擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫案 【聽證會版】



實施者：皇翔建設股份有限公司

受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中華民國 109 年 09 月

章節目錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書 ..... Ⅰ
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書 ..... Ⅱ
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書 ..... Ⅲ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅳ
意見回應綜理表 ..... 綜－1

壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 計畫地區及範圍 2-1
一、 基地位置 2-1
二、 更新單元範圍 2-1
三、 劃定更新單元說明 2-1
參、 實施者 3-1
一、 實施者基本資料 3-1
二、 本案預計辦理信託概況 3-1
肆、 計畫目標 4-1
一、 促進土地合理利用 4-1
二、 形塑優質可親之都市開放空間 4-1
三、 改善實質居住環境 4-1
四、 創造協調的都市景觀 4-1
伍、 現況分析 5-1
一、 土地及合法建築物權屬 5-1
二、 土地使用及建築物現況 5-10
三、 附近地區土地使用現況 5-13
四、 公共設施現況 5-13
五、 附近地區交通現況 5-18
六、 交通影響評估 5-20
七、 房地產市場調查 5-26
陸、 細部計畫及其圖說 6-1
一、 相關都市計畫 6-1
二、 土地使用分區管制 6-1
三、 土地使用說明 6-5
四、 更新計畫摘要（本案無） 6-5
柒、 處理方式及其區段劃分 7-1
一、 處理方式 7-1
二、 區段劃分 7-1
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
一、 區內公共設施興修或改善計畫 8-1
二、 鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無) 8-1
玖、 整建或維護計畫 9-1
壹拾、 申請容積獎勵項目及額度 10-1
一、 都市更新獎勵 10-1
二、 其他獎勵 10-8
壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫 11-1
一、 現有巷道廢止或改道計畫 11-1
二、 都市計畫土地使用強度 11-3
三、 申請容積獎勵後土地使用強度 11-3
四、 建築興建計畫 11-3
五、 防災與逃生避難構想 12-38
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 12-1
一、 設計目標及構想 12-1
二、 建築物造型 12-1
三、 量體計畫 12-2
四、 建築物色彩及材料計畫 12-2
五、 景觀規劃 12-8
六、 景觀照明計畫及燈具配置圖 12-26
七、 建築物照明計畫 12-27
八、 車行及人行動線計畫 12-29
九、 汽機車停車與動線計畫 12-31
十、 無障礙空間引導設施系統 12-34
十一、 一樓進排風說明 12-37
十二、 垃圾、廚餘處理及運送系統 12-38
十三、 雨水貯留設施檢討 12-40
十四、 綠建築 12-41
十五、 智慧建築 12-48
十六、 建築物屋頂形式(屋脊裝飾物) 12-49
壹拾參、 實施方式及有關費用分擔 13-1
一、 實施方式 13-1
二、 選配原則 13-1
三、 經費分擔原則 13-1
壹拾肆、 拆遷安置計畫 14-1
一、 地上物拆遷計畫 14-1
二、 合法建築物之補償與安置 14-4
三、 非合法建築物之補償 14-4
四、 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費 14-4
壹拾伍、 財務計畫 15-1
一、 成本說明 15-1
二、 收入說明 15-8
三、 成本收入分析 15-8
四、 現金流量分析說明 15-10
壹拾陸、 效益評估 16-1
一、 政府之效益 16-1
二、 地主與民眾之效益 16-1
三、 實施者效益 16-1
壹拾柒、 實施進度 17-1

壹拾捌、 相關單位配合辦理事項(本案無)..... 18-1
壹拾玖、 其他應加表明之事項..... 19-1
一、 管理維護計畫..... 19-1
二、 更新專屬網站..... 19-1
三、 實施者回饋及承諾事項..... 19-1
四、 本案信託內容..... 19-1
五、 國有土地處理原則..... 19-2

附錄一、 實施者證明文件..... 附錄-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-4
附錄三、 建材設備說明表..... 附錄-6
附錄四、 鄰房鑑定戶數統計..... 附錄-9
附錄五、 各式委託合約或報價單..... 附錄-12
附錄六、 更新單元公寓大廈管理規約..... 附錄-19
附錄七、 更新地區劃定之相關證明文件..... 附錄-57
附錄八、 同意比例情形..... 附錄-63
附錄九、 四次鄰地協調會相關資料..... 附錄-65
附錄十、 占有他人土地之舊違章建築戶證明文件..... 附錄-74
附錄十一、公有土地管理機關意見及實施者回覆公文..... 附錄-82
附錄十二、新北市自行劃定更新單元檢核表..... 附錄-88
附錄十三、實施契約義務與承諾事項..... 附錄-90
附錄十四、建築法規檢討..... 附錄-94
附錄十五、不動產信託契約(草約)..... 附錄-108
附錄十六、臺北市政府捷運工程局函文..... 附錄-112

圖目錄

圖 2-1 更新地區說明圖 2-2
圖 2-2 更新單元位置圖 2-3
圖 2-3 更新單元地籍套繪圖 2-4
圖 2-4 更新單元 1/500 地籍套繪圖(一) 2-5
圖 2-5 更新單元 1/500 地籍套繪圖(二) 2-6
圖 2-6 更新單元地形套繪圖 2-7
圖 2-7 更新單元 1/500 地形套繪圖(一) 2-8
圖 2-8 更新單元 1/500 地形套繪圖(二) 2-9
圖 2-9 更新單元建築線套繪圖(一) 2-10
圖 2-10 更新單元建築線套繪圖(二) 2-11
圖 2-11 更新單元建築線套繪圖(三) 2-12
圖 5-1 公私有土地分布圖 5-9
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-14
圖 5-3 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖(套繪地形圖) 5-15
圖 5-4 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖(套繪地籍圖) 5-16
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖 5-17
圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖 5-19
圖 5-7 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖 5-20
圖 5-8 基地地面層車輛進出動線示意圖 5-23
圖 5-9 基地地下一層車輛進出動線示意圖 5-24
圖 5-10 基地地下二層車輛進出動線示意圖 5-24
圖 5-11 基地地下三層車輛進出動線示意圖 5-25
圖 5-12 更新單元周邊預售屋個案分布圖 5-27
圖 5-13 更新單元周邊住宅新成屋個案分布圖 5-28
圖 5-14 更新單元周邊辦公室、廠辦新成屋個案分布圖 5-28
圖 5-15 更新單元周邊店鋪不動產個案分布圖 5-28
圖 6-1 都市計畫圖 6-6
圖 6-2 土地使用分區圖 6-7
圖 6-3 更新單元 1/500 土地使用分區圖(一) 6-8
圖 6-4 更新單元 1/500 土地使用分區圖(二) 6-9
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-2
圖 7-2 更新單元 1/500 區段劃分圖(一) 7-3
圖 7-3 更新單元 1/500 區段劃分圖(二) 7-4
圖 8-1 區內公共設施興修範圍圖 8-2
圖 8-2 公共設施配置及設計圖 8-3
圖 10-1 各戶申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵範圍圖(套繪地形圖) 10-6
圖 10-2 各戶申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵範圍圖(套繪地籍圖) 10-7
圖 10-3 社區公益設施配置示意圖 10-10
圖 10-4 一層留設四公尺以上人行步道範圍圖 (S:1/800) 10-11
圖 10-5 一層留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖(S:1/800) 10-12
圖 10-6 一層(A.B 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/400) 10-13
圖 10-7 一層(C 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/400) 10-14
圖 10-8 二層留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/800) 10-15
圖 10-9 二層(A.B 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/500) 10-16
圖 10-10 二層(C 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/500) 10-17
圖 11-1 申請廢巷範圍示意圖(地形圖底圖) 11-1
圖 11-2 申請廢巷範圍示意圖(地籍圖底圖) 11-2
圖 11-3 建築配置套繪都市計畫地形圖 11-7
圖 11-4 一層平面圖 11-8
圖 11-5 二層平面圖 11-9
圖 11-6 三至五層平面圖 11-10
圖 11-7 六至七層平面圖 11-11
圖 11-8 八至十層平面圖 11-12
圖 11-9 AC 棟十一層、B 棟屋突層平面圖 11-13
圖 11-10 十二至十四層平面圖 11-14
圖 11-11 A 棟十五至二十層、C 棟屋突層平面圖 11-15
圖 11-12 A 棟屋突層平面圖 11-16
圖 11-13 地下一層平面圖 11-17
圖 11-14 地下二層平面圖 11-18
圖 11-15 地下三層平面圖 11-19
圖 11-16 南向立面圖 11-20
圖 11-17 北向立面圖 11-21
圖 11-18 東向及西向立面圖 11-22
圖 11-19 橫向剖面圖 11-23
圖 11-20 縱向剖面圖 11-24
圖 11-21 南向外觀透視模擬圖 11-25
圖 11-22 北向外觀透視模擬圖 11-26
圖 11-23 鳥瞰透視模擬圖 11-27
圖 11-24 南向立面圖 11-28
圖 11-25 北向立面圖 11-29
圖 11-26 東向立面圖、西向立面圖 11-30
圖 11-27 建築面積套繪一層平面配置圖 11-31
圖 11-28 建蔽率檢討圖 11-32
圖 11-29 開挖率檢討圖 11-33
圖 11-30 道路陰影檢討圖 11-34
圖 11-31 北向日照檢討圖 11-35
圖 11-32 捷運設施禁限建範圍圖 11-36
圖 11-33 消防救災空間核准圖(一) 11-39
圖 11-34 消防救災空間核准圖(二) 11-40
圖 11-35 消防救災空間核准圖(三) 11-41
圖 11-36 消防救災空間核准圖(四) 11-42
圖 11-37 消防救災空間核准圖(五) 11-43
圖 11-38 消防救災空間核准圖(六) 11-44
圖 11-39 消防救災空間核准圖(七) 11-45

圖 12-1 設計目標及構想示意圖 12-3
圖 12-2 更新後樓層空間用途示意圖 12-4
圖 12-3 外部空間環境計畫示意圖 12-5
圖 12-4 外部空間環境計畫示意圖 12-6
圖 12-5 建築物色彩及材料計畫示意圖 12-7
圖 12-6 景觀主題及分區配置構想說明圖 12-8
圖 12-7 景觀設計構想說明圖 12-9
圖 12-8 A、B、C 景觀剖面示意圖 12-10
圖 12-9 C、E、F 景觀剖面示意圖 12-11
圖 12-10 G、H 景觀剖面示意圖 12-12
圖 12-11 I、J 景觀剖面示意圖 12-13
圖 12-12 K 景觀剖面示意 12-14
圖 12-13 L、M 景觀剖面示 12-15
圖 12-14 景觀綠化面積說明圖 12-16
圖 12-15 景觀綠覆面積說明檢討圖 12-17
圖 12-16 透水率檢討明圖 12-19
圖 12-17 移植樹現況位置說明圖 12-20
圖 12-18 移植樹預計移植位置說明圖 12-20
圖 12-17-1 移植樹現況位置說明圖 12-21
圖 12-18-1 移植樹預計移植位置說明圖 12-21
圖 12-19 屋頂層景觀綠化配置說明圖 12-24
圖 12-20 屋頂層景觀綠化面積說明圖 12-24
圖 12-21 二層景觀綠化配置說明圖 12-25
圖 12-22 二層景觀綠化面積說明圖 12-25
圖 12-23 照明計畫說明圖 12-26
圖 12-24 人行動線示意圖 12-29
圖 12-25 車行動線示意圖 12-30
圖 12-26 地下一層車行動線示意圖 12-31
圖 12-27 地下二層車行動線示意圖 12-32
圖 12-28 地下三層車行動線示意圖 12-33
圖 12-29 無障礙空間引導設施系統示意圖 12-34
圖 12-30 地下層無障礙空間引導設施系統示意圖 12-35
圖 12-31 一樓進出風口示意圖 12-37
圖 12-32 垃圾廚餘運送系統示意圖(一) 12-38
圖 12-33 垃圾廚餘運送系統示意圖(二) 12-39
圖 12-33 雨水貯留設施檢討示意圖 12-40
圖 12-34 屋頂突出物水平投影面積檢討圖 12-51
圖 12-35 A 棟立體構架透空檢討圖 12-52
圖 12-36 B 棟立體構架透空檢討圖 12-53
圖 12-37 C 棟立體構架透空檢討圖 12-54
圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖 15-5

表目錄

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表 1-1
表 2-1 更新地區說明書檢討表 2-1
表 5-1 更新單元土地權屬清冊(報核版) 5-1
表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(第二次專案小組版) 5-4
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊 5-7
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-8
表 5-4 同意門檻比例統計表 5-8
表 5-5 更新單元內占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物面積表 5-10
表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表 5-18
表 5-7 更新單元周邊停車場停車數統計表 5-18
表 5-8 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表 5-20
表 5-9 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表 5-20
表 5-10 基地晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表 5-21
表 5-11 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表 5-21
表 5-12 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表 5-21
表 5-13 106 年土城頂埔站地區區住家不動產交易實例 5-26
表 5-14 106 年土城地區辦公室、廠辦不動產交易實例 5-26
表 5-15 區域住宅預售屋市場調查表 5-27
表 5-16 區域住宅新成屋市場調查表 5-27
表 5-17 區域店鋪市場交易價格調查 5-27
表 6-1 土城(頂埔地區)都市計畫歷次變更一覽表 6-1
表 6-2 各土地使用分區土地使用強度一覽表 6-1
表 6-3 公共設施用地土地使用強度一覽表 6-2
表 6-4 各土地使用分區前、後院深度一覽表 6-2
表 6-5 開挖率獎勵額度一覽表 6-3
表 6-6 更新單元內土地使用分區面積表 6-5
表 8-1 更新單元內公共設施改善計畫說明表 8-1
表 10-1 容積獎勵試算表 10-1
表 10-2 本案申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵明細表 10-3
表 10-3 區內容積移轉試算表 10-8
表 10-4 更新單元都市更新容積移轉額度計算表 10-9
表 11-1 建築面積計算表 10-4
表 11-2 高層建築檢討表 11-37
表 12-1 基地保水評估總表 12-18
表 12-2 基地內移植樹木說明表 12-20
表 12-2-1 基地內移植樹木說明表 12-21
表 12-3 綠建築評估指標說明表 12-41
表 12-4 綠化量指標評估表 12-42
表 12-5 基地保水指標評估表 12-43
表 12-6 日常節能指標評估表 12-44
表 12-7 二氧化碳減量指標評估表 12-45
表 12-8 水資源指標評估表 12-46
表 12-9 汙水垃圾改善指標評估表 12-47
表 12-10 智慧建築審查基準評估表 12-48
表 12-11 建物防災系統說明表 12-48
表 13-1 更新事業實施所需費用項目表 13-1
表 14-1 更新單元內合法建築物清冊表 14-1
表 14-2 更新單元內全部違章建築物清冊表 14-1
表 14-3 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費用明細表 14-5
表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用明細及其他土地改良物應領拆遷補償費用明細表 14-5
表 15-1 更新總成本估算表 15-1
表 15-2 建築規劃設計費估算表 15-3
表 15-3 營建工程標準單價計算表 15-3
表 15-4 營建費用估算表 15-4
表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表 15-4
表 15-6 土地平均公告現值表 15-7
表 15-7 更新整體開發收益表 15-8
表 15-8 現金流量表 15-10
表 16-1 計畫效益評估說明表 16-1
表 17-1 更新實施進度預定表 17-1
附表 1 實施契約之執行狀況說明表 附錄-90
附表 2 承諾回饋事項之執行狀況說明表 附錄-93
附表 3「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點檢討說明表 附錄-94
附表 4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 4 月 29 日發布)檢討說明表 附錄-96
附表 5 新北市都市設計審議原則檢討說明表 附錄-104

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 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：新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，北臨溝渠，西至頂埔街，南臨中央路 4 段 52 巷，東側以土城區運校段 21 地號為界所圍街廓範圍內，為一非完整街廓。

土　　地：本更新單元土地為新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 ㎡（約 3,506.50 坪）。

合法建築物：本更新單元內合法建物為新北市土城區運校段 244、245 及 1982 建號等 3 筆合法房屋，面積合計為 212.77 ㎡（約 64.36 坪）。

■ 使用分區：

本更新單元土地使用分區屬住宅區及道路用地，住宅區土地面積為 9,400.32 ㎡，建蔽率為 50%、容積率為 200%，道路用地土地面積為 2,191.42 ㎡。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第九條、第十條、第十九條及第二十九條及「都市更新條例施行細則」第六條規定申請實施都市更新事業，本案業已於中華民國 106 年 9 月 14 日晚上 7 時整於新北市土城區頂埔國民小學靜思樓 4 樓 416 階梯教室（新北市土城區中央路四段 205 號）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及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請核定實施「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

申 請 人　：皇翔建設股份有限公司
統一編號　：86379024
代 表 人　：廖年吉
聯絡住址　：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話　：(02)2388-2898

中　華　民　國　1　0　6　年　1　2　月　0　1　日

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「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 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
聯絡住址　：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話　：(02)2388-2898

中　華　民　國　1　0　6　年　1　2　月　0　1　日

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
三門聯合建築師事務所　全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人　：皇翔建設股份有限公司
代表人　：廖年吉
聯絡住址：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898
統一編號：86379024

受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司
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
統一編號：12956520

受託單位：三門聯合建築師事務所
建築師　：白省三、王德普
聯絡地址：台北市仁愛路四段 64 號 8 樓
聯絡電話：(02)2702-7146
統一編號：01045498

中　華　民　國　1　0　6　年　1　2　月　0　1　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	法令適用基準日	106 年 12 月 1 日	請勾選送審類別	□A：公開展覽 □B：委員會審 □C：核定
案名	擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案			基地地號	新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 ㎡。

土地使用及環境設計資料								
基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	312 輛	更新前後戶數（前/後）	更新前 57 戶／更新後 281 戶
	道路用地		—				
基地面積	住宅區：9,400.32 ㎡	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	344 輛	安置戶數（合法/違章）	3 戶／55 戶(其中一戶同時具備合法及違章部分，故實際門牌數應為 57 個)
		實設建蔽率	38.29%				
	道路用地：2,191.42 ㎡	法定容積率	200%	法定機車停車位	369 輛	提供公益設施種類、樓層	依主辦機關指定項目設置於 1 樓
總樓地板面積	55,782.91 ㎡	允建容積率	308.10%				
工業使用容積	—	實設容積率	308.08%	實設機車停車位	373 輛	面積	301.83 ㎡
住宅使用容積	20,579.29 ㎡	住宅單元	262 戶				
商業使用容積	9,476.85 ㎡	商業單元	8 戶(店鋪)及 10 戶(一般事務所)	法定裝卸停車位	—	開闢計畫道路情形	—
其它使用容積：公益設施	不計容積	其他單元：公益設施	1 戶	實設裝卸停車位	—	面積	
各樓層使用概況 地下層	停車空間			地下層樓地板面積 地下開挖規模	5,640.10 ㎡×3=16,920.30 ㎡ 開挖率 60%	留設人行步道情形	本案於南側留設 6 公尺以上人行步道空間
						面積	1,314.96 ㎡
地面層與低層部	社區入口門廳、一般事務所入口門廳、店鋪、自行車停車空間、管委會空間、防災中心					留設開放空間情形	本案於基地西側留設廣場式開放空間(未申請開放空間獎勵)，並沿北側溝渠退縮 4 公尺人行步道
標準層	集合住宅、一般事務所			最大樓層數 建物高度 屋頂突出物高度	A 棟 20 層、B 棟 10 層、C 棟 14 層		
					A 棟 69.45、B 棟 37.25M、C 棟 49.05M	面積	—
頂層部	機房				9M	更新後建物結構	鋼筋混凝土造(RC)

適用獎勵類型及獎勵面積額度										
新北市都市更新容積獎勵核算基準	0	基準容積	18,800.64 ㎡	都市更新容積獎勵合計 ＝120.89 ㎡＋1,314.96 ㎡＋940.03 ㎡＋2,820.09 ㎡＋3,760.12 ㎡ ＝8,956.09 ㎡	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—
	1	原容積獎勵	—					獎勵樓地板面積	—
	2	公益設施之容積獎勵	120.89 ㎡			增設公用停車空間鼓勵要點		增設公用停車數量	—
	3	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金	—					獎勵樓地板面積	—
	4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—						
	5	更新單元規劃設計	—						
	6	開放空間及人行步道	1,314.96 ㎡						
	7	綠建築	—						
	8	時程獎勵	940.03 ㎡	基準容積＋都市更新容積獎勵 ＝18,800.64 ㎡＋8,956.09 ㎡ ＝27,756.73 ㎡		區內容積移轉		接受樓地板面積	1,205.78 ㎡
	9	更新單元規模	2,820.09 ㎡			擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫		申請公益設施免計容積	—
	10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	3,760.12 ㎡						
	11	未達平均居住樓地板面積	—						
	12	為促進都市更新事業之辦理	—						
	13	捐贈都市更新基金	—			合計		—	1,205.78 ㎡

申請資料					
實施者	皇翔建設股份有限公司		電話	（02）2388-2898	
地址	臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓		傳真	（02）2389-6999	
設計人	弘傑不動產事業股份有限公司	三門聯合建築師事務所	電話	（02）2507-1910	（02）2702-7146
地址	臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6	台北市仁愛路四段 64 號 8 樓	傳真	（02）2507-2138	（02）2701-8349

辦理過程

	過程	日期	發文字號	備註		過程	日期	發文字號	備註
1	申請分配期間	民國 106 年 9 月 8 日至 106 年 10 月 11 日	皇翔字第 1060203 號函		11	召開第二次專案小組	民國 108 年 7 月 9 日	新北府城更字第 1084215746 號函	
2	自辦事業及權利變換計畫公聽會	民國 106 年 9 月 14 日	皇翔字第 1060202 號函		12	召開第三次專案小組	民國 109 年 2 月 13 日	新北府城更字第 1094700884 號函	
3	公開抽籤	民國 106 年 10 月 19 日	皇翔字第 1060203 號函		13	召開聽證會			
4	申請事業及權利變換計畫報核	民國 106 年 12 月 1 日	弘業(更)字第 1061201001 號函		14	召開委員會			
5	申請分配期間(第二次)	民國 107 年 4 月 20 日至 107 年 5 月 21 日	皇翔字第 1070058 號函		15	事業及權利變換計畫公告實施			
6	自辦事業及權利變換計畫公聽會(第二次)	民國 107 年 4 月 26 日	皇翔字第 1070058 號函						
7	公開抽籤(第二次)	民國 107 年 5 月 31 日	皇翔字第 1070058 號函						
8	公開展覽期間	民國 107 年 8 月 20 日起 30 日	新北府城更字第 1063540131 號函						
9	公辦事業及權利變換計畫公聽會	民國 107 年 9 月 5 日	新北更事字第 1073537554 號函						
10	召開第一次專案小組	民國 107 年 11 月 13 日	新北府城更字第 1073539663 號函						

填表人（申請單位）：皇翔建設股份有限公司　　**簽章處：**　　**填表日期：民國　　年　　月　　日**

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」財政局聽證版意見回應綜理表

依據新北市政府財政局民國109年8月6日新北財開字第1091449578號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫書附錄25頁：公寓大廈管理規約第24條第16款僅就申請都更容積獎勵面積提撥公共開放空間維護管理基金，惟本案尚有廣場等未申請容積獎勵之開放空間，請依規定計算提撥並載明於公寓大廈管理規約。	本案設置之廣場為非法定退縮及非屬友善回饋之空間，故依都市設計科意見刪除開放空間維護管理基金。	—
二	事業計畫書附錄26頁：公寓大廈管理規約第24條第23款載明本案公益設施使用範圍詳附件10，惟計畫書未見附件10，請釐清修正。	已檢附附件10。	事業計畫 p.附錄-37
三	事業計畫書附錄28頁:一層共專有平面圖所示室外活動空間,為公益設施之約定專用部分,請修正圖示，並請一併釐清附錄35頁之室外活動空間框選範圍是否正確。	附錄42頁一層共專有平面圖已修正圖示，另附錄37頁室外活動空間框選範圍無誤。	事業計畫 p.附錄-37 及p.附錄-42
四	實施者回饋之開放空間20年維護管理費新臺幣240萬元及C棟公益設施軟硬體設置等費用新臺幣760萬元，後續應分別回饋至本案公寓大廈公共基金及本府專戶，請於事業計畫書附錄73頁承諾回饋事項之執行狀況說明表分別載明2項費用之回饋時點。	開放空間20年維護管理費及C棟公益設施軟硬體設置費用將於申請使用執照前分別繳交至本案公寓大廈公共基金及本府專戶內，已補充載明於回饋事項之執行狀況說明表。	事業計畫 p.附錄-93
五	本案公益設施業經調配予本府教育局設置非營利幼兒園，是權利變換計畫書相關清冊記載更新後公益設施之管理機關請修正為「新北市政府教育局」。	已修正為「新北市政府教育局」。	權變計畫 p.17-7
六	本府選配A棟8戶和C棟86戶計94戶住宅，以及地下二、三層計89個停車位，為增加車位使用便利性，請協助調整部分住宅編配之車位編號，調整說明如下： 1、3F-A7、3F-C2、3F-C3、4F-C2及4F-C3等5戶住宅單元不編配車位。 2、A棟住宅：3F-A1單元編配B3-53車位、3F-A4單元編配B3-54車位、3F-A11單元編配B3-55車位、4F-A1單元編配B3-56車位、4F-A4單元編配B3-57車位、4F-A5單元編配B3-58車位、4F-A11單元編配B3-59車位。 3、C棟住宅：除3F-C3等4戶住宅依前揭第1點說明不編配車位外，其餘C棟住宅之車位編配依實施者方案配置。	已配合財政局意見調整住宅編配之車位編號。	權變計畫 p.17-7 至p.17-15

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
第3次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國109年3月3日新北府城更字第1094701698號函

開會時間：109年2月13日(星期四)上午10時整　開會地點：新北市政府28樓都委會會議室　主持人：黃委員國峰　記錄：林芷瑀

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	林議員銘仁	今日到場想更瞭解都市更新，剛看了實施者的簡報發現，目前把土城區的地價估約50萬元/坪，似乎跟頂埔站附近目前所買的住宅價格不太一樣，若依實價登錄來看應該不只這個價格，但還是會尊重估價師及審議所估出來的結果，另外造價方面我還未仔細看到，但最後還是建議所估出的價格能合理及公正。	敬悉。	—
二	財政部國有財產署北區分署 (含書面意見)	(一)依貴府財政局108年10月22日「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新案」公用需求協調會議結論所示，請臺灣新北地方檢察署(下稱新北地檢署)洽本分署反映並建請依建築技術規則檢討停車位數量選配，本分署迄未獲新北地檢署洽商。另按新北地檢署需用B棟第4-9層，樓地板面積共5,132.22平方公尺(每層855.37平方公尺)初步估算，依建築技術規則建築設計施工編第59條規定每150平方公尺樓地板面積應設置1輛車位計算，應配置35席停車位，現所選配之停車位數量確屬不足，請實施者協助重為選配事宜。 (二)另就實施者提供之元宏估價報告書意見如下： 1.本署經管同段7-2地號等25筆土地更新前權利價值比較項目調整率之「產品規劃」修正項目，前次修正率為7%，本次修正為5%，非屬一般常見之修正項目，建議刪除；另「地勢」比較項目除本署經管國有土地外，其餘土地調整率皆上修5%-6%，其結果致國有土地權值相對降低，惟範圍內土地面積達11,591.74平方公尺，進行開發利用得藉由整地或規劃方式處理，其地勢差異對地價影響有限，請實施者再行整體檢視該項目對地價之影響。(第100頁) 2.報告書所載土地開發分析法查估價格結果較比較法為低，與一般估價實務不符，建請實施者再行整體檢視是否係因土地開發分析部分參數過於保守，致整體更新前土地權利價值相對降低之情事。(第91至92頁) 3.更新後建物(含停車位)權利價值查估所列之比較標的11-15使用用途為廠房、作業廠房及技術服務業，請實施者應考量坐落分區及允許使用用途差異而為調整。(第174頁) 4.更新後辦公室與更新後住宅建物之個別條件有別，且本案申請綠建築及智慧建築設施，對房價應有一定程度之影響，惟報告書僅就住宅產品之建材及建築設施等類似項目進行修正，並未就更新後辦公室產品進行相同之比較項目調整，請實施者說明理由，並建議再行審視調整。(第160、166、174及180頁)	(一)本案已重為選配，並依財政部國有財產署北區分署109年6月10日台財產北改字第10950007390號函調整計畫書內容。 (二) 1.敬悉，本次已刪除「產品規劃」之修正項目，不再考慮更新後規劃項目對於更新前土地價格之影響。另「地勢」因素，因考量國有與市有土地北側臨溝渠處確實地勢較低，本次綜整委員意見，較平坦範圍之土地調整率自調整5-6%下調為3%，已降低地勢因素對於價格之影響程度。 2.敬悉，本次比準地經調整店面、住宅售價後，比準地與更新前合併後之土地開發分析單價均已高於比較單價。 3.更新後店面比較標的7、10、11均已更換用途為「商業用」之案例。而評估辦公室之比較標的，因勘估標的為一般事務所，為純辦公之性質，實際上與「廠辦」、「技術服務業」等偏向工業之用途有別，故就比較標的用途為「廠辦」、「技術服務業」者，以合理5%之調整率調整修正之。 4.敬悉，本次已就店面、辦公室之個別因素比較分析項目增列「建材」、「建築設計」之項目，並做合理之調整。	(一)權變計畫 p.16-1至p.16-2及p.附錄-13 (二) 1.元宏估價報告P101,103 2.元宏估價報告P100,124,125 3.元宏估價報告P160,162~174,179,185 4.元宏估價報告P165,171,179,185
三	本府財政局 (含書面意見)	(一)權利變換計畫書： 1.第6-3頁：本案法定停車位數量從嚴檢討，有關A棟店鋪是否應同樣以新北市都市設計審議原則規定一戶設置一汽車位檢討；另因本案A、C棟皆有專有部分樓地板面積在66平方公尺以下之住宅單元，就該單元部分是否應依前開審議原則規定以0.8倍計算車位需求量，請實施者重新檢視。	(一) 1.遵照辦理，已依財政局意見修改法定汽車位檢討計算式。 本案依新北市都市設計審議原則檢討，AC棟專有部份樓地板面積在66平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以0.8倍計算車位需求量；單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.7倍計算車位需求量，另汽車折減數量已增設自行車數量補足。原法定汽車位為343輛、自設車位0輛，修改為法定汽車位312輛，自設車位32輛。	(一) 1.事業計畫 p.11-5及權變計畫 p.6-3

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.第 6-15 頁：實施者於第綜-6 頁回應水利局第 1 點之意見，惟第 6-15 頁似無雨水貯留設施、基地保水等相關檢討內容，請釐明。 (二)估價報告書(領銜-元宏) 1.第 53 頁：第 99 頁本案各宗地地形條件之敘述已修正，是請一併調整第 53 頁土地個別條件內容。 2.第 65 頁：本案估價報告書勘估標的最有效使用分析與權變計畫書第綜-9 頁回應都更委員第(六)點之內容不一致，建議估價師再重新檢視。 3.第 77 頁、第 104 頁： (1)比較標的一面積係以完整基地作為比較標的之基礎，如以相同邏輯，本案勘估標的之基礎也應該是合併後土地，請估價師補充說明。 (2)請說明鄰地使用修正項目列於個別條件之妥適性，以及鄰地使用程度高低與勘估標的價值之關聯性。 4.第 85 頁：店面比準單元之比較單價為 467,000 元/坪，與第 91 頁所載店面單價 479,000 元/坪及 1 樓比準單價 497,000 元/坪不一致，是否誤植，請釐清修正。 5.第 89 頁：住宅比較案例應相對較為充足，是否有需要使用個別條件修正率高達 21%的案例(比較標的十九)，請再加強說明。此外，於加權計算時，又以修正幅度最高的案例權重最高，建議估價師重新檢視。 6.第 96 頁：本案勘估標的北面臨有溝渠，基地範圍內之北側土地確實相較其他區域土地地勢較為低窪，惟地勢不佳之因素應可運用規劃設計補足，相較其他土地之地勢條件應無差異至 5%～6%。另本案更新後之建築並無高差問題，且於估算合併後土地價格時亦無就地勢因素調整，建議估價師重新調整地勢修正幅度。 7.第 104 頁：報告書比較標的二及比較標的三之面積因素調整率未按實施者意見回應內容調整，請修正。 8.第 157 頁：報告書辦公室屋齡調整率未按實施者意見回應內容調整，另第 194 頁比較標的二十四與比較標的二十二之屋齡同為 1 年，惟屋齡調整率不同，是否誤植，請釐清修正。 (三)本次修正公設比比較項目之調整率較前次幅度更大，已高於 1：1，與過往修正經驗有所差異且較不符市場敏感度，建議再重新調整。 (四)報告書內各項計算，整數化取位邏輯不一致，建議估價師訂定統一標準，例如租金單價四捨五入取到十位數、買賣單價四捨五入取到千元等等，避免因取位問題而導致結論偏誤。	2.雨水貯留設施及基地保水等相關檢討內容已放置於事業計畫報告書。 (二) 1.敬悉，已再行檢視修正相關敘述文字。 2.敬悉，本次已不再討論住宅區土地規畫一般事務所是否為最有效使用之議題，故原估價報告中之最有效使用分析文字已無需調整。 3. (1)原估價報告書之內容即有包含比準地與更新前合併後土地之評估過程，更新前合併後詳請參閱估價報告書 P104~P125。 (2)敬悉，本次估價報告書已將各比較標的鄰地使用程度改為「中度使用」，調整率均為 0%。 4.敬悉，原估價報告書所載店面比準單價為誤植。本次綜整其他委員意見，統一調整店面比準單價為 49.5 萬/坪。 5.敬悉，本次綜整其他委員意見，經重新檢討各項修正率之合理性後，比較標的十九之調整率已少於 15%，各比較標的之權重也已依照各比較標的之接近程度再行設定。 6.敬悉，「地勢」因素，因考量國有與市有土地北側臨溝渠處確實地勢較低，於正常交易市場上確實也是價格影響之因素之一，本次較平坦範圍之土地調整率已檢討自調整 5-6%下調為 3%，已降低地勢因素對於價格之影響程度。 7.敬悉，經再次檢視面積因素之調整率，比較標的二已從 9%改為 10%，比較標的三已從 8%改為 9%。 8.敬悉，屋齡之調整原則，已改為店面每差異 3 年調整價格 1%，辦公室每差異 3 年調整價格 1%，另比較標的 22 以此原則，屋齡項目之修正率改為 0%。 (三)敬悉，本次「公設比」之調整原則，店面、住宅、辦公室改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。 (四)敬悉，已統一設定租金單價四捨五入至十位數，買賣單價四捨五入至千位數。	2. 事業計畫 p.11-17、p.12-18、p.12-40 (二) 1.元宏估價報告 P52 2.元宏估價報告 P69 3. (1)元宏估價報告 P104~125 (2)元宏估價報告 P81,106 4. 元宏估價報告 P90,96 5.元宏估價報告 P94 6. 元宏估價報告 P101,102,103 7.元宏估價報告 P106 8. 元宏估價報告 P160,165,171,179,185,199 (三)元宏估價報告 P161,165,171,179,185,193,199 (四)元宏估價報告 P166,172,180,186,194,200
四	本府城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案基地尚查無申請辦理區外容積移轉案件之紀錄，並經檢視更新審議資料表，本案僅申請區內容積移轉；另查本案基地是否足寬 8M 通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續倘欲申請辦理區外容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8M 並連通已足寬開闢達 8M 之道路；又依「新北都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「新都市更新條例劃定之更新地區或經『新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則』認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請請移入容積移轉應符合下列規定：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規	(一)本案未申請區外容積移轉。	—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		定辦理。 (二)次按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時申請人仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 (三)另有關內政部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，新北市政府字104年1月1日起按前開函釋審查辦理；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款式事項後，許可送出基地之容積移轉。	(二)敬悉。 (三)敬悉。	
五	本府養護工程處（書面意見）	本次召集會議因涉及權利變換及分配事宜，爰敬請財政局協處。	敬悉。	—
六	本府都市更新處	有關計畫書第15章不參與分配名冊誤植誤繕部分，請實施者釐清後修正。	已修正。	權變計畫p.15-1
七	委員綜合意見	一、有關人民陳情意見部分，請實施者妥予本案所有權人及未同意戶持續溝通。	遵照辦理。	—
		二、計畫書第14-2頁說明，本案有兩位權利人未於規定期限內提出分配位置申請而由實施者辦理代為抽籤者，考量本案已進行至審議後段，請實施者於計畫書補充說明該2位權利人有無更換選配位置之需求。	該2位權利人目前尚無提出更新選配位置之需求，實施者將持續溝通協調，如有需要更換位置皆可隨時與實施者協調。	—
		三、有關計畫書第9章(計畫書第9-3頁)說明本案以現地安置方式處理計有53戶，惟計畫書第16章(計畫書第16-1頁)說明現地安置戶為47戶，有關兩者差異6戶部分，請實施者於計畫書再補充說明。	本案現地安置戶計有53戶、受安置人計有47人，計畫書第9章(計畫書第9-3頁)說明為現地安置門牌數，計畫書第16章(計畫書第16-1頁)說明為現地安置人數故不相同。	—
		四、有關A、B、C棟車公之分配比與大小車位之公設比，亦影響棟公比，進而影響到戶與戶間之面積差異與變動，建議宜將車位大小、棟公比於公寓大廈規約中載明。	本案車公分配為大車位每個 292/100000、小車位每個269/100000、行動不便車位每個 352/100000，已詳載於建物登記清冊表中。	權變計畫 p.17-7 至 p.17-15
		五、有關計畫書第13-3頁，B棟2樓(序號183號)與B棟3至12樓(序號184至193號)之公共設施比為375.70平方公尺及375.75平方公尺，考量該部分差異應為尾數調整的結果，建議宜將棟公比於公寓大廈規約中載明。	已重新調整皆為443.73平方公尺。	權變計畫p.13-3
		六、財務計畫： (一)有關計畫書第8-1及8-2頁，「拆遷補償費」單價如何計算請補充說明。 (二)有關本案共同負擔比例達44.31%，高於與本府簽訂合約之36.68%，是否調整為一致。	 (一)本案採元宏不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列。 (二)已調整為一致。	(一)權變計畫p.8-1 (二)事業計畫 p.15-9及權變計畫p.12-1
		七、估價報告書：審議意見以領銜元宏不動產估價師事務所為主，其餘兩家估價報告書請併同修正。 (一)通盤檢視： 1.棟差異： (1)有關本案建築規劃係以A、C棟為住宅，B棟為辦公室，三家估值均以住宅大於辦公室，尚可接受，惟元宏最高單價住宅與辦公室僅差0.5萬元，而台住、台灣大華最高單價住宅與辦公室差異分別差2.5萬及3萬，請說明該部分差距之原因。 (2)元宏與台住之價差約10%(B、C棟)，請說明。 (3)A棟與C棟同為住宅，二棟之價格差異，見解不一致之理由請說明。	(一) 1. (1)敬悉，本次元宏調整後，以A棟6樓為例，住宅最高價戶(A2~A7戶)單價為377,815元/坪，B棟辦公室6樓單價為367,000元/坪，每坪相差10,815元；而經檢討相關參數之合理性後，台住報告調整為每坪相差12,000元；台灣大華報告調整為每坪相差15,420元，已減少住家與辦公室價格之差異。 (2)敬悉，本次調整後以縮小差距，以B、C棟6樓為例，元宏與台住B棟之價差2.2%，元宏與台住C棟之價差1.27%，元宏B、C棟之價差2.9%，台住B、C棟之價差3.83%。 (3)A棟與C棟雖同為住宅，但C棟完全沒有路衝戶之問題，又因	(一) 1. (1)元宏估價報告P209,214、台住估價報告 P101~105、台灣大華估價報告P162,163,167 (2)元宏估價報告P214~218、台住估價報告 P101~105、台灣大華估價報告P166~169

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.戶差異：針對 A、C 棟之最高單價戶及最低單價戶部分，台柱與元宏、台灣大華之估價邏輯相反，請說明原因。 3.露臺計價方式:露臺估價均以主建物單價之一定比率作估值,但卻有 1/3、1/5、1/6 三種比率，請說明原因並於估價報告書內補充說明。 4.有關本案產品規劃為住宅、辦公空間使用，平均單價約 30 至 40 萬元/坪不等，惟有關議員提及附近地價行情落於 55 萬元/坪，雖權利人係以更新前之權利價值計算權值比例，惟考量本案尚有 2 位所有權人為不能參與權利變換者，爰請補充說明估價結果是否影響該所有權人之權益。 5.有關價格日期為表示不動產價格之基準日期，故請以年、月、日表示。 6.估價條件部分： (1)拆遷補償費載明依據第四號公報計算，但其中「鋼架鐵皮結構」則依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」計算，請補充說明該建材類型有無依據四號公報，或是參採其他依據標準。 (2)公共設施用地的估價請再補充說明算法及依據。 (3)目前係以更新後分配的產品類型來訂定估價條件，該部分顯不合理，請刪除該部分之條件設定。 (二)以元宏不動產估價報告書為主： 1.有關比較法及收益法之「個別因素」調整，公設比調整略有過大之慮，面積調整有面積大者單價高，面積小者單價低，請補充說明其調整邏輯。 2.第 6 至 7 頁： 「更新前估價條件」項次 4 文字部分可以直接用虛擬比準地會比較清楚；另同項次之文字敘述提到「土地持分比例『不相當』，但因『差異甚小』」，尚難檢視差異性，倘若不考量土地持分不相當之議題，建議請請附同意書，又若差異甚小之前提下，除非顯不相當之情形才需調整持分比例，故請補充說明本案處理情形。 3.第 70 至 71 頁：「區域因素調整原則」部分，已說明市場、公園、服務性設施已接近程度調整，但「個別因素調整原則」中市場公園亦以接近程度調整，有無重複修正尚請說明(各標的皆有此問題)。 4.第 72 頁：「比較標的條件分析」中使用分區項目，應為第二種住宅區，請修正。	C 棟公設比略較 A 棟為低，估價報告書均已就 A、C 棟間個別條件之不同考量價格之差異。 2.針對 A、C 棟之最高單價戶及最低單價戶部分，台住已再行檢討個別因素條件後予以調整。 3.露臺計價方式，元宏是考慮露台佔權狀面積之比例，原則上露臺佔權狀面積比率越大，因總價關係可能使露台之單價降低，故設定當比例介於 0~0.25 時，露台單價為 1/3，當比例介於 0.25~0.15 時，露台單價為 1/5，當比例在 0.5 以上時，露台單價為 1/6。台住估價報告露台調整原則為當戶建坪單價 20%計算。台灣大華估價報告露台調整原則為面積相對較大之露臺以當戶單價 20%計算，面積適中之露臺以當戶單價 30%計算，面積較小之露臺以當戶單價 40%計算。 4.敬悉，本次元宏估價報告已再參酌各委員意見，上調土地價值。 5.敬悉，估價報告書之價格日期已統一標示年、月、日。 6. (1)拆遷補償費之提列金額，本估價報告依照「第四號公報」與「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」計算。 (2)公共設施用地因採區內容移方式辦理，唯不動產估價師公會全國聯合會第六號公報並未明定公設用地採區內容移之更新前權利價值計算方式，故本案依照估價條件，並參酌台北市容移代金之計算精神，即採本單元於計入都市更新容積獎勵後，再分析容積移入後之地價增幅，即為容積移轉部分對於土地價值之增額，以此作為更新前土地權利價值，此計算方式應屬合理，建請委員能採納認同。 (3)敬悉，本次已刪除「產品規劃」之估價條件與修正項目，不再考慮更新後規劃項目對於更新前土地價格之影響。 (二) 1.敬悉，本次「公設比」之調整原則，已從室內得房率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新全面調整報告書內容。 2.敬悉，估價條件文字項目為便於了解虛擬比準地之位置，故估價條件文字尚不修正，但於比準地比較法與土開法比較表中改為「虛擬比準地」文字。另因運校段 502 地號為兩位田姓地主各持分 1/2，且各持有一棟透天建物，因兩棟透天建物面積相當，故以土地持分計算土地權利價值，本次估價條件刪除土地持分差異小不予考慮之項目。 3.敬悉，區域因素之考量為近鄰地區範圍內設施多元性、數量等作為綜合評等，故於調整原則說明文字改為「區域內設施項目多元且豐富者條件較佳」，而個別因素項目則以最近項目與距離為評等條件，已無重複修正之疑慮，建請委員認同。 4.敬悉，已修改比較標的三使用分區文字為「第二種住宅區」，而比較標的一、二則不變。	(3)元宏估價報告 P207~218 2.台住估價報告 P101~105 3.元宏估價報告 P206、台住估價報告 P101~105、台灣大華估價報告 P161~167 4.元宏估價報告 P76~100(比準地)，P104~125(更新前合併後) 5.元宏估價報告 P73,74,76,104,132,149,162,169,177,183,191,197,205 6. (1)元宏估價報告 P220~222。 (2)元宏估價報告 P34(估價條件)，P126~129(計算過程) (3)刪除「產品規劃」之估價條件與修正項目，元宏估價報告 P35(估價條件)，P101,103(計算過程) (二) 1.元宏估價報告 P160,161,165,171,179,185,193,199 2.元宏估價報告 P6,7,33,34 3.元宏估價報告 P74,130,160 4.元宏估價報告 P76,81,104,106,149,151

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		5.第 77 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(比準地）」部分 (1)有關「道路條件」項目，比較標的一之臨路寬度為 4 公尺，但 4 公尺及 6 公尺之調整率皆為 2%，請再檢視調整率修正 之合理性。另外比較標的二之臨路寬度應為 6 公尺，估價報告書誤植為 5 公尺，請修正。 (2)「鄰地使用」項目，實務經驗上較少選用，請評估本案之條件狀況，設定合理之項目進行檢討分析。 6.第 84 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(店面比準單元）」部分 (1)估價報告書針對「公設比」項目調整幅度較大，勘估標的之 34.58%與比較標的七之 32%，兩者之差異調整 4%，惟兩者間之公設比僅差 2.58%，與實務經驗而言，本次修正調整幅度較大，請補充說明。 (2)比較標的七選取作業廠房作店面使用之案例，惟作業廠房得否作為店鋪使用一節，尚需釐清且作業廠房與店面性質仍有不同，請補充說明。 7.第 86 頁：「鄰近地區二樓以上住宅新成屋價格比較分析部分」，標的車位型態為何，請補充說明。 8.第 88 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(店面比準單元）」部分，公設比與面積調整理由，請補充說明。 9.第 89 頁：有關財政局表示之意見，針對比較標的十九之個別因素調整百分率仍調整 21%之修正，請檢視案例之適宜性。 10.第 96 頁：「合併前各宗土地權利價值及比例」調整部分，「地勢」調整 5 至 6%，除非地勢真的很深，調整的幅度請再檢視，產品規劃對於辦公室有作下修，這部分需要再討論。 11.第 113 至 114 頁：「比較標的條件分析」及「勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析」之調整表抬頭誤植，第 113 頁標頭之比較標的「十九至二一」，於第 114 頁為「九至十一」，請修正。 12.第 84、111、160 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」部分本次選取案例為新成屋案例，故於第 84 及 111 頁針對「內部公共設施狀況」有修正，而查第 160 頁則未修正，請說明理由；另「比較標的九」之「公設比」修正，亦有此問題，請說明。 13.第 116、189 頁：「勘估標的比較價格之推定」部分，皆為住宅新成屋比較法評估結果，雖有比準戶樓層不同之因，但補足該調整率(6%)後，仍然有差異，請說明其原因。 14.第 122、123 頁：「容移權利價值」部分，請說明有關「公設地」估價部分，加計容積移轉估價採用容積折減方式。 15.第 157、160、166、174、188、194 頁：「更新後權利價值評估」部分 (1)更新後的價格部分，建物面積及公設比之調整原則是否合理，請補充說明；另有關建物結構之調整，實務經驗多採用成本差異性來調整，故請說明本案	5. (1)敬悉，比較標的二之臨路寬度正確為 6 公尺，調整率自 2%改為 1%。 (2)敬悉，本次估價報告書已將各比較標的鄰地使用程度改為「中度使用」，調整率均為 0%。 6. (1)敬悉，本次「公設比」之調整原則，店面、辦公室與住宅改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。同時，因本次已更換比較標的七，故公設比項目之調整率重新依上述原則調整計算之。 (2)敬悉，更新後店面比較標的 7、9 已更換用途為「店鋪」之案例。 7.敬悉，已於報告書中補充各比較標的之車位形式。 8.敬悉，本次「公設比」之調整原則，已從室內得房率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新全面調整報告書內容。 9.敬悉，本次綜整其他委員意見，經重新檢討各項修正率之合理性後，比較標的十九之調整率已少於 15%，各比較標的之權重也已依照各比較標的之接近程度再行設定。 10.敬悉，本次已刪除「產品規劃」之修正項目，不再考慮更新後規劃項目對於更新前土地價格之影響。另「地勢」因素，因考量國有與市有土地北側臨溝渠處確實地勢較低，本次綜整委員意見，較平坦範圍之土地調整率自調整 5-6%下調為 3%，已降低地勢因素對於價格之影響程度。 11.敬悉，已修正該部分文字。 12.敬悉，均已就比準地與更新後之項目統一比準單元之狀態條件，「公設比」之調整原則，已從室內得房率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。 13.敬悉，均已就比準地與更新後之項目統一比準單元之狀態條件。 14.公共設施用地因採區內容移方式辦理，唯不動產估價師公會全國聯合會第六號公報並未明定公設用地採區內容移之更新前權利價值計算方式，故本案依照估價條件，並參酌台北市容移代金之計算精神，即採本單元於計入都市更新容積獎勵後，再分析容積移入後之地價增幅，即為容積移轉部分對於土地價值之增額，以此作為更新前土地權利價值，此計算方式應屬合理，目前計算結果，在容積移轉量 6.41%之情況下，容移後土地價值約提高 3.84%，顯示已有就容積進行折減，建請委員能採納認同。 15. (1)敬悉，「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新全面調整報告書內容。「公設比」之調整原則，已從室內得房	5. (1)元宏估價報告 P81,106,151 (2)元宏估價報告 P81,106,151 6. (1)元宏估價報告 P89,114,161,165 (2)元宏估價報告 P162 7.元宏估價報告 P87,91,112,116,163,169,177,183,191,197 8.元宏估價報告 P160,161 9.元宏估價報告 P93,118,193 10.元宏估價報告 P101,103 11.元宏估價報告 P117 12.元宏估價報告 P89,114,165 13.元宏估價報告 P119,194 14.元宏估價報告 P34(估價條件)，P126~129(計算過程) 15. (1)元宏估價報告 P160,161,165,171,17

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		調整原則。 (2)另有關屋齡之調整原則，為相對比例的問題，請一併檢視修正。	率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。另因所有比較標的之建物結構均更換與勘估標的同為 RC 造，故本項目均已無需調整。 (2)「屋齡」項目，已改為店面每差異 3 年調整價格 1%，辦公室每差異 3 年調整價格 1%，住宅仍為每差異 2 年調整價格 1%之原則，重新全面調整報告書內容。	9,185,193,199 (2)元宏估價報告 P160,165,171,179,185,193,199
		16.第 166 頁：「比準單元收益法個別因素分析調整表」中，「使用管制」之比準戶為住宅用是否誤植，因「比較標的十二」為商業用，未修正部分請釐清說明。	16.敬悉，原估價報告第 166 頁：「比準單元收益法個別因素分析調整表」中，「使用管制」之比準戶已更正為「一般零售業」。另「比較標的十二」為商業用，此部分經檢視後並無錯誤故無需修正。	16.元宏估價報告 P171
		17.第 170、184、198 頁：「比準單元收益法比較租金市算分析表」部分，「店面」、「辦公室」、「住宅」之收益資本化率分別為「1.41%」、「1.11%」、「1.3%」，常理而言住宅產品收益資本化率應當低於辦公室產品，請檢視說明合理性。	17.敬悉，經全面檢視相關參數，調整後店面、辦公、住宅之收益資本化率分別為 1.35%、1.27%、1.24%，已符合該區域收益資本化率店面>辦公>住宅之市場行情。	17.元宏估價報告 P175,189,203
		18.第 201 頁：「更新後各單元權利價值及總值」部分，未敘明 C 棟之「公設比修正」，請補充說明；另有關「面積修正」部分請說明合理性。	18.敬悉，已於報告書中補充 C 棟公設比項目之調整原則，因 C 棟公設比平均較 A 棟約低 2.7%，故 C 棟公設比項目之調整率設定為+2%。另就「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新調整報告書之內容。	18.元宏估價報告 P206~218
八	結論	實施者表示後續於聽證會前修正共同負擔費用以符合承諾共同負擔比例，專案小組原則同意，並請配合依委員意見及相關單位意見修正計畫書與估價報告書後，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	已修正共同負擔比利為 36.68%。	—

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 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回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國 108 年 7 月 26 日新北城更字第 1084216906 號函及民國 108 年 8 月 5 日新北城更字第 1084217351 號函

開會時間：108 年 7 月 9 日(星期二)下午 2 時 30 分　開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室　主持人：孫委員振義　記錄：李政樺、謝賢錫

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	(一)依財政部 108 年 6 月 20 日頒定之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金，評估作中央機關辦公廳舍。本案經本署 108 年 6 月 24 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案辦公廳舍調配進駐機關會議，本案更新後分回之部分房地已調配進駐機關，本分署將俟接獲本署調配會議紀錄後，函請實施者配合進駐機關需求調整規劃設計。	(一)敬悉。	(一)—
		(二)另針對第九點權利變換及估價提部分提供意見：查實施者 106 年辦理權利變換意願調查及選屋分配作業調查時，國有土地權利價值更新後為新台幣(下同)13 億 4,528 萬 3,390 元，權利價值比例為 38.84%。次查辦理選配調查時，更新後權利價值變更為 12 億 5,545 萬 3,641 元，權利價值比例為 36.9895%；再查權利變換書【第二次專案小組版】本署經管國有土地更新前土地權利價值為每坪 50 萬 0,317 元，相較於本案更新前平均單價 53 萬 7,198 元，每坪價差 3 萬 6,881 元，參依實施者提供 3 家估價師報告【公開閱覽版】內容所示，本分署經管之運校段 7-2 地號等 25 國有土地更新前權利價值估價已將更新後之產品規劃辦公廳舍內納入比較項目調整率，肇致國有土地更新前權利價值降低，已影響國產權益甚劇，此舉是否符合不動產估價技術規則之權利變換估價規定，提請主管機關審議。	(二)依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公布「第六號公報」，其中 P50 有提及，更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。因住宅區土地規劃住宅產品為其最有效使用之項目，若於住宅區土地上規劃一般事務所之產品，相對其為在土城住宅區「較無市場性產品」，因規劃一般事務所產品將使全案總銷因此降低，也連帶影響其他權利人之權益，在基於考量更新前後之公平性原則下，加入「產品規劃」項目進行比較分析，應較能維持全體權利人權利價值之公平性。本次綜合其他委員意見後，產品規劃項目調整率自-7%修改為-5%，國產署更新前權利價值自 36.9895%上調至 37.4024%。	(二)元宏報告 p.96、100、143
		(三)本案容積獎勵達 47.64%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	(三)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第 45 條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。	(三)—
		(四)本案國有土地比例 41.20%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。	(四)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以 2%計算、銷售管理費以 5%計算、風險管理費以 7%計算。	(四)權變計畫 p.10-2
二	市府工務局 (書面意見)	(一)1 層建築圖說請補充標示基地排水情形。	(一)遵照辦理，於一層建築平面圖標示基地排水溝。	(一)權變計畫 p.6-5
		(二)各層平面圖說建請檢討標示樓地板及容積樓地板設置情形，以利對照。	(二)遵照辦理。	(二)—
		(三)是否設置裝飾柱請釐清，如涉及時請依本局工作手冊處理原則檢討辦理。	(三)本案外牆設有裝飾柱，並於裝飾柱專章依新北市建照業務工作手冊處理原則檢討。	(三)—
		(四)步行距離檢討穿門板(C6、C7 戶)，請修正。	(四)遵照辦理，已修正 C 棟 2F~5F 之 C6、C7 戶步行距離穿門板之疑義。	(四)權變計畫 p.6-6 至 p.6-7
		(五)請依建築技術規則建築設備編第 20、21 條規定檢討並標示避雷設備受雷部之保護角及保護範圍。	(五)遵照辦理，本案依建築技術規則建築設備編第 20、21 條規定檢討並標示避雷設備受雷部之保護角及保護範圍。	(五)權變計畫 p.6-10 至 p.6-12 及 p.6-16
		(六)請依建築技術規則設計施工編第 4 條之 1 規定檢討設置防水閘門。	(六)遵照辦理，已於建築平面檢討設置防水閘門。	(六)權變計畫 p.6-5
		(七)請依建築技術規則建築設計施工編第 144 條規定檢討防空避難室區劃設置情形；防火鐵捲門並請依同編第 76 條規定設置防火門扇。	(七)本案地下一層防空避難室設置三處階梯式進出口及一處汽機車坡道，其中汽機車坡道通達戶外，符合規定。	(七)權變計畫 p.6-14
		(八)屋突層設置之透空遮牆請依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款檢討屋脊裝飾物設置情形。	(八)遵照辦理，已於專章檢討屋脊裝飾物透空面積。	(八)事業計畫 p.12-52 至 p.12-54
		(九)請檢討防空避難設備之固定設備面積(配電室、機電空間、電表室…)。	(九)遵照辦理，已於地下一層建築平面檢討固定設備面積。詳圖 6-9。	(九)權變計畫 p.6-14

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(十)高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。	(十)遵照辦理，已於平、立面圖檢討高層落物曲線。	(十)權變計畫 p.6-5至p.6-19
		(十一)建築物高度大於60公尺應設航空障礙燈。	(十一)遵照辦理，已於立面圖標示航空障礙警示燈。	(十一)權變計畫 p.6-17至p.6-19
		(十二)建築線至高層建築緩衝空間之路徑有花台阻隔，請修正。	(十二)遵照辦理，已修改高層緩衝空間位置。	(十二)權變計畫 p.6-5
		(十三)無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第10章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。	(十三)遵照辦理。	(十三)－
三	市府財政局 (含書面意見)	(一)本次實施者將公益設施面積由248.28㎡調整至305.91㎡，該公益設施用途優先考慮公共化幼兒園，查公共化幼兒園所需室內面積達300㎡以上，室外面積達270㎡以上(約定專用)。又為配合新北市政府108年7月24日召開108年度各機關興建或購置公有建物聯合審查會議，請實施者協助於108年7月19日前檢視戶外開放空間設置可行性並進行相關法規檢討，另考量幼兒園家長接送臨停需要，建議提出相對因應方案。另提供教育局回復之公共化幼兒園內部規劃設計原則供參。	(一)財政局意見公益設施用途優先考慮公共化幼兒園，查公共化幼兒園所需室內面積達300㎡以上，室外面積達270㎡以上(約定專用)，本案依上述條件，已配合留設公共化幼兒園面積301.83㎡、戶外活動空間282.78㎡(約定專用)。另考量公共化幼兒園之使用用途而衍生出家長接送孩童需臨時停車之需求，本案已於BC棟間之開放空間留設2輛臨停汽車位及8輛臨停機車位供家長接送使用。	(一)權變計畫p.6-5
		(二)本案公益設施優先規劃設置幼兒園，請實施者依有關法令規定檢討，倘經檢討應設置附屬汽、機車停車位，建請實施者一併捐贈附屬停車空間。	(二)本案公益性設施依建築技術規則第59條檢討法定車位，第四類：學校、幼稚園、托兒所等類似用途之建築物，500平方公尺以下部分—免設。 規劃之公益性設施面積=301.83㎡ <500㎡，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。	(二)－
		(三)綠建築及智慧建築之設施應有一定程度之維護管理，以利維持建築物機能，並延續標章認可。依本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約，實施者應取得銀級以上綠建築標章及合格級以上智慧建築標章，是本案就綠建築及智慧建築管理維護費用提列共同負擔，並納入公寓大廈公共基金，專款專用，本局原則同意。惟倘經審議確認依法無申請綠建築及智慧建築容積獎勵者，其共同負擔不得提列管理維護費用，建請實施者仍應提出維護管理計畫，並負擔相關費用，且記載於計畫書內。	(三)綠建築及智慧建築無申請獎勵故本案原提列管理維護費用已刪除，已有載明管理維護計畫於公寓大廈管理規約中。	(三)權變計畫 p.10-1及p.10-5
		(四)查本案實施者計算人行步道管理維護基金費用時，已將上開承諾回饋之240萬元費用扣除。	(四)敬悉。	(四)權變計畫p.10-5
		(五)本案係以共同負擔決標，實施者承諾本更新案共同負擔比例不得超過36.68%，又倘核定發布之權利變換計畫共同負擔比例與委託實施契約約定比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算。本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率係依實施者之都市更新事業執行計畫書填載，本局原則同意。	(五)敬悉。	(五)－
		(六)有關捐贈公益設施之營建費用是否提列共同負擔部分，本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約並無特別約定，惟本案實施者承諾共同負擔比例不得超過36.68%，已遠低於實際共同負擔比例45.77%，扣除公益設施成本與否應不影響該比例。本案公益設施為實施者承諾捐贈，該捐贈公益設施部分之相關成本費用應不提列共同負擔為宜，亦較符合捐贈之意涵。	(六)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」規定營建費用已載明含公益設施樓地板面積，且以往捐贈公益設施之案例並未扣除其營建費用。	(六)－
		(七)依實施者投標時之共同負擔標單及本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約第5條第1、2項約定，實施者承諾本更新案共同負擔比例不得超過36.68%，又倘核定發布之權利變換計畫共同負擔比例與委託實施契約約定比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算。本案目前共同負擔比例為45.77%，實施者依約以較低之比例36.68%提列，本局原則同意。	(七)敬悉。	(七)－

<table>
<tr><th>項次</th><th>發表人/審查幹事</th><th>發表/審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
(八)事業及權利變換計畫書
<table>
<tr><th>項次</th><th>頁碼</th><th>釐清修正事項</th></tr>
<tr><td>1</td><td>事業計畫書第 5-15 頁</td><td>依事業計畫書第 8-1 頁載 669 地號土地上有鄰房建物樓梯及部分圍牆占用，請更新圖 5-3 之鄰房占用部分。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>事業計畫書第 12-21 頁</td><td>本案基地內原計十二棵樹木移植部分，經實施者 108 年 3 月 5 日現地訪查後更新現況，其中編號 4 及編號 11 樹木之建議處理方式為「不建議保留」，請於樹木移植計畫書內補充說明其無法以原地保留或於更新範圍內移植之理由。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>事業計畫書第 15-5 頁</td><td>實施者所提列之綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用與公寓大廈管理規約(附錄-26)所載不一致，請釐清。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>事業計畫書第 15-5 頁</td><td>計算人行步道管理維護基金之開放空間範圍面積，請加註詳附圖 10 文字。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>事業計畫書第綜-11 頁</td><td>有關回應委員綜合意見部分，實施者就本案公寓大廈管理委員會成立方式提出以「共同成立一個管理委員會，各棟因使用性質不同另協議以分管方式管理」，請補充說明一個管理委員會下分管之操作方式；或變更為本案三棟建物各自成立管理委員會，並就開放空間等公共使用部分之管理方式另為協議，請釐明。</td></tr>
<tr><td>6</td><td>事業計畫書附錄-73 頁</td><td>本案回饋之開放空間 20 年維護管理費 240 萬元及 C 棟公益設施軟硬體設置等費用 760 萬元，二者分屬不同專戶(本案公寓大廈公共基金及本府專戶)，故回饋時點應有差異，請分別敘明。</td></tr>
<tr><td>7</td><td></td><td>本案同意參與都市更新事業計畫比例(含私有土地總面積及舊違章建築戶)倘有變動，請依目前最新情形更新計畫書。</td></tr>
<tr><td colspan="3">※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正</td></tr>
<tr><td>8</td><td>權變計畫書第 8-2 頁</td><td>本案得領拆遷補償費之非合法建築物戶數依表 8-3 所載為 12 戶，請修正。</td></tr>
<tr><td>9</td><td></td><td>本案部分建物共有部分面積有增加，請說明增加之原因。</td></tr>
<tr><td>10</td><td></td><td>查本案國有選配空間刻正辦理機關調配作業，建請國產署儘速辦理，以利加速案件辦理期程。</td></tr>
</table>
(九)估價報告書(領銜-元宏)
<table>
<tr><th>項次</th><th>頁碼</th><th>釐清修正事項</th></tr>
<tr><td>1</td><td>第 8 頁</td><td>有關「容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵 47%之地價基礎」，其加計更新獎勵 47%計算之理由，請估價師作一詳細說明。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>第 37 頁</td><td>元宏報告書第 37 頁所載更新後比準單元面積與摘要頁內容不符。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>第 77 頁</td><td>比較標的三服務性設施之調整百分率是否誤植，請釐清修正。</td></tr>
</table>
</td><td>
(八)
<table>
<tr><th>項次</th><th>意見回應說明</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>1</td><td>遵照辦理。</td><td>事業計畫 p.5-15</td></tr>
<tr><td>2</td><td>已補充。</td><td>事業計畫 p.12-21</td></tr>
<tr><td>3</td><td>綠建築及智慧建築無申請獎勵故本案原提列管理維護費用已刪除。</td><td>事業計畫 p.15-5</td></tr>
<tr><td>4</td><td>已加註。</td><td>事業計畫 p.15-5</td></tr>
<tr><td>5</td><td>共同成立一個管理委員會，管委會下分為 A、B、C 三個組，依各棟使用性質不同另協議以分管方式管理，並每日記錄各組之工作日誌，管委會每日或每週召開工作會議，將各組之工作日誌匯整成一份，並留存。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6</td><td>就各專戶開立之日期，分別協議回饋之日期、期數及付款方式。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7</td><td>敬悉。</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="3">※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正</td></tr>
<tr><td>8</td><td>已修正。</td><td>權變計畫 p.8-2</td></tr>
<tr><td>9</td><td>配合設計調整產權面積重新計算結果。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>10</td><td>敬悉。</td><td>—</td></tr>
</table>
(九)請估價師回應
<table>
<tr><th>項次</th><th>意見回應說明</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>1</td><td>本案因已申請 47%之都市更新容積獎勵，進一步欲求算容積移轉部分之更新前價值，應先以含 47%容積獎勵下，探討容積移轉前、後之土地價值差異，作為容積移轉公設地更新前之權利價值。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2</td><td>敬悉，因考量現階段比準單元面積時常變動，故此處不再標註比準單元之面積。</td><td>元宏報告 P36</td></tr>
<tr><td>3</td><td>比較標的三服務性設施之狀態水準正確應為「極優」，已修正，價格調整率不變</td><td>元宏報告 P76</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
</table>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見			意見回應及處理情形			修正頁次
		4	第 78 頁	道路鋪設項目（比較標的一、二為「劣」）可加強說明情形。	4	比較標的一、二其道路分別屬於高架道路旁之巷道以及私設巷道，該些道路因路幅較窄，且道路與可建築住宅區土地邊界曲折，為較疏於維護之路段，故判斷其狀態等級為「劣」,相較勘估標的為相對道路維護水準普通而言，調整率為+2%應屬合理，此部分文字亦已補充於報告書 P71,101。	元宏報告 P71,101	
		5	第 86 頁、第 113 頁、第 150 頁	估價師從比較標的試算價格決定勘估標的（店面）之推定比較價格時，調整百分率較小之比較標的未給予較高之加權數，是否為誤植。	5	敬悉，經檢視後已依照總調整百分率較小之比較標的賦予較高之加權數，請參閱估價報告內容。	元宏報告 P85,112,161	
		6	第 97 頁	估價師進行合併前各宗土地權利價值之評估時，面積因素之修正原則為「每 100 坪調整 1%，面積大者較佳。500 坪以上規劃條件已佳，不再繼續累積調整修正。」惟實務上鮮少就面積因素設定修正上限，建議估價師予以調整或說明合理性。	6	原則上，面積規模越大，其規劃性應較佳，當面積較小時，其規劃條件勢必有所限制。但通常而言，在面積規模達到 500 坪以上時，若非形狀曲折，通常已可規劃坡道平面車位，並充分利用其容積率，也可塑造市場上需要之格局與產品，而開發後之產品之售價也有一定之水準，未必會因為面積規模不斷擴大而使開發後產品不斷反映提高，故面積因素之影響程度並非等比例持續加乘，故以設定 300 坪以下時每差異 100 坪調整 1%，300 坪以上之範圍以每差異 400 坪調整 1%。	元宏報告 P100	
		7	第 98 頁、第 99 頁	請估價師說明住宅與辦公室之房價與造價差異合理性。	7	P97 住宅土開法,2~9 樓平均售價約 34.3 萬/坪，P98 辦公室土開法，2~9 樓平均售價約 34.1 萬/坪，造價部分因均參考估價師第四號公報，住宅與辦公室均適用同樣之造價水準，故均取 108,000 元/坪之造價，目前計算之結果應已屬合理。	元宏報告 P97,98	
		8	第 100 頁	比準地之臨路路寬應為 8M，誤植為 6M，又該比較項目之合理調整幅度建議再檢視。另面積比較項目之調整率不足，此部分之合理性建議再請估價師檢視。 本案同一地形（如：長條形）之調整幅度不同，建議就地形調整原則或地形名稱再予以說明，以利判讀。	8	敬悉，路寬已全面檢視調整修正，中央路四段 52 巷為 8M 寬,中央路四段 46 巷為 6M 寬,基地內現有道路約為 4M 寬,道路寬度每差異 2M 調整 1%,修正率並無誤植。面積因素調整理由如第 6 點說明。 地形已就實際條件再予以名稱細分，如運校段 23 地號改為細條形;24 地號改為尖角形;503 地號改為長方形,調整原則已補充於 P97	元宏報告 P96,99,100	
		9	第 101 頁	請估價師說明面積、臨路路寬因素之修正邏輯。 本案地勢修正率高達 5%～6%，是否合理，建請說明。	9	敬悉，面積、臨路路寬因素之修正邏輯請參閱報告書 P96。另勘估標若有臨北側較近河川區域之情況，因鄰近河川區域需另注意土層穩定問題，又因近河川低窪處相對較為惡臭且又有淹水之虞，此項因素因涉及開發成本與管理、舒適性問題甚劇，故無鄰近河川低窪問題之土地上修調整率 5-6%應屬合理。	—	

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見			意見回應及處理情形			修正頁次
		10	第 105 頁	估算合併後土地價格時，勘估標的（面積：3,506.50 坪）與比較標的二（面積：93.31 坪）之面積調整率不足，建議再作調整。	10	面積因素之影響程度並非等比例持續加乘，故以設定 300 坪以下時每差異 100 坪調整 1%，300 坪以上之範圍以每差異 400 坪調整 1%。經以此原則檢視，比較標的二面積因素調整率改為+10%，比較標的三面積因素調整率改為+9%。	元宏報告 P104	
		11	第 107 頁	個別條件整體調整修正率逾 15%者，應說明或更換案例。	11	敬悉，因更新前合併後土地面積較大，經查價格日期當期土城地區較無如此大面積土地之交易案例，致使個別因素修正率超過 15%。此部分原即已於報告書 P107 敘明	—	
		12	第 116 頁	合併後勘估標的之建材與建築設計條件與第 89 頁合併前勘估標的條件不同，請估價師說明原因；另合併後住宅估價改以 6 樓為比準層之原因亦請一併說明。	12	合併後勘估標的土地面積較大，規劃條件較佳，也較有創造價值之條件，故建材與建築設計條件與自當與第 88 頁合併前勘估標的條件有別；另土開法比準層均改統一設定為 4 樓。	—	
		13	第 131 頁	請補充說明個別因素中所在樓層位置之調整率邏輯。	13	個別因素中所在樓層位置之調整率邏輯請參閱報告書 P128，因本建物非直接位於中央路四段 52 巷而僅為 4M 巷弄，又假設公寓均無電梯，故實際上越往高層單價越低。	—	
		14	第 158 頁	本案屋齡調整率幅度較小，建議再修正，以接近市場行情。	14	本案屋齡調整原則，經檢討調整為店面每 5 年調整 1%，辦公室每 3 年調整 1%，住宅仍維持每 2 年調整 1%，屋齡少者佳。	元宏報告 P157	
		15	第 175 頁	比較標的十三建物面積調整百分率是否誤植，請釐清修正。	15	敬悉，比較標的十三建物面積調整百分率誤植，已修正為+4%。	元宏報告 P174	
		16	第 200 頁、第 204 頁	本案更新後住宅比準單元為 A1-10F，單價為 387,500 元/坪(詳報告書第 200 頁)，以此比準單元調整價格至 A1-4F 後，其單價為 356,500 元/坪（詳報告書第 204 頁），低於更新前合併後 4 樓住宅之單價 367,000 元/坪（詳報告書第 119 頁），該價格結果較不合理，建議請估價師再重新檢視。	16	敬悉，經再行檢視調整後，本案更新後住宅比準單元為 A1-10F，單價為 390,500 元/坪，以此比準單元調整價格至 A1-4F 後，其單價為 359,260 元/坪（詳報告書第 203 頁），另計算更新後 4 樓整層平均單價約為 355,313 元/坪，均已較更新前合併後 4 樓住宅之單價 348,000 元/坪（詳報告書第 118 頁）為高，估價結果已趨於合理。	元宏報告 P203,118	
		17		耐用年限延長部分多屬估價師自行假設，為避免後續爭議，建議實施者另找建築專業技師鑑定，較足以支撐本案估價條件。	17	敬悉。	—	
		18		本案區域因素與個別因素有部分混用情形(例如：交通因素)，建議重新檢視。	18	本案區域因素與個別因素比較項目均依中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公布「第六號公報」所列示之比較項目進行分析，並視個案需要調整項次內容。其中區域因素中的交通運輸條件，是指該標的鄰近區域之整體交通便利條件而言，而個別因素中之接近條件，則是指更小區域範圍個別便利程度來分析，並無混用之情形。	—	

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		19 | | 本案個別因素中服務設施項目（例如：法院）之選用適當性建議再重新檢視。 20 | | 本案公設比比較項目之調整幅度為每差距 1%調整 1%，公設比較低者佳，惟此種調整幅度較不符市場敏感度，可能造成價格扭曲，建議再重新調整。 21 | | 因店面面寬對於店面使用及價格上有一明顯之影響程度，於分析店面價格之個別條件時，建議多考量店面面寬此一調整因素。	19 | 敬悉，本案個別因素中服務設施項目將統一以距離土城區公所為標準。 | 請參閱元宏報告各頁內容 20 | 敬悉，本案公設比另改設定以「室內得房率」之差異來決定調整率。 | 請參閱元宏報告各頁內容 21 | 敬悉，已增列店面面寬之調整因素。 | 元宏報告 157,160,166	
四	市府交通局 （書面意見）	有關出車場入口道路規劃部份本局無意見，另因涉及國有土地分回部分未來使用用途未明確，請於相關審議程序及開發量體與內容確定後，據以評估本基地開發前後交通影響分析，並再行提送交通影響評估報告書。	遵照辦理。	—
五	市府水利局 （含書面意見）	(一)雨水貯留設施檢討及基地保水評估內容，請依「新北市透水保水自治條例」重新檢討(標準較高)。 (二)本區尚無公共污水管線可納管，故請開發單位依據「建築污水處理設施使用人數及污水量計算規範」計算本案建物污水使用人數及污水量，並補充相關污水處理設施配置說明。	(一)遵照辦理。 (二)遵照辦理。	事業計畫 p.11-17、p.12-18、p.12-40
六	市府養護工程處 （書面意見）	(一)申請單位新闢施作完成且經審查通過後，後續管理維護權屬，由都市更新處邀集本處及公所辦理移交及接管會勘。 (二)移交時檢附移交總表（如附件）竣工書圖及保固切結書。 (三)如有移交管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。 (四)請申請單位依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」繳交保固保證金及管理維護費。 (五)退縮供道路使用範圍下不可有結構物。 (六)退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處將申請加註事項資料提供，向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。 (七)基地南側退縮道後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及繳納保固保證金、管理維護費用後，由都市更新處邀集養護工程處及公所辦理移交及接管會勘，後續由土城區公所負責管理維護。	(一)敬悉。 (二)遵照辦理。 (三)遵照辦理。 (四)遵照辦理。 (五)遵照辦理，連續壁外牆僅局部位於退縮道路使用範圍下，已修改地下室連續壁範圍，使其退縮供道路使用範圍下無結構物。 (六)敬悉。 (七)遵照辦理。	—
七	市府城鄉發展局 開發管理科 （書面意見）	(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案基地尚查無申請辦理容積移轉案件之紀錄；另查本案基地是否足寬 8M 通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續與申請辦理容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8M 並連通已足寬開闢達 8M 之道路；又依「新北都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「新都市更新條例劃定之更新地區或經『新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則』認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請請移入容積移轉應符合下列規定：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規定辦理。 (二)次按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計	本案僅申請區內容積移轉，無另外申請區外容積移轉，未來倘有涉及將依相關規定辦理。	—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		畫報核日為準，後續申請容積移轉時申請人仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 (三)另有關內政部 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，新北市政府字 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟一內政部 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時施重建者，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。		
八	市府城鄉發展局 住宅發展科 （書面意見）	有關本案更新範圍內市有土地面積 5,170.82 平方公尺，前已於 107 年 6 月 4 日確定選配 C 棟全部住宅單元及 A 棟部分住宅單元，共計 102 戶係作為社會住宅使用，經查土城區卻有社會住宅需求。惟依財政局 108 年 3 月 29 日府簽簽准社會住宅設置興建處理原則，更新後市有資產統籌由財政局調配，請都更處再另洽財政局確認市有資產使用用途。	敬悉。	—
九	土城區公所	有關本案退縮道路屬私權部分，由管委會自行維護管理，且原道路範圍與退縮範圍應作明顯區隔。另有關道路開闢完成後，原則將會同市府養護工程處作現場確認。	遵照辦理。	—
十	市府都市更新處	(一)有關本案現地安置戶應負擔成本及應安置面積價值，並無明文規定認定及計算方式，本市通案處理方式均以實際安置面積價值計算，請實施者調整。 (二)有關雨遮部分，本案於 106 年 12 月 1 日申請事業計畫，實施方式為權利變換，請於計畫書內敘明本案雨遮是否登記及計價。 (三)為本案後續管理維護運作執行，請於公寓大廈管理規約草約中載明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」計算之管理維護必要費用相關內容。	(一)如扣除「現地安置戶『實際』安置面積價值」，現地安置戶於超選時將會影響土地所有權人更新後可分配價值，故應扣除「現地安置戶『應』安置面積價值」才不會影響土地所有權人權益。 (二)本案雨遮無登記且無計價，已載明於計畫書內。 (三)已載明。	(一)— (二)權變計畫 p.11-6 (三)事業計畫 p.附錄-25
十一	委員綜合意見 （都市設計）	本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。 (一)交通運輸系統配置事項: 1.本案設置槽化線方式請洽主管機關評估設置可行性，並經交通主管機關同意後設置。 2.請補充說明 5-54 頁 A 棟消防救災動線之回轉半徑。 3.本案停車場出入口與人行道於轉彎處設計請以半徑 1.5 公尺之截角圓弧設置。 (二)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項: 1.申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。 2.空調設備請放至陽台，並規劃方式請依建管規定檢討。 (三)景觀計畫: 1.請釐清 0-82、6-8、6-9 頁景觀剖面圖之綠帶設置。 2.本案開放空間設置土丘式綠化範圍，其坡度不得大於 4%請釐清。 3.6-19 頁景觀高程及排水平面圖請標示各區之高程並局部放大，以利確認排水方向。 4.景觀照明計畫考量夜間人行安全，廣場人行道及東側車道部分請設置景觀高	(一) 1.依中華民國 108 年 2 月 15 日新北交規字第 1080264630 號函之審查意見，對於本案設置槽化線方式，暫無審查意見。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理，已修改為半徑 1.5 公尺。 (二) 1.敬悉。 2.遵照辦理，已將各戶空調設備放置各戶陽台。 (三) 1.遵照辦理。 2.遵照辦理，土丘坡度皆小於 4%。 3.遵照辦理。 4.遵照辦理，廣場人行道及東側車道部分已設置景觀高燈。 5.遵照辦理，本案修改立面造型，並依審查意見增加各向立面語彙。 6.遵照辦理。 7.遵照辦理。 8.遵照辦理，原樹木移植計畫內僅剩四棵建議移植，為破布子、白樹仔、榕樹及柚子樹，其中以榕樹對於周邊基地及鄰房影	詳都審報告書

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		燈。 5.請配合整體環境更新，增加建築物各項立面語彙。 6.進排風口專章檢討部分，請確認排風之方向不影響無障礙及開放空間人行動線，並放大圖說比例以利確認。 7.覆土深度及樹穴覆土處淨寬請依新北市都市設計審議原則規定檢討。 8.本案樹木移植計畫，請補充說明現行設置位置是否影響周邊基地。 9.請補充全區周邊之高程，另6-10頁景觀剖面圖J之基地內與基地外之高程應合理處理，避免對鄰地造成影響。 (四)考量未來捐贈公益設施為幼兒園補習班，故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃。 (五)設置無障礙汽車停車位部分應於設置於垂直動線臨近處為原則。 (六)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	響較大，故配合審查意見修改移植設置位置。 9.遵照辦理。 (四)本案公益性設施依建築技術規則第59條檢討法定車位，第四類：學校、幼稚園、托兒所等類似用途之建築物，500平方公尺以下部分—免設。 規劃之公益性設施面積=301.83㎡<500㎡，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。另考量公共化幼兒園之使用用途而衍生出家長接送孩童需臨時停車之需求，本案已於BC棟間之開放空間留設2輛臨停汽車位及8輛臨停機車位供家長接送使用。 (五)遵照辦理。 (六)遵照辦理。	
十二	委員綜合意見 (都市更新)	(一)有關容積獎勵部分： 1.有關經政府指定公益設施部分，公益設施相關空間配置及臨時停車位置部分，請考量財政局所提意見一併納入檢討，並於公寓大廈管理規約(草約)補充使用用途及相關維護管理權責內容及範圍。 2.有關留設人行步道部分，其退縮範圍東側部分指定建築線與申請獎勵範圍似未重合，請實施者再行套繪建築線確認，俾利查核。 3.有關處理占有他人土地舊違章部分，經作業單位說明尚符合規定，原則同意申請額度，並於事業計畫核定前檢具全數與違占戶之協議書。 4.有關更新地區時程、更新單元規模部分，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度。 (二)本案計畫書內以45.77%共同負擔比例呈現相關費用提列內容，惟本案實施者與市府簽訂合約之共同負擔比例為 36.68%，考量一致性原則仍請實施者以36.68%比例計算及呈現。至於未納入共同負擔之費用項目，得於計畫書內敘明。 (三)考量本案部分大樓包括住宅與辦公廳舍，建議於計畫書內說明管理費用計價及收取方式，供後續公寓大廈管委會執行管理及運作參考。 (四)有關公開抽籤部分，本案以停車位先行分配後，再以剩餘權利價值分配價值最接近之房屋，請實施者補充敘明原因及妥適性。 (五)事業及權利變換計畫書部分： 1.計畫書有關不動產市場分析案例部分，與估價報告書案例不一致，請通盤檢視後修正。 2.本案申請基地規模獎勵，惟計畫書第5-27頁所載「本案基地規模有限」之文字敘述，其邏輯前後不一致，請修正。 3.計畫書第13-1頁選配原則有關「C棟由新北市政府『全棟』選配，其餘住宅單元開放由各相關權利人自由選配。」部分，C棟既由新北市政府全棟選配，	(一) 1.遵照辦理，本案公益性設施依建築技術規則第59條檢討法定車位，第四類：學校、幼稚園、托兒所等類似用途之建築物，500平方公尺以下部分—免設。 規劃之公益性設施面積=301.83㎡<500㎡，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。另為因應公共化幼兒園之使用用途而衍生出家長接送孩童需臨時停車之問題，本案已於BC棟間之開放空間留設2輛臨停汽車位及8輛臨停機車位供家長接送使用。且於公寓大廈管理規約中載名使用用途及相關維護管理權責內容及範圍。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理。 4.敬悉。 (二)目前權利變換計畫內容尚未審定，依照以往案例將於聽證會前調整共同負擔費用以符合承諾共同負擔比例，故目前暫不調整。 (三)管理費用計價及收取方式須依未來公寓大廈管委會訂定為準。 (四)保障未提出選配之土地所有權人權益，實施者係以「獲配房屋及車位總價值最接近(且不超過)其應分配權利價值」原則下進行公開抽籤，可避免土地所有權人獲配房屋但沒有車位、超額選配需負擔差額價金二種情形。 (五) 1.遵照辦理。 2.已刪除。 3.因本案A棟亦為住宅單元，此敘述”其餘住宅”係指C棟以外的住宅單元(即A棟)各相關權利人可自由選配。	(一) 1.事業計畫 p.附錄-26 2.事業計畫p.10-13 3.－ 4.－ (二)－ (三)－ (四)－ (五) 1.－ 2.事業計畫p.5-27 3.－

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		應無其他相關權利人自由選配之情形，請釐清修正。 4.計畫書第 19-1 頁有關實施者承諾的相關事項，請補充實施者回饋及承諾事項檢核表，俾利財政局檢核。 5.計畫書附錄九有關實施者辦理 4 次鄰地協調會議部分，其參與意願調查回收及調查結果統計方式建議補充說明。	4.已有載明於附錄十三。 5.本案調查方式為每次寄發鄰地說明會開會通知時隨信附上參與更新意願調查表，於四次鄰地說明會舉辦完後一次統計參與更新意願調查表回覆狀況。	4.事業計畫 p.附錄-70 5.—
		(六)有關本案國有土地更新後權利價值查估部分，以更新後非最高最有效使用之產品規劃(辦公廳舍)進行價值查估，致國有土地更新後權利價值降低，是否符合不動產估價技術規則規定及其妥適性，請實施者與委託估價團隊再予以討論釐清。	(六)依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公布「第六號公報」，其中 P50 有提及，更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。因住宅區土地規劃住宅產品為其最有效使用之項目，若於住宅區土地上規劃一般事務所之產品，相對其為在土城住宅區「較無市場性產品」，因規劃一般事務所產品將使全案總銷因此降低，也連帶影響其他權利人之權益，在基於考量更新前後之公平性原則下，加入「產品規劃」項目進行比較分析，應較能維持全體權利人權利價值之公平性，此部分並無不符估價技術規則之情形，也建請委員能予以認同。。	(六)—
		(七)有關估價報告書部分： 1.元宏不動產估價： (1)本案產品規劃包括住宅單元及辦公廳舍，報告書摘要有關 2 樓以上均價說明部分，請分別敘明。 (2)有關摘要之圖說(第 7 頁)係為黑白印刷且模糊不清，為利審核，請比照報告書第 68 頁土地分宗圖補充坵塊圖並清楚呈現。 2.台灣大華不動產估價： (1)第 47 頁一般因素分析之政策面部分，其分析內容過於簡易，請加強說明。 (2)比較法部分請依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報規定修正。	(七) 1. (1)敬悉，已區分住宅與辦公室 2 樓以上均價數值。 (2)此處為比準地之位置與範圍示意圖，與 P68 坵塊分宗圖有別，已調整此頁圖片提高解析度 2. (1)已修正並加強說明。 (2)已依「極佳>佳>稍佳>普通>稍差>差>極差」之等級方式進行修正調整。	(七) 1. (1)元宏報告 P214 (2)元宏報告 P7 2. (1)大華報告 P47~51 (2)大華報告各頁內容
十三	會議結論	一、本案申請都市更新獎勵部分： (一)有關「更新地區時程」獎勵基準容積 5%（面積 940.03 ㎡）、「更新單元規模」獎勵基準容積 15%(面積 2,820.09 ㎡)，專案小組原則同意。 (二)有關「經政府指定公益設施」獎勵，其捐贈面積及規劃內容專案小組原則同意；惟獎勵額度涉及 2 樓以上均價，於後續審議權利變換計畫時確認。 (三)有關「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵基準容積 7%(面積 1,316.44 ㎡)及「處理占有他人土地舊違章」獎勵基準容積 8.82%(面積 1,374.59 ㎡)，請依審查意見及相關單位意見詳實檢討修正，並經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。 二、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 2%提列、「銷售管理費率」以 5%提列、「風險管理費率」以 7%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。 三、本案係為事業計畫與權利變換計畫併送案件，事業計畫部分修正後原則同意，並於下次小組續審權利變換計畫，請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組審議。	一、 (一)敬悉。 (二)敬悉。 (三)敬悉。 二、敬悉。 三、遵照辦理。	一、— 二、— 三、—

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 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回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國 107 年 12 月 6 日新北府城更字第 1073540805 號函

開會時間：107 年 11 月 13 日(星期二)下午 2 時 30 分　開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室　主持人：孫委員振義、邱委員英浩　記錄：紀忠緯、張君慕

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	其他土地改良物所有人高靈寶（中央路 4 段 52 巷 42 弄 6 號）	(一)各位委員好，今天來到這裡再次表達我的意見，當時有說過一樓當初設計就是公設，之前我有遞上共 18 戶的聯署，那時候我們對公設沒有任何意見，當下有一位地主說他要店面，我們覺得那只是他個人的意見，我們予與尊重，只是沒想到第二次拿到設計圖變更，變成一樓有 5 間店面，所以我們所有人都很傻眼，為什麼一個人的聲音就取代了我們全部所有人的意見，所以我們看到這次的設計圖，我們趕快補上了 18 戶的聯署，表示我們要的是公設，畢竟在設計圖裡很多都是小坪數的房子，甚至有些就只有一個房間大、不到 10 坪，如果在不到 10 坪的內容，沒有公設就跟鳥籠狀況是一樣的，那我們要怎樣透過都更來達到好的品質，這是第一個部分：我們希望一樓要回到有公設，因為這裡有太多小坪數。 (二)第二個部分，有關於小坪數部分，因為有很多地主本來可以挑比較大坪數、比較高樓層的房子，可是我們發現實施者設計大坪數跟小坪數的房子，這些地主幾乎全部都來挑小坪數的房子，變成我們小坪數的房子根本就不夠來分配，這時候實施者告訴我們一定要分配，否則我們就喪失權益，我們就被迫分配，所以這次連同有關於一樓要變更店面的部分，希望從今年設計圖可以重新改，可以增加小坪數，大家都有小坪數房子的需求，有沒有重新變更設計的可能性，謝謝。	(一)本案原於第一次選配時 A、B、C 棟皆全作為住宅使用，後因財政部國有財產署要求國有分回部分未來作辦公廳舍，故配合調整整體規劃設計，該次調整前原 A 棟鄰路側規劃公設空間，惟經部分合法所有權人提出意見希望降低公設比、建議本案龐大住宅社區應設置店面，故經實施者考量後於鄰路側調整為店面使用，惟 A 棟公設空間非完全取消而是調整於北側留設，以符合本地需求並降低公設比。 (二)另小坪數單元部分，陳情人所選單元為小坪數，其陳情應是希望高樓層也調整為小坪數，但各大小坪數單元皆已經各所有權人選配結束，故不建議於目前階段調整大小坪數設計。	—
二	財政部國有財產署北區分署（書面意見）	開會通知捌、提請討論事項，謹提供本分署意見如下： (一)第四點建築容積獎勵：「中央路四段 46 巷 1 弄 36 號」、「中央路四段 52 巷 38 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 9 號」、「中央路四段 52 巷 12 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 3 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 7 號」現況未掛門牌，是否確有占用國有土地情形，經查事業計畫及本分署列管資料，上述確有占用情事。 (二)第九點權利變換及估價部分：查實施者 106 年辦理權利變換意願調查及選屋分配作業調查時，國有土地權值更新後為 13 億 4,528 萬 3,390 元，權利價值比例為 38.84%，惟查辦理選配調查時，更新後權利價值變更為 12 億 5,545 萬 3,641 元，權利價值比例為 36.9895%，仍請實施者說明權利變換後價格之合理性。另權利變換計畫書【第一次專案小組版】第 11-1 頁，本署經管國有土地更新前權利價值為每坪 53 萬 7,198 元，換算為每平方公尺 16 萬餘元，更新後 2 樓以上平均建坪單價為 37 萬 3,268 元，車位平均價格 150 萬~190 萬元/個，經查更新前土地產價每平方公尺 19.8 萬元，更新後附近住宅大樓房地成交行情約 40~45 萬/坪，停車位價格 120 萬~150 萬/個，請實施者參依本分署所查價格再為檢討，並提高之。 (三)本案容積獎勵達 47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 (四)本案共同負擔比例高達 36.68%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權	(一)敬悉。 (二)本次國有土地更新前土地權利價值比例略有調降，是因國有土地於更新後作為辦公室規劃所致，而更新後可選配總銷雖然調降，但所選之辦公室戶別房價相對也較低，估價報告對於國有財產與私人財產之應有權益均有兼顧，估價結果也有其合理性。 估價報告中之更新前土地與更新後房屋價格評估過程，均採用條件較為接近、時間點較為接近之實價登錄案例進行分析，目前所評估價格均在合理市場水準範圍。 (三)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第 45 條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。 (四)本案共同負擔係依「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」規定提列計算，且本案經計算共同負擔比例應	(一)— (二)— (三)事業計畫 p.10-1 (四)事業計畫 p.15-9 權變計畫 p.10-9

<table>
<tr><th>項次</th><th>發表人/審查幹事</th><th>發表/審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>人權益。

(五)本案國有土地比例 34.21%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
(六)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</td><td>為 45.77%，因實施者承諾共同負擔比例不得高於 36.68%，故土地所有權人及權利變換關係人皆以 36.68%計算相關權利價值，已有維護土地所有權人權益。
(五)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以 2%計算、銷售管理費以 5%計算、風險管理費以 7%計算。

(六)信託費用 1,476 萬元未提列共同負擔由實施者自行吸收，國有土地不參與信託已載明於計畫書中。</td><td>

(五)事業計畫 p.15-2
權變計畫 p.10-2

(六)事業計畫 p.3-1、p.15-2 及權變計畫 p.2-1、p.10-2</td></tr>
<tr><td>三</td><td>市府財政局
(含書面意見)</td><td>(一)本案辦理歷程補充說明：
1.本案自 103 年 7 月簽約至今執行多年，因地上違占戶較多，故於契約規範應取得 80%以上合法或私有部分同意比例門檻，市府與實施者取得一定同意比例門檻報核後，因市府都市更新處依規定程序函詢國產署意見，經該署意見表示本案依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」應優先評估作為辦公廳舍，故考量其意見所涉及調整幅度較大，實施者於 107 年度上半年作整體規劃設計調整並重新辦理選配程序，後續才進入公開展覽、公辦公聽會程序。
2.本案目前仍持續與財政部國有財產署北區分署確認後續是否確有機關辦公使用需求，倘無作辦公廳舍的需要，市府於土城區仍有社會住宅需求，惟經洽國產署確認尚未開始辦理調配。
(二)公益設施部分：
1.公益設施用途尚未確定，目前正在調配中，適時決定用途後再通知相關單位。
2.依都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法之規定該公益設施面積得不計入容積，且實施者尚無以提供公益設施項目申請容積獎勵，是本案公益設施免計容積部分本局無意見。
3.本案公益設施實施者未申請容積獎勵，其用途及面積得否不受規定限制由機關自行調配，請都更處協助提供意見。
4.另有關公益設施成本得否提列共同負擔部分，契約無特別規定，惟本案實施者承諾共同負擔比例不得超過 36.68%，已遠低於實際共同負擔比例 46.27%，扣除公益設施成本與否應不影響該比例，爰得否提列共同負擔部分本局無意見。
(三)其他都市更新事業計畫及權利變換計畫釐清修正事項部分：
<table>
<tr><th>項</th><th>頁碼</th><th>釐清修正事項</th></tr>
<tr><td>1</td><td>事業計畫書第3-1頁</td><td>本案市有土地不參與信託，請一併於預計辦理信託概況內敘明。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>事業計畫書第5-15頁</td><td>更新範圍內西南側之沛陂段754-7地號市有土地遭鄰房占用部分已排除，圖5-3鄰房占用部分請修正。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>事業計畫書第12-18頁</td><td>本案基地內樹木移植部分，請依審議期程更新樹木現況。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>事業計畫書
第14-4、15-5頁</td><td>請補充說明本案拆遷安置費是否係依委託鑑價機構查估之租金水準計算提列。</td></tr>
</table></td><td>(一)
1.敬悉。

2.經實施者會後與財政部國有財產署函覆內容，財政部國有財產署未提出變更使用需求，故本案以辦公廳舍規劃續審，往來公文請詳附錄。
(二)
1.敬悉。
2.實施者於投標時承諾公益設施捐贈面積為 240.56 ㎡，本案公益設施面積增加為 301.82 ㎡，依委員意見留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分得申請獎勵，故本次增加申請公益設施獎勵。
3.同上 2.回應說明。

4.同上 2.回應說明，另成本費用係依提列標準規定提列。

(三)
<table>
<tr><th>項</th><th>回應說明</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>1</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.3-1</td></tr>
<tr><td>2</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.5-15</td></tr>
<tr><td>3</td><td>本案於108/03/05經現地重新訪查後並更新樹木現況，原保留樹受住戶與植株本身環境的條件下，建議基地內四株喬木保留移植。</td><td>事業計畫p.12-21</td></tr>
<tr><td>4</td><td>已補充係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，另推算過程請參閱元宏估價報告書。</td><td>事業計畫
p.14-4及p.15-6
元宏估價報告書
p.127-134</td></tr>
</table></td><td>(一)
1.－

2.事業計畫 p.附錄-62 至 p.附錄-65
(二)
1.－
2.事業計畫 p.10-1

3.事業計畫 p.10-1

4.事業計畫 p.10-1</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>發表人/審查幹事</th><th>發表/審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>5</td><td>事業計畫書
第15-3頁、附錄-12
權變計畫書
第10-3頁、附錄-3</td><td>「建築設計費」僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。</td></tr>
<tr><td>6</td><td>事業計畫書第15-7頁</td><td>請釐清本案施工期間之計算是否錯誤，倘有錯誤請一併修正貸款利息費用。</td></tr>
<tr><td>7</td><td>事業計畫書
第15-8頁、附錄-18
權變計畫書
第10-8頁、附錄-9</td><td>「信託費用」僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。</td></tr>
<tr><td>8</td><td>事業計畫書
第15-11頁</td><td>合法建築物之拆遷安置費依約自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止，請檢視該費用於期初一次提列之合理性。</td></tr>
<tr><td>9</td><td>事業計畫書第19-2頁</td><td>本案信託機制下之續建計畫請於計畫書內加強說明。</td></tr>
<tr><td>10</td><td>事業計畫書附錄-28</td><td>請釐清二層共專有平面圖之露台圖示是否正確。</td></tr>
<tr><td>11</td><td>事業計畫書附錄-66</td><td>回饋事項(三)提供新臺幣1,000萬元回饋，請於執行情形欄位敘明較為明確之回饋時點。</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">本案國有土地分回作辦公室部分，如並非定案結果，考量本市近年來出租住宅需求強烈，建議國產署可與本市住宅政策主管機關聯繫。</td></tr>
</table>
(四)其他計畫書文字錯漏事項：
<table>
<tr><th>項</th><th>頁碼</th><th>錯漏應修正事項</th></tr>
<tr><td>1</td><td>事業計畫書第10-7頁</td><td>本案於都市更新容積獎勵上限檢討時所列「開放空間、人行步道及騎樓」之面積與表10-1容積獎勵試算表所列不一致，請修正。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>事業計畫書第15-1頁</td><td>計畫書內文：「一、成本說明…，內容詳『表10-1』更新總成本估算表。」之表格編號誤植，應為「表15-1」。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>事業計畫書第15-5頁、第19-1頁、附錄-25</td><td>實施者所提列之共同負擔項目包含綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用，惟事業計畫書第15-5頁所列該二項費用數值與第19-1頁及附錄-25公寓大廈管理規約所載不一致，請釐清。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>權變計畫書第17-5頁、第17-6頁</td><td>土城區運校段510、572-1、671-1地號等3筆國有土地及同段43、70-1、670地號等3筆市有土地之管理機關為新北市政府養護工程處，請修正。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>權變計畫書第17-7頁</td><td>表17-3建物登記清冊表，請補充分配單元代號2F-A4之備註欄</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>5</td><td>已補附合約影本，且依合約金額修正。</td><td>事業計畫p.15-3及p.附錄-13
權變計畫p.10-3及p.附錄-4</td></tr>
<tr><td>6</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.15-6
權變計畫p.10-6</td></tr>
<tr><td>7</td><td>已刪除信託費用由實施者自行吸收。</td><td>事業計畫p.15-8
權變計畫p.10-8</td></tr>
<tr><td>8</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.15-10</td></tr>
<tr><td>9</td><td>已補充。</td><td>事業計畫p.19-2</td></tr>
<tr><td>10</td><td>已修正為約定專用部分。</td><td>事業計畫p.附錄-29</td></tr>
<tr><td>11</td><td>已敘明。</td><td>事業計畫p.附錄-73</td></tr>
<tr><td>12</td><td>敬悉。</td><td>—</td></tr>
</table>
(四)
<table>
<tr><th>項</th><th>回應說明</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>1</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.10-1及p.10-7</td></tr>
<tr><td>2</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.15-1</td></tr>
<tr><td>3</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.15-5及p.附錄-26</td></tr>
<tr><td>4</td><td>已修正。</td><td>事業計畫p.17-5及p.17-6</td></tr>
<tr><td>5</td><td>2F-A4為實施者發放補償金予不參與權利變換者後，依都市更新條例第31條規定辦理所有權移轉取得其土地，因而為土地所有權人身分，與其他折價抵付獲配之單元不同，無須載明備註欄。</td><td>—</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>四</td><td>市府工務局
(書面意見)</td><td>(一)申請基地涉捷運禁限建範圍，請至目的事業主管機關釐清。</td><td>(一)本案更新單元僅局部道路用地位於捷運禁建限建範圍內。依實施者契約承諾事項，須興闢更新單元內道路用地，僅地面層以上之道路工程，無設置地下結構體故不涉及地下工程。且本案地面層以上建築物外牆距捷運禁建限建範圍約 48.68M，地下層結構體</td><td>(一)事業計畫p.11-36及p.附錄-92</td></tr>
</table>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			外牆距捷運禁建限建範圍約 30.35M 以上，故本工程開挖不至於對捷運設施產生任何影響。捷運安全影響評估已於 108/01/14 提請更新處函轉臺北市政府捷運工程局，且臺北市政府捷運工程局於 108/01/22 發文字號：北市捷土字第 1083001604 號函回覆，針對提送之捷運安全影響評估內容審查無意見，及新北市政府捷運工程局於108/02/01發文字號:新北捷土字第1080219617號函回覆，經查未涉及捷運三鶯線兩側禁建限建範圍。	
		(二)建築面積檢討，請於1層平面圖上色標註。	(二)已標註。	(二)事業計畫 p.11-8
		(三)高層緩衝空間圖說不一致，請釐清。	(三)原規劃高層緩衝空間位置一致，惟消防救災章節之一層平面圖誤植。故此次一層平面圖已配合重新檢討高層緩衝空間位置。	(三)事業計畫 p.11-8
		(四)公共服務空間應實質區劃並不得做通道使用，請釐清後修正。	(四)C 棟公共服務空間未實質區劃部份已配合修正。	(四)事業計畫 p.11-8
		(五)地下室停車空間，請依技術規則第 60-1 條規定檢討標示。	(五)遵照辦理，已配合技術規則第 60-1 條檢討。	(五)事業計畫 p.11-17 及 p.11-18
		(六)車道上方頂蓋部分，請依建築技術規則相關規定檢討。	(六)遵照辦理，詳一層平面圖及面積計算表。	(六)事業計畫 p.11-4 及 p.11-8
五	市府交通局 (含書面意見)	(一)請說明基地停車場出入口與周邊道路銜接規劃(包含基地退縮與右側住宅區退縮供公眾通行道路、現有巷道整合)，及與鄰近基地出入口區位與距離。	(一)已補充基地停車場出入口與周邊道路銜接規劃情形圖示，並補充車道出入口與南側巷道標線改善措施內容。	(一)事業計畫 p.12-30
		(二)外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃。	(二)遵照辦理，且人行動線及車行動線分別說明。	(二)事業計畫 p.12-29 及 p.12-30
		(三)本案申請獎勵面積已達 3,000 平方公尺，為減輕因增加的容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，請開發單位研擬交通改善策略。	(三)本案距離捷運頂埔站 4 號出口步行距離僅 100 公尺，搭乘捷運相當便捷，本案於 B、C 棟 1F 分別設有 74 輛及 22 輛自行車停車空間，可提供基地住戶停放使用，鼓勵住戶透過綠色運具(自行車)往返大眾運輸場站或周邊地區。	(三)一
		(四)本案已達送交評門檻，請依規定提送。	(四)本案已於 107/12/26 提送交評報告書至交通局審查，且交通局於 108/02/15 發文字號：新北交規字第 1080264630 號函，提出初審審查意見。	(四)一
六	市府水利局	本案基地北側大安圳明溝段部分目前無整治計畫，請實施者後續實施都市更新時應避免影響該圳道排水能力。	遵照辦理。	―
七	市府綠美化環境景觀處 (書面意見)	(一)查所附資料，欲移植樹木所在地屬住宅區用地，且樹木直徑未達 60 公分，非屬新北市樹木保護自治條例所稱之樹木，可免送移植計畫。	(一)敬悉。	―
		(二)樹木移植建議事項： 1.可參酌本市樹木移植作業方式及技術要領辦理移植作業。 2.移植時請慎選適宜氣候，並做好後續養護事宜，以確保樹木存活。施工時請做好樹木保護措施，避免傷害樹木。 3.樹木如需修剪，應避免有過度修剪情事，並請做好修剪前後之樹木保護工作，以避免感染病蟲害。	(二) 1.遵照辦理。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理。	
八	市府新建工程處	(一)有關開闢計畫道路部分，因該計畫道路本處目前無開闢計畫，故請實施者後續實施都市更新時自行取得土地及清理地上物，並自行負擔興闢道路工程經費及自行興闢完成；後續倘涉及道路、公有地撥用，本處將會協助配合辦理，惟倘撥用涉及相關經費，仍應由開發單位自行負擔。	(一)遵照辦理。	(一)一
		(二)另有關自行退縮範圍部分，因屬私權部分，後續主要管理人可能仍由社區管理維護，故道路與自行退縮範圍間建議應有明顯區隔，俾利區分管維範圍。	(二)遵照辦理。	(二)事業計畫 p.11-8

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九	市府養護工程處 （書面意見）	(一)有關本案道路開闢後請由主辦單位邀集本處及區公所人員現場確認後續辦理移交事宜。 (二)另依「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 10 點第 3 款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	(一)敬悉。 (二)遵照辦理。	(一)－ (二)－
十	土城區公所	有關都市計畫道路開闢完後，原則將會同市府養護工程處作現場確認；另有關自行退縮範圍，因仍屬私權部分，後續維管仍需會同市府養護工程處至現場會勘確認。	敬悉。	－
十一	市府都市更新處	(一)都市更新事業計畫書部分： 1.本案更新單元範圍內涉及運校段 7-2、525 地號（國有地）及 572-1 地號（市有地）地籍分割部分，因涉及基地面積及相關建築面積檢討，請實施者說明預估辦理進度。 2.考量實施者承諾協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得，有關更新單元西南側運校段 524、525、572-1 及 669 地號遭鄰房占用部分未來拆除情形請補充說明。 3.建築容積獎勵： (1)人行步道獎勵部分： A.依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，基地配置自建築線起退縮淨寬 4 公尺建築，並設置人行步道或增加必要之路寬者，得於 6 公尺深度內依規定核計獎勵容積，本案基地東側人行步道係於自行退縮道路後留設，未自建築線起算，有關該自行退縮道路之路形是否有留設之必要請依交通局意見補充分析說明。 B.另退縮 6 公尺人行步道範圍內涉及柱外皮、C 棟門廳階梯及凸出地面之植栽槽等，請調整設計或調整申請獎勵範圍。 C.基地西南側接近鄰地部分，植栽槽規劃建議延續整體人行步道設計。 (2)處理占有他人土地之舊違章建築戶部分，本案申請獎勵之違占戶共計 53 戶，概述如下： A.占有他人私人土地及公有土地部分共計 10 戶： (A)「中央路四段 46 巷 1 弄 36 號」及「中央路四段 52 巷 38 號」等 2 戶目前查無戶籍設籍人或房屋稅納稅義務人與所占土地歷年所有權人曾為屋地同人之情形；另因現況未掛門牌，該門牌及建物是否確有占有之事實請依國產署意見補充說明。 (B)「中央路四段 52 巷 4 號」、「中央路四段 52 巷 6 號」、「中央路四段 52 巷 8-1 號」、「中央路四段 52 巷 8-2 號」、「中央路四段 52 巷 22 號」及「中央路四段 52 巷 40 弄 2 號」等 6 戶目前查無戶籍設籍人或房屋稅納稅義務人與所占土地歷年所有權人曾為屋地同人之情形，尚符規定。 (C)「中央路四段 52 巷 10 號」目前查無戶籍設籍人或房屋稅納稅義務人與所占土地歷年所有權人曾為屋地同人之情形，尚符規定；惟依權利變換計畫書第 16-11 頁所載尚未確認本戶後續係採現地安置或現金補償，請儘速向該持有人	(一) 1.7-2 地號及 525 地號於 108 年 1 月 16 日分割完成，572-1 地號於 108 年 1 月 25 日分割完成，分割後地號及面積與原假分割結果一致，已修正相關內容。 2.已補充。 3. (1) A.本案已依規定自建築線起退縮 6M 深度計算獎勵容積。退縮 4M 以上人行步道面積由 1,315.57 ㎡，修正為 1,316.44 ㎡。 B.本案規劃確實依建築線起退縮 6 公尺後建築，未涉及柱外皮。另 C 棟門廳階梯設於 6M 人行道範圍內，已修改退至範圍外，且凸出地面之植栽槽配合修正，詳剖面圖。 C.遵照辦理。 (2) A. (A)依國產署說明(項次二意見(一))確有占用情事。 (B)敬悉。 (C)受配人前已與實施者簽訂現地安置協議書，惟後續表示欲改以現金補償方式處理，目前尚未達成共識，故實施者先保留其協議可分配價值並未選配單元及車位，未來依雙方協議內容為準。	(一) 1.事業計畫 p.5-4 至 p.5-7 及相關內容 2.事業計畫 p.8-1 3. (1) A.事業計畫 p.10-11 B.事業計畫 p.10-10 至 p.10-16 及 p.12-15 C.事業計畫 p.12-9 A. (A)p.綜-1 (B)－ (C)－

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		釐清。		
		(D)「中央路四段 52 巷 28 號」歷年戶籍設籍人與所占土地（運校段 500 地號）所有權人曾為屋地同人（鳳濤汕），此部分應非屬占有性質，且該土地為單一所有權人持有，請扣除舊違章建築物於該筆土地所占之面積，其餘占有部分仍得申請獎勵；另西側建物具獨立出入口，本門牌範圍是否含該西側建物請實施者補充說明。	(D)舊違章建築物於 500 地號所占之面積已扣除，西側建物有出入口連通東側建物確認為該門牌圍牆範圍內，檢附照片於附件冊。	(D)事業計畫 p.10-2 及附件冊
		B.其他占有公有土地部分共計 43 戶：	B.	B.
		(A)「中央路四段 52 巷 50 號」西側所占 515 地號部分現況已無 1M 建物，申請獎勵面積應扣除該棟面積。	(A)已刪除。	(A)事業計畫 p.10-3
		(B)「中央路四段 52 巷 14 弄 5 號」圖 10-1 標示圖面東北側範圍有誤。	(B)已修正。	(B)事業計畫 p.10-5
		(C)「中央路四段 52 巷 14 弄 9 號」現況為廢棄建築物，且現況未掛門牌，該門牌及建物是否確有占有之事實請依國產署意見補充說明。	(C)依國產署說明(項次二意見(一))確有占用情事。	(C)p.綜-1
		(D)「中央路四段 52 巷 40 弄 4-2 號」現況為廢棄建築物，現況占用情形請補充說明。	(D)該建物確實為 81/1/10 前建造完成，建物所有人與土地所有權人不同，符合申請獎勵規定，另補充檢附繳納地租收據於附件冊。	(D)附件冊
		(E)「中央路四段 52 巷 42 弄 11 號」與「中央路四段 52 巷 42 弄 13 號」間另有獨立門牌「中央路四段 52 巷 42 弄 11-1 號」(未列於清冊，於 87 年 9 月 30 日自中央路四段 52 巷 42 弄 11 號增編)，其 3 戶實際測量面積請補充說明。	(E)11-1 號門牌僅係供申請電表使用，11 號及 13 號建物面積於辦理測量作業時經 11 號及 13 號房屋所有權人合意，故該兩戶建物面積無須變動。	(E)—
		(F)「中央路四段 52 巷 36 號」西側 1B 建物範圍具獨立出入口，本門牌範圍是否含該建物請補充說明。	(F)西側建物為本門牌範圍內，已補充地租收據。	(F)附件冊
		(G)「中央路四段 52 巷 42 弄 8 號」北側 1B 建物範圍具獨立出入口，本門牌範圍是否含該建物請補充說明。	(G)北側建物為本門牌範圍內，室內有連通現況為廚房，檢附照片於附件冊。	(G)附件冊
		(H)「中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號」測量圖西北側四邊形以三角形面積公式計算，面積計算有誤請修正。	(H)已修正。	(H)測量報告書
		(I)另「中央路四段 52 巷 12 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 3 號」及「中央路四段 52 巷 14 弄 7 號」等 3 戶因現況未掛門牌，該門牌及建物是否確有占有之事實請依國產署意見補充說明。	(I)依國產署說明(項次二意見(一))確有占用情事。	(I)p.綜-1
		(J)餘其他 31 戶經查尚符規定。	(J)敬悉。	(J)—
		(3)都市更新事業計畫書第 10-7 頁申請容積轉移法令說明，有關「前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者……」部分，本案容積移轉送出基地非屬此樣態，請刪除該段文字；另請補充送出及接受基地各筆土地公告現值列表及平均公告現值之計算說明。	(3)已刪除容積轉移法令說明部分文字，並補充送出及接受基地各筆土地公告現值列表及平均公告現值之計算說明。	(3)事業計畫 p.10-7 及 p.10-8
		(4)公益性設施獎勵部分，本案尚未確認未來使用用途，建議應儘早確認俾利後續審議，另公益性設施附屬停車空間數量請補充檢討。	(4)本案公益性設施依建築技術規則第 59 條檢討法定車位，第三類：圖書館、文康活動中心、福利設施等類似用途之建築物，500 平方公尺以下部分—免設。 規劃之公益性設施面積=301.82 ㎡<500 ㎡，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。	(4)—
		(5)「中央路四段 52 巷 30 號」及「中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號」非屬申請處理占他人土地舊違章建築戶獎勵之樣態，請於計畫書各列表內補充說明未申請獎勵。	(5)已補充。	(5)事業計畫 p.5-13 及 p.10-4
		4.本案基地鄰面前道路側與鄰後側大安圳部分高差約 2 公尺以上，相關圖面請確實標示高程並於各處景觀剖面圖詳實交代順平方式。	4.已標示高程及補充剖面圖交待順平方式。	4.事業計畫 p.12-12 及 p.12-15
		5.請於公寓大廈管理規約草約中載明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算	5.已載明。	5.事業計畫 p.附錄

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		運用要點」計算之管理維護必要費用相關內容。		-26
		6.本案依都市計畫法新北市施行細則第 46 條應取得綠建築分級評估銀級以上，其綠建築維護費用請依城鄉發展局 107 年 5 月 1 日實施之「新北市政府執行綠建築協議書範本」計算，並配合修正財務計畫及管理維護計畫等相關章節內容。	6.已修正。	6.事業計畫 p.15-5 及 p.附錄-26
		7.有關雨遮部分，本案於 106 年 12 月 1 日申請事業計畫報核，實施方式為權利變換，請補充說明本案雨遮是否登記及計價。	7.本案雨遮無登記且無計價。	7.權變計畫 p.11-3 及 p.13-1
		8.本案因配合國產署意見重新調整規劃設計，並重新辦理自辦公聽會、選配等程序，實施進度請依實際情形調整預估期程。	8.已修正。	8.事業計畫 p.17-1 及權變計畫 p.18-1
		9.其他誤植誤繕部分：	9.	9.
		(1)計畫書第綜-5 頁項次四、審查意見(三)「…比例 41.21%…」文字誤植。	(1)已修正。	(1)p.綜-25
		(2)圖 5-3、5-4「更新單元內合法建築物、占他人土地舊違章及其他土地改良物位置分布圖」及圖 10-1、10-2「各戶申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵範圍圖」，編號 1、21、25、49 及 52 建物標示範圍與測量成果不符，請修正。	(2)已修正。	(2)事業計畫 p.5-15 、 p.5-16 、 p.10-5 及 p.10-6
		(3)計畫書第 6-2 頁第 9 點第 1 項第 2 款「機關辦公相關設施」文字誤植。	(3)已修正。	(3)事業計畫 p.6-2
		(4)計畫書第 12-27 頁 B 棟垂直服務核應為「辦公」使用，請修正。	(4)已修正。	(4)事業計畫 p.12-31 至 p.12-33
		(5)有關自有資金及融資比例請補充說明。	(5)已補充。	(5)事業計畫 p.13-2
		(6)計畫書第 19-1 頁有關智慧建築管理維護費用內法定工程造價金額與第 11-6 面積計算表所載數額不同，請修正。	(6)已修正。	(6)事業計畫 p.19-1 及事業計畫 p.附錄-26
		(7)銀級綠建築及合格級智慧建築部分，應於公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明相關設備項目、內容、圖說、管理維護及標章有效期限為 5 年，期滿 3 個月內必須申請繼續使用及後續 15 年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。	(7)已補充。	(7)事業計畫 p.附錄-25 至 p.附錄-26
		(8)公寓大廈管理規約草約內共有專有圖部分，公益設施空間範圍應標示為「專有(公益設施)」。	(8)已修正。	(8)事業計畫 p.附錄-27 至 p.附錄-34
		(二)權利變換計畫書部分：	(二)	(二)
		1.財務計畫及共同負擔： 「信託管理費用」提列 1,476 萬元部分，應依實際狀況認列並檢具契約影本佐證，並請說明後續信託辦理進度。	1.信託管理費用已刪除，由實施者自行吸收。依實施契約約定信託契約應於核定發布之日起 30 日內簽訂，本案預計於委員會通過後簽訂。	1.事業計畫 p.15-8
		2.選配：	2.	2.—
		(1)依選配原則所訂「權利人選配房屋及車位之總價值，以不超過其應分配權利價值之±10%為限」，惟經查土地所有權人有 4 人實際分配權利價值超過應分配權利價值 10%並與他人重複，且其中 2 人經公開抽籤後獲配，請補充說明是否影響其他所有權人權益。	(1)實際分配權利價值超過應分配權利價值 10%業經實施者同意，且超額分配單元並非為與他人重複之單元，故無影響其他所有權人權益。	
		(2)另依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋超額分配之申請，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，惟本案經查土地所有權人有 2 人屬超額分配之情形並與他人重複，且經公開抽籤後獲配，亦請補充說明是否影響其他所有權人權益。	(2)超額分配單元並非為與他人重複之單元，故無影響其他所有權人權益。	
		(3)部分現地安置戶同為土地所有權人，經查有「違占戶協議安置價值」未經協議分配，併同「合法權值選配後之差額價金」互相折抵之情形，依內政部 98 年 4 月 2 日台內營字第 0980054326 號函釋，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置者，因非屬都市更新條例第 3 條第 1 項第 5 款規定之各項權利人，爰權利變換後之產權應先登載於實施者名下，再依處理方案	(3)實施者考量地主選配作業及未來產權登記單純，採以土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除方式處理，亦有符合處理現地安置戶精神。	

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		規定辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶，爰本案不宜併同「合法權值選配後之差額價金」互相折抵，請實施者釐清。 3.權利變換及估價部分： (1)本案北側鄰工業區且基地緊鄰溝渠圳道、基地鄰路側及鄰圳道側具約 2 公尺以上高差，有關比較法個別因素調整原則內「嫌惡設施有無」及「地勢」項目建議納入考量。 (2)另各比較標的之區域或個別因素調整百分率越高者應表示比較標的與勘估標的差異越大，各比較法價格推定時「比較標的加權數」有部分調整百分率較高而加權數較高之情形，請補充說明其加權合理性。 (3)比較標的七、十、十三、十四、十五、十六、十八為工業區，其作店面或辦公室使用需經工業區總量管制申請，於個別條件內「使用管制」項目是否宜予以調整請實施者納入考量。 4.其他誤植誤繕部分： (1)計畫書第 5-11、5-12 頁圖 5-1 及圖 5-2「更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖」請依表 5-3「占有他人土地之舊違章建築戶」調整項次編號，或於表 5-3 增加其他土地改良物以使內容前後一致。 (2)計畫書第 8-1 頁有關「拆除單價」請補充說明提列依據，並補充 T 棚及鐵皮之拆除單價；另合法建築物拆遷補償費及非合法建築物拆遷補償費內之「重建成本單價」、合法建築物拆遷安置費內之「住宅拆遷安置費單價」請補充說明估算過程。 (3)計畫書第 8-2 頁「其他土地改良物之補償」請修正為「非合法建築物之補償」。 (4)各共同負擔費用項目請以小數點後第二位以下無條件進位作計算。 (5)計畫書第 10-3 頁營建費用計算部分，有關超建加計及樓高加計部分請補充檢討說明，另本案 B 棟為辦公廳舍使用、A 棟地上 1 層做店鋪使用，其樓層高度應比照商業使用以 3.6 公尺為基準高度，請修正。 (6)「土地複丈費」應修正為「土地鑑界費」 (7)「鄰房鑑定費用」部分請詳細檢討鑑定範圍並提供戶數證明。 (8)「其他土地改良物拆遷補償費」應修正為「非合法建築物拆遷補償費」。 (9)「地籍整理費」應檢具契約佐證。 (10)「貸款費用」內有關施工期間之計算，地上層數應不含屋突層，請釐清施工期間檢討是有否誤；另貸款利息總計應非自有資金利息加融資貸款利息，請修正文字敘述。 (11)現地安置戶部分說明如下，並請實施者重新確認相關費用： A.「現地安置戶應負擔費用」計算實施成本平均單價時之分母 60,030.41 ㎡請說明計算依據。 B.「現地安置戶應安置面積價值」424,528,884 元部分，依所列公式計算應為 424,568,573 元，請釐清。 C.「現地安置戶實際安置面積價值」部分，請加註詳表 16-3。	3. (1)本估價作業在進行土地個別因素比較時，即已設定「嫌惡設施有無」及「地勢」項目，然北側工業區對於本基地之地價整體影響不大，故無特別就此項目進行下修。另在考量各宗土地單價時，因為靠北側河川處地勢更顯低窪，臨路側相對較於平坦，有另就宗地之地勢條件給予適當調整。 (2)本估價報告即依區域或個別因素調整率越高者權重越低之原則，決定各比較標的比較價格之加權數。 (3)上述各比較標的均為已登記並取得使用執照之案例，並非工業區素地案例，故與工業區商業設施總量管制無涉，經本所評估，該些案例之使用管制項目以及使用現況均與勘估標的比準單元接近，故估價報告不再就「使用管制」項目進行修正。 4. (1)已於表 5-3 增加其他土地改良物以使內容前後一致。 (2)拆除單價係參考「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定單價，已補充 T 棚及鐵皮之拆除單價；另建築物拆遷補償費及安置費單價請參閱元宏估價報告 P204~218 所示計算過程。 (3)已修正。 (4)已修正為以整數後無條件進位作計算。 (5)已補充，另 A、B 棟 1F 樓高基準高度已修正為 3.6 公尺。 (6)已修正。 (7)已補充於附錄三。 (8)已修正。 (9)地籍整理費係依新北市都市更新審議原則規定以每戶 2 萬元提列。 (10)已修正。 (11) A.已補充為本案總產權面積。 B.因總面積乘上二樓以上平均銷售單價之結果與逐戶計算後加總結果不同，而應以逐戶計算後加總結果為準，故以加註詳表 9-2。 C.已加註。	3. (1)－ (2)－ (3)－ 4. (1)權變計畫 p.5-5 至 p.5-9 (2)權變計畫 p.8-1 及元宏估價報告 p.204~218 (3)權變計畫 p.8-2 (4)權變計畫壹拾章 (5)權變計畫 p.10-3 及 p.10-4 (6)權變計畫 p.10-5 (7)權變計畫 p.10-5 及 p.附錄-10 (8)權變計畫 p.10-6 (9)權變計畫 p.10-6 (10)權變計畫 p.10-6 及 p.10-7 (11) A.權變計畫 p.10-9 B.權變計畫 p.10-9 C.權變計畫 p.10-9

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)估價報告書部分，以下為針對元宏版（領銜）估價報告書所提之審查意見，其餘2家（台住、台灣大華）估價報告書倘有相同問題，請一併檢視修正： 1.各土地、建物產權分析表清冊運校段501地號應為2位所有權人。 2.第5、31頁更新後基本資料內更新後總銷售面積46,031.40㎡與第58頁及權利變換計畫書第11-6頁所載面積46,399.94㎡不同，請釐清。 3.請補附土地分宗圖及各比較標地位置圖。 4.第31、55頁更新後基本資料內建築型式與目前規劃不同，請修正。 5.第56頁更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積表內「土地持分」合計未達100%及「土地持分面積」合計與「土地總面積」不同請釐清。 6.第68、125頁依第六號公報注意須知比較標的應至少有一案例成交日期至少距價格日期一年內，或得敘明理由放寬超過一年。 7.區域因素調整原則內「公車之便利性」建議明確量化標準或以區域內公車站總數作為評估依據；另「交流道接近程度」、「排水之良否」、「地勢傾斜度」、「災害影響」及「重大建設計畫」等建議逐項於調整原則說明評估依據。 8.第72、100頁相關位置或現況照片請放大至清晰可視。 9.報告書內各「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」表內有關接近條件項下各項目調整百分率請再依所訂調整原則重新檢視。 10.第86、114頁價格日期調整百分率與第68頁所載內容不同，請修正。 11.第87、115頁「臨路情況」與勘估標的相同條件之比較標的予以調整、與勘估標不同條件之比較標的卻未予以調整，請釐清。 12.第97頁勘估標的各宗土地條件分析表內編號6~11「臨路路寬」條件皆相同而有不同調整率，請確實依第93頁所載調整原則重新檢視各調整率。	(三) 1.已更正501地號土地所有權人為田小玲、田小珍兩位。 2.估價報告書中的總銷面積並未包含1樓公益設施面積，本次設計內容調整後可銷售面積更改為46,027.61㎡，公益設施面積為369.82㎡，合計為46,397.43㎡。 3.敬悉，已補附土地分宗圖。比較標的位置圖原即已放置在附件一。 4.敬悉，已再依調整後之設計內容更正。 5.報告書中所列之面積僅為地上房屋部分，另車位部分亦有攤分土地持分3430/100000。 6.比較標的四、五、六八已敘明於報告P134，比較標的八原即有敘明理由，請參閱報告P152，比較標的十六、十七敘明於P166。 7.敬悉，已補充該些項目之調整原則說明。 8.敬悉。已調整版面圖示大小，並統一放置於報告書P74-76。 9.敬悉。已全數再行檢視修正。 10.敬悉。已檢視修正。 11.敬悉。經確認三個比較標的均為雙面臨路，唯車位價格係以其出入便利性與車位型式為主要影響價格因素，基地臨路數較不會對價格產生顯著影響，故本項目均無調整。 12.宗地編號6為運校段35地號，其現況係以4M道路出入，但地籍圖並未直接面臨計畫道路，故於臨路條件上與宗地編號7~11有些微差異，應屬合理。	(三) 1.元宏報告P3,P30 2.元宏報告P5,P32 3.元宏報告P68,220 4.元宏報告P32,56 5.－ 6.元宏報告P134,152,166 7.元宏報告P71,127 8.元宏報告P74-76 9.元宏報告P78,85,89,105,112,116,149,163,177 10.元宏報告P90,117 11.元宏報告P91,118 12.－
十二	委員綜合意見（都市設計）	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 (一)提請討論及放寬事項： 1.本案申請屋脊裝飾物，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，續提專案小組審議。 2.空調設備請放置於陽台，並規劃方式請依建管規定檢討。 (二)公益設施部分： 1.本案設置社會住宅，請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」檢討，並納入法規檢討專章。 2.本案設置地上1層公益設施空間，請釐清使用對象、補充空間使用規劃方式，並檢附主管機關同意設置之相關文件。 3.本案有關公益設施獎勵應依「都市計畫法新北市施行細則」及本區土地使用分區管制要點之規定，請於法規檢討及面積計算表分別檢討。 (三)請釐清基地範圍，並釐清地界線及地籍套繪圖範圍。 (四)本案請釐清法定開挖率並依規定檢討。	(一) 1.經詳實檢討後，原屋脊裝飾物檢討式有誤，已配合規定檢討，並修改立面造型增加立面透空隔柵以達透空率1/3以上。 2.遵照辦理，空調設備已配合調整於陽台內側，惟A棟3F～7F之A4、A5戶、A棟8F～20F之A2、A3戶及C棟3F～5F之C6、C7戶、C棟6F～14F之C5戶考量未來工作陽台之使用性，故提請放寬設置於陽台外側。 (二) 1.本案已於C棟依「新北市社會住宅都市設計審議原則」檢討規劃，並納入法規檢討專章。 2.本案投標時規劃作為圖書閱覽室或活動中心使用，後續仍須依新北市政府調配為主。 3.本案公益設施申請都更獎勵，於專章檢討之章節載明申請之獎勵容積及比例，免檢討「都市計畫法新北市施行細則」及「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點。 (三)遵照辦理，已於圖面重新標示地界線、區界線、建築線。 (四)1.都市計畫法新北市施行細則規定，各土地使用分區之法定開挖	(一) 1.事業計畫 p.12-48至p.12-52 2.－ (二) 1.事業計畫 p.11-9及p.附錄-87 2.－ 3.事業計畫 p.10-1、p.附錄-75 及 p.附錄-81 (三)事業計畫p.11-8 (四)－

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。 2.「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點規定，第十九點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%。 故本案從嚴檢討，取新北市施行細則之建蔽率加基地面積百分之十檢討。 本案基地面積=9400.32 ㎡ 建蔽率：50% 地下室開挖面積=5640.11 ㎡ 5640.11 / 9400.32 =60% ≤ 50%+10%=60%...符合規定。	
		(五)本案請釐清是否設置圍牆，並設置圍牆請專章依規定檢討。	(五)遵照辦理，詳專章檢討。	(五)都審報告書
		(六)景觀部分： 1.本案綠覆率請以實設面積計算。 2.本案開放空間設置土丘式綠化範圍，其坡度不得大於 4%，請修正。 3.考量安全性、環境舒適性、生物多樣化及大安圳未來整治開發，建議適度綜整大安圳側河岸散步道直接聯通開放空間，增加駐足空間，並建議種植誘鳥誘蝶植栽樹種。 4.覆土深度喬木樹穴淨寬及淨深請依「新北市都市設計審議原則」檢討。 5.露臺及屋頂平台景觀綠化設置，請於圍牆及女兒牆側留設排水道及維修空間。 6.喬木移植計劃應評估實際喬木存活率及移植效益，請修正。 7.本案不可綠化面積不可扣除自行退縮設置之供公眾通行之硬鋪面，請修正。	(六) 1.遵照辦理。 2.本案修正後，土丘綠化範圍坡度<4%，詳景觀剖面圖。 3.景觀規劃配合修正。沿大安圳河岸散步道增加休憩座椅，並種植誘鳥誘蝶之植栽樹種：茄苳。 4.遵照辦理，詳景觀剖面圖。 5.配合修正，女兒牆側留設排水道及維修空間。 6.遵照辦理。 7.遵照辦理。	(六) 1.事業計畫 p.12-17 2.事業計畫 p.12-15 3.事業計畫 p.12-9 4.事業計畫 p.12-14及 p.12-15 5.事業計畫 p.12-24及 p.12-25 6 事業計畫 p.12-21 至 p.12-23 7.事業計畫 p.12-16
		(七)基地配置部分： 1.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，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃（包含現況周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境）。 2.本案開放空間供公眾通行道路淨寬不得小於 2.5 公尺，請修正。 3.考量未來與鄰地道路順接，本案開放空間臨地界線開放空間部份請留設供公眾通行之硬鋪面。 4.為呼應及調和室內外環境共榮發展，基地外西南側公園至本案 C 棟室內公益性設施空間請整併規劃；另請補充說明 C 棟公益設施空間服務對象，並店鋪空間配合整併規劃。	(七) 1.遵照辦理，補充標示。 2.遵照辦理。供公眾通行之路寬已調整至 2.5M，並於一層平面標示尺寸。 3.遵照辦理。配合留設供公眾通行之硬鋪面。 4.西南側景觀規劃配合修正，另本案投標時規劃作為圖書閱覽室或活動中心使用，服務對象為本更新案周邊鄰里居民，惟後續仍須依新北市政府調配使用用途為主。	(七) 1.事業計畫 p.12-29及 p.12-30 2.事業計畫 p.11-8 3.事業計畫 p.12-9 4.事業計畫 p.12-11
		(八)車行及人行動線： 1.車道磚應與人行道磚鋪面同色系無高差處理。 2.本案設置槽化線方式請洽主管機關評估設置可行性。	(八) 1.本案車道鋪面色系與人行道同色系，並且以順平無高差處理。 2.本案槽化線已配合交通技師修改，並於 107/12/26 提送交通影評估至交通局審查，且交通局於 108/02/15 發文字號：新北交規字第 1080264630 號函，提出初審審查意見。	(八) 1.事業計畫 p.12-9 2.—
		3.請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧、60 度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）；車道緩衝平台請於供公眾通行範圍後退縮設置。	3.已於全區配置圖、車行及人行動線計畫標示破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧、60 度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線。另本案沿建築線退縮 6M，僅申請 6M 人行步道獎勵。且於自行退縮 15M 後開始規劃路緣石並留設 6.0M 以上通行空間及廣場。	3.事業計畫 p.12-6、p.12-29 及 p.12-30
		4.外部自行車動線請確實說明動線方向，並法定自行車停車空間及其動線規劃方	4.本案配合修改自行車停車空間位置，考量合理性及便利性，將自行	4.事業計畫 p.12-30

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		式請考量合理性及便利性調整。 5.地下層垂直動線出入口請釐清服務對象，並補充說明集合住宅、社會住宅及辦公空間人員進出管制方式。 6.無障礙動線規劃方式請依「建築物無障礙設施設計規範檢討」，並標示相關尺寸、高程及坡度。 (九)請配合整體環境更新，梳理基地動線，增加建築各項立面表情之豐富性。 (十)本案請於景觀配置圖及基地高程排水圖標示全區高程及鄰地高程，另加強補充說明本案排水系統、設施設備規劃方式。 (十一)80%透水鋪面檢討請於平面圖標示開挖範圍，並於平面圖標示剖面線；剖面圖繪製請詳實。 (十二)本案照明計畫之燈具數量與圖面不符，請修正；投樹燈請刪除。 (十三)垃圾車停車空間與垃圾儲藏空間應留設淨寬 75 公分距離，請修正。 (十四)進排風口專章檢討請局部放大設置位置，並釐清平面圖之標示點位置。 (十五)本案請補充專共有圖說。 (十六)報告書相關： 1.報告書比例過小，請適當調整可閱讀圖面比例，並專章檢討部份建議局部放大圖面說明。 2.請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。 (十七)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	車停車空間規劃於臨 6M 人行道側並集中規劃於 B、C 棟，且於車行動線專章配合標示自行車動線。 5.地下層汽機車停車與動線計畫已區分集合住宅、社會住宅及辦公之垂直動線出入口。另住宅及辦公空間人員進出以門禁刷卡方式管制。 6.已依規定標示相關尺寸、高程及坡度。 (九)遵照辦理，已配合增加建築立面表情。 (十)遵照辦理，已配合標示補充。 (十一)遵照辦理，配合標示。 (十二)遵照辦理，已配合修正燈具數量，並刪除投樹燈，修改為庭園矮柱燈。 (十三)遵照辦理，於地下層平面垃圾儲藏空間標示留設淨寬 75 公分之尺寸。 (十四)遵照辦理，配合標示並局部放大。 (十五)遵照辦理，已配合補充至公寓大廈規約中。 (十六) 1.遵照辦理，已於部分章節放大圖面說明。 2.遵照辦理，配合標示於景觀一層平面配置圖上。 (十七)遵照辦理。	5.事業計畫 p.12-31 至 p.12-33 6.事業計畫 p.12-34 (九)事業計畫 p.12-27 至 p.12-28 (十)都審報告書 (十一)事業計畫 p.12-19 (十二)事業計畫 p.12-26 (十三)事業計畫 p.11-17 及 p.11-18 (十四)事業計畫 p.12-36 (十五)事業計畫 p.附錄-27 至 p.附錄-34 (十六) 1.－ 2.事業計畫 p.12-6、p.12-9 至 p.12-11 (十七)－
十三	委員綜合意見 (都市更新)	(一)事業計畫部分： 1.有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，惟有關各棟公設使用權限、公設比計算方式及公寓大廈管理委員會成立、管理方式請實施者釐清，另現 A 棟地上一層店舖單元是否調整為公設空間以及地上層小坪數單元數量部分，請考量各所有權人意見後評估合適之設計方案。 2.本案經實施者說明已依契約規定針對更新單元西南側中央路四段兩側之鄰地範圍召開 4 次鄰地說明會、調查鄰地參與本更新案「意願」並統計「同意」比	(一) 1.(1)各棟一樓室內公共設施使用空間使用權限以各棟分別使用。 (2)公設比計算方式為各戶公設面積與總面積比值。 (3)共同成立一個管理委員會，各棟因使用性質不同另協議以分管方式管理。 (4)部分合法所有權人提出意見希望降低公設比、建議本案龐大住宅社區應設置店面，故經實施者考量後於鄰路側調整為店面使用，A 棟公設空間非完全取消而是調整於北側留設，以符合本地需求並降低公設比。 (5)小坪數單元部分，陳情人所選單元為小坪數，其陳情應是希望高樓層也調整為小坪數，但各大小坪數單元皆已經各所有權人選配結束，故不建議於目前階段調整大小坪數設計。 2.係為調查鄰地是否「同意」納入本案範圍之「意願」表達，如意願表達為同意者則表示有意願納入本案範圍且須另簽屬同意書;本案	(一) 1.－ 2.－

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		例，惟請釐清係為調查「意願」或「同意」，並請補充調查方式並確認是否確為無人表達同意參與。	調查方式為每次寄發鄰地說明會開會通知時隨信附上參與更新意願調查表，於四次鄰地說明會舉辦完後統計參與更新意願調查表回覆狀況，本案確為無人表達同意參與。	
		3. 有關公益性設施獎勵，不論係依都市更新建築容積獎勵辦法或依土地使用分區管制要點提出申請，皆有規定基本面積要求，本案實施者雖未申請獎勵面積、僅申請免計容積，惟基本面積仍應符合相關法令規定方可適用，且倘留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分仍得申請獎勵，請實施者再予以評估考量。	3. 實施者於投標時承諾公益設施捐贈面積為 240.56 ㎡，本案公益設施面積增加為 301.82 ㎡，依委員意見留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分得申請獎勵，故本次增加申請公益設施獎勵。	3. 事業計畫 p.10-1
		4. 為避免影響建物結構安全，本案基地北側鄰大安圳邊坡之設計是否影響地下室連續壁請納入考量。	4. 本案基地北側鄰大安圳明溝，為護岸結構安全之考量，本案距區界線退縮達 4M 以上建築，且依「新北市政府水利局針對建築執照申請基地內或鄰接排水路案審查原則」第一條第 4 項，排水路寬度在 5 公尺以上，至少退縮 150 公分，故本案退縮距離遠大於審查原則，故北側大安圳邊坡應不影響地下室連續壁之結構安全。	4. 事業計畫 p.12-6
		5. 為利後續公寓大廈管理權責界定，公寓大廈管理規約(草約)請補充公益性設施使用用途及相關維管權責內容及範圍。	5. 已補充。	5. 事業計畫 p. 附錄-26
		6. 另為提高公益性設施使用性，請明確標示公益性設施出入口位置、範圍，並設立告示牌。	6. 遵照辦理，於專章內配合標示公益設施出入口位置、範圍及加設告示牌。	6. 事業計畫 p.12-6
		7. 涉及捷運設施禁限建範圍部分，是否需經捷運主管機關審核，仍請實施者向主管機關釐清。	7. 本案更新單元僅局部道路用地位於捷運禁建限建範圍內。依實施者契約承諾事項，須興闢更新單元內道路用地，僅地面層以上之道路工程，無設置地下結構體故不涉及地下工程。且本案地面層以上建築物外牆距捷運禁建限建範圍約 48.68M，地下層結構體外牆距捷運禁建限建範圍約 30.35M 以上，故本工程開挖不至於對捷運設施產生任何影響。捷運安全影響評估已於 108/01/14 提請更新處函轉臺北市政府捷運工程局，且臺北市政府捷運工程局於 108/01/22 發文字號：北市捷土字第 1083001604 號函回覆，針對提送之捷運安全影響評估內容審查無意見，及新北市政府捷運工程局於 108/02/01 發文字號：新北捷土字第 1080219617 號函回覆，經查未涉及捷運三鶯線兩側禁建限建範圍。	7. 事業計畫 p.11-36 及 p.附錄-92
		(二)權利變換部分，本案因國有土地分回部分未來使用用途未明確，且建築規劃設計仍需作調整，爰本次權利變換計畫委員僅提供選配部分意見：	(二)	(二)
		1. 本案選配原則仍需經委員會審議，且選配結果經查尚有疑義，倘確有因案情特殊之特別考量應於選配原則明訂並明確告知相關相對人。	1. 後續將依權利變換計畫審議結果為準。	1. —
		2. 依選配原則所訂「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」，惟經查符合該樣態之 1 位土地所有權人於公開抽籤時係以「由見證人於剩餘車位抽選一部後，再依其剩於權利價值『代選』權值相近且不超過之房屋」，非皆以公開抽籤方式辦理，其合理性或是否有更適宜之方式請再考量；另建議得考量由該所有權人權利價值合理範圍內予以公開抽籤，以避免差額找補金額過高之情形，請實施者再予以評估。	2. 保障未提出選配之土地所有權人權益，實施者係以「獲配房屋及車位總價值最接近(且不超過)其應分配權利價值」原則下進行公開抽籤故訂此原則，後續將依權利變換計畫審議結果為準。	2. —
		3. 另本案違占戶採現地安置，其土地所有權人應分配權利價值應於「更新後總權利價值」內扣除「現地安置戶安置價值」後依共同負擔比例計算之，惟其「現地安置戶安置價值」部分宜以申請處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵面積計算之「應安置面積價值」或以現地安置戶實際與實施者協議安置之「實際安	3. 如扣除「現地安置戶『實際』安置面積價值」，現地安置戶於超選時將會影響土地所有權人更新後可分配價值，故應扣除「現地安置戶『應』安置面積價值」才不會影響土地所有權人權益。	3. —

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		置面積價值」作計算，請實施者補充分析說明。 (三)考量本案B棟規劃辦公使用，第五章房地產市場調查請補充辦公室市場調查資料。	(三)已補充。	(三)事業計畫 p.5-26至p.5-28
十四	會議結論	一、本案更新單元範圍劃定符合本市更新單元劃定基準規定且尚屬合理，故本府於107年8月20日起辦理公開展覽30日，經公開展覽後無相關權利人對本案更新單元範圍提出異議，同意本案更新單元範圍。 二、本案實施者擬申請廢止更新單元內現有通路「中央路4段52巷42弄」、「中央路4段52巷40弄」及「中央路4段52巷14弄」部分，係屬土城區公所養護管理範圍，經查尚符「新北市都市更新審議原則」巷道廢止或改道情形1:「巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內者」，原則同意廢止該3處基地內現有通路範圍。 三、本案因涉及國有土地分回部分未來使用用途未明確，考量未來合理量體棟數規劃、建築設計及公益性設施規劃等，仍請實施者儘速與財政部國有財產署確認其需求並配合調整規劃內容。 四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組。	一、敬悉。 二、敬悉。 三、經實施者會後與財政部國有財產署函覆內容，財政部國有財產署未提出變更使用需求，故本案以辦公廳舍規劃續審，往來公文請詳附錄十一。 四、遵照辦理。	一、－ 二、－ 三、事業計畫 p.附錄-62至p.附錄-65 四、－

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：107年9月5日(星期三)下午2時30分

開會地點：新北市土城區頂埔市民活動中心(新北市土城區中央路4段55-12號)

主席：新北市政府都市更新處徐科長子宏　　記錄：紀忠緯

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	其他土地改良物所有人高靈寶(中央路4段52巷42弄6號，含書面意見)	(一)上次開公聽會時我們已表達過，上次公聽會時說這個意見會吸收然後回去考慮，但這次公辦公聽會再說一次，我們一樓不要有店面我們一樓要公設，A棟這麼多住戶，裡面可以用的活動空間那麼少，我們很多人都表示我們不要店面要公設，可是上次實施者說因為有住戶表示要店面，我每次公聽會都有來，其實只有少數的住戶表示他要店面，如果我沒記錯只是一位兩位，本來的設計圖有公設很好，第二次來看到設計圖變店面而且一下子有五間，我們馬上反應我們不要有店面我們要有公設，更不要有五間店面，要五間店面的地方拿來做原來的公設。 (二)第二個部分，我本身是現住戶，個人可以分配的不是很大，只有小小的空間而已，當初實施者有承諾他會設計小空間，給我們這些只能拿到小空間的住戶來分配，結果設計圖一出來我要挑小空間的時候，跟我講地主全部挑小空間，地主原本可以挑一、兩間大間，變成挑很多間小間，當我要挑小間，說很抱歉這間被地主選走了，我要挑那間小間，說很抱歉那間被地主選走了，這是怎麼回事，當初設計這些小間是為了給我們這些無法選大間的，如果我們可以選大間的，絕對不會選擇小間，今天是因為我的權利只能拿到小間，所以我只能在小間裡面選，當我要選的時候就跟我說抱歉因為是地主第一優先，所以我根本選不到房子，然後再說因為大家都選好了，當初威脅我們說要嘛你選，如果你不選就連資格都沒有，反正你先選，如果有意見到時候來開公聽會你再表示意見，代表設計圖有問題，這些地主全部都要挑小間的，代表大家的需求之前在需求評估時沒有做好，設計那麼多大間的部分，結果地主不去挑大間，分別來挑很多小間，小間又只有那幾間，所以我在這裡很明確的表示兩個部分：第一個變更設計圖，需求調查到底誰要幾間大間幾間小間，需求調查出來再來畫設計圖，並增加高樓層小坪數的選擇，第二個部分就是我們一樓要公設，住戶太多了，而且大家都選小間的，一進去就是一間房間那麼大而已，對我們來講公共設施是非常重要的，所以我們一樓要公設不要店面。 (三)另外我想請問我們表達這種意見，有可能會改變設計嗎?因為我們大家都有意見，我只是想說不要跟我們說這只是形式，最後出來說抱歉設計圖已經畫了沒有辦法改，我只是想了解有可能我們意見出來，各位委員去討論，大家的意見有共識之後，設計圖有可能改嗎?改了之後大家都要全部重選嗎?	(一)本案係依照土地所有權人需求進行規劃設計，因土地所有權人有店面需求，故本案於A棟一樓規劃五間店面，且五間店面皆已由土地所有權人選配。 (二)選配期間經實施者協調， 貴住戶已有分配4F-A3戶(建物總面積為11.93坪)為小坪數單元，另有關公設及店面意見回覆同(一)。 (三)本案目前所提出之規劃設計內容非最終定案版本，未來還須經都市更新審議委員會審議，後續將先審查事業計畫內容(即本案未來建築規劃部分)，並視調整設計內容之差異由審議委員決定是否需重新辦理選配。	—
二	土地及合法建物所有權人田小珍(中央路4段52巷30號，含書面意見)	當初在100年開了所謂的都更會，有跟我們提合法建物的問題，當初我們家裡也是認為有政府的保障申請合法建築的話，對我們比較有保障，可是我們申請過後，在104年皇翔建設開始導入的時候，在跟我們談所謂的權利變換時，我們發覺到合法建物的權利變換跟違章建築的權利變換是有很大的差別，公家辦的都更案，應該是讓我們人民更有保障，這個我們是相信的，我們也很贊同都更案，從頭到尾我們都一定是說OK，可是現階段我就18坪而已，很多人就拿一些都更條例說沒辦法，我覺得既然是公家機關那我們今天把這個問題提出來，麻煩長官、委員還有皇翔的代表，因為他有允諾幫我們送審議的時候以個案提出，我不知道有沒有提出來，我們一般老百姓沒辦法去追蹤，可能今天比較大的地主是國有地，我沒有排斥的意思，	有關 貴住戶所提合法建物權利變換與舊違章建築安置辦法有很大的差別部分，本案係依照都市更新相關規定進行計算，目前尚未進行審議階段，接下來公展結束後將進入實質審議，依新北市政府審議結果為準。	—

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
		每個人有每個人的立場，希望具有公平性，當然也希望一切圓滿，麻煩把我們的發言書請委員在審議的時候幫我們再想想看有沒有什麼解決的方式，讓我們覺得這不公平的地方，能夠有比較圓滿的結果。		
三	土地及合法建物所有權人田小玲(中央路4段52巷30號，書面意見)	(一)合法建物之權利變換價值遠低於違章建物之權利變換價值，以本址1982建號為例：建物面積59.47㎡*0.3025*平均重置單價373,268元=6,714,970元(更新後價值) 1.合法建物情況下： (1)更新後權利價值915,358元*2人=1,830,716元 (2)重置成本：6,714,970元-1,830,716元=4,884,254元 2.違章建物情況下： 重置成本：59.47㎡*39,125元=2,326,764元 3.兩種情況差額：4,884,254元-2,326,764元=2,557,490元 (二)因100年第一次都更說明會提及合法建物有政府保障而作登記，然如今確是權利嚴重受損，實屬不公之事。 (三)104年皇翔公司代表允諾於送審議時，以專案方式以違章建物戶參與權利變換，即以負擔重建成本來重置，希望各審議委員能協助解決此事，或各審議委員有其他更好解決方案，來弭平對都更不平之聲。	同項次二回應說明。	—
四	土地及合法建物所有權人、其他土地改良物所有人田臺明(中央路4段52巷32之2號，代孫春豔、吳德忠、周澤庶、李有明、田小玲、田小珍、吳勝儀、李孝詩、吳懷龍、楊世民等10人，含書面意見)	(一)公聽會辦了很多次了，大家一直期待，一直跟我們講要等公辦公聽會，等於現在有政府單位主持的意味在，以前都是實施者單方面怎麼說，我們提出來的意見他們也不會採納，一直推到今天，所以大家對今天公辦公聽會的期望很大，也有蠻多人發言，我這邊分為兩部分： 1.第一個是有些住戶委託我一起發言，我們這個都更案為了配合新北市政府要求有獨棟的出租公寓，另外配合國有財產署要求擁有獨棟的辦公大樓，這塊地分為三個地主，新北市政府、國有財產署及私有地，分別是36%、46%及16%，私有地主只有佔16%，在整個實施的過程裡面，為了要滿足新北市政府及國有財產署做了非常多的變來變去，等於這個案子已經最主要是為新北市政府及國有財產署量身訂做作都更，犧牲了地主的權益，這是我們的感覺，我提出三個意見： (1)整個都更案規劃很亂，從以前調整都是為了量身打造給大地主，我們原有的地主戶，住在這邊好幾代的人被壓縮到講話沒人聽、提出來的意見他不理，像剛剛也很多的住戶說我們也很願意配合把這個都更案做好，但是我們提出來的就是要很公平的來做這件事情，我們感覺完全都是配合新北市政府及國有財產署，弄了兩大棟成本很高丟給我們，這個我想是非常不公平，整個都更案很亂的狀況是因為新北市政府及國有財產署提出他們個人的要求來為他們量身打造，而不是真正的讓這塊土地好好的發揮經濟效益，因為他們的要求造成整體形象價值的受損，這是新北市政府及國有財產署要去負的責任，讓這塊地去做三棟漂漂亮亮的大樓價格會多好，為了配合他們打了幾折下去，這個幾折誰來負擔，變成我們私有土地地主來負擔，他們把好的拿走。 (2)第二個土地的價值沒有充分的利用，因為為了他們做他們要的事情，所以這塊地可以蓋很好很高檔的住宅大樓，每坪可能賣到一兩百萬，這個損失差多少，這兩個公家單位來跟老百姓搶飯吃，我們原住戶住這邊三代了，你們今天進來把我們趕走，土地的價值沒有充分的利用，讓總價值減少誰	(一) 1. (1)本案建築係依照各所有權人需求規劃設計，新北市政府財政局提出需求為公營住宅、國有財產署提出需求為辦公廳舍、私有土地所有權人提出需求為店面及住宅，故造就本案目前規劃設計。 (2)敬悉。	—

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
		要負責。 (3)第三個公設比太高，為了配合他們做出租公寓及辦公大樓，整個案子裡面我們大概34%~35%的公設，這跟一般正常大樓來講不成比例，一般隨便去看哪個案子都是在30%以下，講白一點就是灌水，50坪的房子剩下只有20幾坪，這是灌水灌的，為什麼要灌水，就是為了配合新北市政府及國有財產署搞他們的專案，之前辦公聽會的時候，都拿一堆專家寫的理念，我去看都不合理，今天是新北市政府公辦的應該好好要去查一下，我提到的那三項，造成多大的損失，這個損失，我希望中央能好好看看，通常一個都更案會成功，應該要考量為甚麼要做這樣子的都更案，我們原住戶住了好幾代了你要去重視，拿公家公有的權力、資源去跟私人爭，壓縮私人應該得到的權利，本來我們有很有價值的東西，所以公平原則應該詳細說明，由公家機關督促實施者把它講清楚，並且訂出補償辦法，還給私有地主一個公道。 2.以上是我個人提出來的一些建議，另外還有一份16%私有地主大家有共同的疑慮，委託我幫它們表達一下： (1)第一點，公設比過高，這也是大家的心聲，超過30%幾的水準，請實施者改善，並降至應該有的範圍，實施者A棟前面公共設施商業店面產生7-8千萬的價值銷售面積，每坪應該要有1.3萬以上效益，但是A棟居民沒有拿到那個效益，當然有人反對店面，我也想請實施者把它算清楚，如果說今天店面沒有了，總資產值降低多少，我們為甚麼會有店面，就是因為國有財產署他要獨棟的辦公大樓，然後把我們整個案子的價值往下拉，拉到很離譜所以勉強把一樓搞5間店面出來，這不是要不要的問題，這是該不該的問題，就算今天花了5千多公費放在國有財產上面去，原有A棟這邊一毛錢都沒拿到，請問這5間店面7、8千萬的錢跑到哪去了?這是我們所有16%地主的疑慮，這樣算一算每坪要減1萬多塊錢，如果沒有減少，那這5間店面的錢哪去了?還有人覺得公共空間少了，那你等於兩面不是人，為甚麼要搞獨棟的辦公大樓給他們，他們不是100%，他們也是一起來做這個案子，不能為了他們量身打造，犧牲掉其他的權益，尤其像我們是小老百姓，你們公家機關反正不是你們的錢，分的少一點，我想也沒有什麼痛，這些居民一輩子的心血，錢都在這裡，你搞到人家沒有地方住，搞人家的居住品質非常低落，你有沒有良心阿，這個公辦都更案將來實施下去了，你們這些承辦們也一輩子被人家咒罵，因為你沒有把這件事辦好，因為你沒有照顧好原來居住在這邊的居民，你把這些居民擺在甚麼位置?選也選不到，房間又那麼小，連哄帶騙的走上這條路，大家今天有共同的共識就是希望能把這個案子做好，但是我也希望公部門尤其是新北市政府，拿一點良心出來告訴人民，你為了這16%原住戶的安置，給他們住的空間真的是人住?大家說7樓以上單價很高，造成分配大不公平，請說明估價怎麼來的?B棟僅12層，也就是國有財產署的，一樓公設是否應該挪部份給A棟，而不是一半而已，我記得上次自辦公聽會時我也有提到，AB兩棟下面的公設大小是一樣的，但是A棟的下面是20層樓來使用，B棟的下面是12層樓來使用，不成比例。 (2)第二點是盡可能縮小46坪的面積到42坪，這是技術問題，請實施者回去研究，人家嫌價格太高，選配的時候造成大家的不滿，公設這麼多、使用面積這麼少、單價這麼高，本來很有價值的，大家可以100萬的收入現金，搞	(3)本案公設比係依規劃設計實算面積計算結果，目前三棟公設比分別約為A棟34.3%、B棟31.5%、C棟32.6%，A棟公設比較高係因為A棟戶數及樓層較多，所需電梯、梯廳等空間亦較大。 2. (1) A.經實施者模擬如A棟一樓無店面改為公共設施，總銷金額減少約5,394萬元。 B.本案後續將進入實質審查階段，各單元及車位價格皆需經由專案小組及委員會審議，未來依審議結果為準。 C.有關A、B棟公設範圍本案係依規劃合理性進行劃分，且如將B棟部分公設挪給A棟使用，A棟公設比將會再提高，亦不符合所有權人期望。 (2)有關規劃設計實施者後續將會併同小組審議意見再一併考量。	

