擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案

【核定版】



新北市政府

實施者：皇翔建設股份有限公司

受託人：長豐工程顧問股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中華民國 110 年 4 月

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地，面積共計 7,530.80 平方公尺。

建號：新莊區文德段 517、518、519、536、537、538、539、540、541、912、913、914 及 960 建號計 13 筆，多為一至三層樓高之建築體，主要建材包括磚造、鋼架及鋼筋混凝土造。

■ 使用分區：住宅區、商業區、公共設施用地(61-1、61-2 人行步道用地、61-3 學校用地)。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第八條、第九條、第十九條及第二十九條規定申請辦理實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建物所有權人同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請核准都市更新事業計畫。

申　　請　　人：皇翔建設股份有限公司
代　　表　　人：廖年吉
統　一　編　號：86379024
聯　絡　住　址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯　絡　電　話：02-2388-2898

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

切　結　書

一、立切結書人皇翔建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業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

代　　表　　人：廖年吉

統　一　編　號：86379024

聯　絡　住　址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯　絡　電　話：02-2388-2898

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

委　託　書

茲委託長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所全權代表本人辦理「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人 ：皇翔建設股份有限公司

代　　表　　人：廖年吉
聯　絡　地　址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯　絡　電　話：02-23882898
統　一　編　號：86379024

受 託 單 位 ：長豐工程顧問股份有限公司

代　　表　　人：蘇許輝
聯　絡　地　址：台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓之 1
聯　絡　電　話：02-27188336
統　一　編　號：86834065

受 託 單 位 ：三門聯合建築師事務所

代　　表　　人：王德普
聯　絡　地　址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓
聯　絡　電　話：02-27027146
統　一　編　號：01045498

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	請勾選送審類別	□A:公開展覽 ■ B:委員會審 □C:核定
案名	擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	基地地號	新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地

土地使用及環境設計資料								
基地使用分區	住宅區、商業區、公共設施用地(人行步道用地、學校用地)	法定建蔽率	住宅區：50% 商業區：70%	法定汽車停車位	463 輛	更新前後戶數（前／後）	更新前 13 戶／更新後 451 戶
基地面積	7,498.81 ㎡(未包含公共設施用地 31.99 ㎡)	實設建蔽率	38.71%	實設汽車停車位	463 輛(含 11 輛警用車位)	安置戶數(合法／違章)	13 戶／ 25 戶
總樓地板面積	71,506.73 ㎡(未包含鄰地侵占 3.2 ㎡)	法定容積率	住宅區 300% 商業區 440%	法定機車停車位	476 輛(不含派出所增設 82 輛警用機車位及公共停車場捐贈 98 輛機車位)	提供公益設施種類、樓層	文化性服務設施；B 棟地上一~三層
工業使用容積	--	實設容積率	541.27%	實設機車停車位	656 輛(含 82 輛警用車位與捐贈 98 席停車位)	面積	1,702.67 ㎡
住宅使用容積	35,442.41 ㎡	住宅單元	436	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	—
商業使用容積	1,562.09 ㎡	商業單元	11	實設裝卸停車位	0 輛	面積	—
其他使用容積	武德殿 130.79 ㎡，文化性服務設施 1,702.67 ㎡，警察局 1,573.16 ㎡	其他單元	4	地下層樓板面積 地下開挖規模	3727.76 ㎡	留設人行步道情形	沿大觀街、景德路、新莊路及新莊路 214 巷均退縮 6 公尺
各樓層使用概況 地下層	地下一層停車空間、配電室、機房、水箱；地下二~五層停車空間、機房、水箱。						
各樓層使用概況 地面層與低層部	武德殿、派出所、一般零售業、文化性服務設空間、入口門廳、防災中心、管委會空間、自行車停車空間。						
各樓層使用概況 標準層	集合住宅(A、B 棟)、中繼機房、中繼水箱。			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	33 層 116.3M 9M	留設面積	1,398.34 ㎡
各樓層使用概況 屋突一至三層	樓梯間、機房、水箱。					申請之獎勵容積	428.51 ㎡×2.3 +969.83 ㎡×1.8 = 2,731.26 ㎡

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				適用獎勵類型及獎勵面積額度			
	基準二(提供政府指定之公益性設施)	494.19 ㎡	合計:基準四+基準五+基準六+基準八+基準九+基準十 =11,862.39 ㎡< 12,385.71(50%)		綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	--
	基準三(協助興闢更新單元公共設施用地)	29.13 ㎡				獎勵樓地板面積	--
	基準四(保存維護歷史建築物)	877.31 ㎡			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	--
	基準五(整體規劃設計) A3：(提供額外公眾使用機車停車位)	400.00 ㎡				獎勵樓地板面積	--
	基準五(整體規劃設計) A7：(提供公眾使用通行道路)	316.17 ㎡			其他 新莊(中港及丹鳳地區)細部計畫案土地使用分區管制要點	第十二條(綠建築)	1,973.99 ㎡
	基準五(整體規劃設計) 小計	716.17 ㎡				第十五條(開挖率)	1,480.50 ㎡
	基準六(自建築線退縮建築留設人行步道)	2,731.26 ㎡			合計		3,454.49 ㎡
	基準八(更新時程獎勵)	2,220.74 ㎡					
	基準九(更新規模獎勵)	3,701.24 ㎡					
	基準十(處理占有他人土地舊違章建築戶)	1,615.67 ㎡					

申請資料				
實施者	皇翔建設股份有限公司	電話	02-23882898	
地址	台北市博愛路 38 號 8 樓	傳真	02-23896999	
建築設計	三門聯合建築師事務所	電話	02-27027146	
地址	臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓	傳真	02-27018349	

辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註
1	更新地區公告	民國 101 年 9 月 5 日	北府城更字第 10152314262 號		7 召開第二次都更、都設暨文資專案小組	103 年 12 月 29 日	北府城更字第 1033422648 號	
2	自辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	民國 102 年 10 月 8 日	皇翔字第 1020357 號		8 召開第三次都更、都設暨文資專案小組	108 年 9 月 10 日	新北府城更字第 1084219069 號	
3	申請事業計畫暨權利變換計畫報核	民國 102 年 12 月 30 日	皇翔字第 1020445 號		9 召開第四次都更、都設暨文資專案小組	109 年 5 月 21 日	新北府城更字第 1094705083 號	
4	公開展覽期間	民國 103 年 5 月	北府城更字第 1033413764 號		10 聽證會	110 年 2 月 9 日	新北府城更字第 11046505351 號	
5	公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	民國 103 年 5 月 26 日	新北更事字第 1033414816 號		11 新北市都市更新及爭議處理審議會第 20 次會議	110 年 2 月 26 日	新北府城更字第 1104651783 號	
6	召開第一次都更、都設暨文資專案小組	103 年 7 月 11 日	北府城更字第 1033416486 號					

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

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」審議會意見回應綜理表

開會時間:民國110年2月26日(星期五)上午9時30分

開會地點:新北市政府28樓都委會會議室

依110年3月9日新北府城更字第1104652462號函辦理

決議內容	回覆說明	修正頁次
一、有關人民陳情意見涉及範圍內文化資產保存部分，考量歷史建物新莊武德殿已經103年9月11日本府古蹟歷史建築暨文化景觀審議委員會103年度第7次會議同意解體修復，其餘建物亦於上開委員會108年度第5次會議確定未具保存價值，實施者配合規劃設計並修復武德殿，另有關地區交通衝擊部分，其交通影響評估業以109年12月9日新北交規字第1092384934號函同意備查在案，故以文資及交通影響評估審查結果續行都更程序。另其餘請實施者持續與陳情人溝通說明，並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。	陳情人為佔有他人土地違占戶，已與實施者簽訂協議書，後續依其與實施者之協議內容辦理。	--
二、本案更新單元同意第3次專案小組審議之範圍。	遵照辦理。	--
三、本案申請廢止更新單元內大觀街31巷及大觀街31巷3弄部分，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，依第3次專案小組意見同意廢止。	遵照辦理。	--
四、本案整併拓寬景德路及大觀街39巷部分，考量不影響原通行使用，依第3次專案小組意見同意所提方案，後續請依「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，並請確保後續仍供公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由新莊區公所維護管理，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書P.18-5及附錄三-8
五、本案事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：	遵照辦理。	--
(一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「留設基地內通路」基準容積1.28%之獎勵值(面積316.17㎡)、「留設4公尺以上人行步道」基準容積11.07%之獎勵值(2,731.26㎡)、「時程獎勵」基準容積9%之獎勵值(面積2,220.74㎡)、「規模獎勵」基準容積15%之獎勵值(面積3,701.24㎡)、「經政府指定公益設施」基準容積2%之獎勵值(面積494.19㎡)、「協助開闢公共設施」基準容積0.12%之獎勵值(面積29.13㎡)、「保存維護歷史建物」基準容積3.56%之獎勵值(面積877.31㎡)、「提供機車停車位」基準容積1.62%之獎勵值(面積400㎡)及「占用他人土地舊違章戶」基準容積6.55%之獎勵值(面積1,615.67㎡)。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書P.10-6
(二)本案管理費用費率，同意「人事行政管理費」提列2%、「銷售管理費」提列4%，及「風險管理費」提列6%；另本案共同負擔比例28.88%，原則同意。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書P.15-1~P.15-11
(三)有關派出所、武德殿及文化性服務設施之估價部分，經實施者說明後原則同意以店舖做為調整依據；另本案地面層平均建坪單價137萬1,033元/坪，二樓以上平均建坪單價59萬2,518元/坪、車位平均單價190萬5,642元/部及合法建築物拆遷補償安置費1,200元/坪/月，原則同意。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書P.15-10

決議內容	回覆說明	修正頁次
(四)有關本案歷史建築新莊武德殿同意依市府備查之修復計畫修正報告書提列拆遷重組修復預算總金額 9,379 萬 8,490 元，扣除相關必要直接工程費用及管理費用後剩餘之歷史建築維護管理基金，請於核准使用執照前繳納至本府文化局歷史建築維護管理基金，並應於核准使用執照前完成修復。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.10-3~ P.10-4
(五)本案風險控管機制，原則同意實施者所提信託方案。	敬悉。	--
(六)有關新莊武德殿、新莊派出所與其所屬地下室及停車場、及捐贈公共機車停車場部分，因其建物結構與住宅大樓區隔且具獨立出入口，可自行管理維護，免計管理費。另文化服務設施，屬公益性質，且有獨立之出入口，其管理費以一般住戶每坪管理費之三分之一計算。後續相關管理維護計畫請作業單位及財政局協助確認。	遵照辦理。 本案業於 110 年 3 月 26 日由本府財政局召開「『擬定新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都更新案』所涉相關事項處理」研商會議，並配合交通局意見調整供公眾使用機車停車位之管理事項內容。	詳事業計畫報告書 P.18-5
(七)有關本案協助開闢公共設施(文德段 61-1、61-2 人行步道用地及文德段 61-3 學校用地)部分，既經目的事業主管機關(市府養工處及新莊國民中學)同意維持現狀並於產權移轉後接管，請實施者續依相關規定辦理。	遵照辦理。	--
(八)有關實施者於會上所提調整室內隔間、夜間照明型式部分，原則同意；另有關珍貴老樹(茄冬樹)移植部分，後續請依新北市政府樹木保護委員會審議結果辦理。	遵照辦理。	
(九)其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.12-8
六、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	遵照辦理。	--
七、以上會議記錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	遵照辦理。	--

聽證結果決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	辦理情形
1	新北市政府財政局 (文德段 447、448、449、461、462、473、484、485、486、487、488、488-1、499、501、501-1、505 地號) 1. 本次估價報告書合併前各筆土地價值推估之調整因素，除容積強度業依審議意見修正，其他部分條件調整率亦有一併修正情形，為利後續查考修正內容，建議可於計畫書回應綜理表說明各項調整率修正合理性。 2. 更新後新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿皆採用店面價值估價，其中新莊派出所 1 樓水平效用調整率達 20%，店鋪 5 更新後位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，惟其水平效用調整率僅為 10%；又考量更新後均未作店面使用，於其他調整率，武德殿僅調整-8%、文化性服務設施僅調整-10%、新莊派出所 1 樓則未有調整。以上二部份建議比照上開第(一)點意見於計畫書回應綜理表加強說明調整理由及合理性。	1. 合併前各筆土地價值，除容積強度依審查意見修正外，其他部分條件調整率亦綜合考量其合理性一併微幅修正，惟各項調整細項增減調整後各筆土地之總調整率未有變動，合併前各筆土地價值還是以容積強度調整為準。 2. 考量新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故回歸其各自位屬更新單元範圍內之區位條件予以評估： (1) 新莊派出所 1 樓：考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，參酌委員意見，調整率由 25%修正為 20%。 (2) 店鋪 5：考量與比準單元同屬新莊老街店面，店 5 位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，故水平效用調整為 10%。 (3) 其他調整率部分，武德殿係考量其日後維護費用影響其商業效益差異，調整-8%。 其他調整率部分，文化性服務設施係考量其屬連接 2、3 樓出入之空間區位及商業效益差異，調整-10%。	所陳述內容採納，理由： 第 1、2 點： 係陳述人請實施者於估價報告書內補充說明各項調整率之調整理由及合理性，故採納。	本案業配合前開內容修正估價報告書內容，詳領銜估價師估價報告 P.118-124
2	李彥祥(李俊傑代表發言)(大觀街 31 巷 5 號)： 1. 本都更案自 92 年至今拖了 8 年多，所有的陳情意見都沒被採納，仍照你們的意見進行。期間我繳稅繳了 2 倍，最後卻只分到 29 坪，顯不合理。 2. 公務員怠慢導致案件延宕，甚至還對我提告，這些訴訟及拖延的稅金高達幾百萬，應給予合理的補償。 3. 財政局提告範圍不公平，為何農田水利署不用繳稅，卻只有財政局每年叫我們補繳土地稅補償金。 4. 計畫書內的拆遷補償費其實也只是租金而已，希望可以從今年 1 月 1 號起免收我們的稅金，做為延宕的補償，因為現在都更案件延宕不是我們的問題。	有關補償金是依照都更法令及相關審議原則計算，至於稅捐減免部份非本都更案審議項目。我們也希望能夠盡快推動案件，所以今天在過年前特別召開聽證會。我們也有紀錄你們發言的內容，待會供檢核。	所陳述內容未便採納，理由： 第 1 點： 涉及分配坪數部分，經查陳述人為佔有他人土地違占戶，且已與實施者簽訂協議書，分配坪數部分係依其與實施者之協議內容辦理，故未便採納。 第 2 至 4 點： 意見涉及訴訟、賠償金、稅金等部分，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。	考量陳述人業與本案實施者簽訂協議書，故後續依其與實施者之協議內容辦理，涉及訴訟、賠償金、稅金等部分，非屬都市更新審議範疇。
3.	永鼎建設股份有限公司 我們是鄰地永鼎建設，我們的社區有 200 多戶，未來本案重建也會有 400 多戶，甚至有 3 個車道破口，未來這個地區總共會有 600 多戶，依現況當地就已經有從中正路回堵到大觀街交通堵塞的問題，我們擔心未來案件重建後交通會更加困難，希望實施者就交通影響評估部分再予評估考量。	全案在經過都設審查之前，要經過交通局的審查，出入口位置已經過交通技師做過各種模擬，最後出入口位置是經新北市交通局檢核結果，如果住戶有意見能跟交通局申請異議。	所陳述內容不予採納，理由： 有關車道出入口及交通流量部分，經查業經都市更新及都市設計聯審專案小組會議充分討論，且本案交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新本交規字第 1092384934 號函同意備查在案，故不予採納。	本案交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新本交規字第 1092384934 號函同意備查在案，後續依本計畫及交通影響評估內容辦理。

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會意見回應綜理表

開會時間:民國110年2月9日(星期二)上午10時

開會地點:新北市全安市民活動中心3樓視聽綜合教室(新北市新莊區新莊路527號3樓視聽綜合教室)

依新北府城更字第1104651815號函辦理

發表人	聽證會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	1. 本次估價報告書合併前各筆土地價值推估之調整因素，除容積強度業依審議意見修正，其他部分條件調整率亦有一併修正情形，為利後續查考修正內容，建議可於計畫書回應綜理表說明各項調整率修正合理性。 2. 更新後新莊派出所1樓、文化性服務設施1樓及武德殿皆採用店面價值估價，其中新莊派出所1樓水平效用調整率達20%，店鋪5更新後位於新莊老街及新莊路214巷口，商業效益應較佳，惟其水平效用調整率僅為10%；又考量更新後均未作店面使用，於其他調整率，武德殿僅調整-8%、文化性服務設施僅調整-10%、新莊派出所1樓則未有調整。以上二部份建議比照上開第(一)點意見於計畫書回應綜理表加強說明調整理由及合理性。	1. 合併前各筆土地價值，除容積強度依審查意見修正外，其他部分條件調整率亦綜合考量其合理性一併微幅修正，惟各項調整細項增減調整後各筆土地之總調整率未有變動，合併前各筆土地價值還是以容積強度調整為準。 2. 考量新莊派出所1樓、文化性服務設施1樓及武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故回歸其各自位屬更新單元範圍內之區位條件予以評估： (1) 新莊派出所1樓：考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，參酌委員意見，調整率由25%修正為20%。 (2) 店鋪5：考量與比準單元同屬新莊老街店面，店5位於新莊老街及新莊路214巷口，商業效益應較佳，故水平效用調整為10%。 (3) 其他調整率部分，武德殿係考量其日後維護費用影響其商業效益差異，調整-8%。 其他調整率部分，文化性服務設施係考量其屬連接2、3樓出入之空間區位及商業效益差異，調整-10%。	--
李彥祥(李俊傑代)	1. 本都更案自92年至今拖了8年多，所有的陳情意見都沒被採納，仍照你們的意見進行。期間我繳稅繳了2倍，最後卻只分到29坪，顯不合理。 2. 公務員怠慢導致案件延宕，甚至還對我提告，這些訴訟及拖延的稅金高達幾百萬，應給予合理的補償。 3. 財政局提告範圍不公平，為何農田水利署不用繳稅，卻只有財政局每年叫我們補繳土地稅補償金。 4. 計畫書內的拆遷補償費其實也只是租金而已，希望可以從今年1月1號起免收我們的稅金，做為延宕的補償，因為現在都更案件延宕不是我們的	有關補償金是依照都更法令及相關審議原則計算，至於稅捐減免部份非本都更案審議項目。我們也希望能夠盡快推動案件，所以今天在過年前特別召開聽證會。我們也有紀錄你們發言的內容，待會供檢核。	--

	問題。		
永鼎建設股份有限公司	我們是鄰地永鼎建設，我們的社區有 200 多戶，未來本案重建也會有 400 多戶，甚至有 3 個車道破口，未來這個地區總共會有 600 多戶，依現況當地就已經有從中正路回堵到大觀街交通堵塞的問題，我們擔心未來案件重建後交通會更加困難，希望實施者就交通影響評估部分再予評估考量。	全案在經過都設審查之前，要經過交通局的審查，出入口位置已經過交通技師做過各種模擬，最後出入口位置是經新北市交通局檢核結果，如果住戶有意見能跟交通局申請異議。	--

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第4次都更暨都設聯審專案小組審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國109年5月21日星期四下午2時整

開會地點：新北市政府11樓西側第一會議室(1122)

會議紀錄函：依109年6月12日新北府城更字第1094706241號函

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
柒、相關單位意見			
一、人民陳情意見回應及說明			
(一)(一) 李俊傑(大觀街31巷5號)(含書面意見)			
1.	為了參與都更，首先向市府繳交5年補償金72萬元，然後再收取地租補償金，從102年起至今達8年，本戶56坪，每年補償金近30萬元，8年2樣共繳3佰多萬元，尚不知何時都更，對舊屋空置卻一直繳納補償金，是嚴重負擔，如此都更拖延市府理應體諒民情予以減免?另水利地同樣參與本都更卻全免地租補償金交納，如此一國兩制是否公平?	1.有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據106年9月7日市府調解會議紀錄結論辦理。 2.依據100年8月18日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，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)，依據102年12月30日報核前最近一次之平均每戶居住樓地板面積為96.8㎡，故陳情人實測面積為183.97㎡，已達上限96.8㎡(29.28坪)，已充分告知該舊違占章戶。 3.經實施者持續與陳情人進行溝通，於109年8月31日由李彥祥先生(陳情人兒子)與實施者簽訂現地安置處理協議書。	詳附件冊附件三
2.	本都更案房屋限定只能分配到29坪，都更戶低於29坪只有9戶，均照實際坪數繳納補償金。而唯一本戶繳納56坪補償金，卻一樣只能分配房屋29坪，根本不符合比例原則，理應減收地租補償金至29坪金額，敬請市府主管應予體諒民情困難。		
3.	都更時每戶須繳納建築成本每坪20幾萬元，而皇翔建設每戶單位最低約34坪，而都更戶只有分配29坪，尚餘5坪須用每坪60萬元市價來購買，讓建商再剝削3佰萬元是否合情合理？		
4.	約104年起新莊分局及財政局兩單位先後分別借取回國有土地之名向本戶提告民事訴訟，欲取得本戶地上建物，雖未得逞，最後雙方達成和解，惟本戶付出民事土地訴訟費及律師高達150萬元，如此官欺民與民爭利是否該檢討。		
5.	以上為了參與都更，本戶已繳納5年補償金及8年地租補償金共3佰萬元加分配房屋29坪建築成本需付650萬元，再加另外增購5坪照市價需付300萬元，以及無故被告花費訴訟費等150萬元，總共合計1400萬元，用此換算每坪42萬元，在新莊地區豪宅到處新屋隨時可買到，在本都更地隔壁永鼎帝寶蓋20層大坪數200多戶，蓋完才賣已達1年，每坪50萬元只賣幾間真慘，本都更戶都已繳納補償金現金幾佰萬元，等同被套牢已受		

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	不了，敬請主管機關別再與民爭利，拖延等能夠便民減免補償金，將功德無量。		
(二)新莊慈祐宮(媽祖宮)(書面意見)			
1.	去年 9 月 10 日貴府召開第 3 次都更及設計聯審小組會議，並沒有發函請本宮參加，本宮也沒有收到該次會議紀錄，不知道是都沒有邀請地主參加還是獨漏掉新莊慈祐宮，惠請說明。	新北市政府召開都更及設計聯審小組會議通知發函非屬本案申請人之權責。	--
2.	本公辦都更案，皇翔公司於 102 年 10 月 8 日召開公聽會後，本宮就於 10 月 22 日發函給貴處跟皇翔公司；就本宮權利價值及估價結果予現狀有諸多不實及疑義提出意見，都更處也於 10 月 28 日函覆:經查本案委託皇翔公司辦理，目前實施者尚未檢具本案相關計畫書圖資料向本處申請報核。有關貴宮廟所提本案涉及更新前後權利價值估價、共同負擔及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償等意見，俟本案後續申請報核時，市府將秉持公平、公正及公開原則處理，並將貴宮廟所提之意見彙整後提供都更審議委員審議參酌，以保障更新單元範圍內各所有權人之權利，並將副本抄送皇翔公司評估考量，妥善溝通協調。但是到現在本宮仍未見貴 2 單位將處理結果有任何訊息，就本案目前處理結果如何，是不是可以作個說明?	1. 本案相關地主說明會及公展說明會皆有寄送開會通知新莊慈祐宮出席會議，相關證明詳附錄六、歷次說明會相關紀錄。 2. 本案更新前後權利價值估價、共同負擔及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償等皆由申請人委託三家不動產估價師事務所進行估價，並經四次新北市政府召開之都更及設計聯審小組會議審議通過。 3. 新北市政府召開都更及設計聯審小組會議通知發函非屬本案申請人之權責。	--
二、黃林議員玲玲			
本案辦理至今，期間設計及配置皆有異動，請說明目前之進度及最新之規劃內容。另外建議將已拆除之新莊分局長宿舍做為旅客服務中心供休憩使用。		1. 本案業經新北市都更暨都設聯審專案小組審竣，後續將依會議紀錄修正內容後辦理聽證會並續提大會審議。 2. 本案目前規劃為住宅大樓，地上層分別為 A 棟 27 層及 B 棟 33 層，地下層為 5 層。 3. 已拆除之新莊分局長宿舍非屬本案計畫範圍，與本計畫內容無關。	--
三、市府文化局			
(一)	有關文化性服務設施之面積與實施者日前提供之資料似有不一致，請釐清。	本案日前提供資料為樓地板面積，依法計算至柱牆中心。報告書產權面積係計算至牆外皮故有不一致。	--
(二)	本局接管文化性服務設施部分，無相關設備設施裝修需求，有關本項獎勵計算式涉及 B2:興建成本及設備設施裝修費用，其額度是否應僅採興建成本計算，請釐清。B3:提供管理維護基金，後續管理維護費用本局有實際需求，實施者尚未與本局確認討論。	本案於 109 年 7 月 14 日召開文化局諮詢討論會議，並依 109 年 8 月 26 日新北文發字第 1091620488 號函暨會議紀錄內容，考量本案簽訂之契約即未包含文化性服務設施之管理維護費用，故依契約規範辦理。	--
四、新北市政府警察局新莊分局			
（一）	經實施者與本局說明目前設置位置、使用空間及樓層規劃等規劃內容，原則無意見。	敬悉。 本案派出所規劃內容係依據 109 年 5 月 19 日與新北市政府警察局新莊分局訪談內容規劃。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
（二）	因警用停車場有緊急事故處理及違禁物品管制等使用需求，不得開放外人進出，故無法與供公眾使用機車停車場使用共同使用。	遵照辦理。本案派出所停車車道及出入口不與供公眾使用機車停車場使用共同使用。	--
五、新北市政府養護工程處			
（一）	有關本案申請協助開闢公共設施獎勵部分，既經實施者表示維持現狀通行使用並協助市府取得產權，後續將配合接管。	敬悉。	--
（二）	請說明範圍內是否有空間供電桿下地使用。	本案更新後協助取得地號 61-3 學校用地；地號 61-1、61-2 細部計畫人行步道用地，於更新後登記為公有，後續土地使用計畫由各單位依使用需求自行訂定。	--
六、新北市政府交通局			
既經警察局新莊分局表示其有特殊之停車場使用需求，故原則同意供公眾使用機車停車場為獨立車道出入口。		遵照辦理。本案派出所停車車道及出入口不與供公眾使用機車停車場使用共同使用。	
七、新北市政府財政局(含書面意見)			
(一)都市更新事業計畫			
1.	前次小組回應表本局第 15 點意見，關於建材表之釐正，經檢視景觀工程之項次應為「十一」；另缺少項次十二、部分項目(各戶大門、各戶門窗瓦斯、門禁監視與報警)及項次十三、消防設備之內容，請修正及補充。另回應表修正頁次應為附「錄」五。	遵照辦理，已修正前次小組回應表及並於附錄五補充修正相關內容。	詳綜 1-15 及附錄五
2.	合法建築物權屬及合法建物拆遷補償費，所有權人新北市政府，皆請修正為「新北市」。	遵照辦理，已修正文字。	詳事業計畫 5-1、10-2、13-2、15-10、15-8 頁
3.	合法建築物現況所載新莊武德殿管理者新北市政府警察局，請修正為「新北市政府警察局新莊分局」。	遵照辦理，已修正文字。	詳事業計畫 5-2、18-3 頁
4.	圖 5-4 周邊公共設施標示有誤，標示為新莊分局之位置應為新莊區公所。	遵照辦理，已修正圖面。	詳事業計畫 5-9 頁
5.	本案基地北側已非停車場使用，表 5-9 及圖 5-5 之資料不符合現況，請重新檢視修正。另市政立體停車場及新中停車場之權屬，請釐正為「新北市」。	遵照辦理，已修正相關文字及圖面。	詳事業計畫 5-11、5-12 頁
6.	房地產市場調查，請補上市場行情調查之時間資料。	遵照辦理。	詳估價報告書
7.	協助開闢更新單元內公共設施用地之計算公式，引用規定應為「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，請完整列明法令名稱。	遵照辦理，已修正法令名稱。	詳事業計畫 10-3 頁
8.	本案預計興建量體為 B 棟 33F，綠建築獎勵說明記載為 B 棟 32F，請釐清修正。	遵照辦理，B 棟應為地上 33 層，已修正相關內容。	詳事業計畫 10-5 頁
9.	土管獎勵上限檢討，「除符合下列規定」除符合下列規定外，有重複贅字，請修正。	遵照辦理，已刪除重複文字。	詳事業計畫 10-6 頁
10.	本案文化性服務設施後續將由本府文化局接管，關於前次報告書內文化性服務設施利用構想(含新莊派出所部分原始建物結構保存展示）之內容業經修改，相關修改內容是否經與本府文	本案文化性服務設施利用構想係依據108年11月18日新北財開字第1082121387號函辦理。	詳事業計畫 10-16 頁

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	化局討論確認？		
11.	申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵上限值與容積樓地板面積值與第 10-6 頁所載不同，請釐清修正。	遵照辦理，已修正土地使用強度所載容積獎勵上限值為 64.25%。	詳事業計畫 11-4 頁
12.	開發內容及建築物空間規劃及樓層空間用途記載本案擬規劃地上 27 層及 32 層，地下 5 層住宅大樓，與第 11-3 頁建築興建計畫所載地上 A 棟 27 層及 B 棟 33 層不符，請檢視修正。	遵照辦理，本案規劃設計 B 棟應為地上 33 層，已修正相關內容。	詳事業計畫 12-1、12-6 頁
13.	合法建物拆遷安置費說明以 517 及 518 建號面積提列，與第 14-3、15-8 頁所載內容不符，請檢視修正。	修正 13-2 頁合法建物拆遷安置費說明以 517、518 及 540 建號面積提列。	詳事業計畫 13-2 頁
14.	表 15-1 拆遷安置費之提列標準欄及總價欄內容有誤植,請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-2 頁
15.	表 15-3 地下層單價調整說明表所載 A 棟、B 棟面積佔總樓地板面積比例及地下室混合單價計算有誤，請釐清修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-3 頁
16.	表 15-9 公寓大廈之公共基金費用明細表所載合計金額與費用加總結果不符，請檢視修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-5 頁
17.	關於鄰房鑑定費，建請補充鄰房鑑定之 776 戶門牌編號於附錄。	遵照辦理。	詳附錄十二
18.	關於文化性服務設施提列經費，用以計算之建造單價 45,932 元/㎡有誤植（與第 10-2 頁表 10-3 所列單位興建成本不符），請修正。另本項目說明「協助開闢公共設施費用」與表 15-1 所載為「公益設施室內裝修費用」不同，請一併釐清修正。	遵照辦理，修正誤植建造單價，應為 45,862 元/㎡。	詳事業計畫 15-7 頁
19.	貸款利息計算所載工程費用（不含公寓大廈管理基金）及權利變換費用合計數額有誤，請檢視修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-8 頁
20.	印花稅以委託服務費用之扣除 5%營業稅之未稅金額總額x0.1%計算，惟其中建築設計費用及不動產估價費用等屬執行業務所得，其應扣繳之稅款應為 10%，請釐清確認。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-8、15-9 頁
21.	更新後總價值未扣除舊違占戶現地安置應負擔成本，故共同負擔總額之計算有誤，請釐清修正。	本案於更新後總價值已扣除舊違占戶現地安置應負擔成本。	詳事業計畫 15-11 頁
22.	表 15-14 現金流量表所載不動產估價費用與第 15-7 頁所載金額不同，請釐清修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-7 頁
23.	表 18-2 回饋事項第 12 點對照及說明記載「已辦理三次鄰地協調會，…詳『附錄一』說明」，惟附錄一係實施者證明文件，故請修正該對照說明內容。	遵照辦理，應為附錄六。	詳事業計畫 18-3 頁
24.	有關地下一樓供公眾使用機車停車位，其建物結構與住宅大樓區隔，且有獨立出入口及獨立水電表，可自行管理維護，應免計管理費，請修正。	遵照辦理。	詳附錄三-5 頁
25.	事業計畫書之修正意見，如於權利變換計畫書有相同內容之部分，請一併檢視修正。	遵照辦理。	--
(二)權利變換計畫			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
1.	圖 3-1 更新單元圖例顏色與圖面不一致，又新莊分局位置有誤，請修正。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 3-2 頁
2.	公有土地所有權人及合法建築物所有權人皆請由「新北市政府」修正為「新北市」，另合法建築物管理者請釐正為「新北市政府警察局新莊分局」。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 5-1 頁
3.	表 5-2 部分建物門牌記載有誤，請修正。	遵照辦理，已將建號 536 部分誤植之門牌號碼修正。	詳權利變換計畫 5-4 頁
4.	申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵合計值與容積樓地板面積值與事業計畫書第 10-6 頁所載總獎勵值及獎勵面積不同，請釐清修正。	遵照辦理，已修正土地使用強度所載容積獎勵上限值為 64.25%。	詳權利變換計畫 6-1 頁
5.	表 9-1 註 1 所載計算安置單價之更新後總產權面積與第 13-20 頁所列面積數值不符，請釐清說明；另「應安置面積之價值」計算式應為「F=BxE」、「可申請分配價值」之計算式應為「H=F-D」，表格所載內容有誤，請檢視修正。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 9-2 頁
6.	第 10 章權利變換所需費用章節之頁碼有部分重複，請檢視修正。	遵照辦理。	--
7.	都市更新規劃費說明「包含三家不動產估價師事務所估價費用」，是否誤植文字，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 10-7 頁
8.	表 10-10 都市更新規劃費認列標準表所載合計費用與計算結果不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 10-7 頁
9.	表 11-1 宏大不動產估價師事務所及麗業不動產估價師事務所之更新前土地平均單價與估價報告書所載平均單價不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 11-1 頁
10.	表 12-1 所載新北市及桃園農田水利會之更新前土地權利價值與表 11-3 所載數值不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 11-3、12-2 頁
11.	表 13-1 部分欄位所載數值似有錯置誤植情形，請重新檢視後釐正；另各棟建築合計面積列，有部分欄位數值有誤，另請檢視修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 13-2~13-22 頁
12.	實施者捐贈之「公益機車位」土地持分面積為 50/500,000(僅約 0.75 平方公尺)，請依該建物專有部分面積與專有部分總面積之比例計算基地之應有部分，並於適當位置清楚說明本案各分配單元之基地應有部分計算方式。另服務設施(捐贈)及捐贈機車位之專有部分面積合計應為 923.33，請修正。	遵照辦理，已將公益機車為土地持份比例調整為 127/500,000，其他誤植部分一併修正。	詳權利變換計畫 13-21-13-22 頁
13.	本案原土地所有權人永鼎建設股份公司更新後應分配權利價值，因未達最小分配單元面積價值而不能參與分配，惟依表 5-1 記載，永鼎建設之土地已於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司，更新後已無不參加分配者，建議修正本章節相關內容並敘明產權移轉之時點。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 10-7 頁
14.	表 17-2、17-3 更新後欄位，皇銘實業股份有限公司及皇翔投資	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-4~17-6

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	股份有限公司之備註所載原所有權人與表 5-1 記載不符，又皇銘實業股份有限公司僅選配 2 車位，車位土地持分為 150/500,000 應有誤，請釐清修正。另表 17-2、17-3 基地持分記載分母為 500,0000 有誤、表 17-3 更新後所有權人多出崑和社(張雨)及黃金福(重複)應係表格產權修正漏刪除，請刪除。		頁
15.	表 17-4 建物登記清冊表有缺漏部分分配單元，且有部分單元有欄位面積錯置誤植之情形，請檢視釐正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-7~17-21 頁
16.	本案更新後登記予新北市之公眾機車停車場已確定後續由本府交通局接管、武德殿及文化性服務設施亦確定由本府文化局擔任管理機關，故請修正表 17-4 相關欄位之管理者。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-7 頁
17.	有關文化性服務設施，依表 11-4 及表 11-6 所載，計入可銷售總值由市府以權值選配分回之面積為 2,133 ㎡，而表 17-4 建物登記清冊表將文化性服務設施區分為「服務設施(捐贈)407.4 ㎡」(序號 4)及「文化性服務設施(計入權值分回)合計 2,540.4 ㎡」(序號 5)，似有重複計算屬捐贈之文化性服務設施面積，請釐清說明。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-7 頁
18.	申請都更容獎之公益設施捐贈，應同時附隨捐贈其公設及土地持分，本案文化性服務設施請依比例拆分應捐贈之公設及土地持分，並請修正權利變換計畫書相關表單及估價報告書。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 13-21 頁
19.	第 6-1 頁記載本案文化性服務設施為 3 戶，惟表 17-4 建物登記清冊表之呈現係非分為 3 戶，又捐贈面積與權值分回面積究係分別登記或合併登記，亦似記載不明確，亦請釐清說明。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 17-7 頁
(三)估價報告書(陳銘光估價師)			
1.	關於估價報告書載明更新前估價條件為本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，為土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第 39 條規定，土地建物所有權人及合法建物所有權人應自行協議處理，如協議不成再計算合法建物所有權權利價值，因目前協議處理中而暫不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。建議修正該條件並於估價報告書敘明上開建物價值。	本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，依據臺灣高等法院(103 年度上易字第 128 號)民事判決內容，該建物屬「無權占有」行為，故不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。 已修正更新前價格條件第 5 點內容，並由實施者重新寄發價格條件函予本案三家估價業者，特此說明。	--
2.	摘要報告表七更新前後權利價值分析表所載更新前比準地土地價格、總價、整筆更新單元土地權利總價及公共設施用地土地權利單價，與估價報告書 P.167 表七所載數值不一致，請釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
3.	表二及表八部分建物門牌記載有誤，請修正。	遵照辦理。	--
4.	不動產市場價格水準分析請更詳盡描述市場水準，並提供相關市場交易案例參考。住宅大樓行情以 45 萬元/坪～65 萬元/坪撰	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正住宅大樓行情區間，另增加店面及辦公	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	寫，其中差異達到 20 萬元/坪，無法有效判斷合理性。此外，本案更新後產品除住宅以外，另包含店面及辦公產品，請提供相關市場交易行情分析。	大樓行情區間。	
5.	更新後建物基本資料記載 4 樓以上規劃 557 戶住宅單元，與事業計畫書及權利變換計畫書所載為住宅 426 戶不符，請釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
6.	更新前土地價值評估，就容積差異調整項目調整幅度較大，建議詳述調整率計算方式。	遵照辦理。 已採用土地開發分析法，重新檢視容積率調整幅度。	--
7.	更新前合併前之比準地之土地開發分析，求取銷售單價之比較法過程中，建物個別條件—總價與單價關係之調整說明表示 10 坪為一級距，每一級距調整 2%，然比較標的(4)為 69.38 坪與勘估標的面積 44.57 坪之差距有 24.81 坪，其間差異有 2 級距，似應調整 4%，為何卻係調整 2%？(比較標的(5)、(6)情形亦同)。	遵照辦理。 總價與單價關係之調整說明表示 10 坪為一級距，每一級距調整 2%之文字係屬誤植，每一級距調整 1%，已更正。	--
8.	比準地容積率 340.04%修正各宗住宅區土地容積率 300%，二者容積率差異達 10%以上，但價值調整率僅修正 5%，是否修正適足？另請採用土地開發分析法計算修正差異，並於報告書中敘明計算過程。	遵照辦理。 已採用土地開發分析法，重新檢視容積率調整幅度，調整率修正為 11%。	--
9.	合併開發前之各筆土地價值分析表之項次 2、4、5、6、7，總調整率與各項因素調整率計算總和不一致，請釐清。	合併開發前之各筆土地價值分析表之項次 2、4、5、6、7，總調整率係各項因素調整率相乘所得，特此說明。	--
10.	比較標的(7)(8)(9)與比較標的(1)(2)(3)相同，同樣屬新莊老街商圈與副都心區域之差異，為何於接近條件—商圈之調整率，合併前調整 2%，合併後調整 1%，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
11.	本案市有土地面積佔比達 74.76%，權利價值僅分回 77.46%，惟市有土地除容積率較高以外，面積、臨路等條件都屬所有宗地中最優，價值成長幅度卻僅不到 3%，有低估市有土地價值之疑慮。如換算為土地容積單價，亦即計算土地貢獻之每單位容積所創造之價值，市有土地容積單價為 54.85 萬元/坪，私有土地容積單價為 53.57 萬元/坪，二者效用比僅差 2%。換言之，市有土地以各種條件而言皆遠優於其他土地，但價值卻僅高於其他土地 2%，應明顯調整不另外從下表可以得知，新北市土地容積單價為 47.05 萬元/坪，但其他權利人所持有之土地，部份為裡地未臨路、部份現況為道路，且多數土地面積皆狹小無法自行建築，但修正率卻貼近市有土地，甚至高於市有土地，亦可顯示各項調整率有待考量。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性，因本案係屬更新範圍合併開發為目的，在分算各筆土地之價值差異時，考慮其合併開發效益與貢獻程度，各項效用調整率予以侷限於 10%以內(容積強度貢獻除外)，經重新檢視容積強度及各項調整項目之合理性後，本案市有土地權利價值分回比例調整為 78.4682%。	--
12.	更新後派出所價值，係假定為辦公室產品進行評估，比較案例雖採用登記用途為辦公室之產品，但各案例實際上應屬住宅使用，在案例適宜性方面仍有疑慮，其中辦公產品案例（比較標	遵照辦理。 已更換比(19)案例，因價格日期當時新莊地區新成屋辦大樓大樓案例甚少(實價登錄登載)，為兼顧案例適宜性，故以登記用途為辦公室相關之產品案例為主，	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	的(19)) 高達 58.8 萬元/坪，理應已經超過辦公產品合理價格水準，明顯有違規使用問題，建議應排除類似案例	特此說明。	
13.	本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土造地上 5 層結構而非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建材設計之調整率，其與比較標的(28)、(29)、(30)間之調整率修正似應重新檢討。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
14.	更新後辦公比準單元比較價格評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(20)位於第 3 層與辦公比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異僅有 1 級距，為何係調整 2%？	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，調整率修正為 1%。	--
15.	更新後店面比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—建築量體之調整說明表示每 3 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(22)為地上 10 層量體與店面比準單元為地上 27 層量體，其間差異應有 5 級距，為何係調整 3%？（比較標的(23)、(24)情形亦同）。	遵照辦理。 建物個別條件—建築量體之調整說明表示每 3 層為一級距，每一級距調整 1%之文字係屬誤植，因為量體對於店面價值影響較小，故應為每 5 層為一級距，每一級距調整 1%，已更正。	--
16.	更新後住宅比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(25) 位於第 3 層與住宅比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異為 1 級距，為何係調整 2%？(比較標的(26)情形亦同）。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，比(25)第二層調整率修正為 2%，比(26)第三層調整率修正為 1%。	--
17.	更新後辦公比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(28) 位於第 2 層與住宅比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異為 2 級距，為何係調整 3%？	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，比(28)第二層調整率修正為 2%。	--
18.	本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土構造，非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建物結構及建材設計等 2 項之調整率應重新檢討。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
19.	車位產品請採用估價方法進行評估，因就比較法拆分交易案例車為價值時，有部分車位單價僅 150 萬/個左右，但計算本案更新後車位價值時，卻高達 245 萬元/個，故請詳述各交易案例車位形式及評估方式，並檢視前後邏輯。	案例拆算車位價值時係依據實價登錄，並已於案例備註欄位註明其車位種類及車位價值，其區域平面車位單價多為 200 萬以上，本案係參考標的所在區域之車位需求性及聯外出入便利性等因素，評估車位價值。	--
20.	更新後新莊派出所 1 樓價格與店面比準單元間之水平效用調整率達 125%，是否過大? 致新莊派出所 1 樓單價遠高於其他店面平均價格，明顯不合理。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，派出所 1 樓考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，調整率修正為 20%。	--
21.	有關面積規模之調整細項說明，以各比準單元之面積規模為基準，調整原則考量面積越大越利於規劃使用，條件較佳，予以向上調整，惟相對而言，面積越小越不利於規劃利用，是否應	更新後各住宅單元面積調整係以比準單元之面積(44.84 坪)為基準，以 10 坪為一級距進行調整，低於 34 坪者向下調整 1%，低於 24 坪者向下調整 2%，特此說明。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	向下調整？本案住宅比準單元之面積 44.69 坪，除最小面積 31.69 單元就面積規模有調降 1%外，其餘單元皆未調整，是否仍應考量各單元面積差異，酌予調整？		
22.	關於格局因素調整，依估價報告書 P.35 至 P.40 所載本案 B 棟 B2、B3、B5 格局為 3 房 2 衛，惟依事業計畫書之平面圖所示，B2、B3、B5 之格局應屬 2 房外加 1 和室，其格局調整直接以 3 房評估似不妥切，建請重新考量調整率。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
23.	更新後武德殿採店面價值評估，惟武德殿更新前登載用途係政府辦公廳舍，經本府登錄為歷史建築，並於原地進行維護保存，無法拆除重建，未來亦將配合文化性服務設施規劃利用，直接採用店面價值估價是否妥切？請釐清修正。又該修正率僅有-6%，亦有待商榷。	考量武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故依其位於更新範圍新莊路 214 巷旁 1 樓、具殿前廣場集客效應等區位條件，以店鋪比準單元為基準調整評估之。 遵照委員意見，重新檢視修正率，調整為-10%。	--
24.	文化性服務設施具公益性質，未來由本府文化局接管規劃，其 1 樓採店面價值評估，及 2、3 樓採住宅價值評估是否妥切？請釐清修正。	考量文化性服務設施屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故依其位於更新範圍 B 棟 1 樓等區位條件，以店鋪比準單元為基準調整評估之，特此說明。	--
25.	宏大估價報告書有數筆土地產權有誤，請更正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
八、新北市政府養護工程處			
(一)	有關本案申請協助開闢公共設施獎勵部分，既經實施者表示維持現狀通行使用並協助市府取得產權，後續將配合接管。	敬悉	--
(二)	請說明範圍內是否有空間供電桿下地使用。	本案更新後協助取得地號 61-3 學校用地；地號 61-1、61-2 細部計畫人行步道用地，於更新後登記為公有，後續土地使用計畫由各單位依使用需求自行訂定。	--
九、新北市新莊區公所			
後續人行步道用地產權移轉予本市後，本所將配合辦理後續接管維養事宜。		敬悉。	--
十、新北市立新莊國民中學			
學校用地產權移轉予市府後，本校將配合接管事宜。		敬悉。	--
十一、財團法人台灣建築中心：			
(一)	本案原則採 2015 年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。	本案為都更案，法規適用日為 102 年 12 月 30 日，經電詢財團法人台灣建築中心可依 2012 年版計算相關內容。	--
(二)	計分評估表-表格中設計值欄位空白無填寫，請確認。	遵照辦理，修正計分評估表。	詳事業計畫 10-17 頁
(三)基地保水指標			
1.	設計說明文字被表格遮蔽，請確認。	修改相關文字遮蔽。	詳事業計畫 10-19 頁
2.	本案文字載明設有滲透排水管、地下貯集框架，但查無相關資料，請確認。	修正相關保水內容。	詳事業計畫 10-19 頁
(四)二氧化碳減量指標			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
1.	表格內登載本案樓層數為23層，與前述內容均不相符，請確認。	修改相關文字誤植。	詳事業計畫10-22頁
2.	本指標項目有申請耐震度設計，請提出相關耐震設計說明、佐證文件等資料。	取消申請耐震設計。	詳事業計畫10-22頁
(五)	污水垃圾改善指標：本案申請垃圾不落地、冷凍冷藏及資源回收項目，但本案冷凍冷藏設施經圖面判斷設置於專有集中場，不符合垃圾不落地申請規定，請再確認。	修正垃圾處理措施取分項目，取消申請垃圾不落地項目。	詳事業計畫10-28頁
(六)	本案報告書所附資料，雖已達標黃金級綠建築標章基準，惟上述補充資料須再修正，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。	遵照辦理。	--
十二、新北市政府綠美化環境景觀處			
涉武德殿後方編號1,074珍貴樹木，請以原地保留為原則並依新北市樹木保護自治條例辦理。		本案武德殿後方編號1,074珍貴樹木因位於開挖範圍，無法原地保留。後續將依照新北市樹木保護自治條例辦理基地老樹移植。	--
十三、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：			
本案市有土地5,629.73平方公尺，都更分回之市有資產依財政局108年3月29日簽准統籌由財政局調配，本局配合後續辦理事項。		敬悉	--
捌、委員意見			
一、都市設計			
本案歷經3次都更暨都設聯審小組審議，惟本案設計圖面均未調整及依會議結論修正，考量本次為第4次都更暨都設聯審並達大會討論規模，請設計單位確實依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論：			
(一)本案雖歷經3次都更暨都設聯審小組審議，針對歷次審議重點(包括武德殿歷史建築可視性、新莊老街商業脈絡氛圍之延續、車道出入口設置過多及歷史建築、老街、捷運與開放空間整體規畫之串聯)，然本案設計圖面均未調整及修正，彙整歷次會議決議未修正事項如下： 1.設置3處車道出入口，未符合都審原則：			
(1)	本案目前規劃3處破口，考量7公尺路寬之新莊老街為商業延續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評估將老街上公共機車出入口與另2處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間，及保留新莊老街氛圍、風華脈絡與地方記憶保留。	本案三處破口係依照招標文件設置供派出所、住宅與文化性服務設施、捐贈公共機車位使用。其中公共機車位因應新莊老街使用需求設置，未來將登記予新北市政府。新莊分局會上表示派出所停車場有特殊需求，不可與供公眾機車停車場共用車道；若與住戶和文化性服務設施共道，則因出入車道非屬專用，捐贈機車位將無法專有登記予新北市政府。後續將提請大會討論。	--
(2)	經查公開展覽版基地東南側原有規畫開放空間串連至武德殿，經小組審議後反而僅設置機車道出入口，阻隔開放空間串連。	公展版方案係配合文資審查會議提出移動武德殿，設置8戶店鋪及3處停車破口。後因文資審查會議未予通過武德殿未移方案，且地主分配店鋪需求增加為9戶及維持3處車道破口等因素。將原供公眾機車停車場車道移至東南側開放空間，後續提大會審查。	--
(3)	本次會議本府交通局亦建議本案老街上公共機車場出入口與派	敬悉，三處車道出入口方案提請大會討論。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	出所整併設置，並可參考板橋府後停車場型式，將派出所及公共停車場出入口集中設置，並於場內以不同感應閘門方式分別公共使用民眾及派出所進出。實施者會上表示本案得整併2處車道出入口破口，且各車道入口獨立區劃設置，並符合本府交通局停車管理科設置獨立門牌維管需求，惟本府財政局會上表示本次會議本府交通局停車管理科未出席仍需與交通局停車管理科確認，故後續涉及交通動線系統及位置部分，由本府交通局就全區交通影響評估審查及說明府內使用機關之需求後提大會討論。		
2.有關歷史建築整體規劃部分：			
(1)	武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。	本案A棟一層至二層為現地主分配之店鋪，設置符合使用分區商業區之規定。本案塑造由捷運新莊站2號出口經由永鼎建案開放空間，連結至本基地觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道。可有效引道捷運站人潮抵達新莊老街，達成歷史示範地區之慨念。	--
(2)	人行動線統應依前次小組決議考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上的可及性。	本案東南側為側院夾於鄰房與A棟高樓間，迴游通路設置於此無助於觀覽武德殿之經驗。且本案係經文資審議完成，於新莊路214巷設置觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道，並可經由北側永鼎建案開放空間連結至捷運新莊站2號出口。	--
3.申請土管保水獎勵計算錯誤，未符合規定：請依歷次會議紀綠以說明本案檢討錯誤，仍未修正。		遵照辦理。本所於109年5月25日諮詢工務局土管保水獎勵計算方式，工務局表示可依據106年12月26日新北市都更處發佈A6開挖率獎勵之開挖範圍計算疑義原則檢討。本案調整地下室範圍並修正獎勵檢討內容。	--
4.商業使用部分：			
(1)	土地使用項目規畫錯誤，請依第1次專案小組本府工務局意見，住宅區2樓設置店鋪，未符合土地使用分區管制規定。	本案座落於住宅區之店鋪取消一夾層，並將二樓改為G-2一般事務所用途。	--
(2)	商業區地面1至3層應以規畫商業空間為原則，本案商業區棟僅1至2層規畫店鋪，未符合審議原則規定。	本案店鋪座落於商業區規劃使用空間為一樓、一樓夾層及二樓，共計3層。將提請專章檢討並放寬使用樓層認定。	--
5.其餘歷次會議決議事項，請詳實檢討修正。			
(二)	考量串聯新莊捷運站、武德殿及新莊老街之人潮，基地西北側街角廣場請加大設置。	放大街角廣場並調整植栽位置，增加廣場空間開放性並提供公眾使用。	--
(三)	考量派出所立面，喬木植栽間距調整，且街角廣場亦請配合公共性調整修正。	修改植栽間距及廣場範圍，增加廣場空間開放性並提供公眾使用。	--
(四)	請於面積表中詳實檢討車位數量，有關都市更新獎勵捐贈公益設施一項，車位數量檢討也一併說明。	本案文化服務設施1702.67m2，捐贈407.40m2，汽車數量以1702.67m2為基數檢討，1702.67/200=8.51，取9輛汽車位。	--
(五)	本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原	敬悉。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	則，並依建管規定檢討透空率，委員員則同意。		
(六)	本案申請裝飾柱審議，純裝飾柱以1.5公尺以下設置、含結構柱之裝飾柱以2公尺以下設置，超過部分依建管規定檢討計入容積，委員原則同意。	敬悉。	--
(七)	報告書部分：		
1.	法規檢討需符合法規適用日。	本案法規適用日為102年12月30日都市更新事業計畫報核日。	--
2.	圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。	修正相關圖面比例，補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、退縮空間範圍及人行空間寬度。	--
3.	會議紀錄修正對照圖請修正前後左右對照。	遵照辦理，修正對照圖請修正前後左右對照。	--
(八)	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。	本案法規適用日為102年12月30日，因尚未發布都市計畫法新北市施行細則故免檢討之。依照土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討並簽證負責。放寬事項以專章檢討詳細說明。	--
二、都市更新：			
(一)人情陳情意見			
涉及案內占有他人舊違章戶及廟方陳情意見部分，請實施者持續與其溝通說明。		遵照辦理，違占戶皆已簽訂現地安置處理協議書，與廟方溝通後，廟方亦同意配合本案辦理。	--
(二)都市更新容積獎勵： 1.申請經政府指定公益設施獎勵部分：			
(1)	請實施者依建築技術規則檢討並提供該設施之法定停車位。	遵照辦理。本案汽車位A棟店鋪依照一戶一車位檢討，法車須設置9輛。A棟住宅依照一戶一車位及室內面積小於66平方公尺乘以0.8檢討，法車須設置163輛。B棟住宅依照一戶一車位檢討，法車須設置259輛。文化性服務設施、派出所及武德殿依照樓地板面積檢討，法車分別須設置9輛、12輛及1輛。	
(2)	請補充檢附捐贈面積407.4㎡之位置及範圍面積之圖說及計算式。	1. 本案捐贈之公益性設施407.4㎡及文化局分回部分合計1,713.30㎡作為文化性服務設施使用，考量其無單獨建照，無法單獨區分捐贈部分面積407.4㎡之位置。 2. 捐贈面積407.40㎡符合投標須知300㎡以上之規定。	
(3)	本項獎勵既經文化局表示同意不提列管理維護費用，故原則同意。	敬悉。	
2.申請協助開闢公共設施獎勵部分：			
(1)	請補充協助開闢公共設施之範圍圖說。	遵照辦理。	詳事業計畫10-1頁
(2)	本案協助開闢範圍為文德段61-1、61-2(人行步道用地)及文德段61-3地號(學校用地)，既經目的事業主管機關同意維持現狀並於產權移轉後接管，原則同意。	敬悉。	--
3.申請保存維護歷史建物獎勵部分：			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(1)	本案保存維護歷史建築武德殿部分，因更新後非屬獨立地號，請釐清後續修復保存等是否須經全體區分所有權人會議同意始得進行。	待與文化局協商後回復。	--
(2)	請實施者洽市府文化局確認是否提列後續管理維護費用。	待與文化局協商後回復。	--
(3)	有關本項獎勵既經文化局表示同意依修復計畫之拆遷重補預算表提列其保存維護所需經費，故原則同意。	敬悉。	--
(4)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	
4.申請供不特定公眾使用機車停車位獎勵部分：			
(1)	請與市府財政局及交通局確認公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置、營運計畫等內容，並載明於公寓大廈規約草約中。	遵照辦理，於公寓大廈規約補充公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置等內容，營運計畫由交通局訂定之。	詳附錄三-1、三-10 頁
(2)	請補充清晰可辨識之車位編號及配置圖。	遵照辦理。	
5.	申請留設基地內通路獎勵部分及退縮 4 公尺人行步道獎勵部分，請於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，修正後原則同意。	遵照辦理。	詳附錄三-8 頁
6.	申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，經查尚有 1 戶尚未取得協議，為利案件進程之穩定性，請實施者於聽證程序前取得該戶協議書，倘無法於聽證前取得該協議書，則應扣除該戶獎勵後核實計算。	遵照辦理。	--
(三)權利變換計畫			
1.	有關土地所有權人人數前後不一致之情形，請修正。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 5-1 頁
2.	屋頂平台請更正為樓頂平台，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 11-61 頁
3.	請釐清後續市有產權分回部分(警察局及武德殿)，是否採獨立建號、地號登記及是否應須辦理法定空地預為分割。	本案後續採獨立建號捐贈，無辦理預為分割。	--
4.	有關本案文化性服務設施內含都更獎勵捐贈予市府之公益設施(407.4 平方公尺)，剩餘面積由財政局之應分配價值選回，請敘明財政局選回之價值是否包含申請獎勵之捐贈面積。	遵照辦理，財政局選回部分未包含捐贈之 407.4 平方公尺。	--
5.	地上物、合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，請於估價報告書中載明相關內容。	遵照辦理。	--
6.	共同負擔財務計畫：物價調整指數增減率應就超過 2.5%部分進行調整，請修正，另請計算至小數點以下第 4 位。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 10-3 頁
7.	捐贈公益設施部分，應連同法定停車位、公共設施及土地等一併捐贈，不得納入總銷及不得納入財政局選配分回之權值之中。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 17-7~17-21 頁
8.	有關更新後土地登記部份，請再洽相關單位確認。	本案業洽地政事務所確認後續土地登記程序無問題。	--
(四)估價部分			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
1.	估價條件更新前第 5 點是否已協議完成，請釐清修正。	本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，依據臺灣高等法院(103 年度上易字第 128 號)民事判決內容，該建物屬「無權占有」行為，故不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。 已修正更新前價格條件第 5 點內容，並由實施者重新寄發價格條件函予本案三家估價業者，特此說明。	--
2.	報告書載明屋齡全新，請修正為以實際屋齡表示。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
3.	第 101、107、120 頁面積與規劃潛力均顯有修正錯誤。	面積相關調整項目分為二項： 單價與總價關係係基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低，惟除依市場交易習慣外，仍應該考慮面積與規劃潛力因素等其他影響因素。 面積規模與市場性關係係指標的物之面積規模與產品塑造豪華、大器意象之連帶關係。 二者調整邏輯相異，已增加面積淨效果，已確實反映二者加計後之調整結果，特此說明。	--
4.	第 107 頁建築量體是否修正足夠，請釐清。	案例總樓層差異調整項目包含建築量體、結構、建材設計等項目，屬綜合考量結果，依實際反映於市場價值進行調整，應屬合理。	--
5.	第 128 頁住宅比準、比較標的 26 之調整率大於 25%，請補充敘明原因。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
6.	第 145 頁武德殿說明為第 154 頁服務設施中何者?建議前述兩頁文字描述及標示應與第 96 頁一致，以利閱讀。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性。	--
7.	第 67 頁公共設施用地之價值採公告現值之合理性，請補充說明。	遵照辦理。	--
8.	面積規模是否應考量單價與總價之關係，請納入考量。	面積相關調整項目分為二項： 單價與總價關係係基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低，惟除依市場交易習慣外，仍應該考慮面積與規劃潛力因素等其他影響因素。 面積規模與市場性關係係指標的物之面積規模與產品塑造豪華、大器意象之連帶關係。 二者調整邏輯相異，已增加面積淨效果，映二者加計後之調整結果，以符合價格日期當時新成屋市場以較大面積之三、四房為主流產品，故以比準戶面積為基準，面積越大，條件較佳，特此說明。	--
9.	估價比較法部分請避免以主觀形容方式陳述條件優劣，請改以具體形容(數據化)方式呈現。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，可及性以距離量化呈現。	--
10.	更新前土地比較標的皆在新莊副都心，惟領銜估價載明區位條件相等，另外兩間皆載明條件較優，至調整率差異接近 10%，另有臨路面相同但修正之調整率差異達 8%之情形，請通盤檢視並酌予調整。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
11.	有關各家估價報告書中多有採用相同比較標的之情形，惟就標的敘述之大小、價格等多有前後不一致，請通盤釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性。	--
12.	擬租案例之議價空間有 5%至 10%之差異，請說明議價空間之評估依據，並建請擴大範圍或拉長搜尋時間，以尋找更為妥適之案例。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
13.	武德殿及文化性服務設施未具商業效益，請釐清以店面做為調整依據是否妥適？武德殿及文化性服務設施未具商業效益，請釐清以店面做為調整依據是否妥適？	考量武德殿及文化性服務設施屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故依其區位條件： 武德殿位於更新範圍新莊路 214 巷旁 1 樓、具殿前廣場集客效應等區位條件，以店舖比準單元為基準調整評估之。 文化性服務設施位於更新範圍 B 棟 1 樓等區位條件，以店舖比準單元為基準調整評估之，特此說明。	--
14.	面積與規劃潛力部分，文字敘述為條件相當，惟又在調整率上作修正，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
15.	住宅比準單元調整率超過 16%，請重新審視考量案例選取之適宜性。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
16.	案例選取多有樓層、戶數、車位數量誤植或描述前後不一致之情形，請通盤檢視修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
17.	B 棟 28 樓及 32 樓已在垂直效用比上進行大幅度之調整，惟水平效用又寫”河景因素”，其是否與垂直效用比進行重複調整，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
18.	B9、B10 戶對面有 A 棟之屋頂屋突，是否因視野受限進行調整，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
19.	B1 公眾機車停車場以住宅單元作為比準，其合理性請再審視說明。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
20.	標的屋齡超過 20 年惟調整率只調 2%，其調整調整幅度是否足夠，請釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，因考量屋齡對於店面價值之影響程度較低，每五年調整一級距，調整率修正為 5%。	--
21.	辦公室土地面積與規劃潛力調整部分，已完工之案例應無潛力一說，另大面積之辦公室是否較一般產品調整律好上 10%以上，請釐清說明。	面積相關調整項目分為二項： 單價與總價關係係基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低，惟除依市場交易習慣外，仍應該考慮面積與規劃潛力因素等其他影響因素。 面積規模與市場性關係係指標的物之面積規模與產品塑造豪華、大器意象之連帶關係。 二者調整邏輯相異，已增加面積淨效果，映二者加計後之調整結果，以符合價格日期當時新成屋市場以較大面積之三、四房為主流產品，故以比準戶面積為基準，面積越大，條件較佳，特此說明。	--
22.	估價報告書內請補充敘明比較標的所座落之行政區並於後附中	照辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	載明其門牌。	已配合本次審議意見，重新檢視修正。	
23.	更新前合併前土地單價比較法比土地開發法高了約 10 萬元，有關土地開發法之估價結果，請再釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
24.	合併前及合併後之土地估價結果較其他 2 家估價結果差了約 20 萬元，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性。	--
25.	總價單價關係在住宅、辦公及店鋪之修正邏輯應有不同，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，以符合價格日期當時新成屋市場以較大面積為主流產品，故以比準戶面積為基準，面積越大，條件較佳。	--
(五)事業計畫及權利變換計畫其他內容：			
1.	現金流量表請依實際情形提列。	遵照辦理。	--
2.	公寓大廈規約草約是否採公私有產權分管?請補充敘明約定專用部分，公有分回是否繳納管理費，以及重大修繕部分是否各自負責。	待與文化局協商完後回復	--
3.	請於規約草約中註明本案公益設施及派出所等是採 1/3 計算管理維護費，另公眾使用機車停車場為獨立計費不負擔社區管理維護費。	遵照辦理，一層至三層文化服務設施，屬公益性質，且有獨立之出入口，其管理費以一般住戶每坪管理費之三分之一收繳；武德殿、新莊派出所大樓及其所屬地下室與停車位空間，因建物結構與住宅大樓區隔且具獨立出入口，可自行管理維護，免計管理費。。	詳附錄三-5 頁
4.	請於事業計畫書第 14 章新增欄位註明取得協議書之情形。	遵照辦理。	詳事業計畫 14-4 頁
5.	請補充申請建築容積獎勵與財務計畫等章節敘明適用法令之版本。	遵照辦理。	詳事業計畫 10-2、10-6、15-1 頁
6.	本案申請景德路及大觀街 39 巷整併及擴大路寬部分，涉及巷道拓寬及重指建築線，考量本案設計不影響原通行使用功能，故原則同意。	敬悉。	--
7.	有關本案涉及景德路、新莊路及新莊路 214 巷底下現有水路應保持暢通及範圍內含武德殿後方之珍貴樹木(茄苳)，請實施者後續依相關單位意見辦理。	水路部分經函詢水利局雨水下水道圖資後確認保留該水圳。本案武德殿後方編號 1,074 珍貴樹木因位於開挖範圍，無法原地保留。後續將依照新北市樹木保護自治條例辦理基地老樹移植。	--
玖、結論			
一、	申請都市更新獎勵部分，同意給予「保存維護歷史建築物」獎勵基準容積 3.43%（面積 857.96 ㎡）、「基地內通路」獎勵基準容積 1.28%（面積 316.17 ㎡）、「退縮 4 公尺人行步道」獎勵基準容積 11.03%（面積 2,713.26 ㎡）、「時程獎勵」獎勵基準容積 9%（面積 2,229.26 ㎡）、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%（面積 3,715.44 ㎡）；另申請經政府指定公益設施、協助開闢公共設施、提供公眾機車位及佔有他人舊違章獎勵部分，請依委員意見及洽各權責單位意見修正後原則同意。	遵照辦理。	--
二、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正經作業單位確認無誤後，於辦	遵照辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	理聽證會後續提都更大會審議。		

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第3次都更暨都設聯審專案小組審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國108年9月10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

會議紀錄函：依108年10月8日新北府城更字第1084219069號函

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
柒、相關單位意見			
一、人民陳情意見回應及說明			
(一)陳健一先生（新莊老街永續觀光產業發展聯盟）(含書面意見)			
1.	這個案子到了這個程度，只差程序走完後就要拆掉了，我現在再來談我的立場好像也不會有任何意義。武德殿看似友善被保留，其實只是建商的樣品屋，它跟周邊時空、環境完全沒有關聯。	武德殿之保存修復計畫業經104年6月22日取得文化局同意備查，採原地保留修復處理。	--
2.	我的態度是留住歷史的每一個細節，今天在座的每一位都應該被留作紀念，這是讓新莊老街墮落的重要里程碑。在這裡90%的公有地被私有地綁架，而相關的文資審議在暗中動手腳後的結論為拆掉，新莊日據時代的重要象徵就這樣被抹平了。不管是從古蹟、文化還是活化老街角度，這個案子都缺乏正當性及公益性，而我們的民主機制、議會機制、監督機制卻都救不了這個新莊老街。在此政府是很重要的業障角色，如此歷史級、重量級的街道無法讓其活化，我看到了政府機制、文資機制、都市發展機制是問題所在。	1. 本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 本案更新規劃係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」內容辦理。	--
3.	這是公辦都更案，應以公益性為優先考量，但政府卻是先簽約了再來綁架文資。102年的文資現場上委員對於是不是古蹟各持一半意見，但政府的公文卻直接下結論說這不是文資。再來文化局找這些文資委員的時候理應迴避，但卻沒有迴避，文資是你們的、政府是你們的、評審是你們的，有次我到現場政府卻找一堆建商跟我聊天，這樣不公開透明的文資結果不值得尊重。現任市長的態度不明，但以目前結論來看這個老街只是導向更壞的發展，應該讓所有新莊人民好好出來抗議這件事情。	1. 負責文化資產審查為「新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會」，其審查委員組成多為外聘委員。 2. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
4.	近年來，文化部如火如荼推動國家文化記憶庫的建置，「地方知識學」、「地方創生」在全國各地喊得震天價響，但我們卻接到「新莊郡役所」不列入文化資產的結果，而且不列冊的理由是「不具特色」。新莊郡役所(現新莊分局)與暫列為歷史建	1. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，不指定古蹟，不登錄歷史建築。 2. 本案更新規劃係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	築的武德殿，是全台灣碩果僅存主體建築(郡役所)與附屬空間(武德殿)仍然保留下來在日治時期的地理空間，而整個北台灣，即使只以新北市而言，都是僅存的日式郡役所與武德殿。儘管兩者皆因時代變遷而有增改建，但新莊郡役所僅只表面拉皮，主結構仍然完整，甚至比武德殿保存良好，但卻因「公辦都更案」土地利益而硬是被按上「未具稀少性」、「不具地方特色」之牽強理由。這個都還沒算上已拆除的新莊分局長舊宿舍和即將拆除的日式宿舍群落，原本郡役所、武德殿、分局長宿舍、宿舍群落是一完整的街廓，清晰可獨歷經清代河運、日人統治的人文地貌，卻因土地炒作的短視近利，將被夷為平地，興建到哪裡都長得一樣的高樓大廈。在這個全球化的時代，現代化的城市長得大同小異，一模一樣的超市、購物商城、連鎖店、地鐵、百貨公司……等，沒有地方感的城市乏善可陳。競逐文化觀光產業的城市，在在突顯自己的獨特性，以其「地方感」吸引世界各地的旅人。然而，新莊，原本是深具歷史感與地方感的古城，卻硬生生地被拔除一個又一個深具「地方特色」的歷史建築或人文地景。情何以堪!!明眼人一定知道，新北市政府文化局與世界趨勢(全球在地化)和全國潮流(找回地方感)完全背道而馳。敬請新北市都市設計審查委員們審慎評估，請給新莊下一代一座有歷史感、地方感的未來城市吧!	廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」內容辦理。	
(二)楊雨青（新莊社區大學）			
1.	上次會議是103年的事情，在此期間陳情人都不知道中間發生什麼事情，直到今天才知道武德殿在某次會議就同意可以解體之後重組，當初這是被委員視為爭議點的，顯然在這些年間被排除了。	有關武德殿之保存修復計畫業經104年6月22日取得文化局同意備查，採原地保留修復處理。	--
2.	我們新莊社大發現新莊最重要的問題其實是40萬人口對新莊沒有認同感，所以我們新莊社大在過去五年半內，每個禮拜都辦一次新莊老街走禮，每次參加的人很少，這是因為新莊老街沒有人行道、騎樓被佔滿而且沒有休息的地方，這裡不是很有品質的街道觀光，我們原本期望政府可以將新莊郡役所、武德殿及日式宿舍塑造成完整的文化歷史空間，現在看來這個夢想是破滅了。	透過本案更新後可提供之實質效益如下，期望解決陳情人所提新莊老街現有課題: 1. 原新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路214巷違規停車問題，未來更新後將提供100席公共機車停車位，健全交通服務機能。 2. 原有新莊路214巷、景德路及大觀街31巷3弄路幅寬度均為6~8公尺，巷弄狹小故民眾步行時容易造成人車爭道情形，未來改善後除現有巷道調整規劃及增加景德路路幅寬度為15公尺，再提供6公尺人行步道改善人行動線。 3. 原有新莊廟街缺乏導覽空間，未來更新後將提供約768.47坪文化性公益服務設施作為文史展示空間。 4. 原地保留歷史建物武德殿，並結合公益性文化設施，凝聚與強化新莊廟街之文化風格。創造話題性活動與在地展示空間，吸引遊客與觀光客。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
3.	這五年多來大概有兩千人次跟我們一起走訪認識老街，也都對於新莊產生了認同及感動，相比下來蓋了大樓並不能解決新莊人沒有在地認同感的問題。新莊老街具有最早的歷史街廓空間，但在新北市的十條老街介紹文宣裡卻被排在最後面，活動也很少，這並不能讓大家更深入地去認識新莊老街。	本案已經市府及各方努力透過原地保留歷史建物武德殿，並結合公益性文化設施，凝聚與強化新莊廟街之文化風格。創造話題性活動與在地展示空間，吸引遊客與觀光客，此規劃方案應與陳情人所期望之願景相符。	--
4.	再來本案更新後要引入 300 多輛汽車跟 600 多輛機車，車道出入口的景德路雖被拓寬為 15 公尺道路，但鄰接的大觀路是否能乘載如此龐大的車流量?在上下班時間新泰路、中正路又會是什麼狀況?原則上大家做了很多努力要促成這個都更案，但對我們來說卻是件非常傷心的事情。	本案依規定提送交通影響評估報告至交通局審查，開發對周邊道路交通影響將以審查結果為依據。	--
(三)賈柏凱(台灣綠色酷兒協會)			
1.	根據 102 年 9 月 16 日的文資會議紀錄有提到新莊停管場中的兩小屋的屋桁架應該可以做額外的保存，但這次小組會議的簡報卻完全沒有提到。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，不指定古蹟，不登錄歷史建築。且於決議內容略以「…表示現存物件上已無法具體呈現其歷史、藝術與科學價值，且未能展現此特定建造物類型所應呈現之特色。」，故不再規劃額外保存。	--
2.	這個地方應該要跟武德殿有緊密的連結，通常能被列為歷史建築代表他的尺寸跟年齡都到了一定的程度，但本案卻是為了配合都更而去變動這關係，這樣十分的不妥當。	本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
3.	我們很反對具有歷史意義的公有財產透過都更的手段來維護私人利益。	本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
（四）李俊傑(大觀街 31 巷 5 號)(書面意見)			
1.	本人現有 50 幾坪，每個月都有繳 2 萬多的房租及違章佔用的補償金，為何更新之後卻只分配剩 20 幾坪，分回的計算方式跟其他人不一樣，不像他們可以分回原本的坪數，因為這個原因我才沒有簽協議書。	1. 有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據 106 年 9 月 7 日市府調解會議紀錄結論辦理。 2. 依據 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，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)，依據 102 年 12 月 30 日報核前最近一次之平均每戶居住樓地板面積為 96.8 ㎡，故陳情人實測面積為 183.97 ㎡，已達上限 96.8 ㎡(29.28 坪)，已充分告知該舊違占章戶。	--
二、市府文化局			
(一)有關歷史建築新莊武德殿修復管理：			
1.	103 年 9 月 11 日本府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會，決議同意解體修復，惟後續解體修復相關計畫及設計書圖需提送予本局審查。104 年 6 月 22 日都更案實施者所提修復計	敬悉	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	畫經本府同意備查(採原地解體後重組修復)。		
2.	請實施者依古蹟修復及再利用辦法，本案後續規劃設計書圖及再利用計畫皆需送主管機關本府審查，經核准後執行工程。規劃設計、監造應有執行主持人1人，請參閱上開辦法第10條規定。	本計畫將於都更案領取建照後施工階段，進行文化資產細部計畫之審查。並依據文資法。將於規劃設計、監造應有執行主持人1人，	--
3.	武德殿建物重組修復後產權將回歸市府，若實施者承諾代為管理維護或建議委託其他單位管理，因涉及管理單位需負擔經費、文化資產保存法及相關辦法規定等細節，後續仍需與財政局等相關單位進行深入研討。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續武德殿修復完成後委由文化局管理。	--
(二)有關文化性服務設施			
1.	本案基地擬興建A、B二棟建築物，B棟1-3層屬「文化性服務設施」(公益設施)，產權面積1985.17平方公尺（600.5坪），即為「新莊文物館」(暫定)規劃位置，以作為記錄新莊區過去、現在、未來發展之文教設施。	經貴府財政局與文局研商確認，文化性服務設施產權面積調整為2,540.40平方公尺(768.47坪)	--
2.	有關「新莊文物館」(名稱暫定)建置及營運評估案」，業於104年決標予「財團法人中華民國帝門藝術教育基金會」，並於105年5月18日完成結案。為審慎廣納地方意見，本局亦於105年3月9日邀集地方團體人士（如：黃林玲玲議員、在地耆老）及專家學者召開諮詢會議，就會議相關意見納入本案評估，使評估內容更臻完善。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續文化性服務設施委由文化局管理。	--
3.	惟本案經黃林議員表示，希本館舍可參考「上海城鄉規劃館」，爰本局將該館內部展示情形照片彙整，並於106年9月11日第3次向黃林議員說明，議員表示將蒐整內部展示照片後，再與本局討論(目前皆未獲通知)。惟初步評估，建議地方文物館應由區公所辦理，本局可協助輔導其為具新莊在地特色地方文物館。惟後續接管單位，仍需與財政局等相關單位進行研討決定。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續文化性服務設施委由文化局管理。	--
二、市府水利局			
（一）	景德路下方有一條4.5公尺乘1.6公尺箱涵為農田水利會水圳，請保留。	已保留農田水利會水圳箱涵	詳事業計畫書p.18-1
（二）	請補充更新範圍內道路相關側溝之寬度及流向。	已補充基地內道路側溝寬度及流向。	詳事業計畫書p.12-19
三、市府警察局新莊分局			
（一）	目前設置位置、使用空間及樓層規劃本局原則無意見，但因年代久遠，請實施者至本局說明規劃內容。	實施者於108年10月2日前往新莊派出所溝通規劃內容，並說明車道動線等方案。	--
（二）	有關更新期間辦公廳舍安置請提供處理方式。	本案提供新莊派出所於更新期間，得持續提供服務現況使用提列合法建築物安置費用，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」附件四「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」處理，更新期間依鄰近	詳事業計畫書p.14-3

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
		更新單元之商業租賃案例行情補貼拆遷安置費。	
四、新北市政府綠美化環境景觀處			
武德殿後方之珍貴老樹茄冬，應以原地保留為原則，如需移植則需經新北市政府樹木保護委員會審查同意辦理。		遵照辦理。本案珍貴老樹位於開挖範圍內，考量老樹生長環境將移植至基地東側靜謐處。相關作業將依照規定辦理並送新北市政府樹木保護委員會審查。	
五、新北市政府財政局(含書面意見)			
(一)	有關人民陳情所關心之文資審查議題，新莊郡役所已經108年6月13日第5次文資大會決議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	敬悉	--
(二)	有關公益設施本案所提供之面積符合契約之規定，惟計畫書將所載將財政局分回及提供獎勵之部分拆分兩筆建號，請實施者與地政單位釐清確認是否妥適。	已修正改以1筆建號登記產權面積。	詳權變計畫書 p.17-7~p.17-14
(三)	有關供不特定公眾使用機車停車位，契約僅載明需捐贈100席機車停車位於市府，與申請獎勵內容並無衝突，另有關其接管單位依據103年研商會審查結論後續將由市府交通局接管處理。	敬悉	--
(四)	有關本案涉及本市市有資產處理，依據108年3月29日府簽簽准市有財產處理結論，現有市府青年社會住宅政策已有調整，故後續針對其更新後分回及規劃設計方向，後續本局將與城鄉局住宅發展科及實施者研商確認。	本案後續規劃設計係依109年2月10日新北府財開字第1090216941號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	--
(五)	第5-1至第5-5頁：公有土地及合法建築物權屬請修正「新北市政府」為「新北市」；查表5-4私有土地權屬資料及表5-5部分建物標示資料已有異動，請依最新資料釐正;公、私有土地分布狀況記載私有地22筆與權屬清冊為11筆不符，請釐清。	遵照辦理 1. 已修正「新北市政府」為「新北市」 2. 已修正表5-4私有土地權屬資料，原所有權人永鼎建設股份有限公司、吳惠敏及崑和社/張雨移轉予皇翔投資股份有限公司;王琪煌及許惠娟移轉予皇銘實業股份有限公司 3. 已修正表5-5建物標示資料 4. 已修正私有地筆數為11筆	詳事業計畫書p.5-1~p.5-5
(六)	第11-1頁：現有巷道廢止或改道計畫述及廢止大觀路31巷及31巷3弄，惟圖11-1未標明2條巷道位置，請於圖11-1正確標示「大觀街31巷」及「大觀街31巷3弄」。	遵照辦理。	詳事業計畫書p.11-1頁
(七)	第14-3、15-7頁：有關合法建築物拆遷安置費僅就新莊路210號(建號517、518)面積19坪提列計算(現為新莊停管場使用)，另新莊路212號現為新莊派出所使用，登記面積900.19平方公尺，請納入計算。	有關拆遷安置費已納入新莊路212號(建號540)，登記面積900.19平方公尺，修正拆遷安置費為19,666,425元	詳事業計畫書p.14-3、 p.15-8
(八)	第15-5頁：表15-8空污費計算表之建築面積71,418.71平方公尺與第11-4頁表11-I建築面積計算表所載建築面積2,853.08平方公尺不符，請釐清修正。	有關空污費計算配合設計修正建築面積為2,862.19平方公尺，修正空污費為261,719元	詳事業計畫書p.15-5
(九)	第15-5頁：本案另提列綠建築設備費(包含相關設計、增購材料及工程施作費用)65,381,791元，請確認得否提列及並釐清本	有關綠建築設備費提列部分已刪除	

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	項目與建築設計費用、營建費用等其他項目是否有重疊?重疊部分是否進行價差分析並檢附相關證明文件。		
(十)	第 15-6 頁：都市更新規劃費用提列 700 萬元、不動產估價費用提列 449 萬 5000 元、更新前土地及建物測量費用提列 30 萬元，請依規定檢附契約影本佐證。另請詳列不動產估價費用提列基準計算式，以檢核實際合約金額未高於計算結果。	1.已補充相關費用合約證明文件詳附錄十二 2.有關不動產估價費用已依標準計算，提列標準計算為 4,462,500 元<實際合約費用 4,495,000 元，故依標準提列。	詳事業計畫書附錄十二 詳事業計畫書 p.15-7
(十一)	第 15-8 頁：依提列基準表之計算式，風險管理費之計算應不包含銷售管理費用，請釐清。	有關風險管理費計算已刪除銷售管理費用	詳事業計畫書 p.15-9
(十二)	第 15-9 頁：表 15-3 之可銷售總價值仍應包含新北市以權值分回之面積，故請修正相關欄位之文字為「不含捐贈之文化性服務設施及機車位」與「IF 面積(店面、派出所、武德殿、權值分回之文化性服務設施)」。	已修正相關欄位對應文字	詳事業計畫書 p.15-10
(十三)	第 15-11、17-1 頁：表 15-14 現金流量表，本案營建費用攤算除施工期外尚包含交屋期，建請釐清；貸款利息所列金額與第 15-7 頁計算之金額有差異，請釐清修正；另現金流量表之進度期程與表 17-1 之預估進度有落差，請釐清。	1.營建費用攤算以修正無包含交屋期 2.貸款利息已修正與第 15-8 頁計算之金額相符 3.已同步修正現金流量表及預估進度	詳事業計畫書 p.15-12、p.17-1
(十四)	附錄三-5：公寓大廈規約有關管理費部分，本局第 1 次專案小組意見已表示市府分配部分請另外規範，關於文化性服務設施、公共停車位請調整為以一般住戶管理費 1/3 計算，而武德殿、新莊派出所及其他地下室空間因獨立結構、有獨立出入口，可自行管理應免計管理費，第 2 次專案小組報告書中表示已修正納入，惟本次報告書附錄之公寓大廈規約草案查無此條款，請釐清。	已修正附錄三公寓大廈規約	詳事業計畫書附錄三
(十五)	附錄五-1：建材表之浴室設備項目所列之使用建材及設備與法令規定及實施契約附件建材設備表記載約定之內容不符，請修正為一致；另關於因配合設置小坪數之房屋坪型，廚具設備無法放置三口式瓦斯爐，將改設其他廚具設備之部分，請明確加註將更換之廚具設備品牌及規格。	有關建材表已修正依 100.11.08 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表鋼骨鋼筋混凝土造二級提列。	詳事業計畫書附錄五
六、市府城鄉發展局都計測量科（作業單位代為宣讀）			
有關本案現已將大觀路 39 巷及景德路合併為 15 公尺景德路，倘經都市更新審議委員會同意者，則指定建築線無虞。		敬悉	--
七、新北市政府交通局(書面意見)			
1.	針對公共停車場捐贈部分，前於 103 年會議決議將由財政局先行協調本府文化局或新莊區公所接管該機車停車空間，請確認前述兩機關是否已明確表達不予接管。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續捐贈公共停車場委由交通局管理。	--
2.	後續倘係由本局接管該機車停車場，則不負擔該社區管理費、公用水電費部分，將採獨立水、電表部分辦理停車場經營。	1.本案依據財政局所提建議貴局接管之機車公共停車位之管理費，應以一般住戶管理費 1/3 計算，詳附錄三公寓大廈規約。	詳事業計畫書附錄三

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
		2.有關公用水電費部分，本案捐贈機車停車場後續將設為一戶採用獨立水電表。	
3.	公共停車停車場應設置剩餘車位數顯示器。	已補充設置剩餘車位數顯示器。	--
4.	本案已達提送交評門檻，請提送交評報告審查。	本案已提送交評報告書審查	--
八、新北市政府養護工程處(書面意見)			
依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 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。	敬悉	--
九、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：			
本案法令適用日為 102 年 12 月 30 日，本次提會審議之方案，樓地板面積由公展版 24,677.32 平方公尺增加到 24,769.57 平方公尺，其樓地板面積增加是否涉及法令適用日之認定，請實施者釐清。	本案於 102 年 12 月 30 日報核，故相關法規檢核皆依循該 102 年 12 月 30 日之相關法規，相關樓地板面積增減應無涉及法令適用日認定。	--
十、 新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：			
涉本市市有資產權屬部分，依財政局 108 年 3 月 29 日府簽簽准市有資產統籌由財政局調配，請另洽財政局確認本案規劃使用。	本案後續規劃設計係依 109 年 2 月 10 日新北府財開字第 1090216941 號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	--
十一、 新北市政府都市更新處更新發展科(書面意見)：			
經查本案位屬 102 年 7 月Ｉ日公告實施「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計劃暨劃定都市更新地區」及 101 年 9 月 13 日公告實施「新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地」範圍內，依更新計畫指導開放空問留設區位和環境相容等項目，本案尚符合相關指導原則。	敬悉	--
玖、委員意見			
一、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)	法規檢討：經查本案地號屬「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」及「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點」，非「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」故請修正檢討。	遵照辦理。	--
(二)	車道出入口數量：本案目前規劃 3 處破口，未符合新北市都市設計審議原則， 7 公尺路寬之新莊老街為商業延續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評	本案三處破口係依照招標文件設置供派出所、住宅與文化性服務設施、捐贈公共機車位使用。其中公共機車位因應新莊老街使用需求設置，未來將登記予新北市政府。經 2019 年 10 月 2 日派出所溝通會議指示派出所有緊急進出需求，	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	估將老街上公共機車出入口與另 2 處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間。	不可與捐贈機車位共用車道。如公共機車位、住宅與文化性服務設施共道，因出入車道非屬專用，捐贈機車位將無法專有登記予新北市政府。故經 2019 年 10 月 22 日與相關單位會談，決議維持原三處破口設計方案。	
(三) 交通規劃部分：			
1.	汽車位數量有誤，請依各都市計畫及建管規定詳實檢討。。	遵照辦理。	--
2.	仍請依 103 年 12 月 29 日決議:自行車請依規定單層停放設置	遵照辦理。	--
(四)有關歷史建築部分：			
1.	武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。	本案 A 棟一層至二層為現地主分配之店鋪，設置符合使用分區商業區之規定。本案塑造由捷運新莊站 2 號出口經由永鼎建案開放空間，連結至本基地觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B 棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道。可有效引道捷運站人潮抵達新莊老街，達成歷史示範地區之慨念。	--
2.	人行動線統應考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上的可及性。	本案東南側為側院夾於鄰房與 A 棟高樓間，迴游通路設置於此無助於觀覽武德殿之經驗。且本案係經文資審議完成，於新莊路 214 巷設置觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B 棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道，並可經由北側永鼎建案開放空間連結至捷運新莊站 2 號出口。	--
3.	有關以老街立面元素塑造本案(如派出所 1 樓立面 4 柱 3 窗比例)騎樓比例、立面語彙，請以正確語彙設計。	本案 A 棟位於新莊路上,A 棟裙樓以老街立面元素(立面 4 柱 3 窗比例騎樓比例、立面語彙)等塑造，符合土地使用管制規則規定。新莊派出所及 B 棟裙樓因應使用招標需求設置於景德路及大觀街上，其空間內容對應派出所與文化性服務設施之樓高等因素採仿古立面設計。如採用老街立面元素易於比例上形成扞格。	--
(五)	本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則檢討 6 公尺以下設置後續提小組討論。	遵照辦理。	--
(六)	本案依土地使用分區管制要點申請綠建築獎勵，應依本府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。	遵照辦理。	--
(七)	人行通道空間請依都市設計審議原則，基地內退縮達 6 公尺以上請設置雙排喬木。	遵照辦理。	--
(八)	有關本案涉及社會住宅部分，核備前請送本府城鄉發展局住宅發展科確認。	本案後續規劃設計係依 109 年 2 月 10 日新北府財開字第 1090216941 號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	
(九)	歷次會議決議請詳實檢討。	遵照辦理。	詳事業計畫書 P11-4
(十)	報告書部分：		
1.	面積表請詳細標示申請土管獎勵之細項。	遵照辦理。	--
2.	請依建議目錄排列，非都市設計審議事項。	遵照辦理。	--
3.	圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院	遵照辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。		
(十一)	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。	本案申請裝飾柱放寬事項，以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	--
二、都市更新：			
(一)人情陳情意見			
1.	涉及文資爭議部分，請補充歷程及後續處理情形說明，本會原則尊重文資審議結果。	本案於 99 年 4 月進行全區文史調查(包含武德殿、新莊郡役所(新莊派出所)及新莊宿舍群)，相關文資處理情形說明如下: 1. 新莊宿舍群:文資委員認為屋況構造僅為一般常見面積狹小的自建房舍，目前構造殘破，未顯保存價值。 2. 新莊武德殿:登錄為歷史建物，後續本案將原址原貌重組，修復計畫經 104 年 6 月 22 日文化局同意備查。 3. 新莊郡役所(新莊派出所) (1)99 年 4 月、102 年 9 月文資審查結論不列冊追蹤。 (2)108 年 6 月 13 日第 5 次文資大會決議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
2.	涉及文化資產與周邊環境景觀調和部分，請實施者妥與陳情人說明設計內容。	1. 針新莊廟街之規劃新北市政府於「更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」進行整體規劃。 2. 本案於 102 年 2 月 26 日及民國 102 年 9 月 3 日分別辦理兩場大型地方說明會告知地方，期望透過原地保留歷史建物武德殿，並結合公益性文化設施，凝聚與強化新莊廟街之文化風格。創造話題性活動與在地展示空間，調和周邊環境景觀氛圍。	--
(二)	更新單元範圍：原則同意本案更新單元範圍，惟本案鄰地協調會係於 102 年至 103 年間召開，考量距今歷時已久遠，請財政局及實施者評估是否有再行召開鄰地說明會之必要。	本案於 102 年 12 月 30 日報核，並於 102 年辦理三次鄰地協調會，並已檢核鄰地範圍可單獨辦理更新，考量再行召開鄰地協調會恐造成現有更新範圍內所有權人權益及已選配結果，並延宕開發時程，經與貴府財政局研商後不予再行召開鄰地說明會。	--
(三)都市更新容積獎勵： 1. 申請經政府指定公益設施獎勵部分：			
(1)	本案於 B 棟 1~3 樓設置文化性服務設施部分，請市府財政局及文化局儘快與實施者確認後續接管單位及該設施後續之規劃配置等需求。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續文化性服務設施委由文化局管理，並已配合文化局需求調整規劃內容。	詳事業計畫書 p.10-13
(2)	請釐清計算公式內興建成本及建築基地面積，另請配合財務計畫及估價等結果調整修正。	因建築規劃方案調整，併同修正計算內容。	詳事業計畫書 p.10-2、p.10-3
(3)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫書 p.10-2、p.10-3
2. 申請協助開闢公共設施獎勵部分：			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(1)	本案協助開闢範圍為61-1、61-2(人行步道用地)及61-3地號(學校用地)，請實施者補充說明該開闢範圍之現況，另開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定，請實施者依規定辦理並取得上述機關同意。	1.考量現況已開闢，將獎勵計算之開闢費用刪除。 2.本範圍內地號61-3學校用地(2.60㎡)；地號61-1、61-2細部計畫人行步道用地(29.39㎡)，合計31.99㎡，後續依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第三條規定辦理	詳事業計畫書p.10-3
(2)	請釐清計算公式是否提列開闢費用，另請併同釐清興建成本及建築基地面積，及配合財務計畫及估價等結果調整修正	1.已刪除開闢費用 2.因建築規劃方案調整，併同修正計算內容。	詳事業計畫書p.10-3
(3)	請補充協助開闢範圍之後續管理維護計畫。	本案已修正刪除開闢費用	詳事業計畫書p.10-3
(4)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫書p.10-3
3.申請保存維護歷史建物獎勵部分：			
(1)	本案保存維護歷史建築武德殿部分，請依古蹟修復及再利用辦法將規劃設計書圖及再利用計畫送市府審查，另相關經費應以上開審查結果為準，請釐清修正。	有關保存維護歷史建築武德殿經費與文化局協議，相關經費因依據104年6月22日文化局同意備查修復計畫所載之經費為準，後續領取建照後施工階段，再進行文化資產細部計畫之審查。並依據文資法將於規劃設計、監造應有執行主持人1人。	詳事業計畫書p.10-3、p.10-4
(2)	請釐清計算公式內興建成本及建築基地面積，另請配合財務計畫及估價等結果調整修正。	因建築規劃方案調整，併同修正計算內容。	詳事業計畫書p.10-3、p.10-4
(3)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫書p.10-3、p.10-4
4.申請供不特定公眾使用機車停車位獎勵部分：			
(1)	請與市府財政局及交通局確認公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置、營運計畫等內容，並載明於公寓大廈規約草約中。	遵照辦理。於公寓大廈規約草約載明公共機車場相關內容。	詳事業計畫書附錄三
(2)	請補充清晰可辨識之車位編號及配置圖。	遵照辦理。	詳權變計畫書p.6-9
5.申請留設基地內通路獎勵部分：			
(1)	請補充獎勵範圍是否與大觀街39巷通行範圍重疊之檢討圖說。	本案留設基地內通路並未與大觀街39巷重疊，已補充相關圖面說明。	詳事業計畫書p.10-7、p.10-8
(2)	請於公寓大廈規約草約載明留設位置、面積、永久供不特定公眾通行使用及不設置影響通行之障礙物等內容，另應設置告示牌。	已於公寓大廈規約草約補充基地內通路獎勵等內容，並補充開放空間告示牌等內容。	詳事業計畫書附錄三 詳事業計畫書p.10-10
6.申請退縮4公尺人行步道獎勵部分：			
(1)	請於公寓大廈規約草約載明留設位置、面積、永久供不特定公眾通行使用及不設置影響通行之障礙物等內容，另應設置告示牌。	於公寓大廈規約草約補充相關內容，並補充開放空間告示牌等內容。	詳事業計畫書附錄三 詳事業計畫書p.10-10
(2)	請補充2樓以上陽台垂直投影面積及緩衝空間檢討套繪圖，另植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，請檢附剖面圖說。	遵照辦理。本案A棟及B棟標準層陽台分別投影於A棟3層露臺及B棟4層露臺，未投影於退縮4公尺人行步道。植栽不凸出地面阻礙通行並補充景觀剖面圖。	--
(3)	申請獎勵面積應扣除留設道路截角面積，請修正。	遵照辦理。獎勵面積已扣除道路截角面積。	詳事業計畫書p.10-4

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(4)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	
7.	申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，請補充違章戶分布位置圖、現場照片、安置戶實測面積、比例尺 1:200 詳細實測圖及建築師與相關技師簽證等內容。另請於核定前檢附協議書。	已補充測量資料及已簽署正本協議書及相關證明文件	詳附件冊(二)
(四)建築規劃設計：			
1.	表 11-1 建築面積計算表內數值加總有誤，請釐清修正。	已修正	詳事業計畫書 P.11-4、P.11-5
2.	請實施者與警察局新莊分局就使用空間及外圍開放空間留設等相關內容研商確認，並請補充更新施工期間之派出所安置方式。	1.實施者於 108 年 10 月 2 日前往新莊派出所溝通規劃內容。 2.本案提供新莊派出所於更新期間，得持續提供服務現況使用提列合法建築物安置費用，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」附件四「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」處理，更新期間依鄰近更新單元之商業租賃案例行情補貼拆遷安置費。	詳事業計畫書 p.14-1 至 p.14-3
3.	有關本案市有地分回部分係做一般住宅或社會住宅，因影響本案規劃設計甚鉅，請財政局儘早與城鄉發展局及實施者協調確認。	本案後續規劃設計係依 109 年 2 月 10 日新北府財開字第 1090216941 號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	--
4.	請配合新莊廟街及案內歷史建築、文化性服務設施等作整體規劃設計。	遵照辦理。補充捷運步行至基地內整合歷史建築、文化性服務設施等規劃說明。	詳事業計畫書 p.12-32 至 p.12-34
(五)	廢巷改道部分，本案申請廢止大觀街 31 巷、31 巷 3 弄部分，經查尚符合本市都市更新審議原則巷道廢止或改道之第 1 種情形，故原則同意。惟請補充是否會影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施之相關函詢結果。	遵照辦理。已函詢 5 大管線、排水等事業機關，現場均無各單位主幹管線經過，亦無新設計畫管線。惟各管線仍須於開工前辦理會勘拆除作業。故本案廢巷改道未影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施。	--
(六)	本案申請景德路及大觀街 39 巷整併及擴大路寬部分，涉及巷道拓寬及重指建築線，考量本案設計不影響原通行使用功能，故原則同意。	敬悉。	
(七) 財務計畫：			
1.	建築面積計算表內數值加總有誤，另工程費用部分請釐清本案總樓地板面積。	已修正建築面積表及工程費用	詳事業計畫書 p.15-3、p.15-4
2.	本案派出所之營造成本較住宅低，請補充說明提列計算之參考依據。	本案派出所為單一獨立棟建物，故營建成本造價依據新北市都市更新權利變換營建單價提列基準應分別計算，因 1-5F SRC 二級無提列標準單價，故以 6-10F SRC 一級單價估算。	詳事業計畫書 p.15-3、p.15-4
3.	鄰房鑑定費請檢具契約影本佐證，並請補充鑑定 250 戶之範圍、位置及門牌編號。	有關鄰房鑑定費以補充影響範圍、位置及門牌編號。	詳事業計畫書 p.15-5、p.15-6
4.	綠建築設備費請以差價分析方式提列，請補充相關對照表。	有關綠建築設備費提列部分已刪除。	
5.	本案人事管理費提列 2%、銷售管理費提列 4%及風險管理費提列 6%，原則同意。	敬悉	--
6.	依實施者與財政局簽訂之契約內容表示本案共同負擔比不得高	本案共同負擔比例依與新北市政府契約內容，以 28.88%為準，較低者取低值，	詳事業計畫書 p.15-11

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	於 28.88%，請配合修正財務計畫各項費用提列內容。	待本案審竣事業及權利變換計畫書內容後，於核定提送報告書配合辦理。	
(八) 其他：			
1.	請補充申請建築容積獎勵與財務計畫等章節敘明適用法令之版本。	本案業經 102 年 12 月 30 日報核，法令適用版本如下: 1.有關建築容積獎勵係依據 100 年 8 月 18 日版本新北市都市更新建築容積獎勵核算基準。 2.有關財務計畫係依據 100 年 11 月 8 日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準。	
2.	請於規約草約中註明本案公益設施、公眾使用機車停車場及派出所等是否採 1/3 計算管理維護費或是獨立計費不負擔社區管理維護費。	已於公寓大廈規約補充	詳事業計畫書附錄三
3.	事業計畫書附錄二-1 涉及各項審查事項自行檢核表，本案是否仍須辦理環境影響評估，請釐清並通盤檢視修正。	本案免辦理環境影響評估	詳事業計畫書附錄二
4.	附錄五建材設備等級表請補充相關材質圖片說明。	有關建材表已修正依 100.11.08 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表鋼骨鋼筋混凝土造二級提列。	--
5.	本案涉及現有水路應保持暢通部分，請依水利局意見辦理。	遵照辦理。	
6.	本案涉及案內珍貴樹木茄苳之後續處理及保留方式，請依綠美化環境景觀處意見辦理。	遵照辦理，相關作業將依照規定辦理並送新北市政府樹木保護委員會審查。	詳事業計畫書 P12-27、P12-28
玖、結論			
一、	有關本案更新單元範圍部分原則同意，惟請財政局與實施者視實際情形斟酌考量再次召開鄰地說明會。	本案於 102 年 12 月 30 日報核，並於 102 年辦理三次鄰地協調會，並已檢核鄰地範圍可單獨辦理更新，考量再行召開鄰地協調會恐造成現有更新範圍內所有權人權益及已選配結果，並延宕開發時程，經與貴府財政局研商後不予再行召開鄰地說明會。	--
二、	有關本案申請時程獎勵 (2,229.26 ㎡,9%)及規模獎勵 (3,715.44 ㎡,15%)部分尚符合規定，故原則同意；提供公益設施獎勵、協助開闢公共設施獎勵、保存維護歷史建築、公眾使用機車位獎勵、退縮人行步道獎勵及佔有他人舊違章獎勵部分，請依委員意見及洽各權責單位意見修正。	敬悉	
三、	有關本案廢止大觀街 31 巷及大觀街 31 巷 3 弄部分原則同意；另申請整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分考量到不影響原通行使用，原則同意。	敬悉	
四、	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，與財政局及相關權責單位協商確認相關配置，並依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。	敬悉	

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第2次都更暨都設聯審專案小組審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國103年12月29日星期五上午9時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

會議紀錄函：依104年1月26日北城更事字第1043430483號函

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
柒、陳情人發言		-	-
一、陳健一先生（新莊老街永續觀光產業發展聯盟）		-	-
（一）	為何今天實施者簡報時間可以有將近90分鐘,和陳情人卻只有3分鐘的陳述時間，不甚妥當。	有關陳情人陳述時間及議程係依據「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」，主要是為確保各陳情人皆能發言陳述，請見諒。	--
（二）	此公辦都更案不具公益性，毀214巷空間紋理，破壞捷運延伸老街路徑，使活化老街失去機會。本案更新後新北市政府雖得分回66億元的房地價值,但本更新基地若全區改為保存做園區，每年應至少可吸引10億至20億無形的觀光財收入，請市府再行衡酌。	1.有關新莊路214巷將維持原有道路寬度，並透過退縮6公尺人行步道，強化捷運沿伸老街路徑，增加活化老街機會。 2.有關更新後市府資產之處理，係依照「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容處理。	事業計畫P12-31
（三）	基地有新莊郡役所建物，文資認定有爭議。郡役所檢定過程中，文資委員同意情形是1/2對1/2 ，但是新北市府文化局卻在會議上替文資委員建議應如何處理，此部分有違法疑慮我方也向文化部陳情，因此我認為本案郡役所文資程序並未走完。另有關99年時認定程序 時，尚有包含日式宿舍，那為何103年重啟認定時日式宿舍卻不包含在內，此部分是否為文化局片面之詞。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
（四）	基地為新莊市區唯一日治空間，建物及紋理清楚，若拆屋建樓，將失去日治空間，日人在新莊的歷史空間消失，並不妥適。		
（五）	另本案需辦理公辦都市更新，負責辦理招商程序的是新北市政府、啟動審議程序的也是新北市政府，另外涉及基地範圍內有價值的建築物文化認定審查的，又是新北市政府，以上這些是否有包庇之嫌。	本案公辦都市更新之辦理招商程序為新北市政府財政局，負責都市更新審議為「新北市都市更新審議委員會」，負責文化資產審查為「新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會」，非屬陳情人所指同為新北市政府，且後兩者皆屬委員會，其組成多為外聘委員，非有所指之包庇之嫌。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
（六）	另外此更新單元的區位為該新莊廟街地區重要節點，更新不應該僅是蓋幾戶豪宅或幾戶人的房子，應該要成為老街活化的很好機會， 我認為今天的都更規劃討論的還是以政府可以拿回幾億、建商分回幾億的方向進行。這個部分希望審議委員能好好考量。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
二、李俊傑先生（大觀街 31 巷 5 號）			
（一）	本人代表新莊區大觀街 31 巷 5 號和 9 號發言，行政程序法有規定，行政行為應以誠信方法為之，並應保障人民合作和信賴，在這都更案內，只有我們 31 巷 5 號和 9 號被提告，為什麼我們在 101 年 5 月提出要承租土地時，他們說房子和土地非我們的，所以無法承租，而到 101 年 6 月份時，財政局在黃林議員辦事處說明只要在 82 年前實際使用者，只須繳納 5 年不當得利使用補償金後，即可繼續使用，所以我們當時 11 戶的違建戶同意繼續繳使用補償金，像我本人就需繳納百萬元，那我們要繼續承租，弄了半天，卻在一年後又說不可以，甚至 102 年 7 月份，新莊分局對我們提告，要求我們討還房屋。而法官認為房屋係為被告所建，而新莊分區委任律師則提第二順位 要求拆屋還地，這是政府的土地，但如果拆屋還地可以成立，我也認同，但為甚麼只提告我們 5 號和 9 號兩家住戶而不是全部提告。另外，我在 103 年 2 月份又向財政局提出承租房子，但財政局表示 102 年 11 月已規定無法繼續提供承租，後續法院判決房屋為我方所有後，但我方再提出承租土地要求，卻得到前後不一致回應。	有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據 106 年 9 月 7 日調解會議紀錄結論辦理。	--
（二）	就新北市府和皇翔協議提供資料內容，違占戶僅能就 20 幾坪部分，以每坪約 20 萬元購買，超過部分則需以 60 萬元左右購買，房屋購買售價超高實屬不合理，且從議員提供我們市府和皇翔簽約內容中觀之，一坪又僅要 40 幾萬元，這個部分是不是政府未善盡監督之責。 另請將今日會議紀錄寄給我們。	1. 有關違占戶之處理係依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點內容分回予住戶，故其陳情人所指之每坪約 20 萬元購買係指依據都市更新權利變換計畫所載之共同負擔成本單價。 2. 另陳情人所指之「超過部分則需以 60 萬元左右購買」係因該違佔戶以都市更新成本單價分回安置面積後，另額外購買所需之空間，故與各該合法權利人所購買價格相符，並無房屋購買售價超高之問題。 3. 又陳情人所指「議員提供我們市府和皇翔簽約內容中觀之，一坪又僅要 40 幾萬元」，係因市府為合法土地及建物所有權人，更新後分回產權單價係為權利變換計畫所載之內容，且未來尚需經新北市都市更新審議委員會審議決議內容辦理。故有關陳情人所指之上述金額非同等一事，另相關會議紀錄已提供。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
三、張繼元先生			
（一）	本案爭議大，亦間接促成新莊公民的覺醒，地方歷經3年來的討論（數十場以上的願景工作坊、老街導覽等），新莊的公民已提出「新莊願景公民宣言」（有寄送予新北市長朱立倫、新莊議員等），因此，在「新莊老街歷史保存計畫」尚未被制訂出來前，應停止本案之進行。	1.本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2.本案更新規劃係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理，另有關陳情人所指之「新莊老街歷史保存計畫」建議可請陳情人提供納入本案規劃參考。	事業計畫:P6-6
（二）	觀看其他國家的老街優質更新案例，如日本古川町、柳川等地區，就創造出「另一種的都市更新」想像，建議本案可參考其他國家的作法，由政府、公民團體及人民一起共創「新莊永續發展」之老街願景，讓新莊老街成為全台最棒的觀光文史老街，也是全台少數擁有300年實體建築群的老街。	新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	--
（三）	本案更新基地內涉及「新莊老街三百年歷史」的「日治空間」，若毀壞新莊郡役所、武德殿、日式宿舍、水牢等等具有歷史價值之空問，將使新莊老街的「日式環節」這個年代被破壞，將錯失老街觀光的資產，同時，其中的「新莊郡役所」為日治空間中最具文資價值的重要建築，亦是全台灣「郡役所-武德殿共同體」上保留的唯一歷史空間，且郡役所亦保留大台北地區唯二的「水牢」。年前，新北市政府文資科在不符合「比例原則」下，擅自決定「新莊郡役所」文資不列追蹤，經公民團體行文文化部後，文資科仍不為所動，因此，在該案如此爭議下，建議因都更而無法認定文資身份的「新莊郡役所」能夠回到專業委員會，重啟文資審查。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
（四）	公辦都更，應朝向「人民共用」的發展，非以兩棟豪宅建築規劃。因此建議，停止豪宅的都更，改以讓人民擁有自由、玩樂等之公共空間，如新莊文史公園、新莊博物館等。另外在面積這麼大的地方，除了應該要提供現住戶更好的安置方法。	1.有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2.本案實施者共同負擔比例僅28.88%，另相關權利人之更新後分配係依權利變換計畫審議結果辦理。	事業計畫:P15-10
（五）	建議新北市政府於本案提請大會時，能正式討論再各面向爭議下，停止由皇翔建設公司主導的都市更新案，而在政府、人民和公民團體，共同討論後，共同打造新莊未來願景，這才是我們要走的路。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理，非本案實施者主導。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
四、魏春金女士（代表陳金水先生發言）			
（一）	今天代表先生出席，本人也已經在這裡居住 70 多年了，現在皇翔建設公司要和我們配合都更，要我們拆屋，但目前仍不知道要給多少錢也不知道怎麼搬，隔壁的住戶也不知道是不是這樣的原因自殺；而為了這麼房子我也幾乎睡不著，因此也來此陳情希望政府能協助幫忙。	有關該違佔戶陳金水已於 106 年 11 月 29 日與本公司簽署協議書。	--
五、賈伯楷先生（台灣綠色酷兒協會副秘書長）			
（一）	皇翔建設於今日會議回應了本人於上回會議之意見，其中提到根據有關機關針對範圍內之新莊郡役所及日式宿舍群之文資審查記錄，皆認定兩者不具保存價值，將予以拆除。然仔細調閱文件，可發現由文化局作成之會勘記錄，僅以兩、三行文字「結構殘破」、「環境髒亂」簡單帶過。而本人於昨日（12 月 28 日）於都更基地現場勘查，可發現日式宿舍群各建築狀況不一，有的確實殘破，但也有的保存狀況良好，仍保有完整屋瓦。皇翔建設不應直接將會勘記錄複製貼上，而應將所有的日式宿舍清查列表，一一詳述個宿舍之現況，再將保存現況良好者予以保留。文化局亦不應該對其粗糙審查現勘卸責。此外，儘管新莊郡役所（派出所）並未列入古蹟或歷史建築，但以納入歷史建築之武德殿為郡役所之附屬建築，依文資法，文化史蹟應制訂保存計畫，保存計畫除本體外，其週周遭環境亦應納入， 是故郡役所應納入保存，不應拆除。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
（二）	本案之計畫目的，包含改善整體環境、整合公私有土地，然本案範圍並不方正，將東南、西南角之私人土地排除在外，導致實際更新土地僅市有土地及水利會之土地，此舉顯然是皇翔建設為便宜行事，不願與東南、西南居民達成共識，僅為追求利潤，使得本案範圍缺漏，根本違背本案之計畫目的，皇翔公司僅以「優先順序」作為卸責之理由。是故本案實際內容與計畫目的已明顯偏離，市府應積極介入協調。若本案實際內容，仍將同樣急需改善環境、整合之東南角、西南角排除，則不應予通過。	1. 本案實施者於簽訂實施契約後，即辦理地區說明會及三場鄰地協調會，相關可選配價值估算和計畫草案內容，皆已雙掛號方式寄送鄰地範圍內土地及建築物權利關係人。且設置駐地服務處針對更新單元內及鄰地提供專人說明服務和整合，惟部分持有土地面積比例較大之地主，多次表達不願意參與本次更新並採觀望之態度，以致至今仍未表示參與意願。 2. 而針對西南角鄰地，實施者除多次拜會地主外，業會同財政局至新莊區農會辦公室進行說明和協商，惟仍未表示願意參與之傾向。	事業計畫:附錄六
（三）	本案以顯見之文資保存爭議、居民迫遷爭議，應依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」第三點，舉辦都更聽證。且皇翔建設亦表示不反對舉辦，是故市府應儘速舉辦聽證，否則恐有違法之虞，以免訟累。	依據都市更新條例第三十三條「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證…」，故後續都更暨都設聯審專案小組審峻後，會依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」辦理聽證會。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
（四）	對於本案涉及之文資保存爭議，應以容積移轉方式，以保障建商及地主權益，政府配回部分應主動縮減，藉此減少開發量體，保存文化資產及減少因擁擠而造成之生活品質倒退。	1.本案依據投標申請須知所載不得申請容積移轉。 2.有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
六、王日舒先生			
（一）	希望公辦都更可以公辦公用，希望迫遷戶能夠得到最好的，希望重啟文資審查，保留新莊郡役所。	1.有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2.有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
（二）	新北市將此地指定為優先更新示範點，主要為改善新莊老舊窳陋地區活化新莊，出發點善良，但卻因其過程草率不公開，破壞了新莊重要的文化景觀和犧牲人民權益，請重新檢討公辦都更，讓新莊老街成為新北市最在地參與式的公辦都更。	本案於102年2月26日及民國102年9月3日分別辦理兩場大型地方說明會告知地方，且於周邊辦理三場鄰地協調會，並針對更新範圍辦理自辦公聽會及公辦公聽會，相關過程非陳情人所指草率不公開。	事業計畫:附錄六
七、鍾議員宏仁			
（一）	本人住在新莊，新莊的建地很多，因此新莊不缺豪宅，也不缺高級住宅。而本更新基地因鄰近捷運站而優先開發，本人並不反對，市府積極的活化公有地和市有資產，但若依都市計畫變更邏輯，應先就新莊地區整體空間發展進行規劃考量，那個區域定位如何、未來如何發展應該有規劃；其中新莊老街分為前中後三段，本更新地區位於新莊中段，文化資產如果被破壞就回不去了，我不完全反對本案開發，但本都更案的程序，應該更公開，並且多徵詢在地意見。	1.有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2.針新莊廟街之規劃新北市政府於「更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」已進行整體規劃，後續亦有「新莊廟街周邊環境改造推動平台」可反映相關意見。 3.本案於102年2月26日及民國102年9月3日分別辦理兩場大型地方說明會告知地方，且於周邊辦理三場鄰地協調會，並針對更新範圍辦理自辦公聽會及公辦公聽會。	事業計畫:P6-6、附錄六
（二）	從今天的資料來看，本更新開發的規劃是朝向興建兩棟高樓層的住宅，個人認為這個方向是錯的，若在其他地方，政府為財政考量處理公有土地還情有可原，但本更新基地係在新莊這個文化歷史記憶深刻的地方，卻要比照一般地區做高強度的開發，個人非常反對， 且牽扯社會爭議非常多，若硬要開發，或過程思慮不周延，將容易產生紛爭。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
（三）	本開發基地是以公有土地為主，在現在這個時代的氛圍，公有土地原則上應該是不能任意處分，但本案卻又假都更之名進行商業開發行為，這其實就是變向在處分公有土地。如果本案真的要進行開發，那應該要從更高位階的計畫，去重新定位，也應該要整體考量。而對於地方團體所	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	提不同觀點，有時見仁見智，但公有土地應朝公有、公用及社會最大公共利益為主。我不反商，如果站在皇翔和廠商立場，追求利潤無可厚非，但如果站在市府立場，應該要站在市民、社會和城市發展的角度思考。		
（四）	本人為新科議員，有收到今日下午都市更新審議委員會大會的開會通知，但卻沒收到本案開會通知，這部分在請作業單位應多注意。	遵照辦理	--
八、周議員勝考			
（一）	本案是為了活化土地利用，提升市有土地價值而進行都市更新開發，目前已經進入到審議程序，就應該要按照程序去走，而對於百姓有疑慮的，應請實施者盡到責任，合情合理的多去做溝通及協調。	遵照辦理	--
捌、相關單位意見		-	-
一、市府財政局		-	-
（一）	有提到本案公益性議題，原推動本案係因新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路 214 巷違規停車問題，且新莊路僅 7 米，民眾步行時容易造成人車爭道情形，且廟街缺乏文史展示空間，周邊巷弄狹小、周邊環境窳陋，致使消防、救護車無法進入。另外因本基地鄰近新莊捷運站，市府也已評估作為社會住宅之可能，上述總總問題，透過都市更新將可解決。	敬悉。	--
（二）	本案市府未來分回之房地，將優先支援市府各項公共政策目的，剩下的部分若有餘裕，也考量透過出租方式來進行管理利用。	敬悉。	--
（三）	有關基地範圍，市府當初招商時之範圍即為目前實施者所提範圍，針對基地東南、西南角部分係採擴大方式整合，若土地所有權人明確表達不願意參與更新，則不勉強其參與本案，並以原招商之更新範圍作全案更新規劃。	敬悉，實施者於簽訂實施契約後，即辦理地區說明會及三場鄰地協調會，相關可選配價值估算和計畫草案內容，皆已雙掛號方式寄送鄰地範圍內土地及建築物權利關係人。且設置駐地服務處針對更新單元內及鄰地提供專人說明服務和整合，惟部分持有土地面積比例較大之地主，多次表達不願意參與本次更新並採觀望之態度，以致至今仍未表示參與意願；而針對西南角鄰地，實施者除多次拜會地主外，業會同財政局至新莊區農會辦公室進行說明和協商，惟仍未表示願意參與之傾向。	事業計畫:附錄六
二、市府文化局			
（二）	先針對文化資產部分，首先針對武德殿相關修護計畫，申請人也有提送相關計畫至文化局，文資審查也予修正後通過，待修正後提送本局確認後通過。	敬悉，關於本案新莊武德殿修護計畫修正報告書，業於 104 年 6 月 22 日取得文化局同意備查。	事業計畫:附錄十一

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
（三）	另針對郡役所文資身分認定，多方參考與會委員意見，是做成不列冊追蹤決議，程序是合理且完整的，若有新的事證提出，才得以重新考量是否重啟文化資產認定。	敬悉。	
（四）	針對文化性服務設施，目前是朝博物館類型，作為展覽地方文物之用，因為目前空間以展示為主，所以目前應該只有現場工作人員，不會有很大的進駐行政辦公空間。相關細節將在會後局內續為研議。	敬悉。	
三、市府警察局新莊分局			
（一）	針對四、五樓頂層類似天線或廣播系統設置是否有調整空間一節，其設置係為依照民防法設置的民房警報鐵塔，以前針對防空或演習警報發布使用，所以設置於派出所上方，近年雖已無空襲，但參考日本案例，做為地震、火災等特殊情形透過此系統進行訊息廣播發布，因此系統屬於派出所的基本功能，仍有設置必要。另是否可移至高處問題，因廣播系統若設置於高處，喇叭可能無法有效傳達到地面民眾，故建議仍維持現行規劃。	敬悉，現行建築設計內容係依警察局需求規劃配置。	--
四、市府交通局			
（一）	針對本案提供100席機車停車場部分，市府財政局已於11月中旬開會研商，刻正徵詢接管單位意見，後續可能由文化局、新莊區公所和本局其中一方進行接管。	敬悉，關於捐贈供公眾使用之機車停車場，已配合招標需求規劃獨立區劃、獨立車道出入口和梯廳，利於相關單位接管。	事業計畫:P11-11
五、市府工務局（書面意見）			
（一）	請依都市更新條例第61條之1規定以擬訂都市更新事業計畫報核日確認本案之法令適用日期並於報告書頁面內容載明，並依適用日期之土地使用分區管制要點檢討：建蔽率容積率前後側院及停車數量...等，亦請一併說明是否涉及雨水滯留設施等項目。	本案法令適用日期為102年12月30日。 遵照辦理。依法令適用日期檢討建蔽率、容積率、前後側院及停車數量...等，並於報告書內說明相關內容及檢討式。	都審報告書:P2-2~2-8
（二）	不可綠化面積仍請依土地使用分區管制要點第18點正面表列項目檢討。	遵照辦理，補充正面表列檢討。	都審報告書:P6-7
（三）	臨計劃道路之人行道設置請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及無障礙空間之規定作檢討，另有關騎樓部分僅可扣除法定騎樓面積，自設騎樓仍需依建築技術規則建築設計施工編第162條檢討。	本案自設騎樓部分已計入樓地板面積及容積樓地板面積。	都審報告書:P7-7
（四）	外裝飾版請依建築技術規則建築設計施工編第162條檢討。	依建築技術規則補充檢討。	都審報告書:P7-12~7-17
（五）	高層請將由建築線至緩衝空間至出入口之動線標示，與建築物相鄰處請留設1.5M人行通道。	遵照辦理。標示於一層平面圖。	都審報告書:P7-7

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
（六）	本案供公眾使用停車位請考量無障礙使用並檢討使用之合理性及進出便利性等項目。	供公眾使用停車位空間已設置無障礙樓梯及電梯，且依技術規則檢討無障礙停車及無障礙使用，並將無障礙車位設置臨近梯間，方便使用。	都審報告書:P7-6
（七）	有關更新範圍內文德段 60-8、61-4 地號等 2 筆土地是否涉新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關規定，請釐清。	本案經調整建築線後，將 60-8,61-4 地號併入既成巷道檢討，並無涉及畸零地之相關規定。	都審報告書:P3-5,3-9
六、市府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）			
（一）	上開都市更新事業計畫暨權利變換計畫案所涉新莊區文德段 519 地號土地，由「古蹟保存區」訂正為部分「商業區」部分「住宅區」(面積暫訂為 108.9 平方公尺及 451 平方公尺）一節，屬目前本局刻辦理「訂正新莊主要計畫（第二次通盤檢討【第一階段】）案及「訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」案訂正內容第 1 案，其中訂正為部分「住宅區」面積為 120 平方公尺(包含新莊文德段 519、531 地號等 2 筆土地)。	敬悉，本案涉「訂正新莊主要計畫（第二次通盤檢討【第一階段】）案及及「訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」案訂正內容第 1 案之地號，僅包含新莊文德段 519 地號，新莊區文德段 531 地號則非屬本案更新單元，後續配合都市計畫發布實施內容之使用分區及地號範圍為準。	事業計畫:P6-9
（二）	前開訂正都市計畫案訂於 103 年 12 月 30 日提請新北市都市計畫委員會第 52 次會議審議，惟最終核定面積仍須視都市計畫委員會審議結果而定。	遵照辦理。	--
（三）	檢送前開訂正都市計畫案涉及上開內容公開展覽書面資料影本，俾供貴處參考（附件)。	敬悉。	--
七、市府城鄉發展局住宅發展科			
-	經評估本區位位於捷運新莊站周邊，區位適合作為青年社會住宅，有關相關建築配置及需求調整部分，後續會再和主辦單位財政局溝通。	敬悉，有關新北市政府於都市更新完成後預計分回之建物，本案已依新北市政府城鄉發展局住宅發展科於 103 年 12 月 29 日第二次都更暨都設聯審小組之建議及新北市社會住宅設計基準需求，調整居住單元、房型、坪數及格局並作社會住宅使用。	事業計畫:CH11~CH12
八、市府城鄉發展局都計測量科（作業單位代為宣讀）			
-	請釐清更新基地北側之現有巷道大觀街 39 巷及景德路廢巷後之路幅寬度為何？以及該建築線位置為何？	遵照辦理，已於民國 104 年 1 月 22 日至測量科討論，初步討論結論及調整方向如下： 1.景德路以北側（永鼎建案）建築線為基準，往南 15 公尺，作為本案建築線。 2.新莊路 214 巷西側維持不變，東側緊鄰農會處，以更新單元邊界，作為新建築線。	事業計畫:P11-1~P11-2
九、市府都市更新處更新發展科			
-	依據本案所在捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫指導開放空間留設區位和環境相容等項目，本案建築設計尚符合該上位計畫內之都市設計原則。	敬悉。	
玖、委員意見		-	-

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
一、都市設計			
（一）	依新北市都市設計審議原則第三條規定汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，本案目前規劃為三處車道出入口，提請大會討論。	敬悉，本案因招標須知規範，需提供新莊派出所、供公眾使用機車停車場和住宅、商業及文化性服務設施複合大樓，針對更新單元基地條件和周邊道路系統特性，建議仍配置三處車道出入口，分別提供警察局、複合使用大樓和公眾機車停車場獨立出入，配合提請大會討論。	都審報告書:P5-10~5-11
（二）	本案供住戶使用車道出入口位置緊鄰景德路與新莊路 214 巷交叉路口，考量安全性及為降低外部交通影響，請補充交通相關分析說明及改善方式。	考量新莊路 214 巷和新莊路，晚上系供人行徒步使用不宜佈設車道出入口，而大觀街和景德路口建築物係供警察局使用，需規劃獨立警用車道出入口，故住戶使用車道僅宜配置於景德路和新莊路 214 巷口，出入口業已儘量避開道路交叉路口，提供適當緩衝空間，且景德路配合本次更新留設退縮，補足景德路供車行寬度達 10M（與更新單元範圍外既有景德路寬度相同），有助於減緩外部交通影響。	都審報告書:P5-10~5-11
（三）	依新北市都市設計審議原則第三條規定自行車應以單層停放為原則，目前規劃為雙層停放，提請大會討論。	依新北市都市設計審議原則規定自行車停車數量為法定機車停車位數 1/4 設置為原則，本案設置「單層」自行車停車數量符合都審原則規定數量 147 輛，其餘自設 28 輛「雙層」自行車停車位為因應環境影響評估審查定之自行車停車數量。配合提請大會討論。	都審報告書:P7-7
（四）	本案基地位於捷運新莊站與新莊老街之間，考量人行動線延續性，請補充說明與分析本案人行動線規劃方式，如何有效串連捷運站及新莊老街。	本案於西南側分別設置騎樓，並延續廟街牌樓形式之立面設計，將以串聯北向之捷運新莊站與南向新莊老街之人行動線。	都審報告書:P5-61~5-62
（五）	本案基地緊鄰新莊老街，且武德殿位於基地內，考量本案建築物應與基地周邊環境有效融合，請補充說明本案建築物與武德殿及新莊老街建築立面與量體上之處理方式，並請檢附剖面、透視等圖說，說明本案建築量體與武德殿，另有關武德殿管理維護方式請專章說	本案為與基地周邊歷史文化環境的有效融合，延續地區廟街牌樓風貌，於面臨新莊路建築物立面，三層樓以下（10.5 公尺高度範圍）進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內現存牌樓型式為考量，並融合地區建物特色與歷史元素。配合補充相關資料，並以專章說明。	都審報告書:P5-61~5-62 都審報告書:附錄 33~附錄 150
（六）	本案位於新莊老街且武德殿於基地範圍內，規劃設計應考量都市脈絡及社會性等相關議題，故規劃設計需加強其論述及回應，請專章說明與分析。	補充說明及圖面，並專章說明。	都審報告書:P5-61~5-62
（七）	依「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，本案規劃為退縮 6 公尺人行道再設置騎樓，委員會原則同意目前規劃方式。	知悉。	
（八）	請檢附地面層中庭景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。	補充圖面。	都審報告書:P6-3
（九）	依新北市都市設計審議原則第六條規定，基地排水設施以	補充圖面說明。	都審報告書:P6-10~6-11

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	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，請補充及說明。		
（十）	請加強屋頂綠化及壁面立體綠化設計，並檢附立體綠化立面圖說以及剖面詳圖，且應標示尺寸並說明排水、維護管理方式。	補充圖面。	都審報告書:P6-15~6-16
（十一）	考量夜間行人安全，請增設景觀高燈。	遵照辦理，增設景觀高燈。	都審報告書:P6-9
（十二）	依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過 6 公尺為原則，請修正。	遵照辦理，已修正立面將裝飾物降為六公尺以下。	都審報告書:P5-55~5-58
（十三）	依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置，請修正。	調整地下一層平面設置兩處垃圾暫存空間及停車位，並設於鄰近服務核。	都審報告書:P5-19,P7-6
（十四）	請加強空調主機立面美化設計，請修正。	遵照辦理，本案規劃空調主機位置皆為內部陽台外側或陽台內側,降低外觀影響。	都審報告書:P5-16~5-17
（十五）	依新北市都市設計審議原則第四點規定，商業區地面一至三層應以規劃商業空間為原則，且商業使用與住宅使用之出入動線及門廳應獨立區分，目前 A 棟地面三層規劃為管委會空間，提請大會討論。	本案 A 棟規劃一層、一層夾層及二層共三層為商業空間，且商業使用與住宅使用之出入動線及門廳各自獨立區分。配合提請大會討論。	都審報告書:P5-11~5-14
（十六）	（都設）報告書部分： 1.提案單須載明所申請之獎勵。	已於提案單載明所申請之獎勵。	都審報告書:P1-3,P2-20
	2.請檢附歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。	遵照辦理，已檢附於報告書附錄中。	都審報告書:附錄 33~附錄 150,附錄 151~156
二、都市更新：			
（一）	有關陳情意見涉及更新單元內現住戶權益部分，考量本案係為公辦都更案，因此實施者應和現住戶應更有密切的溝通及協調過程，剛聽到有部分陳情人，表示不清楚可分配多少，自身權益為何，該部分要請實施者善盡實施者應盡之責，再妥與現住戶或相關權利人溝通說明	遵照辦理，實施者除已於 103 年 8 月 22 日針對舊違章建築戶召開協商會進行權利義務關係說明，過程中皆以專人方式，提供相關陳情人本案各項內容之說明，後並配合財政局於 103 年 12 月 30 日、104 年 1 月 21 日召開之協商平台會議，與尚未簽訂協議書之違占戶進行說明和協商，並依目前審查方案，進行可分配價值試算供相關權利人參考。	--
（二）	本案為公辦都更，且位於具高度文化敏感之地區，因此除了滿足契約限制條件外，更應注意本案與周邊環境銜接與調和。並適酌考量地方團體意見調整設計，請再邀請地方團體或關心本案民眾再辦理座談會，陳述各別意見並溝通彼此困難處,本案才有機會產生有繼續推動和多贏之機會。	遵照辦理，配合主管機關舉辦相關座談會再行溝通協調。	--
（三）	有關更新單元範圍，擴大更新範圍 A 區實為重要，是否能獨立辦理更新應予說明?而本案對於和鄰地 A 區整合情形	針對鄰地 A 區，實施者已多次拜會地主，並協請財政局專程拜會進行本案說明，仍無法取得同意參與更新之意願函。	事業計畫:附錄六

