之總造價達 5,000 萬元以上者,自 101 年 1 月 1 日起,於申報一樓樓板勘驗時,應同時檢附合格級以上候選綠建築證書,於工程驗收合格並取得合格級以上綠建築標章後,始得發給結算驗收證明書。

本案預計新建 1 棟住宅大樓,地下 B4F、地上 28F 之 SRC 建築物,預計申請7項綠建築評估指標,包括『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『CO2 減量指標』、『室內環境指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』。

預計得分 49.11>48 分以上,取得『黃金級』綠建築標章。

表 10-2 EEWH-RS 評估系統各項評估項目表

EEWH-RS評估系統各項評估項目

四大範疇	EEWH-RS指標		分項指標 得分範圍	設計值	設計目標得分
4.34	生物多樣性		0~9分	>BDc	RS1= 0
生態	綠化量		0~9分	1,237,575>551,550	RS2= 9.0
	基地保水		0~9分	0.723>0.25	RS3= 9.0
		外殼節能	0~9分	0.6 < 0.8	$RS4_1 = 5.75$
		外牆隔熱	0~4分	-<3.0	$RS4_2 = 0$
節能	日常節能	玻璃隔熱	0~4分	- < 5.5	$RS4_3 = 0$
RINAC	디슈티앤	空調節能	0~6分	0.8 < 0.8	$RS4_4 = 1.5$
		照明節能	0~5分	0.5<0.7	$RS4_5 = 2.56$
		固定耗能設備	0~4分	1.5	RS4 ₆ = 1.5
減廢	二氧化碳減	量	0~8分	0.73 < 0.82	RS5= 3.63
//以/5克	廢棄物減量		0~8分	-<3.3	RS6= 0
- 4-4	室內環境	·	0~12分	70 > 60	RS7= 4.61
健康	水資源		0~8分	7.5 > 2	RS8= 8.0
	污水垃圾改	善善	0~5分	14 > 10	RS9= 3.56

EEWH得分RS=ΣRS1~9=49.11>48(黃金級低標)





圖 10-8 綠建築標章標誌

表 10-3 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱:新北市板橋區民權段 743 等 4 筆地號都更工程 2012 年版							
二、建物概要:地下 4F、地上 28F,1 棟 SRC 構造, 住宅類 用途							
申請指標項目	申請指標項目 基準値 設計値 系統得分					符分	
□ 生物多樣性指標	BDc	POSSESS EL PERSONAL		BD=		RS1=0	
■ 綠化量指標	TCC)2c=551,550		TCO2	=1,237,575	RS2=9.0	
■ 基地保水指標	λc=().25		λ=0.72	23	RS3=9.0	
	HW	s= <hwsc=< td=""><td>? 無</td><td>天窗</td><td></td><td> 免檢討 □合</td><td>各□不合格</td></hwsc=<>	? 無	天窗		免檢討 □合	各□不合格
	EEV	V = 0.6 < EEVc	=0.80				各□不合格
	0.80			EEV=	0.6	RS4 ₁ =5.75	5
■日常節能指標	3.0			Uaw=		RS4 ₂ =0	
*	5.5 0.80			Uaf= EAC=	n o	RS4 ₃ =0 RS4 ₄ =1.5	
	0.80			EAC-	10 v e v 20 v	RS4 ₅ =2.50	
		耗能設備		LL 0.	5	RS4 ₆ =1.5	,
■ CO₂減量指標	0.82			CCO ₂ =	=0.73	RS5=3.63	
□ 廢棄物減量指標	3.3			PI=	1992 - 1995 E	RS6=0	
■ 室內環境指標	60.0			IE=70		RS7=4.61	
	2.00			WI=7.	_	RS8=8.0	
■ 水資源指標	10000000				B檢討 ■合格 □不合格		
					檢討 ■合格 □不合格		
		指標是否合	恪(配		?		各□不合格
13.1. 2.0.	10.0	10.0 Gi=14 RS9=3.56 系統總得分 RS=ΣRSi= 49.11					
		糸統總得	分 RS	$=\Sigma RS_1=$	49.11		
四、綠建築標章分級評	活級						
綠建築標章等級	51 7000M6/15A000	合格級	釒	同級	銀級	黃金級	鑽石級
□ 九大指標全評估網	8得分	20≦RS<37	37≦	RS < 45	45≦RS<53	53≦RS<64	64≦RS
■ 免評估生物多樣性	生指標	18≦RS<34	34≦	RS < 41	41≦RS<48	48≦RS<58	58≦RS
綠建築標章等級判	定						
五、塡表人簽章:							

- 註1:本案申請都更事業計畫及權利變換計畫報核日為104年6月24日,故通用2012年版綠 建築評估手冊表進行評估。
- 注 2:2012 年版適用年度,102 年 1 月 1 日起至 104 年 6 月 30 日

(一)綠化量指標:

1、建築物基本資料:

(1)基地面積:3,692 m²(住宅區)

(2)法定建蔽率:50%

(3)建築物規模:新建1棟住宅大樓,地下B4F,地上28F之SRC建築物

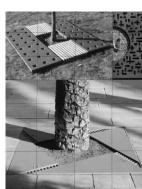
(4)總樓地板面積:31,371.75 m²;地下室開挖率:59.18%

2、綠化量指標手法說明:

利用基地內自然土層以及屋頂、露台、人工地盤上之覆土層來栽植各種 植物之方式:

- (1)綠化面積比率提高,多種植原生種常綠闊葉大喬木。
- (2)多層次立體綠化、複層式植栽。
- (3)廣植原生種及誘蝶誘鳥植物。
- (4)綠屋頂設計、屋頂層以綠化花園增加3度空間的綠化網絡。
- (5)以大喬木、灌木及草地多層次密植。







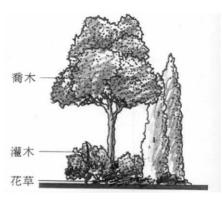


圖 10-9 綠化手法示意圖

表 10-4 EEWH-BC 綠化量指標評估表

EEWH-BC 綠化量指標評估表

一、建築名稱:新北市板橋區民權段743等4筆地號都更工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 4	λi	計算値 Gi>	<ai< th=""></ai<>
生態複 大小喬木、灌木、花草 層 密植混種區		喬木種植間距 3.5m 以下 且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	mi	0	kg
闊葉大喬木		土壤深度 1.0m 以上	900	50 棵 x16	m²	720,000	kg
喬木	闊葉小喬木、針葉喬 木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	2 棵 x16	mi	19,200	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0	m²	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m² 至少栽植 4 株以 上)	300	724.6	m²	217,380	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	m²	0	kg
草花花圃、自然野草地、 草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	894.44	m²	17,888.8	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡	900	0	m²	0	kg
花倒	1木 笛	20 年以上	600	0	m²	0	kg

Σ Gi×Ai=974,468.8 kg

三、生態綠化優待係數 a 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	ra=94%
化者設 α =1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α =0.8+0.5× ra ; ra =原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	α=1.27
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算 TCO ₂ =(Σ(Gi × Ai)) × α	TCO ₂ = 1,237,575 kg
五、綠化基準値 TCO_{2C} 計算 $TCO_2\ c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)\ ,\ A'=(A_0-Ap)\times(1-r)\ ,\ $	TCO ₂ c= 551,550 kg

六、系統得分 RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5=**9.97 取 9.0**,(0.0≦RS2≦9.0)

(二) 基地保水指標

1、建築物基本資料:

(1)基地面積:3,692 m²(住宅區)

(2)法定建蔽率:50%

(3)建築物規模:新建1棟住宅大樓,地下B4F,地上28F之SRC建築物

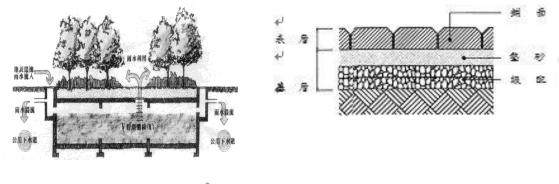
(4)總樓地板面積:31,371.75 m; 地下室開挖率:59.18%

2、基地保水指標手法說明:

基地內自然及人工土層涵養水分及貯存雨水之能力,促進透水設計、設貯留渗透池,進而促進大地之水循環,改變微氣侯及土壤生態,以緩和都市高溫化現象。

具體作法:

- (1)基地雨水回收利用,截留再利用為植栽噴灌用水
- (2)綠屋頂設計、人工地盤花園土壤保水設計
- (3)增加自然土壤地面,降低地下室開挖率
- (4)增加透水舖面:讓雨水滲透



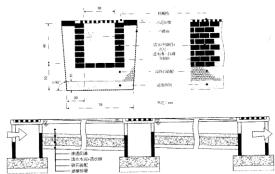


圖 10-10 基地保水手法示意圖

表 10-5 EEWH-BC 基地保水指標評估表

EEWH-BC	基地保水指標評估表

一、建築物名稱:新北市板橋區民權段743 等4筆地號都更工程

二、基地最終入滲率f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL 最大降雨延時 t= 86400 (s) 土壤滲透係數 k= 10 -7 m/s

基地最終入滲率 f= 10⁻⁷ m/s

三、基地保水量評估

	保水設計手法	說明	設計値	保水量 Qi	
	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m²)	643	5.56	
常用保	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m²)	618	7.30	
水設計		基層厚度(m)	0.25		
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m³)	420.9 m ² 252.54 m ³	3.64	
	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透	貯集渗透空地面積或景觀渗透水池 可透水面積 (m²)	0	0.0	
	水池設計	貯集渗透空地可貯集體積或景觀貯 集渗透水池高低水位間之體積(m³)	0	0.0	
特殊保	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m²)	8 6.4		
水設計	くった「株石修及対来	礫石貯集設施體積(m³)	8	0.47	
1,40	Q6 渗透排水管設計	渗透排水管總長度(m)	0	0.0	
	A. 18773141V E IXT	開孔率χ		0.0	
	Q7 滲透陰井設計	渗透陰井個數 n	0	0.0	
	Q8 渗透側溝	渗透側溝總長度(m)	0		
	An INVERSITA	渗透側溝材質 a	0		
Qn 其他的	呆水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並 經委員會認定後採用	0	0.0	

 $\Sigma Qi = 22.97$

註:特殊保水設計爲利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法,山坡地及地盤滑動危機之區

四、基地保水設計値 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i = 22.97$; 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 31.77$;	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.723$
五、基地保水基準値 λC 計算 λc =0.5×(1.0-r),r=法定建蔽率,分期分區時 r=實際建蔽率,若 r>0.85 時,令 r=0.85	λε=0.25
士 交然但八 DC2-40×【(3.2×2×1.5-0.07 財 0.0 · (0.0×DC2×0.0)	

六、系統得分 $RS3=4.0\times (\lambda-\lambda c)/\lambda c$ +1.5=9.07 取 9.0 $+1.0\le RS3\le 9.0$

(三)日常節能指標

- 1、建物外殼節能
- (1)外牆首重外遮陽設計,儘量利用外遮陽,減少開口部日射熱得,並降低開口率。
- (2)選擇良好配置方位,建物以南北採光為原則,儘量以北向採光。東西向減少 開窗,盡量配置非居室空間。
- (3)避免屋頂設置天窗及大面固定玻璃的開窗形式,減少日射熱得。
- (4)屋頂版採用隔熱材設計,使屋頂平均熱傳透率 $\leq 0.8W/m^2$ 度,外牆平均熱傳透率 $\leq 3.5W/m^2$ 度,外殼等價開窗率 $Req \leq 13\%$ 。。
- 2、照明燈具節能
- (1)照明節能盡量配合自然採光設計,充分利用日畫光,同時利用分區開關、迴路控制及自動畫光節約照明控制系統以節約用電。
- (2)採高發光效率人工光源,並配合電子式安定器、高反射率反射版之使用。
- (3)照明燈具分區控制、分時點滅控制合理化,減少不必要之人工照明用電。
- 3、適當的開口率:
- (1)建建築物應避免無遮陽、無氣密、無防颱的開口部,以減少開口部日射熱得及防寒風、颱風入侵。
- (2)避免全面落地固定玻璃的建築外殼,以及水平開口的天窗設計。開窗只要滿足基本的採光、通風、景觀需求即可,不必開太大窗而日射熱得多耗能。
- 4、公共區域變頻空調系統:
- (1)公共空間之空調分層、分區設計,空調與風扇併用。
- (2)採用高效率分離式變頻空調主機,符合經濟部能源局之最新 EER、COP 等節 能標準。

表 10-6 EEWH-RS 日常節能指標評估表(一)

	2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表					
一、建築名稱:新北市板橋區民權段 743 等 4 筆地號都更工程						
A、建築外殼節	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=_ <hwsc=_,無天窗 td="" □<="" □不合格="" □合格=""></hwsc=_,無天窗>						
	位反射率 Gri= 0.20 < Gris=0.25,i=1~n	■合格	□不合格			
	透率 Uar= 0.78 < Uars= 0.8 (w/m² • k)	■合格	□不合格			
	透率 Uaw=_ <uaws=3.50(w k)<="" m²="" td="" •=""><td> 有 </td><td>無</td></uaws=3.50(w>	有	無			
	P透率 Uaf=_ <uafs=5.50(w 0.6="" eev="EV/EVc=9.1/13=" eevc="0.80</td" k)="" m²="" t能效率="" •="" ≦=""><td>□有 ■有</td><td>_□無 □無</td></uafs=5.50(w>	□有 ■有	_□無 □無			
外殼節能	RS4 ₁ =ei× $(0.80-EEV)/0.80$ +2.0= 5.75, $(0.0 \le RS4_1)$	10 1/25/1631	/////			
	連棟住宅 e1 類=10.0;其他住宿類 e2=15.0					
外牆隔熱	$RS4_2=4.0x(3.0-Uaw)=_{-}$, $(0.0 \le RS4_2 \le 4.0)$					
窗戶隔熱	$RS4_3=2.0\times(5.5-Uaf)=_{-}, (0.0 \le RS4_3 \le 4.0)$					
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機,均應 視爲個別空調空間,個別空調部分面積 Afc'=_m²) 1. 個別空調具有節能標章證明時,採用一級節能標章空調面積比 □合格 □不合格						
CO-COLO - CON CA CARACTER AND	(0.4xAr'+ 0.2xAr")=_≦EACc=0.80 支設而無法提供節能標章證明時,					
STATE OF THE PROPERTY OF THE P	发放川無伝近供即形像早起切时, ≦EACc=0.80	■合格	□不合格			
子系統得分	RS4 ₄ '=10.0× $[(0.80-EAC)/0.80]$ + 1.5= 1.5 , $(0.0 \le R)$	$S4_4$ ' ≤ 6.0))			
B2 中央空調系	統部分(空調面積 Afc"=_m²,主機總容量=_RT)	,				
-1-DD	b1=Σ(HCi×COPei)/Σ(HCi×COPi)=]				
a1=PRs=	c1=Rs=					
a2=PRf=	c2=Rf=] c5=Rm=	÷			
a3=PRp=	c3=Rp=					
a4=PRt=	c4=Rt=					
$EAC"=\{a1\times b1$	\times c1+a2 \times c2+a3 \times c3+a4 \times c4} \times c5= 0.8 \leq EACc=0.80	■合格	□不合格			
子系統得分	子系統得分 RS4 ₄ "=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.5 ,(0.0≦RS4 ₄ "≤6.0)					
系統得分	$RS4_4 = (RS4_4' \times Afc' + RS4_4'' \times Afc'') \div (Afc' + Afc'') = , (0.0)$	$) \leq RS4_4 \leq$	(6.0)			

表 10-7 EEWH-RS 日常節能指標評估表(二)

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表

- 一、建築名稱:新北市板橋區民權段743等4筆地號都更工程
- C、照明系統 EL
- C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 $Afi'=20262.04m^2$,其他居室部分面積 $Afi''=11109.71m^2$)
- 1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70,子系統得分 RS45'=1.50
- 2. 其他居室部分之子系統得分 RS4。"計算加下:

2. 共他店至司	仍人丁术机侍	分 K345 引 昇來	П Г.	70	
IER=0.86	IDR=0.58	β1=_	β2=_	β4=_	
EL"=IER×IDR	$\times (1.0-\beta 1-\beta 2-\beta 4)$	$= 0.5 \leq ELc = 0$	0.70	■合格	□不合格
子系統得分	RS45"=10.50×	(0.70-EL)/0.	70] +1.5= 4.5	, (0.0≦RS4 ₅ "≤5.0)	(C)

系統得分 $RS4_5$ =($RS4_5$ '× Afi'+ $RS4_5$ "×Afi")÷(Afi'+Afi")= **2.56** , (0.0 $\leq RS_5 \leq 5.0$)

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備	熱水管保溫	烹飪設備	沐浴設備
	Eq1=0	Eq2=1.5	Eq3=0	Eq4=0
使用率	熱水設備 U1=0	熱水管保溫 U2=1	烹飪設備 U3=0	沐浴設備 U4=0
系統得分	$RS4_6 = \sum (Eqi \times Ui) =$	1.5 , (0.0≦RS4 ₆ ≦	4.0)	•

三、日常節能指標得分率

	$RS4_1 = ei \times [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0 = 5.75, (0.0 \le RS4_1 \le 9.0)$
	$RS4_2=4.0\times(3.0-Uaw)=$, $(0.0 \le RS4_2 \le 4.0)$
總系統得分	$RS4_3=2.0\times(5.5-Uaf)=$, $(0.0 \le RS4_3 \le 4.0)$
尼尔机行 分	$RS4_4 = (RS4_4' \times Afc' + RS4_4'' \times Afc'') \div (Afc' + Afc'') = 1.5, (0.0 \le RS4_4 \le 6.0)$
	$RS4_5 = (1.0 \times Afi' + RS4_3" \times Afi") \div (Afi' + Afi") = 2.56 \cdot (0.0 \le RS4_5 \le 5.0)$
	$RS4_6 = \Sigma (EqixUi) = 1.5$, $(0.0 \le RS4_6 \le 4.0)$

表 10-8 EEWH-BC 二氧化氮減量指標評估表

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱:新北市板橋區民權段743等4筆地號都更工程

建築物構造:地下 4 層,地上 28 層, SRC 構造, 住宅類建築

二、是否爲舊建築物再利用案?

- □是 舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)= , CCO₂=0.82 – 0.5×Sr= ,進入最後之系統得分計算
- ■否 進入以下評估

三、CO2減量評估項目

A、 形狀係數 F

	評估項目	計算値	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	■平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0.95
形狀	2.長寬比 b	b=0	1
30,000,000	3.樓板挑空率 e	e=0	1
92	4.立面退縮 g	g=0	1.1
立面形狀	5.立面出挑 h	h=0	1
形狀	6.層高均等性 i	i=0	1
70.	7.高寬比 j	j=0	1.05
F	=f1×f2×f3×f4×f5×	f6×f7 且 F≦1.2	1.097

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
加	建築物耐震力設計 d1	0
耐久性	柱樑部位耐久設計 d2	0
194	樓版部位耐久設計 d3	0
	屋頂防水層 d4	0.05
維修性	空調設備管路 d5	0
性	給排水衛生管路 d6	0.05
	電氣通信線路 d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
	$D=\Sigma di$, $\underline{\mathbb{H}}$ $D \leq 0.2$	0.15

B、輕量化係數 W

	評估項目 7			
	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 ■SRC 構造 □磚石構造	1.05	1
載	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC隔間牆	-0.1	1
重	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1
載重項目	衛浴 W ₄	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
$W = \sum wi \times ri$, $\coprod W \ge 0.7$		0.95		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐	高性能	再	生面磚、地	也磚	再生級配	其他再生
	水泥	混凝土	室內	室外	立面	骨材	材料
再生建材使用率(Xi)	1	0	0	0	0	0	0
CO2排放量影響率(Zi)	CCR (0.5)×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi×Zi×Yi=	0.18	0	0	0	0	0	0
$R = \sum Xi \times Zi \times Yi$, $\coprod R \leq 0.3$				0.18			

四、CO₂減量設計値計算 CCO₂=F×W×(1-D)×(1-R)= 0.73

五、系統得分

RS5=19.40× $[(0.82\text{-CCO}_2)/0.82] +1.5=3.63$, $(0.0 \le RS5 \le 9.0)$

(四) CO2 減量指標

1、合理的結構系統:

本案採合理、規則的 SRC 結構設計,維持簡單、連通、模距設計、均勻的基本原則,相對有利於工法單純化、省力化、減少耗材,達到 CO2 減量目標。

- 2、規矩之結構系統:本棟建築物基本為規則性結構,平、立面規矩,高寬比≦4。
- 3、建築耐久化設計:耐震力高於設計規範。
- 4、使用非金屬再生建材:例如選用高爐水泥。

(五)室內環境指標

- 1、室內採光良好設計
- (1)自然開窗採光,有效深度3倍內。
- (2) 燈具防眩光設計、高反射率反射版燈具。
- (3)宜人的照度設計。
- 2、自然通風良好
- (1)平面通風深度<15 米。
- (2)對流通風路徑考量。
- (3)風力通風、浮力通風設計之應用。
- 3、綠色裝修設計:
- (1)裝修簡單樸素合理化為原則: A. 降低裝修複層化、B. 避免不必要的大量裝 潢。
- (2)選用綠建材標章或環保標章、生態建材產品,在原料採取、產品製造、使用 的再生利用循環中,對地球環境負荷最小,對人類身體健康無害的材料,本 案儘量採用綠建材來裝潢。
- 4、外牆、分戶牆、樓版隔音構造考量:

厚度15cm以上之RC外牆、樓版、分戶牆,開窗氣密性2等級以上,降低樓版衝擊音設計。

表 10-9 EEWH-RS 室內環境評估表(一)

		EEWH-RS 室內環境評估表						
一、建築名稱:新北市板橋區民權段 743 等 4 筆地號都更工程 二、室內環境評估項目-(1)								
大項小項	到象				小計	比重	加權得分	
		下列三項,擇一計分: ・單層牆: RC、磚造單層牆厚度 dw≥15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≥20cm ・雙層板牆: 雙層牆板間距 da1≥10cm,內塡玻璃棉厚度 dw≥5cm,且雙層實心面板總厚度 db≥4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≥55dB (*2)	A1=30	A	X1=A+B+C=90	Y1=0.2	N X1×Y1=18	
	外牆、分界(*1)	下列三項,擇一計分: ・單層牆:RC、磚造單層牆厚度 dw≥12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≥15cm ・雙層板牆:雙層牆板間距 dal≥10cm,內填玻璃棉厚度(dw)≥5cm,且雙層實心面板總厚度 db≥2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≥50dB (*2)	A2=20	A1=30	90			
		・牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10					
		下列三項,擇一計分: ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≥8mm ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗,窗間距≥20cm 且玻璃厚度≥5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≥35 或 Rw≥40dB (*2)						
音	樓版	下列三項,擇一計分: ・符合氣密性 2 等級(2m³/hm², *3)且玻璃厚度≥5mm ・符合氣密性 8 等級((8m³/hm², *3)之雙層窗,窗間距 ≥20cm 且玻璃厚度≥5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≥30 或 Rw≥35dB (*2)	B2=25	B2=35				
環境		下列三項,擇一計分: ・符合氣密性 8 等級(8m³/hm², *3)且玻璃厚度≥8mm ・符合氣密性 8 等級(2m³/hm², *3)之雙層窗,窗間距 ≥10cm 且玻璃厚度≥5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≥25 或 Rw≥30dB (*2)	B3=15					
		窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5					
		下列三項,擇一計分: •RC 、鋼構複合樓版厚度(df)≥18cm •15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm 且加設緩衝材(dc) △Lw≥10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≥30cm(*4) •檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≤45dB (*4)	C1=35	C2=25				
		下列三項,擇一計分: •15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm •12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 且加設緩衝材(dc) △Lw ≥10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≥30cm(*4) •檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB(*4)	C2=25					
		下列三項,擇一計分: ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm ・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc)△Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB (*4)	C3=15					
		・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版	C4=5					

表 10-10 EEWH-RS 室內環境評估表(二)

	室內理	環境評估項目-(2		Ĭ				II
大項	小項	對象	評分判斷	查核	Ę.	小計	型 Y2=0.2	加權 得分
			・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20		Х2=Γ	Y2=0	01=2X×2X
		玻璃透光性	・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=10	D1=10	=D+E+F=	.2	72=10
		7次7両尺を76 土	・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=0	=10	=50	平 Y2=0.2 Y3=0.3	
	自然		・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
	採光		· 地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6) 以內之自然採光開窗	E1=60				
光環		所有門廳、電梯廳 及居室空間(*5)	地面層以上居室面積5%以內空間無採光深度2.5倍以內之自然採光開窗	E2=40	E1=25			
境		(浴廁、儲藏室不 予評估)	・地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25	25			
			・自然採光狀況未達 E1~E3 之標準者	E4=0				
			・所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設 施	F1=20	F1=15			
		只針對公共空間 (如門廳、會議 室、辦公空間··· 等)	所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類 似設施	F2=15				
	照明		· 面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、 燈罩或類似設施	F3=10				
			・照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
			所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間 (*7)	G1=100		X3=G(Y3=0	х3×Y3
		全年或季節性採自然通風之空間 部分(問廳、電梯	90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然 通風空間	G2=80	G2=		.3	⁷ 3= 24
通	通風型	自然通風之空間 然通 部分(門廳、電梯 風 廳及居室空間,面 型 積爲 Af1)	80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然 通風空間	G3=40	G2=80	\f1+G2		
風換			低於80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然 通風空間	G4=20		(×AF2)		
氣環			・所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100		31×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=80		
境	全年空調型	以空調爲主的密 閉空調居室部分	·90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=60	G.	+Af2)=		
	調型	(面積爲 Af2)	·80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=30	G2=0	80		
			・低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				

表 10-11 EEWH-RS 室內環境評估表(三)

大項	小項	對象		查核	茗	小計	比重	加格									
			·基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修,或簡單照明 系統天花裝修者)	H1=40		X4=]	Y4=0.3	X4×									
	整體裝修建材	一般建築主要居	·少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝 修者)	H2=30	H2=30	X4=H+I=60).3	X4×Y4=18									
	修建材	室空間	·中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20	=30	0	Y:										
室內			・大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0	12=30												
室內建材裝修			• Rg=Rgc+30%	I1=60													
袋修			• Rgc+30% $>$ Rg \ge Rgc+20%	I2=45													
		綠建材使用率(附 計算或說明)	• Rgc+20% $>$ Rg \ge Rgc+10%	13=30	I2=30												
			• Rgc+10%>Rg \geq Rgc	I4=20													
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	I5=10													
	其	接著劑	・50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J	Y5= 0.2	X5×Y5=									
		,	32 17/3	・不符以上條件者	J=0	0	HK L	+K L+	+K L	+K L+	0.2	(5=_					
		其他生態建材(優惠得分)	・50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	X5=J+K L+M+N+O=o	M+N-											
w	他生態		• 不符以上條件者	K=0		+0=0											
室內生態	建材(優	木材表面塗料或	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0												
200	憲得分	染色劑	• 不符以上條件者	L=0	Ö												
建材裝修		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等	·50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20													
	(附計算或說明)	管材	・不符以上條件者	M=0	Ö												
	剪	建築外殼及冰 水、熱水管之隔熱	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20													
		材	・不符以上條件者	N =0	Ö												
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定 給分	0												

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi= 70

四、系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= **4.61**,(0.0≦RS7≦12.0)

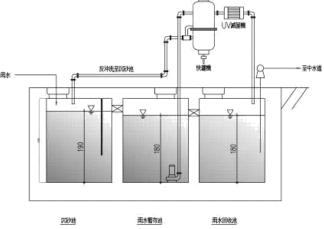
(六)水資源指標

- 1、因應台灣地區缺水問題,有關節水觀念、省水設備、雨水之再利用等水資源 再利用課題,本案將以「加強宣導節約用水觀念」、「節水設備器具之採用」 之方式因應,全面採用二段式省水馬桶、感應式小便斗,而且均需符合經濟 部水資源局之「省水標章產品規格」,並設置「雨水回收系統」。
- 2、本案基地開發區排水設置「雨水儲集滯洪設施」結合「雨水回收利用系統」, 經過淨化處理可循環再利用,可供澆花清洗使用以達省水目的。
- 3、省水標章器材
- (1)使用兩段式的沖水馬桶設備,大小便出水量切換裝置。
- (2)使用節水型大便器,其用水量可較舊型節省20%~40%之用水。
- (3)自動感知小便器沖洗裝置、省水標章龍頭。
- (4)避免採用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備。









全面使用省水標章器具

雨水回收再利用系統

圖 10-11 省水標章、雨水回收再利用系統示意圖

表 10-12 EEWH-BC 水資源指標評估表

EEWH-BC 水資源指標評估表								
一、建築名稱	:新北市板橋區民權段 743 等 4	4 筆地號都更工程						
基地所在地區	新北市板橋區	大型耗水設施	■有;□無					
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31mm					
集雨面積 Ar	1260.1 m ²	儲水天數 Ns	8.12					
二、水資源指標	票計算式							
編號			得分					
a	大便器		3					
b	小便器		1					
c	供公眾使用之水栓		0.5					
d	浴缸或淋浴		0					
e	雨中水設施或節水澆灌系統		3					
f	空調節水		0					
	水資源指標總統	导分 WI=a+b+c+d+e+f=	7.5					
{	代水量 Ws 量 Wr = R × Ar × P = 用設計量 Wd =ΣRi =		→					
評估 建築	[積用水量Wf Af 或Nf	(m²) 全棟建築總用水量					
項目	_ (2)	升/(m².日)) AI 및 INI	Wt (公升/日)					
C 、自來水替代率 $R_c=W_s\div W_t=$ %								
三、水資源設調	十值計算 WI=a+b+c+d+e+f= 7.5							
四、系統得分	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= 8	3.37 攻 8.0 ,(1.5≦RS8	≤8.0)					

(七)污水垃圾改善指標

所有住戶之浴室、廚房、洗衣間之生活雜排水接管至污水處理設施,設置 垃圾集中場,進行景觀美化及垃圾資源回收分類、廚餘利用,垃圾不落地政 策。

- 1、雨、污水分流處理改善
- (1)雨水排水、污水、雜排水、景觀排水四分流系統。
- 2、垃圾分類儲藏處理改善
- (1)設置專用垃圾分類、資源回收處理空間、密閉式分類垃圾桶、垃圾不落地清 運系統。
- (2)垃圾集中場綠化、美化、景觀化設計,垃圾冷藏專用貯放及運出空間。
- (3)考量廚餘委外清運處理。



垃圾子車

(請事先與清運公司確認,是否有舉昇裝置再採購)

1100 公升 L136 x D107 x H136 cm 660 公升 L136 x D77 x H118 cm





分類資源回收桶

120 公升 L48x D54 x H93 cm 240 公升 L58x D72 x H108 cm

360 公升 L60x D87 x H110 cm

圖 10-12 垃圾處理示意圖

表 10-13 EEWH-RS 汙水垃圾改善指標評估表

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

- 一、建築名稱:新北市板橋區民權段743等4筆地號都更工程
- 二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

- 12010日以五6	ì	2 NAC 2000 MAN T	1 10 100
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)	V
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爲及格

B、垃圾指標查核

3			
	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	V
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	V
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	V
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	V
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	V
10	.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2分	
11	集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者	G11=2分	
12	.上述以外之垃圾處理環境改善規劃,經評估認定有效者	G12=認定値	
_			

三、污水垃圾改善設計值計算 $GI=\Sigma Gi=14$

四、系統得分 $| RS9=5.15 \times [(GI-10.0)/10.0] +1.5=3.56$, $(0.0 \le RS9 \le 5.0)$

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

本更新單元內現有巷道為民權路 170 巷及民權路 172 巷非屬都市計畫道路,且全段巷道位於本事業計畫範圍內,擬依<u>新北市都市更新審議原則第 13 點第 1 項第 2</u>款第 1 點巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內申請廢巷,廢止後無影響周遭出入動線,未來經整體規劃後將一併作為本基地之建築用地。

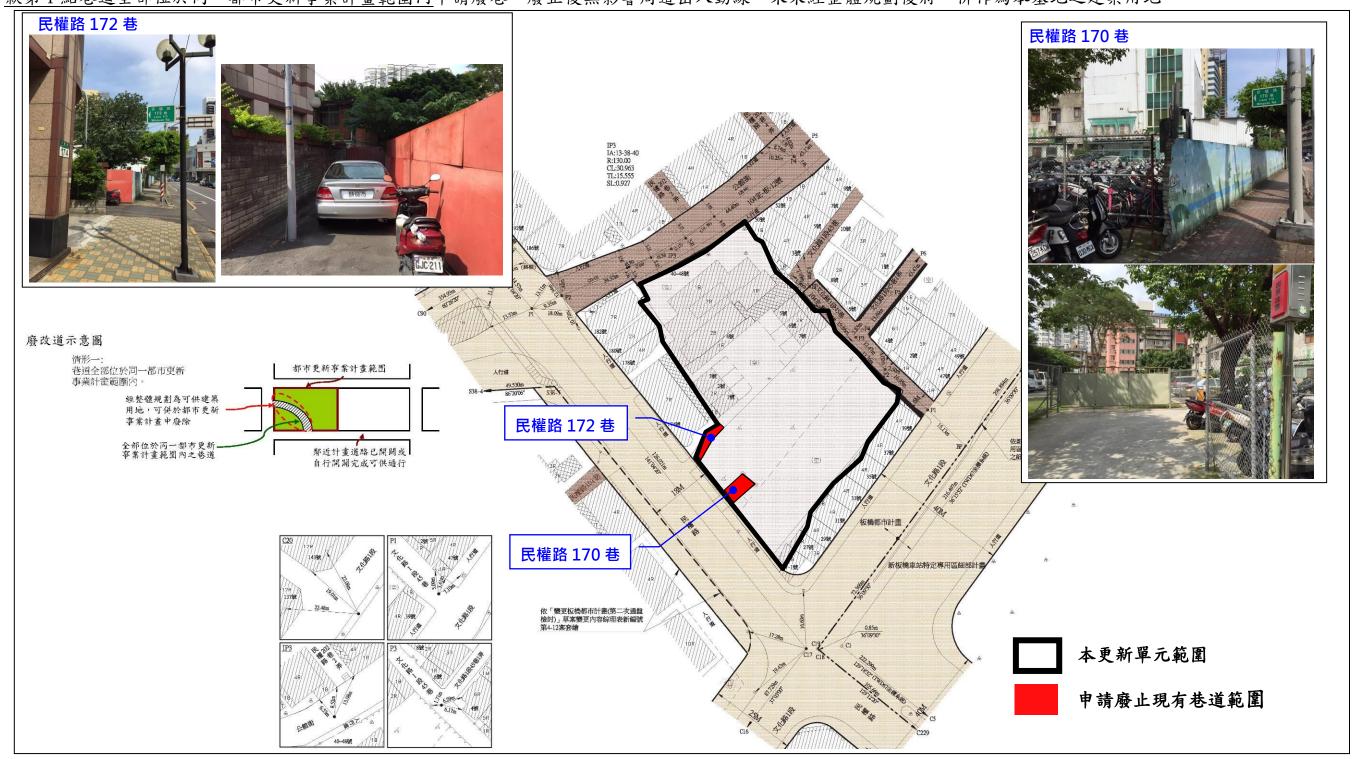


圖 11-1 申請廢止現有巷道位置示意圖

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區屬住宅區,其建蔽率為 50%,容積率為 300%。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為住宅區,更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%,實設建蔽率 34.81%;允建容積率為 460%,實設容積率為 460%;允建總容積為 16.984.80 ㎡,實設總容積為 16.983.18 ㎡。

(二)計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建一棟地上28層、地下4層之建築量體,總戶數為313戶,其中1戶一般零售業及一般事務所、1戶公益設施、311戶為集合住宅。

2、容納人口數

依新北市政府民政局民國103年12月之板橋區人口統計資料可知,板橋區每戶平均容納人口數為2.71人,故本案預計容納人口以311戶計算,故本更新單元預計可容納人口數約311戶×2.71人≒843人。

四、建築興建計畫

(一)設計目標及構想

城市設計理念與思潮,大體上是針對城市空間實質環境層面的考量為主,亦即是透過對不同層次城市實質環境的三維空間設計,達到對城市空間的主張,提高城市環境的「宜居性」。

1、建築規劃內容

本案主要規劃興建 1 棟二十八層之集合住宅;一樓主要機能為門廳、店鋪、公益設施,二樓為公共空間、公益設施,三層至二十八層為集合住宅; 地下四層均規劃為停車空間。

2、設計目標

- (1)更新老舊建物,創造優質都市環境景觀。
- (2)發展地區人文特色。
- (3)加强防災規劃,增加公共安全。
- (4)退縮人行道及順平道路,創造友善行人步道及無障礙空間。
- 3、設計構想

結合整體環境,融入寧適居住環境,都市設計及景觀計畫規劃構想如 下:

- (1)巷道街景意象:建構安全舒適人行空間,創造優美都市景觀
 - A. 沿街留設舒適安全人行道,矮牆結合街道座椅,配合植栽綠化,具都市 防救災功能,又能美化巷道街景。
 - B. 建築物退縮拉高,增加與周邊建築物鄰棟距離,將陽光、綠意、水引入 室內,綠化基地環境並使都市空間活潑且具紋理。
 - C. 配合都市紋理,規劃與附近環境協調之高樓建築,創造優美都市景觀與 天際線。
- (2)入口意象:塑造大器雅緻的迎賓意象

整棟建築物的入口規劃合宜、簡潔、美觀的門廳,提昇都市視覺景觀;入口大廳設計為舒適合宜的交誼空間,並以簡單雅緻為主要佈局,提供住戶高品質的休閒與交誼使用空間,大廳入口處規劃管理員櫃台,可監控人員進出。

- (3)庭園景觀意象:營造具禪風及自然概念的庭園
 - A. 規劃低建蔽率建築物,增加留設庭園綠地面積,庭園綠地集中留設於一側,紓減巷內空間之侷促感,創造巷弄內優良都市環境。
 - B. 規劃錯落變化的豐富庭園景觀、親切可及的庭園交誼場所、開闊自在的景觀空間,塑造城市居住的靜謚角落。







圖 11-2 設計構想圖

(二)配置設計說明

- 1、以"公園式住宅"概念為出發點"無圍牆之型式"僅以隱性綠植栽來維繫 社區出入安全,並以綠植栽導入舊社區週遭區域,美化都市空間。
- 2、動線:公益設施、住宅與店舖,各出入口動線獨立相互不干擾。
- 3、開放空間:各出入口皆退縮,留設開闊之街道廣場空間,釋放更多開放空間,減少廢棄房舍及舊建物負面的影響。
- 4、公益設施空間:
- (1)利用引導式入口進入,製造都市中桃花源式休憩空間。
- (2)創造出前庭廣場,可依不同活動性質做室內外延伸。
- 5、文化路一段 45 巷及基地相鄰路段,改善道路鋪面、增加綠美化及街道傢俱 設備;增設路邊夜間照明、加裝監視器等設備



(三)量體計畫及建築物造型

1、量體計畫

為塑造地面活動場所,建立場所精神,並提供附近居民活動使用,因此 特別將建蔽率縮小,拉高建築量體,則地面層保留且提供最大的活動面積, 供公眾使用。

2、建築物造型

建築量體則設計分為中高低層,低層為公眾使用,中層為住宅外觀,高 層則是屋頂裝飾物。

(1)低層:

入口門廳,店鋪,公益設施以貼近人體尺度設計,企圖塑造個別不同機能的場域氛圍,留出綠地與空地,提供一個舒適的環境。

(2)中層:

用簡單俐落量體設計,採淺色系面磚搭配灰色系面磚的外觀立面設計 回應都市景觀。

(3)高層:

屋頂裝飾物概念取自於都市景觀之建築風格,給予環境視覺一個穩定安定的焦點。

3、各樓層使用性質

屋突1層至3層:電梯機房、水箱、機房、樓梯間

地上 22 層至 28 層:集合住宅 地上 15 層至 21 層:集合住宅 地上 14 層:集合住宅、中繼機房

地上3層至13層:集合住宅

地上2層:管委會空間、一般事務所、政府機關(青年職涯發展中心)地上1層:大廳、管委會空間、店鋪、政府機關(青年職涯發展中心)

地下1層:防空避難室兼停車空間

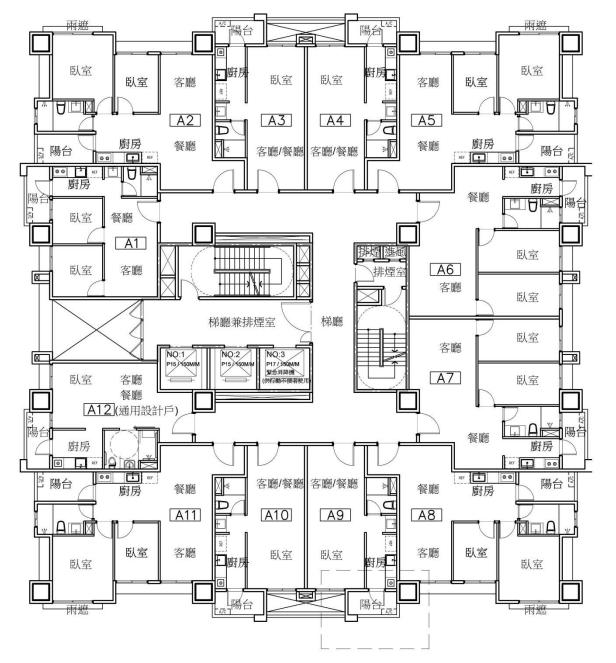
地下 2 層:停車空間 地下 3 層:停車空間 地下 4 層:停車空間

(四)建築法規檢討:

- 1、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)書檢 討說明詳附表 12-1。
- 2、新北市都市設計審議原則(民國 102 年 12 月 05 日)詳附表 12-2。
- 3、新北市社會住宅都市設計審議原則詳附表 12-3。
- 4、建築技術規則高層建築物法規檢討詳附表 12-4。
- 5、都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 4 月 29 日發布)詳附表 12-5。

空調配置平、立、剖面圖

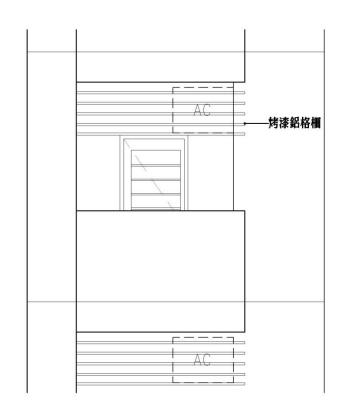
- 1、本案空調規劃採分離式冷氣,利用每一戶陽台空間來設置冷氣主機,將 空調機隱藏於內部,避免影響建築外觀。
- 2、冷氣管線規劃採預埋冷氣套管,並於室內機位 置預留排水立管。
- 3、為維護本區規劃之整體性,冷氣主機位置及冷氣架樣式,應依建議規劃 方式施作, 並納入公寓大廈管理規約載明。



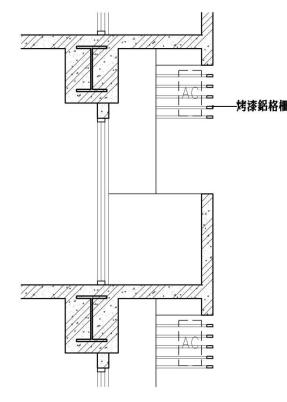
空調配置平面圖 S:1/200

空調室外機位置

平面圖 S:1/50



立面圖 S:1/50



剖面圖 S:1/50

垃圾、廚餘處理及運送系統

- 1、總樓地板面積每滿 500 m[®]應設置 0.5 m[®]之儲存空間,其最小面積為 2 m[®]以上。
- 2、本案總樓地板面積為 31,371.75 ㎡,應設置垃圾儲存室面積為(31,371.75/500)x0.5=31.37 ㎡
 本案垃圾儲存空間面積:37.69 ㎡ > 31.37 ㎡ ok

垃圾儲存室

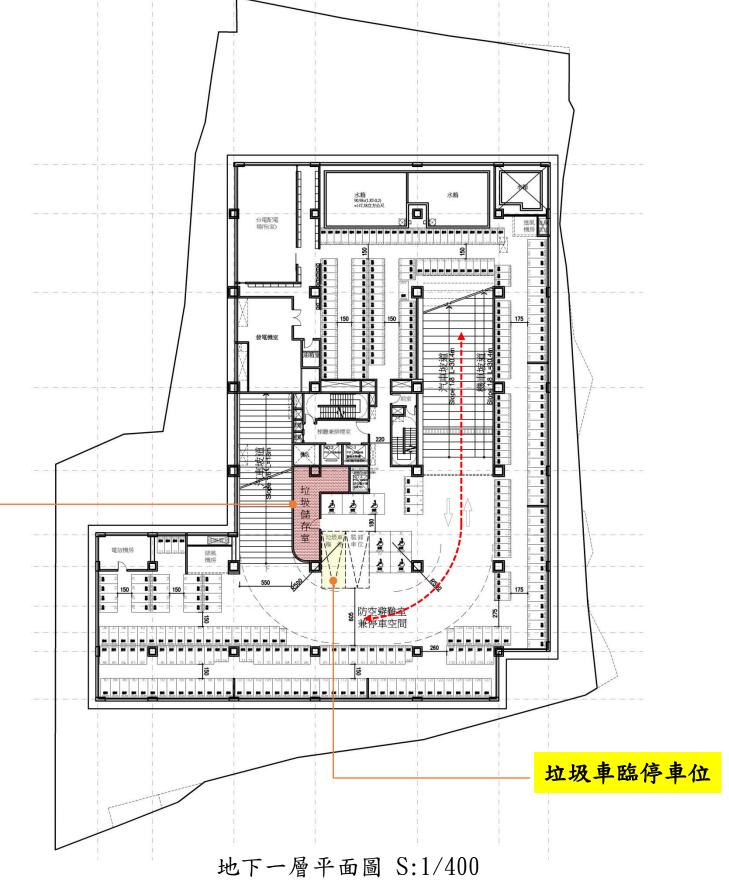


圖 11-5 垃圾、廚餘處理及運送系統圖

欄杆設計大樣

為整體造型,並配合外觀俐落簡潔的外觀設計,欄杆、樑帶裝飾與雨遮訴求簡約並採取低彩度色調,相互搭配,除了可提供住宅使用者舒適的室內環境外,對於立面上的質感,搭配造型欄杆,融入整體外觀設計。





欄杆設計效果圖

圖 11-6 欄杆設計示意圖

廣告招牌形式

- 1. 店鋪:本案於沿街店鋪僅設置水平廣告招牌。
- 2. 公益設施:招牌由政府機關接管單位依需求施作,建議位置詳說明圖。

依新北市都市設計審議原則廣告招牌設置規定: 檢討:1. 本案僅設置水平廣告招牌 OK 2. 其餘依建管規定設置。





透視示意圖



西向招牌廣告立面位置圖 S:1/300

圖 11-7 廣告招牌形式說明示意圖

南向招牌廣告立面位置圖 S:1/300

表 11-1 建築面積計算表

		1 廷梁面槓	The Designation of the State of	設板橋區	退民權	段743	3地號	等4筆:	土地住	宅大樓	新建工	程				
		基地位置	新北市板橋區目	民權段743、752	2-25 • 742-	1、742-2地	號等4筆		構遊種類 SRC 造							
		使用分區	住宅	[圖	(建	蔽率:50%	容積率:30	00%)	開挖率 60%							
		基地面積	3692	ni #				郷地占用面積 15 m (4F)			mi (4F)	現有巷面積 29.48 m			mi	
	H	之建建築面積	3692 * 50% =						1	1846 m'					(16.10)	
			允建總容積	ΣFA=	FA	+	ΔFAI	=	1698	84.80	mi	允到	建容積率	(11076	+ 5908.8) / :	3692 = 460%
	允建維	密積樓地板面積	基準容積	貴 FA= 3692 *			* 300%	=	11	1076	mi					
			都更獎勵容積	積 ΔFA1			=	590	08.80	m ^s	(53,35	%)		
	設計類	建築面積&建蔽率	設計建築面積	1260.1	+	15 =	1275.1	m	設計建蔽	i率	1275.1/(369)2-29.48) =	34.81	%	≤50%	ok!
	實設	&法定空地面積	實設 空地面積	3692 - (1260	0.1+15)	=	2416.9	m²	法定 空地	面積	3692	* 50%=	1846	m	≤2416.9n	ok!
設計	設計總容積樓地板面積&容積率		設計容積面積	16923.18	+	(4x15) =	16983.18	m	設計 容積	率	169	83.18 / 3692	= 460%		≦460%	ok!
								免計名	字積面積		陽	台&梯廳面積	責檢討			
		樓層	樓地板面積	容積樓地板 面積	店鋪	公益設施	1F車道			梯廳面積	陽台面積	梯順	億+陽台	戶數	樓高(m)	用途
		1.55000				IXAE		面積	(機電設備空 間)	面積	面積	面積	計入容積			
		突三層	188.84												2.9	電梯機房、水箱
	屋突	突二層	188.84												2.9	機房、樓梯間
	層	突一層	188.84												3.2	機房、樓梯間
		小計	566.52												9	
		二十二層~二十八層	757.52x7=	617.76x7=				74.38x7=		65.38x7=	48.24x7=	113.62x7=		12x7=	3.3x7=	集合住宅
	,		5302.64	4324,32				520.66		457.66	337.68	795.34		84	23.1	
		十五層~二十一層	757.52x7=	617.76x7=				74.38x7=		65.38x7=	48.24x7=	113.62x7=		12x7=	3.3x7=	集合住宅
各			5302.64	4324.32				520.66		457.66	337.68	795.34		84	23.1	
層樓	地	十四層	757.52	579.80				112.34	37.96	65.38	48.24	113.62		11	3.6	集合住宅、中繼機房
地	上	四層~十三層	757.52x10=	617.76x10=				74.38x10=		65.38x10=	48.24x10=	113.62x10=		12x10=	3.3x10=	集合住宅
板面	層	THE SATISFIES AND THE SATISFIES	7575.20	6177.60				743.80		653,80	482.40	1136.2		120	33	1 1 1 4 10 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
積		三層	757.52	705.36				74.38		65.38	48.24	113.62		12	3.3	集合住宅 管委會空間、一般事務所、政府
		二層	1181.92	269.36	143.78	378.69		415.87		118	0	118.00			3.6	機關(青年職涯發展中心) 大廳、管委會空間、店舗、政府
		一層	1258.79	542.42	143.78	378.69	57.92	159.76	68.6	120	0	120		2	4.2	機關(青年職涯發展中心)
		小計	22136.23	16923.18	287.56	757.38	57.92	2547.47	106.56	1937.88	1254.24	3192.12		313	95	(含1F提高1.1M)
		地下一層	2149.41												3.5	防空避難室兼停車空間
	地	地下二層	2185.09												3	停車空間
	下層	地下三層	2149.41												3	停車空間
	/101	地下四層	2185.09												3	停車空間
		小計	8669.00										閉	見挖深度	15.15	(含筏基2.5M+PC層15cm
		合計	31371.75	16923.18	287.56	757.38	57.92	2547.47	106.56	1937.88	1254.24	3192.12	0	313		集合住宅:311戶 店鋪、一般事務所:1戶 政府機關(青年職涯發展 中心):1戶
			2. 一般住宅 22F(A7~8戶、A11~A12戶)~28F: 依都審排 依土管身 3.店鋪.一般事務所、政府機關(青年職涯發展中心 依都審排				依都審規 依土管規 依都審規	定 定(技規) 定	76户 x 0.8 (219.87+7 2戸≒	(22136.23-287.56-757.38-57.92-106.5 76戸 x 0.8 (66㎡以下)≒61輔 (219.87+757.52x6)/150≒32輔 2戸≒ 2輔 (287.56㎡+757.38㎡)/150≒7輔		6.56-757.52x 取61輛 取7輛	146			Trustr
	停車空間檢討		法定: 自設: 二、法定機車4 1. 社會住宅 3F- 2. 一般住宅 22F 3.店鋪.一般事都	1 亨 車數量檢討: -22F(A1~A6、A F(A7~8戶、A11	(9~A10戶) ~A12戶)~2	: 28F :	+ 依社宅規 依都審規 依土管規 依都審規	定定定	2戸≒	235輛 76輛 757.52x6)/100 2輛		取76輛取11輛	汽車位實設:	174	輔 OK!	
			三、法定自行政	依都審規定 依土管規定	d: 322	76 * 1/4≒ * 15%≒	依土管規 + 81 49輛		(287,56+75 = (76-61);**	57.38)/100 = 322 (車折減 =	11輛 輛 96輛	取96輛	機車位實設:			
		工程總價:	31371.75	*	16980	=	\$532,6	592,315	元							
	例	事面積檢討	8669.00	$\vec{m} \leqq $	174	x 40 +	322	x 4 +	(1260,1+1	5) =	9523.1	ok!				
	機電	試設備面積檢討	2547.47	m³ ≤	16984.80		15%	=	2547.72	m	ok!					
	1	開挖率檢討	2185.09	1	3692		=	59.18%	≦	60%	ok!					

註:實際仍須依事業計畫及權利變換計畫核定結果與建照核發為準。

高層建築物落物曲線退縮距離檢討

依建築技術規則 229 條規定:

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50公尺以下部分免退縮。

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。

建建築物總高度為 95m, 3 層至 28 層一次退縮, 依落物曲 線檢討:

 $\sqrt{95/2}=4.88$ m

建築物高層均在退縮距離 4.88m 範圍外 故本案符合!



15~28 層平面圖 S:1/400

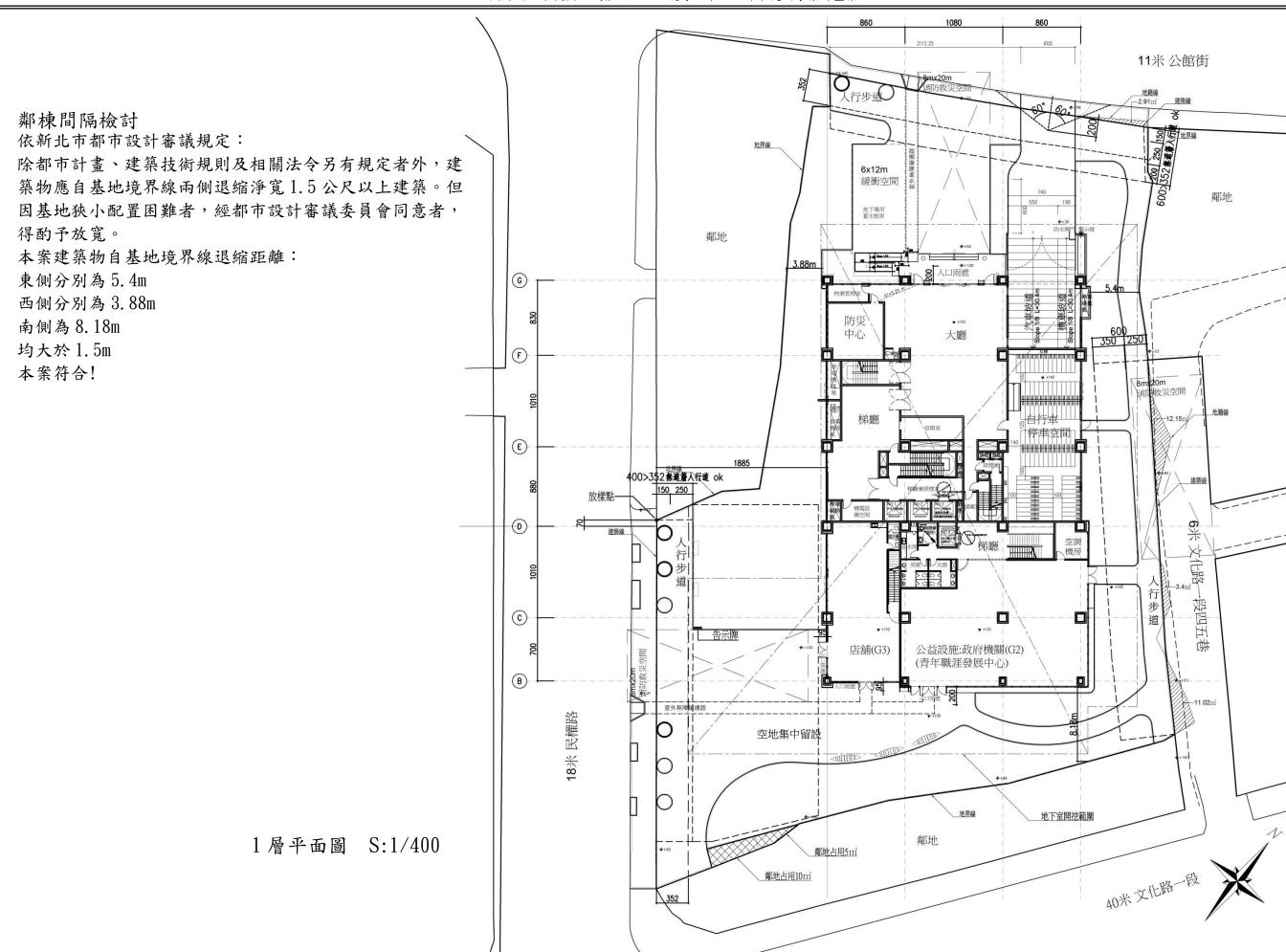


圖 11-9 鄰棟間隔檢討圖

3.6:1 陰影檢討圖

依建築技術規則 164 條(實施容積管制地區建築物高度限制):

建築物以 3.6 之斜率,依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積,不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半,且陰影最大不得超過面前道路對側境界線。 $As \leq (LXSw)/2$ 且 H < 3.6(Sw+D)

建築物總高度為 95m As=92.796 m²<(40.77*18)/2=366.93 m² H=95m<3.6(18+18.25)=130.5 m

建築物以 3.6:1 之斜率依垂直建築線方向投影,未投影至面前道路。

本案符合!

11米 公館街 6米文化路一段四五巷 a=814 D=1825 $As = 92.796 \, \text{m}^2$ 18米 民權路 SW=1800 圖 11-10 建物陰影檢討圖

22~28 層平面 S:1/400

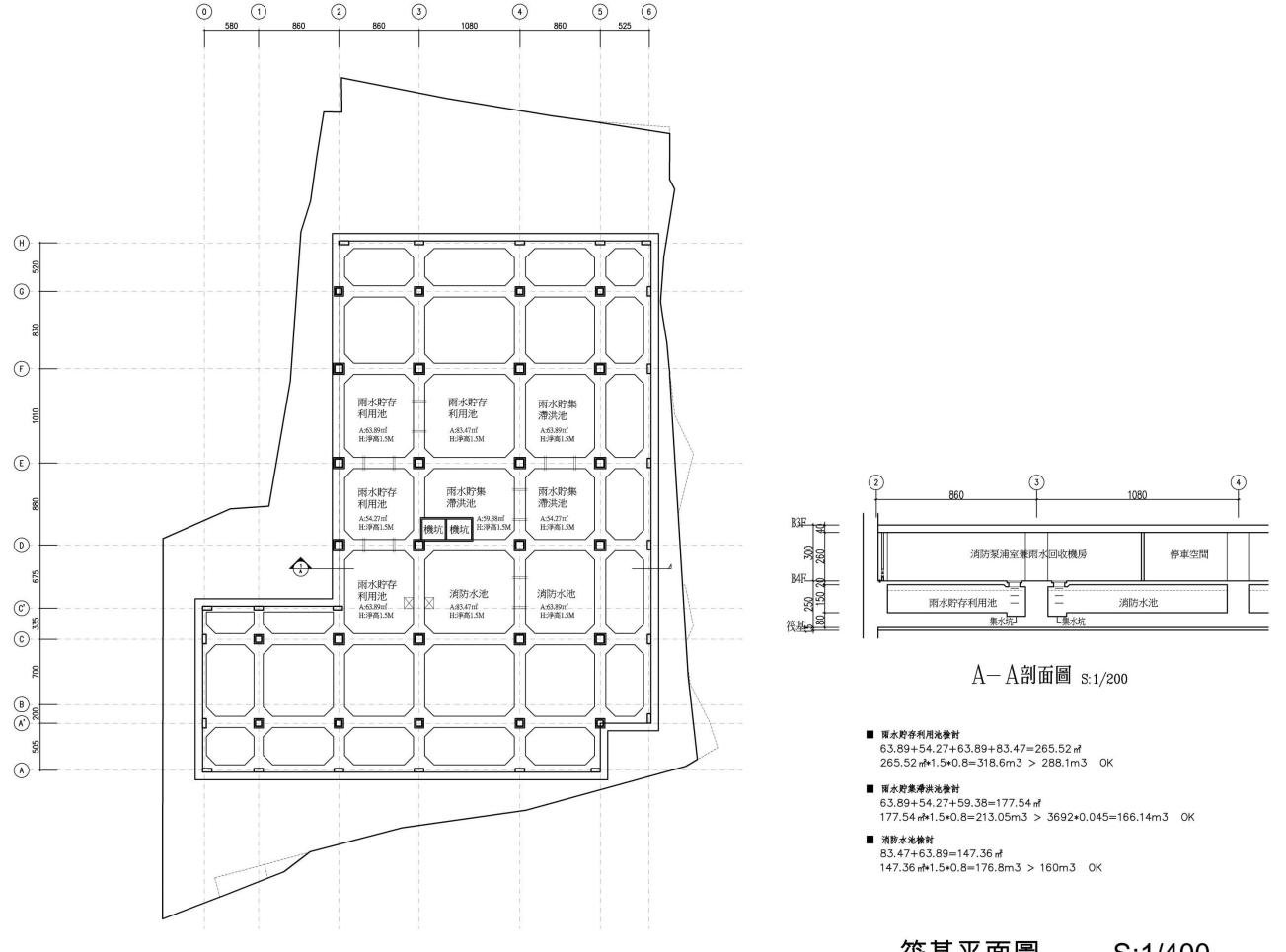
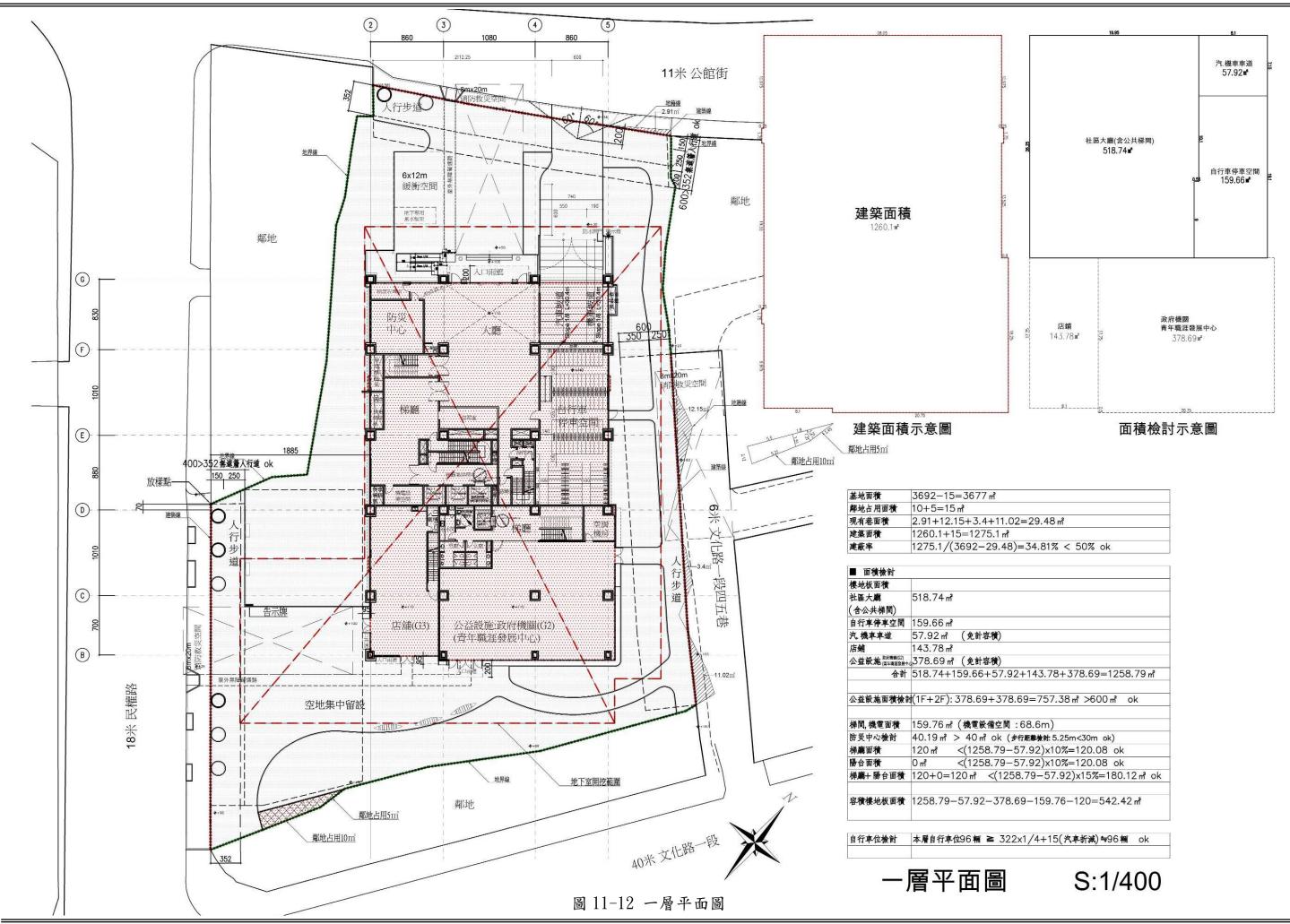


圖 11-11 筏基平面圖

筏基平面圖 S:1/400



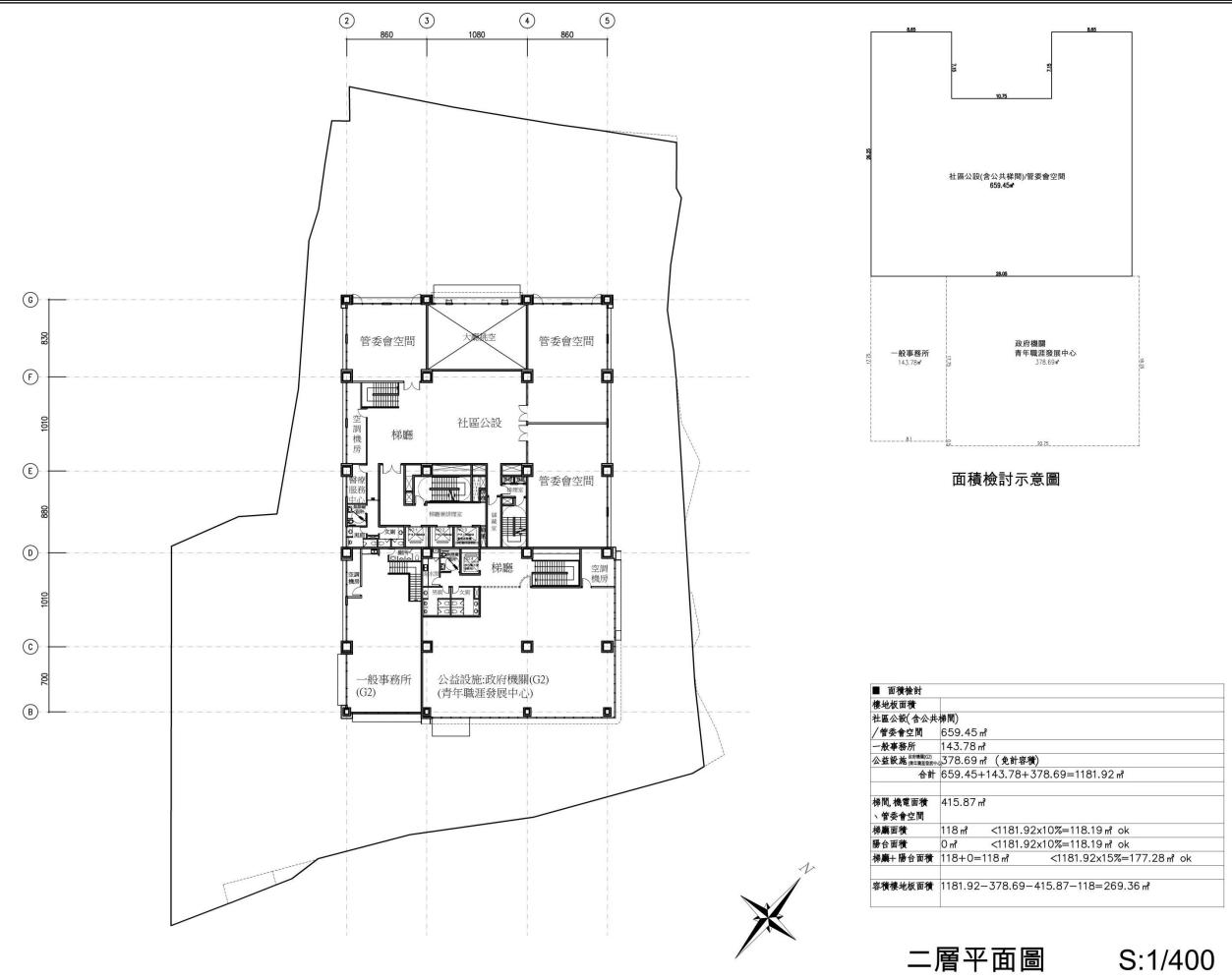
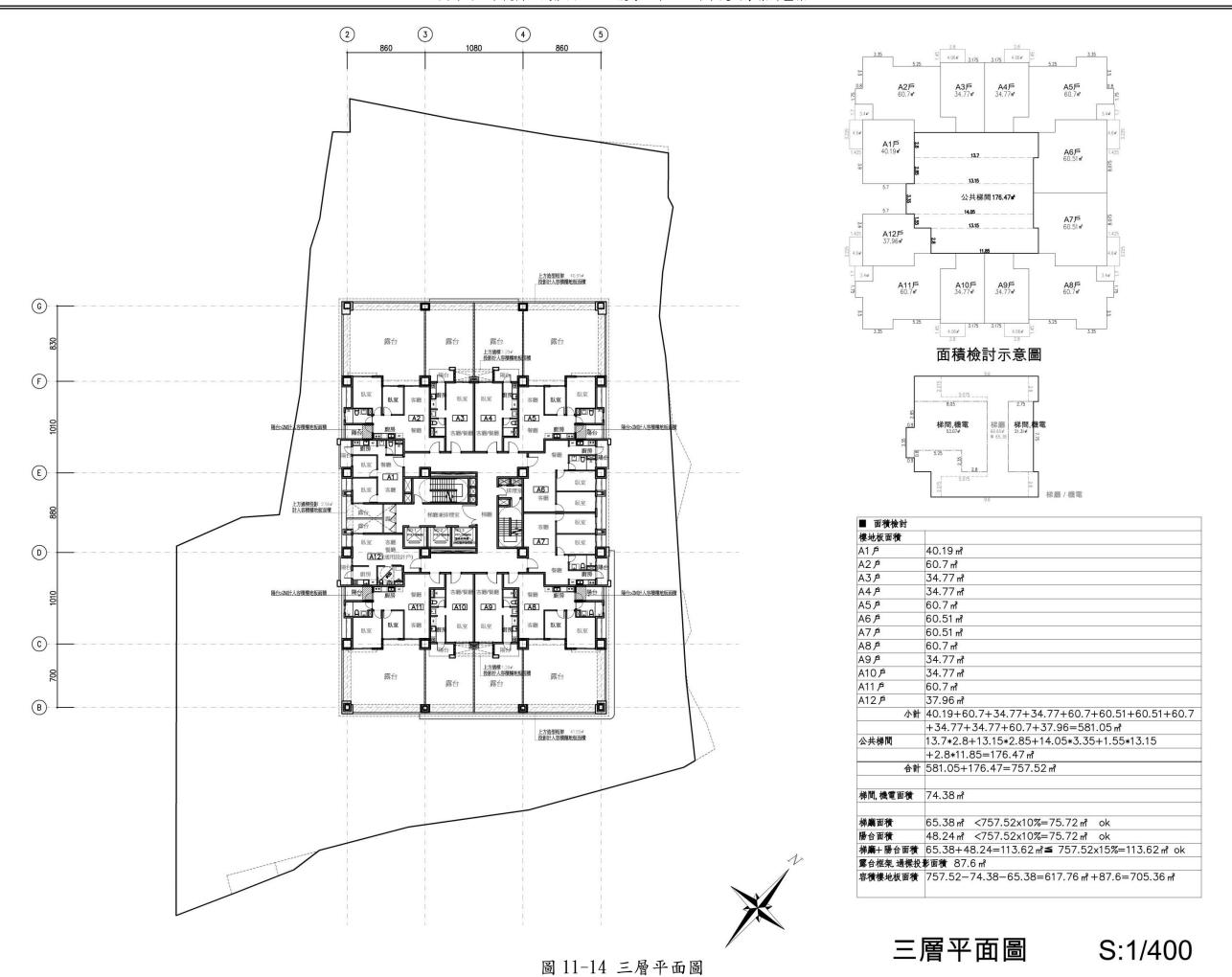
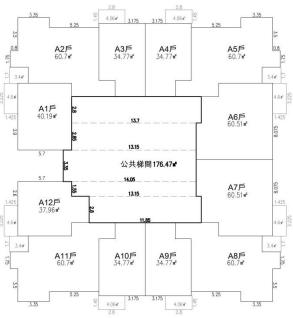


圖 11-13 二層平面圖







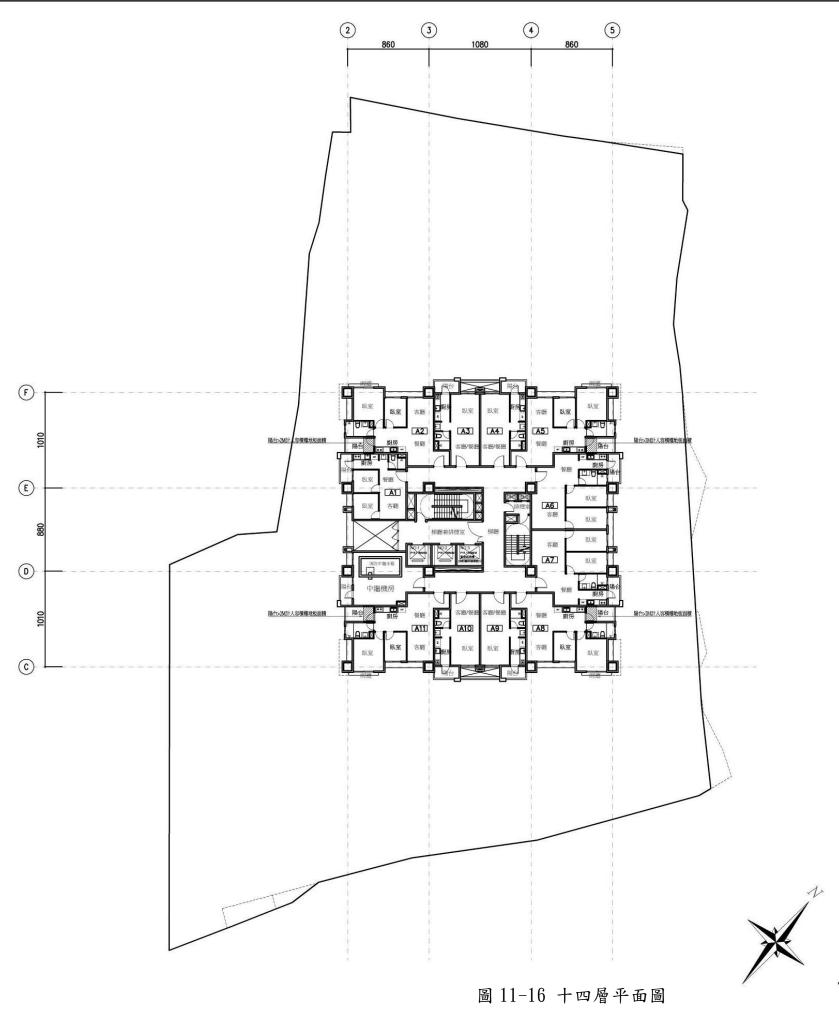
面積檢討示意圖

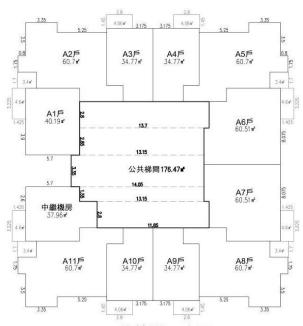


■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1户	40.19 m²
A2戶	60.7 m²
A3戶	34.77 m²
A4 🖊	34.77 m²
A5∮	60.7 m²
A6戶	60.51 m²
A7戶	60.51 m²
A8 <i>∮</i>	60.7 m²
A9 <i>∮</i>	34.77 m²
A10户	34.77 m²
A11 🗲	60.7 m²
A12户	37.96 m²
小計	40.19+60.7+34.77+34.77+60.7+60.51+60.51+60.7
	+34.77+34.77+60.7+37.96=581.05 m²
公共梯間	13.7*2.8+13.15*2.85+14.05*3.35+1.55*13.15
	+2.8*11.85=176.47 m²
合計	581.05+176.47=757.52 m²
梯間,機電面積	74.38 m²
梯廳面積	65.38 m² <757.52x10%=75.72 m² ok
陽台面積	48.24 m² <757.52x10%=75.72 m² ok
梯廳+陽台面積	$65.38+48.24=113.62 \text{m} \le 757.52 \text{x} 15\%=113.62 \text{m}^2 \text{ok}$
容積樓地板面積	757.52-74.38-65.38=617.76 m²

四~十三層平面圖 S:1/400

11-16





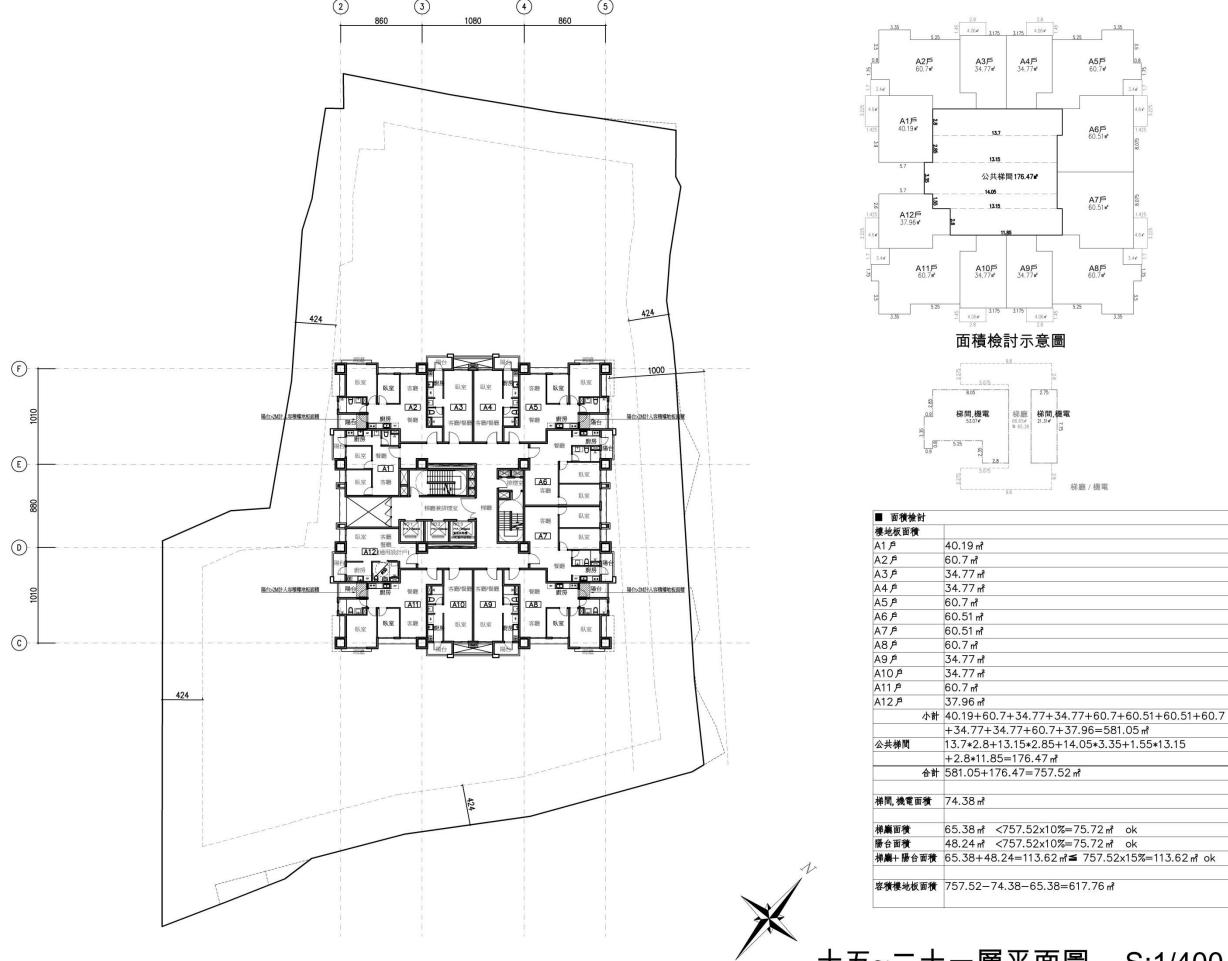
面積檢討示意圖



■ 面積檢討	
模地板面積	
A1 ∱	40.19 m²
A2戶	60.7 m²
A3Þ	34.77 m²
A4 / P	34.77 m²
A5∮	60.7 m²
A6 ∕P	60.51 m²
A7 Þ	60.51 m²
A8∮	60.7 m²
A9∮	34.77 m²
A10戶	34.77 m²
A11戶	60.7 m²
中繼機房	37.96 ㎡ (機電設備空間)
小 計	40.19+60.7+34.77+34.77+60.7+60.51+60.51+60.7
	+34.77+34.77+60.7+37.96=581.05 m ²
公共梯間	13.7*2.8+13.15*2.85+14.05*3.35+1.55*13.15
	+2.8*11.85=176.47 m²
合計	581.05+176.47=757.52 m²
梯間,機電面積	74.38 ㎡ +37.96(中繼機房)=112.34 ㎡
梯廳面積	65.38 m² <757.52×10%=75.72 m² ok
陽台面積	48.24 m² <757.52x10%=75.72 m² ok
梯廣+陽台面積	65.38+48.24=113.62 m² ≤ 757.52x15%=113.62 m² ok
容積模地板面積	757.52-112.34-65.38=579.8 m²