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
		甚麼合宜住宅、出租住宅、辦公大樓，整個案子價值向下，當然新北市政府及國有財產署達到目的了，他無所謂只要他可用就好，但是其他這些你要怎麼合理給一個處置的辦法，以上是我代替所有的地主戶發言的意見。		
五	土地所有權人皇翔建設股份有限公司(運校段 23、24、42 地號等 3 筆土地)	針對國產署選配部分，B棟4~12樓共選了9戶和9部車位，但依建築技術規則一般事務所樓地板面積檢討應設置66部車位，請國產署依建築技術規則規定的車位數量進行選配。	希望財政部國有財產署依建築技術規則規定的車位數量進行選配。	—
六	其他土地改良物所有人連碧霞(中央路 4 段 52 巷 40 弄 5-1 號)	我是小坪數代表，我住A棟，我們小孩子都希望有更好的居住環境，然後看隔壁的大樓一棟一棟的蓋，所以大家等很久也很痛苦，現在皇翔我幫我們的忙，政府也幫我們的忙，也不想一直等，也說公設較小，這樣住戶不會那麼擠，想請問可以給我們具體的日期?甚麼時候幫我們蓋?小孩子要到別的地方很勞民傷財，也感謝以前住在這邊有提過意見的人。希望小坪數的廁所能放在比較後面一點。	實施者團隊會盡力配合政府期能加速審議，另有關室內格局後續併同小組審議意見一同考量修正。	—
七	其他土地改良物所有人方復華(中央路 4 段 52 巷 42 弄 8 號，書面意見)	(一)一樓要公共設施。 (二)不要店面。 (三)停車位太貴。 (四)房價太高。	(一)本案係依照土地所有權人需求進行規劃設計，因土地所有權人有店面需求，故本案於 A 棟一樓規劃五間店面，且五間店面皆已由土地所有權人選配。 (二)本案後續將進入實質審查階段，各單元及車位價格皆需經由專案小組及委員會審議，未來依審議結果為準。	—
八	其他土地改良物所有人李珠碧(中央路 4 段 52 巷 14 弄 9 號，書面意見)	(一)現預估之房價過高。 (二)1樓要公共設施。 (三)停車位過高。	同項次七回應說明。	—
九	其他土地改良物所有人李曉芳(中央路 4 段 52 巷 14 弄，書面意見)	(一)現預估房價太高。 (二)停車位太高。	同項次七回應說明。	—
十	其他土地改良物所有人林素真(中央路 4 段 52 巷 42 弄 13 號，書面意見)	(一)A、B、C三棟1樓的公設各自使用，那麼公設已經不大了，還設店鋪嗎，我們要優質的住宅環境，不需要店鋪，一樓要公共設施。 (二)巷內的停車位價格太高了。 (三)房價也太高了。	同項次七回應說明。	—
十一	其他土地改良物所有人林義秦(中央路 4 段 52 巷 42 弄 7-1 號，書面意見)	一樓不需要店家，請恢復原有公設；房屋每坪單價過高，土地位處巷弄之間，路與巷的房價本就不同，怎能混為一談，再者怎能依附近房價為此建案依據，房屋的定價是由建商依地段、建材、設計師還有各項工程費用總合分析，計算之結果，敢問我們此建案建材及其他各項是跟依據的房屋同等，還是更高嗎?相對的車位的單價也因此變高；建案後方就是工業區，如此鄰近工業區的房屋卻賣這麼貴合理嗎?房屋興建期間，有人監督嗎?房屋完建交屋後，有基本的保固嗎?如果像合宜住宅一樣發生漏水，或是其他結構上的問題，我們要求助誰?要找何人求償?停車位入口及位置分配，公有及公共車位與私人車位混雜，且出入口僅有一處，會不會導致安全控管難度高及進出上的不便。	(一)有關店面與公設及房價意見，同項次七回應說明。 (二)本案依與新北市政府委託實施契約約定，核定後需與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約、成立信託專戶，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、未完工程之協助處理等事項)，本案預定信託機構為臺灣土地銀行、續建完工預定機構為臺億建築經理股份有限公司。 (三)本案已由實施者與新北市政府簽訂都市更新事業委託實施契約，實施者將依契約約定之保固規定辦理。 (四)汽機車出入口設置於 6M 巷道故本案自行退縮至 15M，已有考量進出上的方便性；使用人進出各棟電梯及其梯廳空間，可藉由門禁卡進行安全控管。	—
十二	主席綜合回應	(一)今日公辦公聽會所提出之規劃設計內容非最終定案版本，未來還須經都市更新審議委員會審議，有關各陳述意見規劃設計部分請實施者納入考量，另有關後續具體期程部分，本案自開始啟動至送件申請間因召開多次公聽會或說明會致	(一)敬悉。	—

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
		耗費較多時間，後續於審議階段依審查作業要點規定將有較固定之期程。 (二)所有權人或現住戶因身分不同，相關權利義務也不同，都市更新條例針對現住戶安置的保障部分已有相關規定，或許現住戶會覺得不夠，但希望在全體能夠接受的情況下做最大公約數的調整。 (三)有關規劃設計調整後是否重新辦理選配部分，後續將先審查事業計畫內容(即本案未來建築規劃部分)，倘調整後戶數坪型皆有變動，可能需再重新選配，倘設計內容差異較大，可能需再舉辦公開閱覽程序徵詢大家意見後再重新選配。 (四)未來審議階段皆為公開程序，相關資料亦請實施者於網路放置供大家參閱，倘需紙本亦可請實施者提供，以儘量使資訊公開。	(二)敬悉。 (三)敬悉。 (四)遵照辦理。	
十三	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案容積獎勵達47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 (二)本案共同負擔比例高達36.68%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (三)本案國有土地比例34.21%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。 (四)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。 (五)依實施者106年辦理權利變換意願調查及選屋分配作業調查時【送件版】，國有土地權值更新後為新臺幣(下同)13億4,528萬3,390元，權利價值比例為38.84%，惟查本次【公展版】，更新後權利價值（下修）變更為12億5,545萬6,641元，權利價值比例（下修）為36.9895%，仍請實施者說明權利變換後價格之合理性，以維國產及全民利益。 (六)經檢視權利變換計畫書【公展版】第11-2頁，本署經管國有土地更新前權利價值為每坪53萬7,198元，換算為每平方公尺16萬餘元，更新後2樓以上平均建坪單價為37萬3,268元，車位平均價格150萬~190萬元/個，經查更新前土地產價每平方公尺19.8萬元，更新後附近住宅大樓房地成交行情約40~45萬/坪，停車位價格120萬~150萬/個，請實施者參依本分署所查價格再為檢討，並提高之。	(一)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第45條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。 (二)本案共同負擔係依「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」規定提列計算，且本案經計算共同負擔比例應為46.27%，因實施者承諾共同負擔比例不得高於36.68%，故土地所有權人及權利變換關係人皆以36.68%計算相關權利價值，已有維護土地所有權人權益。 (三)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以2%計算、銷售管理費以5%計算、風險管理費以7%計算。 (四)本案依與新北市政府簽訂之都市更新事業委託實施契約約定：「應於本案核定發布之日起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、未完工程之協助處理等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約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。」故本案信託內容包含資金信託，費用部分依報價單計算提列；國有土地不參與信託已載明於計畫書中。 (五)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將B棟規劃由住宅變更為辦公廳舍，重新計算修正更新前後權利價值，未來仍依審議結果為準。 (六)未來依審議結果為準。	—
十四	委員綜合意見	(一)委員的組成有地政專業、建築專業、估價等專業，審議時將會把每位發言人提出的意見針對本基地特性作綜合考量，如在店鋪及公設的選擇取得平衡點。 (二)審議期程部分依一般經驗，倘全體團結、意見一致、較無爭議時審議速度較為	敬悉。	—

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
		快速。 (三)依一般更新案件經驗，共同負擔比約在50%上下，本案因國有及市有土地佔比較高，實施者已納入考量，本案共同負擔比36.68%已屬較低。 (四)都更推動的困難點之一即每個人對土地價值的認定有不同想法，導致人數一多就需彼此協調取得共識，出發點不同認定價值合不合理時就有其相對性，目前地主比例較高的是國有財產署及新北市政府，以公部門立場應把財產權利作最大限度的保留以提供更多公益使用。		
十五	主席結論	本案公開展覽完畢後即進入審議階段，各位地主如果想參加審議會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供本市都市更新審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。	敬悉。	—

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」人民陳情意見書

依據新北市政府都市更新處107年10月3日新北更事字第1073538833號函

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
高靈寶等14位陳情人 (107年9月26日陳情書)	主旨：為覆建議土城區運校段505等地號之變更設計A棟一樓為公共設施。 說明：檢覆土城區運校段505等地號15等人(共18戶)要求變更A棟一樓為公共設施聯署書，讓本區A棟住戶享有應有都更獎勵與居住品質。 關於變更建築設計，一樓恢復原有獎勵的公共設施，不要有店面，作為單純的住宅大廈	本案係依照土地所有權人需求進行規劃設計，因土地所有權人有店面需求，故本案於A棟一樓規劃五間店面，且五間店面皆已由土地所有權人選配。	—

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
新北市政府都市更新處第二次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處107年5月21日新北更事字第1073534254號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)事業計畫部分			
1	請依本處107年2月2日新北更事字第1073530837號及107年3月13日新北更事字第1073531784號函所附相關單位意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	已檢附。	p.綜-4至p.綜-8
2	「新北市都市更新審議資料表」及「壹、辦理緣起與法令依據」章節請配合更新至最新辦理進度。	已修正。	p.IV及事業計畫p.1-1
3	圖2-1更新地區說明圖請以彩色底圖套繪。	已修正。	事業計畫p.2-2
4	圖5-3更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖西南側倘為鄰房占用部分，請另以圖示補充標示。	已補充。	事業計畫p.5-12
5	「捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」章節部分： (1)更新單元範圍內公共設施請補充規劃設計內容，說明配置計畫、設計構想、使用材料等。 (2)另請補充公共設施配置及設計圖說、與周邊既有道路連通情形及鄰房占用地上物處理之說明。	已補充圖說，鄰房占用地上物未來將拆除以供通行。	事業計畫p.8-1至p.8-3
6	「壹拾、申請容積獎勵項目及額度」章節部分，有關都市更新容積獎勵上限檢討內容請補充依新北市都市更新容積獎勵核算基準第14條之檢討說明。	已補充。	事業計畫p.10-6
7	圖10-2人行步道獎勵面積計算圖請另補充套繪景觀配置。	已補充。	事業計畫p.10-9
8	現有巷道廢止或改道計畫請補充以建築線指示圖內之地籍套繪圖作為底圖套繪。	已補充。	事業計畫p.11-2
9	表11-1建築面積計算表內停車位數量請依建築技術規則、土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則分別詳列檢討計算式。	已詳列檢討計算式。	事業計畫p.11-5至p.11-6
10	防災與逃生避難構想請先經新北市政府消防局核定。	已檢附經新北市政府消防局核定之消防救災空間核准圖。	事業計畫p.11-37至p.11-43
11	附錄九、四次鄰地協調會相關資料請補充A、B兩區個別同意比例之計算說明。	已補充。	事業計畫p.附錄-48
(二)	權利變換計畫部分請配合前開所提修正意見調整，另「壹拾、權利變換所需費用」貸款利息說明部分「未來報核時修正為估價基準日當期」文字說明請配合修正。	已修正。	權變計畫p.10-6及p.10-7
(三)	估價報告書部分，請依前次本處107年1月31日新北更事字第1073530757號函補正意見修正。	已修正。	詳新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表項次(三)估價報告書部分修正頁次

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 107 年 1 月 31 日新北更事字第 1073530757 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)事業計畫部分			
1	「新北市都市更新審議資料表」請依「新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項」106 年 3 月版本修正欄位，並請填列申請土地使用分區管制要點公益性設施獎勵內容及本案申請日期。	已修正。	p.IV
2	更新單元範圍涉及新北市土城區運校段 7-2 地號分割部分，請釐清分割方式並修正計畫書、圖。	已修正。	事業計畫 p.2-2 至 p.2-10、p.5-6 及 p.5-11 至 p.5-14
3	「貳、計畫地區及範圍」章節部分： (1)為確認更新單元邊界地籍及地形情形，更新單元範圍建議調整框選線條寬度並以不同顏色標示。 (2)本案位於「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區」範圍內，請另以更新地區公告圖作為底圖套繪。	(1)已修正。 (2)已修正，新增更新地區說明圖。	(1)事業計畫 p.2-4 至 p.2-9 (2)事業計畫 p.2-2
4	「伍、現況分析」章節部分： (1)計畫書第 5-5、5-6 頁部分公有土地管理機關應為「新北市政府養護工程處」，請修正。 (2)請補充建築物樓層及結構分布圖。 (3)圖 5-3 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖請分別於地形圖與地籍圖以色塊標示各戶持有範圍。 (4)另圖 5-3 圖面標示門牌編號但未標示建築物部分及未編列門牌編號之建築物部分是否為其他土地改良物請釐清。 (5)圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖倘未開闢者應加註未開闢。	(1)已修正。 (2)已補充於更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖。 (3)已修正。 (4)已修正。 (5)已加註。	(1)事業計畫 p.5-5 及 p.5-6。 (2)事業計畫 p.5-12 及 p.5-13。 (3)事業計畫 p.5-12 及 p.5-13。 (4)事業計畫 p.5-12 及 p.5-13。 (5)事業計畫 p.5-14
5	「陸、細部計畫及其圖說」章節部分，圖 6-3、6-4 更新單元土地使用分區圖更新單元範圍請精確套繪並確認比例尺是否有誤。	已修正。	事業計畫 p.6-7 至 p.6-9
6	「捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」章節部分： (1)更新單元範圍內公共設施請補充規劃設計內容，說明配置計畫、設計構想、使用材料等。 (2)另請補充公共設施配置及設計圖說、與周邊既有道路連通情形之說明。	已補充圖說。	事業計畫 p.8-1 至 p.8-3
7	「壹拾、申請容積獎勵項目及額度」章節部分： (1)計畫書第 10-1 頁申請時程獎勵檢討說明部分請補充本案申請日期。 (2)占有他人舊違章建築戶獎勵部分請將各戶證明文件簡要檢附於計畫書內，並補充詳細標示各戶申請獎勵範圍圖及說明處理方式。 (3)另倘非為占有他人舊違章建築戶或未申請獎勵門牌請於表 10-2 刪除。 (4)圖 10-1 社區公益設施配置示意圖請補充標示公益性設施範圍。 (5)圖 10-2 人行步道獎勵面積計算圖請補充套繪 2 樓以上平面、標示比例、獎勵範圍淨寬，另比例應大於 1 比 500 以上。	(1)已補充，本案申請日期為 106 年 12 月 1 日。 (2)已補充。 (3)已刪除。 (4)已補充。 (5)已補充。	(1)事業計畫 p.10-1 (2)事業計畫 p.附錄-49 至 p.附錄-56、p.10-2 及 p.10-5 (3)事業計畫 p.10-2 至 p.10-4 (4)事業計畫 p.10-8 (5)事業計畫 p.10-9 至 p.10-15
8	「壹拾壹、重建區段之土地使用計畫」章節部分： (1)現有巷道廢止或改道計畫請以建築線指示圖內之地籍套繪圖及現況計畫圖套繪，並加標寬度、起迄點，另申請廢巷範圍應屬基地內現有通路，請釐正。 (2)防災與逃生避難構想請先經新北市政府消防局核定。	(1)已修正。 (2)已檢附經新北市政府消防局核定之消防救災空間核准圖。	(1)事業計畫 p.11-1 及 p.11-2 (2)事業計畫 p.11-37 至 p.11-43

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
9	「壹拾陸、效益評估」章節部分更新前後效益評估比較請輔以量化說明。	已修正。	事業計畫 p.16-1
10	附錄部分： (1)請檢附公有土地管理機關意見。 (2)請檢附新北市自行劃定更新單元檢核表之檢討內容及建築線指示圖。	(1)已檢附。 (2)已檢附。	(1)事業計畫 p.附錄-57 及 p.附錄-58 (2)事業計畫 p.附錄-59 至 p.附錄-63
(二)權利變換計畫部分			
1	各圖說更新單元範圍及圖 5-1 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖請配合事業計畫意見修正。	已修正。	權變計畫 p.3-3 至 p.3-9、p.5-9 及 p.5-10
2	計畫書第 3-1 頁請補充本案位於更新地區之說明及圖說。	已補充。	權變計畫 p.3-1 至 p.3-2
3	本案依契約共同負擔比以 36.68%計算部分，請納入計畫書第 12-1 頁文字說明並補充計算之金額。	已補充。	權變計畫 p.12-1
4	附錄請補附實施者證明文件。	已檢附。	權變計畫 p.附錄-1 及 p.附錄-2
(三)估價報告書部分			
1	元宏不動產估價師聯合事務所：估價條件內更新前各宗土地之劃分原則與其他 2 家不同請釐清。	已修正估價條件且三家內容皆一致。	元宏估價報告書 p.5 至 p.9 及 p.33 至 p.36
2	台住不動產估價師事務所：估價條件內更新前各宗土地之劃分結果運校段 7-2 地號應加註「(部分)」。	已修正估價條件。	台住估價報告書 p.摘要 7 至 p.摘要 10 及 p.9 至 p.13
3	台灣大華不動產估價師聯合事務所：估價條件內更新前各宗土地之劃分結果部分地號及面積誤植請釐正，另請檢附估價條件函件。	已修正估價條件及面積誤植已釐正，並檢附估價條件函件。	台灣大華估價報告書 p.8 至 p.11 及 p.35 至 p.38
(四)相關附件冊部分			
1	附件三公聽會紀錄部分，公聽會開會通知單交寄大宗限時掛號函件存根占有他人土地之舊違章建築戶所有人吳德忠姓名誤繕，請修正並釐清是否寄達通知該所有人。	姓名誤繕已修正，並已確認確實有通知該所有人。	附件三
2	附件五占有他人土地舊違章建築戶證明文件： (1)舊違章建築戶證明文件清冊部分： 甲、中央路四段 52 巷 30 號及中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號屬其他土地改良物，請於清冊內刪除。 乙、門牌編訂時間請依所檢附之權利證明文件起課日期或裝置日期修正。 (2)中央路四段 52 巷 46 號、中央路四段 52 巷 40 弄 3 號所檢附之房屋稅籍證明無法判斷起課年月，請釐清。 (3)中央路四段 52 巷 48 號未檢附權利證明文件。 (4)中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號未檢附房屋稅籍證明。	(1) 甲、已刪除。 乙、已修正。 (2)中央路四段 52 巷 46 號檢附門牌收據聯佐證、中央路四段 52 巷 40 弄 3 號檢附土城戶政事務所公文佐證。 (3)中央路四段 52 巷 48 號檢附門牌收據聯佐證。 (4)檢附中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號房屋稅籍證明。	附件五
(五)	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。	已完成。	—

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」各單位審查意見回應綜理表

新北市政府水利局

依據新北市政府水利局107年3月6日新北水河計字第1070407194號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	旨案基地北側為大安圳明溝段，護岸型式為漿砌卵石結構，為求護岸結構安全考量，建請開發單位於開發時一併將此段大安圳護岸納入施作項目，俾利改善周邊環境及生活品質。	本案基地北側鄰大安圳明溝，為護岸結構安全之考量，本案距地界線退縮達4M以上建築，且依「新北市政府水利局針對建築執照申請基地內或鄰接排水路案審查原則」第一條第4項，排水路寬度在5公尺以上，至少退縮150公分，故本案退縮距離遠大於審查原則，未將護岸納入本案施作項目。若後續基地施工期間造成大安圳護岸毀損，將針對毀損部分進行修繕。	事業計畫p.11-8
二	有關公共設施部分，請依新北市透水保水自治條例辦理。	本案公共設施部分指道路用地，依新北市透水保水自治條例第4條，本市各基地之開發，除有下列情形之一者外，應設置透水保水設施：四、公共設施用地中之河道、港埠、上下水道、車行道路。故本案公共設施(道路用地)無需檢討透水保水。	—
三	請於建築執照申請時，依「新北市透水保水技術規則」提送相關書圖資料至本局辦理審查事宜。	遵照辦理。本案於建照申請時，將依「新北市透水保水技術規則」提送相關書圖資料至貴局辦理審查事宜。	—
四	有關汙水項目敘述，僅於頁碼12-40提及生活雜排水接管至汙水處理設施，未說明何種設施及汙水排放需求；另旨案位置目前尚無公共汙水下水道管線，建議本案應先自設專用污水處理設施為宜。	本案已規劃汙水處理設施(320CMD)於筏基層，預定污水處理人數為 1167人，最大日污水量為312.91CMD，並留設切換裝置，因應未來納管銜接。	事業計畫p.11-18

財政部國有財產署北區分署

依據財政部國有財產署北區分署107年1月29日台財產北改字第10600357840號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依財政部106年6月2日台財產改字第10650001940號令修正發布「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)，第8點第1項規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (一)評估作中央機關辦公廳舍:更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。 (二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅:更新復可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者:1.原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2.其餘權利價值選擇分配更新後房、地。	本案符合(一)規定，已修正建築設計規劃B棟為辦公廳舍。	事業計畫及權變計畫相關章節
二	查更新單元範圍內涉本署經管運校段7-2地號等27筆國有土地(部分)，除運校段511-1、525地號為道路用地外，餘25筆國有土地使用分區為「住宅區」，住宅區國有土地面積合計約3,965.26平方公尺，占更新單元總面積11,591.74平方公尺之比例為34.21%，採權利變換方式實施，查上述土地皆非屬抵稅土地，依處理原則規定按應有權利價值分配更新後房、地。至本署經管同小段511-1、525地號國有道路土地(部分)，依處理原則第12點第1項第1款規定略以，其非屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第1項但書規定應辦理有償撥用者，留供辦理抵充。請實施者將上開國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。	已載明。	事業計畫p.19-3
三	都市更新其建築規劃設計應以參與都更土地所有權人需求為主，查本分署前以104年2月26日台財產北改字第10400047980號函請實施者查復本案房地可否作為機關辦公廳舍使用。嗣實施者於106年9月14日舉辦本案自辦公聽會前，本分署再以	本案已依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將B棟規劃為辦公廳舍。	事業計畫及權變計畫相關章節

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	106 年 9 月 8 日台財產北改字第 10600244220 號函復國有土地處理方式，並請實施者評估規劃辦公廳舍，惟本分署迄未接獲實施者回覆，請實施者按上開規定，確實評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積及挽劃產品適宜性，並應將本分署前述 106 年 9 月 8 日函意見納入公聽會回應綜理表並予回應。		
四	旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案(送件版)，茲提供意見如下: (一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先通遭環境造成街擊。	(一)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第 45 條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。	(一)事業計畫 p.10-1
	(二)本案國有土地比例 41.21%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。	(二)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以 2%計算、銷售管理費以 5%計算、風險管理費以 7%計算。	(二)事業計畫 p.15-8 及權變計畫 p.10-8
	(三)國有土地不同意參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於計畫書適當章節中。	(三)本案依與新北市政府簽訂之都市更新事業委託實施契約約定：「應於本案核定發布之日起 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、未完工程之協助處理等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約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。」故本案信託內容包含資金信託，費用部分依報價單計算提列；國有土地不參與信託已載明於計畫書中。	(三)事業計畫 p.15-2、p.附錄-16 及 p.3-1
	(四)本案共同負擔比例 36.68%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	(四)本案共同負擔係依「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」規定提列計算，且本案經計算共同負擔比例應為 46.27%，因實施者承諾共同負擔比例不得高於 36.68%，故土地所有權人及權利變換關係人皆以 36.68%計算相關權利價值，已有維護土地所有權人權益。	(四)事業計畫 p.15-10 及權變計畫 p.10-10
	(五)據權利變換計畫書 11-2 頁表 11-2 更新前各土地權利價值表所載，本署經管運校段 496 地號國有土地更新前權利價值為 1,406 萬 4,586 元，惟依表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表所載，本署就 496 地號國有土地僅有更新前權利價值 1,318 萬 9,476 元，請實施者說明不足金額原因、法據及計算方式。	(五)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並將表 11-2 及表 11-3 數值修正為一致。	(五)權變計畫 p.11-1 及 p.11-2
	(六)另據權利變換計畫書表 16-1 土地建築物分配清冊所載本署房屋分配單元價值小計、實分配權價值及預計差額繳納價金之金額尚有誤植，仍請實施者釐清並修正。	(六)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並依重新選配結果更正表 16-1。	(六)權變計畫 p.16-1
	(七)請實施者檢送本案 3 家估價報告書予本分署參處。	(七)本案目前為都市更新處承辦科審查階段，實際內容仍應以新北市都市更新審議委員會審查通過者為準，後續另於公開展覽期間提送公開展覽版之三家不動產估價報告書予 貴分署參閱。	(七)—
五	副本抄送新北市政府城鄉發展局(依事業計畫書(送件版))所載，本更新單元位於新北市土城(頂埔地區)都市計畫範圍內，主要計畫為 101 年 10 月 17 日發布實施變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)範圍內，細部計畫為擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(101 年 10 月 18 日)，爰請貴局協助查復，本案更新單元範圍內國有土地，依都市計畫、基地及臨路條件等相關依據是否適宜作為辦公廳舍使用，以憑績處)。	敬悉。	—

新北市政府財政局

依據新北市政府財政局 107 年 1 月 12 日新北財開字第 1070096306 號函

項次	頁碼	釐清修正事項	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)事業計畫				
1	新北市政府養護工程處 106 年 12 月 27 日新北養勞字第 1063677407 號函	旨案涉及本處經管本市土城區運校段 510、572-1、671-1 地號等 3 筆國有土地及同段 43、70-1、670 地號等 3 筆市有土地，皆為本市土城區公所養護之道路，現況為土城區中央路 4 段 52 巷及頂埔街道路使用，應有保留供公共使用之需要。	遵照辦理。	—
2	事業計畫第 5-5~5-6 、 5-8~5-9 頁	土城區運校段 510、572-1、671-1 地號等 3 筆國有土地及同段 43、70-1、670 地號等 3 筆市有土地，管理機關為新北市政府養護工程處，請修正相關敘述、圖例文字及表格內容。	已修正。	事業計畫 p.5-5、p.5-6、p.5-8 及 p.5-9
3	事業計畫第 8-1 頁	(1)土城區運校段 511-1 及 525 地號國有土地為道路用地，請載明依都市更新範圍內國有土地處理原則，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。請修正相關敘述。 (2)表 8-1 更新單元內公共設施改善計畫說明表 請修正道路用地管理機關。 請釐清興闢計畫年期是否有誤。	(1)已修正。 (2)已修正。	(1)p.8-1 (2)p.8-1
4	事業計畫第 10-1、10-6 頁、附錄-69~70	(1)表 10-1 容積獎勵試算表敘明依擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫申請公益設施免計容積，倘未申請獎勵，請於計畫書內敘明。 (2)請述明本案申請事業計畫報核日。	(1)已補充敘明公益設施樓地板面積不計容積(未另申請容積獎勵)。 (2)本案報核日為 106 年 12 月 1 日。	(1)p.10-7 (2)—
5	事業計畫第 11 章	本府更新後選配之住宅單元為 C 棟全部住宅單元及 B 棟 3~5 樓部分住宅單元，C 棟目前規劃 13 層，為利本府集中選配，請實施者評估提高 C 棟樓層之可行性。	本案目前規劃樓層數為 A 棟住宅 20 層、B 棟辦公室 12 層、C 棟配合意見提高至 14 層，因面前道路削線之原因故僅調高能至 14 層。	事業計畫第 11 章
6	事業計畫第 12-18 頁	(1)請註明現勘日期並請依審議期程更新樹木現況。 (2)請檢討本案範圍內有無達「新北市樹木保護自治條例」等相關規定之受保護標準樹木。 (3)圖 12-16 移植樹預計移植位置標示不清。	(1)已加註。 (2)本案範圍內無達到需受保護標準之樹木。 (3)已配合修正，調整標示。	(1)事業計畫 p.12-18 (2)— (3)事業計畫 p.12-18
7	事業計畫第 15-3 頁、附錄-10	(1)建築設計費 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。 (2)營建費用 請釐清 C 棟規劃之樓層。	(1)遵照辦理。 (2)已修正，C 棟規劃地上 14 層。	(1)— (2)事業計畫 p.15-3
8	事業計畫第 15-5 頁	本案提列智慧建築管理維護費用為法定工程造價之 2%，請說明提列之計算依據。	依「新北市都市更新審議原則」以法定工程造價x2%計算。	事業計畫 p.15-5
9	事業計畫第 15-8 頁、附錄-16	信託費用 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附信託契約影本。	遵照辦理。	—
10	事業計畫第 18-1 頁	土城區運校段 572-1 地號國有土地管理機關為新北市政府養護工程處，請修正。	已修正。	事業計畫 p.18-1
11	事業計畫第 19-1 頁、附錄六	依實施契約約定應取得本更新案建物銀級以上之綠建築標章及合格級以上智慧建築標章。本案共同負擔實施者提列綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用，其後續之管理維護計畫建請載明於事業計畫書及公寓大廈規約草約中。	已載明。	事業計畫 p.19-1 及 p.附錄-23
12	事業計畫第 19-2 頁	有關本案信託及續建機制，後續請於計畫書加強說明。	遵照辦理。	—

項次	頁碼	釐清修正事項	意見回應及處理情形	修正頁次
13	附錄一	實施者證明文件 (1)變更事項登記表非最新版，請補正。 (2)請補附負責人身份證明文件影本。	已修正。	事業計畫 p.附錄-1 至 p.附錄-3
14	附錄六 (附錄-17~23)	本案目前規劃 1 幢 2 棟(AB)及 C 棟共 3 棟住宅建物，其中 C 棟係本府分回之獨棟建物並設置獨立出入口(僅地下室連通)，請實施者說明本案分別設立 2 個管委會之可行性。	本案規劃為一幢三棟，原設計三棟皆為集合住宅，後依財政部國有財產署北區分署 107 年 1 月 29 日台財產北改字第 10600357840 號函說明其需求為辦公廳舍，而變更 B 棟設計為辦公廳舍，考量未來使用上之差異，建議將原更新事業計畫建議書所載於 C 棟及 A、B 棟分別成立 2 個管理委員會，修正為分別成立 3 個管理委員會，而公共空間仍應共同管理，地下室公共電費分攤方式則以產權登記面積比例計算。	—
15	附錄十(附錄-54)	回饋事項(三)提供新台幣 1,000 萬元回饋，請於執行情形欄位敘明預計回饋時點。	已補充，俟本案事業計畫及權利變換計畫核定發布實施後依約辦理回饋。	事業計畫 p.附錄-67
16	附錄十一(附錄-78)	附表 5 新北市都市設計審議則檢討說明表審議項目九、其他相關規定(二)本案設計說明欄位 本案依實施契約約定應取得本更新案建物銀級以上綠建築標章及合格級以上智慧建築標章，請修正本案設計說明之文字敘述。	已修正。	事業計畫 p.附錄-79
權利變換計畫				
1	權變計畫第 1-2 頁	請修正權變計畫草案經本府同意之日起算 300 日內，同意比例取得情形之敘述。	已修正。	權變計畫 p.1-2
2	權變計畫第 4-1 及 12-1 頁	土城區運校段 511-1 及 525 地號國有土地為道路用地，請載明依都市更新範圍內國有土地處理原則，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。請修正相關敘述。	已修正。	權變計畫 p.4-1 及 p.12-1
3	權變計畫第 7-1、11-2 及 12-2 頁	土城區運校段 510、572-1、671-1 地號等 3 筆國有土地及同段 43、70-1、670 地號等 3 筆市有土地，管理機關為新北市政府養護工程處，請修正。	已修正。	權變計畫 p.7-1、p.11-2 及 p.12-2
4	權變計畫第 9-7 頁	請修正合計欄位格式。	已修正。	權變計畫 p.9-7
5	權變計畫第 10-3 頁、附錄-1	(1)建築設計費 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。 (2)營建費用 請釐清 C 棟規劃之樓層。	(1)遵照辦理。 (2)已修正，C 棟規劃地上 14 層。	(1)— (2)權變計畫 p.10-3
6	權變計畫第 10-5 頁	本案提列智慧建築管理維護費用為法定工程造價之 2%，請說明提列之計算依據。	依「新北市都市更新審議原則」以法定工程造價x2%計算。	權變計畫 p.10-5
7	權變計畫第 10-8 頁、附錄-7	信託費用 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附信託契約影本。	遵照辦理。	—
8	權變計畫第 16-1、16-5、16-6 頁	表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人) (1)第 15-1 頁敘述本案未達最小分配單元面積價值，不參與權利變換而領取權利金者計王勤宇等 3 人，其實際未選配更新後房地及車位，請修正表 16-1 及第 16-1 頁相關文字敘述。 (2)王勤宇等 3 人實際未選配 2F-B3，該單元編號宜列於表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)。	(1)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並依重新選配結果更正相關內容。 (2)本案不參與權利變換而領取補償金者計汪士強及皇翔建設股份有限公司等 2 人，依都市更新條例第 31 條規定(略以):「…現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」，故不參與權利變換而領取補償金者俟實施者發放或提存補償金後，其所有權將移轉予實施者，即實施者取得所有權而為土地所有權人身分，並依該權利價值選配 2F-A4 戶單元，應載於表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)並	權變計畫 p.15-1、p.16-1 至 p.16-4

項次	頁碼	釐清修正事項	意見回應及處理情形	修正頁次
			非表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)。	
9	權變計畫第 16-9 頁	請釐清現地安置戶分得之車位數量是否有誤。	本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並依重新選配結果更正相關內容。	權變計畫 p.16-9 及 p.16-11
10	權變計畫第 13-1、17-7 頁	表 17-3 建物登記清冊表 (1)C 棟 1 樓公益設施面積(含公設)規劃 375.45 ㎡，惟該面積未含大公共用面積，請實施者說明。 (2)請補充分配單元代號 2F-B3 之備註欄。	本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算產權面積。	權變計畫 p.13-1 及 p.17-7
11	附錄二	請釐清台灣大華不動產估價師聯合事務所估價摘要三(二)更新後基本資料(建築型式)C 棟樓層。	已修正。	權變計畫附錄三

新北市政府工務局

依據新北市政府工務局 106 年 12 月 29 日新北工建字第 1062553976 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	請檢附核定版彩色建築線指示圖說。	已檢附。	事業計畫 p.附錄-61 至 p.附錄-63
二	有關都更範圍涉有土地部分使用請依本府 95 年 12 月 25 日北府工建字第 0950849965 號函辦理。	依 95 年 12 月 25 日北府工建字第 0950849965 號函說明(略以):「…建築執照申請基地如有部份使用者，須完成分割後，方得申請建築執照……」，本案將遵照該函辦理，預計於第一次專案小組後辦理土地分割作業。	—
三	建築面積及容積樓地板面積請依建築技術規則檢討。	本案建築面積及樓地板面積依建築技術規則檢討。	事業計畫 p.11-4 至 p.11-18
四	建築面積如何計算，請將建築線、地下室範圍與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。	遵照辦理。已補充。	事業計畫 p.11-30
五	請釐清有無臨水利地禁限建。	經查本案未臨水利地禁限建範圍內。	—
六	請釐清有無臨近捷運設施禁限建。	經查本案更新單元雖中央路四段 52 巷道路用地局部在禁限建範圍內，但建築物及地下結構體未在禁限建範圍內。 本案後續於建照申請時，將依規定提送相關書圖資料辦理。說明本案中央路四段 52 巷局部在禁限建範圍內，道路用地於施工期間僅路面刨除瀝青鋪面後興修，無設置地下結構體故不涉及地下工程，且本案建築物地下結構體外牆距捷運禁建限建範圍大於約 30.35M 以上，故本工程對捷運設施應不至於產生影響，建議免捷運影響評估。	事業計畫 p.11-35
七	公共服務空間請依規定檢討。	遵照辦理，本案依建築技術規則檢討。	—
八	本案是否涉及屋脊裝飾物審查，請釐清。	本案設有屋脊裝飾物，且已檢討於事業計畫書內。	事業計畫 p.12-43 至 p.12-45
九	露臺有無綠化設施檢討，請釐清。	本案露臺規劃綠化設施，且已檢討於事業計畫書內。	事業計畫 p.12-22
十	法定空地有無涉及重複使用請簽證建築師說明並簽證。	本案於 107 年 1 月 11 日已發函至新北市政府更新處說明本案法定空地有無涉及重複使用之部分，且經新北市工務局確認，本案法定空地無涉及重複使用之疑義。	—
十一	垃圾車位請依規定檢討。	本案依規定檢討，垃圾停車位共設置 3 輛，ABC 棟分別各設置一處垃圾暫存室，且靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。	事業計畫 p.12-32 至 p.12-33
十二	倘本案涉及都市設計審議、環境影響評估、捷運影響評估、交通影響評估等部分，請依規定提送。	遵照辦理，後續依規定提送都市設計審議、交通影響評估。本案未涉及環境影響評估及捷運影響評估。	—
十三	請釐清本案是否須設置避雷設備。	本案建築物高度各棟皆大於二十公尺，故需設置避雷設備。	事業計畫 p.11-19 至 p.11-21

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61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：106年9月14日(星期四)晚上7時整

開會地點：新北市土城區頂埔國民小學靜思樓4樓416階梯教室(新北市土城區中央路四段205號)

主席：皇翔建設股份有限公司　何勤副總經理　　記錄：楊雅婷

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	田臺明	1.本案公設比約為35%，比市面上的房屋高出許多，是否為了配合新北市政府做合宜設施才規劃那麼多公設？若是為了配合新北市政府設置那麼多公設而犧牲私地主權益，建議新北市政府多吸收這些公設。1樓也有將近800坪的公設，這些公設是否真的具有實用性？建議降低公設比。 2.公設比35%如何計算？	本案更新後戶數相當多，一樓公設使用的人數也相對的多，透過都市更新除了讓大家可以住新房子外，也讓大家住在一個更有品質的社區。 公設面積包含梯廳、樓梯間、電梯設備、地下室機車位、屋突、管委會空間、機房、水箱等公共設施，該戶公設面積除以該戶建物總面積所得的數字為公設比。	—
二	姜戴富	為何我稅金繳的多，但更新後可分回的坪數卻很少？	本案更新前多為占有他人土地之舊違章建築戶，依照規定每戶可獎勵的面積最高上限為96.8㎡。但因本案「安置佔有他人土地之舊違章戶建築戶」之獎勵面積合計超過 20%，故各舊違章建築戶所分回的面積需等比例下降。原占有他人土地之舊違章建築戶是沒有土地的所有權，透過都市更新，占有他人土地之舊違章建築戶未來分回的房屋皆可登記為自己名下。	—
三	饒啟民	1.本案選配原則其中一項為「權利人選配房屋及車位之總價值，以不超過其應分配權利價值±10%為限」，若欲超選是以何種價金承購？或者選了較小權值的房屋，那中間的差額價金是可以退還的嗎？ 2.本人為505地號土地上之舊違章建築戶，請問何時可以不用付租金？	1.若要超選 10%以外的房屋及車位，差額價金的部分則與實施者談妥即可。若選擇權值較小的房屋，未來實施者將會退還其差額價金。 2.依新北市政府財政局表示房屋拆除騰空後即可不用付租金。	—
四	吳德忠	地下室的機車位將來是否會收費？	機車位為公設，未來將由管理委員會決定使用方式。	—
五	高靈寶	1.選屋書件上所載房屋坪數為室內面積或是產權面積？ 2.占有他人土地之舊違章建築戶應負擔的拆除費用為多少？ 3.選屋書件上所載數據是否還會再變動？ 4.過去的會議都提到占有他人土地之舊違章建築戶只需負擔營建成本，從來沒有提過要還要付拆除費用。另外，若不要房子，實施者所付的價金應為應安置面積之價值。 5.占有他人土地之舊違章建築戶目前分配的位置多為B棟低樓層，這部分還有機會變動嗎？可否將分配樓層往上調至高樓層？	1.選屋書件上房屋坪數為產權面積(包含公設)。 2.應負擔的拆除費用係依建物構造及面積計算，各戶應負擔請詳權變計畫(p.9-5至p.9-7)表9-4現地安置戶應負擔拆除費用明細表。 3.本案未來須經都市更新及都市設計審議，故選屋書件上所載之數據仍以未來審議結果為準。 4.未來實施者向占有他人土地之舊違章建築戶所收取的費用為建造成本(扣除銷售及風險管理費)及拆除費用，實際金額皆以核定版報告書為準。依實施者與占有他人土地之舊違章建築戶協議內容，如無選屋則領取建物之拆遷補償費。 5.本案規劃設計皆有考量到各位地主的經濟能力，目前將占有他人土地之舊違章建築戶多規劃在 B 棟低樓層也是為了盡量減輕各位在經濟上的負擔。實施者並不是限縮占有他人土地之舊違章建築戶只能選擇低樓層，若地主想要選配高樓層，相對的也要付較多的錢，選擇低樓層將來找補金額差距才不會過大。	—
六	田海洲	1.本案法定建蔽率為50%，實設建蔽率卻只有38.36%，是否會影響室內面積？ 2.公設減少了為何不會影響室內面積？ 3.這次公聽會的資料跟之前所拿到資料差距非常大，何時才會定案？	1.建蔽率為建築物最大的建築面積，與室內坪數無關。本案法定建蔽率雖為50%，但並非可以完全使用，在都市更新及都市設計審議有規定，更新後的建築物必須對環境有所貢獻，包含留設人行步道、開放空間等，故本案實設建蔽率為38.36%。 2.本案公設部分絕大部分屬於免計容積，故並不會因為公設減少而大幅增加室內坪數。 3.本案未來須經都市更新及都市設計審議，以未來審議結果為準。	—

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
七	林素真	1.占有他人土地之舊違章建築戶是否真的需要負擔拆除費用？ 2.之前實施者有承諾過，若不想選屋想拿現金，時間點會是在房子完工拿到權狀後，就會付錢給我們，請問這說法現在是否還算數？	1.未來實施者向占有他人土地之舊違章建築戶所收取的費用為建造成本(扣除銷售及風險管理費)及拆除費用，實際金額皆以核定版報告書為準。 2.依實施者與占有他人土地之舊違章建築戶協議內容,如無選屋則領取建物之拆遷補償費。	－
八	孫芝佩	1.地下一層行動不便車位價值為 190 萬元/部，行動不便車位應是提供給需要的人做使用，在估價的時候不知道是否是以車位的大小來做鑑價？ 2.有關選屋書件附件二權利變換意願調查表，若不願意參與權利變換分配，可領取補償金為何？	1.行動不便車位是依建築法令規定每幾部停車位需設置一部行動不便車位，並不是只有需要的人才可以使用，因此估價師針對地下層可出售、選配的車位都有鑑價。 2.依規定補償金為更新前權利價值。	－
九	李孝詩	占有他人土地之舊違章建築戶可分得的房屋多為B棟低樓層，採光不佳，請問實施者是否都將本案原住戶安排在最差的區域？	占有他人土地之舊違章建築戶可分回的房屋面積較小，為設計大家都適用的坪數，故集中於 B 棟低樓層，因單層面積小、戶數多，故採光面會少一點。	－
十	永鼎建設股份有限公司 余先生	1.本案都市更新容積獎勵申請為47%，是否能以更新基金將容積獎勵補足至50%？ 2.建議降低公設比。	1.本案目前依規定申請獎勵為47%，未來實際獎勵仍以審議結果為準。 2.本案更新後戶數相當多，公設使用的人數也相對的多，透過都市更新除了讓大家可以住新房子外，也讓大家住在一個更有品質的社區，實施者將會與建築師再研議公設比降低的可能性。	－
十一	方復華	之前實施者說更新後房屋均價為 32.7 萬/坪，現在為何變成 37.83 萬/坪？	本公司於 104 年召開過說明會，因當時捷運頂埔站尚未通車，故當時房屋價格行情較低,依規定估價基準日須於向更新處申請報核前 6 個月內，本案估價基準日為 106 年 8 月 1 日,經過重新調查周邊房屋價格行情後，確實因捷運頂埔站通車房屋價格上漲。	－
十二	弘傑不動產事業股份有限公司	1.本案公設部分絕大部分屬於免計容積，並不會因為公設減少而大幅增加室內坪數。本案更新後戶數相當多，一樓公設使用的人數也相對的多，透過都市更新除了讓大家可以住新房子外，也讓大家住在一個更有品質的社區。 2.本案更新前多為占有他人土地之舊違章建築戶,依照規定每戶可獎勵的面積最高上限為 96.8 ㎡。但因本案「安置佔有他人土地之舊違章戶建築戶」之獎勵面積合計超過 20%，故各舊違章建築戶所分回的面積需等比例下降。原占有他人土地之舊違章建築戶是沒有土地的所有權，透過都市更新，占有他人土地之舊違章建築戶未來分回的房屋皆可登記為自己名下。 3.若要超選 10%以外的房屋及車位，差額價金的部分則與實施者談妥即可。若選擇權值較小的房屋，未來實施者將會退還其差額價金。 4.機車位為公設，未來將由管理委員會決定使用方式。 5.選屋書件上房屋坪數為產權面積(包含公設)。 6.公設面積包含梯廳、樓梯間、電梯設備、地下室機車位、屋突、管委會空間、機房、水箱等公共設施，該戶公設面積除以該戶建物總面積所得的數字為公設比。 7.未來實施者向占有他人土地之舊違章建築戶所收取的費用為建造成本(扣除銷售及風險管理費)及拆除費用，實際金額皆以核定版報告書為準。 8.行動不便車位是依建築法令規定每幾部停車位需設置一部行動不便車位,並不是只有需要的人才可以使用,因此估價師針對地下層可出售、選配的車位都有鑑價。 9.占有他人土地之舊違章建築戶可分回的房屋面積較小，為設計大家都適用的坪數，故集中於B棟低樓層，因單層面積小、戶數多，故採光面會少一點。 10.占有他人土地之舊違章建築戶付給實施者建造成本及拆除費用的時間點位於領取使用執照後三十日內。 11.選屋書件中附件二參與權利變換意願調查表，勾選願意參與權利變換分配者，	－	－

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
		是以更新後應分配權利價值來選配房屋及車位；若勾選不願意參與權利變換分配者，領取補償金，依規定補償金為更新前權利價值。若以後真的不要房屋，建議現階段還是先選配，未來再與實施者共同出售，這樣領取的價金會高出很多。 12. 本案規劃設計皆有考量到各位地主的經濟能力，目前將占有他人土地之舊違章建築戶多規劃在 B 棟低樓層也是為了盡量減輕各位在經濟上的負擔。實施者並不是限縮占有他人土地之舊違章建築戶只能選擇低樓層，若地主想要選配高樓層，相對的也要付較多的錢，選擇低樓層將來找補金額差距才不會過大。		
十三	皇翔建設股份有限公司	1. 願意參與權利變換且有選配房屋的地主，將於房屋完工領取使用執照後、產權登記前再繳付產權移轉產生之稅費、代書費等相關費用及選配之差額價金予實施者。另現階段選了房屋但未來不自住而領取現金者，將於房屋完工後與實施者共同出售，實施者將先扣除一些必要相關費用後再把餘額交予地主。所有地主條件都一樣，在此做個說明。 2. 本公司於 104 年與各位地主開過說明會，因當時捷運頂埔站尚未通車，故當時房屋價格行情較低，本案預計於今年 12 月進行事業計畫及權利變換計畫報核，依照規定，估價價格日期須於報核前 6 個月內，故本案經過重新調查周邊房屋價格行情後，確實因捷運頂埔站通車房屋價格上漲，以上跟地主說明。	—	—
十四	三門聯合建築師事務所	建蔽率為建築物最大的建築面積，與室內坪數無關。本案法定建蔽率雖為 50%，但並非可以完全使用，在都市更新及都市設計審議有規定，更新後的建築物必須對環境有所貢獻，包含留設人行步道、開放空間等，故本案實設建蔽率為 38.36%。	—	—
十五	新北市政府財政局	1. 房屋拆除騰空後即可不用付租金。若自行將房屋拆除，請通知本局，則從當天起算不再收租金。 2. 今日公聽會就本案建築規劃設計及選內容屋做詳細說明，後續各審議階段皆有委員會為各位地主把關，請地主放心。	敬悉。	—
十六	新北市政府都市更新處	1. 今日公聽會係為法定程序，目的為告訴各位地主，今日公聽會後，實施者將會把案件送至新北市政府都市更新處做審查。今日地主所提意見，也將作為規劃團隊製作報告書及委員日後審查之參考依據，後續若地主仍有疑問，隨時皆可提出。 2. 本案範圍內多為占有他人土地之舊違章建築戶，本案除 C 棟由新北市政府全棟選配外，其餘住宅單元開放由各相關權利人自由選配，依都市更新權利變換實施辦法規定，應為合法房屋所有權人優先選配，占有他人土地之舊違章建築戶協議的部分應與實施者共同選配。 3. 本案選配截止日為 106 年 10 月 11 日，並於 106 年 10 月 19 日辦理公開抽籤，建議實施者於這段期間善盡溝通義務，使地主都可選到滿意的房屋。	敬悉。	—
十七	專家學者 羅委員道榕	1. 本案為公辦都更，目前土地所有權人分配比例為 63.32%。都市更新審議重點為計畫是否符合規定、建築規劃合理性及權利變換分配是否公平有無達到地主需求等，有關地主與實施者雙方私下協議的部分則不在委員審議範圍內。 2. 提醒實施者及規劃團隊，應詢問本案範圍內之公有土地是否有其他使用計畫？目前的規劃是否有符合需求？ 3. 有關選配原則，除公有土地外，建議讓地主自由選配，且選配過程須於計畫書中說明清楚。 4. 有關本案信託及續建機制後續請於報告中載明。	敬悉。	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

土城區於六〇至七〇年代工業區設立後，才進入工商發展時期；八〇年代後新市民大量移入，都市發展逐漸改變此城市的產業面貌；進入九〇年代，運輸兵學校發展為高科技園區，鴻海奈米研究中心的設立、台北捷運板南線的通車，又為土城區產業結構、都市發展產生不同變化。

新北市政府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、行動力，完成本案之更新單元重建。本案引用都市更新機制推動本更新單元之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀、提昇整體環境水準。

本更新單元位於土城區西側，北臨溝渠、西至頂埔街、南臨中央路 4 段 52 巷、東側以土城區運校段 21 地號為界，鄰近頂埔科技園區，全區位於新北市政府於民國 102 年 8 月 27 日北府城更字第 10200063431 號公告劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地」都市更新地區範圍內，更新單元內現況地上物權屬複雜、現有建物老舊且多數閒置，將影響土城區整體都市發展，如能透過都市更新方式改善本區環境，將有助於土城區城市進步，更有機會成為土城區都市再生之重要指標與領頭行動方案。

因此，新北市政府辦理之「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」，期望藉以公開評選優質之都市更新實施者方式，結合公部門之公益規範與私部門創造力與行動力，順利完成本案之更新單元重建，成為土城區推動都市更新推動之示範案例，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。

二、法令依據

依據 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 9 條、第 10 條、第 19 條、第 29 條及 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 86 條辦理。

（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。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 103 年 7 月 22 日簽訂委託實施契約，辦理歷程詳表 1-1。

（二）依據都市更新條例第 10 條規定：其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

（三）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，本都市更新事業計畫及權利變換計畫案於民國 106 年 9 月 14 日晚上 7 時整於新北市土城區頂埔國民小學靜思樓 4 樓 416 階梯教室(新北市土城區中央路四段 205 號）召開本案公聽會，擬具都市更新事業計畫報告書及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄等申請報核。

（四）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，權利變換計畫之擬訂報核，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	辦理內容
1	102 年 05 月 30 日至 102 年 06 月 26 日	招商文件第一次公開展覽
2	102 年 07 月 05 日	招商說明會
3	102 年 09 月 17 日至 102 年 09 月 30 日	招商文件第二次公開展覽
4	102 年 11 月 21 日至 103 年 03 月 10 日	公告招商
5	103 年 03 月 11 日	資格審查
6	103 年 04 月 30 日	綜合評選
7	103 年 05 月 01 日	評選結果公告
8	103 年 07 月 22 日	完成簽約

（五）與新北市政府簽訂之「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約

1、依據「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」申請須知第 5.4 條規定:實施者提出都市更新事業計畫草案前，應針對本更新案鄰地範圍至少召開 2 次鄰地說明會，調查鄰地參與本更新案意願，並統計同意比例。

本案實施者已於 103 年 12 月 1 日、103 年 12 月 24 日、104 年 1 月 6 日、104 年 1 月 21 日完成召開 4 次鄰地說明會，且經意願統計至 104 年 1 月 30 日止，鄰地 AB 區均無人表達同意參與本更新案，A 區(位置詳圖 2-1)約有 20.34%土地面積表達不同意參與更新，B 區(位置詳圖 2-1)38.91%土地面積表示不同意、42.82%合法建物面積表示不同意、另有違占戶 75%之戶數表達不同意。

2、依據「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第四條第二項第三款約定:乙方於本更新案範圍內土地及建築物之權屬資料經甲方同意備查之日起算 365 日內，應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 50%同意參與本更新案之同意書，並擬具都市更新事業計畫草案(含信託計畫草案)提送甲方審閱。

本更新案範圍內土地及建築物之權屬資料業經新北市政府 103 年 9 月 24 日北府財開字第 1031818343 號函同意備查。本案取得範圍內私有土地所有權人 65.52%及私有合法建築物所有權人 100%同意參與本更新案之同意書，並擬具都市更新事業計畫草案(含信託計畫草案)於 104 年 8 月 19 日提送新北市政府財政局審閱，業經新北市政府 105 年 8 月 24 日新北府財開字第 1051628150

號函同意。

3、依據「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第四條第二項第六款約定：自權利變換計畫草案經甲方同意之日起算 300 日內完成下列事項：

第一目 辦理申請分配及公聽會。

第二目 自申請分配完成之日起算 10 日內，應將都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，及取得本更新案範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 80%同意參與本更新案之同意書，及取得本更新案範圍內舊違章建築戶總戶數超過 80%之協議書，提送甲方審閱。

第三目 經甲方同意後以甲方同意之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，向主管機關申請審議。

本案權利變換計畫草案業經新北市政府 106 年 3 月 30 日新北府財開字第 1060582423 號函同意。本案取得範圍內私有土地總面積 89.65%及私有合法建築物總樓地板面積 100%同意參與本更新案之同意書，及取得本更新案範圍內舊違章建築戶總戶數 96.23%之協議書，並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖(含都市設計書圖)於 106 年 10 月 27 日提送新北市政府財政局審閱，業經新北市政府 106 年 11 月 9 日新北府財開字第 1062233008 號函同意。

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於土城區西側，北臨溝渠、西至頂埔街、南臨中央路 4 段 52 巷、東側以土城區運校段 21 地號為界，鄰近頂埔科技園區，為一非完整街廓(詳圖 2-2)。本更新單元位於新北市政府於民國 102 年 8 月 27 日北府城更字第 10200063431 號公告劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地」都市更新地區範圍內，詳圖 2-1 及附錄 7。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 ㎡(約 3,506.50 坪)，詳圖 2-3 至圖 2-5。

三、劃定更新單元說明

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 ㎡者。」之規定。

本案依據「劃定新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區說明書」(詳附錄七)內容，檢視相關內容檢討如下表：

表 2-1 更新地區說明書檢討表

項次		更新地區說明書內容	檢討說明
肆	再發展原則	一、善用市有土地資源，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甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，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。	本案係由新北市政府經由公開評選程序委託皇翔建設股份有限公司實施都市更新事業，並於 103 年 7 月 22 日簽訂委託實施契約。
		二、利用捷運興建契機，改善地區生活環境 本案緊鄰未來捷運頂埔站，交通環境改善促進生活機能之提升。並透過都市更新機制開發鄰近鄰里公園，完備周邊公共設施，為舊有之環境注入新生契機。	1.依 103 年 7 月 22 日與市府簽訂委託實施契約範圍為本案範圍(共計 61 筆土地)，未包含西南側鄰地(鄰里公園兼兒童遊樂場用地)，另依實施契約第四條第五項第二款須召開鄰地說明會及調查鄰地土地所有權人及其他權利人意願，依實施契約第十一條第一項第一款如取得鄰地私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積及舊違章建築戶總戶數同意比例均超過 80%時始得納入本更新案。 2.本案已於 103 年 12 月 1 日、103 年 12 月 24 日、104 年 01 月 6 日、104 年 01 月 21 日連續舉辦四次鄰地說明會，經統計截至 104 年 1 月 30 日之參與意願調查結果顯示，未達納入本更新案範圍之同意比例，故本案以原範圍作為更新單元並辦理
			後續都市更新事業。
伍	其他	二、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。	同肆、再發展原則第二點檢討說明。

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國102年8月27日
發文字號：北府城更字第10200063431號
附件：說明書

主旨：劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地」為都市更新地區，自民國102年9月3日公告實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。

二、公告期間：自民國102年9月3日起三十日。

三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及土城區公所公告欄。

市長 朱立倫

第1頁　共1頁

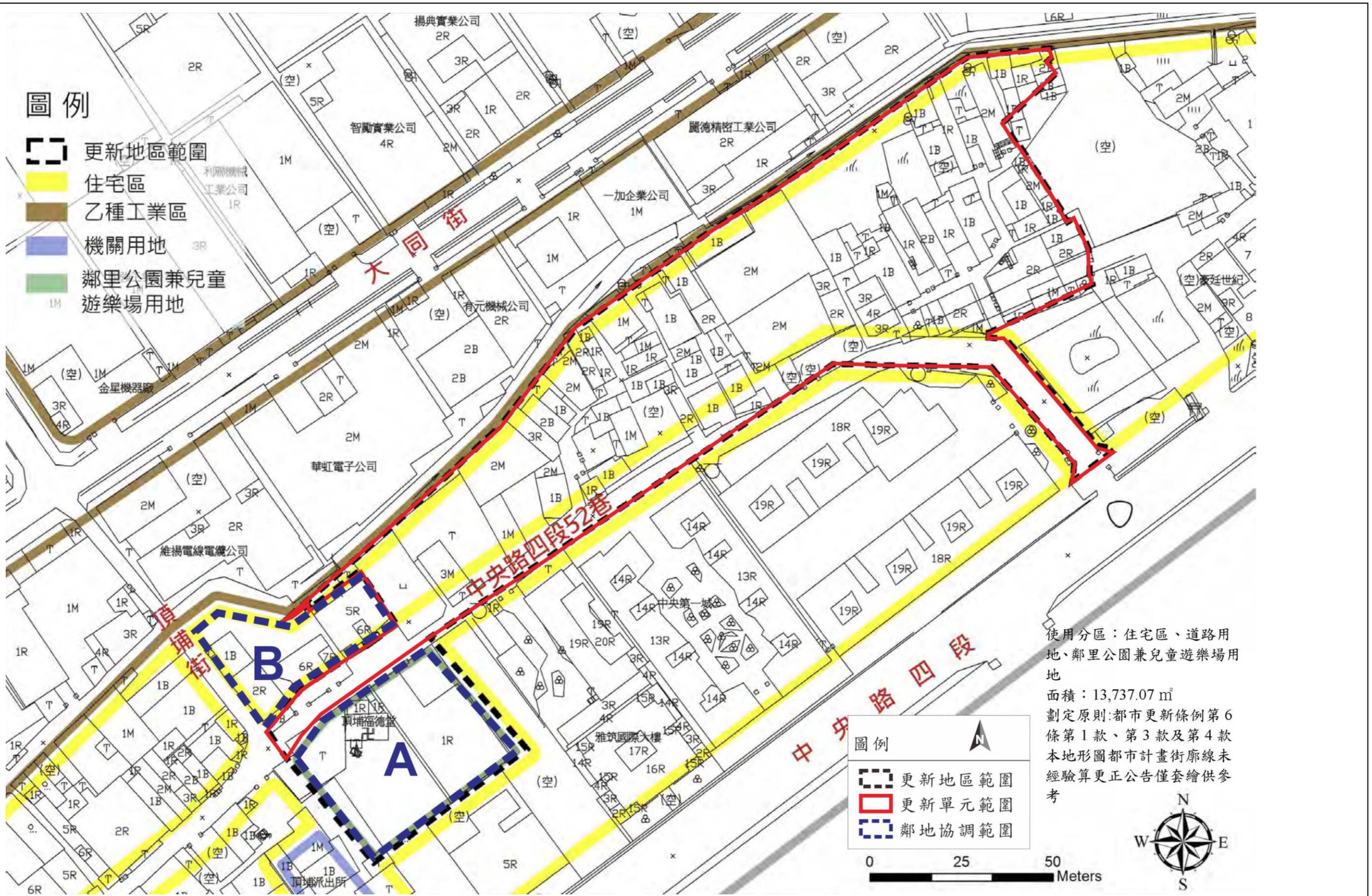


圖 例
更新地區範圍
住宅區
乙種工業區
機關用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
大同街
中央路四段52巷
中央路四段
頂埔街
A
B
揚典實業公司
智勳實業公司
麗德精密工業公司
一加企業公司
育元機械公司
金星機器廠
華虹電子公司
維揚電線電纜公司
頂埔福德宮
頂埔派出所
雅筑國際大樓
中央第一城
使用分區：住宅區、道路用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地
面積：13,737.07 ㎡
劃定原則:都市更新條例第 6 條第 1 款、第 3 款及第 4 款
本地形圖都市計畫街廓線未經驗算更正公告僅套繪供參考
圖例
更新地區範圍
更新單元範圍
鄰地協調範圍
0
25
50
Meters
N
W
E
S

圖 2-1 更新地區說明圖

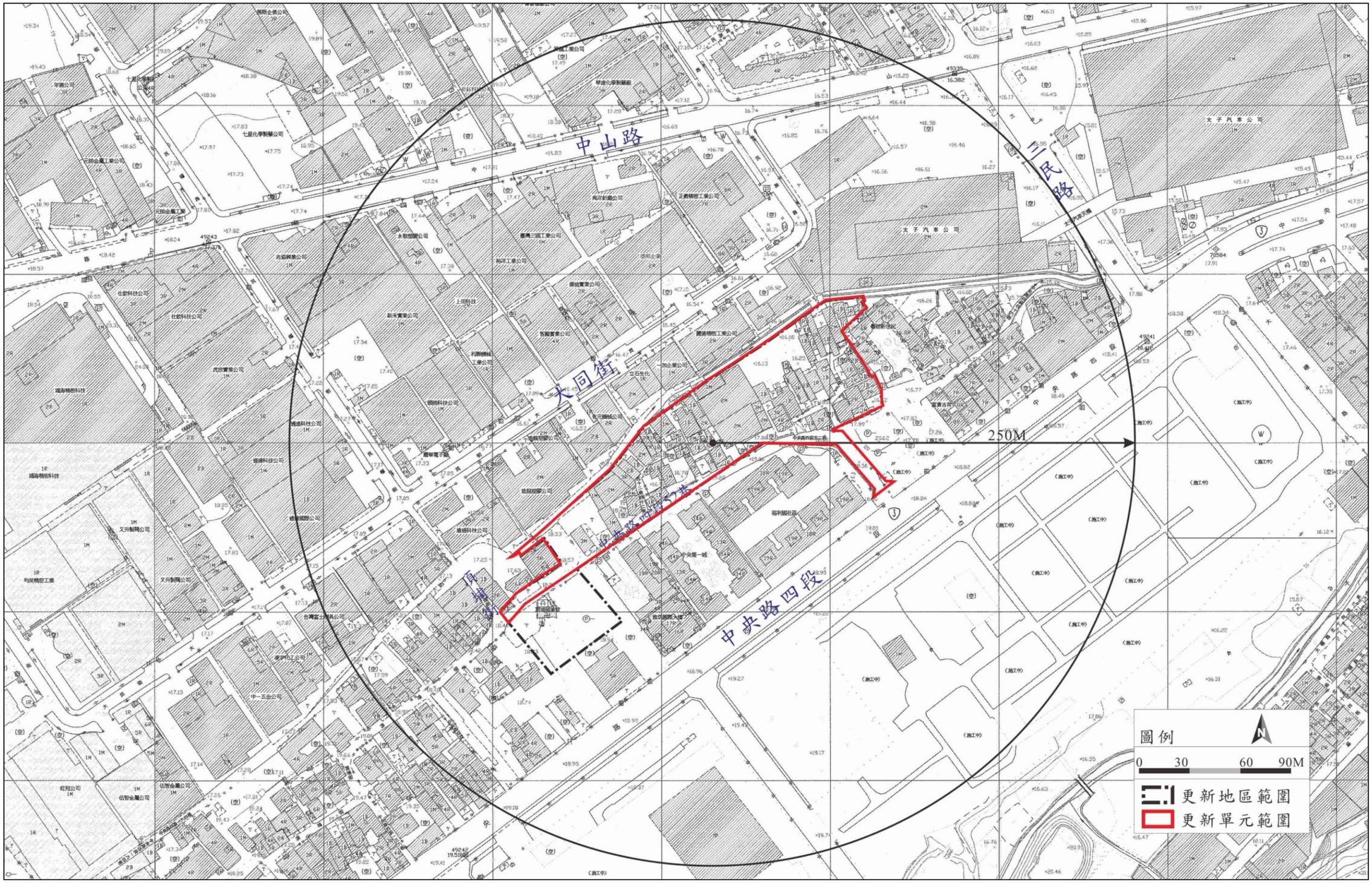


圖 2-2 更新單元位置圖

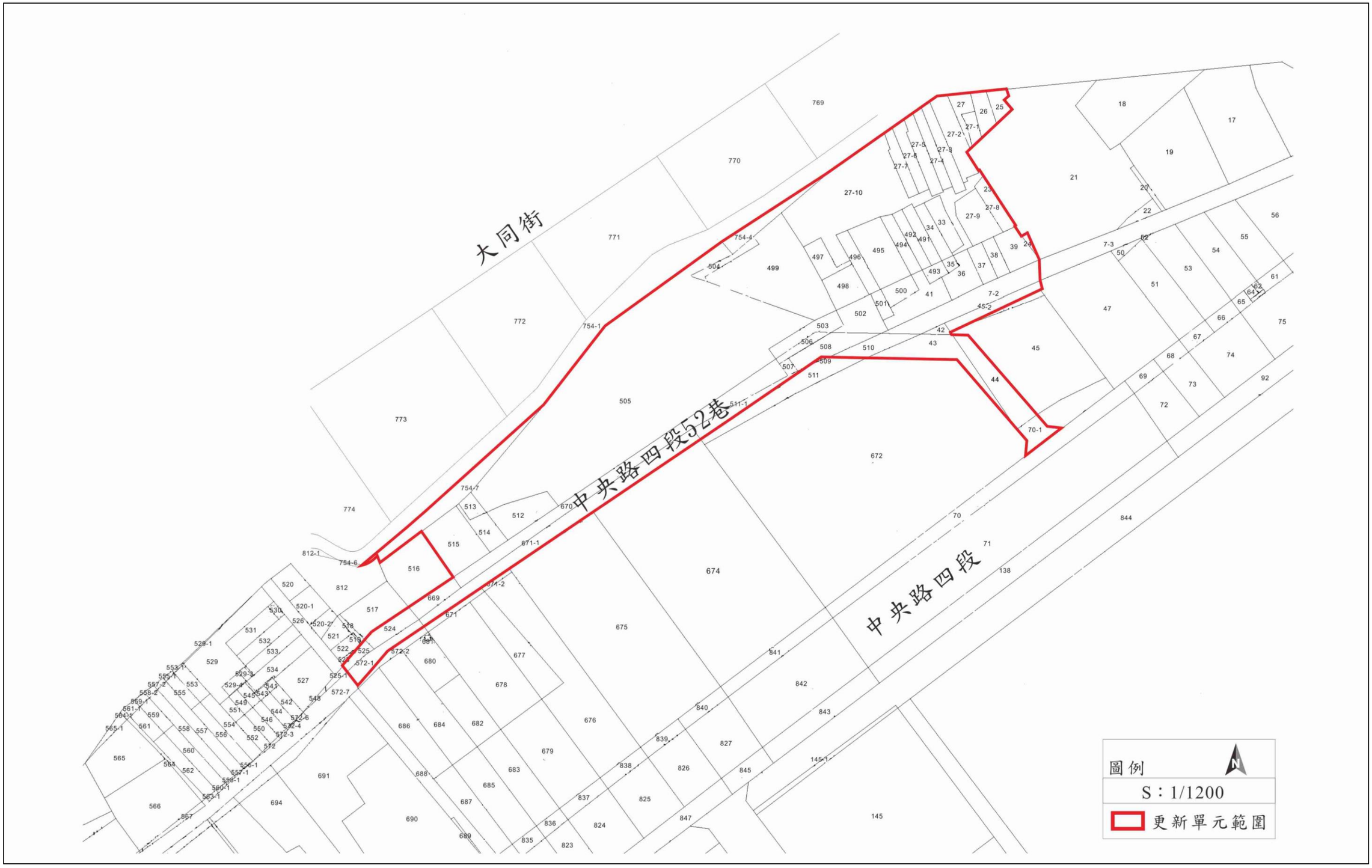


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖

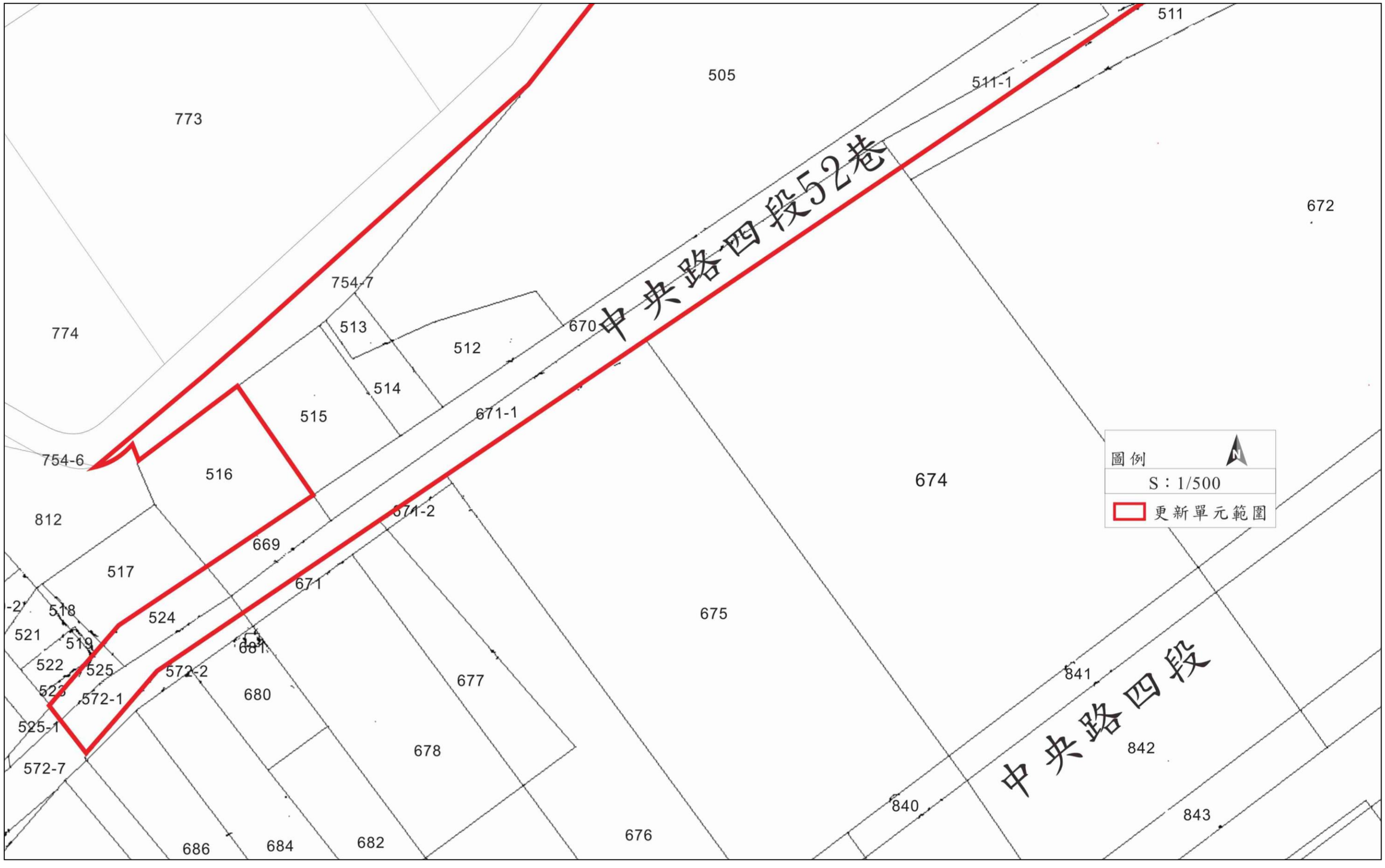


圖 2-4 更新單元 1/500 地籍套繪圖(一)



圖 2-5 更新單元 1/500 地籍套繪圖(二)

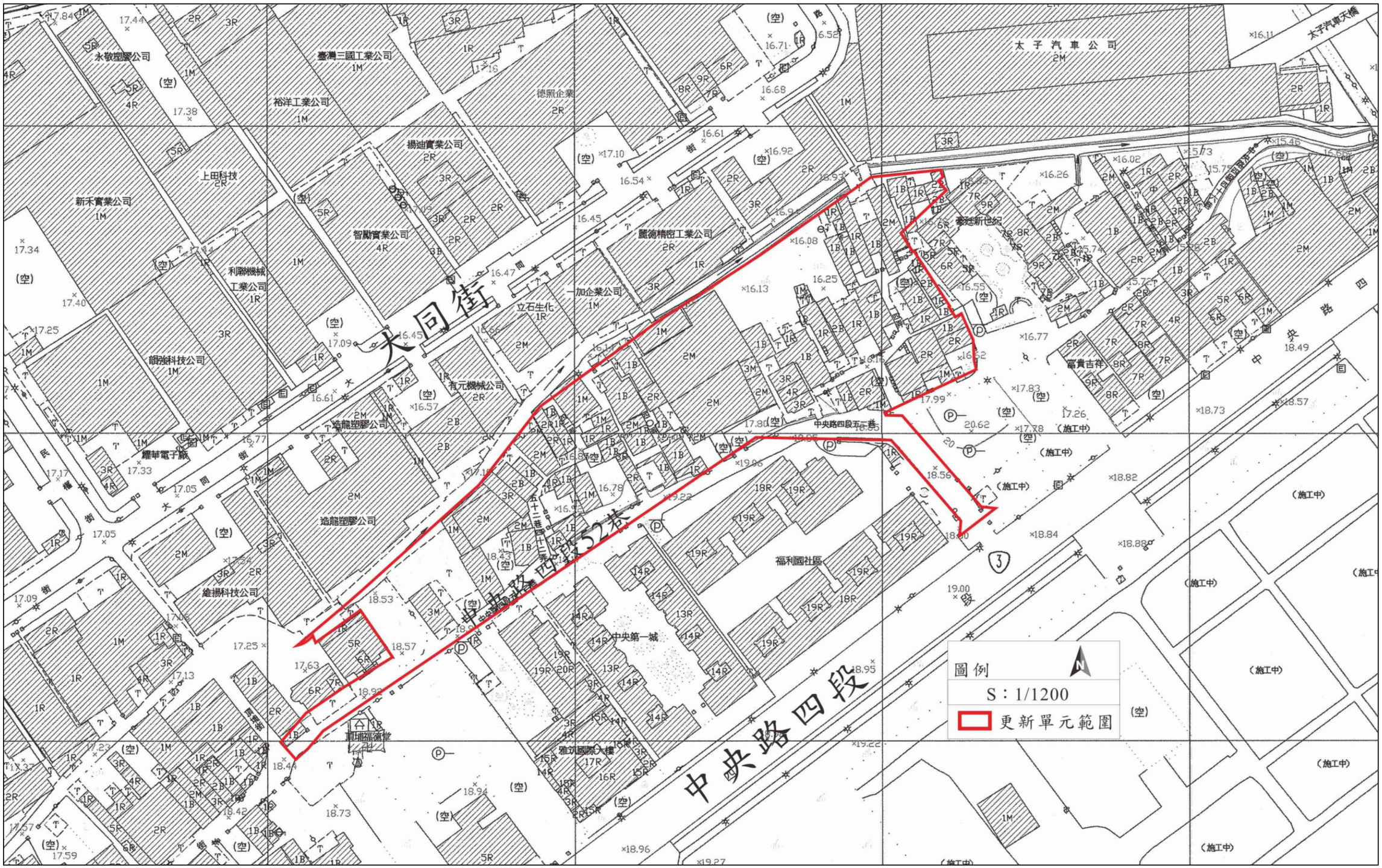


圖 2-6 更新單元地形套繪圖

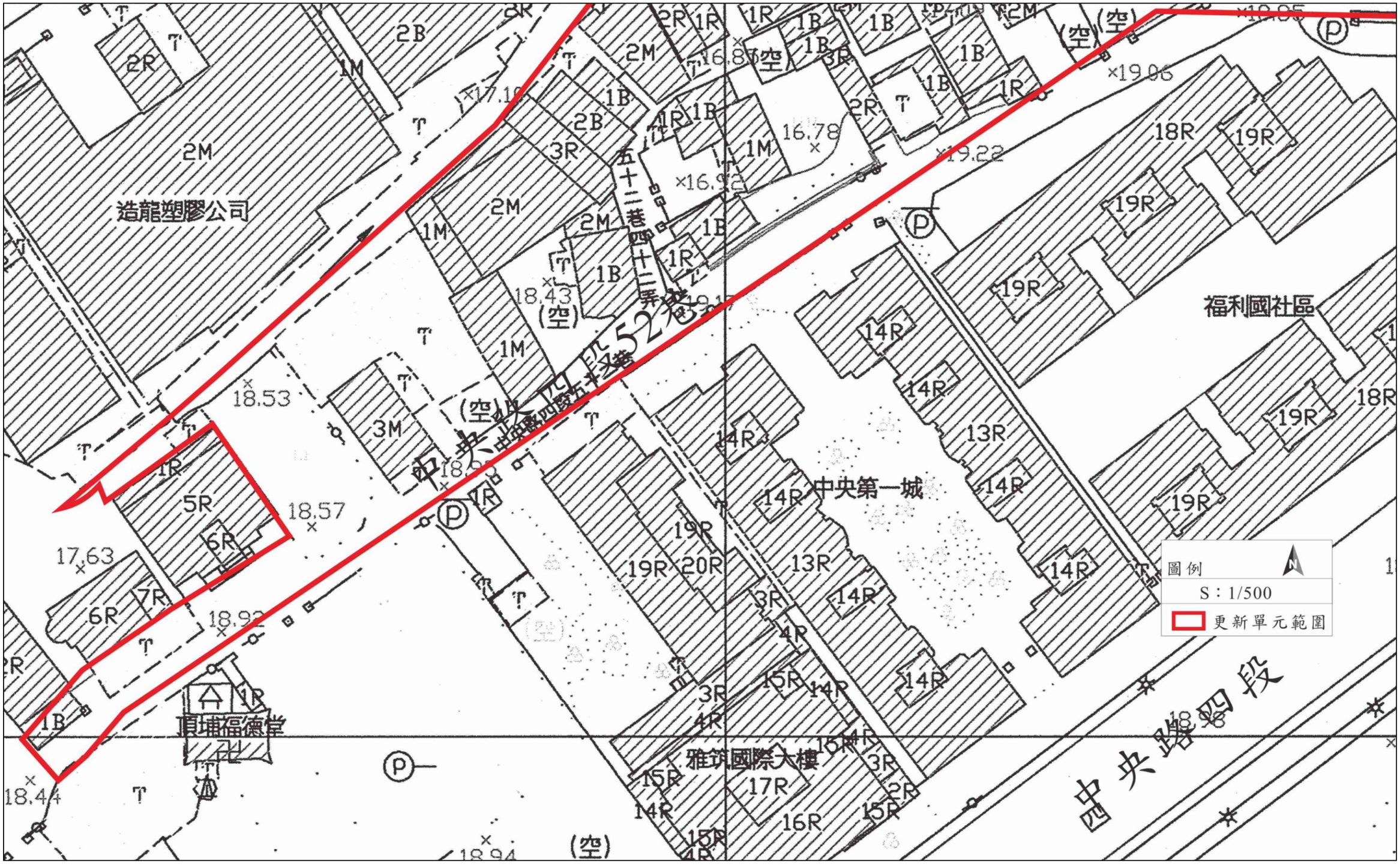


圖 2-7 更新單元 1/500 地形套繪圖(一)

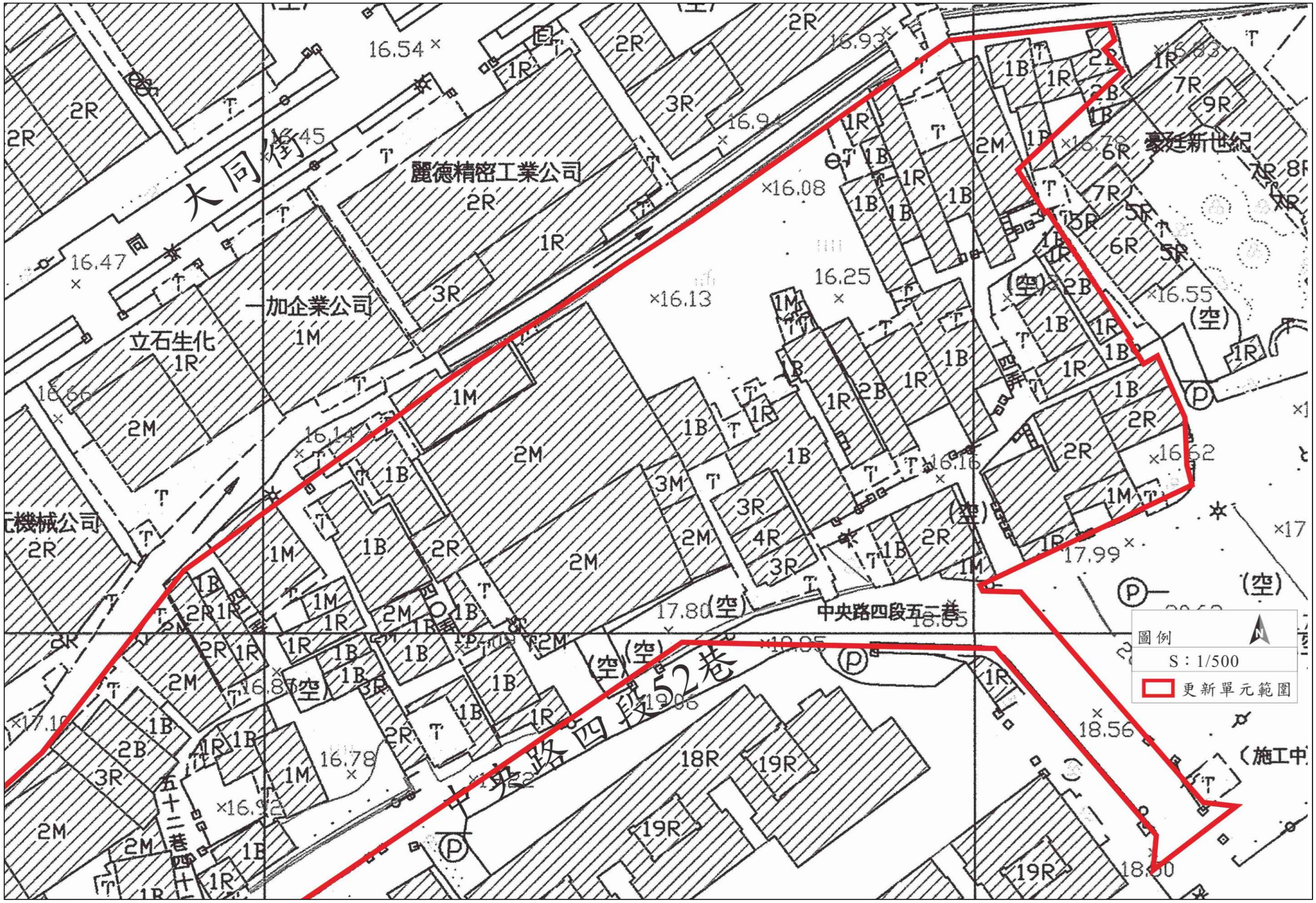
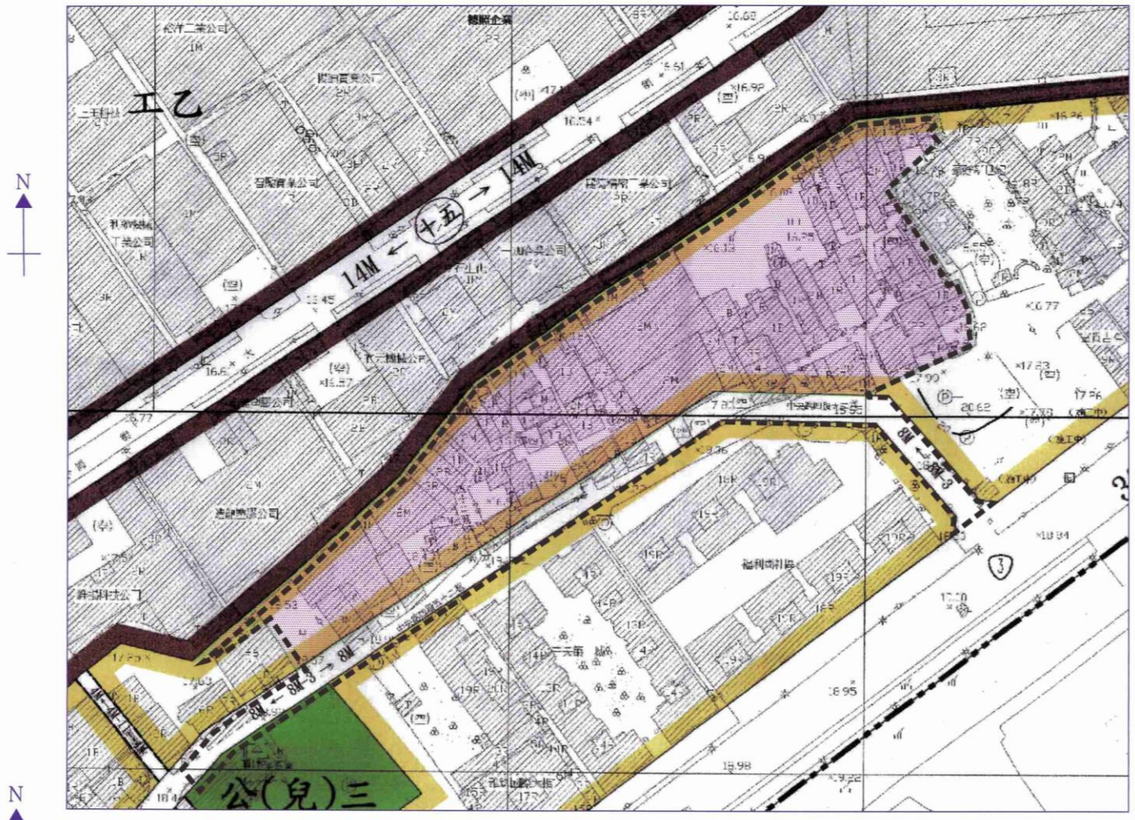


圖 2-8 更新單元 1/500 地形套繪圖(二)



詳如后頁 現況計畫圖(圖幅第 號)比例尺：五百分之一

詳如后頁 地籍套繪圖(圖幅第 號)比例尺：五百分之一

建 築 線 指 示 (定) 申 請 書 圖

申請人姓名	群測工程有限公司	地址	新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓	電話	02-22517091
建築師姓名及事務所名稱			開業證書等級字號		

申請基地	地點	土城 區 路(街) 段 巷 弄 號
	地號	運校 段 7-2(部分),23,24,25,26,27,27-1,27-2,27-3,27-4,27-5,27-6,27-7,27-8,27-9,27-10,33,34,35,36,37,38,39,41,42,45-2,491,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,505,512,513,514,515
		沛陂 段 754-4,754-7地號共47筆

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍曬圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府

申請人 群測工程有限公司 (簽章)

建築師及事務所 (簽章)

中 華 民 國 106 年 11 月

位置圖(案內圖) 比例尺：一千分之一

N

詳如左圖

圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、現有巷道、地界線(申請範圍)、建築線、椿位、現有房屋、基地內現有通路、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、區界線、退縮

※ 建 築 線 指 示 (定) 紀 錄 事 項

測量事項記載				
建築線各號椿位較計畫道路路面之高度	編號			
	高 (M)			
	低 (M)			

1、現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。

2、指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。

3、椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。

4、申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。

5、申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請（反應）召集有關單位研商解決，否則應自行負責。

6、本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。

7、本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。

8、基地若鄰河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。

9、起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。

10、如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。

11、計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。

都市計畫情形	
	一、使用分區：住宅區
	二、發布實施日期文號：土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫 1.主要計畫：68.12.28北府建五字第301513號 2.變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段):99.12.31北府城審字第0991226947號 3.變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)：101.10.9北府城審字第10126283390號 4.擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫：101.10.9北府城審字第1012628390號 5.變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第十點) :102.12.31北府城都字第1023377507號
其他	一,本核准案副本有效期間八個月
	二,建築線應依現地測量標示為準
	三,地籍套繪圖僅供參考 ,不作經界依據
備考	一. 本都市計畫區實施容積管制，住宅區建蔽率不得大於50 %，容積率不得大於200 %，其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。 二. 本案申請基地臨接現有巷道前經本府核發101定-土-516號建築線指定在案。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
106.11.07		
收件編號	實際勘查日期	
1062216549	106.11.16	
小組編號	審查(校對)人員簽章	
	新北市政府 建築線專用 城鄉發展局	
核准編號		
106定-土-0598號		

1/14份

註：除有※各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍曬圖上簽章

圖 2-9 更新單元建築線套繪圖(一)

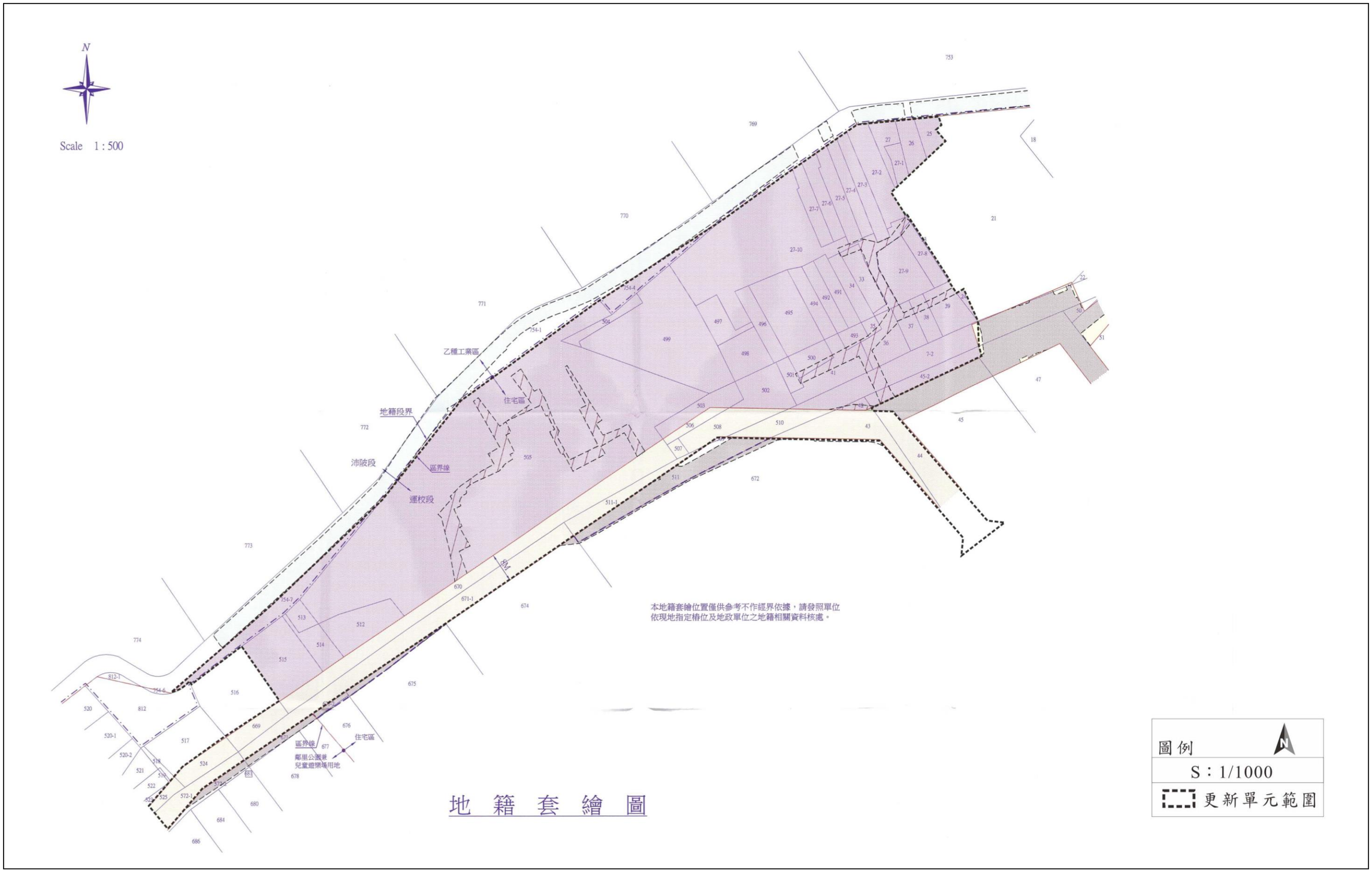


圖 2-10 更新單元建築線套繪圖(二)

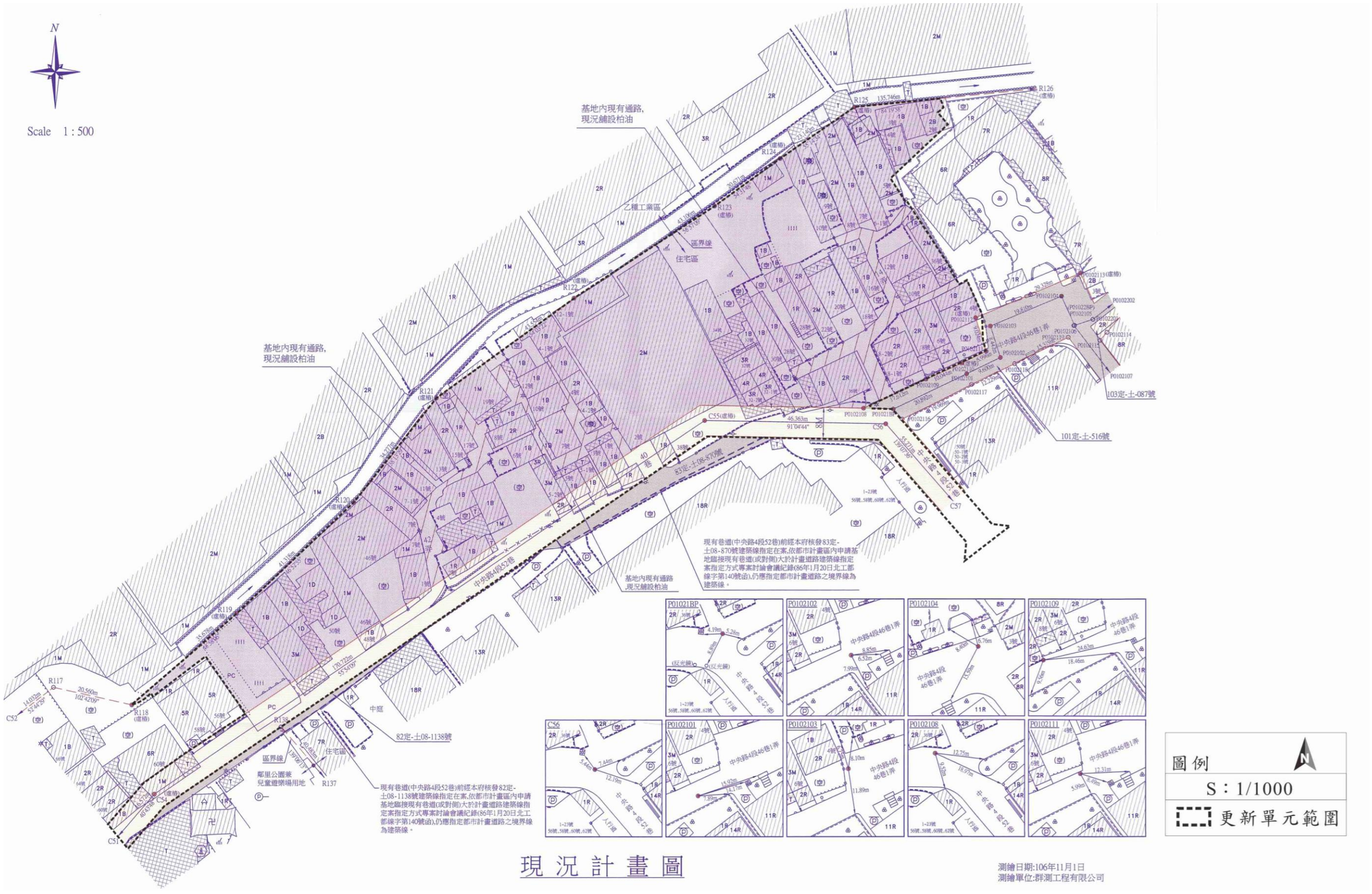


圖 2-11 更新單元建築線套繪圖(三)

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：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓

統一編號：86379024

聯絡電話：(02)2388-2898

(證明文件詳附錄一)

二、本案預計辦理信託概況

依據委託實施契約第四條第二項第十款約定，實施者應於本更新案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算 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、未完工程之協助處理等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約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，有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。

本案預定信託機構為臺灣土地銀行、續建完工預定機構為臺億建築經理股份有限公司，本案信託內容列於事業計畫第 19-2 頁，信託契約影本詳事業計畫附錄十五，國有土地及市有土地皆不參與信託。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物老舊，藉由都市更新機制得以鼓勵重建並改善建物使用機能。實施都市更新事業後，得以將整體土地利用重新配置，以發揮整體土地效益，增加土地所有權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、改善實質居住環境

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

本更新單元範圍內土地為新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 ㎡（約 3,506.50 坪），土地所有權人數為 29 人(報核時為 31 人)，詳表 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	運校段	7-2(部分)	798.13	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	798.13						1.申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 2.部分納入本更新案範圍，面積暫以假分割 293.20 ㎡計算，實際面積應以地政機關實際測量登記為準。
2	運校段	23	9.01	0014	張峰旗	6667/10000	6.01						
				0015	汪士強	2000/10000	1.80						
				0016	林嘉緯	708/10000	0.64						
				0017	王勤宇	625/10000	0.56						
3	運校段	24	10.26	0026	張峰旗	6667/10000	6.84						
				0027	汪士強	2000/10000	2.05						
				0028	林嘉緯	708/10000	0.73						
				0029	王勤宇	625/10000	0.64						
4	運校段	25	55.15	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	55.15						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
5	運校段	26	72.43	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	72.43						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
6	運校段	27	63.01	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	63.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
7	運校段	27-1	38.38	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	38.38						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
8	運校段	27-2	164.20	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	164.20						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
9	運校段	27-3	106.69	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	106.69						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
10	運校段	27-4	88.65	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	88.65						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
11	運校段	27-5	106.14	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	106.14						
12	運校段	27-6	87.79	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	87.79						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
13	運校段	27-7	80.84	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	80.84						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
14	運校段	27-8	75.72	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	75.72						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
15	運校段	27-9	159.67	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	159.67						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
16	運校段	27-10	915.87	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	915.87						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
17	運校段	33	89.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	89.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
18	運校段	34	73.75	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	73.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
19	運校段	35	17.34	0002	吳懷正	1/2	8.67						
				0003	吳懷龍	1/2	8.67						
20	運校段	36	114.38	0001	吳江秀玉	1/1	114.38						
21	運校段	37	65.09	0002	蔡幼治	1/4	16.27						
				0003	孫芝佩	1/4	16.27						
				0004	孫芝倩	1/4	16.27						
				0005	孫芝俐	1/4	16.27						
22	運校段	38	54.46	0002	馬家琳	1/1	54.46						
23	運校段	39	116.29	0001	李孝詩	1/1	116.29						
24	運校段	41	171.78	0002	張克榮	1/1	171.78						
25	運校段	42	18.56	0024	張峰旗	6667/10000	12.37						
				0025	汪士強	2000/10000	3.71						
				0026	林嘉緯	708/10000	1.31						
				0027	王勤宇	625/10000	1.16						
26	運校段	43	214.57	0022	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	214.57						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
27	運校段	44	218.01	0002	永聖資產管理股份有限公司	1/1	218.01						
28	運校段	45-2	106.84	0002	永鼎建設股份有限公司	1/1	106.84						
29	運校段	70-1	80.45	0022	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	80.45						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
30	運校段	491	76.11	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	76.11						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
31	運校段	492	69.36	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	69.36						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
32	運校段	493	33.78	0003	陳郁蕙	1/1	33.78						
33	運校段	494	80.58	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	80.58						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
34	運校段	495	239.94	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	239.94						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
35	運校段	496	87.48	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	87.48						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
36	運校段	497	83.97	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	83.97						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
37	運校段	498	124.71	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	124.71						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
38	運校段	499	680.31	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	680.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
39	運校段	500	65.33	0001	鳳濤汕	1/1	65.33						
40	運校段	501	35.24	0002	田小玲	1/2	17.62						
				0003	田小珍	1/2	17.62						
41	運校段	502	138.65	0001	田海洲	1/2	69.33	0005	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	
				0002	田臺明	1/2	69.33						
42	運校段	503	103.68	0001	林萬居	1/1	103.68						
43	運校段	504	52.31	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	52.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
44	運校段	505	3,519.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	3,519.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
45	運校段	506	42.18	0001	林萬居	1/1	42.18						
46	運校段	507	16.86	0001	林萬居	1/1	16.86						
47	運校段	508	140.16	0001	田海洲	1/2	70.08						
				0002	田臺明	1/2	70.08						
48	運校段	510	99.50	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	99.50						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
49	運校段	511-1	108.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	108.86						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
50	運校段	512	175.75	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	175.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
51	運校段	513	40.24	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	40.24						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
52	運校段	514	87.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	87.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
53	運校段	515	256.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	256.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
54	運校段	524	86.24	0002	廖俊傑	1/3	28.75						
				0003	廖柏諺	1/6	14.37						
				0004	廖倫健	1/6	14.37						
				0005	廖啟森	1/6	14.37						
				0006	廖懿造	1/6	14.37						
55	運校段	525(部分)	48.96	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	48.96						1.申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 2.部分納入本更新案範圍，面積暫以假分割32.88㎡計算，實際面積應以地政機關實際測量登記為準。
56	運校段	572-1 (部分)	728.29	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	728.29						1.申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 2.部分納入本更新案範圍，面積暫以假分割113.09㎡計算，實際面積應以地政機關實際測量登記為準。

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
57	運校段	669	80.38	0005	益洲股份有限公司	1/1	80.38						
58	運校段	670	501.43	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	501.43						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
59	運校段	671-1	456.81	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	456.81						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
60	沛陂段	754-4	103.02	0004	新北市/新北市政府財政局	1/1	103.02						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
61	沛陂段	754-7	193.33	0004	新北市/新北市政府財政局	1/1	193.33						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
合計			12,727.95				12,727.95						

備註:1.更新單元暫以11,591.74㎡計，實際面積應以地政機關實際測量登記為準。

2.本表為依據民國106年12月1日土地登記謄本之產權狀態登載

表5-1-1 更新單元土地權屬清冊(第二次專案小組版)

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	運校段	7-2	293.20	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	293.20						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
2	運校段	23	9.01	0014	張峰旗	6667/10000	6.01						
				0015	汪士強	2000/10000	1.80						
				0018	皇翔建設股份有限公司	1333/10000	1.20						
3	運校段	24	10.26	0026	張峰旗	6667/10000	6.84						
				0027	汪士強	2000/10000	2.05						
				0030	皇翔建設股份有限公司	1333/10000	1.37						
4	運校段	25	55.15	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	55.15						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
5	運校段	26	72.43	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	72.43						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
6	運校段	27	63.01	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	63.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
7	運校段	27-1	38.38	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	38.38						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
8	運校段	27-2	164.20	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	164.20						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
9	運校段	27-3	106.69	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	106.69						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
10	運校段	27-4	88.65	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	88.65						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
11	運校段	27-5	106.14	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	106.14						
12	運校段	27-6	87.79	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	87.79						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
13	運校段	27-7	80.84	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	80.84						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
14	運校段	27-8	75.72	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	75.72						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
15	運校段	27-9	159.67	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	159.67						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
16	運校段	27-10	915.87	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	915.87						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
17	運校段	33	89.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	89.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
18	運校段	34	73.75	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	73.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
19	運校段	35	17.34	0003	吳懷龍	1/1	17.34						
20	運校段	36	114.38	0002	吳德忠	1/1	114.38						
21	運校段	37	65.09	0002	蔡幼治	1/4	16.27						
				0003	孫芝佩	1/4	16.27						
				0004	孫芝倩	1/4	16.27						
				0005	孫芝俐	1/4	16.27						
22	運校段	38	54.46	0002	馬家琳	1/1	54.46						
23	運校段	39	116.29	0001	李孝詩	1/1	116.29						
24	運校段	41	171.78	0002	張克榮	1/1	171.78						
25	運校段	42	18.56	0024	張峰旗	6667/10000	12.37						
				0025	汪士強	2000/10000	3.71						
				0028	皇翔建設股份有限公司	1333/10000	2.47						
26	運校段	43	214.57	0022	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	214.57						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
27	運校段	44	218.01	0002	永聖資產管理股份有限公司	1/1	218.01						
28	運校段	45-2	106.84	0002	永鼎建設股份有限公司	1/1	106.84						
29	運校段	70-1	80.45	0022	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	80.45						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
30	運校段	491	76.11	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	76.11						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
31	運校段	492	69.36	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	69.36						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
32	運校段	493	33.78	0003	陳郁蕙	1/1	33.78						
33	運校段	494	80.58	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	80.58						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
34	運校段	495	239.94	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	239.94						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
35	運校段	496	87.48	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	87.48						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
36	運校段	497	83.97	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	83.97						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
37	運校段	498	124.71	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	124.71						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
38	運校段	499	680.31	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	680.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
39	運校段	500	65.33	0001	鳳濤汕	1/1	65.33						

序號	土地標示部			土地所有權部				土地他項權利部					備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
40	運校段	501	35.24	0002	田小玲	1/2	17.62						
				0003	田小珍	1/2	17.62						
41	運校段	502	138.65	0001	田海洲	1/2	69.33	0005	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	
				0002	田臺明	1/2	69.33						
42	運校段	503	103.68	0001	林萬居	1/1	103.68						
43	運校段	504	52.31	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	52.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
44	運校段	505	3,519.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	3,519.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
45	運校段	506	42.18	0001	林萬居	1/1	42.18						
46	運校段	507	16.86	0001	林萬居	1/1	16.86						
47	運校段	508	140.16	0001	田海洲	1/2	70.08						
				0002	田臺明	1/2	70.08						
48	運校段	510	99.50	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	99.50						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
49	運校段	511-1	108.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	108.86						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
50	運校段	512	175.75	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	175.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
51	運校段	513	40.24	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	40.24						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
52	運校段	514	87.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	87.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
53	運校段	515	256.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	256.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
54	運校段	524	86.24	0002	廖俊傑	1/3	28.75						
				0003	廖柏諺	1/6	14.37						
				0004	廖倫健	1/6	14.37						
				0005	廖啟森	1/6	14.37						
				0006	廖懿造	1/6	14.37						
55	運校段	525	32.88	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	32.88						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
56	運校段	572-1	113.09	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	113.09						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
57	運校段	669	80.38	0005	益洲股份有限公司	1/1	80.38						
58	運校段	670	501.43	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	501.43						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
59	運校段	671-1	456.81	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	456.81						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
60	沛陂段	754-4	103.02	0004	新北市/新北市政府財政局	1/1	103.02						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
61	沛陂段	754-7	193.33	0004	新北市/新北市政府財政局	1/1	193.33						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
合計			11,591.74				11,591.74						

備註:1.7-2、525及572-1地號土地原報核時僅部分納入更新單元內，納入更新單元面積為假分割，7-2地號及525地號於108年1月16日分割完成，572-1地號於108年1月25日分割完成，確定納入更新單元之面積。

2.報核後產權異動如下：

(1)原權利人—林嘉緯、王勤宇，107/1/4異動(登記原因：買賣)為皇翔建設股份有限公司（運校段23、24及42地號等3筆)。

(2)原權利人—吳懷正，107/4/30異動(登記原因：贈與)為吳懷龍，(運校段35地號)。

(3)原權利人—吳江秀玉，107/5/28異動(登記原因：繼承)為吳德忠，(運校段36地號)。

3.合法所有權人29人、占有他人土地舊違章建築戶47人、同為2種身分10人、故總人數66人。

（二）合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物為新北市土城區運校段244、245及1982建號等3筆，面積合計為212.77㎡(約64.36坪)，合法建築物所有權人數為4人，詳表5-2。

表5-2更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部					
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人	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	244	中央路四段52巷32之1號	502	77.70	0001	田海洲	1/1	77.70	5	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	
2	245	中央路四段52巷32之2號	502	75.60	0001	田臺明	1/1	75.60						
3	1982	中央路四段52巷30號	496、501	59.47	0001	田小珍	1/2	29.74						
					0002	田小玲	1/2	29.74						
合計	3筆			212.77				212.77						

備註:1.本表為依據民國106年12月1日之建物登記謄本登載。

2.本表計算持分面積係以小數點第三位四捨五入至小數點第二位計算。

（三）公、私有土地分布狀況

1、公有土地

本更新單元內公有土地為新北市土城區運校段7-2、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、43、70-1、491、492、494、495、496、497、498、499、504、505、510、511-1、512、513、514、515、525、572-1、670、671-1地號等38筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，合計為40筆土地，公有土地面積9,947.22㎡，佔更新單元總面積 85.81%，所有權人為中華民國及新北市，相關內容詳述如下，公私有土地詳表5-3及圖5-1。

(1) 國有土地

本更新單元內國有土地為新北市土城區運校段7-2、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、491、492、494、495、496、497、498、499、504、510、511-1、525、572-1、671-1地號等30筆土地，土地面積為4,776.40㎡，所有權人為中華民國；管理單位為財政部國有財產署經管之土地地號為運校段7-2、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、491、492、494、495、496、497、498、499、504、511-1、525地號等27筆土地；管理單位為新北市政府養護工程處經管之土地地號為510、572-1、671-1地號3筆土地。

(2) 新北市有土地

本更新單元內市有土地為新北市土城區運校段43、70-1、505、512、513、514、515及670地號等8筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，土地面積為 5,170.82 ㎡，所有權人為新北市，管理單位為新北市政府財政局經管之土地地號為運校段 505、512、513、514、515 地號等5筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，管理單位為新北市政府養護工程處經管之土地地號為運校段43、70-1、670地號3筆土地。

2、私有土地

本更新單元內私有土地為新北市土城區運校段23、24、35、36、37、38、39、41、42、44、45-2、493、500、501、502、503、506、507、508、524、669地號等共計21筆土地，土地面積1,644.52㎡，佔更新單元總面積14.19%，私有土地所有權人29人，詳表5-3及圖5-1。

表5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		土地		人數	
		面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	國有	4,776.40	41.20	1	3.23
	新北市有	5,170.82	44.61	1	3.23
私有土地		1,644.52	14.19	29	93.54
合計		11,591.74	100.00	31	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案係依據99年5月12日修正公布之都市更新條例第9條申請獲准實施都市更新事業，故無須符合都市更新條例第22條規定門檻，惟本案仍須符合實施契約第四條第二項第三款、第四款及第六款約定同意門檻比例。

依據實施契約第四條第二項第三款規定，皇翔建設股份有限公司於本更新案範圍內土地及建築物之權屬資料經新北市政府同意備查之日起算 365 日內，應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 50%同意參與本更新案之同意書，並擬具都市更新事業計畫草案(含信託計畫草案)提送新北市政府審閱。

依據實施契約第四條第二項第四款規定，皇翔建設股份有限公司自都市更新事業計畫草案經甲方同意之日起算 300 日內，應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 60%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 67%同意參與本更新案之同意書(但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 80%同意者，其所有權人數不予計算)，並擬具權利變換計畫草案提送新北市政府審閱。

依據實施契約第四條第二項第六款規定，皇翔建設股份有限公司自權利變換計畫草案經甲方同意之日起算300日內完成下列事項：一、辦理申請分配及公聽會。二、自申請分配完成之日起算10日內，應將都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，及取得本更新案範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 80%同意參與本更新案之同意書，及取得本更新案範圍內舊違章建築戶總戶數超過80%之協議書，提送新北市政府審閱。三、經新北市政府同意後以新北市政府同意之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，向主管機關申請審議。

本案已取得範圍內私有土地總面積 89.65%及私有合法建築物總樓地板面積 100%同意參與本更新案之同意書，及取得本更新案範圍內舊違章建築戶總戶數96.23%之協議書。

表5-4 同意門檻比例統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	人數(人)	面積（㎡）	人數(人)
全區總和（A=a+b）	11,591.74	31	212.77	4
公有（a）	9,947.22	2	0.00	0
私有（b=A-a）	1,644.52	29	212.77	4
排除總和（c）	0.00	0	0.00	0
計算總和（B=b-c）	1,644.52	29	212.77	4
同意數（C）	1,474.23	27	212.77	4
同意比例（%）(C/B)	89.65%	93.10%	100%	100%



圖 5-1 公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元範圍內土地使用分區為住宅區及道路用地，現況多為住宅使用，計畫道路尚未全部開闢完成。

（二）合法建築物現況

本更新單元範圍內共有 3 棟合法建築物，現況為住家使用。目前建物現況為老舊建物，亟需辦理更新重建，有待透過都市更新之方式加以改善，詳圖 5-2、圖 5-3。

（三）占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物情形

本更新單元範圍內現有 55 戶違章建築，現況多為住宅使用，經實地測量後其面積約為10,457.74㎡(約3,163.47坪)，本案經檢核違章建築情形，「中央路四段52巷30號」部分面積係屬占有他人土地，部分屬於合法建物，故違章建築戶數亦計入1戶。本案將55戶違章建築門牌之占用或屬於其他土地改良物情形分別敘述如下，且將其面積分別標示，詳表 5-5。

表 5-5 更新單元內占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物面積表

序號	門牌	所有人	坐落地號	坐落地號之土地所有權人	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
1	中央路四段46巷1弄36號	朱復強	23	張峰旗、汪士強、林嘉緯、王勤宇	占用	磚造(B)	1.01	120.89	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鋼筋混凝土(R)	5.77			
						鐵皮(M)	5.54			
						T棚(T)	0.54			
			27-8	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	6.20			
						鋼筋混凝土(R)	44.46			
						鐵皮(M)	42.63			
						T棚(T)	5.78			
			39	李孝詩	占用	T棚(T)	8.96			
2	中央路四段52巷4號	李孝詩	7-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	16.92	154.56	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，124.86㎡範圍非屬占有他人土地部分
			24	張峰旗、汪士強、林嘉緯、王勤宇	占用	磚造(B)	7.08			
						鋼筋混凝土(R)	5.70			
			39	李孝詩	其他土改	磚造(B)	31.82			
						鋼筋混凝土(R)	93.04			
3	中央路四段52巷6號	馬家琳	7-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	191.91	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，111.33㎡範圍非屬占有他人土地部分
						鐵皮(M)	14.72			
			37	蔡幼治、孫芝佩、孫芝倩、孫芝俐	占用	鋼筋混凝土(R)	0.40			
						鐵皮(M)	0.20			
			38	馬家琳	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.22			
						鐵皮(M)	37.11			
			45-2	永鼎建設股份有限公司	占用	鋼筋混凝土(R)	10.86			
4	中央路四段52巷8號	蔡幼治	7-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	115.96	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，74.32㎡範圍非屬占有他人土地部分
						T棚(T)	12.62			
			37	蔡幼治、孫芝佩、孫芝倩、孫芝俐	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.32			
5	中央路四段52巷8-1號	吳德忠	7-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	85.06	97.24	0650300初編	占有他人土地之舊違章建築戶
			45-2	永鼎建設股份有限公司	占用	鋼筋混凝土(R)	12.18			
6	中央路四段52巷8-2號	吳德忠	7-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	99.28	0650300初編	占有他人土地之舊違章建築戶，75.82㎡範圍非屬占有他人土地部分
			36	吳德忠	其他土改	鋼筋混凝土(R)	75.82			
			37	蔡幼治、孫芝佩、孫芝倩、孫芝俐	占用	鋼筋混凝土(R)	0.22			
7	中央路四段52巷10號	陳徐阿金	27-8	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	0.23	69.13	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	0.40			
			27-9	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	19.63			
						T棚(T)	24.14			
			37	蔡幼治、孫芝佩、孫芝倩、孫芝俐	占用	鋼筋混凝土(R)	1.31			
						T棚(T)	5.49			
			38	馬家琳	占用	鋼筋混凝土(R)	9.82			
			39	李孝詩	占用	鋼筋混凝土(R)	8.11			
8	中央路四段52巷12號	陳徐阿金	27-8	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.71	71.28	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-9	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	70.57			
9	中央路四段52巷16號	周先華	27-10	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	1.18	64.34	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	0.32			
			33	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	52.19			
						T棚(T)	10.65			
10	中央路四段52巷18號	吳懷龍	33	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	4.23	79.85	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，10.99㎡範圍非屬占有他人土地之舊違章建築戶
			34	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	64.63			
			35	吳懷龍	其他土改	磚造(B)	10.99			
11	中央路四段52巷20號	陳郁蕙	34	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	1.51	102.73	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	0.29			
			491	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	44.05			
						T棚(T)	9.04			
			492	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	39.47			
						T棚(T)	8.37			
12	中央路四段52巷22號	孫春豔	41	張克榮	占用	鋼筋混凝土(R)	4.93	157.74	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	4.93			
			492	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	0.80			
						鐵皮(M)	0.56			
			493	陳郁蕙	占用	鋼筋混凝土(R)	0.05			
						鐵皮(M)	0.05			
			494	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	98.79			
						鐵皮(M)	47.53			
			495	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	0.10			
13	中央路四段52巷28號	鳳海濤	27-10	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	12.62	179.57	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，16.8㎡範圍非屬占有
			495	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	81.44			
						鋼筋混凝土(R)	57.14			
						T棚(T)	5.00			

序號	門牌	所有人	坐落地號	坐落地號之土地所有權人	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
			496	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	4.91			他人土地部分
			500	鳳濤汕	其他土改	磚造(B)	9.58			
						T棚(T)	7.22			
			501	田小玲、田小珍	占用	磚造(B)	0.95			
						T棚(T)	0.71			
14	中央路四段52巷30號	田小玲	496	中華民國/財政部國有財產署	合法	磚造(B)		1.87	0640601整編	坐落496及501地號部分屬合法建物，其面積及補償均依合法建物謄本登記面積為準，坐落498及502地號部分屬其他土地改良物。
						T棚(T)				
			498	中華民國/財政部國有財產署	其他土改	磚造(B)	0.26			
			501	田小玲、田小珍	合法	磚造(B)				
			502	田海洲、田臺明	其他土改	磚造(B)	1.61			
15	中央路四段52巷32號	田海洲	27-10	中華民國/財政部國有財產署	占用	T棚(T)	4.61	244.96	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，34.57㎡範圍非屬占有他人土地部分
			496	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.40			
						T棚(T)	0.38			
			497	中華民國/財政部國有財產署	占用	T棚(T)	6.50			
			498	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	19.88			
						鋼筋混凝土(R)	124.27			
						T棚(T)	54.35			
			502	田海洲、田臺明	其他土改	鋼筋混凝土(R)	32.06			
						T棚(T)	2.51			
16	中央路四段52巷34號	田臺明	27-10	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	16.54	120.92	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	28.68			
			497	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	70.41			
			498	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	5.29			
17	中央路四段52巷36號	張克榮	7-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	15.64	244.64	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，122.60㎡範圍非屬占有他人土地部分
						鋼筋混凝土(R)	96.22			
						T棚(T)	10.18			
			41	張克榮	其他土改	磚造(B)	18.51			
						鋼筋混凝土(R)	89.14			
						T棚(T)	14.95			
18	中央路四段52巷38號	林萬居	497	中華民國/財政部國有財產署	占用	鐵皮(M)	0.01	265.03	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，57.79㎡範圍非屬占有他人土地部分
			499	中華民國/財政部國有財產署	占用	鐵皮(M)	200.37			
						T棚(T)	6.86			
			503	林萬居	其他土改	鐵皮(M)	57.79			
19	中央路四段52巷46號	林素真	505	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	674.88	768.26	0820626行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	68.24			
			754-7	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	25.14			

序號	門牌	所有人	坐落地號	坐落地號之土地所有權人	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
20	中央路四段52巷48號	林素真	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	0.36	29.13	0820626行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	3.27			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	23.58			
			671-1	中華民國/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	1.92			
21	中央路四段52巷50號	姜戴富	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	47.56	676.01	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	6.72			
						T棚(T)	45.46			
						木造(D)	88.40			
			512	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	57.61			
						T棚(T)	35.58			
						木造(D)	19.50			
			513	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	35.07			
						鐵皮(M)	7.20			
						T棚(T)	2.79			
			514	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	203.16			
						T棚(T)	7.11			
			515	新北市/新北市政府財政局	占用	T棚(T)	9.86			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	鐵皮(M)	20.85			
						T棚(T)	26.41			
			671-1	中華民國/新北市政府養護工程處	占用	T棚(T)	5.42			
			754-7	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	37.85			
						T棚(T)	19.46			
22	中央路四段52巷14弄2號	胡崴盛	25	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	85.22	85.22	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
23	中央路四段52巷14弄3號	王怡芬	25	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	1.27	76.97	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			26	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	46.15			
			27	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	29.55			
24	中央路四段52巷14弄4號	楊彭芹妹	26	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	2.11	39.87	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	1.35			
			27-1	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	36.41			
25	中央路四段52巷14弄5號	李有明	27	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	4.62	245.09	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	119.90			
						鐵皮(M)	118.19			
			27-3	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	1.19			
						鐵皮(M)	1.19			
26	中央路四段52巷14弄6-1號	李曉芳	27-2	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.47	108.23	0710121增編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-3	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	103.87			
			27-4	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	3.87			
			27-10	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.02			

序號	門牌	所有人	坐落地號	坐落地號之土地所有權人	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡)		門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
							各構造	合計		
27	中央路四段52巷14弄7號	李石枝	27-3	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.10	99.22	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-4	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	82.25			
						鐵皮(M)	14.84			
			27-5	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	2.03			
28	中央路四段52巷14弄8號	李宏祥	27-4	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.03	193.42	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	0.03			
			27-5	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	96.68			
						鐵皮(M)	96.68			
29	中央路四段52巷14弄9號	李珠碧	27-5	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.45	61.82	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-6	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	57.24			
			27-7	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	4.13			
30	中央路四段52巷14弄10號	張芳婷	27-6	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	0.34	91.20	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-7	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	75.07			
			27-10	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	15.79			
31	中央路四段52巷40弄1號	張廖秀玉	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	21.16	61.97	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	6.38			
			511-1	中華民國/財政部國有財產署	占用	鋼筋混凝土(R)	6.53			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	10.92			
						鋼筋混凝土(R)	16.98			
32	中央路四段52巷40弄2號	林萬居	27-10	中華民國/財政部國有財產署	占用	鐵皮(M)	38.13	3,158.14	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，272.17㎡範圍非屬占有他人土地部分
			497	中華民國/財政部國有財產署	占用	鐵皮(M)	5.16			
			499	中華民國/財政部國有財產署	占用	鐵皮(M)	1,777.43			
			503	林萬居	其他土改	鐵皮(M)	208.60			
			504	中華民國/財政部國有財產署	占用	鐵皮(M)	1.80			
			505	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	996.58			
			506	林萬居	其他土改	鐵皮(M)	63.57			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	鐵皮(M)	1.00			
			754-4	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	65.87			
33	中央路四段52巷40弄3號	張秋月	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	21.73	44.76	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	6.66			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	16.37			
34	中央路四段52巷40弄4號	趙麗玲	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	38.66	116.88	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鋼筋混凝土(R)	78.22			

序號	門牌	所有人	坐落地號	坐落地號之土地所有權人	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡)		門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
							各構造	合計		
35	中央路四段52巷40弄4-1號	林素真	504	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	7.74	59.26	0000000初編/66年12月22日自來水裝置證明	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	51.52			
36	中央路四段52巷40弄4-2號	陳瑩恩	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	40.67	40.67	0000000初編/50年1月1日裝表供電證明	占有他人土地之舊違章建築戶
37	中央路四段52巷40弄5號	黃永利	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	75.40	111.02	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	25.52			
						T棚(T)	10.10			
38	中央路四段52巷40弄5-1號	連碧霞	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	14.29	42.14	0720119增編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	6.68			
			511-1	中華民國/財政部國有財產署	占用	磚造(B)	1.77			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	19.40			
39	中央路四段52巷40弄5-2號	黃永利	505	新北市/新北市政府財政局	其他土改	鋼筋混凝土(R)	63.69	111.18	0820507增編	門牌未於81年1月10日前設立，屬其他土地改良物
						鐵皮(M)	38.65			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	其他土改	鋼筋混凝土(R)	8.25			
						鐵皮(M)	0.59			
40	中央路四段52巷40弄7號	何鉗	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	88.80	168.73	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	79.93			
41	中央路四段52巷42弄1號	饒啟德	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	72.83	76.14	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	3.31			
42	中央路四段52巷42弄2號	許素珍	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	32.32	71.33	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鋼筋混凝土(R)	13.24			
						T棚(T)	4.70			
			670	新北市/新北市政府養護工程處	占用	磚造(B)	12.32			
						鋼筋混凝土(R)	6.23			
						T棚(T)	2.52			
43	中央路四段52巷42弄4號	饒啟民	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	126.77	209.44	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	14.40			
						T棚(T)	68.27			
44	中央路四段52巷42弄6號	高靈寶	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	45.29	45.29	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
45	中央路四段52巷42弄7號	林素真	505	新北市/新北市政府財政局	占用	鋼筋混凝土(R)	158.74	185.91	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	27.17			
46	中央路四段52巷42弄7-1號	林義秦	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	69.19	138.30	0660000初編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	69.11			
47	中央路四段52巷42弄8號	方復華	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	22.10	129.94	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鋼筋混凝土(R)	101.27			
						T棚(T)	6.57			
48	中央路四段52巷42弄10號	劉秀惠	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	59.80	59.80	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
49	中央路四段52巷42弄11號	陳美花	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	58.39	58.39	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶

序號	門牌	所有人	坐落地號	坐落地號之土地所有權人	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
50	中央路四段52巷42弄12號	陳美雲	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	81.11	95.04	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	13.93			
51	中央路四段52巷42弄12-1號	金國凱	504	中華民國/財政部國有財產署	占用	鐵皮(M)	26.94	104.84	82/06/07增編/房屋稅籍證明起課年月為80年7月	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	42.73			
			754-4	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	35.17			
52	中央路四段52巷42弄13號	林素真	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	4.43	216.64	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鐵皮(M)	212.21			
53	中央路四段52巷42弄15號	王賴淑嬌	505	新北市/新北市政府財政局	占用	鋼筋混凝土(R)	118.16	118.16	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
54	中央路四段52巷42弄17號	顧兆凰	505	新北市/新北市政府財政局	占用	磚造(B)	9.02	52.14	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						鋼筋混凝土(R)	43.12			
55	中央路四段52巷42弄19號	金國聖	505	新北市/新北市政府財政局	占用	鐵皮(M)	109.34	125.29	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
						T棚(T)	15.95			
合計	55戶						9,445.56	9,445.56		

備註：1.報核後異動如下：

(1)中央路四段52巷46號、52巷48號、52巷42弄7號，原權利人—林聯枝，更名為林素真。

(2)中央路四段52巷14弄9號，原權利人—李大浩(歿)，異動為李珠碧；公聽會通知時相關文件尚未過戶為李珠碧，故通知仍寄發予李大浩。

(3)中央路四段52巷40弄4-1號，原權利人—朱盈契，更名為林素真。

2.序號14「中央路四段52巷30號」及序號39「中央路四段52巷40弄5-2號」非屬申請處理占他人土地舊違章建築戶獎勵之樣態，故未申請獎勵。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於土城區西側，北臨溝渠、西至頂埔街、南臨中央路 4 段52巷、東側以土城區運校段21地號為界，更新單元周邊地區多作為住宅及工業使用。

四、公共設施現況

（一）更新單元附近公共設施現況

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)：

1、公園用地

本更新單元500公尺範圍內，已開闢之公園用地包含沛陂社區公園(約距更新單元325公尺)、頂埔綜合活動中心(約距更新單元260公尺)。

2、學校用地

本更新單元500公尺範圍內，已開闢之學校用地包含新北市立土城國中(約距更新單元391公尺)。

3、市場用地

本更新單元500公尺範圍內，已開闢之市場用地包含頂埔公有零售市場(約距更新單元425公尺)等。

4、其他尚未開闢之公共設施用地

另鄰近更新單元周邊尚有機關用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，均屬尚未開闢完成之公共設施用地(詳圖5-5)。

（二）更新單元內公共設施現況

本更新單元內之公共設施用地為道路用地，目前部分路段尚未開闢完成。



圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖

占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物

編號	門牌	樓層	結構	編號	門牌	樓層	結構
1	中央路四段46巷1弄36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、鐵皮屋、T棚	41	中央路四段52巷42弄1號	一	磚造
2	中央路四段52巷4號	二	鋼筋混凝土造、磚造	42	中央路四段52巷42弄2號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
3	中央路四段52巷6號	三	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	43	中央路四段52巷42弄4號	一	磚造、鐵皮屋、T棚
4	中央路四段52巷8號	二	鋼筋混凝土造、T棚	44	中央路四段52巷42弄6號	一	磚造
5	中央路四段52巷8-1號	二	鋼筋混凝土造	45	中央路四段52巷42弄7號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
6	中央路四段52巷8-2號	二	鋼筋混凝土造	46	中央路四段52巷42弄7-1號	二	磚造、鐵皮屋
7	中央路四段52巷10號	一	鋼筋混凝土造、T棚	47	中央路四段52巷42弄8號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
8	中央路四段52巷12號	一	磚造	48	中央路四段52巷42弄10號	一	磚造
9	中央路四段52巷16號	一	磚造、T棚	49	中央路四段52巷42弄11號	一	磚造
10	中央路四段52巷18號	一	磚造	50	中央路四段52巷42弄12號	一	磚造、T棚
11	中央路四段52巷20號	一	鋼筋混凝土造、T棚	51	中央路四段52巷42弄12-1號	一	鐵皮屋
12	中央路四段52巷22號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	52	中央路四段52巷42弄13號	二	磚造、鐵皮屋
13	中央路四段52巷28號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚	53	中央路四段52巷42弄15號	二	鋼筋混凝土造
14	中央路四段52巷30號	一	磚造、T棚	54	中央路四段52巷42弄17號	一	鋼筋混凝土造、磚造
15	中央路四段52巷32號	三	磚造、T棚	55	中央路四段52巷42弄19號	一	鐵皮屋、T棚
16	中央路四段52巷34號	一	磚造、鐵皮屋				
17	中央路四段52巷36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
18	中央路四段52巷38號	一	鋼筋混凝土造				
19	中央路四段52巷46號	二	鐵皮屋				
20	中央路四段52巷48號	一	磚造				
21	中央路四段52巷50號	一	磚造、木造、鐵皮屋、T棚				
22	中央路四段52巷14弄2號	二	磚造				
23	中央路四段52巷14弄3號	一	磚造				
24	中央路四段52巷14弄4號	一	磚造				
25	中央路四段52巷14弄5號	二	磚造、鐵皮屋				
26	中央路四段52巷14弄6-1號	一	磚造				
27	中央路四段52巷14弄7號	二	磚造、鐵皮屋				
28	中央路四段52巷14弄8號	二	磚造、鐵皮屋				
29	中央路四段52巷14弄9號	一	磚造				
30	中央路四段52巷14弄10號	一	磚造				
31	中央路四段52巷40弄1號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
32	中央路四段52巷40弄2號	二	磚造、鐵皮屋				
33	中央路四段52巷40弄3號	一	磚造、T棚				
34	中央路四段52巷40弄4號	二	鋼筋混凝土造、磚造				
35	中央路四段52巷40弄4-1號	一	磚造				
36	中央路四段52巷40弄4-2號	一	磚造				
37	中央路四段52巷40弄5號	一	磚造、T棚				
38	中央路四段52巷40弄5-1號	一	磚造、T棚				
39	中央路四段52巷40弄5-2號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋				
40	中央路四段52巷40弄7號	二	磚造、鐵皮屋				

合法建築物

編號	建號	建物門牌號碼	樓層	結構
1	244	中央路四段52巷32之1號	二	加強磚造
2	245	中央路四段52巷32之2號	二	加強磚造
3	1982	中央路四段52巷30號	一	磚石造



圖 5-3 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖(套繪地形圖)

占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物

編號	門牌	樓層	結構
1	中央路四段46巷1弄36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、鐵皮屋、T棚
2	中央路四段52巷4號	二	鋼筋混凝土造、磚造
3	中央路四段52巷6號	三	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
4	中央路四段52巷8號	二	鋼筋混凝土造、T棚
5	中央路四段52巷8-1號	二	鋼筋混凝土造
6	中央路四段52巷8-2號	二	鋼筋混凝土造
7	中央路四段52巷10號	一	鋼筋混凝土造、T棚
8	中央路四段52巷12號	一	磚造
9	中央路四段52巷16號	一	磚造、T棚
10	中央路四段52巷18號	一	磚造
11	中央路四段52巷20號	一	鋼筋混凝土造、T棚
12	中央路四段52巷22號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
13	中央路四段52巷28號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
14	中央路四段52巷30號	一	磚造、T棚
15	中央路四段52巷32號	三	磚造、T棚
16	中央路四段52巷34號	一	磚造、鐵皮屋
17	中央路四段52巷36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
18	中央路四段52巷38號	一	鋼筋混凝土造
19	中央路四段52巷46號	二	鐵皮屋
20	中央路四段52巷48號	一	磚造
21	中央路四段52巷50號	一	磚造、木造、鐵皮屋、T棚
22	中央路四段52巷14弄2號	二	磚造
23	中央路四段52巷14弄3號	一	磚造
24	中央路四段52巷14弄4號	一	磚造
25	中央路四段52巷14弄5號	二	磚造、鐵皮屋
26	中央路四段52巷14弄6-1號	一	磚造
27	中央路四段52巷14弄7號	二	磚造、鐵皮屋
28	中央路四段52巷14弄8號	二	磚造、鐵皮屋
29	中央路四段52巷14弄9號	一	磚造
30	中央路四段52巷14弄10號	一	磚造
31	中央路四段52巷40弄1號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
32	中央路四段52巷40弄2號	二	磚造、鐵皮屋
33	中央路四段52巷40弄3號	一	磚造、T棚
34	中央路四段52巷40弄4號	二	鋼筋混凝土造、磚造
35	中央路四段52巷40弄4-1號	一	磚造
36	中央路四段52巷40弄4-2號	一	磚造
37	中央路四段52巷40弄5號	一	磚造、T棚
38	中央路四段52巷40弄5-1號	一	磚造、T棚
39	中央路四段52巷40弄5-2號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
40	中央路四段52巷40弄7號	二	磚造、鐵皮屋
41	中央路四段52巷42弄1號	一	磚造
42	中央路四段52巷42弄2號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
43	中央路四段52巷42弄4號	一	磚造、鐵皮屋、T棚
44	中央路四段52巷42弄6號	一	磚造
45	中央路四段52巷42弄7號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
46	中央路四段52巷42弄7-1號	二	磚造、鐵皮屋
47	中央路四段52巷42弄8號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
48	中央路四段52巷42弄10號	一	磚造
49	中央路四段52巷42弄11號	一	磚造
50	中央路四段52巷42弄12號	一	磚造、T棚
51	中央路四段52巷42弄12-1號	一	鐵皮屋
52	中央路四段52巷42弄13號	二	磚造、鐵皮屋
53	中央路四段52巷42弄15號	二	鋼筋混凝土造
54	中央路四段52巷42弄17號	一	鋼筋混凝土造、磚造
55	中央路四段52巷42弄19號	一	鐵皮屋、T棚

合法建築物

編號	建號	建物門牌號碼	樓層	結構
1	244	中央路四段52巷32之1號	二	加強磚造
2	245	中央路四段52巷32之2號	二	加強磚造
3	1982	中央路四段52巷30號	一	磚石造



圖 5-4 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖(套繪地籍圖)



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）道路系統現況

如圖 5-6 之所示，各路段之交通系統描述如下：

1、高速公路：

福爾摩沙高速公路為臺灣第二條南北向之高速公路，主要為聯絡台灣南北交通重要道路。

2、主要道路：

中山路，向西可至桃園市，向東可至新北市板橋區，係為疏導中央路車流之道路。

中央路，向西可至新北市三峽區，向東可至新北市板橋區及中和區，係土城區之重要道路。

3、次要道路：

（1）三民路：為連通中山路及中央路之道路。

（2）民權街、頂埔街、中央路四段 52 巷：為連通中山路及中央路之道路。

（二）大眾運輸系統

本更新單元大眾運輸系統為市區公車及捷運。更新單元周邊之公車路線多集中於中央路及中山路，其中鄰近本更新單元之站名為頂埔科技園區，主要服務新北市土城區往來新北市三峽區及板橋區之乘客，詳表 5-6、圖 5-6。另有捷運頂埔站，距更新單元 100 公尺以內。

（三）停車空間現況

本更新單元周邊之停車場總計有 4 處，詳表 5-7 及圖 5-6，包括裕和停車場、嶺埔之星科技廣場停車場、中央停車場及沃瑪企業有限公司頂埔站停車場。

（四）行人空間

基地周邊區域主要道路系統中，中央路、中山路、三民路及北側土城工業區區內部分道路兩側均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。

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站名	位置	經過路線
A	服務中心	中山路及三民路	藍 43
B	民族路口	中山路及民族路口	藍 43
C	民權路口	中山路及民權路口	藍 43
D	福安街口	民權街及福安街口	藍 43
E	大暖路口	中央路四段及大暖路口	705,706,藍 46,9103,藍 45,三鶯線先導公車,275,275 副,812
F	頂埔科技園區	中央路四段	F602,705,706,藍 46,9103,藍 45,三鶯線先導公車,275,275 副,812
G	頂埔	中央路四段及頂埔街 136 巷口	F602,705,706,藍 46,9103,藍 45,三鶯線先導公車,275,275 副,812

表 5-7 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	名稱	停車位數
1	裕和停車場	小型車位:344 位、行動不便車位:8 位
2	嶺埔之星科技廣場停車場	小型車位:196 位、行動不便車位:4 位
3	中央停車場	小型車位:38 位
4	沃瑪企業有限公司頂埔站停車場	小型車位:49 位、行動不便車位:1 位

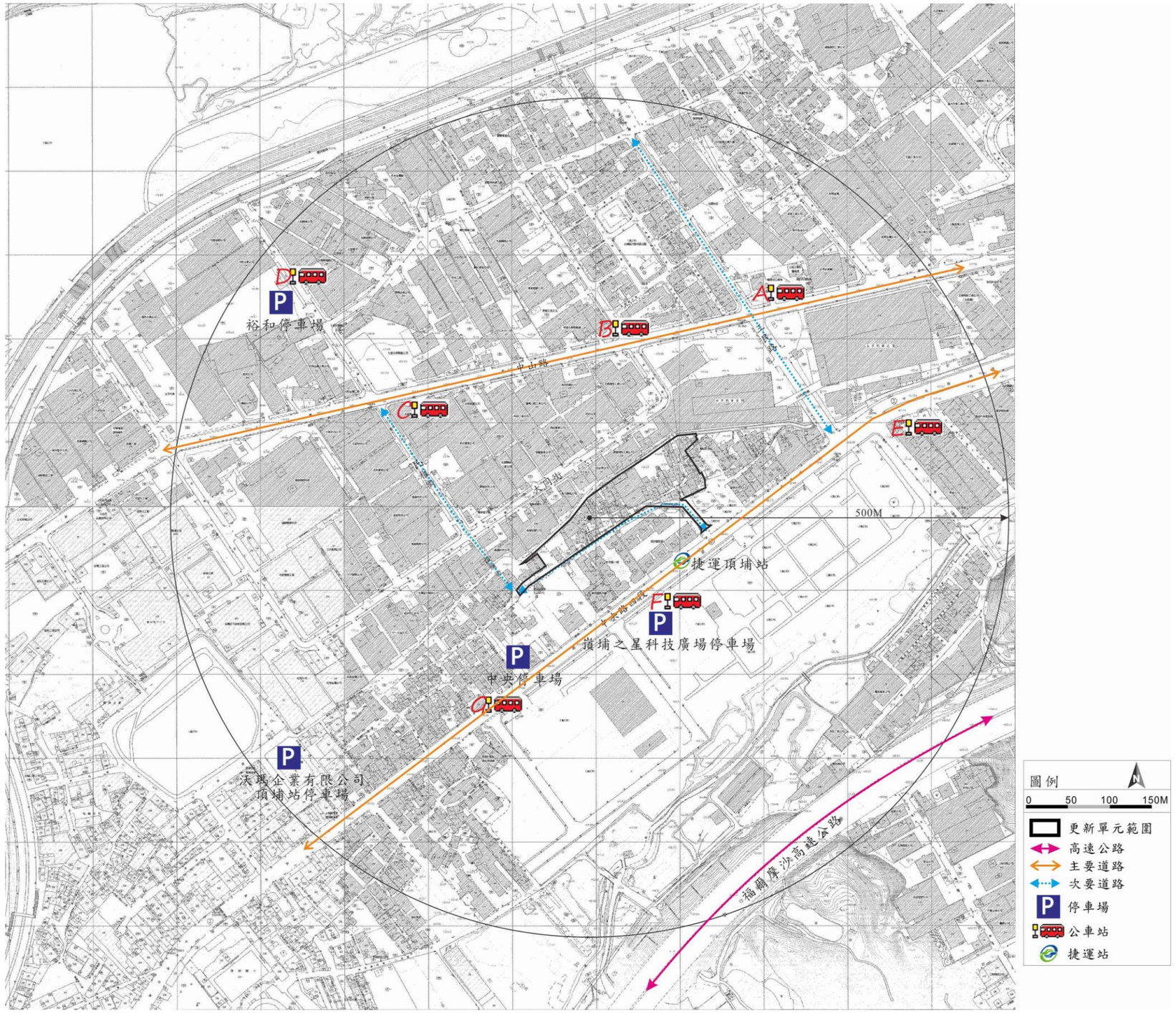


圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖

六、交通影響評估

（一）基地現況服務水準

基地周邊重要道路現況尖峰時段服務水準，如表 5-8 內容所示。平常日基地周邊主要道路中，中央路四段、中山路晨昏峰時段路段服務水準為 D 級；三民路晨昏峰時段路段服務水準為 C~D 級；地區道路民權街、頂埔街部分，晨昏峰時段路段服務水準均為 D 級；基地南側鄰接道路中央路四段 52 巷晨昏峰時段路段服務水準亦為 D 級狀況。

表 5-8 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中央路四段	中興路~三民路	往北	2	2,050	22.7	1,266	0.62	D	23.2	1,127	0.55	D
		往南	2	2,050	22.0	1,463	0.71	D	23.3	1,107	0.54	D
	三民路~中央路四段52巷	往北	2	2,050	23.5	1,068	0.52	D	23.6	1,038	0.51	D
		往南	2	2,050	23.4	1,091	0.53	D	24.0	926	0.45	D
	中央路四段52巷~136巷	往北	2	2,050	23.6	1,035	0.51	D	24.3	864	0.42	D
		往南	2	2,050	23.5	1,053	0.51	D	24.2	873	0.43	D
中山路	中興路~民生街	往北	1	950	23.6	478	0.50	D	21.8	706	0.74	D
		往南	1	950	21.5	749	0.79	D	24.5	368	0.39	D
三民路	中山路~中央路	往東	1	950	26.5	260	0.27	C	26.8	222	0.23	C
		往西	1	950	23.1	535	0.56	D	26.2	289	0.30	C
民權街	中山路~大同街	往東	1	800	27.1	81	0.10	C	26.8	98	0.12	C
		往西	1	800	25.5	197	0.25	C	26.5	126	0.16	C
頂埔街	大同街~中央路四段52巷	往東	1	700	26.8	23	0.03	C	26.9	20	0.03	C
		往西	1	700	27.0	13	0.02	C	27.0	14	0.02	C
中央路四段52巷	中央路~頂埔街	往東	1	700	23.2	64	0.09	D	23.1	67	0.10	D
		往西	1	700	24.3	56	0.08	D	24.0	76	0.11	D

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。
資料來源：本計畫調查整理。

（二）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。

有關停車位供給數量調查方面，在建物附設或其他路外停車場部分，通常有明顯的設置數量可供調查參考；但在路邊停車設施的供給特性方面，主要是未劃設停車格位之路段，本計畫規劃以下列估算方式進行，在路寬 6 米(不含)以上巷弄，未劃設停車位亦未劃設禁停標誌者，每一停車長度以 6 公尺估算，並扣除一般出入口及近路口段 10 公尺禁止停車距離，再將路段長度依每車可停空間換算，即可得到無格位路邊停車之停車供給數量，再加上已劃設停車格位數量，即可估算可停車之停車位數量供給。

本計畫依據道路街廓特性劃分三個停車分區，各分區範圍及各對外開放之公民營路外停車場位置示意圖如圖 5-7 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 5-9 內容所示。

由表 5-9 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)停車供給總數為 798 席，總停車需求數為 863 席，停車需供比為 1.08(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示現況基地周邊有停車供給不足之問題。

表 5-9 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	合計
路邊停車供給(席)	103	134	156	393
路外停車供給(席)	15	117	273	405
停車供給(合計)(席)	118	251	429	798
路邊停車需求(席)	169	198	177	544
路外停車需求(席)	13	93	213	319
停車需求(合計)(席)	182	291	390	863
需供比	1.54	1.16	0.91	1.08

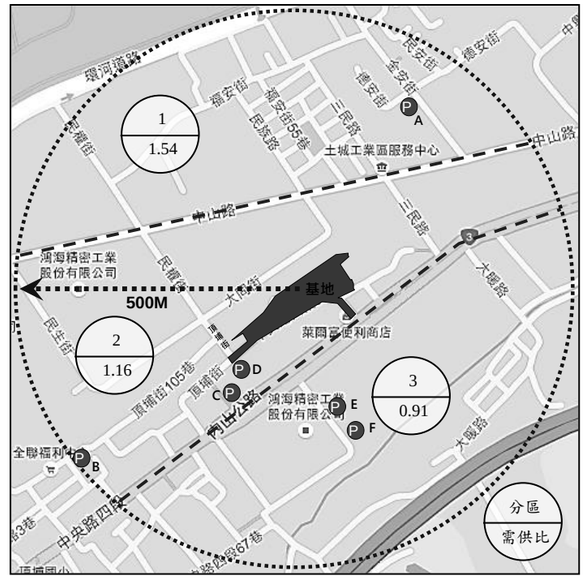


圖 5-7 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

（三）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。本基地開發共三棟建築物，開發戶數共 281 戶，包含集合住宅 262 戶、一般事務所 10 戶、店鋪 8 戶、公益性設施空間 1 戶。考量本基地開發用途為「住宅」、「辦公室」、「店鋪」、「公益性設施(幼兒園)」，因此本計畫分別以「住宅」、「辦公室」、「店鋪」、

「幼兒園」類別開發特性進行整體衍生交通量分析作業。

基地集合住宅設計戶數為 262 戶(A 棟住宅 176 戶+C 棟市府分回住宅 86 戶)，預計引進之居住人口數約 680 人；辦公室容積樓地板面積為 7,073.28 M2，推估未來進駐員工人數為 248 人；店鋪戶數共 8 戶，樓地板面積約 598.53 M2，其服務特性將以服務基地本身以及鄰近住家之住戶為主，屬鄰里型小型店鋪；公益性設施用途將做為幼兒園，預計收托 60 名孩童。依據住宅、辦公室、店鋪及幼兒園之尖峰小時旅次衍生量分別乘上各類別運具使用比例，即可得晨(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 469 人旅次、車旅次 131 PCU，離開為 543 人旅次、車旅次 158 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 424 人旅次、車旅次 123 PCU，離開為 469 人旅次、車旅次 132 PCU，如表 5-10 所示。

表 5-10 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	捷運	自行車	步行	合計
晨峰進入	人旅次	90	142	26	31	77	3	99	469
	車旅次(輛)	68	117	26	2	0	3	0	216
	PCU	***68***	***35***	***26***	***2***	***0***	***0***	***0***	***131***
晨峰離開	人旅次	106	197	9	45	112	9	66	543
	車旅次(輛)	91	182	8	2	0	9	0	292
	PCU	***91***	***55***	***8***	***4***	***0***	***0***	***0***	***158***
昏峰進入	人旅次	80	159	5	30	76	7	65	424
	車旅次(輛)	70	149	5	2	0	7	0	233
	PCU	***70***	***45***	***5***	***3***	***0***	***0***	***0***	***123***
昏峰離開	人旅次	89	144	26	29	74	3	103	469
	車旅次(輛)	68	119	26	1	0	3	0	217
	PCU	***68***	***36***	***26***	***2***	***0***	***0***	***0***	***132***

資料來源：本計畫推估。

（四）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 114 年，在目標年基地未開發完成時，比較表 5-11 及表 5-8 內容可知，目標年基地未開發階段，平常日晨昏峰時段周邊主要道路路段服務水準並無產生變化，各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 131 PCU/HR、離開旅次 158 PCU/HR，平日昏峰小時進入旅次 123 PCU/HR、離開旅次 132 PCU/HR。

本案開發目標年為民國 114 年，在目標年基地已開發完成時道路服務水準如表 5-12 內容所示。對照表 5-12 與表 5-11 分析結果可知，在基地自身已開發情境，其衍生交通量在指派到周邊道路系統路網後，對基地周邊各道路之服務水準將不致因本案開發產生劇烈改變，其他主要道路僅在平均旅行速率有下降情形，但並未對服務水準造成顯著之影響。故由此可知，本基地之開發對周邊道路服務水準影響尚在可接受範圍內。

表 5-11 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中央路四段	中興路~三民路	往北	2	2,050	22.4	1,298	0.63	D	22.9	1,156	0.56	D
		往南	2	2,050	21.6	1,501	0.73	D	23.0	1,136	0.55	D
	三民路~中央路四段52巷	往北	2	2,050	23.2	1,095	0.53	D	23.3	1,065	0.52	D
		往南	2	2,050	23.1	1,119	0.55	D	23.7	950	0.46	D
	中央路四段52巷~136巷	往北	2	2,050	23.3	1,062	0.52	D	24.0	886	0.43	D
		往南	2	2,050	23.2	1,080	0.53	D	24.0	895	0.44	D
中山路	中興路~民生街	往北	1	950	23.3	490	0.52	D	21.4	724	0.76	D
		往南	1	950	21.0	768	0.81	D	24.3	377	0.40	D
三民路	中山路~中央路	往東	1	950	26.3	267	0.28	C	26.7	228	0.24	C
		往西	1	950	22.8	549	0.58	D	26.0	296	0.31	C
民權街	中山路~大同街	往東	1	800	27.0	83	0.10	C	26.7	101	0.13	C
		往西	1	800	25.4	202	0.25	C	26.3	129	0.16	C
頂埔街	大同街~中央路四段52巷	往東	1	700	26.8	24	0.03	C	26.8	21	0.03	C
		往西	1	700	27.0	13	0.02	C	26.9	14	0.02	C
中央路四段52巷	中央路~頂埔街	往東	1	700	23.1	65	0.09	D	23.1	69	0.10	D
		往西	1	700	24.2	57	0.08	D	23.9	78	0.11	D

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

表 5-12 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中央路四段	中興路~三民路	往北	2	2,050	22.1	1,393	0.68	D	22.0	1,235	0.60	D
		往南	2	2,050	20.8	1,579	0.77	D	22.2	1,209	0.59	D
	三民路~中央路四段52巷	往北	2	2,050	22.1	1,190	0.58	D	22.4	1,144	0.56	D
		往南	2	2,050	22.2	1,197	0.58	D	22.9	1,024	0.50	D
	中央路四段52巷~136巷	往北	2	2,050	23.0	1,088	0.53	D	23.7	910	0.44	D
		往南	2	2,050	22.9	1,111	0.54	D	23.6	921	0.45	D
中山路	中興路~民生街	往北	1	950	22.2	533	0.56	D	20.5	763	0.80	D
		往南	1	950	20.7	811	0.85	D	23.3	416	0.44	D
三民路	中山路~中央路	往東	1	950	26.1	273	0.29	C	26.5	234	0.25	C
		往西	1	950	22.8	549	0.58	D	26.0	296	0.31	C
民權街	中山路~大同街	往東	1	800	26.1	109	0.14	C	25.9	125	0.16	C
		往西	1	800	24.4	234	0.29	D	25.5	155	0.19	C
頂埔街	大同街~中央路四段52巷	往東	1	700	25.8	50	0.07	C	25.9	45	0.06	C
		往西	1	700	25.7	44	0.06	C	25.9	41	0.06	C
中央路四段52巷	中央路~頂埔街	往東	1	700	20.6	218	0.31	D	21.0	199	0.28	D
		往西	1	700	22.0	194	0.28	D	21.8	203	0.29	D

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

（五）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，停車場出入車道採合併設計，汽車出入車道設計為雙車道 5.6M 寬(坡度比為 1/6)；機車採用專用車道進出，機車出入車道設計為雙車道 2.6M 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南側 6M 現有巷道進出，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 5-8 內容說明。有關本基地各層停車場車行動線規劃如圖 5-8~圖 5-12 內容所示。

（六）交通改善措施與建議

1、停車場出入口舖面與人行道順平處理

停車場出入口舖面應與人行道高度順平，以提供經過本基地周邊的行人平順的步行空間，減輕車輛出入口設置對行人可能造成之不便影響；此外舖面並以不同顏色及型式區隔，提醒汽機車駕駛人及行人注意，保障用路人之安全。

2、停車場出口設置出車警示燈及反射鏡等安全設施

停車場出口應設置警示燈號及照明設備，警告行人及通過車輛注意停車場出口車輛駛離情形，以確保行人步行及車輛行車安全。此外，可因應尖峰時段之需求，以管理員協助指揮方式，疏導減輕本基地車輛出入對當地道路交通的影響，進而確保通過本路段汽機車車輛、行人與本基地汽機車車輛進出順暢與交通安全。除此外，為考量停車場離場車輛視線距離與範圍之完整性，規劃於停車場出口處增設反射鏡設施，以有效提高離場車輛駕駛人視線範圍完整性，來降低因視線範圍不足可能衍生交通安全問題之疑慮。

3、停車場車道進出安全設施規劃

本案停車場應設置適當數量之場內標誌、標線設施，藉以導引進出基地之車輛安全、順利進出，並在進出口匝道上下轉彎處，設置適當數量圓凸鏡，以提醒對向來車注意安全。另針對進出口車道處加強燈光照明，以避免燈光變化過大而影響駕駛者視覺，另車道轉彎處亦將加強照明以維護進出車輛安全。