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	說明略顯不足，若有機會，是否應再努力進行協商。	另就更新範圍A區自行辦理更新可行性檢討，該區面積為660.56平方公尺，屬於商業區且面已開闢計畫道路新莊路，依據新北市更新單元劃定基準檢討，可自行辦理更新。	
（四）	更新獎勵部分： 1.針對捐贈公益設施為文化性服務設施部分，請確定未來接管單位，俾利釐清使用需求及後續維管事宜，請釐清並補充說明。另捐贈之公益設施之相關設備提供，請一併釐清。	遵照辦理。 目前文化性服務設施確定由新北市政府文化局接管，且來是朝博物館類型，作為展覽地方文物之用，故空間以展示為主，後續將於該設施領得使用執照並完成水、電及相關設施、基礎設備或裝修後，由實施者會同受贈單位新北市政府文化局辦理移交接管，負責後續相關設備內容及維管事宜。	事業計畫:P10-2
	2.有關更新單元範圍左側臨新莊路214巷退縮4M至6M不等寬情形，請說明是否有其他功能性考量。另就警察局車道緩衝空間與退縮獎勵空間重疊，未符獎勵均退縮之規定，請檢討修正。	遵照辦理 1.已將原有退縮空間統一調整為6M， 2.配合檢討警察局車道緩衝空間，調整至未與退縮獎勵空間重疊。	事業計畫:P10-7、P11-12
	3.本案獎勵申請項目涉及相關估價內容，故請實施者補充估價報告，內容應包含捐贈土地估價和二樓以上均價說明。	遵照辦理，配合補充本案估價報告書和應包含之估價項目說明。	權變計畫:附錄一
	4.綠建築提列維管經費和綠建築維管期程用應納入計畫書中說明。	已納入綠建築維管經費和期程於計畫書中說明。	事業計畫:P10-5 事業計畫:附錄三-8
（五）	建築規劃設計部分： 1.本案更新後，除了興建大樓外，對於該街區正面貢獻情形應予說明，並請實施者補充。未來若進行社會住宅、或是出租住宅或青年住宅，也應說明其規格和用途規劃，另本案是否尚有其他公用需求可於本案提供，該部分請財政局協助釐清。	1.本案除促進地區更新，改善原有窳陋環境外，對該街區有以下正面貢獻: （1）原新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路214巷違規停車問題，未來更新後將提供100席公共機車停車位。 （2）原有新莊路214巷、景德路及大觀街31巷3弄路幅寬度均為6~8公，巷弄狹小故民眾步行時容易造成人車爭道情形，未來改善後除現有巷道調整規劃及增加景德路路幅寬度為15公尺，更提供6公尺人行步道改善人行動線。 （3）原有新莊廟街缺乏導覽空間，未來更新後將提供約650坪文化性公益服務設施作為文史展示空間。 （4）原有窳陋之歷史建築武德殿，將以保存維護方式進行重現。 （5）未來新北市所分得之房地將優先作為社會住宅，有助於落實居住正義。 2.目前市府已確認分配之房地將全數作為社會住宅，其面積約為15~30坪，另有關有無其他公用需求請財政局協助釐清。	事業計畫:P16-1、P11-7~P11-25 權變計畫:P13-12~P13-13
	2.本案實施者於會中提到，中庭沒開放僅供社區使用，請實施者釐清是否有設施圍牆，並提供相關模擬圖說進行說明；而是否有高層緩衝空間設置於該中庭內，是否符合高層建築應留設緩衝空間之要求，請釐清。	中庭無圍牆設施，並補充圖說說明。	

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	3.另就違建戶部分，本案應盡量避免造成現住戶無法繼續居住之狀況。後續若採現地安置處理方案，現行更新後之建築坪型規劃最小約 30 幾坪，其是否能夠負擔，請實施者再衡酌，必要時請調整坪型設計。另目前依據實測面積進行容積獎勵申請，而違占戶安置面積之計算，應回歸容積坪換算銷坪之方式做分配，較為適當，請修正。	1.考量實測違建戶所占用之樓地板面積係以建物外牆予以計算（含主建物、附屬建物及公設面積），故參酌新北市其它公辦都更案件（大陳義胞地區都更案），皆與本案採相同方式進行占有他人土地舊違章建築戶應負擔價值和應安置面積價值之計算，考量相關公辦案件一致性，且納入銷坪將增加違佔戶應負擔成本，故建議仍不納入銷坪方式進行權值計算 2.就供安置選配單元，本次調整設計後將有部分 B 棟小坪數之住宅單元可供選配。	權變計畫:P13-12~P13-13
	4.有關廢巷改道部分，大觀街 39 巷有部分範圍非更新單元範圍，若涉及該部廢巷改道，應依工務局程序進行該部分之廢巷改道申請。	本案未涉及大觀街 39 巷廢巷，僅合併景德路及大觀街 39 巷，並拓寬增加路幅寬度為 15 公尺。	事業計畫:P11-1~P11-2
（六）	本案選配原則店面部分是否有其他選配規範，請實施者釐清說明。	本案無特別規範店面選配原則。	事業計畫:P13-2
（七）	其餘有關計畫書內容文字錯誤、圖說模糊部分，請一併通盤檢討修正。	遵照辦理，一併進行計畫書圖修正。	--
拾、結論		-	-
（一）	本案目前規劃內容及發展方向，因與地方居民代表及相關團體意見與期待相異，請主辦機關財政局於下次專案小組會議前，就其所關心議題及政策立場，包含更新後公有房地之處分利用、相關文化資產存續及廟街整體規劃構想，邀集相關單位召開座談會與當地居民及關心本案之公民團體再次溝通及說明，俾利本案後續審議之進行。	遵照辦理，配合主辦單位辦理相關座談會，與地方文史團體和關心本案之公民團體進行溝通說明。	--
（二）	本案涉及違佔戶協調、廢巷改道計畫、公益設施及捐贈停車位接管、更新獎勵等內容均尚未釐清，請實施者併同委員及主管單意見修正後提下次小組續審。	遵照辦理，針對相關議題釐清後續提小組報告。	--

「擬訂新北市新莊區文億段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

第1次都更、都設暨文資聯審專案小組會議意見回應綜理表

開會時間：中華民國103年7月11日（星期五）下午2時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
陸、陳情人及議員意見		-	-
一、王怡清		-	-
（一）	這個公辦都更案目前我們所看到的發展方向，從量體來說，是一條摧毀老街的不歸路。目前的新莊老街，有不少一、二層樓的老房子，當中還有三、四層樓以至六、七層樓等後期所建的建築物，雖然或許不符合我們一般所想像的古色古香的老街，但是，不能否認，尺度還在，居民的生活還在，郡役所、武德殿乃至日式宿舍也還在，面對大漢溪的慈祐宮以及廣福宮及福德祠等許許多多，說出當年在台北盆地開墾的故事的廟宇，佈局都還在。但更新後由六米變八米的新莊街，要建起33層樓高的大樓，這種作法，無非是叫其他人也趕快拆了蓋大樓吧，這樣的新莊老街，再變成新莊後巷，然後再變成水岸豪宅，只是時間的問題而已。 問題就在於容積與建築高度，我相信設計單位已經在市府給他們的容積要求下，作出他們所能做的最佳方案了。希望本都更案的容積與建築高度必須重新檢討，請新北市府不要以振興老街之名毀老街。	1.有關新莊街之規劃設計係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理。 2.有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	事業計畫:P6-6
（二）	第二個意見，我要舉英國約克市為例。英國約克市有一條被認為歐洲保存最好，最完整的中古世紀街道（Shambles)。這個街道上的建築物許多是建於西元1350年至1475年間的，到今天約六百年了，在這六百年間，也曾沒落破敗過，英國政府運用許多振興的手法，整條街道保留，目前這條街是整個英國最著名之觀光景點之一。二十年前我在英國讀書的時候，我的教授卻說他們認為並不成功，因為沒有常民生活，沒有人住，到了晚上就空無一人了。但是，我們的新莊老街卻擁有這個，任何規劃設計師用再美的設計圖也作不出來的特質，或許，今天的新莊老街無法替今天的新北市政府創造幾十億的收益，但是，再一百年呢？再兩百年呢？如果今天不要毀在我們手裡，難道不是留給未來的世代更多的機會，或者今天我們限於現實條件無法作出更好的方案，那就給下一代一個機會吧。新莊不缺地方蓋大樓，但新莊只有一條老街，拆了就就沒了。一位歐洲友人這樣告訴我，在歐洲，歷史古蹟是他們的好朋友，裡面有許多智慧以及他們對他們歷史文化的驕傲，而且，最重要的是，拆了，就沒了。保存老街，應該要有新思維。希望本都更案能重新思考新莊老街的價值與未來，請不要只思考建築物本身及建築工法的價值，拆了一百年的東西，何時才會有五百年的東西？留下我們的好朋友吧。	1.有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。 2.有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
二、李俊傑			
（一）	本案申請了獎勵面積 300 多坪，建議本案應該比照另一永和公辦都更案件的條件來處理違佔戶。	有關違占戶之處理係依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點內容分回予住戶，故依據都市更新權利變換計畫所載之共同負擔計算成本單價。	事業計畫:P14-4、P14-5
（二）	市府在處理違佔戶的部分，只提告本人（大觀街 31 巷 5 號） 及陳睦閎（9 號）兩戶拆屋還地，原因為何？	有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據 106 年 9 月 7 日調解會議紀錄結論辦理。	--
（三）	本人已繳納了土地使用補償金及 5 年基地補償金，那時事業概要土地承租時效未過，市府卻不再跟我們簽約，這是欺騙的行為，已形成租賃關係之事實為何不讓已有租約的我們來承購土地並且參加更新分配？		
三、張繼元			
（一）	請朱立倫團隊停止官商勾結行徑：在新莊老街公辦都更案中，僅政府和建商獲利（各至少 60 億元），身為公有財的古蹟被毀滅，人民聲音被忽略，因此我們拒絕，因此我們拒絕新北市朱立倫政府作出的官商勾結與賤賣國土。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 另有關實施者依據更新事業計畫所載之成本計算，且未來尚需經新北市都市更新審議委員會審議，並依雙方合約僅能分共同負擔 28.88%，非陳情人所指之「官商勾結與賤賣國土」。	事業計畫:P15-10
（二）	以「公投」方式決定新莊老街古蹟保留活化與否的議題：新莊老街公辦都更案擁有高比例公有地，保留活化與否的公共爭議，請交由全民/新莊人共同討論決定，呼籲在適當的時機（與例來說，今年底選舉同時）舉辦公投。	陳情人所指之「公投」應依公民投票法辦理聯署，本案對其表示尊重。	--
（三）	活化新莊老街門面的重要建議，打造「新莊文史生態園區」：新莊郡役所、武德殿、局長宿舍、宿舍群做為新莊老街近代歷史聚落的日治時期環鏈，應該整體被保留與修復，並以公有設施（如公園或文史生態園區）的方式進行未來的規劃與實施。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
（四）	每年舉辦公民參與之「新莊願景藍圖與規劃論壇」：新北市升格後，新莊成為一個沒有願景藍圖的地區，淪落為地方政府炒地皮的工具，呼籲新北市官員與新莊區政治人物每年應舉辦新莊願景藍圖與規劃論壇，讓公民參與新莊的未來發展。	新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	--
四、 曾美慧（新莊老街永續觀光產業發展聯盟）			
（一）	請問各位對新莊提出了什麼樣的願景？在這個公辦案中只得到兩棟河岸景觀住宅，來包夾新莊老街，這樣匆促進行開發可能會失去更多，應該先提出整體城市再生計畫。	新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有整體城市再生計畫之相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	--
（二）	提供新莊老街永續觀光產業發展計畫給委員參考（摘錄涉及本案部分）： ◯以新莊派出所及周邊營建及規劃「新莊老街遊客文創中心」，使成為活化新莊街的基地。 ◯文創產業的培力與發展。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	作法： … 3.先進行捷運新莊站與老街間的遊客基地建設，地點在新莊派出所周邊。以「新莊老街遊客文創中心」構思，進行日治宿舍群進行整修復舊及局部更新，以及武德殿的修復；並規劃遊客廣場；日治宿舍群及武德殿修建完成後，日治宿舍群可開放招商發展創意小鋪（如咖啡、美食），武德殿在不破壞古蹟的情況下形塑老街特色故事展示館及文創飾品販售。4.舊郡役所（派出所）目前仍然在使用，可待派出所有新處所規劃，再納入「新莊老街遊客文創中心」規劃中。	改造推動平台」，故陳情人如有整體城市再生計畫之相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	
五、張耕蓉、林沛瑾（新莊都更青年聯盟）			
（一）	本基地位於捷運新莊站周邊更新計畫內，當初被劃為優先 更新地區是為配合新莊站發展、符合周邊都市紋理及提高土地使用效率等，更新計畫要求要留設街角廣場及注意歷史古蹟的保存，建議降低建蔽率、提供開放空間並提供公益設施，當初的立意應該是良好，但在現在的設計上看不出來有符合當初劃定的意旨，故應該重新思考本基地與新莊老街問的整體規劃關係。	1.有關新莊街之規劃設計係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理。 2.有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	事業計畫:P6-6
（二）	本基地公有土地佔七成，且具文化資源，不應草率以水岸住宅為更新目標，忽略公有土地的本質？請新北市政府承諾公有土地將來分回的部分仍做公用使用，不會被標售。	目前市府已確認分配之房地將全數作為社會住宅，其面積約為15~30坪，另有關有無其他公用需求請財政局協助釐清。	--
六、賈伯楷			
（一）	本案位於新莊老街原日人活動區域，相對之下，漢人活動區域相對擁擠，若一旦本計畫進行，將會導致新莊老街生活環境更加惡化、擁擠，應重新檢討開發量體，保留日人活動區域、保留新莊郡役所。	1.有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2.有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
（二）	本案涉及拆除日治時期之新莊郡役所建築，然郡役所於先前文化局進行審查時，在贊成保護與反對保護委員人數相同的情況下，遭文化局決定不將郡役所列入文資保存。顯示郡役所的文資定位未有明確共識，應持續討論後再行決定。是故本案應先要求文化局重啟文資審查，待審查委員產生明確共識後，再依此共識繼續進行本案。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
（三）	如前所述，由於本案尚存上述爭議，又本案高達七成為公有土地，是故本案應進行聽證程序，廣泛全民參與，以釐清爭議，確保公有土地不遭不當使用。	依據都市更新條例第三十三條「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證…」，故後續都更暨都設聯審專案小組審竣後，會依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」辦理聽證會。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
七、楊雨青			
（一）	政府強調生態工法施作，面對生態敏感區，採用迴避、縮小、替代、修復、補償等原則來處理新開闢道路。 同理，面對文資敏感區，是否可用同樣的謹慎與耐心來研議此區是否有開發之必要性？既然不具有開發必要性，就應該暫停，迴避於此文資敏感區。為了非必要的開發，毀去極有文資價的建築群落，是非常愚蠢且不值得的反智型建設行為。	1.本案範圍非涉及陳情人所指之「文化資產敏感地區」 2.有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
（二）	新莊已有「頭前重劃區」、「新莊副都心」、「塭仔圳重劃區」等大面開發區，新莊有很多土地可供蓋大樓，容納更多的住宅，以新莊市區的範圍來看，整體新莊是否需要這樣大樓型的開發？這樣的情況下，新莊派出所公有地是否有需要汲汲地轉開發蓋大樓？	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
（三）	相較新北市於不論是淡水、三峽、深坑、石碇、平溪等近年聲名大噪的老街，新莊老街確實不那麼為人熟悉，但不表示新莊老街的歷史較短、較沒有價值。而重視保護文物和有價值的歷史建築，保護原有生活方式和民俗風情對慕名而來的外地遊客，既是最佳賣點，也漸為在地區民所認同。應以整體規劃的方式來進行整合發展，重現新莊老街歷史紋理。	1.有關新莊街之規劃設計係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理。 2.新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	事業計畫:P6-6
八、黃林議員玲玲			
（一）	我今天主要是來聽大家的意見的，相信今天來到這裡的人都是關心新莊地區的，新莊老街該是怎麼樣的風貌、願景很重要，但不是在這個場合來提的，從大漢橋到輔仁大學這麼長的新莊老街，不是在這裡任何人就可以決定他的未來，我建議新北市政府整合各局處相關單位，對新莊老街意象展現、歷史傳承、文化延革弄出方案來，在更適當的場合好好討論。	遵照辦理，本案實施者及市府會盡最大努力溝通協調處理歧見	--
各單位意見		–	–
交通局：		–	–
(一)	本案設置105席機車停車位供公眾使用，請進一步說明其開放及管理機制，以及如何避免住戶車輛占用。	本案供公眾使用機車停車位將捐贈新北市，且規劃獨立人車出入口，供公眾使用機車停車位不屬於住戶管委會所有，更新後產權與管理移交新北市政府管理。因此供公眾使用機車停車位將為政府所有之公有路外停車場，並得依公有路外停車場管理辦法營運管理，住戶車輛無法占用。	詳都更事業計畫報告書地下室B1配置圖。
(二)	請於公共停車場周邊決策點設置指示標誌，以導引公眾	遵照辦理，依據規定申請設置5面停車場導引指示牌，並設置於停車場周邊決策點。	詳都更事業計畫報告書
(三)	公共停車場倘有收費情形，建議其費率可參考本市公共停車場收費標準，以落實鼓勵公眾使用，緩解新莊廟街周邊停車供給不足之問題。另後續應向本局申請停車場登記證，並將相關資訊上傳至本市公共停車場資訊系統。	本案供公眾使用機車停車位將捐贈新北市，屆時得由新北市政府指定管理單位依相關管理辦法營運管理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
工務局：		-	-
(一) 基地 環境	1.請補充地籍套繪圖(重測前地號)，並檢附周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。	補充圖面於報告書中。	詳都市設計報告書
	2.請補充地籍套繪圖與建築物配置圖套疊。	補充圖面於報告書中。	詳都市設計報告書
(二) 建築 法令 (行政)	1.請釐清本案是否涉及基地部分使用。	本案為全基地開發，並無部分使用情形。	詳都市設計報告書
	2.請釐清本案是否涉及土地使用分區管制要點第六點第二項。	本案現況與地籍分割成果及建築線指示一致，應無退縮問題。	詳都市設計報告書。
	3.本案申請範圍內大觀路 31 巷 3 弄，依 102 定-莊-789 號建築指示(定)申請書圖所示為現有通路，請釐清有無涉及廢改道事宜。	本案將於都更一併申請辦理大觀街 31 巷 3 弄廢道事宜。	詳事業計畫報告書第拾壹章。
	4.請將防災與逃生避難計畫本府消防局預審。	遵照辦理，已完成消防局預審	詳都市設計報告書和。 詳事業計畫報告書第拾壹章說明。
	5.申請獎勵容積項目及計算請標示都審報告書中。	補充標示。	詳都市設計報告書
	6.本案是否需環境評估、交通影響評估、防火避難綜合檢討，請至各目的事業主管機關釐清。	依目前建築設計內容，本案需辦理環評，交評，防火避難綜合檢討，皆已辦理中。	-
	7.有關基地是否涉及捷運等沿線禁限建範圍，請至各目的事業主管機關釐清。	本案距捷運新莊站約 85 公尺，經套疊臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖後，本案未涉及新莊站禁限建範圍。	-
(三) 建築 法令	1.人行步道獎勵於停車場出入口及住宅出入口是否應扣除，請重新檢討。	依規定檢討，依據新北市都市設計審議原則附表一第六點”..實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積..”	詳都市設計報告書
	2.建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。	補充說明及標示上色區分範圍。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾壹章說明。
	3.涉及開挖率獎勵部分，請依「100 年 1 月 21 日新北市政府容積獎勵涉及實際開挖率認定會議」結論檢討計算。	補充檢討式並修正圖面。	詳都設報告書及 都更事業計畫書第拾章說明。
	4.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，是否符合規定，請釐清後修正。	本案依招標規範需設置新莊派出所地下一層警用停車場和公共使用機車停車場，皆需設置獨立出入口，以利後續新北市府接管單位維護管理，故加計大樓社區停車場，需設置三處出入口。	--
	5.人行步道扣除植栽部分淨寬是否大於 2.5M，請標示於圖面上。	補充標示於圖面。	詳都市設計報告書
	6.1F 緊急昇降機排煙室僅設置 1 處出口，請釐清後修正。	依規定檢討。	詳都市設計報告書
	7.景觀設施超過 1.2M 部分請計入建築面積。	檢討平面並依規定辦理。	詳都市設計報告書
	8.住宅區部分店鋪能否設置 2F，請釐清後修正。	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條及本案涉及土地使用分區管制要點檢討，於符合但書要求為前提下，未限制住宅區 2F 不得設置商店鋪或一般零售業。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	9.1F 店鋪請依建築技術規則規定標示。	修正空間名稱標示一般零售業。	
	10 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。	補充檢討。	詳都市設計報告書
	11.空間名稱請依技術規則規定標示。	修正標示。	詳都市設計報告書
	12.排煙室不可直接開向居室，請釐清後修正。	已配合修正 2 至 4 樓平面。	詳都市設計報告書
	13.陽台外框架請與陽台合併檢討。	依規定檢討。	詳都市設計報告書
	14.露臺上方構造物請計入容積。	本案露台上方過梁已於一樓計入建築面積並計入一樓容積樓地板面積。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書
	15.屋突格柵超過 9M 部分是否需計入建築物高度，請釐清後修正。	依規定檢討。	詳都市設計報告書
(四)建築法令(地下室)	1.地下室停車位鄰居室或非居室出入口，請依技術規則#60-1 條留設 75 公分之通道。	修正地下室平面。	詳都市設計報告書
	2.防空避難室請區劃,並請依建築技術規則設計施工編第 76 條第一項第四款檢討。	補充檢討。	詳都市設計報告書
	3.地下室防火門與停車位重疊，請釐清後修正。	修正地下室平面。	詳都市設計報告書第 7 章說明。
	4.車道坡度、寬度請依規定標示。	修正標示。	
	5.地下層停車空間請重新建築規則設計施工編第 60 條檢討車位大小規定。	車位尺寸已依技術規則設計施工編規定檢討。	
(五)(高層建築、行動不便)	1.請將由建築線至高層建築緩衝空間至出入口之動線標示於圖面。	補充標示。	詳都設報告書第 7 章說明。
	2.高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。	補充檢討圖面於平、立面。	詳都設報告書第 7 章說明。
	3.高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。	本案燃氣設備依技術規則規定檢討防火時效。	詳都設報告書第 7 章說明。
	4.請依建築技術規則無障礙建築物規定檢討。	補充報告書無障礙專章檢討說明。	詳都設報告書第 5 章說明。
(六)	1.陽台請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)	遵照辦理，並另設專章檢討。	詳都設報告書第 5 章說明。
	2.外牆造型裝飾板、裝飾柱及雨遮請依『新北市工務局建照業務工作手冊』檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)	遵照辦理，並另設專章檢討。	詳都設報告書第 5 章說明。
	3.屋脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條檢討是否符合規定或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)	遵照辦理，並另設專章檢討。	詳都設報告書第 5 章說明。
	4.空調主機設置於露樑上依請依『新北市工務局建照業務工作手冊』5-24 檢討或經都市設計審議通過始得設置(請專章檢討)	依新北市工務局建照業務工作手冊補充此章節說明。	詳都設報告書第 5 章說明。
(七)	其他：另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理,其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	遵照辦理。	--
財政局：			
(一)	本件公辦是由新北市政府主導並由財政局擔任執行機關，更新範圍內長久以來巷弄狹窄、防災機能不佳、建物老舊不符耐震標準，現況時代改善，且新莊路 214 巷、新莊路過於狹窄對於人車通行現況也有危險，目前也存在武德殿修復作業待	敬悉。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	處理，派出所老舊不敷使用待重建，本基地又位於新莊捷運站附近有大量機車轉乘需求，整體而言，基於以上原因，考量市有資產活化，所以最後決定以公辦都更的方式來解決上述問題。		
(二)	針對基地內的文化資產，在之前都已經過審認，最終結果，是武德殿列為歷史建築，文資委員另外亦建議保留新莊郡役所 1 樓的部分原始建築外牆及新莊停管場二樓後方屋頂木桁架，其他則均無保存必要。有關這應保留及建議保留部分本局在招商時，亦已要求得標廠商以最高規格將武德殿比照古蹟保存的方式提出修復再利用計畫，建議保留的磚牆及木桁架也將在更新後提供的文化服務設施裡修復展示。	遵照辦理，歷史建物武德殿及文資建議保存項目將配合相關單位意見辦理。	--
(三)	就整體都市計畫而言，本基地屬住宅區及商業區，非不可開發地區，且 102 年 7 月 1 日實施之更新計畫裡也明確指出此基地缺乏公共設施、巷弄狹窄等問題，希望藉由更新一次改善，因此本局認為此處可以也需要推動更新。	敬悉，配合相關上位計畫指導原則辦理。	--
(四)	計劃書內容請依下列意見修正： 1.p.IV 本案公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會業已招開，請填列日期及發文文號。	遵照辦理，已補充公聽會日期及文號。	詳都更事業計畫書審議資料表。
	2.有關人行步道用地及學校用地更新後登記所有權人請修正為「新北市」。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫書第捌章說明。
	3.因新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第二點規定經政府指定額外提供之公益設施產權應另編建號，單獨登記。本案實施者應捐贈文化性服務設施全部面積，方符合前開規定，請釐清。	本案就投標承諾面積予以計入該項獎勵計算，餘則由新北市府依權值分回，以期本案符合地方意見代表期待更新後利益應回饋地方之訴求。該文化性服務設施產權已另編建號單獨登記，應符合原獎勵訂定旨意，未來將配合事業計畫審議結果辦理。	詳都更事業計畫書第捌章說明。
	4.p.10-4 第 7 點有關本案報核時間誤植為 102 年 12「日」，請修正為 102 年 12「月」。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫書第拾章。
	5.p.10-4 第 6 條有關留設道路及人行步道面積檢討示意圖應為圖 10-2 誤植為圖 10-1，請修正。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫第拾章。
	6.申請都市更新相關法規容積獎勵項目中，有關更新單元內部分 519、528 為既有巷道區隔面積合計應為 23.73 平方公尺，請修正。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫第拾章。
	7.依據「捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫」，本案臨大觀街應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，請檢討是否符合。	遵照辦理，本案於大觀街側退縮 6M 建築，符合規定。	詳都市設計報告書及都更事業計畫第拾壹章。
	8.本案現有巷道情形概述中，文中述及大觀街 31 巷 3 弄，惟於圖 11-1 中並未標明，請修正。	遵照辦理，已配合修正圖說。	詳都更事業計畫書第拾壹章。
	9.圖 11.4 平面配置圖中「新莊市農會」已改制為「新北市新莊區農會」，請修正。	遵照辦理，已配合修正圖說。	詳都更事業計畫書第拾壹章。
	10.依據 103 年 1 月 17 日新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案第 1 次工作會議備忘錄，實施者承諾於使用單位進駐前代為管理維護，無償辦理武德殿及文化型服務設施之安全管理及環境維護，並以交屋後 6 個月內為限；另未來	遵照辦理，已配合該會議於計畫書中載明。	詳都更事業計畫書第拾捌章。

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	新北市政府如有需要且符合相關法令規定下，願無償辦理武德殿對外開放及提供人員協助導覽，並以交屋後四個月內為限。以上事項請於事業計畫中敘明。		
	11.公共使用機車停車場以1戶表示，是否為獨立編列門牌？	公共使用機車停車場將獨立產權編號，且得獨立辦理門牌編訂。	詳都更事業計畫書
	12.依據圖11-10，目前文化性服務設施廁所設計似乎無法於營運時間外提供使用，可否改善?	考量文化性服務設施一樓空間規模有限，建議可由後續接管單位依對外開放時間和開放使用區塊進行提供。	-
	13.有關新莊派出所室內空間配置是否與新莊分局確認實際需求。	遵照辦理，派出所空間業依需求書內容辦理，並已提供新莊分局確認，且後續若有相關室內隔間調整需求，可配合辦理。	詳都市設計報告書附錄及都更事業計畫書第拾壹章。
	14.本案文化性服務設施是否符合無障礙環境需求，請提出說明。	本案文化性服務設施，已依相關無障礙空間設計原則進行規劃，入口處提供無障礙坡道、電梯和相關設施，符合無障礙環境需求。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾貳章。
	15.有關更新期間於新莊派出所原有轄區範圍內提供安置地點一事，請實施者配合搬遷期程預為辦理。	遵照辦理，配合本案審議程序和實際進度辦理協助派出所另尋安置地點。	--
	16. 附錄三-5，本案公寓大廈規約有關管理費部分，市府分配部分並未另外規範，有關文化性服務設施、公共停車位等請調整為以一般住戶管理費1/3計算，有關武德殿及新莊派出所大樓及其他地下室空間因建物結構與住戶區隔且獨立出入口，可單獨自行管理，應可免計管理費，請調整。	遵照辦理，已配合納入本案公寓大廈規約草案內容。	詳都市設計報告書附錄及都更事業計畫書附錄三。
文化局：			
(一)	文化局針對陳情人意見進行回應，郡役所已配合提報人要求，依文資法辦理並完成文資會勘程序，並作成不列冊追蹤的決議；惟提報人仍續陳情至文化部，本局已回復文化部辦理歷程，實已依文化資產保存法完成法定審查程序。	敬悉。	-
(二)	武德殿拆遷重組一事，因武德殿為已公告之歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會審查同意，因本次有四位文資委員出席，將尊重在場委員意見。	敬悉。	-
警察局新莊分局：			
(一)	為提升服務品質和交通，願配合政策，達到改善廳舍品質目的。	敬悉。	-
(二)	另本局需求已於擬定時提供給市府參考，針對目前規劃無意見。	敬悉。	-
城鄉局(住宅科):			
	是否於本案設置社會住宅將納入本府整體住宅政策考量，初步評估因本案位於捷運出口附近，倘財政局可分回更新後房地，部分提供做為青年或社會住宅等設施，就區位等條件上來看是適宜的，建議財政局納入評估。	敬悉。	
城鄉局(都市設計科):			
(一)	依都審原則第三條第二款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，且一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，請修正。本案車道出入口為三處，提請委員討論。	本案申請機車設置數量為571輛大於100部，依新北市都審原則規定出入口得以8m以下設置，另本案依規定設置新莊派出所，公共機車停車場與社區停車場且各獨立使用，故設置三處出入口。	詳都市設計報告書第7章說明。

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(二)	依「新莊土地使用管制規則，第七條規定，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。本案是否位捷運站 300 公尺範圍請設計單位釐清。	依新北市都市審議原則第三條第四款規定自行車停車數量以機車數量 1/4 單層停放設置，較為嚴格，本案設計自行車位 212 輛> 1/4 機車位=1/4x365=92 輛，符合規定.但本案需環境影響評估，故依審議原則設置自行車位 212 輛>1/2 汽車位=(1/2)x421=211 輛，符合規定。	詳都市設計報告書第 7 章說明。
(三)	供住戶使用之自行車停車位目前集中設置於 B 棟，考量使用之便利性，建議分別設置。	考量本案北側為捷運站近點，面臨景德路(車行為主)，南側鄰近人行活動較強之新莊廟街，北與南距離約 100 公尺內，故對於自行車停放和使用應無影響，且在不同活動系統適度分離和因應進出動線及停車統一管理之考量，仍集中設置於 B 棟。	詳都市設計報告書第 7 章說明。
(四)	依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人形尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓。	本案面臨新莊路側建築，已依該規定沿新莊路側已退縮 6M 人行道後，再設置 3.52M 騎樓。	詳都市設計報告書。
(五)	依新北市都市設計審議原則第二條第三款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。	調整鋪面形式與補充順平標示。	詳都設報告書及都更事業計畫書第拾貳章說明。
(六)	綠化面積檢討之綠化困難部分，請確實依土管檢討，並請詳列綠化困難之範圍。	補充檢討式與標示不可綠化面積。	詳都市設計報告書。
(七)	依新北市都市設計審議原則第六條第三款規定，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，請補充說明及檢討。	補充檢討式與說明。	詳都市設計報告書。
(八)	請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。並檢附喬木數量計算式。	已補充說明圖示與計算式。	詳都市設計報告書。
(九)	請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。	依規定檢討。	詳都市設計報告書。
(十)	依新北市都市設計審議原則第六條第二款規定，基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。	補充檢討說明。	詳都市設計報告書。
(十一)	依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過 6 公尺為原則，本案設計超過 6 公尺，提請委員討論。	補充檢討說明。	詳都市設計報告書。
(十二)	依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散，請修正。	修正地下一層平面圖。	詳都市設計報告書第 7 章及都更事業計畫書第拾壹章地下室平面配置圖。
(十三)	本案申請保水獎勵，開挖率以建築面積及地下各層最大樓地板面積之最大投影面積之總和除以基地面積計算，請修正。	修正計算式並補充圖說。	詳都市設計報告書第 2 章及都更事業計畫書第拾章說明
(十四)	廣告招牌請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」逐條檢討，並檢附詳細尺寸圖說。並依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」第二十四條規定檢討其設置位置及形式。	依規定辦理並補充檢討說明。	詳都市設計報告書第 5 章。

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(十五)	有關本案挑空部分，請設計單位依「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」專章檢討。	另設專章檢討。	詳都市設計報告書第 5 章。
	報告書部分： 1.全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與周邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、臨地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境)。	補充全區街廓套繪配置圖說，並標示說明外人行動線、騎樓線、臨地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境。	詳都市設計報告書。
	2.請將基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、景觀植栽、屋脊裝飾物及垃圾車暫停位等管理維護方式納入公寓大廈管理規約中。	遵照辦理，於規約中加註。	詳都市設計報告書附錄及都更事業計畫書附錄三
	3.請於規約中加註建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。	遵照辦理，於規約中加註。	
	4.法規檢討需逐條檢討及說明。	補充報告書中法規專章說明。	詳都設報告書 2-1~2-18
	5.部分對照頁碼有誤請全面檢視修正。	遵照辦理配合修正頁碼。	-
	6.缺臨棟間隔檢討。	補充檢討說明。	詳都市設計報告書
	7.請釐清法令適用日期。	本案都市更新事業計畫報核日為 102 年 12 月 30 日，依據都市更新條例第 61 條之 1，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以都市更新事業計畫報核日為準。	-
	8.提案單須載明所申請之獎勵。	修正提案單。	詳都市設計報告書 1-3
	9.缺消防核准文件。	補充消防審核文件。	詳都市設計報告書 2-19
	10.請標示綠籬位置。	補充標示。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾章。
	11.缺歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。	配合本案審議，將另提送武德殿修護計畫，並於事業計畫補述本案樹木保存維護管理計畫構想予以說明。	詳本案事業計畫書第拾貳章。
	12.p3-8 住宅區及商業區圖例標示有誤。	修正圖例。	詳都市設計報告書第 3 章。
市府更新處（更新發展科）：			
	本案更新單元位於體育場至新莊廟街都市更新計畫內，故依該都市更新計畫，於大觀街應留設 6M 建築退縮，另依據細部計畫土管要點內容，於新莊路應留設 2.5M 人行道和 3.52M 騎樓，此部分需由實施者檢討說明。	遵照辦理，本案建築退縮已依該更新計畫指導原則退縮留設。本案沿新莊路側已退縮 6M 人行道後，再設置 3.52M 騎樓。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾貳章
委員綜合意見			
一、古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議：			
(一)	武德殿現況是面對慈祐宮舊街道，本次方案搬遷至大觀街側，可能造成原有紋理與慈祐宮古蹟無法連結，過去決議內容應為原地保存，警察局應配合景觀設計，因此本次實施者所提拆除後異地重組之計畫與原有決議不同，請實施者依原決議修正。	遵照辦理，已配合修正武德殿更新後為原地拆卸重組保存。	詳都更事業計畫第拾章及本案武德殿歷史建築物修護計畫。
(二)	本案進行武德殿位置搬遷應有充分理由，且完成開發離場後，武德殿開放使用與外部開放空間維護管理，易成為住戶共同承擔之負擔，此應納入考量。	遵照辦理，已配合調整武德殿更新後保存方案。	-
(三)	武德殿位置有其空間節點意義，故市府單位應提供相關會議記錄，供實施者參考，	依遵照辦理，已配合調整武德殿更新後保存方案。	-

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	於文資決議未改變前，應依相關決議辦理。		
(四)	老街拓寬是否有必要性，路越寬易造成鄰地間隔，變相鼓勵汽車發展，此與大眾運輸發展概念似有違背，請交通單位考量。	敬悉，本案退縮係依更新單元坐落細部計畫土管規定辦理，且退縮部分係供留設人行道供人行通行為主，提高步行環境品質和增加既有人行空間符合大眾運輸發展理念。	-
(五)	本案因鄰近捷運站，可參考京都車站案例，藉由車站與大量體集中之設計，提供商場和其他現代化設施，使京都能於狹小街道巷弄之限制條件下，得以復甦。	敬悉，本案非捷運聯合開發案，且捷運已完工通車，故無法比照京都案例辦理；惟本案更新後已集中量體配置，以提供地面層最大開放空間為原則設計、提供文化性服務設施作為可引入現代化展示空間之載體與沿街店鋪以符合廟街既有商業氛圍。	-
(六)	停車場是否需設置此規模？ 應參考台北市 U-Bike 案例，推動綠色運具使用。	停車場係依相關建築技術規則和停車位設置標準留設，後續將配合相關審議要求辦理調整。	-
(七)	開放空間和整體建築配置應與新莊廟街連及呼應。	遵照辦理，因新莊廟街沿新莊路側使用型態多為沿街店面且部分尚有居住使用，故本案建築配置沿新莊路以符合土管要求，留設騎樓和建築退縮留設人行通道，後則配置沿街店面延續廟街既有商業行為，開放空間則配合武德殿留設區位和新莊慈祐宮文化大樓方向配置。	詳都更事業計畫第拾章及第拾貳章。
(八)	對於本案你保留派出所部分結構於文化性服務設施內，此舉可能無法完整呈現原有樣貌空間，建議設計應納入文資角度調整。	敬悉，建議後續接管單位可於文化性服務設施內部，配合派出所部分結構保留，以現代化展示手法呈現原有空間樣貌；故本案於更新階段，預留完整區塊之文化性服務設施內部空間提供未來利用彈性。	-
(九)	關於實施者提出，為避免後續施工及地下室開挖造成武德殿損害，建議仍先行拆解後異地保存，再於原位置進行重組修復，因此部分涉及武德殿建物本身拆解，是否同意需經本委員會大會決議。	敬悉，本案已提報 103 年 9 月 11 日新北市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會，並依該次會議決議，調整武德殿保存方案，並配合調整更新後整體建築景觀設計。	詳武德殿歷史建築物修護計畫
二、都市設計委員會審議：			
(一)	感謝文資委員提出從老街發展脈絡出發之建築設計想法，本案緊鄰新莊捷運站，建議應結合 TOD 概念，有助本案後續修正。另本案若武德殿原位置保留，配合相關設計規範與地下室亦請實施者開挖配合調整，惟整體建築設計可能產生大幅度改變，故都設委員會本次暫不予審查，待歷史建物處理方案確認後再行討論。	遵照辦理，已配合 103 年 9 月 11 日新北市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會會議決議，調整武德殿保存方案，並配合調整更新後整體建築景觀設計。	-
(二)	都市環境窳陋不良應由都市更新解決，但是如何回應新莊廟街氛圍、風華脈絡和地方記憶保留，有賴實施者團隊提出更好的方案。	遵照辦理，已配合周邊環境紋理進行規劃設計。	-
三、都市更新審議：			
(一)	因本次多數陳情人與意見，多針對大區域尺度觀點下新莊廟街應有之願景規劃，故建議實施者於下次提會時，應說明本更新案基地在於整體廟街尺度架構下之定位與想法。	遵照辦理，將配合說明本更新案於廟街尺度下之定位與再發展構想。	--
(二)	本案應朝向地主、政府、地方意見、弱勢戶與文化資產五贏之方向努力。並朝合	遵照辦理。	-

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	情、合理、合法進行檢討，不應只偏重其中任何一項，結合實務和理論來成就本案。		
(三)	本案涉及文化古蹟、舊街功能和整體環境特性，建議可朝兩方向進行，涉及跨領域議題與非屬都市更新委員會審議原則項目，應就相關規定與執行內容，盡量提供具體、可聚焦且明確之建議，才得於現有法令基礎下，進行實質審查與研提可落實之方案。	遵照辦理。	–
(四)	本案因屬公辦都更，故針對投標須知內容，請實施者詳細說明本案招標應辦事項與相關承諾項目，並條列對照處理情形，提供委員會確認有否確實執行。	遵照辦理，已補充本案投標須知實施者應辦事項與承諾事項辦理情形對照表供審議參考。	詳都更事業計畫書第拾捌章。
(五)	請說明本案整合周邊，擴大更新範圍之處理情形，仍應保留納入鄰地共同辦理更新的可能性，擴大更新效益和整體建築設計調整機會。不論是範圍內或周邊的整合，實施者與民眾溝通應更透明、詳實。	本案於簽約後，即辦理三次鄰地說明會、兩次親訪新莊區農會說明與於駐地服務處與鄰地地主進行說明，惟多數持有土地比例較高地主，多表達不願參與本次更新，而期待本案完工後，再行評估是否自行辦理或由實施者再進行鄰地土地整合更新，至本案報核前，仍未取得任一鄰地地主參與更新同意書，建議不強制納入鄰地併同辦理更新。	詳都更事業計畫書附錄六。
(六)	除開放空間應著重與整體環境關係外，也應考慮到未來住戶，是否應有私有開放空間並有所區隔。	遵照辦理，本案更新後住戶除可共享中庭開放空間外，尚可使用社區內之景觀露臺和室內公共空間設施。	詳都更事業計畫書第拾壹章建築圖說。
(七)	有關公益設施後續使用維管，亦請預擬方案清楚說明，並將必要部分納入規約草約中。	本案公益性服務設施因涉及後續由接管單位進行維護管理，故本次已針對規約草案涉及管理費用和約定專用範圍進行載明，餘保留一定彈性以供實際接管單位續行辦理。	詳都更事業計畫書第拾捌章和附錄三。

擬訂新北市新莊區文德段508地號等53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：中華民國103年5月26日星期一下午2時30分

開會地點：新北市新莊區公所5樓會議室（新北市新莊區中正路176號5樓）

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
【與會人】 大觀街39巷13號 游克貽	（一）老百姓最關心的是我的房子值多少錢？拆除時的搬遷如何處理？本人也參與過政府主辦的各項公共建設，各種眷村改建等等的案子，政府應該要服從多數、尊重少數、安置貧戶。 （二）希望皇翔通知開會時，要載明依據的相關辦法，本人也是公務人員出身，也認同應依法而行，過去收到的開會通知上並沒有蓋公司大小章，僅說明要開會，太不正式，文件也不齊全。 （三）剛提到的照顧貧困，相關的回饋、優惠，未來的價格、車位管理費多少錢等，應該都可以量化的，應該向在場的人講清楚，會有地方住、會有地方可以搬，如何照顧他們。這個更新案代表政府對新莊有期待，但對老百姓而言願景、計畫、或是文化發揚，都不是那麼重要。希望政府一定要照顧弱勢。 （四）另外希望整個溝通過程中，不要語帶威脅，並保障當地住戶的安全。像這個更新案開始談後隔壁最近就遭小偷，個人認為這時間點太巧合。	【實施者回應】 實施者在開始推動本案時，一直是秉持公正公開的態度和相關權利人溝通，雖然目前尚未與游先生有正面接觸，就目前了解的資訊，並無游先生所說恐嚇或不當言詞的情事，實施者方也願意加強溝通程序，並承諾以一個公正、公平的原則來處理游先生的相關權利。 1.敬悉 2.因本案針對占有他人土地舊違章建築戶之處理原則，係依現地安置為主要處理方案，故關於本案房屋殘值之估價，係參考「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」所定相關房屋補償評估基準，由至少一家不動產估價師評估該戶重建總價，做為補償金提列數額參考。 3.遵照辦理，後續相關開會通知或公文，將配合辦理並副本新北市政府周知。 4.針對占有他人土地舊違章建築戶之處理與相關可選配價值，依本案所提現地安置方案為例，說明如下： **一、可申請分配價值** 現地安置戶可申請分配價值（H）=[申請安置面積（B）x二樓以上平均單價（D）]-應負擔費用（E） 1.申請安置面積（B）依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次（二）規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。 2.二樓以上平均單價（D）依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。 **二、應負擔費用計算原則** 1.應負擔費用（E）=申請安置面積（B）x更新費用單價（C） 2.更新費用單價（C）=更新費用（I）÷更新後總產權面積（J） 3.更新費用（I）依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用（扣除風險管理費與銷售管理費），而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。 4.更新後總產權面積（J）依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。 **三、選配原則** 1.分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。 2.申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。 3.若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。 **四、差額價金找補原則** 1.分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：差額價金=分配單元

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
		之價值-可申請分配價值（H） 2.差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。 故占有他人土地舊違章建築戶，提供相關身分證明文件並與實施者簽訂協議書後，即依該協議書內容辦理相關安置措施。 5.另車位管理費用等標準，因本案尚未成立管理委員會，實施者將配合本案審竣結果據以辦理。 6.本案自去年（民國 102 年）完成簽約後，即已開始辦理協商整合與書圖擬定，並非近期始進行整合之作為。另都市更新後，住商大樓可成立管理委員會並籌組或引入物業管理單位，應對於地區住宅治安有正面效益。 7.實施者在開始推動本案時，一直是秉持公正公開的態度和相關權利人溝通，雖然目前尚未與游先生有正面接觸，就目前了解的資訊，並無游先生所說恐嚇或不當言詞的情事，實施者方也願意加強溝通程序，並承諾以一個公正、公平的原則來處理游先生的相關權利。
【與會人】 輔仁大學景觀設計學系顏亮一教授	（一）本人謹代表臺灣社會住宅推動聯盟及專業者都市改革組織提出訴求，訴求內容如發給各位的傳單「停止讓售公有資產、承諾轉做社會住宅—我們對新莊老街公辦都更案的嚴正要求」。 （二）就我們的了解，新北市政府於更新開發完成後，除可分回文化性服務設施和武德殿的 1655 坪外，還會剩下約 15298 坪的土地，換言之剩下約 2/3 的樓地板面積，可能按照過去先例優先讓售給實施者，因此嚴正要求新北市府在新莊廟街公辦都更案，開發後分回的樓地板，絕對不可出售給私人，而應該基於公共利益與居住正義的原則，做為公有青年出租住宅使用。 （三）本案更新後房價每坪可達 60 萬左右，如果將這 90%的地賣給實施者，實施者再用更高的價錢賣出，必然帶動附近房價上漲，這就是拿公有土地參與房地產炒作，完全違背公共利益。 （四）為了抑制房價，財政部於 102 年 12 月已指示台北市參與都市更新的國有土地不得標售，新北市雖然採個案審查，但有鑑於前日新聞，新北市房價所得比為世界第三，所以在這樣的情形下，建議新北市政府應像台北市看齊，堅守公有地不出售，以及公有地參與都更優先分回社會住宅。 （五）現今台灣都市房價不合理，馬英九總統才在 520 就職演講中，宣示加強居住正義；朱立倫市場也公開宣示推動社會住宅，主張「採政府不花一毛錢」，本案都更可以完全體現朱市長的理想，按照現在這個計畫，沒有甚麼需要更改的，政府不需要出錢，可以拿出 600 多戶青年住宅。請市府承諾將新莊老街都更案做為公有青年住宅的示範點，讓新北市成為台灣落實居住正義的標竿。 （六）有關財政局提到各種方案都會納入評估，那未來的評估方式為何，是否為公開透明，還是黑箱作業?	**【新北市府財政局回應】** （一）對於顏老師提出的兩點進行回應，首先第一是停止讓售公有資產，並有引用的法條，目前新北市府並無此條文內容，較相關的條文，應是中央制定法令，應為「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，其中提及國有土地 500 平方公尺以下時，土地可以讓售給實施者，惟僅規定國有土地部分；至於新北市相關規定為「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」，並未有相關讓售實施者之規定，且新北市府向來無讓售給實施者的作為，本案也不會進行讓售，請各位先進放心。 （二）第二點，是顏老師提到轉做青年住宅的建議，有鑑於本案從審議、興建到交屋可能還有 4、5 年的時間，目前尚未有最終政策的決定;目前有的政策方向，除既有標售、標租外，社會住宅當然也是選項之一，後續本局會洽詢城鄉局等，並與相關單位進行通盤整體的考量後，再做成市府的決策。
		敬悉，配合審議結果辦理。

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
【與會人】 李俊傑	（一）本人代表 31 巷 5 號、9 號發言，我在新莊住了 67 年，我這戶所有面積有 232 平方公尺，和 9 號加起來大約 100 多坪，財政局對範圍內 20 幾戶只提告我們這兩戶，請問財政局這樣差別待遇的原因為何？而且是提告拆屋還地，是不是在我們敗訴之後，用同樣方式再向其他戶提告？我已向皇翔表示，我願意花錢來打這個官司，但是這會影響到大家的權利，你們既然想做都更，就應該要照顧現住戶。 （二）甚至今天的會議是里長拿通知給我，才知道這個會，之前 8 月份曾在黃林玲玲議員辦公室和財政局開協調會，被告知必須要繳地上補償費五年，我們都有繳，為何只提告我們兩戶，是不是殺雞儆猴，況且這個官司打下來，對皇翔、財政局跟這個更新案是好的嗎?希望財政局代表能夠回應。 （三）警察局宿舍木造的房子，我們協調願意把木屋還給你們（新莊派出所），我們自民國 30 幾年即開始居住，增建的部分為什麼要提告拆屋還地？增建的部分應該可以一視同仁，比照其它違占戶的方式處理。	【新莊分局新莊派出所回應】 本案當初自 100 年起，收到李先生的弟弟持續針對使用的土地和廳舍，陳情至少 10 次以上，故本局不得不提出拆訟，釐清產權關係。 【主席回應】 李先生所提意見涉及個案訴訟，考量屬個案情形且已進入司法程序，不宜於公聽會上深入討論，建議請李先生後續於會後在和相關單位進行研議，並請黃里長協助。 **敬悉，配合審議結果辦理**。
【榮和里里長】	針對李先生提出的事情，里辦公室希望財政局、新莊分局與李先生三方可以另外進行協調研議如何處理，共創多贏。	敬悉。
【與會人】 日日春協會代表吳小姐	（一）本人代表台北市日日春管理協會發言，在台北市也有類似本案公有資產辦理都更，我們同樣關心公有地的處理方式；目前公有土地更新的兩大問題，是趕走違占戶和賣掉公有土地，都是本案會遭遇的情形。 （二）本案屬事業及權變併送，過程中對外公開說明的公聽會程序僅此一場，方才財政局回應公有地處分方式尚未定案，那接下來建築設計、公有資產處理是否還有機會重新討論?雖然剛剛有說明將分回文化性公益設施，但對分回的幾十戶甚至幾百戶的房產處理，及動線出入情形，未有說明，這也是市民會關心的項目。 （三）本案是公辦都更，應該加強本案公益性，期望都更處或主辦單位可以多召開幾場說明會，特別是針對公有地如何處理如何分配的說明。	【主席回應】 對於剛剛日日春協會代表吳小姐的意見，在此就程序部分進行回應，本案確屬事業及權變計畫併送案件，辦理公開展覽及公聽會，即今日此場，然於大法官 709 號釋憲案後，都市更新條例施行細則已配合修正，在計畫核定前須辦理聽證會，且審議期間若相關市民或地主有意願或提出陳情，本處也會於審議時一併通知，可於審議會上陳述意見。
【文德段 483 地號土地所有權人】 吳惠敏	（一）本人從開始即參與本案各次會議，包含估價等，期間皇翔有負責任的送達相關通知。 （二）有關李先生的訴訟部分，過去是由我先提告，因為警察局占有私有土地快 50 年，也未付租金，那甚至是這次同意參與都更時，議會方面還覺得警察局幫私人維護有土地一段時間，應該除了拆屋還地外，並補償占用時間的 5%之價差，那警察局也表示因經費有限，部分議員也認為應該可以取得相關補償經費；所以提告應該是因為我方的作為，警察局才會對違占戶提告；但是個人認為警察局等公有機關應該有雅量，不能比照一般方式對待居民。 （三）個人認為新莊的建設一定要走、也一定要進步，但是對於弱勢戶也要照顧，能讓我們住得安心。當然過程中相關單位和實施者可以用謙卑的態度來溝通，成就圓滿此本案。 （四）理想、實際和期待有總落差，個人尊重歷史，但也應該往前看，當然新莊這裡文化	遵照辦理，實施者方也願意加強溝通程序與相關協商過程。

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
	歷史的美和那些無價的精神是應該要納入考量的。另外皇翔的確是很努力、認真，和其他跟我接洽過的建設公司相比，但在溝通上仍然希望皇翔要改善。	
【與會人】 大觀街 39 巷住戶 ○先生	皇翔告知只剩我們這一戶證明文件資料還沒交，且表示沒有提出水電或其他證明單據，將無法進行協調，事實並非如此，希望皇翔正面回答，且不要以別人的名字混淆。	【實施者回應】 對於要求住戶提出資料證明文件，是為進行違建戶身分的確認，此部分絕對沒有惡意，皇翔也會再次提供專屬的連絡電話，而後續的開會通知或相關公文，會同步副本給財政局或更新處。 遵照辦理，因涉及占有他人土地舊違章建築戶之處理，尚需配合提供相關房屋持有證明[（如建物謄本、戶口遷入證明（戶籍謄本）稅籍證明、自來水接水或電力接電證明（水電單）、門牌編訂證明]等提供身份確認是否為建築物持有人身分，戶數以門牌為準，同一居住單元若有分戶者仍以一戶核計，並依此修正報告書內容與確認占有他人土地舊違章建築戶現地安置受安置人之名冊。
【與會人】 與會居民 （○先生）	（一）這個公辦都更是新北市政府第一件最大規模的都更案，但是今天聽到在座的人有遇到遭小偷、被欺騙、被告的情形，本來公辦都更應由政府公部門主導來幫民眾過更好的生活，本來反對的聲音原是來自文史團體對文化古蹟的保存，現在更衍生出違占戶的爭議，原本都市更新美意，卻造成新莊居民的撕裂，此部分政府代表要做說明。 （二）請教黃林議員，從剛剛聽到現在，有老伯伯生氣，有民眾被欺騙、有被遭小偷，那您說要風華再現，但是都更走到這裡，您覺得新北市政府在做甚麼、皇翔在做甚麼？ （三）我認為要公辦都更，但是不是建兩棟大樓的方式。自 5 月 26 日新月橋啟用後，很多人騎腳踏車經過，並一路往中港大排玩上去，若在派出所和武德殿這地區都更，更新後頂多引入二千多人，其實不用靠興建大樓來吸引這些人，新莊有悠久歷史，有日本、清朝的在串聯中港大排，可以留下日本時代的建築，臺灣歷史就會在這邊，真的不用靠那兩棟大樓，全台灣的人就會來到我們這邊玩，用觀光吸引人來。 （四）議員從前為了保存新莊文化資源努力，也為新莊付出許多，在這邊希望議員，可以在年底選舉前，邀請全新莊區居民，共同來探討新莊都市未來發展願景和這個公辦都更案的定位。	1.敬悉，針對占有他人土地舊違章建築戶，將依相關辦法與本案所提之處理方案處理。期能續為圓滿妥適之推動。 2.建築設計內容，將配合相關審議結果辦理。
【與會人】 與會居民 （當地社區大學○小姐）	如同黃林議員所說，新莊是北臺第一街，雖然還不是普及於市民心中，新莊能不能有整體都市規劃和願景，讓新城區和舊城區可以有不同的樣貌。新莊的發展要往前、也要走、但是只能用蓋大樓的方式？毀掉武德殿和郡役所嗎？我們的都市更新要有新的思維。一個地方要發展，人和地方的故事也是吸引人的來源。	敬悉，本案武德殿已採更新單元內保留並依相關規範原貌修護，原有派出所則配合文化資產會勘紀錄（北府文資字第 1022922091 號函），因派出所已歷經多次改建與增建，建議不列冊追蹤，惟新莊派出所一樓原始建築之外牆及左側「新莊停管場」二樓後方屋頂木桁架，建議另移它處作展示或保留，故建議將前述具文化資產項目，配合本案更新後所，於更新單元內提供之文化性服務設施，於入口大廳處保存展示。
【與會人】 與會居民 （○小姐）	（一）與各位分享小故事，前日有新莊高中老師詢問是否有進行導覽，經過輾轉得知說新莊故事的人在社大；在議員擔任市長的時候，曾經有大力推動新莊故事，但想請問現在還有沒有人在說新莊的故事，有誰帶孩子親自下去走，去看那些從清代留下來的碑、匾或柱？	敬悉，本案更新後配合武德殿更新單元內修護保留方案，集中留設法定空地以提供較大面積之開放空間，供地方居民使用。

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
	（二）我們現在已經有在為新莊國小的學生，導覽各認識新莊老街，從武聖廟甚至到海山里，我們現在就可以帶孩子去認識新莊，那為什麼我們現在作導覽這件事的人這麼少，在抱怨大家都不了解新莊的故事;所以我們是要靠兩棟超高大樓來努力嗎？會不會以後就和孩子說，不用再去街上看，因為未來會有文化性設施館，會以某種形式保留下這些郡役所的磚牆或文化設施在裡面，未來孩子認識新莊時，看完新莊故事後，就帶到旁邊的文化性設施，而不會再走入新莊廟街了。 （三）我們在導覽時，發現過程中，廟街地區缺乏開放公共設施或可以供學生休憩的空間，此部分有沒有可能透過武德殿和郡役所的保留，以復古而非仿古的方式提供出這樣的空間。	
【與會人】 黃林玲玲議員	（一）今天參與公聽會的感想，的確是應該要再多聽聽地方想法，好好了解、溝通一些問題應該怎麼解決，那任何解決方式，都應該要依照法理情，有些個案，因為每個案情狀況都不一樣，只有個案的方式討論和溝通，才能圓滿處理，本人也很願意協助溝通。 （二）個人認為本公辦都更真的是個機會，我認為的新莊老街，應該是從大漢橋到輔仁大學，但是因為長久沒有好好的經營，所以漸漸沒落，因此我期望能夠靠大家協力來共同打造新莊風華再起。和各位報告，這都更案還是有遵照我們的要求和期許，立面的部分有保留舊有的風貌，古蹟的部分，更新後實施者也遵照要求，提供約 640 坪的文化性服務設施，這就是可以承載新莊百年歷史和門面的地方。 （三）最後，本次會議應該還是要回歸公聽會程序，聚焦在本案公辦都更，更新後應該要提供甚麼樣的設施和樣貌。還有回到地主、違占戶和實施者間，彼此共同努力，透過妥善溝通協調，達到多方圓滿的結局。	遵照辦理。
主席結論	一、今天各方的意見都應該是充分表達了，本案屬於公辦都更，主辦單位為財政局，都更處為審議機關，剛剛與會相關權利人提出的意見，不論是誤會或是其他情形，都會再要求實施者盡力溝通協調，並盡量減少資訊不對稱的情形。本案公開展覽期間自 103 年 5 月 14 日起 30 日，公展期滿前仍可至公展地點翻閱計畫書圖，倘有陳情意見今日未及表達者亦可以書面方式提出，更新處會彙整提供委員審議時參考。 二、關於當地居民及公民團體所提意見，在場也有都更委員出席，相關建議也都會納入後續委員會審議參考辦理。	遵照辦理。

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」相關單位意見回應綜理表

依民國103年2月7日新北市都更處新北更事字第1033410957號函及函轉新北市工務局103年1月24日北工建字第1030086617號函辦理

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局 （中華民國103年1月24日） （北工建字第1030086617號函）	有關本案是否涉及鄰地法定空地重複使用部分，查來函未檢附相關檢討說明。畸零地檢討未檢附建築執照地籍套繪圖等相關書面資料，請依規定檢討修正。	遵照辦理，配合修正。	詳補正附件冊。
	經檢閱卷附都更報告書，本局基於協助立場提供意見供參，有關內容是否於此階段要求申請單位修正完備，貴處依權責卓處，本局意見如候附：	敬悉。	
	1. 請補繪公益性空間內部之家俱及服務設施。	敬悉，建議配合實質審查內容一併修正	-
	2. 檢討避雷針及航空指示燈有無設置需求。		
	3. 屋脊裝飾物是否納入審查請說明。		
	4. 脊裝飾物之管理維護方式請納入公寓大廈草約中，並規定該構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用。		
	5. 脊裝飾物請依建築技術規則第1條第1項第10款規定檢討。		
	6. 釐清建築線指示圖之現況計畫圖與更新範圍劃定示意圖（6-7頁），建築基地內部現有合法建築物位置。	遵照辦理，已配合修正圖面，並依地形圖結果標示更新單元內部合法建築物坐落位置。	詳事業計畫詳如第伍章。
	7. 釐清一層夾層平面圖（11-12頁）之管理委員會空間旁的樓梯無法通達一樓。建築物裝飾柱是否納入審查請說明。	敬悉，建議配合實質審查內容一併修正	-
	8. 建築物陽台外緣設置裝飾性之柱、版等請依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討。		
	9. 基地鄰近捷運站，有無增設自設停車位需求。		
	10. 請將開挖範圍套繪至1F平面，並標示清楚。		
	11. 請釐清1F樓層高度，請依建築技術規則建築設計施工編第27條或「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」檢討高度。		
	12. 本次更新範圍包含新莊路214巷是否取得道路通行同意。	本案新莊路214巷現況權屬為新北市政府、臺灣桃園農田水利會及慈祐宮（媽祖宮，管理者陳圓光），皆屬於同意參與本案都市更新之土地所有權人，故應無影響214巷通行同意之疑慮。	詳事業計畫詳如第伍章。
	13. 本次更新範圍是否包含古蹟保存區：文德段519等1筆地號，請釐清	遵照辦理，本案更新單元範圍內包含519地號，現況土地使用分區屬古蹟保存區，惟依據刻正辦理訂正新莊主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案，業已訂正該分區為住宅區及商業區，故實施者依北府財開字第1023013149號函（詳附錄八），以該訂正案方案進行本次事業及權利變換書圖製作及報核。	訂正案內容詳如第陸章。
	14. 本更新範圍包含商業區、住宅區、學校用地、古蹟保存區，請依分區分項檢討建蔽率、容積率計算方式。	遵照辦理，已配合補充說明各分區計算。	詳事業計畫書第陸章。

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」第一次退補正回應綜理表

依民國103年2月7日新北市都更處新北更事字第1033410957號函及民國103年2月13日新北市都更處新北更事字第1020011173號函辦理

第一次退補正意見		意見回覆及處理情形	修正頁次
事業計畫書	1.本案屬依都市更新條例第9條規定辦理之公辦更新案，請於緣起依據、計畫地區範圍等章節補充相關文件及檢討說明。	遵照辦理，配合修正說明本案相關辦理依據、計畫地區範圍。	詳事業計畫書第壹、貳章。
	2.本案位於「擬定捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫」內，請補充說明更新計畫相關內容，並檢討有無配合整體規劃退縮建築等。	遵照辦理，已補充該計畫案內容。 並檢討本案建築設計，已依境界線退縮6公尺後建築。	詳事業計畫書第陸章。
	3.計畫內容涉及都市計畫分區檢討部分，與附件冊所附之建築線指示圖及分區使用證明不符，請釐清或補充說明。	遵照辦理，已配合修正更新單元內各分區面積相關說明。	詳事業計畫書第陸章。
	4.計畫書內部同圖示所圈劃之計畫範圍不一致，請釐清修正，另不同圖面之都市計畫分區圖，亦請一並釐清統一。	遵照辦理，已配合修正相關圖面	詳事業計畫書第拾貳章、第伍章。
	5.本案檢討設計建蔽率及開挖率部分，相關圖面套繪之建築線與附件冊附之建築線指示圖不符，恐影響相關面積計算，請釐清，或配合檢討修正後之廢巷改道方案，於確認建築線範圍後重新核算面積。	遵照辦理，已配合補充修正本案廢改巷計畫內容，並更新相關計算圖面。	詳事業計畫書第拾壹章
	6.計畫書內檢附之各項檢核表應付簽章（用印），請一併補正之。	遵照辦理。	詳事業計畫書PI~PIV
權利變換計畫部分	1.權利人王琪煌、許惠娟及吳惠敏等3人，提出合併分配申請書，惟計畫書表16-1土地及建築物分配清冊所載，仍就個別權利人核算分配權利價值及差額價金，請釐清。	遵照辦理，考量該3人因權值相對較小，王琪煌與許惠娟等2人可能造成無法選配一戶及一車位之情形，故該3人協議共同提出合併選配申請；已配合該3戶合併選配意願內容，修正該表之統一找補情形。	詳權利變換計畫書詳拾陸章
	2.計畫書p.11-1中三家鑑價機構鑑價結果比較表之項目內容(如：土地平均單價)部分與估價報告書不符，請釐清修正。	遵照辦理，已配合修正計畫書內容。	詳權利變換計畫書P11-1
其他事項	其他尚有未列舉事項，請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」、「新北市都市更新審議原則」修改計畫內容。	遵照辦理，已配合補充相關說明，如相關都市計畫內容（詳第陸章）、都市更新計畫內容（詳p6-6）、廢巷改道計畫（詳拾壹章）、佔有他人土地舊違章建築戶處理原則及辦理情形（第拾肆章），建築圖面套繪建築線情形（詳拾壹章）。	詳事業計畫書詳如第陸章、第拾壹章。
	依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第5點規定(略以):「申請人或實施者應設置都市更新個案相關資訊專案網頁，對公眾及相關權利人分別公開，網頁內容應依各階段審議內容即時維護更新...。」，故請貴公司於公開展覽前配合建置網站。	遵照辦理。本案網站業已設置完成，請參見網址「http://www.hhe.com.tw/main.asp」。 瀏覽頁面路徑為「工程實績」 「都市更新」 「新莊派出所」。	-
	依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第2款規定，請併同本處103年2月7日新北更事字第1033410957號函所載補正事項，於文到60日內補正完竣送府續辦，倘逾期未補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請	遵照辦理。	-

擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公展期間陳情意見表

陳情人	陳情意見（書面意見）	研議處理情形
陳金水 （新北更是字第1033415142號函）	一、貴單位103年5月7日發文字號：北府城更字第1033413764號，其中受文者姓名（郭麗梅）為錯誤不正確，在本人戶籍當中並沒有此人之姓名，請貴單位務必查證屬實並更正。 二、以下為本人之個人資料提供貴單位查詢。	配合修正更新事業及權利變換計畫相關內容。 惟陳情人尚涉及占有他人土地舊違章建築戶之身分認定，故後續將配合陳情人，所提供之身分證明文件[依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點第四項（建物謄本、戶口遷入證明（戶籍謄本）、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、門牌編訂證明等]，與協議書簽訂結果，確認是否屬於占有他人土地舊違章建築物之受安置人身分。
王怡清 （新北更事字第1033416151號函）	建議位置：全計畫區 建議理由：新莊老街的文化意義及空間的獨特性 相較於台北市的大稻埕歷史保存區，絲毫不遜，但目前提出的都更方案，是拆掉原本建物，興建兩棟分別為27及33層的大樓，對於老街，則是”本案為延續地區廟街牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下10.5公尺高度範圍以下進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內現存牌樓型式為考量…”（摘自擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案報告書,皇翔建設網站）。這樣的作法，在鄰近的台北市內，可以輕易找到類似的案例，如台北市衡陽路51號，是一地上14層的大樓，沿街面為2層樓高，原舊立面仿照設計之騎樓。照片如下（略）在這張照片看到的是，衡陽路的寬度為16米，新建物量體復古立面騎樓部分為2層樓高，主建物量體為地上14層。而本案之新莊街寬度為6米（更新後8米），新建物量體騎樓部分為3層樓高，主建物量體為地上33層。這樣的量體安排，新莊老街終將城為新莊後巷，老街的消失，指日可待。 建議辦法：新莊老街之重要性，不輸大稻埕，面對大漢溪的慈祐宮，及老街與寺廟的空間配置，活生生的將先民的故事呈現在我們眼前。活生生的新莊老街，不是幾百坪的展覽廳可以取代的，請新北北市政府正視新莊老街的重要性，重新檢討公辦都更之發展方向，不要再以房地產的發展，請新北市政府正視新莊老街的重要性，重新檢封公辦都更之發展方向，不要再以房地產的發展思維來破壞歷史文化資產。請記取台北市的相關經驗，難道在迪化街之後，新北市政府沒有能力做出更好的機制，反而走回頭路去蓋大樓，待新北市民為二等公民？	敬悉。 武德殿等歷史建築物，已於更新單元內原貌修護，後續並將配合文化資產審議結果辦理。 建築物立面仿古設計，則配合新北市府城鄉局102年4月發布實施「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分溝渠用地為溝渠兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點）」，針對新莊路兩側廟街地區，面臨新莊路建築物立面於三層樓以下或10.5公尺以下，須進行牌樓設計，牌樓立面設計已基地內恢復原牌樓形式為優先考量，若無原有形式，得參考該案所提供之牌樓形式設計，或融合地區建物特色與歷史元素（例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆）。建築物各項立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。故本案建築設計即依相關規定辦理。 另本案更新單元兩側鄰地，經歷次協調會辦理後，皆未表達參與意願，故以尊重多數地主意見，不強制納入維持原更新單元推動都市更新事業，因此更新單元位於新莊街僅限新莊派出所至停管場處，故應無導致整段新莊廟街皆無法維持現況續存之情事。 本案更新後，提供現況較為缺乏之開放空間，且可配合武德殿及文化性服務設施留設，共同營造一具在地歷史文化風格之外部空間；另可創造較為良好之人行、車行動線，改善原有新莊路、新莊路214巷現況步行空間較為狹窄之課題。

擬訂新北市新莊區文德段508地號等53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：中華民國102年10月8日星期二下午2時

開會地點：新北市新莊區大觀街46-1號（本案都市更新駐地服務處）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
新北市政府更新處 更新事業 徐正工子宏	1.各位與會地主與貴賓大家好，本案為公辦都更，土地權屬也相對單純，各項規劃後續就依審議程序於報核後進行討論；本單位較關心的議題為二，第一為目前是否有不能分配者，若依新北市都市更新審議原則，能否參與分配應以室內面積46平方公尺加計其它附屬建物與共有部分面積後，乘以二樓以上均價，以此為是否達最小分配單元之篩選，此部分提供實施者參考，若土地所有權人可分配權值許可，期盡量避免不能分配情事發生。	本案最小分配價值門檻，依新北市都市更新審議原則，以國民住宅丁種住宅室內面積46平方公尺（另計附屬建物與共有部分），乘以二樓以上銷售平均單價，為不能分配之門檻值。依該門檻值檢討，土地所有權人僅永鼎建設股份有限公司，更新後可分配價值8,075,531元，未達本案最小分配價值門檻8,394,316元。 14坪*599,594（元/坪）=8,394,316元>8,075,531元。
	2.第二為另本案若預定11月中辦理選配會，本處建議於選屋期內，實施者盡量進行地主間協調，讓各位地主都可以選到理想的更新單元，避免因同一單元重複申請，需要辦理選配會公開抽籤之情形。	遵照辦理，本案於選屋期間已盡力協調重複申請單元之土地所有權人，於選屋期截止提出申請意願和申請選配單元之私有地主已無重複申請之情事，惟本案包含兩位謄本地址登載不全之所有權人，故依「都市更新權利變換實施辦法」第5條、第11條規定，視為逾期未表達選配意願者，故辦理選配會由第三公證人代為抽籤選配。
新北市財政局	各位地主貴賓大家好，自本案開始至今，也常見到各位熱心的地主和議員代表參與各次說明會，本局也期望本案能成功，除了保障地主的權益外，也能擴大效應帶動地方發展，是以本處期許皇翔建設能確實做到駐地服務，提供良好的溝通管道和給地主進行提問和解答。本次很榮幸得以請到相關專家學者指導，歡迎各位地主提出相關更新問題進行討論。	遵照辦理。
張委員能政 （專家學者）	1. 本案面積較大，故以公辦都更應可產生最大之公共利益。另本案特殊處是單元內包含有一棟歷史建築物武德殿，建築設計也配合該武德殿留設廟埕廣場，建議可以再納入該建築相關元素於開放空間之景觀或建築設計；另如果武德殿後續利用會有廟宇活動（如廟會）的情形，可能會影響兩側住戶的安寧，此部分也建議納入考量。	針對擴大鄰地範圍，實施者自簽約後已積極協調，至今已舉行三次正式的鄰地協調會進行說明與協調，三次會議中議員、里長和財政局也很熱心蒞臨指導，相關說明資料也併同開會通知寄發給地主，只是目前仍未取得同意書與表達參與意願；且因鄰地幾乎多屬私有土地，在未取得鄰地地主共識前，不宜強制納入鄰地併同更新，避免後續爭議擴大。
	2. 本案共同負擔比例為目前新北市審查案最低值，對地主權益實為有利，各位私地主若對權利變換估價有疑義，除利用本次公聽會進行討論和釐清外，也可以用書面意見提供更新處之方式，後續於審查會上進行各所有權人之意見，進行實質討論。	敬悉。
	3. 另提出幾點建議，首先是本案建材設備等級應予說明，應再補充拆遷補償費的計算方式。	本案建材設備為SRC二級；另本案更新單元內合法建築物權屬皆為公有，拆遷補償費則依估價師所評定之建築物殘值提列。安置費用同樣依估價師查定更新單元周邊租金行情與產權登記面積提列。
何委員德富 （專家學者）	1. 本案自先期規劃階段，本人已有參與，也曾至擴大範圍部分現場勘查；經過長時間和多方努力，至今希望本案能順利推動、早日完成；且因本案區位鄰近捷運、有大漢溪景觀和文化設施等利基，應是良好住商發展潛力之處。	敬悉。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	2. 本案汽機車出入口規劃於景德路與新莊路路口附近，出入口離道路交叉路較近，建議至少應設置警示燈以提高車輛進出之安全性，提供實施者參考。	車道出入口問題，於規劃之初即有進行不同方案模擬，包含於大觀街、景德路出入之方案，但最終考量大觀街交通量較大，且為新莊至板橋的主要連絡道，新莊路寬度不足，且徒步需求較高，出入口仍建議規劃於景德路上，後續將再討論是否可採用相關管制措施避免出入口對於道路之車行影響。
	3. 本案除實施者自辦公聽會外，後續仍有公辦公聽會、公展和小組審議，相關權利人皆可於各階段表達自己的意見。	敬悉。
	4. 本人自擔任都更委員至今，本案共同負擔的確是新北市都市更新審議案中最低值。若有機會，建議再納入鄰地併同辦理都更，讓鄰地地主了解利害關係，後續辦理可能無法再比照這樣的條件辦理，再多讓鄰地了解本案的優勢劣勢，嘗試突破現在鄰地不願參與的僵局。	遵照辦理。於 102 年 6 月 26 日、7 月 18 日與 8 月 15 日經召開三次鄰地協調會後，鄰地地主仍有所顧慮，部分地主曾多次表達想要先行觀望，待施工完成後，再考慮是否要參與更新。本案已於 102 年 8 月寄發擴大鄰地方案說明資料與同意書提供鄰地地主參考，惟且目前仍未收到任一鄰地地主之同意書函；受限本案時程，故仍以年底報核以及委託之更新範圍之更新推動為目標，確保更新單元內公私有地主之權益。
慈祐宮代表	若針對本案估價之更新前後估值有疑問，應如何處理？因每個人對於自己土地價值的認知不一定相同，是否可提出異議？	敬悉，本案估價是依據現行不動產估價技術規則、相關估價原則與實際成交案例推算，建議可提出相關書面意見，納入後續審議討論之。
黃林議員玲玲	本人已和農會溝通，告知該單位應再多評估參與本更新案之好處，期可再擴大本案更新單元範圍，若可讓周邊居民參與，期許能夠更讓本案達到新莊市民期許的新莊廟街風華再現。	已於 102 年 11 月 6 月拜會新莊區農會，進行本案擴大更新範圍方案之協商，並針對農會之意見進行回覆說明。惟農會主要訴求，部分較難於本案配合施行，故仍以委託範圍推動都市更新。
新莊慈祐宮（媽祖宮）（書面意見）	一依貴公司 102 年 10 月 8 日公聽會暨同年 10 月 9 日皇翔字第 1020347 號函辦理。 二、按貴公司 102 年 5 月 30 日皇翔字第 1020161 號函附資料顯示；本宮更新前土地價值為 117,353,572 元，價值比例為 3.0746%,更新後權利價值扣除共同負擔為 278,141,582 元。嗣經貴公司委託陳銘光估價師事務所（以下簡稱估價事務所）於 10 月鑑價結果，本宮更新前土地價值變更為 124,600,422 元，增加 7,246,850 元，價值比例變更為 3.0386%，反而減少 0.036%，且更新後權利價值和除共同負擔變更為 272,647,857 元，更減少達 5,493,725 元，影響本宮權益至鉅，令本宮委員信徒無法接受，首予敘明。 三、就本宮權利價值及估價結果諸多與實際不實之處，特具意見如下： 1、在公聽會中估價事務所提到本次評估估價條件說明二（1）更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。（2）更新後不動產權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關責料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估基礎。 2、惟查： （1）、估價事務所就本宮更新前土地權利價值（即 C 坵塊）評估價格偏低，C 坵塊每坪 156.7 萬元，B 坵塊每坪 166 萬元，每坪價差近 10 萬元，估價嚴重失真且與實際現狀不符。 （2）、因，新莊老街古蹟廟宇、商店、美食及傳統行業林立，平日行人遊客人來人往，或前往老街廟宇參拜或購物巡街，假日更是人潮聚集、熙熙攘攘，熱鬧非凡，而利濟街公有市場更有整個上午的大量購物人潮，晚上華燈初上，人潮湧入，商機更是無限，是人潮也是錢潮，所以新莊老街是新莊經濟繁榮主要命脈，而本宮所有	感謝指教，本案公開評選實施者案，自 102 年與新北市政府完成實施契約後，為利於本案加速推動與資訊公開之原則，故先行依投標階段之建築設計方案與相關財務估算參數，整理說明本案資料，提供土地所有權人參閱，以先行評估是否參與本案； 惟後續業經相關單位研商會、地區及鄰地說明會、本案估價師評選及公開抽籤、相關法令及通案辦理原則細核、配合文化性服務設施面積增加與武德殿保存方式調整建築細部設計等因素，以致與原投標方案產生差異，惟各項估價原則、建築設計及共同負擔提列基準，皆為依照新北市相關都市更新辦法提列，另為避免權值較高者超額選配以致權值較小者無法選配，故參考相關通案，研訂不超過選屋權利價值上下 10%為原則。另估價原則部分，依本案與新北市政府簽訂之實施契約，更新前後估值最高者陳銘光估價師事務所為領銜估價師，其估價考量如下： 1.B、C 坵塊之更新前土地價格： （1）臨路路寬：C 坵塊—10*8M（二面臨路）；B 坵塊—13*10*8M（三面臨路） （2）面積規模：C 坵塊—79 坪；B 坵塊（扣除公設地）—402 坪 （3）地形條件：C 坵塊—五邊形；B 坵塊（扣除公設地）—長方形 2.B 坵塊雖位於單行道區位，其沿街仍有商業行為存在，且 B 坵塊亦面

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	C 坵塊，近新莊老街，並位於新莊捷運站出口，行人及進客進出捷運站及老街必經之路，人潮聚集，享有地利優勢，絕對比 B 坵塊佔盡人潮優勢。 （3）、而，B 坵塊位於景德路單行道上，為上班族汽機車專行道路，汽機車趕路呼嘯而過，由於車流量大危險性高，致行人稀疏且少有駐足停留，其地利位置及商業價值無法與 C 坵塊相提並論，而 B 坵塊更新前估價反比 C 坵塊每坪多出近 10 萬元，有違市場行情，明顯不實。 （4）、次查，C 坵塊與 B 坵塊更新前素地價格相同，亦同為住宅區，基礎相同估價每坪差近 10 萬元，且依估價事務所建築規劃配置說明：更新後權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估基礎，惟在此基礎下，全體都更參與者更新後價值僅 B 坵塊增加，其餘全數減少，有的減少更達 1 億多元，令人無法理解。 （5）、又，E 坵塊屬公有土地，使用分區分別為商業區及住宅區，其建蔽率及容積率之計算亦不相同，兩者不應合併計算，應分別估算，以求公允。 3、再；貴公司 102 年 5 月 30 日皇翔字第 1020161 號函附資料，共同負擔費用部分（B）權利變換費用；占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費估為 21,084,827 元，該費用係貴公司委託中華不動產估價師聯合事務所估算，應有足夠可信度，惟在 10 月 9 日皇翔字第 1020347 號函附資料，占有他人土地之舊違章建築應負擔費用卻突然暴增至 83,129,411 元，比前次估價相差近 4 倍，多出達 62,044,584 元，該數額與 B 坵塊重估可分配價值多出相當，其餘參與者可分配價值全數減少，亦使本宮所有 C 坵塊更新後應分配權利價值減少達 5,493,725 元，令人懷疑貴公司在玩數字搬動遊戲，拿其他參與者可分配價值來填補 B 坵塊土地上舊違章建築應負擔費用。又細查本整體都更案，上至建築規劃設計配置、更新前後價格及共同負擔等各項有關費用全部調整變動，無一幸免，顯示貴公司整體作業草率不嚴謹，無法讓人信服。4、另，貴公司在公聽會公佈之選屋分配原則，其選配單元以 1 戶 1 車位為原則，實際選屋（含車位）之總價與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值上下 10%為原則。惟查上開選配方式係以戶為單元，而 1~2 樓亦為 1 戶 1 單元，其總價甚高，動輒上億元至 2 億元以上，選配者有意選配時易超出上開 10%原則上限，造成困擾，建議選配 1~2 樓為單元者，若超出 10%上限比率不多如僅 1%時，得酌情准予差額找補，給予大額選配者多一點彈性空間，以增加都更案順利進行。 四、縱上所述，貴公司及所委託估價事務所就本更新案更新前後評估價值與現況不實，且偏離市場行情影響本宮權益，特提具意見，請予參採。	臨 214 巷廟街，亦能享有部分廟街商效 綜合考量下，二者價差為 5.8%，應屬合理之估價結果。 3. 所謂「全體都更參與者更新後價值僅 B 坵塊增加，其餘全數減少，有的減少更達 1 億多元」，係指估價師事務所更新前之估價結果與皇翔公司投標時委託之另家估價事務所更新前之估價結果之比較結果所致，惟該家事務所更新前之估價結果僅提供皇翔公司投標參考之用，本案之權利變換基礎仍需以公開抽籤選定之事務所估價結果為準，故前述增加或減少之計算應不影響各權利人之權益分配。 4. E 坵塊之價值評估已考量其使用分區分別為商業區及住宅區之情形，依其住商分區之面積比例核算平均後之建蔽率與容積率，再予以評估其更新前地價，故屬合理之估價結果，應不影響各權利人之權益分配。 另貴宮書面意見將配合納入公聽會意見紀錄，供後續實質審查參考及討論。

內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據 1-1

一、辦理緣起..... 1-1

二、法令依據..... 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

一、基地位置..... 2-1

二、更新單元範圍..... 2-1

參、實施者 3-1

肆、計畫目標 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..... 5-2

三、附近地區土地使用現況..... 5-2

四、公共設施現況..... 5-2

五、附近地區交通現況..... 5-10

六、房地產市場調查..... 5-13

陸、細部計畫及其圖說 6-1

一、相關都市計畫..... 6-1

二、土地使用說明..... 6-2

三、土地使用分區管制要點說明..... 6-2

四、更新計畫摘要..... 6-7

柒、處理方式及其區段劃分 7-1

一、處理方式..... 7-1

二、區段劃分..... 7-1

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....8-1

玖、整建或維護計畫 9-1

拾、申請容積獎勵項目及額度 10-1

一、都市計畫土地使用強度 10-1

二、都市更新建築容積獎勵申請項目及額度 10-2

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 11-58

拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1

一、開發內容 12-1

二、規劃目標 12-1

三、規劃構想 12-1

四、建築設計構想 12-2

五、建築物之量體、造型、色彩、座落方位 12-2

六、鄰棟間隔檢討 12-7

七、人車動線設計原則 12-8

八、汽機車停車與動線計畫 12-10

九、景觀植栽設計構想 12-14

十、鋪面計畫 12-24

十一、夜間照明計畫 12-25

十二、樹木保護計畫 12-27

十三、廣告招牌 12-29

十四、建築規劃與環境融合說明..... 12-31
拾參、實施方式及有關費用分擔.....13-1
一、實施方式..... 13-1
二、有關費用分擔..... 13-1
三、分配方式..... 13-2
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..... 14-1
三、其他土地改良物之補償..... 14-3
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置..... 14-4
五、補償金發放時程..... 14-4
拾伍、財務計畫.....15-1
一、成本說明..... 15-1
二、收入說明..... 15-10
三、成本收入分析..... 15-11
拾陸、效益評估.....16-1
拾柒、實施進度.....17-1
拾捌、其他應加表明之事項.....18-1
一、新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地更新單元
都市更新事業案實施者承諾及回饋事項..... 18-1
二、公共設施管理維護計畫..... 18-5
三、供公眾使用機車停車位..... 18-5
附錄一、實施者身份證明文件
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
附錄三、住戶管理規約草約
附錄四、公有土地管理機關意見
附錄五、建材表
附錄六、歷次說明會相關紀錄
附錄七、自辦公聽會紀錄
附錄八、土地所有權人書面意見
附錄九、門牌編訂日期函詢覆文
附錄十、綠建築評估表
附錄十一、歷史建築物武德殿修護工程費用證明文件
附錄十二、都市更新規劃費用、不動產估價費用及更新前土地及建物測量費用合約影本
附錄十三、108 年第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會議紀錄
附錄十四、鄰房鑑定費門牌清冊
附錄十五、違占戶協議書
附圖、事業計畫圖

圖目錄

圖 2-1　更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2　更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3　更新單元地形套繪圖 2-4
圖 5-1　合法建築物門牌座落位置示意圖 5-6
圖 5-2　更新單元公私有土地分布圖 5-7
圖 5-3　更新單元周邊土地使用現況示意圖 5-8
圖 5-4　更新單元公共設施示意圖 5-9
圖 5-5　更新單元周邊交通系統示意圖 5-12
圖 6-1　土地使用分區圖比例尺（1/1000） 6-8
圖 6-2　更新地區劃定範圍示意圖 6-9
圖 8-1　公共設施用地位置及範圍示意圖 8-2
圖 10-1 更新單元內各宗建築基地示意圖 10-1
圖 10-2　提供經政府指定額外之公益設施獎勵檢討示意圖 10-7
圖 10-3　協助開闢更新單元內公共設施獎勵檢討示意圖 10-8
圖 10-4　留設路及人行步道面積檢討示意圖(1/500)..... 10-9
圖 10-5　留設道路及人行步道面積檢討二樓以上範圍示意圖(1/500)
..... 10-10
圖 10-6　留設路及人行步道面積檢討示意圖(1/500)..... 10-11
圖 10-7　留設人行步道位置及相關設施示意圖 10-12
圖 10-8　人行步道告示牌設計示意圖 10-13
圖 10-9　開挖率檢討示意圖(1/500)..... 10-14
圖 10-10　基地保水檢討示意圖 10-15
圖 11-1　更新前現有巷道現況說明示意圖 11-1
圖 11-2　更新前後道系統調整說明及更新後示意圖 11-2
圖 11-3　平面配置圖(1/500)..... 11-6
圖 11-4　地下筏基平面圖(1/400)..... 11-7
圖 11-5　地下五層平面圖(1/400)..... 11-8
圖 11-6　地下四層平面圖(1/400) 11-10
圖 11-7　地下三層平面圖(1/400) 11-12
圖 11-8　地下二層平面圖(1/400) 11-14
圖 11-9　地下一層平面圖(1/400) 11-16
圖 11-10　一層平面圖(1/400) 11-18
圖 11-11　一層平面面積計算圖(1/400) 11-19
圖 11-12　一層夾層平面圖(1/400) 11-20
圖 11-13　二層平面圖(1/400) 11-21
圖 11-14　二層平面面積計算圖(1/400) 11-22
圖 11-15　三層平面圖(1/400) 11-23
圖 11-16　三層平面面積計算圖(1/400) 11-24
圖 11-17　四層平面圖(1/400) 11-25
圖 11-18　四層平面面積計算圖(1/400) 11-26
圖 11-19　五層平面圖(1/400) 11-27
圖 11-20　五層平面面積計算圖(1/400) 11-28
圖 11-21　六層平面圖(1/400) 11-29
圖 11-22　六層平面面積計算圖(1/400) 11-30
圖 11-23　七至十三,十五至十七,二十至二十六層平面圖(1/400)11-31
圖 11-24　七至十三,十五至十七,二十至二十六層平面面積計算圖
(1/400).....11-32
圖 11-25　十四層平面圖(1/400) 11-33
圖 11-26　十四層平面面積計算圖(1/400) 11-34
圖 11-27 十八層平面圖(1/400) 11-35
圖 11-28 十八、十九層平面面積計算圖(1/400).....11-36
圖 11-30　A 棟屋突一層 B 棟二十八層～三十一層平面圖(1/400) 11-38
圖 11-31　A 棟屋突一層 B 棟二十八層～三十一層平面面積計算圖
(1/400).....11-39
圖 11-32　B 棟二十九至三十三層平面圖(1/400).....11-40
圖 11-33　B 棟二十九至三十三層平面面積計算圖(1/400) 11-41

圖 11-34　B 棟屋突層平面圖(1/400) 11-42
圖 11-35　B 棟屋突層平面面積計算圖(1/400) 11-43
圖 11-36　建築面積檢討圖(1/500)..... 11-44
圖 11-37　北向日照檢討圖(1/500)..... 11-45
圖 11-38　道路陰影檢討圖(1/500)..... 11-46
圖 11-39　A 棟西向、南向立面圖(1/500) 11-47
圖 11-40　A 棟東向、北向立面圖(1/500) 11-48
圖 11-41　B 棟北向立面圖(1/400) 11-49
圖 11-42　B 棟東向、西向立面圖(1/400) 11-50
圖 11-43　B 棟南向立面圖(1/200) 11-51
圖 11-44　長向剖面圖(1/500)..... 11-52
圖 11-45　短向剖面圖(1/500)..... 11-53
圖 11-46　A 棟空調配置平、立、剖面圖 11-54
圖 11-47　 B 棟空調配置平、立、剖面圖 11-55
圖 11-48　一樓進排風說明示意圖..... 11-56
圖 11-49　垃圾、廚餘處理及運送系統圖..... 11-57
圖 11-50　本案基地周邊消防救災路線示意圖..... 11-59
圖 11-12　消防救災計畫示意圖..... 11-61
圖 11-51　無障礙昇降機車廂及車廂器具示意圖 11-81
圖 11-52　無障礙環境(設施)示意圖..... 11-82

圖 12-1　建築物外觀示意圖..... 12-1
圖 12-2　立面造型示意圖..... 12-2
圖 12-3　外部空間配置示意圖..... 12-3
圖 12-4　建築物材質及色彩計畫示意圖..... 12-4
圖 12-5 建築物外觀透視模擬示意圖 12-5
圖 12-6　建築物空間規劃示意圖..... 12-6
圖 12-7　鄰棟間隔檢討示意圖..... 12-7
圖 12-9　人車動線規劃示意圖..... 12-10
圖 12-10　地下一層規劃使用用途示意圖 12-11
圖 12-11　地下二、三層規劃使用用途示意圖 12-12
圖 12-12　地下四、五層規劃使用用途示意圖 12-13
圖 12-13　景觀剖面示意圖 12-14
圖 12-14　一層景觀平面圖(1/500) 12-15
圖 12-15　植栽說明圖(喬木)(1/500) 12-16
圖 12-16　植栽說明圖(灌木、地被)(1/500) 12-17
圖 12-17　植栽示意照片 12-18
圖 12-18　基地排水設計圖 12-19
圖 12-19　A 棟三層景觀配置示意圖.....12-20
圖 12-20　B 棟四層景觀配置示意圖.....12-21
圖 12-21　B 棟 RF 層景觀配置示意圖.....12-22
圖 12-22　A 棟 RF 層景觀配置示意圖.....12-23
圖 12-23　一層景觀鋪面配置圖(1/500) 12-24
圖 12-24　景觀照明計劃及燈具配置示意圖 12-25
圖 12-25　建築物夜間照明示意圖 12-26
圖 12-26　樹木保護施作流程及移植工作項目規劃示意圖.....12-28
圖 12-27　A 棟廣告招牌示意圖.....12-29
圖 12-28　B 棟廣告招牌示意圖.....12-30
圖 12-29　建築規劃與環境融合說明示意圖 12-31
圖 12-30　建築規劃與環境融合說明示意圖 12-32
圖 12-31　建築規劃與環境融合說明示意圖 12-33
圖 12-32　建築外觀融合說明示意圖 12-34

表目錄

表 5-1　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-1
表 5-2　更新單元內土地所有權人同意參與更新情形統計表 5-1
表 5-3　更新單元內土地使用分區統計表 5-2
表 5-4　更新單元土地權屬清冊 5-3
表 5-5　更新單元建物權屬清冊 5-5
表 5-6　更新單元周邊道路系統表 5-10
表 5-7　更新單元周邊平日尖峰時段主要道路車流量彙整表 5-10
表 5-8　更新單元周邊公車路線及站牌位置表 5-10
表 5-9　更新單元周邊公私有停車場位置及車位數綜理表 5-11
表 5-10　新莊地區房地產市場行情一覽表 5-13
表 6-1　相關都市計畫說明表 6-1
表 6-2　更新單元土地使用分區面積表 6-2
表 8-1　原有公共設施用地土地面積表 8-1
表 10-1 更新單元內各使用分區法定容積計算表 10-1
表 10-2 建築基地 1 各使用分區法定容積計算表 10-1
表 10-3 二樓以上銷售淨利單價分析表 10-2
表 10-4 都市更新地區時程容積獎勵表 10-4
表 10-5 建築基地低開挖獎勵容積獎勵核算表 10-5
表 10-6 本案都市更新建築容積獎勵試算表 10-6
表 11-1 建築面積計算表 11-4
表 14-1 建築物拆遷費用明細表 14-1
表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表 14-2
表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表 14-3
表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表 14-5
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 15-1
表 15-2 建造設計費計算表 15-3
表 15-3 地下層單價調整說明表 15-3
表 15-4 營建單價調整說明表 15-3
表 15-5　A 棟與 B 棟營建工程標準造價建築設計修正計算說明 15-4
表 15-6 派出所營建工程標準造價建築設計修正計算說明 15-4
表 15-7 營造工程費用估算表 15-4
表 15-8 空污費計算表 15-5
表 15-9 公寓大廈之公共基金費用明細表 15-5
表 15-10 都市更新規劃費認列標準表 15-7
表 15-11 貸款利息認列標準表 15-8
表 15-12 稅捐費用明細表 15-8
表 15-13 更新後總價值表 15-10
表 15-14 現金流量表 15-12
表 16-1　計畫效益評估說明表 16-1
表 17-1 都市更新事業實施進度表 17-1
表 18-1 本案實施者應辦事項對照說明表 18-1
表 18-2 本案實施者回饋及承諾事項對照說明表 18-3

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

新北市歷經時代潮流更迭轉換，逐漸發展為一多元、創新且具充沛生命力之城市，然因產業結構變遷與都市發展，在嶄新面貌閃耀下，部分地區漸顯衰頹敗落。故近年新北市政府大力推動活化土地利用及多元都市更新策略，期望能提供市民優質的生活環境，展現豐富、多元及嶄新活力的文化，打造「在地樂活」之城市願景。

依據都市更新條例第 27 條明訂都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，明確揭示公有土地於更新推動之正面角色。為促進市有不動產之活化利用，並透過都市更新達到提升都市機能、改善環境品質及引導地區再發展等目標，新北市政府依據都市更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，擬以新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地為更新單元，經由公開評選程序委託民間業者為實施者，辦理都市更新事業。

本更新單元位於新莊區門戶地區，鄰近代表台灣發展脈絡意義之新莊廟街區，現況除新莊分局外，多為老舊住宅，未符現代化耐震設計標準，且存有具特殊歷史意義之武德殿亟需保存，故新北市希冀透過更新機制整合公、私有土地開發，實踐更新願景、改善環境品質、提高土地使用效率，並以現代化、智慧化、綠色低碳化與搭配環境之整體規劃手法，進一步促進新北市市有土地經營效率。

申請人「皇翔建設股份有限公司」秉持對土地熱愛及對社會的責任與使命感，以「在地化、人文豐、文化息、舒適居、水與綠」五大目標，配合政府政策，依循相關法定程序，秉持合法、合情、合理進行更新意願整合與意見溝通，謀求相關權利人權益之均顧，並將考量地區發展紋理，以創新務實兼具之規劃與建築設計，希冀能助於都市永續之發展，改善社區整體環境，達成「新北市的故事－舊城記事新生」、「更新契機－新莊都市璞玉」與「嶄新未來－綠海水岸都市埕」之願景，落實社會貢獻之精神。

二、法令依據

(一)依據「都市更新條例」第八條

本案為新北市政府推動之都市更新地區，依據都市更新條例第八條規定：更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。而本案更新單元全部範圍皆屬於自 101 年 9 月 13 日公告實施之「新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地」之都市更新地區。

(二)「都市更新條例」第十九條

依據「都市更新條例」第十九條規定，申請辦理都市更新事業之擬定報核。隨申請書檢具都市更新事業計畫暨權利變換計畫併同公聽會記錄。

(三)「都市更新條例」第二十九條

依據「都市更新條例」第二十九條規定，申請辦理都市更新權利變換計畫之擬定報核，並得與都市更新事業計畫一併辦理。

(四)「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約書

本案依據「都市更新條例」第七條及第九條規定屬於經劃定應實施更新之地區，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為實施者，實施都市更新事業，新北市政府為實施「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地」更新單元之都市更新事業，依都市更新條例第 9 條第 1 項經公開評選皇翔建設股份有限公司為最優申請人，並簽訂實施契約以辦理都市更新事業。

依據「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約書第四條第二項第四款規定：乙方依本項第二款規定提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫向主管機關申請審議前，應至少召開一次地主說明會，並應取得本單元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%之同意參與本案都市更新事業之同意書，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。

本案已符合上開申請條件，爰依相關辦法提出申請。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

基地位於於新北市新莊區景德路、大觀街、新莊路與新莊路 214 巷所圍街廓。

基地以大觀街及中正路為主要的聯外道路，中正路往西銜接可通往桃園龜山地區，大觀街往南銜接新海大橋可通往板橋，中正路往北銜接可通往泰山地區。（詳如圖 2-1）

二、更新單元範圍

為配合新北市政府活化土地利用及都市更新之政策，打造「在地樂活」之城市願景，及配合捷運新莊線通車及新北市政府新莊老街園區五年改造計畫，改善都市中建物破舊窳陋、防災機能不足之現況，以提高市民生活品質；新北市政府特選定「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地」(以下簡稱「本單元」)做為更新單元，以確立都市更新推展方向，實踐更新願景，並提昇市有土地價值，增益公有財產經營效益與公辦更新之效能。

故實施者本次提送之更新單元範圍，係依據新北市政府公開評選「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案之招商內容與簽訂之實施契約，所委託之更新單元範圍。

更新單元包括新莊區文德段 508 地號等 53 筆公私有土地，面積合計 7,530.80 ㎡。(詳如圖 2-2、2-3)。

本更新單元東側臨 10M 至 13M 大觀街，西側臨新莊路 214 巷，南側臨新莊路，且面積達 7,530.80 ㎡。



圖　例　及　說　明　　指　北

更新單元範圍　更新單元500公尺範圍

圖 2- 1　更新單元位置示意圖



圖　例　及　說　明　　指　北

更新單元範圍

圖 2- 2　更新單元地籍套繪圖



圖　例　及　說　明　　指　北

更新地區　　更新單元範圍

圖 2- 3　更新單元地形套繪圖

參、實施者

本案由新北市政府以「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地」更新單元，依都市更新條例第 9 條第 1 項公開評選皇翔建設股份有限公司為最優申請人，簽訂實施契約以辦理都市更新事業，並以權利變換方式進行更新改建，由新北市政府委託實施者組織相關團隊，協助推動全案都市更新事業相關事宜。

一、實施者公司名稱：皇翔建設股份有限公司

二、實施者公司代表人：廖年吉

三、實施者公司地址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

四、實施者統一編號：86379024

五、實施者聯絡電話：02-2388-2898

肆、計畫目標

本更新案屬為新北市政府主導之公辦更新，期藉由政府主導之公平性與公權力、申請者所擁有之良善經營理念與實施能力，進行公私合作、創造最大的公共利益，以創造『優質生活文化都市之埕』為願景，期望達到「活化再生老街舊城」、「打造新莊廟街新地標」與「創造綠海水岸新生活」之目標。

本案依循前述計畫目標與願景輔以「環境共生」、「空間共享」、「新舊意義共存」之核心理念，揭示本案構想與理念如下：

一、老舊街區新生再造

由更新單元串連捷運新莊站、慈祐宮、利濟街、廟街牌坊乃至整段新莊路廟街區，納入相鄰歷史建物與古蹟元素的建築語彙設計手法、提供開放空間串聯與具歷史故事意義之景觀照牆，強化廟街文化特質，達到老舊街區更新再造。

二、創造新莊廟街新地標

本更新單元位於新海橋進出新莊地區主要動線，透過本案建築量體與立面造型，於大漢溪、新海橋之新莊板橋軸線上，創造特屬於新莊廟街之新地標，提高都市自明性與新風貌。

三、綠色運輸環境之提供

以 TOD、POD 之概念，利用既有巷道調整拓寬、退縮留設開放空間、人行通路與強化無障礙設施等，改善新莊廟街地區通往新莊捷運站與中正路間交通系統、提供舒適之人行步道動線，引入綠色運具促進節能減碳政策目標。

四、武德殿修復與再生

歷史建物多為地區發展脈絡之實體紀錄，為避免監牢式之保留手法，本案除進行武德殿修復，並妥適於更新單元進行修護，結合新莊派出所活動場域與串連文化性服務設施空間，以柔性建築介面和無形活動機能，達到活化再生目的。

五、以綠建築、生態、節能建築為設計原則

以環境共生為目標，保留既有樹木創造綠色空間，以提供對地區友善生態棲地，並減少開挖提高地表水分涵透性，透過平面及立體綠化降低額外資源之消耗，減緩都市開發所造成之熱島效應，以符合現代防災、適居、綠色環保與科技智慧之建築。

六、整合公、私有土地，達成更新改建目標

私部門之更新整合開發，往往因整合困難無法達到環境再造之目的，本案期透過公部門與私部門合作力量，藉由公有土地投入更新與合法程序之私地主整合協調，共同開創新莊地區新亮點。

七、塑造優質居住品質，活絡地方發展

透過都市更新，轉變原有閒置空間與老舊房舍，能配合周邊的住宅環境。並藉由引入節能建築，且塑造大規模開放空間及人行空間，具體提升整體都市環境品質，以塑造優質的居住空間，健全發展單元之生活機能。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元範圍包含新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地，總面積為 7,530.80 平方公尺。公有地面積約 6,992.30 平方公尺。私有地面積約為 538.50 平方公尺。

（二）合法建築物權屬

更新單元內依建物謄本登記之合法建築物包括新北市新莊區文德段 517、518、519、536、537、538、539、540、541、912、913、914、960 等 13 筆建號，所有權人皆為新北市。

（三）公、私有土地分布狀況

本案更新單元土地中，公有地所有權人為中華民國及新北市，所佔比例分別為 18.09%及 74.76%；私有地 11 筆，屬 4 位私有地主(含公司、法人團體)持有，比例占 7.15%。

表 5-1　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬/管理者		土地面積（㎡）	比例（%）
私有土地(4 人)		538.50	7.15
公有土地	新北市/新北市政府財政局	652.60	8.67
	新北市/新北市政府警察局新莊分局	4,977.13	66.09
	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1,362.57	18.09
合計		7,530.80	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案依據「都市更新條例」第八條及第九條規定屬於經劃定應實施更新之地區，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為實施者，實施都市更新事業，

依據「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約書第四條第二項第四款規定：乙方依本項第二款規定提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫向主管機關申請審議前，應至少召開一次地主說明會，並應取得本單元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%之同意參與本案都市更新事業之同意書，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。

本案私有土地及建物面積同意比已達該契約門檻，後續實施者將盡全力說明與協調，扣除因謄本地址登載不全人外，本案為百分之百同意比。本案私有土地所有權人(包含他項權利人、債務人、設定義務人)同意都市更新事業計畫同意書詳如附錄，另已同意私有土地人數、同意面積與比例統計說明如下：

表 5-2　更新單元內土地所有權人同意參與更新情形統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數(人)	面積（㎡）	所有權人數(人)
全區總核(A=a+b)	7,530.80	6	2,669.89	1
公有(a)	6,992.30	2	2,669.89	1
私有(b=A-a)	538.50	4	0	0
排除總和(c)	0	0	0	0
應計算總和(B=b-c)	538.50	4	0	0
私有同意數(D)	**472.85**	**3**	-	-
同意比例(D/B)	**87.81%**	**75.00%**	-	-

註：排除總和係指符合都市更新條例第 12 條規定者。

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

臨新莊路與新莊路 214 巷側，現況以警察局新莊派出所辦公處所和宿舍使用為主，大觀街 31 巷 3 弄與景德路兩側，多屬住宅使用，部分建物系屬占有他人舊違章建築戶之住戶使用，基地內部與景德路口，尚有零星商業使用分佈。

（二）合法建築物現況

更新單元內依建物謄本登記之合法建物計有 13 棟，樓層與結構多為 1 至 3 樓磚造建築，少部分為 2 至 3 樓鋼筋混凝土結構。屋齡多逾 30 年以上之更新年限標準，且耐震與防災皆未能符合現行內政部修訂之技術規則設計標準。其中基地內鄰近新莊路 214 巷內之新莊武德殿，已登錄為新北市歷史建築，管理者為新北市政府警察局新莊分局，然現況為置放物品之倉庫，未有妥適活化再利用情形。

表 5-3　更新單元內土地使用分區統計表

使用分區	地號	面積(㎡)
商業區	488-1、494、495、498、499、500-1、501-1、508-1、511-1、513、516、517-1、520、519 (部分為商業區，面積依地籍線套繪為 108.9 ㎡)、528	1,624.40
住宅區	60-8、61、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、500、501、502、503、504、505、506、507、508、511、517、518、535-1、535-2、519 (部分為住宅區，面積依地籍線套繪為 451 ㎡)	5,874.41
人行步道	61-1、61-2	29.39
學校用地	61-3	2.60
合計	-	7,530.80

資料來源：依 102 年 12 月 6 日核發之土地使用分區證明整理。
註：519 之分區與分區面積，係參酌訂正新莊都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)(草案)內容與地籍圖分割估算，實際面積應依前訂正案發布實施之都市計畫內容，與地籍逕為分割結果為準。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元周邊土地使用現況，北側為私人建築用地；東側大觀街與南側新莊路，沿街面多為零售商鋪；西側為農會辦公處所與慈祐宮古蹟保存區，該古蹟保存區內除慈祐宮外，另有新建慈祐宮文教大樓；南側則零售攤商與新莊區公有第一市場使用為主。

四、公共設施現況

以基地為中心，半徑 500 公尺範圍內之公共設施，包含國中小用地各一處(新莊國中、新莊國小)、機關用地四處(新莊區戶政事務所、新莊警局、新莊郵局、活動中心)、公園用地(新莊公園)、市場用地(新莊區第一公有零售市場)與捷運用地(新莊捷運站)，其現況皆已開闢。而本更新單元西側鄰接古蹟保存區(慈祐宮)，慈祐宮建築已指定為市定古蹟。

表 5-4 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	文德段	60-8		8.96	3	皇翔投資股份有限公司	1/1	8.96	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔投資股份有限公司	皇翔投資股份有限公司	原所有權人：永鼎建設股份有限公司 業於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司
2	文德段	61		754.30	2	中國民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1	754.30					
3	文德段	61-1		26.09	2	中國民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1	26.09					
4	文德段	61-2		3.30	2	中國民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1	3.30					
5	文德段	61-3		2.60	2	中國民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1	2.60					
6	文德段	61-4		576.28	2	中國民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1	576.28					
7	文德段	447		5.91	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	5.91					
8	文德段	448		15.82	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	15.82					
9	文德段	449		14.78	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	14.78					
10	文德段	461		20.65	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	20.65					
11	文德段	462		24.17	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	24.17					
12	文德段	470		42.26	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	42.26					
13	文德段	471		70.94	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	70.94					
14	文德段	472	537、541	435.7	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	435.70					
15	文德段	473		104.12	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	104.12					
16	文德段	474		127.33	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	127.33					
17	文德段	481		244.03	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	244.03					
18	文德段	482	913	194.03	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	194.03					
19	文德段	483	913	182.96	21	皇銘實業股份有限公司	3589/13230	49.63					原所有權人：王琪煌、許惠娟 業於 104 年 10 月 14 日移轉予皇銘實業股份有限公司
					22	皇翔投資股份有限公司	9641/13230	133.33	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔投資股份有限公司	皇翔投資股份有限公司	原所有權人:吳惠敏 業於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司
20	文德段	484		37.01	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	37.01					
21	文德段	485		125.46	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	125.46					
22	文德段	486		46.1	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	46.10					
23	文德段	487		29.14	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	29.14					

序號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
24	文德段	488		22.86	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	22.86					
25	文德段	488-1		43.97	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	43.97					
26	文德段	494		82.15	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	82.15					
27	文德段	495	517、519	100.42	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	100.42					
28	文德段	498	517	90.29	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	90.29					
29	文德段	499		9.6	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	9.60					
30	文德段	500	914	13.41	4	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	13.41					
31	文德段	500-1	518	50.21	4	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	50.21					
32	文德段	501		3.76	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	3.76					
33	文德段	501-1		52.77	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	52.77					
34	文德段	502		65.65	1	黃金福	1/1	65.65					
35	文德段	503	914	18.02	1	皇翔投資股份有限公司	1/1	18.02	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔投資股份有限公司	皇翔投資股份有限公司	原所有權人:崑和社/張雨 業於 103 年 8 月 22 日移轉予皇翔投資股份有限公司
36	文德段	504	914	135.39	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	135.39					
37	文德段	505		96.48	3	新北市/新北市政府財政局	1/1	96.48					
38	文德段	506	913	127.49	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	127.49					
39	文德段	507	913	83.22	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	83.22					
40	文德段	508	539、912、914、960	1,269.26	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	1269.26					
41	文德段	508-1		141.6	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	141.60					
42	文德段	511	914	32.3	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	32.30					
43	文德段	511-1	518、540	34.37	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	34.37					
44	文德段	513	517、518、536、540、914	413.45	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	413.45					
45	文德段	516	540	119.56	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	119.56					
46	文德段	517		46.02	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	46.02					
47	文德段	517-1		45.07	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	45.07					
48	文德段	518	536、	186.69	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	186.69					

序號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			539、540										
49	文德段	519		559.9	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	559.90					
50	文德段	520	536、539、540	317.83	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	317.83					
51	文德段	528		14.21	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	14.21					
52	文德段	535-1		174.71	1	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1/1	174.71					
53	文德段	535-2		88.2	1	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1/1	88.20					
合計				7530.80									

表 5-5 更新單元建物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	517	新莊路 210 號	494、495、498、513	313.96	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	313.96					
2	518	新莊路 210 號	495、500-1、511-1、513	75.79	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	75.79					
3	519	新莊路 210 號	494、495	46.80	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	46.80					
4	536	新莊路 214 巷 2 之 4、2 之 5 號	513、518、520	222.30	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	222.30					
5	537	大觀街 33 號、31 巷 2 號	472	56.70	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	56.70					
6	538	新莊路 212 號	518、520	49.17	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	49.17					
7	539	大觀街 31 巷 11 號	508	159.18	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	159.18					
8	540	新莊路 212 號	511-1、513、516、518、520	900.19	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	900.19					
9	541	大觀街 31 巷 4、6 號	472	95.00	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	95.00					
10	912	大觀街 31 巷 20、22、24 號	508	143.26	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	143.26					
11	913	大觀街 31 巷 8、10、12、14 號	482、483、506、507	187.23	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	187.23					
12	914	新莊路 214 巷 2 之 1、2 之 2、2 之 3 號	500、503、504、508、511、513	352.80	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	352.80					
13	960	新莊路 214 巷 4、6 號	508	67.51	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	67.51					
合計				2,669.89				2,669.89					

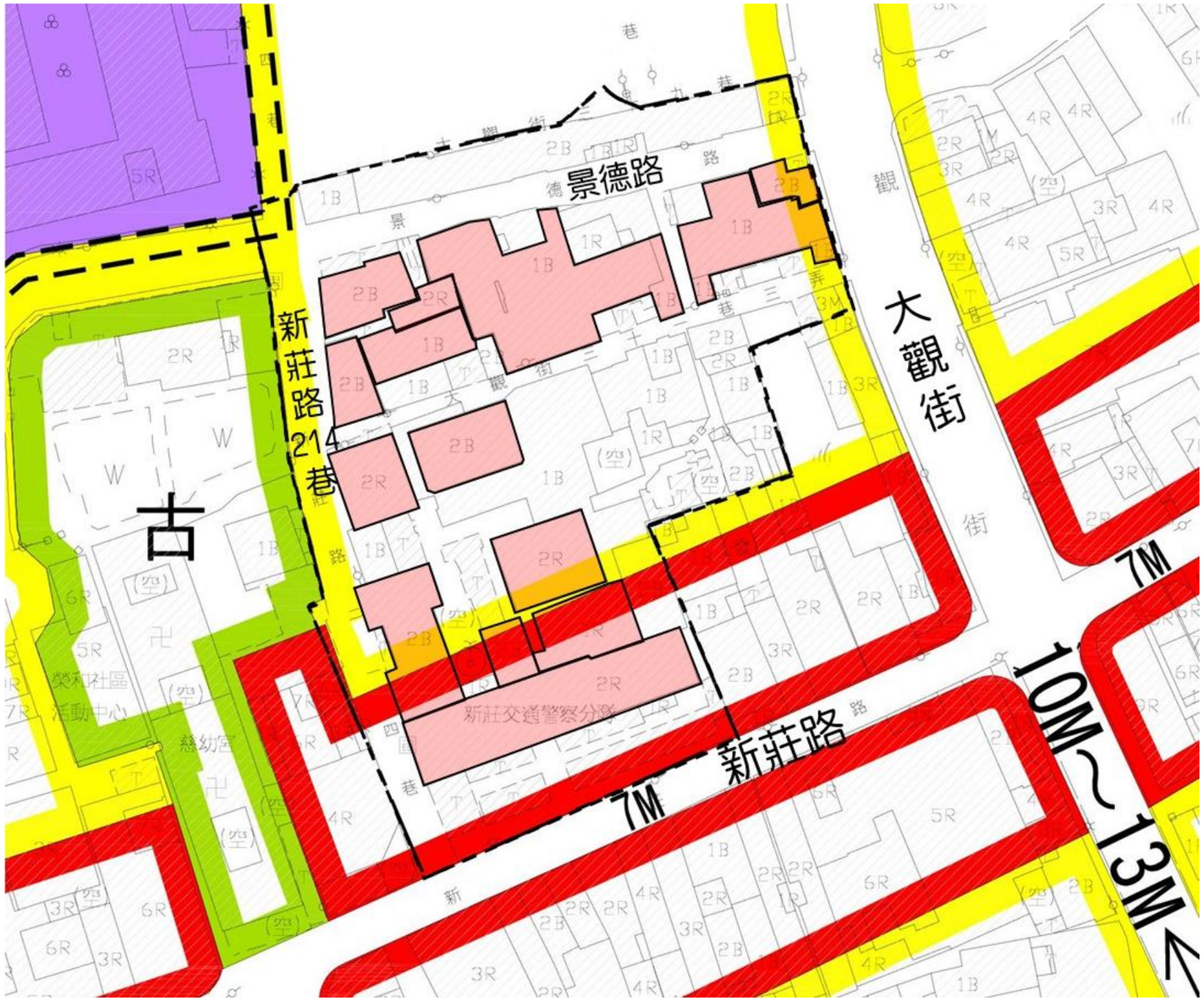


圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍　合法建物	N

圖 5- 1　合法建築物門牌座落位置示意圖

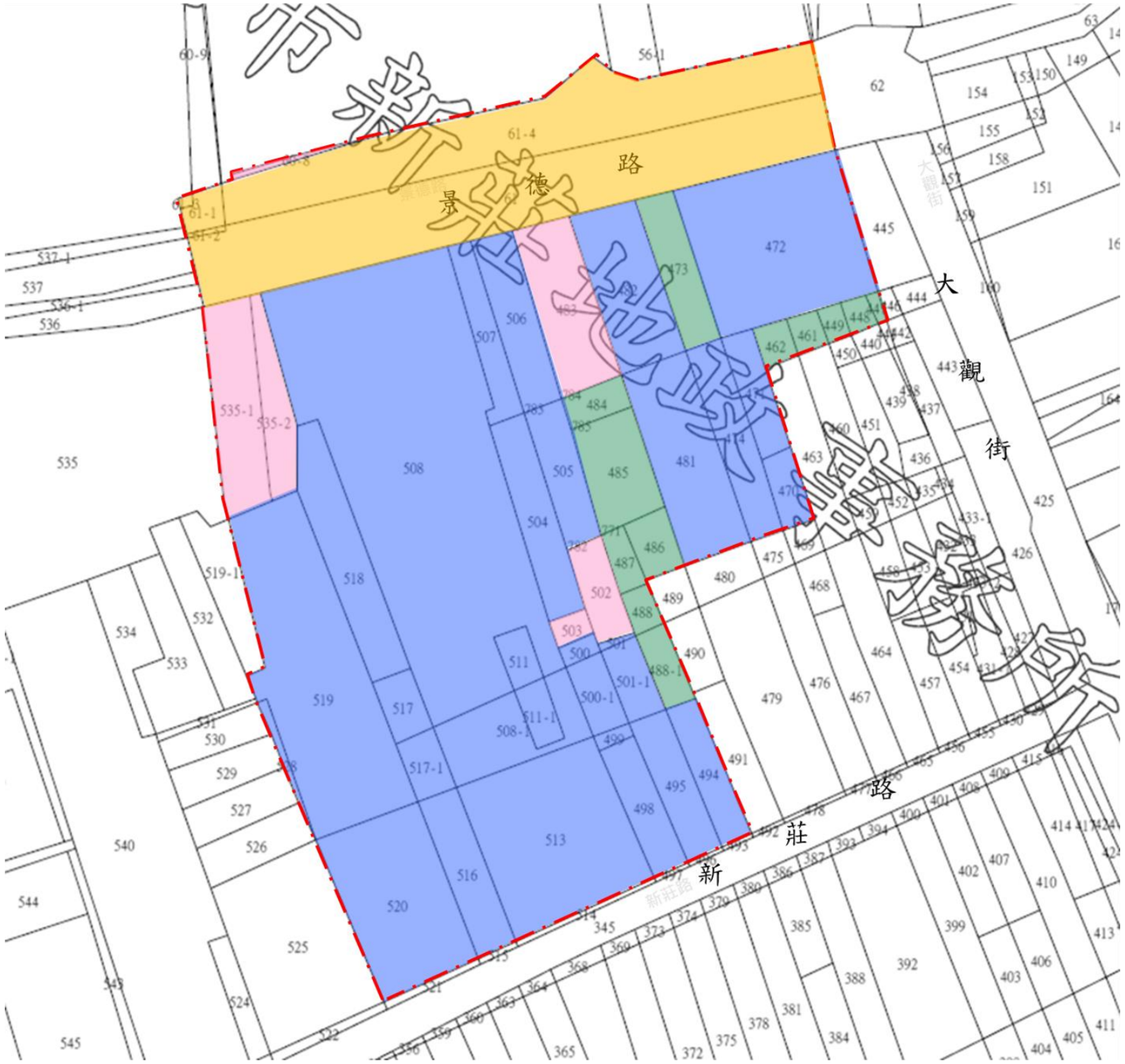
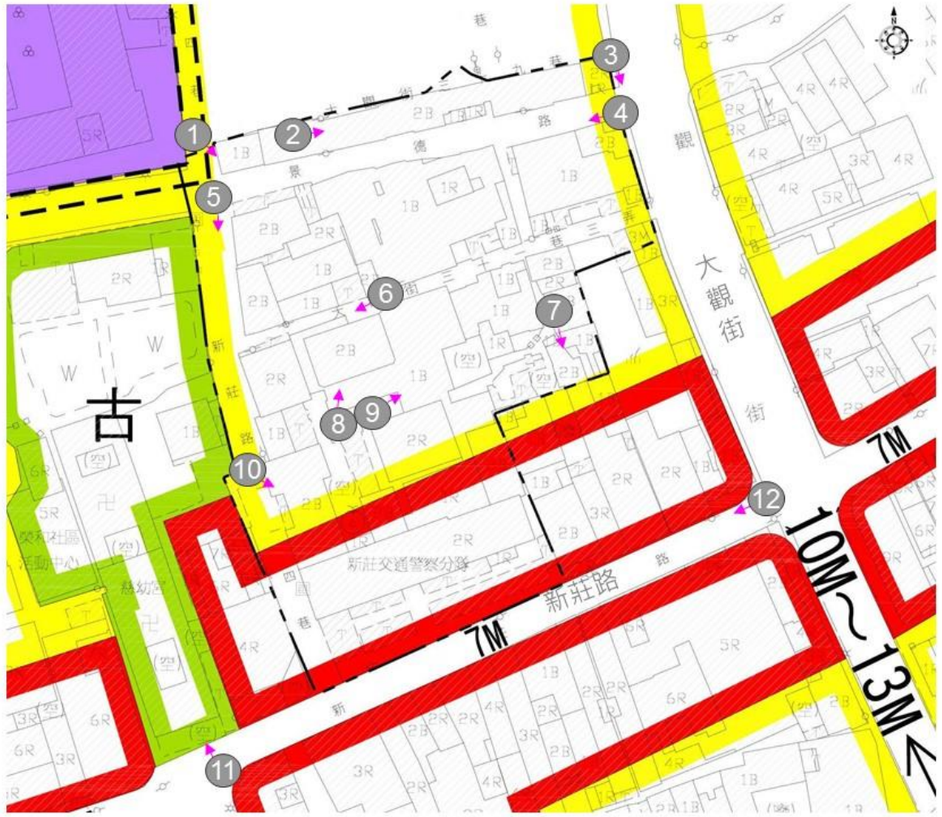


圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍　新北市 / 管理者：新北市警察局新莊分局　新北市/ 管理者：新北市政府財政局　私人　行政院農業委員會農田水利署桃園管理處	N

圖 5-2　更新單元公私有土地分布圖



註：圖中慈祐宮古蹟保存區範圍，為參酌訂正案內容調整


1.景德路巷口


2.北側停車場


3.大觀街路口


4.景德路口


5.新莊路214巷


6


7


8. 武德殿


9 10


11.慈祐宮(左)與農會(右)


12.新莊路入口

圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍	N

圖 5- 3　更新單元周邊土地使用現況示意圖

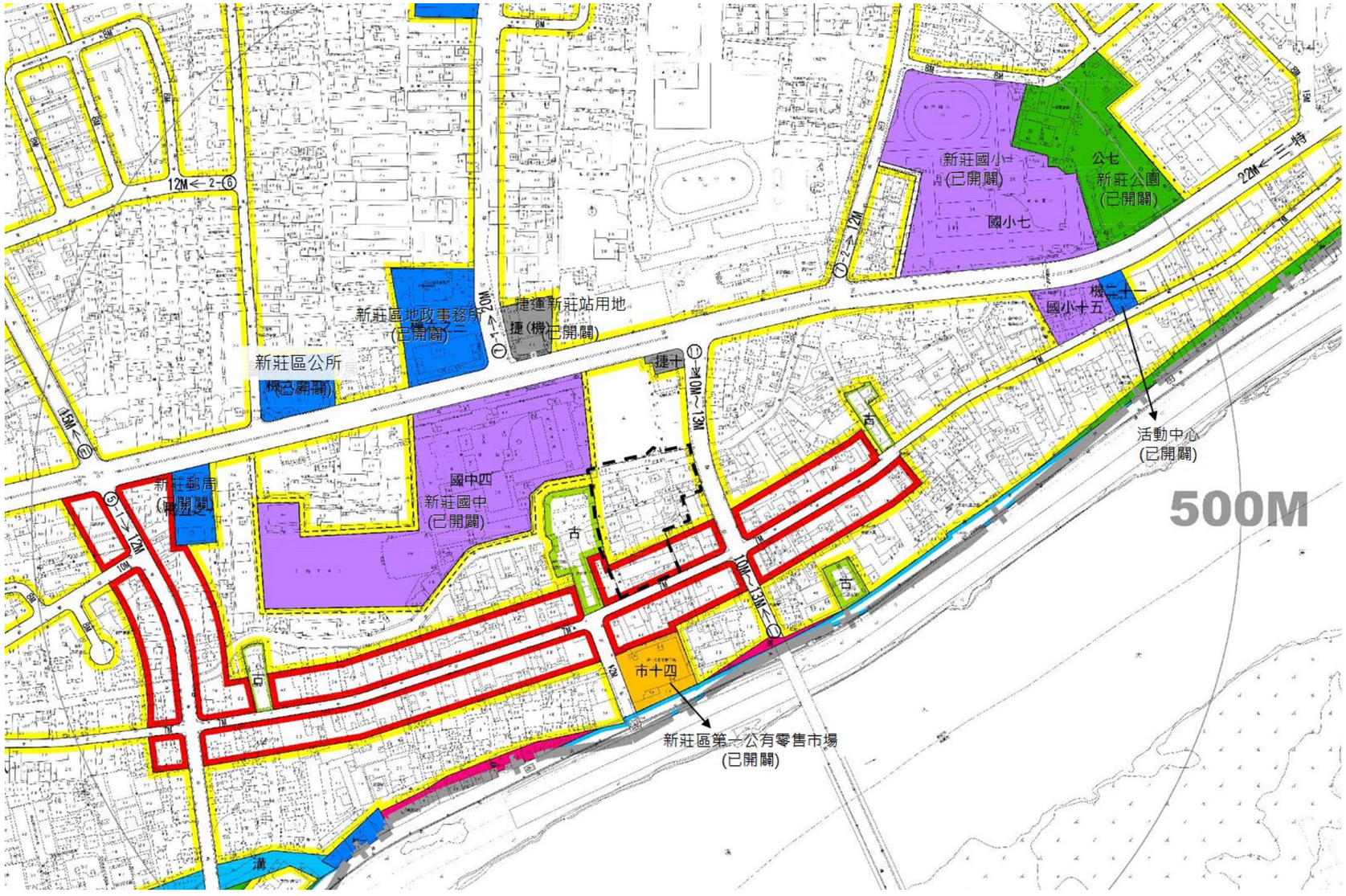


圖　例　及　說　明　　指　北

住宅區　市 市場用地　廣 廣場用地　更新單元範圍
商業區　古 古蹟保存區　國中 國中用地　人行步道　河川區

註：本圖都市計畫分區業已參考「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」(草案)之訂正原則進行調整，未來配合發布實施之都市計畫內容為準

圖 5-4　更新單元公共設施示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統

更新單元東側為 10-13M 寬之大觀街，向北連接至中正路(22M 寬)，向南可銜接新海橋通往板橋新海路；南側為 7M 寬之新莊路；北側為 6M 寬之景德路。

表 5-6 更新單元周邊道路系統表

道路名稱	路寬	路段	分隔設施	車道數	停車管制狀況
大觀街	10-13M	中正路-新海橋	中央標線	往北 2 車道 往南 1 車道	禁止路邊停車
中正路	22M	中華路-中港路	中央標線	雙向 4 車道	禁止路邊停車
新海橋	10M	大觀街-新海路	中央分隔島	雙向 2 車道	禁止路邊停車
新莊路	7M	思明街-新莊路 214 巷	往西單行道	單向 1 車道	禁止路邊停車
景德路	6M	新莊路 214 巷-大觀街	往東單行道	單向 2 車道	禁止路邊停車

（二）現況交通流量分析

如表 5-6 內容所示。整體而言，平日之道路服務水準，在中正路、新海橋大致呈現 E 級服務水準，大觀街服務水準則為 D-E 級，新莊路服務水準則為 D 級，景德路服務水準為 D 級。

表 5-7 更新單元周邊平日尖峰時段主要道路車流量彙整表

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
大觀街	中正路-新海橋	往北	2	1,450	19.5	1,087	0.75	E	19.2	1,109	0.76	E
		往南	1	950	24.2	647	0.68	D	24.7	587	0.62	D
中正路	中華路-中港路	往東	2	2,350	18.3	1,675	0.71	E	19.6	1,187	0.51	E
		往西	2	2,350	19.5	1,257	0.53	E	18.4	1,523	0.65	E
新海橋	大觀街-新海路	往北	1	1,100	19.3	945	0.86	E	19.5	857	0.78	E
		往南	1	1,100	19.8	745	0.68	E	19.1	902	0.82	E
新莊路	思明街-新莊路 214 巷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		往西	1	700	24.3	357	0.51	D	23.8	465	0.66	D
景德路	新莊路 214 巷-大觀街	往東	2	1,450	23.6	985	0.68	D	23.2	1,021	0.70	D
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

