擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案

第二次公開展覽版

實 施 者：富鉅鼎建設股份有限公司
受 託 人：爵鼎都市建築股份有限公司
：施振華建築師事務所

中　　華　　民　　國　　109　年　6 月

章　節　目　錄

審議資料表.....s1

申請書.....I

切結書.....II

委託書.....III

回應綜理表.....F-1~42

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....A-1~8

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

三、都市更新地區.....2-2

參、實施者..... 3-1

肆、計畫目標..... 4-1

一、提高土地合理利用，維持都市安全.....4-1

二、創造優質居住環境品質，誘發周圍環境改善.....4-1

三、重塑建物外觀及開放空間進而改善都市景觀.....4-1

四、塑造新的空間形式以符合當地區位特性.....4-1

伍、現況分析..... 5-1

一、土地及建物權屬.....5-1

二、土地使用及建築物現況.....5-37

三、附近地區土地使用現況.....5-37

四、公共設施現況.....5-37

五、附近地區交通狀況.....5-38

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.....6-1

三、更新計畫摘要.....6-6

四、土地使用管制要點檢討.....6-9

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、區域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、申請獎勵項目及額度..... 10-1

一、擬規劃申請之都市更新獎勵容積：.....10-1

二、結論.....10-7

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.....11-4

三、申請容積獎勵後土地使用強度.....11-4

四、建築興建計畫.....11-4

五、防災與逃生避難構想.....11-5

拾貳、都市設計與景觀計畫..... 12-1

一、設計目標及構想.....12-1

二、建築物之量體、造型、色彩、環境調和.....12-1

三、人車動線設計原則.....12-1

四、景觀植栽初步構想.....12-1

拾參、實施方式及有關費用分擔構想..... 13-1

一、實施方式.....13-1

二、有關費用分攤.....13-1

三、選配原則.....13-1

四、相關函文.....13-1

五、續建機制.....13-1

拾肆、拆遷安置計畫構想..... 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與安置.....14-17

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....14-18

拾伍、財務分析..... 15-1

二、收入說明.....15-6

三、成本收入分析.....15-7

拾陸、效益評估..... 16-1

一、更新前後效益評估比較.....16-1
二、實施後實質效益評估.....16-2
拾柒、實施進度 17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項 無..... 18-1
拾玖、其他應表明事項..... 19-1
附錄一：實施者證明文件..... 附-1
附錄二：公寓大廈規約草約..... 附-3
附錄三 公告「新板橋車站特定專用區細部計畫區」範圍免指定建築線.... 附- 36
附錄四 建材設備表..... 附-37
附錄五 鄰房鑑定範圍與門牌一覽..... 附-39
附錄六、歷次範圍諮詢會議紀錄..... 附-41
附錄七、畸零地檢討說明(含法定空地檢討)..... 附-46
附錄八、新北市自行劃定都市更新單元檢核表 附-63
附錄九 1883 地號 104 年與 106 年謄本..... 附-64
附錄十、公有土地管理機關意見..... 附-65
附錄十一、 同一建照部分建築物納入更新單元範圍且使用共同壁之後續處理方式及簽證..... 附-70
附錄十二、 綠建築規劃設計各項評估指標說明 附-76
附錄十三、 現有巷指定與建築線指示圖 附-93
附錄十四、 同意分布示意圖..... 附-96
附錄十五、容積移轉交易參考..... 附-97

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 S:1/3000 2-1

圖 2-2 更新單元地籍套繪 S:1/500 2-3

圖 5-1 合法建築物門牌座落位置圖 5-34

圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖 5-36

圖 5-3 更新單元周圍土地使用示意圖 5-40

圖 5-4 更新單元現況照片圖 5-41

圖 5-5 航測數值地形圖 S:1/1000 5-42

圖 5-6 更新單元建築物樓層構造分布圖 5-43

圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖 5-44

圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖 5-45

圖 5-9 捷運行人動線圖 5-46

圖 5-10 一 0 四年板橋地區住家不動產交易實例個案分布圖 5-49

圖 5-12 更新單元周邊區域住宅新成屋市場調查個案分布圖 5-49

圖 5-11 更新單元周邊區域住宅預售市場調查個案分布圖 5-49

圖 6-2 板橋區土地使用分區圖（部分）S：1/2000 6-7

圖 6-3 土地使用分區圖 S:1/1000 6-8

圖 7-1 更新區段劃分構想圖 S：1/500 7-2

圖 10-1 更新單元建物套匯圖 10-3

圖 10-2 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪一樓) S：1/300 10-8

圖 10-3 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪二樓) S：1/300 10-9

圖 11-1 改道範圍地籍套匯示意圖 S1/500 11-2

圖 11-2 改道範圍地現況地形匯示意圖 S:1/500 11-3

圖 11-3 一層平面配置圖 S：1/300 11-7

圖 11-4 二層平面配置圖 S：1/300 11-8

圖 11-5 三層平面配置圖 S：1/300 11-9

圖 11-6 四層平面配置圖 S：1/300 11-10

圖 11-7 五~二十五層平面配置圖 S：1/300 11-11

圖 11-8 二十六~二十九層平面配置圖 S：1/300 11-12

圖 11-9 三十層平面配置圖 S：1/300 11-13

圖 11-10 三十一層平面配置圖 S：1/300 11-14

圖 11-11 三十二層平面配置圖 S：1/300 11-15

圖 11-12 屋突層平面配置圖 S：1/300 11-16

圖 11-13 全區平面配置圖 S：1/400 11-17

圖 11-14 地下一層平面配置圖 S：1/300 11-18

圖 11-15 地下二層平面配置圖 S：1/300 11-19

圖 11-16 地下三層平面配置圖 S：1/300 11-20

圖 11-17 地下四層平面配置圖 S：1/300 11-21

圖 11-18 地下五層平面配置圖 S：1/300 11-22

圖 11-19 地下六層平面配置圖 S：1/300 11-23

圖 11-20A、B 棟正面、背面立面圖 11-24

圖 11-21A、B 棟右側、左側立面圖 11-25

圖 11-22 C 各向立面圖 11-26

圖 11-23 劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表 11-28

圖 11-24 防災動線計畫示意圖 11-29

圖 11-25 防災動線計畫圖(一) 11-30

圖 11-26 防災動線計畫圖(二) 11-31

圖 11-27 防災動線計畫圖(三).....11-32
圖 11-28 防災動線計畫圖(四).....11-33
圖 11-29 防災動線計畫圖(五).....11-34
圖 11-30 防災動線計畫圖(六).....11-35
圖 11-31 橫向剖面圖.....11-36
圖 11-32 縱向剖面圖(一).....11-37
圖 11-33 縱向剖面圖(二).....11-38
圖 12-1 設計構想及說明 12-2
圖 12-2 外牆材質及色彩計畫(一) 12-3
圖 12-3 外牆材質及色彩計畫(二) 12-4
圖 12-4 外牆材質及色彩計畫(三) 12-5
圖 12-5 外牆材質及色彩計畫(五) 12-6
圖 12-6 鄰棟間隔檢討圖 12-7
圖 12-7 建築外部空間配置計畫..... 12-8
圖 12-8 屋脊裝飾物檢討 12-9
圖 12-9 車行及人行動線計畫(外部)..... 12-10
圖 12-10 人行動線計畫(外部)(二).....12-11
圖 12-11 車行及人行動線計畫(外部)(三) 12-12
圖 12-12 機車停車與動線計畫(內部)..... 12-13
圖 12-13 無障礙設施導引系統圖(一)..... 12-14
圖 12-14 無障礙設施導引系統圖(二)..... 12-15
圖 12-15 景觀配置平面圖(一) 12-16
圖 12-17 景觀植栽示意圖 12-18

表目錄

表 5-1 報核當期更新單元土地權屬清冊.....5-1

表 5-2 調整範圍後更新單元土地權屬清冊.....5-7

表 5-3 更新單元合法建築物清冊.....5-18

表 5-4 調整範圍後更新單元合法建築物清冊.....5-23

表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-34

表 5-7 報核後同意參與更新事業計畫統計表(撤簽補簽後).....5-35

表 5-8 本案同意參與更新事業計畫統計表(45 筆土地).....5-35

表 5-5 基地周邊停車空間數量一覽表.....5-39

表 5-6 104 年板橋地區住家不動產交易實例.....5-47

表 5-7 區域預售住宅市場調查表.....5-48

表 5-8 區域住宅新成屋市場調查表.....5-48

表 6-1 土地使用管制要點表.....6-9

表 10-1 合法 4 層樓以上建築物坐落建築基地地號一覽表.....10-3

表 10-2 都市更新容積獎勵試算表.....10-4

表 10-3 更新後容積獎勵檢討表.....10-7

圖 10-4 更新後通道規劃示意圖 S：1/300.....10-10

表 10-4 綠建築指標檢討表.....10-11

表 11-1 建築規劃面積檢討表.....11-6

表 14-1 新北市地價調查用建築改良物標準單價表.....14-1

表 14-1 新北市地價調查用建築改良物標準單價表（續）.....14-2

表 14-2 建物殘餘價格率一覽表.....14-2

表 14-3 建物經濟耐用年數表.....14-2

表 14-4 合法建物拆遷補償費用明細表.....14-4

表 14-5 合法建物拆遷安置費用明細表.....14-10

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表.....15-1

表 15-2 建築設計費計算表.....15-2

表 15-3 建物工程造價估算表.....15-2

表 15-4 營造工程費用估算表.....15-3

表 15-5 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費.....15-3

表 15-6 興建建築物所需繳納空汙費.....15-3

表 15-7 公寓大廈公共基金估算表.....15-3

表 15-8 都更市新規劃費認列標準.....15-4

表 15-9 開發收益預估.....15-6

表 15-10 現金流量表.....15-8

新北市都市更新審議資料表（擬訂、變更）

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	法令適用基準日	104 年 6 月 29 日		請勾選送審類別	■A：公開展覽□B：委員會審□C：核定			
案名	擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案				基地地號	1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 45 筆土地(1886-1 地號保留 79.86 m2 為鄰地法定空地)			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	特專一	法定建蔽率	50 %	法定汽車停車位	228 輛	更新前後戶數（前/後）	更新前 51 戶/更新後 389 戶	
	基地面積	4,324.00m²	實設建蔽率	39.96 %	實設汽車停車位	346 輛	安置戶數（合法/違章）	51 戶/ 0 戶	
	總樓地板面積	50,455.31m²	法定容積率	300 %	法定機車停車位	389 輛	提供公益設施種類、樓層	公共服務空間、C 棟四~五層	
	工業使用容積	0 m²	實設容積率	660 %	實設機車停車位	549 輛	面積	563.19 m²	
	住宅使用容積	23,623.99m²	住宅單元	318 單元	法定裝卸停車位	1 輛	開闢計畫道路情形		
	商業使用容積	3,175.12 m²	商業單元	71 單元	實設裝卸停車位	1 輛	面積		
	其他使用容積 其他	865.43m²	其他單元	0 單元	地下層樓板面積	6x2,546.36m²	留設人行步道情形		
	各樓層使用概況 地下層	地下室開挖 6 層			地下開挖規模	60.00 %	面積	741.97m²	
	地面層與低層部	門廳、辦公室、店鋪、管委會空間、防災中心					其他	444.71m²	
	標準層	集合住宅			最大樓層數	32 層	更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土	
	頂層部	集合住宅			建築物高度	112.55M			
					屋頂突出物高度	9 M			

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	二、公益設施	0.00m²	都更獎勵＝5,803.82 m²	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0.00m²
		三、捐贈基金	1827.10m²					獎勵樓地板面積	0.00m²
		五、A5 增設機車	636.62m²			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	0 部
		六、人行步道	1335.55m²	法容+都更獎勵＝18,536.24 m²				獎勵樓地板面積	0.00m²
		七、綠建築	763.94m²			其他	細部計畫規模獎勵	獎勵樓地板面積	3,819.72 m²
		十二、四層樓公寓	858.64m²				容積移轉	獎勵樓地板面積	40%=5,092.96m²
						合計		-	8,912.68m²

申請資料	實施者	富鉅鼎建設股份有限公司	電話	02-2547-2889
	地址	台北市長春路 328 號 11 樓之 1	傳真	02-2547-1889
	建築設計	施振華築師事務所	電話	02-2955-8228
	地址	新北市板橋區中山路一段 158 巷 18 號 3 樓	傳真	02-8953-3589

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（單元）公告	90.4.25	北府城規字第 137795 號		11	公開展覽	107.3.15~107.4.15	新北府城更字第 1073531246 號	
2	事業概要公聽會				12	公辦公聽會	107.3.29	新北更事字第 1073532023 號	
3	申請事業概要				13	第一次專案小組	107.6.27	新北府城更字第 1073535095 號	
4	事業概要核准				14	更新單元範圍諮詢會議	109.2.12	新北城更字第 1094701559 號	
5	自辦事業計畫公聽會	104.6.22	富建更字第 104060001 號						
6	事業計畫報核(法規適用日)	104.6.29	富建更字第 104060004 號						
7	更新單元範圍諮詢會議	105.1.27	新北城更字第 1053410255 號						
8	更新單元範圍諮詢會議	105.7.29	新北城更字第 1053416514 號						
9	更新單元範圍諮詢會議	106.4.18	新北府城更字第 1063532558 號						
10	自辦事業計畫公聽會(22 筆)	106.12.28	富建更字第 106120001 號						

填表人（申請單位）：富鉅鼎建設股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期：109 年 6 月 18 日

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

擬申請更新單元位於新北市板橋區中山路一段、民權路、新民街所圍街廓，更新單元包含新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 45 筆土地，土地面積共計 4,324.00 m^2；及新北市板橋區中山段 897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1761、2458、2828、2830、3683、3684、3685、3686、3687、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、889、890、891、892、893、894、895、896、2512、3724、3725、3726、7111、8106 建號等 91 筆合法建號，建物面積共計 8,188.49 m^2。

■ 使用分區：

特定專用區一（都市更新地區）。

■ 申請理由及依據：

依據 99 年版「都市更新條例」第十條第二項規定，其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫舉辦公聽會並依規定檢附相關文件辦理申請辦理實施都市更新事業。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

申 請 人：富鉅鼎建設股份有限公司

統一編號：80689297

聯絡地址：10487 台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：02-25472889

中　　華　　民　　國　　109　年　6　月　18　日

切　結　書

一、立切結書人　富鉅鼎建設股份有限公司　，茲切結所檢附新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 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　富鉅鼎建設股份有限公司　自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖檔內容，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：富鉅鼎建設股份有限公司

統 一 編 號：80689297

聯 絡 地 址：10487 台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯 絡 電 話：02-25472889

中　　華　　民　　國　　109　年　6　月　18　　日

委　　託　　書

茲委託爵鼎都市建築股份有限公司、施振華建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 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：富鉅鼎建設股份有限公司

聯 絡 地址：10487 台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯 絡 電話：02-25472889

統 一 編號：80689297

受 託 單 位：爵鼎都市建築股份有限公司

代　表　人：陳宏立

聯 絡 地址：新北市板橋區府後街 1 巷 5 號二樓

聯 絡 電話：02-2965-7935

統 一 編號：27974960

受 託 單 位：施振華建築師事務所

代　表　人：施振華

聯 絡 地址：新北市板橋區中山路一段 158 巷 18 號三樓

聯 絡 電話：02-2955-2882

統 一 編號：99994352

中　　華　　民　　國　　109　　年　6　月　18　日

109 年 5 月 21 日都市更新處函文回應綜理表

開會日期：109 年 5 月 21 日
發文字號：新北更事字第 1094705445 號

會議紀錄	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修正頁次
(一) 本案業於 107 年 6 月 27 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議,後續於 109 年 2 月 12 日召開更新單元範圍諮詢會議,依會議結論應於會議紀錄送達翌日起 90 日內檢具事業計畫書、同意書及相關資料送府續辦(期限至 109 年 5 月 26 日),貴公司於 109 年 4 月 30 日檢送本案第 2 次公開展覽版都市更新事業計畫書,惟經查本案都市更新事業計畫書內容尚未依 107 年 7 月 18 日新北府城更字第 1073536117 號函檢送之會議紀錄玖二(二)3、4、(三)2、(四)3(4)、(5)、(五)3、5、7、 8、(六)3、4、(七)3、10、12、13、(八)1(1)、2(2)、4 修正完竣,另回應綜理表請確實回應處理情形並載明對應頁碼,請貴公司據以修正,並補送相關文件及資料,尚仍有不明之處,請逕洽更新事業科。	謹遵指示修正，並將相關回應載明於綜理表。	
(二) 另查計畫書及附件冊部分內容尚需修正,本案審查意見臚列如下:	敬悉。	
1. 土地及合法建築物權屬清冊與最新檢附謄本不一致, 請修正。	謹遵指示修正。	P5-7~14 P5-23~32
2. 同意書誤植內容請依謄本資料修正。	謹遵指示修正。	附件冊
3. 計畫書第 5-33 頁表 5-8 同意參與更新事業計畫統計表與附件冊同意比例清冊所載內容不一致, 請釐清修正。	謹遵指示修正。	P5-33

4. 有關都市更新容積獎勵面積計算部分,請計算至小數點第 2 位後無條件捨去,請修正。	謹遵指示修正。	
5. 有關申請更新後提供社區使用之公益設施部分,其樓地板面積不予計算容積,請依規定檢討修正,另其動線規劃應獨立,且應供周邊居民使用,後續管理維護事項應載明於公寓大廈規約草約。	本案申請提供社區使用之公益設施實屬共有部分,採進出登記感應管制並經由公共梯間進出，並開放供周邊居民使用，相關修正納入公寓大廈規約草約。	P10-1 附 5
6. 有關申請增設機車停車位獎勵部分,請依規定研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析,其管理營運計畫應載明於公寓大廈規約草約,並約定供公眾使用。	謹遵指示修正納入公寓大廈規約草約。	P10-1~2 附 5
7. 有關申請提供基地內通道獎勵部分,依規定應於公寓大廈規約載明留設位置及面積,及永久供不特定公眾通行使用,且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容,並設置明確告示牌,請依規定修正。	謹遵指示修正納入公寓大廈規約草約。	P10-2 附 5
8. 第 11 章節請補附地下 6 層平面配置圖。	謹遵指示修正。	P11-23
9. 本案未來規劃興建地下6層地上32層之鋼骨鋼筋混凝土建築物,請釐清法定工程造價及空汙費費率。	本案設計地上 32 層採鋼骨鋼筋混凝土建築物,採 104 年報核當期(103 年 6 月 18 日北府工建字第 1031095898 號)法定工程造價為 18720 元/平方公尺。另依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」,本案未達「施工規模達四千六百平方公尺・月者」屬第二級營建工程，鋼骨構造第二級費率為二・八二元\平方 公尺\月。	P15-2~3
10. 本案規劃C棟4層樓高度為3.4公尺,請釐清營建費用樓層高度得加計之樓地板面積。	謹遵指示 4 層樓營建費用改採 AB 棟、C 棟分別計算。	P15-2
11. 計畫書第 14－2 頁所載工期與第 15-3 頁不一致,請釐清修正。	本案地下六層工期(6-1)x2+4=14 個月，地上 32 層為 32 個月，外加工程以外時間 12 個月，共計 14+32+12=58 個月。	P14-2 P15-5
12. 有關綠建築管理維護費用、銷售管理費用請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」 提列。	謹遵指示依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」 提	

	列。	
13. 請於公寓大廈規約草約載明人行步道面積、改道後面積及綠建築管理維護費用等內容,並補附相關圖面。	謹遵指示修正納入公寓大廈規約草約，並補附相關圖面。	
14. 有關本案事業計畫書數字、內容誤繕及圖面多處模糊部分,請通盤檢視後修正。	謹遵指示修正。	
(三)依103年4月25日修正公布之「都市更新條例施行細則」第9條之1規定,都市更新事業之案件得補正者,應詳為列舉事由,通知申請人限期補正,屆期未補正或補正仍不符規定者,駁回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第6款規定,請貴公司於文到翌日起算30日內補正 後送府續辦,屆期未補正或補正仍不符規定者,即依上開規定駁回該申請案件。	敬悉。	
(四)另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度,並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	謹遵指示於個案專屬網站更新目前辦理進度。	
(五)隨函檢還同意比例清冊與同意書文件1份。	敬悉。	

109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會議紀錄回應綜理表

開會時間：109 年 2 月 12 日上午 10 時 10 分
開會地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)
發文字號：新北府城更字第 1094701559 號

會議紀錄	意 見 回 應 及 處 理 情 形
一、委員綜合意見	
(一) 本案經實施者所提擴大範圍部分，考量納入擴大範圍有利於整體建築規劃配置及街廓發展，惟擴大範圍後仍需溝通不同意戶部分恐影響原範圍已同意之所有權人本案之期待，仍請實施者持續整合並積極與未同意戶持續溝通，以保障所有權人權益。	謹遵指示持續與尚未同意之所有權人溝通。
(二) 有關實施者說明將現有巷道(中山段 1893、1893-2 地號土地)納入更新範圍內，其鄰地 A、B 基地仍可符合都市更新規模不受影響，惟仍應審慎考量鄰地通行權益。	現有巷道新民街 7 巷(中山段 1893、1893-2 地號土地)納入更新範圍，經指定建築線，當維持現況通行。
(三) 有關更新單元範圍內之現有巷道將配合納入中山段 1893、1893-2 地號土地調整改道位置，請實施者考量公益性及鄰地人車進出動線等事宜，並可評估未來更新後之車流量適時調整路幅寬度至 8 公尺，以提供雙向車道通行有助於提升交通服務水準。	謹遵指示修正，改道後相關路型寬度至 8 公尺。
二、 都市更新處	
有關實施者本次所提改道方案，依圖面所示轉彎通行之處較多，建議宜採直線路型設計，另後續審議時提請交通局討論。	謹遵指示修正，改道後改採直線路型。
結論	
一、 本案原則同意實施者原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增 1893、1893-2、1932、1933、	謹遵指示辦理。

1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1942、1942-1、1943、1943-1 地號等 23 筆土地，調整為 1928 地號等 45 筆土地。	
二、 有關改道方案部分，建議配合退縮留設道路以供人車通行，請實施者評估整體道路系統規劃研擬方案提專案小組討論。	謹遵指示修正，改採直線路型，並提升寬度至 8 公尺。
三、 請實施者於會議紀錄送達翌日起 90 日內，依委員綜合意見檢討修正後，檢具事業計畫書、同意書及相關資料送府續辦，經作業單位查核確認後重行辦理公開展覽及公聽會，再續提專案小組審議。	謹遵指示於 90 日內提送計畫書。

「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

更新處發文字號：新北更事字第 1073536117 號

會議時間：中華民國 107 年 6 月 27 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

柒、陳情人意見 一、李碧媛(中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4、1938、1938-1 第號等 5 筆土地所有權人，劉邦鼎代表)	意見回應及處理情形
(一)、本人持有板橋區中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 第號等 4 筆土地，此 4 筆土地相連且現況為新民街 7 巷，以及持有板橋區 1938、1938-1 第號等 2 筆土地，極地上物件號 8106、754、756(門牌號碼分別為民權路 6 號 3 樓、民權路 6 號 4 樓、民權路 6 號 2 樓)，該房屋均為屋齡 30 年以上之老舊、危險建築物。	109 年範圍諮詢會議後納入範圍。
(二)、本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段 1928 地號等 20 筆土地都市更新事業計劃案。」本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須依同處理，以為本人權益。但富鉅鼎建設於 106 年 8 月告知，因主管機關審議要求，本人所有之 1893、1893-2 第號等 2 筆土地須退出本更新案。	109 年範圍諮詢會議後納入範圍。
(三)、然鄰地都市更新整合遙遙無期、權益損失要向誰申請賠償?	109 年範圍諮詢會議後納入範圍。
(四)、況且上開土地所有權人已 100%同意參與都市更新，豈有排除之裡?	109 年範圍諮詢會議後納入範圍。
(五)、未維護所有權人之權益，故陳情貴腐准予納入都市更新範圍內。	109 年範圍諮詢會議後納入範圍。
【委員綜合回應】 有關陳情人所陳部份，業經 3 次範圍諮詢會討論，考量更新單元完整性及鄰地為來整合開發之可能性極通行權益，故未納入中山段 1893、1893-2 地號土地，且本案目前建築規劃之地下 6 層，於建築面積受限之情況再增加容積，似非正面效益。若新民街 7 巷及其兩側範圍有意願併同本案更新，將使基地更完整，惟須視實施者情形而定。	109 年範圍諮詢會議後調整範圍。。
【實施者回應】 有關範圍排除不分，配合依本案範圍諮詢會結論辦理，鄰地整合部分，實施者會持續努力。	謹遵委員指示辦理。

捌、相關單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、市府工務局(書面意見) (一)依建築法第 34 條規定及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函規定,機於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築發規定簽證負責，合先敘明。	敬悉。	
(二)來函建復圖說本局協助檢視意見如下： 1.請檢附清晰可視圖說。	謹遵指示修正相關圖說。	
2.未見都市設計審議報告書並請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制規則及建築技術規則高層建築專章檢討。	都市設計審議報告書已依相關規定檢討都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制規則及建築技術規則高層建築。	
3.高層緩衝空間如何通達道路，請說明。	本案設計配合更新單元範圍調整。	P11-7
4.容積獎勵是否超過都市計畫法新北市施行細則第 47 條上限規定，請釐清。	本案符合相關法規。	
5.無障礙設計請依建築技術規則第 10 章檢討。	謹遵指示修正。	P12-14~15
6.建築圖與防災圖不一致。	本案設計配合更新單元範圍調整。	
7.建築圖前後規模不一致，請釐清。	本案設計配合更新單元範圍調整。	P11-27 ~34
8.請補充建築線圖說。	已檢附於附錄。	附 78~81
9.建築面積、綠化面積請於壹層平面圖上色區分範圍，並各層平面圖請補付面積單線圖。	謹遵指示修正。	P12-19~21
10.建築面積、綠化面積及不可綠化面積重覆。	謹遵指示修正。	P12-19~21
11.壹層平面陽台處請設置欄杆。	本案設計配合更新單元範圍調整。	
12.請標示基地內通路位置及尺寸。	謹遵指示修正。	P10~8
13.挑空部份(十九層)請依建築技術規則設計施工篇第 164 之 1 條規定檢討。	本案設計配合更新單元範圍調整。	
14.管委會空間不得兼梯廳使用。	本案設計配合更新單元範圍調整。	
15.地下層平面層請標示車道尺寸、迴轉半徑。	謹遵指示修正。	P11-18~22
16.公寓大廈規約請納入禁止二次施工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等。	謹遵指示修正。	
(三)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人性命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	

捌、相關單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、 市府交通局（書面意見）： (一)本案為第 1 類建築物，更新後繪畫 205 戶(住宅單元 176、店鋪 7、辦公室 21、管委會 1)，設置汽車停車位 188 席、機車停車位 203 席，以達提送交評門檻，後續請依規定提送交評報告致本局審查。	本案將依相關規定，提送交評報告致交通局審查。	
(二)另基地申請獎勵空間超過 3000 平方公尺以上，為降低大型開開發對周邊交通衝擊，鼓勵綠色運具發展，故請於基地留設及捐贈公共自行車租賃站或捐贈等值之公共自行車輛數。	謹遵指示於基地留設及捐贈公共自行車租賃站或捐贈等值之公共自行車輛數。	
(三)本案請確實估算停車供需，且停車需求應內部化。	謹遵指示修正，本案停車需求以內部化處理為原則。	
(四)本案停車場車道出入口具現況新民街 7 巷甚近，建議再檢討停車場車道入口位置適宜性，並請評估出入設置於新民街可行性。另請於相關圖面標示道路幾何配置。	本案新民街 7 巷改道方案已由通往民權路修正為通往新民街，停車場車道入口位置已修正為靠近新民街側。	P12-10
(五)另有關廢道部份，本局無意見，惟改道後於民權路新增路口，因現況民權路車流較大，較易影響車流，建議在檢討其適宜性。	本案新民街 7 巷改道方案已由通往民權路修正為通往新民街，應可避免民權路車流較大之影響。	P12-10

捌、相關單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、 市府養護工程處(書面意見)： 依 106 年 11 月 30 日修正之「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改到作業要點」第 10 點第 3 巷規定：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改到公告。」該巷道廢止請逕依都市更新相關規定辦理。	本案改道符合新北市都市更新審議原則第十三點第二款第四目規定：改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。	
四、 市府新建工程處(書面意見)： 本案基地周邊計畫道路已開闢完成，無涉及計畫道路開闢事宜，免送自行興闢計畫書。	敬悉。	
五、 市府城鄉發展局都計測量科(含書面意見)： (一) 有關計畫書 P11-1 所載：「既成巷道新民街 7 巷全位於更新單元範圍內」， 請修正為「新民街 7 巷為曾指定建築線在案之現有巷道，該巷道部分路段位於更新單元範圍內」。	謹遵指示修正。	P11-1
(二)由於新民街 7 巷係於 69 年曾指定建築線在案之現有巷道且並非全巷於本案廢止，為避免建築線指定位置不確定，造成後續設計及審查困擾，建議實施者先辦理現有巷道重新認定，並申請指定建築線。	謹遵指示辦理現有巷道重新認定，並申請指定建築線。	
(三)另有關現有巷道改道部分，其改道之寬度至少應符合「新北市建築管理規則」第 14 條規定之退讓標準。	謹遵指示修正，本案改道之寬度 6 公尺，均符合「新北市建築管理規則」第 14 條規定之退讓標準。	

捌、相關單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、財團法人台灣建築中心(含書面意見)： 僅附評估總表，其餘各指標項目無詳細資料，請再依各項指標之規定，提出相關資料。	謹遵指示檢附相關資料。	附 62~77
七、財政部國有財產署北區分署（書面意見)： (一)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）仍達 34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷衝擊。	本案容積獎勵申請與提列均依相關規定辦理。	
(二)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為3億2,863萬9,010元)，請實施者適時依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二意見，提供申請容積移轉前後相關分析資料。	俟本案權利變換階段提供。	
(三)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	本案共同負擔均依相關規定提列。	
(四)本案共同負擔比例達46.25%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案共同負擔均依相關規定提列。	
(五)本案國有土地比例2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案國有土地面積目前僅 1.33%，降低風險有限，請諒察。	
(六)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者再審視本案事業計畫書內相關章節內容並予修正，以符實際。	謹遵指示修正。	P5-15、 P5-19、P5-21
(七)查本分署前業以106年9月7日台財產北改字第10600239840號、107年3月14日台財產北改字第10700061080號函請市府評估有無社會住宅需要，惟迄未獲復，事關本案實施者是否於事業計畫階段需配合修正相關建築規劃，為免延宕都市更新進程，請市府確認並函復本分署，俾供研處。	敬悉。	

捌、相關單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
八、本市財政局(含書面意見)： (一)計畫書第 15-3 頁都市更新規劃費用提到 10,580,000 元，惟查本案無擬訂事業概要，請重新檢討並檢附契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項募集金額基準」(以下稱提列基準)。	謹遵指示修正刪除擬訂事業概要費用。	P15-4
(二)計畫書第 15-4 頁更新前土地及建築物測量費用請依提列基準規定檢具契約影本佐證。	俟本案權利變換階段提供。	
(三)計畫書第 15-6 頁信託費用請依提列基準規定檢具契約影本佐證。	俟本案權利變換階段提供。	
(四)計畫書第 15-6 頁風險管理費率以 11.9%提列，請酌予調降或說明合理性。	本案範圍調整後面積達 4324 平方公尺，建請同意風險管理費率為 11.99%。	P15-6
(五)計畫書第 15-6 頁容積移轉費用以公告現值比例 130%計算，似有偏高，請檢討修正。	容積移轉價值比例係以市場行情提列。	
(六)計畫書第 15-8 頁現金流量表請釐清修正本案施工期間，並核實編列，另請說明建築設計費用、稅捐等分期攤提之合理性。	謹遵指示修正。	P15-8
(七)計畫書第 17-1 業實施進度表請釐清修正本案施工期間。	本案地下六層工期(6-1)x2+4=14 個月，地上 32 層為 32 個月，補償費依工程期間共計 14+32=46 個月，貸款利息外加工程以外時間 12 個月，共計 14+32+12=58 個月。	P17-1 P15-5
(八)本案請檢附共用部分、專有部份或共用部分約定為專有等圖說。	謹遵指示補充相關圖說。	附 20~21
(九)請實施者提供本案預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	謹遵指示修正。	附 19-21
(十)有關容積移轉前後財務分析試算，請參考附表(詳後附件)敘明市有土地於容積移轉前後之財務效果。	俟本案權利變換階段提供。	
九、本市秘書處： 本處經管一筆建號及其坐落基地，現供宿舍使用，宿舍收回後由公用不動產轉為非公用，回歸市府財政局管理。	謹遵指示辦理。	

玖、委員綜合意見：	意見回應及處理情形	修正頁次
一、 都市設計： 本案申請費改道範圍仍須依本市都市更新委員意見補充說明，因廢改道範圍尚未確認，故本次審議僅就案內申請內容做初步審查，請設計單位依下列意見修正並製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一)考量環境榮受力及建築量體對周邊環境影響，目前提出現有巷道範圍使用方法非友善方案或調降容積移轉量，另相關法規規定義務或申請獎勵部分不得作為容積移轉環境友善方案，請補充說明。	詳參都設報告書。	
(二)人行道之設置請考量與鄰近街廓之串連。	詳參都設報告書。	
(三)人行道側綠帶與鄰近 1.5 公尺範圍內請設置硬鋪面供通行使用。	詳參都設報告書。	
(四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。	詳參都設報告書。	
(五)高層緩衝空間設置位置，應於建築物出入口置建築線之間，請修正。	詳參都設報告書。	
(六)請依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」書土地使用分區管制要點第 10 點第 6 項檢討人行道及自行車到設置。	詳參都設報告書。	
(七)依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」書土地使用分區管制要點第 11 點第 1 項第 4 款檢討，並請補充書面說明資料。	詳參都設報告書。	
(八)請檢附容積移轉核准函。	詳參都設報告書。	
(九)現有巷之認定請檢附相關證明及同意書。	詳參都設報告書。	
(十)請補充 1 樓、露台及屋頂曾景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度、基地與鄰地之高程。	詳參都設報告書。	
(十一)1 樓空調戶外機設計請依工務局建照業務手冊規劃。	詳參都設報告書。	
(十二)管委會空間請以實體區隔設置。	詳參都設報告書。	
(十三)請考量車行動線之視距調整車道出口喬木位置。	詳參都設報告書。	
(十四)依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第 10 點規定，同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口即出入動線，請檢討設置。	詳參都設報告書。	
(十五)案內 2 至 3 樓辦公室之廁所、茶水間、管道間請集中於服務合楚設置。	詳參都設報告書。	

玖、委員綜合意見：	意見回應及處理情形	
二、 都市更新 (一)人民陳情意見：本案同意比例僅達法定申請門檻，請補充分析其餘尚未同意戶之意見、分布及處理情形，並請實施者持續溝通，俾利案件推動。	謹遵指示補充。	附 82
(二) 更新單元範圍： 1、本案雖經 3 次範圍諮詢會審議，惟更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故仍請實施者持續與鄰房溝通，確保其知悉是否參與本案都市更新之權益 (如建築相關法規、重建成本負擔、獎勵容積、權利變換機制等)，並將整合情形於下次會中詳細敘明。	109 年範圍諮詢會議後擴大範圍。	
2、有關計畫書第附錄-28 頁，建築師簽證說明須留一定面積予 70 使字第 2768 號作為法定空地始得建築部分，涉及更新單元範圍確認，請說明後續處理方式。	考量鄰地方位，將保留更新單元內 1886-1 地號東北隅面積 79.86 平方公尺為保留法空。	P11-4、P11-7
3、本案有部分建照納入更新單元範圍且使用共同壁之情形，請依相關規定檢討設計建蔽率，且涉及鄰房建築物安全，亦請於計畫書說明後續處理方式。	謹遵指示修正，共同壁已納入檢討。允建面積上限扣除鄰房共同壁 1.41 m2 為 (4244.14-1.41)*50%=2,121.37 m2	P11-5、P11-7
4、有關新民街 7 巷東側鄰房佔用部分，請說明後續處理方式。	本案臨建築線均留設人行步道，鄰房依現況保持通行。	
(三) 本案申請部分廢止更新單元內現有巷道「新民街 7 巷」及改道部分： 1、新民街 7 巷係於 69 年曾指定建築線在案之現有巷道，惟依相關規定須重新申請指定建築線，考量建築線位置確認涉及基地範圍、獎勵檢討及廢巷改道等事項，請實施者先行依相關規定辦理建築線指定。	謹遵指示辦理建築線指定。	附 78~81
2、請於計畫書載明本次改道方案，於專章圖面標明廢改道之路長、路寬、起訖點、鋪面及說明後續管理維護，並釐清廢巷部分地下是否尚有 5 大管線及排水等相關管線設施埋設。	已載明有關改道方案路長、路寬、起訖點、鋪面及說明。另有關 5 大管線，刻正發函相關單為釐清中。	P11-1
(四) 建築容積獎勵： 1、有關「捐贈都市更新基金」獎勵部分，請依 107 年修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定提列。	謹遵指示修正。	P10-1
2、有關「夜間照明」獎勵部分，係對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員同意之建築物，惟本案 4 樓以上均為住宅使用，請刪除本項獎勵。	謹遵指示刪除本項獎勵。	
3、有關「留設 4 公尺以上人行步道」及「街角廣場」獎勵： (1) 依 103 年 4 月 29 日發布都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 2 項規定，依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。經查本案依「變更新板橋車站特	謹遵指示修正，沿民權路依細部計畫退縮建築 4m，無申請獎勵。再行退縮 3m 申請人行步道獎勵。	P10-2 P10-8 P10-10

定專用區細部計畫(第二次通盤檢討書)」規定，鄰民權路側須自建築線退縮 4 公尺後建築，故該部分不得申請本項獎勵，請修正。		
(2) 現有巷道底端不得申請人行步道獎勵，請修正。	謹遵指示修正。	
(3) 有關「街角廣場」獎勵部分，經查本案留設範圍未符合獎勵規定，請刪除本項獎勵。	謹遵指示刪除本項獎勵。	
(4) 請依「 新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列管理維護費用，並於公寓大廈規約草約載明。	謹遵指示提列相關費用。	P15-3~4 附 5
(5) 請套繪 1 樓及 2 樓以上平面配置圖及周邊現況，並於圖面標示建築線、留設鋪面材質及植栽之相關圖說及車道 6M 緩衝停等空間及高層建築緩衝空間，另以不同色塊標明各獎勵範圍，以利審議。	謹遵指示套匯相關圖說，詳參圖 10-2、10-3、10-4。	P10-8~10
4、有關「銀級綠建築」獎勵部分，請再予檢討規劃，且應依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、各項指標評估表(依需要檢附圖面與說明)，納入計畫書內載明。	謹遵指示修正。	附 62~77
5、有關「合法四層樓以上建築物」獎勵，經查板橋區中山段 1886-2 地號依謄本所載其地上並無建物，請輔以相關資料說明其屬合法四層樓以上建築物所座落建築基地之範圍，並請檢附使用執照存根及地籍套繪圖，載明本案申請獎勵範圍，俾利查核。	查 1886-2 屬 70 使字第 2768 範圍。	附 41~42
6、有關容積移轉部分，請依相關單位意見檢討修正，於計畫書內補充友善方案說明及圖面，且友善方案不得與申請獎勵範圍重複，並於公寓大廈管理規約載明開放面積及無條件供公眾通行使用等內容；未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行。	本案改採容移評點方式檢討。	
(五) 估價報告書： 1、經查估價報告書勘估標的之結構為鋼骨鋼筋混凝土造，惟本案為鋼筋混凝土造，另計畫書所載 2 樓以上更新後平均單價數值亦與估價報告書所載不一致，請釐清後併同修正計畫書及估價報告書。	敬悉，經確認本案採 SRC 結構設計，報告書內容正確。	詳參估價報告書。
2、報告書內「不動產估價報告書摘要」所載 2 樓以上平均單價，未載明單位是坪或平方公尺，請修正。	敬悉，已註明單價為「元/坪」。	詳參估價報告書
3、報告書第 25 頁之個別因素分析內，請補充說明本案興建之主建物、附屬建物面積、公設比、建材等個別條件資訊。	敬悉，已補充相關內容，詳參估價報告書 P32~37。	詳參估價報告書
4、報告書第 29 頁，比較標的 1、2 及 3 是一般事務所，惟以住宅之房價指數調整並不恰當，請估價師以商用不動產之指數調整，或補充說明價格變動情形。	敬悉，因新北市並無官方或業界定期研究發布之商業不動產價格指數，本估價報告所援用之「信義房價指數」雖以住宅為主要統計樣本，但整體而言板橋區的住宅、辦公室產品仍有相同對等之走勢，又因選取之案例價格日期均相當接近，應無價格日期調整率之疑慮。	詳參估價報告書
5、報告書第 32 頁，車位面積為 13.76 坪，請釐清是否為 2 個平面車位面積，另不宜採用 15 年及 14 年之比較標的與新成屋比較，請再考量採其他無屋齡相近辦公室案例，若無案例，請補充說明。	敬悉，一般事務所比較標的一確實為 2 個平面車位，已於估價報告書 P42 備註欄說明。另因價格日期當期確實在板橋屋齡新且條件較為接近之辦公	詳參估價報告書

	室交易案例較少，故擴大援用屋齡 14、15 年之案例，並已作適當之價格調整，此部分理由已補充於報告書 P47 敘明。	
6、報告書第 34 頁，屋齡調整百分率以每 5 年調整 1%，調整率低，請再修正。	敬悉，屋齡調整原則已改為每 2 年調整 1%。請參閱估價報告 P40、44、50。	詳參估價報告書
7、報告書第 41 及 58 頁，住宅之收益價格高於一般事務所收益價格，惟實施者亦說明本地區有辦公室需求，此估價結果與通案商用不動產租金係高於住宅用不動產租金有違，請再釐清修正。	敬悉，無論是住宅或是一般事務所，均透過比較法與收益法之分析過程求取其合理市場價格，確實板橋地區有在地的部分辦公需求，但以本案而言，辦公室產品並非以頂級純辦的定位規劃，而是與住宅社區混和設計，通常此類型的規畫，區域住宅產品價格必定高於辦公室價格，價格層次上應無疑義，建請予以認同。	詳參估價報告書
8、報告書第 44 頁及 61 頁收益單價試算分析表，一般事務所之空置損失率為 4.17，另住宅之空置損失率為 1.67，以板橋而言皆偏低；營造施工費為 10 萬元/坪，與計畫書所載 11 萬餘元不一致；含折舊提存率之收益資本化率未有比率決定說明之過程，請釐清修正。	敬悉，一般事務所空置損失率已調高至 5.83%，參閱估價報告 P54。住宅空置損失率已調高至 3.33%，參閱估價報告 P73。 營造施工費單價參考事業計畫內容改為 175,717 元/坪計算，含間接費用後建物成本單價為 238,899 元/坪，參閱估價報告 P54、P73 含折舊提存率之收益資本化率決定說明之過程詳參估價報告書 P55、P74。	詳參估價報告書
9、報告書第 63 頁，開發後各住宅單元價格檢討時未列各戶格局及採光等條件，請補充修正。	敬悉，因開發後各住宅單元格局並無特別狹長或格局不整之戶別，各戶條件均良好，故不特別再列出「格局」項目檢討調整；採光項目則以比準單元兩面採光戶為基準，單面採光戶別者價格下修 1%，採光面寬較大之戶別上調 1%，詳參估價報告書 P75~99。	詳參估價報告書
(六) 建築規劃： 1、有關公產單位更新後分回空間之建築設計需求部分，請實施者妥與公產單位溝通後調整。	謹遵指示修正。	
2、本案基地形狀限制建築配置，又爭取達 94%容積額度，致開挖至地下 6 層，請實施者再行考量爭取獎勵額度。	109 年範圍諮詢會議後擴大範圍。	
3、請於計畫書內載明各使用用途戶數；建築規劃面積檢討表所載樓層數及各層用途等與建築圖面不一致，請通盤檢視後修正。	謹遵指示修正。	P11-4~6
4、請檢附清楚之各樓層面積檢討圖，並標明汽機車道等尺寸及載明相關檢討依據，俾利查核。	謹遵指示修正圖說，標明汽機車道等尺寸。	P11-7~25
5、本案規劃店鋪、辦公室及住宅等使用用途，請於計畫書內標示各用途出入動線。	謹遵指示修正圖說，標示相關出入動線。	P12-9

6、計畫書第 11-39 頁，縱橫向剖面圖之各樓層使用用圖標示有誤，請修正。	謹遵指示修正圖說。	P11-38
(七) 財務計畫及共同負擔： 1、有關本案風險管理費用部分，應於計畫書內具體說明執行上須提列至 11.9%之理由，並請實施者通盤檢視是否酌予調降。	本案範圍調整後面積達 4324 平方公尺，同意調降風險管理費率為 11.89%。	P15-6
2、有關信託費用提列基準部分，請於計畫書內補充提列依據之說明。	謹遵指示修正。	
3、有關容積移轉提列基準部分，本案以公告現值 130%提列容積移轉費用納入共同負擔，請於計畫書內補充分析市場平均價格行情與公告現值之間的關係，佐以說明。	已提供相關參考資料，詳參附錄十五。	附-96
4、建築設計費計算表未依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」，分別按各金額級距之酬金百分率計算，請修正。	依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」之平均費率調整。	P15-2
5、計畫書第 15 章使用之更新後戶數與第 11 章建築設計戶數不一致，請通盤檢視相關檢討後修正。	謹遵指示修正。	P15-4
6、公寓大廈公共基金提列之費用應無條件進位至整數，請修正。	謹遵指示無條件進位至整數。	P15-3
7、計畫書第 15-4 頁，鄰房鑑定範圍所載 4 倍開挖深度與第附錄-21 頁，圖示鑑定範圍不一致，請釐清修正。	本案開挖深度 19.95m，鑑定範圍為 4 倍開挖深度 79.8 公尺。	附錄-25
8、有關都市更新規劃費部分，本案係依「都市更新條例」第 10 條第 2 項後段逕行擬具都市更新事業計畫案申請報核，故請刪除都市更新概要費用項目。	已刪除都市更新概要費用項目。	P15-4
9、有關拆遷安置費部分，本案採權利變換方式實施，費用之計算依據應以實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，而非以協議金額，請修正。	謹遵指示委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。	P14-2、15-5
10、有關印花稅計算部分，稅基請扣除已提列之營業稅費用後計算，請通盤檢視後修正。	謹遵指示扣除已提列之營業稅費用後計算。	P15-5
11、有關營業稅計算部分，房屋評定標準價格計算缺漏房屋坐落地段等級調整率，請依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點 」檢討。	已依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點 」修正調整率。	P15-5
12、有關貸款利息計息月數與現金流量表編列不一致部分，請釐清修正。	本案地下六層工期(6-1)x2+4=14 個月，地上 32 層為 32 個月，補償費依工程期間共計 14+32=46 個月，貸款利息外加工程以外時間 12 個月，共計 14+32+12=58 個月。	P15-4 P17-1
13、請於計畫書內補充後續雨遮是否登記及計價，以利權利變換計畫執行。	本案雨遮依報核當期法規採可登記不計價。	P15-6
(八) 其餘計畫書內容： 1、選配原則： (1) 有關「所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之 3%為原則，其超額分配之申請，……。」部分，考量執行彈性，請補充對地主選配上之影響限制說明。	謹遵指示補充說明。	P13-1
(2) 計畫書 P13-1 頁，原載「更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人……」，請依都市更新條例第 31 條用語，修正為「未達最小分配面積單元」。	謹遵指示修正	P13-1
(3) 請將內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函及內政部 100.10.19 台內營字第 1000809224 號函補充於計畫書內。	謹遵指示修正。	P13-1

2、公寓大廈管理規約草約： (1) 依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分，應提供公共使用，不得為約定專用部分，其後區分所有權人會議，亦不得變更。其中沿街步道式開放空間、現有巷道等屬道路系統範疇，應於公寓大廈規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。	謹遵指示修正，詳載於公寓大廈管理規約草約。	附 5
(2) 請依規定設置告示牌，並應於告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，且於公寓大廈規約(草約)附圖著色載明位置及標明告示牌位置；未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行，請於公寓大廈規約草約中補充敘明。	謹遵設置告示牌，並載明於規約。	P10-10 附 5
(3) 請於公寓大廈規約草約以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為 5 年，期滿 3 個月內必須申請繼續使用及後續 15 年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。	謹遵指示以專章載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章	附 18~19
(4) 請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。	謹遵指示修正。	附 19~21
3、請於計畫書內補充本案符合法空畸零地檢討之相關證明文件。	謹遵指示修正。	附 32~47
4、經查本案未載明續建機制，請於計畫書補充有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等內容，並建請實施者除續建機制外補充其他風險控管機制之說明。	謹遵指示修正載明續建機制。	P13-1
5、有關計畫書附錄一、實施者證明文件，請更新至最新版本。	謹遵指示修正。	附 1~2
6、有關本案事業計畫書數字、內容誤繕及圖面多處模糊部分，請通盤檢視後修正。	謹遵指示修正。	
壹拾、 會議結論： 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組。	謹遵指示修正。	

公展期間陳情意見回應綜理表

更新處發文字號：新北更事字第 1073533038 號

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形
陳情位置 **1.中山段 1924 地號** **2.新民街 7 巷 13-2 號 3 樓** **陳情人代表：胡正中** 主旨：「為新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆(原 20 筆)土地，都市更新事業計劃案」之中，計有道路土地參予權利分配部份，已失公允部份提出陳情。懇請新北市政府都市更新處協助改正。	查本案範圍內並無計畫道路用地。
說明：(一)、公共設施保留地，可以做容積移轉。法有明定，故無爭議之處。	敬悉。
(二)、本都更案地號 1893-3、1893-4 面積共計 387 ㎡(站總都更土地面積 15%)，此兩筆土地為新民街七巷既設道路，現廠商將此兩筆土地納入本都更範圍，加入權利分配，將嚴重瓜分稀釋，其他土地所有權人可分配之權益。	所陳土地雖為現有巷道，但使用分區仍屬特專一，建蔽率 50%、容積率 300%，仍可參與分配，符合權利變 換相關規定。
(三)、1893-3、1893-4 土地所有權人為李碧媛，其配偶為洪村統，而洪村統先生為本都更案富鉅鼎建設股份有限公司之董事長，而李碧媛女士。則為該公司之董事，令此二筆土地之債務人為富國際實業股份有限公司，該公司之負責人為洪村騫。與洪村統為兄弟關係。(附件一)。	所陳事項涉所有權人私權範圍，實施者已與陳情人取得共識。
(四)、地號 1887、1887-1、1887-2 等土地，及新民街七巷 4、6、8、10 號，並未納入本都更案，所以其所面臨之 1893-3 號地，原七巷既有道路寬 6 公尺長 25 公尺，必須保留讓住戶出入通行用，而富鉅鼎也將以部份納入為本都更範圍，實屬不合理。(附件二)。	有關新民街 7 巷，目前採廢巷後改道的模式，改道後仍指定建築線避免損害鄰房權益。

公辦公聽會意見回應綜理表

會議記錄發文字號：新北更事字第 1073532975 號
開會時間：107 年 3 月 29 日 下午 2 時 30 分
開會地點：新北市板橋區西安市民活動中心(新北市板橋區民生路 2 段臨 89 號之 1，民生路橋下)

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形
主席致詞： 歡迎各位出席今天由市府舉辦的「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會，本案係依都市更新條例第 19 條規定辦理，業於 107 年 3 月 15 日起公開展覽 30 日，並依同條例施行細則第 6 條規定邀請學者專家召開本次會議，主要目的是要來聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供參酌審議，本案事業計畫內容請實施者先向各位說明，後續再請各位地主有任何意見與疑問均可踴躍提出。	敬悉。
柒、意見陳述與回應： **一、所有權人宋孝祖(新民街 7 巷 13 號 4 樓)：** (一)首先要恭喜本案走到現在，看出實施者的努力，個人對建築方面並不是很瞭解，只是有些想法希望列入紀錄並與實施者溝通。當初實施者開說明會時原先提出蓋鋼骨鋼筋混凝土構造的房子，但是目前報告書內採用鋼筋混凝土構造，我現在住的房子就是鋼筋混凝土構造的 19、20 層建築物，有個最大的缺點是柱子所占面積很大，影響室內空間大小。我們基地位於新板特區的黃金地段，希望至少是外觀新穎又有避震效果的新大樓，不然會有價值損傷的感覺，蓋這樣的房子沒有達到我們的預期，且實施者的業務員表示這個是暫時的報告書，之後內容會再調整，可是今天都開公聽會了，以上內容請實施者釐清說明。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(一)。
(二)本案受限於基地形狀、大小，使得設計似 L 型、斜斜的，與當初設計不太一樣，外形不好看。且 RC 結構柱子較粗，例如 40 坪的房子，柱子可能就占一、兩坪，所以仍希望結構能用鋼骨構造。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(二)。
(三)聽說去年通過在捷運周遭 500 公尺範圍內讓容積提高之規定，不知道我們是否適用。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(三)。
【實施者回應】 (一)設計上因有住宅使用，較不建議用純鋼構，通常 25、26 至30 層才會考慮用純鋼構，另外鋼骨鋼筋混凝土構造的工法較繁複，成本較高，而鋼筋混凝土構造通常可蓋至 25、26 層，且耐震強度不論鋼骨鋼筋混凝土或是鋼筋混凝土設計均須符合法令規範。	--
(二)本案儘量將柱設計於建物外圍，採露柱設計，減少柱對室內面積的影響。建築設計時容積計算並不含柱子面積，至更新後建物登記則依地政相關規定辦理。	--
(三)本案範圍較不方正，建築設計受基地形狀影響較拘束不易發揮，設計面會再檢討改進，以符合大家期望。	--