十四層平面圖

S:1/400



十五~二十一層平面圖 S:1/400

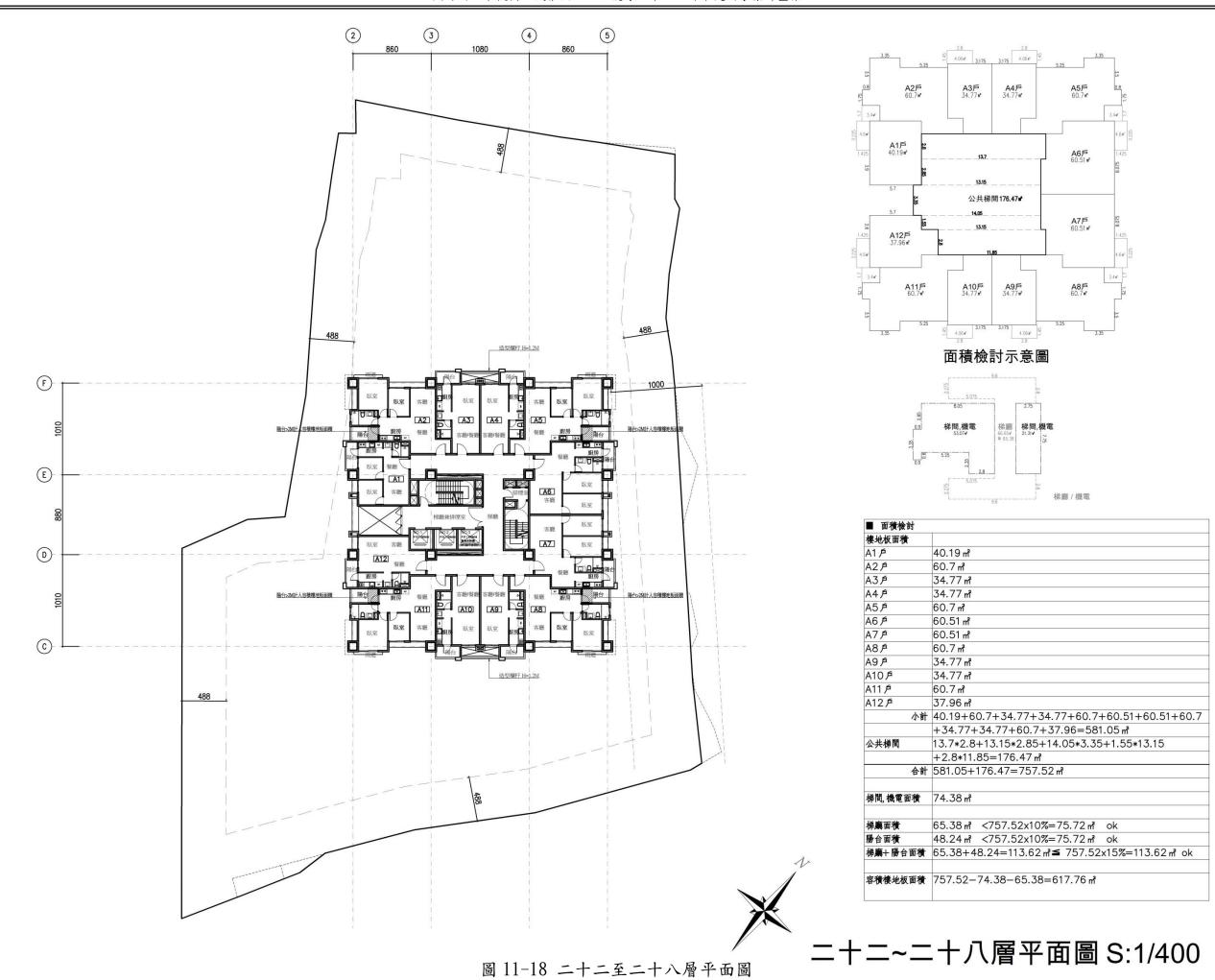
A5戶 60.7㎡

A6戶 60.51㎡

A7戶 60.51㎡

梯廳/機電

圖 11-17 十五至二十一層平面圖



11-19

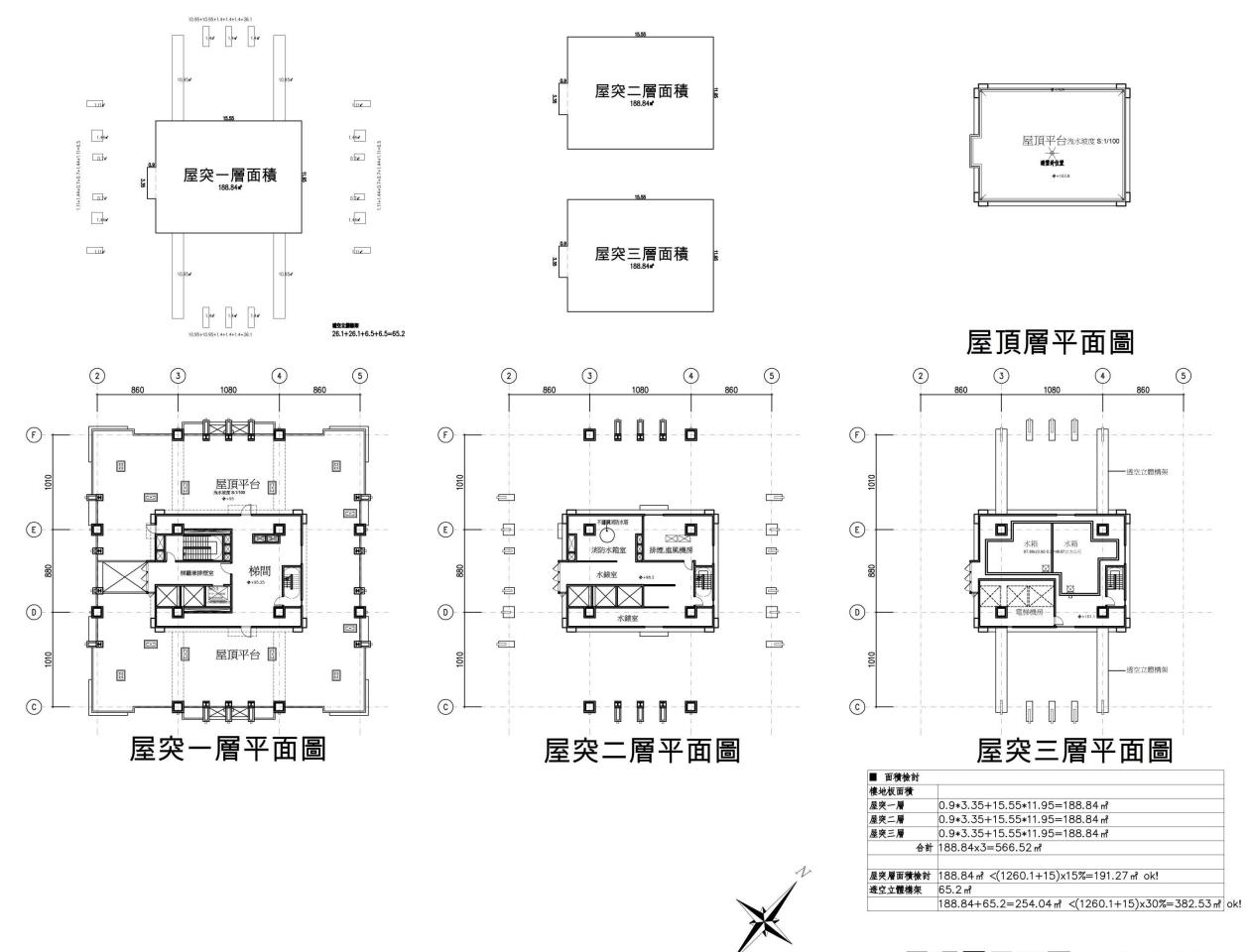


圖 11-19 屋突層平面圖

屋頂層平面圖 S:1/400

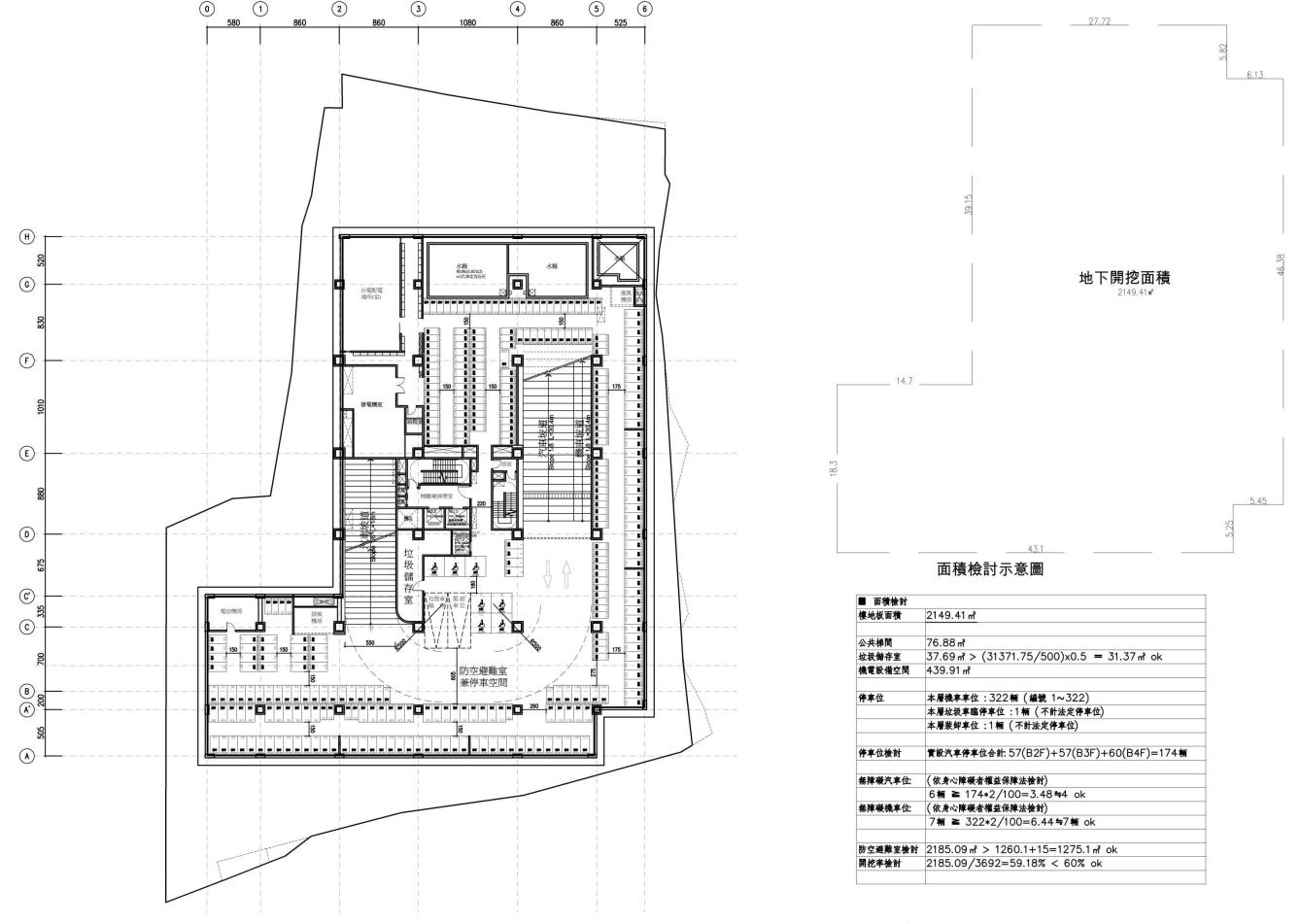


圖 11-20 地下一層平面圖

地下一層平面圖 S:1/400

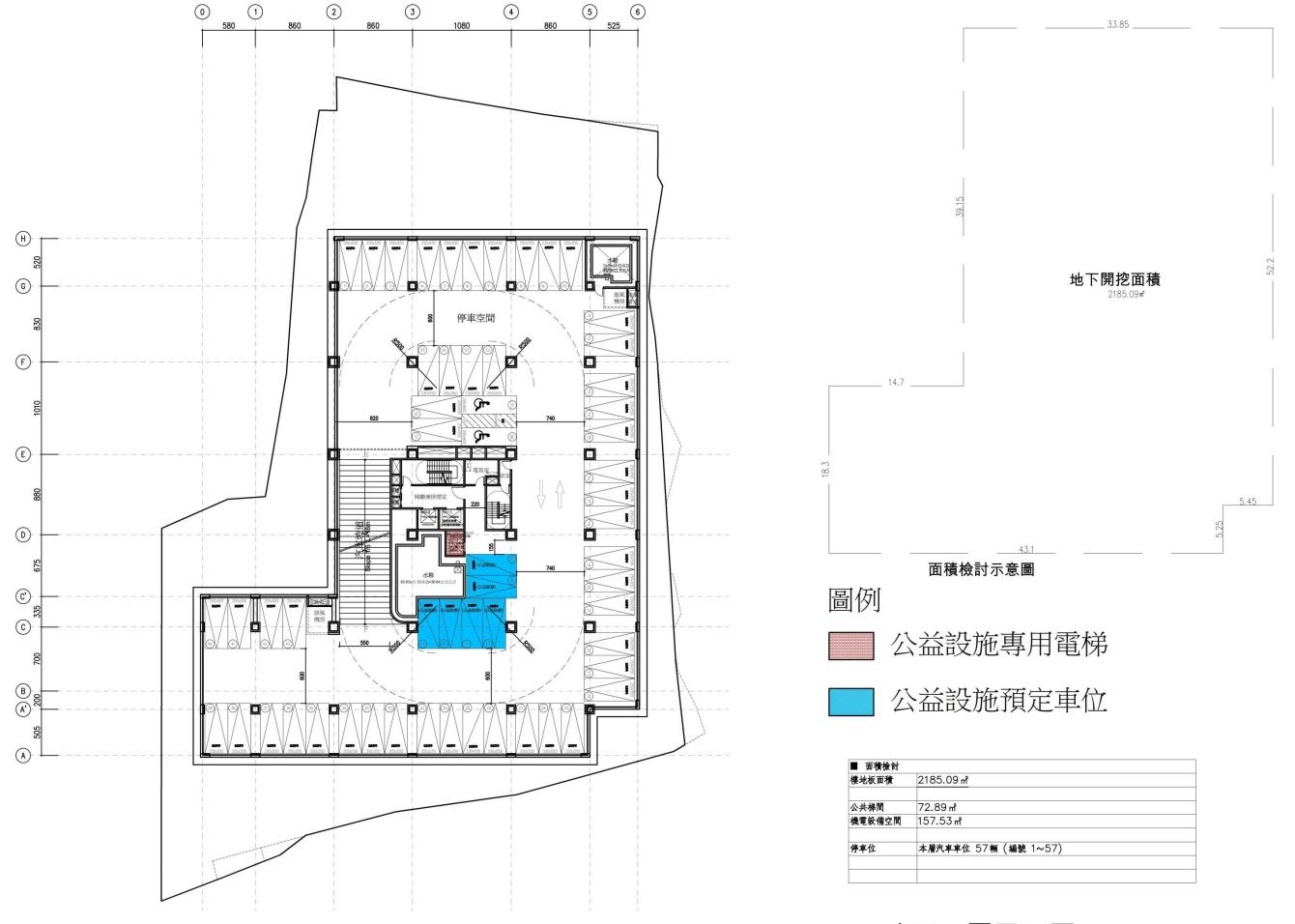


圖 11-21 地下二層平面圖

地下二層平面圖 S:1/400

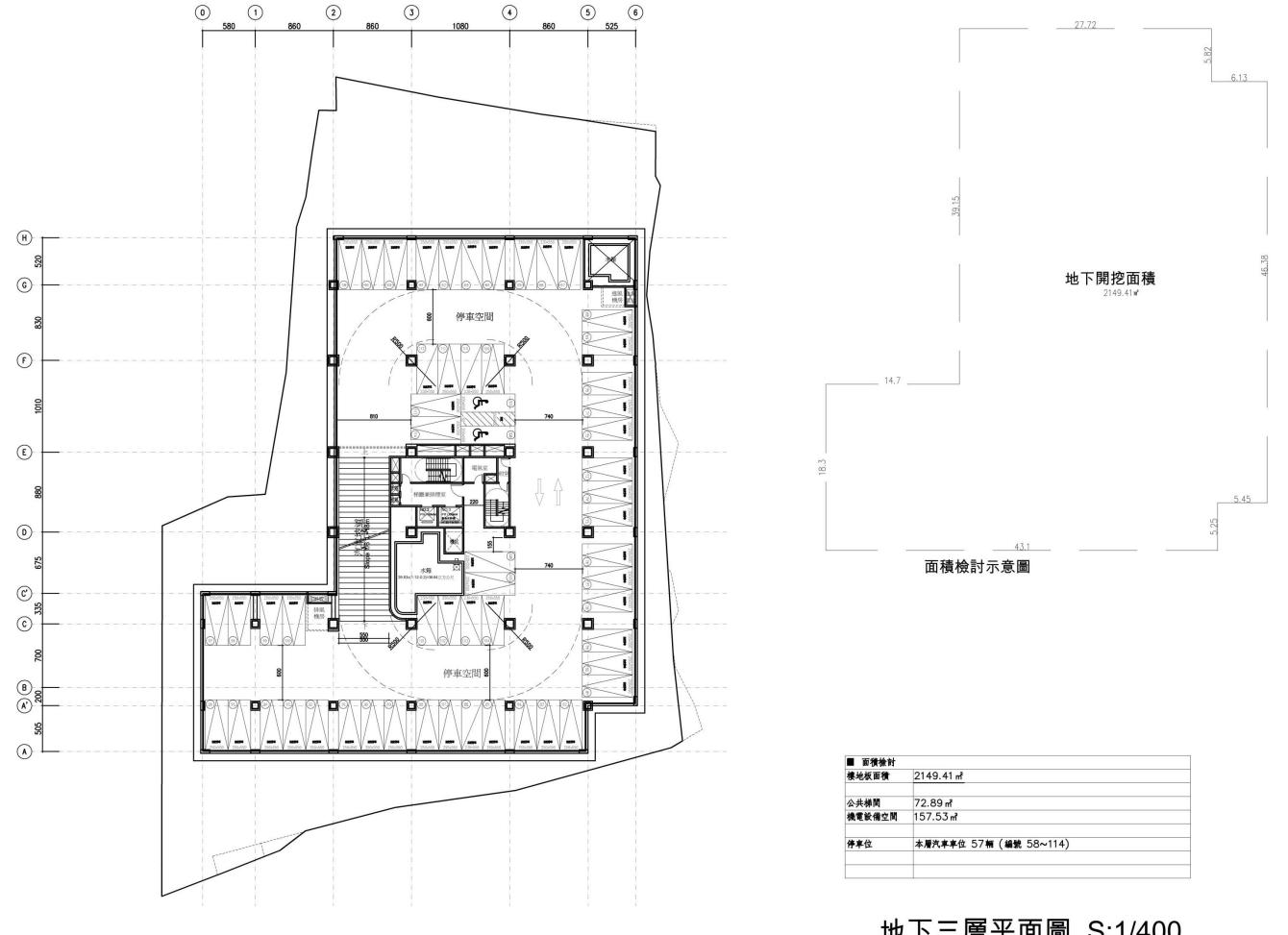


圖 11-22 地下三層平面團

地下三層平面圖 S:1/400

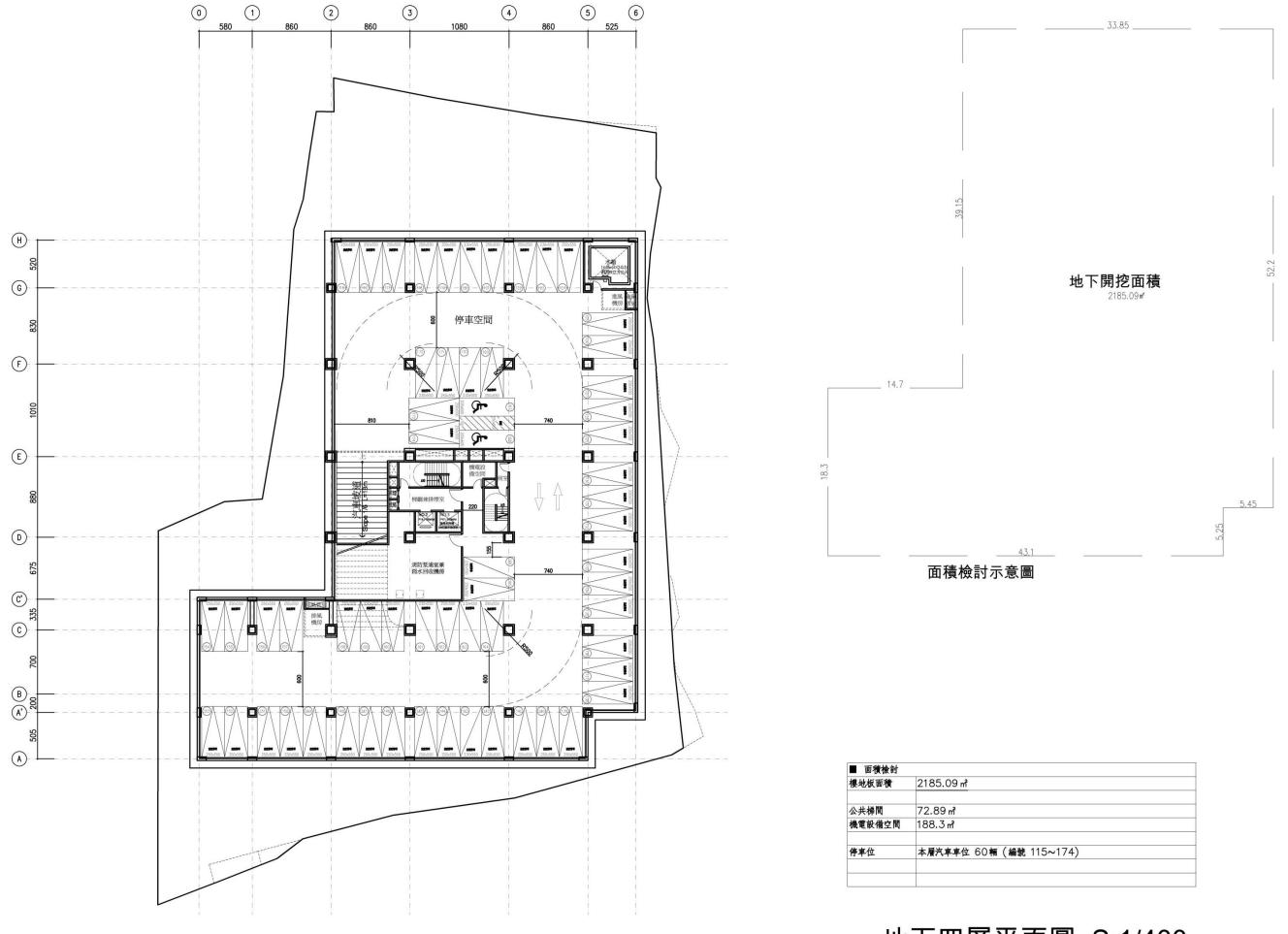
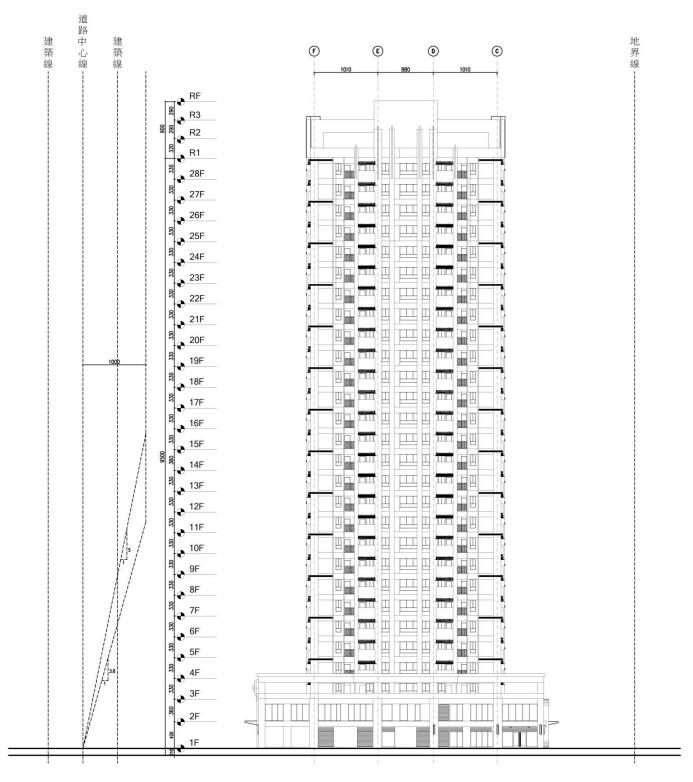
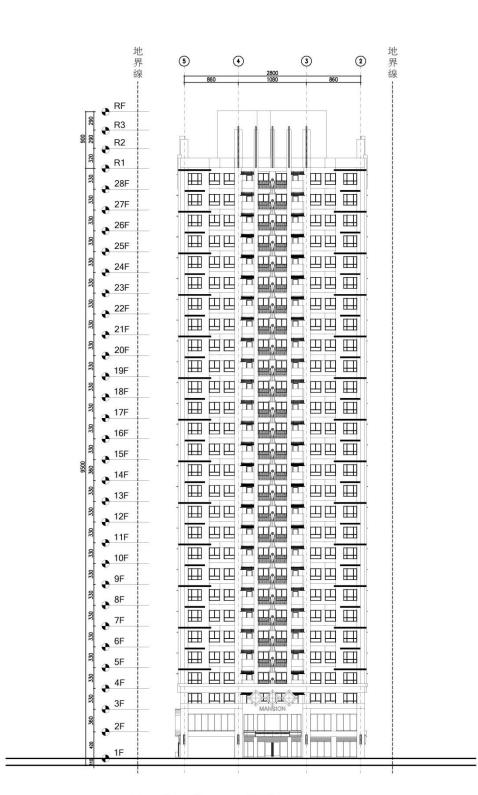


圖 11-23 地下四層平面圖

地下四層平面圖 S:1/400

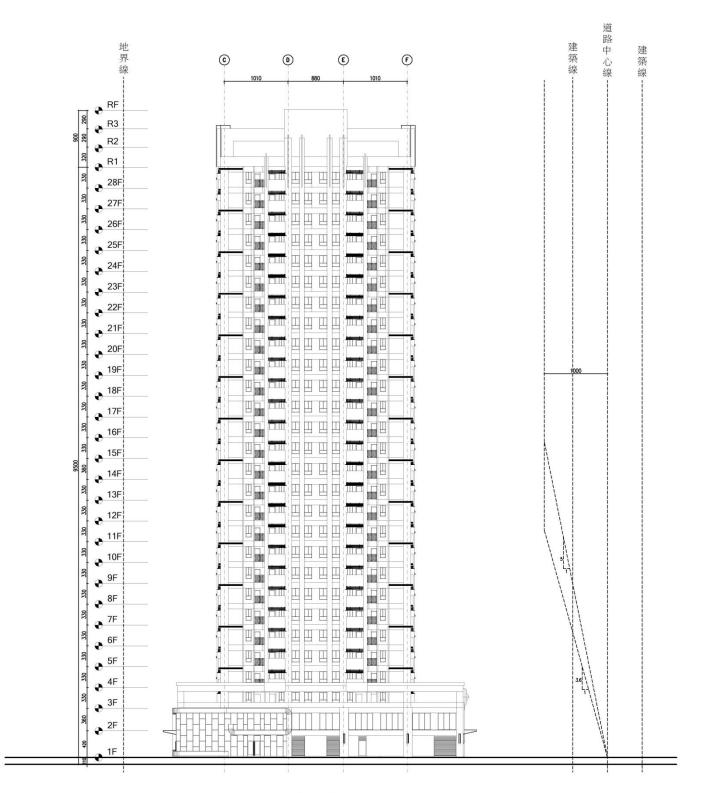


西向立面圖 S:1/600



北向立面圖 S:1/600

圖 11-24 西向及北向立面圖

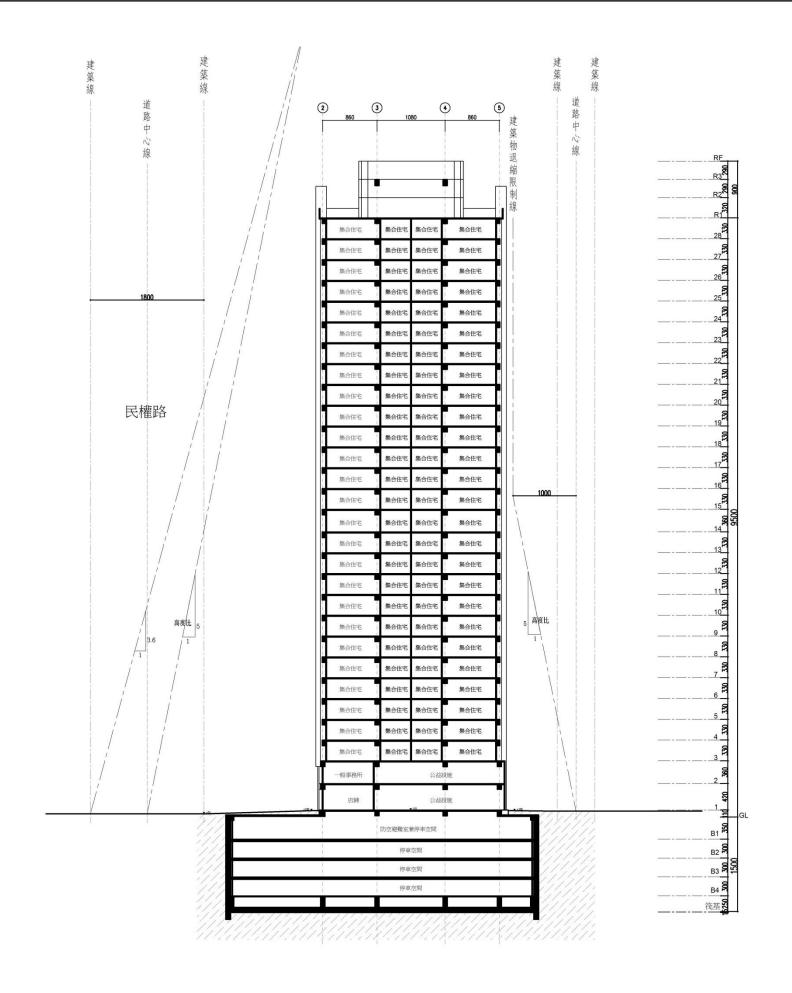


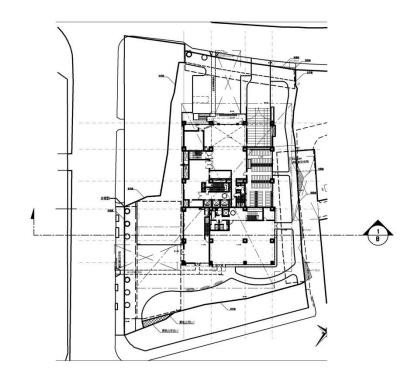
∲ 26F **25F ⊕** 23F **⊕** 22F ● 21F ● 20F ● 16F ● 14F ● 12F ● 11F 9 3F

東向立面圖 S:1/600

南向立面圖 S:1/600

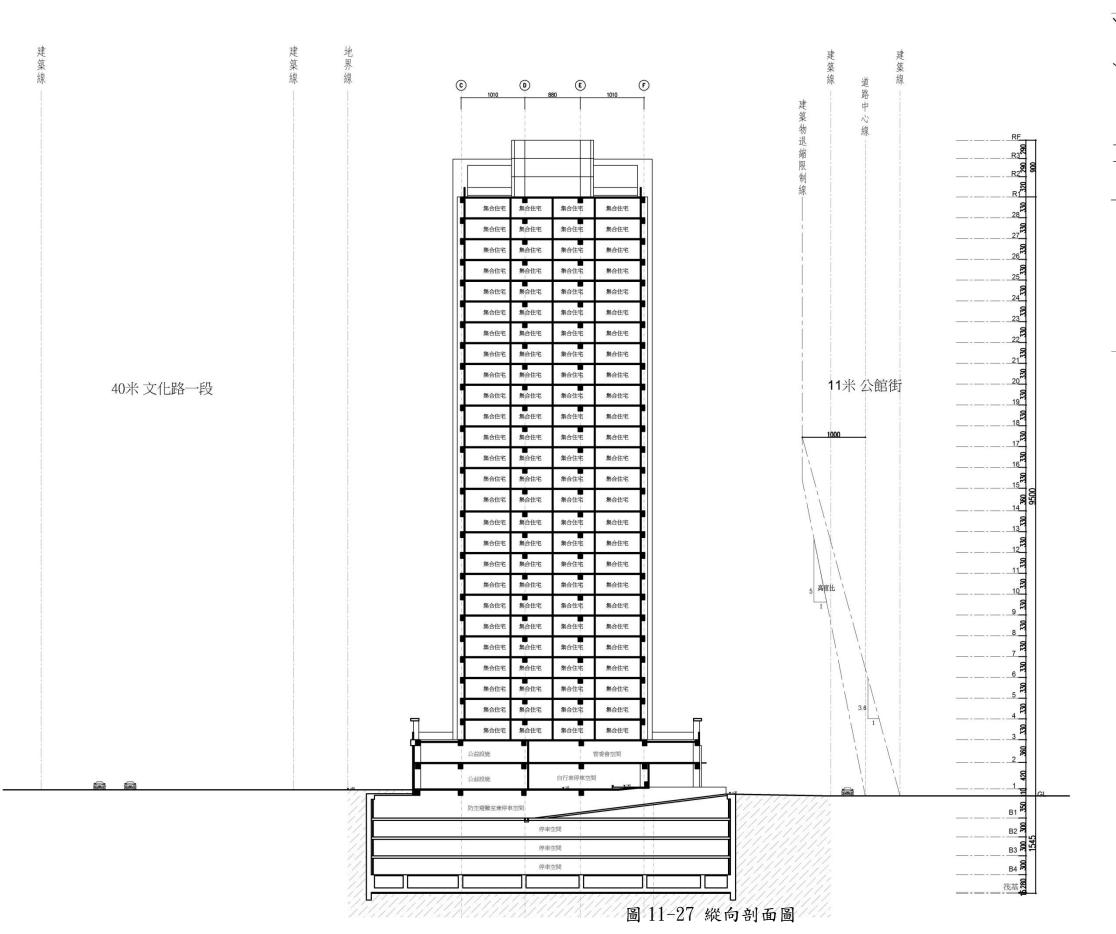
圖 11-25 東向及南向立面圖

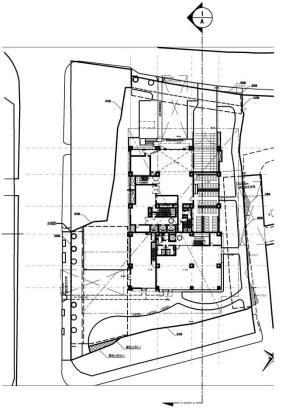




B-B剖面圖 S:1/600

圖 11-26 横向剖面圖





A-A剖面圖 S:1/600

建築物屋頂型式(屋脊裝飾物)

建築造型及量體計畫 屋脊裝飾物結構系統檢討

1.屋脊裝飾物說明

屋突設置安裝屋脊裝飾物,採用韌性抗彎矩構架系統。

2. 結構基本需求說明

屋頂之屋脊裝飾物,耐震性依『建築物耐震設計規範及解說』之第四 章【附屬於建築物之結構部份構體、非結構構材與設備之地震力】進 行耐震性檢討,依規範規定最小設計水平總橫力

$$F_{ph} = 0.4S_{DS}I_p \frac{a_p}{R_{pa}}(1 + \frac{2h_x}{h_n})W_p = 0.43W_p$$
 F_{ph} ,不必大於 $F_{ph} = 1.6S_{DS}I_pW_p = 0.96W_p$ 故地震側力爲 $0.43W_p$

設計風壓採用 $p = g(GC_n) - q_i(GC_n)$, 設計風壓與設計風力之計算式及 其分類,係按『建築物耐風設計規範及解說』之規定。當屋脊裝飾物 位於建築物迎風面時,需在屋脊裝飾物之正面施加正值外牆風壓,而 在屋脊裝飾物之背面施加負值屋頂外風壓;而當屋脊裝飾物位於建築 物背風面時,需在屋脊裝飾物之背面施加正值外牆風壓,而在屋脊裝 飾物之正面施加負值外牆風壓。

3.設計規範

設計規範: 『建築技術規則建築構造篇』

- 『鋼骨鋼筋混凝土構造設計參考規範與解說』
- 『混凝土結構設計規範』
- 『鋼構造建築物鋼結構設計技術規範』(LRFD)

4.設計方法

靜力分析:垂直力(靜載重及活載重)分析

地震力意外扭矩分析

風力分析

側力分析: 地震水平力分析

分析程式: ETABS V9.0.4 程式分析

5. 載重組合

1.4D

1.2D + 1.6L

1.2D + 1.0L + 1.6W

1.2D + 1.0L + 1.0E

0.9D + 1.0E

0.9D + 1.6W

D=靜載重

L=活載重

W=風力載重

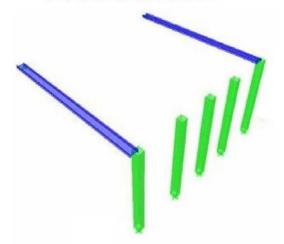
E=地震力載重

6.固定構架應力檢討

屋頂設計活載重使用100 kg/m²,且另外依 第一項屋脊裝飾物結構基本需求將實際承 受的地震力與風力依法規規定之樓板載重 組合進行檢核構架,及構架與屋頂突出物 梁柱之接合。

7.地震力及風力計算

屋頂裝飾結構分析模型



梁尺寸 H 450x200x9x14

單位重=0.144 t/m 柱尺寸 H 300x300x10x15 單位重=0.153 t/m

材料性質 SN490BM

柱尺寸 H 400x400x13x21 單位重=0.245 t/m

a.地震橫力計算

屋突樓高依建築規劃 結構重 $W_p = 12.64$ ton

總和E=0.43 Wp=0.43*12.64 = 5.44 ton

b.風力計算

結構之風昇力

 $g = 117.61kg/m^2$ G = 1.77 $C_n = 2$

保守計算令 $q_i = 0$ 以及 $C_{pi} = 0$

設計風壓 $p = g(GC_n) - q_i(GC_n) = 0.417 \text{ ton/m}^2$ 風力總和W = 0.417*(73.3) = 30.57 ton (X向)

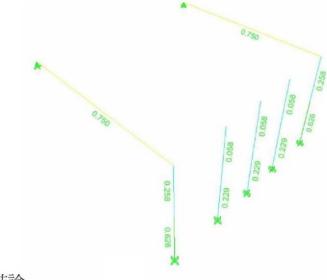
W = 0.417*(30.0) = 12.51 ton (Y = 1)

係數化載重1.6W=1.6*30.57 = 48.91 ton (X向)

係數化載重1.6W=1.6*12.51 = 20.02 ton (Y向)

屬於風力控制。

8. 檢核所有構件之stress ratio 皆小於1.0(符合法規需求)



9.結論

經以上說明及應力檢討確認結構安全無虞。



建築物屋頂型式(屋脊裝飾物)

屋脊裝飾物高度6m < 9m(屋頂突出物高度), 投影面積及透空率檢討符合規定。

- 1.水平投影面積30%檢討:
 - 188.84(屋突層)+65.2(立體構架)=254.04㎡ < (1260.1+15)x30%=382.53㎡ ok!
- 2.透空立體構架檢討:
 - (2.075*2+1.75*2)*9.125+(0.65*3)*7.925=85.26 m²> (12*9.125)*2/3=73m² ok!
- 3. 透空遮牆檢討:
 - (8.6*2+2.075*2+1.75*2)*6=149.1m > (29.2*6)*1/3=58.4m ok!



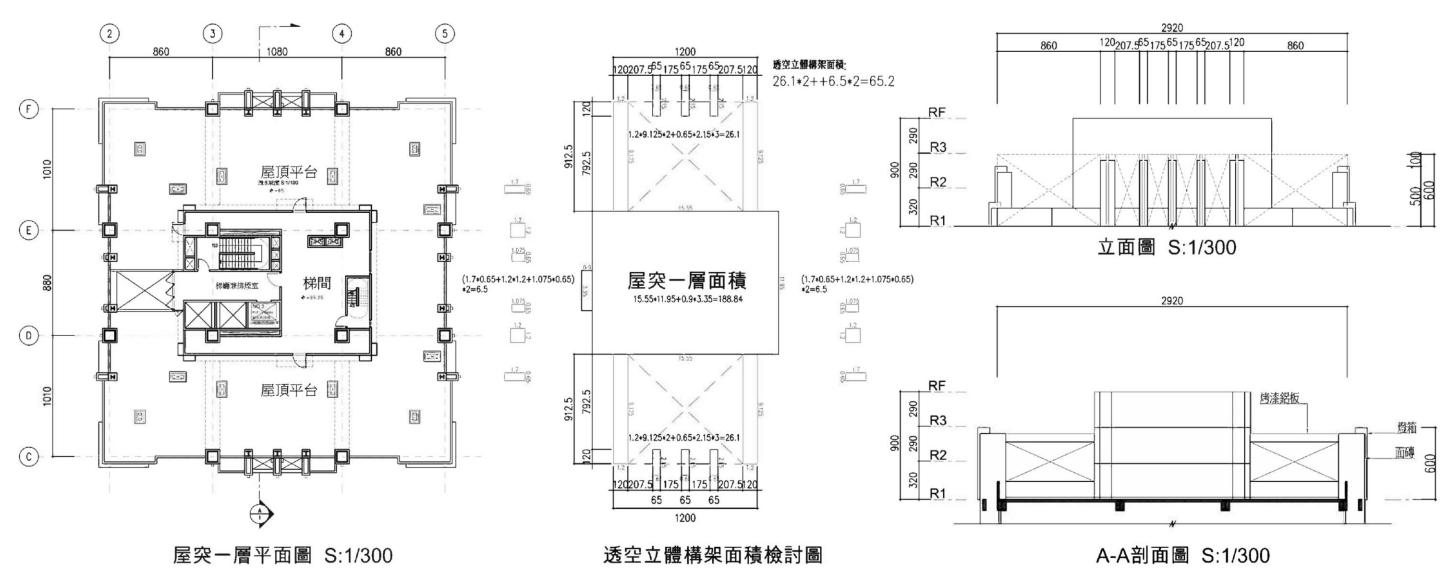


圖 11-29 屋脊裝飾物型式圖

五、防災與逃生避難構想



圖 11-30 消防救災審查圖說(一)

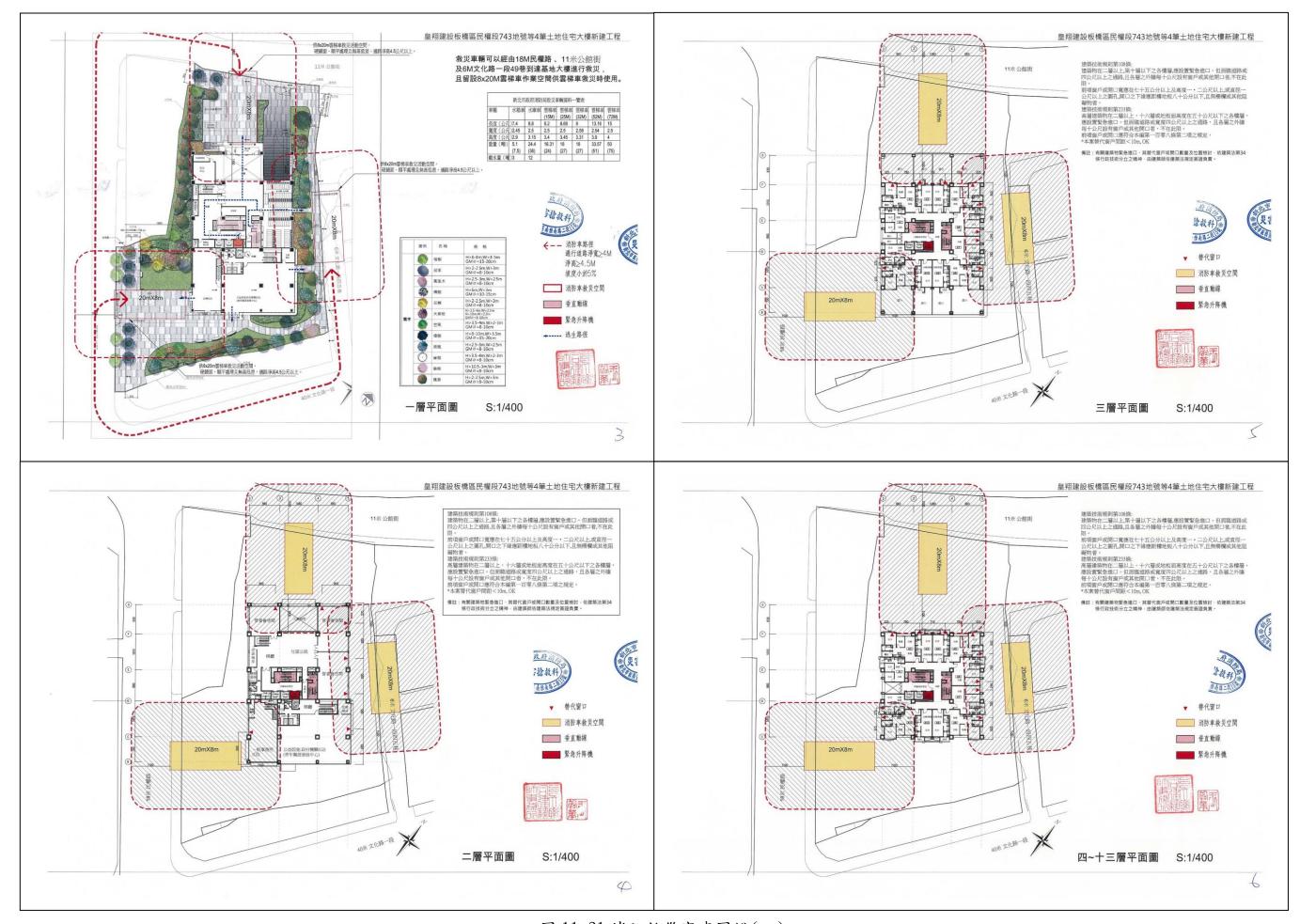


圖 11-31 消防救災審查圖說(二)

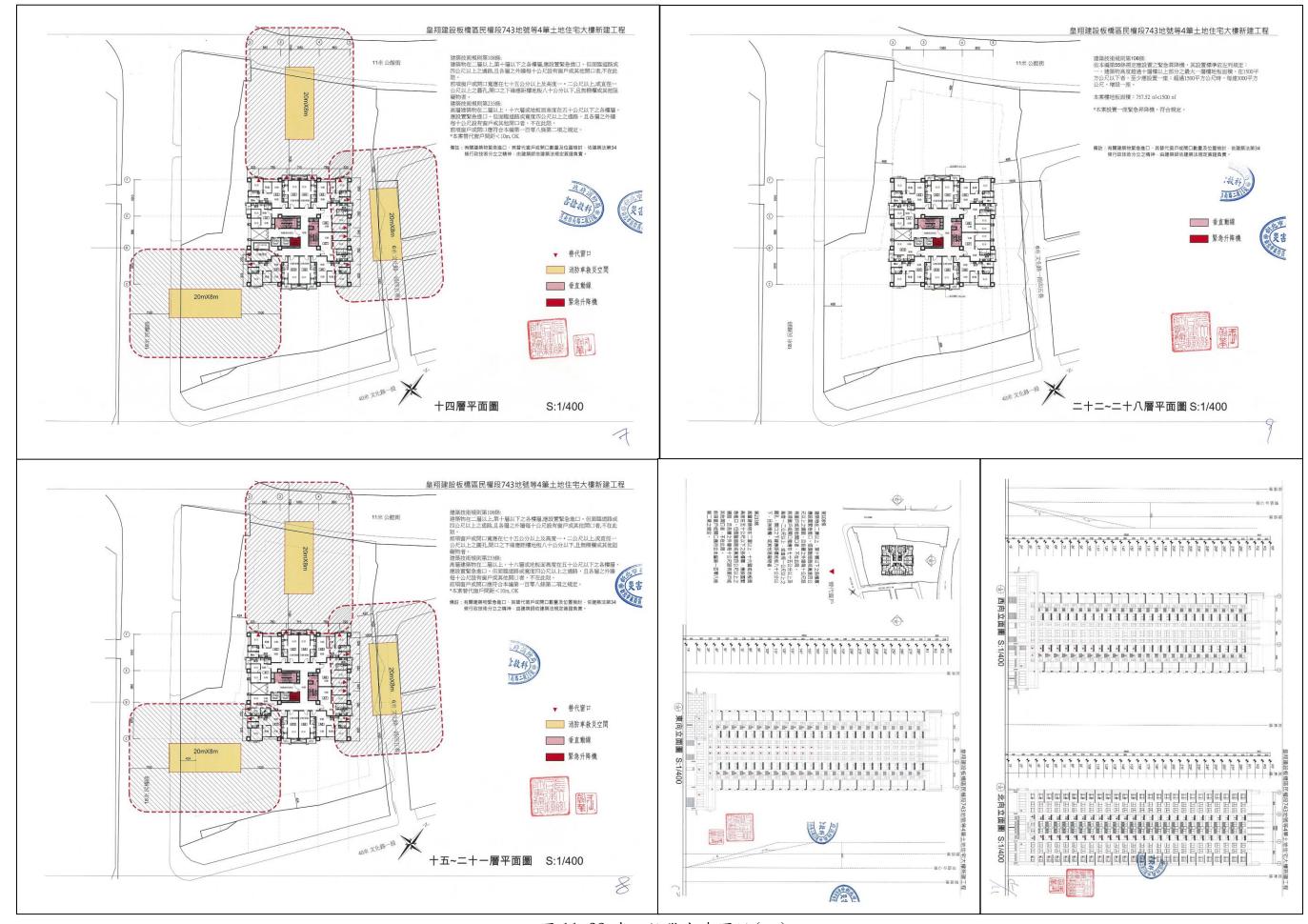


圖 11-32 消防救災審查圖說(三)

六、開發後交通影響評估分析

(一)基地開發衍生旅次

不同的基地開發使用內容與強度,將衍生不同程度之交通衝擊與不同的交通行為特性,故在進行基地衍生交通量需求分析時,須針對不同的土地使用類別,分別推估其個別衍生之交通需求量。本案基地大樓為一地上 28層、地下 4層之集合住宅大樓,總開發戶數為 313 戶(包含公益設施 1 戶(辦公室使用)、店鋪(含 2F 一般事務所)1 戶、集合住宅 311 戶)。考量本基地開發使用以「辦公室」、「店鋪」及「住宅」用途為主,因此本案分別以「辦公室」、「店鋪」及「住宅」類別開發特性進行整體衍生交通量分析作業。

有關辦公室衍生交通量之計算,主要由辦公室衍生員工數於尖峰時段進出人旅次量,並藉由各運具使用比率及乘載率,推估平常日晨、昏時段衍生交通量,其中晨峰衍生之人旅次及交通量為:進入 18 人旅次、車旅次5pcu,離開為4人旅次、車旅次1 pcu;昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為:進入6人旅次、車旅次2 pcu,離開為18人旅次、車旅次5 pcu。

有關店鋪衍生交通量之計算,主要由全日來客數推估分時進出人旅次量,並藉由各運具使用比率及乘載率,推估平常日晨、昏時段衍生交通量,其中晨峰衍生之人旅次及交通量為:進入28人旅次、車旅次5 pcu,離開為25人旅次、車旅次4 pcu;昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為:進入41人旅次、車旅次7 pcu,離開為38人旅次、車旅次7 pcu。

住宅部分基地開發住宅設計戶數合計為 311 戶,預計引進之居住人口數約為 831 人,依據住宅之尖峰小時旅次衍生量乘上各運具使用比例,即可得本基地住宅於晨(昏)峰時段進入及離開之各運具所產生的人旅次,再將所得之人旅次之值分別除以各運具的乘載率,可計算出本基地於晨昏峰時段進入及離開之各運具所產生的車旅次,再依小客車當量值轉換成小客車當量數(pcu),故本案住宅使用部分開發後,平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為:進入 106 人旅次、30 PCU,離開為 495 人旅次、141 PCU;昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為:進入 347 人旅次、99 PCU,離開為 108 人旅次、31 PCU。

加總本案辦公室、店鋪及住宅開發之平常日晨峰衍生之人旅次及交通量如表 11-2 所示:合計基地開發後晨峰小時進入 152 人旅次、40 PCU,離開為524 人旅次、146 PCU;昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為:進入394 人旅次、108 PCU,離開為164 人旅次、43 PCU,本案基地平常日晨峰衍生之人旅次及交通量如表 11-2 所示

表 11-2 基地晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

旅次方向	運具別	小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	捷運 台鐵	合計
旦」及	人旅次	28	46	3	15	6	17	36	152
晨峰 進入	車旅次(輛)	23	40	3	1	0	0	0	68
進八	Pcu	23	13	3	1	0	0	0	40
旦」及	人旅次	107	162	10	59	16	23	144	524
晨峰 離開	車旅次(輛)	90	141	8	3	0	0	0	242
构产 [开]	Pcu	90	42	8	6	0	0	0	146
乓. 久	人旅次	77	122	8	43	12	28	103	394
昏峰 進入	車旅次(輛)	65	107	7	2	0	0	0	180
近八	Pcu	65	32	7	4	0	0	0	108
乓. 久	人旅次	30	51	3	15	6	23	36	164
昏峰 離開	車旅次(輛)	25	45	3	1	0	0	0	74
海上 [开]	Pcu	25	13	3	1	0	0	0	43

資料來源:本計畫推估。

(二)目標年交通影響分析

1、目標年基地未開發交通影響分析

本案開發目標年為民國 111 年,在目標年基地未開發完成時,平常日 晨、昏峰時段,基地周邊主要道路因交通量之成長而造成旅行速率略降,而 道路路段服務水準皆維持與現況相同狀況。

2、目標年基地已開發交通影響分析

基地開發後晨峰小時進入旅次為 40 PCU/HR、離開旅次 146 PCU/HR,平日昏峰小時進入旅次 108 PCU/HR、離開旅次 43 PCU/HR。

本案開發目標年為民國 111 年,在目標年基地已開發完成時道路服務水準為表 11-4 內容所示,由分析結果可知,未來年基地開發後,各道路隨著交通量之成長旅行速率均有下降,各道路服務水準均可維持與未開發前相同服務水準。由此分析可看出地開發後之交通影響不大,在可接受之範圍。

(三)停車場動線分析

本案基地規劃設置一處停車場出入口設施,停車場出入車採合併設計, 汽車出入車道設計為雙車道 5.5M 寬(坡度比為 1:8);機車採用專用車道進 出,機車出入車道設計為雙車道 1.9M 寬(坡度比為 1:8)。基地地下停車場車 輛之進出動線主要以透過基地北側 12M 公館街進出,有關本基地地下停車場 車輛動線及交通改善措施設置位置請分別參考圖 11-34 內容說明。有關本基 地各層停車場車行動線規劃如圖 11-34~圖 11-37 內容所示。

表 11-3 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表

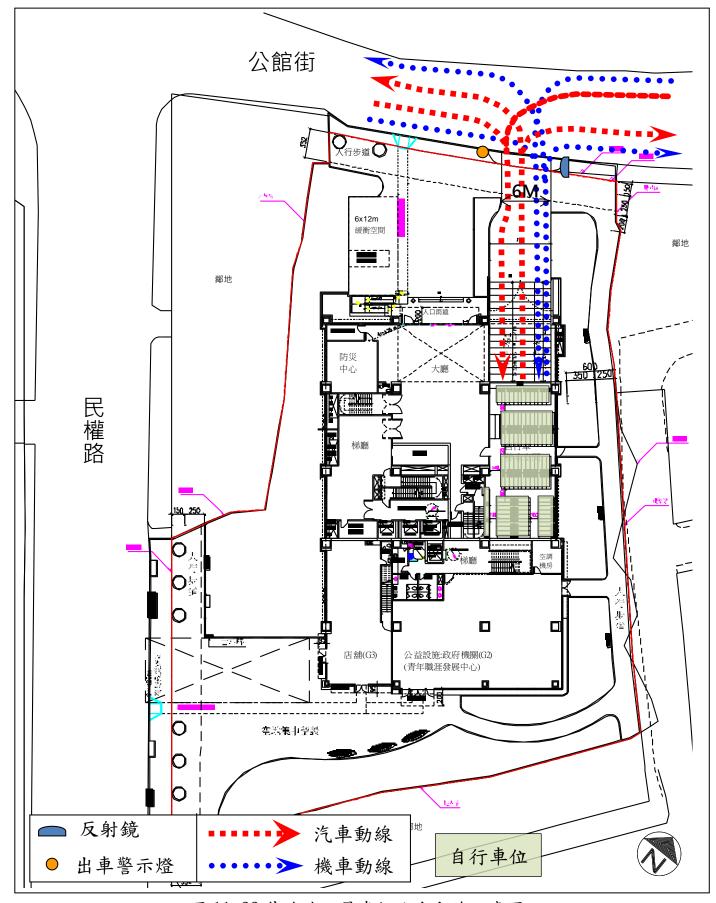
7,4 11 0	口你干巫」	<u> </u>	車		1 120	晨峰日		24 .1/1		昏峰 E	 時段	
路名	路段	方向	道數	容量(C)	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS
	新站路~	往北	3	3,100	23.2	1,354	0.44	D	22.9	1,409	0.45	D
	新府路	往南	4	4,200	24.2	1,574	0.37	D	24.3	1,530	0.36	D
\- 11 ab	新府路~	往北	3	3,100	23.1	1,899	0.61	D	23.2	1,715	0.55	D
文化路	民權路	往南	3	3,100	24.2	1,272	0.41	D	22.9	2,043	0.66	D
	民權路~	往北	2	1,950	22.8	1,342	0.69	D	23.3	1,199	0.61	D
	府中路	往南	2	1,950	23.3	1,192	0.61	D	18.1	1,893	0.97	Е
	新站路~	往東	4	3,550	19.0	2,780	0.78	Е	18.1	2,774	0.78	Е
	新府路	往西	4	3,550	23.2	2,489	0.70	D	23.3	2,253	0.63	D
胶口1字	新府路~	往東	4	3,550	18.0	2,803	0.79	Е	22.9	2,444	0.69	D
縣民大道	民權路	往西	4	3,550	18.2	2,764	0.78	Е	22.8	2,520	0.71	D
	民權路~	往東	4	3,550	18.8	2,709	0.76	Е	23.6	2,265	0.64	D
	重慶路	往西	4	3,550	23.6	1,792	0.50	D	24.1	1,680	0.47	D
	新府路~	往東	2	1,950	22.7	1,473	0.76	D	23.6	1,333	0.68	D
+ 1 ab	民權路	往西	2	1,950	23.7	1,046	0.54	D	24.0	1,279	0.66	D
中山路	民權路~	往東	1	1,100	18.3	956	0.87	Е	17.1	1,077	0.98	Е
	民族路	往西	1	1,100	18.5	942	0.86	Е	17.0	1,087	0.99	Е
	中正路~	往北	1	1,100	23.5	717	0.65	D	22.9	763	0.69	D
	公館街	往南	1	1,100	24.1	648	0.59	D	23.8	515	0.47	D
	公館街~	往北	1	1,100	18.9	901	0.82	Е	17.7	1,037	0.94	Е
	文化路	往南	2	1,950	23.2	1,108	0.57	D	23.5	944	0.48	D
日始功	文化路~	往北	3	3,100	24.2	1,342	0.43	D	23.6	1,466	0.47	D
民權路	縣民大道	往南	3	3,100	24.4	1,072	0.35	D	24.5	1,008	0.33	D
	縣民大道~	往北	3	3,100	24.0	1,294	0.42	D	24.1	1,216	0.39	D
	中山路	往南	3	3,100	24.4	976	0.31	D	24.6	1,116	0.36	D
	中山路~	往北	3	3,100	23.3	1,602	0.52	D	24.1	1,205	0.39	D
	民族路	往南	3	3,100	24.6	872	0.28	D	24.5	1,041	0.34	D
	國光路~	往東	1	950	24.2	212	0.22	D	24.0	254	0.27	D
公館街	民權路	往西	1	950	24.7	161	0.17	D	24.5	200	0.21	D
公阳刊	民權路~	往東	1	1,100	28.9	309	0.28	С	27.7	441	0.40	С
	中正路	往西	1	1,100	28.2	352	0.32	С	24.4	502	0.46	D
中正路	民權路~	往北	1	1,100	28.9	328	0.30	С	27.9	431	0.39	С
, µ	公館街	往南	1	1,100	27.6	448	0.41	C	28.7	369	0.34	C
	文化路~	往北	2	1,950	24.5	462	0.24	D	24.2	498	0.26	D
	站前路	往南	2	1,950	24.0	814	0.42	D	24.3	710	0.36	D
新府路	站前路~	往北	2	1,950	24.6	538	0.28	D	24.5	568	0.29	D
	縣民大道	往南	3	2,950	24.0	790	0.27	D	23.9	803	0.27	D
	縣民大道~	往北	3	2,950	28.3	597	0.20	C	28.0	871 510	0.30	C
	中山路	往南	3	2,950 950	28.1 28.9	597 161	0.20	C C	29.6 28.3	510 236	0.17	C C
北門街	西門街~	往北		950	27.5	309	0.17	C	28.5	224		C
	文化路	往南	1	930	21.3	309	0.55	L	26.3	<i>LL</i> 4	0.24	

註:容量、流量單位為 PCU/HR; 旅行速率單位為 KM/HR; 服務水準採「平均旅行速率」推算。 資料來源:本計畫資料蒐集整理

表 11-4 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

			車道數	容量(C)		晨峰服	寺段		昏峰時段			
路名	路段	方向			旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS
	新站路~	往北	3	3,100	23.0	1,383	0.45	D	22.9	1,417	0.46	D
	新府路	往南	4	4,200	24.1	1,582	0.38	D	24.2	1,552	0.37	D
- 11 Hb	新府路~	往北	3	3,100	22.9	1,928	0.62	D	23.2	1,723	0.56	D
文化路	民權路	往南	3	3,100	24.1	1,280	0.41	D	22.8	2,065	0.67	D
	民權路~	往北	2	1,950	22.8	1,350	0.69	D	23.1	1,220	0.63	D
	府中路	往南	2	1,950	23.0	1,221	0.63	D	18.1	1,902	0.98	Е
	新站路~	往東	4	3,550	18.8	2,809	0.79	Е	18.1	2,783	0.78	Е
	新府路	往西	4	3,550	23.1	2,497	0.70	D	23.1	2,275	0.64	D
形尺上法	新府路~	往東	4	3,550	17.9	2,832	0.80	E	22.9	2,453	0.69	D
縣民大道	民權路	往西	4	3,550	18.1	2,772	0.78	E	22.6	2,541	0.72	D
	民權路~	往東	4	3,550	18.8	2,713	0.76	E	23.6	2,276	0.64	D
	重慶路	往西	4	3,550	23.6	1,806	0.51	D	24.1	1,684	0.47	D
	新府路~	往東	2	1,950	22.5	1,488	0.76	D	23.5	1,338	0.69	D
н 1. 76	民權路	往西	2	1,950	23.6	1,050	0.54	D	23.8	1,290	0.66	D
中山路 -	民權路~	往東	1	1,100	18.3	960	0.87	Е	16.9	1,088	0.99	Е
	民族路	往西	1	1,100	18.3	956	0.87	Е	16.9	1,091	0.99	Е
	中正路~	往北	1	1,100	23.1	739	0.67	D	22.7	769	0.70	D
	公館街	往南	1	1,100	24.0	654	0.59	D	23.5	531	0.48	D
	公館街~	往北	1	1,100	18.6	923	0.84	E	17.6	1,043	0.95	Е
	文化路	往南	2	1,950	23.2	1,114	0.57	D	23.3	960	0.49	D
民權路	文化路~	往北	3	3,100	24.2	1,348	0.43	D	23.5	1,482	0.48	D
八作哈	縣民大道	往南	3	3,100	24.3	1,094	0.35	D	24.4	1,014	0.33	D
	縣民大道~	往北	3	3,100	24.0	1,300	0.42	D	24.0	1,232	0.40	D
	中山路	往南	3	3,100	24.2	998	0.32	D	24.6	1,123	0.36	D
	中山路~	往北	3	3,100	23.2	1,608	0.52	D	24.0	1,221	0.39	D
	民族路	往南	3	3,100	24.5	894	0.29	D	24.5	1,047	0.34	D
	國光路~	往東	1	950	22.1	305	0.32	D	22.3	329	0.35	D
八給佐	民權路	往西	1	950	22.5	254	0.27	D	22.7	276	0.29	D
公館街	民權路~	往東	1	1,100	28.8	313	0.28	C	27.5	452	0.41	C
	中正路	往西	1	1,100	27.9	367	0.33	C	24.3	506	0.46	D
中正路	民權路~	往北	1	1,100	28.6	343	0.31	C	27.8	435	0.40	C
一上哈	公館街	往南	1	1,100	27.5	452	0.41	C	28.4	380	0.35	C
	文化路~	往北	2	1,950	24.5	466	0.24	D	24.1	508	0.26	D
<u> </u>	站前路	往南	2	1,950	23.8	829	0.43	D	24.3	715	0.37	D
新府路	站前路~	往北	2	1,950	24.6	542	0.28	D	24.3	579	0.30	D
小小小	縣民大道	往南	3	2,950	23.9	805	0.27	D	23.9	808	0.27	D
	縣民大道~	往北	3	2,950	28.3	601	0.20	C	27.9	882	0.30	C
	中山路	往南	3	2,950	28.0	612	0.21	C	29.6	514	0.17	C
北門街	西門街~	往北	1	950	28.9	161	0.17	C	28.3	236	0.25	C
201 1721	文化路	往南	1	950	27.5	309	0.33	C	28.5	224	0.24	C

註:容量、流量單位為 PCU/HR; 旅行速率單位為 KM/HR; 服務水準採「平均旅行速率」推算。 資料來源:本計畫資料蒐集整理。



B1F 台電配電 場所(室) 發電機室 垃圾儲 ■ 反射鏡 ********* 汽車動線 垃圾車 裝卸車位 ○ 出車警示燈 臨停車位

圖 11-33 基地地面層車輛進出動線示意圖

圖 11-34 基地地下一層車輛進出動線示意圖

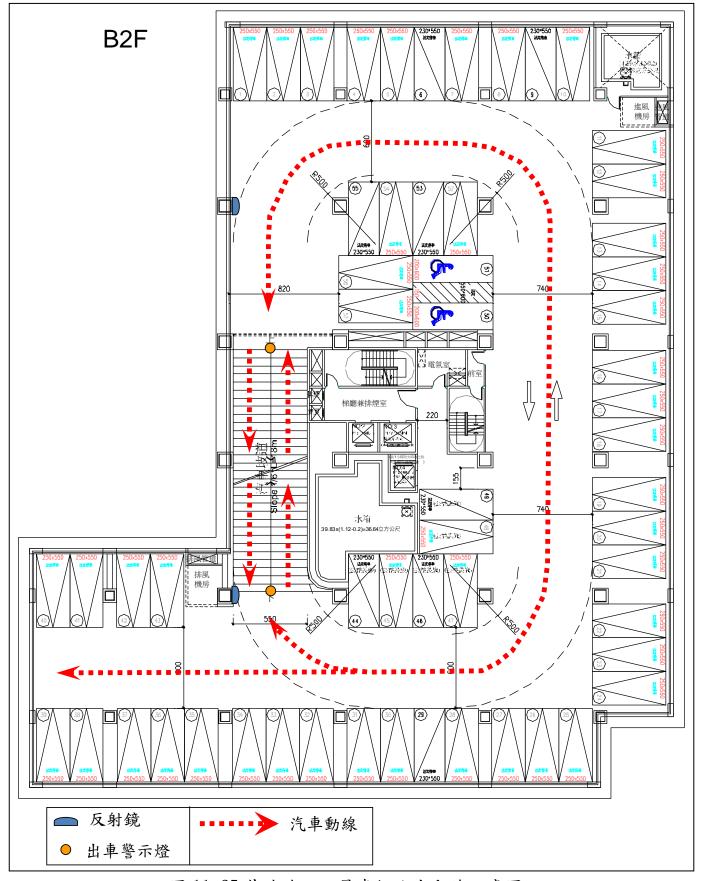


圖 11-35 基地地下二層車輛進出動線示意圖

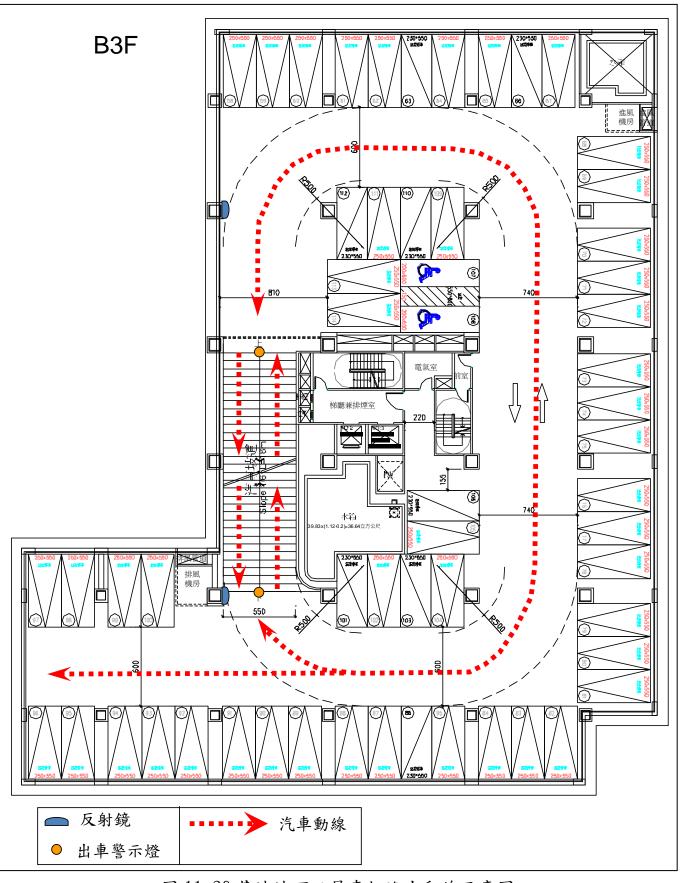
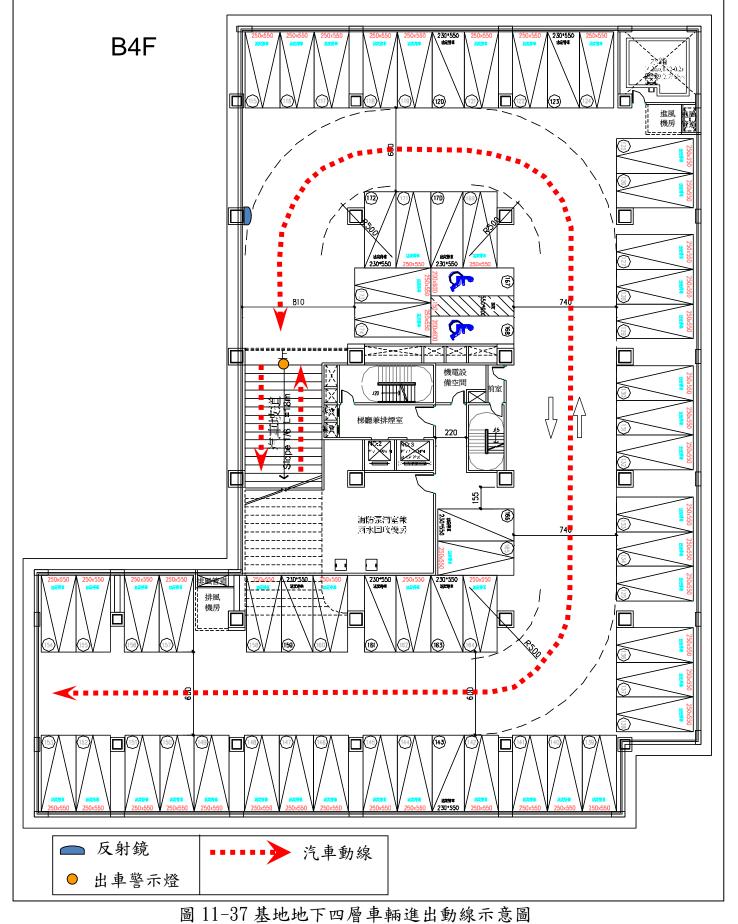
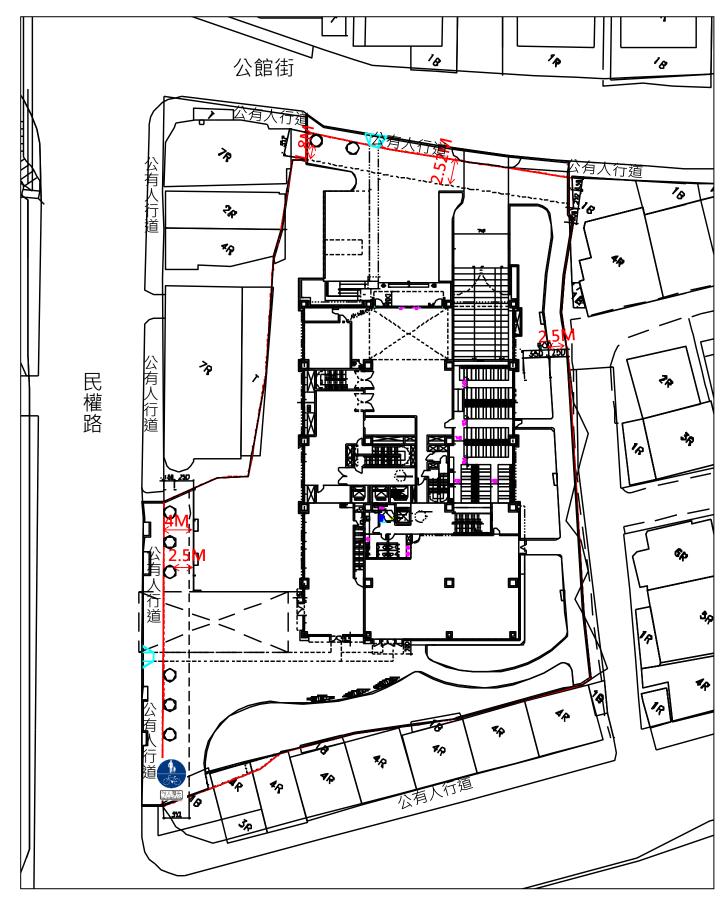


圖 11-36 基地地下三層車輛進出動線示意圖



公館街 14.24M 10 ℀ 民權 **>** 路 **7**4 停車場出入口

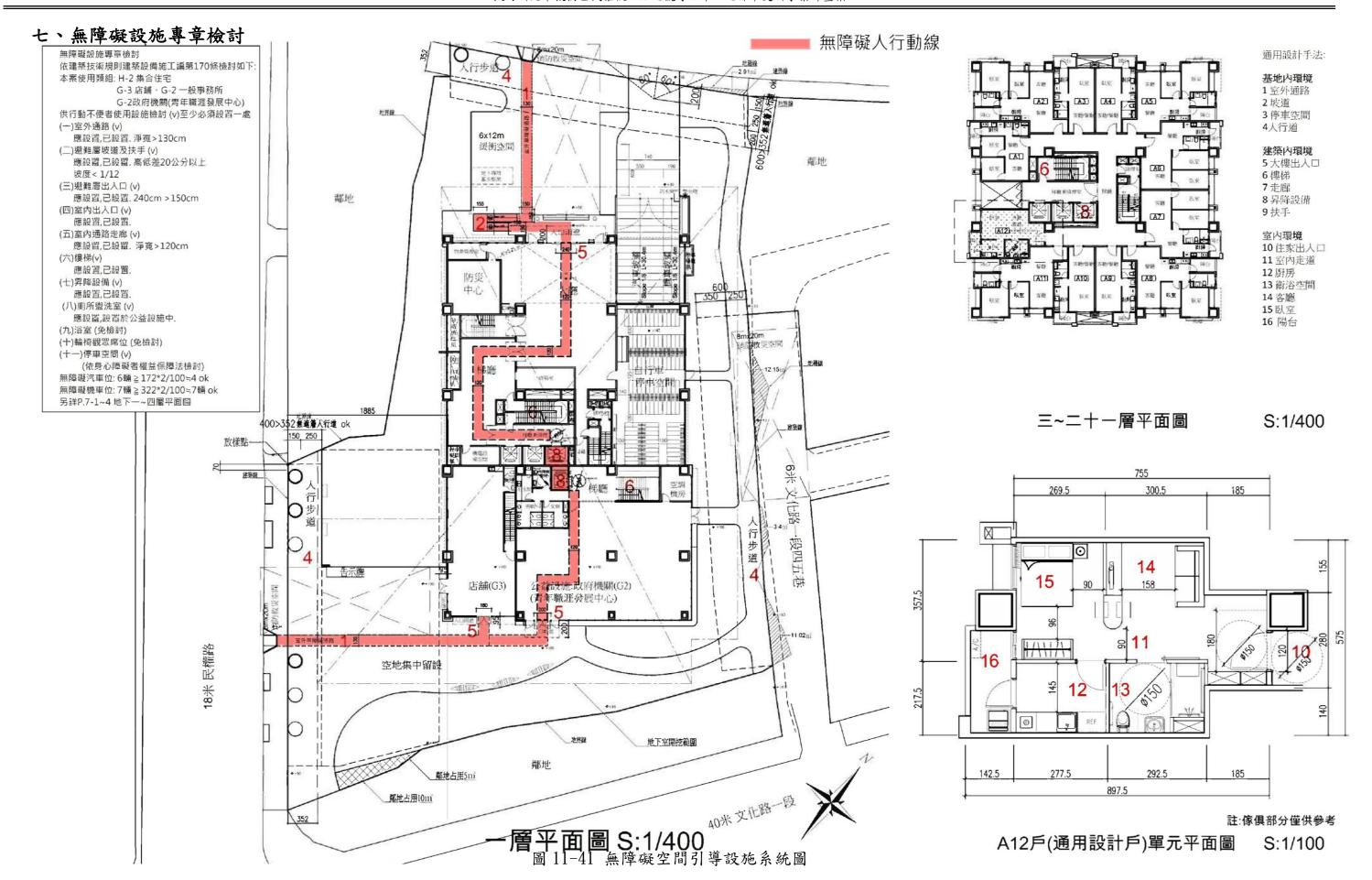
圖 11-38 本案停車場出入口與對側停車場出入口距離示意圖



建國贸 民權路202巷17弄 民權路202巷13美 民權路260巷 板橋第二運動場 高鐵板橋站 捷運板と一合鐵板橋站 中正路25巷 民族路 台灣中油 UBIKE租賃站

圖 11-40 本案周邊 500 公尺範圍 YOUBIKE 租賃站位置分布圖

圖 11-39 本案及周邊人行道及自行車道設置位置及寬度示意圖



壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

城市設計理念與思潮,大體上是針對城市空間實質環境層面的考量為主, 亦即是透過對不同層次城市實質環境的三維空間設計,達到對城市空間的主 張,提高城市環境的「宜居性」。

(一)設計目標

- 1、更新老舊建物,創造優質都市環境景觀。
- 2、發展地區人文特色。
- 3、加強防災規劃,增加公共安全。
- 4、退縮人行道及順平道路,創造友善行人步道及無障礙空間。

(二)設計構想

結合整體環境,融入寧適居住環境,都市設計及景觀計畫規劃構想如 下:

- 1、巷道街景意象:建構安全舒適人行空間,創造優美都市景觀
- (1)沿街留設舒適安全人行道,矮牆結合街道座椅,配合植栽綠化,具都市防救 災功能,又能美化巷道街景。
- (2)建築物退縮拉高,增加與周邊建築物鄰棟距離,將陽光、綠意、水引入室內,綠化基地環境並使都市空間活潑且具紋理。
- (3)配合都市紋理,規劃與附近環境協調之高樓建築,創造優美都市景觀與天際線。
- 2、大廳意象:塑造大器雅緻的迎賓意象

整棟建築物的入口規劃合宜、簡潔、美觀的門廳,提昇都市視覺景觀; 入口大廳設計為舒適合宜的交誼空間,並以簡單雅緻為主要佈局,提供住戶高品質的休閒與交誼使用空間,大廳入口處規劃管理員櫃台,可監控人員進出。