（三）大眾運輸系統

1.行人交通系統

更新單元周邊行人交通系統以人行道為主，更新單元東側大觀街路側有約 1M 寬之人行道，南側新莊路為行人舖面式道路，基地周遭人行環境未臻完善，有改善空間。

2.公車系統

更新單元周邊公車行駛路線以中正路及中華路一段為主，周邊最近之公車站牌為「大眾廟」、「新莊國小」、「捷運新莊站」、「新莊地政所」，計有 16 條路線。(詳表 5-7、圖 5-5)

表 5-8 更新單元周邊公車路線及站牌位置表

站牌名稱	位置	停靠路線	起訖站名
大眾廟	中正路和育農巷交叉口附近	111	新莊-陽明山
		235	新莊-國父紀念館
		257	新莊高中-忠孝醫院
		513	捷運輔大站-捷運台大醫院站
		635	迴龍-台北
		635 副	迴龍-台北
		636	迴龍-圓環
		637	五股-台北
		638	五股-捷運南京東路站
		639	樹林-北門
		663	新莊二站-國父紀念館
		797	五股-市政府
		799	樹林-台北(經大安路)
		800	樹林-台北
		801	五股-松山機場
		802	三峽-捷運新埔站
新莊國小	中正路和中港路交叉口附近	111	新莊-陽明山
		235	新莊-國父紀念館
		513	捷運輔大站-捷運台大醫院站
		635	迴龍-台北
		635 副	迴龍-台北

站牌名稱	位置	停靠路線	起訖站名
		636	迴龍-圓環
		637	五股-台北
		638	五股-捷運南京東路站
		639	樹林-北門
		663	新莊二站-國父紀念館
		797	五股-市政府
		799	樹林-台北(經大安路)
		800	樹林-台北
		801	五股-松山機場
		802	三峽-捷運新埔站
捷運新莊站	中正路和建興街交叉口附近	111	新莊-陽明山
		235	新莊-國父紀念館
		513	捷運輔大站-捷運台大醫院站
		635	迴龍-台北
		635 副	迴龍-台北
		636	迴龍-圓環
		637	五股-台北
		638	五股-捷運南京東路站
		639	樹林-北門
		663	新莊二站-國父紀念館
		797	五股-市政府
		799	樹林-台北(經大安路)
		800	樹林-台北
		801	五股-松山機場
		802	三峽-捷運新埔站
新莊地政所	中華路一段和中華路一段 31 巷交叉口附近	257	新莊高中-忠孝醫院

3.停車系統現況及供需分析

周邊公寓住宅林立，除部份新建住宅含附屬停車場可滿足當地需求外，多數老舊住宅皆無停車場，公眾停車仰賴路邊停車格及收費停車場。距離更新單元 500m 範圍內除永琦停車場為私人所有外，餘包括市政立體停車場、新中停車場(新莊國中運動場地下停車場)及新莊堤外停車場等，皆屬公有停車場。

表 5-9 更新單元周邊公私有停車場位置及車位數綜理表

編號	停車場名稱	位置	權屬	車位數
P1	新莊區區政立體停車場	新莊區中正路 176 號後側	新北市	38
P2	新中停車場(新莊國中運動場地下停車場)	新莊區景德街 138 號地下室	新北市	282
P3	利濟街水門停車場	新莊區利濟街水門旁高灘地	新北市	56

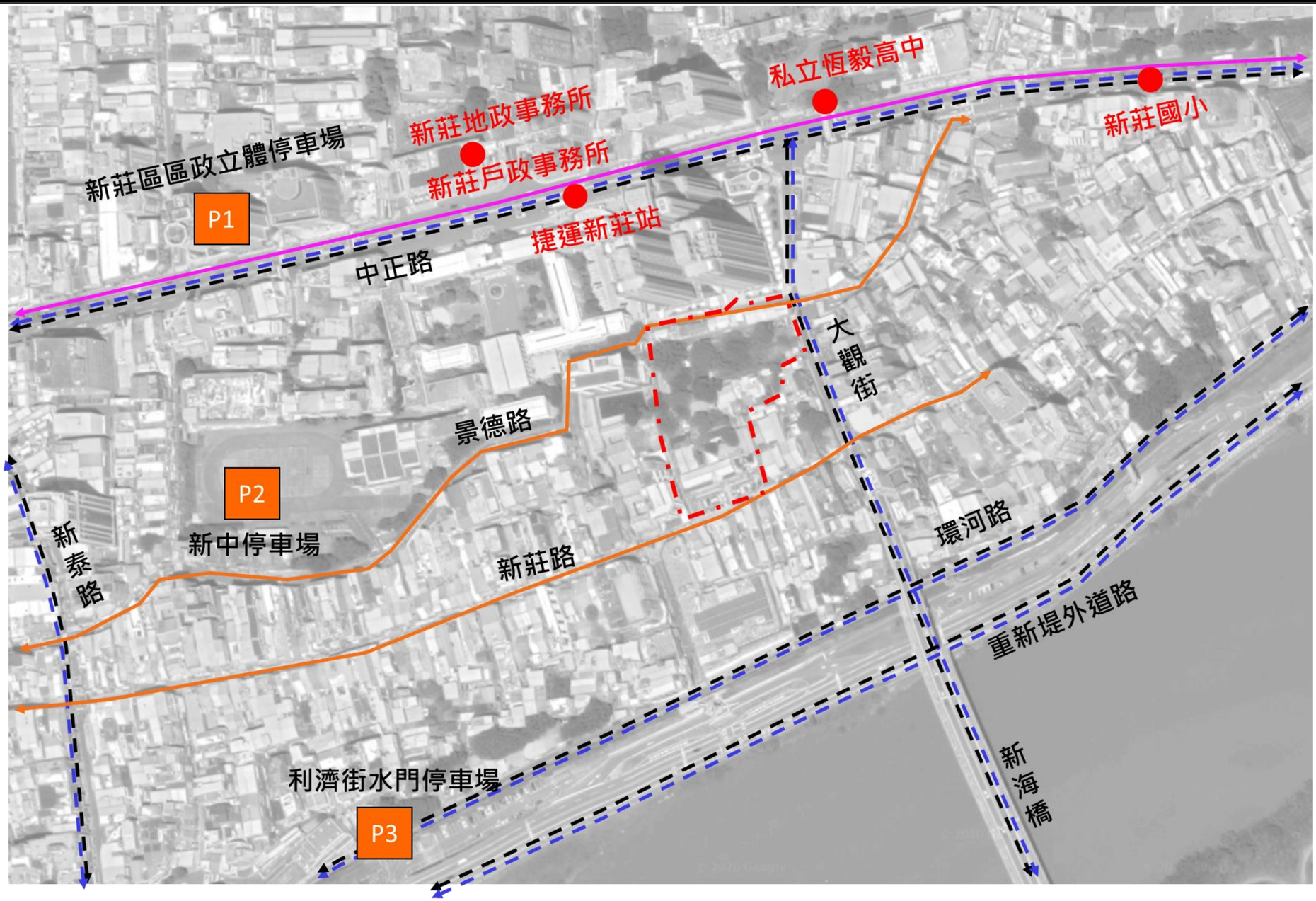


圖 例 及 說 明				指 北
主要道路系統	地區道路系統	捷運系統(新莊線)	更新單元範圍	N
P 路外汽車停車場	汽車停車格	機車停車格	公車站牌	

圖 5-5　更新單元周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

本更新單元鄰近新莊地政事務所與郵局等行政服務機關，可連結中正路、中港路、新泰路等提供採買逛選機能之沿路商圈；地區交通系統便捷，鄰近捷運新莊站、道路系統東至三重、南抵新板特區或台北市區，生活、交通與行政機能充足完善。

本地區住宅產品以電梯華廈、社區大樓等為主，主力銷售坪數約在 25～45～65 坪之間，以兩房、三房、四房之產品市場接受度最高。本區域之住宅市場行情主要為：

(一)預售屋目前房價水準約在 60-68 萬元/坪左右。

(二)地下層之平面停車位車位約 210-240 萬元/位。

表 5-10 新莊地區房地產市場行情一覽表

個案名稱	類型	樓層(地上層/地下層)	坪數(坪)	銷售單價(萬元/坪)
遠雄 U-Park 巴黎公園	新成屋	24,25/5	55-64	60
遠雄 U-Park 米蘭公園	新成屋	24/4	36-48	65
NY 璞緻	新成屋	21/3	19-40	68
竹城新東京	新成屋	14/3	60-75	64
宏盛學至達	預售屋	13/3	34-48	65

資料來源：住展雜誌、惟馨周報、永慶房屋。

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所屬之都市計畫為「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」範圍內，所相關細部計畫為民國 99 年 10 月 14 日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」與民國 102 年 4 月 18 日發布實施之「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點」。

故依據相關細部計畫內容與訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案內容，本更新單元面積共計 7,530.80 ㎡；依據土地使用分區證明及訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案，更新單元內商業區面積為 1,624.40 ㎡、住宅區面積為 5,874.41 ㎡、人行步道用地為 29.39 ㎡與學校用地面積為 2.60 ㎡。

表 6-1　相關都市計畫說明表

實施日期/計畫名稱	與本更新單元相關重點
民國 91 年 6 月 17 日 變更新莊都市計畫(配合新莊廟街整體改造計畫)(部分停車場用地、住宅區為商業區及部分商業區為市場用地)案	該案為配合新莊路廟街改造整體計畫，調整該區土地使用分區，將本更新單元沿新莊街一側部分停車場用地變更為商業區，以期符合廟街改善工程，重塑新莊廟街意象。
民國 99 年 10 月 14 日 變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案	新莊都市計畫於民國 78 年發布實施變更新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案後，尚無辦理全面性通盤檢討，故配合都市計畫椿位成果清理改算及展繪套合之成果，辦理新莊主要計畫之通盤檢討。
民國 99 年 10 月 14 日 擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案	該案為配合新莊主要計畫(第二次通盤檢討案)主、細部計畫拆離後，尚未實施細部計畫之中港及丹鳳地區，另擬細部計畫以承接主要計畫變更原則、構想及相關實質內容以落時計畫之體現。該細部計畫揭示更新單元所位之地區應朝「居住」、「商業及服務業」與「工業」等三大機能發展，並以捷運為生活核心發展地區。
民國 100 年 1 月 17 日 變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	此通盤檢討案指出新莊地區現有土地利用情形已相當密集，且捷運通車後對整體土地使用結構產生影響，故應考量捷運系統引入後新活動節點之產生，以捷運生活圈概念進行整體規劃配置，且應納入都市防災規劃與退縮開放空間之提供。
民國 102 年 4 月 18 日 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分溝渠用地為溝渠兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)	該細部計畫變更案，旨在考量因新莊廟街為地區重要商圈且擁有豐富廟宇古蹟資源，然現行土管屬一般性規範，未能凸顯新莊廟街周邊地區特色，故增訂相關管制要點以期改善環境品質促進土地有效利用。本更新單元因位於慈祐宮古蹟保存區鄰近分區，故將配合相關土管規定退縮和留設騎樓，以期助於廟街整體意象之塑造。
民國 106 年 5 月 3 日 訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案	變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案已於民國 99 年 10 月 14 日發布實施，惟後續辦理都市計畫執行時，檢核內容有部分計畫書圖不符事項，考量為符合主要計劃規劃意旨及後續計畫執行，故依循都市計畫法第 26 條及內政部民國 68 年 3 月 13 日臺日營字第 942 號函：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制」之原則，辦理訂正本計畫相關內容。 本案已發布實施，其中本案更新單元範圍內 519 地號，依該訂正案內容，原古蹟保存區應訂正為住宅區及商業區。

資料來源：新北市政府城鄉發展局

二、土地使用說明

更新單元之土地使用分區為住宅區、商業區與公共設施用地，住宅區之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%、商業區建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 440%。

表 6-2　更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積（㎡）	建蔽率	可建築面積（㎡）	容積率	法定容積（㎡）
住宅區	5,874.41	50%	2,937.21	300%	17,623.23
商業區	1,624.40	70%	1,137.08	440%	7,147.36
人行步道用地	29.39	-	-	-	-
學校用地	2.60	-	-	-	-
總計	7,530.80	-	4,074.29	-	24,770.59

註：本表為更新單元範圍內各分區面積，因本案更新單元內尚包含部分既有巷道，故實際建築基地面積須配合既有巷道及本案更新後廢改巷結果，各宗檢討，相關說明詳事業計畫書第拾章所述。

三、土地使用分區管制要點說明

本案更新單元之土地使用分區管制內容，係以「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」及「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分溝渠用地為溝渠兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」土管要點，說明如下：

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

二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計書，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。

三、本要點用語，定義如下。

(一)基地線：建築基地範圍之界線。

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

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

(四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

(五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

(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：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

(九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線之前院平約水平距離。

(十)法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得入計院深度。

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

(十二)　基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。

(十三)　基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
乙種工業區(含零星工業區)	60%	240%
倉儲區	60%	210%

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

五、本計畫區內公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
服務中心用地		50%	250%
學校	國中以下	50%	150%
	高（中）職	50%	200%
	大專院校	50%	250%
公園用地、兒童遊樂場用地		15%	30%
市場用地		50%	240%
加油站用地		40%	120%
變電所用地		50%	250%
醫院用地		40%	400%
停車場用地		作立體使用時 80%	依有關規定辦理
綜合運動場用地		50%	不予規定
自來水事業用地		40%	不予規定
電路鐵塔用地		50%	不予規定
捷運系統用地		不予規定	不予規定
抽水站用地		不予規定	不予規定
電信用地		50%	250%
公路車站用地		40%	200%

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。

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

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

土地使用種類	前院深度（公尺）	後院深度（公尺）
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區(含零工)	3.00	2.00
倉儲區	6.00	2.00
機關用地	3.00	3.00
學校用地	不予規定	不予規定
公園用地及兒童遊樂場用地	10.00	10.00
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
加油站用地	3.00	120%
公路車站用地	3.00	不予規定
醫院用地	3.00	400%
停車場用地	3.00	不予規定
綜合運動場用地	10.00	10.00
電信用地	3.00	3.00

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

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

（三） 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

（四） 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。

七、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。人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空閒。

(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以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。
2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺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。

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

人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖四、五)。其附帶條件如下：：

(一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。

(二)可供車行之範圍，若需調整應經新北市都市設計審議委員會審議通過。

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

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

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

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

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

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

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

十、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。

(一)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。

(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長應達 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)建築配置自建築線(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。

十一、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

(一) 依取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(二) 為依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

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

十二、為提升都市防災性能，建築設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

(四) 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。

(五) 與建築線距離寬度最小不得低於 6 公尺。

(六) 基地如這二幢以上之建築物，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達 8 公尺。

(七) 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。

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

A = B x 10%

A ：獎勵容積

B ：該棟(幢)危險建築物所坐落基地之基準容基

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

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

十五、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件受限制，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%。

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

（八）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%。

（九）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%。

（十）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。

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

(十一)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。

(十二)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。

(十三)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。

(十四)都市更新單元。

(十五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(十六)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

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

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

(十九)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

十八、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 顆，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 顆，其數冠底離地淨高應達 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。公共設施用地提經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前兩項規定之限制。

十九、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

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

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

二十二、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。

另依據 102 年 3 月發布實施「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)土地使用分區管制要點」書內容所示，該計畫書為塑造新莊路之廟街風貌，於新莊廟街周邊地區增訂第 24 點規定，其餘依現行土地使用分區管制要點內容規定，增列土管要點說明如下：

第二十四點：為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定：

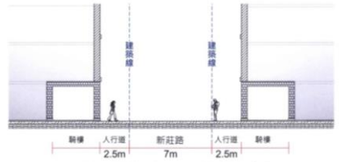
(一)面臨新莊路（自新莊路 152 巷及思明街至 51 號道路）之建築基地（附圖一），其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理：

1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建集物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素（例如建物屋頂紅色間南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。
2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧（附圖三)。廣告招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則（附圖四)。
3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、拱圈為主(附圖二)。
4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之拱圈騎樓，騎樓設置依相關規定辦理（附圖五)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂桃空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積（附圖四)。

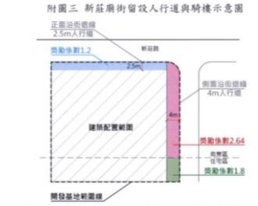
(二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖五)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 被合計獎勵容積(附圖四)。為提供廟測活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖五)。

(三)為塑造古蹟周邊地區景觀意象，臨古蹟保存區之建築物立面應以暖色系為主，並且納入相鄰古蹟元素設計建物外觀、法定空地等，以與古蹟立面協調。

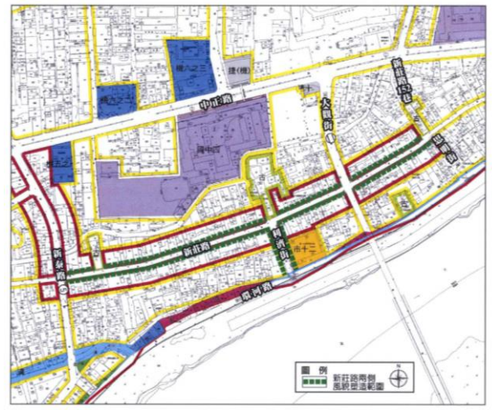
(四)為延續地方歷史記憶，臨接（或涵蓋)「挑水巷」(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖六）之建築基地，其基地之開放空間與街道傢俱，應融入上述巷道之歷史典故、既有形式、紋理、鋪面等元素協調設計。



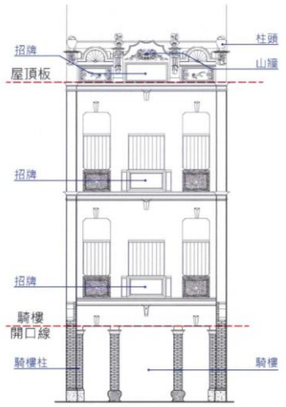
附圖三 新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖



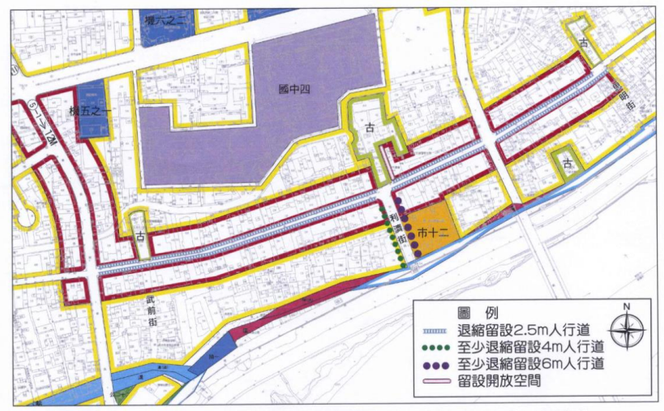
附圖四 新莊廟街及利濟街兩側留設人行道獎勵係數示意圖



附圖一 新莊廟街及利濟街風貌塑造範圍示意圖



附圖二 立面整體設計及招牌設置位置示意圖



附圖五 新莊路與慈祐宮前利濟街兩側退縮建築及慈祐宮旁留設開放空間位置示意圖

四、更新計畫摘要

(一)新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區劃定案

本更新單元位於新北市府於民國 101 年 9 月 5 日發布實施「新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區劃定案」所劃定之更新地區(詳圖 6-2)，概要說明如下：

1.計畫目標

為呼應新莊廟街地區特有人文資源發展潛力，並改善地區建物破舊窳陋、防災機能不足之急迫性，同時配合捷運新莊站通車，劃定更新地區以創造都市再生之新契機。

2.再發展原則

(1)善用公有土地資源，由政府主導辦理都市更新

此更新單元因公有地比例較高，故擬透過甄選實施者方式實踐更新願景，提升土地利用效率促進公有地活化，更新現有老舊窳陋公有財產並藉更新推動，改善地區公共設施不足之現況。

(2)配合新莊廟街周邊環境改善計畫，提升公共空間環境品質

更新地區南側臨近新莊廟街，故除以都市更新進行整體環境改造、改善現有地區窳陋和生活品質外，未來地區公共設施配置、退縮空間留設、騎樓型式和建築風格皆應整體規劃以延續廟街特有風貌氛圍。

(二)擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區」案

1.計畫目標

近年來，改變以往只重治水的單線策略，將治水、清水及親水三個面向並重，推動多項大型水岸改造工程，中港大排為水質不佳的大型排水溝渠，整治完成以後，污水將利用截流箱涵送往處理廠淨化，原本的河廊空間則引入清水，成為新莊區的親水休閒藍帶空間。

配合「中港大排河廊改造工程」之推動契機，市府城鄉發展局已於民國 97 年完成「新莊體育場及中港大排周邊地區都市再發展先期規劃」，未來新莊地區的都市發展軸線將按照：1 條魅力河廊、2 處運動場所、3 個捷運核心、4 區特色商圈、5 所幸福小學、6 塊景觀節點、10 公里通學步道等發展構想，逐步實現都市的發展願景。

為延續規劃成果，民國 98 年 1 月 21 日由內政部營建署、市府城鄉發展局共同會勘，選取捷運新莊站周邊地區推動都市更新計畫，並且採用大眾運輸導向之空間規劃概念，以捷運新莊站為核心，透過動線系統規劃，營造更新地區為新莊步道系統的節點，並且配合都市更新地區之劃定，加速地區環境改善，展現都市特色，達成更新再生，並以「提升整體開發效益」、「建構完整步行系統」與「創造節能減碳都市」為發展目標。

2.再發展策略及與本案相關之項目

該案主要發展策略包含「建立更新地區空間架構」、「步道系統串連公共節點」、「公有土地帶動更新發展」、「提出都市設計原則」及「整合周邊相關計畫」，其中都市設計原則，指導後續都市更新退縮建築留設人行道，臨更新地區重要軸線-中華路、中正路與大觀街，應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，供人行通行寬度至少 4 公尺，以延續中港大排河廊、新莊體育場周邊地區景觀，串連至新莊廟街及新海橋；其中本案更新單元因鄰接大觀街，故配合該計畫指導，進行退縮建築設計。

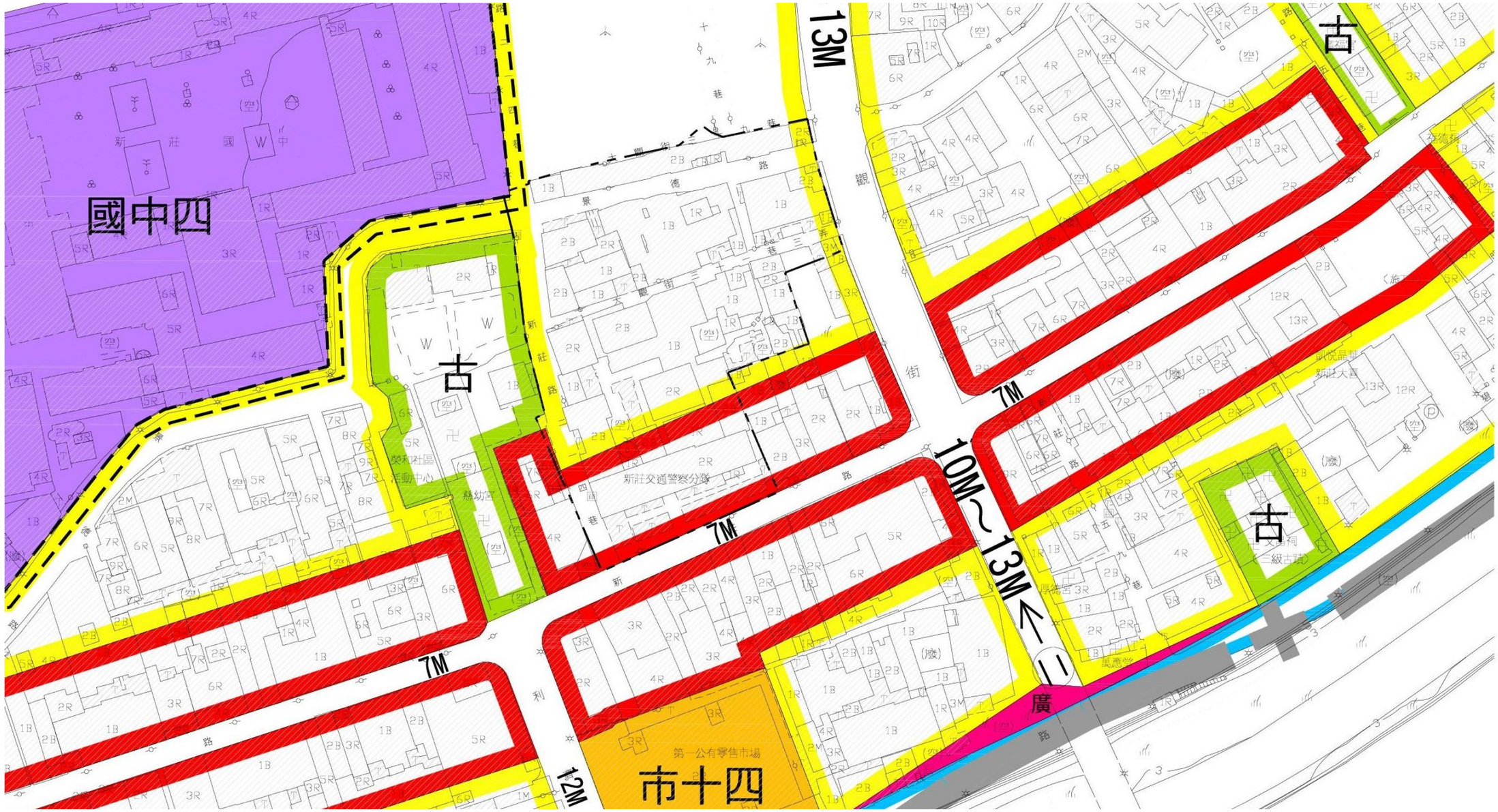


圖　例　及　說　明

住宅區
商業區
市　市場用地
古　古蹟保存區
廣　廣場用地
國中　國中用地
道路用地
人行步道
主要計畫範圍線
河川區
更新單元範圍

註：本圖土地使用分區係參考「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」訂正案內容調整，應依實際發佈實施都市計畫內容為準

指　北

圖 6-1　土地使用分區圖　比例尺 1/1000

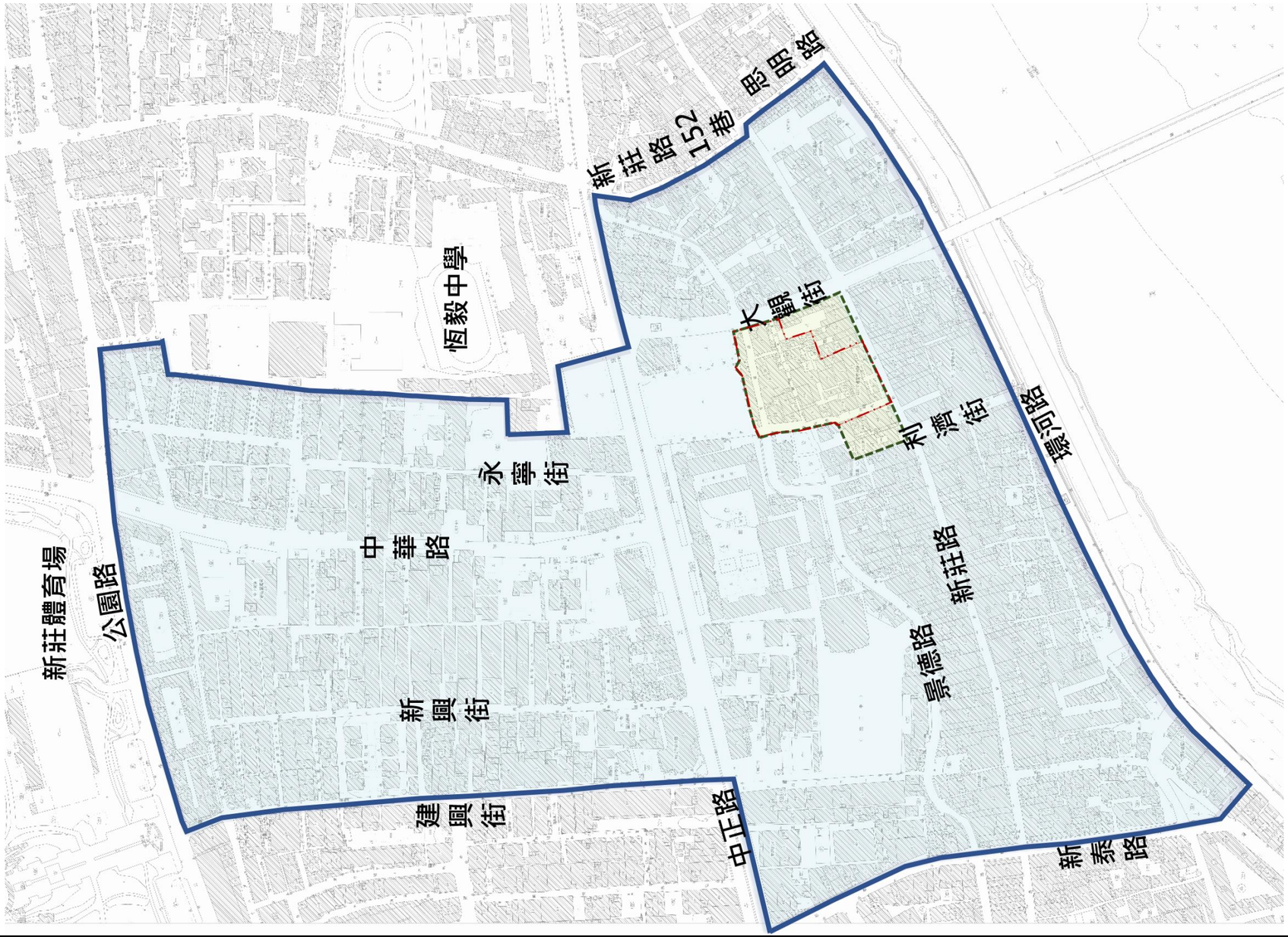


圖　例　及　說　明　　指　北

擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區

本案範圍

新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區

圖 6-2　更新地區劃定範圍示意圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案除歷史建築物武德殿採原貌修護外，餘採重建方式處理。

二、區段劃分

本案之更新單元均劃定為「重建區段」。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

更新單元西北側為細部計畫人行步道用地與學校用地，權屬皆為中華民國所有，管理機關為行政院農業委員會農田水利署，面積合計為 31.99 平方公尺。上述人行步道用地與學校用地，於本案更新後，登記所有權予新北市。此外更新單元內，無未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

表 8-1 原有公共設施用地土地面積表

項目	面積(㎡)	權屬	
		所有權人	管理人
1.原有公共設施用地	-	-	-
(1)人行步道用地	29.39	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
(2)學校用地	2.60	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
合計	31.99	-	-

註：實施者於本案發布實施後，將協助興闢公共設施用地。

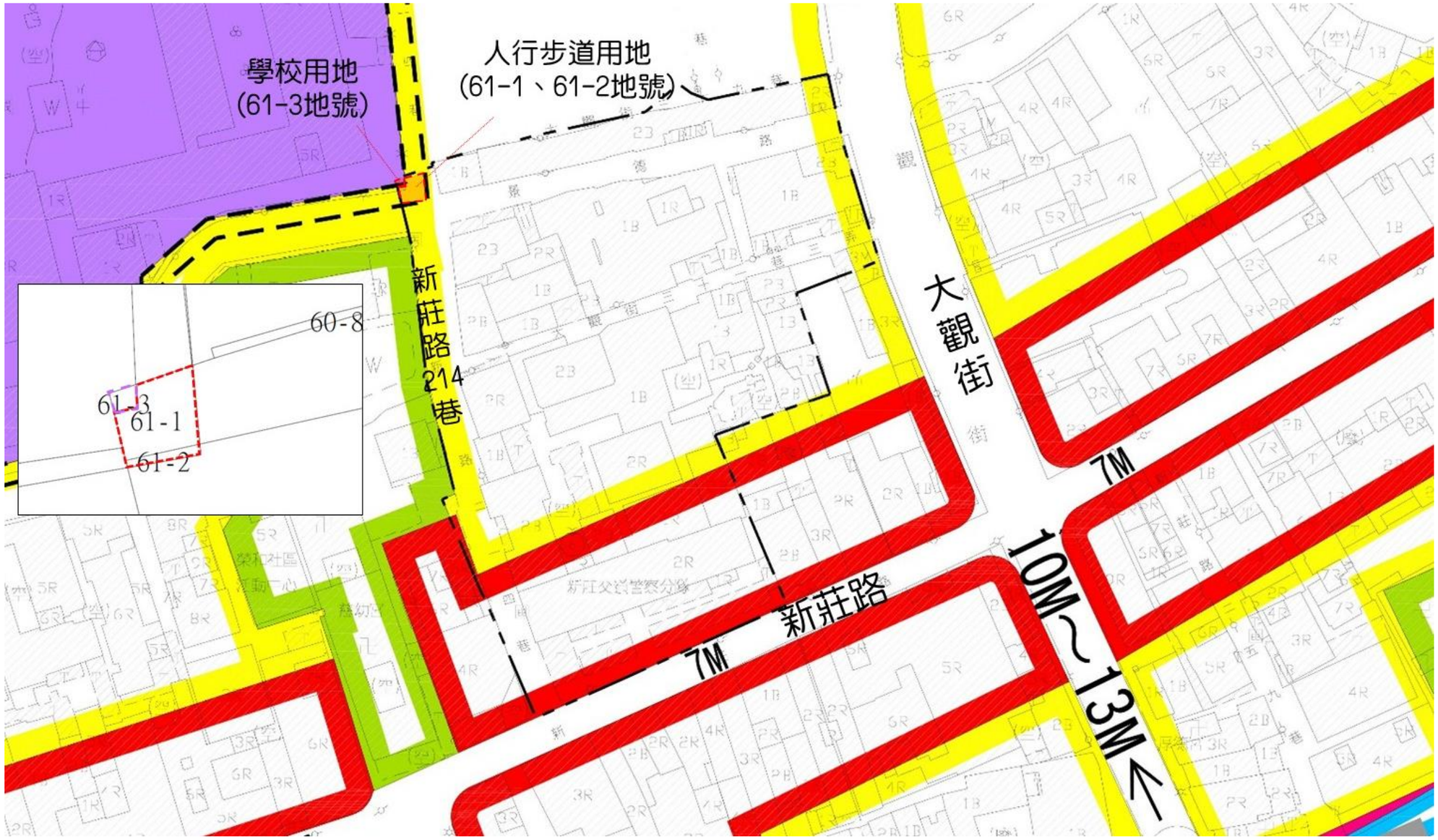


圖　例　及　說　明

更新單元
商業區
人行步道
住宅區
古　古蹟保存區
國中　學校用地

註：本圖土地使用分區係參考「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」訂正案內容調整，應依實際發佈實施都市計畫內容為準

指　北

圖 8-1　公共設施用地位置及範圍示意圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃為重建區段，故無整建或維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市計畫土地使用強度

(一)更新單元內土地使用分區

本更新單元位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫區內，更新單元範圍之土地使用分區為商業區、住宅區與公共設施用地。商業區建蔽率為 70%、容積率為 440%；住宅區建蔽率為 50%、容積率為 300%。其土地使用強度如表 10-1。

表 10-1　更新單元內各使用分區法定容積計算表

使用分區	基地面積（㎡）	建蔽率（%）	容積率（%）	法定容積（㎡）
住宅區	5,867.13	50%	300%	17,601.39
商業區	1,607.62	70%	440%	7,073.53
公共設施用地	31.97	-	-	-
總計	7,474.75	-	-	24,674.92

(二)更新單元內各宗建築基地面積檢討說明

依據本案更新單元內建築線指示結果，以及依據本案更新後之廢巷改道原則，本案建築基地因既有巷道通過，故同一更新單元須以 3 宗建築基地進行建築內容檢討。本案更新單元內各宗建築基地說明如下：

1. 建築基地 1

該建築基地為新莊路 214 巷以東、更新單元北側與鄰近興建中之建築基地南界與人行步道用地分區境界線以西南，該建築基地法定容積檢討說明如下：

表 10-2　建築基地 1 各使用分區法定容積計算表

使用分區	基地面積（㎡）	容積率（%）	法定容積（㎡）
住宅區	5,867.13	300%	17,601.39
商業區	1,607.62	440%	7,073.53
總計	7,474.75	-	24,674.92

2. 建築基地 2

本案更新單元內之 61-4 地號，部分面積已包含於與北端與鄰近之新建築開發案所指定之建築線以南區塊，且該新建築案業已動工，故該地號依據北側鄰近建案之建築線位置，切分零星範圍，面積計約 0.34 平方公尺，配合現況已有新建築案施工，故該建築基地不予計入該面積與容積至本案實際建築設計內。

3. 建築基地 3

本案更新單元內之 519 地號之部分面積與 528 地號，位於新莊路 214 巷西側，屬道路用地分隔之土地，依建築技術規則第一條第一款之規定，不視為同一宗土地，故該兩筆地面積計約 23.72 平方公尺，不予計入該面積與容積至本案實際建築設計內。

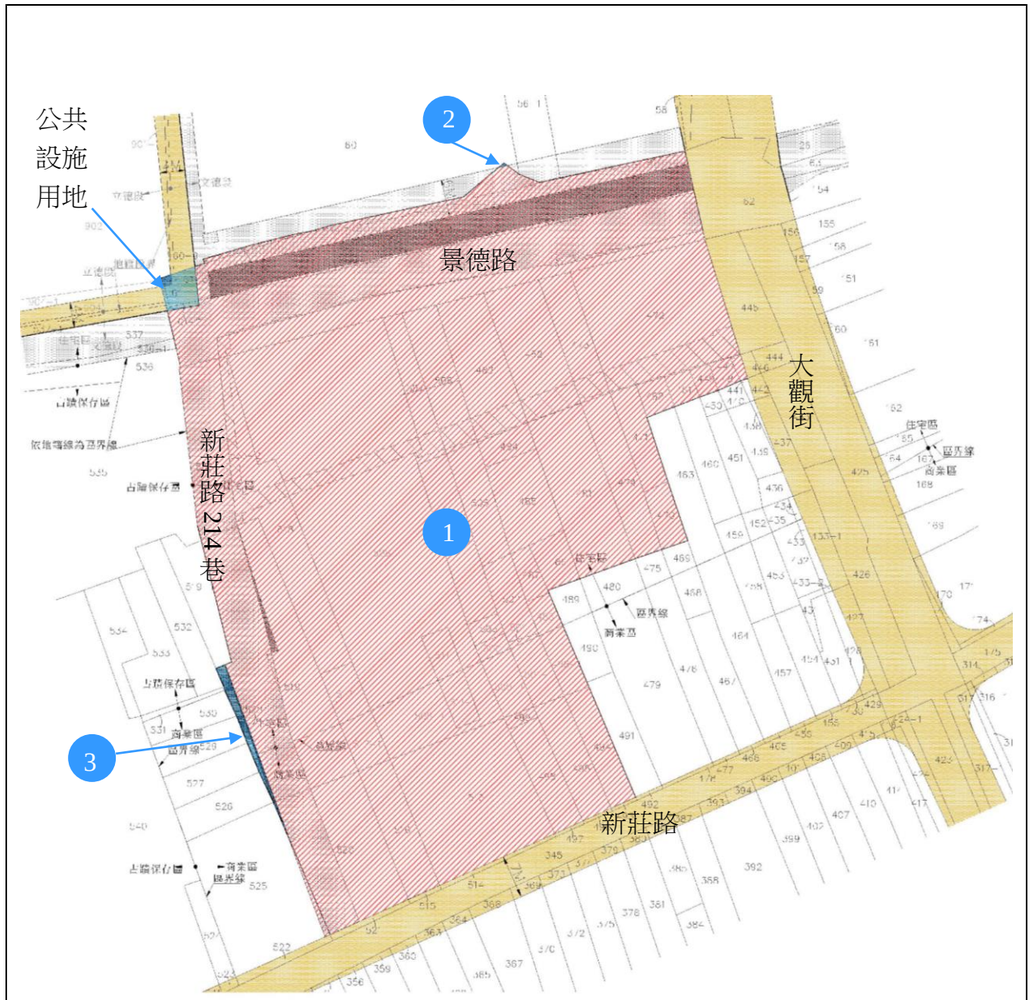


圖 10-1 更新單元內各宗建築基地示意圖

二、都市更新建築容積獎勵申請項目及額度

（一）申請都市更新相關法規容積獎勵項目

依「都市更新條例」第 44 條、「都市更新建築容積獎勵實施辦法」及「開闢更新單元」辦理，申請獎勵容積如下：

1. 第二點：提供經政府指定額外提供之公益設施，應符合下列規定

本案更新後，依招標需知提供主建物面積至少 300 平方公尺並具備獨立出入動線、且符合無障礙環境需求之文化性服務設施。目前規劃於 B 棟建築之地上 1 至 3 層，設置 1,702.67 ㎡之樓地板面積之文化性服務設施，獨立出入口設置於 1 樓，並規劃獨立電梯，產權獨立登記，其中以 407.40 ㎡申請更新獎勵，並獨立產權，其餘面積則依新北市可分配價值指定選配分回，詳圖 10-2。而目前文化性服務設施確定由新北市政府文化局接管，且來是朝博物館類型，作為展示地方文物之用，故空間以展示為主，後續將於該設施領得使用執照並完成水、電及相關設施、基礎設備或裝修後，由實施者會同受贈單位新北市政府文化局辦理移交接管(相關建築設計內容詳第拾壹章)。

(1)計算公式：

$$A=\frac{(B_1+B_2+B_3)\times 1.2}{(C_1-C_2-C_3)}$$

A ：捐贈公益設施之獎勵容積（≦ 法定容積之百分之十五）

B1：捐贈公益設施土地成本

B2：興建成本及設備設施裝修費用

B3：提供管理維護基金

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

(2)計算說明：

C1:二樓以上更新後平均單價為592,518元/坪(約179,237元/㎡)(依領銜估價師陳銘光不動產估價師事務所評定價值為準)。

C2：單位興建成本 151,703 元/坪(約 45,890 元/㎡)[該值依本案提列共同負擔項目中之營建費用總額，除以營建總樓地板面積估算，詳第拾伍章]。

C3：單位管銷費用以單位興建成本之 11%提列，151,703(元/坪)×11%＝16,687 元/坪(約 5,048 元/㎡)。

C1-C2-C3=592,518 - 151,703 -16,687=424,128（元/坪)[約 128,299（元/㎡）]

表 10-3　二樓以上銷售淨利單價分析表

項目	單價(元/坪)	單價(元/㎡)	備註
C1：二樓以上更新後平均單價	592,518	179,237	依本案事業計畫估價師評估單價結果；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內。
C2：單位興建成本	151,703	45,890	依本案共同負擔中營建費用核算。
C3：單位管銷費用	16,687	5,048	依「新北市都市更新審議原則」以單位興建成本之 11%核算。
C1-C2-C3	424,128	128,299	-

本案擬申請 407.40 ㎡之公益性設施獎勵，其提列獎勵成本及申請之容積獎勵說明如下：

B1：捐贈公益設施土地成本，依新北市都市更新審議原則，B1 以{[實際捐贈建物樓地板面積(不含武德殿)x1.25/更新總建物總樓地板面積(不含武德殿)] × 建築基地面積 × 土地單價(未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用估定之土地價格}核算＝[(407.40x1.25 ÷ 73,861.13)x(7,474.75)]x 662,475(元/㎡) （依陳銘光估價師事務所評估未捐贈公益設施之效用下土地單價)＝34,141,394（元）

B2：興建成本及設備裝修費，因本案未提供設備裝修費，依新北市都市更新審議原則，核算公式為=實際捐贈建物樓地板面積 × 1 × C2=407.40（㎡）× 1 × 45,890(元/㎡）=18,695,586（元）

B3：本案未提列管理維護經費(有關文化性服務設施目前確定由新北市政府文化局接管作為展覽地方文物之用，故後續如有設備需求及維管內容將與市府文化局確認討論)。

A：捐贈公益性設施獎勵面積
＝(B1+B2+B3) × 1.2 / (C1—C2—C3)
＝(34,141,394+18,695,586) × 1.2 / 128,299
＝494.19 ㎡

擬申請獎勵面積為 494.19 ㎡，獎勵值為 2.00%。

2.第三點：協助開闢更新單元內公共設施用地

本案更新單元內公共設施用地，包含地號 61-3 學校用地、面積 2.60 ㎡；地號 61-1、61-2 細部計畫人行步道用地、權屬現況皆為私有，面積計約 29.39 ㎡；本案更新後擬將全數公共設施用地，面積計約 31.99 平方公尺，惟實測面積約 31.97 平方公尺，故以實測面積為準。於更新後登記為公有，詳圖 10-3。

(1)計算公式：

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，申請本項獎勵應同時符合下列規定：

A.土地產權私有者應登記為公有。

B.開闢程度應經該公共設施管理機關認可。

C.依下列公式計算獎勵容積：

$$A_1 = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

B1：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B2：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）

B3：拆遷安置經費

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

(2)計算說明：

協助開闢更新單元內公共設施用地，並於更新後登記為公有，獎勵核算為：

B1：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費:考量現況公共設施已開闢，不提列協助開闢工作費

B2：更新後公共設施土地取得費用，依據 102 年 7 月地號 61-1、61-2 細部計畫人行步道用地之公告現值 106,000(元/㎡)，土地取得經費為(詳表 8-1)=29.39×106,000=3,115,340(元)

B3：拆遷安置經費=現況無地上物或合法建築物，不予提列。

A：協助開闢更新單元周邊公共設施獎勵面積
=(B1+B2+B3)×1.2/(C1—C2—C3)
=3,115,340 × 1.2 / 128,299
=29.13 ㎡

擬申請獎勵面積為 29.13 ㎡，獎勵值為 0.12%。

3.第四點：申請更新單元內歷史性建築物武德殿保存維護

本案更新後將原地保留修復武德殿歷史建物，獎勵值依據建築師事務所出具之保存修復工法和工程金額提列，相關工法詳本章(四)。而相關修護工程費用業於 104 年 6 月 22 日取得文化局同意備查，詳附錄十一

申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。其核算基準為：

$$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（≦法定容積百分之十五）

B1：保存維護所需經費

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

故本案獎勵面積＝修護工程經費x1.2÷二樓以上平均銷售淨利

A=B1×1.2/(C1—C2—C3)

=93,798,490 元 × 1.2 /128,299/㎡

= 877.31 ㎡

擬申請獎勵面積為 877.31 ㎡，獎勵值為 3.56%。

4. 第五點 A3：增設供社區外不特定公眾停車之平面式機車位

為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫。本案更新後除滿足一戶一機車位外，額外於鄰新莊路建築物地下室規劃 100 席平面式機車停車位，提供公眾使用。其獎勵額度計算說明如下：

A3＝ B×4 平方公尺

A3：獎勵容積（≦ 法定容積百分之五）

B：增設機車位之數量:前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

A3 獎勵面積= 100 × 4 = 400 ㎡ ，獎勵值為 1.62%。

5. 第五點 A7：配合周邊道路系統提供 4M 以上通道供不特定之公眾通行

本市都市更新審議委員會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，得依實設面積申請獎勵，本案針對更新後於基地北側更新單元內之既有巷道景德路(現平均寬度 7M)，除保留既有景德路通行機能，將配合整體規劃設計，於更新後留設景德路道路可供通行寬度至少達 10M，扣除更新前現況供通行部分後，申請留設本項獎勵，獎勵容積依實設面積核算，面積檢討詳如圖 10-6。

A7 獎勵面積= 316.17(㎡)，獎勵值為 1.28%。

6. 第六點：自建築線退縮建築留設人行步道

基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於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。其獎勵核算，若為面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 × a 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.3，住宅區或其他分區 a＝1.8)。

本案自建築線至少退縮 4M 建築，退縮面積檢討詳如圖 10-4。

商業區退縮面積x2.3+住宅區退縮面積x1.8

= 428.51(㎡) × 2.3 + 969.83(㎡) × 1.8

= 2,731.26（㎡）

擬申請獎勵面積為 2,731.26 ㎡，獎勵值為 11.07%。

7. 第八點：申請都市更新地區時程獎勵

本更新單元所位於之更新地區，自劃定公告時間民國 101 年 9 月起算，於 102 年 12 月報核，符合二年內完成更新事業計畫報核者，核算基準獎勵值為 9%。

獎勵面積 24,674.92 ㎡ × 9% = 2,220.74 ㎡，獎勵值為 9.00%。

表 10-4　都市更新地區時程容積獎勵表

於都市更新地區公告日起	獎勵額度（擇一適用）	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	**獎勵法定容積百分之七**	**獎勵法定容積百分之九**
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五

8. 第九點：更新規模獎勵

依都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之 15 為上限：

(1)A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。

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

$$A_2 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B_1 - 3000\,m^2)}{500\,m^2} \right]$$

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

(3)A3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五

(4)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之面積，不得計入更新單元規模。本案更新單元全區位數於更新地區範圍，面積為 7,530.80 ㎡，公共設施用地現況屬私人所有，故適用 A2 項之規模獎勵檢討。依本項 A2 標準計算獎勵值為

A2 = 2% ×（7,530.80 ㎡－3,000 ㎡）÷500 ㎡＝18.12%＞15%

故申請獎勵值 15%。

獎勵面積為 24,674.92 ㎡ × 15% = 3,701.24 ㎡，

獎勵值為 15.00%。

8. 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

本更新單元內公有與私有土地上，尚存有占有他人舊違章建築戶之情形，本案擬以現地安置為處理原則(詳拾肆章)，獎勵面積依據各現地安置戶(以門牌為準)現地建物實測面積申請，各戶申請獎勵面積，不得大於行政院主計處公佈之 99 年人口與住宅普查該縣市平均居住水準，其中新北市住宅之樓地板面積，平均每宅面積為 96.8 ㎡。

本更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶計 25 戶，每戶申請安置面積不得逾 96.8 ㎡，實測面積合計 1,937.77 ㎡，擬申請獎勵面積為 1,615.67 ㎡，獎勵值為 6.52%。將於本案事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書確認本款獎勵容積。

（二）新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點獎勵項目

本更新單元位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫，依該細部計畫土地使用分區管制要點，擬申請相關獎勵項目，說明如下：

1. 第十二點：綠建築獎勵

本案擬申請綠建築設計，預計新建 2 棟集合住宅大樓及 5F 新莊派出所辦公室，其中住宅 A 棟地下 B5F，地上 27F，B 棟地上 33F 之 SRC 建築物，預計申請 7 項綠建築評估指標，包括『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『CO2 減量指標』、『室內環境指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』。預計得分 51.92＞48 分以上，取得『黃金級』綠建築標章。

後續將依相關程序取得綠建築候選證書及通過綠建築黃金級評估，並與新北市府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。另於申請使用執照時，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，故適用本項獎勵法定容積 8%。法定工程造價則依民國 100 年 6 月 7 日北府工建字第 1000482694 號函公布「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」中鋼骨或鋼筋混凝土造每單位造價 14,460 元/㎡計算

擬申請綠建築黃金級，獎勵值 8%，獎勵面積為 1,973.99 ㎡

24,674.92 ㎡ × 8% ＝1,973.99 ㎡。

綠建築保證金：1,973.99 × 14,460 × 5 ＝142,719,477 元

管理維護費用：142,719,477 元 × 5% ＝7,135,974 元

(以綠建築保證金 5%計之)

2. 第十五點：基地保水性降實際開挖率獎勵

依該要點十五點，為提升都市保水性(詳圖 10-6、圖 10-7)，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積。

本案建築設計檢討，法定開挖率－實際開挖率≦10%，獎勵值為 6%，獎勵面積為 24,674.92 ㎡ × 6% ＝1,480.50 ㎡

表 10-5　建築基地低開挖獎勵容積獎勵核算表

B＝法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B ≧ 10%	**獎勵法定容積 6%**
B ≧ 15%	獎勵法定容積 8%
B ≧ 20%	獎勵法定容積 10%
B ≧ 25%	獎勵法定容積 12%
B ≧ 30%	獎勵法定容積 15%

（三）建築容積獎勵上限檢討

1. 更新獎勵上限檢討

依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該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。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五（或六）點、第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

本案法定容積 0.5 倍

=24,674.92 ㎡ × 50%

=12,337.46 ㎡

本案擬申請 4~12 點更新獎勵面積

=11,862.39 ㎡(48.18%)<12,337.46 ㎡(50%)

2. 土管獎勵上限檢討

另依「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第十七點規定：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。

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

本更新單元因距離新莊捷運站小於 500 公尺(詳圖 5-4)，總獎勵上限為 100%

本案法定容積 × 100%

=24,674.92 ㎡ × 100%

=24,674.92 ㎡

本案擬申請更新獎勵面積

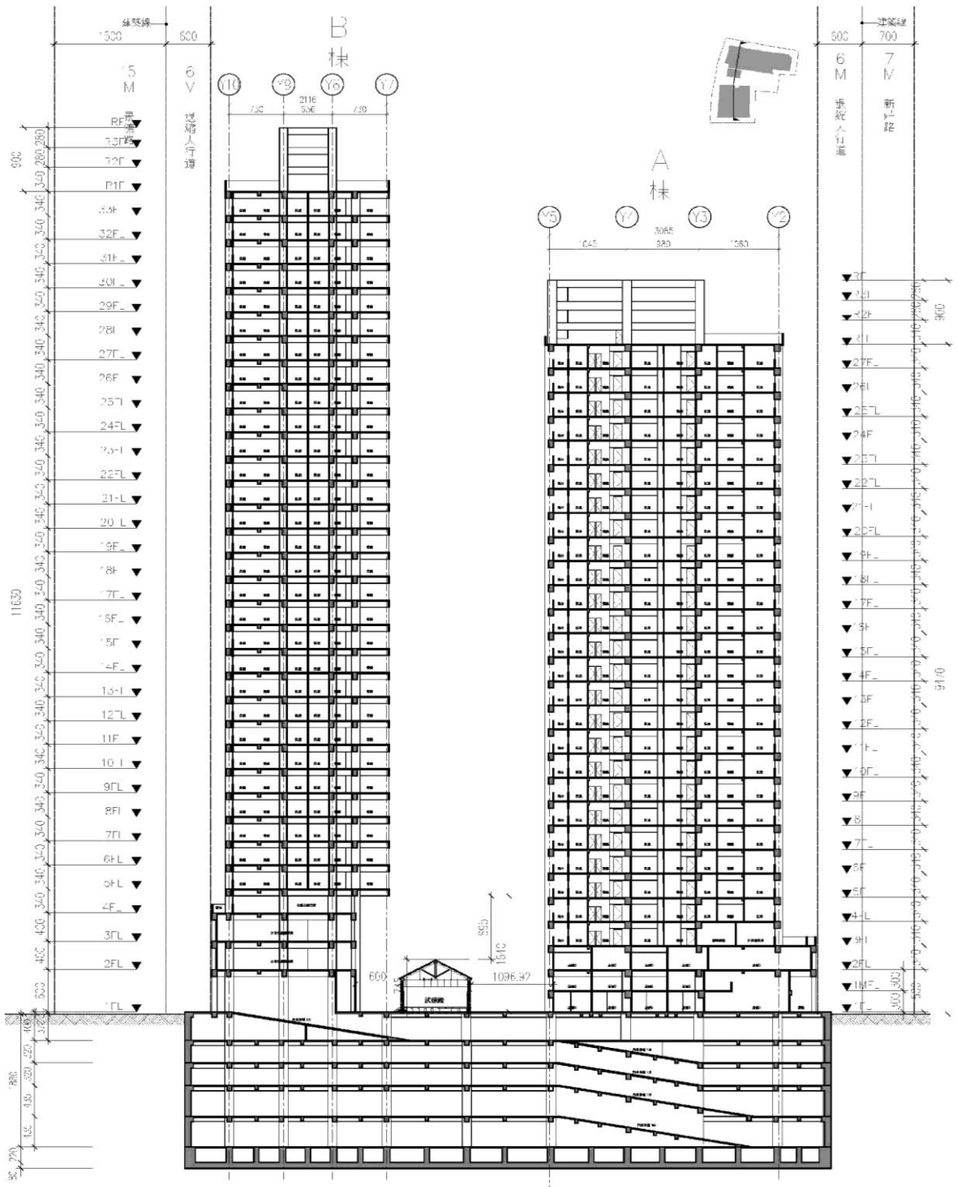
=15,840.20(64.20%)<24,674.92 ㎡(100.00%)

本案總獎勵小於法定容積 1 倍，符合規定

表 10-6　本案都市更新建築容積獎勵試算表

項目	項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率
新北都市更新建築容積獎勵核算基準	二	提供經政府指定之公共設施	494.19	2.00%
	三	協助開闢周邊公共設施用地	29.13	0.12%
	四	保存維護歷史紀念性建築物	877.31	3.56%
	五	整體規劃設計 A3：增設平面式機車位數 105 席，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車。	400.00	1.62%
		整體規劃設計 A7：配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者。	316.17	1.28%
	六	建築線退縮、沿街面空地集中留設開放空間獎勵	2,731.26	11.07%
	八	更新時程獎勵	2,220.74	9.00%
	九	更新規模獎勵	3,701.24	15.00%
	十	處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	1,615.67	6.55%
	4~12 點更新獎勵總計		11,862.39	48.08%
	更新獎勵上限		12,385.71	50.00%
細部計畫土地使用分區管制要點	第 12 點	綠建築，申請黃金級	1,973.99	8.00%
	第 15 條	低開挖率獎勵	1,480.50	6.00%
	細部計畫土管要點獎勵總計		3,454.49	14.00%
申請獎勵總計			15,316.88	62.08%
總獎勵值			15,840.20	64.20%





文化性服務設施設置地上 1 至 3 層，總樓地板面積 1,702.67 ㎡，其中以 407.40 ㎡申請更新獎勵，其餘面積則依市府可分配價值指定選配分回

圖 10-2　提供經政府指定額外之公益設施獎勵檢討示意圖



圖　例　及　說　明

更新單元
商業區
人行步道
住宅區
古 古蹟保存區
國中 學校用地

註：本圖土地使用分區係參考「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」訂正案內容調整，應依實際發佈實施都市計畫內容為準

指　北

N

圖 10-3　協助開闢更新單元內公共設施獎勵檢討示意圖

整體規劃設計A7: 配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者

一、景德路額外留設之道路面積計算

基地北側大觀路39巷及景德路合併為15M景德路，其中6M大觀路39巷並未計入(景德路額外留設之道路面積)。

故整體規劃設計A7: 配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者不含大觀路39巷

建築線退縮沿街面空地集中流設開放空間獎勵

一、退縮4M以上人行步道面積計算

住宅區：

商業區：

建築面積:



圖 10-4　留設道路及人行步道面積檢討示意圖(1/500)

整體規劃設計A7: 配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者

一、景德路額外留設之道路面積計算

基地北側大觀路39巷及景德路合併為15M景德路，其中6M大觀路39巷並未計入(景德路額外留設之道路面積)。

故整體規劃設計A7: 配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者不含大觀路39巷

建築線退縮沿街面空地集中流設開放空間獎勵

一、退縮4M以上人行步道面積計算

住宅區：

商業區：

建築面積:



圖 10-5　留設道路及人行步道面積檢討二樓以上範圍示意圖(1/500)

建築線退縮沿街面空地集中流設開放空間獎勵

一、退縮4M以上人行步道面積計算

住宅區：

①0.89*0.107/2=0.05
②(0.89+4.818)*0.714/2=2.04
③(4.818+6.018)*0.11/2=0.6
④(6.018+6.02)*21.537/2=129.63
⑤49.389*0.001/2=0.02
⑥24.04*0.873/2=10.49
⑦(73.429+78.978)*2.486/2=189.44
⑧(78.978+79.914)*0.835/2=66.34
⑨(79.914+79.933)*0.16/2=12.79
⑩(80.274+79.933)*1.733/2=138.82
⑪(53.558+74.254)*0.786/2=50.23
⑫(6.041+6.042)*24.61/2=148.68
⑬(6.042+6.008)*0.203/2=1.22
⑭(16.373+16.373)*6/2=98.24
⑮6.052*1.171/2=3.54
⑯(6.052+6.052)*0.547/2=3.31
⑰(6.052+6)*0.409/2=2.46
⑱(18.486+18.486)*6/2=110.92
⑲(6.008+6)*0.169/2=1.01
合計：
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ - ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ - 969.83

商業區：

①26.638*0.001/2=0.01
②(26.638+30.176)*3.777/2=107.29
③6.015*0.286/2=0.86
④(2.29+2.29)*6/2=13.74
⑤(1.733+1.733)*6/2=10.4
⑥(6.015+6.014)*0.415/2=2.5
⑦(1.518+1.518)*6/2=9.11
⑧(6.014+6.014)*0.414/2=2.49
⑨(2.606-2.606)*6/2=15.64
⑩(6.014+6.015)*0.418/2=2.51
⑪(2.462+2.462)*6/2=14.77
⑫(2.042-2.042)*6/2=12.25
⑬(6.015+6.015)*0.422/2=2.54
⑭(9.679+9.679)*6/2=58.07
⑮0.001*0/2=0
⑯0*0/2=0
⑰(6.016+6.015)*6.405/2=38.53
⑱(3.681+3.681)*6/2=22.09
⑲(6.015+6.014)*0.418/2=2.51
⑳(5.073-5.073)*6/2=30.44
㉑(6.014+6.015)*0.418/2=2.51
㉒(2.199+2.199)*6/2=13.19
㉓(30.176+30.164)*2.223/2=67.07
合計：
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ - ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ + ⑲ - ⑳ + ㉑ - ㉒ + ㉓ = 428.51

二、人行步道留設面積總計：

969.83+428.51=1398.34㎡

三、人行步道獎勵總計：

969.83*1.8=1745.694　取 1745.69㎡（小數點下第三位無條件捨棄）
428.51*2.3=985.573　取 985.57㎡（小數點下第三位無條件捨棄）
1745.69+985.57=2731.26㎡

整體規劃設計A7：配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者

一、景德路額外留設之道路面積計算

⑯(12.654X2.145)/2=13.57
⑰(21.594+12.654)X2.059/2=35.26
⑱(21.594+20.801)X1.063/2=22.53
⑲(21.428+20.801)X2.717/2=57.37
⑳(21.428+20.749)X0.866/2=18.26
㉑(20.749+20.241)X0.553/2=11.33
㉒(20.241+19.570)X2.431/2=48.39
㉓(19.816+19.570)X2.352/2=46.32
㉔(20.927+19.816)X0.578/2=11.77
㉕(21.473+20.927)X0.773/2=16.39
㉖(21.473X3.258)/2=34.98
合計：
⑯ + ⑰ +... + ㉕ + ㉖ = 316.17㎡



圖 10-6　留設路及人行步道面積檢討示意圖(1/500)



外部空間配置示意圖

圖 10-7　留設人行步道位置及相關設施示意圖



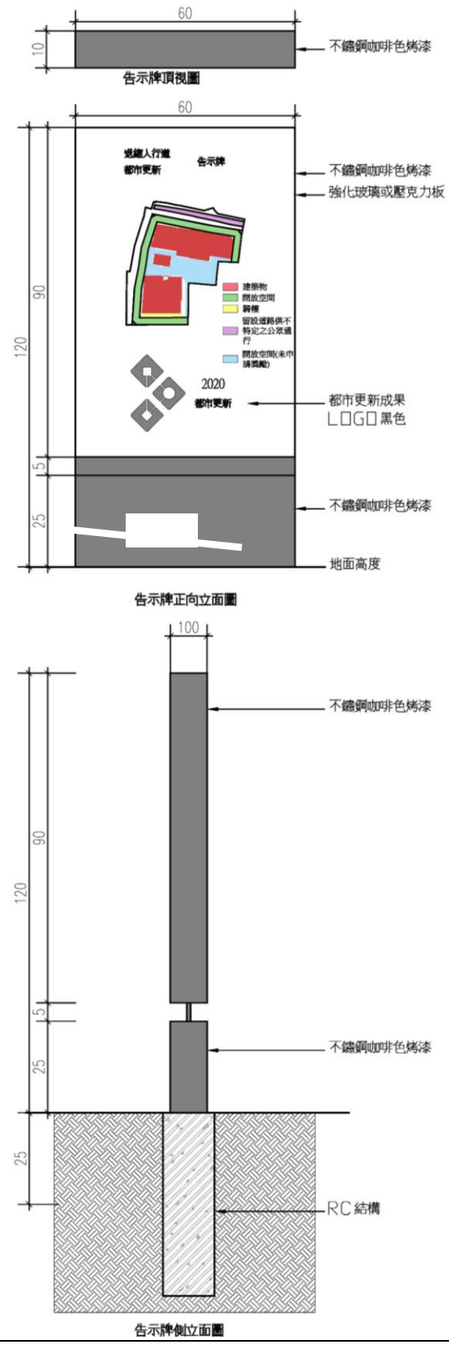


圖 10-8　人行步道告示牌設計示意圖

一、本案實際開挖面積檢討：

※本案因申請基地保水獎勵; 依" 新北市政府容積獎勵涉及實際開挖率認定" 最大投影面積計算

※本案依" 99年10月15月發布實施『擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點』" 第十五點; 為提升都市保水性，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;

B=法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B≧10%	獎勵法定容積6%
B≧15%	獎勵法定容積8%
B≧20%	獎勵法定容積10%
B≧25%	獎勵法定容積12%
B≧30%	獎勵法定容積15%

(1)法定開挖率

本基地包含住宅區與商業區，面積總計7474.75㎡，分區面積如下:

住宅區：5867.13㎡，70%

商業區：1607.62㎡，90%

(2)實設開挖率

設計地下室開挖面積: 4018.31㎡

住宅區：5867.13㎡*70%=4106.99㎡

商業區：1607.62㎡*90%=1446.86㎡

4106.99+1446.86=5553.85㎡

4018.31+鄰地侵占3.2=4021.52㎡

設計開挖率: 4021.52㎡ ≦ 5553.85...ok

(3)基地保水獎勵計算式

B=法定開挖率－實際開挖率≧10%，得獎勵法定容積6%。

住宅區：5867.13*(70%-10%)=3520.28㎡

商業區：1607.62*(90%-10%)=1286.1㎡

基地保水獎勵面積: 3520.28+1286.1=4806.38㎡

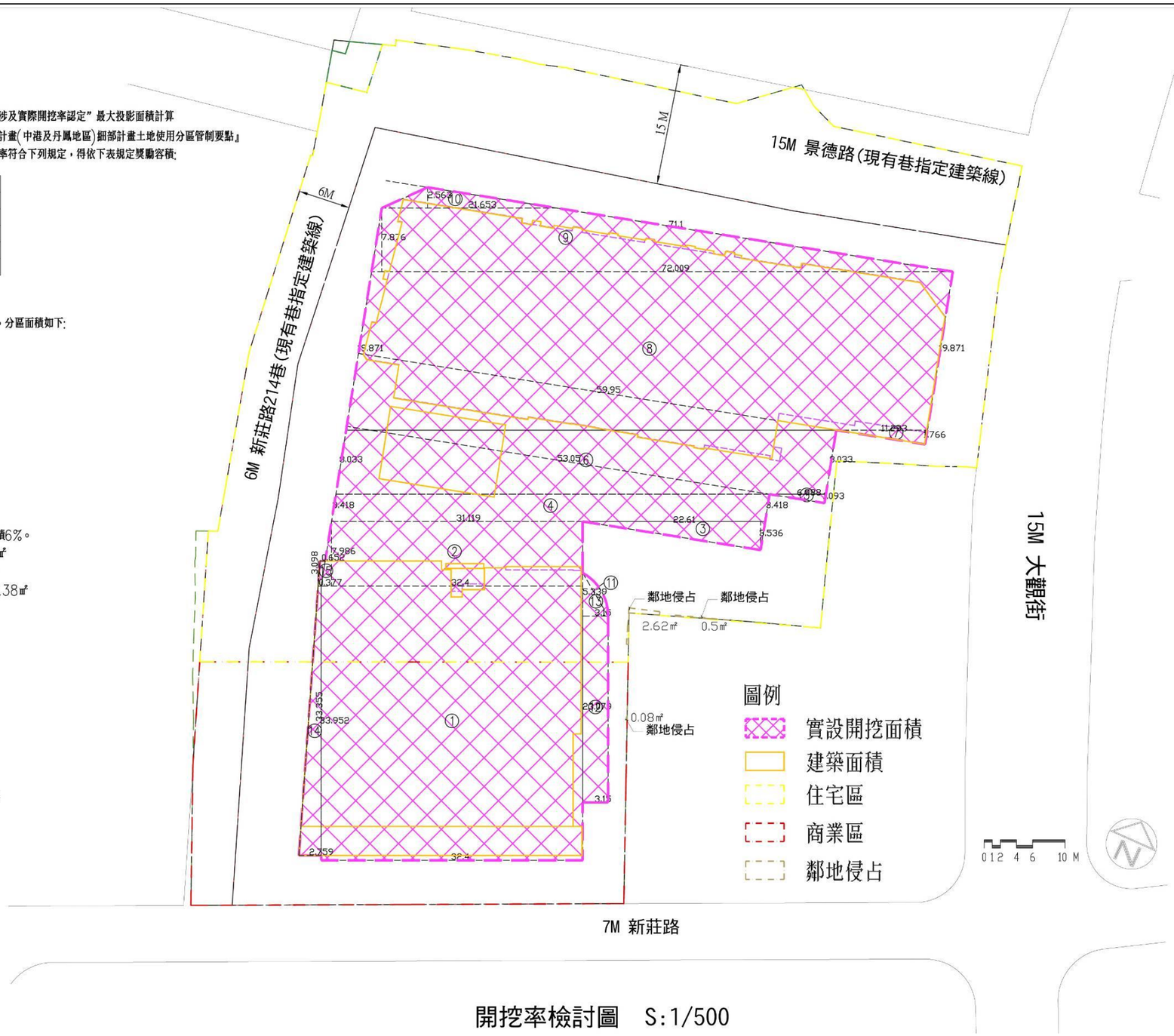
設計開挖率: 4021.52㎡ ≦ 4806.38㎡...ok

(4)開挖率獎勵容積

7474.75*330.11*6%=1480.5㎡

① 32.4X33.952=1100.04
② (32.4+31.119)X7.986/2=253.63
③ (22.61X3.536)/2=39.97
④ (3.418+3.418)X53.05/2=181.32
⑤ (6.988X1.093)/2=3.82
⑥ (8.033+8.033)X59.95/2=481.58
⑦ (11.293X1.766)/2=9.97
⑧ (19.871+19.871)X71.1/2=1412.83
⑨ (72.009+21.653)X7.876/2=368.84
⑩ (21.653X2.563)/2=27.75
⑪ (61.1/360X3.14159X6.1X6.1)-6.199X5.254/2=3.56
⑫ 3.15X23.079=72.7
⑬ (3.15X5.339)/2=8.41
⑭ (2.759+0.377)X33.355/2=52.3
⑮ (0.652+0.377)X3.098/2=1.59

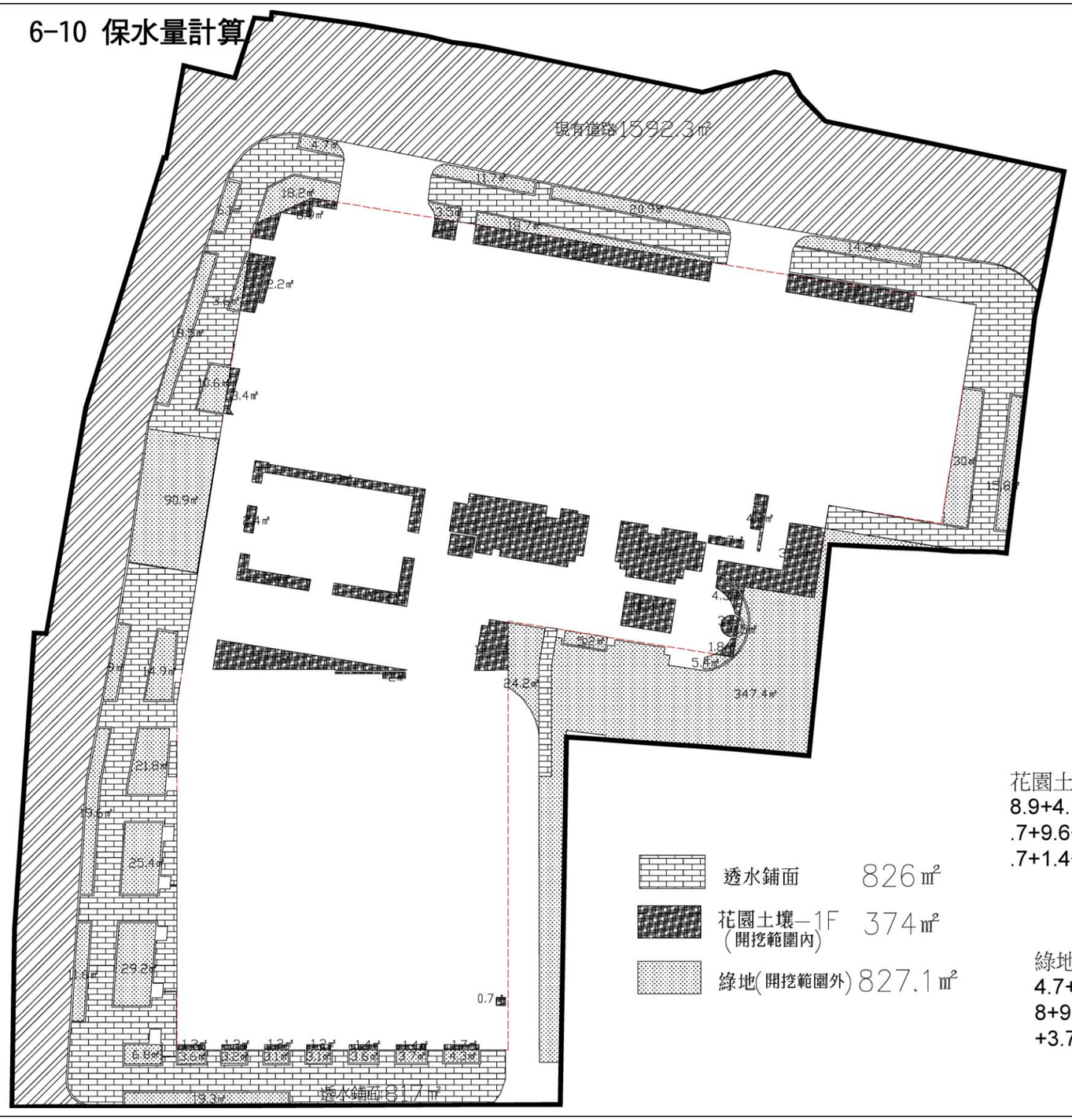
合計：
① ~ ⑮ = 4018.31



開挖率檢討圖 S:1/500

圖 10-9 開挖率檢討示意圖(1/500)

6-10 保水量計算



保水量檢討
基地面積：7474.75㎡
建蔽率:54.3%
原基地保水量：7474.75*86400*0.000001=645.8㎡
法定保水系數：0.7*(1-54.3%)=0.32

A.綠地保水量:827.1*86400*0.000001=71.5
B.透水鋪面保水量:
826*0.5*86400*0.000001+826*0.05*0.25
=35.7+10.3=46
C.花園土壤保水
量:(374+362.9+266.4+300)*0.8*86400*0.000001=90.1
總保水量:71.5+46+90.1=207.6
保水量檢討:207.6/645.8=0.321> 0.32(法定值)---------OK

依據<新北市都市設計審議原則>檢討:

基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。
基地面積:7474.75㎡ 現有道路:1592.3㎡
建蔽率:54.3%
法定空地面積：(7474.75)*(1-54.3%)=3415.85㎡
3415.85-1592.3=1823.55

實設透水鋪面面積:300+374+827.1=1501.1㎡
透水面積檢討:
設計值:1501.1/1823.55*100%=82.3% > 80%-------OK

花園土壤面積(一樓):
8.9+4.1+43.2+9.8+2.2+23+3.4+19+4.8+2.4+64.4+2.7+5+38.7+36
.7+9.6+12.2+16.4+5.2+13.7+27.4+2+0.7+1.2+1.2+1.3+1.2+1.4+1
.7+1.4+4.3+3+1.8=374㎡

綠地面積:
4.7+11.7+18.2+20.9+6.1+3.5+18.7+14.2+3.6+18.5+10.6+30+15.
8+90.9+9+14.9+24.2+347.4+21.8+19.6+25.4+29.2+11.6+6.8+4.3
+3.7+3.6+3.1+3.1+3.2+3.6+19.3+0.5+5.4=827.1㎡

圖 10-10 基地保水檢討示意圖

（四）新莊武德殿歷史建築物保存修護說明

本案歷史建築物武德殿規劃於更新單元內修護，保存修護相關計畫與設計書圖則依據新北市政府文化局北府文資字第 1031726385 號函示第 7 次新北市政府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會會議紀錄，續由文化局依相關規定審查辦理。武德殿保存修護計畫詳附錄。

（五）文化性服務設施利用構想

針對未來公益性文化服務設施之利用，依據 108 年 9 月 10 日本案第三次專案第 3 次都更暨都設聯審專案小組審查會議，文化局表示有關「新莊文物館」（名稱暫定）建置及營運評估案」，業於 104 年決標予「財團法人中華民國帝門藝術教育基金會」，並於 105 年 5 月 18 日完成結案。後續該文化性服務設施依市府財政局與文化局研商結論，委由文化局作為後續接管單位。

(六)綠建築獎勵相關圖說

興建社會福利設施、照護及公共住宅等複合性區。目標通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳、廢棄物減量指標、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 8 項指標，達成綠建築標章等級-黃金級。本案基地合計未達 1 公頃，免評估「生物多樣性」指標之標準。

為響應近年來政府推行智慧綠建築之政策，全案將導入智慧綠建築之設計原則，並以取得綠建築標章黃金級為目標。

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

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	1483023.36	TCO_2c=	686824.86	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.40	λc=	0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	4.66	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	-	EEVc=	0.80	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.00 其他住宿類 e2=15.00	5.94	RS41≦9.00
		外殼節能二	□	Uaw=	_	Uawc=	3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	_	RS42≦4.00
		外殼節能三	□	Uaf=	_	Uafc=	5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf】=	_	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.30	ELc=	0.70	$RS4_5$=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=	5.00	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Eqi=	3.00	Ui=	1.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	3.00	RS46≦4.0
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.73	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	3.53	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	2.77	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	3.62	RS6≦8.00
七．室內環境指標			■	IE=	81.50	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	4.46	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.56	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14.00	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi=52.26										

一、綠建築指標

(一)綠化量指標

沿街面之綠化：基地沿街面廣植大小喬木以提供行人舒適之人行空間，建議沿基地外圍設置環繞步道，並以種植常綠喬木為主，用於行人休憩遮蔭。以具有視覺引導與景觀焦點為主，主要運用序列的管理，同種植方式，產生具有秩序性與可明確分辨空間特性的方式為主。以此提供實際用途，同時增加多層次的植栽圍塑整體空間。





沿街面退縮綠化



屋頂綠化



生態複層屋頂綠化

屋頂綠化：除了地面開放空間的綠化之外，本案規劃綠屋頂，採用多層次立體綠化的手法，將小喬木、灌木、花草密植混種，在植栽方面也全面選用台灣的原生種及誘鳥誘蝶植物，期許帶給提供住戶們一個放鬆身心的戶外休憩場所。

綠化量指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

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	816.00 ㎡	734400.00 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	256.00 ㎡	153600.00 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	810.30 ㎡	243090.00 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	1376.10 ㎡	27522.00 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=1158612.00 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=0.96 α=1.28
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 1483023.36 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}= 686824.86 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0，(0.0≦RS2≦9.0)

（二）基地保水指標

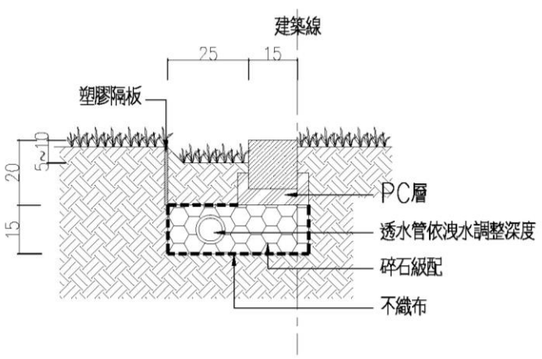
本案設計適當的透水綠地，讓雨水以自然滲透方式滲入地下，並以景觀步道的形式鋪設透水鋪面。特殊保水設計部分，以滲透陰井及滲透排水管加強保水能力。



人行道設置透水鋪面



滲透陰井



滲透側溝(草溝)

基地保水指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築物名稱：

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=泥質黏土層　　土壤滲透係數 k= 10^{-6} 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)	831.90	71.88
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	817	45.51
		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)	1353.80	116.97
		花園土壤體積(m^3)	676.36	
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
		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
		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
		開孔率 χ	0.0%	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	17	4.66
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	97.87	25.01
		滲透側溝材質 a	18	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00

ΣQi=264.02

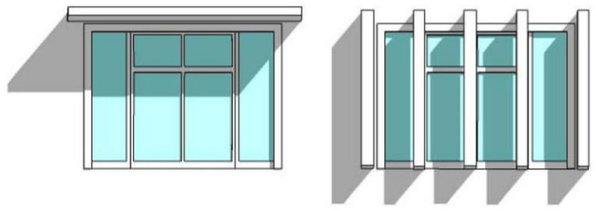
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t=645.82$；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}=0.41$
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=0.23
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=4.66，(0.0≦RS3≦9.0)

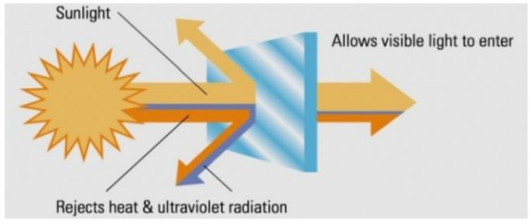
三）日常節能指標

1. 外殼節能

良好的隔熱、遮陽、通風等建築設計降低建築物之熱能，藉以達到節能的效果。利用 low-e 玻璃降低熱輻射，並以良好的建築座向配合外遮陽(垂直、水平、格子)，進一步減少陽光直射造成的熱，可有效減少空調耗能並提供舒適的室內環境。



垂直及水平遮陽



low-e 玻璃示意圖

2. 空調節能

嚴格執行空調熱負荷計算並採用適當之預測值，避免冷凍主機超量設計，並依其空調重要度訂定其備載容量。大型高耗能中央空調建築物宜採用建築能源管理系統 BEMS 及執行空調系統測試調整平衡(TAB)及性能確認(Cx) 。

3. 照明節能

全面採用高效率 LED 燈外，本案為了引進自然光一整合設計了太陽能系統與採光井，大幅減低了白天室內燈光的需求，且在每個空間上皆有合理、有效率的照明設計，採用分區的開關控制，部分區域可採晝光感知控制或紅外線自動點滅功能，將更有效減少能源消耗。



高效率 LED 燈具



晝光感知器

日常節能指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

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=免檢討	□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.11＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.62＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=7.67/13=0.59≦EEVc=0.8	■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=5.94，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 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'=1000m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=0.8)

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'=70%；二級節能標章空調面積比 Ar"=30%； 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 =0.80≦EACc=0.80	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.00x【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=2.88，(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=0.8)

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=1.00	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")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

日常節能指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

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=0.81	IDR=0.37	β1=_	β2=_	β4=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.30≦ELc=0.70				■合格	□不合格

子系統得分	RS45" =10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5==7.13，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=7.13，(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	熱水管保溫 Eq2=1.5	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=1.0
使用率	熱水設備 U1=0	熱水管保溫 U2=1.0	烹飪設備 U3=1.0	沐浴設備 U4=1.0
系統得分	$RS4_6$=Σ(EqixUi)= 3.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)			

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=5.94，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=5.0，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=3.0，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

（四）二氧化碳減量指標

1. 形狀係數

F = f1 x f2 x f3 x f4 x f5 x f6 x f7

= 0.95 x 1.0 x 1.08 x 1.05 x 1.0 x 1.10 x 1.10

= 1.20

2. 輕量化係數

W = Σ Wi x ri

= (1.00 x 1.0)+(-0.10 x 1.0)+(0x 0)+(0 x 0)+(0 x 0)

= 0.90

3. 非金屬建材使用率

R = ΣXi×Zi×Yi

=1.00 x (CCR x 0.12)x 3.0+1.00 x (CSER x 0.05) x 6.0

=1.00 x 0.06 x 3.0+1.00 x 0.0655 x 6.0

=0.18+0.393

=0.30，且 R≦0.3

4. 耐久化係數

- 空調設備管路為明管設計，未來設備更新時可減少拆除裝潢造成的耗能及產生的廢棄物。
- 電氣通信可預留足夠的空間供所有機械搬運及維修。

D = Σ di

= Σdi=0.03+0.05

= 0.08

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

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=1.00	1.00
	3.樓板挑空率 e	e=0.31	1.08
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0.85	1.05
	5.立面出挑 h	h=0.00	1.00
	6.層高均等性 i	i=0.58	1.10
	7.高寬比 j	j=46.88	1.10
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0.00
	柱樑部位耐久設計 d2	0.00
	樓版部位耐久設計 d3	0.00
維修性	屋頂防水層 d4	0.00
	空調設備管路 d5	0.00
	給排水衛生管路 d6	0.03
	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	0.00
D=Σdi，且 D≦0.2		0.08

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	1.05	1.0
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.10	1.0
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1.0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	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		0.95		

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)	1.00	1.00	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	0.393	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.73

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=3.53，(0.0≦RS5≦8.0)

（五）廢棄物減量指標

本案地上層採用鋼骨建築，地下室為鋼筋混凝土，於營建過程中將會設置專用洗車台、污泥沉澱過濾處理設施、防塵圍籬等各項空污防治措施。



汙泥沉澱過濾池



專用洗車台



防塵施工圍籬綠化



土石運輸車覆蓋防塵布

防制措施	措施內容	防制效率 α3i	有無
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石有關機具之清洗措施	0.10	■
2.污泥沈澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污泥與地下工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之設施	0.15	■
3.車行路面防塵	工地行車路線全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	■
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	■
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	■
	裸露地面	0.03	■
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網	0.08	■
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	■
6.防塵屏等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	■
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	■
8.其它措施	指非上述其它防塵措施	認定值	_
Σα3=0.63			

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	72065.26
工程不平衡土方量 M(m^3)	3067.40	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	0

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)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)= 0.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0..0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.003	0.002	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.01				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.95 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.32 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.77

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.62，(0.0≦RS6≦8.0)

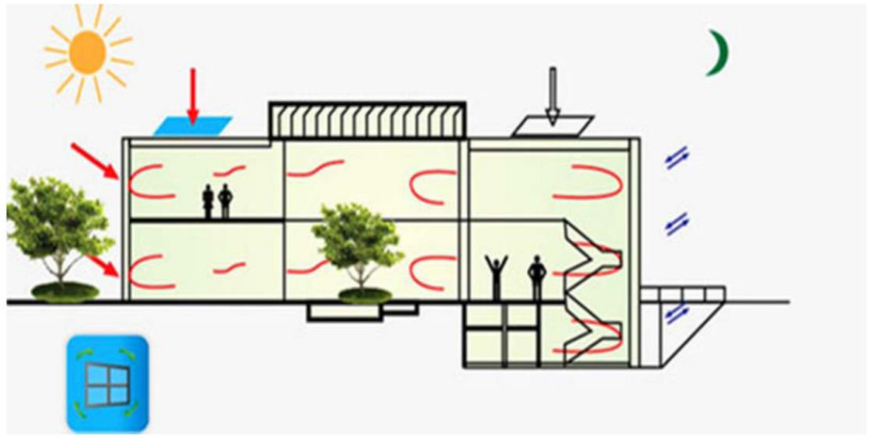
（六）室內環境指標

為提升住宿品質針對空氣音及固體音進行有效阻擋，音環境部分之單層牆須採用 RC、磚造單層牆(厚度 dw≧15cm)或空心磚 、輕質混凝土造單層牆(厚度 dw≧20cm)。窗規格需符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃(厚度≧10mm)。樓板厚度範圍須在 15cm~18cm 之間。



音環境-噪音隔絕示意圖

光環境部分，玻璃透光性:色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)。人工照明:所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施。自然通風:90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間。



光&自然通風環境示意圖

使用少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)。綠建材使用率 Rg=Rgc+30%，另 50% 以上接著劑數量採用綠建材。

台灣綠建材標章



綠建材產品示意圖

室內環境指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm 檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=90	Y1=0.2	X1xY1=18
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧15cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明　Rw≧50dB (*2)	A2=20				
			・牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				

室內環境指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級($8m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級($8m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級($2m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列三項，擇一計分： ・RC 、鋼構複合樓版厚度(df)≧18cm ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm 且加設緩衝材(dc) △Lw≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=25			
			下列三項，擇一計分： ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 且加設緩衝材(dc) △Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm ・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc)△Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB (*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版	C4=5				

室內環境指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=10	X2=D+E+F=25	Y2=0.2	X2xY2=5
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=10				
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=0				
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)（浴廁、儲藏室不予評估）	• 地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E=0			
			• 地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40				
			• 地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25				
			• 自然採光狀況未達 E1、E2、E3 之標準者	E4=0				
	人工照明	只針對公共空間(如門廳、會議室、辦公空間…等)	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=15			
			• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			• 面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
			• 低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				

室內環境指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分（門廳、電梯廳及居室空間，面積為 Af1）	• 所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間（*7）	G1=100	G1=80	X3=(G1xAf1+G2xAF2)÷(Af1+Af2)=80	Y3=0.3	X3xY3=24
			• 90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80				
			• 80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=40				
			• 低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=20				
	全年空調型	以空調為主的密閉空調居室部分（面積為 Af2）	• 所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=0			
			• 90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=60				
			• 80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=30				
			• 低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				

室內環境指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	住宅、宿舍單元等私人居室空間以外之公用空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修、單一平版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=75	Y4=0.3	X4xY4=22.5
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2=30				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H3=20				
			・大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	・Rg=Rgc+30%	I1=60	I=45			
			・Rgc+30%＞Rg≧Rgc+20%	I2=45				
			・Rgc+20%＞Rg≧Rgc+10%	I3=30				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或Rg＜Rgc	I5=0				

室內環境指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	・50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=0	J=0	X5=J+K+L+M+N+O=0	Y5= 0.2	X5xY5=0
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0			
			・不符以上條件者	N =0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0			

三、室內環境設計值計算 IE= ΣXi×Yi=69.50	
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=4.46，(0.0≦RS7≦12.0)

（七）水資源指標

衛生器具全面採用具有省水標章之節水器材外(如兩段式馬桶大 6 小 3、自動感應小便器、裝設省水閥、節流器等)，使用自動感應水栓，達到更好的節水效率。



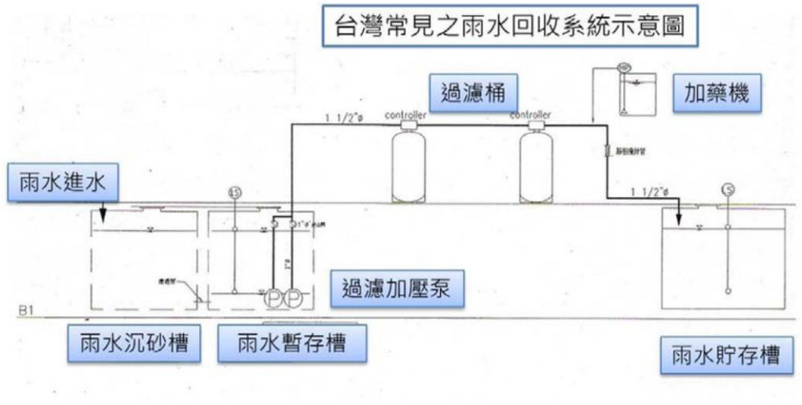
省水標章器具



省水標章衛生設備

本案以基地面積收集雨水，利用基地水溝收集後，先流至筏基層之雨水暫存槽，再經過濾殺菌設備輸送至雨水貯存槽，供回收再利用。

- 大耗水項目為大規模開發案例:標準值 Vc=610.40㎥
- 雨水貯集槽設計值 Vs=650 ㎥>610.40 ㎥。符合彌補措施之標準。



雨水回收系統

水資源指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

基地所在地區	北區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.34	日平均雨量 R	4.97
集雨面積 Ar	2000	儲水天數 Ns	8.72

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	1
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	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)

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/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	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 = 650m³ 標準值 V_C = 610.40m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=7.50

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=8.38，(1.5≦RS8≦8.0)

（八）汙水垃圾改善指標

本案雜排水皆接管至污水下水道，餐廳廚房更有設置油脂截留器並定期清理；垃圾處理方面，設置有廚餘垃圾冷藏設備，將集中收集並定期清運，垃圾集中區將會規劃一條合理且獨立之垃圾清運路線，並在垃圾桶設置方面落實資源垃圾分類回收。



油脂截留器



分類垃圾桶



垃圾冷藏設備

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：

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)

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

（一）現有巷道情形概述

本案更新單元東側與南側，分別臨接已開闢計畫道路大觀街與新莊路；另依據已指定之建築線情形，更新單元現有巷道且已指定建築線，包含北側景德路與西側新莊路 214 巷，現況寬度皆非等寬，平均寬度約於 6 至 7 公尺。景德路與新莊路 214 巷現況皆為供人車通行使用，其中新莊路 214 巷因屬於新莊廟街連接新莊捷運站南北向之通路，部分時段為車行管制以供人行使用。

配合本案建築線指示情形，更新單元北界與鄰近新建築開發案間，尚存一巷道為大觀街 39 巷，現況平均路寬不足 2 公尺，現況供人行使用為主。

而更新單元內，尚包含一大觀街 31 巷及 31 巷 3 弄，屬現有通路，因路寬較窄，主要供人行或單輛機車通行使用。

（二）現有巷道廢止或改道計畫

本案更新後擬整體規劃，調整更新單元內周圍道路系統；於更新後將維持既有南北及東西軸線紋理，並進行整體路型順平與部分巷道廢止或改道規劃，分述如下：

1. 景德路及大觀街 39 巷改道：

景德路及大觀街 39 巷更新後，將依據北側新建築開發案基地建築線為基準往南留設 15 公尺巷道，作為本案南側建築線。除可維持現有景德路及大觀街 39 巷道路通行使用外，更可增加原有巷道寬度供車輛通行之路幅，並配合更新單元外現有景德路人行道留設予以串聯

2. 大觀街 31 巷及 31 巷 3 弄廢止：

大觀街 31 巷及 31 巷 3 弄現況起訖點皆位於更新單元內，現況平均寬度小於 2 公尺，因現況寬度較小且無較大之車流承載，配合更新整體規劃後，更新單元周邊車輛通行將集中至景德路、新莊路 214 巷與兩側計畫道路，人行則可集中於退縮留設之帶狀開放空間，故大觀街 31 巷及 31 巷 3 弄自起訖點全段廢止後，應不影響周邊既有通行。

3. 新莊路 214 巷鋪面改善，未涉及改道：

考量新莊路 214 巷，為新莊廟街連接新莊捷運站之串連軸線，故更新後維持更新單元內該巷道寬度，確保可維持連接捷運站人行通廊之機能，更新後則以順平新莊路 214 巷路型，整體留設路寬至 8 公尺為原則，配合本案實施者承諾事項，於更新後進行該路段鋪面改善，創造廟街南北向人行徒步軸線之意象。



圖 11-1　更新前現有巷道現況說明示意圖

4. 同意廢巷改道說明:

依 108 年 10 月 8 日新北府城更字第 1084219069 號函結論三:「有關本案廢止大觀街 31 巷及 31 巷 3 弄部分原則同意;另申請整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分考量到不影響原通行使用，原則同意。」





圖　例　及　說　明

- 計畫道路
- 現有道路
- 基地
- 建築物
- 景德路
- 大觀街39巷 → 申請與景德路合併為15M景德路
- 大觀街31巷 → 申請廢巷
- 大觀街31巷3弄 → 申請廢巷

圖 11-2　更新前後道路系統調整說明示意圖

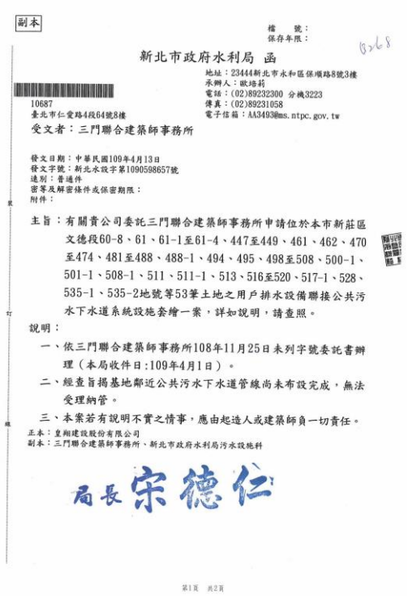


圖　例　及　說　明

- 計畫道路
- 現有道路
- 基地
- 建築物
- 景德路
- 大觀街39巷 → 申請與景德路合併為15M景德路
- 大觀街31巷 → 申請廢巷
- 大觀街31巷3弄 → 申請廢巷

圖 11-2　更新前後道路系統調整說明示意圖(續)

□四、廢巷改道部分業經前次小組原則同意，惟請實施者補充函詢五大管線之結果



副本

新北市政府水利局 函

地址：23444新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：歐培莉
電話：(02)89232300 分機3223
傳真：(02)89231058
電子信箱：AA3493@ms.ntpc.gov.tw

10687
臺北市仁愛路4段64號8樓

受文者：三門聯合建築師事務所

發文日期：中華民國109年4月13日
發文字號：新北水設字第1090598657號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司委託三門聯合建築師事務所申請位於本市新莊區文德段60-8、61、61-1至61-4、447至449、461、462、470至474、481至488、488-1、494、495、498至508、500-1、501-1、508-1、511、511-1、513、516至520、517-1、528、535-1、535-2地號等53筆土地之用戶排水設備聯接公共污水下水道系統設施套繪一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依三門聯合建築師事務所108年11月25日未列字號委託書辦理（本局收件日:109年4月1日）。

二、經查旨揭基地鄰近公共污水下水道管線尚未布設完成，無法受理納管。

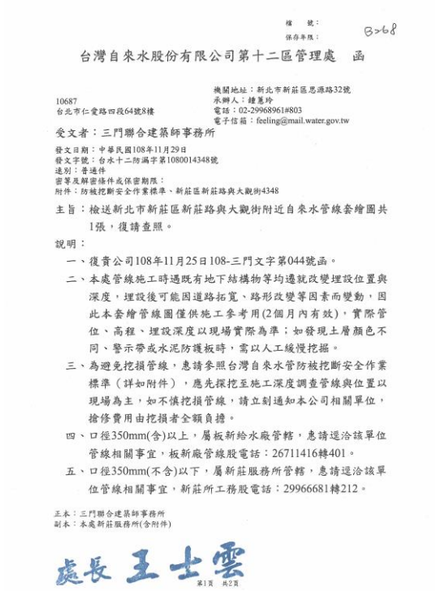
三、本案若有說明不實之情事，應由起造人或建築師負一切責任。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：三門聯合建築師事務所、新北市政府水利局污水設施科

局長 宋德仁

第1頁 共2頁

排水管線套繪查詢



台灣自來水股份有限公司第十二區管理處 函

機關地址：新北市新莊區思源路32號
承辦人：鍾基玲
電話：02-29968961#803
電子信箱：feeling@mail.water.gov.tw

10687
台北市仁愛路四段64號8樓

受文者：三門聯合建築師事務所

發文日期：中華民國108年11月29日
發文字號：台水十二防漏字第1080014348號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：防挖把斷安全作業標準、新莊區新莊路與大觀街4348

主旨：檢送新北市新莊區新莊路與大觀街附近自來水管線套繪圖共1張，復請查照。

說明：

一、復貴公司108年11月25日108-三門文字第044號函。

二、本處管線施工時遇既有地下結構物等均遵就改變埋設位置與深度，埋設後可能因道路拓寬、路形改變等因素而變動，因此本套繪管線圖僅供施工參考用(2個月內有效)，實際管位、高程、埋設深度以現場實際為準；如發現土層顏色不同、警示帶或水泥防護板時，需以人工緩慢挖掘。

三、為避免挖損管線，惠請參照台灣自來水管防被挖斷安全作業標準（詳如附件），應先探挖至施工深度調查管線與位置以現場為主，如不慎挖損管線，請立刻通知本公司相關單位，搶修費用由挖損者全額負擔。

四、口徑350mm(含)以上，屬板新給水廠管轄，惠請逕洽該單位管線相關事宜，板新廠管線股電話：26711416轉401。

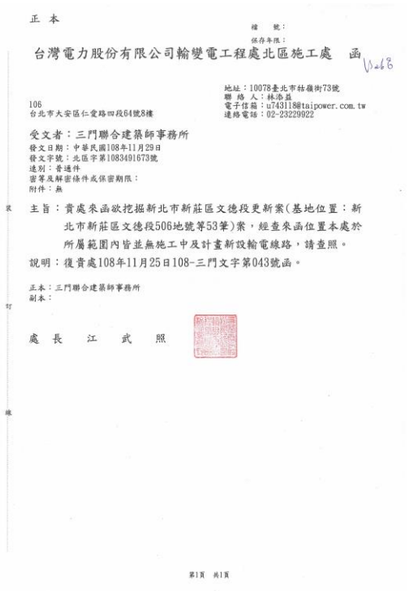
五、口徑350mm(不含)以下，屬新莊服務所管轄，惠請逕洽該單位管線相關事宜，新莊所工務股電話：29966681轉212。

正本：三門聯合建築師事務所
副本：本處新莊服務所(含附件)

處長 王士雲

第1頁 共2頁

給水管線套繪查詢



正本

台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處 函

地址：10078臺北市社稷街73號
聯 絡 人：林浩昌
電子信箱：u74311@taipower.com.tw
連絡電話：02-23229922

105
台北市大安區仁愛路四段64號8樓

受文者：三門聯合建築師事務所

發文日期：中華民國108年11月29日
發文字號：北區字第1083491673號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：貴處來函欲挖掘新北市新莊區文德段更新案(基地位置：新北市新莊區文德段506地號等53筆)案，經查來函位置本處於所屬範圍內皆並無施工中及計畫新設輸電線路，請查照。

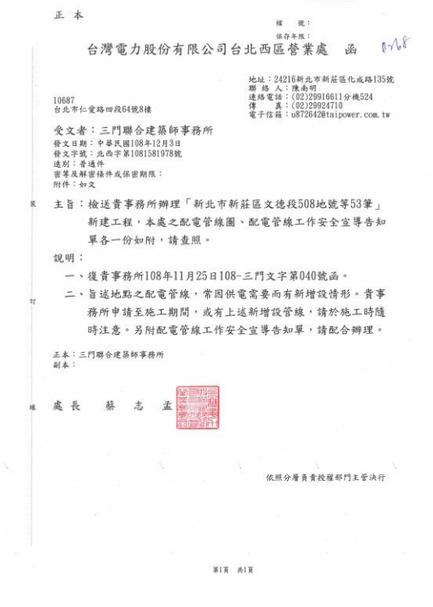
說明：復貴處108年11月25日108-三門文字第043號函。

正本：三門聯合建築師事務所
副本：

處 長 江 武 照

第1頁 共1頁

電力管線套繪查詢



正本

台灣電力股份有限公司台北西區營業處 函

地址：24216新北市新莊區化成路135號
聯 絡 人：陳南明
連絡電話：(02)29916611分機524
傳 真：(02)29924710
電子信箱：u87264@taipower.com.tw

10687
台北市仁愛路四段64號8樓

受文者：三門聯合建築師事務所

發文日期：中華民國108年12月3日
發文字號：北西字第1081581978號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送貴事務所辦理「新北市新莊區文德段508地號等53筆」新建工程，本處之配電管線圖、配電管線工作安全宣導告知單各一份如附，請查照。

說明：

一、復貴事務所108年11月25日108-三門文字第040號函。

二、旨述地點之配電管線，常因供電需要而有新增設情形。貴事務所申請至施工期間，或有上述新增設管線，請於施工時隨時注意。另附配電管線工作安全宣導告知單，請配合辦理。

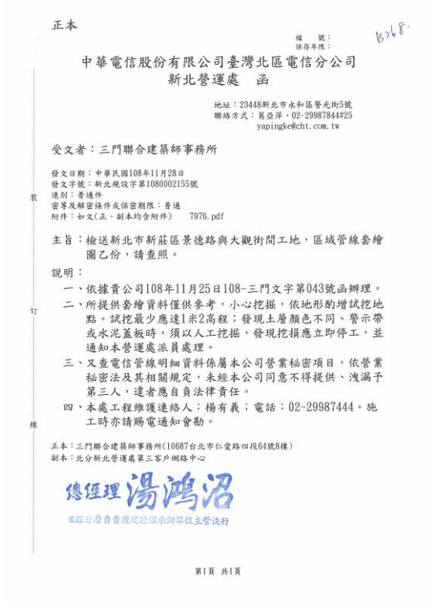
正本：三門聯合建築師事務所
副本：

處 長 蔡 志 孟

依照分層負責授權部門主管決行

第1頁 共1頁

台電管線套繪查詢



正本

中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司
新北營運處 函

地址：23448新北市永和區豫光街5號
聯絡方式：葛亞萍、02-29987844#25
yapingke@cht.com.tw

受文者：三門聯合建築師事務所

發文日期：中華民國108年11月28日
發文字號：新北規設字第1080002155號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件) 7976.pdf

主旨：檢送新北市新莊區景德路與大觀街間工地，區域管線套繪圖乙份，請查照。

說明：

一、依據貴公司108年11月25日108-三門文字第043號函辦理。

二、所提供套繪資料僅供參考，小心挖掘，依地形酌增試挖地點。試挖最少應達1米2高程；發現土層顏色不同、警示帶或水泥蓋板時，須以人工挖掘，發現挖損應立即停工，並通知本營運處派員處理。

三、又查電信管線明細資料係屬本公司營業秘密項目，依營業秘密法及其相關規定，未經本公司同意不得提供、洩漏予第三人，違者應自負法律責任。

四、本處工程維護連絡人：楊有義；電話：02-29987444。施工時亦請賜電通知會勘。

正本：三門聯合建築師事務所(10687台北市仁愛路四段64號8樓)
副本：北分新北營運處第三客戶網路中心

總經理 湯鴻沼

依經分層負責規定經理承辦事位主管決行

第1頁 共1頁

電信管線套繪查詢

- 汙水-尚未納管。
- 自來水-套繪管線圖僅供施工參考，管位高程埋設深度以現場為準。
- 電力-所屬範圍無施工中或計畫新設線路。
- 台電-請於施工時隨時注意。
- 電信-套繪資料僅供參考。注意施工。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區為新北市新莊區臨新莊路部分為商業區，其餘則為住宅區。商業區建蔽率為 70%、容積率為 440%；住宅區建蔽率為 50%、容積率為 300%。配合本案既有巷道情形，建築基地面積計約 7,474.75 ㎡，基準容積合計為 24,674.92 ㎡。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元擬申請都市更新容積獎勵與細部計畫獎勵，合計為基準容上限為 64.20%，容積樓地板面積合計為 15,840.20 ㎡，其允建總樓地板面積為 40,515.20 ㎡。

（一）建築設計容積樓地板為 40,458.71 ㎡。

（二）建築設計平均容積率為 40,458.71／7,474.75＝541.27%。

（三）本案擬興建派出所 2 戶、武德殿 1 戶、文化性服務設施 1 戶、店舖、辦公空間及社區大廳計 11 戶、住宅計 436 戶；總計戶數為 451 戶。

(四)停車空間規劃，地下一層為機車停車位及警用停車空間，地下二層至地下五層為汽車停車位(包含無障礙車位)，本案法定汽車位應留設 463 席，實設 463 席(包含警用汽車位 12 席)；法定機車停車位 476 席，實設 656 席(包含警用機車位 82 席、供公眾使用機車停車位 98 席)。

（五）住宅容納人口數以民國 100 年新莊區平均戶量 2.90(人/戶)估計，預估更新後計畫容納人口數為 1,340 人。

(六)依實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核結果，本案開發規模，應辦理都市設計及交通影響評估等事項；另更新單元內尚包含公有土地、樹木樹徑達 30 公分以上之樹木及歷史建物武德殿等。

四、建築興建計畫

擬於基地興建 2 棟建築物，地上 A 棟 27 層及 B 棟 33 層；地下 5 層，採 SRC 結構設計，建材等級二級，更新後總戶數共 451 戶。各樓層面積及用途詳表 11-1。

表 11-1　建築面積計算表

皇翔建設新莊區文德段_面積計算表

1	申請地點	新北市新莊區文德段508地號等五十三筆土地																		
2	土地使用分區	住宅區	5867.13(㎡)	(	建蔽率=	50.00%		容積率=	300.00%		開挖率=	70%	)							
		商業區	1607.62(㎡)	(	建蔽率=	70.00%		容積率=	440.00%		開挖率=	90%	)							
		公共設施用地	31.99(㎡)																	
3	使用基地面積	**7474.75(㎡)**																		
3	更新單元面積	住宅區	5874.41(㎡)	+	商業區	1624.40(㎡)	+	公共設施用地	31.99(㎡)	=	7530.80(㎡)									
4	使用更新單元面積	7530.80(㎡)		−	31.99(㎡)	=	7498.81(㎡)													
6	允建建築面積	基地面積	5867.13(㎡)	*	建蔽率	50.00%	+	1607.62(㎡)	*	建蔽率	70.00%	=	4058.90(㎡)							
7	允建基準樓地板面積(A0)	基地面積	5867.13(㎡)	*	容積率	300.00%	+	1607.62(㎡)	*	容積率	440.00%	=	24674.92(㎡)							
8	允建地下層樓地板面積	基地面積	7474.75(㎡)	*	開挖率	74.30%	=	5553.85(㎡)												
9	允建額外之增加之樓地板面積																			
	(A1)都市更新獎勵	24674.92(㎡)	*	50.20%	=	12385.71(㎡)	3~9點都市更新獎勵合計:	48.08%	小於都更獎勵50%上限，符合規定											
	1.提供經政府指定之文化性服務設施	24674.92(㎡)	*	2.00%	=	494.19(㎡)	1~2點獎勵合計	2.12%												
	2.協助開闢周邊公共設施用地	24674.92(㎡)	*	0.12%	=	29.13(㎡)	1~9點都市更新獎勵合計:	50.20%												
	3.保存維護歷史紀念性建築物	24674.92(㎡)	*	3.56%	=	877.31(㎡)														
	4.增設平面式機車位供社區外不特定公眾停車	24674.92(㎡)	*	1.62%	=	400.00(㎡)														
	5.提供基地內四公尺以上供不特定之公眾通行	24674.92(㎡)	*	1.28%	=	316.17(㎡)														
	6.建築線退縮沿街面留設開放空間	24674.92(㎡)	*	11.07%	=	2731.26(㎡)														
	7.更新時程獎勵	24674.92(㎡)	*	9.00%	=	2220.74(㎡)														
	8.更新規模獎勵	24674.92(㎡)	*	15.00%	=	3701.24(㎡)														
	9.處理占有他人土地舊違章建築戶	24674.92(㎡)	*	6.55%	=	1615.67(㎡)														
	(A2)細部計畫獎勵	24674.92(㎡)	*	14.00%	=	3454.49(㎡)														
	綠建築	24674.92(㎡)	*	8.00%	=	1973.99(㎡)														
	低開挖率獎勵	24674.92(㎡)	*	6.00%	=	1480.50(㎡)														
10	允建總容積	(ΣFA)=	24674.92(㎡)	+	12385.71(㎡)	+	3454.49(㎡)	=	**40515.12(㎡)**											
11	設計建築面積(含騎樓面積)	**2890.12(㎡)**	+	鄰地侵占面積	3.20(㎡)	=	2893.32(㎡)	<	4058.90(㎡)	OK!										
12	法定空地面積	基地面積	7474.75(㎡)	*	(1-建蔽率)		45.70%	=	3415.85(㎡)											
13	實設法定空地面積	基地面積	7474.75(㎡)	−	設計建築面積		2893.32(㎡)	=	4581.43(㎡)	>	法定空地面積		3415.85(㎡)	OK!						
14	設計建蔽率	設計建築面積	2893.32(㎡)	/	基地面積		7474.75(㎡)				=	38.71%	<	建蔽率	54.30%	OK!				
15	設計容積率	設計容積樓地板面積	40458.71(㎡)	/	基地面積		7474.75(㎡)	=	**541.27%**	<	容積率	542.03%	OK!							