4、停車場車道出入口留設緩衝空間

本案地下停車場出入口鄰接南側中央路四段 52 巷，基地停車場出入口自地面層坡道起點至退縮人行道間留設有約 22M 緩衝空間，可提供離場車輛緩衝停等空間，確保車輛進出及人行通行安全。

5、基地東南側自行退縮補足道路寬度至 15M

基地東南側現有巷道僅 6M 寬，且與東西兩側中央路四段 52 巷與 46 巷間之巷道寬度不一，故未來基地開發後東南側將自行退縮補足道路寬度至 15M，做為道路供車輛通行，提供車輛較寬敞之通行空間，詳圖 5-8 所示。

人行空間部分，自退縮做道路使用空間範圍後再退縮留設 6M 退縮人行道空間，故未來可提供基地住戶及周邊居民較寬敞且安全之道路及人行空間。

6、基地南側巷道標線改善措施

未來基地開發後東南側將自行退縮補足道路寬度至 15M，考量基地東側及南側尚有 2 處鄰案車道出入口，故本計畫針對基地東南側、中央路四段 52 巷至 46 巷之間道路規劃增繪標線等改善措施，其中增繪槽化線分隔同向及對向車流(槽化線中央或外緣可再評估增設回復式導桿)，維護行車秩序；車道出入口劃設網狀線禁止臨時停車；另中央路四段 52 巷開闢至 8M 後，亦規劃劃設行車分向線、分向限制線、指向線及轉彎線等標線，增進地區巷道之行車安全。相關增繪標線改善費用將由開發單位支付辦理，詳圖 5-8 所示。

7、增設自行車停車位

本案鄰近捷運板南線「頂埔站」，步行距離約 100 公尺，為鼓勵住戶使用大眾運輸，本案於 B 棟及 C 棟分別設有 90 輛及 27 輛自行車停車空間，可提供基地住戶停放使用，鼓勵住戶透過綠色運具(自行車)往返大眾運輸場站或周邊地區。

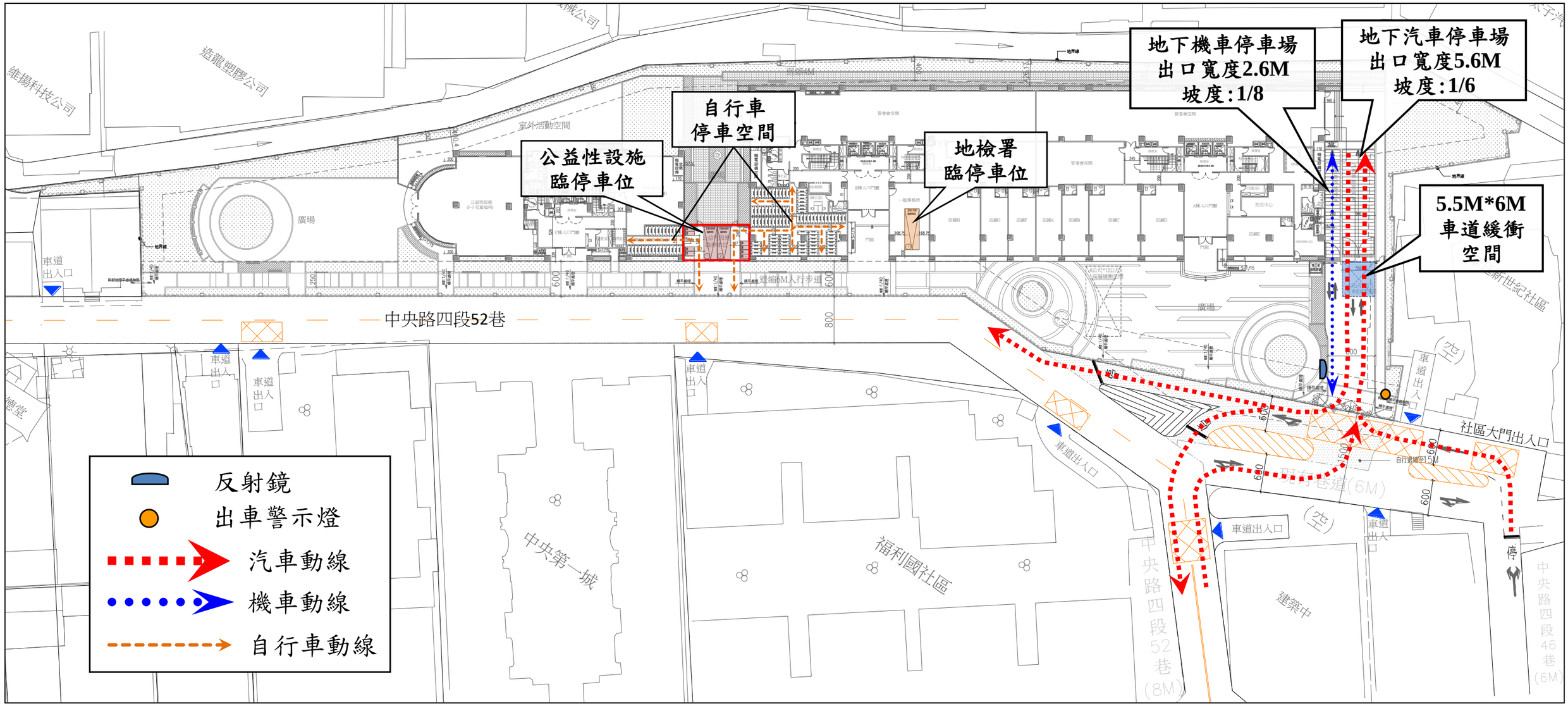


圖 5-8 基地地面層車輛進出動線示意圖

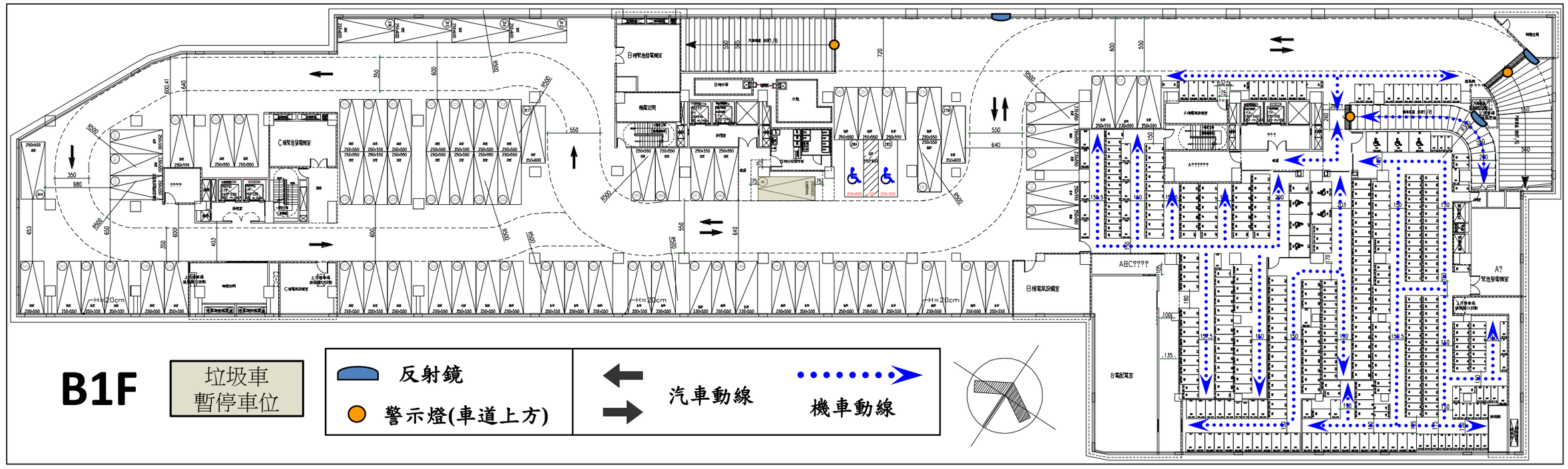


圖 5-9 基地地下一層車輛進出動線示意圖

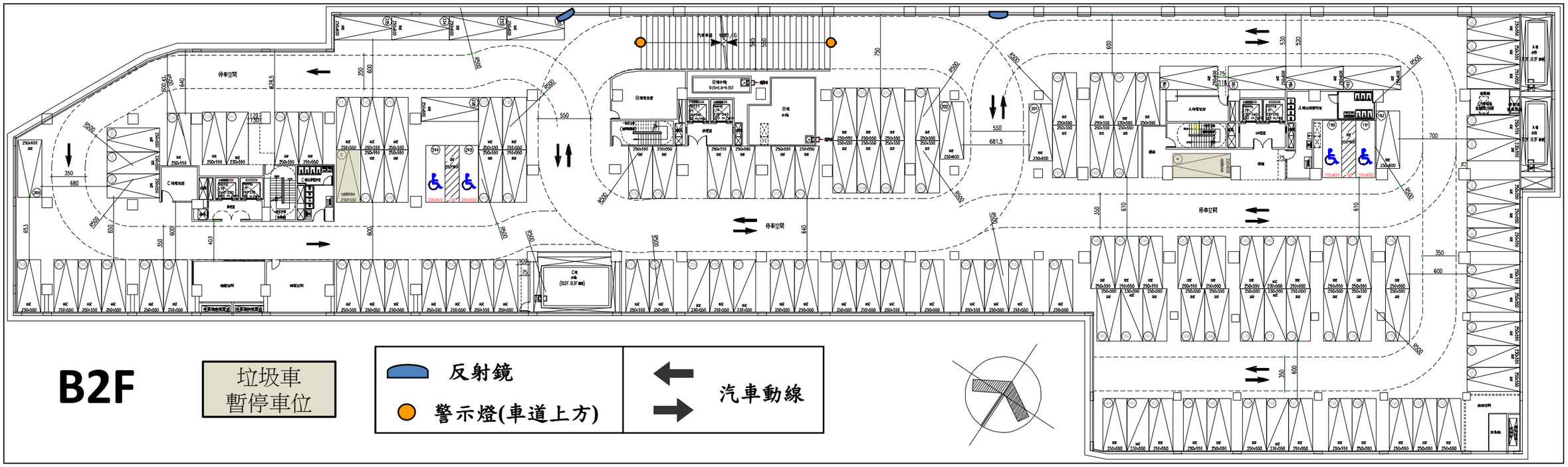


圖 5-10 基地地下二層車輛進出動線示意圖

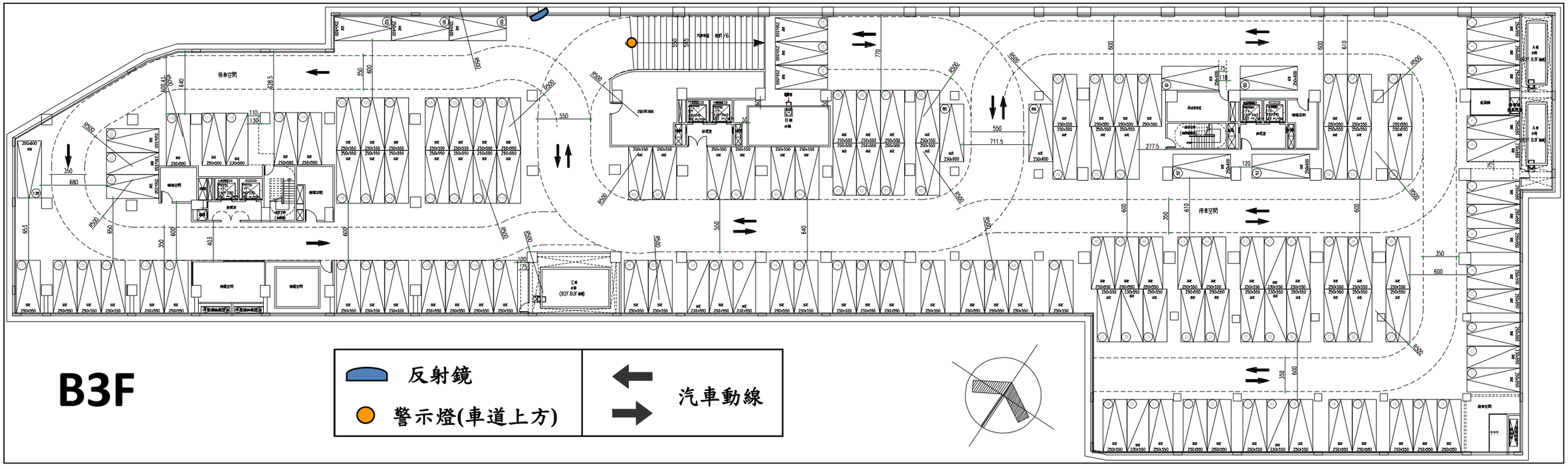


圖 5-11 基地地下三層車輛進出動線示意圖

七、房地產市場調查

（一）市場結構與區域行情

1、環境市場概述

土城區是台灣新北市的一個市轄區，屬於台北都會區的衛星城市之一，位於台北盆地西南角，東北與板橋區相鄰；西隔大漢溪與樹林區相望；東與中和區相鄰；越過東南丘陵與新店區毗鄰；南臨三峽區。 土城原為土城鄉，因臨近的板橋發展而進一步往南發展至此區，使土城人口持續增加，至 1993 年升格為原臺北縣第 7 個縣轄市，2010 年日改為新北市轄下的土城區，現人口近二十四萬人。目前行政區域共劃分 47 里、1,236 鄰。

土城的產業原本以傳統工業為主，藍領職缺居多，在政府的積極推動開發下，產業結構開始逐漸轉型，其中以頂埔科技園區最具代表性，與板橋區的台北遠東通訊園區、中華電信雲端產業園區、樹林區的大同科技園區逐漸形成新北市最重要的新興產業聚落。由捷運永寧站延伸的捷運頂埔站已通車，與捷運板南線連成一氣，進一步帶動土城的升級發展。目前土城與鄰近板橋區的發展關係，近似於臺北市南港區與信義區的情況。本更新單元位於新北市土城區、中央路四段 52 巷上，往南臨接主要道路中央路四段，鄰近頂埔捷運站，北有土城工業區，南有頂埔工業區，本區可謂新北地區之工業重鎮。本案附近周邊有沛陂公園、媽祖田河濱公園等綠地，東南方距媽祖田風景區亦不遠，該地為土城首屈一指的山水勝境，當地充滿綠意的自然景觀，讓此區域居民增加不少休憩空間。

2、區域產品類型與行情

本區位於台北盆地西南隅，主要發展軸線為中央路、學府路、裕民路等繁榮地段，外圍則以中華路(通往樹林區)與金城路(通往中和區)環繞，另有福爾摩沙高速公路可快速聯外。本區發展較晚，但捷運板南線延伸至本區後，以相對低廉的房價吸引通勤購屋者，住宅市場逐步發展，本區西端的頂埔地區多為工業區，其發展定位為高附加價值工業重鎮。此區住宅多集中在主幹道中央路四段，知名社區有「皇翔太陽城」、「福利國」，「皇翔太陽城」屋齡約 10 年，2~4 房都有，是此區大型社區，每坪行情約在 30 萬元左右；「福利國」屋齡雖較久，但因位在捷運出口站旁，每坪行情在 30~35 萬元。而在中州路的「京美」則規劃有溫泉會館，套房到 4 房都有，是土城有溫泉會館的社區。

區內目前新推建案不多，永鼎建設推出的新案「永鼎富世居」，距離頂埔站約僅 100 公尺，規劃 3~4 房產品，基地雙面臨路，主訴求為 27.6%低公設比；另一成屋案「上禾居」，基地分住商用地和住宅用地兩棟，住宅區規劃雙併 26 戶 38~53 坪 3~4 房產品，每坪開價 37~39 萬元，公設比僅 27.6%，頂埔站房價比起前一站永寧站每坪約便宜 10 多萬元，可說是新北捷運站相對便宜的一站，另外在中央路四段有即將完工的「信義捷境」，規劃 38~39 坪，每坪開價有 38~39 萬元左右。本區周邊已有業者看好未來發展進行推案，未來捷運板南線頂埔延伸段為頂埔地區帶來更多發展契機。近期土城頂埔站地區住家用不動產交易實例資料整理如下表所示：

表 5-13 106 年土城頂埔站地區區住家不動產交易實例

交易日期	社區名稱(建設公司)	位置	興建樓層/地下室	建物面積(坪)(不含車位)	成交單價(元/坪)
106/08	永鼎富世居(永鼎建設)	中央路四段 31~60 號 8 樓	13F/B3	34.68	403,691
106/07	上禾居(潤旺建設)	中央路四段 165 巷 1~30 號 4 樓	11F/B2	53.97	350,195
106/05	信義捷境(宗盛建設)	中央路四段 165 巷 1~30 號 3 樓	10F/B2	38.85	274,131
106/07	京美(森城建設)	中州路 30 巷 1~30 號 3 樓	19F/B2	28.62	293,501

資料來源：內政部實價登錄資料，本報告自行整理

而在辦公室市場部分，頂埔周邊近年多為興建科技園區自用總部為主，以開發銷售之辦公產品相對較少，辦公室部分最為接近的個案為「永寧棧」，但該案似非以標準辦公室之廣告訴求銷售，而採類似工業住宅式之方式問世，因位於土城南側靠近高速公路旁，周邊生活機能較弱，平均開價約 33 萬/坪，因非屬於標準住宅產品，故行情約僅 26~28 萬/坪。另較為接近中華路一段、裕民街口的建案「高峰」，位置較接近土城市區，是以一般事務所之產品規劃銷售，主力為 50 坪之開放式格局，平均開價為 36~42 萬/坪，平均成交約介於 30~35 萬/坪。廠辦的部分，較知名之個案為位於永寧站附近「寶磊」案，該案主要用途為作業廠房，規劃 80~160 坪開放式之格局，主訴求為鄰近永寧站之科技總部產品，平均開價約 29~33 萬/坪，行情約介於 27~29 萬/坪。另外在土城工業區內，由綠意開發投資興建的「中山 1 號 科技總部」，主要規劃 82~98 坪開放格局，主要用途為工業用，平均開價約 33~35 萬/坪，行情約介於 26~29 萬/坪。

表 5-14 106 年土城地區辦公室、廠辦不動產交易實例

交易日期	社區名稱(建設公司)	位置	興建樓層/地下室	主要用途	建物面積(坪)(不含車位)	成交單價(元/坪)
106/09	中山 1 號(綠意開發)	中山路 1~30 號 2 樓	9F/B3	廠辦	90.85	279,141
106/04	高峰(旭峯建設)	中華路一段 31~60 號 3 樓	14F/B3	一般事務所	30.02	326,449
106/12	永寧棧(溪福建設)	永寧路 31~60 號 4 樓	7F/B3	創業管理技術服務業	30.15	269,652
106/07	寶磊(北陸開發)	承天路 31~60 號 4 樓	10F/B3	廠辦	80.14	278,263

資料來源：內政部實價登錄資料，本報告自行整理

（二）市場供給及潛在需求評估

1、市場供給概況

土城地區整體的房市發展，略約是以土城工業區為軸心向外擴散。本區雖然多處為工業區，但中央路四段兩側、土城國中周邊及福安街附近，有住宅區塊。由於工業區給人較差的質感，加上相對位置最偏，因此本區行情一直是土城最低；在捷運題材炒作前，本區行情約在 17 萬/坪左右。

包含土城線及頂埔延伸線之捷運題材發酵，及頂埔科技園區吸引鴻海等科技大廠進駐所營造的想像空間下，本區曾於 93 年出現全土城最大個案，總量近千戶的「皇翔太陽城」。本案並非工業住宅案，不過位置仍偏，因此 95 年本案重新進場時，還有約 200 戶可售。本區住商地目有限，因此近年推案

並不多，不過因為距離二高土城交流道不算遠，因此有相對低價優勢；101 年初進場的「名軒皇城」為近期代表案，開價 32 萬/坪雖然比市區稍低，不過還是區域高檔。也是該年初推出的「京美」，則以 2 字頭相對低價搶市(開價 29 萬/坪)，的確拉到不少外地客；不過客觀而言，該案開價仍不低。之後全土城房價持續跟漲，本區亦然；緊接著推出的「瑰寶」，就又開出 35 萬/坪區域新天價。

2、市場需求概況

從官方的統計數據來看，土城區人口與家戶數穩定成長，而此成長之動力，絕大部分源自工業園區提供的工作機會及其職員家眷的遷入。土城區近年的房市發展，往往跟著工業區員工人數的動向而定。就頂埔捷運站附近地區而言，頂埔站為捷運板南線終點與捷運三鶯線起點之轉乘車站，接近頂埔地區高科技產業園區用地，從頂埔站至南港展覽館共 23 站，班距仍維持 6~8 分鐘，由頂埔站搭捷運到台北車站僅需 30 分鐘，較自行開車可節省 30 分鐘以上。由於捷運交通便捷效應，將可能吸引外縣市人口遷移居住，故未來為因應本工業區不同的居住宿需求，將予進行產品規劃，以鎖定不同的消費客層。

3、不動產市場價格水準分析

本單元位於新北市土城區，住宅部分朝北方向因無電梯大樓遮蔽，故具有無棟距視野景觀的優勢，價格約 35~42 萬/坪左右；而鄰近類似條件的個案，價格大約多僅落在 32~38 萬/坪左右。一般事務所之區域行情則約介於 32~36 萬/坪。茲將該區近期推案同質性較高之新成屋與預售屋交易價格整理如表 5-15~表 5-17 所示：

表 5-15 區域住宅預售屋市場調查表

案名	位置	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下室	屋齡	平均開價(萬元/坪)	預估成交(萬元/坪)	價格日期
極美	中央路四段 125 巷	電梯住宅	19~32	12F/B2	預售屋	42	34~36	106/07
湛然龍邸	慶安街 16 號	電梯住宅	20~25	13F/B3	預售屋	42	37~39	106/07
新樸文匯	學府路二段	電梯住宅	26~55	10F/B2	預售屋	43~45	38~40	106/07

資料來源：住展雜誌，本報告自行整理

表 5-16 區域住宅新成屋市場調查表

案名	位置	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下室	屋齡	平均開價(萬元/坪)	預估成交(萬元/坪)	價格日期
頂埔名邸	中央路四段 165 巷 15 號	電梯住宅	33~53	11F/B2	新成屋	38	32	106/07
及第好悅	福安街 19 號	電梯住宅	31~53	10F/B3	新成屋	39	35	106/07
利舟荷悅	中央路一段 31 號	電梯住宅	34~46	12F/B2	新成屋	42	39	106/07
嘉祥青沄	清水路 115 號	電梯住宅	28~54	15F/B3	新成屋	48	42	106/07

資料來源：住展雜誌，本報告自行整理

表 5-17 區域店鋪市場交易價格調查

位置	產品型態	面積(坪)	樓層/總樓層	屋齡	單價(萬元/坪)	價格日期
忠承路 101~130 號	店鋪	138.7	1F/12F	7	434,000	106/07
延和路 18 巷 1~30 號	店鋪	18.83	1F/11F	11	594,000	105/06
延壽路 31~60 號	店鋪	44.14	1F/8F	1	505,000	106/03
立雲街 1~30 號	店鋪	24.11	1F/12F	19	477,000	106/06
樂利街 1~30 號	店鋪	26.74	1F/8F	17	524,000	106/01

資料來源：內政部實價登錄資料，本報告自行整理

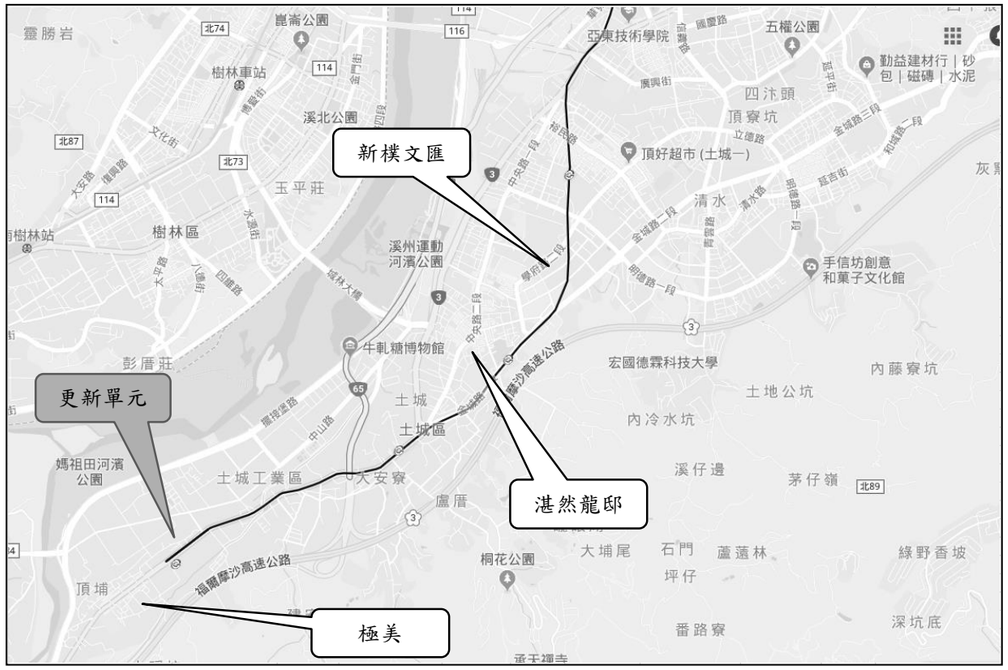


圖 5-12 更新單元周邊預售屋個案分布圖

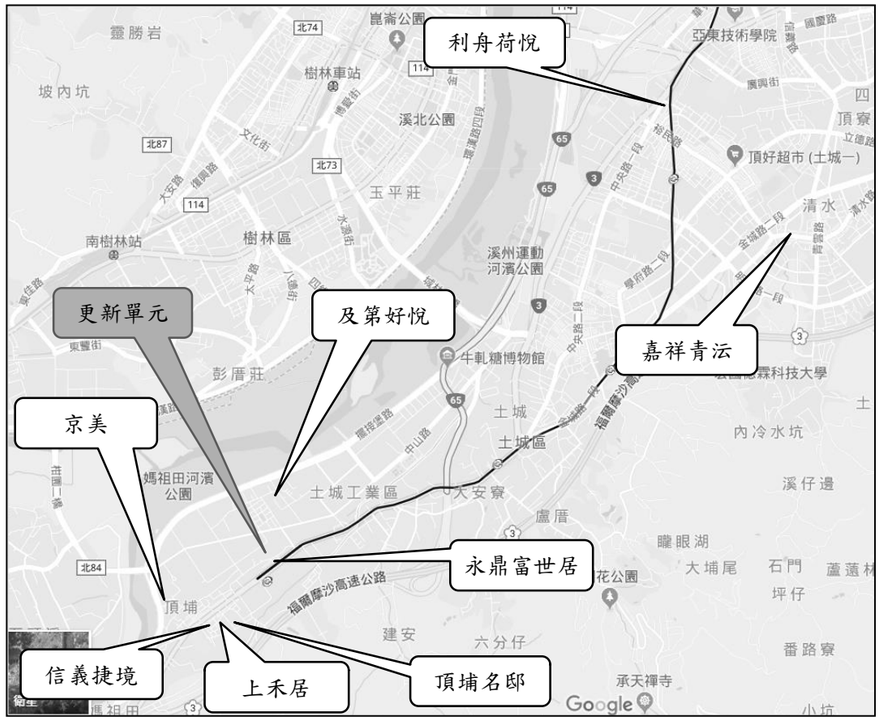


圖 5-13 更新單元周邊住宅新成屋個案分布圖

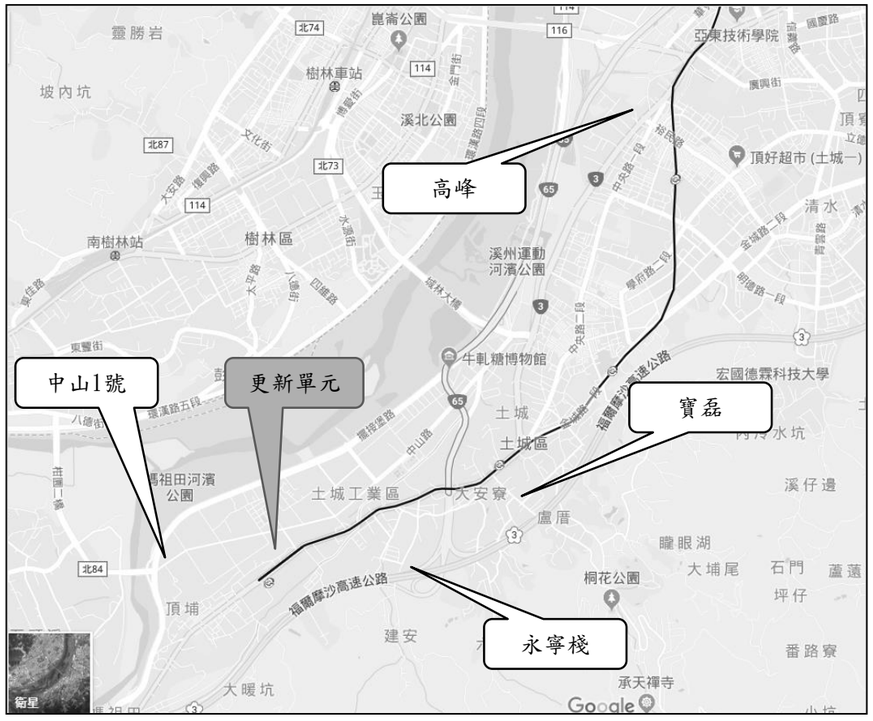


圖 5-14 更新單元周邊辦公室、廠辦新成屋個案分布圖

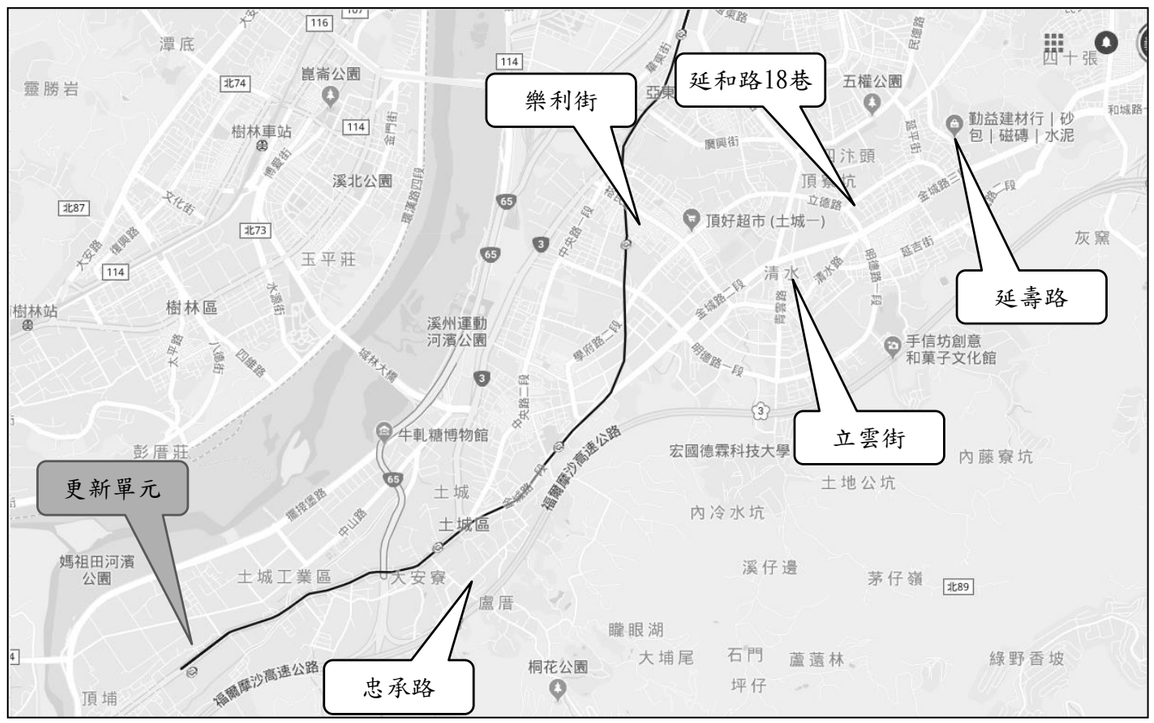


圖 5-15 更新單元周邊店鋪不動產個案分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本案位新北市土城(頂埔地區)都市計畫範圍內，在主要計畫部分，屬變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)於民國 101 年 10 月 17 日發布實施，在細部計畫部分，屬(擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(101 年 10 月 18 日))，本案土地使用分區為住宅區及道路用地。

表 6-1 土城(頂埔地區)都市計畫歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	實施日期	與本更新單元相關重點
1	土城(頂埔地區)都市計畫案	68/12/28	擬定本地區都市計畫
2	土城(頂埔地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	75/08/16	都市計畫通盤檢討確認發展定位
3	訂定土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/15	訂定本地區土地使用分區管制內容
4	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	88/10/18	都市計畫通盤檢討確認發展定位
5	變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98/12/25	檢討本地區土地使用分區管制要點
6	變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100/01/17	檢討本地區土地使用分區管制要點
7	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	101/10/17	都市計畫通盤檢討確認發展定位
8	擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫	101/10/18	訂定本地區細部計畫相關規定

資料來源：新北市城鄉服務網。

二、土地使用分區管制

(一) 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(101 年 10 月 18 日)

沿用「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案規定，作為既有發展地區土地使用分區管制依據。

此外，因本案之主要計畫「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」，將計畫區內之 2 處變電所用地變更為電力事業專用區(供變電所使用)，因屬新設分區，故其土地使用強度係沿用原變電所用地規定，建蔽率 50%、容積率 250%。另於計畫區東側承天路以西地區並增設一處零星工業區，亦因屬新設分區，故其土地使用強度係比照鄰近之乙種工業區，建蔽率 60%、容積率 210%，配合納入管制內容。

又因應台北縣於民國 99 年 12 月 25 日改制直轄市(新北市)，土地使用分區管制要點條文內，涉及元台北縣政府訂定之法規名稱及相關審議原則，其已由新北市政府廢止並重新訂定為新北市政府之法規或審議原則者，亦配合法規及審議原則之新訂及廢止，逕予調整該法規及審議原則名稱。

有關「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」案之土地使用分區管制要點條文列述如後。

1、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、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。

3、本要點用語，定義如下:

(1) 基地線:建築基地範圍之界線。

(2) 前面基地線:基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2:1 者，不限臨接較寬道路之境界線。

(3) 後面基地線:基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

(4) 側面基地線:基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

(5) 角地:位於二條以上交叉道路口之基地。

(6) 前院:沿前面基地線留設之庭院。

(7) 後院:沿後面基地線留設之庭院。

(8) 側院:沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

(9) 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。法定陽台或露臺突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。

(10) 側院深度:建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

(11) 基準容積率:本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。

(12) 基準容積:基地面積與基準容積率之乘積。

4、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 6-2 各土地使用分區土地使用強度一覽表

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	200%
商業區	70%	300%
工業區（甲種、乙種、零星）	60%	210%
風景區	20%	60%
宗教專用區	20%	80%

電力事業專用區	50%	250%

5、本計畫區內之公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 6-3 公共設施用地土地使用強度一覽表

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
學校用區	國中以下	50%	150%
	高中(職)	50%	200%
公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%
市場用地		50%	240%
廣場兼停車場用地		作立體使用時80%	依有關規定辦理
汙水處理場用地		不予規定	不予規定

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令規定辦理。

6、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

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

表 6-4 各土地使用分區前、後院深度一覽表

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
工業區（甲種、乙種、零星）	3.00	2.00
電力事業專用區	6.00	3.00
風景區	10.00	3.00
機關用地	3.00	3.00
學校用區	不予規定	不予規定
公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00
市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築	
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定
汙水處理場用地	3.00	不予規定

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

(3) 住宅區面臨計畫道路寬路10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

(4) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「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。

7、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。

(1) 建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(2) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

A. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第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位等輛數。

(3) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

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

9、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

(1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。

A. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。

(3) 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停

車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(4) 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

10、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。

(1) 屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。

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

(3) 建築基地內現有三十年以上合法建築之投影面積佔基地面積 50%以上。

(4) 基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。

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

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

11、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與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：

(1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

12、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

(1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。

(2) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。

(3) 基地如設置二幢以上之建築物，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。

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

13、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

A＝B×10%

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

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

表 6-5 開挖率獎勵額度一覽表

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

15、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經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%。

16、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(1) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。

(2) 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

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

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

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

(1) 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公

尺。

（2）廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上。

（3）工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。

（4）都市更新單元。

（5）申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

（6）風景區。

（7）保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

（8）樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不再此限。

（9）採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。

（10）其他經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。

18、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關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。

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

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

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

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。

21、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執造者，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而言：

（1）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。

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

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

22、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

23、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

（二）都市計畫法新北市施行細則

1、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。

2、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。

3、依規定取得候選綠建築證書及通過綠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。

4、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。

5、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。

三、土地使用說明

本更新單元範圍內土地為土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1地號等59筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地(共計61筆土地)，土地總面積為11,591.74㎡（約3,506.50坪），詳表6-6。

表6-6 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積（㎡）	容積率（%）	法容容積（㎡）
住宅區	運校段7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、45-2、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、512、513、514、515地號及沛陂段754-4、754-7地號	9,400.32	50%	4,700.16	200%	18,800.64
道路用地	運校段43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670、671-1地號	2,191.42	-	-	-	-
合計	61筆土地	11,591.74		4,700.16		18,800.64

四、更新計畫摘要（本案無）

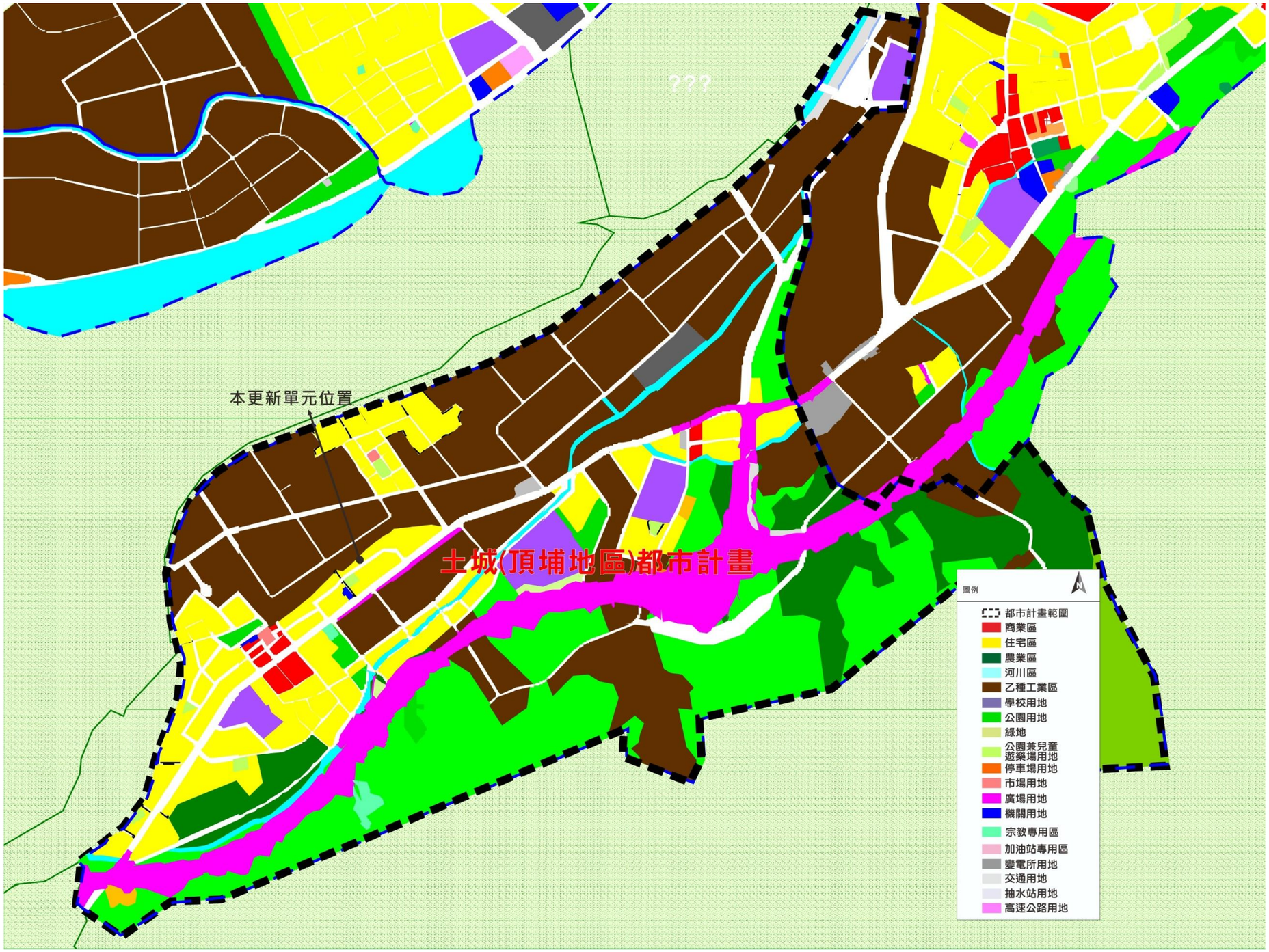

???
本更新單元位置
土城(頂埔地區)都市計畫
圖例
都市計畫範圍
商業區
住宅區
農業區
河川區
乙種工業區
學校用地
公園用地
綠地
公園兼兒童遊樂場用地
停車場用地
市場用地
廣場用地
機關用地
宗教專用區
加油站專用區
變電所用地
交通用地
抽水站用地
高速公路用地

圖 6-1 都市計畫圖

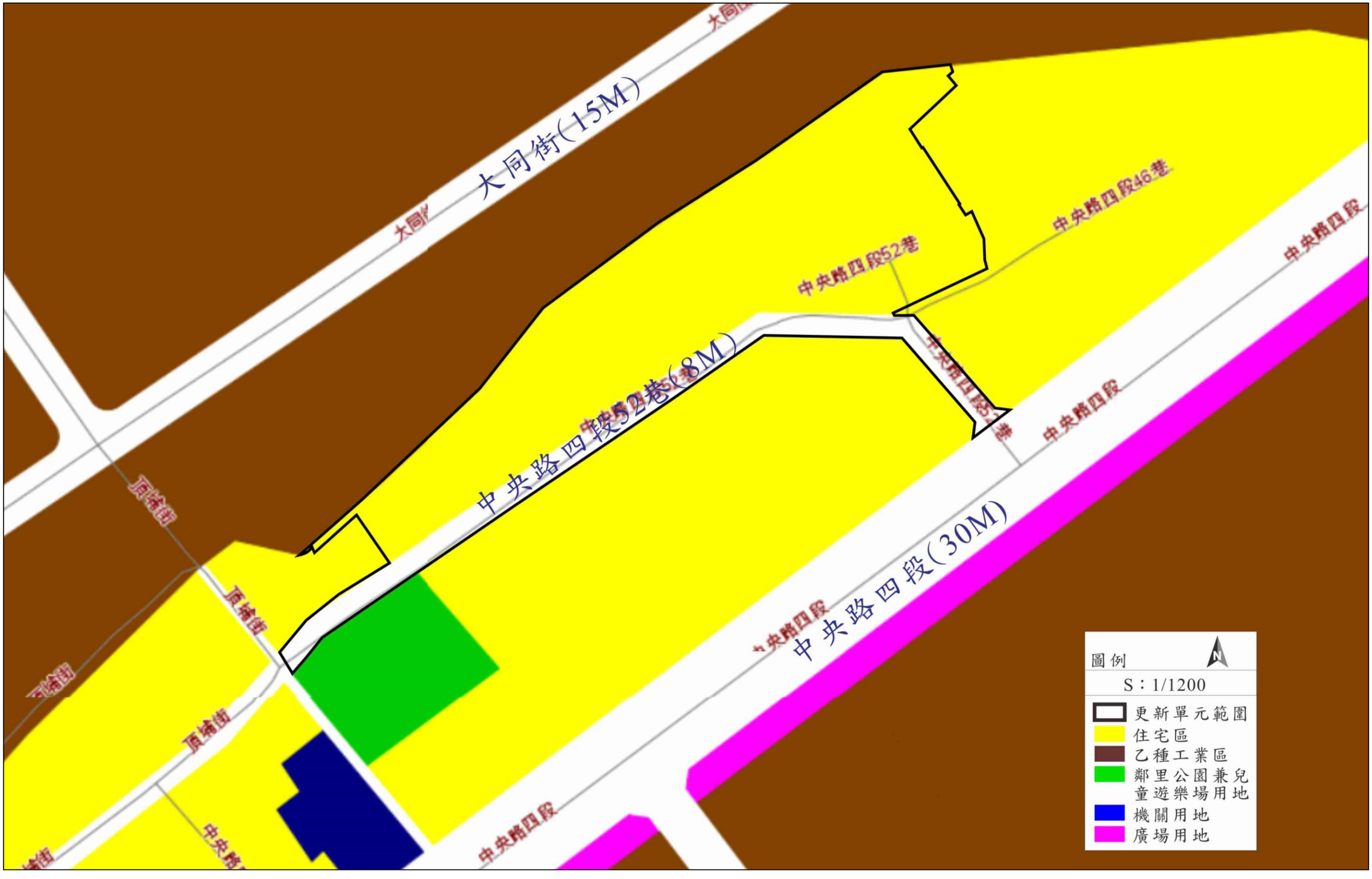

大同街(15M)
中央路四段52巷(8M)
中央路四段(30M)
中央路四段52巷
中央路四段46巷
中央路四段
頂埔街
圖例
S：1/1200
更新單元範圍
住宅區
乙種工業區
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
機關用地
廣場用地

圖 6-2 土地使用分區圖

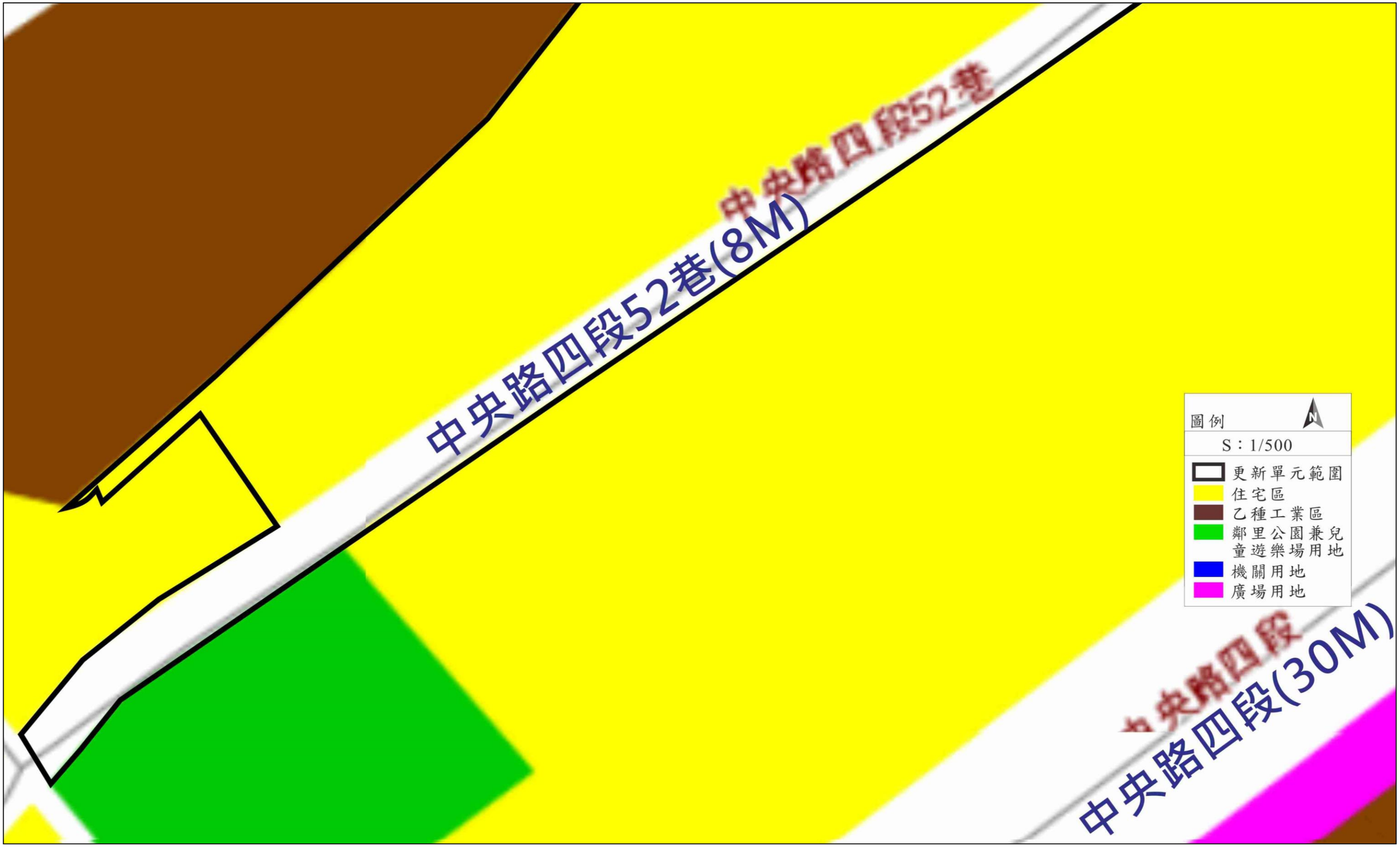


圖 6-3 更新單元 1/500 土地使用分區圖(一)

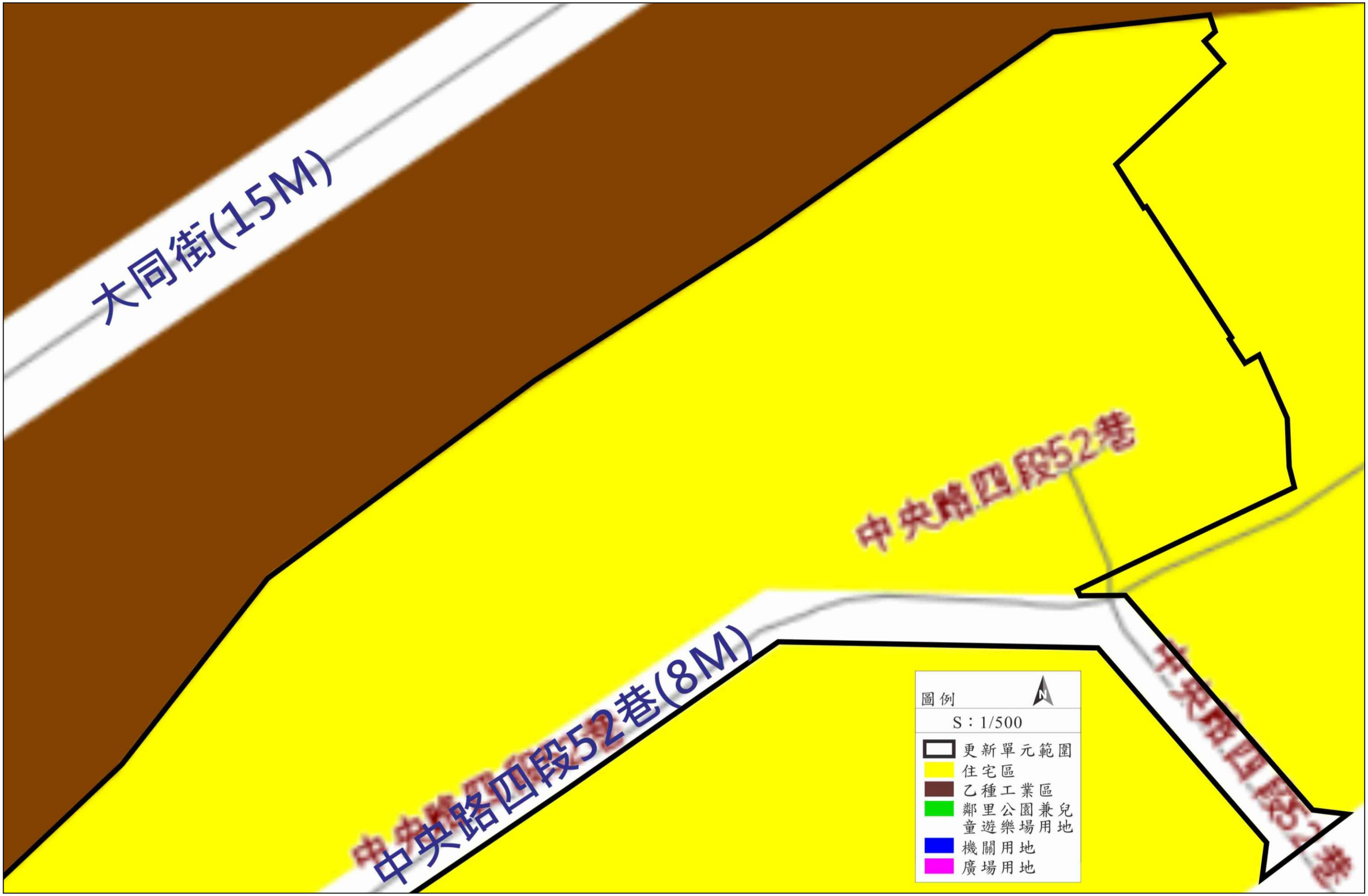


圖 6-4 更新單元 1/500 土地使用分區圖(二)

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「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」，詳圖 7-1 至圖 7-3。



圖 7-1 更新單元區段劃分圖

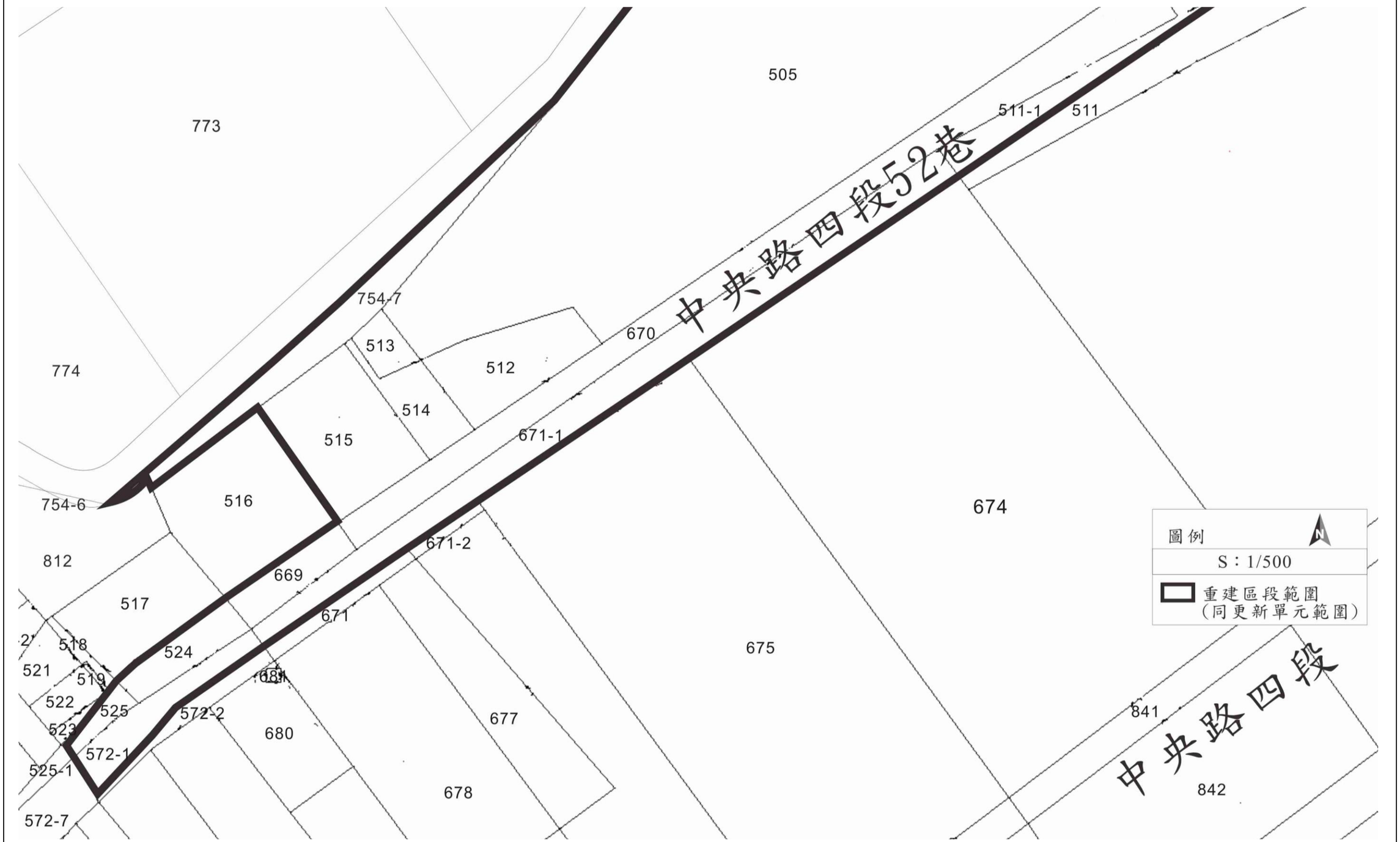


圖 7-2 更新單元 1/500 區段劃分圖(一)

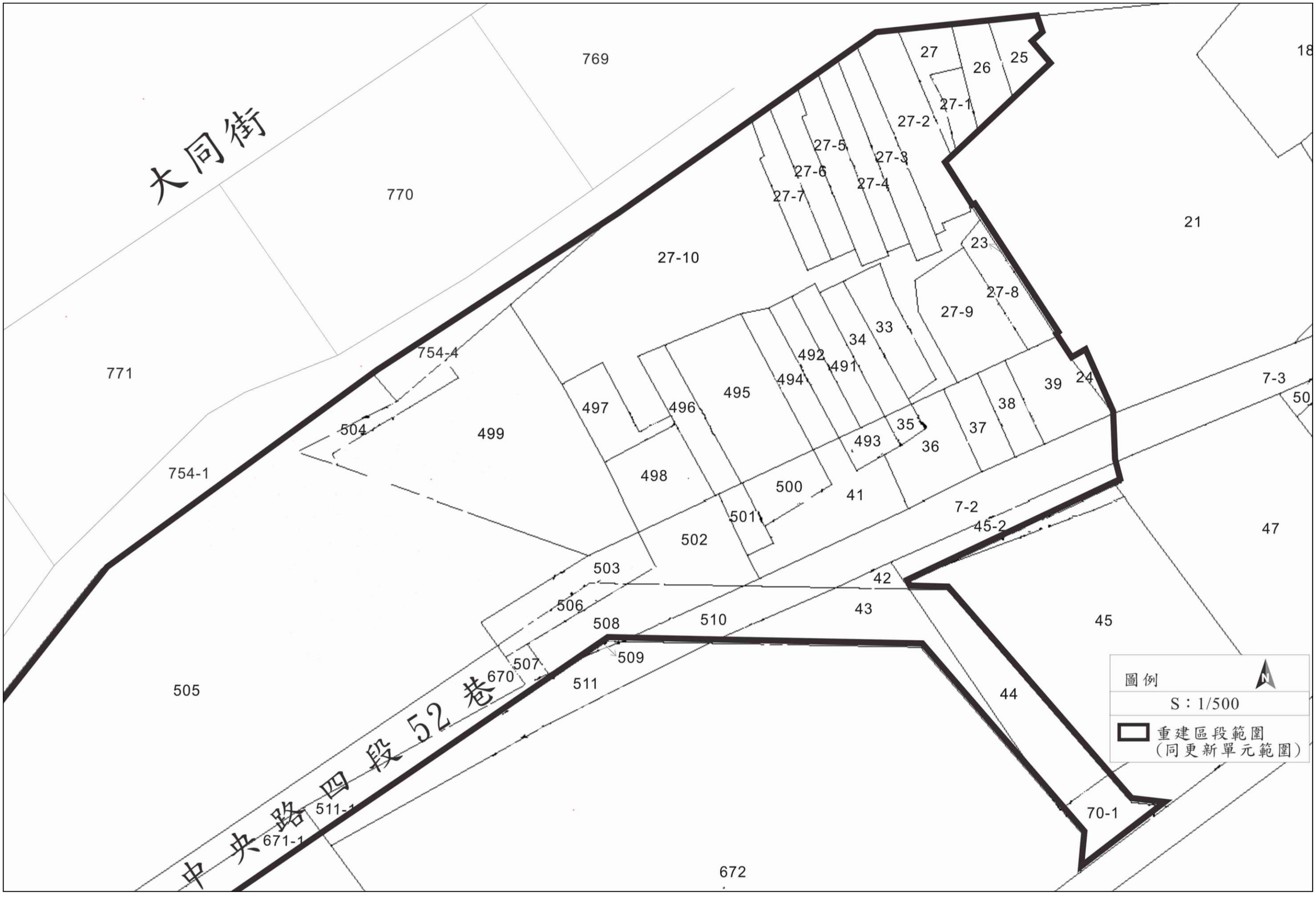


圖 7-3 更新單元 1/500 區段劃分圖(二)

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、區內公共設施興修或改善計畫

本更新單元內之私有公共設施保留地(道路用地)，其為新北市土城區運校段 44、506、507、508、524、669 地號等 6 筆土地依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 45 條規定「更新地區範圍內公共設施保留地，依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」上開私有道路用地由實施者協助政府興闢及取得土地所有權，且依估價結果列入更新前土地權利價值比例參與權利變換，故不列入公共設施負擔用地範圍內。

本更新單元內之公有公共設施保留地（道路用地），其為新北市土城區運校段 43、70-1、510、511-1、525、572-1、670 及 671-1 地號等 8 筆土地，其中運校段 511-1 及 525 地號國有土地，依都市更新範圍內國有土地處理原則，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。

本案興建公共設施用地範圍為新北市土城區運校段 43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670 及 671-1 地號等 14 筆土地，其土地面積合計 2,191.42 ㎡。現況有設施物(包含範圍內建物及鄰房地上物)占用情形，範圍內建物未來將全數拆除，524、525、 572-1 及 669 地號有部分為鄰房地上物占用，未來拆除情形說明如後：524 地號上建物為該土地所有權人持有，將配合拆除；525 地號上建物所有人與該土地所有權人(財政部國有財產署)訂有契約，依約將配合拆除；572-1 地號上為 T 棚占用，實施者與該建物所有人協調中；669 地號上建物為鄰房建物樓梯及部分圍牆占用，實施者將協同土地所有權人與該建物所有人協調排除占用。

並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理及內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計，由專業技師簽證，其興修計畫預計於民國 112 年 11 月興闢完成(預計於申請辦理使用執照前，完成開闢更新範圍內之未開闢 6M 計畫道路)，興闢單價以 4,000 元/㎡計算，預計興闢工程費用為新台幣 8,765,680 元，不列入共同負擔費用（依實施者承諾事項約定「本更新案範圍內都市計畫道路之開闢費用不列入共同負擔費用」），詳細說明如下表。

表 8-1 更新單元內公共設施改善計畫說明表

序號	地段	地號	面積(㎡)	所有權人/管理人	持分面積(㎡)	土地使用分區	土地取得方式	實施方式	興闢計畫年期(年/月)	興闢工程費用(元)	備註
1	運校	43	214.57	新北市/新北市政府養護工程處	214.57	道路用地	抵充		112/11	858,280	
2	運校	44	218.01	永聖資產管理股份有限公司	218.01	道路用地	以容積移轉取得並登記為新北市	以容積移轉估價結果列入更新前土地權利價值比例後以權利變換方式實施	112/11	872,040	
3	運校	70-1	80.45	新北市/新北市政府養護工程處	80.45	道路用地	抵充		112/11	321,800	
4	運校	506	42.18	林萬居	42.18	道路用地	以容積移轉取得並登記為新北市	以容積移轉估價結果列入更新前土地權利價值比例後以權利變換方式實施	112/11	168,720	
5	運校	507	16.86	林萬居	16.86	道路用地	以容積移轉取得並登記為新北市	以容積移轉估價結果列入更新前土地權利價值比例後以權利變換方式實施	112/11	67,440	
6	運校	508	140.16	田海洲、田臺明	140.16	道路用地	以容積移轉取得並登記為新北市	以容積移轉估價結果列入更新前土地權利價值比例後以權利變換方式實施	112/11	560,640	
7	運校	510	99.50	中華民國/新北市政府養護工程處	99.50	道路用地	抵充		112/11	398,000	
8	運校	511-1	108.86	中華民國/財政部國有財產署	108.86	道路用地	抵充		112/11	435,440	
9	運校	524	86.24	廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、廖啟森、廖懿造	86.24	道路用地	以容積移轉取得並登記為新北市	以容積移轉估價結果列入更新前土地權利價值比例後以權利變換方式實施	112/11	344,960	
10	運校	525	32.88	中華民國/財政部國有財產署	32.88	道路用地	抵充		112/11	131,520	
11	運校	572-1	113.09	中華民國/新北市政府養護工程處	113.09	道路用地	抵充		112/11	452,360	
12	運校	669	80.38	益洲股份有限公司	80.38	道路用地	以容積移轉取得並登記為新北市	以容積移轉估價結果列入更新前土地權利價值比例後以權利變換方式實施	112/11	321,520	
13	運校	670	501.43	新北市/新北市政府養護工程處	501.43	道路用地	抵充		112/11	2,005,720	
14	運校	671-1	456.81	中華民國/新北市政府養護工程處	456.81	道路用地	抵充		112/11	1,827,240	
合計	14 筆		2,191.42		2,191.42					8,765,680	

二、鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無)

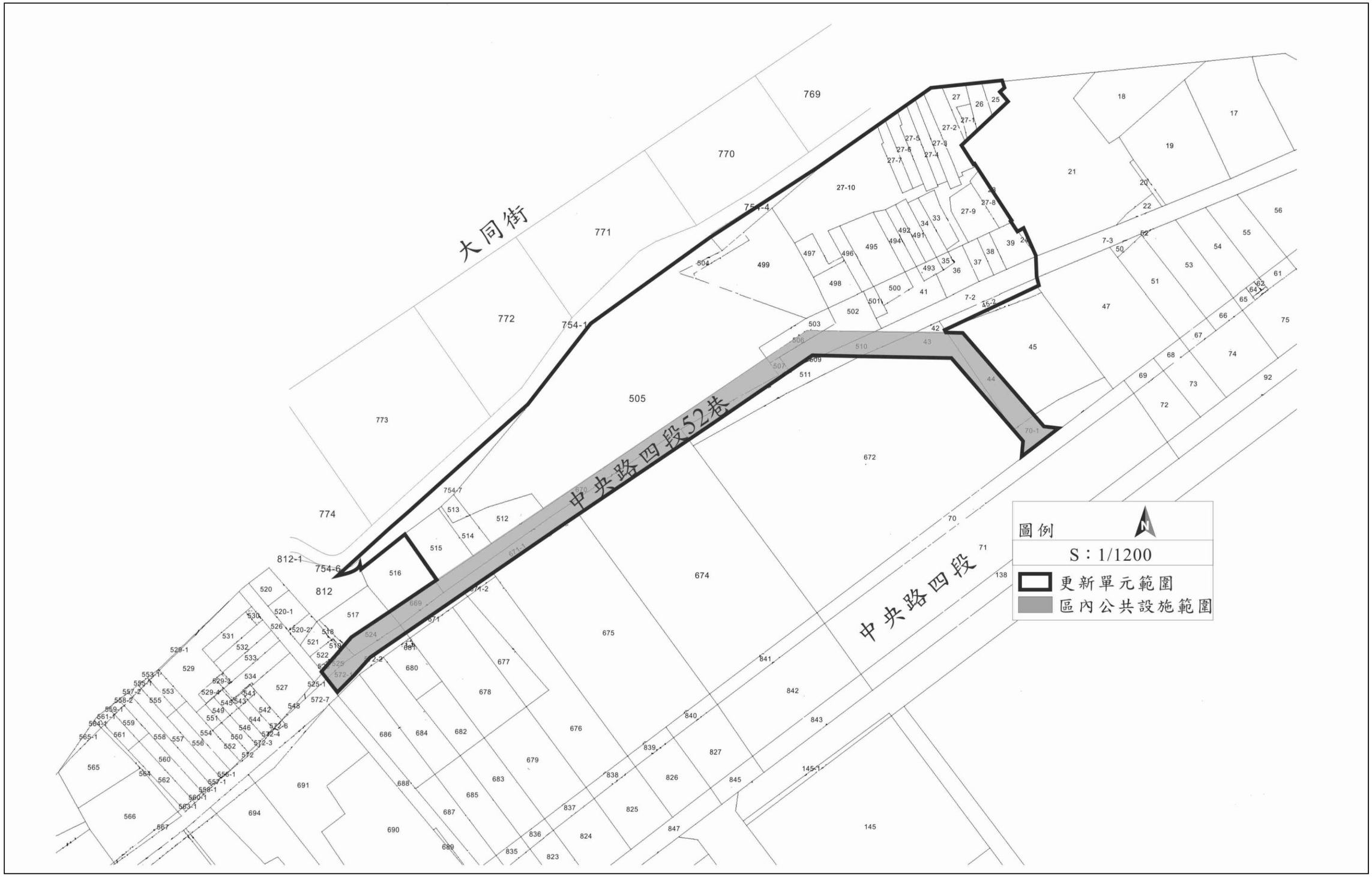
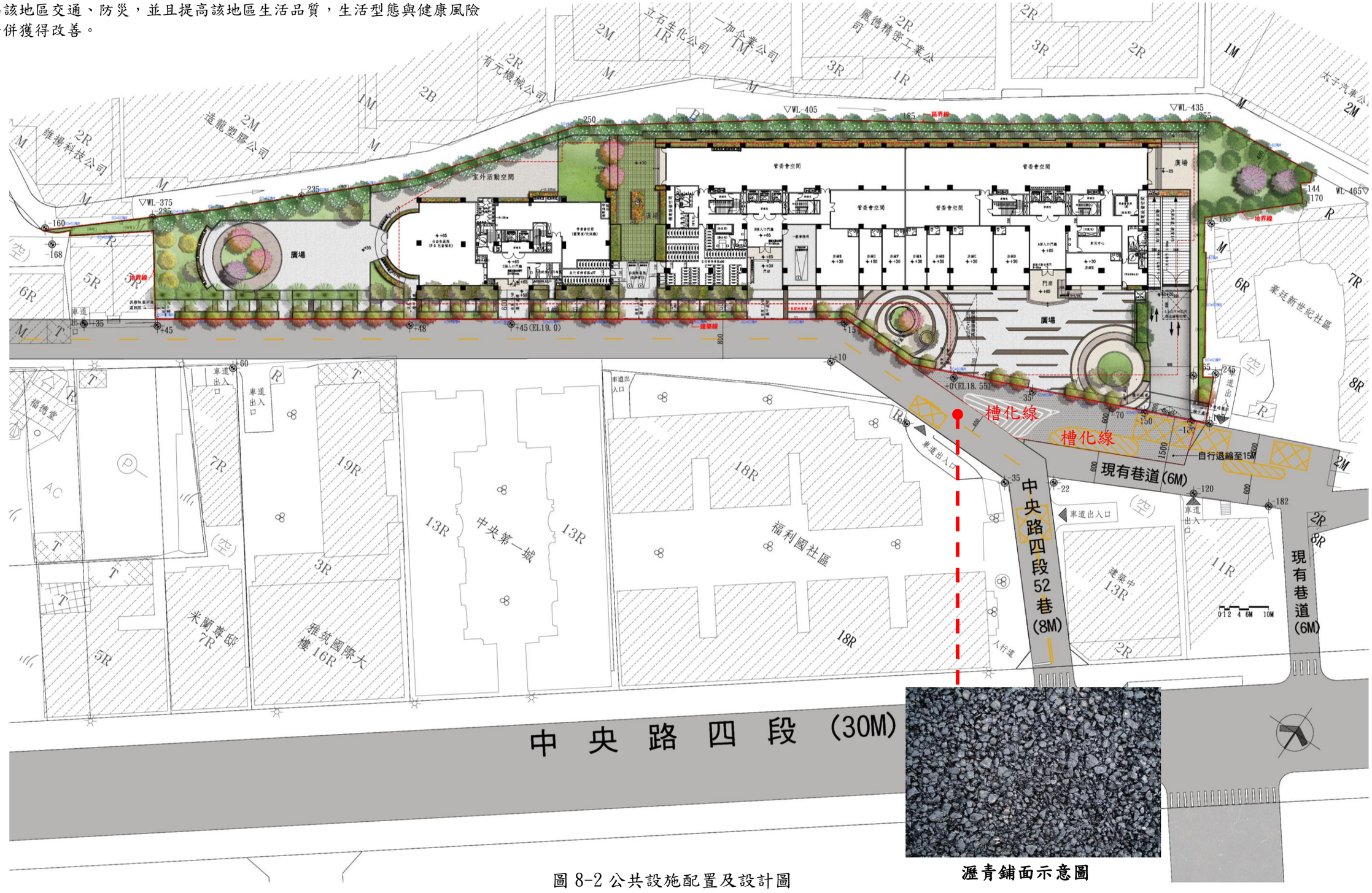


圖 8-1 區內公共設施興修範圍圖

本更新單元內公共設施改善計畫配合計畫道路開闢，提升道路網功能，有助於提高該地區交通、防災，並且提高該地區生活品質，生活型態與健康風險亦可一併獲得改善。



瀝青鋪面示意圖

圖 8-2 公共設施配置及設計圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區為「重建區段」，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

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積（㎡）	基準容積比例（%）
二	經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵者(≦法定容積 15%)		120.89	0.64
六	開放空間、人行步道及騎樓（合計不得超過 20%）	基地沿建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮留設達四公尺以上人行步道、騎樓、自行車道等	1,314.96	6.99
八	更新地區公告之時程獎勵(以申請事業計畫報核為主，1~3 年內 10%、9%、8%；4~6 年內 5%)		940.03	5.00
九	更新單元規模（合計不得超過 15%）	完整計畫街廓	—	—
		於劃定應實施更新地區，更新單元規模達 3,000 ㎡以上	2,820.09	15.00
十	安置占有他人土地之舊違章建築戶(須取得協議書及依實測面積為準)		3,760.12	20.00
		更新容積獎勵合計	8,956.09	47.63
其他獎勵容積		區內道路用地容積移轉	1,205.78	6.41
		申請容積獎勵總計	10,161.87	54.04

一、都市更新獎勵

（一）基本條件設定說明

1、本更新單元土地面積為 11,591.74 ㎡，住宅區土地面積為 9,400.32 ㎡、道路用地面積為 2,191.42 ㎡。

2、基準容積：本案基準容積為 9,400.32 ㎡×200%＝18,800.64 ㎡（5,687.19 坪）。

（二）都市更新容積獎勵概算

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(民國 105 年 5 月 30 日修正)之規定，擬申請之都市更新獎勵為 8,956.09 ㎡。

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：本案規劃作為圖書閱覽室或活動中心使用，後續仍須依新北市政府調配為主。

（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，以圖書館、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、產業育成設施、大型會議室、展演廳、社會住宅及機關辦公相關設施，並經主管機關與管理機關認定。

（2）第一款之社會住宅每案規模不得低於都市計畫法新北市施行細則之規定；除社會住宅外，其他公益設施之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，符合無障礙環境需求，產權並應另編建號，單獨登記。

（3）實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。

（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、電及相關設施、設備或裝修後，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
A2=（B2-1＋B2-2＋B2-3）×1.2 ／（C1－C2－C3） A2：捐贈公益設施之獎勵容積（≦法定容積之 15%） B2-1：捐贈公益設施土地成本 B2-2：興建成本及設備設施裝修費用 B2-3：提供管理維護基金 C1：二樓以上更新後平均單價 C2：單位興建成本 C3：單位管銷費用（以 C1 × 11%核計）
檢討說明如下：(詳圖 10-3) 實施者於投標時承諾捐贈面積為 240.56 ㎡，本案現規劃公益設施面積為 301.83 ㎡，以下僅就留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分(301.83 ㎡-240.56 ㎡=61.27 ㎡)申請獎勵。 B2-1=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 =9,400.32 ㎡×(204/100000)×0.3025 坪/㎡×773,000 元/坪 =4,484,125 元 備註: 註 1：公益設施持分土地權利範圍為 1006/100000(詳權利變換計畫報告書 p.13-1)，因只能申請 61.27 ㎡建物面積獎勵，故按比例計算 61.27 ㎡建物之土地持分為 61.27 ㎡/301.83 ㎡*1006=204 註 2：更新後素地單價 773,000 元/坪，推估過程詳元宏不動產估價師聯合事務所報告書。 B2-2=公益設施樓地板面積×1.25×單位興建成本 =61.27 ㎡×1.25×33,675 元/㎡ =2,579,084 元 備註:單位興建成本詳事業計畫報告書 p.15-3

檢討內容
C1=本案依據元宏不動產估價師聯合事務所估定本案二樓以上均價為385,435元/坪。 C2=本案單位興建成本為111,322元/坪(33,675元/㎡)。 C3=以C1 × 11%核算，故為385,435元/坪×11%=42,398元/坪。 C1－C2－C3 =385,435元/坪-111,322元/坪-42,398元/坪 =231,715元/坪 捐贈公益設施之獎勵容積(A2) =（B2-1＋B2-2＋B2-3）×1.2 ／（C1－C2－C3） =（4,484,125元+2,579,084元+0）×1.2 ÷ 231,715元/坪 = 36.57坪÷0.3025坪/㎡ = 120.89㎡(0.64%)

2、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條但書規定，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二十為上限：

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（不含造型板、雨遮）淨寬四公尺以上建築，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者，依下列規定核算獎勵容積：

面臨一條或臨二條以上但未全部退縮者，以實際退縮面積核計獎勵容積；退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積。本案退縮人行步道面積為1,314.96㎡，詳圖10-4至圖10-10。人行步道獎勵容積為1,314.96㎡×1＝1,314.96㎡(6.99%)

3、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第八點:申請更新地區時程之容積獎勵，依下列規定核給:

本案位於新北市政府於102年8月27日北府城更字第10200063431公告劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地」都市更新地區範圍內。

本案於民國106年12月1日申請事業計畫報核，為都市更新地區公告日起五年內申請事業計畫報核者，故申請18,800.64㎡×5%＝940.03㎡(小數點第三位以下無條件捨去)。

4、依「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，獎勵額度以法定容積15%為上限。

本案位於劃定應實施更新地區，更新單元規模達三千平方公尺以上，依下列公式計算獎勵容積:

$$A2 = 5\% + 〔2\% \times \frac{(B1 - 3000㎡)}{500㎡}〕$$

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
A2＝5%＋〔2% ×(9,400.32㎡-3,000㎡)÷500㎡〕
＝30.60%
因已超出上限，故以18,800.64㎡×15%＝2,820.09㎡(小數點第三位以下無條件捨去)。

5、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點:申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積20%為上限。

(1) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核計。

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

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

(4) 舊違章建築戶之認定，以中華民國81年1月10日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件:

A.建物謄本
B.戶口遷入證明
C.稅籍證明
D.自來水接水或電力接電證明
E.區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件
F.航照圖
G.門牌編訂證明

本案占有他人土地之舊違章建築戶以現地安置方式處理，經逐戶檢討預估可申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵樓地板面積為4,047.47㎡，惟本項獎勵上限為18,800.64㎡×20%＝3,760.12㎡(小數點第三位以下無條件捨去)，故本案以 20%並以每戶原可申請獎勵面積等比例調降，詳下表，相關證明文件詳附錄十。

表10-2 本案申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵明細表

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 占用合計(不含T棚及其他土改)	可申請獎勵面積(㎡)	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(㎡)	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
1	中央路四段46巷1弄36號	朱復強	23	占用	磚造(B)	1.01	105.61	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	5.77						
					鐵皮(M)	5.54						
					T棚(T)	0.54						
			27-8	占用	磚造(B)	6.20						
					鋼筋混凝土(R)	44.46						
					鐵皮(M)	42.63						
					T棚(T)	5.78						
			39	占用	T棚(T)	8.96						
2	中央路四段52巷4號	李孝詩	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	16.92	29.70	29.70	0.7338%	27.59	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，124.86㎡範圍非屬占有他人土地部分
			24	占用	磚造(B)	7.08						
					鋼筋混凝土(R)	5.70						
			39	其他土改	磚造(B)	31.82						
					鋼筋混凝土(R)	93.04						
3	中央路四段52巷6號	馬家琳	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	80.58	80.58	1.9909%	74.85	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，111.33㎡範圍非屬占有他人土地部分
					鐵皮(M)	14.72						
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.40						
					鐵皮(M)	0.20						
			38	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.22						
					鐵皮(M)	37.11						
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	10.86						
4	中央路四段52巷8號	蔡幼治	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	29.02	29.02	0.7170%	26.96	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，74.32㎡範圍非屬占有他人土地部分
					T棚(T)	12.62						
			37	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.32						
5	中央路四段52巷8-1號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	85.06	97.24	96.80	2.3916%	89.93	0650300 初編	占有他人土地之舊違章建築戶
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	12.18						
6	中央路四段52巷8-2號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	23.46	23.46	0.5796%	21.79	0650300 初編	占有他人土地之舊違章建築戶，75.82㎡範圍非屬占有他人土地部分
			36	其他土改	鋼筋混凝土(R)	75.82						
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.22						
7	中央路四段52巷10號	陳徐阿金	27-8	占用	鋼筋混凝土(R)	0.23	39.10	39.10	0.9660%	36.32	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.40						
			27-9	占用	鋼筋混凝土(R)	19.63						
					T棚(T)	24.14						
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	1.31						
					T棚(T)	5.49						
			38	占用	鋼筋混凝土(R)	9.82						
			39	占用	鋼筋混凝土(R)	8.11						
8	中央路四段52巷12號	陳徐阿金	27-8	占用	磚造(B)	0.71	71.28	71.28	1.7611%	66.22	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-9	占用	磚造(B)	70.57						
9	中央路四段52巷16號	周先華	27-10	占用	磚造(B)	1.18	53.37	53.37	1.3186%	49.58	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.32						
			33	占用	磚造(B)	52.19						
					T棚(T)	10.65						
10	中央路四段52巷18號	吳懷龍	33	占用	磚造(B)	4.23	68.86	68.86	1.7013%	63.97	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，10.99㎡範圍非屬占有他人土地之舊違章建築戶
			34	占用	磚造(B)	64.63						
			35	其他土改	磚造(B)	10.99						
11	中央路四段52巷20號	陳郁蕙	34	占用	鋼筋混凝土(R)	1.51	85.03	85.03	2.1008%	78.98	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.29						
			491	占用	鋼筋混凝土(R)	44.05						
					T棚(T)	9.04						
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	39.47						
					T棚(T)	8.37						

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 占用合計(不含T棚及其他土改)	可申請獎勵面積(㎡)	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(㎡)	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
12	中央路四段52巷22號	孫春豔	41	占用	鋼筋混凝土(R)	4.93	157.74	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	4.93						
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	0.80						
					鐵皮(M)	0.56						
			493	占用	鋼筋混凝土(R)	0.05						
					鐵皮(M)	0.05						
			494	占用	鋼筋混凝土(R)	98.79						
					鐵皮(M)	47.53						
			495	占用	鋼筋混凝土(R)	0.10						
13	中央路四段52巷28號	鳳海濤	27-10	占用	磚造(B)	12.62	157.06	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，16.8㎡範圍非屬占有他人土地部分
			495	占用	磚造(B)	81.44						
					鋼筋混凝土(R)	57.14						
					T棚(T)	5.00						
			496	占用	磚造(B)	4.91						
			500	其他土改	磚造(B)	9.58						
					T棚(T)	7.22						
			501	占用	磚造(B)	0.95						
					T棚(T)	0.71						
14	中央路四段52巷30號	田小玲	496 498 501 502		坐落496及501地號部分屬合法建物，其面積及補償均依合法建物謄本登記面積為準，坐落498及502地號部分屬其他土地改良物。							
15	中央路四段52巷32號	田海洲	27-10	占用	T棚(T)	4.61	144.55	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，34.57㎡範圍非屬占有他人土地部分
			496	占用	磚造(B)	0.40						
					T棚(T)	0.38						
			497	占用	T棚(T)	6.50						
			498	占用	磚造(B)	19.88						
					鋼筋混凝土(R)	124.27						
					T棚(T)	54.35						
			502	其他土改	鋼筋混凝土(R)	32.06						
					T棚(T)	2.51						
16	中央路四段52巷34號	田臺明	27-10	占用	磚造(B)	16.54	120.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	28.68						
			497	占用	磚造(B)	70.41						
			498	占用	磚造(B)	5.29						
17	中央路四段52巷36號	張克榮	7-2	占用	磚造(B)	15.64	111.86	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，122.60㎡範圍非屬占有他人土地部分
					鋼筋混凝土(R)	96.22						
					T棚(T)	10.18						
			41	其他土改	磚造(B)	18.51						
					鋼筋混凝土(R)	89.14						
					T棚(T)	14.95						
18	中央路四段52巷38號	林萬居	497	占用	鐵皮(M)	0.01	200.38	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，57.79㎡範圍非屬占有他人土地部分
			499	占用	鐵皮(M)	200.37						
					T棚(T)	6.86						
			503	其他土改	鐵皮(M)	57.79						
19	中央路四段52巷46號	林素真	505	占用	鐵皮(M)	674.88	768.26	96.80	2.3916%	89.93	0820626行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	占用	鐵皮(M)	68.24						
			754-7	占用	鐵皮(M)	25.14						
20	中央路四段52巷48號	林素真	505	占用	磚造(B)	0.36	29.13	29.13	0.7197%	27.06	0820626行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	占用	磚造(B)	3.27						
			670	占用	磚造(B)	23.58						
			671-1	占用	磚造(B)	1.92						
21	中央路四段52巷50號	姜戴富	505	占用	磚造(B)	47.56	523.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	6.72						
					T棚(T)	45.46						
					木造(D)	88.40						
			512	占用	鐵皮(M)	57.61						
					T棚(T)	35.58						
					木造(D)	19.50						

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 占用合計(不含T棚及其他土改)	可申請獎勵面積(㎡)	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(㎡)	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
			513	占用	磚造(B)	35.07						
					鐵皮(M)	7.20						
					T棚(T)	2.79						
			514	占用	鐵皮(M)	203.16						
					T棚(T)	7.11						
			515	占用	T棚(T)	9.86						
			670	占用	鐵皮(M)	20.85						
					T棚(T)	26.41						
			671-1	占用	T棚(T)	5.42						
			754-7	占用	磚造(B)	37.85						
					T棚(T)	19.46						
22	中央路四段52巷14弄2號	胡崴盛	25	占用	磚造(B)	85.22	85.22	85.22	2.1055%	79.16	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
23	中央路四段52巷14弄3號	王怡芬	25	占用	磚造(B)	1.27	76.97	76.97	1.9017%	71.50	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			26	占用	磚造(B)	46.15						
			27	占用	磚造(B)	29.55						
24	中央路四段52巷14弄4號	楊彭芹妹	26	占用	磚造(B)	2.11	39.87	39.87	0.9851%	37.04	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27	占用	磚造(B)	1.35						
			27-1	占用	磚造(B)	36.41						
25	中央路四段52巷14弄5號	李有明	27	占用	磚造(B)	4.62	245.09	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-2	占用	磚造(B)	119.90						
					鐵皮(M)	118.19						
			27-3	占用	磚造(B)	1.19						
					鐵皮(M)	1.19						
26	中央路四段52巷14弄6-1號	李曉芳	27-2	占用	磚造(B)	0.47	108.23	96.80	2.3916%	89.93	0710121 增編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-3	占用	磚造(B)	103.87						
			27-4	占用	磚造(B)	3.87						
			27-10	占用	磚造(B)	0.02						
27	中央路四段52巷14弄7號	李石枝	27-3	占用	磚造(B)	0.10	99.22	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-4	占用	磚造(B)	82.25						
					鐵皮(M)	14.84						
			27-5	占用	磚造(B)	2.03						
28	中央路四段52巷14弄8號	李宏祥	27-4	占用	磚造(B)	0.03	193.42	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	0.03						
			27-5	占用	磚造(B)	96.68						
					鐵皮(M)	96.68						
29	中央路四段52巷14弄9號	李珠碧	27-5	占用	磚造(B)	0.45	61.82	61.82	1.5274%	57.43	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-6	占用	磚造(B)	57.24						
			27-7	占用	磚造(B)	4.13						
30	中央路四段52巷14弄10號	張芳婷	27-6	占用	磚造(B)	0.34	91.20	91.20	2.2533%	84.72	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-7	占用	磚造(B)	75.07						
			27-10	占用	磚造(B)	15.79						
31	中央路四段52巷40弄1號	張廖秀玉	505	占用	磚造(B)	21.16	55.59	55.59	1.3735%	51.65	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.38						
			511-1	占用	鋼筋混凝土(R)	6.53						
			670	占用	磚造(B)	10.92						
					鋼筋混凝土(R)	16.98						
32	中央路四段52巷40弄2號	林萬居	27-10	占用	鐵皮(M)	38.13	2,885.97	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，272.17㎡範圍非屬占有他人土地部分
			497	占用	鐵皮(M)	5.16						
			499	占用	鐵皮(M)	1,777.43						
			503	其他土改	鐵皮(M)	208.60						
			504	占用	鐵皮(M)	1.80						
			505	占用	鐵皮(M)	996.58						
			506	其他土改	鐵皮(M)	63.57						
			670	占用	鐵皮(M)	1.00						
			754-4	占用	鐵皮(M)	65.87						

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 占用合計(不含T棚及其他土改)	可申請獎勵面積(㎡)	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(㎡)	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
33	中央路四段52巷40弄3號	張秋月	505	占用	磚造(B)	21.73	38.10	38.10	0.9413%	35.39	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.66						
			670	占用	磚造(B)	16.37						
34	中央路四段52巷40弄4號	趙麗玲	505	占用	磚造(B)	38.66	116.88	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	78.22						
35	中央路四段52巷40弄4-1號	林素真	504	占用	磚造(B)	7.74	59.26	59.26	1.4641%	55.05	0000000 初編/66年12月22日自來水裝置證明	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	磚造(B)	51.52						
36	中央路四段52巷40弄4-2號	陳瑩恩	505	占用	磚造(B)	40.67	40.67	40.67	1.0048%	37.78	0000000 初編/50年1月1日裝表供電證明	占有他人土地之舊違章建築戶
37	中央路四段52巷40弄5號	黃永利	505	占用	磚造(B)	75.40	100.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	占用	磚造(B)	25.52						
					T棚(T)	10.10						
38	中央路四段52巷40弄5-1號	連碧霞	505	占用	磚造(B)	14.29	35.46	35.46	0.8761%	32.94	0720119 增編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.68						
			511-1	占用	磚造(B)	1.77						
			670	占用	磚造(B)	19.40						
39	中央路四段52巷40弄5-2號	黃永利	505		門牌未於81年1月10日前設立，屬其他土地改良物							
			670									
40	中央路四段52巷40弄7號	何鉗	505	占用	磚造(B)	88.80	168.73	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	79.93						
41	中央路四段52巷42弄1號	饒啟德	505	占用	磚造(B)	72.83	76.14	76.14	1.8812%	70.74	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	占用	磚造(B)	3.31						
42	中央路四段52巷42弄2號	許素珍	505	占用	磚造(B)	32.32	64.11	64.11	1.5840%	59.56	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	13.24						
					T棚(T)	4.70						
			670	占用	磚造(B)	12.32						
					鋼筋混凝土(R)	6.23						
					T棚(T)	2.52						
43	中央路四段52巷42弄4號	饒啟民	505	占用	磚造(B)	126.77	141.17	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	14.40						
					T棚(T)	68.27						
44	中央路四段52巷42弄6號	高靈寶	505	占用	磚造(B)	45.29	45.29	45.29	1.1190%	42.08	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
45	中央路四段52巷42弄7號	林素真	505	占用	鋼筋混凝土(R)	158.74	185.91	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	27.17						
46	中央路四段52巷42弄7-1號	林義秦	505	占用	磚造(B)	69.19	138.30	96.80	2.3916%	89.93	0660000 初編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	69.11						
47	中央路四段52巷42弄8號	方復華	505	占用	磚造(B)	22.10	123.37	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	101.27						
					T棚(T)	6.57						
48	中央路四段52巷42弄10號	劉秀惠	505	占用	磚造(B)	59.80	59.80	59.80	1.4775%	55.56	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
49	中央路四段52巷42弄11號	陳美花	505	占用	磚造 B)	58.39	58.39	58.39	1.4426%	54.24	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
50	中央路四段52巷42弄12號	陳美雲	505	占用	磚造(B)	81.11	81.11	81.11	2.0040%	75.34	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	13.93						
51	中央路四段52巷42弄12-1號	金國凱	504	占用	鐵皮(M)	26.94	104.84	96.80	2.3916%	89.93	82/06/07增編/房屋稅籍證明起課年月為80年7月	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	鐵皮(M)	42.73						
			754-4	占用	鐵皮(M)	35.17						

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或他土改	建物結構	測量面積(㎡)		可申請獎勵面積(㎡)	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(㎡)	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
52	中央路四段52巷42弄13號	林素真	505	占用	磚造(B)	4.43	216.64	96.80	2.3916%	89.93	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	212.21						
53	中央路四段52巷42弄15號	王賴淑嬌	505	占用	鋼筋混凝土(R)	118.16	118.16	96.80	2.3916%	89.93	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
54	中央路四段52巷42弄17號	顧兆凰	505	占用	磚造(B)	9.02	52.14	52.14	1.2882%	48.44	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	43.12						
55	中央路四段52巷42弄19號	金國聖	505	占用	鐵皮(M)	109.34	109.34	96.80	2.3916%	89.93	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	15.95						
合計	55戶(不含序號14及39)					10,457.74	8,974.40	4,047.47	100.0000%	3,760.12		

備註：序號14「中央路四段52巷30號」及序號39「中央路四段52巷40弄5-2號」非屬申請處理占他人土地舊違章建築戶獎勵之樣態，故未申請獎勵。

占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物

編號	門牌	樓層	結構	編號	門牌	樓層	結構
1	中央路四段46巷1弄36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、鐵皮屋、T棚	41	中央路四段52巷42弄1號	一	磚造
2	中央路四段52巷4號	二	鋼筋混凝土造、磚造	42	中央路四段52巷42弄2號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
3	中央路四段52巷6號	三	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	43	中央路四段52巷42弄4號	一	磚造、鐵皮屋、T棚
4	中央路四段52巷8號	二	鋼筋混凝土造、T棚	44	中央路四段52巷42弄6號	一	磚造
5	中央路四段52巷8-1號	二	鋼筋混凝土造	45	中央路四段52巷42弄7號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
6	中央路四段52巷8-2號	二	鋼筋混凝土造	46	中央路四段52巷42弄7-1號	二	磚造、鐵皮屋
7	中央路四段52巷10號	一	鋼筋混凝土造、T棚	47	中央路四段52巷42弄8號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
8	中央路四段52巷12號	一	磚造	48	中央路四段52巷42弄10號	一	磚造
9	中央路四段52巷16號	一	磚造、T棚	49	中央路四段52巷42弄11號	一	磚造
10	中央路四段52巷18號	一	磚造	50	中央路四段52巷42弄12號	一	磚造、T棚
11	中央路四段52巷20號	一	鋼筋混凝土造、T棚	51	中央路四段52巷42弄12-1號	一	鐵皮屋
12	中央路四段52巷22號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	52	中央路四段52巷42弄13號	二	磚造、鐵皮屋
13	中央路四段52巷28號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚	53	中央路四段52巷42弄15號	二	鋼筋混凝土造
14	中央路四段52巷30號	一	磚造、T棚	54	中央路四段52巷42弄17號	一	鋼筋混凝土造、磚造
15	中央路四段52巷32號	三	磚造、T棚	55	中央路四段52巷42弄19號	一	鐵皮屋、T棚
16	中央路四段52巷34號	一	磚造、鐵皮屋				
17	中央路四段52巷36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
18	中央路四段52巷38號	一	鋼筋混凝土造				
19	中央路四段52巷46號	二	鐵皮屋				
20	中央路四段52巷48號	一	磚造				
21	中央路四段52巷50號	一	磚造、木造、鐵皮屋、T棚				
22	中央路四段52巷14弄2號	二	磚造				
23	中央路四段52巷14弄3號	一	磚造				
24	中央路四段52巷14弄4號	一	磚造				
25	中央路四段52巷14弄5號	二	磚造、鐵皮屋				
26	中央路四段52巷14弄6-1號	一	磚造				
27	中央路四段52巷14弄7號	二	磚造、鐵皮屋				
28	中央路四段52巷14弄8號	二	磚造、鐵皮屋				
29	中央路四段52巷14弄9號	一	磚造				
30	中央路四段52巷14弄10號	一	磚造				
31	中央路四段52巷40弄1號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
32	中央路四段52巷40弄2號	二	磚造、鐵皮屋				
33	中央路四段52巷40弄3號	一	磚造、T棚				
34	中央路四段52巷40弄4號	二	鋼筋混凝土造、磚造				
35	中央路四段52巷40弄4-1號	一	磚造				
36	中央路四段52巷40弄4-2號	一	磚造				
37	中央路四段52巷40弄5號	一	磚造、T棚				
38	中央路四段52巷40弄5-1號	一	磚造、T棚				
39	中央路四段52巷40弄5-2號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋				
40	中央路四段52巷40弄7號	二	磚造、鐵皮屋				

合法建築物

編號	建號	建物門牌號碼	樓層	結構
1	244	中央路四段52巷32之1號	二	加強磚造
2	245	中央路四段52巷32之2號	二	加強磚造
3	1982	中央路四段52巷30號	一	磚石造



圖 10-1 各戶申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵範圍圖(套繪地形圖)

占有他人土地之舊違章建築戶及其他土地改良物

編號	門牌	樓層	結構	編號	門牌	樓層	結構
1	中央路四段46巷1弄36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、鐵皮屋、T棚	41	中央路四段52巷42弄1號	一	磚造
2	中央路四段52巷4號	二	鋼筋混凝土造、磚造	42	中央路四段52巷42弄2號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
3	中央路四段52巷6號	三	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	43	中央路四段52巷42弄4號	一	磚造、鐵皮屋、T棚
4	中央路四段52巷8號	二	鋼筋混凝土造、T棚	44	中央路四段52巷42弄6號	一	磚造
5	中央路四段52巷8-1號	二	鋼筋混凝土造	45	中央路四段52巷42弄7號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
6	中央路四段52巷8-2號	二	鋼筋混凝土造	46	中央路四段52巷42弄7-1號	二	磚造、鐵皮屋
7	中央路四段52巷10號	一	鋼筋混凝土造、T棚	47	中央路四段52巷42弄8號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
8	中央路四段52巷12號	一	磚造	48	中央路四段52巷42弄10號	一	磚造
9	中央路四段52巷16號	一	磚造、T棚	49	中央路四段52巷42弄11號	一	磚造
10	中央路四段52巷18號	一	磚造	50	中央路四段52巷42弄12號	一	磚造、T棚
11	中央路四段52巷20號	一	鋼筋混凝土造、T棚	51	中央路四段52巷42弄12-1號	一	鐵皮屋
12	中央路四段52巷22號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	52	中央路四段52巷42弄13號	二	磚造、鐵皮屋
13	中央路四段52巷28號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚	53	中央路四段52巷42弄15號	二	鋼筋混凝土造
14	中央路四段52巷30號	一	磚造、T棚	54	中央路四段52巷42弄17號	一	鋼筋混凝土造、磚造
15	中央路四段52巷32號	三	磚造、T棚	55	中央路四段52巷42弄19號	一	鐵皮屋、T棚
16	中央路四段52巷34號	一	磚造、鐵皮屋				
17	中央路四段52巷36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
18	中央路四段52巷38號	一	鋼筋混凝土造				
19	中央路四段52巷46號	二	鐵皮屋				
20	中央路四段52巷48號	一	磚造				
21	中央路四段52巷50號	一	磚造、木造、鐵皮屋、T棚				
22	中央路四段52巷14弄2號	二	磚造				
23	中央路四段52巷14弄3號	一	磚造				
24	中央路四段52巷14弄4號	一	磚造				
25	中央路四段52巷14弄5號	二	磚造、鐵皮屋				
26	中央路四段52巷14弄6-1號	一	磚造				
27	中央路四段52巷14弄7號	二	磚造、鐵皮屋				
28	中央路四段52巷14弄8號	二	磚造、鐵皮屋				
29	中央路四段52巷14弄9號	一	磚造				
30	中央路四段52巷14弄10號	一	磚造				
31	中央路四段52巷40弄1號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
32	中央路四段52巷40弄2號	二	磚造、鐵皮屋				
33	中央路四段52巷40弄3號	一	磚造、T棚				
34	中央路四段52巷40弄4號	二	鋼筋混凝土造、磚造				
35	中央路四段52巷40弄4-1號	一	磚造				
36	中央路四段52巷40弄4-2號	一	磚造				
37	中央路四段52巷40弄5號	一	磚造、T棚				
38	中央路四段52巷40弄5-1號	一	磚造、T棚				
39	中央路四段52巷40弄5-2號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋				
40	中央路四段52巷40弄7號	二	磚造、鐵皮屋				

合法建築物

編號	建號	建物門牌號碼	樓層	結構
1	244	中央路四段52巷32之1號	二	加強磚造
2	245	中央路四段52巷32之2號	二	加強磚造
3	1982	中央路四段52巷30號	一	磚石造

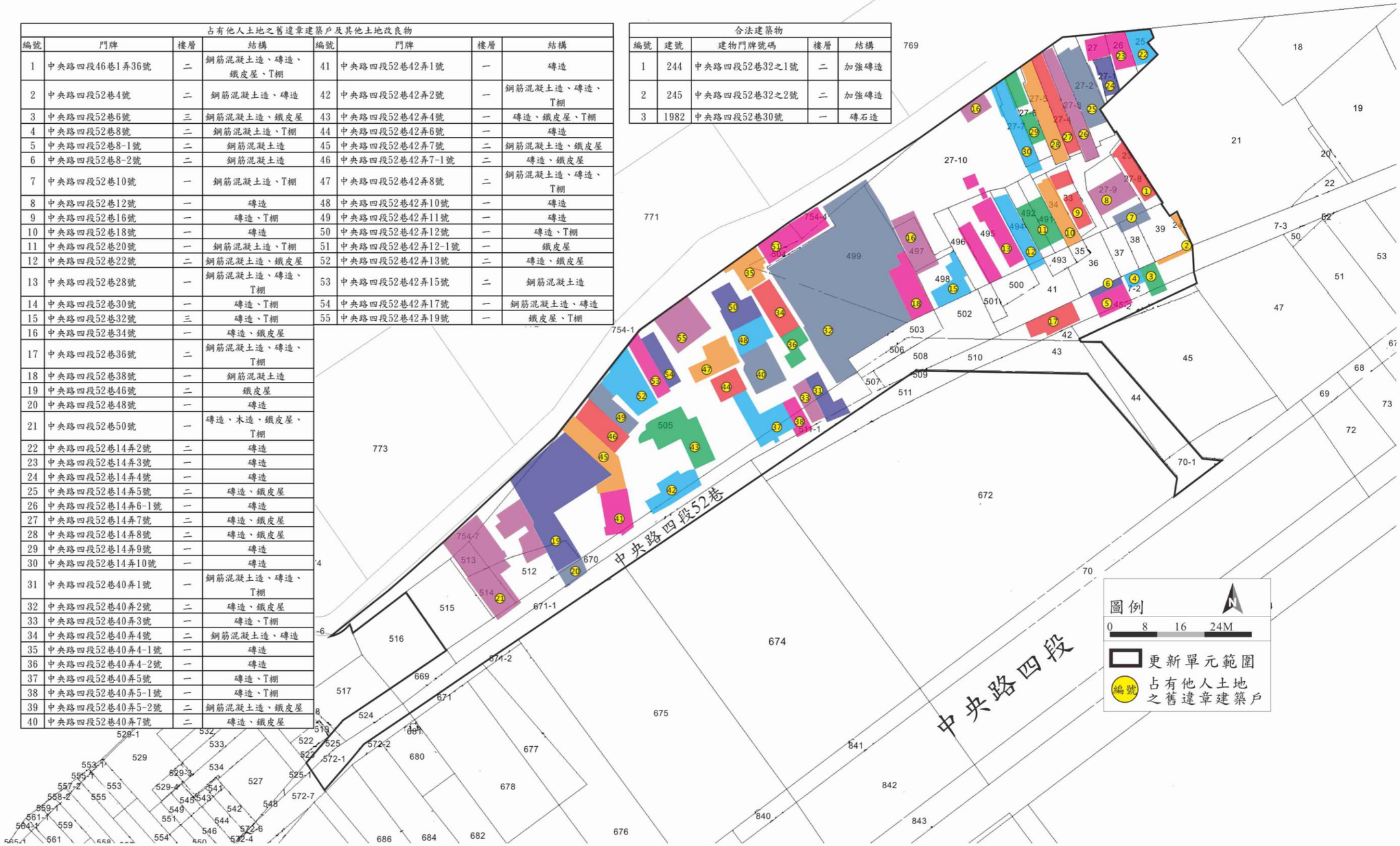


圖 10-2 各戶申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵範圍圖(套繪地籍圖)

（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。

120.89㎡＋1,314.96㎡＋940.03㎡＋2,820.09㎡＋3,760.12㎡＝8,956.09㎡＜18,800.64㎡×0.5＝9,400.32㎡（OK）

2、依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 14 條規定，依本基準核算之各項獎勵容積總和，逾法定容積之百分之三十以上者，其超出部分，應配合申請本基準第二點經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵，具有下列情形之一者，不受前項百分之三十之限制：（一）法定容積未達百分之三百者。（二）實施者為自組都市更新會者。

本案擬申請之都市更新獎勵為8,956.09㎡(47.63%)，惟本案住宅區法定容積率為200%，不受新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第14條第1項30%之限制。

3、實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵

（一）申請都市更新之容積轉移項目及額度說明

1、申請都市更新容積轉移法令說明

本案依據99年5月12日修正公布之都市更新條例第45條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」；另其容積轉移額度計算則依都市計畫容積移轉實施辦法第9條規定「接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

2、申請都市更新容積轉移之容積送出基地說明(私有公共設施保留地(道路用地))

本案依99年5月12日修正公布之都市更新條例第45條規定及都市計畫容積移轉實施辦法第6條第一項第三款「私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。」。

更新單元內私有公共設施保留地計有新北市土城區運校段 44、506、507、508、524、669 地號等 6 筆土地，其土地面積合計為 583.83 ㎡，申請都市更新容積移轉至更新單元使用，本次移出容積為1,205.78㎡，詳表10-3。

表10-3 區內容積移轉試算表

序號	地段	地號	土地面積(㎡)	106年公告現值(元/㎡)	所有權人	送出基地公告現值小計(元)	可移出容積(㎡)
1	運校	44	218.01	100,806	永聖資產管理股份有限公司	21,976,716	474.14
2	運校	506	42.18	92,700	林萬居	3,910,086	84.36
3	運校	507	16.86	92,700	林萬居	1,562,922	33.72
4	運校	508	140.16	92,700	田海洲、田臺明	12,992,832	280.32
5	運校	524	86.24	92,700	廖俊傑、廖柏諺廖倫健、廖啟森廖懿造	7,994,448	172.48
6	運校	669	80.38	92,700	益洲股份有限公司	7,451,226	160.76
合計			583.83			55,888,230	1,205.78

另依內政部97.6.10台內營字第0970804320號函「查都市更新條例（以下簡稱本條例）第21條第7款、第11款規定，都市更新事業計畫應視實際情形，表明區內公共設施興修或改善計畫、實施方式及有關費用分擔；同條例第45條規定，更新地區範圍內公共設施保留地，得容積移轉至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第83條之1第2項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍…等規定辦理，並未排除公有公共設施保留地作為容積移轉送出基地之適用。是以，都市更新單元範圍內之公有公共設施保留地，如都市更新事業有合併開發及辦理容積移轉之必要，自得協調納入都市更新事業計畫，依本條例所定程序，報請各級主管機關核定發布實施。」

3、申請都市更新容積轉移之容積接受基地說明

容積移轉接受基地係以更新單元範圍內之住宅區土地作為容積接受基地，其土地範圍為新北市土城區沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地及運校段7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、45-2、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、512、513、514、515 地號等 45 筆土地(共計 47 筆土地)，土地面積合計為9,400.32㎡，基準容積為9,400.32㎡×200%＝18,800.64㎡(5,687.19坪)。

4、申請都市更新容積轉移之容積送出與接受額度與計算說明

更新單元容積送出基地為公共設施保留地之道路用地，送出基地各筆土地公告現值列表詳表 10-3，其土地面積合計為 583.83 ㎡、公告現值總額為 55,888,230 元、平均公告現值為 55,888,230 元÷583.83 ㎡=95,727 元/㎡。

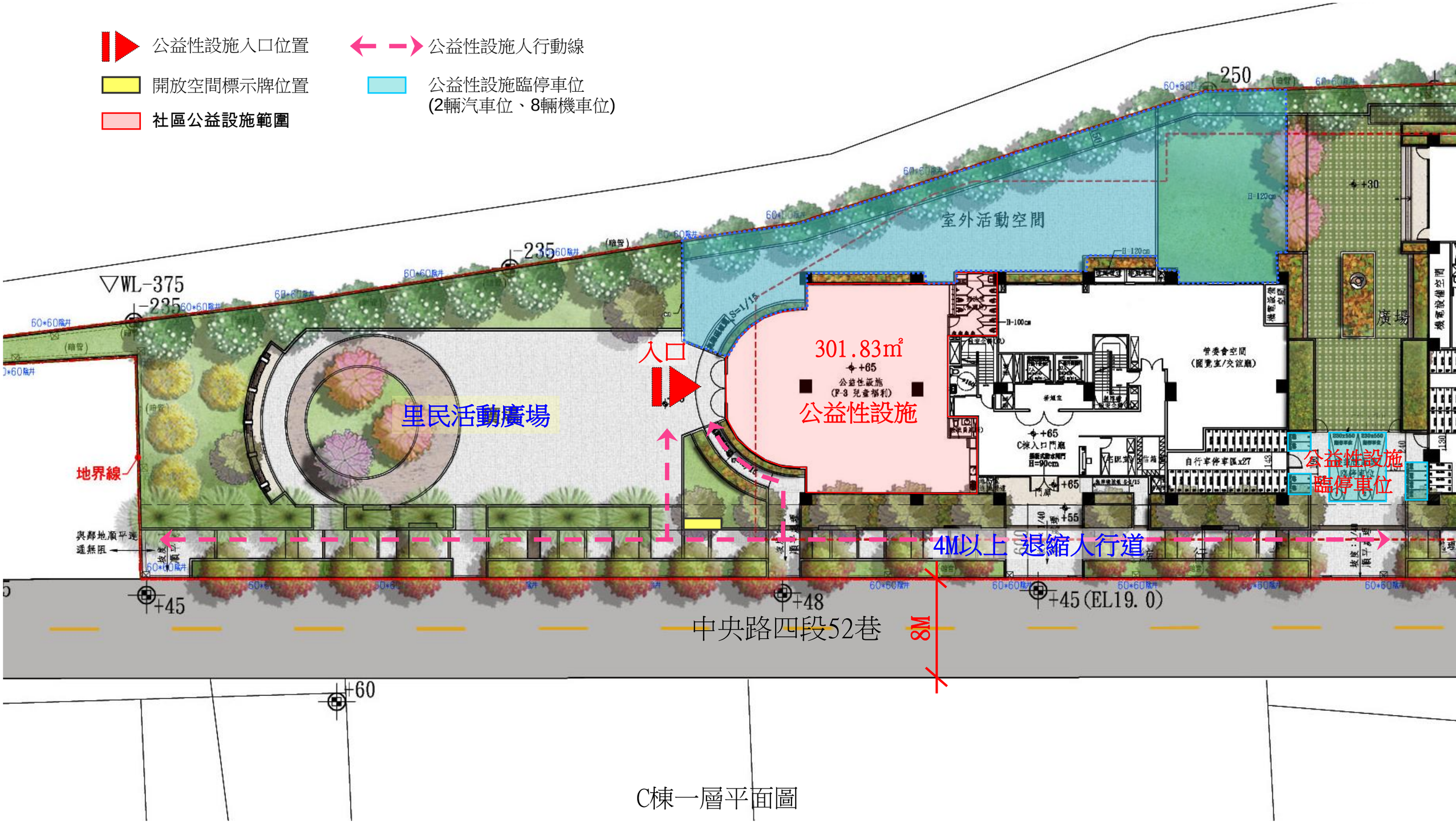
更新單元容積接受基地為住宅區之建築用地，接受基地各筆土地公告現值列表詳表 15-6(p.15-7)，其土地面積合計 9,400.32 ㎡、公告現值總額為 871,409,664 元、住宅區 106 年平均公告現值為 871,409,664 元÷9,400.32 ㎡=92,700 元/㎡，更新單元接受基地容積移轉之移入容積額度為 1,205.78 ㎡，說明如下：

表 10-4 更新單元都市更新容積移轉額度計算表

送出基地地號	平均公告現值（元/㎡）	可移出容積（㎡）	前已移出容積(㎡)	本次擬移出之容積(㎡)
運校段 44、506、507、508、524、669 地號等 6 筆土地	95,727	1,205.78	0.00	1,205.78
接受基地地號	平均公告現值（元/㎡）	可移入容積（㎡）	前已移入容積(㎡)	本次擬移入之容積(㎡)
沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地及運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、45-2、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、512、513、514、515 地號等 45 筆土地（共計 47 筆土地）	92,700	7,520.25	0.00	1,205.78

5、可申請容積移轉上限檢討

本案移入容積分配方式將由全案依據共同負擔比例分配，本次檢討容積移轉額度為 1,205.78 ㎡≦18,800.64 ㎡×40%＝7,520.25 ㎡，符合規定。



C棟一層平面圖

圖 10-3 社區公益設施配置示意圖

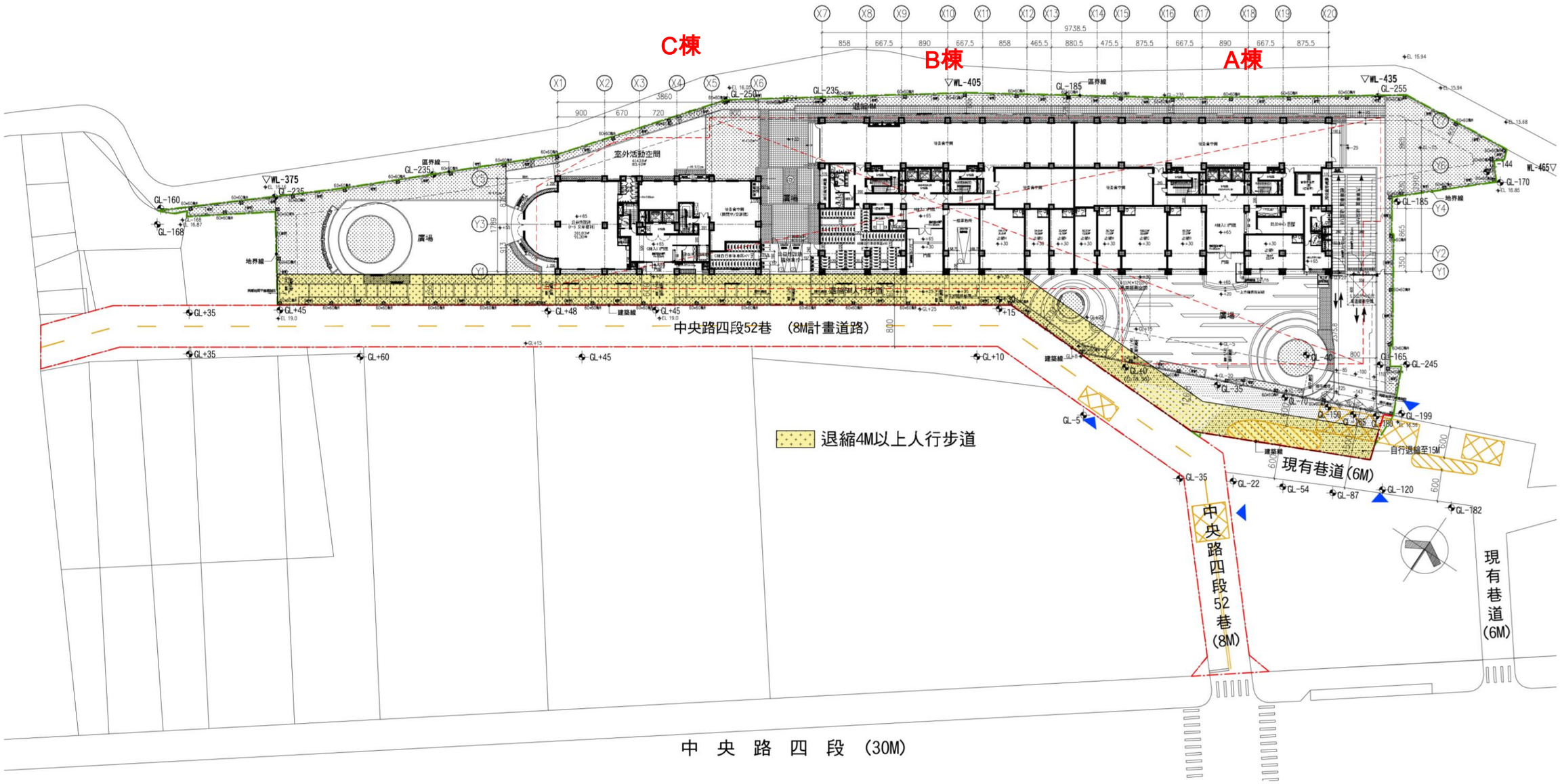


圖 10-4 一層留設四公尺以上人行步道範圍圖（S:1/800）

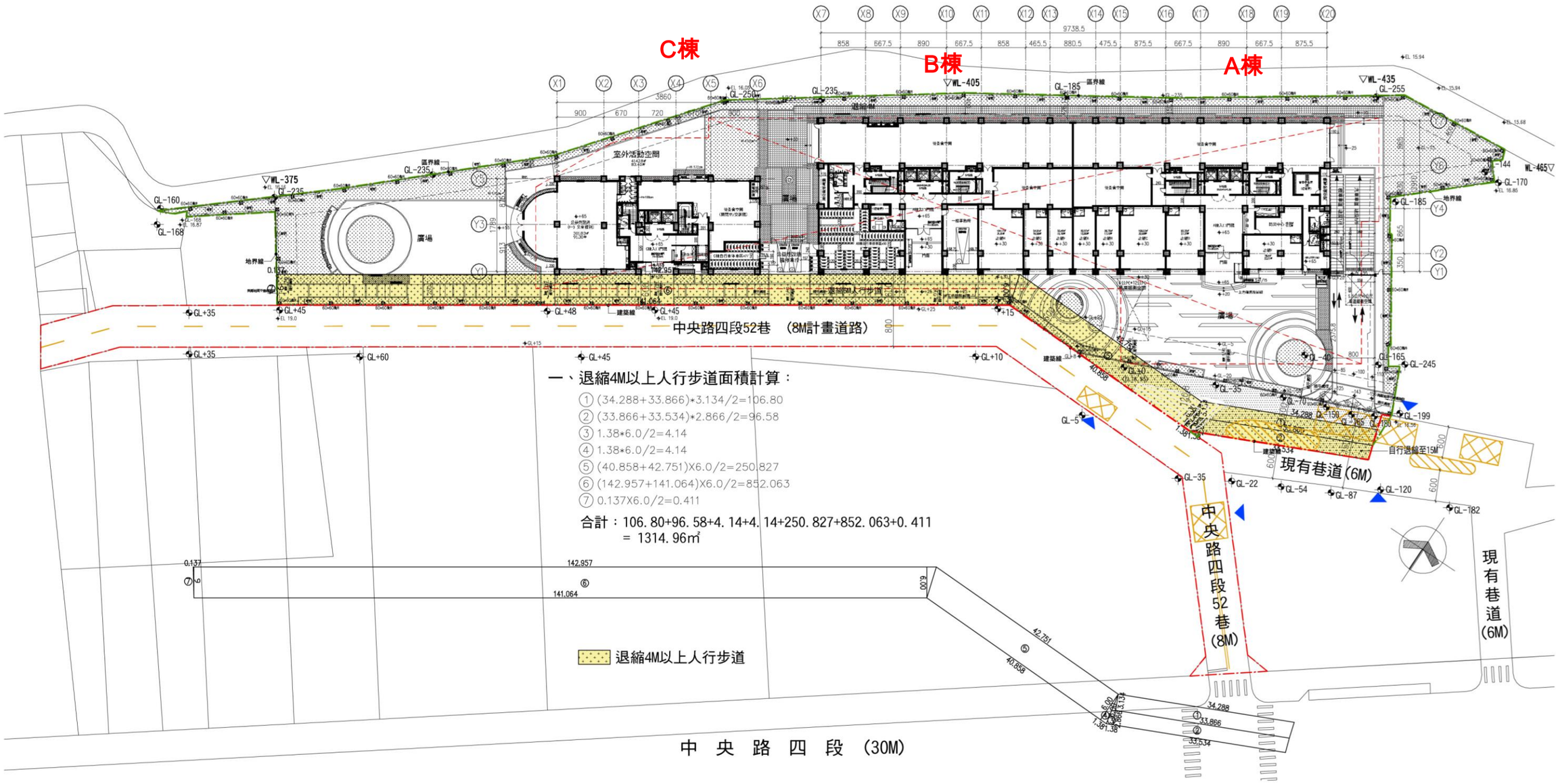


圖 10-5 一層留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖(S:1/800)

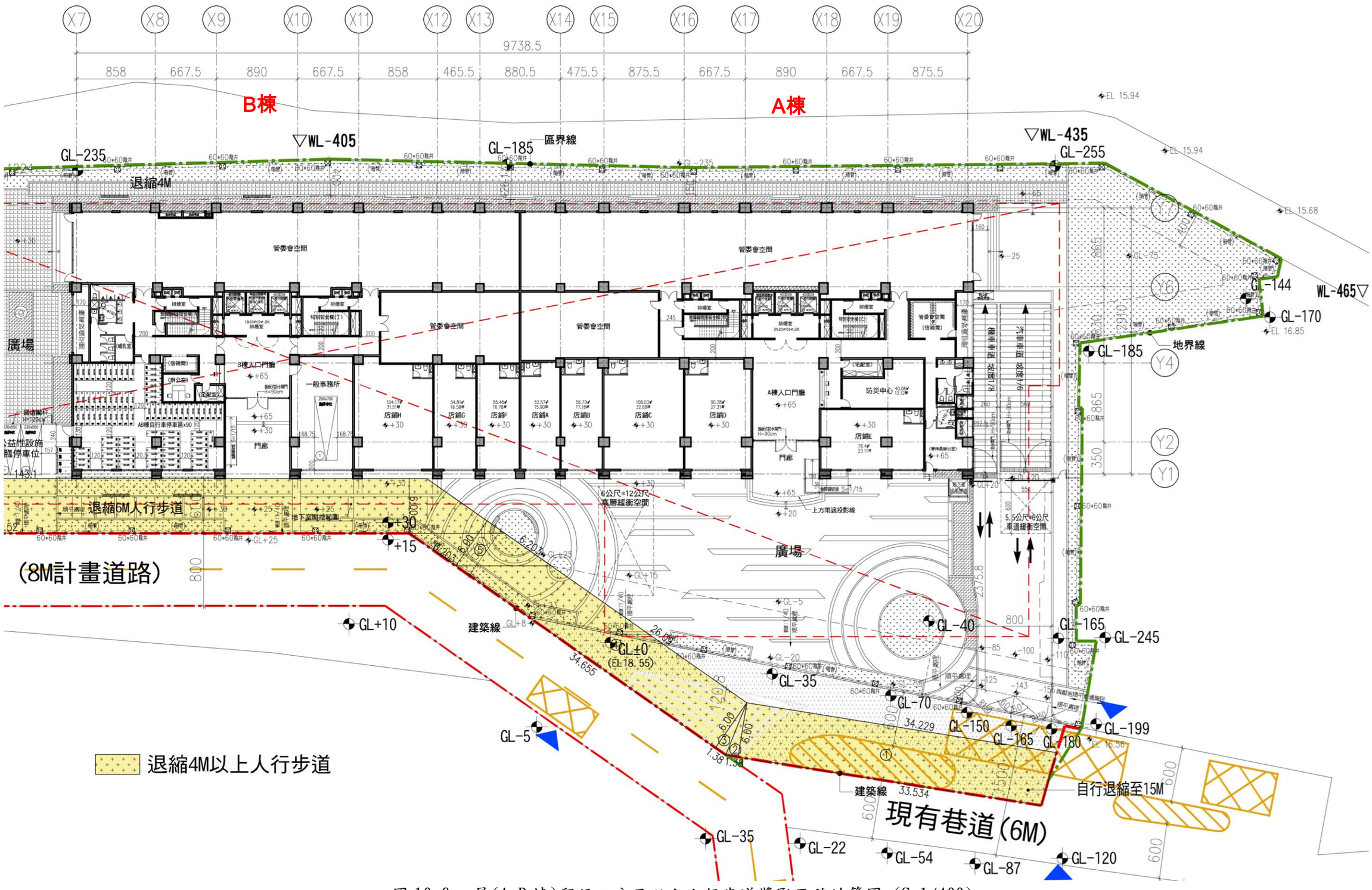


圖 10-6 一層(A.B 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/400)

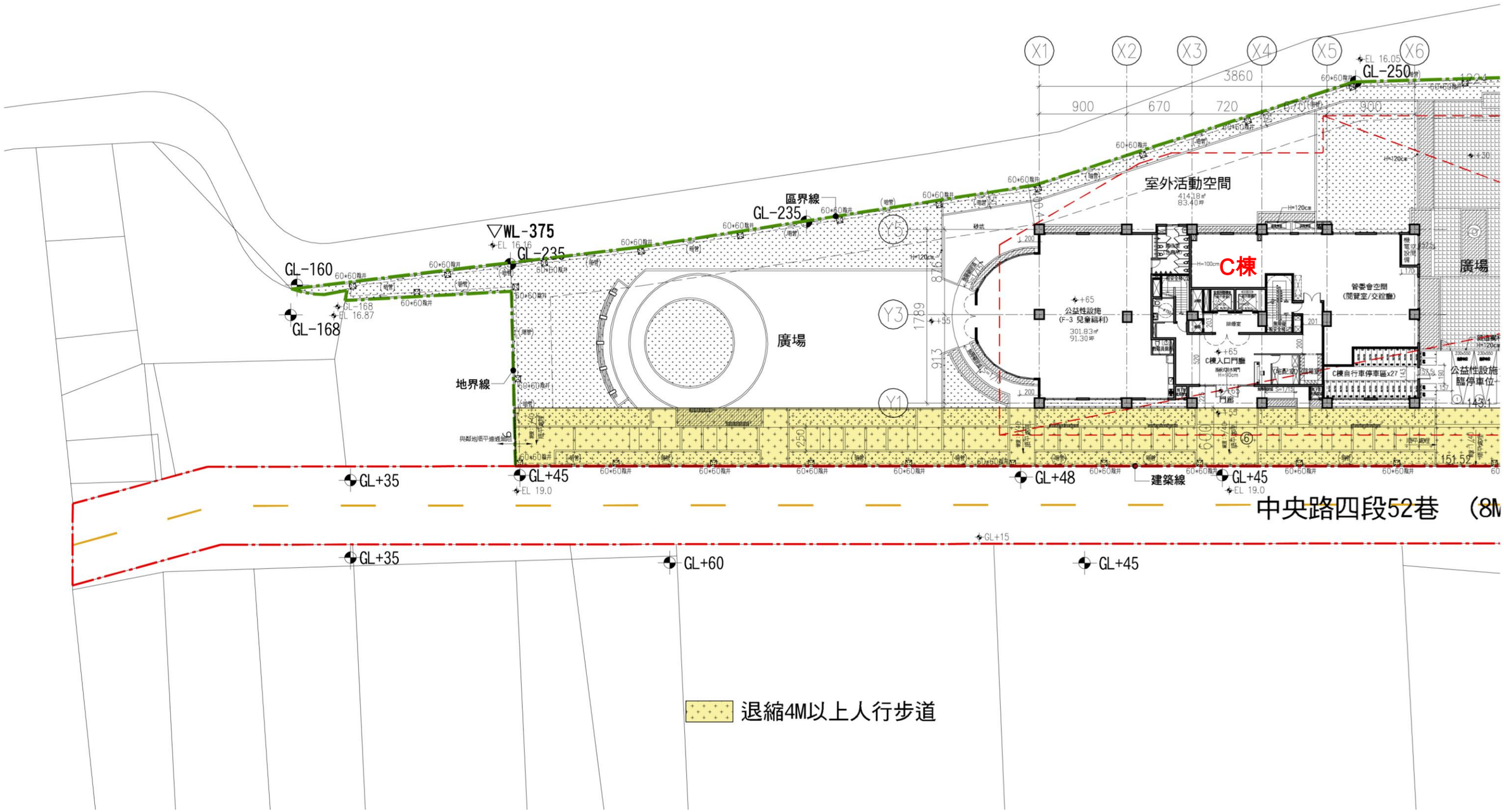


圖 10-7 一層(C 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/400)

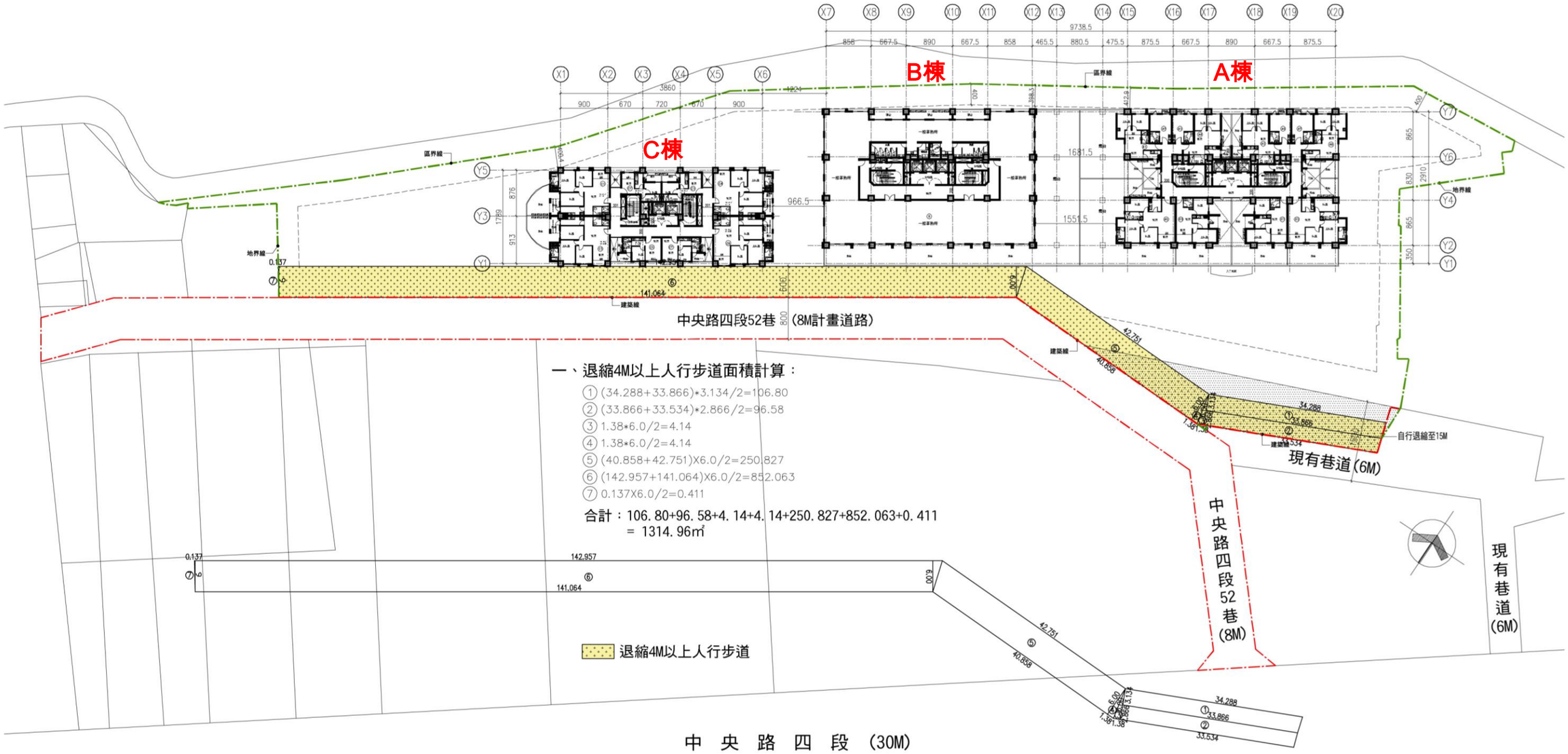


圖 10-8 二層留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖（S:1/800）

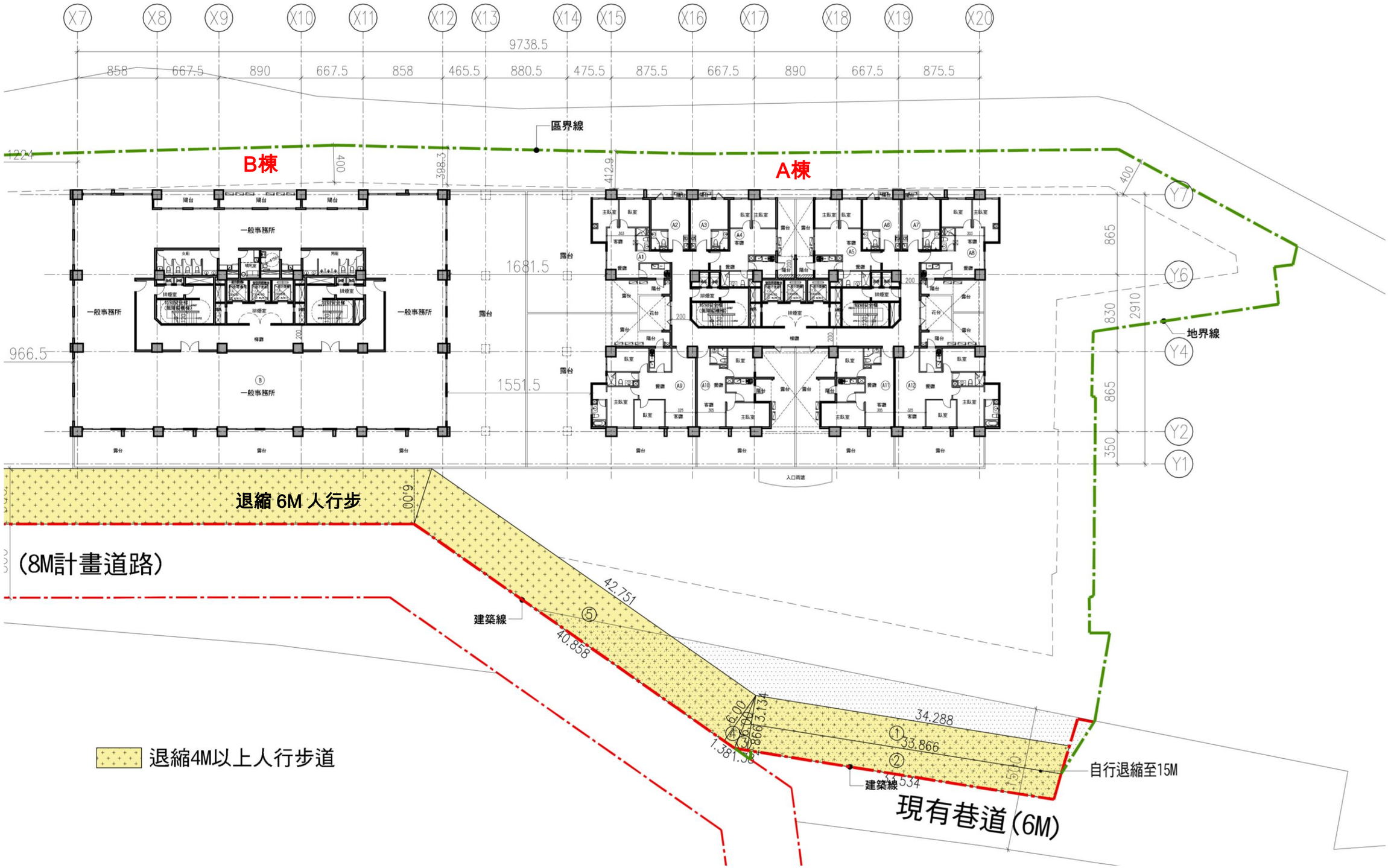


圖 10-9 二層(A.B 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/500)

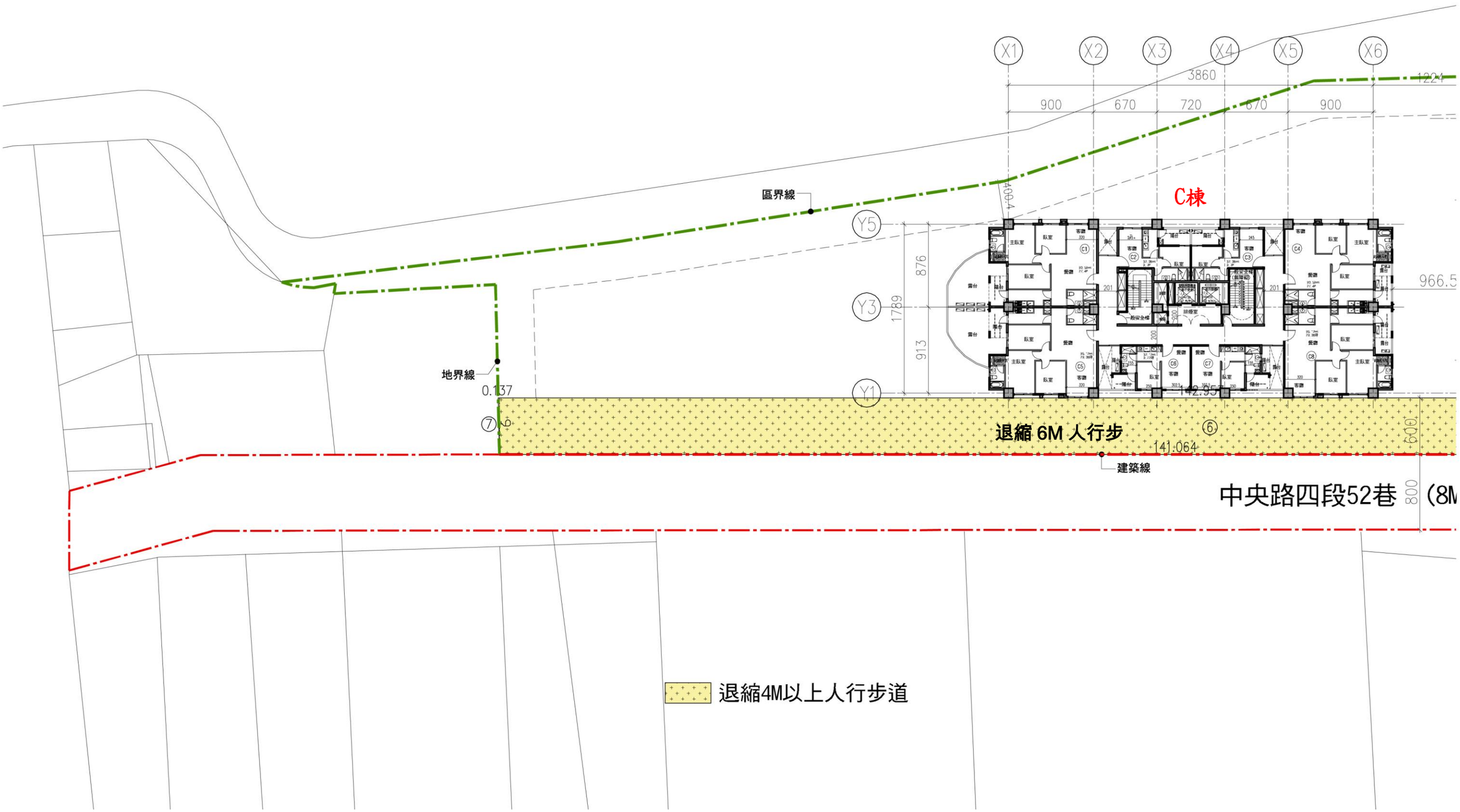


圖 10-10 二層(C 棟)留設四公尺以上人行步道獎勵面積計算圖 (S:1/500)

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

本更新單元內中央路四段 52 巷 42 弄、中央路四段 52 巷 40 弄及中央路四段 52 巷 14 弄係為基地內現有通路,現況均狹小難以通行，經整體規劃後為可建築用地，且符合巷道全部位於同一都市更新計畫範圍內之規定，廢巷後亦不影響更新單元內及周邊出入動線，未來將併都市更新事業計畫送新北市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止，詳圖 11-1。

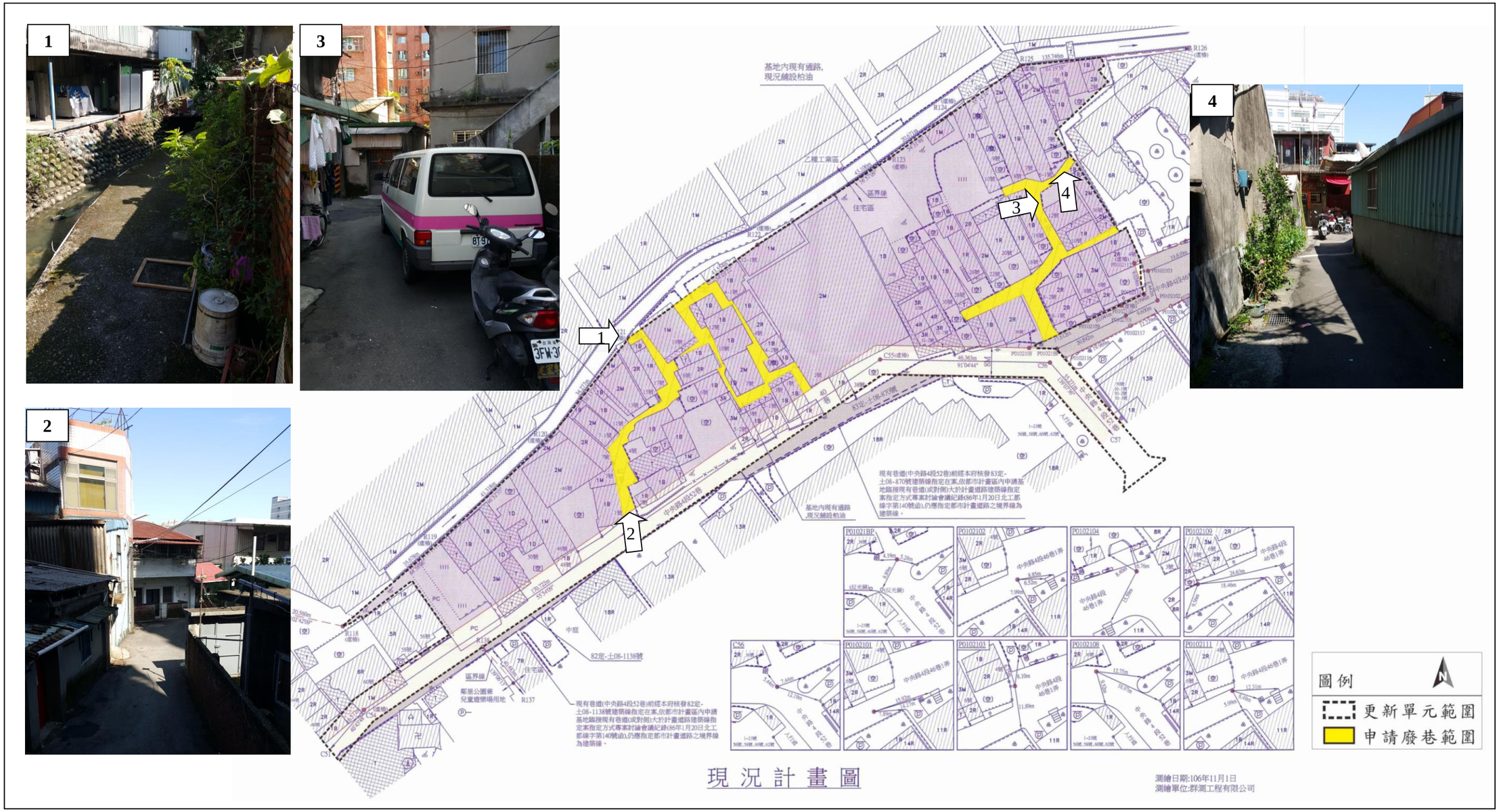


圖 11-1 申請廢巷範圍示意圖(地形圖底圖)



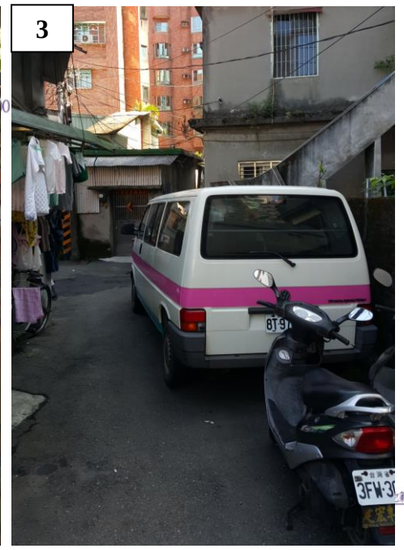




圖 11-2 申請廢巷範圍示意圖(地籍圖底圖)

二、都市計畫土地使用強度

（一）土地使用強度及性質

本更新單元範圍之土地使用分區為住宅區及道路用地。

1、住宅區為土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、45-2、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、512、513、514、515 地號及沛陂段754-4、754-7地號，其建蔽率為50%，容積率為200%。

2、道路用地為運校段 43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670及671-1地號。

（二）使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請集合住宅、一般事務所。

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及道路用地，更新後土地使用強度為允建建蔽率50.00%，實設建蔽率38.29%；允建容積率為308.10%，實設容積率為 308.08%；允建總容積為 28,962.51 ㎡，實設總容積為 28,960.61 ㎡。

（二）計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建一幢二棟地上20層及10層、一棟地上14層、地下3層之建築量體，總戶數為281戶，其中1戶公益設施、8戶店鋪、10戶辦公室、262戶為集合住宅。

2、容納人口數

依新北市政府民政局民國104年05月之土城區人口統計資料可知，土城區每戶平均容納人口數為 2.79 人，本案預計容納人口以集合住宅 262 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約262戶×2.79人≒731人。

四、建築興建計畫

（一）建築物空間規劃

本案臨8米中央路四段52巷，未來規劃成地上A棟20層、B棟10層、C棟 14 層及地下 3 層之住商大樓建築，並於 C 棟鄰里鄰廣場側設置公益性空間，中央路四段52巷右側規劃住戶車道，AB棟1樓為管委會空間及店鋪，含有健身房、閱覽室、交誼廳等空間，2樓以上A棟為集合住宅、B棟為一般事務所；C棟1樓為公益性空間及管委會空間，2樓以上為集合住宅，地下1層為汽機車停車空間兼防空避難室及設備空間，地下2至3層為停車空間、設備空間。

（二）樓層空間用途

1、一層：入口門廳、公益性空間、自行車停車區、管委會空間、防災中心、店鋪、一般事務所

2、二層至二十層：集合住宅、一般事務所

3、屋突一至三層：設備空間、電梯機房

4、地下一層：汽機車停車空間兼防空避難室、機電設備

5、地下二至三層：停車空間、機電設備

（三）外部空間環境計畫

1、選用統一色系之鋪面，塑造外部空間之連貫性與整體性。

2、鋪面選用防滑步道磚，建構友善的步行空間。

3、汽機車出入口設於中央路四段52巷，汽車車道坡度為1/6，機車車道坡度為1/8，符合法規規定。

4、沿建築線均退縮4米以上建築，並配合現有人行道綠美化，提供過往的行人舒適行走空間。

（四）建築法規檢討：

1、「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點檢討說明詳附表3。

2、都市計畫法新北市施行細則(民國103年4月29日發布)檢討說明詳附表4。

3、新北市都市設計審議原則檢討說明詳附表5。

表 11-1 建築面積計算表

項目		說明														
1	基地位置	新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，共61筆土地														
2	基地使用分區	住宅區：9400.32㎡ ；道路用地：2191.42㎡														
3	實測基地面積(㎡)	11591.74㎡														
4	使用基地面積(㎡)	9400.32㎡														
5	法定建蔽率(%)	50%														
6	法定建築面積(㎡)	9400.32㎡ x 50% =4700.16㎡														
7	法定容積率(%)	200%														
8	法定容積樓地板面積(㎡)	9400.32㎡ x 200% =18800.64㎡														
9	都市更新獎勵容積(%)	申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵 = 120.89㎡ （ 0.64% ）														
		人行步道退縮4M以上 = 1314.96㎡ （ 6.99% ）														
		更新時程獎勵 = 940.03㎡ （ 5.00% ）														
		更新單元規模達3000㎡以上 = 2820.09㎡ （ 15.00% ）														
		處理占有他人土地之舊違章建築戶 = 3760.12㎡ （ 20.00% ）														
		區內道路容移 = 1205.78㎡ （ 6.41% ）														
10	允建容積率及樓地板面積(㎡)	18800.64 + 120.89 + 1314.96 + 940.03 + 2820.09 + 3760.12 + 1205.78 = 28962.51㎡ （ 308.10% ）														
11	實設建築面積(㎡)	3599.26㎡														
12	實設建蔽率(%)	38.29 %														
13	法定空地面積(㎡)	4700.16㎡														
14	實設法定空地面積(㎡)	5801.06㎡														
15	允建容積率(%)	308.10%														
16	實設總容積樓地板面積(㎡)	28956.19㎡ + 4.42㎡ = 28960.61㎡ < 允建總樓地板面積 = 28962.51㎡...OK														
17	興建樓層數	A棟：20層、B棟10層、C棟14層														

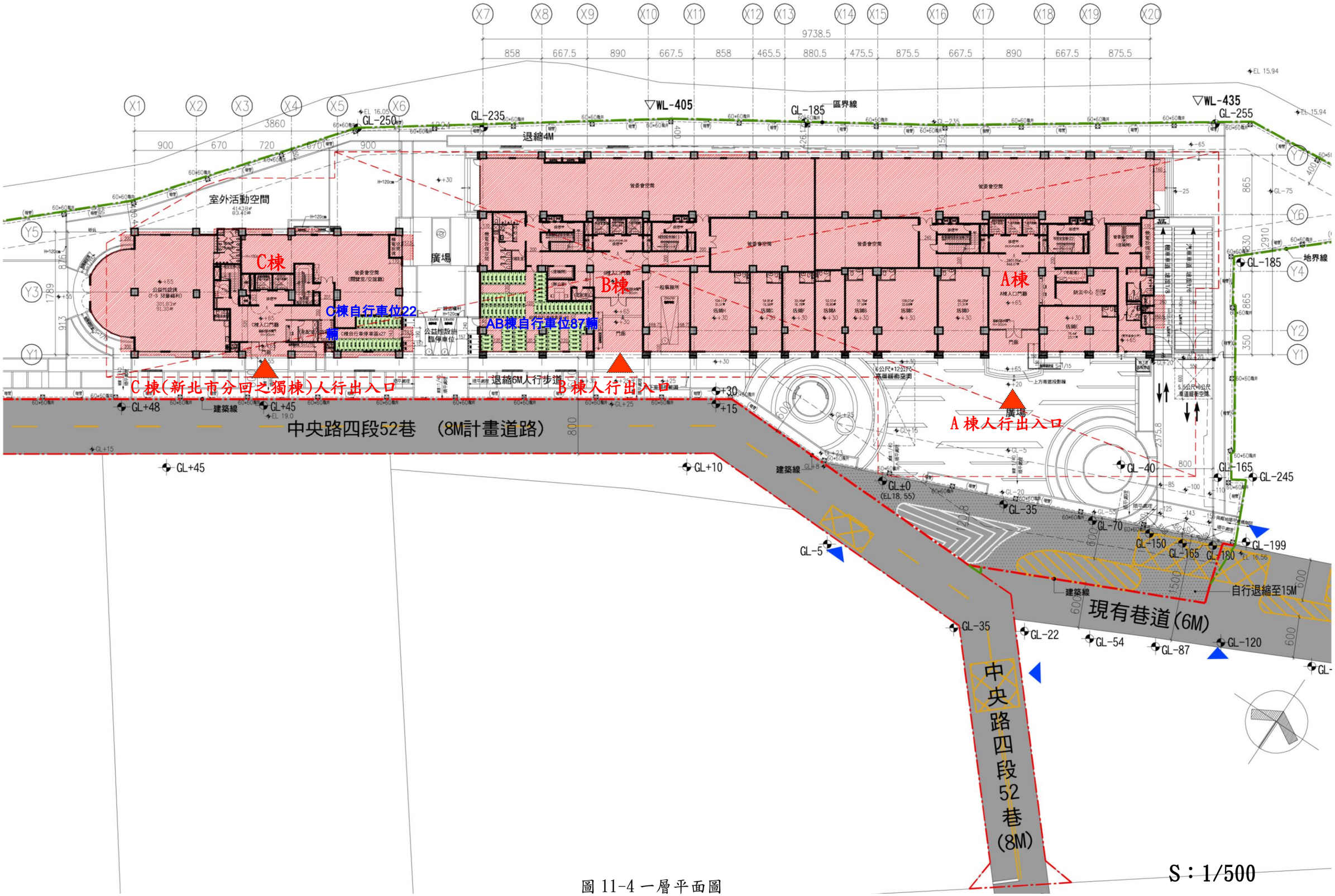
18 面積計算	項目		樓地板面積(㎡)	機電設備(㎡)	梯廳(㎡)	陽台(㎡)	管委會使用空間(㎡) 防災中心(㎡)	計入容積(㎡)	公益性設施(㎡)	店鋪(㎡)	車道(㎡) 停車空間(㎡)	一般事務所(㎡)	室內自行車停車空間(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	戶數	用途	樓高(含G.L.抬高0.65M)
	地下三層		5640.10													停車空間	3.20M
	地下二層		5640.10													停車空間	3.20M
	地下一層		5640.10													停車空間	4.00M
	小計		16920.30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	騎樓																
	小計																
	一層		2793.17	222.80	279.31	0	299.09	0	0	598.53	47.60	978.69	167.85	1944.37	9	社區入口門廳、一般事務所入口門廳、店鋪、自行車停車空間、管委會空間、防災中心	4.20M
	A棟	二層	853.73	101.62	103.23	49.88		25.05						673.93	12	集合住宅	3.40M
		三層至七層	837.84	101.62	103.23	47.81		25.36						658.35	12	集合住宅	3.40M
		八層至二十層	837.84	96.27	90.79	41.74		7.01						657.79	8	集合住宅	3.40M
		屋突一層	212.24											0		機房	3.0M
		屋突二層	212.24											0		機房	3.0M
		屋突三層	212.24											0		機房	3.0M
	小計		16571.57	1861.23	1799.65	831.55	0	242.98	0	0	0	0	0	12516.95	176		69.45M
	B棟	二層	986.48	102.39	98.17	46.20		0				986.48		785.92	1	一般事務所	3.60M
		三至十層	986.48	102.39	98.17	46.20		0				986.48		785.92	1	一般事務所	3.60M
		屋突一層	208.53											0		機房	3.0M
		屋突二層	208.53											0		機房	3.0M
		屋突三層	208.53											0		機房	3.0M
	小計		9503.91	921.51	883.53	415.80	0	0	0	0	0	8878.32	0	7073.28	9		37.25M
	C棟	一層	756.79	71.14	71.66	0	17.01	0	301.83	0	0	0	46.30	295.15	1	C棟入口門廳、管委會空間、公益性設施、自行車停車空間	4.20M
		二層	657.68	73.54	74.47	53.80		29.62						539.29	8	集合住宅	3.40M
		三至五層	657.68	73.54	74.47	38.72		14.54						524.21	8	集合住宅	3.40M
		六至十四層	700.79	73.54	74.47	34.07		4.39						557.17	6	集合住宅	3.40M
		屋突一層	99.78											0		機房	3.0M
		屋突二層	99.78											0		機房	3.0M
		屋突三層	99.78											0		機房	3.0M
	小計		9993.96	1027.16	1039.77	476.59	17.01	112.74	301.83	0	0	0	46.30	7421.59	87		49.05M
	合計		55782.91	4032.70	4002.26	1723.94	316.10	355.72	301.83	598.53	47.60	9857.01	214.15	28956.19	281		
	總樓地板面積		55782.91㎡														
	商業使用容積		7073.28 + 598.53 = 9476.85㎡														
	住宅使用容積		(1944.37－598.53－705.09) + 12516.95 + 7421.59 = 20579.29㎡														