- 3、庭園景觀意象: 營造具禪風及自然概念的庭園
- (1)規劃低建蔽率建築物,增加留設庭園綠地面積,庭園綠地集中留設於一側, 経滅巷內空間之侷促感,創造巷弄內優良都市環境。

(2)規劃錯落變化的豐富庭園景觀、親切可及的庭園交誼場所、開闊自在的景觀空間,塑造城市居住的靜謚角落。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一)量體設計構想

為塑造地面活動場所,建立場所精神,並提供附近居民活動使用,因此 特別將建蔽率縮小,拉高建築量體,則地面層保留且提供最大的活動面積, 供公眾使用。

(二)建築物造型

建築量體則設計分為低中高層,低層為公眾使用,中層為住宅外觀,高 層則是屋頂裝飾物。

- 1、低層:入口門廳,店鋪,公益設施以貼近人體尺度設計,企圖塑造個別不同機能的場域氛圍,留出綠地與空地,提供一個舒適的環境。
- 2、中層:住宅外觀採用簡單俐落量體設計,搭配淺色系面磚搭配灰色系面磚的 外觀立面設計回應都市景觀。
- 3、高層:屋頂裝飾物概念取自於都市景觀之建築風格,給予環境視覺一個穩定 安定的焦點。

(三)建築物外牆材質及色彩計畫

外觀上以簡潔、俐落線條塑造出穩重大氣的建築物主體風格,外觀色彩 以低彩度灰色系色彩搭配,材料使用石材、磁磚、金屬板,尊重建築整體環 境品質,營造良好的都市景觀與環境。

(四) 車行動線系統

本案基地兩面臨路,停車動線主要由11M計畫道路(公館街)進到本案地下層之停車空間,汽、機車分道,並於車道出入口設置警示燈。

(五)人行動線系統

考量周邊環境機能,將社區大門設於公館路,並於建築物外部留設開放空間供行人活動、停留、休憩、過道追求舒適與安全的行人空 間品質;另於 民權路留設次要動線以增加便利性。



圖 12-1 建築配置套繪現況地形圖

現況合成圖及建築物天際線

建築物天際線為提升城市美感重要元素,本案除依相關土管規定退縮建築外,藉由屋頂造型變化,豐富建築表情,增添本區天際線韻律感。採用灰色系與淺色系的外觀色彩,與周遭鄰里融合,達成一個協調共生的環境。





圖 12-2 建築物外觀透視模擬圖

量體計畫及建築物造型

一、量體計畫

為塑造地面活動場所,建立場所精神,並提供附近居民活動使用,因此特別將建蔽率縮小,拉高建築量體,則地面層保留且提供最大的活動面積,供公眾使用。

二、建築物造型

建築量體則設計分為中高低層,低層為公眾使用,中層為住 宅外觀,高層則是屋頂裝飾物。

- (一)低層:入口門廳,店鋪,公益設施以貼近人體尺度設計,企圖 塑造個別不同機能一個舒適的環境。
- (二)中層:用簡單俐落量體設計,採淺色系面磚搭配灰色系面磚的 外觀立面設計回應都市景觀。
- (三)高層:屋頂裝飾物概念取自於都市景觀之建築風格,給予環境 視覺一個穩定安定的焦點。

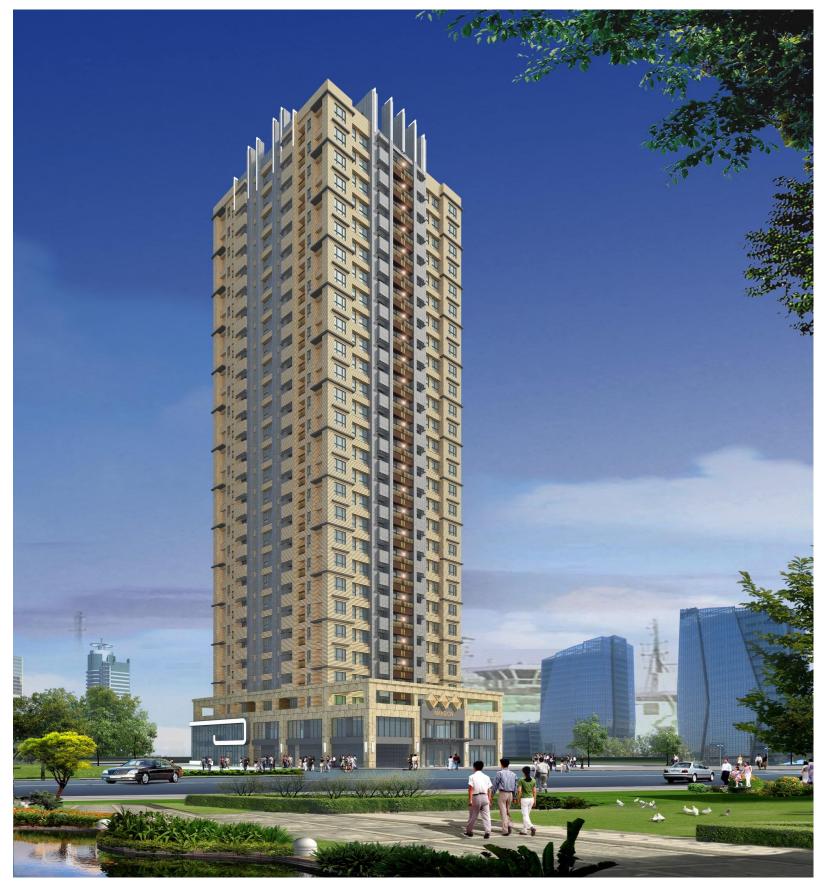


圖 12-3 建物造型及量體設計概念示意圖

建築物外牆材質及色彩計畫

國際標準色系

(Munsel Hue circle 40 hue)

外觀上以簡潔、俐落線條塑造出穩重大氣的建築物主體風格,外觀色 彩以低彩度灰色系色彩搭配,材料使用石材、磁磚、金屬板,尊重建築整 體環境品質,營造良好的都市景觀與環境。

 $2.5 Y9/4 \sim 7/4$

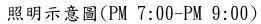
N7. 5~5. 5



圖 12-4 建築物外牆材質及色彩計畫

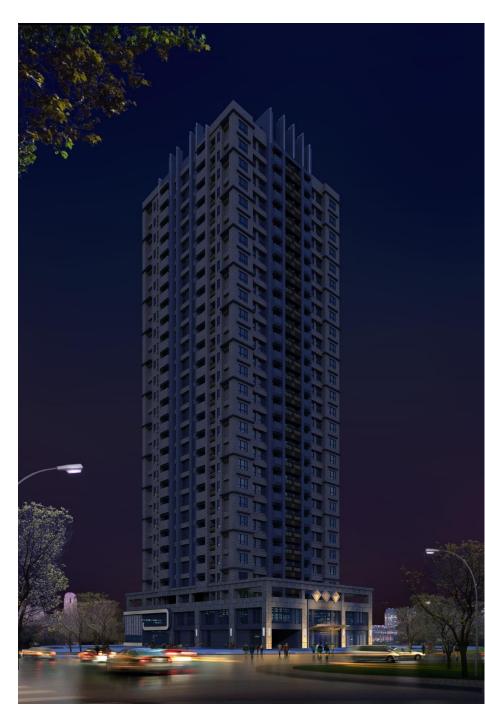
為營造周遭氛圍,並達到明確又不唐突,俐落又不繁複的狀態,照明設計只在地面開放空間及外觀簡潔線條重點位置設置光源,不影響鄰近社區,又達到建築外觀的夜間表現。







照明示意圖(PM 9:00-PM 12:00)



照明示意圖(PM 12:00-AM 5:00)

圖 12-5 建築物照明示意圖

景觀燈具設計配置圖



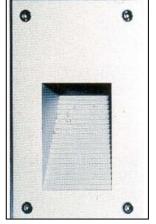




高燈示意

樹叢燈示意

車道地嵌引導燈示意





步道燈示意



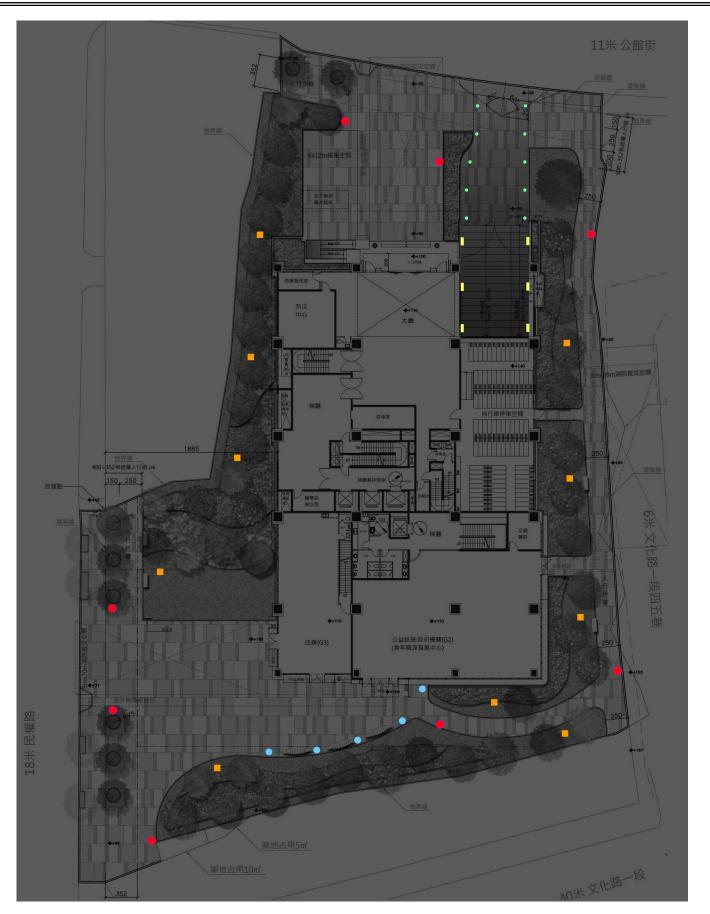


圖 12-6 景觀燈具設計配置圖

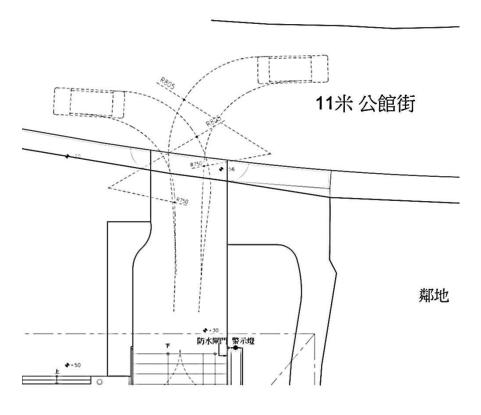
三、人車動線設計原則

(一)車行動線計畫

本案基地規劃設置一處停車場出入口設施,停車場出入車採合併設計,汽車出入車道設計為雙車道 5.5M 寬(坡度比為 1:8);機車採用專用車道進出,機車出入車道設計為雙車道 1.9M 寬(坡度比為 1:8)。基地地下停車場車輛之進出動線主要以透過基地北側 11M 公館街進出。

(二)人行動線計畫

考量周邊環境機能,將社區大門設於公館街,並 於建築物外部留設開放空間供行人活動、停留、 休憩,過道追求舒適與安全的行人空間品質;另 於民權路留設次要動線以增加便利性。



停車場出入口車輛行車軌跡圖

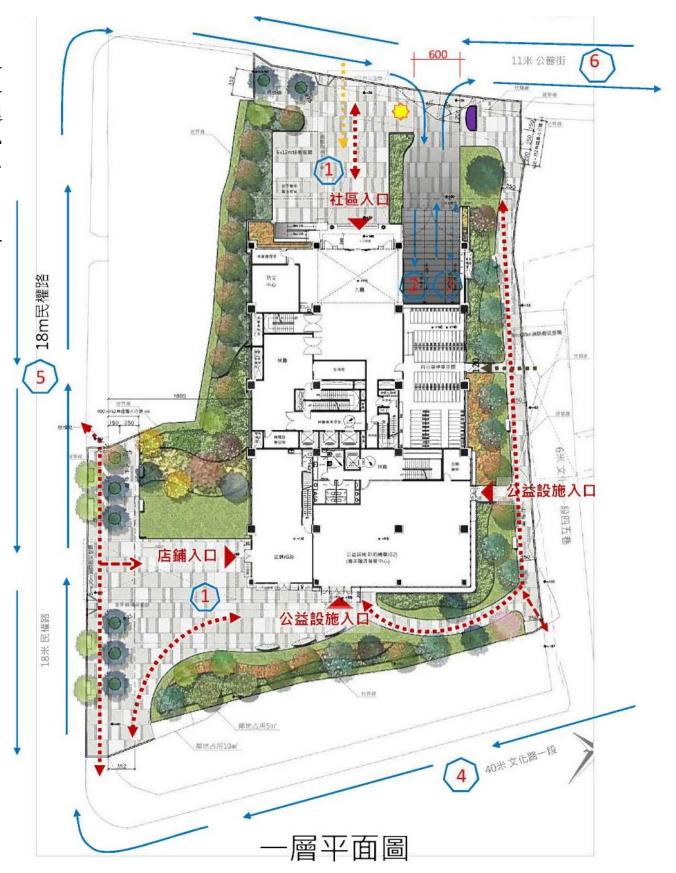
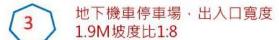


圖 12-7 車行及人行動線示意圖(一)

開放空間

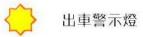














■ 車行動線

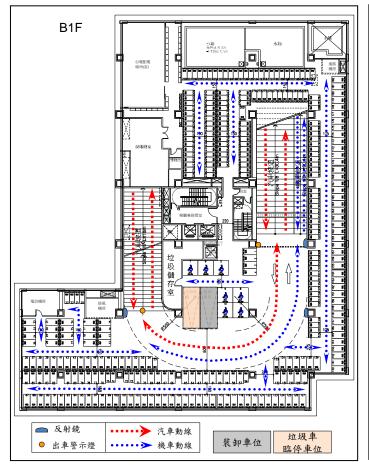
◆ · · · · · · · · 人行動線

◆ ● 自行車動線

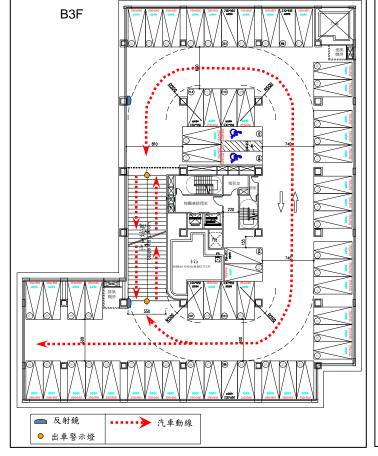
◆ ・・・・・・・・・ 救護車動線

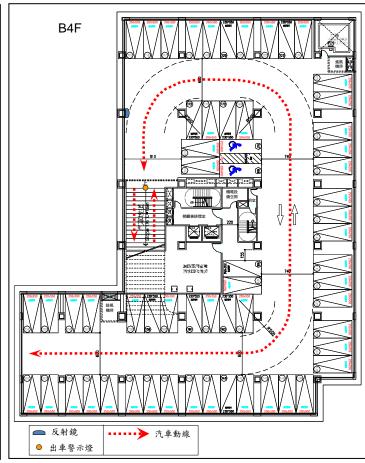
(三)汽機車停車與動線計畫(內部)

- 1. 地下一層設置機車停車位、無障礙機車位、垃圾車臨停車位、裝卸車位,並分別集中設置,機車位共實設 322 輛(含無障礙機車位7輛),垃圾車臨停車位與裝卸車位分別實設1輛。
- 2. 汽車位設於地下二至四樓,汽車位共實設 174 輛(含無障礙汽車位 6 輛)。
- 3. 為行車與停車安全,皆在坡道前後設置出車警示燈,轉彎死角區域設置反射鏡,以提醒汽機車駕駛員與人員通行安全。



及射鏡 出車警示燈





地下一層車輛進出動線示意圖

地下二層車輛進出動線示意圖

地下三層車輛進出動線示意圖

地下四層車輛進出動線示意圖

圖 12-8 車行及人行動線示意圖(一)

四、景觀植栽設計構想

(一) 景觀規劃設計概念

基地鄰近板橋萬坪公園、板橋車站及客運轉運站、學區及運動場,生活機能及易達性高;周圍緊鄰既有社區,當地民間信仰與鄰里活動交織融合於此。期透過共生共榮、尊重周圍社區的設計手法,塑造一處可觀、可居、可遊、可望之市民休憩及綠意盎然之居住園地。

(二) 友善環境

- 1、人行道:認養鄰里街道,加上建物退縮之人行空間,配合喬木、灌木的列植 與鋪面的延續,改善徒步環境,使得民眾能夠舒適地穿越其中。
- 2、帶狀開放空間:店舗前的帶狀廣場以不規則的地景植栽及休憩坐椅結合一路 延續而來的鋪面,使民眾能夠駐足停留,廣場與週邊人行道具有整體感又不 失獨特的趣味性。
- 3、活動廣場:基地周圍以灌木圍繞,並移植基地內原有的老樹於此,林蔭下設置休憩座椅,營造優質舒適的綠意空間。順應地形設置無障礙坡道。







圖 12-9 景觀配置示意圖(一)



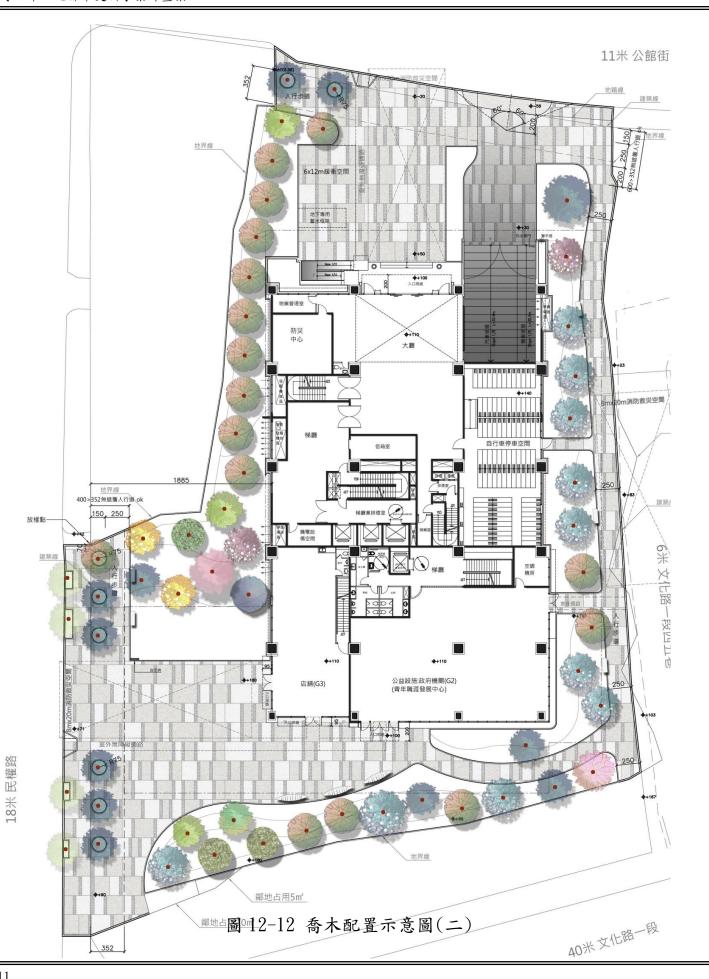
(三)喬木配置構想

基地內的老樹佔了所有喬木的二分之一,將其列植於週邊的人行空間,不僅使得喬木於開挖範圍外有較合適的生長空間,也使得民眾能夠感受到老樹所刻畫出歲月的濃厚綠意。將樹形較為優美的老樹設置於路口節點等地,發揮地標的醒目作用。基地與相臨建物以喬木分隔,藉此增加隱敝性與綠意。



	圖例 名稱 規格		數量	覆土深度	單項綠化面積	總綠化綠覆面積	
	3	榕樹	H>6-8m,W>3-5m GM∅=15-20cm	3 株 4株(現有人行道,不列入計算)	150cm		
		茄苳	H>2-2.5m,W>3m GM∅=8-10cm	1株	150cm		
		鳳凰木	H>2.5-3m,W>2.5m GM∅=8-10cm	1 株	150cm		
		構樹	H>6m,W>3m GM∅=10-15cm	1 株	150cm		
		苦楝	H>2-2.5m,W>3m GMØ=8-10cm	2 株	150cm		
喬木		大葉桉	H>3.5-4m,W>2.3m H>10m,W>2.3m GMØ=8-10cm	2 株	150cm	GMØ8-10=15m ² GMØ >10=20m ²	860m²
高小	1	芒果	H>3.5-4m,W>2-3m GM∅=8-10cm	1 株	150cm	_	
		樟樹	H>8-10m,W>3.5m GMØ=15-20cm	12 株	150cm		
		青楓	H>2.5-3m,W>2.5m GMØ=8-10cm	10 株	150cm		
		雀榕	H>3.5-4m,W>2-3m GMØ=8-10cm	2株	150cm		
		島榕	H>10.5-3m,W>3m GM∅=8-10cm	1 株	150cm		
		楓香	H>2-2.5m,W>3m GMØ=8-10cm	16 株	150cm		

圖 12-11 喬木配置示意圖(一)





公尺,枝條淡黃色至 黄棕色。單葉互生。



常有懸垂氣生根。



常綠中喬木。高 4~10 常綠大喬木,高可達 常綠大喬木,呈圓形 常綠大喬木,樹皮粗 落葉大喬木,每年落 原產台灣及中國南方。落葉喬木, 20 公尺以上,樹皮光 樹冠,樹皮暗褐色, 糙,小枝帶紅色。樹 葉 2 到 4 次,全珠 樹幹有縱裂溝紋,樹型優美,四 滑,全株具白色乳汁; 有縱裂。葉革質互生。幹直立,通直。





平滑,具有氣根。



季各有風情,樹幹亦是種香菇的 優良段木材料,可見零星造林。



生常綠大喬木植物, 落葉或半落葉中喬木, 大型喬木, 樹幹粗糙 樹幹直,樹皮灰白色 植株全體有乳汁。 或灰褐色。



樹高可達 20~30 公尺,樹皮灰褐,富纖維素;不平。壽命又長,常 8~25 公尺, 樹冠傘 高可達 20 公尺。樹 潮風鹹土,為本土種 樹冠稍呈卵形或球形, 小枝有毛, 無乳汁; 可生長成巨樹。





冬天會落葉。





落葉性大喬木,高約 落葉中或小喬木,株 落葉喬木,苦楝不畏 狀,樹皮粗糙,灰褐 冠傘狀圓錐形;樹皮 植物,生長快速,喜 色,樹冠傘狀半圓形,灰褐色或灰紅色,小 高溫,可防風、抗旱, 枝綠色帶點紅,平滑。通常用於行道樹、園 景樹。

圖 12-13 景觀喬木樹種說明圖

(四)灌木、地被配置構想

- 空間感:搭配不同區域所需之空間感,以複層植栽的方式圍塑出隱閉度不同的空間。
- 2、顏色:種植誘鳥誘蝶及具香花之開花灌木提供視覺及嗅覺上的體驗。













灌木及地被植栽表

	圖例	名稱	規格	覆土深度	單項綠化面積	總綠化綠覆面積
灌木		衛矛	H*W=40*20cm	60cm		
	4	七里香	H*W=20*15cm	60cm		
	蜘蛛百合		H*W=20*15cm	60cm	600.3m²	
		細葉雪茄花 H*W=20*15cm		60cm	60cm 1	
	黃金葉金露花		H*W=25*20cm	60cm		
地被		台北草	密植	30cm	457.4m²	

圖 12-14 灌木、地被配置示意圖(一)





常綠直立灌木,高可達 5 公尺, 具多數分枝, 小枝 細長,圓柱形,直立或斜 上昇,光滑無毛。



細條分裂。奇數羽狀複葉,互 生,成熟時鮮紅色,夾在綠葉 叢間,紅果點點十分豔麗。



長綠灌木或小喬木,樹皮白色, 多年生常綠球莖草本,葉叢生狀。耐旱、 耐濕、耐熱、耐陰。花朵中心,從漏斗 狀花筒中向外綻放。花莖至葉叢中抽出, 茸。葉序單葉對生,開紅紫色小花, 粗大略扁灰綠色。宜盆栽、花壇栽植, 綠籬及切花。夏季開花。



常綠小灌木,植株低矮,僅 10~60 公分高,枝葉繁茂;嫩枝有赤色細毛 具觀花效果, 花期四季常開。



常綠灌木、葉對生或叢生、夏秋開 花,花色紫色、球形果實。分枝多, 小枝方形, 長而下垂。夏秋季開花, 花淺紫色。



禾本科 (Gramineae) 多年生草本,程叢生,具棋走之匍 **匐性**,走莖節間短,匍匐延伸,株 高5~18公分。

圖 12-16 景觀灌木、地被草種說明圖

綠化量綠覆率檢討表

1. 基地面積: 3692 m²

2. 建築面積: 1260.1 m²+15 m²(鄰地占用)=1275.1 m²

3. 實設空地面積: 3692 m²-29. 48 m²(現有巷)-1275. 1 m²(建築面積)=2387. 42 m²

4. 扣除必要設施面積: 2387. 42 m²-(車道+3.52m 無遮簷人行道)

=2387. 42-(122. 51+233. 6)=2031. 3 m²

5. 應綠化面積 : 2031. 3 X 50% = 1015. 65 m²

依板橋都市變更計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討):

喬木以法定空地面積每36方公尺種一棵,不足一棵以一棵計算。

1846 ㎡/36 ㎡=51.27 棵 51.27 棵 取 52 棵

本案種植 52 棵 ... OK!

6. 綠化面積檢討:

(1)灌木: 600.3 m² (2)地被: 457.4 m²

灌木+地被: 600.3+457.4=1057.7 m²

應綠化面積:1015.65 m²

故實設綠化面積= 1057.7 m² > 1015.65 m² ... 0K

7. 實設綠覆率檢討:

喬木合計:喬木米高徑 8-10 的數量 x 係數 15+喬木米高徑>10 的數量 x 係數 20

= 36 棵 x15+16 棵 x20 = 540+320=860 ㎡

灌木合計: 600.3X1.5=900.5 m²

地被合計: 457.4 m²

合計: 860+900.5+457.4=2217.9 m²

2217. 9/2387. 42X100% = 92.9% > 60% ... OK!

灌木及地被植栽表

	圖例	名稱	規格		單項綠化面積	總綠化綠覆面積	
灌木	電矛		H*W=40*20cm	60cm			
		七里香	H*W=20*15cm	60cm			
		蜘蛛百合	H*W=20*15cm	60cm	600.3 m²		
		細葉雪茄花	H*W=20*15cm	60cm		1057.7m²	
	黃金葉金露花		H*W=25*20cm	60cm			
地被		台北草	密植	30cm	457.4m²		

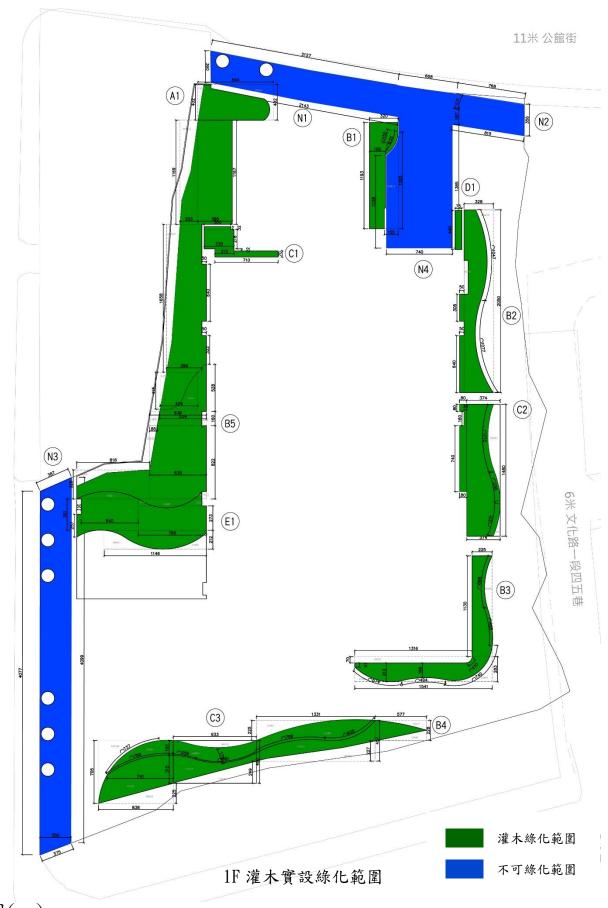


圖 12-17 綠化量綠覆率檢討圖(一)

灌木實設綠化面積:

- (844*402)+(1167*385)+(1169*203)+(399*1658)+ (50*640)+(50*322)+(415*424)-95624-13604-119502-147810-14731-55241=146.5m²
- (B1) (320*1193)-130815=25.1m²
- (B2) (328*2050)+(50*305)+(50*640)-264276-16965=43.9m²
- (B3) (225*1130)+(283*1541)-42305-62824-21361-91076=47.2m²
- (B4) (577*228)+(1331*457)+(933*480)+(705*838)-25617-33426-77097-212209 -147754-46576-149463-118177-122140-95085-94434=65.7m²
- (B5) (524*528/2)+(160*636)+(636*822)+(818*326)-15800-8000-21083 -4115-44905-39217+11689=90.8m²

合計272.7m²

- (1) (300*32)+(335*218)+(22*215)+(70*710)=13.7m²
- (2) (374*1480)+(80*80)+(30*160)+(80*740)-93546-9757=52.1m²
- (331*457)+(933*480)+(838*705)-77097-170972-147754-46576-133526-118177 -122140-279180-92434=46m²

合計111.8m²

- (D1) (75*440)=3.3m²
- (765*273)+(640*351)+(1146*212)+(50*257)+3448+12372+39217+5738 -27958-60445=66m²

地被實設綠化面積:

- (G1) (75*75*3.14)=1.8m²
- **G2**) (75*75*3.14)=1.8m²
- **G3**) (75*75*3.14)=1.8m²
- **G4**) (75*75*3.14)=1.8m²
- **G5**) (75*75*3.14)=1.8m²
- **G6**) (75*75*3.14)=1.8m²
- (75*75*3.14)=1.8m²
- (**G8**) (75*75*3.14)=1.8m²
- (312*1197)+(3891*315)+(381*822/2)+(3055*406)-8365-60903-38052-17579 -58573-233083-344194-121957-10532-143367-39395-511577-127000=128m²
- (85*824)+(334*1024)+(309*263/2)+(286*263/2)+(478*109/2)+(558*162) +(899*300)-45701-9978-17510-34643-113149-47549=60.8m²
- G11) (82*1480/2)+(152*1480)+(58*714)-7312-6689-44000=26.9m²
- $\begin{array}{ll} \textbf{(512)} & (562*800) + ((289+67)*624/2) + ((67+246)*459/2) + (276*467) + ((138+276)*500/2) \\ & -52897 = 81.2 m^2 \end{array}$
- (979+345+1600+1373+460+370)*100=51.3m²
- (547*85)+(547*335)+(335*908)+(350*1455)+(70*54/2)-6706-7635-72823-8499 -1599=94.8m²

合計 457.4m²

灌木及地被植栽表

	圖例	名稱	規格	覆土深度	單項綠化面積	總綠化綠覆面積
灌木		衛矛	H*W=40*20cm	60cm		
		七里香	H*W=20*15cm	60cm		
	海馬	蜘蛛百合	H*W=20*15cm	60cm	600.3 m²	
		細葉雪茄花	H*W=20*15cm	60cm		1057.7m²
		黃金葉金露花	H*W=25*20cm	60cm		
地被		台北草	密植	30cm	457.4m²	

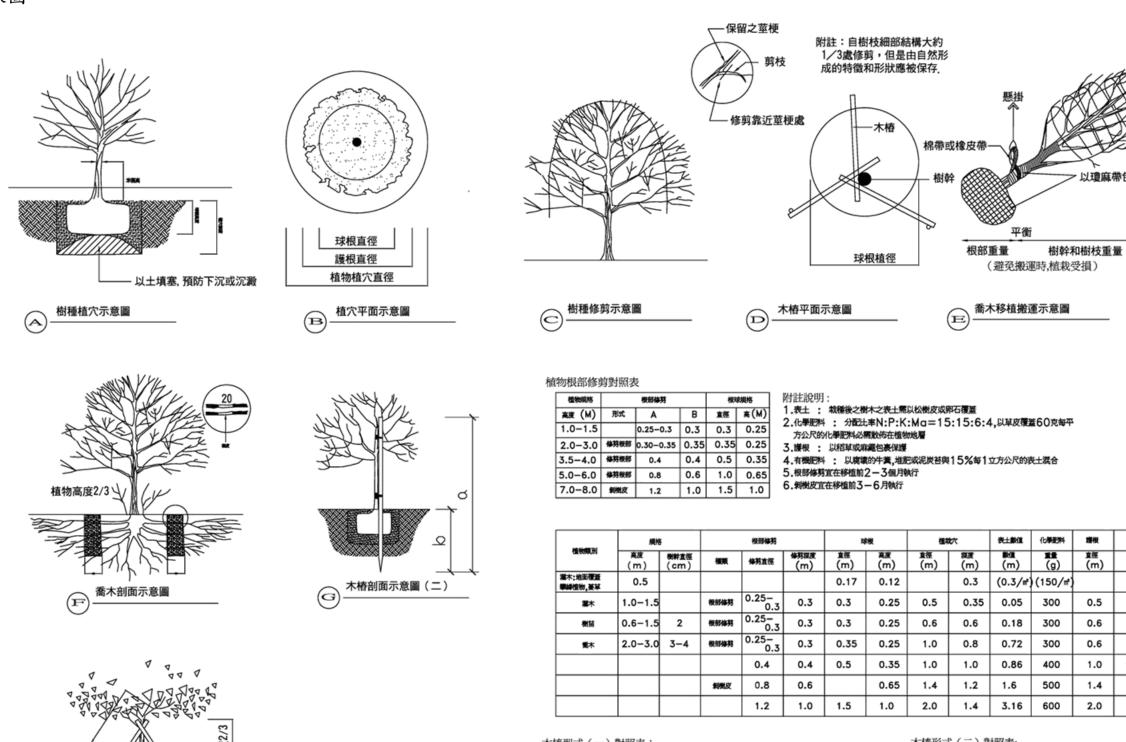


圖 12-18 綠化量綠覆率檢討圖(二)

18米 民權路

植栽施作大樣圖

木椿剖面示意圖(一)



木格型式(一)對昭表:

4	格型式(一) 對照表:									
	植物高度(m)	A(mm)	B(mm)	C(mm)			振術直径 (mm)			
	2.0-3.5	2100	300				30			
	3.0-4.						30			
	5.0-6.0	5300	400				40			
	7.0-8.0	6500	500	750	450	4	40			

木椿形式 (二) 對照表:

植物高度(m)	a(m)	b(m)
0.6-1.0	1.4	0.4
1.2-1.8	2.1	0.6

附註說明: 剝去主要根部的樹皮和修剪副根部, 並將溝部以表土和肥料填滿。

貸根

章徑 (m)

0.5

0.6

1.0

1.4

2.0

木椿

1個林

1個木棒

3個木椿

3個木格

3個木椿

4個木棒

用繩綁住固定

以瓊麻帶包裹來保護避免損害

圖 12-19 植栽施作大樣圖

五、更新單元樹木保護或移植計畫

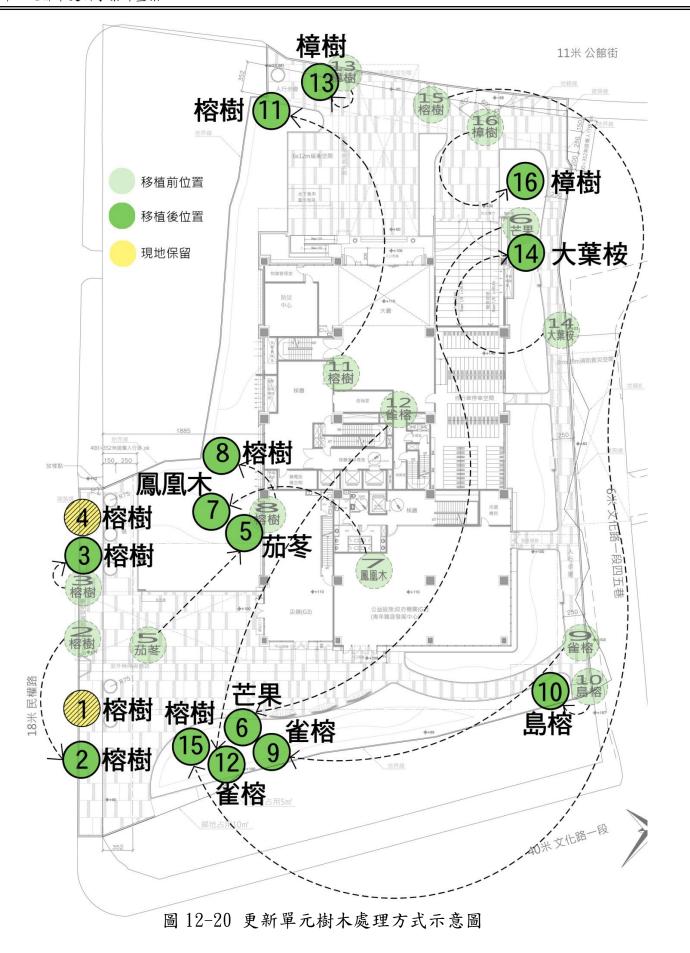
新北市板橋區民權段都市更新案,開發必須兼顧土地利用、經濟建設及綠資源保護的立場達成任務,在開挖範圍內樹木必須遷移的條件下,對於綠資源樹木之處理將 以審慎並尊重的原則善待綠資源,並使受保護樹木在移植及復育過程可能的損失降至 最低,使更新後原有綠資源樹木發揮最大的功能效益。

本移植計畫受保護樹木所在區位、樹木規格大小、移植及遷移可行性及基地內之 再利用性,依照「新北市樹木保護自治條例」進行保護樹木基地內移植,與施行保護。 基礎基地範圍

本更新單元經過實地勘查後共紀錄有 16 株需保留之樹木,分別為榕樹 7 株、茄苳 1 株、鳳凰木 1 株、雀榕 2 株、島榕 1 株、樟樹 2 株、芒果 1 株、大葉桉 1 株;其中 2 株榕樹採現地保留,其餘 14 株喬木則基地內移植。

表 12-1 基地內需保留樹木情形及列表

編號	樹種	數量	保留情形
01	榕樹	1	現地保留
02	榕樹	1	基地內移植
03	榕樹	1	基地內移植
04	榕樹	1	現地保留
05	茄苳	1	基地內移植
06	芒果	1	基地內移植
07	鳳凰木	1	基地內移植
08	榕樹	1	基地內移植
09	雀榕	1	基地內移植
10	島榕	1	基地內移植
11	榕樹	1	基地內移植
12	雀榕	1	基地內移植
13	樟樹	1	基地內移植
14	大葉桉	1	基地內移植
15	榕樹	1	基地內移植
16	樟樹	1	基地內移植



移植作業

■ 移植前作業施作規範

因樹木於斷根後所能保留及搬運的土球有限,為避免因枝葉過度茂密而發生植株失水的現象,針對重要樹木仍須適度修剪,或至少去除適量的細枝葉,以提升樹木在斷根後的存活率。

一、移植前處理

- 1、鋪面設施挖除:植栽基地現況的區域,現有鋪面先行挖除以利植栽移植作業。
- 2、整枝修剪
- 3、確定土球深度:以根球部的「有效移植極大規格」為目標,提高移植作業的成活率。

二、斷根

- 1、斷根前需確定根球部大小,一般以「幹基部」直徑的4~5倍為「挖掘範圍半徑」。
- 2、斷根作業進行時,挖掘一條寬約 25cm 以上環狀溝進行操作,根系切口需平整。
- 3、斷根作業後,善加作好維護管理工作,以保持植栽的成長良好,俾利根系組織成長。

■ 移植作業規範

- 一、移植包覆作業:植栽包裹保護處置。
- 1、根球部包裹保護:避免移植過程中土球鬆散、破裂
- 2、主幹部包裹保護:減少搬運過程外力的損傷,並於定植後減低主幹部分的水份流逝。
- 二、吊運作業:「吊搬裝載運送」前,應考量相關動線高度及寬度限制「慎選運送路徑」。 「吊搬運送」的作業要點應依下列原則進行。
- 1、吊搬運送植栽時須用保護材料保護植株
- 2、根球不可龜裂、鬆散。
- 3、植栽根球部應朝向貨車頭處,並依序自車頭朝向車尾方向。
- 4、搬運多主幹之樹木,應將各主幹以固定材料進行固定,以免根頭處裂開。
- 5、吊搬運送喬木植栽時,切勿使根球部懸空或僅靠一幹,以免根球部震裂、破損。
- 6、需要注意樹皮的保護,避免樹皮剝裂分離而影響植栽成活率。
- 三、植穴挖掘準備:採取適當的「植穴規格大小」挖掘準備。
- 1、植穴直徑寬度應大於植栽根球部的1.5倍
- 2、植栽穴內之石礫雜物,應予以清除。
- 3、挖掘後的植穴側壁應鏟鑿成粗糙面,以利植栽根部生長。
- 四、支架固定作業:「支架固定作業」的作業要點應依下列原則進行。
- 1、支架的種類可考量支架材料的環保性與取得之便利性。
- 2、支架材料除特殊需要之外,盡量不以焦油塗佈,以免二次公害污染。
- 3、支架一旦固定之後,宜於每年更換一次。
- 4、插入地面固定式之支架,其插入深度以搖撼、拔出不易為其原則。
- 5、支架固定時,其與樹幹之接觸部位,須加軟質襯物以隔離保護固定之。
- 6、植栽幹部的「護幹包裹材料」可以麻布質料等包裹保護。
- 7、支架固定樹幹之捆紮位置的高度宜於全株樹高的三分之一以上的位置。
- 8、支架架設後1年需檢示樹木根系生長情形,若根系發育良好,應進行支架拆除作業。

養護作業

養護期自全部移植植栽完工驗收合格次日起開始進行,為期1年,每6個月驗收1次。 廠商自全部植栽定植完工查驗合格次日起 1.5 個月內(不含審查期)提出養護期之養護及維管計畫送審且通過後,起計1年養護期。

養護驗收之標準:

- 一、各樹種均應生長良好、無病蟲害及枯萎現象。
- 二、栽植移植完工驗收成活率:100%。
- 三、養護期查驗成活率:100%。
- 四、養護期滿檢驗成活率:100%。
- 五、補植及罰則:完工估驗與養護期間於歷次查驗及養護期滿檢驗之植栽成活數量須符合前 述規定之成活率。
- 3-5-2 養護施工規範
- 一、修飾整枝修剪
- 1、避免強剪為原則,如需強剪須提送修剪計畫,並經業主同意後方可施作。
- 2、可利用繩索拉引和竹木支撑等方法矯正過於下垂、傾斜或平行的側主枝和側分枝。
- 3、上述各項工作都應在定植初期進行。
- 4、植栽苗木「定植」後,可適當的「整姿修飾」。

二、澆水灌溉作業

- 1、植栽定植完成後,一般皆須立即給予充足的水分,以供應植栽的生理與生長所需。
- 2、植栽定植完成後,須適當施以適當管理措施。
- 3、其作業要點應依下列原則進行:
- (1)、視各種植栽的「需水特性」給予不同程度之供水量,使植栽生長良好。
- (2)、理想的灌溉給水作業,應以澆水溼透整個植栽覆被地表的土壤層但不會積水不退。
- (3)、對於「填方」基地而言:應觀察是否有土方凹陷、流失等情況,並予以填充補足。
- (4)、植栽養護項目及時機應針對不同的植栽生長特性予以不同的處理方式。

三、除草追肥

- 1、於養護期間,須於每個月進行檢視,如遇有雜草叢生情況時,須隨時進行拔除作業。
- 2、針對植栽需肥特性,須適時給予「追肥」,喬木每年應施放有機肥追肥2次。

四、病蟲害防治

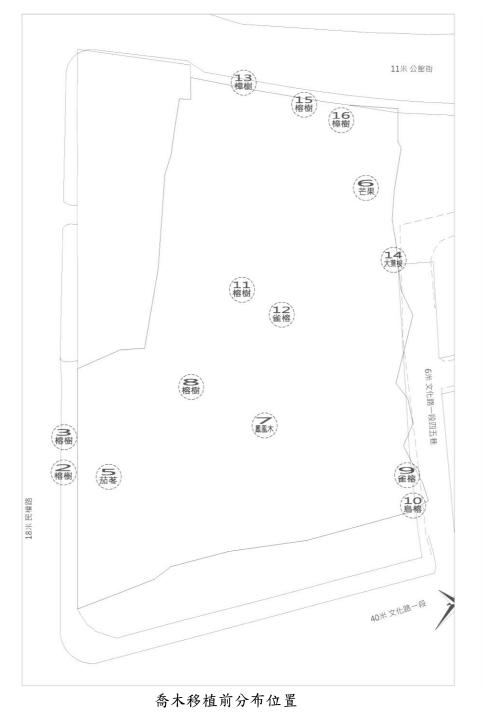
- 1、於植栽維護管理期間,須於每個月進行檢查有無病害、蟲害或生理障害的侵害情形。
- 2、藥劑防除施用應先行鑑定病蟲害名及感染規模等。再慎選低殘留性藥劑為防治用藥。
- 3、「病蟲害防治」的作業要點應依下列原則進行:
 - (1)、發現有疑似病蟲害的徵狀時,應先進行鑑定以釐清病蟲害種類。
 - (2)、若自行無法進行鑑定時,可以用數位相片或採集病徵標本以封口袋套裝後寄送:「林業試驗所森林保護組疫情鑑定中心」,臺北市南海路 53 號。
 - (3)、植物的葉面、葉背、枝幹有害蟲時,立即用手除去,非經業主與監造同意,不得 使用農藥。
 - (4)、若一定得使用農藥,必須遵守相關農藥使用之規定。
 - (5)、噴灑施用農藥前應先進行相關公告或警戒範圍標示,以避免他人勿觸。
 - (6)、噴灑施用農藥後應確實清洗噴灑器具並慎選清洗地點。
 - (7)、噴灑施用農藥應確實做好相關紀錄,以備後續追蹤藥效等研究或實務改善之用。

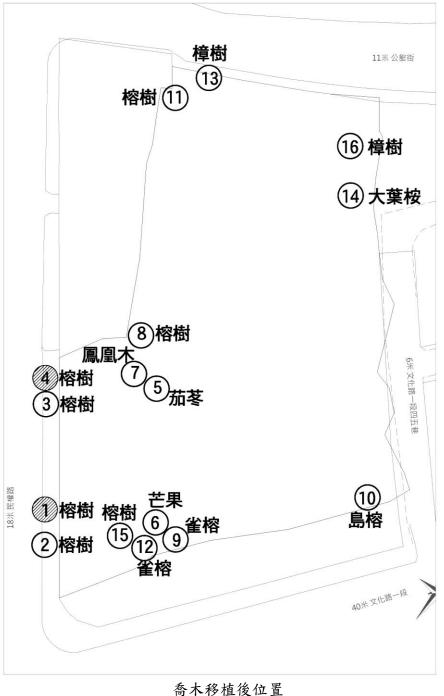


圖 12-22 更新單元範圍內樹木現況圖

喬木移植作業前準備

- 1. 基地內喬木具有豐富生態功能及生長歷史,於進行移植施工作業前先框定保護範圍,於施工前設置保護圍籬。
- 2. 周邊需設置解說告示牌,告示牌內容則須需說明工程名稱、施工期間、圍籬設置緣由、連絡人方式等。
- 3. 當既存樹木阻礙施工時,優先考慮以繩索拉開阻礙施工之枝條;修剪喬木前,須先呈報經業主同意後方可依相關規範施作,應避免輕率的剪枝、斷根傷害樹皮,造成 樹勢傷害。
- 4. 既存樹木須配合工程修剪時,枝條修剪及斷根應按修剪的原則,注意樹木的生長勢及避免修剪的潰爛,進行修剪。





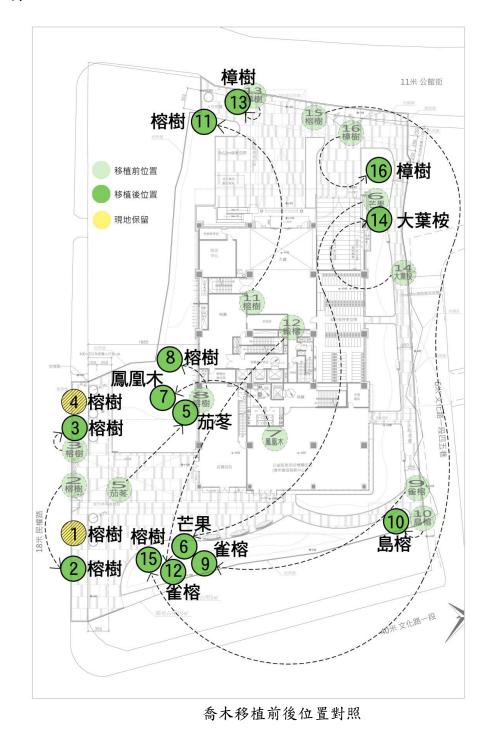


圖 12-23 喬木移植作業前準備說明圖

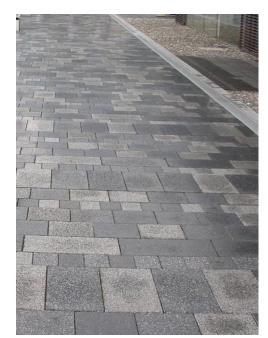
六、鋪面計畫

鋪面計畫

擬舖設具有耐磨止滑及硬度高等特性之材料為原則,利用深淺灰色系止滑石質 地磚,有秩序的交錯排列著,以線型式設計使整體空間有序列性及引導性,植穴上 覆鑄鐵蓋板,創造林蔭的步行空間。社區中庭除前述材料有秩序的搭配外,並配合 木質棧板與草坪部份搭配,以提供完善的無障礙空間。

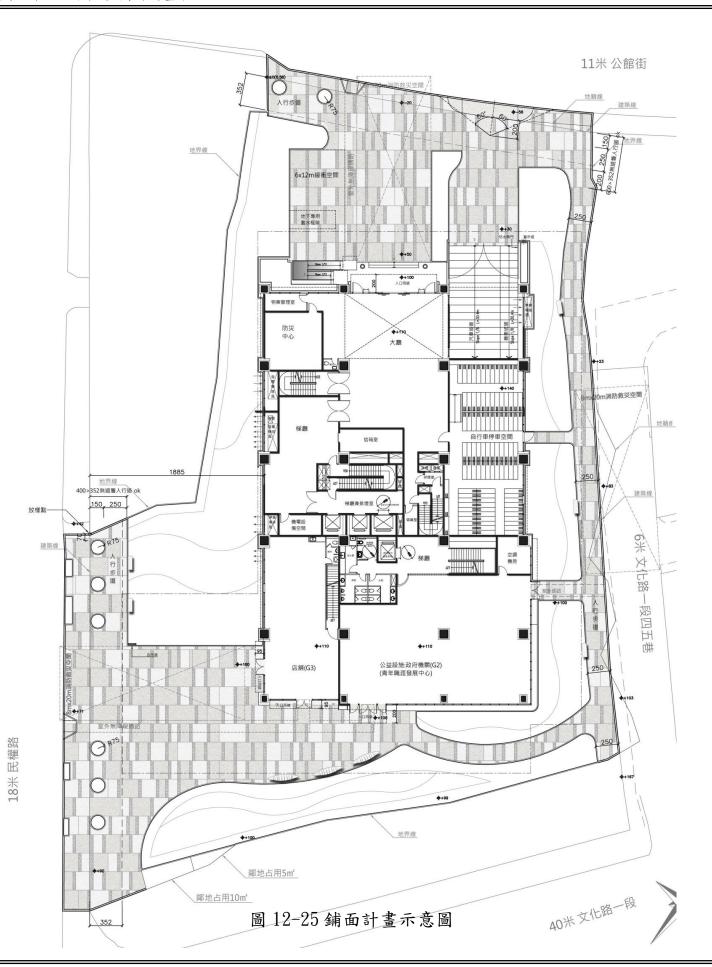






圖例	名 稱
	人造或天然花崗石或磚A色 (表面止滑處理)
	人造或天然花崗石或磚B色 (表面止滑處理)
	人造或天然花崗石或磚C色 (表面止滑處理)
	人造或天然花崗石或磚D色 (表面止滑處理)

圖 12-24 鋪面材質示意圖



塊狀透水鋪面範圍及詳圖

基地透水面積檢討 < 依新北市都市設計審議原則第六點 >:

基地透水面積應大於法定空地百分之八十:

緣地設計面積:635.9m²

+

透水鋪面設計面積: 開挖外鋪面區 + 開挖內覆土達60cm綠化區

= 609.5 + 420.8

 $= 1030.3 \,\mathrm{m}^2$

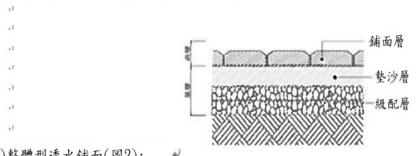
綠地設計面積+透水鋪面設計面積: 635.9 + 1030.3=1666.2m²

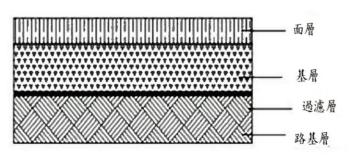
 $1666.2m^2 > (3692x50\%) x80\% = 1476.8 m^2$

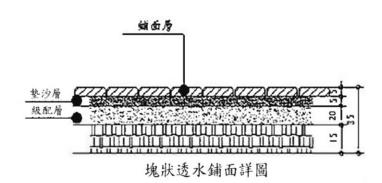
鋪面表層材料規定:

(1) 塊狀透水鋪面(圖1):

為塊狀硬質材料構成,如連鎖磚、石塊、水泥塊、磁磚塊、木塊、高密度聚乙烯格框等硬質材料以乾砌方式拼接。其透水性能主要由表面材的乾砌間隙連成。每一塊實體塊材表層鋪面面積必須在0.25m2以下(有孔洞的植草磚不在此限)。若為高壓混泥土連鎖磚,則品質要求需符合CNS13295(A2255)之規定,未定材料由中央度量衡主管機關定其標準,以確保其抗壓強度及吸水率符合規定。







(2)整體型透水鋪面(圖2):

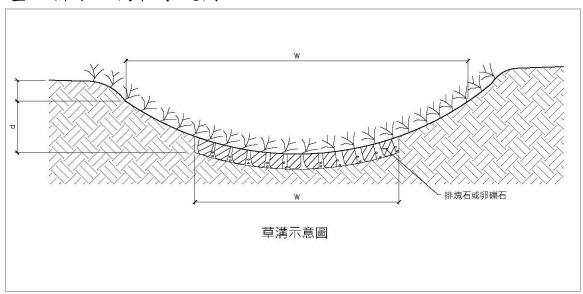
為整體成型之透水面狀材料構成,如透水性混泥土,多孔性混泥土版購透水性樹酯混合天然石砂粒等,透水性能主要由表層材料本身孔隙來達成整體鋪面之渗透係數(K)須大於10-5M/S,申請文件須檢附材料之測驗結果,或依地工織物正向透水率測驗CNS13298(A3337)內之定水頭試驗量測以證明。

軟鋪面施工法

- 一. 碎石級配應按照高級、坡度平整、同時予壓實密度最大乾蜜度之百分之九十。
- 二. 施作前應將施作面先行清理, 方可進場施作。
- 三. 施作前應去確定所有高級級洩水坡度,並加以標示方可施作。
- 四. 施工時磚之縱橫必須筆直,磚面交換必須平整,遇有任何設施時,必須切除使邊密合。
- 五. 施工時須設置警戒帶以管制人員進出確保施工品質。

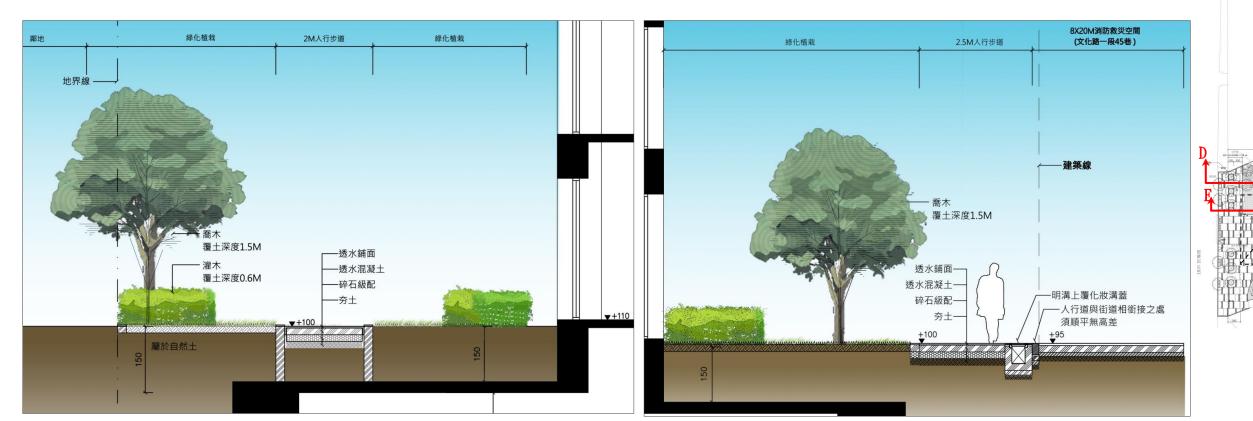
圖 12-26 塊狀透水鋪面示意圖

基地排水及高程系統圖



44.05	*/\nn	44.4.1
符號	說明	備註
	排水明溝	280m
	截水溝	7.4m
\boxtimes	草坪集水井	11處
	PVC管連通排水溝	77m
†	排水方向	
	草溝	99m
\times	陰井(60*60cm)	9處

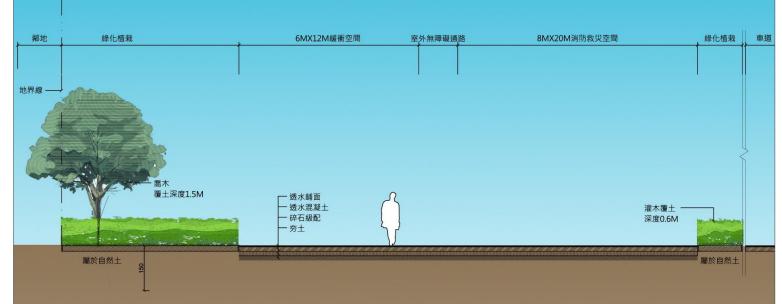


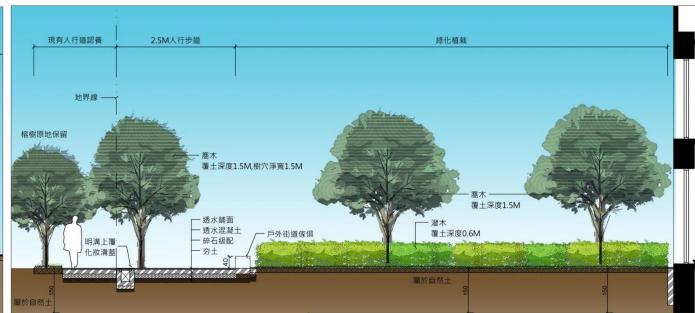


11年公田田 日本 京 引 国

剖面圖 A-A'

剖面圖 B-B'





剖面圖 C-C'

圖 12-28 景觀剖面圖(一)

剖面圖 D-D'

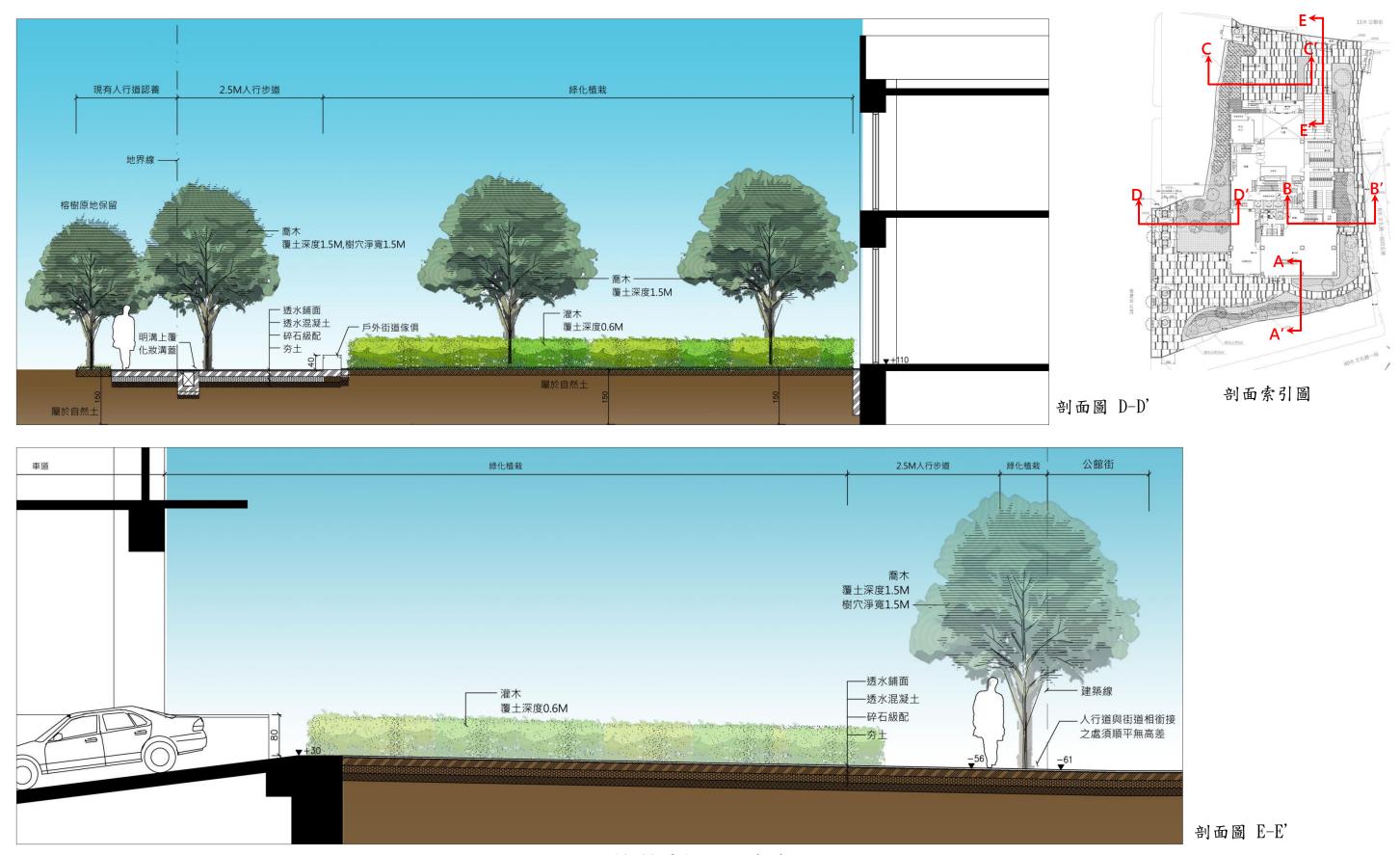


圖 12-29 景觀剖面圖(二)

景觀街道家俱

在人行空間,適時擺放造型座椅,一方面提供視覺上的賞析,一方面提供實質的休息品質。





圖 12-30 景觀街

3F 景觀配置圖



(F1) ~ (F8)

	圖例	名稱	規 格	數量	覆土深度	單項綠化面積	總綠化綠覆面積	
地被		台北草	密植	227mi	30cm	227mi	22 7 m ²	

- 1,3樓可綠化空地面積:447.75㎡²
- 2. 緣化面積檢討:

3樓露台 1/2綠化

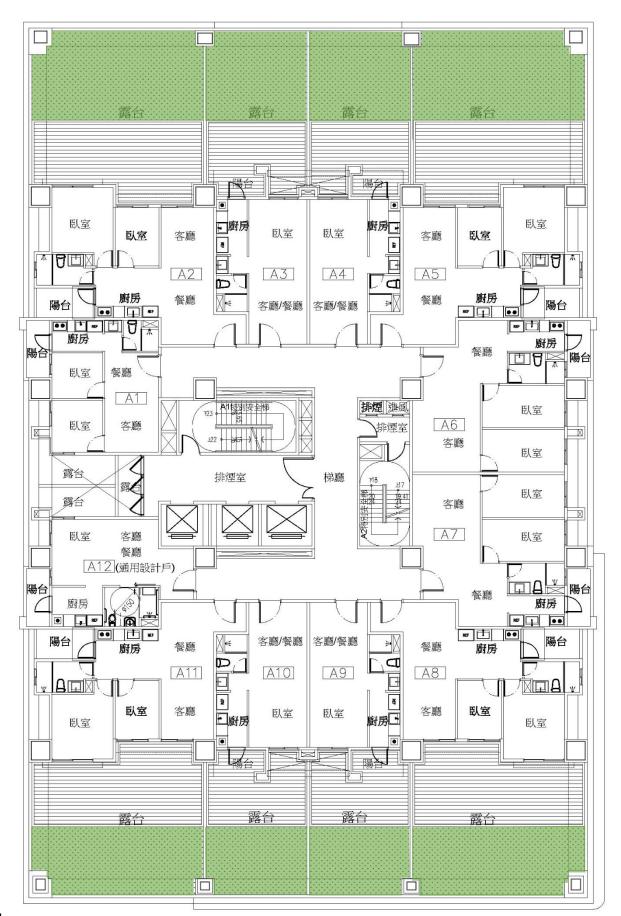
447. 75/2=223. 87m²

地被合計:227mi

可線化空地面積X50%=223.87㎡ 227㎡ >223.87㎡ 0K!



圖 12-31 3 樓綠化示意圖



屋頂景觀配置圖

屋頂景觀設計構想

- 1. 配合屋突平面之形狀設置簡單舒適的屋頂景觀空間供人休憩。
- 2. 鋪面材質以暖色系地磚,增添空間規劃的豐富性。

屋頂綠化示意圖



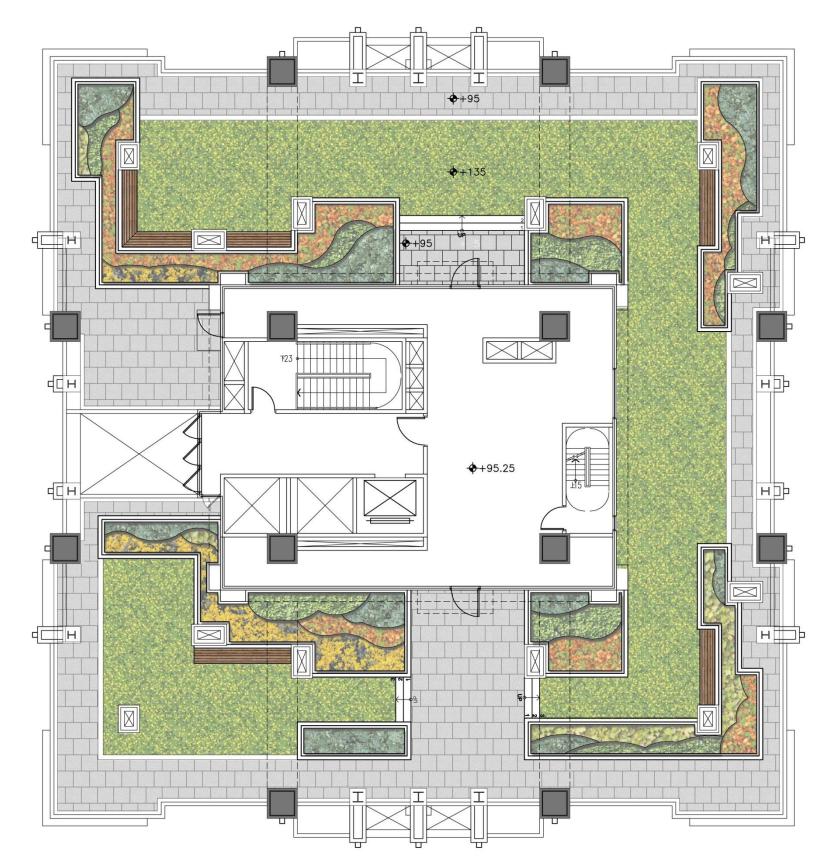


圖 12-32 屋頂景觀配置示意圖

屋頂灌木配置設計圖



灌木及地被植栽表

		圖例	名 稱	規 格	數量	覆土深度	單項綠化面積	總綠化綠覆面積
\bigcirc A10	灌木		衛矛	H*W=40*20cm	29. 6m²	60cm		
B1) ∼ B7			七里香	H*W=20*15cm	20. 8m²	60cm		
(c1) ~ (c6)			蜘蛛百合	H*W=20*15cm	38. 8m²	60cm	120. 7m²	
(D1) ~ (D2)			細葉雪茄花	H*W=20*15cm	17. 2m²	60cm		328. 14m²
€1) ~ €3		艺人	黃金葉金露花	H*W=25*20cm	14. 3m²	60cm		
(F1) ~ (F2)	地被		台北草	密植	207. 44m²	30cm	207. 44㎡	

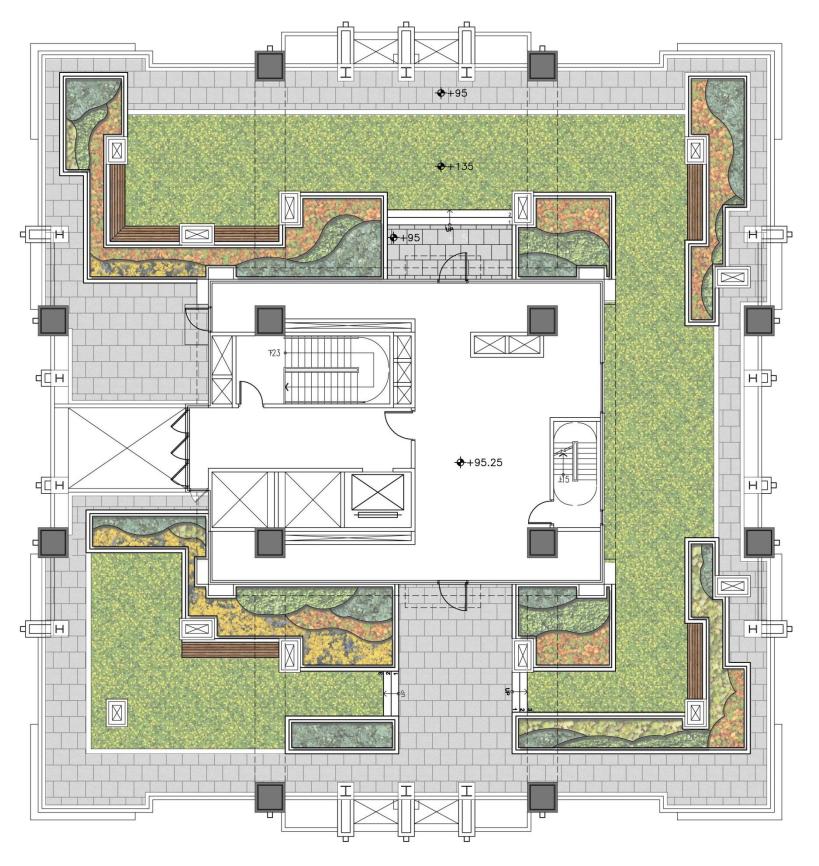


圖 12-33 屋頂灌木配置設計示意圖



常綠直立灌木,高可達 5 公 尺,具多數分枝,小枝細長, 圓柱形,直立或斜上昇,光 滑無毛。



長綠灌木或小喬木,樹皮白色, 細條分裂。奇數羽狀複葉,互 生,成熟時鮮紅色,夾在綠葉 叢間,紅果點點十分豔麗。



常綠小灌木,植株低矮,僅 10~60 公分高,枝葉繁茂;嫩枝有赤色細毛 茸。葉序單葉對生,開紅紫色小花, 具觀花效果,花期四季常開。



常綠灌木、葉對生或叢生、夏秋開 花,花色紫色、球形果實。分枝多, 小枝方形,長而下垂。夏秋季開花, 花淺紫色。



禾本科 (Gramineae) 多年生草本,稈叢生,具棋走之匍 匐性,走莖節間短,匍匐延伸,株 高5~18公分。

圖 12-34 屋頂灌木樹樹種示意圖

屋頂綠化量綠覆率檢討表

1. 屋頂層可緣化空地面積: 591,81m²

新北市都市設計審議原則屋頂綠化面積應達屋頂層面積二分之一以上 591.81/2=295.9m²

2. 屋頂層綠化面積檢討:

灌木合計:120.7㎡ 地被合計:207.44㎡

可綠化空地面積X50%=295.9㎡ 120.7+207.44=328.14 ㎡> 295.59 ㎡ OK! (D1

		圖例	名 稱	規 格	數量	覆土深度	單項綠化面積	總綠化綠覆面積
\bigcirc A10	灌木		衛矛	H*W=40*20cm	29. 6m²	60cm		
B1) ∼ B7			七里香	H*W=20*15cm	20. 8m²	60cm		
C1) ~ C6			蜘蛛百合	H*W=20*15cm	38. 8m²	60cm	120. 7m²	
(D1) ~ (D2)			細葉雪茄花	H*W=20*15cm	17. 2m²	60cm		328. 14㎡
€1) ~ €3		艺人	黃金葉金露花	H*W=25*20cm	14. 3m²	60cm		
(F1) ~ (F2)	地被		台北草	密植	207. 44㎡	30cm	207. 44㎡	



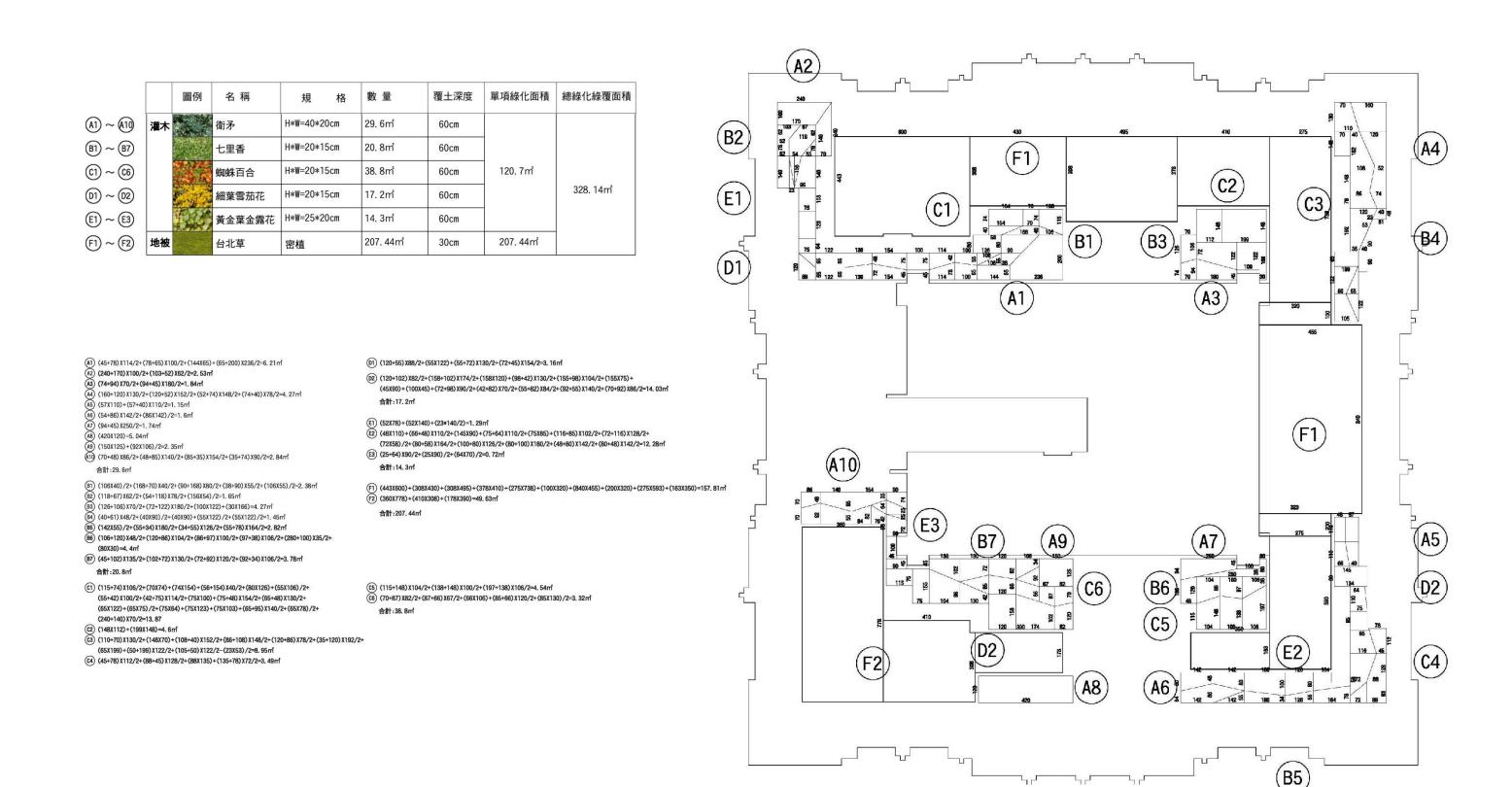
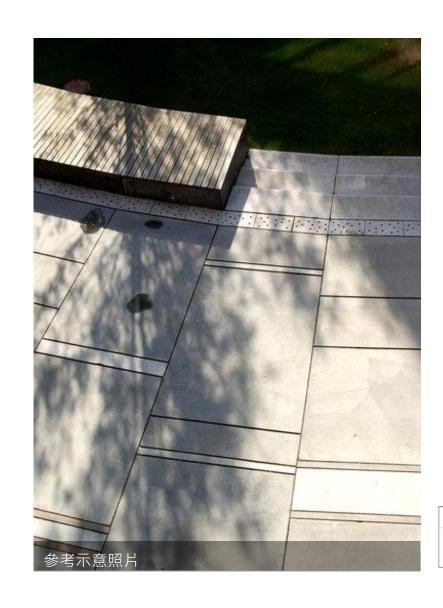


圖 12-36 屋頂綠化量綠覆率檢討圖(二)

屋頂景觀鋪面設計配置圖

景觀空間之地坪鋪面色系選擇較為簡約之色調,增加休憩時之舒適感,大面積花台圍塑屋頂景觀,營造與綠意融合的舒適空間。



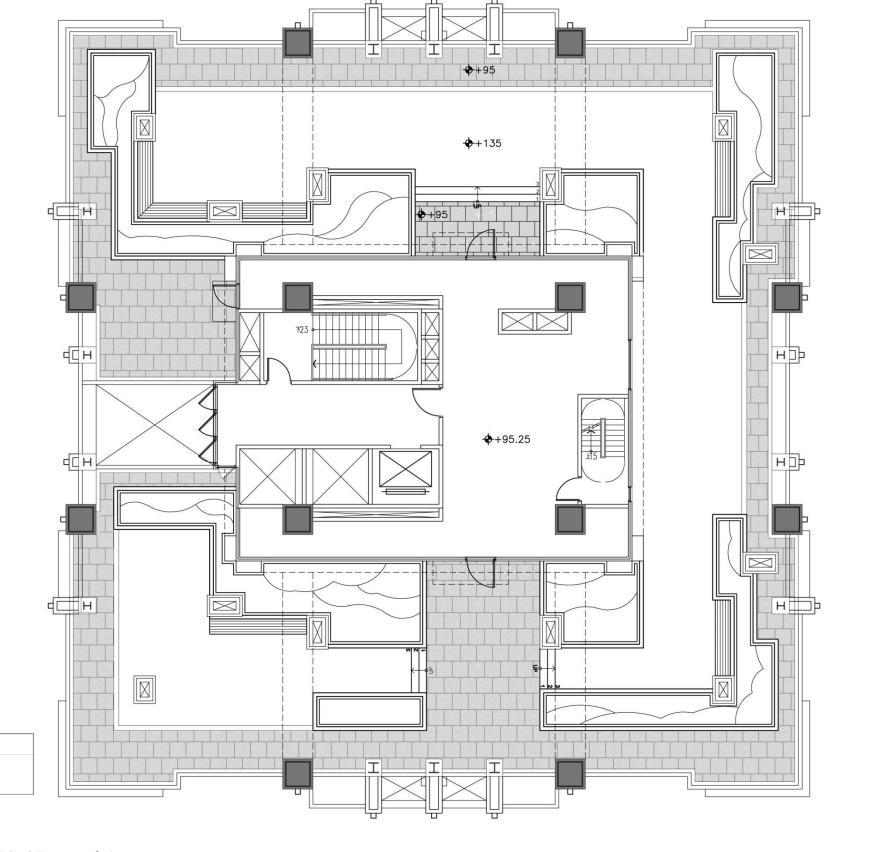
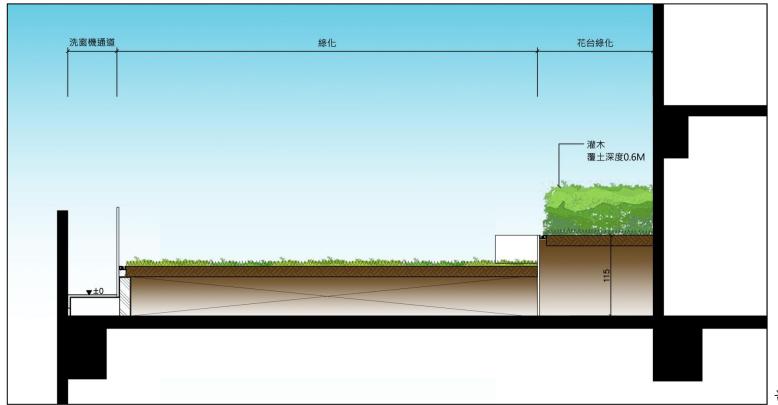