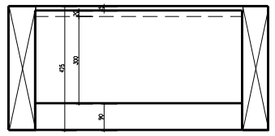
			樓地板面積(㎡)	安全梯間+機房面積(㎡)	梯廳面積(㎡)	陽台(㎡)	管委會使用空間(㎡)	計入容積(㎡)	車道面積(㎡)	騎樓面積(㎡)	文化性服務設施面積(㎡)	公共機車停車場地下一層		店鋪面積(㎡)		容積樓地板(㎡)	樓高(m)	戶數	用途
各層樓地板面積		地下五層	3727.76														4.35		停車空間
		地下四層	3727.76														4.35		停車空間
		地下三層	3727.76														3.2	0	停車空間
		地下二層	3688.42									7.81					3.2		防空避難室兼停車空間
		地下一層	2526.87									415.01					4		停車空間
	小計		17398.57									422.82				0	19.1	0	
	A棟	一層	1185.78	124.53	131.1		18.54	12.52		125.64		47.59		608.74		798.49	3.35	11	G3-店鋪、G2-辦公空間、社區大廳
		夾層	155.9					0.00						155.9		155.90	3	0	G3-店鋪、G2-一般事務所
		二層	988.11	56.99	91.33			0.00						797.45		839.79	3.4	0	G3-店鋪、G2-一般事務所
		三層	732.14	53.39	55.71	53.2	607.67	0.00								15.37	3.4	0	管委會空間
		四層至十三層	684.78	67.29	44.32	58.4		0.00								573.17	3.4	7	H2-集合住宅
		十四層	684.78	142.7	44.32	58.4		0.00								497.76	3.4	6	H2-集合住宅，機房
		十五層至二十七層	684.78	67.29	44.32	58.4		0.00								573.17	3.4	7	H2-集合住宅
		屋突一層	161.71														3.4		樓電梯間、機房
		屋突二層	161.71														2.8		樓梯間、消防機房、機房
		屋突三層	161.71														2.8		樓梯間、機房、水箱機房、消防水箱
	小計		19981.78	1925.28	1341.82	1454.8	626.21	12.52		125.64		47.59		1562.09		15490.22	94.75	178	
	B棟	一層	1123.25	195	159.01		76.89	46.69	338.68		20.61					379.75	6	1	D2-文化性服務設施、社區大廳
		二層	1029.69	118.92	79.86	73.08		0.00			818.14					12.77	4	0	D2-文化性服務設施
		三層	1084.05	134.96	79.95	76.6		0.00			863.92					5.22	4	0	D2-文化性服務設施
		四層	930.57	115.94	50.23	89.36	649.53	0.00								114.87	3.4	0	管委會空間、中繼機房
		五層	900.45	94.56	90.9	45.02		0.85								715.84	3.4	13	H2-集合住宅
		六層至七層	900.45	94.56	90.9	45.02		0.85								715.84	3.4	12	H2-集合住宅
		八層至十七層	900.45	94.56	90.9	45.02		0.85								715.84	3.4	9	H2-集合住宅
		十八層	900.45	175.72	90.9	45.02		0.85								634.68	3.4	8	H2-集合住宅，機房
		十九層	900.45	175.72	90.9	45.02		0.85								634.68	3.4	8	H2-集合住宅，機房
		二十層至三十三層	900.45	94.56	90.9	45.02		0.85								715.84	3.4	9	H2-集合住宅
		屋突一層	189.17														3.4		樓電梯間、機房
		屋突二層	189.17														2.8		樓梯間、消防機房、機房
		屋突三層	189.17														2.8		樓電梯間、機房、水箱機房
	小計		30848.12	3469.38	3005.15	1544.62	726.42	71.34	338.68		1702.67					21109.65	116	270	

			樓地板面積(㎡)	安全梯間+機房面積(㎡)	梯廳面積(㎡)	陽台(㎡)	管委會使用空間(㎡)	計入容積(㎡)	車道面積(㎡)	騎樓面積(㎡)	文化性服務設施面積(㎡)	公共機車停車場地下一層		店鋪面積(㎡)		容積樓地板(㎡)	樓高	戶數	用途
各層樓地板面積	C棟	武德殿	130.79													130.79	7.48	1	D2-公共空間
		小計	130.79													130.79	7.48	1	
	派出所(D棟)	地下二層	39.34														3.2		停車空間
		地下一層	1205.65														4		停車空間
		一層	338.96	38.33				0.00								300.63	4.5		G2-辦公空間
		二層	355.01	36.73		22.12		0.00								318.28	4		G2-辦公空間
		三層	355.01	36.8		22.12		0.00								318.21	4	2	G2-辦公空間
		四層	355.29	37.41		22.12		0.00								317.88	4		G2-辦公空間
		五層	355.29	37.13		22.12		0.00								318.16	4		G2-辦公空間
		屋突一層	68.95														3		樓梯間、機房
		屋突二層	73.97														3		樓梯間、機房、水箱
	小計		3147.47	186.4		88.48		0								1573.16	20.5	2	
	合計		71506.73	5581.06	4346.97	3087.90	1352.63	83.86	338.68	125.64	1702.67	470.41	0.00	1562.09	0.00	38303.82		451.00	

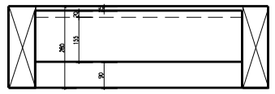
16	總樓地板面積	71506.73(㎡)																		
17	總容積樓地板面積檢討	38303.82(㎡)	+ 文化性服務社施計入容積	1295.27(㎡)	+ 機電計入容積	856.42(㎡)	+ 地下室計入容積	0.00(㎡)	+ 鄰地侵占面積	3.20(㎡)	=	40458.71(㎡)	<	允建總樓地板面積	=	40515.12(㎡)	OK!			
18	總工程造價	總樓地板面積	71506.73(㎡)	*	$14,460	=	1,033,987,315.80											=	$1,033,987,316	
19	汽車停車數量檢討																			
		A棟住宅:	戶數	(	143(戶)	*	1.0)	+	(	24(戶)	*	0.8)	=	162.20	取	163(輛)				
		A棟停車及店鋪:	戶數	取	11(輛)															
		B棟住宅:	戶數	(	250(戶)	*	1.0)	+	(	19(戶)	*	0.8)	=	265.2	取	266(輛)				
		B棟文服設施:捐贈樓地板面積	407.40(㎡)	/	200	=	2.04	取	3(輛)											
		B棟文服設施:分配樓地板面積	(	1702.67(㎡)	-	407.40(㎡)	)	/	200	=	6.48	取	7(輛)							
		派出所:	樓地板面積	1759.56(㎡)	/	150	=	11.73	取	12(輛)					(機械車位不計入地下室扣減面積數量		=	93(輛)		
		武德殿:	樓地板面積	130.79(㎡)	/	200	=	0.65	取	1(輛)										
		合計:	163	+	11	+	266	+	10	+	12	+	1	=	463(輛)	≦	實設	463(輛)		
20	機車停車數量檢討	A棟住宅/店鋪:	戶數	178(戶)	新北市都審原則規定一戶一車位	取	178(輛)			(含公共機車停車場2輛)										
		B棟住宅:	戶數	269(戶)	新北市都審原則規定一戶一車位	取	269(輛)													
		B棟文服設施:	戶數	1(戶)	依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數	取	10(輛)													
		派出所:	樓地板面積	1759.56(㎡)	/	100	=	17.60	取	18(輛)	(依照派出所規定設置100輛，增設82輛非屬法定車位)									
		武德殿:	樓地板面積	130.79(㎡)	依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數	取	1(輛)													
		合計:	178	+	269	+	10	+	18	+	1	=	476(輛)	≦	實設	656(輛)				
		法定機車位數量	476(輛)	+	依照派出所規定設置100輛增設		82(輛)	+ 公共機車停車場依照都更獎勵申請設置98輛(非屬法定車位)					98(輛)	=	656(輛)	≦	實設	656(輛)		
21	自行車停車數量檢討	機車停車數量(都審)(不含公共及派出所增設)	476(輛)	*	1/4	=	119	取	119(輛)											
		汽車折減數量	436	-	429	=	7(輛)													
		合計:	126(輛)	≦	實設	126(輛)														
22	地下室開挖率檢討		基地面積		現有巷面積			法定開挖率		獎勵折減				開挖面積						
		住宅區:	5867.13(㎡)	-	0.00(㎡)	=	5867.13(㎡)	*	(70%	-	10%	=	60%)	=	3520.28(㎡)					
		商業區:	1607.62(㎡)	-	0.00(㎡)	=	1607.62(㎡)	*	(90%	-	10%	=	80%)	=	1286.10(㎡)					
		獎勵開挖面積:	3520.28(㎡)	+	1286.10(㎡)	=	4806.38(㎡)			獎勵開挖率:	4806.38(㎡)	/	基地面積	7474.75(㎡)	=	64.30%				
		2526.87(㎡)	+	1205.65	=	3732.52(㎡)	/	基地面積	7474.75(㎡)	=	49.94%		<	64.30%	OK!					
23	地下室容積樓地板檢討	(463 - 93 =	汽車數量 370(輛)	*	40	=	14800.00(㎡)	+	法定機車數量 476(輛)	*	4	=	1904.00(㎡)	+	防空避難室面積 2893.32(㎡)	=	19597.32(㎡)			
		容積檢討:	地下室樓地板面積 17398.57	+	派出所地下室面積 1244.99	+	車道面積 338.68	=	18982.24					<	19597.32(㎡)			反計 =	0.00(㎡)	
24	機電設備面積檢討	(	安全梯間+機房面積 5581.06(㎡)	+	管委會空間面積 1352.63(㎡)	) =	6933.69(㎡)		> (	基準容積 24674.92(㎡)		+	更新獎勵容積 15840.20(㎡)	)*15%=	6077.27(㎡)					
		容積檢討:	6933.69(㎡)	-	6077.27(㎡)	=	856.42(㎡)	計入容積												
25	文化性服務設施面積檢討	捐贈面積	407.40(㎡)																	
		容積檢討:	1702.67(㎡)	-	407.40(㎡)	=	1295.27(㎡)	計入容積												
26	建築物高度	116.00(m)	+ 一層抬高	0.30(m)	=	116.30(m)														
27	法規適用日期	於102年12月30日事業計畫報核為法規適用日檢討/100年8月18日發布之都市更新建築容積獎勵核算基準/102年建築技術規則/99年10月15月發布實施『擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點』及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)土地使用分區管制要點/102年12月05日新北市都市設計審議原則																		



圖 11-3　平面配置圖(1/500)



汙水處理池剖面示意



消防蓄水、雨水回收、雨水滯留、汙水處理池剖面示意

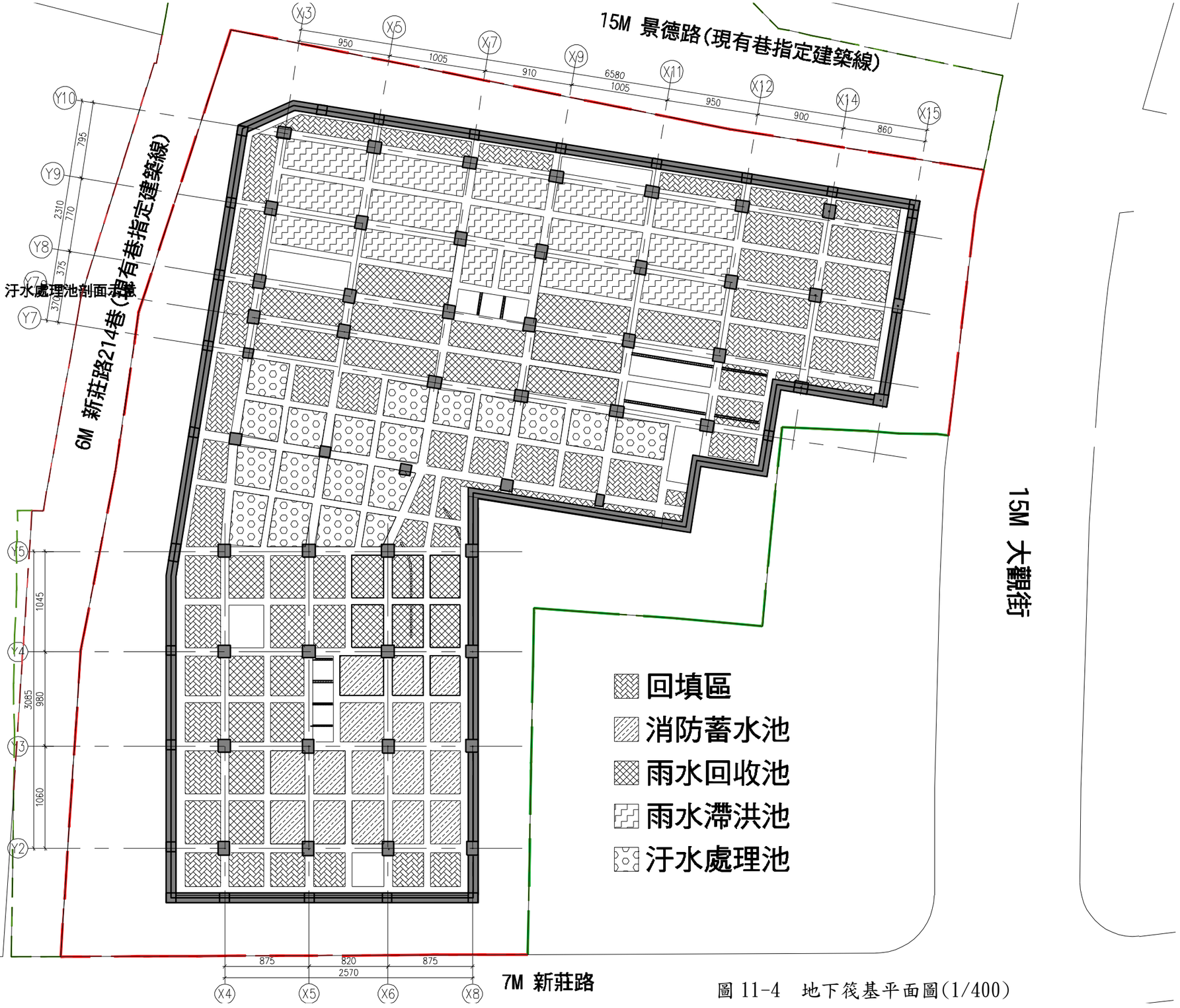


圖 11-4　地下筏基平面圖(1/400)



圖 11-5　地下五層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：
= 3727.76㎡

法定汽車位　19 輛（編號：232~236、238、242~243、245~249、251~252、255、257、259、261號）

法定汽車位　1 輛（編號：253）

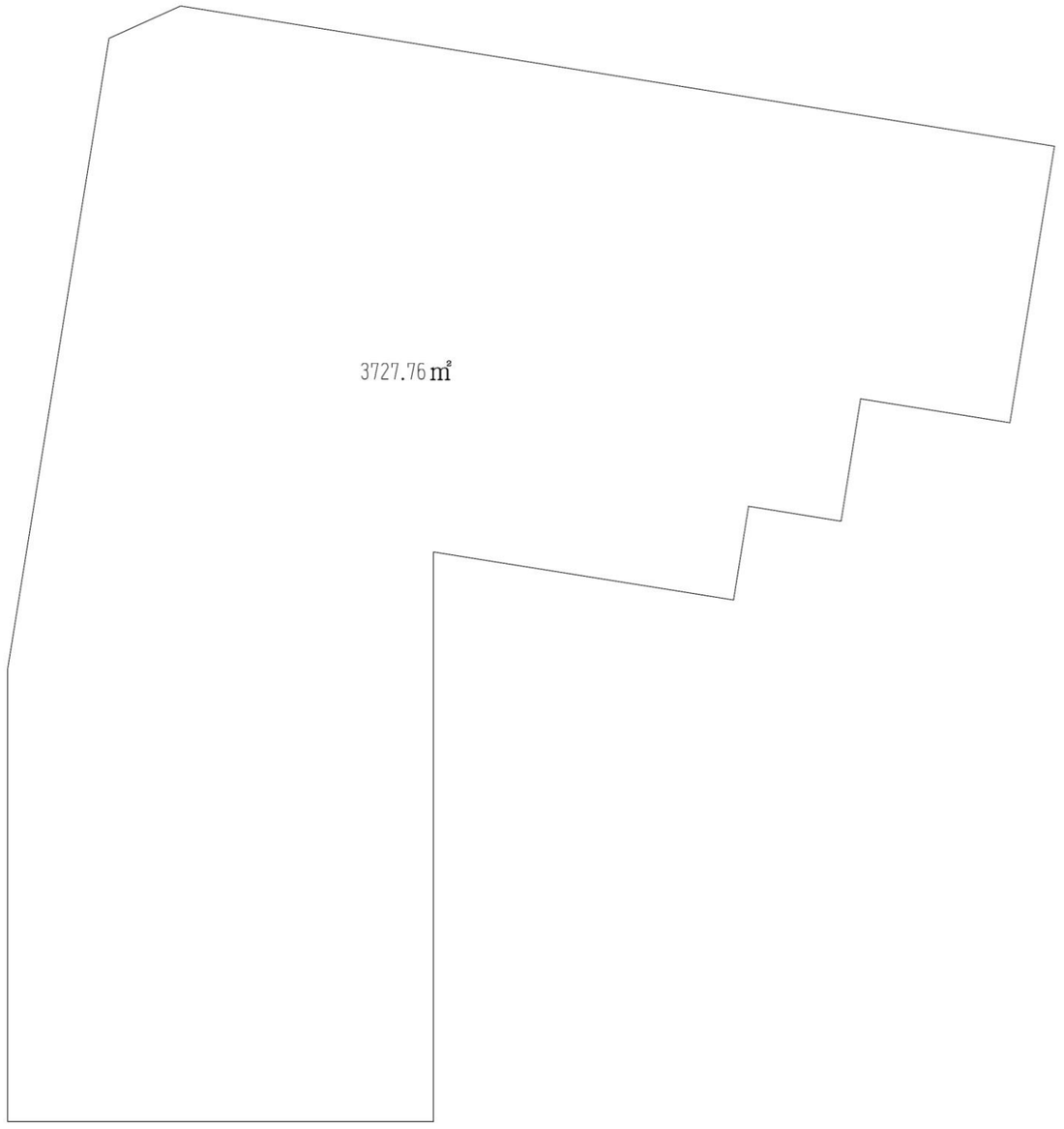
法定汽車位　9 輛（編號：237、239、244、250、254、256、258、260、262號）

法定機械汽車位 119 輛（編號：1~119號）

法定汽車位　2 輛（編號：240~241號）
（行動不便者停車）

／ 停車面積:

大型汽車位:2.5*6*1=15㎡	(	1輛)
大型汽車位:2.5*5.5*19=261.25㎡	(	19輛)
機械汽車位:2.5*5.5*96=660㎡		(96輛)
機械汽車位(單):2.5*5.5*23=316.25㎡		(23輛)
小型汽車位:2.3*5.5*9=113.85㎡	(	9輛)
行動不便者車位:5.5*6=33㎡	(	2輛)
小計:15+261.25+976.25+113.85+33=1399.35		(150輛)



地下五層樓面積計算圖



圖 11-6　地下四層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：
= 3727.76㎡

法定汽車位　　21 輛（編號：263~267、269、273~276、278~284、286、287、290、293號）

法定汽車位　1 輛（編號：288）

法定汽車位　　8 輛（編號：268、270、277、285、289、291、292、294）

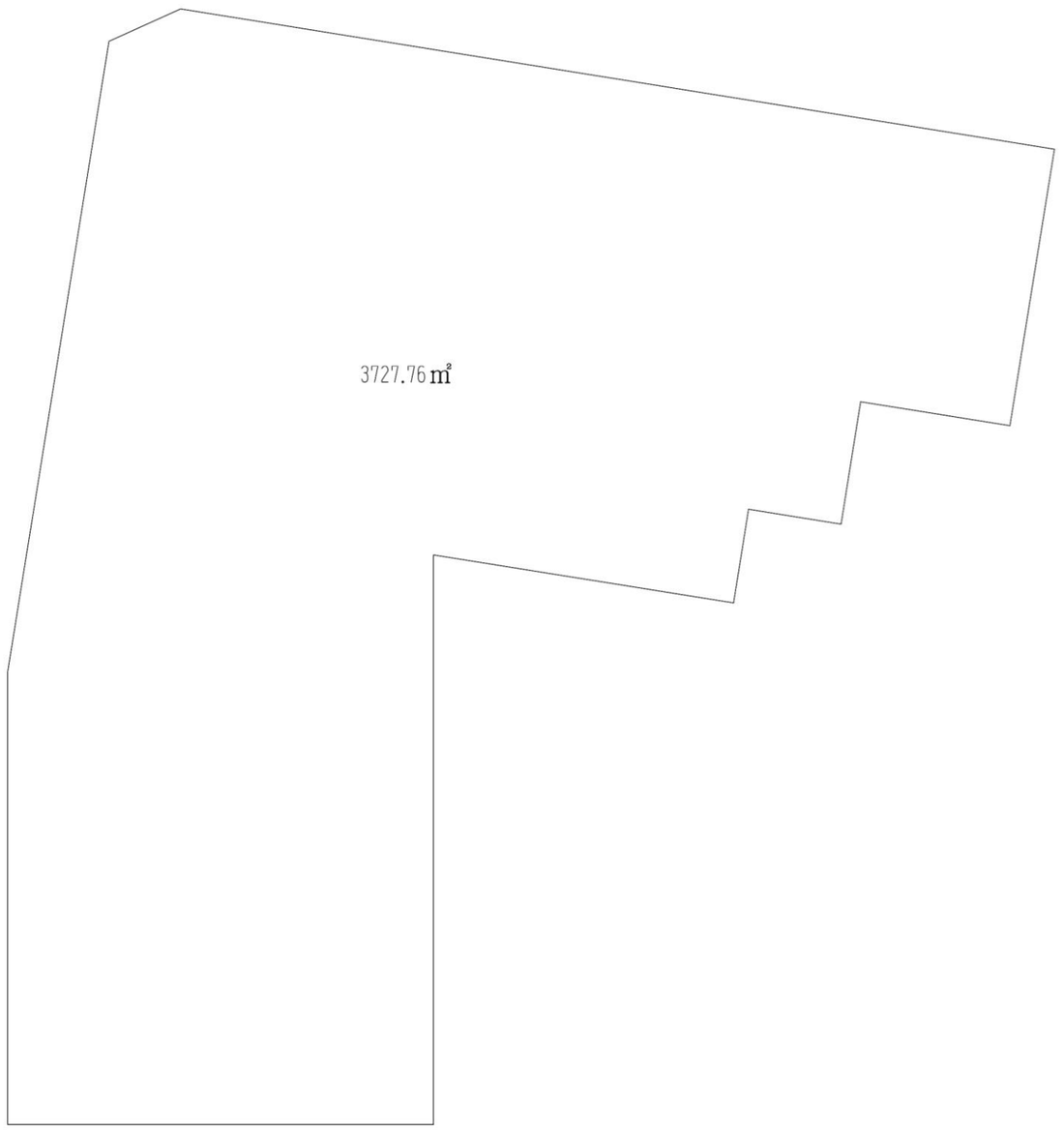
法定機械汽車位 112 輛（編號：120~231號）

法定汽車位　2 輛（編號：271~272號）
（行動不便者停車）

／ 停車面積：

大型汽車位:2.5*6*1=15㎡	(1輛)
大型汽車位:2.5*5.5*21=288.75㎡	(21輛)
機械汽車位(雙):2.5*5.5*90=618.75㎡	(90輛)
機械汽車位(單):2.5*5.5*22=302.5㎡	(22輛)
小型汽車位:2.3*5.5*8=101.2㎡	(8輛)
行動不便者車位:5.5*6=33	(2輛)

小計:15+288.75+618.75+302.5+101.2+33=1359.2（144輛）



地下四層樓面積計算圖



圖 11-7　地下三層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：
= 3727.76㎡

法定汽車位　　81 輛（編號：295~312、314、316~319、321~339、341、344~347、349~352、354~360、362~377、379、381~385、389號）

法定汽車位　1 輛（編號：386）

法定汽車位　　9 輛（編號：313、315、320、340、348、353、361、378、380）

法定汽車位　4 輛（編號：342~343、387、388號）
（行動不便者停車）

／ 停車面積：

大型汽車位：2.5*6*1=15㎡	(1輛)
大型汽車位：2.5*5.5*81=1113.75㎡	(81輛)
小型汽車位：2.3*5.5*9=113.85㎡	(9輛)
行動不便者車位：5.5*6*2=66㎡	(4輛)
小計：15+1113.75+113.85+66=1308.6㎡	(95輛)



地下三層樓面積計算圖



圖 11-8　地下二層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：
= 3727.76㎡

法定汽車位　56 輛（編號：390~407、409、411~423、425~428、431~432、434~443、445~452號）

法定汽車位　2 輛（編號：429~430號）
（行動不便者停車）

法定汽車位　5 輛（編號：408、410、424、433、444號）

法定機車位 117 輛（編號：2~11、15~25、43~46、50~54、84~96、98、100~103、105~108、110、119~131、133~134、144~146、148~174、191~198、200~201、203~209、211~212號）

法定機車位 95 輛（編號：1、12~14、26~42、47~49、55~83、97、99、104、109、111~118、132、135~143、147、175~190、199、202、210號）

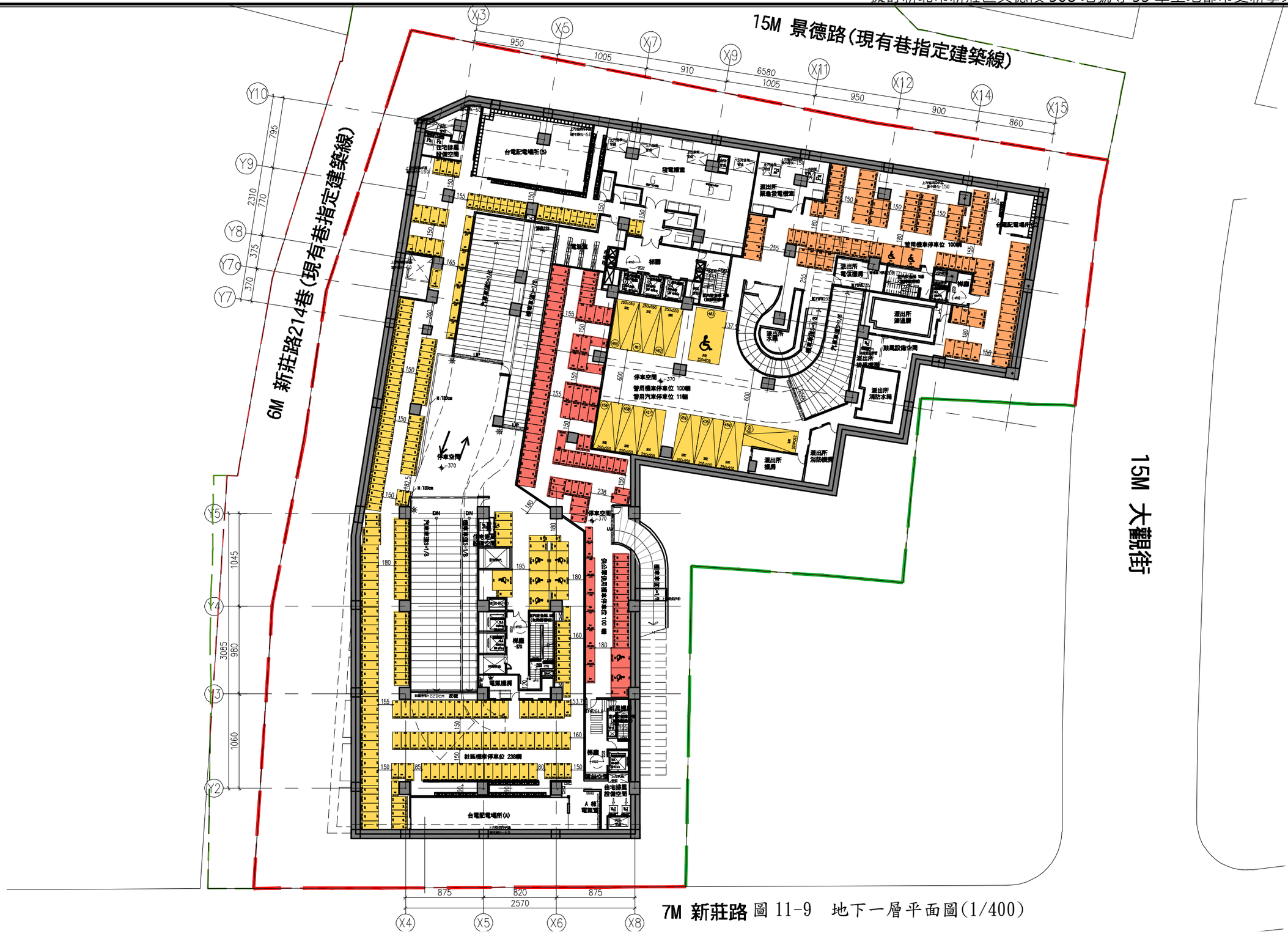
垃圾車暫停車位 2 輛

／ 停車面積：

大型汽車位：2.5*5.5*56=770㎡	(56輛)
小型汽車位：2.3*5.5*5=63.25㎡	(5輛)
行動不便者車位：5.5*6=33㎡	(2輛)
小計：770+63.25+33=866.25㎡	(63輛)
大型機車位：1*2*117=234㎡	(117輛)
小型機車位：0.75*1.75*95=124.69㎡	(95輛)
小計：234+124.69=358.69㎡	(212輛)



地下二層樓面積計算圖



7M 新莊路 圖 11-9　地下一層平面圖(1/400)

／ 開挖率檢討：
= 3727.76㎡/7474.75㎡=49.87% < 51.14%(-10%獎勵開挖)..ok

／ 樓地板面積：
= B1F~B5F:3727.76㎡

／ 供公眾使用:
機車位 55 輛（編號：457~531、474~480、483、485~486、508~526、532~556號）
機車位 43 輛（編號：460~473、481~482、484、487~507、527~531號）
機車位 2 輛（編號：457、459號）
(行動不便者停車)

小計：機車位 100 輛

／ 供派出所使用:
法定汽車位(大) 9 輛（編號：454~462號）
法定汽車位(大) 1 輛（編號：453）
法定汽車位 1 輛（編號：463號）
(行動不便者停車)
法定機車位 51 輛（編號：557~561、563~582、598、615~623、638~644、648~656號）
法定機車位 47 輛（編號：562、583~597、599~614、624~633、636、637、645~647號）
法定機車位 2 輛（編號：634、635號）
(行動不便者停車)

小計：汽車位 11 輛 機車位 100 輛

／ 供社區使用:
法定機車位 109輛（編號：237~252、308~341、373~386、391~428、441、444、448、453~456號）
法定機車位 129 輛（編號：213~236、253~307、342~372、387~390、429~440、445~446、451號）
法定機車位 6 輛（編號：442~443、447、449、450、452號）
(行動不便者停車)

小計：機車位 244 輛

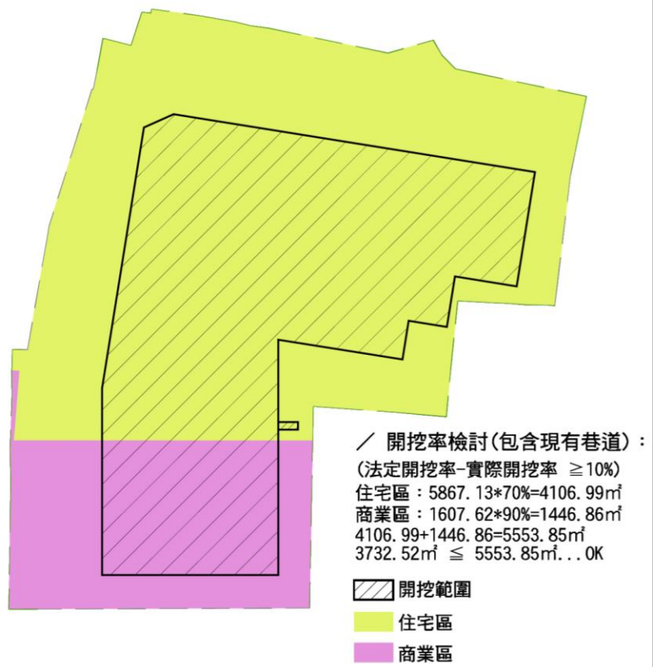
／ 停車面積:

大型汽車位:2.5*5.5*10=138.75㎡	(10輛)
行動不便者車位:3.5*6*1=21㎡	(1輛)
小計:137.5+21=159.75㎡	(11輛)

大型機車位:1*2*215=430㎡	(215輛)
小型機車位:0.75*1.75*219=287.43㎡	(219輛)
行動不便者車位:2.25*2.2*10=49.5㎡	(10輛)
小計:430+287.43+49.5=769.93㎡	(444輛)

／ 汽機車位檢討：
總汽車位:11+63+95+144+150=463
大型汽車位:11+58+86+136+141=432
小型汽車位:5+9+8+9=31
汽車位五分之一:463/5=92.6，取93 > 31...OK
總機車位:656
大型機車位:342
小型機車位:314
機車位二分之一:656/2=328 > 314...OK



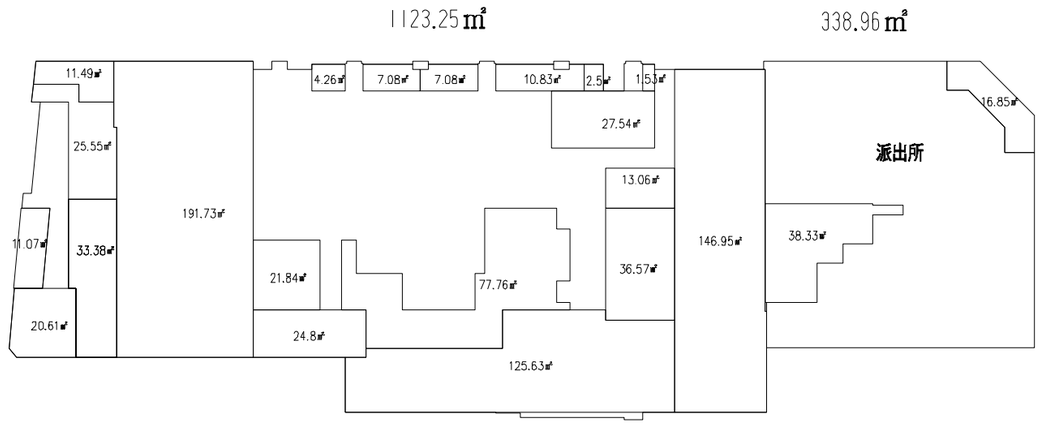


／ 開挖率檢討(包含現有巷道)：
(法定開挖率-實際開挖率 ≧10%)
住宅區：5867.13*70%=4106.99㎡
商業區：1607.62*90%=1446.86㎡
4106.99+1446.86=5553.85㎡
3732.52㎡ ≦ 5553.85㎡...OK
開挖範圍
住宅區
商業區

地下一層樓面積計算圖



圖 11-10　一層平面圖(1/400)



B棟一層面積計算圖

／ B棟樓地板面積：
= 1123.25㎡

／ 車道面積：
= 338.68㎡

／ 管委會空間面積：
= 76.89㎡

／ 機電空間面積：
= 195㎡

／ 梯廳面積：
= 159.01㎡
1123.25*10%=112.33㎡
= 159.01-112.33= 46.69㎡（計入容積）

／ 文化性服務設施樓地板面積：
= 20.61㎡

／ 容積樓地板面積：
1123.25-195-159.01+46.69-
20.61-76.89-338.68=379.75㎡

／ 自行車位：
45 50×200 腳踏車 自行車位 126 部

／ 新莊派出所樓地板面積：
= 338.96㎡

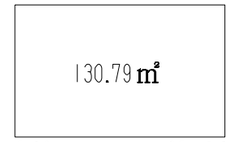
／ 機電空間面積：
= 38.33㎡

／ 容積樓地板面積：
338.96-38.33= 300.63㎡

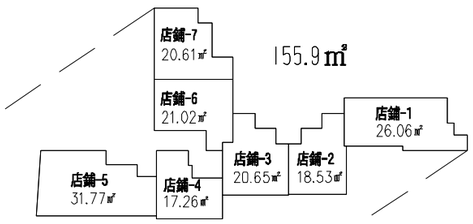
／ 武德殿樓地板面積：
= 130.79㎡

法規檢討

▌緊急昇降機設置檢討：
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。
故本案設置二座緊急昇降機...OK!



武德殿一層面積計算圖



A棟夾層面積計算圖

／ A棟夾層樓地板面積：
= 155.9㎡

／ 店鋪面積：
= 155.9㎡

／ 容積樓地板面積：
= 155.9㎡

／ A棟樓地板面積：
= 1060.14+125.64=1185.78㎡

／ 店鋪面積：
= 608.74㎡

／ 機電空間面積：
= 124.53㎡

／ 管委會空間面積：
= 18.54㎡

／ 騎樓面積：
= 125.64㎡

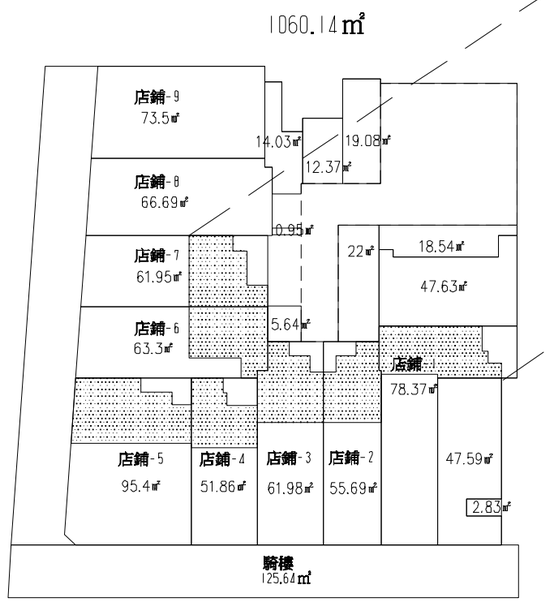
／ 梯廳面積：
131.1㎡
> 1185.78*10%=118.58㎡
131.1-118.58= 12.52㎡..計入容積

／ 容積樓地板面積：
1185.78-124.53-131.1+
12.52-18.54-125.64=798.49㎡

／ 防災中心面積：
= 47.63㎡

／ 夾層檢討

店鋪-1
夾層允建面積：78.37㎡ / 3 = 26.12㎡
夾層面積：26.06㎡ < 26.12㎡ ...OK
店鋪-2
夾層允建面積：55.69㎡ / 3 = 18.56㎡
夾層面積：18.53㎡ < 18.56㎡ ...OK
店鋪-3
夾層允建面積：61.98㎡ / 3 = 20.66㎡
夾層面積：20.65㎡ < 20.66㎡ ...OK
店鋪-4
夾層允建面積：51.86㎡ / 3 = 17.29㎡
夾層面積：17.26㎡ < 17.29㎡ ...OK
店鋪-5
夾層允建面積：95.4㎡ / 3 = 31.8㎡
夾層面積：31.77㎡ < 31.8㎡ ...OK
店鋪-6
夾層允建面積：63.3㎡ / 3 = 21.1㎡
夾層面積：21.02㎡ < 21.1㎡ ...OK
店鋪-7
夾層允建面積：61.95㎡ / 3 = 20.65㎡
夾層面積：20.61㎡ < 20.65㎡ ...OK



A棟一層面積計算圖

圖 11-11　一層平面面積計算圖(1/400)

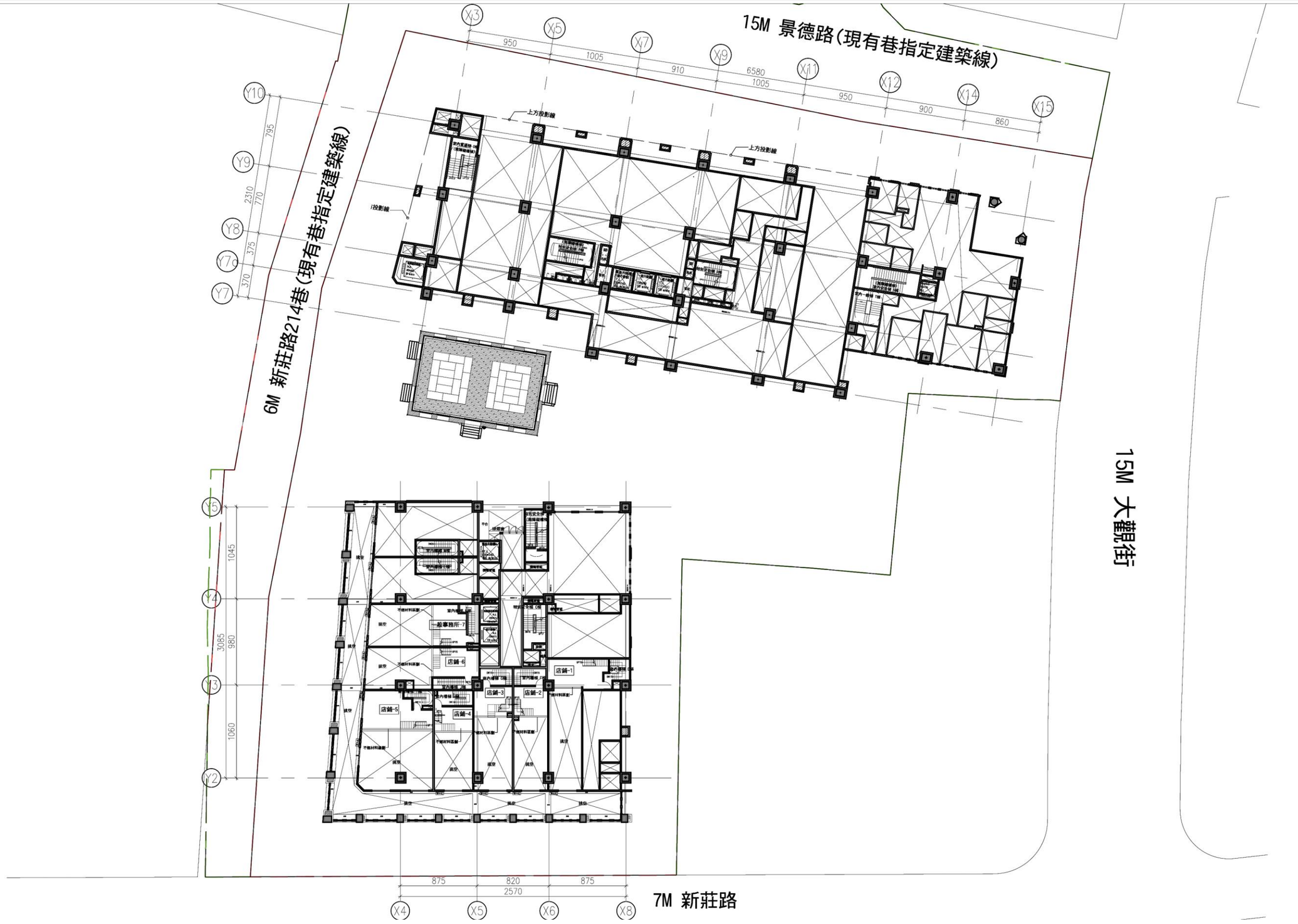


圖 11-12　一層夾層平面圖(1/400)

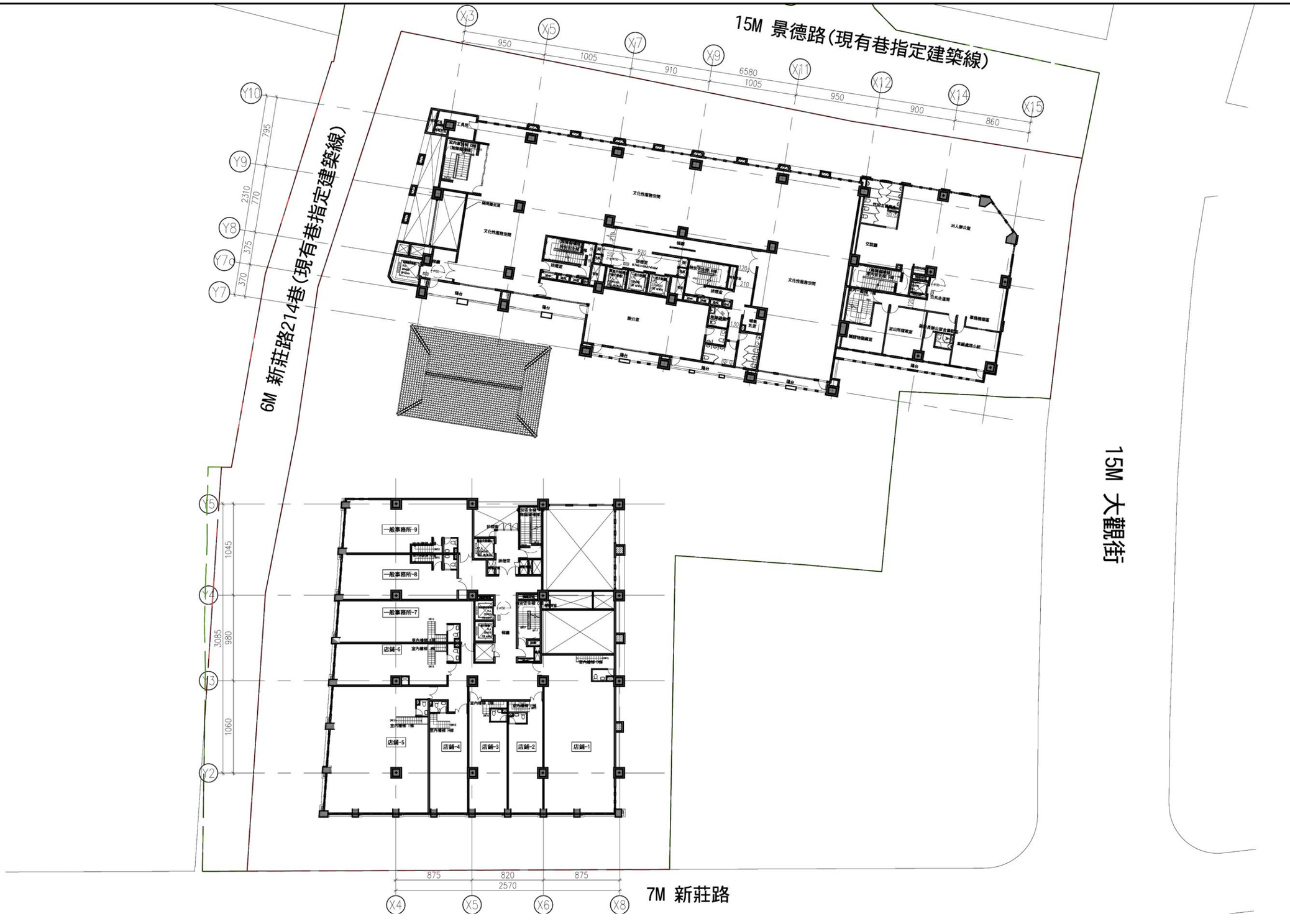
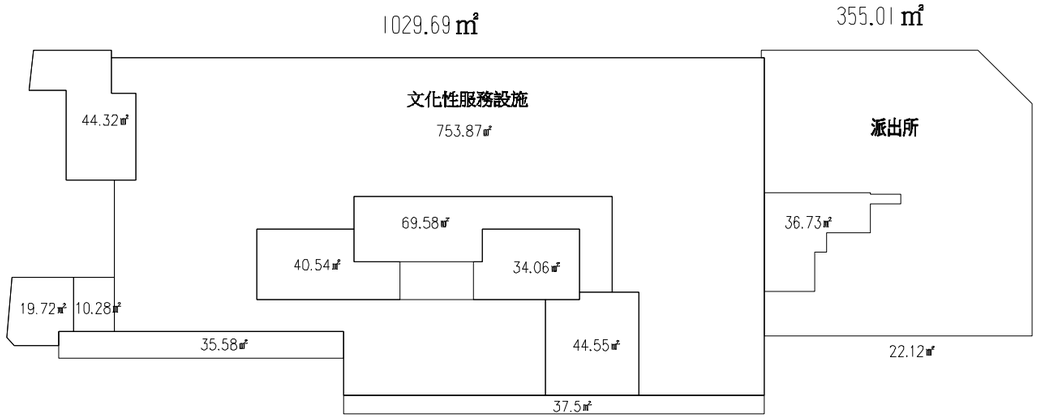
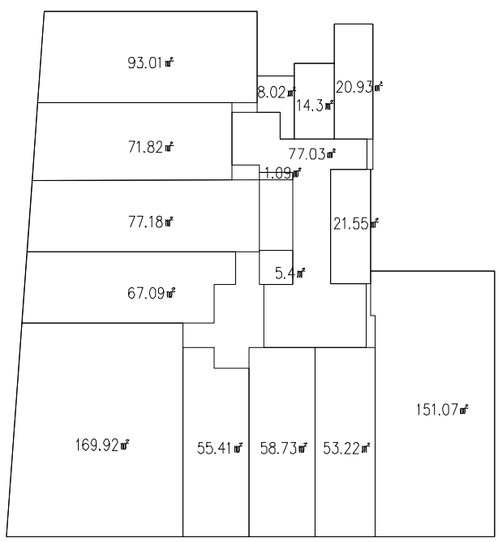


圖 11-13　二層平面圖(1/400)



B棟二層面積計算圖



A棟二層面積計算圖

／ **B棟樓地板面積：**
= 1029.69㎡

／ **機電空間面積：**
= 118.92㎡

／ **梯廳面積：**
= 79.86㎡

／ **陽台面積：**
= 73.08㎡

／ **文化性服務設施樓地板面積：**
= 818.14㎡

／ **容積樓地板面積：**
1029.69-118.92-79.86-818.14=12.77㎡

／ **新莊派出所樓地板面積：**
= 355.01㎡

／ **機電空間面積：**
= 36.73㎡

／ **陽台面積：**
= 22.12㎡ < 355.01*10%=35.5㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
355.01-36.73=318.28㎡

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討：**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

／ **A棟樓地板面積：**
= 988.11㎡

／ **店鋪面積：**
= 797.45㎡

／ **機電空間面積：**
= 56.99㎡

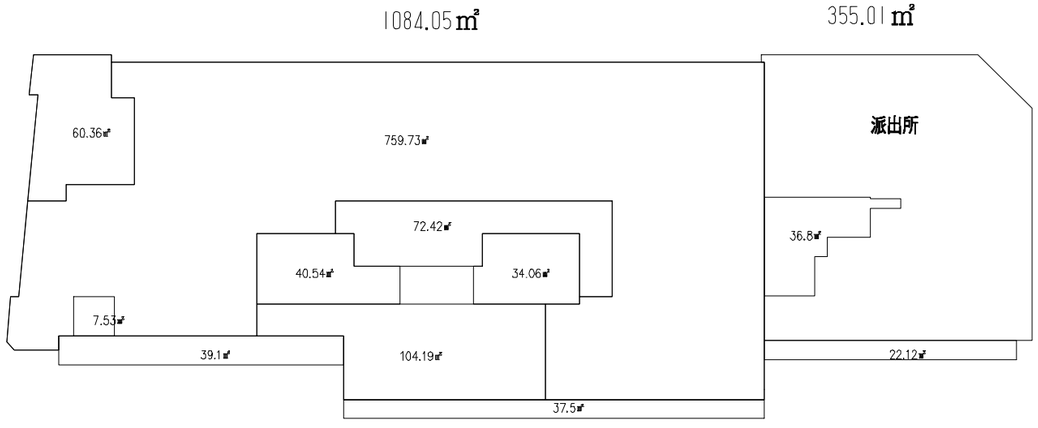
／ **梯廳面積：**
= 91.33㎡ < 988.11*10%=98.81㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
988.11-56.99-91.33=839.79㎡

圖 11-14　二層平面面積計算圖(1/400)



圖 11-15　三層平面圖(1/400)



B棟三層面積計算圖

／ **B棟樓地板面積：**
= 1084.05㎡

／ **機電空間面積：**
= 134.96㎡

／ **梯廳面積：**
= 79.95㎡

／ **陽台面積：**
= 76.6㎡

／ **文化性服務設施樓地板面積：**
= 863.92㎡

／ **容積樓地板面積：**
1084.05-134.96-79.95-863.92=5.22㎡

／ **新莊派出所樓地板面積：**
= 355.01㎡

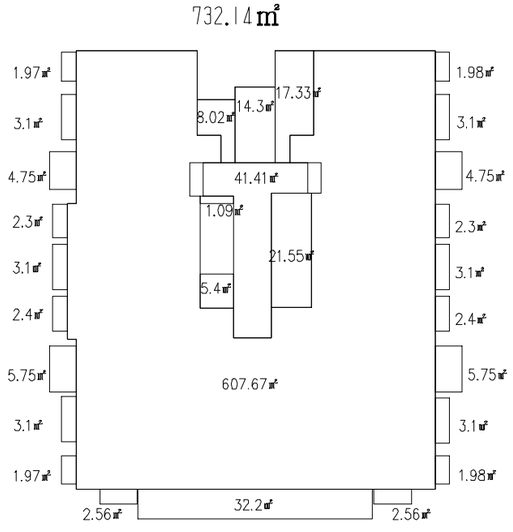
／ **機電空間面積：**
= 36.8㎡

／ **陽台面積：**
= 22.12㎡ < 355.01*10%=35.5㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
355.01-36.8=318.21㎡

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討：**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟三層面積計算圖

／ **A棟樓地板面積：**
= 732.14㎡

／ **管委會空間面積：**
= 607.67㎡

／ **機電空間面積：**
= 53.39㎡

／ **梯廳面積：**
= 55.71㎡ < 732.14*10%=73.2㎡...OK

／ **陽臺面積：**
= 53.2㎡ < 732.14*10%=73.2㎡...OK

／ **梯廳+陽台面積：**
55.71+53.2=108.91㎡
108.91㎡ < 732.14*15%=109.82㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
732.14-53.39-55.71-607.67=15.37㎡

圖 11-16　三層平面面積計算圖(1/400)

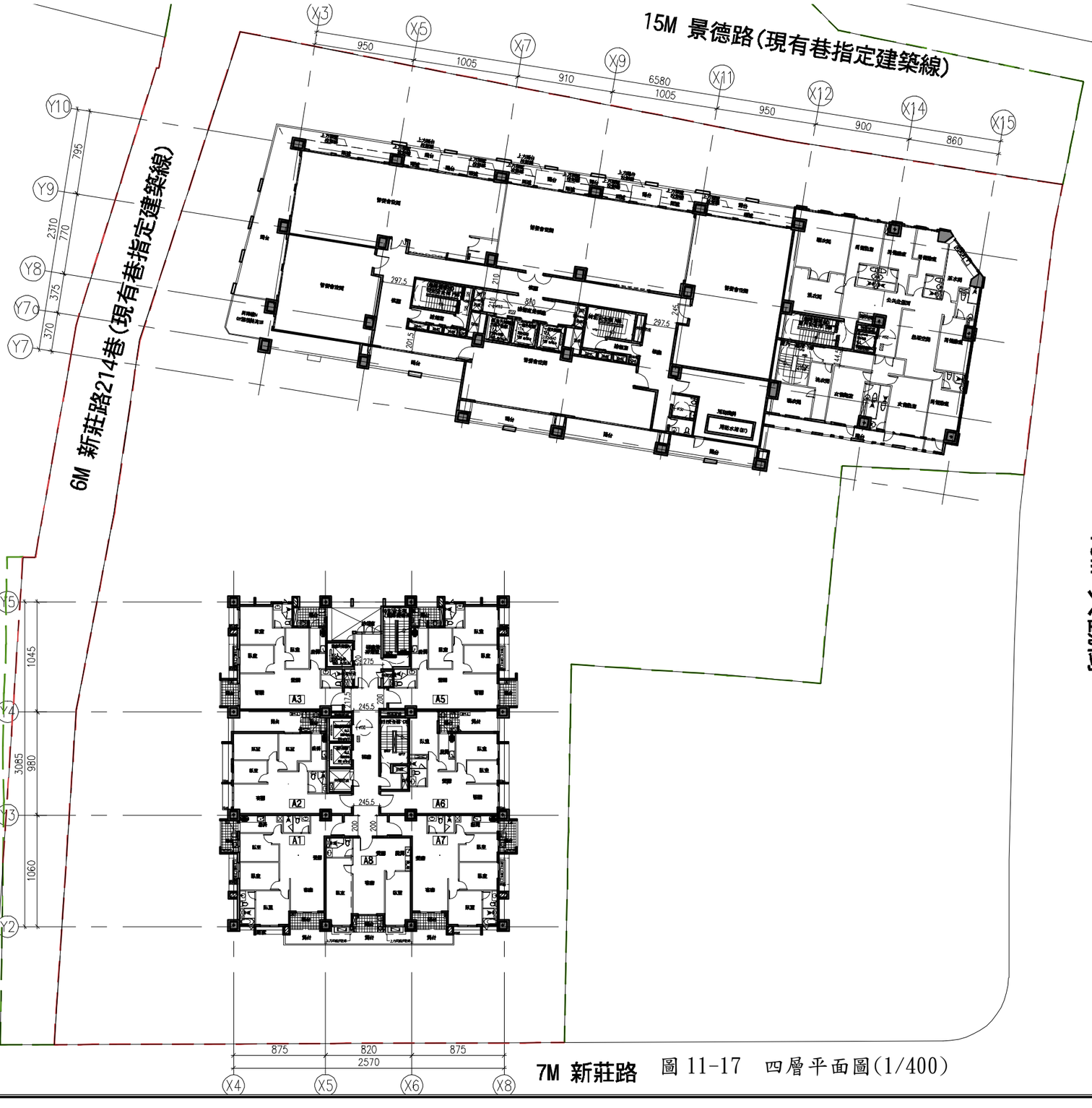
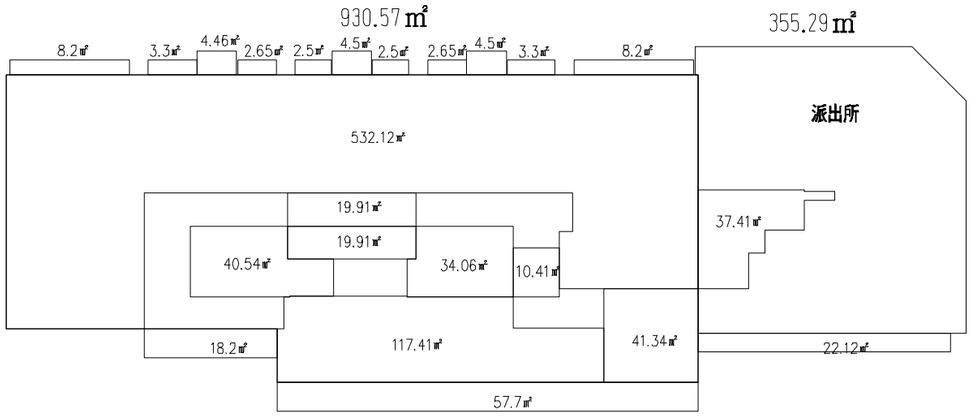


圖 11-17　四層平面圖(1/400)



B棟四層面積計算圖

／ B棟樓地板面積：
= 930.57㎡

／ 機電空間面積：
= 115.94㎡

／ 梯廳面積：
= 50.23㎡ < 930.57*10%=93.06㎡

／ 陽臺面積：
= 89.36㎡ < 930.57*10%=93.06㎡

／ 梯廳+陽台面積：
50.23+89.36=139.59
< 930.57*15%=139.59㎡. . OK

／ 管委會空間面積：
=532.12+117.41=649.53㎡

／ 容積樓地板面積：
930.57-115.94-50.23-649.53=114.87㎡

／ 新莊派出所樓地板面積：
= 355.29㎡

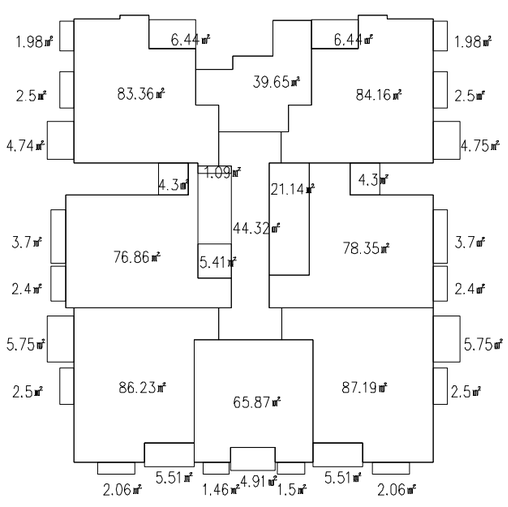
／ 機電空間面積：
= 37.41㎡

／ 陽台面積：
= 22.12㎡ < 355.29*10%=35.529㎡. . . OK

／ 容積樓地板面積：
355.29-37.41=317.88㎡

法規檢討

▌緊急昇降機設置檢討:
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。
故本案設置二座緊急昇降機. . . OK!



A棟四層面積計算圖

／ A棟樓地板面積：
= 684.78㎡

／ 機電空間面積：
= 67.29㎡

／ 梯廳面積：
= 44.32㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ 陽台面積：
= 58.4㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ 梯廳+陽台面積：
44.32+58.4=102.72
102.72㎡ ≦ 684.78*15%=102.72㎡. . . OK

／ 容積樓地板面積：
684.78-67.29-44.32=573.17㎡

圖 11-18　四層平面面積計算圖(1/400)

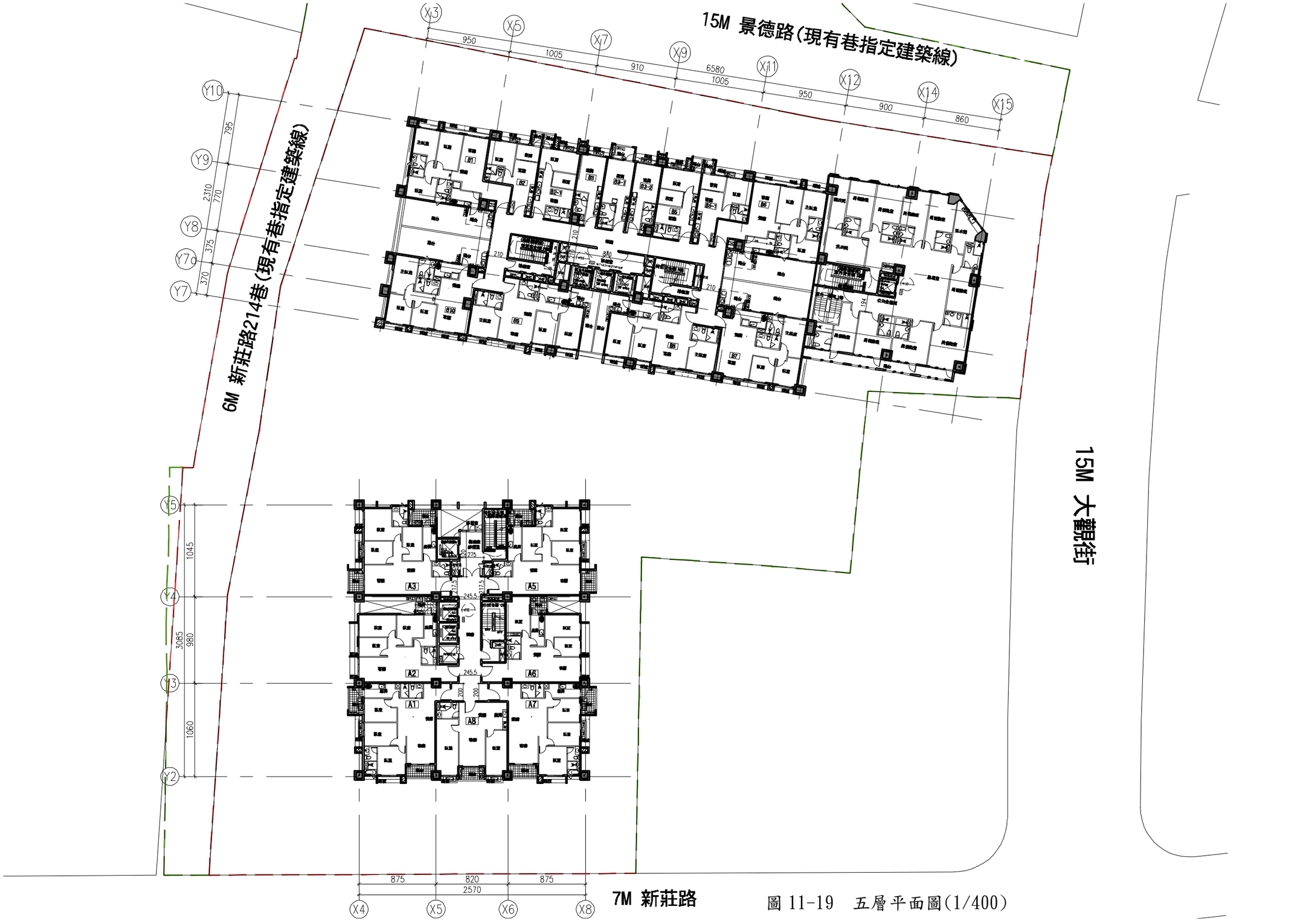
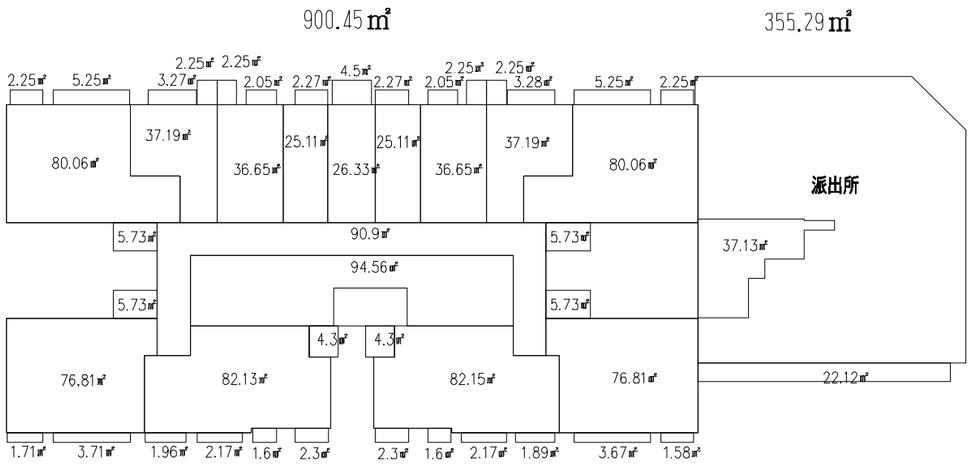


圖 11-19　五層平面圖(1/400)



B棟五層面積計算圖

／ B棟樓地板面積：
= 900.45㎡

／ 機電空間面積：
= 94.56㎡

／ 梯廳面積：
= 90.9㎡
900.45*10%=90.05㎡
= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

／ 陽臺面積：
= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

／ 梯廳+陽台面積：
90.05+45.02=135.07
900.45*15%=135.07㎡..OK

／ 容積樓地板面積：
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84㎡

／ 新莊派出所樓地板面積：
= 355.29㎡

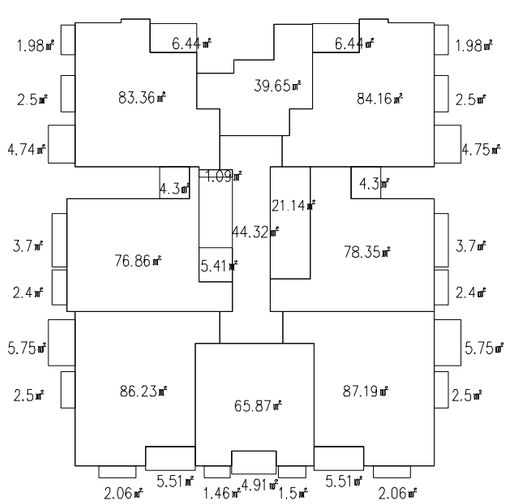
／ 機電空間面積：
= 37.13㎡

／ 陽台面積：
= 22.12㎡ < 355.29*10%=35.53㎡...OK

／ 容積樓地板面積：
355.29-37.13=318.16㎡

法規檢討

緊急昇降機設置檢討:
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟五層面積計算圖

／ A棟樓地板面積：
= 684.78㎡

／ 機電空間面積：
= 67.29㎡

／ 梯廳面積：
= 44.32㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ 陽台面積：
= 58.4㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ 梯廳+陽台面積：
44.32+58.4=102.72
102.72㎡ ≦ 684.78*15%=102.72㎡...OK

／ 容積樓地板面積：
684.78-67.29-44.32=573.17㎡

圖 11-20　五層平面面積計算圖(1/400)

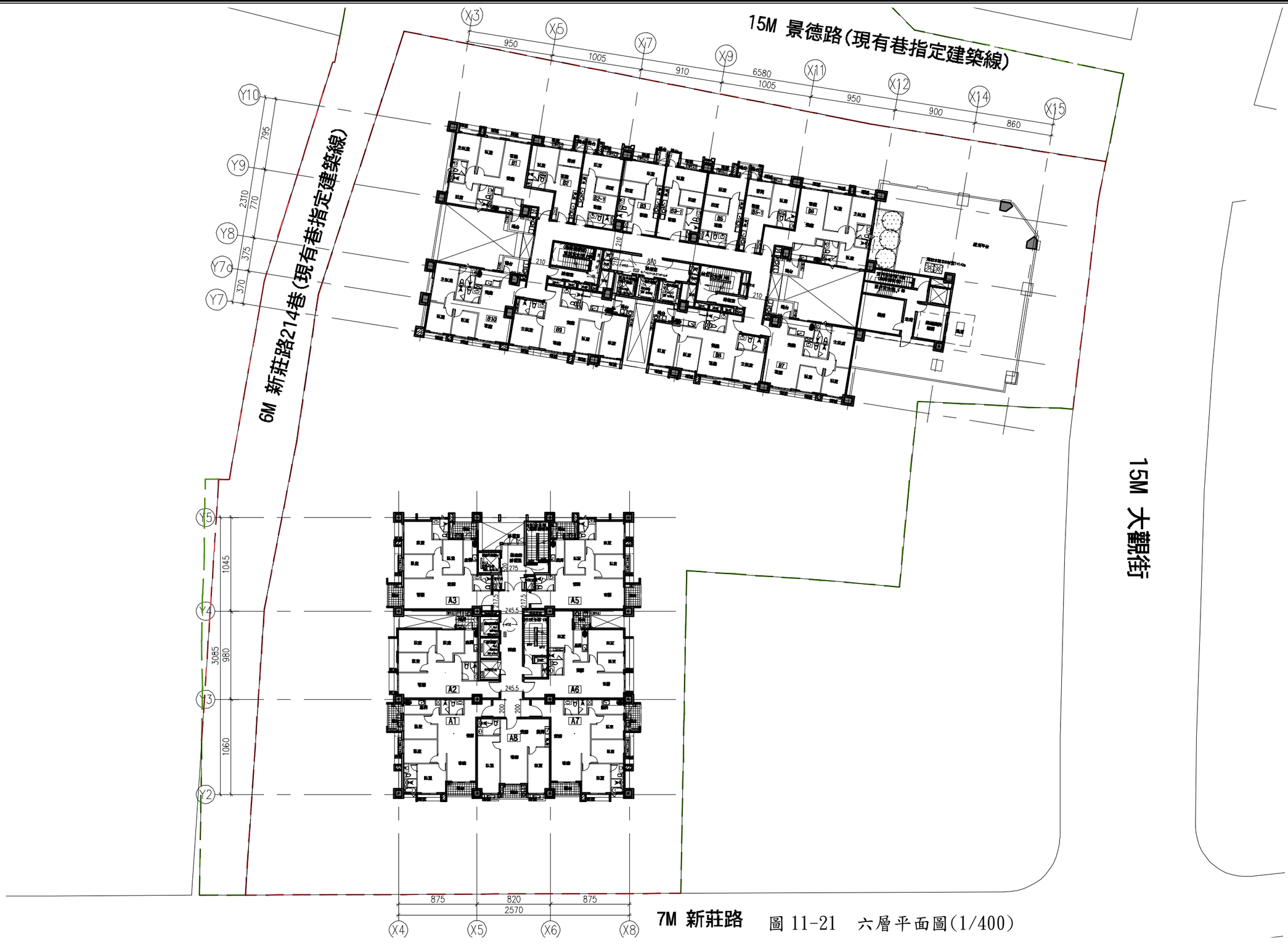
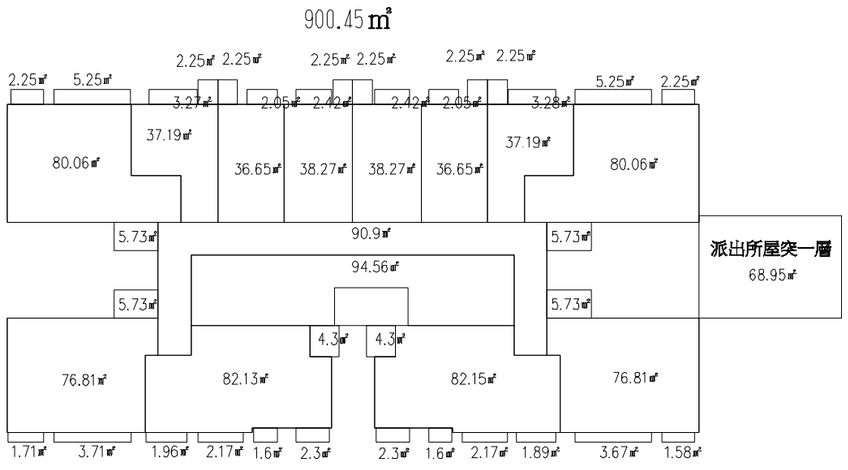
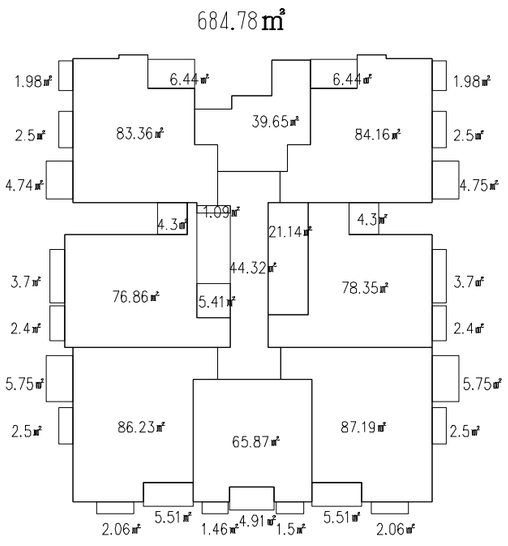


圖 11-21　六層平面圖(1/400)



B棟六層面積計算圖



A棟六層面積計算圖

／ **B棟樓地板面積：**
= 900.45㎡

／ **機電空間面積：**
= 94.56㎡

／ **梯廳面積：**
= 90.9㎡
900.45*10%=90.05㎡
= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

／ **陽臺面積：**
= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

／ **梯廳+陽台面積：**
90.05+45.02=135.07
900.45*15%=135.07㎡..OK

／ **容積樓地板面積：**
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84㎡

／ **新莊派出所屋頂突出物面積：**
屋突一層 = 68.95㎡

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討：**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

／ **A棟樓地板面積：**
= 684.78㎡

／ **機電空間面積：**
= 67.29㎡

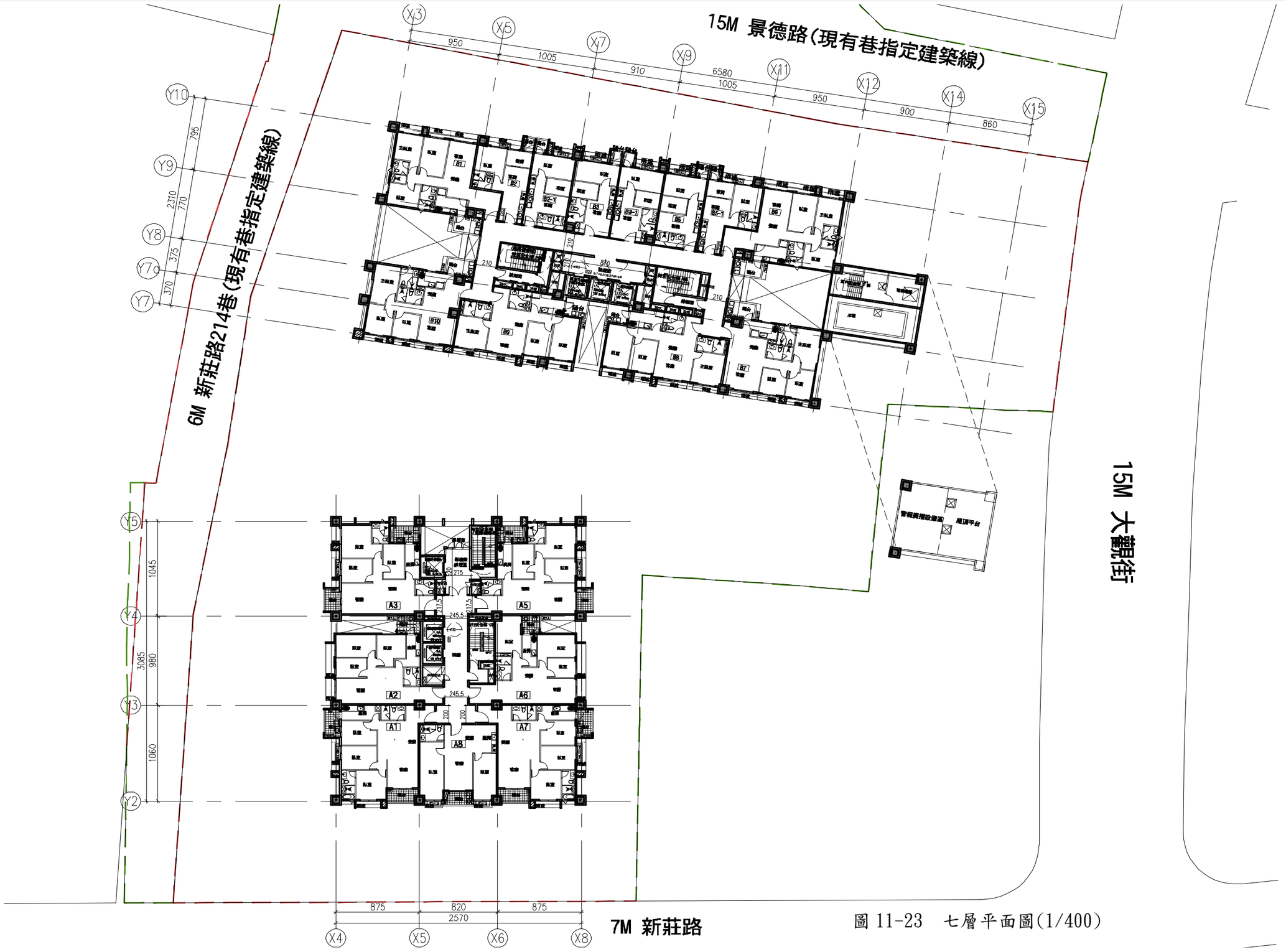
／ **梯廳面積：**
= 44.32㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

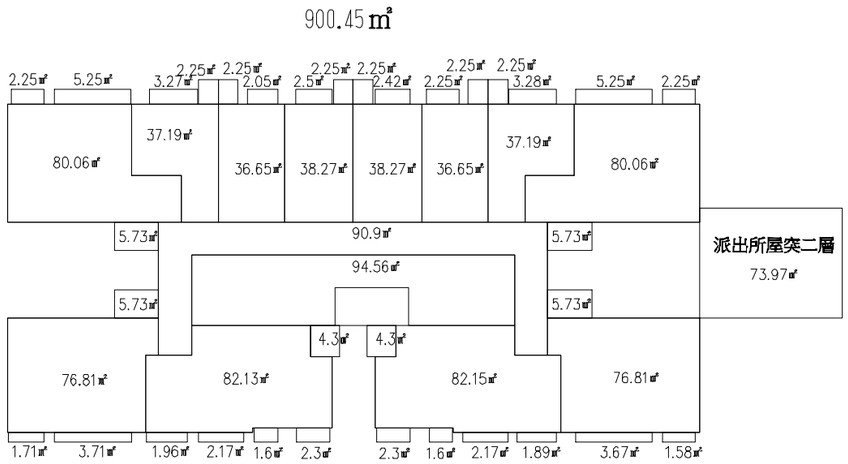
／ **陽台面積：**
= 58.4㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ **梯廳+陽台面積：**
44.32+58.4=102.72
102.72㎡ ≦ 684.78*15%=102.72㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
684.78-67.29-44.32=573.17㎡

圖 11-22　六層平面面積計算圖(1/400)


15M 景德路(現有巷指定建築線)
6M 新莊路214巷(現有巷指定建築線)
15M 大觀街
7M 新莊路
X3
X5
X7
X9
X11
X12
X14
X15
Y10
Y9
Y8
Y7c
Y7
Y5
Y4
Y3
Y2
X4
X5
X6
X8
950
1005
910
6580
1005
950
900
860
795
2310
770
375
370
1045
3065
980
1060
875
820
875
2570
A1
A2
A3
A5
A6
A7
A8
B1
B2
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
B21
B22
B23
B24
B25
B26
B27
B28
B29
B30
B31
B32
B33
B34
B35
B36
B37
B38
B39
B40
B41
B42
B43
B44



B棟七層面積計算圖

／ **B棟樓地板面積：**
= 900.45㎡

／ **機電空間面積：**
= 94.56㎡

／ **梯廳面積：**
= 90.9㎡
900.45*10%=90.05㎡
= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

／ **陽臺面積：**
= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

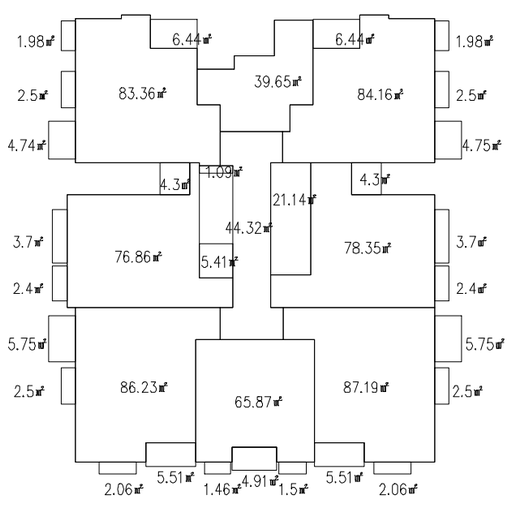
／ **梯廳+陽台面積：**
90.05+45.02=135.07
900.45*15%=135.07㎡..OK

／ **容積樓地板面積：**
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84㎡

／ **新莊派出所屋頂突出物面積：**
屋突二層 = 73.97㎡

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討：**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟七層面積計算圖

／ **A棟樓地板面積：**
= 684.78㎡

／ **機電空間面積：**
= 67.29㎡

／ **梯廳面積：**
= 44.32㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ **陽台面積：**
= 58.4㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ **梯廳+陽台面積：**
44.32+58.4=102.72
102.72㎡ ≦ 684.78*15%=102.72㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
684.78-67.29-44.32=573.17㎡

圖 11-24　七層平面面積計算圖(1/400)

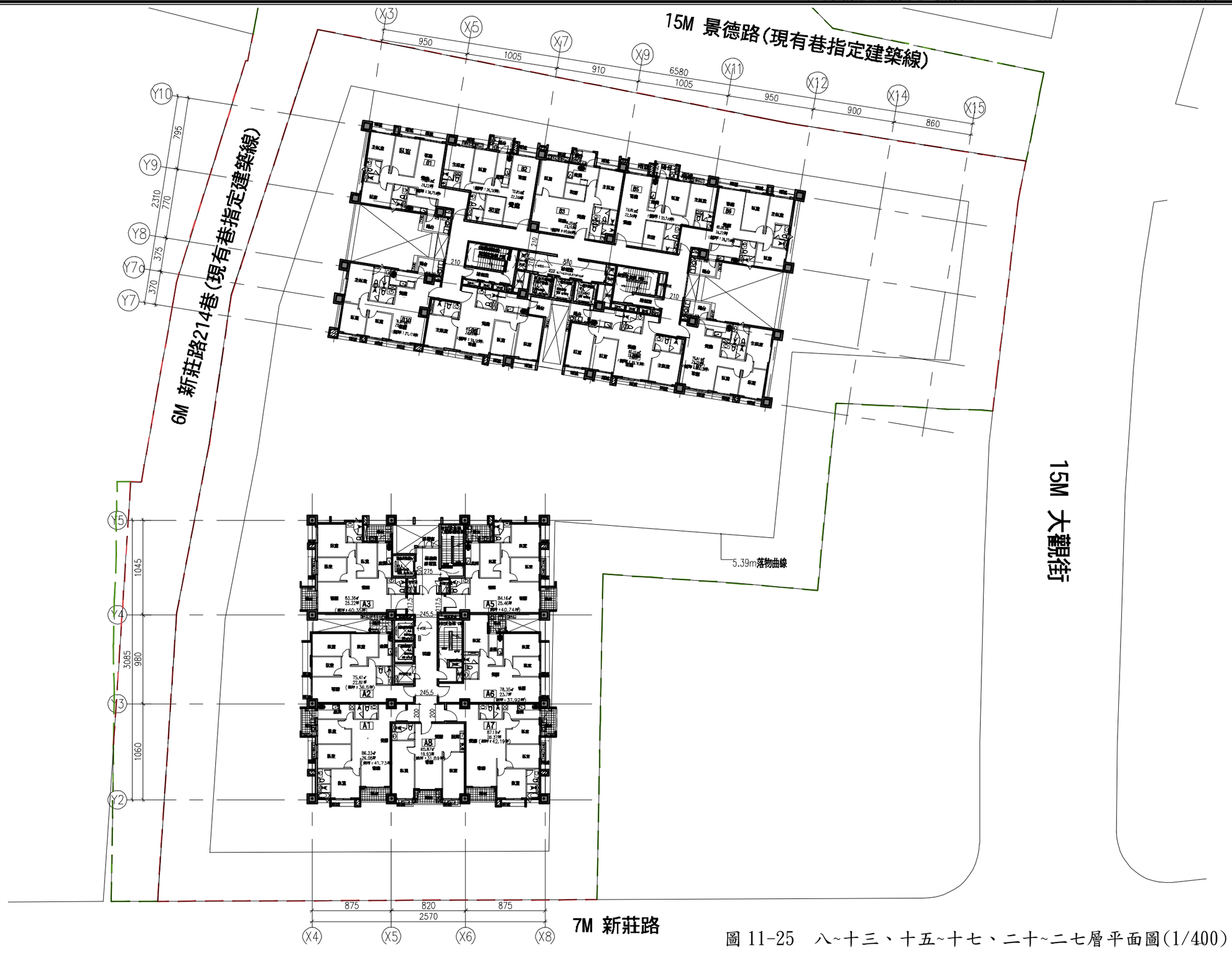
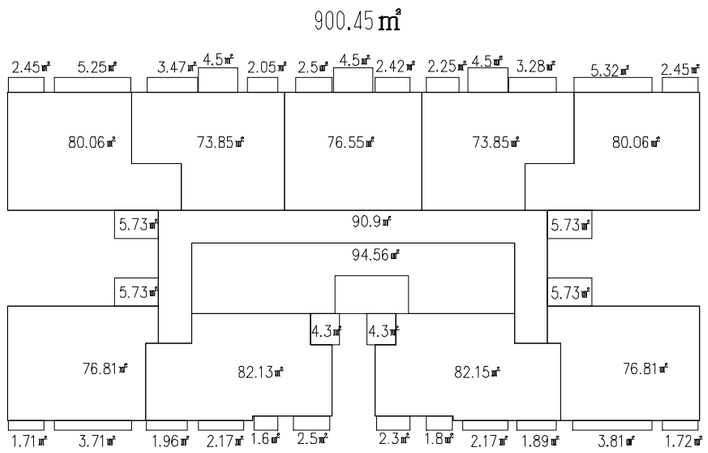


圖 11-25　八~十三、十五~十七、二十~二七層平面圖(1/400)



B棟八至十三、十五至十七、二十至二十七層面積計算圖

／ **B棟樓地板面積：**
= 900.45㎡

／ **機電空間面積：**
= 94.56㎡

／ **梯廳面積：**
= 90.9㎡
900.45*10%=90.05㎡
= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

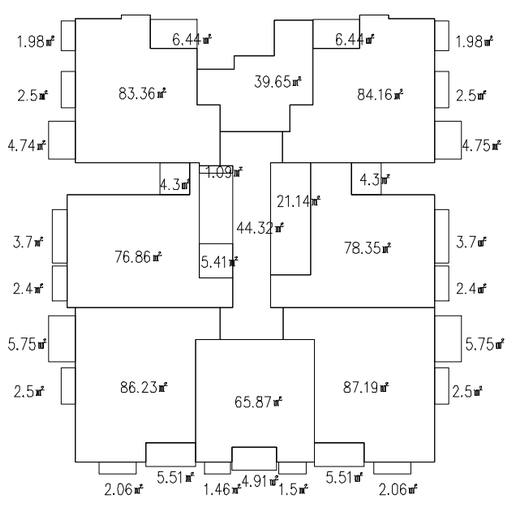
／ **陽臺面積：**
= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

／ **梯廳+陽台面積：**
90.05+45.02=135.07
900.45*15%=135.07㎡..OK

／ **容積樓地板面積：**
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84㎡

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討：**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟八至十三、十五至十七、二十至二十七層面積計算圖

／ **A棟樓地板面積：**
= 684.78㎡

／ **機電空間面積：**
= 67.29㎡

／ **梯廳面積：**
= 44.32㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ **陽台面積：**
= 58.4㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

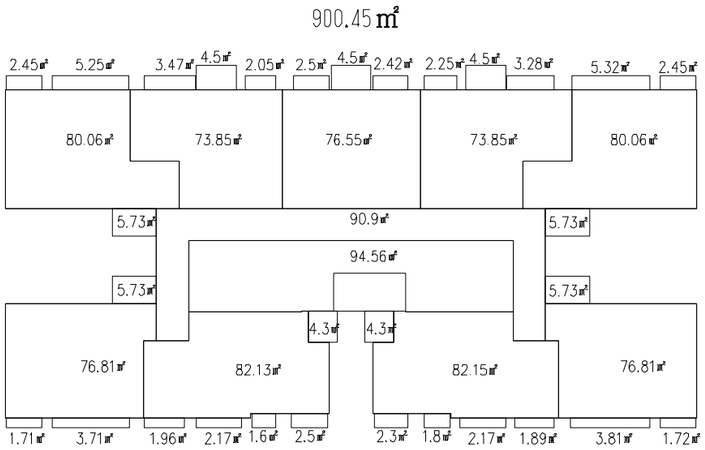
／ **梯廳+陽台面積：**
44.32+58.4=102.72
102.72㎡ ≦ 684.78*15%=102.72㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
684.78-67.29-44.32=573.17㎡

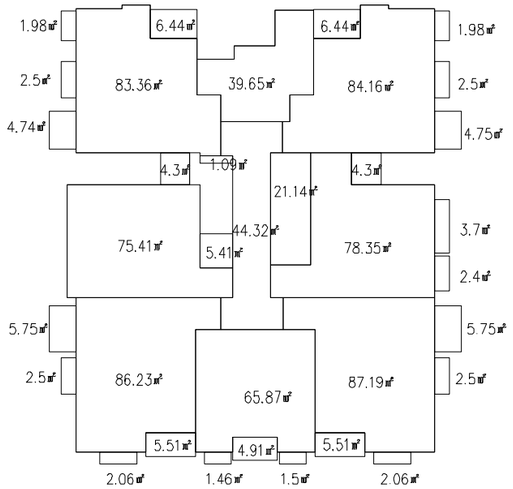
圖 11-26　八~十三、十五~十七、二十~二七層面積計算圖(1/400)



圖 11-27 十四層平面圖(1/400)



B棟十四層面積計算圖



A棟十四層面積計算圖

／ **B棟樓地板面積：**
= 900.45㎡

／ **機電空間面積：**
= 94.56㎡

／ **梯廳面積：**
= 90.9㎡
900.45*10%=90.05㎡
= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

／ **陽臺面積：**
= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

／ **梯廳+陽台面積：**
90.05+45.02=135.07
900.45*15%=135.07㎡..OK

／ **容積樓地板面積：**
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84㎡

／ **A棟樓地板面積：**
= 684.78㎡

／ **機電空間面積：**
= 142.7㎡

／ **梯廳面積：**
= 44.32㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ **陽台面積：**
= 58.4㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ **梯廳+陽台面積：**
44.32+58.4=102.72
102.72㎡ ≦ 684.78*15%=102.72㎡...OK

／ **容積樓地板面積：**
684.78-142.7-44.32=497.76

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討：**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

圖 11-28 十四層面積計算圖(1/400)

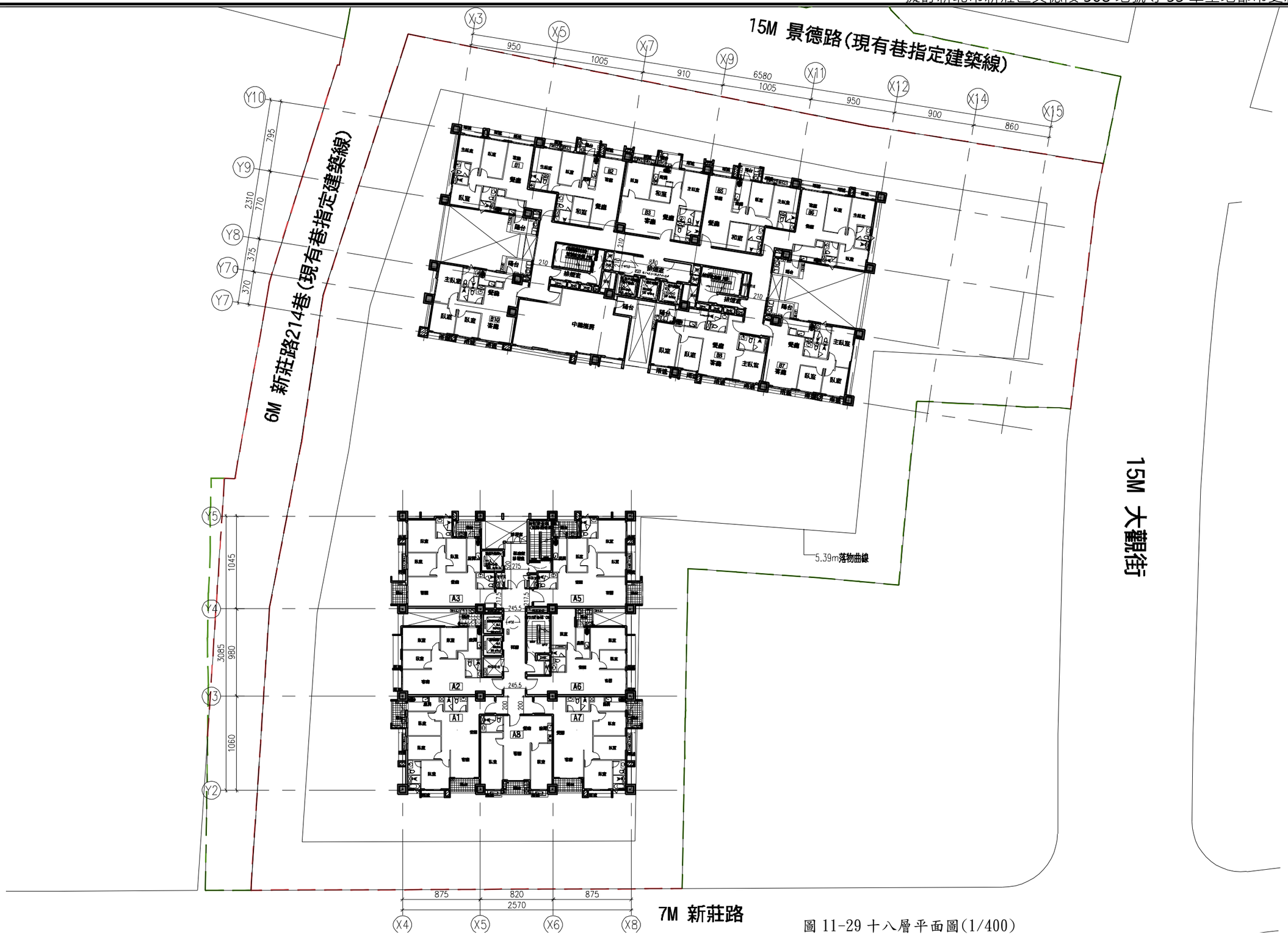


圖 11-29 十八層平面圖(1/400)

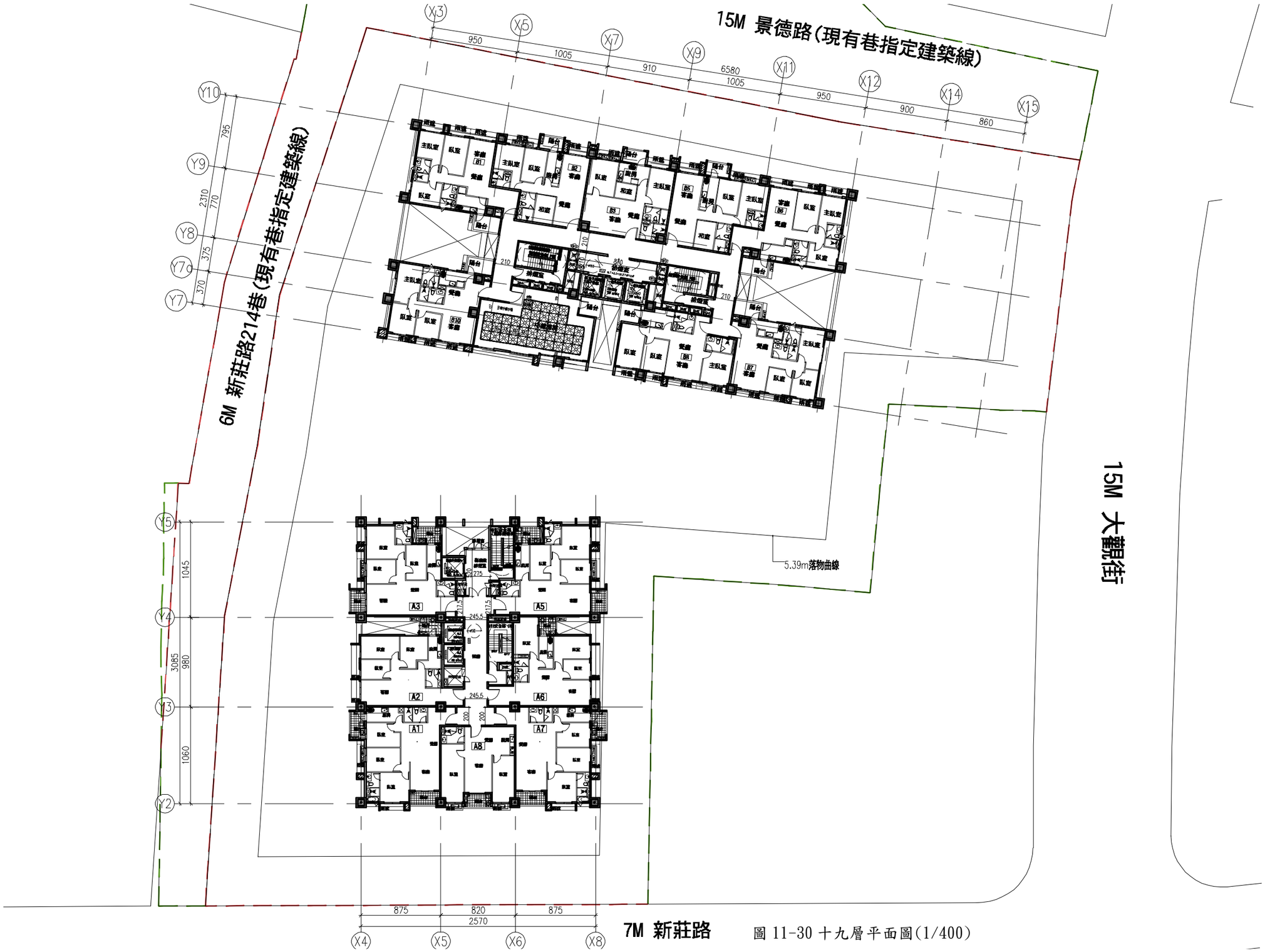
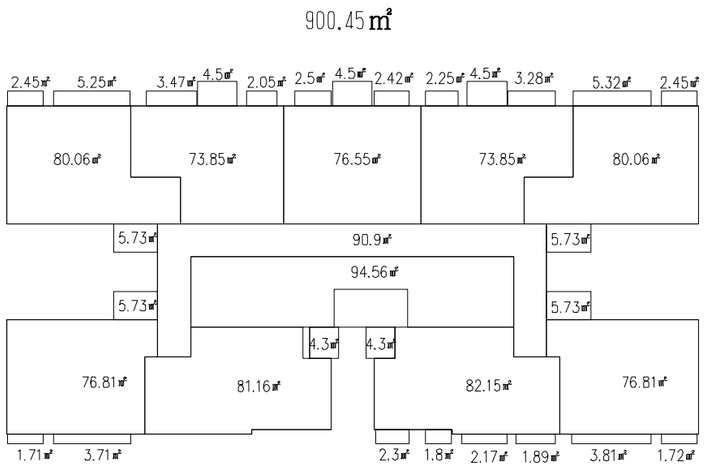


圖 11-30 十九層平面圖(1/400)



B棟十八層十九層面積計算圖

／ B棟樓地板面積：
= 900.45㎡

／ 機電空間面積：
= 175.72㎡

／ 梯廳面積：
= 90.9㎡
900.45*10%=90.05㎡
= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

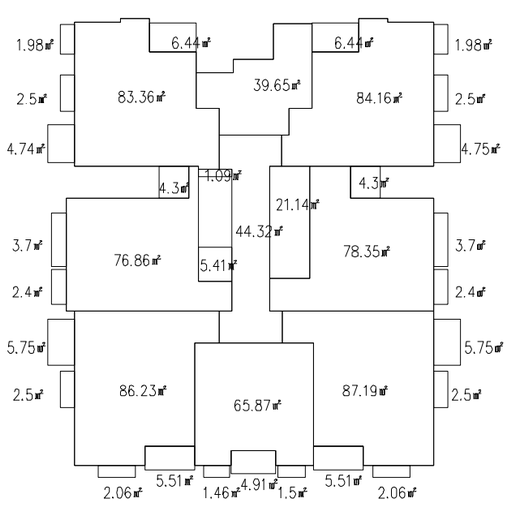
／ 陽臺面積：
= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

／ 梯廳+陽台面積：
90.05+45.02=135.07
900.45*15%=135.07㎡..OK

／ 容積樓地板面積：
900.45-175.72-90.9+0.85=634.68㎡

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討:**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟十八層十九層面積計算圖

／ A棟樓地板面積：
= 684.78㎡

／ 機電空間面積：
= 67.29㎡

／ 梯廳面積：
= 44.32㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

／ 陽台面積：
= 58.4㎡ < 684.78*10%=68.48㎡

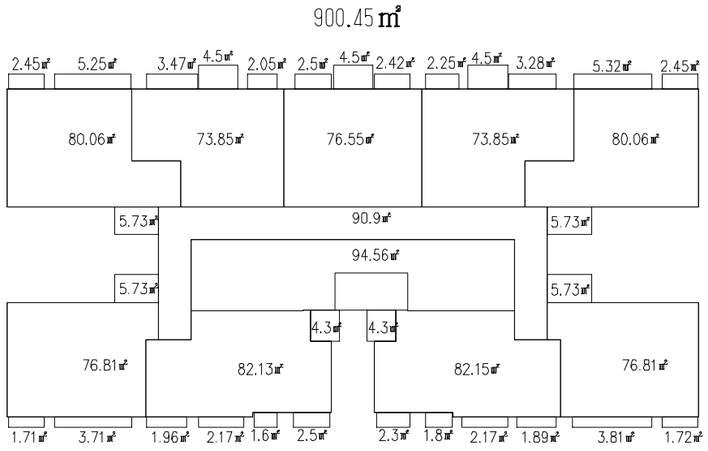
／ 梯廳+陽台面積：
44.32+58.4=102.72
102.72㎡ ≦ 684.78*15%=102.72㎡...OK

／ 容積樓地板面積：
684.78-67.29-44.32=573.17㎡

圖 11-31 十八、十九層面積計算圖(1/400)



圖 11-32 A 棟屋突層 B 棟二十八層平面圖(1/400)



B棟二十八層面積計算圖

／ **B棟樓地板面積：**

= 900.45㎡

／ **機電空間面積：**

= 94.56㎡

／ **梯廳面積：**

= 90.9㎡

900.45*10%=90.05㎡

= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

／ **陽臺面積：**

= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

／ **梯廳+陽台面積：**

90.05+45.02=135.07

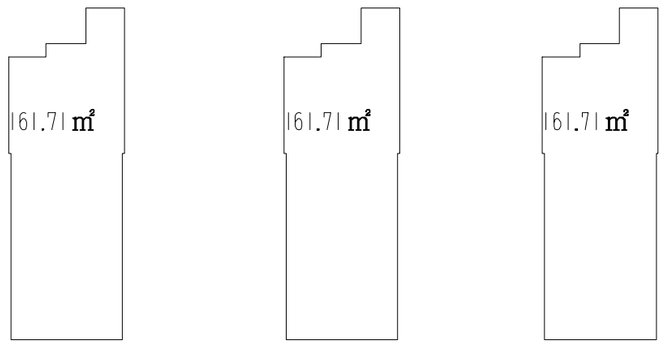
900.45*15%=135.07㎡..OK

／ **容積樓地板面積：**

900.45-94.56-90.9+0.85=715.84㎡

法規檢討

▌**緊急昇降機設置檢討:**
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟屋頂各層面積計算圖

／ **A棟屋頂突出物面積：**

屋突一層 = 161.71㎡

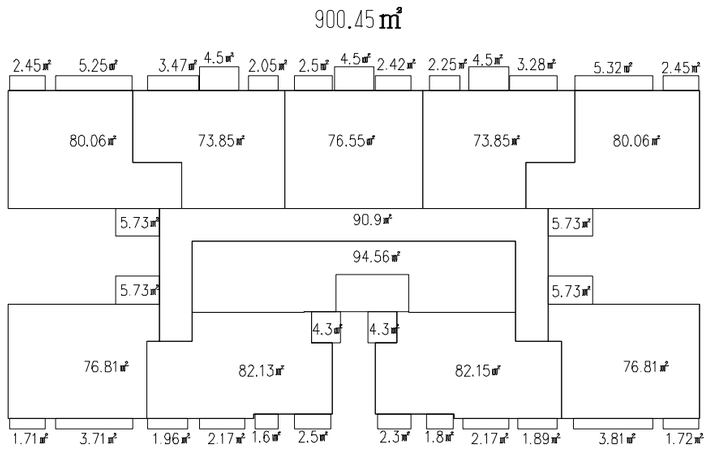
屋突二層 = 161.71㎡

屋突三層 = 161.71㎡

圖 11-33　A 棟屋突層 B 棟二十八層平面面積計算圖(1/400)



圖 11-34　B 棟二十九至三十三層平面圖(1/400)



B棟二十九層至三十三層面積計算圖

／ B棟樓地板面積：

= 900.45㎡

／ 機電空間面積：

= 94.56㎡

／ 梯廳面積：

= 90.9㎡

900.45*10%=90.05㎡

= 90.9-90.05㎡ =0.85㎡（計入容積）

／ 陽臺面積：

= 45.02㎡ < 900.45*10%=90.05㎡

／ 梯廳+陽台面積：

90.05+45.02=135.07

900.45*15%=135.07㎡..OK

／ 容積樓地板面積：

900.45-94.56-90.9+0.85=715.84㎡

法規檢討

▌緊急昇降機設置檢討：

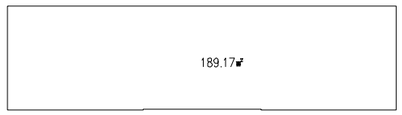
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500㎡以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

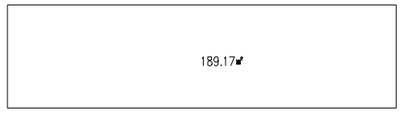
圖 11-35　B 棟二十九至三十三層平面面積計算圖(1/400)

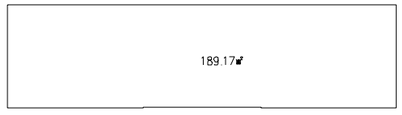


圖 11-36　B 棟屋突層平面圖(1/400)

／ B棟屋頂突出物面積：
屋突一層 = 189.17㎡
屋突二層 = 189.17㎡
屋突三層 = 189.17㎡







B棟屋頂各層面積計算圖

圖 11-37　B 棟屋突層平面面積計算圖(1/400)

一、建築面積檢討：

A棟

① (33.72+32.901)X11.46/2=381.74
② (33.901+32.69)X16.95/2=564.36
③ 14.75X0.9=13.28
④ (16.565+16.324)X3.375/2=55.5
⑤ 12X2.4=28.8
⑥ (15.149+15.072)X1.075/2=16.24
⑦ 11X0.05=0.55
⑧ 5.13X0.12=0.62
⑨ 2.65X0.25=0.66
⑩ 1.95X0.255=0.5
⑪ 4.7X0.6=2.82
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ =1065.07

法定騎樓面積

① (35.077+34.82)X3.595/2=125.64
① = 125.64

武德殿

⑪ 14.44X9.0575=130.79
⑪ = 130.79

B棟

⑫ (4.544+4.037)X0.556/2=2.386
⑬ (4.544+4.159)X4.134/2=17.989
⑭ (3.607+3.094)X5.51/2=18.461
⑮ (3.646+3.549)X1.05/2=3.777
⑯ (2.996+2.415)X6.25/2=16.909
⑰ (2.967+2.706)X2.8/2=7.942
⑱ 16.85X4.79=80.712
⑲ 5.4X4.49=24.246
⑳ 2.95X4.44=13.098
㉑ 5.4X4.49=24.246
㉒ 7.1X4.79=34.009
㉓ 1.25X4.965=6.206
㉔ 8.5X4.79=40.715
㉕ 12.25X19.66=240.835
㉖ 1.275X19.11=24.365
㉗ (1.275X0)/2=0
㉘ 1.05X19.66=20.643
㉙ 1.675X19.11=32.009
㉚ 2.3X19.46=44.758
㉛ 1.25X19.51=24.388
㉜ 3.4X19.46=66.164
㉝ 1.05X19.66=20.643
㉞ 3.4X19.46=66.164
㉟ 1.25X19.51=24.388
㊱ 3.975X19.46=77.354
㊲ 1.05X19.66=20.643
㊳ 2.375X19.46=46.218
㊴ 1.4X19.11=26.754
㊵ 1.25X19.51=24.388
㊶ 0.825X19.46=16.055
㊷ 7.475X19.11=142.847
㊸ 14.9X19.66=292.934
㊹ 3.7X15.96=59.052
㊺ (3.7X3.7)/2=6.845
㊻ 1.05X0.15=0.158
㊼ 1.05X0.15=0.158
㊽ 1.05X0.15=0.158
⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ +.... + ㊽ = 1568.62

鄰地侵占面積

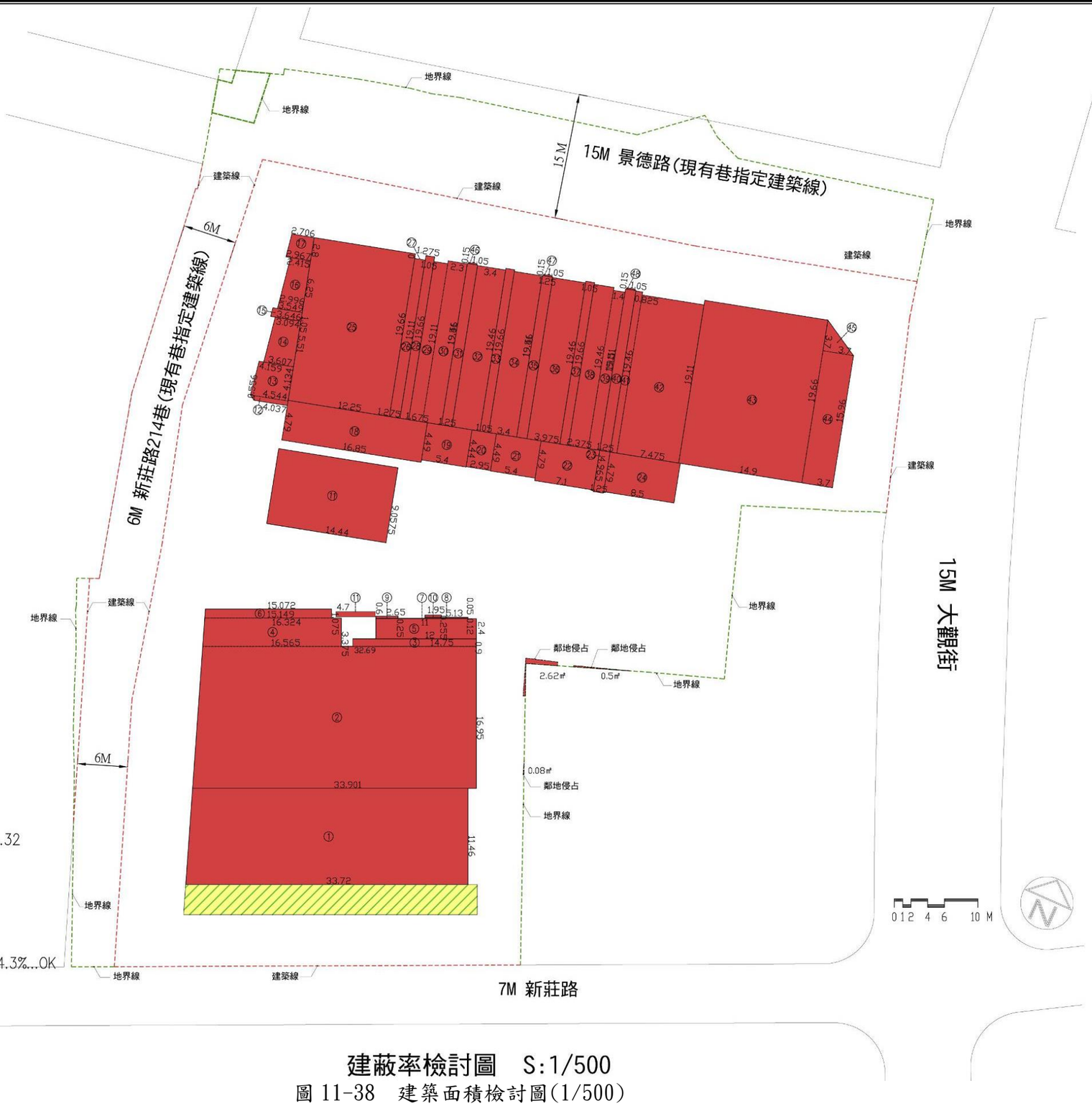
2.62+0.5+0.08=3.2

合計：

1065.07+125.64+130.79+1568.62+3.2=2893.32

建蔽率檢討：

1.**基地面積**：7474.75㎡
2.**法定建蔽率**：54.3%
3.**設計建築面積**：2893.32㎡
4.**設計建築率**：**設計建築面積** / **基地面積**X100%
2893.32/7474.75X100%=38.71% ≦ **法定建蔽率**54.3%...OK



建蔽率檢討圖　S:1/500

圖 11-38　建築面積檢討圖(1/500)

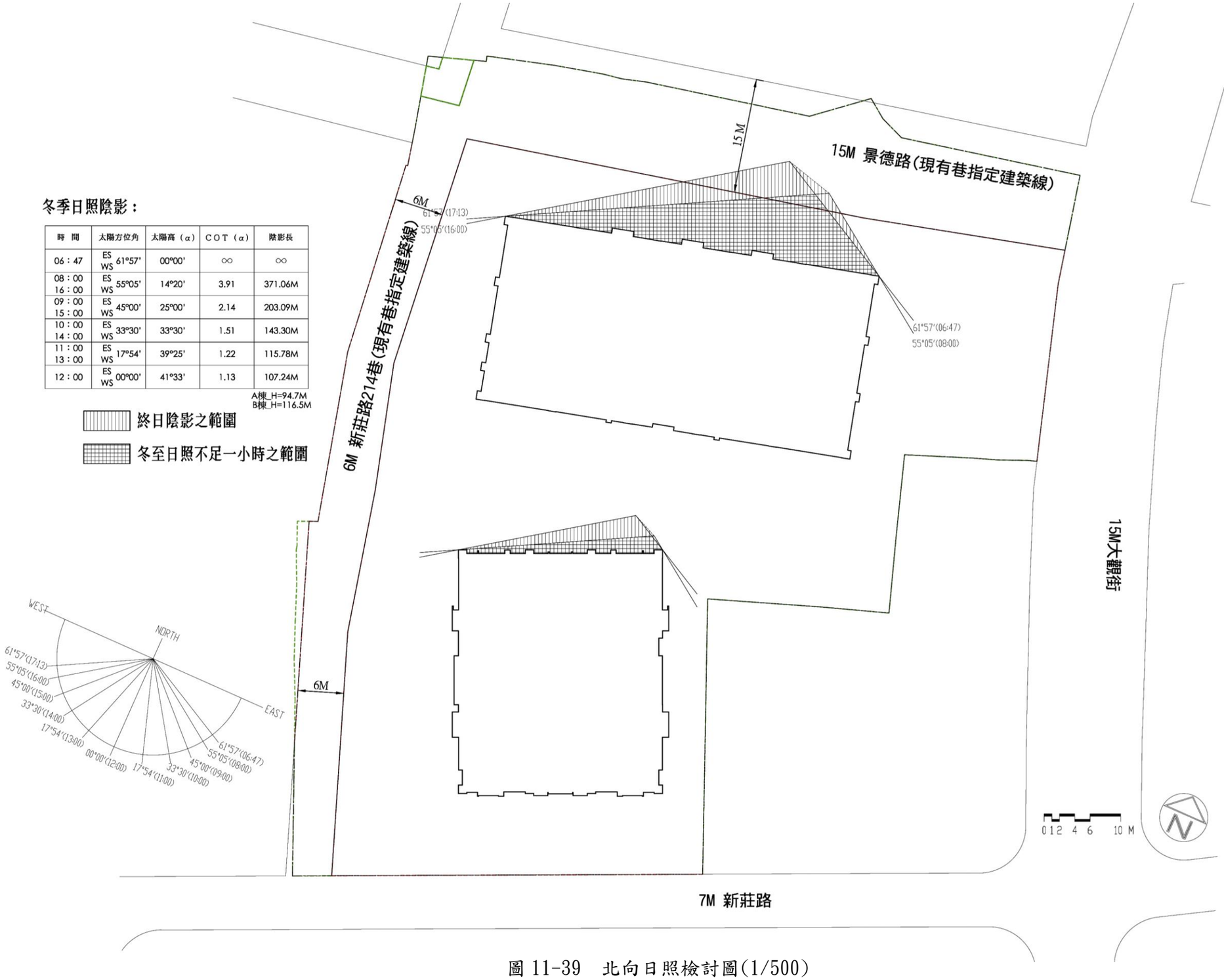


圖 11-39　北向日照檢討圖(1/500)

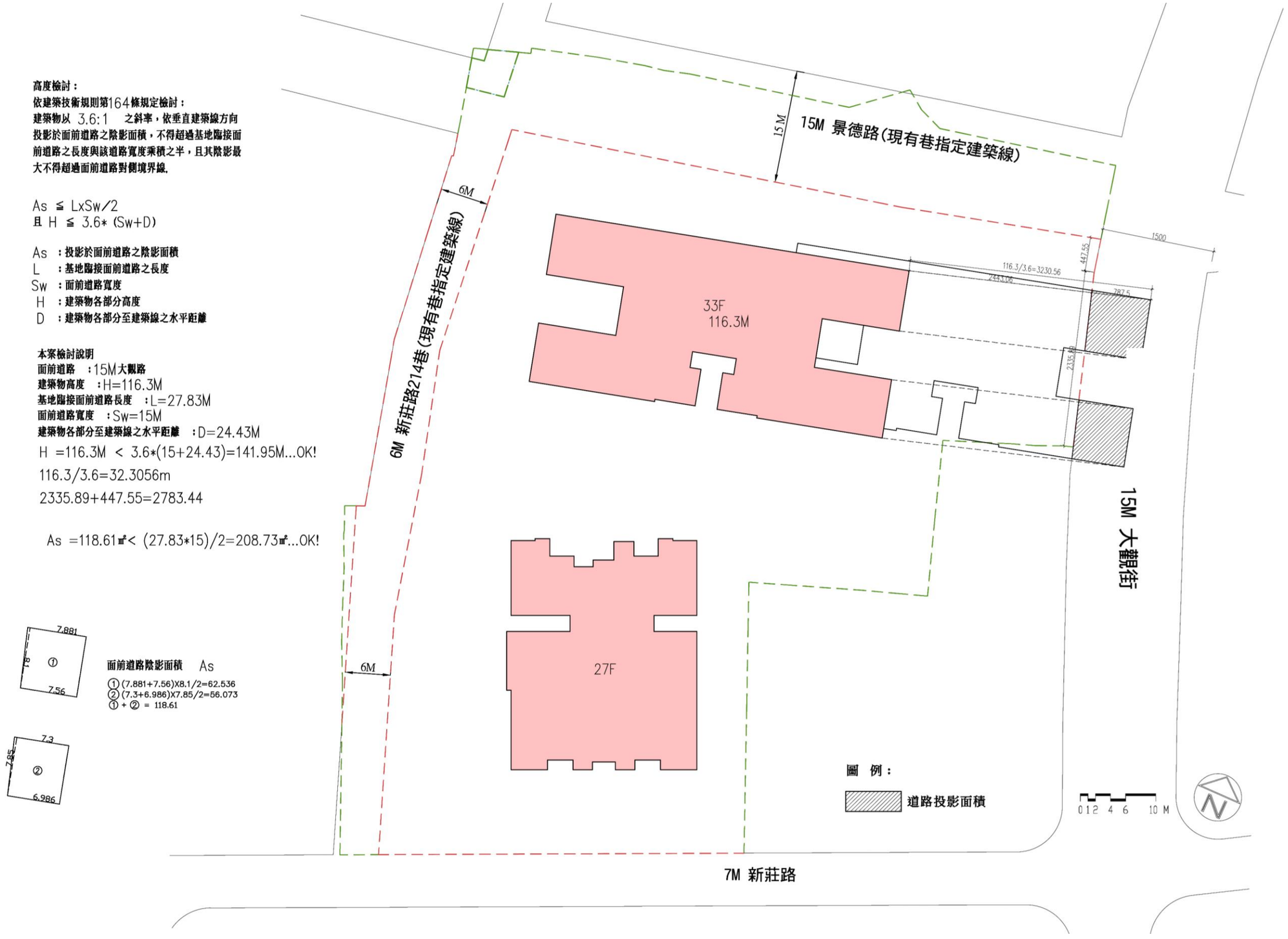


圖 11-40 道路陰影檢討圖(1/500)

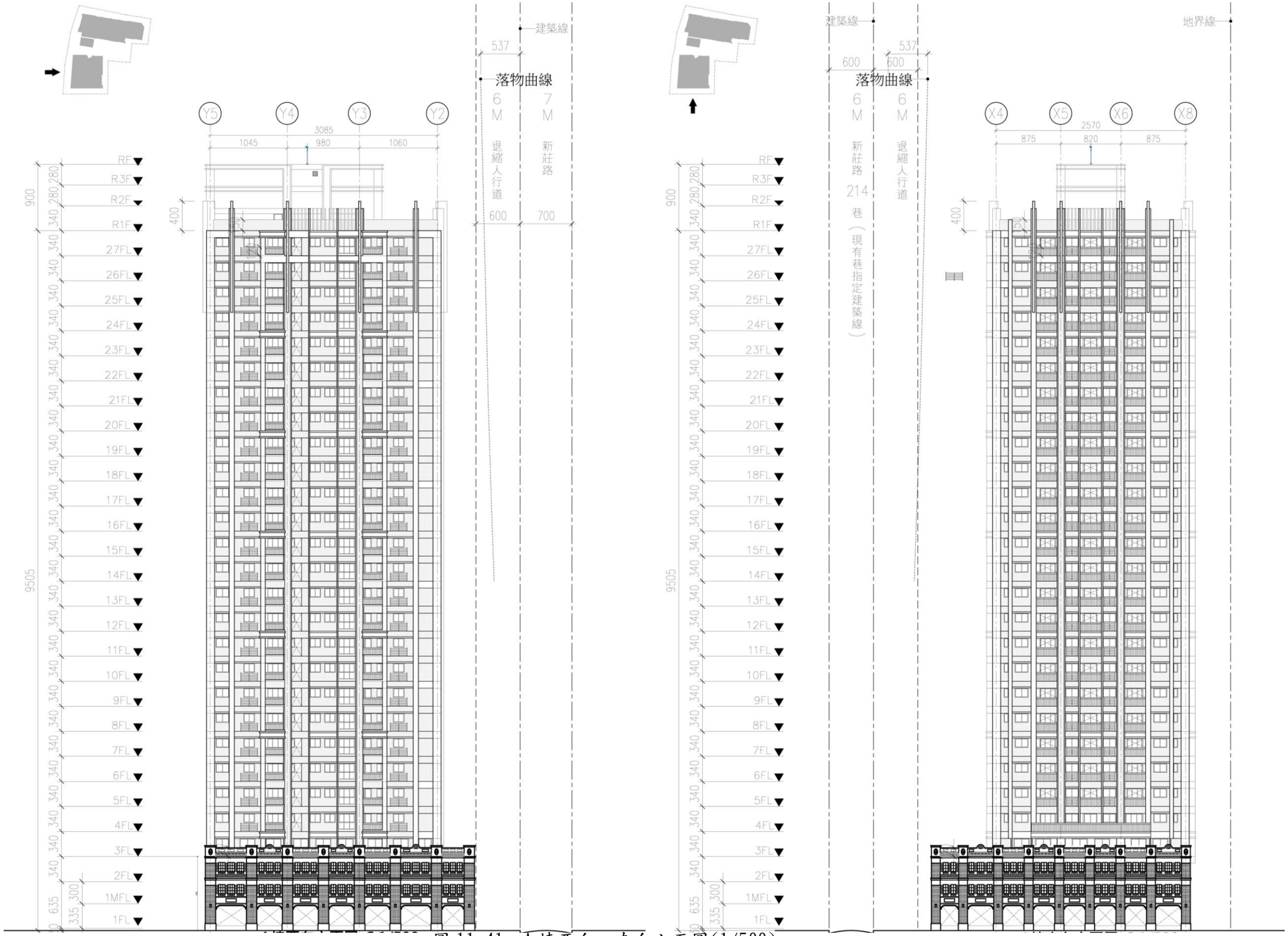


圖 11-41　A 棟西向、南向立面圖(1/500)

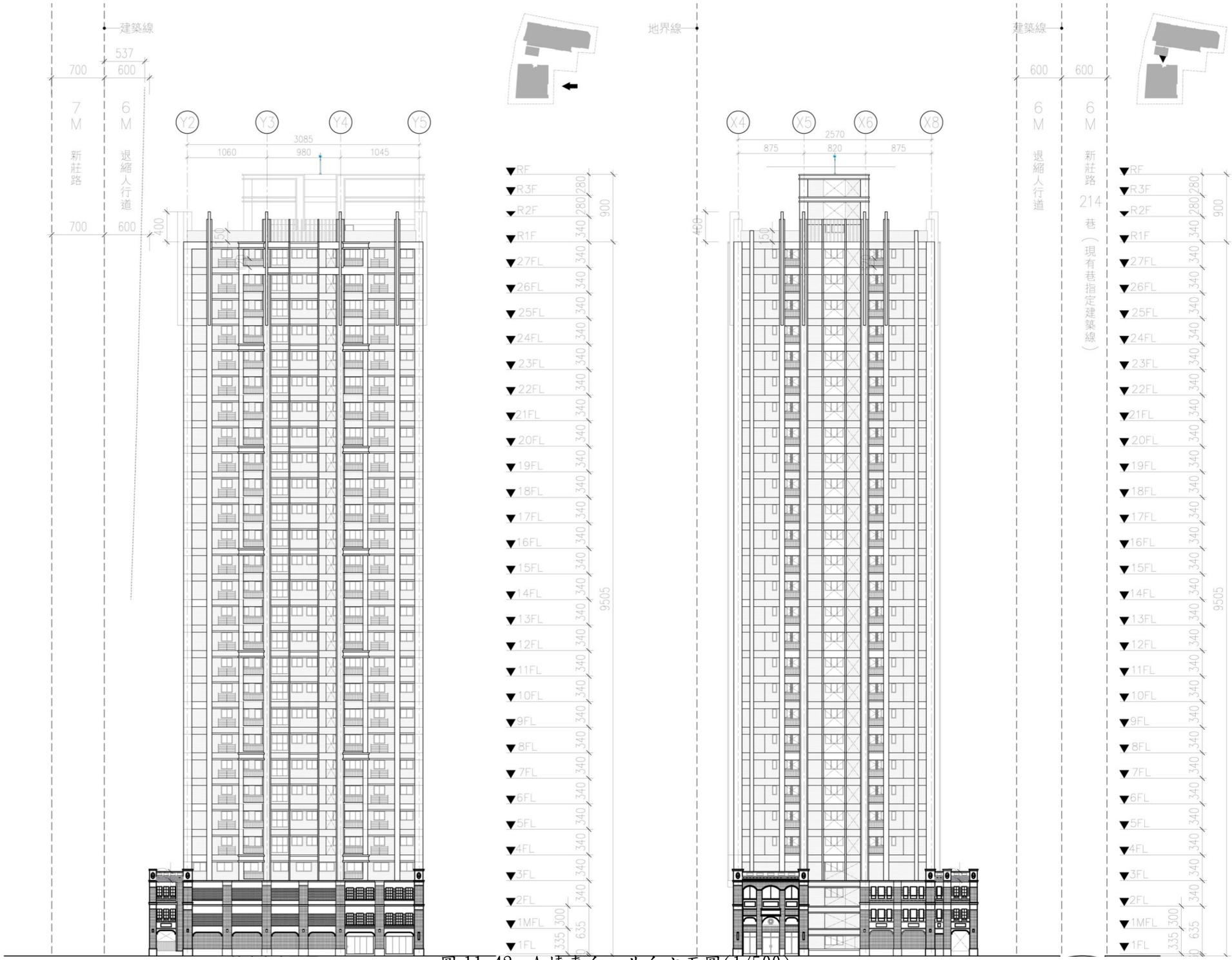
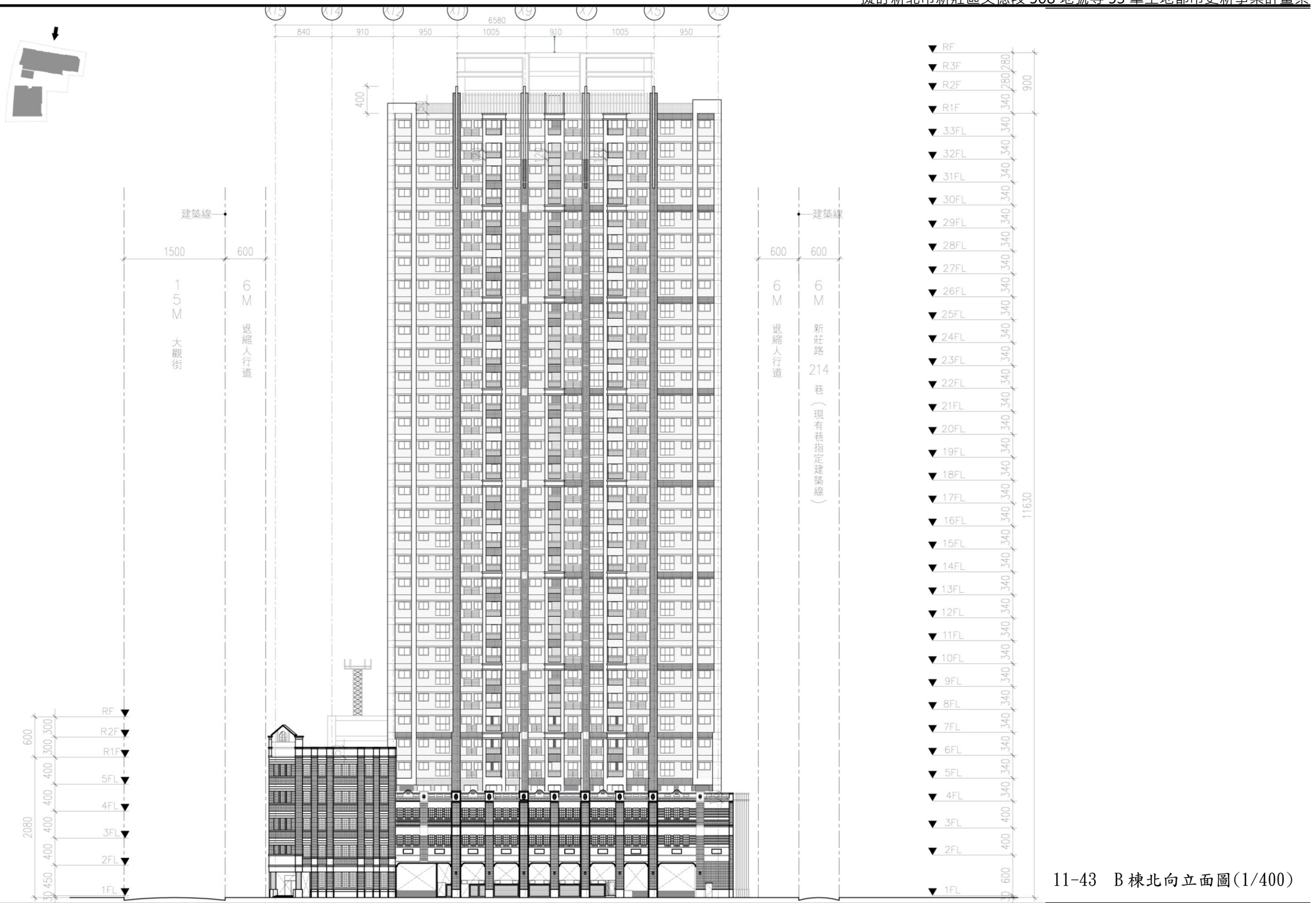
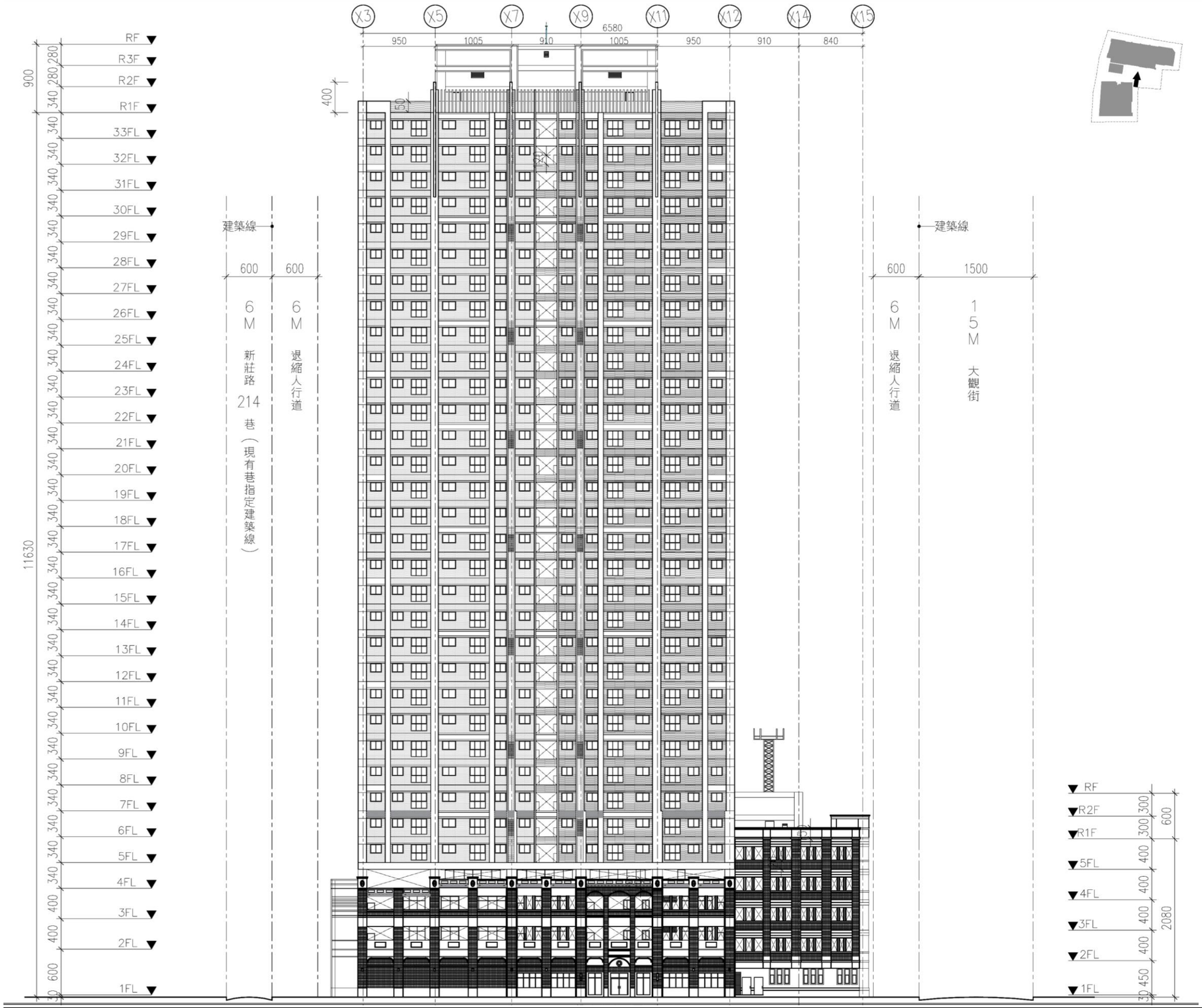


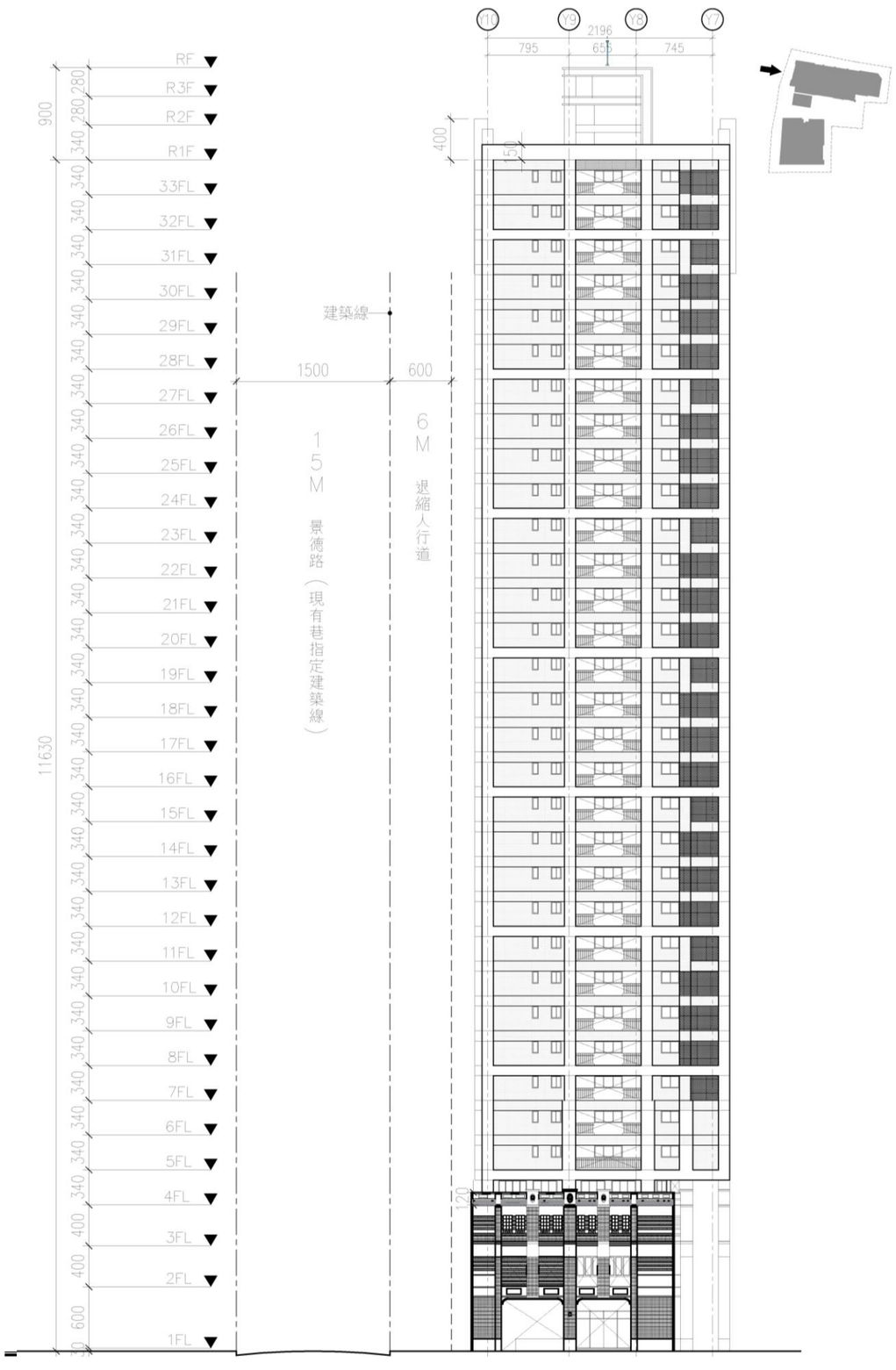
圖 11-42　A 棟東向、北向立面圖(1/500)

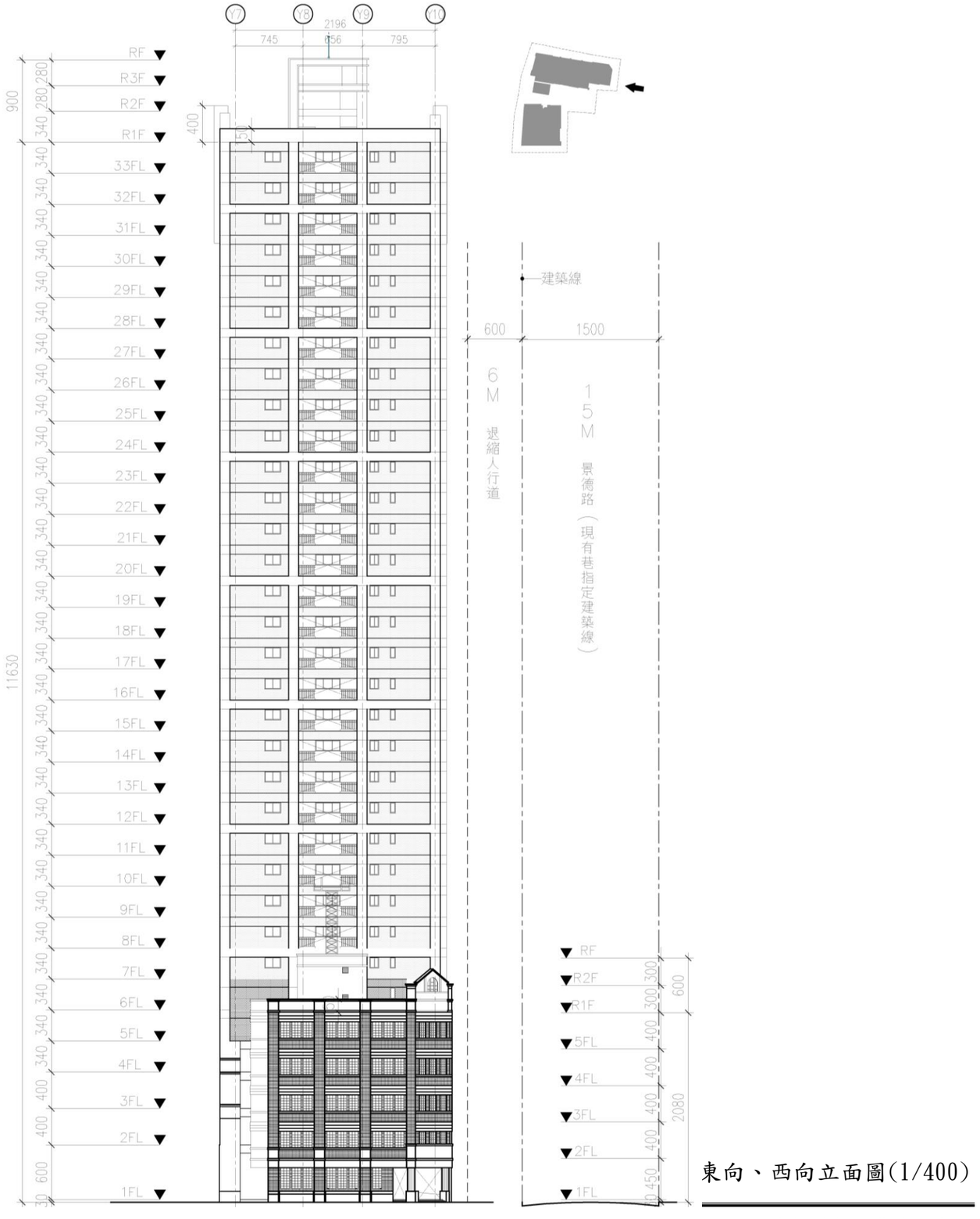


11-43　B 棟北向立面圖(1/400)



11-44　B 棟南向立面圖（1/400）





東向、西向立面圖(1/400)