(四)有關修法提高的是獎勵上限，申請獎勵仍須符合相關項目的規定，當然本案還是會盡量爭取相關獎勵，以符合大家期待	--
【更新處回應】 有關您所提捷運周邊地區容積規定部分，係指「新北市都市計畫法施行自治條例」(草案)規定依捷運場站周邊一定範圍內，規範其容積量體上限， 惟並非無對周遭環境有所貢獻即可取得上限之容積獎勵額度，例如須留設開放空間、取得一定級別之綠建築標章、基地保水等對環境回饋之建築。目前該條例草案業經新北市議會通過，惟仍須報內政部後才發布實施。	敬悉。
二、所有權人胡黃綿英（新民街 7 巷 13 號 3 樓，含書面意見）： (一)本案目前設計19樓，據我所知區運路、新府路附近的更新案有設計到30幾樓，感覺我們的條件比較差。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(一)。
(二)另一個問題是本案基地較小，限制可興建之高度，這部分請實施者克服困難擴大基地範圍。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(一)。
(三)本身是建築師，我是認為鋼骨結構不太適合、因為我們是住宅，在隔間、格局等各方面以鋼骨構造建築未必較好。我自己有朋友分享他的案例是分配實坪，即扣除柱子等面積，這屬於分配條件的部分。	有關分配條件部分會與所有權人協商取得共識。
(四)本都更案地號 1893-3、1893-4 面積 387 ㎡(佔總土地面積 %)，此兩筆土地自民國 64 年起，即為既設道路迄今現廠商將此兩筆地號納入本都更案，如參加權利分配是否公允。請說明。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(二)。
(五)本案新民街 7 巷 4、6、8、10 號 4 棟 20 戶，並未納入，而 7 巷 4~10 號(雙號)門前之原巷道，必須保留供 4 棟 20 戶之住戶出入通行使用，但廠商一方面將此部分巷道土地納入本都更案，參與權利分配，另一方面再將此土地提供給非都更土地所有權人使用，上述情事是否合理，請說明。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(三)。
【實施者回應】 (一)各案由於基地條件與法規條件的差異，所以可申請之容積獎勵項目與額度不盡相同。另外條件與設計樓層高度上也不是完全相關，應該還是配合參考開發規模較適宜，實施者會盡最大努力爭取容積獎勵，為仍須以審議通過內容為準。	--
(二)有關陳情人所提 1893-3、1893-4 地號兩筆土地雖為現有巷道，但使用分區仍屬特專一，建蔽率 50%、容積率300%，仍可參與分配，符合權利變 換相關規定。	--
(三)有關新民街 7 巷，目前採廢巷後改道的模式，改道後仍指定建築線避免損害鄰房權益。	--
三、所有權人李碧媛（中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4、1938、1938-1 地號等 6 筆土地所有權人，劉先生代表，含書面意見）： (一)本人持有板橋區中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 地號等 4 筆土地，此 4 筆土地相連且現況為新民街 7 巷，以及持有板橋區中山段 1938、1938-1 地號等 2 筆土地，及地上物建號 8106、754、756(門牌號碼分別為民權路 6 號 3 樓、民權路 6 號 4 樓、民權路 6 號 2 樓)，該房屋均為屋齡 30 年以上之老舊、危險建築物。本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段 1928 地號等 20	有關陳情人所提意見涉及範圍調整部分，將納入會議紀錄供後續審議參酌。

筆土地都市更新事業計畫案」。本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須一同處理，以維本人權益。但富鉅鼎建設於 106 年 8 月告知，因主管機關審議要求，本人所有之 1893、1893-2 地號等兩筆土地需退出本更新案。	
(二)然鄰地都市更新整合遙遙無期，倘鄰地如無法順利都更，則本人土地已幾十年部分做為現有路使用，權益損失要向誰申請賠償？	有關陳情人所提意見涉及範圍調整部分，將納入會議紀錄供後續審議參酌。
(三)況且上開土地所有權人已 100%同意參與都市更新，豈有排除之理？為維護所有權人之權益，故陳情貴府准予納入都市更新範圍內。	有關陳情人所提意見涉及範圍調整部分，將納入會議紀錄供後續審議參酌。
【更新處回應】 有關陳情人所提意見涉及範圍調整部分，將納入會議紀錄供後續審議參酌。	--
四、所有權人呂建宏、呂偉誠、呂若慈（新北市板橋區新民街 7 巷2 號，書面意見） (一) 請以中山路、新民街、民族路、民權路圍成之整個街廓，進行都市更新。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(一)。
(二) 新民街 7 巷廢巷。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應(二)。
【實施者回應】 (一)本案經歷多次範圍協調，若要擴大範圍目前仍受限於同意比例，實施者仍以目前範圍續審但保留相關彈性。	--
(二)有關新民街 7 巷，目前採廢巷後改道的模式，改道後仍指定建築線避免損害鄰房權益。	--
五、所有權人呂芬峯(新民街 13 號 1 樓，李先生代表)： (一)請問召開公聽會及公開展覽 30 日，是否要所有合法建築物與土地所有權人決定是否參與本案，其法律效力為何。另公開展覽期滿後剩下 20%、30%不同意的住戶要如何處理。	敬請詳參下文會議紀錄更新處回應(一)(二)(三)。
(二)本案前後棟建築物間之角度設計從中國風水的角度來看不好。	敬請詳參下文會議紀錄實施者回應。
【更新處回應】 (一)公開展覽 30 日及召開公聽會係依都市更新條例第 19 條規定辦理，主要是希望民眾知曉事業計畫內容、蒐集民眾意見作成紀錄供後續審議參考。若民眾有相關意見，可於今日公聽會提出，或會後提供書面予市府都市更新處彙整供審議參酌。	--
(二)都市更新條例係多數決機制，公開展覽期滿結束後同意比例達法定門檻，案件即可續行辦理審議等法定程序，對於尚未同意的住戶，會請實施者能持續整合、溝通，取得其同意，以利本案後續執行。	--
(三)公開展覽期滿 30 日內，若對事業計畫內容有疑慮或事業計畫內容與原簽署同意書時不同，就已出具同意書者，可於公開展覽期間內撤銷同意書，於公開展覽期滿結束後，市府會統計本案之同意比例是否仍符合法定門檻，以辦理後續程序。	--
【實施者回應】	--

有關本案設計 2 棟所產生的風水問題，目前採設計平面的角落對向另一棟的樓梯間的方式來避免問題。	
六、財政部國有財產署北區分署(書面意見)： (一)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）仍達 34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷與衝擊。	本案容積獎勵符合地主需求，且均依相關規定申請。
(二)本案申請容積移轉額度占總法定容積 40%(區內容積移轉費用為 3 億 2,863 萬9,010 元)，請實施者適時依本分署 106 年12 月25 日台財產北改字第 10600354790 號函說明二意見，提供申請容積移轉前後相關分析資料。	本案目前尚在審議初期街段，待後續容積移轉額度較為確定階段再提供國產署參考。
(三)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	僅依國產署指示辦理，於後續階段扣除國有土地部分信託費用。
(四)本案共同負擔比例達 46.25%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案共同負均依相關規定提列。
(五)本案國有土地比例 2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案共同負均依相關規定提列。
(六)有關事業計畫書第 13-1 頁選配原則(四)，涉超額選配乙節，請實施者應依內政部 100 年12 月7日台內營字第 1000810535 號函示，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理辦理之，並請實施者補充登載於選配原則。	有關國產署意見，已修正選配原則詳參報告書 P13-1。
(七)財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者再審視本案事業計畫書內相關章節內容並予修正，以符實際。	僅依國產署指示辦理，調整相關章節內容。
(八)查本分署前以 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函復市府都市更新處，請市府評估有無社會住宅需要，請惠予查復需求。	敬悉。
七、市府財政局(書面意見)： (一)計畫書第 14-1 頁：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下簡稱提列基準規定)，合法建築物拆遷補償費補償單價應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請補充說明。	本案採事業計畫與權力變換計畫分別報核，事業計畫階段暫委託元宏不動產估價師聯合事務所查估，待於權利變換階段再依相關規定辦理。
(二)計畫書第 14-2 頁：合法建築物拆遷安置費之租金水準應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請釐清說明本案計畫內容是否與提列基準規定相符。	本案採事業計畫與權力變換計畫分別報核，事業計畫階段暫委託元宏不動產估價師聯合事務所查估，待於權利變換階段再依相關規定辦理。
(三)計畫書第 15-4 頁：經查本案無辦理事業概要，請重新檢討都市更新規劃費用，並請檢附契約影本佐證。	本案都市更新規劃費用部分於審議階段將依財政局意見辦理修正。
(四)計畫書第 15-4 頁：請依提列基準規定，檢具更新前土地及建物測量費用之契約影本佐證。	本案測量費用部分於審議階段將依財政局意見辦理修正。
(五)計畫書第 15-6 頁：請依提列準規定，檢具信託費用之契約影本佐證。	本案信託費用部分於審議階段將依財政局意見辦理修正。
(六)計畫書第 15-6 頁：銷售管理費用計算有誤，請依級別計算各級金額後累加。另風險管理費提列11.9%請酌予調降或說明合理性。	本案管理費用部分於審議階段將依財政局意見辦理修正。
(七)本案容積移轉費用以公告現值比例 130 計算，似有偏高，請檢討修正。	本案容積移轉費用於審議階段提供相關佐證資料。
(八)本案更新後擬興建地上 19 層地下 6 層建築物，施工期間依提列基準計算應為 33 個月，惟表 15-10 現金流量	本案施工期間於審議階段將依財政局意見辦理修正。

表及第 17-1 頁實施進度表之施工期間為 36 個月，請釐清。	
(九)請檢附共用部分、專有部分或共用部分約定為專有等圖說。	本案於審議階段將依財政局意見檢附共用部分、專有部分或共用部分約定為專有等圖說。
捌、委員綜合意見： 一、本案範圍目前與送件時相比已相對完整，若能再擴大範圍將西南側納入會更好，惟已舉辦過 3 次範圍協調會，但如能再更完整會更有助地區環境改善。	本案經歷多次範圍協調，若要擴大範圍目前仍受限於同意比例，實施者仍以目前範圍續審但保留相關彈性。
二、板橋區中山段 1931、1932、1933 地號同屬 62 年之建照，僅 1931 地號納入本案，涉及建築物共同壁分割之處理，建請實施者與建管單位釐清並補充相關說明。	僅遵委員指示辦理，詳參報告書附錄十一。
三、廢巷改道所造成之人車通行衝擊與影響請實施者詳細評估、說明。	僅遵委員指示辦理，並於後續審議階段提出交通影響評估。
四、本案申請銀級綠建築獎勵，門檻為 41 分，目前所載得分為 41.29，建議檢討相關指標提高得分。	僅遵委員指示辦理，並於後續審議階段提酌予提高得分。
五、本案擬以捐贈都市更新基金之方式申請容積獎勵，為改善更新後居住環境，仍請實施者考量以提供基地內綠化、開放空間等提升實質環境品質方式爭取容積獎勵。	實施者將參酌委員意見審慎考量。
六、本案申請容積移轉額度達 40%但目前規劃內容似未提出容移友善方案，請實施者釐清擬以新制評點或舊制審議，另本案基地形狀相對較不完整，地下層空間配置並不佳，請實施者就本案開挖至地下六層與申請達 40%容積移轉量體之成本效益予以分析。	僅遵委員指示辦理，並於後續審議階段提出容移有善方案或相關配套方式。
七、本案設計住宅與辦公室兩種類型使用，其相關動線配置請再標示清楚並依相關規定辦理。	僅遵委員指示辦理，並於後續審議階段修正相關動線標示。
八、現有巷道改道、車道出入口動線與緩衝空間等標示不清，請釐清修正。	僅遵委員指示辦理，並於後續審議階段修正相關空間標示。
九、有關本案選配原則部分，所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之 3%為原則，相較通案為低，且本案兩棟建築物之估價將有所差異，這項選配原則是否會限縮所有權人之選擇權，請實施者再予評估、說明。	實施者將參酌委員意見審慎考量。
十、公聽會簡報第 4 頁，擴大範圍與剔除範圍標示有誤請修正。	僅遵委員指示修正。
玖、主席結論： 今天公聽會議程序到此結束，本案公開展覽自 107 年3 月15 日至同年 4 月 13 日結束，倘地主後續有任何意見，後續審議階段可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	敬悉。

自辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：106 年 12 月 28 日 下午 7 時
開會地點：新北市板橋區中山路一段 161 號（新北市政府 511 簡報室）

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形
所有權人李碧媛代表劉邦鼎： 本人持有板橋區中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 等 4 筆土地此四筆土地相連且現況為新民街 7 巷及 1938、1938-1 地號等 2 筆土地，及地上物建號 8106、754、756(門牌號碼分別為民權路 6 號二、三、四樓，該房屋均為屋齡 30 年以上之老舊、危險建築物)。 本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段 1928 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」。本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須一同處理，以維本人權益。但富鉅鼎建設於 106 年 8 月告知，因主管機關審議要求，本人所有之 1893、1893-2、1938、1938-1 地號共 4 筆土地須退出本更新案。然鄰地都市更新整合更是遙遙無期，倘鄰地如無法順利都更，則本人土地已幾十年部分作為現有路使用，權益損失要向誰申請賠償？ 況且上開土地所有權人已 100%同意參與都市更新，豈有排除之理? 為維護所有權人之權益，故陳請貴府准予本人所有之土地納入都市更新範圍內。	**爵鼎周兆駿：** 謝謝您的意見，我們會納入會議記錄供審議參考。
新民街 7 巷 2 號三樓代表: 1.已簽署同意書的所有權人是否已完成更新後房屋選配? 2.目前是否有規劃如何選配? 3.坪數是否可以依分配大小規劃，分配面積是否含公設? 4.如果未達現在居住面積有無補償方案? 5.可否補充說明拆遷安置計畫所提的拆遷安置與補償?	**富鉅鼎建設毛韋翔：** 1.目前是依權利變換方式進行選配與找補。 2.將來規劃會盡量依分配面積設計，分配面積均含有公設；有關個人分配條件會再與您洽談。 3.協議分配部分，規劃由下而上、原方位原位置選配為原則。 **爵鼎周兆駿：** 1.目前尚未進入權利變換選配階段，但事業計畫已有明列選配原則。 2.本案目前擬以權利變換方式實施，並依規定提列拆遷安置與補償。
新北市都市更新學會 王朝志先生: 本案目前還在前期階段，建議大家能凝聚共識，才會有助本案推動。本案是舊案，容積獎勵比較優惠，但是容積移轉的友善方案還請實施者多費心。有關道路地所有權人的陳情也請實施者多溝通。	**爵鼎周兆駿：** 感謝新北市都市更新學會代表的建議，會請實施者參酌。
學者專家 李忠憲估價師: 今天是事業計畫公聽會，主要是說明本案建築設計與容積獎勵，這是法定程序來收集民眾的意見，歡迎大家踴躍提問。這個階段也會提出選配原則，今天簡報內容也有說明。本案將來以權利變換實施，如果所有權人與實施者另行協議，就依協議內容，如果沒有協議就依權利變換的方式來找補，權利變換的內容會由主管機關來把關。預祝本案能早日完成。	**爵鼎周兆駿：** 感謝李估價師的發言，希望本案能盡速推動。
地號 1929 住戶代表： 1.請問更新單元範圍變更的依據為何?	**爵鼎周兆駿：** 1.主要是依更新處的審議慣例，不希望造成鄰地將來無法辦理

2.所以委員的意見比住戶要大? 3.實施者的態度認為幫我們實施都市更新是很大的優惠，感覺他們沒有很大的熱誠，我們住戶的賭注是我們自己的房子，我感受不到他們的認真跟努力。	都市更新。 2. 委員會參酌住戶意見並作專業與通盤的考量。 3. 這方面會請實施者多加注意，再更熱情與積極的推動。 **施振華建築師：** 實施者也是希望範圍能盡早定案，因為範圍變更會牽涉到建築設計與相關法規檢討，實施者需要做通盤的考量，造成本案程序上比較冗長。
新民街 13 之 2 號三樓住戶： 我們的房子是民國 64 年興建的，原住戶大多搬離，請實施者針對住戶多積極溝通。	**富鉅鼎建設毛韋翔：** 本案先前經過多次鄰地協調，目前範圍較為穩定，實施者也會努力讓本案早日完成。
廖美雲書面意見 **106 年 12 月 22 日板橋埔墘郵局存證號碼 000978** 本人係新北市板橋區中山段 1944、1944-1 等二筆地號土地所有權人，富鉅鼎建設就鄰近土地辦理「擬訂新北市板橋區中山段 1928 等 20 筆土地都市更新事業計劃案」之前，並未徵得本人同意，即將上開土地強行劃入更新範圍，嚴重損害本人之權益，本人嚴正聲明拒絕參加上開都市更新案。請貴處於受理該案時，審慎評估其更新範圍之合理性及可行性，並請了解除實施者及其關係人外，有多少私地主同意參加該案?以免損及私地主權益。	本案範圍內同意比例符合都市更新條例第二十二條規定，實施者亦於106年12月28日以富建更字第1061200004號函回覆陳情人。
國有財產署北區分屬 書面意見 中華民國 106 年 12 月 25 日發文字號：台財產北改字第 10600354790 號 一、依本署 106 年 12 月 19 日號台財產署改字第 10600405020 書函交下貴公司 106 年 12 月 15 日富建更字第 106120001 號閉會通知單影本辦理。 二、查貴公司擬申請容積移入本案更新單元，請貴公司另提供下列資料：(一) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。(二) 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。(三) 容積移轉來源及成本說明。(四) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，	一、敬悉。 二、本案因採事權分送方式辦理，且目前尚未實質審議，相關變數仍多，國產署北區分屬所需資料，實施者將擇適當時機提供。 三、本案已將營業稅納入共同負擔。 四、已將 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函納入貳拾、其他應表明事項。 五、敬悉。

及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析， 三、請貴公司應將本案土地所有權人應負擔之營業稅，依規定納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。 四、至本案國有土地處理方式，本分著業以 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函復新北市政府都市更新處有案，並請該府評估有無社會住宅需要，併予說明。 五、為利處理時效，爾後類此開會通知或會議紀錄，請一併函本分署知悉。	

事業計畫報告書意見回應綜理表(第二次補正)

發文日期：106 年 12 月 7 日
發文字號：新北更事字第 1063540089 號

意見單位	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
新北市政府都市更新處：(106 年 12 月 7 日；新北更事字第 1063540089 號) 說明：		
一、復貴公司 106 年 11 月 7 日富建更字第 106110002 號函。	敬悉	
二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。	謹遵指示修正。	
（-）附件冊部分：		
1 、有關原報核時、公開展覽前徵補同意書及更新單元範圍調整後之同意比例計算仍有誤，請通盤檢視後併同計畫書內容修正。	謹遵指示修正計畫書內容，	附件冊
2 、有關原報核復取得之同意書部分，應檢附正本。	謹遵指示檢附何金滿、何金娜及陳鳳黎同意書正本。	附件冊
3 、請檢附更新單元範圍調整後經建築師簽證之「新北市自行劃定更新單元檢核表」正本。	謹遵指示檢附更新單元範圍調整後經建築師簽證之「新北市自行劃定更新單元檢核表」正本。	附件冊
4 、有關通知回執部分，請檢附正本，另依影本資料，回執證明缺漏自辦公聽時交寄大宗函件執據順序號碼 12 、45 、 75 之回執證明，另部分收件人姓名欄無法辨識，請檢附資料說明，且疏漏通知所有權人何靜琦及呂芬燕，亦缺漏周知更新單元內門牌戶，請釐清。	本案 104 年 6 月召開之自辦公聽會函件執據順序號碼 12 、45 、 75 之回執證明因故未能收到，且已超過郵務查詢時限，實施者已於 106 年 12 月 28 日依相關規定補辦公聽會，並檢附相關資料。	附件冊
（二）計畫書部分：		
1 、審議資料表仍缺漏本案法令適用基準日及事業計畫報核日，請修正。	謹遵指示修正審議資料表相關資料。	審議資料表
2 、計畫書貳、計畫地區範圍所載更新單元範圍及其坐落之合法建築物建號，應依範圍諮詢會結論修正。	謹遵指示依範圍諮詢會結論修正計畫書貳、計畫地區範圍所載更新單元範圍及其坐落之合法建築物建號。	P2-1

3 、有關計畫書內所載土地及建藥物之所有權人姓名、人數、土地及建築物樓地板面積等仍有多處誤繕，請確實依謄本所載，通盤檢視後修正。	謹遵指示通盤檢視計畫書內所載土地及建藥物之所有權人姓名、人數、土地及建築物樓地板面積等。	P5-1~19
4 、本案使用分區為第一種特定專用區而非商業區，故有關計畫書內圖 5 -7 、圖 6-2 、圖 6 -3 等各使用分區圖例名稱，請通盤檢視復修正。	謹遵指示修正計畫書內圖 5 -7 、圖 6-2 、圖 6 -3 等各使用分區圖例名稱。	P5-30、P6-7、P6-3
5 、本案有同一建照部分建築物納入更新單元範圍且使用共同壁之情形，考量建藥物安全性及相關權利人權益，請於計畫書內載明後續處理方式。	已於附錄載明同一建照部分建築物納入更新單元範圍且使用共同壁之後續處理方式。	附錄 51
6 、請檢附「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」，並確實檢討。	謹遵指示檢附「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」。	
7 、計畫書內多處圖面比例與所載比例尺不一致，必要時得局部放大，請通盤檢視計畫書後修正。	謹遵指示通盤檢視計畫書所載比例尺。	
8 、事業計畫圖之位置圖比例尺不得小於 1 / 500 ，請修正。	謹遵指示修正事業計畫圖之位置圖比例。	
9 、計畫書內容多處文字誤繕、圖面錯誤，請通盤檢視後修正。	謹遵指示。	
三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請逕洽本處更新事業科。	謹遵指示修正相關事項。	
四、請貴公司依「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 點規定併同更新本案相關資訊專案網站（涉及個人資料部分予以隱去）內容，另依第 6 點規定設置本案專線電話。	已於富鉅鼎公司網站提供最新版本事業計畫報告書，並設置專線電話。	
五、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統（網址：https://goo.gl/LQVDHs ）更新本案資訊。	謹遵指示更新本案資訊。	
六、請將市府財政局 106 年 9 月 7 日新北財閉字第 1061742238 號函及財政部國有財產署北區分署 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函（諒達）所提意見分別作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	有關市府財政局 106 年 9 月 7 日新北財閉字第 1061742238 號函及財政部國有財產署北區分署 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函所提意見已併同第一次補正綜理表回應。	

七、因本案申請獎勵項目涉及 2 樓以上更新後平均單價，為復續公閉展覽期滿後召閉都市更新暨都市設計聯審，請於召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議時檢附估價報告書，並預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	本案業已委託元宏聯合不動產估價師事務所進行 2 樓以上更新後平均單價之查估作業，並遵指示於召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議時檢附估價報告書。	
八、依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，第 2 次補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，即依前閉規定駁回該申請案件。	謹遵指示辦理。	

事業計畫報告書意見回應綜理表(第一次補正)

發文日期：106 年 9 月 12 日
發文字號：新北更事字第 1063537597 號

意見單位	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
新北市政府都市更新處：(106 年 9 月 12 日；新北更事字第 1063537597 號) 說明：		
一、復貴公司 106 年 6 月 30 日富建更字第 106060001 號函。	敬悉	
二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。	謹遵指示修正。	
（-）附件冊部分：		
1、請檢附依範圍諮詢會調整範圍之土地及合法建築物同意比例清冊、並補充同意書等相關資料。	隨函別冊檢附相關資料。	
2、有關範圍調整後檢附之謄本所載 1883 地號登記次序 0010 之所有權人姓名與原報核不同部分，請釐清。	1883 地號登記次序 0010 之所有權人係申請改名。詳參附錄九。	附 45
3、請檢附「新北市自行劃定更新單元檢核表」，並確實檢討。	已檢附，詳參附錄八。	附 44
4、請檢附自辦公聽會郵寄回執證明、範圍調整後之土地使用分區證明書、最新版本之股份有限公司變更登記表。	隨函別冊檢附相關資料。	
5、請併同檢附範圍調整說明會通知修正範圍土地、合法 建築物所有權及其他權利人，並使其表達意見之相關證明文件。	隨函別冊檢附相關資料。	
（二）計畫書部分：		
1、都市更新事業計畫申請書缺漏實施者章印。	謹遵指示修正。	申請書
2、審議資料表請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」修正。	謹遵指示修正。	審議資料表
3、計畫書貳、計畫地區範圍所載更新單元範圍及其坐落建號，應依範圍諮詢會結論修正並補充原報核範圍及調整過程之相關說明，另應載明本案屬更新地區之依據。	謹遵指示修正。	P2-1~2

4、有關土地及建物清冊部分，持分面積請統-以小數點以下第 2 位元四捨五入方式呈現；部分內容與謄本所載不-致，請修正。	謹遵指示修正，因部分建物謄本其它是項標註超過小數點以下 2 位元，為符謄本註記，建請同意部分標示製小數點以下 4 位元。	P5-1~19
5、有關同意比例部分，應分別載明原報核、經增補同意書及範圍調整後之同意比例，並補充相關說明。	已載明原報核、經增補同意書及範圍調整後之同意比例，並補充說明。	P5-21
6、計畫書圖 5-9 捷運行人動線圖底圖錯誤、圖 6-1 套繪範圍錯誤、圖 7-1 區段劃分圖，應以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，請修正。	圖 5-9 底圖已修正，圖 6-1 範圍修正，圖 7-1 比例已修正為 1/500	P5-32 P6-4 P7-2
7、計畫書伍、現況分析缺漏房地產市場調查內容；拾伍、財務計畫缺漏現金流量表，請修正。	已於伍、現況分析補充房地產市場調查內容，並於拾伍、財務計畫補充現金流量表。	P5-33~35 P15-8
8、容積獎勵： （1）應載明本案適用之容積獎勵版本。 （2）有關申請設計建蔽率獎勵部分，請補充建蔽率、綠覆率相關檢討圖說。 （3）有關申請留設人行步道獎勵部分，請詳列面積檢討圖說。 （4）有關申請銀級綠建築獎勵部分，請依「新北市都市更新審議原則」檢附相關檢討圖說。	(1)已於拾、申請獎勵項目及額度載明。 (2)本案暫無申請設計建蔽率獎勵。 (3)人行步道套匯一、二樓圖面已詳列於計畫書。 (4)已檢附綠建築指標檢討表。	P.10-1 P10-8~9 P10-10
9、有關現有巷道廢止或改道部分，現有巷道廢止或改道 圖說比例尺應達 1/500 以上，並請以建築線指示（定）圖 為底圖繪製。	廢改道圖說已改為 1/500 比例繪製。	P11-2 P11-3
10、請檢附「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」，並確實檢討。	已檢附。	回應表
11、有關計畫書圖面部分，比例尺應達 1/500 以上，請通盤檢視修正，必要時得局部放大。	計畫書圖面已改為 1/500。	
12、請檢附事業計畫圖（須含地籍套繪圖、位置圖、配置圖且比例尺不得小於 1/500）。	已檢附。	
13、計畫書內容多處文字誤繕、圖面錯誤，請通盤檢視後修正。	文字誤繕、圖面錯誤以配合修正。	
三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請運洽本處更新、事業科。	謹遵指示修正。	

四、請貴公司依「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 點規定更新本案相關資訊專案網站（涉及個人資料部分予以隱去）內容，另依第 6 點規定設置本案專線電話。	謹遵指示修正。	
五、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統（網址：http：//dcls. planning. Intpc.gov. tw/ntpc_ubp/main.asp/x）更新本案資訊。	謹遵指示修正。	
六、有關市府財政局 106 年 9 月 7 日新北財開字第 1061742238 號函（隨文檢附）說明四所提意見，請貴公司配合釐清修正；財政部國有財產署北區分署 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函（隨文檢附）說明二、（一）~（三）、（七）、（ 九）、（十）、（十二）所提意見，請貴公司配合釐清修正，其餘涉及審議事項之相關意見，請於提送都市更新審議委員會回應說明。並請將市府財政局及財政部國有財產署北區分署所提意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	謹遵指示修正。 並已將市府財政局及財政部國有財產署北區分署所提意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	
七、有關市府城鄉發展局意見：「本案『擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案』基地位元於新板特區，鄰近市立體育館、板橋車站等，週邊生活機能完善。旨揭基地內國有土地面積為 57.75 平方公尺（管理機關為財政部國有財產署），未達 500 平方公尺分回原則，擬不以作社會 住宅為優先規劃；另市有土地面積 34 平方公尺（管理機關為新北市政府秘書處），依 106 年 6 月 8 日奉准簽文規定，本案採權利變換，都更後若分回房舍，將爭取管理機關同意後，擬以社會住宅為優先規劃。」，請貴公司納入規劃參考。	有關國有土地部分，謹遵國產屬及城鄉局指示辦理。 本案規劃有店鋪、辦公室與住宅；建請市有土地管理機關於權利變換階段參與選配。	
八、因本案申請獎勵項目涉及 2 樓以上更新後平均單價，為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請於召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議時檢附估價報告書，並預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	本案目前已委託專業估價師辦理估價作業。	
九、依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北 市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，第 1 次補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到 翌日起算 60 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。	謹遵指示於期限內補正。	

新北市政府財政局：(106 年 9 月 7 日；新北才開字第 1061742238 號) 說明：		
一、依據新北市政府秘書處 106 年 9 月 1 日新北秘事字第 1061730440 號函辦理兼復貴處 106 年 8 月 28 日新北更事字第 1063536978 號函。	敬悉。	
二、依都市更新條例第 27 條第 1 項規定略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應-律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之...」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點規定：「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」又依前揭都市更新處理原則第 5 點第 1 項規定略以：「都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。」先予敘明。	謹遵指示辦理。	
三、查本案更新範圍內有新北市政府秘書處管理之板橋區中山段 1925 地號市私共有土地（市有持分面積 34 平方公尺，占更新單元面積比例 1.31%，使用分區為第-種特定專用區）及同段 1731 建號建物，現況為職務宿舍使用，目前尚無開發利用計畫，爰在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。	謹遵指示辦理。	
四、經檢視旨案計畫書，下列內容請貴處轉知本案實施者予以釐清修正： （一）計畫書 P5-10：表 5-3 土地面積、面積比例等資料有誤，請修正。	謹遵指示修正，因頁次及表目調整，修正為表 5-5。	P5--20
（二）計畫書 P13-1：建議於計畫書中載明住宅單元可自由選配。	本案選配原則僅規範 1 單元由 1 樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其餘住宅部分並無限制。	
（三）計畫書 P14-3：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」（以下稱提列基準），拆遷安置費應不包含搬遷補貼費用，請刪除。	謹依指示刪除搬遷補貼費用。	P14-3 P14-7~10
（四）計畫書 P14-4：表 14-5 建物累計折舊額計算結果有誤，請釐清修正。另本案加強磚造建物其建物已經歷年數 40 年超過經濟耐用年數 35 年，應無殘餘價格，請考量修正。	已依建物構造別修正建物累計折舊額計算結果，加強磚造建物已依意見修正補償費計算。	P14-4~7
（五）計畫書 P15-1：成本說明關於建物結構有誤，請修正。	已修正為鋼筋混凝土造。	P15-1

（六）計書書 P15-2：建築設計費用與表 15-2 計算結果不一致，請修正。	建築設計費已修正為一致。	P15-2
（七）計畫書 P15-2、15-3：表 15-3 及表 15-4 營建費用計算結果有誤，請修正。另請檢附建材設備表。	計算結果已修正。建材設備表檢附於附錄、四	P15-2~3
（八）計畫書 P15-3：表 15-6 建築面積有誤，請修正。	表 15-6 建築面積已修正。	P15-3
（九）計畫書 P15-3、15-4：「都市更新規劃費」及「不動產估價費」實際認列費用不得高於提列基準，請於計畫書中檢討本案是否符合前開規定，並應檢附契約佐證。	本案實際認列費用不高於提列基準，相關佐證合約待權利變換階段檢附佐證。	P15-3~4
（十）計畫書 P15-4：依提列基準規定，土地鑑界費應不包含地政士代辦費，請刪除。	已刪除地政士代辦費	P15-4
（十一）計畫書 P15-4：鄰房鑑定費用請依提列基準規定檢附銀監定範圍圖及戶數證明。	鄰房鑑定範圍圖與鑑定門牌詳參附錄五	附 21~22
（十二）計畫書 P15-4：更新前土地及建物測量費請依提列基準規定檢附契約佐證。	本案將於權利變換階段提供相關佐證資料。	
（十三）計畫書 P15-4：拆遷補償費用與表 14-5 計算結果不一致，請修正。	拆遷補償費用與表 14-5 計算結果已修正為一致。	P15-5
（十四）計畫書 P15-4：地籍整理費用請依提列基準規定檢附契約佐證。	本案將於權利變換階段提供相關佐證資料。	
（十五）計畫書 P15-4：貸款利息計算結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列修正後之計算式。	已於計畫書內詳列修正後之計算式。	P15-5
（十六）計畫書 P15-5：稅捐費用合計結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列稅捐費用之計算式。	已於計畫書內詳列修正後之計算式。	P15-5
（十七）計畫書 P15-5：市有土地不參與信託，其信託費用應自共同負擔費用中扣除，請於信託費計算項目說明，並請檢附契約佐證。	本案信託管理費提列依指示扣除國有土地 2.16%及市有土地 1.27%之比例，並於權利變換階段提供相關佐證資料。	P15-5
（十八）計畫書 P15-5：人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用計算結果有誤，請修正。	已修正計算結果。	P15-6
（十九）請實施者提供本案公設比及預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，有關權利變換可獲配之樓地板面積等資料俟本案權利變換階段再行提供。	
（二十）請於計畫書中敘明有關新北市市有土地之處理方式。	已載明於拾玖、其他應表明事項	P19-1

（二十一）本案申請容積移轉，依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 12 點規定應提出容積移轉前後財務分析試算。	有關本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	
財政部國有財產署北區分署：(106 年 9 月 7 日；台財產北改字第 10600239840 號) 說明：		
一、依貴處 106 年 8 月 28 日新北更事字第 1063536978 號函辦理。		
二、謹提供本分署意見如下： （一）依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積 2 分之 1 者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段 1926 地號國有（持分）土地目前並無其他使用計畫，原則同意納入本案更新單元範圍；又查上該開國有（持分）土地面積為 57.75 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,586 平方公尺之比例為 2.23%，未達上述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。	謹依國產署指示辦理。	
（二）次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： 1、評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達 2,000 平方公尺。 2、函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 3、經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： （1）原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 （2）其餘權利價值選擇分配更新後房、地。	謹依國產署指示辦理。	

（三）本案採權利變換方式實施，本署經管同段 1926 地號筆國有（持分）土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積 4 分之 1 者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至本署經管 同段 2458 建號國有房屋（坐落上述 1926 地號國有（持分）土地上），依處理原則第 15 點規定，併同坐落之國有土地處理。請實施者依前述說明二、（一）~（三），將本案國有土地及建物處理方式登載於事業計畫書適當章節。	謹依國產署指示辦理，並將相關資料節錄於拾玖、其他應表明事項。	P19-1
（四）本案容積獎勵（不含容積移轉）34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案獎勵均依相關規定申請並經相關審議，請國產署諒察。	
（五）本案申請容積移轉額度占總法定容積 40%（區內容積移轉費用為 2 億 5,279 萬 9,238 元），請實施者提送下列資料： 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3、容積移轉來源及成本說明。 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。	有關本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	
（六）國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	信託費用已依公有土地比例扣減。	P15-6

（七）請實施者就事業計畫書第 15 章財物分析內容再予檢視表 15-1 各項數值是否有誤植或闕漏（如表 15-1 稅捐合計數值與第 15-5 頁合計數值不同、第 15-5 頁有明列本案申請容積移轉費用，表 15-1 卻未有數值），俾供估算本案共同負擔比例。	拾伍、財務分析已重新核算。	P15-1~8
（八）本案國有土地比例 2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例配予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案風險管理費均依相關規定提列，請國產署諒察。	
（九）請實施者再就本案更新單元面積檢視事業計畫書相關章節內容是否誤植（如第 2-1、6-1 頁）。	謹遵指示重新檢視相關內容。	
（十）有關事業計畫書第 13-1 頁選配原則（四）：「所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之 3%為其原則」乙節，請依內政部 100 年 12 月 7 日 台內營字第 1000810535 號函示，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。請實施者補充於選配原則內容。	謹依國產署指示修正選配原則。	P13-1
（十一）依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程式」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 2.23%，請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。尚有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程式於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。	謹遵相關單位指示辦理。	
（十二）財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。	謹依國產署指示修正。	

自辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：104 年 6 月 22 日 下午 7 時
開會地點：新北市板橋區中山路一段 161 號（新北市政府 511 簡報室）

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形
新北市都更學會王先生： 主席方總經理，以及吳委員（吳建築師），還有在場的各位地主大家晚安。很高興我們新北市都更學會有這機會代表都更處參加今天的自辦公聽會。關於我們這個自辦地區及獎勵值，剛看了簡報之後，其實就一般都更案來講，算是非常高。剛周經理也有解釋，在（104 年）7 月 1 日以後很多獎勵值都會限縮，這是因為監察院對原本的容積獎勵過度的浮濫而做出的糾正，所以規定在今年 7 月 1 日之後會有限縮。所以說，若在座各位大家有意願同意都更的，建議大家能跟左右鄰居鼓勵一下，目的在月底（104/06/30）之前能夠送件，這樣才能夠享有舊法的獎勵措施。在這裡要跟各位報告，目前這確實是這樣的情況，最近許多委員也都疲於奔命，因為現在許多建設公司也都趕著這最後的期限而加速送件，因為月底前能送件成功的話獎勵值比較高，等過了 7 月 1 日之後，獎勵值會差很多。 剛看完簡報之後，能看的出來我們現在的基地有比較不完整，這應該是整合意願的問題。那也沒關係，我們可以先送件，到時候政府委員他們一定會要求作鄰地協調，鄰地協調到時候一定得做。所以我們現在先把目前整合的結果先送進去，到時候再跟鄰地協調之後，再做修正。 第二點，這裡有 40%的容移，就委員這邊來看，40%的容移已經算是蠻多的比例，所以可能會要求做一些回饋，所以，建築師這邊需要注意一下，看需有什麼回饋的設施，然後看委員能不能接受，畢竟獎勵值那麼高，如果對環境沒有一些相對的回饋，不一定能達到那麼高的獎勵值。當然實施者這邊為地主爭取那麼高的獎勵值，是他們的天職，所以他們會盡量的爭取。至於是不是能取得那麼高的獎勵值，當然還是需要看到時候委員能不能同意。當然，實施者這邊一定會努力爭取地主的認同，以及那麼高的獎勵值。 再一點就是說，因為這是事業計畫的公聽會，然後我看我們這塊基地上有些地方是一樓店面，一樓	**爵鼎周兆駿：** 感謝學會代表王先生的指導與提醒，實施者會再努力與所有權人溝通。

店面的話，通常一樓的地主意見都會比較多一點，就一般案件來講。所以說，一樓的地主能不能跟實施者達成協議，這非常重要。如果能與他們達成協議的話，我想本案一定能很順利。實施者這邊，一定要秉持公平、公開、公正的原則來跟地主最大協議的溝通；而地主這方面，看有沒有任何的問題，我想，大家既然站在同一條線上，如果有任何的問題，盡量提出來，把任何有不同意的地方、有問題的地方，盡量化解掉，讓我們盡量達成協議。這樣子的話，我們的案子做起來才能比較順利。希望本案能夠早日開發成功。謝謝。	
學者專家吳建築師： 在座各位晚安，很高興能接到都更處通知來參加此次都更案的公聽會。關於我們這次的都更案，就剛剛簡報這樣看來，可以知道我們基地的地點真的非常的好，而且獎勵值方面也非常的高。相對的，各位地主對於自己本身的權益也相對蠻關心的，那我這邊有幾點要跟大家做建議，提供給實施者，以及規劃單位，還有各位地主來做參考。 第一點，我們這個基地旁邊連著兩條很寬的大馬路，所以可以規劃到地上 30 層，地下 7 層，這應該算是一個蠻大的規模。由於地下到 7 層，而地上到達 30 層這樣的規模，到時候更要注意到損害鄰房的問題；第二個就是，我們這個案子是採權變的方式，而權變是一個比較公平的方式，是一個比較透明、公開的方式，所以在我們簡報的第 19 頁部分，關於地主選屋的選配原則，實施者這邊也幫各位準備了五種的選配原則。依權變辦法第 11 條（權利變換相關規定在都市更新條例第 29 條開始到 43 條）規定，選配原則須要在事業計畫階段載明，那針對選屋原則方面，我只有一點意見提供給各位參考，針對未達最小分配單元，若未達最小分配單元的部分當然無法單獨選配，所以我覺得這個更新單元的地點那麼好，如果沒參加，沒選配的話，我真的覺得很可惜。是否能增列合併選配的方式，讓所有權人有更多選擇。 那最後一點就是，在簡報第 25 頁預定實施進度部分，好像漏列的權利變換的時間。那在這邊就預祝這個案子可以在 7 月 1 日前可以去報核，然後在未來可以順利成功，謝謝。	**爵鼎周兆駿：** 我們謝謝吳建築師的精闢見解。有關開挖的部分，我們會多多注意，畢竟地下 7 層是一個相對較深的開挖。然後有關選配原則的部分，我們也會針對大家的需求下去做個考量，還可以再做一些調整，有關實施進度的部分為誤植，會配合修正。
與所有權人無人提問。	**謝謝指教。**

105 年 1 月 27 日更新單元範圍諮詢會議紀錄回應綜理表

開會時間：105 年 1 月 27 日下午 2 時 50 分
開會地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室
發文字號：新北城更字第 1053411048 號

會議紀錄	意 見 回 應 及 處 理 情 形
一、委員綜合意見	
(一)本案更新單元範圍不完整，其中未納入更新單元西側鄰地 1939、1939-1、1940、1940-1、1941-1、1942、1942-1、1943 及 1943-1 地號等 10 筆土地(面積 556 平方公尺)及南側鄰地 1931、1932、1933、1936、1936-1、1937、1937-1 地號等 7 筆土地(面積 748 平方公尺)，目前現況為 4、5 層樓建築物，屋齡也 30 年以上，考量其未來自辦更新可能性較低，目前本案使用分區屬特專一(都市更新地區)，倘實施者能將上述兩塊土地納入更新單元，會使更新單元更加完整，在未來規劃、處理、價格及價值等方面，都繪有提升的作用，尤其在公共空間處理上，將會更加完善。	實施者於 105 年 3 月 25 日、105 年 4 月 8 日、105 年 4 月 19 日針對西側鄰地 1939 等 10 筆土地及南側鄰地 1931 等 7 筆土地舉辦鄰地協調會，惟參與意願未達都市更新事業計畫法定同意比例。目前仍持續與單元內未同意戶及鄰地所有權人溝通中。
(二)另 98 年 8 月發布之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤見討)書」規定(略以）:「七、本計畫區內，為求具有整體性之規畫建築，各種特定專用建築基地最小面積為 1000 平方公尺。若基地所在計畫街廓內之鄉鄰土第業已建築完成，或確實無法合併取得符合規模土地，經縣府召開調處會議二次調處後仍無法符合最小開發規模者，得經都市設計委員會審議同意，不受前項規定限制。」故前項兩塊土地面積為達 1000 平方公尺部分，若係因本案未納入範圍導致其未符最小開發規模，使其未來重建須再提都設委員會審議，似影響住戶權益，建請實施者再與住戶詳家說明、溝通協調，評估納入更新範圍。	本案依 106 年 4 月 18 日更新單元範圍諮詢會議結論排除 1938、1938-1 地號後，鄰地土地面積以達 1000 平方公尺，符合相關規定。
(三)本案更新範圍新民街七巷北側(1893、1893-2、1893-3)兩側旁的建築物，建照大多是民國 62 年及 65	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。

年建照，甚至有民國 55 年及 56 年建造，若依實施者所劃之更新單元範圍，可能造成該巷道兩側的鄰地無法整合規劃，各此三筆土地是否納入本更新單元內，請實施者再評估。	
(四)請實施者再行考量與整合，讓更新單元範圍更完整，符合公共利益。另本案所提改道部分，後續請實施者確認更新單原範圍後，再提廢改道方案。	僅遵指示辦理，實施者考量相關因素後，改道方案新民街 7 巷延基地北側通往民權路留設。
二、實施者回應	
(一)有關本案更新單元範圍劃訂是考量同意比例，目前本案同意比例僅約 67%，若剔除更新範圍新民街北側 1893、1893-2 及 1893-3 地號等三筆土地則同意比例無法達到都市更新的門檻規定而無法成案。	實施者以另行取得其他所有權人同意，本案符合都市更新事業計畫法定同意比例。
(二)有關更新單元西側鄰地 1939、1939-1、1940、1940-1、1941-1、1942、1942-1、1943 及 1943-1 地號等 10 筆土地(面積 556 平方公尺)及南側鄰地 1931、1932、1933、1936、1936-1、1937、1937-1 地號等 7 筆土地(面積 748 平方公尺)，本公司會繼續就這兩塊範圍地主們在協調溝通，爭取納入本更新單元機會。	實施者於 105 年 3 月 25 日、105 年 4 月 8 日、105 年 4 月 19 日針對西側鄰地 1939 等 10 筆土地及南側鄰地 1931 等 7 筆土地舉辦鄰地協調會，惟參與意願未達都市更新事業計畫法定同意比例。
結論	
有關範圍調整部分，請實施者考量單元完整性及整體公共利益，在與地主溝通協調，並請實施者於會議紀錄送達翌日起算 90 天內說明協調狀況及整合情形，將更新單元劃定結果送府續辦，必要時再開範圍諮詢會議討論，倘屆期未依本次會議紀錄送府續辦者，即依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定駁回該申請案件。	實施者依結論於 90 天內以 105 年 5 月 24 日富建更字第 105050004 號函表達相關意見。

105 年 7 月 29 日更新單元範圍諮詢會議紀錄回應綜理表

開會時間：105 年 7 月 29 日上午 10 時 30 分

開會地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室

發文字號：新北城更字第 1053417859 號

會議紀錄	意 見 回 應 及 處 理 情 形
一、委員綜合意見	
(一)有關本案更新單元範圍仍不完整部分，請實施者在劃定更新單元時考量範圍完整性及對地區環境之助益，以積極的態度進行整合，並與鄰地地主妥善溝通。另有關現有巷道(1893、1893-2、1893-3 及 1893-4 地號)部分，考量範圍完整性，請實施者再型評估是否將其 1893 及 1893-2 部分納入。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。
(二)有關本案更新單元劃定部分，本案有部分建築執照納入更新單元範圍，一張建築執照應以同一範圍為原則，請實施者需先確認建築套繪圖及建築執照情形，並且檢討法定空地、相關法定及建築線等事項，非以所有權人同意比例作為劃定依據，請時施者依新北市都市更新單元劃定基準劃定本案範圍，且不得造成法定空地重覆使用及造成相鄰土地無法單獨建築之情事。	謹遵指示委請建築師簽證確認檢討法定空地、相關法定及建築線等事項。
(三)請實施者調查更新範圍鄰地不願參與更新原因，並將完全沒有意願住戶、已同意住戶及尚未同意住戶分別標示出來，作為更新單元範圍劃定依據及為來洽談方向。倘更新單元範圍更完整則有助於未同意戶參與更新。	謹遵指示彙整相關資料，實施者亦於 105 年 9 月 9 日、105 年 9 月 24 日針對北側鄰地 1887-2 等 5 筆土地進行協調。目前仍持續與單元內未同意戶及鄰地所有權人溝通中。
二、都市更新處	
有關本案範圍納入 1893 及 1893-2 地號部分，其屬現有巷道，考量道路兩側土地未來開發之可能性及更	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。

新單元範圍完整性，建議依通案原則予以排除，請實施者再與該地主溝通協調。另本案範圍內涉及現有巷道改道部分，建請於評估更新單元範圍調整時，一併規劃方案。	
實施者回應	
1、有關本案更新範圍不完整部分，本公司經上次會議後仍持續與鄰地地主進行溝通協調，目前已新增 6 位所有權人同意書，本公司將會持續努力。惟本案更新範圍北側鄰地有其他都更公司介入洽談當中，故目前主要協商範圍著重在更新範圍西側與南側土地，該範圍所有權人希望本案更新範圍趨完整後才願意洽談，倘能使鄰地一併劃入更新單元使更新範圍趨完整，於規劃本案時也較容易發揮。	實施者仍持續與單元內未同意戶及鄰地所有權人溝通中。
2、本案更新範圍內現有巷道(中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 等 4 筆地號)為單一所有權人，若僅將 1893 及 1893-2 地號等 2 筆土地剔除，將影響該所有權人參與都市更新意願。本公司將繼續努力與鄰地地主溝通協調並妥善規劃整體更新範圍。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。
三、結論:	
請實施者依委員意見修正，並於會議紀錄送達後翌日起算 90 天內說明協調狀況及整合情形，將單元劃定結果送府續辦，倘屆期未依本次會議紀錄送府續辦者，即依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定駁回該申請案件。	實施者依意見於 90 天內以 105 年 11 月 2 日已富建更字第 105110001 號函檢送相關資料。

106 年 4 月 18 日更新單元範圍諮詢會議紀錄回應綜理表

開會時間：106 年 4 月 18 日下午 3 時 40 分
開會地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室
發文字號：新北府城更字第 1063533255 號

會議紀錄	意 見 回 應 及 處 理 情 形
柒、意見陳述與回應: 所有權人李碧媛:(劉邦鼎代表，中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 地號所有權人):	
(一)陳情人持有板橋區中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 地號等 4 筆土地，大概就是現有巷的範圍。陳情人所持有之土地自始即要求實施者富鉅鼎建設需一同處理，但富鉅鼎建設告知因主管機關要求中山段 1893、1893-2 地號兩筆土地須退出本更新案。然而鄰地都更整合遙遙無期，故希望委員能將此兩筆土地納入本案。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2，請陳情人諒察。
(二)關於板橋區中山段 1893、1893-2 地號兩筆土地的範圍，李小姐他擁有這四筆土地已經十多年，其實也很希望這兩筆土地周遭的鄰地能夠一起更新，如今等了十幾年，一直等不到。我們這邊有準備幾個類似的案例，是現有巷納入更新單元的例子，想請主席及委員參考。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2，請陳情人諒察。
捌、綜合意見	
一、委員綜合意見:	
(一)本案有部分建造納入更新單元範圍且使用共同壁之情形，故考量建築物安全性，實施者應請結構技師評估後續如何處理。	本案部分建造納入更新單元範圍且使用共同壁之建築物安全性，實施者已請結構技師評估後續事宜，確保安全無虞。
(二)本案基地南側未納入本次更新單元範圍，建議實施者評估其與南側機關用地併同更新之可能性。	南側未納入本次更新單元範圍當前參與更新意願較低，倘將來仍

	有機會辦理都市更新，亦將委員建議納入考量。
(三)本案妳建造兩棟建築物，臨民權路那棟似不符合土地開發效益，請實施者評估，以保障所有權人權益；另本次所提廢巷改道方案，將縮減臨民權路側可建築基地面積。	委員所提意見已轉知陳情人。
(四)有關陳情人所有中山段 1893、1893-2 地號兩筆土地，縱使未納入本次更新單元範圍，未來一樣可開發使用，不會因本次沒納入更新，而變成別人的面前道路、不能當法定空地，也不會有不能開發及容積使用上的問題，只是開發早晚的問題。故建議本案更新單元範圍排除中山段 1893、1893-2 地號兩筆土地，係因作業單位通案上希望能照顧鄰地，不要損害其開發權益。另外，現有巷道在估價上，有建築線及沒有建築線的估值會有所不同、是否廢巷價值也會不一樣，這部分若能納入的話，未來他的權利價值會比較低；倘該巷道不會被相鄰之建築物當成唯一道路，其價值就會提升。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。
二、都市更新處:	
(一)實施者報核時將新民街 7 巷全部納入更新單元範圍，惟本市更新單元劃定應考量鄰地的通行權、臨地未來開發權益，以及若現有巷道全部納入本案更新單元範圍，未來新民街 7 巷兩側若要整合更新將會有困難等，不建議將新民街 7 巷全部納入本案更新單元範圍。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。
(二)有關陳情人提供之案例部分，第一個案例位於三重區，是比較早期的都更案，現行審議除就個案規劃配置審議外，亦考量更新後對周遭環境、交通等之影響通盤檢視；第二案目前還在審議中；第三案並非現有巷道，其更新單元範圍形狀係因都市計畫變更所致。	更新處所提意見已轉知陳情人。
(三)過去有都更案將現有巷道納入更新單元範圍並作為法定空地，影響開放空間之留設，降低其公益性，故更新後的居住環境沒有更好，然現有巷道納入更新單元範圍之情行，因個案差異性樣太眾多，故尚未	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。

明訂相關規範而是就個案討論其合理性及必要性。	
玖、結論:	
一、本案綜合考量整體更新之公益性及開發整合情形，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增 1924、1945、1945-1、1946、1946-1 及 1931 地號等 6 筆土地，並排除 1893、1893-2、1938、1938-1 地號等 4 筆土地後，調整為 1928 地號等 22 筆土地。	本案謹依結論新增 1924、1945、1945-1、1946、1946-1 及 1931 地號等 6 筆土地，並排除 1893、1893-2、1938、1938-1 地號等 4 筆土地後，調整為 1928 地號等 22 筆土地。
二、有關廢巷改道方案部分，請實施者考量土地開發效益及所有權人權益，再對本案做最有利規劃配置之調整，確實提升環境品質。	僅遵指示辦理，實施者考量相關因素後，改道方案新民街 7 巷延基地北側通往民權路留設。
三、請貴公司於會議紀錄送達翌日起算 60 天內，依委員綜合意見檢討修正，檢具計畫書圖及相關資送府續辦，倘屆期未補正者，即依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定駁回該申請案件。	謹遵指示於會議紀錄送達翌日起算 60 天內檢具計畫書圖及相關資送府續辦。