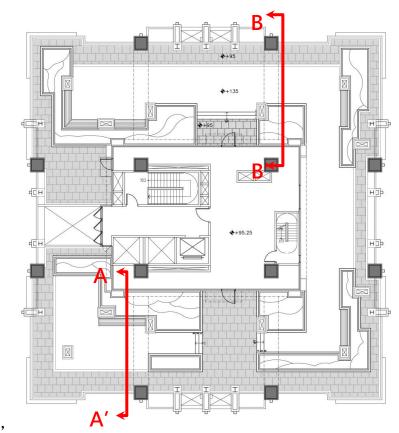
圖 12-37 屋頂景觀鋪面設計配置圖

圖 例

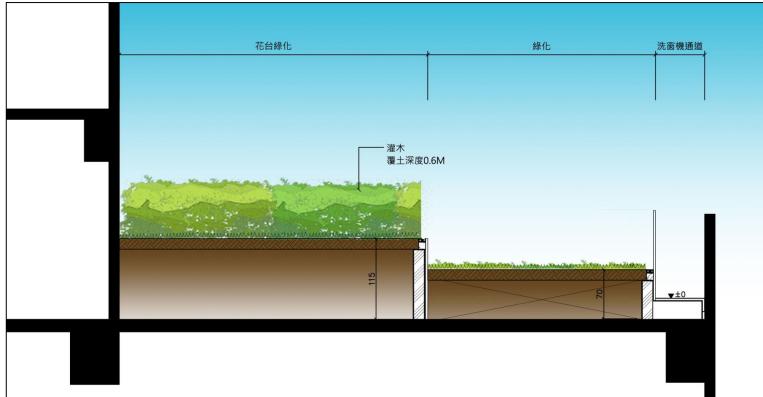
止滑磚A色

屋頂景觀剖面圖





剖面圖 A-A'



剖面圖 B-B'

圖 12-38 屋頂景觀剖面示意圖

屋頂燈具設計配置圖





花叢燈示意



壁崁燈示意

庭園矮燈示意

庭園矮燈示意

圖例	說明	數量
	花叢燈	7
	壁崁燈	6
	庭園矮燈	11

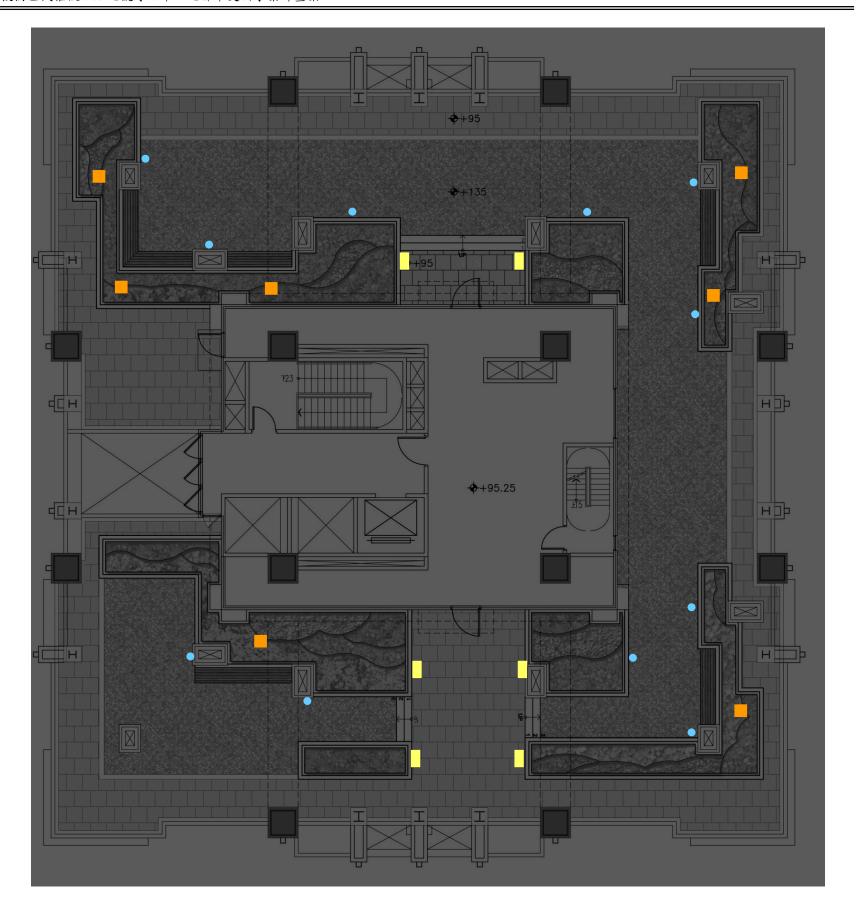


圖 12-39 屋頂燈具設計配置圖

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理,並以「權利變換」之方式實施都市更 新事業。

二、選配原則

本案依都市更新權利變換實施辦法第十一條規定:「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置,應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理;…」,故未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配方式,說明如下:

(一)選屋原則說明:

- 1、受配人選擇之房地(含車位)權值建議以更新後應分配權利價值選配,因選配權利價值多於應分配權利價值時需繳納差額價金。另受配人實際選配房地(含車位)之總價值與更新後應分配權利價值之差額找補,以不超過更新後應分配權利價值正負 10%為準。
- 2、更新後房屋及車位由新北市政府優先選配,因新北市政府參與權利變後分回房屋部分將作為社會住宅使用,故建議以樓層連續並集中選配為原則,以利後續管理維護。
- 3、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 則以公開抽籤為準。
- 4、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函(略以):「…,土 地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節,按都市更新權利 變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者,得自行 選擇。但同一位置有二人以上申請分配時,應以公開抽籤方式辦理之規定, 係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外,與實施者合意另為選配部 分,非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍,其超額分配之申 請,應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限,不宜併同抽籤 處理,…。」辦理。
- 5、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
- (1)於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」,分配時將以切結書上之代表人為受配人。
- (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定,更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者,不得合併分配。
- (二)申請分配之方式(都市更新權利變換實施辦法第11條):

- 1、所有權人於選配期間寄回「權利變換意願調查暨更新後分配位置申請書」, 選定希望分配之房屋及停車位。
- 2、如因選配之房屋及停車位同一位置有二人以上申請者,以公開抽籤方式辦理。

三、有關費用分擔

在經費的分攤上,依都市更新條例相關規定,按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費,由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例,計算其共同負擔比例,並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者,預估可能產生費用項目與分擔方式,依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列,其項目分述如下:

(一)經費項目

1、工程費用(A)

(1)重建費用

A. 建築設計費用

按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市 建築師公會建築師酬金標準表計算。

- B. 營建費用(含公益設施樓地板面積)
- (A) 營建費用=總樓地板面積×營建單價。
- (B) 營建單價依營建單價基準認列,並視實際狀況調整。
- C. 工程管理費

依建築經理工程控管金額X服務費率核計。

D. 空氣污染防制費

依空氣污染防制費收費辦法核計。

E. 其他必要費用

(A)公寓大厦公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 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,其標準依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定計算。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費:本案更新後全棟建物廚房規劃皆採電爐設計,並無施作外接瓦斯工程,原費用為75,000元/戶,現僅有外接水、電

工程費用,故水、電工程費用以實施者工程經驗以15,000元/戶估算。

(C)建照執照相關規費

依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。

- (D)其他:依實際狀況認列。
- (2)公共及公益設施
 - A. 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)
 - (A)地上物拆遷補償費

由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。前述之金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

- (B)工程開闢費用:依實際狀況認列
- (C)公共設施用地捐贈本市土地成本:土地取得費用依都市更新建築容積獎勵 辦法第五條規定辦理。
- B. 公益設施認養捐贈費用
- (A)室內裝修費用:依實際狀況認列
- (B)公益設施認養經費:依實際狀況認列
- C. 捐贈本市都市更新基金:依實際狀況認列
- (3)申請各項建築容積獎勵後管理維護計畫相關經費及相關委辦費
 - A. 公共開放空間管理維護基金:依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管 理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金。
 - B. 綠建築維護管理費:依綠建築保證金×5%提列
- 2、權利變換費用(B)
- (1)調查費
 - A. 都市更新規劃費用

依實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證,且不得高於「新北市都市 更新權利變換更新規劃費提列基準」。

B. 不動產估價費用(含技師簽證費)

依實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證,且不得高於「新北市都市 更新權利變換不動產估價提列基準」。

- C. 土地鑑界費: 依地政單位規定。
- D. 鑽探費用: 依實際狀況認列。
- E. 鄰房鑑定費:

- (A)依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定,現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。
- (B)依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等,本府工務局核准 備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務 收費標準規定計算。
- (2)更新前土地及建物測量費用

依實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證。

- (3)土地改良物拆遷補償費用
 - A. 建築改良物
 - (A)合法建築物

補償面積,依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積,無論是否登記,得予以補償。但無登記者需檢具證明文件。補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(B)非合法建築物

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準,補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

B. 其他土地改良物

補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準,補償方式依實際狀況認列或 比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

- (5)拆遷安置費
 - A. 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼,其金額依權利變換拆遷 安置費提列基準計算。

(6)地籍整理費

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。每戶以 2 萬元提列 (不含信託登記及信託塗銷費用),若有信託登記每戶可再提列 4,500 元。

- (7)審查費用:依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
- (8)其他必要業務費:依實際狀況認列。

3、貸款利息(C)

- (1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+ 容積移轉費用(G)]×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(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)
- (3)有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率=自有資金比例×郵政儲金 一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資 金比例依實際狀況提列)。
- (4)如審議當時,中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%,得依審議當時年息百分率計之。
- (5)貸款期間:係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記,不得長於都 市更新事業實際施工期間加十二個月。
- (6)施工期間:為申報開工至取得使照
- (7)實施者應提供財務計畫及現金流量分析,個案如有特殊狀況應提出數據資料 證明。

4、稅捐(D)

- (1)印花稅:依印花稅法第五條規定提列。
- (2)營業稅:更新後總價值 x(1-共同負擔比例)x((房屋評定標準價格)/土地公告現值+房屋評定標準價格)x 營業稅率。
- 5、管理費用(E)
- (1)行政作業費(E1)

行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值×2.5%。

(2)信託費用(E2)

依實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證。

(3)人事行政管理費用(E3)

人事行政管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)x人事行政管理費率。

(4)銷售管理費用

銷售管理費 $(E4) = (A+B+C+D+F+G) \times$ 銷售管理費率。

(5)風險管理費用

風險管理費(E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) ×風險費率。

6、都市計畫變更負擔費用(F)

若為土地,應列為用地負擔;若為樓地板面積時,則應轉換為金額,並 以各該都市計畫變更相關規定換算。

7、容積移轉費用(G)

以捐贈送出基地公共設施者,應檢具相關契約影本佐證;以繳納代金方 式購入者,得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

(二)經費來源

本案經費來源為自有資金及融資,融資部分未來擬向銀行融資,不足部 份實施者備有自有資金。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物擬由實施者統一代為拆除,總拆除樓地板面積加計合法建築物增建部分共1,188.77 m²。

(二) 拆除工程費用

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

(三)預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

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

2、公告拆遷日

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

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物拆遷補償費用

1、合法建物部分

本更新單元內共計有 9 戶合法建築物,未來將由實施者統一代為拆除,依都市更新條例第 36 條規定,代為拆除費用在應領補償金內扣回。本案拆除單價 1 至 2 層樓之磚造及加強磚造建築物以 450 元/平方公尺計算,拆除面積以合法建物謄本面積為準,共為 997. 60 ㎡,拆除費用為 448. 922 元。

本案原於整合優先整合範圍 BCD 區時,為增加其參與改建意願,故依據 麗業不動產估價師聯合事務所查估以重建單價作為補償費用,然而因其後優 先整合範圍並無意願參與本更新案,現依麗業不動產估價師聯合事務所查估 本案範圍內合法建築物之殘餘價值,因現況已閒置且無人使用且建物屋齡皆 已超過耐用年數之規定,故查估建物殘餘價值為 0 元,詳表 14-3。

本案於更新事業執行計畫書階段,依不動產估價技術規則第69條及新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自制條例拆遷標準金額估定合法建築物拆遷補償為12,493,025元,現依此金額扣除拆除費用後為12,493,025元-448,922元=12,044,103元,作為本案拆遷補償費用提列之基準,詳表14-1。

2、合法建物增建部分

本更新單元內合法建築物增建實測總面積為 191.17 ㎡,相關拆遷補償費用本案採用麗業不動產估價師聯合事務所所估重置成本價格為 95,585 元。拆除單價鋼鐵棚架以100元/㎡計,增建部分建物拆除總價合計為19,117元。故增建部分之拆遷補償費共計為 95,585 元-19,117元=76,468 元,詳表 14-2。

(二) 合法建築物拆遷安置費用

本案基礎基地範圍內全屬公有建物,現況無人居住及無機關使用,故基礎 基地範圍無提列拆遷安置費。

三、其他土地改良物之補償(本案無)

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

			座落地號	6 左 雄	權		建物登	記面積	(m²)					合法建物			
序建筑	號	門牌號碼	土地面積 (m²)	人/管理單位	約	層次		RC 構造	加強轉造	建物登記日期	建築完成日期	評點數	評點數單價 (元/點)	重建單價 (元/平方公尺)	重建總價 (元)	拆除費(元)	拆遷補償費用(元)
1 103	2 公	公館街 42、44、46 號	3, 558. 00	新北市	1/1	1	137.8			58. 10. 28	58. 07. 23	807.00	14. 3	11, 540	1, 590, 212	62, 010	1, 528, 202
2 103	3 新	f埔鹽1號	3, 558. 00	新北市	1/1	1			50.17	58. 10. 28	58. 07. 23	852.00	14. 3	12, 184	611, 271	22, 577	588, 694
3 10	4 新	f埔鹽 l 號	3, 558. 00	新北市	1/1	1~2			268.87	58. 10. 28	58. 07. 23	907.00	14. 3	12, 970	3, 487, 244	120, 992	3, 366, 252
4 128	8 新	f埔臨 22、23、24 號	3, 558. 00	新北市	1/1	1~2			162.56	60. 07. 13	57.01.05	907.00	14. 3	12, 970	2, 108, 403	73, 152	2, 035, 251
5 13	1 民	尺權路 172 巷 1、2、3 號	息 3, 558. 00	新北市	1/1	1~2			156.00	60. 12. 02	60. 08. 15	907.00	14. 3	12, 970	2, 023, 320	70, 200	1, 953, 120
6 109	90 R	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3, 558. 00	新北市	1/1	1			52. 26	69. 12. 09	52.01.15	852.00	14. 3	12, 184	636, 736	23, 517	613, 219
7 109	91 R	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3, 558. 00	新北市	1/1	1~2			52. 26	69. 12. 09	52.01.15	907.00	14. 3	12, 970	677, 812	23, 517	654, 295
8 109	92 R	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3, 558. 00	新北市	1/1	1	53.63			69. 12. 09	52.01.15	807.00	14.3	11, 540	618, 890	24, 134	594, 756
9 109	93 R	尺權路 176 巷 10 號	3, 558. 00	新北市	1/1	1	64.05			69. 12. 09	52.01.15	807.00	14. 3	11, 540	739, 137	28, 823	710, 314
		合計					255. 48	0.00	742.12			合計			12, 493, 025	448, 922	12, 044, 103

備註:本表所列重建單價係依麗業不動產估價師聯合事務所查估。

表 14-2 合法建築物增建部分拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌	所有權人/ 管理單位	持分面積(m²)	層次	建材	建築完成日期	屋齡(年)	重成本(元/㎡)	殘值率(%)	重置成本總價(元)	拆除單價 (元/㎡)	拆除費用(元)	拆遷補償費用(元)
1	新埔鹽1號	新北市	93. 17	1	鋼鐵造	58. 07. 23	45. 25	5, 000	10%	46, 585	100	9317	37, 268
2	民權路 172 巷 1、2、3 號	新北市	38. 90	1	鋼鐵造	60. 08. 15	43.17	5, 000	10%	19, 450	100	3890	15, 560
3	新埔鹽1號	新北市	8. 41	1	鋼鐵造	58. 07. 23	45. 25	5, 000	10%	4, 205	100	841	3, 364
4	民權路 172 巷 6 號	新北市	20. 78	1	鋼鐵造	52. 01. 15	51.75	5, 000	10%	10, 390	100	2078	8, 312
5	新埔臨 22、23、24 號	新北市	29. 91	1	鋼鐵造	57. 01. 05	46. 75	5, 000	10%	14, 955	100	2991	11, 964
	合計		191.17							95, 585		19, 117	76, 468

備註:由於不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報無T棚鋼鐵造標準單價,因此以新北市地價調查用建築改良物標準單價表計算,耐用年數及殘值率則依四號公報。鋼鐵造(輕鋼架)標準單價 為5000元/㎡~7000元/㎡,本次評估以5,000元/坪評估。

表 14-3 依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定計算合法建築物補償費用明細表

門牌	建號	所有權人/管理單位	持分面積(m²)	面積(坪)	層次	建材	建築完成日期	屋齡	重置成本(元/坪)	殘值率(%)	拆遷補償費(元)
公館街 42、44、46 號	102	新北市	137. 80	41. 68	1	磚造	58. 07. 23	45. 25	30,000	0%	0
新補鹽1號	103	新北市	50.17	15. 18	1	加強磚造	58. 07. 23	45. 25	55, 000	0%	0
新補鹽1號	104	新北市	268. 87	81. 33	1~2	加強磚造	58. 07. 23	45. 25	58, 000	0%	0
新補臨 22、23、24 號	128	新北市	162. 56	49. 17	1~2	加強磚造	57. 01. 05	46.75	58, 000	0%	0
民權路 172 巷 1、2、3 號	131	新北市	156.00	47. 19	1~2	加強磚造	60. 08. 15	43.17	58, 000	0%	0
民權路 172 巷 6 號	1090	新北市	52. 26	15. 81	1	加強磚造	52. 01. 15	51.75	55, 000	0%	0
民權路 172 巷 5 號	1091	新北市	52. 26	15. 81	1~2	加強磚造	52. 01. 15	51.75	58, 000	0%	0
民權路 176 巷 2 號	1092	新北市	53. 63	16. 22	1	磚造	52. 01. 15	51.75	30,000	0%	0
民權路 176 巷 10 號	1093	新北市	64. 05	19. 38	1	磚造	52. 01. 15	51.75	30,000	0%	0
合計			997. 60	301.77				•			0

註:依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定,磚造及加強磚造耐用年數分別為25年及35年,殘值率皆為0%。由於A區建物屋齡皆已超過耐用年數,因此建物已無殘值,拆遷補償費為0。

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列, 預估更新總成本為 1,668,473,359 元,內容詳表 15-1 更新總成本估算表。

(一) 土地成本

本案依麗業不動產估價師聯合事務所 106 年 2 月「新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新暨權利變換不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 1,842,769,500 元。

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項	目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	(一)建築設	計費用	1	式	_	_	35, 772, 423	元	本案依合約金額提列。
	(二) 營建費	用(含公益設施樓地板面積)	31, 371. 75	m²	48, 592	_	1, 524, 414, 978	元	本案以鋼骨鋼筋混凝土造營建工程標準單價提列。
	(三)工程管理	理費	1	式	累進費率	元	0	元	本案無
	(四)空氣污	九叶出弗	1, 188. 77	m²	0.49	元/m²	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
		宋 10 利 貝	1, 275. 10	m²	2. 54	元/m²/月	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
一、重建費用		1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	3, 713, 462	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、電工程費用	313	户	15, 000	元/户	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
	費用	3. 建照執照相關規費	532, 692, 315	元	0.10	%	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
		4. 其他:				_	0	元	
		重建費用小計:					1, 563, 900, 863	元	
壹、工		1. 地上物拆遷補償費	0	m²	0	元/m²	0	元	本案無
程費用	(道路、溝渠、兒童遊樂	2. 工程開闢費用	0.00	m²	1,400	元/m²	0	元	本案無
(A) 二、公共及公	1日 华7 四 八	3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0	元	0	%	0	元	本案無
益設施	(二)公益設施	1. 室內裝修費用		m²		元/坪	0	元	本案無
	認養捐贈費用	2. 公益設施認養經費	1	式	_	_	0	元	本案無
	(三)捐贈本市	都市更新基金	1	式	_	_	0	元	本案無
		公共設施費用小計:					0	元	
三、申請各項 建築容積獎勵	(一)公共開放:	空間管理維護基金	_	_	_	_	5, 572, 499	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」規定提列 公共開放空間管理維護基金
後續管理維護 計畫相關經費 及相關委辦費	(二)綠建築維	護管理費	_	_	_	_	2, 358, 151	元	綠建築管理維護費依綠建築保證金×5%提列金額為 3,761,410 元,本案僅提列 2,358,151 元以維持共同負擔比例 28.58%。
		工程費用(A)合計					1, 571, 831, 513	元	

總項目		項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
		(一)都市更新規劃費用	1	式	_	_	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	_	_	4, 790, 000	元	本案依合約金額提列。
	一、調查費	(三) 土地鑑界費	4	筆	4, 000	元	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
		(四)鑽探費用	7	孔	75, 000	元/孔	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
		(五) 鄰房鑑定費用	230	户	_	_	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
	二、更新前土:	地及建物測量費用	1	式	_	_	372, 000	元	本案依合約金額提列。
	三、土地改良	(一)建築改良 1. 合法建築物	_	_	_		12, 120, 571	元	本案依據麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果提列。
貳、權	物拆遷補償費	物 2. 非合法建築物	_	_	_		0	元	本案無
利變換	用	(二)其他土地改良物拆遷補償費	_	_	_		0	元	本案無
費用	四、占有他人.	土地之舊違章建築拆遷補償費	_	_	_	_	0	元	本案無
(B)	五、拆遷安置 費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	_	_	_	_	0	元	本案基礎基地範圍內全屬公有建物,現況無人居住及無機關使用,故 基礎基地範圍無提列拆遷安置費。
	六、地籍整理 費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、 土地登記規費、建物第一次測量費、地政 士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	313	É	20, 000	元/户	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
	七、審查費用	2000	1	式	_	_	220, 000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	八、其他必要	業務費	-	式	_	_	0	元	2, 1, 1, 1, 2, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1,
		權利變換費用(B)合計					17, 502, 571	元	
	-	參、貸款利息(C)合計	1	式	_	_	77, 650, 222		年息以郵政儲金一年期定存利率 1.36%、五大銀行平均基準利率 2.88 %計算,貸款期間以 4 年計算
肆、稅		一、印花稅	1, 489, 053, 005	元	0.10	%	1, 489, 053	元	(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地 鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用)×0.1%
捐(D)		二、營業稅	1	式	5	%		元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
		稅捐(D)合計					1, 489, 053	元	
		一、行政作業費(E1)	1	式	_	_	0	元	本案無提列
		二、信託費用(E2)	1	式	_	_	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
伍、管		三、人事行政管理費用(E3)	1, 668, 473, 359	元	0	%	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
理費用		四、銷售管理費(E4)	1, 668, 473, 359	元	0	%	0	元	本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
(E)		五、風險管理費(E5)	1, 668, 473, 359	元	0	%	0	元	本案風險管理費率原為 9%,為符合本案投資人投標承諾之共同負擔比例 28.58%,暫時調整為 0%。
		管理費用(E)合計:					0	元	
陸、都	市計畫變更負抗	警費用(F)	1	式	_	_	0	元	本案無
柒、容	積移轉費用(G)		1	式	_	_	0	元	本案無
	共	同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計:	_	_	_	_	1, 668, 473, 359	元	
違		現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:					0		
	•	本案共同負擔費用總計:	1, 668, 473, 359	_	0	=	1, 668, 473, 359		

(二)更新事業實施經費

1、工程費用

(1)建築設計費

本案建築設計費依合約金額 35,772,423 元提列(詳附錄八,p. 附錄 8-9 至 p. 8-11)。

(2)營建費用

本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項 目及金額標準」之營建單價基準標準認列,本工程規劃地上 28 層及地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土 (SRC) 構造,相關要點摘錄如下:

本案總樓地板面積為31,371.75 ㎡(約為9,489.95 坪),營建工程標準單價為158,900 元/坪(即48,067 元/㎡)計算,地上16 層以上建築物其地下層數超過4層者,其超建樓層部分,各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價,加計造價分別為:超建第一層加計造價30%,超建第二層加計造價40%計算,超建第三層加計造價50%計算。

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

本案加計 104 年 4 月之行政院臺灣地區營造工程物價指數總指數辦理, 調整指數後之營建工程單價為:

調整金額

- =指數增減率
- $= [(104/4 指數÷103/4 指數) -1] \times 100\%$
- $= (100.56 \div 102.12) -1 \times 100\%$
- =-1.53(因漲跌幅絕對值在 2.5%以內,故無調整)

以上經地下層加成、高度加成及物價指數處理後,營造工程平均單價為 48,592 元/㎡,總營建費用金額為 1,524,414,978 元(詳表 15-2 及表 15-3)。

表 15-2 營建工程標準單價計算表

次 17	石 名为	医上椎保华	一年俱可	开仪					
樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (㎡)	標準單 價 (元/ ㎡)	地下室 加成	高度加成	修正後單價 (元/㎡)	物價指數 調整(元)	金額(元)	說明
RF3	2.90	188. 84	48, 067	0.00%	0.00%	48, 067	48, 067	9, 076, 972	
RF2	2. 90	188. 84	48, 067	0.00%	0.00%	48, 067	48, 067		1. 依 104 年 1 月 16
RF1	3. 20	188. 84	48, 067	0.00%	0.00%	48, 067	48, 067	9, 076, 972	日提新北市政府新
28F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	北城更字第
27F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548		1043430093 號修正
26F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548		發布之「新北市都市
25F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	更新權利變換計畫
24F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	提列共同負擔項目
23F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548		及金額標準」之營建
22F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548		單價基準標準認列。
21F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	2. 樓層標準高度
20F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	3.2 公尺 (不含 3.2
19F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	公尺),每增加0.1
18F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	公尺該層加計造價
17F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	1%進行計算,後續
16F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	樓層高度以此類推
15F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	万式進行加計造
14F	3.60	757. 52	48, 067	0.00%	4.00%	49, 990	49, 990	37, 868, 425	價;其中一樓設計如
13F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	供住宅使用者以
12F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	3.2 公尺為基準高
11F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	度,如供商業使用者以 3.6 公尺為基準
10F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	高度。
9F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	同及。 3. 地上 16 層建築物
8F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	其地下樓層超過 4
7F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	層,其超建樓層部
6F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	分,以各超建樓層之
5F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	實際面積按核列地
4F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	面層以上認列單
3F	3. 30	757. 52	48, 067	0.00%	1.00%	48, 548	48, 548	36, 776, 081	價,加計造價分別
2F	3.60	1, 181. 92	48, 067	0.00%	4.00%	49, 990	49, 990	59, 084, 181	為:超建第1層,該
1F	4. 20	1, 258. 79	48, 067	0.00%	6.00%	50, 951	50, 951		層加計造價 30%,
B1	3.50	2, 149. 41	48, 067	0.00%	0.00%	48, 067	48, 067	103, 315, 690	超建第 2 層加計造
B2	3.00	2, 185. 09	48, 067	0.00%	0.00%	48, 067	48, 067	105, 030, 721	價 40%計算,超建
В3	3.00	2, 149. 41	48, 067	0.00%	0.00%	48, 067	48, 067		第 3 層加計造價 50
B4	3.00	2, 185. 09	48, 067	0.00%	0.00%	48, 067	48, 067		%計,超建第4層
合計		31, 371. 75						1, 524, 414, 978	(含)以上部份,該
		單價	7, 524, 41	4,978/3	1, 37 <u>1. 7</u> 5=	=48,592 元/1	n²		層加計造價 60%
=160,635 元/坪									

表 15-3 營建費用估算表

1/2 10)-0 宮廷貝用伯昇衣				
	工程項目	單位	複價 (元)	單價(元/m²)	成本百分比%
壹	建築工程				
_	假設工程	乙式	8, 536, 724	272	0. 56%
=	基礎工程	乙式	176, 069, 930		11.55%
Ξ	結構體工程	乙式	472, 568, 643	15, 064	31.00%
四	外部裝修工程	乙式	109, 605, 437	3, 494	7. 19%
五	內部裝修工程	乙式 乙式	109, 605, 437	3, 494	7. 19%
六	門窗工程	乙式	44, 817, 800		2. 94%
セ	防水隔熱工程	乙式	7, 622, 075	243	0.50%
八	雜項工程	乙式	35, 518, 869	1, 132	2. 33%
九	景觀及 VIP 工程(老樹移植、庭園及綠化工程)	乙式	76, 373, 190	2, 434	5. 01%
+	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	34, 451, 779	1, 098	2. 26%
	小計	•	1, 075, 169, 884	34, 272	70. 53%
貳	機電工程		, , ,	,	
_	電氣工程	乙式	68, 141, 350	2, 172	4.47%
=	弱電工程	乙式	13, 719, 735	437	0.90%
Ξ	給排水工程	乙式	33, 537, 130	1, 069	2. 20%
四	生活廢水工程	乙式	33, 537, 130	1, 069	2. 20%
五	消防設備工程	乙式	45, 732, 449	1, 458	3. 00%
六	通風工程及空調設備	乙式	25, 915, 055	826	1. 70%
	小計		220, 582, 847	7, 031	14. 47%
	合計(壹+貳)		1, 295, 752, 731	41, 303	85. 00%
管	理費(含保險、利潤)10%	乙式	152, 441, 498	4, 859	10.00%
	營業稅 5%	乙式	76, 220, 749		5. 00%
	總計		1, 524, 414, 978	48,592	100%

(3)工程管理費:本案無。

(4)空氣污防制費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

(5)其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定,依法提列共同基金,法定總工程造價在一千萬以下部分,其費率為 2%,一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%,一億元至十億元部分,其費率為 0.5%。本案法定工程造價為 532,692,315元,共同基金提列總金額約為 3,713,462元,詳表 15-4 所示。

表 15-4 公寓大厦之公共基金估算表

•			•	
費率級品	臣	採用費率	金額計算(元	
0 萬~1,000	0 萬	2.00%	$10,000,000 \times 2.00\% =$	200, 000
1,000 萬~10,	000 萬	1.50%	$90,000,000 \times 1.50\% =$	1, 350, 000
10,000 萬~100	,000 萬	0.50%	$432,692,315\times0.50\% =$	2, 163, 462
		合計		3, 713, 462

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

C. 建照執照相關規費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由 實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

- (6)公共及公益設施:本案設置公益設施樓地板面積為 757.38 m³,依 105 年 11 月 25 日工作會議會後勞工局回復意見,公益設施之室內隔間及具體規劃內容等,俟完工後自行辦理,故無提列公益設施室內裝修費用。
- (7)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費
 - A. 公共開放空間管理維護基金:[都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積+基 地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積×5,000 元]+容積移轉環境友善方案留 設範圍(無申請容積獎勵)面積×1,625 元
 - $=(603, 20 \text{ m}^2+500, 37 \text{ m}^2)\times 5,000 \text{ }\pi+33,63 \text{ m}^2\times 1,625 \text{ }\pi=5,572,499 \text{ }\pi$
 - B. 綠建築管理維護費用:綠建築管理維護費用:本案以綠建築保證金×5%計算,本項費用為(886.08 m²×16,980 元×5)×5%=3,761,410 元

綠建築管理維護費依綠建築保證金×5%提列金額為3,761,410元,本案僅提列2,358,151元以維持共同負擔比例28.58%。

2、權利變換費用

(1)調查費

A. 都市更新規劃費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由 實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案不動產估價師係經新北市政府於 103 年 2 月 27 日以公開遴選方式抽出,其三家不動產估價費用合計為 4,790,000元(詳附錄八,p. 附錄 8-1至 p.8-6)。本案 4 筆土地範圍依權利變換不動產估價提列基準試算金額為 (40 萬+9 筆 x0.25 萬/筆+313 户 x0.25 萬/戶)x3 家+(313 户 x0.25 萬/戶)x3 家=596.25 萬元,本案提列費用未高於標準試算結果。

C. 土地複丈費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由 實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

D. 鑽探費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

(2)更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依更新前測量合約金額提列為 372,000 元(詳附錄八, p. 附錄 8-7)。

- (3)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費
 - A. 合法建築物拆遷補償費
 - (A)合法建物部分

本案原於整合優先整合範圍 BCD 區時,為增加其參與改建意願,故依據麗業不動產估價師聯合事務所查估以重建單價作為補償費用,然而因其後優先整合範圍並無意願參與本更新案,現依麗業不動產估價師聯合事務所查估本案範圍內合法建築物之殘餘價值,因現況已閒置且無人使用且建物屋齡皆已超過耐用年數之規定,故查估建物殘餘價值為①元。

本案依更新事業執行計畫書所載之金額扣除拆除費用後為12,044,103元,作為本案拆遷補償費用提列之基準。

(B)合法建物增建部分

本更新單元內合法建築物增建實測總面積為 191.17 ㎡,相關拆遷補償費用本案採用麗業不動產估價師聯合事務所所估重置成本價格為 95,585 元。拆除單價鋼鐵棚架以 100 元/㎡計,增建部分建物拆除總價合計為 19,117 元。故增建部分之拆遷補償費共計為 95,585 元-19,117 元=76,468 元。

本案合法建築物及增建部分拆遷補償費為 12,044,103 元+76,468 元= 12,120,571 元

- B. 其他土地改良物拆遷補償費(本案無)
- C. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費(本案無)
- (4)拆遷安置費

本案基礎基地範圍內全屬公有建物,現況無人居住及無機關使用,故基 礎基地範圍無提列拆遷安置費。

(5)地籍整理費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

- (6)審查費用:依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列 220,000 元
- (7)其他必要費用:本案無
- 3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率

- =[三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率 104 年 1 月 17 日利率為 1.36%]+[七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率 104 年 1 月 17 日利率為 2.88%]
- $=(30\%\times1.36\%)+(70\%\times2.88\%)$
- =2.43%
- (1)「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都計變更費(F)+容移費(G)」 x貸款年 利率x貸款期間
 - =(12,120,571 元+0 元+0 元)×2.43%×4 年
 - =1,178,120 元
- (2)「(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土 地改良物拆遷補償費)」×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)
 - =(1,571,831,513 元-3,713,462 元+17,502,571 元-12,120,571 元)× 2.43%×4 年×0.5
 - =76,472,102 元

貸款利息總計

- =自有資金利息+融資貸款利息
- =1,178,120 元+76,472,102 元
- =77,650,222 π

4、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐,主要以實施者辦理本更新案所需之 稅捐計算如下:

(1)印花稅

本案委託建築設計費用+營建費用+公益設施室內裝修費用+都市更新規 劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費用+更新前測量 費用+地籍整理費用+環境影響評估費用等,均以委託服務費用之未稅金額總 額×0.1%計算。

印花稅=

(35,772,423 元/1.10+1,524,414,978 元/1.05+0 元+0 元+4,790,000 元/1.10+0 元+0 元+0 元+372,000 元/1.05+0+0)×0.1%

- =1,489,053,005 元×0.1%
- =1,489,053 元

(2)營業稅

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

稅捐總計

- =印花稅+營業稅
- =1,489,053 元+0 元
- =1,489,053 元

5、管理費用

本案之管理費用依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列,管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項:

- (1)行政作業費:本案無提列。
- (2)信託費用:為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例28.58%,本項費 用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。
- (3)人事行政管理費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

(4)銷售管理費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%,本項費用由實施者自行吸收,不予提列共同負擔。

(5)風險管理費

本案風險管理費率原為 9%,為符合本案投資人投標承諾之共同負擔比例 28.58%,暫時調整為 0%。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為7,759.57坪及車位168位,預計銷售總收入金額約為5,837,921,340元,詳表15-5。

表 15-5 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面銷售面積	133. 98	坪	1, 080, 000	144, 698, 400
住宅銷售面積	7, 625. 59	坪	694, 153	5, 293, 322, 940
汽車位	168	部	2, 380, 357	399, 900, 000
	銷售總收ノ	金額小計		5, 837, 921, 340

三、成本收入分析

(一) 本案實際之共同負擔

本案更新總成本費用總計 1,668,473,359 元,更新後建築物及車位總價值為 5,837,921,340 元,共同負擔比例約為 28.58%。以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

1、整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 3,692.00 m $\times 0.3025$ 坪/m $\times 1,650,000$ 元/坪= 1,842,769,500 元,投資時程預計約 5 年(自權利變換計畫核定至更新完成備查)。

本案年投資報酬率

- = (更新後所有權人可分配土地價值—更新前土地價值)÷更新前土地價值÷ 投資時程
- $= (4, 169, 447, 981 \, \pi 1, 842, 769, 500 \, \pi) \div 1, 842, 769, 500 \, \pi \div 5 \, \pi$
- =2,326,678,481 元÷1,842,769,500 元 ÷ 5 年
- =25.25%

2、實施者部份

實施者支付上述共同負擔費用後,由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之,故實施者之損益如下:

實施者損益

- =更新後應分配土地及建物價值-共同負擔費用+風險管理費
- =1,668,473,359 元-1,668,473,359 元+0 元
- =0 元
- 3、現地安置戶部份:本案無。
- 4、土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 3,692.00 m°,依麗業不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為 1,842,769,500 元,扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後,土地所有權人更新後可分配價值為 4,169,447,981 元。

更新後可分配價值

- =更新後總價值-共同負擔費用
- =5,837,921,340 元-1,668,473,359 元
- =4,169,447,981 元

土地所有權人損益

- =更新後可分配價值-更新前土地價值
- =4,169,447,981 元-1,842,769,500 元
- =2,326,678,481 元

共同負擔費用平均負擔比例

- = 共同負擔費用總額 x100%
 - 更新後總價值
- $= \frac{1,668,473,359 \, \pi}{5,837,921,340 \, \pi} \times 100\%$
- =28.58%

(二)實施契約內承諾之共同負擔

本案實施者與新北市政府簽定決標之共同負擔標單所載比例為 28.58%,即本公司承諾共同負擔比例不得高於 28.58%。

表 15-6 現金流量表

項目/年	第 1-2 月	第 3-5 月	第 6-8 月	第 9-11 月	第 12-14 月	第 15-17 月	第 18-20 月	第 21-23 月	第 24-26 月	第 27-29 月	第 30-32 月	第 33-35 月	第 36-38 月	第 39-41 月	第 42-44 月	第 45-47 月	第 48-50 月	第 51-53 月	第 54-56 月	第 57-59 月 第 60 月	合計
		準備期 (第					1			及施工期(第11								登記至成果備查期			
現金流入																					-
自有資金	55, 000, 000	1, 000, 000	10, 000, 000	70, 000, 000	90, 000, 000	100, 000, 000	70, 000, 000	3, 000, 000	3, 000, 000	75, 246, 941											477, 246, 94
融資貸款				10, 000, 000	0 100, 000, 000	50, 000, 000	75, 000, 000	120, 000, 000	150, 000, 000	150, 000, 000	150, 000, 000	100, 000, 000	80, 000, 000	70, 000, 000	54, 499, 100	4, 077, 096					1, 113, 576, 19
折價抵付共同負擔房地價值																				1, 668, 473, 359	1, 668, 473, 35
股東墊款					-																
現金流入合計	55, 000, 000	1, 000, 000	10, 000, 000	80, 000, 000	190, 000, 000	150, 000, 000	145, 000, 000	123, 000, 000	153, 000, 000	225, 246, 941	150, 000, 000	100, 000, 000	80, 000, 000	70, 000, 000	54, 499, 100	4, 077, 096	-	-	-	- 1, 668, 473, 359	3, 259, 296, 49
現金流出																					
營建費用				42, 344, 861	1 127, 034, 582	127, 034, 582	2 127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	84, 689, 715					1, 524, 414, 978
建築設計費用	11, 924, 141			11, 924, 141	1											11, 924, 141					35, 772, 42
空氣汙染防制費			-	-	-																
土地複丈費			_	-																	
鑽探費用			_	-																	
建造執照相關規費			-	-																	
公寓大廈管理基金																3, 713, 462					3, 713, 46
外接水、電、瓦斯管線工程費用																-					
鄰房鑑定與鄰房保固費			_	-																	
公益設施室內裝修費			_	-																	
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫	7 000 050																				7 000 05
相關經費及相關委辦費	7, 930, 650																			1	7, 930, 65
都市更新規劃費用	-																				
不動產估價費(含技師簽證)	4, 790, 000																				4, 790, 00
更新前測量費用	372, 000																				372, 00
合法建物拆遷補償費及其他土地改良物拆	12, 120, 571																				12, 120, 57
遷補償費	12, 120, 371																			1	12, 120, 31
舊違章建築物及合法建築物拆遷安置費			-	-																	
佔有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費	_																				
其他土地改良物拆遷補償費用	-		-	-																1	
地籍整理費																-				<u> </u>	
審查費用	220, 000																			<u> </u>	220, 000
交通影響評估費																				1 1	
環境影響評估費	-																			1	
稅捐			1, 489, 053	3																<u> </u>	1, 489, 05
都市計畫變更費用	_																			<u> </u>	
容積移轉費用	-																				
行政作業費	-																				
信託費用			-	-																<u> </u>	
人事行政管理費用	-		-	-	-	_	-	_	_	-	-	_	_	-	-	-	-	-	_		
營建工程管理費	-																				
銷售管理費																					
小計	37, 357, 362		1, 489, 053	54, 269, 002	2 127, 034, 582	127, 034, 582	2 127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	127, 034, 582	100, 327, 318	_	-	_		1, 590, 823, 13
息前淨現金流量	17, 642, 638	1, 000, 000	8, 510, 947	25, 730, 998	62, 965, 418	22, 965, 418	17, 965, 418	4, 034, 582	25, 965, 418	98, 212, 359	22, 965, 418	-27, 034, 582	-47, 034, 582	-57, 034, 582	-72, 535, 482	-96, 250, 222	-	-	-	- 1, 668, 473, 359	1, 668, 473, 35
息前淨現金累計	17, 642, 638	18, 642, 638	27, 153, 585	52, 884, 583	3 115, 850, 001	138, 815, 419	156, 780, 837	152, 746, 255	178, 711, 673	276, 924, 032	299, 889, 450	272, 854, 868	225, 820, 286	168, 785, 704	96, 250, 222	_	-	-	-	- 1, 668, 473, 359	3, 868, 225, 55
專案融資部分		*				•	1	*													
現金流出																					
融資貸款利息費用	-	-	-	20, 250	0 668, 250	972, 000	1, 427, 625	2, 156, 625	3, 067, 875	3, 979, 125	4, 890, 375	5, 497, 875	5, 983, 875	6, 409, 125	6, 740, 207	6, 764, 975	6, 764, 975	6, 764, 975	6, 764, 975	4, 509, 984	73, 383, 09
融資本金償還						•	1	*											*	1, 113, 576, 196	
股東墊款償還																				-	
小計	-	-	-	20, 250	668, 250	972, 000	1, 427, 625	2, 156, 625	3, 067, 875	3, 979, 125	4, 890, 375	5, 497, 875	5, 983, 875	6, 409, 125	6, 740, 207	6, 764, 975	6, 764, 975	6, 764, 975	6, 764, 975	4, 509, 984 1, 113, 576, 196	1, 186, 959, 28
現金流出合計	37, 357, 362	-	1, 489, 053	54, 289, 252	2 127, 702, 832	128, 006, 582	128, 462, 207	129, 191, 207	130, 102, 457	131, 013, 707	131, 924, 957	132, 532, 457	133, 018, 457	133, 443, 707	133, 774, 789	107, 092, 293	6, 764, 975	6, 764, 975	6, 764, 975	4, 509, 984 1, 113, 576, 196	2, 777, 782, 42
息後淨現金流量	17, 642, 638	1,000,000	8, 510, 947	25, 710, 748	8 62, 297, 168	21, 993, 418	16, 537, 793	-6, 191, 207	22, 897, 543	94, 233, 234	18, 075, 043	-32, 532, 457	-53, 018, 457	-63, 443, 707	-79, 275, 689	-103, 015, 197	-6, 764, 975	-6, 764, 975	-6, 764, 975	-4, 509, 984 554, 897, 163	481, 514, 075
息後淨現金累計	17, 642, 638	18, 642, 638	27, 153, 585	52, 864, 333	3 115, 161, 501	137, 154, 919	153, 692, 712	147, 501, 505	170, 399, 048	264, 632, 282	282, 707, 325	250, 174, 868	197, 156, 411	133, 712, 704	54, 437, 015	-48, 578, 182	-55, 343, 157	-62, 108, 132	-68, 873, 107	-73, 383, 091 486, 024, 056	

壹拾陸、效益評估

本案之更新計畫如經核准並完成更新重建後,對於地區整體發展上應有極 大效益,以下分別就各相關部門加以說明:

一、政府之效益

- (一)配合政府都市更新政策,改善地區實質居住環境,為地區性更新指標案。
- (二)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)建築基地整體規劃併同開發,創造優質生活環境,此開發案可促進引發周邊 地區進行更新,促進都市發展。
- (四)以都市更新方式對土地作最有效益處分,並妥善處理違章建築,作為老舊社區再發展之代表案例。
- (五)提升公有土地活化利用,規劃公共服務性空間(公益設施)予民眾使用,並於 留設人行步道及綠美化廣場空間,改善居住環境與生活品質。
- (六)本案公益設施未來規劃作為青年職涯發展中心使用,透過設置此公益設施, 提供青年專業諮詢、產學研討、職訓輔導等活動。
- (七)本案由新北市政府所分回之房屋將作為社會住宅,提供青年及弱勢者安心生養的居住環境。

二、地主與民眾之效益

- (一)更新單元臨街配合留設4至6公尺無遮簷人行道,提升本區人行活動空間及救 災機能。
- (二)提升建築防災抗震功能,及整體消防品質,維護居家及公共安全。
- (三)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。
- (四)符合綠建築黃金級設計,促進基地及周邊環境品質之改善。

三、土地、建物等相關權利人

- (一)建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅,改善居住環境並提升居住水準。
- (二)透過地區整體規劃,原有土地再利用,提升土地效益。

四、實施者效益

- (一) 興建低碳綠建築住宅,創造優質綠色生活空間。
- (二)透過公平、公開之權利變換計畫,創造營建投資之創新開發方式。
- (三)依法辦理都市更新程序,共同造就成功之民間實施者參與公有土地更新案之 典範,提高自身商譽與整體社會貢獻度,建立企業品質良好商譽。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評	估項目	更新前	更新後
	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
			更新後興建一棟地上 28 樓
			地下 4 層之大樓,退縮留設
	都市景觀	 未能配合政府設施	人行空間及開放空間,透過
	41 17	不 肥的石蚁府	景觀植栽設計,提升整體都
			市景觀品質,提供周邊住戶
			使用。
政府			捐贈 757.38 ㎡之公益設施
	公益設施	 未有適當場所提供	空間,未來將作為青年職涯
	(青年職涯	水角過曲物川提供 服務	發展中心使用,提供專業諮
	發展中心)	/ ARAA	詢,增進青年就業機會及專
			業領域知識
			新北市政府更新後共分回
	社會住宅	未能配合政府政策	235 户住宅,提供青年與弱
			勢者居住環境
	社區品質	建物老舊	高品質住宅
地主及	都市防災	 無助益	留設開放空間可供作鄰里
民眾	都中的火	無助益	救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
貝心伯	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

壹拾柒、實施進度

本案更新實施期間為 107 年 3 月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、108 年 1 月至 110 年 12 月為工程施工期間、112 年 2 月完成更新成果備查,詳表 17-1。

表 17-1 更新實施進度預定表

項目階段主要工作	年		103			104	104	104	104	104	104	104							107	107	107 1	07 10		107 10					08 10	08 10	80					111		111	111 1	111	111 1					112 1	12
· 有权工女工作	月	12	1			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			3	4	5	6 ′	7	8 9) 1	0 1	1 1	12	1 2	2 3	3		12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
1 簽訂實施契約		1																																													
2 提送事業及權利變換計畫草案			1	\mathbb{K}		14																																									
3 事業及權變計畫草案核定					,		1	2																																							
4 完成公聽會、分配暨提送事業及權變計畫 報核									1	2] ,																														
5 事業及權變計畫核定											1	2	3	4	5	6			33																												
6 與信託銀行簽訂信託契約] `	,		1																											
7 提送建築師、營造廠商資格明文件																				1																											
8 建造執照申請																				1	2	3																									
9 建造執照核准]	1	2 3	3																						
10 土地補償金發放作業																						1 2	2	3 4	ļ.																						
11 提送工程人員、施工安全等資料																									1	1 2	2	3	4 5	5 6	6																
13 主管機關核備至正式開工																									1	1 2	2	3	4 5	5 6	6	4 1															
14 工程施工至取得使用執照																													1 2	2 3	3 (36														
16 地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額 價金繳納或領取、屬託登記																																, ,		1	2	3	4	5	6	7							
17 繳交保固保證金																																									1						
18 成果備查完成																																										1	2	3	4	5	6

壹拾捌、相關單位配合辦理事項(本案無)

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

(一)停車位之管理

- 1、本建物總共規劃 96 部自行車停車位、322 部機車停車位、174 部汽車停車位。
- (1)地上一層:設置自行車停車位 96 部。
- (2)地下一層:設置機車停車位 322 部。
- (3)地下二層:設置汽車停車位57部(含2部無障礙車位)。
- (4)地下三層:設置汽車停車位57部(含2部無障礙車位)。
- (5)地下四層:設置汽車停車位60部(含2部無障礙車位)。
- 2、供公益設施(青年職涯發展中心)之機車位 8 輛(地下一層:編號 1-4,編號 8-11)及汽車停車位 6 輛(地下二層:編號 44-49)約定專用予新北市,另約定專用予新北市社會住宅使用之 235 部機車位(地下一層:編號 7,編號 12-55,編號 133-322)及汽車停車位 105 輛(地下三層:編號 70-114、地下四層:編號 115-174),其餘機車及自行車停車位則按樓地板面積比例分配;維護管理及使用方式由本棟管委會決定之。

(二)特別約定等事項

- 1、社區公共設施
- (1)本公寓大廈社區公共設施,屬於依法令規定不得為約定專用部分,嗣後區分 所有權人會議,亦不得任意變更。
- (2)使用管理事項:本社區公共設施日後將由管理委員會其統籌管理維護。
- 2、本公寓大廈地上三層之露臺屬於約定專用部分,扣除必要設備之空間外,其 綠化植栽相關設施由該約定專用住戶自行管理維護,不得任意變更。
- 3、開放空間
- (1)本公寓大廈退縮留設之申請人行步道及開放空間獎勵面積共 1,103.57 ㎡, 未申請人行步道面積為 209.88 ㎡,總計留設 1,313.45 ㎡,係無償提供予不 特定公眾使用,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。實施者另提撥公共開放空間管理 維護基金 5,572,499 元整(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。(詳附圖 2)
- (2) 開放空間及廣場內所設置之街道傢俱、休憩座椅等,由實施者於取得本公寓

大 厦 使 用 執 照 之 日 起 二 年 代 為 維 護 管 理 , 其 各 項 管 理 維 護 費 用 由 該 實 施 者 自 行 支 付 。

- 4、公益設施(青年職涯發展中心)
- (1)範圍及面積:本公寓大廈地上一層至二層之公益設施(青年職涯發展中心), 總樓地板面積 757.38 平方公尺,並於地下一層留設 8 部機車停車位(地下一層:編號 1-4,編號 8-11),地下二層留設 6 部汽車停車位(編號 44-49),供 作「青年職涯發展中心」使用。
- (2)公益設施使用對象為開放供公眾使用,管理機關新北市政府勞工局應派員管理及維護,其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。
- (3)其他不影響住戶權益之事項依進駐單位需求辦理。
- (4)繳納每坪管理費以其他住戶應繳納每坪管理費之 1/3 計算,汽車停車位以每 位每月 500 元計收。
- (5)公益設施管理規章如有未盡事宜,由管理機關新北市政府勞工局予以增修 訂。

5、社會住宅

- (1)範圍:依新北市政府選配本公寓大廈地上三層至二十一層及二十二層(編號:A1至A6、A9、A10)之社會住宅共235戶,並於地下一層留設235部機車停車位(地下一層:編號7,編號12-55,編號133-322),地下三層(編號70-114)及地下四層(編號115-174)留設105部汽車停車位,以供社會住宅使用。
- (2)管理機關新北市政府城鄉發展局應派員管理及維護,其因執行所屬業務所生 各項費用由該單位自行支付。
- (3)繳納每坪管理費及汽車位管理費依一般住戶標準計算(詳第十七條)。
- (4)社會住宅管理規章如有未盡事宜,由管理機關新北市政府鄉發展局予以增修訂。
- (5)本公寓大廈係依新北市社會住宅都市設計審議原則調減汽車停車位數,嗣後 區分所有權人會議不得要求新北市政府於本公寓大廈周邊增設路邊公共停車 位。

6、綠建築管理維護事項

(1)本建築申請綠建築黃金級標準,本案針對檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等內容進行規劃設計,後續管理維護應遵照相關法令規定辦理,並應依「綠建築維護管理計畫」保用維持至少 15 年,其標章有效期限為五年,期滿三個月以內必須申請繼續使用,不得任意變更,綠建築指標設置之相關設施(備)應由建築物之區分所有

權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等,進行後續管理維護事宜。

- (2)綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應,並由實施者提撥管理維護基金,(綠建築保證金數額之5%,其金額為75,228,192元×5%=3,761,410元),並納入住宅棟公寓大廈公共基金,為專款專用,不得挪作他用,並於社區管委會維護管理。
- (3)綠建築設施為全體所有人之共有財產,應隨區分所有權轉移,不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (4)綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

二、公益設施捐贈及使用計畫

依新北市政府 105 年 7 月 11 日新北府財產字第 1051291346 號函,本案公益設施日後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心,透過設置此公益設施,提供提供青年專業諮詢、產學研討、職訓輔導等活動。

三、本案專屬網站網址

本案專屬網站網址為:http://www.hhe.com.tw/main.asp

四、實施者回饋及承諾事項

(一)回饋事項

本案實施者秉持著對土地的熱愛及對回饋社會的責任與使命感,依公開 評選新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公私有土地都市更新案都市 更新事業實施者案申請須知第3條及第5條與實施契約第4條規範應辦項目, 承諾以下事項:

- 1、完成調查優先整合範圍內土地及建築物權屬資料清查列冊,並提送予新北市政府備查。
- 2、配合新北市政府需求辦理更新案基地之整體規劃設計及興建。
- 3、以取得優先整合範圍內所有權人之同意為目標,並附有對優先整合範圍內所有權人詳細說明之義務,並舉辦公開說明會至少4場,且新北市政府得依實際需要或視整合情形指示實施者增加辦理說明會。說明會之內容、舉辦時間及舉辦地點須經主辦機關同意。
- 4、產品規劃將納入更新單元內地主之意見,並循法定程序與更新單元內與周邊 地區之地主進行溝通與協調。
- 5、捐贈基礎基地公共服務性空間室內面積至少 756.96 平方公尺,若以全區範圍(優先整合範圍)為本案都市更新事業計畫實施範圍時,則捐贈公共服務性空間室內面積至少須 707.76 平方公尺,並應具備獨立之出入動線並符合無

障礙環境需求,其產權獨立登記另編建號,單獨登記予新北市政府或新北市 政府指定之政府機關。

6、其他依實施契約內容應配合辦理事項。

(二)承諾事項

除上述本次招商必要之承諾項目外,為降低更新過程對整體環境影響、 增進公共利益、塑造社區意象與促進板橋地區之都會發展,申請人擬進一步 提供回饋事項如下:

- 1、有關捐贈公益設施部份(青年職涯發展中心):
- (1)移交予新北市接管單位前願暫代管理及維護。
- (2)協助架設相關硬體設備,如網路資訊之設置
- (3)持續的都市更新教育,舉辦 12 場都市更新相關議題講座等,預計於本案建築 執照取得後,每三個月舉辦一次。
- (4)提供新臺幣 5,000 萬元回饋,此 5,000 萬元不包含在共同負擔費用之內。在建物完成時公益性設施之硬體設備也會一併建設完成,故回饋 5,000 萬用在公益性設施之軟體及管理維護,不限制使用項目。無論大小基地皆是回饋 5,000 萬。而本項費用實施者將於第一次總產權登記完成兩個月內繳交。
- (5)公益空間管理費為一般管理費的三分之一,並在管理規約內敘明。
- 2、透過駐點及座談會與住戶溝通,預計簽約後一個月內設駐點辦公室。
- 3、本案未來整合由本公司自行負責,將以基礎基地為主,但以最大目標整合 A、B、C、D進行開發。
- 4、文化路一段 45 巷及基地相鄰路段,改善道路鋪面、增加綠美化及街道傢俱設備。
- 5、增設路邊夜間照明、加裝監視器等設備。
- 6、基地內之開放空間及廣場,增設街道傢俱、休憩座椅以增加其豐富性及實用性,並承諾日後代為管理及維護。
- 7、針對優先整合範圍 B 區土地及建物所有權人後續協調事宜,倘 B 區所有權人 能於都市更新事業暨權利變換計畫聯席審查會通過前達委託實施契約第 4.2.2 條約定門檻比例,實施者將依整合結果辨理更新單元變更申請,並立 即抽換都市更新事業暨權利變換計畫審查書圖。倘 B 區範圍於都市更新事業 暨權利變換計畫聯席審查會通過前仍無意願參與更新,則本公司將依本案更 新事業執行計畫書之約定,於 A 區基礎基地內提供公益性設施及留設大面積 開放空間,供鄰地居民及周邊社區住戶使用,並協助 B 區所有權人辦理老舊 建物整建維護,以更新建物外觀、結構及公共環境,使本區之整體環境更為 和諧。

五、本案自有資金來源

本基地投資金額由申請人自行籌措資金部份暫定為 12,120,571 元,如資金需求增加時資,可隨需要辦理增資。

六、本案信託及續建計畫

依據委託實施契約第 4.2.6.條約定,實施者將於本案都市更新事業計畫 暨權利變換計畫核定發布之日起 30 日內,與兼營信託業務之銀行簽訂信託契 約,成立信託專戶,將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包 括專款專用、續建完工等事項),於權利變換工程完竣後,依權利變換計畫及 信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或 歸屬(詳附錄十四、建築經理及資金信託草約)。

- (一)有關本案信託內容如下,詳信託契約書第七條至第十一條內容:
 - 1、第七條:資金之籌措

本更新案所需工程營建費用及其他更新事業費用均由甲方負擔,並由乙 方自信託專戶內支應控管。

- 2、第八條:信託財產之管理及運用
- (1)本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用,乙、丙方應依甲方指定營 運範圍或方法妥善管理信託財產,乙、丙方不具運用決定權。
- (2)本更新案信託不動產之管理,僅限不動產登記事項,有關不動產占有、使用 上之管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲方自行辦 理。如發生任何糾葛情事,均由甲方自行處理解決。
- (3)信託專戶之款項應專款專用,支付項目為第11條第1、2項約定項目,除本契約另有約定外,不得供作其他用途。
- (4)本契約存續期間,甲方仍有銷售其依都市更新權利變換計畫內容可分得房地 部分之權限。有關本更新案辦理信託事宜,甲方得載明於買賣契約中,且該 契約所載各項權利義務,由甲方與承購戶依約履行並負擔一切責任。承購戶 所繳款項由甲方開立統一發票交由承購戶收執,所產生之稅賦由甲方與承購 戶各自負擔。
- (5)本更新案工程完工取得使用執照辦安建物所有權第一次登記及地籍整理後, 乙方應塗銷信託登記並依甲方之權利變換分配清冊返還或歸屬予甲方或其他 受益人。甲方如未清償丁方之融資,應於融資餘額範圍內,將未售房地設定 第一順位最高限額抵押權予丁方。
- (6)甲方於信託存續期間依都市更新權利變換計畫,可分得之房地所為之銷售或 處分,概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用,與乙方無關。
- 3、第九條:信託收益及分配

信託存續期間,本信託財產收入除支付本信託相關費用外,不做收益之 分配。

4、第十條:受託人之報酬計算標準及支付時期

乙、丙方辦理本契約事務之報酬由甲方全額負擔,報酬計算標準及支付 時期由甲方與乙、丙方另行約定,該約定並視為本契約之一部分。

- 5、第十一條:委託人之費用負擔及支付
- (1)本專案有關之費用,包括興建工程營造費用、建築設計費用、建築融資利息 繳付與還款、信託登記費用、乙、丙方報酬、公寓大廈管理基金、建設公司 管理費、廣告銷售費用與本案相關之費用、其他因信託關係所衍生之費用及 執行續建工程所需費用,均由甲方負擔之。
- (2)本更新案有關之建物所有權第一次登記所需費用(規費與代書費等)、土地 及建物移轉登記費用、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐 及相關規費,均由甲方負擔之。甲方應先行存入稅款信託專戶內以備乙方繳 納,或由甲方自行繳納後將付款收據影本交付乙方備查。乙方亦可逕自信託 財產專戶支付本專案所應繳納之一切稅捐款項(包含但不限於地價稅)後書 面通知甲方已代繳稅捐款項事實,惟若信託財產專戶餘額不足部分則由甲方 先行墊付。
- (3)本案興建工程營造費用,按工程實際完成情形由丙方至現場查核並出具工程 進度查核報告書後,由甲方出具運用指示申請書並檢附相關憑證(含丙方出 具之工程進度查核報告書、承造廠商已領前期款之證明文件、發票影本、現 場照片及其他乙、丙方要求書面文件等),由丙方書面審查簽證,送交乙、 丙方審核無誤後,由乙方逕自信託專戶內以融資款及自備款撥付予承造廠 商。
- (4)因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜,悉依中華民國稅法及 有關規定辦理。
- (5)信託財產專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時,甲方應依乙方通知 之期限及金額存入信託財產專戶。甲方倘未依乙方通知期限存入款項而由乙 方墊付者,甲方應加計自乙方墊付日起至清償日止,按年息百分之五計付之 利息償還乙方,惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。
- (6)因不可歸責於乙、丙方之事由致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時,乙、丙方應配合出具名義,由甲方委任專業人員辦理,所需之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用,由甲方負擔之。
- (二)有關本案續建計畫內容如下,詳建築經理暨信託契約書第十二條內容:
 - 1、第十二條 未完工程之協助處理
 - (1)本更新案工程於施工期間,非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積

停工達三個月以上,經乙方催告甲方於三十日內復工興建,逾期仍未復工興建,且甲方未能提出具體解決方案或所提方案不為丁方所認可時,得由丁方啟動續建機制。續建機制啟動時,乙方應即擬定續建計畫及相關預算與時程(作業費用由甲方負擔),由丁方邀集全體契約當事人(含關係人)共商協助續建事宜,並經乙、丙、丁三方同意後進行續建,並應提出予新北市政府同意後(若新北市政府不同意時,乙、丁方得依本契約第十六條第二項第三款約定終止本契約),甲方無條件配合乙方交接工程,及配合提供所有本更新案相關文件、契約、圖說等予乙方。

- (2)甲方應於本契約簽訂時出具變更實施者同意書(應辦理公證)及切結書交予丁方保管,俾便於續建機制啟動時由乙方以受託人辦理名義變更,擔任本更新案實施者(含事業及權利變換計畫,以下同)及建造執照起造人,同時辦理變更事業及權利變換計畫將實施者分得房地及車位均以信託財產名義登記與乙方名下,並由乙方以受託人名義另申請稅籍、開立發票,於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理。
- (3)甲方與地主同意並完全授權及委任乙、丁方辦理本更新案續建事宜(含續建期間不動產之管理、處分及移轉登記事項),並以本項約定作為前開授權及委任之證明,不另立契約。前開授權及委任未經乙、丁方書面同意,甲方及地主不得撤回、變更、終止或解除,或另行授權、委任他人辦理續建相關事宜。
- (4)本更新案工程交接、實施者或建造執照起造人變更前、中、後,甲方原應負擔之責任,仍由甲方負擔。
- (5)乙方應估算興建中建物價值及興建至完工所需再投入之金額及相關費用,協 調工程相關廠商及丙方,釐清興建工程中甲方於該工程之承包廠商所應付而 未付之工程款金額及丙、丁方已撥付投入工程之金額,並協助丁方召開續建 工程會議,商討續建團隊及債務清償方式。
- (6)乙、丁方依前揭約定協助辦理本更新案工程續建,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,丁方得逕行處分甲方信託財產優先抵償之。
- (7)為配合辦理本專案工程續建需要,甲方同意於第一次建築融資撥款時,同時通知丙方,如續建發生時,請丙方得逕以乙方工程進度查核估驗報告及撥款簽證,視為甲方之撥款簽證指示及代借款憑證,甲方絕無異議,並將融資款存入信託專戶,續建期間本專案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用。續建所生之工程款及相關費用,均由甲方負擔,不足部分,乙方得繼續銷售本專案甲方分得之房地及車位,以取得續建所須資金,惟不得影響丙方債權。
- (8)本專案由乙、丁方協助續建完工,並繼續銷售本專案甲方分得房地籌資或逕

以處分甲方分得信託財產抵充續建期間所產生之工程款及相關費用時,甲方同意

- (9)以3家專業估價公司對甲方依本更新案分得且未售之土地及房屋部分估價結果之平均值為底價辦理銷售(估價費用仍由甲方負擔,並得自甲方信託財產支應),銷售一個月後如銷售收入(含原來已售部分)未能清償全案融資本息及所有相關應負擔費用與乙方服務報酬,經徵得丙方同意後得調整售價,直至銷售收入足以清償時止。
- (10)俟續建完工後,甲方同意專戶之資金先用於清償本專案融資本息、信託費用、工程費用、續建相關費用、乙方續建服務費及所有甲方於本專案應負擔之費用後,剩餘房地再依本契約及信託契約書相關約定辦理。
- (11)如因任何可歸責於甲方之原因致本更新案續建發生延遲或損害,相關賠償 及法律責任由甲方自行負擔,並得自本專案信託財產中甲方應分得之部分抵 償之。

貳拾、實施契約義務與承諾事項

新北市政府(以下簡稱甲方)為實施「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地」都市更新事業(以下簡稱本更新案),經依都市更新條例第 9 條第 1 項規定公開評選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「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新事業」之實施者。依據新北市政府與實施者簽定之契約內容,檢視相關義務及承諾事項之執行狀況如下表說明:

表 20-1 實施契約之執行狀況說明表

項目	條號	契約內容	執行情形
	4. 2. 1.	乙方於本契約簽訂日起算 30 日內,應完成調查優先整合範圍內土地及建築物之權屬資料並列冊,包含合法建物樓地板面積(建物登記面積)、非合法建物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等,並提送甲方備查。	
	4. 2. 2.	乙方應於本契約簽訂日起算 450 日內,提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案、都市設計書圖草案(含電子檔,且電子檔格式須符合甲方要求)等,且應至少取得優先整合範圍(B、C及D區塊)內私有土地及私有合法建築物所有權人比例達 60%,並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積比例達 67%之都市更新事	談,並提供建築圖說、估價分析試算每人更新後應分配權利價
	4. 2. 3	乙万若未能依本契約第 4.2.2 條約定,於期限內取得達約定比例之同意書,並擬具都市更新事業計畫暨權 利戀拋計書草案提送甲方案閱,得於期限內以畫面申請展期或戀更其她節圍。	本案業於104年6月11日提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案與新北市政府審閱,並經新北市政府104年6月22日新北府財開字第1041086204號同意,詳事業計畫P. 附錄9-1。
	4. 2. 3. 1.	乙方於本契約第 4.2.2 條約定之期限屆滿前採展延期限方式辦理,應於同條文所定期限內檢具相關事證書面向甲方申請,並以2次為限,經甲方同意每次展延期間最長不超過 90 日。	本案無辦理展延。
	4. 2. 3. 2.	乙方於本契約第 4.2.2 條約定之期限屆滿前,得視優先整合範圍內 B、C、D 各區塊或周邊相鄰區域,私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例情形,依下列約定以書面向甲方提出變更基地範圍之申請,並依本契約第 11.1 條約定辦理。	本案無納入 BCD 完整區塊,僅納入東側 742-1 及 742-2 地號屬 畸零地之土地,詳事業計畫 P. 2-1、P. 2-8。
工作期程	4. 2. 3. 2. 1	優先整合範圍內 B、C、D 各區塊之私有土地及私有合法建築物所有權人及面積之同意比例,應分別獨立計算。如各該區塊內之私有土地及私有合法建築物所有權人同意比例達第 4.2.2 條約定比例時,該區塊應全數納入本更新案之更新單元;反之,如未達前開比例時,則該區塊全數不納入本更新案之更新單元。	本案至103年1月10日至103年10月28日間共舉辦四次優先整合範圍說明會,且經多次於整合期間持續逐戶拜訪及電話訪談,並提供建築圖說、估價分析試算每人更新後應分配權利價值、利弊分析等資料供所有權人參閱,因各區塊均未達同意門檻,故無納入優先整合範圍土地,並於450日內提送事權草案予甲方,詳事業計畫P.2-1至P.2-3。
	4. 2. 3. 2. 2	乙方增加周邊相鄰區域申請變更基地範圍,以毗鄰之完整現況坵塊為限,且範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比例應達 67%以上,並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積比例達 75%以上。	本案至103年1月10日至103年10月28日間共舉辦四次優先整合範圍說明會,且經多次於整合期間持續逐戶拜訪及電話訪談,並提供建築圖說、估價分析試算每人更新後應分配權利價值、利弊分析等資料供所有權人參閱,因各區塊均未達同意門檻,故無納入優先整合範圍土地,並於450日內提送事權草案予甲方,詳事業計畫P.2-1至P.2-3、P.附錄9-1。
	4. 2. 4.	乙方於第 4.2.2 條約定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案、都市設計書圖草案等經甲方同意之日起 120 日內,擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫提送主管機關審議(涉及都市設計審議時,則一併提出都 市設計書圖文件)。	本案業經新北市政府 104 年 6 月 22 日新北府財開字第 1041086204 號函同意都市更新事業計畫暨權利變換計畫案、都市設計審議報告書草案,且本案業已於 104 年 6 月 24 日申請事業計畫及權利變換計畫報核,詳事業計畫 P. V、P. 附錄 9-1。
	4. 2. 5.	乙方如依本契約第 4.2.3 條約定申請展期或變更基地範圍,甲方得要求乙方再次提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案,提送之期限由甲方於同意展期或變更基地範圍後另行通知。	本案以 A 基礎基地為更新單元範圍,尚無辦理變更,詳事業計畫 P. 2-1、P. 2-8。

項目	 條號	契約內容	執行情形
扫盼八子		乙方應捐贈室內面積至少達 600 平方公尺之公共服務性空間,設置於三樓以下,並應具備獨立之出入動線,	本案已於地上1、2層留設室內主建物面積達 757.38 m²之公益
捐贈公益 服務空間	5.8	符合無障礙環境需求,且不得位於地下層。該空間產權並應另編建號,單獨登記予甲方或甲方指定之政府	設施空間,具獨立出入動線,符合無障礙需求,獨立建號登記
加		機關。	予新北市,詳事業計畫 P. 10-3、權變計畫 P. 17-4。
履約保證	16. 1.	乙方原繳申請保證金計新臺幣 2,000 萬元,簽訂本契約同時,乙方應另提同額的履約保證金,或同意原繳	符合規定,新北市政府業於102年12月19日逕轉本案申請保
金	10. 1.	申請保證金由甲方逕轉為第一階段履約保證金。	證金為第一階段履約保證金在案。
	- \	有關捐贈公益設施部份(青年職涯發展中心):	-
	1	移交予新北市接管單位前願暫代管理及維護。	遵照辦理
	2	協助架設相關硬體設備,如網路資訊之設置	遵照辦理
	3	持續的都市里新教育,聚辦 /場都市里新相關議閱議座字。	遵照辦理,12場都市更新相關議題講座預計於本案建築執照取
_			得後,每三個月舉辦一次,詳事業計畫 P.19-1、P.20-3。
		提供新臺幣 5,000 萬元回饋,此 5,000 萬元不包含在共同負擔費用之內。在建物完成時公益性設施之硬體	遵照辦理,本項費用實施者將於第一次總產權登記完成兩個月
	4	設備也會一併建設完成,故回饋 5,000 萬用在公益性設施之軟體及管理維護,不限制使用項目。無論大小	內繳交,詳事業計畫 P. 19-2。
-		基地皆是回饋 5,000 萬。	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
	5	公益空間管理費為一般管理費的三分之一,並在管理規約內敘明。	已載明於規約草案第三十條第四項第四款,詳事業計畫 P. 附錄
 -			3-7 •
	二、	将资调駐點及风影會與住戶潘浦,預計為約一個日內設駐點雖分乞。	本案於102年12月19日與新北市政府簽約完成,並於102年
_			12月31日於新北市板橋區民權路204號設立駐點辦公室。
スサナエ			本案於103年1月10日至103年10月28日間共舉辦四次優先
承諾事項			整合範圍說明會,且經多次於整合期間持續逐戶拜訪及電話訪
及應辦事	三、		談,並提供建築圖說、估價分析試算每人更新後應分配權利價
項			值、利弊分析等資料供所有權人參閱,因各區塊均未達同意門
			檻,故無納入優先整合範圍土地,並於 450 日內提送事權草案
-			予新北市政府,詳事業計畫 P. 2-1 至 P. 2-3。
	_		本案將民權路及公館街現有人行道鋪面一併整體規劃,並協助
	四、		文化路一段 45 巷重新鋪設柏油路面,並將於開放空間增加綠美
			化並增設街道家俱,詳事業計畫 P. 20-4。
			本案於臨公館街、民權路、文化路一段、文化路一段 45 巷及開
	五、	增設&養疫間略明、加聚監視笑等設備。	放空間內增設夜間照明設備共8座,並於開放空間增設5支監
			視器,未來也將協助重新架設於文化路一段 45 巷 2 支監視器,
		基地內之開放空間及廣場,增設街道傢俱、休憩座椅以增加其豐富性及實用性,並承諾日後代為管理及維	詳事業計畫 P. 20-4。 太安收於問故究問悔加維美化並懶恐術道家俱,並承諾日後此
	六、		本条府於開放至间增加減美化业增設街道系俱,业承諾日復代 為管理及維護,詳事業計書 P. 20-4。
-		護。 協助 B 區所有權人辦理老舊建物整建維護,以更新建物外觀、結構及公共環境,使本區之整體環境更為和	何日吐久祥设,计书未引 亘 1·40-4°
	七、	助助 D 匝川有惟入辦理花舊廷物登廷維護,以史利廷物外觀、結構及公共環境,便本區之登隨環境更為和 諧。	本案將協助B區所有權人辦理老舊建物整建維護。
		四 :	

一、皇翔建設板橋民權段公辦都更案承諾公益回饋提案-都市更新教育講座工作計畫書

皇翔建設板橋民權段公辦都更案承諾公益回饋提案 -都市更新教育講座工作計畫書

一、辦理時間、地點及對象說明

(一)辦理時間:

共計十二場,本更新案取得建照執照後每三個月辦理一場,每場次課程時間為19:00至20:30,預計辦理流程詳表1。

表1 講座辦理流程

項次	項目	時間
_	報到	18:30~18:50 (20 分鐘)
=	主持人致詞 (簡述辦理緣起及本案之未來願景及展望)	18:50~19:00 (10 分鐘)
Ξ	講師演講	19:00~20:00 (60 分鐘)
四	綜合討論時間	20:00~20:30 (30 分鐘)

(二)舉辦場地:

新北市政府簡報室或會議室,場地以得容納約100人為準。

(三)對象:

對都市更新有興趣者,預計每場次參與人數約為100人。

二、課程說明

本講座之課程主要以服務一般民眾為設定目標,希望透過講座說明,讓一般民眾了解都市更新意涵及權利義務、基本專業知識;授課講師日後將邀請具有都市更新及相關理論及實務經驗之顧問講授,課程內容預定如表 2:

表 2 都更法令講座課程預定表

衣乙	都 史法令 講座 禄柱 預及衣		
項	課程主題	項次	課程主題
次			
_	都市更新概述	セ	都市更新財務規劃及稅務注意事項
=	都市更新辦理過程中民眾應如 何確保基本權益	Л	都市更新常見訴訟案件剖析
Ξ	民眾如何參與都更權利變換	九	民眾如何加強社區防災觀念與作法
四	民眾如何讀懂都市更新事業計 畫中之建築圖說	+	都市再生新趨勢:打造智慧綠城市
五	民眾如何讀懂都市更新權利變 換中之估價內容	+-	整建維護溝通與常見問題經驗分享
六	都市更新委任契約或合建契約 應注意事項	+=	如何辨理自主更新

三、報名方式

本講座將辦理12個場次,依各場次開放電話、傳真、E-mail 及社群網站 (Facebook)報名,報名時間預計於各場次召開前3週發布課程訊息。

四、宣導方式

- (一)印製宣傳文宣:文宣品將以 A1 海報及 A4 宣傳單為主。內容包括每場 次之講座主題、講師經歷、辦理時間、地點。
 - 1. 每場次各提供 A1 版宣傳海報 3 張予新北市都市更處、1 張予板橋店 區公所、1 張予本都更新案所在里辦公室,以供張貼。
 - 2. 為提升其普及性,將於每場次各提供 A1 版宣傳海報 1 張予大台北地 區相關科系之大專院校(如台灣大學建築與城鄉研究所、文化大學環 境設計學院、中國科技大學建築系所等)。
 - 3. 提供講座訊息至都更推動師、新北市都市更新學會、新北市建築師 公會等社團。
 - 4. 強調在地性推廣,於每場次提供本里里長 A4 宣傳單 200 分,請求協助發放里民。

(二)請託里長協助宣傳:

- 1. 由工作人員聯繫板橋區各里里長敘明講座主題及內容,並請里長協助宣傳講座訊息予里民。
- 2. 請里長以廣播系統告知里民講座訊息。

(三)網路及媒體宣傳:

- 1. 擬請指導單位協助於每場次講座辦理前於指導單位之網站傳達活動相關訊自。
- 2. 透過皇翔建設及其團隊、新北市各公會網站及社群網站(Facebook) 公告每場次講座辦理之活動相關訊息。

2

二、皇翔建設板橋民權段公辦都更案承諾公益回饋提案-改善道路鋪面、增加綠美化及街道傢俱、增設路邊夜間照明及加裝監視器



附錄一、實施者證明文件

(公司印)	(司負責人印章)	共_4_頁第_1_頁 股份有限公司變更登記表
関の		變更預查編號 1 0 3 0 3 0 6 4 2 公司統一編號 8 6 3 7 9 0 2 4 公司聯絡電話 (0 2)2 3 8 8 - 2 8 9 S 橋外投資事業 上 V 否 公開發行 V 是 否 原名稱 股份有限公司 股份有限公司
印章請用油性印泥蓋章,並勿超		
一、公司名稱(變更後)	皇翔建設	股份有限公司
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(100)台	比市中正區博愛路 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	380,000,0	00 股 八、已發行股 1. 普通股 327,734,808 股 份總數 2. 特別股 股
九、董事人數任期	5~7人 (含獨立董事	自 101 年 05 月 29 日 至 104 年 05 月 28 日
十、 監察人人數任期 或		自 101 年 05 月 29 日 至 104 年 05 月 28 日
審計委員會		置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
V 十一、公司章程修正(訂定)日期	103年06月06	H
※雙見登記 日期文能	三日 经投商字第	10301117560
	公務	予記載蓋章欄
	5.0	103. 06. 2 3 公司登記表專用章
(三)派各欄如變更登記日期文號、檔 (四)違反公司法代作資金導致公司資 (五)為配合郵政作業,請於所在地加坡	以黑色列印填寫清楚、數 說字、申請人請勿填寫。 本不實、公司負責人最高 真郵遞區號。	字部份請採用阿拉伯數字、並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。 可處五年以下有期徒刑。 「完團、並填寫人數任期:或於「審計委員會」 「問題」 「記述」 「問題」 「
		商 1302 - 1網



	及本增加明细		1. 現金			π
精 	0 0 10	資產增加	2. 現金以外	財產		元
(股本若為	8、9、1U、 者、請加填	具座省加	3. 股份交换			
第十四欄			4. 認股權憑	證轉換	股份	元
			5. 資本公積			元
		權益科目調整	6. 法定盈餘	公積		元
			7. 股息及紅	利		元
			8. 合併			元
		併購	9. 分割受讓			元
		ाम श्रम	10. 股份轉換	į.		元
		2	11. 收購			元
			12. 債權抵繳	股款		元
		其他	13. 公司債契	換股份	ो	元
						元
十三、本次股	本減少明細	1. 彌補虧損		元	2. 退還股款	元
1		3. 註銷庫藏股		元	4. 合併銷除股份	元
		5. 分割減資		元	6. 收回特別股	元
				元		元
十四、被併見	購公司資料	明細				
併購種類	併購基準	п		被	併購公司	LEATHER WATER COLUMN TO A TO
7077494107	计增基平	統一編	號		公司名稱	
	年 月	B				
	年 月	B				

	海溪都商業的
有續頁請打V	103, 06, 2 3
無續頁請打V[公司登記表專用章
公務記載蓋章相	103, 06, 74
-OEF 六月廿三日經授商字第 10301117560	遊車用類