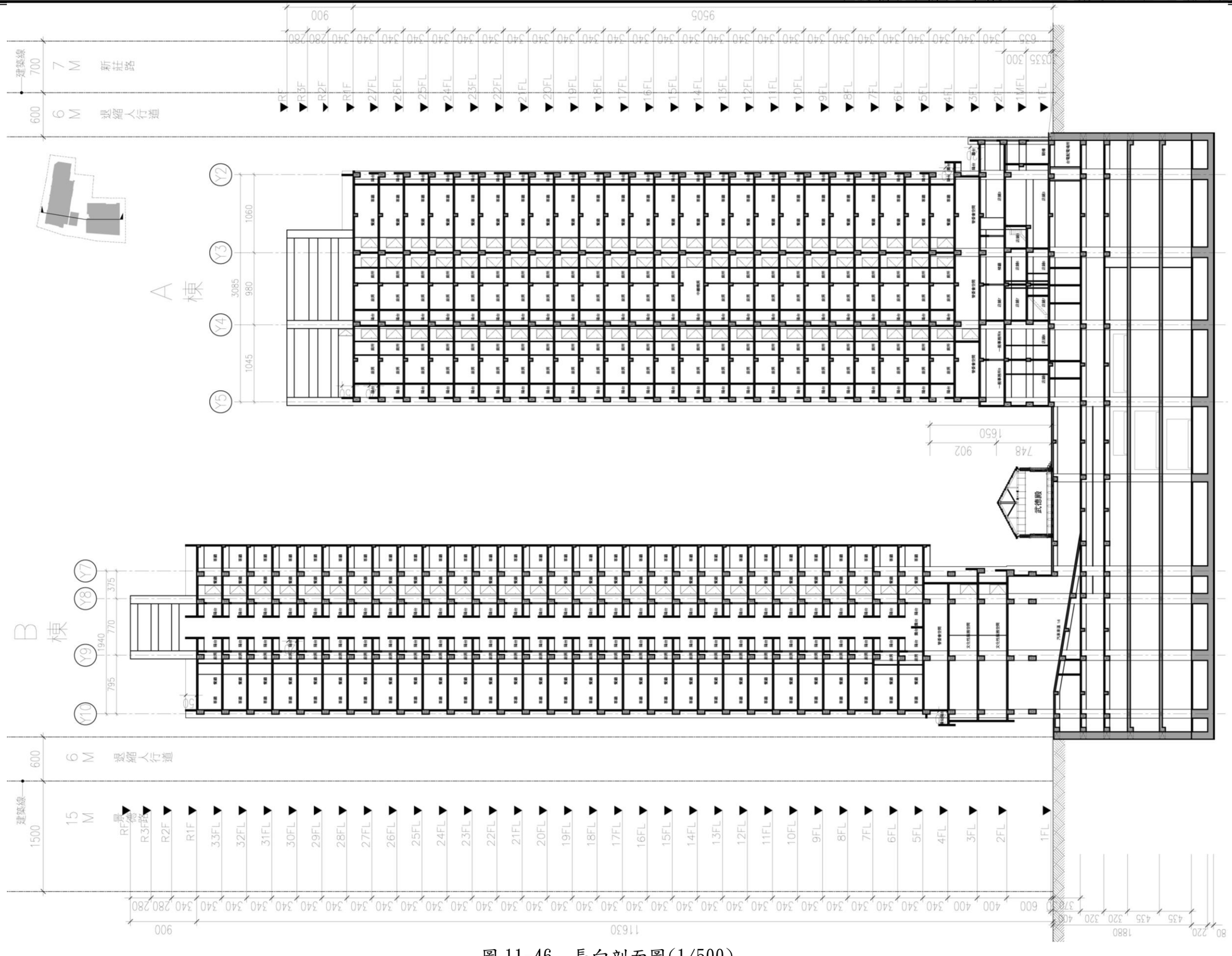
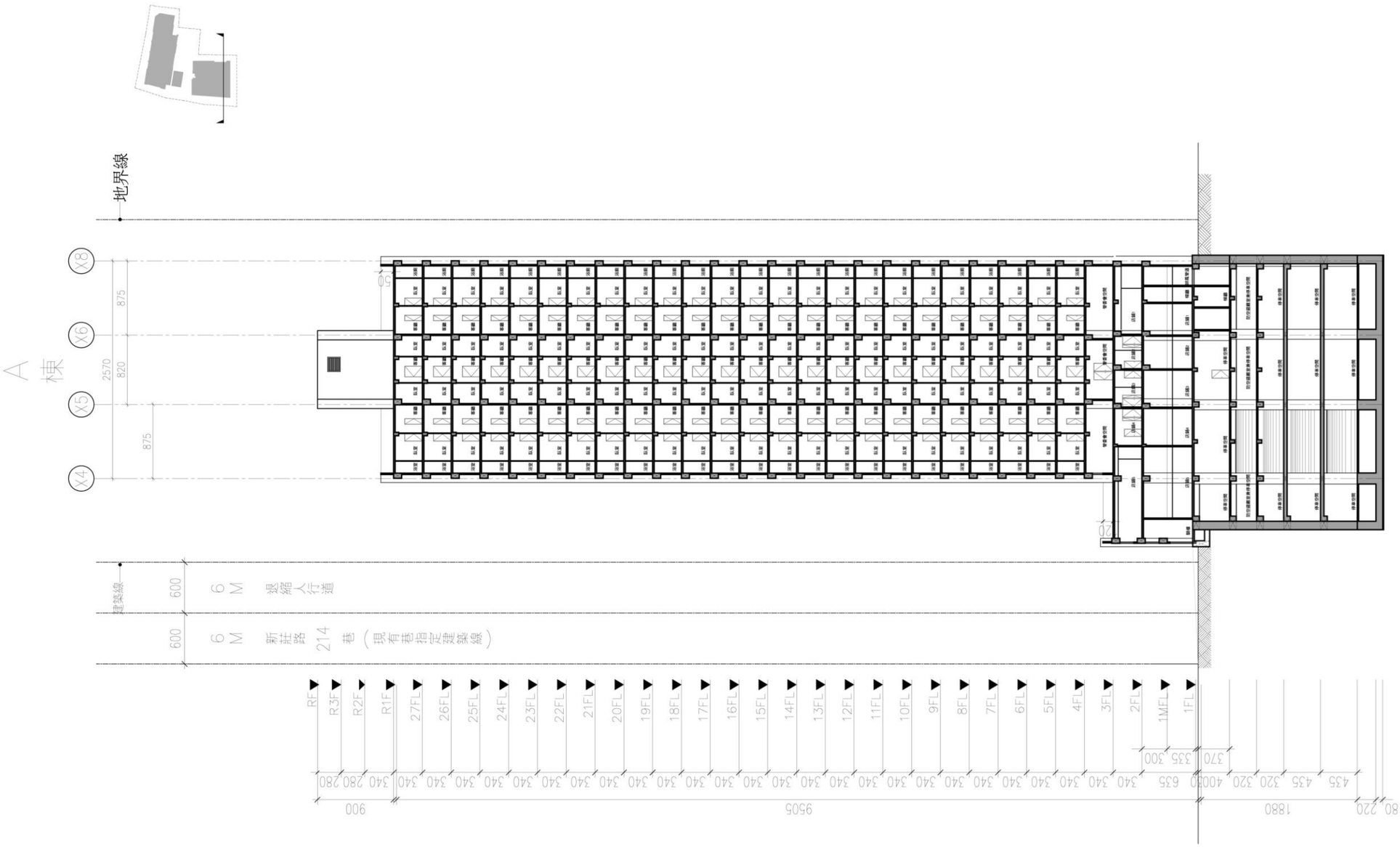


圖 11-46　長向剖面圖(1/500)

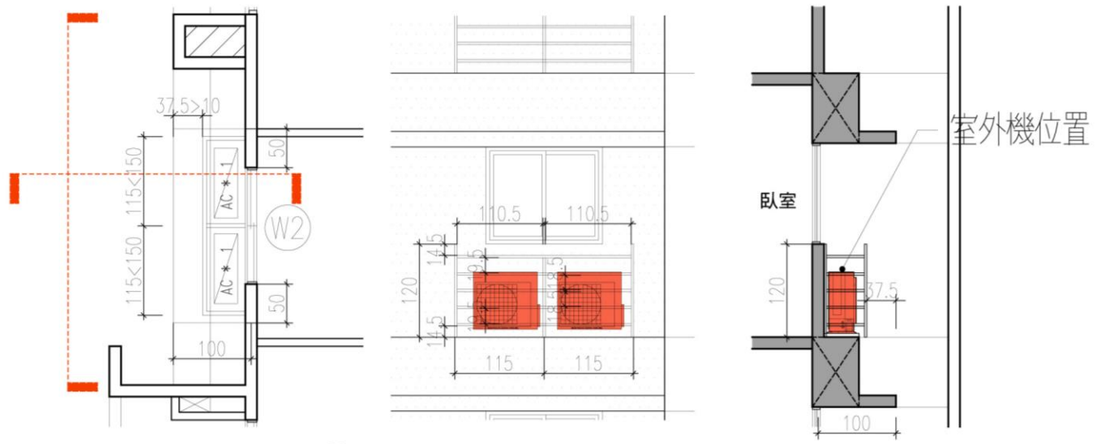

地界線
A棟
X8
X6
X5
X4
875
820
875
2570
60
建築線
600
6M
退縮人行道
600
6M
新莊路214巷（現有巷指定建築線）
RF
R3F
R2F
R1F
27FL
26FL
25FL
24FL
23FL
22FL
21FL
20FL
19FL
18FL
17FL
16FL
15FL
14FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1MFL
1FL
370
335
300
340 280 280
340 340 340



A棟空調室外機位置平面圖 S:1/300

A棟空調主機位置說明:

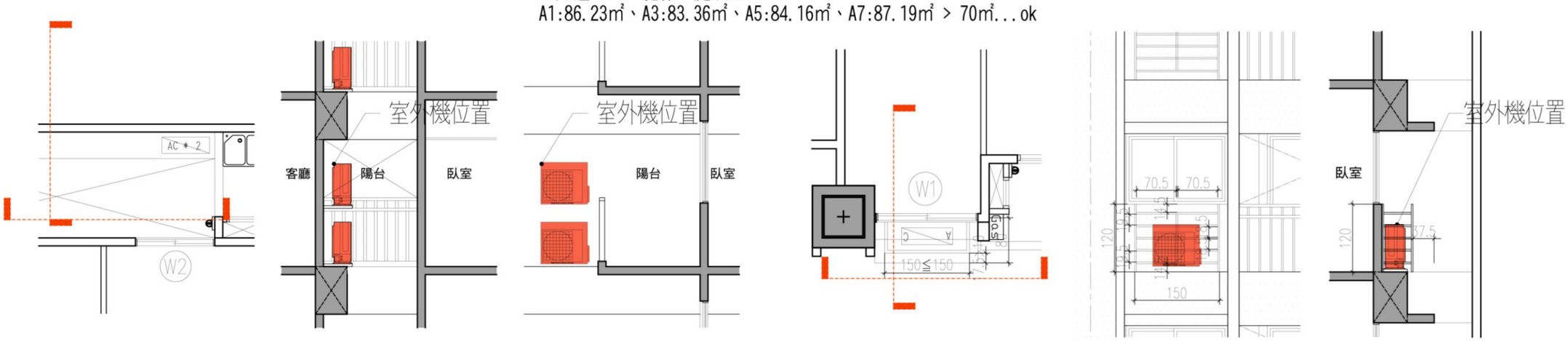
・A1、A3、A5、A7、A8戶室外機設置於各戶外牆露梁側，並以格柵包覆裝飾美化。
・A2、A6戶室外機設置於各戶外牆露梁側，位置非屬主要立面。
・外立面以透空格柵裝飾，不直接從視覺上影響立面整體外觀，並提供主機換氣得宜。



① A1、A3、A5、A7戶空調室外機位置平面圖、立面圖 S:1/40

・A1、A3、A5、A7戶
1. 格柵面積
1. 2*1. 15=1. 38㎡
2. 格柵透空面積
(0. 195*2*1. 105)+(0. 185*2*1. 105)+(0. 145*2*1. 105)=1. 1603㎡
3. 格柵透空率
1. 1603/1. 38*100=84. 08%
84. 08%> 2/3 = 66. 67%. . . ok
4. 超過70㎡，施作二處以上
A1:86. 23㎡、A3:83. 36㎡、A5:84. 16㎡、A7:87. 19㎡ > 70㎡. . . ok

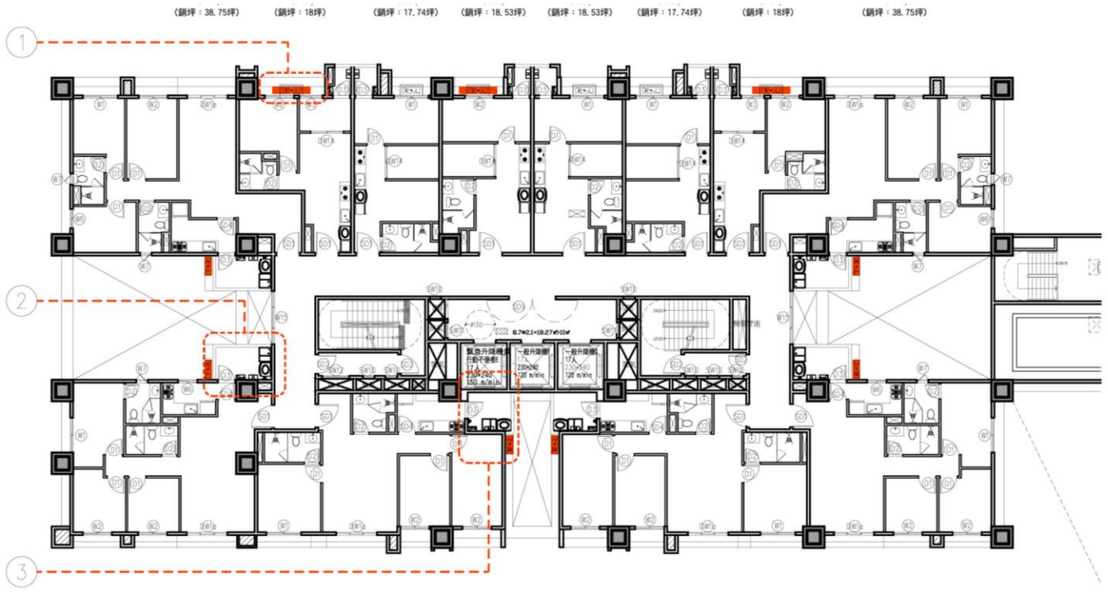
・A8戶
1. 格柵面積
1. 2*1. 5=1. 8㎡
2. 格柵透空面積
(0. 195*4*0. 705)+(0. 145*2*1. 41)+(0. 185*4*0. 705)=1. 4805㎡
3. 格柵透空率
1. 48/1. 8*100=82. 22%
82. 22%> 2/3 = 66. 67%. . . ok



② A2、A6戶空調室外機位置平面圖、剖面圖 S:1/40

③ A8戶空調室外機位置平面圖、立面圖、剖面圖 S:1/40

圖 11-48　A 棟空調配置平、立、剖面圖



B棟空調室外機位置平面圖 S:1/300

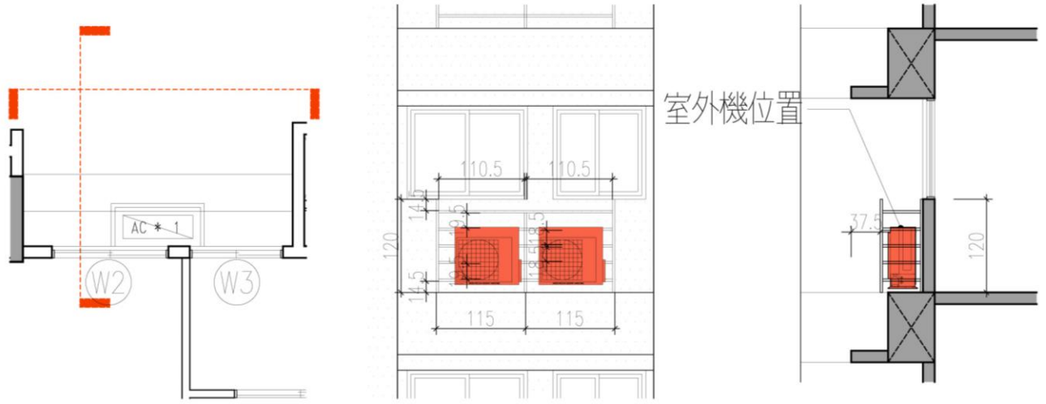
B棟空調主機位置說明:

・B2、B3、B5戶室外機設置於各戶外牆露梁側，並以格柵包覆裝飾美化。

・B1、B6、B7、B10戶室外機設置於各戶後陽台露梁側，位屬非主要立面。

・B8、B9戶室外機設置於各戶後陽台外側挑空露梁處，位屬非主要立面。

・外立面以實牆與透空格柵裝飾，不直接從視覺上影響立面整體外觀，並提供主機換氣得宜。



① B2、B3、B5戶空調室外機位置平面圖、立面圖 S:1/40

・B2、B3、B5戶

1. 格柵面積

1. 2*1. 15=1. 38㎡

2. 格柵透空面積

(0. 195*2*1. 105)+(0. 185*2*1. 105)+(0. 145*2*1. 105)=1. 1603㎡

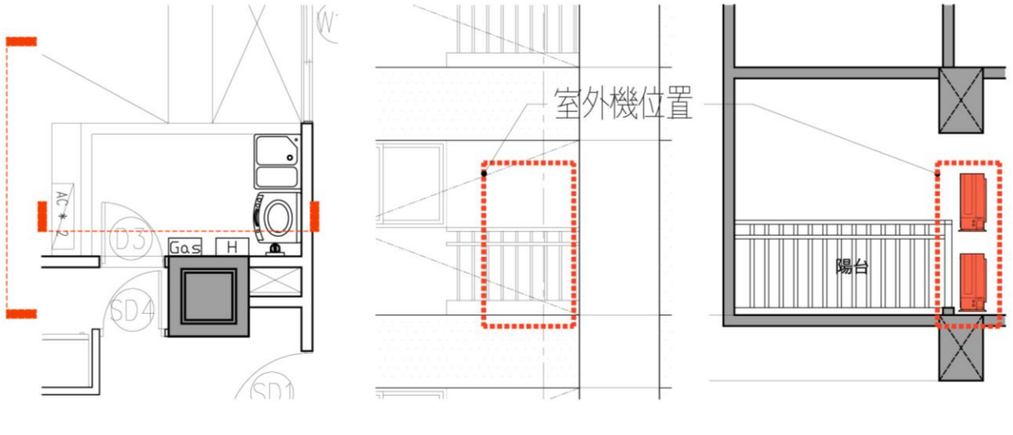
3. 格柵透空率

1. 1603/1. 38*100=84. 08%

84. 08%> 2/3 = 66. 67%. . . ok

4. 超過70㎡，施作二處以上

A1:86. 23㎡、A3:83. 36㎡、A5:84. 16㎡、A7:87. 19㎡ > 70㎡. . . ok



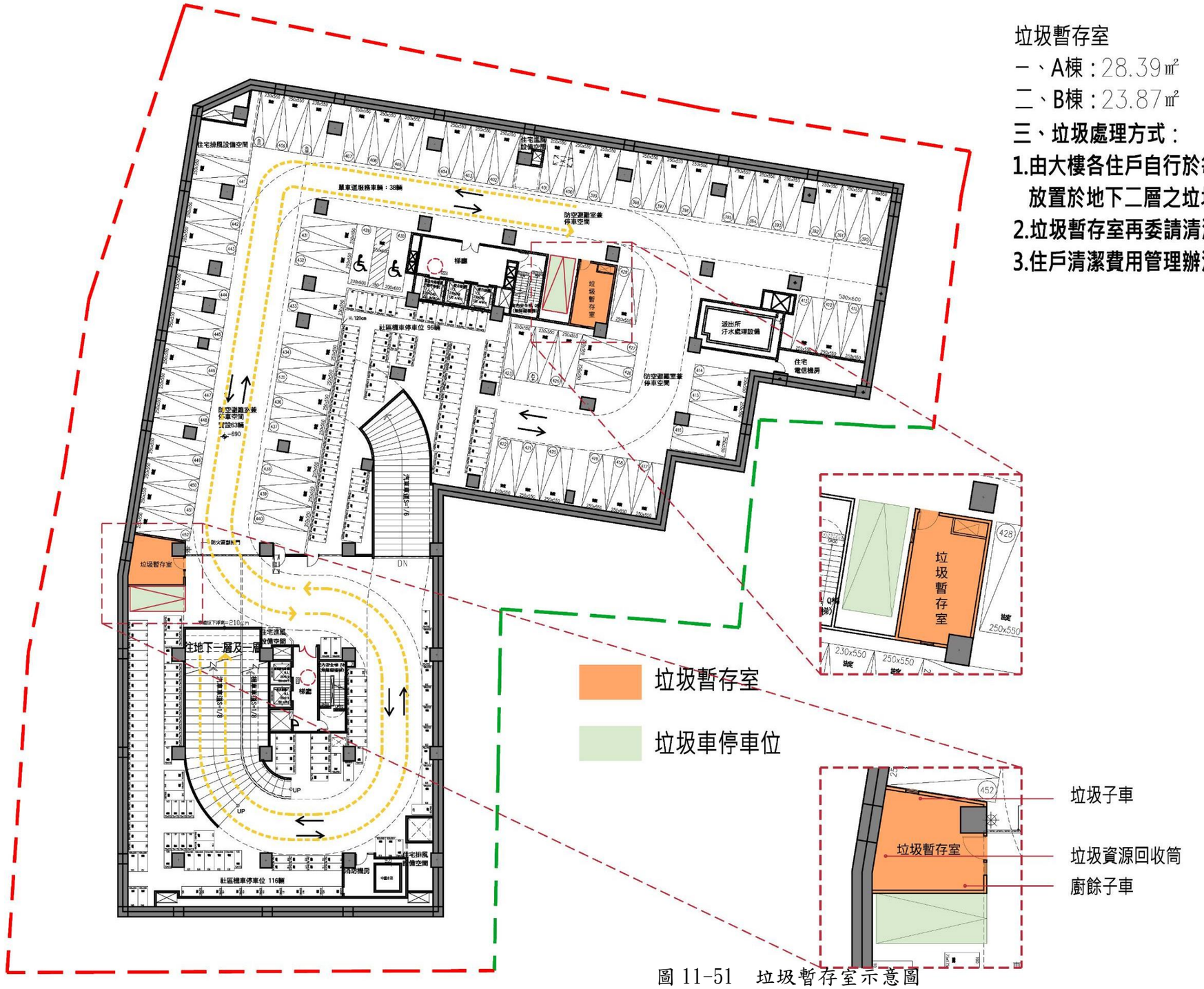
② B1、B6、B7、B10戶空調室外機位置平面圖、剖面圖 S:1/40

③ B8、B9戶空調室外機位置平面圖、立面圖、剖面圖 S:1/40

圖 11-49　B 棟空調配置平、立、剖面圖



圖 11-50　一樓進排風說明示意圖



垃圾暫存室

一、A棟：28.39㎡

二、B棟：23.87㎡

三、垃圾處理方式：

1.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。

圖 11-51　垃圾暫存室示意圖

五、防災與逃生避難構想

(一)設計目標及構想

1.開放空間規劃

本區周邊留設人行步道，東側、南側、北側沿計畫道路及現有巷側設置 6 公尺以上人行步道系統，西側留設 4 公尺人行步道，可充分提供緊急避難動線之需。

周邊人行道可作為本區及周邊地區避難安置場所。周圍之人行步道環繞於建築物周圍構成防火區劃，增強火災的區隔性，與災害時避難通路的流暢性，洽可形成完整之防災避難區劃，以強化本區都市防災條件，詳圖 11-32 所示。

包括建築物退縮落物曲線距離，留設出入口緩衝空間，提高抵禦地震力及風力作用的能力，以及加強防火區劃及逃生設備標準等。

2.逃生避難疏散方式

將建築物使用狀況區分不同場所之使用頻度、使用規模，合理考量使用程度差異，予以分類分級，如商業空間、公共空間與住宅使用空間等，其避難逃生系統強調運用逃生路徑為主，使用避難器具為輔。對於使用程度高之場所，配合水平逃生系統提供等待救援之避難空間，加強全面防火區劃及縮短障礙者逃生步行距離。

使用程度低之場所，則加強逃生路徑之防火區劃功能。如人員之疏散方式，3 樓以上以兩座直通樓梯逃生至安全避難層(一樓戶外)與屋頂避難層(樓頂平台)，2 樓以兩座直通樓梯外加內部獨立設置之樓梯逃生。

目前法令規定之消防避難器具最高僅到達十層樓，對於超過十層樓之樓層，因為其危險性增加並未有適合之避難器具，雖然目前雲梯車救援最高高度可達六十公尺左右，然而在安全的考量之下，本案加強建築物防火區劃、逃生動線明確順暢等等之規劃設計，以防止災害的發生與減低損害程度。

3.防災計畫

配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動撒水設備，拾壹層以上設置偵煙型探測器。

(二)消防車輛救災動線指導原則

1.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。

2.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 33 層之建築物，西側臨 8M 新莊路 214 巷，東側臨 13M 大觀街，北側臨 10M 景德路，南側臨 7M，符合規定。

3.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。

(三)消防車輛救災活動之空間之指導原則檢討：

1.五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上。

2.六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：本案西、北向及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。

3. 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 33 層之建築物，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 1.5 倍總重量，符合規定。

(四)狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

1.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。

2. 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。
3. 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。



圖 11-50　本案基地周邊消防救災路線示意圖

(五)新北市消防審查：業經新北市政府消防局審查核定

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：02-2388-2898）

設計人：三門聯合建築師事務所　（聯絡人：謝昌耆　電話：02-2702-7146）

建築物地點（地號或地址）：新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆

建築物概要（樓高及用途）：住商綜合大樓 A 棟:地上二十七層
住商綜合大樓 B 棟:地上三十三層

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 25 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員簡偉銘 0420 1624　　單位主管：專員謝伯毅 1103

附錄一 地籍圖謄本

地籍圖謄本

莊地電謄字第001827號
土地坐落：新北市新莊區文德段505地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果爲準）

北

資料管轄機關：新北市新莊地政事務所
本謄本核發機關：新北市新莊地政事務所
中 華 民 國 102年08月28日

主任：涂炳鑫



比例尺：1/1000　　原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本檢查號：102F2001827PIC177EEB1AC400F88D7146BE98AA364
可至：http://ttt.land.hinet.net/查驗本謄本之正確性，惟爲考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限爲三個月。

地籍圖謄本

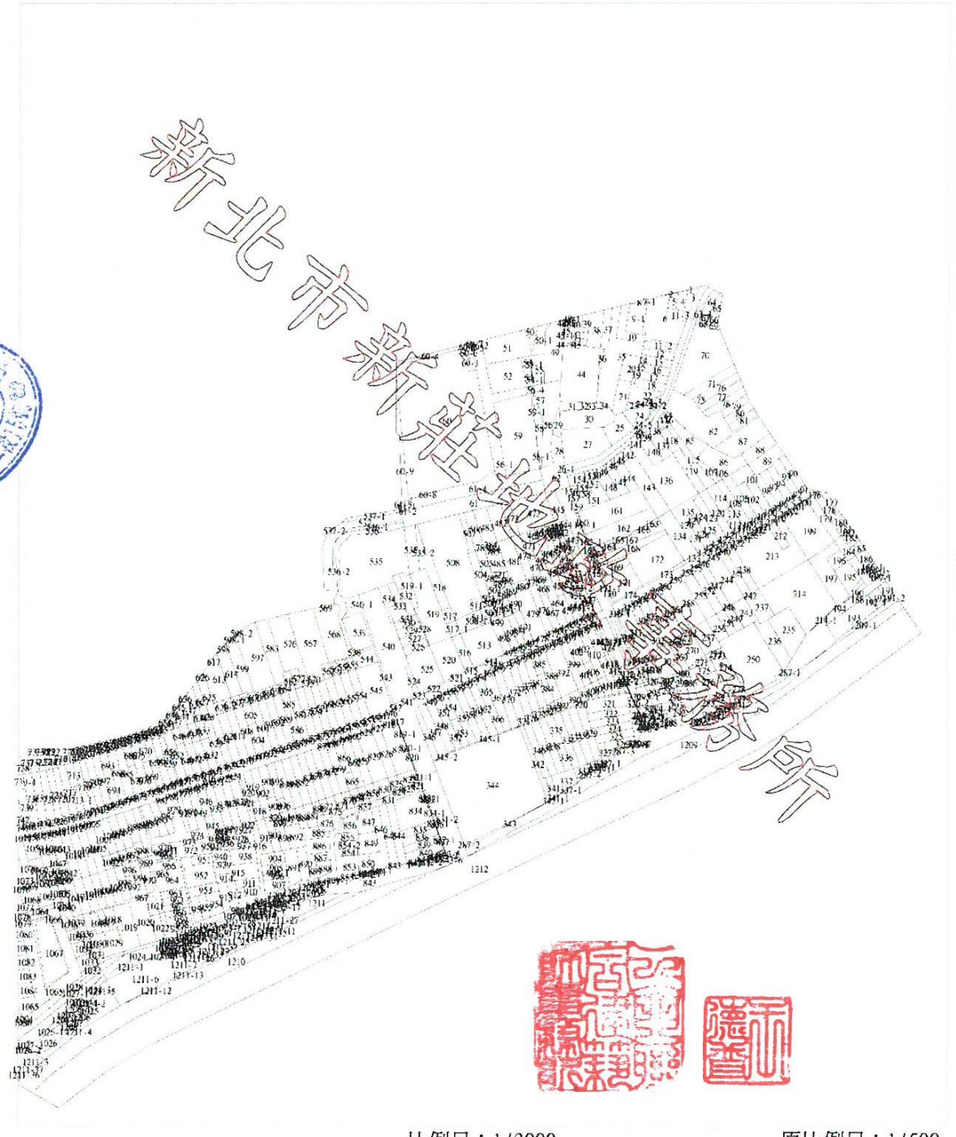
莊地電謄字第203384號
土地坐落：新北市新莊區文德段505地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果爲準）

北

資料管轄機關：新北市新莊地政事務所
本謄本核發機關：新北市新莊地政事務所
中 華 民 國 103年05月13日

主任：楊悅君



比例尺：1/3000　　原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由李式斌自行列印
謄本檢查號：103FB203384PIC127E64FAB4D29ADE73CBB3A55A073
可至：http://LAND.HINET.NET查驗本謄本之正確性，惟爲考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限爲三個月。

5-14 防災與逃生避難計劃

基地位置示意圖



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33層之建築物(A棟27層, B棟33層)，東側臨6M新莊路214巷，西側臨15M大觀街，北側臨15M景德路，南側臨7M新莊街，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：本案北向及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33層之建築物(A棟27層, B棟33層)　，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。

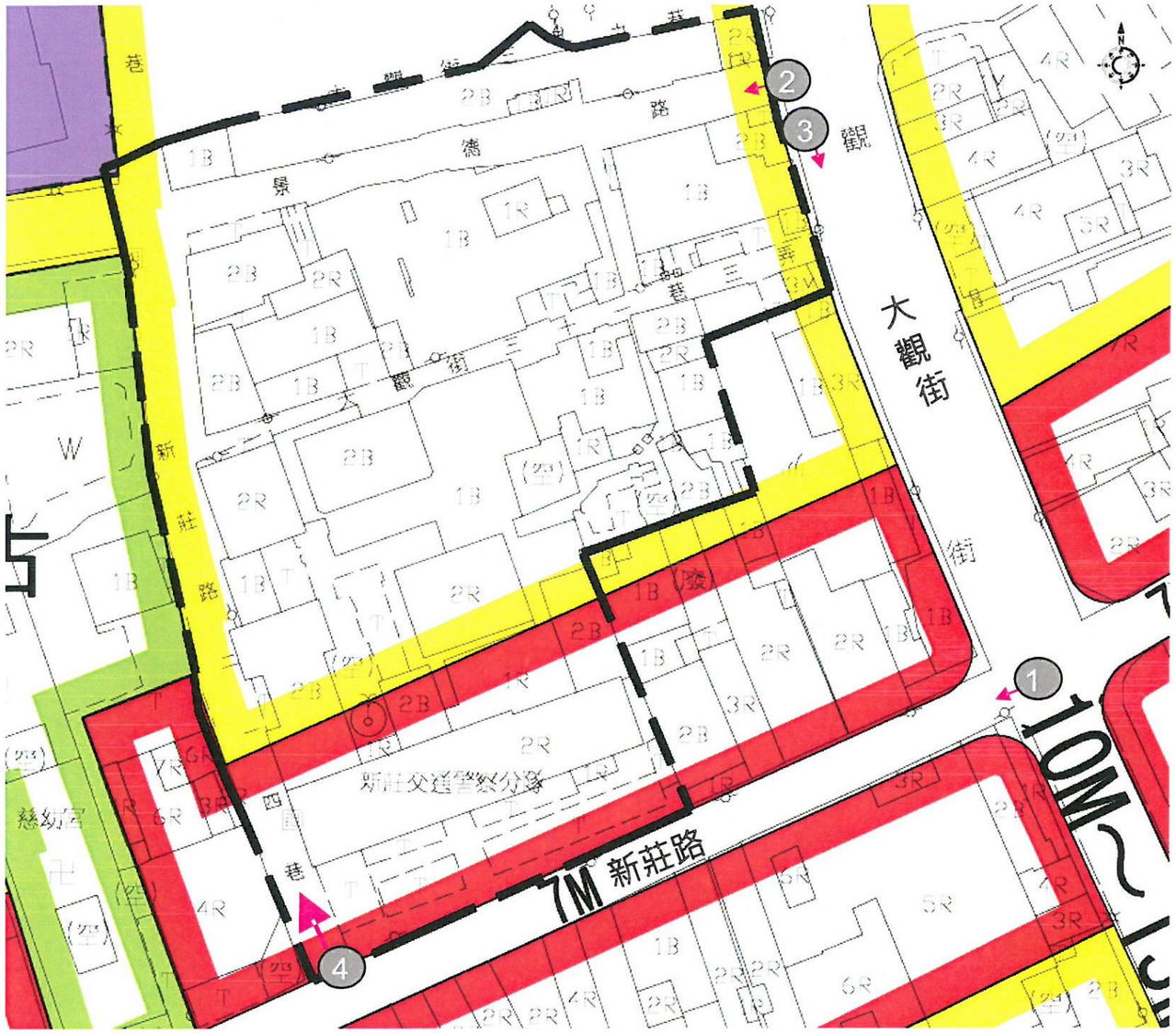
(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

(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。

5-14 防災與逃生避難計劃

基地照片





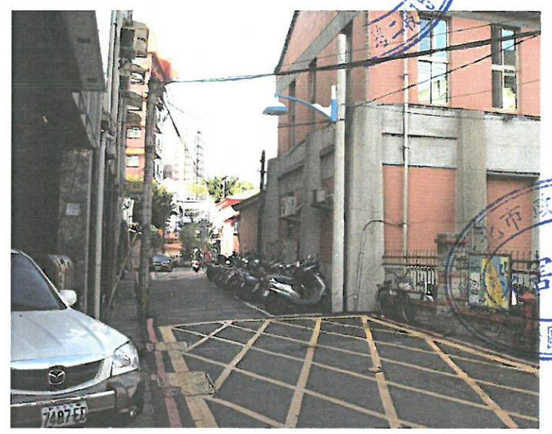
1.新莊路路口



3.大觀街路口



2.景德路口



4.新莊路214巷

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

本案雲梯車活動空間設置於北側15M景德道路及南側7M新莊路上，相關空間均以足夠抗壓強度鋪面或材料鋪設，供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

圖例：

- 消防車進出動線
- 逃生動線
- 救災動線
- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。



5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

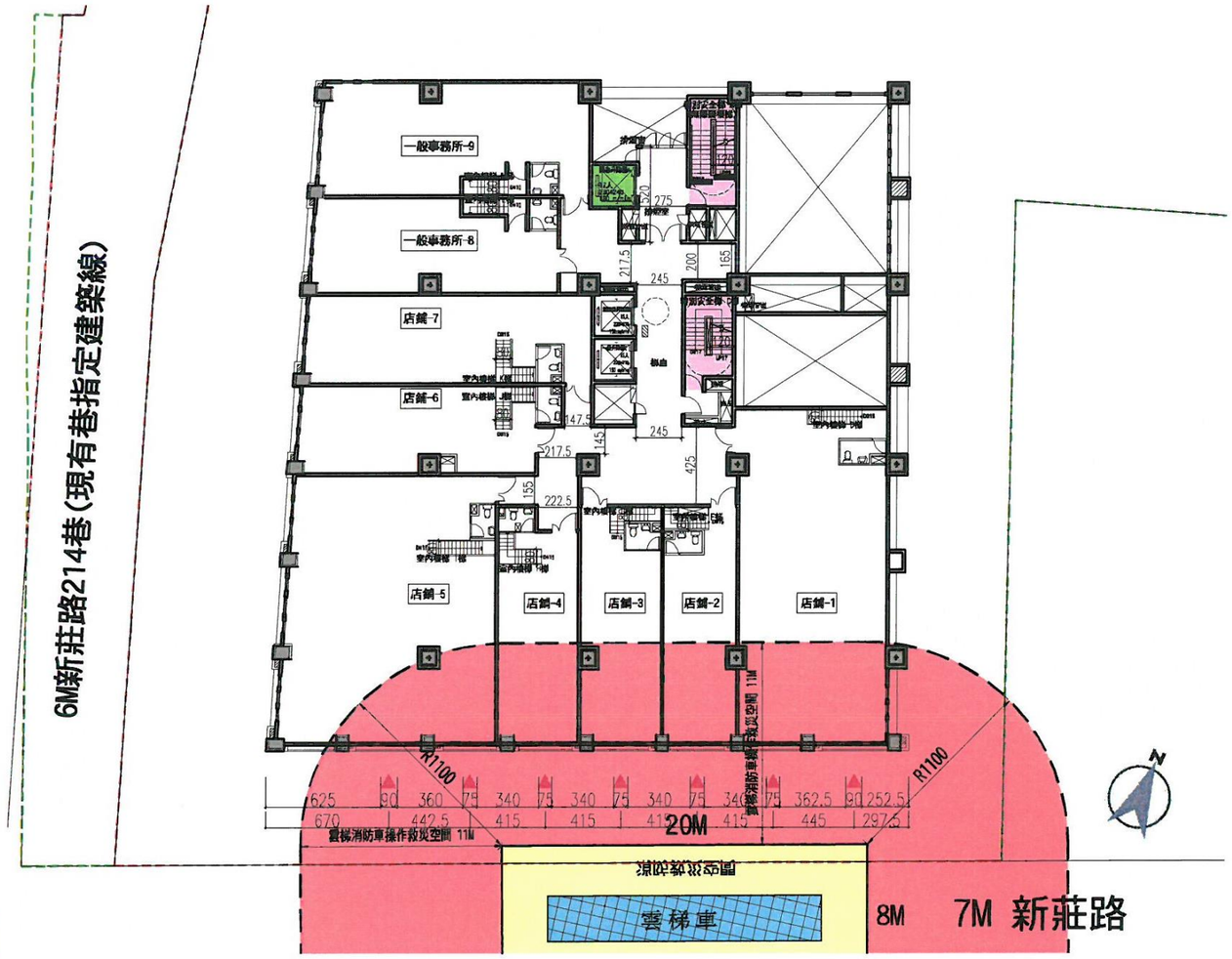
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案以▲檢討設置替代開口。

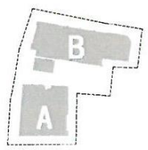
A棟南側臨7M新莊路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



A棟 二層平面圖 S:1/300

圖例：



- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

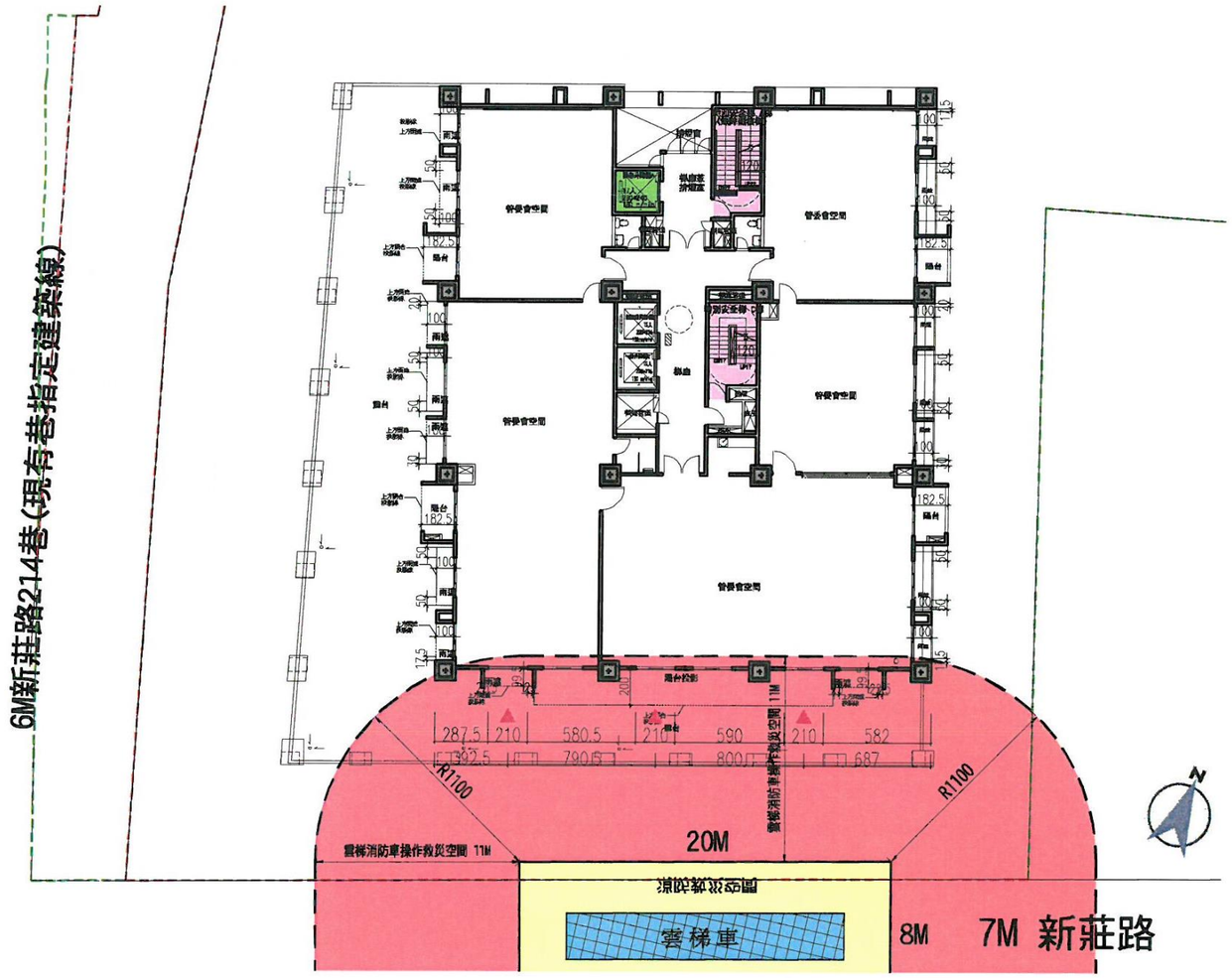
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

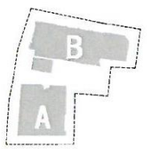
本案以▲檢討設置替代開口。

A棟南側臨7M新莊路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



A棟 三層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

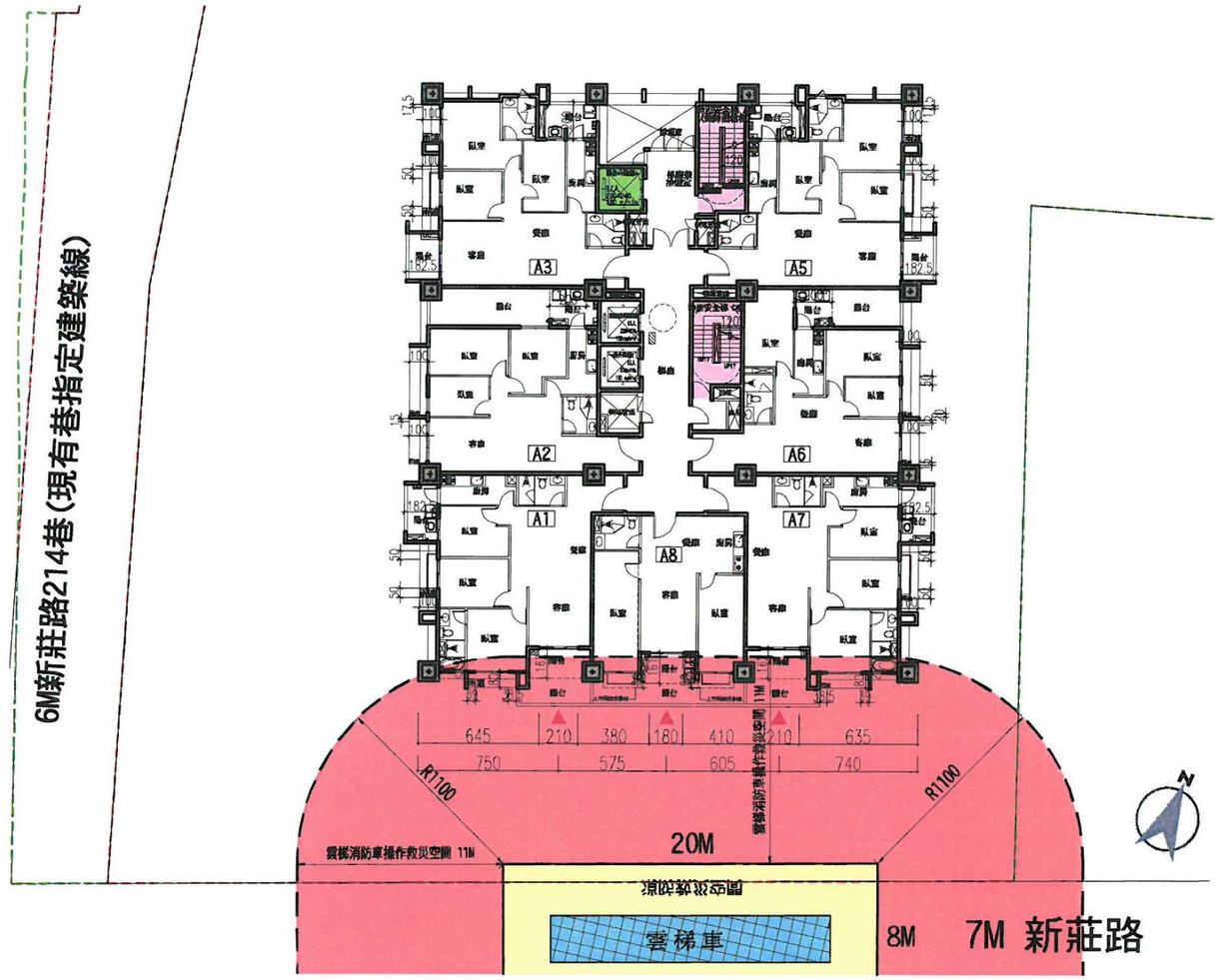
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案以▲檢討設置替代開口。

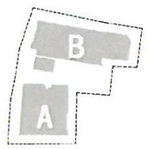
A棟南側臨7M新莊路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



A棟 四層平面圖 S:1/300

圖例：



- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

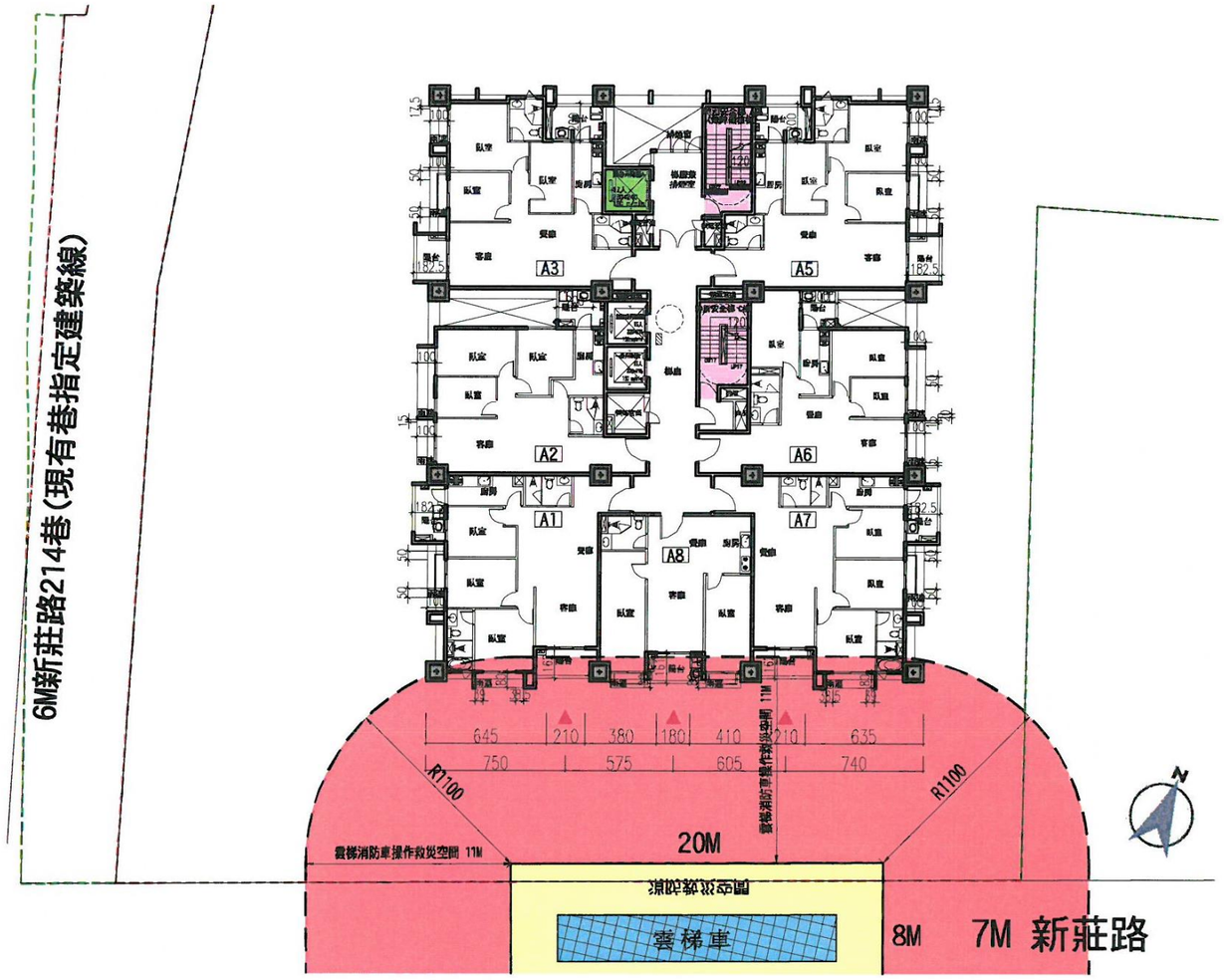
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

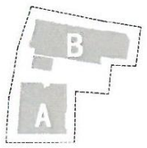
本案以▲檢討設置替代開口。

A棟南側臨7M新莊路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



A棟 五層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

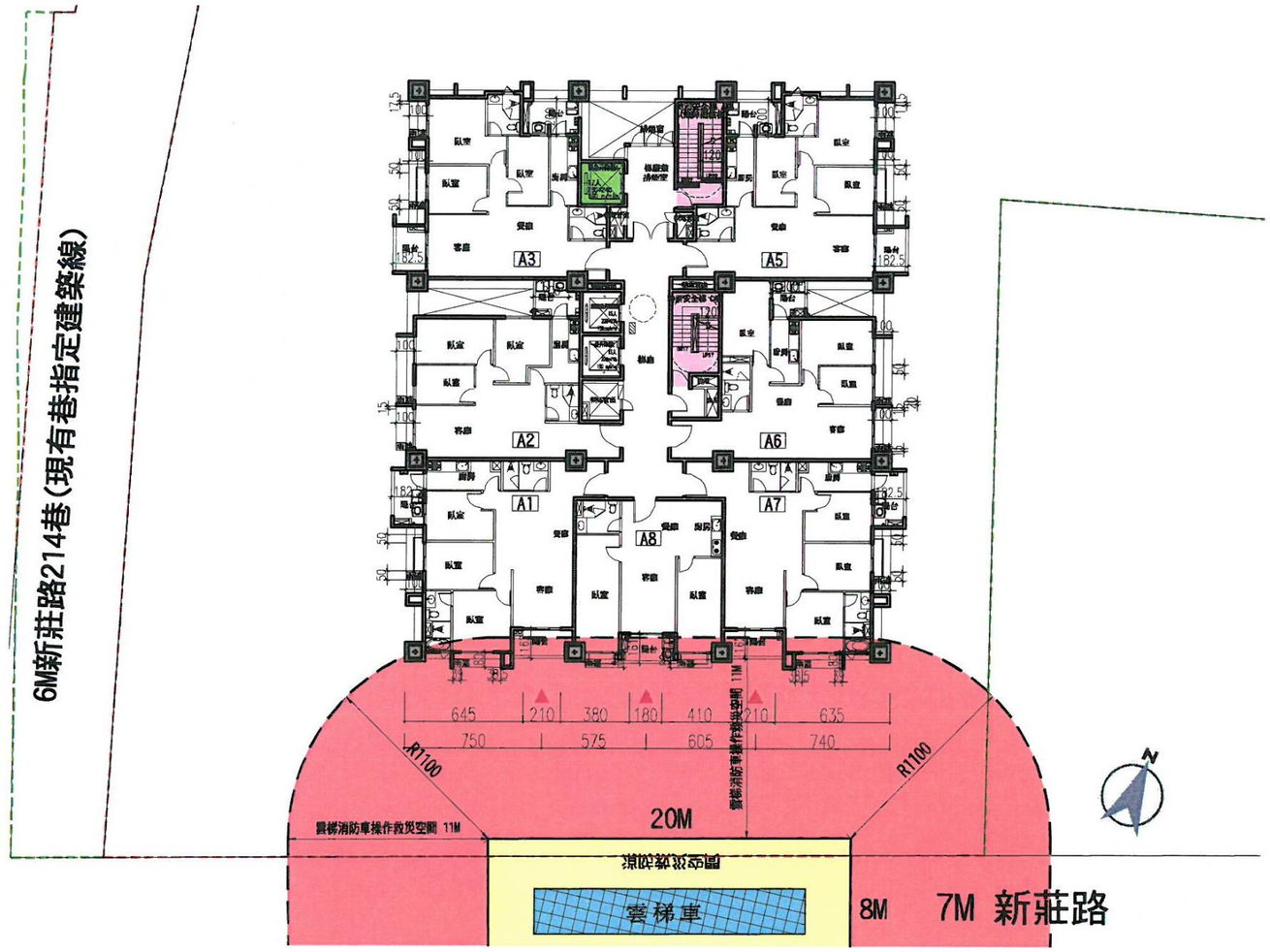
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

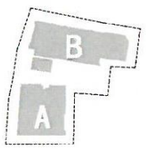
本案以▲檢討設置替代開口。

A棟南側臨7M新莊路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



A棟 六層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

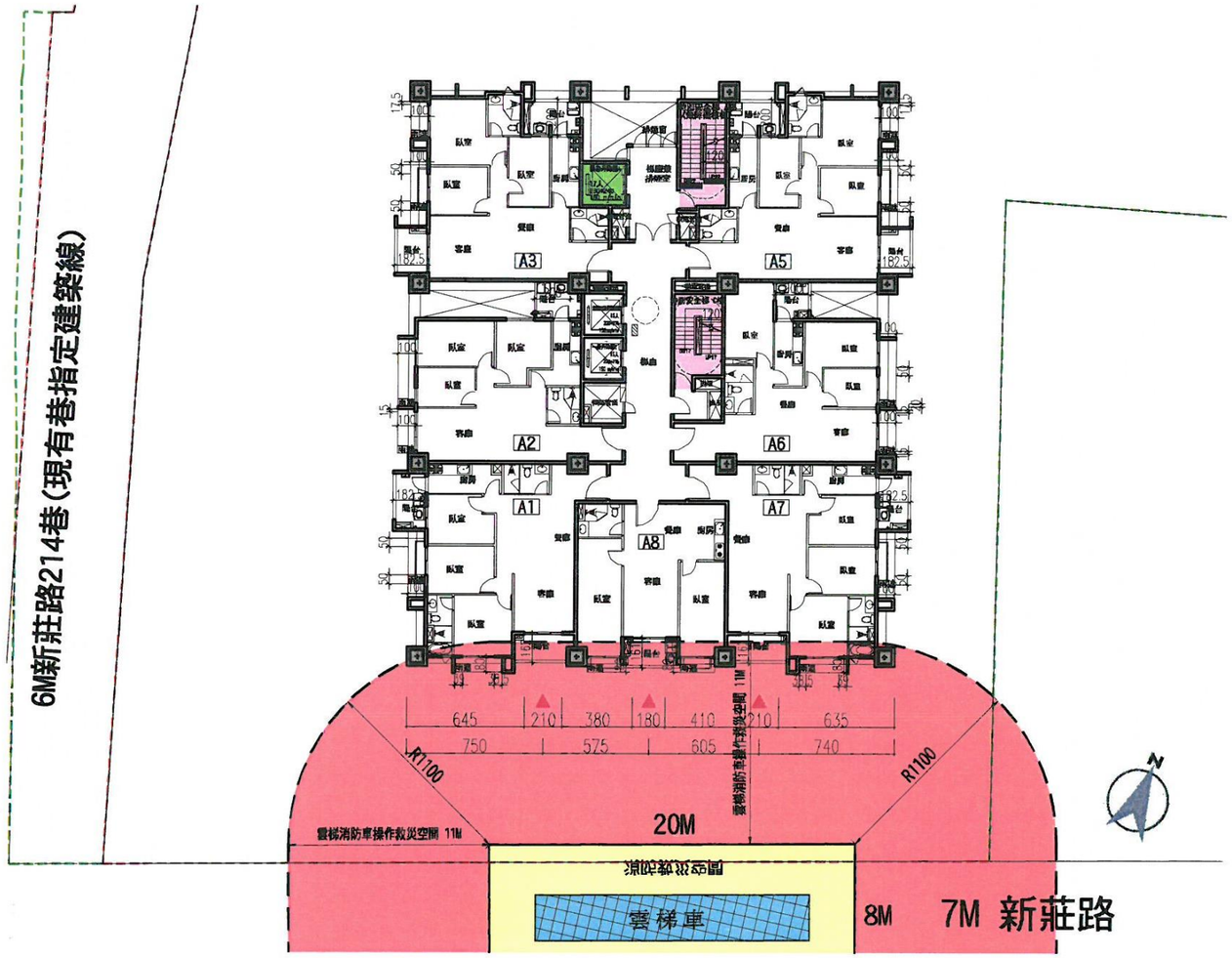
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

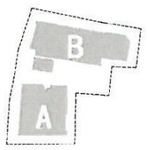
本案以▲檢討設置替代開口。

A棟南側臨7M新莊路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



A棟 七至十三層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

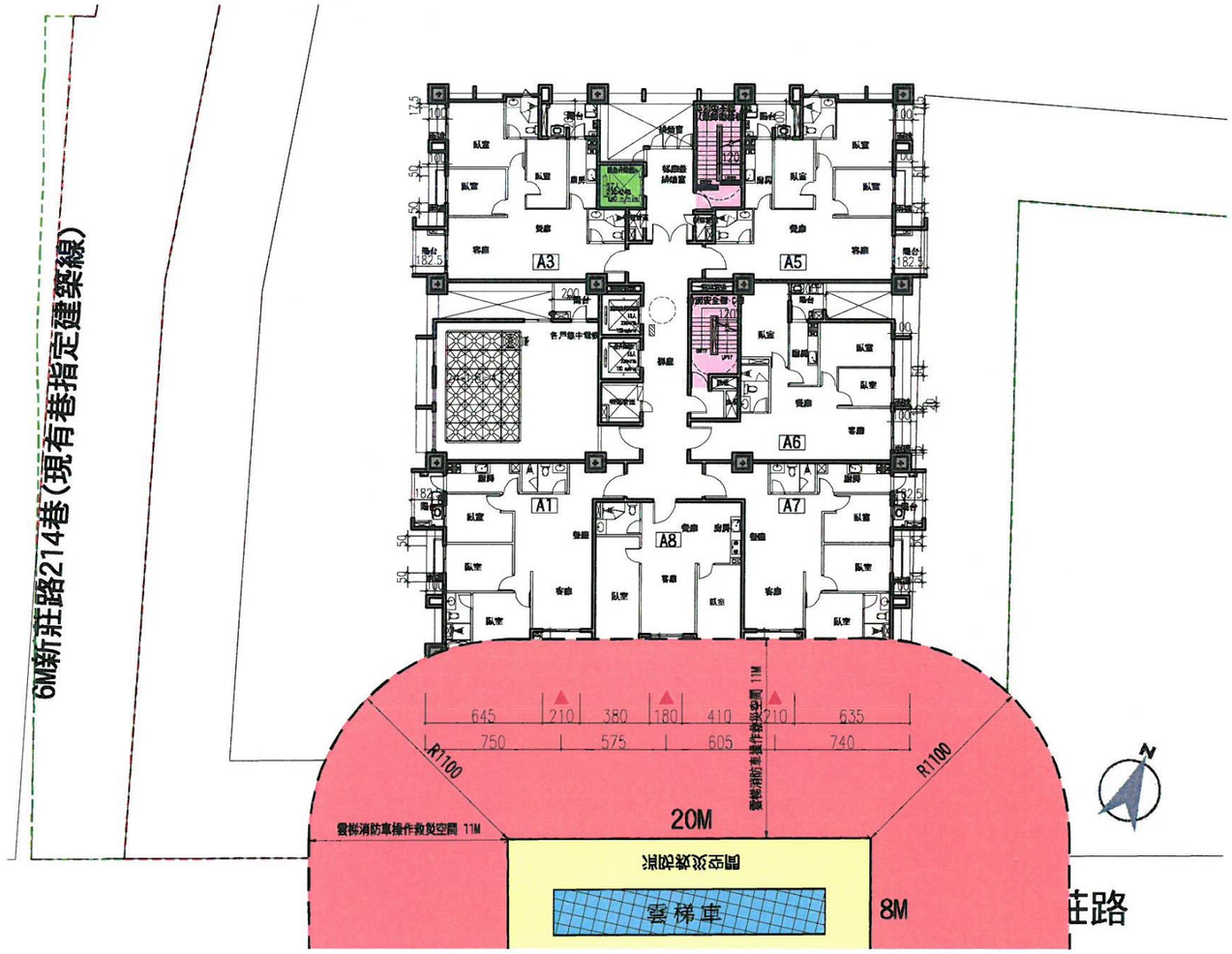
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

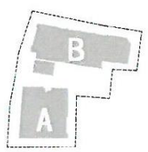
本案以▲檢討設置替代開口。

A棟南側臨7M新莊路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



A棟 十四層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

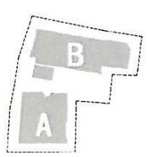
本案以▲檢討設置替代開口。

B棟北側臨15M景德路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



B棟 二層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

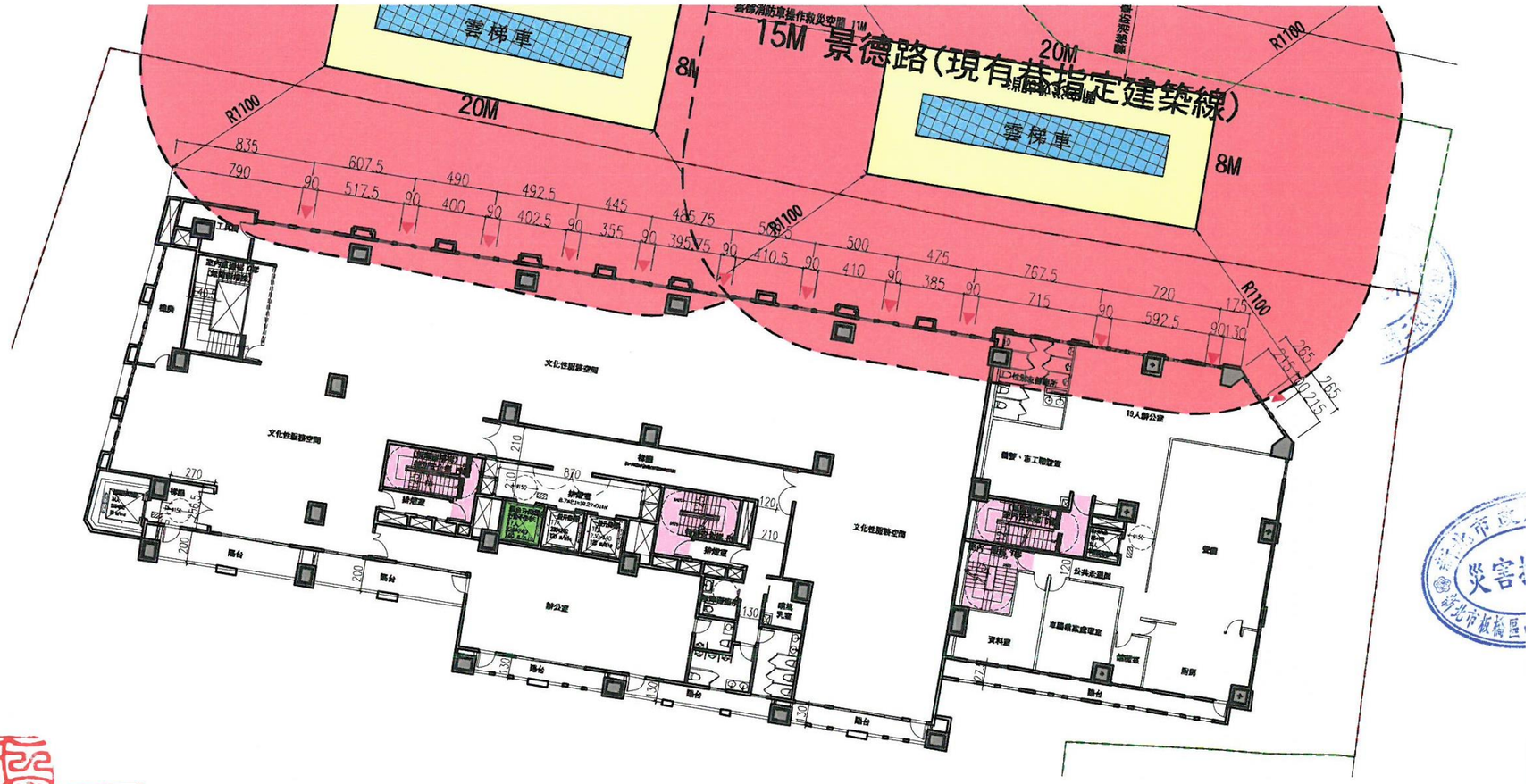
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案以▲檢討設置替代開口。

B棟北側臨15M景德路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



B棟 三層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

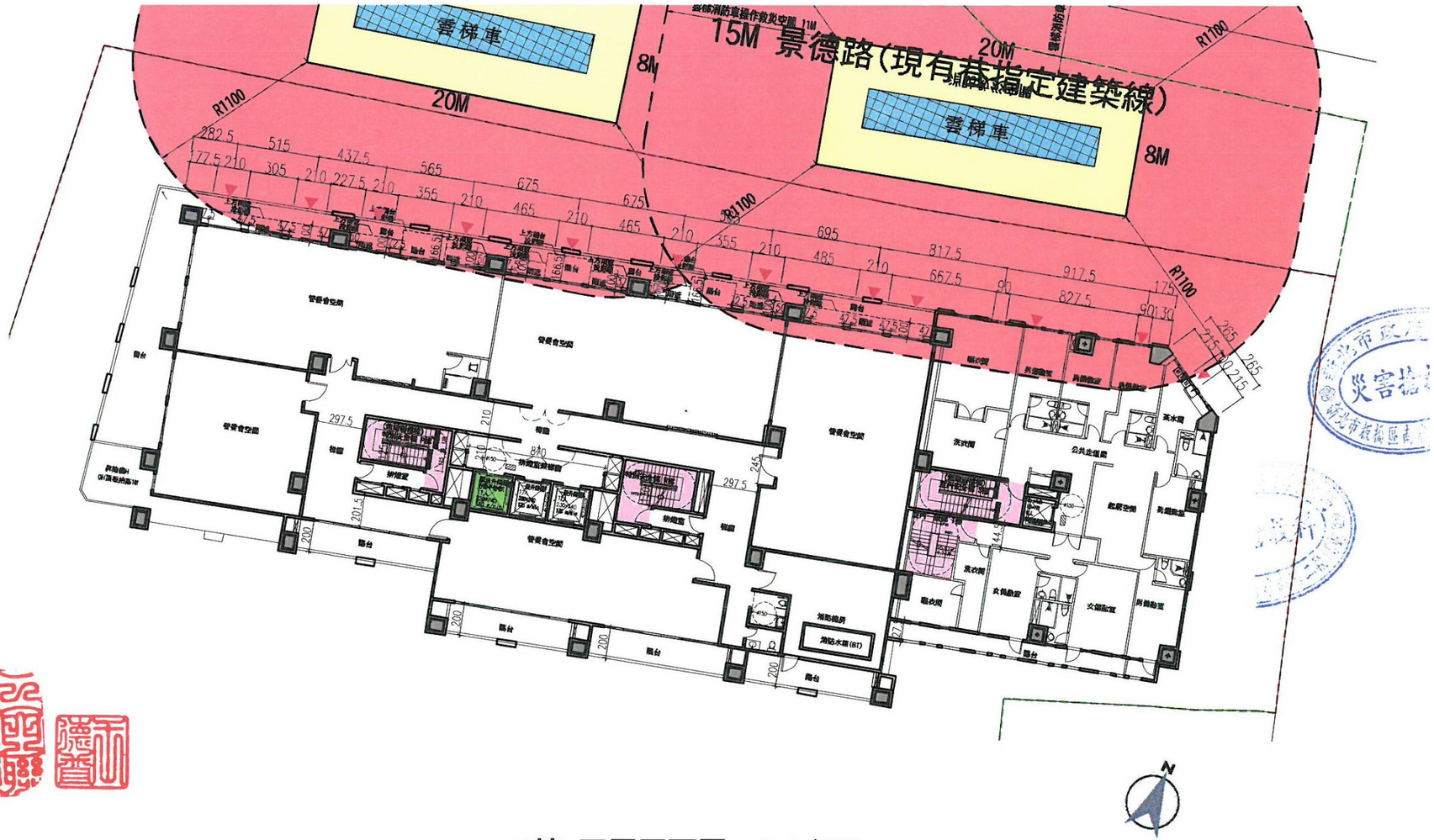
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

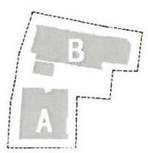
本案以▲檢討設置替代開口。

B棟北側臨15M景德路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



B棟 四層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

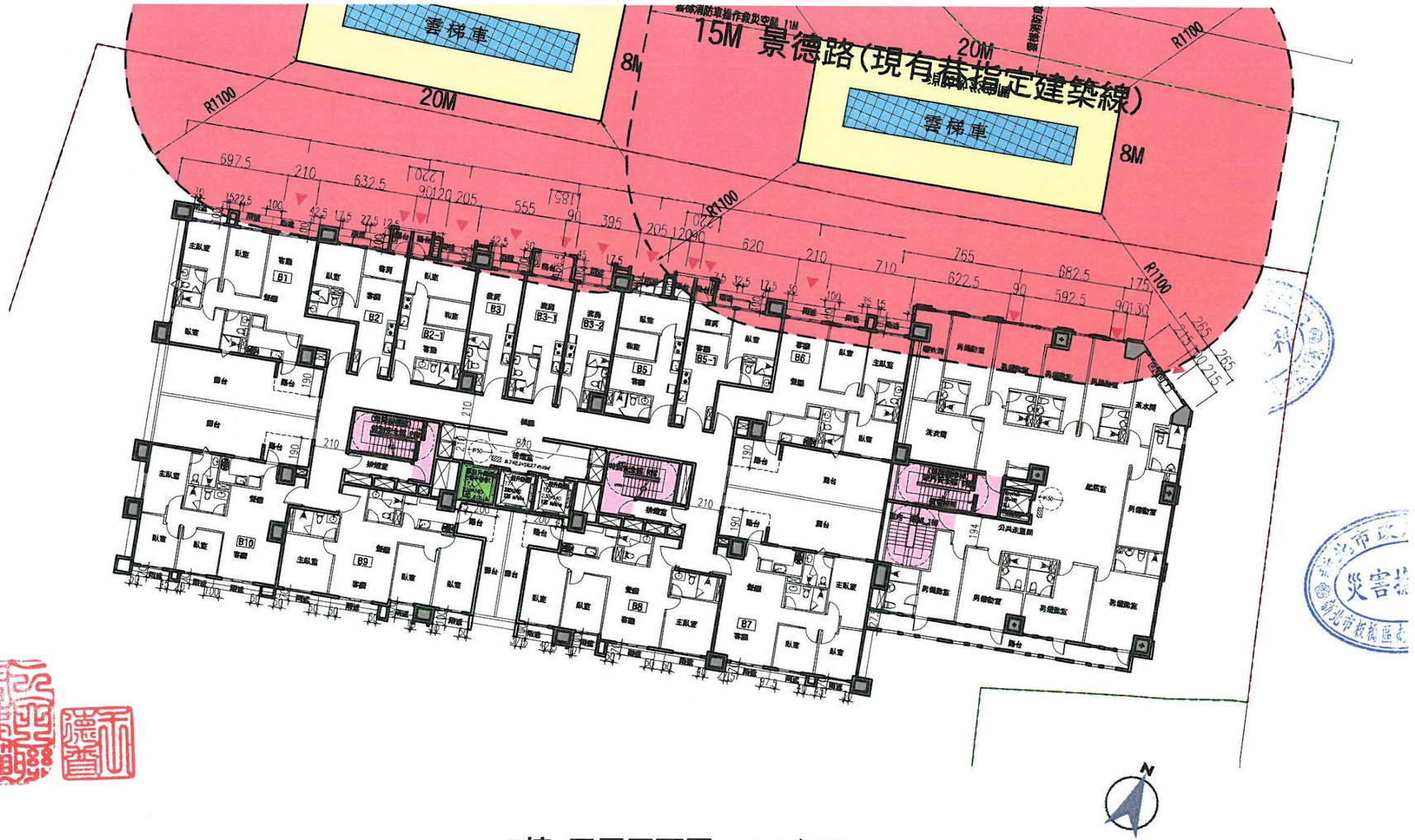
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案以▲檢討設置替代開口。

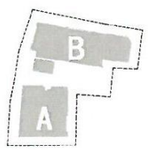
B棟北側臨15M景德路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



B棟 五層平面圖 S:1/300

圖例：



- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

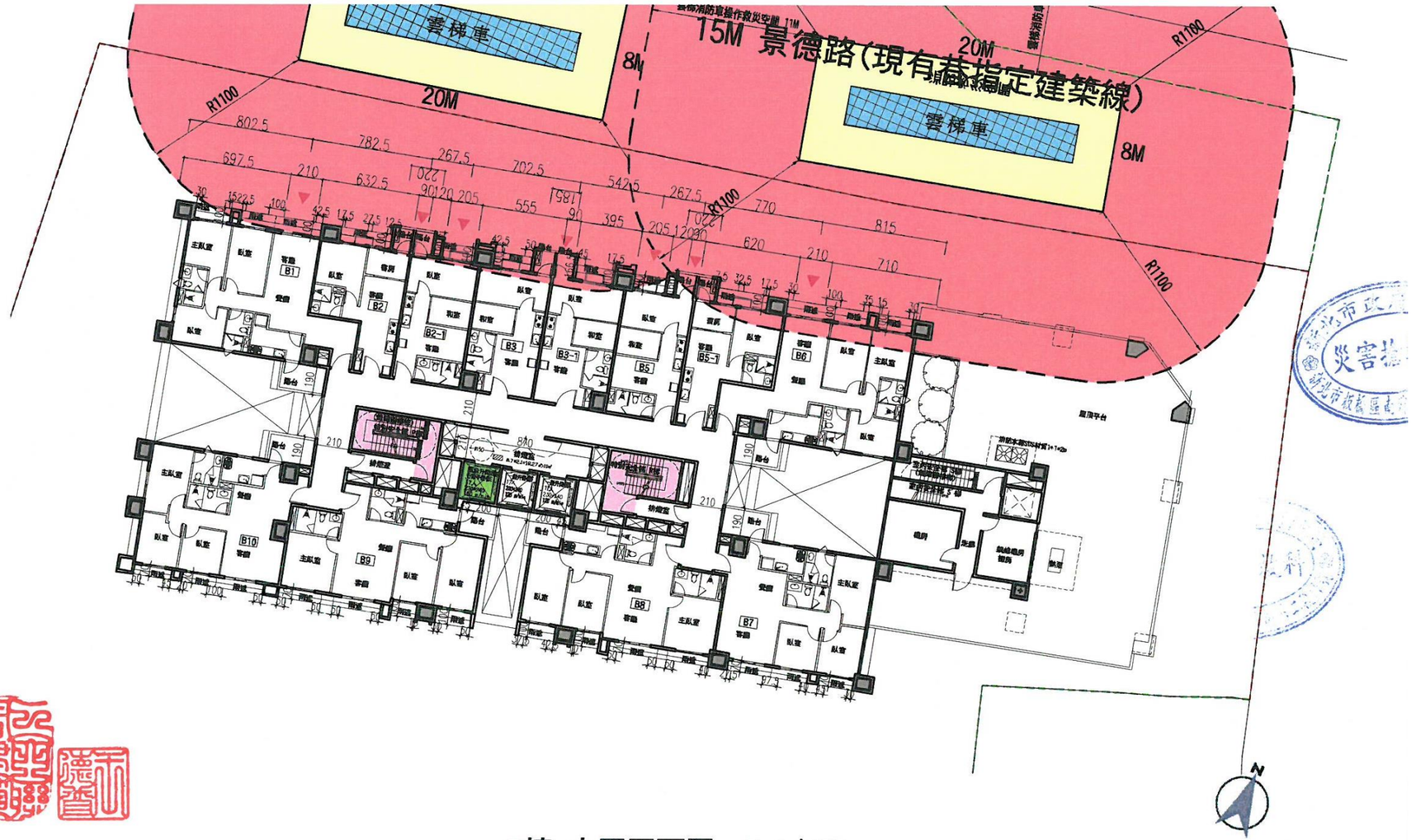
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案以▲檢討設置替代開口。

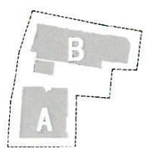
B棟北側臨15M景德路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



B棟 六層平面圖 S:1/300

圖例：



- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬鋪面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

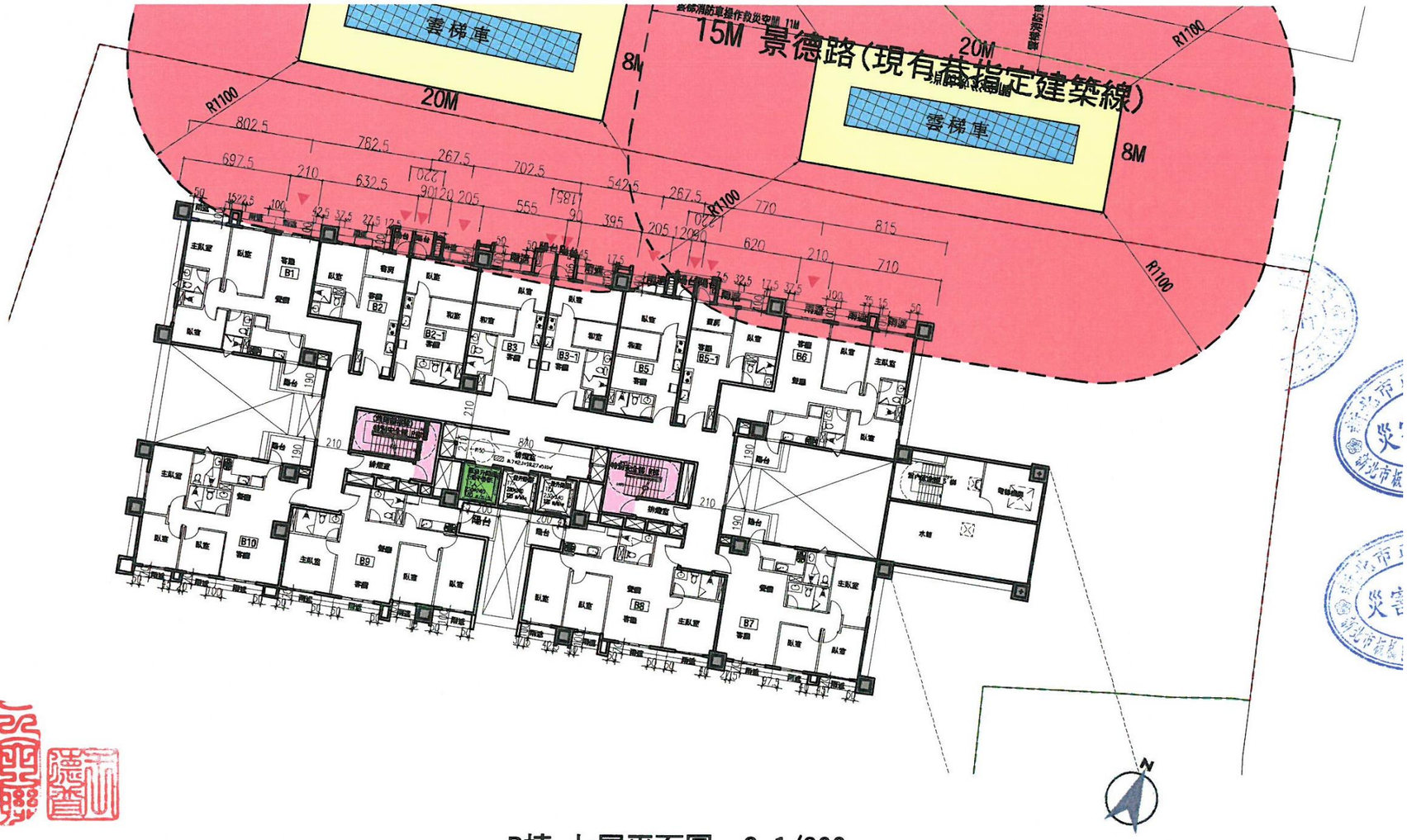
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案以▲檢討設置替代開口。

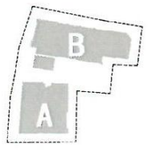
B棟北側臨15M景德路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



B棟 七層平面圖 S:1/300

圖例：



- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

◎ 替代開口或窗口檢討

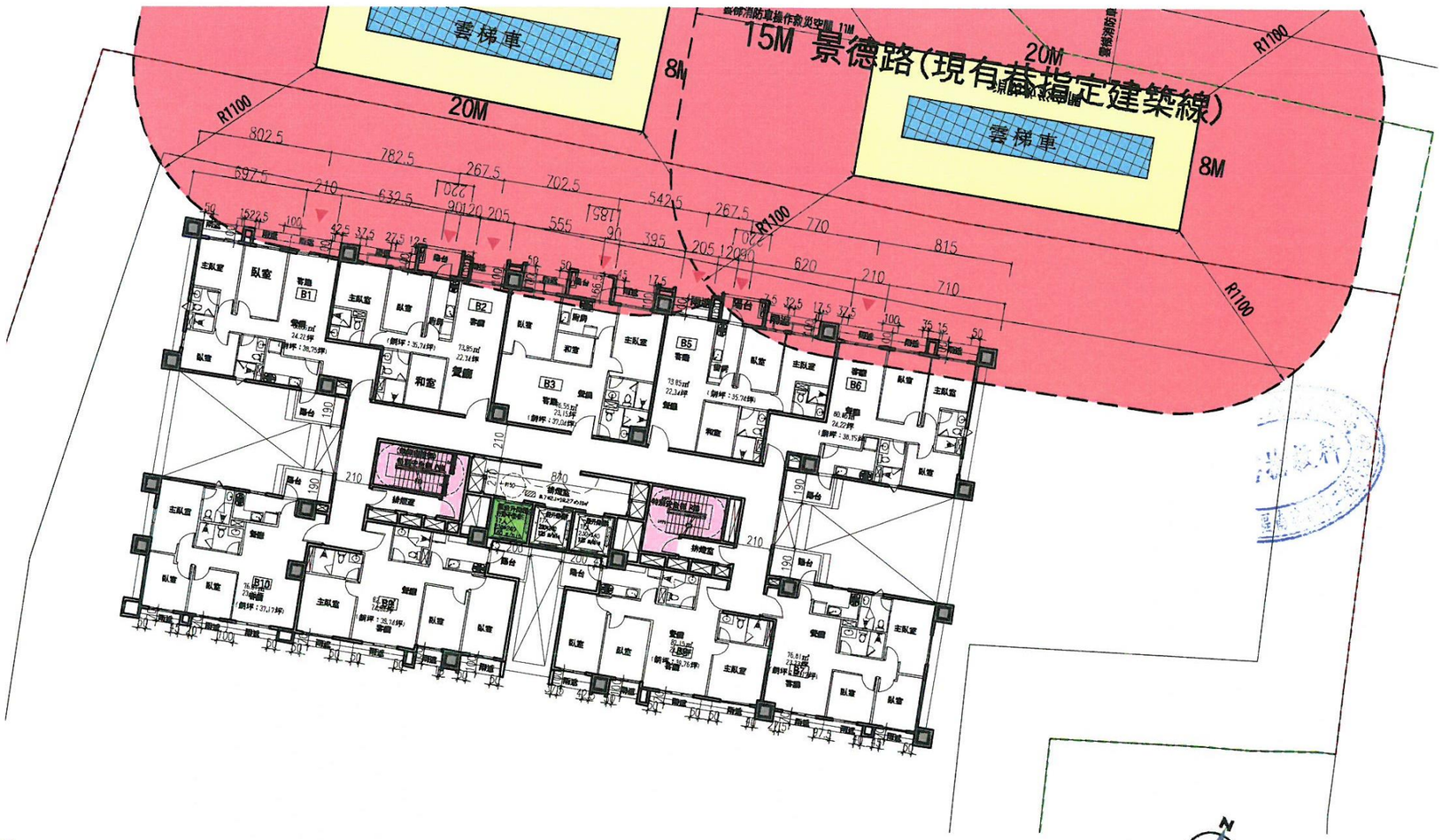
依建築技術規則(第108條規定)：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案以▲檢討設置替代開口。

B棟北側臨15M景德路：

規劃雲梯消防車操作救災活動空間水平距離11M範圍內，設有緊急進口，其開口間距皆在10M內，且開口皆寬75cm以上及高度120cm以上，符合規定。



B棟 八至十四層平面圖 S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

雲梯車尺寸：長15.0M 寬2.5M 高4.0M

台北縣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					

雲梯車尺寸:長15.0M;寬2.5M
雲梯車臂長:72M
雲梯車重量:50噸
雲梯車操作救災空間:
地面平坦且無突出之固定障礙物

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

備註：
8Mx20M雲梯車救災活動空間，倘涉及人行道及計畫道路之地面，需於取得使照前完成規劃硬舖面，順平處理，且移除相關阻礙物，如路樹、路燈、現有停車格等。地坪載重75噸。

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

依建築技術規則(第106條規定)：
建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者, 至少應設置一座。

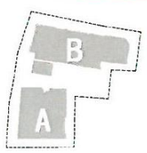
◎ 高層建築物

依建築技術規則(第233條規定)：
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度在四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

檢討：本案B棟十五至十七、二十至三十三層樓地板面積900.45㎡ < 1500㎡，應設置一座緊急昇降機，本案設置一座緊急升降機，符合規定。
B棟十五至三十三層消防救災逃生動線經由緊急昇降機，符合規定。



B棟十五至十七、二十至三十三層平面圖　S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

依建築技術規則(第106條規定)：

建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者, 至少應設置一座。

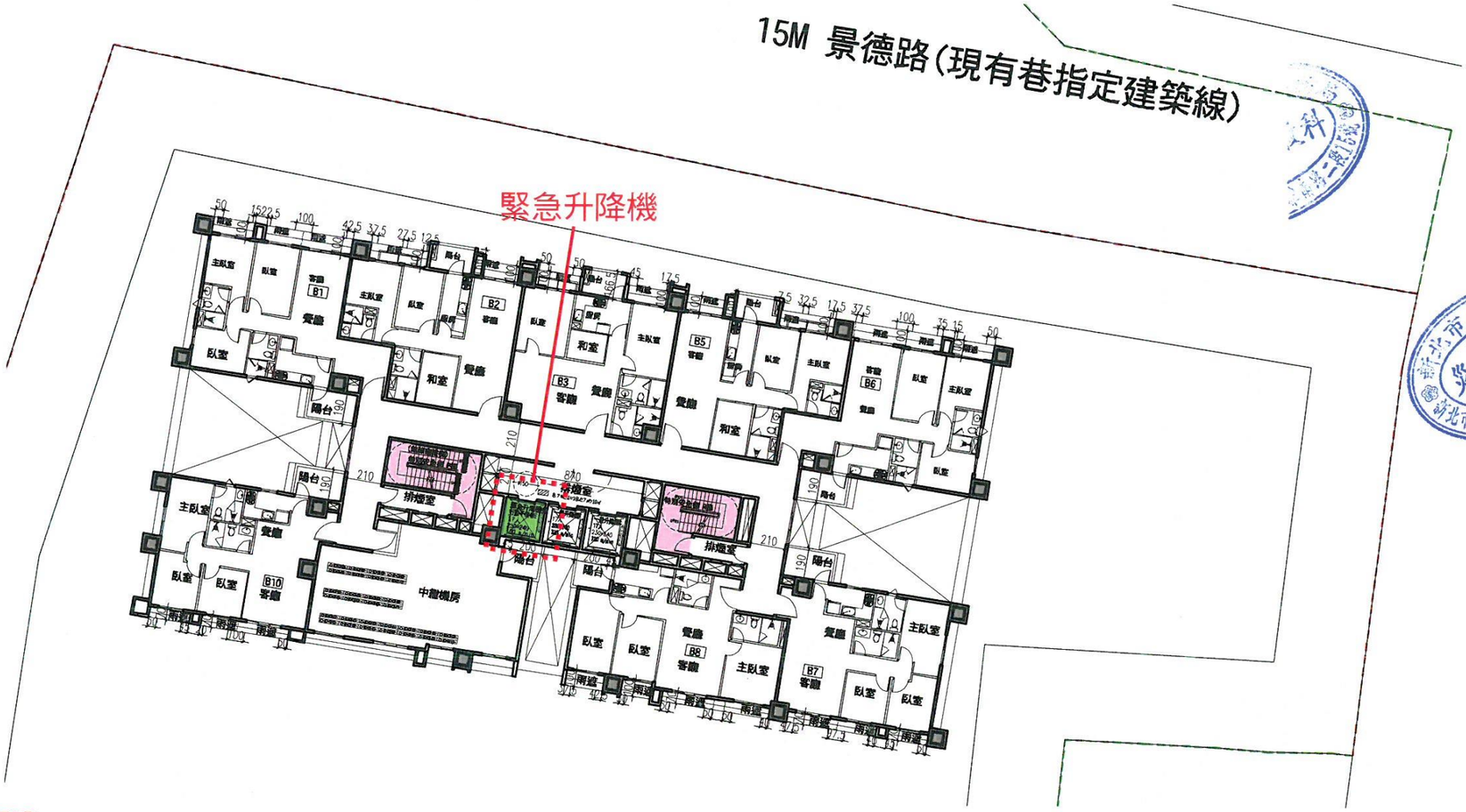
◎ 高層建築物

依建築技術規則(第233條規定)：

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度在四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

檢討：本案B棟十八層樓地板面積900.45㎡ < 1500㎡，應設置一座緊急昇降機，本案設置一座緊急升降機，符合規定。

B棟十五至三十三層消防救災逃生動線經由緊急昇降機，符合規定。



B棟十八層平面圖　S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災平面圖

依建築技術規則(第106條規定)：

建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者, 至少應設置一座。

◎ 高層建築物

依建築技術規則(第233條規定)：

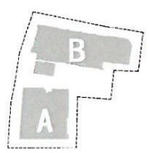
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度在四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

檢討：本案B棟十八層樓地板面積900.45㎡ < 1500㎡，應設置一座緊急昇降機，本案設置一座緊急升降機，符合規定。

B棟十五至三十三層消防救災逃生動線經由緊急昇降機，符合規定。



B棟十九層平面圖　S:1/300



圖例：

- 安全梯
- 緊急升降機
- 雲梯車位置(長15.0M、寬2.5M、高4.0M)
- 雲梯車活動空間(8M*20M)
- ▲ 替代開口處(寬75CM以上、高120CM以上)

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災立面圖

◎ 建築技術規則第233條規定：

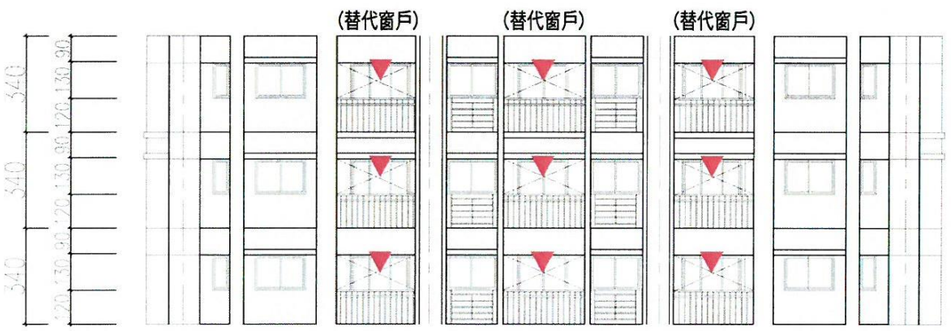
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆第十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一點二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

檢討：本案A棟於二層以上，第十四層以下各樓層，臨道路側之外牆，十公尺內設有窗戶及其他開口；開口符合七十五公分以上及高度一點二公尺以上之規定。

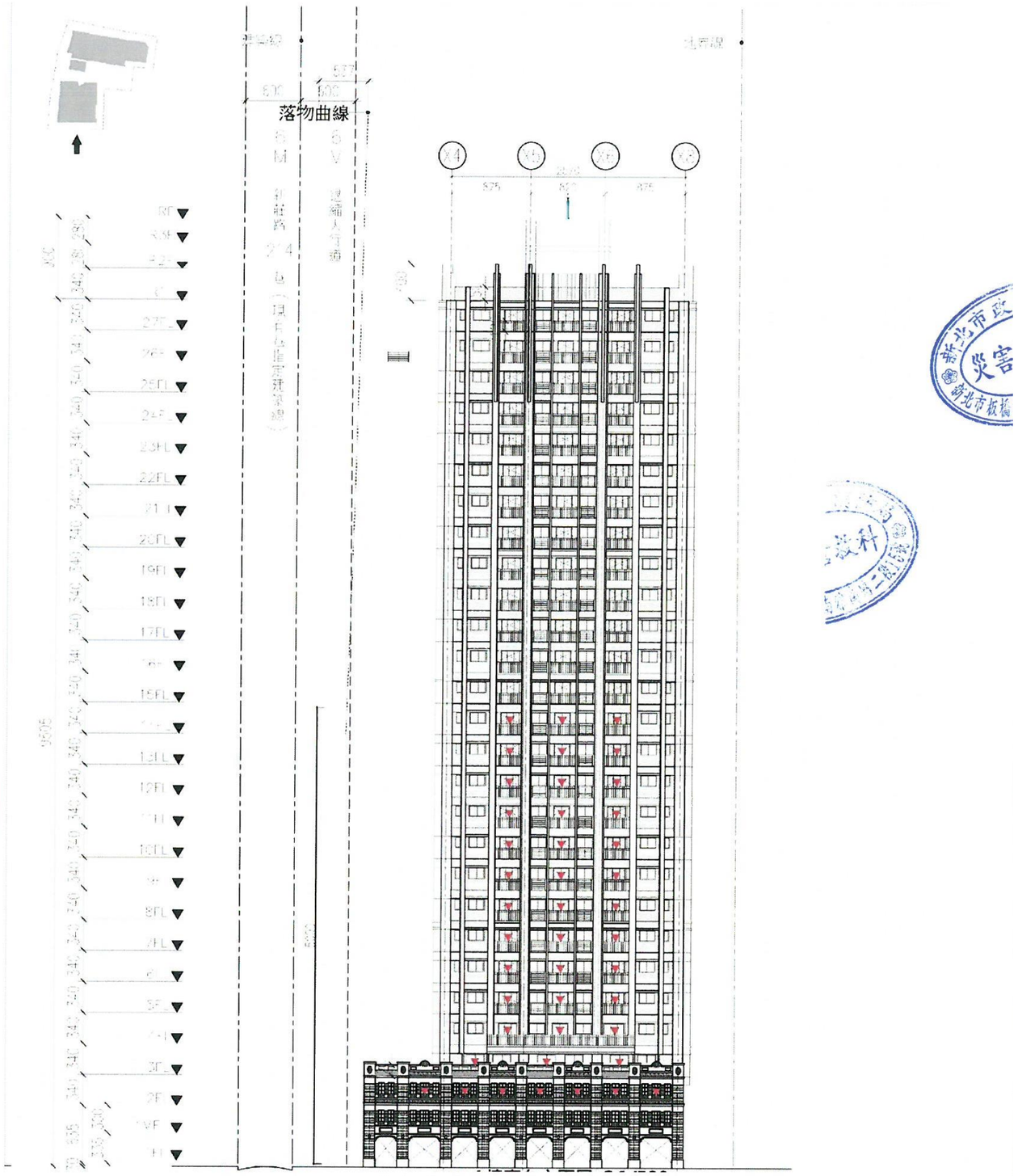
◎ 營建署97年5月27日召開「研商建築設計施工編第108條緊急進口設置疑義」會議紀錄建築管理組 發布日期：2008-06-06

結論：
(一)按建築技術規則建築設計施工編第108條第2項已明定「前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙者。」且該窗戶或開口如係供避難及消防搶救用，開口尺寸應可供搶救人員進入，規定尺寸範圍內不得設有橫檔、中柱、欄杆等影響搶救人員通過之阻礙物；另考量窗框所佔尺寸不大，尚不妨礙搶救人員進入，開口尺寸得包含窗框，即得以標稱尺寸(非淨尺寸)認定。

檢討：本案於替代窗戶範圍無設置橫擋、中柱、欄杆等影響搶救人員通過之阻礙物。



A棟南向標準層替代窗戶示意圖



A棟南向立面圖 S:1/500

5-14 防災與逃生避難計劃

消防救災立面圖

◎ 建築技術規則第233條規定：

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆第十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一點二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

檢討：本案B棟於二層以上，第十四層以下各樓層，臨道路側之外牆，十公尺內設有窗戶及其他開口；開口符合七十五公分以上及高度一點二公尺以上之規定。

◎ 營建署97年5月27日召開「研商建築設計施工編第108條緊急進口設置疑義」會議紀錄建築管理組 發布日期：2008-06-06

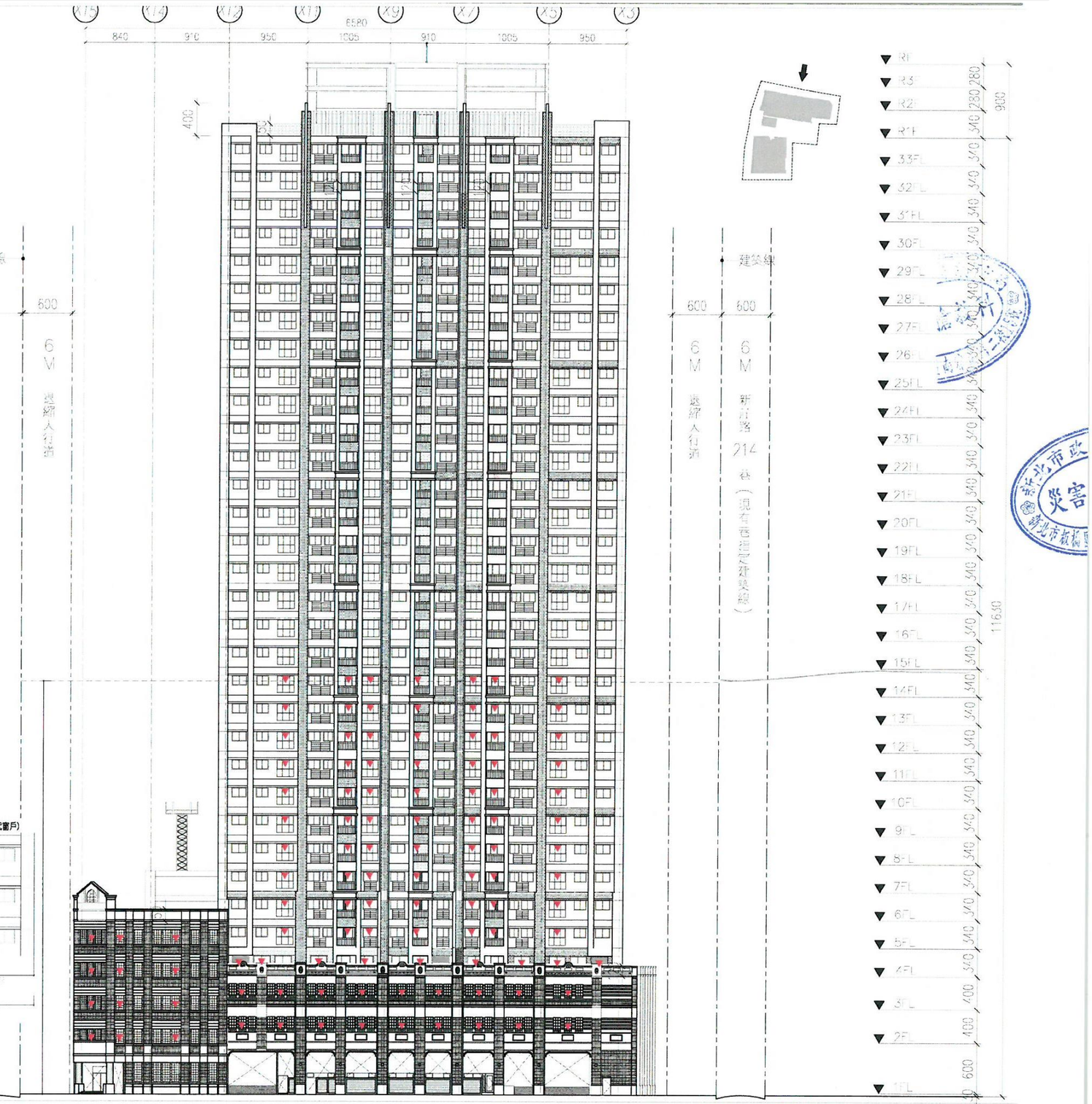
結論：

(一)按建築技術規則建築設計施工編第108條第2項已明定「前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙者。」且該窗戶或開口如係供避難及消防搶救用，開口尺寸應可供搶救人員進入，規定尺寸範圍內不得設有橫檔、中柱、欄杆等影響搶救人員通過之阻礙物；另考量窗框所佔尺寸不大，尚不妨礙搶救人員進入，開口尺寸得包含窗框，即得以標稱尺寸(非淨尺寸)認定。

檢討：本案於替代窗戶範圍無設置橫擋、中柱、欄杆等影響搶救人員通過之阻礙物。



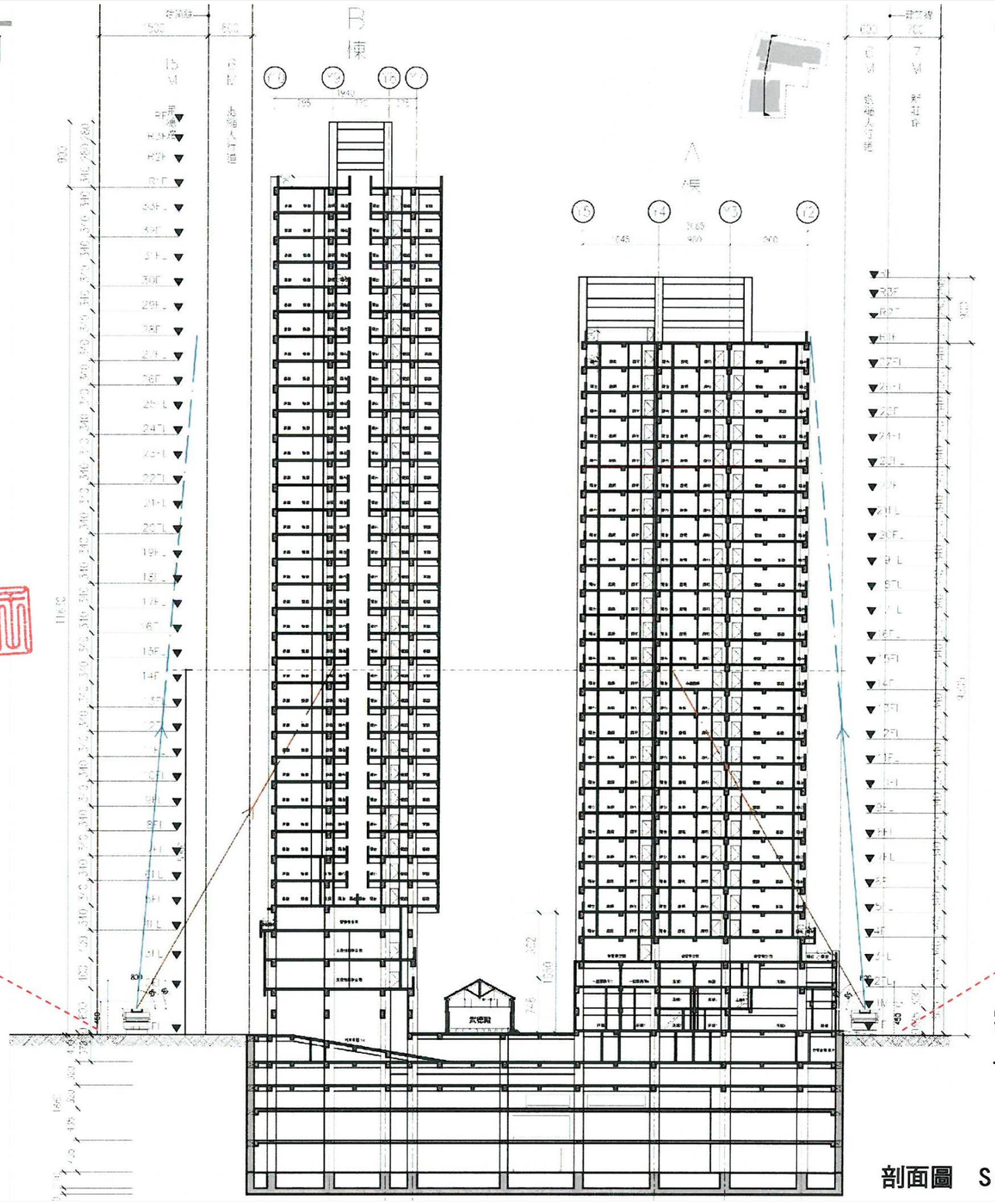
B棟北向標準層替代窗戶示意圖



B棟北向立面圖 S:1/500

5-14 防災與逃生避難計劃

雲梯車消防救災檢討



◎ 退縮6M人行步道：

退縮四M人行步道種植常綠喬木，高度約4~6公尺，種植位置不影響雲梯車昇降角度，符合規定。

雲梯車停放道路上，坡度<5%

雲梯車消防救災示意圖

-15M景德路

◎ 退縮6M人行步道：

退縮四M人行步道種植常綠喬木，高度約4~6公尺，種植位置不影響雲梯車昇降角度，符合規定。

雲梯車停放道路上，坡度<5%

雲梯車消防救災示意圖

-7M新莊路214巷（現有巷道）

剖面圖　S:1/600

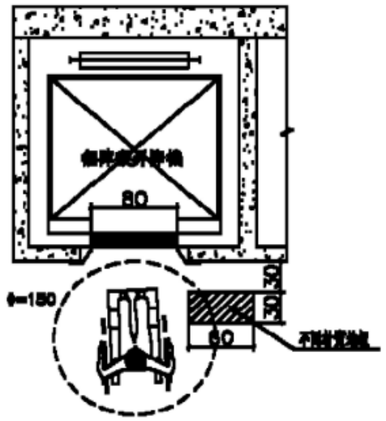
（六）無障礙環境構想

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。本案屬六層以上之集合住宅，除依規定設置必要之室外通路、避難層坡道及避難層出入口、升降設備等無障礙設施外另於一樓梯廳設置無障礙室內通路走廊，打造本案完善的無障礙環境。

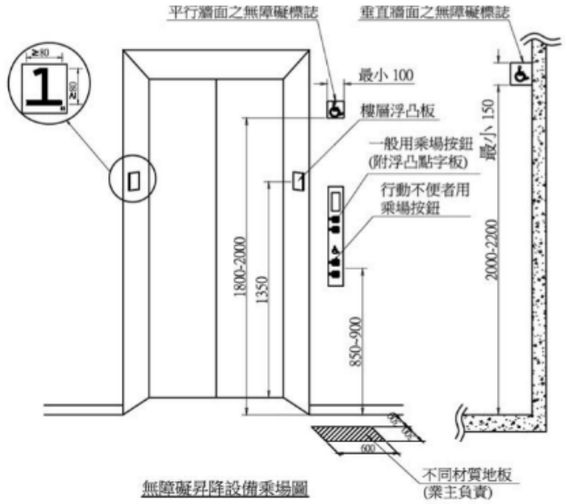
1. 平面動線：為考量無障礙環境，本案所有高差部分地坪均符合法規之順平緩坡，並且保持公共開放空間之連續性及完整性，以兼顧整個基地之順暢。
2. 垂直動線：為提供無障礙環境，本社區住戶設置行動不便電梯，內裝設語音系統，盲人點字系統及扶手防撞條，供公眾機車停車場與文化性服務設施亦設置行動不便電梯，以創造完整無障礙環境供住戶及非住戶使用。



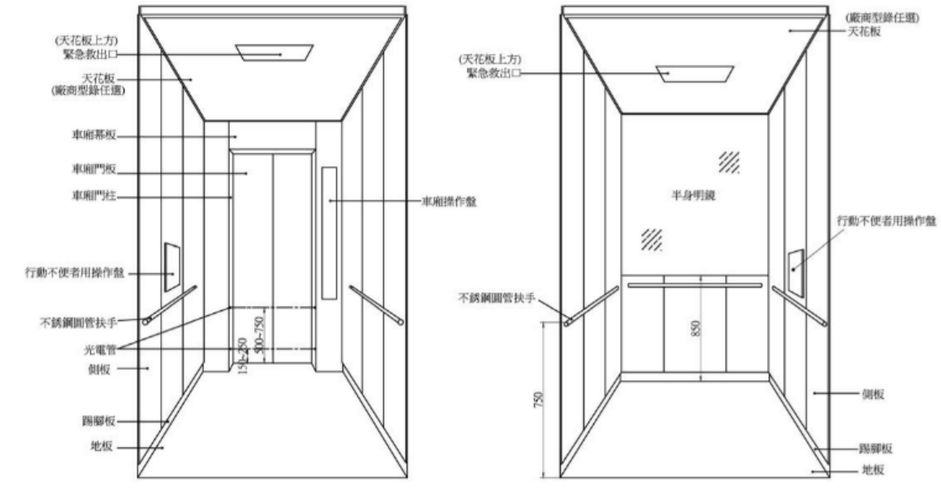
圖 11-50　無障礙環境(設施)示意圖



無障礙昇降機平面圖



無障礙昇降機乘場及乘場器具示意圖



無障礙昇降機車廂及車廂器具示意圖

圖 11-51　無障礙昇降機車廂及車廂器具示意圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、開發內容

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二十七層及三十三層，地下五層之住宅大樓，以及沿道路退縮六米以上人行步道開放空間供市民使用，並融合武德殿之歷史建物保存、新莊派出所之改建，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、規劃目標

(一)復甦應有都市土地機能及效益

本案基地臨接現有歷史建物(武德殿)及新莊派出所，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。

(二)提升周邊人行空間品質

更新單元周邊因早期發展未留設人行步道空間，且基地位於街角動線交雜，且高低落差不平均，行人安全堪慮。

(三)呈現建築美學的都市意象

本案於基地內留設人行步道，結合自行車綠色運具系統，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

(一)量體退縮設置，行人安全優先

建築量體退縮設置，沿道路皆退縮留設六米以上人行步道，汽車車道出入口設置於景德路側，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。

(二)虛實建築美學，都市嶄新風貌

利用建築本體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。



圖 12-1　建築物外觀示意圖

四、建築設計構想

本案於周圍增加綠地及居民之休閒設施，並強調基地周邊人行環境，以提升整體之居住水準。於更新單元周邊設置人行步道，在規劃設計方面，強調人行空間之連續性，且加以綠美化，使步行空間更加舒適、安全及便利。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。

五、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

（一）建築配置及量體計畫

本案基地為 L 型，周邊環境配合慈佑宮廟埕及新莊廟街環境意象之延續，於基地南側退縮 6 米人行道及 3.52 米騎樓，配合新莊派出所之重建，重新規劃設置於大觀街及景德路口；歷史建築物武德殿則保留於原址並結合人文廣場及景觀，留設通道連接派出所使用。

（二）造型計畫

本案為延續地區廟街牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下 10.5 公尺高度範圍以下進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內現存牌樓型式為考量，並融合地區建物特色與歷史元素；住宅棟之外觀設計以建築量體虛實穿變化與異材質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，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。

（三）色彩計畫與座落方位

基座配合老街牌樓色調，以紅磚色系為主，輔以白灰泥塑。住宅大樓主色調以灰色系為主，強調老街牌樓色彩元素，配合白色系材質框架及紅棕色系色帶跳色，使建築外觀融合本地區之歷史風貌。本案基地四側臨路，擁有良好交通環境。面前道路為 15 米大觀街, 西側為 6 米新莊路 214 巷，南側為 7 米新莊路及北側 15 米景德路。基地屬南北座向，向南可遠眺大漢溪，往北可見大新莊地區。



圖 12-2　立面造型示意圖

外部空間配置

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. 汽機車出入口設於景德路，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 6 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。



外部空間配置示意圖

圖 12-3　外部空間配置示意圖



圖 12-4　建築物材質及色彩計畫示意圖



圖 12-5 建築物外觀透視模擬示意圖

(四)建築物空間規劃

本案臨 15 米景德路、6 米新莊街 214 巷、7 米新莊街及 15 米大觀街，未來規劃成地上 A 棟 27 層、B 棟 33 層及地下 5 層之住宅大樓建築，並於 6 米新莊街 214 巷側設置文化性服務空間，景德路側規劃住戶車道及自行車停車區，A 棟 1 至 2 樓為店鋪與一般事務所，3 樓為社區住戶公共設施，4 樓以上則為住宅，B 棟 1 至 3 樓為文化性服務空間，4 樓為社區住戶公共設施，5 樓以上為住宅，地下 1 至 2 層為機車停車空間，地下 2 至 5 層為停車空間、防空避難室及設備空間。

(五)樓層空間用途

1. 一層：店鋪、大廳、文化性服務空間、自行車停車區、 防災中心

2. 二層：店鋪、一般事務所、文化性服務空間

3. 三層：管委會空間、文化性服務空間

4. 四層：集合住宅、管委會空間

4. 五至三十二層：集合住宅(A 棟 27F,B 棟 33F)

5. 屋突一至三層：設備空間、電梯機房

6. 地下一層：停車空間、機電設備

7. 地下二至五層：防空避難室、停車空間、機電設備

集合住宅　　機房

管委會空間　　文化性服務空間

店鋪　　停車空間

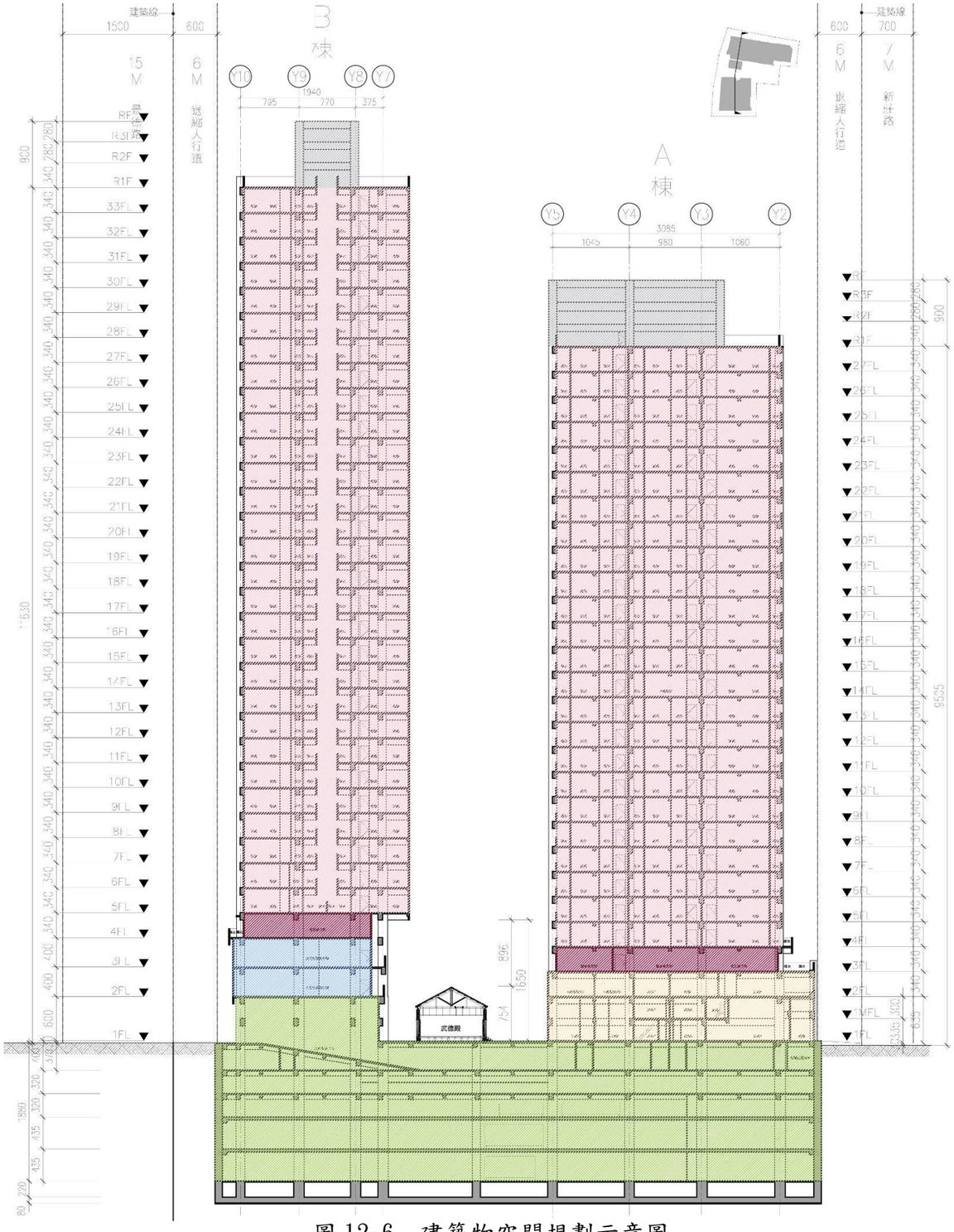


圖 12-6　建築物空間規劃示意圖

六、鄰棟間隔檢討



圖 12-7　鄰棟間隔檢討示意圖

七、人車動線設計原則

更新單元住宅大樓之車行動線配合周圍道路現況及開放空間系統來進行整體規劃，並遵守人車系統分離之規劃，為求最精簡且順暢的動線系統，最自由且安全的人行動線，且可避免干擾基地周邊人行空間之連續性。車道出入口之配置，將配合基地周邊巷道之交通條件，以交通衝擊最小為原則。

（一）車行動線規劃說明

本基地位於新北市新莊區文德段 508 地號等五十三筆土地，基地東向面 15 米道路，西向臨 6 米道路，南向臨 7 米道路、北向臨 15 米道路。本案因停車場使用用途不同，而劃設 3 處車道出入口，住戶汽機車道規劃於基地西北側；派出所汽機車道規劃於北側，臨近大觀街口；供公眾使用機車停車場車道規劃於南側，臨近老街。車道開口遠離主要幹道，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。

1.新莊派出所車行動線

派出所設於大觀街與景德路路口，以大觀街為主要出入道路，車道出入口設於景德路，由大觀街對外聯繫；規劃汽機車分道，汽車車道設計寬 3.5M，機車車道通行寬 1.8M。

2.公共機車停車場動線

考量新莊廟街機車停車需求與提升可及性，將公共機車停車場出入口設於基地臨新莊路右側，車輛經由大觀街進入後隨即下地下層停車，將新莊路交通負荷減至最小；機車道採雙向通行，車道寬 2.8M。車位停放於地下一層，並於 A 棟一樓南側規劃一處供車位使用之樓電梯直接對外，管制人員不與本案大樓住戶相互干擾。並於一樓設置繳費區以服務使用者。

3.社區車行動線

社區汽機車出入口設於景德路，為避免行車動線交織，仍維持單向雙車道使動線單純化，並透過基地退縮達 6 公尺以提供足夠緩衝；並規劃汽機車分道，採雙向通行設計，汽車車寬道 5.5M，機車車道寬 2.5M。

（二）人行動線規劃說明

一般零售業與集合住宅使用住戶分別設置出入口大廳，可有效管制住戶安全。為提供全社區無障礙的生活空間，本大樓均設置供行動不便者使用之昇降機以聯絡各樓層，加寬各公共空間及通道之尺寸，全區公共開放空間的景觀設計亦考慮方便行動不便使用，地坪高程儘量順平。

1.新莊派出所人行動線

出入口設於大觀街與景德路口，可及性最高以便於民眾使用。考量派出所與武德殿使用之機能，規劃在派出所南側留設出入口，經由社區中庭通往武德殿以增加便利性。另配合「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，自大觀街退縮 6 米建築，以配合留設整體人行動線形塑整體地區步行軸線意象。

2.公共機車停車場人行動線

停車場集中留設於基地南側地下一層，規劃獨立樓電梯各一座由社區 A 棟一樓設置出入口，直接經由沿街騎樓通往廟街。

3.社區動線

考量周邊環境機能與捷運站位置，將社區大門設於新莊路 214 巷，並於大觀街留設次要動線以增加便利性。

4.武德殿文化性服務空間人行動線

本案武德殿採取原位置修護再利用方式處理，並結合中庭景觀，塑造完整歷史人文開放空間。

一般零售業與集合住宅使用住戶分別設置出入口，可有效管制住戶安全。為提供全社區無障礙的生活空間，本大樓均設置供行動不便者使用之昇降機以聯絡各樓層，加寬各公共空間及通道之尺寸，全區公共開放空間的景觀設計亦考慮方便行動不便使用，地坪高程以順平為原則。



圖 12-8　人車動線配置示意圖

八、汽機車停車與動線計畫

(一)本案各樓層停車動線分析

本案地下室停車空間依用途區分，分別為供社區住戶使用、供派出所使用及供公眾使用。各分區皆獨立區劃，擁有各自的車道出入口，不互相影響干擾。

供住戶使用地下停車場車道出入口規劃於基地西北側，臨 15M 景德路設置汽機車分道，汽車道寬度 5 米 5，機車道寬度 2 米 5。法定汽、機車位停放於地下室各層。

派出所地下停車場車道出入口規劃於基地北側，臨北側 15M 景德路設置汽機車分道，汽車車道寬度 3 米 7，機車道寬度 2 米 5。法定汽、機車位停放於地下一層，並規劃樓電梯可直達派出所地面各層空間。

供公眾使用機車道出入口規劃於南側 7M 新莊路，機車道寬度為 2 米 85，雙向進出。獎勵機車位停放於地下一層，並於 A 棟一樓南側規劃一處供公眾機車位使用之樓電梯直接對外，管制人員不與本案大樓住戶相互干擾。並於一樓設置繳費區以服務使用者。

本案鄰近捷運新莊站配合大眾運輸轉乘需求與提倡綠色運具政策，在基地北側社區與派出所車道之間區域規劃 175 部自行車位提供公眾使用。

- 提供社區使用公益設施出入口
- 防災中心出入口
- 店鋪出入口
- 住宅出入口
- 派出所出入口
- 文化服務設施出入口
- 新北市政府設施出入口

- 基地外行車動線
- 人行動線
- 汽機車出入動線
- 住戶電梯
- 派出所電梯
- 文化服務設施出入口電梯
- 新北市政府設施出入口電梯
- 圓凸鏡
- 出車警示燈(蜂鳴器)
- 網格



圖 12-9　人車動線規劃示意圖

(二)地下一層規劃三種不同使用用途之停車空間，各空間皆獨立區劃，以專用車道做為進出使用。

1. 住戶空間於地下一層停放 207 部機車位，經由大樓專用電梯到達地面各樓層。
2. 派出所空間於地下一停放 11 部法定汽車，100 部實設機車，經由派出所專用樓電梯到達地面樓層空間。
3. 供公眾使用空間於地下一停放 100 部獎勵機車位，可經由獨立樓電梯至地面層。

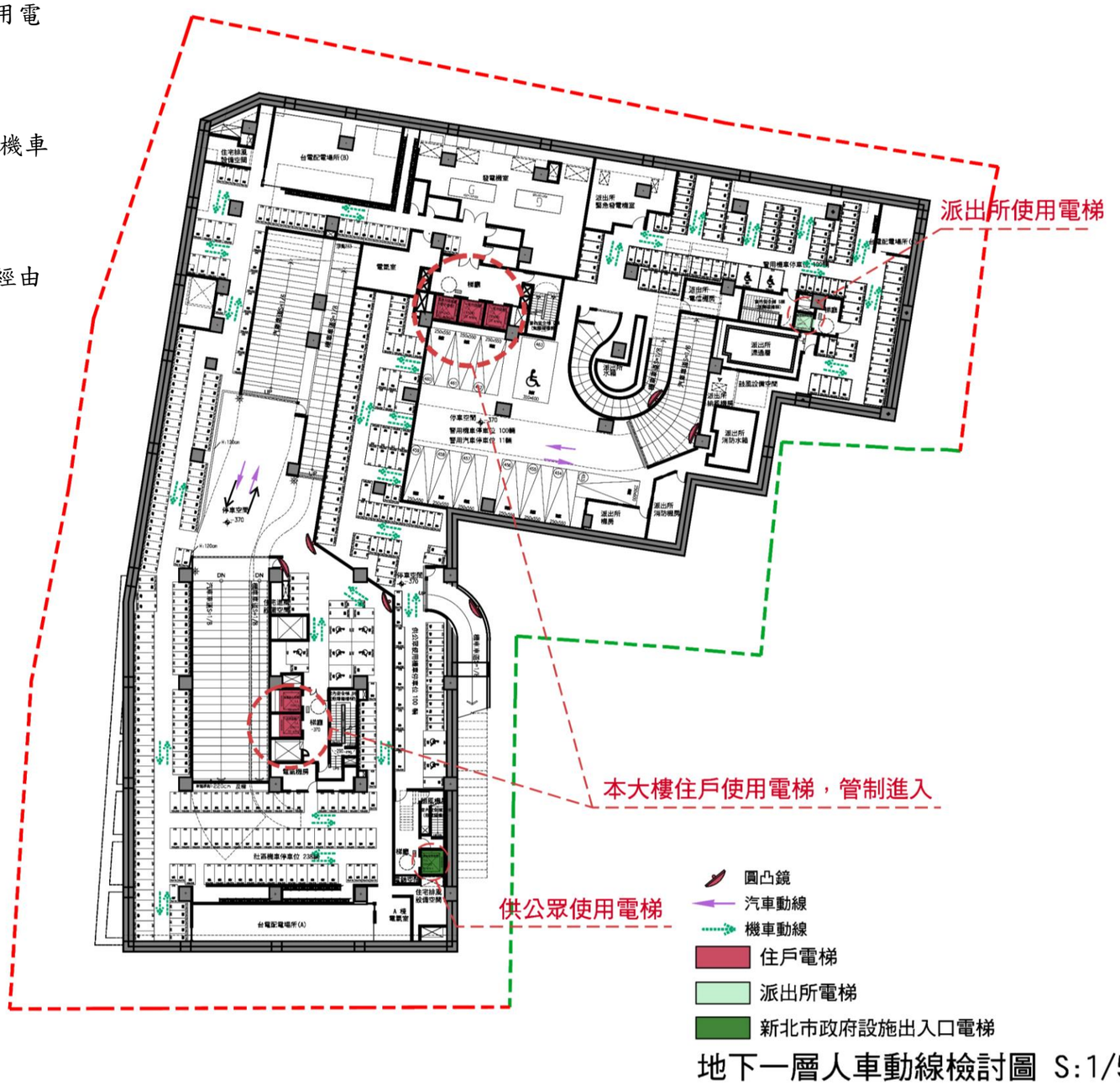
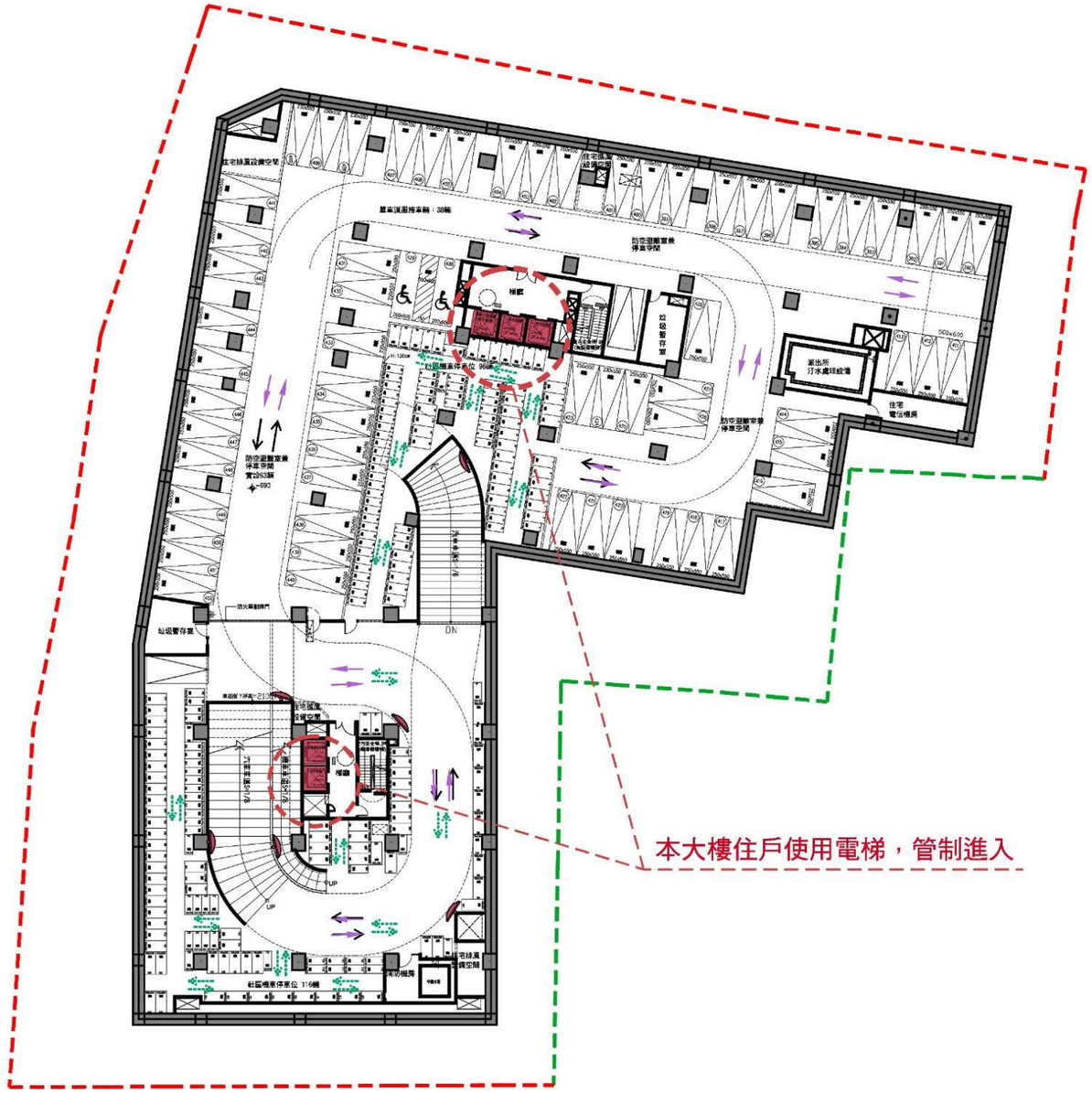
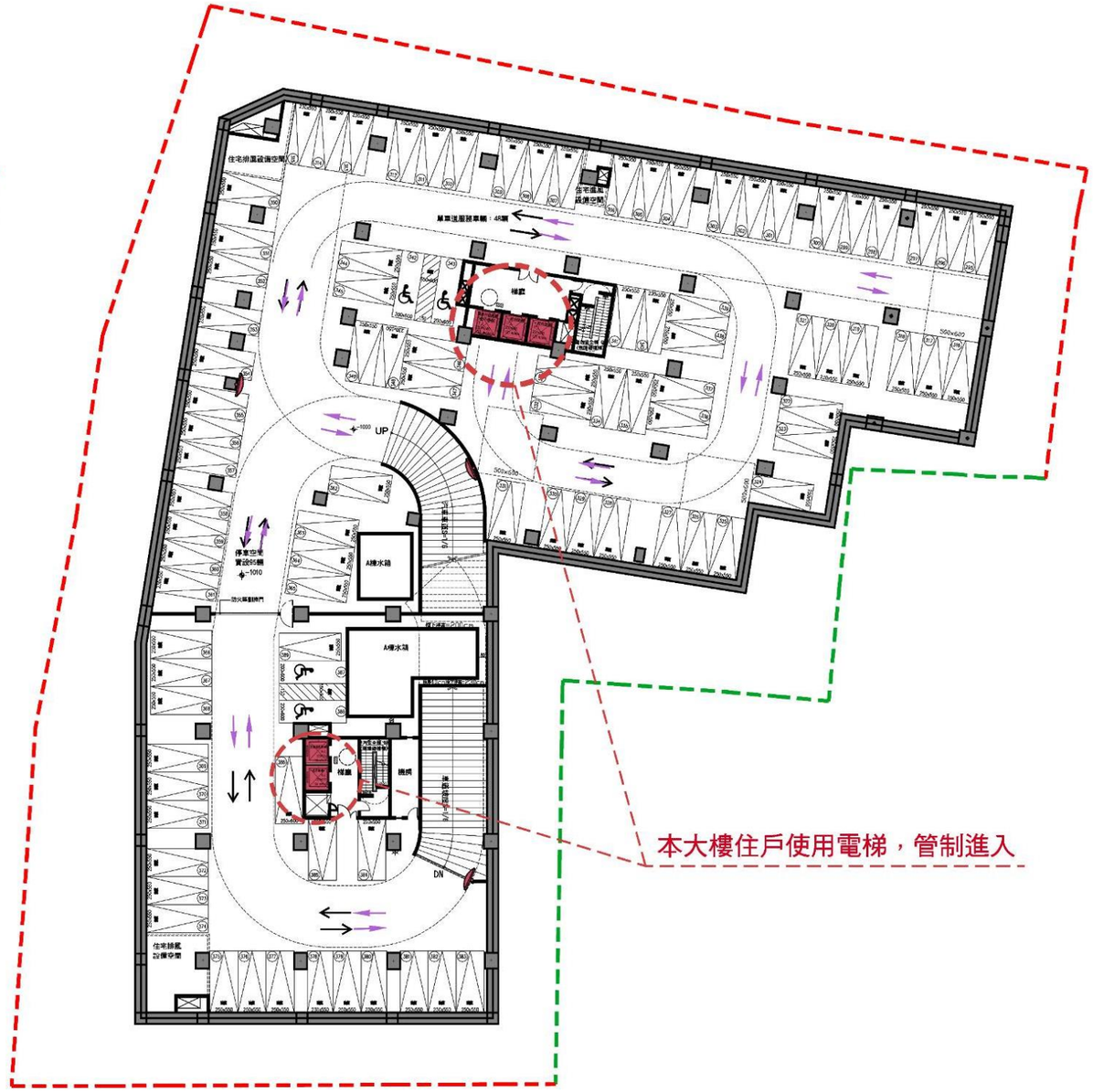