19	停車數量檢討	法定停車	建築技術規則： 住宅樓地板面積：26,543.59㎡ 2,793.17+16,571.57-(212.24*3)+9,993.96-(99.78*3)-978.69-598.53-301.83 =26,543.59㎡ (26,543.59-500) / 150 =173.62，取174輛 一般事務所樓地板面積：9,800.31㎡ 978.69-56.70(門廊)+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31㎡ 9,800.31 / 150 =65.34，取66輛 店鋪樓地板面積：598.53 / 150 =3.99，取4輛 公益性設施樓地板面積：301.83 / 500 =0.6，取1輛 合計：174+66+4+1 =245輛 土管要點：(依建築技術規則設置) 住宅樓地板面積：26,543.59㎡ 2,793.17+16,571.57-(212.24*3)+9,993.96-(99.78*3)-978.69-598.53-301.83 =26,543.59㎡ (26,543.59-500) /150 =173.62，取174輛 一般事務所樓地板面積：9,800.31㎡ 978.69-56.70(門廊)+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31㎡ 9,800.31 /150 =65.34，取66輛 店鋪樓地板面積：598.53㎡ / 150 =3.99，取4輛 公益性設施樓地板面積：301.83㎡ / 150 =0.6，取1輛 合計：174+66+4+1 =245輛 都審原則： 室內樓地板面積<50㎡：A棟住宅 4(戶)*6(層)*0.7 =16.80，取17輛 C棟住宅 4(戶)*(4層)*0.7 =11.20，取12輛 室內樓地板面積>50㎡且<66㎡：A棟住宅 6(戶)*6(層)+2(戶)*13(層)*0.8 =49.60 ，取50輛 C棟住宅 0(戶)*0(層)*0.8 =0輛 室內樓地板面積>66㎡：A棟住宅 2(戶)*6(層)+6(戶)*13(層) =90，取90輛 C棟住宅 4(戶)*4(層)+6(戶)*9(層) =70。取70輛 小計：17+12+50+0+90+70 =239輛 A棟店鋪：5戶 (都審以一戶一車位為原則)，取5輛 B棟店鋪：3戶 (都審以一戶一車位為原則)，取3輛 一般事務所樓地板面積 =9,800.31㎡ (以建築技術規則檢討) 978.69-56.70(門廊)+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31㎡ (9,800.31㎡ - 300) / 150 =63.34 取64輛 C棟公益性設施樓地板面積：301.83㎡ / 500 =0.6，取1輛 合計：239 + 5 + 3 + 64 + 1 =312輛 本案法定汽車位數從嚴檢討，取都審原則之數量。 實設汽車位：344輛 >都審原則312輛...OK
		自設汽車	32 輛
		實設汽車	344 輛
		法定機車	土管要點： 住宅各層分戶樓地板面積 <66㎡： A棟2F～7F A1~A8：(55.65*2)+(23.8*4)+(54.44*2) =315.38㎡ 2F～7F A10~A11、8F～20F A6~A7：59.62*2 =119.24㎡ (315.38*6(層)+119.24*19(層))/100 =41.58，取42輛 C棟2F～5F C2、C3、C6、C7戶：(32.08+32.12)*2 =128.40㎡ 128.40*4(層)/100 =5.14，取6輛 住宅各層分戶樓地板面積 >66㎡： A棟2F～7F ：2戶 8F～20F：6戶 2(戶)*6(層)+6(戶)*13(層) =90戶，取90輛 C棟2F～5F ：4戶 6F～14F：6戶 4(戶)*4(層)+6(戶)*9(層) =70戶，取70輛 AB棟店鋪樓地板面積：598.53 / 100 =5.99，取6輛 B棟辦公室樓地板面積：9,800.31㎡ 978.69-56.70(門廊)+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31㎡ 9,800.31 / 100 =98.0，取98輛 C棟公益性設施：取1輛 (依土管要點規定第七點，(二)3.其他使用不得低於法定汽車停車位等輛數) 合計：42+6+90+70+6+98+1 =313輛 都審原則：

			A棟住宅：176戶　(都審以一戶一車位為原則)　取176輛 A棟店鋪：5戶　　(都審以一戶一車位為原則)　取5輛 B棟店鋪：3戶　　(都審以一戶一車位為原則)　取3輛 B棟一般事務所樓地板面積 =9,800.31㎡（以土管檢討） 978.69-56.70(門廊)+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31㎡ 9,800.31 / 100 =98.0　取98輛 C棟住宅：86戶　(都審以一戶一車位為原則)　取86輛 （依108年10月02日 新北財開字第1081805440號函，本案分回之C棟取消社會住宅之設定，修改為一般住宅。） C棟公益性設施：1戶 合計：176 + 5 + 3 + 98 + 86 + 1 =369輛 本案法定機車位數從嚴檢討，取都審原則之數量。 實設機車位：373輛 >都審原則369輛...OK
		自設機車	4輛
		實設機車	373 輛
		法定自行車	土管要點：(法定機車位之15%) AB棟機車位：42+90+6+98 =236輛 236*15% =35.40，取36輛 C棟機車位：6+70+1 =77輛 77*15% =11.55，取12輛 都審原則：(法定機車位之1/4) A棟住宅 176戶，取176輛 A棟店鋪： 5戶，取　5輛 B棟店鋪： 3戶，取　3輛 B棟一般事務所：98輛 合計：176+5+3+98 =282輛 A棟汽車折減後數量：17+50+90 =157輛 282*1/4+(176-157) =89.50，取90輛 實設90輛 > 法定90輛...OK C棟住宅 86戶，取86輛 C棟公益性設施：1戶，取1輛 合計：86+1 =87輛 C棟汽車折減後數量：12+0+70 =82輛 87*1/4+(86-82) =25.75，取26輛 實設27輛≧法定26輛...OK 本案自行車位數從嚴檢討，取都審原則之數量。 AB棟實設自行車位：90輛 ≧都審原則90輛...OK C棟實設自行車位：27輛 ≧都審原則26輛...OK
		實設自行車	117輛
20	工程造價		55782.91㎡ x $14,590 = $ 813,872,657
21	基地容積15%免計部分		(4032.70 + 316.10) =4348.80㎡　>(18800.64 + 120.89 + 1314.96 + 940.03 + 2820.09 + 3760.12 + 1205.78) x 15% = 4344.38㎡　;　4348.80 - 4344.38 =4.42㎡...計入容積
22	開挖率		■都市計畫法新北市施行細則規定，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。 ■「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點規定，第十九點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%。 故本案從嚴檢討，取新北市施行細則之建蔽率加基地面積百分之十檢討。 5640.10 / 9400.32 =60 %　≤　60%...OK



圖 11-3 建築配置套繪都市計畫地形圖



C棟
B棟
A棟
C棟自行車位22輛
AB棟自行車位87輛
C 棟(新北市分回之獨棟)人行出入口
B 棟人行出入口
A 棟人行出入口
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
現有巷道(6M)
中央路四段52巷(8M)
室外活動空間
廣場
退縮4M
退縮6M人行步道
自行退縮至15M
區界線
地界線
建築線
S：1/500

圖 11-4 一層平面圖

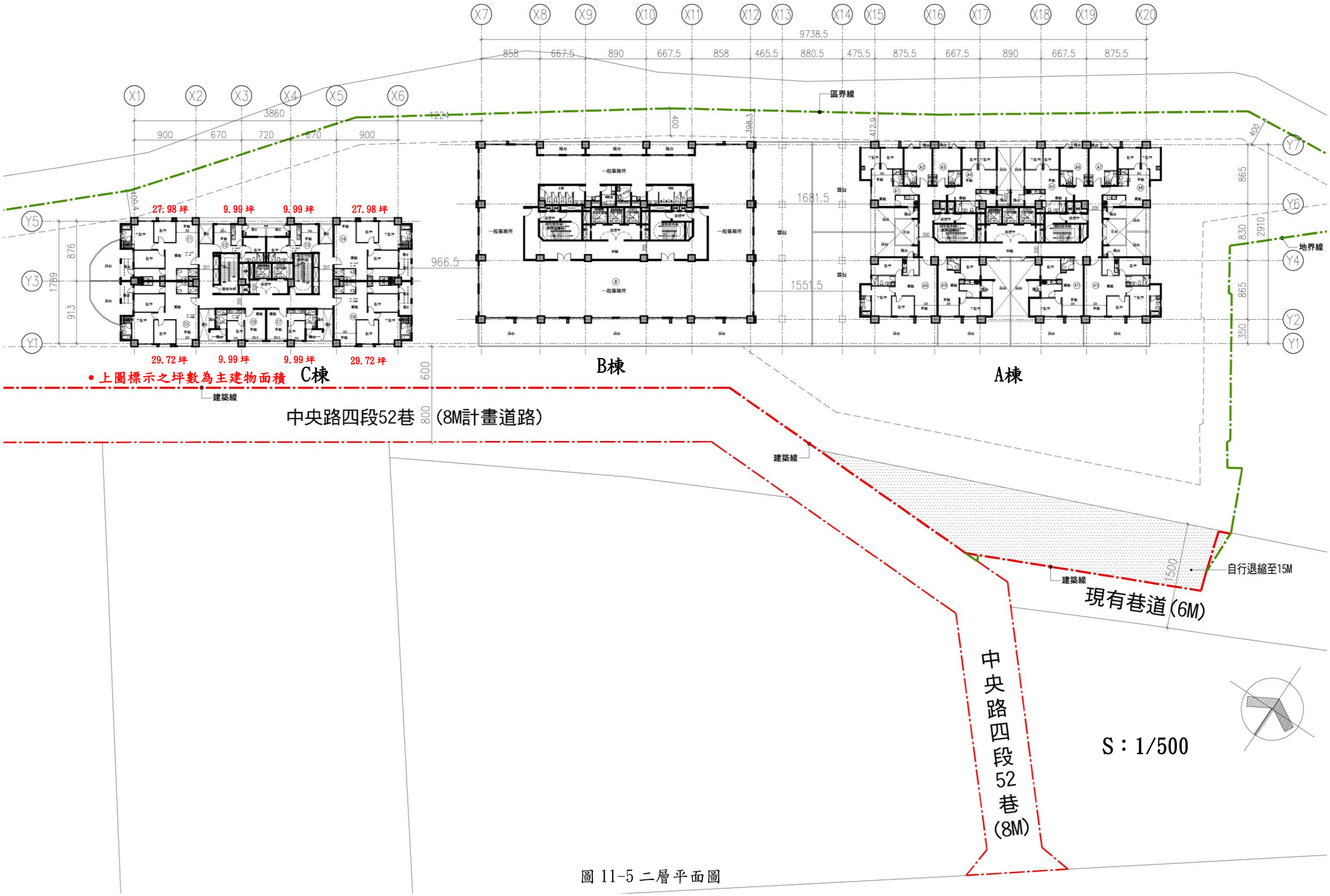

X1
X2
X3
X4
X5
X6
X7
X8
X9
X10
X11
X12
X13
X14
X15
X16
X17
X18
X19
X20
Y1
Y2
Y3
Y4
Y5
Y6
Y7
9738.5
858
667.5
890
667.5
858
465.5
880.5
475.5
875.5
667.5
890
667.5
875.5
3860
900
670
720
670
900
1224
400
398.3
412.9
400
865
830
2910
865
350
876
1789
913
1681.5
1551.5
966.5
600
800
區界線
地界線
建築線
27.98 坪
9.99 坪
9.99 坪
27.98 坪
29.72 坪
9.99 坪
9.99 坪
29.72 坪
C棟
B棟
A棟
一般事務所
露台
陽台
• 上圖標示之坪數為主建物面積
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
現有巷道(6M)
自行退縮至15M
1500
中央路四段52巷(8M)
S：1/500

圖 11-5 二層平面圖

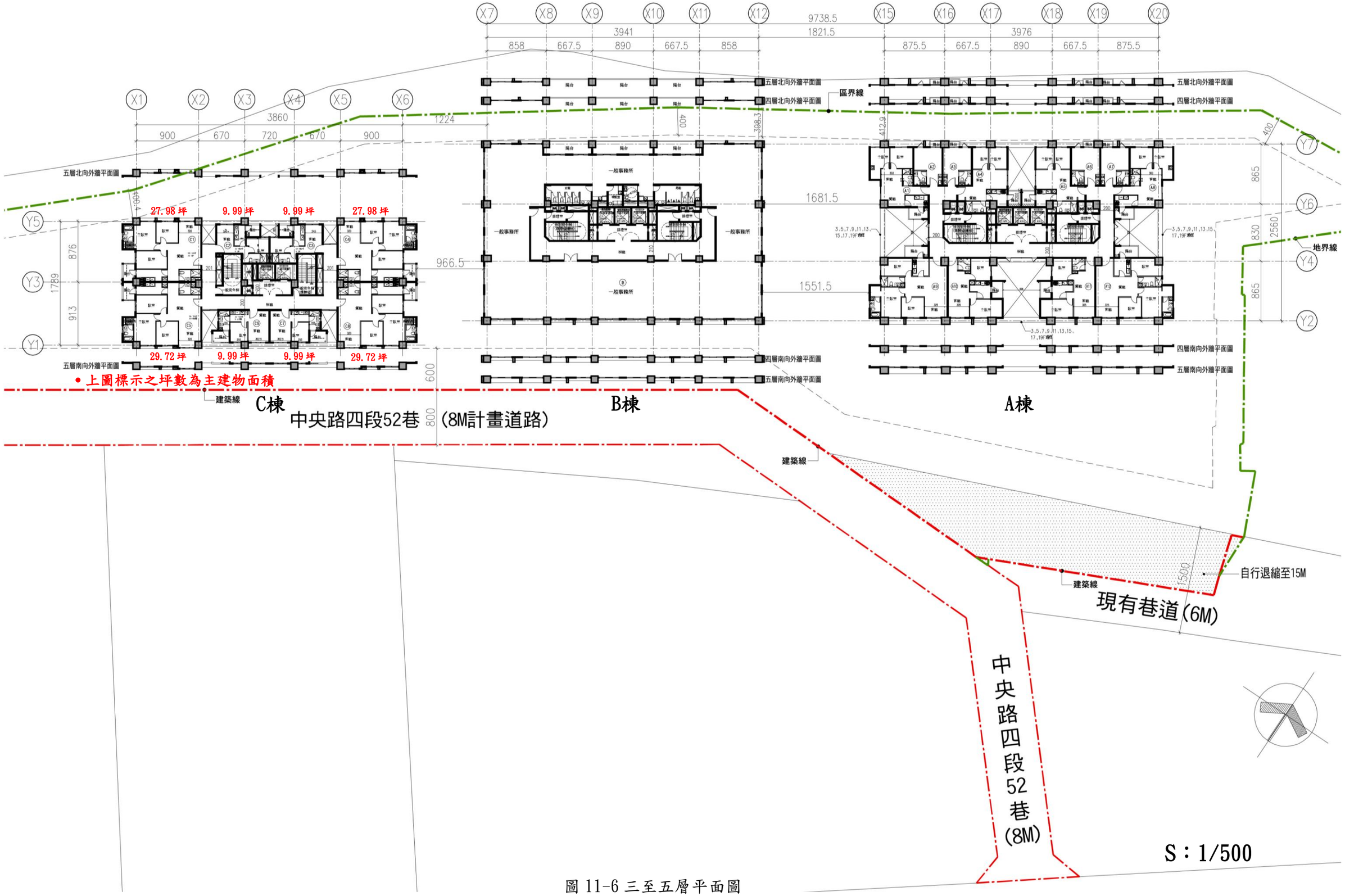


圖 11-6 三至五層平面圖

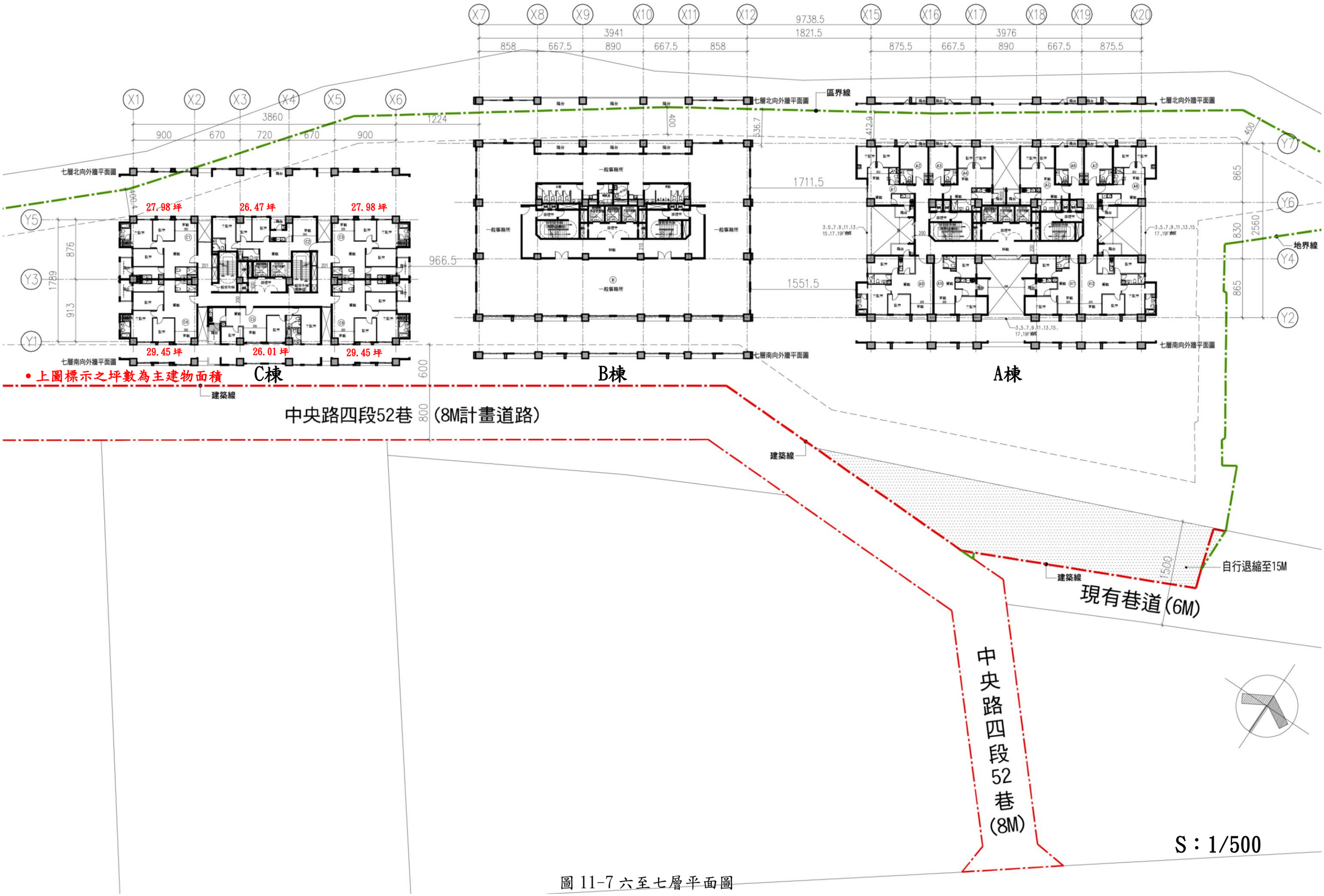


圖 11-7 六至七層平面圖

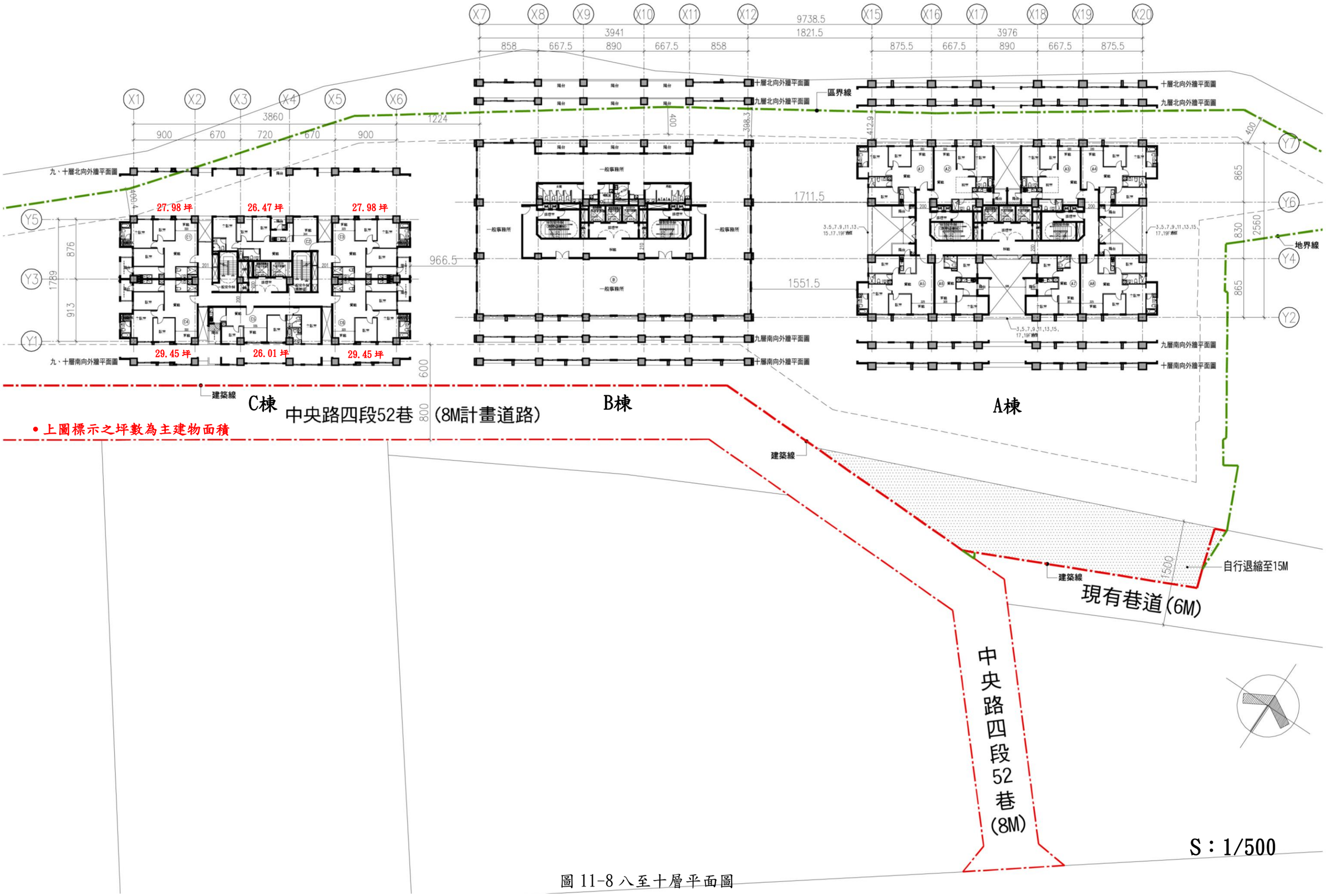
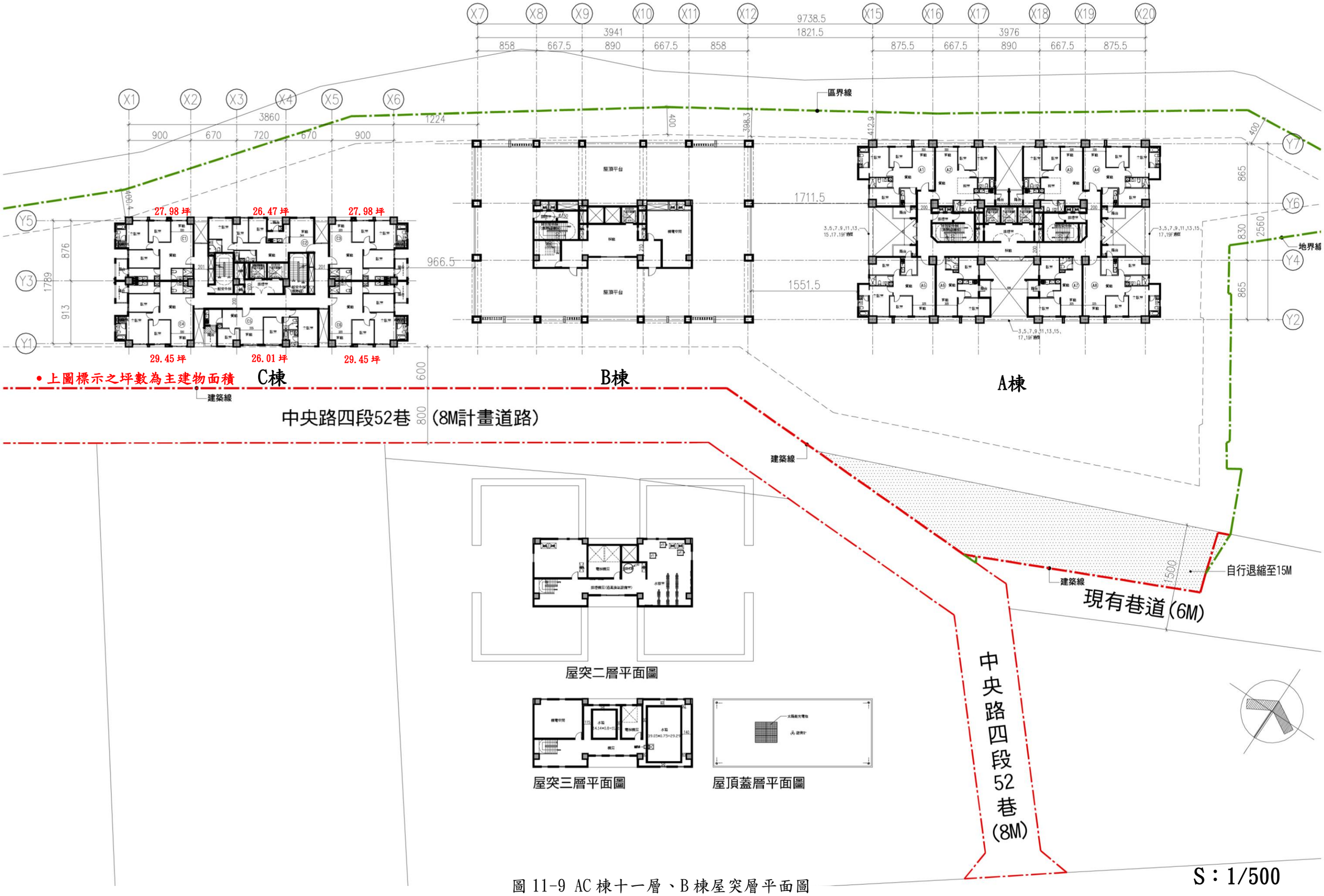


圖 11-8 八至十層平面圖

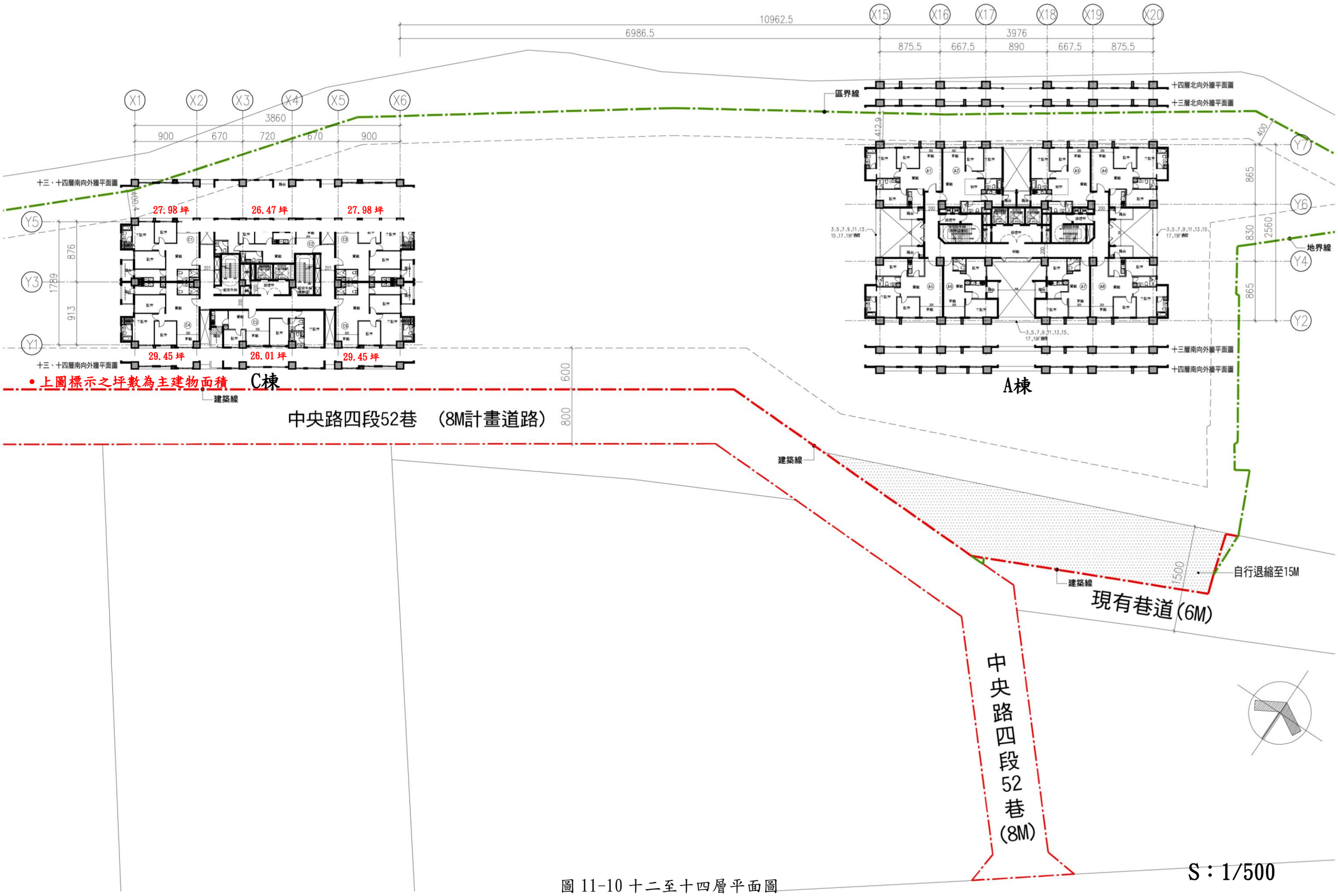


屋突二層平面圖

屋突三層平面圖

屋頂蓋層平面圖

圖 11-9 AC 棟十一層、B 棟屋突層平面圖



• 上圖標示之坪數為主建物面積

圖 11-10 十二至十四層平面圖

S：1/500

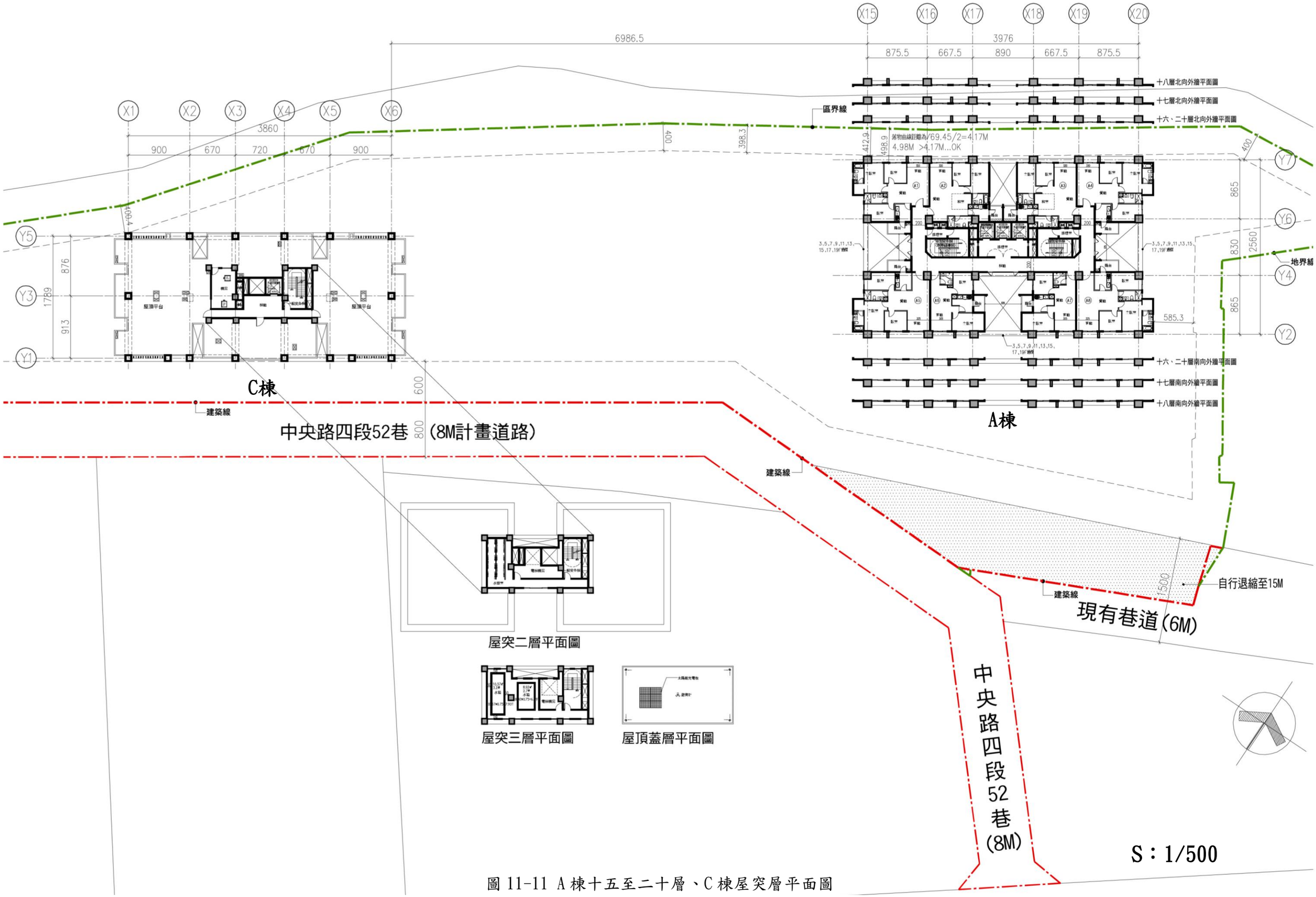


圖 11-11 A 棟十五至二十層、C 棟屋突層平面圖

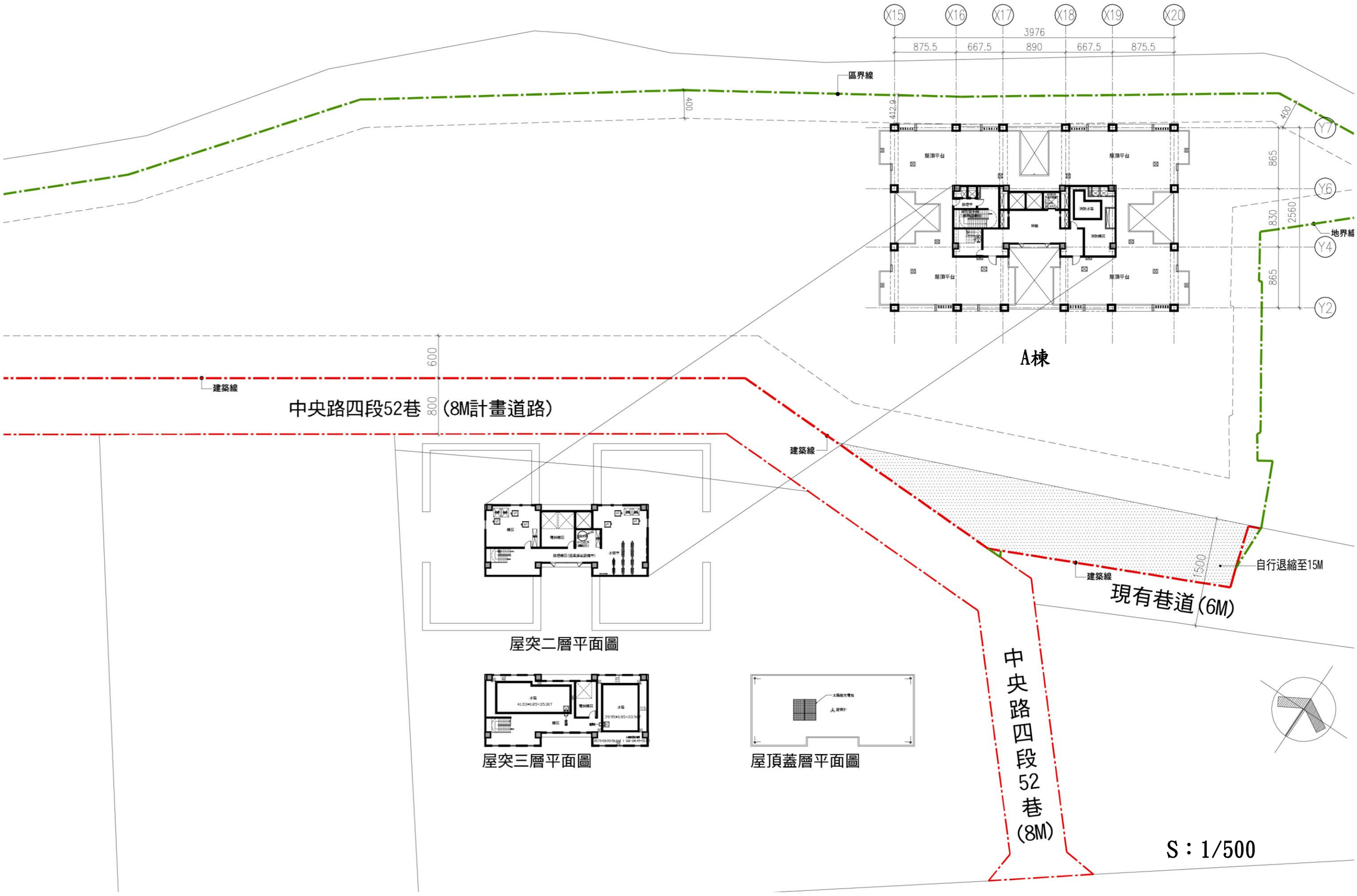


圖 11-12 A 棟屋突層平面圖

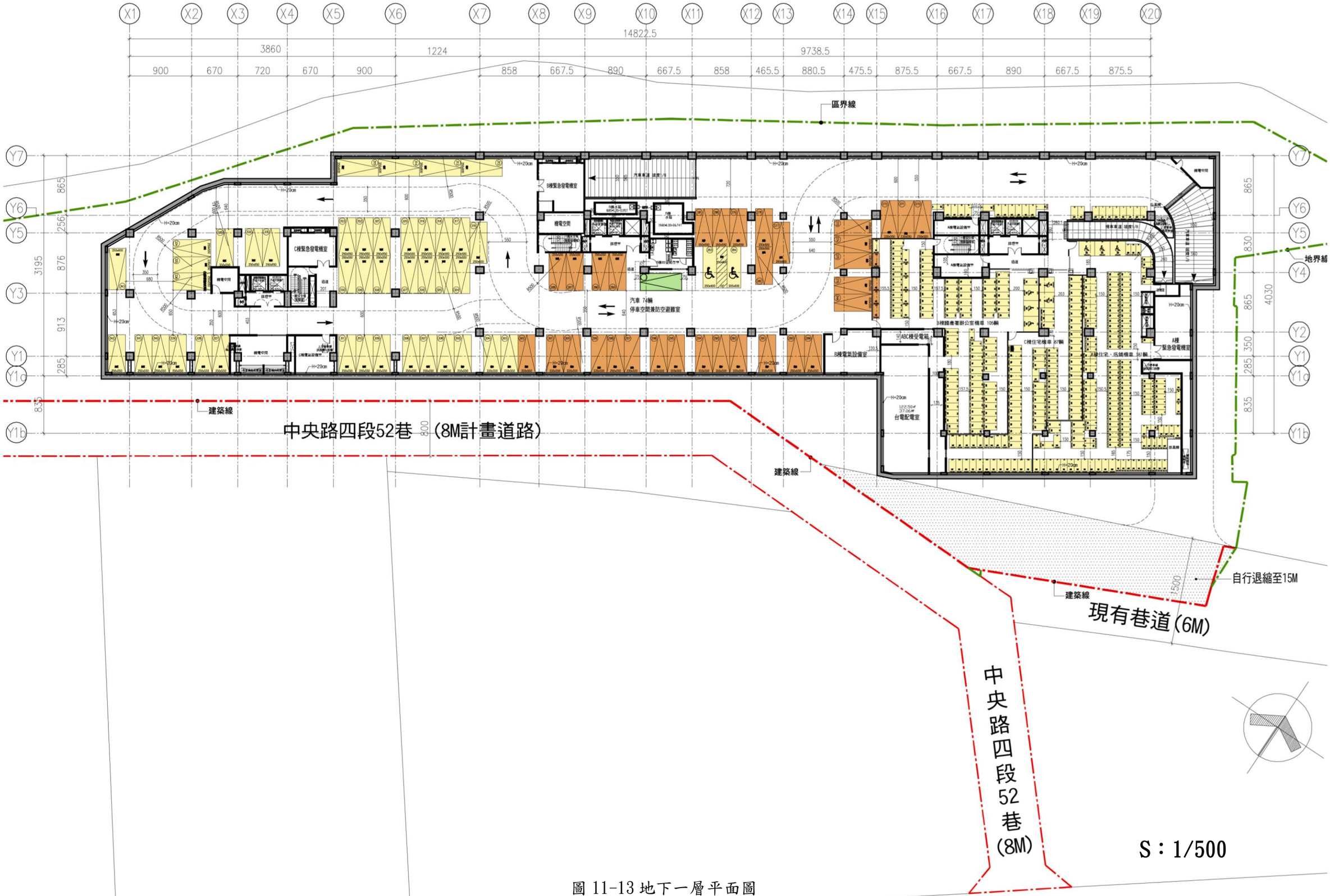


圖 11-13 地下一層平面圖

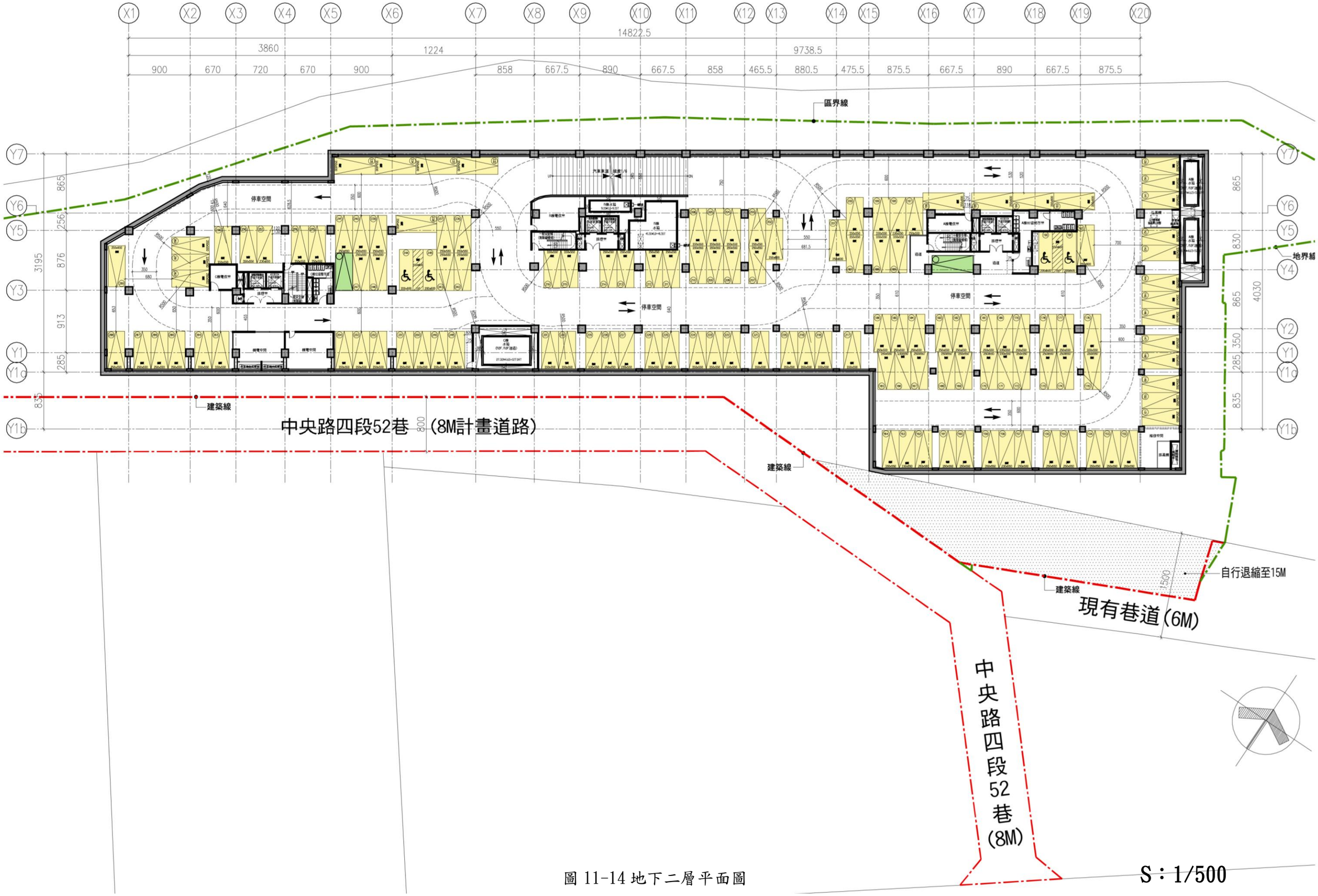


圖 11-14 地下二層平面圖

S：1/500

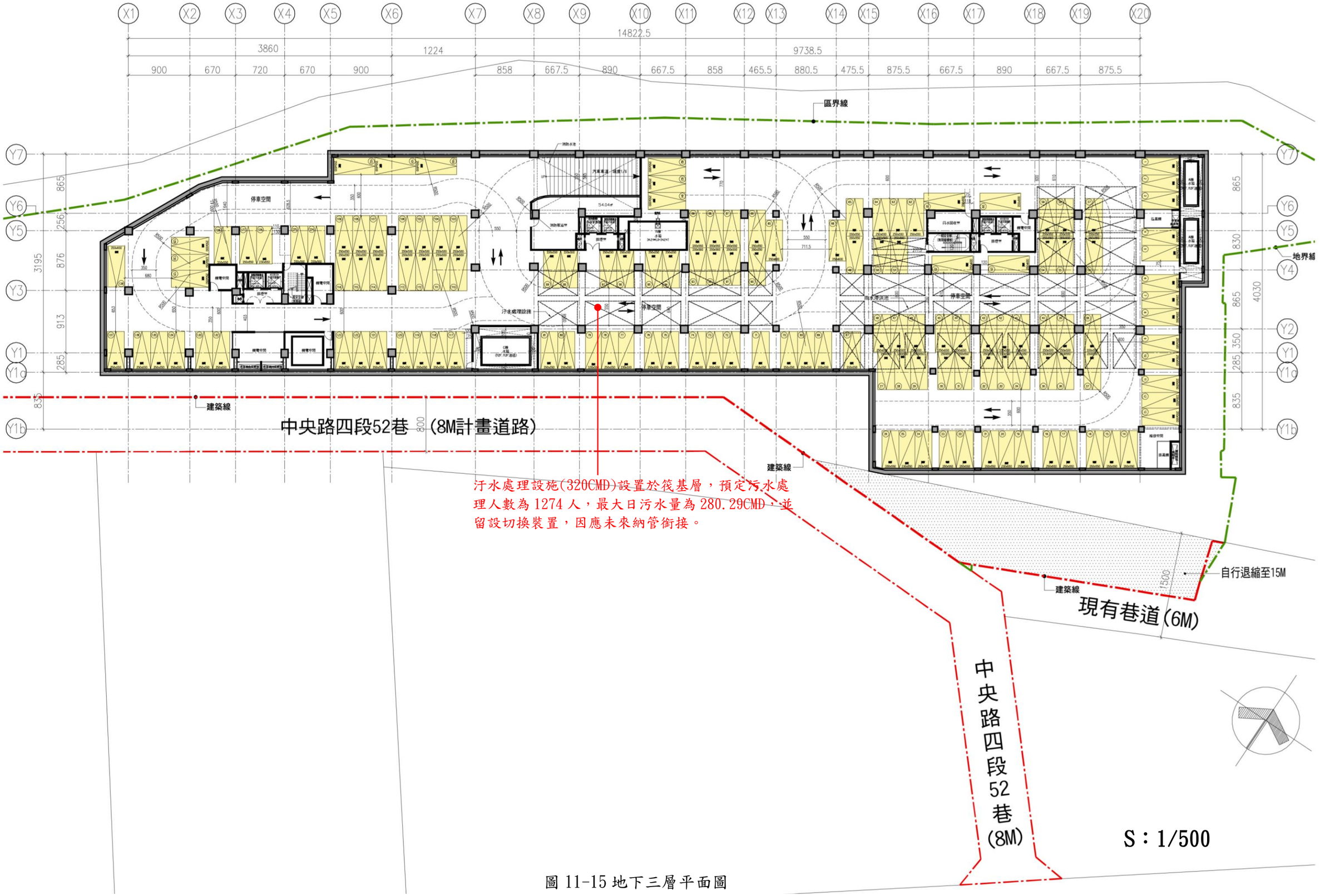
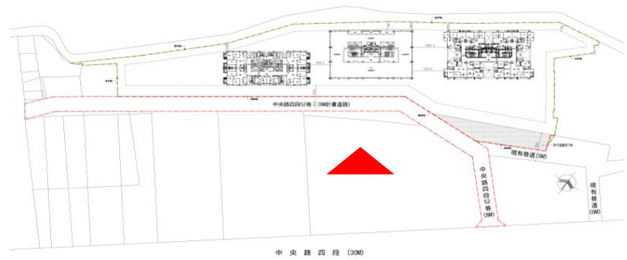
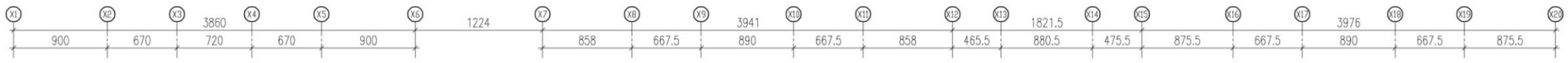


圖 11-15 地下三層平面圖


中央路四段(30M)


X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14 X15 X16 X17 X18 X19 X20
900 670 720 670 900 858 667.5 890 667.5 858 465.5 880.5 475.5 875.5 667.5 890 667.5 875.5
3860
1224
3941
1821.5
3976

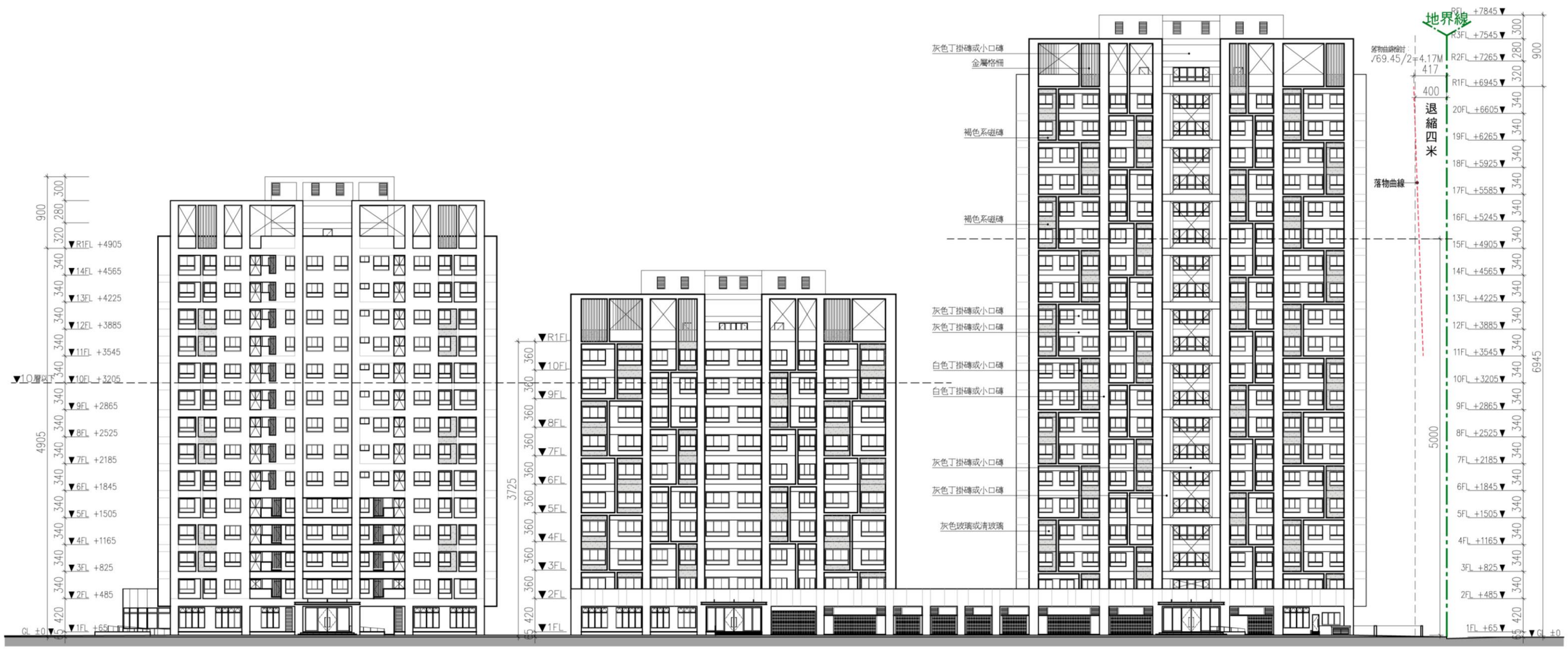

灰色丁掛磚或小口磚
金屬格柵
褐色系磁磚
灰色丁掛磚或小口磚
灰色丁掛磚或小口磚
白色丁掛磚或小口磚
白色丁掛磚或小口磚
灰色丁掛磚或小口磚
灰色丁掛磚或小口磚
灰色玻璃或清玻璃
地界線
落物曲線檢討
√69.45/2=4.17M
417
400
退縮四米
落物曲線
RFL +7845
R3FL +7545
R2FL +7265
R1FL +6945
20FL +6605
19FL +6265
18FL +5925
17FL +5585
16FL +5245
15FL +4905
14FL +4565
13FL +4225
12FL +3885
11FL +3545
10FL +3205
9FL +2865
8FL +2525
7FL +2185
6FL +1845
5FL +1505
4FL +1165
3FL +825
2FL +485
1FL +65
GL ±0
900
4905
3725
5000
6945

圖 11-16 南向立面圖

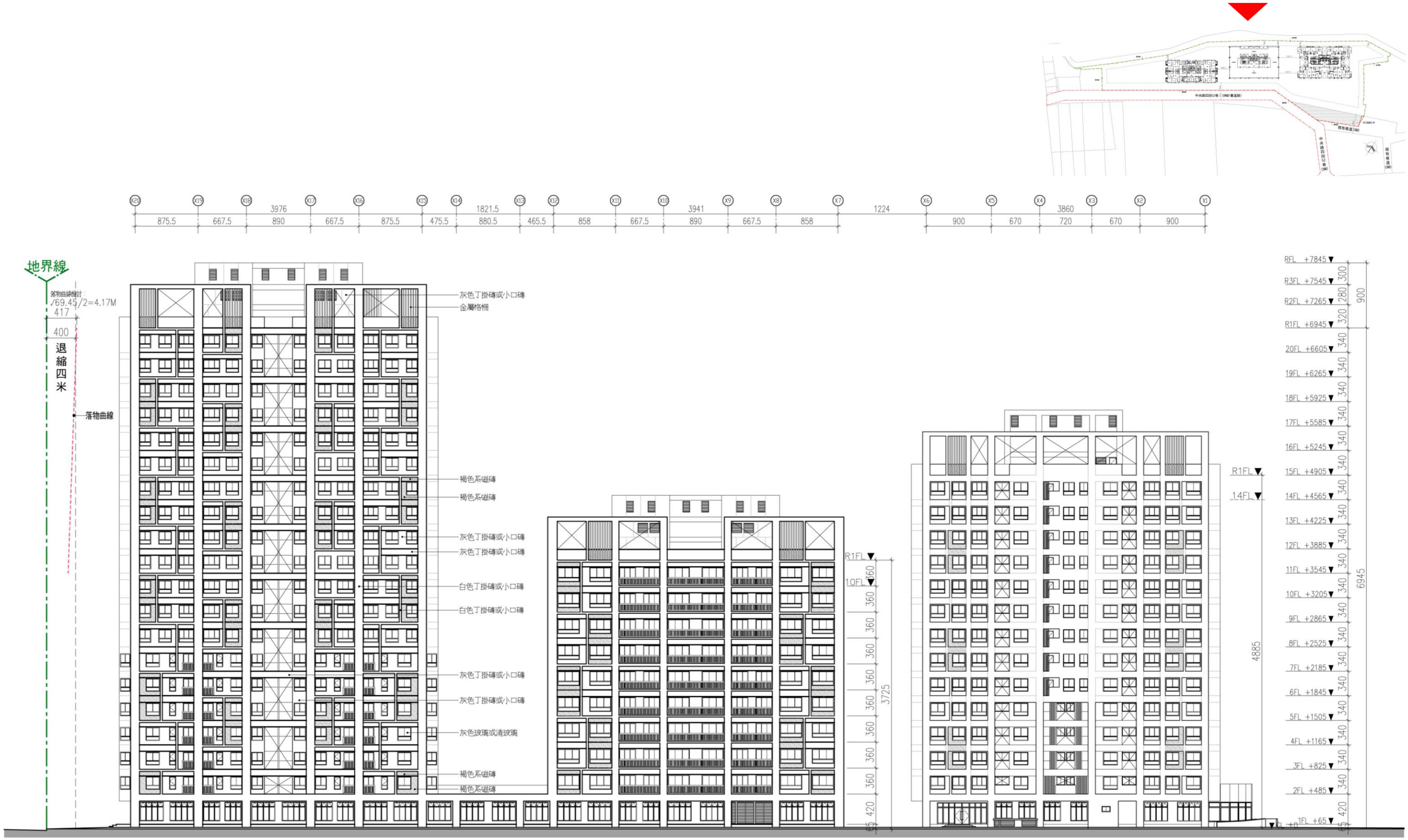
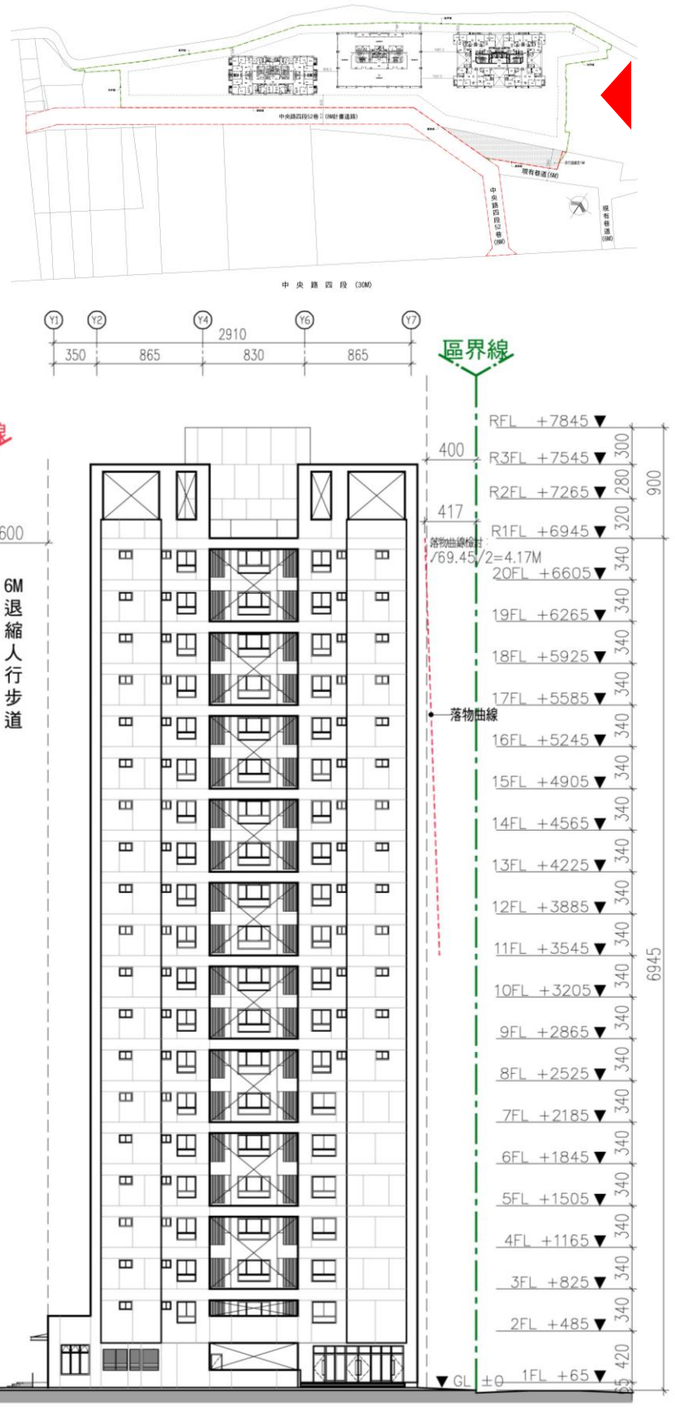
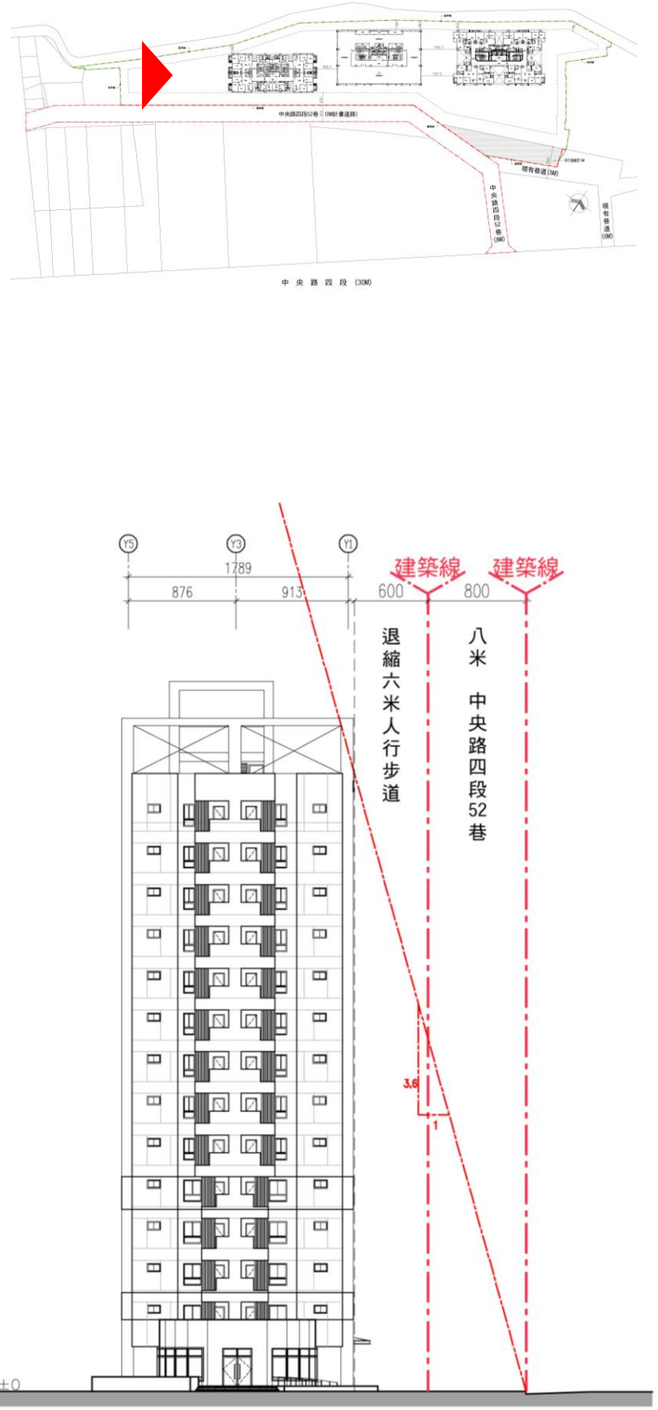

地界線
落物曲線檢討：
√69.45/2=4.17M
417
400
退縮四米
落物曲線
3976
1821.5
3941
1224
3860
875.5
667.5
890
667.5
875.5
475.5
880.5
465.5
858
667.5
890
667.5
858
900
670
720
670
900
灰色丁掛磚或小口磚
金屬格柵
褐色系磁磚
褐色系磁磚
灰色丁掛磚或小口磚
灰色丁掛磚或小口磚
白色丁掛磚或小口磚
白色丁掛磚或小口磚
灰色丁掛磚或小口磚
灰色丁掛磚或小口磚
灰色玻璃或清玻璃
褐色系磁磚
褐色系磁磚
R1FL
10FL
3725
R1FL
14FL
4885
RFL +7845
R3FL +7545
R2FL +7265
R1FL +6945
20FL +6605
19FL +6265
18FL +5925
17FL +5585
16FL +5245
15FL +4905
14FL +4565
13FL +4225
12FL +3885
11FL +3545
10FL +3205
9FL +2865
8FL +2525
7FL +2185
6FL +1845
5FL +1505
4FL +1165
3FL +825
2FL +485
1FL +65
900
6945

圖 11-17 北向立面圖



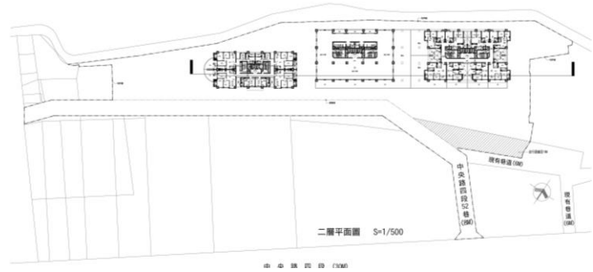
東向立面圖 S：1/500

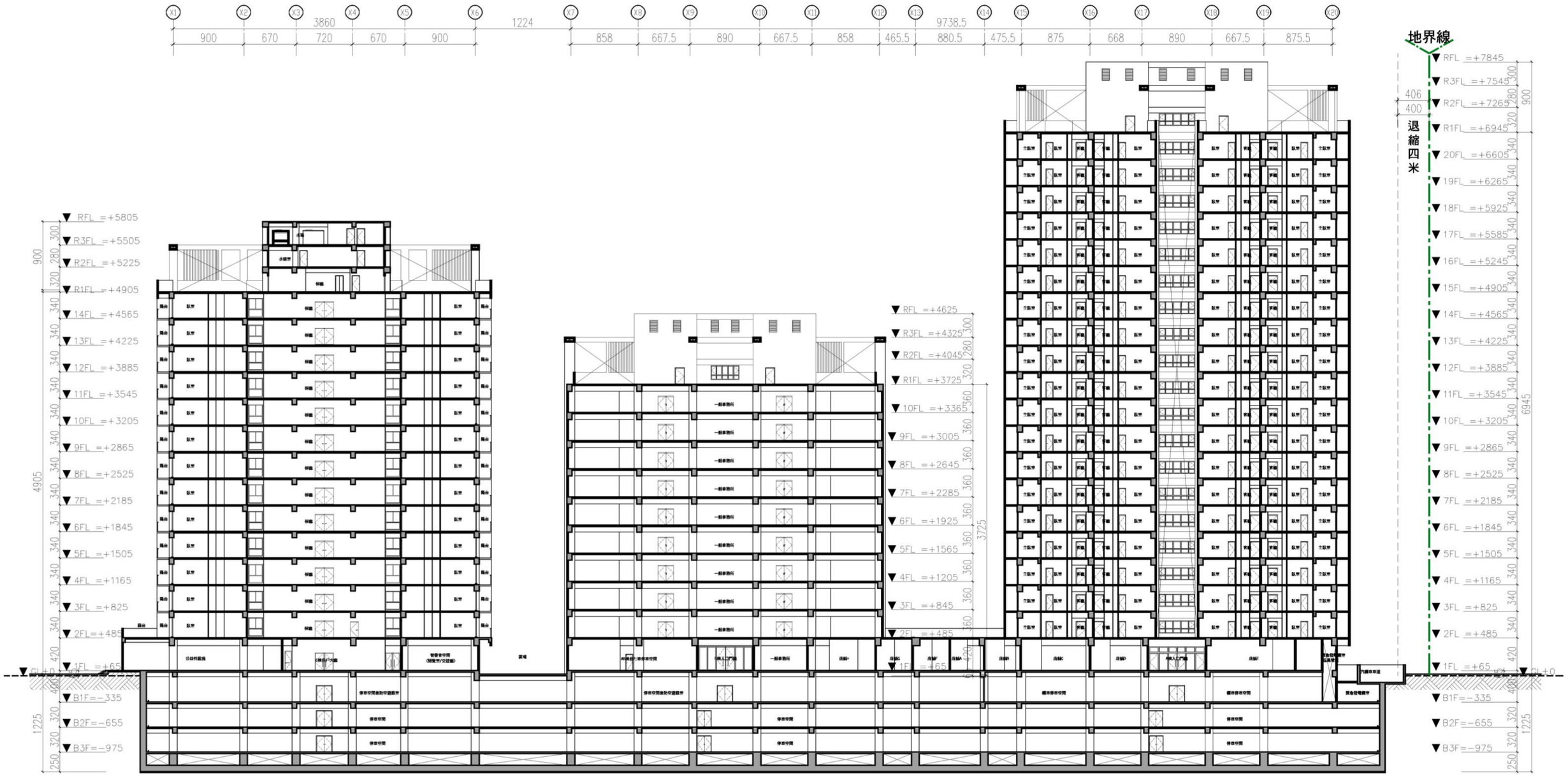


西向立面圖 S：1/500

圖 11-18 東向及西向立面圖

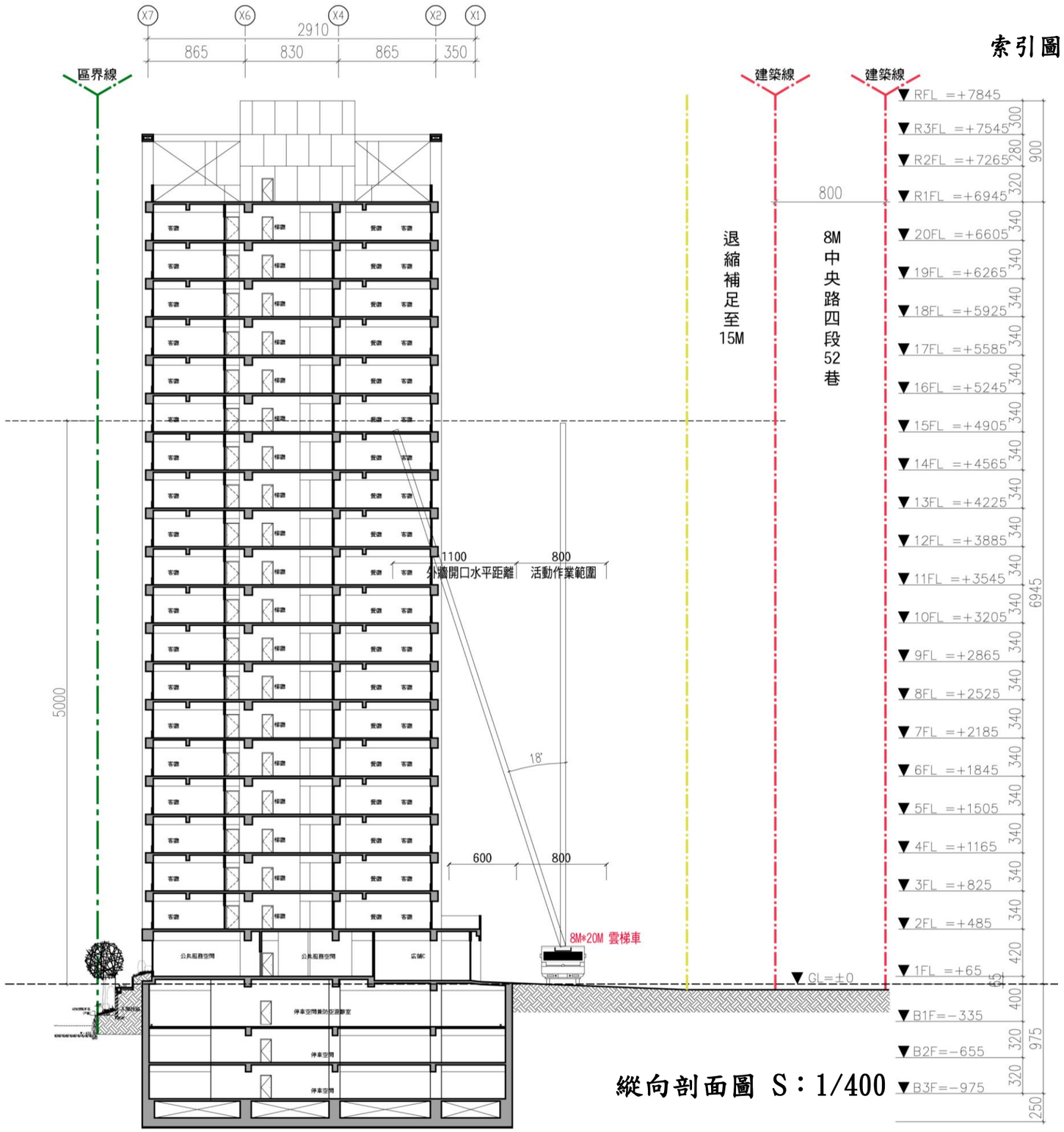
索引圖



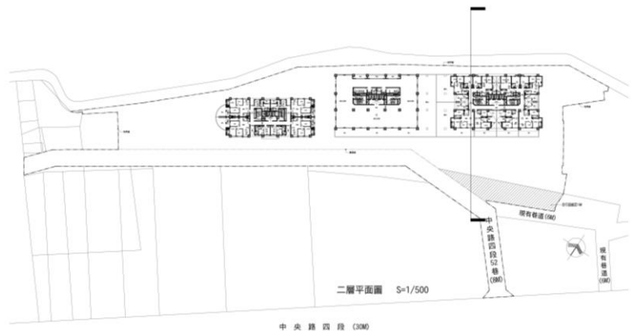


橫向剖面圖 S：1/500

圖 11-19 橫向剖面圖



索引圖



縱向剖面圖 S：1/400

圖 11-20 縱向剖面圖



圖 11-21 南向外觀透視模擬圖



圖 11-22 北向外觀透視模擬圖



圖 11-23 鳥瞰透視模擬圖

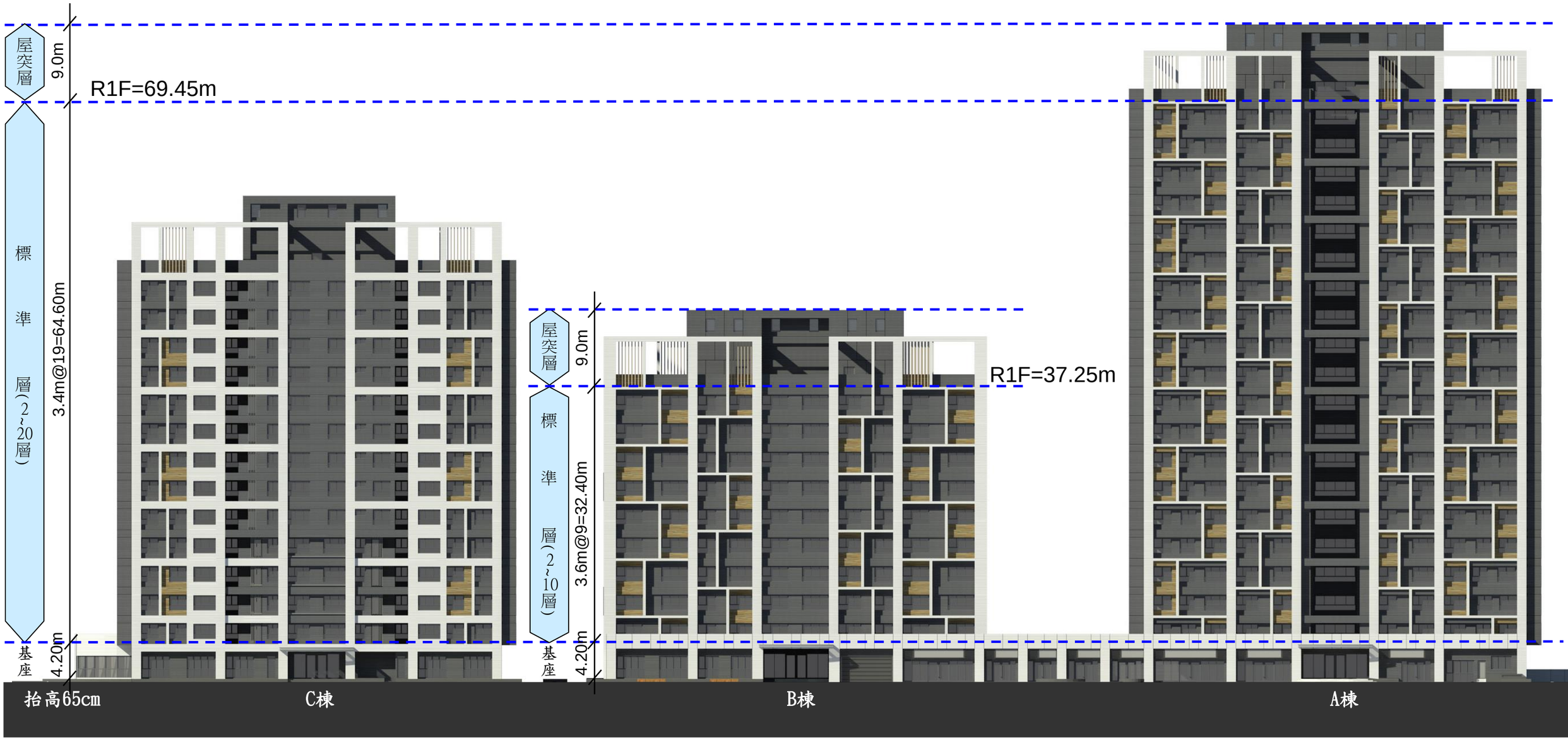

屋突層
9.0m
R1F=69.45m
標準層(2~20層)
3.4m@19=64.60m
基座
4.20m
抬高65cm
C棟
屋突層
9.0m
R1F=37.25m
標準層(2~10層)
3.6m@9=32.40m
基座
4.20m
B棟
A棟

圖 11-24 南向立面圖

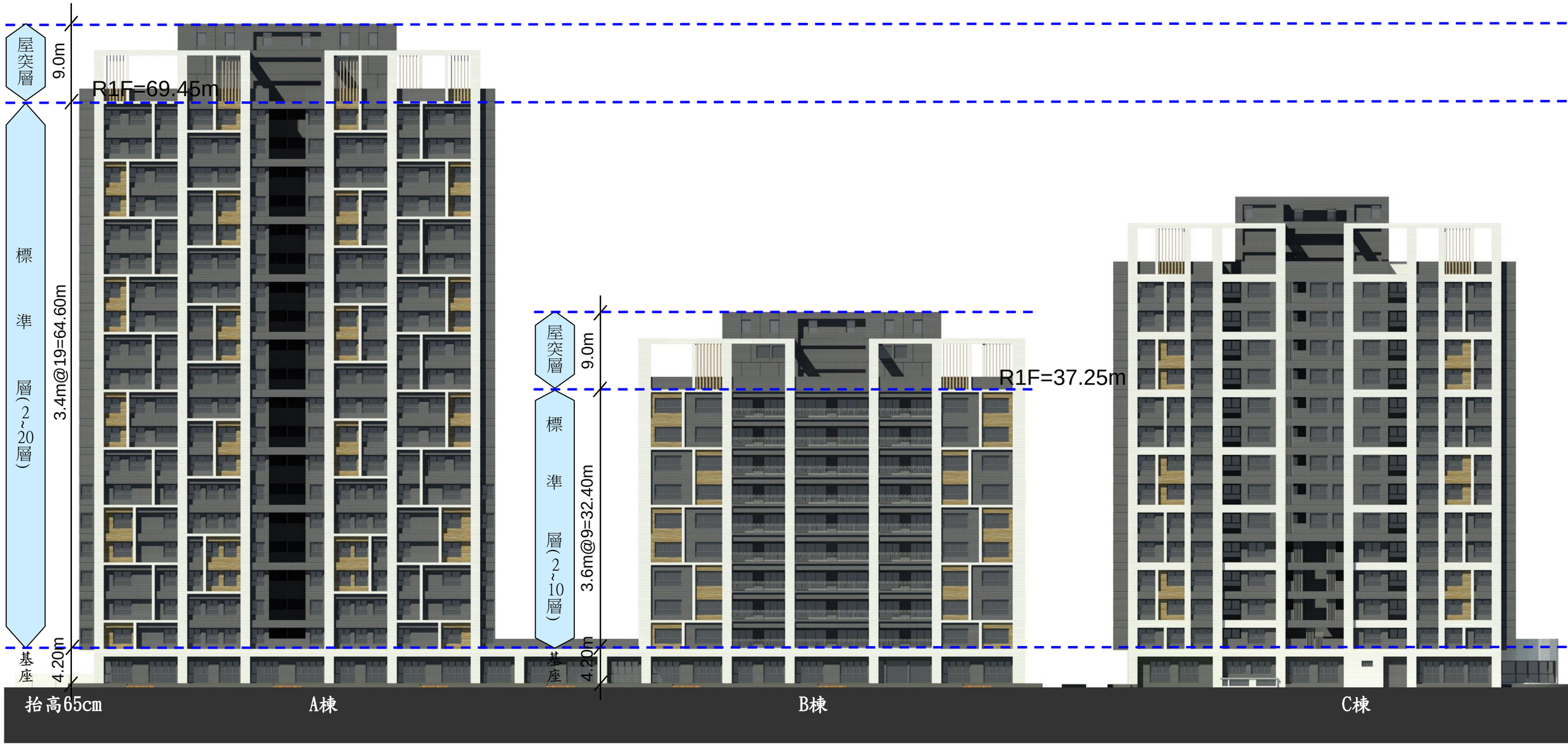

屋突層
9.0m
R1F=69.45m
標準層(2~20層)
3.4m@19=64.60m
基座
4.20m
抬高65cm
A棟
屋突層
9.0m
R1F=37.25m
標準層(2~10層)
3.6m@9=32.40m
基座
4.20m
B棟
C棟

圖 11-25 北向立面圖

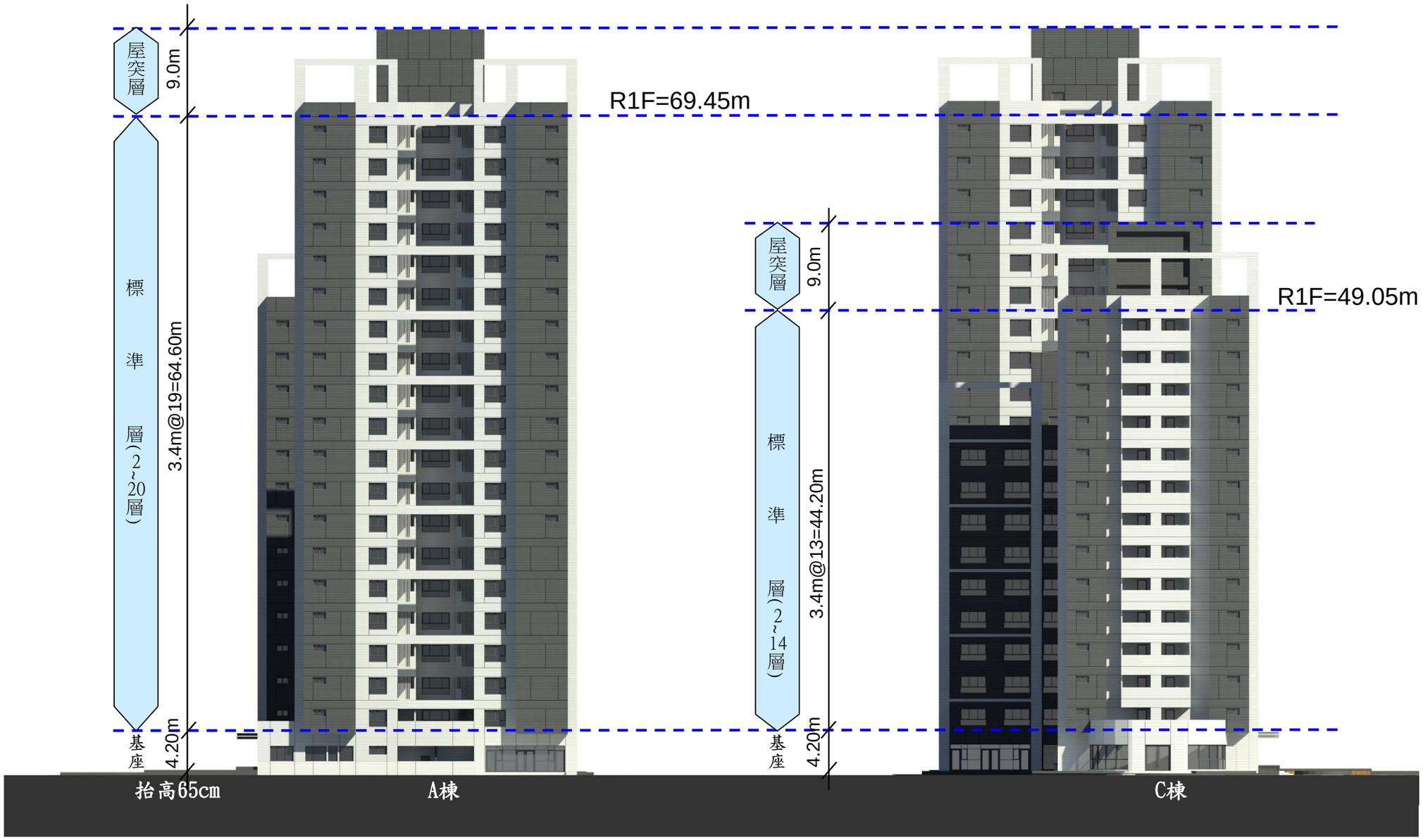


圖 11-26 東向立面圖、西向立面圖

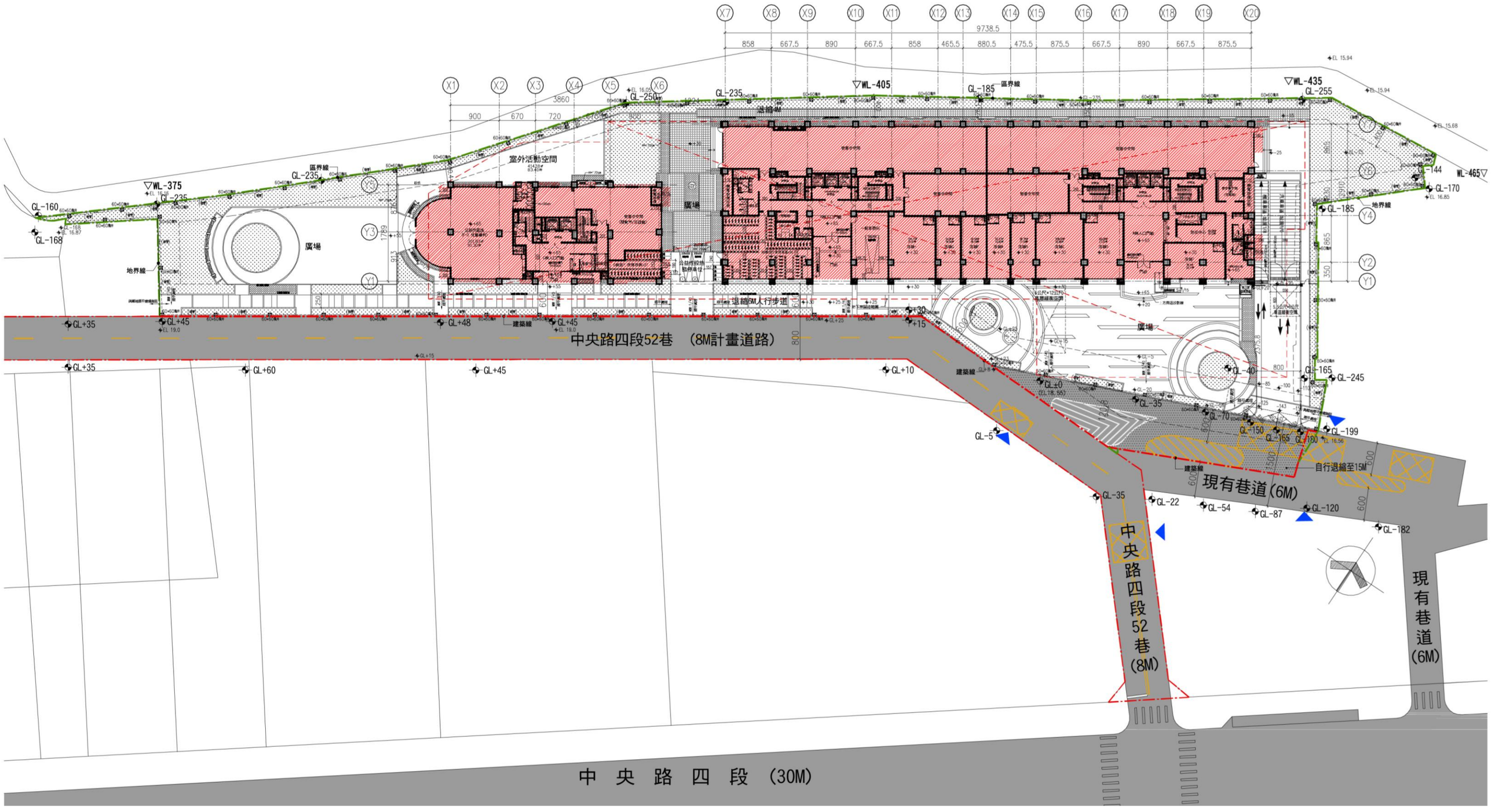


圖 11-27 建築面積套繪一層平面配置圖

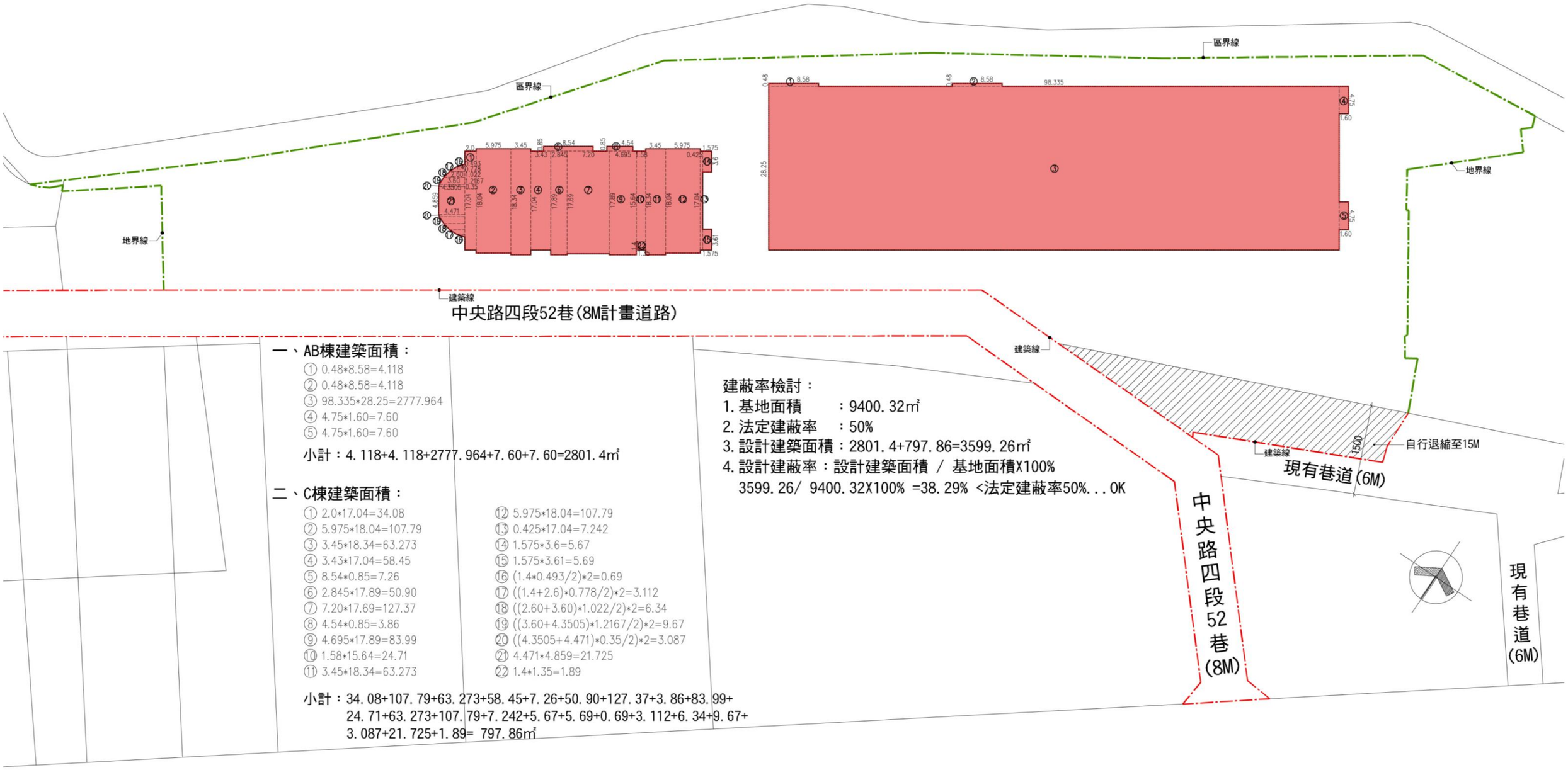


圖 11-28 建蔽率檢討圖

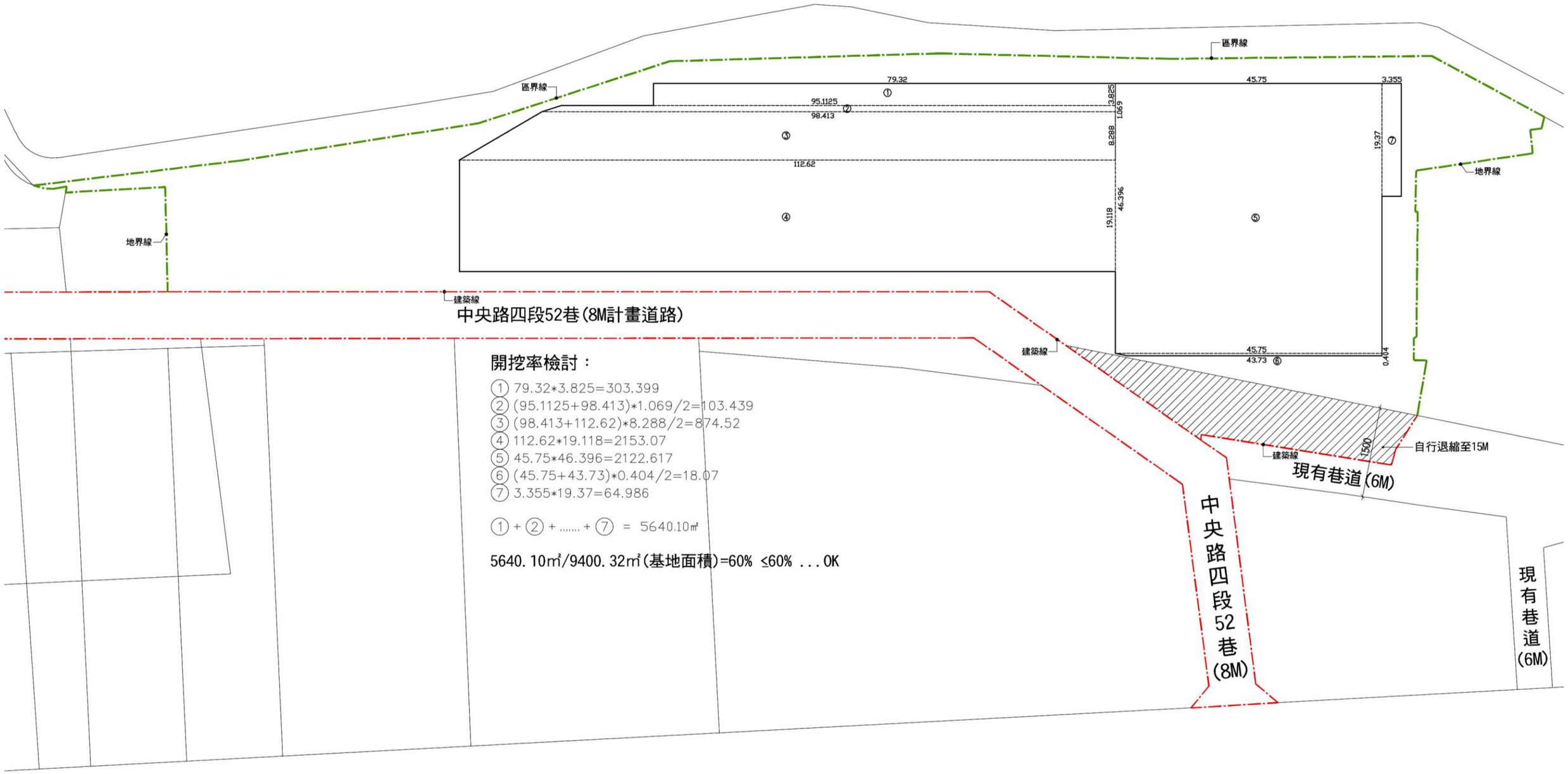


圖 11-29 開挖率檢討圖

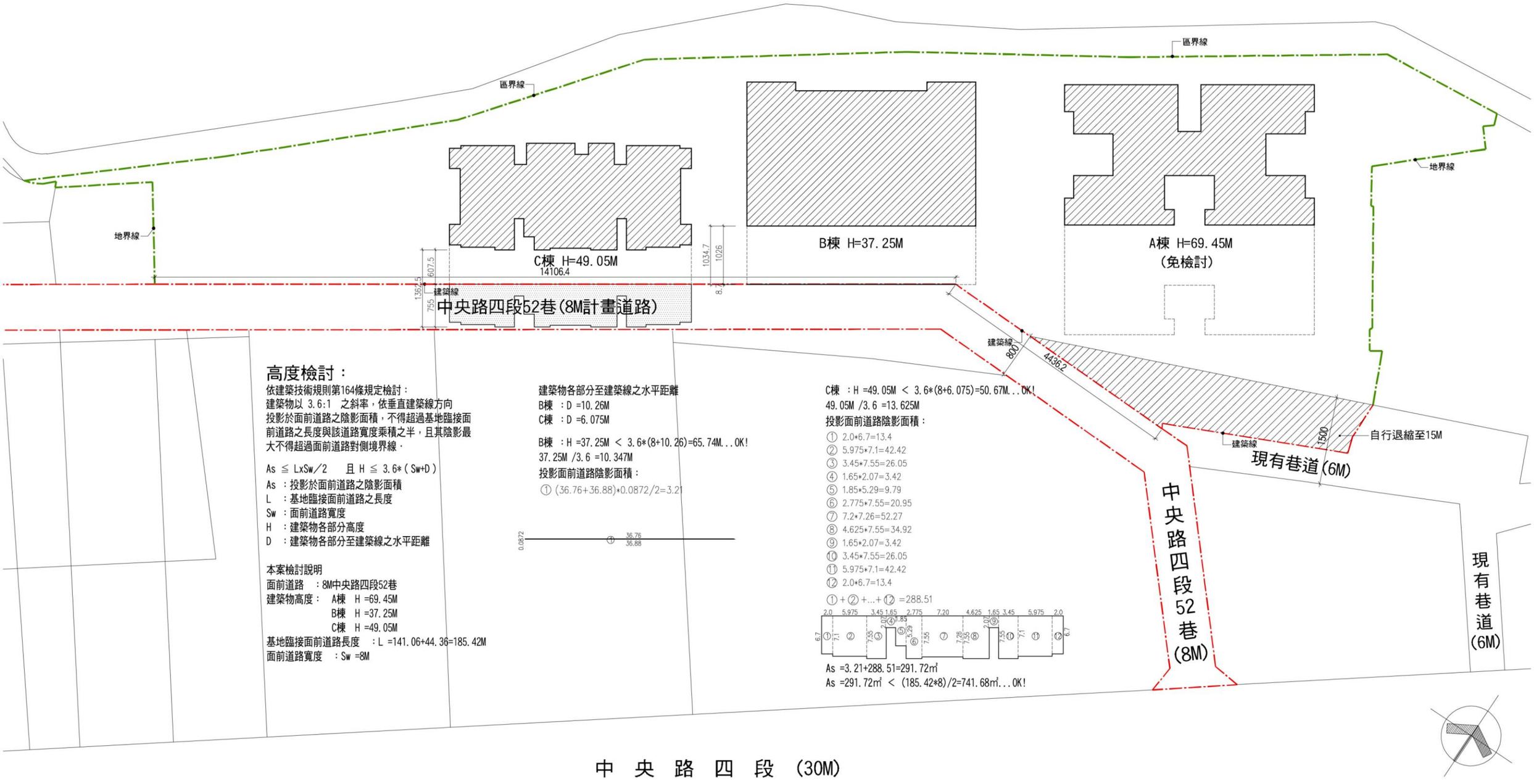


圖 11-30 道路陰影檢討圖

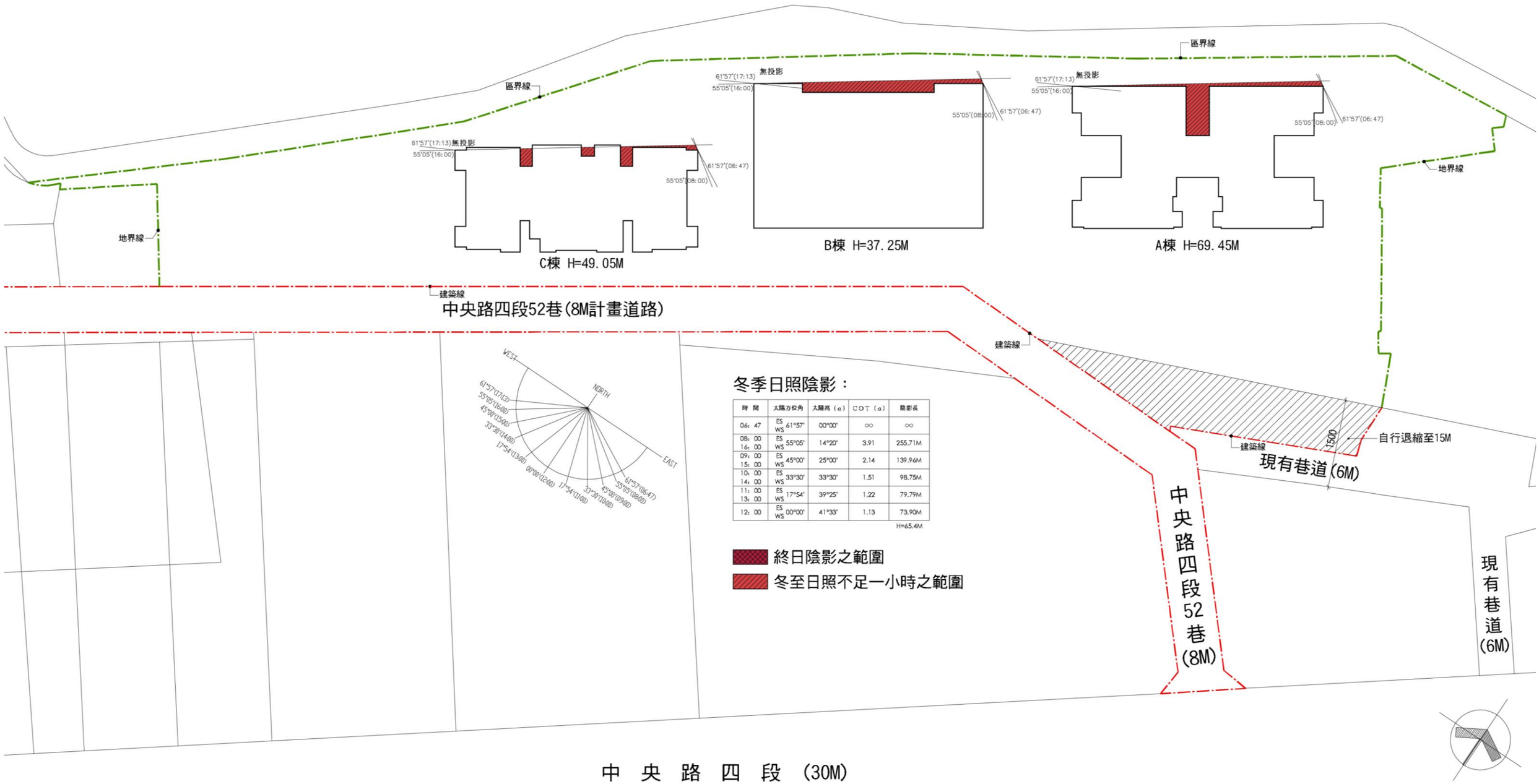


圖 11-31 北向日照檢討圖





中 央 路 四 段 (30M)

新北市政府於民國 102 年 8 月 27 日北府城更字第 10200063431 號公告劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地」都市更新地區範圍

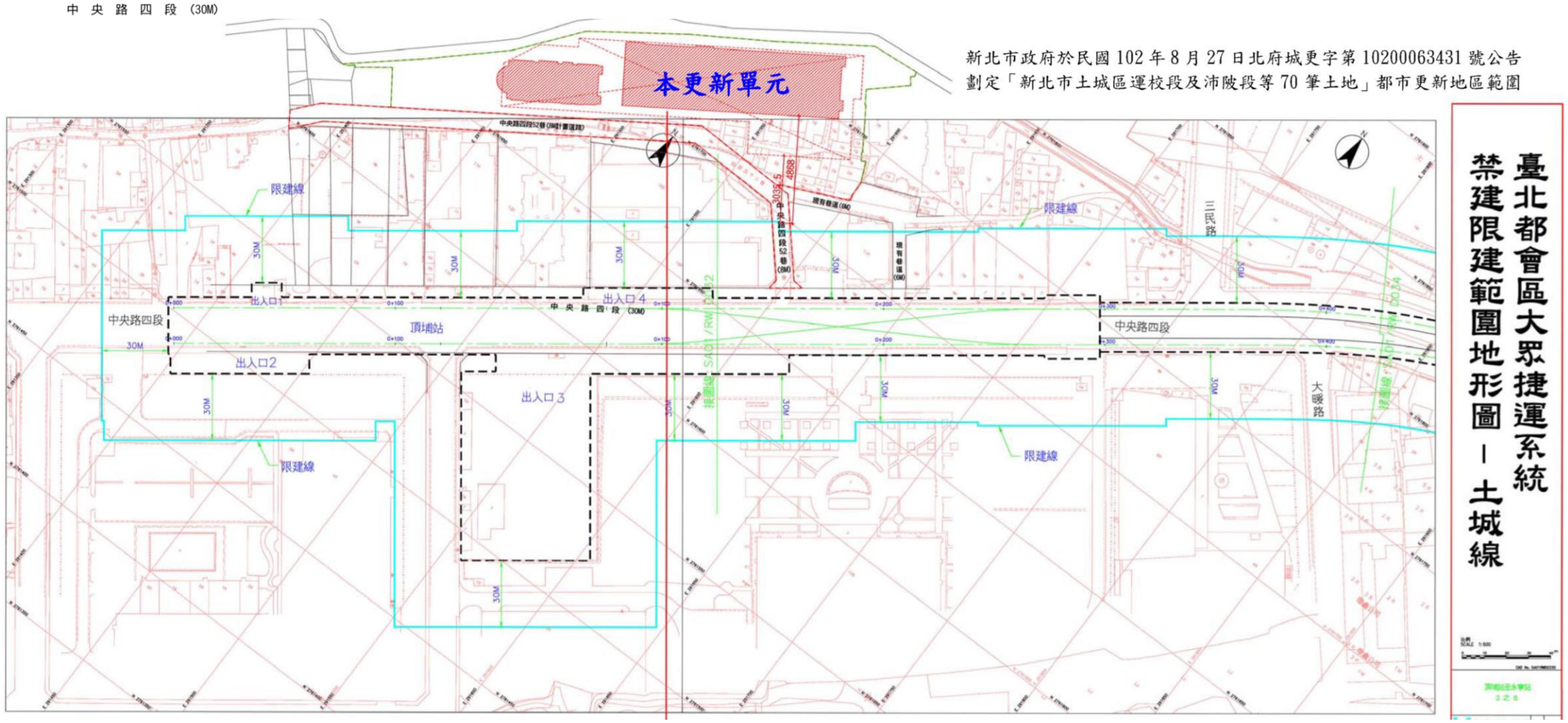


圖 11-32 捷運設施禁限建範圍圖

表 11-2 高層建築檢討表

法條	法規條文內容	法規檢討
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A棟20層 樓高=69.45M，B棟10層 樓高=37.25M C棟14層 樓高=49.05M，故A棟為高層建築物。
第228條	高層建築物之樓地板面積與留設空地之比，不得大於下列各值: 商業區:三十 住宅區及其他使用分區:十五	本案分區:住宅區 設計總樓地板面積=55782.91㎡ 實際留設法定空地面積=5801.06㎡ 55782.91/5801.06= 9.62< 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置基地地面高度平方根之二分之一。	本案建築物高度=69.45M 落物曲線距離為√69.45/2=4.17M 本案建築物退縮建築4.98m以上＞4.17m ...OK
第230條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式 Aq<(1+Q)A/2 Ao:地下各層最大樓地板面積。 A:建築基地面積。 Q:該基地之最大建蔽率。 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。	(一) A=9400.32㎡ ；Q=50% A0=5640.10㎡ < (1+50%) X9400.32/2=7050.24㎡ < 60%x9400.32=5640.19㎡ 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。	本案於基地地面一層南側主要出入口設置6M*12M緩衝空間。
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。	符合規定。
第234條	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折 或不連續、各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗 側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度／短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。 建築物之基礎非由堅定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統者。 建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內之水平力者。	本案為地上層20層RC造,地下1層~地下3層RC造,結構體平面配置規則化。 一、建築高度69.45M未達75M。 二、立面配置無勁度、質量及幾何不規則且立面無明顯轉折或不連續，各層抵抗側力 強度不均勻。 三、本案平面配置無明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位 、抵抗側力之結構系統不互相平行之設計。 四、本案立面形狀非塔狀。 五、本案結構體為鋼筋混凝土造。 另依新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則檢討，本案建築物高度69.45M ＞50M ，本案需進行結構外審。
第235條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力 分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	符合規定。
第236條	高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角不得大於千分之二，五。 高層建築物依設計地震力求得之結構體層間位移所引致之二次力矩，倘超過該層地震力矩之百分之十， 應考慮二次力矩所衍生之構材應力與層間位移。	符合規定。
第237條	高層建築物之基礎應確定其於設計地震力、風力作用下不致上浮或傾斜。	符合規定。
第238條	高層建築物為確保地震時之安全性，應檢討建築物之極限層剪力強度，極限層剪力強度應為彈性設計內 所述設計用地震力作用時之層剪力之一，五倍以上。但剪力牆之剪力強度應為各該剪力牆設計地震力之 二，五倍以上，斜撐構架之剪力強度應為各該斜撐構架設計地震力之二倍以上。	符合規定。
第239條	高層建築物結構之細部設計應使構架具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性， 應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者。柱之最小設計用剪力為長期軸壓力之百分之五以上。	符合規定。
第240條	刪除	
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。	符合規定，詳各層平面圖。
第242條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳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。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。	符合規定，詳各層平面圖。
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。	本案50公尺16層以上為集合住宅,燃氣設備皆以符合防火時效之牆壁樓地板及設備區劃。
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ABC三棟皆各設一座17人份(1150kg以上)緊急昇降機。
第245條	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	符合規定。
第246條	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構 設置者，不在此限。	符合規定。
第247條	高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔 隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門。	符合規定。
第248條	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造篇之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	本案無設置中繼機房空間。
第249條	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體 不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。	符合規定。
第250條	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓。	符合規定。
第251條	高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不 得小於二千四百公升／分，每增加一支出水量加八百公升／分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小 於三，五公斤／平方公分。	符合規定。
第252條	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	依規定設計。
第253條	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施。	依規定設置。
第254條	高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物 提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣（市）政府定之。	符合規定。
第255條	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式。	符合規定。
第256條	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。	符合規定。
第257條	高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。 高層建築物之各層均應設置自動撒水設備。但已設有其他自動滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置。	符合規定。
第258條	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。 三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。	符合規定。
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。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： (一)電氣、電力設備。 (二)消防安全設備。 (三)排煙設備及通風設備。 (四)昇降及緊急昇降設備。 (五)連絡通信及廣播設備。 (六)燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備 (七)其他之必要設備。 高層建築物高度逾二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、 警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左： 一、各種設備之記錄、監視及控制功能。 二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。	防災中心設置於地面一層，樓地板面積為40.08平方公尺，符合規定。

五、防災與逃生避難構想

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：皇翔建設股份有限公司　（負責人：廖年吉　電話：02-23882898 ）
設計人：三門聯合建築師事務所　（聯絡人：王怡君　電話：02-27026146）
建築物地點（地號或地址）：新北市土城區運校段 7-2 地號等 59 筆及沛陂段 754-4 地號等 2 筆，共 61 筆土地
建築物概要（樓高及用途）：A 棟 集合住宅：地上 20 層 建築物高度：69.45M
B 棟 集合住宅：地上 10 層 建築物高度：37.25M
C 棟 集合住宅：地上 14 層 建築物高度：49.05M

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 14 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：黃顯翔　　單位主管：股長陳政彥

消防救災空間說明

消防救災檢討圖、基地位置示意圖



新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車(15M)	雲梯車(25M)	雲梯車(32M)	雲梯車(52M)	雲梯車(72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					

消防救災空間說明

劃設消防車輛救災活動空間指導原則：

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三・五公尺以上淨寬，及四・五公尺以上淨高。

(二) 供救助六層樓以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四・五公尺以上淨高。

檢討：本案為地上20層、10層及14層之三棟建築物，南側臨8M中央路四段52巷，符合規定。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四・一公尺以上。

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

檢討：本案南側面臨道路之各層外牆開口(設置窗戶)，其水平距離十一公尺範圍內均規劃雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建　築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯車消防車之一・五倍總重量。

4.坡度應在百分之五以下。

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：本案為地上20層、10層及14層之三棟建築物，規劃寬八公尺、長二十公尺之雲梯消防車救災活動空間，地面平坦坡度在百分之五以下，並且無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，其水溝蓋、地面加強荷重設計，可承受當地現有最重雲梯車消防車之一・五倍總重量，符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

(一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一・五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四・六公尺以上，違者依建築法處理。

(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

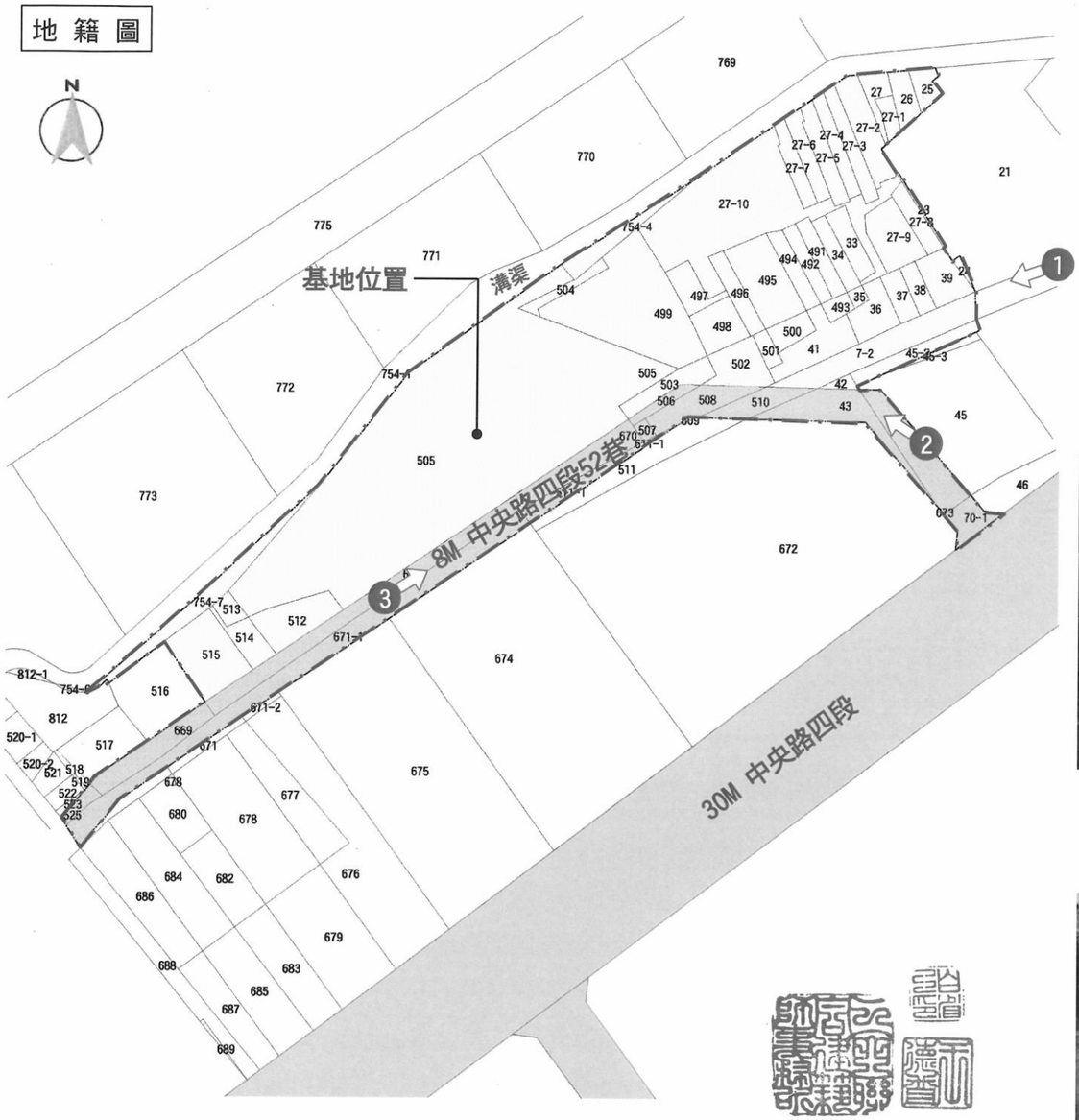
檢討：本案無狹小道路巷道，不需檢討。

新北市捷運土城線頂埔站公辦都更案				比例尺	日期		業務號	頁碼
皇	翔	建	設		109.05.14	TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師		5-1

圖 11-33 消防救災空間核准圖(一)

基地照片

地 籍 圖



現況照片







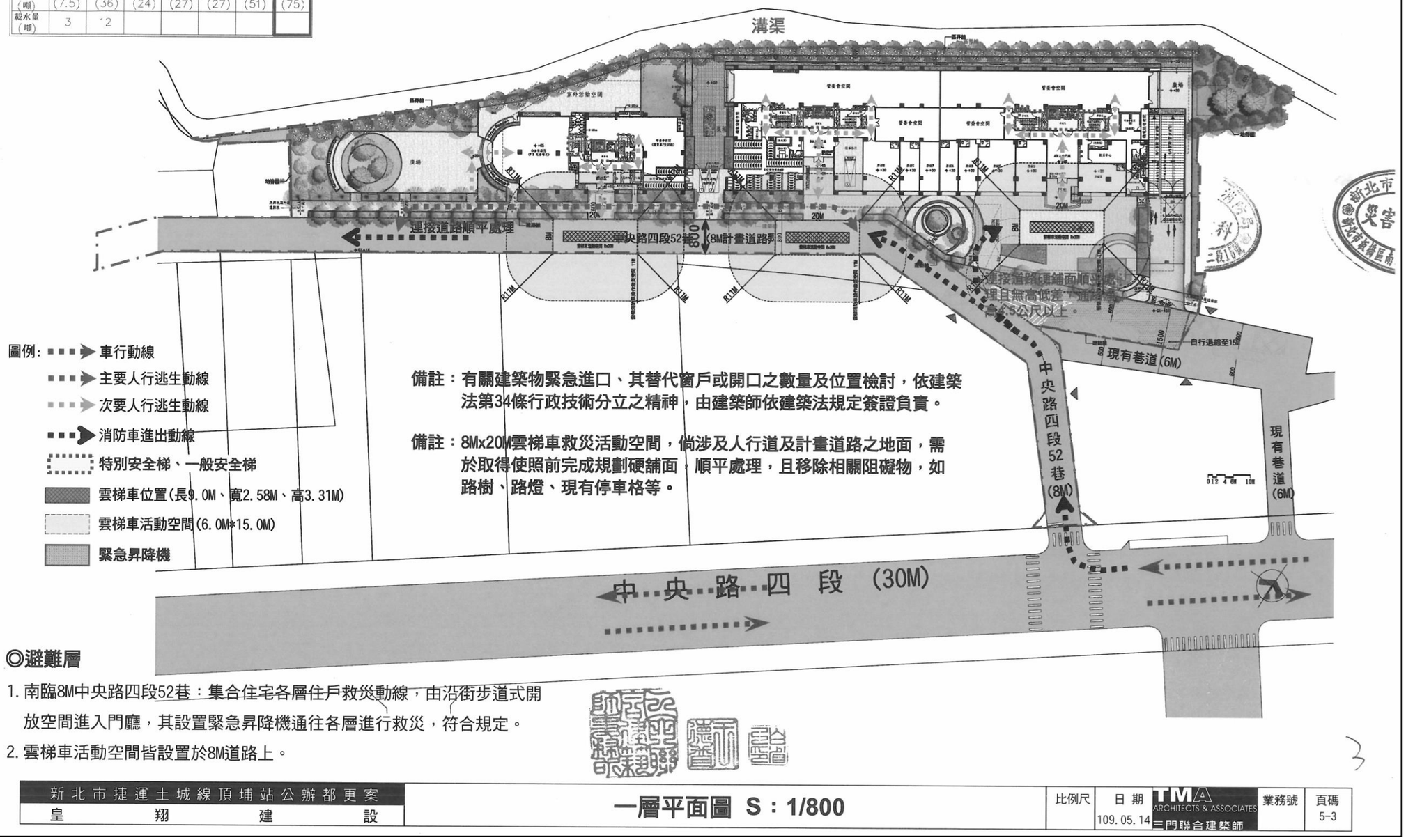
新北市捷運土城線頂埔站公辦都更案		比例尺	日 期	TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES	業務號	頁碼
皇翔建設			109. 05. 14	三門聯合建築師		5-2

圖 11-34 消防救災空間核准圖(二)

消防救災平面圖

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表							
車種	水箱車	水庫車	雲梯車(15M)	雲梯車(25M)	雲梯車(32M)	雲梯車(52M)	雲梯車(72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	2					

雲梯車尺寸：長15M, 寬2.5M, 高4M, 重量75噸

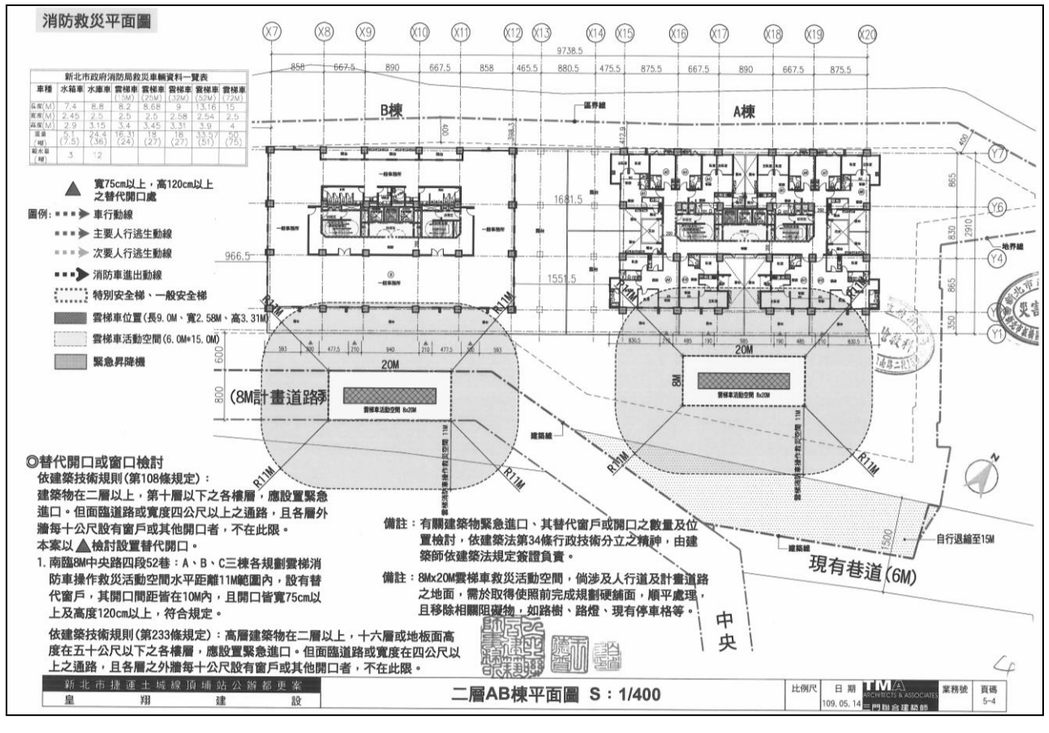


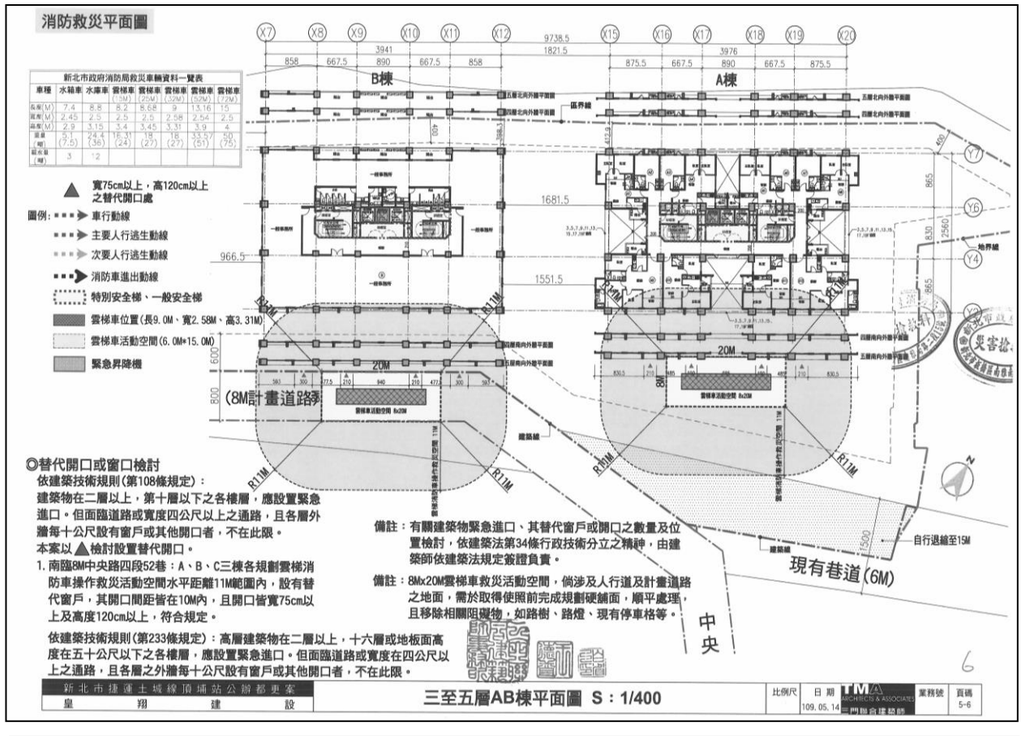
◎避難層

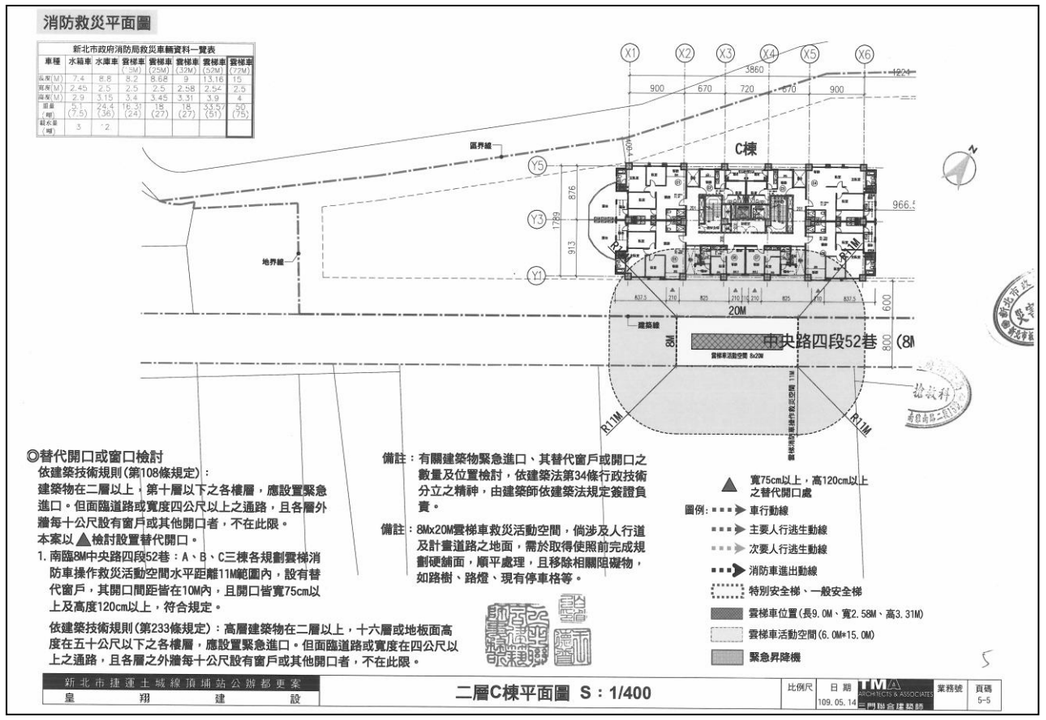
1. 南臨8M中央路四段52巷：集合住宅各層住戶救災動線，由沿街步道式開放空間進入門廳，其設置緊急昇降機通往各層進行救災，符合規定。
2. 雲梯車活動空間皆設置於8M道路上。

新北市捷運土城線頂埔站公辦都更案 皇翔建設	一層平面圖 S：1/800	比例尺	日期 109.05.14	TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師	業務號	頁碼 5-3

圖 11-35 消防救災空間核准圖(三)







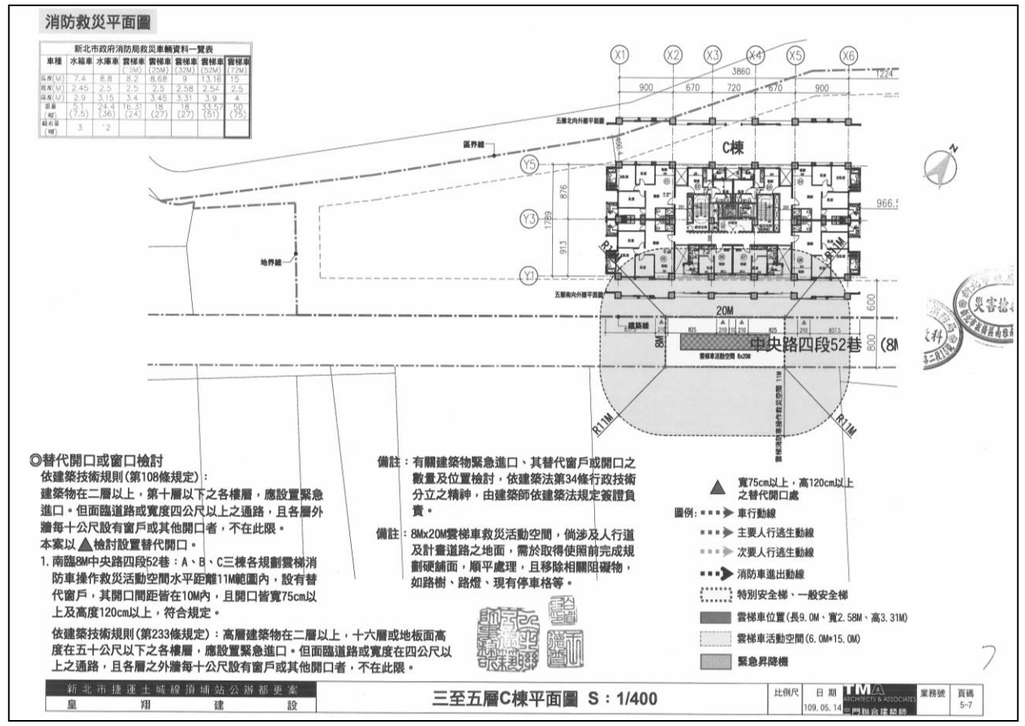


圖 11-36 消防救災空間核准圖(四)

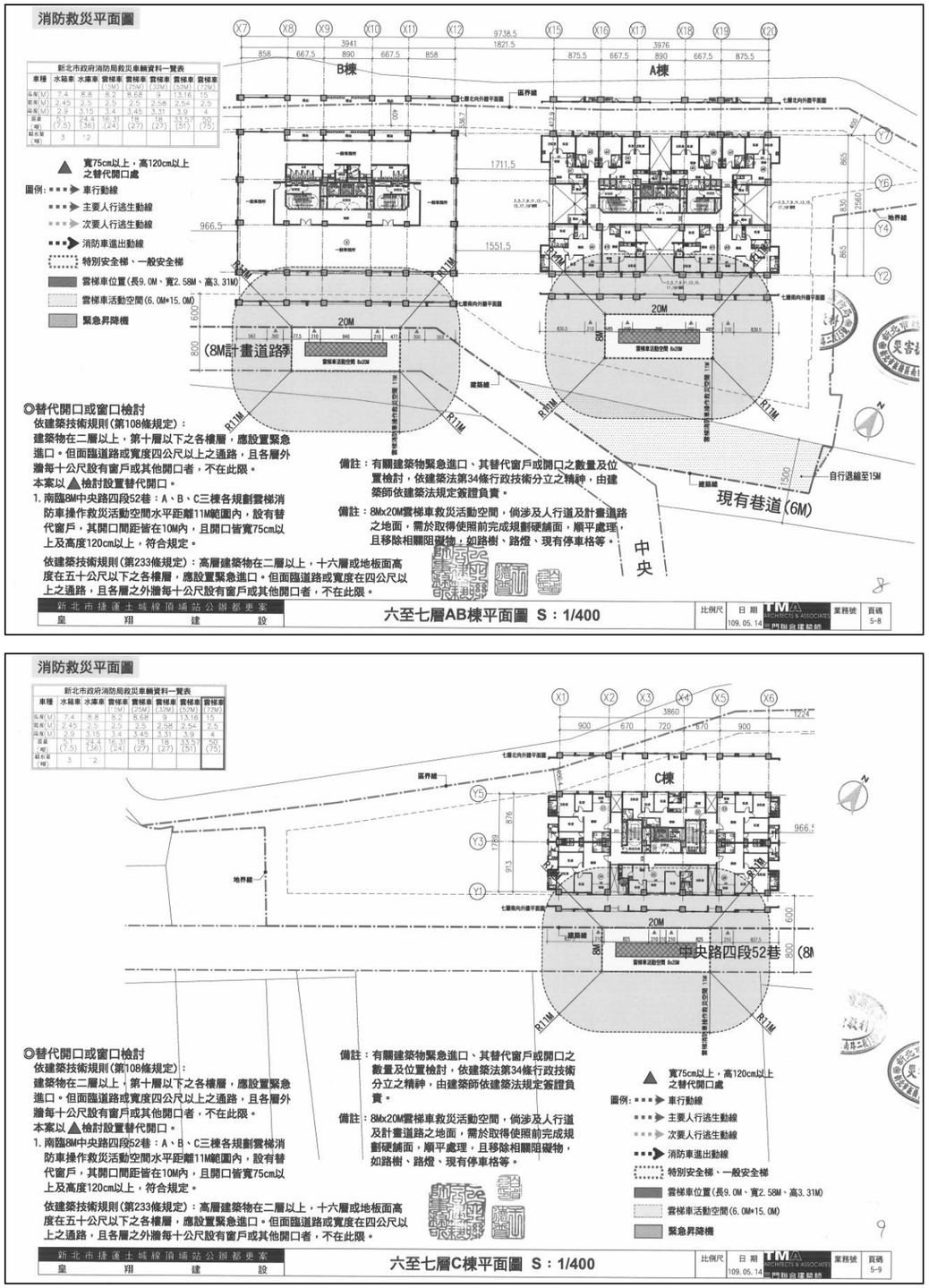
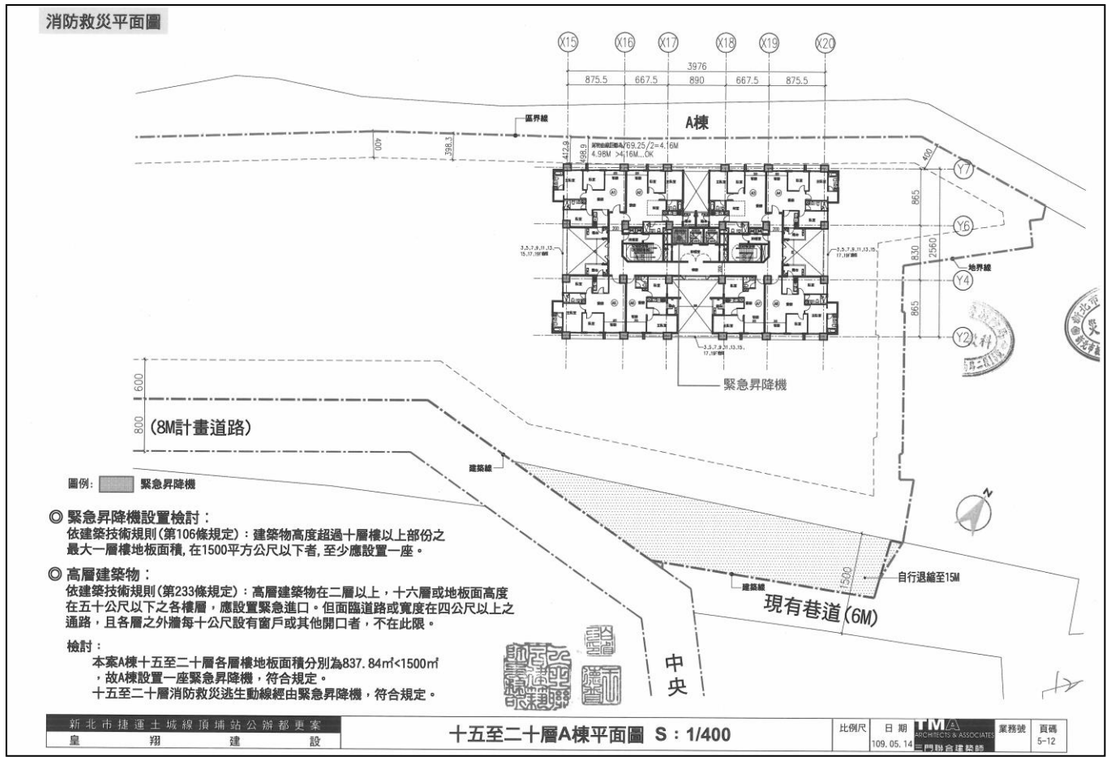


圖 11-37 消防救災空間核准圖(五)



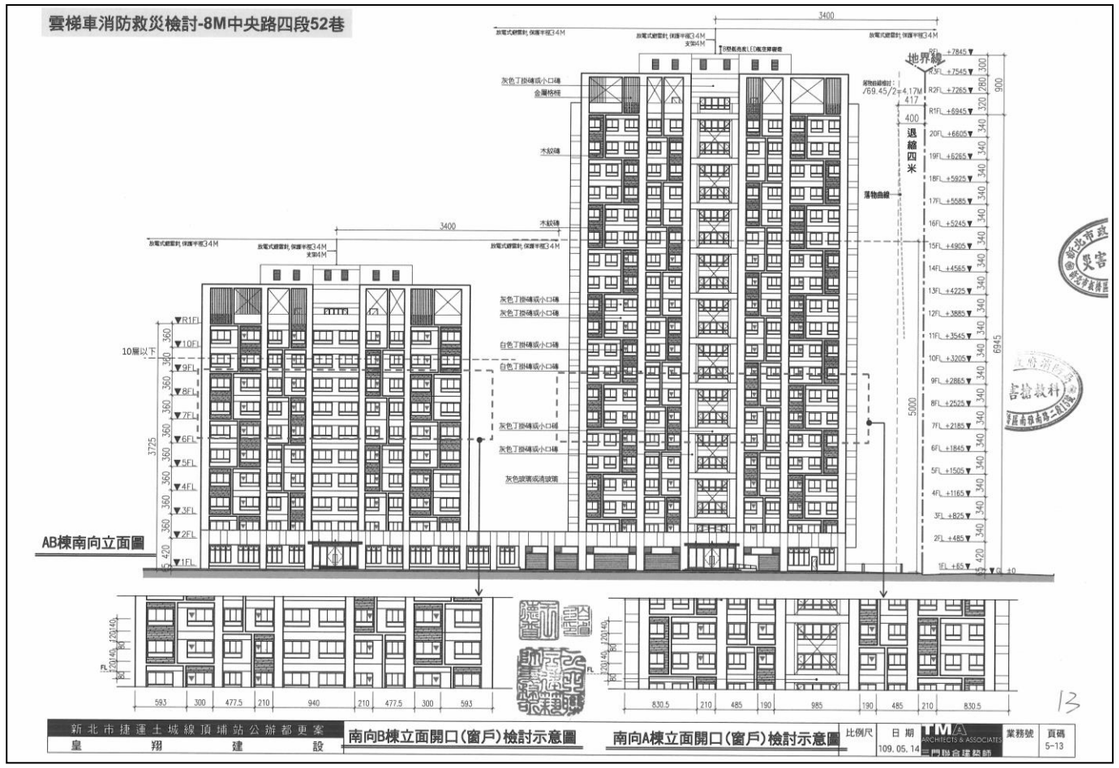


圖 11-38 消防救災空間核准圖(六)

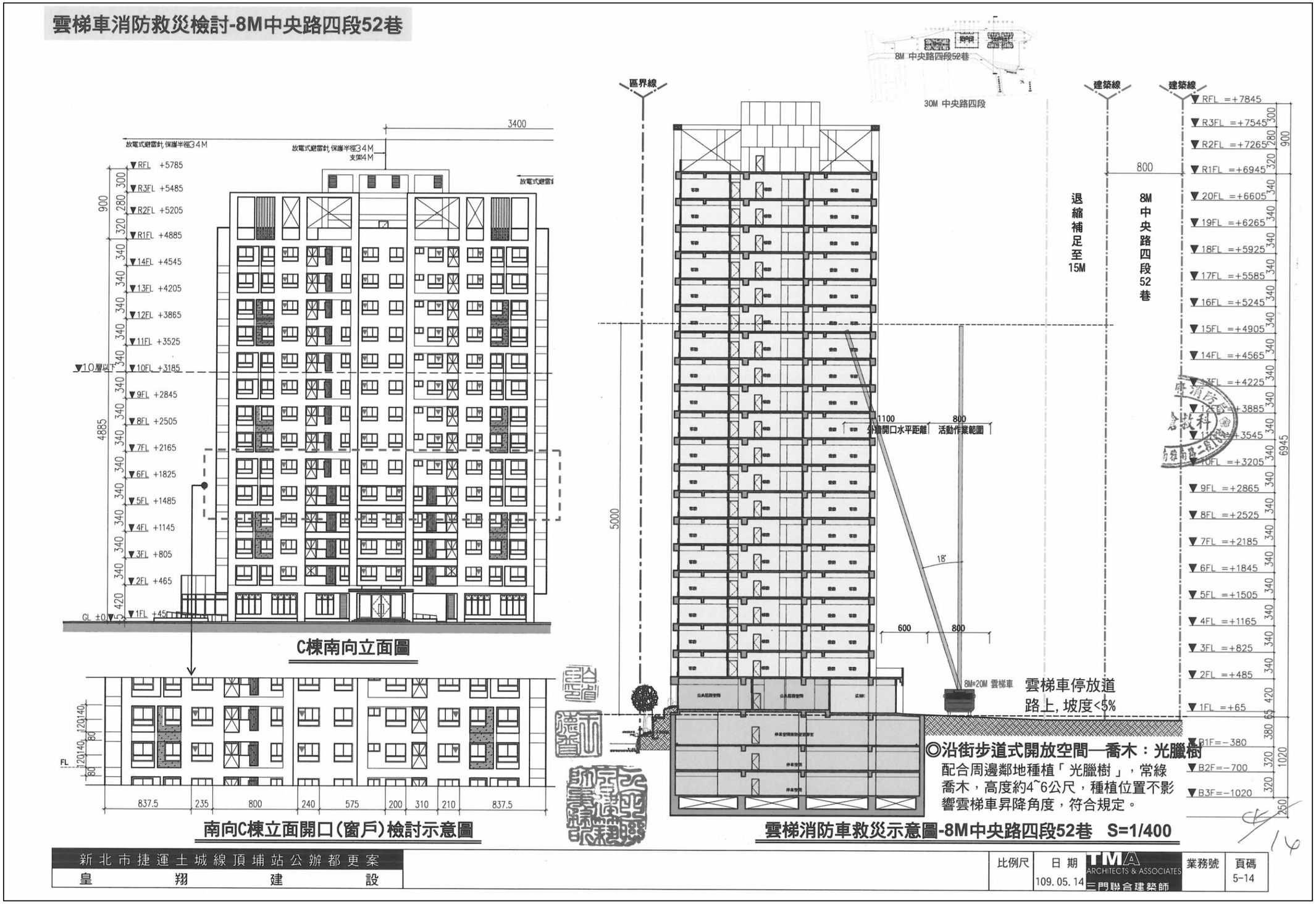


圖 11-39 消防救災空間核准圖(七)

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

（一）開發內容說明

考量本案周圍土地使用現況，配合全區未來都市發展樣貌，本基地擬將規劃地上二十層及地下三層之住商大樓，以及沿道路退縮四米以上人行步道開放空間供市民使用，並結合福德堂、公益性空間與住宅建築，利用廣場、景觀設計、開放空間與人行步道串連，創造具有層次性之實體虛體空間連結體驗空間。配合立體城市的都市概念，以期在開發同時為都市空間提供豐富便利之環境，創造合宜居住的都市空間。

（二）設計目標

1、復甦應有都市土地機能及效益

考量城市總體規劃、活化老舊街區、復甦都市機能等因素，且本案鄰近頂埔科技園區若未能有效規劃開發，將導致居住品質及空間氛圍不符其應有之機能效益。

2、提升地方文化及都市涵養

本案現況多為工業區及違章建築，相關公共設施並不完善，藉以此更新案透過本更新單元成為公辦都更與土城南區老舊街區再造指標性案例。

3、呈現建築美學的都市意象

本案於基地內留設人行步道，結合散步道及廣場，呈現出都市空間量體的秩序與和諧，進而創造建築美學獨特氣息風貌。

（三）規劃構想

1、量體退縮設置，行人安全優先

建築量體退縮設置，沿道路皆退縮留設四米以上人行步道，汽機車道出入口設置於中央路四段52巷側，提供行人及自行車有良好的都市行經動線，增進環境可親性。

2、虛實建築美學，都市嶄新風貌

利用建築本體與飾板的虛實及建築材料差異表達出建築美學並重新呈現新都市風貌，使其未來在整體區域將扮演地方識別指標的角色。

3、塑造整體風貌、提升區域服務品質

本案地形狹長，於基地左側較狹窄處設置大面積之廟埕廣場，串連福德堂及增近里民關係的活動廣場。沿街面設置喬木綠帶及沿渠岸規劃散步道，打造綠色生活圈。並於室內規劃多樣性公共服務空間及公益性設施，提升地方文化之認同與都市文化涵養。

二、建築物造型

（一）建築設計構想

本更新案周邊為頂埔科技園區，且臨近捷運頂埔站。為因應捷運通車，必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境。為強化地區發展風貌，突顯本更新案發展特色，以提供里鄰活動之廣場式開放空間及公益性空間為焦點，注重周邊地區發展之協調，以融合塑造地區意象。街區表達綠色廊道的第一印象，利用建築手法維持應有的尺度；於基地主要進出口做適度退縮，藉以軟化基地內與基地外使用之衝突，提供更具人性化的都市空間。

（二）建築物之量體、造型、色彩、座落方位

1、建築配置及量體計畫

本案基地地形為畸曲窄淺，周邊環境配合福德堂廟埕、科技園區及基地北側渠岸作為本更新案主要規畫意象之延續。基地南側退縮6M 人行道，配合福德堂廟埕，於基地西側提供廣場式開放空間之里鄰活動廣場；北側臨一無蓋溝渠岸，為強化地區特色，沿圳岸規劃散步道，提供里鄰及社區使用，並種植誘鳥誘蝶之原生物種及香花性植栽，形塑整體環境與塑造良好綠色居住生活。本案建築分別為A棟住宅20層、B棟一般事務所10 層及C棟住宅14層，分別座落於基地水平軸線南北座向，以利爭取最佳之景觀及通風採光。

（1）以爭取極大化綠地廣場為主要原則，將住宅棟採最低建蔽率配置以集中留設開放空間及景觀中庭，並提供保留樹安置場所。

（2）基地西南側為福德堂廟埕，於廟埕之西側處設置鄰里活動廣場並留設通道通往 C 棟公益性空間，圍塑出寧靜舒適之公益性休閒廣場，結合人文與景觀之關係；規劃留設公益性空間，可產生不同文化之活動，互相激發與增加里鄰間之參與感，並增進居民間的情誼與減少陌生感。

（3）建築物空間配置以簡潔為主，室內空間為二至三房，講求寬闊舒適讓住戶於自宅內擁有放鬆身心之場所。

2、造型計畫

面臨中央路四段52巷建築物立面，於二層樓以下進行裙樓設計，裙樓立面設計以虛實變化，適度的比例與線條分割及框體的延續，表面以灰白色天然石材搭配飾材。屋身外觀採用面磚為主，以水平垂直分割線條編織成簡潔洗練的建築立面語彙。

建物夜間投射燈光照明，利用建築造型投光創造陰影變化，輔以線性LED燈光照明豐富都市夜間景觀，以現代手法柔合傳統元素及色彩，企圖以最和諧的方式提出對未來都市新建築表情。並於周邊人行空間設置溫暖柔和演色

性照明之藝術街燈，形成夜間人行徒步良好氣氛。

3、色彩計畫與座落方位

整體以灰白色系為主。建築物以錯位的灰白色系框架搭配深灰色系及錯落的褐色系面磚，使建築外觀呈現地區新風貌、塑造明亮輕巧質感。

本案基地坐落於科技園區及捷運頂埔站區位，面前道路為8M中央路四段52巷，單面臨路，屬南北座向，因此大面開窗處設置雨遮作為遮陽之用。東西向立面設有陽台。

三、量體計畫

（一）建築物空間規劃

本案臨8米中央路四段52巷，未來規劃成地上A棟20層、B棟10層、C棟14層及地下3層之住商大樓建築，並於C棟鄰里鄰廣場側設置公益性空間，中央路四段52巷右側規劃住戶車道，AB棟1樓為管委會空間及店鋪，含有健身房、閱覽室、交誼廳、店鋪、管委會等空間，2樓以上A則為住宅、B棟為一般事務所；C棟1樓為公益性設施及管委會空間，2樓以上為住宅，地下1層為汽機車停車空間兼防空避難室及設備空間，地下2至3層為停車空間、設備空間。

（二）樓層空間用途

1、一層：入口大廳、公益性設施、自行車停車區、防災中心、店鋪、一般事務所、管委會空間

2、二層至二十層：集合住宅、一般事務所

3、屋突一至三層：設備空間、電梯機房

4、地下一層：汽機車停車空間兼防空避難室、機電設備

5、地下二至三層：停車空間、機電設備

（三）外部空間環境計畫

1、選用統一色系之鋪面，塑造外部空間之連貫性與整體性。

2、鋪面選用防滑步道磚，建構友善的步行空間。

3、汽機車出入口設於中央路四段52巷，汽車車道坡度為1/6，機車車道坡度為1/8，符合法規規定。

4、沿建築線均退縮4米以上建築，並配合現有人行道綠美化，提供過往的行人舒適行走空間。

四、建築物色彩及材料計畫

（一）色彩計畫

本案建築物外牆顏色及材料處理，採用下列原則：

1、建築物外觀以中、高明度及中、低彩度為搭配原則。

2、外觀基座—使用灰白色系天然石材為主體構架，搭配深灰色系清玻璃及深灰色系石材牆面，呈現低調內斂之風格。

3、外牆屋身、屋頂—以灰白色系為主，利用錯位的灰白色系框架搭配深灰色系及錯落的褐色系面磚，設計成簡約及沉穩的現代建築形式。

（二）材料計畫

1、立面強調水平及垂直分割，藉由簡單的線條語彙，形塑對稱及錯落之意象。

2、基座：灰白色系及深灰色系天然石材搭配清玻璃開窗。

3、屋身：以面磚為主要建材。利用灰白色系面磚營造錯落式框架搭配深灰色系及褐色系之面磚，強化垂直線條，水平、垂直向度分割及相互虛實呼應。屋突造型以灰白色系框架搭配金屬格柵。