商 1302 - 24



共4頁第3頁

愛聯が						-			-	所	營	-	事	業	7			
小小	編號			代		碼						<u></u>	業	項	8	說	明	
V	1	F	1	1	1	0	9	0	建材批發	業						Vi Politica (EX		* 1
V	2	F	2	1	1	0	1	0	建材零售	業								
V	3	F	4	0	1	0	1	0	國際貿易	業								
V	4	Н	7	0	1	0	1	0	住宅及大	樓開發	資租	善業						
V	5	Н	7	0	1	0	4	0	特定專業	區開發	後 業							
V	6	Н	7	0	1	0	5	0	投資興建	公共到	建設美	紫					***************************************	
V	7	Н	7	0	1	0	6	0	新市鎮、	新社區	區開考	美業			-			
V	8	Н	7	0	1	0	7	0	區段徵收	及市场	也重畫	川代	辨業					
V	9	Н	7	0	1	0	8	0	都市更新	重建非	K				-			
V	10	Н	7	0	3	0	9	0	不動產買	賣業								
V	11	Н	7	0	3	1	0	0	不動產租	賃業								-
V	12	Z	Z	9	9	9	9	9	除許可業	務外,	得終	亞營	法令	非禁	止或『	艮制之	業務	

嬰更								董事、	監察	人	或	1	-4	之負	1	人		名	單			
精~	編號		職		稱	-	姓名	名(或法/	人名稱)		身	分	遊	虎(或	去人	統	-	编员	虎)	持有股份	(股)
				(1	印透图	(號)	住	所	或	居		所	(3	戈		法		人		所	在	地)
	1		董	事	長	T		廖年	5		F	1	0	2	7	5	3	5	4	6	87,501	,365
		(2	2	0)新士	上市板	橋區大	鼰路 3	段 20%	2. 號	;										
1	2		董		事	T		廖林淑	花		R.	2	0	2	0	6	3	3	0	6	87,501,	365
-		(2	2	0)新士	上市板	橋區大	親路 3 ∤	受 202	2 號					-						
1	3		董		事	T		張炳刈	皇		C	1	0	1	1	1	2	1	3	7	85,44	6
1)	(1	0	3)台土	上市大	同區塔:	成街 39	號 9	樓	21										





P.6									Linds	F	F,	藍	等	人	或	1	‡ 4	也	負		1	名	單			
で	編號	耳	Ŕ	稱				姓	名	(或	法	人名	稱))	身	分	證	號((或	法,	人絲	-	編	號)	持有股	份(股)
			(郵遞	130	能)		住		F	沂	3	或	思		FI	i (或		法		人		所	在	地
	4	i de	E	事		10000	-			陳	嘉	根	20117/15		F	1	0	2	0	4	6	3	0	4	1,164	1,636
	4	(2	3	7)	新	北	市-	= 1	夾區	中	正路	3	段 70) 巷	65	號		-	-	-	-	-	******	1	
1	5	Ì	ŧ	事					1	解		任)			T										1	
	5	()															•	-	-			1	
1	6	Î	È	事				dotto s	(解		任)			Τ		SHOOLES									
-		()		-			-								-		-						
1	7	Ī	Ē	事						洪	素	嬌			Q	2	2	0	2	5	0	1	7	3	0)
		(1	1	2)	台:	比市	市士	比才	交區	行	義路	12	2 號											.	
T	8	E	第	人	1					廖	珮	k a			F	2	2	1	7	3	8	7	0	3	3,372	,301
-	0	(1	0	0)	台:	比下	p r	Þ i	E	博	爱路	38	號 1	0 核								-		L	
1	9	E.	察	人	T				-	鄭	惠	秋			D	2	0	1	3	1	4	7	0	5	2,794	,712
-	9	(1	1	4)	台:	上下	T P	可治	月區	麗	山往	32	8 巷	46 3	虎 4	樓		-				-			
1	10	E.	察	人	T		_			蔡	哲相	雄			N	1	0	0	5	7	4	4	0	9	0	
	10	(1	0	6)	台	比市	7	t 3	产品	忠	孝東	路	4 段	73 =	ر ح	0 \$	£ 1	1 相	È.				-		

划									所		代	7	長	法		人							
77	編號	董	監	事	編	號	I	析	代	表	法	人	名	稱			法	人	統	-	編	號	
						1	(郵道	(區號)		法		1			所		在			地			
	1	01		~	,	02	T		皇翔	投資	股化	分有	限分	公司		9	7	1	6	9	4	6	9
	1	(2	2	0) 新		市板	(橋區)								19		1	0	9	4	_	0

		103. 06. 2 3
	有續頁請打V	公司登記表 專用章
	無續頁請打VV	103, 06, 24
	公務記載蓋章欄	(中) · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
-OE卓 六月廿三日經择商字第	10301117560	電腦已發裝 10.6.23 李秋惠

商 1302 - 4網



0000

8 6

附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 本公司皇翔建設股份有限公司申請擬訂新北市板橋區民權段743地號等4 筆土地都市更新事業計畫案,涉及各項審查,自行檢核如下:

項次	自行檢核事項		否
1	本案是否需辦理都市設計審議		
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	V	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		V
4	本案是否需辦理環境影響評估		V
5	本案是否需辦理容積移轉審查		V
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		V
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		V
8	本案是否需辦理廢水或改道		V
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		V
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		V
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	V	

實施者:

簽章

■中華民國 104 年 6 月 26 日 (日期未填時,視為事業計畫報核時)

- 附註 1. 本案涉及本表所列各審查事項,由實施者自行檢核並填具,未 填列或漏填項目,致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加 或相關權利受損,由實施者自行負責。
 - 2. 涉及各審查事項,請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。
 - 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附,未檢附者,視 為文件不符。

附錄三、住戶管理規約 (草約)

本○○○公寓大厦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) 本建物總共規劃 96 部自行車停車位、322 部機車停車位、174 部汽車停車位。
 - 1. 地上一層:設置自行車停車位 96 部。
 - 2. 地下一層:設置機車停車位 322 部。
 - 3. 地下二層:設置汽車停車位57部(含2部無障礙車位)。
 - 4. 地下三層:設置汽車停車位 57 部(含 2 部無障礙車位)。
 - 5. 地下四層:設置汽車停車位 60 部(含2部無障礙車位)。
- (二)供公益設施(青年職涯發展中心)之機車位8輛(地下一層:編號1-4,編號8-11)及汽車停車位6輛(地下二層:編號44-49)約定專用予新北市,另約定專用予新北市社會住宅使用之235部機車位(地下一層:編號7,編號12-55,編號133-322)及汽車停車位105輛(地下三層:編號70-114、地下四層:編號115-174),其餘機車及自行車停車位則按樓地板面積比例分配;維護管理及使用方式由本棟管委會決定之。

- 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,再依相關法今規定辦理:
- 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。
- - □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

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閥
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。
(一)然四手马山丛时,上江江手马上广连江,廿二山心江口区然四手马公寓上江山为四,兰汩

- (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。
 - $\square(2)$ 管理委員職務之其他罷免方式: 。
- 2. 管理委員之罷免 (請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇(1)之情形)
 - ☑(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 - □(2)管理委員之其他罷免方式: 。
- 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限
- 一、主任委員對外代表管理委員會,並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中,對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事 務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議,對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過,將其一部分之職務,委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務,於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保 管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會,遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之 決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之 利益,誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)
 - ✓1. 為無給職。
 - □2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬,其給付方法,應依區分所有權人會議之決議為之。
 - □3. 管理委員其他報酬給付方式:
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 第十四條 管理委員會會議之召開
- 一、主任委員召開管理委員會會議(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)
 - ☑1. 應每二個月乙次。
 - □2. 應每 個月乙次。
- 二、管理委員會會議,應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容,通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要,或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時,主任 委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數(請就下列四者勾選其一,未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 - ☑1. 應有過半數之委員出席參加,其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
 - □2. 應有 以上之委員出席參加,其討論事項應經出席委員 以上之決議通過。
 - □3. 討論事項應經全體管理委員 以上之決議通過。
 - □4. 管理委員會之其他開議決議額數: 。

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

- ☑1. 其他管理委員出席,但以代理一名委員為限。
- □2. 候補委員出席,但以代理一名委員為限。
- □3. 其配偶或直系親屬出席。
- □4. 出席,但以代理一名委員為限。
- □5. 管理委員出席會議之其他代理方式: 。

委託書格式如附件三之一。

- 五、有關管理委員會之會議紀錄,應包括下列內容:
- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項,應作成會議紀錄,由主席簽名,於會後十五日內公告之。
- 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任
- 一、管理委員會之保管責任
- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照 四、公共基金或管理費積欠之處理

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,集合 住宅以每坪每月新臺幣(下同)60元分擔,一般零售業店面每月管理費以每坪每月60元分 擔,汽車停車位以每位每月500元分擔。
 - (二)管理費之收繳程序及支付方法,授權管理委員會訂定。
 - (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。
- 三、公共基金之收繳
- (一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)
 - ☑1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
 - □2. 公共基金之其他收繳方式:
- (二)每年管理費之結餘,得經區分所有權人會議決議金額撥入。

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)經10天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院 命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

- 五、共用部分及其基地使用收益,除區分所有權人會議另有決議外,撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉;不得因個人事由為讓與、扣 押、抵銷或設定負擔。
- 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用
- 一、管理委員會為執行財務運作業務,應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶,公共基金與 管理費應分別設專戶保管及運用。
- 二、管理費用途如下:
- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下:
 - (一)每經一定之年度,所進行之計畫性修繕者。
 - (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由,必須修繕者。
 - (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
 - (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。
- 第十九條 重大修繕或改良之標準

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

- ☑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	姗	0
-------------	---	---

	k - 34 / 11		
1 17	飼養動物ラ	甘仙坦宁,	·

前項第二款至第四款之進入或使用,應擇其損害最少之處所及方法為之,並應修復或補償所生損害。 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為,應依建築物室內裝修管理辦法之規定,委託合法之室內裝修從業 者設計及施工;經向主管建築機關申請審查許可,領得施工許可文件後,始得施工:
- (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二)內部牆面裝修。
- (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四)分間牆變更。

- 二、住戶於室內裝修施工前,應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後,應向主管建 築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間,為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理,住戶應(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)
 - ☑1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書(其格式如附件七),並恪守所載規定。☑2. 本公寓大廈室內裝修時,遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定,其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項,本規約未規定者,得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時,取得資格者應以書面提出登記資料,其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時,該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者,應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定,並應向管理委員會提切結書,其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項,應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令 之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大厦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。

□9 せんおおナー	•	•	_
□2. 其他送達方式	٠.	•	0

第三十條 特別約定事項

- 一、社區公共設施
- (一)本公寓大廈社區公共設施,屬於依法令規定不得為約定專用部分,嗣後區分所有權人會議, 亦不得任意變更。
- (二)使用管理事項:本社區公共設施日後將由管理委員會其統籌管理維護。
- 二、本公寓大廈地上三層之露臺屬於約定專用部分,扣除必要設備之空間外,其綠化植栽相關設施由該約定專用住戶自行管理維護,不得任意變更。

三、開放空間

- (一)本公寓大廈退縮留設之申請人行步道及開放空間獎勵面積共 1,103.57 ㎡,未申請人行步道面積為 209.88 ㎡,總計留設 1,313.45 ㎡,係無償提供予不特定公眾使用,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。實施者另提撥公共開放空間管理維護基金 5,572,499 元整(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。(詳附圖 2)
- (二)開放空間及廣場內所設置之街道傢俱、休憩座椅等,由實施者於取得本公寓大廈使用執照之 日起二年代為維護管理,其各項管理維護費用由該實施者自行支付,代管期間結束後將交由 公寓大廈管理委員會管理。

四、公益設施(青年職涯發展中心)

- (一)範圍及面積:本公寓大廈地上一層至二層之公益設施(青年職涯發展中心),總樓地板面積 757.38 平方公尺,並於地下一層留設 8 部機車停車位(地下一層:編號 1-4,編號 8-11), 地下二層留設 6 部汽車停車位(編號 44-49),供作「青年職涯發展中心」使用。
- (二)公益設施使用對象為開放供公眾使用,管理機關新北市政府勞工局應派員管理及維護,其因 執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。
- (三)其他不影響住戶權益之事項依進駐單位需求辦理。
- (四)繳納每坪管理費以其他住戶應繳納每坪管理費之 1/3 計算,汽車停車位以每位每月 500 元計 收。
- (五)公益設施管理規章如有未盡事宜,由管理機關新北市政府勞工局予以增修訂。

五、社會住宅

- (一)範圍:依新北市政府選配本公寓大廈地上三層至二十一層及二十二層(編號:A1 至 A6、A9、A10)之社會住宅共 235 户,並於地下一層留設 235 部機車停車位(地下一層:編號7,編號12-55,編號133-322),地下三層(編號70-114)及地下四層(編號115-174)留設105部汽車停車位,以供社會住宅使用。
- (二)管理機關新北市政府城鄉發展局應派員管理及維護,其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。
- (三)繳納每坪管理費及汽車位管理費依一般住戶標準計算(詳第十七條)。
- (四)社會住宅管理規章如有未盡事宜,由管理機關新北市政府鄉發展局予以增修訂。
- (五)本公寓大廈係依新北市社會住宅都市設計審議原則調減汽車停車位數,嗣後區分所有權人會 議不得要求新北市政府於本公寓大廈周邊增設路邊公共停車位。

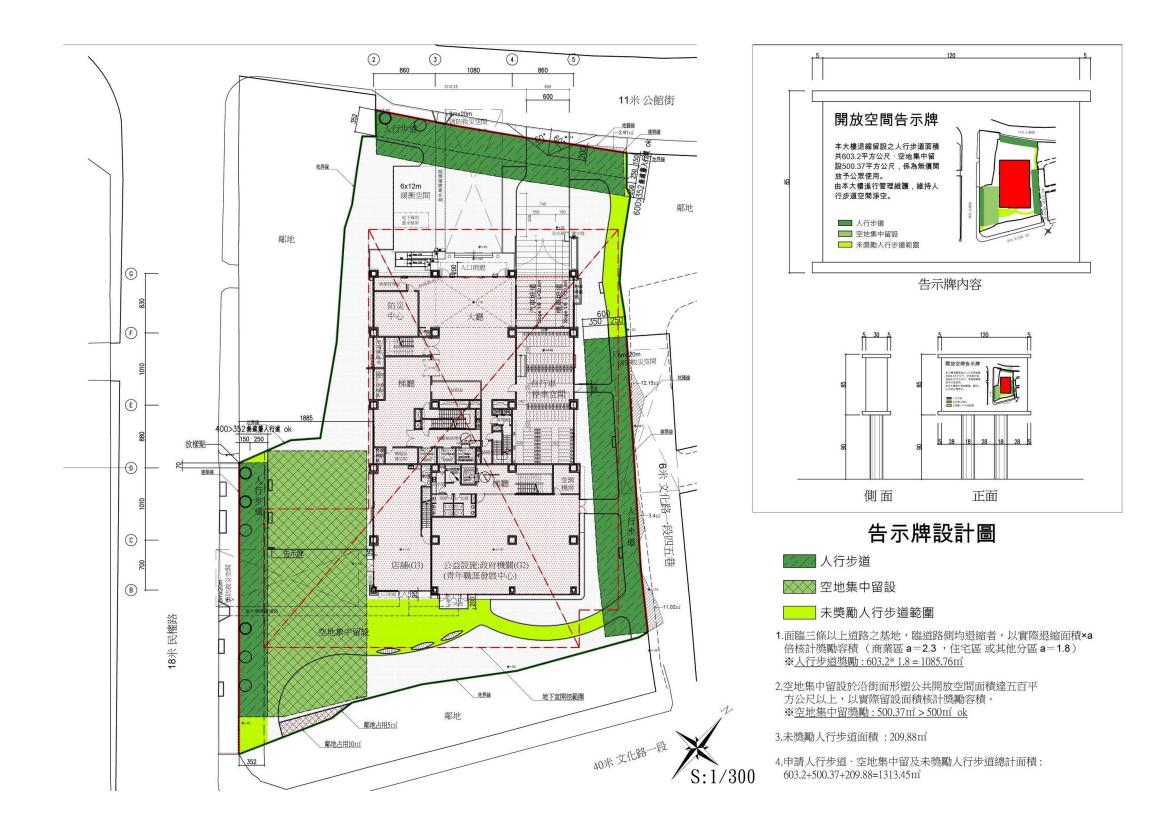
六、綠建築管理維護事項

- (一)本建築申請綠建築黃金級標準,本案針對檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等內容進行規劃設計,後續管理維護應遵照相關法令規定辦理,並應依「綠建築維護管理計畫」保用維持至少 15 年,其標章有效期限為五年,期滿三個月以內必須申請繼續使用,不得任意變更,綠建築指標設置之相關設施(備)應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等,進行後續管理維護事宜。
- (二)綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應,並由實施者提撥管理維護基金,(綠建築保證金數額之5%,其金額為75,228,192元×5%=3,761,410元),並納入住宅棟公寓大廈公共基金,為專款專用,不得挪作他用,並於社區管委會維護管理。
- (三)綠建築設施為全體所有人之共有財產,應隨區分所有權轉移,不得為各所有權人之事由讓 與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (四)綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

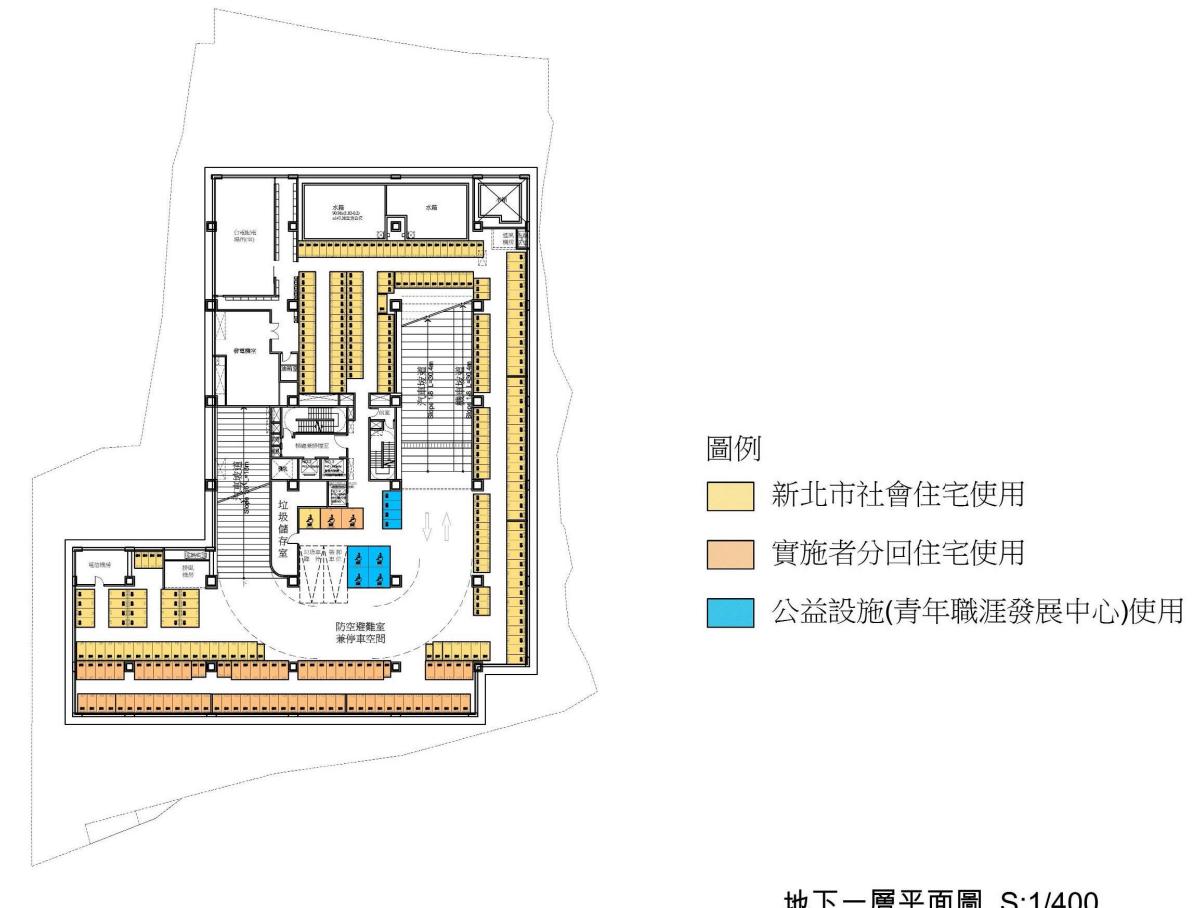
第三十一條 本規約訂立於民國 年 月 日。



附圖1 共有專有圖



附圖 2 人行步道及開放空間留設位置示意圖



附圖 3機車停車空間約定專用示意圖

地下一層平面圖 S:1/400

附件:綠建築維護管理計畫

- 一、有關本公寓大廈新建時所申請之綠建築標章(七項指標)其各項指標項目及範圍如下:
 - (一)綠化量指標.
 - (二)基地保水指標.
 - (三)日常節能指標.
 - (四)水資源指標.
 - (五)室內環境指標.
 - (六)污水及垃圾指標.
 - (七) CO2減量指標.
 - 上述各項指標所包含之範圍及項目,請另詳『綠建築標章評定基準報告書』
- 二、本公寓大廈黃金級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請,全體區分所有權人及 住戶除經法定程序辦理變更外,應保用十五年以上並不得隨意更改及異動,且全體住戶應確實 遵守建築相關規定維護管理之。
- 三、綠建築標章每次申請,有效期限為三年,期滿前三個月內得申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章,應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定,檢具申請評定相關文件 向指定專業機構辦理。
- 四、綠建築標章其各項指標項目,未來進行使用維護管理時應注意事項如下:
- (一)綠化量指標-除應定時澆水、施肥、修剪外,若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時,管 委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植,以維持節能減碳之效能。
- (二)基地保水指標-原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面、花園土壤或其他特殊保水設計 (如儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等),應保 持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

(三)日常節能指標-

- A. 建築外殼:
- 1.實牆部:外牆及其內外兩側之鋪面材料,除經法定申請審查通過才得以進行變更,否則不得任意更動。
- 2. 開口部:門窗如要更新時,應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於0.25。
- B. 空調設備系統:住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。
若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時,需另行檢討其空調節能效率。
- C. 照明系統: 燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時,應採購同等產品或 比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品,以達節約能之目的。燈具開關迴路亦不得任意 更改之。
- (四)水資源指標-公共區域或住戶室內如進行更改時:
 - A. 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類,是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。
 - B. 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。
 - C. 具大耗水項目所設置之瀰補措施設備,應定期檢查其功能性並維持正常。
 - D. 設有雨水回收系統者,應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

(五)室內環境指標-

- A. 外牆:同建築外殼-實牆部之規定。
- B. 窗:外牆門窗如欲更動時,其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性,應符合原核准之規定標準。
- C. 樓板: 樓板厚度應符合原核准之規定標準。

- D. 自然採光:住戶室內隔間如進行更改時,應檢討該住戶所有居室之自然採光深度,需符合原 核准之規定標準。
- E. 通風換氣: 住戶室內如進行更改時,應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間,需符合原核准之規定標準。
- F. 室內裝修:住戶室內如進行裝修時,應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率 (Rg),均需符合原核准之規定標準。

(六)污水及垃圾指標-

- A. 建築物如已接入都市污水下水道系統者,應繼續維持其功能。
- B. 若尚未接管設置污水處理設施者,應注意其操作維護管理,不得有不符放流標準之情形。
- C. 若依垃圾處理措施規定設置之相關設備,如密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或 堆肥處理設備、垃圾冷藏前處理設備等等,應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。
- D. 專用垃圾集中場之位置、經綠美化之外觀、或清運路徑,應保持原狀不得隨意更改或變更使 用用途。

(七) CO2減量指標-

- A. 相關設備管線維修,應繼續維持其功能並不破壞防水層。
- B. 原內部隔間如採用輕隔間牆,後續裝修應維持,不變更為磚牆、RC牆等重質牆。
- 五、若住戶違反上述規定時,應予制止,經制止而不遵從者,將報請直轄市、縣(市)主管機關處理, 要求其回復原狀。

附錄四、本案建材設備表

本案原依招標須知及申請報核時新北市政府尚未要求改為社會住宅,現依新北市都市更新處 104 年 9 月 2 日新北更事字第 1043436069 號函、新北市政府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函及新北市政府城鄉發展局 104 年 3 月 16 日新北城住字第 1040452100 號函,須規劃設置社會住宅,本案現已調整建築設計並依社會住宅數格局等修改規劃,惟因該基準需求住宅設計及設備所列部分項目非屬都市更新應檢附之建材設備表內容,如單雙人床、衣櫃、窗簾、毛巾架、扶手、曬衣架、熱水器、分離式冷氣等,須請相關單位採購。另因社會住宅要求設置小坪數之房屋坪型,廚具設備無法放置三口式瓦斯爐,本公司將改設其他廚具設備。

一、招商階段本案實施者所提建材設備表

項目	位置	使用建材及設備(SRC 第 2 級)		自評
块 日	12. 且	使用建材及設備	備註(請著名廠商、品牌、規格)	等級
	正面牆	────────────────────────────────────		二級
-、外觀牆面	背面牆	—— 四面正立面,二段式四分,基座部分使用入然石材格配向做即材,看另部分使用金冠造空了街、小口碑或山形碑格配抵石丁、鐵什、石頭原線板收透,起填部分使用 —— 列柱、玻璃纖維強化水泥GRC、線板、屋瓦。		二級
	側面牆	列性、玻璃纖維強化小池GNU、綠板、產民。		二級
	內部隔間牆	輕隔間或1/2B磚牆,牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。		二級
	1F 門廳	牆面貼拋光石英磚或石材。	三洋、冠軍、馬可貝里	二級
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	ICI 利登漆或虹牌水泥漆	二級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	ICI 利登漆或虹牌水泥漆	二級
二、牆面(含踢腳板)	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	ICI 利登漆或虹牌水泥漆	二級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。	ICI 利登漆或虹牌水泥漆	二級
	浴廁	亮面磁磚加腰帶。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	陽臺	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抿石子,加防水水泥漆。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	地下室	防水水泥漆。	鐘淵洋灰漆	二級
	1F 門廳		冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	1F 以上梯廳		冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	公共樓梯間	抛光石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	1F 店面室內空間	抛光石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
、地坪(含門檻)	2F 以上室內空間	抛光石英磚、複合式木質地板。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
2027(百八/匝)	浴廁	防滑地磚。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	陽臺	防滑石英磚。	10年 101 只主 1 二个	二級
	地下室	AC鋪面或PU。		二級二
	屋頂	1. 整體防水紛光,加舖PU或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)〕貼石材。2. 雨層隔熱、雨層防水材質。		
	1F 門廳		ICI 利登漆或虹牌水泥漆	
		整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。		
	1F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊灯、壁灯)。	ICI利登漆或虹牌水泥漆	二級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	ICI利登漆或虹牌水泥漆	二級
·、平頂	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板。	ICI利登漆或虹牌水泥漆	二級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆加線版。	ICI利登漆或虹牌水泥漆	二級
	浴廁	企口防潮塑膠浪板或防水水泥漆、乳膠漆。	ICI 利登漆或虹牌水泥漆	二級
	陽臺	晴雨漆。	ICI 或虹牌	二級
	地下室	防水水泥漆。	鐘淵洋灰漆	二級
L、電梯設備		 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定,發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 除一般電梯安全設施外,建材設備應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇,無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔,門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇,其餘樓層可採不銹鋼大型門框,門板採用不鏽鋼,或採整體造型設計。 	永大、崇友、台灣三菱	二級
、浴室設備		1. 面盆(嵌入式、檯面式)、馬桶(單體、壁掛式)衛生設備。2. 天然石材或人造石檯面。3. SMC、琺瑯、按摩浴缸。4. SPA淋浴、淋浴拉門。5. 乾、濕分離設計。	TOTO、LAUFEN、新龍	二級
. 市日机供		整體式廚具設備,含:	雅登(六面鋼烤)、三口爐(Best 義大利、林內)	二級
、廚具設備		1. 杜邦人造石流理檯面。2. 三口式瓦斯爐。3. 嵌入式烘碗機。4. 冷熱單槍龍頭。5. 附加烤箱、洗碗機。	烘碗機、龍頭、烤箱、洗碗機(Best 義大利)	一級
、停車設備		停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等,需視建案本身地下空間之設計為主,其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級。建案多為中央安全保全系統以及CCTV之監視系統。		二級
	總開關	標準規格五迴路以上,多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。		二級
、電氣設備	各戶配備	各房二燈四開關二插座以上,進口大型面板附夜光。		二級
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。		二級
77 - 47 h m m m	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主,取消冷氣窗,預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)。		二級
、通風工程及空調設備	地下室	各層進風管道,各層抽風設備。		二級
. H 4b2 - 4-	植栽與綠化	地被為臺北草或韓國草,灌木為多種四季花木,喬木足以造成遮涼林蔭。	大唐江山、植物的家	二級
二、景觀工程	庭園與造景	部份造景及庭園小道,含自動灑水系統。	大唐江山、植物的家	二級
	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	監控:庭衛、澄易、鎧鋒	二級
and the late of the second	入口門廳	電視對講機,進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理,並設定時性人員管理。	監控:庭衛、澄易、鎧鋒	二級
二、門禁管理及保全監	各户大門	防暴耐燃多層金屬門,多道全排門鎖,強開警報系統。	宏閣、金亞、元帥	二級
系統	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。		二級
	門禁、監視與報警	整棟式24小時錄影系統,自動報警系統連結、保全或警察局,地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	庭衛、鎧鋒、澄易、中華電信	二級
	1.1小 型·////TK B	消防設備需視建案本身設計為主,包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫室、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方	八中 如叶 但 月 1 千 巴 日	一一四
三、消防設備		何的設備高代廷亲本分設司為主,包含的項目有用的住(含至內與至外之設備)、歐知高(含定期八、及四至、領座八)、入言文目總機、用的水、避難相係(含避難力 向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、緊急發電機及消防設備安裝等。		二級

二、104年1月16日新北市政府新北城更字第1043430093號修正發布實施之建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
三、牆面	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	
	地下室	防水粉刷加面漆。	
	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	抛光石英磚或天然石材。	
- 1.le lete	浴廁、陽台	防滑地磚。	
四、地坪	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體粉光,加舖 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)] 地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。	
		3. 熱熔式瀝青防水毯。	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。	
		各戶大門使用耐燃金屬門。	
六、電梯設備		 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇,其餘樓層可採不銹鋼大型門框,門板採用不鏽鋼,或採整體造型設計。 電梯採微電腦變頻變壓電梯,除一般電梯安全設施外,建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇,無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。 	
七、浴室設備		 石材或人造石檯面。 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭,並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。 	
八、廚具設備		 附爐具、流理檯面、排油煙機。 冷熱單槍龍頭。 瓦斯偵測連線警報系統。 	須達到廚房基本使用功能,得視產品規劃調整。
1	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上),各戶設獨立電錶,總開關箱設置無熔絲開關,並加設各迴路標示及單線圈,浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
九、電氣設備	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備,並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空 調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主,預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	此部分主要為空調設備裝置之設計,非以空調設備主 題為主,空調設備之費用應另行詳實編列,視其實價 酌予調整。
	地下室	各層進風管道,各層抽風設備。	
上_、明林悠珊刀	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
十一、門禁管理及 保全監控系統		整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統,自動報警系統連結個人、保全或警察局, 地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

附錄五、本案優先整合範圍四次協調過程及新北市政府辦理 B 區土地及 合法建物所有權人協調記錄

一、四次優先整合範圍公開說明會討論議題與意見回應

會議	山					
時間	討論議題		意見回應			
	1	是否規劃停車空間?是否申請增設公 用停車位獎勵?	本案規劃地下層停車空間將由住戶選配;目 前已無增設公用停車位法令,故本案自無可 申請之適用。			
	2	預計申請容積獎勵額度為多少?是否全歸建商所有?	都市更新獎勵為 50%,由地主及實施者按比例分配。			
	3	更新後房屋及車位價格如何訂定?另 分配方式為何?	更新後房屋及車位價格委託三家鑑價機構並 由新北市政府主導公開遴選,作為權利變換 權值計算依據。更新後之權益分配係透過權 利變換之公平公正公開鑑價程序,進行選配 及差額價金找補。			
kk	4	實施者預計舉辦之四場公聽會之說明內容是否都一樣?地主是否有必要四場均出席?	實施者總計舉辦 4 次公開說明會,每次簡報 內容將依程序增加應說明部分,故請各位住 戶每次說明會均能撥冗出席			
第一次公開說明會	5	本更新案預計捐贈圖書館作為公益 性設施,其建造成本是否列為共同 負擔由地主支付?本案捐贈之公益 設施空間除了圖書館外是否有其他 項目可選擇?	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表」提列公益性設 施營建費用,然因公益設施可申請都市更新 獎勵值,且獎勵容積可由地主按比例分配, 對地主更有利,不影響全案地主分配權益。 都市更新應考量公益性及地區回饋,皇翔規 劃圖書館增加地區公共服務設施,未來實際 設置之公益設施項目,市政府將以維護全體 住戶權益及社會公益性考量之前提項進行 審核。			
	6	建議圖書館應由市府就其可分配之權利價值中分回,不可算在土地所有權人可分配價值的部分,且不能使所有權人分回減損。 本案設置公益設施圖書館,如係供全市民使用,需要多名保全人員駐守,將讓住戶日後需增加管理費用支出	本案為求提升公益性,規劃基地東側配置大 片開放空間及圖書館,使其成為一舒適且具 整體性的公益空間環境,而其成本則是按新 北市都市更新成本費用提列標準核計。圖書 館為公益性設施並未將總銷價值計入公益 設施部分,且無使所有權人分回權益減損。 公益設施圖書館之管理及費用將由後續接 管之管理單位負擔。			
	7	如 BCD 區中有任一區未達同意比例 門檻,本更新案未來將會如何進行?	如優先整合範圍 B、C、D 區之意願調查時間 期滿後,仍未達同意比例門檻,將尊重各區 塊參與都市更新意願,不會強制納入未達門 檻之區塊。			

會議 時間		討論議題	意見回應
	8	市政府分回樓層部分,未來預計作何 種使用?是否將提供為社會住宅使 用?	市政府分回部分預計將以標租或標售方式辦理,惟仍需俟日後相關規定及程序辦理。
	1	如何以更新後分配價值換算可分配 房屋坪數及車位數?本案公設比約 為多少?	所有權人可依更新後分配價值可選配房屋及 車位,目前更新後房屋均價約 72 萬/坪(三 樓以上均價),各層單價不同,所有權人可 依目前初估更新後可分配價值換算坪數及 選配車位數,如選配高樓層,因其單價較高 則換回坪數將比選配低樓層的坪數少。目前 初步估算公設比例約為 30%,實際仍須以新 北市政府審議結果為準。
第二次公開說明會	2	更新前建物補償費用為何?	本案 B、C、D 區建物拆遷補償費是以建物面積核計,而拆遷安置費則係依據當地租金行情水準查估,拆遷安置單價除臨文化路 1 樓每月以 2,000 元/坪、臨民權路 1 樓以 1,100元/坪提列外,其餘建物均以每月 550 元/坪提列,更新期間係以 36 個月計算,實際補償費用以新北市政府都市更新審議委員會審議核定為準。
	3	公益設施是否為須為圖書館?	有關公益設施設置為圖書館,如所有權人有 其他構想,均可提出,本案實施者設置圖書 館實以增加地區公共服務設施之構想,未來 實際設置之公益設施項目,將由市政府以維 護全體住戶權益及社會公益性考量之前提 進行審核。
	4	本案預計興建 40 層高樓層建物,是 否因高樓層柱體將影響住戶分回室 內面積?可否不要興建如此高之建 物,亦可使工期縮短?	本案希望將開放空間集中留設,使地區環境 能留設大面積的綠化空間,創造一舒適健康 的綠環境,故目前建築設計縮小建蔽率,將 建築物抽高,預計興建 40 層樓建築物。另 本案實施者亦考量結構安全,以鋼骨鋼筋混 凝土設計,其柱體將比鋼筋混凝土造之建物 小,以降低柱體所佔之面積。
	5	新北市政府與皇翔所簽訂的契約,可否公開參閱?	有關新北市政府與皇翔建設所簽訂契約均為 公開透明的,實施者將尊重新北市政府財政 局,本點意見將列為會議紀錄。
	6	本案預計收取管理費為多少?	本案於備標階段預估管理費約為 60 元/坪, 未來實際管理費用,應由大樓所成立之管理 委員會訂定之。
	7	如評價基準日未來將依更新單元範 圍及報核時間點調整,則現行及未 來報核時之價差將如何處理?	簡報資料所載更新前土地價值及更新後房地 價值,暫以 103 年 3 月 28 日作為評價基準 日,計算每位所有權人更新後可分配之價 值,作為各位所有權人是否參與本案都市更

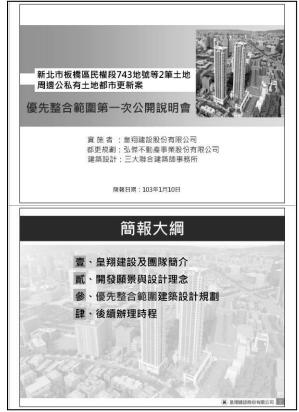
會議				
時間		討論議題	意見回應	
4寸 月	8	如未來希望多選配房屋坪數,其單價 應以多少計算?	新之參考;未來確認更新單元範圍後,將依 「都市更新權利變換實施辦法」規定,調整 評價基準日以權利變換計畫向新北市政府 申請報核前六個月內為限,始得確認每位所 有權人權利價值,仍須以新北市政府審定為 準。 本案權利變換估算之價值經新北市政府審定 後,未來無論房價漲跌,更新後之差額價金 找補將以此作為依據,不影響選屋面積。 所有權人可依更新後可分配權利價值選配房 屋及車位,而各戶房屋及車位均依估價鑑	
	9	如不參與分配房地,是否領回更新前 土地價值?如願意等到更新完後,能 否領更新後價值?	價,核算差額價金找補。 如住戶同意更新但不選配則是領更新前價 值,如選配更新後房屋則以更新後價值選 配。	
	10	本案預計何時選屋?	如按目前流程推估約是 104 年 1 月,實際仍 須以辦理情形而定,屆時均將以掛號函文將 選屋書件通知每位住戶。	
	11	同意比例計算除計入建物面積外,是 否連車位面積也計入?及請詳加說 明同意書效力及何謂權利義務是否 相符之定義?	有關同意比例須依都市更新條例第 22 條規 定辦理,土地及合法建物所有權人同意 應達 3/5,及其所有權之獨 應達 3/5,及其所有人 一意 一意 一意 一意 一意 一章 一章 一章 一章 一章 一章 一章 一章 一章 一章 一章 一章 一章	
	12	簡報內容中更新後可分配價值是否 已扣掉應負擔費用?	簡報資料所載更新後可分配價值已扣除土地 所有權人應負擔費用。	
第三次公開說明會	1	事業及權變換沒確定,為何要住戶出事業計畫同意書?是否可以以參與 意願的方式來徵詢參與同意?或是 先辦事業概要程序?	因本案以B、C、D區同意比例情形決定是否納入本次公辦都更範圍,而B、C、D各區塊同意人數、私有土地面積及合法建物面積統計,須以所有權人出具之事業計畫同意書為準。倘若同意人數達 60%,且私有土地總面積及合法建物總樓地板面積達 67%,並經主管機關確認後,才能確定該區塊是否納入都更範圍中。	

會議 時間		討論議題	意見回應
	2	事業計畫同意書是否可加註其他附 帶事項?	同意書內容係依據新北市都市更新處規定格 式製作,如住戶自行加註其他事項,則此份 同意書有效性將由新北市政府審查確認。
	3	有關不動產估價技術規則第 126-2 條,請說明該條文所載明之「n值」, 本案是如何推定此一定期間?	因B區有「土地及建物不同人」的情況,因此需進一步估算建物使用權價值。有關住戶所提「n」為計算建物收益價格時可收益之年數,B區 RC 造建物使用年期已達 26 年,法定耐用年數為 50 年;由於民權路加強磚造建物已超過法定耐用年數 35 年,本次評估以仍可使用 20 年試算,因此為求公平一致性,目前文化路部分建物耐用年數是以 44 年來進行估算。
	4	國有土地坐落公館街,係屬畸零地,但是本案卻將畸零地計入更新權值分配,且更新後可分配金額都不少。另外,建議本案於改建過程可用提撥公基金方式將畸零地買下來,因道路地價格是以公告價值計算,買回來還可讓所有權人多分配一點。	本件為都市更新案件,國有土地申購必須俟都市更新事業計畫核定後始得申請專案讓售,且現行國有土地讓售是以土地市價計價,而非以公告現值計價。另外,雖國有財產署及員林鎮公所持有之土地現況係供公眾通行使用之既有巷道,惟其土地使用分區為住宅區土地,故仍應計算其容積價值。
	5	依目前所提供的設計內容更新後各 房型之土地登記面積為多少?	本案更新後各房型之土地登記面積如下:房型 24 坪土地登記面積約為 3.4 坪、房型 44 坪型土地登記面積約為 6.1 坪、房型 52 坪型土地登記面積約為 7.2 坪、房型 60 坪型土地登記面積約為 8.3 坪,日後將依地政事務所登記為準。
	6	公益設施之管理維護費用是多少、由 誰支付?	日後應負擔管理維護費用部分將由接管單位 自行繳納。
	7	依第二次說明會估價師說明內順學 建物除一樓內樓內人 建物除、三樓樓內人 為二樓樓。 為一樓樓。 一樓樓。 一樓樓。 一樓樓。 一樓 一樓, 一樓 一樓。 一樓 一樓。 一樓 一樓。 一樓 一樓。 一樓 一樓。 一樓 一樓。 一樓 一樓。 一樓。	有關本案建物估算原則,若以四樓公寓為例,則三樓為該建物樓層之估價基準,二樓因考量其可及性較三樓為佳,故二樓價值比三樓約多 1%;四樓考量其使用頂樓的可及性、便利性與市場交易習慣等因素,故四樓約多 2%,至於 1 樓部分則以多 15%之原則予以估算之。
	8	本案是估價師事務所委託三家時,並 選定麗業作為領銜,本人想了解其 他二家估價的內容,並且了解別家 估算出來的結果可以使我們坪數分	本案三家不動產估價師事務所(麗業、宏大及 尚上)經新北市政府公開抽籤遴選,並且根 據三家不動產估價師事務所所提供之估算 成果,以更新前及更新後價值均為最高者,

會議 時間	計論議題		意見回應	
		配多少?	作為本案之領銜估價師,因麗業不動產估價 師事務所估算之成果為三家中最高,故本案 採該事務所之估算成果作為權利變換之參 考依據。倘若所有權人希望了解其他二家估 算之成果,請詳三家不動產估價師初步估算 成果。	
	9	更新前建物若陽台以前沒有登記,沒 有補登是否會影響估價?建議應如 何辦理?	本案進行估價時, C 區建物部分為求公平一 致性, 一至四層無論有無登記陽台, 均不影 響立體地價拆算, 均是按主建物面積作為立 體地價估算的基礎。	
	10	有無補登陽台是否予租金補償有關 係?	目前更新前建物補償係依謄本登載面積提列 補償費用,如住戶依相關法令進行陽台面積 補登,雖日後可領取之補償費用可隨之增 加,但於補登之後相關的稅費繳交亦須以補 登後之建物面積予以課徵。	
第四次公開說明會	1	如果 BCD 區優先整合範圍同意比例 未達,新北市政府是否就會自己辦 理都市更新?	如 BCD 區優先整合範圍至截止日前統計意願 比例未達納入門檻標準(私有土地及私有合 法建物所有權人比例達 60%,其所有土地總 面積及合法建築物總樓地板面積比例達 67 %),則本案將以 A 區基礎基地作為更新單 元申請範圍並辦理後續都市更新事業。	

二、103年1月10日優先整合範圍第一次公開說明會

(一) 會議簡報





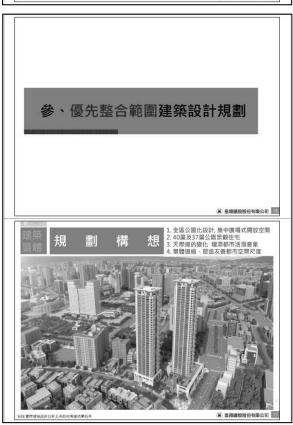






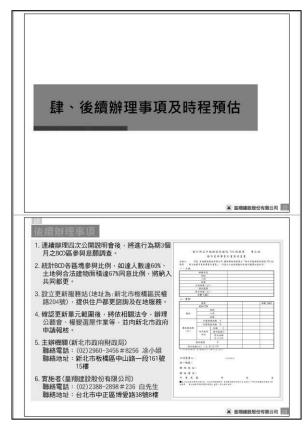














(二) 會議紀錄

「新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公私有土地都市更新案第1次公開說明會」會議紀錄

壹、時間:103年1月10日(星期五)下午14:00~17:00

貳、地點:新北市板橋區中山路1段161號5樓(新北市政府511簡報室)

參、主席: 皇翔建設股份有限公司

記錄:林妙娟

肆、出列席單位及人員:略(詳簽到簿)

伍、主席致詞與規劃團隊簡報:略。

陸、發言摘要:

- 一、板橋區漢生里蕭水文里長
 - (一)日後會議建議選擇平常日晚上舉辦,以方便所有權人出席。
 - (二)今日相關單位均出席會議,請各位住戶對本案有任何疑問儘管提出,以作充分討論。
 - (三) 先前有其他家都更整合公司所辦之說明會內容與今日會議無關, 未來本案將由新北市政府主導辦理都市更新。

二、土地所有權人A

- (一)本案是否規劃停車空間供住戶使用?另是否預計申請增設公用停車位獎勵?
- (二)本案預計申請容積獎勵額度為多少?獎勵容積是否全數歸建商所有?
- (三)未來更新後房屋及車位之價格如何訂定?

三、土地所有權人B

- (一)實施者預計舉辦之四場公聽會之說明內容是否都一樣?地主是否 有必要四場均出席?
- (二)本更新案預計捐贈圖書館作為公益性設施,其建造成本是否列為 共同負擔由地主支付?本案捐贈之公益設施空間除了圖書館外是 否有其他項目可選擇?
- (三)都市更新辦理流程及所需時間太久,預計民國 110 年才能住回新 房屋,請說明辦理時程如此冗長之原因。
- (四)未來房屋興建完成後,更新後房屋及車位分配之方式為何?
- (五)建議圖書館應由市府就其可分配之權利價值中分回,不可算在土 第1頁,共5頁

地所有權人可分配價值的部分,且不能使所有權人分回減損。

- (六)建議圖書館應設置在市政府分回的樓層中,不宜由社區額外再另 捐一棟圖書館供大眾使用,另請實施者說明其成本及相關費用應 如何計算?
- (七)如 BCD 區中有任一區未達同意比例門檻,本更新案未來將會如何 進行?
- (八)請市政府說明其分回樓層部分,未來預計作何種使用?是否將提供為社會住宅使用?

四、土地所有權人(

目前建築設計是否係以 ABCD 全區範圍規劃?未來將如何進行分配?

五、土地所有權人D

- (一)市政府分回更新後房屋及車位,未來係以標租、標售或其他方式 處理?是否作為社會住宅使用?
- (二)本案設置公益設施圖書館,如係供全市民使用,需要多名保全人 員駐守,將讓住戶日後需增加管理費用支出。

六、土地所有權人E

- (一)市政府應以書面方式承諾未來分回之房屋不會作為社會住宅使 用。
- (二)針對公益設施除目前規劃為圖書館外,是否還有其他選項?

七、土地所有權人F

附近已有相當多圖書館,建議本案無需再設置圖書館。

八、新北市政府財政局 童偉碩科長

- (一)土地所有權人權利價值分配依法可由實施者自行選擇委託三家不動產鑑價機構,進行更新前後價值估算,而公辦都市更新案與以往作法不同,未來將由市政府訂定估價師資格,並以公開抽籤方式選出公正的三家估價機構進行權利價值估價,本案預計於二月中辦理遴選事宜。
- (二)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表」提列公益性設施營建費用,然因公益設施可申請都市更新獎勵值,且獎勵容積可由地主按比例分配,不影響全案地主分配權益。

第2頁,共5頁

- (三)都市更新應考量公益性及地區回饋,本案於公開評選程序中擇定 之最優申請人-皇翔建設股份有限公司,其於評選規劃中提出設 置圖書館以增加地區公共服務設施之構想,未來實際設置之公益 設施項目,市政府將以維護全體住戶權益及社會公益性考量之前 提項進行審核。
- (四)如優先整合範圍 B、C、D 區之意願調查時間期滿後,仍未達同意 比例門檻,將尊重各區塊參與都市更新意願,不會強制納入未達 門檻之區塊。
- (五)市政府透過公開評選程序徵選出實施者,各住戶提出有關規劃設計部分之意見,未來均會充分進行討論,另未來更新後之權益分配係透過權利變換之公平公正公開鑑價程序,進行選配及差額價金找補,日後進行估價公司之遴選程序後,將於後續說明會中提出更詳盡之內容提供各位參考。
- (六)市政府分回部分預計將以標租或標售方式辦理,惟仍需俟日後相 關規定及程序辦理。
- (七)未來各區塊經統計參與都市更新同意比例後,方能確定更新單元 範圍,而最終確定之更新單元範圍也會讓全體住戶了解,無論以 何種範圍辦理都市更新,其共同負擔比例將一致,不因範圍不同 而改變。
- (八)公益設施圖書館之管理及費用將由後續接管之管理單位負擔。
- 九、弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理
 - (一)本案規劃地下層停車空間將由住戶選配;目前已無增設公用停車 位法令,故本案自無可申請之適用。
 - (二)本案目前預計申請都市更新獎勵為 50%,係由土地所有權人及實施者共同按比例分配,並非由住戶前所提全數由建商分回。
 - (三)三家鑑價機構將由新北市政府主導公開遴選,作為權利變換權值 計算依據。
 - (四)實施者總計舉辦4次公開說明會,每次簡報內容將依程序增加應 說明部分,故請各位住戶每次說明會均能撥冗出席。
 - (五)有關本案都市更新辦理時程,因仍需透過多次說明會及整合意願 讓住戶表達參與意願,故用以確認更新單元範圍需時約1年,只 要更新單元確定後,實施者未來將會盡速辦理都市更新程序,讓 住戶可盡早搬回更新後房屋。

柒、散會

第3頁,共5頁

捌、公開說明會照片





第4頁,共5頁

三、103年6月16日優先整合範圍第二次公開說明會

(一) 會議簡報

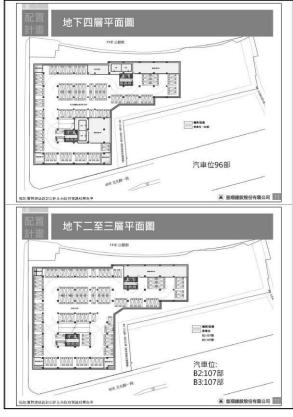




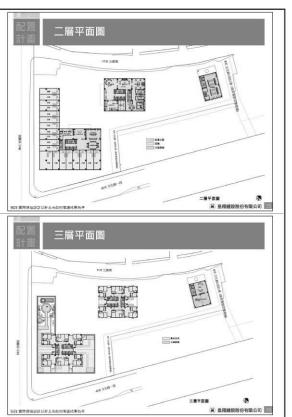










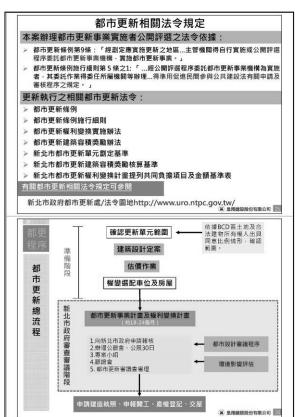


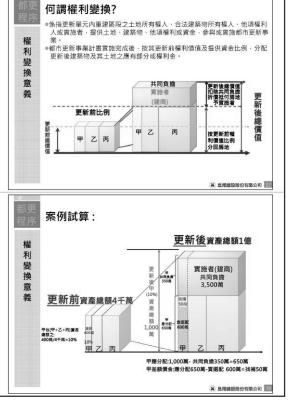




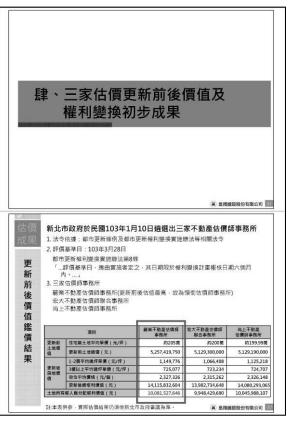


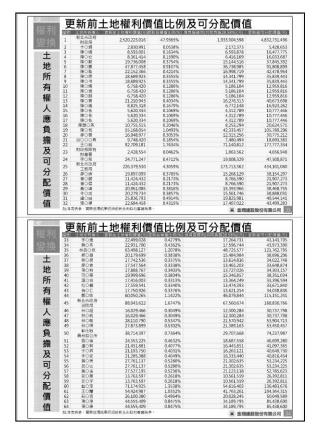




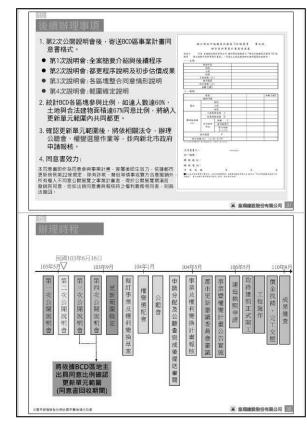


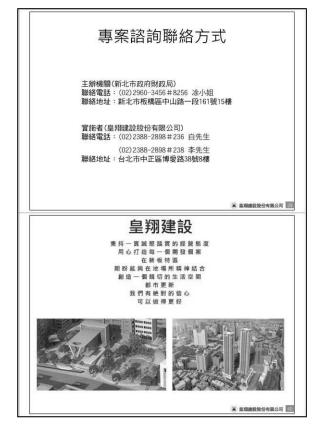














(二) 會議紀錄

「新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公私有土地都市更新案第2次公開說明會」會議紀錄

壹、時間:103年6月16日(星期一)晚上7點

貳、地點:新北市板橋區中山路1段161號5樓(新北市政府511簡報室)

參、主席: 皇翔建設股份有限公司

記錄:林妙娟

肆、出列席單位及人員:略(詳簽到簿)

伍、主席致詞與規劃團隊簡報:略。

陸、發言摘要:

- 一、陳○嬪(陳○堤代表)
 - (一)請問更新前土地價值係如何估價?如以市價205萬/坪算,持有4.17 坪土地價值也有九百多萬,目前估價結果僅有六百多萬,請說明。
 - (二)本案土地所有權人持土地及房屋情形不同,目前估價結果似乎是讓同時持有土地及房屋權值較多,然依都市更新條例第 31 條規定:「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後,其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例,分配與原土地所有權人。…」,合法建築物是依據都市更新條例第 39 條:「權利變換範圍內合法建築物…,由土地所有權人及合法建築物所有權人…,自行協議處理。」,目前如此之估價方式已經剝奪我們自行協商的空間。
 - (三)我們有五位所有權人持分土地,另有二人持有房屋,此二位權利 價值可獲得三千多萬,但我們只有六百多萬,此估價結果告訴我 們,已三十餘年屋齡之老舊房屋仍有一千八百多萬之價值,土地 卻只有六百多萬,此估價完全違反法令規定。
 - (四)依據都市更新權利變換實施辦法第三條規定,須包含第四點之更 新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人…等名 冊以及第五點土地、建築物及權利金分配清冊,反觀本案本案均 無標示應載明之清冊內容,實施者並不是在整合,此舉是讓土地 所有權人及建物所有權人爭議一次爆開。
 - (五)本土地目前依據法院強制執行署所委託估價師事務所估定價值, 土地若為100%,建築物價值僅為10%,目前本案估價所估結果完 全與執行署所估結果相反,請說明。
 - (六)政府訂定土地公告地價及公告現值,房屋也有評定現值,房屋三十幾年了會折舊,難以接受房屋價值那麼高,未來房屋全部拆掉,建物價值就會不存在。

第1頁,共10頁

二、林○蘭

- (一)是否是以更新後房地估算價值方式計算所有權人分配?例如本人若可分配更新後價值為二千多萬,則除以更新後房屋單價,即可得更新後分配房屋坪數?又此房屋坪數是否含公設?如此換算本人只能分配到室內坪數不到20坪的小套房。
- (二)更新前建物如何補償?搬遷的補助費用如何計算?
- (三)更新後可分配價值是否含車位價值?如果包含,則更新後可分回的房屋坪數越換越小。
- (四)公益設施是否必須為圖書館?更新單元附近已有很多圖書館,是 否能改為其他項目,例如游泳池。
- (五)地下層的垃圾集中處理區域為何處?

三、李○進

- (一) C 棟為公益設施,是否無地下室,本案地下室開挖的範圍為何?
- (二)本案樓層數達 40 層,板橋區較少有如此高的建案,因為高樓層 是否將因柱體影響住戶分回之室內面積?有無可能不要興建如 此高的建築物,亦可使工期縮短?
- (三)另從網路新聞得知其他建案皇翔建設與住戶的紛爭花多久時間處 理完成?
- (四)依據估價師說明二樓價值比較高,但是編號 32、33、34 號剛好 是二樓、三樓、四樓,何以編號 34 號的價值會比我的(編號 33) 高?是否有將頂樓加蓋計入該權值?
- (五)未來本人可分配的房屋坪數為多少?

四、廖先生

- (一)有關新北市政府與皇翔建設所簽訂的契約,是否可公開參閱?使住戶了解並共同關心。
- (二)本案預計收取管理費為多少?
- (三)有關更新權值計算如果有問題,應找誰請教?

五、高○惠

(一)今日提供簡報資料中所估更新前後價值,是否均是以估價日期103

第 2 頁,共 10 頁

年3月28日之價格?

(二)無論現在是以何時間進行估價,均將與更新後的房屋價格不同, 試問此價差將如何處理?

六、司○誠

目前換算價值只能選配二十幾坪房屋,若希望選配四十幾坪房屋,此差價是以現在的72萬/坪估算亦或是興建完成後的房屋價格估算?

七、李○成

- (一)如果同意都市更新但是不參與分配房地,是否即領回簡報資料所 載之更新前土地價值?
- (二)另外如果同意參與都市更新要參與分配房地,則選配時間為何時?
- (三)是否能不選配房屋,但是一同等待五六年更新完成後領更新後可 分配價值?
- (四)本案有無發放拆遷補償費用?提列標準為何?

八、張○蓮(廖先生代表)

建議估價師進行估價時,應親自到現場進行勘查,且應精準計算,與住戶溝通,以避免造成大家在估價上之疑慮。

九、安○蓁、安○宇

- (一)本人所有房屋有頂樓加蓋,卻比樓下住戶的權值比例要低,且估價師未到現場勘查,有關室內裝修部分均無考慮進去,且估價師剛說明要考量使用價值,有重新裝修過的房屋應與未重新裝修的多,請說明估價方式。
- (二)依先前其他公司來談,頂樓加蓋部分均有算入分配價值,本案何 以均無考量?
- (三)二樓及三樓土地持分相同,但是何以三樓的權值較二樓的權值低? 在市場上,一般人會考量二樓是房屋管線轉換層有漏水疑慮,所 以針對二樓價值在市場將較低,但本案卻非如此估價,請說明。
- (四)本案公設比為多少?本更新案所提費用是否將由新北市政府審議?

十、土地所有權人A

- (一)同意比例計算除了應計算建物面積外,其他如車位面積也應計入。
- (二)員林鎮公所持有 723、725 地號之現有巷道土地,與編號第 35 號 第 3 頁,共 10 頁

現況為五層樓之建物,請提供估價過程說明。

十一、 土地所有權人 B

- (一)如果參與都市更新但是不分配房屋,也願意等到更新完成後,是 否可領更新後價值?
- (二)同意書效力所提在公開展覽前所有權人不同意公開展覽之事業計畫者,得於公開展覽期滿前,撤銷其同意,但如出具同意書與報核時之權利義務相同者,則無法撤回,請補充說明其義。

十二、 土地所有權人 C

本案更新後可分配價值是否已扣掉應負擔費用?

十三、 麗業不動產估價師事務所 陳玉霖估價師

(一)本案更新前土地價值係依「不動產估價技術規則」評估,土地平均單價 205 萬/坪係指 A、B、C、D 區合併為一宗土地的土地價格,每宗土地的土地單價依個別條件的差異會有高低價差,並非直接以土地持有面積乘以整宗土地平均單價。

由於 178、182、183、186、187、190、194-3、701-35 地號等 8 筆同一使照,故合併視為一宗土地(以下簡稱宗地 6)予以評估。 另因陳○偉、陳○祥、陳○嬪、陳○堤、陳○朋所持有土地為 5 人公同共有,其中陳○偉、陳○祥等 2 人持有建物(1897-1900 建號),因此可確認陳○嬪所持有土地可對應之區分所有建物為1897-1900 建號,因此依不動產估價技術規則第 126-2 條第一款評估陳○嬪等 3 人未持有建物之土地所有權人土地權利價值,有關評估過程說明如下:

- 1. 將宗地 6 土地權利價值扣除陳○嬌等 4 人(未持有建物,且無 法確認持有之土地所對應之區分所有建物)土地底地權價值。
- 2. 將第 1 點求得價值,依各區分建物基地權利價值比率及土建 持分不均找補後,分算至各戶。
- 3. 依 1897-1900 建號應分配基地權利價值,扣除建物使用權價值。
- 4. 第 3 點求得土地底地權價值,除以 5 即可求得陳○嬪土地權利價值。

由上述得知,陳〇嬪因為僅持有土地,因此所持有土地部分之土 地權利價值僅為土地底地權價值,建物所有權人分得建物使用權 價值。

第 4 頁,共 10 頁

(二)陳○偉、陳○祥、陳○嬪、陳○堤、陳○朋等5人公同共有178、190、194-3及701-35等4筆土地,陳○偉、陳○祥等2人,除持有土地之外,尚持有文化路一段39號整棟建物。依前述第(一)點第二段說明內容得知,建物所有權人分得建物使用權價值,土地所有權人分得土地底地權價值,因此陳○偉等二人分得權利價值較高。

土地權利價值表

項目	價格種類	權利價值來源	權利價值(元)
1	土地底地權價值(元)	187、190、194-3、 701-35 地號	33, 792, 098
2	建物使用權價值(元)	1897~1900 建號	23, 863, 011
	合計		57, 655, 109

本次「都市更新權利變換估價」,皆依「都市更新條例」、「都市 更新權利變換實施辦法」及「不動產估價技術規則」等相關法令 規定辦理,並未違反法令規定。

- (三)「都市更新權利變換估價」與「法院估價」所使用的估價方法不同,「都市更新權利變換」是以土地參與權利變換,因此更新前權利價值為土地權利價值,B區土地由於土地與建物所有權人不同,因此將土地權利價值拆算為建物使用權價值及土地底地權價值,建物使用權價值依「不動產估價技術規則」第126-2條規定,以收益觀點評估。「法院估價」所估定價值為建物價格,土地與建物價格拆算依據聯合貢獻原則,依「不動產估價技術規則」第100條規定,以成本觀點評估建物價格,因此僅為建物殘餘價值。由於兩種估價方法基本概念不同,因此估價結果必然會有所差異。
- (四)依前所述,土地抵地權價值與建物使用權價值並非依公告地價或公告現值與房屋評定現值評估,建物使用權價值係以「一定期間收益價格」評估,並非以建物殘值的觀點評估,因此建物使用權價值會較建物殘值高。
- (五)更新前區分建物價格評估,係以三樓為基準層,二樓由於可及性 較佳、四樓則由於頂樓使用空間較大,因此價格較三樓高,但建 坪單價差異不大,僅約1%~2%。
- (六)本次進行都市更新權利變換估價前,皆有派員至現場勘察,由於 建物未來將拆除重建,故未入內勘察。
- (七)首先必需先釐清說明,「都市更新權利變換」是以土地參與權利 第5頁,共10頁

變換,更新前權利價值是「土地權利價值」,並非「區分建物價值」。「區分建物價值」僅在土地上有區分建物時,需以「區分建物價值」試算立體地價,以拆算「各區分建物」應分得坐落土地的「土地權利價值」。

員林鎮公所持有 723 地號土地,由於依使用執照「68 使字第 1405號」所載建築地號,與 724、736~739 地號為同一使照,因此先將 6 筆土地合併為一宗評估更新前權利價值,並以 723 等 6 筆土地個別條件(開發適宜性、地形、臨路狀況、…等)差異進行二次拆算,求得每筆土地佔整宗土地之土地權利價值比例,再依各筆土地權利價值比例乘以整宗土地權利價值,即可求得 723 地號土地權利價值。另查編號第 35 號現況為五層樓之建物,建物所有權人與建物坐落土地之土地所有權人皆為林呂○枝,因此不需以「區分建物價值」拆算土地權利價值,視為素地評估。

- (八)有關有地無屋類型之所有權人價值估算均係依不動產估價技術規則估算,因合法建物須估算使用權的價值,並非如法院所估的方式,是聯合貢獻的估算方式,臨文化路的商效高,故須估算其一樓至樓上層之租金及其使用年數,再計入合法建物土地使用權效益,如果土地所有權人已與合法建物所有權人有協議地租方式,可請提供相關內容作為估價參考,而目前的估價方式及結果都是供所有權人參考,如果土地所有權人可以與合法建物所有權人達成協議,依法則依協議結果辦理,不須依據估價結果進行分配。
- (九)頂樓增建部分係考量合法性,如為合法使用,則有估算其價值, 因都市更新權利變換須考量公平性,頂樓增建如非合法,則將無 法計入價值評估。
- (十)因都市更新是估算土地價值,亦假定都市更新後房屋是要拆除重建,故室內裝修部分將不列入影響價值考量。
- (十一)考量二樓可及性較三樓佳,故估價時針對二樓部分在樓層別可 及性較三樓為佳,綜合評估下其價值約多1%。
- (十二)一樓之估價,將因其座落位置及是否臨文化路或現有巷道有所不同,而一樓與樓上層之效用比也不一樣,因此其估價結果不同。如臨文化路一段 45 巷、81 巷,一樓樓層別效用比比樓上高約 15%。

十四、 弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理

(一)未來是以更新後可分配價值選配房屋及車位,目前估價更新後房屋均價約為72萬/坪(三樓以上均價),各層單價不同,所有權人可依目前初估更新後可分配價值換算坪數,如選配高樓層,因其

第 6 頁,共 10 頁

單價較高則換回坪數將比選配低樓層的坪數少。

- (二)本次說明會所提供之簡報內容,係為提供予優先整合範圍內合法 土地及建物所有權人瞭解本案建築規劃設計、都更辦理程序及都 市更新前、後權利價值估算成果,並作為範圍內所有權人是否參 與本案都市更新事業之參考,待本案都更範圍確認後,屆時將依 都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及相關規定,製作權 利變換計畫書圖,並於書圖中載明更新前原土地所有權人及合法 建物所有權人、他項權利人、…等名冊與土地、建物及權利金分 配清冊內容提送新北市政府都市更新處審議。
- (三)本案共同負擔比例為 28.58%,代表地主分配為 71.42%,各位地 主可多去比較板橋區甚或台北市其他都市更新案地主分回比例 為高,此為公辦都更對地主權益的保障。
- (四)有關公益設施設置為圖書館,如所有權人有其他構想,均可提出,本案實施者設置圖書館實以增加地區公共服務設施之構想,未來實際設置之公益設施項目,將由市政府以維護全體住戶權益及社會公益性者量之前提進行審核。
- (五)本案 B、C、D 區建物拆遷補償費是以建物面積核計,而拆遷安置費則係依據當地租金行情水準查估,拆遷安置單價除臨文化路 1 樓每月以 2,000 元/坪、臨民權路 1 樓以 1,100 元/坪提列外,其餘建物均以每月 550 元/坪提列,更新期間係以 36 個月計算,日後實際補償費用以新北市政府都市更新審議委員會審議核定為推。
- (六)垃圾處理區域設置於地下一層東側設置有垃圾儲存空間,集中設置於此統一處理。
- (七)地下室開挖因有開挖率限制,且本案預計申請保水獎勵,在考量 最經濟及有效率之停車規劃,又能考量環境友善的設計方式,故 目前並沒有將開挖率做到最大。
- (八)本案希望將開放空間集中留設,使地區環境能留設大面積的綠化空間,創造一舒適健康的綠環境,故目前建築設計縮小建蔽率,將建築物抽高,預計興建 40 層樓建築物。另本案實施者亦考量結構安全,以鋼骨鋼筋混凝土設計,其柱體將比鋼筋混凝土造之建物小,以降低柱體所佔之面積。
- (九)有關其他建案實施者與客戶的交屋售後服務,本案實施者均有妥 善處理客戶所提問題,而本案為公辦都市更新案,除設計內容均 須經新北市政府審議,未來產權登記市政府將會為所有住戶把 關,且過程公開透明,所有更新案之住戶均可參與討論。

第7頁,共10頁

- (十)有關新北市政府與皇翔建設所簽訂契約均為公開透明的,實施者 將尊重新北市政府財政局,本點意見將列為會議紀錄,會後與主 辦單位請示,於下次公開說明會說明。
- (十一)有關管理費部分,本案於備標階段預估管理費約為60元/坪, 未來實際管理費用,應由大樓所成立之管理委員會訂定之。
- (十二)針對權值估算部分,倘若各位所有權人仍有相關之疑問,煩請 來電或以書面方式告知本案實施者,實施者將彙整相關議題後, 請領銜之估價師於下次說明會併同回覆。
- (十三)本案簡報資料所載更新前土地價值及更新後房地價值,係暫以 103年3月28日作為評價基準日進行估價,計算每位所有權人更 新後可分配之價值,以作為各位所有權人是否參與本案都市更新 之參考;未來本案確認更新單元範圍後,將依「都市更新權利變 換實施辦法」規定,調整評價基準日以權利變換計畫向新北市政 府申請報核前六個月內為限,待評價基準日確認後,始得確認每 位所有權人之權利價值,前揭權利價值核定仍須以新北市政府審 定為準。
- (十四)本案權利變換估算之價值經新北市政府審定後,未來無論房價 漲跌,更新後之差額價金找補將以此作為依據,不影響所有權人 選屋分回之面積。
- (十五)未來所有權人可依更新後可分配之價值進行選配,假如住戶原可分配房屋之房屋大小為二十坪左右,但希望選擇三十幾坪的房屋時,則須補繳差額,而未來也會訂定超選上限比例額度,讓每位住戶均可選配。
- (十六)如果住戶同意都市更新但是不選配更新後房屋,則是領更新前 土地價值,如果住戶欲選配房屋,則是按更新後可分配價值進行 選配。
- (十七)本案權利變換選屋的時間點,如按目前流程推估約是104年1 月,實際仍須以辦理情形而定,屆時均將以掛號函文將選屋書件 通知每位住戶。
- (十八)有關同意比例計算均須依都市更新條例第 22 條規定辦理,土地及合法建物所有權人同意比例應達 3/5,及其所有土地及合法建物面積應達 2/3 同意,如果權狀登記有車位面積,則須納入同意比例計算。
- (十九)本案實施者分配比例為 28.58%,地主分配為 71.42%,意指由本案所有住戶按更新前權利價值比例分配更新後權利價值的 71.42%,換言之,如果住戶認為頂樓加蓋部分應多分,則有部分

第8頁,共10頁

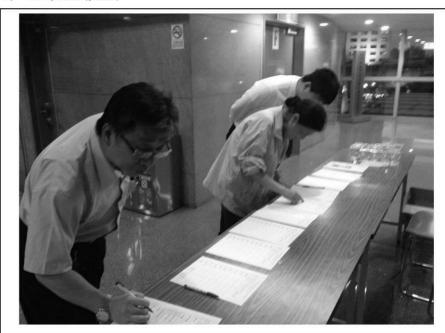
價值就會分給頂樓加蓋,將導致其他所有權人須減少分配,因此 今日估價為相對價值之概念。另本案為公辦都更案,非一般建商 所談的都更案,所以不是那位住戶比較會談分配條件就可以分得 比較多,而是在地主分配 71.42%的條件基礎之下,依公平、公開、 公正的估價機制下,換算權利變換後每人可分配權值。

- (二十)本案目前初步估算公設比例約為 30%,實際仍須以新北市政府 審議結果為準。
- (二十一)本案申請報核後,市政府將辦理公開展覽,而公展期間也會 召開公聽會,屆時將邀請所有權人出席公聽會,而都市更新程序 透明公開,後續審查會議所有權人也都可以充分參與。
- (二十二)本案須依所有權人出具同意書情形來確認更新單元範圍,而 未來本案如進入公展 30 日時,如住戶認為不同意參與本案都更, 則可撤回出具之同意書,但是撤回同意書須說明緣由,如果住戶 在簽署同意書當下的權利義務,實施者如非經審查擅自改變住戶 可分配內容,導致住戶權益受損,則可主張撤回原簽署之同意 書。然而目前提供各為初步試算的權利價值,未來將仍可能會依 評價基準日不同而有不同結果。
- (二十三)今日提供簡報資料所載更新後可分配價值已扣除土地所有權 人應負擔費用。

柒、散會

第 9 頁,共 10 頁

捌、公開說明會照片





第 10 頁,共 10 頁

四、103年8月11日優先整合範圍第三次公開說明會

(一) 會議簡報

















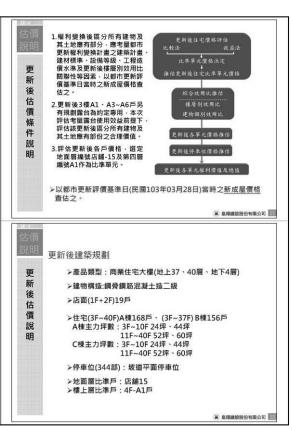


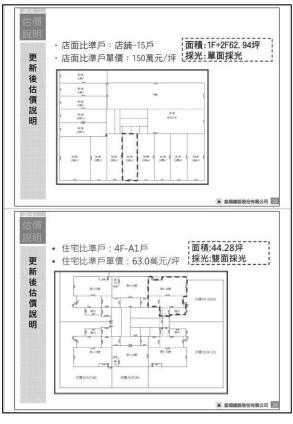








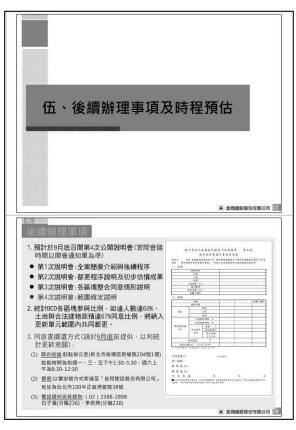


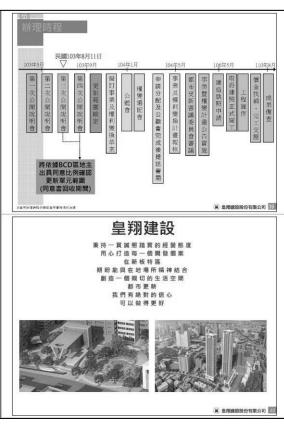


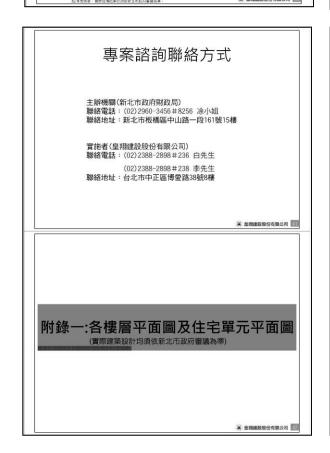


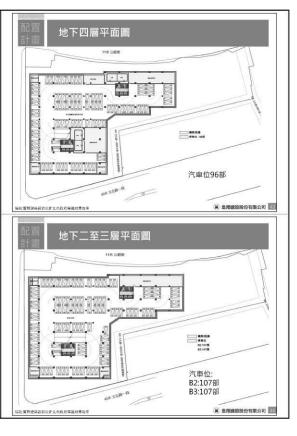






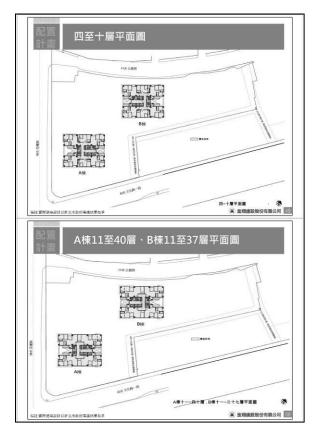








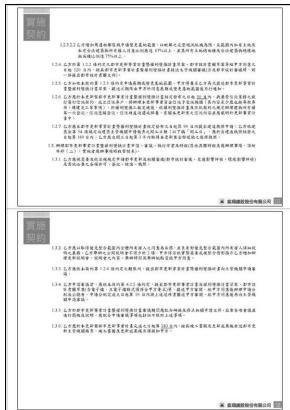












(二) 會議紀錄

「新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公私有土地都市更新案第3次公開說明會」會議紀錄

壹、時間:103年8月11日(星期一)晚上7點

貳、地點:新北市板橋區中山路1段161號5樓(新北市政府511簡報室)

參、主席: 皇翔建設股份有限公司

記錄:林妙娟

肆、出列席單位及人員:略(詳簽到簿)

伍、主席致詞與規劃團隊簡報:略。

陸、發言摘要:

一、陳〇堤

- (一)目前事業及權利變換計畫都還沒確定,為何皇翔公司要住戶出事業計畫同意書?現階段程序應是徵詢優先整合區塊 B、C、D 區是否有參與意願,再依各區塊參與意願結果確認更新單元範圍,進而擬具事業及權利變換計畫內容,然後再請住戶表達是否同意本事業計畫內容,如果現在都沒有更為明確的內容,要住戶同意甚麼東西?
- (二)簡報中提及以後權利變換內容可能將依更新單元範圍、評價基準日、設計調整等因素而有所變動,有關不動產估價技術規則第126-2條,請說明該條文所訂有關規定載明之「n」,本案是如何推定此一定期間?此一定期間通常是指土地上設定有地上權、農育權、地役權等或是其他訂有一定期間,才會以此原則估價,本宗地土地是經繼承而來,本人父親先前是同意以使用借貸方式讓他們使用,但是現在經繼承後,我們可隨時終止此使用借貸,可以打拆屋還地、或是租金不當得利等方式返還,此情形與一般的規劃方式不同,所以我們不清楚此「n」是如何推定的,請說明。
- (三)本人看不出估價的合理性,B區住戶要的只是合理計算,目前我們只看到本案認定事實不清、適用法令錯誤,其實只要能算得很清楚B區地主會同意。
- (四)是否可以以參與意願的方式來徵詢參與同意?或是先辦理事業概要程序?很多細節都還沒有確定,且包含權利變換仍有許多必須要確認的部分,建議是否先行辦理概要程序?
- (五)事業計畫同意書是否可加註其他附帶事項?例如表明只同意事業 計畫,但尚未同意權利變換計畫內容。

第1頁,共6頁

二、李○成

- (一)實施者是否能提供簡報所述之住戶訪談歷程紀錄,供我們參考?
- (二)更新前建物若陽台以前沒有登記,沒有補登是否會影響估價?建 議應如何辦理?
- (三)是否可請皇翔建設股份有限公司協助辦理住戶陽台補登程序?
- (四)因頂樓加蓋使用,其合法性易受質疑,本人認為不能有加蓋就增 加權值,沒有加蓋就減少權值,此為不合理的。

三、司○誠

- (一)依目前所提供的設計內容更新後各房型之土地登記面積為多少?
- (二)公益設施之管理維護費用是多少、由誰支付?

四、安〇宇

本案是估價師事務所委託三家時,並選定麗業作為領銜,本人想了解其 他二家估價的內容,並且了解別家估算出來的結果可以使我們坪數分配 多少?及其各戶價格是多少?

五、李○進

- (一)有無補登陽台是否與租金補償有關係?
- (二)依據第二次說明會時估價師說明是說一棟四層樓建物中,除一樓外,通常權值大小順序為二樓、三樓,再來才是四樓,但是今天的報告說明確變成二樓、四樓,最後是三樓,上次的會議資料是顯示順序為四樓、二樓、三樓,今日說明四樓有頂樓加蓋,故效益較佳價格較高,那隔壁棟沒有作頂樓加蓋,其四樓權值是否應跟一般相同?另四樓頂樓沒有加蓋,如何有頂樓可及性,請說明?
- (三)簡報中所舉案例五樓價值比二樓還低,是否無考量其頂樓可及性? 是否紙本範例為錯誤?

六、徐○超

- (一)房屋類型若為三層樓時,則三樓在頂樓的使用效益及可及性評估時,何者考量的比重較重,請說明?
- (二)本人認為若房屋為三層樓,則可及性應多於使用性之比重,二樓 應可及性比三樓好。
- (三)本棟建物二樓沒有漏水,而三樓因屋頂老化滲水於頂樓搭蓋違

第2頁,共6頁

建,本人想請問如依此情形,是二樓可及性亦或三樓使用性,何者權值比重較高?