圖 12-10　地下一層規劃使用用途示意圖

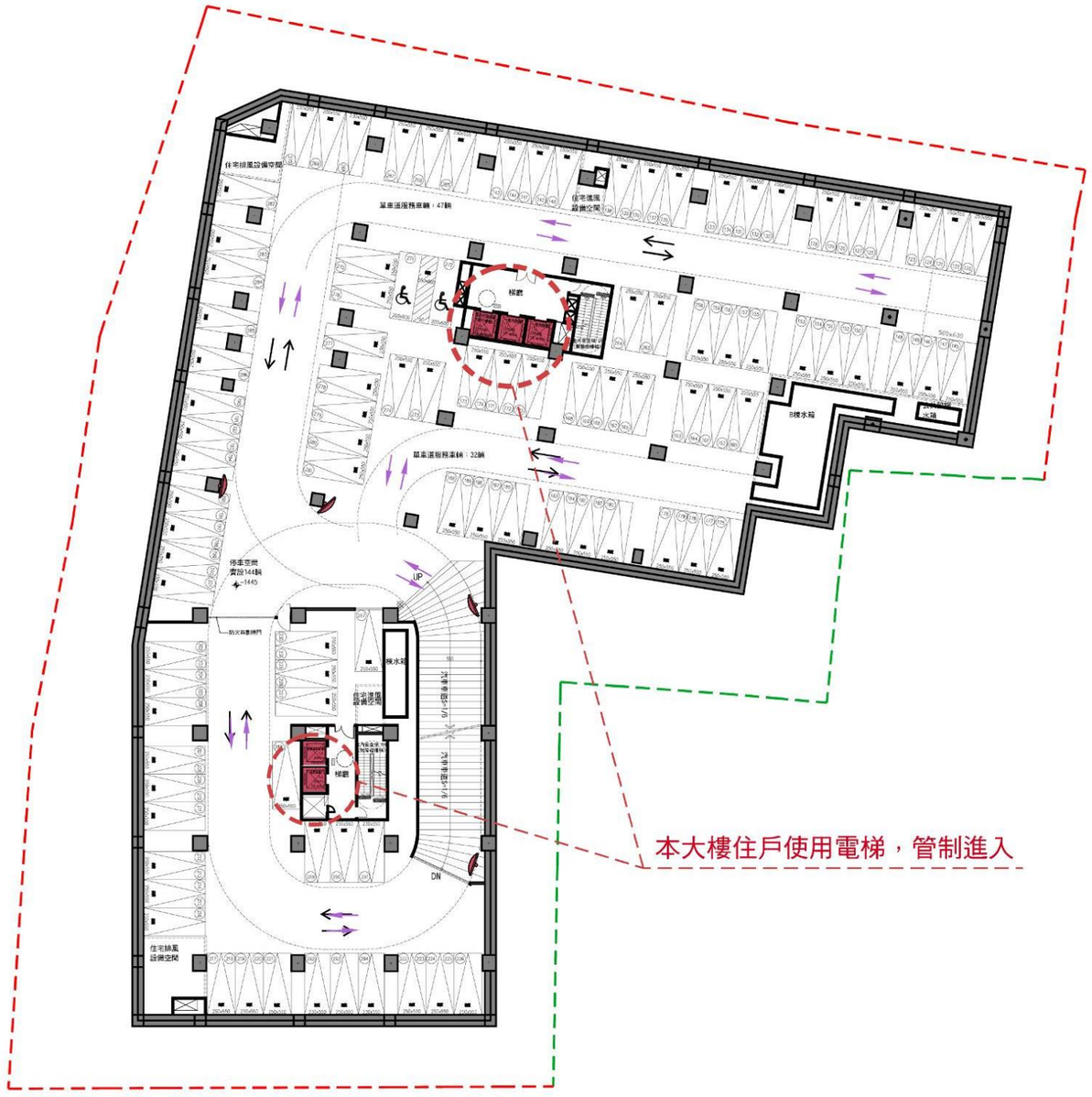


地下二層人車動線檢討圖 S:1/500

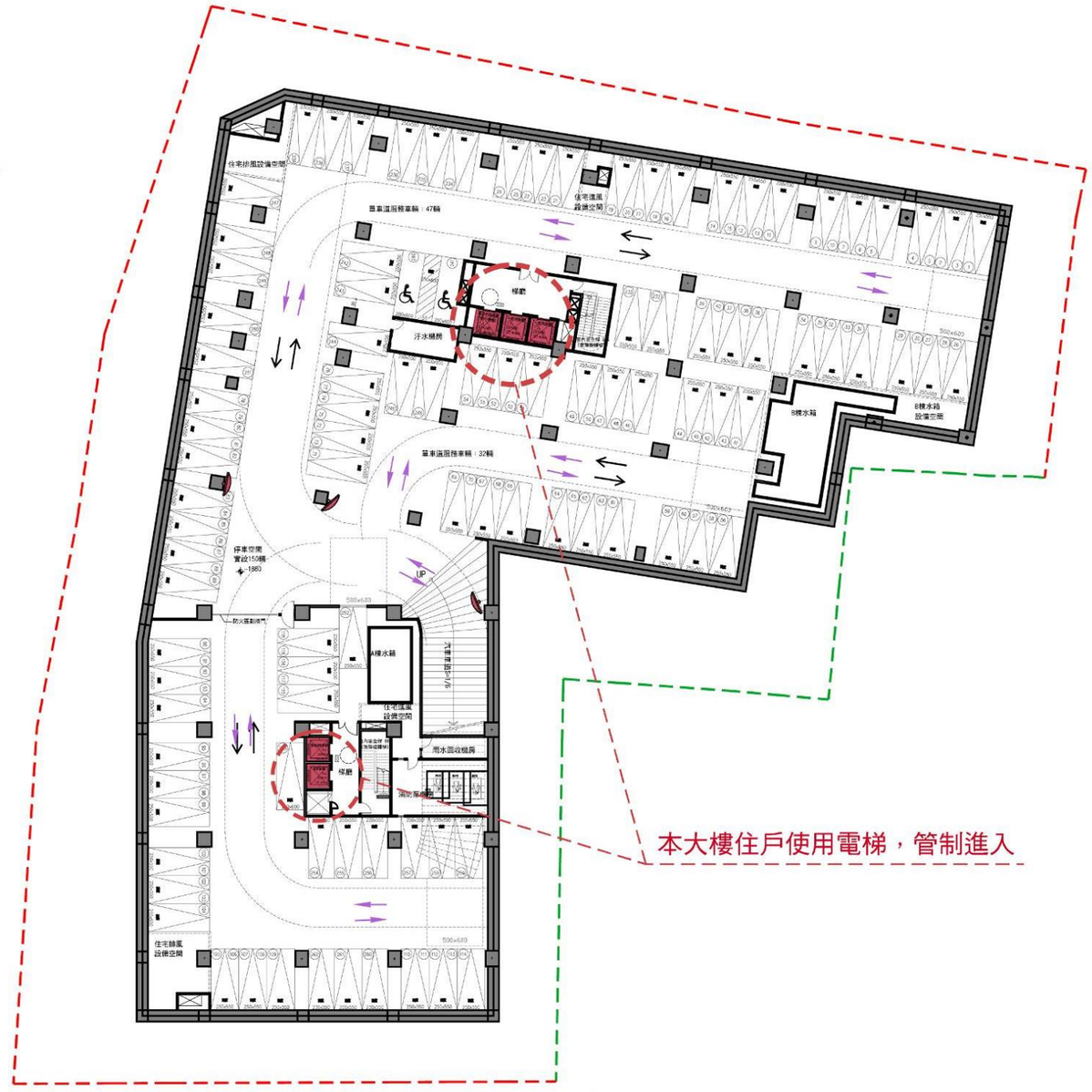


地下三層人車動線檢討圖 S:1/500

圖 12-11　地下二、三層規劃使用用途示意圖



地下四層人車動線檢討圖 S:1/500



地下五層人車動線檢討圖 S:1/500

圖 12-12　地下四、五層規劃使用用途示意圖

九、景觀植栽設計構想

基地處於清朝初期即具有商業型態之新莊老街，街道內之巷弄尺度宜人，尚存有許多傳統行業之老店，以及具保存價值之歷史建物新莊武德殿，頗具都市人文特質，期透過共生共榮、尊重歷史物域設計手法，呼應自然生態、文化藝術及歷史人文之獨特條件，塑造一處可觀、可居、可遊、可望之市民休憩及綠意盎然之居住園地。

景觀配置主軸以保存歷史場所-武德殿為中心的幾何方畿，植入”都市之埕”概念，將武德殿的緣由、故事及未來開發階段之照片及敘事以”歷史留言版”型態，配合以殿體為正面主軸發展而成的一處開放空間，作為市民鄰里互動及省思回味的儀典聚會廣場。住宅大樓空間部分以在繁華喧囂的都市裡設置一處”都市綠洲”的概念，取”月牙泉”的旅人休憩情境，對比公共間的”天方”，利用”地圓”的手法塑造一處低調、大氣、靜謐、流暢的住居品質。

基地四周留設人行步道，友善連接都市人行空間；並以米色、灰色石材加強空間細部質感，沿街種樟樹作為行道樹，鋪面分割以大面積的連續幾何圖形，塑造行進間的節奏感。

（一）增加環境視覺穿透性

本案擬把四周面向留設 4M 以上人行道，使本案與整個外部環境的空間感加以柔化，不僅美化街道市容，降低建築物所帶來的壓迫感，使得馬路更加通透、開放。

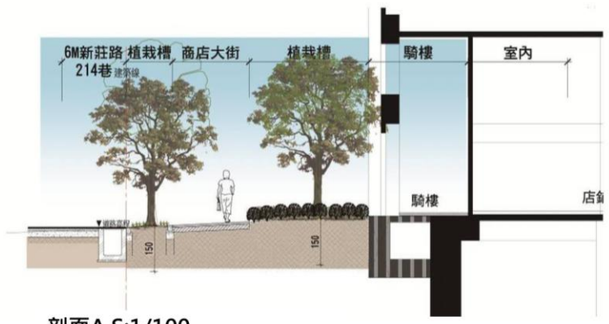
（二）符合機能化、生活化及多樣化

本更新單元建築基地及法定空地之綠化，並考慮景觀焦點、節點、軸線等設計手法，使之更符合機能化、生活化及多樣化。

（三）提升基地綠化量

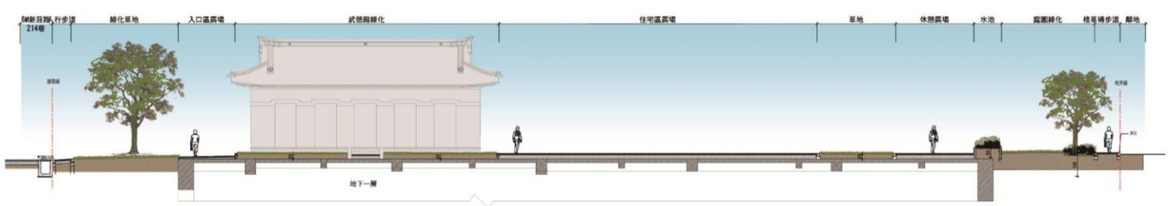
利用基地內自然土層以及屋頂、露台、外牆、人工地盤上之覆土層來栽植各種植物以增加綠化量，設計手法如下：

1. 提高綠化面積比率，種植喬木、灌木。
2. 以大喬木、灌木及草地多層次密植。
3. 屋頂綠化、中庭綠化。
4. 屋頂層以綠化花園增加 3 度空間的綠化網絡。
5. 除必要之鋪面、車道外，全面留設綠地植栽。
6. 原生種及誘蝶誘鳥植物，喬木植栽間距最大 4M。



剖面A S:1/100





剖面B S:1/200

圖 12-13　景觀剖面示意圖



圖 12-14　一層景觀平面圖(1/500)

設計說明：

景觀配置主軸以保存歷史場所-武德殿為中心的幾何方畿，植入”都市之埕”概念，將武德殿的緣由、故事及未來開發階段之照片及敘事以”歷史留言版”型態，配合以殿體為正面主軸發展而成的一處開放空間，作為市民鄰里互動及省思回味的儀典聚會廣場。住宅大樓空間部分以在繁華喧囂的都市裡設置一處綠洲，對比公共間的”天圓地方”，利用”雲朵步道”塑造一處低調、大氣、靜謐、流暢的住居品質。

珍貴老樹位置依樹保審查結論確認
(依民國110年4月12日新北景規字第
1103564177號持續辦理)



A 都市之埕
B 住宅中庭空間
C 植草磚步道
D 商店街
E 警察局前廣場

通道

一層景觀平面圖 S=1/500

圖 12-15　植栽說明圖(喬木)(1/500)

灌木,地被圖例說明:

圖例	名稱	數量	規格	覆土
	羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛 、含笑花、七里香	290.7㎡	H*W=30-200*30-60cm	60cm
	金露花、朱槿、桂花、樹蘭	206㎡	H*W=30-50*30-50cm	60cm
	台北草	705.1㎡	密鋪	30cm

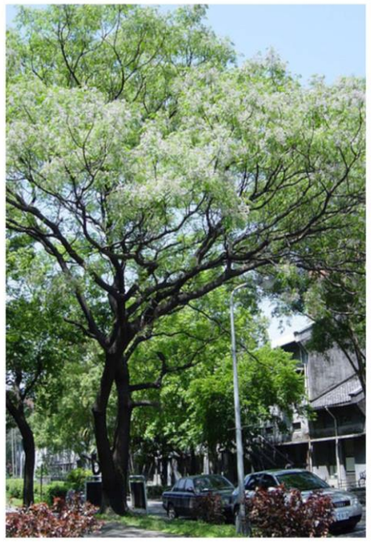


灌木,地被配置圖 S=1/500

圖 12-16　植栽說明圖(灌木、地被)(1/500)


樟樹


竹柏


苦楝


台灣欒樹


青剛櫟


山櫻花


羅漢松


厚葉石斑木


交趾衛矛


含笑花


月橘(七里香)


金露花


朱槿(扶桑)


桂花

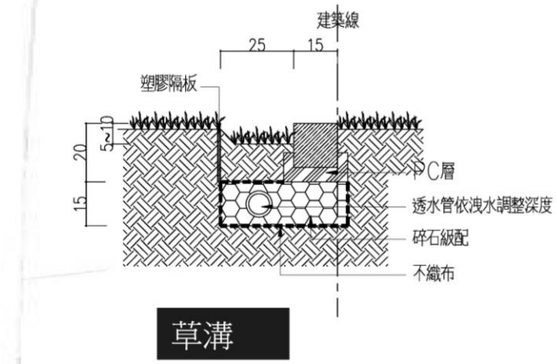

樹蘭


台北草



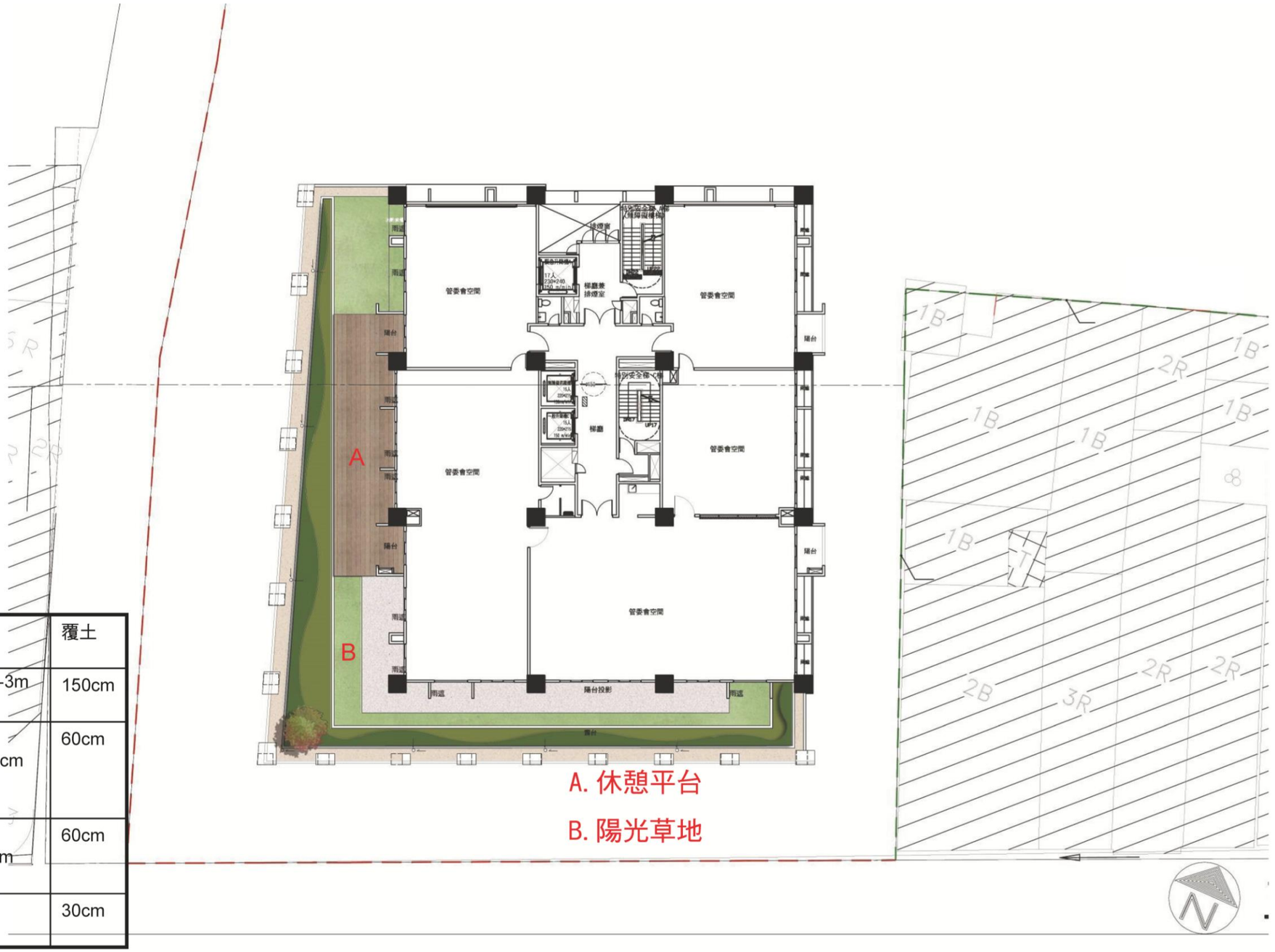
排水設計說明:

全區排水主要以地表排水為主，鄰地界排水將引至滲透草溝；並在各轉角區域及植栽槽排水較為緩慢處，加設高腳落水頭增加排水效率。另外為加強人工地盤覆土區之排水速度，於下方增設排水板或不織布以加速排水。



符號	說　明
	公共排水溝
	排水方向
	集水井內附落水頭
	陰井
	PVC排水管
	草溝

圖 12-18　基地排水設計圖



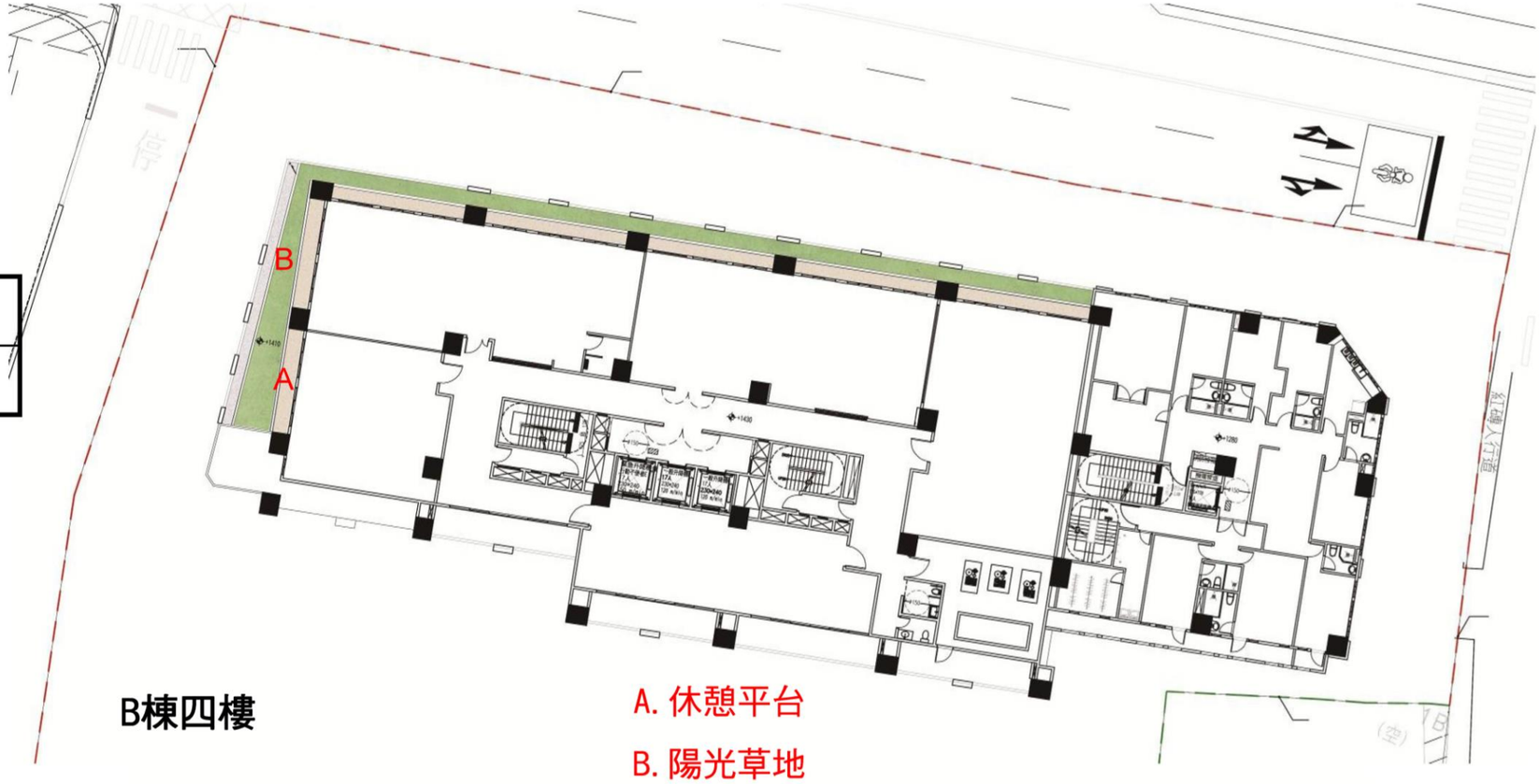
灌木,地被圖例說明:

	圖例	名稱	數量	規格	覆土
喬木		緬梔	1株	H:2-3;W:2-3m ∮:10cm	150cm
灌木		羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛 、含笑花、肉桂	36㎡	H*W=30-200*30-60cm	60cm
		金露花、朱槿、桂花、樹蘭	10.7㎡	H*W=30-50*30-50cm	60cm
地被		台北草	132.8㎡	密鋪	30cm

圖 12-19　A 棟三層景觀配置示意圖

灌木,地被圖例說明:

	圖例	名稱	數量	規格	覆土
地被		台北草	79㎡	密鋪	30cm



B棟四樓

灌木,地被圖例說明:

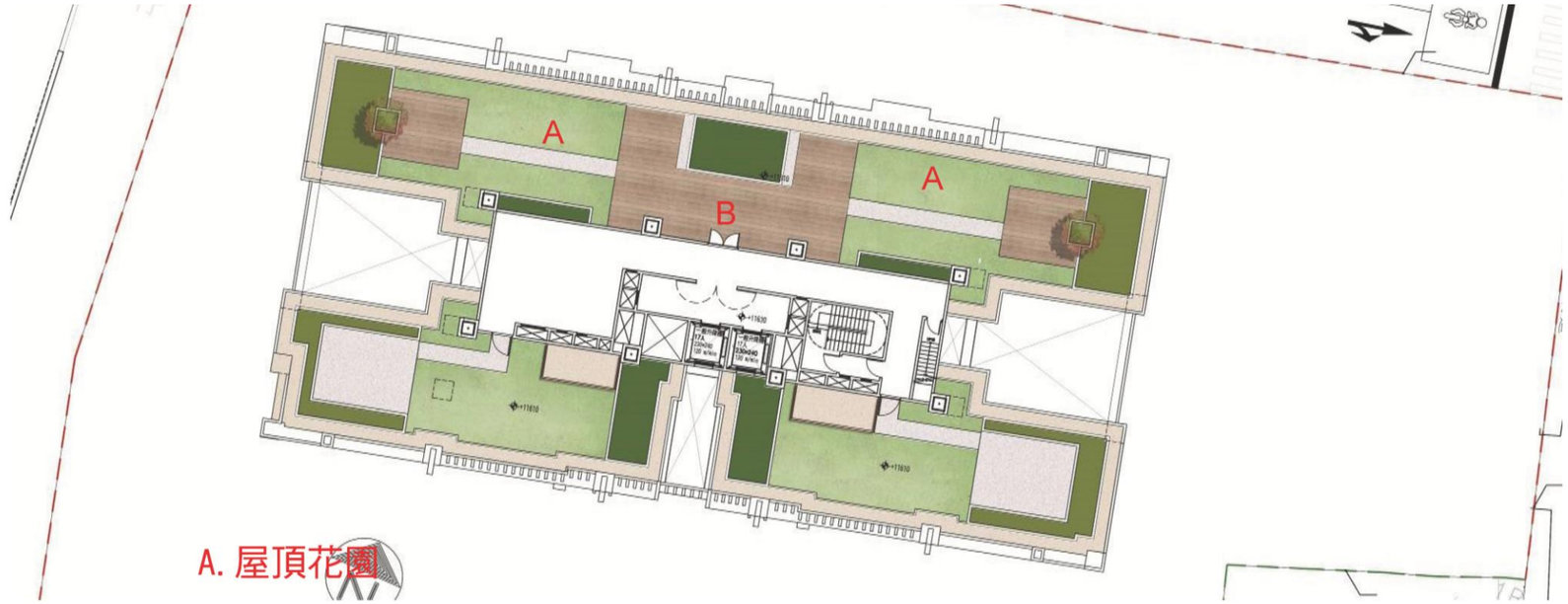
	圖例	名稱	數量	規格	覆土
灌木		羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛 、含笑花、肉桂	22.8㎡	H*W=30-200*30-60cm	60cm
		金露花、朱槿、桂花、樹蘭	3.8㎡	H*W=30-50*30-50cm	60cm
地被		台北草	110.2㎡	密鋪	30cm

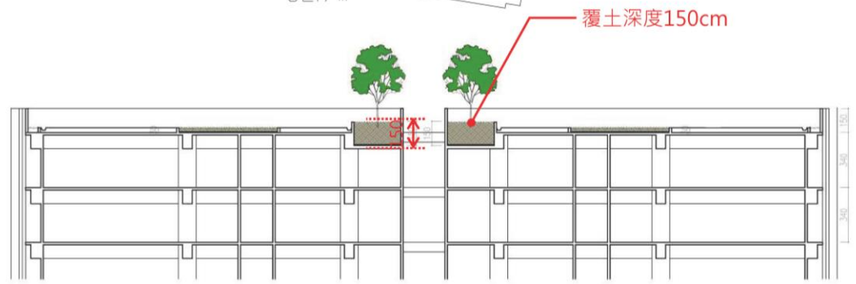


警察局屋頂

灌木,地被圖例說明:

	圖例	名稱	數量	規格	覆土
喬木		流蘇	2株	H:2-3mW:2-3m §:10~12cm	150cm
灌木		羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛 、含笑花、肉桂	51.7㎡	H*W=30-200*30-60cm	60cm
		金露花、朱槿、桂花、樹蘭	70.6㎡	H*W=30-50*30-50cm	60cm
地被		台北草	240.6㎡	密鋪	30cm





屋頂景觀剖面圖

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：719.3㎡

屋頂綠化面積：

35.2+15.7+19.1+35.2+1.4+26.2+26.2+1.4+19.1+4.3+6.2+4.3+13+6.2+13.7+13.7+16.6+52.7+52.7=362.9㎡

屋頂綠化檢討：362.9 > 719.3*1/2=359.65----------OK

灌木,地被圖例說明:

	圖例	名稱	數量	規格	覆土
喬木		流蘇	2株	H:2-3mW:2-3m ∮:10~12cm	150cm
灌木		羅漢松、厚葉石斑木、交趾衛矛 、含笑花、肉桂	71.8㎡	H*W=30-200*30-60cm	60cm
		金露花、朱槿、桂花、樹蘭	18㎡	H*W=30-50*30-50cm	60cm
地被		台北草	136.6㎡	密鋪	30cm

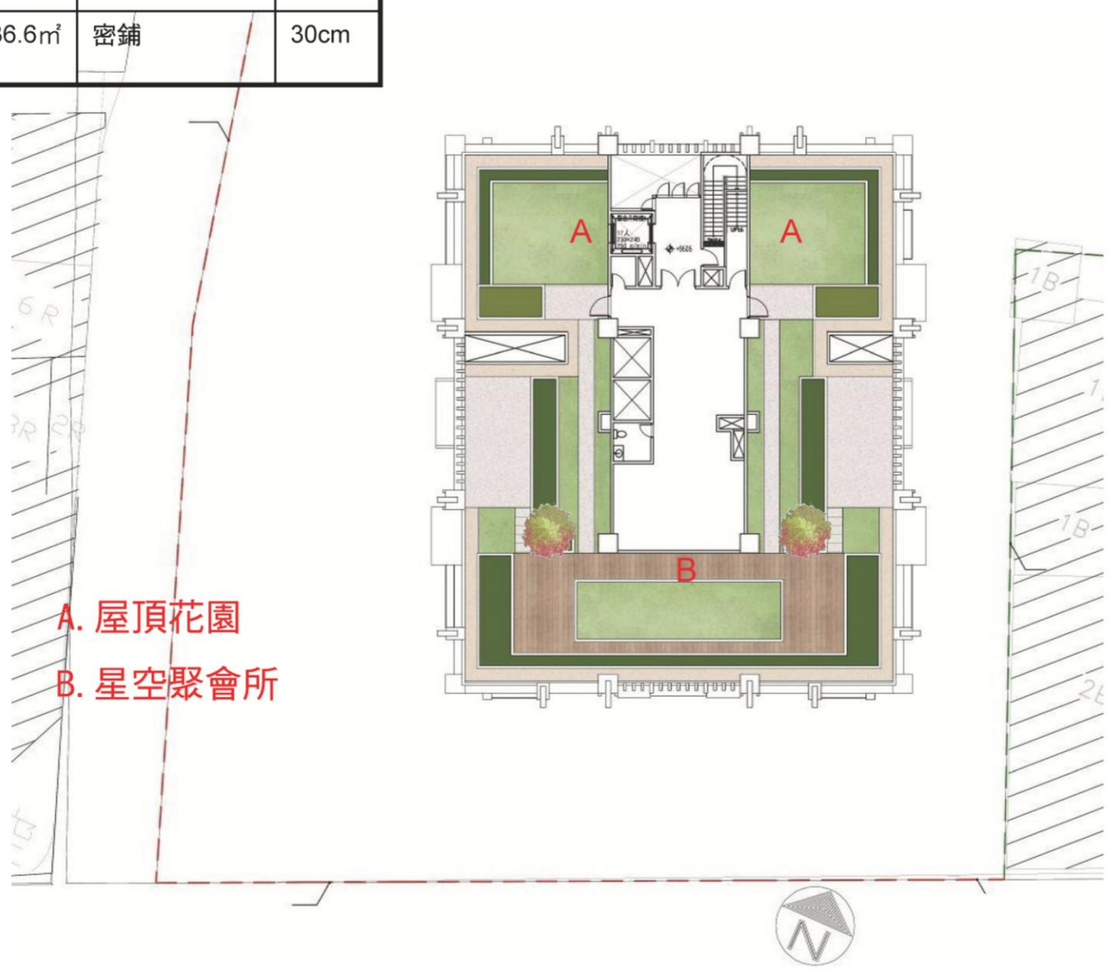
依<新北市都市設計審議原則>檢討:新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上

屋頂面積：532.1㎡

屋頂綠化面積：

8+8+40.5+40.5+6.1+6.1+10.2+10.8+10.8+10.2+16.3+5.4+5.4+10+2.9+2.9+38.1+34.2=266.4㎡

屋頂綠化檢討：266.4 > 532.1*1/2=266.05----------OK



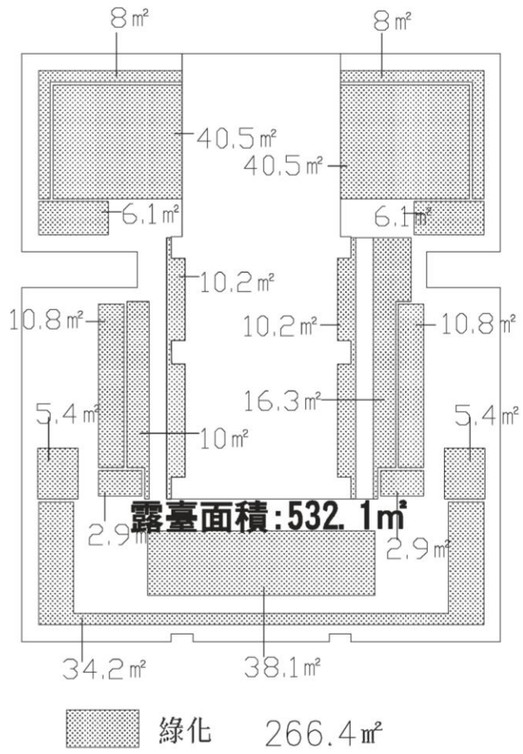


圖 12-22　A 棟 RF 層景觀配置示意圖

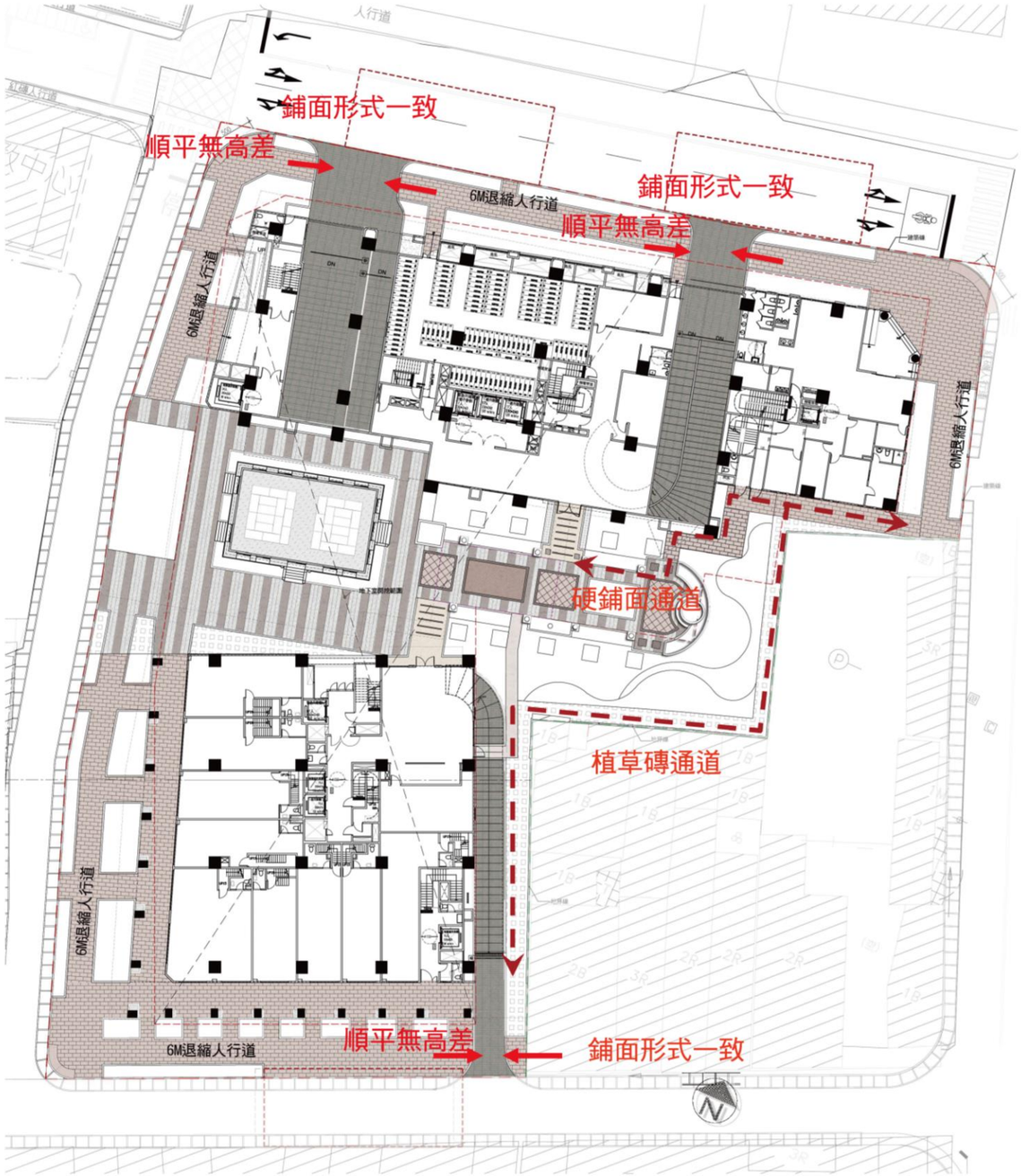
十、鋪面計畫

鋪面設計說明:

鋪面主要使用深淺灰色天然或人造花崗石，以強調整體空間高級質感；並以幾何圖形大面積拼貼，增加行人行進間的節奏感。並於街角節點鋪設造型拼花地坪，做為沿街空間行進間的一個視覺焦點。

鋪面圖例表

圖例	名稱	規格	備註
	高壓磚淺灰系	止滑面	
	高壓磚深紅灰色系	止滑面	
	高壓磚紅色系	止滑面	
	車道磚灰色系	23*6	



鋪面計畫圖 S=1/500

圖 12-23　一層景觀鋪面配置圖(1/500)

十一、夜間照明計畫

圖例	名稱	數量
	街道立燈	15
	庭園燈墩	8
	景觀矮燈	35
	防眩型樹底投射燈	9
	壁崁燈	44



街道立燈



庭園矮燈



樹底投射燈



壁崁燈



造型燈墩

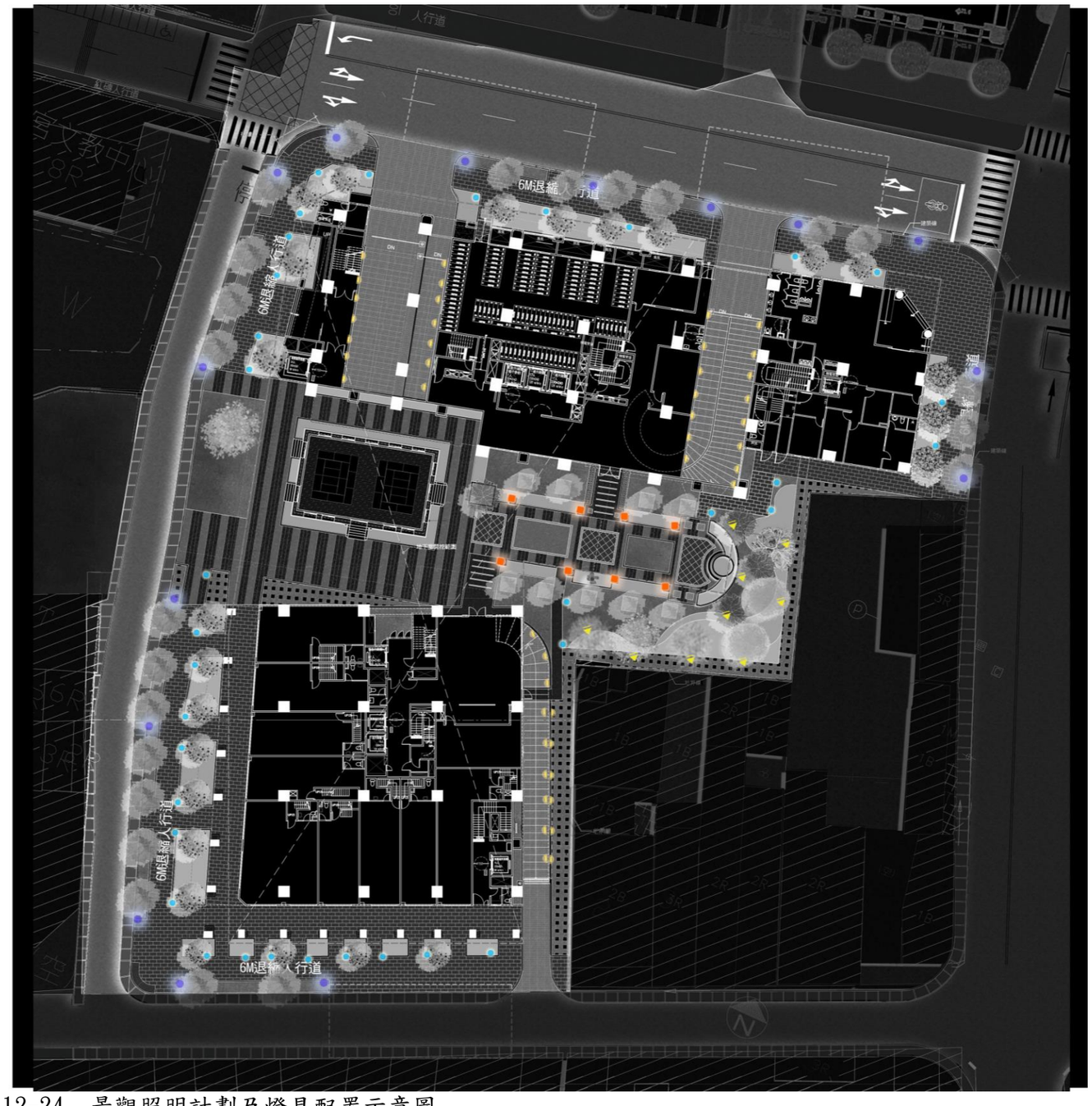


圖 12-24　景觀照明計劃及燈具配置示意圖

夜晚照明的表現想法，強調建築造型原本水平層帶來呈現，將其日落後至夜深人靜為止的時間變化，以燈光做表情的變化效果。將都市生活型態及都會區豐富的生活型態與照明結合，並豐富建築本身特質與夜間燈光的多層次演繹。



1.夜間7點至10點

此時段為夜間主要活動時間，以都市尺度的建築流線型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、橫式招牌照明及建築物內部照明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。

圖 12-25　建築物夜間照明示意圖

十二、樹木保護計畫

抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處　函

地址：22024新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：葉庭
電話：(02)29550808 分機508
傳真：(02)29641920
電子信箱：AR7994@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國110年4月12日
發文字號：新北景規字第1103564177號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本處110年4月8日「新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新案珍貴樹木編號1,074號移植計畫書」及「珍貴樹木編號1,034正榕樹木移植計畫書」專案小組會議紀錄1份，倘對內容有異議，請於文到7日內提出書面意見。

說明：依本處110年3月29日新北景規字第1103563340開會通知單函續辦。

訂

正本：吳副所長孟玲、邱祈榮委員、張育森委員、張委員自健、許委員榮輝、許委員文燦、黃志偉委員、陳鴻楷委員、廖鎮洲委員、新北市政府財政局、皇翔建設股份有限公司、樹花園股份有限公司、新北市土城區公所、欣羽股份有限公司

副本：

線

第1頁　共1頁

新莊文德段都更 珍貴樹木遷移計畫

樹木移植計畫書

第一版

主辦機關：新北市政府農業局
提送單位：皇翔建設股份有限公司
監造單位：三門建築師事務所/境群國際規劃股份有限公司
承攬廠商：大唐江山景觀開發有限公司

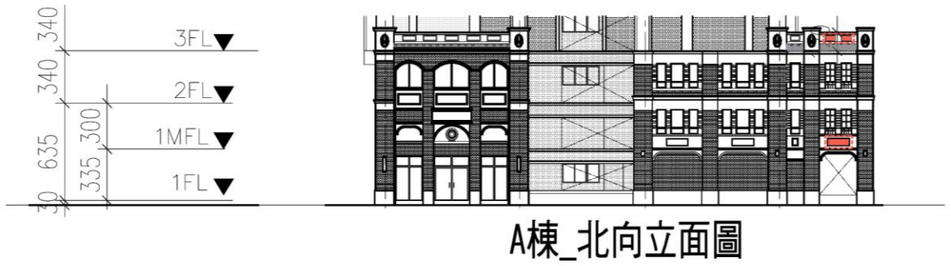
新北市景觀樹木修剪技術合格證：

姓名	趙育麒	證號	10800100029
		有效期限	111.01.28

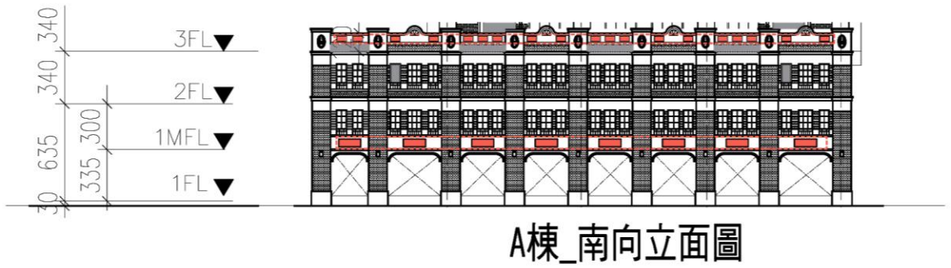
年　　月　　日

0

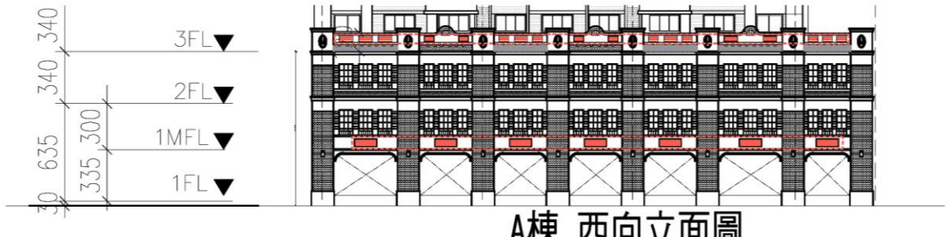
十三、廣告招牌



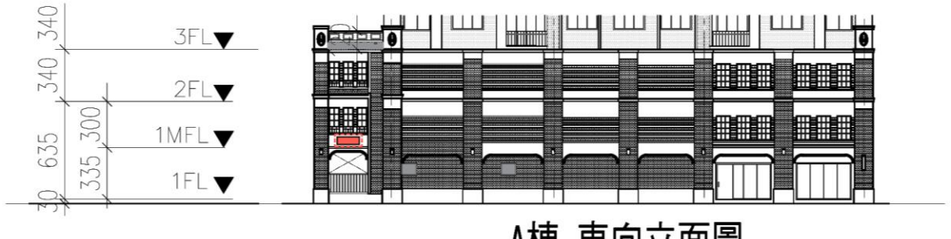
A棟_北向立面圖



A棟_南向立面圖



A棟_西向立面圖



A棟_東向立面圖

依據101年7月 新北市政府 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)

1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或10.5公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內現存牌樓型式為優先考量，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。
2. 建築物正立面之騎樓開口線與屋頂版，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。廣告招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則。
3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、拱圈為主，騎樓柱上段應以照明強調拱圈意象。

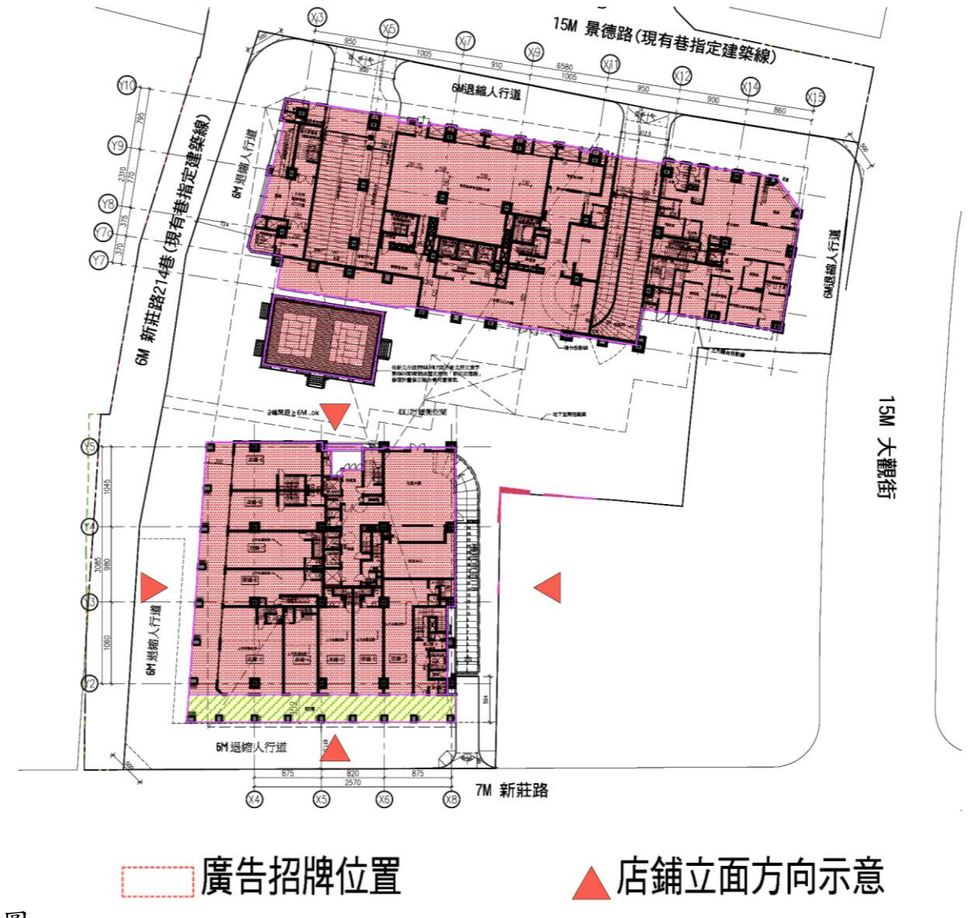
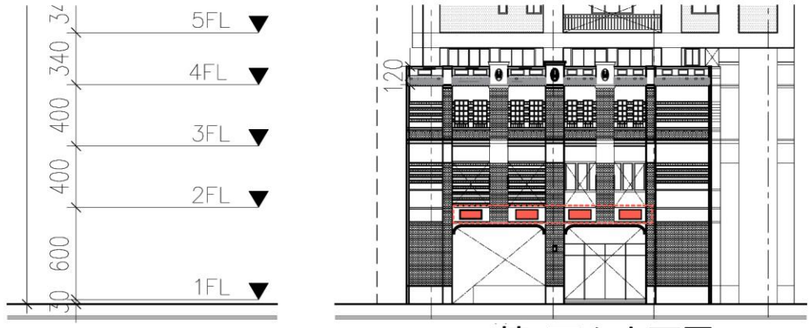


圖 12-26　A 棟廣告招牌示意圖



B棟_西向立面圖





B棟_北向立面圖

圖 12-27　B 棟廣告招牌示意圖

十四、建築規劃與環境融合說明



圖 12-2826　建築規劃與環境融合說明示意圖



A:捷運新莊站



B:新莊路214巷



C:慈祐宮文教大樓



D:文化性服務設施

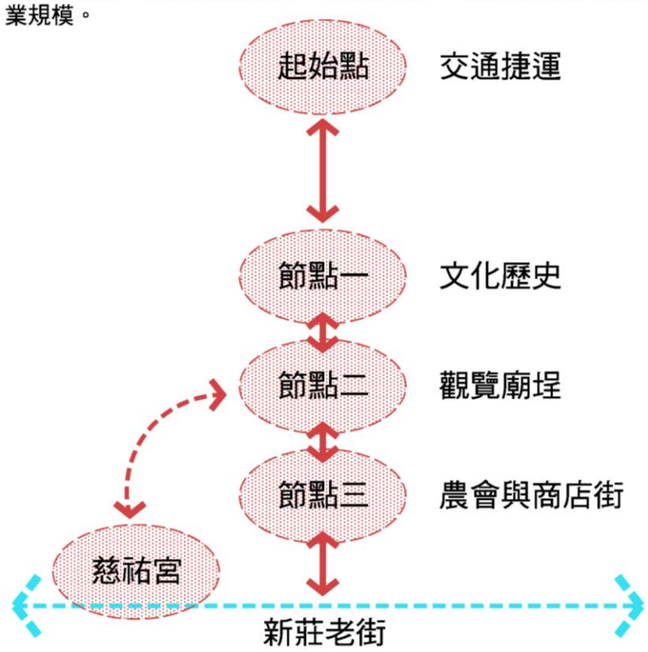


E:鄰里綠地(可連結慈祐宮)



F:武德殿_都市之埕

- 歷史街區以捷運新莊站為起點、新莊路214巷為軸線、文化服務設施為節點、慈祐宮為終點，串聯新莊地區歷史文化。
- 武德殿配置位置呼應鄰里綠地，延伸地區的開放空間。
- 老街商業活動的延續藉由6M人行步道與新建建物的仿古造型和A棟兩側騎樓，以及武德殿為中心的歷史街區，擴大既有的老街商業規模。



節點一：文化歷史

慈祐宮文教大樓－展示300年慈祐宮歷史，廟街文物，媽祖神像，神衣配件等。

文化性服務設施－提供1,702.67㎡文化展示空間，以老街武德殿，郡役所照片等日式文化。

節點二：觀覽廟埕

鄰里綠地－提供開放空間供民眾停留，休憩，可連結慈祐宮。

武德殿－武德殿觀覽通道提供四周六米以上淨空間，作為講解，說明歷史建築使用。

圖 12-29　建築規劃與環境融合說明示意圖



G:新莊市農會



H:四柱三窗，仿老街立面之商店與六米開放空間

節點三：農會與商店街

農會與商店街 －串連武德殿，做為商業空間的起點，將商業行為引導至新莊老街，並提供六米開放空間作為老街入口的標誌。



I:慈祐宮



J:新莊老街



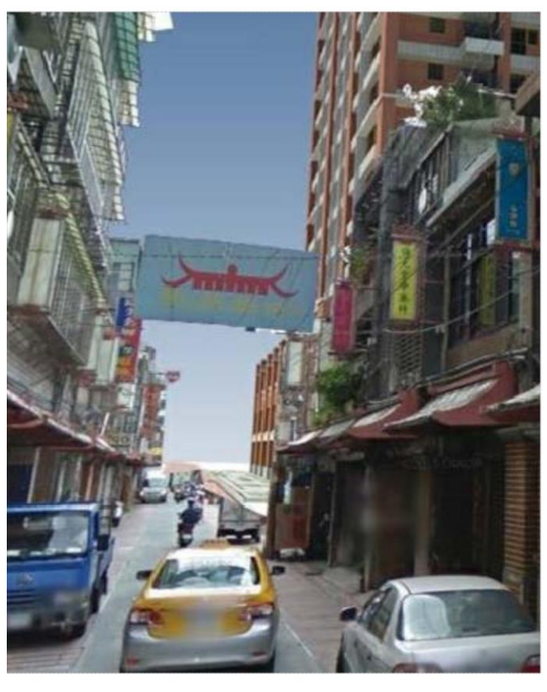
G:新莊老街與新建商店街模擬圖

圖 12-30　建築規劃與環境融合說明示意圖

建築外觀融合

臨新莊路側立面10.5公尺高度以下設計仿古牌樓，立面以四柱三窗形式構思並參採新莊路上現有牌樓形式處理（表面以洗石子，紅磚造為主，山牆為白灰泥塑，洗石子）。





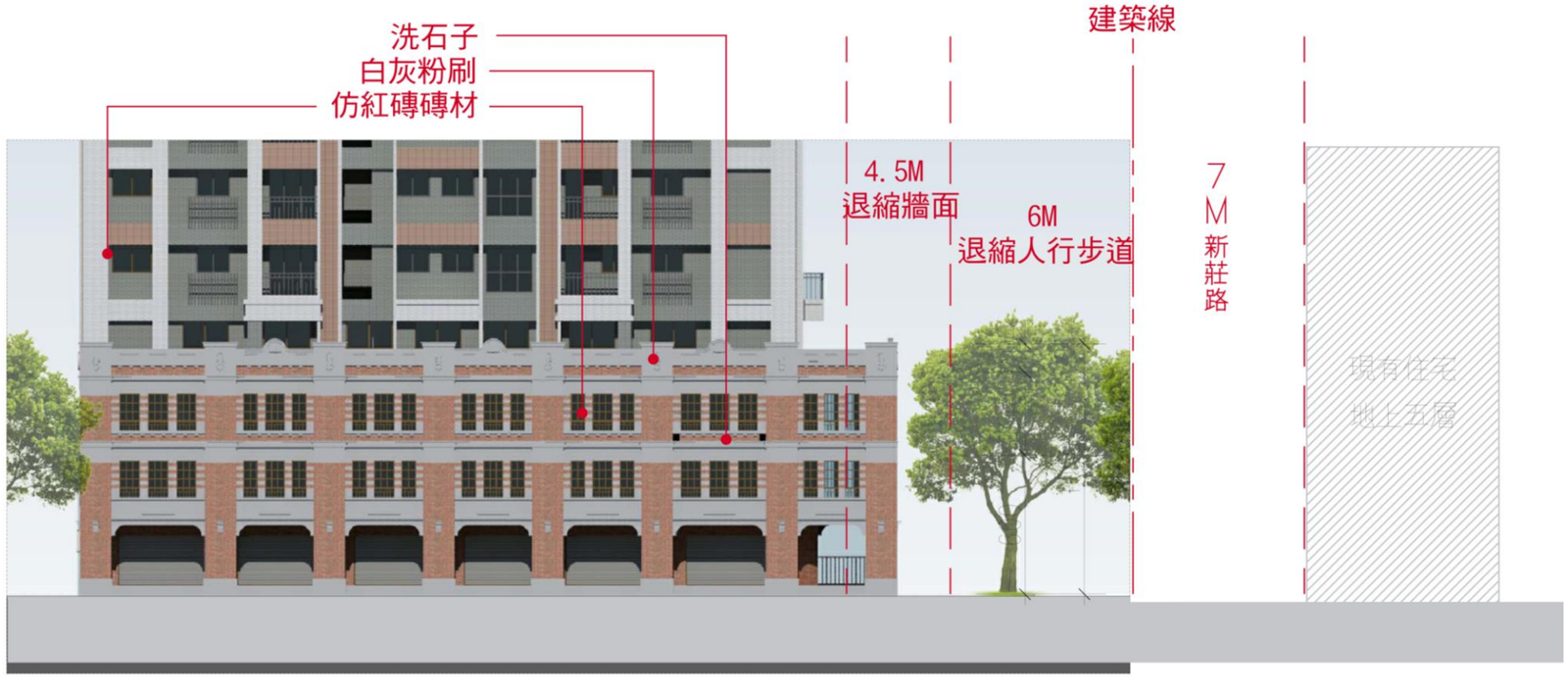


圖 12-31　建築外觀融合說明示意圖

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

(一)實施方式：本案都市更新事業以權利變換方式實施更新重建。

(二)市有土地參與更新方式：

更新單元內市有土地，依據「都市更新條例」第 27 條第 1 項與『「新北市新莊區文德段新莊派出所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 2 條第 2 項，一律參與都市更新事業；另依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 點第 2 項規定：「市有土地面積合計五百平方公尺以上者，或市有土地面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上者，除依前款規定報本府核定，由本府主導辦理更新外，並依應有之權利價值分配更新後之建築物及土地為原則」故本更新單元依都市更新條例第 9 條第 1 項規定公開評選皇翔建設股份有限公司為本更新單元之委託實施者，市有土地應以權利變換方式參與都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一)經費來源及分擔說明

本更新單元實施更新事業計畫之經費來源，由實施者自有資金及融資支應，財源籌措及運用需視資金狀況決定，參考相關案例及銀行放款政策，本案自有資金比例設定為 20%。另依都市更新條例第 30 條，其負擔擬由受委託擔任實施者投入資金實施本都市更新事業，於都市更新事業實施完成後，由權利變換範圍內之土地所有權人按權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付未達最小分配單元時，得改以現金繳納。

(二)經費項目說明

本更新單元執行都市更新事業所需的相關費用包括工程費用、權利變換費用、貸款利息與管理費用等。本更新單元預估費用負擔項目如下：

1. 工程費用

(1)建築設計費：包含建築、水電、消防、結構之設計費、簽證費及建照領取相關費用。

(2)營建費用：包含更新後建築物施工費、整地費、材料費及工程監造與綠建築設備等其他必要費用。

(3)空氣污染防治費：依「空氣污染法」第 16 條第 1 項規定從事營建工作者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防治費。

(4)公寓大廈公共基金：依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定案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 5 條規定編列。

(5)外接水、電、瓦斯管線工程費：依「新北市都市更新審議原則」以每戶七萬五千元提列。

(6)建照執照相關規費：以法定工程造價千分之一提列。

(7)拆除工程費：拆除、騰空地面所需之工程費用，另包含拆除工程之空氣汙染防制費用。

(8)鄰房鑑定費：更新前對更新單元周邊一定範圍內之鄰房進行鑑定費用。

(9)特殊提列費用：更新單元內歷史建築物武德殿，其拆除重組與原貌修護工程與後續管理維護經費。

(10)公共設施開闢及公益性設施室內裝修費用：本案更新後協助開闢更新單元內細部計畫人行步道用地之開闢費用與提供文化性服務設施其室內裝修費用。

2. 權利變換費用

(1)都市更新規劃費及調查費用：包含研擬都市更新事業計畫及相關法定程序辦理作業費用、鑽探費用等。

(2)不動產估價費用：包含三家公開抽籤選定之估價師之委託估價與簽證費用。

(3)土地複丈與調查測量費：更新前基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用。

(4)鑽探費用：依「新北市都市更新審議原則」以每孔七萬五千元提列，初步規劃需探鑽孔數約 13 孔。

(5)土地及建物測量費用：依實際合約費用提列

(6)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用：依不動產估價師事務所評定之合法建築物重建價格提列。

(7)合法建築物拆遷安置費：依新莊派出所現況使用廳舍 517 建號、518 建號及 540 建號謄本面積，依新莊地區辦公租金行情每坪 1200 元、更新期間加計 6 個月提列。

(8)地籍整理費用：依「新北市都市更新審議原則」以每戶 2 萬元編列

（三）貸款利息

更新期間工程費用與都市更新費用所衍生之貸款利息。

（四）管理費用

1.總務及人事管理費用

實施者自更新作業啟動至更新完成後，所進行整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等勞務支出與人事管理所需支付費用。

2.銷售管理費用

實施者更新後取得之折價抵付產品之銷售費用，包含廣告、企劃及銷售等成本費用。

3.風險管理費用

風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取之相對報酬。依都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 6 款規定辦理。

三、分配方式

本案分配原則如下：

(一)除指定分回項目為新北市分回外，餘可選配所需單元為原則。

(二)為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，選配單元以一戶一車位為原則，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值上下 10%為原則。

(三)若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符上述選屋原則無法參與分配者，依都市更新條例第 31 條規定，以領取更新前權利價值之現金補償或填具合併選配協議書與其他權利人合併方式參與分配。

(四)未於期限內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，由實施者先行協調或由申請人自行調整，仍有重複或未提出申請者，均以公開抽籤方式分配，並於選配會後寄發抽籤分配結果。(已選屋者不另行通知)

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）法令依據

依都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第 53 條規定辦理。因本案採權利變換方式辦理，故後續本案地上物拆遷補償及安置經費，由本案領銜估價師查估後評定之。

（二）拆遷方式及面積

本案地上物預計於都市更新事業計畫核定公告後，辦理建築執照申請並依相關規定將地上物拆除、騰空，拆除面積以合法建築物謄本登記面積計算，拆除面積計約 2,669.89 ㎡。

（三）拆遷工程費用

本案拆遷費用依據合法建築物謄本登記之樓層構造與面積分別提列，鋼筋混凝土造 1~3 樓拆除單價為 600 元/㎡、加強磚造結構 1~3 樓為 400 元/㎡、磚造結構 1~3 樓為 230 元/㎡，另鋼鐵棚架、竹木造或其他結構拆除費用為 100 元/㎡，拆除工程費計約 886,832 元。

表 14-1 建築物拆遷費用明細表

構造別	樓層	產權總面積（㎡；A）	拆除單價（元/㎡；B）	拆除複價（元/㎡；C=A*B）
鐵皮/木造	1	46.80	100	4,680
磚造	1	1,072.01	230	246,562
加強磚造	1~3	1,475.29	400	590,116
鋼筋混凝土	1~3	75.79	600	45,474
合計	-	2,669.89		886,832

（四）預計拆遷時程

本案地上物預計於更新事業計畫核定公告後二個月內，依「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條規定，權利變換核定發布實施日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

二、合法建築物之補償與安置

（一）合法建築物認定

本更新單元內合法建築物之認定，以辦理建物所有權第一次登記者或已取得建築使用執照者為原則。

（二）合法建築物殘餘價值補償

1.法令依據

依都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

2.價格計算方式

拆遷補償費之建築物重建價格，由實施者委託之陳銘光不動產價師事務所，參酌「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」評定，補償費用計 55,674,187 元。扣除拆除費用 886,832 元，總計合法建築物拆遷補償費為 54,787,355 元。(如表 14-2)

3.發放對象

建築物殘餘價值補償發放對象為本更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以建築物登記謄本所載之所有權人為準。

表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	標示部										所有權部				內部裝潢	評點數 1F	評點數 2F	評點數	評點數單價（元/點）	合法建物重建單價（元/㎡）	合法建物重建總價（元）
	建號	建物門牌號碼	座落地號	主建物面積 層次	主建物面積 面積（㎡）	主建物面積 小計	建物總面積（㎡）	主要建材	層數	建物完成日期	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	建物面積（㎡）	獨棟/連棟						
1	517	新莊路 210 號	494、495、498、513	騎樓	35.32	313.96	313.96	磚造	2	民國 12 年 12 月 25 日	313.96	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	313.96	連棟邊戶	1,607		1,607	14.30	22,980	6,985,759
				一	139.32																
				二	139.32												1,492	1,492		21,336	
2	518	新莊路 210 號	495、500、511、513	一	75.79	75.79	75.79	鋼筋混凝土加強磚造	1	民國 43 年 10 月 30 日	75.79	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	75.79	連棟邊戶	1,789		1,789	14.30	25,583	1,938,936
3	519	新莊路 193 號	494、495	一	46.80	46.80	46.80	木造	1	民國 14 年 5 月 20 日	46.80	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	46.80	連棟邊戶	616		1,064	14.30	15,219	712,249
4	536	新莊路 214 巷之 4、2 之 5 號	513、518、520	一	111.15	222.30	222.30	加強磚造	2	(空白)	222.30	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	222.30	連棟邊戶	1,481		1,481	14.30	21,178	4,539,477
				二	111.15													1,375	1,375		19,663	
5	537	大觀街 33 號、31 巷 2 號	472	一	56.70	56.70	56.70	磚造	1	(空白)	56.70	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	56.70	連棟中間戶	927		927	14.30	13,256	751,615
6	538	新莊路 195 號	518、520	一	49.17	49.17	49.17	磚造	1	(空白)	49.17	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	49.17	獨立戶	938		938	14.30	13,413	659,517
7	539	大觀街 31 巷 11 號	508	一	159.18	159.18	159.18	磚造	1	(空白)	159.18	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	159.18	獨立戶	1,021		1,021	14.30	14,600	2,324,028
8	540	新莊路 212 號	511、513、516、518	騎樓	41.65	900.19	900.19	加強磚造	2	(空白)	900.19	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	900.19	連棟邊戶	1,789		1,789	14.30	25,583	22,476,507
				一	556.49																
				二	302.05												1,661	1,661		23,752	
9	541	大觀街 31 巷 4、6 號	472	一	95.00	95.00	95.00	磚造	1	(空白)	95.00	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	95.00	獨立戶	1,490		1,490	14.30	21,307	2,024,165
10	912	大觀街 31 巷 20、22、24 號	508	一	143.26	143.26	143.26	磚造	1	(空白)	143.26	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	143.26	連棟中間戶	826		826	14.30	11,812	1,692,187
11	913	大觀街 31 巷 8、10、12、14 號	482、483、506、507	一	187.23	187.23	187.23	磚造	1	民國 38 年 4 月 1 日	187.23	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	187.23	連棟中間戶	770		770	14.30	11,011	2,061,590
12	914	新莊路 214 巷 2 之 1、2 之 2、2 之 3 號	500、503、504、508	一	176.40	352.80	352.80	加強磚造	2	(空白)	352.80	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	352.80	連棟邊戶	1,726		1,726	14.30	24,682	8,395,052
				二	176.40													1,602	1,602		22,909	
13	960	新莊路 214 巷 4、6 號	508	一	67.51	67.51	67.51	磚造	1	(空白)	67.51	3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1 / 1	67.51	連棟中間戶	1,153		1,153	14.30	16,488	1,113,105
合計											2,669.89				2,669.89						**55,674,187**

（三）合法建築物拆遷安置

本案提供新莊派出所於更新期間，得持續提供服務現況使用提列合法建築物安置費用，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」附件四「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」處理，更新期間依鄰近更新單元之商業租賃案例行情補貼拆遷安置費，本案租金水準依據陳銘光不動產估價師事務所之查估行情：商業使用 1F 租金為 1200 元/坪/月，依施工期間 3 年加計 6 個月共 42 個月估算，依新莊派出所之建號謄本登記面積 1,289.94 ㎡（390.21 坪）計算，拆遷安置費共計 19,666,425 元。

表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建號	門牌	用途	面積（㎡；A）	租金水準（元/坪；B）	施工期間（月；C）	所有權人（管理單位）	權利範圍（D）	拆遷安置費用（元；E=A*B*C*D）
1	517	新莊路 210 號	廳舍	389.75（117.90 坪）	1,200	42	新北市政府警察局新莊分局	1/1	5,942,129
2	518								
3	540	新莊路 212 號	廳舍	900.19（272.31 坪）				1/1	13,724,297
合計				1,289.94（390.21 坪）	-	-	-	-	19,666,425

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物，故未編列其他土地改良物之補償費。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

（一）占有他人土地之舊違章建築戶法令依據與認定

1.法令依據

依「都市更新條例」第 62 條，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。並依「都更新建築容積獎勵辦法」第 11 條、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點等相關規定辦理。

2. 占有他人土地之舊違章建築戶認定

本更新單元內合法建築物之認定，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點，占有他人土地舊違章建築戶建築完成時間，以中華民國八十一年一月十日建造完成者為限，並應檢付下列任一證明文件：(1)建物謄本、(2)戶口遷入證明(戶籍謄本)、(3)稅籍證明、(4)自來水接水或電力接電證明(水電單)、(5)門牌編訂證明等提供身份確認，戶數以門牌為準，同一居住單元若有分戶者仍以一戶核計，並由實施者委託測量技師提供安置戶實測面積與測量圖冊。

（二）現地安置處理原則

本案擬以現地安置處理方案為原則，本案事業計畫核定前，與占有他人土地舊違章建築戶達成協議並檢具協議書。

1.可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(A)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(C)]-應負擔費用(D)

申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 ㎡。二樓以上平均單價(C)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

2.應負擔費用計算原則

應負擔費用(D)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(E)

更新費用單價(E)=更新費用(F) ÷ 更新後總產權面積(G)

更新費用(F)依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。

更新後總產權面積(G)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

3.選配原則

(1)分配位置以 A、B 棟二樓以上住宅單元為準。申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由所有權人優先選配，再由占有他人舊違章建築戶選配。若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

(2)差額價金找補原則：分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：

差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(A)

(3)第一次總登記應登記予實施者，待完成差額價金找補後，完成產權移轉。差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取。

(4)另本案擬以現地安置處理方案為原則，本案事業計畫核定發布實施前，與占有他人土地舊違章建築戶達成協議並檢具協議書。

4.辦理進度及方案

本案與更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶 25 戶皆已簽署協議書(詳附件冊)，以現地安置為原則。

五、補償金發放時程

依「都市更新權利變換辦實施辦法」第 25 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。前項補償金額扣除預估本條例第 57 條第 5 項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存：

(一)應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。

(二)應受補償人所在地不明。

表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

序號	門牌	門牌初編日期	占有土地地號	拆除面積(㎡) (比照實測面積)	補償面積(㎡)	可現地安置面積(㎡)	受安置人	備註
1	大觀街 31 巷 18 號	民國 48 年 10 月 24 日	508	88.93	88.93	88.93	楊德明	
2	大觀街 31 巷 9 號	民國 37 年 5 月 29 日	504、505、506、507	179.07	179.07	96.80	陳睦閔	
3	大觀街 31 巷 6 號之 1	民國 54 年 4 月 29 日	61、472、473	39.74	39.74	39.74	邱慶雲	
4	大觀街 31 巷 8 號之 1	民國 60 年 7 月 23 日	61、473、482、483	50.46	50.46	50.46	王幼玲	原林軒庭
5	大觀街 39 巷 13 號	民國 46 年 6 月 13 日	61-1	133.92	133.92	96.80	游思遠、游麗君、游思聰、游千慧	原游克貽
6	大觀街 39 巷 19 號	民國 57 年 9 月 1 日	61-1	51.14	51.14	51.14	侯新生	
7	大觀街 39 巷 17 號	民國 49 年 6 月 17 日	61-1	77.98	77.98	77.98	侯何興	
8	大觀街 39 巷 15 號	民國 42 年 11 月 11 日	61-1	65.32	65.32	65.32	黃亞青	
9	大觀街 39 巷 11 號	民國 44 年 10 月 6 日	61-1	69.68	69.68	69.68	陳金水	
10	大觀街 39 巷 9 號	民國 44 年 5 月 9 日	61-1	88.12	88.12	88.12	張阿桃	原黃志賢
11	大觀街 39 巷 7 號	民國 49 年 3 月 23 日	61-1	45.06	45.06	45.06	段前淑	
12	大觀街 39 巷 5 號	民國 57 年 9 月 1 日	61-1	38.48	38.48	38.48	歐振遠	
13	大觀街 39 巷 3 號	民國 50 年 8 月 15 日	61-1	89.58	89.58	89.58	古簡恭子	
14	大觀街 39 巷 1 號	民國 56 年 7 月 27 日	61-1	74.34	74.34	74.34	廖建男	
15	大觀街 31 巷 5 號	民國 41 年 11 月 1 日	474、481、482、484、485	183.97	183.97	96.80	李彥祥	原李俊傑
16	大觀街 31 巷 3 弄 9 號	民國 43 年 11 月 20 日	481、485、486	57.1	57.1	57.10	李宗文	
17	大觀街 31 巷 3 弄 1 號	民國 48 年 2 月 2 日	471、472、474、473	72.02	72.02	72.02	紀正成	
18	大觀街 31 巷 3 弄 3 號	民國 49 年 1 月 8 日	471、474	99.41	99.41	96.80	鄭又仁	
19	大觀街 31 巷 3 弄 5 號	民國 52 年 11 月 30 日	470、471、474	79.07	79.07	39.09	陳秋鳳	
20	大觀街 31 巷 3 弄 7 號	民國 57 年 9 月 1 日	474、481	78.72	78.72	78.72	黃江菊梅	
21	大觀街 29 號	民國 57 年 9 月 1 日	447	11.85	11.85	6.44	胡林快	
22	大觀街 37 號	民國 48 年 4 月 10 日	61-1	164.34	164.34	96.80	蕭德勇	
23	大觀街 29 號之 1	查未編釘	448	50.10	50.10	50.10	王愛春	
24	大觀街 31 巷 7 號	民國 44 年 8 月 10 日	483、484、485、505、506	31.52	31.52	31.52	王幼玲	原王林雪子
25	大觀街 31 巷 12 之 1 號	查未編釘	506	17.85	17.85	17.85	楊德明	
合計				**1937.77**	**1937.77**	**1,615.67**	-	

註 1：門牌初編日期依新莊區戶政事務所提供之門牌編訂資訊為主，詳附錄。

註 2：門牌號碼大觀街 29 號之 1 與大觀街 31 巷 12 之 1 號，屬新北市政府財政局登錄之國有土地舊違占建築戶。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

（一）土地成本

本案更新單元總面積 7,530.80 ㎡，採權利變換為實施方式，故土地取得成本不計入更新事業實施經費中。

（二）更新事業實施經費

本案更新事業以權利變換方式實施，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」(100.11)提列共同負擔項目與費用，本案實施經費認列標準參考「臺北縣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」估算，分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等四項，實施都市更新事業費用總計為 4,034,574,713 元。(詳表 15-1)

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項		提列標準	總價(元)	比例
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		按台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	72,581,612	1.80%
		(二)營建費用		依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列。	3,133,767,477	77.67%
		(三)空氣汙染防制費		依空氣污染防治費收費辦法核計(不含拆除工程之空污費)。	261,719	0.01%
		(四)其他費用	1.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定案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 5 條規定編列。	6,151,962	0.15%
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	依新北市都市更新審議原則，以每戶 7.5 萬元編列。	33,825,000	0.84%
			3.建照執照相關規費	建照規費依法定工程造價之 0.1%提列。	1,033,987	0.03%
			4.鄰房鑑定費	依台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，每戶 3600 元提列。	2,793,600	0.07%
		(五)特殊提列費用	5.歷史建物維護費	依實際修護工程作業費用提列。	93,798,490	2.32%
		重建費用合計			**3,344,213,847**	**82.89%**
	工程費用(A)合計：				**3,344,213,847**	**82.89%**
貳、權利變換	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		依實際委託合約金額提列。	7,000,000	0.17%
		(二)不動產估價費用		依實際委託合約金額提列。	4,495,000	0.11%
		(三)土地複丈費		依土地複丈費之收費標準提列，每筆土地 4000 元提列。	212,000	0.01%

總項目	項目	細項	提列標準	總價(元)	比例
費用(B)		(四)鑽探費用	基地面積每 600 ㎡鑽一孔共 13 孔，每孔單價 75,000 元計。	975,000	0.02%
	二、更新前土地及建物測量費用		依實際發包合約金額認列。	155,000	0.00%
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		依不動產估價師聯合事務所針對合法建物評點估價其重建價格編列。	54,787,355	1.36%
	四、拆遷安置費	(一)合法建築物拆遷安置費	依估價師提供辦公租金行情提列。	19,666,425	0.49%
	五、地籍整理費用		依新北市都市更新審議原則提列，以每戶 2 萬元編列。	9,020,000	0.22%
	權利變換費(B)合計：			**96,310,780**	**2.39%**
參、貸款利息(C)		支付工程費用(扣除公寓大廈公共基金)與權利變換費用貸款利息，自有資金 20%、貸款 80%之比例，更新期間×0.5(年期折半)。 依民國 102 年 8 月 26 日公佈之「五大銀行平均基準利率」2.88%、「五大銀行平均存款利率」0.88%提列。		**154,821,520**	**3.84%**
肆、稅捐(D)		稅捐費用=[共同負擔(A+B)費用項目－5%營業稅]×0.1%		**3,097,228**	**0.08%**
伍、管理費用(E)	一、人事管理費用(E3)	(E3)＝[(A)＋(B)＋(C)＋(D)]×2%		71,968,868	1.78%
	二、銷售管理費(E4)	(E4)＝[(A)＋(B)＋(C)＋(D)]×4%		143,937,735	3.57%
	三、風險管理費用(E5)	(E5)＝[(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E3)＋(E4)]×6%		220,224,735	5.46%
	管理費用(E)合計：			**436,131,338**	**10.81%**
共同負擔費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)總計：				**4,034,574,713**	**100.00%**

1.工程費用

（1）建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據建築師公會標準編列，所需費用共為 72,581,612 元。

表 15-2 建造設計費計算表

法定總工程造價：1,033,987,316 元＝71,506.73(㎡)×14,460(元/㎡)		
酬金費率級距	比例	金額（元）
總工程費新台幣三百萬元以下部分	8.00%	240,000
總工程費新台幣三百至一千五百萬元部分	7.50%	900,000
總工程費新台幣一千五百萬至六千萬元部分	7.25%	3,262,500
總工程費新台幣六千萬元以上部分	7.00%	68,179,112
合計		72,581,612

(2)營造費用

本案建築物為地下 5 層，地上 27 層與地上 33 層之複合大樓，總樓地板面積 65,290.24 ㎡(地面層以上各層面積+地下層+屋突+夾層，不含陽台、新莊派出所及武德殿)，工程造價依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」計算，本案除派出所外，A 棟與 B 棟涉及同一建築基地不同層數，故依各棟地上層樓地板面積所佔比例，調整地下室提列單價，標準單位造價 A 棟 137,952 元/坪、B 棟 144,825 元/坪，地下室混合單價 142,163 元/坪，調整後工程單位造價如下表：

表 15-3 地下層單價調整說明表

棟別	樓層高	總樓地板面積(㎡)(不含陽台與地下室)	比例(%)	標準單價(元/坪)	地下室混合單價(元/坪)
A-27F	26-30 層	18,526.98	38.73%	137,952	142,163
B-33F	31-35 層	29,303.50	61.27%	144,825	
總計	--	47,830.48	100.00%	--	--

A.物價指數調整

依 102 年 10 月公佈營建工程物價指數為 100.53%，另依據「新北市都市更新共同負擔提列基準」附件一之建築物工程造價標準表所定之物價基準日為 96 年 12 月，對應 96 年 12 月之營建工程物價指數為 94.50%，故物價指數增加率為 6.38%(大於 2.5%)

指數增減率：[(100.53%-94.50%)/94.50%] × 100% = 6.38%

6.88%-2.5%=3.88%

表 15-4 營建單價調整說明表

棟別	工程單位標準造價(元/坪)	指數增減率絕對值	調整後金額(元)	調整後工程單位造價(元/坪)
A 棟地上層	137,952	3.88	5,400	143,352
B 棟地上層	144,825		5,600	150,425
派出所地上層	89,644		3,500	93,144
A、B 棟地下層	142,163		5,500	147,663

註：因派出所於新北市都市更新權利變換營建單價提列標準表中無 SRC 二級對應標準單價，故依同等級不同級距單價線性推計為 89,644(元/坪)

B.建築設計加成

本案建築設計為地上 33 層、27 層、5 層樓與地下 5 層，其中地上 1 層店面因夾層設計樓高共計 6M，依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」，一樓設計如供商業使用者以 4.5M 為基準高度，每增加 0.1M 該層加計造價 1%進行計算；地下層第 4 層、第 5 層屬超建樓層，超建樓層第 1 層部分當層之單位造價加計造價 30%，超建第 2 層部分，該層之單位造價得加計造價 40%。

經加成計算後，A、B 棟營建工程費用為 3,048,686,022 元，加計派出所後總營建造價為 3,133,767,477 元，詳下表說明：

表 15-5　A 棟與 B 棟營建工程標準造價建築設計修正計算說明表

層數		總樓地板面積（㎡）	總樓地板面積(坪)	單位造價（含構造加成）（元/坪）	合計
A 棟地上層	屋突層	485.13	146.75	143,352	21,036,906
	1F(1 樓+夾層）	1,341.68	405.86	164,855	66,908,050
	地上層（不含陽台）	16,700.17	5,051.80	143,352	724,185,634
B 棟地上層	屋突層	567.51	171.67	150,425	25,823,460
	1F	1,123.25	339.78	172,989	58,778,202
	地上層（不含陽台）	27,612.74	8,352.85	150,425	1,256,477,461
地下層	未超層部分 B1~B3	9,982.39	3,019.67	147,663	445,893,531
	超建第一層（超建構造加成 30%）	3,727.76	1,127.65	191,962	216,465,949
	超建第二層(超建構造加成 40%）	3,727.76	1,127.65	206,728	233,116,829
合計		65,268.39	19,743.68	--	3,048,686,022

表 15-6　派出所營建工程標準造價建築設計修正計算說明表

層數	總樓地板面積(㎡)	總樓地板面積（坪）	單位造價（元/坪）	合計
屋突層	142.92	43.23	93,144	4,026,615
地上層(不含陽台）	1,671.08	505.50	93,144	47,084,292
地下層(未超層）	1,205.65	364.71	93,144	33,970,548
合計	3,019.65	913.44	-	85,081,455

表 15-7　營造工程費用估算表

工程項目	單位	單價(元)	複價(元)	成本百分比(%)
一、建築工程				
1.假設工程	㎡	476	32,497,169	1.04%
2.基礎工程	㎡	3,589	245,060,617	7.82%
3.結構體工程	㎡	15,322	1,046,302,285	33.39%
4.外部裝修工程	㎡	4,810	328,434,500	10.48%
5.內部裝修工程	㎡	7,224	493,317,676	15.74%
6.門窗工程	㎡	1,276	87,103,067	2.78%
7.電梯工程	㎡	761	51,942,196	1.66%
8.防水隔熱工程	㎡	152	10,388,439	0.33%
9.景觀工程	㎡	109	7,458,367	0.24%
10.雜項工程	㎡	1,038	70,854,483	2.26%
小計		34,755	2,373,358,799	75.74%
二、機電工程				
1.電氣工程	㎡	1,822	124,394,900	3.97%
2.弱電工程	㎡	293	19,977,768	0.64%
3 給排水工程	㎡	1,053	71,919,964	2.30%
4.生活廢水工程	㎡	47	3,196,443	0.10%
5.消防設備工程	㎡	940	64,195,227	2.05%
6.通風工程	㎡	98	6,659,256	0.21%
小計		4,252	290,343,557	9.27%
合計（一＋二）		39,007	2,663,702,355	85.00%
利潤(含保險)10%		4,589	313,376,748	10.00%
營業稅(5%)		2,295	156,688,374	5.00%
總計			3,134,743,530	100.00%

（3）空氣污染防治費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，結構屬於 SRC，採第一級費率 2.54(元/㎡/月)計算，更新施工期間 3 年計算，費用計 261,719 元。

表 15-8 空污費計算表

項目	費率（元/㎡/月）	總樓地板面積（㎡）	建築面積（㎡）	工期（月）	小計（元）
拆除	（已於拆除工程費中提列空汙費）				
興建	2.54	-	2,862.19	36	261,719
合計					261,719

（4）其他必要費用

a.公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，公寓大廈公共基金約需 6,151,962 元。

表 15-9 公寓大廈之公共基金費用明細表

法定總工程造價：1,033,987,316 元＝71,506.73(㎡)x14,460(元/㎡)		
費率級距	費率（%）	金額計算（元）
0 萬元~1,000 萬元	2.0	200,000
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5	1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5	4,500,000
100,000 萬元以上	0.3	101,962
合計		6,151,962

b.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案規劃更新後之單元共 451 戶，其外接水、電、瓦斯管線工程費用依新北市都市更新審議原則，以更新後每戶 75,000 元計算，合計需 33,825,000 元。

451 戶x75,000 元/戶 ＝ 33,825,000 元

c.建照執照相關規費

以法定總工程造價之 0.1%估計提列，合計 1,033,987,316 元。

1,033,987,316 元 × 0.1% ＝1,033,987 元

d.鄰房鑑定費

本案地下室開挖深度約 17.5M，針對開發基地鑑定半徑 70M 範圍內，周邊約 776 戶鄰房之安全進行鄰房鑑定所需費用，依台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，每戶單價 3,600 元計，經費預估計約 2,793,600 元，相關範圍詳圖 15-1，鄰房鑑定之 776 戶門牌編號詳附錄十四。

（5）歷史建築物維護費

本案進行更新單元內歷史建築物武德殿之維護修復，原貌考據、細部修復工程、更新期間加固工法與後續維護管理費用等，依實際狀況編列經費，預估經費約 93,798,490 元，相關修復工程計畫說明詳如附錄。

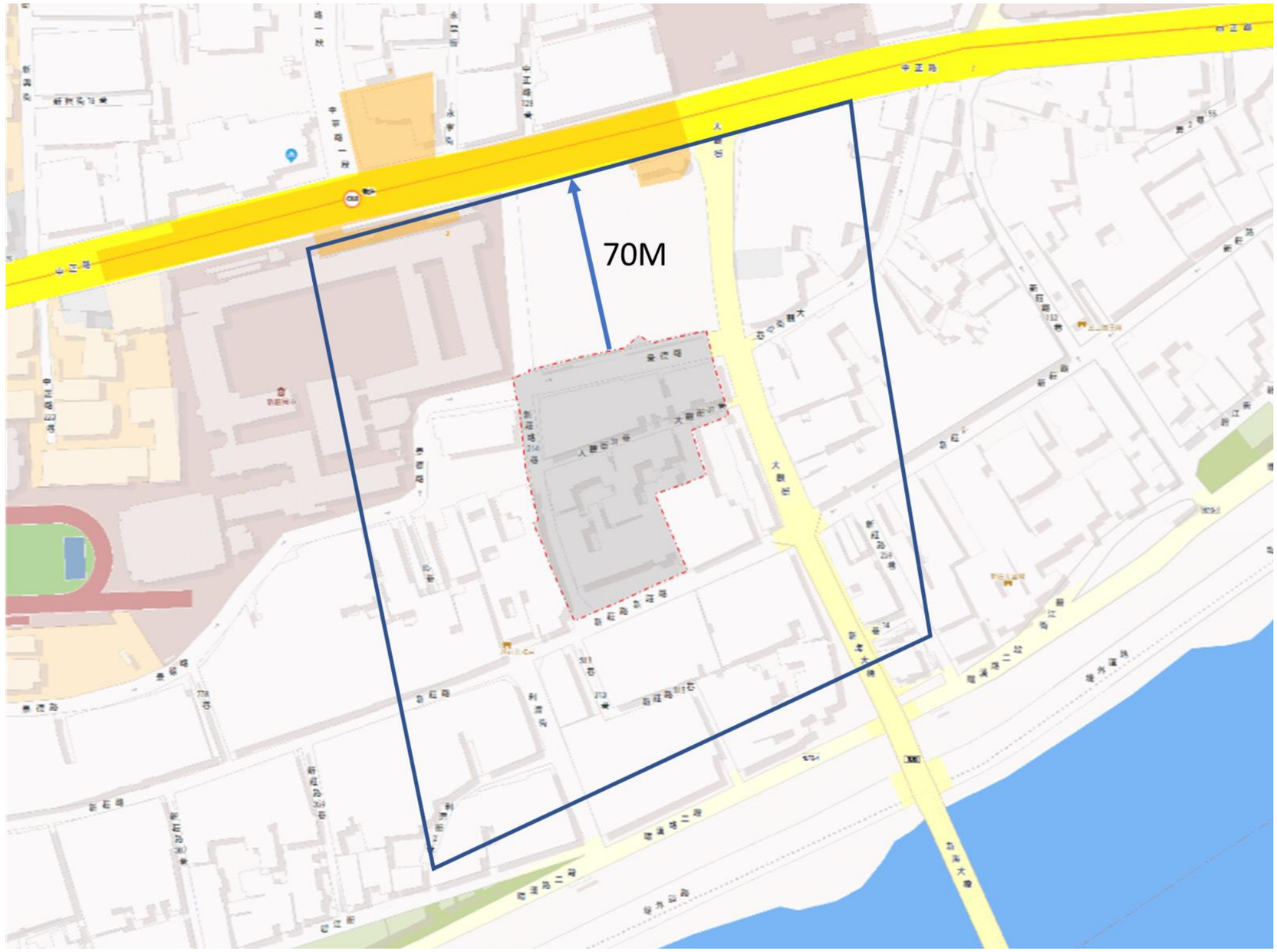


圖　例　及　說　明	指　北
更新單元範圍　鄰地鑑定範圍 資料來源：新北市民政地理資訊系統	N

圖 15-1　鄰房鑑定範圍圖

2.都市更新費用

（1）調查費

a.都市更新規劃費

本案都市更新規劃費依實際委託合約金額提列，費用計為 7,000,000 元，提列金額低於「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。

P_3＝100 + AX + NY

A：更新單元面積(㎡)含公共設施用地

N：權利人人數(人)含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人

X：面積(以累計方式計算)

Y：人數(以累計方式計算)

表 15-10 都市更新規劃費認列標準表

更新單元面積(㎡)		費用(元)
擬定 P_3	都市更新事業計畫 都市更新權利變換計畫	8,958,480
執行 P_4	計畫執行與成果報核	1,500,000
合計		10,458,480

面積/人數單位費用認列標準				
級距	更新單元面積(㎡)	X（萬元/㎡）	權利人人數(人)	Y（萬元/人）
1	A≦3000	0.1	N≦20	6
2	3000<A≦6000	0.08	20<N≦100	4
3	6000<A≦10000	0.06	100<N≦200	2.5
4	10000<A	0.04	200<N	1.5

P_3＝100(萬元) + AX + NY

＝1,000,000+【3,000×0.1+3,000×0.08+(7530.8-6,000)×0.06】+【20×6+(31-20)×4】

＝8,958,480 元

都市更新規劃費= 8,958,480 + 1,500,000=10,458,480 元

實際委託規劃費= 7,000,000 元< 10,458,480 元

b.不動產估價費用(含技師簽證費)

本案不動產估價費用依實際委託合約金額提列，費用計為 4,495,000 元，提列金額低於「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。

項目	建物/土地筆數	係數	小計
基本費	-	-	250,000
更新前土地筆數	53	2,500	132,500
更新後建物筆數	451	2,500	1,127,500
簽證費用		2,500	2,500
合計		--	1,5177,500
3 家鑑價公司估價費		3 家	4,537,500

不動產估價費用(含技師簽證費)= 4,552,500 元

實際委託規劃費= 4,495,000 元 < 4,537,500 元

依實際委託合約金額提列計 4,495,000 元。

c.土地複丈費

依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」編列，每筆費用以每筆地號 4,000 元計。本案更新前土地筆數共 53 筆，費用計約 212,000 元。

4,000(元/筆) × 53（筆）＝212,000 元

d.鑽探費用

依據「新北市都市更新審議原則」，探鑽費用=鑽探孔數x每孔 75,000 元，鑽孔數每 600 ㎡一孔，本案預計施作 13 孔，本項費用共提列 975,000 元。

7530.8/600 × 75,000 ≒ 975,000 元

(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作業費用，依實際報價金額認列，共計 155,000 元。

(3)合法建物拆遷補償費

本案建物所有權皆為新北市所有，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之價格評點，估價其重建價值進行合法建物拆遷補償費提列，並應扣除拆遷費用，費用合計約 54,787,355 元。

(4)合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，更新單元重建期間，實施者依鄰近地區之商業與住宅租賃行情補貼拆遷安置費；依辦公類租金行情，商業 1F 租金行情每坪約 1200 元/月，以新莊派出所現況使用 517 建號、518 建號及 540 建號謄本登記面積 390.21 坪提列，施工期間以 36 個月另加計 6 個月緩衝時間，以 42 個月估算，費用計約 19,666,425 元。

（5）地籍整理費

依據「新北市都市更新審議原則」，更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，更新後共 451 戶，估計共需 9,020,000 元。

3. 貸款利息

本案擬以自有資金(20%)與融資(80%)，支付工程費用及權利變換費用(工程費用不含公寓大廈管理基金)，合計約 3,434,372,665 元。

融資貸款利息，則依中央銀行 102 年 10 月公布之五大銀行（包括台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）平均基準利率 2.88%、平均存款利率 1.36%計之，融資貸款利息以「自有資金比例×五大銀行平均存款利率」＋「融資比例×五大銀行平均基準利率」計算。更新期間以 3.5 年(42 個月)計算，更新期間折半計之，合計貸款利息需 154,821,520 元。

表 15-11 貸款利息認列標準表

項目	金額(元) A	年利率 X	年期(年) Y	年期折半 H	貸款利息 G=A×X×Y×H
20% 自有資金部分	686,874,533	1.36%	3.50	∈0.50	16,347,614
80% 融資資金部分	2,747,498,132	2.88%	3.50	∈0.50	138,473,906

4. 稅捐

本案稅捐部分提列印花稅，包含建築設計費用、營建費用、外接水、電、瓦斯管線費、都市更新規劃費、不動產估價費用、鑽探費用及更新前測量費用，印花稅以前述款項總額的 0.1%計算，共計 3,097,228 元。

稅捐= {共同負擔[工程費用＋權利變換費用]費用項目－5%營業稅/10%營業稅} × 0.1% = 3,097,228 元

表 15-12 稅捐費用明細表

共同負擔費用項目	金額(元)	扣除 5%營業稅	扣除 10%營業稅	提列比例	稅捐費用（元）
建築設計費用	72,581,612		65,983,284	0.1%	65,983
營建費用	3,133,767,477	2,984,540,454		0.1%	2,984,540
工程管理費	0	0		0.1%	-
空氣污染防治費	261,719			0.1%	-
公寓大廈公共基金	6,151,962			0.1%	-
外接水、電、瓦斯管線工程費用	33,825,000	32,214,286		0.1%	32,214
建照執照相關規費	1,033,987			0.1%	-
鄰房現況鑑定費	2,793,600	2,660,571		0.1%	2,661
都市更新規劃費用	7,000,000	6,666,667		0.1%	6,667
不動產估價費用（含技師簽證費）	4,495,000		4,086,364	0.1%	4,086
土地複丈費	212,000			0.1%	-
鑽探費用	975,000	928,571		0.1%	929
更新前土地及建物測量費用	155,000	147,619		0.1%	148

共同負擔費用項目	金額(元)	扣除 5%營業稅	扣除 10%營業稅	提列比例	稅捐費用(元)
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	54,787,355				-
合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	19,666,425				-
地籍整理費用	9,020,000				-
合計	3,346,726,137	3,027,158,168	70,069,648	0.1%	3,097,228

4.管理費用

(1)總務及人事管理費用

總務及人事管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐費用總和之 2%計算，合計為 71,968,868 元。

(3,344,213,847 + 96,310,780 + 154,821,520 + 3,097,228) × 2%

＝71,968,868 元

(2)銷售管理費用

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(採包銷方式，包括廣告、企劃、銷售等成本費用)。採銷售管理費率 4%計算，合計為 143,937,735 元。

(3,344,213,847 + 96,310,780 + 154,821,520 + 3,097,228) × 4%

＝143,937,735 元

(3)風險管理費用

本案更新單元規模為 7,530.80 ㎡，人數介於 6~35 人，採費率 6.00%，本項費用約為 220,224,735 元。

(3,344,213,847 + 96,310,780 + 154,821,520 + 3,097,228+ 71,968,868) × 6%

＝220,224,735 元

二、收入說明

（一）建物價值

本案可銷售坪數約為 19,613.24 坪(約 65,192.82 平方公尺,不含文化性服務設施所捐贈部分之面積、捐贈供公眾使用機車位),本案更新後產品每坪平均售價以本案領銜估價師陳銘光估價師事務所評估 1F(包含武德殿、派出所與店舖一樓及夾層部分)單價計約 1,371,033 元/坪、2F 以上單元平均單價約為 592,518 元/坪。

（二）停車位價值

地下一層至地下五層停車場,共設 452 部汽車停車位(不含派出所警用車位與機車停車位)。

本案更新後汽車停車位價值,評估平均單價為 1,905,642 元/位,銷售總額 854,100,000 元。

（三）更新後建築物總價值

上述更新後建築物總價值 13,125,584,578 元,扣除文化性服務設施捐贈部分、捐贈機車停車位後,可銷售總價值為 12,979,873,450 元,以上更新後價值未來仍須依事業暨權利變換計畫核定金額為準。

表 15-13 更新後總價值表

棟別、項目	銷售面積(不含車位)		評估單價(元/坪)	評估總價(元)
	㎡	坪		
新莊派出所	3,331.19	1,041.18	644,009	670,527,361
A、B 棟(1+2 樓店面)	2,821.14	779.42	1,162,029	905,703,045
A、B 棟三樓以上(不含文化服務設施)	56,746.23	17,180.52	592,776	10,184,205,380
武德殿(1 樓)	161.26	44.74	1,130,000	50,559,336
平面車位	**449**	部	1,905,642	854,100,000
文化性服務設施(新北市應分回面積)	2,133.00	567.39	554,783	314,778,328
小計	65,192.82	19,613.24	--	12,979,873,450
文化性服務設施(1+2+3 樓)	407.40	140.06	635,028	88,942,374
捐贈用機車位(1+B1 樓)	580.54	153.78	322,000	49,518,754
損贈用文化性服務設施汽車位(3 部)	**3**	部	2,416,667	7,250,000
小計	987.94	293.85	--	145,711,128
總計	**66,180.76**	**19,907.09**	--	**13,125,584,578**
不含捐贈之文化性服務設施及機車位				
1F 面積(店面、派出所、武德殿、權值分回之文化性服務設施)	2,689.63	648.12	1,371,033	888,590,013
更新後 2F 以上均價	62,503.19	18,965.13	592,518	11,237,183,437
車位	449	部	1,902,227	854,100,000
小計	**65,192.82**	**19,613.24**	--	**12,979,873,450**

註：實際更新後總價值，應依權利變換計畫核定內容為準。

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

本案由實施者自行籌措相關費用，並預計以自有資金(二成)與融資(八成)作為資金來源。詳現金流量表。

（二）實施者部分

本案執行之共同負擔費用包括重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，總計為 4,034,574,713 元；另本案因需辦理占有他人土地舊違章建築戶現地安置之處理，故共同負擔需扣除前述現地安置戶之應負擔成本費用，初估約 90,186,700 元。(詳本案權利變換計畫書第玖章)

扣除占有他人舊違章建築戶現地安置應負擔成本後共同負擔總額
=4,034,574,713(元)－90,186,700 元
=3,944,388,013(元)

故共同負擔金額為 3,944,388,013 元，其費用全部由實施者負擔，而土地所有權人依都市更新條例第 30 條規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

本案更新後可分配因本案需處理占有他人舊違章建築戶之安置，故本案更新後總價值，需扣除占有他人舊違章建築戶實際安置面積價值，初估為 199,401,144 元(詳本案權利變換計畫書第玖章)，扣除後餘可分配單元及停車位銷售總額為 12,780,472,306 元

扣除占有他人舊違章建築戶現地安置面積價值後，可分配總價值
=12,979,873,450(元)-199,401,144(元)
=12,780,472,306(元)

實際安置面積與相關價值，需依與占有他人舊違章建築戶簽定之協議書內容與本案權利變換計畫審議結果為準。

平均費用負擔比例＝共同負擔費用/更新後總價值
＝3,944,388,013(元)/12,780,472,306(元)×100%
＝30.86%

惟共同負擔比例依與新北市契約內容，以 28.88%為準，較低者取低值，故以共同負擔比例為 28.88%計算可分配回價值。

（三）土地所有權人部分

依本案與新北市簽定之契約，實施者承諾共同負擔比例不得超過 28.88%，若經都市更新委員會核定之共同負擔比例與前述比例不同時，應適用較低之共同負擔計算權利分配。

本案依 28.88%之共同負擔比例，計算本案共同負擔額度計 3,691,000,402 元。

共同負擔總額：12,780,472,306(元)×28.88%=3,691,000,402(元)

表 15-14　現金流量表(單位：元)

新莊文德段					單位:元								
項目					102年03月~111年8月	111年9月~112年2月	112年3月~112年8月	112年9月~113年2月	113年3月~113年8月	113年9月~114年2月	114年2月~114年8月	114年9月~115年11月	總計
					準備期	施工期						交屋期	
期初現金餘額						100,218,002	195,300,298	290,382,594	363,690,406	458,772,702	552,705,498	39,351,366	
現金流入	自籌資金				308,000,000	308,000,000	308,000,000	308,000,000	308,000,000	308,000,000	-314,861,609		1,533,138,391
	預售收入	自備款(2成)				69,164,138	69,164,138	69,164,138	69,164,138	69,164,138	69,164,138	69,164,138	484,148,966
		銀行貸款(8成)										1,936,595,862	1,936,595,862
	成屋收入	自備款(2成)										322,765,977	322,765,977
		銀行貸款(8成)										1,291,063,908	1,291,063,908
		實施更新成本抵付價值											-
	建融	融資(5成)				336,214,559	336,214,559	336,214,559	336,214,559	336,214,559	336,214,561	-2,017,287,357	-
	收入小計				308,000,000	713,378,697	713,378,697	713,378,697	713,378,697	713,378,697	90,517,090	1,602,302,529	5,567,713,104
現金流出	工程費用	重建費用	建築設計費		29,032,645			21,774,484				21,774,483	72,581,612
			營建費用		31,337,675	522,294,580	522,294,580	522,294,580	522,294,580	522,294,580	490,956,902		3,133,767,477
			空氣污染防治費		37,388	37,388	37,388	37,388	37,388	37,388	37,391		261,719
			其他必要之費用	公寓大廈公共基金								6,151,962	6,151,962
				外接水電瓦斯管線工程費							16,912,500	16,912,500	33,825,000
				建照執照相關規費	516,994							516,994	1,033,987
				拆除工程費	-								-
				鄰房鑑定費	2,793,600								2,793,600
			特殊提列費用	歷史建物維護費	28,139,547	9,379,849	9,379,849	9,379,849	9,379,849	9,379,849	9,379,849	9,379,849	93,798,490
		公共及公	公益設施	室內裝修費用								-	-
		權利變換	都市更新規劃費用		6,300,000					700,000			7,000,000
			調查費	不動產估價費用	4,045,500					449,500			4,495,000
				土地復丈費	106,000							106,000	212,000
				鑽探費	975,000								975,000
			更新前土地及建物測量費		155,000								155,000
			合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		54,787,355								54,787,355
			拆遷安置費	佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物	-								-
				合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	7,866,570	1,966,643	1,966,643	1,966,643	1,966,643	1,966,643	1,966,640		19,666,425
			地籍整理費		9,020,000								9,020,000
	貸款利息					25,803,587	25,803,587	25,803,587	25,803,587	25,803,587	25,803,585		154,821,520
	稅捐					442,461	442,461	442,461	442,461	442,461	442,461	442,462	3,097,228
	管理費用	總務及人事管理費			5,140,633	10,281,267	10,281,267	10,281,267	10,281,267	10,281,267	10,281,267	5,140,633	71,968,868
		銷售管理費				20,562,534	20,562,534	20,562,534	20,562,534	20,562,534	20,562,534	20,562,531	143,937,735
		風險管理費			27,528,092	27,528,092	27,528,092	27,528,092	27,528,092	27,528,092	27,528,092	27,528,091	220,224,735
	支出小計				207,781,999	618,296,401	618,296,401	640,070,885	618,296,401	619,445,901	603,871,221	108,515,505	4,034,574,713
剩餘資金					100,218,002	195,300,298	290,382,594	363,690,406	458,772,702	552,705,498	39,351,366	1,533,138,391	1,533,138,391

第 1 頁

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益說明如下：

表 16-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
文化建築	歷史建築物武德殿現況衰敗，未有活化利用機會。	1. 武德殿納入規劃考量，除環境改造與於更新單元內原址修復。 2. 更新後提供文化性服務設施，提高廟街意象與公共服務歷史紀錄機能。
新莊派出所	1. 現有建物老舊窳陋，辦公廳舍不足。 2. 臨新莊廟街，出勤狀況受商業動線阻斷	透過更新重建後滿足辦公廳舍，並改善原有動線
地區改造	基地周邊建築窳陋、防火防災機能不足	1. 更新重建後以綠建築與合乎安全指標之優質景觀之建築設計，提升土地效益、改善地區環境品質。 2. 拓寬周邊道路系統，使鄰近防救災災動線暢通。
土地利用	基地上目前為老舊建物，使用效率低落。	整體規劃開發，並釋放充足開放空間供人行使用。
社區服務	基地目前為老舊住宅，無社區服務。	更新產品為優質住宅，並設置公共服務空間服務本社區居民。
視覺景觀	基地目前為老舊住宅影響地區觀瞻及市容景觀。	配合整體規劃開發與新莊路整體意象，形塑新莊廟街景觀與沿街面彷古騎樓之建築風貌，強化整體商業發展氛圍，提升商業活動機會。

二、實施後實質效益評估

（一）對政府之效益

1. 原有老舊之新北市政府警察局新莊派出所樓地板面積約 1,290 ㎡，透過更新將可重建 3,108.13 ㎡及獨立停車空間，可符合現有廳舍不足之問題。
2. 原有新北市政府警察局新莊派出所臨新莊廟街，出勤狀況受商業動線阻斷，未來更新後透過區位調整，提供管轄內更為便捷之公務服務。
3. 透過本案取得部分人行步道用地及學校用地之公共設施，且併同本案興闢，減輕地方政府負擔。
4. 提高土地使用效益，擴大政府稅收。

（三）對整體環境之效益

1. 原新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路 214 巷違規停車問題，未來更新後將提供 100 席公共機車停車位，健全交通服務機能。
2. 原有新莊路 214 巷、景德路及大觀街 31 巷 3 弄路幅寬度均為 6~8 公，巷弄狹小故民眾步行時容易造成人車爭道情形，未來改善後除現有巷道調整規劃及增加景德路路幅寬度為 15 公尺，更提供 6 公尺人行步道改善人行動線。
3. 原有新莊廟街缺乏導覽空間，未來更新後將提供約 768 坪文化性公益服務設施作為文史展示空間。
4. 原地保留歷史建物武德殿，並結合所捐贈的公益性文化設施，凝聚與強化新莊廟街之文化風格。創造話題性活動與在地展演空間，吸引遊客與觀光客。
5. 配合整體規劃開發與新莊路整體意象，形塑新莊廟街景觀與沿街面彷古騎樓之建築風貌，強化整體商業發展氛圍，提升商業活動機會。
6. 改善地區景觀，賦與鄰近地區嶄新且舒適的居住風貌。
7. 老舊且不符合防火耐震之建築物得以重建，以綠建築與合乎安全指標之優質景觀之建築設計，提升土地效益、改善地區環境品質。

（四）對地主之效益

1. 土地再利用，提升土地效益。
2. 享有都市更新稅捐減免。
3. 建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，改善居住環境提升居住水準。
4. 透過地區整體規劃，原有土地再利用，提升土地效益。

拾柒、實施進度

本案自都市更新事業暨權利變換計畫審竣並核定公告起算，預計自民國 110 年 6 月開始實施事業及權利變換計畫，初步預估至民國 116 年 3 月完成交屋及至成果備查，預計約需 6 年時間完成本案都市更新事業之整體建築開發至成果備查，更新實施預定進度與個階段工作規劃如下表。

表 17-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	110 年								111 年								..	114 年		115 年								116 年		
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	..	6月	7月	…	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	..	52	53	…	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73
1	事業暨權利變換計畫核定公告																														
2	與銀行簽訂信託契約																														
3	拆除執照與建造執照請領																														
4	至建照執照核准																														
5	改良物殘餘價值補償																														
6	土地補償金發放作業																														
7	地上物騰空拆除																														
8	開工申報至工程施工完成																														
9	申請使用執照至實際取得																														
10	送水送電																														
11	申請測量																														
12	釐正圖冊																														
13	接管																														
14	計算及找補差額價金																														
15	產權登記																														
16	申請更新後稅捐減免																														
17	更新成果備查																														

註：本表時程為預估，實際依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審竣及核定結果為準。

拾捌、其他應加表明之事項

一、新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地更新單元都市更新事業案實施者承諾及回饋事項

本更新單元為公辦都市更新委託實施者案，故依新北市政府與實施者簽定之契約內容，實施者應完成相關承諾及回饋事項，載明如下：

表 18-1 本案實施者應辦事項對照說明表

類別	項目	要求內容	辦理情形
申請需知與實施契約規範實施者應辦事項內容	申請須知 1.5.1	本單元土地不得辦理容積移轉。	本更新單元未作為更新單元外其他基地容積移轉移入基地。
	申請須知 3.1	依新北市、新北市政府警察局新莊分局及本單元內其他公產管理機關之需求辦理本單元之整體規劃設計及興建	已提供檢警察局確認需求面積與內容。細部隔間可再依據新莊派出所需求調整。
	申請須知 3.9 （委託實施契約第四條第二項第十款）	取得更新後建物之銀級綠建築標章（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），並研擬相關申請文件及協助說明。	本案預計取得黃金級綠建築標章。
	申請須知 3.10 （委託實施契約第二條第三項）	更新後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」建物工程造價標準所規定鋼骨鋼筋混凝土構造、建材設備應達第二級標準以上。	本案設備建材等級為 SRC 二級
	申請須知 3.12 （委託實施契約第四條第二項第六款、第十五條第三項）	提出處理本單元內占有他人土地（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。	本案擬以現地安置方式處理為原則。
	申請須知 3.13 （委託實施契約第五條第一項）	承諾本案共同負擔比例不得超過 28.88%，且本案所提供更新後建物總產權登記面積（含主建物、附屬建物與共同使用部分依其應有部分計算之面積，不含車位）應達 62,123 平方公尺以上，更新後房地總價值（含主建物、附屬建物與共同使用部分依其應有部分計算之面積）應達新臺幣 126 億 9,765 萬元以上。	本案權利變換關係人計算之共同負擔比例以 28.88%計算、總產權登記面積及更新後總價值皆符合要求。
	申請須知 3.14 （委託實施契約第四條第一項第三款）	承諾本更新案有關建築設計及開發應符合下列規定：	--
		(一)本單元內現有水路須保持暢通	遵照辦理，承諾更新單元內水路續存。
		(二)產品規劃內容應納入本單元內地主之更新後分回意見及使用計畫，並透過都市更新法定程序進行溝通與協調。	遵照辦理。
		(三)針對本單元內地質土壤進行鑽探等相關調查作業。	配合本案作業時程辦理。
		(四)捐贈合理數量（至少 100 個）之機車停車位開放供公眾使用並具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於都市更新事業計畫提出管理營運計畫。	本案捐贈 100 席機車停車位開放供公眾使用並規劃獨立出入口。
		(五)設置機車獨立出入口及相關配套措施。	已設置機車獨立出入口，相關配套如 18-5 頁說明。
		(六)歷史建築新莊武德殿需保存於本單元範圍內，並以「舊屋再利用」構想結合派出所之使用性質為規劃設計原則，以保存新莊武德殿與警察局結合使用的歷史意涵，且得依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準申請保存維護歷史建物相關獎勵。	遵照辦理。

類別	項目	要求內容	辦理情形
		(七)針對本單元內現有樹木提出保護計畫，並以原地保留或移植於本單元範圍內為原則。	遵照辦理。
		(八)須捐贈主建物面積至少 300 平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求之文化性服務設施，產權並應另編建號，單獨登記。(本府文化局 102 年 8 月 13 日北文設字第 10224239241 號函通知需求坪數 600 坪)	已設置文化性服務設施樓地板面積 1,702.67 平方公尺，產權面積為 2540.40 平方公尺(768.47 坪)，其中 407.40 平方公尺申請更新獎勵，其餘面積由市府權值選配分回。
	申請須知 5.1 (委託實施契約第四條第五項第二款第六目)	若經都市更新審議委員會核定之共同負擔比例與委託實施契約約定不同時，應適用較低之共同負擔比例計算權利分配。	本案共同負擔比例目前為 30.86%，以委託實施契約約定 28.88%共同負擔比例提列。
	申請須知 5.2	領銜估價師以下列方式決定：以查估評定更新前土地價值最高，且更新後房地總產權價值最高者之估價師任之。如無符合前述更新前、後價值均最高者，則以查估評定更新後房地總產權價值最高者之估價師任之。	本案以陳銘光不動產估價師聯合事務所查估評定更新前土地價值最高，且更新後房地總產權價值最高，為本案領銜估價師。
	申請須知 3.3 (委託實施契約第四條第二項第二款)	都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經新北市政府同意之日起算 120 日內完成下列事項:	102 年 10 月 4 日取得主辦單位財政局同意(截止日 102 年 2 月 1 日)。 102 年 12 月 20 日申請分配完成。
		(一)辦理申請分配及至少一次地主說明會等各類公聽會，並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）送本府審核。	本案得標後即配合於 102 年 2 月 26 日參與地區說明會、102 年 5 月 21 日辦理地主說明會、102 年 8 月 22 日辦理地區說明會，並於 102 年 10 月 8 日召開自辦公聽會與 102 年 10 月 21 日辦理本案事業暨權變地主說明會。
	申請須知 3.4 (委託實施契約第四條第二項第四款)	都市更新事業計畫暨權利變換計畫向主管機關申請審議前，應依主辦機關要求至少召開一次地主說明會，並應取得本單元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。	本案私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 80%同意(同意私有土地所有權面積為 96.55%，本案無私有合法建築物)。
	申請須知 3.12 (委託實施契約第四條第二項第六款)	如本單元上之舊違章建築戶有一部或全部無法排除之情事時，實施者(乙方)於提出足資證明非可歸責實施者而仍無法排除之相關事證並經新北市政府(甲方)同意後，得比照前款規定向甲方提出書面展期申請。乙方提出書面展期申請經甲方同意後，未能於甲方同意之展延期限內排除本單元上之舊違章建築戶或開工時，為違約，甲方並得依本契約第十六條第五項規定，逕行沒收履約保證金之半，乙方不得異議。	本案未提出書面展期申請。

表 18-2 本案實施者回饋及承諾事項對照說明表

類別	項目	對照及說明
回饋事項	1.針對更新單元南面新莊路、西側新莊路 214 巷於更新作業工程施作後，道路鋪面或設施進行後續修復工作，降低重建工程施作前後對廟街環境之影響。	於本案施工時依回饋事項辦理。
	2.協助開闢本更新單元內公共設施用地，開闢完成後產權登記予新北市。	配合辦理，詳第捌章。
	3.捐贈公益性文化設施時，將尋求在地文化教育團體如華梵大學進駐經營，於其進駐前代為管理維護，以期能提高新莊廟街之文化氛圍。	配合辦理。建議仍以優先由市府後續指定單位進駐與維護管理，以一次性完成室內空間之調整。
	4.針對更新單元內樹木進行保護或必要移植外，申請人同意認養三年，確保更新後新莊地區原有綠色資源茁壯與存續永生。	配合辦理，詳第拾貳章。
	5.依新北市警察局新莊派出所現有使用室內面積，在更新期間於原有轄區範圍內提供安置地點。	依回饋事項辦理，安置經費詳第拾肆章之二(三)。
	6.搭配新莊廟街整體景觀意象，設置具有歷史意涵之街道傢俱。	於本案施工時回饋事項辦理。
	7.將來仿古立面設計若需延伸至 4、5 樓會配合改善並負擔經費。	配合新北市府相關審查委員會審議結果辦理。
	8.植栽樹種部分會配合基地現況相應規劃。	配合辦理，詳第拾貳章。
	9.新莊路二一四巷徒步街規劃結合廟街通行時段管制，並包含徒步街之鋪面處理。	配合辦理，詳第拾貳章。
	10.設置具有歷史意涵之街道家具包含：路燈、植栽種類、路樹、座椅、垃圾桶等並考證相關歷史意涵材質、樣式加以設計。	配合新北市府相關審查委員會審議結果於施工階段辦理。
	11.武德殿整體托底後，其基底架起不移動，並設定電腦監測點，稍有沉陷立刻停工。	配合新北市府相關審查委員會審議結果於施工階段辦理。
	12.擴大更新單元範圍部分，態度上會主動、誠懇的與周圍的民眾進行說明，若取得民眾支持將調整範圍。	已辦理三次鄰地協調會，寄發開會通知與相關資料，並於不特定時段拜訪鄰地地主，惟目前多數鄰地地主仍無參與意願，詳附錄六說明。
	13.合法地上物拆遷補償費，若後續有提列需求仍會遵照都市更新權利變換計畫相關規定辦理。	配合辦理，詳拾肆章。
	14.若地方文史團體建議保留新莊派出所於原位置，建議將來都市更新事業計畫由新北市政府核定及新北市政府警察局新莊分局同意後，可以保留在原地。	配合新北市府相關審查委員會審議結果辦理。
	15.於取得標案後會依照一般自辦都市更新開發方式在基地附近設置辦事處，代表公司與居民溝通，也會派代表於地方民眾、文化團體進行雙向溝通。	已於新莊區大觀街 46-1 號設立更新駐點服務處，並於特定時段駐點提供諮詢與服務。
	16.結合武德殿，提供 500 ㎡殿前廣場開放空間，將納入都市更新事業計畫內，留設位置與面積以日後審議結果為準。	現規劃已大於 500 ㎡之開放空間詳第拾壹章圖說。將再配合新北市府相關審查委員會審議結果辦理。
	17.建築設計地震係數自 0.24g 提高至 0.26g，提升構件地震承受力」。	將配合新北市府相關審查委員會審議結果辦理。
	18.武德殿修復將依相關國際文化資產修復原則。	配合辦理，將再配合新北市府相關審查委員會審議結果辦理。

類別	項目	對照及說明
	19. 製作影像及書冊，紀錄武德殿修復過程。	於施工階段配合辦理。
	20. 更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶不特定樓層現地安置。	此為處理原則，將再配合實際選配結果、占有他人土地舊違章建築戶議定書內容與新北市府相關審查委員會審議結果辦理。
承諾事項	1. 維持更新單元內水路箱涵之暢通、對本單元內地質土壤進行鑽探等相關調查作業。	水路箱涵位置配合現況留設為道路。將配合於環境影響評估作業前辦理相關作業。
	2. 產品規劃將納入更新單元內地主之意見，並循法定程序與更新單元內與周邊地區之地主進行說明與溝通。	已配合鄰地協調會、地區說明會與新北市府內相關單位工作會，調整本案方案，後續將依法定程序辦理各項公聽會與說明會，積極與地主說明溝通。
	3. 捐贈至少 100 輛獨立出入口之機車停車位，開放供不特定對象使用，並擬合適之管理營運計畫與相關配套措施；並對更新單元內現有樹木提出保護計畫。	配合辦理，已規劃 100 席公眾機車停車位，並留設獨立出入口，建議後續可配合接管單位或委託單位，於獨立出入口設置管制點進行營運，詳拾貳章圖說。
	4. 完成新莊武德殿之保存與舊屋再利用，並捐贈公益文化性服務設施，具備獨立之出入動線與無障礙環境，產權獨立登記另編建號。	配合辦理，詳第拾壹章圖說。
	5. 其他依實施契約內容應配合辦理事項。	配合辦理。
其他	1. 依據本案實施契約第四條第二項第八款規定，乙方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構(其內容至少應包含專款專用、續建完工等事項)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬，有關本案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。	配合辦理，故於本章註記，與本案相關之信託事項。
	2. 依第五條第二項規定，若經都市更新委員會核定之共同負擔比例與本契約約定不同時，應適用較低之共同負擔比例計算權利分配。	配合辦理，本次報核即以簽定實施契約之共同負擔比例 28.88%計算權利分配結果，詳本案權利變換計畫書。
	3 依第二十一條第四項規定，若本案契約經解除或終止後，甲方(新北市政府)即無條件收回本契約賦予乙方的實施都市更新事業權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託實施者繼續履行契約。其所增加費用由乙方負擔。	配合辦理。

二、公共設施管理維護計畫

（一）退縮人行步道及通路部分

基地內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約定專用部分，且應提供不特定公眾使用，不得任意變更。

本案整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分，後續依「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，並將供公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由新莊區公所維護管理。

（二）文化性服務設施

1. 本案於基地北側地上一至三層部分設置文化性服務設施，其產權係將單獨登記予新北市，不得任意變更。
2. 使用管理事項：該文化性服務設施日後將捐贈與新北市政府或其指定之機構，並由其統籌管理維護。

（三）文化性服務設施及武德殿更新後代管事宜

依據 103 年 1 月 17 日新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案第 1 次工作會議備忘錄，實施者承諾於使用單位進駐前代為管理維護，無償辦理武德殿及文化型服務設施之安全管理及環境維護，並以交屋後 6 個月內為限；另未來新北市政府如有需要且符合相關法令規定下，願無償辦理武德殿對外開放及提供人員協助導覽，並以交屋後四個月內為限。

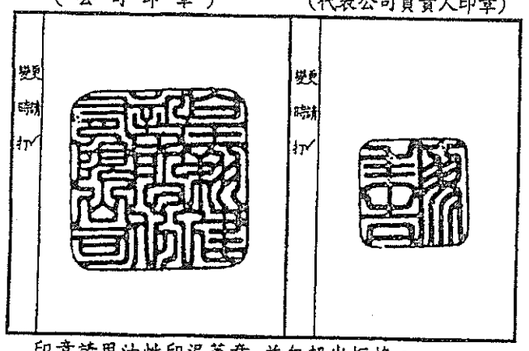
四、供公眾使用機車停車位

本案更新後之公共機車停車位將捐贈予新北市政府或其指定之機構，其產權獨立；該機車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。有關使用管理事項，將由接管單位依「新北市公有停車場自治條例」規定擬定停車費率及相關管理規範。

附錄一、實施者證明文件

商業司

（公司印章）　（代表公司負責人印章）



印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

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 ☑否　公開發行 ☑是 □否
陸資	□是 ☑否
原名稱	股份有限公司