4、入口：以簡潔之金屬鋁板雨遮，塑造整體入口意象。

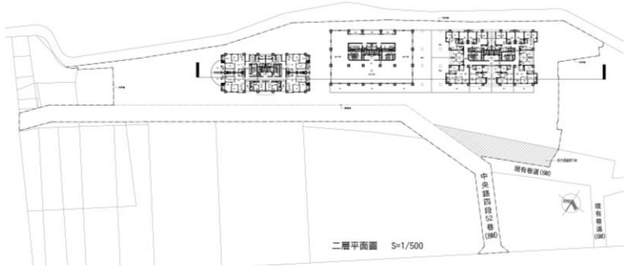






此圖僅供參考，以未來實際核定為主。

圖 12-1 設計目標及構想示意圖



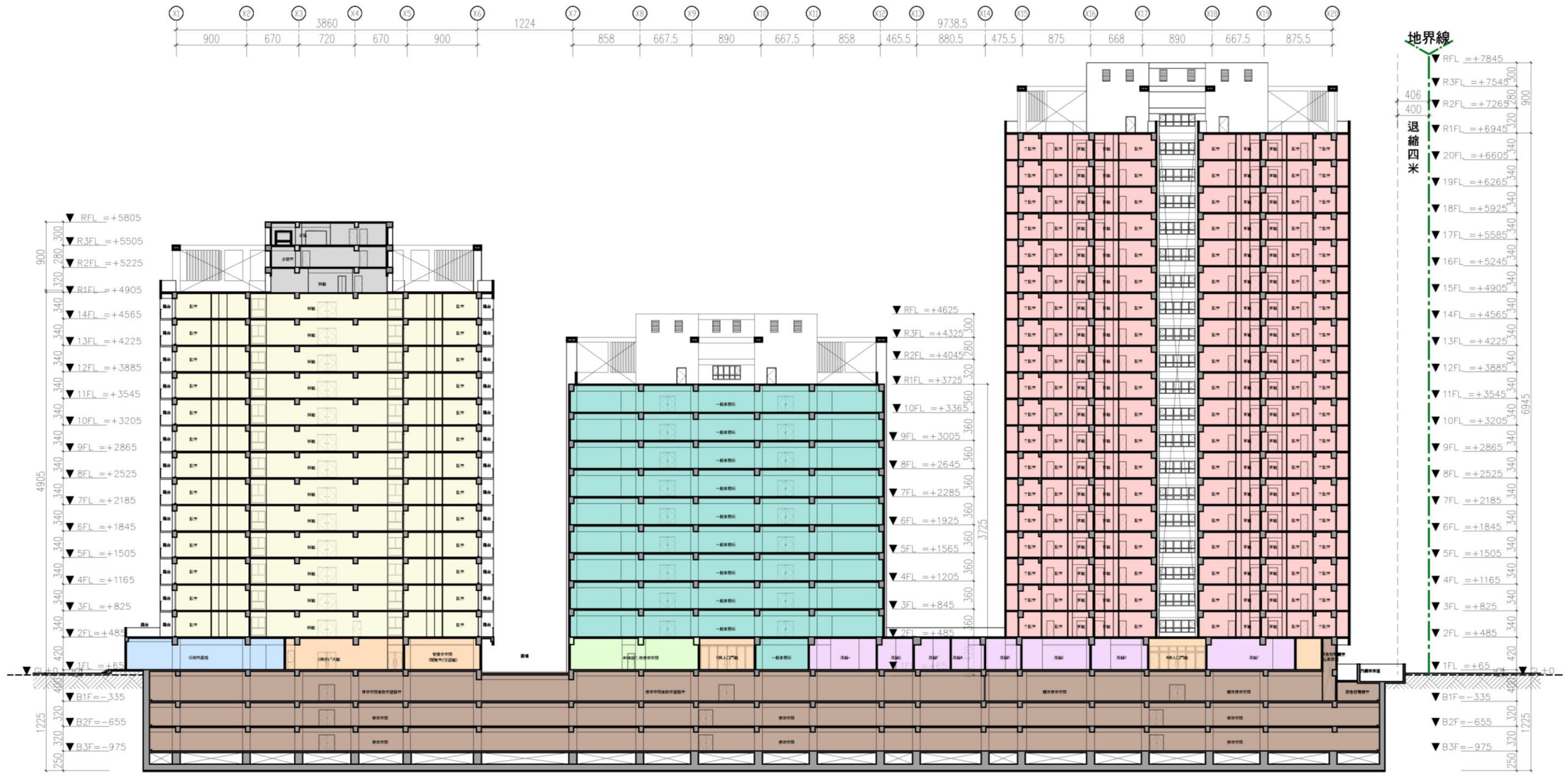


圖 12-2 更新後樓層空間用途示意圖



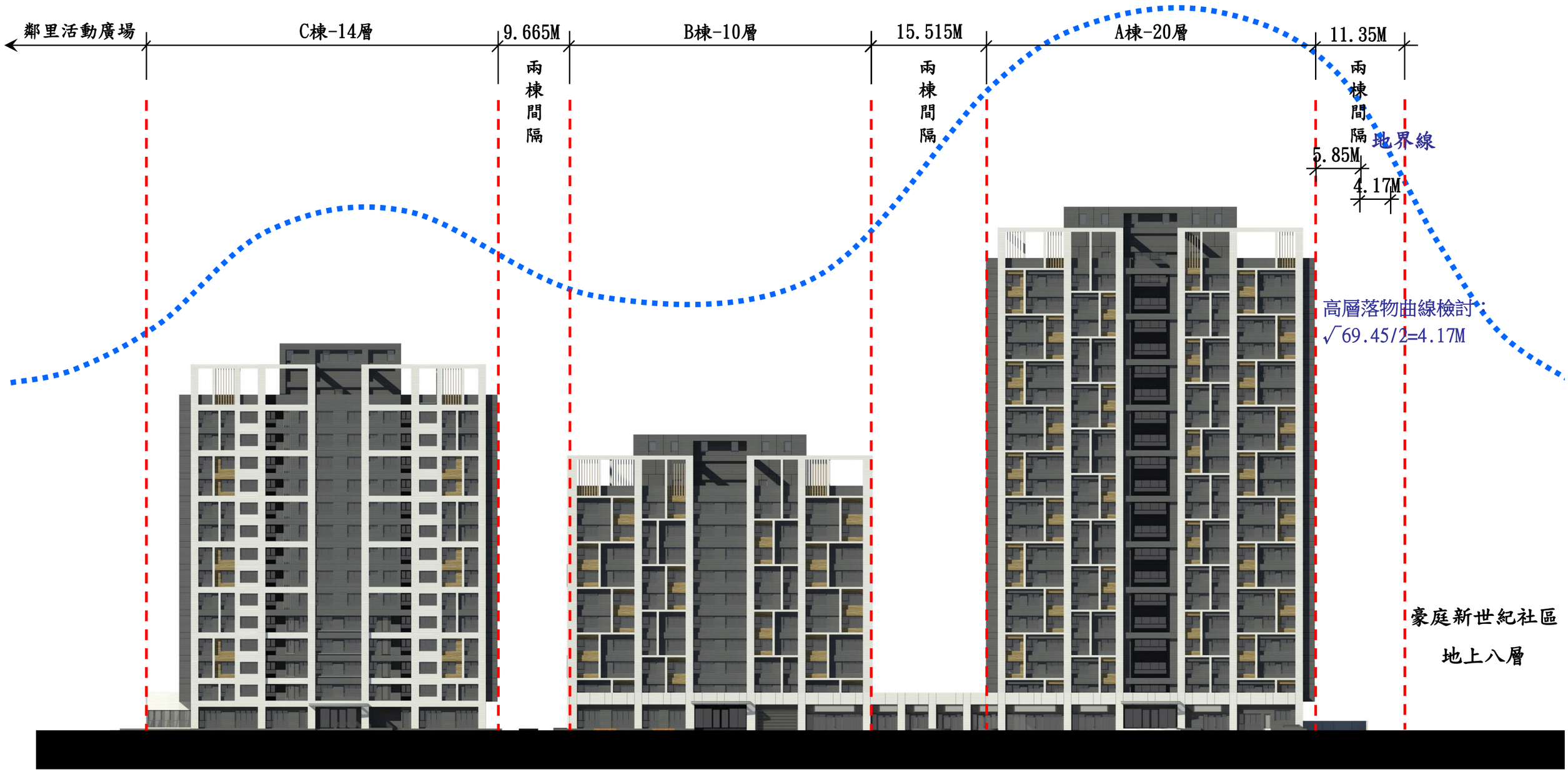


圖 12-3 外部空間環境計畫示意圖

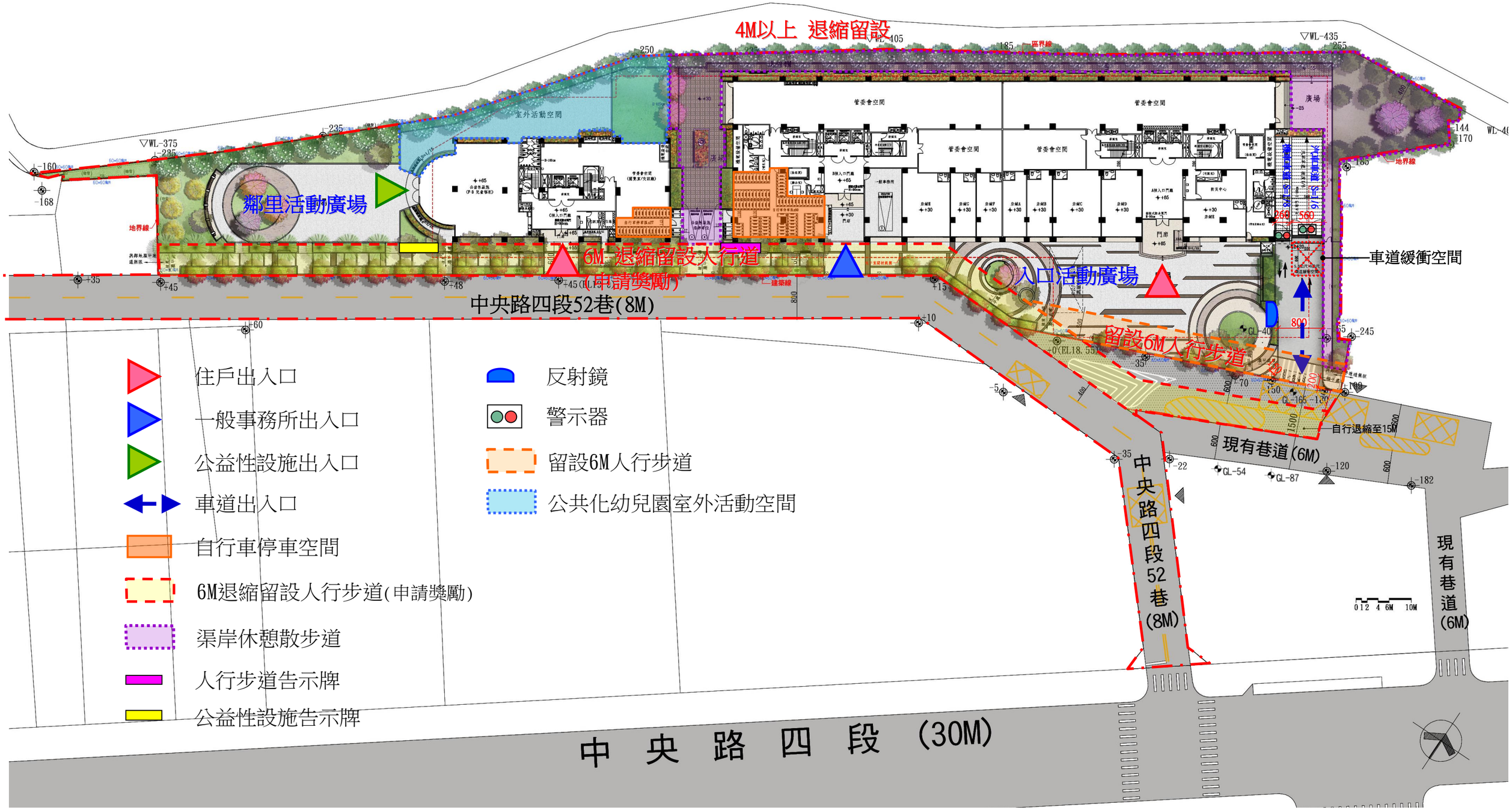


圖 12-4 外部空間環境計畫示意圖



圖 12-5 建築物色彩及材料計畫示意圖

五、景觀規劃

（一）景觀主題及分區配置構想

本案連棟建築造就狹長又多廣場節點之一層戶外公共空間，為使狹長空間不單調乏味、廣場節點具特色場所精神，景觀空間以「花色美學 • 季節地景」為主題。基地東西兩側皆留設入口廣場區，提供適意性高之景深及戶外景觀空間，引導使用者於進入建築前便與建築產生良好互動，基地南北兩側皆留設綠動散步道，種植喬木及 1.2M 灌木綠帶達到與溝渠及工業區之適度區隔，南側規劃景觀大道提供舒適具韻律感之綠色生活長廊，基地內部留設寧靜花園空間，提供住戶及使用者較私密的休閒環境。

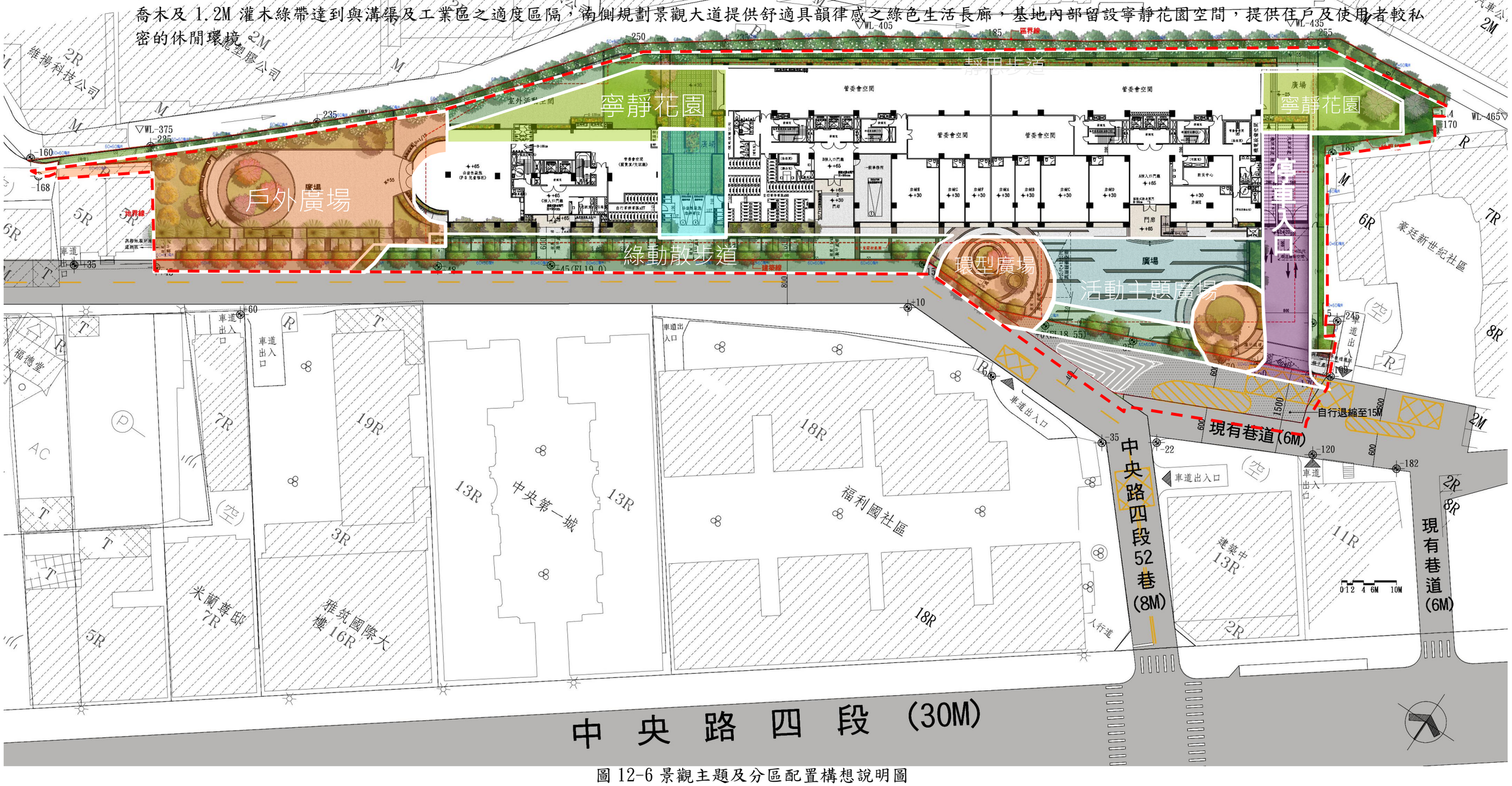


圖 12-6 景觀主題及分區配置構想說明圖

（二）景觀設計說明

1、設計語彙手法:基地東、西側結合公園，以層遞漸進的之弧設計引導人行動線及視覺流動，並提供大量停駐休憩綠帶；基地中段之狹長型通道則以漸進綠意層次、米色灰色棕色系石材鋪面、休憩植槽座椅等營造具韻律感及適意性之步行活動空間；建築內部之穿廊、後院空間以水景及細緻設計打造不同於外部環境的靜謐氛圍。

2、創意概念說明:於基地中規劃以櫸木、流蘇、棟樹、茄苳等樹種為主題之大小綠丘地景廣場，打造具花色美感、季節記憶及視覺經驗之各處節點廣場；完整利用建築背向畸零小空間，規劃流水潺潺、花色繽紛的二處寧靜花園。內外協調整合:基地外側留設人行步道，友善連接至周邊都市人行空間，以灰色系石材或磚加強空間細部質感，沿街種植枝葉細密創造行進間節奏感。

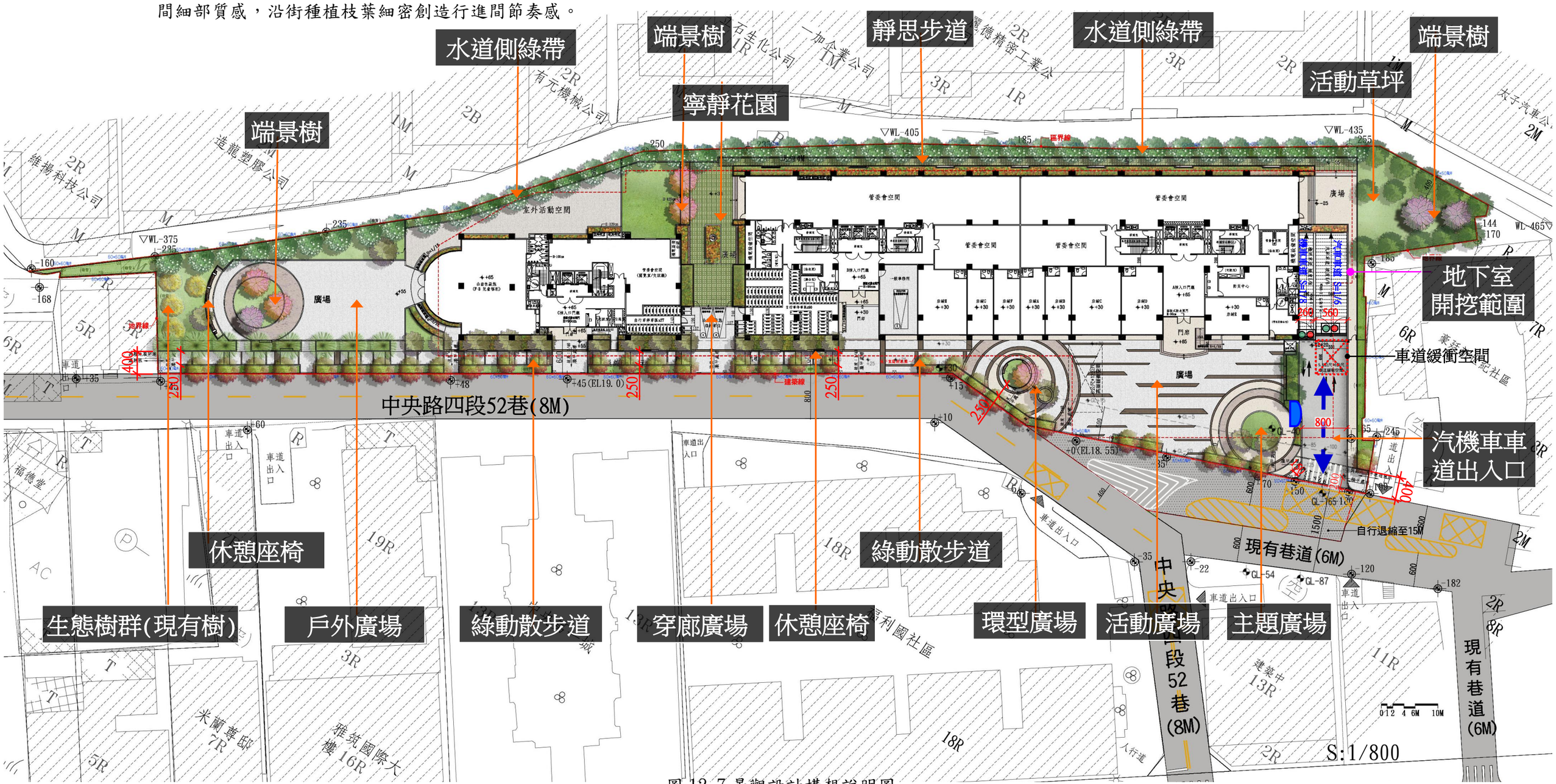
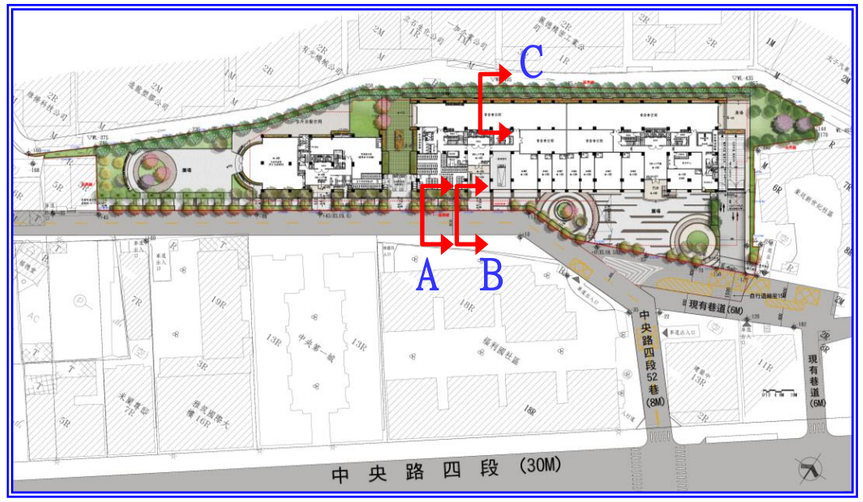
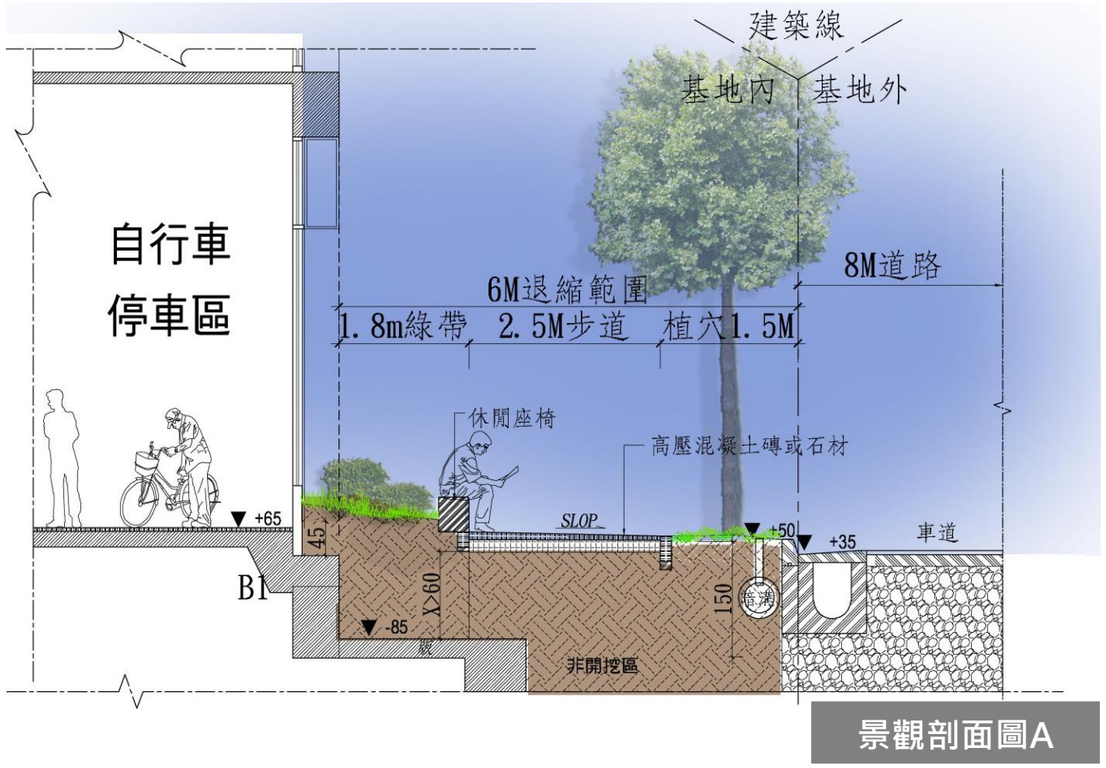
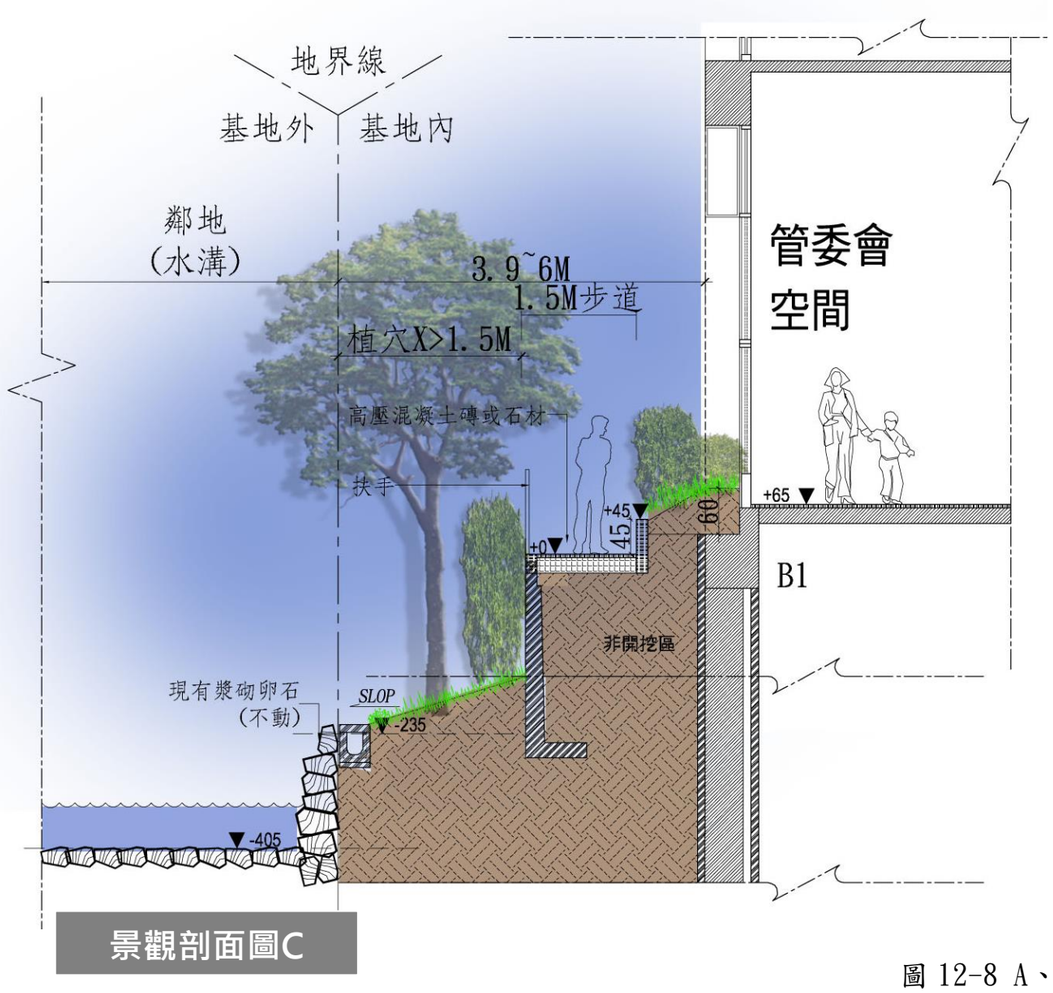


圖 12-7 景觀設計構想說明圖







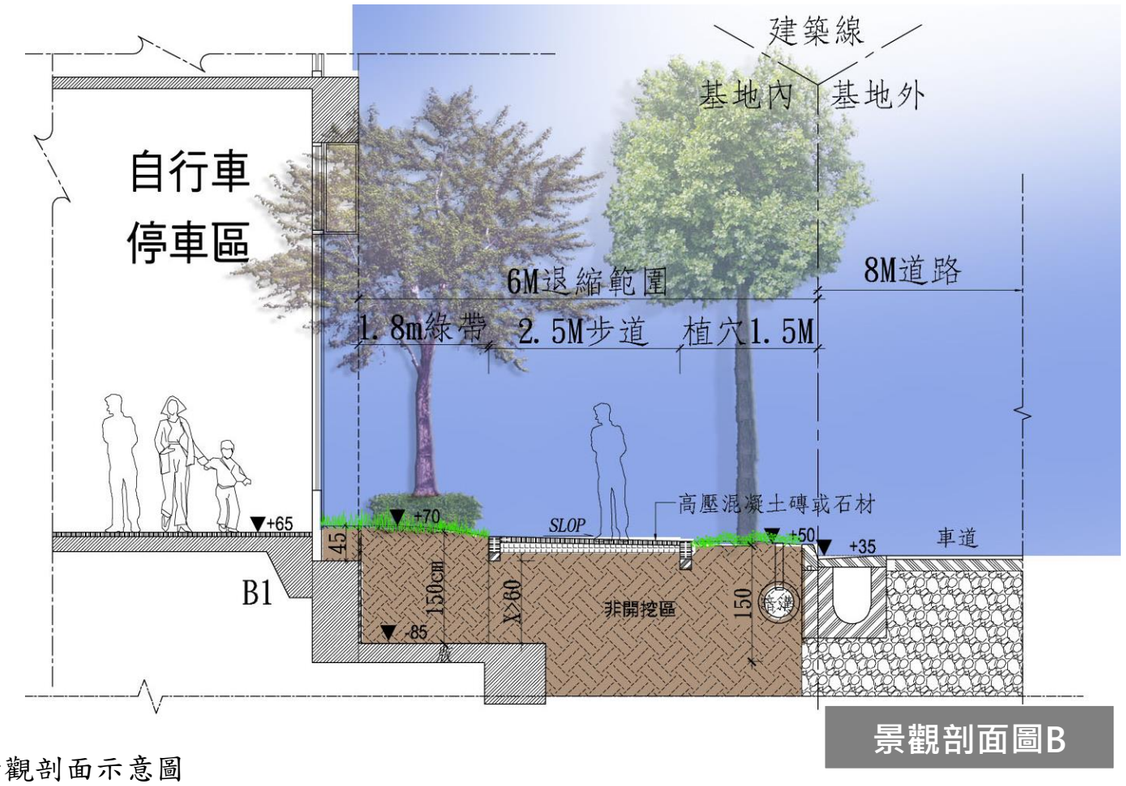
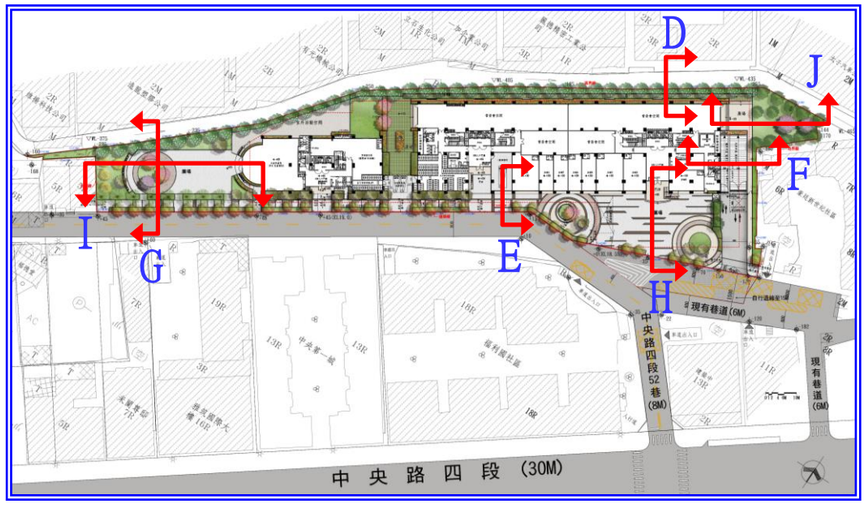
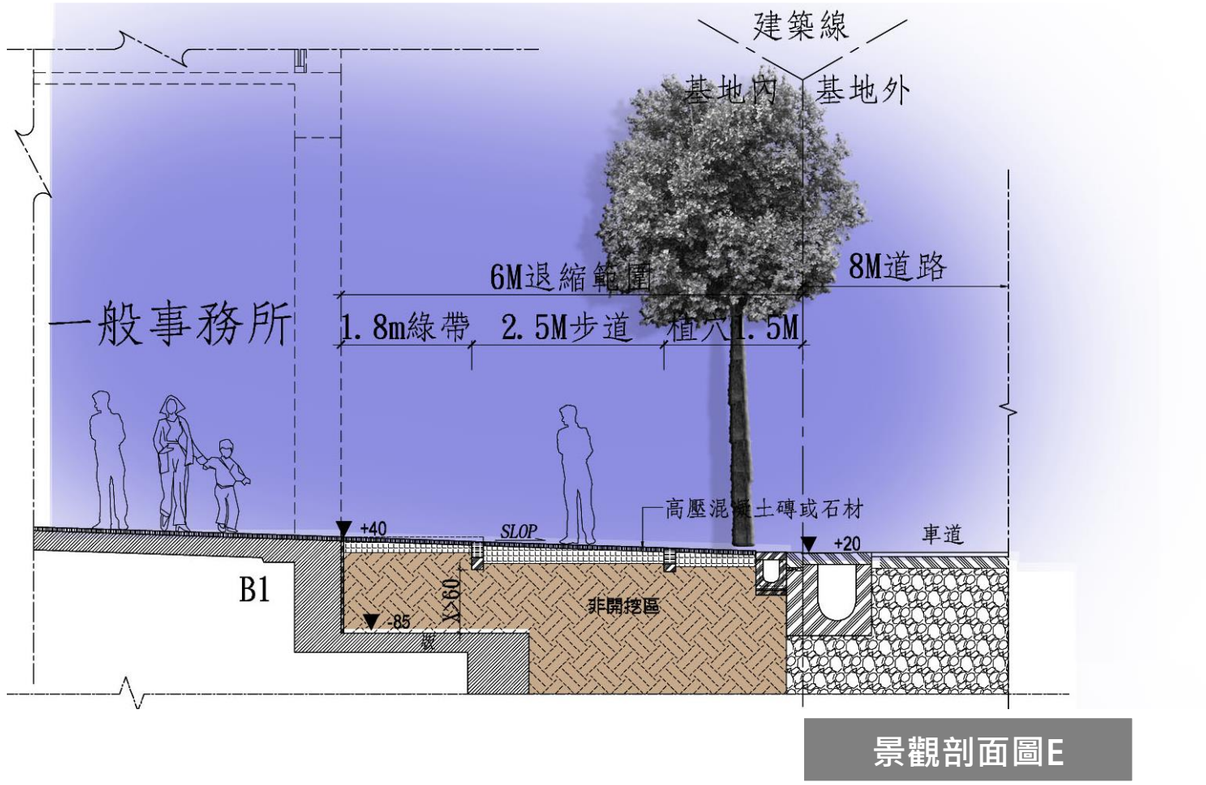
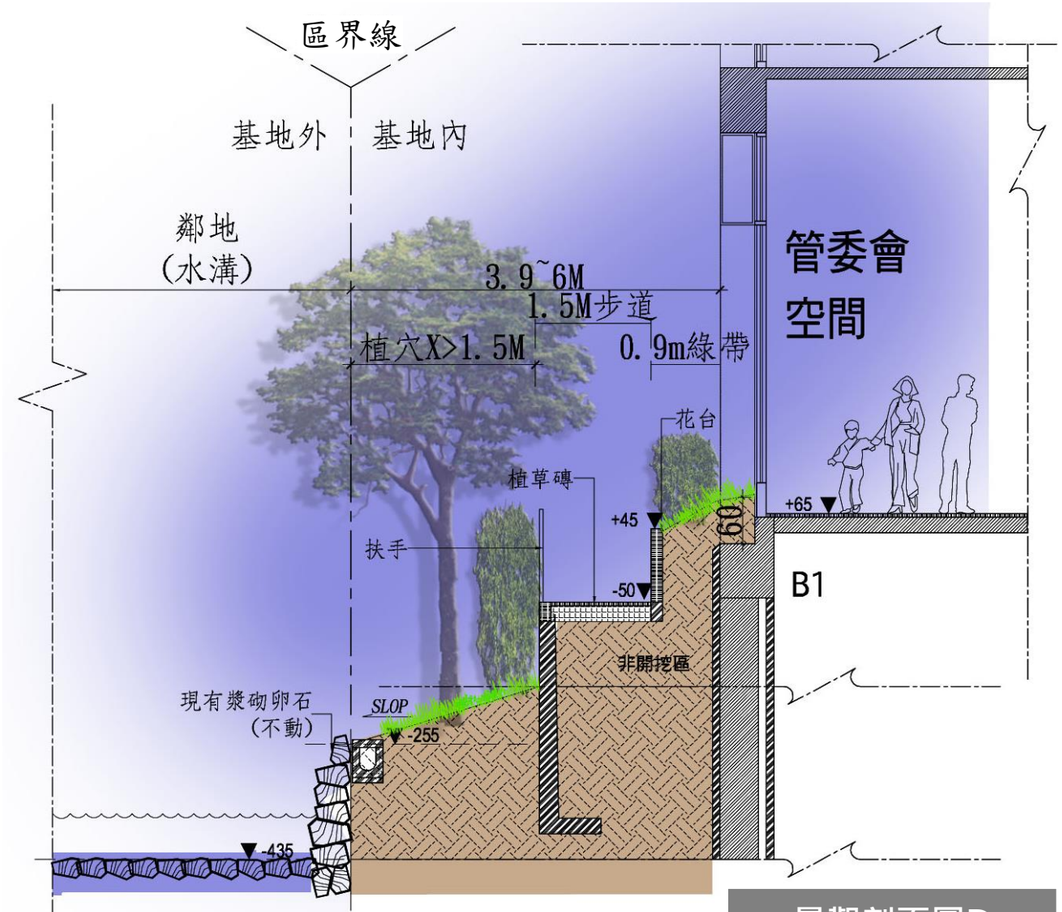


圖 12-8 A、B、C 景觀剖面示意圖

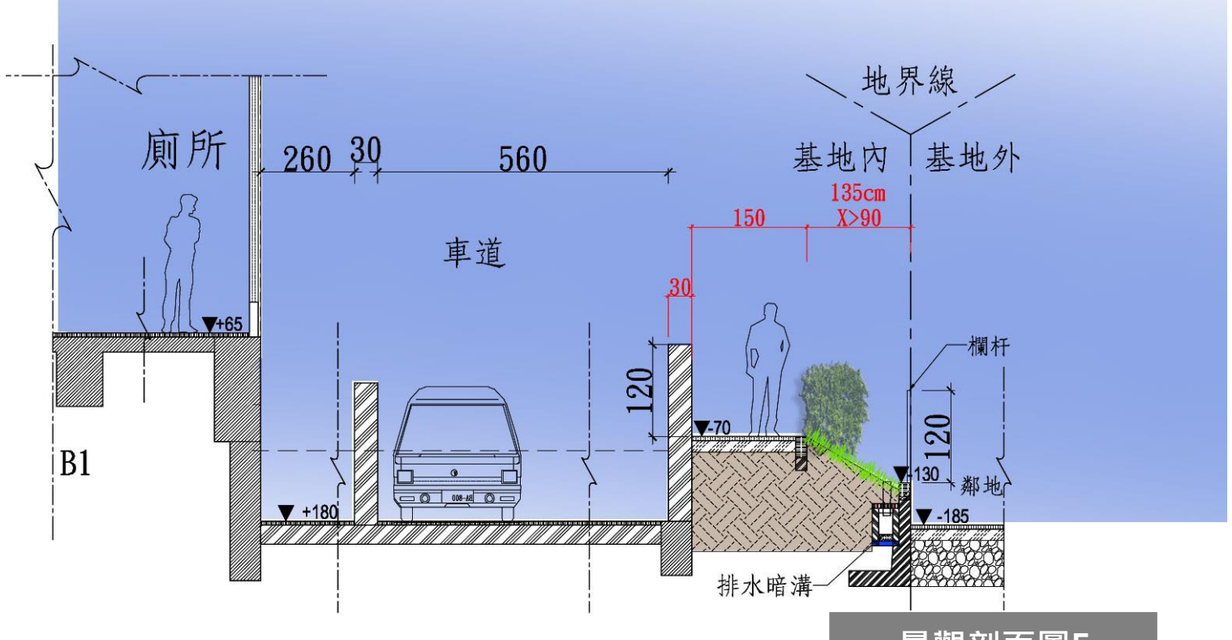




景觀剖面圖E



景觀剖面圖D



景觀剖面圖F

圖 12-9 C、E、F 景觀剖面示意圖

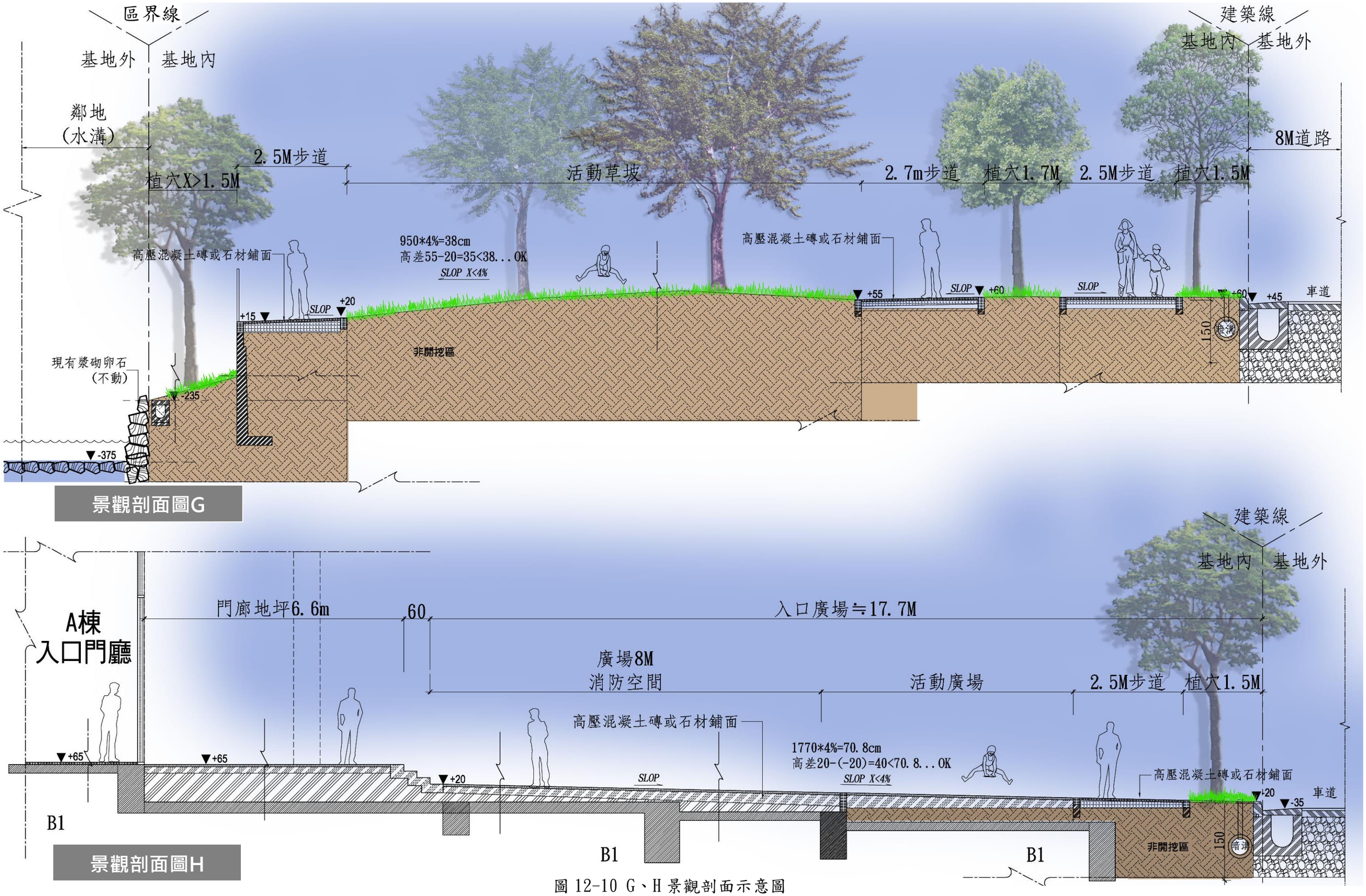
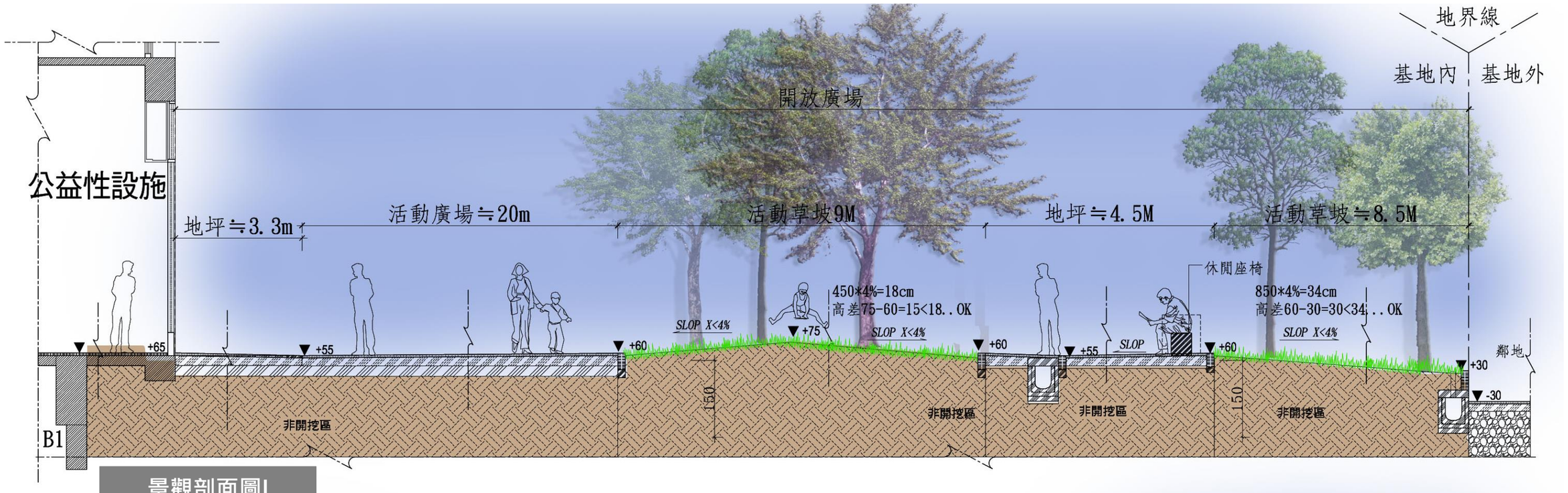
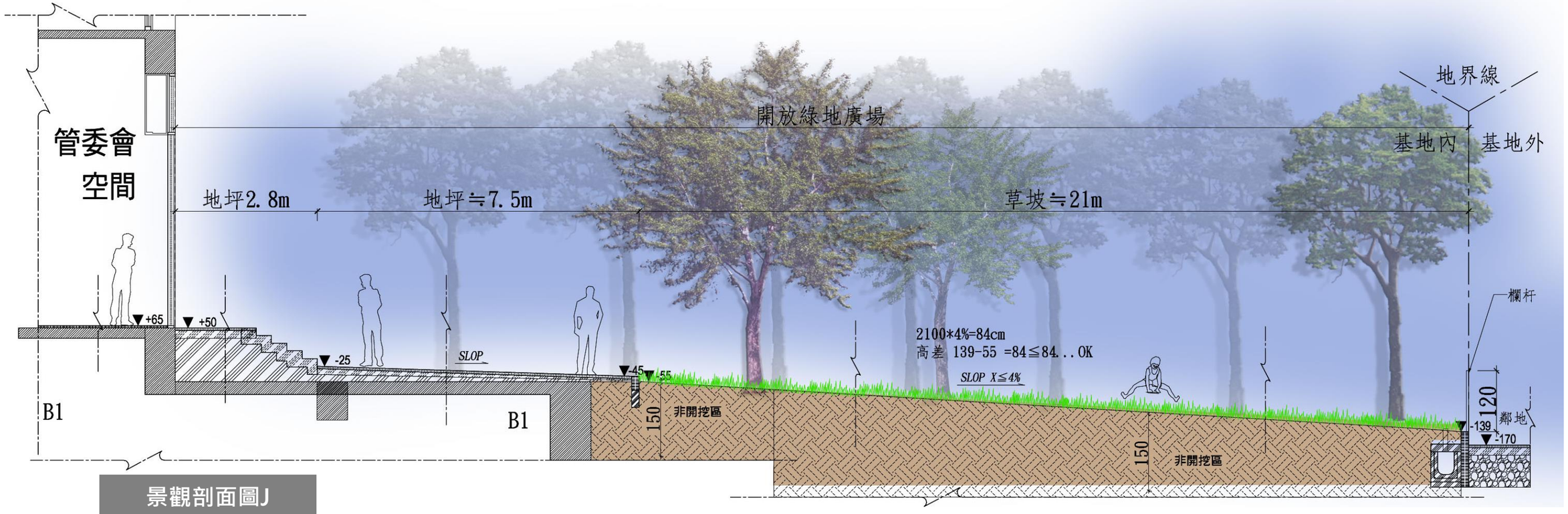


圖 12-10 G、H 景觀剖面示意圖



景觀剖面圖I



景觀剖面圖J

圖 12-11 I、J 景觀剖面示意圖



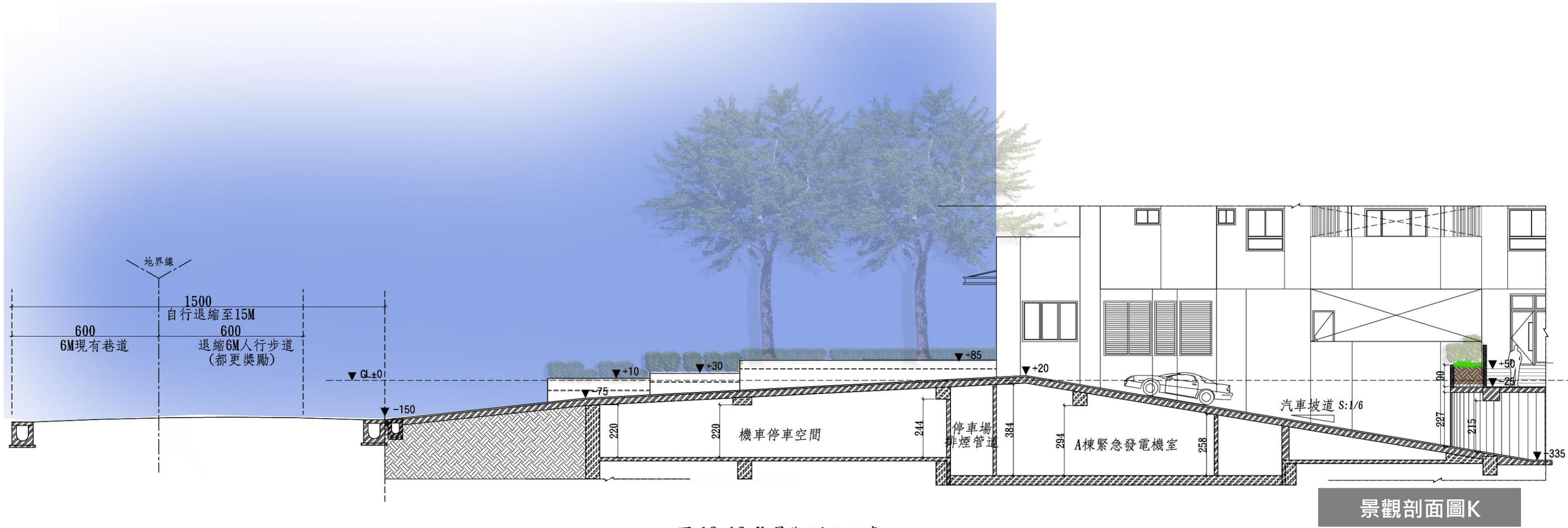
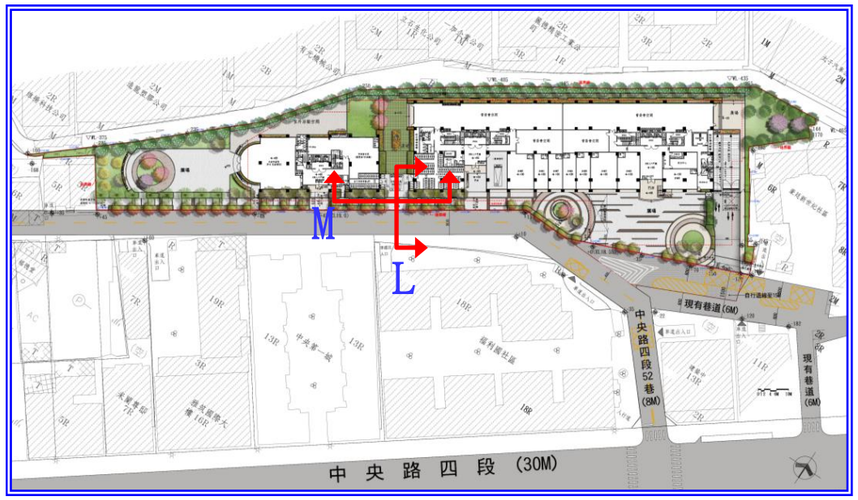
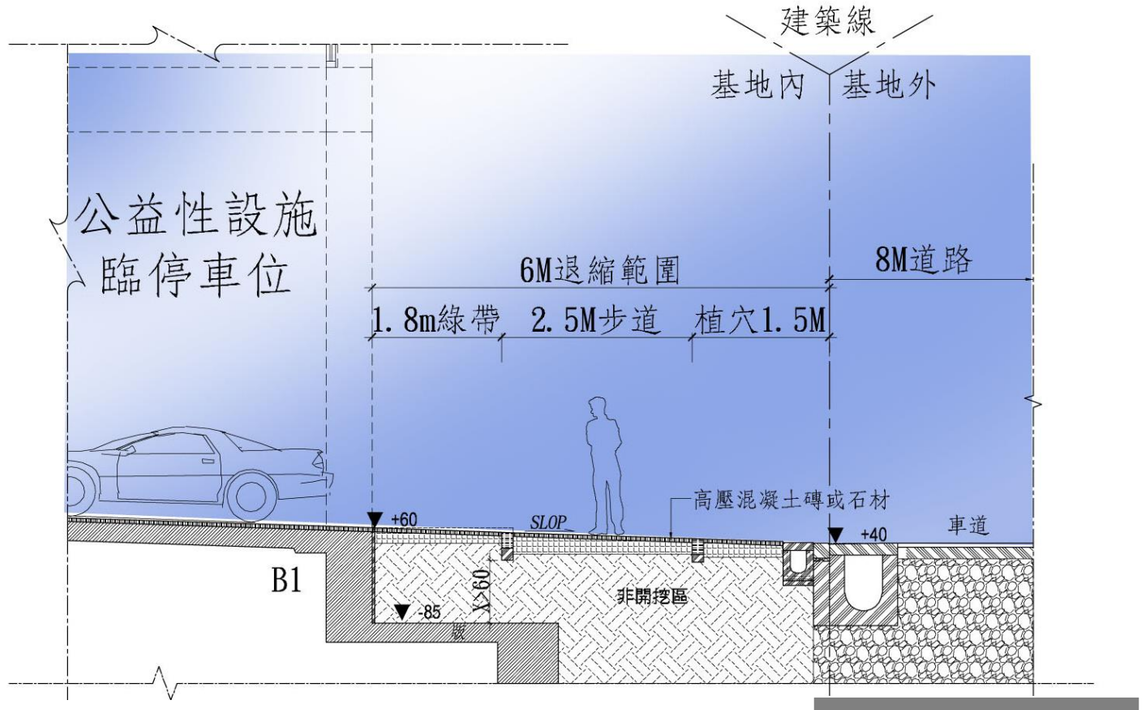


圖 12-12 K 景觀剖面示意





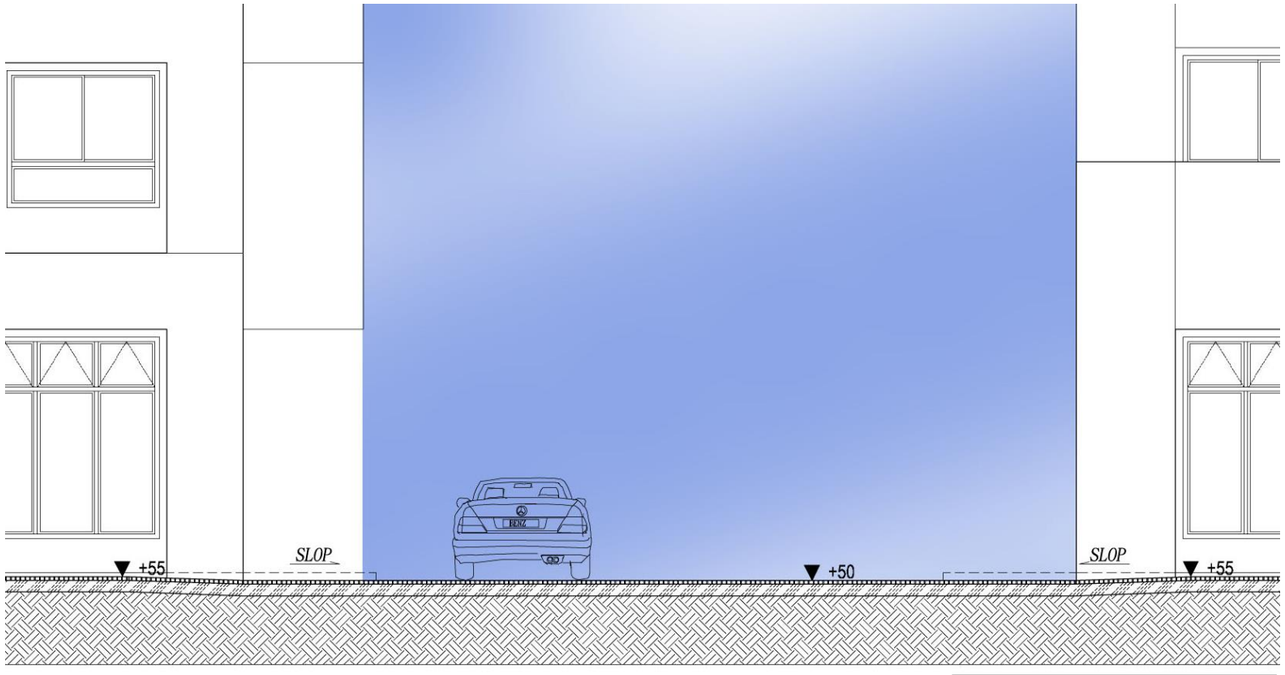


圖 12-13 L、M 景觀剖面示

（三）景觀綠化面積檢討

依據<土地使用管制要點>檢討:

- **建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後，應留設1/2以上種植花草樹木。**

1.基地面積: 9400.32㎡
2.建築面積: 3599.26㎡
3.無法綠化面積: 634㎡
4.實設空地面積：9400.32-3599.26-634=5167.06㎡
5.實設綠化面積：2258+342(2F綠化)+6.8(RF)=2606.8㎡
6.基地綠化面積檢討：
設計值2606.8㎡ >5167.06*1/2=2583.53㎡.....OK

草皮面積:=360+63.6+28+30.5+22.2+28.3+22.1+41+7.1+24.5+31.1+280.4
+135.1+24.5+44.5+36.5+18.5+11.9+15.5+38.5+356.2=1620㎡

灌木面積:=1.8+2+17+7+4.2+4.7+143.5+1.4+1.4+15.3+8+14.5+16.5+9.4+14.8
+5+4.3+2.1+0.8+5.6+4.3+4.3+7.1+13=308㎡

植草磚面積:=160+51.5+118.5=330㎡

實設綠化面積=1620+308+330=2258㎡
無法綠化面積:402+72+160=634 ㎡

圖 12-14 景觀綠化面積說明圖

（四）景觀綠覆面積檢討

依據<新北市都市審議原則>第七條檢討:

- **本計畫區建築基地綠覆面積與法定空地之百分比。**
- **植栽設計面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上，每滿36平方公尺應再種植喬木1棵。**

1.基地面積: 9400.32㎡

2.建築面積: 3599.26㎡

3.法定建蔽率50%

4.法定空地面積:9400.32-3599.26=5801.06㎡

5.綠覆面積：

喬木:123*20=2460㎡

灌木:308*1.5=462 ㎡

草地:1620㎡

實設綠覆面積合計:

2460+462+1620= 4542㎡

綠覆面積1/2檢討：

設計值:4542㎡/5801.06㎡=78.30%.....OK

6.喬木數量檢討:設計值123棵> 法定值5801.06/2=2900.53/36=81棵...OK

(樹冠底淨高離地>2.5M，樹穴直徑、樹穴深>1.5M)



喬木:43+14+32+3+5+8+18=123株

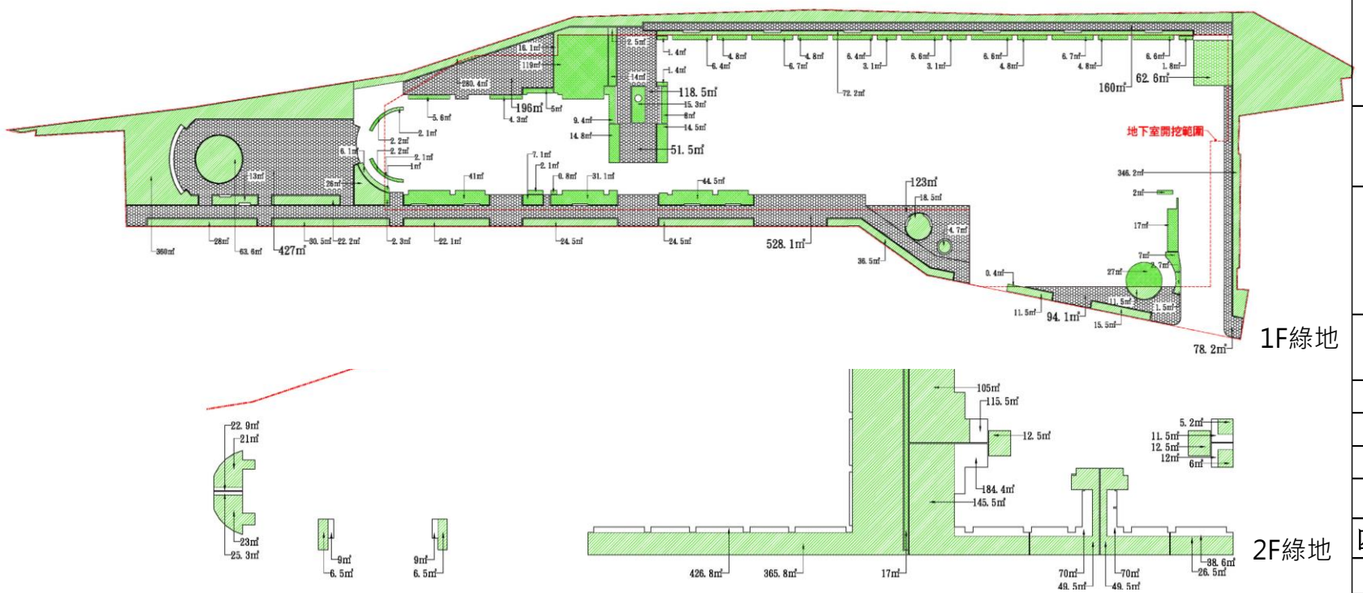
草皮面積:=360+63.6+28+30.5+22.2+28.3+22.1+41+7.1+24.5+31.1+280.4+135.1+24.5+44.5+36.5+18.5+11.9+15.5+38.5+356.2=1620㎡

灌木面積:=1.8+2+17+7+4.2+4.7+143.5+1.4+1.4+15.3+8+14.5+16.5+9.4+14.8+5+4.3+2.1+0.8+5.6+4.3+4.3+7.1+13=308㎡

圖 12-15 景觀綠覆面積說明檢討圖

（五）基地保水量檢討





1F綠地

2F綠地

2F綠地面積:21+23+6.5+6.5+365.8+105+145.5+49.5+49.5+26.5+6+5.2+12.5+12.5+17=852㎡

$2FV_3$:852*0.3=255.6M³

Q1.綠地面積=
360+28+63.6+13+30.5+22.2+26+6.1+2.2+2.2+22.1+280.4+16.1+2.5+24.5+24.5+36.5+18.5+4.7+11.5+15.5+11.5+1.5+346.2+72.2=1442㎡

Q2.透水面積:62.6+78.2+94.1+123+528.1+427+196+51.5+118.5+160=1839㎡

Q3.人工地盤綠化面積:=
5.6+2.1+2.1+1+2.3+41+7.1+2.1+0.8+31.1+14.8+9.4+5+4.3+119+14+44.5+14.5+8+15.3+1.4+1.4+6.4+4.8+6.7+4.8+6.4+3.1+6.6+3.1+6.6+4.8+6.7+4.8+6.6+1.8+2+17+7+2.7+27+0.4+255.6(2F綠地)=731.7㎡

表 12-1 基地保水評估總表

建築基地保水評估總表

一、建築物基本資料

	建築名稱	新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地	基地面積	9400.32	㎡
	總樓地板面積	55782.91㎡	法定建蔽率	50%	

二、土地滲透係數 κ 值判斷

	有 ■ 無 □ 鑽探調查報告	土壤滲透係數 κ =	0.0000001	m/s
	土壤分類=泥質黏土(ML)	基地最終入滲率 f=	0.000001	m/s

三、基地保水評估

保水設計手法		說明	設計值面積(㎡)	保水量Qi	
Q_1	綠地、被覆地、草溝保水量	A_1：綠地、被覆地、草溝面積(㎡)，草溝面積可算入草溝立體周邊面積	1442.00	$Q_1=A_1*f*t$	
				=	124.59
Q_2	透水鋪面保水量	A_2：透水鋪面面積(㎡),h:透水鋪面積層厚度≦25cm,(若基層為混凝土等不透水鋪面f=2)	1839.0	$Q_2=0.5*A_2*f*t+0.05*h*A_2$ 連鎖磚型 或$Q2=0.5*A_2*f*t+0.3*h*A_2$通氣管型	
				=	102.43
Q_3	人工地盤花園儲集設計保水量	A3:人工地盤花園土壤面積(m^2) V_3:人工地盤花園土壤體積(m^3)最多計入深度1M以內土壤	731.70	$Q3=MIN(A_3*f*t$或$0.42xV_3)$	
				=	63.22
Q_4	地面貯留滲透設計保水量	A4:貯留滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0.0	Q4=A4*f*t+V4	
		V4:貯留滲透空地可貯留體積或景觀貯留滲透水池高低水位間之體積 (m3)	0.0	=	0.00
Q_5	地下礫石滲透貯留保水量	A5:礫石貯留設施地表面積 (m^2)	0.0	Q5=(A5*f*t)+ri*V5	
		V5:礫石貯留設施體積 (m3)		=	0.00
Q_6	滲透排水管設計保水量	L:滲透排水管總長度 (m)	0.0	=	0.00
Q_7	滲透陰井設計保水量	n:滲透陰井個數	0.0	=	0.00
Q_8	滲透側溝保水量	L:滲透側溝總長度(m)	0.0	=	0.00
				ΣQi=	290.24

四、基地保水設計值 λ 計算

	各類保水設計之保水量	Q'=ΣQi=	290.24	λ =Q'/Q_0=	0.357
	原土地保水量	$Q_0=A_0x\ \kappa\ xt$=	812.19		

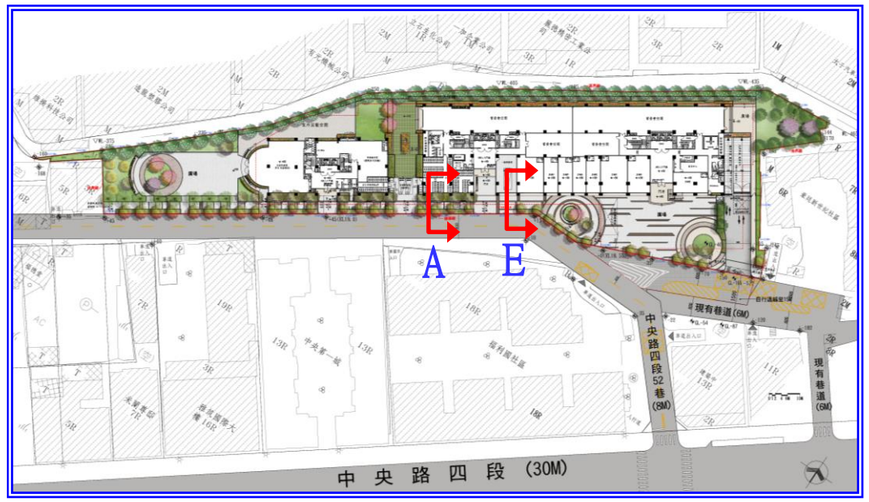
五、基地保水基準值 $λ_c$計算

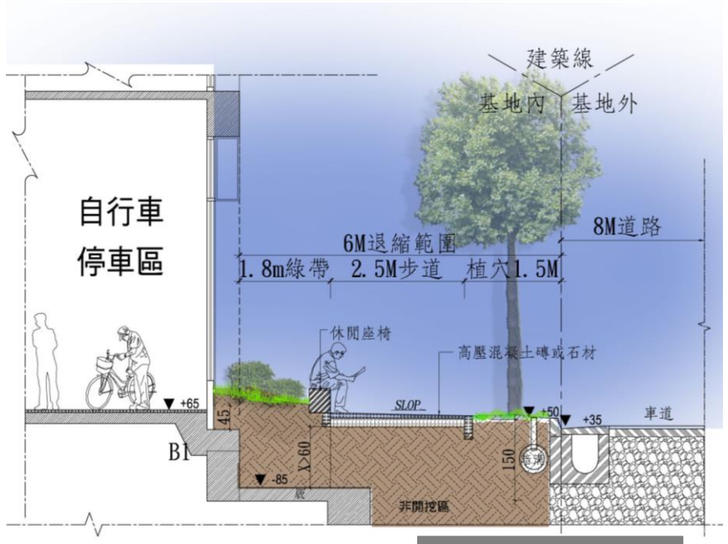
	$λ_c$=0.7x(1-r)，r：法定建築率,分期分區時r為實際建蔽率,且不得高於法定建蔽率,無單位,但當r>0.85時,令r=0.85	$λ_c$=	0.35

六、基地保水及格標準檢討

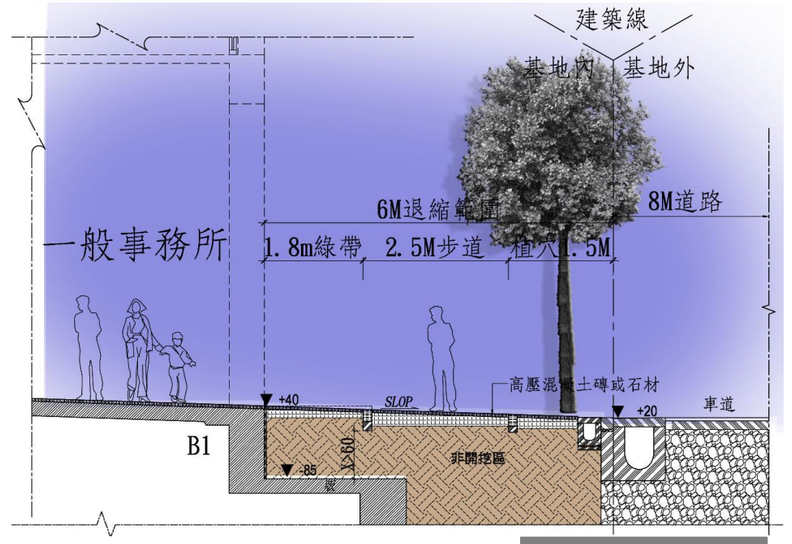
	（1）設計值：λ=	0.357	合格 ■ 不合格 □
	（2）標準值：$λ_c$=	0.35	
	（3）判斷式：λ＞$λ_c$?	是 ■ 否 □	
簽證人	姓 名：	白 省 三 (簽章)	開業證書字號：工師業字第1665-03號
	事務所名稱：三門聯合建築師事務所		
	事務所住址：台北市仁愛路四段64號8樓		

（六）基地透水率檢討





景觀剖面圖A



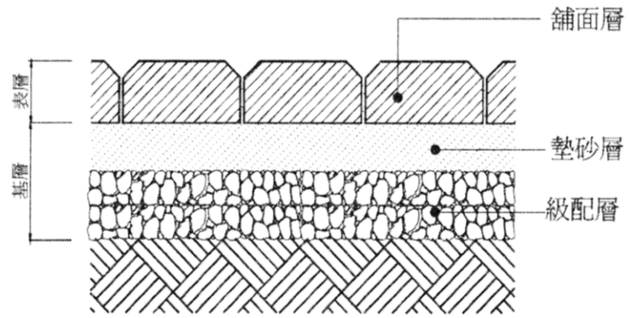
景觀剖面圖E

依<新北市都市設計審議原則>第六條檢討:

- 基地透水面積應大於法定空地面積百分之八十

1.基地面積:9400.32㎡
2.法定建蔽:50%
3.法定空地面積：9400.32*(1-50%)=4700.16㎡
4.透水绿地面積:2258㎡
5.透水鋪面面積:1509㎡
6.本基地透水面積為:2258+1509=3767㎡
7.本基地透水率為:設計值3767/4700.16*100%=80.15 > 80%....OK

草皮面積:=1620㎡(詳P6-14)
灌木面積:=308㎡(詳P6-14)
植草磚::=330㎡(詳P6-14)
實設綠化面積=1620+308+330=2258㎡
透水鋪面面積:
=62.6+78.2+94.1+123+528.1+427
+196=1509㎡



透水鋪面施作大樣說明圖

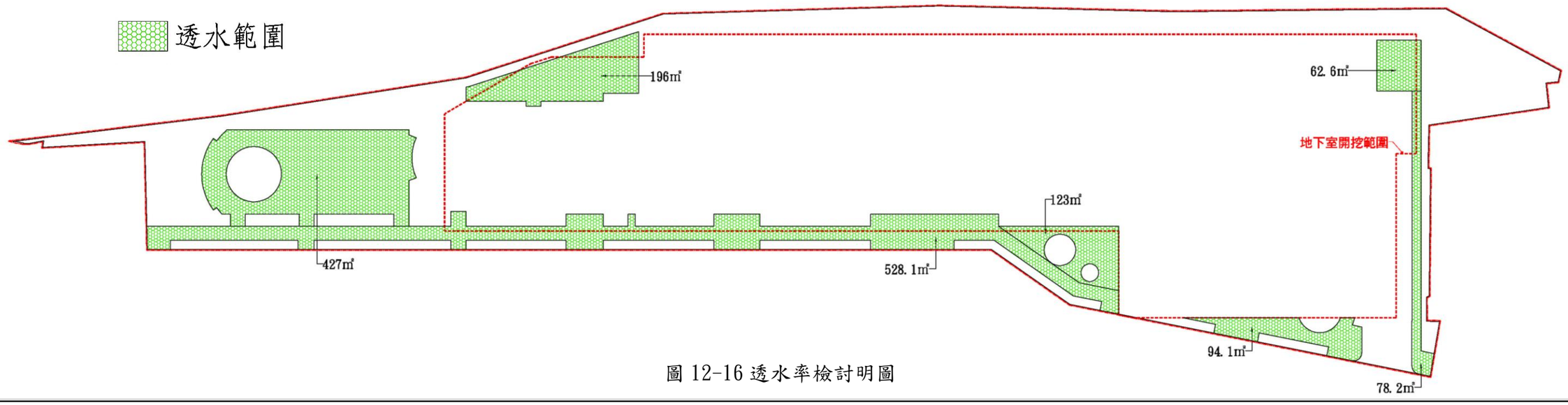


圖 12-16 透水率檢討明圖

土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地
樹木移植計畫書(原申請須知計畫保留之方案)

壹、移植樹種：

本基地範圍內依「捷運土城線頂埔站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規定，載明更新範圍內現有樹木保護或移植計畫，並以原地保留或移植於本更新範圍內為原則。依申請需之內計畫移植樹木共計十二棵喬木，本案於 2014 年 02 月 06 日經現地勘查，基地範圍內計畫移植之樹木以簡要表格說明及位置，如下：

表 12-2 基地內移植樹木說明表

	樹名	植栽規格	建議處理方式	現況
1	大葉欖仁	H:7m ∮:14cm	現地移植	原地存在，生長良好
2	破布子	H:6m ∮:12cm	現地移植	原地存在，生長良好
3	芒果樹	H:9m ∮:18cm	現地移植	原地存在，生長良好
4	桂花樹	H:4m ∮:12cm	現地移植	原地存在，生長良好
5	白樹仔	H:9m ∮:18cm	現地移植	原地存在，生長良好
6	香椿	H:15m ∮:22cm	現地移植	原地存在，生長良好
7	榕樹	H:9m ∮:15cm	現地移植	原地存在，生長良好
8	柳葉榕	H:3m ∮:6cm	現地移植	原地存在，生長良好
9	木瓜樹	H:5m ∮:10cm	現地移植	原地存在，生長良好
10	柚子樹	H:3.5m ∮:15cm	現地移植	原地存在，生長良好
11	山黃麻	H:9m ∮:15cm	現地移植	原地存在，生長良好
12	雀榕	H:4m ∮:15cm	現地移植	原地存在，生長良好


1.大葉欖仁


2.破布子


3.芒果樹


4.桂花樹


5.白樹仔

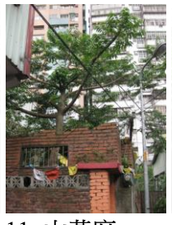

6.香椿


7.榕樹


8.柳葉榕


9.木瓜樹


10.柚子樹


11.山黃麻


12.雀榕

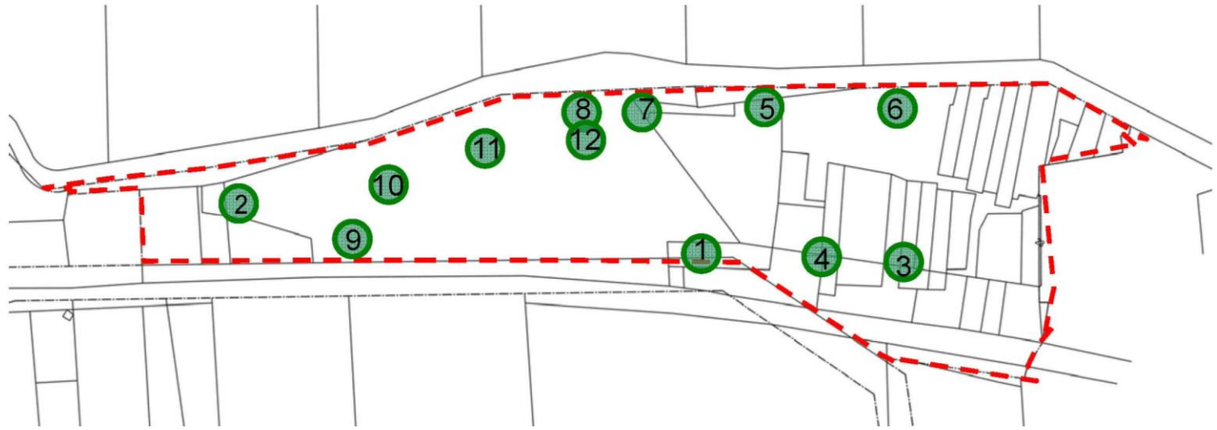


圖 12-17 移植樹現況位置說明圖

貳、移植目的：

一、十二棵喬木皆在計畫範圍內，為保有本案整體規劃之完整性，故需進行移植。

二、因工程開工在即，故請新北市政府農業局同意以保留土球完整性方式辦理移植作業。

三、隨案檢附一樓平面圖說明如下圖。

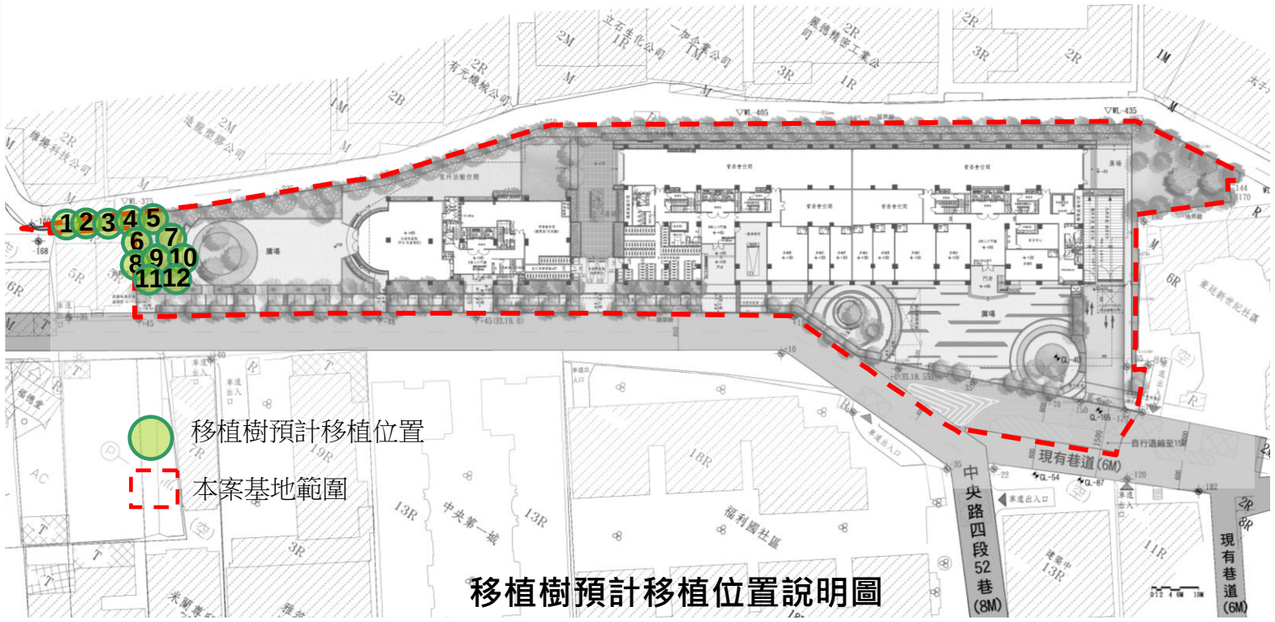


圖 12-18 移植樹預計移植位置說明圖

土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地樹木移植計畫書(108/03/05 更新樹木現況)

壹、移植樹種：

本基地範圍內依「捷運土城線頂埔站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規定，載明更新範圍內現有樹木保護或移植計畫，並以原地保留或移植於本更新範圍內為原則。依申請須知內計畫移植樹木共計十二棵喬木，本案於 108/03/05 經現地訪查後，更新樹木現況。簡要表格說明移植之樹木及位置，如下說明。

表 12-2-1 基地內移植樹木說明表

編號	樹名	植栽規格	建議處理方式	現況
1	大葉欖仁	H:7m ∮:14cm		住所移除
2	破布子	H:6m ∮:12cm	現地移植	原地存在
3	芒果樹	H:9m ∮:18cm		住所移除
4	桂花樹	H:4m ∮:5cm	不建議保留	原地存在
5	白樹仔	H:9m ∮:18cm	現地移植	原地存在
6	香椿	H:15m ∮:22cm		住所移除
7	榕樹	H:9m ∮:15cm	現地移植	原地存在
8	柳葉榕	H:3m ∮:6cm		住所移除
9	木瓜樹	H:5m ∮:10cm		住所移除
10	柚子樹	H:3.5m ∮:15cm	現地移植	原地存在
11	山黃麻	H:m ∮:15cm	不建議保留	原地存在
12	雀榕	H:4m ∮:15cm		住所移除

編號 4 桂花及編號 11 山黃麻不建議保留，理由如下述明:

(1)編號 4 桂花：樹木現況因與老舊牆體共生，移植困難，其生長年份經詢問約 10~20 年，故不建議保留。

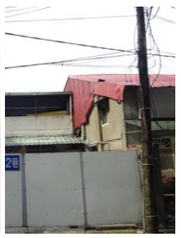
(2)編號 11 山黃麻：為先驅樹種，且樹勢老化、枝幹脆易折，故不建議移植。



1. 大葉欖仁



2. 破布子



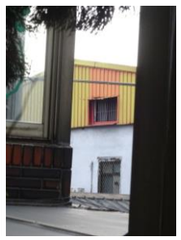
3. 芒果樹



4. 桂花樹



5. 白樹仔



6. 香椿



7. 榕樹



8. 柳葉榕



9. 木瓜樹



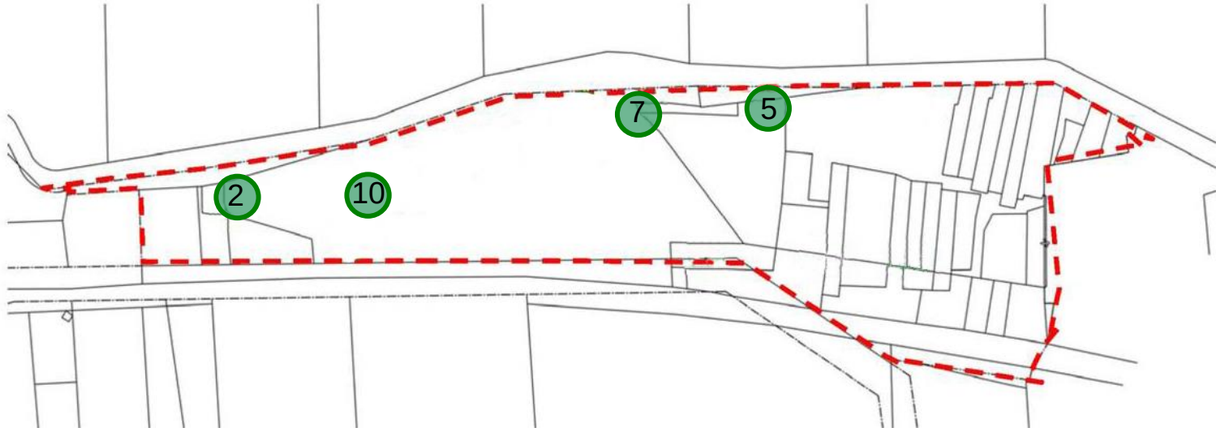
10. 柚子樹



11. 山黃麻



12. 雀榕



需進行移植之樹木

本案基地範圍

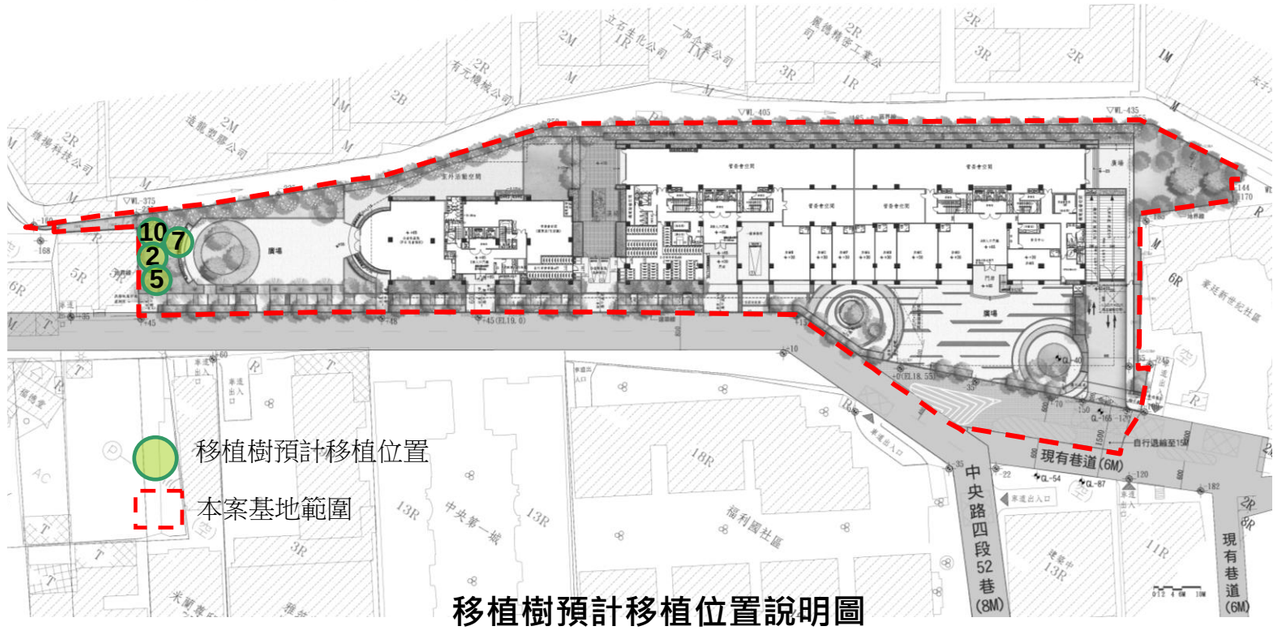
圖 12-17-1 移植樹現況位置說明圖

貳、移植目的：

一、經 108/03/05 現地重新訪查後，原保留樹受住戶與植株本身環境的條件下，建議基地內四株喬木保留移植。

二、因工程開工在即，故請新北市政府農業局同意以保留土球完整性方式辦理移植作業。

三、隨案檢附一樓平面圖說明如下圖。



移植樹預計移植位置說明圖

圖 12-18-1 移植樹預計移植位置說明圖

參、移植日期：

本案為公辦都市更新案，移植日期尚未確定。

肆、遷移地點：

4 株喬木將採現地移植方式於基地中移植，預計移植位置詳參閱圖 12-18-1。

伍、移植方法：

開工前先行遷移假植於他處苗圃，後移植回基地。

一、移植前置處理

(一)移植前修剪：

1. 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. 特殊樹種如南洋杉、小葉欖仁等依其特性修剪。

(二)斷根

1. 斷根前先確認環境及喬木生長狀況，決定是否先立支架再斷根，避免移植作業中發生傾倒傷人等意外。
2. 斷根作業至少於挖掘前 3 至 6 個月辦理完成，斷根次數應依植物種類、樹齡、規格、當地特性作彈性調整，原則如下：
   (1)米徑 10 公分以下，不須斷根，惟移植時須注意不可傷及根系。
   (2)米徑 30 公分以下，須斷根 1 次。
   (3)米徑 30 公分以上，斷根至少 2 次，每隔約 3 個月斷根 1 次。
   (4)最後一次斷根後應間隔等待鬚根長出，根系恢復生長後，始得挖掘。
3. 斷根時須先決定根球之直徑大小，一般以樹幹基部直徑之 3 至 5 倍為宜，並將預留根球的範圍劃在地面上，分出數次斷根之部位。
4. 如因特殊情形，無法提前進行斷根作業，須依原樹型挖掘根球且不可傷及根系；如因樹木特性或生長環境限制無法進行斷根，須經核可後辦理。
5. 倘若只能行一次斷根時，應留 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。
6. 斷根務必切口平滑，以助癒合組織之形成並快速長出新根。
7. 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，並依原材質填平樹穴。

(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. 挖掘：
   (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土開始，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根群。
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，其主幹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損。
   (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)除棕梠類植物根球可略低於地表外，其他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

   一般常見的支柱，其型式計有單柱式、雙柱式、三柱式、四柱式或其他足以穩固樹木之方式(以上立支架方式須報經市府核可)。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.半傾倒、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

(一)本移植計畫所需費用概由申請人負擔。

(二)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「新北市政府樹木移植作業方式及技術要領」辦理，倘有特殊情形須會同專家勘查評估適宜移植方法並經核可後辦理。

(三)本市境內從事樹木修剪作業人員須領有「新北市政府景觀樹木修剪技術合格證」，方得執行樹木修剪工作。

(四)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規定接受裁罰。

（七）屋頂層級露臺綠化檢討

屋頂層綠化檢討

依<新北市都市設計審議原則>檢討:

新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上。

屋頂面積:2001.4㎡

屋頂綠化面積：1007.5㎡

屋頂綠化檢討：1007.5㎡ >2001.4㎡ *1/2=1000.7㎡ -------OK

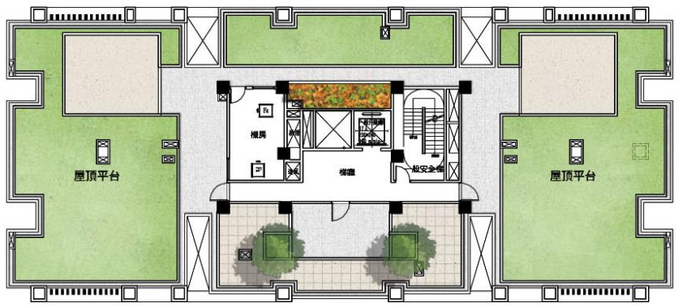
增加面積:1007.5-1000.7=6.8㎡併入1F檢討

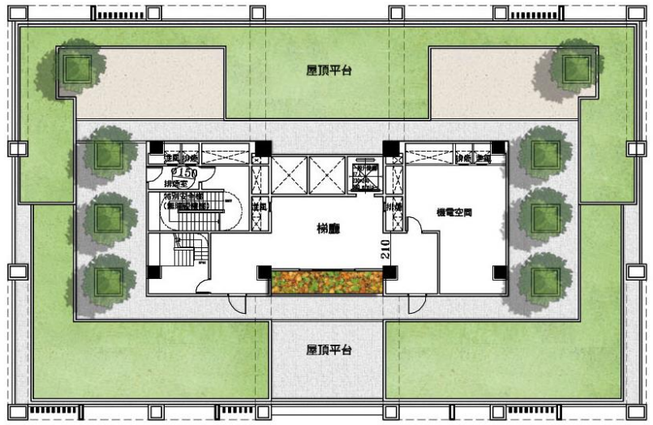
露臺面積:649.4+770+582=2001.4㎡

灌木面積:10+10.5=20.5㎡

草地面積:2.25+62+2.25+96+96+2.25+62+2.25+170+(2.25*4)+94+94+(2.25*4)+119+4.5+119+43.5=987㎡

綠地面積:20.5+987=1007.5㎡





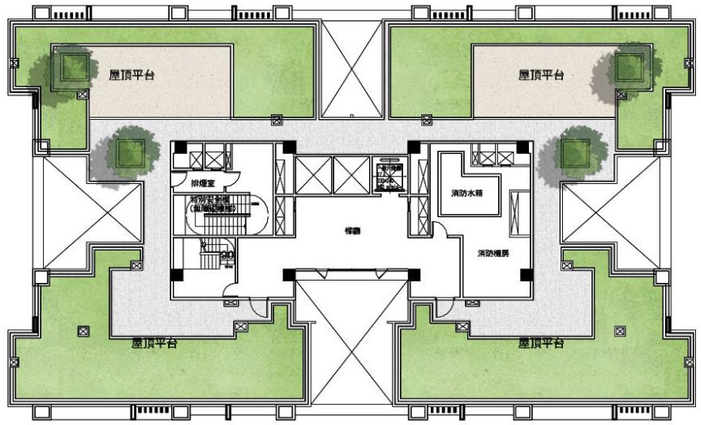
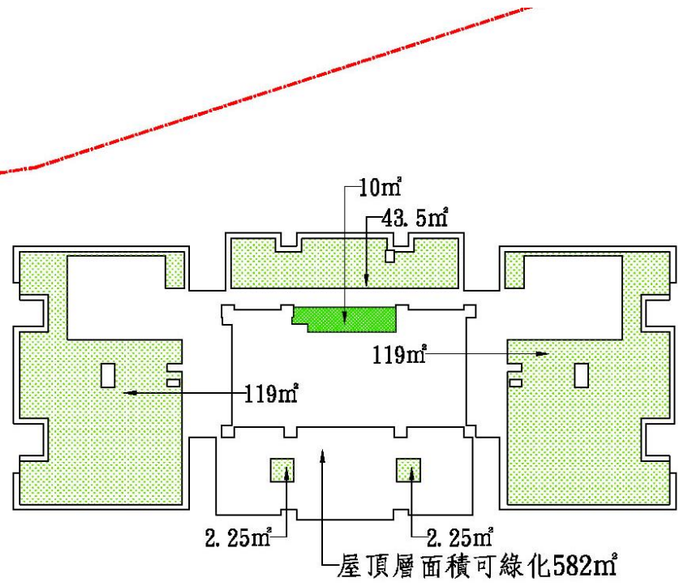
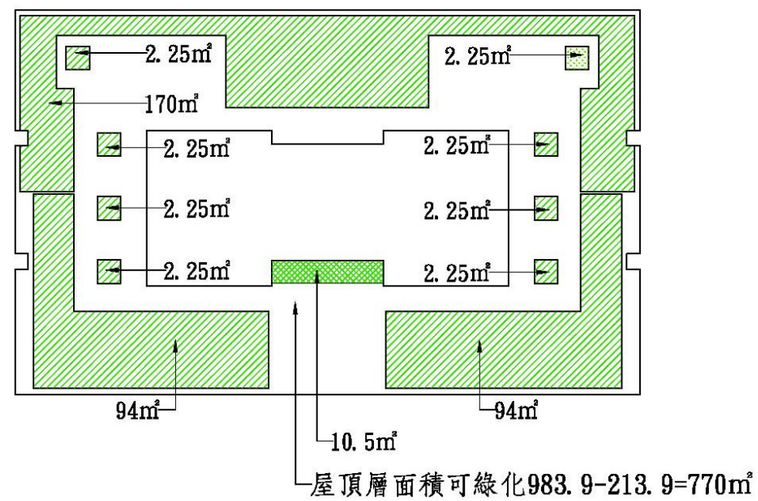
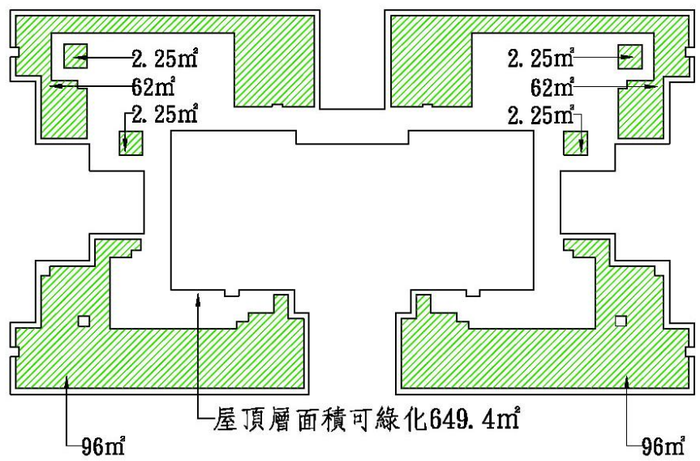


圖 12-19 屋頂層景觀綠化配置說明圖







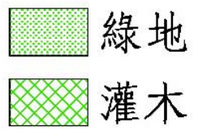


圖 12-20 屋頂層景觀綠化面積說明圖

（八）二層綠化檢討

依<新北市都市設計審議原則>檢討:

新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上。

二層面積：1020 ㎡

二層綠化面積：17+835=852㎡

二層綠化檢討：852㎡ > 1020㎡*1/2= 510㎡ -------OK

增加面積:852-510=342 ㎡併入1F檢討

露臺面積:22.9+25.3+9+9+426.8+115.5+184.4+70+70+38.6+12+11.5+12.5+12.5=1020 ㎡

灌木面積:17㎡

草地面積:21+23+6.5+6.5+365.8+105+145.5+49.5+49.5+26.5+6+5.2+12.5+12.5=835㎡

綠地面積:17+835=852㎡

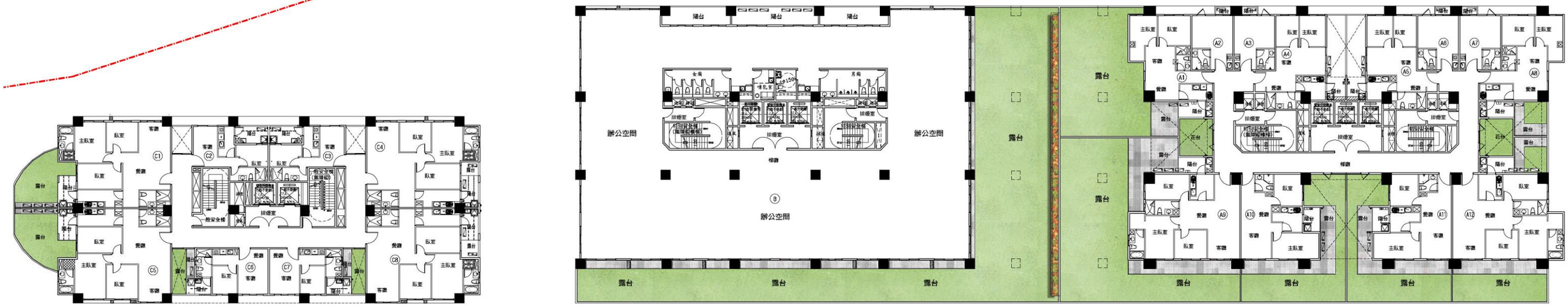


圖 12-21 二層景觀綠化配置說明圖

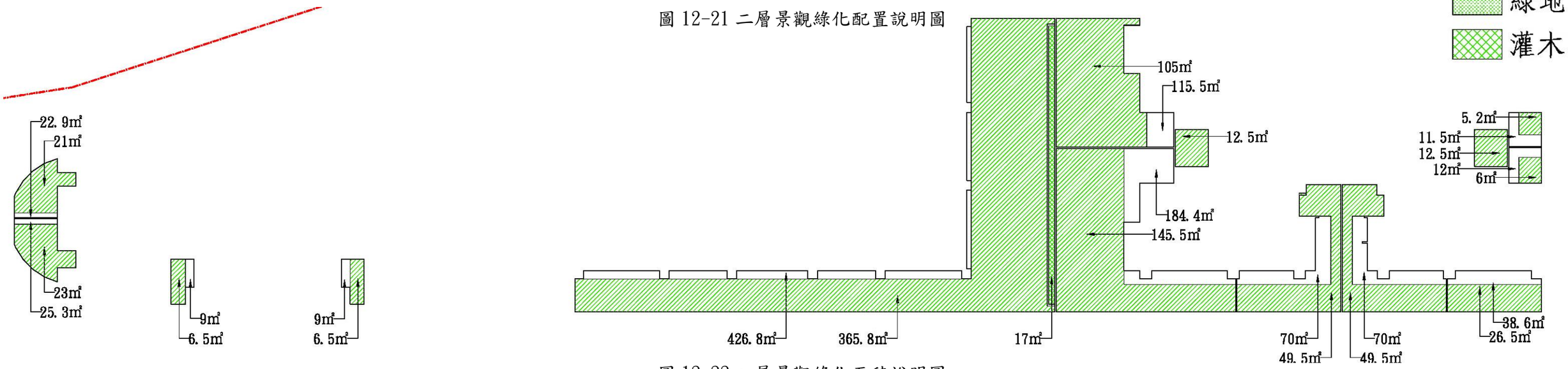


圖 12-22 二層景觀綠化面積說明圖

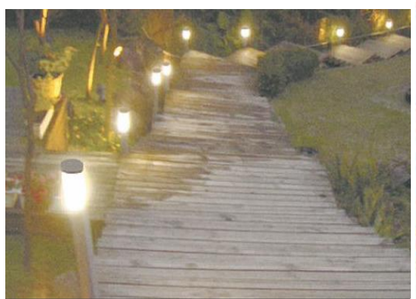
六、景觀照明計畫及燈具配置圖

本案之照明計畫可分為基地外部空間之人行道及基地內部空間之照明規劃，燈具之選擇以低光源、不影響人行視線、節能省電為大原則。

(一)基地外部空間:人行道部分考量安全性及夜間明視度，以景觀高燈為主要照明燈具。

(二)基地內部空間:基地內部空間以樹叢燈提供基礎照明，以投樹燈營造特定區塊的空間聚焦性及氛圍，以崁壁燈達到停車出入口的安全提示，以線燈營造特定區塊的步行指引性及空間圍塑感。




庭園矮柱燈


景觀高燈


壁崁燈


樹叢燈

景觀照明燈具說明表

圖例	名稱	數量	時段
■	景觀高燈	27個	18:00-22:00
■	樹叢燈	26個	18:00-22:00
▲	庭園矮柱燈	9個	18:00-06:00
▬	嵌壁燈	6個	18:00-06:00

圖 12-23 照明計畫說明圖

七、建築物照明計畫

光是夜晚的精靈，豐富了城市的生命，輕輕地，如同音樂般穿梭在大街小巷裡；再獨特都市尺度的建築，假若沒有燈光，到了夜晚也將隱默於黑暗之中，無從為人們帶來驚奇，這正是建築照明今日為世界普遍重視的原因，人們已不再滿足於單純機能性的考量，開始思考如何將美感融入於都市空間裡，不論白天、夜晚。

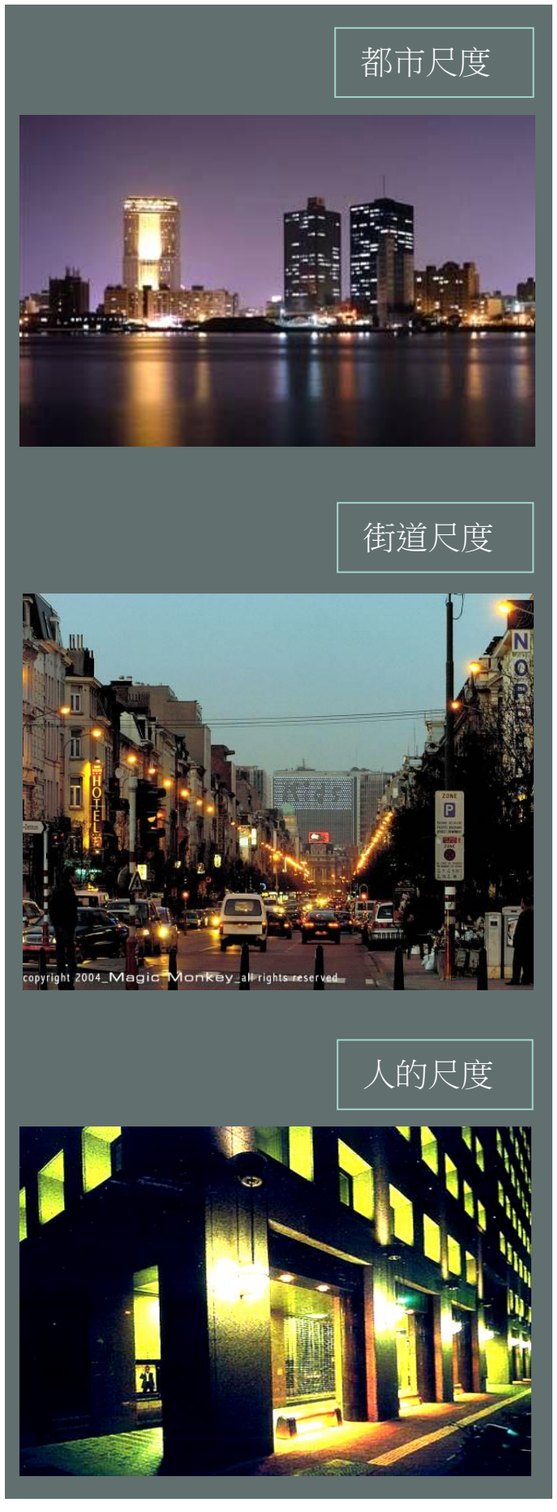
理想的建築照明，必須符合建築本身在都市中的定位，反映與環境的關係，同時也充分天際線建立與都市背景的立體關係表現出建築本體的特色。任何的照明設備都只是工具，而不是主角；我們將燈光視為形成此建築的元素之一，因此，在思考建築照明的設計理念時，使用燈光呈現建築結構的美感，使建築物的存在與都市空間、人為活動，都產生更密切的呼應，也為城市夜景帶來更迷人的風采！

尺度概念

為了兼顧人從遠、中、近不同的距離來看建築物，設計將由三種尺度探討。
從都市尺度、街道尺度、人的尺度分別來看建築物，方能建立建築的夜間層次 。

建築外觀照明計畫





•天際線
•建立與都市背景的立體關係

•垂直光條　強調建築軸線重心
•水平光帶　強化建築凹凸面的動感層次
•電視牆　提供多元化資訊傳播的媒介

•壁燈照明　型塑穩定與均衡的美感
•室內透光　加強入口意象及照明景深

夜間三時段模擬圖


1.夜間7點至10點
此時段為夜間主要活動時間，以都市尺度的屋突物帶狀照明來凸顯社區的整體意象、輔以街道尺度的屋身照明及底層的壁燈照明揭開夜晚燈光的序曲。


2.夜間10點至12點
過了主要活動時段，保留屋突物部份狀照明及屋身轉角處點綴式照明。底層以壁燈提供行人安全的基礎照明。


3.夜間12點至清晨05點
深夜時段，關閉建築立面屋身及屋突照明以節省能源，保留底層的壁燈及入口照明讓晚歸的居民有社區歸屬感。

八、車行及人行動線計畫

人行動線(內外部)

●沿街設置人行步道，提供良好舒適的行走空間。

●提供全社區無障礙的生活空間，各棟均設置行動不便者使用之樓電梯，以聯絡各樓層。

●基地北側臨一無蓋溝渠，規劃渠岸休憩散步道，供鄰里居民休憩、駐足。

●公益性設施出入口設於C棟，結合西側廣場式開放空間。

●店鋪出入口設於A棟沿街面，且結合東南側景觀廣場。

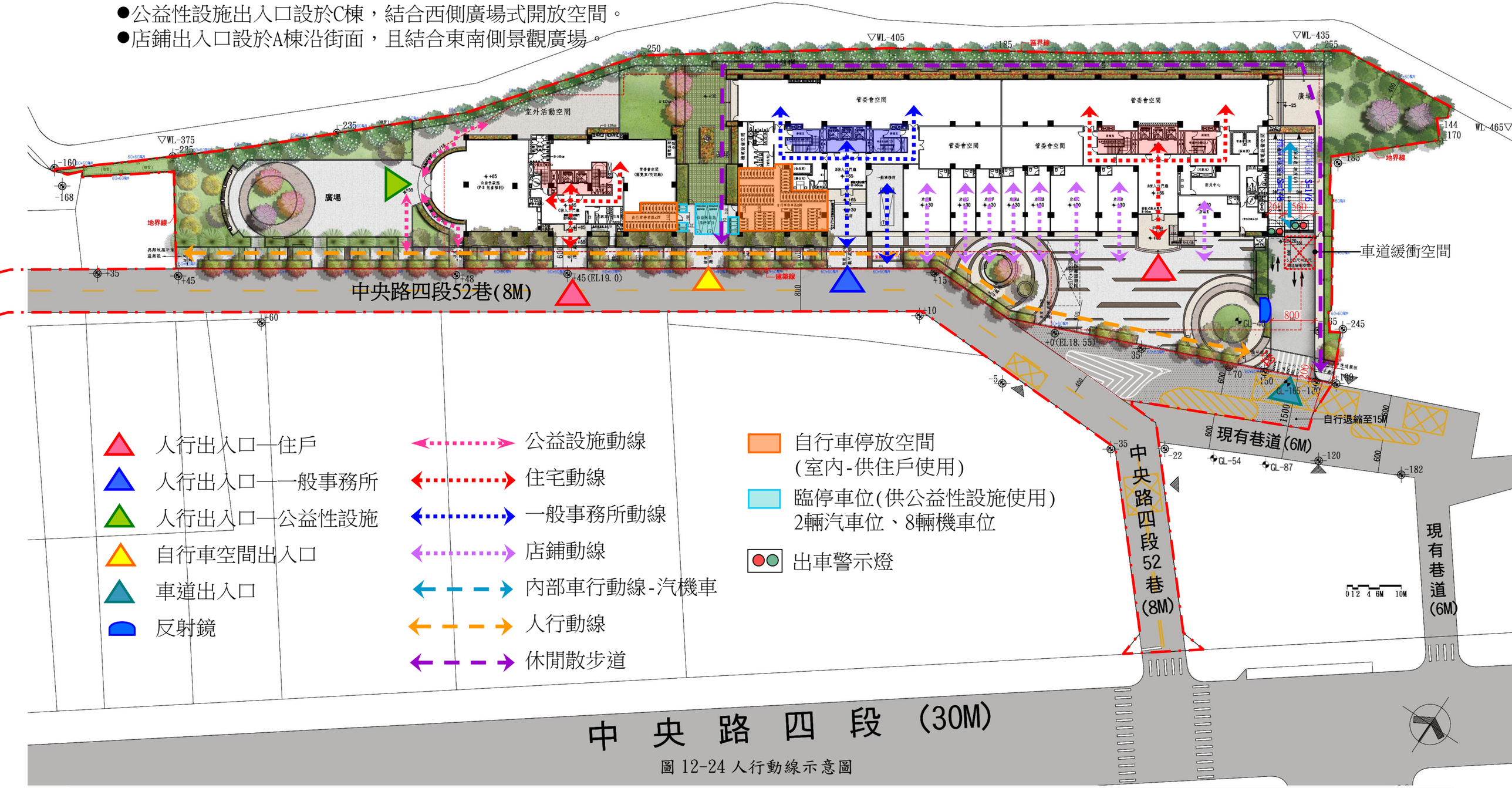


圖 12-24 人行動線示意圖

車行動線(外部)

本基地位於新北市土城區運校段7-2地號等61筆土地，基地南向面8米中央路四段52巷。本案基地左側現況臨多處汽車車道出入口，故將本案汽機車出入口設置於中央路四段52巷右側，且自行退縮至15M與臨近之豪廷新世紀面前道路相同，降低地區交通衝擊，且不互相干擾。為提高行車及行人安全，於地面層車道出入口處設置適當之燈號及管制，除可警示行人外，並可有效管制車輛進出。

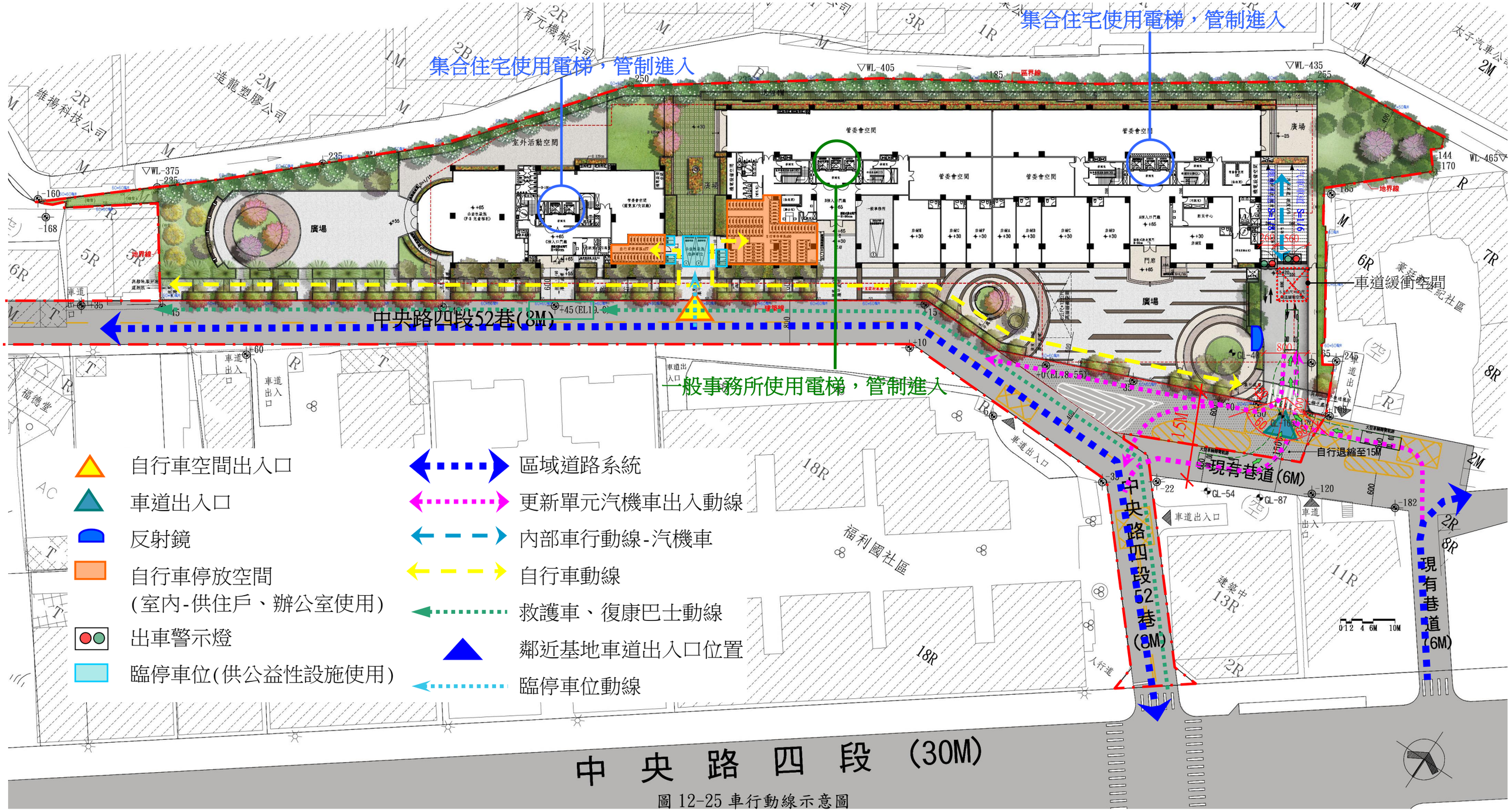


圖 12-25 車行動線示意圖

九、汽機車停車與動線計畫



地下一層停放機車位373輛、汽車位75輛(含一輛垃圾暫存車位)，經由大樓專用電梯以門禁刷卡方式到達地面各層。

地下一層至地下三層 汽車車位共344輛

機車車位共373輛

地下一層車行動線圖　S:1/500

圖 12-26 地下一層車行動線示意圖



地下二層停放法定車位131輛(含2輛垃圾暫存車位)，經由大樓專用電梯以門禁刷卡方式到達地面各層。

地下二層車行動線圖　S:1/500

圖 12-27 地下二層車行動線示意圖



地下三層停放法定車位138輛，經由大樓專用電梯以門禁刷卡方式到達地面各層。

地下三層車行動線圖　S:1/500

圖 12-28 地下三層車行動線示意圖

十、無障礙空間引導設施系統

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。

本案屬六層以上集合住宅，依規定設置必要室外通路、避難層坡道及避難層出入口、昇降設備、無障礙樓梯等無障礙設施，使行動不便者可獨立到達、進出及使用，打造完善的無障礙環境。

一、基地內環境－室外通路

1.本案基地南側及北側分別退縮6M及4M人行步道空間，高低差部份地坪均符合法規之順平緩坡，坡度則不超過1：12，並且保持公共開放空間之連續性及完整性，以兼顧整個基地之順暢。

2.避難層出入口設置入口雨遮，並且高地差部分設置無障礙坡道設施。

3.室外通路上應沒有阻礙物或突出物，且通路鋪面應平整、防滑並有良好排水。

檢討：本案基地平坦，無阻礙物及突出物，且鋪面平整、止滑並有良好排水，符合規定。



圖 12-29 無障礙空間引導設施系統示意圖

本案地下層設置無障礙汽車位共六輛，無障礙機車位共八輛。符合技術規則第十章無障礙汽車車位設置標準。



圖 12-30 地下層無障礙空間引導設施系統示意圖

無障礙空間引導設施系統圖

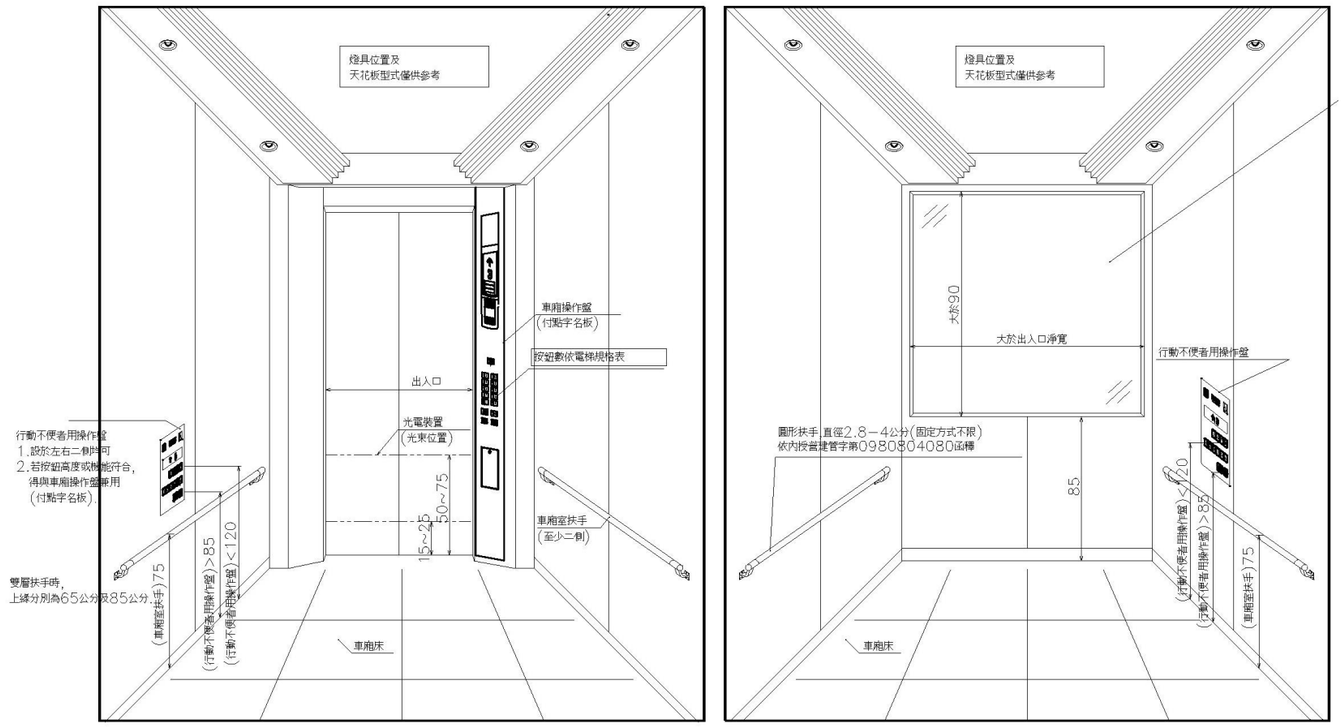
二、基地內環境－昇降設備

1.本案各棟各設置一處行動不便者電梯，共設置三座。

2.昇降機地面防滑處理。

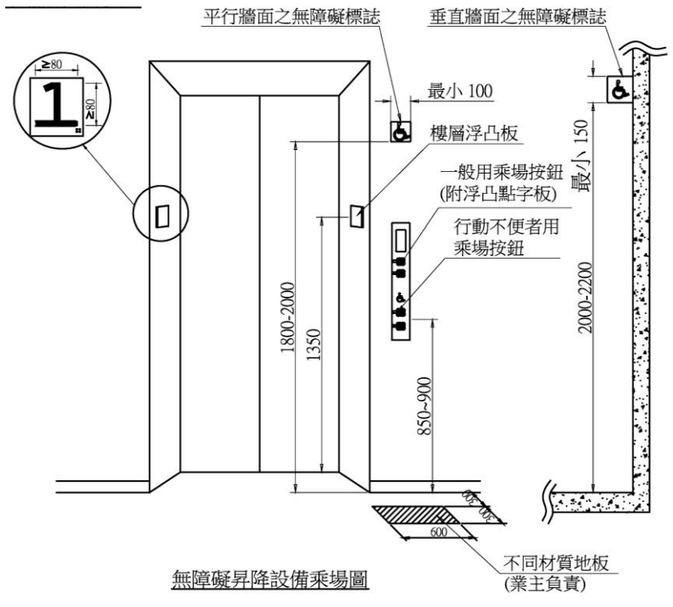
三、基地內環境－室內通路

藉由整齊平整的梯廳空間，連結出入口至昇降設備，創造完善的無障礙室內通路環境。



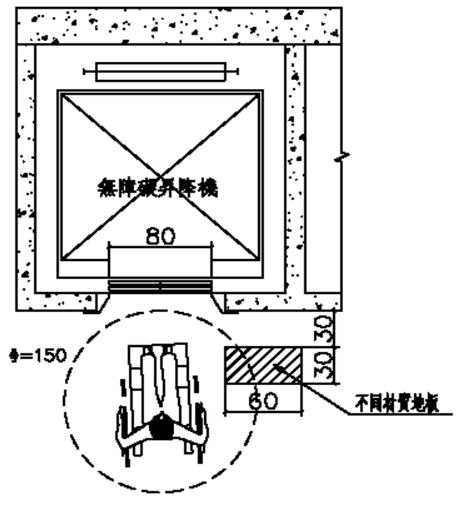
行動不便者用車廂及車廂器具示意圖

無障礙昇降機車廂及車廂器具示意圖

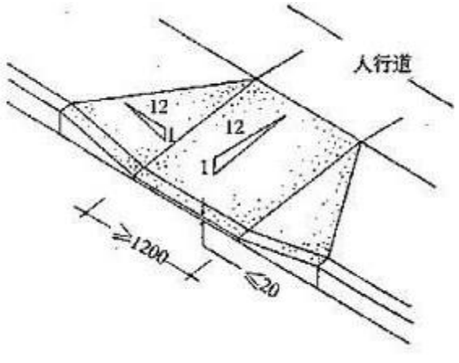


無障礙昇降設備乘場圖

無障礙昇降機乘場及乘場器具示意圖



無障礙昇降機平面圖



路緣石坡道示意圖



無障礙樓梯



無障礙坡道

十一、一樓進排風說明

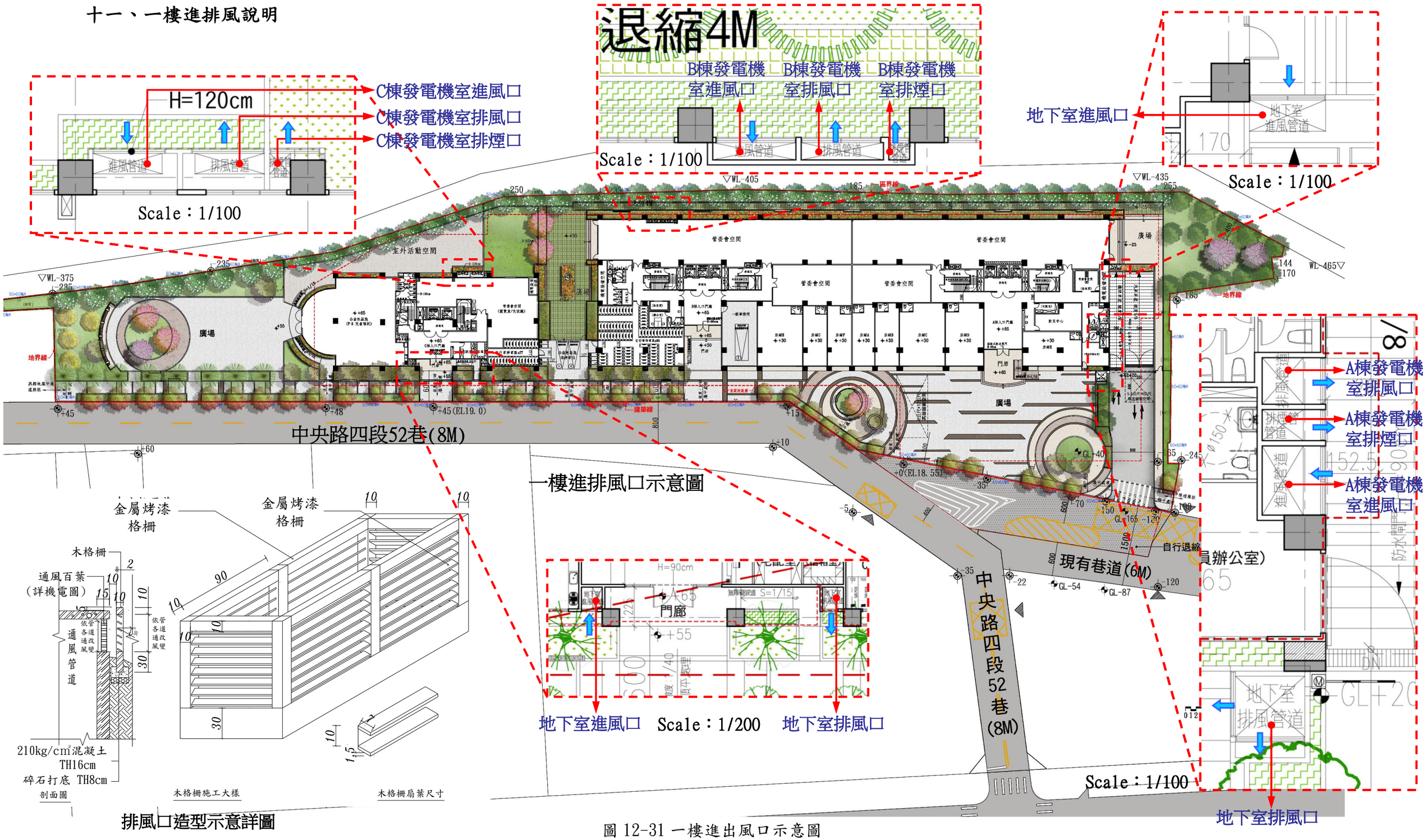


圖 12-31 一樓進出風口示意圖

十二、垃圾、廚餘處理及運送系統

B棟垃圾暫存空間位置說明:



一、垃圾暫存室設備說明

1.垃圾子車
- 容量660公升以上(含)，四組橡膠輪胎
- 材質：HDPE，適合各型式母車舉臂設計
- 數量：4~6台

2.垃圾資源回收桶
- 尺寸：130*38*80cm
- 材質：HDPE
- 數量：1組(5個)

3.廚餘子車
- 容量：120公升以上(含)，二組橡膠輪胎
- 材質：HDEP，最大承受重量：40KG
- 數量：2~3台

4.不鏽鋼洗手台

二、垃圾處理方式

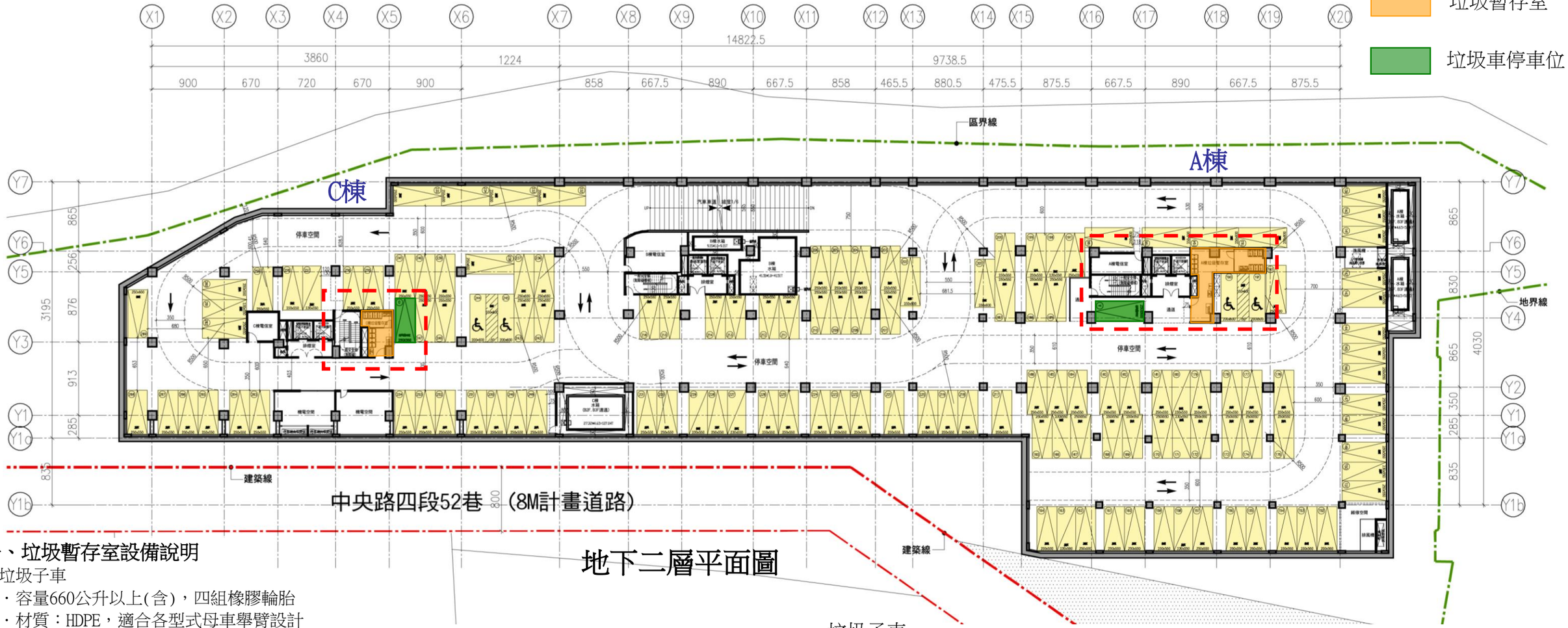
1.B棟由大樓各住戶自行於每日固定時間內將垃圾分類集中放置於地下一層之垃圾暫存室。

2.垃圾暫存室再委請清潔公司依資源回收辦法統一處理。

3.住戶清潔費用管理辦法，另訂於住戶管理公約中。

圖 12-32 垃圾廚餘運送系統示意圖(一)

A、C棟垃圾暫存空間位置說明:



一、垃圾暫存室設備說明

1.垃圾子車
- 容量660公升以上(含)，四組橡膠輪胎
- 材質：HDPE，適合各型式母車舉臂設計
- 數量：4~6台

2.垃圾資源回收桶
- 尺寸：130*38*80cm
- 材質：HDPE
- 數量：1組(5個)

3.廚餘子車
- 容量：120公升以上(含)，二組橡膠輪胎
- 材質：HDEP，最大承受重量：40KG
- 數量：2~3台

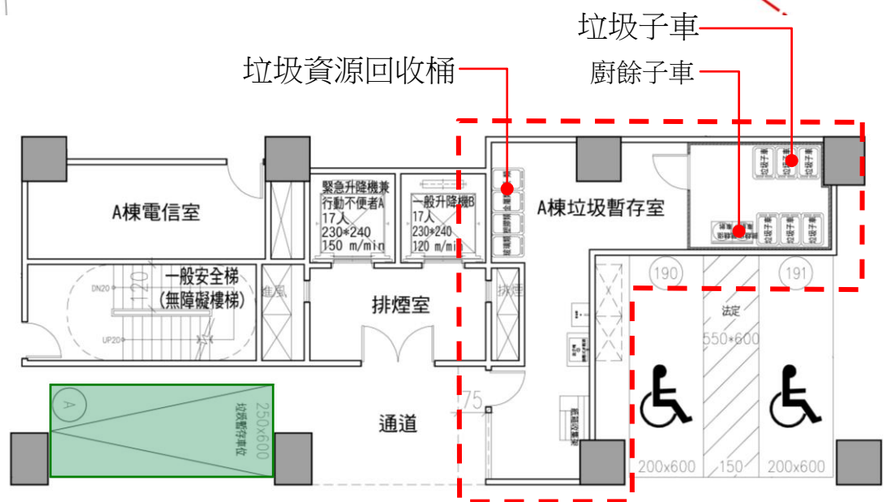
4.不鏽鋼洗手台

二、垃圾處理方式

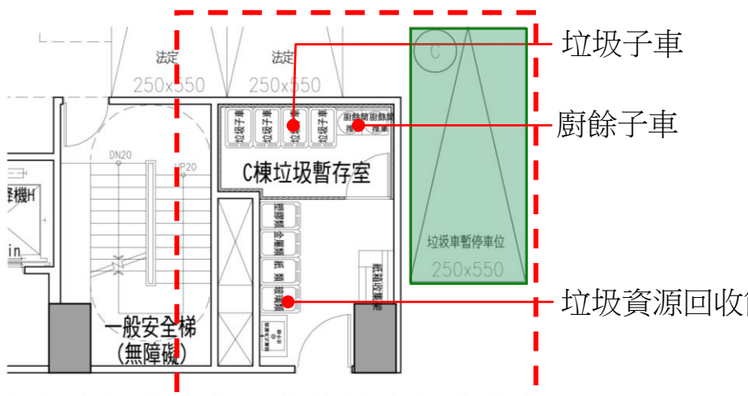
1.A、C棟由大樓各住戶自行於每日固定時間內將垃圾分類集中放置於地下二層之垃圾暫存室。

2.垃圾暫存室再委請清潔公司依資源回收辦法統一處理。

3.住戶清潔費用管理辦法，另訂於住戶管理公約中。



A棟垃圾暫存室



C棟垃圾暫存室

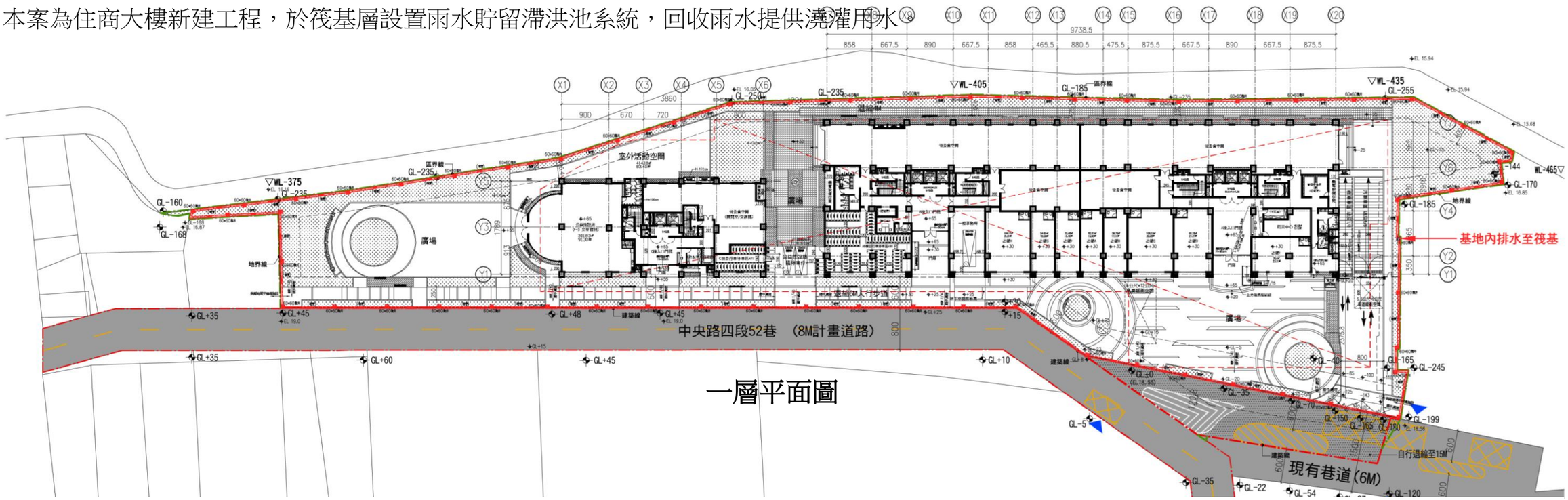
圖 12-33 垃圾廚餘運送系統示意圖(二)

十三、雨水貯留設施檢討

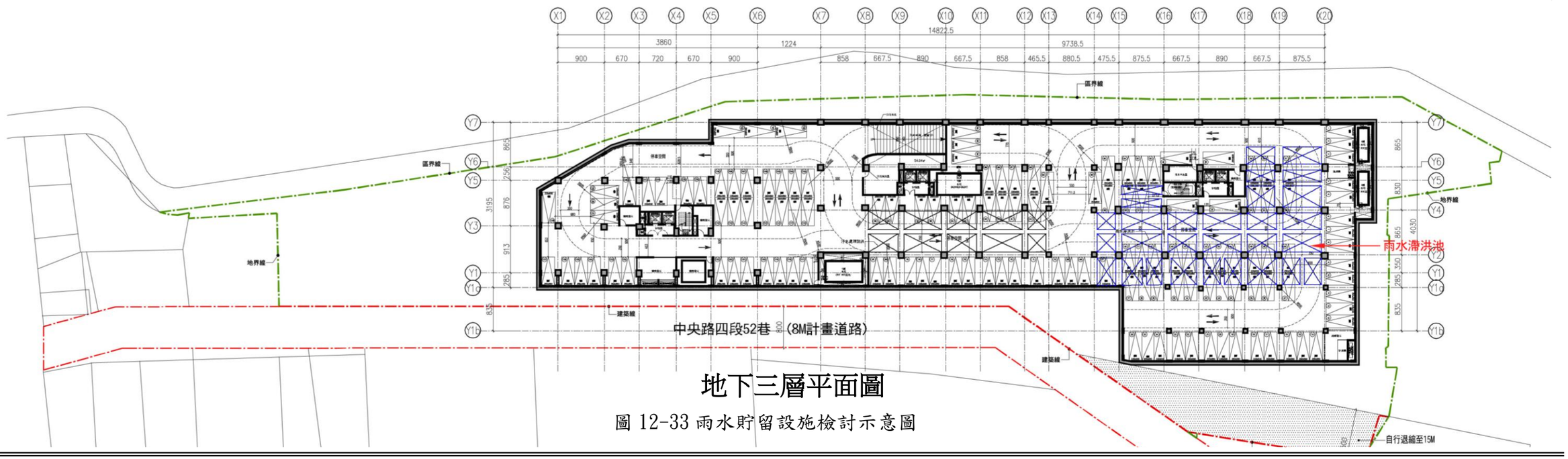
擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第二十點規定。

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。

- 本案為住商大樓新建工程，於筏基層設置雨水貯留滯洪池系統，回收雨水提供澆灌用水



一層平面圖



地下三層平面圖

圖 12-33 雨水貯留設施檢討示意圖

十四、綠建築

『銀級』綠建築計畫構想

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劃。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 3 棟住宅大樓，地下 3F、地上 3 棟 A：20F、B：10F、C：14F 之 RC 建築物，預計申請 6 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』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』。

預計得分 41.45＞41 分以上，取得『銀級』綠建築標章。

表 12-3 綠建築評估指標說明表

綠建築標章評估總表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：**新北市土城區運校段及沛陂段等 61 筆土地都更案**

二、建物概要：地下 B3F、地上 3 棟 A：20F、B：10F、C：14F，**住宿類**建築

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	
■	綠化量指標	TCO2=**2,421,612** TCO2c=**1,410,048**	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	**6.39**
■	基地保水指標	λ=**0.55** λc=**0.25**	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	**6.36**
■	日常節能指標	EEV=**0.60** EEVc=**0.80**	$RS4_1$=15.0×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	**5.75**
		Uaw=— Uawc=3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	
		Uaf=— Uafc=5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=**0.80** EACc=**0.80**	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	**1.50**
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=**0.70** ELc=**0.80**	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	**2.63**
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(EqixUi)=**1.5**	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	**1.50**
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=**0.64** CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	**5.76**
□	廢棄物減量指標	PI= PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	
□	室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	
■	水資源指標	WI=**7.50** WIc=**2.00**	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	**8.00**
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=**14** Gic=**10.00**	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	**3.56**
系統總得分 RS=ΣRSi= **41.45**				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

（一）綠化量指標:

1、建築物基本資料：

（1）基地面積：9,400.32 ㎡（住宅區）

（2）法定建蔽率：50%

（3）建築物規模：新建地下 3F、地上 3 棟 A：20F、B：10F、C：14F 之 RC 建築物。

（4）總樓地板面積：55,782.91 ㎡；地下室開挖率：60.0%

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、外牆、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）中庭花園綠化，覆土深度 1M 以上。

（4）廣植原生種及誘蝶誘鳥植物，喬木植栽有效間距最大 4M。

（5）綠屋頂設計、屋頂層以綠化花園增加 3 度空間的綠化網絡。

（6）以大喬木、灌木及草地多層次密植。

表 12-4 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表–住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市土城區運校段及沛陂段等 61 筆土地都更案

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai		計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	㎡	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	127 棵 x16	㎡	**1,828,800**	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0	㎡	0	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0	㎡	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	406.5	㎡	**121,950**	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	㎡	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	3363	㎡	**67,260**	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0	㎡	0	kg
			600	0	㎡	0	kg
ΣGi×Ai= **2,018,010** kg							

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra= **80%** α= **1.20**
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= **2,421,612** kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= **1,410,048** kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= **6.39**，(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：9,400.32㎡（住宅區）

（2）法定建蔽率：50%

（3）建築物規模：新建地下3F、地上3棟A：20F、B：10F、C：14F之RC

（4）建築物總樓地板面積：55,782.91㎡；地下室開挖率：60.0%

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、設貯留滲透池，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

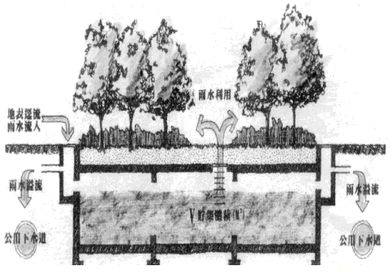
（2）綠屋頂設計、人工地盤花園土壤保水設計

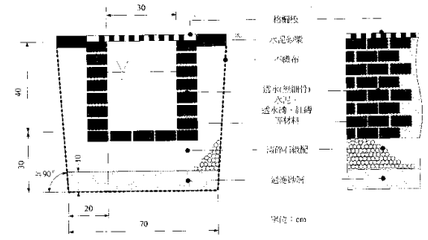
（3）景觀排水採滲透式設計，水資源再利用

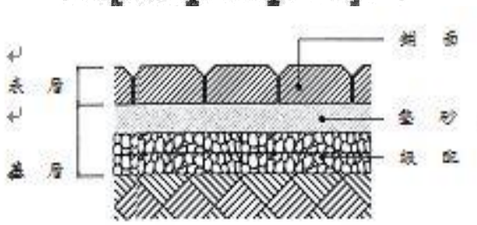
（4）增加自然土壤地面，降低地下室開挖率

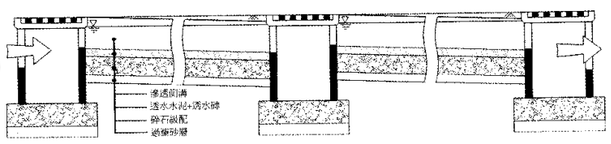
（5）增加透水鋪面：以植草磚、草地，讓雨水滲透

（6）結合雨水滯洪概念設計，降低都市洪峰與排水系統負荷















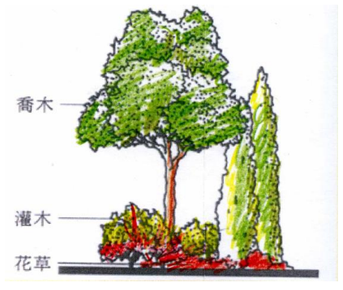


表12-5 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表–住宿類（2015年版）				
一、建築物名稱：新北市土城區運校段及沛坡段等61筆土地都更案				
二、基地最終入滲率f 判斷				
鑽探報告土壤分類=黏土層(ML)			土壤滲透係數k=	10^{-8} m/s
最大降雨延時t=	86400 (s)		基地最終入滲率f=	10^{-7} m/s
三、基地保水量評估				
保水設計手法		說明	設計值	保水量Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	**1426.12**	**12.32**
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	**327**	**5.5**
		基層厚度(m)	**0.25**	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	**1773.5**	**27.17**
		花園土壤體積(m^3)	**543.3**	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0.00
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00
ΣQi= **44.99**				
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區				
四、基地保水設計值λ計算 各類保水設計之保水量$Q' = \sum Q_i$ = **44.99**； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$= **81.22**；			$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ = **0.55**	
五、基地保水基準值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			λc= **0.25**	
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5= **6.36**，(0.0≦RS3≦9.0)			

（三）日常節能指標:

1、建物外殼節能

（1）外牆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，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，玻璃材質選用色版玻璃，唯應避免採用反射率太高的反射玻璃，以免造成反光公害。

（4）屋頂版採用隔熱材設計，使屋頂平均熱傳透率≦0.8W/㎡度，外牆平均熱傳透率≦3.5W/㎡度，外殼等價開窗率 Req≦13%。

2、照明燈具節能

（1）照明節能盡量配合自然採光設計，充分利用日晝光，同時利用分區開關、迴路控制及自動晝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，否則需以雙層真空節能玻璃防止日射熱得。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。

4、公共區域變頻空調系統：

（1）公共區域之空調分層、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 12-6 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表–住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市土城區運校段及沛坡段等 61 筆土地都更案

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	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri= **0.07**＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar= **0.80**＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc= **7.8/13= 0.60**≦EEVc=_	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=_＜3.00(W/m² • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=_＜5.50(W/m² • k)		

外殼節能一	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= **5.75**，(0.0≦$RS4_1$≦8.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外殼節能二	$RS4_2$=4.0x(3.00-Uaw)=_，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=2.0x(5.50-Uaf)=_，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=_m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC'=【0.8-(0.4xAr'＋0.2xAr") 】×Vac =_≦EACc=0.80	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC' =0.80×Vac = **0.8**≦EACc=0.80	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=**1.5**，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" =_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○ c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b 4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○	c4=Rt=○	
EAC"=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=_≦EACc=0.80		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=_，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=_，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

日常節能指標評估表–住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市土城區運校段及沛坡段等 61 筆土地都更案

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'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 $RS4_5$'=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=**1.05**	IDR=**0.67**	β1=0	β2=0	β4=0	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)= **0.70**≦ELc=0.80				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=9.0×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= **2.63**，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= **2.63**，(0.0≦RS_5≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=**0.5**	熱水管保溫 Eq2=_	烹飪設備 Eq3=**0.5**	沐浴設備 Eq4=**0.5**	節能電梯 Eq5=_
使用率	熱水設備 U1=1	熱水管保溫 U2=_	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1	沐浴設備 U5=_
系統得分	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= **1.5**，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= **5.75**，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=_，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=_，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")= **1.50**，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= **2.63**，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= **1.50**，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

表 12-7 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表–住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市土城區運校段及沛坡段等 61 筆土地都更案

建築構造：地下 3F、地上 3 棟（A:19F、B:16F、C:14F）、RC 造，**住宿類**建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□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)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

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

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0.05
	空調設備管路 d5	0.03
	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=Σdi，且 D≦0.2		0.18

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
□載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.0	1.0
	隔間牆	□輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	0	0
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	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 =Σwi×ri，且 W≧0.7		1.00		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	1	0	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.18	0	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.18						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)= **0.64**

五、系統得分	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= **5.76**，(0.0≦RS5≦8.0)

（四）CO2 減量指標:

1、合理的結構系統:

本案採合理、規則的 RC 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：

本棟建築物基本為長方形結構，平、立面規則，高寬比≦４。

3、使用非金屬再生建材：

例如選用高爐水泥等材料。

（五）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、中水系統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、公區採用電沖式小便斗，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「雨水滯洪儲留設施」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。

（5）提高以淋浴代替浴缸設計比例。





表 12-8 水資源指標評估表

水資源指標評估表–住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市土城區運校段及沛坡段等 61 筆土地都更案

基地所在地區	新北市土城區	大型耗水設施	_
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	**3**
b	小便器	**1**
c	供公眾使用之水栓	**0.5**
d	浴缸或淋浴	
e	雨中水設施或節水澆灌系統	
f	空調節水	**3**
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	**7.5**

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = _m^3 標準值 V_C = _m^3 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f= **7.5**

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= **8.0**，(1.5≦RS8≦8.0)

（六）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

表 12-9 汙水垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表–住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市土城區運校段及沛坡段等 61 筆土地都更案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi= **14**

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= **3.56**，(0.0≦RS9≦5.0)

十五、智慧建築

為使本案建築物管理更具人性化及智慧化，節約能源及維護人力，延長建築物壽命，降低建築物日後營運費用，本工程將於規劃設計階段取得「候選智慧建築標章」銅級；完工後取得「智慧建築標章」。

（一）智慧建築標章評估指標

表 12-10 智慧建築審查基準評估表

指標類群	指標名稱	審查基準					
		評分	一般	優質	優質	卓越	
		標章等級	合格	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
基礎設施指標群	資訊通信		*	*	*	*	*
	綜合佈線		*	*	*	*	*
	系統整合		*	*	*	*	*
	設施管理		*	*	*	*	*
功能選項指標群	安全防災		任選一項功能進行申請	任選一項功能進行申請	任選二項功能進行申請	任選三項功能進行申請	全數申請
	健康舒適						
	貼心便利						
	節能管理						

（二）智慧建築規劃設計原則

1、綜合佈線指標

（1）建築物初期即導入綜合佈線系統：防災中心、交換機室採高架地板，垂直幹線配置於弱電專屬管道間，本棟建築資訊網路公設區設置資訊插座出口，各戶配置 FTTH 光纖至戶。

（2）資訊通信指標

A. 多媒體佈告系統：一樓入口梯廳設置電子佈告欄，作為社區事項宣導及提醒。

B. 無線網路系統：公設區架設無線網路系統。

C. 行動通訊改善系統，讓行動通訊信號能延伸至地下室、電梯間等。

D. 公共廣播系統。

E. 公設區電話系統採用數位式電話交換系統。

F. 公共數位天線系統。

（3）系統整合指標

中央監控系統監控建築物公設區之電力、通風、消防、照明等系統，建構成一套全方位的監控系統，建立良好的維護管理機制，未來系統的變更擴充、調整、維修更具有彈性。

（4）設施管理指標

A. 區分資產管理、效能管理、組織管理、維運管理及長期修繕五個項目評估。

B. 節省能源、節約人力，設置獨立設施管理主機及專屬設施管理之資訊管理軟體，提供資訊記錄，達到省人省能、便捷之營運目標。

C. 設置物業管理軟體系統，讓社區的資產管理、效能管理、組織管理、維運管理、社區修繕達到省人、省能、便捷之營運。

（5）安全防災指標

A. 在建物防災部分，設置下列系統：

表 12-11 建物防災系統說明表

消防系統	消防總機警報告警、消防系統定期保養計畫。
電力系統	備用發電機監測、供電品質監測。
空調系統	公設區空調系統及送、排風設備監測。
安全系統	門禁管理設備、緊急求救、安全監視系統。
給排水系統	自來水池水位高、低限，廢水池水位高限，給、排水泵浦離峰運轉控制、各設備故障跳脫警示。
管理系統	公共設施公共事務電腦輔助列表、保養維修清潔工作電腦輔助監管。

B. 在人身安全部分，設置下列系統

（A）智慧型門禁安全管理整合系統：具門禁、保全、緊急求救功能，其電源採用不斷電系統供電，提供門禁與保全監控設備之使用。

（B）CCTV 影像監視系統：於建築之重要公共區域、1F 大門出入口、建築物外圍、景觀區設置 24 小時數位錄影監視系統能。

（6）健康舒適指標

A. 設置室外氣候感測系統。

B. 設置停車場空氣品質偵測系統。

C. 公設區空調控制整合系統。

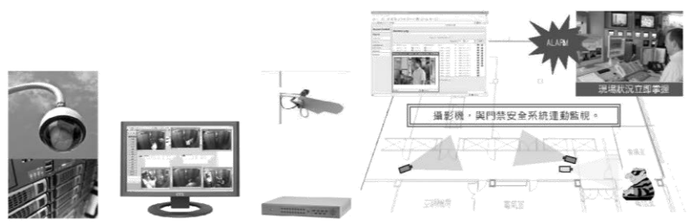
（7）貼心便利指標

A. 設計無障礙空間，如設置無障礙坡道、樓梯、停車位、廁所、電梯等及適當位置設置指標標示。

B. 結合電子佈告欄進行即時資訊相關訊息服務。

（8）節能管理指標

對於公設區空調、照明、動力等設備進行相關監視監控、節能管理措施。



(5)～(8)內容依未來實際規劃配合智慧建築申請選擇項目檢討為準。

十六、建築物屋頂形式(屋脊裝飾物)

a.屋脊裝飾物結構安全說明

1.屋脊裝飾物說明

屋突設置安裝屋脊裝飾物，採用韌性抗彎矩構架系統。

2.結構基本需求說明

屋頂之屋脊裝飾物，耐震性依『建築物耐震設計規範及解說』之第四章【附屬於建築物之結構部份構體、非結構構材與設備之地震力】進行耐震性檢討，依規範規定最小設計水平總橫力

$$F_{ph}=0.4S_{DS}I_p\frac{a_p}{R_{pa}}(1+\frac{2h_x}{h_n})W_p$$

F_{ph} 不必大於 $F_{ph}=1.6S_{DS}I_pW_p=0.96W_p$

設計風壓採用 $p=g(GC_p)-q_i(GC_{pi})$ ，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』
『結構混凝土設計規範』
『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 V9.50 程式分析