七、李○安

- (一)員林鎮公所土地坐落在現有巷道上,卻可分得七千多萬,既成道 路新北市政府應徵收,卻計算權值,請說明?
- (二)國產局的土地坐落在公館街,係屬畸零地,但是本案卻將畸零地 計入更新權值分配,且更新後可分配金額都不少。另外,建議本 案於改建過程可用提撥公基金方式將畸零地買下來,因道路地價 格是以公告價值計算,買回來還可以讓每位所有權人多分配一 點。
- (三)一般案件是建商買道路並且容移進來,但是本案卻將既成道路作權值計算,其合理性請說明。

八、麗業不動產估價師事務所 陳玉霖估價師

- (一)依據都市更新條例第 39 條權利變換範圍內合法建築物及設定地 上權、永佃權或更地三七五租約之土地,有土地所有權人及合法 建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租 人於實施者擬訂權利變換計畫前,自行協議處理,如果土地所有 權人及合法建物所有權人雙方可以達成共識,均同意此協商結果 而進行估價。如果雙方無法達成共識,則實施者依據估價師所估 定的結果,提供雙方及全案作為其權利價值變換之依據。
- (二)本案是依去年底所修訂之不動產技術規則及相關規定進行估價,本事務所尊重所有權人意見,未來本案之三家不動產估價師事務所估定結果、引用條例、估價是否恰當、計算方式等,都必須經專案小組及審議會審查審議。
- (三)由於有「土地及建物不同人」的狀況,因此需要估算建物使用權價值。首先依不動產估價技術規則第 47 條計算一定期間之建物收益價格,再將建物收益價格扣除建物殘餘價格,即可求得建物使用權價值。住戶所提「n」為計算建物收益價格時可收益之年數,即建物仍可使用之年期,而 B 區 RC 造建物使用年期已達 26 年,法定耐用年數為 50 年,法定仍可使用 24 年,但實際甚至可使用更久;由於民權路加強磚造建物已超過法定耐用年數 35 年,本次評估以仍可使用 20 年試算,因此為求公平一致性,目前文化路部分建物耐用年數是以 44 年來進行估算,住戶若現在無法確定協議結果,則本公司仍係依不動產技術規則規定進行估價,供雙方參考,至於最圓滿的方式仍是以雙方達成協議之結果估算。

第3頁,共6頁

- (四)本案進行估價時, C 區建物部分為求公平一致性, 一至四層無論 有無登記陽台,均不會影響立體地價拆算的權利,均是按主建物 面積作為立體地價估算的基礎。
- (五)對於建物之估算原則,若以四樓公寓為例,則三樓為該建物樓層之估價基準,二樓因考量其可及性較三樓為佳,故二樓價值比三樓約多1%;四樓考量其使用頂樓的可及性、便利性與市場交易習慣等因素,故四樓約多2%,至於1樓部分則以多15%之原則予以估算之。
- (六)本次主要修正類型為三層樓之建物,因該建物三樓為頂樓,且同 其他建物四樓應有頂樓可及性與便利性高於其他樓層之因素,故 加計其頂樓效益之權值。
- (七)本件為都市更新案件,國有土地申購必須俟都市更新事業計畫核 定後始得申請專案讓售,且現行國有土地讓售是以土地市價計 價,而非以公告現值計價。另外,雖國有財產署及員林鎮公所持 有之土地現況條供公眾通行使用之既有巷道,惟其土地使用分區 為住宅區土地,故仍應計算其容積價值。

九、皇翔建設股份有限公司 白子儀主任

(一)如住戶有需要,本公司會將最新住戶訪談紀錄中所提之相關議題 彙整完畢後,連同第四次開會通知單一同寄給住戶。

十、弘傑不動產事業股份有限公司 林妙娟副理

(一)依據本案實施者與新北市政府簽定之都市更新事業委託實施契約 書規定,本案須依優先整合範圍內 B、C、D 各區塊的私有土地及 私有合法建築物所有權人同意比例情形,計算同意比例及決定更 新單元範圍後,始能納入本公辦都市更新案(新北市板橋區民權 段 743、752-25 地號等 2 筆土地)並提送都市更新事業計畫暨權 利變換計畫書圖草案予主辦機關審閱。前揭同意比例及同意門檻 各區塊除需分別計算外,另須提送私有土地及私有合法建物所有 權人比例達 60%,其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積 比例達 67%之都市更新事業計畫同意書予主辦機關確認後,方能 決定本案更新單元範圍。此外,本案實施者現階段所提供之同意 書內容係以本公辦都市更新案為準,並納入優先整合範圍(包含 B、C、D 各區塊)徵求私有土地及私有合法建物所有權人同意為前 提,倘若日後優先整合範圍內有部分區塊因同意比例未達門檻致 無法納入更新單元時,則已簽署之同意書將視為無效,至於已達 門檻納入更新單元之區塊,本案實施者亦將另請該範圍內之所有 權人,依調整後之相關內容重新簽署同意書。

第4百,共6百

- (三)未來俟更新單元確定之後,實施者必須重新調整建築設計、三家估價重新進行更新前後鑑價,並且在事業計畫及權利變換計畫報告書向新北市政府報核之前,須召開公聽會及權利變換選屋,並檢附都市更新條例第 22 條規定門檻之同意書進行報核;因此,更新單元住戶未來可以清楚知道實施者將向新北市政府報核的規劃內容,所有更新案均係以此程序辦理。
- (四)本同意書內容,均依據新北市政府都市更新處規定的格式製作, 如住戶加註其他事項,則此份同意書有效性將由新北市政府審查。
- (五)依目前所提供之設計內容,本案更新後各房型之土地登記面積如下:房型24坪土地登記面積約為3.4坪、房型44坪型土地登記面積約為6.1坪、房型52坪型土地登記面積約為7.2坪、房型60坪型土地面積約為8.3坪。
- (六)有關公益設施日後應負擔之管理維護費用部分將由接管單位自行繳納。
- (七)本案三家不動產估價師事務所(麗業、宏大及尚上)是經由新北市 政府以公開抽籤的方式遴選出來,並且根據三家不動產估價師事 務所所提供之估算成果,以更新前及更新後價值均為最高者,作 為本案之領銜估價師,因麗業不動產估價師事務所估算之成果為 三家中最高,故本案採該事務所之估算成果作為權利變換之參考 依據,倘若所有權人希望了解其他二家估算之成果,本案將納入 會議紀錄並於下次說明會中提供說明。
- (八)目前更新前建物補償係依謄本登載面積提列補償費用,如住戶依相關法令進行陽台面積補登,雖日後可領取之補償費用可隨之增加,但於補登之後相關的稅費繳交亦須以補登後之建物面積予以課徵。
- (九)因陽台補登必須要由所有權人提出相關證明文件,如身分證、建 物所有權狀等,該申請資料實施者皆無法取得,故建請住戶自行 向新北市政府工務局提出申請。

柒、散會

第5百,共6百

捌、公開說明會照片





第6百,共6百

五、103年10月28日優先整合範圍第四次公開說明會

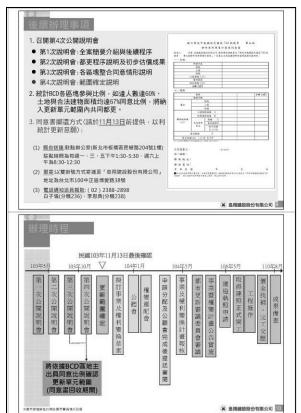
(一) 會議簡報

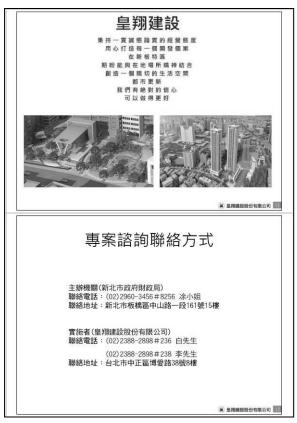


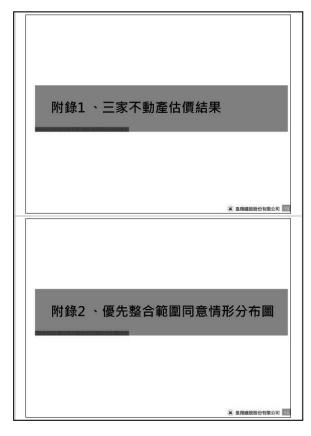


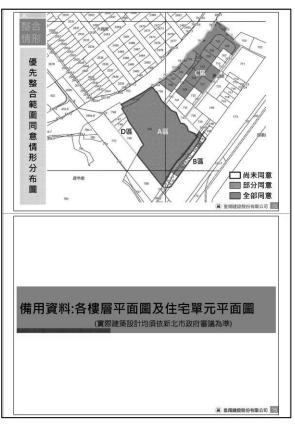






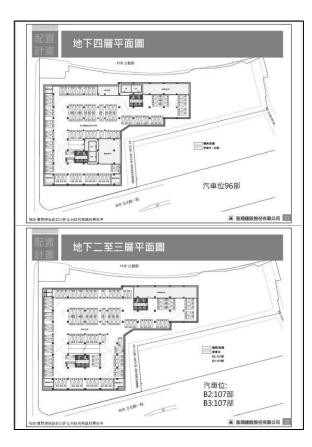










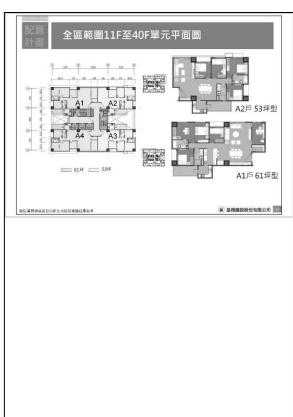












(二) 會議紀錄

「新北市板橋區民權段743地號等2筆土地周邊公私有土地都市更新案第3次公開說明會」會議紀錄

壹、時間:103年10月28日(星期二)晚上7點

貳、地點:新北市板橋區中山路1段161號5樓(新北市政府511簡報室)

參、主席: 皇翔建設股份有限公司

記錄:林妙娟

肆、出列席單位及人員:略(詳簽到簿)

伍、主席致詞與規劃團隊簡報:略。

陸、發言摘要:

一、李○成

如果BCD區優先整合範圍同意比例未達,新北市政府是否就會自己辦理都市更新?

- 二、皇翔建設股份有限公司 白子儀主任
 - (一) 本案延長優先整合範圍之參與意願調查期限至103年11月13日止,如所有權人同意參與本公辦都市更新案,敬請提供簽署完竣之事業計畫同意書,並於當日下午五點前送達皇翔建設股份有限公司,以利參與意願之統計。
 - (二) 如 BCD 區優先整合範圍至截止日前統計意願比例未達納入門檻標準(私有土地及私有合法建物所有權人比例達 60%,其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積比例達 67%),則本案將以 A 區基礎基地作為更新單元申請範圍並辦理後續都市更新事業。

柒、散會

第1頁,共2頁

捌、公開說明會照片





第2頁,共2頁

六、新北市政府辦理 B 區土地及合法建物所有權人協調記錄

(一)會議簡報



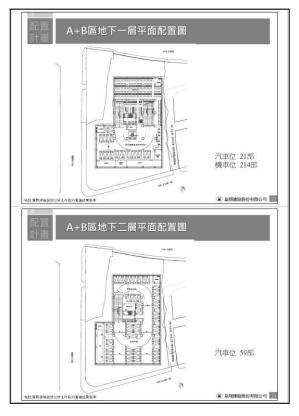


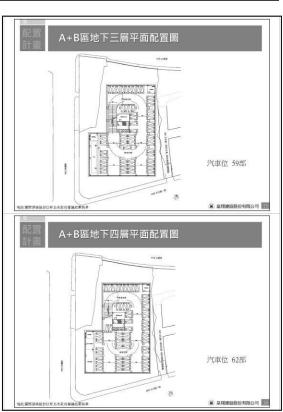






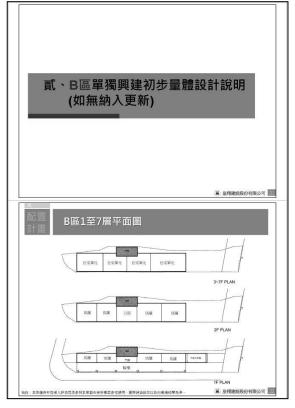






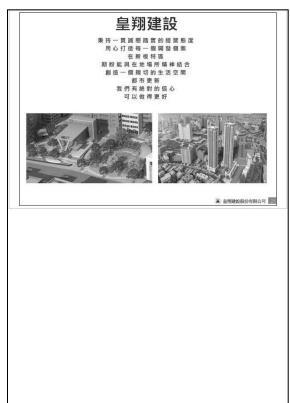












(二)會議記錄

新北市政府辦理「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊 公私有土地都市更新案」土地及合法建築物所有權人 協調會會議紀錄

時間:民國104年1月21日(星期三)下午7時00分

地點:新北市政府稅捐處10樓會議室

主席:財政局呂局長衛青

出席人員:羅委員道榕、彭委員建文、劉委員演交、本案優先整合範圍 B 區土地及合法建築物所有權人、新北市政府財政局、皇翔建設 股份有限公司、三大聯合建築師事務所、弘傑不動產事業股份 有限公司、麗業不動產估價師聯合事務所

記錄:涂雅娟

一、主席致詞: (略)

二、業務單位報告: (略)

三、委員意見:

(一) 羅委員道榕

這個開發案地主是否有不同意見及看法,希望可以提出由公部門或實施者來協助解決。現在公有土地開發必須經過法定程序,實施者皇翔公司也是透過法定程序,並以較低的共同負擔比例取得本案,地主一開始就有比較好的條件,不須私下另議條件,目前都更案共同負擔比例只有28%左右的情況很少,一般審議案件大約都在45%到55%。本次協調會是分析B區參與都市更新的利弊得失,並聽取地主的相關意見,會議結束後各位地主可以再思考是否參與,有相關困難也可以反映給財政局。

(二) 彭委員建文

 都市更新案未來皆會經過都市更新委員會審議,以都市更新委員的 角度希望周邊一起參與更新,都市更新是把餅做大由所有地主來共 享更新利益,更新規模較大對於都市整體環境品質也較好,資料中 分析B基地自行建築,只能規劃7層樓及機械停車位,雖然基地靠 近文化路有商業效益,但是形狀狹長進行開發有一定的限制。現在 公辦都市更新的立場相對公正,本次財政局辦理的都市更新案替大家議到非常好的條件,共同負擔比例為 28.58%,依新北市都市更新審議狀況共同負擔比例大約 50%左右,本案的狀況是地主可分回 71.42%,建商只分回 28.58%。另外都市更新範圍規模大,相對可以爭取到較高的容積獎勵,整體規劃品質也較好。

- 2. 有關估價部分,一般是由實施者找三家估價師事務所進行估價,地主易會質疑估價的公正性,但本案為財政局以遴選機制公開抽取3家,原則上3家估價師事務所皆獨立估價,並具有估價專業及公正性。如地主希望再找1家估價師事務所作為其決定是否參與之參考應屬可行,但就都市更新後所創造利益,部分的土地價值估高,就有部分土地價值會降低,因全部土地合計價值為固定,因此再找1家之估價師就必須針對全部內範圍每筆土地進行估價,不能單就自己的土地估價。另每位估價師估價結果多少會有一些差異,但差異通常不大,且進到都市更新委員會之後,委員也會針對估價報告書進行較詳細的審查。
- 3. 本次協調會召開主要是先前諮詢會議結論,原來皇翔與新北市政府簽訂契約的約定應整合範圍為 A+B+C+D 區,因各區整合結果皆未達比例,申請變更由 A 基地單獨更新,但專家學者認為都市更新必須以區域環境改善為目標,A 區辦理更新後是 33 樓新建物,B 區還是 4 樓舊公寓,並沒有達到整體都市環境改善,且 B 區未來自行建築,並無法獲得都市更新之容積獎勵,因此建議財政局再與 B 區地主協調,達到整體規劃可能性,創造雙贏。

(三)劉委員演交

- 1. 法定找3家估價師事務所是最低限制,並沒有規定上限,地主可以 自行再找1家估價師事務所提供估價諮詢。
- 2. 在B區單獨興建部分,法定容積為300%,以可創造坪效包含公設部分來概算,土地1坪約可蓋約5坪的樓地板面積;如果參與本案都市更新,則可蓋約7坪多的樓地板,扣除建商分回的共同負擔比28.58%之部分,且不用支出任何費用,包含租屋及搬家費等,還比單獨興建多分0.3坪。
- 3. 就 B 區單獨興建示意圖,因為基地條件限制,除貼近地界線,尚有 留設騎樓的問題,停車位機械化是必然的結果,興建後的生活環境 較差,創造的效益受到影響,估價的結果就會有落差,假設 A+B 區

2

更新後店鋪估價可達每坪 160 萬,B 區單獨興建的店鋪估價結果相對 會較低。

- 4. 就目前規劃 A+B 區 1 樓店鋪部分,建議再做調整,增加沿街面店鋪面積或數量,除增加原所有權人可選擇店鋪的機會,亦延續整個商業動線,並考慮都市環境及與道路間平行關係。
- 5. 有關更新前後價值計算類似股份概念,更新前所占比例是多少,更 新後按該比例分配多少,至於更新所需的營建費用都有認列標準, 不能隨意提高。

四、 土地及合法建築物所有權人意見

(一)陳○○燕(兒子代理):

- 1. 103 年 8 月 11 日第 3 次說明會提供估價資料,我母親所有土地更新前價值約 1,075 萬,更新後可分配價值約 2,000 萬,本次提供資料更新前價值約 973 萬,更新後可分配價值約 1,871 萬,為何 2 次資料不同?
- 2. 更新後分配建物是否有搭配車位,車位是否皆為機械車位?
- 3. 第 3 次說明會有提供 3 家估價師的估價結果比較表,這次範圍不同 是否會再提供新的比較表。
- 4. 以簡報資料第19頁內容詢問,假設編號5之所有權人更新後可分回 價值約3千4百萬元,現在建物為19.79坪,更新後可分回建物為 44.75坪,如此解讀是否正確。另外現在3樓以上建物坪數是否皆變 更為大坪數,沒有設計約40坪左右建物。
- 5. 所有權人更新後可分回價值約3千4百萬元,可否選擇店面?若選擇價格較低的建物,剩餘的價值是否可領回?

(二)陳○娟:

- 1. 我們的土地和建物位在文化路第一排,因估價角度不同,目前所提出的估價結果偏低,地主這邊是否可自己找1家估價師事務所來進行估價,並提出作為參考。
- 2. 目前就我的部分估價結果是偏低,坊間有一些仲介公司可詢問,我 認為結果是有落差,是否再找一個估價師進行估價,其估價結果是 大家可以接受的。
- 3. 資料第18頁所列更新前土地權利價值是否即為估價師所估算的價格,更新後所分回的價值為幾年後的價值?如果更新前價值為不參與所領回的金額,以這樣的估價結果及條件,我認為誠意不足。

3

五、意見回應

(一)新北市政府財政局

- 本次會議主要為協調市有土地周邊私有土地一併參與都市更新,透過都市更新來創造更好的生活環境,希望周邊的鄰地可以一起參與,並分析一起辦理都市更新和單獨興建的優缺點給各位地主了解。
- 2. 有關本次會議提供資料內容與先前說明會不同,因本次估價資料是以A區和B區為更新單元為基礎進行計算,先前說明會資料則以優先整合範圍全區(A+B+C+D區)來進行估價。
- 3. 依都市更新條例規定 3 家估價師是由實施者自行選擇,目前新北市 政府的公辦都市更新案,皆訂定估價師的遴選方式,估價師必須符 合一定的資格才能報名,再從符合資格的估價師中透過抽籤方式選 取 3 家,過程皆為公開透明,本案的 3 家估價師事務所也是透過此 方式選出。另外估價師進行估價必須依法定原則進行,並非因委託 人需求就有偏頗之情形,且都市更新案日後都須經由都市更新委員 會審議,都市更新委員會再檢視整個估價報告內容。

(二) 弘傑不動產事業股份有限公司(代表實施者皇翔建設股份有限公司)

- 1. 前四次說明會的資料是以 A+B+C+D 全區為範圍來作估價,因全區更新所創造的效益高,所以更新前後的價值相對的也較高;本次提供資料則為 A+B 區,相較全區條件稍差,所以更新前後的價值會比較低一些,另外本次也分析 B 區單獨興建後的價值,其價值又比 A+B 區再低,因為基地條件較差。
- 2. 車位部分如果B區單獨興建僅能設置機械車位,如果和A區一起更新,依設計皆為平面車位,簡報資料所示為模擬分配,如果實際不需分配車位,則可將此部份價值改選擇分配建物,也就是可選擇面積較大的建物。
- 3. 第 3 次說明會所提供 3 家估價師估價結果比較表係以全區(A+B+C+D) 為基礎,本次範圍變更為 A+B 區則須由 3 家估價師重新估算,今天 提供的資料(簡報第 18 頁)是由領銜估價師麗業不動產估價師聯合 事務所 1 家先行估價。
- 4. 有關 3 樓以上住宅坪數為 27 坪至 49 坪, 4 樓至 12 樓之坪數為 27 坪至 51 坪, 各種大小坪數皆有。至於是否可選擇店面,目前規劃店面 1、2 樓為 1 户,如果所有權人想選擇店面但價值不夠,只想選擇 1 樓部分,規劃團隊可再研議店面的配置。

5. 在都市更新的機制中,土地所有權人更新前權利價值使用僅於不參加權利變換而選擇領取現金,還有計算各土地所有權人更新前土地價值的相對比例,因此重點在於更新前土地權利價值比例,如果認為現在估算價值偏低希望提高,其他所有權人的價值也一起提高,土地權利價值比例還是不變,分配結果亦不變。估價時間點是以權利變換計畫送件前半年,亦為此半年期間新成屋之價格。

(三) 麗業不動產估價師聯合事務所

- 1. 以目前文化路側土地狀況,其土地產權相對複雜,部分土地及建物 配比情形不一,即有地無屋或土地持分面積較少,因為此種情況導 致估價結果與市場有些許落差。估算更新前權利價值是以法定容積 來計算,都市更新之估價以此為基準,與市面上行情以法定容積和 獎勵容積來估算不同,因此必須以更新前後價值比例來看。
- 2. 目前板橋地區土地交易行情,以漢生東路與文化路口面積約200多坪土地,其交易價格約270萬/坪,因板橋地區素地交易案件較少,也蒐集部分新莊土地交易案例做為參考。更新前土地價值估算,除一般比較方法外,另以銷售價格扣除成本等費用,還原土地價格的方法進行估算,利用2種方法得出今天簡報所呈現之估價結果

五、結論:

財政局與皇翔公司所議定的共同負擔比例為 28.58%,本案除新北市政府以外之基地地主也一起享有相同條件,機會難得,希望各位審慎考量,會後請皇翔公司再與各位地主進行拜訪與溝通,希望各位共同參與本案,達成改善整體都市環境之目標。

•

附錄六、鄰房鑑定範圍戶數統計

編號	鄰房鑑定門牌
1	文化路一段 31 號
2	文化路一段 31 號二樓
3	文化路一段 31 號三樓
4	文化路一段 31 號四樓
5	文化路一段 33 號
6	文化路一段 33 號二樓
7	文化路一段 33 號三樓
8	文化路一段 33 號四樓
9	文化路一段 35 號
10	文化路一段 35 號二樓
11	文化路一段 35 號三樓
12	文化路一段 35 號四樓
13	文化路一段 37 號
14	文化路一段 37 號二樓
15	文化路一段 37 號三樓
16	文化路一段 37 號四樓
17	文化路一段 39 號
18	文化路一段 39 號二樓
19	文化路一段 39 號三樓
20	文化路一段 39 號四樓
21	文化路一段 52 號
22	民權路 95 號
23	民權路 97 之 8 號
24	民權路 97 之 4 號
25	民權路 97 之 6 號
26	民權路 97 之 2 號
27	民權路 99 之 1 號
28	民權路 99 之 6 號
29	民權路 99 之 5 號
30	民權路 99 之 3 號
31	民權路 99 之 4 號
32	民權路 99 之 2 號
33	民權路 99 號
34	民權路 99 之 7 號
35	民權路 97 之 5 號
36	民權路 97 之 3 號
37	民權路 97 之 1 號
38	民權路 97 之 7 號

編號	鄰房鑑定門牌
39	民權路 101 巷 2 號
40	民權路 101 巷 4 號
41	民權路 101 巷 1 號
42	民權路 101 巷 3 號
43	民權路 93 巷 12 號
44	民權路 101 巷 5 號
45	民權路 93 巷 10 號
46	民權路 93 巷 8 號
47	民權路 93 巷 9 號
48	民權路 93 巷 6 號
49	民權路 93 巷 7 號
50	民權路 186 號
51	民權路 186 號二樓
52	民權路 186 號三樓
53	民權路 186 號四樓
54	民權路 186 號五樓
55	民權路 186 號六樓
56	民權路 186 號七樓
57	民權路 194 號
58	民權路 196 號
59	民權路 198 號
60	民權路 200 號
61	民權路 202 巷 2 弄 10 號
62	民權路 202 巷 2 弄 10 號四樓
63	民權路 202 巷 2 弄 8 之 2 號
64	民權路 202 巷 2 弄 8 號
65	民權路202巷2弄8號二樓
66	民權路202巷2弄8號四樓
67	民權路 202 巷 2 弄 6 號
68	民權路 202 巷 2 弄 6 號二樓
69	民權路202巷2弄6號三樓
70	民權路202巷2弄6號四樓
71	民權路 202 巷 2 弄 4 號
72	民權路 202 巷 2 弄 4 號二樓
73	民權路202巷2弄4號三樓
74	民權路 202 巷 2 弄 4 號四樓
75	民權路 202 巷 2 弄 2 號
76	民權路 202 巷 2 弄 2 號二樓

編號	鄰房鑑定門牌
77	民權路 202 巷 2 弄 2 號三樓
78	民權路 202 巷 2 弄 2 號四樓
79	民權路 202 巷 2 弄 9 號
80	民權路 202 巷 2 弄 9 號二樓
81	民權路 202 巷 2 弄 9 號三樓
82	民權路 202 巷 2 弄 9 號四樓
83	民權路 202 巷 2 弄 7 號一樓
84	民權路 202 巷 2 弄 7 號二樓
85	民權路 202 巷 2 弄 7 號三樓
86	民權路 202 巷 2 弄 7 號四樓
87	民權路 202 巷 2 弄 5 之 2 號
88	民權路 202 巷 2 弄 5 號
89	民權路 202 巷 2 弄 5 之 1 號
90	民權路 202 巷 2 弄 5 之 3 號
91	民權路 202 巷 2 弄 3 號
92	民權路 202 巷 2 弄 3 號二樓
93	民權路 202 巷 2 弄 3 號三樓
94	民權路 202 巷 2 弄 3 號四樓
95	民權路 202 巷 2 弄 1 號
96	民權路 202 巷 2 弄 1 號二樓
97	民權路 202 巷 2 弄 1 號三樓
98	民權路 202 巷 2 弄 1 號四樓
99	民權路 202 巷 4 弄 9 號
100	民權路 202 巷 4 弄 9 之 1 號
101	民權路 202 巷 4 弄 9 之 3 號
102	民權路 202 巷 4 弄 9 號三樓
103	民權路 202 巷 4 弄 7 之 2 號
104	民權路 202 巷 4 弄 7 號
105	民權路 202 巷 4 弄 7 號四樓
106	民權路 202 巷 4 弄 5 號
107	民權路 202 巷 4 弄 5 之 2 號
108	民權路 202 巷 4 弄 5 號四樓
109	民權路 202 巷 4 弄 3 號
110	民權路202巷4弄3之3號
111	民權路 202 巷 4 弄 3 之 2 號
112	民權路 202 巷 4 弄 3 號二樓
113	民權路 202 巷 4 弄 1 號
114	民權路 202 巷 4 弄 1 號二樓

編號	鄰房鑑定門牌
115	民權路 202 巷 4 弄 1 號四樓
116	民權路 202 巷 4 弄 10 號
117	民權路 202 巷 4 弄 10 號二樓
118	民權路 202 巷 4 弄 10 號三樓
119	民權路 202 巷 4 弄 10 號四樓
120	民權路 202 巷 4 弄 8 號
121	民權路 202 巷 4 弄 8 號二樓
122	民權路 202 巷 4 弄 6 號
123	民權路 202 巷 4 弄 6 之 1 號
124	民權路 202 巷 4 弄 6 號三樓
125	民權路 202 巷 4 弄 2 之 1 號
126	民權路 202 巷 4 弄 2 號
127	民權路 202 巷 4 弄 2 之 3 號
128	民權路 202 巷 4 弄 2 之 2 號
129	民權路 202 巷 6 弄 9 號
130	民權路 202 巷 6 弄 9 之 1 號
131	民權路 202 巷 6 弄 9 之 3 號
132	民權路 202 巷 6 弄 9 之 2 號
133	民權路 202 巷 6 弄 7 之 3 號
134	民權路 202 巷 6 弄 7 之 1 號
135	民權路 202 巷 6 弄 7 號
136	民權路 202 巷 6 弄 7 之 2 號
137	民權路 202 巷 6 弄 5 號
138	民權路 202 巷 6 弄 5 之 3 號
139	民權路 202 巷 6 弄 5 之 2 號
140	民權路 202 巷 6 弄 5 之 1 號
141	民權路 202 巷 6 弄 3 號
142	民權路 202 巷 6 弄 3 之 1 號
143	民權路 202 巷 6 弄 3 之 3 號
144	民權路 202 巷 6 弄 3 之 2 號
145	民權路 202 巷 6 弄 1 之 3 號
146	民權路 202 巷 6 弄 1 之 2 號
147	民權路 202 巷 6 弄 1 號
148	民權路 202 巷 6 弄 1 之 1 號
149	民權路 180 號
150	民權路 182 號
151	民權路 182 號二樓
152	民權路 182 號三樓

編號	鄰房鑑定門牌
153	民權路 182 號四樓
154	民權路 182 號五樓
155	民權路 182 號六樓
156	民權路 182 號七樓
157	民權路 178 號
158	民權路 174 號
159	民權路 174 號二樓
160	民權路174號三樓之1
161	民權路 174 號三樓
162	民權路 174 號四樓
163	民權路174號四樓之1
164	民權路 174 號五樓
165	民權路 174 號六樓
166	文化路一段 45 之 1 號
167	文化路一段 47 號
168	文化路一段 49 號
169	文化路一段 45 巷 2 之 2 號
170	文化路一段 45 巷 2 之 4 號
171	文化路一段 45 巷 2 之 1 號
172	文化路一段 45 巷 2 之 3 號
173	文化路一段 45 巷 2 號
174	文化路一段 51 號
175	文化路一段 51 號三樓
176	文化路一段 51 號四樓
177	文化路一段 51 號五樓
178	文化路一段 51 號六樓
179	文化路一段 51 號七樓
180	文化路一段 57 號
181	文化路一段 59 號
182	文化路一段 63 號
183	文化路一段 63 號二樓
184	文化路一段 63 號三樓
185	文化路一段 63 號四樓
186	文化路一段65號
187	文化路一段65號二樓
188	文化路一段65號三樓
189	文化路一段65號四樓
190	文化路一段 65 號五樓
191	文化路一段 45 巷 8 號
192	文化路一段 45 巷 6 號

編號	鄰房鑑定門牌
193	文化路一段 45 巷 1 弄 1 號
194	文化路一段 45 巷 1 弄 1 之 1 號
195	文化路一段 45 巷 1 弄 1 之 1 號二樓
196	文化路一段 45 巷 1 弄 1 之 1 號三樓
197	文化路一段 45 巷 1 弄 1 之 1 號三樓之 1
198	文化路一段 45 巷 10 號
199	文化路一段 45 巷 10 號二樓
200	文化路一段 45 巷 3 號
201	文化路一段 45 巷 3 之 3 號
202	文化路一段 45 巷 3 之 1 號
203	文化路一段 45 巷 3 之 2 號
204	文化路一段 45 巷 5 之 1 號
205	文化路一段45巷5之2號
206	文化路一段45巷5之3號
207	文化路一段 45 巷 5 號
208	文化路一段 45 巷 7 號
209	文化路一段 45 巷 7 之 3 號
210	文化路一段 45 巷 7 之 2 號
211	文化路一段 45 巷 7 之 1 號
212	文化路一段 45 巷 9 號
213	文化路一段 45 巷 9 之 3 號
214	文化路一段 45 巷 9 之 2 號
215	文化路一段 45 巷 9 之 1 號
216	文化路一段 45 巷 16 號
217	文化路一段 45 巷 16 號二樓
218	文化路一段 45 巷 16 號三樓
219	文化路一段 45 巷 11 之 1 號
220	文化路一段 45 巷 11 號
221	文化路一段 45 巷 11 之 3 號
222	文化路一段 45 巷 11 之 2 號
223	文化路一段 45 巷 18 之 1 號
224	文化路一段 45 巷 18 之 3 號
225	文化路一段 45 巷 18 號
226	文化路一段 45 巷 18 之 2 號
227	文化路一段 45 巷 20 之 1 號
228	文化路一段 45 巷 20 號
229	文化路一段 45 巷 20 之 3 號
230	文化路一段 45 巷 20 之 2 號
合計	230 卢

附錄七、本案樹木保護計畫書

「皇翔建設股份有限公司板橋區民權段住宅大樓

新建工程』案

樹木移植計書

壹、移植樹種:

(詳附件1)

貳、移植目的:

(檢附1樓平面圖詳附件2)

參、移植日期:

預計移植日期為 年 月。

肆、遷移地點:

(檢附現場照片如附件3)

伍、移植方法:

一、樹木移植前後清點標示:會同當地區公所及監造人員確認植栽移植位置,並 在樹身上掛牌編號。(範本如附件4)

二、移植前置處理

(一)、移植前修剪:

- 1. 榕樹及印度橡膠樹修剪幅度以不超過樹冠之 1/3 為原則,並應保持該樹種良好之樹型。
- 2. 配合樹型並於斷根前作適當整枝修剪,剪去過密之枝條、病蟲害枝、 衰弱之下垂枝、折裂枝、徒長枝及主幹 2 公尺以下之枝條。
- 3. 小葉欖仁依其特性修剪。

(二)、 斷根

- 1. 本案因需移植樹木皆位於人行道上,故無法提前進行斷根作業,移植 時依原樹型挖掘根球且不可傷及根系為原則。
- 2. 移植前斷根時,留2至3條大側根及1至2條主根,作機械性之支持 作用,其餘可切斷或環狀剝皮;斷根後在環溝內填入砂質壤土。
- 3. 斷根務必切口平滑,以助癒合組織之形成並快速長出新根。
- 4. 斷根過程中如為截取規定大小之根球而需破壞既有道路時,應事先向

道路管理單位申請同意後施行。斷根期間應保持開挖路面之平整,移 植後應將所破壞之道路復原,並依設計之鋪面材質填平樹穴。

(三)、藥劑處理:使用藥劑須依植物保護手冊之使用說明進行施用。

三、移植步驟

1 按据:

- (1)移植植物其挖掘範圍比原斷根範圍略大,以保護新形成之根群。確 定挖掘範圍後再於範圍外挖掘 60 至 80 公分之作業溝至預定深 度。
- (2)於作業溝作業時先從表上開始,見表根後再往下挖,遇粗根時鋸斷,並保持切口平整,以免造成根球鬆動。避免挖掘後樹木傾倒傾斜預 先用繩子加以固定。
- (3) 挖掘之過程以人工挖掘,並注意不可使土球遭受破損或鬆裂而破壞
- 2. 土球包紮: 吊運前先將土球包裹,再用草繩包紮牢固,確保根球不 致鬆脫,損傷根系。

3.運輸與裝卸

- (1) 樹身之保護:喬木吊運前,其主斡應自基部整齊捆紮至最低之分枝處。吊運繩索綑綁處,應以較厚的軟性物質包裹、保護,以免搬運中受損。凡吊運前未包紮妥當以致植栽受損者,其損失由承包商負責。
- (2) 事先調查運輸沿線的交通狀況及管線、天橋、牌樓等之高度限制以 作妥善的處理。
- (3) 大樹吊至車上時,以橫跨木柱以供樹幹依附,避免下側枝條折斷受 指。
- (4)樹木放置妥當之後,無論運送距離長短,均以繩索固定,以維護人、 車及植物之安全;長距離運輸並用網布覆蓋,防止強風、烈日危害。 根球並應保持完整及濕潤。
- (5) 運輸與裝卸過程,豎立或標示合乎規定之明顯標誌以警告來往車輛 及行人。
- (6) 植物儘量於當日種植完畢,如植物運至工地當天未及栽種則立即存 放於蔭涼之土地上,並加遮蔽設施、澆水,以免乾枯、受損。

四、定植過程

1. 樹穴開挖

- (1) 以土球球徑 2 倍寬, 1.3 倍深度開挖植穴。
- (2) 將植穴內之石礫、混凝土塊、磚塊及其它有礙根系生長之物質去除,並將現場清理整平。

- (3) 植穴開挖後之表面須挖鬆以利排水,種植前並先測試排水狀況。 如排水不良,應予改善後再進行下一項作業。
- (4) 植穴壁縱直,穴底平坦為標準,並特別保留集中挖起之表土,以 便日後回填。

2. 定植

- (1)將植穴底部加鋪適量客沃土,使之成饅頭形,以利植株根球底部 密接土壤。
- (2)種植時用吊車將樹木小心輕放入植穴中,將無法腐爛及影響根系 生長之捆繩及包裹物解除。
- (3)喬木根球須略高於地表,避免日後根球下陷積水影響樹木生長。
- (4)苗木固定後進行填土,於土球四周均勻地填以表土及客土並壓實,使固定球根,最後再將底土填於最上層與鄰近面齊平。
- (5)定植後,在樹幹周圍作一個蓄水環溝,並壓實以防止水分流失, 立即充分澆水,可分一次或分次澆灌,待水分被吸入土壤後,再 添加土壤並壓實,栽植深度應保持原有的根際深度。

3立支架

支柱型式以三柱式以穩固樹木之方式。支架埋入土中應達30公分以 上,每組支架角度應一致。

五、 清理及復原

栽植區如因栽種作業而受損,負責將該區復原至近乎其原有狀況,並清除 區內碎片、損壞之木樁及剪下枝葉,整理工地。

六、 保護

(一) 移植後維護

- 1. 養護期中,若發現有病蟲害及雜草時,隨時防治及清除。
- 2. 樹木種植後立即澆水,養護期間亦需隨時澆水,避免乾旱缺水。
- 3.種植後隨時注意植物的生長發育狀況,保持其旺盛樹勢,如發現樹木在假植期或種植期間有潛伏之傷害,或種植時因操作不慎引起之損傷,或發生嚴重之病蟲害,或已呈現枯萎、死亡者,應無條件補植。
- 4. 基地養護期間均落實管理及環境整潔。
- (二)養護其中天然災害及人為意外災害之處置
 - 1. 半倾倒、傾倒及折斷之樹木,均立即處理及扶正並通報有關單位核備(除屬主幹折斷,均以扶正方式處理)。
 - 2. 以上受損植株影響保活責任時,於災害發生後 24 小時內報請有關單位會 同勘驗。

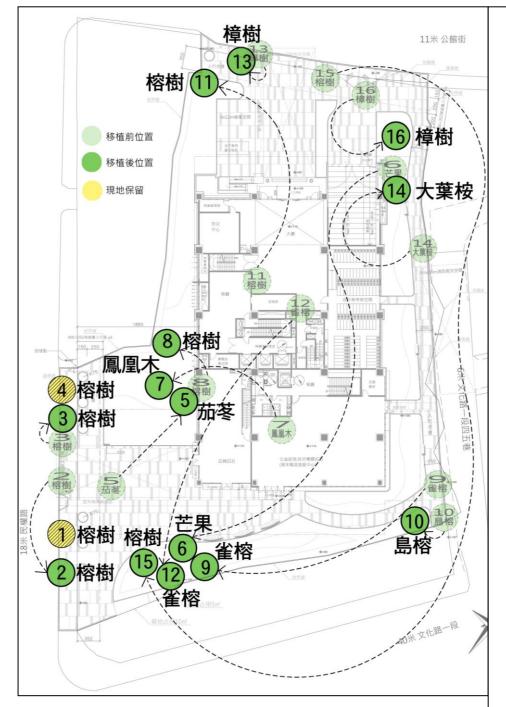
七、其他:

- (1)本移植計畫所需費用概由申請人負擔。
- (2)以上作業係依據「新北市政府樹木維護修剪作業方式及技術要領」及「新

1

北市政府樹木移植作業方式及技術要領」辦理。
(3) 本移植案經核可後將依移植計畫書內容確實施作,若有妨礙樹木生存甚
至死亡者願依本市樹木保護自治條例第16條及第17條規定處罰。
陸、申請者:
一、檢附證明文件(如附件5)
檢附公司登記證明文件
二、檢附切結書(如附件 6)
4





(附件3遷移地點現場照片)



編號1:移植地點:鄰地側花圃(尚未施作)



註1:移植位置詳平面圖說,視情況調整。

11

(附件4識別牌)

00
00
胸徑:○○公分;高度:○○公尺
00000
00000
○○年○○月○○日
○○年○○月○○日北景施字第○○○○ 號函

附錄八、各項合約及報價單

一、三家不動產估價合約

(一)麗業

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人:

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:委託案名稱

『新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案權利變換前後

權利價值評估』案。

第二條:估價標的

新北市板橋區民權段743地號等61筆土地及地上建物。

第三條:估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條:估價內容

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前權利變換關係人之權利價值。

三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條: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。

第六條: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者以書面函件提供,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。

第七條:估價作業時間

乙方應遵期交付下列文件,如有逾期,經書面通知仍未改善,每逾一日,乙方應按 日給付甲方依委任報酬總金額千分之一計算之懲罰性違約金,但以不超過服務費用 為上限。

- 一、乙方應於甲方依第八條應提供相關資料齊備及確認估價原則之日起二十個工作 天內,交付都市更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比 例及更新前合法建物補償價格予甲方。
- 二、乙方應於甲方提供建築規劃及銷售面積表資料齊備之日起十五個工作天內,交

共4頁 第1頁

付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

- 三、乙方應於甲方通知之日起十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書 交予甲方。
- 四、如經都市更新審議結果或主管機關要求修正不動產估價報告書內容,乙方應自 甲方通知或提供修改後之建築規劃及銷售面積表後十五個工作天內修正完成。

第八條:甲方應提供相關資料

一、必要文件:

- 更新前相關文件資料:
- 一個月內土地及建物登記簿謄本 (可以影本代替)。
- 一個月內土地地籍圖謄本 (可以影本代替)。
- 一個月內建物測量成果圖 (可以影本代替)。
- 價格日期 (評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
- 更新後相關文件資料:
- 建築規劃設計圖說。
- 各分配單元預計登記產權面積明細。
- 建材設備說明書。
- 工程造價分析表。
- 工程進度表。

二、其他資料:

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照。
- 原竣工圖說。
- 更新前使用現況約定及權利證明文件。
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定,採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上第二項其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供;若該項資料影響相關權利人權益,但甲方無法提供,則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件

第九條:帶領現場勘察

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。

第十條:勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外,甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租

共4頁_第2頁



賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況,若未說明而致乙方估價時 未考量,不得歸責予乙方。

第十一條:服務費用及付款時間

- 一、基本服務費用及付款時間:基本服務費用計新臺幣(下同)143 萬元整。
 - (1)簽約完成後,應支付乙方基本服務費用20%,計28.6萬元整。
 - (2)出具更新前後權利價值後,應支付乙方基本服務費用30%,計42.9萬元整。
 - (3) 出具正式估價報告書後,應支付乙方基本服務費用30%,計42.9萬元整。
 - (4)權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後,應支付基本服務費用20%,計28.6萬元整。
- 二、被選定為權利變換價值基準之服務費用支付時間:

若乙方獲選定為本委託案之權利變換基準服務 (即本委託之領銜估價師),甲方同意再給付乙方服務費用 50 萬元整。甲方應於乙方出具正式估價報告書後,支付 25 萬元整,並於權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後,支付 25 萬元整。

三、合約範圍變動:

若甲方有估價條件之大幅度變動,如更新範圍大幅變動、評價基準日時間變動 超過一年、更新後產品用途大幅度更動等,致乙方應重新大幅修改估價報告書 者,應加計服務費用,其費用視變動內容由雙方議定,最高不超過原基本服務 費用百分之五十為準。

- 四、服務費用支付方式:前項各期款付款時間,經甲方已確認乙方已完成階段工作 且收到乙方檢附收據請款通知後,依甲方公司請款流程請款及支付該款項。 【註:以上所列之費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定代扣繳 10%,並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。
- 五、乙方除本條約定之服務費用外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。
- 六、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:乙方有義務出席下列有關估價內容之會議:

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。
- 第十三條: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,且

共4頁_第3頁

不得將本約工作範圍之內容洩露與第三人。乙方因執行本契約所產生之著作,其著作權及所有權歸甲方所有。

第十四條:工作成果提報

一、乙方完成工作後應提送不動產估價報告書壹本予甲方,嗣後配合甲方要求或權 利變換計畫審查出具之估價報告書 20 本以內不另收費(含正、副本),若超過 每本加收新臺幣壹仟伍佰元整工本費。

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 由甲方通知乙方,乙方應進行報告書修正。

第十五條: 合約終止

本契約經雙方簽署後生效,若經雙方同意提前終止或甲方因故通知終止,乙方應依 第十一條約定領取已完成階段之服務費用,且不得再向甲方要求支付非依本契約應 領取之其他費用。

第十六條: 合約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書,則甲方須 視本案成果進度給付乙方服務費用,其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十七條:未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜,依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。 第十八條:本契約以中華民國法律為準據法。雙方若因合約事宜發生訴訟時,雙方同意以臺 北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條:其他

本契約壹式貳份,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

地 址:臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

電 話:(02) 2388-2898 傳 真:(02) 2389-6999

統一編號:86379024

乙 方: 麗業不動產估價師職

負責人: 陳玉霖

地 址:台北市大安區 106 華麗福隆

電 話:(02) 2369-0028 傳真:(02) 2369-2393

統一編號: 48735071

華 民 國 103年 4月

日

共4頁_第4頁



委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人:

甲方: 皇翔建設股份有限公司

乙方:尚上不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約,共同遵守,其條款如下:

第一條:委託案名稱

『新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案權利變換前後權利價值評估』案。

第二條:估價標的

新北市板橋區民權段743地號等61筆土地及地上建物。

第三條: 估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條:估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條: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。

第六條: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者以書面函件提供,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。

第七條:估價作業時間

乙方應遵期交付下列文件,如有逾期,經書面通知仍未改善,每逾一日,乙方應按 日給付甲方依委任報酬總金額千分之一計算之懲罰性違約金,但以不超過服務費用 為上限。

- 一、乙方應於甲方依第八條應提供相關資料齊備及確認估價原則之日起二十個工作 天內,交付都市更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比 例及更新前合法建物補償價格予甲方。
- 二、乙方應於甲方提供建築規劃及銷售面積表資料齊備之日起十五個工作天內,交

共4頁 第1頁

付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

三、乙方應於甲方通知之日起十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書 交予甲方。

四、如經都市更新審議結果或主管機關要求修正不動產估價報告書內容,乙方應自 甲方通知或提供修改後之建築規劃及銷售面積表後十五個工作天內修正完成。

第八條:甲方應提供相關資料

一、必要文件:

- 更新前相關文件資料:
- 一個月內土地及建物登記簿謄本 (可以影本代替)。
- 一個月內土地地籍圖謄本 (可以影本代替)。
- 一個月內建物測量成果圖 (可以影本代替)。
- 價格日期 (評價基準日) 當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
- 更新後相關文件資料:
- 建築規劃設計圖說。
- 各分配單元預計登記產權面積明細。
- 建材設備說明書。
- 工程造價分析表。
- 工程進度表。

二、其他資料:

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照。
- 原竣工圖說。
- 更新前使用現況約定及權利證明文件。
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- ▼ 不動產估價技術規則第三十四條規定,採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上第二項其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供;若該項資料影響相關權利人權益,但甲方無法提供,則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件

第九條:帶領現場勘察

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。

第十條: 勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外,甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租

共4頁_第2頁

LIMITET HELD

賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況,若未說明而致乙方估價時 未考量,不得歸責予乙方。

第十一條:服務費用及付款時間

- 一、基本服務費用及付款時間:基本服務費用計新臺幣(下同)143 萬元整。
 - (1)簽約完成後,應支付乙方基本服務費用20%,計28.6萬元整。
 - (2)出具更新前後權利價值後,應支付乙方基本服務費用30%,計42.9萬元整。
 - (3)出具正式估價報告書後,應支付乙方基本服務費用30%,計42.9萬元整。
 - (4)權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後,應支付基本服務費用20%,計28.6萬元整。
- 二、被選定為權利變換價值基準之服務費用支付時間:

若乙方獲選定為本委託案之權利變換基準服務(即本委託之領銜估價師),甲 方同意再給付乙方服務費用 50 萬元整。甲方應於乙方出具正式估價報告書後, 支付 25 萬元整,並於權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函 後,支付 25 萬元整。

三、合約範圍變動:

若甲方有估價條件之大幅度變動,如更新範圍大幅變動、評價基準日時間變動 超過一年、更新後產品用途大幅度更動等,致乙方應重新大幅修改估價報告書 者,應加計服務費用,其費用視變動內容由雙方議定,最高不超過原基本服務 費用百分之五十為準。

- 四、服務費用支付方式:前項各期款付款時間,經甲方已確認乙方已完成階段工作 且收到乙方檢附收據請款通知後,依甲方公司請款流程請款及支付該款項。 【註:以上所列之費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定代扣繳 10%,並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。
- 五、乙方除本條約定之服務費用外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。
- 六、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:乙方有義務出席下列有關估價內容之會議:

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。
- 第十三條: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,且

共4頁 第3頁

不得將本約工作範圍之內容洩露與第三人。乙方因執行本契約所產生之著作,其 著作權及所有權歸甲方所有。

第十四條:工作成果提報

- 一、乙方完成工作後應提送不動產估價報告書壹本予甲方,嗣後配合甲方要求或權 利變換計畫審查出具之估價報告書 20 本以內不另收費(含正、副本),若超過 每本加收新臺幣壹仟伍佰元整工本費。
- 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 由甲方通知乙方,乙方應進行報告書修正。

第十五條: 合約終止

本契約經雙方簽署後生效,若經雙方同意提前終止或甲方因故通知終止,乙方應依第十一條約定領取已完成階段之服務費用,且不得再向甲方要求支付非依本契約應 領取之其他費用。

第十六條: 合約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書,則甲方須 視本案成果進度給付乙方服務費用,其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十七條:未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜,依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。 第十八條:本契約以中華民國法律為準據法。雙方若因合約事宜發生訴訟時,雙方同意以臺 北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條:其他

本契約壹式貳份,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

地 址:臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

電 話:(02)2388-2898 傳 真:(02)2389-6999

統一編號:86379024

乙 方:尚上不動產估價師聯合事務所

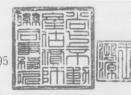
負責人:王鴻源

地 址:台北市復興南路一段 249 號 10 樓

電 話:(02) 2755-4415 傳 真:(02) 2755-4395

統一編號: 99612262

中華民國103年



日

共4頁_第4頁

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人:

甲方: 皇翔建設股份有限公司

乙方:宏大不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約,共同遵守,其條款如下:

第一條:委託案名稱

『新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案權利變換前後權利價值評估』案。

第二條:估價標的

新北市板橋區民權段743地號等61筆土地及地上建物。

第三條:估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條:估價內容

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前權利變換關係人之權利價值。

三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條: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。

第六條: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者以書面函件提供,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。

第七條:估價作業時間

乙方應遵期交付下列文件,如有逾期,經書面通知仍未改善,每逾一日,乙方應按 日給付甲方依委任報酬總金額千分之一計算之懲罰性違約金,但以不超過服務費用 為上限。

- 一、乙方應於甲方依第八條應提供相關資料齊備及確認估價原則之日起二十個工作 天內,交付都市更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比 例及更新前合法建物補償價格予甲方。
- 二、乙方應於甲方提供建築規劃及銷售面積表資料齊備之日起十五個工作天內,交

共4頁 第1頁

付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

- 三、乙方應於甲方通知之日起十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交予甲方。
- 四、如經都市更新審議結果或主管機關要求修正不動產估價報告書內容,乙方應自 甲方通知或提供修改後之建築規劃及銷售面積表後十五個工作天內修正完成。

第八條:甲方應提供相關資料

一、必要文件:

- 更新前相關文件資料:
- 一個月內土地及建物登記簿謄本(可以影本代替)。
- 一個月內土地地籍圖謄本 (可以影本代替)。
- 一個月內建物測量成果圖 (可以影本代替)。
- 價格日期 (評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
- 更新後相關文件資料:
- 建築規劃設計圖說。
- 各分配單元預計登記產權面積明細。
- 建材設備說明書。
- 工程造價分析表。
- 工程進度表。

二、其他資料:

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照。
- 原竣工圖說。
- 更新前使用現況約定及權利證明文件。
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定,採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上第二項其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供;若該項資料影響相關權利人權益,但甲方無法提供,則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件

第九條:帶領現場勘察

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。

第十條:勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外,甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租

共4頁_第2頁

品们過

賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況,若未說明而致乙方估價時 未考量,不得歸責予乙方。

第十一條:服務費用及付款時間

- 一、基本服務費用及付款時間:基本服務費用計新臺幣(下同)143 萬元整。
 - (1)簽約完成後,應支付乙方基本服務費用20%,計28.6萬元整。
 - (2)出具更新前後權利價值後,應支付乙方基本服務費用30%,計42.9萬元整。
 - (3)出具正式估價報告書後,應支付乙方基本服務費用30%,計42.9萬元整。
 - (4)權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後,應支付基本服務費用20%,計**28.6萬**元整。
- 二、被選定為權利變換價值基準之服務費用支付時間:

若乙方獲選定為本委託案之權利變換基準服務(即本委託之領銜估價師),甲方同意再給付乙方服務費用 50 萬元整。甲方應於乙方出具正式估價報告書後,支付 25 萬元整,並於權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後,支付 25 萬元整。

三、合約範圍變動:

若甲方有估價條件之大幅度變動,如更新範圍大幅變動、評價基準日時間變動 超過一年、更新後產品用途大幅度更動等,致乙方應重新大幅修改估價報告書 者,應加計服務費用,其費用視變動內容由雙方議定,最高不超過原基本服務 費用百分之五十為準。

- 四、服務費用支付方式:前項各期款付款時間,經甲方已確認乙方已完成階段工作 且收到乙方檢附收據請款通知後,依甲方公司請款流程請款及支付該款項。 【註:以上所列之費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定代扣繳 10%,並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。
- 五、乙方除本條約定之服務費用外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。
- 六、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:乙方有義務出席下列有關估價內容之會議:

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。
- 第十三條: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,且

共4頁_第3頁

不得將本約工作範圍之內容洩露與第三人。乙方因執行本契約所產生之著作,其 著作權及所有權歸甲方所有。

第十四條:工作成果提報

- 一、乙方完成工作後應提送不動產估價報告書壹本予甲方,嗣後配合甲方要求或權 利變換計畫審查出具之估價報告書 20 本以內不另收費(含正、副本),若超過 每本加收新臺幣壹仟伍佰元整工本費。
- 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 由甲方通知乙方,乙方應進行報告書修正。

第十五條: 合約終止

本契約經雙方簽署後生效,若經雙方同意提前終止或甲方因故通知終止,乙方應依第十一條約定領取已完成階段之服務費用,且不得再向甲方要求支付非依本契約應 領取之其他費用。

第十六條: 合約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書,則甲方須 視本案成果進度給付乙方服務費用,其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十七條:未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜,依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十八條:本契約以中華民國法律為準據法。雙方若因合約事宜發生訴訟時,雙方同意以臺 北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條:其他

本契約壹式貳份,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

地 址:臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

電 話:(02) 2388-2898 傳 真:(02) 2389-6999

統一編號:86379024

乙 方: 宏大不動產估價師聯合事務所

負責人: 中華 美国区

地址:台北市中山區中山北路一段27號5樓

電 話:(02) 2542+5511 傳 真:(02) 2542-5440

統一編號: 14929090

中華民國103年4月

B

共4頁_第4頁

二、測量

群測測量工程有限公司估價單

To:白子儀先生

FAX:2389-6999

皇翔建設股份有限公司 台照

項次	名 稱	單位	單價	數量	複價	備	註
1	已知控制點引測	式	10,000	1	10,000		
2	1/1000 數值地形測量	、式	20,000	1	20,000	245	
3	地籍國套繪	- ±C	5,000	1	5,000	Mar a	
4	電子圖檔製作	定	5,000	1.	5,000		
	以下空白			-			
小計				V	40,000		7
稅金				5%	2,000		
合計			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		42,000	-2-1 ·	

總計新台幣: 肆萬貳仟元 整

說 明:1.本估價單如蒙 貴公司同意,請於負責人簽章認可後回傳本公司以便約 定安排測量作業事宜。

- 本委託工作無預付款,俟將測量成果書圖交予 貴公司,檢附本公司所 開立之請款單及發票,請即便撥付工程款:新臺幣:肆萬貳仟元整。
- 3.本估價單不包含測量技師簽證費用。

客 戶 確 認 欄

群測測量工程有限公司負責人:游志文

地 址:板橋區漢生西路 127 巷 11 號 1 樓

電 話: 2251-7091 F A X: 2251-5491 調圖調

中華民國102年4月1日

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司(以下簡稱甲方)將「新北市板橋區民權段743 地號等2筆土地周邊公私有土地都市更新案」之違章建築細部測量等 相關工程,交由群測測量工程有限公司(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民權段 175、176、178、182、183、186

187、190、191、194-3、194-4、194-5、194-6、194-10、701-34、701-35、701-42、701-43、698-2、699、700-1、700-2、704、705、706、707、707-1、708、709、710、711、721、722、723、724、725、726、727、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、752-8、752-10、752-11、752-25、752-32、752-33、752-34、745、746、747 地號等 61 筆土地上,辦理違章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 20 個工作天內完成本 工程(不包含指定建築線)。

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參拾參萬元整 (含稅)。

三、信託及建經報價單



TO: 皇翔建設股份有限公司

新北市板橋區民權是五個 地震等 4 筆土地都市更新案

本公司擬為您提供以下的服務及服務費用如下:

壹、服務項目

1、出具續建完工承諾書

由本公司出具續建完工承諾書予合建地主或融資銀行。 服務費用收取依總工程費用*仟分之伍計算(不含加值型營業稅)1,606,760,297*0.5%=8,033,801 元整(不含加值型營業稅) 本案特惠以新台幣 6,500,000 元整報價(內含加值型營業稅)

2、處理工程完工及清理處分

臺億建經受託辦理前述處理工程完工及不動產清理處分時,本項服務費用另以接管本專案工程後發生之總費用8%及全案已售及未售之銷售總金額5%計算(營業稅外加),由業主信託財產處分後資金支付。

洽詢專線:(02)8978-6262 轉 305

E-Mail: tungtung0613@hotmail.com

童韋勳 104.03.13

台灣銀行投資——-臺億建築經理股份有限公司 皇翔建設股份有限公司「板橋民權段公辦都更案」104.3.11 ※都更案開發信託報價試算表

都更案信託資金控管信託之信託手續費—本案公辦都更須知含(其內容至少應包括 專款專用、續建完工等事項)

(土地估值+營建成本) * 0.28% , 計算式:

(0+160,676萬元) * 0.28% = 约450萬元

註:1.建案資料依貴公司「都更事業計劃案」:總銷售總額 6,142,832 仟元(信託價金金額為 6,142,832 仟元* 0.3=1,842,850 仟元)、土地估值 2,177,712 仟元,營建成本 1,606,760 仟元。

土地所有權如為政府機關所有(無法移轉信託),信託財產之計算將不併計政府機關土地價值。

- 2. 依新北市政府公開評選「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案申請須知中「實施契約」4.2.7規定「乙方應於權利變換計畫核定發布之日起 30 日內,與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約,成立信託專戶,將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項),於權利變換工程完竣後,依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記,有關本更新案之信託內容並應載明於更新事業計畫中。」
- 3. 本公辨都更案因有「續建完工」規定,須搭配建經公司為輔助續建完工約定。





新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新案建築設計委任契約書

甲方:皇翔建設股份有限公司

乙方:三大聯合建築師事務所

委任契約書

立契約書人

業 主:皇翔建設股份有限公司 廖年吉(以下簡稱甲方)

建築師:三大聯合建築師事務所 王裕華(以下簡稱乙方)

茲因甲方為辦理新北市板橋區(土地座落:民權段743 地號等4筆)土地上興建地上33層、地下4層總樓地板面積預估約31322.22平方公尺鋼骨鋼筋混凝土構造之集合住宅新建工程(下稱本工程),委任乙方負責規劃設計、監造及辦理建造執照申請事宜。經雙方協議訂立委任契約及共同遵守之條款如後:

第一條 甲方委任乙方服務範圍:

本工程之建築、結構、給排水、污水、電氣、電信(含弱電及監控等)、消防、空調、瓦斯、雨水回收、雨水滯留、室外園景(地面及屋頂露台)、外觀燈光、交評、 綠建築之規劃設計(含候選綠建築、綠建築標章申請及取得)、防火避難檢討及公 共設施空間設計、指標系統設計等。

一、主要服務工作事項:

- 1. 察勘建築基地。
- 2. 依據甲方之需求條件提出規劃草圖(含機電、公設規劃)。
- 3. 配合甲方委託辦理申請都市更新作業之顧問提供相關建築設計圖說。
- 4. 配合參與都市更新說明會、公聽會及審查會,並提出有關建築設計部份圖
- 5. 向主管建築機關請領建築執照及相關簽證。(含住宅公共設施室內裝修審查)。
- 6. 辦理申請都市設計審議。
- 7. 辦理申請結構外審及結構專業技師設計簽證。
- 8. 辦理申請機電、消防、環工、污水、電信、自來水、電氣之設計送審及專業技師設計簽證。(不含技師完工簽證)
- 9. 內部、外觀材質之選色建議及外觀建材建議說明表及建材板。
- 繪製細部設計圖、施工圖、編製施工說明書、工程預算書及數量計算書(含機電、公設工程預算編列標單及設備數量表)及提供本案相關之電子檔案。
- 11. 建築法規查驗及施工期間駐地監造(含2位駐地監工,但為確保工程進度 及品質而需增加監造人員時,由雙方另行協議訂定之)。
- 12. 解釋有關設計圖說疑問事項及出席相關工務會議。
- 13. 提供服務說明書之服務內容(詳附件一)。

二、乙方應提供之圖說資料:

- 1. 各階段服務範圍內之電子檔含原始檔案及 PDF 檔。
- 2. 乙方應無償提供相關圖面(含電子檔)交付甲方(詳附件三)。另配合公部門

之需求,乙方應無償提供本案相關圖面(含電子檔)。

三、乙方提供施工監造部分:

- 本案因故未能於法定期限開工或完工時,應配合甲方辦理工程展期手續。 於施工中負法定及駐地監造之責,並派駐二名專任監造人員督導承包商依 本案全部設計內容按圖施工,派駐人員並應事先經甲方同意,但為確保工 程進度及品質而需增加監造人員時,由雙方另行協議訂定之。
- 2. 查核承包商所提供所有關建築材料規格及品質之證明文件。
- 3. 審核承包商依據乙方之設計圖繪製施工大樣圖。
- 4. 乙方應於開工前提報「監造計畫書」供甲方確認。
- 工程監造服務期間自申報開工核准日起至全部工程竣工為止,乙方亦派員協助新北市政府至完工審查為止。
- 6. 指派專員如有不適任之情事,甲方得通知乙方更換,乙方應予配合。

第二條 甲方應提供之資料文件及辦理事項:

- 一、基本設計需求及基地現況測量資料(含建築線指示圖)。
- 二、正確之地籍資料、複丈資料及使用權同意書。
- 三、符合規定及設計所需之地質鑽探及地工施工建議資料。
- 四、委託辦理都市更新作業。
- 五、繳交各項執照規費及審查費。

第三條 服務酬金之計算及給付辦法

一、計算辦法:

依新北市建築物工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金準表高層建築類之中限計算。總酬金預定為新台幣 35,772,423 元整(含稅,詳附件二),確實酬金將依核發建造執照之樓地板面積及本案都市更新事業計畫報核當日(104年6月24日)之法定工程造價依附件二之計算式核算。

二、酬金給付辦法依下列規定:

- 1. 訂立委任契約時,給付服務酬金之百分之五。
- 2. 提送都市設計審議及配合都市更新申請作業至更新事業計畫書提送審查 時,給付服務酬金之百分之五。
- 3. 都市更新事業計畫及權利變換完成核定時,給付服務酬金之百分之五。
- 4. 建造執照掛件時,給付服務酬金之百分之三十五。
- 5. 建造執照核准時,給付服務酬金之百分之十。
- 6. 建造執照核准日起30天內完成第一次初版施工圖說時,給付服務酬金之 百分之十。
- 7. 施工圖繪製完成並經甲方確認及工程申報開工時,給付服務酬金之百分之 十。

2

8. 結構體工程施工完成時,給付服務酬金之百分之十。



- 10. 綠建築標章取得時,給付服務酬金之百分之三。
- 三、預繳公會設計費不足款由甲方先行墊付,待建造執照掛號及核准後再依契約之 付款進度由乙方退還溢繳酬金給甲方。
- 四、除上述酬金外,乙方不得以任何理由請求增加費用。

第四條 履約責任:

- 一、雙方應本善意繼續履行本契約,不得拖延本契約工作。
- 二、乙方辦理各項工作,均不得違反建築師法、建築法、建築師業務章則及其他 有關法令,並應負設計監造之責任;如僅部份委任,則僅負該委任部份之責 任。
- 三、乙方應盡善良管理人之責任及誠實信用之原則,依法辦理甲方委任之一切應 辦事項,不得有不正當行為,亦不得違反或廢弛業務上應盡之義務。
- 四、乙方不得允諾他人假借其名義執行業務;對業務上知悉他人之祕密不得洩漏。
- 五、乙方辦理各項工作,為維護工程品質,甲方應給予乙方足夠之工作時間及期限,工作進度表詳附件四。
- 六、經甲方審定之圖樣、說明、預算及規範,非經雙方之書面同意,任何一方均 不得竄改或洩漏。
- 七、每期工作完成後,如有應修正或補充事項,乙方應於甲方通知期限內完成。
- 八、乙方應依附件四進度表完成本契約各項工作(工作進度表註 1、註 2 除外),如 逾期未完成時每逾一日乙方應給付甲方依已付酬金千分之一計算之金額作為 懲罰性違約金,累計違約金不得超過總酬金之百分之十;但甲方得於罰金金額 超過總酬金 10%時終止本契約。
- 九、乙方應投保建築師工程師專業責任保險,並於簽約後10日內提供予甲方。
- 十、若因乙方設計錯誤或提供設計圖面錯誤造成甲方損失,乙方除應無償修正圖面 外並應負責賠償,賠償金額不得超過總酬金之10%

第五條 契約停止執行及終止:

- 一、本契約如因事變、不可抗力或其他不可歸責於乙方之事由,甲方需停止或終止本契約時,甲方應以書面通知乙方,並給予14日時間辦理交接一切工作,並應依第三條各階段付款辦法結算截至停止或終止日乙方所完成工作之服務酬金。
- 二、前項終止執行原因消滅,甲方在本基地有相同或類似之本工程再執行時,乙方 有相同條件優先取得受委任設計監造之權利,其委任契約應由雙方另行協議訂 定之。
- 三、乙方有下列情形之一者,甲方得以書面終止本契約:
 - 1. 未依相關建築法規或本約第一條雙方確定之設計需求、預算、工作時間及 條件辦理,經甲方通知更改修正,乙方逾期仍未予修正完成者。







2. 乙方有違反本契約之情事,經甲方通知限期改善而乙方逾期仍未改善完成者。

第六條 變更設計:

- 一、本工程如僅牽涉樓層、樓地板面積增減之情形(包括地下室之增建部分),乙 方需按甲方指示變更,甲方只付樓地板面積增減所需繳納建築師公會之費用及 執照規費。
- 二、本工程於乙方繪製完成送照圖說並掛號後,如需辦理變更設計,第一次變更設計及本項等三項之變更設計由乙方無償辦理不另增加酬金外,其餘變更設計依 乙方及相關專業顧問之實際支出工本費用,由甲方及乙方雙方協議增給酬金。.
- 三、變更設計(含建築、水電、消防等)如未涉及面積之增減僅為室內隔間之變更、 戶數變更且不涉及結構變更設計或因案件抽查或乙方因素需辦理變更設計時, 乙方無償辦理變更設計,不另增加酬金。

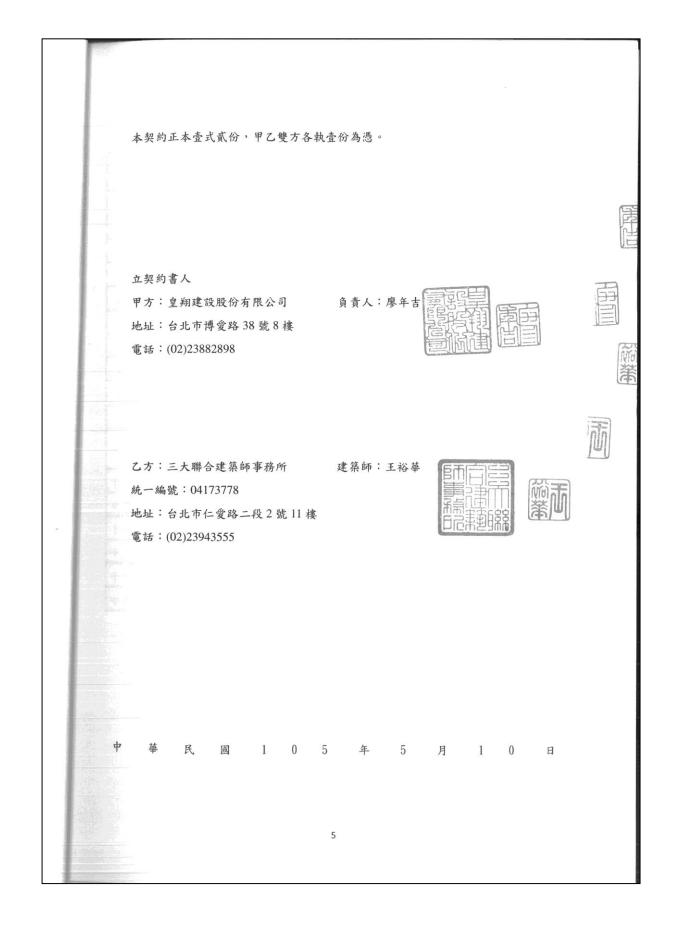
第七條 爭議協調、仲裁或管轄法院:

關於本約之解釋產生爭議或糾紛時,雙方合意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第八條 其他事項:

- 四、契約附件:本契約所列附件,均視為本契約之一部,與本契約有相同之效力。
- 五、契約效力: 本契約自甲、乙雙方簽訂之日起生效。
- 六、契約文字:本契約設計圖說及雙方一切往返函件均以中文為之,無法以中文 適當表達之技術性文件或文字,應於中譯文後增列原外文。
- 七、圖說歸屬:依本契約設計之圖說,以甲方為著作及所有權人,非經委任人事前 書面同意,乙方不得再轉用。
- 八、稅賦約定:依中華民國頒佈之稅法相關規定辦理。
- 九、契約修正:本契約簽訂後之任何修正及補充,均應經甲、乙雙方協議同意, 並應以書面為之。
- 十、轉讓承擔:甲、乙雙方之合夥人、授權者、繼任者、繼承者及法定代理人, 皆應以本契約為執行依據,非經雙方之書面同意,任何一方均不得將其權利 或義務授權、分讓、轉讓第三人或由第三人承擔。
- 十一、 甲、乙雙方相互間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項,均以書面按本約所 載地址附郵為之(重要事項應以掛號為之),雙方如有地址變更應立即以書面 通知對方,如因他遷、拒收或其他無法送達事由而致退回者,均以郵局第一 次投遞日期為送達日期。
- 十二、 未盡事宜:本契約如有未盡事宜,依有關法令辦理,無法令規定者,由甲、 乙雙方協議訂定之。

第九條 契約份數:



附錄九、新北市政府同意事業計畫及權利變換計畫草案函

正本

保存年限:

地址:22001新北市板橋區中山路1段161號15樓

新北市政府 函

臺北市中正區博愛路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104年6月22日

發文字號:新北府財開字第1041086204號 速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

承辦人:黃俊澔 電話:本市境內1999、(02)29603456 分機8252 傳真:(02)22725545 電子信箱:AF2001@ms.ntpc.gov.tw 104 6. 25 收文

HPC10406091

主旨:有關貴公司檢送之「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆

土地都市更新案」都市更新事業計畫暨權利變換計畫案、都

市設計審議報告書草案,審查意見如說明,請查照。

說明:

- 一、依據本案委託實施契約第4.3.4條辦理兼復貴公司104年6月 11日皇翔字第1040175號函。
- 二、旨揭報核草案經審視與本案委託實施契約約定應備事項相符, 原則同意,後續請依本案委託實施契約第4.3.4條等相關約 定辦理。
- 三、本府104年5月28日新北府財開字第1040983714號函說明三 有關領取差額價金新臺幣3萬4,122元部分,係為誤繕,續將 依本案都市更新審議結果及都市更新相關規定辦理。
- 四、有關本府車位選配係依現行實際需求搭配擇選,未來仍可配 合規劃變更或更新審議結果調整之。
- 五、另本案事業計畫第15-7頁、權利變換計畫第10-7頁,更新後 總銷售面積為7,831.15坪,與事業計畫表15-5、權利變換

第1頁 共2页

新北市政府公文用紙

計畫表10-5之加總後總銷售面積8,001.83坪不符,請一併

更正。

正本: 皇翔建設股份有限公司



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

附錄十、本案設置社會住宅相關函文

正本

檔號: 保存年限:

新北市政府都市更新處 函

地址:22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人: 林欣怡

電話: (02)29506206 分機315

傳真:(02)29506206 分

電子信箱:aj0919@ms.ntpc.gov.tw

受文者: 皇翔建設股份有限公司

發文日期:中華民國104年9月2日 發文字號:新北更事字第1043436069號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

臺北市中正區博愛路38號8樓

附件: 詳說明二



主旨:有關貴公司申請「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土 地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市板橋區民權段743地 號等4筆土地都市更新權利變換計畫」報核案,請補正後報 府續辦,復請查照。

說明:

- 一、復貴公司104年6月24日皇翔字第1040199號函。
- 二、本案審查意見主要臚列如下,請據以修正都市更新事業計畫 及權利變換計畫書圖,並補送相關文件及資料:

(一)事業計畫部分:

- 1、申請公益設施獎勵應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於「其他應加表明事項」中,說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等,並檢附相關圖說。
- 2、本案申請留設人行步道及空地集中留設之容積獎勵, 請依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第6點 第1、2款之規定檢討修正之,並補附2層以上平面與留 設人行步道及開放空間套繪圖。
- 3、請依101年7月26日本市都市計畫委員會第22次會議決議,補充說明本案鄰地整合情形及規劃提供公共服務

第1頁 共3頁

設施項目,是否有邀請都市計畫、都市更新及都市設 計等委員參與之相關資料。

4、請依市府財政局104年7月6日新北財開字第1041223150 號函及城鄉發展局104年3月16日新北城住字第 1040452100號函規劃設置社會住宅(詳附件1)。

(二)權利變換計畫部分:

- 有關權利變換所需費用,請依「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」規定逐項檢 討計算,並檢附相關證明文件。
- 2、不動產估價報告部分,應檢附完整委託書。

(三)其他:

- 本案計畫書圖面資料,請補附指北針、比例尺,並明確標示位置範圍、尺寸及詳列相關計算式。
- 2、請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資 訊揭露處理要點」第6點規定設置本案專線電話,並將 專線電話以書面方式通知本處。
- 3、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址: http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main .aspx)申請註冊,並完成個案資料填寫,申請方式詳 如附件2。
- 三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作 及審查注意事項」辦理,其餘應補正之處,請逕洽本處更新 事業科。
- 四、依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定,都市更新事業之案件得補正者,應詳為列舉事由,通知申請人限期補正,屆期未補正或補正仍不符規定者,駁回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規定,涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分,其補正期限為60日,故有關本案補正事項,請貴公司於文到翌日起算

第2頁 共3頁



60日內補正後送府續辦,若屆期仍未補正者,即依前開規定 駁回該申請案件。

正本:皇翔建設股份有限公司(代表人:廖年吉)

副本:弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所(以上均含附件)、新

北市政府財政局、新北市政府都市更新處更新事業科



本案依分層負責規定授權業務主管決行

第3頁 共3頁

保存年限:

新北市政府財政局 函

地址: 22001新北市板橋區中山路1段161號15樓

承辦人:黃俊澔 電話:本市境內1999、(02)29603456 分機8252

傳真: (02)22725545

電子信箱: AF2001@ms. ntpc. gov. tw

受文者:新北市政府都市更新處

發文日期:中華民國104年7月6日 發文字號:新北財開字第1041223150號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:普通

附件:

主旨:有關皇翔建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區民權 段743地號等4筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市 板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新權利變換計畫」 報核案,復如說明,請查照。

說明:

- 一、復貴處104年7月2日新北更事字第1043436357號函。
- 二、旨案係本局推動辦理之公辦都市更新案,相關規劃構想尚 符合委託實施契約約定,另有關本市公共住宅政策部分, 將配合城鄉發展局意見辦理。

正本:新北市政府都市更新處

副本:

交換 裁 記 104/07/06 14:42

更新事業科 第1頁 共1頁

林欣怡

寄件者: 寄件日期: 林朝陽 <AB7356@ms.ntpc.gov.tw> 2015年7月5日星期日下午 2:34

收件者:

aj0919@ms.ntpc.gov.tw

副本:

主旨: 附件: 板橋區民權段743地號(公辦都更)作社宅案已復財政局函文供參

林欣怡您好:

依貴處 104 年 7 月 2 日新北更事字第 1043436357 號函 作社宅需求案,前已復財政局詳附件,本案不另行回復

新北市政府城鄉發展局(住宅發展科)

電郵:ab7356@ntpc.gov.tw 電話:2960-3456 分機 7075

傳真:2272-3427

地址:新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓

檔 號: 保存年限:

新北市政府城鄉發展局 函

地址:220新北市板橋區中山路一段161號11樓

承辦人:林朝陽

電話:本市境內1999、(02)29603456 分機7075

傳真: (02)22723427

電子信箱: ab7356@ms. ntpc. gov. tw

受文者:新北市政府城鄉發展局住宅發展科

發文日期:中華民國104年3月16日

發文字號:新北城住字第1040452100號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:普通

附件:

主旨:有關 貴局函詢「新北市板橋區民權段743地號等2筆土地 周邊公私有土地都市更新案」出租住宅使用需求數量及面 積案,詳如說明,請 查照。

說明:

- 一、復 "貴局104年3月2日新北財開字第1040339454號函。
- 二、為照顧經濟或社會弱勢租戶,增加青年社會住宅存量,故 前開更新案本局建議參與都更分回之住宅單元應優先全數 作社會住宅規劃,以加速落實市府安居城市之政策。

正本:新北市政府財政局

副本:新北市政府城鄉發展局住宅發展科

交換数記 104/03/16 12:13

第1頁 共1頁



104.01.21

新北市社會住宅規劃設計基準需求(104年)

- 相關基準需求適用於公辦都更、容獎捐贈、都計變更回饋等非單一產權或複 合使用型態之社會住宅,實際規劃設計得視個案條件調整。
- 一、 居住單元房型、坪數(主建物面積)、格局:
- (一)1房型:約1~2人使用,坪數約8~10坪,格局:1客餐廳+1 廚房可不隔間+1 臥房+1 衛浴。
- (二) 2 房型:約 3~4 人使用,坪數約 16~18 坪,格局:1 客餐廳+1 廚房+2 臥房+1~1.5 衛浴。
- (三) 3 房型:約 4~5 人使用,坪數約 22~24 坪,格局:1 客餐廳+1 廚房+3 臥房+1.5 衛浴。
- 二、居住單元配比:1 房型佔總戶數約 40%;2 房型以上佔總戶數約 60%。
- 三、 公共服務設施:配合基地條件配置公共服務空間及設施,例如管理室、交誼空間等。
- 四、停車空間:機車位以1戶1機車設置為原則,自行車數量以1/4機車位數量為原則。
- 五、 住宅設計及設備需求:
- (一) 住宅單元集中配置。
- (二)至少5%房型採通用(無障礙)設計。
- (三) 臥室:備有單人或雙人床、衣櫃及窗簾。
- (四)浴室:備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及 扶手。
- (五) 廚房:備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐等。
- (六) 其他具備項目:曬衣架、熱水器、分離式冷氣。
- (七)各戶與各屋室備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源 插座、燈具開關及緊急求助系統。
- (八) 出入口備有門禁管制,並具備對講及安全監控系統。

附錄十一、民權段 742-1 及 742-2 地號 2 筆土地 104 年 12 月 11 日產權狀態

土地登記第二類謄本(地號全部) 板橋區民權段 0742-0001地號



高額的可以

列印時間:民國104年12月11日18時04分

本謄本係網路申領之電子謄本,由皇翔建設股份有限公司自行列印 謄本種類碼: JKPBRBJ*S,可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主 任 莊月桂 板地電謄字第427028號

資料管轄機關:新北市板橋地政事務所

謄本核發機關:新北市板橋地政事務所

土地標示部 ********** ******

登記日期:民國104年07月02日

等則: 0

登記原因:分割 面 積:******6.00平方公尺

使用地類別: (空白)

登記原因:買賣

※注意:一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製,並供表數為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料,僅供閱覽。 電子謄本要具文書證明效力,應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw
密文檔案,或輸入已解密之明文地政電子謄本第一次的謄本種類碼,查驗謄本之完整性,以免被竄改,惟本謄本查驗期限為三個月三、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第一次,第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料,於課徵十世增值稅時,加速以次