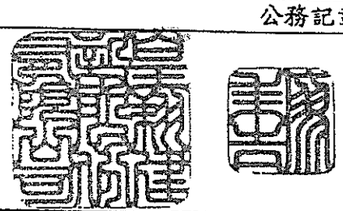
	一、公司名稱(變更後)	皇翔建設		股份有限公司
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(1 0 0) 台北市中正區博愛路 38 號 8 樓		
	三、代表公司負責人	廖年吉	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	3,800,000,000 元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	3,277,348,080 元		
	七、股份總數	380,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 327,734,808 股 2. 特別股 股
☑	九、董事人數任期	5~7 人 自 101 年 05 月 29 日 至 104 年 05 月 28 日 (含獨立董事 0 人)		
☑	十、監察人人數任期 或 □審計委員會	3 人 自 101 年 05 月 29 日 至 104 年 05 月 28 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
☑	十一、公司章程修正(訂定)日期	101 年 05 月 29 日		

※變更登記日期文號：一〇一年 六月 十四日 經授商字第 0101108900

※檔號：

經濟部商業司 101.6.14 公司登記表專用章

公務記載蓋章欄



與正本相符

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(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☑，監察人人數任期免填。

經濟部商業司 102.07.10 總印章用

董事、監察人 或 其他負責人 名單

變更時打V	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	F102753546	87,501,365
		(220)新北市板橋區大觀路3段202號			
	2	董事	廖林淑花	R202063306	87,501,365
		(220)新北市板橋區大觀路3段202號			
	3	董事	張炳煌	C101112137	85,446
		(103)台北市大同區塔城街39號9樓之1			
	4	董事	陳嘉根	F102046304	1,164,636 V
		(237)新北市三峽區中正路3段70巷65號			
	5	董事	廖宇祥	F121742303	6,201,305
		(100)台北市中正區博愛路38號11樓			
	6	董事	劉邦禮	J120703010	0
		(306)新竹縣關西鎮竽子園10號			
	7	董事	洪素嬌	Q220250173	0
		(112)台北市北投區行義路122號			
	8	監察人	廖珮如	F221738703	3,372,301 V
		(100)台北市中正區博愛路38號10樓			
	9	監察人	鄭惠秋	D201314705	2,794,712 V
		(114)台北市內湖區麗山街328巷46號4樓			
	10	監察人	蔡哲雄	N100574409	0
		(106)台北市大安區忠孝東路4段73之10號11樓			

經濟部商業司 101.6.14 公司登記表專用章

有續頁請打V [V]

無續頁請打V [ ]

與正本相符

公務記載蓋章欄

一〇一年 六月 十四日 經授商字第 10101108900

經濟部商業司 102.07.10 證照專用章

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

本公司皇翔建設股份有限公司申請新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

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

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

附錄三、公寓大廈規約草約

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

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

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

☐2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件)。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。本公寓大廈各樓層露台，由緊接露台之各戶永久無償專用並管理維護。

（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，其契約格式如附件二。

☐3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

☐4.停車空間之其他權利形式：　。

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

☑1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，除屬新莊派出所所有之停車場或使用之停車位及新北市政府交通局所有之公共機車停車場外，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依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規約第三十條。

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

(一)定期會議每年召開　　次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任;管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時,該等承租者或使用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、監察委員及管理委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及管理委員，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)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

(四)一層至三層文化服務設施，屬公益性質，且有獨立之出入口，其管理費以一般住戶每坪管理費之三分之一收繳；武德殿、公共機車停車場、新莊派出所大樓及其所屬地下室與停車位空間，因建物結構與住宅大樓區隔且具獨立出入口，可自行管理維護，免計管理費。

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：　　。

本條第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☑1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

□2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

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

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

（二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

（三）住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

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

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

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

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

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

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：　　。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

□1. 詳如附件六。

☑2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☑1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2. 其他送達方式：　　。

第三十條　特別約定事項

一、本公寓大廈基地退縮人行步道(1,398.34㎡)及武德殿四周開放空間部分(詳附圖一)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、本公寓大廈基地整併拓寬景德路及大觀街 39 巷為景德路(15 公尺寬)部分(詳附圖一)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，後續由新莊區公所維護管理。

三、社區公共設施

(一) 本公寓大廈於基地前棟(A 棟、臨新莊路側)地上三層及後棟(B 棟、臨大觀街側)地上四層設置社區公共設施(詳附圖三~附圖四公共設施示意圖)，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

(二) 使用管理事項：本社區公共設施日後將由管理委員會其統籌管理維護。

四、本公寓大廈各樓層露臺屬於約定專用部分（詳附圖五~附圖六），扣除必要設備之空間外，其綠化植栽相關設施由該約定專用住戶自行管理維護，不得任意變更。

五、本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等相關設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應。

六、公共機車停車位

(一)考量周邊地區之停車需求，於基地地下層所置之公共機車停車場(詳附圖二)，其產權獨立；該機車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。

(二) 使用管理事項：本社區公共機車停車位日後將捐贈予新北市政府或其指定之機構，並由其統籌管理維護。

七、文化性服務設施、武德殿及新莊派出所大樓使用管理事項：

本公寓大廈於基地 B 棟所設置一層至三層之文化服務設施、基地內武德殿及新莊派出所大樓(大觀街與景德路口處)將由新北市政府或其指定之機構接管，並由接管單位統籌管理維護。

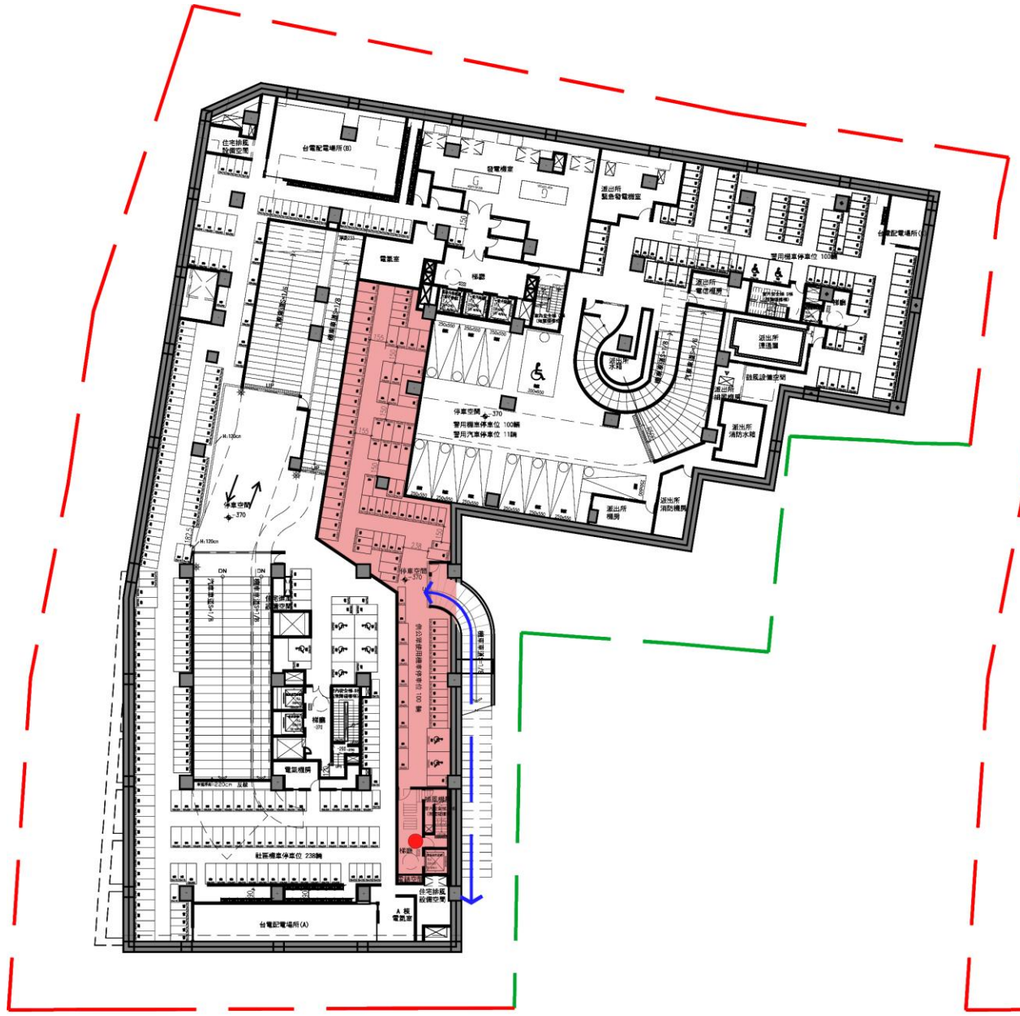
第三十一條　本規約訂立於民國　年　月　日。

住戶簽名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　日期：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿



外部空間配置示意圖

附圖一、公共開放空間位置圖



地下一層平面圖　　地下二層平面圖

增設供社區外部特定公眾停車之平面式機車位平面配置圖(二)　S:1/500

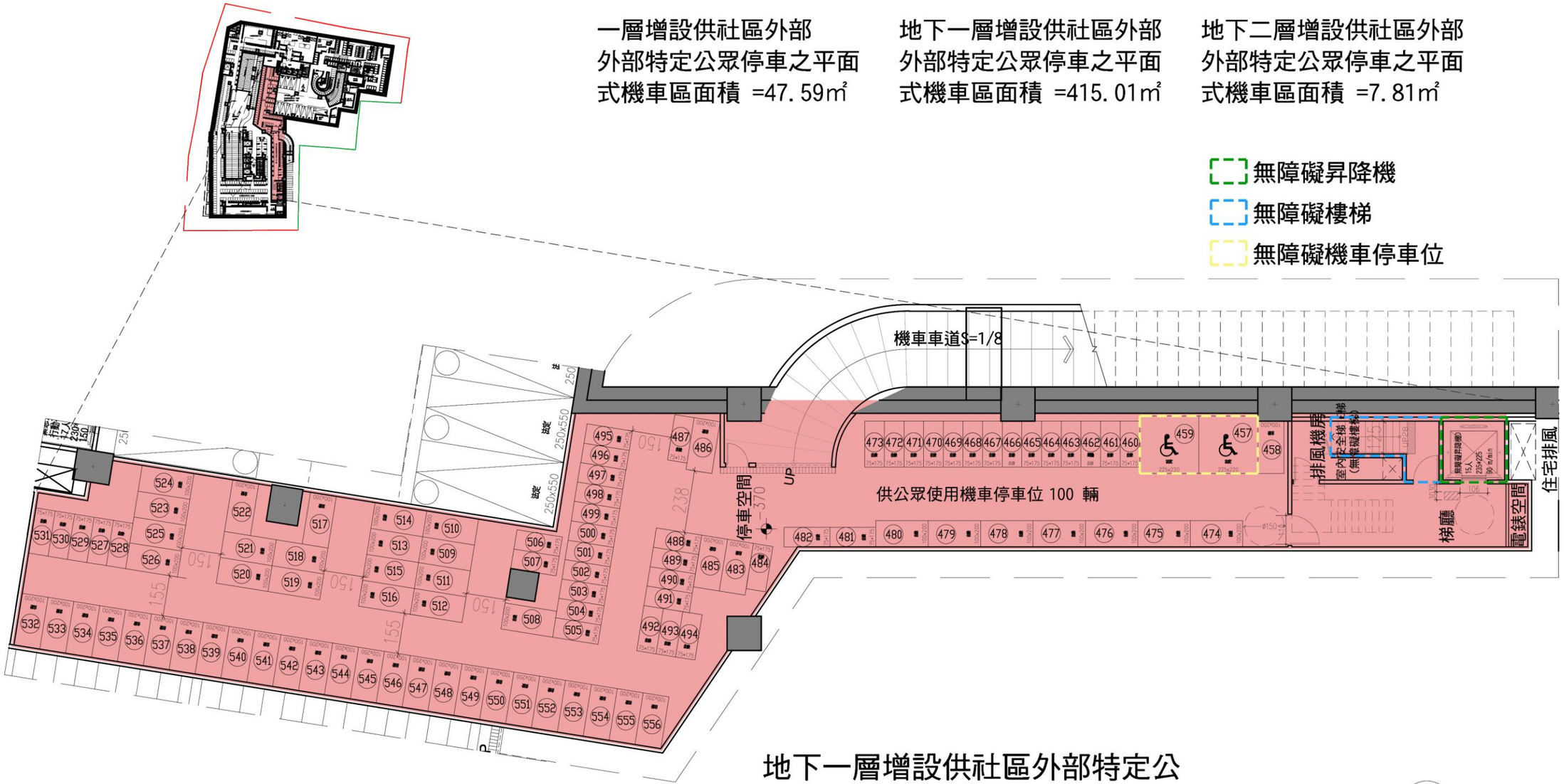
附圖二、地下一層公共機車停車場示意圖

一層增設供社區外部
外部特定公眾停車之平面
式機車區面積 =47.59㎡

地下一層增設供社區外部
外部特定公眾停車之平面
式機車區面積 =415.01㎡

地下二層增設供社區外部
外部特定公眾停車之平面
式機車區面積 =7.81㎡

無障礙昇降機
無障礙樓梯
無障礙機車停車位

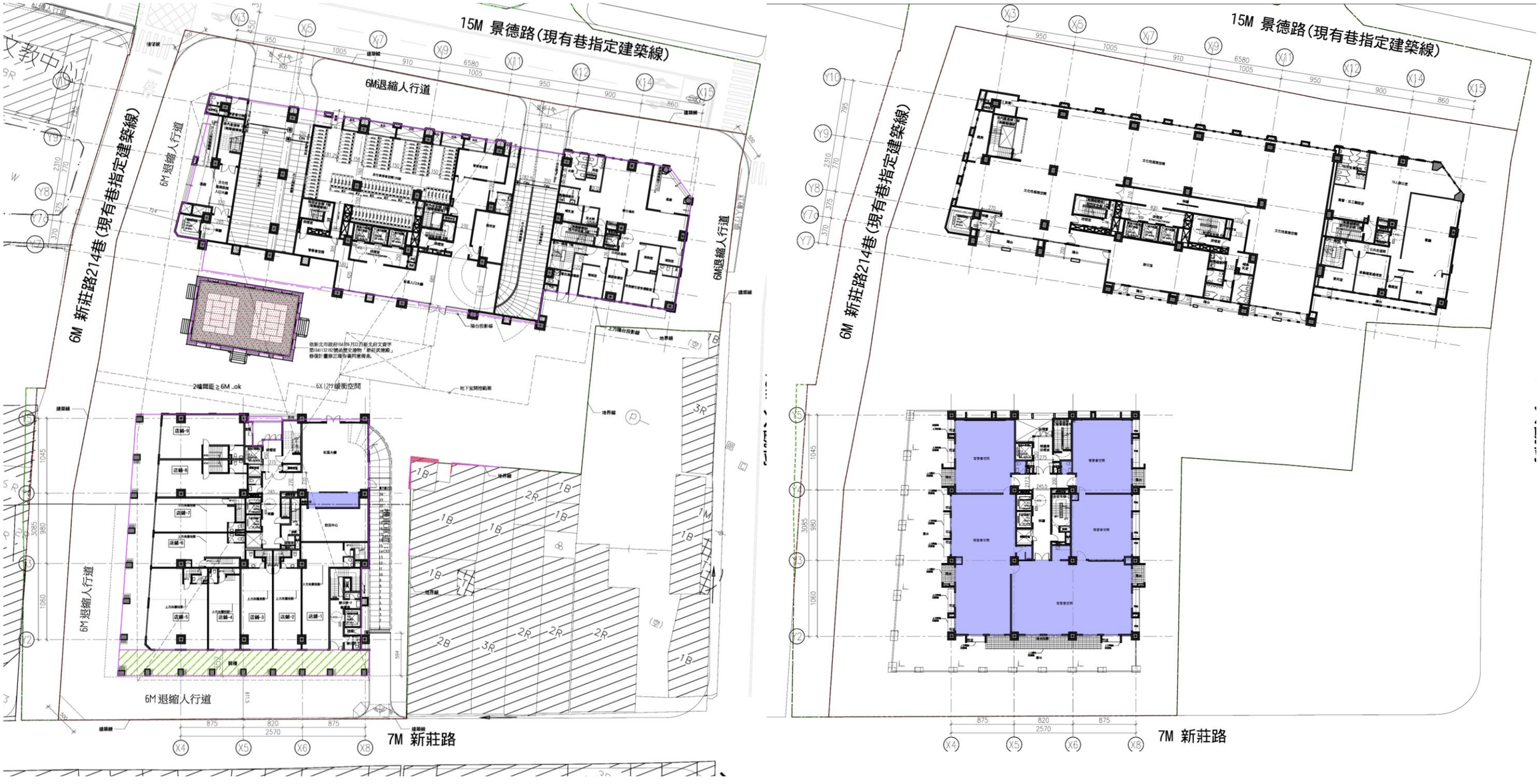


地下一層增設供社區外部特定公
眾停車之平面式機車位平面圖

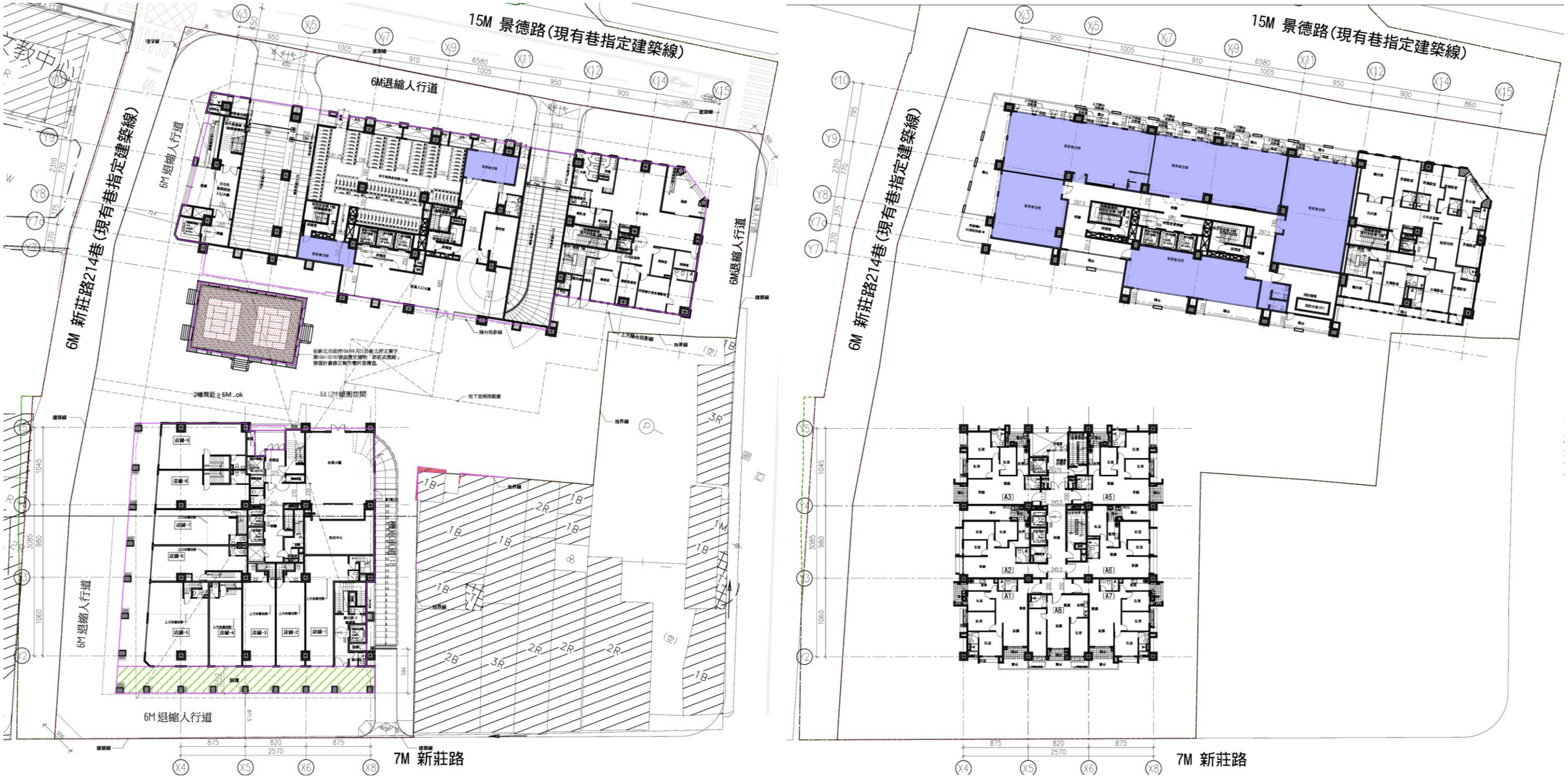
0 1 2 4 6 10 M

增設供社區外部特定公眾停車之平面式機車位平面配置圖(三) S:1/150

附圖三、地下一層公共機車停車場示意圖



附圖四、A 棟管委會空間示意圖



附圖五、B 棟管委會空間示意圖

附件八、室內裝修工程具結書

室內裝修（潢）工程具結書

立具結人：_____

茲因本人（公司）預定於___年___月___日至___年___月___日期間，將於_____社區（以下簡稱本社區），門牌號碼___號__樓進行裝修（潢）工程，為確保貴社區全部住戶權益、鄰居安寧、環境整潔與公共安全，同意恪守下列條款：

一、施工行為如涉及下列之『室內裝修』行為者，施工前應向本市審查機構（台北市建築師公會）申請『室內裝修施工許可證』，並將正本張貼於裝修處所出入口明顯處，及交付管理委員會影本1份；竣工後應向本市審查機構（台北市建築師公會）申請『室內裝修合格證明』，並交付管理委員會影本1份：

(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、施工前應填妥裝修（潢）工程申請表（如附表四）向管理委員會備案，並至管理中心辦理下列手續：

(一)交付房屋所有權狀或房屋租賃契約書影本並簽訂本具結書(一式____份)。

(二)交付管理委員會規定之裝修工程保證金（現金或即期支票），每戶新臺幣　　元及垃圾清運費新臺幣　　元，裝修工程保證金及垃圾清運費於管理委員會完成查驗無誤後，餘款無息退還，查驗內容如竣工查驗申請表（如附表五）。

□ 交付設計圖予管理委員會，查對本次室內裝修無違反下列事項：

□ 共用部分禁止或限制事項。

□ 公寓大廈規約或區分所有權人會議決議針對專有部分之禁止或限制事項。

三、所僱工人如有違犯下列條款，管理委員會有權不經通告本人，動用工程保證金作處理；如保證金不足，管理委員會可按實追償，本人絕無異議，茲動用保證金條款，詳列如下：

(一) 不得將廢棄物堆放於公共空間，且應於每日工作結束前運出本社區，逾期由管理中心派員清理，並扣除已繳納垃圾清運費。

(二) 裝修完工後，應主動會同管理委員會及管理中心查驗施工處所，確認有無造成任何公共設施之毀損及環境污染，經加簽認

可後，得按規定向管理委員會無息領回餘額保證金。

□ 本社區嚴禁各住戶增設夾層或於天井、庭院、屋頂、陽臺、平臺等類似空間違章搭建構造物（隱形防護網除外），否則派工拆除所需一切費用，由本人按價賠償。

□ 若因室內裝修(潢)施工導致共用部分、公共設施或相鄰住戶之管道阻塞、滲漏水、停水停電、物品損毀等情事，住戶應即時修復並承擔相對之賠償責任。

□ 不妨礙或破壞建築物之主要構造、防火區劃、防火避難設施及消防設備，若有前述情形應恢復原狀或依法辦理變更使用手續如屬施工前申辦相關手續者，應經主管機關核准後，提具核准文件報備管理委員會才可施工；否則損害整棟大樓結構安全或設備使用，需按價賠償。

□ 室內裝修如須對大樓外觀結構及水電、弱電、對講機、消防以及保全系統移位時，當請專業技術人員依法施作負責之，否則損害整棟大樓系統須按價賠償並負民刑事責任。

□ 施工材料須妥為存放，其存放範圍以屋主所購房屋之內部為限，禁止共同走廊、樓梯間、門廳、法定空地、防火巷等處堆置建材或工程廢棄物，並嚴禁從陽臺或窗口高空拋（倒）物。若有上述情事，經管理人員糾正仍未改善者，管理委員會得視同廢棄物僱工搬離，並將所生費用由本人保證金下逕為支付。搬運建材或垃圾後應負責隨時打掃，維持整潔。

四、為確保本社區現有住戶安全、精神安寧、財務安全及環境清潔，願遵守下列條款，並接受本區管理人員之監督與規勸：

□ 本社區裝修人員須先至管理中心辦理登記，並以身份證或相關證件換領「工作證」；施工時請務必佩帶工作證進出、並應於每日工程完竣後繳還。

□ 本人願意遵照本社區管理委員會所訂定之作息時間施工，並須把握工期，依限完成；若有延誤，須先辦理展期並知會管理委員會及管理中心，否則管理中心將依限停發臨時出入證(或工作證)。

□ 施工人員不管其誤用或盜用本社區工具，材料或水電時，除願賠償損失外，並依情節輕重依法處理。施工人員因工作之故攜帶物品進出，應接受管理人員之檢查與記錄；每日大型物品、機械攜出時，亦須經警衛人員檢查方可放行。

□ 所僱用之裝修人員，如有亂吐檳榔汁、亂丟煙蒂或隨處便溺等行為，經管理人員發現，第一次罰款新台幣貳仟元，並得自工程保

證金扣除；第二次得收回其工作證，禁止其再進入本社區工作，絕無異議。

□ 本大樓四面外牆均禁止吊掛裝修公司之帆布、招牌..等廣告，並嚴禁於本社區內張貼任何廣告紙或名片。

□ 工作證或停車證如不慎遺失，應向管理中心報備，註銷其號碼，並依規定繳交工本費，換發新證。

□ 以上規定若有違犯時，為了全體住戶權益，管理人員有權干涉。

□ 施工時應關閉分戶門，平日晚間 11 時起至次日上午 8 時及例假日中午 12 時至下午 2 時，不得從事敲、鑽、鑿、鋸等產生嚴重噪音之施工活動。

□ 施工人員不得在施工現場大聲播放音樂等惡性破壞公共安寧之行為且不得有賭博、酗酒、鬥毆、騷擾住戶、隨地棄置菸蒂或吐檳榔汁等行為，或掩護來路不明人員之事情；否則視情節輕重，依法報警處理之，且該員不得進入本社區。

□ 施工期間，不得拒絕、阻礙管理委員會或市政府建管、消防、勞檢、環保等單位之監督及檢查。

□ 不占用或損壞公寓大廈共用部分或擅自移裝共用設備。

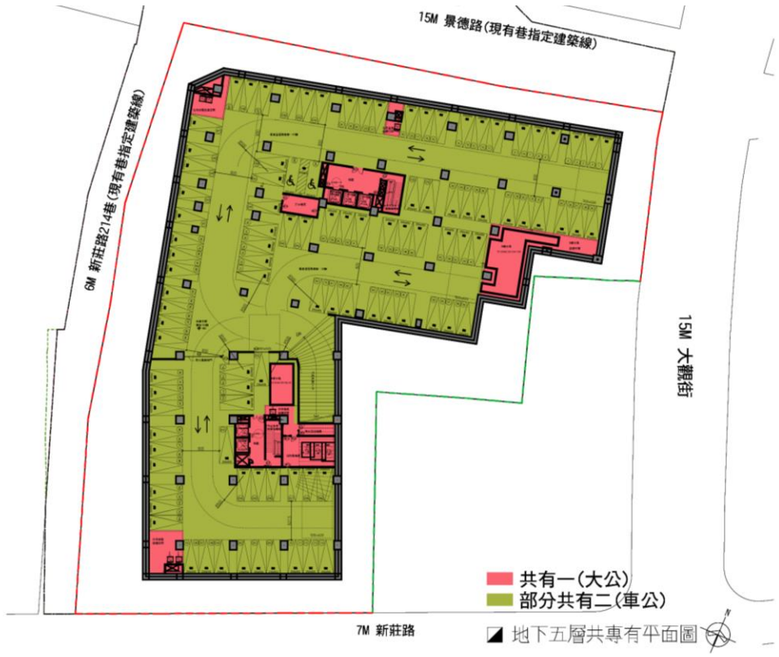
五、本切結書如有未盡事宜者，應視社區實際需要，由管理中心提案，經區分所有權人會議決議通過後增訂之。

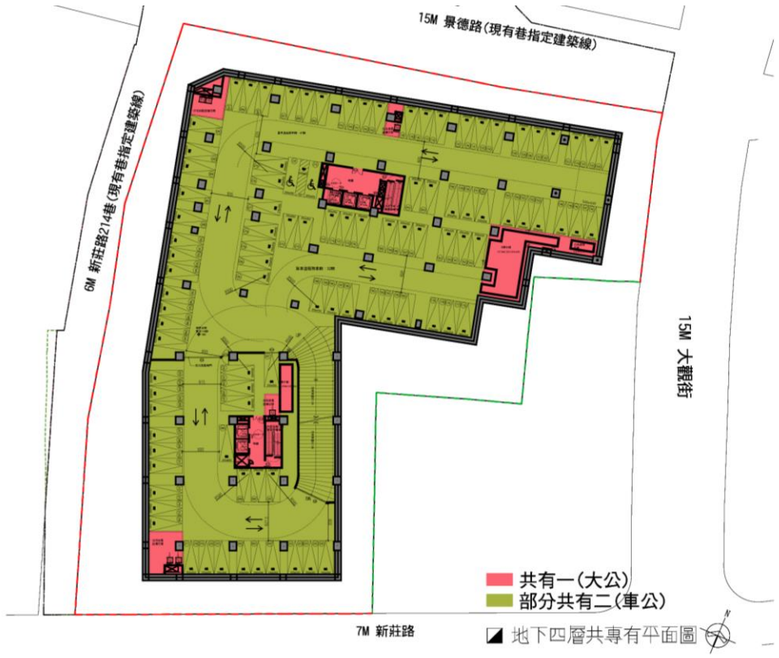
此致　　社區

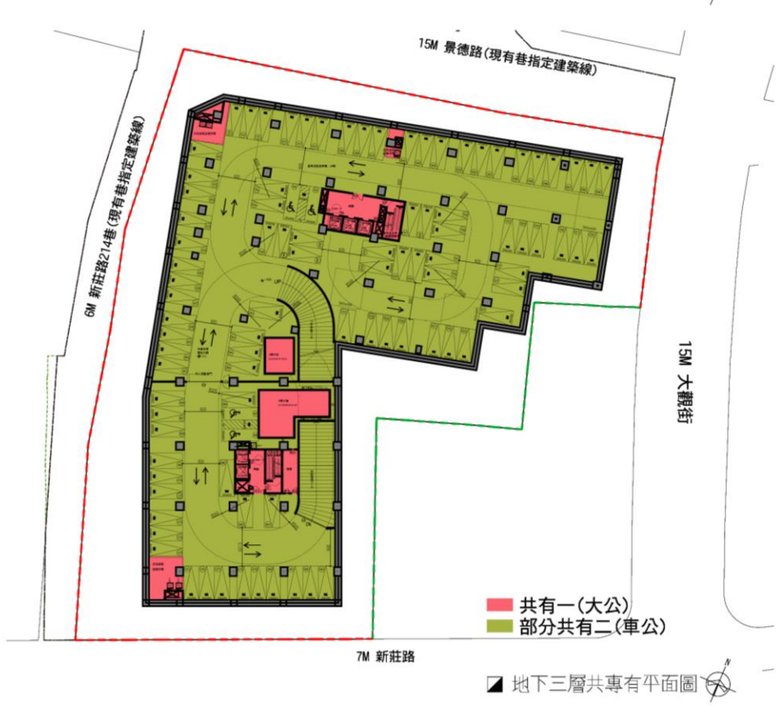
立具結書人

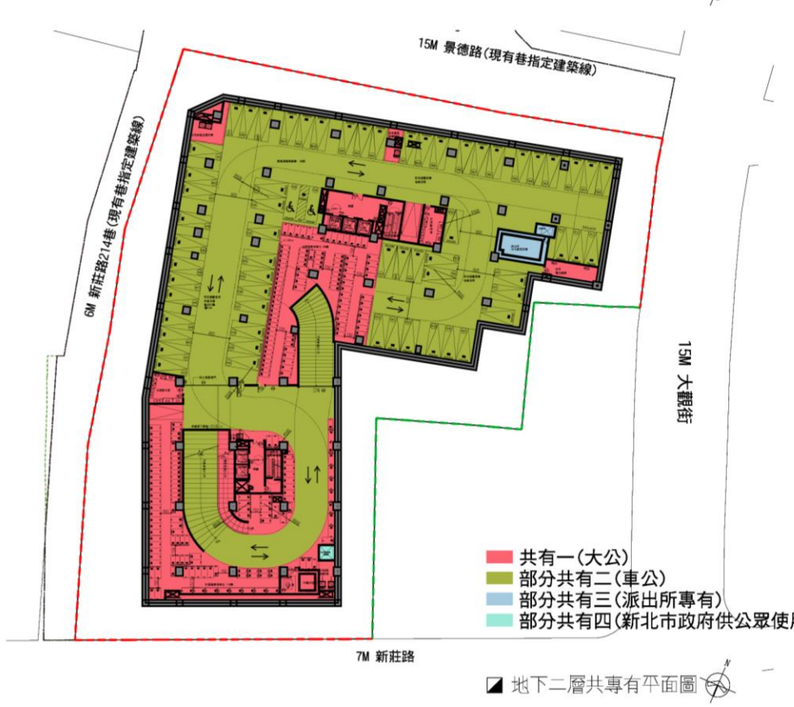
住　　戶：　　印		施工廠商：　　印	
身分證字號：		統一編號：	
戶籍地址：		負責人：　　印	
聯絡電話：		身分證字號：	
		戶籍地址：	
		聯絡電話：	

中華民國　　年　　月　　日

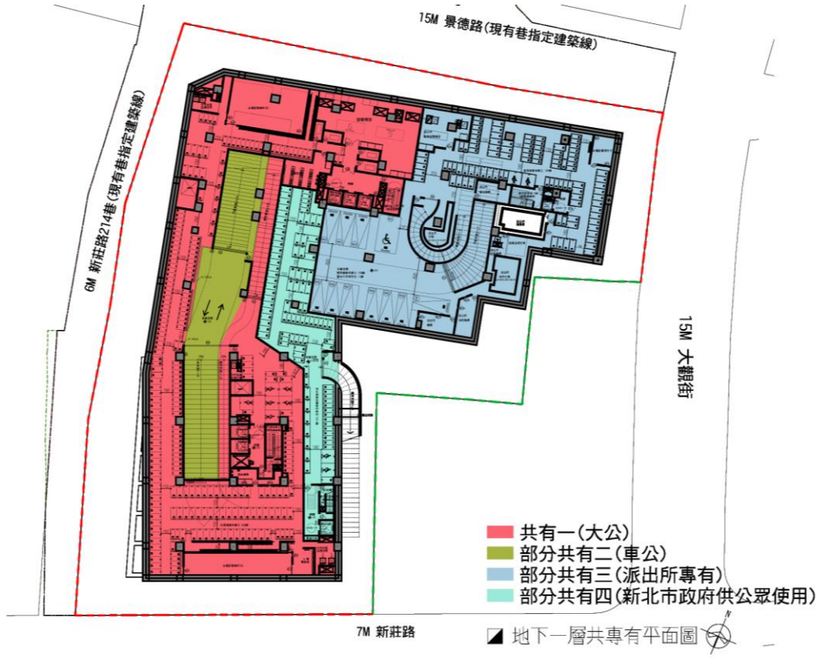




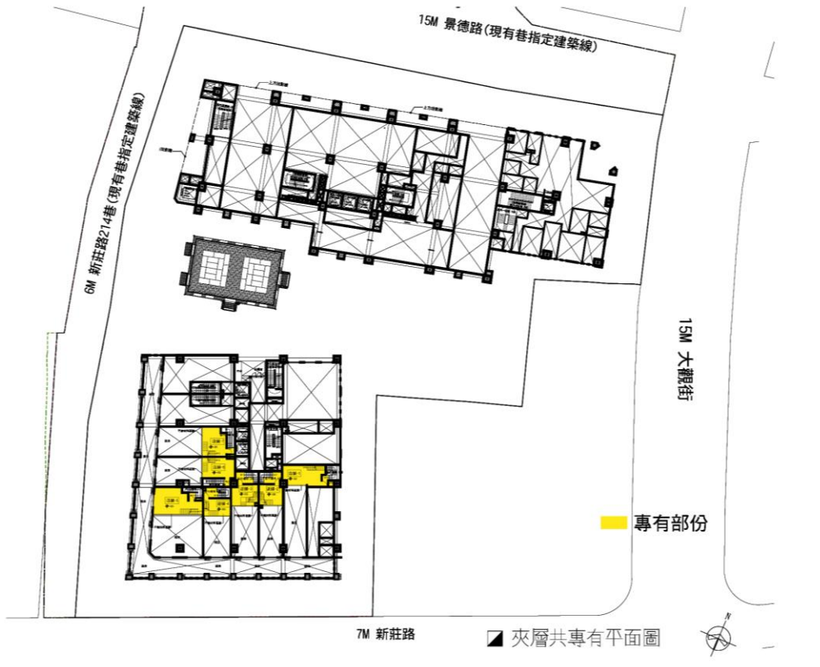


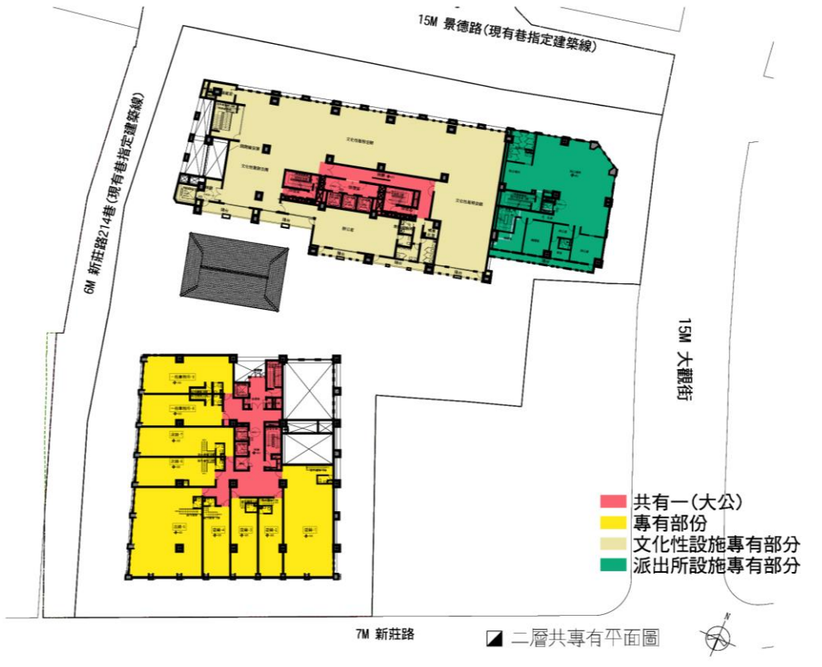


附圖六、社區共專有空間示意圖(地下二至五層)

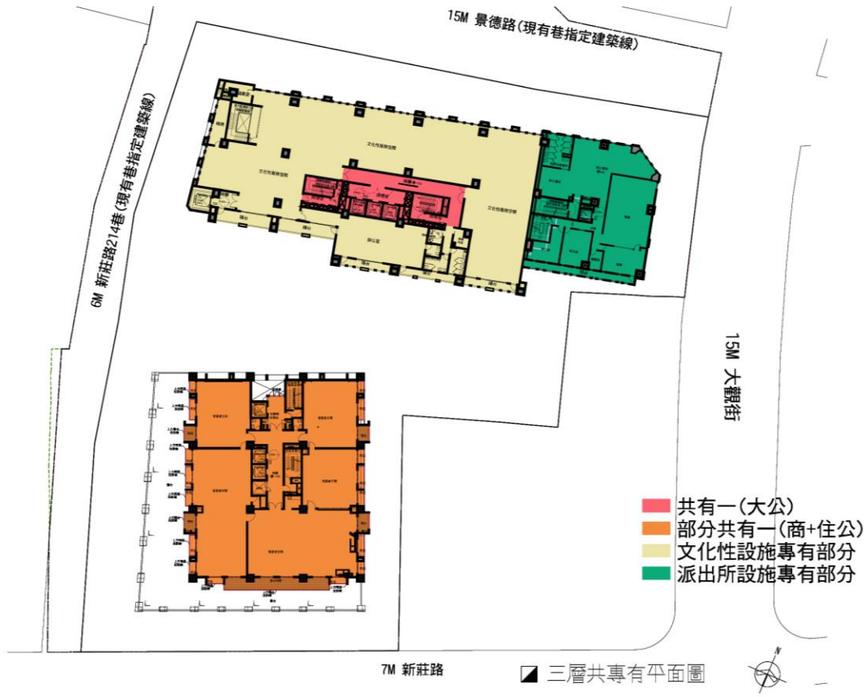




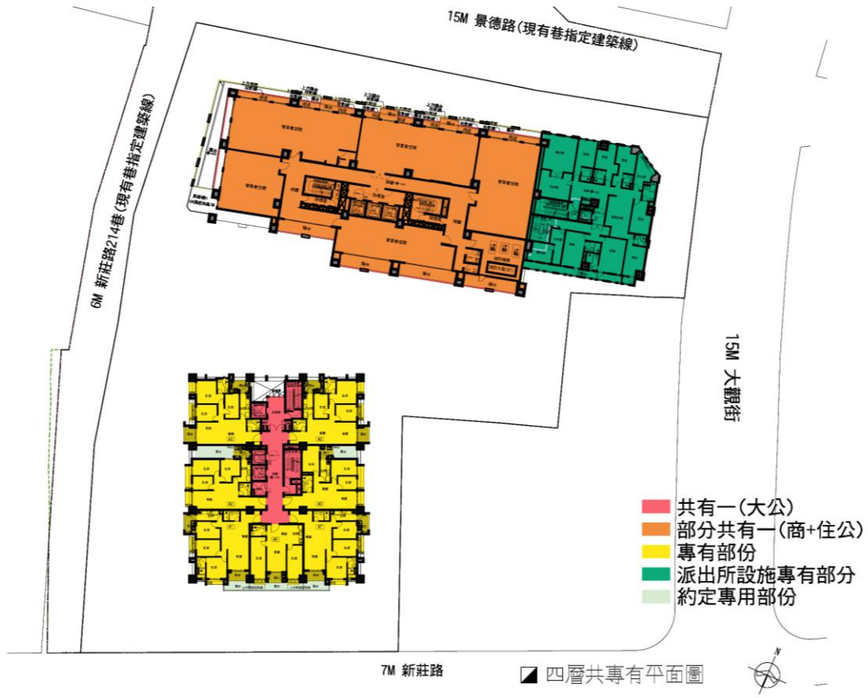




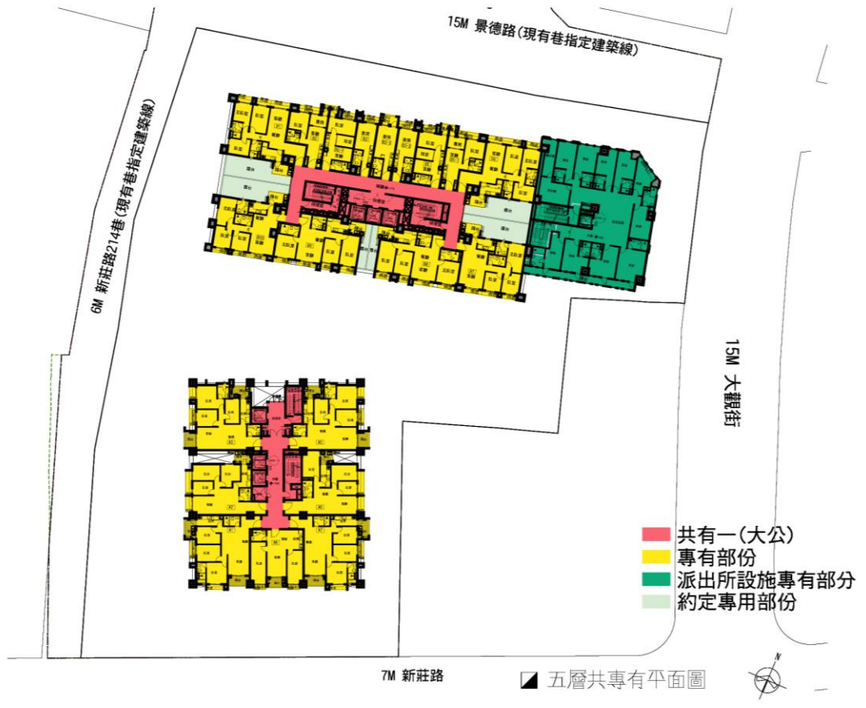
附圖七、社區共專有空間示意圖(地下一層、一層、一層夾層、二層)



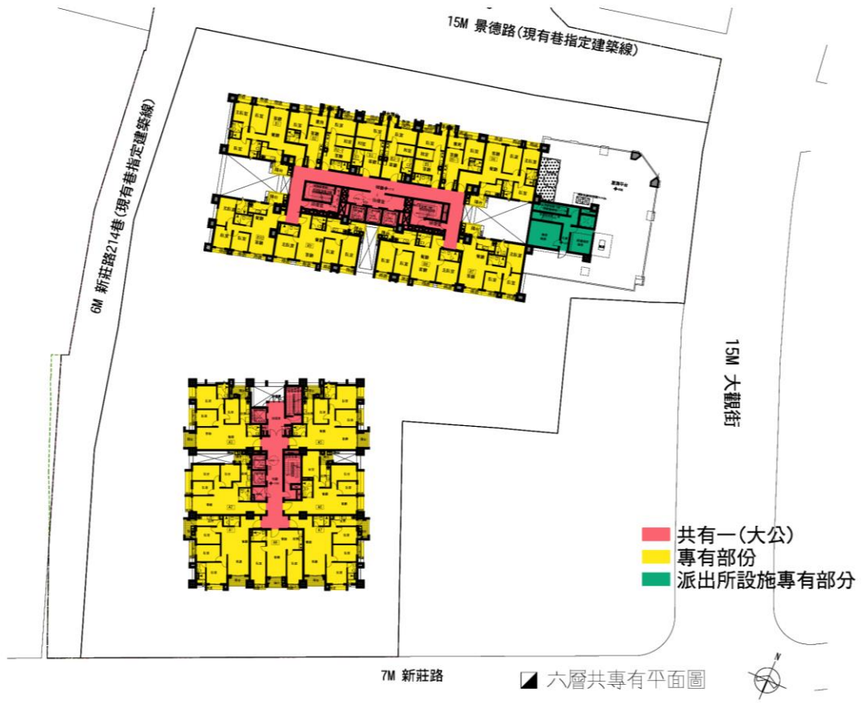
三層共專有平面圖



四層共專有平面圖

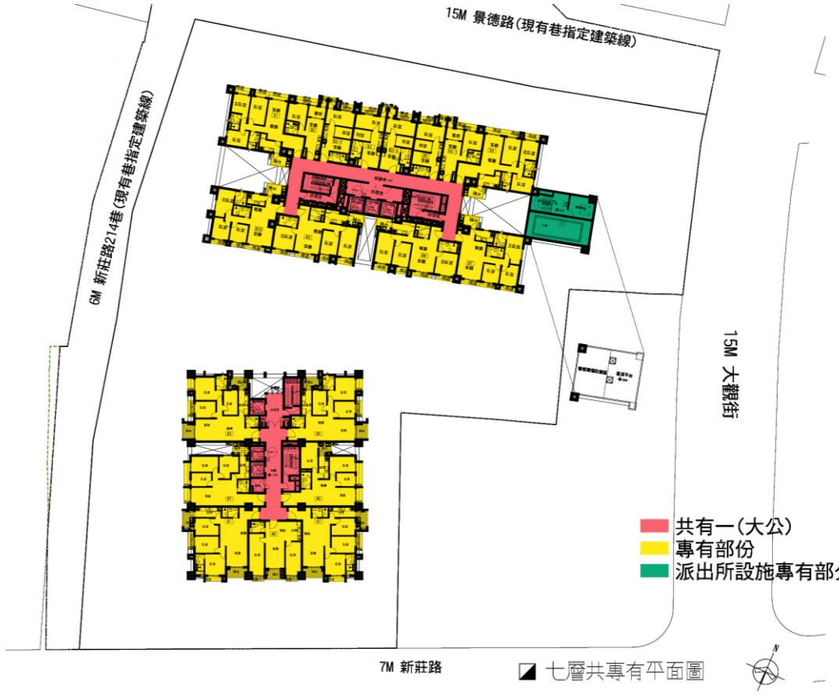


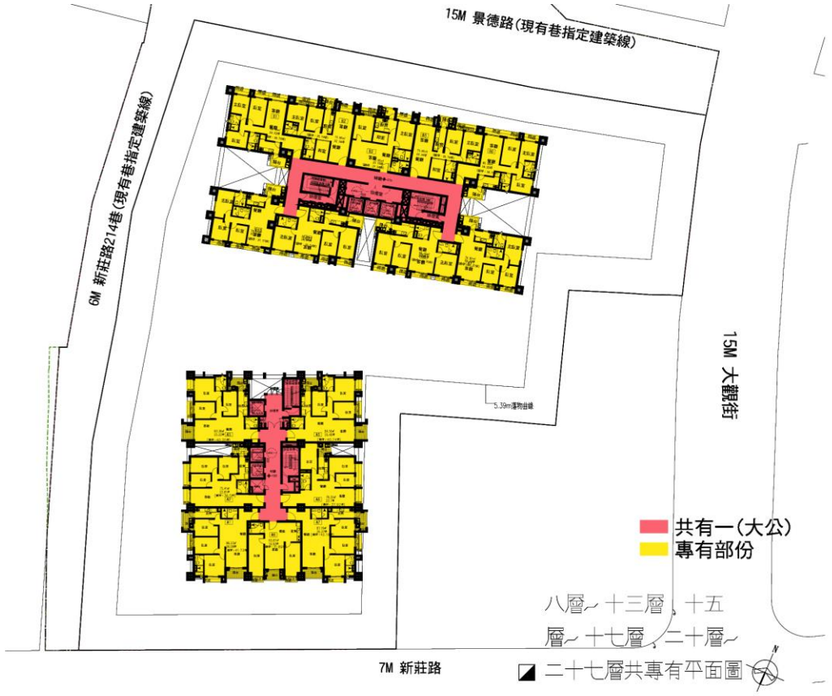
五層共專有平面圖

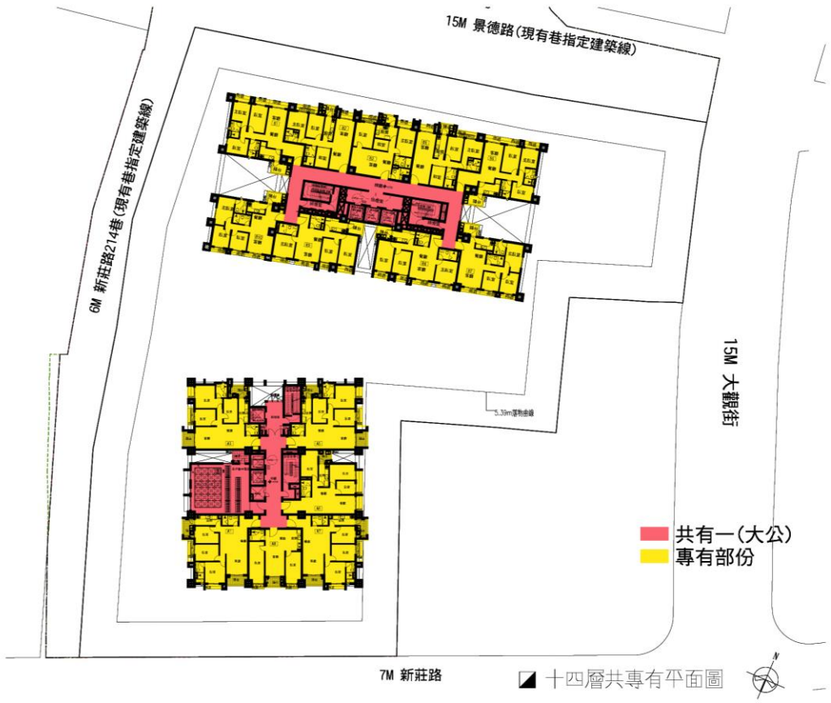


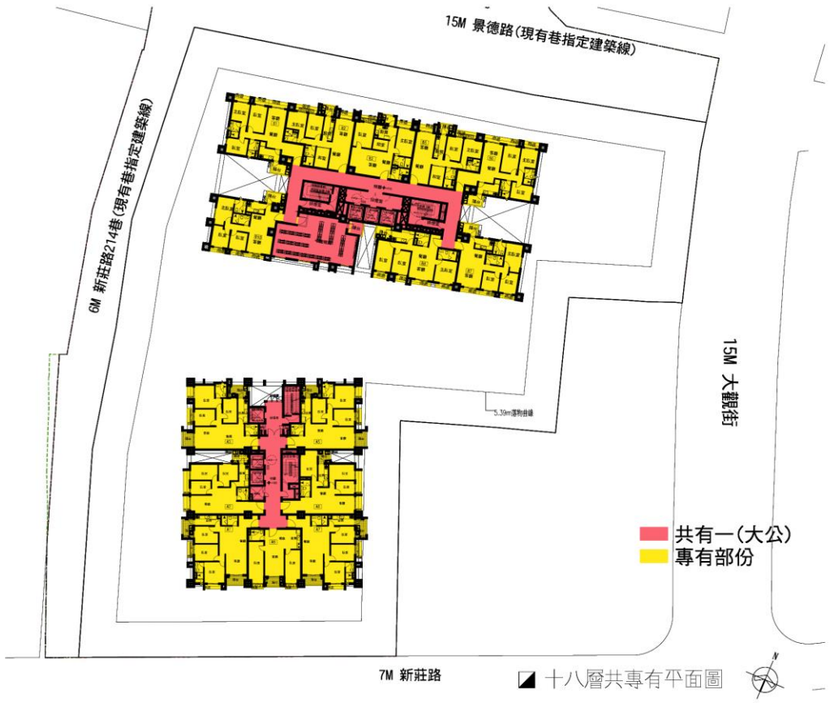
六層共專有平面圖

附圖八、社區共專有空間示意圖(三層至六層)

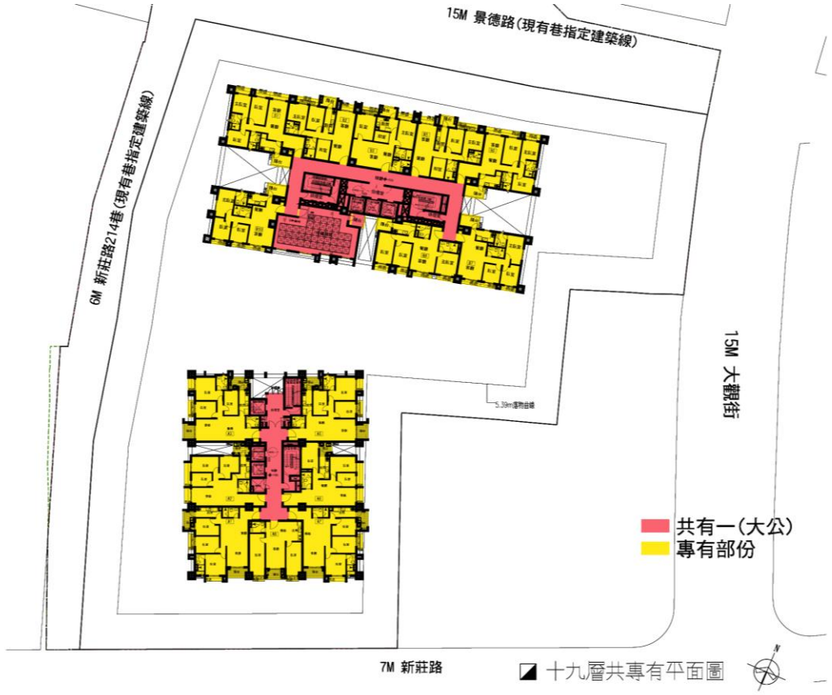


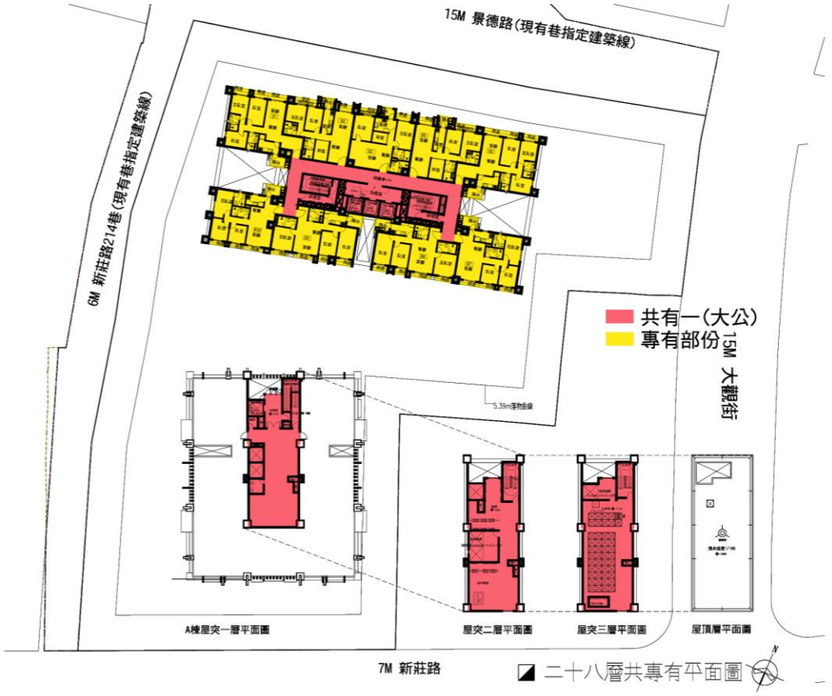




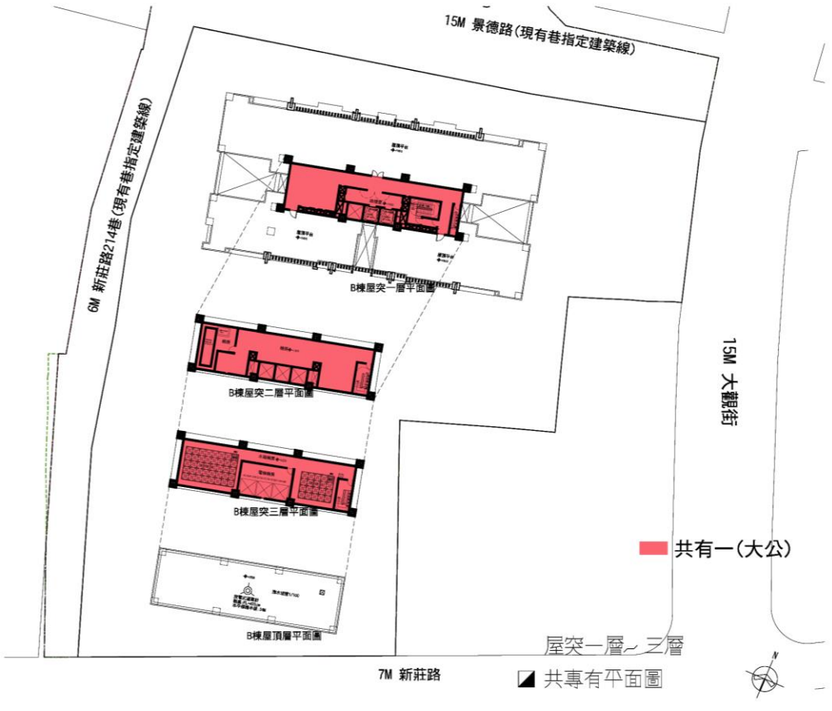


附圖九、社區共專有空間示意圖(七層至二十七層)





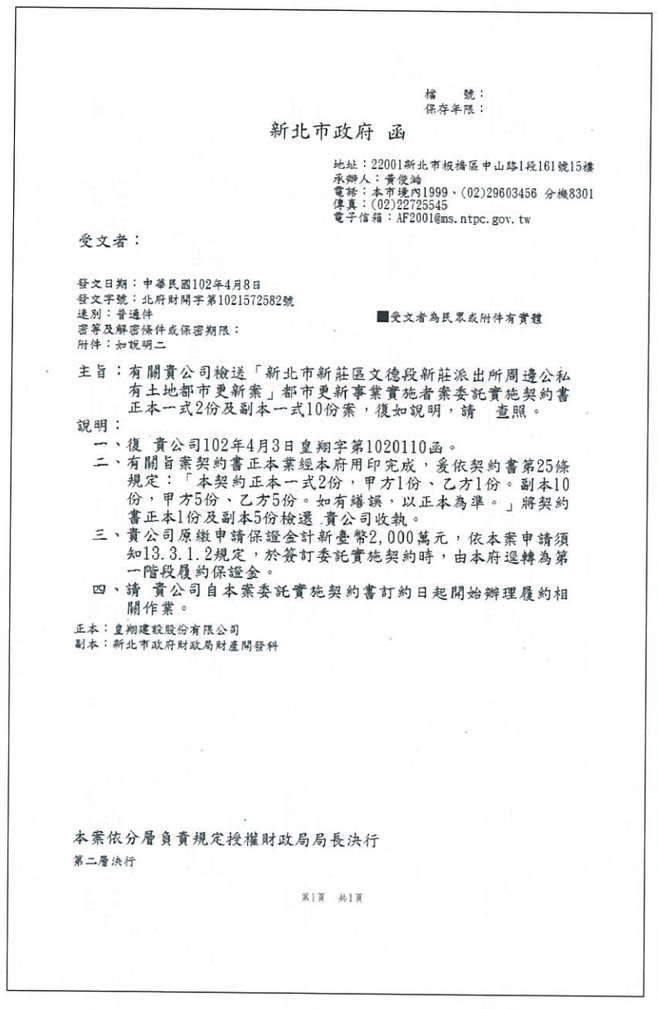




附圖十、社區共專有空間示意圖(二十八層至三十三層、屋突層)

附錄四、公有土地管理機關意見

本案係屬「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地」之更新單元，新北市政府為實施「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地」更新單元之都市更新事業，依都市更新條例第 9 條第 1 項經公開評選皇翔建設股份有限公司為最優申請人，委託皇翔建設股份有限公司為實施者，並於 102 年 4 月簽訂實施契約以辦理都市更新事業。



檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：曹傑鵬
電話：本市建門1999、(02)29603456 分機8301
傳真：(02)22725545
電子信箱：AF2001@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國102年4月8日
發文字號：北府財開字第1021572582號
速別：普通件　　■受文者為民眾或附件有實體
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關貴公司檢送「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案委託實施契約書正本一式2份及副本一式10份案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴公司102年4月3日皇翔字第1020110函。

二、有關旨案契約書正本業經本府用印完成，爰依契約書第25條規定：「本契約正本一式2份，甲方1份、乙方1份。副本10份，甲方5份、乙方5份。如有繕誤，以正本為準。」將契約書正本1份及副本5份檢還　貴公司收執。

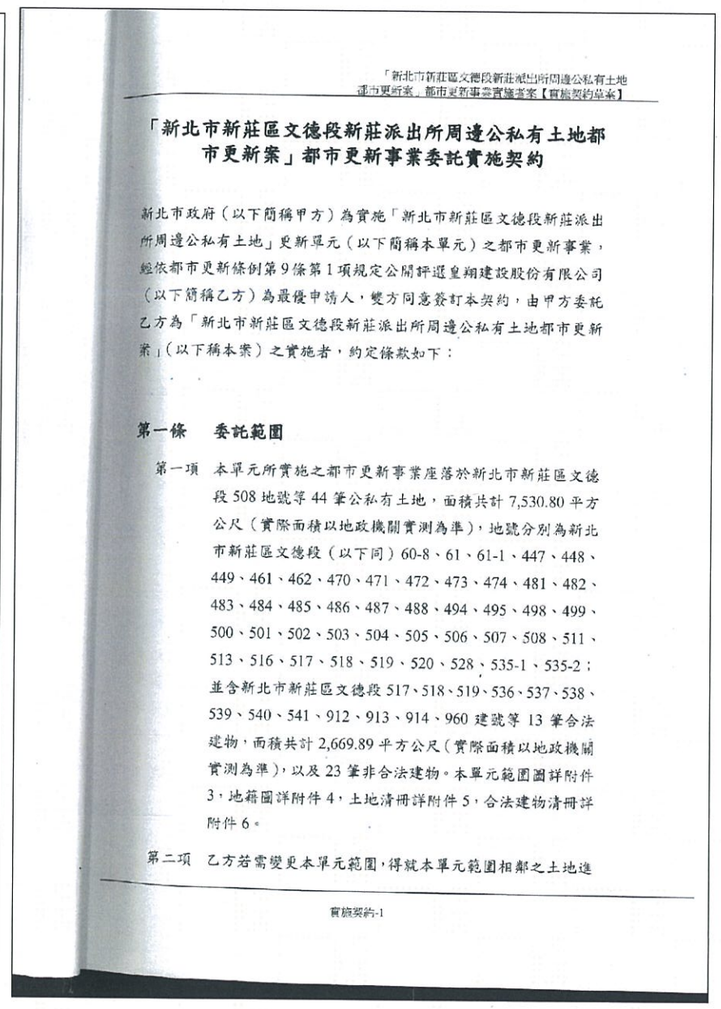
三、貴公司原繳申請保證金計新臺幣2,000萬元，依本案申請須知13.3.1.2規定，於簽訂委託實施契約時，由本府逕轉為第一階段履約保證金。

四、請　貴公司自本案委託實施契約書訂約日起開始辦理履約相關作業。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：新北市政府財政局財產開發科

本案依分層負責規定授權財政局局長決行
第二層決行

第1頁　共1頁



「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地
都市更新案」都市更新事業委託實施契約書【買施契約草案】

「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約

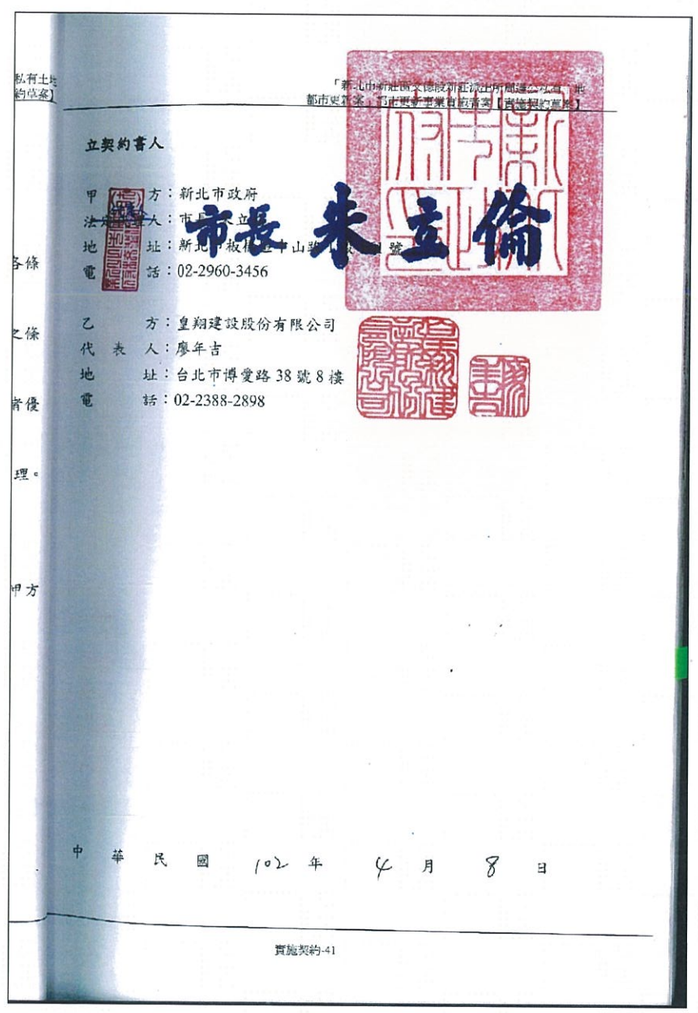
新北市政府（以下簡稱甲方）為實施「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地」更新單元（以下簡稱本單元）之都市更新事業，經依都市更新條例第9條第1項規定公開評選皇翔建設股份有限公司（以下簡稱乙方）為最優申請人，雙方同意簽訂本契約，由甲方委託乙方為「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」（以下稱本案）之實施者，約定條款如下：

第一條　委託範圍

第一項　本單元所實施之都市更新事業座落於新北市新莊區文德段508地號等44筆公私有土地，面積共計7,530.80平方公尺（實際面積以地政機關實測為準），地號分別為新北市新莊區文德段（以下同）60-8、61、61-1、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、494、495、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、511、513、516、517、518、519、520、528、535-1、535-2；並含新北市新莊區文德段517、518、519、536、537、538、539、540、541、912、913、914、960建號等13筆合法建物，面積共計2,669.89平方公尺（實際面積以地政機關實測為準），以及23筆非合法建物。本單元範圍圖詳附件3，地籍圖詳附件4，土地清冊詳附件5，合法建物清冊詳附件6。

第二項　乙方若需變更本單元範圍，得就本單元範圍相鄰之土地進

實施契約-1



「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地
都市更新案」都市更新事業委託實施契約書【實施契約草案】

立契約書人

甲　方：新北市政府
法定代理人：市長 朱立倫
地　址：新北市板橋區中山路1段161號
電　話：02-2960-3456

乙　方：皇翔建設股份有限公司
代 表 人：廖年吉
地　址：台北市博愛路38號8樓
電　話：02-2388-2898

中　華　民　國　102　年　4　月　8　日

實施契約-41

附錄五、建材表

項目	位置	使用建材及設備(SRC 第 2 級)		
		使用建材及設備	備註(廠商、品牌、規格)	自評等級
一、外觀牆面	正面牆	1.四面正立面，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。 2.依新莊細部計畫(草案)土管於三層樓(或高度 10.5m)以下進行牌樓設計，牌樓立面設計以現存牌樓形式並融合地區建物特色與歷史元素為主，材質為抿石子與磚。		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。	三洋、冠軍、馬可貝里	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。	三洋、冠軍、馬可貝里	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、天石材、人造鋼石。	三洋、冠軍、馬可貝里	二級
	1F 以上梯廳	拋光石英磚、天石材、人造鋼石。	三洋、冠軍、馬可貝里	二級
	公共樓梯間	拋光石英磚。	三洋、冠軍、馬可貝里	二級
	1F 店面室內空間	拋光石英磚。	三洋、冠軍、馬可貝里	二級
	2F 以上室內空間	拋光石英磚、複合式木質地板。	三洋、冠軍、馬可貝里	二級
	浴廁	防滑地磚。	三洋、冠軍、馬可貝里	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(含吊灯、壁灯)。	ICI 利登漆或虹牌水泥漆	二級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	ICI 利登漆或虹牌水泥漆	二級
	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，其餘樓層可採不鏽鋼大型門框，門板採用不鏽鋼或整體造型設計。	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.乾、濕分離設計。	TOTO、LAUTFEN、新龍	二級
七、廚具設備		整體室廚具設備，含： 1.杜邦人造石流理檯面；2.三口式瓦斯爐；3.嵌入式烘碗機；4.冷熱單槍龍頭；6.附加烤箱、洗碗機。	雅登(六面鋼烤)、三口爐(Baumatic 英國、林內)、烘碗機(雅登)、龍頭(newform)、烤箱、洗碗機(Baumatic)	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
十一、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
十二、門禁管理及保全監控	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	監控：庭衛、鎧洋、澄易	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：庭衛、鎧洋、澄易	二級

附錄五、建材表

項目	位置	使用建材及設備(SRC 第 2 級)		
		使用建材及設備	備註(廠商、品牌、規格)	自評等級
系統	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。	宏閣、金亞、元帥	二級
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及門窗磁簧開關連結本戶警報系統及大樓警報系統。		二級
	門禁監視與警報	整棟式 24 小時錄影系統，自動報警系統連結、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	庭衛、鎧洋、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

附錄六、歷次說明會相關紀錄

一、更新單元內說明會

(一)第一次更新單元內地主說明會

本案於完成實施契約簽訂後，即針對更新單元內地主召開說明會，進行本案規劃方案與分配價值之說明，會上所有權人意見熱烈且多表示贊同，實施者也承諾於設立服務處後，可提供各項諮詢與意見蒐集，以期減少資訊不對稱之疑慮，順利推動本案之更新作業。

1. 會議時間、地點與通知方式說明

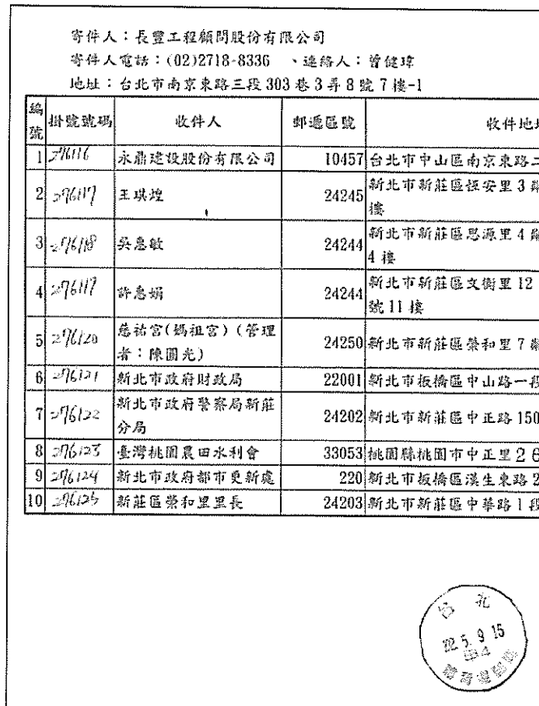
開會通知與議程於 102 年 5 月 9 日，以雙掛號寄予更新單元內土地及合法建築物所有權人、新莊區榮和里里長與新北市政府。

會議時間為：102 年 5 月 21 日(二)下午 02 時 30 分，地點為：新北市新莊區公所 5 樓會議室(新北市新莊區中正路 176 號)。

2. 通知掛號函件執據

寄件人：長豐工程顧問股份有限公司
寄件人電話：(02)2718-8336　、連絡人：曾健瑋
地址：台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓-1

編號	掛號號碼	收件人	郵遞區號	收件地址
1	276116	永鼎建設股份有限公司	10457	台北市中山區南京東路二段 6 號九樓
2	276117	王琪煌	24245	新北市新莊區福安里 3 鄰中港路 119 號 6 樓
3	276118	吳惠敏	24244	新北市新莊區思源里 4 鄰民樂街 20 巷 6 號 4 樓
4	276119	許惠娟	24244	新北市新莊區文衡里 12 鄰景德路 216 巷 2 號 11 樓
5	276120	慈祐宮(媽祖宮)(管理者：陳圓光)	24250	新北市新莊區榮和里 7 鄰新莊路 218 號
6	276121	新北市政府財政局	22001	新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓
7	276122	新北市政府警察局新莊分局	24202	新北市新莊區中正路 150 號
8	276123	臺灣桃園農田水利會	33053	桃園縣桃園市中正里２６鄰守法路６２號
9	276124	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
10	276125	新莊區榮和里里長	24203	新北市新莊區中華路 1 段 31 巷 2 號



3. 簽到簿與照片








擬定新北市新莊區文德段 508 地號等 44 筆公私有土地
都市更新事業計畫案更新單元範圍內說明會

時間：中華民國 102 年 5 月 21 日星期二 下午 02 時 30 分

地點：新北市新莊區公所 5 樓會議室(新北市新莊區中正路 176 號)

主辦單位：

新北市政府財政局 [illegible]

委託實施者：

皇翔建設股份有限公司：[illegible]

出席單位：

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）：	
新北市新莊區榮和里里長：	黃希義
土地所有權人(依姓氏筆劃排序)	
王琪煌	王琪煌 0910-323-258
永鼎建設股份有限公司	[illegible]
吳惠敏	[illegible]
崑和社（管理者：張雨）	
許惠娟	[illegible]
黃金福	
慈祐宮(媽祖宮)（管理者：陳圍光）	
臺灣桃園農田水利會	[illegible]

五股段水碓1等11小

(一)第二次更新單元內地主說明會

本案於完成自辦公聽會後，為利於本案更新事業與權利變換計畫擬定推動與選配相關事項交流釋疑，特舉辦本次更新單元內地主說明會，與相關權利人進行意見交流。

1. 會議時間、地點與通知方式說明

開會通知於 102 年 10 月 14 日，以雙掛號寄予更新單元內土地及合法建築物所有權人、他項權利人、新莊區榮和里里長與新北市政府。

會議時間：102 年 10 月 21 日(一)下午 02 時，地點：新北市新莊區大觀街 46-1 號(本案都市更新駐地服務處) 。

2. 通知掛號函件執據



收寄局碼　郵件種類碼
（由收寄局填寫）

中華民國郵政
限時掛號
交寄大宗掛　號函件執據
掛號郵件

中華民國 102 年 10 月 14 日
寄件人
名稱：長豐工程顧問股份有限公司
寄件人代表：曾健瑋　詳細地址：臺北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓之一　電話號碼：02-2718-8336

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名(或地址)	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	355936	永嘉建設股份有限公司	10457 台北市中山區南京東路二段 6 號九樓	✓					
2	355937	王瑞煌	24215 新北市新莊區後安里 3 鄰中港路 119 號 6 樓	✓					
3	355938	吳惠敏	24241 新北市新莊區思源里 4 鄰 民樂街 20 巷 6 號 4 樓	✓					
4	355939	許惠娟	24241 新北市新莊區文衛里 12 鄰景德路 216 巷 2 號 11 樓	✓					
5	355940	危結宮(媽祖宮)(管理者：陳國光)	24250 新北市新莊區榮和里 7 鄰 新莊路 218 號	✓					
6	355941	臺灣桃園農田水利會	33053 桃園縣桃園市中正里 26 鄰中法路 62 號	✓					
7	355942	新北市政府財政局	22001 新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓	✓					
8	355943	新北市政府警察局新莊分局	24202 新北市新莊區中正路 150 號	✓					
9	355944	兆豐國際商業銀行股份有限公司	10424 台北市中山區吉林路 100 號	✓					
10	355945	新北市政府都市更新處	22046 新北市板橋區漢生東路 266 號 1、2 樓	✓					
11	355946	新莊區榮和里里長	24203 新北市新莊區中華路 1 段 31 巷 2 號	✓					
12	355947	黃林塊員珍珍	24240 新北市新莊區新莊路 321 號之 6	✓					
13									
14									
15									

1. 此單填寫 1 式 2 份。
2. 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。
3. 函件請依應註明順序號碼，並按號碼次序填寫每張 20 件為 1 組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件需妥為封裝，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」紅籤標籤。
6. 如有證明郵資、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。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢，如上網查詢，請輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
8. 掛號函件金額遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 525 元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件 共＿＿＿件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經辦員簽章

保存期限 2 年



附錄六 －3













擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

更新單元範圍內地主說明會

時間：中華民國 102 年 10 月 21 日星期一 下午 02 時 00 分

地點：新北市新莊區大觀街 46-1 號(皇翔建設駐地服務處)

主辦單位：皇翔建設股份有限公司

出席單位：

新北市政府：張志益 黃修治	
新北市新莊區榮和里里長：黃希義	
新北市議員：	
土地所有權人(依姓氏筆劃排序)	
王琪煌	
永鼎建設股份有限公司	
吳惠敏	
崑和社（管理者：張雨）	
許惠娟	
黃金福	
慈祐宮(媽祖宮)（管理者：陳圓光）	慈祐宮林文騰代
臺灣桃園農田水利會	吳健章
兆豐國際商業銀行股份有限公司	

實施者團隊單位：

三門聯合建築師事務所	王建普 周致漢
陳銘光不動產估價師事務所	陳銘光
宏大不動產估價師聯合事務所	邱顯裔
麗業不動產估價師事務所	吳宗仁
長豐工程顧問股份有限公司	曾建瑋
徐裕健建築師事務所	賴書雅

二、鄰地說明會

依據本案與新北市政府簽訂之委託實施契約第四條第五項第二款辦理，針對更新地區內計畫範圍外之土地，辦理至少三次鄰地說明會，調查鄰地相關權利人參與本案意願，本案已於民國 102 年 6 月 26 日、民國 102 年 7 月 18 日與民國 102 年 8 月 15 日辦理三次鄰地說明會，並於 102 年 8 月 7 日連同擴大更新範圍之說明資料與都市更新事業計畫同意書雙掛號寄予鄰地土地與合法建物所有權人，且針對未出席地主，也另找時間拜訪，為截至 102 年 8 月 30 日統計，未有相關權利人填妥同意書表達參與意願。

附表 1、三次鄰地說明會出席情形統計表

統計項目	人數(人) /比例
私有土地及合法建物所有權人(O)	27
謄本登記欠詳，已列管(A)	2
雙掛號無法寄達、退信(B)	6
完成雙掛號告知人數總計(C=O-A-B)	19
曾出席人數(D)	12
完成通知與已出席人數比例(E=D/C)	63%
已提供同意書人數(F)	0

(一)會議時間、地點與通知方式說明

1. 第一次鄰地說明會：開會通知與議程於 102 年 6 月 14 日，以雙掛號寄予鄰地範圍土地及合法建築物所有權人、新莊區榮和里里長與新北市政府。

   會議時間為：102 年 6 月 26 日(三)下午 02 時 30 分，地點為：新北市新莊區公所 5 樓會議室(新北市新莊區中正路 176 號)

2. 第二次鄰地說明會：開會通知與議程於 102 年 7 月 9 日，以雙掛號寄予鄰地範圍土地及合法建築物所有權人、新莊區榮和里里長、新北市議員與新北市政府。

   會議時間為：102 年 7 月 18 日(四)下午 07 時 00 分，地點為：皇翔建設都市更新駐地服務處(新北市新莊區大觀街 46-1 號)

3. 第三次鄰地說明會：開會通知、議程、說明資料與同意書於 102 年 8 月 7 日，以雙掛號寄予鄰地範圍土地及合法建築物所有權人、新莊區榮和里里長、新北市議員與新北市政府。

   會議時間為 102 年 8 月 15 日(四)下午 07 時 00 分，地點為：皇翔建設都市更新駐地服務處(新北市新莊區大觀街 46-1 號)

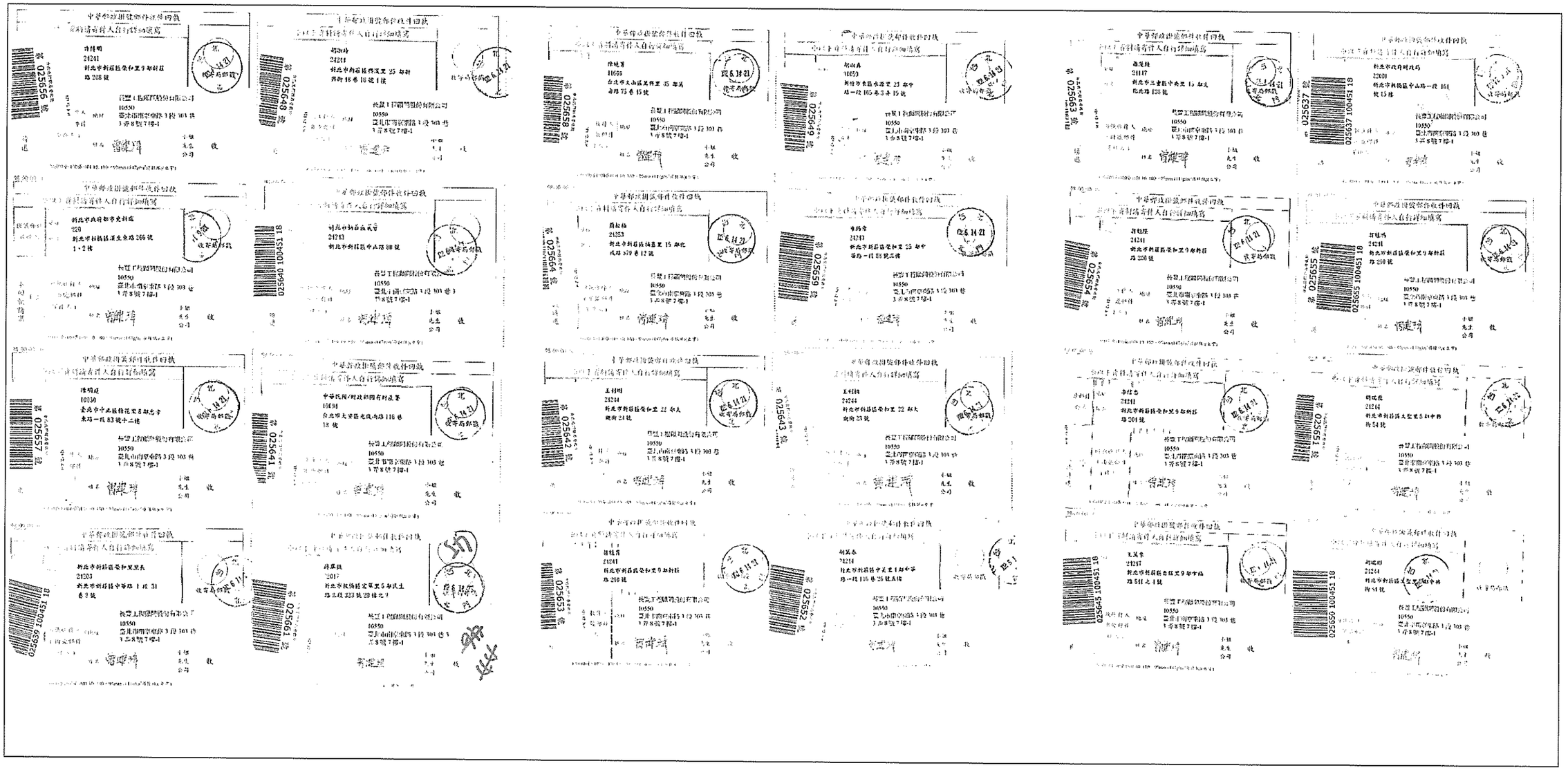
(二)通知掛號函件執據

第一次鄰地說明會：

寄件人：長豐工程顧問股份有限公司
寄件人電話：(02)2718-8336　、連絡人：曾健瑋
地址：台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓-1

編號	掛號號碼	收件人	郵遞區號	收件地址
1		新北市政府財政局	22001	新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓
2		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
3		新北市新莊區榮和里里長	24203	新北市新莊區中華路 1 段 31 巷 2 號
4		新北市新莊區農會	24243	新北市新莊區中正路 80 號
5		財政部國有財產署	10694	台北市大安區光復南路 116 巷 18 號
6		王利明	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
7		王利桐	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
8		王利益	24244	新北市新莊區恆安里 19 鄰明中街 541 之 4 號
9		王萬來	24247	新北市新莊區自信里 9 鄰幸福路 541 之 4 號
10		李信忠	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 204 號
11		胡林快	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 196 號
12		胡淑玲	24244	新北市新莊區興漢里 25 鄰新興街 48 巷 16 號 4 樓
13		胡淑真	30059	新竹市東區水源里 23 鄰中華路一段 105 巷 3 弄 15 號
14		胡瑞彬	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
15		胡瑞麗	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
16		胡萬春	24244	新北市新莊區中美里 4 鄰中華路一段 116 巷 26 號五樓
17		翁魁男	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
18		翁魁隆	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
19		翁魁鴻	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
20		許博明	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 208 號
21		陳明庭	10050	臺北市中正區梅花里 8 鄰忠孝東路一段 83 號十二樓
22		陳曉菁	11666	台北市文山區萬興里 35 鄰萬壽路 75 巷 45 號
23		陳錫章	24243	新北市新莊區榮和里 25 鄰中華路一段 88 號三樓
24		蔡張玉霞	24250	新北市新莊區榮和里 3 鄰新莊路 329 號
25		蔣翠微	22047	新北市板橋區宏翠里 6 鄰民生路三段 323 號 29 樓之 2
26		顏保芳	42141	台中市后里區義德村 16 鄰甲后路 329 巷 37 號
27		蕭瀛鏡	24147	新北市三重區中央里 15 鄰文化北路 136 號
28		簡松柏	24253	新北市新莊區福基里 15 鄰化成路 579 巷 12 號
29		王國棋	24353	新北市泰山區貴和村 23 鄰漢口街 22 巷 6 弄 2 號

郵件查詢輸入　14　碼資料如下:
******　100451　18
郵件號碼　局號碼　類別碼



第二次鄰地說明會：

寄件人：長豐工程顧問股份有限公司

寄件人電話：(02)2718-8336　、連絡人：曾健瑋

地址：台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓-1

編號	掛號號碼	收件人	郵遞區號	收件地址
1		新北市政府財政局	22001	新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓
2		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
3		新北市新莊區榮和里里長	24203	新北市新莊區中華路 1 段 31 巷 2 號
4		新北市新莊區農會	24243	新北市新莊區中正路 80 號
5		財政部國有財產署	10694	台北市大安區光復南路 116 巷 18 號
6		王利明	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
7		王利桐	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
8		王利益	24244	新北市新莊區恆安里 19 鄰明中街 541 之 4 號
9		王萬來	24247	新北市新莊區自信里 9 鄰幸福路 541 之 4 號
10		李信忠	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 204 號
11		胡林快	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 196 號
12		胡淑玲	24244	新北市新莊區興漢里 25 鄰新興街 48 巷 16 號 4 樓
13		胡淑真	30059	新竹市東區水源里 23 鄰中華路一段 105 巷 3 弄 15 號
14		胡瑞彬	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
15		胡瑞龍	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
16		胡萬春	24244	新北市新莊區中美里 4 鄰中華路一段 116 巷 26 號五樓
17		翁魁男	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
18		翁魁隆	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
19		翁魁鴻	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
20		許博明	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 208 號
21		陳明庭	10050	臺北市中正區梅花里 8 鄰忠孝東路一段 83 號十二樓
22		陳璣菁	11666	台北市文山區萬興里 35 鄰萬壽路 75 巷 45 號
23		陳錫章	24243	新北市新莊區榮和里 25 鄰中華路一段 88 號三樓
24		蔡張玉霞	24250	新北市新莊區榮和里 3 鄰新莊路 329 號
25		薛翠微	22047	新北市板橋區宏翠里 6 鄰民生路三段 323 號 29 樓之 2
26		顏葆芳	42141	台中市后里區義德村 16 鄰甲后路 329 巷 37 號
27		瀨藻鏡	24147	新北市三重區中央里 15 鄰文化北路 136 號
28		簡松柏	24253	新北市新莊區福基里 15 鄰仁成路 579 巷 12 號
29		王璽棋	24353	新北市泰山區貴和村 23 鄰漢口街 22 巷 6 弄 2 號
30		吳林玲玲議員	24246	新北市新莊區新莊路 321 號之 6

中華郵政掛號郵件收件回執

張曉菁
11666
台北市文山區萬興里35鄰
萬美路75巷45號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444455 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

陳明輝
10050
臺北市中正區梅花里8鄰
忠孝東路一段83號十二樓

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444454 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

王萬來
24247
新北市新莊區自信里9鄰
幸福路541之4號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444442 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

胡寶春
24244
新北市新莊區中美里4鄰
中華路一段116巷26號五樓

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444449 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

翁凱男
24241
新北市新莊區榮和里9鄰新莊路
200號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444450 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

[illegible]

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

中華郵政掛號郵件收件回執

新北市新莊區榮和里里長
24203
新北市新莊區中華路1段
31巷2號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

中華郵政掛號郵件收件回執

翁凱輝
24241
新北市新莊區榮和里9鄰新莊路
200號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444451 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

翁凱鴻
24241
新北市新莊區榮和里9鄰
新莊路200號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444452 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

陳錫章
24243
新北市新莊區榮和里25鄰中華路一段88號二樓

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444456 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

許博明
24241
新北市新莊區榮和里9鄰新莊路
208號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

中華郵政掛號郵件收件回執

李信忠
24241
新北市新莊區榮和里9鄰新莊路
204號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444443 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

胡瑞鐵
24244
新北市新莊區文華里5鄰
中興街54號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444448 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

胡瑞彬
24244
新北市新莊區文華里5鄰
中興街54號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

444447 100451 18

中華郵政掛號郵件收件回執

簡松恬
24253
新北市新莊區福基里15鄰
化成路579巷12號

105 50
長豐工程顧問股份有限公司
台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1
小姐 先生 公司 收

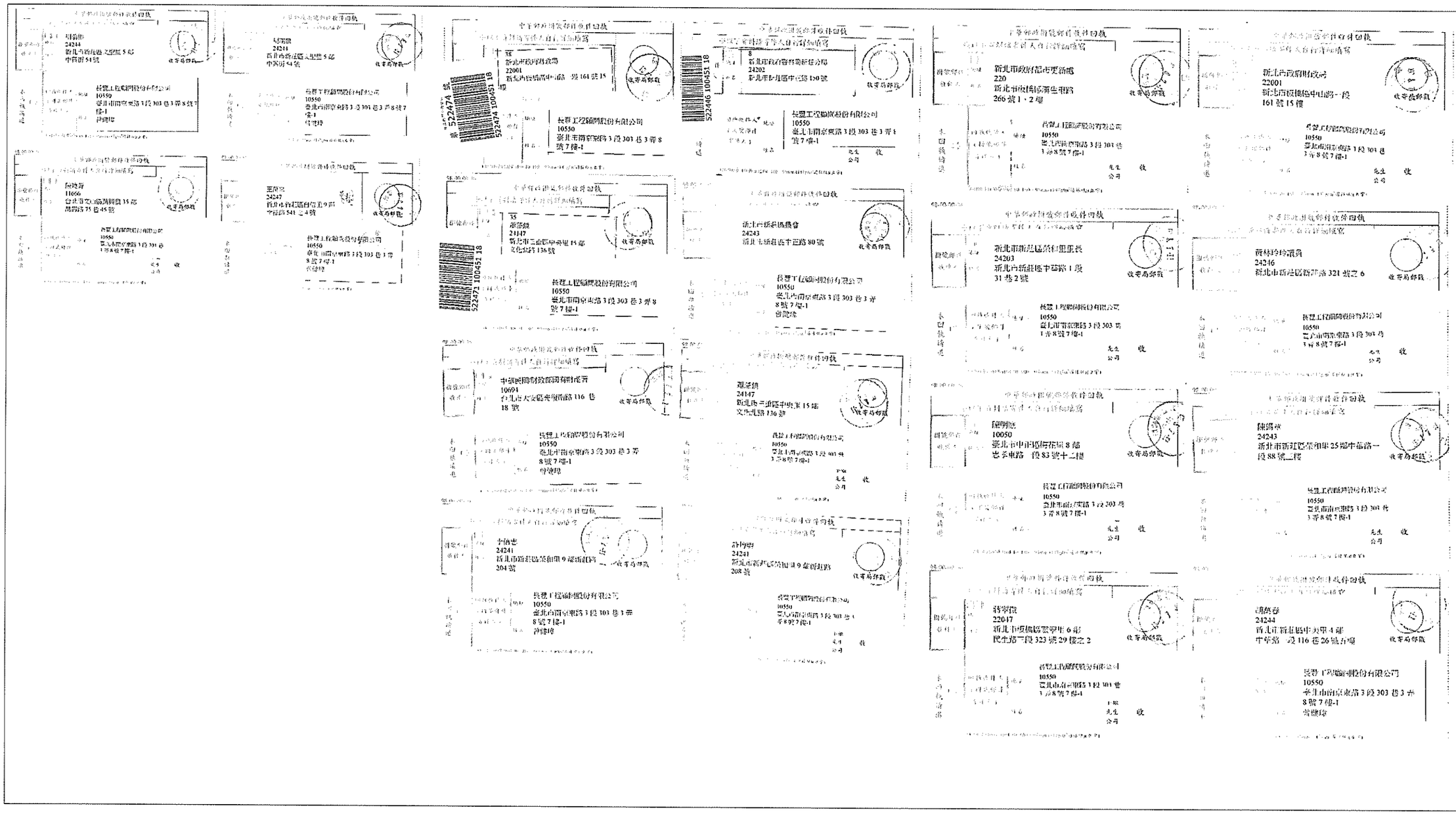
第三次鄰地說明會：

寄件人：長豐工程顧問股份有限公司

寄件人電話：(02)2718-8336　、連絡人：曾健瑋

地址：台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓-1

編號	掛號號碼	收件人	郵遞區號	收件地址
1	355369	新北市政府財政局	22001	新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓
2	355370	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
3	355371	新北市新莊區榮和里里長	24203	新北市新莊區中華路 1 段 31 巷 2 號
4	355372	新北市新莊區農會	24243	新北市新莊區中正路 80 號
5	355373	財政部國有財產署	10694	台北市大安區光復南路 116 巷 18 號
6	355374	王利明	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
7	355375	王利柯	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
8	355376	王利益	24244	新北市新莊區恆安里 19 鄰明中街 541 之 4 號
9	355377	王萬來	24247	新北市新莊區自信里 9 鄰幸福路 541 之 4 號
10	355378	李信忠	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 204 號
11	355379	胡林快	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 196 號
12	355380	胡淑玲	24244	新北市新莊區興漢里 25 鄰新興街 48 巷 16 號 4 樓
13	355381	胡淑真	30059	新竹市東區水源里 23 鄰中華路一段 105 巷 3 弄 15 號
14	355382	胡瑞彬	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
15	355383	胡瑞龍	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
16	355384	胡萬春	24244	新北市新莊區中美里 4 鄰中華路一段 116 巷 26 號五樓
17	355385	翁魁男	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
18	355386	翁魁隆	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
19	355387	翁魁鴻	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
20	355388	許博明	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 208 號
21	355389	陳明庭	10050	臺北市中正區梅花里 8 鄰忠孝東路一段 83 號十二樓
22	355390	陳曉青	11666	台北市文山區萬興里 35 鄰萬壽路 75 巷 45 號
23	355391	陳錫章	24243	新北市新莊區榮和里 25 鄰中華路一段 88 號三樓
24	355392	蔡張玉霞	24250	新北市新莊區榮和里 3 鄰新莊路 329 號
25	355393	蔣翠微	22047	新北市板橋區宏翠里 6 鄰民生路三段 323 號 29 樓之 2
26	355394	顏葆芳	42141	台中市后里區義德村 16 鄰中后路 329 巷 37 號
27	355395	蕭瀛鏡	24147	新北市三重區中央里 15 鄰文化北路 136 號
28	355396	簡松柏	24253	新北市新莊區福基里 15 鄰化成路 579 巷 12 號
29	355397	土國棋	24353	新北市泰山區貴和村 23 鄰漢口街 22 巷 6 弄 2 號
30	355398	黃林玲玲議員	24246	新北市新莊區新莊路 321 號之 6



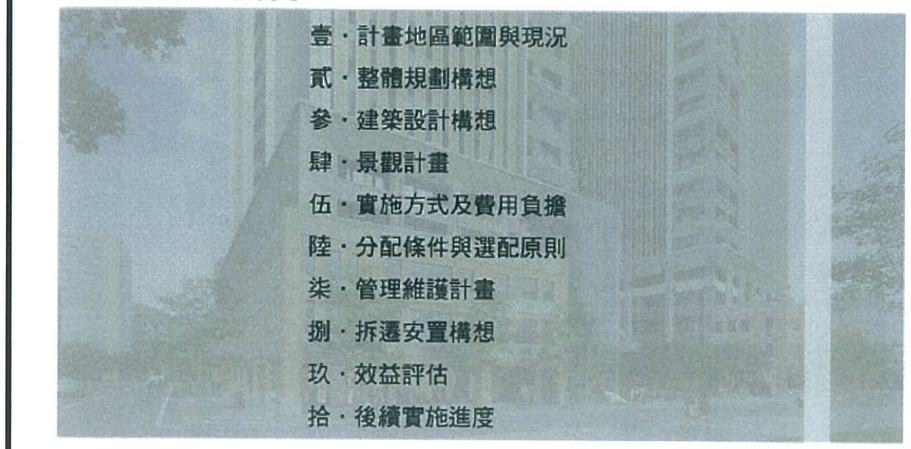
(四)說明資料、簽到簿、會議紀錄或照片

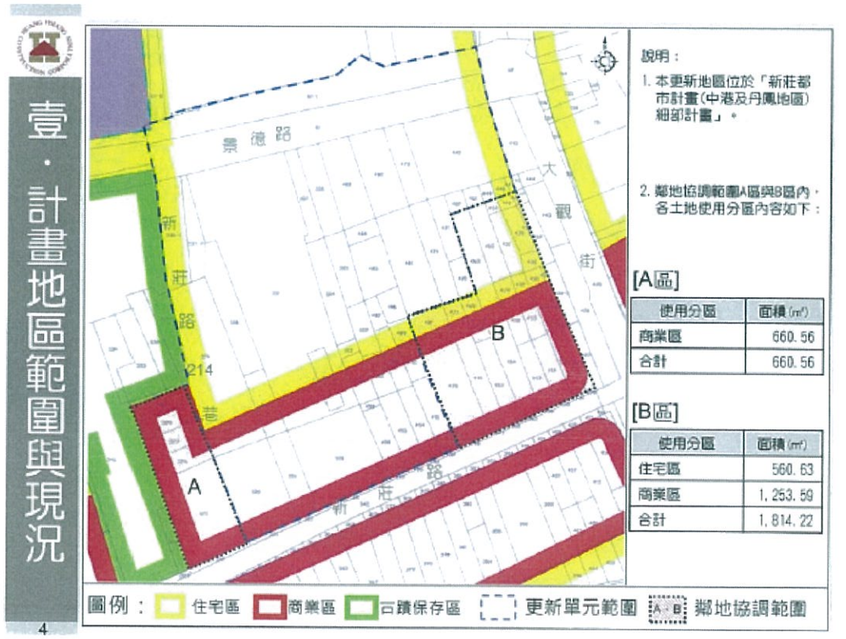
1. 寄發說明資料內容：

依據都市更新條例第 21 條，並特別敘明分配條件、選配原則與辦理時程等事項，提供地主參考，已寄發資料如後

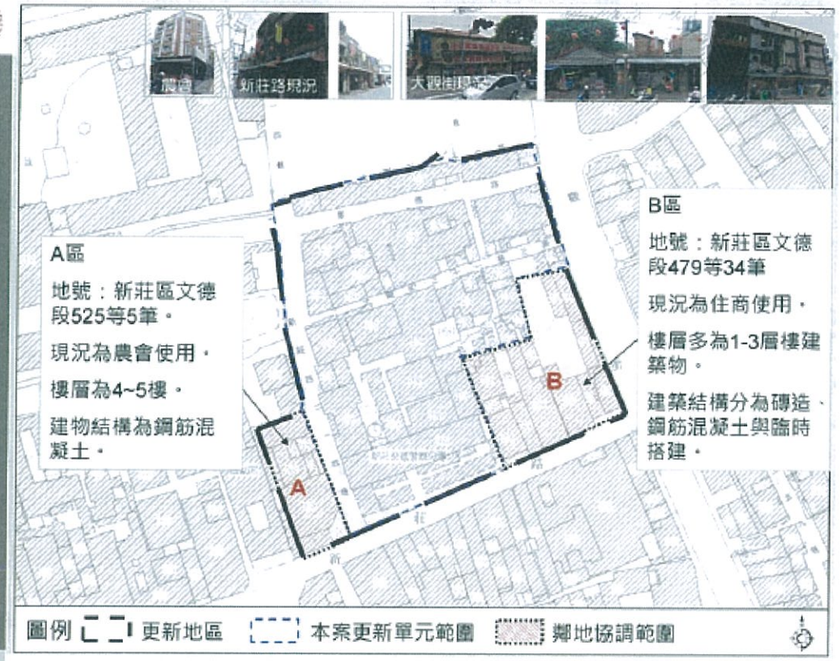








壹・計畫地區範圍與現況



貳・整體規劃構想

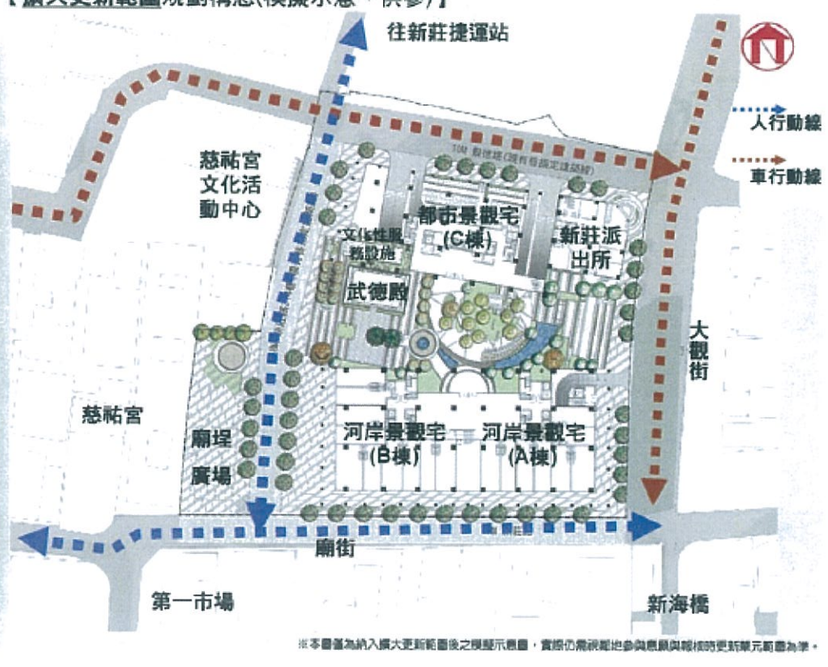


1. 目前以公開招標之更新單元，為整合和推動目標。
2. 考量都市更新意旨與其他各案，一次性完整街廓之整體規劃，較能創造較大之外部公益性和環境品質改善，故以整體更新地區為範圍，進行規劃模擬說明如後。
3. 惟最終仍以全體鄰地所有權人參與意願為依據。

貳・整體規劃構想



【擴大更新範圍規劃構想(模擬示意、供參)】



※本圖僅為納入擴大更新範圍後之模擬示意圖，實際仍需視屆時參與意願與報核時更新單元範圍為準。

□地號：新北市文德段60-8、61、61-7...等83筆地號

使用分區	面積(㎡)	使用強度	基準容積(㎡)
住宅區	6,543.96	建蔽率50%、容積率300%	19,631.88
商業區	3,429.64	建蔽率70%、容積率440%	15,090.42
公共設施用地	31.98	-	-
合計	10,005.58(約3,026.69坪)	-	34,722.30(約10,503.50坪)

條項	獎勵內容	細項	獎勵上限	評估獎勵值	評估獎勵面積(㎡)
第2點	提供公益性設施	經政府指定額外提供之公益性設施	≦15%	1.94%	673.32
第4點	保存維護歷史性建築物	-	≦15%	3.24%	1,126.54
第5點	整體規劃設計	A3：提供額外機車位	≦5%	1.32%	460.00
		A7：提供道路公眾通行	≦3%	0.65%	224.60
第6點	建築線退縮、留設大面積開放空間、沿街面空地集中		≦30%	8.98%	3,118.84
第8點	更新時程獎勵		≦10%	8.00%	2,777.78
第9點	更新規模獎勵		≦15%	15.00%	5,208.35
第10點	處理占有他人土地舊違章建築戶(註1)		≦20%	4.83%	1,677.66
第12點	合法四樓建築物更新		≦10%	0.67%	231.59
都市更新擬申請獎勵總計(一)				44.63%	15,498.68
土管第12條	綠建築獎勵		≦10%	8.00%	2,777.78
土管第15條	開挖率獎勵		≦15%	6.00%	2,083.34
土管第24條	新莊路留設2.5M人行道獎勵獎勵		-	0.76%	263.18
細部計畫擬申請獎勵合計(二)				14.76%	5,124.30
總獎勵值(一)+(二)				59.39%	20,622.98

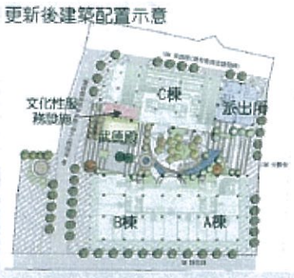
註1：該項獎勵需依據與占有他人土地舊違章建築戶協議書簽定結果為準，且該獎勵面積僅供前述對象分回。
註2：本表為預估值，實際獎勵內容需依委員會審查結果為準。

(單位：㎡)

建築結構	SRC構造	
建材等級	第二等級	
空間名稱與樓層	A棟	[33F/B5F]
	B棟	[33F/B5F]
	C棟	[25F/B5F]
	派出所	[5F/B1]
	武德殿(原地修護保存)	[1F]
	文化性服務設施(規劃於C棟)	[3F]
戶數	551戶	
設計建築面積	4,383.62㎡	
總產權面積	83,393.66㎡	
車位數 汽車	大樓579位/警用10位	
車位數 機車	大樓665位/警用108位/捐贈公共機車位136位	

※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

更新後建築配置示意



更新後建築量體示意



設計意匠

江上帆影



江上漂移帆影

輕盈・形意
怡然・靜謐

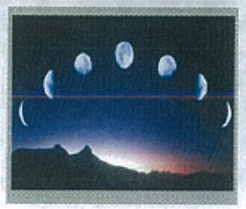
水岸天琴



水岸撩動琴弦

悠揚・生動
自然・和諧

新莊新月



新莊弦月新生

更新・再生
易轍・輪替

壓縮與舒張的空間配置與律動

1. 留設集中帶狀及廣場式開放空間。
2. 天際線的變化，柔化量體壓迫感。
3. 量體逐層退縮，降低高樓層對都市空間人行尺度之影響。



案例：行政院原住民委員會(台北市大同區)

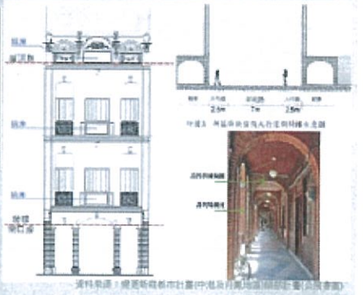
低樓層仿古騎樓設計，延續廟街意象

1. 一、二樓均規劃沿街商業使用，更新廟街商業氛圍。
2. 配合市府廟街都設準則，裙樓造型採仿古造型樣式設計。
3. 材質、色彩及細部施作皆採傳統做工。
4. 街道鋪面以仿古磚整體鋪設，塑造廟街整體場所風貌。
5. 留設騎樓與人行道，吸引捷運站人潮，塑造優質廟街商業氛圍







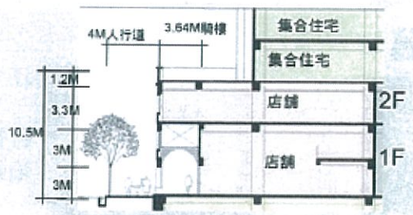


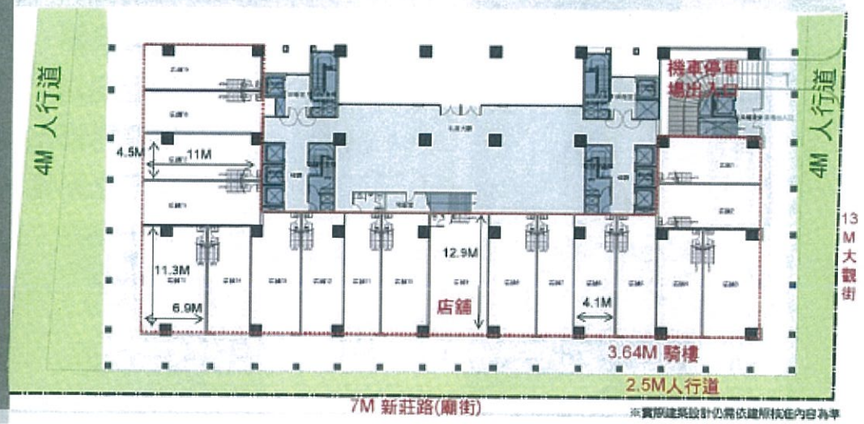
仿古牌樓和騎樓型式

沿街店面單元規劃：

深度約11-13M

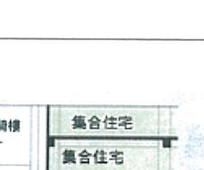
面寬約4.1-7.1M





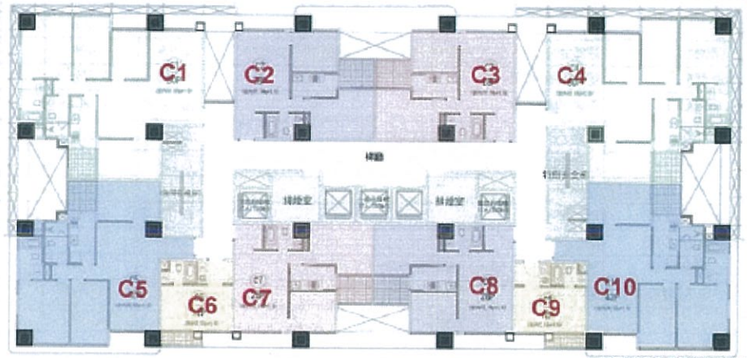
※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

多元化住宅單元規劃



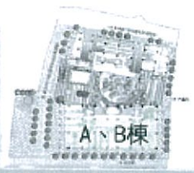
1. 都市景觀住宅
2. 格局方正，配置12至49坪，2至4房五種住宅房型
4. 公設比約30%

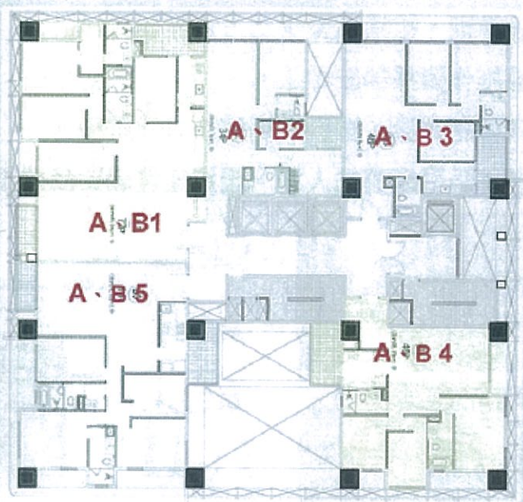




※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

多元化住宅單元規劃





1. 河岸景觀住宅
2. 平面5併規劃，格局方正
3. 配置34、46、48、61坪住宅單元
4. 公設比約30%



※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

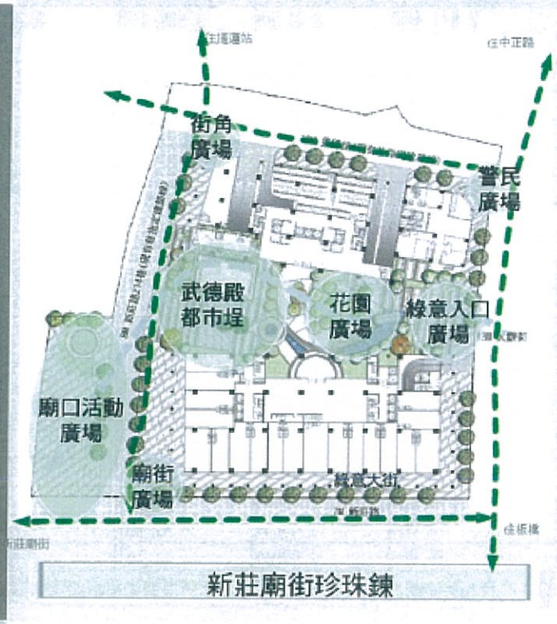
取得綠建築標章，創造節能減碳生活



※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

肆・景觀計畫

一樓景觀平面配置圖：廣場空間串連，廟街入口意象塑造





※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

肆・景觀計畫

頂層規劃示意



※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

肆・景觀計畫

一樓景觀規劃示意



※實際建築設計仍需依建照核准內容為準

伍・實施方式及費用分擔

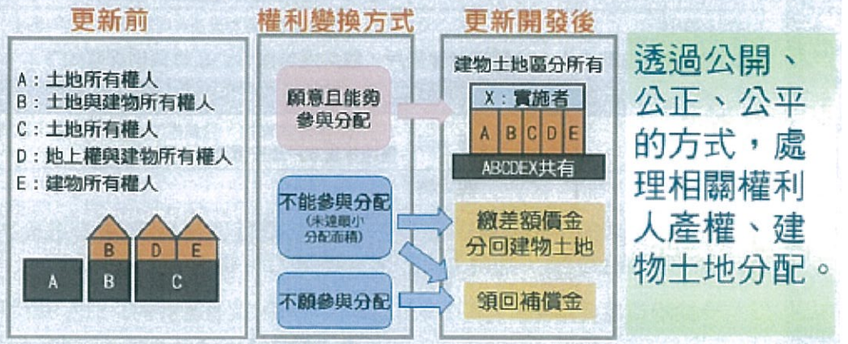
□實施方式：採都市更新權利變換方式辦理

更新前之權利價值比例

每一參與權利變換人更新前權利價值／更新前總權利價值

更新後應分配之權利價值

（更新後土地及建築物鑑價總值－共同負擔費用）×權利價值比例



透過公開、公正、公平的方式，處理相關權利人產權、建物土地分配。

伍・實施方式及費用分擔

□都市更新權利變換賦稅減免措施

項目	優惠	條件
地價稅	免徵	更新期間土地無法使用者免徵
	減半	更新期間可繼續使用者減半；更新後二年
房屋稅	減半	更新後二年
土地增值稅	免徵	♦分配土地面積未達最小單元面積，改領現金者 ♦實施權利變換以土地抵付負擔者
	減徵40%	♦依權利變換取得之土地，更新後第一次移轉 ♦不願參加權利變換，領取現金補償者
契稅	免徵	實施權利變換以建物抵付負擔者
	減徵40%	依權利變換取得之建築物更新後第一次移轉

伍・實施方式及費用分擔

□費用負擔與更新後價值

共同負擔項目	金額(萬元)	提列項目
壹、工程費用	431,902	建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、拆除工程費、鄰房鑑定費、歷史建物維護費、綠建築設施費、公共及公益性設施經費等。
貳、權利變換費用	15,550	都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費、土地及建物測量費用、拆遷安置費、地籍整理費用。
參、貸款利息	14,621	[重建費用(不含公寓大廈管理基金)+公共設施費用+權利變換費用]×年利率×年期×0.5
肆、稅捐	394	[共同負擔費用項目－5%營業稅] × 0.1%
伍、管理費用	59,066	人事管理費(上限5%，調降至2%)、銷售管理費(上限6%，調降至4%)、風險管理費(上限12%，調降至6%)
共同負擔小計	521,533	依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準提列

□本案需處理占有他人土地舊違章建築戶，故共同負擔與更新後價值調整如下：

共同負擔費用總計	507,133	(已扣除占有他人舊違章建築戶應付擔費用。)
更新後總價值	1,705,458	(已扣除捐贈機車位、公益性文化設施部分、占有他人舊違章建築戶應安置面積之價值)
共同負擔比	29.74%	

依實施者與新北市府簽訂契約內容，共同負擔應比照更新單元內條件取較低值，故應以28.88%計算所有權人可分配價值。

→共同負擔費用總計約492,536萬元、可分配價值總計約1,212,922萬元

註：本頁為預估值，未來需依新北市都市更新委員會審議通過內容為準。

伍・實施方式及費用分擔

編號	權利人	更新前權利價值		應負擔費用(元)	更新後可分配價值(元)
		各權利人更新前權利價值(元)	各權利人土地權利價值比例	(共同負擔比28.88%計)	
1	永○○○公司	2,611,437	0.0718%	3,536,411	8,708,780
2	新北市/新北市政府財政局	238,356,259	6.5556%	322,887,143	795,143,130
3	新北市/新北市警局新莊分局	1,817,851,802	49.9972%	2,462,543,937	6,064,270,257
4	黃○福	19,178,055	0.5275%	25,981,294	63,981,634
5	鹿○社/張○	5,282,237	0.1453%	7,155,559	17,623,756
6	慈祐宮(媽祖宮)/陳○光	80,858,953	2.2239%	109,535,220	269,741,718
7	王○煌	10,300,033	0.2833%	13,952,894	34,362,080
8	許○娟	5,147,865	0.1416%	6,973,532	17,174,975
9	吳○敏	41,497,125	1.1413%	56,213,896	138,430,785
10	臺灣○○會	409,890,189	11.2734%	555,255,915	1,367,375,459
11	新北市新莊區○會	292,573,375	8.0468%	396,333,217	976,014,055
12	中華民國/財政部國有財產署	89,372,188	2.4580%	121,067,636	298,136,221
13	胡○春	21,157,052	0.5819%	28,660,306	70,579,930
14	顏○芳	100,748	0.0028%	136,478	339,618
15	陳○青	2,115,705	0.0582%	2,866,031	7,059,206
16	胡○快	16,064	0.0004%	21,761	48,517
17	胡○龍	16,064	0.0004%	21,761	48,517
18	胡○彬	16,064	0.0004%	21,761	48,517
19	胡○玲	16,064	0.0004%	21,761	48,517
20	胡○真	16,064	0.0004%	21,761	48,517

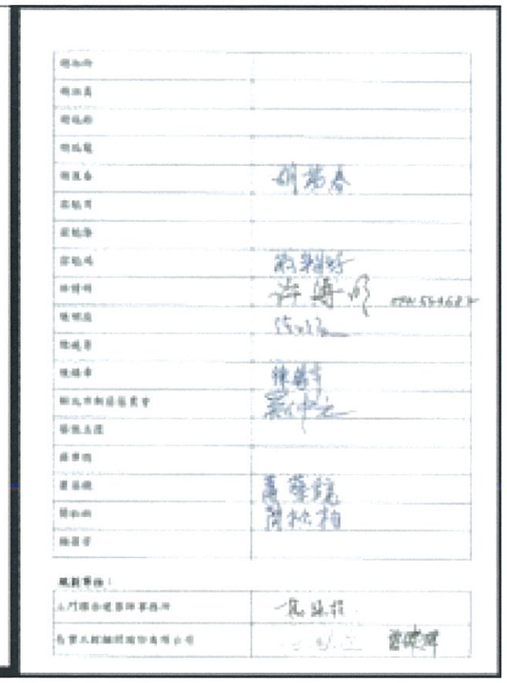
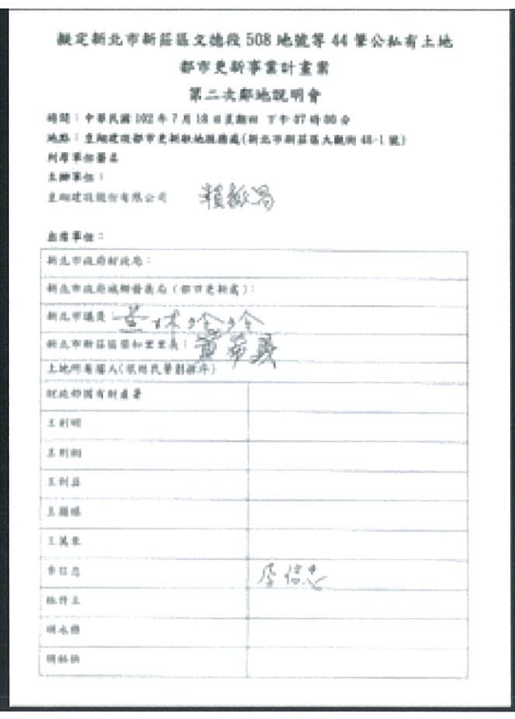
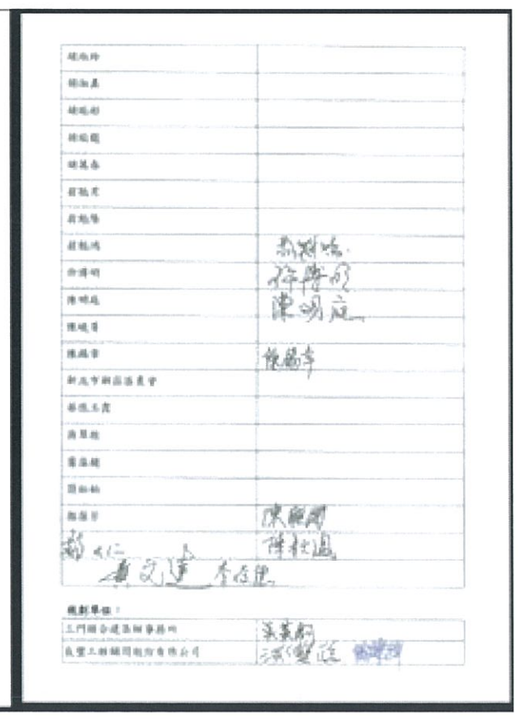
註：本表為預估值，未來需依新北市都市更新委員會審議通過內容為準。

伍・實施方式及費用分擔

編號	權利人	更新前權利價值		應負擔費用(元)	更新後可分配價值(元)
		各權利人更新前權利價值(元)	各權利人土地權利價值比例	(共同負擔比28.88%計)	
21	蔣○霞	1,934,639	0.0532%	2,620,750	6,452,745
22	王○來	6,580,500	0.1810%	8,914,244	21,953,888
23	王○益	5,627,673	0.1548%	7,623,503	18,776,032
24	王○桐	5,627,673	0.1548%	7,623,503	18,776,032
25	王○明	5,627,673	0.1548%	7,623,503	18,776,032
26	陳○庭	244,506,291	6.7248%	331,219,356	815,665,770
27	胡○樂	1,089,498	0.0300%	1,475,884	3,638,766
28	翁○鴻	14,262,693	0.3923%	19,320,893	47,582,929
29	翁○隆	14,262,693	0.3923%	19,320,893	47,582,929
30	翁○男	14,262,693	0.3923%	19,320,893	47,582,929
31	林○土	18,773,236	0.5163%	25,431,080	62,623,162
32	蔡○○霞	64,691,569	1.7792%	87,634,146	215,803,078
33	李○忠	87,839,958	2.4159%	118,992,007	293,029,820
34	陳○章	73,617,217	2.0247%	99,725,234	245,580,312
35	許○明	39,850,970	1.0960%	53,983,938	132,936,248
36	王○棋	325,860	0.0090%	441,425	1,091,630
37	蕭○鏡	325,860	0.0090%	441,425	1,091,630
38	簡○柏	328,860	0.0090%	441,425	1,091,630
	合計	3,635,905,897	100.0000%	4,925,363,701	12,129,219,751

註：本表為預估值，未來需依新北市都市更新委員會審議通過內容為準。

2. 簽到簿與會議照片：

第一次鄰地說明會	  
第二次鄰地說明會	  

第三次鄰

地說明會








擬定新北市新莊區文德段 508 地號等 44 筆公私有土地
都市更新事業計畫案
第三次鄰地說明會

時間：中華民國 102 年 8 月 15 日星期四 下午 07 時 00 分
地點：皇翔建設都市更新駐地服務處(新北市新莊區大觀街 46-1 號)
列席單位簽名
主辦單位：
皇翔建設股份有限公司 許慶信 曾虹琴

出席單位：

新北市政府財政局：	張忠益
新北市政府城鄉發展局（都市更新處）：	
新北市議員：	
新北市新莊區榮和里里長：	黃榮武
土地所有權人(依姓氏筆劃排序)	
財政部國有財產署	
王利明	
王利桐	
王利益	
王國棋	
王萬來	
李信忠	李信忠
林許土	
胡永樂	
胡林快	

胡淑玲	
胡淑真	
胡瑞彬	
胡瑞龍	
胡萬春	胡萬春
翁魁男	翁魁男
翁魁隆	翁魁隆
翁魁鴻	
許博明	許博明
陳明庭	陳明庭
陳曉菁	
陳錫章	陳錫章
新北市新莊區農會	
葉張玉霞	
蔣翠微	楊允成
蕭蒲鏡	
簡松柏	
顏葉芳	