5.材料強度

Ａ３６ 鋼鈑降伏應力應為Ｆｙ=２５００kgｆ／ｃ㎡

6.載重組合

$1.4D$
$1.2D+1.6L$
$1.2D+0.5L+1.6W$
$1.2D+0.5L+1.0E$
$0.9D+1.0E$
$0.9D+1.6W$

D=靜載重
L=活載重
W=風力載重
E=地震力載重

7.固定構架應力檢討

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載重組合進行檢核屋脊構架及相關接合。

結構安全計算

8.地震力計算

鋼梁斷面尺寸H390x300x10x16mm
鋼柱斷面尺寸H350x350x11x17mm
構材四周裝飾材料平均重量=80 kgf/m

Unit : tf	A棟	B棟	C棟
結構自重W	123.70	123.62	100.08
地震側向力	0.34W = 42.06	0.35W = 43.27	0.35W = 35.03

9.風力計算

風力係數C_f取2.0

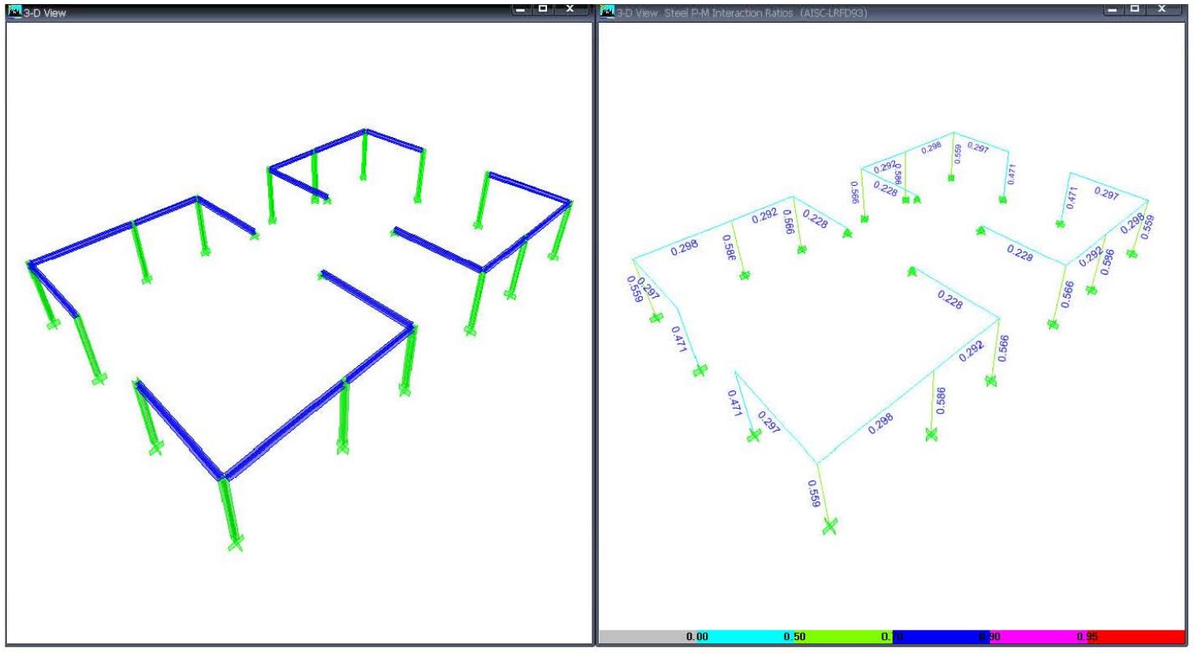
	A棟	B棟	C棟
風速壓 q(z) Unit: kgf/m²	101.65	83.12	86.67
陣風反應因子 G	1.733	1.733	1.74
風力=q(z)GC$_f$ Unit: tf/m²	0.352	0.288	0.302
X向風力 Unit: tf	51.86	36.77	34.05
Y向風力Unit: tf	44.93	31.17	29.73

10. 檢核所有構件之stress ratio ratio皆小於1.0(符合法規需求)

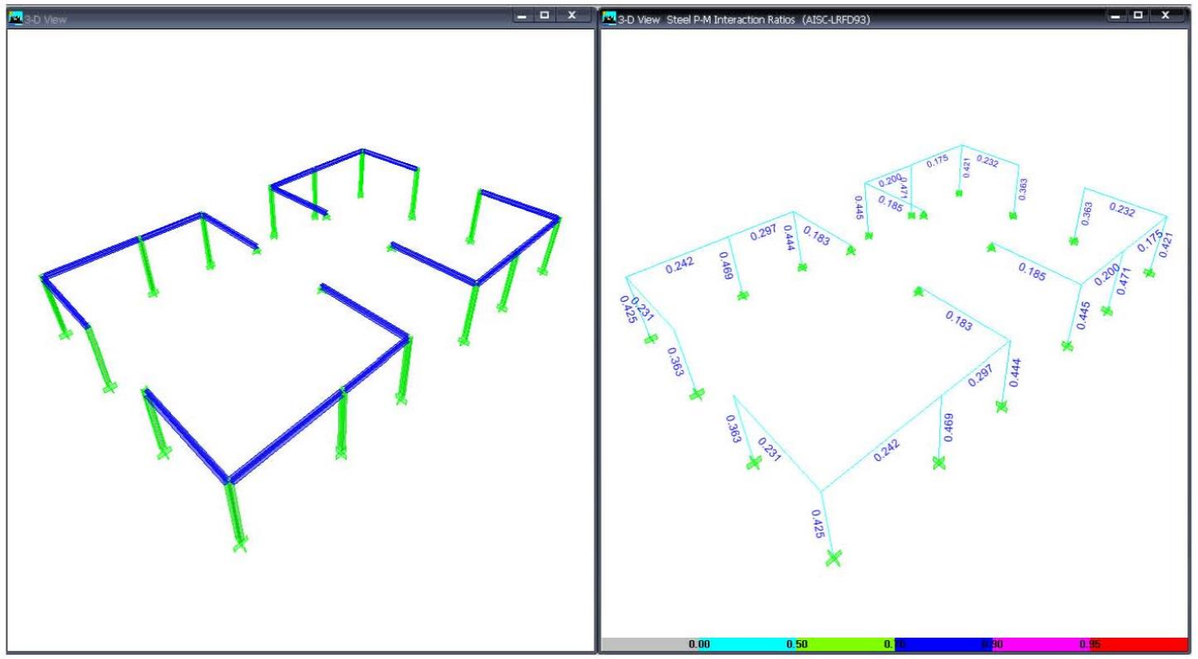
11. 結論

1.綜上說明及應力檢討確認屋脊裝飾物主構架結構安全無虞。

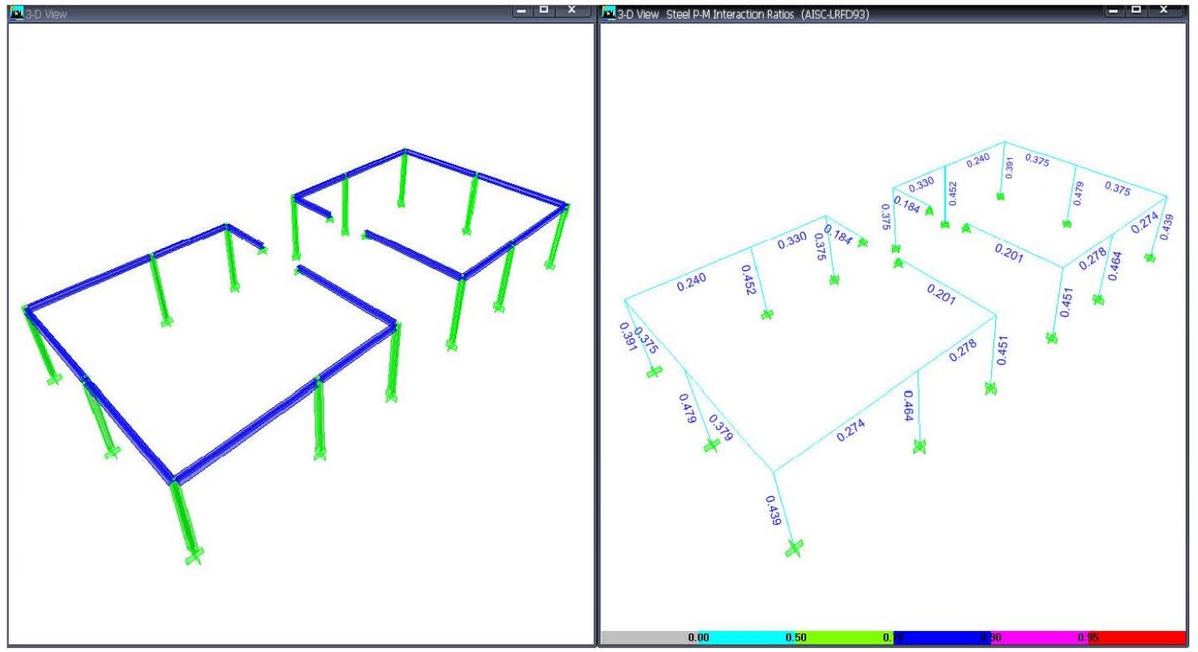
2.本案鋼材均需作耐候、防水及防鏽處理。



A棟模型及構件應力比

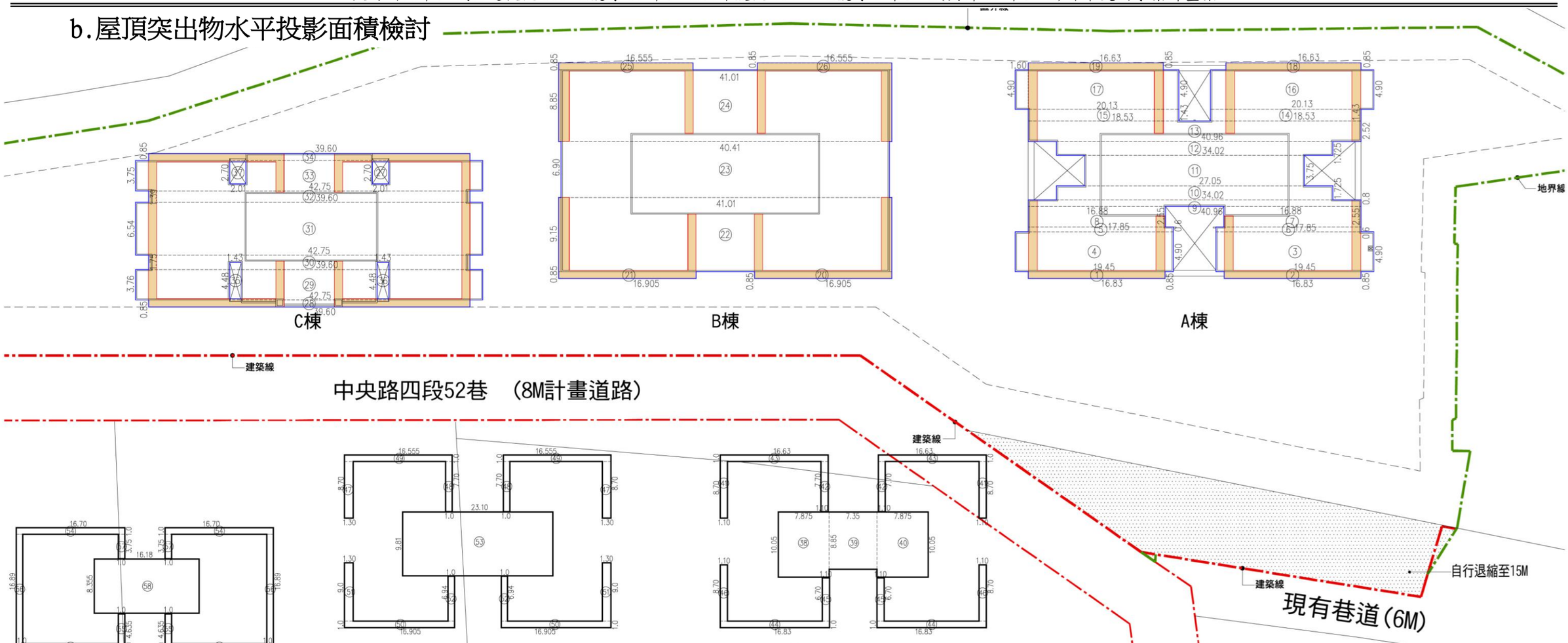


B棟模型及構件應力比



C棟模型及構件應力比

b.屋頂突出物水平投影面積檢討



屋突水平投影面積：

① 16.83X0.85=14.31
② 16.83X0.85=14.31
③ 19.45X4.90=95.31
④ 19.45X4.90=95.31
⑤ 17.85X0.6=10.71
⑥ 17.85X0.6=10.71
⑦ 16.88X2.55=43.04
⑧ 16.88X2.55=43.04
⑨ 40.96X0.8=32.768
⑩ 34.02X1.725=58.68
⑪ 27.05X3.75=101.44
⑫ 34.02X1.725=58.68
⑬ 40.96X2.52=103.22
⑭ 18.53X1.43=26.50
⑮ 18.53X1.43=26.50
⑯ 20.13X4.90=98.64
⑰ 20.13X4.90=98.64
⑱ 16.63X0.85=14.14
⑲ 16.63X0.85=14.14
⑳ 16.905X0.85=14.37
㉑ 16.905X0.85=14.37
㉒ 41.01X9.15=375.24
㉓ 40.41X6.90=278.83
㉔ 41.01X8.85=362.94
㉕ 16.555X0.85=14.07
㉖ 16.555X0.85=14.07
㉗ 2.01X2.70=5.43
㉘ 39.60X0.85=33.66
㉙ 42.75X3.76=160.74
㉚ 39.60X1.75=69.30
㉛ 42.75X6.54=279.59
㉜ 39.60X1.39=55.04
㉝ 42.75X3.75=160.31
㉞ 39.60X0.85=33.66
㉟ 1.43X4.48=6.41
㊱ 1.43X4.48=6.41
㊲ 2.01X2.70=5.43

合計：① + ② +....+ ㉖ + ㉘ +....+ ㉞ - ㉗ - ㉟ - ㊱ - ㊲ =2802.59㎡

屋脊裝飾物投影面積：

㊳ 7.875X10.05=79.14
㊴ 7.35X8.85=65.05
㊵ 7.875X10.05=79.14
㊶ 1.10X8.70X2=19.14
㊷ 1.10X7.70X2=16.94
㊸ 16.63X1.0X2=33.26
㊹ 16.83X1.0X2=33.66
㊺ 1.10X6.70X2=14.74
㊻ 1.10X8.70X2=19.14
㊼ 1.30X8.70X2=22.62
㊽ 1.0X7.70X2=15.40
㊾ 16.555X1.0X2=33.11
㊿ 16.905X1.0X2=33.81
(51) 1.3X9.0X2=23.40
(52) 1.0X6.94X2=13.88
(53) 9.81X23.10=226.61
(54) 16.70X1.0X4=66.80
(55) 1.0X4.635X2=9.27
(56) 1.0X16.89X2=33.78
(57) 1.0X3.75X2=7.50
(58) 8.355X16.18=135.18

屋頂突出物面積合計：
㊳ + ㊴ + ㊵ + (53) + (58) =585.12㎡

立體構架面積合計：
㊶ +....+ (52) + (54) +....+ (57) =396.45㎡

(依建築技術規則第1條檢討)

屋頂突出物突出屋面之**1/3以上透空遮牆，2/3以上透空立體構架**供景觀造型，屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第依目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過**建築面積30%為限**。

屋頂突出物透空遮牆檢討:

設計建築面積：3599.26 ㎡
屋頂突出物面積：585.12㎡
立體構架面積：396.45 ㎡

(一)2/3以上透空立體構架檢討：

水平投影面積：2802.59 ㎡
立體構架面積：396.45 ㎡ <2802.59X1/3(2/3以上透空)=934.20 ㎡...OK

(二)屋頂突出物+立體構架<建築面積30%檢討：

585.12+396.45=981.57 ㎡ <3599.26X30%=1079.78 ㎡...OK

圖 12-34 屋頂突出物水平投影面積檢討圖

c．A棟屋脊裝飾物透空檢討

- 突出屋面之三分之一以上透空遮牆。
- 屋頂突出物水平投影面積之和不超過建築面積百分之三十。
- 透空立體架構得不計入建築物高度。
- 免計入屋頂突出物水平投影面積。
- 本案符合規定。
- A棟屋脊裝飾物透空檢討南向立面。



A棟南向透空遮牆透視圖

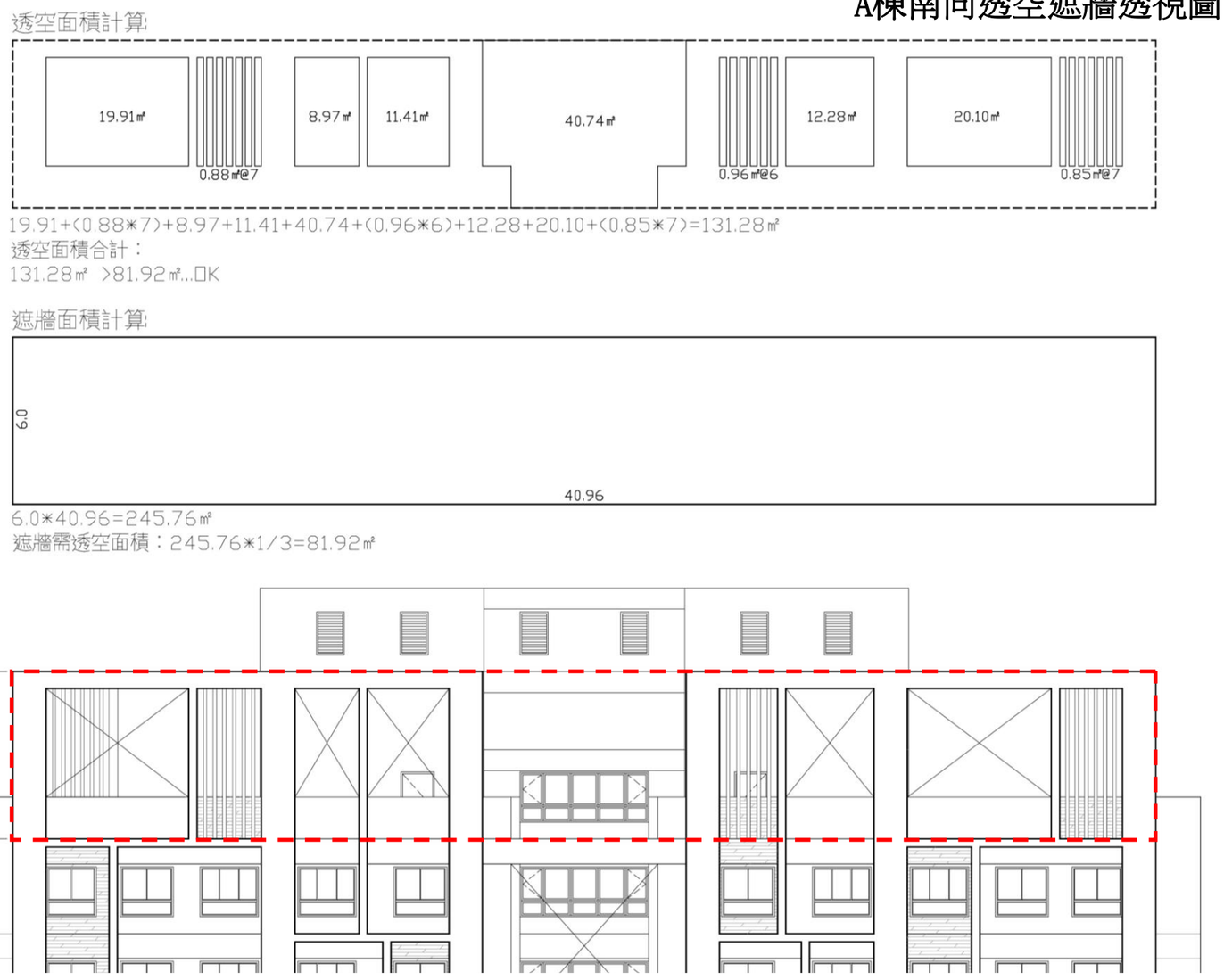


圖 12-35 A 棟立體構架透空檢討圖

c. B棟屋脊裝飾物透空檢討

- 突出屋面之三分之一以上透空遮牆。
- 屋頂突出物水平投影面積之和不超過建築面積百分之三十。
- 透空立體架構得不計入建築物高度。
- 免計入屋頂突出物水平投影面積。
- 本案符合規定。
- A棟屋脊裝飾物透空檢討南向立面。



B棟南向透空遮牆透視圖

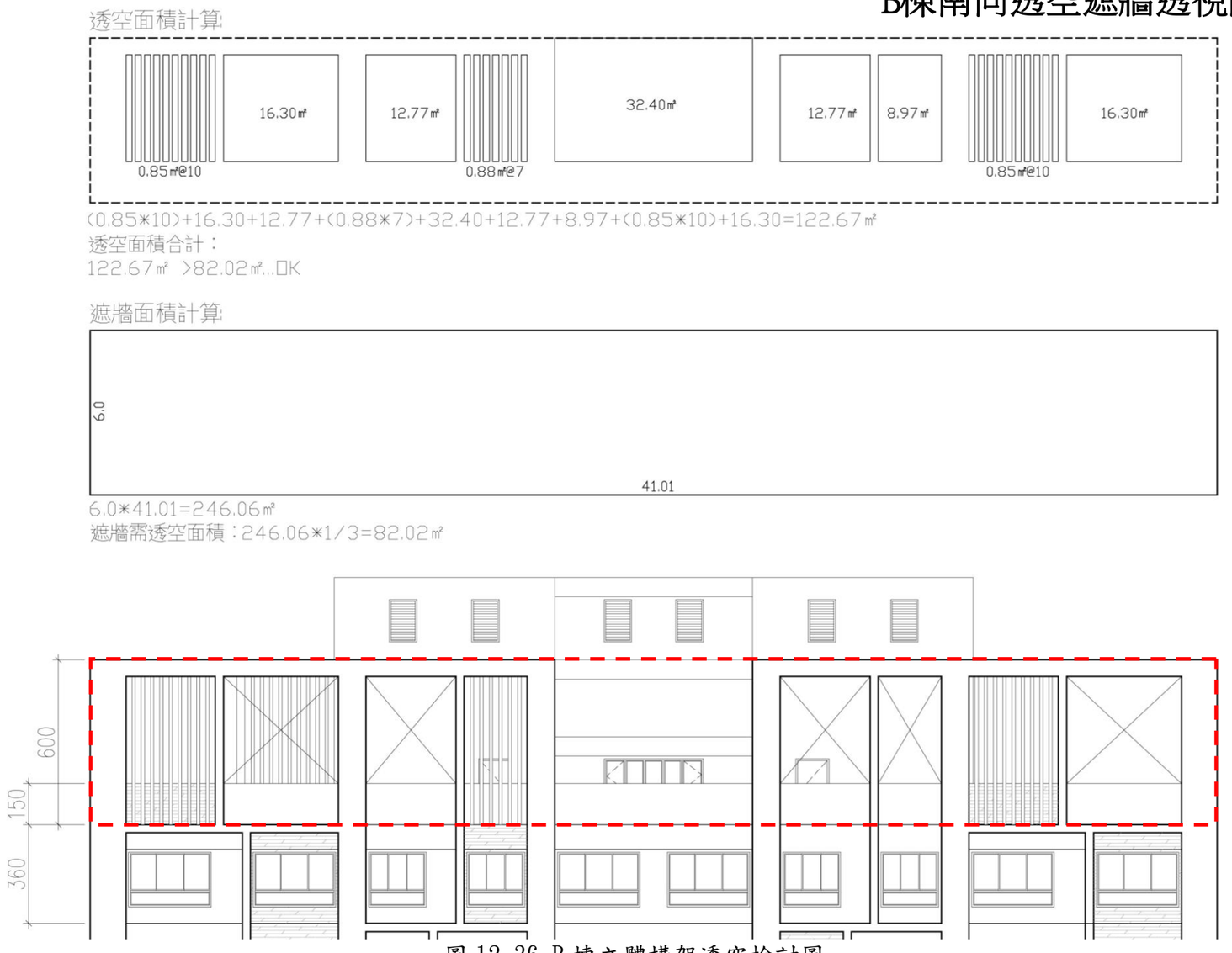


圖 12-36 B 棟立體構架透空檢討圖

c. C棟屋脊裝飾物透空檢討

- 突出屋面之三分之一以上透空遮牆。
- 屋頂突出物水平投影面積之和不超過建築面積百分之三十。
- 透空立體架構得不計入建築物高度。
- 免計入屋頂突出物水平投影面積。
- 本案符合規定。
- C棟屋脊裝飾物透空檢討南向立面。



C棟南向透空遮牆透視圖

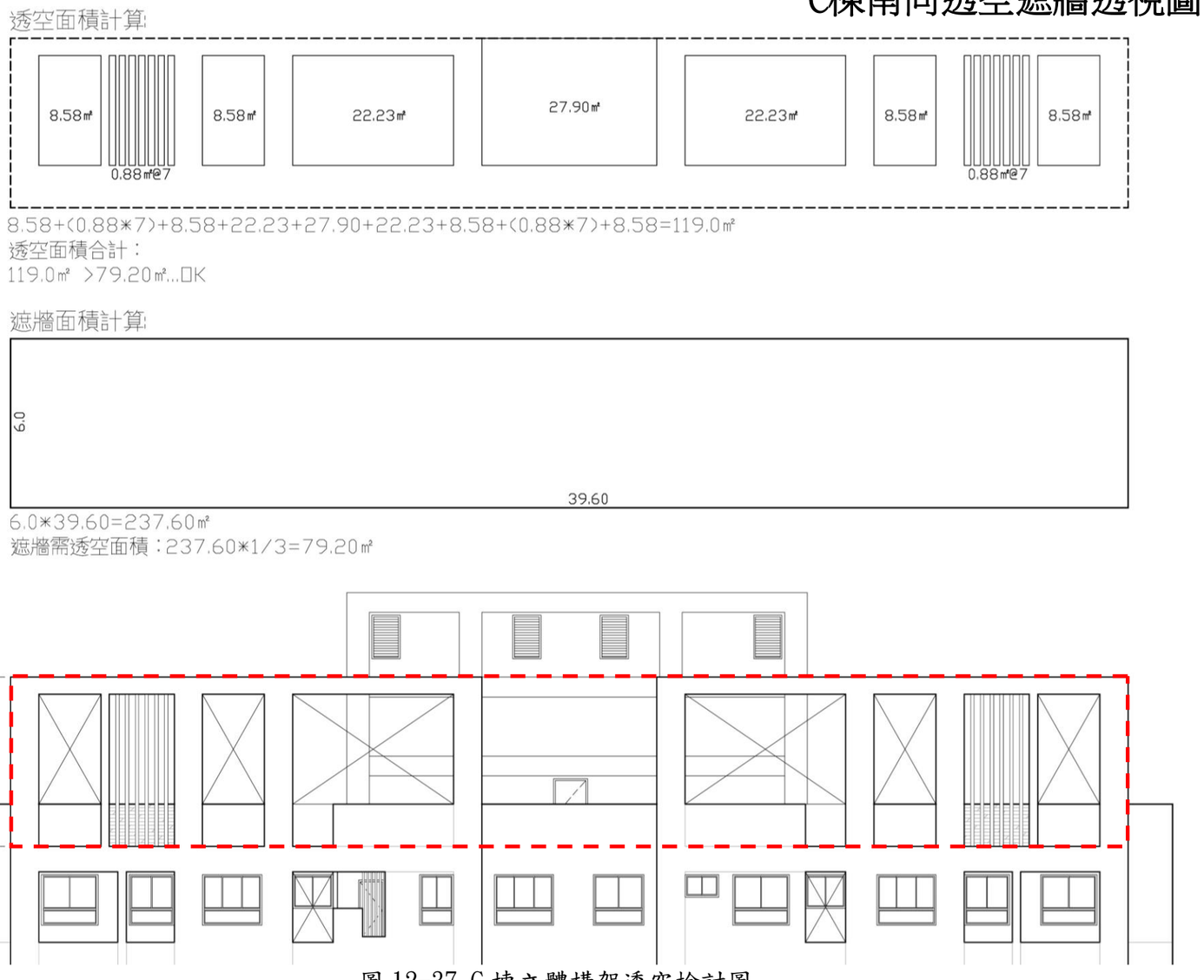


圖 12-37 C 棟立體構架透空檢討圖

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，除本契約另有約定外，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 4、25、27、29 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理都市更新並分配分回房地。

二、選配原則

依都市更新權利變換實施辦法第五條「實施者為擬訂權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查:一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」，另該辦法第十一條規定：「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；…」及實施契約第七條第三項規定訂定選配原則，未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配：

（一）C 棟由新北市政府全棟選配，其餘住宅單元開放由各相關權利人自由選配。

（二）權利人選配房屋及車位之總價值，以不超過其應分配權利價值之±10%為限。

（三）受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。

（四）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。

（五）本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

（六）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。

三、經費分擔原則

在經費的分攤上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依 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，詳表 13-1。

表 13-1 更新事業實施所需費用項目表

可提列項目				提列標準
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)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台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。
		(二)營建費用（含公益設施樓地板面積）		1.營建費用＝總樓地板面積×營建單價。 2.營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。
		(三)工程管理費		依建築經理工程控管金額×服務費率核計。
		(四)空氣污染防制費		依空氣污染防制費收費辦法核計。
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理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，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	更新後戶數×75,000 元/戶。
			3.建築執照相關規費	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。 法定工程造價×0.1%。
			4.其他	依實際狀況認列。
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	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。
			2.工程開闢費用	開闢單價： 1.計畫道路：不得超過 4,000 元/m^2 2.其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
			3.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之成本提列。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			2.公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
		(三)捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			依事業計畫所審定金額為準。
	工程費用(A)合計：			

可提列項目				提列標準
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)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，且不得高於規劃費提列基準。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
		(三)土地鑑界費		更新前每筆地號4,000元。
		(四)鑽探費用		以每孔75,000元提列。
		(五)鄰房鑑定費用		1.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。 2.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。
	二、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。
	三、土地改良物拆遷補償費用	（一）建築改良物	1.合法建築物	(1)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。但無登記者須檢具證明文件。 (2)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。
			2.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。
		(二)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。
	四、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。
	五、拆遷安置費	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。
	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。		1.每戶以2萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。 2.若有信託登記每戶可再提列4,500元；若有信託塗銷，每戶可再提列4,500元。
	七、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。
	八、其他必要業務費			依實際狀況認列。
	權利變換費用(B)合計：			

可提列項目		提列標準
參、貸款利息(C)		1.貸款利息＝(1)+(2) (1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 +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) 2.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)
		貸款利息(C)合計：
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： 更新後總價值×(1-共同負擔比例)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×營業稅稅率
	稅捐(D)合計：	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	更新單元內土地公告現值總值×2.5%
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事行政管理費用(E3)	（A+B+C+D+F+G）×人事行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)	(A+B+C+D+ F+G)×銷售管理費率
	五、風險管理費用(E5)	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率
	管理費用(E)合計：	
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	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。
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.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。

本案經費來源為自有資金(30%)及融資(70%)，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)拆除費用及面積

本案總拆除樓地板面積為合法建物212.77㎡+違章建築10,457.74㎡=10,670.51㎡，本案拆除單價以T棚及鐵皮單價為100元/㎡、1至3層樓RC造單價為600元/㎡、1至3層樓加強磚造為400元/㎡、1層樓磚造為230元/㎡，地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第57條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回，本案屬占有他人土地之舊違章建築戶須自行負擔拆除費用，屬其他土地改良物部分建物則由補償金額內扣回。

表14-1 更新單元內合法建築物清冊表

編號	地段	建號	建物門牌號碼	建物面積(㎡)	層數	層次	主要建材	建築完成日期
1	運校段	244	中央路四段52巷32之1號	77.70	2	1、2	加強磚造	民國075年07月25日
2	運校段	245	中央路四段52巷32之2號	75.60	2	1、2	加強磚造	民國075年07月25日
3	運校段	1982	中央路四段52巷30號	59.47	1	1	磚石造	民國054年04月30日
合計		3筆		212.77				

表14-2 更新單元內全部違章建築物清冊表

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
1	中央路四段46巷1弄36號	朱復強	23	占用	磚造(B)	1.01	120.89	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	5.77			
					鐵皮(M)	5.54			
					T棚(T)	0.54			
			27-8	占用	磚造(B)	6.20			
					鋼筋混凝土(R)	44.46			
					鐵皮(M)	42.63			
					T棚(T)	5.78			
			39	占用	T棚(T)	8.96			
2	中央路四段52巷4號	李孝詩	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	16.92	154.56	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，124.86㎡範圍非屬占有他人土地部分
			24	占用	磚造(B)	7.08			
					鋼筋混凝土(R)	5.70			
			39	其他土改	磚造(B)	31.82			
					鋼筋混凝土(R)	93.04			
3	中央路四段52巷6號	馬家琳	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	191.91	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，111.33㎡範圍非屬占有他人土地部分
					鐵皮(M)	14.72			
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.40			
					鐵皮(M)	0.20			
			38	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.22			
					鐵皮(M)	37.11			
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	10.86			
4	中央路四段52巷8號	蔡幼治	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	115.96	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，74.32㎡範圍非屬占有他人土地部分
					T棚(T)	12.62			
			37	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.32			
5	中央路四段52巷8-1號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	85.06	97.24	0650300初編	占有他人土地之舊違章建築戶
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	12.18			
6	中央路四段52巷8-2號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	99.28	0650300初編	占有他人土地之舊違章建築戶，75.82㎡範圍非屬占有他人土地部分
			36	其他土改	鋼筋混凝土(R)	75.82			
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.22			
7	中央路四段52巷10號	陳徐阿金	27-8	占用	鋼筋混凝土(R)	0.23	69.13	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.40			
			27-9	占用	鋼筋混凝土(R)	19.63			
					T棚(T)	24.14			
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	1.31			
					T棚(T)	5.49			
			38	占用	鋼筋混凝土(R)	9.82			
			39	占用	鋼筋混凝土(R)	8.11			
8	中央路四段52巷12號	陳徐阿金	27-8	占用	磚造(B)	0.71	71.28	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-9	占用	磚造(B)	70.57			
9	中央路四段52巷16號	周先華	27-10	占用	磚造(B)	1.18	64.34	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.32			
			33	占用	磚造(B)	52.19			
					T棚(T)	10.65			
10	中央路四段52巷18號	吳懷龍	33	占用	磚造(B)	4.23	79.85	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，10.99㎡範圍非屬占有他人土地之舊違章建築戶
			34	占用	磚造(B)	64.63			
			35	其他土改	磚造(B)	10.99			
11	中央路四段52巷20號	陳郁蕙	34	占用	鋼筋混凝土(R)	1.51	102.73	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.29			
			491	占用	鋼筋混凝土(R)	44.05			
					T棚(T)	9.04			
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	39.47			
					T棚(T)	8.37			
12	中央路四段52巷22號	孫春豔	41	占用	鋼筋混凝土(R)	4.93	157.74	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	4.93			
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	0.80			
					鐵皮(M)	0.56			
			493	占用	鋼筋混凝土(R)	0.05			
					鐵皮(M)	0.05			
			494	占用	鋼筋混凝土(R)	98.79			
					鐵皮(M)	47.53			
			495	占用	鋼筋混凝土(R)	0.10			
13	中央路四段52巷28號	鳳海濤	27-10	占用	磚造(B)	12.62	179.57	0640601整編	占有他人土地之舊違章建築戶，16.8㎡範圍非屬占有他人土地部分
			495	占用	磚造(B)	81.44			
					鋼筋混凝土(R)	57.14			
					T棚(T)	5.00			
			496	占用	磚造(B)	4.91			
			500	其他土改	磚造(B)	9.58			
					T棚(T)	7.22			
			501	占用	磚造(B)	0.95			
					T棚(T)	0.71			

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
14	中央路四段52巷30號	田小玲	496	合法	磚造(B)		1.87	0640601 整編	坐落496及501地號部分屬合法建物，其面積及補償均依合法建物謄本登記面積為準，坐落498及502地號部分屬其他土地改良物。
					T棚(T)				
			498	其他土改	磚造(B)	0.26			
			501	合法	磚造(B)				
			502	其他土改	磚造(B)	1.61			
15	中央路四段52巷32號	田海洲	27-10	占用	T棚(T)	4.61	244.96	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，34.57㎡範圍非屬占有他人土地部分
			496	占用	磚造(B)	0.40			
					T棚(T)	0.38			
			497	占用	T棚(T)	6.50			
			498	占用	磚造(B)	19.88			
					鋼筋混凝土(R)	124.27			
					T棚(T)	54.35			
			502	其他土改	鋼筋混凝土(R)	32.06			
					T棚(T)	2.51			
16	中央路四段52巷34號	田臺明	27-10	占用	磚造(B)	16.54	120.92	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	28.68			
			497	占用	磚造(B)	70.41			
			498	占用	磚造(B)	5.29			
17	中央路四段52巷36號	張克榮	7-2	占用	磚造(B)	15.64	244.64	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，122.60㎡範圍非屬占有他人土地部分
					鋼筋混凝土(R)	96.22			
					T棚(T)	10.18			
			41	其他土改	磚造(B)	18.51			
					鋼筋混凝土(R)	89.14			
					T棚(T)	14.95			
18	中央路四段52巷38號	林萬居	497	占用	鐵皮(M)	0.01	265.03	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，57.79㎡範圍非屬占有他人土地部分
			499	占用	鐵皮(M)	200.37			
					T棚(T)	6.86			
			503	其他土改	鐵皮(M)	57.79			
19	中央路四段52巷46號	林素真	505	占用	鐵皮(M)	674.88	768.26	0820626行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	占用	鐵皮(M)	68.24			
			754-7	占用	鐵皮(M)	25.14			
20	中央路四段52巷48號	林素真	505	占用	磚造(B)	0.36	29.13	0820626行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	占用	磚造(B)	3.27			
			670	占用	磚造(B)	23.58			
			671-1	占用	磚造(B)	1.92			
21	中央路四段52巷50號	姜戴富	505	占用	磚造(B)	47.56	676.01	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	6.72			
					T棚(T)	45.46			
					木造(D)	88.40			
			512	占用	鐵皮(M)	57.61			
					T棚(T)	35.58			
					木造(D)	19.50			
			513	占用	磚造(B)	35.07			
					鐵皮(M)	7.20			
					T棚(T)	2.79			

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
			514	占用	鐵皮(M)	203.16			
					T棚(T)	7.11			
			515	占用	T棚(T)	9.86			
			670	占用	鐵皮(M)	20.85			
					T棚(T)	26.41			
			671-1	占用	T棚(T)	5.42			
			754-7	占用	磚造(B)	37.85			
					T棚(T)	19.46			
22	中央路四段52巷14弄2號	胡崴盛	25	占用	磚造(B)	85.22	85.22	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
23	中央路四段52巷14弄3號	王怡芬	25	占用	磚造(B)	1.27	76.97	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			26	占用	磚造(B)	46.15			
			27	占用	磚造(B)	29.55			
24	中央路四段52巷14弄4號	楊彭芹妹	26	占用	磚造(B)	2.11	39.87	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27	占用	磚造(B)	1.35			
			27-1	占用	磚造(B)	36.41			
25	中央路四段52巷14弄5號	李有明	27	占用	磚造(B)	4.62	245.09	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-2	占用	磚造(B)	119.90			
					鐵皮(M)	118.19			
			27-3	占用	磚造(B)	1.19			
					鐵皮(M)	1.19			
26	中央路四段52巷14弄6-1號	李曉芳	27-2	占用	磚造(B)	0.47	108.23	0710121 增編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-3	占用	磚造(B)	103.87			
			27-4	占用	磚造(B)	3.87			
			27-10	占用	磚造(B)	0.02			
27	中央路四段52巷14弄7號	李石枝	27-3	占用	磚造(B)	0.10	99.22	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-4	占用	磚造(B)	82.25			
					鐵皮(M)	14.84			
			27-5	占用	磚造(B)	2.03			
28	中央路四段52巷14弄8號	李宏祥	27-4	占用	磚造(B)	0.03	193.42	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	0.03			
			27-5	占用	磚造(B)	96.68			
					鐵皮(M)	96.68			
29	中央路四段52巷14弄9號	李珠碧	27-5	占用	磚造(B)	0.45	61.82	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-6	占用	磚造(B)	57.24			
			27-7	占用	磚造(B)	4.13			
30	中央路四段52巷14弄10號	張芳婷	27-6	占用	磚造(B)	0.34	91.20	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-7	占用	磚造(B)	75.07			
			27-10	占用	磚造(B)	15.79			
31	中央路四段52巷40弄1號	張廖秀玉	505	占用	磚造(B)	21.16	61.97	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.38			
			511-1	占用	鋼筋混凝土(R)	6.53			
			670	占用	磚造(B)	10.92			
					鋼筋混凝土(R)	16.98			
32	中央路四段52巷40弄2號	林萬居	27-10	占用	鐵皮(M)	38.13	3,158.14	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，272.17㎡範圍非屬占有他人土地部分
			497	占用	鐵皮(M)	5.16			
			499	占用	鐵皮(M)	1,777.43			
			503	其他土改	鐵皮(M)	208.60			
			504	占用	鐵皮(M)	1.80			
			505	占用	鐵皮(M)	996.58			
			506	其他土改	鐵皮(M)	63.57			

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡) 各構造	測量面積(㎡) 合計	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
			670	占用	鐵皮(M)	1.00			
			754-4	占用	鐵皮(M)	65.87			
33	中央路四段52巷40弄3號	張秋月	505	占用	磚造(B)	21.73	44.76	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.66			
			670	占用	磚造(B)	16.37			
34	中央路四段52巷40弄4號	趙麗玲	505	占用	磚造(B)	38.66	116.88	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	78.22			
35	中央路四段52巷40弄4-1號	林素真	504	占用	磚造(B)	7.74	59.26	0000000 初編/66年12月22日自來水裝置證明	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	磚造(B)	51.52			
36	中央路四段52巷40弄4-2號	陳瑩恩	505	占用	磚造(B)	40.67	40.67	0000000 初編/50年1月1日裝表供電證明	占有他人土地之舊違章建築戶
37	中央路四段52巷40弄5號	黃永利	505	占用	磚造(B)	75.40	111.02	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	占用	磚造(B)	25.52			
					T棚(T)	10.10			
38	中央路四段52巷40弄5-1號	連碧霞	505	占用	磚造(B)	14.29	42.14	0720119 增編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.68			
			511-1	占用	磚造(B)	1.77			
			670	占用	磚造(B)	19.40			
39	中央路四段52巷40弄5-2號	黃永利	505	其他土改	鋼筋混凝土(R)	63.69	111.18	0820507 增編	門牌未於81年1月10日前設立，屬其他土地改良物
					鐵皮(M)	38.65			
			670	其他土改	鋼筋混凝土(R)	8.25			
					鐵皮(M)	0.59			
40	中央路四段52巷40弄7號	何鉗	505	占用	磚造(B)	88.80	168.73	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	79.93			
41	中央路四段52巷42弄1號	饒啟德	505	占用	磚造(B)	72.83	76.14	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	占用	磚造(B)	3.31			
42	中央路四段52巷42弄2號	許素珍	505	占用	磚造(B)	32.32	71.33	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	13.24			
					T棚(T)	4.70			
			670	占用	磚造(B)	12.32			
					鋼筋混凝土(R)	6.23			
					T棚(T)	2.52			
43	中央路四段52巷42弄4號	饒啟民	505	占用	磚造(B)	126.77	209.44	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	14.40			
					T棚(T)	68.27			
44	中央路四段52巷42弄6號	高靈寶	505	占用	磚造(B)	45.29	45.29	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
45	中央路四段52巷42弄7號	林素真	505	占用	鋼筋混凝土(R)	158.74	185.91	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	27.17			
46	中央路四段52巷42弄7-1號	林義秦	505	占用	磚造(B)	69.19	138.30	0660000 初編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	69.11			
47	中央路四段52巷42弄8號	方復華	505	占用	磚造(B)	22.10	129.94	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	101.27			
					T棚(T)	6.57			
48	中央路四段52巷42弄10號	劉秀惠	505	占用	磚造(B)	59.80	59.80	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
49	中央路四段52巷42弄11號	陳美花	505	占用	磚造 B)	58.39	58.39	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
50	中央路四段52巷42弄12號	陳美雲	505	占用	磚造(B)	81.11	95.04	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	13.93			
51	中央路四段52巷42弄12-1號	金國凱	504	占用	鐵皮(M)	26.94	104.84	82/06/07增編/房屋稅籍證明起課年月為80年7月	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	鐵皮(M)	42.73			
			754-4	占用	鐵皮(M)	35.17			
52	中央路四段52巷42弄13號	林素真	505	占用	磚造(B)	4.43	216.64	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	212.21			
53	中央路四段52巷42弄15號	王賴淑嬌	505	占用	鋼筋混凝土(R)	118.16	118.16	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
54	中央路四段52巷42弄17號	顧兆凰	505	占用	磚造(B)	9.02	52.14	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	43.12			
55	中央路四段52巷42弄19號	金國聖	505	占用	鐵皮(M)	109.34	125.29	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	15.95			
合計	55戶					10,457.74	10,457.74		

（二）預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未案實施後將依都市更新權利變換實施辦法第24條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

2、公告拆遷日

依都市更新條例第57條規定，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：一、由實施者予以代為之。二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。另依都市更新權利變換實施辦第24條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

二、合法建築物之補償與安置

本更新單元內共計有3筆合法建物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一拆除之，並依「不動產估價技術規則」之規定辦理，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

（一）合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有3筆合法建築物，總面積為212.77㎡，其中「中央路四段52巷30號」係屬部分合法部分違章，依據測量結果該建物坐落於496、498、501及502地號，依據建物謄本登載坐落於496及501地號部分為合法登記範圍，該範圍之補償本案係依謄本登載面積59.47㎡計算，另坐落於498及502地號部分則屬違章，該範圍面積依實測結果為0.26㎡+1.61㎡=1.87㎡。

拆遷補償費用本案採元宏不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為3,438,680元。

拆除單價加強磚造建物2層樓以400元/㎡計、1層樓磚石造以230元/㎡計，合法建築物拆除總價合計為74,998元，故本案拆遷補償費共計為3,438,680元-74,998元=3,363,682元，詳表14-3。

（二）合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費以每月500元/坪提列，係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，更新期間以36個月計，並將依「新北市政府公開評選「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新實施者案」申請須知第5.1.1條規定合法建物租金補貼自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止。本案依合法建物謄本登載之3筆建號提列，合法建築物拆遷安置費為1,158,480元，詳表14-3。

三、非合法建築物之補償

更新單元內有55戶違章建築戶，實測建物總面積為10,457.74㎡(3,163.47坪)，相關拆遷補償費用採用元宏不動產估價師聯合事務所鑑價結果提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，本案歸納如屬申請占有他人土地之舊違章建築戶者，無提列補償費，如屬其他土地改良物則可提列補償費(本案所提其他土地改良物係指未符合申請占有他人土地之舊違章建築戶規定之建物，或該戶部分建物面積坐落於土地所有權人本身所有土地範圍內之建物)。

本案僅就屬於其他土地改良物部分提列拆遷補償費，並應於補償費用扣除拆除費，依鑑價結果可提列拆遷補償費用為2,706,120元，拆除單價T棚及鐵皮以100元/㎡計、1層樓磚石造以230元/㎡計、加強磚造建物2層樓以400元/㎡計、鋼筋混凝土造以600元/㎡計，其他土地改良物拆除費用合計為370,284元，本案拆遷補償費共計為2,706,120元-366,160元=2,339,960元，詳表14-4。

四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案屬占有他人土地之舊違章建築戶總計53戶，實測面積合計為8,974.40㎡(表14-4中現地測量占用面積加總，T棚屬臨時物故不計入)，本案未來將採現地安置方式處理，故無提列拆遷補償費，惟仍須由各占有他人土地之舊違章建築戶負擔自行拆除費用，拆除單價T棚及鐵皮以100元/㎡計、1層樓磚石造以230元/㎡計、加強磚造建物2層樓以400元/㎡計、鋼筋混凝土造以600元/㎡計，占有他人土地之舊違章建築戶拆除費用合計為1,923,160元。

表14-3 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費用明細表

編號	建號	門牌號碼	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期	總面積(㎡)	總面積(坪)	所有權人	權利範圍	拆除費用(元)A	重建成本單價(元/㎡)	重建成本總價值(元)B	拆遷補償費總價(元)C=B-A	住宅拆遷安置費(元/坪/月)	更新期間	拆遷安置費合計(元)D	合計(元)C+D
1	244	中央路四段52巷32之1號	1~2F/2F	加強磚造	民國075年07月25日	77.70	23.50	田海洲	1/1	31,080	17,000	1,320,900	1,289,820	500	36	423,000	1,712,820
2	245	中央路四段52巷32之2號	1~2F/2F	加強磚造	民國075年07月25日	75.60	22.87	田臺明	1/1	30,240	17,000	1,285,200	1,254,960	500	36	411,660	1,666,620
3	1982	中央路四段52巷30號	1F/1F	磚石造	民國054年04月30日	59.47	17.99	田小珍	1/2	13,678	14,000	416,290	409,451	500	36	161,910	571,361
								田小玲	1/2		14,000	416,290	409,451			161,910	571,361
合計	3筆					212.77	64.36			74,998		3,438,680	3,363,682			1,158,480	4,522,162

表14-4 占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用明細及其他土地改良物應領拆遷補償費用明細表

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡)	重建成本單價(元/㎡)	應負擔拆除費用			應補償拆遷補償費用計算								拆遷補償費合計(元)B	綜合整理該戶應繳納或應領取情形(B-A)
								拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用(元)A	經濟耐用年數(年)	延長經濟耐用年限	剩餘經濟耐用年限	殘值率(%)	年折舊率(%)	拆遷補償費單價(元/㎡)	可提列拆遷補償費用計算(元)	其他土地改良物拆遷補償費(已扣除拆除費用)(元)		
1	中央路四段46巷1弄36號	朱復強	23	占用	磚造(B)	1.01	17,848	230	232	232	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0		0	應繳納38141
					鋼筋混凝土(R)	5.77	18,150	600	3,462	3,462	35	10	10	5.0%	1.5%	3,675	0			
					鐵皮(M)	5.54	6,958	100	554	554	15	5	5	0.0%	1.7%	607	0			
					T棚(T)	0.54	5,143	100	54	54	15	5	5	0.0%	1.7%	449	0			
			27-8	占用	磚造(B)	6.20	17,848	230	1,426	1,426	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0			
					鋼筋混凝土(R)	44.46	18,150	600	26,676	26,676	35	10	10	5.0%	1.5%	3,675	0			
					鐵皮(M)	42.63	6,958	100	4,263	4,263	15	5	5	0.0%	1.7%	607	0			
					T棚(T)	5.78	5,143	100	578	578	15	5	5	0.0%	1.7%	449	0			
			39	占用	T棚(T)	8.96	5,143	100	896	896	15	5	5	0.0%	1.7%	449	0			
2	中央路四段52巷4號	李孝詩	7	占用	鋼筋混凝土(R)	16.92	18,150	600	10,152	10,152	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0		388,820	應領373620
			24	占用	磚造(B)	7.08	17,848	230	1,628	1,628	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					鋼筋混凝土(R)	5.70	18,150	600	3,420	3,420	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
			39	其他土改	磚造(B)	31.82	17,848	230	7,319		35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	60,172	52,853		
					鋼筋混凝土(R)	93.04	18,150	600	55,824		35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	391,791	335,967		
3	中央路四段52巷6號	馬家琳	7	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	18,150	600	32,640	32,640	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0		291,647	應領250759
					鐵皮(M)	14.72	6,958	100	1,472	1,472	15	5	5	0.0%	2.1%	737	0			
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.40	18,150	600	240	240	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
					鐵皮(M)	0.20	6,958	100	20	20	15	5	5	0.0%	2.1%	737	0			
			38	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.22	18,150	600	44,532		35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	312,540	268,008		
					鐵皮(M)	37.11	6,958	100	3,711		15	5	5	0.0%	2.1%	737	27,350	23,639		
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	10.86	18,150	600	6,516	6,516	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
4	中央路四段52巷8號	蔡幼治	7	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	18,150	600	17,412	17,412	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0		268,370	應領249696
					T棚(T)	12.62	5,143	100	1,262	1,262	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			37	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.32	18,150	600	44,592		35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	312,962	268,370		
5	中央路四段52巷8-1號	吳德忠	7	占用	鋼筋混凝土(R)	85.06	18,150	600	51,036	51,036	35	10	10	5.0%	1.8%	4,262	0		0	應繳納58344
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	12.18	18,150	600	7,308	7,308	35	10	10	5.0%	1.8%	4,262	0			
6	中央路四段52巷8-2號	吳德忠	7	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	18,150	600	13,944	13,944	35	10	10	5.0%	1.8%	4,262	0		277,653	應領263577
			36	其他土改	鋼筋混凝土(R)	75.82	18,150	600	45,492		35	10	10	5.0%	1.8%	4,262	323,145	277,653		
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.22	18,150	600	132	132	35	10	10	5.0%	1.8%	4,262	0			
7	中央路四段52巷10號	陳徐阿金	27-8	占用	鋼筋混凝土(R)	0.23	18,150	600	138	138	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0		0	應繳納26463
					T棚(T)	0.40	5,143	100	40	40	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			27-9	占用	鋼筋混凝土(R)	19.63	18,150	600	11,778	11,778	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
					T棚(T)	24.14	5,143	100	2,414	2,414	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	1.31	18,150	600	786	786	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
					T棚(T)	5.49	5,143	100	549	549	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			38	占用	鋼筋混凝土(R)	9.82	18,150	600	5,892	5,892	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
			39	占用	鋼筋混凝土(R)	8.11	18,150	600	4,866	4,866	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
8	中央路四段52巷12號	陳徐阿金	27-8	占用	磚造(B)	0.71	17,848	230	163	163	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0		0	應繳納16394
			27-9	占用	磚造(B)	70.57	17,848	230	16,231	16,231	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0			
9	中央路四段52巷16號	周先華	27-10	占用	磚造(B)	1.18	17,848	230	271	271	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納13372
					T棚(T)	0.32	5,143	100	32	32	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			33	占用	磚造(B)	52.19	17,848	230	12,004	12,004	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					T棚(T)	10.65	5,143	100	1,065	1,065	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡)	重建成本單價(元/㎡)	應負擔拆除費用			應補償拆遷補償費用計算									綜合整理該戶應繳納或應領取情形(B-A)
								拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用(元)A	經濟耐用年數(年)	延長經濟耐用年限	剩餘經濟耐用年限	殘值率(%)	年折舊率(%)	拆遷補償費單價(元/㎡)	可提列拆遷補償費用計算(元)	其他土地改良物拆遷補償費(已扣除拆除費用)(元)	拆遷補償費合計(元)B	
10	中央路四段52巷18號	吳懷龍	33	占用	磚造(B)	4.23	17,848	230	973	973	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		18,254	應領2416
			34	占用	磚造(B)	64.63	17,848	230	14,865	14,865	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
			35	其他土改	磚造(B)	10.99	17,848	230	2,528		35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	20,782	18,254		
11	中央路四段52巷20號	陳郁蕙	34	占用	鋼筋混凝土(R)	1.51	18,150	600	906	906	35	10	10	5.0%	1.5%	3,675	0		0	應繳納52788
					T棚(T)	0.29	5,143	100	29	29	15	5	5	0.0%	1.7%	449	0			
			491	占用	鋼筋混凝土(R)	44.05	18,150	600	26,430	26,430	35	10	10	5.0%	1.5%	3,675	0			
					T棚(T)	9.04	5,143	100	904	904	15	5	5	0.0%	1.7%	449	0			
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	39.47	18,150	600	23,682	23,682	35	10	10	5.0%	1.5%	3,675	0			
					T棚(T)	8.37	5,143	100	837	837	15	5	5	0.0%	1.7%	449	0			
12	中央路四段52巷22號	孫春豔	41	占用	鋼筋混凝土(R)	4.93	18,150	600	2,958	2,958	35	10	10	5.0%	1.7%	3,992	0		0	應繳納68109
					鐵皮(M)	4.93	6,958	100	493	493	15	5	5	0.0%	2.0%	683	0			
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	0.80	18,150	600	480	480	35	10	10	5.0%	1.7%	3,992	0			
					鐵皮(M)	0.56	6,958	100	56	56	15	5	5	0.0%	2.0%	683	0			
			493	占用	鋼筋混凝土(R)	0.05	18,150	600	30	30	35	10	10	5.0%	1.7%	3,992	0			
					鐵皮(M)	0.05	6,958	100	5	5	15	5	5	0.0%	2.0%	683	0			
			494	占用	鋼筋混凝土(R)	98.79	18,150	600	59,274	59,274	35	10	10	5.0%	1.7%	3,992	0			
					鐵皮(M)	47.53	6,958	100	4,753	4,753	15	5	5	0.0%	2.0%	683	0			
			495	占用	鋼筋混凝土(R)	0.10	18,150	600	60	60	35	10	10	5.0%	1.7%	3,992	0			
13	中央路四段52巷28號	鳳海濤	27-10	占用	磚造(B)	12.62	17,848	230	2,903	2,903	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		19,126	應繳納38711
			495	占用	磚造(B)	81.44	17,848	230	18,731	18,731	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					鋼筋混凝土(R)	57.14	18,150	600	34,284	34,284	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
					T棚(T)	5.00	5,143	100	500	500	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			496	占用	磚造(B)	4.91	17,848	230	1,129	1,129	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
			500	其他土改	磚造(B)	9.58	17,848	230	2,203		35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	18,116	15,913		
					T棚(T)	7.22	5,143	100	722		15	5	5	0.0%	2.1%	545	3,935	3,213		
			501	占用	磚造(B)	0.95	17,848	230	219	219	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					T棚(T)	0.71	5,143	100	71	71	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
14	中央路四段52巷30號	田小玲	496	合法	磚造(B)		17,848	230	-		35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0		2,482	應領2482
					T棚(T)		5,143	100	-		15	5	5	0.0%	1.7%	449	0			
			498	其他土改	磚造(B)	0.26	17,848	230	60		35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	405	345		
			501	合法	磚造(B)		17,848	230	-		35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0			
			502	其他土改	磚造(B)	1.61	17,848	230	370		35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	2,507	2,137		
15	中央路四段52巷32號	田海洲	27-10	占用	T棚(T)	4.61	5,143	100	461	461	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0		116,886	應領31076
			496	占用	磚造(B)	0.40	17,848	230	92	92	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					T棚(T)	0.38	5,143	100	38	38	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			497	占用	T棚(T)	6.50	5,143	100	650	650	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			498	占用	磚造(B)	19.88	17,848	230	4,572	4,572	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					鋼筋混凝土(R)	124.27	18,150	600	74,562	74,562	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
					T棚(T)	54.35	5,143	100	5,435	5,435	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			502	其他土改	鋼筋混凝土(R)	32.06	18,150	600	19,236		35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	135,005	115,769		
					T棚(T)	2.51	5,143	100	251		15	5	5	0.0%	2.1%	545	1,368	1,117		
16	中央路四段52巷34號	田臺明	27-10	占用	磚造(B)	16.54	17,848	230	3,804	3,804	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納24083
					鐵皮(M)	28.68	6,958	100	2,868	2,868	15	5	5	0.0%	2.1%	737	0			
			497	占用	磚造(B)	70.41	17,848	230	16,194	16,194	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
			498	占用	磚造(B)	5.29	17,848	230	1,217	1,217	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
17	中央路四段52巷36號	張克榮	7	占用	磚造(B)	15.64	17,848	230	3,597	3,597	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		359,283	應領296936
					鋼筋混凝土(R)	96.22	18,150	600	57,732	57,732	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
					T棚(T)	10.18	5,143	100	1,018	1,018	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
			41	其他土改	磚造(B)	18.51	17,848	230	4,257		35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	35,002	30,745		
					鋼筋混凝土(R)	89.14	18,150	600	53,484		35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	375,369	321,885		
					T棚(T)	14.95	5,143	100	1,495		15	5	5	0.0%	2.1%	545	8,148	6,653		
18	中央路四段52巷38號	林萬居	497	占用	鐵皮(M)	0.01	6,958	100	1	1	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0		26,872	應領6148
			499	占用	鐵皮(M)	200.37	6,958	100	20,037	20,037	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
					T棚(T)	6.86	6,958	100	686	686	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
			503	其他土改	鐵皮(M)	57.79	6,958	100	5,779		15	5	5	0.0%	1.6%	565	32,651	26,872		

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡)	重建成本單價(元/㎡)	應負擔拆除費用			應補償拆遷補償費用計算									綜合整理該戶應繳納或應領取情形(B-A)
								拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用(元)A	經濟耐用年數(年)	延長經濟耐用年限	剩餘經濟耐用年限	殘值率(%)	年折舊率(%)	拆遷補償費單價(元/㎡)	可提列拆遷補償費用計算(元)	其他土地改良物拆遷補償費(已扣除拆除費用)(元)	拆遷補償費合計(元)B	
19	中央路四段52巷46號	林素真	505	占用	鐵皮(M)	674.88	6,958	100	67,488	67,488	15	5	5	0.0%	3.1%	1,087	0		0	應繳納76826
			512	占用	鐵皮(M)	68.24	6,958	100	6,824	6,824	15	5	5	0.0%	3.1%	1,087	0			
			754-7	占用	鐵皮(M)	25.14	6,958	100	2,514	2,514	15	5	5	0.0%	3.1%	1,087	0			
20	中央路四段52巷48號	林素真	505	占用	磚造(B)	0.36	17,848	230	83	83	35	5	8	0.0%	2.9%	4,079	0		0	應繳納6700
			512	占用	磚造(B)	3.27	17,848	230	752	752	35	5	8	0.0%	2.9%	4,079	0			
			670	占用	磚造(B)	23.58	17,848	230	5,423	5,423	35	5	8	0.0%	2.9%	4,079	0			
			671-1	占用	磚造(B)	1.92	17,848	230	442	442	35	5	8	0.0%	2.9%	4,079	0			
21	中央路四段52巷50號	姜戴富	505	占用	磚造(B)	47.56	17,848	230	10,939	10,939	35	5	5	0.0%	2.0%	1,814	0		0	應繳納83264
					鐵皮(M)	6.72	6,958	100	672	672	15	5	5	0.0%	2.0%	707	0			
					T棚(T)	45.46	5,143	100	4,546	4,546	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
					木造(D)	88.40	5,143	100	8,840	8,840	10	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
			512	占用	鐵皮(M)	57.61	6,958	100	5,761	5,761	15	5	5	0.0%	2.0%	707	0			
					T棚(T)	35.58	5,143	100	3,558	3,558	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
					木造(D)	19.50	5,143	100	1,950	1,950	10	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
			513	占用	磚造(B)	35.07	17,848	230	8,066	8,066	35	5	5	0.0%	2.0%	1,814	0			
					鐵皮(M)	7.20	6,958	100	720	720	15	5	5	0.0%	2.0%	707	0			
					T棚(T)	2.79	5,143	100	279	279	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
			514	占用	鐵皮(M)	203.16	6,958	100	20,316	20,316	15	5	5	0.0%	2.0%	707	0			
					T棚(T)	7.11	5,143	100	711	711	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
			515	占用	T棚(T)	9.86	5,143	100	986	986	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
			670	占用	鐵皮(M)	20.85	6,958	100	2,085	2,085	15	5	5	0.0%	2.0%	707	0			
					T棚(T)	26.41	5,143	100	2,641	2,641	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
			671-1	占用	T棚(T)	5.42	5,143	100	542	542	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
			754-7	占用	磚造(B)	37.85	17,848	230	8,706	8,706	35	5	5	0.0%	2.0%	1,814	0			
					T棚(T)	19.46	5,143	100	1,946	1,946	15	5	5	0.0%	2.0%	523	0			
22	中央路四段52巷14弄2號	胡崴盛	25	占用	磚造(B)	85.22	17,848	230	19,601	19,601	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納19601
23	中央路四段52巷14弄3號	王怡芬	25	占用	磚造(B)	1.27	17,848	230	292	292	35	5	5	0.0%	2.0%	1,771	0		0	應繳納17704
			26	占用	磚造(B)	46.15	17,848	230	10,615	10,615	35	5	5	0.0%	2.0%	1,771	0			
			27	占用	磚造(B)	29.55	17,848	230	6,797	6,797	35	5	5	0.0%	2.0%	1,771	0			
24	中央路四段52巷14弄4號	楊彭芹妹	26	占用	磚造(B)	2.11	17,848	230	485	485	35	5	5	0.0%	2.0%	1,753	0		0	應繳納9170
			27	占用	磚造(B)	1.35	17,848	230	311	311	35	5	5	0.0%	2.0%	1,753	0			
			27-1	占用	磚造(B)	36.41	17,848	230	8,374	8,374	35	5	5	0.0%	2.0%	1,753	0			
25	中央路四段52巷14弄5號	李有明	27	占用	磚造(B)	4.62	17,848	230	1,063	1,063	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0		0	應繳納40852
			27-2	占用	磚造(B)	119.90	17,848	230	27,577	27,577	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0			
					鐵皮(M)	118.19	6,958	100	11,819	11,819	15	5	5	0.0%	1.7%	607	0			
			27-3	占用	磚造(B)	1.19	17,848	230	274	274	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0			
					鐵皮(M)	1.19	6,958	100	119	119	15	5	5	0.0%	1.7%	607	0			
26	中央路四段52巷14弄6-1號	李曉芳	27-2	占用	磚造(B)	0.47	17,848	230	108	108	35	5	5	0.0%	2.4%	2,182	0		0	應繳納24893
			27-3	占用	磚造(B)	103.87	17,848	230	23,890	23,890	35	5	5	0.0%	2.4%	2,182	0			
			27-4	占用	磚造(B)	3.87	17,848	230	890	890	35	5	5	0.0%	2.4%	2,182	0			
			27-10	占用	磚造(B)	0.02	17,848	230	5	5	35	5	5	0.0%	2.4%	2,182	0			
27	中央路四段52巷14弄7號	李石枝	27-3	占用	磚造(B)	0.10	17,848	230	23	23	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納20892
			27-4	占用	磚造(B)	82.25	17,848	230	18,918	18,918	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					鐵皮(M)	14.84	6,958	100	1,484	1,484	15	5	5	0.0%	2.1%	737	0			
			27-5	占用	磚造(B)	2.03	17,848	230	467	467	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
28	中央路四段52巷14弄8號	李宏祥	27-4	占用	磚造(B)	0.03	17,848	230	7	7	35	5	5	0.0%	1.8%	1,608	0		0	應繳納31914
					鐵皮(M)	0.03	6,958	100	3	3	15	5	5	0.0%	1.8%	627	0			
			27-5	占用	磚造(B)	96.68	17,848	230	22,236	22,236	35	5	5	0.0%	1.8%	1,608	0			
					鐵皮(M)	96.68	6,958	100	9,668	9,668	15	5	5	0.0%	1.8%	627	0			
29	中央路四段52巷14弄9號	李珠碧	27-5	占用	磚造(B)	0.45	17,848	230	104	104	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納14219
			27-6	占用	磚造(B)	57.24	17,848	230	13,165	13,165	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
			27-7	占用	磚造(B)	4.13	17,848	230	950	950	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
30	中央路四段52巷14弄10號	張芳婷	27-6	占用	磚造(B)	0.34	17,848	230	78	78	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0		0	應繳納20976
			27-7	占用	磚造(B)	75.07	17,848	230	17,266	17,266	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0			
			27-10	占用	磚造(B)	15.79	17,848	230	3,632	3,632	35	5	5	0.0%	1.7%	1,557	0			

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡)	重建成本單價(元/㎡)	應負擔拆除費用			應補償拆遷補償費用計算									綜合整理該戶應繳納或應領取情形(B-A)
								拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用(元)A	經濟耐用年數(年)	延長經濟耐用年限	剩餘經濟耐用年限	殘值率(%)	年折舊率(%)	拆遷補償費單價(元/㎡)	可提列拆遷補償費用計算(元)	其他土地改良物拆遷補償費(已扣除拆除費用)(元)	拆遷補償費合計(元)B	
31	中央路四段52巷40弄1號	張廖秀玉	505	占用	磚造(B)	21.16	17,848	230	4,867	4,867	35	5	5	0.0%	1.9%	1,671	0		0	應繳納22123
					T棚(T)	6.38	5,143	100	638	638	15	5	5	0.0%	1.9%	482	0			
			511-1	占用	鋼筋混凝土(R)	6.53	18,150	600	3,918	3,918	35	10	10	5.0%	1.6%	3,860	0			
			670	占用	磚造(B)	10.92	17,848	230	2,512	2,512	35	5	5	0.0%	1.9%	1,671	0			
					鋼筋混凝土(R)	16.98	18,150	600	10,188	10,188	35	10	10	5.0%	1.6%	3,860	0			
32	中央路四段52巷40弄2號	林萬居	27-10	占用	鐵皮(M)	38.13	6,958	100	3,813	3,813	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0		126,559	應繳納162038
			497	占用	鐵皮(M)	5.16	6,958	100	516	516	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
			499	占用	鐵皮(M)	1,777.43	6,958	100	177,743	177,743	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
			503	其他土改	鐵皮(M)	208.60	6,958	100	20,860		15	5	5	0.0%	1.6%	565	117,859	96,999		
			504	占用	鐵皮(M)	1.80	6,958	100	180	180	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
			505	占用	鐵皮(M)	996.58	6,958	100	99,658	99,658	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
			506	其他土改	鐵皮(M)	63.57	6,958	100	6,357		15	5	5	0.0%	1.6%	565	35,917	29,560		
			670	占用	鐵皮(M)	1.00	6,958	100	100	100	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
			754-4	占用	鐵皮(M)	65.87	6,958	100	6,587	6,587	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
33	中央路四段52巷40弄3號	張秋月	505	占用	磚造(B)	21.73	17,848	230	4,998	4,998	35	5	5	0.0%	1.9%	1,729	0		0	應繳納9429
					T棚(T)	6.66	5,143	100	666	666	15	5	5	0.0%	1.9%	498	0			
			670	占用	磚造(B)	16.37	17,848	230	3,765	3,765	35	5	5	0.0%	1.9%	1,729	0			
34	中央路四段52巷40弄4號	趙麗玲	505	占用	磚造(B)	38.66	17,848	230	8,892	8,892	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納55824
					鋼筋混凝土(R)	78.22	18,150	600	46,932	46,932	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
35	中央路四段52巷40弄4-1號	林素真	504	占用	磚造(B)	7.74	17,848	230	1,780	1,780	35	5	5	0.0%	2.2%	1,987	0		0	應繳納13630
			505	占用	磚造(B)	51.52	17,848	230	11,850	11,850	35	5	5	0.0%	2.2%	1,987	0			
36	中央路四段52巷40弄4-2號	陳瑩恩	505	占用	磚造(B)	40.67	17,848	230	9,354	9,354	35	5	10.8	0.0%	2.9%	5,507	0		0	應繳納9354
37	中央路四段52巷40弄5號	黃永利	505	占用	磚造(B)	75.40	17,848	230	17,342	17,342	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納24222
			670	占用	磚造(B)	25.52	17,848	230	5,870	5,870	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0			
					T棚(T)	10.10	5,143	100	1,010	1,010	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
38	中央路四段52巷40弄5-1號	連碧霞	505	占用	磚造(B)	14.29	17,848	230	3,287	3,287	35	5	0.4	0.0%	2.9%	204	0		0	應繳納8824
					T棚(T)	6.68	5,143	100	668	668	15	5	5	0.0%	2.5%	649	0			
			511-1	占用	磚造(B)	1.77	17,848	230	407	407	35	5	0.4	0.0%	2.9%	204	0			
			670	占用	磚造(B)	19.40	17,848	230	4,462	4,462	35	5	0.4	0.0%	2.9%	204	0			
39	中央路四段52巷40弄5-2號	黃永利	505	其他土改	鋼筋混凝土(R)	63.69	18,150	600	38,214		35	10	10.7	5.0%	2.7%	6,179	393,541	355,327	444,008	應領444008
					鐵皮(M)	38.65	6,958	100	3,865		15	5	5	0.0%	3.4%	1,187	45,878	42,013		
			670	其他土改	鋼筋混凝土(R)	8.25	18,150	600	4,950		35	10	10.7	5.0%	2.7%	6,179	50,977	46,027		
					鐵皮(M)	0.59	6,958	100	59		15	5	5	0.0%	3.4%	1,187	700	641		
40	中央路四段52巷40弄7號	何鉗	505	占用	磚造(B)	88.80	17,848	230	20,424	20,424	35	5	5	0.0%	1.6%	1,449	0		0	應繳納28417
					鐵皮(M)	79.93	6,958	100	7,993	7,993	15	5	5	0.0%	1.6%	565	0			
41	中央路四段52巷42弄1號	饒啟德	505	占用	磚造(B)	72.83	17,848	230	16,751	16,751	35	5	5	0.0%	1.8%	1,596	0		0	應繳納17512
			670	占用	磚造(B)	3.31	17,848	230	761	761	35	5	5	0.0%	1.8%	1,596	0			
42	中央路四段52巷42弄2號	許素珍	505	占用	磚造(B)	32.32	17,848	230	7,434	7,434	35	5	5	0.0%	1.6%	1,449	0		0	應繳納22672
					鋼筋混凝土(R)	13.24	18,150	600	7,944	7,944	35	10	10	5.0%	1.4%	3,496	0			
					T棚(T)	4.70	5,143	100	470	470	15	5	5	0.0%	1.6%	417	0			
			670	占用	磚造(B)	12.32	17,848	230	2,834	2,834	35	5	5	0.0%	1.6%	1,449	0			
					鋼筋混凝土(R)	6.23	18,150	600	3,738	3,738	35	10	10	5.0%	1.4%	3,496	0			
					T棚(T)	2.52	5,143	100	252	252	15	5	5	0.0%	1.6%	417	0			
43	中央路四段52巷42弄4號	饒啟民	505	占用	磚造(B)	126.77	17,848	230	29,157	29,157	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納37424
					鐵皮(M)	14.40	6,958	100	1,440	1,440	15	5	5	0.0%	2.1%	737	0			
					T棚(T)	68.27	5,143	100	6,827	6,827	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
44	中央路四段52巷42弄6號	高靈寶	505	占用	磚造(B)	45.29	17,848	230	10,417	10,417	35	5	5	0.0%	2.0%	1,753	0		0	應繳納10417
45	中央路四段52巷42弄7號	林素真	505	占用	鋼筋混凝土(R)	158.74	18,150	600	95,244	95,244	35	10	10	5.0%	1.7%	4,025	0		0	應繳納97961
					鐵皮(M)	27.17	6,958	100	2,717	2,717	15	5	5	0.0%	2.0%	692	0			
46	中央路四段52巷42弄7-1號	林義秦	505	占用	磚造(B)	69.19	17,848	230	15,914	15,914	35	5	5	0.0%	2.0%	1,764	0		0	應繳納22825
					鐵皮(M)	69.11	6,958	100	6,911	6,911	15	5	5	0.0%	2.0%	688	0			
47	中央路四段52巷42弄8號	方復華	505	占用	磚造(B)	22.10	17,848	230	5,083	5,083	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納66502
					鋼筋混凝土(R)	101.27	18,150	600	60,762	60,762	35	10	10	5.0%	1.8%	4,211	0			
					T棚(T)	6.57	5,143	100	657	657	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(㎡)	重建成本單價(元/㎡)	應負擔拆除費用			應補償拆遷補償費用計算								綜合整理該戶應繳納或應領取情形(B-A)
								拆除單價(元/㎡)	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用(元)A	經濟耐用年數(年)	延長經濟耐用年限	剩餘經濟耐用年限	殘值率(%)	年折舊率(%)	拆遷補償費單價(元/㎡)	可提列拆遷補償費用計算(元)	其他土地改良物拆遷補償費(已扣除拆除費用)(元)	拆遷補償費合計(元)B	
48	中央路四段52巷42弄10號	劉秀惠	505	占用	磚造(B)	59.80	17,848	230	13,754	13,754	35	5	5	0.0%	2.0%	1,778	0		0	應繳納13754
49	中央路四段52巷42弄11號	陳美花	505	占用	磚造(B)	58.39	17,848	230	13,430	13,430	35	5	5	0.0%	2.0%	1,767	0		0	應繳納13430
50	中央路四段52巷42弄12號	陳美雲	505	占用	磚造(B)	81.11	17,848	230	18,655	18,655	35	5	5	0.0%	2.0%	1,767	0		0	應繳納20048
					T棚(T)	13.93	5,143	100	1,393	1,393	15	5	5	0.0%	2.0%	509	0			
51	中央路四段52巷42弄12-1號	金國凱	504	占用	鐵皮(M)	26.94	6,958	100	2,694	2,694	15	5	5	0.0%	3.2%	1,119	0	0	0	應繳納10484
			505	占用	鐵皮(M)	42.73	6,958	100	4,273	4,273	15	5	5	0.0%	3.2%	1,119	0	0		
			754-4	占用	鐵皮(M)	35.17	6,958	100	3,517	3,517	15	5	5	0.0%	3.2%	1,119	0	0		
52	中央路四段52巷42弄13號	林素真	505	占用	磚造(B)	4.43	17,848	230	1,019	1,019	35	5	5	0.0%	2.1%	1,891	0		0	應繳納22240
					鐵皮(M)	212.21	6,958	100	21,221	21,221	15	5	5	0.0%	2.1%	737	0			
53	中央路四段52巷42弄15號	王賴淑嬌	505	占用	鋼筋混凝土(R)	118.16	18,150	600	70,896	70,896	35	10	10	5.0%	1.7%	3,992	0		0	應繳納70896
54	中央路四段52巷42弄17號	顧兆凰	505	占用	磚造(B)	9.02	17,848	230	2,075	2,075	35	5	5	0.0%	1.9%	1,729	0		0	應繳納27947
					鋼筋混凝土(R)	43.12	18,150	600	25,872	25,872	35	10	10	5.0%	1.7%	3,954	0			
55	中央路四段52巷42弄19號	金國聖	505	占用	鐵皮(M)	109.34	6,958	100	10,934	10,934	15	5	5	0.0%	2.1%	737	0		0	應繳納12529
					T棚(T)	15.95	5,143	100	1,595	1,595	15	5	5	0.0%	2.1%	545	0			
總計		--	--	--	--	10,457.74			2,289,320	1,923,160	--	--	--	--	--	--	2,706,120	2,339,960	2,339,960	

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2,074,910,497元，內容詳表15-1更新總成本估算表。

（一）土地成本

本案依元宏不動產估價師聯合事務所「新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新及權利變換不動產估價報告書」查估更新前土地價值為1,672,031,220元。

表15-1更新總成本估算表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		1	式	—	—	47,016,810	元	本案依合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。
		(二)營建費用（含公益設施樓地板面積）		55,782.91	㎡	33,675	—	1,878,490,697	元	本案以RC營建工程標準單價提列。
		(三)工程管理費		—	式	—	元	0	元	本案無。
		(四)空氣污染防制費	1.拆除工程	10,670.51	㎡	0.49	元/㎡	5,229	元	本案以第一級費率0.49元/㎡提列拆除期間空氣汙染防制費。
			2.興建工程	3,602.03	㎡	2.47	元/㎡/月	249,116	元	本案以第一級費率2.47元/㎡提列施工期間空氣汙染防制費。
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	5,119,363	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	281	戶	75,000	元/戶	21,075,000	元	依新北市都市更新審議原則每戶以7.5萬元計算。
			3.建照執照相關規費	813,872,657	元	0.10	%	813,873	元	建照規費以法定工程造價0.1%計算。
			4.其他	—	式	—	—	0	元	本案無。
		重建費用小計:						1,952,770,088	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			2.工程開闢費用	2,191.42	㎡	4,000	元/㎡	0	元	本案實施者承諾開闢費用不提列共同負擔。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計:						0	元	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	(一)綠建築管理維護費用		1	式	—	—	0	元	本案無。
		(二)人行步道管理維護基金		1	式	—	—	4,174,800	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。
		(三)智慧建築管理維護費用		1	式	—	—	0	元	本案無。
		管理維護費用小計:						4,174,800	元	
	工程費用（A）合計							1,956,944,888	元	
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	—	—	7,250,000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證）		1	式	—	—	3,980,000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。
		(三)土地鑑界費		61	筆	4,000	元/筆	244,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆4,000元提列。
		(四)鑽探費用		19	孔	75,000	元/孔	1,425,000	元	本案以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。
		(五)鄰房鑑定費用		1,159	戶	—	—	4,505,200	元	每戶鄰房鑑定費依新北市土木技師公會所定標準提列。
	二、更新前土地及建物測量費用			—	式	—	—	400,000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	3,363,682	元	依不動產估價技術規則提列。
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(二)其他土地改良物		—	式	—	—	2,339,960	元	依不動產估價技術規則提列。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	—	—	1,158,480	元	依新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準提列。

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	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	281	戶	20,000	元/戶	5,620,000	元	依新北市都市更新審議原則以每戶 20,000 元提列之。
	七、審查費用		—	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	1.交通影響評估費用	1	式	—	—	0	元	本案無提列。
		2.環境影響評估費用	1	式	—	—	0	元	本案無提列。
	權利變換費用（B）合計						30,506,322	元	
參、貸款利息（C）			—	式	—	—	62,938,985	元	貸款利息＝(1)＋(2) (1)（拆遷補償費＋F＋G)×貸款年利率×貸款期間 (2)（A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)x郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)x五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政106年8月公告一年定存利率，500萬元以下為1.04%、500萬元（含）以上為0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行106年8月公告五大銀行平均基準利率2.63%。
肆、稅捐(D)	(一)印花稅		1,853,468,898	元	0.10	%	1,853,469	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%
	(二)營業稅		1	式	5	%	22,666,833	元	依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列，本項費用應為88,296,765元，惟為符合承諾之共同負擔比例36.68%，暫提列22,666,833元，後續實施者將依審議結果調整，以符合承諾之共同負擔比例。
	稅捐（D）合計						24,520,302	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費（E1）		—	—	—	—	0	元	本案無須繳納行政作業費，故無提列。
	二、信託費用（E2）		1	式	—	—	0	元	本項費用1,476萬元未提列，由實施者自行吸收。
	三、人事行政管理費用（E3）		2,074,910,497	元	0.0	%	0	元	以（A+B+C+D+F+G）×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為2%，惟為符合承諾之共同負擔比例36.68%，暫將本項費率調降為0%，後續實施者將依審議結果調整費率，以符合承諾之共同負擔比例。
	四、銷售管理費（E4）		2,074,910,497	元	0.0	%	0	元	以（A+B+C+D+F+G）×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為5%，惟為符合承諾之共同負擔比例36.68%，暫將本項費率調降為0%，後續實施者將依審議結果調整費率，以符合承諾之共同負擔比例。
	五、風險管理費（E5）		2,074,910,497	元	0.0	%	0	元	以（A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G）×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為7%，惟為符合承諾之共同負擔比例36.68%，暫將本項費率調降為0%，後續實施者將依審議結果調整費率，以符合承諾之共同負擔比例。
	管理費用（E）合計:						0	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元	本案無。
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	0	元	本案無。
	本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計:		—	—	—	—	2,074,910,497	元	

（二）更新事業實施經費

1、工程費用

（1）建築設計費

依台灣省建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為55,782.91㎡，法定工程造價為813,872,657元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為57,173,586元，因高於合約金額，本案以合約金額所載47,016,810元提列(詳附錄五合約影本)

表15-2建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）			
0萬~300萬	8.00%	3,000,000	×8.00%	＝	240,000
300萬~1,500萬	7.50%	12,000,000	×7.50%	＝	900,000
1,500萬~6,000萬	7.25%	45,000,000	×7.25%	＝	3,262,500
6,000萬以上	7.00%	753,872,657	×7.00%	＝	52,771,086
合計					57,173,586

（2）營建費用

本案營建費用之編列依新北市政府104年1月16日新北府城更字第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標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃A棟地上20層、B棟地上12層、C棟地上14層及地下共同開挖3層之住商大樓，構造為鋼筋混凝土造，要點摘錄如下：

本案A棟樓地板面積26,352.58㎡(約為7,971.66坪)、B棟樓地板面積15,085.14㎡(約為4,563.25坪)、C棟樓地板面積14,345.19㎡(約為4,339.42坪)，營建工程標準單價20層為116,100元/坪(即35,120元/㎡)、10層為97,200元/坪(即29,403元/㎡)、14層為109,200元/坪(即33,033元/㎡)計算，地上7層至15層以上建築物其地下層數超過3層者、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：超建第一層部分，該層加計造價百分之三十，超建第二層部分，該層加計造價百分之四十，超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。本案開挖地下3層故無超建加計。

樓層高度超過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以3.2m為基準高度，如供商業使用以3.6m為基準高度。A棟1F樓高4.2m加計造價6%、2F~20F樓高3.4m加計造價2%，B棟1F樓高4.2m加計造價6%、2F~10F樓高3.6m加計造價4%，C棟1F樓高4.2m加計造價10%、2F~14F樓高3.4m加計造價2%。

本案加計106年8月(估價基準日為106年8月1日)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：

指數增減率＝【(106/8指數÷103/4指數）－1】×100%

＝【(100.41÷102.12）－1】×100%

＝-1.67%

指數增減率之絕對值在2.5%以內者，不予調整，故本案不予調整。

本案以標準單價加成樓高後，本案營造工程單價為33,675元/㎡，總營建費用金額為1,878,490,697元。

表15-3營建工程標準單價計算表

棟別	樓層數	樓高（M）	樓地板面積（㎡）	規定單價(元/㎡)	規定修正率	地下室加成	修正後單價（元/㎡）	物調金額	調整後單價（元/㎡）	金額（元）	說明
C棟	RF3	3.00	99.78	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	3,296,033	1.依新北市政府104年1月16日新北府城更字第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標準」之營建單價基準標準認列。 2.樓層高度超過3.2公尺（不含3.2公尺），每增加0.1公尺該層加計造價1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以3.2公尺為基準高度，如供商業使用者以3.6公尺為基準高度。 3.地上7層至15層建築物其地下樓層超過3層及地上16層以上建築物其地下樓層超過4層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第1層部分，該層加計造價30%，超建第2層部分，該層加計造價40%，超建第3層部分，該層加計造價50%計，超建第4層（含）以上部份，該層加計造價60%。
	RF2	3.00	99.78	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	3,296,033	
	RF1	3.00	99.78	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	3,296,033	
B棟	RF3	3.00	208.53	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	6,131,408	
	RF2	3.00	208.53	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	6,131,408	
	RF1	3.00	208.53	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	6,131,408	
A棟	RF3	3.00	212.24	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	7,453,869	
	RF2	3.00	212.24	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	7,453,869	
	RF1	3.00	212.24	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	7,453,869	
C棟	14F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	13F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	12F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	11F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	10F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	9F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	8F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	7F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	6F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	5F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	4F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	3F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	2F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	1F	4.20	756.79	33,033	10.00%	0.00%	36,336	0	36,336	27,498,721	
B棟	10F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	9F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	8F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	7F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	6F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	5F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	4F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	3F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	2F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	1F	4.20	1,005.54	29,403	6.00%	0.00%	31,167	0	31,167	31,339,665	
A棟	20F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	19F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	18F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	17F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	16F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	15F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	14F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	13F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	12F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	11F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	10F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	9F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	

棟別	樓層數	樓高（M）	樓地板面積（㎡）	規定單價(元/㎡)	規定修正率	地下室加成	修正後單價（元/㎡）	物調金額	調整後單價（元/㎡）	金額（元）	說明
	8F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	7F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	6F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	5F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	4F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	3F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	2F	3.40	853.73	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,582,316	
	1F	4.20	1,787.63	35,120	6.00%	0.00%	37,227	0	37,227	66,548,102	
C棟	B1F	4.00	1,450.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	47,911,394	
	B2F	3.20	1,450.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	47,911,394	
	B3F	3.20	1,450.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	47,911,394	
B棟	B1F	4.00	1,525.23	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	44,846,338	
	B2F	3.20	1,525.23	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	44,846,338	
	B3F	3.20	1,525.23	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	44,846,338	
A棟	B1F	4.00	2,664.46	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	93,575,835	
	B2F	3.20	2,664.46	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	93,575,835	
	B3F	3.20	2,664.46	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	93,575,835	
C棟小計			14,345.19							482,272,244	
B棟小計			15,085.14							455,763,051	
A棟小計			26,352.58							940,455,402	
合計			55,782.91							1,878,490,697	
單價		1,878,490,697	／	55,782.91	＝	33,675			元/㎡		
					＝	111,322			元/坪		

表 15-4 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價（元）	單價（元/㎡）	成本百分比(%)
壹	**建築工程**				
一	假設工程	乙式	29,491,124	529	1.57%
二	基礎工程	乙式	190,847,021	3,421	10.16%
三	結構體工程	乙式	588,131,913	10,543	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	109,511,627	1,963	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	210,382,543	3,771	11.20%
六	門窗工程	乙式	78,705,612	1,411	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	15,966,532	286	0.85%
八	雜項工程	乙式	22,916,670	411	1.22%
九	景觀工程（庭園及綠化工程）	乙式	21,413,937	384	1.14%
十	設備工程（電梯、廚具等）	乙式	80,959,711	1,451	4.31%
小計			1,348,326,690	24,170	71.78%
貳	**機電工程**				
一	電氣工程	乙式	58,606,565	1,051	3.12%
二	弱電工程	乙式	66,495,911	1,192	3.54%
三	給排水工程	乙式	46,960,389	842	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	13,524,592	242	0.72%
五	消防設備工程	乙式	59,170,090	1,061	3.15%
六	通風工程	乙式	40,385,935	724	2.15%
小計			285,143,482	5,112	15.18%
合計(壹+貳)			1,633,470,172	29,282	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	163,347,017	2,928	8.70%
營業稅 5%		乙式	81,673,509	1,464	4.35%
總計			1,878,490,697	33,675	100.00%

（3）工程管理費：本案無。

（4）空氣污防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積 10,670.51 ㎡、費率以 0.49 元/㎡及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

＝拆除總樓地板面積×費率×工期

＝10,670.51 ㎡×0.49 元/㎡×1 個月

＝5,229 元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 3,602.03 ㎡，費率以 2.47 元/㎡，工期 28 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

＝建築面積×費率×工期

＝3,602.03 ㎡×2.47 元/㎡×28 個月

＝249,117 元

空氣污染防制費

＝拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費

＝5,229 元＋249,117 元

＝254,346 元

（5）其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例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%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為 0.3%。本案法定工程造價為 813,872,657 元，共同基金提列總金額約為 5,119,363 元，詳表 15-5 所示。

表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%＝	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	713,872,657×0.50%＝	3,569,363
100,000 萬~1,000,000 萬	0.30%	-×0.30%＝	-
合計			5,119,363

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 281 戶，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」以 75,000 元/戶計算，本項費用為 281 戶×75,000

元/戶＝21,075,000 元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1%計算，本工程預估法定造價為 813,873 元，規費編列為 813,872,657 元x0.1%＝813,873 元。

（6）公共及公益設施：本案將協助開闢更新單元內道路用地，其面積為 2,191.42 ㎡x4,000 元/㎡＝8,765,680 元，本項費用實施者依承諾事項約定不列入共同負擔費用。

（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. 綠建築管理維護費用：本案無。

B. 人行步道管理維護基金：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提列公共開放空間管理維護基金」計算為 1,314.96 ㎡(申請容積獎勵範圍)x5,000 元/㎡=6,574,800 元，因本案實施者回饋事項包括捐贈開放空間 20 年維護管理費用 240 萬元，該捐贈費用自提列費用內扣除，本項費用為 6,574,800 元-2,400,000 元＝4,174,800 元。(詳附圖 9)

C. 智慧建築管理維護費用：本案無。

2、權利變換費用

（1）調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案人數土地所有權人為 29 人、合法建物 4 人(同時為土地所有權人)、違建戶權利人 47 人(同時有 10 人為土地所有權人)，故人數應以 29 人+37 人=66 人計算，依據規劃費提列基準都市更新規劃費為 200 萬元+(2,000 ㎡ x0.1 萬元/㎡+2,000 ㎡ x0.08 萬元/㎡+2,000 ㎡ x0.06 萬元/㎡+4,000 ㎡ x0.04 萬元/㎡+1,591.74 ㎡ x0.02 萬元/㎡)+(20 人 x6 萬元/人+(66 人-20 人)x4 萬元/人)+150 萬元=13,258,348 元，本案都市更新規劃費用依合約提列為 7,250,000 元(含稅價)(詳附錄五合約影本)。

B. 不動產估價費（含技師簽證費）

本案權利變換不動產估價提列基準為(40 萬+61 筆x0.25 萬+更新後戶數 279 戶x0.25 萬)x3+(更新後戶數 279 戶x0.25 萬)x3=584.25 萬，本案依據三家不動產估價費用依合約共提列 3,980,000 元(詳附錄五合約影本)。

C. 土地鑑界費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 61 筆土地x4,000 元＝244,000 元。

D. 鑽探費用

本案土地面積 600 ㎡鑽一孔，每孔 7.5 萬元，本案土地面積 11,591.74 ㎡÷600 ㎡＝19 孔，故鑽探費用為 19 孔x75,000 元/孔＝1,425,000 元。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

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。本案開挖深度為 12.8 公尺，故鑑定範圍為 4x12.8 公尺=51.2 公尺，於此半徑範圍之街廓內建物均屬鄰房鑑定範圍(詳圖 15-1)，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 1,159 戶(戶數明細詳附錄四)，依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算 2,800 元x1,159 戶+1,260,000 元=4,505,200 元。

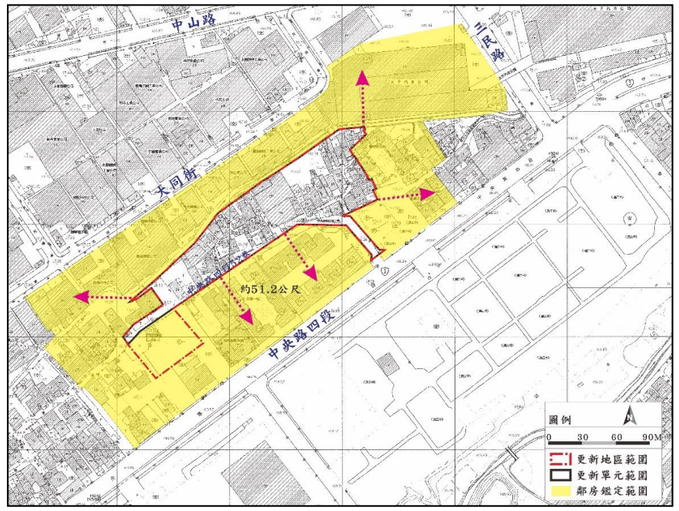


圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖

（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 400,000 元(詳附錄五合約影本)。

（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

本更新單元內共計有 3 筆合法建築物，總面積為 212.77 ㎡，其中「中央路四段 52 巷 30 號」係屬部分合法部分違章，依據測量結果該建物坐落於 496、498、501 及 502 地號，依據建物謄本登載坐落於 496 及 501 地號部分為合法登記範圍，該範圍之補償本案係依謄本登載面積 59.47 ㎡計算，另坐落於 498 及 502 地號部分則屬違章，該範圍面積依實測結果為 0.26 ㎡+1.61 ㎡=1.87 ㎡。

拆遷補償費用本案採元宏不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為3,438,680元。

拆除單價加強磚造建物2層樓以400元/㎡計、1層樓磚石造以230元/㎡計，合法建築物拆除總價合計為74,998元，故本案拆遷補償費共計為3,438,680元-74,998元=3,363,682元。

B.非合法建築物拆遷補償費

本案僅就屬於其他土地改良物部分提列拆遷補償費，並應於補償費用扣除拆除費，依鑑價結果可提列拆遷補償費用為2,724,397元，拆除單價T棚及鐵皮以100元/㎡計、1層樓磚石造以230元/㎡計、加強磚造建物2層樓以400元/㎡計、鋼筋混凝土造以600元/㎡計，其他土地改良物拆除費用合計為370,284元，本案拆遷補償費共計為2,706,120元-366,160元=2,339,960元。

C.占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費

本案屬占有他人土地之舊違章建築戶總計53戶，實測面積合計為8,031.54㎡，本案未來將採現地安置方式處理，故無提列拆遷補償費，惟仍須由各占有他人土地之舊違章建築戶負擔自行拆除費用，拆除單價T棚及鐵皮以100元/㎡計、1層樓磚石造以230元/㎡計、加強磚造建物2層樓以400元/㎡計、鋼筋混凝土造以600元/㎡計，占有他人土地之舊違章建築戶拆除費用合計為1,923,160元。

(4)拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費以每月500元/坪提列，係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，更新期間以36個月計，並將依「新北市政府公開評選「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新實施者案」申請須知第5.1.1條規定合法建物租金補貼自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止。本案依合法建物謄本登載之3筆建號提列，合法建築物拆遷安置費為1,158,480元。

(5)地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以20,000元/戶計算，本案更新後共規劃281戶，本項費用為281戶x20,000元/戶=5,620,000元。

(6)都市更新審查費用

本案依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列基本項目(一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫)為220,000元，本案審查費用暫估為220,000元。

(7)其他必要費用

A.交通影響評估費用(本案無提列)

B.環境影響評估費用(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(未達500萬元)

=[三成自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率106年8月利率為1.04%]+[七成融資比例x評價基準日當期五大銀行平均基準利率106年8月利率為2.63%]

=(30%x1.04%)+(70%x2.63%)

=2.15%

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500萬元(含)以上)

=[三成自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率106年8月利率為0.21%]+[七成融資比例x評價基準日當期五大銀行平均基準利率106年8月利率為2.63%]

=(30%x0.21%)+(70%x2.63%)

=1.90%

貸款期間：貸款期間以施工期間加12個月計算。施工期間為開挖地下一層以4個月計，每多開挖一層增加2個月；地上層每層以1個月計。本案興建地上20層(最高棟)及地下3層，施工期間為28個月，貸款期間為40個月(3.33年)。

(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

=(3,363,682元+2,339,960元+0元+0元)x2.15%x3.33年

=408,352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)」x貸款年利率x貸款期間x0.5(折半)

=(1,956,944,888元－5,119,363元＋30,506,322元－3,363,682元－2,339,960元)x1.90%x3.33年x0.5

=62,530,633元

貸款利息總計

=(1)+(2)

=408,352元＋62,530,633元

＝62,938,985 元

4、稅捐

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

(1) 印花稅

依【建築設計費用(扣除 10%稅額)+營建費用(扣除 5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除 5%稅額)+不動產估價費用(扣除 10%稅額)+土地鑑界費(扣除 10%稅額)+鑽探費用(扣除 5%稅額)+鄰房鑑定費(扣除 10%稅額)+更新前土地及建物測量費用(扣除 5%稅額)+地籍整理費用(扣除 10%稅額)】×0.1%計算。

＝【(47,016,810 元/1.10)+(1,878,490,697 元/1.05)+(7,250,000 元/1.05)+(3,980,000 元/1.10)+(244,000 元/1.10)+(1,425,000 元/1.05)+(4,505,200 元/1.10)+(400,000 元/1.05)+(5,620,000 元/1.10)】×0.1%

＝1,853,468,898 元×0.1%

＝1,853,469 元

(2) 營業稅

依更新後總價值×(1-共同負擔比例(本案於新北市政府簽訂共同負擔比例以 36.68%計))×房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×營業稅率計算。

房屋評定標準價格

＝房屋產權面積×房屋評定標準價格+車位產權面積×房屋評定標準價格×0.8

＝44,443.93 ㎡×12,400 元/㎡×120%+13,843.04 ㎡×12,400 元/㎡×120%×0.8

＝661,325,678 元+164,787,548 元

＝826,113,226 元

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算，本案房屋構造標準單價為 12,400 元/㎡(地上 20 層鋼筋混凝土構造用途第三類建築物)，地下室應按該房屋所適用之標準單價 8 成核計，本案屬土城區中央路四段房屋街路等級調整率為 120%。

表 15-6 土地平均公告現值表

編號	地段	地號	面積（㎡）	106 年公告現值(元/㎡)	106 年公告現值總額(元)
1	運校	7-2	293.20	92,700	27,179,640
2	運校	23	9.01	92,700	835,227
3	運校	24	10.26	92,700	951,102
4	運校	25	55.15	92,700	5,112,405
5	運校	26	72.43	92,700	6,714,261
6	運校	27	63.01	92,700	5,841,027
7	運校	27-1	38.38	92,700	3,557,826
8	運校	27-2	164.20	92,700	15,221,340
9	運校	27-3	106.69	92,700	9,890,163
10	運校	27-4	88.65	92,700	8,217,855
11	運校	27-5	106.14	92,700	9,839,178
12	運校	27-6	87.79	92,700	8,138,133
13	運校	27-7	80.84	92,700	7,493,868
14	運校	27-8	75.72	92,700	7,019,244
15	運校	27-9	159.67	92,700	14,801,409
16	運校	27-10	915.87	92,700	84,901,149
17	運校	33	89.00	92,700	8,250,300
18	運校	34	73.75	92,700	6,836,625
19	運校	35	17.34	92,700	1,607,418
20	運校	36	114.38	92,700	10,603,026
21	運校	37	65.09	92,700	6,033,843
22	運校	38	54.46	92,700	5,048,442
23	運校	39	116.29	92,700	10,780,083
24	運校	41	171.78	92,700	15,924,006
25	運校	42	18.56	92,700	1,720,512
26	運校	45-2	106.84	92,700	9,904,068
27	運校	491	76.11	92,700	7,055,397
28	運校	492	69.36	92,700	6,429,672
29	運校	493	33.78	92,700	3,131,406
30	運校	494	80.58	92,700	7,469,766
31	運校	495	239.94	92,700	22,242,438
32	運校	496	87.48	92,700	8,109,396
33	運校	497	83.97	92,700	7,784,019
34	運校	498	124.71	92,700	11,560,617
35	運校	499	680.31	92,700	63,064,737
36	運校	500	65.33	92,700	6,056,091
37	運校	501	35.24	92,700	3,266,748
38	運校	502	138.65	92,700	12,852,855
39	運校	503	103.68	92,700	9,611,136
40	運校	504	52.31	92,700	4,849,137
41	運校	505	3,519.01	92,700	326,212,227
42	運校	512	175.75	92,700	16,292,025
43	運校	513	40.24	92,700	3,730,248
44	運校	514	87.01	92,700	8,065,827
45	運校	515	256.01	92,700	23,732,127
46	沛陂	754-4	103.02	92,700	9,549,954
47	沛陂	754-7	193.33	92,700	17,921,691
合計			9,400.32		871,409,664

營業稅

＝5,730,236,322 元×(1-36.68%)×【826,113,226 元/(826,113,226 元+871,409,664 元)】×5%

＝5,730,236,322 元×63.32%×48.67%×5%

＝88,296,765 元

營業稅應為 88,296,765 元，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，暫提列 22,666,833 元，後續實施者將依審議結果調整，以符合承諾之共同負

擔比例。

稅捐總計

＝印花稅＋營業稅

＝1,853,469元＋22,666,833元

＝24,520,302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：本案無須繳納行政作業費，故無提列。

（2）信託費用：本項費用1,476萬元未提列，由實施者自行吸收。

（3）人事行政管理費用

人事行政管理費用以（A+B+C+D+F+G）×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為2%，惟為符合承諾之共同負擔比例36.68%，暫將本項費率調降為0%，後續實施者將依審議結果調整費率，以符合承諾之共同負擔比例。

（4）銷售管理費

銷售管理費以（A+B+C+D+F+G）×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為5%，惟為符合承諾之共同負擔比例36.68%，暫將本項費率調降為0%，後續實施者將依審議結果調整費率，以符合承諾之共同負擔比例。

（5）風險管理費

風險管理費以(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為7%，惟為符合承諾之共同負擔比例36.68%，暫將本項費率調降為0%，後續實施者將依審議結果調整費率，以符合承諾之共同負擔比例。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為13,309.37坪及車位343位，預計銷售總收入金額約為5,730,236,322元，詳表15-7。

表15-7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)
店鋪	282.39	坪	471,404	133,119,715
辦公室	3,590.33	坪	369,775	1,327,612,924
住宅	9,436.65	坪	391,569	3,695,103,683
汽車位	343	個	1,674,636	574,400,000
			銷售總收入金額小計	5,730,236,322

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

（一）整體更新事業財務分析

更新前土地價值依元宏不動產估價師事務所查估更新前土地價值為1,672,031,220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價值－更新前土地價值）÷更新前土地價值÷投資時程

＝(3,350,811,789元－1,672,031,220元）÷1,672,031,220元÷5年

＝1,678,780,569元 ÷1,672,031,220元 ÷ 5年

＝20.08%

（二）實施者部份

本更新事業實施總成本2,074,910,497元，經扣除道路開闢成本、銷售管理費及風險管理費總成本為2,074,910,497元-0元-0元-0元=2,074,910,497元，預估總產權面積58,286.97㎡(詳權變計畫p.17-15註2)，現地安置戶共須支付更新費用單價為2,074,910,497元/58,286.97㎡=35,598元/㎡(117,679元/坪)，本案申請現地安置面積為3,760.12㎡，故現地安置戶應支付更新成本為3,760.12㎡×35,598元/㎡=133,852,752元。

本案更新事業實施總成本扣除現地安置支付費用後，其餘費用為2,074,910,497元-133,852,752元=1,941,057,745元。

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

實施者損益

＝更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用(不含風險管理費)

＝1,941,057,745元－1,941,057,745元

＝0元

（三）現地安置戶部份

1、現地安置戶應負擔費用

本案現地安置戶應安置總面積為3,760.12㎡，預估總產權面積58,286.97㎡(詳權變計畫p.17-15註2)，都市更新實施成本平均單價(不含道路開闢成本、銷售管理費及風險管理費)為2,074,910,497元/58,286.97㎡=35,598元/㎡(117,679元/坪)，本案申請現地安置面積為3,760.12㎡，故現地安置戶應支付更新成本為3,760.12㎡×35,598元/㎡=133,852,752元。

2、現地安置戶應安置面積價值

現地安置戶應安置總面積為3,760.12㎡，本案二樓以上平均銷售單價為385,435元/坪，故現地安置戶應安置面積總價值為438,366,788元。(詳權變計畫表9-2)

3、現地安置戶實際安置面積價值

現地安置戶實際安置面積價值為352,963,599元。(詳權變計畫表16-3)

4、現地安置戶應繳(或應領)價金

本案現地安置戶應繳(或應領)價金

＝現地安置戶應負擔費用＋(現地安置戶實際安置面積價值－現地安置戶應安置面積價值)

＝133,852,752元＋(352,963,599元－438,366,788元)

＝48,449,563元

（四）土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地11,591.74㎡，依元宏不動產估價師事務所查估更新前土地價值為1,672,031,220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3,350,811,789元。

更新後總價值

＝總銷售金額－現地安置戶應安置面積價值

＝5,730,236,322元－438,366,788元

＝5,291,869,534元

更新後可分配價值

＝更新後總價值－共同負擔費用(已扣除現地安置戶應負擔費用)

＝5,291,869,534元－1,941,057,745元

＝3,350,811,789元

土地所有權人損益

＝更新後可分配價值－更新前土地價值

＝3,350,811,789元－1,672,031,220元

＝1,678,780,569元

共同負擔費用平均負擔比例

$$=\frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}}\times 100\%$$

$$=\frac{1,941,057,745\text{元}}{5,291,869,534\text{元}}\times 100\%$$

＝36.68%

（五）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36.68%，即本公司承諾共同負擔比例不得高於36.68%，未來經新北市都市更新審議委員會完成審議後，核定之共同負擔比例如有不同時，本公司承諾應適用較低之共同負擔比例。

四、現金流量分析說明

（一）分期：本案分為準備期(第1-12月)、施工期(第13-57月)及交屋期(第58-60月)三部分，以三個月為一期。

（二）現金流出：每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號5至26欄位)。

（三）現金流入：本案分為自有資金及融資貸款，本案融資資金以營建費用七成計算為1,314,943,489元，每期不足部分以自有資金支付，實施者須自備資金739,250,000元，於交屋期(第58-60月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值1,941,057,745元足以償還融資本金。

（四）總結：每期息前淨現金流量及息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

表15-8 現金流量表

序號	項目/年	第1-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	第52-54月	第55-57月	第58-60月	合計
	期程	準備期	施工期															交屋期間	-
	現金流入																		-
1	自有資金	29,380,000	12,810,000	56,870,000	41,570,000	42,180,000	42,800,000	43,420,000	44,040,000	44,650,000	45,270,000	45,890,000	46,510,000	47,120,000	47,740,000	48,360,000	100,640,000		739,250,000
2	融資貸款			93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,535	93,924,534		1,314,943,489
3	折價抵付共同負擔房地價值																	1,941,057,745	1,941,057,745
4	**現金流入合計(序號1至序號3加總)**	**29,380,000**	**12,810,000**	**150,794,535**	**135,494,535**	**136,104,535**	**136,724,535**	**137,344,535**	**137,964,535**	**138,574,535**	**139,194,535**	**139,814,535**	**140,434,535**	**141,044,535**	**141,664,535**	**142,284,535**	**194,564,534**	**1,941,057,745**	**3,995,251,234**
	現金流出																		-
5	建築設計費	15,672,270		15,672,270													15,672,270		47,016,810
6	營建費用			134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,907	134,177,906		1,878,490,697
7	空氣污染防治費		5,229	249,116															254,345
8	公寓大廈管理基金																5,119,363		5,119,363
9	外接水、電、瓦斯管線工程費																21,075,000		21,075,000
10	建築相關規費		813,873																813,873
11	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																4,174,800		4,174,800
12	都市更新規劃費用	7,250,000																	7,250,000
13	不動產估價費用	3,980,000																	3,980,000
14	土地鑑界費		244,000																244,000
15	鑽探費用		1425000																1,425,000
16	鄰房鑑定費		4,505,200																4,505,200
17	更新前土地及建物測量費用	400,000																	400,000
18	土地改良物拆遷補償費用		5,703,642																5,703,642
19	合法建築物拆遷安置費		72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	72,405	1,158,480
20	地籍整理費用																5,620,000		5,620,000
21	審查費用	220,000																	220,000
22	稅捐	1,853,469																22,666,833	24,520,302
23	融資貸款利息費用	-	-	617,554	1,235,108	1,852,661	2,470,215	3,087,769	3,705,323	4,322,877	4,940,431	5,557,984	6,175,538	6,793,092	7,410,646	8,028,200	8,645,753	8,645,753	73,488,904
24	融資本金償還																	1,314,943,489	1,314,943,489
25	**現金流出合計**	**29,375,739**	**12,769,349**	**150,789,252**	**135,485,420**	**136,102,973**	**136,720,527**	**137,338,081**	**137,955,635**	**138,573,189**	**139,190,743**	**139,808,296**	**140,425,850**	**141,043,404**	**141,660,958**	**142,278,512**	**194,557,497**	**31,385,000**	**2,085,460,425**
26	**息後淨現金累計**	**4,261**	**40,651**	**5,283**	**9,115**	**1,562**	**4,008**	**6,454**	**8,900**	**1,346**	**3,792**	**6,239**	**8,685**	**1,131**	**3,577**	**6,023**	**7,037**	**1,909,672,745**	

註：本案更新總成本估算表所載貸款利息係依「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」規定之計算結果，本表所載融資貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故二者計算結果不同，本案以更新總成本估算表所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

壹拾陸、效益評估

本案為新北市政府依99年5月12日修正公布之都市更新條例第9條規定之公辦都市更新案，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）公共設施用地與私有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。

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）符合綠建築設計，促進基地及周邊環境品質之改善。

三、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
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	3棟地標性建物
地主及民眾	社區品質	57戶建物老舊	262戶住宅、10戶辦公室、8戶店鋪、1戶公益設施
	都市防災	無助益	留設6公尺以上人行步道空間及廣場式開放空間可供作鄰里救災防災空間
	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
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

壹拾柒、實施進度

本案預定於 110 年 2 月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、111 年 3 月至 114 年 2 月為工程施工期間，115 年 1 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	103	103	103	103	104	104	105	105	105	105	105	106	106	106	106	106	107	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	111	111	111	114	114	114	114	114	114	114	115
		月	7	8	9	10	11	8	9	8	9	10	11	12	1	2	3	4	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	2	3	4	5	6	7	8	1
1	簽訂實施契約		1																																						
2	提送土地建物權屬及實測結果備查				1																																			
3	同意備查土地建物權屬及實測結果				1																																			
4	取得私有土地及合法建物人數超過50%同意書並提送事業計畫草案(含完成 4 次鄰地協調)						1	10																																
5	同意事業計畫草案								1	12																															
6	取得私有土地及合法建物人數超過60%及面積超過 67%同意並提送權利變換計畫草案										1	2	3	4	5																										
7	同意權變計畫草案															1	2																								
8	完成公聽會、分配及取得私有土地及合法建物面積超過 80%同意書及 80%違占協議書並提送事業暨權變計畫草案(含都設)申請審議																	1		9																				
9	事業暨權變計畫核定																			1	30																			
10	與信託銀行簽訂信託契約																					1																		
11	提送建築師、營造廠商資格明文件																						1																	
12	建造執照申請																					1	2	3																
13	建造執照核准																								1	2	3													
14	土地補償金發放作業																							1	2	3	4													
15	提送工程人員、施工安全等資料																											1	2	3	4	5	6							
16	主管機關核備至正式開工																											1	2	3	4	5	6							
17	工程施工至取得使用執照																																1	36						
18	地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取、囑託登記																																		1	2	3	4		
19	繳交保固保證金																																						1	
20	成果備查完成																																							1	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) 停車空間

本案共規劃 344 部汽車停車位(含無障礙汽車停車位 7 部及公益設施車位 1 部)，地下一層設置大車位 67 部(其中 1 部為公益設施車位)、小車位 6 部、無障礙車位 2 部，地下二層設置大車位 114 部、小車位 12 部、無障礙車位 5 部，地下三層設置大車位 127 部、小車位 11 部，機車停車位設置於地下一層，共計 384 部。

1、為共用部份且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2、停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

3、本案共 384 位機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。

(二) 特別約定等事項(詳附錄六更新單元公寓大廈管理規約第三十條)

二、更新專屬網站

本案已設置更新專屬網站，提供目前更新事業各階段相關資訊，網址如下：http://www.hhe.com.tw/main.asp

三、實施者回饋及承諾事項

(一) 承諾事項

1、協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得。

2、完成調查本更新案範圍內土地及建築物權屬及實測運校段 7-2、525、572-1 三筆地號土地，並將調查及實測結果列冊提送主辦機關備查。

3、配合公產管理機關需求作適度之規劃。

4、至少興建更新後建物總產權登記面積(含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積)53,000 平方公尺以上，更新後房地總價值(含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積)至少新台幣 41 億元。

5、至少規劃 1 獨棟建物供新北市政府專屬選配。該獨棟建物總產權登記面積(含主建物、附屬建物與共用部分面積，不含車位)至少達 9,000 平方公尺以上，且設置獨立之人行出入動線。

6、針對本更新案鄰地範圍至少召開 4 次鄰地說明會，調查鄰地參與本更新案意願，並統計同意比例。

7、其他依實施契約內容應配合辦理事項。

(二) 回饋事項。

1、本案公益設施設置於 C 棟大樓 1F。

2、有關捐贈予政府登記為新北市所有之公益設施部分：

(1) 移交予新北市政府接管單位前，負責管理及維護。

(2) 配合日後接管單位之需要，協助架設相關軟、硬體設施、設備。

3、提供新臺幣 1,000 萬元回饋：

(1) 該金額不納入共同負擔費用。

(2) 該金額供下列事項專款專用：

A. 開放空間 20 年維護管理費(每月 1 萬元，總計 240 萬元)；

B. C 棟公益設施之軟硬體設置費用、20 年管理費用及維護管理費用，總計 760 萬元。

4、全案建物單元坪數、坪型可配合市府需求調整。

5、本案更新單元鄰近捷運站，未來可配合各級審查規劃施作自行車道或人行步道有效串連捷運站與更新基地之間。

6、於更新單元內設置街道傢俱、監視系統及照明等。

7、負責辦理鄰基地邊現有溝渠之環境綠美化工程。

8、本更新案範圍內都市計畫道路之開闢費用不列入共同負擔費用。

9、針對基地內樹木進行通盤調查，詳實記錄並提出合宜樹木保護移植計畫納入更新事業計畫中。

10、對舊違占戶之安置，除現行建議書所提安置計畫外，願以最大誠意提供合理之不同方案和各舊違章戶協商以達成協議。如採現地安置方式處理，則不提列拆遷補償費。

11、基地相鄰之路段，申請人願配合本案營建工程之施作，改善道路鋪面、增加綠美化及街道傢俱，並考量民眾於夜間通行時之安全問題，於路邊增設夜間照明、加裝監視器等設備。

四、本案信託內容

(一) 信託當事人

1、委託人：皇翔建設股份有限公司(甲方)

2、受託人：臺灣土地銀行(乙方，日後仍以實際受託執行單位為準)

3、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。

(二) 信託事務內容

甲方將信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納

各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

1、信託存續期間對信託財產進行專款專用。

2、信託專戶收支之帳務管理。

（三）信託財產

為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶。信託專戶中存款之利率則以乙方銀行業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

（四）信託專戶收入來源

本案之信託財產係指甲方與乙方簽訂信託契約後，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息。

（五）資金之控管

1、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，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

2、本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。

3、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並由臺億建築經理股份有限公司(日後仍以實際受託單位為準)查核及出具查核報告書交由乙方後，再由乙方自信託專戶撥付。

4、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

5、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

6、除法令及信託契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

（六）委託人費用負擔及支付

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，且無論乙方是否為信託財產名義上之納稅義務人，乙方均無代墊之義務：

1、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用及稅捐。

2、乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之費用。

3、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

（七）續建計畫(續建機制、啟動時點及變更實施者方式)

於施工期間非因不可抗力原因連續停止興建達2個月或累積停工達3個月以上，經催告 30 日仍未復工興建，且未能提出具體解決方案時，由受託之建築經理股份有限公司啟動續建，並配合辦理變更實施者及建造執照起造人為受託人。

五、國有土地處理原則

依據財政部國有財產署北區分署 107 年 1 月 29 日台財產北改字第 10600357840 號函說明國有土地處理方式如下。

更新單元範圍內涉財政部國有財產署經管運校段 7-2 地號等 27 筆國有土地，除運校段 511-1、525 地號為道路用地外，餘 25 筆國有土地使用分區為「住宅區」，住宅區國有土地面積合計約 3,965.26 平方公尺，占更新單元總面積 11,591.74 平方公尺之比倒為 34.21%，採權利變換方式實施，查上述土地皆非屬抵稅土地，依處理原則規定按應有權利價值分配更新後房、地。至財政部國有財產署經管同小段 511-1、525 地號國有道路土地，依處理原則第 12 點第 1 項第 1 款規定略以，其非屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書規定應辦理有償撥用者，留供辦理抵充。

附錄一、 實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
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 8
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 V是 □否
陸資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	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）	(1 0 0)台北市中正區博愛路 38 號 8 樓		
	三、代表公司負責人	廖年吉	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	3,800,000,000 元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	3,277,348,080 元		
	七、股份總數	380,000,000 股	八、已發行股份總數	1.普通股 327,734,808 股 2.特別股 股
V	九、董事人數任期	7~11 人 自 107 年 06 月 12 日 至 110 年 06 月 11 日 （含獨立董事不得少於 3 人，且不得少於董事席次五分之一）		
V	十、□監察人人數任期 或 ■審計委員會	人 自 年 月 日 至 年 月 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V	十一、公司章程修正（訂定）日期	107 年 06 月 12 日		

※變更登記日期文號　一〇七年 七月 十一日 經授商字第 10701074490　※檔號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 107.07.11 公司登記表專用章

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

皇翔建設　股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

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

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

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

有續頁請打V　V
無續頁請打V

經濟部商業司 107.07.11 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

皇翔建設　　股份有限公司變更登記表

變更時請打V	所營事業 編號	代碼	營業項目說明
	1	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業
	2	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業
	3	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業
	4	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業
	5	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業
	6	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業
	7	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業
	8	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業
	9	H 7 0 1 0 8 0	都市更新重建業
	10	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業
	11	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業
	12	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單 編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
	1	董事長	廖年吉		87,501,365
	2	董事	廖[redacted]花		87,501,365
	3	董事	張[redacted]煌		85,446

有續頁請打V　　
無續頁請打V　　

經濟部商業司 107.07.11 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

商1302-3綱

皇翔建設　　股份有限公司變更登記表

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單 編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
	4	董事	陳[redacted]根		876,636
	5	董事	廖[redacted]祥		6,201,305
V	6	董事	蔡[redacted]雄		0
V	7	董事	鄭[redacted]秋		2,470,712
V	8	董事	廖[redacted]如		3,354,301
V	9	獨立董事	陳[redacted]天		0
V	10	獨立董事	呂[redacted]隆		0
V	11	獨立董事	洪[redacted]嬌		0

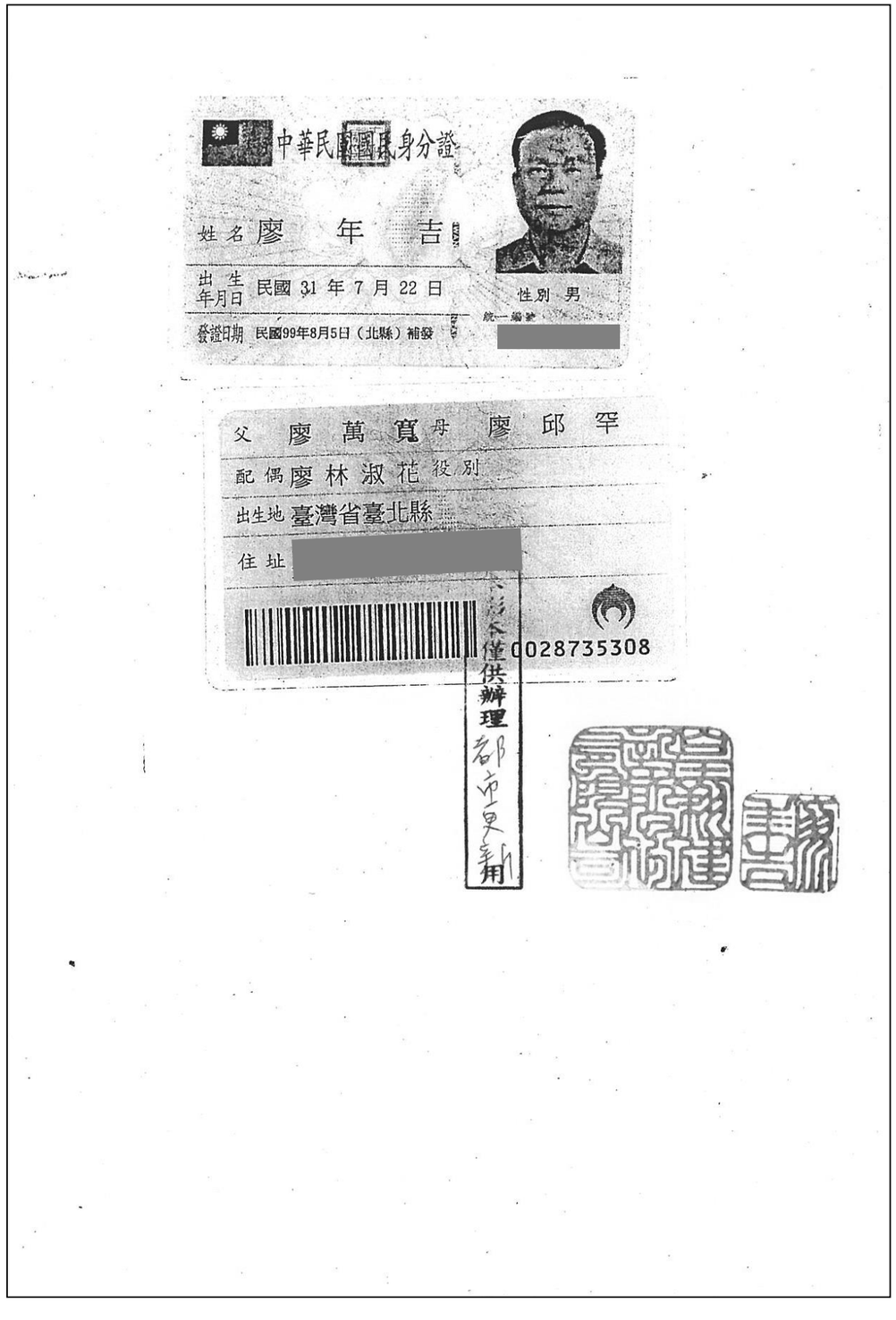
變更時請打V	所代表法人 編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號)	法人所在地	
	1	01 ～ 02	皇翔投資股份有限公司	9 7 1 6 9 4 6 9
		(2 2 0) 新北市板橋區大觀路3段202號1樓		

有續頁請打V　　
無續頁請打V　　

經濟部商業司 107.07.11 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄

商1302-4綱


中華民國國民身分證

姓名 廖　年　吉

出生年月日 民國 31 年 7 月 22 日

性別 男

統一編號 [redacted]

發證日期 民國99年8月5日（北縣）補發

父 廖萬寬 母 廖邱罕

配偶 廖林淑花 役別

出生地 臺灣省臺北縣

住址 [redacted]

0028735308

僅供辦理都市更新用

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

實施者：皇翔建設股份有限公司

案名：擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案

階段：

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	**本案是否需辦理都市設計審議**	✓					依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得同意備查函。
2	**本案是否需辦理交通影響評估審查**	✓		■檢討本案屬第一、二類，停車數量共420位(343+384/5=419.8)			依「建築物交通影響評估準則」第2條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過150個，或樓地板面積超過24,000平方公尺。 2. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過360個，或樓地板面積超過48,000平方公尺。 3. 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過180個，或樓地板面積超過48,000平方公尺。 4. 第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過200個，或樓地板面積超過60,000平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
3	**本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查**		✓	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第2點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在100公尺以上。 2. 標高未滿100公尺，而其平均坡度在5%以上。 依「水土保持法」第12條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	**本案是否需辦理環境影響評估**		✓	□檢討本案屬__大樓，樓層__層，高度　公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 1. 住宅大樓，其樓層30層以上或高度100公尺以上。 2. 辦公、商業或綜合性大樓，其樓層20層以上或高度70公尺以上。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	**本案是否需辦理容積移轉審查**		✓				依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受接地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	**本案是否需辦理工業區總量管制申請**		✓	□檢討本案屬__工業區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	**本案是否涉及都市更新條例第20條之規定**		✓				都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第19條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第19條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
8	**本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道**		✓				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	
9	**本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）**		✓	□自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件			依「文化資產保存法」第3條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第15條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年		✓				依「文化資產保存法」第34條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	
10	**本案是否涉及捷運穿越範圍**	✓		□自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件			依「大眾捷運法」第45條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
11	**本案更新單元範圍是否涉及公有土地**	✓					國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第4條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達1/2以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	

項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		✓	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」 新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
13	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)	✓					檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條劃定更新地區、第6條優先劃定更新地區、第7條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		✓				檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。
14	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第47條第2項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		✓				依「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項執行原則(簡易都更)第4點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
15	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		✓	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第27條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項。
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		✓	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第30條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。

實施者：　　簽章

中華民國　　年　　月　　日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

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

附錄三、 建材設備說明表

一、本案於公開評選實施者階段承諾之建材設備表內容

項目	位置	使用建材及設備(RC第2級)		自評等級
		使用建材及設備	備註(請著名廠商、品牌、規格)	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材，牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抿石子、鐵件、石頭漆線板收邊，冠頂部分使用列柱、玻璃纖維強化水泥GRC、線板、屋瓦。		二級
	背面牆			二級
	側面牆			二級
二、牆面(含踢腳板)	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
	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
三、地坪(含門檻)	1F門廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	1F以上梯廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	公共樓梯間	拋光石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	1F店面室內空間	拋光石英磚。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	2F以上室內空間	拋光石英磚、複合式木質地板。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	浴廁	防滑地磚。	冠軍、馬可貝里、三洋	二級
	陽臺	防滑石英磚。		二級
	地下室	AC鋪面或PU。		二級
	屋頂	1.整體防水粉光，加鋪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。 2.兩層隔熱、兩層防水材質。		二級
四、平頂	1F門廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。	ICI利登漆或虹牌水泥漆	二級
	1F以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。	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
	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
五、電梯設備		1.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。 2.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檻，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
六、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、HCG	二級
七、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1. 杜邦人造石流理檯面。2. 三口式瓦斯爐。2. 嵌入式烘碗機。4.冷熱單槍龍頭。5.附加烤箱、洗碗機。	三口爐(Best義大利、林內) 烘碗機、龍頭、烤箱、洗碗機 (Best義大利)	二級
八、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
九、電氣設備	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
	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
十、通風工程及空調設備	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
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。		二級
十二、景觀工程	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
	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

項目	位置	使用建材及設備(RC第2級)		自評等級
		使用建材及設備	備註(請著名廠商、品牌、規格)	
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	監控：澄易、鎧鋒、中華電信	二級
	入口門廳	電視對講機，進門指紋辨識、密碼輸入及刷卡管理，並設定時性人員管理。	監控：澄易、鎧鋒、中華電信	二級
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	宏閎、金亞、元帥	二級
	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。	鎧鋒、澄易、中華電信	二級
十三、消防設備		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。	
三、牆面	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。
	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。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、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		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 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。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	
七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水SPA 淋浴設施」。	
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	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。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

附錄四、 鄰房鑑定戶數統計

編號	鄰房鑑定門牌
1	中央路四段４６巷１號
2	中央路四段４６巷１號二樓
3	中央路四段４６巷１號三樓
4	中央路四段４６巷１號四樓
5	中央路四段４６巷１號五樓
6	中央路四段４６巷１之１號
7	中央路四段４６巷１之１號二樓
8	中央路四段４６巷１之１號三樓
9	中央路四段４６巷１之１號四樓
10	中央路四段４６巷１之１號五樓
11	中央路四段４６巷１之１號六樓
12	中央路四段４６巷１之２號
13	中央路四段４６巷１之２號二樓
14	中央路四段４６巷１之２號三樓
15	中央路四段４６巷１之２號四樓
16	中央路四段４６巷１之２號五樓
17	中央路四段４６巷１之２號六樓
18	中央路四段４６巷１之２號七樓
19	中央路四段４６巷１之３號
20	中央路四段４６巷１之３號二樓
21	中央路四段４６巷１之３號三樓
22	中央路四段４６巷１之３號四樓
23	中央路四段４６巷１之３號五樓
24	中央路四段４６巷１之３號六樓
25	中央路四段４６巷１之３號七樓
26	中央路四段４６巷１之３號八樓
27	中央路四段４６巷１之５號
28	中央路四段４６巷１之５號二樓
29	中央路四段４６巷１之５號三樓
30	中央路四段４６巷１之５號四樓
31	中央路四段４６巷１之５號五樓
32	中央路四段４６巷１之５號六樓
33	中央路四段４６巷１之５號七樓
34	中央路四段４６巷１之５號八樓
35	中央路四段４６巷１之６號
36	中央路四段４６巷１之６號二樓
37	中央路四段４６巷１之６號三樓
38	中央路四段４６巷１之６號四樓
39	中央路四段４６巷１之６號五樓
40	中央路四段４６巷１之６號六樓
41	中央路四段４６巷１之６號七樓
42	中央路四段４６巷３號
43	中央路四段４６巷５號
44	中央路四段４６巷７號
45	中央路四段４６巷９弄１號
46	中央路四段４６巷９弄２號
47	中央路四段４６巷９弄４號
48	中央路四段４６巷９弄６號
49	中央路四段４６巷９弄８號
50	中央路四段４６巷９弄１０號
51	中央路四段４６巷９弄１２號
52	中央路四段４６巷１１號
53	中央路四段４６巷１３號
54	中央路四段４６巷１５弄１號
55	中央路四段２６號
56	中央路四段２６號二樓
57	中央路四段２６號三樓
58	中央路四段２６號四樓
59	中央路四段２６號五樓之１
60	中央路四段２６號五樓
61	中央路四段２６號六樓
62	中央路四段２６號七樓
63	中央路四段２８號
64	中央路四段２８號二樓
65	中央路四段２８號三樓
66	中央路四段２８號四樓之１
67	中央路四段２８號四樓
68	中央路四段２８號五樓
69	中央路四段２８號六樓
70	中央路四段２８號七樓
71	中央路四段３０號
72	中央路四段３０號二樓
73	中央路四段３０號三樓
74	中央路四段３０號四樓
75	中央路四段３０號五樓
76	中央路四段３０號六樓
77	中央路四段３０號七樓
78	中央路四段３２號
79	中央路四段３２號二樓
80	中央路四段３２號三樓
81	中央路四段３２號四樓
82	中央路四段３２號五樓
83	中央路四段３２號六樓
84	中央路四段３２號七樓
85	中央路四段３６號
86	中央路四段３６號二樓
87	中央路四段３６號三樓
88	中央路四段３６號四樓
89	中央路四段３６號五樓
90	中央路四段３６號六樓
91	中央路四段３６號七樓
92	中央路四段３８號
93	中央路四段３８號二樓
94	中央路四段３８號三樓
95	中央路四段３８號四樓
96	中央路四段３８號五樓
97	中央路四段３８號六樓
98	中央路四段３８號七樓
99	中央路四段４６號
100	中央路四段４６號二樓
101	中央路四段４６號三樓
102	中央路四段４６號四樓
103	中央路四段４６號五樓
104	中央路四段４６號六樓
105	中央路四段４６號七樓
106	中央路四段４６號八樓
107	中央路四段４６號九樓
108	中央路四段４６號十樓
109	中央路四段４６之１號
110	中央路四段４８號二樓
111	中央路四段４８號三樓
112	中央路四段４８號四樓
113	中央路四段４８號五樓
114	中央路四段４８號六樓
115	中央路四段４８號七樓
116	中央路四段４８號八樓
117	中央路四段４８號九樓
118	中央路四段４８號十樓
119	中央路四段５０號
120	中央路四段５０號二樓
121	中央路四段５０號三樓
122	中央路四段５０號四樓
123	中央路四段５０號五樓
124	中央路四段５０號六樓
125	中央路四段５０號七樓
126	中央路四段５０號八樓
127	中央路四段５０號九樓
128	中央路四段５０號十樓
129	中央路四段５０號十一樓
130	中央路四段５０號十二樓
131	中央路四段５０號十三樓
132	中央路四段５０之１號
133	中央路四段５０號二樓之１
134	中央路四段５０號三樓之１
135	中央路四段５０號四樓之１
136	中央路四段５０號五樓之１
137	中央路四段５０號六樓之１
138	中央路四段５０號七樓之１
139	中央路四段５０號八樓之１
140	中央路四段５０號九樓之１
141	中央路四段５０號十樓之１
142	中央路四段５０號十一樓之１
143	中央路四段５０號十二樓之１
144	中央路四段５０號十三樓之１
145	中央路四段５０之２號
146	中央路四段５０號二樓之２
147	中央路四段５０號三樓之２
148	中央路四段５０號四樓之２
149	中央路四段５０號五樓之２
150	中央路四段５０號六樓之２
151	中央路四段５０號七樓之２
152	中央路四段５０號八樓之２
153	中央路四段５０號九樓之２
154	中央路四段５０號十樓之２
155	中央路四段５０號十一樓之２
156	中央路四段５０號十二樓之２
157	中央路四段５０號十三樓之２
158	中央路四段５０之３號
159	中央路四段５０號二樓之３
160	中央路四段５０號三樓之３
161	中央路四段５０號四樓之３
162	中央路四段５０號五樓之３
163	中央路四段５０號六樓之３
164	中央路四段５０號七樓之３
165	中央路四段５０號八樓之３
166	中央路四段５０號九樓之３
167	中央路四段５０號十樓之３
168	中央路四段５０號十一樓之３
169	中央路四段５０號十二樓之３
170	中央路四段５０號十三樓之３
171	中央路四段５０之５號
172	中央路四段５２巷５６號
173	中央路四段５２巷５６號二樓
174	中央路四段５２巷５６號三樓
175	中央路四段５２巷５６號四樓
176	中央路四段５２巷５６號五樓
177	中央路四段５２巷５８號
178	中央路四段５２巷５８號二樓
179	中央路四段５２巷５８號三樓
180	中央路四段５２巷５８號四樓
181	中央路四段５２巷５８號五樓
182	中央路四段５２巷６０號
183	中央路四段５２巷６０號二樓
184	中央路四段５２巷６０號三樓
185	中央路四段５２巷６０號四樓
186	中央路四段５２巷６０號五樓
187	中央路四段５２巷６０號六樓
188	中央路四段５４巷１號二樓
189	中央路四段５４巷１號三樓
190	中央路四段５４巷１號四樓
191	中央路四段５４巷１號五樓
192	中央路四段５４巷１號六樓
193	中央路四段５４巷１號七樓
194	中央路四段５４巷１號八樓
195	中央路四段５４巷１號九樓
196	中央路四段５４巷１號十樓
197	中央路四段５４巷１號十一樓
198	中央路四段５４巷１號十二樓
199	中央路四段５４巷１號十三樓
200	中央路四段５４巷１號十四樓
201	中央路四段５４巷１號十五樓
202	中央路四段５４巷１號十六樓
203	中央路四段５４巷１號十七樓
204	中央路四段５４巷１號十八樓
205	中央路四段５４巷３號
206	中央路四段５４巷３號三樓
207	中央路四段５４巷３號四樓
208	中央路四段５４巷３號五樓
209	中央路四段５４巷３號六樓
210	中央路四段５４巷３號七樓
211	中央路四段５４巷３號八樓
212	中央路四段５４巷３號九樓
213	中央路四段５４巷３號十樓
214	中央路四段５４巷３號十一樓
215	中央路四段５４巷３號十二樓
216	中央路四段５４巷３號十三樓
217	中央路四段５４巷３號十四樓
218	中央路四段５４巷３號十五樓
219	中央路四段５４巷３號十六樓
220	中央路四段５４巷３號十七樓
221	中央路四段５４巷３號十八樓
222	中央路四段５４巷５號
223	中央路四段５４巷５號二樓
224	中央路四段５４巷５號三樓
225	中央路四段５４巷５號四樓
226	中央路四段５４巷５號五樓
227	中央路四段５４巷５號六樓
228	中央路四段５４巷５號七樓
229	中央路四段５４巷５號八樓
230	中央路四段５４巷５號九樓
231	中央路四段５４巷５號十樓
232	中央路四段５４巷５號十一樓
233	中央路四段５４巷５號十二樓
234	中央路四段５４巷５號十三樓
235	中央路四段５４巷５號十四樓
236	中央路四段５４巷５號十五樓
237	中央路四段５４巷５號十六樓
238	中央路四段５４巷５號十七樓
239	中央路四段５４巷５號十八樓
240	中央路四段５４巷７號二樓
241	中央路四段５４巷７號三樓
242	中央路四段５４巷７號四樓
243	中央路四段５４巷７號五樓
244	中央路四段５４巷７號六樓
245	中央路四段５４巷７號七樓
246	中央路四段５４巷７號八樓
247	中央路四段５４巷７號九樓
248	中央路四段５４巷７號十樓
249	中央路四段５４巷７號十一樓
250	中央路四段５４巷７號十二樓
251	中央路四段５４巷７號十三樓
252	中央路四段５４巷７號十四樓
253	中央路四段５４巷７號十五樓
254	中央路四段５４巷７號十六樓
255	中央路四段５４巷７號十七樓
256	中央路四段５４巷７號十八樓
257	中央路四段５４巷９號
258	中央路四段５４巷９號二樓
259	中央路四段５４巷９號四樓
260	中央路四段５４巷９號五樓
261	中央路四段５４巷９號六樓
262	中央路四段５４巷９號七樓
263	中央路四段５４巷９號八樓
264	中央路四段５４巷９號九樓
265	中央路四段５４巷９號十樓
266	中央路四段５４巷９號十一樓
267	中央路四段５４巷９號十二樓
268	中央路四段５４巷９號十三樓
269	中央路四段５４巷９號十四樓
270	中央路四段５４巷９號十五樓
271	中央路四段５４巷９號十六樓
272	中央路四段５４巷９號十七樓
273	中央路四段５４巷９號十八樓
274	中央路四段５４巷１１號
275	中央路四段５４巷１１號二樓
276	中央路四段５４巷１１號三樓
277	中央路四段５４巷１１號四樓
278	中央路四段５４巷１１號五樓
279	中央路四段５４巷１１號六樓
280	中央路四段５４巷１１號七樓
281	中央路四段５４巷１１號八樓
282	中央路四段５４巷１１號九樓
283	中央路四段５４巷１１號十樓
284	中央路四段５４巷１１號十一樓
285	中央路四段５４巷１１號十二樓
286	中央路四段５４巷１１號十三樓
287	中央路四段５４巷１１號十四樓
288	中央路四段５４巷１１號十五樓
289	中央路四段５４巷１１號十六樓
290	中央路四段５４巷１１號十七樓
291	中央路四段５４巷１３號
292	中央路四段５４巷１３號二樓
293	中央路四段５４巷１３號三樓
294	中央路四段５４巷１３號四樓
295	中央路四段５４巷１３號五樓
296	中央路四段５４巷１３號六樓
297	中央路四段５４巷１３號七樓
298	中央路四段５４巷１３號八樓
299	中央路四段５４巷１３號九樓
300	中央路四段５４巷１３號十樓
301	中央路四段５４巷１３號十一樓
302	中央路四段５４巷１３號十二樓
303	中央路四段５４巷１３號十三樓
304	中央路四段５４巷１３號十四樓
305	中央路四段５４巷１３號十五樓
306	中央路四段５４巷１３號十六樓
307	中央路四段５４巷１３號十七樓
308	中央路四段５４巷１３號十八樓
309	中央路四段５４巷１５號
310	中央路四段５４巷１５號二樓
311	中央路四段５４巷１５號三樓
312	中央路四段５４巷１５號四樓
313	中央路四段５４巷１５號五樓
314	中央路四段５４巷１５號六樓
315	中央路四段５４巷１５號七樓
316	中央路四段５４巷１５號八樓
317	中央路四段５４巷１５號九樓
318	中央路四段５４巷１５號十樓
319	中央路四段５４巷１５號十一樓
320	中央路四段５４巷１５號十二樓
321	中央路四段５４巷１５號十三樓
322	中央路四段５４巷１５號十四樓
323	中央路四段５４巷１５號十五樓
324	中央路四段５４巷１５號十六樓
325	中央路四段５４巷１５號十七樓
326	中央路四段５４巷１５號十八樓
327	中央路四段５４巷１７號
328	中央路四段５４巷１７號二樓
329	中央路四段５４巷１７號三樓
330	中央路四段５４巷１７號四樓
331	中央路四段５４巷１７號五樓
332	中央路四段５４巷１７號六樓
333	中央路四段５４巷１７號七樓
334	中央路四段５４巷１７號八樓
335	中央路四段５４巷１７號九樓
336	中央路四段５４巷１７號十樓
337	中央路四段５４巷１７號十一樓
338	中央路四段５４巷１７號十二樓
339	中央路四段５４巷１７號十三樓
340	中央路四段５４巷１７號十四樓
341	中央路四段５４巷１７號十六樓
342	中央路四段５４巷１７號十七樓
343	中央路四段５４巷１７號十八樓
344	中央路四段５４巷１９號
345	中央路四段５４巷１９號三樓
346	中央路四段５４巷１９號四樓
347	中央路四段５４巷１９號五樓
348	中央路四段５４巷１９號六樓
349	中央路四段５４巷１９號七樓
350	中央路四段５４巷１９號八樓
351	中央路四段５４巷１９號九樓
352	中央路四段５４巷１９號十樓
353	中央路四段５４巷１９號十一樓
354	中央路四段５４巷１９號十二樓
355	中央路四段５４巷１９號十三樓
356	中央路四段５４巷１９號十四樓
357	中央路四段５４巷１９號十六樓
358	中央路四段５４巷１９號十七樓
359	中央路四段５４巷１９號十八樓
360	中央路四段５４巷２１號二樓
361	中央路四段５４巷２１號三樓
362	中央路四段５４巷２１號四樓
363	中央路四段５４巷２１號五樓
364	中央路四段５４巷２１號六樓
365	中央路四段５４巷２１號七樓
366	中央路四段５４巷２１號八樓
367	中央路四段５４巷２１號九樓
368	中央路四段５４巷２１號十樓
369	中央路四段５４巷２１號十一樓
370	中央路四段５４巷２１號十三樓
371	中央路四段５４巷２１號十四樓
372	中央路四段５４巷２１號十五樓
373	中央路四段５４巷２１號十六樓
374	中央路四段５４巷２１號十七樓
375	中央路四段５４巷２１號十八樓
376	中央路四段５４巷２３號
377	中央路四段５４巷２３號二樓
378	中央路四段５４巷２３號三樓
379	中央路四段５４巷２３號四樓
380	中央路四段５４巷２３號五樓
381	中央路四段５４巷２３號六樓
382	中央路四段５４巷２３號七樓
383	中央路四段５４巷２３號八樓
384	中央路四段５４巷２３號九樓
385	中央路四段５４巷２３號十樓
386	中央路四段５４巷２３號十一樓
387	中央路四段５４巷２３號十二樓
388	中央路四段５４巷２３號十三樓
389	中央路四段５４巷２３號十四樓
390	中央路四段５４巷２３號十五樓
391	中央路四段５４巷２３號十七樓
392	中央路四段５４巷２３號十八樓
393	中央路四段５６號
394	中央路四段５６號二樓
395	中央路四段５６號三樓
396	中央路四段５６號四樓
397	中央路四段５６號五樓
398	中央路四段５６號六樓
399	中央路四段５６號七樓
400	中央路四段５６號八樓
401	中央路四段５６號九樓
402	中央路四段５６號十樓
403	中央路四段５６號十一樓
404	中央路四段５６號十二樓
405	中央路四段５６號十三樓
406	中央路四段５６號十四樓
407	中央路四段５６號十五樓
408	中央路四段５６號十六樓
409	中央路四段５６號十七樓
410	中央路四段５６號十八樓
411	中央路四段５６之１號二樓
412	中央路四段５６之１號三樓
413	中央路四段５６之１號四樓
414	中央路四段５６之１號五樓
415	中央路四段５６之１號六樓
416	中央路四段５６之１號七樓
417	中央路四段５６之１號八樓
418	中央路四段５６之１號九樓
419	中央路四段５６之１號十樓
420	中央路四段５６之１號十一樓
421	中央路四段５６之１號十二樓
422	中央路四段５６之１號十三樓
423	中央路四段５６之１號十四樓
424	中央路四段５６之１號十五樓
425	中央路四段５６之１號十六樓
426	中央路四段５６之１號十七樓
427	中央路四段５６之１號十八樓
428	中央路四段５６之２號
429	中央路四段５６之２號二樓
430	中央路四段５６之２號三樓
431	中央路四段５６之２號四樓
432	中央路四段５６之２號五樓
433	中央路四段５６之２號六樓
434	中央路四段５６之２號七樓
435	中央路四段５６之２號八樓
436	中央路四段５６之２號九樓
437	中央路四段５６之２號十樓
438	中央路四段５６之２號十一樓
439	中央路四段５６之２號十二樓
440	中央路四段５６之２號十三樓
441	中央路四段５６之２號十四樓
442	中央路四段５６之２號十五樓
443	中央路四段５６之２號十六樓
444	中央路四段５６之２號十七樓
445	中央路四段５６之２號十八樓
446	中央路四段５６之３號
447	中央路四段５６之３號二樓
448	中央路四段５６之３號三樓
449	中央路四段５６之３號四樓
450	中央路四段５６之３號五樓
451	中央路四段５６之３號六樓
452	中央路四段５６之３號七樓
453	中央路四段５６之３號八樓
454	中央路四段５６之３號九樓
455	中央路四段５６之３號十樓
456	中央路四段５６之３號十一樓
457	中央路四段５６之３號十二樓
458	中央路四段５６之３號十三樓
459	中央路四段５６之３號十四樓
460	中央路四段５６之３號十五樓
461	中央路四段５６之３號十六樓
462	中央路四段５６之３號十七樓
463	中央路四段５６之３號十八樓
464	中央路四段５６之５號
465	中央路四段５８號
466	中央路四段５８號二樓
467	中央路四段５８號三樓
468	中央路四段５８號四樓
469	中央路四段５８號五樓
470	中央路四段５８號六樓
471	中央路四段５８號七樓
472	中央路四段５８號八樓
473	中央路四段５８號九樓
474	中央路四段５８號十樓
475	中央路四段５８號十一樓
476	中央路四段５８號十二樓
477	中央路四段５８號十三樓
478	中央路四段５８號十四樓
479	中央路四段５８號十五樓
480	中央路四段５８號十六樓
481	中央路四段５８號十七樓
482	中央路四段５８號十八樓
483	中央路四段５８之１號
484	中央路四段５８之１號二樓
485	中央路四段５８之１號三樓
486	中央路四段５８之１號四樓
487	中央路四段５８之１號五樓
488	中央路四段５８之１號六樓
489	中央路四段５８之１號七樓
490	中央路四段５８之１號八樓