土地登記第二類謄本(地號全部) 板橋區民權段 0742-0002地號



列印時間:民國104年12月11日18時04分

本謄本係網路申領之電子謄本,由皇翔建設股份有限公司自行列印

謄本種類碼: JKPBRBJ*S,可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主_任 莊月桂

資料管轄機關:新北市板橋地政事務所

謄本核發機關:新北市板橋地政事務所

登記原因:買賣

************ 土地標示部 **********

登記日期:民國104年07月02日

型 等則: 0 使用分區: (空白) 民國104年01分 公告土地現值: **215,708元/平地上建物建筑 经白) 其他登記事項 割自: 0742-0000地號 積: *******2.00平方公尺 使用地類別: (空白)

公告土地現值: **215,708元/平方公尺

*********** 土地所有權部 *********

(0001)登記次序(9907

登記日期:民國104年08月05月 原因發生日期:民國104年97月19日

其他登記事項: (空白)

其他登記事項:(空白)
《本謄本型和完聚》
※注意:一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製,工程等為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料,僅供閱覽。看子謄本要具文書證明效力,應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 第35章驗,以上傳電子謄本密文檔案,或輸入已解密之明文地政電子謄本第一次的謄本種類碼,查驗謄本之完整性,以免被竄改,惟本謄本查驗期限為三個月三、本曆本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護注第55章、第19條、第20條及管29條規定辦理。

20條及第29條規定辦理

四、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據

Ħ 曼

附錄十二、建築法規檢討

附表 12-1 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)書檢討說明表

更板								
	條文內容						實設檢討	
1	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。							
2	二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內,其土地及建築物之使用,悉依該細部計畫之規定辦理,不適用本要點;非屬整體開發地區之細部計畫,除該細部計畫已有規定事項從其規定外,未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫係指,以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採揭地(代金)開發方式之細部計畫。							
3	(一) (二) (二) (二) (二) (二) (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三	L者,不限臨接較 可基地線:基為準 可基地線度。基地線 可基:沿線。 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	範圍之界線。 臨實道路之境界線 寶道路之境界線。 線與前面基地線不 線。 線之不屬前四之。 線之交毀之之 線留設之庭院 線留設 線留設前柱中心線 數 簡 動 調 動 間 類 類 類 類	交且其延長線與前面 或後面基地線者。 。 後院之庭院。 前面基地線間之前院 該側面基地線間之側	基地線(或其延長線平均水平距離【詳見	(1) 形成之內角未	築完成或基地長、寬比超 滿45度者,內角在45度 陽台或露台突出2公尺範	
	(十一)基		要點第四點、第五點 面積與基準容積率之		. 0			
4	(十一)基(十二)基四、本值依指定	基準容積:基地 計畫區內之各土 土地使用分區種數 住宅區 商業區 乙種工業區 保存區 電信專用區 現有巷道建築者 定現有巷道建築	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建	乘積。	《下表規定: 字區容積率不得大於		容積率不得大於320%; 寅並具公用地役權之寬度	本案為住宅區,使用強度為建蔽率50%容積率300%,實設建蔽率34.8 實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地下計畫區內之各土 土地使用分區種 住宅區 商業區 心種工業區 電信專用區 現有巷道建築者 定現有巷道建築等 足以上者,得不到	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建蔵事 50% 70% 60% 50% 50% 及面臨計畫道路寬度 者,該現有巷道可選 受此限【詳見附圖二	乘積。 遊率及容積率不得大放 容積率 300% 460% 210% 160% 250% 度未達8公尺者,其住 車通8公尺以上已開闢	《下表規定: 宅區容積率不得大於 計畫道路者,且該段			實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地 計畫區內之各土 土地使用分區種 住宅區 商業區 化條存專 電信專用區 現有巷道建築者 定現有巷道建築者 定現有表達	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建蔵率 50% 70% 60% 50% 50% 50% 及面臨計畫道路寬原 者,該現有巷道可護 登此限【詳見附圖二 設施用地其建蔽率及	乘積。 遊率及容積率不得大於	《下表規定: 宅區容積率不得大於 計畫道路者,且該段 長規定:	3現有巷道通行無 加速 1		
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地下計畫區內之各土 土地使用分區種 住宅區 商業區 心種工業區 電信專用區 現有巷道建築者 定現有巷道建築等 足以上者,得不到	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建蔵事 50% 70% 60% 50% 50% 及面臨計畫道路寬度 者,該現有巷道可選 受此限【詳見附圖二	乘積。 遊率及容積率不得大放 容積率 300% 460% 210% 160% 250% 度未達8公尺者,其住 車通8公尺以上已開闢	○下表規定: 空區容積率不得大於計畫道路者,且該段 長規定: 加油站用地	發現有巷道通行無原 40%		實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地 計畫區內之各土 土地使用分區種 住宅區 商業工業區 保存專用區 現有巷道建建區 定現有巷道建建建 定現有者,得不 定以上者,得不 公共改施種類	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建載率 50% 70% 60% 50% 50% 50% 及面臨計畫道路寬度 者,該現有巷道可要 多此限【詳見附圖二 設施用地其建蔽率及 建載率	乘積。 遊率及容積率不得大放	《下表規定: 宅區容積率不得大於 計畫道路者,且該段 長規定:	3現有巷道通行無 加速 1	ℊ並具公用地役權之寬度 120%	實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地下計畫區內之各土 土地使用分區種 有業區區 工程係存專區區 電信等建建運 現有巷道道得不 現有表書 定現上書區內之 計畫區內之 企作專題 電信 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建蔵事 50% 70% 60% 50% 50% 50% 及面臨計畫道路寬度 者,該現有巷道可與 受此限【詳見附圖二 設施用地其建蔽率及 建蔵率 15%	乘積。 遊率及容積率不得大方	ぐ下表規定: 空區容積率不得大於計畫道路者,且該段 長規定: が油站用地 受電所用地	3現有巷道通行無原 40% 50%	g並具公用地役權之寬度 120% 250%	實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地 計畫區內之各土 土地使用分區種 有業區區 電信等區區區 電信等建建運 現有有者 定現上書區內之 計畫區內之 公園用地 上級園園中以 公園園中以 學校	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建	乘積。 遊率及容積率不得大方	ぐ下表規定: 宅區容積率不得大於計畫道路者,且該段 長規定: が過去が用地 病儀館用地 病儀館用地	3現有巷道通行無 40% 50% 40%	東並具公用地役權之寬度 120% 250% 120%	實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地 計畫區內之各土 土地使用分區種 有業工業區 電信 通過 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建	乘積。 遊率及容積率不得大於	ぐ下表規定: 宅區容積率不得大於計畫道路者,且該段 長規定: が油站用地質低館用地質低館用地質低館用地質に用地質に用地質に用地質に用地質に用地質に用地質に用地質に用地質に用地質に	40% 40% 50% 40% 40%	東並具公用地役權之寬度 120% 250% 120% 400%	實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地 計畫區內之各土 土地使用分區種 有樣在常區區 電信 工工	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建蔵章 50% 70% 60% 50% 50% 及面臨計畫道路寬原 者,該現有巷道可要 登此限【詳見附圖二 設施用地其建蔽率及 建蔵章 15% 50% 50% 50%	乘積。	で下表規定: 空區容積率不得大於計畫道路者,且該段 長規定: が油站用地 要電所用地 療儀館用地 機能用地 機能用 機能用 機能用 機能用 機能性 機能性 性性 <	40% 50% 40% 40% 40% 40% 不予規定	東並具公用地役權之寬度 120% 250% 120% 400% 不予規定	實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。
5	(十一)基(十一)基(十二)基四、本值位位,在10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年10年1	基準容積:基地 計畫區內之各土 土地使用分區 高業工業區 電信等 電信等 電信等 電信 現有有有者 中 中 大 東 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	面積與基準容積率之地使用分區,其建滿 建蔵章 50% 70% 60% 50% 50% 万0% 万0% 万0% 万0% 万0% 万0% 万0% 万	乘積。 遊率及容積率不得大方 容積率 300% 460% 210% 160% 250% 度未達8公尺者,其住 連通8公尺以上已開闢 】。 交積率不得大於下表 容積率不得大於下表 容積率不得大於下表 容積率不得大於下表 200% 200% 250%	○下表規定: 空區容積率不得大於計畫道路者,且該段 表規定: 一次規定: 一次規定: 一次規定 一次規定 一次規定 一次規定 一次規定 一次規定 一次規定 一次規定 一次規定 一次 <td>40% 50% 40% 40% 40% 40% 不予規定 不予規定</td> <td>東並具公用地役權之寬度 120% 250% 120% 400% 不予規定 不予規定</td> <td>實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。</td>	40% 50% 40% 40% 40% 40% 不予規定 不予規定	東並具公用地役權之寬度 120% 250% 120% 400% 不予規定 不予規定	實設容積率:(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎勵),詳P4-1。

3 37 3			偵	文内容	實設檢討
(一)前(二)墓(三)墓(三)墓(三)墓(三)墓(三)墓(三)墓(三)墓(三)墓(三)墓(三	所及側院留設深度 土地使用種類 住宅監監 保存用用用用地地 が市場が用用用地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地地	不得小於下表之規反 前院深度(公尺) 3.00 3.00 6.00 3.00 10.00 不予規定 3.00 臨接道路部分退縮3.5 3.00 3.00 6.00 6.00 6.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00	施用地之建築物, E,但應發度(公尺) 不予規定 2.00 不予規定 2.00 不予規定 2.00 不予規度 2.00 不予規度 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 不予見規規規 以上 開闢之 之尺以上 以相關之 之尺以相關 之足定 不予規規規規 以相關 之足定 不予規規規規 以相關 之口 以相關 之口 之口 之口 之口 之口 之口 之口 之口 之口 之口	應分別設置前院及側院,規定如下:或無遮簷人行道者,免留設前院。 (當分割成果及建築線指定成果不符者,建築物(含陽台、露台)與該建立設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者,則地下室外牆不受依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區,建築線與規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】	1.本案屬住宅區,臨民權路(18m)及公館街(11m)留設3.52公尺無遮簷/ 行道,故免留設前院。 2.本案建築物各部份距建築線皆大於1公尺。 3.本案臨18m民權路及11m公館街依規定留設3.52公尺無遮簷人行道。 4.免檢討。 5.免檢討。
(五)基 得依記	該規則所訂最小深(寬	符合本要點之規定 ⑤)度為準。	但因留設前、側	完致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時, 過者不在此限,但應留設側院者,最小側院深度仍不得小於1公尺。	
(五)基記 (五)依束 7 七設(一) (二)建方(二)建方(第 (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三) (三)	基地前、側院深度應行該規則所訂最小深(寬 規定因基地情況特 規定因基地情況特 車空間繳納代金車停車 整築物附屬小汽車停車 整物的設置機車接換 整物用途為建築技術, 整物用途為建築技術, 整物用途為建築技術, 整物用與不得低於法	符合本要點之規定 為 () 度為 () 度為 () 本 () 市都市設計 不 () 在 () 在 () 是 () 在 () 是 () 是 () 是 () 是	個因留設前、側 審議委員會審議選 ,如基地情況特殊 定辦理。 技術規則」規定設置 等五十九條之設 等五十九條之第 等五十九條所述 數。 此或火車站300公局	過者不在此限,但應留設側院者,最小側院深度仍不得小於1公尺。 者,經新北市都市設計審議委員會同意,得比照「臺北縣建築物附置。 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 者,機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 第一類者,以100平方公尺設置一機車位為原則。 內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車	(一)汽車停車數量檢討: 1.社會住宅(H2)3F~22F(A1~A6戶、A9~A10戶): (22136.23-287.56-757.38-57.92-106.56-757.52x6-219.87)=16161.82㎡ (16161.82-500)/150≒105輌 2.集合住宅(H2)22F(A7~A8戶、A11~A12戶)~28F: 4+12x6=76戶x 0.8(66㎡以下)=61輌 3.店鋪(G3)、一般事務所(G2)、政府機關(G2)青年職涯發展中心: (287.56㎡+757.38㎡)/150≒7輌 法定:105+61+7=173輌 自設:1輌 蛋設:174輌ok (二)機車停車數量檢討: 1.集合住宅(H-2):311輌 2.店鋪(G3)、一般事務所(G2):287.56㎡/100≒3輌 3.政府機關(G2)青年職涯發展中心:757.38㎡/100≒8輌 法定:311+3+8=322輌 實設:322輌ok (三)自行車停車數量檢討: 322*1/4=81輌+15(汽車折減)=96輌 實設:96輌ok

	條文內容	實設檢討
9	九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施,得於計畫書訂定下列獎勵措施: (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者,得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。 1.私人損獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施,其集中留設之面積在100平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者,得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫,設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准,增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之緣化面積,應參照建築技術規則緣建築專章之規定,重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容,並經新北市都市設計審議委員會審議通過。	(一)免檢討 (二)本案設置公益設施:政府機關(青年職涯發展中心) 樓地板面積:757.38m² < 11076x30% =3322.8m² ok (三)免檢討。 (四)免檢討。
10	十、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建,建築基地符合下列各項規定,且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得增加樓地板面積,其比例不得超過基準容積率之15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者,不得適用之。(一)屬商業區、住宅區建築基地面積達1,000平方公尺。(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺,且基地臨路總長度應達20公尺。(三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、兩遮不在此限)4公尺以上建築,並於退縮空間內配合周邊道路系統,設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地,不得同時適用本要點獎勵。	免檢討。
11.	十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者,給予基準容積6%之獎勵,取得黃金級以上者,給予基準容積8%之獎勵,取得鑽石級以上者,給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書,保證於使用執照核發後二年內,取得綠建築標章,且申請使用執照時,應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定: (一)依限取得該等級綠建築標章者,保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者,保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者,保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。	免檢討。
12	十二、為提升都市防災性能,建築物設計符合下列規定者,獎勵基準容積5%: (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺,且平均達6公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。 (三)基地如設置二幢以上之建築物,其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8公尺。 (四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」,各戶配置均在消防救災半徑範圍內,以達消防救災可及化。	免檢討。
13	十三、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞,經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者,依下列公式核計獎勵容積。 A = B×10% A:獎勵容積 B:該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	免檢討。
14	十四、為提升都市保水性能,建築基地之實際開挖率符合下列規定,得依下表規定獎勵容積: 法定開挖率—實際開挖率 獎勵額度 ≥ 10% 基準容積之 6% ≥ 15% 基準容積之 8% ≥ 20% 基準容積之 10% ≥ 25% 基準容積之 12% ≥ 30% 基準容積之 15%	免檢討。

	條文內容	實設檢討
15	十五、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地,非因基地條件限制,建築物主體造型創新,具地標性、前瞻性、未來性,或採新技術、新工法,對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻,經相關公會推薦,並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者,獎勵基準容積10%。	免檢討。
16	十六、建築基地符合前述各項獎勵條件,得同時適用之,各項獎勵面積及容積移轉之總和,除符合下列規定外,不得超過基準容積之50%: (一)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地,不得超過基準容積之100%。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地,不得超過基準容積之80%。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者,應依建築基地於各該範圍內面積分別核算,作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵,及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積,不受本點之限制。	本案無容積移轉 本案都市更新獎勵:53.35%<80% ok (詳P6-1)
17	十七、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照: (一)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。 (二)廣場面積達6,000平方公尺以上,公園面積達10,000平方公尺以上者。 (三)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。 (六)樓地板面積6,000平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (七)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案,及建築基地面積在6,000平方公尺以上者。 (八)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	本案為都市更新單元,遵照辦理。
18	十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木,其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木;但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道、致實設空地未達應種植花草樹木面積者,則僅限實設空地須種植花草樹木,惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定,於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度,喬木應大於1.5公尺,灌木應大於0.6公尺,地被植物應大於0.3公尺;面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵,其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺;但經新北市都市設計審議委員會另有決議者,得依決議辦理。	1.基地面積:3692㎡ 2.建築面積:1260.1㎡+15㎡(鄰地占用)=1275.1㎡ 3.實設空地面積:3692㎡-29.48㎡(現有巷)-1275.1㎡(建築面積)=2387.42㎡ 4.扣除必要設施面積:2387.42㎡-(車道+3.52m無遮簷人行道) =2387.42-(122.51+233.6)=2031.3㎡ 5.應綠化面積:2031.3 X 50% = 1015.65㎡ 實設綠化面積=1057.7㎡>1015.65㎡(ok)符合規定。詳P5-6 本案喬木覆土深度1.5m>1.5m(ok)·灌木覆土深度0.6m>0.6m(ok)·地被植物覆土深度 0.3m>0.3m(ok)皆符合規定。(詳P5-17~18)
19	十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%,商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%,工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%,其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得不受前項規定之限制。	本案為住宅區 地下室開挖率:59.18% < 70% ok (詳P7-4)
20	二十、配合永續發展及循環經濟,並為增加兩水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大,建築開發行為應設置充足之兩水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施,有關實施範圍、送審書件及設置標準,由新北市政府訂定之。 前項增設兩水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積,得不計入容積。	本案於筏基設置兩水貯集滯洪池及兩水貯存利用池。 (詳P7-0)
21	二一、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者,或經新北市政府公告之線能屋頂示範地區之建築物,屋頂應設置1/3面積以上之線能設施或設備,但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者,不在此限。前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言: (一)屋頂綠化:在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物,創造綠空間。 (二)太陽光電設備:指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定,設置於建築物屋頂者,其高度為2公尺以下,得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。為達示範效果,公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂,其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	1.屋頂層可綠化空地面積:591.8㎡ 新北市都市設計審議原則屋頂綠化面積應達屋頂層面積二分之一以上 591.8 / 2 = 295.9㎡ 2.屋頂層綠化面積檢討: 灌木合計:120.7㎡ 地被合計:207.44㎡ 120.7+207.44=328.14㎡>295.59㎡ (ok) 符合規定(詳P5-24)
22	二二、本要點若執行上有疑義時,得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	遵照辦理。
23	二三、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理,本要點未規定者,適用其他有關法令規定。	遵照辦理。

附表 12-2 新北市都市設計審議原則(民國 102 年 12 月 05 日)

	條文內容	實設檢討
1	一、公共開放空間系統配置事項 公共開放空間就各個開發案特有之基地與建築條件,和其週遭環境間的關係進行討論,主要著眼點是個案置入大環境之後, 為維護公共利	
	益及環境,特制定本原則事項。 (一)開放空間獎勵申請 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性,並供非特定民眾休憩與使用為原則,不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施,並應考量無障礙環境設計。	(一)無申請開放空間獎勵,免檢討。
	申請開放空間獎勵之案件,依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討: 1.沿街步道式開放空間: (1.) 以供式 開放空間:	
	(1) 沿街式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上,寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5,寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0,並需沿建築線全長等寬留設。 (2) 沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能,並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。 2.廣場式開放空間:	
	(1)任一邊淨寬應在 6 公尺以上,且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上,在商業區應為 100 平方公尺以上,但各都市計畫書另有規定者,從其規定。 (2)有效獎勵深度應在 10 公尺以下,超過部分原則不予獎勵,但超過部分具有連通性或提供商業活動使用,經都市設計審	
	議委員會同意者,不在此限。 3.前二項開放空間如有地下開挖範圍,獎勵值再以八折計算。 4.開放空間設有頂蓋時,有效係數應乘以零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性,經本市都市設計審議委員會同意者,	
	得酌予獎勵。 5.車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度,住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度)。 6.建築物一樓為住宅用途使用(住戶、住宅門廳、公共服務空間等),須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間,該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。	
	7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。 8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌,日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。 (二)都市防災	(-)
	1.鄰棟間隔: 除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外,建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。但因基地狹小配置困難者,經都市設計審議委員會同意者,得酌予放寬。	(一) 1.本案鄰棟間隔檢討 ,符合規定。 東側:5.4 m、 西側:3.88m 、南側:8.18m , 均大於1.5m。 2.本案屬住宅區,臨民權路(18m)及公館街(11m)留設3.52公尺無遮簷
	2.法定退縮: 依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份,應考量整體街廓之延續性,配置植栽槽及人行鋪面設計。 3.防災通道:	行道,退縮部份皆配置植栽槽及人行鋪面。 3.本案105/8/2經新北市消防局審查,符合規定。
	依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計,其兩側並配合留設開放空間; 且其淨寬、淨高應符合防災需求。 4.依據該計畫區土地使用分區管要點申請「都市防災獎勵」者,建築物與境界線或建築線間留設淨寬度範圍內,應以提供救災、	
	4.依據該計畫區工地使用分區官要點中請,都市的火突關」者,建築物與境界線或建築線自留設淨見度範圍內,應以提供救火、 人員疏散使用為主,不得規劃構造物(如樓梯、地下停車場出入口及坡道、頂蓋、透空格柵等阻礙救災之設施物)。 5.前四項退縮範圍內,應以淨空設計,退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物。 (三)公共服務空間部分:	4.無申請都市防災獎勵,免檢討。 5.本案退縮範圍內,皆淨空處理。
	1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。 2.應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔,並應詳列空間用途,檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。 3.公共服務空間申請部分應以色塊標示清楚並檢附面積計算式。	(三)本案無申請設置公共服務空間,免檢討。
	3.公共服務空間中請部分應以巴塊標不清楚並檢附面慣計算式。 4.公共服務空間請依規定設置於地面層(不得設於 1 樓夾層),且不得兼作入口門廳使用。 5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	

	條文內容	實設檢討
2	 一、人行空間或步道系統動線配置事項為使人行道空間或步道系統之舒適安全及整體環境景觀之改善,使本市市容得以與國際接軌,特制定本原則事項。 (一)人行步趋與轉角空間之留設 1.本市整體開發地區與公共設施用地(不含道路用地),除該地區都市計畫另有規定外,基地臨接 10 公尺以上計畫道路者,若未留設騎樓時,其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。 2.開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間,轉角與街道相銜接之處須順平無高差。 3.開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間,轉角與街道相銜接之處須順平無高差。 3.開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間,轉角與街道相銜接之處須順平無高差。 3.開發基地臨接前計畫未開闢之公有人行步道時,建議於請領建造執照前承諾協助開闢,若為已開闢之人行步道,建議舖面整體規劃認養,並與開發案同時施作。 4.有關審議內容涉及道路工程之相關檢討另依內政部營建署公告之「都市人本交通規劃設計手冊」辦理。 (一)人行空間配置原則 1.超過 2 公尺以上之人行空間(含公有人行道),依地區環境及周遭街廓情況、其超過 2 公尺部分應留設綠帶及設施帶。 2.面臨 10 公尺以上道路且寬度 3 公尺以上之人行空間,除供必要性之人行穿越進出外,道路與人行空間介面需以喬、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽。 3.整體開發地區,人行空間卻設應以整街廓統整署量,視需要應留設自行車道及自行車停車空間。 4.建築線退縮設計人行空間國設應以整街廓統整署量,視需要應留設自行車道及自行車停車空間。 4.建築線退縮設計人行空間鎮面 1.人行空間翻面 1.人行空間翻面 1.人行空間翻面 1.人行空間高值採用透水環保材質。 (三)人行空間內統帶與設施帶可合併施作,並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。 2.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作,並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。 2.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作,並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警所換號的構可。依法申請設置大學中車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、投票、依法申請設置、依法申請設置、依法申請設置、依法申請設置、經過學環境之狀況統一設置。 3.人行空間內須供有完整之經光照明計畫;除確保行人安全,並須考量開發案之統整性,共同規劃設計。 3.人行空間內須具備有完整之燈光照明計畫;除確保行人安全,並須考量開發案之統整性,共同規劃設計。 3.人行空間內須具備有完整之機上就可能的,以與可能的,以與可能的,以與其間的,以與可能的,以與可能的,以與可能的,以與可能的,以與可能的,以與於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於於	(一) 1.本案屬住宅區,臨民權路(18m)及公館街(11m)留設3.52公尺無遮簷人行道。 2.本案基地未臨街道轉角。 3.整體規劃已開闢公有人行道。 4.無涉及道路工程免檢討。 (二) 1.依規定留設線帶。 2.本案臨民權路(18m)、公館街(11m)採複層植栽方式。 3.本案人行道淨寬西側淨寬2.5M、北側2.5M、東側2.5M,如未來有自行車道系統規劃需配合時,將採自行車/人行共用道方式設置,另基地北側與東側留設淨寬2.5M人行道供連通。 4.建築線退縮設計人行步道與公共人行道順平無高差處理。(三) 1.人行空間之舖面材料計畫。 2.車道出入口之舖面。 3.人行空間無設備開口。 4.人行空間透水鋪面說明。 (四) 1.街道家具、開放空間標示牌 2.人行空間無設置廣告物及招牌。 4.人行空間無設置廣告物及招牌。
3	三、交通運輸系統配置事項為使本市交通運輸停車等系統配置合理,避免因額外容積造成公共設施及管理過度負擔,增加綠色運具之規劃,特制定本原則事項。 (一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置): 1.新建工程除應符合一戶設置一汽車一機車之原則。但都市計畫書另有較嚴格之規定者,從其規定。 2.小坪數單元開發案,其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則,機車停車位以每一單元附設一車位為原則,汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。(小坪數:實際室內樓地板為 66 平方公尺以下)3.申請案件容積未超過基準容積者,因基地狹小無法達到前二項規定,經本市都市設計審議委員會同意,得酌予調整。(二)停車動線設計原則:1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外,每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。2. 污機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部,出入口得以 8 公尺以下設置。3.污機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部,出入口得以 8 公尺以下證實。3.污機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地,但停車總數量 50 部以下且未申請各項獎勵者,得以設置 2~6 公尺為原則。 4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃,其停車位應於地下一層集中設置為原則。5.汽車停車數量達 50 輔以上者,應以雙車道設計,停車數量宜以整層檢討。6.地面層原則不得設置迎賓車道,除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計委員會認為確有供公眾使用必要性者,不在此限。	(一)本案規劃社會住宅,停車檢討說明如下: 汽車停車數量檢討: 1.社會住宅(H2)3F~22F(A1~A6戶、A9~A10戶): (22136.23-287.56-757.38-57.92-106.56-757.52x6-219.87)=16161.82㎡ (16161.82-500)/150=105輌 2.集合住宅(H2)22F(A7~A8戶、A11~A12戶)~28F: 4+12x6=76戶x 0.8(66㎡以下)=61輌 3.店鋪(G3)、一般事務所(G2)、政府機關(G2)青年職涯發展中心: (287.56㎡+757.38㎡)/150=7輌 法定:105+61+7=173輌 自設:1輌 實設:174輌 ok 機車停車數量檢討: 1.集合住宅(H-2):311輌 2.店鋪(G3)、一般事務所(G2):287.56㎡/100=3輌 3.政府機關(G2)青年職涯發展中心:757.38㎡/100=8輌 法定:311+3+8=322輌 實設:322輌 ok (二)1.本案僅設一處車道出入口 ok。 2.出入口寬度6m<8m ok。 3.本案留設6m≥6m ok。 4.機車位集中設於地下一層 ok。 5.本案規劃5.5m汽車雙車道,符合規定。 6.無設置迎賓車道

	條文內容	實設檢討
3	7.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等,有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃,以內化之方式減少對外部交通之衝擊: (1)公車招呼站停等區。 (2)捷運接駁、社區巴士停等區。 (3)計乘車招呼站、排班停等區。 (4)大客車、遊覽車停等區。 (三)申請增設停車空間獎勵:開發基地位於整體開發地區(如市地重劃、區段徵收、特定區等等)或捷運出入口半徑 500公尺範圍內(除端點站有轉乘之必要外),原則不宜適用本市增設停車空間獎勵規定。倘申請停車獎勵者,應依下列原則規劃:	7.本案建築用途為一棟集合住宅,非左列開發規模,免檢討 (三)本案無申請停車獎勵,免檢討。
	1.提具基地周遭範圍 300 公尺內停車空間及增設停車位需求之評估報告,送交通主管機關審查提供意見後,提請委員會審議。 2.依規定設置滿足每戶一汽車一機車停車空間並依建築法相關規定檢討辦理;且依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一汽車停車空間亦須增設一機車停車空間。 3.申請奖勵停車者,該案全部之車位及車道不得以機械方式設置。 4.獎勵停車空間及機車停車空間,應集中整層設置於地下一層為原則。 5.應提供外來停車者使用之停獎專用樓梯(其寬度應大於 2 公尺)、電梯及公共廁所,其出入口應鄰近開放空間或人行道,並有明顯指標。 6.申請停車獎勵之車位不得出售並應提具獎勵停車空間之經營管理維護計畫,對外開放使用。 7.申請停車獎勵車位超過 80 部者,需規劃與住戶使用分離之獨立重道,兩個車道出入口需相隔 5 公尺以上。 8.停車獎勵車道入口應設置車位數量動態顯示器,獎勵車位資訊應登入本市停車管理系統供民眾上網查詢。 (四)自行車道及自行車停車數量規劃1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放空間,應配合主管機關規劃之自行車道系統,並結合景觀植栽整體規劃。2.供住戶內部使用之自行車停放空間,以設置於地面層室內、外或地下一層為原則,並應規劃合理之出入動線。3.自行車數量以機車數量 1/4 單層停放設置。其車位大小宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設計。(五)裝卸車位新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外,應考量建築空間使用之需求,規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。 (六)交通影響評估依新北市政府交通局規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求,應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。	(四) 1.本案基地周邊尚無規劃自行車道系統,故無設置臨時停放之自行車停放空間。 2.供住戶內部使用之自行車停放空間設置於地面層室內。 3.自行車停車數量檢討: 322(機車)*1/4≒81+15(汽車折減)=96輛 <u>實設:96輛</u> ok。 (五)地下一層設置裝卸臨停車位:1輛,不計入法車。 (六)104年6月24日提送交通影響評估報告至交通局審查。 106年6月21日(新北交規字第 1061153457號函)審查通過。
4	四、建築基地細分規模限制事項: 為使建築基地用途依都市計畫規定合理使用,特制定本原則事項。 (一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響,該基地應提出下列項目檢討,以利評估可移入之合理容積額度: 1.申請(移入)基地大小及其完整性。 2.周邊道路寬度及車道進出動線。	(一)本案無容積移轉,故免檢討。
	3.周邊鄉地建築物現況與公共設施(如公園綠地、機關、學校等)之分布情形。 4.提出對週遭環境友善方案,如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等。 5.優先以附近公共設施用地為移出基地。 6.申請容積移轉者,不得適用本原則條文放寬之情形(如一戶一汽機車位、鄰棟間隔等)。 (二)機房設置: 1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者,應以每棟建築集中留設於一處(如設備層),且不得於住宅單元內。2.機房規劃需考量通風及維修,每層應集中留設一處並由公共服務核進出。 3.機房空間大小應檢附其設備配置平面,依實際需求合理規劃。 (三)商業區 1.以申請作為商業使用為主,除土地使用分區管制要點另有規定從其規定外,商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商業使用,平面應以商業使用規劃,並不得作為住宅使用。 2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用,商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔,其出入動線及	(二) 1.住宅單元內無設置機房,僅於14F集中留設於一處中繼機房詳。 (三)本案位於住宅區,故免檢討。

	條文內容	實設檢討
4	門廳應獨立區分且空間大小合理。 3.商業區供一般事務所、辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。 4.商業區作為住宅使用,其容積大於 50% 以上者,應比照住宅標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。 5.倘部份基地位於住宅區: (1)基地僅規劃單幢建築物,從地面層起至少二層以上應為商業使用為原則,仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 (2)基地規劃多棟建物設計,座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。 (四)工業區 1.工業區建築設計應符合實際使用用途,申請建築應依「新北市政府甲、乙種工業區建築及作為非工業廠房用途審查原則」辦理。(附錄一) 2.工業區申請設置一般商業設施應另依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。 3.工業區申請作旅館使用不得分戶,並於使用執照上加註。 (五)公益性設施應設置獨立出入口,其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 2.除該都市計畫另有規定外,公益性設施樓地板面積免計入容積計算,並應依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵值。 3. 损贈公益性設施應一併揭贈附屬停車空間,並設立獨立連通樓、電梯可供通行,該停車空間不另計獎勵,其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討,取其大值,未達整數部分應設置一輛。 4.公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則,經都市設計審議委員會同意者,不在此限。	(四)本案位於住宅區,故免檢討。 (五) 1.依新北市政府105年7月11日新北府財產字第1051291346號函,本案公益設施日後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心。公益設施設於1~2F,出入口獨立。 2.公益設施面積:757.38㎡(免計入容積)。 3.本案公益設施目前規劃為政府機關(G2)青年職涯發展中心,停車數量檢討說明如下: 汽車停車位757.38/150≒6輛(設置於B2F)機車停車位757.38㎡/100≒8輛(設置於B1F)並設立專屬電梯連通停車空間。 4.公益設施1FH=4.2M>3.6M ok。
5	五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項: 為提昇本市優良都市景觀並符合環境需求減少視覺衝擊,創造優良建築設計、量體、色彩、風格與天際線,特制定本原則事項。 (一)建築物立面設計原則: 1.建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素,於都市設計審議報告書內詳載說明。 2.對影響都市景觀之立面,皆應以正立面處理。 3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。 4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化,並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化,圖說應標示冷療管進出外牆開孔之位置。 5.廣告招牌依實際使用需求,提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫,並檢附相關細部設計詳圖。 (二)建築物高度設計原則: 1.建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。 2.建築物樓層達十層以上,需檢討基地與鄰近建築物之天際線關係。 (三)建築物樓層達升層以上,需檢討基地與鄰近建築物之天際線關係。 (三)建築物樓層通形式設計原則: 1.依各地區鄰近特色與風格規劃。 2.屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架,並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目,補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約,並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。 3.屋頂設置水塔、機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。 (四)建築物院明明設計,應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。 2.照明設計以能的省電力、減少眩光為原則,燈泡宜採用 LED 或省電燈泡,並建議以再生能源設計。 3.考量都市整體環境景觀,位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者,應特別考量該建物外觀照明設計。 4.建築物夜間照明之日後管理維護計畫,應納入公寓大廈管理規約中規範。	(一) 1.遵照辦理。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理。 4.空調室外機均設置於陽台。 5.廣告招牌設置計畫。 (二)遵照辦理。 (三)遵照辦理。 (四)遵照辦理。

	條文內容	實設檢討
6	 六、環境保護設施配置事項: 為有效維護公共環境、公共衛生、使本市永續發展、特制訂定本原則事項。 (一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明: 1、請於個察人口數配合「垃圾清蓮計畫」計算資源回收空間量,並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。 2、垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則,並以不跨越車道為原則。建築規模較大者,應合理於各重直服務核分散設置。 3、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能、供維護環境整潔。 4、垃圾、資源回收建議於艦近處設垃圾車暫停車位為原則,該車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移;並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。 (二)基地保水及透水: 1、基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。 2、建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中,過多之逕流始可排入外部公共排水溝,並請儘量設籌透升或其他保水設計,以減少公共排水溝負擔。 3、基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水遲流之方式,以避免降水直接排入地區公共排水溝;另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之渗透侧溝,以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。 4、雨水貯留滯洪池: (1)新建工程地下室設有筏式基礎者,應利用其筏基水箱作為雨水貯留滯洪池,其所貯留之回收雨水應可作為庭園植栽澆灌用。 (2)依「新北市都市計畫規定設置兩水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」檢討。 5、請明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。 (三)線屋頂、屋頂或露台之平台建議以綠屋頂(薄層綠化)設計,以有效達到該平台隔熱降溫之目的,並可截留兩水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、緊台線化其可線化面積廠達屋頂面積之1/2以上。 (四)地下室通風系統,應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸,並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。 (五)開挖率:1、除該計畫區土地使用分區管制要點或其他法令另有規定外,原則以法定建蔽率加10%計算。2、依據土地使用分區管制要點申請基地保水獎勵(開挖率降低)者,應加強基地透水,並需量以透水鋪面設計。 	(一) 1~4遵照辦理。(詳P4-15) (二)遵照辦理。 1.本案基地透水面積大於法定空地百分之八十 透水面積檢討: 1666.2㎡>(3692x50%)x80%=1476.8㎡ (ok) 詳P5-14 2.建築基地地面排水設施(詳P5-16) 3.基地排水設施(詳P5-16) 4.兩水貯留滯洪池(詳P7-0) 5.排水方向及保水設施(詳P5-16) (三)本案屋頂、露台綠化其可綠化面積皆逹屋頂面積之 1/2 以上。(詳P5-20、5-24) (四)遵照辦理。(詳P5-1) (五)本案開挖率:59.18%<60% ok(詳P7-4)
7	七、景觀計畫為推動本市花園城市及既有樹木保存計畫,保留公有土地貝珍貴價值之樹木,增進本市植栽綠美化及都市景觀,特制訂定本原則事項。 (一)景觀植栽設計原則: 1.植栽設計應依當地生態氣候等條件,宜選擇適當之本土原生樹種,需考量植栽種植之間距與位置,並以複層植栽規劃。 2.喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。 3.喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。 4.喬木覆土深度應大於 150 公分以上;灌木覆土深度應大於 60公分以上;地被植物覆土深度應大於 30 公分以上。 5.人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物,以利雨水入滲。 6.加強開放空間的串聯,人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃,其合計寬度達 6 公尺以上者,應設計雙排大型本土常綠喬木。 7.林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。 8.依喬木樹冠大小適宜錯落配置,種植方式應避開住戶門面及共同進出口,以不阻擋住家、商家出入為原則。 9.沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之綠帶設計,不應中斷;且植栽選用相互搭配,其樹種建議應有60%以上相同。 10.道路分隔島寬度在13 公尺以上者,可以栽植三排以上之喬木;分隔島寬度在7 公尺(含)~13 公尺間者,可以栽植雙排或交錯三排喬木;分隔島寬度在1.5 公尺以下者,可以栽植雙排充木;分隔島寬度在1.5 公尺以下者,可以小型喬木或大型灌木列植。 (二)植栽移植計畫:1.考量當地生態氣候等環境因素,基地內植栽須移植保留者,應製作移植計畫書,記載基地內樹種及移植方式及位置。2.基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木,應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。	(一)景觀植栽設計(詳P5-1~5) (二)植栽移植計畫(詳P5-9~12)

	條文內容	實設檢討
7	(1)受保護樹木原地保留時,應提送保護計畫。 (2)無法原地保留時,應提送移植與復育計畫。 (3)部分原地保留而部分移植時,應提送保護計畫暨移植與復育計畫。 3.基地內有前述須保留之樹木者,應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫,供其主管機關審議,經審查同意後始得施工;若屬申請建築執照者,應經主管機關審查同意後,始得由工務局核發執照,並於建築執照加註列管事項。 (三)「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積,所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比,綠覆面積之計算面積如下: 1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 2.灌木以實際面積加50%計算。 3.地被植物以被覆面計算。 4.以植草磚築造者,綠覆面以舖設植草磚面積 1/2 計算。但植草磚內之草皮應生長良好。 5.累觀生態池之綠覆面積以其面積 1/3 計算。 (四)圍牆、綠籬設置: 1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。 2.住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築,應盡量以綠籬規劃。 3.確有特殊安全考量,並應經都市設計審議委員會審議同意後,始得設置圍牆。其應為透空式設計,高度不得高於 120 公分,牆面鏤空率須達70%以上,牆基高度不得高於 20 公分。 4.圍牆及綠籬之日後管理維護計畫,應納入公寓大廈管理規約中規範。	(三)綠覆面積檢討 1.基地面積: 3692㎡ 2.建築面積: 1260.1㎡+15㎡(鄰地占用)=1275.1㎡ 3.實設空地面積: 3692㎡-29.48㎡(現有巷)-1275.1㎡(建築面積)=2387.42㎡ 4.扣除必要設施面積: 2387.42㎡-(車道+3.52m無遮簷人行道)=2387.42-(122.51+233.6)=2031.3㎡ 5.應綠化面積: 2031.3 X 50% = 1015.65㎡ 實設綠化面積= 1057.7㎡ > 1015.65㎡ (ok) 符合規定。詳P5-6 (四)本案無設置圍牆
8	八、管理維護計畫 為有效確保建築物及設施後續管理推動,應就建築形式及需求,擬定相關管理計畫、特制訂定本原則事項。 (一)公寓大廈管理規約: 公寓大廈管理規約: 公寓大廈管理規約: 法定規縮、防災通道。 2.開放空間(包含管理維護、夜間照明)。 3.建築物夜間照明。 4.圍牆、終籬。 5.景觀植栽。 6.垃圾車暫停車位。 (二)停車獎勵經營管理計畫: 申請增發停車空間獎勵者,應提出停車獎勵車位之停車經營管理計畫。 (三)開放空間管理維護執行計畫: 再關開放空間營理維護執行計畫: 有關開放空間管理維護執行計畫: 有關開放空間管理維護執行計畫: 2.開放空間管理維護執行計畫: 非時流說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。 2.開放空間之範圍應明確標示、並於顯眼據設立開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。 2.開放空間之範圍應明確標示、並於顯眼據設立開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。 2.開放空間之範圍應明確標示、並於顯眼據設立開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。 2.開放空間之範圍應明確標示、並於顯眼據設立開放空間各時期。 (四)歷史古蹟保存維護營理計畫: 基地內決及歷史古黃保存維護營理計畫: 基地決及老衛保存者、應提出歷史古蹟保存維護營理計畫。 (五)老樹保存維護營理計畫: 基地決及老衛保存者、應提出名樹保存維護營理計畫。 (一)治防救災計畫: 基地涉及老衛保存者、應提出名樹保存維護營理計畫。 (一)治防救災計畫: 1.應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」、檢討雲梯消防車操作救災空間及通道、各戶配置均在消防救災辦範圍內、並依規定檢附消防局相關核准文件。 2.應提出防災避難班生及疏散動線,高層建築應考量避難平台規劃。 3.宗教建築、工廠、鄰避設施應提具防火、防音、防污染等相關計畫。	(一) 1~6遵照辦理。 (三)本案無申請停車獎勵·故免檢討。 (四)本案無歷史古蹟·故免檢討。 (五)本案無老樹保存者·故免檢討。 (六)遵照辦理。 (十)遵照辦理。

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

	條文內容	實設檢討
	一、新北市政府(以下簡稱本府)為提升本市社會住宅規劃品質·加速都市設計審議時程·並提供申請、設計單位之規劃參考·依據都市計畫法新北市施行細則第四十五條·特訂定本原則。	遵照辦理。
	二、本原則適用範圍係指依據住宅法第三條第二款「社會住宅」定義之「指由政府興辦或獎勵民間興辦,專供出租之用,並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅」,本府政策性推動之青年住宅或出租住宅,以及本府公辦都市更新、公益設施獎勵提供之社會住宅等類似住宅型態。	遵照辦理。
	三、公共開放空間系統配置事項 (一)地面層除規劃店鋪、社會福利設施外,地面層局部以留設半戶外活動廣場之通透設計為原則。 (二)公共藝術設置,應考量避免影響人行動線、無障礙空間、車行動線及視角。	遵照辦理。
	四、人行空間(含戶外廣場等)或步道系統動線配置事項,應特別考量無障礙環境之整體設計,包含人行空間寬度、鋪面材質、指標系統等。	遵照辦理。
5	五、交通運輸系統配置事項 (一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置): 1.考量社會住宅汽車停車需求,申請社會住宅之容積得依建築技術規則規定設置汽車車位,機車位仍以一戶一機車設置為原則,並應考量無障礙汽機車停車位設置。自行車數量依照新北市都市設計審議原則內容以法定機車數量四分之一設置。 2.倘周邊環境另有停車需求,本市都市設計委員會可考量酌予增加停車位或自行車位設置。 3.地下層機車車位應集中鄰近垂直服務核規劃;大面積地下停車空間,應予以分區規劃及管理,以利使用者識別方向及位置。 4.地面一層倘規劃作為店鋪使用,應考量監停、裝卸需求規劃停車位,不計入法定停車位。 (二)停車動線設計原則: 1.除一般車行動線外,應考量社會住宅、個案特殊需求之救護車、復康巴士等路線規劃。 2.視個索需要應差呈大眾運員之動線規劃,以內化之方式減少對外部交通之衝擊: (1)公車招呼站停等區。 (2)捷運接駁、社區巴士停等區。	(一)停車數量與配置 1.停車空間檢討

	條文內容	實設檢討
6	六、建築基地細分規模限制事項 (一)考量社會住宅至少提供10%以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅,應至少5%房型採通用(無障礙)設計。 (二)居住單元之類型、面積應考量該地區週邊環境服務水準,以及全市社會住宅之需求調整設計規劃。	(一)通用(無障礙)設計房型檢討: 3~22F(A1~A6戶、A9~A10戶)社會住宅戶數:235戶 x 5%=11.75取12間 本案於3~13F、15~21F設置通用(無障礙)設計房型,計18間>12間 ok (二)社會住宅居住單元類型檢討:
		居 住 單 元
		1房型 98 約41.7% 約10.44坪
		2房型 137 約58.3% 約18.3坪
		合計 235 100%
		符合新北市社會住宅規劃設計基準需求(104年)
8	 七、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項 (一)建築物立面設計原則: 1.立面應考量耐污、易維護或更換之材質設計。 2.立面設計應考量住宅內部之自然通風採光,並考量建築物座向規劃適當遮陽設計。 3.倘基地範圍內採多棟建築設計,其各棟建築物外觀及立面色彩、形式設計,應考量其辨識性及自明性設計。 (二)建築物照明計畫: 1.為避免治安死角產生,應加強地面層夜間公共空間照明設計。 2.燈具及照明設計,應考量後續管理維護及節能等妥適設計。 八、環境保護設施配置事項 (一)社會住宅規劃應設置兩水回收淨化設備,將回收沉澱淨化之兩水使用於植栽澆灌用水。 (二)社會住宅規劃應以符合「綠建築評估手冊」銀級綠建築標章設計及「生態社區解說與評估手冊」銀級生態社區設計為原則;倘因基地情形特殊或其他條件限制,經新北市都市設計審議委員會同意者,不在此限。 (三)由政府興建之社會住宅屬公有新建建築,應取得合格級候選智慧建築證書;倘因基地情形特殊或其他條件限制,經新北市都市設計審議委員會同意者,不在此限。 	(一)遵照辦理。 (二)遵照辦理。 (二)本案採黃金級綠建築標章設計。 本案基地面積3692㎡小於1公頃,免評估銀級生態社區設計。 (三)本案僅於新北市政府分回部分擬規劃作社會住宅使用,而實施者與私 有土地所有權人分回部分仍作一般住宅使用,故非屬左列政府興建之 公有新建建築。 (四)遵照辦理。
9	九、景觀計畫 (一)景觀設計應考量日後維修管理及費用,不建議規劃景觀水池或過多裝飾性構造物設計。 (二)宜以選擇適合當地氣候且有遮蔭之原生樹種,並以複層植栽規劃。	(一)遵照辦理。
10	十、管理維護計畫 (一)考量後續管理維護,應考量下列原則設計: 1.建築物戶外、室內材質選擇,應考量後續維管更換。 2.建築物管線宜以明管設計。 (二)考量社會住宅出租之特殊情形或身分者,應提出其特殊需求之整體計畫,如緊急按鈕、醫療服務中心等設計。	(一)遵照辦理。 (二)遵照辦理。

附表 12-4 建築技術規則高層建築物法規檢討

建築技行	建築技術規則高層建築物法規檢討		
	條文內容	實設檢討	
第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。	本案建築物高度95m,28樓層,屬於高層建築物。	
第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。	31371.75/2416.9=12.98<15 ok	
第229條	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。 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。	本案建築物高度95m,3層至28層一次退縮,依落物曲線檢討: √95/2=4.88m 建築物高層均在退縮距離4.88m範圍外。	
第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: A0≦(1 · Q) A/2 A0: 地下層各層對大樓地板面積。 A: 建築基地面積。 Q: 該基地最大建蔽率。 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	2185.09m³≤ <(1+50%)x3692/2=2769m³ ok	
第231條	(刪除)		
第232條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間,供人員出入、上下車輛及裝卸貨物,緩衝空間寬度不得小於六公尺,長度 不得小於十二公尺,其設有頂蓋者,頂蓋淨高度不得小於三公尺。	本案於公館街側設置6Mx12m出入口緩衝空間,符合規定。	
第233條	高層建築物在二層以上,十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層,應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之 通路,且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者,不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	遵照辦理。	
第241條	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置,其排煙室並不得共用。 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。 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。	本案設置兩座特別安全梯並符合二方向避難原則,其排煙室並不共用。 本案走廊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。	
第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。	本案升降梯道及梯廳具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設 備及該防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接升降梯間之走廊, 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。	
第243條	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。 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。	遵照辦理。	
第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。	本案採載重17人以上,速度每分鐘150公尺之緊急用昇降機,自避難層至 最上層於一分鐘內抵達。	
第259條	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。	1.防災中心設於地上一層。 2.面積為40.19>40㎡。 3.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 防火構造之樓地板於以區劃分隔,室內牆面及天花板(包括底材),以耐燃 一級材料為限。	

附表 12-5 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 4 月 29 日發布)

都市計畫法新北市施行細則 (民國 103 年 04 月 29 日 公發布)		
	條文內容	實設檢討
第 一 章 總則		
第1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。	免檢討。
第2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。 二、基準容積率:指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積:指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限,與基地面積之乘積。 五、法定開挖率:指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。 六、實際開挖率:指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和,除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(建續壁、地下排構等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線:基地總與前面基地沒多。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、後院:沿後面基地線留設之庭院。 十三、衛院:沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十三、衛院:沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十三、前院深度:建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。	免檢討。
第二章	都市計畫之擬定、變更、發布及實施	
第3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。	免檢討。
第4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。	免檢討。
第5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。	免檢討。
第6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。	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第7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。	免檢討。
第8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。	免檢討。
第9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。	免檢討。
第10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。	免檢討。
第11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。	免檢討。
第12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。	免檢討。
第三章	土地使用分區管制	
第13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。 (三)尸種工業區。 (四)零星工業區。 (四)零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 九、保護區。 十、農業區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外,必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要,於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分,予以不同程度管制。	本基地為住宅區。
第14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。	建築用途:集合住宅、店舗、一般事務所、青年職涯發展中心。 符合規定

	條文內容	實設檢討
第14條	(三)使用動力以從事金屬之乾磨。 (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 (六)彈棉作業。	
	(七)醬、醬油或其他調味品之製造。 (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 (九)鍛冶或翻砂。	
	(十)汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理 業設置地點面臨十二公尺以上道路者,不在此限。(十一)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用,不作為經營實際商品之	
	四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者,或計程車客運業、小客車租賃業之 停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站,其設置地點面臨十二公尺以上道路者,不在此限。 五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。	
	六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。	
	八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用,不作為經營實際商品 之交易、儲存或展示貨品者,不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者,	
	不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌 廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕 駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場,經目的事業主管機關審查核准者,不在此限。 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。	
	十二、飲酒店。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業,但其面積小於五百平方公尺,且其設置地點面臨十二公尺以上道路者,不 在此限。	
	十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業,但其面積小於五百平方公尺,且其設置地點面臨十二公尺以上道路者, 不在此限。	
	十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司,但其面積小於七百平方公尺,且其設置地點 面臨十二公尺以上道路者,不在此限。 十七、人造或合成纖或其中間物之製造者。	
	十八、合成染料或其中間物、顔料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。	
	二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生,並依法限制之建築物或 土地之使用。未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定,與符合前項第三款第十目但書、	
	第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦(魚)場,限於使用建築物之第一層;作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者,限於使用建築物之第一層及地下一層;一層;作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者,限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層;作為證券業、期貨業、金融業分支機構者,限於使用建築物第一層至第三層及地下一層,並應有獨立之出入口。	

	條文內容	實設檢討
第15條	大型商場(店)及飲食店符合下列條件,並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者,不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制: 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店,其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)。	免檢討。
第16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。 三、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,其溶接裝置容量二十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 (三)養路琀或其剔燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四)印刷沿遇壓或縮圖用類科製造。 (五)使用動力超過零點七五瓩之頃漆作業。 (六)使用無體空硫酸漂白物。 (七)骨炭或其他動物質炭之製造。 (八)老羽類之洗滌洗珠空白。 (八)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)使用動力台計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 (十一)附切本作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十一)使用動力網劃或整層分角、牙或篩。 (十二)使用動力網劑或整層分角、牙或篩。 (十三)使用動力網內網路與對超過一點五五瓩。 (十二)使用動力網內網路與上五一五號,一次與一次與一次與一次與一次與一次與一次與一次與一次與一次與一次與一次與一次與一	免檢討。
第17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。	免檢討。
第18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	免檢討。

條文內容	實設檢討
第18解	免檢討。 基本府目的事業 (A、碳酸鈉、純化合物、氟化 (Ne) (Ne) (Ne) (Ne) (Ne) (Ne) (Ne) (Ne)

條文內容	實設檢討
第18條 (七)會釋著相關設施(實陽除外)。 (八)內來亞國工程業。 (十)工業各展示服務等。 (十)工業各展示服務等。 (十) 對維始百工作等。 (十一) 對維始百工作等。 (十一) 對維始百工作等。 (十一) 如共殖時人民機所的組集。 (十一) 如果於一電相認面及行策。 (十二) 如果於一電相認面及行策。 (十二) 如果於一電相認面及行策。 (十二) 如果於一電相認面及行策。 (十二) 如果於一電相認面及行策。 (十二) 如果於一個 中國	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第19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。	免檢討。
第20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。 (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)。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施及公用事業。 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。	免檢討。
第21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、刺毒性工業: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。	免檢討。
第22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。	免檢討。
第23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。	免檢討。
第24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。	免檢討。
第25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。	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第26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。	免檢討。
第27條	保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物,並保全其環境景觀而劃定,以供保存、維護古物、古蹟、 歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。	免檢討。
	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: 、醫輸、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 三、以用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准,得兼供國民內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、土石方資源性置處理。 電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 八、水質淨化處理與、於及其附屬設施。 八、水質淨化處保持設施。 十、為保護區內地形、地均所為之工程。 十一、汽車運輸業所需定之傳統。 十二、休閒農業設施。 十二、休閒農業設施。 十四、應村司子生相關公共設施。 十二、休閒農業設施。 十四、應村司子生相關公共設施。 十五、物震大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建藥總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺,其土地及建築物於、 上四、應村司子生間關公共設施。 十四、應有合法建築物抗除後之新建、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、 物震大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建藥總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺,其土地及建築物於、 原有合法建築物抗除後之新建、改建、增建,其高度不得超過三層或十點五公尺,其土地及建築物除、 、經費等、完和使用者。具建築物高度得經本府相關機關審查通 、物震大基層面施積不得超過,四百六十五平方公尺、建藥總樓, 、中國大學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學	免檢討。
第29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:	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第29條	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。	免檢討。
第30條	農業區為保持農業生產而劃定,除保持農業生產外,僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者,不在此限。申請興建農舍須符合下列規定: 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺,且與都市計畫道路境界之距離,除合法農舍申請立體增建外,不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地),建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之;其後不論該百分之九十農業用地是否分割,均不得再行申請興建農舍。四、農舍不得擅自變更使用。第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定,並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理,且不得擅自變更使用;農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施,其建蔽率應一併計算,合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施,不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。	免檢討。
第31條	農業區經本府審查核准,得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經目的事業主管機關核准,得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施,不得擅自變更使用,並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施,其建蔽率不得超過百分之四十。本府得視農業區之發展需求,於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施,並得依實際需求,於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時,應依據實際情況,對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項,作必要之規定。	免檢討。
第32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關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。	免檢討。
第33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。	免檢討。
第34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。	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第34條	三、與電信運用發展有關設施: (一)網路加值服務業。 (二)有線、無線及電腦資訊業。 (三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施: (一)電子資訊供應服務業。 (二)電信器材零售業。 (三)電信工程業。 (三)電信工程業。 (四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般地發業、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。	免檢討。
第35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。	免檢討。
第36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。(.詳2-27附表一) 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。	本案為住宅區·使用強度為建蔽率50%·實設建蔽率34.81%·詳P4-1。
第37條	各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者,不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。 前項各土地使用分區之法定開挖率,其都市計畫書有較嚴格之規定者,從其規定。	本案開挖面積為2185.09m² 2185.09m² /3692=59.18% < 60% ok · 詳P4-1。
第38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。	免檢討。
第39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。 (.詳2-27表格及附表一)	本案為住宅區·使用強度為建蔽率50%容積率300%·實設建蔽率34.81%· 實設容積率(16923.18+15*4)/3692=460%(含都更獎獎勵)·詳P4-1。
第40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。 本府為審核前項相關規定,得邀請專家學者採合議制方式協助審查。 第一項土地使用分區管制要點,應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用,得視各都市計畫區實際發展需要,訂定較本細則更嚴格之規定。	免檢討。
第41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三之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者,免留設前院。(詳2-28附表三) 二、基地面臨道路,其樁位成果或現有巷道已開闢,現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者,建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者,其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院,致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時,得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 建築物基地情況特殊,並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者,不受前項規定之限制。但應留設側院者,其最小側院深度仍不得小於一公尺。	一、本案屬住宅區,臨民權路(18m)及公館街(11m)留設3.52公尺無遮簷人行道,故免留設前院。(詳P7-5)院。 二、免檢討。

	條文內容	實設檢討
第42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。	遵照辦理·詳P4-1。
第43條	各該都市計畫區已訂定建築基地線覆標準者,從其規定;未規定者,屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地,應留設用地總面積三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,留設三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。	遵照辦理·詳P5-6。
第44條	建築基地屬應經都設會審議通過後,始得申請建造執照者,或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者,屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者,不在此限。 前項綠能設施或設備如下: 一、屋頂綠化:於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物,創造綠空間者。 二、太陽光電設備:指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定,設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	遵照辦理,詳P5-24。
第45條	下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照: 一、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。 二、廣場面積達六千平方公尺以上,公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。 四、都市更新單元。 五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。 六、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 七、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 八、都市計畫書指定地區。	本案為都市更新單元,遵照辦理。
第46條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者,應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。	本案基地面積3692m'小於六千平方公尺,故免檢討。
第47條	各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外,於法定容積增加建築容積後,不得超過下列規定: 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區:建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區:建築基地一點二倍之法定容積。 舊市區小建築基地合併整體開發建築,或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者,得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。	本案依都市更新事業及權變計畫報核日期104年6月24日為準,故不適用 此條規定,免檢討。 詳P8-15。
第48條	都市計畫擬定或變更時,得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵: 一、容積獎勵項目之訂定或指定適用,應依下列原則辦理: (一)獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 (二)依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分,且獎勵不得重複計列。 (三)獎勵對象應明確,確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 (四)具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施,以確保其公共性與公益性。 (五)依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區,新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 二、有關容積獎勵項目,應視都市發展特性及限制,律定獎勵之優先順序。 三、為促進公共開放空間的永續利用,應設置公共開放空間管理維護基金,專戶儲存負責管理運用。	一、本案申請都市更新獎勵,詳P6-1。 二、遵照辦理。 三、本案已檢附公共開放空間管理維護基金表,詳P8-8。

	條文內容	實設檢討		
第48條	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、依規定取得候選緣建築證書及通過緣建築分級評估方式申請獎勵者,取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三;取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六,原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者,停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者,停止適用。 四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者,得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限: (一)私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施,其用途及規模符合下列規定,經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者,得免計容積,並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵,除性質特殊者外,應具獨立出入口: 1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施,其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。 (二)留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間,並經都設會審議通過,得免計容積,並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。 (三)設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施,以景觀橋樑方式設置,經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者,所增加之建築面積、跨堤、跨河天橋設施,以景觀橋樑方式設置,經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過,(三)設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施,以景觀橋樑方式設置,經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過。 (四)設置第一至三目設施者,應由申請人揭贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位,申請人承諾負責管理維護者,則免予揭贈。	本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定申請,故此項免		
第四章	公共設施用地			
第49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。.(詳2-28附表三)	免檢討。		
第50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。	免檢討。		
第51條	公共設施用地之容積率,都市計畫書另有規定者,從其規定;未規定者,不得超過附表三之規定。(詳2-28附表三)			
第五章	附則			
第52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。	免檢討。		
第53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。	免檢討。		
第54條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者,其建蔽率、容積率、前後院之退縮 規定及停車空間之留設,得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	免檢討。		
第55條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者,得就原規定容積率或原總樓地板面積重建,原無訂定容積率者,得依重建時容積率重建,並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。 前項經專案核准拆除重建之建築物,因基地情況特殊,並經都設會審議通過者,得依原建蔽率重建。	免檢討。		

	條文內容	實設檢討
-1	考量都市永續發展,建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積,並應設置充足之兩水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施;其實施範圍、送審書件及設置基準,於都市計畫書訂之,且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴兩頻率之防洪規劃設計標準。 前項設施所需樓地板面積,得不計入容積。	遵照辦理。
第57條	本細則發布實施後,除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外,依本細則規定辦理。	
第58條	本細則除第四十七條第一項規定自一百零四年七月一日施行外,自發布日施行。	

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
	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
達三百	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
達四百	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	ボハシェル	依實際發展,循都市計畫程	
注七四	百分之五十	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	
尚未回	日ガスモー	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	百八十二	依本施行細則相關規定辦	
休設區	百分之十	理	
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦	
辰未回	日ガ之下	理	
	百分之六十,但區內原有建	百分之一百六十,但區內原	
保存區、古蹟保存區	築物已超過者,不在此限	有建築物已超過者,不在此	
	宋彻口起题有,个任此似	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	
11/2 Ast 21 cu*	- 13 A A 1	山坡地:百分之一百二十	
旅館區	百分之六十	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	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	

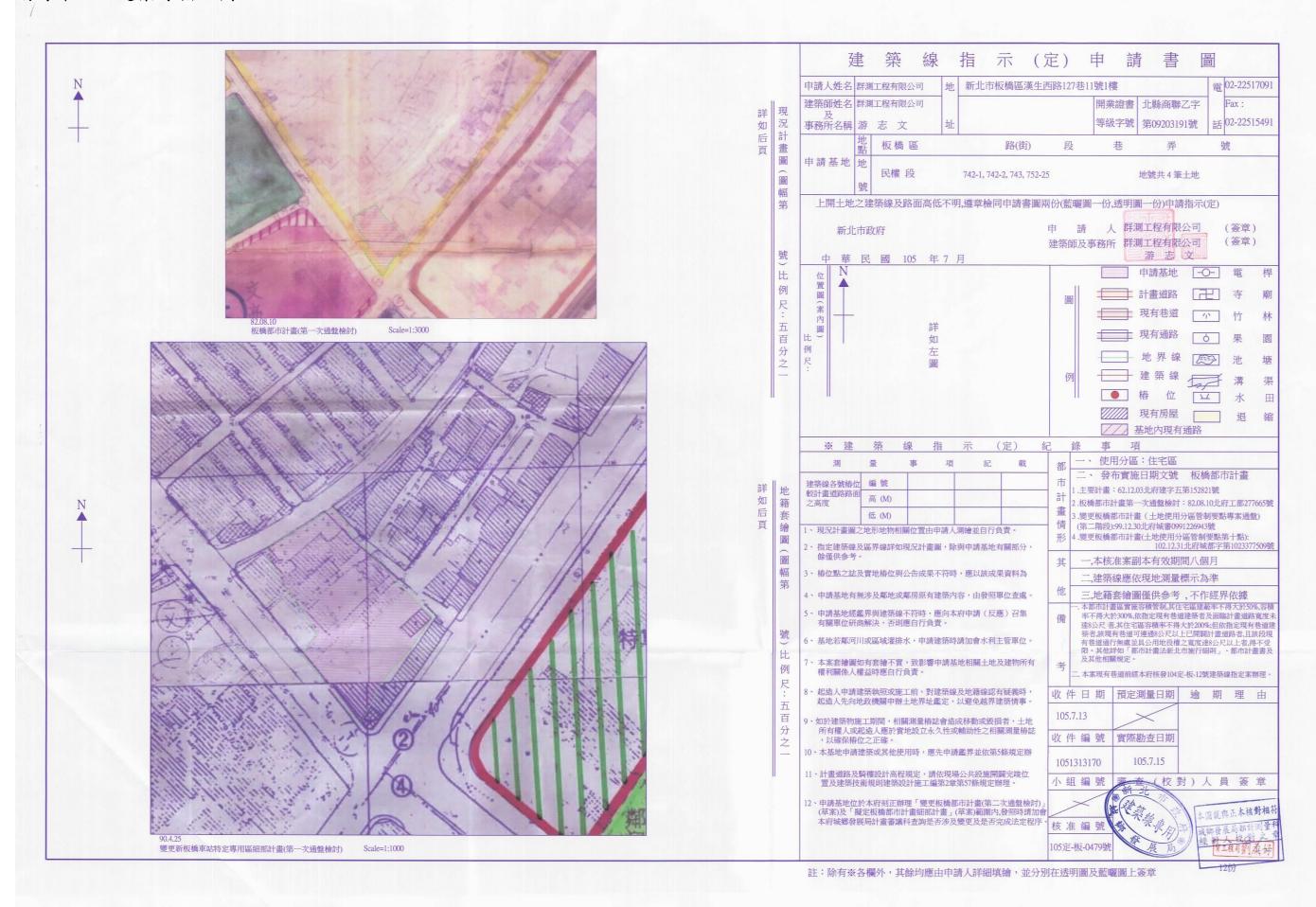
附表二

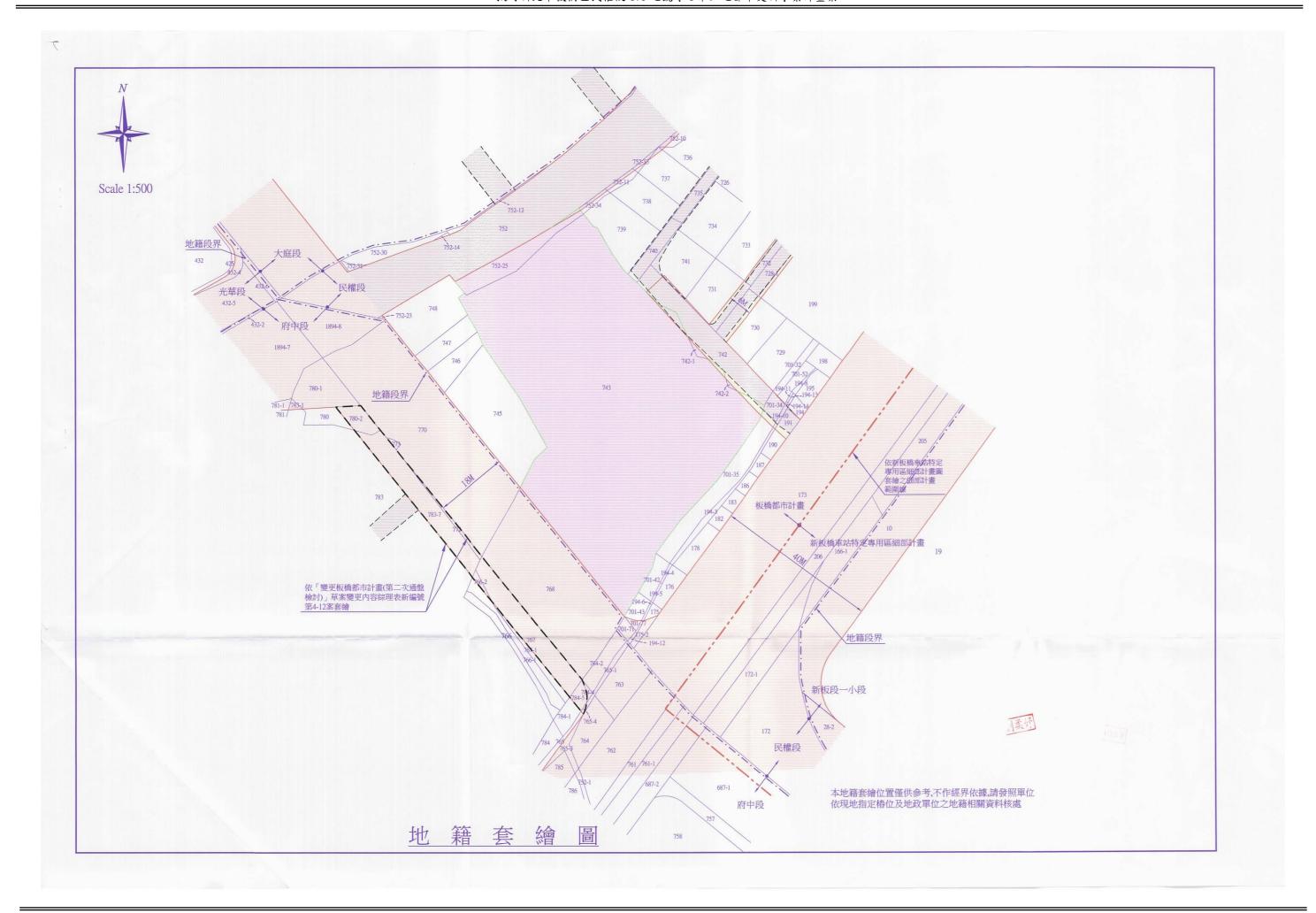
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	=	不予規定
商業區	=	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	Ξ	三
體育運動區	=	三
風景區	+	三
保存區、古蹟保存區	=	不予規定
車站專用區	=	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	===	三
港埠、漁港(專用)區	=	不予規定
醫療(醫院)專用區	===	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	=	三
公園、兒童遊樂場用地	+	+
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛 生機構用地	三	三
停車場用地	<u>=</u>	不予規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

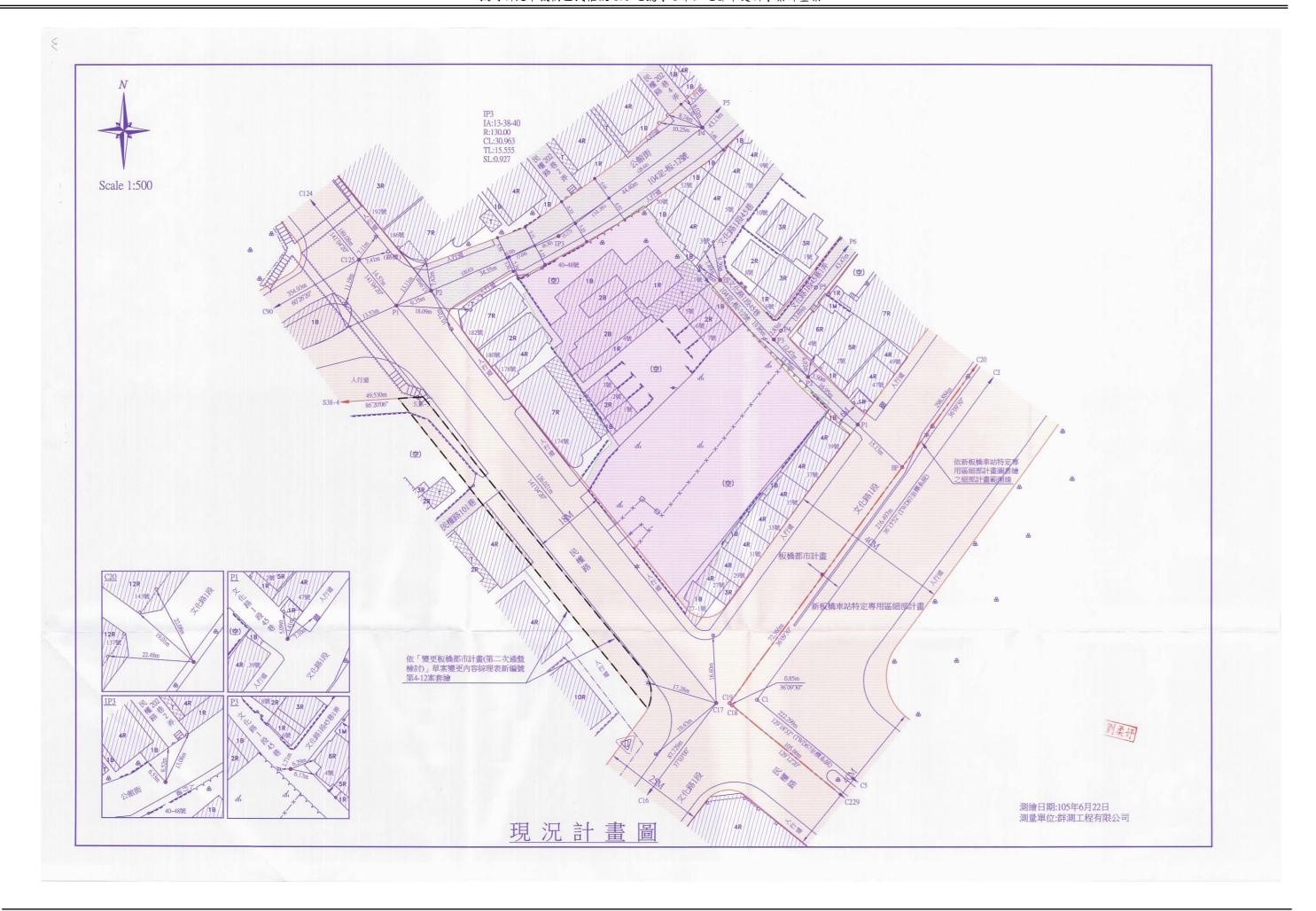
附表三

公共	共設施用地建蔽率及容積率	
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		百分之二百五十
停車場用地	平面使用:百分之十 立體使用:百分之八十	平面使用:其附屬設施百分之 二十 立體使用:百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自 來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	國中以下:百分之一百五十 高中(職):百分之二百 大專以上:百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場:百分之二百四十 批發市場:百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使 用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要,循都市計畫 程序,於都市計畫書中訂 定	依實際需要,循都市計畫程 序,於都市計畫書中訂定

附錄十三、建築線指示圖







附錄十四、資金信託及建築經理草約

- 告知事項:受託人臺灣土地銀行股份有限公司依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第 八條規定,向臺端告知下列事項,請臺端詳閱:
- 一、**蒐集個人資料之目的**:信託業務、消費者客戶管理與服務;金融服務業依法令規定及 金融監理需要。
- 二、蒐集之個人資料類別:姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他 詳如相關業務申請書或契約書之內容,並以受託人與臺端往來之相關業務、帳戶或服 務所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式:
- (一)期間:(以期限最長者為準)
 - 1. 特定目的存續期間。
- 2. 依相關法令所定 (例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
- (二) 地區:第三款「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (三) 對象:
- 1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
- 2. 依法令規定利用之機構。
- 3. 其他業務相關之機構(例如:通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用 卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
- 4. 依法有權機關或金融監理機關。
- (四)方式:符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條規定,臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利:
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外,得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本,惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二)得向本行請求補充或更正,惟依個資法施行細則第十九條規定,臺端應適當釋明其原因及事實。
- (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料,依個資法第十一條 第四項規定,臺端得向本行請求停止蒐集。
- (四)依個資法第十一條第二項規定,個人資料正確性有爭議者,得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者,不在此限。
- (五)依個資法第十一條第三項規定,個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時,得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者,不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利,有關如何行使之方式,得向本行 客服(0800-231-590) 洽詢。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別,惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別,如果是辦理業務審核或作業所需之資料,本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務,敬請見諒。

第一頁

信託契約書

皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

臺灣土地銀行股份有限公司信託部 (以下簡稱乙方) 立約人

臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱丙方)

臺灣土地銀行股份有限公司營業部 (以下簡稱丁方)

緣甲方為「新北市板橋區民權殺743地號等4筆土地」都市更新案(以下簡稱「本更新案」)能順利興建完工交屋,茲委託乙方為本更新案土地及都市更新重建資金受託人、委託丙方為本更新案建築經理工作事項,辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務,立約人特訂立本信託契約(以下簡稱「本契約」),約定條款如下:

第一條:信託當事人

「委 託 人」: 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(其受益權比例及分配方式悉依 本更新案合建契約或權利變換計畫分配之)。

「受 託 人」:臺灣土地銀行股份有限公司信託部。

「信託關係人」:臺億建築經理股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司營業部。

第二條:信託目的及信託事務內容

- 一、甲方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第 一次登記,委託乙方辦理下列事項:
- (一)信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。
- (二)產權管理、處分。
- (三)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜(含原有建物滅失登記)。
- (四)與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (五)辦理甲方收支之帳務管理。
- 二、為配合前項所定信託事務之執行,甲方應另與丙方就本更新案簽訂建築經理服務暨信託契約(副本乙份應提供予乙方留存),丙方建築經理服務暨信託契約之報酬或服務費用由甲方與丙方自行議定,與乙方依本契約第十條所收取之信託報酬無涉。另由丙方辦理下列事項:
- (一)工程進度查核及撥款簽證。
- (二)財務稽核。

第二頁

(三)於本契約第十五條所訂續建情事發生時,本更新案實施者及建物起造人依信託 法律關係變更為丙方,甲方分得房地及車位均以信託財產名義登記於丙方名 下。由丙方辦理甲方分得之不動產產權管理、處分等不動產物權相關之登記移 轉事宜。

第三條:信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至信託目的完成,將產權塗銷信託或歸屬登記完成時止。

第四條:信託財產之種類、名稱、數量

本契約之信託財產包含以下項目:

- (一)新北市板橋區民權段742-1、742-2地號等2筆土地,面積共8平方公尺(實際以交付乙方及地政機關登記為準)。
- (二)本更新案座落基地上原有建物。(以地政機關登記為準)
- (三)第五條第二項第一款之銀行融資款。
- (四)第五條第二項第二款之委託人自備款及第三款之存款利息所得。
- (五)本更新案更新後甲方應分配之土地及建物。

第五條:信託專戶

- 一、為便利乙方處理信託事務之現金收支,甲方同意以乙方名義設立信託專戶於丁方。 信託專戶係屬乙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠 對象、範圍及其金額上限,依存款保險條例相關規定辦理)。
- 二、前項信託專戶收入來源包括:
- (一)銀行融資款:甲方原向丁方申請核准之建築融資款,甲方應於本契約生效後, 通知丁方依融資契約,逕將融資款存入信託專戶。
- (二)委託人自備款:信託存續期間,本更新案所需資金,及甲方為支應第十一條 各項應負擔費用存入信託專戶之款項。
- (三)存款利息所得:信託專戶存款利息所得。

第六條:資料提供及信託登記

- 一、甲方應於本契約簽訂後備妥相關文件,交付甲方指定並經乙方同意之地政士,即 辦理本更新案土地及其上原有建物之信託移轉登記予乙方。
- 二、本契約生效後,甲方應配合乙方因處理信託事務之需要,隨時提供相關資料、證件予乙方,並保證其資料、證件確屬真實及完整,如有錯誤、虛偽或疏漏致乙方 受有損害,由甲方負一切法律及損害賠償責任。

第三頁

三、甲方處理為本更新案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記、原有建物減 失登記等事宜,如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時,應以書面向乙方提出 申請,除因不可歸責於乙方事由外,乙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。 但甲方提出之申請,經乙方檢視後認其申請不當時,得請甲方提出說明或更正之, 乙方得合理展延用印或提供證件之時程,不受五個營業日之限制。

第七條:資金之籌措

本更新案所需興建費用概由甲方負擔,並由乙方自信託專戶內支應控管。

第八條:信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用,乙方對信託財產之運 用、處分及各項權利之行使,不具有運用決定權,而應依甲方指定營運範圍 或方法妥善管理信託財產。
- 二、本更新案信託不動產之管理,僅限產權登記事項,有關不動產占有、使用 上之管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲方自行辦 理。如發生任何糾葛情事,均由甲方自行處理解決。
- 三、信託專戶之款項應專款專用,除支付本契約約定之有關費用外,不得供作其他用途。
- 四、本更新案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後,甲方已預售之 房地,應向銀行辦理分戶貸款核貸後優先償還丁方債權。如前述房地已售部分之分 戶貸款不足以清償銀行之融資時,甲方應辦理未售房地部分追加第一順位抵押權登 記予丁方。乙方就甲方已預售之房地,應依據甲方與承購戶簽訂之房地買賣契約, 於承購戶繳清相關費用且經乙方償還丁方債權後,辦理房地所有權塗銷信託返還甲 方或按甲方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。
- 五、甲方於信託存續期間就其依本更新案權利變換計畫,可分得之房地所為之銷售或 處分,概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用,與乙方無關。

第九條:信託收益及分配

信託存續期間,本信託財產收入除支付本信託相關費用外,不做收益之分配。

第十條:受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方處理信託事務之報酬由甲方支付,報酬計算標準及支付時期由甲、乙方另行約定, 該約定並視為本契約之一部分。

第十一條:委託人之費用負擔及支付

一、本更新案有關之費用,除信託報酬依前條辦理外,包括工程營建費用、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、

第四頁

公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費、權利變換費用及其他因乙方 處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等,均由甲方負擔之。

- 二、本更新案請領前項費用時,應由甲方審核無誤後,經丙方出具財務稽核報告檢附該等憑證影本,洽丁方報請乙方自信託專戶撥付。其中如屬工程營建費用之動用, 甲方應另檢附工程合約及請款憑證,經丙方複核並出具工程進度查核報告後,再 交由丁方報請乙方審核後動用。
- 三、因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜,悉依中華民國稅法及有關 規定辦理。
- 四、本更新案有關之契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐及相關規費, 均由甲方負擔之。
- 五、信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時,甲方應依乙方通知之期限及 金額存入信託專戶。甲方倘未依乙方通知存入款項,而由乙方就信託專戶餘額不 足部分墊付者,甲方應即償還,如未立即償還並應自乙方墊付日起至清償日止, 按年息百分之五計付利息予乙方,惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。
- 六、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,由甲方負擔之。

第十二條:信託契約之變更

甲方因情事變更需要變更本契約條款時,應由甲方與乙方協議並以書面方式變更或修 訂之。申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣伍萬元整予乙方,並負擔辦理信 託變更登記時,所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