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者： 富鉅鼎建設股份有限公司

案名： 擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案

階段： 第二次公開展覽

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	**本案是否需辦理都市設計審議**	V					依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得同意備查函。
2	**本案是否需辦理交通影響評估審查**	V		□檢討本案屬第 一 類，停車數量共 346 位			依「建築物交通影響評估準則」第 2 條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 2. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 3. 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 4. 第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
3	**本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查**		V	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件 詳參附件一 地形套匯圖。			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第2點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在100公尺以上。 2. 標高未滿100公尺，而其平均坡度在5%以上。 依「水土保持法」第12條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	**本案是否需辦理環境影響評估**		V	□檢討本案屬綜合性大樓，樓層三十二層，高度112.55公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	**本案是否需辦理容積移轉審查**	V					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受接地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
6	**本案是否需辦理工業區總量管制申請**		V	□檢討本案屬特專一工業區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	**本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定**		V	無涉及			都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 19 條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 19 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
8	**本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道**		V	土地登記謄本無登記溝、水、溜			土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	
9	**本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）**		V	□自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件 建物興建完竣未達 50 年			依「文化資產保存法」第 3 條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第 15 條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50 年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50 年						依「文化資產保存法」第 34 條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	
10	**本案是否涉及捷運穿越範圍**		V	□自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件 詳參附件二。			依「大眾捷運法」第 45 條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
11	**本案更新單元範圍是否涉及公有土地**	V		公有土地面基未達５００平方公尺，且未占土地總面基１／２。 詳參計畫書			國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
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**		V	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件 基地範圍無樹木 詳參附件一地形套匯圖。			依「新北市樹木保護自治條例」 新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
13	**本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)**	V		已載明於計畫書。			檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區、第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		V				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。
14	**本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵**		V				依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條第 2 項執行原則(簡易都更)第 4 點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
15	**是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項**		V	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件 本案無涉及，詳參計畫書			依「都市計畫法」第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項。

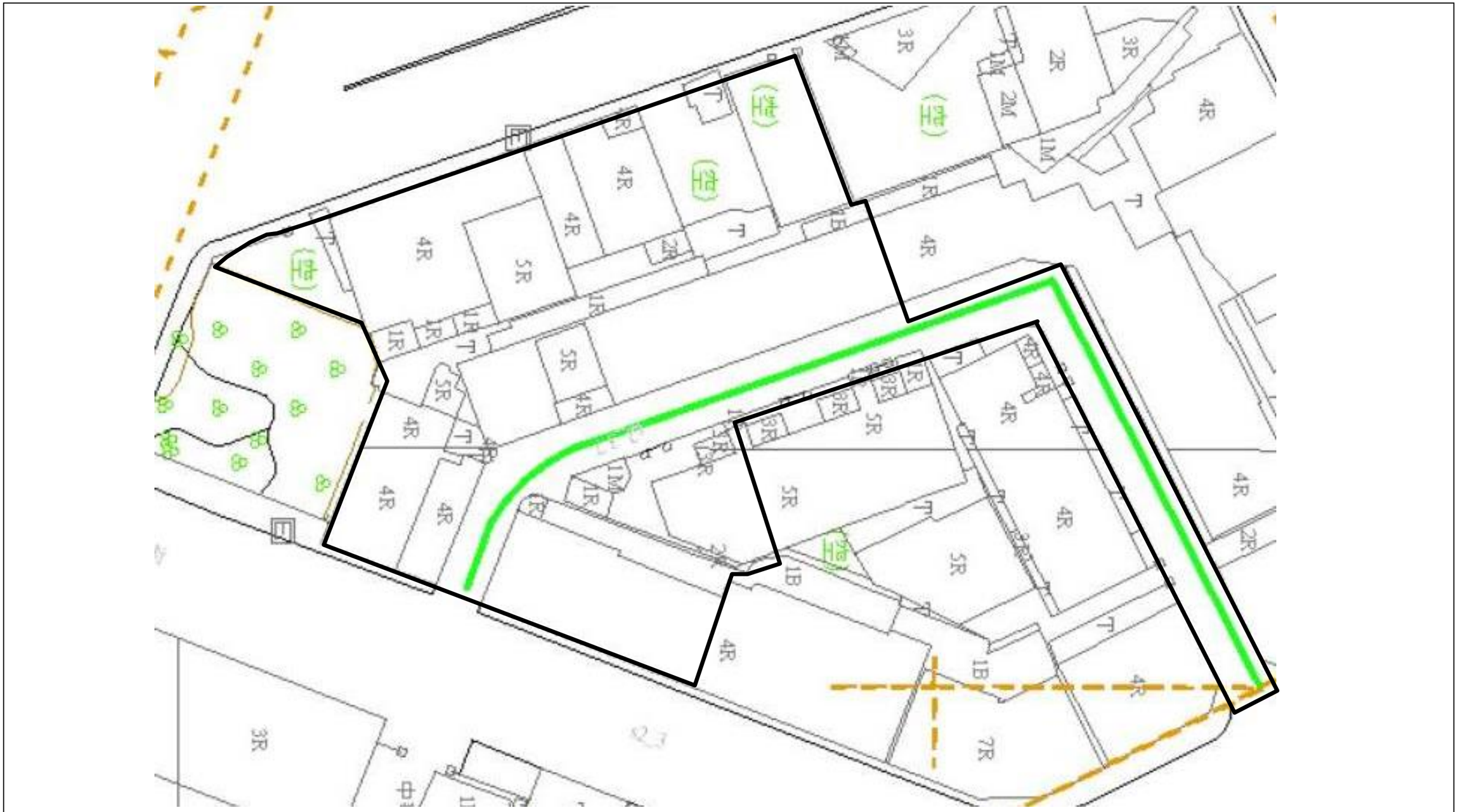
項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		V	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件 本案無涉及，詳參計畫書及使用分區證明			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第 30 條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。

實施者： 富鉅鼎建設股份有限公司 **簽章**

中華民國 109 **年** 4 **月** 30 **日（日期未填時，視為事業計畫報核時）**

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

附件一地形套繪圖　S:1/500



圖例　更新單元

附件二 捷運禁限建範圍查詢



壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

為使更新單元之土地能合理利用、改善現有居住環境品質及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能之協調融和等目標，並藉都市更新獎勵容積申請以提高整體開發效益，申請者爰提本案都市更新事業計畫，以申請辦理本案都市更新事業。

二、法令依據

依據都市更新條例第 10 條、第 19 條及第 22 條辦理。

（一）都市更新條例第 10 條

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

（二）都市更新條例第 19 條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

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

（三）都市更新條例第 22 條

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

其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者,其所有權人數不予計算。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

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

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區新民街、中山路一段與民權路所圍街廓（詳圖 2-1 更新單元位置示意圖），係屬劃定應實施更新之地區。更新單元土地面積共計 4,324.00m^2；建物面積共計 8,188.49 m^2，使用分區屬特專一，土地使用分區管制之建蔽率為 50%、容積率為 300%。本更新單元係屬劃定應實施更新之地區。

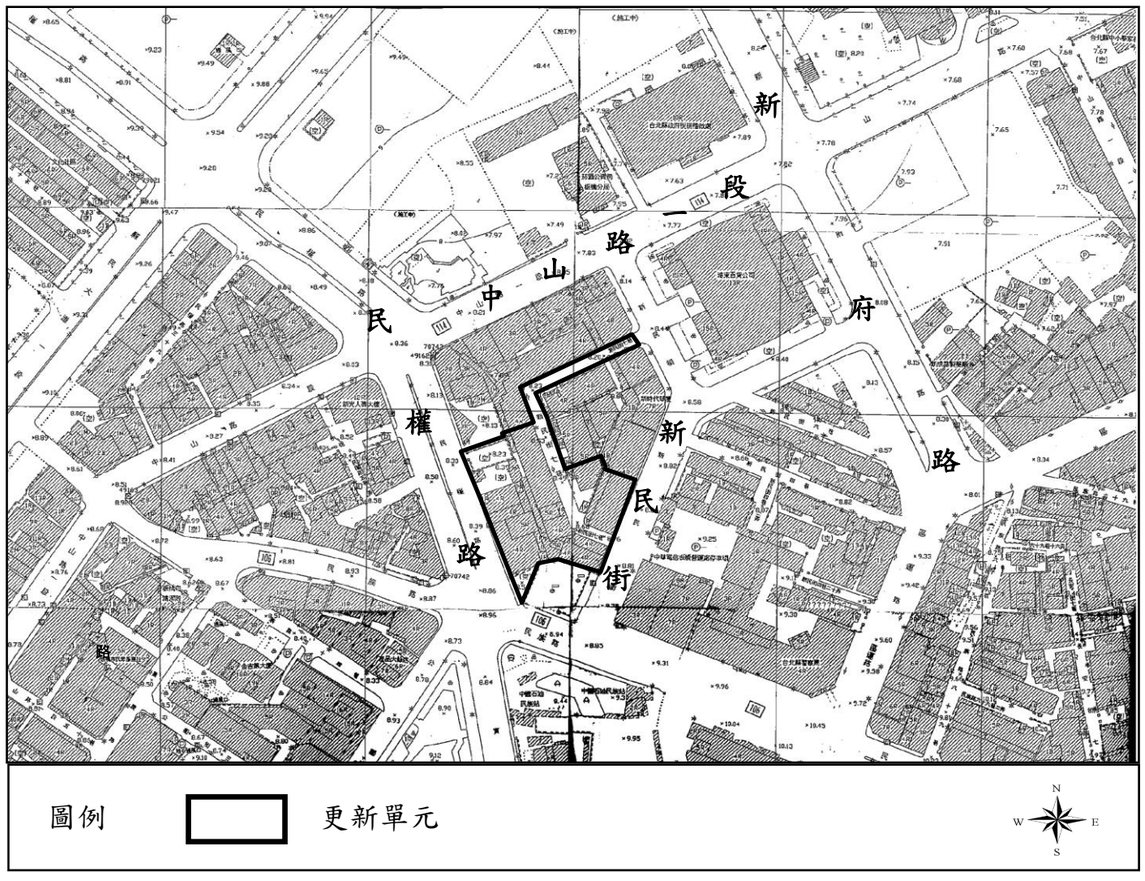


圖 2-1 更新單元位置示意圖 S:1/3000

二、更新單元範圍

本案 104 年 6 月 29 日時申請都市更新事業計畫報核時土地範圍為新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1938、1938-1、1944 及 1944-1 地號等 20 筆土地，土地面積共計 2,674.00 平方公尺。

本案 104 年 6 月 29 日時申請都市更新事業計畫報核更新單元內合法建物為新北市板橋區中山段 754、755、756、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1761、2458、2828、2830、3683、3684、3685、3686 及 3687 建號等 46 筆合法建號，建物面積共計 4,250.535 平方公尺。

經新北市都市更新處於 105 年 1 月 27 日、105 年 7 月 29 日及 106 年 4 月 18 日召開三次範圍諮詢會議後，由 106 年 4 月 18 日召開之諮詢會議結論同意實施者新增中山段 1924、1945、1945-1、1946、1946-1 及 1931 六筆土地，並排除同地段 1893、1893-2、1938、1938-1 地號等 4 筆土地後，調整本案更新單元範圍為同地段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946 及 1946-1 地號等 22 筆土地，土地面積共計 2,586.00 平方公尺。（詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖）

經新北市都市更新處於 109 年 2 月 12 日召開四次範圍諮詢會議後，同意實施者新增中山段 1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1893、1893-2 等 23 筆土地。調整後都市更新事業計畫土地範圍為 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、

1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 45 筆土地，土地面積共計 4,324.00 m^2

本案新單元內合法建物為新北市板橋區中山段 897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1761、2458、2828、2830、3683、3684、3685、3686、3687、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、889、890、891、892、893、894、895、896、2512、3724、3725、3726、7111、8106、建號等 91 筆合法建號，建物面積共計 8,188.49 平方公尺。（詳圖 2-3 更新單元地形套繪圖）

實施者於 106 年 8 月 3 日雙掛號通知調整後範圍內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、新北市更新都市更新處及新北市板橋區福丘里里長；並以平信通知門牌戶。後於 106 年 8 月 14 日召開範圍調整說明會。實施者於 106 年 9 月 30 日雙掛號通知調整後排除範圍土地及合法建物所有權人，並於 106 年 10 月 11 日召開範圍調整說明會。再於 106 年 12 月 28 日補辦自辦事業計畫公聽會。

三、都市更新地區

本案基地屬 90 年 4 月 25 日 90 北府城規字第 137795 號公告「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」及「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫」兩案範圍內，使用分區屬特專一(都市更新地區)。



圖 2-2 更新單元地籍套繪 S:1/500

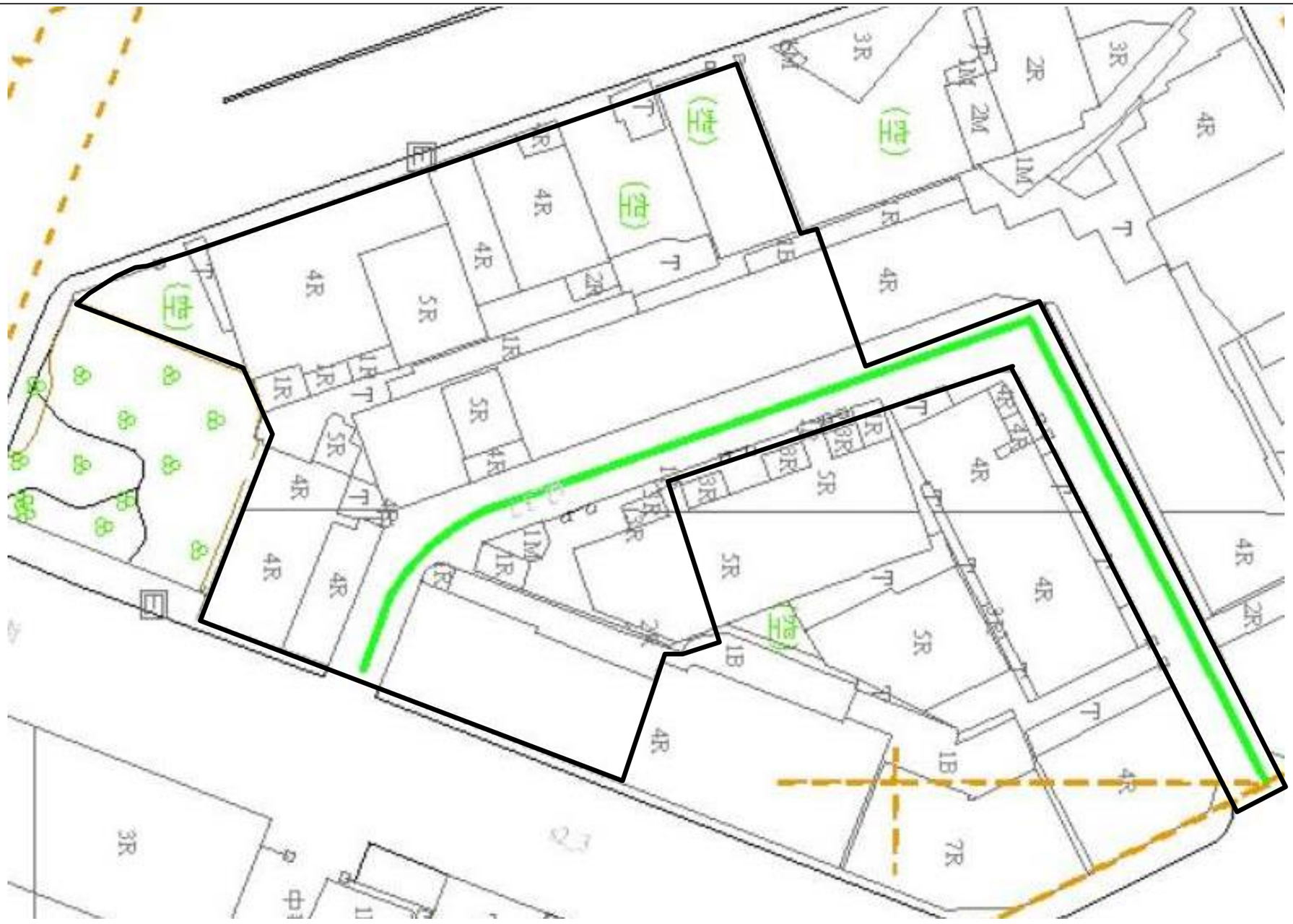


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 S:1/500

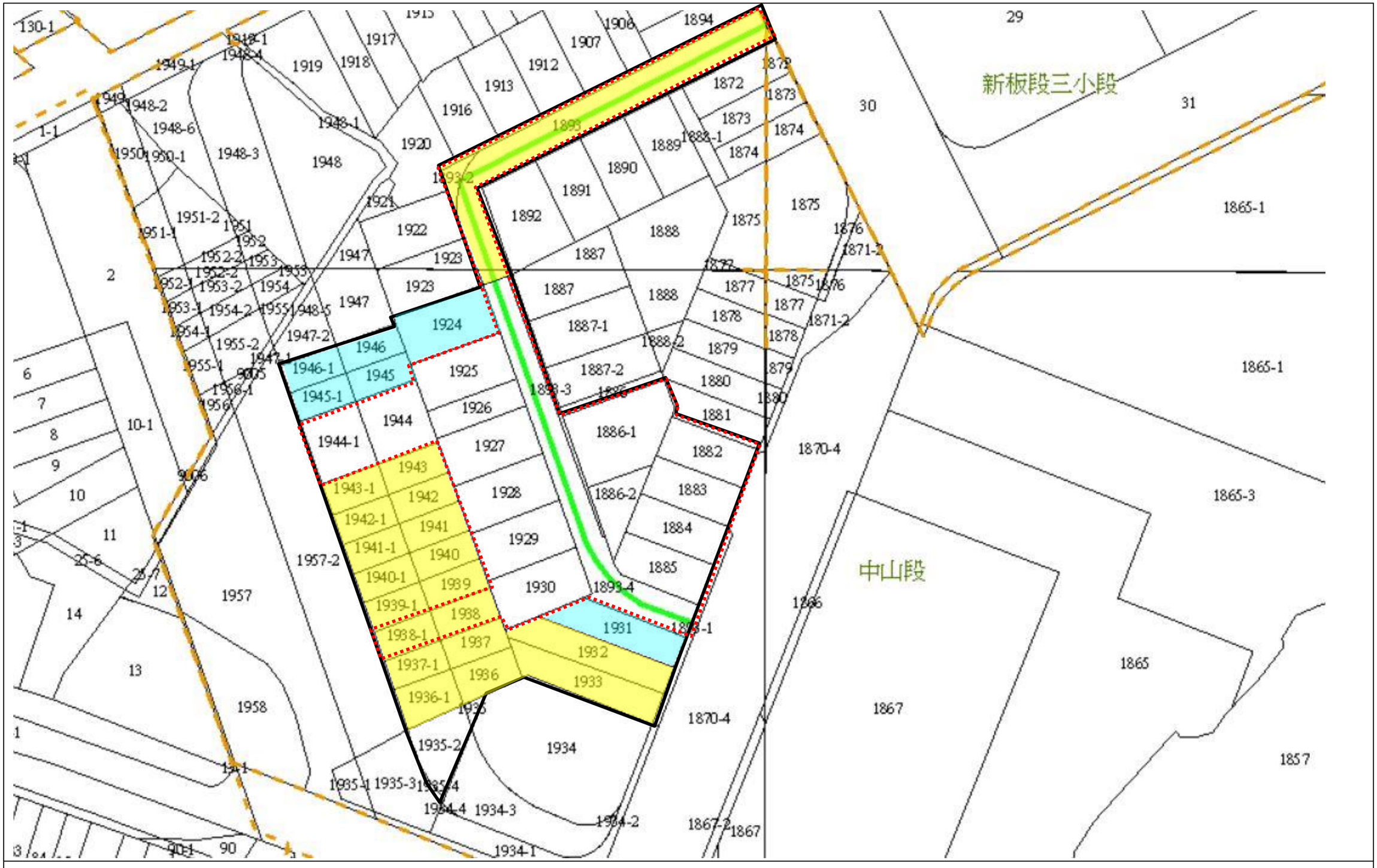


圖 2-4 更新單元範圍調整示意圖

參、實施者

■ 實施者名稱：富鉅鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
營業所所在地址：臺北市長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：02-2547-2889
統一編號：80689297

肆、計畫目標

一、提高土地合理利用，維持都市安全

藉由都市更新辦理以消除現有土地低度使用與完善解決公共設施不足問題，及恢復充滿生機之都市機能，促進區域土地發揮應有功能，以達土地合理利用之目標；透過更新機會加強更新單元消防救災空間，並依相關建築及消防法令規定重新檢討規劃設計，配置防救災綠帶、避難廣場與指揮中心，俾利未來更新單元防救災空間之使用。

二、創造優質居住環境品質，誘發周圍環境改善

藉由辦理都市更新消除區內現有公共衛生、建物老舊等問題，以提供充足停車空間、採光通風良善的建物單元、綠意盎然的人行步道及融合區域都市景觀之煥然一新的集合住宅，透過土地與建物使用的重新調整來確實提供優質居住環境品質。

三、重塑建物外觀及開放空間進而改善都市景觀

現有建物為 34 年以上之樓老舊建物，土地使用度低，因缺乏整體規劃而顯得淩亂，應積極創造協調之都市景觀。因此，本案期藉由都市更新的推動辦理，以新的現代建築取代原有的老舊窳陋建物，並透過建築景觀的設計來調合都市景觀，提昇區域整體都市景觀與機能。

四、塑造新的空間形式以符合當地區位特性

透過更新計畫配合周邊區位發展，提供機能合理之住商混合大樓，以配合周邊商業空間之延續性，並且改善並串連人行步道與騎樓空間，使人行與車行動線分離，提昇人車動線的安全性。

伍、現況分析

一、土地及建物權屬

（一）104 年 6 月報核當期土地權屬

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1938、1938-1、1944 及 1944-1 地號等 20 筆土地，土地面積共計 2,674.00 平方公尺（詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊）。土地所有權人為陳Ｏ宗、鍾Ｏ絨、鍾Ｏ竹、鍾Ｏ青、鍾Ｏ澤、鍾Ｏ人、台北縣(新北市)計程車客運商業同業公會、陳Ｏ貞、呂Ｏ燕、呂Ｏ峯、呂Ｏ香(呂Ｏ嫻)、陳Ｏ薰、林Ｏ雄、李Ｏ媛、江Ｏ民、王Ｏ琳、李Ｏ妮、林Ｏ田、林Ｏ璟、徐Ｏ義、林Ｏ三、林Ｏ昌、林Ｏ盛、林Ｏ雲、林Ｏ鳳、林Ｏ惠、林Ｏ霞、江Ｏ華、呂Ｏ宏、呂Ｏ誠、呂Ｏ慈、賴劉Ｏ媛、楊Ｏ寧、李Ｏ德、黃Ｏ清、劉Ｏ華、林Ｏ川、吳Ｏ凡、呂Ｏ霓、何Ｏ滿、何Ｏ娜、蔡Ｏ明、楊Ｏ賢、簡Ｏ成、簡Ｏ珊、詹林Ｏ昱、陳Ｏ千、何Ｏ雯、何Ｏ臻、何Ｏ琦、林Ｏ琍、陳Ｏ益、吳Ｏ原、陳Ｏ得、黃Ｏ瑩、陳Ｏ黎、王Ｏ瑛、何Ｏ華、李Ｏ媛、沈Ｏ達、呂Ｏ中、廖Ｏ雲、新北市(新北市政府秘書處)及中華民國(財政部國有財產署)等 64 位。

表 5-1 報核當期更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	中山段	1882	113.00	0001	台北縣計程車客運商業同業公會	1	/	4	28.25					
				0003	陳Ｏ貞	1	/	4	28.25	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛Ｏ祥 債務額比例全部	陳Ｏ貞	
				0004	鍾Ｏ絨	1	/	20	5.65					
				0005	鍾Ｏ竹	1	/	20	5.65					
				0006	鍾Ｏ人	1	/	20	5.65					
				0007	鍾Ｏ澤	1	/	20	5.65					
				0008	鍾Ｏ青	1	/	20	5.65					
				0009	陳Ｏ宗	1	/	4	28.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳Ｏ宗	陳Ｏ宗	
2	中山段	1883	112.00	0002	林Ｏ雄	1	/	4	28.00					

序號	標示部			所有權部						他項權利部					
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註	
				0004	陳Ｏ薰	1	/	4	28.00	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陳Ｏ薰 債務額比例全部	陳Ｏ薰		
				0007	李Ｏ媛	1	/	4	28.00						
				0008	呂Ｏ燕	1	/	12	9.33						
				0009	呂Ｏ峯	1	/	12	9.33						
				0010	呂Ｏ香	1	/	12	9.33						改名(呂Ｏ嫻)
3	中山段	1884	112.00	0002	王Ｏ琳	1	/	4	28.00						
				0004	江Ｏ民	1	/	4	28.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江Ｏ民	江Ｏ民		
				0005	李Ｏ妮	1	/	4	28.00	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司				
				0006	林Ｏ田	1	/	4	28.00			李Ｏ妮 債務額比例全部	李Ｏ妮		
4	中山段	1885	113.00	0003	徐Ｏ義	1	/	4	28.25	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐Ｏ義	徐Ｏ義		
				0004	林Ｏ璟	1	/	2	56.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林Ｏ璟 債務額比例全部	林Ｏ璟		
				0006	林Ｏ三	1	/	32	3.53						
				0007	林Ｏ昌	1	/	32	3.53						
				0008	林Ｏ盛	1	/	32	3.53						
				0009	林Ｏ雲	1	/	32	3.53						
				0010	林Ｏ鳳	1	/	32	3.53						
				0011	林Ｏ惠	1	/	32	3.53						
				0012	林Ｏ霞	1	/	32	3.53						
				0013	江Ｏ華	1	/	32	3.53						
5	中山段	1886-1	209.00	0001	李Ｏ德	1	/	5	41.80	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李Ｏ德	李Ｏ德		
				0003	楊Ｏ寧	1	/	5	41.80						

序號	標示部			所有權部					他項權利部					
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0004	呂Ｏ宏	1	/	15	13.93					
				0007	賴劉Ｏ媛	1	/	5	41.80					
				0009	黃Ｏ清	1	/	5	41.80	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	黃Ｏ清債務額比例全部	黃Ｏ清	
										最高限額抵押權	洪村統	黃Ｏ清債務額比例全部	黃Ｏ清	
				0011	呂Ｏ誠	1	/	15	13.93					
				0012	呂Ｏ慈	1	/	15	13.93					
6	中山段	1886-2	77.00	0001	呂Ｏ宏	1	/	3	25.67					
				0004	呂Ｏ誠	1	/	3	25.67					
				0005	呂Ｏ慈	1	/	3	25.67					
7	中山段	1893	423.00	0002	李Ｏ媛	1	/	1	423.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	
8	中山段	1893-2	20.00	0002	李Ｏ媛	1	/	1	20.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	
9	中山段	1893-3	31.00	0002	李Ｏ媛	1	/	1	31.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	
10	中山段	1893-4	356.00	0002	李Ｏ媛	1	/	1	356.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	
11	中山段	1925	136.00	0001	林Ｏ川	1	/	4	32.78					
				0004	吳Ｏ凡	1	/	4	32.78					
				0005	劉Ｏ華	1	/	4	32.78	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉Ｏ華債務額比例全部	劉Ｏ華	
				0006	新北市政府秘書處	1	/	4	32.78					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
12	中山段	1926	77.00	0003	財政部國有財產署	3	/	4	57.75					
				0004	呂Ｏ中	1	/	4	19.25					
13	中山段	1927	136.00	0004	蔡Ｏ明	1	/	4	32.78	抵押權	新北市板橋區農會	蔡Ｏ明	蔡Ｏ明	
				0009	楊Ｏ賢	1	/	4	32.78	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊Ｏ芬	楊Ｏ偉	
				0010	何Ｏ滿	1	/	8	17.00					
				0011	何Ｏ娜	1	/	8	17.00					
				0012	呂Ｏ霓	1	/	4	32.78					
14	中山段	1928	136.00	0001	陳Ｏ千	1	/	4	32.78					
				0002	詹林Ｏ昱	1	/	4	32.78					
				0004	簡Ｏ成	1	/	4	32.78					
				0006	簡Ｏ珊	1	/	4	32.78					
15	中山段	1929	136.00	0001	吳Ｏ原	1	/	4	32.78	最高限額抵押權	澳盛（台灣）商業銀行股份有限公司	吳Ｏ原 債務額比例全部	吳Ｏ原	
				0003	陳Ｏ益	1	/	4	32.78	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳Ｏ益 債務額比例全部	陳Ｏ益	
				0005	何Ｏ雯	1	/	16	8.50					
				0006	何Ｏ臻	1	/	16	8.50					
				0007	何Ｏ琦	1	/	16	8.50					
				0008	林Ｏ琍	1	/	16	8.50					
				0010	何Ｏ滿	1	/	8	17.00					
				0011	何Ｏ娜	1	/	8	17.00					
16	中山段	1930	138.00	0001	陳Ｏ黎	1	/	4	34.50	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳Ｏ憲	陳Ｏ黎	
				0002	王Ｏ瑛	1	/	4	34.50					

序號	標示部			所有權部						他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0003	陳Ｏ得	1	/	4	34.50					
				0004	黃Ｏ瑩	1	/	4	34.50					
17	中山段	1938	58.00	0002	何Ｏ華	1	/	4	14.50					(106 年排除範圍)
				0003	李Ｏ媛	5	/	8	36.25	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	(106 年排除範圍)
										最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	(106 年排除範圍)
				0004	沈Ｏ達	1	/	8	7.25	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	沈Ｏ達債務額比例全部	沈Ｏ達	(106 年排除範圍)
18	中山段	1938-1	53.00	0002	何Ｏ華	1	/	4	13.25					(106 年排除範圍)
				0003	李Ｏ媛	5	/	8	33.13	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	(106 年排除範圍)
										最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	(106 年排除範圍)
				0004	沈Ｏ達	1	/	8	6.63	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	沈Ｏ達債務額比例全部	沈Ｏ達	(106 年排除範圍)
19	中山段	1944	125.00	0007	廖Ｏ雲	1	/	1	125.00	最高限額抵押權	合迪股份有限公司	廖Ｏ雲債務額比例全部元茂營造股份有限公司債務額比例全部	廖Ｏ雲	
20	中山段	1944-1	113.00	0004	廖Ｏ雲	1	/	1	113.00	最高限額抵押權	合迪股份有限公司	廖Ｏ雲債務額比例全部元茂營造股份有限公司債務額比例全部	廖Ｏ雲	
21	中山段	1932	132.00	0003	張０圓	1	/	4	33.00					
				0004	張０圓	1	/	4	33.00					

序號	標示部			所有權部						他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0005	張０圓	1	/	4	33.00					
				0006	張０圓	1	/	4	33.00					
22	中山段	1933	142.00	0006	陳邱０麗	1	/	4	35.50					
				0009	張０達	1	/	4	35.50					
				0010	林０秋	1	/	4	35.50					
				0011	陳０衡	1	/	4	35.50					
合計			2,674.00											

資料來源：各筆土地資料詳參附件冊—日期為 104 年 6 月 29 日土地登記謄本。

（二）調整範圍後土地權屬

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 45 筆土地，土地面積共計 4,324.00 m^2（詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊）。土地所有權人為陳 O 宗、鍾 O 絨、鍾 O 竹、鍾 O 青、鍾 O 澤、鍾 O 人、台北縣(新北市)計程車客運商業同業公會、陳 O 貞、呂 O 燕、呂 O 峯、呂 O 香(呂 O 嫻)、陳 O 薰、林 O 雄、李 O 媛、江 O 民、陳 0 良、李 O 妮、林 O 田、林 O 璟、徐 O 義、林 O 三、林 O 盛、林 O 雲、林 O 鳳、林 O 惠、林 O 霞、江 O 華、呂 O 宏、呂 O 誠、呂 O 慈、賴劉 O 媛、楊 O 寧、李 O 德、李 O 陽、劉 O 華、林 O 川、吳 O 凡、呂 O 霓、何 O 滿、何 O 娜、蔡 O 明、楊 O 賢、簡 O 成、簡 O 珊、詹林 O 昱、陳 O 千、何 O 雯、何 O 臻、何 O 琦、林 O 琍、陳 O 益、吳 O 原、陳 O 得、湯 O 英(黃 O 瑩)、黃 O 嫸(黃 O 瑩)、陳 O 黎、王 O 瑛、李 O 媛(委託板信商業銀行股份有限公司) 、呂 O 中、羅 O 魁、胡黃 O 英、宋 O 祖、郭 O 華、吳 O 嬌、朱 O 英、廖 O 雲、何 O 華、呂羅 O 華、呂 O 仁、呂 O 明、呂 O 宗、呂 O 國、呂 O 葉、呂 O 玉、呂 O 財、呂 O 興、姚 O 旺、張 O 圓、張 O 達、徐 O 媛、朱 O 靜、李 O 翰、李 O 賢、李 O 如、沈 O 達、林 O 秋、熊 O 美、陳 O 衡、陳王 O 梅、陳邱 O 麗、黃 O 鈞、塗 O 香、新北市(新北市政府秘書處、新北市政府財政局)及中華民國(財政部國有財產署)等 94 位。

表 5-2 調整範圍後更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	中山段	1882	113.00	0001	台北縣計程車客運商業同業公會	1	/	4	28.25					
				0003	陳 0 貞	1	/	4	28.25	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛 O 祥 債務額比例全部	陳 O 貞	
				0004	鍾 0 絨	1	/	20	5.65					
				0005	鍾 0 竹	1	/	20	5.65					
				0006	鍾 0 人	1	/	20	5.65					
				0007	鍾 0 澤	1	/	20	5.65					

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0008	鍾Ｏ青	1	/	20	5.65					
				0009	陳Ｏ宗	1	/	4	28.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳Ｏ宗	陳Ｏ宗	
2	中山段	1883	112.00	0002	林Ｏ雄	1	/	4	28.00					
				0004	陳Ｏ薰	1	/	4	28.00	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳Ｏ薰 債務額比例全部	陳Ｏ薰	
				0007	李Ｏ媛	1	/	4	28.00					
				0008	呂Ｏ燕	1	/	12	9.33					分割繼承
				0009	呂Ｏ峯	1	/	12	9.33					
				0010	呂Ｏ嫻(呂Ｏ香)	1	/	12	9.33					
3	中山段	1884	112.00	0007	陳Ｏ良	1	/	4	28.00					
				0004	江Ｏ民	1	/	4	28.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江Ｏ民	江Ｏ民	
				0005	李Ｏ妮	1	/	4	28.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李Ｏ妮 債務額比例全部	李Ｏ妮	
				0008	林Ｏ田	1	/	4	28.00					
4	中山段	1885	113.00	0003	徐Ｏ義	1	/	4	28.25	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐Ｏ義	徐Ｏ義	
				0004	林Ｏ璟	1	/	2	56.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林Ｏ璟 債務額比例全部	林Ｏ璟	
				0006	林Ｏ三	13	/	288	5.10					
				0008	林Ｏ盛	5	/	144	3.92					
				0009	林Ｏ雲	5	/	144	3.92					
				0010	林Ｏ鳳	5	/	144	3.92					

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0011	林０惠	1	/	32	3.53					
				0012	林０霞	5	/	144	3.92					
				0013	江０華	5	/	144	3.92					
5	中山段	1886-1	209.00	0001	李０德	1	/	5	41.80	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李Ｏ德	李Ｏ德	
				0003	楊０寧	1	/	5	41.80					
				0004	呂０宏	1	/	15	13.93					
				0007	賴劉０媛	1	/	5	41.80					
				0011	呂０誠	1	/	15	13.93					
				0012	呂０慈	1	/	15	13.93					
				0014	李０陽	1		5	41.80	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	李Ｏ陽債務額比例全部	李Ｏ陽	
6	中山段	1886-2	77.00	0001	呂０宏	1	/	3	25.67					
				0004	呂０誠	1	/	3	25.67					
				0005	呂０慈	1	/	3	25.67					
7	中山段	1893	423.00	0003	板信商業銀行股份有限公司（委託人 李０媛）	1	/	1	423.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	信託財產 109 年新增範圍

序號	標示部			所有權部					持分面積（m^2）	他項權利部				備註
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍				權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
8	中山段	1893-2	20.00	0003	板信商業銀行股份有限公司（委託人 李0媛）	1	/	1	20.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李0媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李0媛	信託財產 109 年新增範圍
9	中山段	1893-3	31.00	0003	板信商業銀行股份有限公司（委託人 李0媛）	1	/	1	31.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李0媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李0媛	信託財產
10	中山段	1893-4	356.00	0003	板信商業銀行股份有限公司（委託人 李0媛）	1	/	1	356.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李0媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李0媛	信託財產
11	中山段	1924	136.00	0001	胡黃0英	1	/	4	34.00					106.6.30 新增範圍
				0002	宋0祖	1	/	4	34.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	宋0祖，債務額比例全部	宋0祖	106.6.30 新增範圍
				0003	郭0華	1	/	4	34.00					106.6.30 新增範圍
				0004	吳0嬌	1	/	4	34.00	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳0嬌，債務額比例全部	吳0嬌	106.6.30 新增範圍
12	中山段	1925	136.00	0001	林0川	1	/	4	34.00					
				0004	吳0凡	1	/	4	34.00					
				0005	劉0華	1	/	4	34.00	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉O華 債務額比例全部	劉O華	

序號	標示部			所有權部					持分面積（m^2）	他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍				權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0006	新北市(新北市政府秘書處)	1	/	4	34.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
13	中山段	1926	77.00	0003	中華民國(財政部國有財產署)	3	/	4	57.75					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
				0004	呂０中	1	/	4	19.25					
14	中山段	1927	136.00	0004	蔡０明	1	/	4	34.00	抵押權	新北市板橋區農會	蔡Ｏ明	蔡Ｏ明	
				0009	楊０賢	1	/	4	34.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊Ｏ芬	楊Ｏ偉	
				0010	何０滿	1	/	8	17.00					
				0011	何０娜	1	/	8	17.00					
				0012	呂０霓	1	/	4	34.00					
15	中山段	1928	136.00	0001	陳０千	1	/	4	34.00					
				0002	詹林０昱	1	/	4	34.00					
				0004	簡０成	1	/	4	34.00					
				0006	簡０珊	1	/	4	34.00					
16	中山段	1929	136.00	0001	吳０原	1	/	4	34.00	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	吳Ｏ原 債務額比例全部	吳Ｏ原	
				0003	陳０益	1	/	4	34.00	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳Ｏ益 債務額比例全部	陳Ｏ益	
				0005	何０琦	1	/	16	8.50					
				0006	何０臻	1	/	16	8.50					
				0007	何０雯	1	/	16	8.50					

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0008	林０琍	1	/	16	8.50					
				0010	何０滿	1	/	8	17.00					
				0011	何０娜	1	/	8	17.00					
17	中山段	1930	138.00	0001	陳０黎	1	/	4	34.50	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳Ｏ憲	陳Ｏ黎	
				0002	王０瑛	1	/	4	34.50					
				0003	陳０得	1	/	4	34.50					
				0005	湯０英	1	/	8	17.25					分割繼承
				0006	黃０嫀	1	/	8	17.25					分割繼承
18	中山段	1931	120.00	0003	羅０魁	1	/	1	120.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅Ｏ魁債務額比例全部	羅Ｏ魁	106.6.30 新增範圍
19	中山段	1944	125.00	0007	廖０雲	1	/	1	125.00	最高限額抵押權	中華票券金融股份有限公司	廖Ｏ雲，債務額比例全部；元茂營造股份有限公司，債務額比例全部；劉炳輝，債務額比例全部	廖Ｏ雲	
20	中山段	1944-1	113.00	0004	廖０雲	1	/	1	113.00	最高限額抵押權	中華票券金融股份有限公司	廖Ｏ雲，債務額比例全部；元茂營造股份有限公司，債務額比例全部；劉炳輝，債務額比例全部	廖Ｏ雲	
21	中山段	1945	55.00	0001	朱０英	1	/	1	55.00					106.6.30 新增範圍
22	中山段	1945-1	50.00	0001	朱０英	1	/	1	50.00					106.6.30 新增範圍
23	中山段	1946	55.00	0001	朱０英	1	/	1	55.00					106.6.30 新增範圍
24	中山段	1946-1	50.00	0001	朱０英	1	/	1	50.00					106.6.30 新增範圍

序號	標示部			所有權部						他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
25	中山段	1932	132.00	0003	張０圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
				0004	張０圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
				0005	張０圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
				0006	張０圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
26	中山段	1933	142.00	0006	陳邱０麗	1	/	4	35.50					109 年新增範圍
				0009	張０達	1	/	4	35.50					109 年新增範圍
				0010	林０秋	1	/	4	35.50					109 年新增範圍
				0011	陳０衡	1	/	4	35.50					109 年新增範圍
27	中山段	1935	10.00	0003	板信商業銀行股份有限公司(委託人李０媛)	1	/	1	10.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	信託財產 109 年新增範圍
28	中山段	1935-2	90.00	0003	板信商業銀行股份有限公司(委託人李０媛)	1	/	1	90.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	信託財產 109 年新增範圍
29	中山段	1935-4	4.00	0002	新北市(新北市政府財政局)	1	/	1	4.00					109 年新增範圍
30	中山段	1936	67.00	0001	呂０明	1	/	4	16.75					109 年新增範圍
				0002	呂０中	49	/	200	16.42					109 年新增範圍
				0003	呂０國	1	/	4	16.75					109 年新增範圍
				0004	呂０宗	1	/	4	16.75					109 年新增範圍
				0005	呂０玉	1	/	200	0.34					109 年新增範圍

序號	標示部			所有權部						他項權利部					
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		備註
31	中山段	1936-1	72.00	0001	呂０明	1	/	4	18.00						109 年新增範圍
				0002	呂０中	49	/	200	17.64						109 年新增範圍
				0003	呂０國	1	/	4	18.00						109 年新增範圍
				0004	呂０宗	1	/	4	18.00						109 年新增範圍
				0005	呂０玉	1	/	200	0.36						109 年新增範圍
32	中山段	1937	57.00	0003	塗０香	1	/	4	14.25						109 年新增範圍
				0006	黃０鈞	3	/	12	14.25						109 年新增範圍
				0008	呂０葉	1	/	4	14.25						109 年新增範圍
				0009	板信商業銀行股份有限公司(委託人李０媛)	1	/	4	14.25	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛		信託財產 109 年新增範圍
33	中山段	1937-1	54.00	0003	塗０香	1	/	4	13.50						109 年新增範圍
				0006	黃０鈞	3	/	12	13.50						109 年新增範圍
				0008	呂０葉	1	/	4	13.50						109 年新增範圍
				0009	板信商業銀行股份有限公司(委託人李０媛)	1	/	4	13.50	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛		信託財產 109 年新增範圍
34	中山段	1938	58.00	0002	何０華	1	/	4	14.50						109 年新增範圍
				0004	沈０達	1	/	8	7.25						109 年新增範圍

序號	標示部			所有權部					持分面積（m^2）	他項權利部				備註
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍				權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0005	板信商業銀行股份有限公司(委託人李０媛)	5	/	8	36.25	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	信託財產 109 年新增範圍
35	中山段	1938-1	53.00	0002	何０華	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
				0004	沈０達	1	/	8	6.63					109 年新增範圍
				0005	板信商業銀行股份有限公司(委託人李０媛)	5	/	8	33.13	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	信託財產 109 年新增範圍
36	中山段	1939	58.00	0001	呂０財	3	/	4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂０財	109 年新增範圍
				0002	呂０興	1	/	4	14.50					109 年新增範圍
37	中山段	1939-1	53.00	0001	呂０財	3	/	4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂０財	109 年新增範圍
				0002	呂０興	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
38	中山段	1940	58.00	0001	呂０興	1	/	4	14.50					109 年新增範圍
				0002	呂羅０華	3	/	4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂０財	109 年新增範圍
39	中山段	1940-1	53.00	0001	呂０興	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
				0002	呂羅０華	3	/	4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂羅０華	109 年新增範圍
40	中山段	1941	58.00	0001	陳王０梅	3	/	4	43.50					109 年新增範圍
				0002	姚０旺	1	/	4	14.50	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚０旺	姚０旺	109 年新增範圍

序號	標示部			所有權部						他項權利部				
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				0002						最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚０旺，債務額比例全部	姚０旺	109 年新增範圍
				0002						普通抵押權	姚秋玉	姚０旺，債務額比例全部	姚０旺	109 年新增範圍
41	中山段	1941-1	53.00	0001	陳王０梅	3	/	4	39.75					109 年新增範圍
				0002	姚０旺	1	/	4	13.25	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚０旺	姚０旺	109 年新增範圍
				0002						最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚０旺，債務額比例全部	姚０旺	109 年新增範圍
				0002						普通抵押權	姚秋玉	姚０旺，債務額比例全部	姚０旺	109 年新增範圍
42	中山段	1942	57.00	0002	李０如	1	/	4	14.25					109 年新增範圍
				0003	徐０媛	1	/	4	14.25					109 年新增範圍
				0004	李０如	1	/	4	14.25					109 年新增範圍
				0005	李０翰	1	/	8	7.13					109 年新增範圍
				0006	李０賢	1	/	8	7.13					109 年新增範圍
43	中山段	1942-1	53.00	0003	徐０媛	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
				0004	李０如	1	/	2	26.50					109 年新增範圍
				0005	李０翰	1	/	8	6.63					109 年新增範圍
				0006	李０賢	1	/	8	6.63					109 年新增範圍

序號	標示部			所有權部					持分面積（m^2）	他項權利部				備註
	地段	地號	面積（m^2）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍				權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
44	中山段	1943	59.00	0004	呂０仁	1	/	4	14.75					109 年新增範圍
				0009	熊０美	1	/	4	14.75	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭坤宗，債務額比例全部	熊０美	109 年新增範圍
				0010	熊０美	1	/	4	14.75	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭坤宗，債務額比例全部	熊０美	109 年新增範圍
				0011	朱０靜	1	/	4	14.75					109 年新增範圍
45	中山段	1943-1	54.00	0004	呂０仁	1	/	4	13.50					109 年新增範圍
				0009	熊０美	1	/	4	13.50	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭坤宗，債務額比例全部	熊０美	109 年新增範圍
				0010	熊０美	1	/	4	13.50	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭坤宗，債務額比例全部	熊０美	109 年新增範圍
				0011	朱０靜	1	/	4	13.50					109 年新增範圍
合計			4,324.00						4,324.00					

資料來源：各筆土地資料詳參附件冊—日期為 109 年 4 月 30 日土地登記謄本。

（三）報核當期合法建物權屬

本案申請更新單元內合法建物有新北市板橋區中山段 754、755、756、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1761、2458、2828、2830、3683、3684、3685、3686 及 3687 建號等 46 筆合法建號，建物面積共計 4,250.535 平方公尺。所有權人陳Ｏ宗、鍾Ｏ絨、鍾Ｏ竹、鍾Ｏ青、鍾Ｏ澤、鍾Ｏ人、台北縣(新北市)計程車客運商業同業公會、陳Ｏ貞、呂Ｏ燕、呂Ｏ峯、呂Ｏ香(呂Ｏ嫻)、陳Ｏ薰、林Ｏ雄、李Ｏ媛、江Ｏ民、王Ｏ琳、李Ｏ妮、林Ｏ田、林Ｏ璟、徐Ｏ義、林Ｏ三、林Ｏ昌、林Ｏ盛、林Ｏ雲、林Ｏ鳳、林Ｏ惠、林Ｏ霞、江Ｏ華、呂Ｏ宏、呂Ｏ誠、呂Ｏ慈、賴劉Ｏ媛、楊Ｏ寧、李Ｏ德、黃Ｏ清、劉Ｏ華、林Ｏ川、吳Ｏ凡、呂Ｏ霓、何Ｏ滿、何Ｏ娜、蔡Ｏ明、楊Ｏ賢、簡Ｏ成、簡Ｏ珊、詹林Ｏ昱、陳Ｏ千、何Ｏ雯、何Ｏ臻、何Ｏ琦、林Ｏ琍、陳Ｏ益、吳Ｏ原、陳Ｏ得、黃Ｏ瑩、陳Ｏ黎、王Ｏ瑛、何Ｏ華、李Ｏ媛、沈Ｏ達、新北市(新北市政府秘書處)及中華民國(財政部國有財產署)等 62 位。

表 5-3 更新單元合法建築物清冊

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	754	民權路 6 號四樓	79.855	1938	0002	李Ｏ媛	1	/	1	79.855	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	登記面積 79.855 106.06 排除範圍
2	755	民權路 6 號	79.855	1938	0001	何Ｏ華	1	/	1	79.855					登記面積 79.855 106.06 排除範圍
3	756	民權路 6 號二樓	79.855	1938	0002	李Ｏ媛	1	/	2	39.9275	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李Ｏ媛債務額比例全部	李Ｏ媛	登記面積 79.855 106.06 排除範圍
					0003	沈Ｏ達	1	/	2	39.9275	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	沈Ｏ達債務額比例全部	沈Ｏ達	登記面積 79.855 106.06 排除範圍
4	901	新民街 9 號	81.13	1885	0002	林Ｏ璟	1	/	1	81.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林Ｏ璟債務額比例全部	林Ｏ璟	
5	902	新民街 9 號二樓	88.13	1885	0002	林Ｏ璟	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林Ｏ璟債務額比例全部	林Ｏ璟	
6	903	新民街 9 號三樓	88.13	1885	0001	徐Ｏ義	1	/	1	88.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐Ｏ義	徐Ｏ義	
7	904	新民街 9 號四樓	88.13	1885	0003	林Ｏ三	1	/	8	11.02					
					0004	林Ｏ昌	1	/	8	11.02					

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					0005	林Ｏ盛	1	/	8	11.02					
					0006	林Ｏ雲	1	/	8	11.02					
					0007	林Ｏ鳳	1	/	8	11.02					
					0008	林Ｏ惠	1	/	8	11.02					
					0009	林Ｏ霞	1	/	8	11.02					
					0010	江Ｏ華	1	/	8	11.02					
8	905	新民街 11 號一樓	81.13	1884	0001	江Ｏ民	1	/	1	81.13	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江Ｏ民	江Ｏ民	
9	906	新民街 11 號三樓	88.13	1884	0002	李Ｏ妮	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	李Ｏ妮 債務額比例全部	李Ｏ妮	
10	907	新民街 11 號二樓	88.13	1884	0001	王Ｏ琳	1	/	1	88.13					
11	908	新民街 11 號四樓	88.13	1884	0002	林Ｏ田	1	/	1	88.13					
12	909	新民街 13 號一樓	81.13	1883	0002	呂Ｏ燕	1	/	3	27.04					
					0003	呂Ｏ峯	1	/	3	27.04					
					0004	呂Ｏ香	1	/	3	27.04					
13	910	新民街 13 號二樓	88.13	1883	0001	陳Ｏ薰	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陳Ｏ薰 債務額比例全部	陳Ｏ薰	
14	911	新民街 13 號三樓	88.13	1883	0001	林Ｏ雄	1	/	1	88.13					
15	912	新民街 13 號四樓	88.13	1883	0005	李Ｏ媛	1	/	1	88.13					
16	913	新民街 15 號二樓	88.13	1882	0001	鍾Ｏ絨	1	/	5	17.63					
					0002	鍾Ｏ竹	1	/	5	17.63					
					0003	鍾Ｏ澤	1	/	5	17.63					

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					0004	鍾Ｏ人	1	/	5	17.63					
					0005	鍾Ｏ青	1	/	5	17.63					
17	914	新民街15號四樓	88.13	1882	0001	陳Ｏ貞	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛Ｏ祥 債務額比例全部	陳Ｏ貞	
18	915	新民街15號三樓	88.13	1882	0001	台北縣計程車客運商業同業公會	1	/	1	88.13					
19	1399	新民街15號一樓	81.13	1882	0002	陳Ｏ宗	1	/	1	81.13	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳Ｏ宗	陳Ｏ宗	
20	1604	新民街7巷3號一樓	81.60	1929	0002	何Ｏ滿	1	/	2	40.80					
					0003	何Ｏ娜	1	/	2	40.80					
21	1605	新民街7巷3號二樓	81.60	1929	0002	何Ｏ琦	1	/	4	20.40					
					0003	何Ｏ臻	1	/	4	20.40					
					0004	何Ｏ雯	1	/	4	20.40					
					0005	林Ｏ琍	1	/	4	20.40					
22	1606	新民街7巷3號三樓	97.55	1929	0001	陳Ｏ益	1	/	1	97.55	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳Ｏ益 債務額比例全部	陳Ｏ益	
23	1607	新民街7巷3號四樓	81.60	1929	0001	吳Ｏ原	1	/	1	81.60	最高限額抵押權	澳盛（台灣）商業銀行股份有限公司	吳Ｏ原 債務額比例全部	吳Ｏ原	
24	1612	新民街7巷5號一樓	81.60	1928	0002	簡Ｏ成	1	/	1	81.60					
25	1613	新民街7巷5之1號	81.60	1928	0003	簡Ｏ珊	1	/	1	81.60					

編號	所有權部										他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
26	1731	新民街7巷11號二樓	81.60	1925	0002	新北市/新北市政府秘書處	1	/	1	81.60					
27	1735	新民街7巷9號四樓	46.56	1925 1926	0001	吳O凡	1	/	1	46.56					
28	1736	新民街7巷11號三樓	81.60	1925	0001	林O川	1	/	1	81.60					
29	1740	新民街7巷1號之1樓	81.60	1930	0001	黃O瑩	1	/	1	81.60					
30	1741	新民街7巷1號之2號	81.60	1930	0001	陳O黎	1	/	1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳O憲	陳O黎	
31	1742	新民街7巷1之3號	97.55	1930	0001	王O瑛	1	/	1	97.55					
32	1743	新民街7巷5號三樓	81.60	1928	0001	詹林O昱	1	/	1	81.60					
33	1744	新民街7巷5號四樓	81.60	1928	0001	陳O千	1	/	1	81.60					
34	1745	新民街7巷7號一樓	81.60	1927	0003	呂O霓	1	/	1	81.60					
35	1746	新民街7巷7號二樓	81.60	1927	0002	何O滿	1	/	2	40.80					
					0003	何O娜	1	/	2	40.80					
36	1747	新民街7巷7號三樓	81.60	1927	0001	蔡O明	1	/	1	81.60	抵押權	新北市板橋區農會	蔡O明	蔡O明	
37	1748	新民街7巷7號四樓	81.60	1927	0005	楊O賢	1	/	1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊森芳	楊O偉	
38	1761	新民街7巷1號	81.60	1930	0001	陳O得	1	/	1	81.60					
39	2458	新民街7巷9號	139.68	1926	0002	中華民國/財政部國有財產署	1	/	1	139.68					
40	2828	新民街7巷11號	81.60	1925	0002	劉O華	1	/	1	81.60	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉O華 債務額比例全部	劉O華	