編號	鄰房鑑定門牌
491	中央路四段５８之１號九樓
492	中央路四段５８之１號十樓
493	中央路四段５８之１號十一樓
494	中央路四段５８之１號十二樓
495	中央路四段５８之１號十三樓
496	中央路四段５８之１號十四樓
497	中央路四段５８之１號十五樓
498	中央路四段５８之１號十六樓
499	中央路四段５８之１號十七樓
500	中央路四段５８之１號十八樓
501	中央路四段５８之２號
502	中央路四段５８之２號二樓
503	中央路四段５８之２號三樓
504	中央路四段５８之２號四樓
505	中央路四段５８之２號五樓
506	中央路四段５８之２號六樓
507	中央路四段５８之２號七樓
508	中央路四段５８之２號八樓
509	中央路四段５８之２號九樓
510	中央路四段５８之２號十樓
511	中央路四段５８之２號十一樓
512	中央路四段５８之２號十二樓
513	中央路四段５８之２號十三樓
514	中央路四段５８之２號十四樓
515	中央路四段５８之２號十五樓
516	中央路四段５８之２號十六樓
517	中央路四段５８之２號十七樓
518	中央路四段５８之２號十八樓
519	中央路四段５８之３號
520	中央路四段５８之３號二樓
521	中央路四段５８之３號三樓
522	中央路四段５８之３號四樓
523	中央路四段５８之３號五樓
524	中央路四段５８之３號六樓
525	中央路四段５８之３號七樓
526	中央路四段５８之３號八樓
527	中央路四段５８之３號九樓
528	中央路四段５８之３號十樓
529	中央路四段５８之３號十一樓
530	中央路四段５８之３號十二樓
531	中央路四段５８之３號十三樓
532	中央路四段５８之３號十四樓
533	中央路四段５８之３號十五樓
534	中央路四段５８之３號十六樓
535	中央路四段５８之３號十七樓
536	中央路四段５８之３號十八樓
537	中央路四段５８之５號
538	中央路四段６０號
539	中央路四段６０號二樓
540	中央路四段６０號三樓
541	中央路四段６０號四樓
542	中央路四段６０號五樓
543	中央路四段６０號六樓
544	中央路四段６０號七樓
545	中央路四段６０號八樓
546	中央路四段６０號九樓
547	中央路四段６０號十一樓
548	中央路四段６０號十二樓
549	中央路四段６０號十三樓
550	中央路四段６０號十四樓
551	中央路四段６０號十五樓
552	中央路四段６０號十六樓
553	中央路四段６０號十七樓
554	中央路四段６０號十八樓
555	中央路四段６０之１號
556	中央路四段６０之１號二樓
557	中央路四段６０之１號四樓
558	中央路四段６０之１號五樓
559	中央路四段６０之１號六樓
560	中央路四段６０之１號七樓
561	中央路四段６０之１號八樓
562	中央路四段６０之１號九樓
563	中央路四段６０之１號十樓
564	中央路四段６０之１號十一樓
565	中央路四段６０之１號十二樓
566	中央路四段６０之１號十四樓
567	中央路四段６０之１號十五樓
568	中央路四段６０之２號
569	中央路四段６０之２號二樓
570	中央路四段６０之２號三樓
571	中央路四段６０之２號四樓
572	中央路四段６０之２號五樓
573	中央路四段６０之２號六樓
574	中央路四段６０之２號七樓
575	中央路四段６０之２號八樓
576	中央路四段６０之２號九樓
577	中央路四段６０之２號十樓
578	中央路四段６０之２號十一樓
579	中央路四段６０之２號十二樓
580	中央路四段６０之２號十三樓
581	中央路四段６０之２號十四樓
582	中央路四段６０之２號十五樓
583	中央路四段６０之２號十六樓
584	中央路四段６０之２號十七樓
585	中央路四段６０之２號十八樓
586	中央路四段６０之３號
587	中央路四段６０之３號三樓
588	中央路四段６０之３號四樓
589	中央路四段６０之３號五樓
590	中央路四段６０之３號六樓
591	中央路四段６０之３號七樓
592	中央路四段６０之３號八樓
593	中央路四段６０之３號九樓
594	中央路四段６０之３號十樓
595	中央路四段６０之３號十一樓
596	中央路四段６０之３號十二樓
597	中央路四段６０之３號十三樓
598	中央路四段６０之３號十四樓
599	中央路四段６０之３號十五樓
600	中央路四段６０之３號十六樓
601	中央路四段６０之３號十七樓
602	中央路四段６０之３號十八樓
603	中央路四段６０之５號
604	中央路四段６２號
605	中央路四段６２號二樓
606	中央路四段６２號三樓
607	中央路四段６２號四樓
608	中央路四段６２號五樓
609	中央路四段６２號六樓
610	中央路四段６２號七樓
611	中央路四段６２號八樓
612	中央路四段６２號九樓
613	中央路四段６２號十樓
614	中央路四段６２號十一樓
615	中央路四段６２號十二樓
616	中央路四段６２號十三樓
617	中央路四段６２號十四樓
618	中央路四段６２號十五樓
619	中央路四段６２號十六樓
620	中央路四段６２號十七樓
621	中央路四段６２號十八樓
622	中央路四段６２之１號二樓
623	中央路四段６２之１號三樓
624	中央路四段６２之１號四樓
625	中央路四段６２之１號五樓
626	中央路四段６２之１號六樓
627	中央路四段６２之１號七樓
628	中央路四段６２之１號八樓
629	中央路四段６２之１號九樓
630	中央路四段６２之１號十樓
631	中央路四段６２之１號十一樓
632	中央路四段６２之１號十二樓
633	中央路四段６２之１號十三樓
634	中央路四段６２之１號十四樓
635	中央路四段６２之１號十五樓
636	中央路四段６２之１號十六樓
637	中央路四段６２之１號十七樓
638	中央路四段６２之１號十八樓
639	中央路四段６２之２號
640	中央路四段６２之２號二樓
641	中央路四段６２之２號三樓
642	中央路四段６２之２號六樓
643	中央路四段６２之２號七樓
644	中央路四段６２之２號八樓
645	中央路四段６２之２號九樓
646	中央路四段６２之２號十樓
647	中央路四段６２之２號十一樓
648	中央路四段６２之２號十二樓
649	中央路四段６２之２號十三樓
650	中央路四段６２之２號十四樓
651	中央路四段６２之２號十六樓
652	中央路四段６２之２號十七樓
653	中央路四段６２之２號十八樓
654	中央路四段６２之３號
655	中央路四段６２之３號二樓
656	中央路四段６２之３號三樓
657	中央路四段６２之３號四樓
658	中央路四段６２之３號五樓
659	中央路四段６２之３號六樓
660	中央路四段６２之３號七樓
661	中央路四段６２之３號八樓
662	中央路四段６２之３號九樓
663	中央路四段６２之３號十樓
664	中央路四段６２之３號十一樓
665	中央路四段６２之３號十二樓
666	中央路四段６２之３號十三樓
667	中央路四段６２之３號十四樓
668	中央路四段６２之３號十五樓
669	中央路四段６２之３號十六樓
670	中央路四段６２之３號十七樓
671	中央路四段６２之３號十八樓
672	中央路四段６４號
673	中央路四段６４號二樓
674	中央路四段６４號三樓
675	中央路四段６４號四樓
676	中央路四段６４號五樓
677	中央路四段６４號六樓
678	中央路四段６４號七樓
679	中央路四段６４號八樓
680	中央路四段６４號九樓
681	中央路四段６４號十樓
682	中央路四段６４號十一樓
683	中央路四段６４號十二樓
684	中央路四段６４號十三樓
685	中央路四段６６號地下一層
686	中央路四段６６號
687	中央路四段６６號二樓
688	中央路四段６６號三樓
689	中央路四段６６號四樓
690	中央路四段６６號五樓
691	中央路四段６６號六樓
692	中央路四段６６號七樓
693	中央路四段６６號八樓
694	中央路四段６６號九樓
695	中央路四段６６號十樓
696	中央路四段６６號十一樓
697	中央路四段６６號十二樓
698	中央路四段６６號十三樓
699	中央路四段６８巷１號
700	中央路四段６８巷１號二樓
701	中央路四段６８巷１號三樓
702	中央路四段６８巷１號四樓
703	中央路四段６８巷１號五樓
704	中央路四段６８巷１號六樓
705	中央路四段６８巷１號七樓
706	中央路四段６８巷１號八樓
707	中央路四段６８巷１號九樓
708	中央路四段６８巷１號十樓
709	中央路四段６８巷１號十一樓
710	中央路四段６８巷１號十二樓
711	中央路四段６８巷１號十三樓
712	中央路四段６８巷２號
713	中央路四段６８巷２號二樓
714	中央路四段６８巷２號三樓
715	中央路四段６８巷２號四樓
716	中央路四段６８巷２號五樓
717	中央路四段６８巷２號六樓
718	中央路四段６８巷２號七樓
719	中央路四段６８巷２號八樓
720	中央路四段６８巷２號九樓
721	中央路四段６８巷２號十樓
722	中央路四段６８巷２號十一樓
723	中央路四段６８巷２號十二樓
724	中央路四段６８巷２號十三樓
725	中央路四段６８巷３號
726	中央路四段６８巷３號二樓
727	中央路四段６８巷３號三樓
728	中央路四段６８巷３號四樓
729	中央路四段６８巷３號五樓
730	中央路四段６８巷３號六樓
731	中央路四段６８巷３號七樓
732	中央路四段６８巷３號八樓
733	中央路四段６８巷３號九樓
734	中央路四段６８巷３號十樓
735	中央路四段６８巷３號十一樓
736	中央路四段６８巷３號十二樓
737	中央路四段６８巷３號十三樓
738	中央路四段６８巷４號
739	中央路四段６８巷４號二樓
740	中央路四段６８巷４號三樓
741	中央路四段６８巷４號四樓
742	中央路四段６８巷４號五樓
743	中央路四段６８巷４號六樓
744	中央路四段６８巷４號七樓
745	中央路四段６８巷４號八樓
746	中央路四段６８巷４號九樓
747	中央路四段６８巷４號十樓
748	中央路四段６８巷４號十一樓
749	中央路四段６８巷４號十二樓
750	中央路四段６８巷４號十三樓
751	中央路四段６８巷５號
752	中央路四段６８巷５號二樓
753	中央路四段６８巷５號三樓
754	中央路四段６８巷５號四樓
755	中央路四段６８巷５號五樓
756	中央路四段６８巷５號六樓
757	中央路四段６８巷５號七樓
758	中央路四段６８巷５號八樓
759	中央路四段６８巷５號九樓
760	中央路四段６８巷５號十樓
761	中央路四段６８巷５號十一樓
762	中央路四段６８巷５號十二樓
763	中央路四段６８巷５號十三樓
764	中央路四段６８巷６號
765	中央路四段６８巷６號二樓
766	中央路四段６８巷６號三樓
767	中央路四段６８巷６號四樓
768	中央路四段６８巷６號五樓
769	中央路四段６８巷６號六樓
770	中央路四段６８巷６號七樓
771	中央路四段６８巷６號八樓
772	中央路四段６８巷６號九樓
773	中央路四段６８巷６號十樓
774	中央路四段６８巷６號十一樓
775	中央路四段６８巷６號十二樓
776	中央路四段６８巷６號十三樓
777	中央路四段６８巷７號
778	中央路四段６８巷７號二樓
779	中央路四段６８巷７號三樓
780	中央路四段６８巷７號四樓
781	中央路四段６８巷７號五樓
782	中央路四段６８巷７號六樓
783	中央路四段６８巷７號七樓
784	中央路四段６８巷７號八樓
785	中央路四段６８巷７號九樓
786	中央路四段６８巷７號十樓
787	中央路四段６８巷７號十一樓
788	中央路四段６８巷７號十二樓
789	中央路四段６８巷７號十三樓
790	中央路四段６８巷８號
791	中央路四段６８巷８號二樓
792	中央路四段６８巷８號三樓
793	中央路四段６８巷８號四樓
794	中央路四段６８巷８號五樓
795	中央路四段６８巷８號六樓
796	中央路四段６８巷８號七樓
797	中央路四段６８巷８號八樓
798	中央路四段６８巷８號九樓
799	中央路四段６８巷８號十樓
800	中央路四段６８巷８號十一樓
801	中央路四段６８巷８號十二樓
802	中央路四段６８巷８號十三樓
803	中央路四段６８巷９號地下一層
804	中央路四段６８巷９號
805	中央路四段６８巷９號二樓
806	中央路四段６８巷９號三樓
807	中央路四段６８巷９號四樓
808	中央路四段６８巷９號五樓
809	中央路四段６８巷９號六樓
810	中央路四段６８巷９號七樓
811	中央路四段６８巷９號八樓
812	中央路四段６８巷９號九樓
813	中央路四段６８巷９號十樓
814	中央路四段６８巷９號十一樓
815	中央路四段６８巷９號十二樓
816	中央路四段６８巷９號十三樓
817	中央路四段６８巷１０號地下一層
818	中央路四段６８巷１０號
819	中央路四段６８巷１０號二樓
820	中央路四段６８巷１０號三樓
821	中央路四段６８巷１０號四樓
822	中央路四段６８巷１０號五樓
823	中央路四段６８巷１０號六樓
824	中央路四段６８巷１０號七樓
825	中央路四段６８巷１０號八樓
826	中央路四段６８巷１０號九樓
827	中央路四段６８巷１０號十樓
828	中央路四段６８巷１０號十一樓
829	中央路四段６８巷１０號十二樓
830	中央路四段６８巷１０號十三樓
831	中央路四段６８巷１１號地下一層
832	中央路四段６８巷１１號
833	中央路四段６８巷１１號二樓
834	中央路四段６８巷１１號三樓
835	中央路四段６８巷１１號四樓
836	中央路四段６８巷１１號五樓
837	中央路四段６８巷１１號六樓
838	中央路四段６８巷１１號七樓
839	中央路四段６８巷１１號八樓
840	中央路四段６８巷１１號九樓
841	中央路四段６８巷１１號十樓
842	中央路四段６８巷１１號十一樓
843	中央路四段６８巷１１號十二樓
844	中央路四段６８巷１１號十三樓
845	中央路四段６８巷１２號
846	中央路四段６８巷１２號二樓
847	中央路四段６８巷１２號三樓
848	中央路四段６８巷１２號四樓
849	中央路四段６８巷１２號五樓
850	中央路四段６８巷１２號六樓
851	中央路四段６８巷１２號七樓
852	中央路四段６８巷１２號八樓
853	中央路四段６８巷１２號九樓
854	中央路四段６８巷１２號十樓
855	中央路四段６８巷１２號十一樓
856	中央路四段６８巷１２號十二樓
857	中央路四段６８巷１２號十三樓
858	中央路四段６８巷１３號
859	中央路四段６８巷１３號二樓
860	中央路四段６８巷１３號三樓
861	中央路四段６８巷１３號四樓
862	中央路四段６８巷１３號五樓
863	中央路四段６８巷１３號六樓
864	中央路四段６８巷１３號七樓
865	中央路四段６８巷１３號八樓
866	中央路四段６８巷１３號九樓
867	中央路四段６８巷１３號十樓
868	中央路四段６８巷１３號十一樓
869	中央路四段６８巷１３號十二樓
870	中央路四段６８巷１３號十三樓
871	中央路四段６８巷１４號
872	中央路四段６８巷１４號二樓
873	中央路四段６８巷１４號三樓
874	中央路四段６８巷１４號四樓
875	中央路四段６８巷１４號五樓
876	中央路四段６８巷１４號六樓
877	中央路四段６８巷１４號七樓
878	中央路四段６８巷１４號八樓
879	中央路四段６８巷１４號九樓
880	中央路四段６８巷１４號十樓
881	中央路四段６８巷１４號十一樓
882	中央路四段６８巷１４號十二樓
883	中央路四段６８巷１４號十三樓
884	中央路四段７０號地下一層
885	中央路四段７０號
886	中央路四段７０號二樓
887	中央路四段７０號三樓
888	中央路四段７０號四樓
889	中央路四段７０號五樓
890	中央路四段７０號六樓
891	中央路四段７０號七樓
892	中央路四段７０號八樓
893	中央路四段７０號九樓
894	中央路四段７０號十樓
895	中央路四段７０號十一樓
896	中央路四段７０號十二樓
897	中央路四段７０號十三樓
898	中央路四段７２號
899	中央路四段７２號二樓
900	中央路四段７２號三樓
901	中央路四段７２號四樓
902	中央路四段７２號五樓
903	中央路四段７２號六樓
904	中央路四段７２號七樓
905	中央路四段７２號八樓
906	中央路四段７２號九樓
907	中央路四段７２號十樓
908	中央路四段７２號十一樓
909	中央路四段７２號十二樓
910	中央路四段７２號十三樓
911	中央路四段７４號
912	中央路四段７４號地下一層之２
913	中央路四段７４號地下三層
914	中央路四段７４號地下二層
915	中央路四段７４號地下一層之１
916	中央路四段７４號二樓
917	中央路四段７４號三樓之２
918	中央路四段７４號三樓
919	中央路四段７４號三樓之１
920	中央路四段７４號三樓之３
921	中央路四段７４號四樓之２
922	中央路四段７４號四樓之３
923	中央路四段７４號四樓
924	中央路四段７４號四樓之１
925	中央路四段７４號五樓
926	中央路四段７４號六樓之２
927	中央路四段７４號六樓
928	中央路四段７４號六樓之３
929	中央路四段７４號六樓之４
930	中央路四段７４號六樓之１
931	中央路四段７４號七樓之１
932	中央路四段７４號七樓之３
933	中央路四段７４號七樓之２
934	中央路四段７４號七樓之５
935	中央路四段７４號七樓之４
936	中央路四段７４號七樓
937	中央路四段７４號八樓之３
938	中央路四段７４號八樓之２
939	中央路四段７４號八樓之４
940	中央路四段７４號八樓之１
941	中央路四段７４號八樓
942	中央路四段７４號九樓之５
943	中央路四段７４號九樓之１
944	中央路四段７４號九樓之２
945	中央路四段７４號九樓之３
946	中央路四段７４號九樓之４
947	中央路四段７４號九樓
948	中央路四段７４號十樓之１
949	中央路四段７４號十樓之２
950	中央路四段７４號十樓
951	中央路四段７４號十樓之４
952	中央路四段７４號十樓之３
953	中央路四段７４號十樓之５
954	中央路四段７４號十一樓
955	中央路四段７４號十一樓之３
956	中央路四段７４號十一樓之４
957	中央路四段７４號十一樓之２
958	中央路四段７４號十一樓之１
959	中央路四段７４號十二樓
960	中央路四段７４號十二樓之５
961	中央路四段７４號十二樓之４
962	中央路四段７４號十二樓之１
963	中央路四段７４號十二樓之３
964	中央路四段７４號十二樓之２
965	中央路四段７４號十三樓之１
966	中央路四段７４號十三樓
967	中央路四段７４號十三樓之２
968	中央路四段７４號十三樓之５
969	中央路四段７４號十三樓之４
970	中央路四段７４號十三樓之３
971	中央路四段７４號十四樓之１
972	中央路四段７４號十四樓之４
973	中央路四段７４號十四樓
974	中央路四段７４號十四樓之３
975	中央路四段７４號十四樓之２
976	中央路四段７４號十四樓之５
977	中央路四段７４號十五樓之４
978	中央路四段７４號十五樓之３
979	中央路四段７４號十五樓
980	中央路四段７４號十五樓之１
981	中央路四段７４號十五樓之５
982	中央路四段７４號十五樓之２
983	中央路四段７４號十六樓之１
984	中央路四段７４號十六樓之４
985	中央路四段７４號十六樓之５
986	中央路四段７４號十六樓
987	中央路四段７４號十六樓之３
988	中央路四段７４號十六樓之２
989	中央路四段７４號十七樓
990	中央路四段７４號十七樓之１
991	中央路四段７４號十八樓之１
992	中央路四段７４號十八樓
993	中央路四段７６號二樓
994	中央路四段７６號三樓

編號	鄰房鑑定門牌
995	中央路四段７６號四樓
996	中央路四段７６號五樓
997	中央路四段７６號六樓
998	中央路四段７６號七樓
999	中央路四段７６號八樓
1000	中央路四段７６號九樓
1001	中央路四段７６號十樓
1002	中央路四段７６號十一樓
1003	中央路四段７６號十二樓
1004	中央路四段７６號十三樓
1005	中央路四段７６號十四樓
1006	中央路四段７６號十五樓
1007	中央路四段７６號十六樓
1008	中央路四段７６號十七樓
1009	中央路四段７６之１號三樓
1010	中央路四段７６之１號四樓
1011	中央路四段７６之１號五樓
1012	中央路四段７６之１號六樓
1013	中央路四段７６之１號七樓
1014	中央路四段７６之１號八樓
1015	中央路四段７６之１號九樓
1016	中央路四段７６之１號十樓
1017	中央路四段７６之１號十一樓
1018	中央路四段７６之１號十二樓
1019	中央路四段７６之１號十三樓
1020	中央路四段７６之１號十四樓
1021	中央路四段７６之１號十五樓
1022	中央路四段７６之１號十六樓
1023	中央路四段７６之２號
1024	中央路四段７６之２號三樓
1025	中央路四段７６之２號四樓
1026	中央路四段７６之２號五樓
1027	中央路四段７６之２號六樓
1028	中央路四段７６之２號七樓
1029	中央路四段７６之２號八樓
1030	中央路四段７６之２號九樓
1031	中央路四段７６之２號十樓
1032	中央路四段７６之２號十一樓
1033	中央路四段７６之２號十二樓
1034	中央路四段７６之２號十三樓
1035	中央路四段７６之２號十四樓
1036	中央路四段７６之２號十五樓
1037	中央路四段７６之２號十六樓
1038	中央路四段７６之２號十七樓
1039	中央路四段７６之３號
1040	中央路四段７６之３號地下一層
1041	中央路四段７６之３號二樓
1042	中央路四段７６之３號三樓
1043	中央路四段７６之３號四樓
1044	中央路四段７６之３號五樓
1045	中央路四段７６之３號六樓
1046	中央路四段７６之３號七樓
1047	中央路四段７６之３號八樓
1048	中央路四段７６之３號九樓
1049	中央路四段７６之３號十樓
1050	中央路四段７６之３號十一樓
1051	中央路四段７６之３號十二樓
1052	中央路四段７６之３號十三樓
1053	中央路四段７６之３號十四樓
1054	中央路四段７６之３號十五樓
1055	中央路四段７６之３號十六樓
1056	中央路四段７６之３號十七樓
1057	中央路四段７６之５號二樓
1058	中央路四段７６之５號三樓
1059	中央路四段７６之５號四樓
1060	中央路四段７６之５號五樓
1061	中央路四段７６之５號六樓
1062	中央路四段７６之５號七樓
1063	中央路四段７６之６號
1064	中央路四段７６之６號三樓
1065	中央路四段７６之６號四樓
1066	中央路四段７６之６號五樓
1067	中央路四段７６之６號六樓
1068	中央路四段７６之６號七樓
1069	中央路四段７６之７號
1070	中央路四段７６之７號二樓
1071	中央路四段７６之７號三樓
1072	中央路四段７６之７號四樓
1073	中央路四段７６之７號五樓
1074	中央路四段７６之７號六樓
1075	中央路四段７６之７號七樓
1076	中央路四段７６之８號
1077	中央路四段７６之８號二樓
1078	中央路四段７６之８號三樓
1079	中央路四段７６之８號四樓
1080	中央路四段７６之８號五樓
1081	中央路四段７６之８號六樓
1082	中央路四段７６之８號七樓
1083	中央路四段７６之９號
1084	中央路四段７６之９號三樓
1085	中央路四段７６之９號四樓
1086	中央路四段７６之９號五樓
1087	中央路四段７６之９號六樓
1088	中央路四段７６之９號七樓
1089	中央路四段８０號
1090	中央路四段８０號二樓
1091	中央路四段８０號三樓
1092	中央路四段８０號四樓
1093	中央路四段８０號五樓
1094	中央路四段８２號
1095	中央路四段８２號二樓
1096	中央路四段８２號三樓
1097	中央路四段８２號四樓
1098	中央路四段８２號五樓
1099	中央路四段８４號
1100	中央路四段８４號二樓
1101	中央路四段８４號三樓
1102	中央路四段８４號四樓
1103	中央路四段８４號五樓
1104	中央路四段８６巷２號
1105	中央路四段８６巷２號二樓
1106	中央路四段８６巷２號三樓
1107	中央路四段８６巷２號四樓
1108	中央路四段８６巷２號五樓
1109	中央路四段８８號
1110	中央路四段８８號二樓
1111	中央路四段８８號三樓
1112	中央路四段８８號四樓
1113	中央路四段８８號五樓
1114	中央路四段９０號
1115	中央路四段９０號二樓
1116	中央路四段９０號三樓
1117	中央路四段９０號四樓
1118	中央路四段９０號五樓
1119	中央路四段９６號
1120	中央路四段１００號
1121	中央路四段１００之１號
1122	中央路四段１００之２號
1123	中央路四段１００之３號
1124	中央路四段１００之４號
1125	中央路四段１００之５號
1126	中央路四段１０６號
1127	中央路四段１０８號
1128	中央路四段１０８號二樓
1129	中央路四段１０８號三樓
1130	中央路四段１０８號四樓
1131	中央路四段１１０號
1132	頂埔街６０號
1133	頂埔街６２號
1134	頂埔街６４號
1135	頂埔街６６號
1136	頂埔街７７號
1137	頂埔街７９號
1138	頂埔街８１號
1139	頂埔街８３號
1140	頂埔街８５號
1141	頂埔街８７號
1142	頂埔街８９號
1143	頂埔街８９之１號
1144	頂埔街９１號
1145	頂埔街９３號
1146	頂埔街９９號
1147	頂埔街１０１號
1148	頂埔街１０３號
1149	頂埔街１０５號
1150	三民路１之２號
1151	大同街３號
1152	大同街５號
1153	大同街７號
1154	大同街９號
1155	大同街１１號
1156	大同街１１之１號
1157	大同街１３號
1158	大同街１３之１號
1159	大同街１５號
合計	1159戶

附錄五、 各式委託合約或報價單

一、建築設計費用

(一)三門聯合建築師事務所

建 築 設 計 及 監 造 委 任 契 約 書

皇翔建設股份有限公司　　代表人：廖年吉　　(以下簡稱委任人)

立契約書人

三門聯合建築師事務所　　建築師：白省三、王德普　(以下簡稱受任人)

茲因委任人委任受任人擔任建築設計及監造事宜，經雙方同意訂立條款如後，以資遵守：

第一條　工程名稱：新北市土城區捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案

第二條　（下稱本案）

樓地板面積	57347.02 ㎡(不含陽台)
樓　層	20F/12F/14F　B3F
結　構	R.C 造

附註：本表所附之樓地板面積為初步計算，實際酬金以建造執照核准時之面積、法定工程造價(106 年 8 月 1 日)及新北市建築師公會酬金標準表第二類之中限費率打八折結算。

第二條　工程地點：新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地。

第三條　受任人工作內容：

一、基地整體規劃及法規分析，面積檢討整理。

二、各項建築計劃(PROGRAM)之擬定。

三、各項建築之草案設計及簡報。

四、本案基地上現有建物拆除執照之申請。

五、製作申辦都市設計審議及請領建造執照之請照圖及施工圖說。

六、於申請執照期間，與相關顧問(結構、機電、消防、環工…等)協調及整合，並準備本案都更及申請執照所需之各項顧問工程圖說。

七、交通衝擊影響評估報告書製作。

八、綠建築候選證書應在建造執照核准後半年內提出申請並取得；使用執照取得後半年內取得綠建築標章。

九、景觀設計、外觀設計及室內公共空間設計。

1.本案因故未能於法定期限開工或完工時，配合委任人辦理工程展期手續。

2.於施工中負法定勘驗之責。

3.受任人為執行本案更新事業案建築物之設計監造作業，受任人應負監造之完全責任，並任用具有品管證照資格之監工(造)人員組成監造小組，報經新北市政府同意後進駐工地。

4.查核承包商所提供有關建築材料規格及品質證明文件。

5.受任人應於開工前提報「監造計畫書」供委任人確認。

第五條　總酬金計算及給付辦法

一、總酬金計算：

本案總酬金預定為新台幣47,016,810元(含稅，並由委託人代扣所得稅)，確實酬金將依核發建築執照之工程造價計算(詳附件二)，並於第五期款辦理找補。以上設計酬金含建築、公共空間及門廳設計、景觀、燈光、空調、消防、監控、機電、結構、都審、交通影響評估、綠建築後選證書及標章取得、環工等費用及相關專業技師簽證費用及附件一所包含之服務範圍。除上述酬金及本約另有約定外，受任人不得以任何理由要求加價。委任人前委託受任人辦理「土城頂埔站周邊公私有土地公辦都更案」備標作業已支付受任人酬金計新台幣2,950,000元整(含稅)，雙方同意自本案總酬金中逕行扣抵，並自第一期款依付款比例開始扣抵。

二、給付辦法

1.簽約時，支付總酬金之 10%。
2.都市更新事業計畫及權利變換計畫送件時，支付總酬金之 5%。
3.都市更新事業計畫及權利變換計畫核准時，支付總酬金之 5%。
4.申請建造執照掛號時，支付總酬金之 30%。
5.建照核准時，支付總酬金之 10%。
6.領取建照日起 30 天內完成施工圖，支付總酬金之 10%。
7.建築物開工時，支付總酬金之 10%。
8.結構體完成時，支付總酬金之 10%。
9.使用執照核准時，支付總酬金之 10%。

四、前述三項所指派專員如有不適任之情事，經委任人通知受任人瞭解後，委任人得通知受任人更換，受任人應予配合。

第十三條　特別約定

一、讓渡———受任人不得讓渡、轉移或處分本契約之權利、義務。

二、工程資料——本契約有關之各項圖面文件，未經委任人書面同意，受任人不得將全部或一部分借與、交予第三人或有任何影響委任人權益之行為。

三、保密義務——委任人提供之有關資料，及受任人因執行本契約所知悉之任何訊息，均為委任人之營業秘密，受任人有代為保密之義務，不得將任何資料、文件或訊息以任何方式洩漏或損及委任人權益之行為。

四、通知———本契約有關之通知，必需以書面為之，並應由專人或郵件送達本契約所列明雙方正式地址。

五、契約之修正—本契約之任何變更或修正，均須雙方同意，並以書面為主。

第十四條　契約份數：本委任契約，經雙方正式簽訂，計正本 2 份，委任人存 1 份，受任人存 1 份。

立 契 約 人：

委任人：

皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

地　址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

電　話：(02)2388-2898

受任人：

三門聯合建築師事務所

建築師：白省三、王德普

地　址：台北市仁愛路 4 段 64 號 8F

電　話：(02)2702-7146

中　華　民　國　107　年　12　月　17　日

附件二　新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地。

建 築 設 計 費 明 細 表

工程名稱	新北市土城區捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案			日　期	107/11/16
工程地號	新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地。				
設計樓層	20F/12F/14F B3F	業務編號	B3B1	建築師	白省三、王德普
受 文 者：皇翔建設股份有限公司					
本案建築設計監造酬金預估為新台幣肆仟柒佰零壹萬陸仟捌佰壹拾元整。					

計算方式如下：

1. 設計樓地板面積預估：57,347.02 ㎡ (依建照核准之面積為準)
2. 工程造價預估(R.C)：57,347.02 ㎡×14,590 元/㎡ ＝ 836,693,022 元
3. 本案須經都市設計審議，建築設計酬金依民國 106 年 8 月 1 日生效之法定工程造價及新北市建築師公會酬金標準表第二類中限費率計算：

300 萬以下	× 8.00%	＝	240,000 元
300 萬～1500 萬	× 7.50%	＝	900,000 元
1500 萬～6000 萬	× 7.25%	＝	3,262,500 元
6000 萬以上（776,693,022	× 7.00%）	＝	54,368,512 元

合 計：58,771,012 元

◎服務費用以總設計監造費用八折計：

58,771,012 元×80%＝47,016,810 元 (含稅)

◎本案工作項目含：建築、立面、結構、機電、交評、綠建築候選證書、綠建築標章、景觀設計、照明設計、建築師專業責任險、公共空間及門廳設計、監造等相關事宜。

◎本案工作範圍不包括：免設中繼機房性能設計檢討、防火避難綜合檢討及環境影響評估。

備 註	※請業主代扣 10%執行業務所得稅。 ※附收據：NO._____　日期：_____　金額：NT$ _____元

二、都市更新規劃費用:弘傑不動產事業股份有限公司

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人　皇翔建設股份有限公司　　(以下簡稱甲方)

弘傑不動產事業股份有限公司　(以下簡稱乙方)

茲因甲方委託辦理捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、標的範圍：本更新單元土地面積為11,624.75㎡，另鄰地A區為2,112.32㎡、B區為1,279.39㎡，更新單元將視A、B區整合情形後確認範圍。

二、工作依據及內容：

(一)工作依據

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

(二)工作內容

1. 協助甲方對於本案進行中之工作時程計畫、規劃內容提出建議及出席必要之工作會議。

2. 各更新單元都市更新事業計畫及權利變換計畫階段：

(1)彙整事業計畫及權利變換計畫申請所需相關文件。

(2)辦理事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會。

(3)協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。

(4)擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。

(5)辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。

(6)審核時之溝通與說明。

(7)都市更新之專業諮詢。

3. 各更新單元計畫執行階段：

(1)協助權利變換結果通知之寄發。

(2)協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。

(3)協助不願或不能參與者補償金發放作業。

(4)權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。

(5)協助函請新北市政府辦理釐正圖冊工作。

(6)依釐正之圖冊，配合估價師及代書計算權利變換差額價金。

(7)協助通知接管及差額價金繳納作業。

(8)協助甲方所委託之地政士辦理權利變換後產權登記事宜。

(9)更新事業實施完成後，協助彙整相關文件辦理成果審查。

4. 其他依公辦都更契約中約定應由甲方所辦理有關都市更新事業計畫及權利變換計畫屬前述乙方受託工作之相關事宜。

三、工作期限：

自合約書簽訂之日起至完成都市更新成果備查止。

四、工作費用及付款辦法：

(一)本案服務費用新台幣(下同)柒佰貳拾伍萬元整(含稅)，付款期別及付款比例如下：

都市更新辦理程序	付款期別	期程	付款比例
簽約	-	簽約時	10%
都市更新事業計畫	1	事業計畫掛號時	15%
	2	事業計畫公開展覽	10%
	3	事業計畫小組通過	5%
	4	委員會審竣時	5%
	5	事業計畫核定	10%
權利變換計畫	1	權利變換計畫掛號時	15%
	2	權利變換計畫公開展覽	10%
	3	權利變換計畫小組通過	5%
	4	委員會審竣時	5%
	5	權利變換計畫核定	5%
都市更新成果備查	-	取得都市更新成果備查時	5%
		小計	100%

三、不動產估價費用:元宏、台住、台灣大華

(一)元宏不動產估價師聯合事務所

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：元宏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

『捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案』。

第二條 ：估價標的

新北市土城區運校段7地號等共83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個工作天內，交付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

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)125萬元整(含稅)**。

（1）簽約完成後，應支付乙方基本服務費用20%，計**25萬元整**。

（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**37.5萬元整**。

（3）出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用30%，計**37.5萬元整**。

（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**25萬元整**。

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 **40 萬元整(含稅)**，甲方應於乙方出具正式估價報告書後，支付 **20 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 **20 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

(二)台住不動產估價師事務所

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：台住不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

『捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案』。

第二條 ：估價標的

新北市土城區運校段7地號等共83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個工作天內，交付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

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)**125萬元整(含稅)**。

(1) 簽約完成後，應支付乙方基本服務費用20%，計**25萬元整**。

(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**37.5萬元整**。

(3) 出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用30%，計**37.5萬元整**。

(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**25萬元整**。

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 **40 萬元整(含稅)**。甲方應於乙方出具正式估價報告書後，支付 **20 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 **20 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

(三)台灣大華不動產估價師聯合事務所

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：台灣大華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

『捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案』。

第二條：估價標的

新北市土城區運校段7地號等共83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個工作天內，交付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

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)108萬元整(含稅)**

(1)簽約完成後，應支付乙方基本服務費用20%，計**21.6萬元整**。

(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**32.4萬元整**。

(3)出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用30%，計**32.4萬元整**。

(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**21.6萬元整**。

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 **38 萬元整(含稅)**。甲方應於乙方出具正式估價報告書後，支付 **19 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 **19 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

四、更新前土地及建物測量費用

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司（以下簡稱甲方)將「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」之現況地形及地上物初步測量等相關工程，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土城區運校段7、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1地號等59筆及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地上，辦理現況地形及地上物測量等工程（下稱本工程)，有關本工程之詳細內容詳報價單所示。

第二條：工作期限：

乙方應配合甲方通知於7個工作天內完成本工程。

第三條：服務酬金：

本工程服務酬金為新台幣柒萬元整（含稅)。

第四條：付款方式：

乙方完成本工程並提送電子檔及測量後之書圖予甲方確認無誤後，乙方應檢具請款單及發票向甲方請款，甲方應以30天期票支付90%款項予乙方，並於提送電子檔及測量書圖之日起3個月後支付10%尾款予乙方。

第五條：違約責任：

(一)乙方應依第二條所定之期限內完成本工程，逾期仍未完成，每逾一日乙方應給付甲方依服務酬金百分之一計算之金額作為懲罰性違約金，甲方並得由報酬中扣抵。

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司（以下簡稱甲方)將「捷運土城線頂埔站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土城區運校段7、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、516、517、518、519、520、520-1、520-2、521、522、523、524、525、526、572-1、572-2、669、670、671、671-1、677、678、680、681、682、684、686地號及沛陂段754-4、754-6、754-7、812地號共計83筆土地，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報價單所示。

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叁拾叁萬元整（含稅)。

第四條：付款方式

附錄六、 更新單元公寓大廈管理規約

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

第一章　使用區分及管理

第 一 條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

□2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第 二 條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

☑1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

□2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於　　之　　（如法定空地、樓頂平臺），為　　（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於　　之　　（如法定空地、樓頂平臺），為　　（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於　　之　　（如法定空地、樓頂平臺），為　　（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

☑1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

□2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其約定格式如附件二。

□3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4.停車空間之其他權利形式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

☑1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

□2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

☑1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

☑1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

☑1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：＿＿＿＿＿＿＿＿。

第 三 條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

□1.無其他共用設施設置。

☑2.包括：屋頂平臺、社區公益設施等設施，其使用管理及維護辦法詳本約第三十條。

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

☑1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

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

☑1.由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例

分攤。

□2.其他負擔或分擔方式：　　。

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

☑1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：　　。

第 四 條　專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

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

☑1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於　月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第 五 條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 六 條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開___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___名。

（三）財務委員（負責財務業務之委員）___名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）___名。

（五）委員_____名。

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

☑1.採不分配方式為之。

□2.採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

□3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

□4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

☑1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

☑1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☑1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

□2.由副主任委員遞補。

□3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

☑1.由主任委員於管理委員中選任之。

□2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

□1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止，為期一年。

□2.自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

☑(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

☑(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☑1.為無給職。

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

□3.管理委員其他報酬給付方式：＿＿＿＿＿。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

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

☑1.應每二個月乙次。

□2.應每＿個月乙次。

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

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

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

☑1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

□3.討論事項應經全體管理委員＿＿以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

☑1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4.＿＿＿＿出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項
未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。
管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納
一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
(一)公共基金。
(二)管理費。

二、管理費之收繳
(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☑1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
□2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
□3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
□4.管理費之其他分擔方式：_____。
(二)一層及二層之公益空間，屬公益性質，具有獨立之出入口，其管理費已依一般住戶每坪管理費之三分之一收繳。
(三)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
(四)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳
(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☑1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
□2.公共基金之其他收繳方式：_____。
(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

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

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用
一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。
二、管理費用途如下：
(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
(五)稅捐及其他徵收之稅賦。
(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
三、公共基金用途如下：
(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準
前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☑1.新臺幣十萬元以上。
□2.逾公共基金之百分之五。
□3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
□4.其他標準：_____。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付
共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定
一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☑1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
□2.應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。
三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：
(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項
一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☑1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
□2.住戶不得飼養動物。
□3.飼養動物之其他規定：_____。
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項
一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
(二)內部牆面裝修。
(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
(四)分間牆變更。
二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☑1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書(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。
六、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口及車道出入口裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
八、本案設計之挑空部分，今切結將來絕不任意加設違建，不因使用材質而視為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交待。
九、禁止二次施工：起造人（申請人）／所有權人／使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
十、一樓室外高層緩衝空間、各層陽台、露臺、雨遮及建築物兩側外露樑，所有權人應維持原設計使用，不得二次施工違規使用，露臺分別由各戶所有權人分別維護。
十一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間(人行步道)、公共設施(庭園綠地、停車空間)、公用設備(庭園燈，街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。
十二、本案依規定設置地面層、屋頂層及薄層綠化部份，住戶應維持原設計使用；綠籬為透空式設計，鏤空率及高度須符合規定，不得違規使用，共同管理維護良好環境景觀。
十三、本案依都更獎勵退縮人行步道，係無償開放供公眾使用，由本大樓管理維護，人行道須保持淨空不得停放機車，且不得設置雨遮、屋簷、圍籬及其他障礙物，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積、位置。(詳附件八)

十四、本案依新北市都市設計審議原則設置建築物及景觀夜間照明，為了維護夜間用戶安全，住戶應維持原時段照明使用，並且共同管理維護(詳附件十一)。

十五、地下一層設有垃圾暫存室，設置垃圾分類區以落實資源回收工作，暫存室內附垃圾分類箱及壓縮冷藏設備，並由承攬契約之清潔公司定時清運，垃圾集中管理落實大樓環保。且垃圾車暫停車位日後不得銷售移轉，並列入住戶公約及產權移轉交代。(詳附件十二)

十六、都市計畫法新北市施行細則第四十八條第一項第三款規定，規範公共開放空間維護管理基金之計算、管理及運用。本建築基地留設之公共開放空間為1,314.96平方公尺(詳附件八、九)，由本會公共管理基金維護，須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道告示牌，明確標示留設面積、位置。依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定以5,000元/㎡(申請容積獎勵範圍)及1,625元/㎡(無申請容積獎勵範圍)計算，管理維護基金總金額為6,574,800元。

(一)申請容積獎勵範圍：

沿街步道式開放空間(申請都更容積獎勵)：1314.96㎡

管理費用：1314.96*5000元=6,574,800元

(二)管理維護基金總共金額為：6,574,800元

十七、本案開放空間面積1,314.96㎡，開放空間管理維護經費之財務計畫，納入公寓大廈管理規約中規範，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」需提撥管理維護基金6,574,800元整，專款專戶使用。(詳附件九)

十八、有關屋脊裝飾物之管理方式納入公寓大廈管理草約中，該構造不得擅加建照頂蓋及對外營業使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

十九、本公寓大廈基地退縮人行步道及通路部分規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，且應提供不特定公眾使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

二十、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

二十一、綠建築管理維護事項

(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：

1.綠化量指標
2.基地保水指標
3.日常節能指標
4.CO2減量指標
5.水資源指標
6.污水及垃圾指標

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)有關本公寓大廈所領有之綠建築標章（銀級），全體區分所有權人及住戶，除經法定程序辦理變更外，均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，有效期限為五年，期滿前六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：

1.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。

2.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。

3.日常節能指標－

A.建築外殼：

(A)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。

(B)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。

4.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。

5.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。

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。

6.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、垃垃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。

(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。

(六)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2,585,163元(依新北市政府執行綠建築協議書範本以公寓大廈公共基金x50%計算，其金額為5,170,326元x50%＝2,585,163元)，並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。

二十二、智慧建築管理維護事項

(一)合格級智慧建築標章部分，其有效期限為五年，期滿三個月內，應由管委會申請延續認可。

(二)智慧建築設施及設備由實施者提撥管理維護基金16,481,304元(法定工程造價x2%，其金額為824,065,209元x2%＝16,481,304元)，並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。

二十三、公益設施原則性管理事項

(一)本案公益設施設置於C棟大樓1F，使用用途規劃為非營利幼兒園使用，使用範圍詳附件十，日後將依規定捐贈並移交予新北市政府相關單位維護管理及營運。

(二)公益設施位置可以獨立進出使用，並設立獨立電表，由新北市政府相關單位管理維護與營運，管理費單價以C棟住宅每坪需負擔管理費率之三分之一計算，非經使用單位同意不得任意變更，以確保公益設施使用單位權益。

(三)本案實施者願於新北市政府相關單位接管前代為管理維護。

(四)公益設施供公眾使用目的，1F進出口處住戶不得以任何理由設置具阻礙性設施。

(五)本案公益性設施於BC棟間廣場設置2部臨停汽車位及8部臨停機車位供其臨停使用。

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

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

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

第二十六條　違反義務之處理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：　　。

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

□1.詳如附件六。

☑2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☑1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2.其他送達方式：　　。

第三十一條　本規約訂立於民國___年___月___日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		＿＿＿＿公寓大廈
建物	構造等	＿＿造、地上＿＿層、地下＿層、屋頂突出物＿層。 ＿＿層《鋼筋混凝土造》＿棟。 總樓地板面積＿＿＿＿平方公尺。 建號：＿＿＿＿＿＿＿＿
建物	專有部分	專有部分共計＿＿＿＿個獨立使用單元。 總樓地板面積＿＿＿＿平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：＿＿＿＿＿＿＿＿等＿＿筆。 門牌地址：＿＿＿＿＿＿＿＿等＿＿棟。
基地	面積	基地面積：＿＿＿＿＿＿＿＿平方公尺。 建築面積：＿＿＿＿＿＿＿＿平方公尺。
基地	權利關係	標記區＿＿部分為共用部分。 標記區＿＿部分為約定專用部分。 標記區＿＿部分為約定共用部分。
基地	使用執照或建造執照文號	＿＿＿＿＿＿＿＿

附件二　停車空間使用契約書

＿＿公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人＿＿＿＿（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之＿＿部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金＿＿元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為＿＿年＿＿月，自簽約之日起生效至＿＿年＿＿月＿＿日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人　甲方　＿＿公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員＿＿＿＿　（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿

乙方　＿＿＿＿＿＿

國民身分證統一編號＿＿＿＿＿＿（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿＿年　＿＿＿＿月　＿＿＿＿日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致＿＿公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於＿＿年＿＿月＿＿日＿＿＿＿時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託＿＿＿＿先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名 ＿＿＿＿　（簽章）

代理人　　姓名 ＿＿＿＿　（簽章）

代理人住址＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿　年　＿＿＿　月　＿＿＿　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致＿＿公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於＿＿年＿＿月＿＿日＿＿＿＿時舉行之管理委員會會議，本人謹委託＿＿＿＿先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　姓名 ＿＿＿＿　（簽章）

代理人（管理委員）　姓名 ＿＿＿＿　（簽章）

代理人住址＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿　年　＿＿＿　月　＿＿＿　日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____　（簽章）

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向_____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路_巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
05	證照類				
	1.使用執照謄本		永久	永久保存	【第36、57條】
	2.管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3.公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	4.消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	5.其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1.收文彙總		5年	銷毀	
	2.對外發文彙總	包括信件、公文等	5年	銷毀	
	3.對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5年	銷毀	
	4.檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5.印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第36條】
07	設備類				
	1.設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第36條】
	2.設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第57條】
	3.設備保固(證)書		3年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第57條】
	5.設備維修保養合約書		3年	銷毀	
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第36條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第57條】
09	規約類				
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第35、36條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3年	銷毀	
	2.管理計畫書		3年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3年	銷毀	
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

（附表二）

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)			
申請目的：			

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

此致

○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

閱覽或影印時間	年　　月　　日(星期　)　　時　　分
閱覽或影印地點	

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。

(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

文件影印複製收費標準參考表

文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準(以新臺幣計價)	備　　註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。

二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。

三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附件八　沿街步道空間管理維護執行計畫

公共沿街人行步道空間管理維護執行企劃書：

皇翔建設股份有限公司於新北市（地號：運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，共61筆土地）內，依「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」，興建地上A棟二十層／B棟十　層／C棟十四層、地下三層之住宅辦公大樓，基地內所留設之沿街人行步道空間（以下簡稱本空間）日後將提供為供公眾使用，為確保該空間之使用，將由起造人協助該大樓所有權人推選五至七人為代表，組成沿街人行步道空間管理委員會（以下簡稱委員會），執行管理辦法如下：

第一條：管理單位：

一、皇翔建設股份有限公司 新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，共61筆土地之集合住宅大樓沿街步道式開放空間管理委員會（以下簡稱委員會）。

二、在委員會尚未正式成立前，以起造人為管理人，負責管理維護本空間之責。

第二條：委員會執掌：

一、所有權人會議決議事項之執行。

二、定期會議及臨時會之召集。

三、維護管理基金及其他收入之收取、保管及動支。

四、預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

五、管理人員之僱用、監督。

六、共有及公共部份之清潔、維護、修繕等事項。

七、共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

八、管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議紀錄等之保管。

九、其他規約所定事項。

第三條：管理維護範圍：

一、凡舉本空間內之一切設施（如地坪材料、植栽、座椅、扶手、欄杆及照明燈具等）均為其管理維護範圍。

二、維護該空間之環境衛生

三、維護該空間之暢通性。

四、查報及拆除該空間內之障礙物。

第四條：管理維護方式：

一、對本空間內設施之損壞修理應於事前、事後拍照存查，並於委員會通過後一週內進行修繕。

二、對本空間內任意堆積之廢棄物及架設之廣告物等，列舉事實提出證據，報請主管機關依法處理，並得逕行拆除，並要求對方負擔所用之經費。

第五條：管理維護基金管理辦法：

一、本空間之管理維護基金依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」所稱之公共開放空間，由起造人：皇翔建設股份有限公司，按法定退縮範圍(無申請容積獎勵)之管理費用1625元/㎡；建築基地綜合設計(申請容積獎勵)之管理費用5000元/㎡計算。設置『沿街步道及廣場式開放空間管理維護基金』(以下簡稱本基金）以委員會名義專戶儲存，並由委員會負責管理及運用。

二、本基金運用項目如下：

1. 公共開放空間設施物維修或更新費用。
2. 公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
3. 公共開放空間所需水電及清潔費用。
4. 公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
5. 其他有關公共開放空間管理維護所需費用。

三、對本基金由委員會每年最少一次，對所有權人申請查核並不得拒絕。

四、本基金為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之讓與、抵押、抵銷或設定負擔。

第六條：本空間之所有權人及使用人等應依審核通過之配置與設施計畫書確定執行提供公眾使用，並應遵守執行委員會之決議事項，如有違反，應負其責任。

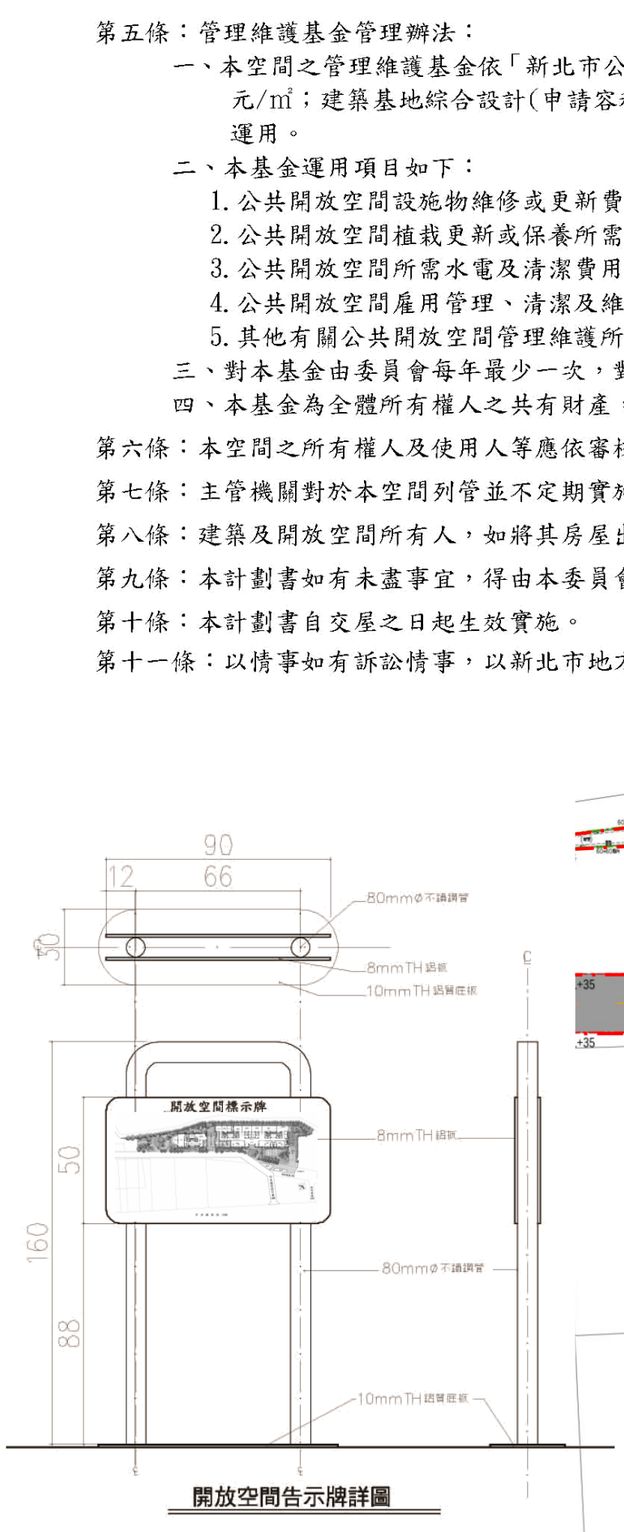
第七條：主管機關對於本空間列管並不定期實施檢查，對於違反原備案執行計劃書內容圖說或有關文件及規定者，除通知委員會改善外，並依建築法規定處理。

第八條：建築及開放空間所有人，如將其房屋出（典）、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計劃書列入契約。

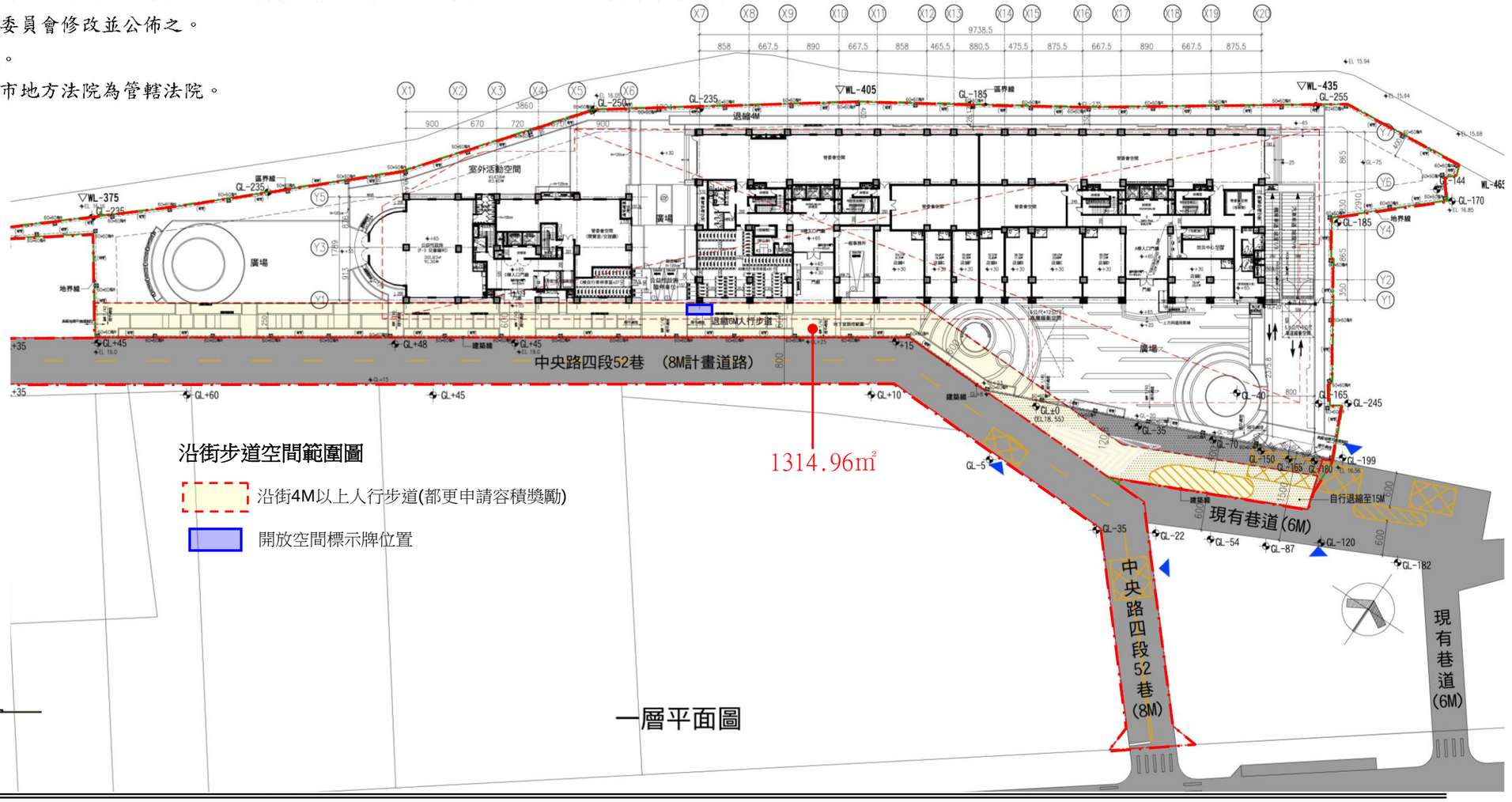
第九條：本計劃書如有未盡事宜，得由本委員會修改並公佈之。

第十條：本計劃書自交屋之日起生效實施。

第十一條：以情事如有訴訟情事，以新北市地方法院為管轄法院。



開放空間告示牌詳圖



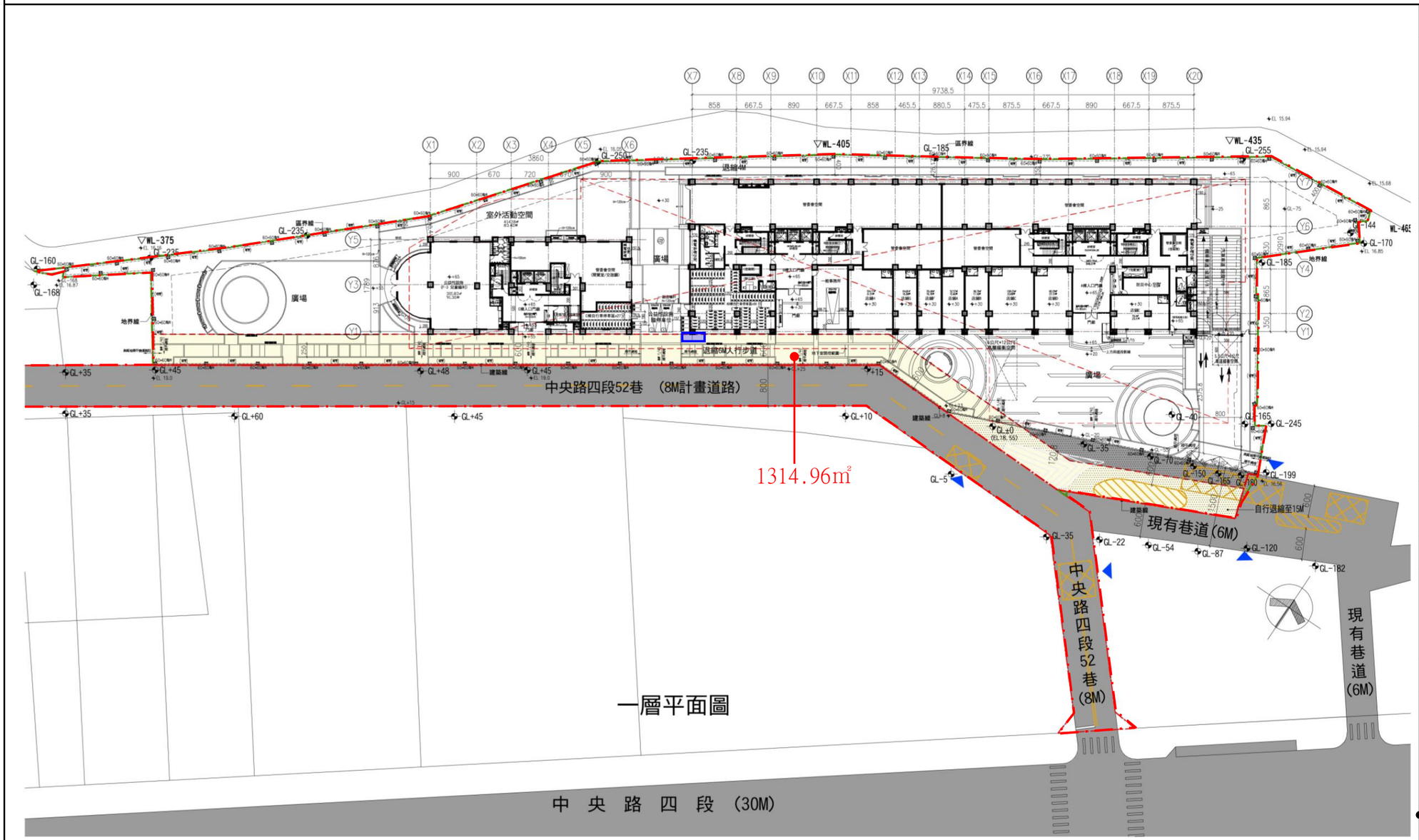
沿街步道空間範圍圖

沿街4M以上人行步道(都更申請容積獎勵)

開放空間標示牌位置

一層平面圖

公共開放空間管理維護執行計畫表



沿街4M以上人行步道(申請都更容積獎勵)
=1314.96㎡

申請容積獎勵範圍
◆沿街步道式開放空間(申請都更容積獎勵) ：1314.96㎡

管理費用：1314.96*5000元 =6,574,800元

管理維護基金總共金額為： 6,574,800元

申請人／起造人（請簽章）

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	0㎡
申請都更容積獎勵範圍面積(b)	1314.96㎡

公共開放空間管理維護基金金額

1314.96*5000元 =6,574,800元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

附件九 公共開放空間範圍圖



C棟一層平面圖

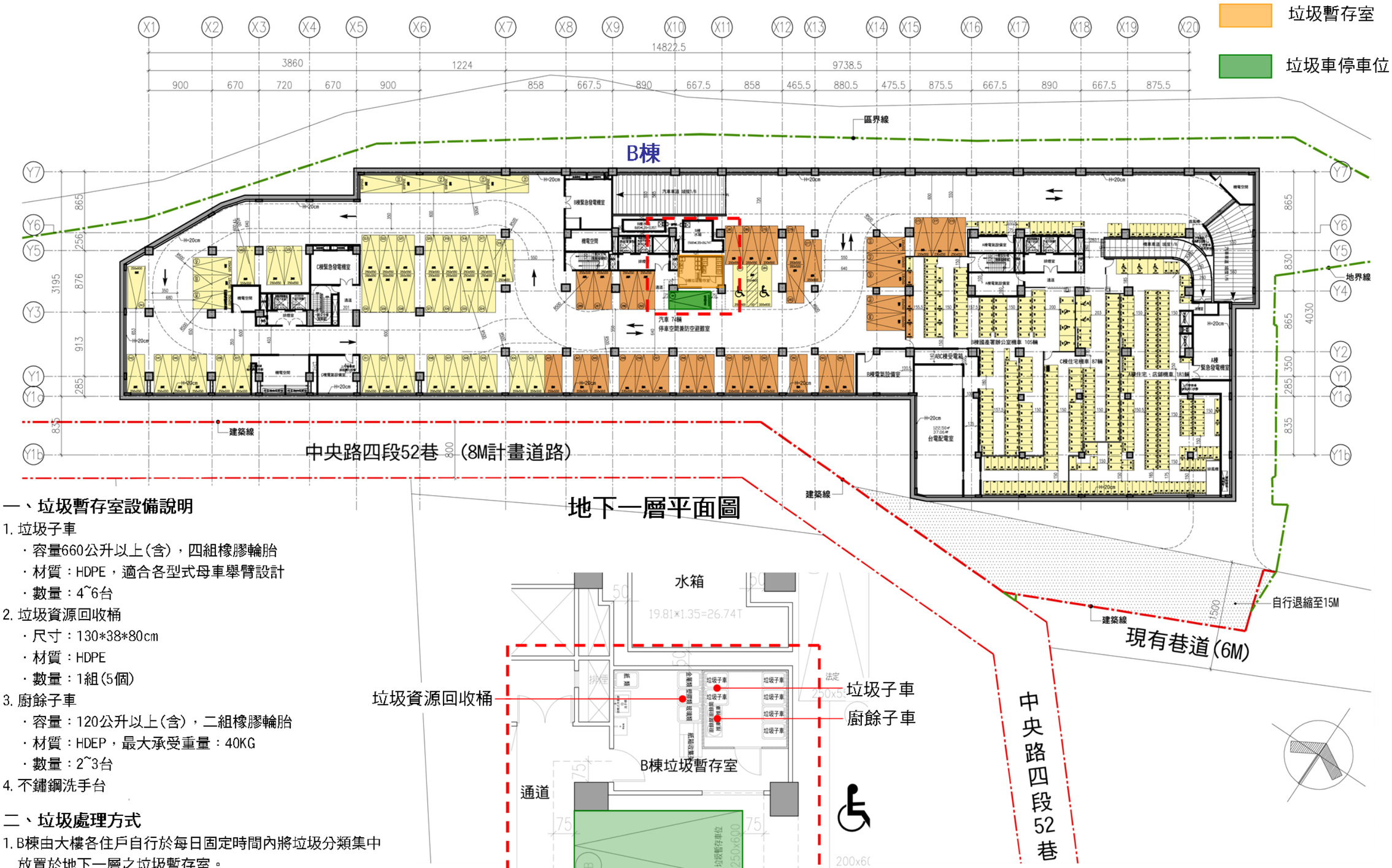
附件十 提供社區使用之公益設施位置說明圖







附件十一 建築物夜間照明示意圖



一、垃圾暫存室設備說明

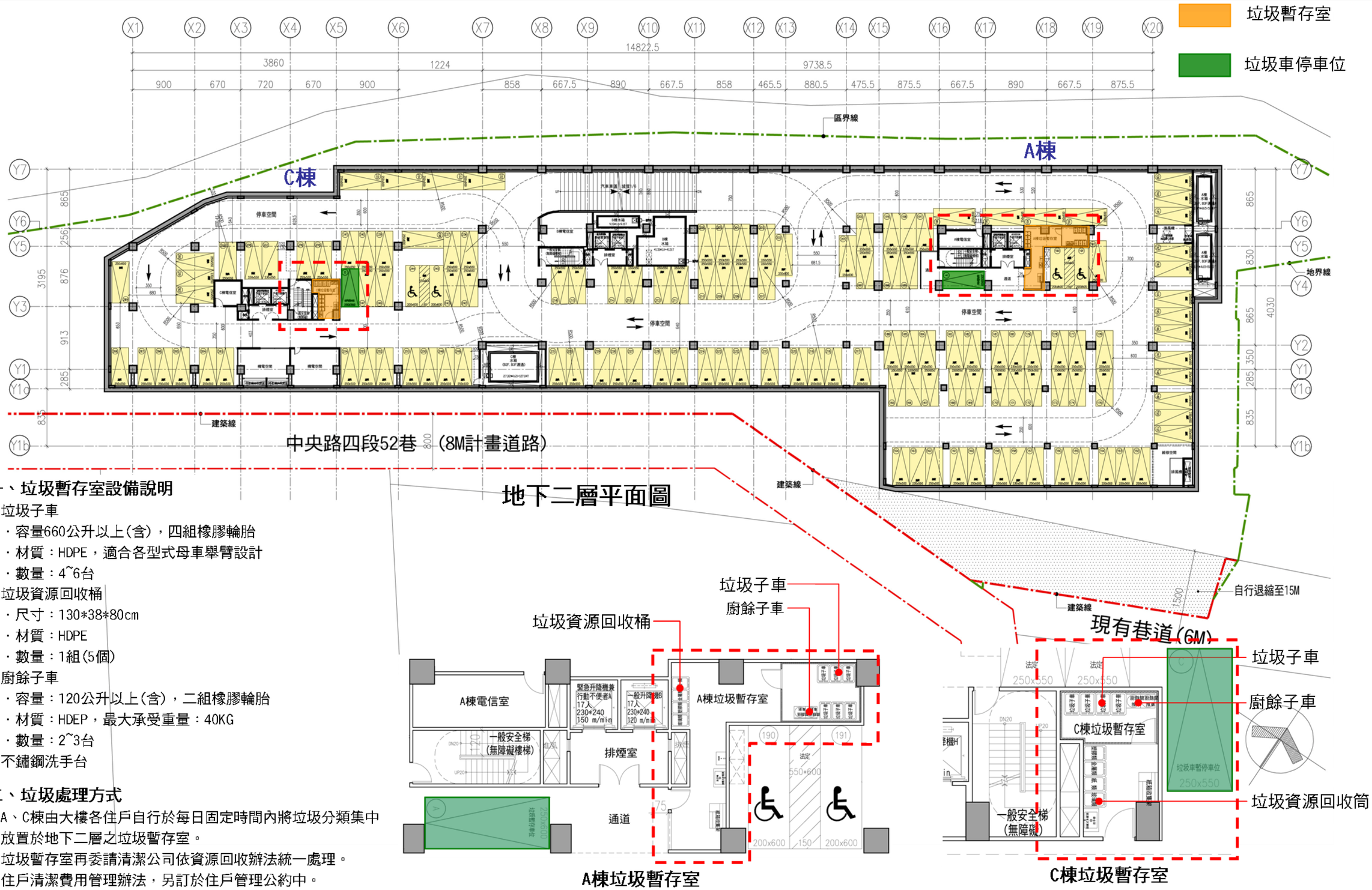
1. 垃圾子車
   - 容量660公升以上(含)，四組橡膠輪胎
   - 材質：HDPE，適合各型式母車舉臂設計
   - 數量：4~6台
2. 垃圾資源回收桶
   - 尺寸：130*38*80cm
   - 材質：HDPE
   - 數量：1組(5個)
3. 廚餘子車
   - 容量：120公升以上(含)，二組橡膠輪胎
   - 材質：HDEP，最大承受重量：40KG
   - 數量：2~3台
4. 不鏽鋼洗手台

二、垃圾處理方式

1. B棟由大樓各住戶自行於每日固定時間內將垃圾分類集中放置於地下一層之垃圾暫存室。
2. 垃圾暫存室再委請清潔公司依資源回收辦法統一處理。
3. 住戶清潔費用管理辦法，另訂於住戶管理公約中。

B棟垃圾暫存室

附件十二 垃圾暫存空間示意圖-B 棟



一、垃圾暫存室設備說明

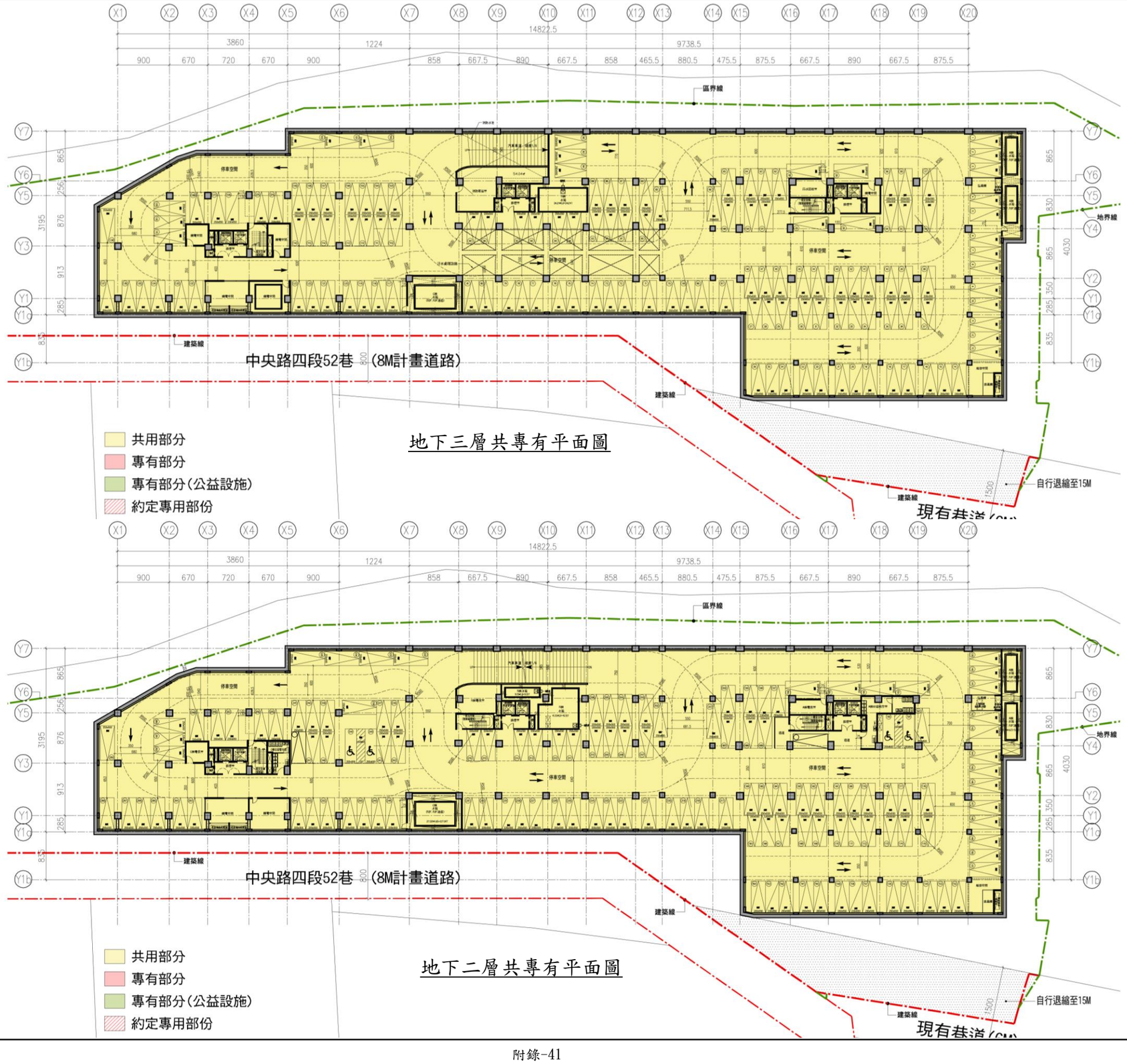
1. 垃圾子車
   - 容量660公升以上(含)，四組橡膠輪胎
   - 材質：HDPE，適合各型式母車舉臂設計
   - 數量：4~6台
2. 垃圾資源回收桶
   - 尺寸：130*38*80cm
   - 材質：HDPE
   - 數量：1組(5個)
3. 廚餘子車
   - 容量：120公升以上(含)，二組橡膠輪胎
   - 材質：HDEP，最大承受重量：40KG
   - 數量：2~3台
4. 不鏽鋼洗手台

二、垃圾處理方式

1. A、C棟由大樓各住戶自行於每日固定時間內將垃圾分類集中放置於地下二層之垃圾暫存室。
2. 垃圾暫存室再委請清潔公司依資源回收辦法統一處理。
3. 住戶清潔費用管理辦法，另訂於住戶管理公約中。

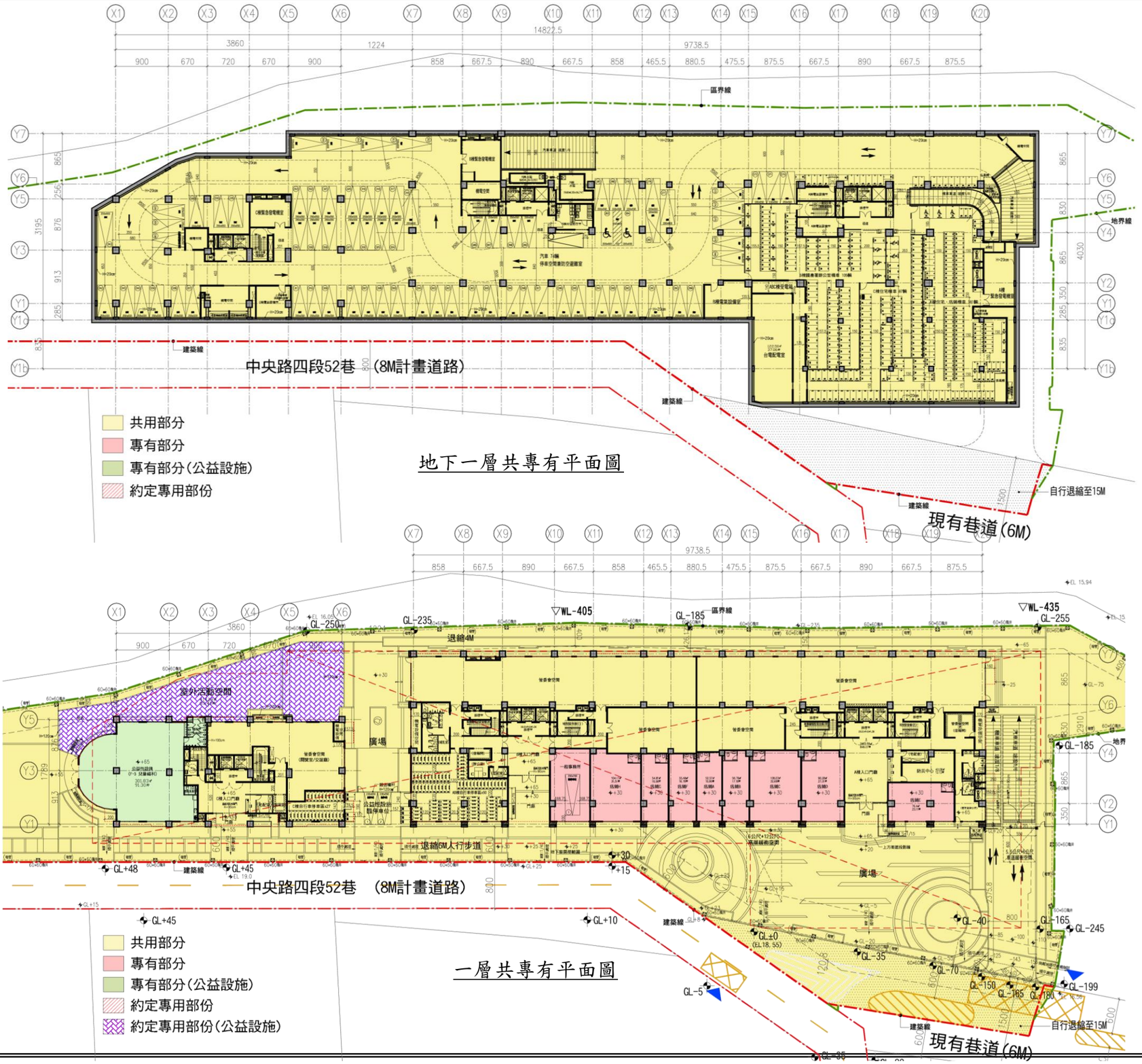
附件十二 垃圾暫存空間示意圖-A、C 棟

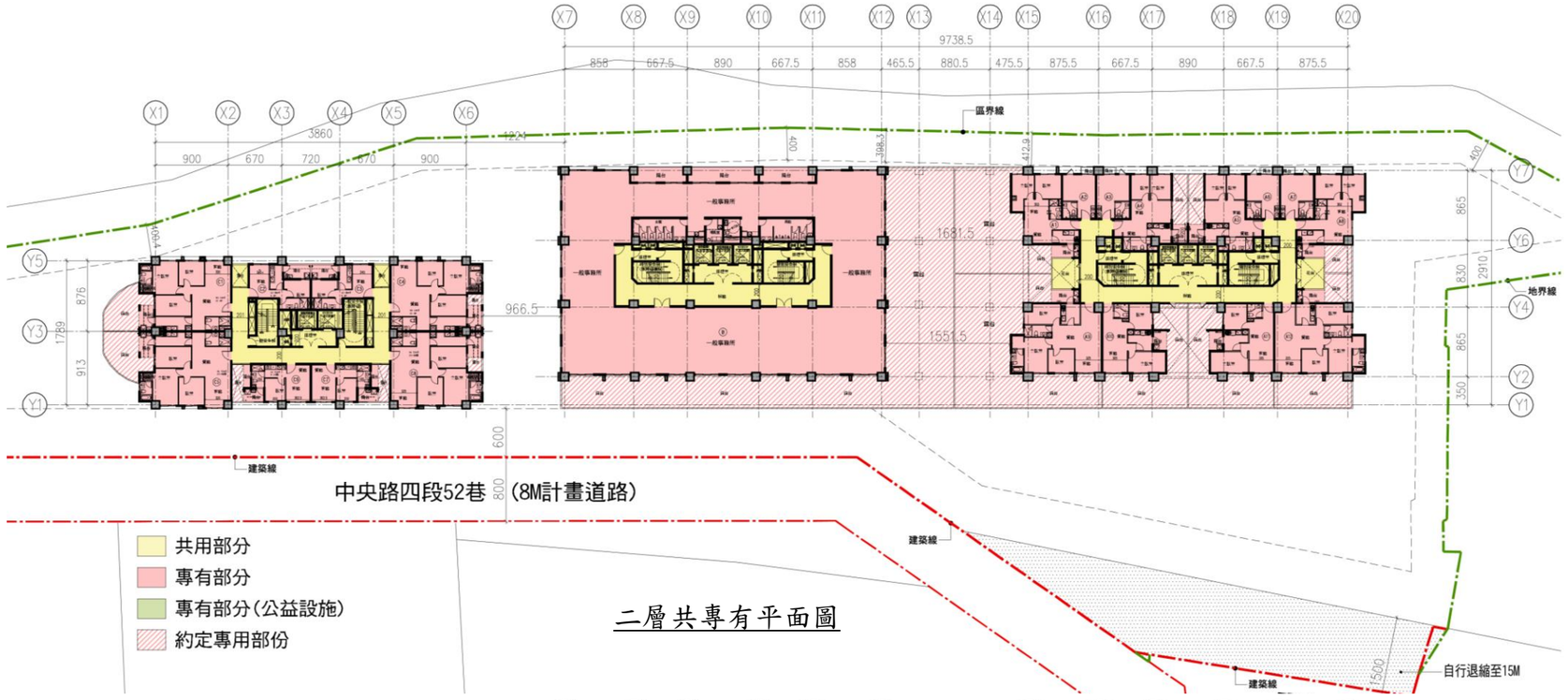
共專有圖說(建照版)

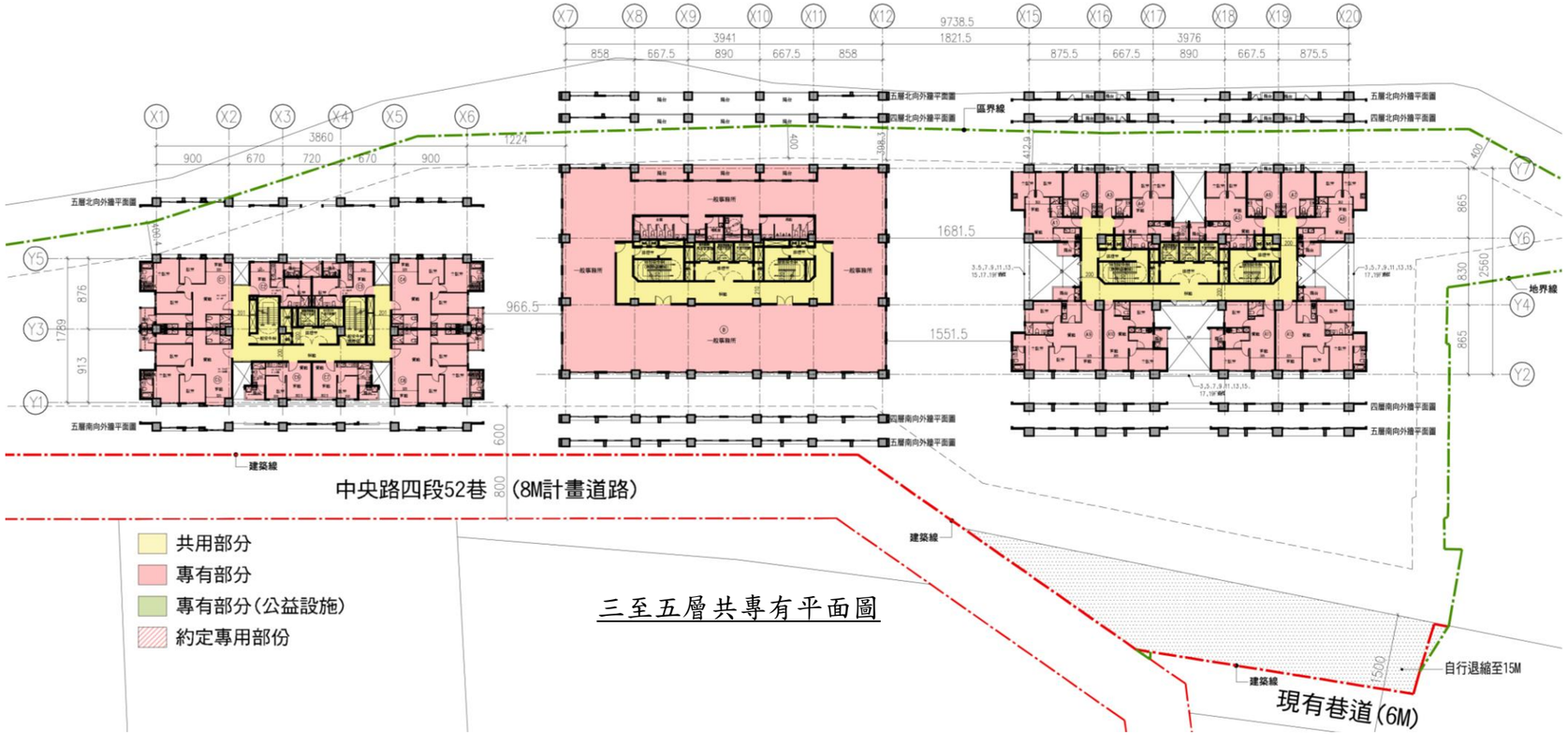


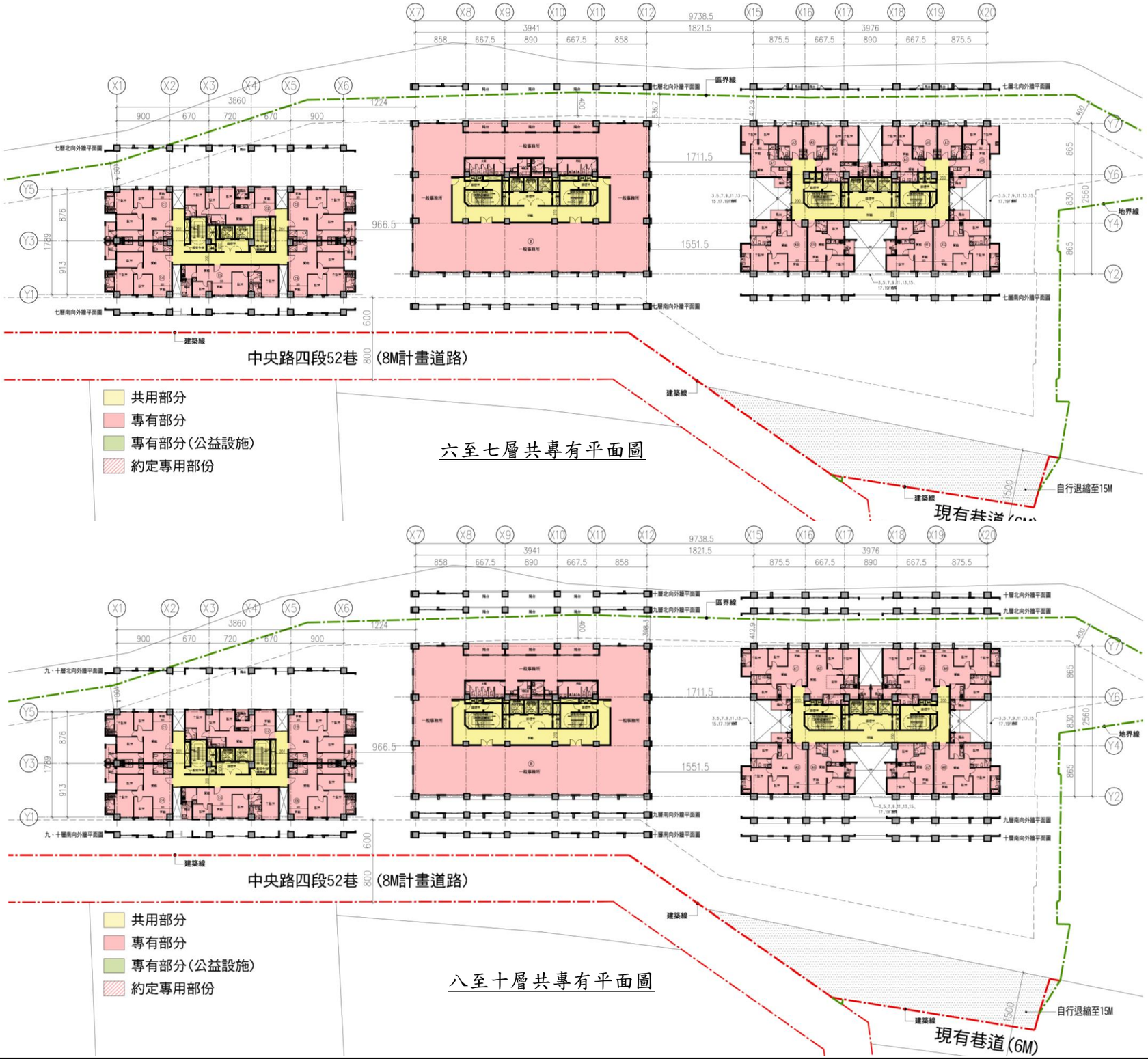
地下三層共專有平面圖

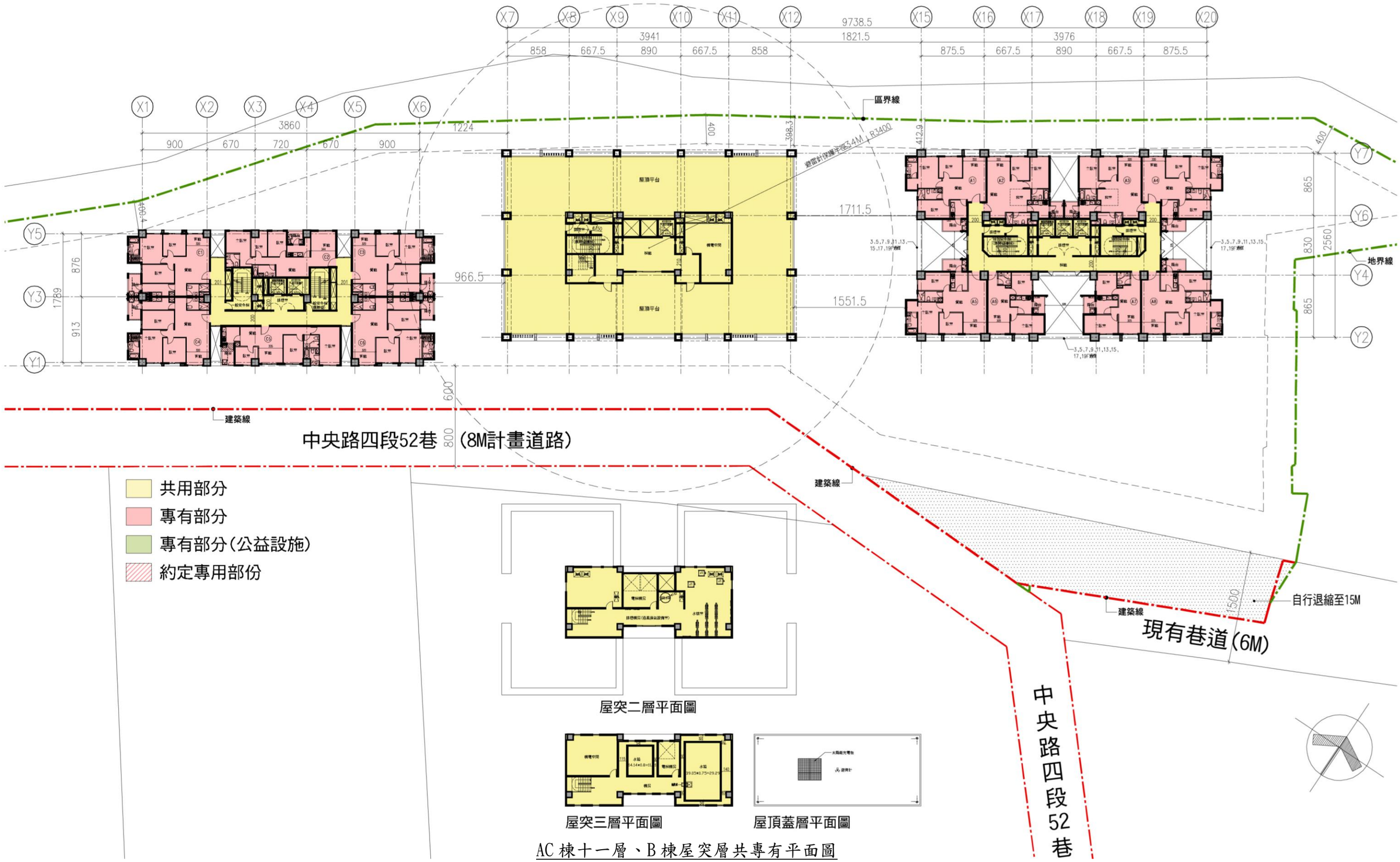
地下二層共專有平面圖


區界線
地界線
建築線
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
共用部分
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
地下一層共專有平面圖
自行退縮至15M
現有巷道(6M)
退縮4M
室外活動空間
廣場
退縮6M人行步道
公益性設施
一層共專有平面圖
約定專用部份(公益設施)

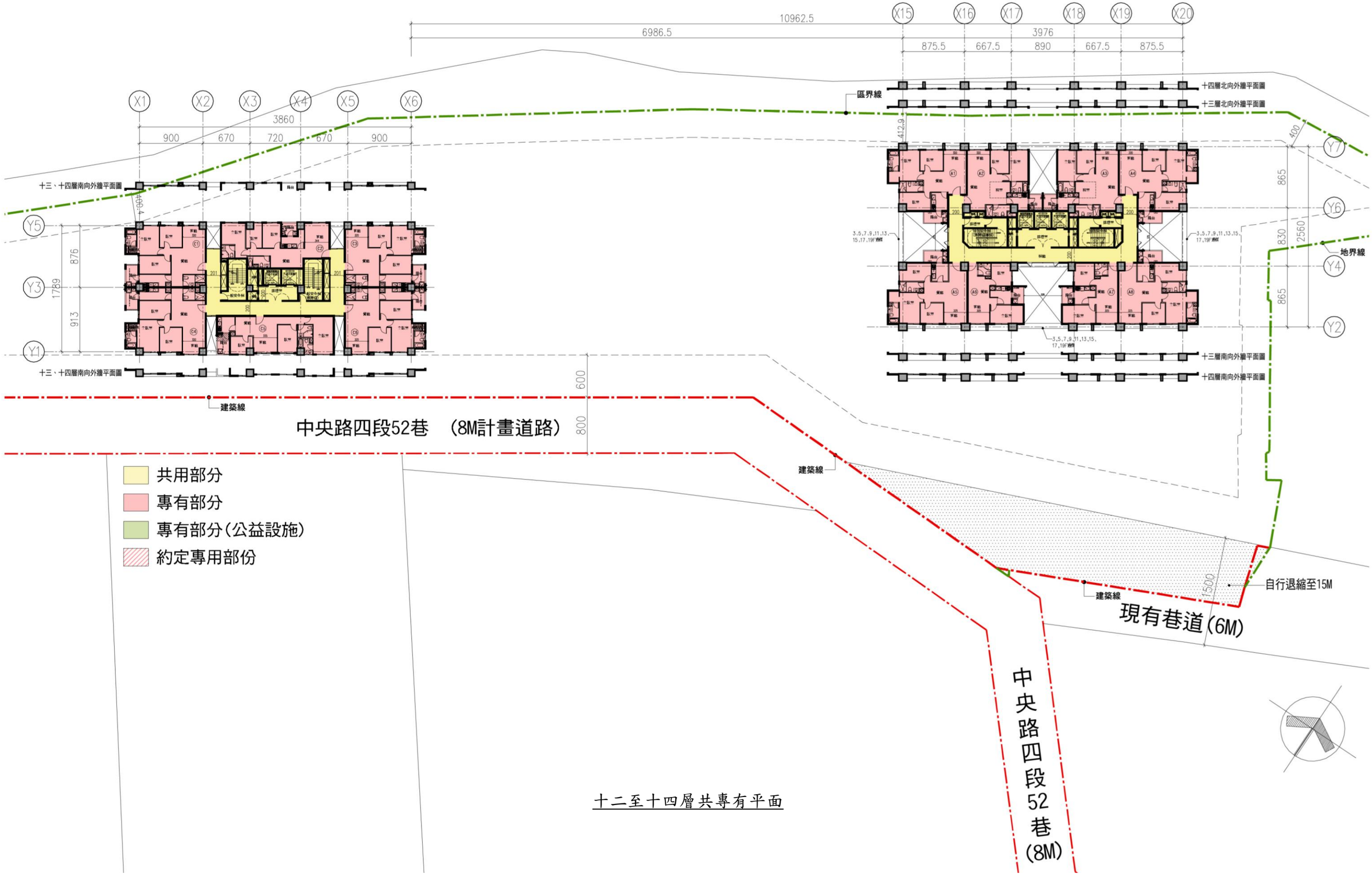

X1
X2
X3
X4
X5
X6
X7
X8
X9
X10
X11
X12
X13
X14
X15
X16
X17
X18
X19
X20
Y1
Y3
Y5
Y7
Y6
Y4
Y2
9738.5
3860
1224
966.5
1681.5
1551.5
區界線
地界線
建築線
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
自行退縮至15M
共用部分
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
二層共專有平面圖


X1
X2
X3
X4
X5
X6
X7
X8
X9
X10
X11
X12
X15
X16
X17
X18
X19
X20
Y1
Y3
Y5
Y7
Y6
Y4
Y2
9738.5
3941
1821.5
3976
3860
1224
966.5
1681.5
1551.5
區界線
地界線
建築線
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
自行退縮至15M
現有巷道(6M)
共用部分
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
三至五層共專有平面圖

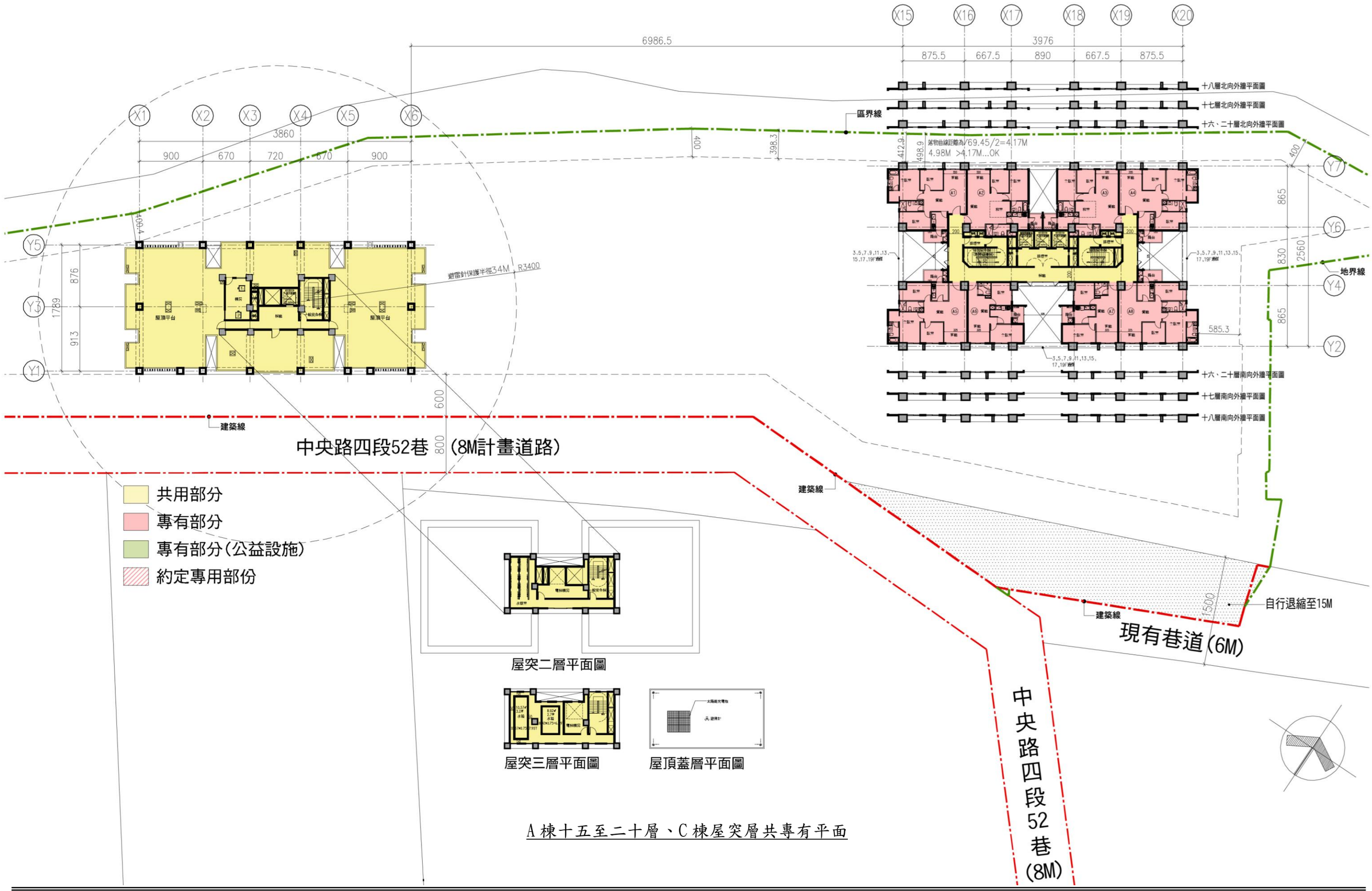

六至七層共專有平面圖
共用部分
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
區界線
地界線
建築線
自行退縮至15M
現有巷道(6M)
八至十層共專有平面圖
共用部分
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
區界線
地界線
建築線
自行退縮至15M
現有巷道(6M)



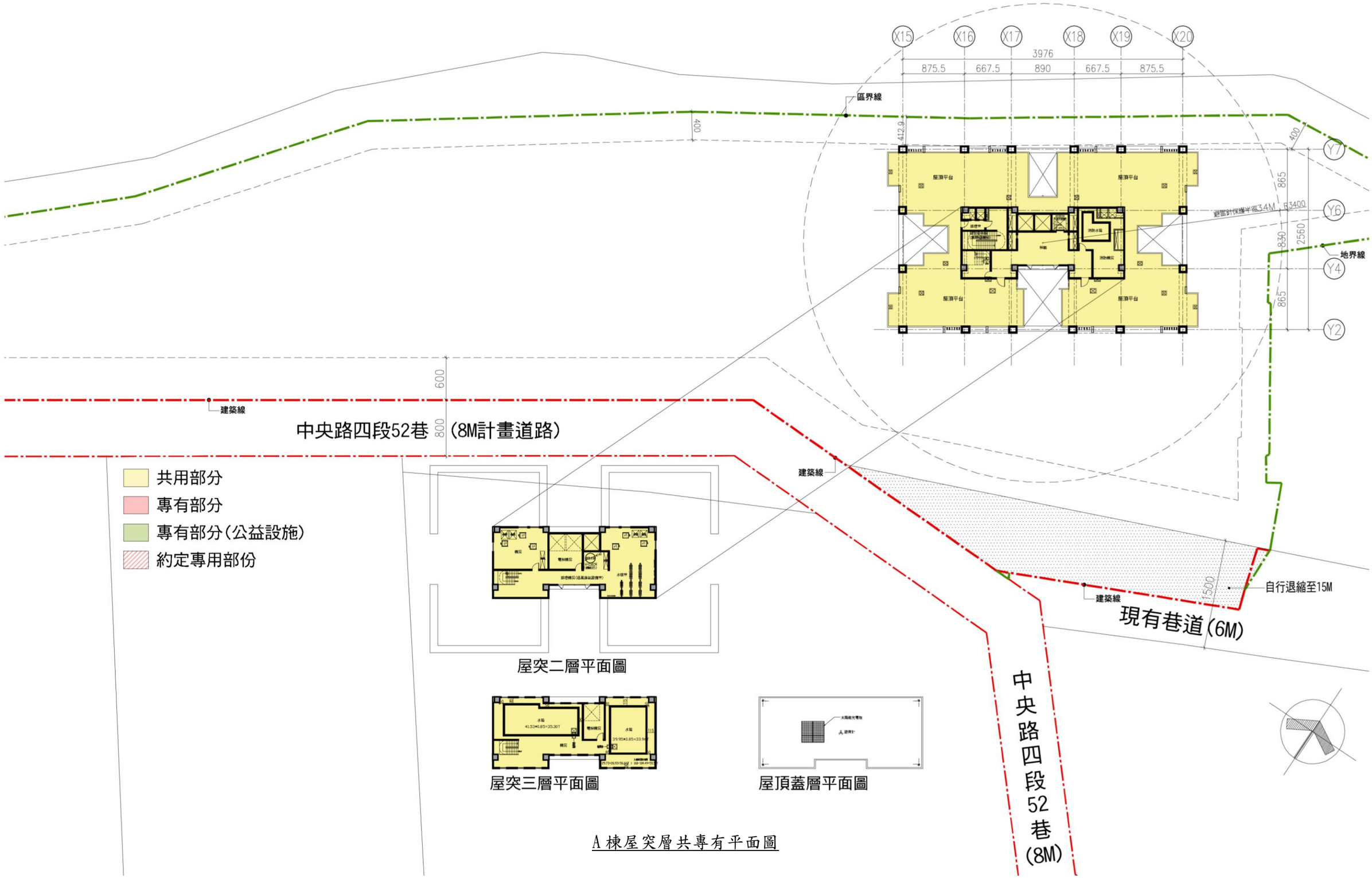
AC棟十一層、B棟屋突層共專有平面圖



十二至十四層共專有平面



A 棟十五至二十層、C 棟屋突層共專有平面



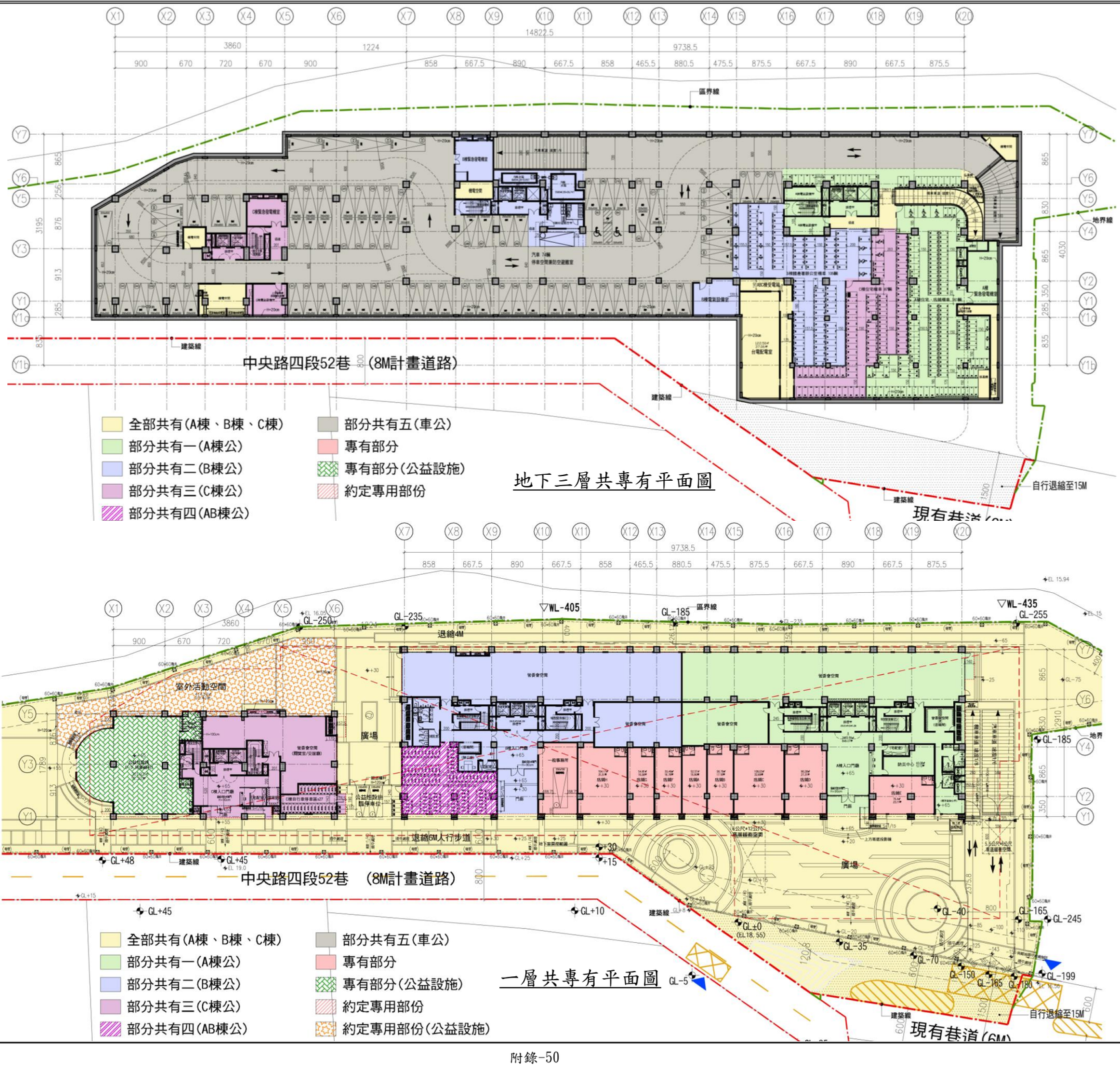
A 棟屋突層共專有平面圖

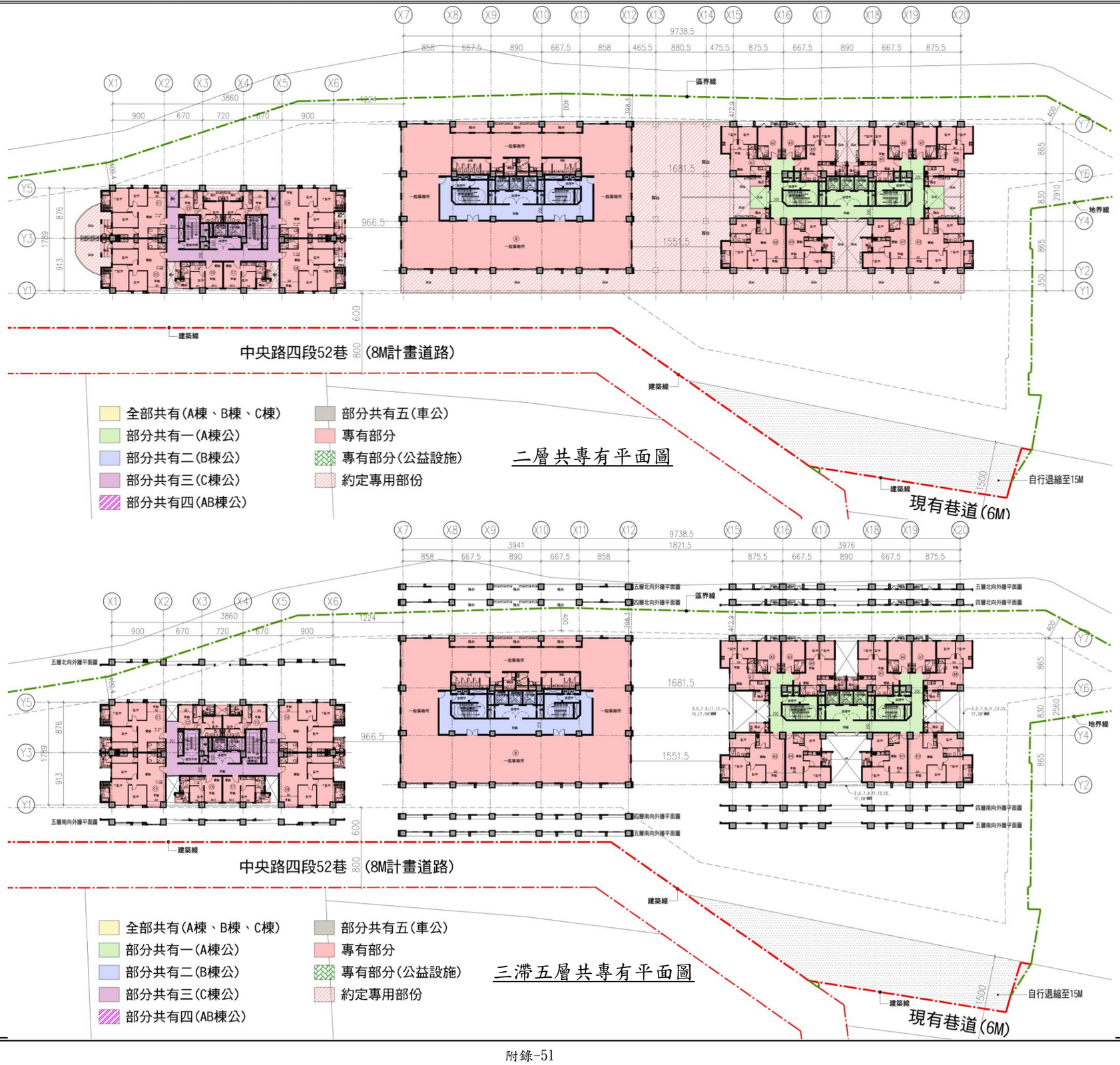
共專有圖說(地政版)

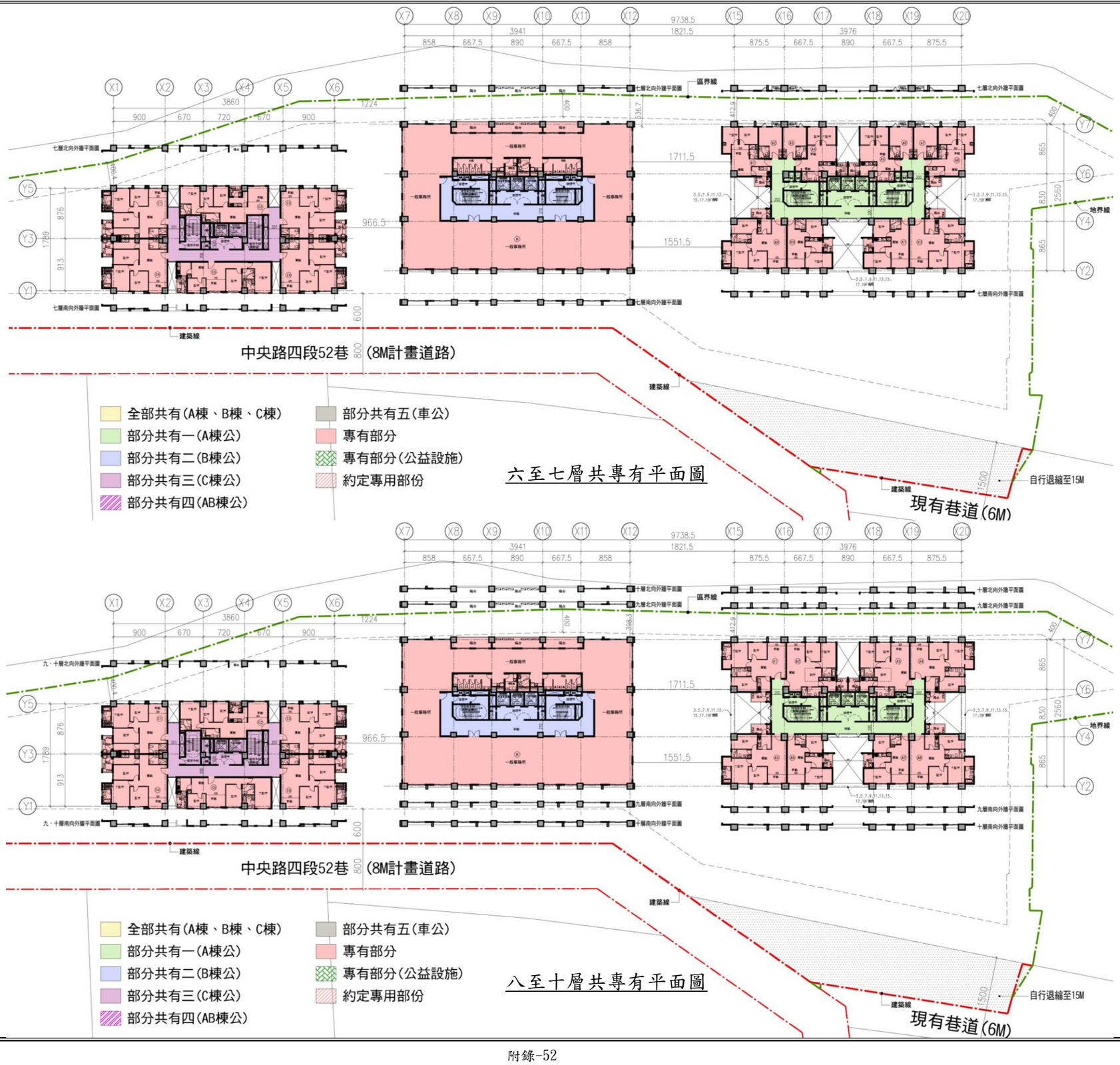


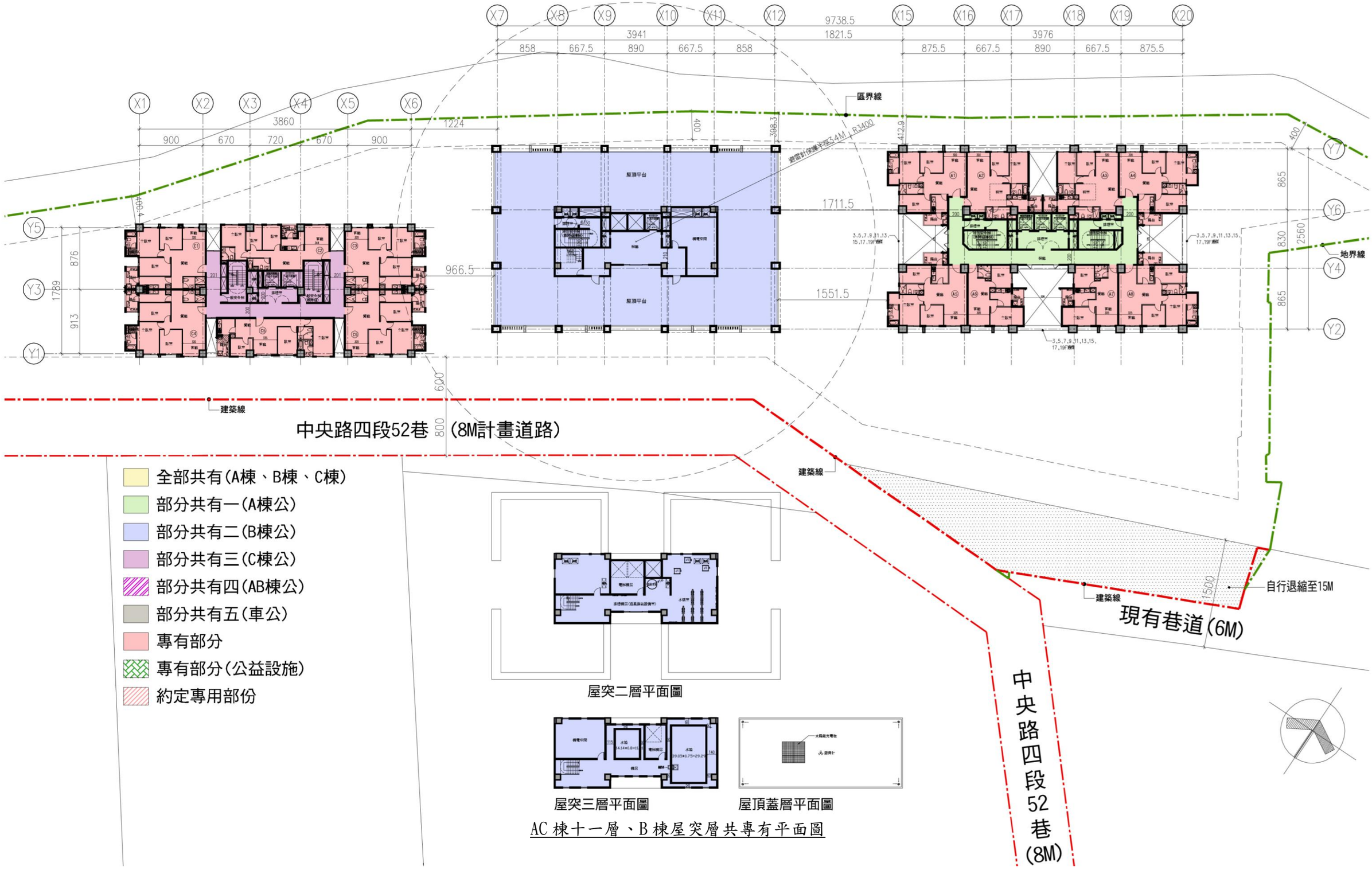
地下三層共專有平面圖

地下二層共專有平面圖

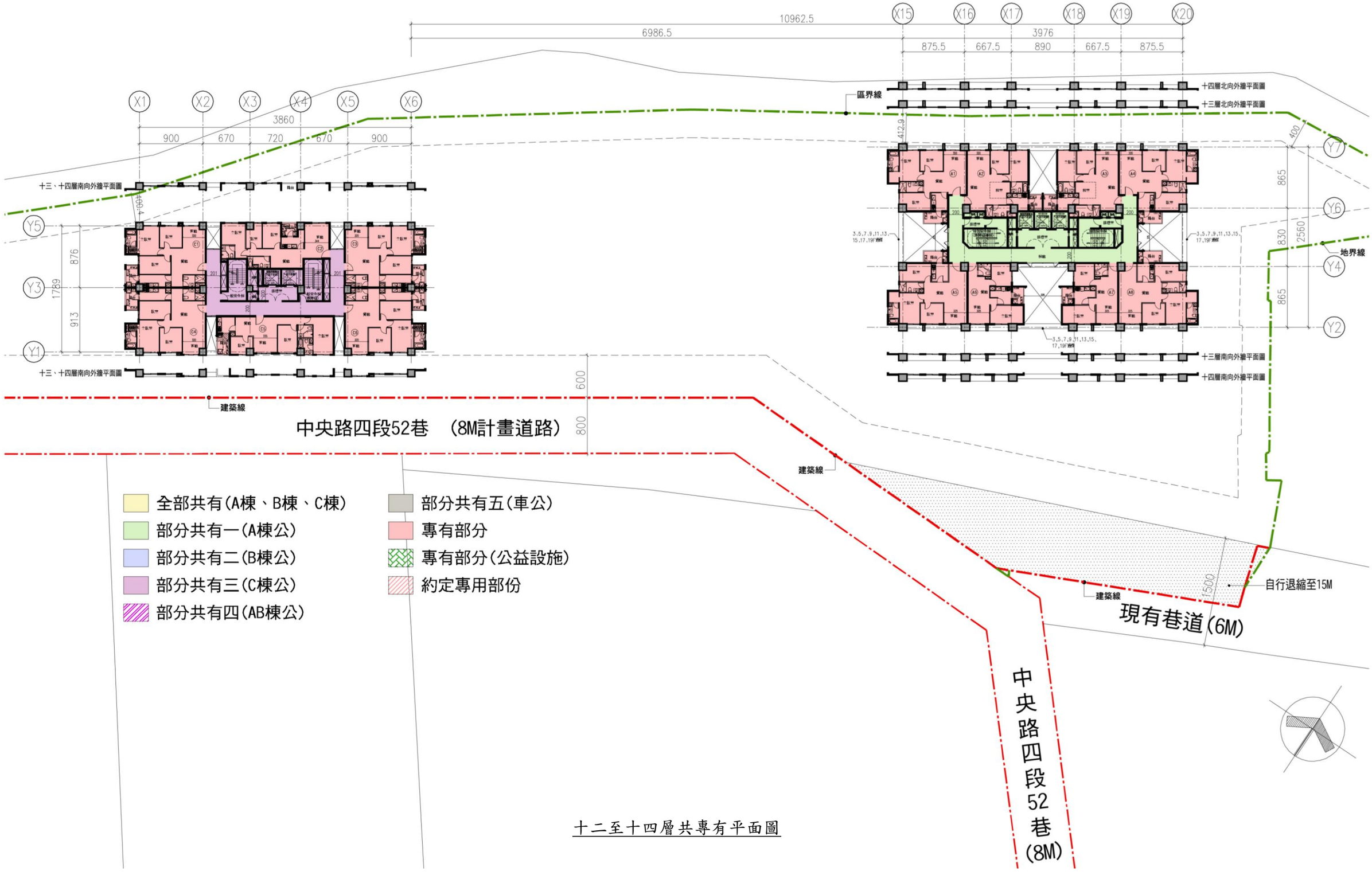

全部共有(A棟、B棟、C棟)
部分共有一(A棟公)
部分共有二(B棟公)
部分共有三(C棟公)
部分共有四(AB棟公)
部分共有五(車公)
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
約定專用部份(公益設施)
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
地下三層共專有平面圖
一層共專有平面圖
區界線
地界線
建築線
退縮4M
退縮6M人行步道
廣場
自行退縮至15M
現有巷道(6M)


全部共有(A棟、B棟、C棟)
部分共有一(A棟公)
部分共有二(B棟公)
部分共有三(C棟公)
部分共有四(AB棟公)
部分共有五(車公)
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
二層共專有平面圖
三滯五層共專有平面圖
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
現有巷道(6M)
區界線
地界線
建築線
自行退縮至15M

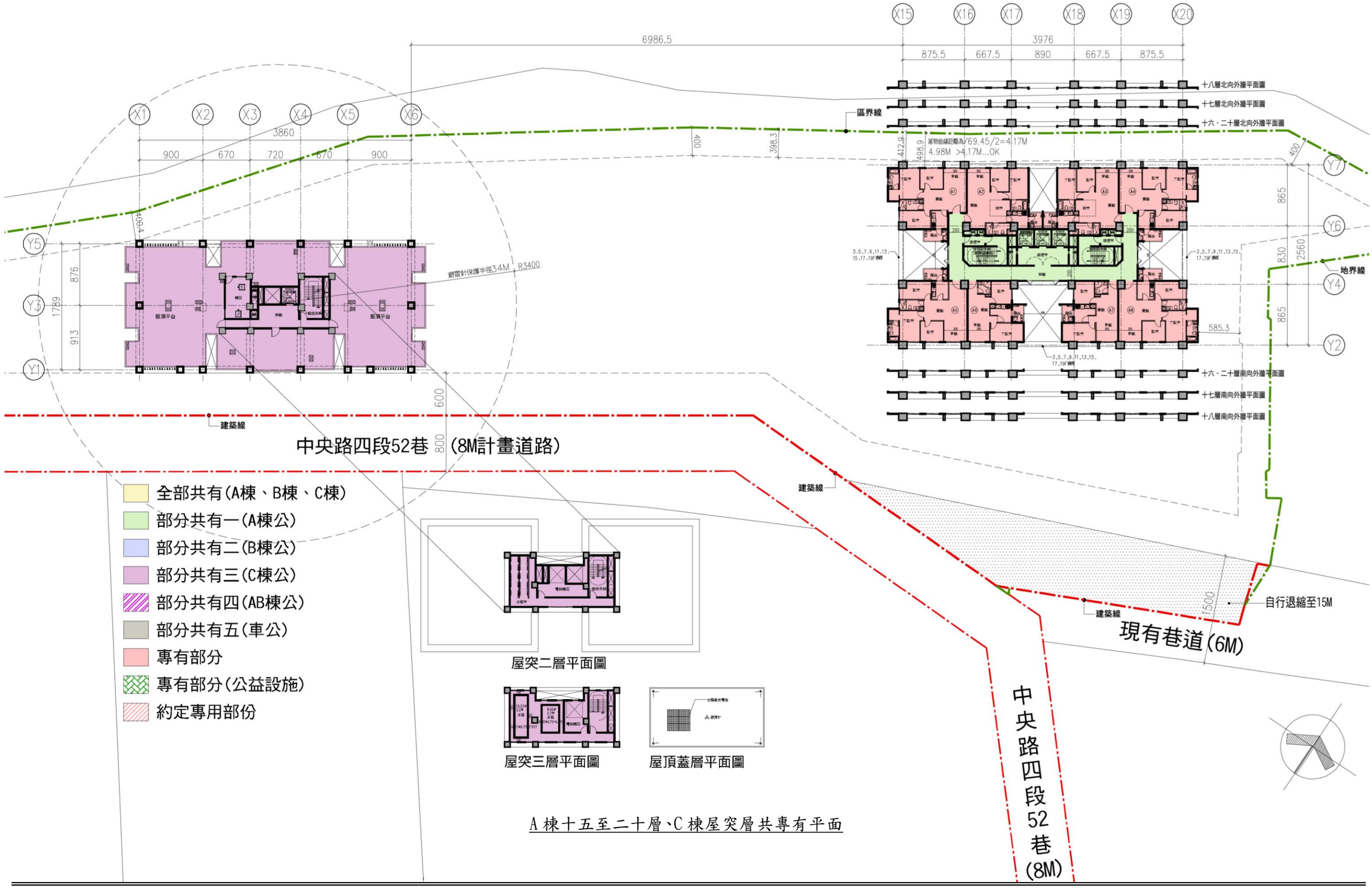

全部共有(A棟、B棟、C棟)
部分共有一(A棟公)
部分共有二(B棟公)
部分共有三(C棟公)
部分共有四(AB棟公)
部分共有五(車公)
專有部分
專有部分(公益設施)
約定專用部份
六至七層共專有平面圖
中央路四段52巷 (8M計畫道路)
現有巷道(6M)
自行退縮至15M
建築線
區界線
地界線
八至十層共專有平面圖



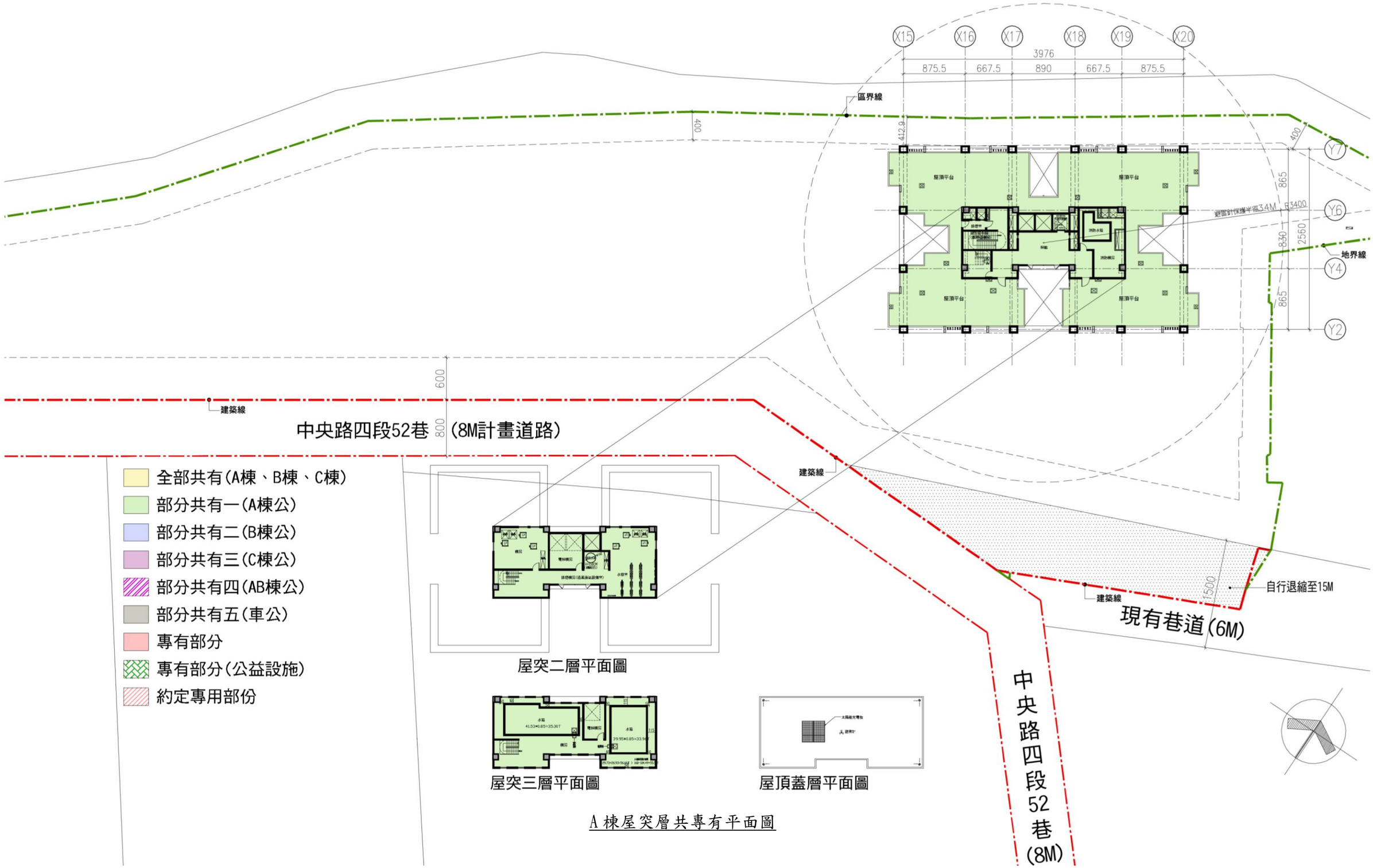
AC 棟十一層、B 棟屋突層共專有平面圖



十二至十四層共專有平面圖



A 棟十五至二十層、C 棟屋突層共專有平面



A 棟屋突層共專有平面圖

附錄七、 更新地區劃定之相關證明文件

檔　號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年8月27日
發文字號：北府城更字第10200063431號
附件：說明書

主旨：劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地」為都市更新地區，自民國102年9月3日公告實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。

二、公告期間：自民國102年9月3日起三十日。

三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及土城區公所公告欄。

市長 朱立倫

第1頁　共1頁

劃定新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

中華民國102年8月

1

目 錄

劃定機關……3
劃定範圍與面積……3
法令依據……3
壹、 辦理緣起與目的……3
貳、 發展現況……4
參、 劃定原由……9
肆、 再發展原則……11
伍、 其他……11
附圖
圖1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖……4
圖2 更新地區土地使用分區示意圖……5
圖3 現況環境圖……6
圖4 交通系統圖……7
圖5 更新地區公共設施分布示意圖……8
圖6 都市更新地區權屬分布圖……9
圖7 更新地區周邊建物示意圖……10
圖8 劃定新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地都市更新地區地籍示意圖……12
圖9 劃定新北市土城區運校段及沛波段等70筆土地都市更新地區說明圖……13

2

劃定新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：更新地區位於中央路四段52巷與北側溝渠所夾以公有土地為主，更新範圍包括新北市土城區運校段7、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、572-2、669、670、671、671-1、677、678、680、681、682、684、686地號等68筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地，其面積為13,737.07平方公尺（註：運校段7、525、572-1地號為部分面積，未來實際面積需待分割測量後判定）。範圍如說明圖。

法令依據： 都市更新條例第6條第1、3、4款。

壹、辦理緣起與目的

更新地區緊臨捷運頂埔站，周邊主要道路為中央路四段、頂埔街及三民路，東南方距土城交流道約5分鐘車程，中央路右側為產專區（頂埔科技園區），現為鴻海等大型企業使用。

現況地上物權屬複雜、現有建物老舊且計畫道路未完全開闢，為因應捷運通車，有必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境，以改善當地巷道狹窄破舊髒亂之環境及提升應有生活機能，並期結合鄰近頂埔科技園區及捷運頂埔站之優越工作及交通區位，提供就業人口及居民舒適便捷之居住環境，爰依都市更新條例第8條規定，於102年7月22日提送本市都市計畫委員會第35次會議審議通過。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）範圍內，土地使用分區大多屬於住宅區（建蔽率為50%，容積率為200%），次為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地。



圖1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖

圖1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖

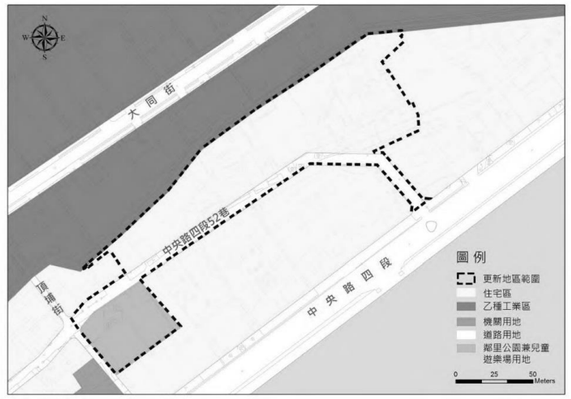


圖2 更新地區土地使用分區示意圖

二、土地使用現況

更新地區範圍內土地多已興建使用，中央路四段52巷北側，多數用地為早期占轉租情況，現況多低矮建物為住宅使用，區內土地高低落差且巷弄彎曲狹小。

三、建物現況

本更新地區現況多為2樓以下之低矮建物，且以磚造或是鐵皮加建為主，增建情況嚴重導致巷弄彎曲狹小，且建物多有頹圮情況，防災機能嚴重不足，實有更新之必要。



圖 3 現況環境圖

四、交通系統

（一）道路系統現況

聯外道路有土城交流道及環河快速道路，另有特二號快速道路聯繫臺北國際商港與國一、國三高速公路，對外交通暢順。

本更新地區鄰近之主要道路為中央路及中山路，次要道路則有三民路、大同街，更新地區直接面臨中央路四段52巷。

中央路四段為更新地區主要聯外道路，目前為五線雙向無中央分隔島的道路，基地東側三民路可連接另外一條主要道路中山路，交通狀況良好。

（二）大眾運輸系統

捷運土城線延伸頂埔段已於97年11月開始施工，預定於民國103年年底完工，環狀線三鶯線亦與頂埔站相交，更新地區緊鄰未來頂埔站出口。中央路以及中山路上皆設置公車停靠站，周邊交通環境尚為便利，預期未來捷運通車後將能更為健全整體大眾運輸網絡。

（三）停車空間現況

更新地區周邊設有數個公有停車場，中央路鄰近更新地區約有140個平面停車位，較大量體之中洲停車場及良璋土城停車場尚屬更新地區鄰近範圍之中，皆為無頂蓋之平面式停車位。此外中央路兩側設置有路邊臨時停車格，面臨中央路四段

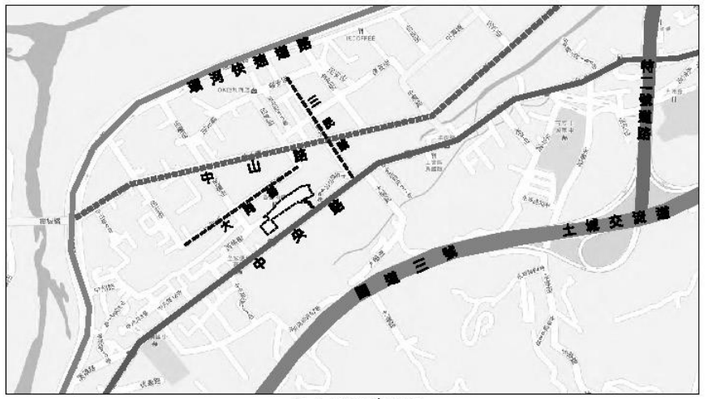


圖 4 交通系統圖

五、公共設施

範圍內之都市計畫公共設施為道路用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以更新地區為中心向外延伸500公尺範圍內，西側緊鄰頂埔捷運站，西南側設有頂埔公有臨售市場及中州停車場，由於周邊多為工業區使用，故較缺乏觀光與遊憩空間，範圍內目前僅於北側設有沛陂公園。

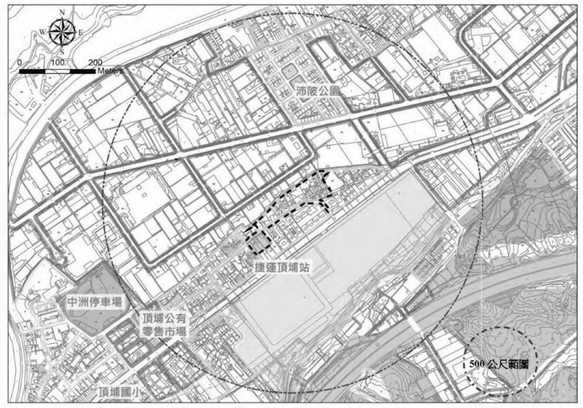


圖 5 更新地區公共設施分布示意圖

六、土地權屬概況

本更新地區總面積為13,737.07㎡，其中公有土地面積為10,244.03㎡，占整體更新地區74.57%。私有土地面積總計為3,493.04㎡，占整體更新地區25.43%。

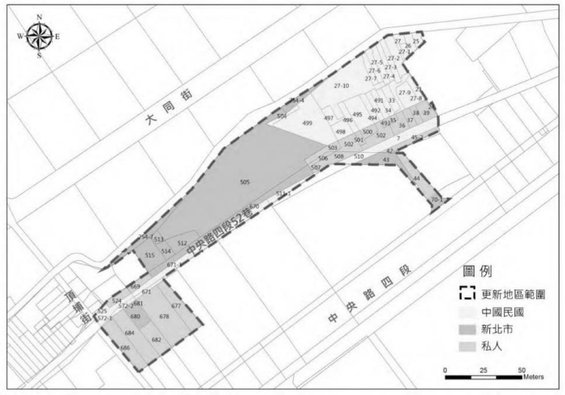


圖6 都市更新地區權屬分布圖

七、居民意願

為了解現住戶意願及想法，針對合法權利人以及現有租占戶等不同權利關係人，於民國100年8月迄今共舉辦4場說明會，現場提問踴躍，並表達希望加速進行都市更新。

參、劃定原由

一、符合都更條例第6條第1、3、4款

本更新地區地上權屬複雜、現有建物老舊且計畫道路未完全開闢，為因應捷運通車，有必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境，以改善當地巷道狹窄破舊髒亂之環境及提升應有生活機能，並期結合鄰近頂埔科技園區及捷運頂埔站之優越工作及交通區位，提供就業人口及居民舒適便捷之居住環境，以達到更新改建新契機。

爰依照都市更新條例第6條第1款：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」、第3款：「建築物未符合都市應有之機能」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。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區範圍劃定主要依據天然地界、周邊道路以及未達更新年期建物為界，北以一溝渠為界(如下圖示E)，西側臨頂埔街，毗鄰鄰地為屋齡15年及16年五至六樓公寓(如下圖示A)，西南側為未開闢之公兒用地，南側隔中央路4段52巷臨既有大型社區(如下圖示B)，東側以土城區運校段21地號為界，地上建物為屋齡12年之豪廷新世紀社區(如下圖示D)，東南側現正開發興建集合住宅(如下圖示C)。

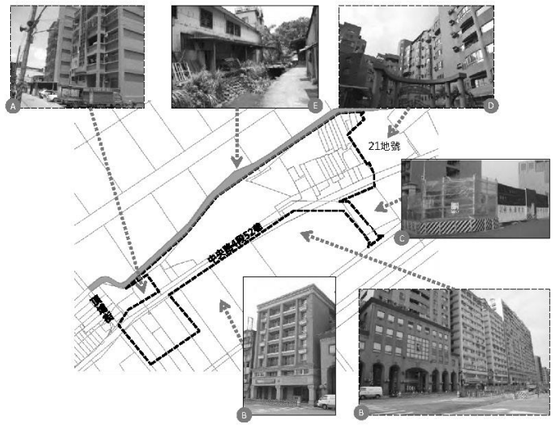


圖7 更新地區周邊建物示意圖

肆、再發展原則

一、善用市有土地資源，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甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，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。

二、利用捷運興建契機，改善地區生活環境

本案緊鄰未來捷運頂埔站，交通環境改善促進生活機能之提升。並透過都市更新機制開發鄰近鄰里公園，完備周邊公共設施，為舊有之環境注入新生契機。

伍、其他

一、本案表列數字僅供對照參考使用，其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。

二、 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。

三、 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

圖 8　劃定新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區地籍示意圖

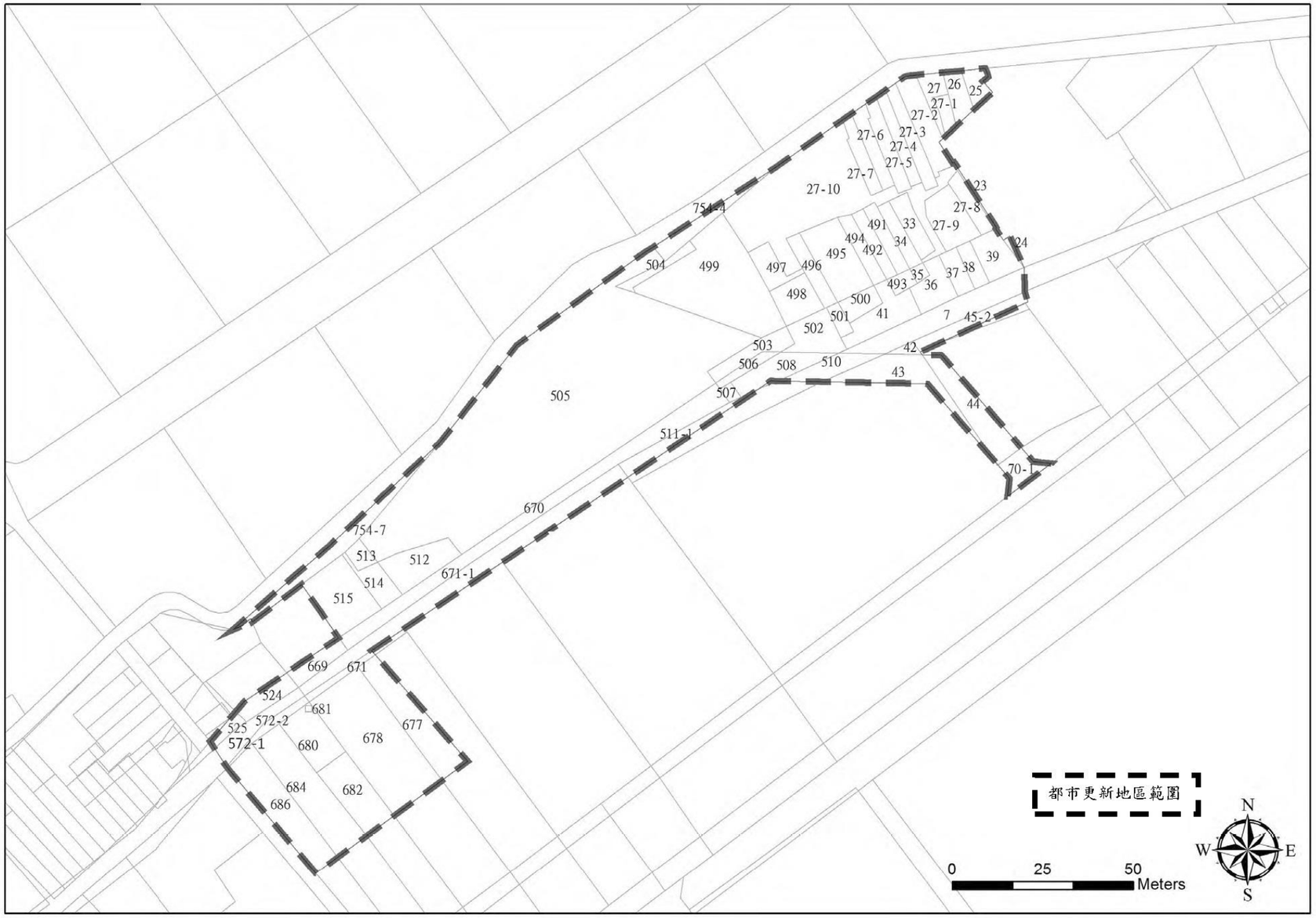
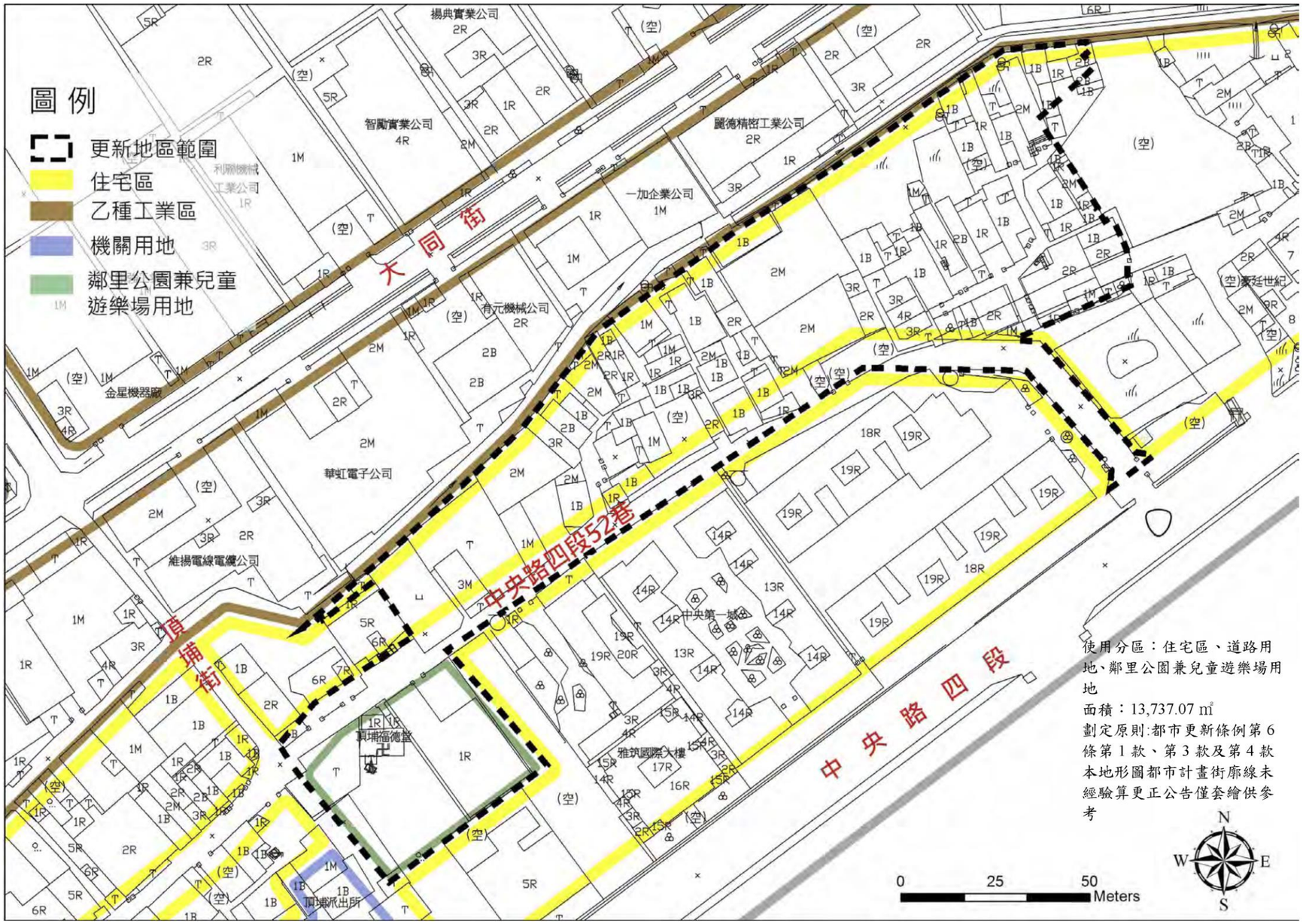


圖 9　劃定新北市土城區運校段及沛波段等 70 筆土地都市更新地區說明圖



附錄八、 同意比例情形

一、合法所有權人

(一)土地同意情形

編號	所有權人	持有土地面積(㎡)	是否取得同意書	
1	永聖資產管理	218.01	V	218.01
2	張克榮	171.78	V	171.78
3	林萬居	162.72		0.00
4	田臺明	139.41	V	139.41
5	田海洲	139.41	V	139.41
6	李孝詩	116.29	V	116.29
7	吳江秀玉	114.38	V	114.38
8	永鼎建設	106.84	V	106.84
9	益洲股份有限公司	80.38	V	80.38
10	鳳濤汕	65.33	V	65.33
11	馬家琳	54.46	V	54.46
12	陳郁蕙	33.78	V	33.78
13	廖俊傑	28.75	V	28.75
14	張峰旗	25.22	V	25.22
15	田小玲	17.62	V	17.62
16	田小珍	17.62	V	17.62
17	孫芝佩	16.27	V	16.27
18	孫芝俐	16.27	V	16.27
19	孫芝倩	16.27	V	16.27
20	蔡幼治	16.27	V	16.27
21	廖柏諺	14.37	V	14.37
22	廖倫健	14.37	V	14.37
23	廖啟森	14.37	V	14.37
24	廖懿造	14.37	V	14.37
25	吳懷正	8.67	V	8.67
26	吳懷龍	8.67	V	8.67
27	汪士強	7.57		0.00
28	林嘉緯	2.68	V	2.68
29	王勤宇	2.36	V	2.36
合計		1,644.52	27人	1,474.23 ㎡
同意比例			93.10%	89.65%

(二)建物同意情形

編號	所有權人	持有建物面積(㎡)	是否取得同意書	
1	田海洲	77.70	V	77.70
2	田臺明	75.60	V	75.60
3	田小珍	29.74	V	29.74
4	田小玲	29.74	V	29.74
合計		212.77	4人	212.77 ㎡
同意比例			100.00%	100.00%

二、違占戶

編號	門牌號碼	姓名	是否取得同意書
1	中央路四段46巷1弄36號	朱復強	V
2	中央路四段52巷4號	李孝詩	V
3	中央路四段52巷6號	馬家琳	V
4	中央路四段52巷8號	蔡幼治	V
5	中央路四段52巷8-1號	吳德忠	V
6	中央路四段52巷8-2號	吳德忠	V
7	中央路四段52巷10號	陳徐阿金	V
8	中央路四段52巷12號	陳徐阿金	V
9	中央路四段52巷16號	周先華	V
10	中央路四段52巷18號	吳懷龍	V
11	中央路四段52巷20號	陳郁蕙	V
12	中央路四段52巷22號	孫春豔	V
13	中央路四段52巷28號	鳳海濤	V
14	中央路四段52巷32號	田海洲	V
15	中央路四段52巷34號	田臺明	V
16	中央路四段52巷36號	張克榮	V
17	中央路四段52巷38號	林萬居	
18	中央路四段52巷46號	林聯枝	V
19	中央路四段52巷48號	林聯枝	V
20	中央路四段52巷50號	姜戴富	V
21	中央路四段52巷14弄2號	胡崴盛	V
22	中央路四段52巷14弄3號	王怡芬	V
23	中央路四段52巷14弄4號	楊彭芹妹	V
24	中央路四段52巷14弄5號	李有明	V
25	中央路四段52巷14弄6-1號	李曉芳	V
26	中央路四段52巷14弄7號	李石枝	V
27	中央路四段52巷14弄8號	李宏祥	V
28	中央路四段52巷14弄9號	李大浩	V
29	中央路四段52巷14弄10號	張芳婷	V
30	中央路四段52巷40弄1號	張廖秀玉	V
31	中央路四段52巷40弄2號	林萬居	
32	中央路四段52巷40弄3號	張秋月	V
33	中央路四段52巷40弄4號	趙麗玲	V
34	中央路四段52巷40弄4-1號	朱盈契	V
35	中央路四段52巷40弄4-2號	陳瑩恩	V
36	中央路四段52巷40弄5號	黃永利	V
37	中央路四段52巷40弄5-1號	連碧霞	V
38	中央路四段52巷40弄7號	何鉗	V
39	中央路四段52巷42弄1號	饒啟德	V
40	中央路四段52巷42弄2號	許素珍	V
41	中央路四段52巷42弄4號	饒啟民	V
42	中央路四段52巷42弄6號	高靈寶	V
43	中央路四段52巷42弄7號	林聯枝	V
44	中央路四段52巷42弄7-1號	林義秦	V
45	中央路四段52巷42弄8號	方復華	V
46	中央路四段52巷42弄10號	劉秀惠	V
47	中央路四段52巷42弄11號	陳美花	V
48	中央路四段52巷42弄12號	陳美雲	V
49	中央路四段52巷42弄12-1號	金國凱	V
50	中央路四段52巷42弄13號	林素真	V
51	中央路四段52巷42弄15號	王賴淑嬌	V
52	中央路四段52巷42弄17號	顧兆凰	V
53	中央路四段52巷42弄19號	金國聖	V
同意比例		51戶	96.23%

附錄九、 四次鄰地協調會相關資料

本案已於103年12月1日、103年12月24日、104年01月6日、104年01月21日連續舉辦四次AB區鄰地說明會，經統計截至104年1月30日之參與意願調查結果顯示，AB區均未達納入本更新案範圍之同意比例，故本案以原範圍作為更新單元並辦理後續都市更新事業。

一、第1次鄰地說明會(103年12月1日)

(一)掛號函件大宗單

中華郵政
交寄大宗 ~~限時掛號~~ 函件存根
掛號

中華民國103年11月21日

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司　詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓　電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	331801	中華民國/財政部國有財產署	10555	台北市光復南路116巷18號	V	√				
2	331802	中華民國/新北市政府工務局	22063	新北市板橋區中山路一段161號十三樓	V	√				
3	331803	中華民國/經濟部	10078	台北市中正區福州街15號	V	[illegible]				
4	331804	王政宗	105	臺北市松山區中崙里9鄰八德路二段410巷12號	V	√				
5	331805	永聖資產管理股份有限公司	10457	台北市中山區南京東路二段6號十二樓	V	√				
6	331806	余新發	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷56號四樓	V	招領逾期				
7	331807	李月仁	23678	台北縣土城市頂福里22鄰中央路四段185巷55弄9號	V	招領逾期				
8	331808	周麗華	23678	新北市土城區頂埔里5鄰中央路四段118巷11號	V	√				
9	331809	林玉娟	23152	新北市新店區粗坑里7鄰金興路20號	V	√				
10	331810	林明世	23678	新北市土城區頂福里20鄰中央路四段131號	V	拒收				
11	331811	林明哲	23678	台北縣土城市頂福里7鄰中央路四段131號	V	[illegible]				
12	331812	林媛嬌	10361	臺北市大同區蓬萊里8鄰承德路三段24巷38弄7號三樓	V	√				
13	331813	林碧雲	10462	臺北市中山區永安里29鄰明水路413號八樓	V	√				
14	331814	林鳳麗	23680	新北市土城區頂埔里5鄰頂埔街46之1號	V	√				
15	331815	洪妙如	23441	台北縣永和市福林里13鄰竹林路201巷22弄8號三樓	V	招領逾期				
16	331816	馬家琳	61161	嘉義縣鹿草鄉下潭村3鄰下潭23號	V	√				
17	331817	馬家琳	236	新北市土城區中央路4段52巷58號3F	V	√				
18	331818	郭炳坤	22641	新北市平溪區石底里9鄰石底街2號	V	√				
19	331819	新北市/新北市政府財政局	22063	新北市板橋區中山路一段161號15樓	V	√				
20	331820	廖余景	64881	雲林縣西螺鎮振興里8鄰振興112號之5	V	√				

約定事項：
(1)限時掛號,掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題劃去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼,並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本埠與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼[易碎郵件小心搬運]紅杯標籤。
(5)此單由郵局免費供給,應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明油資,重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並結填總郵資,交業局經辦員逐件核對。
(7)日後如須查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之,並將本執據送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8)鈔票或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 ~~限時掛號~~ 掛號函件 ~~快捷郵件~~ 共_20_件照收無誤

郵資共計　　元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代　　經辦員簽署

中華郵政
交寄大宗 ~~限時掛號~~ 函件存根
掛號

中華民國103年11月21日

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司　詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓　電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	331821	廖俊傑	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號二樓	V	√				
2	331822	廖柏諺	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號四樓	V	√				
3	331823	廖倫健	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號三樓	V	√				
4	331824	廖益聖	23142	台北縣新店市國豐里18鄰建興街6號五樓	V	√				
5	331825	廖啟森	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號六樓	V	√				
6	331826	廖懿造	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號五樓	V	√				
7	331827	瞿鄭敏妹	23150	台北縣新店市中央里14鄰中央六街119號	V	√				
8	331828	蘇高秀椿	23160	台北縣新店市廣興里7鄰廣興路132巷5號	V	√				
9	331829	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街60號	V	√				
10	331830	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街64號	V	√				
11	331831	楊富吉	23680	新北市土城區頂埔街66號	V	招領逾期				
12	331832	土城區頂埔里林忠謀里長	236	新北市土城區中央路四段55之12號	V	√				
13	331833	新北市政府都市更新處	220	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓	V	√				
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										

約定事項：
(1)限時掛號,掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題劃去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼,並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本埠與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼[易碎郵件小心搬運]紅杯標籤。
(5)此單由郵局免費供給,應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明油資,重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並結填總郵資,交業局經辦員逐件核對。
(7)日後如須查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之,並將本執據送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8)鈔票或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 ~~限時掛號~~ 掛號函件 ~~快捷郵件~~ 共_13_件照收無誤

郵資共計　　元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代　　經辦員簽署

(二)簽到簿

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第1次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月1日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

出席單位(人員)	簽名
一、有關單位	
新北市政府財政局	詹富碩 張志益 張嘉玲
新北市政府都市更新處	
二、居民代表	
新北市土城區頂埔里林忠謀里長	
三、主辦及規劃單位	
皇翔建設股份有限公司	
弘傑不動產事業股份有限公司	葉示韋
三門聯合建築師事務所	王鴻善
元宏不動產估價師聯合事務所	鄭義嚴
台住不動產估價師事務所	黃四義
台灣大華不動產估價師聯合事務所	張桂琪、邱世嘉

第1頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第1次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月1日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
1	中華民國/財政部國有財產署		
2	中華民國/新北市政府工務局		
3	中華民國/經濟部	許雅姿、張淑玲	
4	王政宗	王政宗	02-27112457
5	永聖資產管理股份有限公司	鍾青杰	
6	余新發		
7	李月仁		
8	周麗華	周麗華	22682487
9	林玉娟		
10	林明世		

第2頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第1次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月1日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
11	林明哲	林明哲	0932326844
12	林媛嬌 北市和平東路2段311巷65號9F	林媛嬌	0921-616-620
13	林碧雲 中山區明水路397巷20號6F	林明世	0915-627-713
14	林鳳麗	林鳳麗	2268-1446
15	洪妙如		
16	馬家琳		
17	郭炳坤		
18	新北市/新北市政府財政局	詹富碩	
19	廖余景		
20	廖俊傑	廖俊傑	

第3頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第1次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月1日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
21	廖柏諺	廖柏諺	
22	廖倫健	廖倫健	
23	廖益聖		
24	廖啟森	廖啟森(代)	
25	廖懿造	廖懿造(代)	
26	瞿鄭敏妹	瞿鄭敏妹	0933123894
27	蘇高秀椿		
28	鄭元寶		
29	楊富吉		
30			

第4頁

(三)會議紀錄

「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
都市更新案第 1 次鄰地說明會」會議紀錄

壹、時間：103 年 12 月 1 日(星期一) 下午 3 點 00 分

貳、地點：新北市土城區中央路四段 46 號一樓(本案都更服務處)

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、瞿○○妹

(一)請補充說明退縮 15 米的意思?