第十三條:信託契約之終止

- 一、信託存續期間有下列情事之一者,得終止本契約;依本項終止時,甲方應副知新北 市政府財政局:
- (一)因天災等不可抗力或其他不可歸責於任一方之事由,致信託目的之達成或信託 事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- (二)由甲方提議,並經乙方同意時。
- (三)其他因委託人或受託人違反本契約各項約定,經任一他方以書面通知限期三十 日內履行或改善,而逾期仍未履行或改善,致信託目的之達成或信託事務之執 行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- 二、除前項約定外,甲方未經乙方同意,不得單方申請塗銷信託登記。

第十四條:信託關係消滅時信託財產之分配及交付

第五頁

- 一、信託關係消滅時,乙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲方:
- (一)信託目的完成,乙方應就信託財產範圍,依本更新案權利變換分配清冊分配,由甲方書面指示乙方配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。甲方並同意於辦理塗銷信託登記時,提供相關文件交付乙方同意之地政士,並依土地、建築物權利變換名冊,及依甲方與丁方之貸款約定,併案辦理建物及土地應有部分追加設定第一順位抵押權登記。
- (二)信託專戶內之款項於扣除第十一條甲方應負擔之費用後,如有剩餘者應撥入甲方於丁方開立之帳戶。
- (三)依第十三條終止契約者,乙方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記 返還原產權委託人,信託專戶內之款項於扣除第十一條甲方應負擔之費用後, 如有剩餘者應撥入甲方於丁方開立之帳戶。
- 二、甲方交付乙方辦理信託財產分配及本更新案房地所有權移轉登記所依據之文件, 甲方應自行審核,始得交付乙方,除該文件形式上有明顯瑕疵者外,乙方就該等 文件及分配結果不負認定之責。
- 三、甲方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償乙方因本契約負擔之一切 債務前,乙方得拒絕交付信託財產,並得處分信託財產抵償之。

第十五條:未完工程之協助處理

- 一、本更新案工程於施工期間,非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上,經丙方催告甲方於三十日內復工興建,逾期仍未復工興建,且甲方未能提出具體解決方案或所提方案不為乙、丙、丁方所認可時,得由丙方啟動續建機制。續建機制啟動時,丙方應即擬定續建計畫及相關預算與時程(作業費用由甲方負擔),由丙方邀集全體契約當事人(含關係人)共商協助續建事宜,並經乙、丙、丁方同意後進行續建,並應經新北市政府同意後(若新北市政府不同意時,乙、丙方得依第十三條第一項第一款之約定終止本契約),甲方無條件配合丙方交接工程,及配合提供所有本更新案相關文件、契約、圖說等予丙方。
- 二、如依前項規定進行續建,甲方應無條件配合辦理以丙方為受託人名義擔任本更新案實施者(含事業計畫及權利變換計畫,以下同)及建造執照起造人,並由丙方以受託人名義另申請稅籍、開立發票,於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理。
- 三、甲方同意並完全授權及委任丙方辦理本更新案續建事宜(含續建期間不動產之融 資、銷售事項),並以本項約定作為前開授權及委任之證明,不另立契約。前開 授權及委任未經乙、丙、丁方書面同意,甲方不得撤回、變更、終止或解除,或 另行授權、委任他人辦理續建相關事宜。

第六頁

- 四、甲方應於本案申報開工前預先簽署辦理本更新案實施者、建築執照起造人變更為 丙方所需之相關文件(變更起造人理由書及變更實施者聲明書),並將上述文件 辦理公證後交由乙方保管。
- 五、本更新案工程交接、實施者或建造執照起造人變更前、中、後,甲方原應負擔之 責任,仍由甲方負擔。
- 六、丙方應估算興建中建物價值及興建至完工所需再投入之金額及相關費用,協調工程相關廠商及丁方,釐清興建工程中甲方於該工程之承包廠商所應付而未付之工程款金額及乙、丁方已撥付投入工程之金額,並召開續建工程會議,商討續建團隊及債務清償方式。
- 七、乙、丙方依前揭約定協助辦理本更新案工程續建,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,乙方得逕行處分甲方信託財產優先抵償之。
- 八、為配合辦理本專案工程續建需要,甲方同意於第一次建築融資撥款時,同時通知 丁方,如發生續建時,丁方得逕以丙方工程進度查核估驗報告及撥款簽證,視為 甲方之撥款指示及代借款憑證,並依融資銀行融資作業要點有關規定辦理,甲方 決無異議,並將融資款存入信託專戶,續建期間本專案信託專戶內資金應優先用 於支付工程款及續建相關費用。續建所生之工程款及相關費用,均由甲方負擔, 不足部分,丙方得繼續銷售本專案甲方分得之房地及車位,以取得續建所須資金, 惟不得影響丁方債權。
- 九、本專案由內方協助續建完工,並繼續銷售本專案甲方分得房地籌資或以甲方分得信託財產清償續建期間所產生之工程款及相關費用時,甲方同意以3家專業估價者對甲方依本更新案分得且未售之土地及房屋部分估價結果之平均值為底價辦理銷售(估價費用由甲方負擔,並得自甲方信託財產支應),銷售一個月後如銷售收入(含原來已售部分)未能清償全案融資本息及所有相關負擔費用(含乙、內方服務報酬),經徵得甲方及丁方同意後得調整售價,直至銷售收入足以清償為止。
- 十、俟續建完工後,乙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、 工程費用、續建相關費用、及所有甲方應負擔之費用後,剩餘房地及款項則依本 契約相關約定辦理。
- 十一、如因任何可歸責於甲方之原因致本更新案續建發生延遲或損害,相關賠償及法律責任由甲方自行負擔,並得自本專案信託財產中甲方應分得之部分抵償之。

第十六條:信託之結算表報

一、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲方,並副知新北市政府財政局。

第七頁

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,並取得甲方之 承認;甲方如無具體正當理由不得拒絕承認,甲方於收受前開文書後十日內,未 為拒絕承認之表示者,視為承認。

第十七條:風險告知及損益歸屬

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

第十八條:瑕疵擔保責任

甲方保證本契約所交付並移轉之信託財產,甲方具有完全合法之所有權,且無任何物 及權利上之瑕疵,如有違反,乙方因依法應繼受信託財產之瑕疵,致涉及訴訟所產生 之費用(包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等)以及其他一切 之相關費用,概由甲方負擔,乙方得逕行處分信託財產抵償之。

第十九條:受託人之責任

- 一、乙方處理信託事務,應依信託法、信託業法及有關法律規定,以善良管理人之注 意為之,並負忠實義務;對甲方提供應保密之資料,負保密義務。
- 二、因甲方之故意、過失,或因天災、地變、戰爭、法令變更,或因市場發生巨變及 其他不可抗力事由,或其他不可歸責乙方之事由,致使本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。
- 三、乙方應自己處理信託事務,惟本契約另有約定或有不得已之事由者,得委任第 三人辦理,乙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第二十條:企業型態委託人之告知義務(本更新案信託專戶未收受預售屋之預收款,並不 符合內政部增列履約保證機制之不動產開發信託類型)

- 一、委託人為企業型態者,於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時,應向其行銷、 廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知,本信託之受益人為委託人而非其客 戶,且不得使客戶誤認受託人係爲其受託管理信託財產。委託人與客戶訂有契約 者,並應於契約中明定之。
- 二、經甲方之客戶請求時,甲方應提供前項所載之本契約約定條款影本。

第二十一條:受益權轉讓之限制

本信託之受益權不得任意轉讓,且不得設定質權。

第二十二條:廣告之限制

第八頁

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

第二十三條:個人資料保護

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

第二十四條:簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於乙方處,以作為本契約一切往來之依據,如基本資料與往來簽章樣式有變更時,應儘速通知乙方辦理變更事宜,倘未 完成變更手續而致受損害時,概由甲方自負其責。
- 二、本契約存續期間,如公司合併或更名等事實時,承受公司應儘速以書面通知乙方, 如因通知遲延所發生之各項損失,與乙方無涉,概由承受公司負責。
- 三、甲方之住所如有變更,應即以書面通知乙方,如怠於通知,乙方將有關文書向本契約所載或乙方知悉之最後住所寄發後,經通常之郵遞期間,即視為送達。

第二十五條: 適用法令及管轄法院

- 一、本契約適用中華民國法律,如因本契約涉訟時,立約人合意以臺灣新北地方法院 為第一審管轄法院。
- 二、本契約如有未盡事宜,悉依中華民國法令及國內外金融慣例,由甲、乙方本誠信 原則另行協議之。

第二十六條:附件之效力

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

第二十七條:條款標題

本契約條款之標題,係為便利閱讀而設,不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十八條:爭議處理

- 一、爭議發生時,委託人得向受託人提出申訴,申訴方式如下:
- (一)申訴服務專線:0800-231-590
- (二)申訴傳真專線:(02)2375-3716

第九頁

- (三)線上申訴路徑:土地銀行入口網站(https://www.landbank.com.tw)/ 關於土銀/意見交流/顧客申訴。
- 二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者,不接受受託人申訴之處 理結果者,或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時,得於收受處理結果或期 限屆滿之日起60日內,向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十九條:遵循防制洗錢及打擊資恐

受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的,委託人、受益人及信託關係人以及前開人等之關係人(包含但不限於法定代理人、監護人、輔助人、被授權人)同意受託人得依「洗錢防制法」、「責恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「本行防制洗錢及打擊資恐注意事項」及「本行防制洗錢及打擊資恐確認客戶身分作業程序」之規定,進行以下措施,受託人依本條辦理如致委託人、受益人及信託關係人以及前開人等之關係人發生損害或承受不利益者,均由委託人、受益人及信託關係人或前開人等之關係人自行承擔,受託人不負損害賠償責任:

- 一、受託人受理信託業務作業程序時,得請委託人、受益人及信託關係人或前開人等之關係人提供審查所需之資料,如委託人、受益人及信託關係人或前開人等之關係人拒絕提供、或經審查為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、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,受託人得立即停止業務往來或運行關閉信託專戶。
- 二、於信託存續期間,受託人於發現委託人、受益人及信託關係人或前開人等之關係 人為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、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者時,得逕行暫時停止本契約所載之各項交易與 業務關係而無須另行通知委託人、受益人及信託關係人或前開人等之關係人;受 託人並得終止本契約,惟受託人須於發生終止效力60天(含)前書面通知委託人、 受益人及信託關係人或前開人等之關係人。
- 三、受託人於定期或不定期審查委託人、受益人及信託關係人或前開人等之關係人身 分作業或認為必要時(包括但不限於懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活 動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等),得要求委託人、受益人及信託關係人 或前開人等之關係人於接獲受託人通知後60天(含)內提供審查所需之必要資訊 或對交易性質與目的或資金來源進行說明,如逾期仍不履行者,受託人得以書面 通知暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係、或終止本契約,並於終止之書 面通知到達時發生效力。

第一〇頁

第三十條:其他

- 一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力,不得因 受讓、繼承、授權行為而有損對方權益否則視為違約。
- 二、甲方與本更新案關係人所簽訂之各式契約(如委任契約書、工程承攬契約書、建 築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等),其權利義務均由甲方自行負擔履 行,其依本契約約定須由乙方配合執行事項,乙方應配合執行。
- 三、甲方對於承購戶因買賣契約所涉之所有權利義務,概與乙方無涉,均應由甲方負責。如致乙方受有任何損害,應由甲方負擔一切相關費用並賠償乙方所受之損害。

第三十一條:契約份數

本契約書正本五份,甲、乙、丙、丁方各執一份;新北市政府財政局執副本一份。

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

立 約 人

甲 方: (即委託人)

皇翔建設股份有限公司

代表人:董事長 廖年吉

營利事業統一編號:86379024

地 址:台北市中正區博愛路38號8樓

乙 方: (即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人:董事長 凌忠嫄

營利事業統一編號:03700301

代理人:信託部經理 游麗玲

地 址:台北市中正區館前路46號

信託關係人

丙 方:

臺億建築經理股份有限公司

代表人:董事長 紀玉枝

營利事業統一編號:23221933

地 址:台北市中山區松江路87號10樓之3

丁 方:

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人:董事長 凌忠嫄

營利事業統一編號:03700301

代理人:營業部經理 張森江

地 址:台北市中正區館前路46號

第一一頁

第一二頁

		信託留存印鑑樣式	
	皇翔廷	E設股份有限公司	-
	契約解說人員:	核對人:	\dashv
	□業務人員□管理人員	□業務人員□管理人員	
	信託業務服務證號:	信託業務服務證號:	_
	時間	時間 地點	\dashv
	地點	7世 海6	
中	華民國	年 月	E



契約編號: 107TR1043

建築經理暨信託契約書

委託人:皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立契約書人:

受託人:臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱乙方)

為使甲方於新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新案(以下簡稱本專案)工程能順利興建完工(取得使用執照並辦妥所有權登記),爰由甲方與受託銀行簽訂不動產信託契約書(以下簡稱主契約)在案,甲方委託乙方辦理建築經理服務及信託管理事務。甲、乙雙方合意訂定本契約條款如下,以資共同遵守:

第一條 信託當事人

一、 委託人: 甲方 皇翔建設股份有限公司

二、 受託人: 乙方 臺億建築經理股份有限公司

三、 受益人: 本契約為自益信託, 受益人即委託人。 (其受益權比例及分配方式依權利變換計畫分配為準)

第二條 契約關係人

- 一、本契約所稱「融資銀行」係指委託人為本專案開發之資金需求,與其 簽訂授信合約之金融機構,即臺灣土地銀行股份有限公司營業部(以 下簡稱丙方),其融資債權應受保障,但以實際已撥付甲方之融資金 額為限。
- 二、 本契約所稱「受託銀行」為本專案不動產及資金信託之受託人,即臺灣土地銀行股份有限公司信託部(以下簡稱丁方)。

第三條 建築經理服務及信託事務內容

- 一、甲方為使本專案順利與建完工、取得使用執照、辦妥產權登記並保障 丙方之債權,委託乙方辦理下列事項:
- (一)續建情事發生時,依信託關係擔任本專案建造執照起造人及興建完成 建物之管理與產權處分。
- (二) 辦理本專案不動產物權相關之登記、移轉等相關事宜。
- (三) 於工程興建期間進行工程進度查核及撥款簽證、財務稽核、銷售查核、 協助續建完工及不動產清理處分等工作。

第1頁,共13頁

台灣銀行投資-----



契約編號:107TR1043

二、 建經服務事項內容如下:

(一) 工程進度查核及撥款簽證:

- 1. 依甲方提供與本案承造人約定之工程進度階段付款表(包含工程項目及金額)及甲方與丙方約定之融資撥付表(包含工程階段節點),乙方派工程人員至工地現場依工程節點確認工程進度,並各出具工程進度報告乙份予丙方及丁方。
- 為乙方執行工程進度查核所需,甲方應提供工程進度查核所需文件資料予乙方,並應協調承攬廠商、材料供應商同意乙方因查核之必要查詢及現場勘驗等工作。
- 3. 工程執行間若建築樓地板面積,工程造價及工程進度有變更時,甲方 應先行通知乙方,並將變更計劃送交乙方。
- 4. 應附資料詳如本契約第六條第三項約定。
- 5. 乙方就甲方提送有關資料執行工程進度查核,製作工程進度查核報告 書並依銀行融資之貸款條件出具融資撥款簽證書送交丙方撥付貸款。
- 6. 查核階段乙方於工程施工期間不定期實施進度查核。

(二) 財務稽核:

- 1. 甲方應另與丁方簽訂信託契約,並於丙方設立「興建信託專戶」及「預售款信託專戶」(以下合稱「信託專戶」)控管本專案資金。
- 2. 信託專戶款項應依甲方與丁方簽訂之信託契約約定專款專用,信託專戶除請領有關本專案完成興建開發之工程款、各項稅費等工程所需費用(不含管銷費用及貸款利息)及支付甲方與丁方簽訂之信託契約約定有關費用外,以銀行活期存款之運用為限,不得供作其他用途。相關資金之動支需同時符合丙方之要求。
- 3. 甲方每次自專戶請款時,應於用款日7個銀行營業日前以書面方式檢附 請款單、廠商合約(估價單)、廠商發票(收據)、付款簽收單或匯款 證明、各項憑證影本或費用明細表送乙方審核無誤後,乙方應連同相 關交易憑證出具財務稽核報告書洽丁方支付予相關廠商或歸墊甲方已 支付之費用;其屬工程營建費用者,承造廠商並應出具工程執行進度 明細資料及已領前期款項之證明。
- (三) 提供預售屋履約保證「價金信託」之銷售查核:
- 1. 甲方應於每月15日前提供前一月新簽訂買賣契約影本及承購人清冊

第 2 頁,共 13 頁

台灣銀行投資-----

臺億建築經理股份有限公司



契約編號:107TR1043

(內容包括但不限於承購人基本資料、聯絡方式、契約編號、買賣標的、銷售總價、付款條件、累積已繳價款及承購人異動內容等)交予 乙、丁方。

- 2. 於委託存續期間,乙方就下列事項定期提供查核報告予丙、丁方:
 - (1) 甲方就承購戶所繳價金應交付信託之金額與實際交付信託之金額 是否相符。
 - (2) 甲方向承購戶收取之價金,是否有遲未交付信託之情形。
- (四)協助續建完工及不動產清理處分。(續建機制詳第十二條)

第四條 信託財產

本專案以權利變換方式實施,信託財產則為續建機制啟動時甲方分配之房 地。

第五條 信託存續期間

- 一、除本契約另有約訂外,本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本專案建物完工辦妥建物所有權第一次登記並依甲方與丙方間之授信合約 辦理建物追加設定第一順位抵押權予丙方後,將建物產權塗銷信託並 辦理回復或歸屬登記完成時止。
- 二、除本契約另有約定外,信託存續期間得經立契約書人全體共同書面同意 延長或提前終止。

第六條 信託財產之交付、管理、運用及資料提供

- 一、乙方對信託財產不具有運用決定權。乙方應依本契約及甲方與丁方簽訂 之信託契約相關約定執行信託事務;如有約定未盡事宜者,乙方應依 甲方之書面指示管理、運用及處分信託財產,甲方之書面指示內容應 載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等,以供乙方憑 辦。甲方之書面指示內容不得違反授信合約之約定,惟乙方就前開指 示是否違反授信合約之約定不負認定之責。
- 二、本契約生效後,甲方應配合乙方因處理信託事務之需要,隨時提供相關 資料、證件予乙方,乙方就甲方所提供之資料不負查核真偽之義務。 甲方如有提供資料不實,或有虛偽、隱匿之情事,致使乙方與第三人 發生任何糾紛或訴訟、非訟之事件,應由甲方全權負責釐清並負擔相 關訴訟費用;若因而致使乙方受有損害,甲方並應負損害賠償責任。

第3百, 共13百

台灣銀行投資-----



契約編號: 107TR1043

三、甲方應提供資料如下:

- (一) 甲方應提供工程進度查核、財務稽核及銷售查核所需文件資料予乙方:
- 1. 首次查核檢附建造執照正反面影本及起造人名冊影本(含附表;如有 辦理變更設計時應附變更後附表)、建照圖、工程預算書、預定進度 表(前述文件提供電子檔即可)。
- 2. 建造執照工程勘驗記錄文件、工程合約影本等相關資料檢送予乙方查核。
- 3. 全案總銷售明細表(含已售及未售)。
- 4. 預售房屋、土地買賣契約書範本壹份。
- 5. 其他乙方所需之必要文件。
- (二) 甲方為本專案工程興建、變更、登記等事宜,如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時,應以書面提出申請,乙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。
- (三) 甲方同意依丙方之貸款條件由乙方出具撥款簽證通知丙方撥款。
- (四) 財務稽核及銷售查核執行要點如下:

甲方每次申請動撥信託專戶資金時應提供下列資料:

- 1. 請款申請書(蓋與本契約同式印鑑章)。
- 2. 當期已售戶數明細表並請影印預售屋買賣契約書之簽約當事人、總價款、分期款部分及或有特別承諾條款。
- 3. 專戶收支明細表 (網路銀行查詢或書面存摺),並註明承購人姓名。
- 4. 支出費用請款明細表,各項支出費用請提供廠商發票(收據)、合約 (估價單)、付款簽收單等單據影本。
- 5. 無積欠工程款證明。
- 四、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規 費之申報、繳納及其他稅務事宜,應依中華民國稅法及相關法令之規 定辦理。

第七條 興建資金之籌措

本專案工程所需興建費用均由甲方負擔。

第八條 信託收益及分配

信託存續期間,不分配信託收益。

第 4 頁,共 13 頁

台灣銀行投資-----

臺億建築經理股份有限公司



契約編號:107TR1043

第九條 受託人之責任與義務

- 一、乙方處理信託事務,應以善良管理人之注意義務及負忠實義務,履行本契約。
- 二、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙 方之事由,致發生損害時,乙方不負損害賠償之責。
- 三、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔,乙方不保證 信託財產之盈虧及最低收益,乙方依本契約所負之債務,僅於信託財 產限度內負履行責任。
- 四、 乙方於其認有必要時,得使第三人代為處理部分信託事務; 乙方使第 三人代為處理信託事務者,僅就該第三人之選任與監督其職務之執行 負其責任。
- 五、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時,應由 甲方自行負責處理。除經甲方以書面指示且經乙方明示同意者外,乙 方不負積極進行任何有關信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之 責。

第十條 委託人之費用負擔及支付

- 一、本契約之各項支出,包括但不限於乙方之報酬、稅捐、規費、為完成本 專案興建開發、管理銷售及乙方處理信託事務所支付之費用及負擔之 債務,均由甲方負擔。
- 二、本專案之契稅、房屋稅等稅費由甲方負擔,乙方收到繳稅通知時,即應 通知甲方於一週內以現金或即期支票交由乙方繳付。
- 三、公共管理基金應於申請使用執照前,由甲方依公寓大廈管理條例之規定 比例金額寄存,於大廈管理委員會成立並完成公共設施及點交驗收後 移交之。
- 四、本件信託法律關係,因歸責於甲方之事由致與第三人(包括行政機關) 涉及訴訟或強制執行,仲裁及其他任何法律程序時,縱係以乙方名義 列為請求或被請求之當事人,其所發生之一切費用(包括但不限於訴 訟費用、仲裁費用、律師費用,提供擔保及其他必要費用),全部應 由甲方負一切法律及損害賠償責任;倘若乙方受到不利判決(或其他 裁定、處分等),第三人不就信託財產強制執行而逕行將乙方自有財 產實施強制執行,甲方應即提供擔保或提出清償並聲請撤銷強制執

第 5 頁,共 13 頁

台灣銀行投資-----



契約編號: 107TR1043

行,如乙方尚受到其他損害時,甲方應對乙方負損害賠償責任。

五、乙方如因可歸責於甲方(含甲方自行委辦廠商或各類專業技師)之事由就信託財產或處理信託事務,致侵害第三人之權益時,乙方得要求甲方逕向第三人賠償。如乙方因甲方未能及時處理而涉訟時,甲方除應支付涉訟之乙方有關前項費用之外,並應於每一審級及強制執行程序,另行支付乙方依協助訴訟之作業費每次新台幣壹拾萬元整(營業稅另計),但若可歸責乙方者不在此限。甲方應於收受乙方前開通知後五個銀行營業日內支付。

第十一條 委託人聲明事項及告知義務

- 一、 甲方茲聲明於簽署本契約前,已於合理時間內充分了解與審閱相關內容,並同意受本契約之約束,本契約並非以損害甲方之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的,亦無有害於甲方之債權人之情形。
- 二、於信託存續期間內,因處理信託事務之需要,甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方;如因甲方提供之資料不實,致乙方或第三人受損害者,甲方應自負一切法律上責任。

第十二條 未完工程之協助處理

- 一、本更新案工程於施工期間,非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上,經乙方催告甲方於三十日內復工興建,逾期仍未復工興建,且甲方未能提出具體解決方案或所提方案不為乙、丙、丁方所認可時,得由乙方啟動續建機制。續建機制啟動時,乙方應即擬定續建計畫及相關預算與時程(作業費用由甲方負擔),由乙方邀集全體契約當事人(含關係人)共商協助續建事宜,並經乙、丙、丁三方同意後進行續建,並應經新北市政府同意後(若新北市政府不同意時,乙、丁方得依本契約第十六條第二項第一款約定終止本契約),甲方無條件配合乙方交接工程,及配合提供所有本更新案相關文件、契約、圖說等予乙方。
- 二、甲方應於本契約簽訂時出具變更實施者同意書 (應辦理公證)及切結書 交予丁方保管,俾便於續建機制啟動時由乙方以受託人辦理名義變 更,擔任本更新案實施者 (含事業及權利變換計畫,以下同)及建造執 照起造人,同時辦理變更事業及權利變換計畫將實施者分得房地及車

第6頁,共13頁

台灣銀行投資-----臺億建築經理股份有限公司



契約編號:107TR1043

位均以信託財產名義登記予乙方名下,並由乙方以受託人名義另申請 稅籍、開立發票,於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管 理。

- 三、甲方同意並完全授權及委任乙方辦理本更新案續建事宜(含續建期間不動產之融資、管理、處分及移轉登記事項),並以本項約定作為前開授權及委任之證明,不另立契約。前開授權及委任未經乙、丁方書面同意,甲方不得撤回、變更、終止或解除,或另行授權、委任他人辦理續建相關事宜。
- 四、 本更新案工程交接、實施者或建造執照起造人變更前、中、後,甲方 原應負擔之責任,仍由甲方負擔。
- 五、 乙方應估算興建中建物價值及興建至完工所需再投入之金額及相關費用,協調工程相關廠商及丙方,釐清興建工程中甲方於該工程之承包廠商所應付而未付之工程款金額及丙、丁方已撥付投入工程之金額,並召開續建工程會議,商討續建團隊及債務清償方式。
- 六、乙、丁方依前揭約定協助辦理本更新案工程續建,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,丁方得逕行處分甲方信 託財產優先抵償之。
- 七、為配合辦理本專案工程續建需要,甲方同意於第一次建築融資撥款時, 同時通知丙方,如續建發生時,丙方得逕以乙方工程進度查核估驗報 告及撥款簽證,視為甲方之撥款簽證指示及代借款憑證,甲方絕無異 議,並將融資款存入信託專戶,續建期間本專案信託專戶內資金應優 先用於支付工程款及續建相關費用。續建所生之工程款及相關費用, 均由甲方負擔,不足部分,乙方得繼續銷售本專案甲方分得之房地及 車位,以取得續建所須資金,惟不得影響丙方債權。
- 八、本專案由乙方協助續建完工,並繼續銷售本專案甲方分得房地籌資或 逕以處分甲方分得信託財產抵充續建期間所產生之工程款及相關費用 時,甲方同意以3家專業估價公司對甲方依本更新案分得且未售之土地 及房屋部分估價結果之平均值為底價辦理銷售(估價費用仍由甲方負 擔,並得自甲方信託財產支應),銷售一個月後如銷售收入(含原來 已售部分)未能清償全案融資本息及所有相關應負擔費用與乙、丁方 服務報酬,經徵得甲方及丙方同意後得調整售價,直至銷售收入足以

第7頁,共13頁

台灣銀行投資-----



契約編號:107TR1043

清償時止。

- 九、俟續建完工後,甲方同意專戶之資金先用於清償本專案融資本息、信 託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、乙方續建服務費及所 有甲方於本專案應負擔之費用後,剩餘房地及款項再依本契約及信託 契約書相關約定辦理。
- 十、 如因任何可歸責於甲方之原因致本更新案續建發生延遲或損害,相關 賠償及法律責任由甲方自行負擔,並得自本專案信託財產中甲方應分 得之部分抵償之。

第十三條 受益權轉讓之限制

本信託之受益權不得任意轉讓,且不得設定質權。

第十四條 受託人之報酬計算標準及相關費用

- 一、 乙方受託辦理本契約之建築經理服務事項服務報酬以新台幣肆拾萬元 (未含營業稅)計收。
- 二、 服務報酬費用甲方給付方式如下:
- (一) 簽訂本契約時,支付服務報酬新台幣拾萬元整。
- (二) 於本契約書簽訂後一年,支付服務報酬新台幣拾萬元整。
- (三) 於本契約書簽訂後一年六個月,支付服務報酬新台幣拾萬元整。
- (四) 於本契約書簽訂後二年,支付服務報酬新台幣拾萬元整。
- 三、由乙方協助續建完工及不動產清理處分時,其續建相關服務費用另以 接管後發生總費用之7%及總銷金額之5%計收(營業稅另計),由本 專案甲方分得之信託財產處分後之收入支付。
- 四、 前項協助續建及清理處分之服務費不含協助籌資利息、稅規費、地政士代辦費及銷售廣告費。
- 五、 本專案雙方當事人應就所持有之契約,各自負責貼用印花稅票。
- 六、甲方於獲得銀行核准融資後,因本身之事由,致未申請融資撥款,而 乙方仍依約處理事務時,甲方即應依本契約有關報酬及費用給付辦法 之約定,支付乙方服務報酬。
- 七、 本契約因故合意終止時,甲方已付乙方之服務費無需返還。

第8頁,共13頁

台灣銀行投資-----

臺億建築經理股份有限公司



契約編號: 107TR1043

第十五條 契約之變更

甲方因情事變更致需變更本契約條款時,應與乙方協議並以書面方式變更或 修訂,並經新北市政府同意後為之;如有涉及丙方或丁方之權益應經丙方或 丁方之書面同意後為之。申請變更時甲方應付契約變更費用新台幣壹萬元整 (營業稅另計)予乙方,並負擔因須辦理信託變更登記時所需之各項稅捐、 規費及地政士代辦費用等。

第十六條 信託契約之終止

- 一、除本契約另有約定外,本契約因下列事由而終止;依本項終止時,甲方應副知新北市政府財政局:
- (一) 信託目的已達成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時)。
- (二) 信託目的無法完成而消滅,並依第十七條第一項約定辦理。
- 二、 信託存續期間有下列情事之一者,得終止本契約;依本項終止時,甲 方應副知新北市政府:
- (一)因天災等不可抗力或其他不可歸責於任一方之事由,致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- (二) 由甲方提出,並經乙方及契約關係人同意時。
- (三) 因經濟情勢變化或其他相當事由,致信託目的之達成或受託事務之執 行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- (四) 主契約另有約定時。
- (五) 其他因委託人或受託人違反本契約各項約定,經他方以書面通知限期 三十日內履行或改善,而逾期仍未履行或改善,致信託目的之達成或 信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- 三、除前項約定外,甲方或其繼受人拋棄信託法第六十三條第一項之權利, 不得隨時終止信託契約,且未經乙、丁方同意,甲方不得單方申請塗銷 信託登記。

第十七條 信託關係消滅時,信託財產之分配及交付方式

- 一、 信託關係消滅時, 乙方應將信託財產依下列方式交付甲方:
- (一)本信託契約依第十二條啟動續建機制並因信託目的完成而終止時,乙 方因擔任本專案權利變換計畫分配房地之受託人,應即依權利變換分 配清冊分配,配合辦理塗銷信託登記並將建物返還予甲方或依甲方指

第9頁,共13頁

台灣銀行投資-----



契約編號:107TR1043

示直接移轉登記予承購戶。甲方並同意於辦理塗銷信託登記時,提供 相關文件交予甲方指定之地政士並依土地、建築物分配清冊,及依甲 方與提供本更新案融資借款之丙方間之授信約定,併案辦理建物應有 部分追加設定第一順位最高限額抵押權登記及轉載丙方之原設定抵押 權。

- (二)乙方依甲方指示將甲方分得之完工後建物產權直接移轉予承購戶時,每戶酌收手續費新台幣貳仟元整(營業稅另計),於辦理產權移轉時一次計收。辦理前述產權移轉時甲方應檢附信託事務指示書、產權移轉及買賣價款清冊、承購戶已繳價款發票影本等書件。
- 二、 甲方未依本契約及主契約約定繳清相關費用及清償一切債務前, 乙方 得拒絕交付信託財產,並得處分信託財產抵充之。

第十八條 個人資料保護及使用規範

- 一、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供 個人資料者,均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 二、 甲方茲聲明並同意乙方於處理受託事務之範圍內,得蒐集、處理、利 用及國際傳輸甲方依本契約所提供之公司及個人資料。乙方依據個人 資料保護法第八條第一項規定辦理之告知義務內容,詳如附件。

第十九條 簽樣留存及通知

- 一、甲方基於本契約對乙方所作之各項指示得以傳真方式辦理,並應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處,以作為往來書面指示之依據,若其基本資料及印鑑式樣有變更時,應儘速通知乙方辦理變更事宜,倘未完成變更手續致受損害時,概由甲方自負其責。
- 二、 甲方如因本契約約定需對乙方提出書面指示或同意書件時,應以本人 親簽或本契約所載之相同印鑑樣式為之,該印鑑如有遺失、毀損或其 他變更原因時,應即向乙方辦理留存印鑑變更事宜。
- 三、 於信託存續期間內,如甲方發生公司合併或更名等事實時,甲方或承 受公司應儘速以書面通知乙方,如因通知遲延所發生之各項損失,應 由甲方與承受公司負責。
- 四、除有特別約定外,甲、乙雙方就本契約有關事項之指示與通知,均按 本契約所載地址以郵遞或專人送達為之。如一方地址變更,應即以書

第 10 頁,共 13 頁

台灣銀行投資-----

臺億建築經理股份有限公司



契約編號:107TR1043

面通知他方,否則他方按原址送達而遭退回或拒收時,均以第一次投 遞日期為送達日期。

第二十條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋及適用,悉依中華民國法律;如因本契約涉訟時,除法律另有專屬管轄之規定外,甲、乙雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項,悉依信託法、信託業法及其他相關法令規章之 規定;相關規定如有新增或修訂時,甲、乙雙方同意適用新規定;上 開法令未規定時,由甲、乙雙方本於誠信原則協議之。

第二十一條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同 等效力,不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益,否 則視為違約。
- 二、 甲、乙雙方及信託財產交易、往來之相關資料,除本契約、法令或主 管機關另有規定外,他方應保守祕密。
- 三、除本契約另有約定外,乙方處理信託事務,應由甲方以書面方式指示 乙方為之,並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力,應受送達 地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁 及其他交涉之必要時,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,全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題,係為便利閱讀而設,不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、乙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員 出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時,該切結、承諾、委託或 約定責任事項概由甲方自行負責履行,如對乙方造成損害,甲方願負 賠償責任;如乙方評估後提出書面意見及請求時,甲方應提供必要擔 促。
- 七、 本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由,致使本契約部 份約定無效時,該無效部份並不影響其他部份,其他部份仍屬有效。

第11頁,共13頁

台灣銀行投資-----



契約編號: 107TR1043

第二十二條 風險告知及損益歸屬

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

第二十三條 瑕疵擔保責任

甲方保證本契約所交付信託之財產,甲方具有完全合法之所有權,且無任何 物及權利上之瑕疵,如有違反,乙方因依法應繼受信託財產之瑕疵,致涉及 訴訟且不可歸責乙方之事由所產生費用(包括但不限於訴訟費、聲請費、執 行費、規費、律師費用等)以及其他一切之相關費用,概由甲方負擔。

第二十四條 附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書, 均為本契約之一部分,與本契約之約定具有同一效力,惟附件或指示函內容 與本契約如有牴觸時,以本契約為主。

第二十五條 契約份數

本契約正本貳份、副本壹份,由甲、乙方各執正本壹份,另丁方執副本壹份 為憑。

(本頁以下無正文)

第12頁,共13頁

台灣銀行投資-----

臺億建築經理股份有限公司



契約編號:107TR1043

立契約書人

甲 方:(即委託人)

皇翔建設股份有限公司

代表人:董事長 廖 年 吉

營利事業統一編號:86379024

地 址:臺北市中正區博愛路38號8樓

電 話:(02)2388-2898

乙 方:(即受託人)

臺億建築經理股份有限公司

代表人:董事長 紀玉枝

營利事業統一編號:23221933

地 址:臺北市中山區松江路87號10樓之3

電 話:(02)8978-6262

委託人信託留存印鑑樣式	
	皇翔建設股份有限公司
印鑑樣式	
時間	
地點	
核對人	

中華民國一〇七年

月

第13頁,共13頁

台灣銀行投資-----

附錄十五、五大管線函文

正本

檔 號:保存年限:

中華電信新北營運處 函

地址:23448新北市永和區警光街5號 聯絡方式:古坪玉、02-89527537 zz006040@cht.com.tw

受文者:富椿電機工業技師事務所

發文日期:中華民國105年5月17日 發文字號:新北規設字第1050000792號

速別:速件

密等及解密條件或保密期限:普通

裝 附件:如文(正、副本均含附件) 245.tif、預防挖損電信管線作業須知.TIF

主旨:檢送貴所辦理新北市板橋區民權段743、752-25、742-1、742-2地號等4筆工程設計範圍內電信管線套繪資料及預防 挖損相關作業須知乙份,請查照。

說明:

一、復貴所105年5月10日富椿字第2016051002號函。

二、經查貴所施工基地範圍附近有本營運處電信管線,所提供 套繪資料僅供參考,實際位置及埋深仍以現場會勘、定位 或試挖為準,施工時務請小心漸次挖掘,避免挖損致影響 本公司及公眾權益。

三、又查電信管線明細資料係屬本公司營業秘密項目,依營業 秘密法及其相關規定,未經本公司同意不得提供、洩漏予 第三人,違者應自負法律責任。

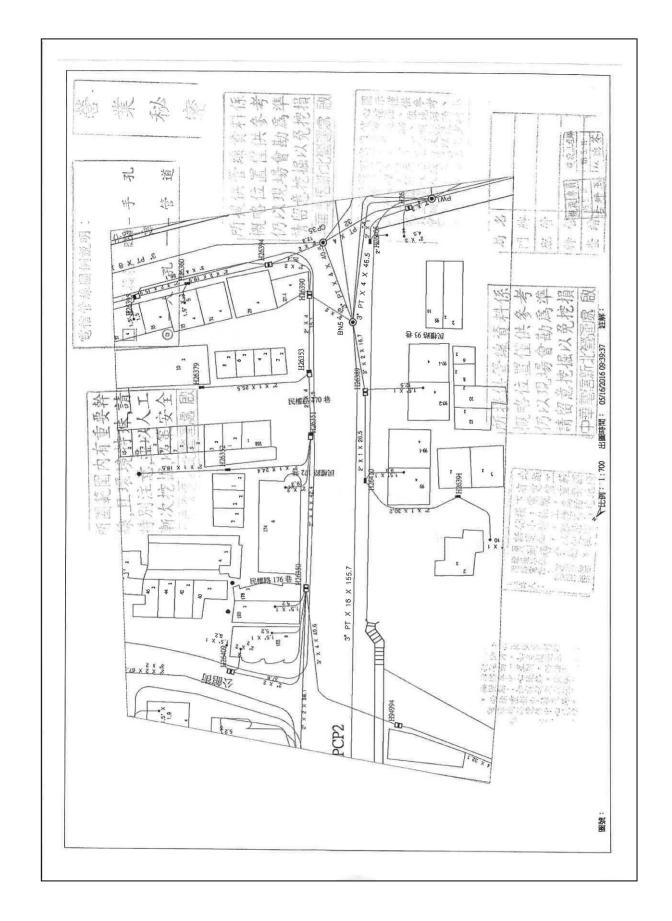
四、本案電信管線維護單位為本營運處第一客戶網路中心,聯絡電話:8952-7711,施工時亦請賜電通知會勘。

正本:富椿電機工業技師事務所(台北市民生東路五段69巷1弄8號2樓) 副本:北分新北營運處第一客戶網路中心



依據分層負責規定授禮承辦單位主管決行

第1頁 共1頁



預防挖損電信管線作業須知

中華電信北區分公司客網處

(各公共工程主辦單位配合作業須知)

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

\$ 2 ×

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

二、 施工中:

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

人員許可,不得任意打除或移(搬)動。

(八)、工區內管線如經本營運處同意採用吊掛或支承管線者應隨時檢示管線 狀況,確實妥加保護。

三、 挖損時之配合措施:

- (一)、立即停止施工,隨即與本局維護單位(線路中心)或挖路中心連絡。
- (二)、管挖損位置,應予明確標示同時保持乾淨,不可回填掩埋,如有積水 應隨時抽乾、以免纜線障礙範圍擴大。
- (三)、電信搶修人員到達後,工程主辦單位應協助其搶修工作之進行,如開 挖土方、破碎、照明、抽水...等。

四、 其他注意事項:

- (一)、採用吊掛方式時,須先經本營運處同意,並擬具吊掛計劃書送本營運
- (二)、下列工作挖損管線危險性最高,必須注意,最好事先通知本營運處維
- a、 管線附近,使用鋼板打(拔)樁或埋設其他管線施工時。
- b、 修補連續壁鑽孔灌漿工作時。
- c、 以鑚探器探測土質時。
- d、 挖土機開挖接近管線附近時。
- e、 採用吊掛鑿除混凝土時。
- f、 破碎機在管線附近施作時。
- g、施工中臨時變更原有設計時。
- (三)、管線埋設位置與深度有疑問時,隨時洽維護單位會勘。

正本

檔號:

保存年限:

台灣電力股份有限公司台北南區營業處

地址: 22063新北市板橋區四川路1段287

聯絡人:莊榮焜 傳真:(02)29568608

臺北市民生東路五段69巷1弄8號2樓

電子信箱: u926523@taipower.com.tw 連絡電話:(02)29595111分機2746

受文者:富椿電機工業技師事務所

發文日期:中華民國105年5月23日 發文字號: 北南字第1051505318號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:如文

主旨:檢送本處位於新北市板橋區民權段743等4筆地號附近之配電 相關管線圖1份(如附件),請查照。

說明:

- 一、復貴事務所105年5月10日富椿2016051004號函。
- 二、經查貴事務所施工基地範圍附近有本處配電管線,所提供套 繪資料因管線變動頻繁僅供參考,實際位置及埋深仍以現場 會勘、定位或試挖為準,施工時務請小心漸次挖掘,若有危 及配電管線之虞,速即連絡本處,在未會勘定案前,務請暫 勿施工,以免影響供電安全或發生工安事故;如有挖損,相 關費用須由貴事務所全額負擔。
- 三、架空桿線如有妨礙,亦請至本處辦理遷移手續。
- 四、施工時若危及配電管線,請洽本處市區巡修課處理(電話: 29595111分機2200)。
- 五、為加速貴事務所申請套繪時效,爾後若欲套繪本處服務區管 線,請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處(地址:臺 北市牯嶺街73號)及台北供電區營運處(地址:臺北市中正 區羅斯福路4段190號)。

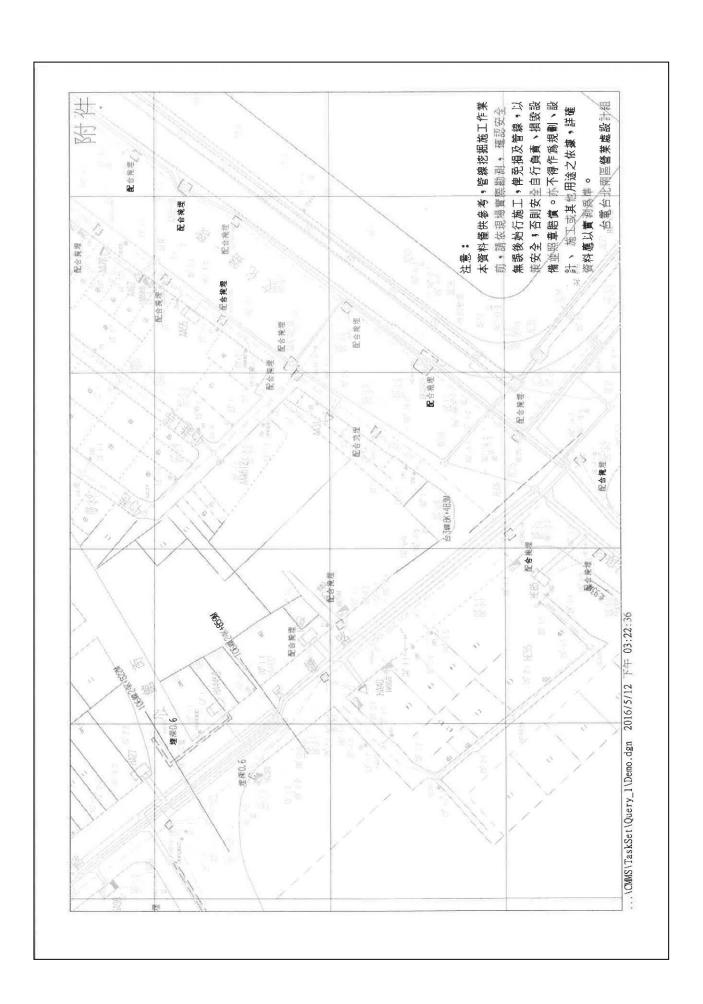
正本: 富椿電機工業技師事務所

副本:

第1頁 共2頁

依照分層負責授權部門主管決行

第2頁 共2頁



新海瓦斯股份有限公司 (簡便行文表)

公司地址:(241)新北市三重區安慶街340號 聯絡地址:(241)新北市三重區力行路1段52號

公司電話:(02) 2982-1131 分機8207

聯絡人:賴志林

機關傳真:(02) 2989-2475

受文者: 富椿電機工業技師事務所

速 別:

發文日期:中華民國105年5月13日

發文字號:新瓦維字第 173 號

附 件:

主 旨:檢還 貴所新北市板橋區民權段743、752-25、742-1、742-2

地號等4筆土地板橋區民權路170巷及172巷之巷道部分(色筆標示部分)之管線施工圖影本,經查該標示範圍道路段內無本公

司瓦斯管線,復請 查照。

說 明:

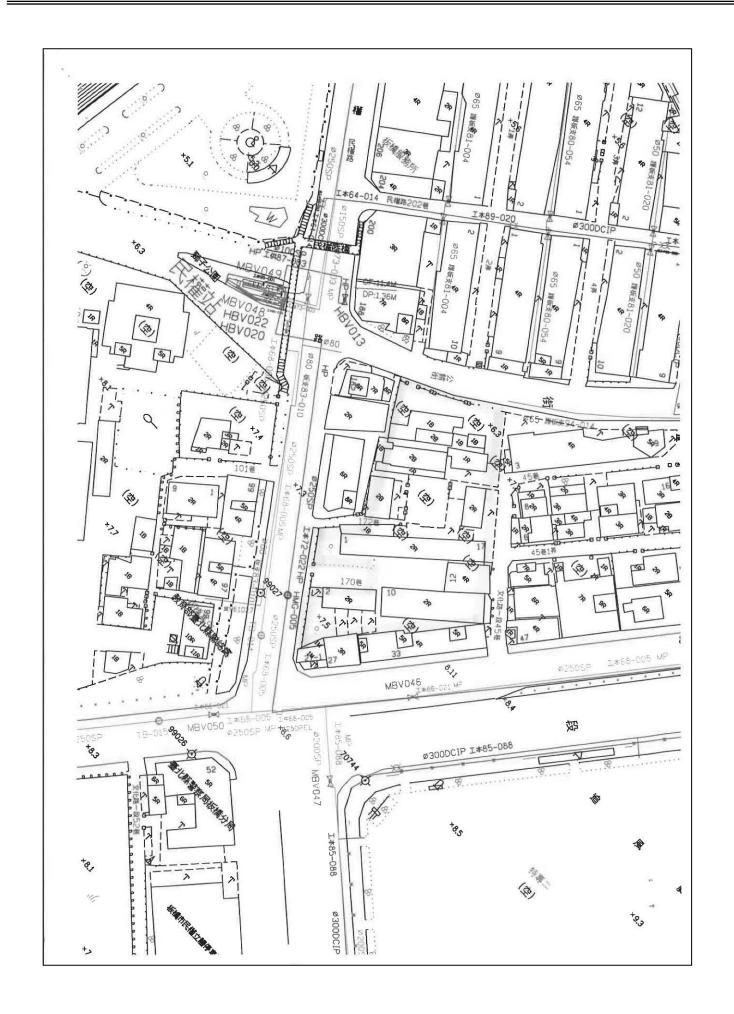
覆 貴所 105 年 5 月 10 日富椿 2016051001 號函

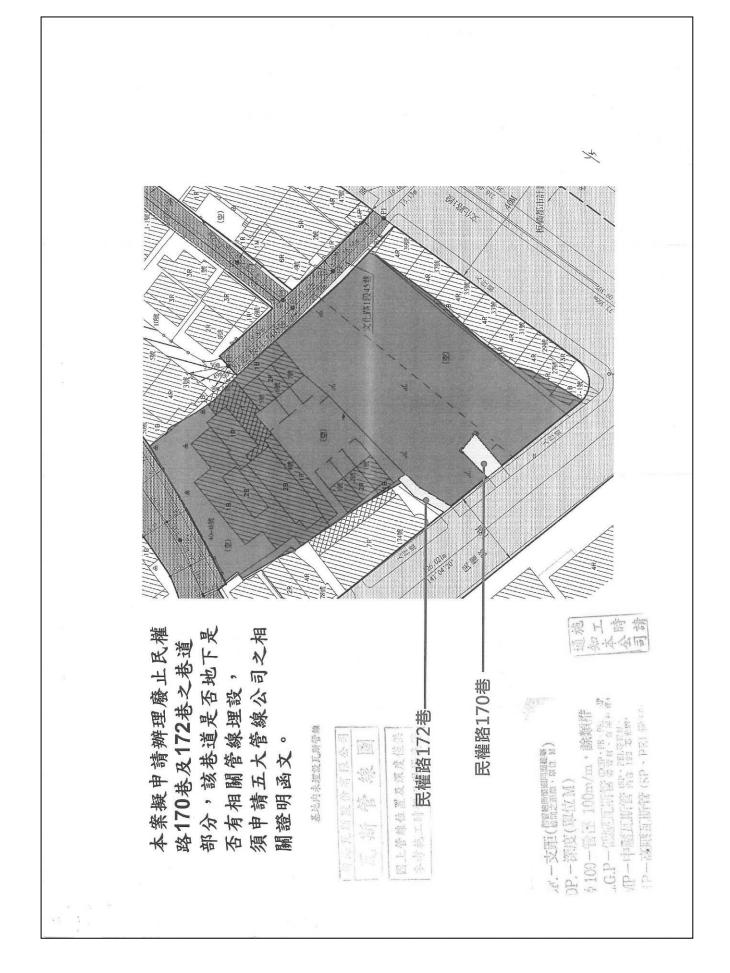
正 本:富椿電機工業技師事務所

副 本:本公司養護部維護課

養護部







發文方式: 郵寄

檔 號:

保存年限:

台灣自來水股份有限公司第十二區管理處板橋服務所函

22069新北市板橋區三民路2段253號 聯絡方式:承辦人 鍾蕙玲 電話(02)2961-2196分機205 傳真(02)2956-5217 電子信箱 tammy08@mail.water.gov.tw

受文者: 富椿電機工業技師事務所

發文日期:中華民國105年5月12日

發文字號:台水十二板工字第10500017110號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:普通

附件:如文

主旨:檢送貴所辦理新北市板橋區民權路170巷、民權路172巷附近路段工程設計範圍內自來水管線套繪資料,請查照。

說明:

一、復貴所105年5月10日富椿2016051003號函。

二、經查貴所設計工程範圍附近有本所管轄之∮300以下配水管線,詳如附圖,所提供套繪資料僅供參考,效期2個月,實際位置及埋設深度仍以現場會勘、定位或試挖為準,施工時務請小心漸次挖掘,避免挖損致影響本公司及公眾權益。

三、請貴所於施工前,先洽本所工務股,必要時辦理現場會勘,連絡電話: (02) 2956-7641。

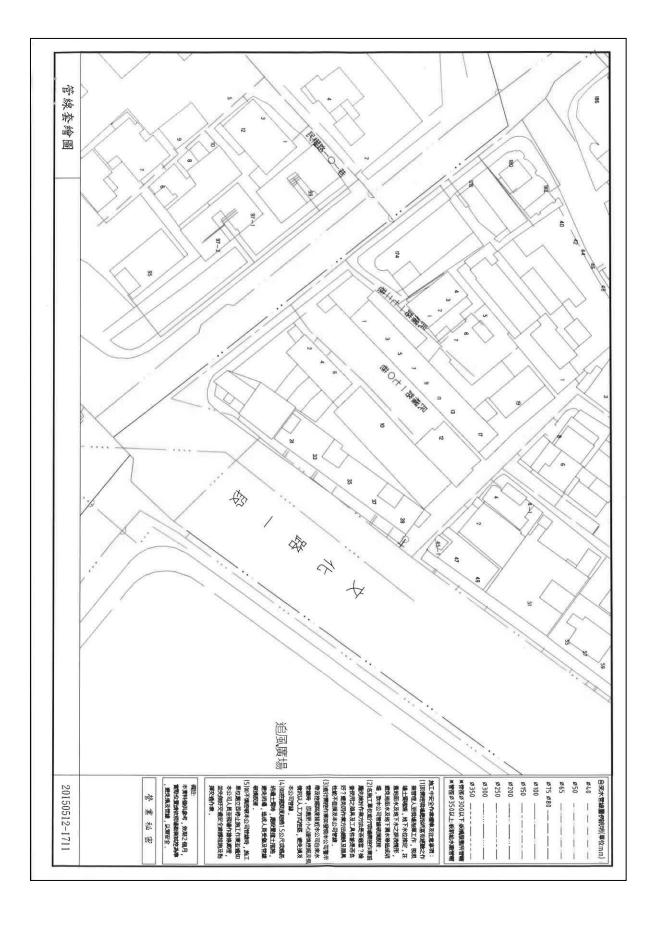
四、自來水管線明細資料係屬本公司營業秘密項目,未經本公司同意不得提供、洩漏予第三人,違者應自負法律責任。

正本: 富椿電機工業技師事務所

副本:

主经院素與

第1頁 共1頁



正本

檔號: 保存年限:

新北市政府水利局 函

地址: 23444新北市永和區保順路8號3樓

承辦人:林胤芝

電話: (02)89232300 分機3119 傳真: (02)89231058

臺北市民生東路五段69巷1弄8號2樓

電子信箱:ag0090@ntpc.gov.tw

受文者: 富椿電機工業技師事務所

發文日期:中華民國105年5月11日 發文字號:新北水設字第1050867863號

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:有關查詢本市板橋區民權段743地號等4筆土地附近地區周遭 地下管線一案涉及雨、污水下水道業務部分,詳如說明,請 查照。

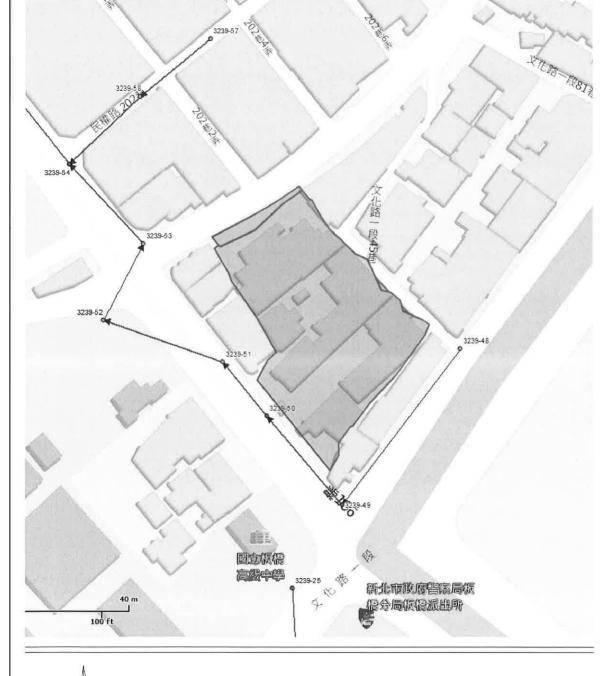
說明:

- 一、復貴事務所105年5月10日富椿2016051005號函。
- 二、有關本局維管之公共污水下水道及公共雨水下水道管線資訊 已登錄至本局網站 (http://www.wrs.ntpc.gov.tw/) 及污 水下水道專區/新北市污水下水道GIS系統(http://rain.ntpc.gov.tw/swggis/HomeLogin.aspx) (點 取「一般民眾」即可登入),如有需要可自行上網查詢。
- 三、所提供之系統圖說僅供參考,惟其現況是否有管線及實際埋 設位置仍以現場會勘,定位或試挖為準,另施工時務請小心 漸次挖掘,若發現不明管路請邀集相關管線單位辦理會勘; 在未會勘定案前,務請暫勿施工,以免影響排水或發生工安 事故,如不慎挖損下水道管線,請立即通知當地區公所或本 局。

正本: 富椿電機工業技師事務所

副本:新北市政府水利局雨水下水道工程科、新北市政府水利局污水設施科

第1頁 共2頁



新北印政府污水 \ \ 水坦GIS系統



比例尺 1:1000

1.本地圖由新北市政府污水下水道地理資訊系統產製,相 關資料僅供參考。若有相關建議請洽新北市政府水利局 2.紅色虛線僅供套繪示意,非污水管線。

附錄十六、新北市政府申請分配函文

正本

檔號:保存年限:

新北市政府 函

地址:22001新北市板橋區中山路1段161號15樓

承辦人:許世迪

電話: (02)29603456 分機8342

傳真:(02)22725545 電子信箱:AL8755@ntpc.gov.tw

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

文义有。主州是政成仍有依公司

發文日期:中華民國106年9月28日

發文字號:新北府財開字第1061935978號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:如主旨



HDC10609098

主旨:檢送「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新權利變換計畫案」更新後分配位置申請書1份,請查照。

說明:

一、復貴公司106年9月5日皇翔字第1060191號函。

二、本府選配標的如下:(更新後分配位置申請書如附件)

- (一)住宅單元: 地上3~13、15~21層全部各層12戶(編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12)、 地上14層全部11戶(編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11)及地上22層部分8戶(編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、A9、A10)合計235戶,建物及其基地應有部分價值計新臺幣(以下同)39億1,556萬7,040元。
- (二)停車位:地下3層編號70~114號、地下4層編號115~174號 合計105個坡道平面車位,車位價值計2億4,435萬元。
- 三、市有不動產可選配權利價值(41億6,266萬3,838元)扣除上 述選配價值後尚餘274萬6,798元,依都市更新條例第31條第 2項規定領取差額價金。

正本:皇翔建設股份有限公司副本:新北市政府城鄉發展局



第1頁 共1頁

新北市政府公文用紙

附件

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人:新北市(管理者:新北市政府財政局)

本人願意參與分配,茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置 圖、各樓層平面圖,申請分配下列單元及車位位置。

一、 本人單獨申請分配之房屋及車位:

(一)房屋分配單元部份:

本人申請分配單元之「單元編號 A:(舉例: 5 樓編號 A1 戶,則單元編號請填寫「5F-A1」)

22F-A10 \cdot 22F-A9 \cdot 22F-A1 \cdot 22F-A6 \cdot 21F-A1 \cdot 21F-A12 \cdot 20F-A1 \cdot 20F-A12 \cdot 19F-A1 \cdot 19F-A12 \cdot

18F-A1~18F-A12 \ 17F-A1~17F-A12 \ 16F-A1~16F-A12 \ 15F-A1~15F-A12 \

14F-A1~14F-A11 \ 13F-A1~13F-A12 \ 12F-A1~12F-A12 \ 11F-A1~11F-A12 \

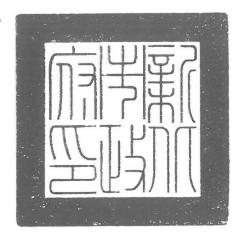
10F-A1~10F-A12 \ 9F-A1~9F-A12 \ 8F-A1~8F-A12 \ 7F-A1~7F-A12 \ 6F-A1~6F-A12 \

5F-A1~5F-A12、4F-A1~4F-A12、3F-A1~3F-A12, 共 235 個單元。

(二)汽車停車位部份:

本人申請分配汽車停車位,其「車位編號」為:(舉例:如選取地下三樓編號 115 之車位,則車位編號請填寫「B3-115」)

B3-70~B3-114、B4-115~B4-174,共105部。



此致

皇翔建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名:新北市(管理者:新北市政府財政局)

(簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號):0006500000

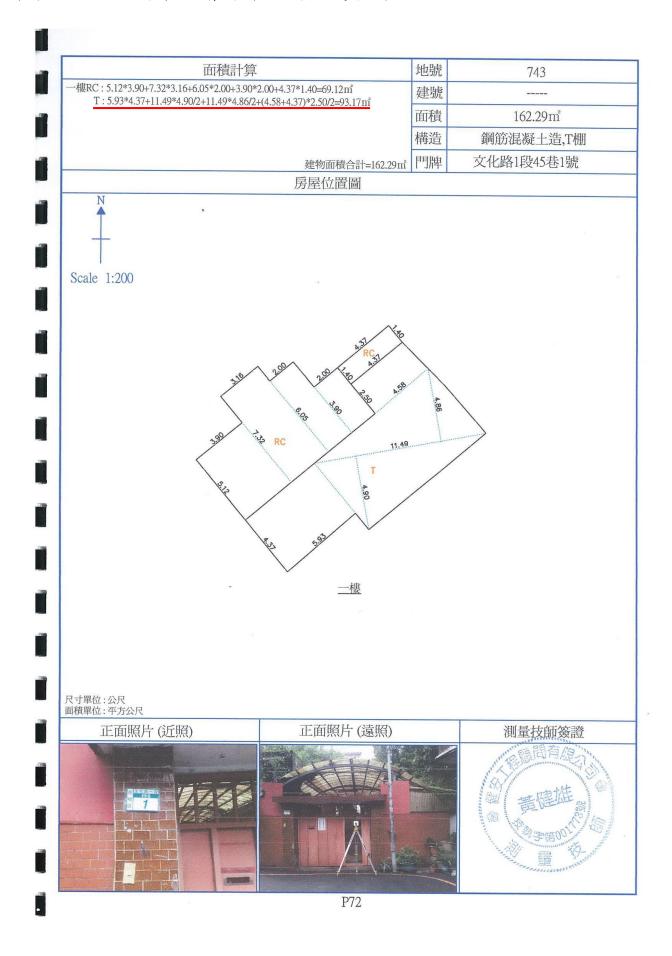
户籍地址:新北市板橋區中山路1段161號15樓

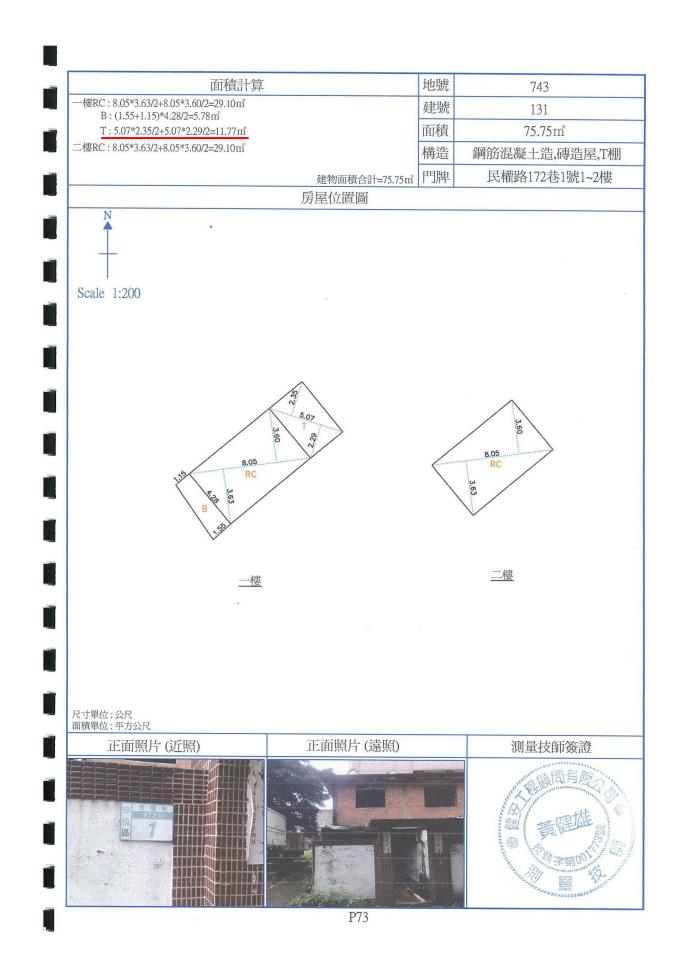
聯絡電話:(02)2960-3456

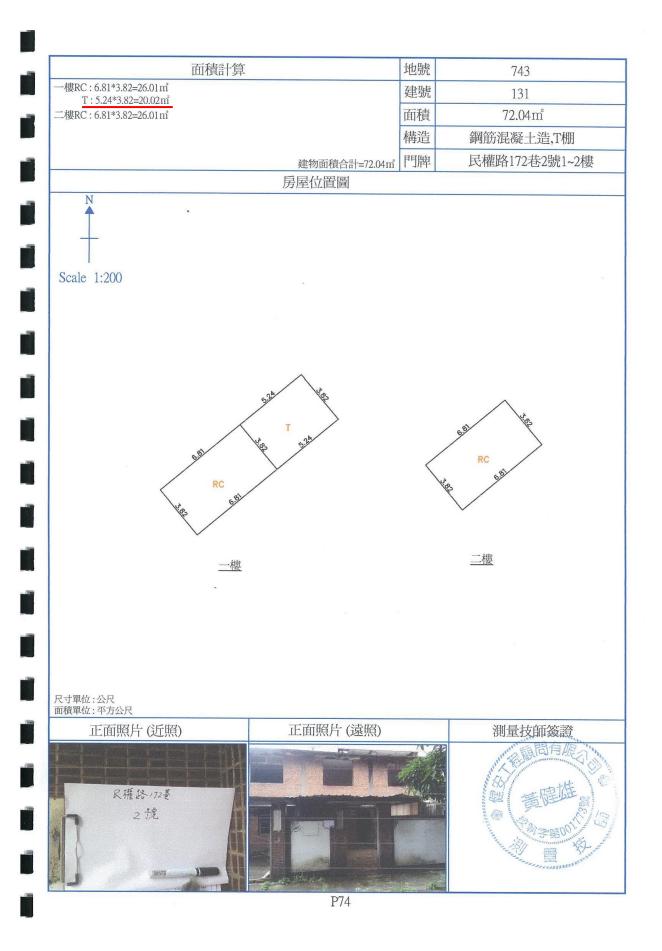
P 華民國 106 年 9 月 28 E

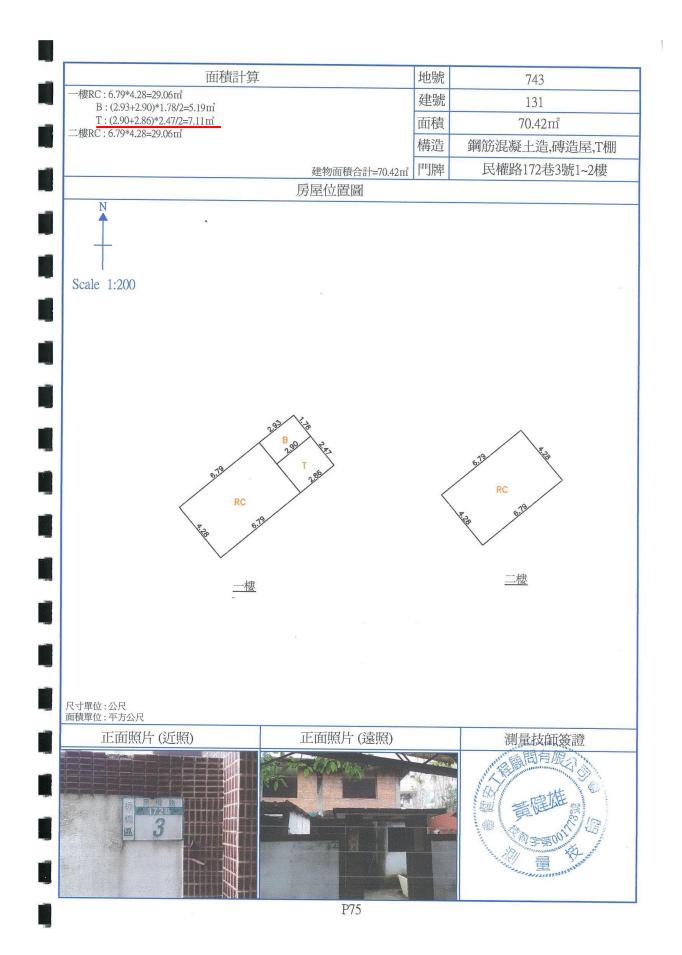
附件三 1/1

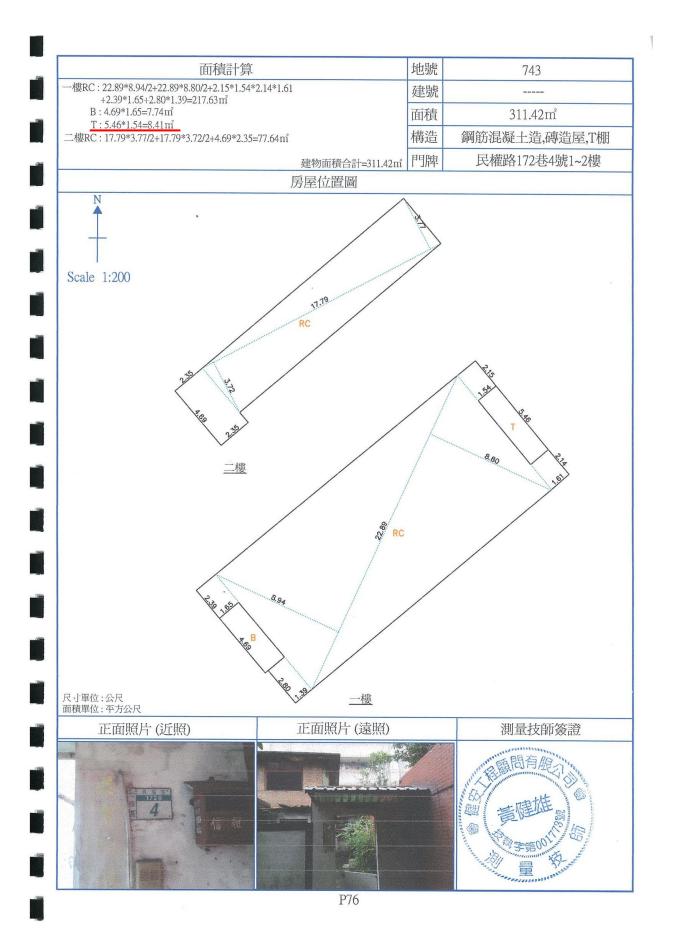
附錄十七、合法建築物增建部分測量成果圖

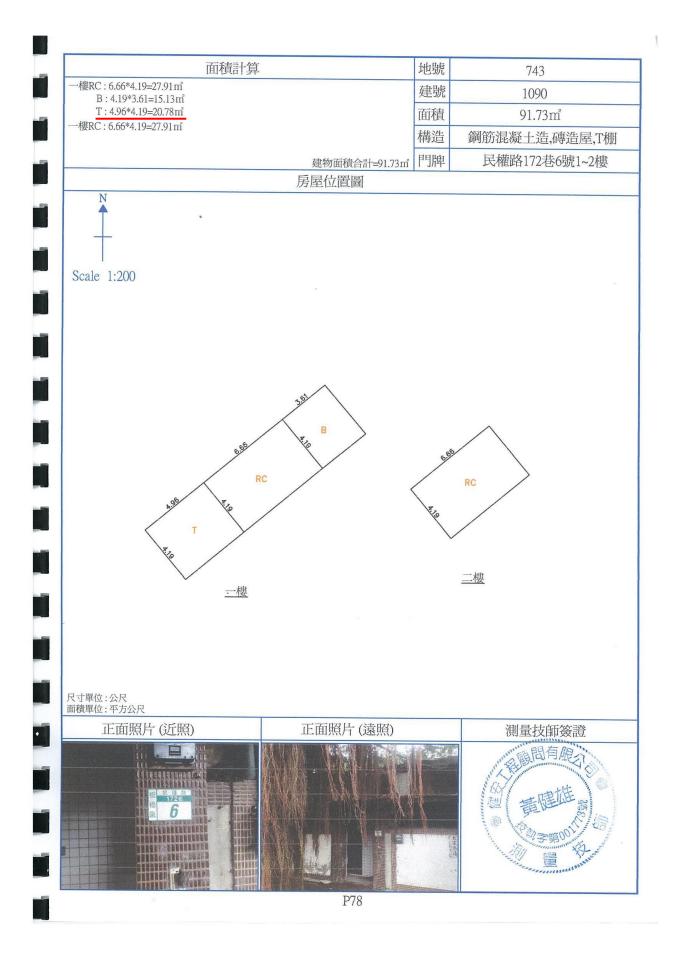


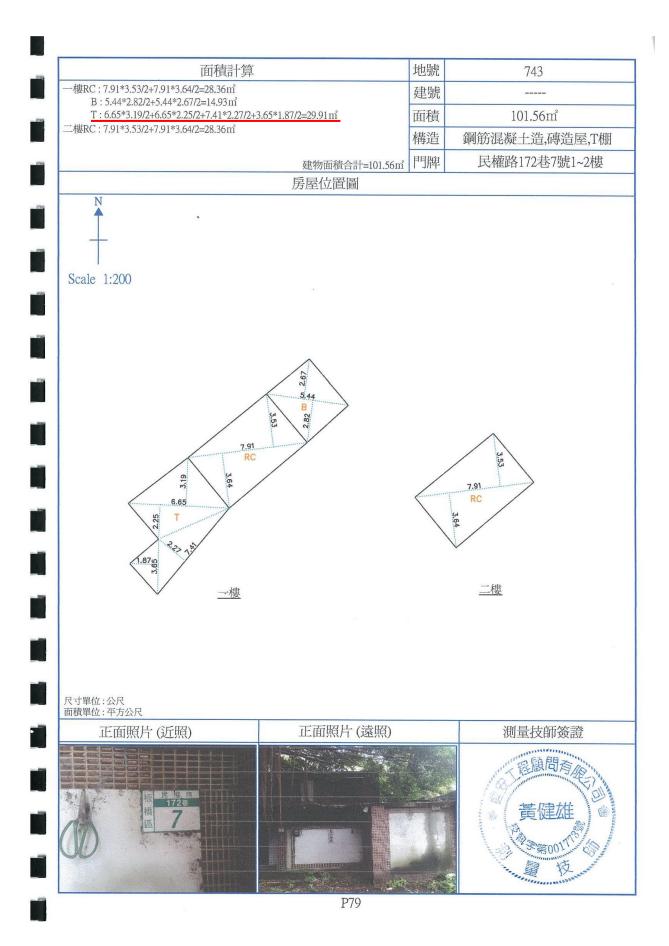












附錄十八、新北市政府 107 年 2 月 23 日新北府城設字第 1070278337 號函 (都市設計審議同意核備)

副本

保存年限:

新北市政府 函

地址:(22001)新北市板橋區中山路1段161號11

樓 承辦人:郭奇昂

電話: (02)29603456 分機7253

傳真: (02)29601983

電子信箱: AS9688@ntpc. gov. tw

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107年2月23日 發文字號:新北府城設字第1070278337號

速别:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:如主旨

主旨:有關貴建築師事務所受皇翔建設股份有限公司委託辦理本市 柘橋都市計畫範圍內「皇翔建設板橋區民權段743地號等4筆 土地集合住宅新建工程」(坐落:板橋區民權段742-1、 742-2、743、752-25地號等4筆土地),申請都市設計審議 核備一案,本府同意核備,隨函檢還審議報告書(副本)1份, 請查照。

說明:

- 一、依據貴事務所107年2月6日未具文號申請書及107年2月13日 修正報告書辦理。
- 二、本案業經本市都市設計及土地使用開發許可審議會105年5月 23日第1次都市更新暨都市設計專案小組、105年12月7日第2 次都市更新暨都市設計專案小組、106年6月28日第3次都市 更新暨都市設計專案小組審議決議修正後通過,為達縮減都 設審議備案行政作業時程考量,爰依「新北市都市設計及土 地使用開發許可審議作業要點 | 第3點第1款第2目規定,經 專案小組審議通過後予以同意核備,再提大會報告,若涉及 計書內容變更,應依大會決議辦理。
- 三、依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」 規定提撥管理維護基金新臺幣557萬2,499元(都市更新人行

第1頁 共4頁

新北市政府公文用紙

步道及空地集中留設面積1,103.57*5,000+法定退縮空間 33.63*1,625=557萬2,499元)。

- 四、本案屋脊裝飾物,依本市都市設計審議原則規定,構造採金 屬架構,並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證, 且高度不超過6公尺,專案小組原則同意設置。
- 五、報告書申請放寬事項,應以專章載明授權依據及放寬事項並 經都設會同意為準。
- 六、有關都市設計審議核備報告書(副本)1份,上開報告書文件 内容如有勘誤等事項,以本府報告書正本內容為準。
- 七、本審議僅對都市設計部分審議,涉及建築管理、結構安全及 其他相關法令部分仍應依規定辦理。

八、副本抄送下列單位:

(一)皇翔建設股份有限公司:

- 1、本案留設開放空間、提供容積移轉環境友善方案、提 撥開放空間管理維護基金等部分,下列事項貴公司應 於銷售買賣契約及規約專章節明顯敘明,並詳細載明 位置範圍、使用管理及應提供社區外不特定民眾使用 不得變更,銷售買賣契約並需逐項經買受人簽名確認, 讓買受人知悉,並納入產權移轉交代事項,據以執行。
- (1)本案留設開放空間1,137.2平方公尺(法定退縮、都 市更新人行步道開放空間與空地集中留設),均屬 公共使用空間,應永久提供社區外不特定民眾使用, 不得為約定專用,亦不得變更。
- (2) 貴公司依「新北市公共開放空間管理維護基金計算 管理運用要點」規定提撥管理維護基金新臺幣557萬 2,499元,係納入公寓大廈公共基金,為專款專用, 不得挪作他用,由社區管理委員會維護管理。
- (3)前述各項之後續管理、維護及修繕工作,應由建築

第2頁 共4頁

新北市政府公文用紙



物之區分所有權人、使用人或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, 確實進行後續管理維護事宜。

- (4)本案部分使用單元係供本府作社會住宅使用。
- 2、貴公司應於申請核發使用執照前,依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金新臺幣557萬2,499元,納入本案公寓大廈公共基金專戶。

(二)本府工務局:

- 1、以下事項請責局於本案申請核發建造執照中加註列管, 俾利確實執行本案後續相關事宜:起造人(皇翔建設股份有限公司)應於申請核發使用執照前依「新北市公共 開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定,提 撥管理維護基金新臺幣557萬2,499元,納入本案公寓 大廈公共基金專戶,始得核發使用執照。
- 2、以下事項請責局於本案申請核發建造執照及使用執照中加註列管,俾利確實執行本案後續相關事宜:
- (1)本案留設開放空間1,137.2平方公尺(法定退縮、都市更新獎勵沿街步道開放空間與空地集中留設),均屬公共使用空間,應永久提供社區外不特定民眾使用,不得為約定專用,亦不得變更。
- (2)起造人(皇翔建設股份有限公司)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金新臺幣557萬2,499元,係納入公寓大廈公共基金,為專款專用,不得挪作他用,並由社區管理委員會維護管理
- (3)前述各項之後續管理、維護及修繕工作,應由建築 物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例

第3頁 共4頁

新北市政府公文用紙

規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等,確實進行後續管理維護事宜。

(4)本案部分使用單元係供本府作社會住宅使用,應於 銷售買賣契約及規約專章節明顯敘明。

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

正本:三大聯合建築師事務所

副本:新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、新北市政府財政局、新北市政府勞工局、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、皇翔建設股份有限公司、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(均含附件)



圖圖 圖圖本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

第4頁 共4頁

新北市政府公文用紙

附錄十九、新北市政府交通局 107 年 3 月 9 日新北交規字第 1070397941 號函(交通影響評估同意核備函)

副本

檔號: 保存年限:

新北市政府交通局 函

地址:22001新北市板橋區中山路1段161號10樓

承辦人:楊幼安

電話: (02)29603456 分機6969

傳真:(02)29698462

台北市中正區仁愛路二段2號11樓

電子信箱: AL6720@ntpc. gov. tw

受文者:三大聯合建築師事務所

發文日期:中華民國107年3月9日 發文字號:新北交規字第1070397941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:有關三大聯合建築師事務所受皇翔建設股份有限公司委託申 請本市「板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫」 交通影響評估(定稿本)一案,本局同意備查,復請查照。

說明:

- 一、復貴處107年3月2日新北更事字第1073531579號函。
- 二、定稿本2份(含電子光碟)抽存,檢還本局同意備查報告1份供
- 三、副本抄送本府工務局,惠請貴局於後續核發之建照、使照分 別加註下列事項:

(一)建照:

- 1、開發單位須儘速提送交通維持計畫書,待送府審核通 過後,始得進行施工放樣。
- 2、旨案承諾於板橋第二運動場臨民權路側捐設公共自行 車(YouBike)一組,請開發單位依承諾於領取使照前 辨理完成。

(二)使照:

1、本案經開發單位評估停車供給已可滿足停車需求,基 地停車需求應內部化,所設停車格位數量須滿足基地 衍生需求; 未來倘有停車供給不足情況, 應研提改善

第1頁 共2頁

措施或增加停車供給。

- 2、未來倘本府有設置公車候車亭、智慧型站牌及交通管 制設施基礎與管道於周圍道路鄰接退縮空間之需求時, 應予配合。
- 3、上述加註事項請開發單位一併納入買賣契約載明。

正本:新北市政府都市更新處

副本:新北市政府城鄉發展局、皇翔建設股份有限公司、三大聯合建築師事務所、 新北市政府工務局、新北市政府交通局交通安全科(均含附件)



羅川福麗

第2頁 共2頁