編號	所有權部										他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
41	2830	新民街7巷11之3號	81.60	1925	0001	吳O凡	1	/	1	81.60					
42	3683	新民街7巷2號	160.98	1886-1	0001	呂O宏	1	/	3	53.66					
					0004	呂O誠	1	/	3	53.66					
					0005	呂O慈	1	/	3	53.66					
43	3684	新民街7巷2之1號	160.98	1886-1	0001	賴劉O媛	1	/	1	160.98					
44	3685	新民街7巷2之2號	160.98	1886-1	0001	楊O寧	1	/	1	160.98					
45	3686	新民街7巷2之3號	151.67	1886-1	0001	李O德	1	/	1	151.67	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李O德	李O德	
46	3687	新民街7巷2之4號	144.14	1886-1	0003	黃O清	1	/	1	144.14	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	黃O清債務額比例全部	黃O清	
											最高限額抵押權	洪村統	黃O清債務額比例全部	黃O清	
合計			4,250.52							4,250.52					

資料來源：各筆建號資料詳參附件冊—日期為 104 年 6 月 29 日建物登記謄本。

（四）調整範圍後合法建物權屬

本案申請更新單元內合法建物有新北市板橋區中山段 897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1761、2458、2828、2830、3683、3684、3685、3686、3687、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、889、890、891、892、893、894、895、896、2512、3724、3725、3726、7111、8106 建號等 91 筆合法建號，建物面積共計 8,188.49 m^2。所有權人陳 O 宗、鍾 O 絨、鍾 O 竹、鍾 O 青、鍾 O 澤、鍾 O 人、台北縣(新北市)計程車客運商業同業公會、陳 O 貞、呂 O 燕、呂 O 峯、呂 O 香(呂 O 嫻)、陳 O 薰、林 O 雄、李 O 媛、江 O 民、陳 0 良、李 O 妮、林 O 田、林 O 璟、徐 O 義、林 O 三、林 O 盛、林 O 雲、林 O 鳳、林 O 惠、林 O 霞、江 O 華、呂 O 宏、呂 O 誠、呂 O 慈、賴劉 O 媛、楊 O 寧、李 O 德、李 O 陽、劉 O 華、林 O 川、吳 O 凡、呂 O 霓、何 O 滿、何 O 娜、蔡 O 明、楊 O 賢、簡 O 成、簡 O 珊、詹林 O 昱、陳 O 千、何 O 雯、何 O 臻、何 O 琦、林 O 琍、陳 O 益、吳 O 原、陳 O 得、湯 O 英(黃 O 瑩)、黃 O 嫀(黃 O 瑩)、陳 O 黎、王 O 瑛、羅 O 魁、胡黃 O 英、宋 O 祖、郭 O 華、吳 O 嬌、何 O 華、呂羅 O 華、呂 O 仁、呂 O 明、呂 O 宗、呂 O 國、呂 O 中、呂 O 葉、呂 O 玉、呂 O 財、呂 O 興、姚 O 旺、張 O 圓、張 O 達、徐 O 媛、朱 O 靜、李 O 翰、80 李 O 賢、李 O 如、李 O 媛(委託板信商業銀行股份有限公司)、林 O 秋、沈 O 達、熊 O 美、陳 O 衡、陳王 O 梅、陳邱 O 麗、黃 O 鈞、塗 O 香、新北市(新北市政府秘書處)及中華民國(財政部國有財產署)等 92 位。

表 5-4 調整範圍後更新單元合法建築物清冊

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	897	新民街 5 號 1 樓	87.97	1931	0003	羅 0 魁	1	/	1	87.97	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅 0 魁，債務額比例全部	羅 0 魁	新增地號
2	898	新民街 5 號 2 樓	93.37	1931	0003	羅 0 魁	1	/	1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅 0 魁，債務額比例全部	羅 0 魁	新增地號
3	899	新民街 5 號 3 樓	93.37	1931	0003	羅 0 魁	1	/	1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅 0 魁，債務額比例全部	羅 0 魁	新增地號
4	900	新民街 5 號 4 樓	93.37	1931	0003	羅 0 魁	1	/	1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅 0 魁，債務額比例全部	羅 0 魁	新增地號

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
5	901	新民街９號	81.13	1885	0002	林０璟	1	/	1	81.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林０璟，債務額比例全部	林０璟	
6	902	新民街９號二樓	88.13	1885	0002	林０璟	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林０璟，債務額比例全部	林０璟	
7	903	新民街９號三樓	88.13	1885	0001	徐０義	1	/	1	88.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐０義	徐０義	
8	904	新民街９號四樓	88.13	1885	0003	林０三	13	/	72	15.91					
					0005	林０盛	5	/	36	12.24					
					0006	林０雲	5	/	36	12.24					
					0007	林０鳳	5	/	36	12.24					
					0008	林０惠	1	/	8	11.02					
					0009	林０霞	5	/	36	12.24					
					0010	江０華	5	/	36	12.24					
9	905	新民街１１號一樓	81.13	1884	0001	江０民	1	/	1	81.13	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江Ｏ民	江Ｏ民	
10	906	新民街１１號三樓	88.13	1884	0002	李０妮	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李Ｏ妮債務額比例全部	李Ｏ妮	
11	907	新民街１１號二樓	88.13	1884	0002	陳０良	1	/	1	88.13					
12	908	新民街１１號四樓	88.13	1884	0002	林０田	1	/	1	88.13					
13	909	新民街１３號一樓	81.13	1883	0002	呂０燕	1	/	3	27.04					分割繼承
					0003	呂０峯	1	/	3	27.04					
					0004	呂０香（呂０嫻）	1	/	3	27.04					所有權人改名

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
14	910	新民街１３號二樓	88.13	1883	0001	陳０薰	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳Ｏ薰 債務額比例全部	陳Ｏ薰	
15	911	新民街１３號三樓	88.13	1883	0001	林０雄	1	/	1	88.13					
16	912	新民街１３號四樓	88.13	1883	0005	李０媛	1	/	1	88.13					
17	913	新民街１５號二樓	88.13	1882	0001	鍾０絨	1	/	5	17.63					
					0002	鍾０竹	1	/	5	17.63					
					0003	鍾０人	1	/	5	17.63					
					0004	鍾０澤	1	/	5	17.63					
					0005	鍾０青	1	/	5	17.63					
18	914	新民街１５號四樓	88.13	1882	0001	陳０貞	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛Ｏ祥 債務額比例全部	陳Ｏ貞	
19	915	新民街１５號三樓	88.13	1882	0001	台北縣計程車客運商業同業公會	1	/	1	88.13					
20	1399	新民街１５號一樓	81.13	1882	0002	陳０宗	1	/	1	81.13	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳Ｏ宗	陳Ｏ宗	
21	1604	新民街７巷３號一樓	81.60	1929	0002	何０滿	1	/	2	40.80					
					0003	何０娜	1	/	2	40.80					
22	1605	新民街７巷３號二樓	81.60	1929	0002	何０雯	1	/	4	20.40					
					0003	何０臻	1	/	4	20.40					
					0004	何０琦	1	/	4	20.40					
					0005	林０琍	1	/	4	20.40					

編號	所有權部									他項權利					
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積（m^2）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
23	1606	新民街７巷３號三樓	97.55	1929	0001	陳０益	1	/	1	97.55	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳Ｏ益 債務額比例全部	陳Ｏ益	102.2.25 陽台補登
24	1607	新民街７巷３號四樓	97.55	1929	0001	吳０原	1	/	1	97.55	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	吳Ｏ原 債務額比例全部	吳Ｏ原	108.11.13 陽台補登
25	1612	新民街７巷５號一樓	81.60	1928	0002	簡０成	1	/	1	81.60					
26	1613	新民街７巷５之１號	81.60	1928	0003	簡０珊	1	/	1	81.60					
27	1731	新民街７巷１１號二樓	81.60	1925	0002	新北市（新北市政府秘書處）	1	/	1	81.60					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
28	1735	新民街７巷９之３號	56.26	1925、1926	0001	吳０凡	1	/	1	56.26					108.1.18 陽台補登
29	1736	新民街７巷１１號三樓	81.60	1925	0001	林０川	1	/	1	81.60					109.2.7 陽台補登
30	1740	新民街７巷１之１號	97.55	1930	0002	湯０英	1	/	2	48.78					(黃Ｏ瑩)106.4.6 分割繼承
					0003	黃０嫊	1	/	2	48.78					(黃Ｏ瑩)106.4.6 分割繼承
31	1741	新民街７巷１之２號	97.55	1930	0001	陳０黎	1	/	1	97.55	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳Ｏ憲	陳Ｏ黎	108.11.25 陽台補登
32	1742	新民街７巷１之３號	97.55	1930	0001	王０瑛	1	/	1	97.55					103.5.28 陽台補登

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
33	1743	新民街７巷５號三樓	81.60	1928	0001	詹林０昱	1	/	1	81.60					
34	1744	新民街７巷５號四樓	81.60	1928	0001	陳０千	1	/	1	81.60					
35	1745	新民街７巷７號一樓	81.60	1927	0003	呂０霓	1	/	1	81.60					
36	1746	新民街７巷７號二樓	81.60	1927	0002	何０滿	1	/	2	40.80					
					0003	何０娜	1	/	2	40.80					
37	1747	新民街７巷７號三樓	81.60	1927	0001	蔡０明	1	/	1	81.60	抵押權	新北市板橋區農會	蔡Ｏ明	蔡Ｏ明	
38	1748	新民街７巷７號四樓	81.60	1927	0005	楊０賢	1	/	1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊森芳	楊Ｏ偉	
39	1749	新民街７巷13號一樓	81.60	1924	0001	吳０嬌	1	/	1	81.60	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳Ｏ嬌 債務額比例全部	吳Ｏ嬌	106.6.30 新增範圍
40	1750	新民街７巷13號二樓	81.60	1924	0001	郭０華	1	/	1	81.60					106.6.30 新增範圍
41	1751	新民街７巷13號三樓	81.60	1924	0001	胡黃０英	1	/	1	81.60					106.6.30 新增範圍
42	1752	新民街７巷13號四樓	97.55	1924	0001	宋０祖	1	/	1	97.55	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	宋Ｏ祖 債務額比例全部	宋Ｏ祖	106.6.30 新增範圍 101.10.23 陽台補登
43	1761	新民街７巷１號	81.60	1930	0001	陳０得	1	/	1	81.60					
44	2458	新民街７巷９號	139.68	1926	0002	中華民國（財政部國有財產署）	1	/	1	139.68					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
45	2828	新民街７巷１１號	81.60	1925	0002	劉０華	1	/	1	81.60	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉Ｏ華 債務額比例全部	劉Ｏ華	
46	2830	新民街７巷１１之３號	97.55	1925	0001	吳０凡	1	/	1	97.55					108.1.18 陽台補登
47	3683	新民街７巷２號	160.98	1886-1	0001	呂０宏	1	/	3	53.66					
					0004	呂０誠	1	/	3	53.66					
					0005	呂０慈	1	/	3	53.66					
48	3684	新民街７巷２之１號	160.98	1886-1	0001	賴劉０媛	1	/	1	160.98					
49	3685	新民街７巷２之２號	160.98	1886-1	0001	楊０寧	1	/	1	160.98					
50	3686	新民街７巷２之３號	151.67	1886-1	0001	李０德	1	/	1	151.67	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李Ｏ德	李Ｏ德	
51	3687	新民街７巷２之４號	144.14	1886-1	0003	李０陽	1	/	1	144.14	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	李Ｏ陽 債務額比例全部	李Ｏ陽	黃０清產權移轉至李０陽
52	748	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂０明	1	/	1	79.85					109 新增範圍
53	749	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂０中	49	/	50	78.25					109 新增範圍
					0002	呂０玉	1	/	50	1.60					109 新增範圍
54	750	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂０國	1	/	1	79.85					109 新增範圍

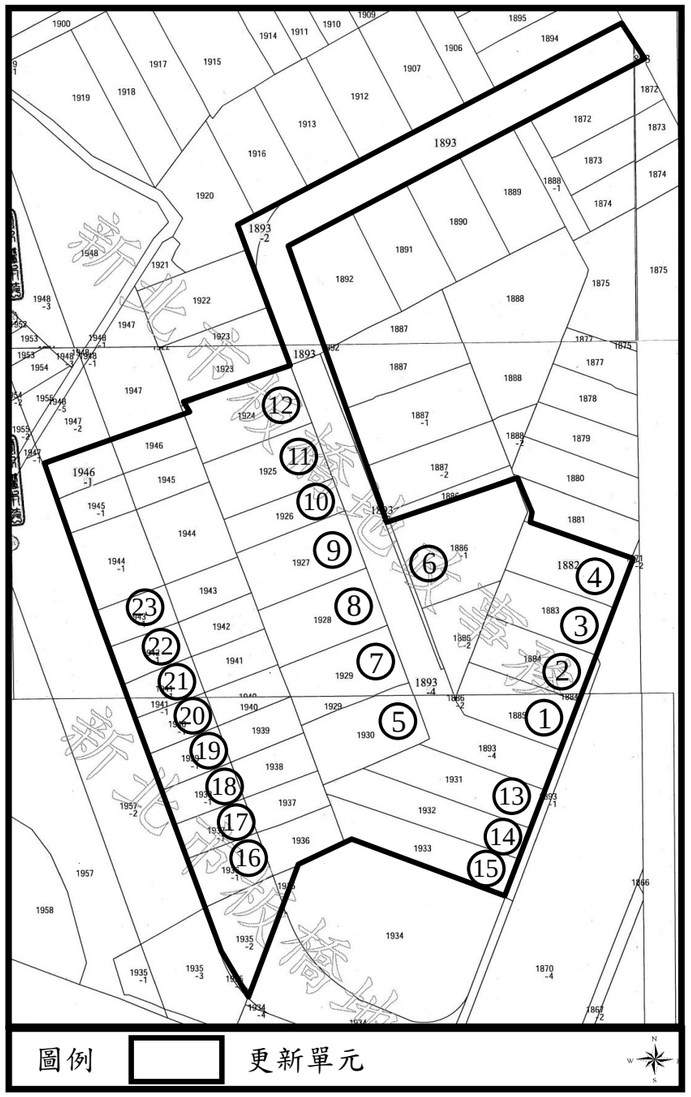
編號	所有權部								他項權利				
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
55	751	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂０宗	1 / 1	79.85					109 新增範圍
56	752	民權路４號	79.85	1937 1937-1	0002	黃０鈞	1 / 1	79.85					109 新增範圍
57	753	民權路４之１號	85.10	1937 1937-1	0002	呂０葉	1 / 1	85.10					109 新增範圍 101.9.25 陽台補登
58	754	民權路６號四樓	85.10	1938 1938-1	0003	板信商業銀行股份有限公司（委託人李０媛）	1 / 1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	109 新增範圍 信託財產 105.5.24 陽台補登
59	755	民權路６號	79.85	1938	0001	何０華	1 / 1	79.85					109 新增範圍
60	756	民權路６號二樓	85.10	1938 1938-1	0003	沈０達	1 / 2	42.55					109 新增範圍 105.5.22 陽台補登
					0004	板信商業銀行股份有限公司（委託人李０媛）	1 / 2	42.55	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	109 新增範圍 105.5.22 陽台補登 信託財產
61	757	民權路４號四樓	85.10	1937 1937-1	0003	板信商業銀行股份有限公司（委託人李０媛）	1 / 1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	109 新增範圍 105.5.22 陽台補登 信託財產

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
62	758	民權路８號	79.85	1939	0001	呂０財	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂０財	109 新增範圍
63	759	民權路８號	79.85	1939	0001	呂０財	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂０財	109 新增範圍
64	760	民權路８號	79.85	1939	0001	呂０財	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂０財	109 新增範圍
65	761	民權路８號	79.85	1939	0001	呂０興	1	/	1	79.85					109 新增範圍
66	762	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂羅０華	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂羅０華	109 新增範圍
67	763	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂羅０華	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂羅０華	109 新增範圍
68	764	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂羅０華	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂０財、呂羅０華	呂羅０華	109 新增範圍
69	765	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂０興	1	/	1	79.85					109 新增範圍
70	766	民權路１２號	79.85	1941	0001	姚０旺	1	/	1	79.85	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚０旺	姚０旺	109 新增範圍
											抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚０旺，債務額比例全部	姚０旺	109 新增範圍
											普通抵押權	姚秋玉	姚０旺，債務額比例全部	姚０旺	109 新增範圍

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
71	767	民權路１４號	79.85	1942	0001	李０如	1	/	1	79.85					109 新增範圍
72	768	民權路１４號	79.86	1942 1942-1	0004	李０如	1	/	1	79.86					109 新增範圍
73	769	民權路１６號四樓	85.10	1943 1943-1	0001	呂０仁	1	/	1	85.10					109 新增範圍 108.7.4 陽台補登
74	770	民權路１６號	79.85	1943	0005	熊０美	1	/	1	79.85	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭坤宗，債務額比例全部	熊０美	109 新增範圍
75	771	民權路１６號	79.85	1943	0004	熊０美	1	/	1	79.85	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭坤宗，債務額比例全部	熊０美	109 新增範圍
76	772	民權路１４號四樓	85.10	1942 1942-1	0001	徐０媛	1	/	1	85.10					109 新增範圍 108.12.6 陽台補登
77	773	民權路１６號三樓	85.10	1943 1943-1	0002	朱０靜	1	/	1	85.10					109 新增範圍 108.5.30 陽台補登
78	889	新民街１號一樓	95.26	1933	0004	陳０衡	1	/	1	95.26					109 新增範圍
79	890	新民街１號二樓	100.10	1933	0004	林０秋	1	/	1	100.10					109 新增範圍
80	891	新民街１號三樓	100.10	1933	0007	張０達	1	/	1	100.10					109 新增範圍
81	892	新民街１號四樓	100.10	1933	0006	陳邱０麗	1	/	1	100.10					109 新增範圍

編號	所有權部									他項權利					
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
82	893	新民街３號一樓	95.26	1932	0003	張０圓	1	/	1	95.26					109 新增範圍
83	894	新民街３號二樓	100.10	1932	0003	張０圓	1	/	1	100.10					109 新增範圍
84	895	新民街３號三樓	100.10	1932	0003	張０圓	1	/	1	100.10					109 新增範圍
85	896	新民街３號四樓	100.10	1932	0003	張０圓	1	/	1	100.10					109 新增範圍
86	2512	民權路４之２號	85.10	1937 1937-1	0001	塗０香	1	/	1	85.10					109 新增範圍
87	3724	民權路１２之１號	79.85	1941	0001	陳王０梅	1	/	1	79.85					109 新增範圍
88	3725	民權路１２之２號	79.85	1941	0001	陳王０梅	1	/	1	79.85					109 新增範圍
89	3726	民權路１２之３號	79.85	1941	0001	陳王０梅	1	/	1	79.85					109 新增範圍
90	7111	民權路１４號二樓	79.86	1942 1942-1	0004	李０翰	1	/	2	39.93					109 新增範圍
					0005	李０賢	1	/	2	39.93					109 新增範圍
91	8106	民權路６號三樓	85.10	1938 1938-1	0002	板信商業銀行股份有限公司	1	/	1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李０媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李０媛	109 新增範圍
合計			8188.49							8188.49					

資料來源：各筆建號資料詳參附件冊—日期為 109 年 4 月 30 日建物登記謄本。



1.新民街 9 號	9.新民街 7 巷 7 號	17.民權路 4 號
2.新民街 11 號	10.新民街 7 巷 9 號	18.民權路 6 號
3.新民街 13 號	11.新民街 7 巷 11 號	19.民權路 8 號
4.新民街 15 號	12.新民街 7 巷 13 號	20.民權路 10 號
5.新民街 7 巷 1 號	13.新民街 5 號	21.民權路 12 號
6.新民街 7 巷 2 號	14.新民街 3 號	22.民權路 14 號
7.新民街 7 巷 3 號	15.新民街 1 號	23.民權路 16 號
8.新民街 7 巷 5 號	16.民權路２號	

圖 5-1 合法建築物門牌座落位置圖

（三）公、私有土地分布狀況

更新單元內 1935-4 地號，面積 4 平方公尺、1925 地號面積 136 平方公尺（持分 1/4）（所有權新北市/新北市政府秘書處）及 1926 地號面積 77 平方公尺（持分 3/4）（所有權中華民國/財政部國有財產署）地號為公有土地。（詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表、圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖）

表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積（m²）	面積比例（%）	人數	人數比例（%）
公有土地	國有地	57.75	1.33%	1	1.06%
	縣（市）有地	38.00	0.88%	1	1.06%
私有土地		4,228.25	97.79%	92	97.87%
合計		4,324.00	100.00%	94	100.00%

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案屬 90 年 4 月 25 日 90 北府城規字第 137795 號公告「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」及「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫」兩案範圍內，使用分區屬特專一(都市更新地區)。

本案實施者於 104 年 6 月 29 日申請報核，其同意比例已達都市更新條例第 22 條規定之事業計畫法定門檻詳表 5-6。1883 地號所有權人呂 0 燕、呂 0 峯及呂 0 嫻(呂 0 香)於 104 年 9 月 13 日去函新北市都市更新處撤銷事業計畫同意書，致同意比未過門檻。新北事都市更新處於 104 年 9 月 22 日函請實施者限期補正，實施者於 104 年 11 月 25 日取得 1930 地號原所有權人黃 0 瑩同意，補足事業計畫法定門檻，詳表 5-7。

表 5-6 報核當期同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	2,674.00	64	4,250.535	62
公有（a）	91.75	2	221.28	2
私有（b=A-a）	2,582.25	62	4,029.255	60
排除總數（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	2,582.25	62	4,029.255	60
同意數（C）	1,844.50	42	2,690.879	42
同意比例（%）(C/B)	71.43%	67.74%	66.78%	70.00%
法定比例	66.67%	60%	66.67%	60%

統計日期 104 年 6 月 29 日

表 5-7 報核後同意參與更新事業計畫統計表(撤簽補簽後)

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	2,674.00	64	4,250.535	62
公有（a）	91.75	2	221.28	2
私有（b=A-a）	2,582.25	62	4,029.255	60
排除總數（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	2,582.25	62	4,029.255	60
同意數（C）	1,851.00	40	2,691.349	40
同意比例（%）(C/B)	71.68%	64.52%	66.80%	66.67%
法定比例	66.67%	60%	66.67%	60%

統計日期 104 年 11 月 25 日

本案於依 109 年 2 月 12 日召開之範圍諮詢會議結論調整更新單元範圍為 45 筆土地，

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	4,324.00	94	8,188.49	92
公有（a）	95.75	2	221.28	2
私有（b=A-a）	4,228.25	92	7,967.21	90
排除總數（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	4,228.25	92	7,967.21	90
同意數（C）	3,623.30	75	6,305.45	73
同意比例（%）(C/B)	85.69%	81.52%	79.14%	81.11%
法定比例	66.67%	60%	66.67%	60%

目前同意比例如表 5-8。

表 5-8 本案同意參與更新事業計畫統計表(45 筆土地)

統計日期 109 年 4 月 30 日

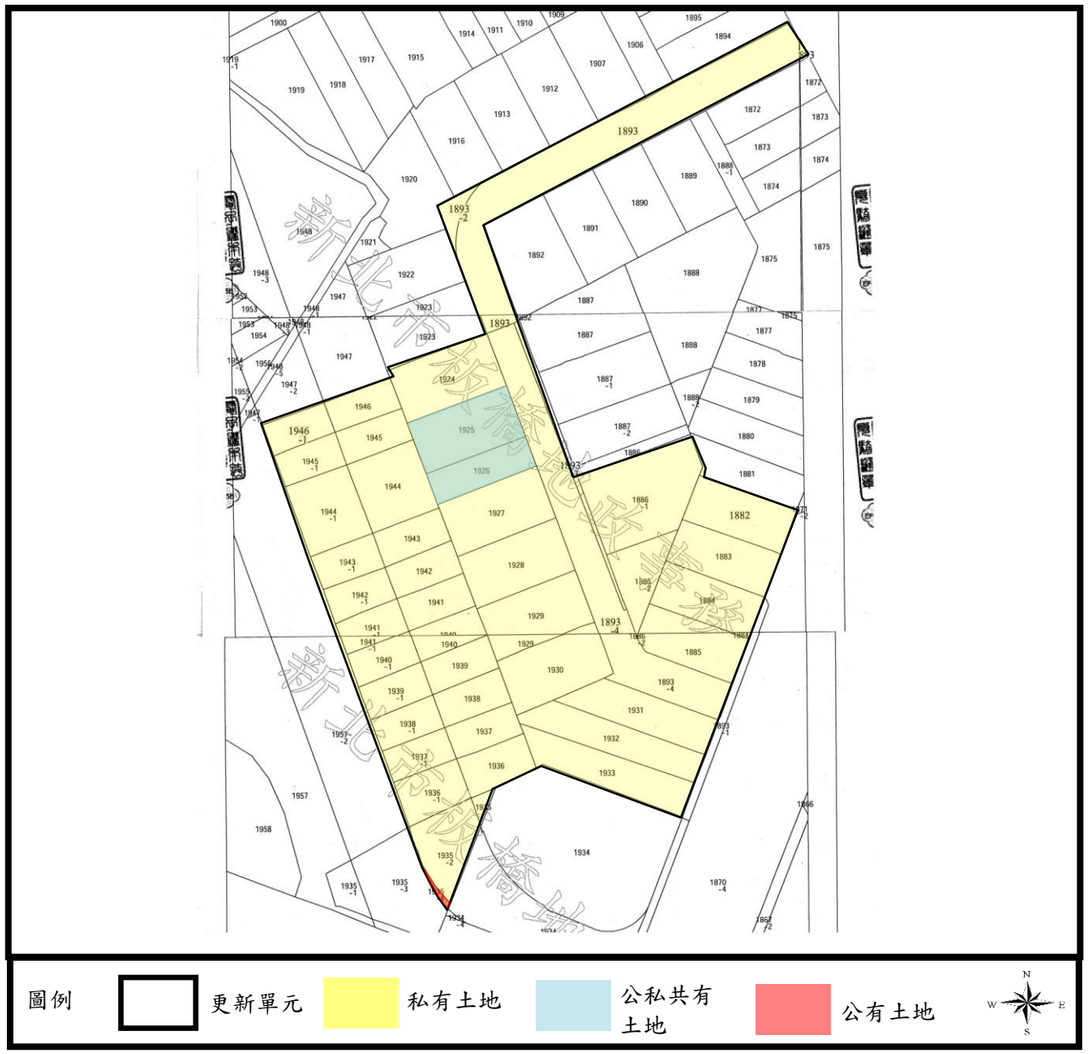


圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元土地使用分區屬特專一，土地使用分區管制之建蔽率為 50%、容積率為 300%。更新單元附近土地使用主要以住宅區為主，鄰近已開闢之公共設施有鄰接之市立體育館。

更新單元內現況土地使用以住商混合使用為主，一樓多為一般零售業；現況建蔽率為 68.24%，現況容積率為 262.89%。（詳圖 5-3 更新單元周圍土地使用示意圖、圖 5-4 更新單元現況照片圖、圖 5-5 航測數值地形圖）

（二）合法建築物現況

更新單元計畫範圍內計有 8 棟 4 層樓建築物及 1 棟 5 層樓建築物，大多為興建完成超過 34 年以上之鋼筋混凝土造的老舊建物。

更新單元鋼筋混凝土建物有(建物謄本門牌)：民權路 6 號；新民街 9、11、13、15 號；新民街 7 巷 1、2、3、5、7、9、11 號。（詳圖 5-6 更新單元建築物樓層構造分布圖）

（三）其他土地改良物

鋼鐵造土地改良物坐落本案 1944 地號上方，目前為新北市劉美芳市議員服務處。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內並無舊違章。

三、附近地區土地使用現況

本單元隸屬新板橋車站特定專用區，周圍均屬已開發的都市化地區，周邊有新北市政府、新北市稅捐處、新北市板橋地政事務所、新北市政府消防局、交通分隊，以及板橋火車站等政府機關單位及重大交通設施；另本單元附近建築物因興建時期有別，除有 5 層樓左右老舊公寓及 1、2 樓磚造或鐵皮加蓋建物外，也有 10 幾層樓左右之電梯大樓或商業大樓及購物大樓。

四、公共設施現況

本案更新單元附近公共設施分佈位置詳圖 5-7 所示。公共設施分布現況調查範圍以申請更新單元基地 500m 半徑距離為範圍，調查時程至 104 年 06 月底為止，區內部分公共設施詳細說明如下：

（一）機關用地

本更新單元北側位於中山路一段上之機關用地，目前為新北市政府及新北市政府稅捐稽徵處；同樣位於單元北側，於民權路及文化路一段交叉路口之機關用地為新北市警察局板橋分局及北區國稅局板橋分局用地；單元西側機關用地位於府中路與文化路一段交叉路口，為新北市警察局及板橋區公所、板橋區調解會使用；單元南側，實踐路上機關用地為板橋地政所、板橋清潔隊及新北市榮服處使用，區運路與民族路交叉路口之機關用地為新北市警察局海山交通分隊、新板消防分隊及環保局使用。

（二）學校用地

更新單元北側文化路一段上有板橋高中及板橋國小；南側重慶路上有忠孝國中及後埔國小，以及實踐路 93 巷內之實踐國小；至於單元東側，則有海山國小及海山高中位於漢生東路上；除此之外，漢生西路上致理技術學院皆距本單元不遠。

（三）公園綠地

更新單元四周有多處綠地公園，位於單元北側位置，鄰近板橋火車站之新板萬坪都會公園，以及民權路及中山路一段交叉口東北側有一鄰里公園；西側鄰近捷運府中站之站前公園，再往西走，板橋林家花園即在不遠；單元南側，位於實踐路、公園街及館前東路所圍三角地為介壽公園；單元東側，包括海山路、區運路與漢生東路圍成之新北市立板橋體育館，而區運路與新站路交叉口之公園用地，則為深丘公園。

（四）停車場用地

更新單元附近有多處廣場兼停車場用地，主要分布於更新單元北側之板橋特專三停車場、民權立體停車場、市民廣場地下停車場；單元西側，於文化路一段新北市警察局及捷運府中站等地，設有板橋區府後立體停車場及捷運停車場。單元周遭停車場用地主要為地面部分供綠化的廣場使用，其地下為停車場使用，並供車站之機電、變電所、通風、通路（出入口）等相關設施使用。

（五）捷運站

新府路與文化路一段交叉口為捷運板南線板橋站;府中路與縣民大道二段為捷運板南線府中站。

（六）車站用地

本更新單元附近有新板橋車站、板橋區公車總站、板橋客運長途客運站。

五、附近地區交通狀況

（一）道路系統現況(詳圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖、圖 5-9 捷運行人動線圖)

1.主要道路：民權路(30m)、中山路一段(20m)、民族路(25m)。

2.次要道路：新民街（15m）。

3.服務道路：新民街 7 巷(6m)。

（二）大眾運輸系統

更新單元北側約 450m 處為新板橋車站，此地為台鐵縱貫線、台灣高速鐵路、臺北捷運藍線（板南線）、黃線（環狀線；規劃中），成為「四鐵共構」，並與東西向快速道路等重要交通幹線形成交會點，乃臺北都會區中僅次於臺北車站的重要交通樞紐，此運輸系統將因此提升板橋地區的新都心地位。

臺鐵縱貫線

板橋區主要的鐵路運輸為臺鐵縱貫線的板橋車站，近年來在鐵路地下化及板橋新站的開發下交通日益便捷，目前新板橋車站成為新北市重要交通轉運中心。

臺灣高鐵

臺灣高鐵板橋站已於 97 年 2 月通車，與臺鐵板橋站共同使用，為連結北、高二市及臺灣西部各主要縣市的高速鐵路系統，並規劃連接捷運板橋站及各種地面轉乘交通設施，除了使板橋車站交通樞紐之地位將更加凸顯、帶動區內發展，更讓新北市邁向國際。

捷運系統

本更新單元基地近捷運板南線(藍線)之板橋站(位於站前路與新府路口)，板南線位於府中路與縣民大道間；板南線係結合板橋中心，整合成一完整捷運路網架構，提供方便、快速地往來雙北市區，故本地區利用捷運系統，基地對外之大眾運輸將更加便捷。

公車

板橋公車站為地下 2 層及地上 2 層之開放式設計建築，設有 4 座島狀月台可同時提供 12 輛公車同時停靠載客，主要提供民眾轉乘市區公車，地下層與臺鐵板橋站地下 1 樓相連。板橋公車站自 90 年 6 月啟用，目前計有 14 條路線行經，日後將配合臺鐵、高鐵、捷運板南線、捷運環狀線、板橋客運站等系統之建構，陸續調整公車路線，以提供更多元化之乘車選擇。

本單元西南側於民權路及民族路設有公車站，其路線包括：231（土城－中華路北站）、245（德霖技術學院－臺北）、265（板橋－成功中學）、307（板橋國中－撫遠街）、234（歡仔園－臺北）、667（板橋－京華城百貨）、705（三峽－臺北）、57、板橋-台北（基隆客運）、土城工業區-木柵、651(板橋－臺北市政府) 等公車路線。

（三）停車空間

更新單元周邊有多處停車場，北側有縣民廣場地下停車場與新板橋車站地下停車場；西側為民權立體停車場；更新單元南側為板橋區第一運動地下停車場。(資料來源：新北市公共停車場查詢系統)

表 5-5 基地周邊停車空間數量一覽表

公共停車場名稱	汽車停車數量	機車停車數量
縣民廣場地下停車場	841	1825
新板橋車站地下停車場	1084	234
民權立體停車場	160	0
板橋區第一運動地下停車場	110	0

更新單元周邊因屬行政核心與交通轉運樞紐，公共停車位數量不虞匱乏。且新板特區近期開發進建築物，均設有地下停車場。然，特專一周邊老舊公寓，仍有相當停車需求尚未滿足。







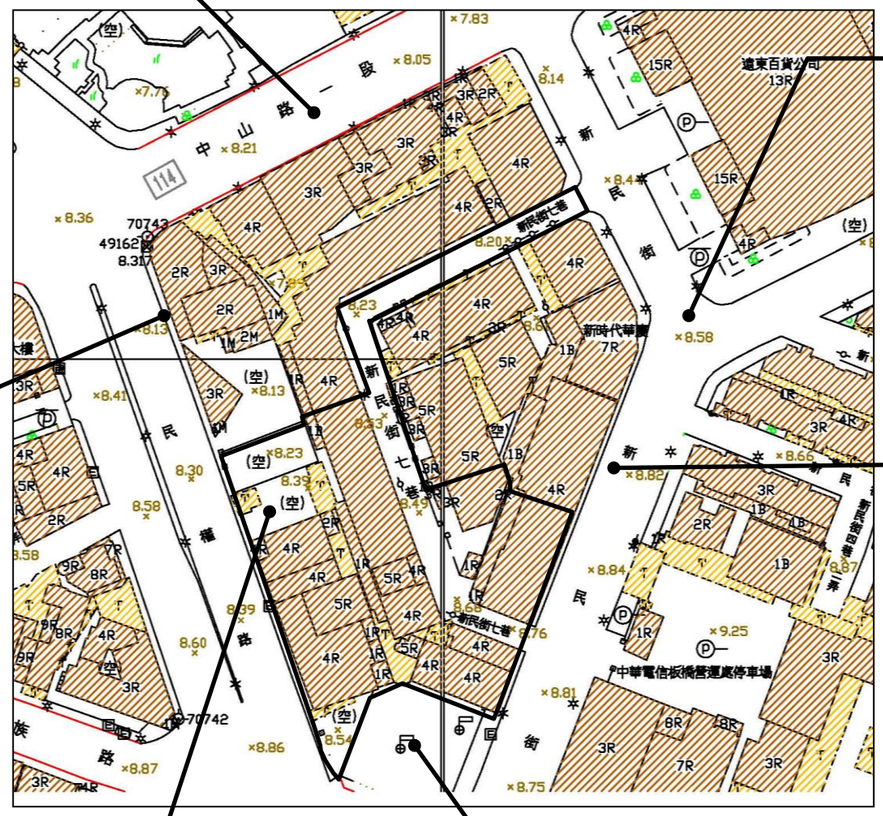








圖 5-3 更新單元周圍土地使用示意圖



A



K



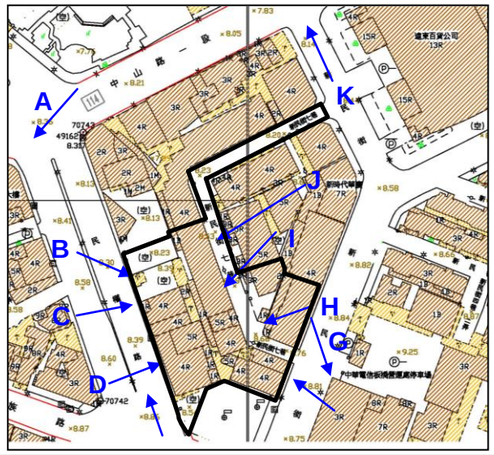
J



I



B





G



H



C



D

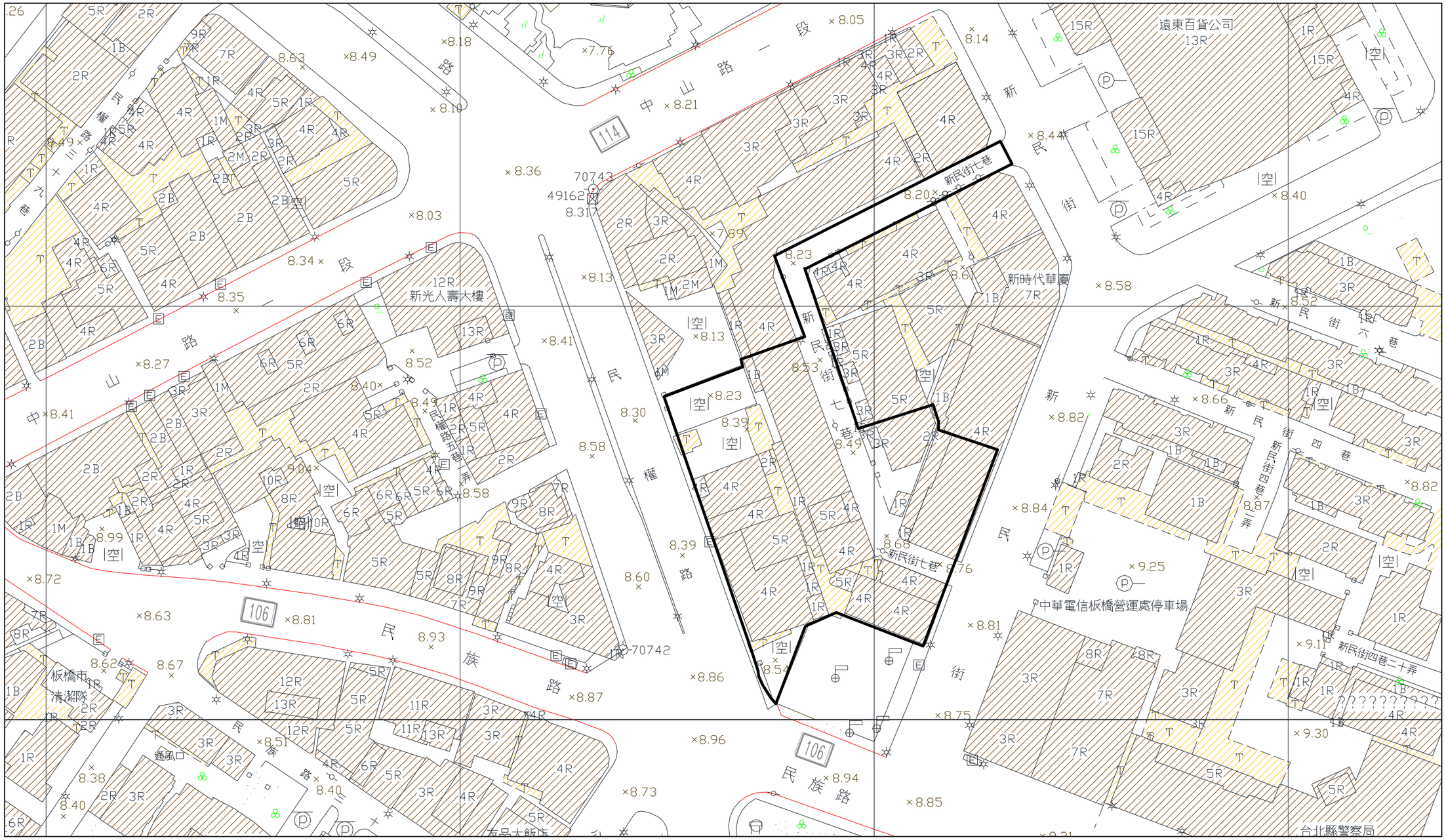


E



F

圖 5-4 更新單元現況照片圖



更新單元

圖 5-5 航測數值地形圖 S:1/1000

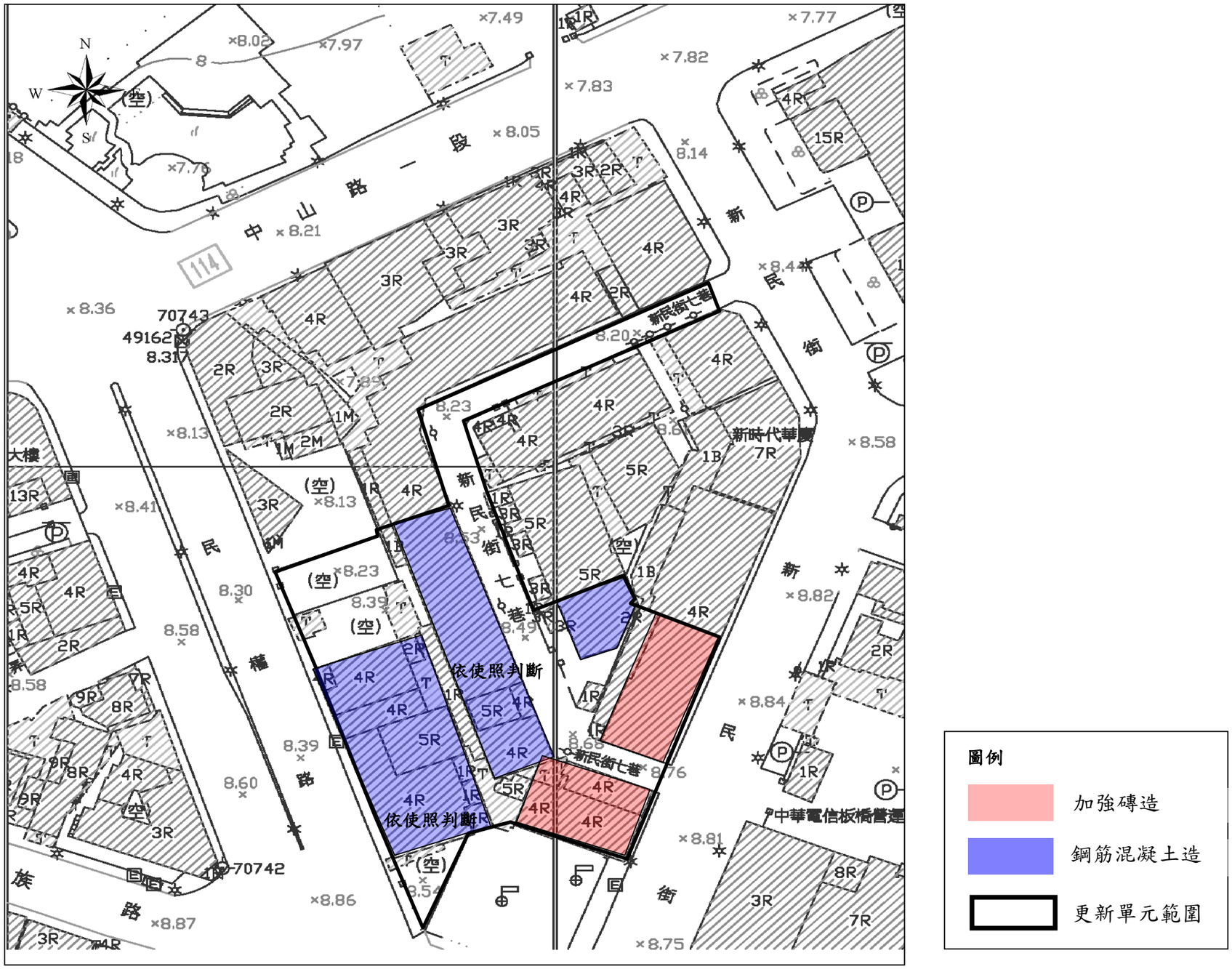


圖 5-6 更新單元建築物樓層構造分布圖

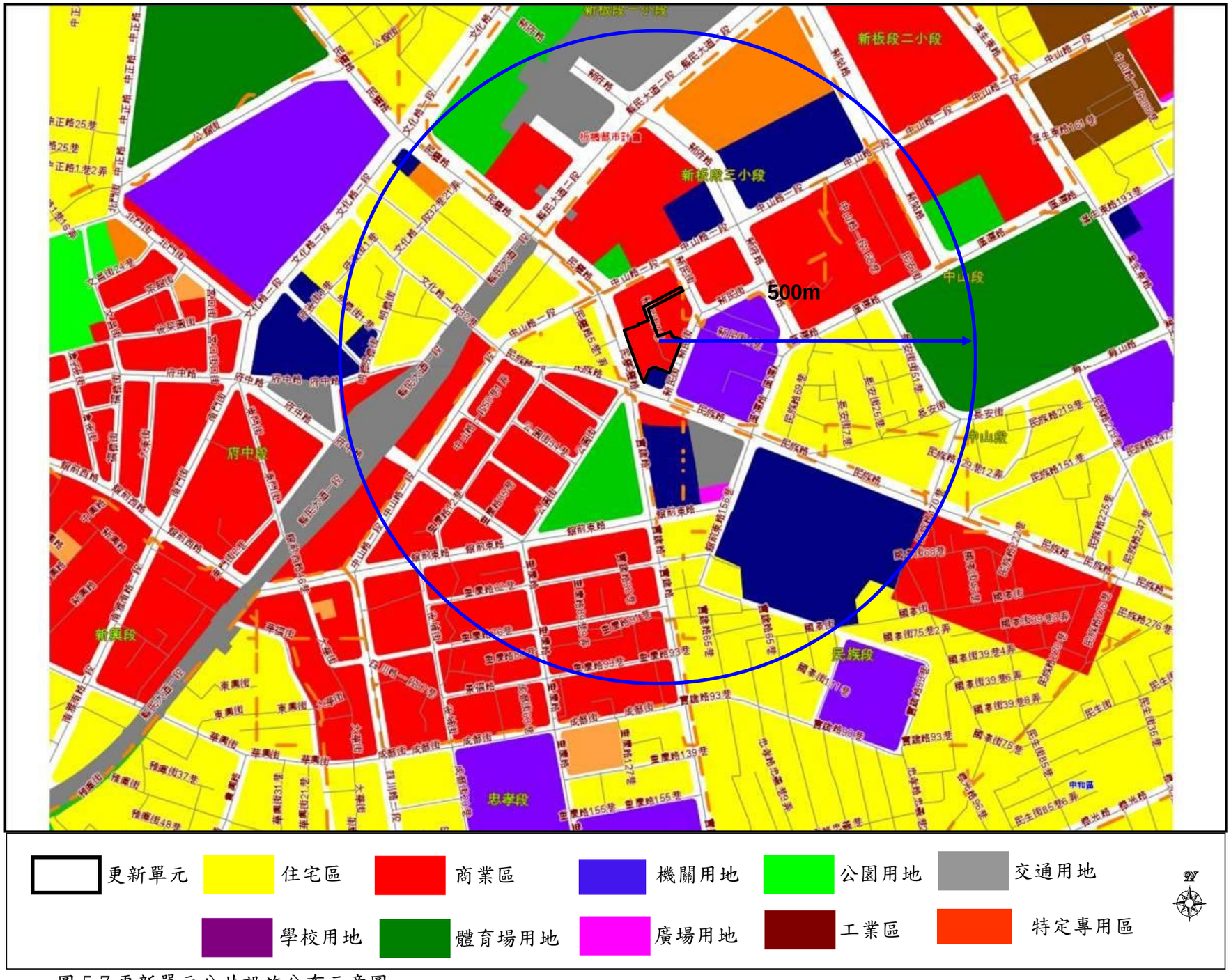


圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖

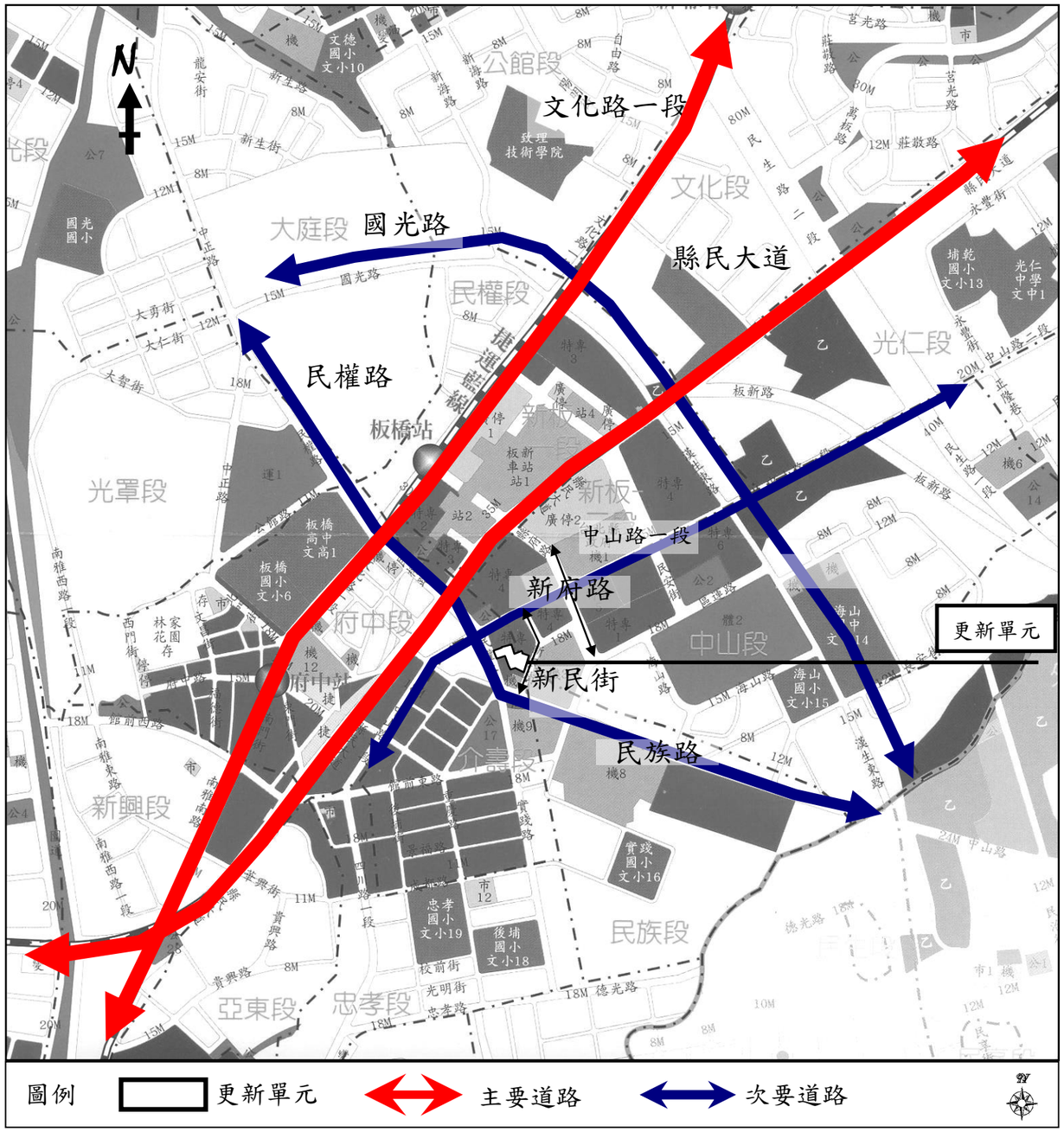


圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖


捷運板橋站 2 號出口
捷運府中站 2 號出口
光華段
民權段
新板段二小段
新板段三小段
中山段
民族段
電信專用區
圖例
更新單元
行人動線

圖 5-9 捷運行人動線圖

四、房地產市場調查

（一）市場結構與區域行情

1.環境市場概述

板橋區位於新北市中西部，為整個大臺北淡水河以西的中心城市，北以淡水河、大漢溪與三重區、新莊區為界，東北與台北市萬華區隔新店溪相望，西接樹林區，南與土城區、中和區相毗鄰。總面積23.1368平方公里，河域面積廣達686公頃，人口55.5萬人，居全國市轄區之冠。板橋區亦是新北市政府所在地，因地處新北市主要人口商業腹地的中心位置，在重大公共建設的投入下，近年來已由過去台北都會區的主要衛星都市之一，逐漸發展成新北市與淡水河系西岸的政經中心。

本區位於新板特區及板橋府中商圈之間，兩個商圈皆為台北盆地淡水河西岸之重要商圈節點，生活及娛樂機能豐富，附近有多間百貨公司如遠東百貨、大遠百、誠品等大型百貨商場與影城，購物機能極強，新板特區內則有遠百企業總部與新北市政府辦公大樓，距離三鐵共構之板橋車站也不遠，因此有著大量上班人潮。交通設施部分，捷運板南線於區域內有板橋及府中站，另外公車班次密集，不論前往新北市各地與鄰近縣市皆有車輛抵達，十分方便。此外板橋火車站的共構設計(高鐵、鐵路、捷運)更是整個板橋的交通樞紐。