(二)原範圍內說明會是否還沒召開?

(三)請補充說明簡報第 38 頁所載更新前權利價值及更新後可分配價值之意義。

(四)AB 兩區是否相連?

二、王○宗

(一)請說明本案地主持有 1 坪土地可分配多少房屋坪數?

(二)據我所知新莊某都更案分配比例為 7/3 分，意即地主可分得 70%，本案地主可分得的比例為多少？

(三)本人曾持有土地與建商協議合建比例為 65/35 分，本案比例似乎偏低。

(四)A 區土地區位及條件均比對面低窪地區好，若 A 區加入共同都市更新，又可增加興建建蔽率及容積率，但是現在估價卻比對面低窪地區低，不合理!

(五)若 A 區變更回住宅區，估價結果是否與對面低窪地區相同？

三、林○哲

(一)是否可按 AB 各區土地分算地主各可分配多少?

(二)新北市政府把 A 區劃設為公共設施用地卻遲遲未徵收開闢，應將我們的土地回復為住宅區，之前已陳情應回復，新北市政府均未回應。

(三)是否可選配更新後一樓房屋?

(四)A 區土地是否能以住宅區估價?

四、林○嬌

(一)本人持有土地不要參加本案共同都市更新，AB 區土地區位、地形地勢均比確定要辦理都市更新範圍要好，低窪地區與我們 AB 區價值不同、條件也應不同，我們本身土地條件比他們好，但現在估算出來卻比他們低。

(二)不應以多數暴力方式計算同意強制將我們的土地納入都更。

五、王○宗夫人

(一)政府將我們的土地劃設了公共設施用地，卻不開闢也不徵收，多次向市政府陳情也未見回應，頂新在新莊的土地變更案卻能三個月就通過，市政府罔顧小市民權益。

(二)A 區更新之後是否仍規劃為公園？或公園可移至其他土地？

六、廖○森

(一)本人兩區均持有土地，B 區不可能同意參加都市更新，A 區尚在考慮。

(二)新北市政府將 A 區土地劃設為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，是政府太久都不徵收也不開闢，本區權值不應以公設用地計算，影響我們權益。

(三)應請轉達我們的意見，該土地多年來被劃設為公設用地又不徵收開闢，才使我們權值被低估，因此 A 區無意願參與都市更新。

七、永○股份有限公司

如 AB 區不納入都更，原範圍是否仍包含道路用地?

八、新北市政府財政局 童偉碩科長

(一)本案 102 年時 A 區地主針對土地劃設為公共設施用地已提出陳情，本局已將陳情轉達相關單位，並有回覆陳情人。

(二)本案目前刻正辦理都市更新，必須依據目前土地使用分區狀態進行估算，眼下未變更為住宅區前，只能依目前狀態忠實反應其應有價值結果，各位所陳有關劃設為公設用地等意見，本局將再次轉達相關主管單位。

九、三門聯合建築師事務所 王德普副總經理

(一)本案於基地東側退縮 15 公尺建築，並考量該區位交通動線及建築法規檢討等，故退縮一定寬度作為道路使用，使其交通動線更為順暢，並於更新單元內留設舒適寬敞之人行步道，提昇地區居住環境品質。

(二)A 區未來如納入共同都市更新，本案於 A 區規劃為公園，呼應本案於西側留設廣場，提供地區大量的開放空間。

十、弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理

(一)本案將以權利變換方式實施，故土地所有權人分配房屋坪數及車位數均以權利價值核算，目前估價結果顯示更新後房屋均價約為 33 萬/坪，各層單價因樓層別有所不同，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，因其單價較高，則換回坪數將比選配低樓層的坪數少。

(二)本案實施者與新北市政府簽訂共同負擔比例為 36.68%，故土地所有權人可分配比例為 63.32%，每個行政區的共同負擔比例不盡相同，與地區房地產行情有關，而此比例與附近周邊更新案之比例應已為較優惠之比例，各位地主可再分析比較。

(三)今日會議主要目的為徵詢 AB 區地主是否有意願參與都市更新，請各位地主以書面方式明確表達參與意願，亦可就今日估價分算更新後可分配價值再想想是否有意願參與，本案均尊重地主意願。

(四)因目前依據新北市政府所劃定的土地使用分區，A 區屬於鄰里公園兼兒童遊樂場用地，屬公共設施用地，故更新前土地價值均是按目前狀態進行估價，其容積是以公共設施用地容積移轉方式核計，非以住宅區之容積估算。

(五)下次會議時，會將 AB 區更新前權利價值及更新後可分配價值分別列出，讓各位土地所有權人可清楚知悉。

(六)如 AB 區無意願納入都市更新，原範圍內之道路用地仍屬更新單元範圍。

柒、散會

捌、公開說明會照片





二、第2次鄰地說明會(103年12月24日)

(一)掛號函件大宗單

中華郵政
交寄大宗~~限時掛號~~函件存根
掛　號
中華民國103年12月12日　郵局郵

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司　詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓　電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	331931	中華民國/財政部國有財產署	10555	台北市光復南路116巷18號	V	√				
2	331932	中華民國/新北市政府工務局	22063	新北市板橋區中山路一段161號十三樓	V	√				
3	331933	中華民國/經濟部	10078	台北市中正區福州街15號	V	√				
4	331934	王政宗	105	臺北市松山區中崙里9鄰八德路二段410巷12號	V	√				
5	331935	永聖資產管理股份有限公司	10457	台北市中山區南京東路二段6號十二樓	V	√				
6	331936	余新發	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷56號四樓	V	投遞成功				
7	331937	李月仁	23678	台北縣土城市頂福里22鄰中央路四段185巷55弄9號	V	到逝郵局招領中				
8	331938	周麗華	23678	新北市土城區頂埔里5鄰中央路四段118巷11號	V	√				
9	331939	林玉娟	23152	新北市新店區粗坑里7鄰金興路20號	V	√				
10	331940	林明世	23678	新北市土城區頂福里20鄰中央路四段131號	V	拒收				
11	331941	林明哲	23678	台北縣土城市頂福里7鄰中央路四段131號	V	查無此人				
12	331942	林媛嬌	10361	臺北市大同區蓬萊里8鄰承德路三段24巷38弄7號三樓	V	√				
13	331943	林碧雲	10462	臺北市中山區永安里29鄰明水路413號八樓	V	√				
14	331944	林鳳麗	23680	新北市土城區頂埔里5鄰頂埔街46之1號	V	√				
15	331945	洪妙如	23441	台北縣永和市福林里13鄰竹林路201巷22弄8號三樓	V	到逝郵局招領中				
16	331946	馬家琳	61161	嘉義縣鹿草鄉下潭村3鄰下潭23號	V	√				
17	331947	馬家琳	236	新北市土城區中央路4段52巷58號3F	V	√				
18	331948	郭炳坤	22641	新北市平溪區石底里9鄰石底街2號	V	√				
19	331949	新北市/新北市政府財政局	22063	新北市板橋區中山路一段161號15樓	V	√				
20	331950	廖余景	64881	雲林縣西螺鎮振興里8鄰振興112號之5	V	√				

約定事項：
(1)限時掛號,掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題圖去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼,並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本單與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼(驗貼郵件小心輕放)紅杆標籤。
(5)此單由郵局免費供給,應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明油資,重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並結填總郵資,交郵局經辦員逐件核對。
(7)日後如需查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之,並將本執據送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8)鈔票或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 限時掛號 掛號函件 快捷郵件 共_20_件照收無誤

郵資共計　元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代

經辦員簽署

皇翔土城第二次鄰地說明 簡報
第1次會紀

中華郵政
交寄大宗~~限時掛號~~函件存根
掛　號
中華民國103年12月12日　郵局郵

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司　詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓　電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	331951	廖俊傑	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號二樓	V	√				
2	331952	廖柏諺	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號四樓	V	√				
3	331953	廖倫健	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號三樓	V	√				
4	331954	廖益聖	23142	台北縣新店市國豐里18鄰建興街6號五樓	V	到逝郵局招領中				
5	331955	廖啟森	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號六樓	V	√				
6	331956	廖懿造	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號五樓	V	√				
7	331957	瞿鄭敏妹	23150	台北縣新店市中央里14鄰中央六街119號	V	√				
8	331958	蘇高秀椿	23160	台北縣新店市廣興里7鄰廣興路132巷5號	V	√				
9	331959	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街60號	V	√				
10	331960	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街64號	V	√				
11	331961	楊富吉	23680	新北市土城區頂埔街66號	V	到逝郵局招領中				
12	331962	土城區頂埔里林忠謀里長	236	新北市土城區中央路四段55之12號	V	√				
13	331963	新北市政府都市更新處	220	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓	V	√				
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										

約定事項：
(1)限時掛號,掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題圖去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼,並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本單與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼(驗貼郵件小心輕放)紅杆標籤。
(5)此單由郵局免費供給,應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明油資,重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並結填總郵資,交郵局經辦員逐件核對。
(7)日後如需查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之,並將本執據送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8)鈔票或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 限時掛號 掛號函件 快捷郵件 共_13_件照收無誤

郵資共計　元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代

經辦員簽署

中華郵政
交寄大宗~~限時掛號~~函件存根
掛　號
中華民國103年12月12日　郵局郵

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司　詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓　電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	331964	林明哲		台北郵局1124信箱	V	投遞成功				
2	331965	林媛嬌	106	台北市大安區和平東路二段311巷65號9樓	V	√				
3	331966	林碧雲	10462	台北市中山區明水路397巷20號6樓	V	√				
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										

約定事項：
(1)限時掛號,掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題圖去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼,並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本單與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼(驗貼郵件小心輕放)紅杆標籤。
(5)此單由郵局免費供給,應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明油資,重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並結填總郵資,交郵局經辦員逐件核對。
(7)日後如需查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之,並將本執據送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8)鈔票或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 限時掛號 掛號函件 快捷郵件 共_3_件照收無誤

郵資共計　元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代

經辦員簽署

(二)簽到簿

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第2次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月24日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

出席單位（人員）	簽名
一、有關單位	
新北市政府財政局	陳志益、張嘉玲
新北市政府都市更新處	
二、居民代表	
新北市土城區頂埔里林忠謀里長	
三、主辦及規劃單位	
皇翔建設股份有限公司	李思青
弘傑不動產事業股份有限公司	韋孔方
三門聯合建築師事務所	王漢嵩
元宏不動產估價師聯合事務所	鄭義嚴
台住不動產估價師事務所	曾國義
台灣大華不動產估價師聯合事務所	林南昇　邱世嘉

第1頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第2次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月24日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
11	林明哲	林明哲	
12	林媛嬌	林媛嬌	於103年12月陳情書針對
13	林碧雲		
14	林鳳麗	林鳳麗	
15	洪妙如		
16	馬家琳		
17	郭炳坤		
18	新北市/新北市政府財政局		
19	廖余景		
20	廖俊傑	廖俊傑	

第3頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第2次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月24日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
21	廖柏諺	廖柏諺	
22	廖倫健	廖倫健	
23	廖益聖		
24	廖啟森	廖啟森	
25	廖懿造	廖懿造	
26	瞿鄭敏妹		
27	蘇高秀椿		
28	鄭元寶		
29	楊富吉		
30			

第4頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第2次鄰地說明會　簽到簿
會議時間:103年12月24日下午3點
會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
1	中華民國/財政部國有財產署		
2	中華民國/新北市政府工務局		
3	中華民國/經濟部	[illegible]	
4	王政宗		
5	永聖資產管理股份有限公司		
6	余新發		
7	李月仁		
8	周麗華	周麗華	
9	林玉娟		
10	林明世		

第2頁

(三)會議紀錄

「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
都市更新案第 2 次鄰地說明會」會議紀錄

壹、時間：103 年 12 月 24 日(星期三) 下午 3 點 00 分

貳、地點：新北市土城區中央路四段 46 號一樓(本案都更服務處)

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、林○哲

(一)A 區公共設施用地目前更新前權利價值比政府徵收土地價格(公告現值x1.4 倍)低，明顯更新前價值被低估。

(二)有關公園用地變更為住宅區，住戶已寄發陳情書至新北市政府，住戶對於城鄉局回函內容及辦理程序尚有疑問，下次會議是否可請城鄉局派員參加?

二、廖○健

(一)依目前簡報內容及更新後可分配價值，本人認為價值低估並無參加都市更新誘因，本人持有 B 區土地無參與都更意願，A 區部分尚在考慮。

(二)請問 A 區是否已確定劃入更新範圍內?

(三)如新北市政府未辦理徵收公共設施用地，試問政府可以進行開闢嗎?反正我也不急，等政府有錢再來辦理徵收也可。

(四)若 A 區依照目前估價原則及結果，本人沒有參與意願。

三、廖○傑

本人持有之公共設施用地 682 地號更新後一坪土地僅可分回不到 2 坪建坪，顯不合理。

四、林○嬌

本人 A 區土地若仍用公園用地估價，則不願意參與更新。

五、林○麗

A 區土地估價結果竟然比對面低窪地區的土地價值還低，實在不合理，如果以這樣的估價結果，我不願意參加。

六、新北市政府財政局 張志益專員

(一)A 區尚未劃入更新單元範圍內，依實施者與新北市政府簽訂之契約，實施者應協助整合 A 區相關權利人意見，惟仍將尊重相關權利人意見。

(二)有關邀請城鄉局參與下次說明會說明公共設施用地變更相關規定事宜，本局將盡力協商該局派員與會。

(三)土地徵收期程未定，現階段公辦都市更新已進行整合，還請相關權利人再思考是否參與本案都更。

(四)本案 3 家估價師是透過公開遴選方式決定，非由實施者直接委託，程序尚屬公開透明，另外目前估價師所估定之權利價值，未來仍須新北市政府都市更新審議委員會審議，各位如果僅是對估價有疑慮，在該階段仍可提出意見，會有專業之估價委員協助審查。

七、弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理

(一)因目前 A 區土地使用分區劃定為公共設施用地，故仍須依現狀進行估價及規劃，辦理都市更新階段無法討論變更為住宅區等相關內容。

(二)有關估價及更新後可分配價值內容僅為初步推算，係為供住戶作為參與更新意願之參考，目前僅為參與更新意願調查階段，並無強迫各位住戶參與都市更新，住戶均可自由表達參與意願。

(三)今日會議主要目的為徵詢 AB 區地主是否有意願參與都市更新，請各位地主以書面方式明確表達參與意願，亦可就今日估價結果分算更新後可分配價值，再考慮是否有意願參與，本案均尊重地主意願。

八、元宏不動產估價師聯合事務所 鄭義嚴估價師

(一)A 區更新前權利價值係依其辦理容積移轉實際所能產生之效益進行評估，經再次檢視估價過程與結果後，仍認為此估價結果尚為合理，並無低估 A 區土地所有權人之權益。另 A 區土地所有權人所提土地徵收價格係以公告現值 1.4 倍評定，在民國 101 年 1 月 4 日修正之土地徵收條例第三十條中，已刪除徵收價採公告現值最高加四成之規定，而係改採市價補償。然都市更新與土地徵收係不同法系規範，立法意旨亦不相同，因此對於估價作業而言，其估價前提與估價條件自當有異，故無法同而比較之。因此，本案在辦理都市更新權利變換方式之情況下，A 區更新前權利價值仍應依其辦理容積移轉實際所能產生之效益進行評估之。

(二)而更新前土地價值均是按目前狀態進行估價，A 區土地皆屬於鄰里公園兼兒童遊樂場用地，故實在無法以住宅區之容積估算。

柒、散會

捌、公開說明會照片





三、第3次鄰地說明會(104年01月06日)

(一)掛號函件大宗單

中華郵政
交寄大宗限時掛號函件存根
掛號

中華民國103年12月26日

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司
詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	060302	中華民國/財政部國有財產署	10555	台北市光復南路116巷18號	V	√				
2	060303	中華民國/新北市政府工務局	22063	新北市板橋區中山路一段161號十三樓	V	√				
3	060304	中華民國/經濟部	10078	台北市中正區福州街15號	V	√				
4	060305	王政宗	105	臺北市松山區中崙里9鄰八德路二段410巷12號	V	√				
5	060306	永聖資產管理股份有限公司	10457	台北市中山區南京東路二段6號十二樓	V	√				
6	060307	余新發	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷56號四樓	V	√				
7	060308	李月仁	23678	台北縣土城市頂福里22鄰中央路四段185巷55弄9號	V	到通支局招領中				
8	060309	周麗華	23678	新北市土城區頂埔里5鄰中央路四段118巷11號	V	√				
9	060310	林玉娟	23152	新北市新店區粗坑里7鄰金興路20號	V	√				
10	060311	林明世	23678	新北市土城區頂福里20鄰中央路四段131號	V	拒收				
11	060312	林明哲	23678	台北縣土城市頂福里7鄰中央路四段131號	V	投遞成功				
12	060313	林明哲		臺北郵局1124信箱	V	√				
13	060314	林媛嬌	10361	臺北市大同區蓬萊里8鄰承德路三段24巷38弄7號三樓	V	到通支局招領中				
14	060315	林媛嬌	106	臺北市大安區和平東路二段311巷65號9樓	V	√				
15	060316	林碧雲	10462	臺北市中山區永安里29鄰明水路413號八樓	V	√				
16	060317	林碧雲	10462	臺北市中山區明水路397巷20號6樓	V	√				
17	060318	林鳳麗	23680	新北市土城區頂埔里5鄰頂埔街46之1號	V	√				
18	060319	洪妙如	23441	台北縣永和市福林里13鄰竹林路201巷22弄8號三樓	V	招領逾期				
19	060320	馬家琳	61161	嘉義縣鹿草鄉下潭村3鄰下潭23號	V	√				
20	060321	馬家琳	236	新北市土城區中央路4段52巷58號3F	V	√				

約定事項：
(1)限時掛號,掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題劃去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼,並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本埠與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼(易碎郵件小心搬運)紅杯標籤。
(5)此單由郵局免費供給,應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明內容,重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並請填繳郵資,交郵局經辦員逐件核對。
(7)日後如須查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之,並將本執據送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰陸拾伍元。
(8)鈔票或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 限時掛號/掛號函件/快捷郵件 共_20_件照收無誤

郵資共計 元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代

經辦員簽署

中華郵政
交寄大宗限時掛號函件存根
掛號

中華民國103年12月26日

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司
詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	060322	郭炳坤	22641	新北市平溪區石底里9鄰石底街2號	V	√				
2	060323	新北市/新北市政府財政局	22063	新北市板橋區中山路一段161號15樓	V	√				
3	060324	廖余景	64881	雲林縣西螺鎮振興里8鄰振興112號之5	V	√				
4	060325	廖俊傑	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號二樓	V	√				
5	060326	廖柏諺	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號四樓	V	√				
6	060327	廖倫健	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號三樓	V	√				
7	060328	廖益聖	23142	台北縣新店市國豐里18鄰建興街6號五樓	V	√				
8	060329	廖啟森	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號六樓	V	√				
9	060330	廖懿造	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號五樓	V	√				
10	060331	瞿鄭敏妹	23150	台北縣新店市中央里14鄰中央六街119號	V	√				
11	060332	蘇高秀椿	23160	台北縣新店市廣興里7鄰廣興路132巷5號	V	√				
12	060333	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街60號	V	√				
13	060334	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街64號	V	√				
14	060335	楊富吉	23680	新北市土城區頂埔街66號	V	√				
15	060336	土城區頂埔里林忠謀里長	236	新北市土城區中央路四段55之12號	V	√				
16	060337	新北市政府都市更新處	220	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓	V	√				
17										
18										
19										
20										

約定事項：
(1)限時掛號,掛號函件與快捷郵件不得同列一單,請將標題劃去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼,並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本埠與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝,如為小包或快捷郵件,內裝易碎物品者,請於封面正面加貼(易碎郵件小心搬運)紅杯標籤。
(5)此單由郵局免費供給,應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明內容,重量必要者,應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明,並請填繳郵資,交郵局經辦員逐件核對。
(7)日後如須查詢,應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之,並將本執據送驗,掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰陸拾伍元。
(8)鈔票或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 限時掛號/掛號函件/快捷郵件 共_16_件照收無誤

郵資共計

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代

經辦員簽署

(二)簽到簿

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第3次鄰地說明會 簽到簿
會議時間：104年01月06日下午3點
會議地點：新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

出席單位(人員)	簽名
一、有關單位	
新北市政府財政局	童信頑 張忠鑫 張志益
新北市政府都市更新處	
新北市政府城鄉發展局	楊思捷、葉吉雄
二、居民代表	
新北市土城區頂埔里林忠謀里長	
三、主辦及規劃單位	
皇翔建設股份有限公司	陳宣汶
弘傑不動產事業股份有限公司	韋承志
三門聯合建築師事務所	毛培菁
元宏不動產估價師聯合事務所	鄭義嚴
台住不動產估價師事務所	黃國義
台灣大華不動產估價師聯合事務所	林南昇、邱世嘉

第1頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第3次鄰地說明會 簽到簿
會議時間：104年01月06日下午3點
會議地點：新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
1	中華民國/財政部國有財產署		
2	中華民國/新北市政府工務局		
3	中華民國/經濟部	張[illegible]	
4	王政宗		
5	永聖資產管理股份有限公司		
6	余新發		
7	李月仁		
8	周麗華	周麗華	
9	林玉娟		
10	林明世		

第2頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第3次鄰地說明會 簽到簿
會議時間：104年01月06日下午3點
會議地點：新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
11	林明哲	林明哲	
12	林媛嬌	林媛嬌	
13	林碧雲		
14	林鳳麗	林鳳麗	
15	洪妙如		
16	馬家琳		
17	郭炳坤		
18	新北市/新北市政府財政局		
19	廖余景		
20	廖俊傑	廖俊傑	

第3頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第3次鄰地說明會 簽到簿
會議時間：104年01月06日下午3點
會議地點：新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
21	廖柏諺	廖柏諺	
22	廖倫健	廖倫健	
23	廖益聖		
24	廖啟森	廖啟森	
25	廖懿造	廖懿造	
26	瞿鄭敏妹		
27	蘇高秀椿		
28	鄭元寶		
29	楊富吉		
30			

第4頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
第3次鄰地說明會 簽到簿
會議時間：104年01月06日下午3點
會議地點：新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
六、其他		
市議員 吳琪銘		

第5頁

(三)會議紀錄

「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
都市更新案第 3 次鄰地說明會」會議紀錄

壹、時間：104 年 01 月 06 日(星期二) 下午 3 點 00 分

貳、地點：新北市土城區中央路四段 46 號一樓(本案都更服務處)

參、主席：皇翔建設股份有限公司　　記錄：張晴雯

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、廖○森

(一)請問是否可藉由本次都市更新依都市計畫法第 50 條之 2 將公共設施用地與公有土地進行交換?。

(二)A 區估價結果太低不符合市價,請問是以何依據進行估算?為何不提高估值，以提高民眾參與更新之意願。另外估價師為實施者所聘用，是否有不公平之處?

(三)將來捷運開通後，若公共設施用地不納入更新範圍，仍維持未開闢之情形，則周遭環境仍為老舊窳陋建築，新北市政府應不樂見。

(四)680 地號曾為本人所有作為臨時屠宰場使用，早期不知何時產權變更為政府所有，可否再取回所有權？

(五)請問本案 A 區北側道路用地(524 地號)更新權利價值如何估算?

二、廖○傑

(一)請新北市政府財政局提出對於公共設施保留地之地主較有利之處理方式。

(二)本區土地經查實價登錄資料一坪有 60 萬，與目前看到的估價結果差很多。

(三)政府或實施者是否願意提高估價價值，增進地主參與都市更新之意願?

三、林○哲

(一)請問何時會開始進行都市計畫通盤檢討?檢討是否需要五到十年？

(二)請問若將公共設施用地變更為商業區或住宅區，對地主有何要求及條件?變更為商業區是否有必須鄰路路寬至少多少米以上之規定？

(三)若採都市計畫變更為住宅區或商業區，捐贈回饋比例是否相同？

(四)請問是否可依都市計畫法第 50 條之 2 私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換之方式，將本人所有公共設施用地與都市更新範圍內公有住宅區土地進行交換？如果可以，我再考慮參與都更。

四、新北市政府城鄉發展局 楊思捷正工程司

(一)新北市政府新建工程處目前因財政困難，因此無公共設施保留地徵收及開闢計畫。據瞭解土城頂埔地區都市計畫已完成第三次通盤檢討，現行公共設施用地劃設面積尚屬不足情況，故第三次通盤檢討無變更公共設施用地之考量。

(二)新北市政府現階段正在進行新北市地區公共設施用地專案通盤檢討。跟各位大致說明一下有關新北市專案通盤檢討之程序：首先公告徵詢意見、擬訂都市計畫變更草案、公開展覽提供民眾陳情，經都市計畫委員會討論後發佈實施。但通盤檢討所須花費的時間依各地複雜程度及陳情狀況而定，所以無法保證需要多久才能完成。

(三)其實新北市政府為保障公共設施保留地地主權益，已訂定相關申請作業辦法，例如經都市計畫變更程序，進行減半徵收，將公共設施保留地部分變更為住宅區，其餘部分仍維持公共設施保留地並捐贈予新北市政府，惟仍需經各級都市計畫委員會審議通過發布實施後辦理。

(四)新北市政府為提升公共設施保留地地主之權益，藉本次公辦都市更新，期望周邊公共設施用地一同開發以提升整體都市環境效益。

(五)都市計畫法第 50 條之 2 所指私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，其方式係以新北市全市境內公有非公用土地與私有公共設施用地進行媒合，以公告現值為價值計算標準，採競標方式，由價高者取得交換資格。

(六)若要將公共設施用地變更為商業區或住宅區等建地，地主需回饋負擔，其回饋面積比例依土地使用分區不盡相同。依循都市計畫變更將使用分區變更為商業區無路寬限制，但仍須經委員會考量該地區是否有規劃為商業區之必要性來決議是否變更。

五、新北市政府財政局 童偉碩科長

(一)依都市更新條例規定都市計畫變更可併同都市更新一同辦理，但不得涉及主要計畫。都市更新條例及都市計畫相關子法皆明文規定，若更新案併同都市計畫變更，皆以變更前土地使用分區為估價基準。

(二)本案委託之三家估價師是由公開遴選方式決定，而估價時點、方式皆有其相關法規規定，且未來本案估價結果仍須經委員會審議。

(三)公共設施用地本身並無容積率之規定，所以採用容積移轉產生之價值進行估價。而住宅區土地本身有容積率並且加上都市更新容積獎勵，故估價結果較公共設施用地為高。

(四)本案於公開招商前，其實就非常希望公共設施保留地能夠一同參與都市更新，但多次溝通後，結果顯示不同意參與更新之地主比例較高，但本局仍舊不願意放棄共同更新之機會，故現行招商將公共設施保留地規劃為更新範圍之鄰地，透過召開多次的鄰地說明會進行溝通協調，期望提高鄰地參與本案更新意願。

(五)地主所有公共設施用地，可採參與都市更新、申請都市計畫變更、或等候新北市政府辦理徵收等相關方式進行開發利用，但各項辦理程序所須時間不同，地主可謹慎考慮各方式之利弊後，自行抉擇是否參與本次更新案。

(六)都市計畫法第 50 條之 2 所指可進行媒合交換之公有非公用土地，其先決條件必須現況為閒置之狀態，但本更新案範圍內公有土地已做出租使用，依法並非為閒置未利用之土地，因此不得作為可交換標的。

(七)早期土地登記案件相關書件應已銷毀，惟土地登記有絕對效力，倘經政府依法取得所有權並完成登記，非經法院判決確定恐無法變更。

六、弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理

(一)跟各位說明，本案採權利變換的方式進行都市更新，若某土地所有權人之更新前土地價值高估，將減少其他地主可分配之更新後價值，造成不公現象，因此公正公平之估價方式才可確保所有土地所有權人之權益。

(二)本案更新後房屋價格之估算，是由專業估價師考量鄰近地區房屋價格進行估價，未來估價師鑑價結果仍須經過委員會審議。

(三)經過這三次協調會的討論後，相信各位地主更加明白自己所有之土地未來可開發利用之各種方式，是否參與本更新案之權利仍然在各位地主手中，完全尊重各位之決定，請各位地主審慎考量之後，於下次協調會前表示是否參與更新。

七、元宏不動產估價師聯合事務所 鄭義嚴估價師

(一)公共設施用地以容積移轉價值進行估價，此方式也對地主較有利，估價程序皆依法辦理。

(二)本案市場調查案例選取係參考頂埔地區都市計畫內且於捷運沿線地區 3 年以下屋齡，成交日期 1 年內之案例，而鑑價結果未來仍須依委員會審議。

柒、散會

捌、公開說明會照片





四、第4次鄰地說明會(104年01月21日)

(一)掛號函件大宗單

中華郵政

中華民國104年01月13日　交寄大宗~~限時掛號~~函件存根　掛號

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司　詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓　電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	269696	中華民國/財政部國有財產署	10555	台北市光復南路116巷18號	V	投遞成功		√		
2	269697	中華民國/新北市政府工務局	22063	新北市板橋區中山路一段161號十三樓	V	投遞成功		√		
3	269698	中華民國/經濟部	10078	台北市中正區福州街15號	V	√				
4	269699	王政宗	105	臺北市松山區中崙里9鄰八德路二段410巷12號	V	投遞成功		√		
5	269700	永聖資產管理股份有限公司	10457	台北市中山區南京東路二段6號十二樓	V	投遞成功		√		
6	269701	余新發	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷56號四樓	V	到達郵局招領中				
7	269702	李月仁	23678	台北縣土城市頂福里22鄰中央路四段185巷55弄9號	V	到達郵局招領中				
8	269703	周麗華	23678	新北市土城區頂埔里5鄰中央路四段118巷11號	V	投遞成功		√		
9	269704	林玉娟	23152	新北市新店區粗坑里7鄰金興路20號	V	√				
10	269705	林明世	23678	新北市土城區頂福里20鄰中央路四段131號	V	投遞成功				
11	269706	林明哲	23678	台北縣土城市頂福里7鄰中央路四段131號	V	投遞成功				
12	269707	林明哲		臺北郵局1124信箱	V	到達郵局信箱→投遞成功				
13	269708	林媛嬌	10361	臺北市大同區蓬萊里8鄰承德路三段24巷38弄7號三樓	V	到達郵局招領中				
14	269709	林媛嬌	106	臺北市大安區和平東路二段311巷65號9樓	V					投遞成功 √
15	269710	林碧雲	10462	臺北市中山區永安里29鄰明水路413號八樓	V					
16	269711	林碧雲	10462	臺北市中山區明水路397巷20號6樓	V	√				
17	269712	林鳳麗	23680	新北市土城區頂埔里5鄰頂埔街46之1號	V	投遞成功		√		
18	269713	洪妙如	23441	台北縣永和市福林里13鄰竹林路201巷22弄8號三樓	V	到達郵局招領中				
19	269714	馬家琳	61161	嘉義縣鹿草鄉下潭村3鄰下潭23號	V	√				
20	269715	馬家琳	236	新北市土城區中央路4段52巷58號3F	V	到達郵局招領中				

約定事項：
(1)限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題圈去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本埠與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易碎物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心輕放」紅杯標籤。
(5)此單由郵局免費供給，應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明內容、重量必要者，應由寄件人自行在本單相關欄內分別註明，並結填郵資，交郵局經辦員逐件核對。
(7)日後如須查詢，應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之，並將本執據送驗。掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8)鈔券或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 ~~限時掛號~~ 掛號函件 ~~快捷郵件~~ 共_20_件照收無誤

郵資共計　元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代　　經辦員簽署

中華郵政

中華民國104年01月13日　交寄大宗~~限時掛號~~函件存根　掛號

寄件人名稱：皇翔建設股份有限公司　詳細地址：臺北市中正區博愛路38號8樓　電話號碼：(02)2388-2898

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	區碼	寄達地名(或地址)	是否回執(V)	是否航空(V)	是否印刷物(V)	重量	郵資	備考
1	269716	郭炳坤	22641	新北市平溪區石底里9鄰石底街2號	V	投遞成功		√		
2	269717	新北市/新北市政府財政局	22063	新北市板橋區中山路一段161號15樓	V	投遞成功		√		
3	269718	廖余景	64881	雲林縣西螺鎮振興里8鄰振興112號之5	V	√				
4	269719	廖俊傑	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號二樓	V	投遞成功		√		
5	269720	廖柏諺	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號四樓	V	投遞成功		√		
6	269721	廖倫健	23678	新北市土城區頂埔里18鄰中央路四段52巷60號三樓	V	投遞成功		√		
7	269722	廖益聖	23142	台北縣新店市國豐里18鄰建興街6號五樓	V	√				
8	269723	廖啟森	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號六樓	V	投遞成功		√		
9	269724	廖懿造	23678	台北縣土城市頂埔里18鄰中央路四段52巷60號五樓	V	投遞成功		√		
10	269725	瞿鄭敏妹	23150	台北縣新店市中央里14鄰中央六街119號	V	投遞成功		√		
11	269726	蘇高秀椿	23160	台北縣新店市廣興里7鄰廣興路132巷5號	V	√				
12	269727	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街60號	V	投遞成功		√		
13	269728	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街62號	V	投遞成功		√		
14	269729	鄭元寶	23680	新北市土城區頂埔街64號	V	投遞成功		√		
15	269730	楊富吉	23680	新北市土城區頂埔街66號	V	投遞成功		√		
16	269731	土城區頂埔里林忠謀里長	236	新北市土城區中央路四段55之12號	V	投遞成功		√		
17	269732	新北市政府都市更新處	220	新北市板橋區漢生東路266號1、2樓	V	投遞成功		√		
18										
19										
20										

約定事項：
(1)限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題圈去其二。
(2)函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
(3)將本埠與外埠函件分別列單交寄。
(4)郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易碎物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心輕放」紅杯標籤。
(5)此單由郵局免費供給，應由寄件人清晰填寫一式二份。
(6)如有證明內容、重量必要者，應由寄件人自行在本單相關欄內分別註明，並結填郵資，交郵局經辦員逐件核對。
(7)日後如須查詢，應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之，並將本執據送驗。掛號函件補償金額每件最多不逾新台幣伍佰柒拾伍元。
(8)鈔券或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 ~~限時掛號~~ 掛號函件 ~~快捷郵件~~ 共_17_件照收無誤

郵資共計　元

寄件人簽章：弘傑不動產事業股份有限公司代　　經辦員簽署

(二)簽到簿

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案

第4次鄰地說明會　簽到簿

會議時間:104年01月21日上午10點

會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

出席單位（人員）	簽名
一、有關單位	
新北市政府財政局	張志益 張嘉玲 童偉頑
新北市政府都市更新處	
新北市政府城鄉發展局	劉乃瑄、葉吉雄
二、居民代表	
新北市土城區頂埔里林忠謀里長	
三、主辦及規劃單位	
皇翔建設股份有限公司	李思譽 陳宣汶
弘傑不動產事業股份有限公司	葉永青
三門聯合建築師事務所	江達道
元宏不動產估價師聯合事務所	鄭義巖
台住不動產估價師事務所	黃國義
台灣大華不動產估價師聯合事務所	林南利 邱世嘉

第1頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案

第4次鄰地說明會　簽到簿

會議時間:104年01月21日上午10點

會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
1	中華民國/財政部國有財產署		
2	中華民國/新北市政府工務局		
3	中華民國/經濟部	張倩玲	
4	王政宗	王政宗	北市八德路二段437巷2弄12號 [illegible]
5	永聖資產管理股份有限公司	蔡青龍	
6	余新發		
7	李月仁		
8	周麗華	周麗華	
9	林玉娟		
10	林明世		

第2頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案

第4次鄰地說明會　簽到簿

會議時間:104年01月21日上午10點

會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
11	林明哲	林明哲	
12	林媛嬌	林媛嬌	
13	林碧雲		
14	林鳳麗	林鳳麗	
15	洪妙如		
16	馬家琳		
17	郭炳坤		
18	新北市/新北市政府財政局		
19	廖余景		
20	廖俊傑	廖俊傑	

第3頁

捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案

第4次鄰地說明會　簽到簿

會議時間:104年01月21日上午10點

會議地點:新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

編號	出席人姓名	簽名	連絡電話及地址
	五、土地及合法建物所有權人		
21	廖柏諺	廖柏諺	
22	廖倫健	廖倫健	
23	廖益聖		
24	廖啟森	廖啟森(印)	
25	廖懿造	廖懿造(印)	
26	瞿鄭敏妹		
27	蘇高秀椿	蘇高秀椿	新店 廣興路76巷6號
28	鄭元寶		
29	楊富吉		
30			

第4頁

(三)會議紀錄

「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案
都市更新案第4次鄰地說明會」會議紀錄

壹、時間：104年01月21日(星期三) 上午10點00分

貳、地點：新北市土城區中央路四段46號一樓(本案都更服務處)

參、主席：皇翔建設股份有限公司　　記錄：張晴雯

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、廖○傑

(一)部分地主針對土地仍有問題尚需釐清，希望新北市政府能於四次鄰地協調會後持續溝通，更新單元範圍周邊鄰地地主皆有共同享用環境品質提升的權利，相較容積移轉等其他方式，個人認為參與公辦都市更新應是對鄰地地主們效益最大的方案，希望其他地主審慎考慮其利弊得失。

(二)都市更新全案走完約需8年的時間，若未來房價走勢趨低，是否會影響地主權益?鄰地參與都市更新案實施者(皇翔建設股份有限公司)何時會辦理房屋預售代銷?

二、林○哲

(一)請問依據「新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點」其回饋計畫針對劃設逾30年以上公共設施保留地，於所有權人捐贈面積比例上是否有調整空間?而若採減半徵收未來將會劃設為住宅區或商業區?

(二)請問是否可以將公兒用地變更為住宅區加入都市更新?

(三)請問依據都市計畫法第50條之2私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換辦法，是否可先將土地承租戶撤離再申請交換?

三、蘇○○椿

(一)請問更新後房地價值會有估價上的差距其原因為何?

(二)請問停車位是否有包含於地主更新後可分配價值?

(三)請問目前建築設計方案為何?

四、林○嬌

(一)請問本案房屋開始預售時，實拿訂金為多少?

五、林○麗

(一)請問本案於都市更新辦理期間，所有權人使用地上物，稅金是否需自行負擔?

六、新北市政府城鄉發展局 劉乃瑄

(一)新北市為保障公共設施保留地地主權益，目前正積極檢討新北市地區公共設施保留地並訂定相關作業辦法。而新北市土城頂埔地區都市計畫通盤檢討近期剛完成，政府現正在啟動全新北市地區公共設施用地專案通盤檢討。依據新北市政府受理都市計畫公共設施保留地申請檢討變更作業要點，回饋計畫需依據全國性標準考量，目前並無特殊機制，若於爭取公共設施保留地地主權益，政府可協助爭取調整其回饋公設用地比例調整。若行減半徵收，未來劃設之土地使用分區需考量周邊土地使用分區現況。

(二)依據都市計畫法第50條之2訂定之「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」第六條，公有土地管理機關應定期清查可供交換之公有非公用土地，並將其標示、面積、公告現值、權利狀態及使用現況等資料製作成冊，於每年三月底前送執行機關。公有非公用土地有下列情形之一者，不予列入交換：

1. 公共設施保留地。
2. 依法不得為私有之土地。
3. 已有處分、利用等計畫或限制用途。
4. 抵稅土地。但經稅捐稽徵主管機關同意者，不在此限。
5. 已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。
6. 已出租。但經承租人同意者，不在此限。
7. 依建築法指定建築線有案且已建築完成之現有巷道或具公用地役關係之既成道路。

同辦法第四條，私有公共設施保留地有下列情形之一者，不得與公有非公用土地辦理交換：

1. 都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或開發許可等整體開發方式取得。
2. 已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換土地所有權移轉登記時，同時塗銷原設定他項權利者，不在此限。
3. 出租、出借、被占用、限制登記或有產權糾紛情形。
4. 已興建臨時建築使用。但經臨時建築物權利人同意於勘查前自行拆除騰空，或願意贈與公有並經公有土地管理機關同意者，不在此限。
5. 持有年限未滿十年。因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計。

七、新北市政府財政局 童偉碩科長

(一)第三次鄰地協調會中有人提出需協助釐清之運校段680地號所有權移轉政府之過程，經查其係於民國50年移轉登記給當時的臺北縣政府，登記原因為買賣。

(二)依規定都市計畫變更得併都市更新案辦理，惟更新單元內公共設施用地之所有權人，即使土地由公共設施用地變更為住宅區，其土地估價依規定仍以都市計畫變更前之使用分區為準。

(三)根據「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」第6條第6款規定，公有非公用土地已出租者不予列入交換，若已於都市更新程序中，由於其已配合都市更新之執行，亦無法提供交換。

(四)與會來賓如有意願參與本案，僅就規劃方案有所疑慮者，建議可先行出具同意書，後續相關建議可於本案都更程序中提出討論。

八、弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理

(一)104年1月30日為意願調查截止日，屆時將確認本案範圍，後續辦理事業計畫、權利變換計畫及選屋等程序，並向新北市政府報核，之後將進入實質審議階段，其審議作業時間約1.5-3年不等，待本案核准即可預售房屋，預估全案完成更新與施工約需8年時程。

(二)房屋預售契約書依不同代銷公司作法不盡相同。都市更新程序期間所有權人可選擇不加入權利變換計畫以取得更新前價值，惟沒有賦稅減免的優惠；反之，若加入權利變換計畫則可取得更新後價值，也可減免土地增值稅。

(三)若參與本都市更新案，房屋或土地所有權人之地價稅與房屋稅於施工期間為全額減免，更新後兩年內採減半徵收。另合法建築物屆時拆屋可享有拆遷補償費及租金補貼。

九、皇翔建設股份有限公司 陳宣汶專員

(一)估價師係依市場價格計算，並依樓層不同每戶會有些許價差，越高樓層價格越高。

(二)所有權人將欲選取之房屋及車位價值加總後，由更新後可分配價值抵付，有不足或過多情況，再進行找補。

(三)建築規劃共有三棟建物，C棟(14樓)為新北市政府單獨分回，B棟(17樓)及A棟(29樓)可供地主選屋。

(四)都市更新參與意願統計至104年1月30日下午5點整，期望地主們於會後審慎考量並提供書面資料表達參與意願予實施者(皇翔建設股份有限公司)。

柒、散會

捌、公開說明會照片





五、鄰地參與更新意願調查統計表

鄰地參與更新意願調查統計表

A區	同意	不同意
土地	0%	20.34%

B區	同意	不同意
土地	0%	38.91%
合法建物	0%	42.82%
違占戶	0%	75%

統計至104年1月30日止

註：土地是否同意參與更新比例，以土地登記面積計算
合法建物是否同意參與更新比例，以建物登記面積計算
違占戶是否同意參與更新比例，以戶數計算

附錄十、 占有他人土地之舊違章建築戶證明文件

1.門牌編釘日期(依土城戶政事務所107/2/14新北土戶字第1073931654號函)

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市土城戶政事務所 函

地址：23670新北市土城區和平路28號
承辦人：吳世川
電話：(02)22605640 分機220
傳真：(02)22607054
電子信箱：AC9317@ntpc.gov.tw

10455
臺北市長安東路2段81號9樓之5

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國107年2月14日
發文字號：新北土戶字第1073931654號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本區中央路4段46巷1弄36號等55筆門牌編釘日期清冊1份供參，請查照。

說明：復貴公司107年2月8日弘業（更）字第1070208001號函。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

主任 游玲玉

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

門牌編釘日期清冊

編號	查詢標的	初編日期	原編門牌號碼	門牌異動		
				民國64年6月1日整編	增編日期	增編後門牌號碼
1	中央路四段46巷1弄36號	無案可稽	頂埔255號	中央路四段46巷1弄36號	-	-
2	中央路四段52巷4號	無案可稽	頂埔257號	中央路四段52巷4號	-	-
3	中央路四段52巷6號	無案可稽	頂埔257之2號	中央路四段52巷6號	-	-
4	中央路四段52巷8號	無案可稽	頂埔257之3號	中央路四段52巷8號	-	-
5	中央路四段52巷8-1號	65年3月	中央路四段52巷8之1號	-	-	-
6	中央路四段52巷8-2號	65年3月	中央路四段52巷8之2號	-	-	-
7	中央路四段52巷10號	無案可稽	頂埔256之1號	中央路四段52巷10號	-	-
8	中央路四段52巷12號	無案可稽	頂埔256號	中央路四段52巷12號	-	-
9	中央路四段52巷16號	無案可稽	頂埔259號	中央路四段52巷16號	-	-
10	中央路四段52巷18號	無案可稽	頂埔259號	中央路四段52巷18號	-	-

門牌編釘日期清冊

編號	查詢標的	初編日期	原編門牌號碼	門牌異動		
				民國64年6月1日整編	增編日期	增編後門牌號碼
11	中央路四段52巷20號	無案可稽	頂埔260號	中央路四段52巷20號	-	-
12	中央路四段52巷22號	無案可稽	頂埔261號	中央路四段52巷22號	-	-
13	中央路四段52巷28號	無案可稽	頂埔263號	中央路四段52巷28號	-	-
14	中央路四段52巷30號	無案可稽	頂埔264號	中央路四段52巷30號	-	-
15	中央路四段52巷32號	無案可稽	頂埔265號	中央路四段52巷32號	-	-
16	中央路四段52巷34號	無案可稽	頂埔265號	中央路四段52巷34號	-	-
17	中央路四段52巷36號	無案可稽	頂埔263之1號	中央路四段52巷36號	-	-
18	中央路四段52巷38號	無案可稽	頂埔267之3號	中央路四段52巷38號	-	-
19	中央路四段52巷46號	-	無此門牌之編釘紀錄	-	-	-
20	中央路四段52巷48號	-	無此門牌之編釘紀錄	-	-	-

門牌編釘日期清冊

編號	查詢標的	初編日期	原編門牌號碼	門牌異動		
				民國64年6月1日整編	增編日期	增編後門牌號碼
21	中央路四段52巷50號	無案可稽	頂埔272之4號	中央路四段52巷50號	-	-
22	中央路四段52巷14弄2號	無案可稽	頂埔244號	中央路四段52巷14弄2號	-	-
23	中央路四段52巷14弄3號	無案可稽	頂埔244之1號	中央路四段52巷14弄3號	-	-
24	中央路四段52巷14弄4號	無案可稽	頂埔244之2號	中央路四段52巷14弄4號	-	-
25	中央路四段52巷14弄5號	無案可稽	頂埔246號	中央路四段52巷14弄5號	-	-
26	中央路四段52巷14弄6-1號	無案可稽	頂埔247號	中央路四段52巷14弄6號	71.01.21	中央路四段52巷14弄6之1號
27	中央路四段52巷14弄7號	無案可稽	頂埔248號	中央路四段52巷14弄7號	-	-
28	中央路四段52巷14弄8號	無案可稽	頂埔249號	中央路四段52巷14弄8號	-	-
29	中央路四段52巷14弄9號	無案可稽	頂埔250號	中央路四段52巷14弄9號	-	-
30	中央路四段52巷14弄10號	無案可稽	頂埔251號	中央路四段52巷14弄10號	-	-

門牌編釘日期清冊

編號	查詢標的	初編日期	原編門牌號碼	門牌異動		
				民國64年6月1日整編	增編日期	增編後門牌號碼
41	中央路四段52巷42弄1號	無案可稽	頂埔274號	中央路四段52巷42弄1號	-	-
42	中央路四段52巷42弄2號	無案可稽	頂埔271號	中央路四段52巷42弄2號	-	-
43	中央路四段52巷42弄4號	無案可稽	頂埔13號	中央路四段52巷42弄4號	-	-
44	中央路四段52巷42弄6號	無案可稽	頂埔272之1號	中央路四段52巷42弄6號	-	-
45	中央路四段52巷42弄7號	無案可稽	頂埔272之3號	中央路四段52巷42弄7號	-	-
46	中央路四段52巷42弄7-1號	無案可稽	中央路四段52巷42弄7之1號	-	-	-
47	中央路四段52巷42弄8號	無案可稽	頂埔272之6號	中央路四段52巷42弄8號	-	-
48	中央路四段52巷42弄10號	無案可稽	頂埔269之1號	中央路四段52巷42弄10號	-	-
49	中央路四段52巷42弄11號	無案可稽	頂埔272之2號	中央路四段52巷42弄11號	-	-
50	中央路四段52巷42弄12號	無案可稽	頂埔267之1號	中央路四段52巷42弄12號	-	-

門牌編釘日期清冊

編號	查詢標的	初編日期	原編門牌號碼	門牌異動		
				民國64年6月1日整編	增編日期	增編後門牌號碼
31	中央路四段52巷40弄1號	無案可稽	頂埔267之1號	中央路四段52巷40弄1號	-	-
32	中央路四段52巷40弄2號	無案可稽	頂埔267號	中央路四段52巷40弄2號	-	-
33	中央路四段52巷40弄3號	無案可稽	頂埔269之1號	中央路四段52巷40弄3號	-	-
34	中央路四段52巷40弄4號	無案可稽	頂埔268號	中央路四段52巷40弄4號	-	-
35	中央路四段52巷40弄4-1號	無案可稽	中央路四段52巷40弄4之1號	-	-	-
36	中央路四段52巷40弄4-2號	無案可稽	中央路四段52巷40弄4之2號	-	-	-
37	中央路四段52巷40弄5號	無案可稽	頂埔270號	中央路四段52巷40弄5號	-	-
38	中央路四段52巷40弄5-1號	無案可稽	頂埔270號	中央路四段52巷40弄5號	72.01.19	中央路四段52巷40弄5之1號
39	中央路四段52巷40弄5-2號	無案可稽	頂埔270號	中央路四段52巷40弄5號	82.05.07	中央路四段52巷40弄5之2號
40	中央路四段52巷40弄7號	無案可稽	頂埔269號	中央路四段52巷40弄7號	-	-

門牌編釘日期清冊

編號	查詢標的	初編日期	原編門牌號碼	門牌異動		
				民國64年6月1日整編	增編日期	增編後門牌號碼
51	中央路四段52巷42弄12-1號	無案可稽	頂埔267之1號	中央路四段52巷42弄12號	82.06.07	中央路四段52巷42弄12之1號
52	中央路四段52巷42弄13號	無案可稽	頂埔272之6號	中央路四段52巷42弄13號	-	-
53	中央路四段52巷42弄15號	無案可稽	頂埔272之4號	中央路四段52巷42弄15號	-	-
54	中央路四段52巷42弄17號	無案可稽	頂埔272之5號	中央路四段52巷42弄17號	-	-
55	中央路四段52巷42弄19號	無案可稽	頂埔272之7號	中央路四段52巷42弄19號	-	-

2.各戶所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
1	中央路四段46巷1弄36號	朱復強	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000177號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔村 007鄰 頂埔255號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔村 007鄰 頂埔255號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 頂埔村 007鄰 中央路四段46巷1弄36號 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0004 頂埔里 007鄰 中央路四段46巷1弄36號 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0005 頂埔里 020鄰 中央路四段46巷1弄36號 0006 上給 朱復強 收執
2	中央路四段52巷4號	李孝詩	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000180號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔257號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔257號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 中央路四段52巷4號 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0004 中央路四段52巷4號 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0005 中央路四段52巷4號 0006 上給 李孝詩 收執
3	中央路四段52巷6號	馬家琳	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000045號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 頂埔村 007鄰 頂埔257之2號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 整編為下列門牌 頂埔村 007鄰 中央路四段52巷6號 上給 馬家琳 收執
4	中央路四段52巷8號	蔡幼治	台灣電力公司 台北南區營業處 函 中華民國 103 年 10 月 21 日 北南費核 證字第 103002287 號 受文者：蔡幼治 主旨：貴戶（電號：01742266107）在本公司登記之用電地址為：新北市土城區中央路4段52巷8號，係於民國 060 年 05 月 01 日裝表供電，復請 查照。 說明：復 貴戶 103 年 10 月 21 日申請書。 附註： □該址於 年 月 日經 貴戶申請過戶改為 貴戶名義。 □該址本處曾於 年 月 日以 證字 號函發給用電證明在案。 □該址為非供人居住場所用電，用電用途為（ ）。
5	中央路四段52巷8-1號	吳德忠	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000170號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔村 007鄰 中央路四段52巷8之1號 民國 065 年 03 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔村 007鄰 中央路四段52巷8之1號 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0003 頂埔里 007鄰 中央路四段52巷8之1號 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0004 頂埔里 019鄰 中央路四段52巷8之1號 0005 上給 吳德忠 收執
6	中央路四段52巷8-2號	吳德忠	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000171號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔村 007鄰 中央路四段52巷8之2號 民國 065 年 03 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔村 007鄰 中央路四段52巷8之2號 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0003 頂埔里 007鄰 中央路四段52巷8之2號 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0004 頂埔里 019鄰 中央路四段52巷8之2號 0005 上給 吳德忠 收執
7	中央路四段52巷10號	陳徐阿金	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000227號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔256之1號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔256之1號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 中央路四段52巷10號 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0004 中央路四段52巷10號 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0005 中央路四段52巷10號 0006 上給 陳徐阿金 收執
8	中央路四段52巷12號	陳徐阿金	RLRP2350 新北市土城區 戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000233號 下列門牌經查核無訛，核給證明書。 共 0001 頁 第 0001 頁 0001 頂埔256號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔256號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 中央路四段52巷12號 上給 陳徐阿金 收執
9	中央路四段52巷16號	周先華	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000185號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔259號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0002 中央路四段52巷16號 0003 上給 周先華 收執
10	中央路四段52巷18號	吳懷龍	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000267號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 0001 中央路四段52巷18號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0002 由下列門牌整編 0003 頂埔259號 0004 上給 吳懷龍 收執

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
11	中央路四段52巷20號	陳郁蕙	台灣電力公司 台北南區營業處 函 中華民國 103 年 10 月 09 日 北南實核 證字第 103002054 號 受文者：陳郁蕙 主 旨：貴戶（電號：01742244100）在本公司登記之用電地址為：新北市土城區中央路4段52巷20號，係於民國 054 年 04 月 01 日裝表供電，復請 查照。 說 明：復 貴戶 103 年 10 月 09 日申請書。 附 註： □該址於 年 月 日經 貴戶申請過戶改為 貴戶名義。 □該址本處曾於 年 月 日以 證字 號函發給用電證明在案。 □該址為非供人居住場所用電，用電用途為（ ）。
12	中央路四段52巷22號	孫春豔	RLRP2350 新北市土城區 戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000231號 下列門牌經查核無訛，核給證明書。 共 0001 頁 第 0001 頁 中央路四段52巷22號 民國 064 年 06 月 01 日 整編 由下列門牌整編 頂埔261號 上給 孫春豔 收執
13	中央路四段52巷28號	鳳海濤	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000186號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔263號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔263號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 中央路四段52巷28號 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0004 中央路四段52巷28號 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0005 中央路四段52巷28號 0006 上給 鳳海濤 收執
14	中央路四段52巷32號	田海洲	RLRP2350 新北市土城區 戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000475號 下列門牌經查核無訛，核給證明書。 共 0001 頁 第 0001 頁 0001 頂埔村 頂埔265號 007鄰 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0002 頂埔村 中央路四段52巷32號 007鄰 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0003 頂埔里 中央路四段52巷32號 007鄰 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0004 頂埔里 中央路四段52巷32號 019鄰 上給 田海洲 收執
15	中央路四段52巷34號	田臺明	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000164號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔村 頂埔265號 007鄰 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔村 頂埔265號 007鄰 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 頂埔村 中央路四段52巷34號 007鄰 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0004 頂埔里 中央路四段52巷34號 007鄰 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0005 頂埔里 中央路四段52巷34號 019鄰 0006 上給 田臺明 收執
16	中央路四段52巷36號	張克榮	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000001號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 頂埔村 007鄰 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 中央路四段52巷36號 由下列門牌整編 0001 頂埔村 007鄰 頂埔263之1號 上給 張克榮 收執
17	中央路四段52巷38號	林萬居	台灣自來水公司 裝置 證明 姓 名：林萬居 裝置地址：新北市土城區中央路4段52巷38號 水 號：CH24536000 列帳月份 基本費 用水費 營業稅 代徵污水處理費 代徵清除處理費 違延滯付費 水源保護費 保護區優惠 實收總金額 裝置日期 066/12/22 103107000019 第 區管理處 經辦人：吳秋金
18	中央路四段52巷46號	林素真	新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書 總處 列表日期：106年10月06日 稅籍編號 19140251001 納稅義務人統一編號 N222026995 年期 107 納稅義務人姓名 林素真 持分比率 100000/100000 通訊地址 新北市三峽區大同路206之2號7樓 房屋坐落 新北市土城區頂埔里中央路四段52巷46號 層次 卡序 構造別 建物類別 面積(平方公尺) 現值(元) 起課年月 折舊年數 1 A0 鋼鐵造 1 173.20 128,400 08007 25
19	中央路四段52巷48號	林素真	尚缺，核定前補齊
20	中央路四段52巷50號	姜戴富	台灣電力公司 台北南區營業處 函 中華民國 103 年 10 月 06 日 北南實核 證字第 103001982 號 受文者：姜戴富 一、復 貴戶 103 年 10月 06日申請書敬悉。 二、經查 貴戶原始用電憑證已逾保存年限，業經銷燬，無法發給用電證明，惟為便利 貴戶需要，茲依據本公司現存用電查詢檔之記載資料，提供下列用電資料，謹供參考。 貴戶用電電號：01742348105 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：新北市土城區中央路4段52巷50號，係於民國 071 年 09 月 01 日裝表供電(用電用途為 住宅)，復請查照。

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
21	中央路四段52巷14弄2號	胡崴盛	新北市土城戶政事務所 **門牌證明書** 門證字第0000173號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔２４４號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0002 中央路四段５２巷１４弄２號 0003 上給 胡崴盛 收執
22	中央路四段52巷14弄3號	王怡芬	台灣自來水公司 裝置 證明 姓名 王怡芬 裝置地址 新北市土城區中央路４段５２巷１４弄３號 水號 CH245339004 列帳月份 / 基本費 / 用水費 / 營業稅 / 污水處理費 / 代徵清除處理費 / 遲延繳付費 / 實收總金額 裝置日期 68/07/18
23	中央路四段52巷14弄4號	楊彭芹妹	新北市土城戶政事務所 **門牌證明書** 門證字第0000271號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 0001 中央路四段５２巷１４弄４號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0002 由下列門牌整編 0003 頂埔２４４之２號 0004 上給 楊彭芹妹 收執
24	中央路四段52巷14弄5號	李有明	RLRP2350 新北市土城區 戶政事務所 **門牌證明書** 門證字第0000552號 下列門牌經查核無訛，核給證明書。 共 0001 頁 第 0001 頁 中央路四段５２巷１４弄５號 民國 064 年 06 月 01 日 整編 由下列門牌整編 頂埔２４６號 上給 李有明 收執
25	中央路四段52巷14弄6-1號	李曉芳	台灣自來水公司 裝置 證明 姓名：李曉芳 裝置地址：新北市土城區中央路４段５２巷１４弄６－１號 水號：CH245342001 列帳月份 / 基本費 / 用水費 / 營業稅 / 污水處理費 / 代徵清除處理費 / 遲延繳付費 / 實收總金額 裝置日期 70/12/31

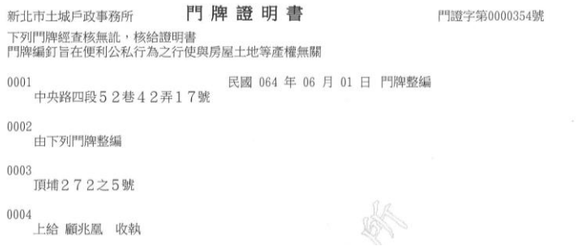
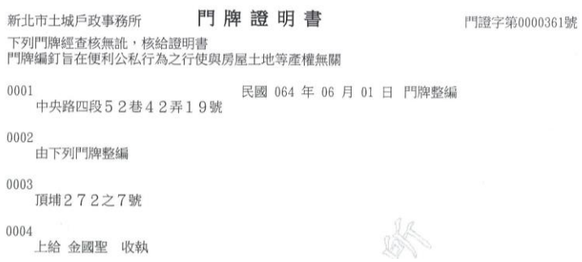
編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
26	中央路四段52巷14弄7號	李石枝	新北市土城戶政事務所 **門牌證明書** 門證字第0000153號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 0001 頂埔村 007鄰 頂埔２４８號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔村 007鄰 頂埔２４８號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 頂埔村 007鄰 中央路四段５２巷１４弄７號 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 0004 頂埔里 007鄰 中央路四段５２巷１４弄７號 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 0005 頂埔里 019鄰 中央路四段５２巷１４弄７號 0006 上給 李石枝 收執
27	中央路四段52巷14弄8號	李宏祥	台灣自來水公司 裝置 證明 李宏祥 新北市土城區中央路４段５２巷１４弄８號 CH245344009 裝置 66/06/23 1020514000004
28	中央路四段52巷14弄9號	李珠碧	新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書 總處 列表日期：107年03月16日 稅籍編號 19140242101 納稅義務人統一編號 F222044157 年期 107 納稅義務人姓名 李珠碧 持分比率 1000000/1000000 通訊地址 新北市土城區水寧里０３３鄰水寧路３號三樓 房屋坐落 新北市土城區頂埔里中央路四段５２巷１４弄９號 層次 / 卡序 / 構造別 / 建物類別 / 面積(平方公尺) / 現值(元) / 起課年月 / 折舊年數 1 / A0 / 木石磚造(磚石造) / 1 / 49.00 / 38,000 / 09507 / 11
29	中央路四段52巷14弄10號	張芳婷	RLRP2359 新北市土城區 戶政事務所 **門牌證明書** 門證字第0000223號 下列門牌經查核無訛，核給證明書。 共 0001 頁 第 0001 頁 0001 頂埔２５１號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔２５１號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 中央路四段５２巷１４弄１０號 上給 張芳婷 收執
30	中央路四段52巷40弄1號	張廖秀玉	新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書 總處 列表日期：103年10月03日 稅籍編號 19140244000 納稅義務人統一編號 P220858490 年期 104 納稅義務人姓名 張廖秀玉 持分比率 1/1 通訊地址 新北市土城區頂埔里中央路四段５２巷４０弄１號 房屋坐落 新北市土城區頂埔里中央路四段５２巷４０弄１號 層次 / 卡序 / 構造別 / 建物類別 / 面積(平方公尺) / 現值(元) / 起課年月 / 折舊年數 1 / A0 / 木石磚造(磚石造) / 1 / 37.00 / 8,000 / 05803 / 46

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
31	中央路四段 52 巷 40 弄 2 號	林萬居	台灣電力公司 台北南區營業處 函 中華民國 103 年 10 月 06 日 北南費核 證字第 103001985 號 受文者：林萬居 一、復 貴戶 103 年 10月 06日申請書敬悉。 二、經查 貴戶原始用電憑證已逾保存年限，業經銷燬，無法發給用電證明，惟為便利 貴戶需要，茲依據本公司現存用電查詢檔之記載資料，提供下列用電資料，謹供參考。 貴戶用電電號：01742300109 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：新北市土城區中央路4段52巷40弄2號，係於民國 050 年 01 月 01 日 裝表供電，復請查照。
32	中央路四段 52 巷 40 弄 3 號	張秋月	新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書 總處 列表日期：103年10月03日 稅籍編號：19140247000 納稅義務人統一編號：F224459718 年期：104 納稅義務人姓名：張秋月 持分比率：100000/100000 通訊地址：新北市土城區頂埔里中央路四段52巷40弄3號 房屋坐落：新北市土城區頂埔里中央路四段52巷40弄3號 層次 1 卡序 A0 構造別 木石磚造(磚石造) 建物類別 1 面積(平方公尺) 34.00 現值(元) 9,600 起課年月 00000 折舊年數 43
33	中央路四段 52 巷 40 弄 4 號	趙麗玲	台灣電力公司 台北南區營業處 函 中華民國 103 年 09 月 17 日 北南費核 證字第 103001734 號 受文者：趙 麗 玲 主 旨：貴戶（電號：01742307106）在本公司登記之用電地址為：新北市土城區中央路4段52巷40弄4號，係於民國 065 年 04 月 01 日裝表供電，復請 查照。 說 明：復 貴戶 103 年 09 月 17 日申請書。 附 註： □該址於 年 月 日經 貴戶申請過戶改為 貴戶名義。 □該址本處曾於 年 月 日以 證字 號函發給用電證明在案。 □該址為非供人居住場所用電，用電用途為（ ）。
34	中央路四段 52 巷 40 弄 4-1 號	林素真	台灣自來水公司 裝置 證明 姓 名：林素真 裝置地址：新北市土城區頂埔里中央路4段52巷40弄4-1號 水 號：CH24536600 用戶管利事業統一編號： 列帳月份 基本費 用水費 營業稅 代徵污水處理費 代徵清除處理費 遲延繳付費 水源保護費 保護區優惠 實收總金額 裝置 日期 066/12/22
35	中央路四段 52 巷 40 弄 4-2 號	陳瑩恩	台灣電力公司 台北南區營業處 函 中華民國 103 年 11 月 20 日 北南費核 證字第 103002753 號 受文者：陳正忠 主 旨：貴戶（電號：01742305104）在本公司登記之用電地址為：土城市中央路4段52巷40弄4號之2，係於民國 050 年 01 月 01 日裝表供電，復請 查照。 說 明：復 貴戶 103 年 11 月 20 日申請書。 附 註： □該址於 年 月 日經 貴戶申請過戶改為 貴戶名義。 □該址本處曾於 年 月 日以 證字 號函發給用電證明在案。 □該址為非供人居住場所用電，用電用途為（ ）。 □該址已於092年03月14日廢止、暫停用電或終止合約。 新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書 總處 列表日期：106年11月17日 稅籍編號：19140247013 納稅義務人統一編號：U221299794 年期：107 納稅義務人姓名：陳瑩恩 持分比率：1000000/1000000 通訊地址：新北市三峽區水安街95巷2號 房屋坐落：新北市土城區頂埔里中央路四段52巷40弄4－2號 層次 1 卡序 A0 構造別 木石磚造(磚石造) 建物類別 1 面積(平方公尺) 25.40 現值(元) 22,100 起課年月 09107 折舊年數 15 1 B0 木石磚造(磚石造) 1 24.90 25,100 10011 6

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
36	中央路四段 52 巷 40 弄 5 號	黃永利	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000232號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 頂埔270號 整編為下列門牌 中央路四段52巷40弄5號 上給 黃永利 收執
37	中央路四段 52 巷 40 弄 5-1 號	連碧霞	台灣自來水公司 裝置 證明 姓 名：連碧霞 裝置地址：新北市土城區中央路4段52巷40弄5－1號1F 水 號：CH24536600 用戶管利事業統一編號： 列帳月份 基本費 用水費 營業稅 代徵污水處理費 代徵清除處理費 遲延繳付費 水源保護費 保護區優惠 實收總金額 裝置 日期 066/12/22
38	中央路四段 52 巷 40 弄 7 號	何鉗	台灣自來水公司 裝置 證明 姓 名：何鉗 裝置地址：新北市土城區中央路4段52巷40弄7號 水 號：CH24536400 用戶管利事業統一編號： 列帳月份 基本費 用水費 營業稅 代徵污水處理費 代徵清除處理費 遲延繳付費 水源保護費 保護區優惠 實收總金額 裝置 日期 066/12/22
39	中央路四段 52 巷 42 弄 1 號	饒啟德	台灣自來水公司 裝置 證明 姓 名：饒啓德 裝置地址：新北市土城區中央路4段52巷42弄1號 水 號：CH24538300 用戶管利事業統一編號： 列帳月份 基本費 用水費 營業稅 代徵污水處理費 代徵清除處理費 遲延繳付費 水源保護費 保護區優惠 實收總金額 裝置 日期 066/12/22
40	中央路四段 52 巷 42 弄 2 號	許素珍	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000156號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 0001 頂埔271號 民國 000 年 00 月 00 日 門牌初編 0002 頂埔271號 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 0003 中央路四段52巷42弄2號 0004 上給 許素珍 收執

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
41	中央路四段52巷42弄4號	饒啟民	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000356號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 0001 頂埔村 013鄰 民國 049 年 05 月 02 日 門牌改編 頂埔13號 0002 頂埔村 019鄰 民國 058 年 02 月 01 日 門牌改編 頂埔3之34號 0003 頂埔村 006鄰 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 頂埔272號 0004 頂埔村 006鄰 民國 082 年 06 月 26 日 行政區域調整 中央路四段52巷42弄4號 0005 頂埔里 006鄰 民國 090 年 08 月 27 日 行政區域調整 中央路四段52巷42弄4號 0006 頂埔里 018鄰 中央路四段52巷42弄4號 上給 饒啟民 收執
42	中央路四段52巷42弄6號	高靈寶	台灣自來水公司 裝置 證明 姓名：高靈寶 裝置地址：新北市土城區中央路4段52巷42弄6號 水號：CH24537100 裝置日期 066/12/22
43	中央路四段52巷42弄7號	林素真	台灣自來水公司 裝置 證明 姓名：林素真 裝置地址：新北市土城區頂埔里中央路4段52巷42弄7號 水號：CH24538000 裝置日期 066/12/22
44	中央路四段52巷42弄7-1號	林義泰	台灣自來水公司 裝置 證明 姓名：林義泰 裝置地址：新北市土城區頂埔里中央路4段52巷42弄7-1號 水號：CH24538000 裝置日期 070/07/24
45	中央路四段52巷42弄8號	方復華	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000278號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 頂埔村 006鄰 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 中央路四段52巷42弄8號 由下列門牌整編 0001 頂埔村 006鄰 頂埔272之6號 上給 方復華 收執

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
46	中央路四段52巷42弄10號	劉秀惠	台灣自來水公司 裝置 證明 姓名：劉秀惠 裝置地址：新北市土城區中央路4段52巷42弄10號 水號：CH24537310 裝置日期 079/02/03
47	中央路四段52巷42弄11號	陳美花	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000179號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 新北市土城區 頂埔村 006鄰 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 頂埔272之2號 整編為下列門牌 頂埔村 006鄰 中央路四段52巷42弄11號 上給 陳美花 收執
48	中央路四段52巷42弄12號	陳美雲	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000360號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 0001 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 中央路四段52巷42弄12號 0002 由下列門牌整編 0003 頂埔267之1號 0004 上給 陳美雲 收執
49	中央路四段52巷42弄12-1號	金國凱	新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書 總處 列表日期：103年10月03日 稅籍編號 19140250011 納稅義務人統一編號 F124964829 年期 104 納稅義務人姓名 金國凱 持分比率 100000/100000 通訊地址 新北市土城區中央路四段52巷42弄19號 房屋坐落 新北市土城區頂埔里中央路四段52巷42弄12—1號 層次 1 卡序 A0 構造別 木石磚造(磚石造) 建物類別 1 面積(平方公尺) 111.60 現值(元) 83,200 起課年月 08007 折舊年數 23
50	中央路四段52巷42弄13號	林素真	新北市土城戶政事務所 門牌證明書 門證字第0000294號 下列門牌經查核無訛，核給證明書 門牌編釘旨在便利公私行為之行使與房屋土地等產權無關 頂埔村 006鄰 民國 064 年 06 月 01 日 門牌整編 中央路四段52巷42弄13號 由下列門牌整編 0001 頂埔村 006鄰 頂埔272之6號 上給 林素真 收執

編號	門牌	所有人	所有人證明文件(門牌證明/電力裝置證明/水表裝置證明/稅籍)
51	中央路四段52巷42弄15號	王賴淑嬌	
52	中央路四段52巷42弄17號	顧兆凰	
53	中央路四段52巷42弄19號	金國聖	

附錄十一、　公有土地管理機關意見及實施者回覆公文

1.財政部國有財產署107/12/14台財產北改字第10700348650號函

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750#1785

臺北市博愛路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12月14日
發文字號：台財產北改字第10700348650號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

皇翔建設股份有限公司 107.12.18 收文 HDC10712055

主旨：新北市政府檢送107年11月13日召開「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

一、依新北市政府107年12月6日新北府城更字第1073540805號函辦理。

二、查本案為新北市政府主導辦理之都市更新案，案內國有土地(不含公共設施)面積達3,965.26平方公尺，占更新單元總面積比例為34.21%。本分署前以104年2月26日台財產北改字第10400047980號函請貴公司查復本署分回之國有房地可否作為機關辦公廳舍使用，惟截至貴公司106年9月1日皇翔字第1060202號開會通知單訂於106年9月14日舉行旨案第一次案公聽會止，本分署並未接獲貴公司提供評估可否規劃機關辦公廳舍相關資料，且新北市政府亦未告知國有土地需配合辦理社會住宅，本分署特以106年9月8日台財產北改字第10600244220號函復國有土地處理方式，並請貴公司評估規劃機關辦公廳舍之可行性。

三、因貴公司表示與新北市政府簽訂都市更新事業委託實施契約已約定旨案報核時間，考量地方政府公辦都市更新公益性，且貴公司承諾倘配合第一次公聽會及產品選配，後續將提供評估可否作為機關辦公廳舍使用資料，本分署復以106年9月13日台財產北改字第10600244230號函配合旨案第一次選配，並以107年1月29日台財產北改字第10600357840號函復新北市政府都市更新處國有土地參與都市更新意見及請貴公司儘速依本分署前述106年9月8日函辦理。惟貴公司在未提供評估作為機關辦公廳舍之可行性前，逕於107年3月15日舉行說明會，嗣於107年4月26日舉行第二次公聽會，前開會議均未於會議說明本分署於104年間已表達機關辦公廳舍之需求，亦未說明變更建築規劃為機關辦公廳舍之可行性評估。

四、現據旨案會議紀錄捌、相關單位意見二、新北市政府財政局表示略以，倘無作辦公廳舍的需要，新北市政府於土城區仍有社會住宅需求。及會議結論三、本案因涉及國有土地部分未來使用用途未明確，考量未來合理量體棟數規劃、建築設計及公益性設施規劃等，仍請實施者儘速與本署確認其需求並配合調整規劃內容，爰請貴公司依會議紀錄結論，確實說明本案建築設計之合理性、新北市政府是否有國有土地配合辦理社會住宅之需求，並提供相關資料。

五、副本抄送新北市政府財政局（經查旨案係貴府主導辦理內政部100年度新核定「新北市政府主導辦理捷運土城線頂埔站周邊地區都市更新評估與評選實施者作業案」，貴局於辦理先期規劃期間至歷次實施者自辦公聽會及貴府舉辦公開展覽公聽會，均未表示貴府需國有土地配合辦理社會住宅，且無提出相關申請案，爰建請貴局後續辦理類此主導都市更新且涉大面積國有土地案，倘涉產品需求調整，宜先函洽本分署並予協調，並請貴局責成實施者確實依所簽訂旨案都市更新事業委託實施契約第4條第5項第1款約定，乙方應負責協調本更新案區內相關土地所有權人(包括甲方以外之公有土地管理機關、建物管理機關或私有土地、建物所有權人），積極協調旨案相關權利人，以免影響都市更新之進程。）

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：新北市政府財政局、新北市政府都市更新處

分署長 黃偉政

第1頁　共3頁　　第2頁　共3頁　　第3頁　共3頁

2.皇翔建設股份有限公司 107/12/25 皇翔字第 1070305 號函

正本

皇翔建設股份有限公司　函

10694
臺北市忠孝東路四段 290 號 3 樓
公 司 地 址：台北市博愛路 38 號 8 樓
傳　　真：(02) 2389-6999
聯絡人及電話：林玉琪 2388-2898 轉 225

受 文 者：財政部國有財產署北區分署
發文日期：中華民國 107 年 12 月 25 日
發文字號：皇翔字第 1070305 號
速　　別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附　　件：

財政部國有財產署北區分署 107.12.25 收文章

主旨：函復 貴分署本函有關「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見乙事，詳如說明，請查照。

說明：

一、 復 貴分署 107 年 12 月 14 日台財產北改字第 10700348650 號函。

二、 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫草案分別於 105 年 8 月 24 日及 106 年 3 月 30 日經新北市政府財政局同意，當時更新後房地皆規劃為住宅，本公司以新北市政府財政局同意之內容進行申請分配及公聽會，並於 106 年 12 月 1 日向新北市政府都市更新處申請報核。

三、 貴分署於 106 年 9 月 8 日台財產北改字第 10600244220 號函、106 年 9 月 13 日台財產北改字第 10600244230 號函、106 年 10 月 27 日台財產北改字第 10650012430 號函說明暫依本公司提供建築規劃辦理選配，後請本公司評估**檢討修正建築設計為辦公廳舍之可行性**供 貴署選配，本公司亦於 107 年 2 月 22 日依 貴分署意見至 貴分署說明辦公廳舍規劃設計內容，於 107 年 4 月 26 日再次召開自辦公聽會向相關權利人說明並重新辦理選配及公開抽籤事宜，貴分署亦於 107 年 5 月 18 日台財產北改字第 10750003820 號函**已提出辦公廳舍選配申請及選配範圍**，故 貴分署來函所稱並未接獲本公司提供評估可否規劃機關辦公廳舍相關資料，及未依貴分署前述函文

規劃設計為辦公廳舍，已與事實不符，敬請 諒查。

四、 綜上所述，本公司已完全依據 貴分署意見將 貴分署應分配房地設計為辦公廳舍，且 貴分署亦以 107 年 5 月 18 日台財產北改字第 10750003820 號函已提出辦公廳舍選配申請及選配範圍，敬請 貴分署考量本案都更程序順利進行及其他相關權利人權益，仍依 貴分署同意辦公廳舍之選配方案，續提都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，至為感謝。

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：

董事長　廖年吉

3.財政部國有財產署107/12/28台財產北改字第10700367690號函

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750#1785

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國107年12月28日
發文字號：台財產北改字第10700367690號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：皇翔建設107年12月25日函(107H006922_1_281631558571.TIF)

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新權利變換計畫案」，請依說明辦理，請查照。

說明：

一、依貴公司107年12月25日皇翔字第1070305號函辦理。

二、據貴公司與新北市政府財政局（下稱財政局）所簽訂旨案都市更新事業委託實施契約第4條第5項第1款約定，乙方（即貴公司）應負責協調本更新案區內相關土地所有權人(包括甲方以外之公有土地管理機關、建物管理機關或私有土地、建物所有權人)。既本分署業於104年間函告貴公司國有土地有機關辦公廳舍需求並請評估可行性，貴公司來函所述旨案計畫草案於105年8月24日、106年3月30日經新北市政府財政局同意，當時更新後房地皆規劃為住宅，顯未依實施契約約定確認國有土地需求並協調後續參與相關事宜，先予說明。

三、既貴公司前述107年12月25日函請本分署續依辦公廳舍建築規劃參與都市更新，仍請依本分署104年2月26日台財產北改字第10400047980號函、106年9月8日台財產北改字第10600244220號函及旨案第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議結論，儘速提供並詳述國有土地分回房地作為機關辦公廳舍之可行性評估。

四、因作為機關辦公廳舍當滿足進駐機關所需(如機關檔案庫房、電腦機房、機電空間等必要配置之規劃及樓地板載重等需求），請將是否可滿足機關需求列入評估要件。

五、請貴公司將本分署前述104年2月26日、106年9月8日函等歷次函文，詳載於旨案事業計畫書。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：新北市政府財政局、新北市政府都市更新處(均含附件)

交換戳記
108/01/02 08:41

4. 皇翔建設股份有限公司 108/1/18 皇翔字第 1080024 號函

副本

皇翔建設股份有限公司　函

公 司 地 址：台北市博愛路 38 號 8 樓
傳　　真：(02) 2389-6999
聯絡人及電話：林玉琪 2388-2898 轉 225

220
新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓

受 文 者：新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國 108 年 1 月 18 日
發文字號：皇翔字第 1080024 號
速　　別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附　　件：

主旨：函復 貴分署有關本公司辦理「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」國有土地參與都市更新後分回房地規劃設計乙事，詳如說明，請查照。

說明：

一、復 貴分署 107 年 12 月 28 日台財產北改字第 10700367690 號函。

二、依本公司 107 年 12 月 25 日皇翔字第 1070305 號函所述，本公司業依 貴分署意見評估檢討修正建築設計為辦公廳舍，並於 107 年 2 月 22 日至 貴分署說明相關內容， 貴分署亦已於旨案重新選配期間內函告辦公廳舍之選配申請。而本案土地使用分區為住宅區，依都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定，辦公空間（即辦公廳舍）非屬其負面列舉項目，且本公司亦已按建築技術規則檢討設置辦公空間之法定車位及服務空間，故本公司實已提供 貴分署國有土地分回房地作為辦公廳舍之相關資料， 貴分署前揭來函說明二指稱本公司未依實施契約約定確認國有土地需求並協調後續參與相關事宜，顯與事實不符，合先澄清敘明。

三、有關 貴分署所提進駐機關設計需求應一併評估乙事，本公司除於 107 年 2 月 22 日親至 貴分署說明並提供相關內容外，另又於 107 年 8 月 10 日再次隨函檢送本案更新後辦公廳舍建築規劃說明及相關資料予 貴分署，足見本公司均已依 貴分署要求辦理。至於 貴分署所稱有關提供可行性評估乙事，係屬於貴分署權責內應辦事宜，與本公司無涉，併予說明。

四、承上所述，本公司為配合 貴分署需求，已將 貴分署分回部分改為辦公廳舍並重新辦理召開公聽會及選配等作業，本案都市更新作業時程已延宕將近一年，建請依目前已提送都市更新暨都市設計審議之規劃，以利本更新案後續審查程序之進行。

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：新北市政府都市更新處

董事長　廖年吉

5.財政部國有財產署104/2/26台財產北改字第10400047980號

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：殷小姐 02-27814750#1786

100
台北市中正區博愛路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2月26日
發文字號：台財產北改字第10400047980號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：可分回國有房地基本資料.doc

皇翔建設股份有限公司 104.3.-2 收文
HDC1040300l

裝

主旨：為調配本署參與新北市政府主導「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」日後分回國有房地，提供需求機關完整房地資訊，請 貴公司於104年3月31日前查復該房地可否作為機關辦公廳舍使用，並填載「可分回國有房地基本資料」（詳附件），請 查照。

訂

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

線

分署長 黃偉政

依分層負責規定授權單位主管決行

第1頁　共1頁

可分回國有房地基本資料

一、預計可分回國有房地基本資料
(一)都市計畫使用分區：
(二)建物總樓層及可分回樓層別：
(三)可分回各層樓地板面積（平方公尺）(含公共設施)：
(四)可分回各層樓地板面積（平方公尺）(不含公共設施)：
(五)可分回車位數（個)：
(六)可供機關進駐使用時間：
(七)其他說明：
二、基地位置圖：如附件。(位置圖須呈現周邊重要地標及交通設施，並標示基地位置及周邊道路名稱與路寬)

第1頁，共1頁

6.財政部國有財產署106/9/8台財產北改字第10600244220號

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750#1785

100
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聯絡人
：陳宣汶 君

皇翔建設股份有限公司 106.9.11 收文

發文日期：中華民國106年9月8日
發文字號：台財產北改字第10600244220號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

HDC1060902?

主旨：貴公司為辦理「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於106年9月14日舉行公聽會乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴公司106年9月1日皇翔字第1060202號開會通知單辦理。

二、依財政部106年6月2日台財產改字第10650001940號令修正發布「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則），第8點第1項規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

（一）評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達2,000平方公尺。

（二）函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

（三）經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1.原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2.其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、查更新單元範圍內涉本署經管運校段7-2地號等27筆國有土地，除運校段511-1、525地號為道路用地外，餘25筆國有土地使用分區為「住宅區」，住宅區土地面積合計約4,470.19平方公尺，占更新單元總面積11,591.74平方公尺之比例為38.56%，採權利變換方式實施，查上述土地皆非屬抵稅土地，爰請貴公司按上開規定辦理。另本分署前以104年2月26日台財產北改字第10400047980號函請貴公司查復本署分回之國有房地可否作為機關辦公廳舍使用，迄未接獲貴公司函復，併請查復。

四、次查貴公司業以106年9月1日皇翔字第1060203號函檢送權利變換選配房地資料，爰本分署將另案暫依貴公司提供產品類型及權值以集中為原則申請選配。惟都市更新規劃設計應以參與土地所有權人需求為主，仍請貴公司評估檢討修正建築設計為中央機關辦公廳舍之可行性供本署選配。另倘後續本署選配與私有土地所有權人有重複選配情形，請貴公司先行協調。

五、依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

正本：皇翔建設股份有限公司聯絡人：陳宣汶 君
副本：新北市政府財政局

分署長 黃偉政

附錄十二、 新北市自行劃定更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表1-1)劃定新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	106年12月1日	申請人	皇翔建設股份有限公司
更新單元面積	11,591.74(㎡)		
行政區及地號	土城區運校段7-2(部分)、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525(部分)、572-1(部分)、669、670、671-1地號等59筆土地及沛陂段754-4、754-7地號等2筆土地(共計61筆土地)		

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、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) ■ 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達8m或與基地退縮留設深度合計達8m，且臨路總長度應達20m，並應符合下列規定之一： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500㎡者。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達1000㎡者。 (四)相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達1000㎡且一次完成更新者，或其面積達500㎡且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (五)面積達500㎡，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採100%協議合建者。 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。 □ 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。	■符合第2款	□符合第___款	劃定基準第五點
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地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
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新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
四、未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達20年，其餘更新單元內建築物屋齡達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： (一)一般平地之空地比：A0/A1≧1/3。 (二)法定山坡地之空地比：A0/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：A0/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。 A0：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。	□符合面積檢討詳第參項 □符合第___款	□符合面積檢討詳第參項 □符合第___款	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： (一)為避免重大災害之發生。	□符合第___款	□符合第___款	劃定基準第十一點
(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、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	□符合(面積檢討詳表參)	□符合(面積檢討詳表參)	

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	建物門牌	使用年份	屋齡逾30年(位於高潛勢土壤液化地區為20年)以上之建築投影面積(㎡)	
			是(A)	否(B)
1				
2				
3				
合計				
計算結果	A/(A+B)≧ 1/2 A：更新單元內屋齡達30年(位於高潛勢土壤液化地區為20年)之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達30年(位於高潛勢土壤液化地區為20年)之建築投影面積			

(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	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	基地面積	得計入檢討之建物投影面積
1					
2					
3					
更新單元面積(A1)					
建築物總投影面積(A0)					
已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積					
計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比：**A0/A1≧ 1/3** 2.法定山坡地之空地比：**A0/A1≧ 1/2** 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者：**A0/A1≧ 1/4** A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積) 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。				

※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建物完成日期為準。 （二）若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 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）建築師、相關專業技師簽證文件。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □其他相關證明文件

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
（一） 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達1/2以上。	□符合	□符合
（二） 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影面積占建築物總投影面積比例達1/2以上。	□符合	□符合
（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例達1/2以上。	□符合	□符合
（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未達法定容積。	□符合	□符合
（五） 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 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。 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。	□符合 第___款	□符合
（六） 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，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㎡，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㎡或該公共設施用地之50%。	□符合 第___款	□符合
（七） 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。 3、位於面積達1000㎡以上之廣場100m範圍內。	□符合 第___款	□符合
（八） 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在3000㎡以上且建築物總投影面積占更新單元面積達1/2以上者。	□符合	□符合
（九） 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部78年5月5日台內營字第691701號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，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「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。	□符合 第___款	□符合
（十） 擬申請之更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢區。	□符合	□符合

評估結果	自行檢核	審查結果
未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達20年，其餘更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表1-2)。	□符合 第___款	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構（第___、___款檢附簽證無誤）

（請加蓋公司大小章）

審查結果：

□符合

□不符合（說明：　　）

附錄十三、 實施契約義務與承諾事項

一、實施契約義務

新北市政府(以下簡稱甲方)為實施「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地」都市更新事業(以下簡稱本更新案),經依99年5月12日修正公布之都市更新條例第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「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」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：

附表1實施契約之執行狀況說明表

項目	條號	契約內容	執行情形
申請須知			
	3.2	公有土地參與權利變換分配更新後房地，實施者後續應配合公產管理機關需求作適度之規劃。	遵照辦理
	3.3	依本更新案核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫，完成興建之建築物與單元內公共設施(含道路、下水道、自來水、電力、通訊、天然瓦斯等地下管路設施等)，並於規劃設計人行步道時，配合未來捷運頂埔站出口，規劃完善之人行步道空間。	尚未進行
	3.4	現況基地北側間隔一無蓋溝渠與工業區相鄰，實施者之規劃設計應考量進行適度之區隔，以兼顧社區景觀及安全性，提升居住品質。	本案以綠帶作為區隔，詳事業計畫第11.12章。
	3.5	完成本更新案範圍內道路用地之取得與興闢。	已載明於事業計畫書第十五章，實施者將協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得，且開闢費用不提列為共同負擔。
	3.12	提出處理本更新案占有他人土地(包含占有公有土地)之舊違章建築戶處理方案，並得依據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列拆遷補償費。	本案擬以現地安置方式處理為原則。
	3.14	基地開發之透水保水設計應符合新北市公共設施用地開發透水保水設計評估基準，並於申請建造執照時提送相關文件予主管機關辦理開發透水保水事項之審查。	遵照辦理
	3.17	自行籌集與負擔辦理本更新案各項工作及依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用。於本都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負擔。	遵照辦理
	3.18	完成更新後權利變換結果登記及公共設施之點交予目的事業主管機關。	尚未進行
	3.19	不願參與更新或可分配權利價值未達最小分配單元者之現金補償；權利變換工程完竣後，交付參與分配戶應分配權利價值及完成本更新案地上原住戶拆遷安置。	尚未進行
	3.20.2	新北市所有不動產參與都市更新權利變換後，不分回一般商業設施。	遵照辦理
	3.21	實施者所提之都市更新事業計畫暨權利變換計畫，經核定發布實施後，若因法令變更、政策需要或建築執照審查需要，在不違反原都市計畫、都市更新計畫書及原都市更新事業計畫精神之前提下，得經主辦機關同意後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫變更。	遵照辦理
	5.1.1	更新期間合法建物租金補貼:自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止，每戶(門牌戶)每月每坪補貼不低於新臺幣450元)。	遵照辦理
	5.3.2.2	經抽籤決定之專業估價者合計6家，由實施者自行洽商決定3家專業估價者並與其簽約，其餘專業估價者則為後補。	本案委託三家鑑價機構分別為元宏不動產估價師聯合事務所、台住不動產估價師事務所及台灣大華不動產估價師聯合事務所。
	5.3.3	三家專業估價者承作本更新案之估價費用，實施者應以實際簽訂契約金額提列共同負擔，惟該金額不得逾「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」審議認列標準。	本案已簽訂契約，並依契約金額398萬元提列共同負擔，且該金額低於提列基準計算結果(719.25萬元)。
實施契約			
開發方式	第二條第四項	本更新案規劃興建建物之結構及建材設備等級，應達「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」建築物工程造價標準所規定鋼筋混凝土構造、建材設備應達第二級標準以上。甲乙雙方分得房屋建材設備及施工品質應一致。	本案已詳載於事業計畫附錄三
乙方應辦事項	第四條第一項第一款	乙方應就甲方之需求,依計畫進度及掌握時效負責進行本更新案(含本更新案基地範圍內之公共設施用地)之建築、結構、設備及景觀等規劃、設計及監造。	遵照辦理
	第四條第一項第二款(同申請須知3.20.1)	乙方之規劃設計應使甲方至少可分回1獨棟建物，且該獨棟建物應設置獨立之人行出入動線。 第一目　乙方應至少規劃1獨棟建物供甲方於權利變換後分回。 第二目　都市更新權利變換後甲方分回之獨棟建物總產權登記面積(含主建物、附屬建物與共用部分面積，不含車位)至少應達9,000平方公尺以上。 第三目　甲方分回之獨棟建物坪型：8至10坪之戶數占獨棟建物總戶數之15%~20%，26至30坪之戶數占獨棟建物總戶數之80%~85%。前述坪數為主建物面積(不含車位、附屬建物與共用部分面積)。	本案規劃設計C棟全由甲方分回，且該獨棟建物已設置獨立之人行出入動線。且C棟產權面積為11,089.68平方公尺符合規定。C棟坪型為8至10坪之戶數占獨棟建物總戶數之20%，26至30坪之戶數占獨棟建物總戶數之80%。
	第四條第一項第三款	本更新案之建築規劃設計內容，應依下列約定辦理： 第一目　本更新案公開評選文件及乙方於甄審會中所承諾之事項。 第二目　都市計畫及建築等相關法令規定。	遵照辦理
	第四條第一項第四款(同申請須知3.15)	乙方應依計畫進度及掌握時效負責取得本更新案建物銀級以上之綠建築標章（建築設計比照公共建設之設計採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標)，及合格級以上智慧建築標章，並研擬相關申請文件及協助說明。	本案規劃銀級綠建築標章及銅級智慧建築標章。
	第四條第一項第六款(同申請須知3.16)	提出本更新案範圍現有樹木保護或移植計畫，並以原地保留或移植於本更新案範圍內為原則，載明於都市更新事業計畫書內，如計畫移植於本更新案範圍外時須補充說明相關規劃之必要性。	已載明於事業計畫第十二章
	第四條第二項第一款	乙方應依法規規定申請都市更新及相關審議(都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估)及其他必要之各項許可、登記、核准、執照。	遵照辦理
	第四條第二項第二款(同申請須知3.1)	乙方於本契約簽訂日起90日內，應完成調查本更新案範圍內土地及建築物之權屬資料(包含合法建築物樓地板面積(建築物登記面積)、構造、非合法建築物樓地板面積、構造、門牌、所在土地地號、土地面積等)及實測運校段7、525、572-1三筆地號土地，並將調查及實測結果列冊提送甲方備查。	已於期限內提供
	第四條第二項第三款(同申請須知3.6)	乙方於本更新案範圍內土地及建築物之權屬資料經甲方同意備查之日起算365日內，應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過50%同意參與本更新案之同意書，並擬具都市更新事業計畫草案(含信託計畫草案)提送甲方審閱。	本案業於104年8月19日提送都市更新事業計畫草案予新北市政府審閱。
	第四條第二項第四款(同申請須知3.7)	乙方自都市更新事業計畫草案經甲方同意之日起算300日內，應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過60%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過67%同意參與本更新案之同意書（但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過80%同意者，其所有權人數不予計算)，並擬具權利變換計畫草案，提送甲方審閱。	本案業於106年1月13日提送都市更新權利變換計畫草案予新北市政府審閱。
	第四條第二項第六款(同申請須知3.8)	自權利變換計畫草案經甲方同意之日起算300日內完成下列事項： 第一目　辦理申請分配及公聽會。 第二目　自申請分配完成之日起算10日內，應將都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，及取得本更新案範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過80%同意參與本更新案之同意書，及取得本更新案範圍內舊違章建築戶總戶數超過80%之協議書，提送甲方審閱。 第三目　經甲方同意後以甲方同意之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，向主管機關申請審議。	本案申請分配期間為106年9月8日起至106年10月11日，於106年9月14日召開公聽會。 本案業於106年10月27日提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖(含都市設計書圖)予新北市政府審閱。並於106年12月1日向主管機關申請審議。
	第四條第二項第十款(同申請須知3.9)	乙方應於本更新案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算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、未完工程之協助處理等事項)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約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，有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。	尚未進行
	第四條第二項第十一款(同申請須知3.10)	乙方應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算90日內提出建造執照申請；乙方依建築法第54條規定向建築主管機關申請備查之開工日期（以下稱「開工日」，乙方應將開工日通知甲方)，應於自建造執照核發之日起算180日內；乙方應自開工日起算3年內取得本更新案全部建物之使用執照。	尚未進行
	第四條第二項第十二款(同申請須知3.11)	乙方應於本更新案都市更新事業完成之日起算180日內，檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須同時副知甲方。	尚未進行
負擔費用	第四條第三項第一款	除本契約已明文約定由甲方或其他公有土地管理機關負擔者外，乙方應自行籌集與負擔依都市更條例實施都市更新事業計畫所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於下列項目，其依法令應以甲方為繳納義務人者，乙方亦同意出資： 第一目　工程費用。 第二目　權利變換費用。 第三目　工程費用、權利變換費用之貸款利息。 第四目　稅捐。 第五目　管理費用。 第六目　土地鑑界費用。 第七目　其他。	尚未進行
	第四條第三項第二款	前款之相關與衍生費用，其符合「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」者，得提列共同負擔。	遵照辦理
	第四條第三項第三款	乙方應負擔都市更新條例第36條規定發放之拆遷補償金，並執行拆除作業。	尚未進行

項目	條號	契約內容	執行情形
	第四條 第三項 第四款	乙方應負擔都市更新條例第 31 條規定發放之差額價金。	尚未進行
	第四條 第三項 第五款	乙方應提出處理本更新案占有他人土地（包含占有公有土地）之舊違章建築戶處理方案，若為現金補償方式處理，由乙方負擔並執行拆除作業。	本案擬以現地安置方式處理為原則
	第四條 第三項 第六款	乙方應負擔本更新案申請綠建築容積獎勵之保證金。	本案未申請綠建築容積獎勵
	第四條 第三項 第七款	乙方就本更新案全部建物（以下簡稱「本建物」）中甲方分回之部分，應負擔其水電瓦斯接管後至完成點交予甲方前所生之費用	尚未進行
辦理地上物拆除	第四條 第四項 第一款 （同申請須知 3.13）	除另有約定外，本更新案基地上之地上物、其他改良物或遺留物品等，乙方應配合點交並於點交後負責清除並將其合法運棄。如點交後有占用情形，乙方應負責排除之。	尚未進行
	第四條 第四項 第二款	本更新案基地內如有須遷移之地下管線、設施，乙方應自行負責調查及依法遷移，所衍生費用由乙方負擔。	尚未進行
協調土地所有權人及其他權利人	第四條 第五項 第一款	協調區內土地所有權人及其他權利人 乙方應負責協調本更新案區內相關土地所有權人(包括甲方以外之公有土地管理機關、建物管理機關或私有土地、建物所有權人)、地上物使用人及其他權利人。	遵照辦理
	第四條 第五項 第二款	召開鄰地說明會及調查鄰地土地所有權人及其他權利人意願 乙方依本條第二項第三款約定提出都市更新事業計畫草案前，應針對本項第二款第一目約定範圍之土地至少召開 2 次鄰地說明會，並依下列約定調查鄰地參與本案意願： 第一目　調查範圍為本更新案西南側鄰地（A 區）及西側鄰地（B 區）(詳附件 5 鄰地土地清冊)。 第二目　鄰地說明會開會通知應載明適當之開會時間、地點、議程、簡報資料等事項，並以自行送達或交由郵政機關以雙掛號附回執方式送達。採自行送達應檢附送達簽收證明文件，交由郵政機關送達者應檢附郵寄執據及回執聯正本。 第三目　鄰地說明會中表達事項除應符合都市更新條例第 21 條規定外，應特別敘明參與本更新案之分配條件、選配原則等，作為地主考量是否參與本更新案之依據。 第四目　A、B 各區之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積及舊違章建築戶總戶數同意比例與本更新案範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積及舊違章建築戶總戶數之同意比例，應分別獨立計算。 第五目　因辦理本款所定事宜及嗣後本更新案範圍擴大所衍生之相關費用，均應由乙方負擔。	本案已完成 4 次鄰地協調會，並依各目規定辦理。
乙方聲明、擔保及承諾事項	第五條 第一項 （同申請須知 3.20）	乙方承諾本更新案共同負擔比例不得超過 36.68 %（詳後附之共同負擔標單），且本更新案所興建之更新後建物總產權登記面積（含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積）應達 53,000 平方公尺以上，更新後土地及建築物總權利價值（含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積）應達新臺幣 41 億元以上。	本案實施者將承諾共同負擔比例不超過 36.68 %，產權總登記面積為 58,286.97 平方公尺，更新後土地及建築物總權利價值約為 57.3 億。
	第五條 第二項	主管機關核定發布之權利變換計畫共同負擔比例，與本契約之約定共同負擔比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算權利分配。	遵照辦理
	第五條 第三項	因故變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。	尚未進行
權利變換	第六條 第一項	乙方應配合甲方主導本更新案之精神，訂定「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條及第 7 條所指之「評價基準日」，並以本更新案權利變換計畫報核日前 180 日訂定該「評價基準日」為原則。	遵照辦理
	第六條 第二項	有關拆遷補償費用、租金補貼費用不得低於經甲方同意之更新事業執行計畫書所載金額。	遵照辦理
	第六條 第三項	乙方依本契約第四條第三項所計算之共同負擔費用，經依「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」提列標準，提列相關費用項目，登載於權利變換計畫，並取得主管機關核定者，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。	遵照辦理
	第六條 第四項	若乙方額外承諾私有土地所有權人、權利變換關係人應分配價值及權利價值比例高於主管機關核定權利變換計畫內容之部分，或乙方投標時所承諾的決標條件（共同負擔比例）高於經都市更新審議委員會核定之共同負擔比例的部分，均應由乙方自行承擔，並不得影響甲方所得分回的價值及比例。如因乙方未依本項約定處理，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。	遵照辦理
	第六條 第五項	除本契約另有約定外，乙方應依據經主管機關核定後之權利變換計畫，辦理分配土地及建築物予土地所有權人及權利變換關係人，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按都市更新條例第 31 條規定辦理差額價金之繳納或領取，乙方並應通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起算 30 日內繳納或領取。乙方並應於辦理完成之日起算 10 日內檢附事證向甲方提出報告。如因乙方依本項約定處理不當，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。	遵照辦理

項目	條號	契約內容	執行情形
甲方權益分配	第七條 第一項 第一款	更新後土地及建築物總權利價值 以主管機關核定之權利變換計畫所載更新後之土地及建築物總權利價值為計算基準，惟如前開總權利價值低於本契約第五條第一項時，應以本契約第五條第一項約定之總權利價值為準計算。	遵照辦理
	第七條 第一項 第三款	甲方可分得之權利價值 甲方可分得之權利價值，依第七條第一項第一款約定方式計算之更新後土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔（依契約第五條第一項及第二項之共同負擔比例計算）後，按甲方更新前權利價值比例計算。	遵照辦理
	第七條 第二項	乙方承諾依都市更新條例第 36 條規定應給付予甲方拆遷補償金，其補償金額以核定之都市更新事業暨權利變換計畫所載數額為準。其補償費用於本更新案都市更新事業暨權利變換計畫經主管機關核定發布之日起算 15 日內，由乙方以匯款至甲方指定帳戶之方式給付予甲方。	遵照辦理
選配方式	第七條 第三項 第一款	實施權利變換後應分配之土地及建築物，規劃專屬甲方分回部分，乙方應明確且詳盡告知參與本更新案之相關權利人不得選配。若未經甲方同意而任由其他土地所有權人、權利變換關係人選定該分配單元，乙方應依甲方要求重新調整分配，如無法重新調整，則乙方須繳納差額價金部分外，另須對甲方負損害賠償責任。	本案已於事業計畫第十三章載明選配原則，並明訂C棟專屬公有分配其他權利人不得選配。
	第七條 第三項 第二款	實施權利變換後應分配之土地及建築物位置選配原則，由乙方訂定並納入都市更新事業計畫草案，於報請主管機關核定後實施。	遵照辦理已納入第 13 章
	第七條 第三項 第三款	依契約第七條第一項甲方可分得之權利價值，由甲方依本契約第七條第三項約定自行選配，並填具「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」交付予乙方，前開選配價值不足選配一屋時，則領取差額價金。	遵照辦理
	第七條 第三項 第四款	若主管機關核定發布之權利變換計畫所載甲方選配之更新後土地及建築物權利價值少於依本契約第七條第一項所約定之甲方可分得之權利價值時，乙方應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內匯款至甲方指定之帳戶，補足其權利價值差額。	遵照辦理
	第七條 第三項 第五款	若甲方與本更新案其他土地所有權人、權利變換關係人選定同一分配位置且經實施者協調不成者，或未於乙方通知選配完成期限內確認分配意願時，應以公開方式抽籤辦理分配之。前述情形外，乙方未經甲方同意逕行調整甲方分配位置時，除須繳納差額價金外，另須對甲方負損害賠償責任。	遵照辦理
建材設備	第八條 第一項	乙方交付甲方之建材與設備，應以更新事業執行計畫書內所載之內容為準；惟雙方同意該表列建材如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之。	尚未進行
	第八條 第二項	甲方分得之房屋若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方配合辦理，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補；乙方分得之房屋在不損及甲方權益下得自行變更設計或建材，甲、乙雙方應相互配合，但外飾、公設建材非經甲方同意不得變更。	尚未進行
變更設計處理	第九條 第一項	甲方分得之房屋若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更或報備時，應於乙方一樓底板完成前提出，乙方應配合辦理，且以一次為限，辦理變更相關費用由乙方負擔。惟若依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查，導致須修改之情形，不在此限。前述變更設計之期限，乙方應於本建物一樓底板完成前 30 日通知甲方。	尚未進行
	第九條 第二項	非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，甲、乙雙方若因前項約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負擔。	尚未進行
設計、監造及請領建造執照	第十條 第一項	乙方應擔任本更新案建造執照所註明之起造人，倘因信託作業之需求，得經甲方同意後變更之。	尚未進行
	第十條 第二項	乙方應於確定合作廠商後，將建築師、營造廠、合作營運管理之專業經理人或公司之資格證明文件，於申請建造執照前提送甲方備查。營造廠資格應為甲級以上。	尚未進行
	第十條 第三項	本建物之設計與興建，除應符合甲方提出之需求外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。	尚未進行
	第十條 第四項	乙方為執行本更新事業案建築物之設計監造作業，應指定受託建築師負監造之完全責任，並任用具有品管證照資格之監工(造)人員組成監造小組，報經甲方同意後進駐工地。	尚未進行
	第十條 第五項	乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項： 第一款　工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告審查。 第二款　工程進度之監督控制。 第三款　本建物設計工作開始後至施工完成前，各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。	尚未進行
	第十條 第六項	乙方應於都市更新權利變換計畫核定之日起算 90 日內，依建築法令規定申請建造執照。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。	尚未進行
	第十條 第七項	建造執照內容變更時，依建築、都市計畫及都市更新等相關法令規定辦理。	尚未進行
	第十條 第八項	乙方領得建造執照後，應將有關資料複製 2 份(含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求)予甲方。	尚未進行

項目	條號	契約內容	執行情形
	第十條 第九項	乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，由乙方依法辦理，並提送甲方備查，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。	尚未進行
變更	第十一條 第一項 第一款	本更新案範圍之變更 乙方如欲整合相鄰土地並擴大本更新案範圍者(擴大範圍依第四條第五項第二款第一目為本更新案西南側鄰地-A區及西側鄰地-B區)，應取得擴大範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 80%同意參與本更新案之同意書，及取得擴大範圍內舊違章建築戶總戶數超過 80%之協議書，始得於送請甲方同意後，以擴大之更新範圍申請或續行審議。 第一目　A區內之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積及舊違章建築戶總戶數同意比例均超過 80%時，得經甲方同意後，A區應全數納入本更新案；如未達前開比例時，則A區全數不納入本更新案。	本案經4次鄰地協調後已確認更新單元範圍，並無擴大更新單元範圍。
	第十一條 第一項 第二款	乙方提出擴大本更新案範圍之申請，應依下列約定辦理： 第一目　乙方若於都市更新事業計畫暨權利變換計畫送主管機關審議前，提出擴大本更新案範圍之申請，致未能依第四條第二項規定時程提出相關申請及審議作業者，得以書面提出展期申請，以1次為限，最長不超過180日。 第二目　乙方若於都市更新事業計畫暨權利變換計畫審議期間，提出擴大本更新案範圍申請，乙方應於甲方同意擴大後180日內，重新向甲方提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案。經甲方同意後辦理申請分配及公聽會。並經核可後提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫（涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖及草案等文件。） 第三目　乙方須承諾本更新案仍可依原施工進度於核備開工之日起算3年內取得本更新案全部建物之使用執照。	本案未擴大本更新案範圍
	第十一條 第一項第四款	乙方若擴大本更新案範圍，其衍生之相關費用應由乙方負擔。且本契約第五條第一項乙方所承諾之共同負擔比例，與都市更新審議委員會審議通過之共同負擔比例，如有不同時，乙方應適用較低之共同負擔比例計算權利分配，	本案未擴大本更新案範圍
	第十一條 第一項 第五款	乙方應負責拆除及遷移擴大範圍內之地上物。	本案未擴大本更新案範圍
	第十一條 第一項 第六款	本更新案範圍以不得縮小為原則，但敘明理由經甲方同意或因核定計畫或其他法令限制因素確有變更必要，且乙方承諾共同負擔比例仍不高於本契約第五條第一項約定之比例時，得經雙方確認同意變更本更新案範圍，並由雙方依契約變更程序重新議定相關權利義務（包括但不限於更新後建築物之具體分配內容）。	本案未變更更新單元範圍
契約變更	第十一條 第二項 第一款	契約之任何條款如有違反法令或室礙難行部分，致該條款無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，不影響其他條款之有效性。前述無效部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的更正之。	遵照辦理
	第十一條 第二項 第二款	辦理契約變更者，依下列程序辦理，並以書面方式為之。 第一目　提出契約變更時，應敘明理由，擬具契約變更內容及影響事項，書面通知他方。 第二目　甲乙任一方於收受他方提送契約變更相關文件後，應審慎評估，雙方得視需要進行協議。 第三目　依前目約定所為之評估，除另須協議者外，雙方應於相關文件送達之日起算60日內完成為原則。 第四目　經他方同意契約變更或雙方協議達成契約變更共識者，應於30日內完成契約變更。	遵照辦理
	第十一條 第二項 第三款	乙方於甲方接受其所提出須變更契約之建議案前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。	遵照辦理
	第十一條 第二項 第四款	雙方就變更契約事項未達成協議者，得依本契約第二十二條約定辦理。	遵照辦理
	第十一條 第二項 第六款	乙方不得將本契約之全部或一部轉讓於他人。但因乙方公司改組、變更或合併致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應自發生之日起算30日檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併或名稱變更之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。	遵照辦理
	第十一條 第二項 第七款	乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務時，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外。其原公司(契約商)負責人應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之損失。	遵照辦理
	第十一條 第二項 第八款	乙方因改組或負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方核備。	遵照辦理
保險	第十二條 第一項 第一款	營造工程綜合損失險： 本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本都市更新事業案之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。	尚未進行
	第十二條 第一項 第二款	營造工程第三人意外責任險： 本項保險由乙方以甲乙雙方與乙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新台幣 150 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新台幣 1,500 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於新台幣 1,000 萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。	尚未進行

項目	條號	契約內容	執行情形
	第十二條 第一項 第三款	鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於新台幣 8,000 萬元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 5%。	尚未進行
	第十二條 第一項 第四款	其他經雙方同意投保之保險。	尚未進行
	第十二條 第二項	前項約定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方應立即修復毀損建築物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。	尚未進行
	第十二條 第三項	本條第一項約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核備之開工之日起，至本建物取得權狀並移交予建物所有人之後 30 日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達本條第一項第一款至第三款保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。	尚未進行
	第十二條 第四項	乙方未依前三項約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。	尚未進行
	第十二條 第五項	本條第一項約定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。	尚未進行
	第十二條 第六項	保險單正本1份及繳費收據副本1份，應於辦妥保險後即交甲方收執。	尚未進行
施工	第十三條 第一項	乙方與營造廠業者所簽訂之合約文件，乙方應提送副本予甲方，合約文件如有變更，亦需提送變更後之合約文件副本予甲方。	尚未進行
	第十三條 第二項	乙方應於領得建造執照之日起算 180 日內向建築主管機關核備開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。	尚未進行
	第十三條 第三項	乙方應於開工日前 10 日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料提送甲方，並將本更新案基地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。	尚未進行
	第十三條 第四項	乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且於每月 10 日前將按月編製之施工報告表及工程品質檢驗報告表提送甲方。	尚未進行
	第十三條 第五項	施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。	尚未進行
	第十三條 第六項	乙方使用之材料、機具應符合建築相關法令之規定。	尚未進行
	第十三條 第七項	甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。	尚未進行
	第十三條 第八項	乙方應按本契約要求與圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論是否完成，甲方得要求乙方即刻拆除重做或改善之，因此所導致之損害概由乙方負責賠償或回復原狀。	尚未進行
	第十三條 第九項	乙方應依勞工安全衛生法及其他相關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。	尚未進行
	第十三條 第十項	乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及一切損害賠償。	尚未進行
	第十三條 第十一項	乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。	尚未進行
完工期限	第十四條 第一項	乙方應自開工日起算3年內完工並取得全部建物之使用執照。	尚未進行
	第十四條 第二項	遇有不可抗力之事由或除外情事致延誤完工期限時，乙方應於事件發生之日起14日內向甲方報備，並於事件消失之日起14日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程展期，甲方得視情節核定其展期日數。	尚未進行
產權登記	第十五條 第一項	依都市更新權利變換實施辦法第7條之2辦理者，由乙方列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記予乙方。	尚未進行
	第十五條 第二項	經權利變換之土地及建築物，乙方依都市更新條例第43條規定辦理產權登記作業。	尚未進行
	第十五條 第三項	乙方應於取得使用執照之日起算 120 日內，辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，再備妥依都市更新條例第43條規定辦理囑託登記所需之相關文件副知甲方後，向主管機關申請囑託登記，折價抵付共同負擔部分直接登記予乙方，若本更新案涉及占有他人土地之舊違章建築戶，以現金補償方式處理者，登記予乙方；若以現地安置方式處理者，則先登記予乙方，再移轉予占有他人土地之舊違章安置戶。	尚未進行
	第十五條 第四項	更新後土地及建築物完成權利變換登記後，登記予乙方之部分尚未移轉於第三人前，甲乙雙方應召開區分所有權人會議，議定依建物使用性質及產權歸屬，成立管理委員會。	尚未進行
	第十五條 第五項	乙方應委由依法開業之地政士辦理本契約第十五條約定之登記事宜。	尚未進行
	第十五條 第六項	乙方應自使用執照核發日起算 180 日內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程、管理規約及公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案(例如：依公寓大廈管理條例所規定之共用部分、約定專用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之	尚未進行

項目	條號	契約內容	執行情形
		計算及繳交方式等)等點移交清冊(含電子檔,且電子檔格式須符合甲方要求)予甲方並辦理交屋。	
履約保證金	第十六條第一項	乙方原繳申請保證金計新臺幣 1,500 萬元，簽訂本契約同時，乙方應另提同額的履約保證金，或同意原繳申請保證金由甲方逕轉為第一階段履約保證金。	已同意原繳申請保證金由新北市政府逕轉為第一階段履約保證金
	第十六條第二項	乙方應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫經主管機關核定發布後，依甲方通知之日起算 30 日內繳交第二階段履約保證金予甲方，第二階段履約保證金，以核定發布之權利變換計畫內營建費用總額之 2%四捨五入計算至萬元整，除得以第一階段履約保證金抵充外，不足之數以下列一種以上型式繳納(乙方未繳交或未繳足者，視同放棄履約權利，由甲方重新徵求實施者，第一階段履約保證金不予發還)： 第一款　匯款至甲方指定帳戶。 第二款　金融機構簽發之本票或支票。 第三款　金融機構保付支票。 第四款　郵政匯票。 第五款　無記名政府公債。 第六款　設定質權之金融機構定期存款單。 第七款　銀行之書面連帶保證。	尚未進行
	第十六條第三項	履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以「新北市政府財政局」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行書面連帶保證繳納者，依其性質，應分別記載「新北市政府財政局」為質權人或被保證人，其格式應符合本契約附件 6 之約定。	遵照辦理
	第十六條第四項	乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持一年以上之效期，且經甲方同意後，得更新履約保證之方式。但乙方依本契約約定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。	遵照辦理
	第十六條第五項	乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿 30 日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續做履約保證至乙方提出新的履約保證為止。	遵照辦理
	第十六條第六項	除本契約另有約定外，乙方得於本更新案興建工程完成一樓樓地板時，向甲方申請無息退還乙方所繳履約保證金之 25%，完成大樓屋頂板時，申請無息退還履約保證金之 25%，建築物取得使用執照後，申請無息退還履約保證金之 25%，完成囑託登記，並完成本契約第十五條第六項之約定後 10 日內，申請無息退還履約保證金之 25%。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退還對象。	尚未進行
	第十六條第七項	甲方依本契約第二十條第三項第二款第三目約定沒收履約保證金或依本契約第二十條第三項第三款約定扣除履約保證金之後，或因本契約期限展延致履約保證金效期不足時，甲方得限期向乙方要求補足履約保證金。如乙方未於期限內補足或申請展期經甲方同意後仍未於展延期限內補足者，甲方得終止本契約。	遵照辦理
保固及保固保證金	第十七條第一項	本建物（含點交時所附之設施設備）自完成交屋予甲方之日起，由乙方負責保固。保固期計算方式如下： 第一款　建築物（含點交時所附之設施設備）之裝修、機電及除本項第二款、第三款外之所有其他部分，保固期間為 3 年。 第二款　建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。 第三款　防水保固期間除屋頂為 5 年外，其他部分防水保固期間為 3 年。 第四款　本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。	尚未進行
	第十七條第二項	乙方應於完成交屋之日起算 7 日內繳交保固保證金予甲方，其金額以建築使用執照上所載之工程造價之 3%四捨五入計算至萬元整。繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵充之，不足之數額乙方仍應於甲方通知期限內補足，逾期者，甲方得依本契約第二十條請求懲罰性違約金。是項保證金於繳交日 3 年後，乙方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還 50%；餘款於取得使用執照後屆滿第 5 年保固期，及完成異議處理之現金找補後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。	尚未進行
	第十七條第三項	本契約第十七條第一項約定之保固範圍內之項目於約定保固期間發生損壞時，除因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者外，乙方應於甲方或甲方指定之第三人通知之期限內完成無償修復或更換。如未修復或更換而損及甲方或第三人之權益時，乙方應負損害賠償責任。因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金扣抵或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起 10 日內給付甲方墊支之費用或補足保固保證金，逾期給付時應按年利率 5%計算延遲利息。	尚未進行
	第十七條第四項	本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。	尚未進行
管理與監督	第十八條第一項	乙方應於本更新案都市更新事業計畫完成之日起算 180 日內，檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須同時副知甲方。	尚未進行
	第十八條第二項	依都市更新事業計畫要求之公共設施，應於完工後完成點交予目的事業主管機關。	尚未進行

二、承諾回饋事項

附表 2 承諾回饋事項之執行狀況說明表

項目	項次	事項內容	執行情形
承諾事項	（一）	協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得。	已載明於事業計畫書第十五章，實施者將協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得，且開闢費用不提列為共同負擔。
	（二）	完成調查本更新案範圍內土地及建築物權屬及實測運校段 7、525、572-1 三筆地號土地，並將調查及實測結果列冊提送主辦機關備查。	已完成
	（三）	配合公產管理機關需求作適度之規劃。	遵照辦理
	（四）	至少興建更新後建物總產權登記面積(含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積)53,000 平方公尺以上，更新後房地總價值(含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積)至少新台幣 41 億元。	本案實施者將承諾共同負擔比例不超過 36.68 %，產權總登記面積為 58,286.97 平方公尺，更新後土地及建築物總權利價值約為 57.3 億。
	（五）	至少規劃 1 獨棟建物供新北市政府專屬選配。該獨棟建物總產權登記面積(含主建物、附屬建物與共用部分面積，不含車位)至少達 9,000 平方公尺以上，且設置獨立之人行出入動線。	本案規劃設計 C 棟全由甲方分回，且該獨棟建物已設置獨立之人行出入動線。且 C 棟產權面積為 11,089.68 平方公尺符合規定。C 棟坪型為 8 至 10 坪之戶數占獨棟建物總戶數之 20%，26 至 30 坪之戶數占獨棟建物總戶數之 80%。
	（六）	針對本更新案鄰地範圍至少召開 4 次鄰地說明會，調查鄰地參與本更新案意願，並統計同意比例。	已完成
	（七）	其他依實施契約內容應配合辦理事項。	遵照辦理
回饋事項	（一）	本案公益設施設置於 C 棟大樓 1F。	已設置，詳報告書第 11 章
	（二）	有關捐贈予政府登記為新北市所有之公益設施部分： 1. 移交予新北市政府接管單位前，負責管理及維護。 2. 配合日後接管單位之需要，協助架設相關軟、硬體設施、設備。	遵照辦理
	（三）	提供新臺幣 1,000 萬元回饋： 1. 該金額不納入共同負擔。 2. 該金額供下列事項專款專用：(1)開放空間 20 年維護管理費(每月 1 萬元，總計 240 萬元)；(2)C 棟公益設施之軟硬體設置費用、20 年管理費用及維護管理費用，總計 760 萬元。	開放空間 20 年維護管理費及 C 棟公益設施軟硬體設置費用將於申請使用執照前分別繳交至本案公寓大廈公共基金及本府專戶內。
	（四）	全案建物單元坪數、坪型可配合市府需求調整。	遵照辦理
	（五）	本案更新單元鄰近捷運站，未來可配合各級審查規劃施作自行車道或人行步道有效串連捷運站與更新基地之間。	遵照辦理
	（六）	於更新單元內設置街道傢俱、監視系統及照明等。	遵照辦理
	（七）	負責辦理鄰基地邊現有溝渠之環境綠美化工程。	遵照辦理
	（八）	本更新案範圍內都市計畫道路之開闢費用不列入共同負擔費用。	遵照辦理，詳報告書第 15 章
	（九）	針對基地內樹木進行通盤調查，詳實記錄並提出合宜樹木保護移植計畫納入更新事業計畫中。	遵照辦理，詳報告書第 12 章
	（十）	對舊違佔戶之安置，除現行建議書所提安置計畫外，願以最大誠意提供合理之不同方案和各舊違章戶協商以達成協議。如採現地安置方式處理，則不提列拆遷補償費。	遵照辦理
	（十一）	基地相鄰之路段，申請人願配合本案營建工程之施作，改善道路鋪面、增加綠美化及街道傢俱，並考量民眾於夜間通行時之安全問題，於路邊增設夜間照明、加裝監視器等設備。	遵照辦理

附錄十四、 建築法規檢討

附表3「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點檢討說明表

<table>
<tr><th>項 次</th><th>內 容</th><th>本 案 設 計 說 明</th></tr>
<tr><td>第一點</td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>第二點</td><td>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，悉依該細部計劃之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細步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細指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</td><td></td></tr>
<tr><td>第三點</td><td>本要點用語，定義如下：
(一) 基地線：建築基地範圍之界線。
(二) 前面基地線：基地臨接較寬之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2：1者，不線臨街較寬道路之境界線。
(三) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。
(四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
(五) 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
(六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
(七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
(八) 側院：沿側面基地線留設兒不屬前院或後院之庭院。
(九) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽臺或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。
(十) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與前面基地線間之側院平均水平距離。
(十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。
(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</td><td></td></tr>
<tr><td>第四點</td><td>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>工業區(甲種、乙種、零星)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>風景區</td><td>20%</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>20%</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>電力事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
</table></td><td>本案為住宅區及道路用地，其建蔽率50%，容積率200%。
基地面積：11591.74㎡ (住宅區：9400.32㎡，
道路用地2191.42㎡)
使用基地面積：9400.32㎡
設計建築面積：3599.26㎡
設計容積樓地板面積：28960.61㎡
設計建蔽率：3599.26㎡/9400.32㎡=38.29% <50%...OK
設計容積率：28960.61㎡/9400.32㎡ =308.08% <308.10%...OK</td></tr>
<tr><td>第五點</td><td>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>50%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>作立體使用時80%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td colspan="2">汙水處理場用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</td><td>本案道路用地為土城區運校段43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670、671-1等14筆地號，共計2,191.42㎡，無容積率及建蔽率之規定。</td></tr>
<tr><td>第六點</td><td>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：
(一)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。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（m）</th><th>側院深度（m）</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>工業區(甲、乙種、零星)</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr>
<tr><td>電力事業專用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>風景區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築</td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>汙水處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
(二)基地面臨道路，其騎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。
(三)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】
(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深（寬）度不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。
前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員回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。</td><td>本案臨建築線退縮留設4M以上無遮簷人行道，故免設前院。</td></tr>
<tr><td>第七點</td><td>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。
(一) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
1.建築物用途為建築技術規則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，機車位設置數輛以一戶一機車停車位為原則。
2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。
3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數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。</td><td>本案汽機車設置依建築技術規則檢討，符合規定。
(詳面積計算表及一、二層平面圖)
汽車停車位檢討：
住宅樓地板面積：26,543.59㎡
=2793.17+16571.57-(212.24*3)+9993.96-(99.78*3)-978.69-598.53-301.83
=26543.59㎡
(26543.59-500)/150 = 173.62，取174輛
一般事務所樓地板面積：9,800.31㎡
=978.69-56.70(門廊)+9503.91-(208.53*3)=9800.31㎡
9800.31 /150 = 65.34，取66輛
店鋪樓地板面積：598.53㎡
598.53 / 150 =3.99，取4輛
公益性設施樓地板面積：301.83㎡
301.83 / 500 =0.6，取1輛
174+66+4+1=245輛
機車停車位檢討：
住宅各層分戶樓地板面積 <66㎡：
A棟2F～7F A1~A8：
(55.65*2)+(23.8*4)+(54.44*2)=315.38㎡
2F～7F A10~A11、8F～20F A6~A7：59.62*2=119.24㎡
(315.38*6(層)+119.24*19(層))/100=41.58，取42輛
C棟2F～5F C2、C3、C6、C7戶：</td></tr>
</table>

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
		(32.08+32.12)*2=128.40㎡ 128.40*4(層)/100=5.14，取6輛 住宅各層分戶樓地板面積 >66㎡： A棟 2F～7F ：2戶 8F～20F：6戶 2(戶)*6(層)+6(戶)*13(層)=90戶，取90輛 C棟 2F～5F ：4戶 6F～14F：6戶 4(戶)*4(層)+6(戶)*9(層)=70戶，取70輛 AB棟店鋪樓地板面積：598.53 / 100 =5.99，取6輛 B棟一般事務所樓地板面積：9,800.31㎡ 9800.31 / 100 =98.0，取98輛 C棟公益性設施：取1輛(依土管要點規定第七點，(二)3.其　　他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數) AB棟：42+90+6+98=236輛 C棟 ：6+70+1=77輛 ABC棟共：236+77=313輛 自行車位= AB棟：236*15%=35.40，取36輛 C棟 ：77*15%=11.55，取12輛 本案實設汽車位 344輛 > 245輛...OK 機車位 373輛 > 313輛...OK 自行車位 90+27=117輛 > 36+12=48輛…OK
第八點	本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案未涉及此要點。
第九點	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市審議核准，增加部分得免予檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆綠及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。	本案公益設施申請都更獎勵： 經政府指定額外提供之公益設施：提供之容積樓地板面積=301.83㎡。 僅就留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分(301.83㎡-240.56㎡=61.27㎡)申請獎勵120.89㎡(0.64%)。
第十點	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、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。	本案未涉及此要點。
第十一點	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5倍之金額後無息退還。	本案未申請綠建築獎勵，免檢討。
第十二點	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。	本案未申請都市防災性能獎勵，免檢討。
第十三點	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=Bx10% A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建物所座落基地之基準容積。	本案未涉及此要點，免檢討。
第十四點	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 ｜ 建蔽率 ≧ 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%	本案未涉及此要點，免檢討。
第十五點	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%。	本案未涉及此要點，免檢討。
第十六點	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及基準容積移轉之總和，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，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙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。	本案申請之獎勵項目： 1.申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵　0.64% 2.人行道退縮4公尺以上　6.99% 3.更新時程獎勵　5% 4.更新單元3000㎡以上　15% 5.處理占有他人土地之舊違章建築戶 20% 0.64+6.99+5+15+20 =47.63% ≦50%...OK
第十七點	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。 (二)廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者。 (三)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。 (六)風景區。 (七)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (八)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。 (九)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。 (十)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。	遵照辦理。 (一)本案申請基地面積=11591.74㎡ >6000㎡ 且總樓地板面積=55782.91㎡ >30000㎡ (四)本案為『捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案』 故本案依規定提請新北市都市更新審議及都市設計審議。
第十八點	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	本案依規定檢討，符合規定。

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
	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。	實設綠化面積：2606.80㎡ 無法綠化之面積：634㎡ 設計建築面積：3599.26 實設空地面積：9400.32-3599.26-634 =5167.06㎡ 實設綠化面積： 2258+342(2F綠化)+6.8(RF綠化)=2606.80㎡ 2606.80㎡ > 5167.06*1/2 =2583.53㎡...OK 喬木覆土深度大於150公分以上；灌木覆土深度大於60公分以上；地被植物覆土深度大於30公分。
第十九點	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。	都市計畫法新北市施行細則規定,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。 「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點規定，第十九點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%。 故本案從嚴檢討，取新北市施行細則之建蔽率加基地面積百分之十檢討。 本案基地面積=9400.32㎡　　建蔽率：50% 地下室開挖面積=5640.11㎡ 5640.11 / 9400.32 =60% ≤ 50%+10%=60%...符合規定。
第二十點	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。	遵照辦理，詳細規劃另以專章說明。
第二十一點	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市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。	本案屋頂面積：2001.4㎡ 綠化面積：1007.5㎡ 1007.5㎡ > 2001.4*1/3 = 667.13㎡...OK
第二十二點	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。
第二十三點	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。	本案依規定檢討。

附表4 都市計畫法新北市施行細則(民國103年4月29日發布)檢討說明表

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
第一章	總則	
第一條	本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。	
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	
第二章	都市計畫之擬定、變更、發布及實施	
第三條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： (一)以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 (二)依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
第三章	土地使用分區管制	
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： (一)特種工業區。 (二)甲種工業區。 (三)乙種工業區。 (四)零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案更新範圍土地使用分區屬於住宅區及道路用地。
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 (二)噴漆作業。 (三)使用動力以從事金屬之乾磨。 (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交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十二)塑膠類之製造。 (十三)成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 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、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、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；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。	本案土地使用分區為住宅區，土地使用為集合住宅、一般事務所、店鋪及公益性設施。
第十五條	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）。	本案非大型商場，免檢討。
第十六條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： (一)製造爆竹或煙火類物品。 (二)使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 (三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造。 (五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 (六)使用氣體亞硫酸漂白物。 (七)骨炭或其他動物質炭之製造。 (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白。 (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 (十)使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 (十一)削切本作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 (十三)使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。	本案非屬商業區，免檢討。

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
	(十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 (十六)使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 (十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 (十八)玻璃或機製毛玻璃製造。 (十九)使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。	本案非屬商業區，免檢討。
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五)煤氣或炭製造者。 (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、銀化合物、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、缩水乙砜、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、糅酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 (十)屠宰場。 (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二)製紙漿及造紙者。 (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四)瀝青之精煉者。 (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 (十六)電氣用炭素之製造者。 (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 (二十)銅、鐵類之煉製者。 (二十一)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 (二十二)以原油為原料之煉製工業。 (二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 (二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施（賣場除外）。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場（廠）或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。	本案非屬乙種工業區，免檢討。

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
	(十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)客貨運站及其附屬設施。 (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。 (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。	
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款 設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案非屬甲種工業區，免檢討。
第二十條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、 員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特 種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 (二)電業相關之維修及其服務處所。 (三)電信設施。 (四)自來水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案非屬特種工業區，免檢討。
第二十一條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、 員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案非屬零星工業區，免檢討。
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案非屬工業區或產業園區，免檢討。
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所， 不在此限。	本案非屬行政區，免檢討。
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案非屬文教區，免檢討。
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案非屬體育運動區，免檢討。
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案非屬風景區，免檢討。
第二十七條	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。	本案非屬保存區，免檢討。
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。	本案非屬保護區，免檢討。

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
	六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： （一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 （二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且 經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案非屬保護區，免檢討。
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設 施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、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案非屬農業區，免檢討。
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案非屬農業區，免檢討。
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案非毗鄰農業區，免檢討。
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案非屬農業區，免檢討。
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (二)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 (三)員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。 (四)其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。 (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。 (四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案非屬電信專用區，免檢討。
第三十五條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案未涉及此細則，免檢討。
第三十六條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	依附表一，住宅區建蔽率 50% 基地面積：11,591.74 ㎡ （住宅區：9,400.32 ㎡，道路用地 2,191.42 ㎡） 使用基地面積：9,400.32 ㎡ 設計建築面積：3,599.26 ㎡ 設計建蔽率：3,599.26 ㎡/ 9,400.32 ㎡=38.29% < 50%..OK
第三十七條	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。	都市計畫法新北市施行細則規定，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。 「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點規定，第十九點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%。 故本案從嚴檢討，取新北市施行細則之建蔽率加基地面積百分之十檢討。

<table>
<tr><th>項　次</th><th>內　　容</th><th>本　案　設　計　說　明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>本案基地面積=9400.32㎡　　建蔽率：50%
地下室開挖面積=5640.11㎡
5640.11 / 9400.32 =60% ≤ 50%+10%=60%...符合規定。</td></tr>
<tr><td>第三十八條</td><td>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。</td><td>本案未涉及此細則，免檢討。</td></tr>
<tr><td>第三十九條</td><td>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。
<table><tr><th>居住密度(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th><th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th></tr><tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百二十</td><td>百分之一百五十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百五十</td><td>百分之一百八十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百一十</td><td>百分之二百四十</td></tr><tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百四十</td><td>百分之二百八十</td></tr><tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>百分之二百</td><td>百分之二百四十</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之二百八十</td><td>百分之三百二十</td></tr></table></td><td>本案為住宅區及道路用地，依土地使用分區管制要點規定，容積率200%。
基地面積：11,591.74㎡
（住宅區：9,400.32㎡，道路用地2,191.42㎡）
使用基地面積：9,400.32㎡
設計容積樓地板面積：28,960.61㎡
設計容積率：
28,960.61㎡ / 9,400.32㎡ =308.08%
308.08% < 308.10%...OK</td></tr>
<tr><td>第三十九條之一</td><td>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。
前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</td><td>本案未涉及此細則，免檢討。</td></tr>
<tr><td>第四十條</td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>第四十一條</td><td>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依
下列規定設置：
一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。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。</td><td>依附表二規定，本案法定前院退縮深度3公尺，後院不予規定，因本案臨建築線退縮留設4M以上無遮簷人行道，故免設前院。</td></tr>
<tr><td>第四十二條</td><td>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。</td><td>遵照辦理，本案依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則檢討汽機車位</td></tr>
<tr><td>第四十三條</td><td>各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。
前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。
建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</td><td>本案依規定檢討，符合規定。
實設綠化面積：2606.8㎡
無法綠化之面積：634.0㎡
設計建築面積：3599.26㎡
實設空地面積：9400.32-3599.26-634.0 =5167.06㎡
實設綠化面積：
2258+342(2F綠化)+6.8(RF綠化)=2606.80㎡
2606.80㎡ > 5167.06*1/2 =2583.53㎡...OK</td></tr>
<tr><td>第四十四條</td><td>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。</td><td>屋頂面積：2001.4㎡
屋頂綠化面積：1007.5㎡
屋頂綠化檢討：
1007.5㎡ >2001.4㎡ *1/2 =1000.7㎡...OK</td></tr>
<tr><td>第四十五條</td><td>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。</td><td>遵照辦理，本案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，依都更都設會審議後，辦理建照執照。</td></tr>
<tr><td>第四十六條</td><td>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。</td><td>遵照辦理，本案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，預計取得銀級綠建築標章。</td></tr>
<tr><td>第四十七條</td><td>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。
公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。</td><td>本案無申請移入容積，未涉及此要點。</td></tr>
<tr><td>第四十八條</td><td>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：
一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。
二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。
三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。
四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。
五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。
六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。
為永續利用公共開放空間，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。
都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：
一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠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：</td><td>本案公益設施申請都更獎勵：
經政府指定額外提供之公益設施：提供之容積樓地板面積=301.82㎡。
僅就留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分(301.83㎡-240.56㎡=61.27㎡)申請獎勵120.89㎡(0.64%)。</td></tr>
</table>

項　次	內　　容	本　案　設　計　說　明
	(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。 2.作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。 (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、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 (四)設置第一至三目設施者，應由申請人捐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，則免予捐贈。	
第四章	公共設施用地	
第四十九條	公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案基地範圍內為住宅區及道路用地。道路用地無建蔽率及容積率之規定。
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案基地範圍內為住宅區及道路用地。道路用地無建蔽率之規定。
第五十一條	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。	本案基地範圍內為住宅區及道路用地。道路用地無容積率之規定。
第五章	附則	
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案未涉及此細則，免檢討。
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未涉及此細則，免檢討。
第五十四條	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。	本案未涉及此細則，免檢討。
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。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。	本案未涉及此細則，免檢討。
第五十六條	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，並應設置充足之雨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雨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，詳細規劃另以專章說明。
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	遵照辦理。
第五十八條	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。	

附表一

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

附表二

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

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	**前院深度(公尺)**	**側院深度(公尺)**
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	**建蔽率**	**容積率**
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	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

附表5新北市都市設計審議原則檢討說明表

案名		皇翔建設 新北市土城區運校段505地號等 59 筆及沛坡段754-4號等2筆土地共計61筆土地都市更新事業計畫	案件編號
審議項目		審查內容	本案設計說明
新北市都市設計審議原則	一、公共開放空間系統配置事項	（一）開放空間獎勵申請 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。 申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、 土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討： 1.沿街步道式開放空間： （1）沿街式開放空間申請獎勵寬度應達4公尺以上，寬度6公尺以下部分有效值為1.5，寬度超過6公尺部分有效值為1.0，並需沿建築線全長等寬留設。 （2）沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。 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，獎勵值以0.8倍計算。 4.開放空間設有頂蓋時，有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經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（住戶單元、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，日後管理維護應計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案未申請開放空間獎勵，免檢討。
		（二）都市防災 1.鄰棟間隔： (1)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。 (2)基地面寬14公尺以下鄰棟間隔：基地面寬10公尺以上未滿14公尺，雙側至少留設淨寬1公尺；基地面寬7公尺以上未滿10公尺，單側至少留設淨寬1.5公尺；基地面寬未滿7公尺，單側至少留設淨寬1公尺。 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：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.前3目退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。	1.本案建築物自基地建築線退縮4M以上建築，符合規定。 2.北側及南側退縮沿街4M以上人行步道，並配合種植喬木、灌木複層植栽帶，整體規劃設計。 3.本案依土地使用分區管制要點無須留設防災通道。 4.退縮範圍以淨空設計，其上方無樓板、頂蓋、陽台等構造物。
		（三）公共服務空間部分： 1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。 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於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。 4.公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。 5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	本案未設置公共服務空間，免檢討。
	二、人行空間或步道系統動線配置事項	（一）人行空間配置原則 1.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。基地臨接未達10公尺計畫道路者，應至少留設1.5公尺以上之人行步道。 2.開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。 3.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。 4.為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。 5.認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。	本案南側臨接建築線退縮4M以上人行空間，依土地使用管制要點相關法令及新北市都市設計審議要點，留設最大化之步道空間，以景觀配置設計作做整體規劃，並以順平無高差方式且坡度小於4%處理地坪高程,符合規定。
		（二）整體開發區人行空間配置原則 1.基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪整體規劃或完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。 2.各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。 3.人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。	本案非整體開發區，免檢討
		（三）人行空間設施物 1.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統（如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等）整體規劃設置。 2.人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。 3.人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。 4.人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌。	1.本案人行空間設施物，整合景觀配置整體規劃設置，符合規定。 2.本案人行空間無原已有硬體設施物。 3.人行空間燈光照明計畫其燈具選用低光源，不影響行人視線為主。 4.本案人行空間內無設置廣告物及招牌。
	三、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.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則，並以平面停車設計為原則。 2.單戶專有部分樓地板面積在66平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以0.8倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.7倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。 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。	1.本案法定機車位檢討： A棟住宅：176戶，取176輛 A棟店鋪： 5戶，取 5輛 B棟店鋪： 3戶，取 3輛 B棟一般事務所：9800.31㎡(依土管檢討) 978.69-56.70(門廊)+9503.91-(208.53*3) =9800.31㎡ 9800.31 / 100 =98.0，取98輛 C棟住宅 ：86戶，取86輛 C棟公益性設施： 1戶，取 1輛 (依108年10月02日 新北財開字第1081805440號函，本案分回之C棟取消社會住宅之設定，修改為一般住宅) 合計：176+5+3+98+86+1 =369輛 2.本案法定汽車位檢討： 室內樓地板面積<50㎡： A棟住宅：4戶*6層*0.7=16.80，取17輛 C棟住宅：4戶*4層*0.7=11.2，取12輛 室內樓地板面積>50㎡，且<66㎡： A棟住宅：6戶*6層+2戶*13層*0.8=49.6，取50輛 室內樓地板面積>66㎡： A棟住宅：2戶*6層+6戶*13層=90，取90輛 C棟住宅：4戶*4層+6戶*9層=70，取70輛 小計：17+12+50+90+70=239輛 A棟店鋪：5戶，取 5輛 B棟店鋪：3戶，取 3輛 B棟一般事務所：9800.31㎡(依技術規則檢討) 9800.31 - 300 / 150 =63.34，取64輛 C棟公益性設施：301.83 / 500 =0.6，取1輛 總計：239+5+3+64+1 =312輛 本案共計戶數：281戶 法定汽車位：312輛，法定機車位：369輛 實設汽車位：344輛，實設機車位：373輛
		（二）停車動線設計原則：	1.本案為一宗土地於基地南向設置一處車道出入口。

案名		皇翔建設 新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆及沛坡段 754-4 號等 2 筆土地共計 61 筆土地都市更新事業計畫	案件編號
審議項目		審查內容	本案設計說明
		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.汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。 3.汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 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.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。 6.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。	2.本案申請機車數量大於 100 部，汽機車車道出入口寬度 8M ≦ 8M，符合規定。 3.汽機車坡道於地面層起始點至沿街步道式開放空間之間留設 6 公尺以上車道緩衝空間。 4.本案法定機車停車位集中設置於地下一層，汽機車道無重疊交錯，符合規定。 5.汽車停車數量實設 344 部，坡道採雙車道設計，符合規定。 6.本案地面層無設置迎賓車道，符合規定。
		（三）自行車道及自行車停車數量規劃： 1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。 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或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，如設置於地下一層，應以垂直昇降機或坡道連接道(通)路，其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。 3.自行車樹量以法定機車數量四分之一單層停放設置。其車位大小宜以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計。	1.本案設置 117 輛自行車停車車位： A 棟住宅：176 戶，取 176 輛 A 棟店鋪： 5 戶，取 5 輛 B 棟店鋪： 3 戶，取 3 輛 B 棟一般事務所： 9800.31 / 100 =98.0，取 98 輛 AB 棟合計：176+5+3+98=282 輛 A 棟汽車折減後數量：17+50+90 =157 輛(P2-31) 282*1/4+(176-157)=89.50，取 90 輛 實設 90 輛 ≧ 法定 90 輛...OK C 棟住宅：86 戶，取 86 輛 C 棟公益性設施：1 戶，取 1 輛 C 棟汽車折減後數量：12+70 =82 輛(P2-31) (86+1)*1/4+(86-82)=25.75，取 26 輛 實設 27 輛 > 法定 26 輛...OK 本案符合規定，並考量統一管制及人車分道概念，自行車停車位採單層停放，設置於基地地面一層 BC 棟室內供住戶及一般事務所使用。 2.自行車停車空間進出動線已妥適規劃。
		（四）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。該車位不得計入法定停車位數量及自設停車位數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	本案無設置裝卸車位，免檢討。
		（五）交通影響評估：依新北市政府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。	遵照辦理，已於 107/12/26 提送交通影評估至交通局審查，且交通局於 108/02/15 發文字號：新北交規字第 1080264630 號函，提出審查意見。 另於 109/01/16 發文字號：新北交規字第 1090051797 號函，原則通過審查。
	四、建築基地細分規模限制事項	（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。 3.周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等）之分布情形。 4.提出對週遭環境友善方案，以增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等為主。 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。	本案為區內道路用地容積移轉。
		（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。	本案住宅單元內無設置機房，符合規定。
		（三）商業區 1.除土地使用分區管制要點另有規定外，商業區使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分動設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。 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，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、及門廳應獨立區分且空間大小合理。 3.商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、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，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之依以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。 5.部份基地位於住宅區： （1）基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則，並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 （2）基地規劃多棟建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。	本案非商業區，免檢討。
		（四）工業區：甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。	本案非工業區，免檢討。
		（五）公益性設施： 1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 2.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓梯、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。 3.公益性設施樓層高度不低於 3.6 公尺為原則，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。	本案於 C 棟一層規劃公益性設施，並設置獨立出入口，規劃面積為 301.83 ㎡，免計入容積計算且申請都更獎勵 0.64%，公益性設施樓層高度為 4.2M，符合規定。
	五、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.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，圖說應標示冷媒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。	1.本案以整體都市設計及景觀環境角度，考量建築物之平面及立面整體設計，與基地環境協調。 2.為塑造住宅典雅內斂之建築意象，四向立面部分搭配裝飾柱設計，以強化整體造型之虛實與比例關係。 3.本案設置廣告招牌，已於專章檢討。
		（二）建築物高度設計原則： 1.建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、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和諧關係。	本案建築物各樓層空間高度規劃已符合土管規定，一層樓高 4.2M，二至二十層 AC 棟各層樓高 3.4M、B 棟各層樓高 3.6M，並於建照、使照及住戶管理公約加註：本大樓各層空間及用途，住戶應維持原目的使用，且不得增設夾層違規使用，非經主管機關核准不得變更。 本案建築物樓層達 20 層，基地與鄰近建築物之天際線關係，本案依規定檢討。
		（三）建築物屋頂形式設計原則： 1.依各地區鄰近特色與風格規劃。 2.屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、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.屋頂設置水塔及外部設施等機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。	本案屋脊裝飾物設計高度為 6.0M，整體造型與立面結合，部分延續立面結構柱與裝飾柱等柱列，搭配金屬構架的幾何線條變化，除本身自重外不承擔其他載重，經結構技師分析，安全無虞。
		（四）建築物照明計畫	本案考量從遠、中、近不同的距離來看建築物，故設計三種尺度：都市尺度、街

案名	皇翔建設 新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆及沛坡段 754-4 號等 2 筆土地共計 61 筆土地都市更新事業計畫	案件編號
審議項目	審查內容	本案設計說明
	1.建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之燈光設置。 2.照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用 LED 或省電燈泡，並建議以再生能源設計。 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。	道尺度、人的尺度之照明設計點亮建築物，建立建築的夜間層次，並豐富都市景觀。
	（五）水岸建築設計原則： 1.建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。 2.臨水岸之建築物應考量整體環境，並納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃，開放空間應配置於臨水岸側以創造親水環境。 3.考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露台氣化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體率化設計並設置景觀陽臺，其應符合下列規定： (1)景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。 (2)景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽栽種面積基準及覆土深度等設計並應符合建築基地綠化設計技術規範規定。 4.風環境管制： (1)為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體坐落面向應以垂直河岸並考量季風風向為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程配置前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀。 (2)依據該地區常年季風數據，依主導風向預留通風廊道，並配合樹林和植物須高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風與避免遮擋冬季日照。 (3)為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。 5.地面層商業空間應配置於臨近水岸側，以強化與水岸開放性之連接，為塑造水岸與商業空間街道之活動延續性，應增加地面層穿透性設計，並配合開放空間及街道傢具留設，以利與水岸之串聯。 6.建築物色彩應考量融合山水景致及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳且耐候防颱之材料。	本案非屬此類建築物，免檢討。
六、環境保護設施配置事項	（一）垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明： 1.請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。 2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。 3.垃圾、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、資源回收應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約中加註不得銷售轉移。	本案垃圾、資源回收空間規劃於地下一層及地下二層，各棟垂直動線核皆設置垃圾暫存空間，並於旁邊設置垃圾車暫停車位，且不跨越車道，符合規定。
	（二）基地保水及透水 1.基地透水面積應大於法定空地 80%檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。 2.建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。 3.基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。	基地保水及透水檢討本案遵照辦理，詳細規劃另以專章說明。 1.基地面積:9400.32 ㎡ 2.法定空地面積：9400.32*(1-50%)=4700.16 ㎡ 3.本基地透水面積為:2258+1509=3767 ㎡ 4.本基地透水率為: 3767/4700.16*100%=80.15 > 80%...OK
	（三）屋頂綠化：屋頂或露台之平台應以綠屋頂（薄層綠化）設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。	屋頂綠化達屋頂面積之 1/2 以上，符合規定 屋頂面積：2001.4 ㎡ 屋頂綠化面積：1007.5 ㎡ 屋頂綠化檢討：1007.5 ㎡ >2001.4 ㎡ *1/2=1000.7 ㎡...OK
	（四）工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化： 1.3 樓以下且屋頂頭影面積 300 平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用 5 年以下之建築物(須切結說明)，得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。 2.斜屋頂建築： (1)以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。 (2)以設置綠能設備替代	本案未涉及此要點，免檢討。
	（五）地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。	本案遵照辦理，依規定檢討。
七、景觀計畫	（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.喬木配置之規格請參考附件一。 4.植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 顆，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。 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。	本案符合規定。 依當地生態氣候等環境，選擇適當之本土原生樹種，且樹距 4-6M。喬木覆土深度大於 150 公分以上；灌木覆土深度大於 60 公分以上；地被植物覆土深度大於 30 公分。 本案南向計畫道路(中央路四段 52 巷)其退縮人行道規劃寬度達 6 公尺以上，延續鄰地之綠帶設計，種植雙排喬木及複層植栽，種植方式避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家出入為原則；北向沿溝渠設計單排大型本土長綠喬木、複層植栽，加以綠美化。
	（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。 3.基地內依前述規定須保留之樹木者，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	本案依公開評選「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案規定，範圍內現有樹木保護或移植計畫，並以原地保留或移植於本更新範圍內為原則，符合規定。
	（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，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。但植草磚內之草皮應生長良好。 5.景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。	基地面積 9400.32 ㎡ 建築面積:3599.26 ㎡，建蔽率：38.29% 法定空地面積：9400.32-3599.26=5801.06 ㎡ 綠覆面積：喬木:123*20=2460 ㎡ 灌木:308*1.5=462 ㎡ 草地:1620 ㎡ 實設綠覆面積合計：2460+462+1620=4542 ㎡ 綠覆率=4542/5801.06*100%=78.30%...OK
	（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。	本案遵照辦理，符合規定。 本案沿北向溝渠設置圍牆。 圍牆單元面積:2.1*1.2=2.52 ㎡ 圍牆底座面積:0.2*2.1=0.42 ㎡ 金屬立柱面積:0.1*1=0.1 ㎡ 垂直欄杆面積:0.94*0.02*10=0.188 ㎡ 橫向欄杆面積： (0.18*0.02*6)*3+0.02*2=0.1048 ㎡ 圍牆透空面積: 2.52-0.42-0.1-0.188-0.1048=1.7904 ㎡ 圍牆透空率檢討: 1.7904/2.52*100%=71.05% >70%OK…OK
八、管理維護計畫	（一）公寓大廈管理規約： 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項： 1.基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。 2.開放空間（包含管理維護、夜間照明）。 3.建築物夜間照明。 4.圍牆、綠籬。 5.景觀植栽。 6.垃圾及資源回收空間。 7.垃圾車暫停車位及裝卸車位。	本案應就建築形式及需求，提具公寓大廈管理規約、開放空間管理維護執行及消防救災計畫等管理維護計畫於專章檢討，符合規定。
	（二）開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理： 1.應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。	本案遵照辦理，依規定標示範圍及設立開放空間告示牌，並補充開放空間管理維護基金，納入公寓大廈管理規約中。

<table>
<tr><td colspan="2">案名</td><td>皇翔建設 新北市土城區運校段505地號等 59 筆及沛坡段754-4號等2筆土地共計61筆土地都市更新事業計畫</td><td>案件編號</td></tr>
<tr><td colspan="2">審議項目</td><td>審查內容</td><td>本　案　設　計　說　明</td></tr>
<tr><td rowspan="8"></td><td rowspan="5"></td><td>2.開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。
3.應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。</td><td></td></tr>
<tr><td>（三）歷史古蹟保存維護計畫：基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。</td><td>本案未涉及此要點，免檢討。</td></tr>
<tr><td>（四）老樹保存維護管理計畫：基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。</td><td>依107/11/13第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄之綠美化環境景觀處意見，本案可免送移植計畫。故本案僅納入都市設計審議報告書內專章檢討。</td></tr>
<tr><td>（五）公益空間維護管理計畫：申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。</td><td>本案申請公益性空間，已於公寓大廈規約中第二十四條之第二十三點載明公益性設施原則性管理事項，實際使用之管理維護計畫仍須視未來接關單位訂定之。</td></tr>
<tr><td>（六）消防救災計畫：
1.應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。
2.應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。</td><td>本案依規定檢討，另以專章說明。</td></tr>
<tr><td>九、其他相關規定</td><td>（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。</td><td>本案非屬公有建築物，免檢討。</td></tr>
<tr><td></td><td>（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。</td><td>本案非屬旅館建築物，免檢討。</td></tr>
<tr><td></td><td>（三）申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區管制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。</td><td>本案遵照辦理。</td></tr>
<tr><td></td><td>（四）本原則若執行上有疑義時，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）本市都市設計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下載。
（六）本原則未規定者，適用其他有關法令規定。</td><td>遵照辦理。</td></tr>
<tr><td></td><td>附件一：
<table><tr><td>米高徑(公分)</td><td>樹冠直徑(公尺)</td><td>綠覆面(平方公尺)</td></tr><tr><td>3-7</td><td>1.5</td><td>10</td></tr><tr><td>8-10</td><td>1.5</td><td>15</td></tr><tr><td>大於10</td><td>2</td><td>20</td></tr></table>米高徑：距地面一公尺高之樹幹直徑。</td><td>遵照辦理。</td></tr>
</table>

附錄十五、 不動產信託契約(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。

信 託 契 約 書(草案)

立約人

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）
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「新北市土城區運校段7-2地號等61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。

（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

本契約之信託財產包含以下項目：

（一）新北市土城區運校段23、24、35、36、37、38、39、41、42、44、45-2、493、500、501、502、503、506、507、508、524、669地號等21筆土地，面積共1,644.52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。

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、原有建物滅失登記等事宜，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：興建資金之籌措

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甲方償還丁方債權後，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、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。

三、第二十九條約定終止事由發生時，乙方得主張終止本契約。

第十四條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託關係消滅時，除法令另有規定外，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。

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、本專案由丙方協助續建完工，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、丙方服務報酬)，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。

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為其受託管理信託財產。委託人與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。

二、經甲方之客戶請求時，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

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

（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約定條款

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

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

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

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

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

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

第三十條：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　曾學治

地　　址：台北市中正區館前路46號

附錄十六、 臺北市政府捷運工程局函文

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 函

地址：10448臺北市中山區中山北路二段48巷7號13樓
承辦人：黃泽誠
電話：02-25215550轉8265
傳真：02-25210702
電子信箱：11859@dorts.gov.taipei

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國108年1月22日
發文字號：北市捷土字第1083001604號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：1.道路位置圖；2.新北更新處來函附件(3476848_1083001604_1_ATTACH1.pdf、3476848_1083001604_1_ATTACH2.pdf)

主旨：有關皇翔建設股份有限公司申請「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫」部分土地涉及捷運限建範圍事宜，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴處108年1月18日新北更事字第1084210441號函。

二、依大眾捷運系統兩側禁建限建辦法之規定，位於捷運限建範圍內之工程行為均需送審本局審查，合先敘明。

三、旨揭範圍內運校段43、44及70-1地號等3筆道路用地開闢8M計畫道路工程位於捷運限建範圍內，本案經本局審查無意見，另請於施工前通知本局第一區工程處及臺北大眾捷運股份有限公司。

正本：新北市政府都市更新處
副本：臺北市政府捷運工程局工務管理處（含附件）、臺北市政府捷運工程局第一區工程處（含附件）、臺北大眾捷運股份有限公司（含附件）

交換戳記
108/01/22 15:26

紀忠緯　更新事業科
1084210805　(2019/01/22)

第1頁　共1頁

正本　已電子交換，性對方

檔　　號：
保存年限：

已電子交換

新北市政府捷運工程局 函

地址：24747新北市蘆洲區集賢路245號
承辦人：楊竣傑
電話：(02)22852086 分機311
傳真：(02)22821808
電子信箱：AN9545@ntpc.gov.tw

100
臺北市中正區光復里博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

皇翔建設股份有限公司
108.2.13
收文

○土

HDC10802019

發文日期：中華民國108年2月1日
發文字號：新北捷土字第1080219617號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)」開發案，經查未涉及捷運三鶯線兩側禁建限建範圍，請查照。

說明：依據本府都市更新處108年1月18日新北更事字第1084210441號函辦理。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處

局長李政安

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