規劃單位：

三門聯合建築師事務所	吳黃創
長豐工程顧問股份有限公司	張瓊瑤 黃輝璋

3. 問題與回應說明：

(1)第一次鄰地說明會(民國 102 年 6 月 26 日) 問題與回應說明

問題	回應說明
1. 說明會資料裡面為何已經把我們的土地配置為 A 棟，可是我們還沒有同意要參與更新，為什麼把我們劃進去?	因為這次辦說明會的目的，是希望能在新北市政府指導下，就公有地比較多的地方進行更新來讓新莊廟街風華再現；所以配合已經指定更新地區的整體範圍的特性來做規劃模擬和願景示意，這樣這次會議才有辦法討論不會失焦，就像賣東西總該有樣品讓大家看的道理是一樣的，這也絕對不會是這個案子最後送件的版本，現在圖面上的只是初步規劃模擬的草案，後續這都還要經過地主、新北市政府的同意後，才會進行審查。
2. 之前有找過新北市政府許副局長，討論後認為這個案子應該分兩期，先由公有地也就是派出所那邊先辦，蓋完後看辦得如何、建材品質和管理是否優良，鄰地地主再來考慮是否同意參與更新。	1. 本案後續推動範圍有兩種，一是本次新北市政府招商的範圍，第二個就是擴大範圍；先就本次招商範圍推動，故是否有第二期開發，因涉及比較多私人地主的權益，整合或開發上變數會更大。故本次專注於招商之更新單元進行整合推動，並一併調查鄰地參與意願，因此尚無第二期的規劃。
3. 更新後住到新房子後，會發生的事情，是房屋稅提高、水電瓦斯也會有基本費，像本人在台北市有個只有 50 坪的房子，水電瓦斯的基本費就 300 塊起跳了，當然還有管理費。所住到新房子，每個月的基本費用是要調高的。	因新建築物多已籌設管理委員會方式，統籌各項社區大小事宜，所以有必要之管理費需支付，本案參考周邊行情，初步規劃參考周邊情形，擬以住宅 60 元/坪、商店 50 元/坪計算，價格應尚屬合理。 新房多成立管理委員會集中管理，且更新後房屋價值會提升，所以房屋稅和一些基本費是一定會提高的；但都市更新後，財富價值的提升和土地利用的效益也是相對的。
4. 現在的範圍好像有涵蓋到景德街，那景德街更新後會廢掉嗎?更新後建築量體達三十三樓，會不會太高，有些地主應該也不會很貪心一定要蓋很大，這樣會不會有不對稱的問題。	1. 目前規劃景德街都不會動而且會拓寬，那下面的水路也和農田水利會達成共識，確保水路保留和通暢。 2. 本案底層採仿古騎樓方式，延續新莊廟街整體地面層步行空間，高樓層部分則會逐層退縮，降低高層建築之衝擊，建築立面語彙會採以與周邊協調一致之原則設計。故應不致產生不協調的結果。另外也期待藉由地標型建築物設置，提高新莊廟街自明性。 另本案後續尚需經新北市都市設計審議委員會進行審查，故會依相關專家學者之意見，配合相關審議結果調整建築設計量體和高度。 3. 因本案鄰近捷運站，故土地利用仍需優先替地主創造較高之更新後價值為出發點。直接降開發總量，將直接影響土地所有權人能分配之更新後效益，故仍需以更新單元內相關權利人意見為主。
5. 高層建築在美國，有陽光法案，因為照不到陽光可能讓人容易生病，所以這也應該是要考量的事情。那關於武德殿會變成歷史古蹟，也是不甚明白，不過就是警察那邊練柔道的地方，那怎麼能是古蹟，現在為了要配合武德殿更改設計，個人覺得是很糟糕的方式，這邊就一個老新莊人的立場，住在新莊的人應該沒有人會認為武德殿是古蹟。	1. 本案將依相關建築法規，檢討周邊住宅平均日照需達一定標準，故應不致於產生全無日照之結果。 2. 因歷史建築物之認定，需依循文資法，由專家學者進行調查和審查，因此仍須尊重相關法規與其文化精神，以不違反文化資產保留的方式進行都更。
6. 本人這邊是廟街鄰地的一塊廟地，建議後續應把廟地的規劃配置納入，如果後續加入廟地後有理想的規劃，那我們也會考慮參加都市更新。	考量整體規劃，目前較難直接於基地內配置新建廟宇，建議若參與都市更新後，可經由權利變換方式，分回房地取得較高之更新後價值後，再整體考量進行廟方資產配置與運用。
7. 這個案子，對於新莊在地住民，會有多少好處可以回饋到這個廟街地方?多少錢和利益可以回饋給新莊的人?	1. 本案為公辦都市更新，故更新後效益應屬私地主與新北市政府，相關運用仍以新北市政府為主。 2. 本案更新後可引入一定規模之住戶，在土地混合使用概念下，新住戶消費需求，可帶動廟街之商業發展，此應為廟街之間接助益。
8. 想請教一下，這個案子後續進度大概是怎麼樣?	本案擬於 102 年年底完成事業計畫報核，後續審議則配合都市更新委員會、都市設計委員會和環境影響評估委員會審查時間進行，完成審查實際開工後，預計 3 年內完成建築量體施工，並開始陸續辦理交屋和備查等程序。

(2)第二次鄰地說明會(民國 102 年 7 月 18 日) 問題與回應說明

問題	回應說明
1. 希望皇翔建設能本著從新莊萌芽的精神，以疼惜新莊人的心情，來對待更新單元私有土地與住戶的權益，建議實施者提供誘因，提高地主參與意願。	遵照辦理，本案以爭取土地所有權人最大利益為目標進行推動。
2. 本案應可採更新單元公辦為主，更新單元周邊自辦為輔，相輔相成未來期望可推動都市更新至市場用地，達到整體環境改善，使新莊廟街得以風華再現。	敬悉，因目前市場用地並非屬於更新地區內，故目前較難直接整合到市場用地，故期望能藉由本案推動，作為示範性計畫，帶動周邊廟街再造更新其它個案的進行。
3. 本案是否依新北市新莊廟街土管辦理，是否退縮 2.5M?，另是否與鄰近國璽建設新建案，是否一樣於景德路部分退縮 4M？	本案依新北市土管辦理，至少退縮留設 2.5M 人行道。另景德路部分除保留原有通行機能，並利用基地內退縮使整體寬度可達 10M，且將再自建築線退縮 4M。
4. 建議爭取新莊農會參與本案更新，以留設出慈祐宮旁的廟埕廣場，提高更新後效益，這部分期望實施者與新北市政府共同一起努力。	遵照辦理，因都市更新仍涉及私有所有權人土地處分，故將努力整合，惟仍須尊重土地所有權人意願，不會強制納入。
5. 文化性服務設施，請新北市府考量規劃更大面積，做為新莊文物館以容納新莊悠久 400 年歷史所留下的各項眾多文物、紀錄的發展歷程，本人保有很多新莊具有歷史意義的照片和文物，希望有機會能公開展示，提供更多人可以了解新莊過去的機會，也可讓這個新莊故事館做為新莊公辦更新的典範。	遵照辦理，於 102 年 7 月 25 日於新北市政府與文化局召開研商會後，已就文化局建議內容，進行擴大文化性服務設施後，建築設計的調整，期能滿足地方意見期待。
6. 應依照新莊廟街細部計畫案，裡面提到應納入新莊廟街的建築語彙，以打造符合新莊廟街意象的建築物立面，呈現出廟街風貌。	遵照辦理，本案 1 至 3 樓層即依照仿古牌樓設計，騎樓規劃則依照新北市細部計畫土管採拱型造型，或採歷史照片以平整為主，可再配合地主意願或相關審議結果為準。
7. 建議可製作本案更新後模型，於皇翔都市更新駐地服務處展示。	遵照辦理。
8. 本案鄰地地主未同意參與更新，假設性的建築規劃，把鄰地納到規劃圖裡面說明，還是讓鄰地主感受不佳，建議鄰地還是做為第二期開發，更新期間才可以讓鄰地地主確認，提供鄰地主比較的機會，等建築物蓋好後，才會考慮要不要參加。	1. 此部分需與地主說明，因要模擬試算各土地所有權人分回價值，故仍需暫時納入鄰地範圍進行試配置，才得以模擬計算。 2. 另擴大更新範圍之更新推動，仍需以一次性更新為主，才有機會提供整體性公共設施改善的機會，就擴大更新範圍涉及更多私人地主的意願協商，在推動自辦更新上會需要更長的整合時間，所以可能更難推動，因此本案目前規劃如同說明內容，除了一擴大更新範圍進行更新，就是以招商範圍的更新單元完成更新為目標，目前並無第二期開發的構想；招標的更新單元像火車頭，鄰地則像車廂，在既定時間排程上，有機會則希望一起可以開往更新的目的，若鄰地意願不高，則仍以達成更新單元內完成更新的目標。
9. 另現在規劃 30 坪到 60 坪不等的房子，扣掉公共設施後只剩 20 幾坪，這樣大小不夠居住。	本案規劃坪數為 30~60 坪，因為新大樓公設比大多較高，平均 30-38%之間，本案目前是 30%左右，如果因地主有特別需求，可依權值進行不同單元的合併或調整，此部分可於依後續建築設計時討論。但是因為公辦都更特性，建議不以大坪數豪宅化方式進行，此部分可能造成更新後公益性的疑慮，因此部分建議除依地主特殊需求進行局部調整討論，全棟建議還是以適當坪數進行規劃。
10. 目前管理費還算合理，建議本案未來規劃地下的停車位，不要全數賣掉，可考量規劃更新後地下停車場，並藉由地下停車場對外營運的收入，來補足管委會需收取的管理費用，對更新後住戶較有實質幫助。	回應地下停車場對外經營的想法，因本案停車位需要依權利變換進行分回，無法限制不選配停車位全數改為地下停車場經營以資助公寓大廈管理經費，且對外營業停車場因涉及需要單獨出入口和相關建築設計調整，然依照停車場管理相關規定，停車空間最小規模仍有限制，且需成立管理組織，並因營利行為會產生營業所得稅的情形，此部分可能更為複雜，此部分仍依後續成立管理委員會後，所有權人間協商結果和管理委員會決議處理較為合適。
11. 建議鄰地協調會議紀錄以後連同通知，發給地主，以提供鄰地地主，確認前次會議討論的事情，以及意見是否有回應。	遵照辦理。
12. 本人代表占有戶自救會，本自救會成員立場理性，故希望後續可針對於佔有他人土地舊違章建築戶，再另召開會議討論與安置說明。	遵照辦理。
13. 更新後分回的房地，土地是否和地上權一樣，意即土地屬於公有而非屬於私人所有，此部分請教釐清?	本案更新後土地依照建築物面積等比例進行持分分配，權屬則依選配回的地主所有，不同於地上權開發為全數公有。

問題	回應說明
14. 本次說明選配原則由私有地主與新北市政府優先選配，是私地主先選或是新北市政府先選，未來若想要原區位配回店面，會不會無法選配?	回應私地主提問，本案由私地主與新北市政府先行選配，最後為實施者；另依照權利變換辦法，會先進行選屋意願的調查，蒐集各項調查結果後，若有重覆則進行協商，如果協商不成，會再舉行公開抽籤。 另除本次會上回應明內容外，實施者將於下次針對各項意見進行補充回應，並於下次會說明店鋪價值目前估價結果。

(3)第三次鄰地說明會(民國 102 年 8 月 15 日) 問題與回應說明

問題	回應說明
1.很期待文化性服務設施後續得以擴大。 2.請新北市府努力整合農會擴大更新效益，若農會趨於保守，本人願意協助進行協商	遵照辦理，已辦理三次鄰地說明會，並針對未出席地主進行訪談，惟參與意願仍有限。
2.店面價錢、住宅價錢、店面規劃的面積	目前規劃之店面價錢大約 150 萬元、住宅大約 60 萬元。另本案更新後價值屬於對未來價值之評估，故若未來面對較大環境變遷，變化幅度並非現階段得以預測。
3.同意書不要隨便簽，應明確說明可分回的房屋坪數大小、汽車數量等事情。 4.坪數規劃還是太小，而且高樓景觀有可能是面對殯儀館，景觀影響很大。 5.挖地下五樓的原因? 6.機車汙染很高，應該要做好排風設施，	遵照辦理，相關規劃可參考簡報資料。另本案機車地下停車場空間設置於地下 1 樓，將配合相關建築技術規則檢討排風設備。另因本案需遵守法定應設置停車位之規定，包含機電空間、避難空間等設施，所以仍需開挖至地下五樓。 本案分配是採三家估價師評定之權利價值分配，分回項目則由地主依意願選擇，不同於合建，採幾坪換幾坪之概念說明，可分回幾坪、分回多少面積或車位，各位鄰地地主可參考估價初估之權利價值，與本案所列之單價，推算可分回之內容。
7.更新方式有幾種，其中一種是建商來代工，只領取代工費，其餘由地主分回，請問皇翔為甚麼這個案子還可以來進行 28.88%的分回?	本案共同負擔 28.88%之意義，即為實施者墊付之建築成本，即成本與更新後價值之比例，故更新案件，共同負擔越低往往對地主越有利，依新北市更新案平均共同負擔，經驗值為 50.5%，故 28.88%條件實屬更佳。
8.本人這幾次都有參與，目前看到都是有反對的聲音，但是本人支持都更，依本人參與相關合建的經驗，新莊案例大約也都 6/4 或是 5.5/4.5 分，這個案子的比例算是很好的。 面積越大，整體效益越多，新北市政府持有土地很多，新北市政府一定不會是笨蛋找一個會讓自己權益受損的實施者來，這部分以地主角色來想像，是絕對不會作讓自己虧本的事情，本次說明有時程壓力，是建議新北市政府不要讓皇翔在今年底就要把這個案子結掉，應該要給地主考慮的時間。 土地越大，樓層越高，該建築未來價值一定會提升，就本人持有土地的經驗，6 年前板橋附近一坪 16 萬，現在高樓層已經 50 幾萬了，增值的幅度一定會更高，而且皇翔是上市上櫃公司，有品牌壓力的建商反而是確保蓋完後的房值可以保值和增值的因素本人贊成參與都更，這次就會把同意書簽給皇翔	遵照辦理，本案後續需辦理自辦公聽會、選屋公告、選屋與選配會，並需經主管機關審議，故鄰地地主若有參與意願，建議應於 8/23(五)前簽具同意書並提供實施者，進行參與意願統計。以利後續各項作業調整，包含建築師圖面調整、機電檢討或各項法規重新檢討，確保本案得以符合各項都市更新法定程序和預定之作業期程。
9.同意書提供的時間最晚是何時?	鄰地地主若有參與意願，建議應於 8/23(五)下班前簽具同意書並提供實施者，或電話連絡實施者，將親自登門拜訪回收同意書。
10.應說明本次預估可分回價值，未來可能變動的幅度有多大。 本案期程是不是應該要進行精算，確定還有多少時間可以提供給鄰地地主考量。 本人為法律背景，就法律而言時效性應有補正權，建議應再壓縮公部門行政程序時間，讓鄰地地主有時間思考。	新北市政府已與實施者協商，壓縮各項行政程序，惟更新事業涉及不同專業作業，故於合理時程規劃下，需於今年年中確定更新範圍，才得以辦理後續之各項法定程序。 另本更新服務處，每周二、三、五之下午時段，都會在這邊駐點提供各位服務，若地主有任何問題或意願，除排定之實間表外，可直接與實施者連絡進行約談，由實施者拜訪提供諮詢。
11.是否可選擇直接用更新後可分配的價值，賣給皇翔建設，那想要合建、想要都更的就依個別意願參與，不想要的就直接賣一賣這樣比較簡單。	因更新後可分配價值屬未來估價結果，因此隱含土地再開發所需面對之各項內部、外部風險因素。且依內政部營建署營屬都字第 09300019617 號函，不願、不能參與分配之相關權利人，應以權利變換前價值給與現金補償，故直接用更新後價值與實施者進行協議價購，相對較不可行性與合理性。

三、地區說明會

(一)會議時間、地點與通知方式說明

1.開會通知與議程於102年8月23日，以雙掛號寄予新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案更新單元內(新莊區文德段508地號等44筆土地)與鄰地範圍(479地號等34筆土地與文德段525地號等5筆土地)土地所有權人及合法建物所有權人、宋議員明宗、何議員淑峯、陳議員明義、陳議員科名、陳議員文治、黃林議員玲玲、張議員音婷、 蔡議員淑君、蔣議員根煌、賴議員秋媚、許區長炳崑、新北市新莊區榮和里黃里長希義、輔仁大學顏副教授亮一、新莊老街永續觀光產業發展聯盟陳理事長健一、新莊牡丹心文史工作室陳崑和、鄉土古蹟新莊工作坊張國禎、新莊文史讀書會林玉梅、新北市書香文化推廣協會、興直堡文史工作室曾文龍、社團法人新北市全民終身教育發展協會廖秀春、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府文化局、Ours都市專業者改革組織、輔仁大學王秀娟。

2.會議時間為：102年9月3日(三)晚間07時30分，地點為：新北市新莊區公所10樓大禮堂(新北市新莊區中正路176號) 。

(二)通知掛號函件執據

寄件人：長豐工程顧問股份有限公司
寄件人電話：(02)2718-8336　、連絡人：曾健瑋
地址：台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓-1

編號	掛號號碼	收件人	郵遞區號	收件地址
1		王琪煌	24245	新北市新莊區恆安里 3 鄰中港路 119 號 6 樓
2		永鼎建設股份有限公司	10457	台北市中山區南京東路二段 6 號九樓
3		吳惠敏	24244	新北市新莊區思源里 4 鄰民樂街 20 巷 6 號 4 樓
4		~~嵩和社(管理者：張雨)~~		
5		許惠娟	24244	新北市新莊區文衡里 12 鄰景德路 216 巷 2 號 11 樓
6		黃金福		
7		慈祐宮(媽祖宮)(管理者：陳國光)	24250	新北市新莊區榮和里 7 鄰新莊路 218 號
8		新北市政府警察局新莊分局	24202	新北市新莊區中正路 150 號
9		臺灣桃園農田水利會	33053	桃園縣桃園市中正里２６鄰守法路６２號
10		新北市新莊區農會	24243	新北市新莊區中正路 80 號
11		中華民國(財政部國有財產署	10694	台北市大安區光復南路 116 巷 18 號
12		王利明	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
13		王利桐	24244	新北市新莊區榮和里 22 鄰大觀街 23 號
14		王利益	24244	新北市新莊區恆安里 19 鄰明中街 541 之 4 號
15		王萬來	24247	新北市新莊區自信里 9 鄰幸福路 541 之 4 號
16		李信忠	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 204 號
17		~~林許土~~		
18		~~胡永樂~~		
19		胡林快	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 196 號
20		胡淑玲	24244	新北市新莊區興漢里 25 鄰新興街 48 巷 16 號 4 樓
21		胡淑真	30059	新竹市東區水源里 23 鄰中華路一段 105 巷 3 弄 15 號
22		胡瑞彬	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
23		胡瑞龍	24244	新北市新莊區文聖里 5 鄰中興街 54 號
24		胡萬春	24244	新北市新莊區中美里 4 鄰中華路一段 116 巷 26 號五樓
25		翁魁男	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
26		翁魁隆	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
27		翁魁鴻	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 200 號
28		許博明	24241	新北市新莊區榮和里 9 鄰新莊路 208 號
29		陳明庭	10050	臺北市中正區梅花里 8 鄰忠孝東路一段 83 號十二樓
30		陳曉菁	11666	台北市文山區萬興里 35 鄰萬壽路 75 巷 45 號
31		陳錫章	24243	新北市新莊區榮和里 25 鄰中華路一段 88 號三樓
32		蔡張玉霞	24250	新北市新莊區榮和里 3 鄰新莊路 329 號
33		蔣翠微	22047	新北市板橋區宏翠里 6 鄰民生路三段 323 號 29 樓之 2
34		顏葆芳	42141	台中市后里區義德村 16 鄰甲后路 329 巷 37 號
35		蕭漾鏡	24147	新北市三重區中央里 15 鄰文化北路 136 號
36		簡松柏	24253	新北市新莊區福基里 15 鄰化成路 579 巷 12 號
37		王國棋	24353	新北市泰山區貴和村 23 鄰漢口街 22 巷 6 弄 2 號
38		新北市政府財政局	22001	新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓
39		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
40		宋議員明宗	24341	新北市泰山區仁德路 2-1 號 1 樓
41		何議員淑峯	24249	新北市新莊區中華路 2 段 11 號 7 樓
42		陳議員明義	24870	新北市五股區成泰路 1 段 235-3 號 1 樓
43		陳議員科名	24242	新北市新莊區新泰路 421 號
44		陳議員文治	24267	新北市新莊區裕民街 18 巷 16 號 1 樓
45		黃林議員玲玲	24250	新北市新莊區榮和里 3 鄰新莊路 321 之 6 號
46		張議員晉婷	24847	新北市五股區興珍里 9 鄰四維路 88 號
47		蔡議員淑君	24449	新北市林口區仁愛路 2 段 123 號
48		蔣議員根煌	24245	新北市新莊區中港路 190 號
49		賴議員秋媚	24349	新北市泰山區義仁里 24 鄰文程路 18 巷 12 號
50		新北市新莊區許區長炳崑	24201	新北市新莊區中正路 176 號
51		新北市新莊區榮和里里長黃希義	24203	新北市新莊區中華路 1 段 31 巷 2 號
52		輔仁大學顏亮一副教授	242	新北市新莊區中正路 510 號
53		新莊老街永續觀光發展聯盟陳健一	235	新北市中和區安平路 116 號 3 樓
54		新莊牡丹心文史工作室陳崑和	242	新莊區新泰路 125 號 7 樓
55		鄉土古蹟新莊工作坊張國禎	242	新莊區中平路 296 號 9 樓
56		新莊文史讀書會林玉梅	242	新莊區化成路 476 巷 3 號
57		新北市書香文化推廣協會	24262	新北市新莊區新樹路 671 巷 1 號
58		興直堡文史工作室曾文龍	242	新莊區新興街 43 巷 10 號 1 樓
59		社團法人新北市全民終身教育發展協會廖秀春	242	新北市新莊區中平路 135 號(新莊高中圖書館 1 樓)

回執



(三)現場照片與簽到單













擬定新北市新莊區文德段508地號等44筆公私有土地
都市更新事業計畫案
地區說明會

時間：中華民國102年9月3日星期二 下午07時30分
地點：新北市新莊區公所10樓大禮堂(新北市新莊區中正路176號)
列席單位簽名
主辦單位：
皇翔建設股份有限公司

出席單位：

新北市政府	
新北市政府財政局：	
新北市政府都市更新處	謝[illegible]
新北市政府城鄉發展局	
新北市政府文化局	曾[illegible]田 陳[illegible]
新北市議員	
宋議員明宗	秘書[illegible]
何議員淑玉	
陳議員明義	
陳議員幹名	
陳議員文治	
黃林議員玲玲	黃林玲玲
張議員香蓉	
蔡議員淑君	
蔣議員根煌	秘書 李志宗 代
賴議員秋媚	

新莊區許區長炳寅	
新北市新莊區榮和里里長：	黃[illegible]義
輔仁大學王秀禎副教授兼系所主任	
輔仁大學顏副教授亮一	
新莊老街水噹噹地產業發展聯盟陳理事長健一	
新莊牲得心文史工作室陳見和	
鄉土古蹟新莊工作坊張國禎	
新莊文史建書會林玉梅	
新北市書香文化推廣協會	[illegible]
興直堅文史工作室曾文毓	[illegible]
社團法人新北市公民終身教育發展協會廖秀春	[illegible]
都市專業者改革聯盟	
土地所有權人	
財政部國有財產署	
王琪煌	
水鼎建設股份有限公司	
吳惠敏	吳惠敏
晃和社（管理者：張雨）	
許惠娟	
黃金福	
慈祐宮(媽祖宮)（管理者：陳國光）	為執事林文[illegible]代
臺灣桃園農田水利會	

王利明	
王利銅	
王利益	[illegible]
王國棋	
王萬來	
李信忠	李信忠
林許土	
胡永熙	
胡林鍊	
胡淑珍	
胡淑真	
胡鴻彬	
胡鴻龍	
胡萬春	
翁魁男	
翁魁陸	
翁魁鳴	
許博明	許博明
陳明龍	
陳曉菁	
陳錫章	陳錫章
新北市新莊區農會	
華張玉霞	

蔣翠微	
簡蒲鏡	
簡松柏	
顏蓮芳	
[illegible]	曾[illegible]忠
[illegible]	
[illegible]	曾[illegible]忠
[illegible]	
新莊分局	吳[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	鍾仁宏
[illegible]	許惠娟
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	周昱守 住新莊
[illegible]	呂[illegible]正

102 年 9 月 3 日地區說明會意見摘要與初步回應說明

意見摘要	回應說明
本案仍有不同方案的可能，未來可能有被認定為古蹟的機會，已經再走認定古蹟的程序，若後續完成古蹟認定後，則現提方案可能無法實踐。 建議實施者若於明年仍未能達到同意比例，則將退場，故建議未簽訂同意書的地主，暫時觀望。本更新單元位於新莊捷運站的入口節點，如果營造得宜可以創造來訪者對於新莊歷史的想像。建議拋開規劃、簽約與計畫等等，讓大家好好坐下來談談，共同努力創造更好的想法。	敬悉，若派出所認定為文化資產，會依相關文化資產辦法進行處理。另本案也希望可以創造出新莊捷運站入口意象和一亮點，規劃目的和願景是相同的。
新北市政府很用心，有要帶動起新莊廟街的風華再現，皇翔建設也是很有信譽的公司，且和新莊有淵源，因此也很期待皇翔建設可以做好這個案子。本人支持風華再現，但風華再現也不能一成不變，大家有不同的想法都可表達，並提供給新北市政府和實施者建議，期待皇翔能創造出不同於其它老街的風貌。很佩服本案的規劃團隊，找出更新單元於歷史角度和地點的脈絡和特徵，更新後會提供文化性服務設施也很好，但本人建議在這個重要節點的文化性服務設施，應該可以有更具前瞻性的設計，以凸顯出新莊本身的歷史背景特色和重要性，比如當初由碼頭港口船運帶來人潮，從近代中正路上鐵路鋪設到現在新莊捷運線的建設完成，應該有飲水思源的追尋。建議新北市政府，更新後應該要納入更多文創或文化團體進駐更新單元。	遵照辦理，本案規劃團隊了解該單元之歷史意義，一定會本著尊重脈絡的態度進行規劃，也期待提供各項建議給實施者參考。
感謝市府團隊這段時間的努力，現況新莊派出所旁邊有新莊停車管理處辦公使用，請問未來是否仍會和上班或隨派出所搬遷?	敬悉，此部分依新北市政府針對 辦公空間調配。
記得上一次地區說明會，聽到黃林玲玲議員說要讓新莊風華再現頗受感召，但本人抱持比較悲觀的態度，究竟新莊的文化是甚麼，新莊的文化應該是在廟街裡面，應該是活的事物和生活，如果只放到文化性服務設施展示，不一定能夠有良好的效果。	敬悉，建議後續可引入廟街相關文史團體，藝匠工坊或各項體驗活動，藉由進入生活的文化活動，達到新莊廟街文化的宣揚與擴散。
皇翔建設規劃方案已有改進，也有納入歷史紋理的探討，但本人認為土地應屬於全新北市民所有，新北市政府如何能夠決斷這塊公有地的處理，而且自新北市升格後，新莊的整體發展定位仍然不明顯，應該要和新莊區民好好討論，整	敬悉，實施者一定會配合新北市政府對於新莊整體發展定位下，本更新單元的定位配合發展。

意見摘要	回應說明
個新莊整體發展願景為何？再來討論這塊地要怎麼發展。	
本案目前的武德殿復原示意圖，現況建築應有半圓弧的破風，但模擬示意與保留原貌的規劃有所衝突。另騎樓的仿古，應說明仿古對象的建築物為何時期的建築。若本案擬參考原民會的建築，該建築保留的是原有建築物立面，轉角處讓建築師發揮，如果把這個案例套用到這邊，依現在規劃是要拆掉原有的立面，然後找不確定年代的建築立面，修整成不應該有騎樓的派出所，此部分應不甚正確，建議皇翔針對前述事項，應再檢討檢視。	遵照辦理，本次說明使用的各項建築設計，僅為示意圖，故部分細節的確有改善和釐正的空間；本案後續需進行相關文化審查，屆時各項細部設計皆會重新檢討規劃，並依審議通過結果進行。
本案有規劃自行車停車場的構想很好，所以是不是可以再多規劃更多休憩的空間，並創造更多的文創空間。	敬悉，本次其中之一的方案，即在創造更多的休憩空間，提供民眾休憩停駐，提升外部公益性。
新莊老街由新北市政府升格至今兩年多，仍然未有變化，因此市府嘗試藉由鄰近捷運站的地方進行規劃，並找一個合適的合作對象進行更新，帶來變化引點。此方案也不會是取代廟街或將廟街整個拆除的事情。 城鄉局也已經針對整條老街進行空間診斷，大家對老街的期待都是一樣的，但是新莊廟街要改變，真的也不是那麼容易。另重申本案一定尊重文化資產程序，是古蹟就會依相關辦法處理。	遵照辦理，實施者願意配合新北市政府之政策目標，積極辦理本案之更新作業。

四、鄰地範圍土地及合法建物所有權人同意書(併同於第三次鄰地說明會開會通知與相關資料寄出)

五、鄰地A單元新莊區農會協調會

(一)會議要旨及時間地點

1.為辦理「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」鄰地協調，新北市政府與實施者於民國102年11月6日拜訪新莊區農會，進行本案擴大更新範圍方案之說明與協商，以期新莊區農會得表態願意參與本案更新。

2.會議時間為：102年11月6日(三)上午10時0分，地點為：新北市新莊區農會5樓會議室(新北市新莊區中正路80-1號5樓)

(二)會議照片











(三)鄰地A單元協調會會議紀錄

項次	協調會新莊區農會意見	意見回應說明
一	因該案更新單元鄰地農會持有之建築物，現況二樓為新莊區農會中央電腦系統機房資訊室所在，受限電腦系統搬遷整體規劃時程未定，且該資訊室電腦系統為農會金融營運重要關鍵，在無明確系統移置期程前，本會難配合該更新案之拆遷，惟若可採專案辦理方式，保留農會建築物待本會完成電腦系統移置後，再行拆除，本會方可評估是否參與本案更新。	本案目前更新範圍與進度已完成房屋選配，並預計於102年12月報核，且　貴會電腦系統遷移時間無法確定，又本案規劃為拆照與建照併同申請，於取得建照後即需將地上物全部拆除，為避免影響本更新案之進度，故無法配合保留現況農會建築物。
二	本會因性質屬金融機構，故更新後分回建築物需求，期望比照更新後新莊派出所設計，採獨立建築或與新莊派出所共構，並可依本會經營型態配置商業建築內容。	1. 因派出所於招標階段以研擬需有獨立出入口，故設計上無法以共構方式，將農會可選配之內容與派出所設計於同一棟。 2. 本案現況為新莊廟街，其店鋪特性多以沿街型商鋪為主，且本案部分私有地主已確定選配店面意願，故較難於有限之更新單元範圍內，依農會經營之金融機構特性，設計較大面寬或獨立性較高之更新單元。

註：實施者業已於102年6月26日、7月18日、8月15日完成辦理共計三次鄰地說明會，並於102年8月23日截止回收『擬定新北市新莊區文德段502地號等83筆土地都市更新事業計畫案同意書』，尚無土地所有權人繳回同意書。

皇翔建設股份有限公司　函

聯 絡 人：許應信
聯絡電話：(02)2388-2898 分機 235
傳　　真：(02)2389-6999
電子信箱：rex@hhc.com.tw
地　　址：台北市博愛路 38 號 8 樓

22001

新北市板橋區中山路一段 161 號 15 樓

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國 102 年 11 月 27 日
發文字號：皇翔字第 1020413 號
速別：普通件
密等及解密條件：
附件：協調會意見回應及說明表

主旨：檢送「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」鄰地單元 A 協調會有關　貴會所提之意見與回應說明，敬請　貴會查照。

說明：為辦理「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」鄰地協調，本公司已於民國 102 年 11 月 6 日拜訪　貴會，進行本案說明與協商，有關　貴會所提之意見及回應說明表詳如附件。

正本：新莊區農會
副本：新北市政府財政局

實施者　皇翔建設股份有限公司

皇翔建設股份有限公司　函

聯 絡 人：許應信
聯絡電話：(02)2388-2898 分機 235
傳　　真：(02)2389-6999
電子信箱：rex@hhe.com.tw
地　　址：台北市博愛路 38 號 8 樓

24243

新北市新莊區中正路 80 號

受文者：新莊區農會

發文日期：中華民國 102 年 11 月 27 日
發文字號：皇翔字第 1020413 號
速別：普通件
密等及解密條件：
附件：協調會意見回應及說明表

主旨：檢送「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」鄰地單元 A 協調會有關　貴會所提之意見與回應說明，敬請　貴會查照。

說明：為辦理「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」鄰地協調，本公司已於民國 102 年 11 月 6 日拜訪　貴會，進行本案說明與協商，有關　貴會所提之意見及回應說明表詳如附件。

正本：新莊區農會
副本：新北市政府財政局

實施者　皇翔建設股份有限公司

附錄七、自辦公聽會紀錄

一、公聽會邀請名單暨通知方式說明

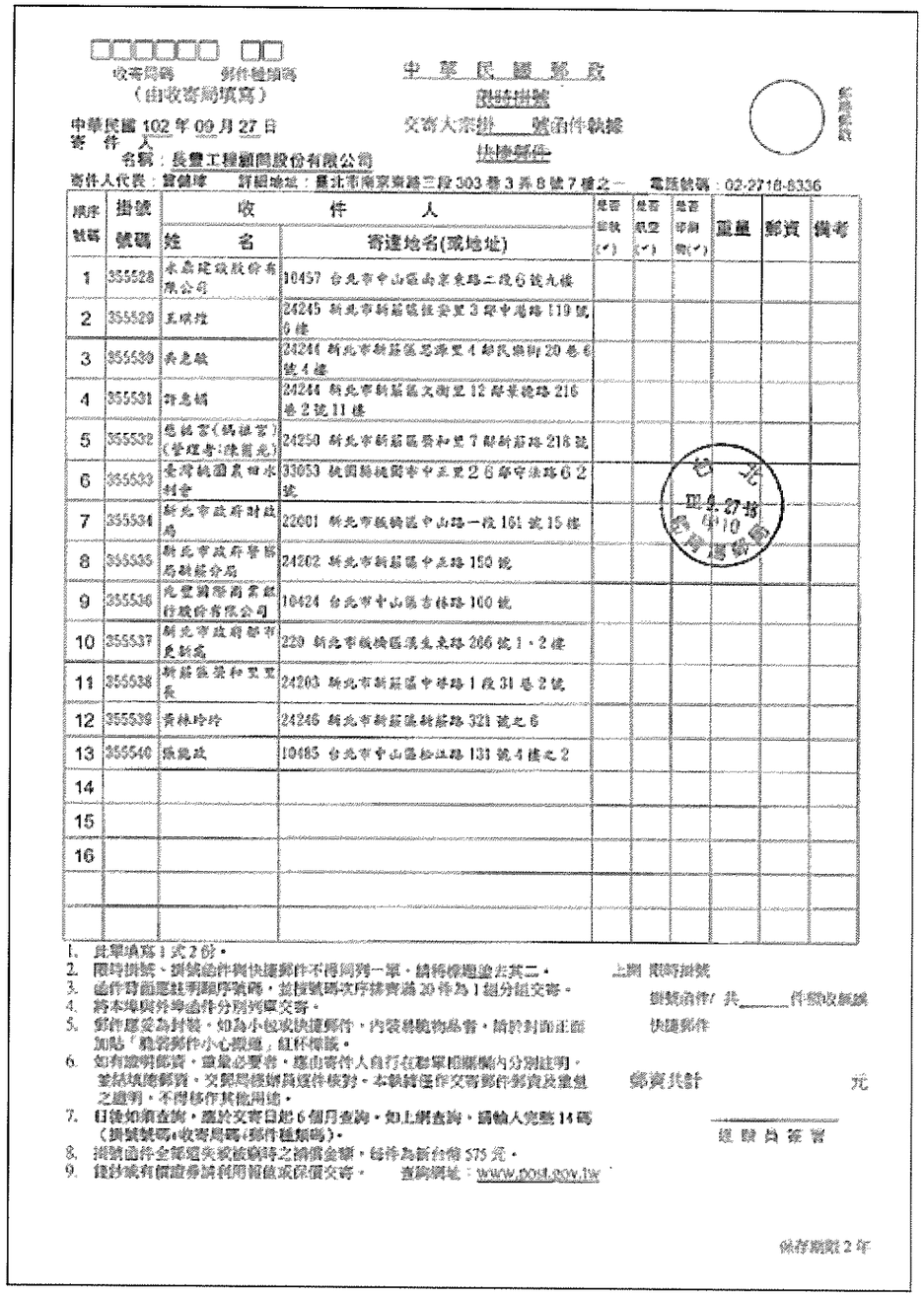
(一)邀請名單：

1. 本案於102年10月8日辦理自辦公聽會，邀請新北市政府都市更新處、新北市政府財政局、新北市新莊區榮和里里長、文德段508地號等53筆公私有土地所有權人、合法建築物所有權人[永鼎建設股份有限公司、王琪煌、吳惠敏、許惠娟、慈祐宮(媽祖宮)(管理者：陳圓光)、臺灣桃園農田水利會、新北市政府財政局、新北市政府警察局新莊分局、黃金福、崑和社（管理者：張雨)]及他項權利(兆豐國際商業銀行股份有限公司)、囑託限制登記機關(無)、預告登記請求權人(無)、新北市議員(黃林議員玲玲)與專家學者(何委員德富、張委員能政)參與公聽會。
2. 於102年10月2日，另增加邀請名單：新北市議員(宋議員明宗、何議員淑峯、陳議員明義、陳議員科名、陳議員文治、張議員晉婷、蔡議員淑君、蔣議員根煌、賴議員秋媚)與居民代表(新北市新莊區許區長炳崑)參與10月8日之實施者自辦公聽會。

(二)通知方式：

1. 102年9月27日通知函，除委員德富(專家學者)，以平信方式寄出，黃金福與崑和社(管理者：張雨)因謄本地址登載不全，以登報及張貼里辦公室方式公告周知外，餘以雙掛號方式寄出。
2. 102年10月2日增加邀請名單之通知函，皆以雙掛號方式寄出。

二、通知掛號函件執據



□□□□□ □□
收寄局碼　郵件種類碼
（由收寄局填寫）

中華民國 102 年 09 月 27 日
寄件人
名稱：長豐工程顧問股份有限公司
寄件人代表：曾健琿　詳細地址：臺北市南京東路三段303巷3弄8號7樓之一　電話號碼：02-2718-8336

中華民國郵政
限時掛號
交寄大宗掛　號函件執據
快捷郵件

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名(或地址)	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	355528	永泰建設股份有限公司	10457 台北市中山區南京東路二段6號九樓						
2	355529	王明煌	24245 新北市新莊區福營里3鄰中港路119號6樓						
3	355530	吳忠敏	24244 新北市新莊區思源里4鄰民樂街20巷6號4樓						
4	355531	許忠鎬	24244 新北市新莊區文衡里12鄰華德路216巷2號11樓						
5	355532	德鎮宮(媽祖宮)(管理者:陳萬光)	24250 新北市新莊區榮和里7鄰新莊路218號						
6	355533	臺灣桃園農田水利會	33053 桃園縣桃園市中正里26鄰中法路62號						
7	355534	新北市政府財政局	22001 新北市板橋區中山路一段161號15樓						
8	355535	新北市政府警察局稽核分局	24202 新北市新莊區中正路150號						
9	355536	兆豐國際商業銀行股份有限公司	10424 台北市中山區吉林路100號						
10	355537	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						
11	355538	新莊區榮和里里長	24203 新北市新莊區中港路1段31巷2號						
12	355539	黃林玲玲	24246 新北市新莊區新莊路321號之6						
13	355540	張龍政	10485 台北市中山區松江路131號4樓之2						
14									
15									
16									

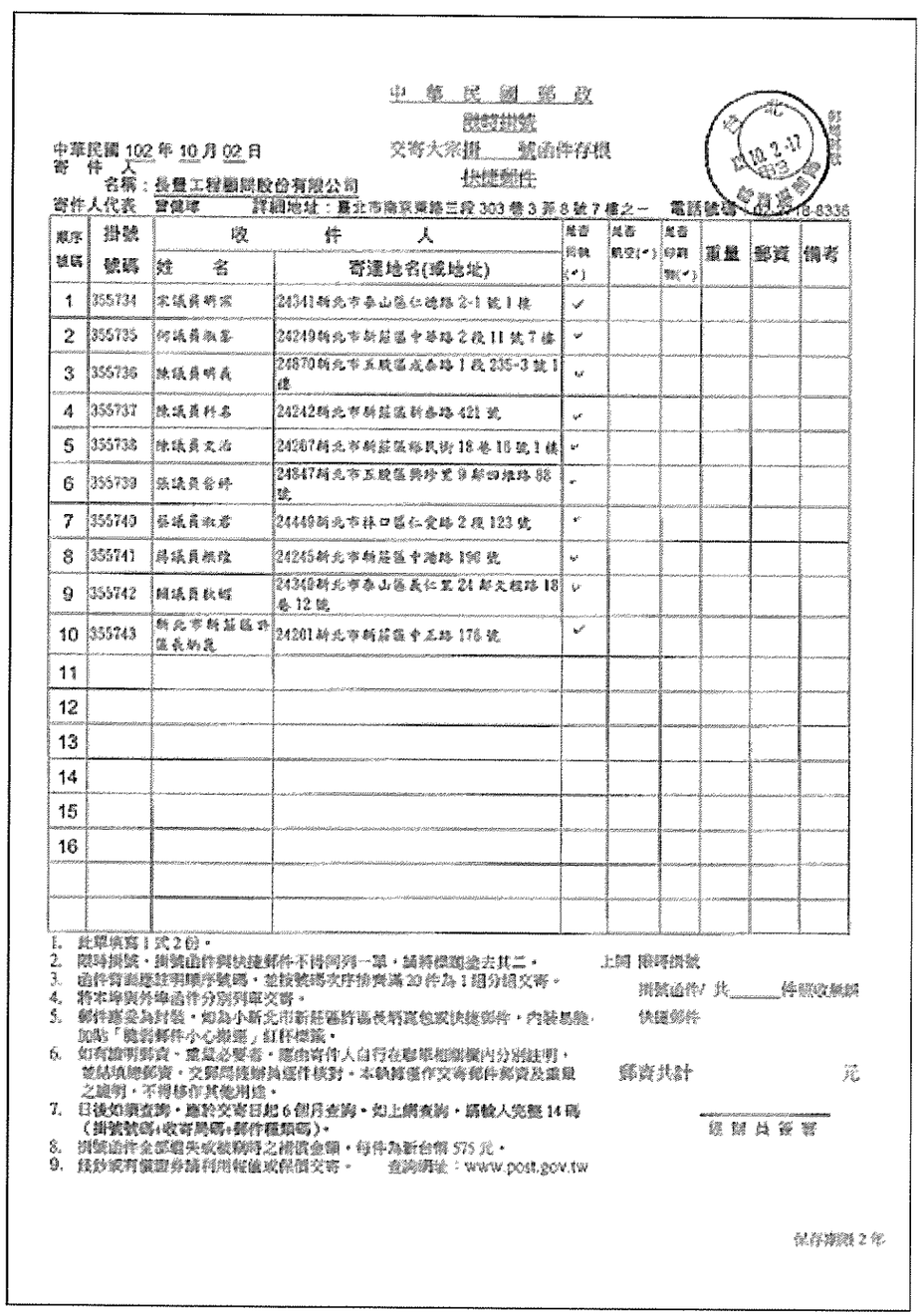
1. 此單填寫1式2份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿20件為1組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易破物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標誌。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在影單相關欄內分別註明，並結填收據郵資，交郵局核銷具運件機對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. 日後如須查詢，應於交寄日起6個月查詢，如上網查詢，請輸入完整14碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣575元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共_____件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

經 辦 員 簽 署

保存期限2年



中華民國郵政
限時掛號
交寄大宗掛　號函件存根
快捷郵件

中華民國 102 年 10 月 02 日
寄件人
名稱：長豐工程顧問股份有限公司
寄件人代表　曾健琿　詳細地址：臺北市南京東路三段303巷3弄8號7樓之一　電話號碼：02-2718-8336

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名(或地址)	是否回執(✓)	是否航空(✓)	是否印刷物(✓)	重量	郵資	備考
1	355734	宋議員明宗	24341新北市泰山區仁德路2-1號1樓	✓					
2	355735	何議員振峯	24249新北市新莊區中華路2段11號7樓	✓					
3	355736	陳議員明義	24870新北市五股區成泰路1段235-3號1樓	✓					
4	355737	陳議員料易	24242新北市新莊區新泰路421號	✓					
5	355738	陳議員文治	24267新北市新莊區福民街18巷15號1樓	✓					
6	355739	張議員台祥	24847新北市五股區興珍里9鄰四維路88號	✓					
7	355740	張議員振芳	24449新北市林口區仁愛路2段123號	✓					
8	355741	吳議員振陸	24245新北市新莊區中港路190號	✓					
9	355742	周議員秋蟬	24349新北市泰山區長仁里24鄰文程路18巷12號	✓					
10	355743	新北市新莊區許區長炳晃	24201新北市新莊區中正路176號	✓					
11									
12									
13									
14									
15									
16									

1. 此單填寫1式2份。
2. 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
3. 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿20件為1組分組交寄。
4. 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
5. 郵件應妥為封裝，如為小新北市新莊區榕樹路郵局或快捷郵件，內裝易破，加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標誌。
6. 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在影單相關欄內分別註明，並結填收據郵資，交郵局核銷具運件機對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
7. 日後如須查詢，應於交寄日起6個月查詢，如上網查詢，請輸入完整14碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
8. 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣575元。
9. 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。　查詢網址：www.post.gov.tw

上開 限時掛號
掛號函件/ 共_____件照收無誤
快捷郵件

郵資共計　　元

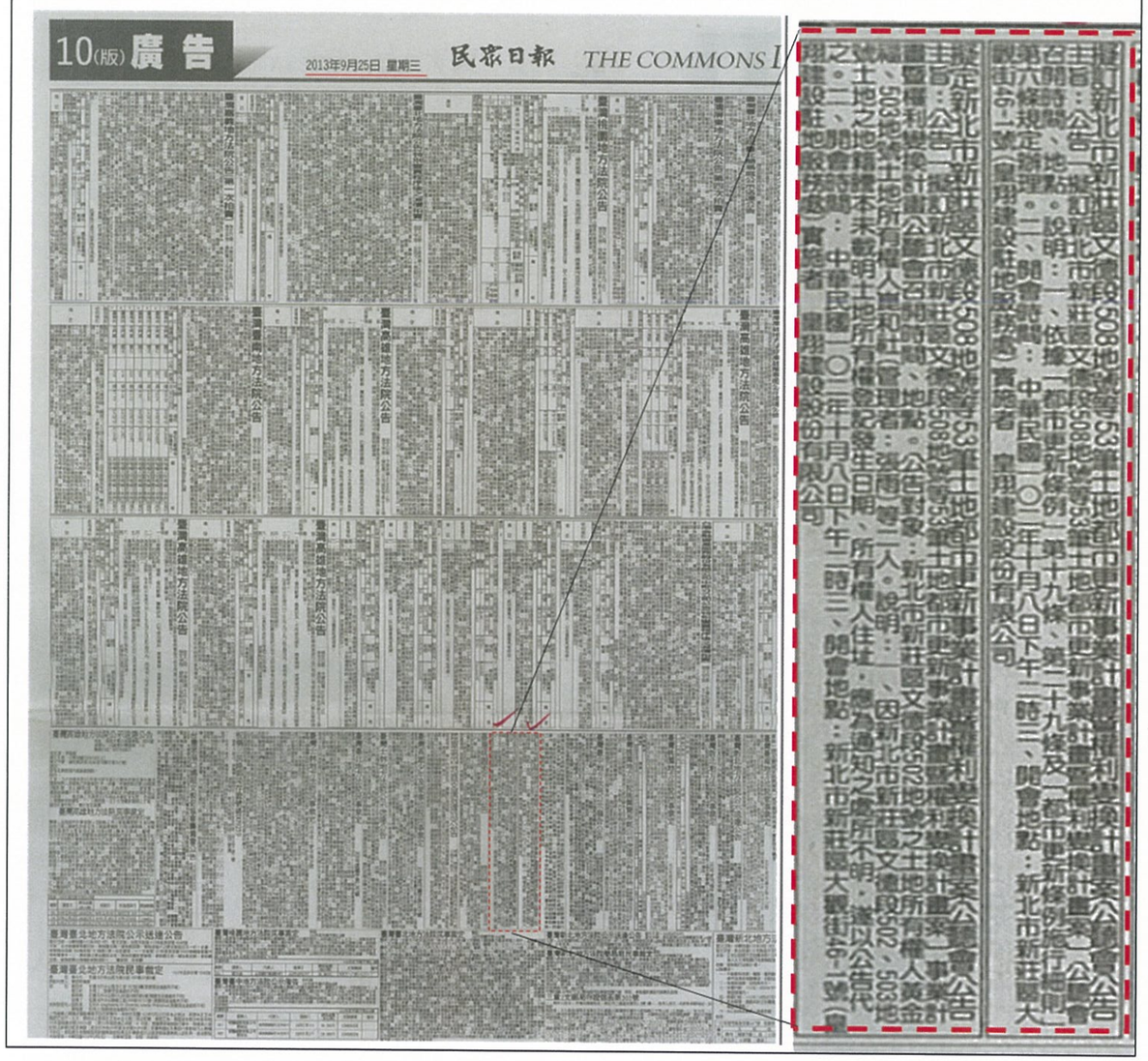
經 辦 員 簽 署

保存期限2年

三、公告資料及張貼紀錄

(一)登報紀錄

自辦公聽會登報紀錄-102年9月25日(三)民眾日報


10(版)廣告 2013年9月25日 星期三 民眾日報 THE COMMONS

臺灣臺北地方法院公告

臺灣臺北地方法院民事裁定

臺灣臺北地方法院公示送達公告

臺灣臺北地方法院公告

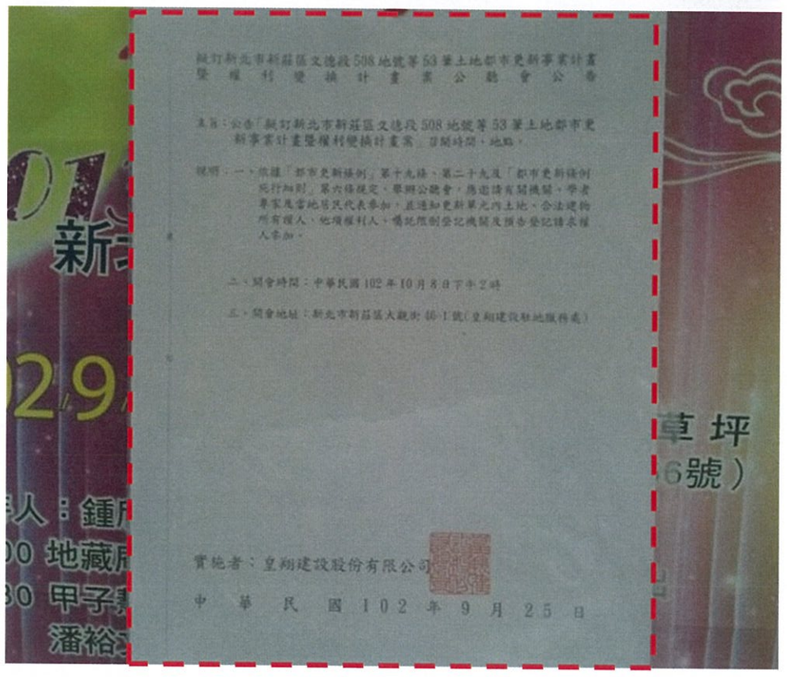
臺灣臺北地方法院公告

臺灣臺北地方法院

(二)張貼公告

張貼公告紀錄-自102年9月25日於里辦公室張貼公告3日





張貼公告紀錄-自102年9月25日於本案駐地服務處張貼公告3日





四、公聽會簽到簿

擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
公聽會

時間：中華民國 102 年 10 月 08 日星期三 下午 02 時 30 分
地點：新北市新莊區大觀街 46-1 號(皇翔建設駐地服務處)
實施者：皇翔建設股份有限公司 謝宗信

列席單位簽名

新北市政府	
新北市政府財政局	郭承雯 黃俊澔
新北市政府城鄉發展局都市更新處	徐子宏
專家學者	
何委員 德富	何德富
張委員 能政	張能政
文德段 508 地號等 53 筆有土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人	
永鼎建設股份有限公司	
王琪煌	
吳惠敏	吳惠敏
許惠娟	許惠娟
慈祐宮(媽祖宮)(管理者：陳圖光)	慈祐宮林文潤代
臺灣桃園農田水利會	吳坤孝
新北市政府警察局新莊分局	吳俊雄
兆豐國際商業銀行股份有限公司	

地方代表	
新北市議員	黃林玲玲 曾林木杉
新北市新莊區榮和里黃里長希義	黃希義
新北市新莊區許區長炳崑	

實施者團隊單位：

三門聯合建築師事務所	黃致豪
徐裕健建築師事務所	賴書雅
陳銘光不動產估價師事務所	陳銘光 張智惠
宏大不動產估價師聯合事務所	蔡宗岳
麗業不動產估價師事務所	吳岡仕
長豐工程顧問股份有限公司	洪鴻欽

五、公聽會會議紀錄及照片

(一)現場照片














(二)會議紀錄

擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會
會議紀錄

時間：中華民國 102 年 10 月 8 日星期二 下午 14 時分

地點：駐地服務處(新北市新莊區大觀街 46-1 號)

主席：皇翔建設股份有限公司　　紀錄：曾健瑋

參加人員：(詳簽到單)

會議內容

一、主席報告

歡迎各位地主與相關代表抽空出席，在開始前特別再介紹本次應邀出席的貴賓，除新北市政府財政局與都市更新處長官蒞臨指導外，另也特邀兩位專家學者給予指導，第一位是張委員能政，現任新北市都市更新委員會委員、另一位為何委員德富，現任為新北市都市計畫委員會委員。在此先感謝各位地主、長官與專家學者能參與本次會議，以下針對本案更新規劃、建築設計與更新前後估價內容進行報告說明。

二、簡報說明（略）

三、提問與討論：

(一)新北市政府更新處更新事業科：

各位與會地主與貴賓大家好，本案為公辦都更，土地權屬也相對單純，各項規劃後續就依審議程序於報核後進行討論；本單位較關心的議題為二：

第一為目前是否有不能分配者，若依新北市都市更新審議原則，能否參與分配應以室內面積 46 平方公尺加計其它附屬建物與共有部分面積後，乘以二樓以上均價，以此為是否達最小分配單元之篩選，此部分提供實施者參考，若土地所有權人可分配權值許可，期盡量避免不能分配之情事發生。

第二為另本案預定為 11 月中辦理選配會，本處建議於選屋期內，實施者盡量進行地主間協調，讓各位地主都可以選到理想的更新單元，避免因同一單元重複申請，需要辦理選配會公開抽籤之情形。

(二)新北市財政局：

各位地主貴賓大家好，自本案開始至今，也常見到各位熱心的地主和議員代表參與各次說明會，本局也期望本案能成功，除了保障地主的權益外，也能擴大效應帶動地方發展，是以本處期許也要求皇翔建設能確實做到駐地服務，提供良好的溝通管道和給地主進行提問和解答。本次很榮幸得以請到相關專家學者指導，歡迎各位地主提出相關更新問題進行討論。

(三)張委員能政：

1. 本案面積較大，故以公辦都更應可產生最大之公共利益。另本案特殊處是單元內包含有一棟歷史建築物武德殿，建築設計也配合該武德殿留設廟埕廣場，建議可以再納入該建築相關元素於開放空間之景觀或建築設計；另如果武德殿後續利用會有廟宇活動(如廟會)的情形，可能會影響兩側住戶的安寧，此部分也建議納入考量。
2. 本案共同負擔比例為目前新北市審查案最低值，對地主權益實為有利，各位私地主若對權利變換估價有疑義，除利用本次公聽會進行討論和釐清外，也可以用書面意見提供更新處之方式，後續於審查會上進行各所有權人之意見，進行實質討論。
3. 另提出幾點建議，首先是本案建材設備等級應予說明，應再補充拆遷補償費的計算方式。

(四)何委員德富：

1. 本案自先期規劃階段，本人已有參與，也曾至擴大範圍部分現場勘查；經過長時間和多方努力，至今希望本案能順利推動、早日完成；且因本案區位鄰近捷運、有大漢溪景觀和文化設施等利基，應是良好住商發展潛力之處。
2. 本案汽機車出入口規劃於景德路與新莊路路口附近，出入口離道路交叉路較近，建議至少應設置警示燈以提高車輛進出之安全性，提供實施者參考。
3. 本案除實施者自辦公聽會外，後續仍有公辦公聽會、公展和小組審議，相關權利人皆可於各階段表達自己的意見。
4. 本人自擔任都更委員至今，本案共同負擔的確是新北市都市更新審議案中最低值。若有機會，建議再納入鄰地併同辦理都更，讓鄰地地主了解利害關係，後續辦理可能無法再比照這樣的條件辦理，再多讓鄰地了解本案的優勢劣勢，嘗試突破現在鄰地不願參與的僵局。

(五)慈祐宮代表：

若針對本案估價之更新前後估值有疑問，應如何處理？因每個人對於自己土地價值的認知不一定相同，是否可提出異議？

(六)黃林議員玲玲：

本人已和農會溝通，告知該單位應再多評估參與本更新案之好處，期可再擴大本案更新單元範圍，若可讓周邊居民參與，期許能夠更讓本案達到新莊市民期許的新莊廟街風華再現。

(七)實施者團隊代表回應：

1. 先就委員、長官和各地主的意見，進行初步回應，首先是針對擴大鄰地範圍，實施者自簽約後已積極協調，至今已舉行三次正式的鄰地協調會進行說明與協調，三次會議中議員、里長和財政局也很熱心蒞臨指導，相關說明資料也併同開會通知寄發給地主，只是目前仍未取得任何一張同意書；且鄰地幾乎多屬私有土地，因此在未取得鄰地地主共識前，無法強制納入鄰地併同更新，避免後續爭議擴大。

2. 車道出入口問題，於規劃之初即有進行不同方案模擬，包含於大觀街、景德路出入之方案，但最終考量大觀街交通量較大，且為新莊至板橋的主要連絡道，新莊路寬度不足，且徒步需求較高，出入口仍建議規劃於景德路上，後續將再討論是否可採用相關管制措施避免出入口對於道路之車行影響。
3. 相較原武德殿原址保留方案，本次建議方案調整武德殿至基地居中位置，殿前廣場則配合更新單元內老樹移植與武德殿歷史意象進行景觀配置，並會有休憩空間、歷史記憶牆面設置，除提供兩側居住民眾休憩，並放置新莊廟街、武德殿等相關歷史照片或資料，提供在地老一輩耆老與新生代間皆可自在交流的場域。
4. 本案更新單元內合法建築物權屬皆為公有，拆遷補償會依估價師所評定之建築物殘值提列。安置費用同樣依估價師查定更新單元周邊租金行情與產權登記面積提列。
5. 本案目前規劃建材等級 SRC 二級，於本案報核時，將檢附建材表供主管機關檢核。
6. 本案最小分配價值門檻，依新北市都市更新審議原則，以國民住宅丁種住宅室內面積 46 平方公尺(另計附屬建物與共有部分)，乘以二樓以上銷售平均單價，為不能分配之門檻值。
7. 經召開三次鄰地協調會後，鄰地地主仍有所顧慮，部分地主曾多次表達想要先行觀望，待施工完成後，再考慮是否要參與更新，且目前仍未收到任一鄰地地主之同意書函；因受限都市計畫法修正施行與時程，故仍建議以年底得以報核為目標，確保更新單元內公私有地主之權益。
8. 最後感謝各位貴賓、地主參與並提供各項意見，本案將紀錄各項寶貴意見，納入規劃之參考。

四、散會

二、新北更事字第 1020008718 號_新北市都更處函(1)

檔　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：馮梓竣
電話：(02)29506206 分機306
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj4025@ms.ntpc.gov.tw

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年10月29日
發文字號：新北更事字第1020008718號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

102.10.29 收文

主旨：有關 貴宮廟對於「新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新案（以下簡稱本案）」所提意見，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴宮廟102年10月22日(102)新祐管光字第300號函。

二、經查本案為市府財政局依都市更新條例第9條規定委託皇翔建設股份有限公司辦理之都市更新事業案，目前實施者尚未檢具本案相關計畫書圖資料向本處申請報核。有關 貴宮廟所提本案涉及更新前後權利價值估價、共同負擔費用及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費等意見，俟本案後續申請報核時，市府將秉持公平、公正及公開原則處理，並將 貴宮廟所提之意見彙整後提供本市都市更新審議委員審議參酌，以保障更新單元範圍內各所有權人之權利。

三、副本抄送市府財政局及皇翔建設股份有限公司：有關新莊慈祐宮所陳事項（諒達），請納入評估考量並妥善溝通協

二、新北更事字第 1020008718 號-新北市都更處函(2)

調。另有關陳情人個人資料處理及利用，依據個人資料保護法第4條規定，其利用個資時「於本法適用範圍內，視同委託機關」，亦即與本處負擔同一責任義務，請謹慎妥善保管與應用。

正本：新莊慈祐宮(媽祖宮)
副本：黃林端員玲玲、皇翔建設股份有限公司、新北市政府財政局、新北市政府都市更新處 2013-10-29 14:56:05

三、私有土地所有權人陳情意見(1)

檔　號：
保存年限：

新莊慈祐宮（媽祖宮）函

地　址：新北市新莊區新莊路218號
承辦人：簡明光
電　話：(02) 2992-3293
傳　真：(02) 2997-8183

受 文 者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年10月22日
發文字號：(102) 新祐管光字第300號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：



HDC1021002

主旨：為「新北市新莊區文德段508地號等土地都市更新」乙案，貴公司於10月8日舉開公聽會，就本宮權利價值及估價結果與現狀諸多不實及疑義，特提出意見如說明請予參採，請查照見復。

說明：

一、依貴公司102年10月8日公聽會暨同年10月9日皇翔字第1020347號函辦理。

二、按貴公司102年5月30日皇翔字第1020161號函附資料顯示；本宮更新前土地價值為117,353,572元，價值比例為3.0746%，更新後權利價值扣除共同負擔為278,141,582元。嗣經貴公司委託陳銘光估價師事務所（以下簡稱估價事務所）於10月鑑價結果，本宮更新前土地價值變更為124,600,422元，增加7,246,850元，價值比例變更為3.0386%，反而減少0.036%，且更新後權利價值扣除共同負擔變更為272,647,857元，更減少達5,493,725元，影響本宮權益至鉅，令本宮委員信徒無法接受，首予敘明。

三、就本宮權利價值及估價結果諸多與實際不實之處，特具意見如下：

1、在公聽會中估價事務所提到本次評估估價條件說明：(1) 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。(2)

三、私有土地所有權人陳情意見(2)

更新後不動產權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估基礎。

2、惟查：

(1)、估價事務所就本宮更新前土地權利價值（即C坵塊）評估價格偏低，C坵塊每坪156.7萬元，B坵塊每坪166萬元，每坪價差近10萬元，估價嚴重失真且與實際現狀不符。

(2)、因，新莊老街古蹟廟宇、商店、美食及傳統行業林立，平日行人遊客人來人往，或前往老街廟宇參拜或購物逛街，假日更是人潮聚集、熙熙攘攘，熱鬧非凡，而利濟街公有市場更有整個上午的大量購物人潮，晚上華燈初上，人潮湧入，商機更是無限，是人潮也是錢潮，所以新莊老街是新莊經濟繁榮主要命脈，而本宮所有C坵塊，近新莊老街，並位於新莊捷運站出口，行人及遊客進出捷運站及老街必經之路，人潮聚集，享有地利優勢，絕對比B坵塊佔盡人潮優勢。

(3)、而，B坵塊位於景德路單行道上，為上班族汽機車專行道路，汽機車趕路呼嘯而過，由於車流量大危險性高，致行人稀疏且少有駐足停留，其地利位置及商業價值無法與C坵塊相提並論，而B坵塊更新前估價反比C坵塊每坪多出近10萬元，有違市場行情，明顯不實，。

(4)、次查，C坵塊與B坵塊更新前素地價格相同，亦同為住宅區，基礎相同估價每坪差近10萬元，且依估價事務所建築規劃配置說明：更新後權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估基礎。惟在此基礎下，全體都更參與者更新後價值僅B坵塊增加，其餘全數減少，有的減少更達1億多元，令人無法理解。

(5)、又，E坵塊屬公有土地，使用分區分別為商業區及住宅區，其建蔽率及容積率之計算亦不相同，兩者不應合併計算，應

三、私有土地所有權人陳情意見(3)

分別估算，以求公允。

3、再；貴公司102年5月30日皇翔字第1020161號函附資料，共同負擔費用部分（B）權利變換費用；占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費估為21,084,827元，該費用係貴公司委託中華不動產估價師聯合事務所估算，應有足夠可信度，惟在10月9日皇翔字第1020347號函附資料，占有他人土地之舊違章建築應負擔費用卻突然暴增至83,129,411元，比前次估價相差近4倍，多出達62,044,584元，該數額與B坵塊重估可分配價值多出相當，其餘參與者可分配價值全數減少，亦使本宮所有C坵塊更新後應分配權利價值減少達5,493,725元，令人懷疑貴公司在玩數字搬動遊戲，拿其他參與者可分配價值來填補B坵塊土地上舊違章建築應負擔費用。又細查本整體都更案，上至建築規劃設計配置、更新前後價格及共同負擔等各項有關費用全部調整變動，無一幸免，顯示貴公司整體作業草率不嚴謹，無法讓人信服。

4、另，貴公司在公聽會公佈之選屋分配原則，其選配單元以1戶1車位為原則，實際選屋（含車位）之總價與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值上下10%為原則。惟查上開選配方式係以戶為單元，而1～2樓亦為1戶1單元，其總價甚高，動輒上億元至2億元以上，選配者有意選配時易超出上開10%原則上限，造成困擾，建議選配1～2樓為單元者，若超出10%上限比率不多如僅1%時，得酌情准予差額找補，給予大額選配者多一點彈性空間，以增加都更案順利進行。

四、縱上所述，貴公司及所委託估價事務所就本更新案更新前後評估價值與現況不實，且偏離市場行情影響本宮權益，特提具意見，請予參採。

正本：皇翔建設股份有限公司、新北市政府都市更新處

副本：新北市黃林議員玲玲、本宮管理委員會

主任委員陳國光

附錄九、門牌編訂日期函詢覆文

新北市政府新莊區戶政事務所-新北莊戶字第 1023320970 號函

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市新莊區戶政事務所　函

地址：24203新北市新莊區中華路1段1號2樓
承辦人：黃富泰
電話：(02)29912866 分機106
傳真：(02)22765413
電子信箱：ntpc508@ntpc.gov.tw

10043
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

102.10.11 收文
HDC102100498

發文日期：中華民國102年10月7日
發文字號：新北莊戶字第1023320970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：檢送函詢門牌清冊1份，請查照。

說明：復　貴公司102年10月3日皇翔字第1020336號函。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

主任 高翠英

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

編號	門牌號碼	初編日期	備註
1	大觀街31巷18號	民國48年10月24日	設籍初編
2	大觀街31巷9號	民國37年5月29日	設籍初編
3	大觀街31巷6號之1	民國54年4月29日	設籍初編
4	大觀街31巷8號之1	查未編釘	另有8之1號於民國60年7月23日初編
5	大觀街39巷13號	民國46年6月13日	設籍初編
6	大觀街39巷19號	民國57年9月1日	整編時編釘
7	大觀街39巷17號	民國49年6月17日	設籍初編
8	大觀街39巷15號	民國42年11月11日	設籍初編
9	大觀街39巷11號	民國44年10月6日	設籍初編
10	大觀街39巷9號	民國44年5月9日	設籍初編
11	大觀街39巷7號	民國49年3月23日	設籍初編
12	大觀街39巷5號	民國57年9月1日	整編時編釘
13	大觀街39巷3號	民國50年8月15日	設籍初編
14	大觀街39巷1號	民國56年7月27日	設籍初編
15	大觀街31巷5號	民國41年11月1日	設籍初編
16	大觀街31巷3弄9號	民國43年11月20日	設籍初編
17	大觀街31巷3弄1號	民國48年2月2日	設籍初編
18	大觀街31巷3弄3號	民國49年1月8日	設籍初編
19	大觀街31巷3弄5號	民國52年11月30日	設籍初編
20	大觀街31巷3弄7號	民國57年9月1日	整編時編釘
21	大觀街29號	民國57年9月1日	整編時編釘
22	大觀街37號	民國48年4月10日	設籍初編
23	大觀街29號之1	查未編釘	
24	大觀街31巷7號	民國44年8月10日	設籍初編
25	大觀街31巷12之1號	查未編釘	
26	新莊路214巷2號	查未編釘	
27	新莊路214巷6號	民國52年2月1日	設籍初編
28	新莊路214巷10號	民國56年11月24日	設籍初編

編號	門牌號碼	初編日期	備註
29	大觀街31巷4號	民國49年5月17日	設籍初編
30	新莊路251號之2三樓	民國84年12月4日	
31	建興街7號	民國97年7月3日	

附錄十、綠建築評估表

EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案　2012 年版

二、建物概要：地下 5F、地上 33F 及 27F，2 棟住宅類及辦公類複合用途

三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=0
■	綠化量指標	TCO2c=657585	TCO2=1684988	RS2=**9.00**
■	基地保水指標	λc=0.23	λ=0.97	RS3=**9.00**
■	日常節能指標	HWs= ＜HWsc=？ ■免檢討 □合格 □不合格 EEV= 0.6＜EEVc=0.80？ ■合格 □不合格		
		0.80	EEV=0.7	$RS4_1$=**3.88**
		3.0	Uaw=—	$RS4_2$=0
		5.5	Uaf=—	$RS4_3$=0
		0.80	EAC=0.8	$RS4_4$=**1.5**
		0.70	EL=0.5	$RS4_5$=**4.5**
		固定耗能設備		$RS4_6$=**1.5**
■	CO_2 減量指標	0.82	CCO_2=0.74	RS5=**3.39**
□	廢棄物減量指標	3.3	PI=	RS6=0
■	室內環境指標	60.0	IE=71	RS7=**4.92**
■	水資源指標	2.00	WI=7.5	RS8=**8.0**
		Rc= %≧自來水替代率 5%？ □免檢討 ■合格 □不合格		
		Vs= m³≧Vc= m³？ □免檢討 ■合格 □不合格		
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？ ■合格 □不合格		
		10.0	Gi=14	RS9=**3.56**
系統總得分 RS=ΣRSi=**49.25**				

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		□	□	□	■	□

五、填表人簽章：

EEWH-BC 綠化量指標評估表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

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	48 棵 x16	㎡	691200	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	60 棵 x16	㎡	576000	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 4 株以上)	300	477.6	㎡	133280	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	773.8	㎡	15476	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=**1,415,956** kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=78% α=1.19
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2=**1,684,988** kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 爲不可綠化之面積，β 爲單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2C}=**657,585** kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=**12.12，取 9.0**，(0.0≦RS2≦9.0)

EEWH-BC 基地保水指標評估表

一、建築物名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=SM　　土壤滲透係數 k= 10^{-6} 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)	131	1.1
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	1144.2	51.89
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m^3)	1849.7	9.9
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	0.0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0.0
		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	0.0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.0
		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	0.0

ΣQi= **62.9**

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

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ = **30.28**； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$= **64.58**；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =**0.97**
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=**0.23**
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=**14.38，取 9.0**，(0.0≦RS3≦9.0)

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

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 Ur=**0.8**＜0.8(w/m^2 • k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uw=－＜3.5(w/m^2 • k) ，免評估	■合格	□不合格
5. 玻璃平均傳透率 Uaf=－＜5.5(w/m^2 • k) ，免評估	■合格	□不合格
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=**9.1/13=0.7**＜EEVc=0.8	■合格	□不合格

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=**3.88**，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 **e2=15.0**
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=**0**，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
玻璃隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=**0**，(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，均應視爲個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=　m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=　；二級節能標章空調面積比 Ar"= EAC=0.8-(0.4xAr' + 0.2xAr")=　≦EACc=0.8	□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= **0.8**≦EACc=0.8	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5= **1.5**，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"=　m²		中央空調主機總容量=　RT	
a1=PRs=	Σ(HCi×COPci)=	Σ(HCi×COPi)=	c1=Rs=
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=		
a2=PRf=	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=		c3=Rf=
a3=PRp=	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=		c4=Rp=
a4=PRt=	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=		c5=Rt=

EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5= **0.8**≦0.8	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= **1.5** ，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=　，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

C、照明系統 EL

1. 住宿單元部分面積 Afi'= ㎡，其他居室部分面積 Afi"= ㎡，令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.0

2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:

IER=	IDR=	β1=	β2=	β4=	
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)= **0.5**≦ELc=0.7				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.0= **4.5**，(0.0≦$RS43_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= ，(0.0≦$RS4_5$≦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**
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
系統得分	$RS4_6$= Σ (Eqi×Ui)= **1.5**，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=15×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=**3.88**，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0×(3.0-Uaw)=**0**，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0×(5.5-Uaf)=**0**，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=**1.5**，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=**4.5**，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ (Eqi×Ui)=**1.5**，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

建築物構造：地下 5 層，地上 33 層 SRC 構造住宅及辦公類建築

二、是否爲舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)= ，CCO_2=0.82－0.5×Sr= ，進入最後之系統得分計算
■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=○	1.05
	5.立面出挑 h	h=○	1
	6.層高均等性 i	i=○	1
	7.高寬比 j	j=○	1.05
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			**1.047**

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	1.05	1
	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		**1.05**		

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 (0.5)×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.18	0	0	0	0	0	0
R=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)= **0.74**

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5= **3.393**，(0.0≦RS5≦9.0)

EEWH-RS 室內環境評估表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A1=30	A1=30	X1=A+B+C=80	Y1=0.2	X1×Y1=16
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧15cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB (*2)	A2=20				
			・牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B2=25			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m³/hm², *3)且玻璃厚度≧5mm ・符合氣密性 8 等級((8m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級(8m³/hm², *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級(2m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列三項，擇一計分： ・RC 、鋼構複合樓版厚度(df)≧18cm ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm 且加設緩衝材(dc) △Lw≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C2=25			
			下列三項，擇一計分： ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 且加設緩衝材(dc) △Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm ・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc)△Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB (*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版	C4=5				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D1=10	X2=D+E+F=65	Y2=0.2	X2×Y2=13
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	**D2=10**				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=0				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)（浴廁、儲藏室不予評估）	・地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E1=40			
			・地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	**E2=40**				
			・地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25				
			・自然採光狀況未達 E1~E3 之標準者	E4=0				
	人工照明	只針對公共空間(如門廳、會議室、辦公空間…等)	・所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F1=15			
			・所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	**F2=15**				
			・面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			・照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分（門廳、電梯廳及居室空間，面積爲 Af1）	・所有門廳、電梯廳及居室空間均爲可自然通風空間（*7）	G1=100	G2=80	X3=G(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=80	Y3=0.3	X3×Y3=24
			・90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積爲可自然通風空間	**G2=80**				
			・80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積爲可自然通風空間	G3=40				
			・低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積爲可自然通風空間	G4=20				
	全年空調型	以空調爲主的密閉空調居室部分（面積爲 Af2）	・所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=0			
			・90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=60				
			・80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=30				
			・低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H2=30	X4=H+I=60	Y4=0.3	X4×Y4=18
			・少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	**H2=30**				
			・中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			・大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0				
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	・Rg=Rgc+30%	I1=60	I2=30			
			・Rgc+30%＞Rg≧Rgc+20%	I2=45				
			・Rgc+20%＞Rg≧Rgc+10%	**I3=30**				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=10				
	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	・50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=○	X5=J+K L+M+N+O=○	Y5= 0.2	X5×Y5=_
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=○			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=○			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=○			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=○			
			・不符以上條件者	N =0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=○			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=**71**

四、系統得分　RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=**4.92**，(0.0≦RS7≦12.0)

EEWH-BC 水資源指標評估表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

基地所在地區	新北市新莊區	大型耗水設施	□有；■無
日降雨概率 P	0.34	日平均雨量 R	4.97mm
集雨面積 Ar	7474.74 ㎡	儲水天數 Ns	8.72

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	0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	0
	水資源指標總得分 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 × P = _

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 $R_c = W_s \div W_t$ = _% □合格 □不合格

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-2.0)/2.0+1.5=**8.37 取 8.0**，(1.5≦RS8≦8.0)

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=**14**

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= **3.56**，(0.0≦RS9≦5.0)

新北市政府104年6月22日新北府文資第1041132182號函同意備查及拆遷重組預算表

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號28樓
承辦人：陳敏慧
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機4547
傳真：(02)89535310
電子信箱：ah8765@ntpc.gov.tw

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

發文日期：中華民國104年6月22日
發文字號：新北府文資字第1041132182號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司檢送歷史建築「新莊武德殿」修復計畫修正報告書，本府同意備查，請查照。

說明：復本府文化局案陳貴公司104年6月17日皇翔字第1040197號函。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：新北市政府財政局、新北市政府文化局文化資產科

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權文化局局長決行

三、　拆遷重組修復預算

表 7-1　修復經費預算總表

項目	名稱與說明	單位	數量	單價	複價	備註
甲	直接費用					
壹	歷史建築牆體拆卸重組維護工程金額	式	1.0	36,528,645	36,528,645	D(依總工程經費比例計算)
貳	歷史建築相關補強費用	式	1.0	13,190,243	13,190,243	E(依總工程經費比例計算)
	直接費用小計				49,718,888	F
乙	管理費用					
壹	歷史建築地工管理維護事業計畫報告書修復設計審議、細部修復設計	式	1.0	5,655,500	5,655,500	A
貳	監造費用	式	1.0	1,350,685	1,350,685	B(依總工程經費比例計算)
參	修復工程施工記錄工作報告書	式	1.0	1,900,000	1,900,000	C(本案採新式牆面切割工法進行歷史建築保存，其維護工作報告書內容分為： 1.拆解過程紀錄費60萬 2.存放管理維護紀錄費40萬 3.重組工程紀錄費90萬。)
肆	管理什費及利潤	%	級距	59,425,073	4,543,560	約 F+A+B+C+I 之級距
伍	勞工安全衛生設備管理費	%	0.5	49,718,888	248,594	約(D+E)*0.5%
陸	工程保險費	%	1.0	49,718,888	497,189	約(D+E)*1%
柒	環保清潔費	%	0.2	49,718,888	99,438	約(D+E)*0.2%
捌	品管費	%	1.5	49,718,888	746,613	約(D+E)*1.5%
	(乙壹、捌)小計				15,041,579	G
玖	營業稅	%	5.0	64,760,467	3,238,023	約(F+G) *5%
	乙項工程小計				18,279,602	H
丙	歷史建築維護管理基金				25,000,000	
丁	重組後武德殿施工期間至大樓交屋前之物業管理費	年	2.0	400,000	800,000	I
	總金額				93,798,490	

新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新委託契約書

新北市新莊區文德段新莊派出所周
邊公私有土地都市更新案
都市更新委託契約書

甲方：皇翔建設股份有限公司
乙方：長豐工程顧問股份有限公司

二、本工作實領服務酬金，依下列付款方式辦理(含百分之五營業稅)：

單位：萬元

辦理程序	付款期別	期程	期款金額	小計
都市更新事業計畫	第 1 期	簽約時	80	400
	第 2 期	更新事業計畫書圖掛號時	60	
	第 3 期	更新事業計畫書圖公展時	40	
	第 4 期	專案小組審查通過時	100	
	第 5 期	更新事業計畫書圖經新北市都市更新委員會審議通過核定時	100	
	第 6 期	取得更新事業計畫成果報核備查函	20	
都市更新權利變換計畫	第 1 期	簽約時	60	300
	第 2 期	權利變換計畫書圖掛號時	45	
	第 3 期	權利變換計畫書圖公展時	30	
	第 4 期	專案小組審查通過時	75	
	第 5 期	權利變換計畫書圖經新北市都市更新委員會審議通過核定時	75	
	第 6 期	取得權利變換計畫成果報核備查函	15	
合計		700 萬元		

三、上列各款項，甲方應於收受乙方之請款單並確認無誤時，依甲方當月(期)之付款程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

第 四 條　本約服務酬金不含下列事項：

一、申請期間甲方所應繳之規費、審查費、公(認)證費，與甲方應配合提供及其委任之相關技師、建築師簽證作業與工作項目。

二、建築計畫、設計構想及審議所需之相關建築、景觀、公用設備計畫設計等工作。

三、產權面積核算、登記、稅捐減免、信託等地政

委託都市更新權利變換前後權利價值評估

服務契約書

『新北市新莊區文德段61地號等44筆土地更新單元

權利變換前後權利價值評估案』

甲方：皇翔建設股份有限公司

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

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)**141.5**萬元整。

（1）簽約完成後，應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣**28.3**萬元整。

（2）出具更新前後權利價值後，應支付乙方基本服務費用30%，計**42.45**萬元整。

（3）出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用30%，計**42.45**萬元整。

（4）權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，應支付基本服務費用20%，計**28.3**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：若乙方之評估獲主管機關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 **25** 萬元整。甲方應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會後並要求乙方出具估價報告並提送主管機關後，壹次支付權利變換基準服務費用計 **25** 萬元整。

三、合約範圍變動：

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

四、服務費用支付方式：前項各期款付款時間，經甲方已確認乙方已完成階段工作且收到乙方檢附收據請款通知後，依甲方公司請款流程請款及支付該款項。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定代扣繳10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除本條約定之服務費用外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議：

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀，且不得將本約工作範圍之內容洩露與第三人。乙方因執行本契約所產生之著作，其著作權及所有權歸甲方所有。

委託都市更新權利變化前後權利價值評估服務契約書(陳銘光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

『新北市新莊區文德段61地號等44筆土地更新單元

權利變換前後權利價值評估案』

甲方：皇翔建設股份有限公司

乙方：陳銘光不動產估價師聯合事務所

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)**141.5**萬元整。

（1）簽約完成後，應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣**28.3**萬元整。

（2）出具更新前後權利價值後，應支付乙方基本服務費用30%，計**42.45**萬元整。

（3）出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用30%，計**42.45**萬元整。

（4）權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，應支付基本服務費用20%，計**28.3**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：若乙方之評估獲主管機關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 **25** 萬元整。甲方應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會後並要求乙方出具估價報告並提送主管機關後，壹次支付權利變換基準服務費用計 **25** 萬元整。

三、合約範圍變動：

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

四、服務費用支付方式：前項各期款付款時間，經甲方已確認乙方已完成階段工作且收到乙方檢附收據請款通知後，依甲方公司請款流程請款及支付該款項。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定代扣繳10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除本條約定之服務費用外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議：

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀，且

委託都市更新權利變換前後權利價值評估

服務契約書

『新北市新莊區文德段61地號等44筆土地更新單元

權利變換前後權利價值評估案』

甲方：皇翔建設股份有限公司

乙方：麗業不動產估價師聯合事務所

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)**141.5**萬元整。

（1）簽約完成後，應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣**28.3**萬元整。

（2）出具更新前後權利價值後，應支付乙方基本服務費用30%，計**42.45**萬元整。

（3）出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用30%，計**42.45**萬元整。

（4）權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，應支付基本服務費用20%，計**28.3**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：若乙方之評估獲主管機關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 **25** 萬元整。甲方應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會後並要求乙方出具估價報告並提送主管機關後，壹次支付權利變換基準服務費用計 **25** 萬元整。

三、合約範圍變動：

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

四、服務費用支付方式：前項各期款付款時間，經甲方已確認乙方已完成階段工作且收到乙方檢附收據請款通知後，依甲方公司請款流程請款及支付該款項。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定代扣繳10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除本條約定之服務費用外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議：

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀，且

委託都市更新現況地形及違章建築細部測量作業承攬契約書(群測測量工程有限公司)

委託都市更新現況地形及違章建築細部測量作業

承攬合約書

新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地

都市更新案現況地形及違章建築細部測量作業

甲方：皇翔建設股份有限公司

乙方：群測測量工程有限公司

FROM :　　FAX NO. : 82015430　　03 Sep. 2013 10:03AM P1

群測測量工程有限公司估價單

To:白子儀 先生　　FAX : 2389-6999

皇翔建設股份有限公司　台照

工程名稱：新北市新莊區文德段508地號等土地建物測量工程

項次	名稱	單位	單價	數量	金額	備註
1	違章戶及分戶面積量測	式	30,000	1	30,000	
2	戶地面積量測	式	35,000	1	35,000	
3	套繪地籍圖	式	10,000	1	10,000	
4	戶地面積計算	式	25,000	1	25,000	
5	電腦圖檔製作	式	10,000	1	10,000	
6	測量成果報告書圖(三套本)	冊	2,000	5	10,000	
7	測量技師簽證費	式	15,000	1	15,000	
8	1/500 現況測量	式	20,000	1	20,000	
稅金			5%			
合計					155,000	(含稅)

總計新台幣：壹拾伍萬伍仟元 整

說 明：1.本估價單如蒙 貴公司同意，請於負責人簽章認可後回傳本公司以便約定安排測量作業事宜。
2.請 提供基地測量許可，以利作業。
3.本委託工作無預付款，俟將測量成果書圖交予 貴公司之同時檢附本公司所開立發票，請即便撥付工程款新臺幣:壹拾伍萬伍仟元 整。
4. 本估價單不含辦理巷道廢止、改道。

客戶確認欄

／　／

群測測量工程有限公司
負責人：游志文
地　址：新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓
電　話：2251-7091
F A X ：2251-5491
中華民國 102 年 9 月 3 日

108 年第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會議紀錄

108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會議紀錄

壹、 時間：108 年 6 月 13 日(星期四)下午 6 時 30 分

貳、 地點：文化局 2826 會議室

參、 主持人：李委員乾朗　　紀錄：林侑萱

肆、 出列席單位及人員：如后附簽到表

伍、 本審議會委員總人數 17 人，本次會議應到委員人數 13 人、迴避委員人數 4 人、出席委員人數 7 人(周委員宗賢、戴委員寶村、陳委員愛娥、李委員乾朗、王委員惠君、張委員震鐘、王委員淳熙)，已達法定開會人數。

陸、 業務報告：(略)

柒、 決議：

一、審議案由 1－「本市市定古蹟『碧潭吊橋』橋墩基座保護措施及設計書圖」審議案：

(一) 審查意見綜合摘述：

1. 本案歷經多次審議，規劃設計單位已依照歷次會議審查意見回應並修正方案，同意此設計方案。

2. 已能符合文化資產相關之規範。

(二) 本案 6 位委員同意審查通過，1 位委員同意修正後通過，投票結果已達本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會設置要點第 6 點「會議之決議，以出席委員三分之二以上同意之決議行之」之規定。

(三) 決議：

審查通過。

二、審議案由 2－三峽第一公墓劉清港墓、李梅樹家族墓指定古蹟或登錄歷史建築審議案：

(一) 綜合審查意見：

1. 墓主已不在而遷葬，實質文化資產之完整性已不足，尚難說明其具有古蹟或歷史建築之價值。

2. 雖劉清港為三峽地方重要人物，但墓已遷葬，文化資產之完整

性不足，但墓碑可提為文物保存。

(二) 本案 7 位委員不同意指定古蹟，7 位委員不同意登錄歷史建築，投票結果已達本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會設置要點第 6 點「會議之決議，以出席委員三分之二以上同意之決議行之」之規定。

(三) 決議：

1. 建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。

2. 理由：

(1) 李梅樹家族在三峽深受肯定與敬重，劉清港為李梅樹胞兄，是三峽地區首位公醫，並開設三峽第一間西醫院，行醫濟世，更倡導三峽地區的藝文、音樂活動，熱心於公共事務，深受三峽地區人士之敬愛。

(2) 劉清港墓早已遷葬，李梅樹家族墓近亦遷葬，目前皆為空墓。墳墓已無墓主骨骸，實質文化資產的完整性不足。

(3) 墓碑具有地方重要人物與歷史之深厚淵源，可另行提報其他類別文化資產審議。

3. 「劉清港墓」(公告編號 398) 解除列冊追蹤。

三、審議案由 3－「新莊派出所」指定古蹟或登錄歷史建築審議案：

(一) 審查意見綜合摘述：

1. 建物外觀及內部牆體經歷年的整修，改變始建風貌許多，不具歷史、高度藝術、建築價值，亦未具稀少性。

2. 建物雖仍有極少數地區建物特徵，但在其完整性考量下，已難以完整呈現。

(二) 本案 7 位委員不同意指定古蹟，7 位委員不同意登錄歷史建築，投票結果已達本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會設置要點第 6 點「會議之決議，以出席委員三分之二以上同意之決議行之」之規定。

(三) 決議：

1. 建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。

2. 理由：

(1) 新莊派出所的前身是日據時期新莊郡役所，後改變用途為派出所，建物歷經多次的增改建之變遷，正立面外觀已為

新面磚材料遮蔽，後期增建之二樓直接立於一樓牆體，建築結構改變，原物所存極為有限。在現存物件上已無法具體呈現其歷史、藝術與科學價值，且未能展現此特定建造物類型所應呈現之特色。

(2) 此建物之造型和特徵，及清水紅磚牆之構造與形式較為普遍，未具稀少性，且未有足以代表地域風貌之特色，亦無特殊之民間藝術特徵。

(3) 本案尚未達古蹟指定及廢止審查辦法第 2 條暨歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法第 2 條之指定及登錄基準。

3. 解除列冊追蹤。

四、審議案由 4－歷史建築「汐止白雲派出所」鄰近新建工程審議案：

（一）審查意見綜合摘述：

1. 新建工程並無遮擋歷史建築「汐止白雲派出所」，且建物外觀已依審查意見修正。

2. 已充分處理與「汐止白雲派出所」之對應。

（二）本案 7 位委員同意審查通過，投票結果已達本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會設置要點第 6 點「會議之決議，以出席委員三分之二以上同意之決議行之」之規定。

（三）決議：

審查通過。

捌、 臨時動議：本市列冊追蹤建物鶯歌「仁和窯(陶瓷老街四角窯)」審議案

一、審查意見綜合摘述：

（一）鶯歌仁和窯之窯體已無存，已失燒製陶業之設施原貌。

（二）煙囪短少一半以上，已無法呈現仁和窯之完整性。

二、本案 7 位委員同意解除列冊，投票結果已達本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會設置要點第 6 點「會議之決議，以出席委員三分之二以上同意之決議行之」之規定。

三、決議：

解除列冊。

玖、 散會（下午 9 時 30 分）。

附錄十四、鄰房鑑定費門牌清冊

項次	門牌地址	項次	門牌地址
1	榮和里 005 鄰利濟街２巷２１號	21	榮和里 006 鄰利濟街２巷３號
2	榮和里 006 鄰碧江街５６號	22	榮和里 006 鄰利濟街１２號
3	榮和里 005 鄰利濟街２巷１９號	23	榮和里 006 鄰利濟街１０號
4	榮和里 005 鄰利濟街２巷１７號	24	榮和里 006 鄰利濟街８號
5	榮和里 005 鄰利濟街２巷１５號	25	榮和里 006 鄰利濟街６號
6	榮和里 006 鄰碧江街２７之１號	26	榮和里 006 鄰利濟街４號
7	榮和里 006 鄰碧江街５４號	27	榮和里 003 鄰新莊路３１７之１號
8	榮和里 006 鄰碧江街５２號	28	榮和里 003 鄰新莊路３１７之２號
9	榮和里 006 鄰碧江街４８號	29	榮和里 002 鄰新莊路３１３巷１號 二樓
10	榮和里 006 鄰碧江街５０號	30	榮和里 002 鄰新莊路３１３巷１號 三樓
11	榮和里 006 鄰碧江街４６號	31	榮和里 002 鄰新莊路３１３巷１號 四樓
12	榮和里 005 鄰利濟街２巷１３號	32	榮和里 002 鄰新莊路３１３巷１之１號
13	榮和里 006 鄰利濟街２巷１１號	33	榮和里 002 鄰新莊路３１３巷１之２號
14	榮和里 006 鄰利濟街２巷９號	34	榮和里 002 鄰新莊路３１３巷１之３號
15	榮和里 006 鄰利濟街２巷９號 二樓	35	榮和里 002 鄰新莊路３１３巷１之４號
16	榮和里 006 鄰利濟街２巷９號 三樓	36	榮和里 003 鄰新莊路３４５號
17	榮和里 006 鄰利濟街２巷９號 四樓	37	榮和里 003 鄰新莊路３４３號
18	榮和里 006 鄰利濟街２巷９號 五樓	38	榮和里 003 鄰新莊路３４１號
19	榮和里 006 鄰利濟街２巷７號	39	榮和里 003 鄰新莊路３３９號
20	榮和里 006 鄰利濟街２巷５號	40	榮和里 003 鄰新莊路３３７號

41	榮和里 **003** 鄰新莊路３３５號	**64**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 五樓之２
42	榮和里 **003** 鄰新莊路３３３號	**65**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 五樓之３
43	榮和里 **003** 鄰新莊路３３１號	**66**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１之１號
44	榮和里 **003** 鄰新莊路３２９號	**67**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１之２號
45	榮和里 **003** 鄰新莊路３２７號	**68**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１之３號
46	榮和里 **003** 鄰新莊路３２５號	**69**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１之４號
47	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３之１號	**70**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１之５號
48	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３之２號	**71**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１之６號
49	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３之３號	**72**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１之７號
50	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３之４號	**73**	榮和里 **003** 鄰新莊路３２１號
51	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３之５號	**74**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１９號
52	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３之６號	**75**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號
53	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號	**76**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 底層之３
54	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 二樓之１	**77**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 底層之２
55	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 二樓之３	**78**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 底層之１
56	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 二樓之２	**79**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 底層
57	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 三樓之１	**80**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 二樓
58	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 三樓之２	**81**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 三樓之１
59	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 三樓之３	**82**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 三樓之２
60	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 四樓之１	**83**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 四樓之１
61	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 四樓之３	**84**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 四樓之３
62	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 四樓之２	**85**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 四樓之２
63	榮和里 **003** 鄰新莊路３２３號 五樓之１	**86**	榮和里 **003** 鄰新莊路３１７號 五樓之１

87	榮和里 003 鄰新莊路３１７號 五樓之２	110	榮和里 007 鄰新莊路２３０號
88	榮和里 003 鄰新莊路３１７號 五樓之３	111	榮和里 007 鄰新莊路２２８號
89	榮和里 007 鄰新莊路２４６號	112	榮和里 007 鄰新莊路２２４號
90	榮和里 007 鄰新莊路２４４號	113	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 三樓
91	榮和里 007 鄰新莊路２４２號	114	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 四樓
92	榮和里 007 鄰新莊路２４０號	115	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 四樓之２
93	榮和里 007 鄰新莊路２３８號	116	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 四樓之１
94	榮和里 007 鄰新莊路２３６號	117	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 五樓
95	榮和里 007 鄰新莊路２３６號 二樓	118	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 五樓之１
96	榮和里 007 鄰新莊路２３６號 三樓	119	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 五樓之２
97	榮和里 007 鄰新莊路２３６號 四樓	120	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 六樓
98	榮和里 007 鄰新莊路２３６號 四樓之２	121	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 六樓之１
99	榮和里 007 鄰新莊路２３６號 四樓之１	122	榮和里 007 鄰新莊路２２４號 六樓之２
100	榮和里 007 鄰新莊路２３６號 五樓	123	榮和里 007 鄰新莊路２２２號
101	榮和里 007 鄰新莊路２３４號	124	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 二樓
102	榮和里 007 鄰新莊路２３４號 二樓	125	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 三樓
103	榮和里 007 鄰新莊路２３４號 三樓	126	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 四樓
104	榮和里 007 鄰新莊路２３４號 三樓之１	127	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 四樓之１
105	榮和里 007 鄰新莊路２３４號 四樓	128	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 五樓
106	榮和里 007 鄰新莊路２３４號 四樓之２	129	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 五樓之１
107	榮和里 007 鄰新莊路２３４號 四樓之１	130	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 六樓
108	榮和里 007 鄰新莊路２３４號 五樓	131	榮和里 007 鄰新莊路２２２號 六樓之１
109	榮和里 007 鄰新莊路２３２號	132	榮和里 009 鄰新莊路２１８號

133	榮和里 009 鄰新莊路２１６號	156	榮和里 007 鄰景德路８５巷２號 五樓
134	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號	157	榮和里 021 鄰景德路８７號
135	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號 底層	158	榮和里 021 鄰景德路８７號 二樓
136	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號 二樓	159	榮和里 021 鄰景德路８７號 三樓
137	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號 三樓	160	榮和里 021 鄰景德路８７號 四樓
138	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號 四樓	161	榮和里 021 鄰景德路８７號 五樓
139	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號 五樓	162	榮和里 021 鄰景德路８９號
140	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號 六樓	163	榮和里 021 鄰景德路８９號 二樓
141	榮和里 007 鄰景德路８５巷１號 七樓	164	榮和里 021 鄰景德路８９號 三樓
142	榮和里 007 鄰景德路８５巷６號	165	榮和里 021 鄰景德路８９號 四樓
143	榮和里 007 鄰景德路８５巷６號 二樓	166	榮和里 021 鄰景德路８９號 五樓
144	榮和里 007 鄰景德路８５巷６號 三樓	167	榮和里 021 鄰景德路９１號
145	榮和里 007 鄰景德路８５巷６號 四樓	168	榮和里 021 鄰景德路９１號 二樓之１
146	榮和里 007 鄰景德路８５巷６號 五樓	169	榮和里 021 鄰景德路９１號 二樓之２
147	榮和里 007 鄰景德路８５巷４號	170	榮和里 021 鄰景德路９１號 三樓之１
148	榮和里 007 鄰景德路８５巷４號 二樓	171	榮和里 021 鄰景德路９１號 三樓之２
149	榮和里 007 鄰景德路８５巷４號 三樓	172	榮和里 021 鄰景德路９１號 四樓之１
150	榮和里 007 鄰景德路８５巷４號 四樓	173	榮和里 021 鄰景德路９１號 四樓之２
151	榮和里 007 鄰景德路８５巷４號 五樓	174	榮和里 021 鄰景德路９１號 五樓之１
152	榮和里 007 鄰景德路８５巷２號	175	榮和里 021 鄰景德路９１號 五樓之２
153	榮和里 007 鄰景德路８５巷２號 二樓	176	榮和里 007 鄰景德路８１號
154	榮和里 007 鄰景德路８５巷２號 三樓	177	榮和里 007 鄰景德路８３號
155	榮和里 007 鄰景德路８５巷２號 四樓	178	榮和里 007 鄰景德路８３號 底層

179	榮和里 007 鄰景德路８３號 二樓	202	榮和里 011 鄰中正路１９１號 六樓
180	榮和里 007 鄰景德路８３號 三樓	203	榮和里 011 鄰中正路１９１號 七樓
181	榮和里 007 鄰景德路８３號 四樓	204	榮和里 011 鄰中正路１９１號 八樓
182	榮和里 007 鄰景德路８３號 五樓	205	榮和里 011 鄰中正路１９１號 九樓
183	榮和里 007 鄰景德路８３號 六樓	206	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十樓
184	榮和里 007 鄰景德路８３號 七樓	207	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十一樓
185	榮和里 011 鄰中正路２１１號	208	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十二樓
186	榮和里 011 鄰中正路１９１號 三樓之３	209	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十三樓
187	榮和里 011 鄰中正路１９１號 四樓之３	210	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十四樓
188	榮和里 011 鄰中正路１９１號 五樓之３	211	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十五樓
189	榮和里 011 鄰中正路１９１號 六樓之３	212	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十六樓
190	榮和里 011 鄰中正路１９１號 七樓之３	213	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十七樓
191	榮和里 011 鄰中正路１９１號 八樓之３	214	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十八樓
192	榮和里 011 鄰中正路１９１號 九樓之３	215	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十九樓
193	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十樓之３	216	榮和里 011 鄰中正路１９１號 二十樓
194	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十一樓之３	217	榮和里 011 鄰中正路１９１號 二十一樓
195	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十二樓之３	218	榮和里 011 鄰中正路１９１號 二十二樓
196	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十三樓之３	219	榮和里 011 鄰中正路１９１號
197	榮和里 011 鄰中正路１９１號 十四樓之３	220	榮和里 011 鄰中正路１８９號
198	榮和里 011 鄰中正路１９３號	221	榮和里 011 鄰中正路１８７號
199	榮和里 011 鄰中正路１９１號 三樓	222	榮和里 011 鄰中正路１９１號 三樓之１
200	榮和里 011 鄰中正路１９１號 四樓	223	榮和里 011 鄰中正路１９１號 四樓之１
201	榮和里 011 鄰中正路１９１號 五樓	224	榮和里 011 鄰中正路１９１號 五樓之１

225	榮和里011鄰中正路１９１號 六樓之１	248	榮和里011鄰中正路１９１號 九樓之２
226	榮和里011鄰中正路１９１號 七樓之１	249	榮和里011鄰中正路１９１號 十樓之２
227	榮和里011鄰中正路１９１號 八樓之１	250	榮和里011鄰中正路１９１號 十一樓之２
228	榮和里011鄰中正路１９１號 九樓之１	251	榮和里011鄰中正路１９１號 十二樓之２
229	榮和里011鄰中正路１９１號 十樓之１	252	榮和里011鄰中正路１９１號 十三樓之２
230	榮和里011鄰中正路１９１號 十一樓之１	253	榮和里011鄰中正路１９１號 十四樓之２
231	榮和里011鄰中正路１９１號 十二樓之１	254	榮和里011鄰中正路１９１號 十五樓之２
232	榮和里011鄰中正路１９１號 十三樓之１	255	榮和里011鄰中正路１９１號 十六樓之２
233	榮和里011鄰中正路１９１號 十四樓之１	256	榮和里011鄰中正路１９１號 十七樓之２
234	榮和里011鄰中正路１９１號 十五樓之１	257	榮和里011鄰中正路１９１號 十八樓之２
235	榮和里011鄰中正路１９１號 十六樓之１	258	榮和里011鄰中正路１９１號 十九樓之２
236	榮和里011鄰中正路１９１號 十七樓之１	259	榮和里011鄰中正路１９１號 二十樓之２
237	榮和里011鄰中正路１９１號 十八樓之１	260	榮和里011鄰中正路１９１號 二十一樓之２
238	榮和里011鄰中正路１９１號 十九樓之１	261	榮和里011鄰中正路１９５號
239	榮和里011鄰中正路１９１號 二十樓之１	262	榮和里011鄰中正路１９５號 五樓
240	榮和里011鄰中正路１９１號 二十一樓之１	263	榮和里011鄰中正路１９５號 六樓
241	榮和里011鄰中正路１９１號 二十二樓之１	264	榮和里011鄰中正路１９５號 七樓
242	榮和里011鄰中正路１９１號 三樓之２	265	榮和里011鄰中正路１９５號 八樓
243	榮和里011鄰中正路１９１號 四樓之２	266	榮和里011鄰中正路１９５號 九樓
244	榮和里011鄰中正路１９１號 五樓之２	267	榮和里011鄰中正路１９５號 十樓
245	榮和里011鄰中正路１９１號 六樓之２	268	榮和里011鄰中正路１９５號 十一樓
246	榮和里011鄰中正路１９１號 七樓之２	269	榮和里011鄰中正路１９５號 十二樓
247	榮和里011鄰中正路１９１號 八樓之２	270	榮和里011鄰中正路１９５號 十三樓

271	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十四樓	**294**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 五樓之１
272	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十五樓	**295**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 六樓之１
273	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十六樓	**296**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 七樓之１
274	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十七樓	**297**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 八樓之１
275	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十八樓	**298**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 九樓之１
276	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十九樓	**299**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十樓之１
277	榮和里**011**鄰中正路１９５號 二十樓	**300**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十一樓之１
278	榮和里**011**鄰中正路１９５號 二十一樓	**301**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十二樓之１
279	榮和里**011**鄰中正路１９５號 五樓之３	**302**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十三樓之１
280	榮和里**011**鄰中正路１９５號 六樓之３	**303**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十四樓之１
281	榮和里**011**鄰中正路１９５號 七樓之３	**304**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十五樓之１
282	榮和里**011**鄰中正路１９５號 八樓之３	**305**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十六樓之１
283	榮和里**011**鄰中正路１９５號 九樓之３	**306**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十七樓之１
284	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十樓之３	**307**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十八樓之１
285	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十一樓之３	**308**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十九樓之１
286	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十二樓之３	**309**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 二十樓之１
287	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十三樓之３	**310**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 二十一樓之１
288	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十四樓之３	**311**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 五樓之２
289	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十五樓之３	**312**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 六樓之２
290	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十六樓之３	**313**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 七樓之２
291	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十七樓之３	**314**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 八樓之２
292	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十八樓之３	**315**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 九樓之２
293	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十九樓之３	**316**	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十樓之２

317	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十一樓之２	**340**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 五樓
318	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十二樓之２	**341**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 六樓
319	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十三樓之２	**342**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 七樓
320	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十四樓之２	**343**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 八樓
321	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十五樓之２	**344**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 九樓
322	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十六樓之２	**345**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十樓
323	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十七樓之２	**346**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十一樓
324	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十八樓之２	**347**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十二樓
325	榮和里**011**鄰中正路１９５號 十九樓之２	**348**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十三樓
326	榮和里**011**鄰中正路１９７號	**349**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十四樓
327	榮和里**011**鄰中正路１９７之１號	**350**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十五樓
328	榮和里**011**鄰中正路１９７之２號	**351**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十六樓
329	榮和里**011**鄰中正路１９７之３號	**352**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十七樓
330	榮和里**011**鄰中正路１９７之５號	**353**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十八樓
331	榮和里**011**鄰中正路１９７之６號	**354**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十九樓
332	榮和里**011**鄰中正路１９７之７號	**355**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 二十樓
333	榮和里**011**鄰中正路１９７之８號	**356**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 二十一樓
334	榮和里**011**鄰中正路１９７之９號	**357**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 三樓之３
335	榮和里**011**鄰中正路１９７之１０號	**358**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 四樓之３
336	榮和里**011**鄰中正路１９７之１１號	**359**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 五樓之３
337	榮和里**011**鄰中正路１９７之１２號	**360**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 六樓之３
338	榮和里**011**鄰中正路１８５號 三樓	**361**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 七樓之３
339	榮和里**011**鄰中正路１８５號 四樓	**362**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 八樓之３

363	榮和里**011**鄰中正路１８５號 九樓之３	**386**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十五樓之１
364	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十樓之３	**387**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十六樓之１
365	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十一樓之３	**388**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十七樓之１
366	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十二樓之３	**389**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十八樓之１
367	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十三樓之３	**390**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十九樓之１
368	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十四樓之３	**391**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 二十樓之１
369	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十五樓之３	**392**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 二十一樓之１
370	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十六樓之３	**393**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 三樓之２
371	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十七樓之３	**394**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 四樓之２
372	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十八樓之３	**395**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 五樓之２
373	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十九樓之３	**396**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 六樓之２
374	榮和里**011**鄰中正路１８５號 三樓之１	**397**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 七樓之２
375	榮和里**011**鄰中正路１８５號 四樓之１	**398**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 八樓之２
376	榮和里**011**鄰中正路１８５號 五樓之１	**399**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 九樓之２
377	榮和里**011**鄰中正路１８５號 六樓之１	**400**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十樓之２
378	榮和里**011**鄰中正路１８５號 七樓之１	**401**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十一樓之２
379	榮和里**011**鄰中正路１８５號 八樓之１	**402**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十二樓之２
380	榮和里**011**鄰中正路１８５號 九樓之１	**403**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十三樓之２
381	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十樓之１	**404**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十四樓之２
382	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十一樓之１	**405**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十五樓之２
383	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十二樓之１	**406**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十六樓之２
384	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十三樓之１	**407**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十七樓之２
385	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十四樓之１	**408**	榮和里**011**鄰中正路１８５號 十八樓之２

409	榮和里 **011** 鄰中正路１８５號 十九樓之２	**432**	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷１號
410	榮和里 **011** 鄰大觀街６１號	**433**	榮和里 **010** 鄰大觀街３７號
411	榮和里 **011** 鄰大觀街５９號	**434**	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷６號
412	榮和里 **011** 鄰大觀街５７號	**435**	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷４號
413	榮和里 **011** 鄰大觀街５５號	**436**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷２４號
414	榮和里 **011** 鄰大觀街５３號	**437**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷２２號
415	榮和里 **011** 鄰大觀街５１號	**438**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷２０號
416	榮和里 **011** 鄰大觀街４９號	**439**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷１８號
417	榮和里 **011** 鄰大觀街４７號	**440**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷１６號
418	榮和里 **011** 鄰大觀街４５號	**441**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷１４號
419	榮和里 **011** 鄰大觀街４３號	**442**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷１２號
420	榮和里 **011** 鄰大觀街４１號	**443**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷１０號
421	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷１０號	**444**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷８號
422	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷８號	**445**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷８之１號
423	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷１９號	**446**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷６號之１
424	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷１７號	**447**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷６號
425	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷１５號	**448**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷４號
426	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷１３號	**449**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷２號
427	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷１１號	**450**	榮和里 **022** 鄰大觀街３３號
428	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷９號	**451**	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷９號
429	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷７號	**452**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷１１號
430	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷５號	**453**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷９號
431	榮和里 **010** 鄰大觀街３９巷３號	**454**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷７號

455	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷５號	**478**	榮和里 **002** 鄰新莊路２９７號
456	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷２號之６	**479**	榮和里 **002** 鄰新莊路２９５號
457	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷２號之３	**480**	榮和里 **002** 鄰新莊路２９５號　二樓
458	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷２號之２	**481**	榮和里 **002** 鄰新莊路２９５號　三樓
459	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷２號之２　二樓	**482**	榮和里 **002** 鄰新莊路２９５號　四樓
460	榮和里 **009** 鄰新莊路２１４巷２號之１	**483**	榮和里 **002** 鄰新莊路２９３號
461	榮和里 **009** 鄰新莊路２１２號	**484**	榮和里 **001** 鄰新莊路２９１號
462	榮和里 **009** 鄰新莊路２１０號	**485**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８９號
463	榮和里 **009** 鄰新莊路２０８號	**486**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８７之１號
464	榮和里 **009** 鄰新莊路２０６號	**487**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８７號
465	榮和里 **009** 鄰新莊路２０４號	**488**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８７號之１
466	榮和里 **009** 鄰新莊路２０２號	**489**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８５號
467	榮和里 **009** 鄰新莊路２００號	**490**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８５號　二樓
468	榮和里 **009** 鄰新莊路１９８號	**491**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８３號
469	榮和里 **009** 鄰新莊路１９６號	**492**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８３號　二樓
470	榮和里 **009** 鄰新莊路１９４號	**493**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８３號　三樓
471	榮和里 **002** 鄰新莊路３１１號	**494**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８３號　四樓
472	榮和里 **002** 鄰新莊路３０９號	**495**	榮和里 **001** 鄰新莊路２８３號　五樓
473	榮和里 **002** 鄰新莊路３０７號	**496**	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號
474	榮和里 **002** 鄰新莊路３０５號	**497**	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號　二樓
475	榮和里 **002** 鄰新莊路３０３號	**498**	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號　二樓之２
476	榮和里 **002** 鄰新莊路３０１號	**499**	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號　二樓之１
477	榮和里 **002** 鄰新莊路２９９號	**500**	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號　三樓

501	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 三樓之１	**524**	榮和里 **001** 鄰新莊路２７１號
502	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 三樓之２	**525**	榮和里 **001** 鄰新莊路２６９號
503	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 四樓	**526**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷３弄１號
504	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 四樓之２	**527**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷３弄３號
505	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 四樓之１	**528**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷３弄５號
506	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 五樓	**529**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷３弄７號
507	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 五樓之１	**530**	榮和里 **022** 鄰大觀街３１巷３弄９號
508	榮和里 **001** 鄰新莊路２７９號 五樓之２	**531**	榮和里 **022** 鄰大觀街２９號
509	榮和里 **001** 鄰新莊路２７７號	**532**	榮和里 **022** 鄰大觀街２３號
510	榮和里 **001** 鄰新莊路２７７號 二樓	**533**	榮和里 **022** 鄰大觀街２１號
511	榮和里 **001** 鄰新莊路２７７號 三樓	**534**	榮和里 **002** 鄰碧江街２５號
512	榮和里 **001** 鄰新莊路２７７號 四樓	**535**	榮和里 **002** 鄰碧江街４４號
513	榮和里 **001** 鄰新莊路２７７號 五樓	**536**	榮和里 **002** 鄰碧江街４２號
514	榮和里 **001** 鄰新莊路２７５之１號	**537**	榮和里 **002** 鄰碧江街４０號
515	榮和里 **001** 鄰新莊路２７５之２號	**538**	榮和里 **002** 鄰碧江街３８號
516	榮和里 **001** 鄰新莊路２７５之３號	**539**	榮和里 **002** 鄰碧江街３６號
517	榮和里 **001** 鄰新莊路２７５之４號	**540**	榮和里 **002** 鄰碧江街３４號
518	榮和里 **001** 鄰新莊路２７５號	**541**	榮和里 **002** 鄰碧江街３２號
519	榮和里 **001** 鄰新莊路２７３之１號	**542**	榮和里 **002** 鄰碧江街３０號
520	榮和里 **001** 鄰新莊路２７３之２號	**543**	榮和里 **002** 鄰碧江街２５號
521	榮和里 **001** 鄰新莊路２７３之３號	**544**	榮和里 **002** 鄰碧江街２１號
522	榮和里 **001** 鄰新莊路２７３之４號	**545**	榮和里 **002** 鄰碧江街２８號
523	榮和里 **001** 鄰新莊路２７３號	**546**	榮和里 **002** 鄰碧江街２６號之１

547	榮和里 **002** 鄰碧江街２６號	**570**	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之５　五樓
548	榮和里 **002** 鄰碧江街２４號	**571**	文德里 **011** 鄰大觀街６號
549	榮和里 **001** 鄰大觀街５號	**572**	文德里 **011** 鄰大觀街８號
550	榮和里 **001** 鄰大觀街７號	**573**	文德里 **011** 鄰大觀街１０號
551	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之１	**574**	文德里 **011** 鄰大觀街１４巷１號
552	榮和里 **001** 鄰大觀街１１號	**575**	文德里 **011** 鄰大觀街１６號
553	榮和里 **001** 鄰大觀街１１號　二樓	**576**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號
554	榮和里 **001** 鄰大觀街１１號　三樓	**577**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　二樓之１
555	榮和里 **001** 鄰大觀街１１號　四樓	**578**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　二樓之２
556	榮和里 **001** 鄰大觀街１７號	**579**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　三樓之１
557	榮和里 **001** 鄰新莊路２７１號　二樓	**580**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　三樓之２
558	榮和里 **001** 鄰新莊路２７１號　三樓	**581**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　四樓之１
559	榮和里 **001** 鄰新莊路２７１號　四樓	**582**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　四樓之２
560	榮和里 **001** 鄰新莊路２７１號　五樓	**583**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　五樓之１
561	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之６	**584**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　五樓之２
562	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之６　二樓	**585**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　六樓之１
563	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之６　三樓	**586**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　六樓之２
564	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之６　四樓	**587**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　七樓之１
565	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之６　五樓	**588**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　七樓之２
566	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之５	**589**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　八樓之１
567	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之５　二樓	**590**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　八樓之２
568	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之５　三樓	**591**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　九樓之１
569	榮和里 **001** 鄰大觀街７號之５　四樓	**592**	文德里 **011** 鄰大觀街１８號　九樓之２

593	文德里010鄰新莊路２５９巷４號	616	文德里010鄰新莊路２６１號 三樓
594	文德里010鄰新莊路２５９巷６號	617	文德里010鄰新莊路２６１號 四樓
595	文德里010鄰新莊路２５９巷６號 二樓	618	文德里010鄰新莊路２６１號 五樓
596	文德里010鄰新莊路２５９巷６號 三樓	619	文德里018鄰新莊路２５７號
597	文德里010鄰新莊路２５９巷６號 四樓	620	文德里018鄰新莊路２５５號
598	文德里010鄰新莊路２５９巷６號 五樓	621	文德里018鄰新莊路２５３號
599	文德里010鄰新莊路２５９巷２號	622	文德里018鄰新莊路２５１號之３
600	文德里010鄰新莊路２５９巷２號 二樓	623	文德里018鄰新莊路２５１號之３ 二樓
601	文德里010鄰新莊路２５９巷２號 三樓	624	文德里018鄰新莊路２５１號之３ 三樓
602	文德里010鄰新莊路２５９巷２號 四樓	625	文德里018鄰新莊路２５１號之３ 四樓
603	文德里010鄰新莊路２５９巷２號 五樓	626	文德里018鄰新莊路２５１號之３ 五樓
604	文德里010鄰新莊路２５９巷１號	627	文德里018鄰新莊路２５１號之３ 六樓
605	文德里010鄰新莊路２５９巷３號	628	文德里018鄰新莊路２５１號之２
606	文德里010鄰新莊路２５９巷３之３號	629	文德里018鄰新莊路２５１號之２ 二樓
607	文德里010鄰新莊路２５９巷３之２號	630	文德里018鄰新莊路２５１號之２ 三樓
608	文德里010鄰新莊路２５９巷３之１號	631	文德里018鄰新莊路２５１號之２ 四樓
609	文德里010鄰新莊路２６３號	632	文德里018鄰新莊路２５１號之２ 五樓
610	文德里010鄰新莊路２６３號 二樓	633	文德里018鄰新莊路２５１號之２ 六樓
611	文德里010鄰新莊路２６３號 三樓	634	文德里018鄰新莊路２５１號之１
612	文德里010鄰新莊路２６３號 四樓	635	文德里018鄰新莊路２５１號之１ 二樓
613	文德里010鄰新莊路２６３號 五樓	636	文德里018鄰新莊路２５１號之１ 三樓
614	文德里010鄰新莊路２６１號	637	文德里018鄰新莊路２５１號之１ 四樓
615	文德里010鄰新莊路２６１號 二樓	638	文德里018鄰新莊路２５１號之１ 五樓

639	文德里 018 鄰新莊路２５１號之１　六樓	662	文德里 008 鄰大觀街２６號
640	文德里 008 鄰新莊路１９２號	663	文德里 008 鄰大觀街３４號
641	文德里 008 鄰新莊路１９０號之１	664	文德里 008 鄰大觀街３６之２號
642	文德里 008 鄰新莊路１９０號	665	文德里 008 鄰大觀街３６之３號
643	文德里 008 鄰新莊路１９０號　二樓之１	666	文德里 008 鄰大觀街３６號
644	文德里 008 鄰新莊路１９０號　二樓之３	667	文德里 008 鄰大觀街３８號
645	文德里 008 鄰新莊路１９０號　二樓之２	668	文德里 008 鄰大觀街４０號
646	文德里 008 鄰新莊路１９０號　三樓之１	669	文德里 008 鄰新莊路１８６巷１號
647	文德里 008 鄰新莊路１９０號　三樓之２	670	文德里 008 鄰新莊路１８６巷１之１號
648	文德里 008 鄰新莊路１９０號　三樓之３	671	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之７號
649	文德里 008 鄰新莊路１９０號　四樓之１	672	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之７號　二樓
650	文德里 008 鄰新莊路１９０號　四樓之３	673	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之７號　三樓
651	文德里 008 鄰新莊路１９０號　四樓之２	674	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之７號　四樓
652	文德里 008 鄰新莊路１９０號　五樓之１	675	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之６號
653	文德里 008 鄰新莊路１９０號　五樓之２	676	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之６號　二樓
654	文德里 008 鄰新莊路１９０號　五樓之３	677	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之６號　三樓
655	文德里 008 鄰新莊路１９０號　六樓之１	678	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之６號　四樓
656	文德里 008 鄰新莊路１９０號　六樓之２	679	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之５號
657	文德里 008 鄰新莊路１９０號　六樓之３	680	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之５號　二樓
658	文德里 008 鄰大觀街２４之１號	681	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之５號　三樓
659	文德里 008 鄰大觀街２４之２號	682	文德里 006 鄰大觀街４２巷２之５號　四樓
660	文德里 008 鄰大觀街２４之３號	683	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１１
661	文德里 008 鄰大觀街２４號	684	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１１　二樓

685	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１１　三樓	708	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　四樓之２
686	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１１　四樓	709	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　五樓之１
687	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１１　五樓	710	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　五樓之２
688	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１１　六樓	711	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　六樓之１
689	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１０	712	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　六樓之２
690	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１０　二樓	713	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之４
691	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１０　三樓	714	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之４　二樓
692	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１０　四樓	715	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之４　三樓
693	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１０　五樓	716	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之４　四樓
694	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之１０　六樓	717	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之３
695	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之９	718	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之３　二樓
696	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之９　二樓	719	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之３　三樓
697	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之９　三樓	720	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之３　四樓
698	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之９　四樓	721	文德里 009 鄰大觀街４２巷５號
699	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之９　五樓	722	文德里 009 鄰大觀街４２巷５號　二樓
700	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之９　六樓	723	文德里 009 鄰大觀街４２巷５號　三樓
701	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８	724	文德里 009 鄰大觀街４２巷５號　四樓
702	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　底層	725	文德里 009 鄰大觀街４２巷５號　五樓
703	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　二樓之１	726	文德里 009 鄰大觀街４２巷３號
704	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　二樓之２	727	文德里 009 鄰大觀街４２巷３號　二樓
705	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　三樓之１	728	文德里 009 鄰大觀街４２巷３號　三樓
706	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　三樓之２	729	文德里 009 鄰大觀街４２巷３號　四樓
707	文德里 006 鄰大觀街４２巷２號之８　四樓之１	730	文德里 009 鄰大觀街４２巷３號　五樓

741	文德里 009 鄰大觀街４６之１號	759	文德里 009 鄰大觀街５８號
742	文德里 009 鄰大觀街４６之１號 底層	760	文德里 009 鄰大觀街６２號
743	文德里 009 鄰大觀街４６之１號 二樓	761	文德里 009 鄰大觀街６４號
744	文德里 009 鄰大觀街４６之１號 三樓	762	文德里 009 鄰中正路１８３號
745	文德里 009 鄰大觀街４６之１號 四樓	763	文德里 009 鄰中正路１８１號
746	文德里 009 鄰大觀街４６之１號 五樓	764	文德里 009 鄰中正路１７９號 二樓
747	文德里 009 鄰大觀街４６之２號	765	文德里 009 鄰中正路１７９號 三樓
748	文德里 009 鄰大觀街４６之２號 二樓	766	文德里 009 鄰中正路１７７號 二樓
749	文德里 009 鄰大觀街４６之２號 三樓	767	文德里 009 鄰中正路１７７號 三樓
750	文德里 009 鄰大觀街４６之２號 四樓	768	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄１之１號
751	文德里 009 鄰大觀街４６之２號 五樓	769	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄１之２號
752	文德里 009 鄰大觀街４６之２號 六樓	770	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄１之３號
753	文德里 009 鄰大觀街４６之２號 七樓	771	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄１之４號
754	文德里 009 鄰大觀街４８號	772	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄１號
755	文德里 009 鄰大觀街５０號	773	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄３之１號
756	文德里 009 鄰大觀街５２號	774	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄３之２號
757	文德里 009 鄰大觀街５４號	775	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄３之３號
758	文德里 009 鄰大觀街５６號	776	文德里 009 鄰大觀街４２巷１１弄３之４號

附錄十五、違占戶協議書

擬定新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 楊德明 持有之建物門牌為新莊區大觀街 31 巷 18 號，建物實測面積為 88.93 ㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 ㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領街估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以 A、B 棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註 1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註 2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：楊 德 明
統一編號：L102861609
連絡地址：新北市新莊區中平路198巷4號1F
連絡電話：2993-0052

乙　　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路 38 號 8 樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　105　年　4　月　10　日

擬定新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 陳睦閣 持有之建物門牌為新北市新莊區大觀街 31 巷 9 號，建物實測面積為 179.07 ㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 ㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領街估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以 A、B 棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註 1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註 2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：陳睦閣
統一編號：F100228[illegible]
連絡地址：新北市新莊區大觀街 31巷9號
連絡電話：02-2991-9158

乙　　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路 38 號 8 樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　105　年　8　月　17　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 邱慶雲 持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷6號之1，建物實測面積為39.74㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：邱慶雲
統一編號：F100022673
連絡地址：新莊區大觀街31巷6之1 6F
連絡電話：0935626321

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 王幼玲 持有之建物門牌為新北市新莊區大觀街31巷8之1號，建物實測面積為50.46㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：王幼玲
統一編號：F220094426
連絡地址：新莊區建國街101號4F
連絡電話：0925975839

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　105　年　6　月　2　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 游思遠、游麗君、游思聰、游千慧 持有之建物門牌為新北市新莊區大觀街39巷13號，建物實測面積為133.92㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之應本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人(一)：游思遠 統一編號：F122002788 連絡地址：台北市新莊區西盛路210巷3弄16 連絡電話：0911836116

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路38號8樓 連絡電話：2388-2898

立書人(二)：游麗君 統一編號：F220024433 連絡地址：新北市中和區安平路79號8F之2 連絡電話：0958668876

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路38號8樓 連絡電話：2388-2898

立書人(三)：游思聰 統一編號：F120027825 連絡地址：桃園市桃園區民有五街145號10F 連絡電話：0927061257

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路38號8樓 連絡電話：2388-2898

立書人(四)：游千慧 統一編號：F220024442 連絡地址：台北市士林區大南路333號1樓 連絡電話：T=(02)2881-8826 M=0978716070

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路38號8樓 連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　106　年　11　月　29　日

公司備查-53

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 侯新生 持有之建物門牌為新北市新莊區大觀街39巷19號，建物實測面積為 51.14 ㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 ㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：侯新生 新生侯
統一編號：F100033870
連絡地址：新北市新莊區大觀街39巷19號
連絡電話：0930-859032

乙　　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　106　年　11　月　29　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人侯何興 持有之建物門牌為新莊區大觀街39巷17號，建物實測面積為 77.98 ㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 ㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：侯何興
統一編號：Q101718283
連絡地址：新莊區大觀街39巷17號
連絡電話：0932-249-336

乙　　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人黃亞青 持有之建物門牌為新莊區大觀街39巷15號，建物實測面積為65.32 ㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) x 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之勝本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：黃亞青
統一編號：F201559877
連絡地址：台北縣新莊區昌里3鄰建功一街18巷15號
連絡電話：0916333112

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 陳金水 持有之建物門牌為新北市新莊區大觀街39巷11號，建物實測面積為 69.68 ㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) x 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之勝本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：陳金水
統一編號：F101565873
連絡地址：新北市新莊區大觀街
連絡電話：0932188936

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　106　年　11　月　29　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 張阿桃 持有之建物門牌為新莊區大觀街39巷9號，建物實測面積為88.12㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)×二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之勝本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應以新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：張阿桃
統一編號：U220173133
連絡地址：新莊區大觀街39巷9號
連絡電話：0912437649

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號5樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　103　年　11　月　24　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人段前淑 持有之建物門牌為新莊區大觀街39巷7號，建物實測面積為45.06㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)×二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之勝本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：段前淑
統一編號：F122002438
連絡地址：新莊區大觀街39巷7號
連絡電話：0933251931

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號5樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人歐振遠 持有之建物門牌為新莊區大觀街39巷5號，建物實測面積為38.48㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) x 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：歐振遠
統一編號：F100024079
連絡地址：新北市新莊區新泰路[illegible]號4F
連絡電話：0932-133-387

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人古簡恭子 持有之建物門牌為新莊區大觀街39巷3號，建物實測面積為89.58㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) x 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應以新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：古簡恭子
統一編號：F200021178
連絡地址：新莊區大觀街39巷3號
連絡電話：02-2992-6687

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人廖建男 持有之建物門牌為新莊區大觀街39巷1號，建物實測面積為74.34㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準(非強制化解，且不強制選購完車位)
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：廖建男 統一編號：F101562661 連絡地址：新北市三峽區一福路12巷24弄3號 連絡電話：0931594914, 0910390012

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路38號8樓 連絡電話：2388-2898

中華民國 103 年 5 月 3 日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人李宗文 持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷3弄9號，建物實測面積為57.1㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：李宗文 統一編號：F120220229 連絡地址：新莊區大觀街31巷3弄9號 連絡電話：0939-122-797

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路38號8樓 連絡電話：2388-2898

中華民國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人紀正成 持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷3弄1號，建物實測面積為72.02㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) x 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：紀正成
統一編號：K101809683
連絡地址：新莊區大觀街31巷3弄1號
連絡電話：29924414

乙　　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　103　年　4　月　15　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人鄭又仁 持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷3弄3號，建物實測面積為99.41㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) x 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應以新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立 書 人：鄭又仁
統一編號：F120098100
連絡地址：新北市新莊區[illegible]
連絡電話：0933030309

乙　　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　103　年　4　月　16　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人陳秋鳳 持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷3弄5號，建物實測面積為79.07㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應以新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：陳秋鳳
統一編號：K201310909
連絡地址：新莊區景德街[illegible]
連絡電話：2992-6042

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人黃江菊梅 持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷3弄7號，建物實測面積為78.72㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應以新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：黃江菊梅
統一編號：
連絡地址：新莊區大觀街[illegible]巷2-3弄1F
連絡電話：2992770[illegible]

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　103年　5　月　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人胡林快 持有之建物門牌為新莊區大觀街29號，建物實測面積為11.85㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應以新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：胡林快
統一編號：F200029125
連絡地址：新莊區中[illegible]
連絡電話：2991-5672

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38[illegible]
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人蕭德勇 持有之建物門牌為新莊區大觀街37號，建物實測面積為164.34㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：蕭德勇
統一編號：F101575717
連絡地址：新北市五股區[illegible]47號
連絡電話：0910970970

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38[illegible]
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　103　年　3　月　28　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人王愛春 持有之建物門牌為新莊區大觀街29號之1，建物實測面積為50.10㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領街估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之勝本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應以新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：王愛春 統一編號：A201546932 連絡地址：新北區明德街29巷1號 連絡電話：2622954669 手機0937534669

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路88號8樓 連絡電話：2388-2898

中華民國　年　月　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人 王幼玲 持有之建物門牌為新北市新莊區大觀街31巷7號，建物實測面積為31.52㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領街估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之勝本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：王幼玲 統一編號：F220094425 連絡地址：新北市新莊區建興街101號4F 連絡電話：0975975839

乙　方：皇翔建設股份有限公司 統一編號：86379024 連絡地址：台北市博愛路88號8樓 連絡電話：2388-2898

中華民國 105年 6月 2日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人楊德明 持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷12號之1，建物實測面積為17.85㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟三樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：楊德明
統一編號：L102861609
連絡地址：新北市新莊區中平路[illegible]
連絡電話：2993-0052

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　103年　4　月　10　日

擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆公私有土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人李彥祥持有之建物門牌為新莊區大觀街31巷5號，建物實測面積為183.97㎡，同意配合皇翔建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)x二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)

1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準96.8㎡。
2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

二、應負擔費用計算原則

1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(C)
2. 更新費用單價(C)=更新費用(I) ÷ 更新後總產權面積(J)
3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。
4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

三、選配原則

1. 分配位置以A、B棟二樓以上住宅單元為準。
2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。
3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。

四、差額價金找補原則

1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：
   差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(H)
2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。

註1：前開相關數據及內容，仍應依新北市政府核定發布之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為準。

註2：立書人需繳交文件：身分證明文件影本、房屋權利證明文件等。

立書人：李彥祥
統一編號：F120097390
連絡地址：新北市新莊區大觀街[illegible]號
連絡電話：29928611
0932081829

乙　方：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
連絡地址：台北市博愛路38號8樓
連絡電話：2388-2898

中　華　民　國　109　年　8　月　31　日