2.區域產品類型與行情

該區域位於新板特區之外，但因本區屬於早期發展之住宅社區，市容較顯老舊且可開發建地不多，故這幾年來，鄰近區域多數的推案皆以中小型基地為主，與新板特區內的大街廓開發不同，受到新板特區房價外溢效果影響，本區域的價格雖低於新板特區，但仍是板橋地區具價格指標的區域。綜合而言，本區域約以規劃30~60坪中坪數的大樓產品為主，平均價位約55萬元/坪，有景觀的物件價格更高，由於現在市場上以低總價產品較為順銷，因此也以約30~40坪的產品銷售流通天數最快。茲將近期板橋地區住家用不動產交易實例資料整理如下表一所示：

表 5-6　104 年板橋地區住家不動產交易實例

交易日期	社區名稱（建設公司）	位置	建物面積(坪)（不含車位）	成交單價（元/坪）
104/9	新站禾風（風車國際）	民族路 221~223 號四樓	38.89	566,000
104/7	弘韋東玥（弘祥開發）	華東街 260~270 號 15 樓	67.32	555,000
104/3	參御苑（富也泰建設 ）	四川路一段 46~52 號 10 樓	31.00	529,000

資料來源：內政部實價登錄資料，本報告自行整理

（二）市場供給及潛在需求評估

1.市場供給概況

本區鄰近新北市最重要之兩大商圈，位於新板特區及板橋府中商圈之間，有遠東百貨、大遠百及誠品等，生活及娛樂機能相當便利。本區為老舊住宅區，一般新成屋社區每坪48~58萬元，因屬早期開發之住宅地區，地籍紊亂產權複雜，欲大規模開發不易，故近年來市場推案量並不多，加上隔壁新板特區多為整體開發之大街廓社區，本區市場能見度不高，與兩大商圈相比地區房價較為親民。隨著新板特區的成長帶動，以及周邊陸續都市更新案的推動，讓本區漸漸成為板橋購屋族群考慮的區域之一。然因鄰近建案陸續完工，故近年來板橋市場供給量大增，整體呈現供給量上升趨勢。

2.市場需求概況

隨著台北市區房價不斷高漲，無法負擔高昂蛋黃區房價的群眾開始向外尋找標的，板橋區是新北市市政中心所在，區內商圈、交通發展均已成熟，自然吸引群眾目光。本區發展較早，有商業區與住宅區夾雜其中，主要道路寬敞且鄰近熱鬧商圈為其優勢，但外觀老舊是本區發展上面的隱憂。本區因生活機能完善，區內大眾交通運輸網絡系統及商圈皆成熟完整，區域房市呈現穩定發展。本區近年的房市發展，預估將由新板特區高價所產生之擠壓效果，吸引可能人口遷移居住，預估未來需求面仍有逐年提升之可能。

3.不動產市場價格水準分析

本單元位於新北市板橋區，本案基地規模適中，高樓層具有棟距視野景觀的優勢，價格約55~58萬/坪左右；而條件普通的戶別，價格大約多僅落在52~55萬/坪左右。板橋區近期推案同質性較高之新成屋與預售屋交易價格整理如表二 ~ 表三所示：

表 5-7 區域預售住宅市場調查表

案名	位置	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下室	屋齡	平均開價（萬元/坪）	預估成交（萬元/坪）	價格日期
囍市	縣民大道一段、華興街口	電梯住宅	26-57	14F/B4	預售屋	約 65	約 62	104/6 月
玖原富都	貴興路 8 號旁	電梯住宅	27-43	15F/B4	預售屋	約 65	約 57	104/6 月
蒲陽文萃	長安街 168 巷	電梯住宅	25-45	15F/B3	預售屋	約 65	約 57	104/6 月

資料來源：住展雜誌，本計畫自行整理

表 5-8 區域住宅新成屋市場調查表

案名	位置	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下室	屋齡	平均開價（萬元/坪）	預估成交（萬元/坪）	價格日期
喬峰 A+	中山路一段 166 號	電梯住宅	82-124	33F/B6	新成屋	約 85	約 78	104/6 月
新站禾風	民族路 221 號	電梯住宅	38-45	11F/B2	新成屋	約 60	約 55	104/6 月
寶佳臻鋒	文化路二段 137 號	電梯住宅	72-73	24F/B5	新成屋	約 76	約 70	104/6 月

資料來源：住展雜誌，本計畫自行整理



圖 5-10 一 0 四年板橋地區住家不動產交易實例個案分布圖



圖 5-11 更新單元周邊區域住宅預售市場調查個案分布圖



圖 5-12 更新單元周邊區域住宅新成屋市場調查個案分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

更新單元上位計畫案名為「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）書」（民國 98.08），範圍分別面臨板橋區 2 號（文化路一段）、4 號(民權路)、11 號(區運路)及 16 號(漢生東路)道路，計畫面積約 48.2 hm^{2n4}。相關都市計畫如表 6-1 所示。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

原計畫案名	發布日期
擬定（新板橋車站特定專用區）細部計畫	83 年 09 月 06 日
變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)	90 年 05 月 02 日
變更板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)	93 年 08 月 16 日
變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討)	96 年 05 月 15 日
變更板橋車站特定專用區細部計畫(第三、第四、第八、第九土地使用分區管制要點修正)	96 年 06 月
變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)	98 年 09 月 28 日
變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三種特定專用區)部分土地使用分區管制要點	101 年 02 月 24 日
變更新板車站特定專用區細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)(車站用地(車四)、廣場(廣停三)為車站用地兼捷運系統用地、廣場兼捷運系統用地)(事業及財務計畫暨土地使用分區管制要點修正)	101 年 12 月 27 日

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	更新單元面積（m^2）	建蔽率（%）	建築面積（m^2）	容積率（%）	法定容積（m^2）
第一種特定專用區（都市更新地區）	2,674.00	50	1,337.00	300	8,022.00

二、土地使用說明

（一）本計畫區內土地使用管制

第一種特定專用區容許使用項目應依下表之規定。

附表一　變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)各種特定專用區容許使用項目表

圖例：

○：許可

＊：1 樓至 3 樓使用，須另有獨立之出入口不得與 4 樓(含)以上之住宅使用共用出入口。

□： 4 樓(含)以上使用。

組別	名稱	特專一(都市更新地區)	特專二(商旅辦工區)	特專三(藝文娛樂表演服務區)	其他規定(參照附圖1街廓編號圖)
1	住宅設施	□	□		街廓2-1全部、街廓2-2公賣局土地不得為住宅使用。
2	文教設施	*	*	*	
3	醫療保健設施	○	○		
4	公務行政設施	○	○	○	
5	一般商業服務設施	*	○	○	
6	辦公設施	○	○	○	
7	金融郵電服務設施	*	○	○	街廓2-6為附帶條件許可。
8	娛樂服務設施		○	○	街廓2-4、2-5為附帶條件許可。
9	旅館設施	○	○	○	街廓2-1、2-2、2-3、2-4為附帶條件許可。
10	展演設施	○	○	○	
11	其他設施	○	○	○	

附表說明：

1.其他使用項目得提經新北市都市計畫委員會審議同意後准予設置。

2.建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。

3.同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其它使用項目共用。

4.旅館設施應以全棟使用為限，經都市設計審議委員會審議同意者不受前述限制。

（二）土地使用強度

本計畫區內各種特定專用區及用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
第一種特定專用區（都市更新地區）	50%	300%
第一種特定專用區（都市更新地區）	50%	210%

本案屬第一種特定專用區（都市更新地區）建蔽率 50% 容積率300% 。

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8m 者，容積率不得大於 200%。

（三）獎勵容積規定

為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施與開放空間等，訂定下列獎勵設施：

1.設置公共開放空間獎勵

（1）凡建築基地為完整街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二點規定增加興建樓地板面積。

前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就原設置空橋設施之構造調整而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部份得免予再檢討計算。

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，並經都市設計審議委員會審查同意。

a. 基地有一面臨寬度在 8m 以上之道路，其連接長度再 25m 以上或達周界總長度 1/5 以上者。

b. 基地面積在各種特定專用區為 1,000 m^2 以上，在機關用地為 1,500 m^2 以上者。

(a)設置供公眾使用之開放空間，得增加之樓地板面積(FA)下式核計，但不得超過基地面積乘以該基準容積率 20%：

$\Delta FA=S\times I$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數。容積率乘以 2/5。

(b)符合公共開放空間獎勵條件之建築基地、其面臨道路為 20m 以上，且基地面積在各種特定專用區為 1,500 m^2 以上，在機關用地為 2,000 m^2 者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得乘 125%計算。

2. 設置公益設施空間獎勵

（2）建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基準容積率之 30%為限。

a.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用，其集中留設之主建築物樓地板面積在 300 m^2 以上者，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者；或捐贈供衛生、醫療、教育、文化、社福等機關設施或設備使用之樓地板面積，經目的事業主管機關核准者。

b.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。建置之空橋應設置頂蓋，以維持通行之舒適性。因特殊狀況無法依上述標準設置者，經都市設計審議委員會審議通過其容積獎勵值應予刪減。

3.基地規模獎勵

為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。

附表三　變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)獎勵容積表

(獎勵部份)可增加之容積	該基準容積率×0.1	該基準容積率×0.2	該基準容積率×0.3
建築基地面積（m^2）	超過 1500	超過 2000	超過 3000

4.本計畫區內指定牆面線退縮建築部份，詳如附圖 2。

（1）依圖示街廓臨路部分應自建築線退縮 4m 後建築。學校用地應退縮 10m 後建築。

（2）臨縣民大道兩側並應退至鐵路地下設施範圍線外建築。

（3）兩處需配合萬坪公園規劃設計，指定做為開放空間使用，分別為：

a. 臨文化路、新站路口，面積 0.45hm^2。

b. 臨文化路、漢生東路口，面積 0.8 hm^2。

依本規定指定應作為開放空間之部分，其留設形狀得經新北市都市設計審議委員會審議同意後依其整體建築規劃調整，惟其區位與面積應符合留設規定。

5.本計畫區內，為求具有整體性之規劃建築，各種特定專用區建築基地最小面積為 1,000 m^2。

若基地所在計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，或確實無法合併取得符合規模土地，經縣府召開調處會議二次調處後仍無法符合最小開發規模者，得經都市設計審議委員審議同意，不受前項規定限制。

6.建築物項部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施物，均應自女兒牆或者簷口退入至少 6m 以上始設置。

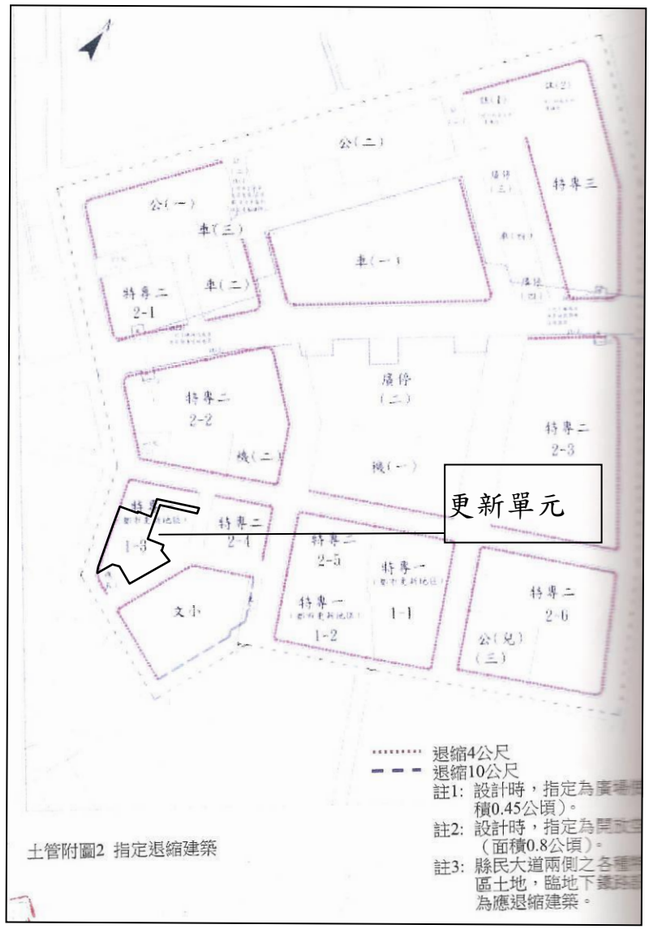


圖 6-1 新板橋車站特定區土地使用分區管制附圖 2-指定退縮建築

7.垃圾儲存空間之設置

建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面達 3000 m^2 以上者，應於無礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定：

（1）住宅使用之總樓地板面積每滿 500 m^2，應設置 0.5m^2 之儲存場所空間，其最小面積為 2 m^2 以上。

（2）商業使用及公有建築物依前項規定加被留設。

8.人行及自行車系統

為構成本計區完整、順暢之人行及自行車空間，於各街廓內建築時指定退縮空間，應配合規劃設置人行及自行車系統(詳附圖 3)空間，相關規定如下：

（1）建築物與人行及自行車空間銜接處，應預留銜接使用之空間。

（2）本計區之人行及自行車系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。

（3）為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，須經新北市都市設計審議委員會之同意。

（4）植栽：人行道寬度 10m 者，種植二排行道樹；10m 以下者；種植一排行道樹。

（5）人行道上要裝設美化街燈。

（6）人行道總寬度達 5m 以上者，應劃設 2.5m 寬之可供雙向通行或雙車並行之自行車道；人行道總寬度未達 5m 者，應劃設 1.5m 統串連，並應於基地入口處設置適當數量的自行車停車空間。

十一、 停車空間

(一) 小汽車

1. 第二、三種特定專用區內的建築物應附設停車空間，以每 100 m^2 之樓地板面積設置一停車空間計算。其餘用地建築物應附設停車空間依據建築技術規則規定辦理。
2. 除車位數量計算方式依照前款規定外，其餘相關設施依照建築技術規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二

條之規定辦理。

3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方式設置停車場。
4. 基地內建築物依法應設之停車廠面積總和達 6,000 m^2 以上或停車數量總和 150 部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為 10m 以上。因基地條件特殊，經交通局及都市設計審議委員會審議同意者，不受前述規定限制。

(二) 機車

1. 各種特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依附表四規定。
2. 依本基準設置之機車停置空間，得不計入容積樓地板面積(含自行增設之機車停車空間)，每輛機車停車空間換算容積樓地板面積以 4 m^2 計算。
3. 機車停車空間、車道之寬度及坡度應依下列規定：
   (1) 機車停車空間應為寬 1m，長 2m。行動不便者專用機車停車空間應為寬 2.25m，長 2.2m，行動不便者專用停車空間應設置數量依據新北市建築物機車停車空間設置要點規定辦理。
   (2) 機車車道寬度應為 1.5m 以上
   (3) 機車車到坡度不得超過 1:8，其表面應用粗面或其他不滑材料。
   (4) 地下層設置機車停車空間數量未達 100 輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達 100 輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。
   (5) 坡道高度每 4m 以內應設置平台，其深度應大於 3m。
   (6) 既有建築物增設機車停車空間，須以坡道連接道(通)路者，其坡度不得超過 1:6，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。
4. 機車停車空間應設於地面層或地上 2 層或地下 1 層或地下 2 層。
5. 地上層室內或具頂蓋機車停車空間每 50 m^2 或 12 輛機車停車空間集中留設為一區劃；天花板高度達 4.5m 者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達 6m 以上，區劃面積及車位數得加倍設置。

前項區劃係指以高度 1.5m 以上之防火牆或以寬度 2m 以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達 2m 者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度 2m 以上之通道區隔。

停車空間應距離直通樓梯之出入口 2m 以上，另應有適當之垂直區劃(如附圖 4)。

6. 室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離 2m 以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。
7. 前述標準未規定事項適用「臺北縣建築物機車空間設置要點」之規定，如土管要點已有規定者從其規定辦哩，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。

類別	建築物用途	設置標準
第一類	第 5 組：一般商業服務設施 第 6 組：辦公設施 第 7 組：金融郵電服務設施 第 8 組：娛樂服務設施 第 9 組：旅館設施	每 100 m^2 設置一輛
第二類	第一組：住宅設施	每 150 m^2 設置一輛，或以總戶數之 50%設置(以設置數量高者為準)
第三類	第 10 組：展演設施	每 150 m^2 設置一輛
第四類	第 2 組：文教設施	每 200 m^2 設置一輛
第五類	前四類以外建築物，由新北市都市設計審議委員會視實際情形另定之。	

說明：

一、設置機車停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。

二、前項設置標準於新北市都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。

三、其餘未規定者，依相關規定辦理。

附表四　機車停車空間設置標準

建築物變更使用不適用本標準。

(三) 自行車

1. 本計畫區內各建築物應附設自行車位應至少達機車停車空間數的 20%。
2. 自行車停車空間須附設自行車停車架。
3. 設置供公眾使用之自行車停車空間，經都市設計審議委員會審議同意者，得視情況獎勵折減機車停車空間。前述自行車停車空間應設置於地面層為主，該空間應規劃於公共自行車道銜接，並於車道入口設置指示標誌。
4. 設置於地面層開放空間供公眾使用之自行車停車空間得計入基地法定空地檢討。

(四) 板橋車站周邊停車空間設置替代方案

1. 為鼓勵大眾搭乘大眾捷運系統，減少板橋車站周邊建築物使用者使用小汽車以及機車，本計畫區範圍內之建築基地，得研礙交通影響說明以及大眾運輸鼓勵措施方案，經交通局以及都市設計委員會審議同意後折減應附設之小汽車以及機車停車空間數量。
2. 車二、車四用地依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發者，應於地面層以及地上或地下樓層，規劃包括自行車與人行動線等綠色交通系統通廊設施、以及相關停車轉運等設施。

十七、 公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供供公眾使用，且其使用管理計畫經新北市都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿 1 年總容積給予增加容積率 1%之獎勵，惟最高不得超過 10%。

十八、 本計畫範圍內除特專一外，其餘建築基地不得作為容積接受基地。特專一適用獎勵容積之總和(不含都市更新獎勵)，不得超過基地面積乘以法定容積率之一倍。

十九、 本計畫區內之空橋及地下通廊的設置應以提供全天候服務、便利、舒適及安全為原則，有關空橋及通廊設置位置、細部設計方案、施作方式、以及其管理維護計畫，由都市設計審議委員會審議。

二十、 本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。

三、更新計畫摘要

無。

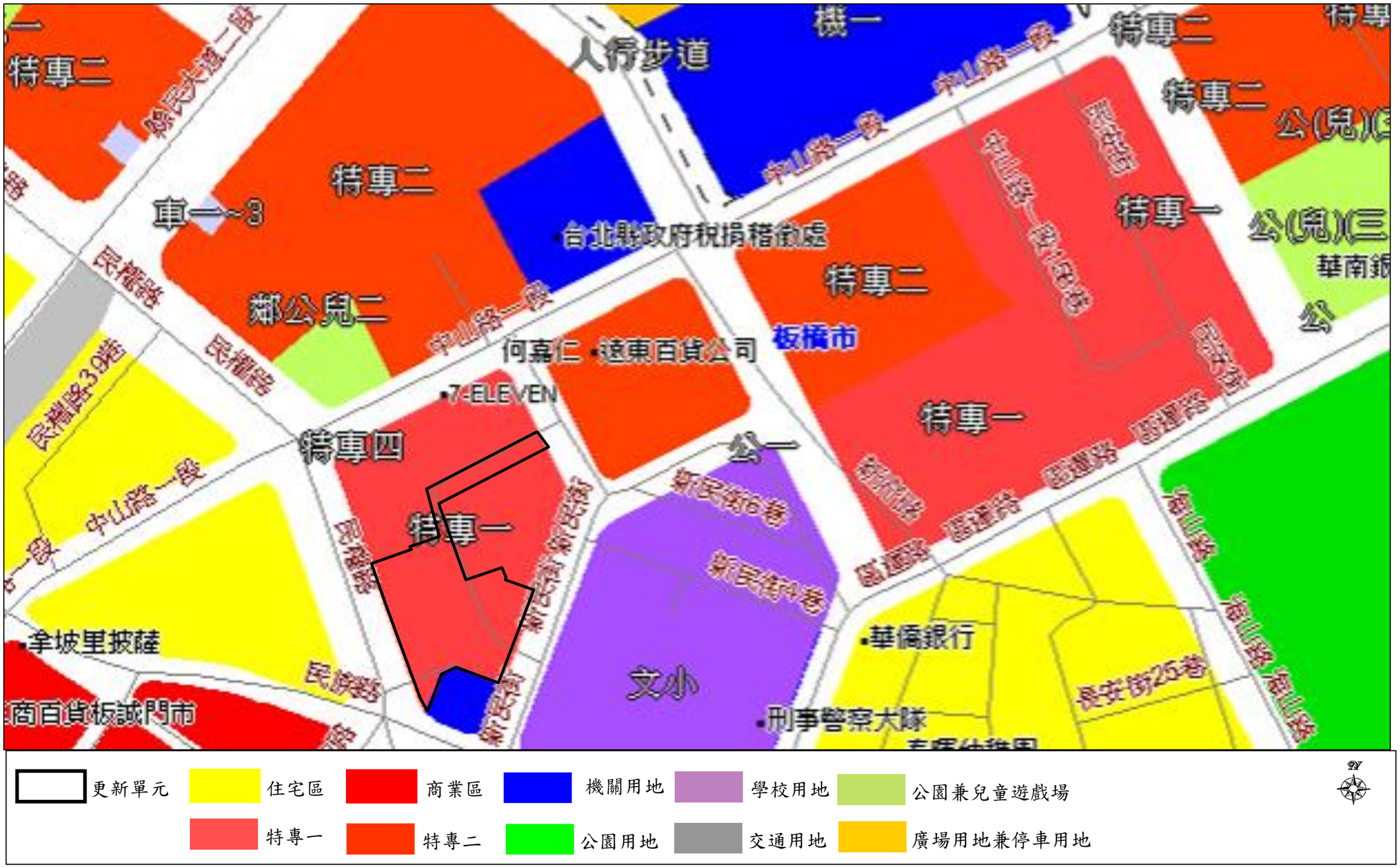


圖 6-2 板橋區土地使用分區圖（部分）S：1/2000

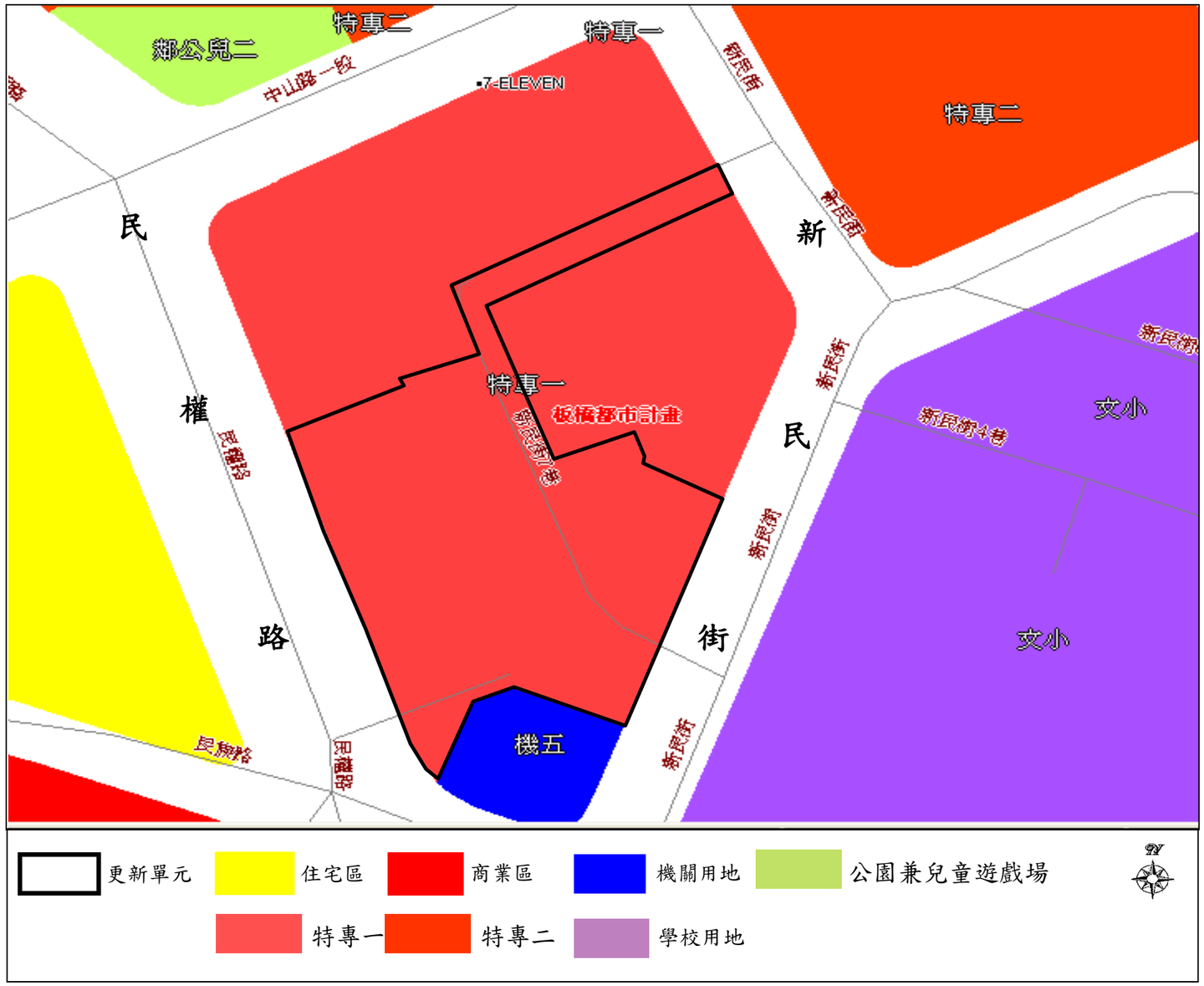


圖 6-3 土地使用分區圖 S:1/1000

四、土地使用管制要點檢討

表 6-1 土地使用管制要點表

<table>
<tr><td colspan="2">0980928 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通檢討)書
第六節、土地使用分區管制要點</td><td>檢 討</td><td>頁碼</td><td>備註</td></tr>
<tr><td colspan="2">一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</td><td>依本要點管制。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">二、本計畫區內土地及建築物之使用，依其性質，分為下列各組：
<table><tr><th>組</th><th>組別名稱</th><th>使用項目內容</th><th>備註</th></tr><tr><td>1</td><td>住宅設施</td><td>(1)獨戶住宅
(2)雙戶住宅
(3)連棟住宅
(4)集合住宅
(5)寄宿舍
(6)供住宿使用之其他類似用途場所</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>文教設施</td><td>(1)托兒所
(2)幼稚園
(3)補習班
(4)圖書館
(5)博物館
(6)美/藝術館
(7)科學館
(8)供文化、社會教育設施使用之其他類似用途場所</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>醫療保健設施</td><td>(1)醫療診所
(2)衛生所
(3)護理機構、產後護理中心(坐月子中心)
(4)健康檢查中心
(5)助產機構
(6)中西藥局
(7)供醫療保健設施使用之其他類似用途場所
不得為傳病或精神病院使用。</td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>公務行政設施</td><td>(1)公務機關
(2)民意機關
(3)其他行政服務機構之類似用途場所</td><td></td></tr><tr><td>5</td><td>一般商業服務設施</td><td>(1)百貨商場
(2)飲食店
(3)超級市場
(4)休閒活動場館
(5)競技及休閒活動場館
(6)視聽歌唱場所
(7)觀光旅遊服務中心
(8)交通運輸服務中心
(9)不動產仲介服務中心
(10)供零售及餐飲業、運動、休閒及其他服務業、技術服務業、旅遊服務業、運輸業、不動產等使用之其他類</td><td></td></tr></table></td><td>遵照辦理。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

		似用途場所 且必須符合以下規定： 1. 非現場宰殺之零售 2. 非設攤零售經營 3. 分級包裝完畢 4. 不得為汽車、機車、自行車、各式電器、機械器材之修理 5. 非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者之販售與練習 6. 都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定				
6	辦公設施	(1) 商務服務中心 (2) 企業總部、支部 (3) 營運總部、支部 (4) 供一般事務所、自由執業事務所使用之其他類似用途場所				
7	金融郵電服務設施	(1) 銀行 (2) 合作社 (3) 郵局 (4) 證券、期貨交易所 (5) 電信營業廳、服務中心 (6) 供金融業、證券業、保險業、電信業、郵政業使用之其他類似用途場所				
8	娛樂服務設施	(1) 電影院 (2) 歌廳 (3) 舞廳、夜總會、俱樂部 (4) 舞場 (5) 供特殊娛樂業使用之其他類似用途場所				
9	旅館設施	(1) 旅社(旅館) (2) 一般觀光旅館 (3) 國際觀光旅館 (4) 供旅館業、觀光旅館業使用之其他類似用途場所				
10	展演設施	(1) 展覽交易場(館) (2) 戲劇院 (3) 音樂廳 (4) 藝文表演廳 (5) 實驗劇場 (6) 主題體驗園、學習中心 (7) 藝文中心、藝術村 (8) 供展示、表演、文化創意等產業，創作與營運使用其他類似用途場所				
11	其他設施	經縣政府核准之宗祠或宗教設施、地下化變電所及其他類似使用項目。				

三、本計畫區內土地使用管制

(一)特定專用區容許使用項目應依下表之規定。

組別	名稱	特專一 (都市更新地區)	特專二 (商旅辦公區)	特專三 (藝文娛樂表演服務區)	其他規定 (參照附圖 1 街廓編號圖)
1	住宅設施	□	□		街廓 2-1 全部、街廓 2-2 公賣局土地不得為住宅使用
2	文教設施	✶	✶	✶	
3	醫療保健設施	○	○	○	
4	公務行政設施	○	○	○	
5	一般商業服務設施	✶	○	○	
6	辦公設施	○	○	○	
7	金融郵電服務設施	✶	○	○	街廓 2-6 為附帶條件許可
8	娛樂服務設施		○	○	街廓 2-4、2-5 為附帶條件許可
9	旅館設施	○	○	○	街廓 2-1、2-2、2-3、2-4 為附帶條件許可
10	展演設施	○	○	○	
11	其他設施	○	○	○	

圖例: ○ 許可。

* 一樓至二樓使用，需另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口

□ 四樓(含)以上使用

本案屬特專一，

A、B、C 棟店鋪設置於 1 樓，**符合規定!**

A、B、C 棟 2~3F 辦公室及一般事務所設置於 2~3F，**符合規定!**

A、B 棟 5~32F 為集合住宅，**符合規定!**

(二) 公共設施用地

1. 本計畫區內所有公共設施均可依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』做多目標使用。其他新增使用項目得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。
2. 公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。
3. 未取得公(一)用地。原可開發容積依下列容積調配方式辦理：
   (1) 本用地可移出之基準容積率為 450%，可移出之容積為本用地面積與基準容積率之積。本用地可移出之容積得分次調配，並以調配至板橋都市計畫主要計畫地區內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。
   (2) 本用地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：
   接受基地移入之容積=本用地移出之容積 X 申請容積調配當年本用地之平均公告現值/申請容積調配當年接受基地之平均公告現值
   (3) 辦理容積調配時，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向台北縣政府主管機關申請許可：
   - 申請書
   - 申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
   - 本用地容積調配證明書
   - 本用地接受基地之土地登記簿謄本
   - 接受基地之土地所有權狀影本
   - 其他經台北縣政府主觀機關認為必要之文件

   (4) 本用地之容積調配與接受基地建造執照應同時提出申請。
   (5) 台北縣政府於完成本用地之無償撥用後，使得許可容積調配。
   (6) 本用地於台北縣政府許可容積調配後，應由台北縣政府造冊列管並公布於縣府網站上。
   (7) 財政部國有財產局若標售本用地可移出之容積，應將得標者函送台北縣政府備查，俾利列管；有轉讓(售)者，亦同。
   (8) 本用地之容積調配未定事項，得依相關規定辦理。
4. 公(二)用地(新站路及新府路口部分)應配合萬坪公園整體規劃設計，新府路口部分供作道路使用者僅得供公車、高乘載等運輸工具、自行車以及消防救災車輛通行。

本案非屬公共設施用地，無涉及。

<table>
<tr>
<td>四、土地使用強度：
本劃區內各種特定專用區及用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定。
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率%</th><th>容積率%</th></tr>
<tr><td>特專一
(都市更新地區)</td><td></td><td>50</td><td>210</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>50</td><td>300</td></tr>
<tr><td colspan="2">特專二 (商旅辦公區)</td><td>60</td><td>450</td></tr>
<tr><td colspan="2">特專三□(藝文娛樂表演服務區)</td><td>60</td><td>450</td></tr>
<tr><td rowspan="4">車站用地</td><td></td><td>60</td><td>500</td></tr>
<tr><td></td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td></td><td>30</td><td>90</td></tr>
<tr><td></td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td rowspan="4">機關用地</td><td></td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td></td><td>40</td><td>□00</td></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td colspan="2">學校用地 (文小)</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td colspan="2">公(兒)用地</td><td>15</td><td>30</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td></tr>
</table>
</td>
<td>本案屬特專一(都市更新地區)：建蔽率:50%， 容積率 300%。
實設建蔽率:39.96%≦50% 符合規定!
基準容積 300%
其他:
容積移轉 40%、都市更新獎勵 49.9999%、大規模開發獎勵 30%
本案允建容積率:300%+3*(0.4+0.4999+0.3)*100%=660%
實設容積率:659.996%≦660% 符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>五、獎勵容積規定： 為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施與開放空間等，訂定下列獎勵措施：
(一) 設置公共開放空間獎勵
1. 凡建築基地為完整街廓或符合下列各項規定，並依規定設置開放空間這，得依第二點規定增加興建樓地板面積。
前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就元設置空橋設施之構造而條鄭增加面積、樓地板，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。
另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之估定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市、設計審議委員會審查同意。
(1) 基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺一上豁達周界總長度五分之一以上者。
(2) 基地面積在各種特定專用區為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。
2. 設置供公眾使用之開放空間，得增加之樓地板面積(FA)下式核計，但不得超過基地面積乘以該基準容積率百分之二十：
ΔFA=SXI
A：基地面積
S：開放空間有效總面積
I：鼓勵係數。容積率成以五分之二
3. 符合公共開放空間獎勵條件之建築基地、其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在各種特定專用區為一千五百坪分公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得乘以百分之一百二十五計算。</td>
<td>本案無設置公共開放空間獎勵，無涉及。</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(二) 設置公益設施空間獎勵
1. 建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積成以該基準容積率之百分之三十為限。
(1) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用，期集中留設之主建物樓地板面積在 300 平方公尺以上者，並經目的事業主觀機關核准設立公益性基金管理營運者；或捐贈供衛生、醫療、教育、文化社福等機關設施或設備使用之樓地板面積，經目的事業主管機關核准者。
(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。建置之空嚼應設置頂蓋，以維持通行之舒適性。因特殊狀況無法依上述標準設置者，經都市設計審議委員會審議通過其容積獎勵值應予以刪減。</td>
<td>本案無設置公益設施空間獎勵，無涉及。</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>(三) 基地規模獎勵
為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。
<table>
<tr><td>(獎勵部分)可增加之容積</td><td>該基準容積率 x0.1</td><td>該基準容積率 x0.2</td><td>該基準容積率 x0.3</td></tr>
<tr><td>建築基地面積(平方公尺)</td><td>超過 1500</td><td>超過 2000</td><td>超過 3000</td></tr>
</table>
</td>
<td>本案基地面積 4244.14 ㎡≧2000 ㎡，適用基準容積率 x0.3 之容積獎勵。符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>六、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法臺灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：
(一) 依圖示街廓臨路部分應自建築線推縮 4 公尺後建築。學校用地應退縮 10 公尺後建築。
(二) 臨縣民大道兩側並應退縮至鐵路地下設施範圍線外建築。
(三) 兩側需配合萬坪公園規劃設計，指定作為開放空間使用，分別為：
1. 臨文化路新站路口，面積 0.45 公頃
2. 臨文化路漢生東路口，面積 0.8 公頃
依本規定指定做為開放空間之部分，其留設形狀得經台北縣都市設計審議委員會審議同意後依其整體建築規劃調整，惟其區位與面積應符合留設規定。</td>
<td>本案臨 30M 民權路及 18M 新民街，臨建築線部分退縮 4 公尺建築。符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>七、本計畫區內，為求具有整體性之規劃建築，各種特定專用區建築基地最小面積為 1,000 平方公尺。
若基地所在計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，或確實無法合併取得符合規模土地，經縣府招開調處會議二次調處後仍無法符合最小開發規模者，得經都市設計審議委員審議同意，不受前項規定限制。</td>
<td>本案基地面積為 4244.14 ㎡≧1000 ㎡，符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>八、建築物頂部應配合建築造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施物，均應自女兒牆或者屋簷口退入至少 6 公尺以上始設置。</td>
<td>本案屋頂已整體美化設計，屋頂裝飾物已按規定檢討，且屋頂層無設置空調、視訊、機械、天線等設施物，符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>九、垃圾儲存空間之設置
建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面積達 3000 平方公尺以上，應於無障礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定:
(一)住宅使用之總樓地板面積每滿 500 平方公尺，應設置 0.5 平方公尺之儲存場所空間，其最小面積為 2 平方公尺以上。
(二)商業使用及公有建築物依前項規定加倍留設。</td>
<td>本案為兩幢三棟集合住宅；A、B 棟 32 層，C 棟 5 層。
A、B 棟 1~3F(店鋪、辦公室)樓地板面積=2195.05 ㎡
C 棟 1~2F(店鋪、辦公室)樓地板面積=742.34 ㎡
商業使用空間:2195.05+742.34=2937.39 ㎡

A、B 棟 5~32F(集合住宅)樓地板面積=28637.66 ㎡

28637.66/500*0.5=28.64 ㎡
2937.39/500*2=11.75 ㎡
28.64+11.75=40.39 ㎡
本案垃圾儲存空間 47.83 ㎡>40.39 ㎡，符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>十、人行及自行車系統
為構成本計區完整、順暢之人行及自行車空間，於各街廓內建築時指定退縮空間，應配合規劃設置人行及自行車系統(詳附圖 3)空間，相關規定如下
(一) 建築物與人行及自行車空間銜接處，應預留銜接使用之空間。
(二) 本計區之人行及自行車道系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。
(三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。
(四) 植栽:人行道寬度 10 公尺者，種植二排行道樹；10 公尺以下者，種植一排行道樹。
(五) 人行道上要裝設美化街燈。
(六) 人行道總寬度達 5 公尺以上者，應劃設 2.5 公尺寬之可供雙向通行或雙車併行之自行車道；人行道總寬度未達 5 公尺者，應劃設 1.5 公尺寬之自行車道。基地內自行車道必須與前後基地或公共自行車道系統串聯，並應於基地入口處設置適當數量的自行車停車空間。</td>
<td>(一) 汽機車與自行車停放處皆設置於地下一層，並留設足夠之使用空間。
(二) 依規定設置無障礙室外通路。
(三) 本案於各建築物間、人行空間及廣場皆順平且無障礙物及設置構造物。
(四) 實際退縮 4m，依規定種植一排行道樹。
(五) 考量實際需要，設置適當數量之景觀照明。
(六) 臨 30M 民權路實際退縮 7m，留設兩道 1.5m 植栽槽、2.5m 及 1.5m 人行道；臨 18M 新民街實際退縮 4m，留設 1.5m 植栽槽及 2.5 m 人行道。符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>十一、停車空間：
(一) 小汽車
1. 第二、三種特定專用區內的建築物應附設停車空間。以每 100 平方公尺之樓地板面積設置一停車空間計算。其餘用地建築物應附設停車空間依據建築技術規則辦理。
2. 除車位數量計算方式依照前款規定外、其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。
3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方設置停車場。</td>
<td>(一)
1.本案屬第一種特定專用區，建築物應附設停車空間依建築技術規則檢討：
50455.31-2546.36*6(BF)-74.72-244.74*2(R1F.R2F)-199.92(R3F)=34413.03 ㎡
(34413.03-300)/150=227.42(取 228 輛
依戶數計算: (66+):162 戶 (66-):227 戶，</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>
4. 基地內建築物依法應設之停車場面積總和達 6,000 平方公尺以上或停車數量總和 150 部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離為 10 公尺以上。因基地條件特殊，經交通局及都市設計審議委員會同意者，不受前述規定限制。
(二) 機車
1. 各種特地專用區內的建築物應附設機車停車空間。設置基準依附表四規定。
<table>
<tr><td>類別</td><td>建築物用途</td><td>設置標準</td></tr>
<tr><td>第一類</td><td>第 5 組:一般商業服務設施
第 6 組:辦公設施</td><td>每 100 平方公尺設置一輛</td></tr>
<tr><td>第二類</td><td>第 1 組:住宅設施</td><td>每 150 平方公尺設置一輛，或以總戶數之 50%設置(以設置數量高者為準)</td></tr>
<tr><td colspan="3">說明:
一、 設置機車停車空間數量未達整數時、其零數應設置一輛。
二、 前項設置標準於台北縣都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。
三、 其餘未規定者，依相關規辦理。</td></tr>
</table>
建築物變更使用不適用本標準
2. 依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積（含自行增設之機車停車位），每輛機車停車位換算容積樓地板面積以 4 平方公尺計算。
3. 機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定：
(1) 機車停車位應為寬 1 公尺，長 2 公尺。行動不便者專用機車停車空間應為寬 2.25 公尺，長 2.2 公尺，行動不便者專用停車空間應設置數量依據台北縣建築物機車停空間設置要點規定辦理。
(2) 機車車道寬度應為 1.5 公尺以上。
(3) 機車車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。
(4) 地下層設置機車停車位數量未達 100 輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達 100 輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。
(5) 坡道高度每 4 公尺以內應設置平台，其深度應大於 3 公尺。
(6) 既有建築物增設機車停車空間，須以坡道銜接(通)路者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防務措施及樹立警告標誌。
4. 機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。
5. 地上層室內或頂蓋機車停車空間每 50 平方公尺或 12 輛機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達 4.5 公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達 6 公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。
前項區劃係指以高度 1.5 公尺以上之防火牆或以寬度 2 公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達 2 公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度 2 公尺以上之通道區隔。
停車空間應距離直通樓梯之出入口 2 公尺以上，另應有適當之垂直區劃(如附圖 4)
6. 室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離 2 公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。
7. 前述標準未規定事項，適用「台北縣建築物機車空間設置要點」之規定，如土管要點已有規定者從其規定辦理，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。
(三) 自行車
1. 本計畫區內各建築物應附設自行車位應至少達機車停車空間數的 20%。
2. 自行車停車空間需附設自行車停車架
3. 設置供公眾使用之自行車停車空間，經都市設計審議委員會審議同意者，得視情況獎勵折減機車停車空間。前述自行車停車空間應設置於地面層為主，該空間應規劃與公共自行車銜接，並於車道入口設置指示標誌。
4. 設置於地面層開放空間供公眾使用之自行車停車空間得計入基地法定空地檢討。
(四) 板橋車站周邊空間設置替代方案
1. 為鼓勵大眾搭乘大眾捷運系統，減少板橋車站周邊建物物使用者使用小汽車以及機車，本計畫區範圍內之建築基地，得研擬交通影響說明以及大眾運輸鼓勵措施方案，經交通局以及都市設計委員會審議同意後折減應附設之小汽車以及機車停車空間數量。
</td>
<td>
162+227*0.8=343.6(取 344 輛
實設汽車停車位 346 輛 ≧ 344 輛，符合規定!
2.遵照辦理。
3.本案皆為地下停車場，無路邊停車場及路外平面停車場，符合規定!
4.因民權路交通量大，不適宜設車道出入口，僅新民街方向適合，請求委員同意本案僅設一組車道出入口，由現有巷道接至新民街。
(二) 1.
A、B 棟 1~3F(店鋪、辦公室)樓地板面積=2195.05 ㎡
C 棟 1~2F(店鋪、辦公室)樓地板面積=742.34 ㎡
商業使用空間:2195.05+742.34=2937.39 ㎡
A、B 棟 5~32F(集合住宅)樓地板面積=28637.66 ㎡
法定數量:2937.39/100+28637.66/150=220.29(取 221 輛
本案共計 389 戶，獎勵機車位 160 輛合計: 389+160=549 輛
實設機車停車位 549 輛 ≧ 549 輛，符合規定!

2.遵照辦理

3.
(1)遵照辦理

(2)遵照辦理
(3)遵照辦理
(4)本案設置單獨機車車道，符合規定!

(5)本案坡道高度未達 4 公尺無須設置平台，符合規定!
(6)本案為新建，無涉及。

4.本案機車停車空間設於地下一層及地下二層，符合規定!
5.本案機車停車空間皆設置於地下層，無涉及。

6.本案機車停車空間皆設置於地下層，無涉及。

7.遵照辦理

(三)
1.本案機車位數量為 549 輛；
法定自行車位為 549*20%=109.8(取 110 輛
2.遵照辦理
3.無涉及

4.無涉及
(四)
1.無涉及
</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>2. 車二、車四用地依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發者，應於地面層以及地上或地下樓層，規劃包括自行車與人行動線等綠色交通系統通廊設施、以及相關停車轉運等設施。</td>
<td>2.無涉及</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>十二、離街裝卸場
本計畫區內建築物，應下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。
附表五變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)離街裝卸場表
<table>
<tr><th>使用分組類別</th><th>應附設裝卸場位數</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>5.一般商業服務設施
6.辦公設施
7.金融郵電服務設施
8.娛樂服務設施
10.展演設施</td><td>總樓地板面積在 1,500 平方公尺以上，3,000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3,000 平方公尺者，每超過 3,000 平方公尺，應增設一裝卸位。</td><td rowspan="2">每裝卸位面積，平均以 40 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少方 4.8 公尺。</td></tr>
<tr><td>3.醫療保健設施
4.公務行政設施
9.旅館設施</td><td>總樓地板面積在 2,500 平方公尺以上，7,500 平方公尺以下者，設置一裝卸位，總樓地板面積超過 7,500 平方公尺者，每超過 2,000 平方公尺，應增設一裝卸位。</td></tr>
</table>
</td>
<td>A、B 棟 1~3F(店鋪、辦公室)樓地板面積=2195.05 ㎡
C 棟 1~2F(店鋪、辦公室)樓地板面積=742.34 ㎡
商業使用空間:2195.05+742.34=2937.39 ㎡
1500 ㎡ ≦ 2937.39 ㎡ ≦ 3000 ㎡，應設置 1 輛裝卸位
本案設置一輛裝卸位於地下一層，符合規定!</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>十三、廣告招牌
(一) 本計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公尺以上或面臨車道為四，八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為限，且須經台北縣政府建築主管機關之審核。
(二) 本計畫區內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。
(三) 設置於屋頂之豎立廣告牌（塔）應符合下列規定：
1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
2. 廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。
3. 高度應受航空安全高度限制。
4. 高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌（塔）之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。
5. 屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。
6. 廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。
7. 於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。
(四) 高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</td>
<td>(一) 本案廣告招牌設置於建築物正面外牆，突出建築物約 15 至 20 公分，小於一公尺，符合規定!

(二)本案廣告招牌未超過該層正面總面積之三分之一，符合規定!
(三)無涉及

(四)無涉及</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>十四、都市設計審議
本地區之公私有建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔、院落規定及天橋地下道之連接等有關事項：應經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始得申請發照或施工。本地區都市設計審議規定依照「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」執行，如基地情形特殊或執行室礙難行部分，則由台北縣都市設計審議委員會審議決議之。</td>
<td>遵照辦理</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>十五、特專一(都市更新地區)管制規定
(一) 本計畫區內劃設特專一為都市更新地區。
(二) 更新單元面積達 5,000 平方公尺以上者，除可依本要點第五點規定獲得基地規模獎勵外，得另給予基地整合容積獎勵如下表
附表六 特專一區大基地整合容積獎勵表
<table>
<tr><td>建築基地面積</td><td>5000 平方公尺</td><td>全區街廓(全街廓編號範圍)</td></tr>
<tr><td>可增加容積</td><td>(基地面積-4000)*基準容積率*0.1</td><td>(基地面積-4000)*基準容積率*0.2</td></tr>
</table>
(三) 更新單元符合以下規定者，得依『台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準』第十三點但書規定，免除都市更新條例第八條所定程序，適用有關『策略性再開發地區』獎勵容積上限規定。
(1) 基地面積至少達 5,000 平方公尺
(2) 街廓編號 1-1 及 1-2，應配合縣府規劃指定(詳附圖 5)，設置供公眾使用穿越之步道系統串連中山路與區運路，寬度至少為 10 公尺，步道端點應設置臨路廣場面積至少 300 平方公尺，該廣場形狀應儘量方正，其長寬比不得小於 1:1.5，沿街步道部分應再退縮 4 公尺後建築。
(四) 符合前款規定或自行申請指定為策略性再開發地區者，得依『台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準』第八點規定，另以本計畫(第二次通盤檢討)發布實施日為都市更新時程獎勵起算日。</td>
<td>(一)本案依規定辦理都市更新相關程序。
(二)本單元面積未達 5000 平方公尺，無涉及。
(三)本單元面積未達 5000 平方公尺，無涉及。
(四)無涉及。</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>十六、為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。
(一)時程起算日：
1. 發還原地主土地：於本案細部計畫 (土地使用分區管制要點部分通盤檢討，93 年 8 月 16 日) 發布實施之日。
2. 政府標售土地：
(1) 已辦理公開標售之土地：於本案細部計畫 (土地使用分區管制要點部分通盤檢討，93 年 8 月 16 日) 發布實施之日。
(2) 尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。
(二)獎勵標準表
<table>
<tr><td>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</td><td>容積獎勵標準</td></tr>
<tr><td>時程起算之日起一年內</td><td>基準容積率 10%</td></tr>
<tr><td>時程起算之日起三年內</td><td>基準容積率 5%</td></tr>
<tr><td>時程起算之日起五年內</td><td>基準容積率 3%</td></tr>
</table>
(三)前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之審件，惟已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。
(四)經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審委員會審定公益回饋設施，該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予台北縣，並須出具經法院認證之捐贈同意書後，始得核發使用執照，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。
附表七 申請使用執照之應回饋比例表
<table>
<tr><td>申請建築經新北市都市設計審議委員會審議通過期間</td><td>六年內申請使用執照之應回饋比例</td><td>八年內申請使用執照之應回饋比例</td><td>十年內申請使用執照之應回饋比例</td><td>十年以上申請使用執照之應回饋比例</td></tr>
<tr><td>一年內</td><td>5%</td><td>7%</td><td>9%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>三年內</td><td>2%</td><td>4%</td><td>5%</td><td>5</td></tr>
<tr><td>五年內</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td></tr>
</table>
</td>
<td>本案無申請時程獎勵。</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

(五) 前款所訂四年期限、若符合下列情況者，得延長之： 1. 建築規模超過地上十五層要地下三層之樓層，所增加之樓層依法定建築期限 (地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月) 折半加計於原訂期限。 2. 因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。 3. 因變更設計或適用新法令規定所新增之行政審查作業(包括環境影響評估、交通影響評估或其他相關審查等)，非可歸責於起造人、承造人是由，該審查時程不計入建築期限。 (六) 第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額。			
十七、公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿一年總容積給予增加容積率百分之一之獎勵，惟最高不得超過百分之十。	本案非屬公共設施用地。		
十八、本計畫範圍內除特專一外，其餘建築基地不得作為容積接受基地；惟第一種特定專用區適用獎勵容積之總和(不含都市更新獎勵)，不得超過基地面積乘以法定容積率之一倍。	本案申請獎勵總和 40%+30%=70% <100%，**符合規定!**		
十九、本計畫區內之空橋及地下通廊的設置應以提供全天候服務、便利、舒適及安全為原則，有關空橋及通廊設置位置、細部設計方案、施作方式、以及其管理維護計畫，由都市設計審議委員會審議。	無涉及。		
二十、本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。	遵照辦理。		

設計建築師：施振華　(簽章)

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案以全部重建為處理方式，並擬以權利變換為實施方式進行，以落實都市更新事業之執行。

二、區段劃分

本案以全部重建為處理方式，詳圖 7-1 更新區段劃分構想圖。

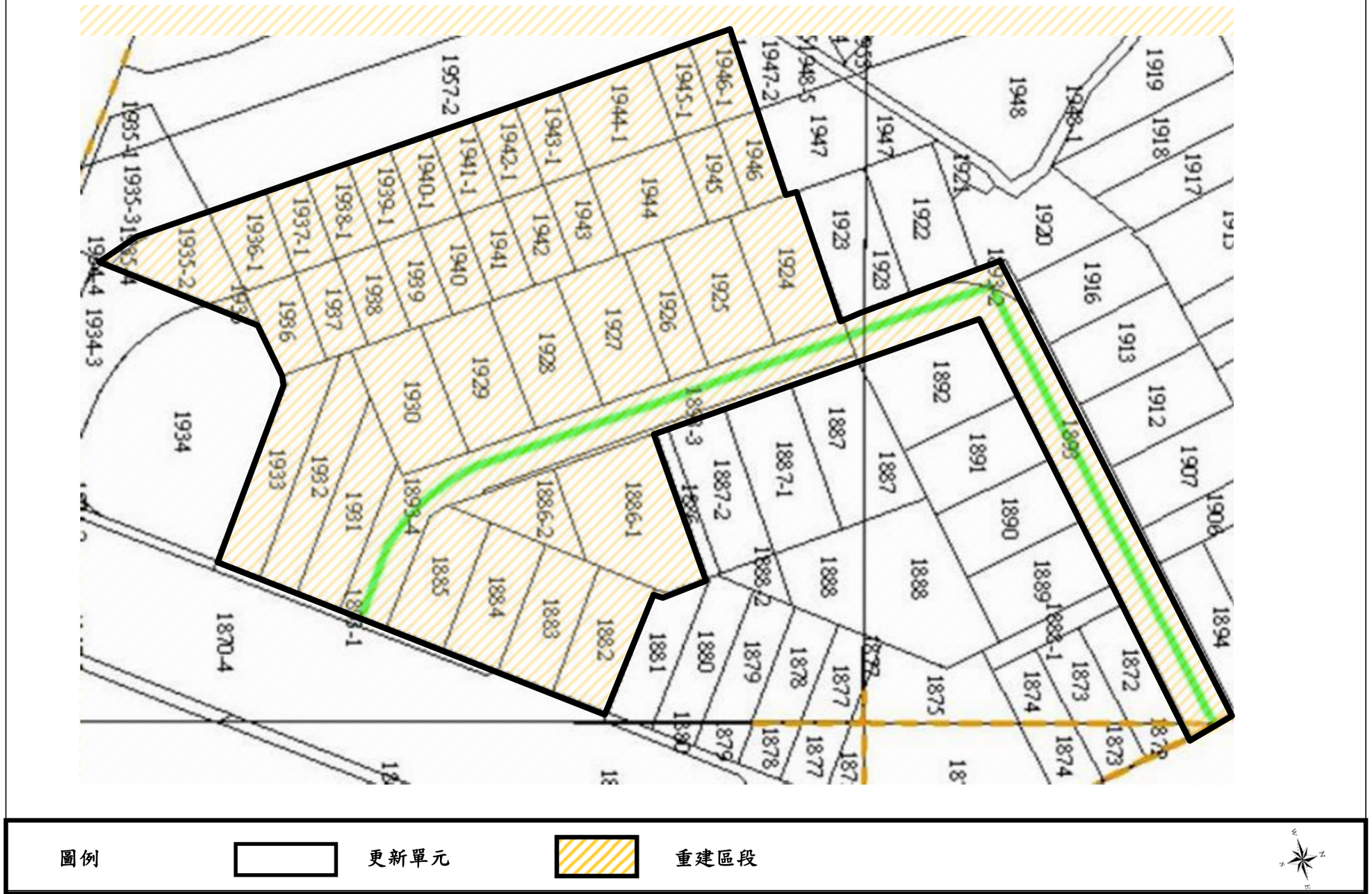


圖 7-1 更新區段劃分構想圖 S：1/500

捌、區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元無區域及鄰近地區公共設施興修獲改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元內全為重建區段，無整建或維護區段。

拾、申請獎勵項目及額度

一、擬規劃申請之都市更新獎勵容積：

依 100 年 8 月 18 日新北市政府法規字第 1000000801 號令訂定發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」核算。

（一）、申請之都市更新獎勵容積

更新單元基地面積 4,324.00 m^2；土地使用分區為特專一，建蔽率 50%，容積率 300%，1886-1 地號保留 79.86 m2 為鄰地法定空地，法定容積為(4,324.00-79.86)×300%=12,732.42 m^2。依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，本更新單元擬規劃申請之都市更新獎勵容積綜整如下：

1. **依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點第一款更新後供社區使用之公益設施：**

本案於 C 棟四樓設置 346.62 m^2，C 棟五樓設置 216.57 m^2 公共服務性空間，擬申請免計容積 563.19 m^2。

2. **依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第三點，申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：同點第二目規定提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：**

1.提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。

2.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

3.依下列公式計算獎勵容積：(依 107 年第一次專案小組決議 採 107 年版)

$$A2=\left(\frac{B_1\times 1.2}{(C_1-C_2-C_3)}\right)\div 1.5$$

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

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。

本案擬申請獎勵項目如下：

擬捐贈都市更新基金申請 14.34%獎勵

B1:本案擬捐贈新北市都市更新基金 289,429,160 元

C1:二樓以上更新後平均單價 669,516 元/坪

C2:單位興建成本 總營造費用 2,700,524,726/總樓地板面積 15,262.70 坪=176,936 元/坪

C3:單位管銷費用 C1×11%=669,516×11%=73,647 元

獎勵面積=289,429,160×1.2÷(669,516-176,936-73,647)÷1.5=347,314,992÷418,933÷1.5=552.70 坪=1,827.10 平方公尺

獎勵額度=1,827.10÷(4,324.00-79.86)×300%×100%=14.34%

2. 依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點：依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(三)A3：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五為上限。

機車停車空間應符合新北市建築物機車停車空間設置要點之規定。

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。

本案滿足法定機車位(一戶一車位)後另增設 160 輛機車停車位。A3＝160 × 4=640，本案申請 636.62 平方公尺獎勵

獎勵額度=636.62÷(4,324.00-79.86)×300%×100%=5%

（七）A7：經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，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

本案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，面積 444.71 平方公尺，擬申請 381.97 平方公尺獎勵

獎勵額度=381.97÷(4,324.00-79.86)×300%×100%=3%

3.依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點第一項第一款第二目，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者；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；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×2.3 核算獎勵面積（商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8）。

本案基地屬於特專一，沿新民街及新民街 7 巷依法自建築線退縮淨寬 4m 建築，面積為 519.93 平方公尺；沿民權路依細部計畫退縮建築 4m 後再行退縮 3m，再行退縮部分面積計 222.04 平方公尺。退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道，共計留設 519.93+222.04=741.97 m^2。本更新單元為面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×1.8 核算獎勵面積。

獎勵容積=741.97 m^2×1.8 =1,335.55

獎勵容積=1,335.55/(4,324.00-79.86)×300%×100%=10.49%

4. 依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點，本案申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築，達銀級以上，擬依規定申請法定容積 6%之獎勵容積。實施者應與新北市府簽訂協議書納入都市更新計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，保證金額度為 71,504,784 元。（法定工程造價依據 103 年 6 月 8 日新北市建築物土地改良、雜項工作物等工程造價標準表提列）

獎勵容積=（(4,324.00-79.86)×300%×6%=763.94m^2

應繳保證金額度=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=763.95 m^2×18,720×5=71,504,784 元

另綠建築管理維護費用為保證金之 5%，71,504,784×5%=3,575,239 元。

5. 依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點第三款，屬合法四層樓以上之建築物，依規定計算獎勵容積。

業經清查本案更新單元合法 4 層樓以上建築物，合法建築物坐落之建築基地為 2,862.14m^2，核計獎勵面積為 858.64 m^2。

A=B×10%

A：獎勵容積

B：合法 4 層樓以上建築物坐落建築基地之法定容積

獎勵容積=（2,862.14×300%）×10%=858.64 m^2

地號	面積	執照號碼	樓層數	備註
1882	113.00	063 建 01067	4	
1883	112.00	063 建 01067	4	
1884	112.00	063 建 01067	4	
1885	113.00	062 建 02489	4	
1886-1	209.00-79.86 =129.14	069 建 01798	4	扣除鄰地法空
1886-2	77.00	069 建 01798	4	
1924	136.00	063 建 00991	4	
1925	136.00	063 建 00991	4	
1926	77.00	063 建 00991	4	
1927	136.00	063 建 00991	4	
1928	136.00	063 建 00991	4	
1929	136.00	063 建 00991	4	
1930	138.00	063 建 00991	4	
1931	120.00	062 建 02489	4	
1936	67.00	060 建 01474	4	
1936-1	72.00	060 建 01474	4	
1937	57.00	060 建 01474	4	
1937-1	54.00	060 建 01474	4	
1938	58.00	060 建 01474	4	
1938-1	53.00	060 建 01474	4	
1939	58.00	060 建 01474	4	
1939-1	53.00	060 建 01474	4	
1940	58.00	060 建 01474	4	
1940-1	53.00	060 建 01474	4	
1941	58.00	060 建 01474	4	
1941-1	53.00	060 建 01474	4	
1942	57.00	060 建 01474	4	
1942-1	53.00	060 建 01474	4	
1943	59.00	060 建 01474	4	
1943-1	54.00	060 建 01474	4	
小計	2,862.14			

表 10-1 合法 4 層樓以上建築物坐落建築基地地號一覽表

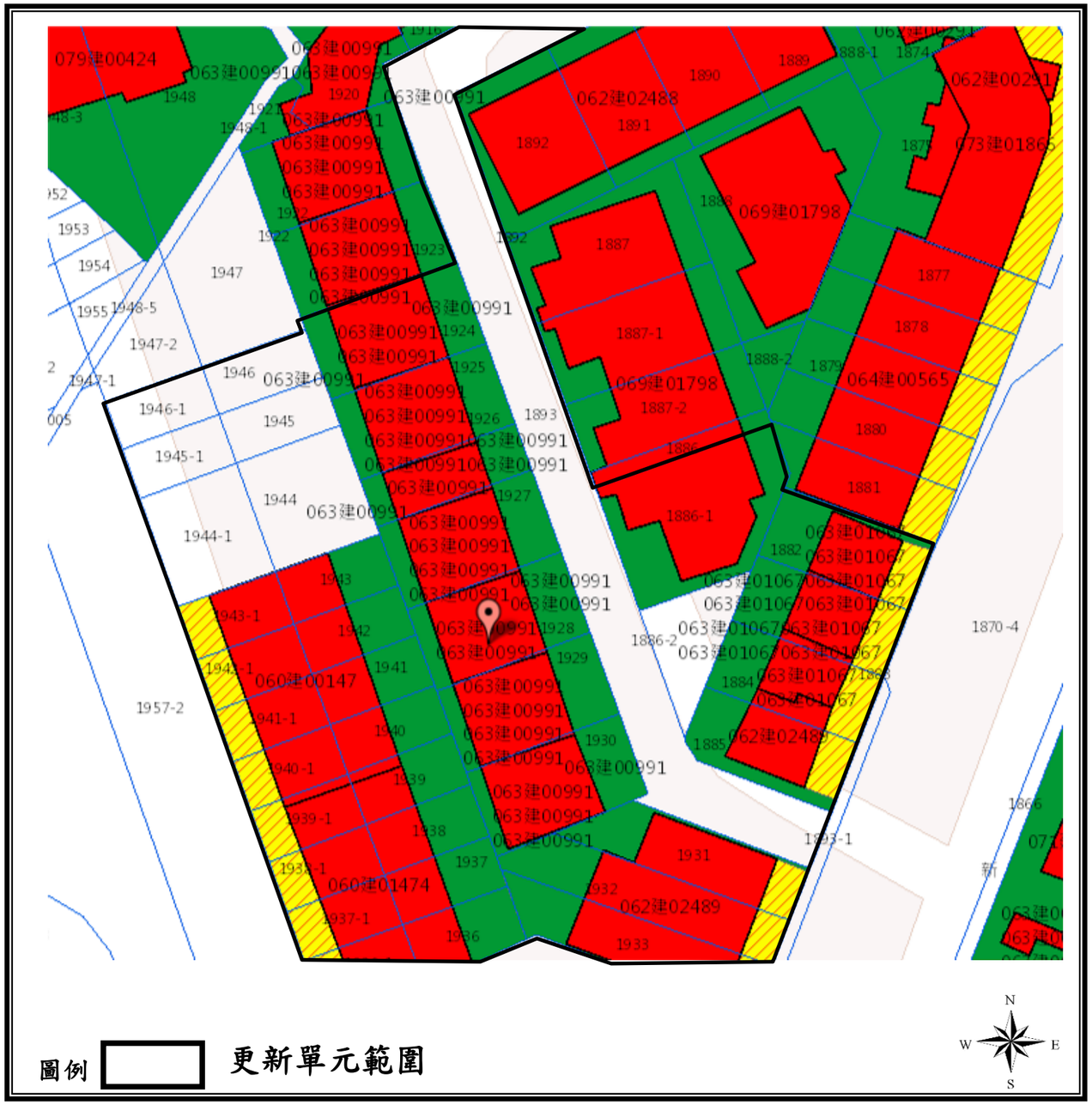


圖 10-1 更新單元建物套匯圖

表 10-2 都市更新容積獎勵試算表

獎勵項目	申請內容			獎勵面積（m^2）	基準容積比例（%）
二、依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者	（一）更新後提供社區使用之公益設施	1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。 3.屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。	本案於 C 棟四樓設置 346.62 m^2，C 棟五樓設置 216.57 m^2 服務性公共空間，共計 563.19 平方公尺。	免計容積	--
小計(2)	**獎勵容積上限≦法定容積 15%**			--	--
三、	（二）提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者	1.提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認 定有必要性，其費用納入都市更新基金。 2.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。 3.依下列公式計算獎勵容積：	$A2=\left(\frac{B1}{(C_1-C_2-C_3)}\right)\div 1.5$ A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積 B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額 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	1,827.10	14.34%
小計（3）	**獎勵容積上限 A=A1+A2≦法定容積 15%**			1,827.10	14.34%

獎勵項目	申請內容		獎勵面積（m^2）	基準容積比例（%）
五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	（一）A3：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五為上限。	**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。** 本案滿足法定機車位(一戶一車位)後另增設 160 輛機車停車位。A3＝160 ×4=640，本案申請 636.62 平方公尺獎勵 獎勵額度=636.62÷(4,324.00-79.86)×300%×100%=5%	636.62	5.00%
	(七) A7：經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，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。	本案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，面積 444.71 平方公尺，擬申請 381.97 平方公尺獎勵 獎勵額度=381.97÷(4,324.00-79.86)×300%×100%=3%	381.97	3.00%
小計（4）	**獎勵容積上限 A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7≦法定容積 20%**		**1018.59**	**8.00%**

獎勵項目	申請內容		獎勵面積（m^2）	基準容積比例（%）
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限	（一）基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者	1. 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。 2. 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。 3. 依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。 4. 申請態樣： （1）屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.6，住宅區或其他分區 a=2.0）。 （2）面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×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）。（本更新單元為面臨三條以上道路之商業區基地，獎勵容積=418.50m^2×1.8=753.30 m^2） （3）面臨二條以上道路之基地，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=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5）。 （4）其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積× a 倍核計獎勵容積（商業區 a=1.2，住宅區或其他分區 a=1.0） （5）街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積× 0.8 倍核計獎勵容積。	1,335.55	10.49%
小計（5）	**獎勵容積上限≦法定容積 30%**		**1,335.55**	**10.49%**
七、綠建築	1. 取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估： （1）銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵 （2）黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵（本案申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級黃金級以上標準。） （3）鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵 2. 實施者應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，保證金退還依下列規定： （1）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 （2）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 （3）依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。		763.94	6.00%
小計（6）（基準七、八）			**763.94**	**6.00%**
小計（7）	**獎勵額度以法定容積 15%為上限**		**--**	**--**
小計（8）（基準 10~11）			**--**	**--**
十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	（三）合法四層樓以上之建築物	公式：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積×10%=（（2,862.14x300%）x10%=858.64m^2 註：業經清查本案更新單元內建築物皆為合法四層樓之建築物。	858.64	6.74%
小計（9）			**525.30**	**6.74%**

總計	小計（1）0%	小計（2）0%	小計（3）14.34%	小計（4）8.00%	小計（5）10.49%	小計（6）6.00%	小計（7）0%	小計（8）0%	小計（9）6.74%	總獎勵額度：45.57% 總獎勵面積：5,803.82m^2

表 10-3 更新後容積獎勵檢討表

項目	面積（m^2）	基準容積比率（%）
基地面積	4,324.00	--
法定容積	(4,324.00-79.86)×300% =12,732.42	100%
都市更新容積獎勵	5,803.82	45.57%
細部計畫規模獎勵	3,819.72	30.00%
容積移轉	5,092.96	40.00%
更新後允建總容積	27,448.92	215.58%
規劃建築總容積樓地板面積	27,447.97	215.58%
更新後容積率		

二、結論

（一）基地面積：4,324.00 m2。(1886-1 地號保留 79.86 平方公尺為鄰地法定空地)

（二）法定容積為(4,324.00-79.86)×300%=12,732.42 m^2。

（三）都市更新容積獎勵=5,803.82 (5,803.82/(4,324.00-79.86)×300%×100%=45.57%)

（四）細部計畫規模獎勵=本案基地面積達 3,000 m2 以上，擬申請規模獎勵 30%，(4,324.00-79.86)×300%×30%=3,819.72 m2

（五）容積移轉=本案擬申請容積移轉 40%，(4,324.00-79.86)×300%×40%=5,092.96 m2

（六）允建總容積=法定基準容積+都市更新容積獎勵+細部計畫規模獎勵+容積移轉=12,732.42+5,803.82+3,819.72+5,092.96=27,448.92 **m2。**

本案規劃建築總容積樓地板面積合計為 27,447.97m2 ≦ 獎勵後總容積（允建總容積）27,448.92 m2，OK！

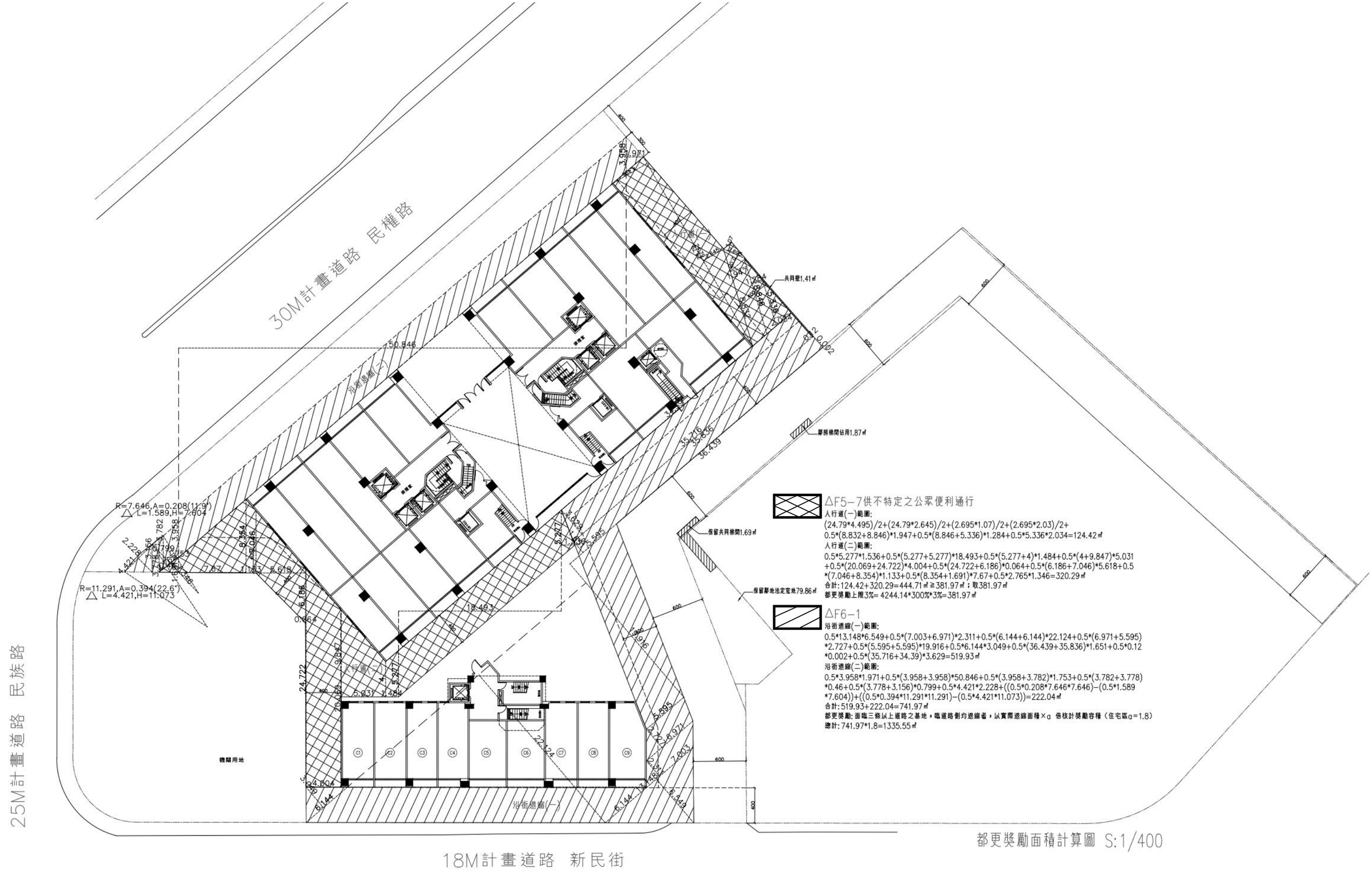


圖 10-2 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪一樓) S：1/300

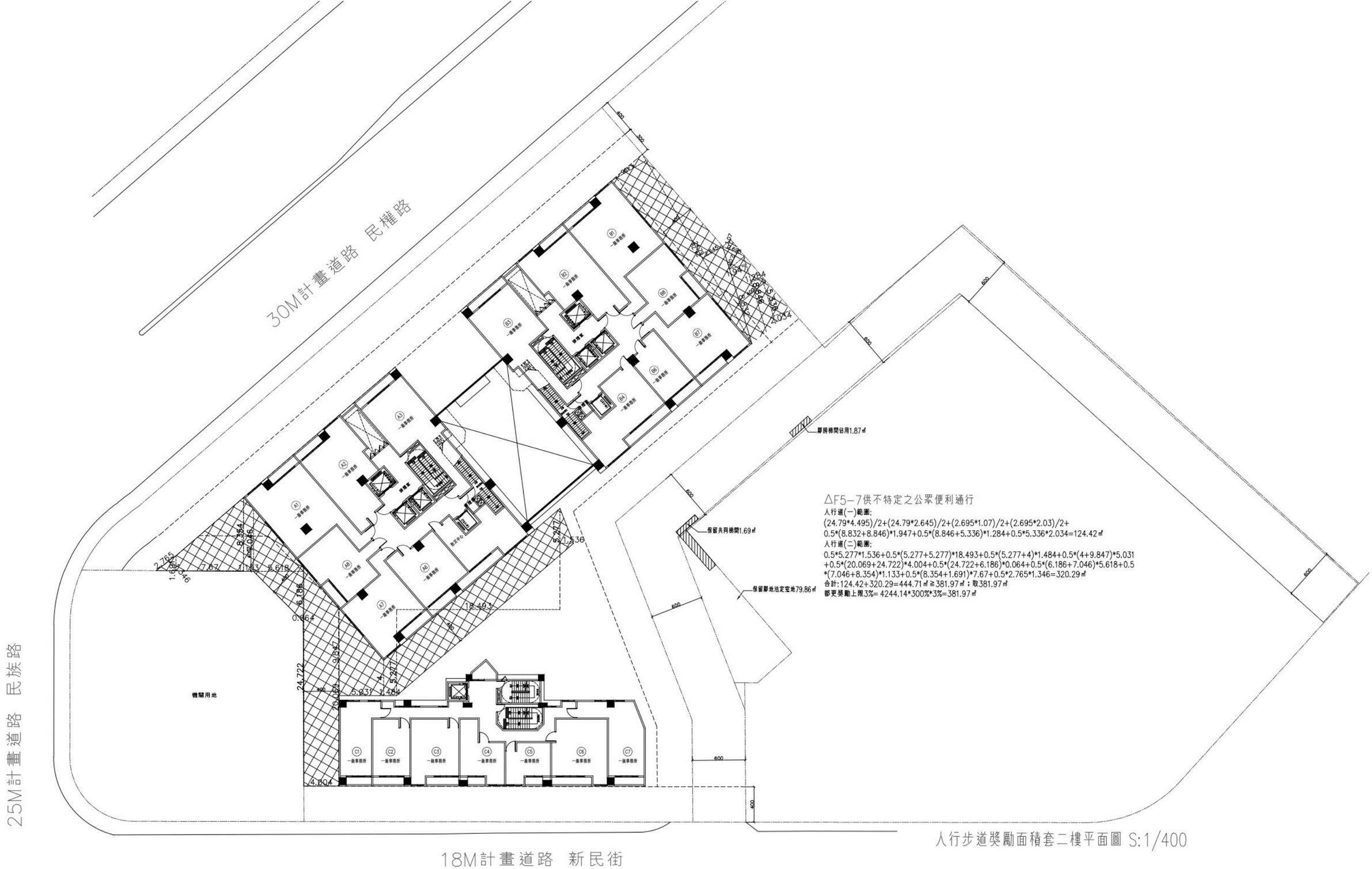


圖 10-3 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪二樓) S：1/300



圖 10-4 更新後通道規劃示意圖 S：1/300

表 10-4 綠建築指標檢討表

綠建築標章評估總表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

二、建物概要：地上 31 層，地下 6 層，鋼筋混凝土構造辦公廳類、住宿類建築

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=--- BDc=---	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	---
■	綠化量指標	TCO2=754544.46 TCO2c=636621	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	2.76
■	基地保水指標	λ=0.75 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.80 EEVc=0.80	$RS4_1$=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	2.00
		Uaw=--- Uawc=3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	---
		Uaf=--- Uafc=5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	---
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.80 EACc=0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.80 ELc=0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=4.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	4.00
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.76 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92
■	廢棄物減量指標	PI=2.99 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.73
■	室內環境指標	IE=69 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	4.30
■	水資源指標	WI=7.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	7.75
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=42.02				

表 D-1 各指標計分法－住宿類（2015 年版）(四捨五入取至小數點後二位)

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=	754544.46	TCO_2c=	636621	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	2.76	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.75	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	$RS4_1$=eix【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0； 其他住宿類 e2=15.0	2.00	RS41≦8.00
		外殼節能二	■	Uaw=	---	Uawc=	3.00	$RS4_2$=4.00x【3.00-Uaw】=	---	RS42≦4.00
		外殼節能三	■	Uaf=	---	Uafc=	5.50	$RS4_3$=2.00x【5.50-Uaf 】=	---	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.80	ELc=	0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■		4.00	___		$RS4_6$=Σ(EqixUi)=	4.00	RS46≦6.00
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	2.99	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.73	RS6≦7.00
七．室內環境指標			■	IE=	69	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	4.30	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	7.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	7.75	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =42.02										

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：

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案位於 93 年 8 月 9 日，北府城測字第 09305290441 號文所公告「新板橋車站特定專用區細部計畫」申請建築時得免申請建築線指定區域。本更新單元內，既成巷道新民街 7 巷為曾指定建築線在案之現有巷道，該巷道部分路段位於更新單元範圍內。本案擬申請改道，將新民街 7 巷原由更新單元中央貫穿改道沿更新單元東南側邊緣通往新民街。本案改道符合新北市都市更新審議原則第十三點第二款第四目規定：改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。

廢巷範圍自 1928 地號東側起至 1931 地號北側與 1893-1 地號交界處，廢巷寬度 6 公尺，廢巷長度 48.5 公尺。

改道範圍自 1886-1 地號與 1893-3 地號接界處起，以角度 108 度往東南延伸，自北側境界線與與 1882 地號交接後，轉向南方 158 度與 1882 地號北側境界線平行後至 1870-4 地號為止。改道寬度 6 公尺，改道長度 32.5 公尺。改道範圍周邊基地測配合路型圓弧退縮，補足 8 公尺通行寬度。(詳圖 11-1)

改道後道路由實施者統籌相關設施管線改道、排水設施興闢、鋪設柏油並指定建築線。依「市區道路及附屬工程設計標準」、「新北市市區道路管理規則」及「新北市建築管理規則」辦理。

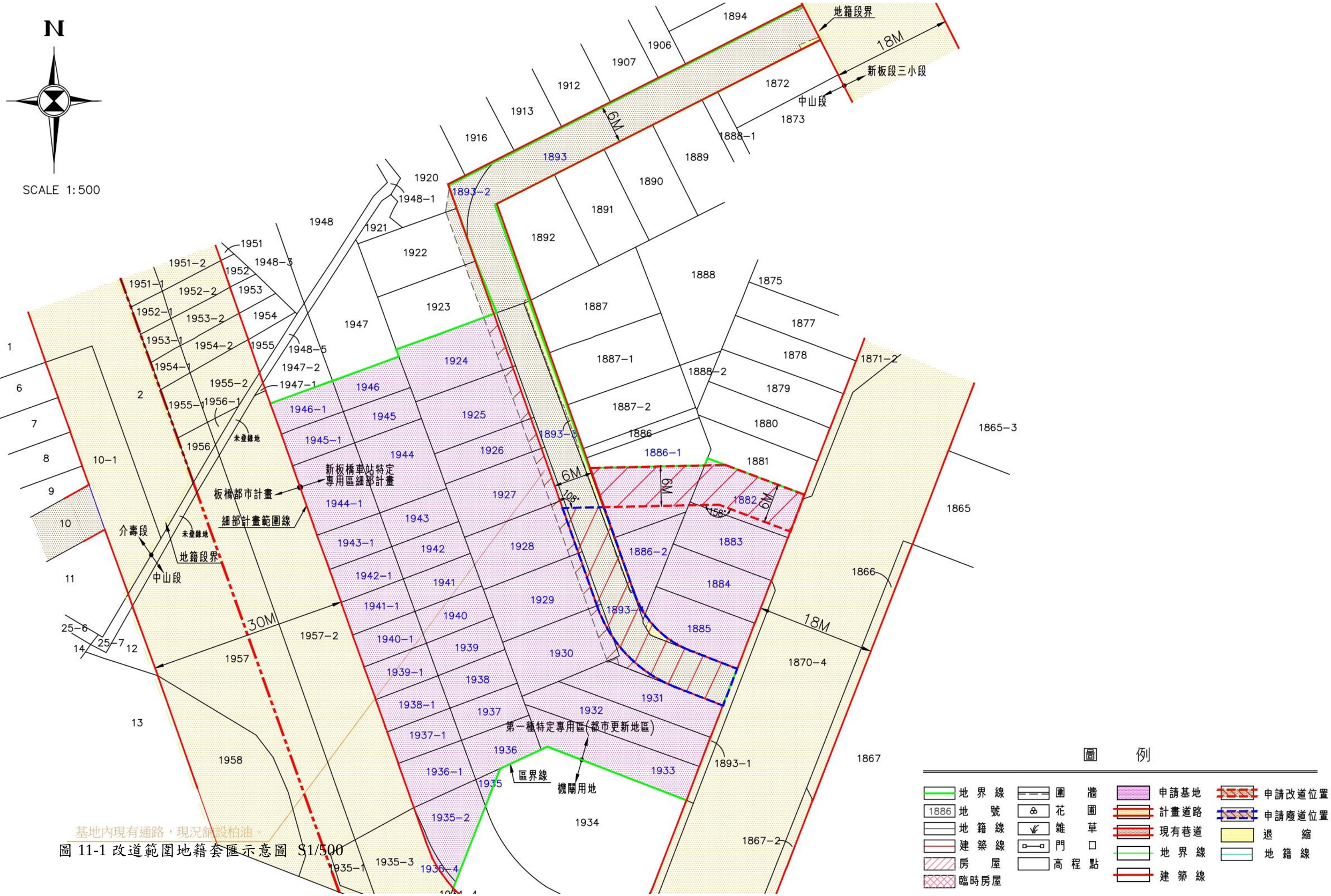


圖 11-1 改道範圍地籍套匯示意圖 S1/500

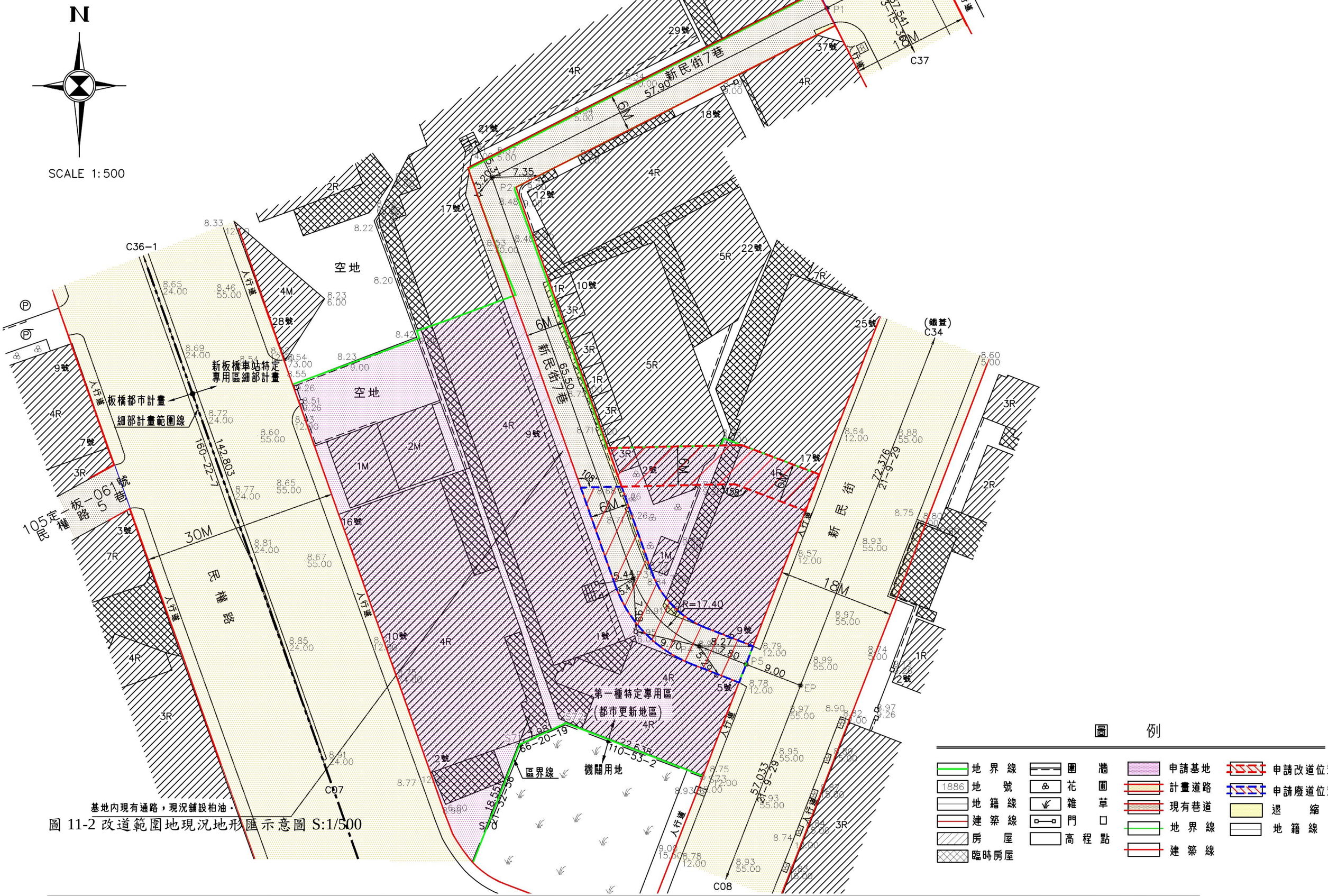


圖 11-2 改道範圍地現況地形匯示意圖 S:1/500

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元面積 4,324.00 m^2 (1886-1 地號保留 79.86 平方公尺為鄰地法定空地)，使用分區為特專一區（建蔽率 50%，容積率 3000%），法定容積 (4,324.00-79.86)×300%=12,732.42 m^2；本案擬申請都市更新容積獎勵額度為法定容積之 45.57% (5,803.82/(4,324.00-79.86)×300%×100%=45.57%)，更新後允建容積為 12,732.42+5,803.82+3,819.72+5,092.96=27,448.92 m^2。

本案規劃建築總容積樓地板面積為 27,447.97 m^2，未來開發構想為興建地下 6 層，2 棟地上 32 層，1 棟地上 5 層之集合住商混合大樓，1 層設置店鋪，2 至 3 層設置一般事務所，4 層以上至 32 層規劃為集合住宅，地下層則為停車及機電空間。（詳圖 11-2 至圖 11-22）

本案基地之基本資料、計畫使用強度及更新後各樓層樓地板面積詳表 11-1。

（一）基地配置計畫

本更新單元配合人車空間需求，規劃串連本區人車動線，沿民權路退縮 4 米+3 米；新民街、新民街 7 巷留設 4 米人行步道，臨新民街 7 巷設置車道，並使車行與人行動線分離（詳圖 12-8）。

（二）基地內規劃原則

1.採建物單元以讓各戶各房間都有採光、良好通風與景觀條件。

2.建物採獨棟設計，1 樓留設店舖與公設大廳，塑造地面層寬廣庭園景觀。

3.地上 1 層採挑高設置迎賓門廳及店鋪為主，地下 1 至 6 層設置汽（機）車停車位為主，2 至 3 層設置一般事務所，地上 4 至 32 層規劃為住宅為主。

4.地面一層規劃寬廣人行步道，以造園綠化區隔公共空間與社區空間。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元總面積 4,324.00 m2，土地使用分區為特專一，土地使用分區管制之建蔽率為 50%、容積率為 300%。

（一）獎勵後容積

本更新單元獎勵容積為都市更新容積獎勵，其獎勵容積為 **5,803.82** m^2，獎勵後總允建容積為 **27,448.92** m^2，允建容積率為 646.75%。

（二）預計容納人口數

1.興建戶數：更新後預計興建 389 戶住宅。

2.計畫容納人口：本案更新後計 389 戶住宅，以新北市板橋區平均戶量 2.70（人/戶）1估計，預估更新後計畫容納人口數為 1051 人。

四、建築興建計畫

（一）相關建築法規檢討

本更新單元建築結構安全、防火、避難、消防等設施，皆依建築技術規則及相關規定檢討設計。

（二）更新前後樓地板面積計算

1.更新前

本更新單元位於板橋車站特定專用區之特專一(都市更新)區內，建蔽率為 50%，容積率為 300%；基地面積共為 4,324.00 m^2，更新前基準容積樓地板面

[1]資料來源：新北市戶政服務網：板橋區 104 年 5 月人口統計資料（總人口數：555,114；戶數：205,240）

積為 8,188.49 m^2。

2.更新後計畫使用強度及面積檢討

設計建蔽率為 39.96%，設計建築面積為 1,695.27 m^2，低於允建面積上限扣除鄰房共同壁 1.41 m^2 為(4244.14-1.41)*50%=2,121.37 m^2（請參見表 11-1 建築面積檢討表、圖 10-1 設計建蔽率檢討圖）

（1）建蔽率檢討：法定建蔽率為 50%，規劃建蔽率為 39.96%。

（2）容積率檢討：法定容積率為 300%，允建獎勵容積率為 646.75%。

（3）停車空間檢討：本案法定汽車位數 228 輛；機車位數法定車位數 389 輛。

汽車 50,455.31-2546.36*6(地下層)-74.72-244.74*2(屋突一、二)-199.92(屋突三)=34,413.03

(34,413.0-300)/150=227.42 取 228 輛

依戶數計算，超過 66 m^2:162 戶，未超過 66 m^2:227 戶 162+227*0.8=343.6 取 344 輛

機車

一戶一機車位，本案共計 389 戶

3.更新後土地使用內容

本更新單元更新後將規劃地下 6 層，2 棟地上 32 層，1 棟地上 5 層之集合住商混合大樓，地面層除配置集合住宅公共門廳外，另設置店舖、管委會使用空間、都市開放空間與社區庭園，2~3 層設置一般事務所、防災中心，4 樓以上至 32 樓規劃為集合住宅，地下層 1 至 6 層則為汽機車停車空間及機電空間，總規劃戶數為 389 戶。（詳圖 11-2 至圖 11-22）

五、防災與逃生避難構想

（一）開放空間規劃

因應都市防災於更新單元臨計畫道路及既成道路退縮 4 米以上人行步道(供公眾使用），使道路寬度分別可以達 8 米以上，以因應消防車及雲梯車之救災操作。

（二）消防車救災活動空間規劃

更新單元中央則規劃作為留設社區廣場、中庭，除可美化更新單元建築實體外之休憩空間，急難必要時亦可作為救災空間使用。

（三）更新單元逃生避難計畫

更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在 1 樓則留設部分空間作為社區公眾使用空間，當發生災害時可作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合及臨時救護安置之使用空間。

表 11-1 建築規劃面積檢討表

1	基地位置	882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 45 筆土地(1886-1 地號保留 79.86 m2 為鄰地法定空地)						
2	基地使用分區	特專一(都市更新地區)						
3	基地面積（m^2）	4,324.00 m^2						
4	法定建蔽率（%）	50%						
5	法定建築面積（m^2）	扣除鄰房共同壁 1.41 m^2，(4244.14-1.41)*50%=2,121.37 m^2						
6	法定容積率（%）	300%						
7	法定容積樓地板面積（m^2）	(4,324.00-79.86)×300%=12,732.42 m^2						
8	都市更新獎勵容積（%）	45.57%(5,830.83 m^2)						
9	其他獎勵容積（%） （開放空間、容積移轉、停車獎勵等）	細部計畫規模獎勵 30%(3,819.72 m^2)、容積移轉 40%(5,092.96 m^2)						
10	允建容積率（%）及樓地板面積（m^2）	646.75%	**12,732.42+5,803.82+3,819.72+5,092.96=27,448.92** m^2					
11	法定建蔽率（%） 實設建築面積（m^2）	50%	1,695.27 m^2					
12	法定空地面積（m^2） 實設空地面積（m^2）	2,121.37 m^2	2,547.46 m^2					
13	法定容積率（%） 實設總樓地板面積（m^2）	300%	50,455.31m^2					
14	興建樓層數	地上 32 層(A 棟 32 層、B 棟 32 層、C 棟 5 層)，地下 6 層。						
	各層面積計算	樓地板面積（m^2）	陽台面積（m^2）	容積樓地板面積（m^2）	戶數(戶)	用途	樓高（m）	
	地下一至六層	2546.36*6=15278.16	--	--	--	停車空間、機房	3.95+3.2*5=19.95	
	一層	1206.01+328.41=1534.42	119.20+30.17=149.37	821.69+287.19=1108.88	28	門廳、店鋪、管委會使用空間	4.2	
	二層	482.06*2+319.55=1283.67	75.02+28.75=103.77	736.04+272.14=1008.18	20	辦公室、防災中心	3.4	
	三層	486.20*2+319.55=1291.95	75.02+28.75=103.77	785.92.272.14=1058.06	23	辦公室	3.4	
	四層	1176.86+346.62=1523.48	69.60	27.13 (346.62 免計)	0	管委會使用空間、服務性公共空間	3.4	
	五層	1060.16+216.57=1276.73	87.06	870.04 (216.57 免計)	12	集合住宅、服務性公共空間	AB 棟 6.8C 棟 3.4	
	六~二十五層	1060.16*20=21203.20	87.06*20=1741.20	870.04*20=17400.80	12*20=240	集合住宅	3.4*20=68	
	二十六~二十九層	1051.08*4=4204.32	85.70*4=342.80	860.96*4=3443.84	12*4=48	集合住宅	3.4*4=13.6	
	三十層	845.48	75.40	675.92	10	集合住宅	3.4	
	三十一層	737.72	71.26	580.18	8	集合住宅	3.0	
	三十二層	586.78	42.80	436.64	0	集合住宅	3.0	
	屋突	199.92*3+44.82*2=689.40	--	--		樓梯間、水塔	3.0*3=9	
	總樓地板面積　總計（m^2）	50,455.31	2,787.03	26609.67+834.74(機電空間計入)+3.56(鄰房佔用)=27447.97	389	A、B 棟=0.35(地面抬高)+4.2+6.8+3.4*28+3*2=112.55 C 棟=0.35+4.2+3.4*4=18.15		
15	工程造價（元/坪）	50,455.31m^2*18 ,720=944,523,404 元整						
16	停車數量檢討（位）	法定汽車停車位共 344 輛，實設車位 346 輛；法定機車位 389 輛，實設 549 輛。詳 P11-3						

總面積合計:

一.總樓地板面積合計:
2546.36*6+1534.42+1283.67+1291.95+1523.48+1276.73+
1060.16*20+1051.08*4+845.48+737.72+586.78+244.74*2+
199.92=50455.31

二.總陽台面積合計:
149.37+103.77*2+69.6+87.06*21+85.7*4+75.40+71.26
+42.80=2787.03

三.機電空間面積檢討:
270.04+186.73+143.89+1042.80+118.16*28=4951.94
4951.94−4117.20=834.74 (計入容積)
28011.22−(346.62+216.57)=27448.03
27448.03*0.15=4117.20

四.總容積檢討:
1108.88+1008.18+1058.06+373.75+1086.61+870.04*20
+860.96*4+675.92+580.18+436.64+834.74(機電)+3.56(鄰房佔用)=28011.16
28011.16≦28011.31 OK
28011.16/4244.14*100%=659.996% ≦ 660% , OK!

4244.14*300%=12732.42 (基準容積)
4244.14*300%*40%=5092.97(容積移轉)
4244.14*300%*49.9999%=6366.19(都更獎勵容積)
4244.14*300%*30%=3819.73 (大規模獎勵容積)
12732.42+5092.97+6366.19+3819.73=28011.31

六.建築面積檢討:
1332.86+358.85+3.56(鄰房佔用)=1695.27 ≦ 2121.37 OK
(4244.14−1.41)*50%=2121.37
1695.27/(4244.14−1.41)*100%=39.96% ≦ 50% , OK!

七.法定空地檢討:
4244.14−1.41−1695.27=2547.46㎡ ≧ 2121.37㎡ , OK!
(4244.14−1.41)*50%=2121.37 (法定空地)

八.總雨遮面積合計:
7.64+50.16*21+55.16*4+67.50+69.68+69.98=1488.80

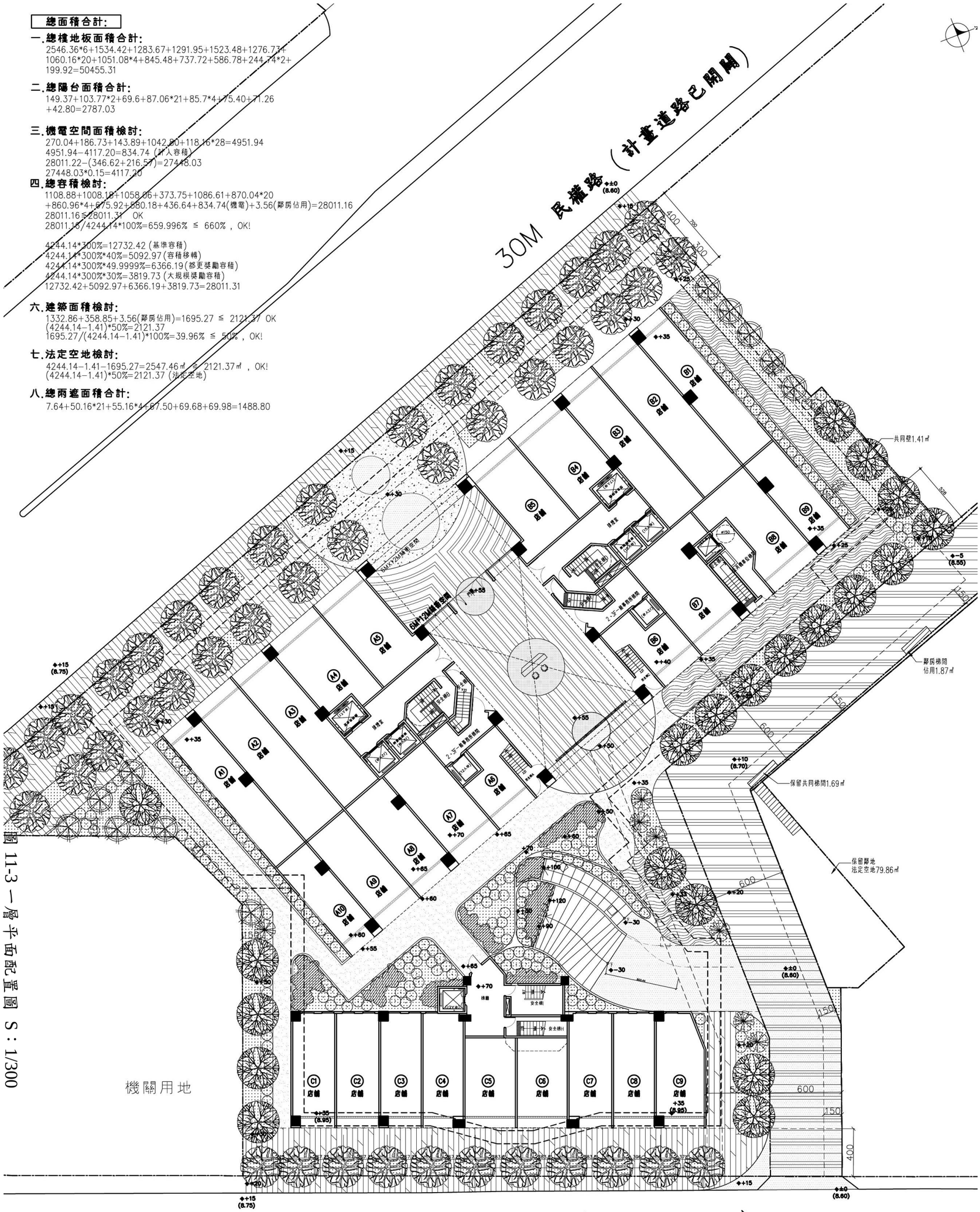
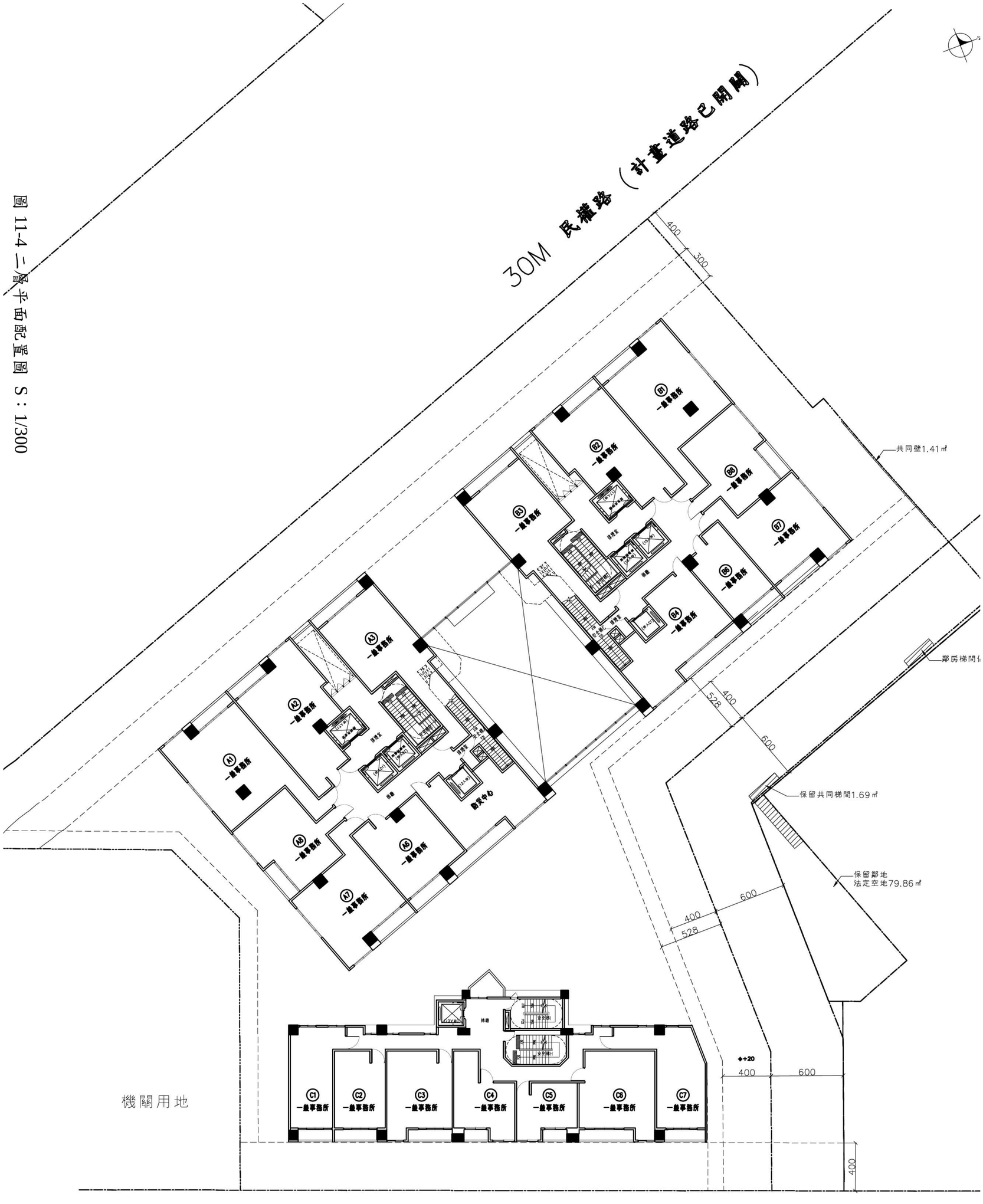


圖 11-3 一層平面配置圖 S：1/300

一層平面圖 S:1/300

圖 11-4 二層平面配置圖 S：1/300



二層平面圖 S:1/300

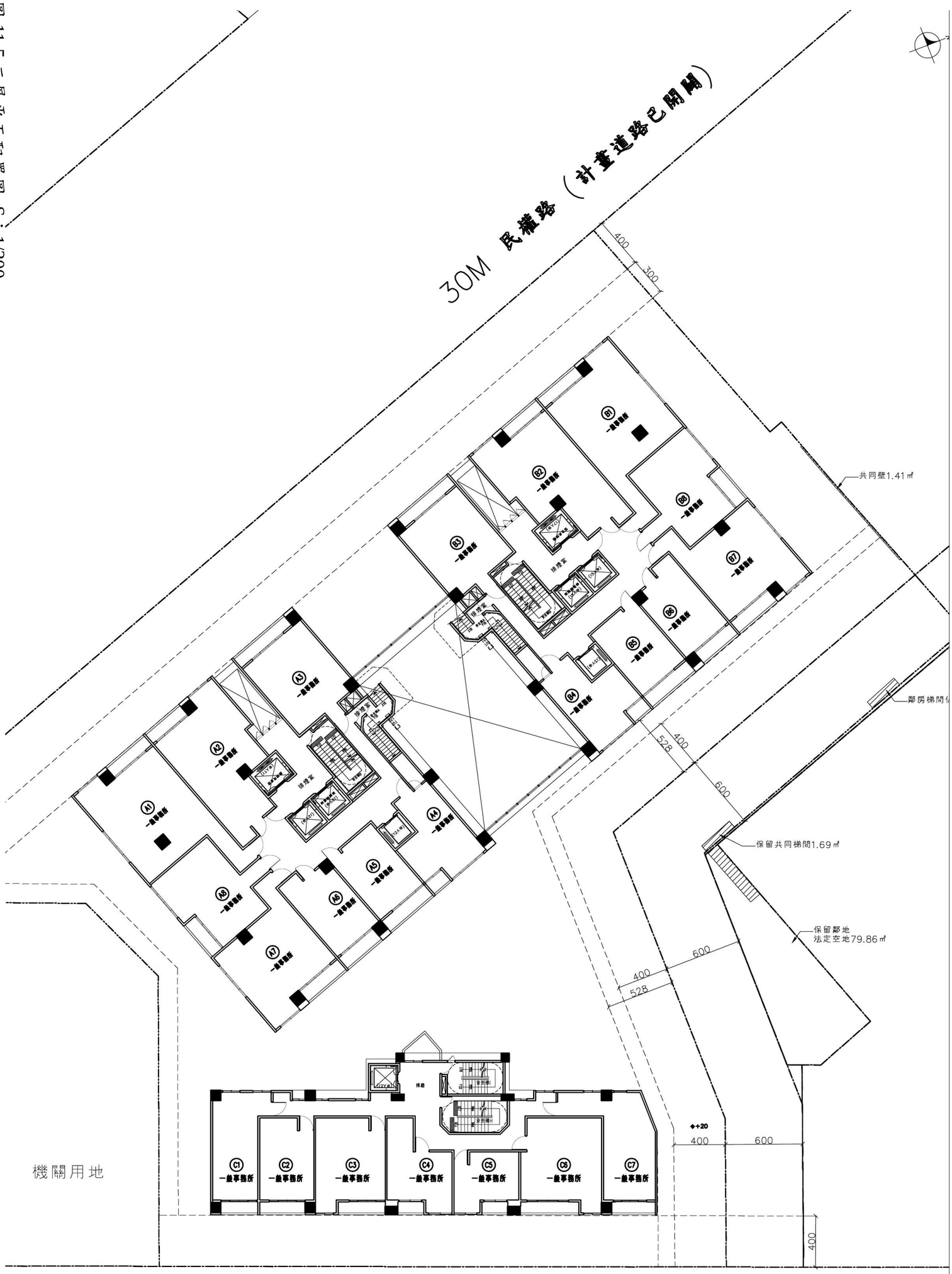
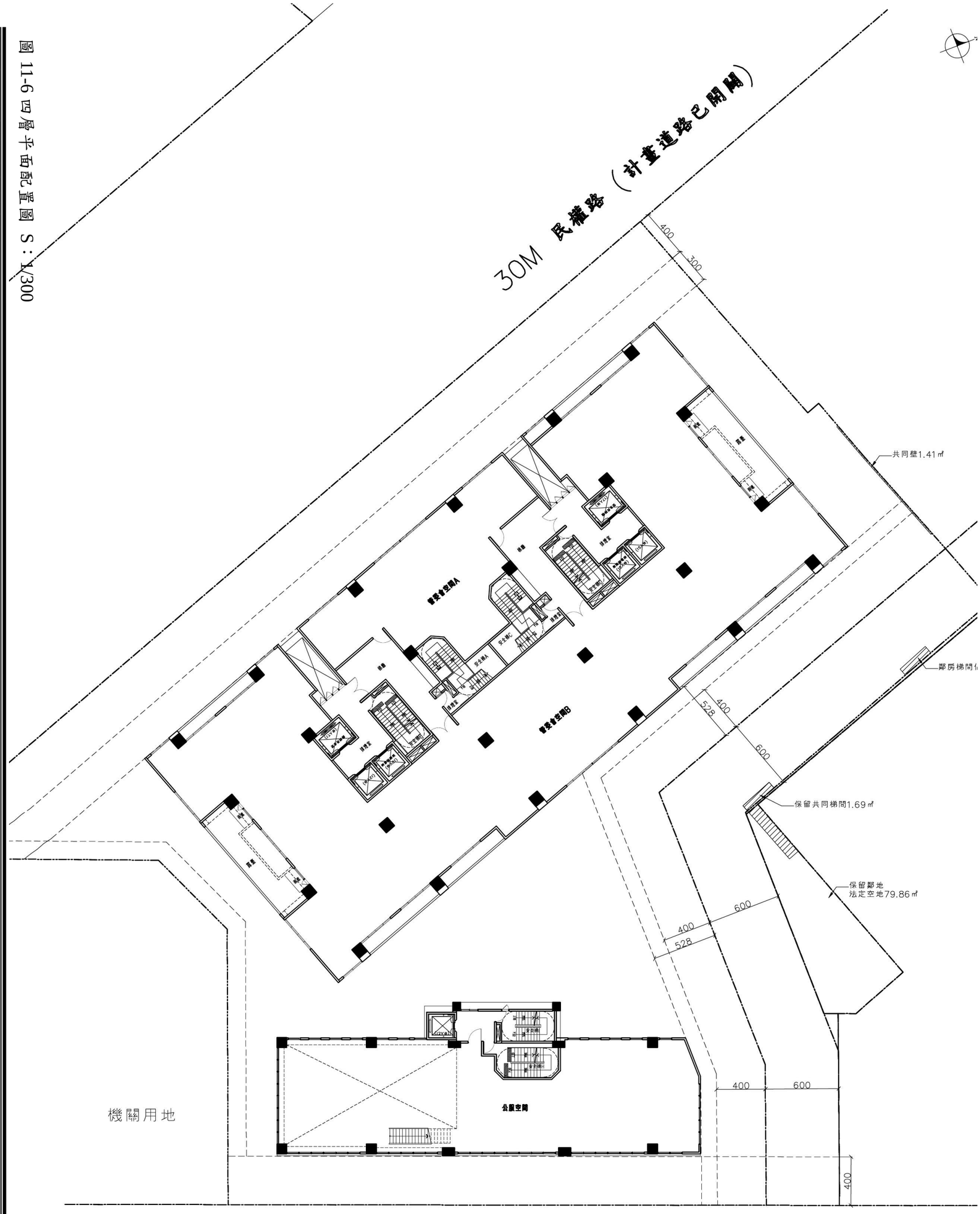


圖 11-5 三層平面配置圖 S：1/300

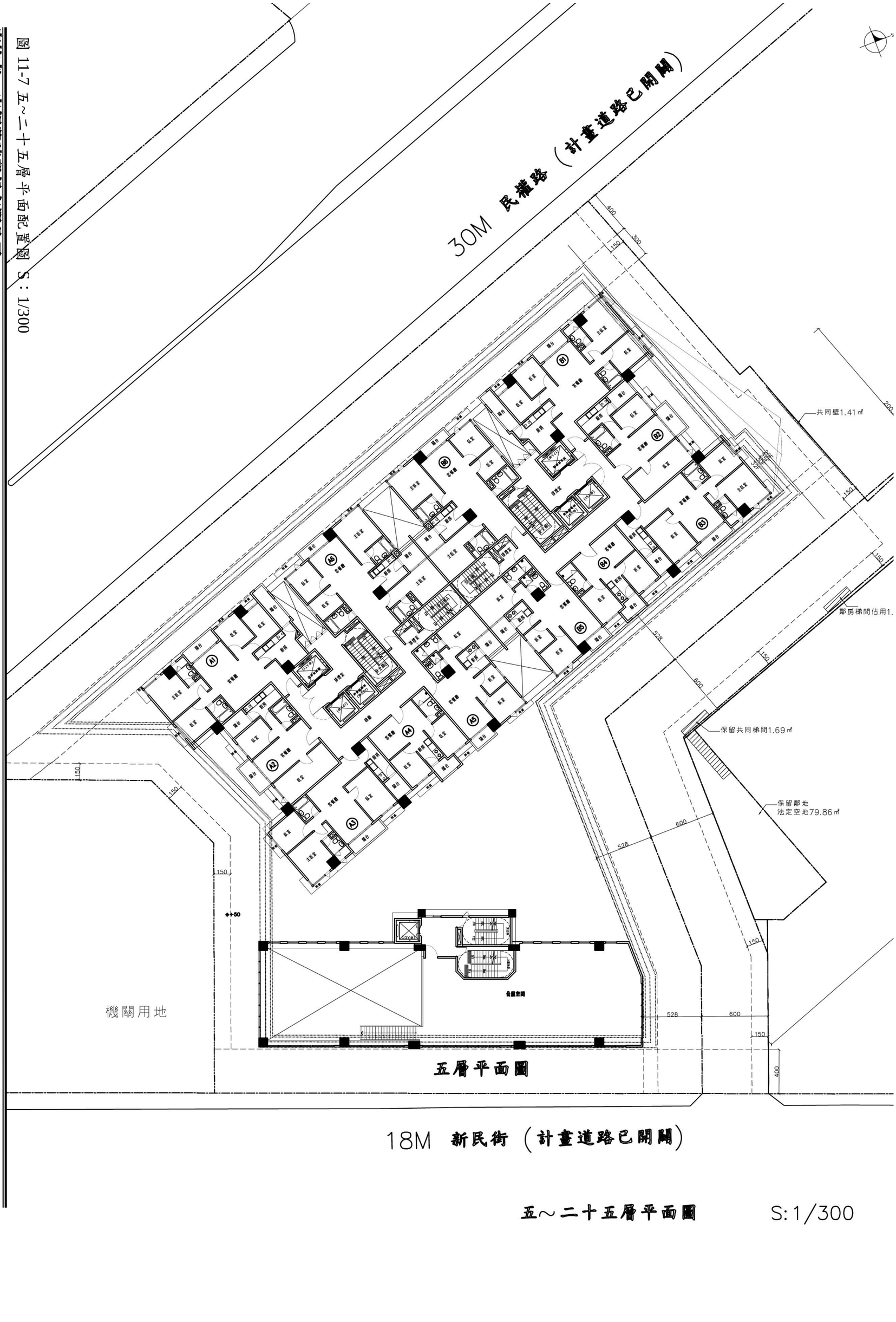
三層平面圖 S:1/300

圖 11-6 四層平面配置圖 S：1/300



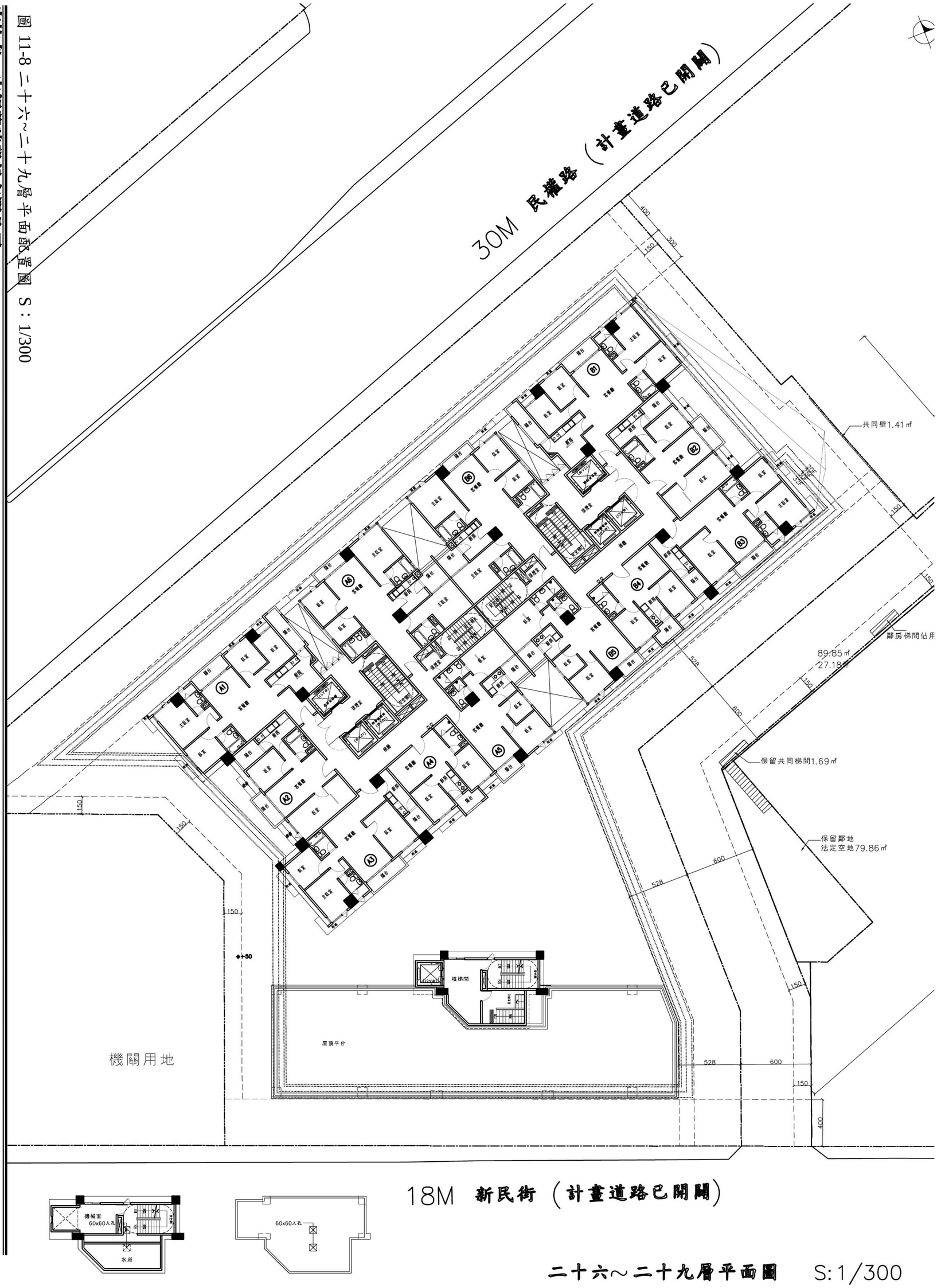
四層平面圖 S:1/300

圖 11-7 五~二十五層平面配置圖 S：1/300



五～二十五層平面圖 S:1/300

圖 11-8 二十六~二十九層平面配置圖 S：1/300



二十六～二十九層平面圖 S:1/300

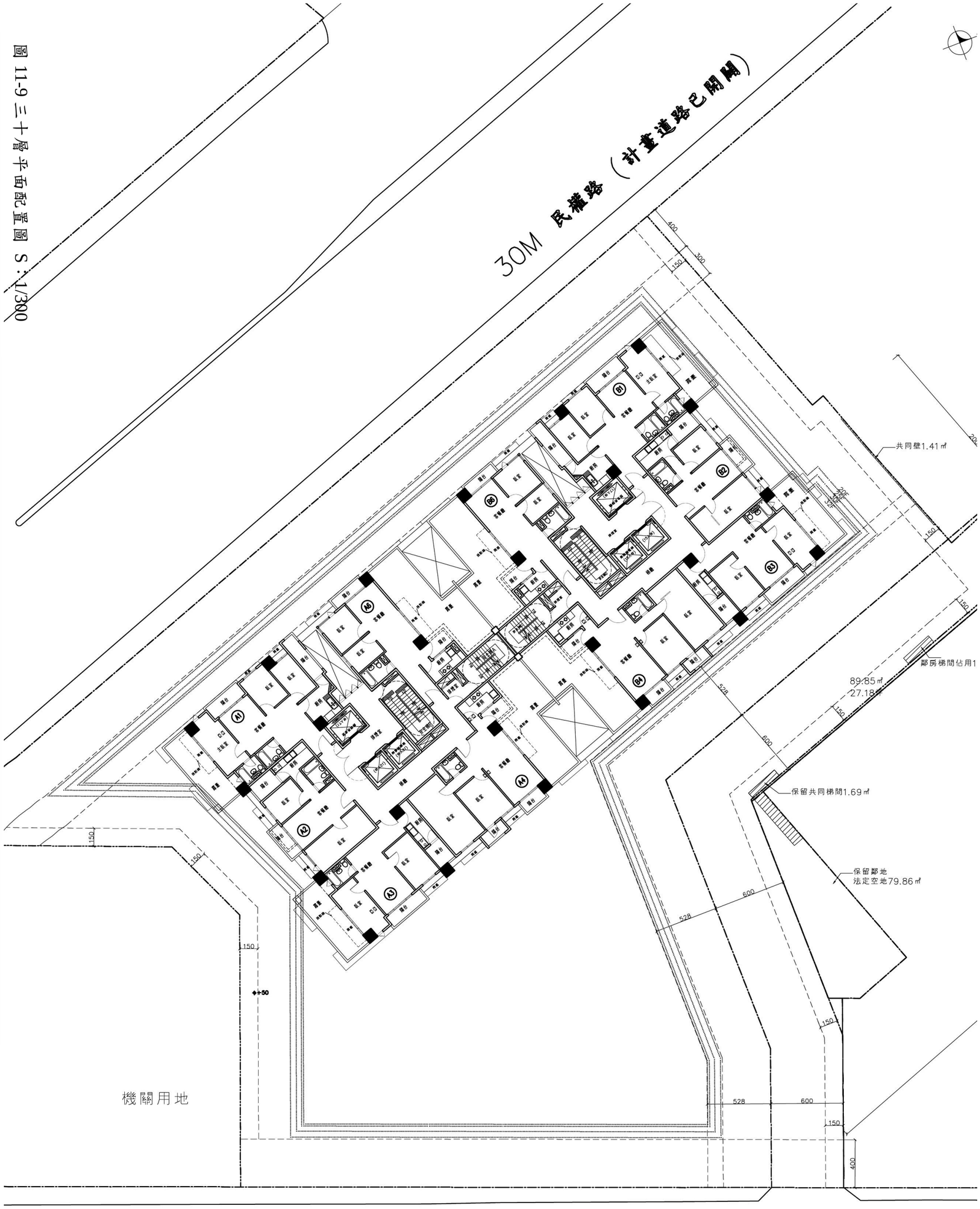
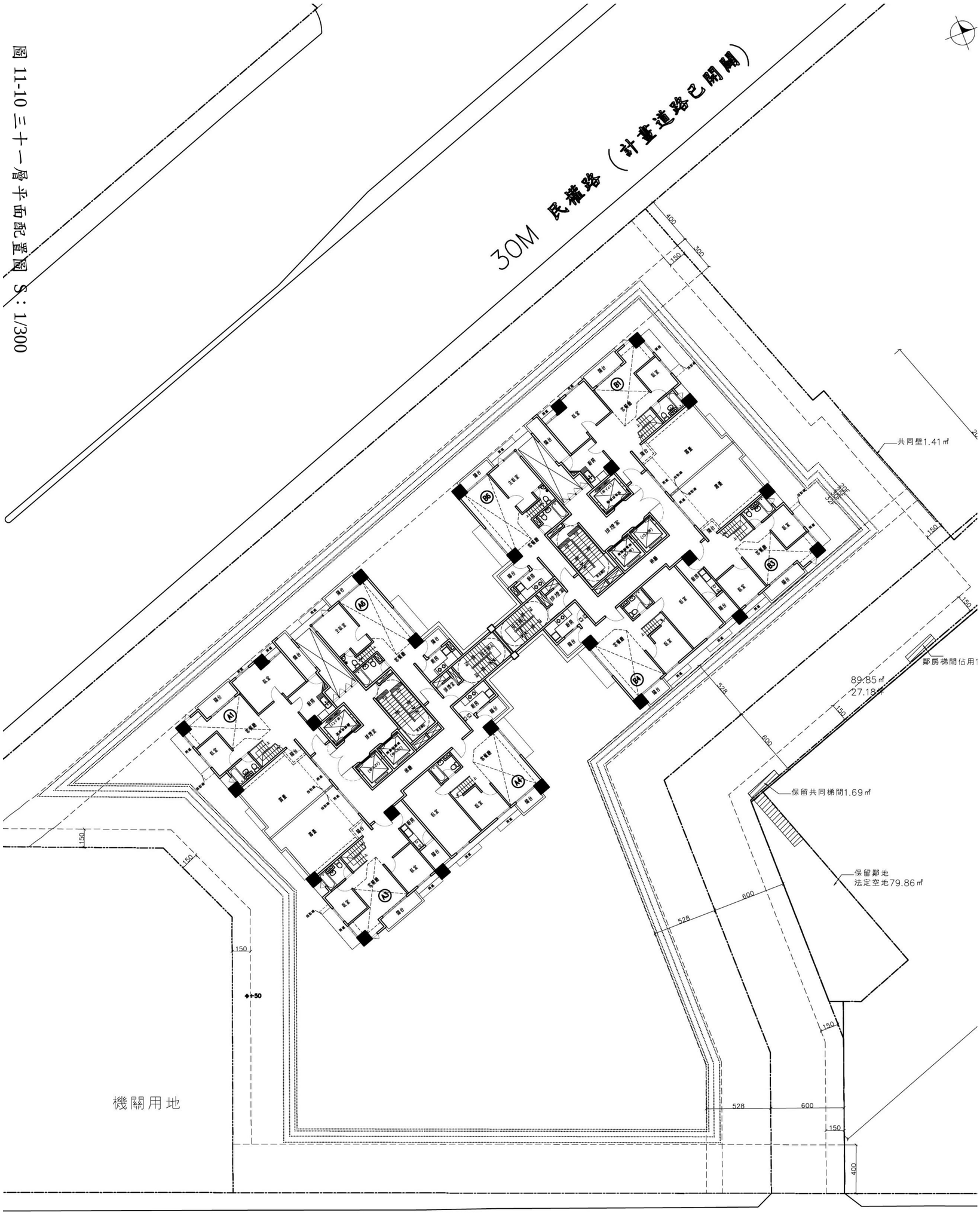


圖 11-9 三十層平面配置圖 S：1/300

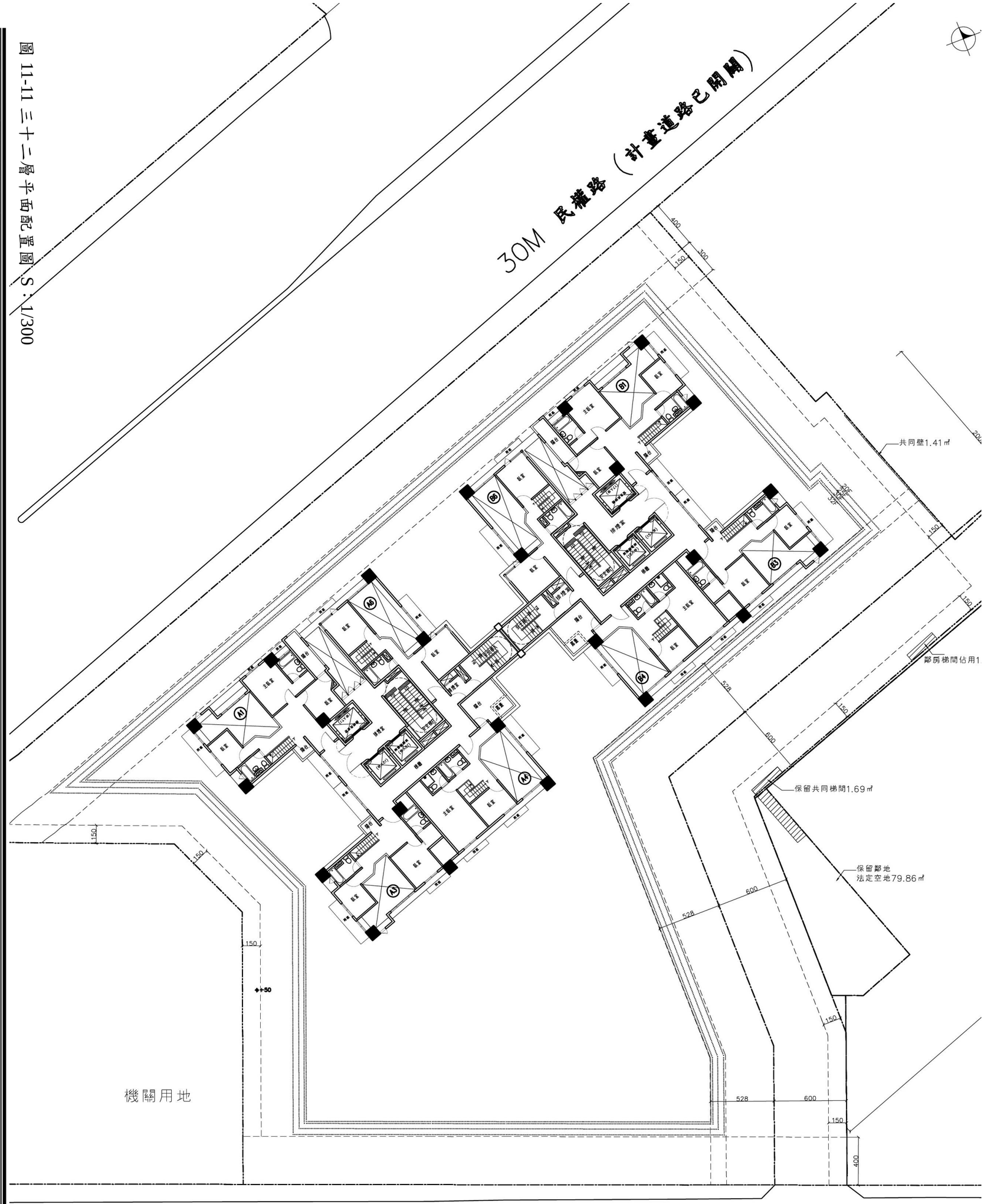
三十層平面圖　　S:1/300

圖 11-10 三十一層平面配置圖 S：1/300



三十一層平面圖 S:1/300

圖 11-11 三十二層平面配置圖 S：1/300



三十二層平面圖　　S: 1/300

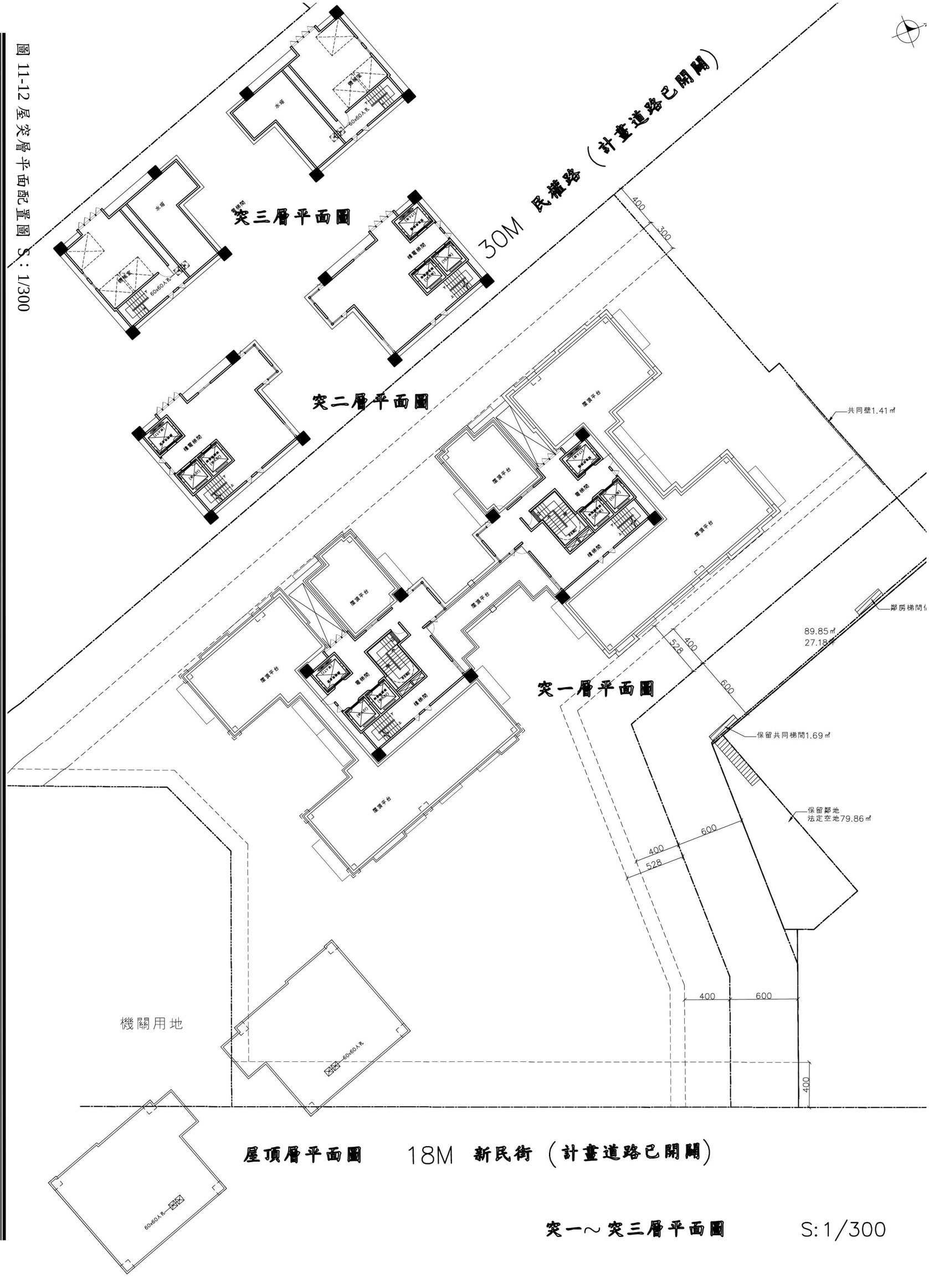


圖 11-12 屋突層平面配置圖 S：1/300

實施者：富鉅鼎建設份有限公司

總面積合計:

一.總樓地板面積合計:
2546.36*6+1534.42+1283.67+1291.95+1523.48+1276.73+
1060.16*20+1051.08*4+845.48+737.72+586.78+244.74*2+
199.92=50455.31

二.總陽台面積合計:
149.37+103.77*2+69.6+87.06*21+85.7*4+75.40+71.26
+42.80=2787.03

三.機電空間面積檢討:
270.04+186.73+143.89+1042.80+118.16*28=4951.94
4951.94−4117.20=834.74 (計入容積)
28011.22−(346.62+216.57)=27448.03
27448.03*0.15=4117.20

四.總容積檢討:
1108.88+1008.18+1058.06+373.75+1086.61+870.04*20
+860.96*4+875.92+880.18+436.64+834.74(機電)+3.56(幫房佔用)=28011.16
28011.16≦28011.31 OK
28011.16/4244.14*100%=659.996% ≦ 660% , OK!

4244.14*300%=12732.42 (基準容積)
4244.14*300%*40%=5092.97(容積移轉)
4244.14*300%*49.9999%=6366.19(都更獎勵容積)
4244.14*300%*30%=3819.73 (大規模獎勵容積)
12732.42+5092.97+6366.19+3819.73=28011.31

六.建築面積檢討:
1332.86+358.85+3.56(幫房佔用)=1695.27 ≦ 2121.37 OK
(4244.14−1.41)*50%=2121.37
1695.27/(4244.14−1.41)*100%=39.96% ≦ 50% , OK!

七.法定空地檢討:
4244.14−1.41−1695.27=2547.46㎡ ≧ 2121.37㎡ , OK!
(4244.14−1.41)*50%=2121.37 (綠化空地)

八.雨遮面積合計:
7.64+50.16*21+55.16*4+87.50+69.68+69.98=1488.80

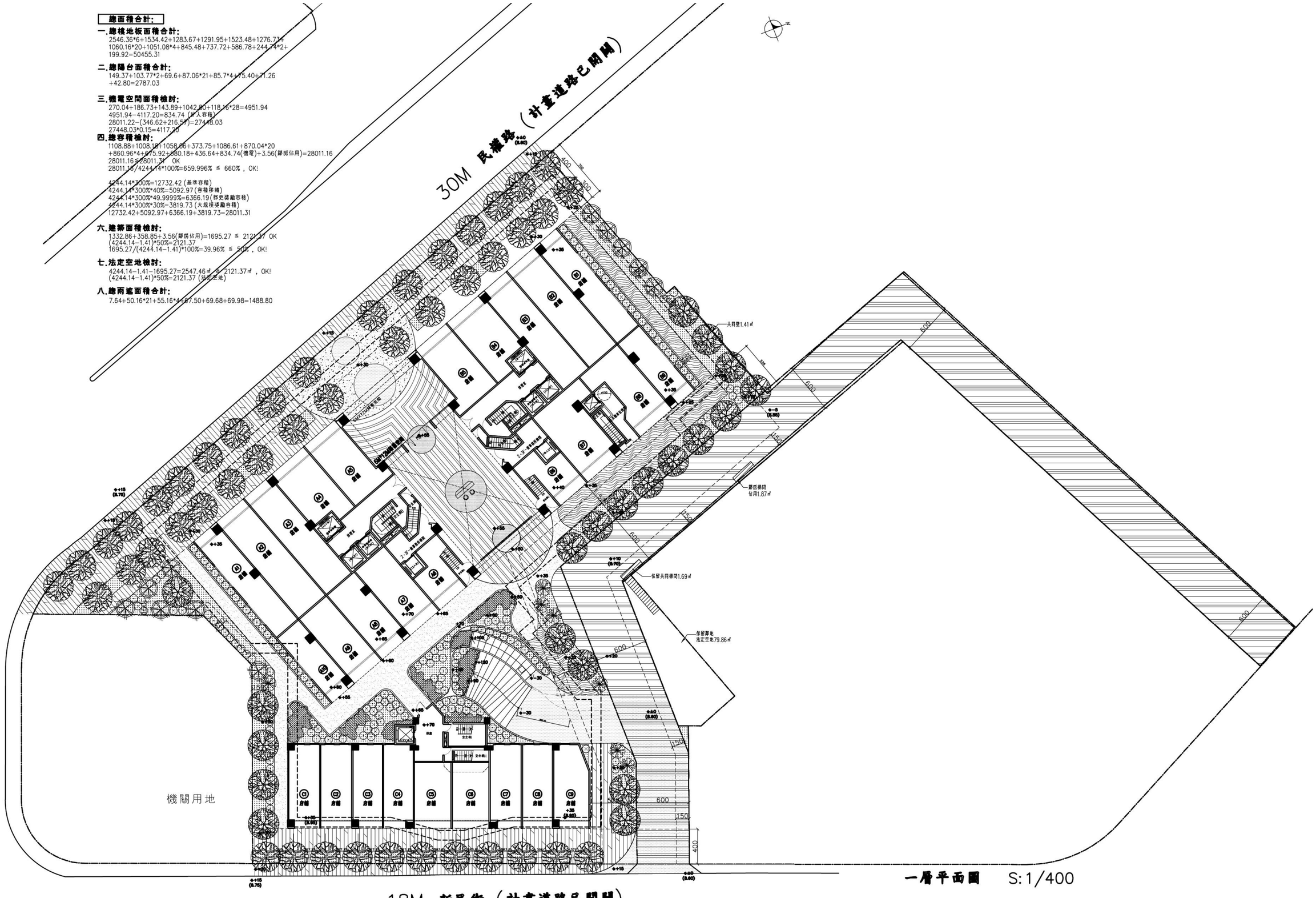


圖 11-13 全區平面配置圖 S：1/400

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下一層樓地板面積＝2546.36
樓梯間A＝46.46
樓梯間B＝67.67
台電配電場所＝96.87
垃圾儲存空間＝72.32
防空避難室兼停車空間＝2220.18
2220.18≧1695.27　OK

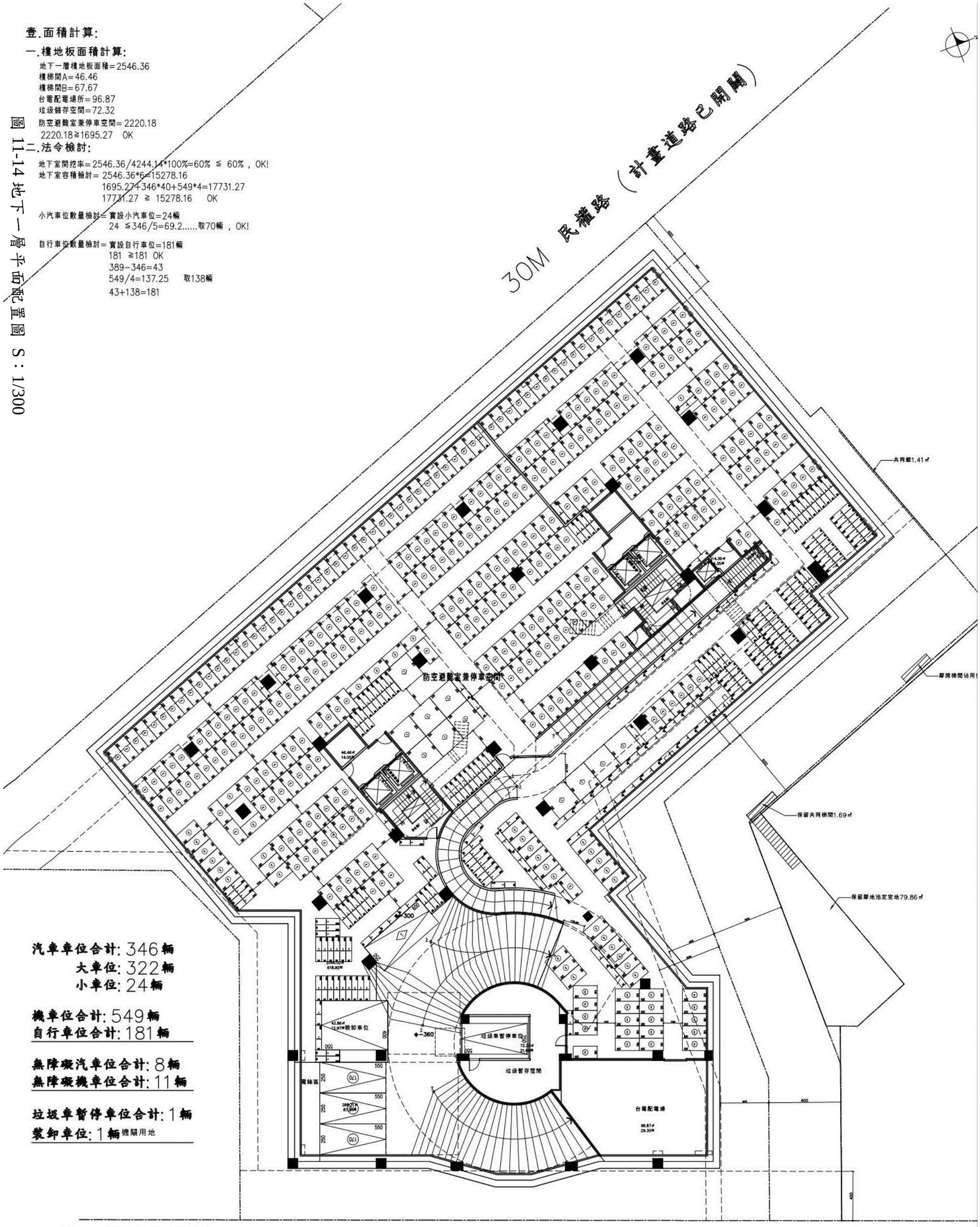
二.法令檢討:

地下室開挖率＝2546.36/4244.14*100%=60% ≦ 60%，OK!
地下室容積檢討＝ 2546.36*6=15278.16
1695.274+346*40+549*4=17731.27
17731.27 ≧ 15278.16　OK

小汽車位數量檢討＝實設小汽車位=24輛
24 ≦346/5=69.2.....取70輛，OK!

自行車位數量檢討＝實設自行車位=181輛
181 ≧181 OK
389−346=43
549/4=137.25　取138輛
43+138=181

圖 11-14 地下一層平面配置圖 S：1/300



汽車車位合計: 346輛
大車位: 322輛
小車位: 24輛

機車位合計: 549輛
自行車位合計: 181輛

無障礙汽車位合計: 8輛
無障礙機車位合計: 11輛

垃圾車暫停車位合計: 1輛
裝卸車位: 1輛機關用地

地下一層機車位: 401輛

汽車位: 4輛
自行車位: 181輛

垃圾車暫停車位: 1輛
裝卸車位: 1輛

	車位需求
66㎡−戶數: 227戶	227*0.8≒182
66㎡+戶數: 162戶	162*1=162
戶數合計: 389戶	182+162=344

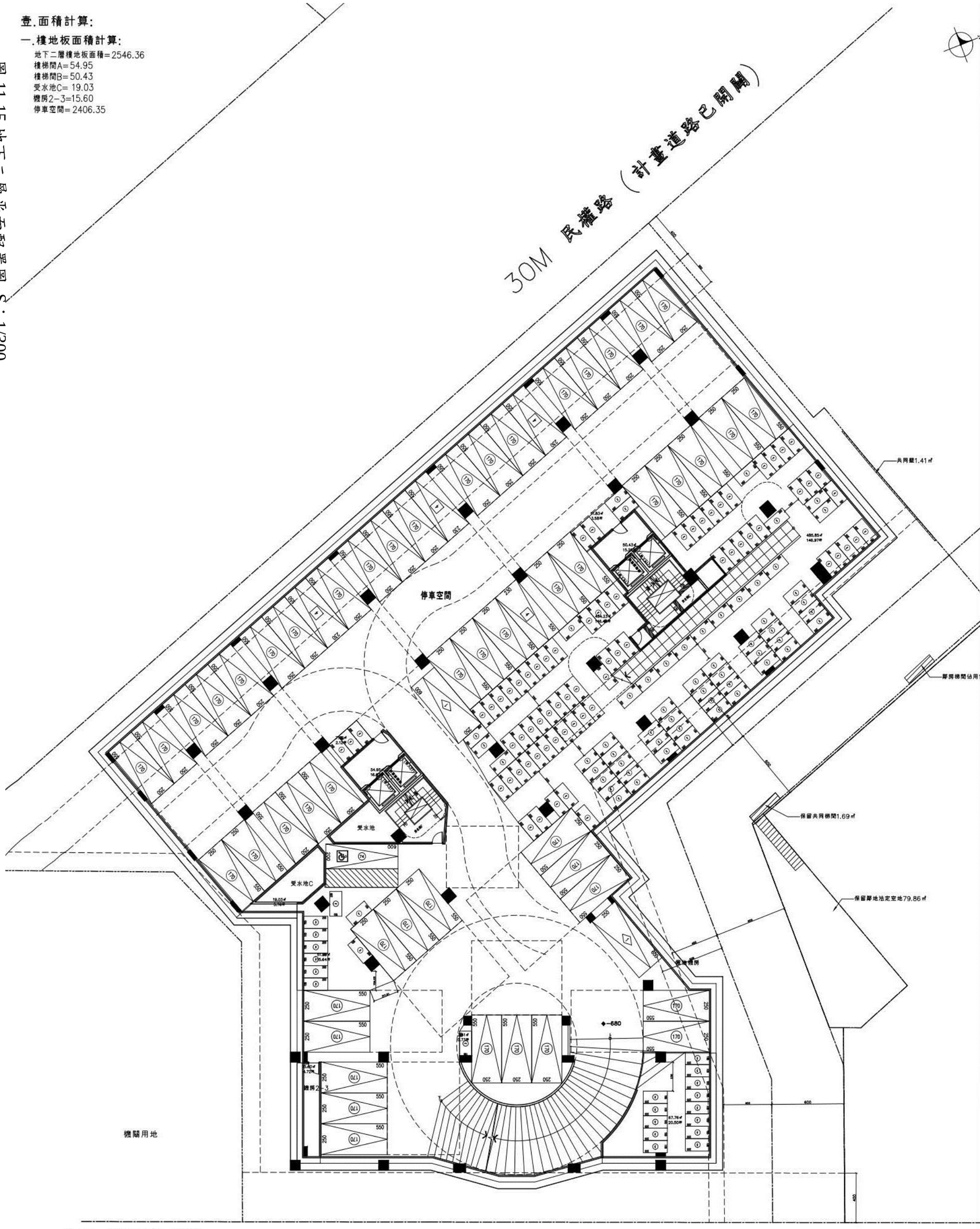
地下一層平面圖　S:1/300

圖 11-15 地下二層平面配置圖 S：1/300

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下二層樓地板面積=2546.36
樓梯間A=54.95
樓梯間B=50.43
受水池C= 19.03
機房2-3=15.60
停車空間=2406.35



地下二層汽車位: 57輛
地下二層機車位: 148輛
大車位: 53輛
小車位: 4輛

地下二層平面圖 S:1/300

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下三層樓地板面積=2546.36
樓梯間A= 55.34
樓梯間B= 63.31
受水池A、B= 59.75
電信機房= 21.26
機房3-2= 67.76
機房3-3= 25.12
停車空間= 2253.82

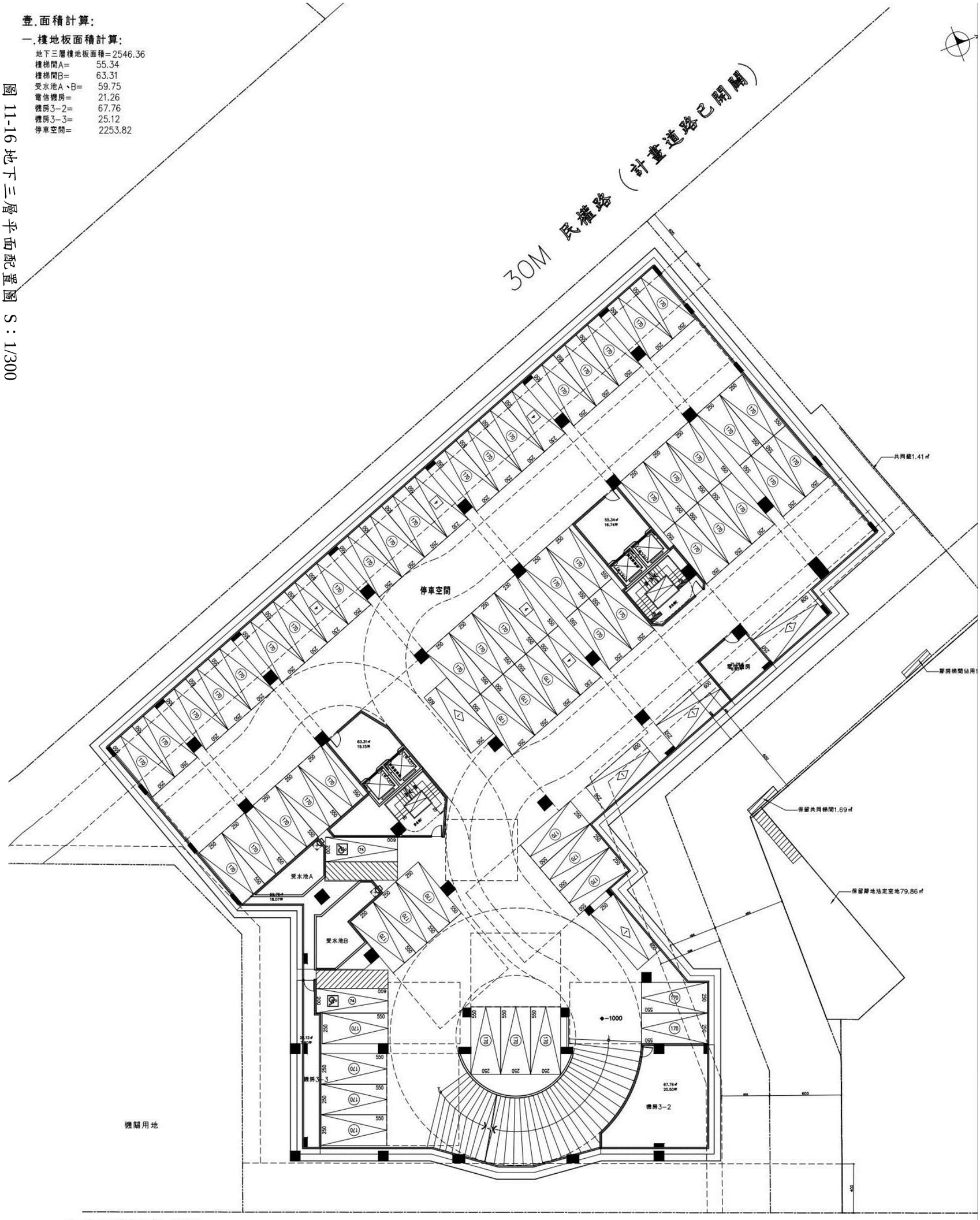


圖 11-16 地下三層平面配置圖 S：1/300

地下三層汽車位: 71輛

大車位: 66輛
小車位: 5輛

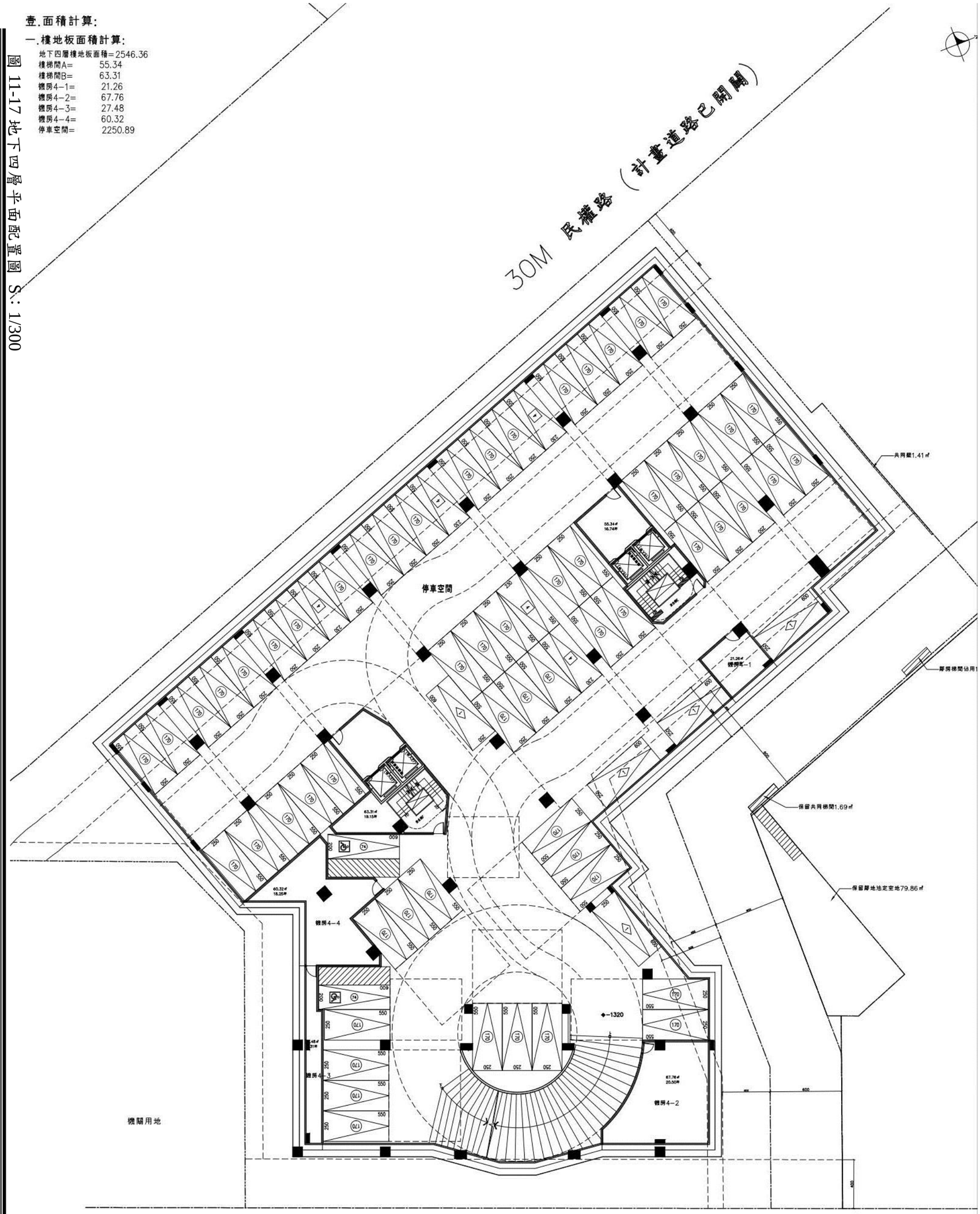
地下三層平面圖 S:1/300

圖 11-17 地下四層平面配置圖 S：1/300

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下四層樓地板面積=2546.36
樓梯間A= 55.34
樓梯間B= 63.31
機房4-1= 21.26
機房4-2= 67.76
機房4-3= 27.48
機房4-4= 60.32
停車空間= 2250.89



地下四層汽車位: 71輛

大車位: 66輛
小車位: 5輛

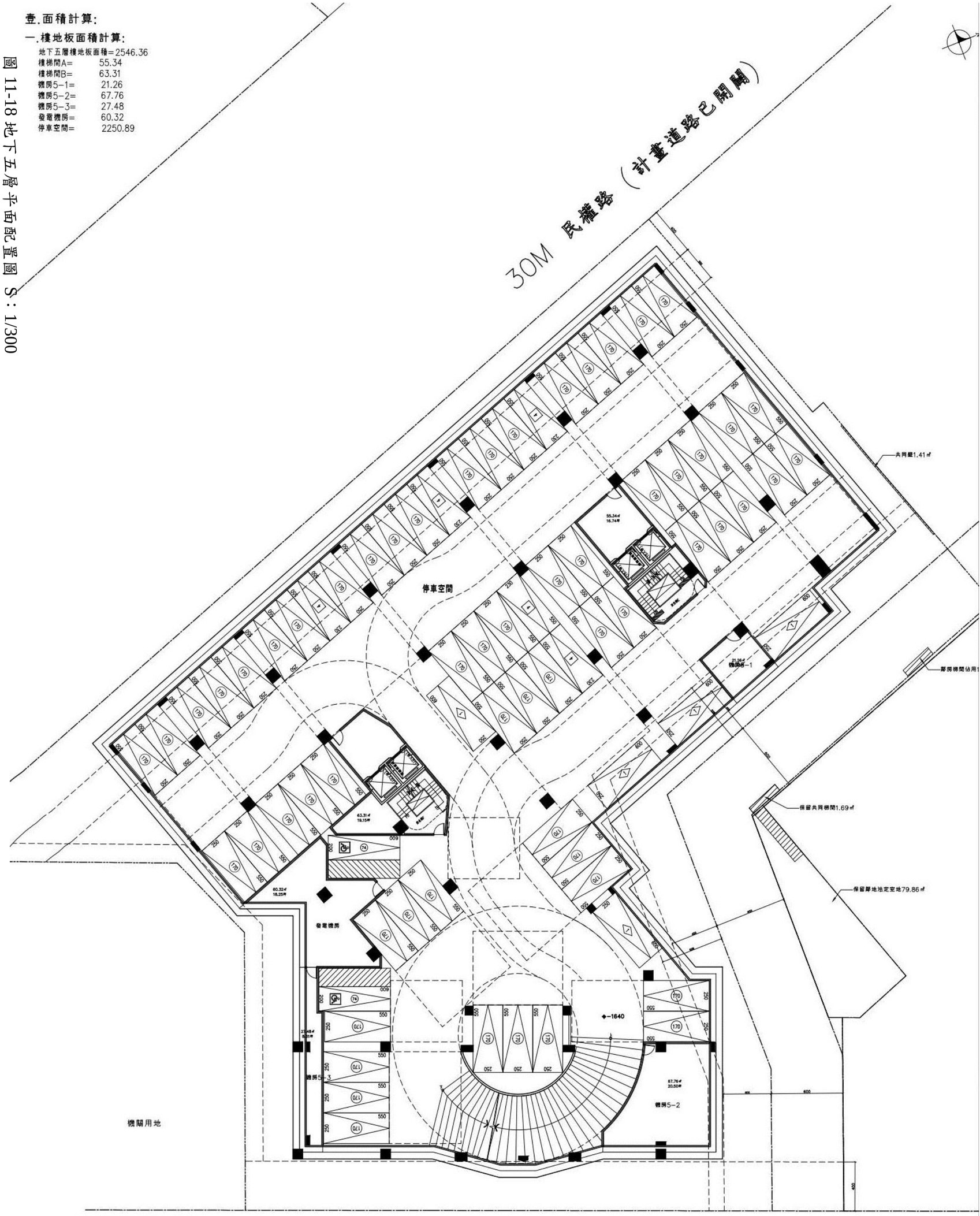
地下四層平面圖 S:1/300

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下五層樓地板面積=2546.36

樓梯間A=	55.34
樓梯間B=	63.31
機房5-1=	21.26
機房5-2=	67.76
機房5-3=	27.48
發電機房=	60.32
停車空間=	2250.89



地下五層汽車位: 71輛

大車位: 66輛
小車位: 5輛

地下五層平面圖 S:1/300

圖 11-18 地下五層平面配置圖 S：1/300

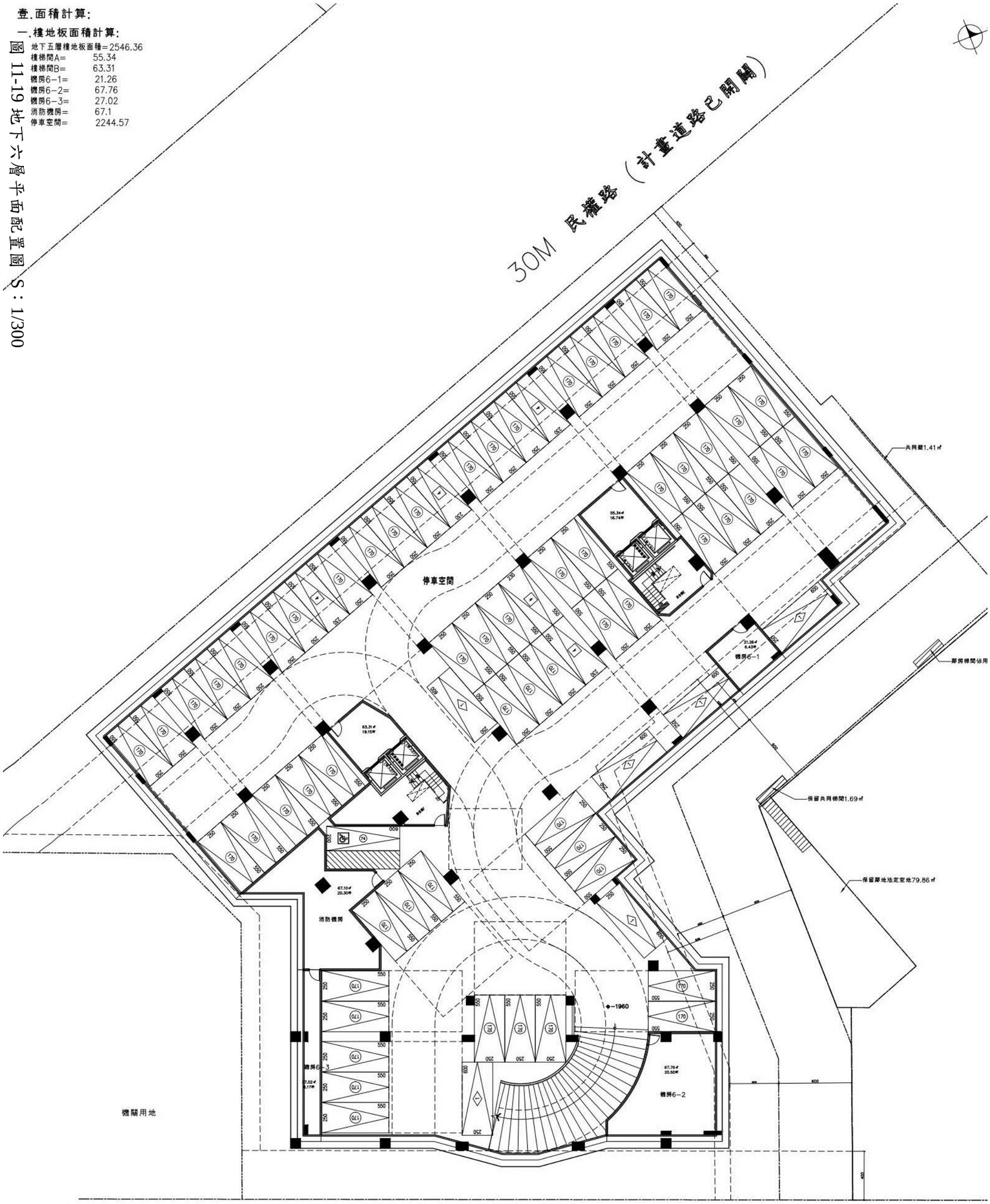
壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下五層樓地板面積=2546.36

樓梯間A=	55.34
樓梯間B=	63.31
機房6-1=	21.26
機房6-2=	67.76
機房6-3=	27.02
消防機房=	67.1
停車空間=	2244.57

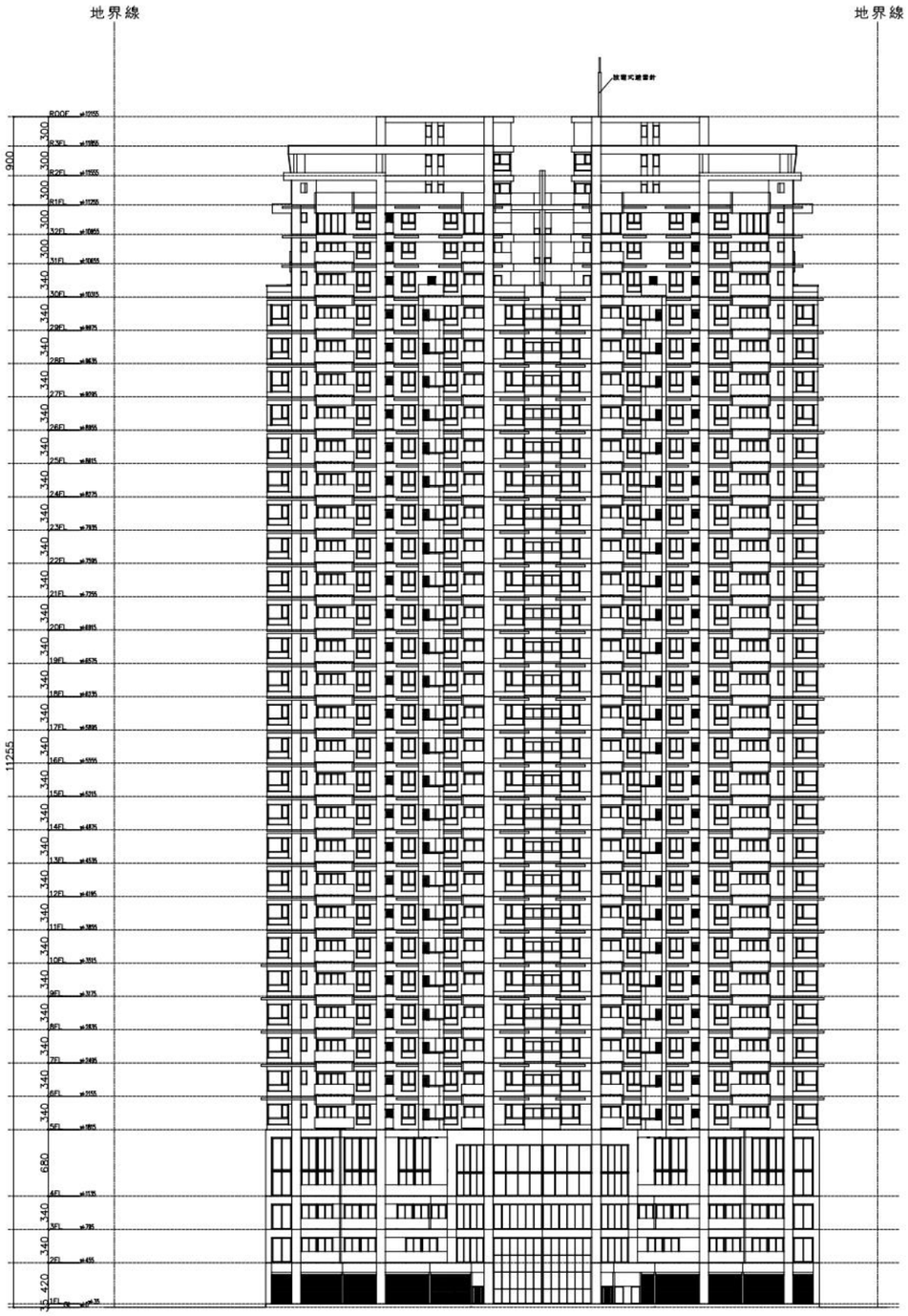
圖 11-19 地下六層平面配置圖 S：1/300



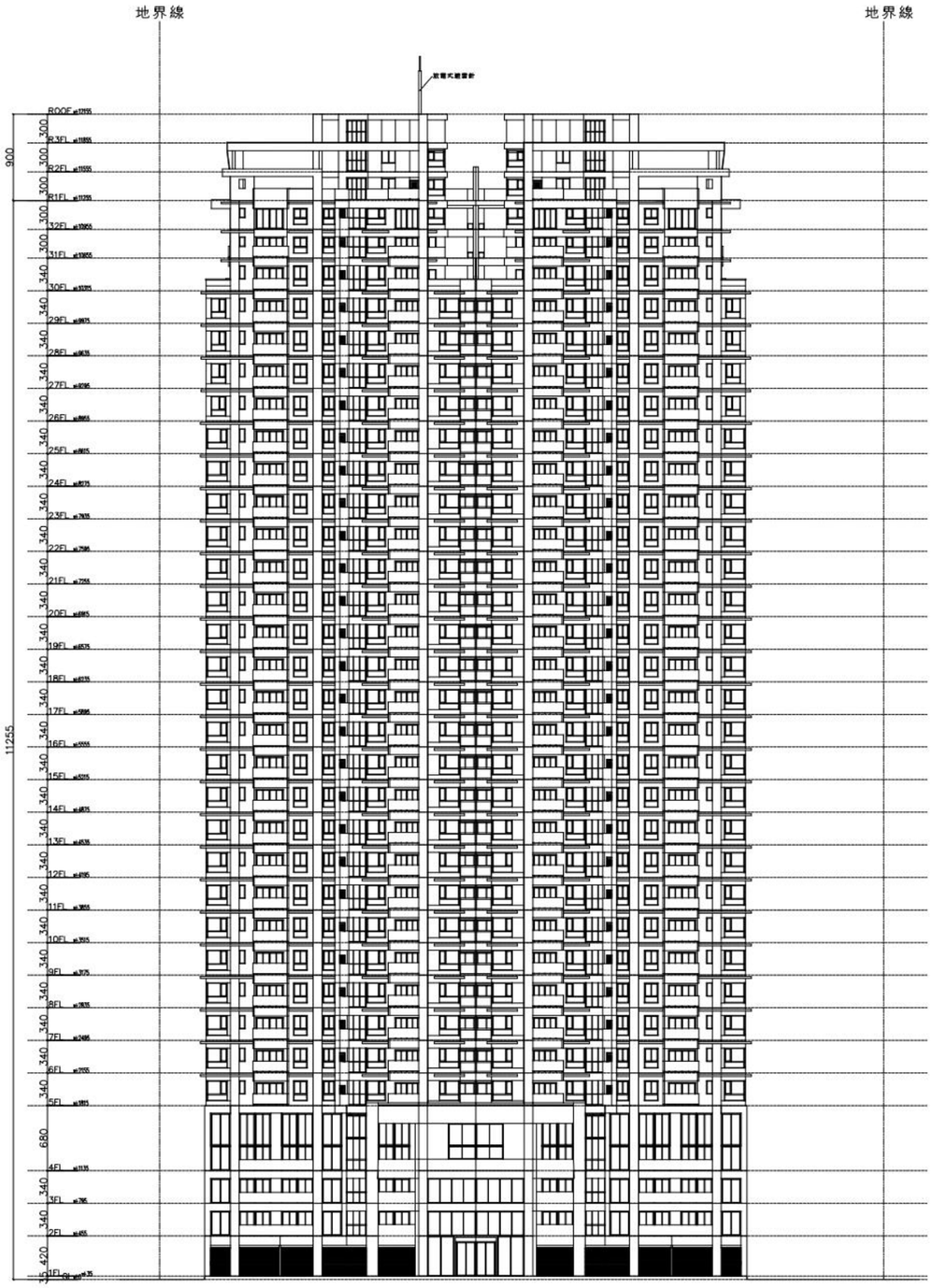
地下六層汽車位: 72輛

大車位: 67輛
小車位: 5輛

地下六層平面圖 S:1/300

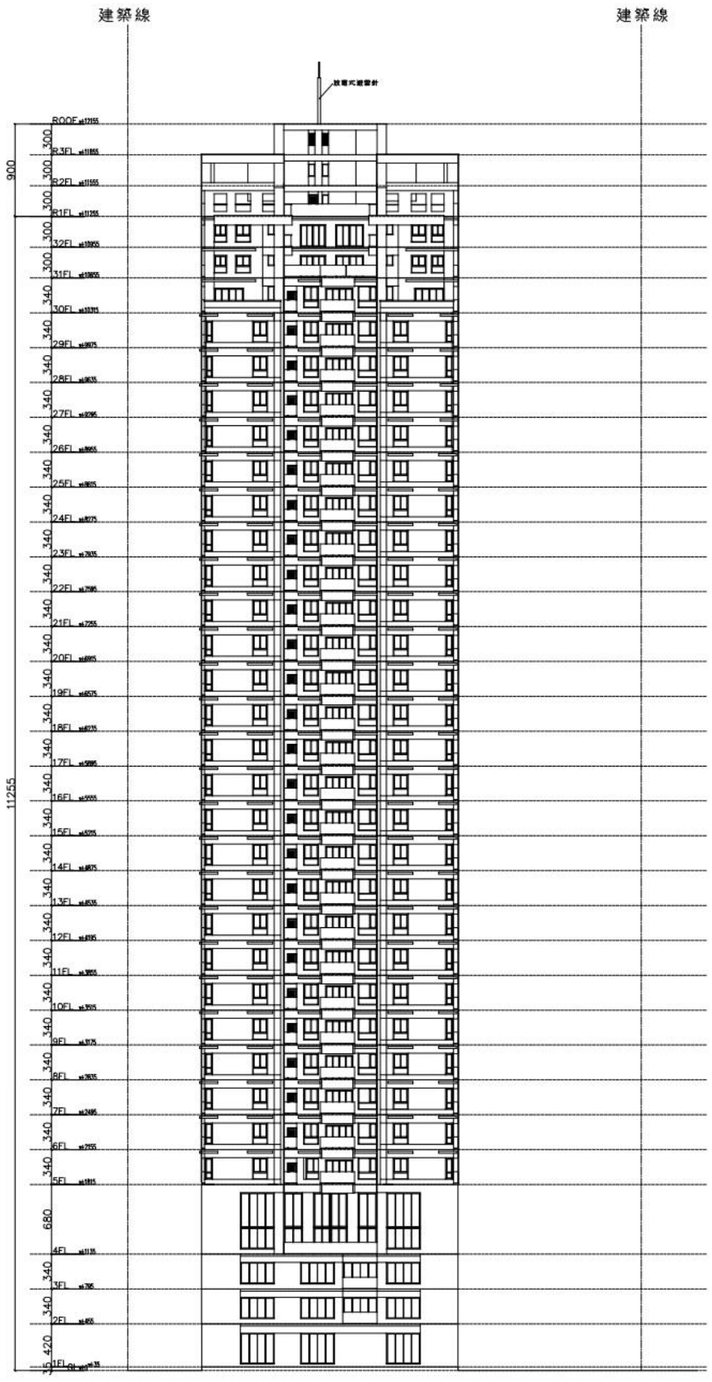


A、B棟背向立面圖 S:1/300

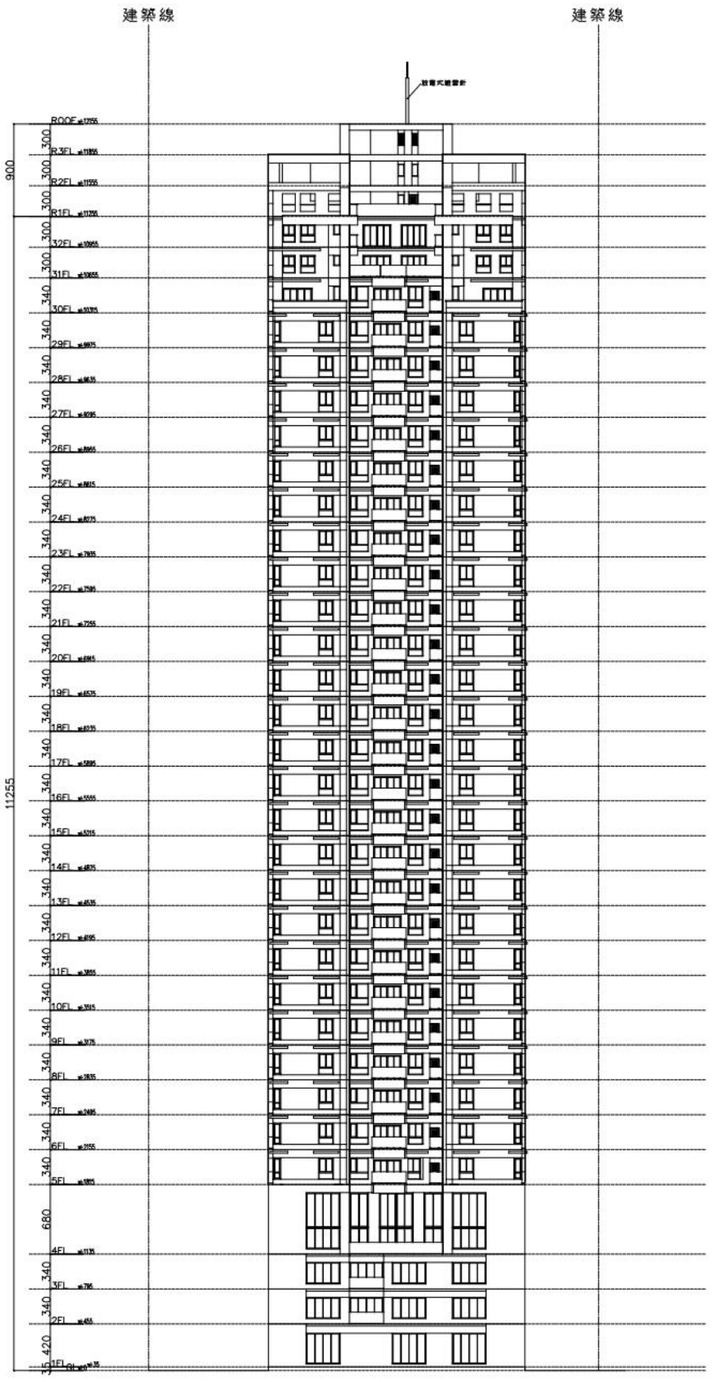


A、B棟正向立面圖 S:1/300

圖 11-20A、B 棟正面、背面立面圖

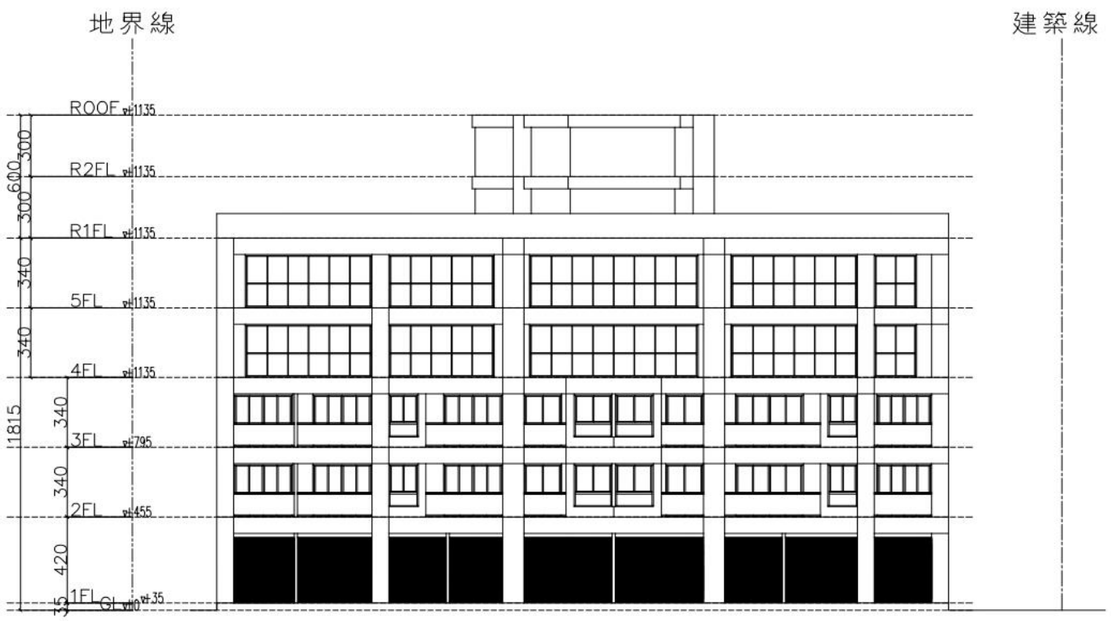


A、B棟右側立面圖 S:1/300

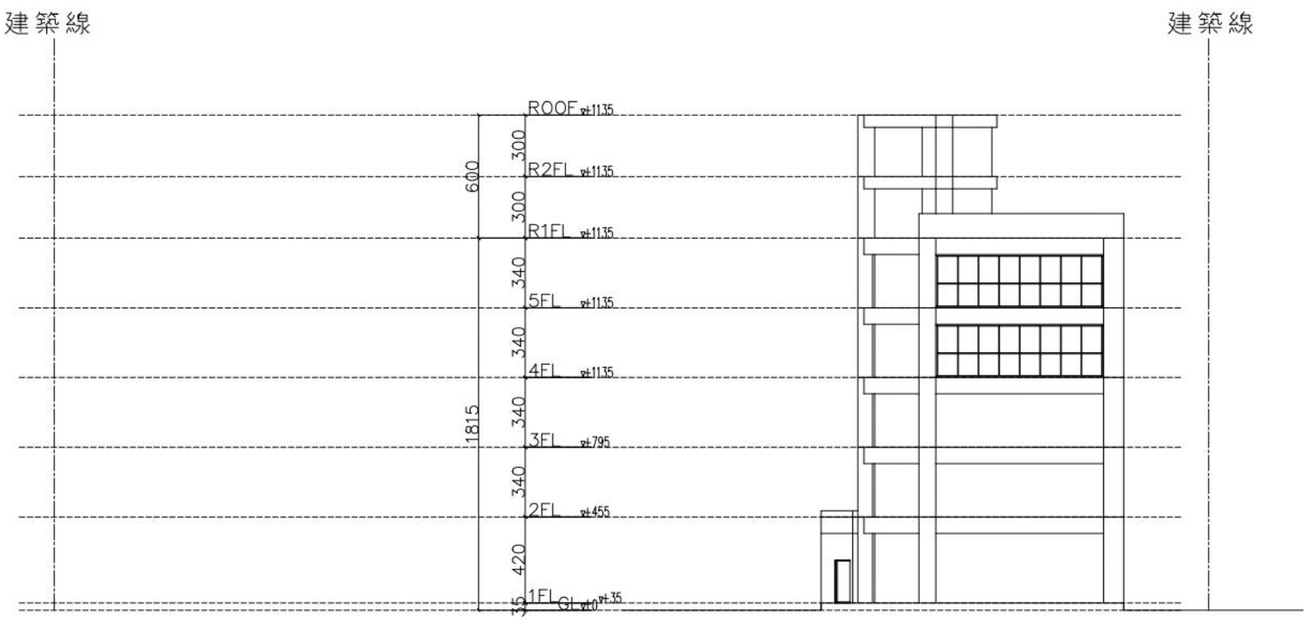


A、B棟左側立面圖 S:1/300

圖 11-21A、B 棟右側、左側立面圖



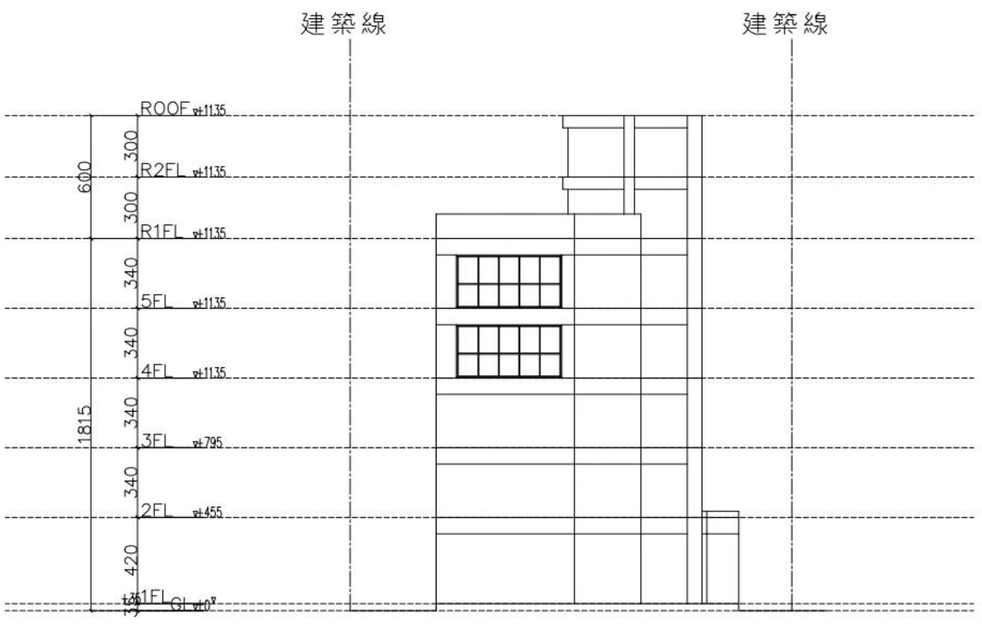
C棟正向立面圖 S:1/150



C棟左側立面圖 S:1/150



C棟背向立面圖 S:1/150



C棟右側立面圖 S:1/150

圖 11-22 C 各向立面圖

五、防災與逃生避難構想

（一）計畫道路與人行道銜接處並作順平處理，保持平坦，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，地面至少能承受 75 公噸重總重量，以提昇更新單元之防災措施。

（二）於 1 樓配合相關防災救災計畫留設適宜之社區防災空間，且開放空間集中留設於基地中央，平日作為社區居民休閒活動空間，急難必要時可作臨時防災空間使用，俾提升更新單元防、救災之功能。

（三）規劃安全人行、車行動線，塑造便利、無障礙之步行環境。

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：富鉅鼎建設股份有限公司負責人:洪村統

設計人：施振華建築師事務所 （聯絡人：林小姐　　電話：02-2955-2882 ）

建築物地點（地號或地址）：新北市板橋區中山段1882等22筆土地

建築物概要（樓高及用途）：店鋪、集合住宅(地上三十二層，樓層高度112.55M)

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 9 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：黃鼎鈞

單位主管：專員柯昭寬

圖 11-23 劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

基地周邊環境現況照片



1 新民街7巷



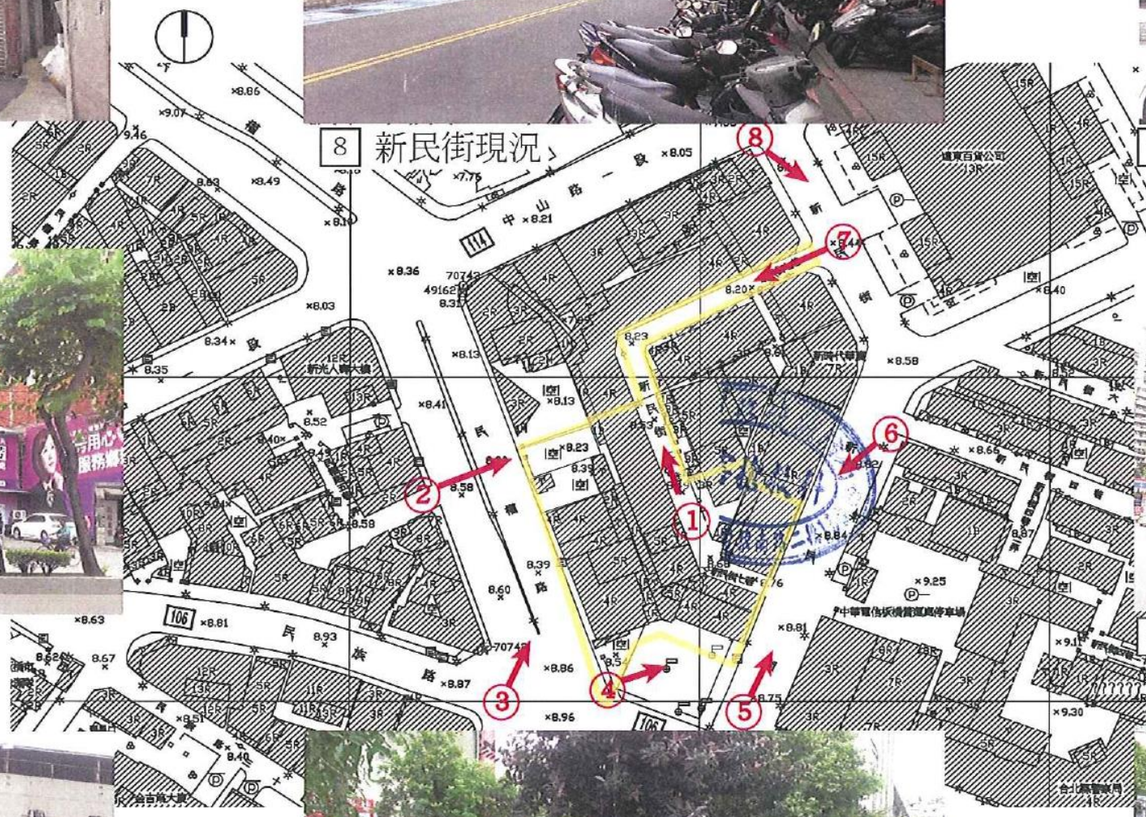
8 新民街現況



7 新民街7巷



2 臨民權路側基地現況





6 臨新民街側基地現況



3 民權路與民族路交叉口



4 機5用地現況為綠地



5 新民街與民族路交叉口

圖 11-24 防災動線計畫示意圖

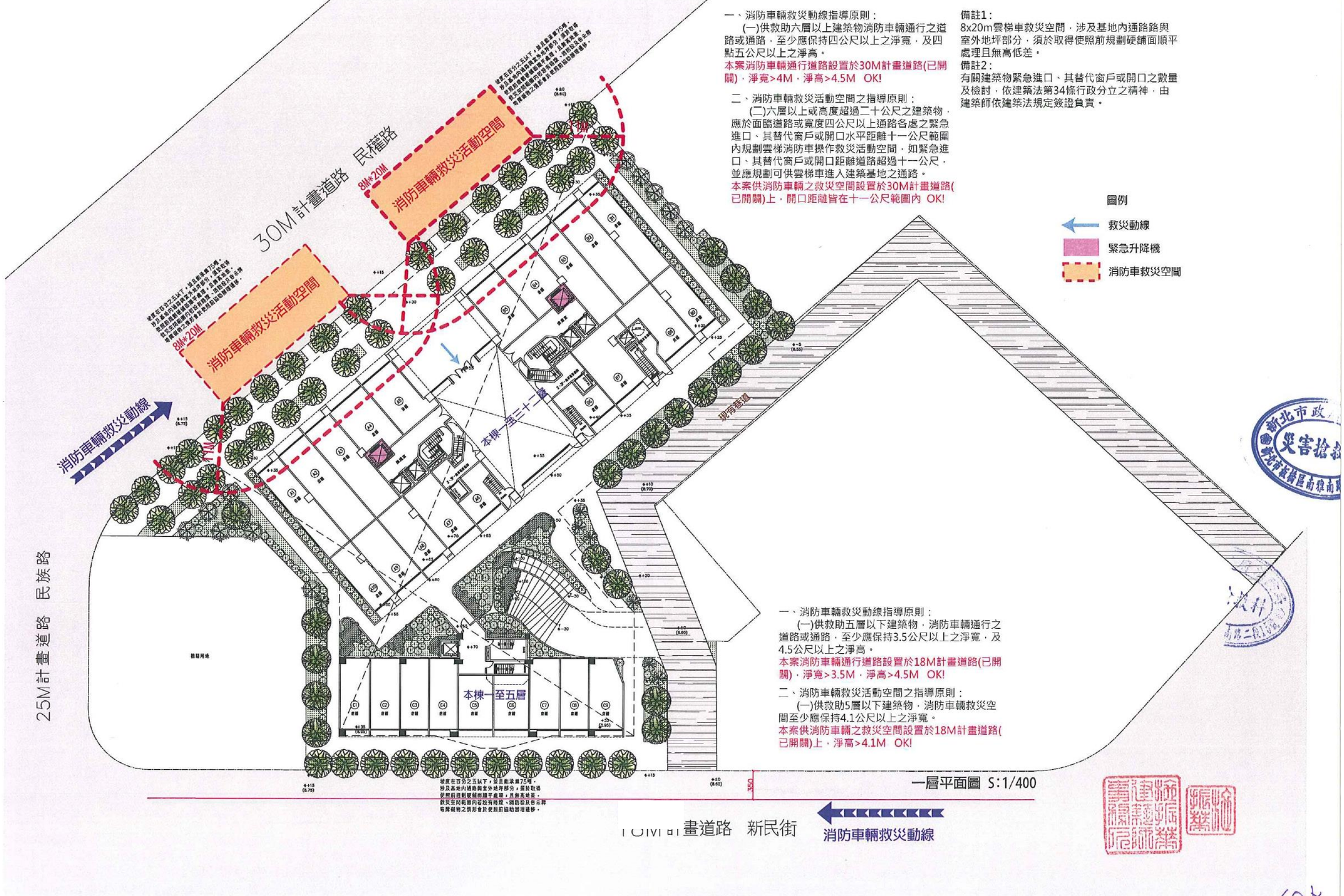


圖 11-25 防災動線計畫圖(一)

依技術規則第108條檢討:

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，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在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。

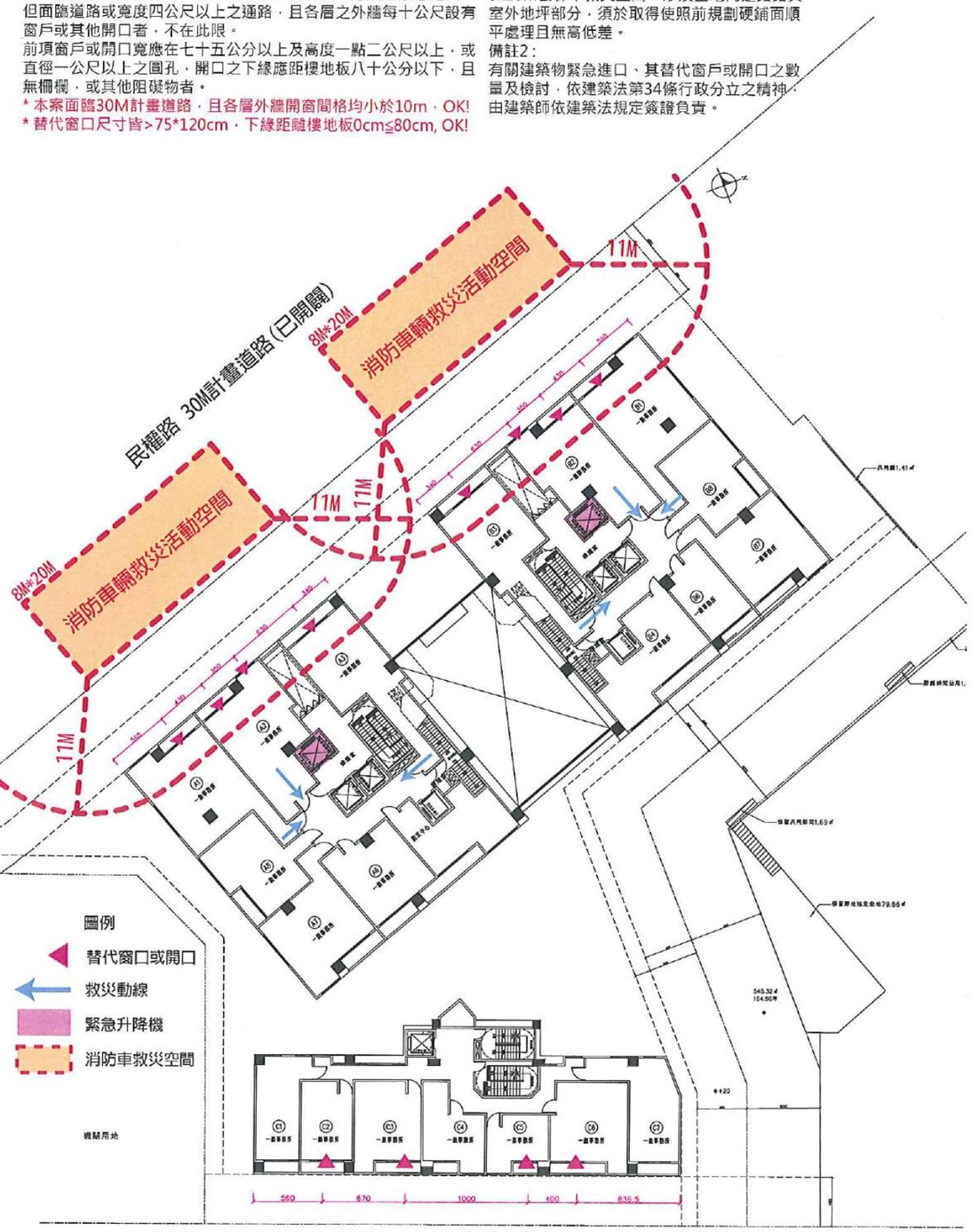
* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1:

8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。

備註2:

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



依技術規則第108條檢討:

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，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在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。

* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1:

8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。

備註2:

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

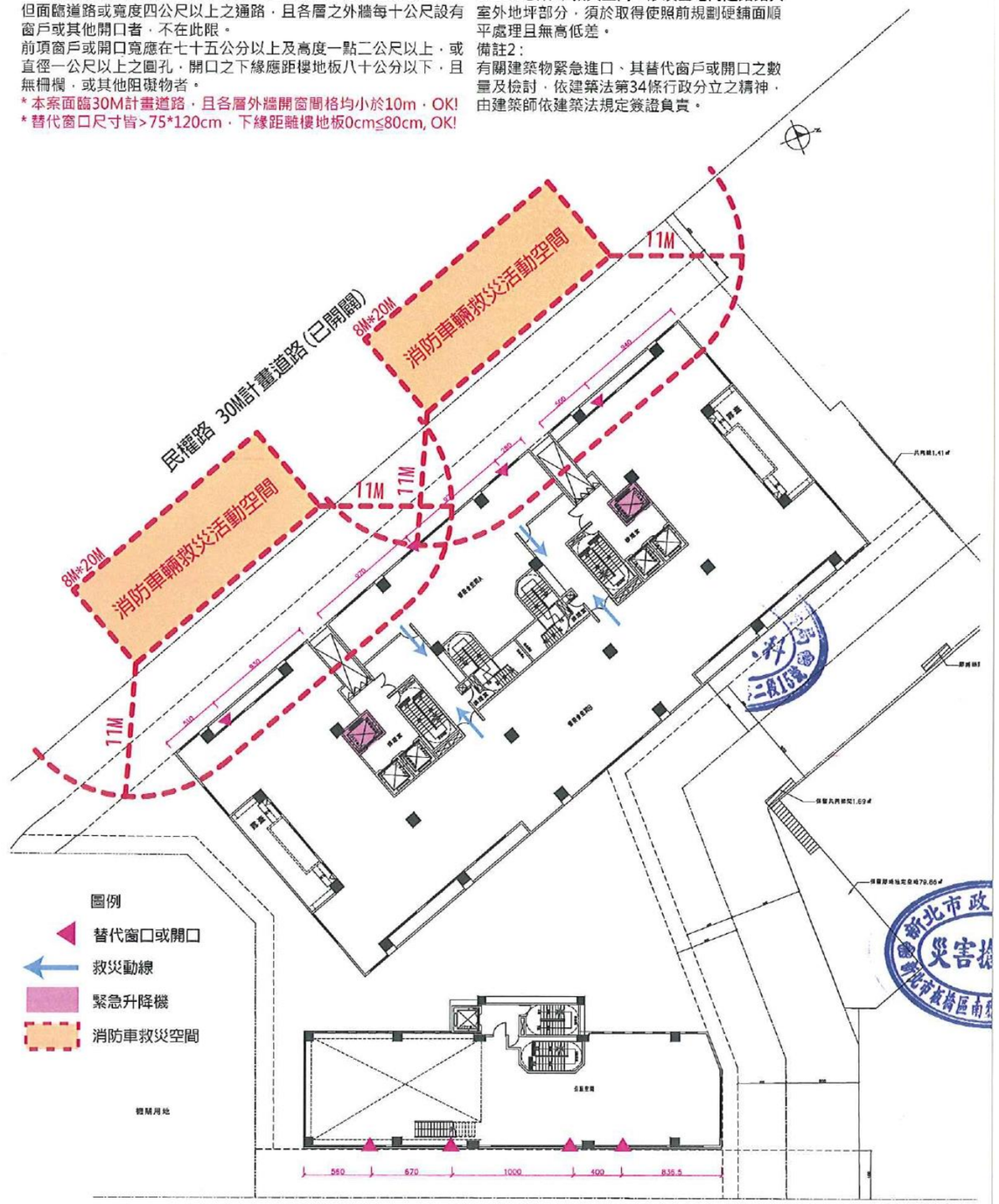


圖 11-26 防災動線計畫圖(二)

依技術規則第108條檢討:

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，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在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。

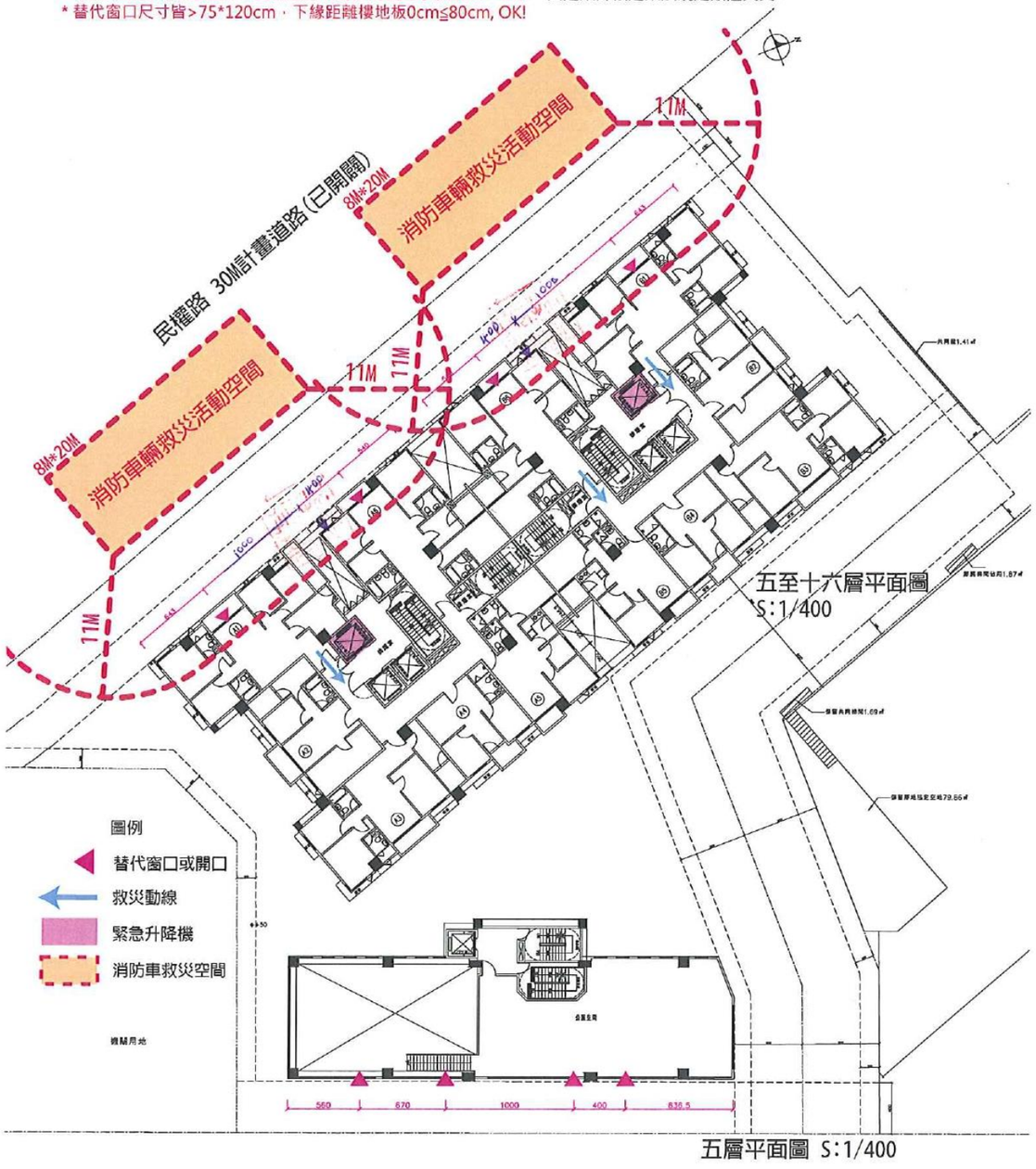
* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1:

8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。

備註2:

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



依技術規則施工編第106條檢討:

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每增三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

* 本案標準層樓地板面積:1060.16㎡ < 1500㎡
  設置2座緊急升降機≧1座，OK

107條:

緊急用昇降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對昇降機有關機廂、昇降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

一、機間：

(一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!

(二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!

(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!

(四)應設置排煙設備。符合!

(五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!

(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!

(七)應於明顯處所標示昇降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自昇降機出口或昇降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺，戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。符合!

四、應有能使設於各層機間及機廂內之昇降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室 (或防災中心) 內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心) 間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。 符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

108條:

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，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在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，或其他阻礙物者。

* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1:

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



圖 11-27 防災動線計畫圖(三)

依技術規則施工編第106條檢討:

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每增三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

* 本案標準層樓地板面積:1060.16㎡ < 1500㎡
  設置2座緊急升降機≧1座，OK

107條:

緊急用昇降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對昇降機有關機廂、昇降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

一、機間：

(一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!

(二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!

(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!

(四)應設置排煙設備。符合!

(五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!

(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!

(七)應於明顯處所標示昇降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自昇降機出口或昇降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺。戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。符合!

四、應有能使設於各層機間及機廂內之昇降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室 (或防災中心) 內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心) 間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。 符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

108條:

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，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在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，或其他阻礙物者。

* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1：

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



圖 11-28 防災動線計畫圖(四)

依技術規則施工編第106條檢討:

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每增三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

* 本案標準層樓地板面積:1060.16㎡ < 1500㎡
  設置2座緊急升降機≧1座，OK

107條:

緊急用昇降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對昇降機有關機廂、昇降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

一、機間：

(一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!

(二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!

(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!

(四)應設置排煙設備。符合!

(五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!

(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!

(七)應於明顯處所標示昇降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自昇降機出口或昇降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺。戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。符合!

四、應有能使設於各層機間及機廂內之昇降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室 (或防災中心) 內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心) 間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。 符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

108條:

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，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在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，或其他阻礙物者。

* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1：

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



依技術規則施工編第106條檢討:

（緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

* 本案標準層樓地板面積:1060.16㎡ < 1500㎡
設置2座緊急升降機≧1座，OK

107條:

緊急用昇降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對昇降機有關機廂、昇降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：

一、機間：

(一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!

(二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!

(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!

(四)應設置排煙設備。符合!

(五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!

(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!

(七)應於明顯處所標示昇降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

二、機間在避難層之位置，自昇降機出口或昇降機間之出入口至通往戶外出入口之步行距離不得大於三十公尺。戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。符合!

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。符合!

四、應有能使設於各層機間及機廂內之昇降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等機間內，或該大樓之集中管理室 (或防災中心) 內。符合!

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心) 間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。 符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

108條:

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，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

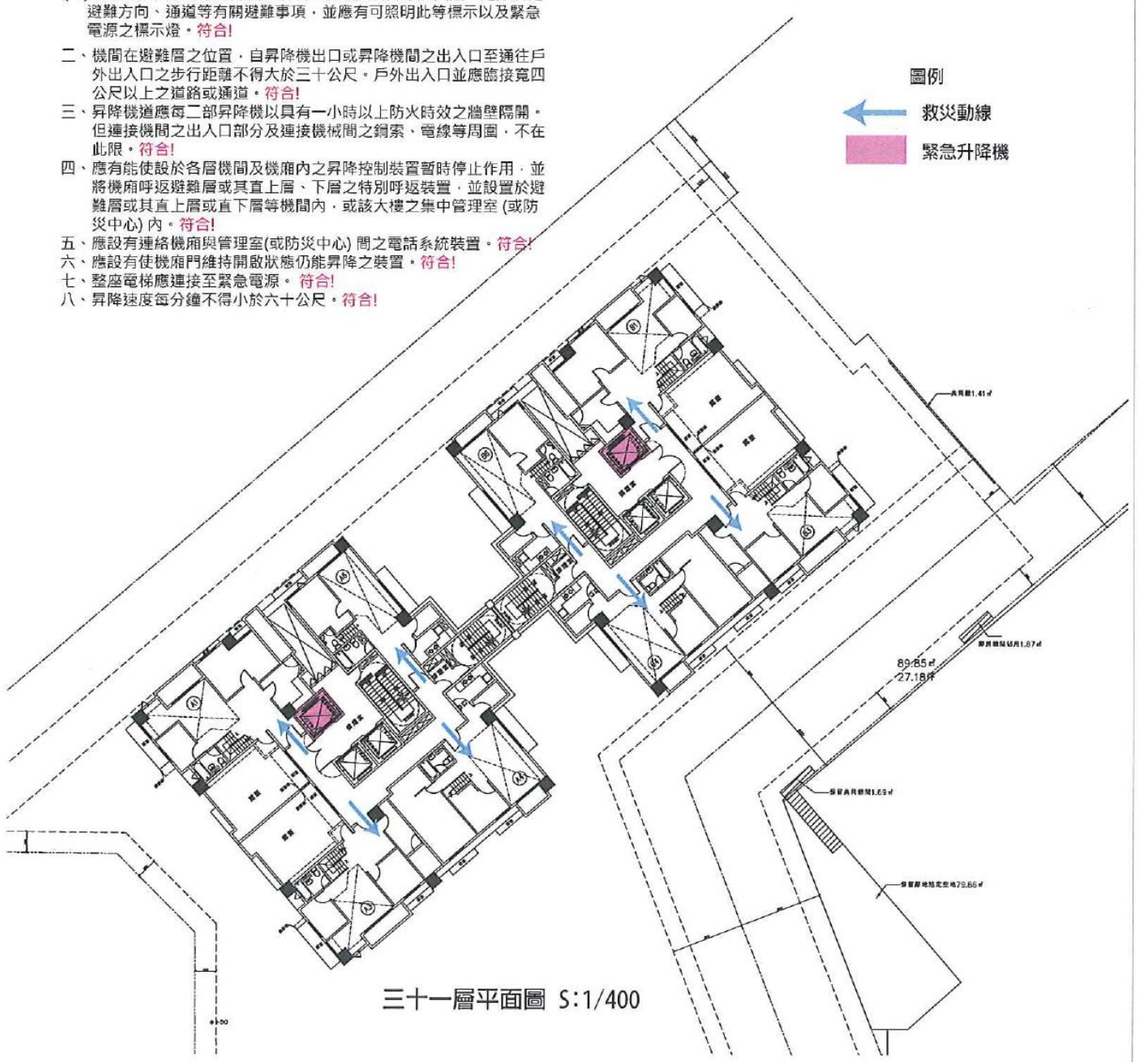
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!

* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1：

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



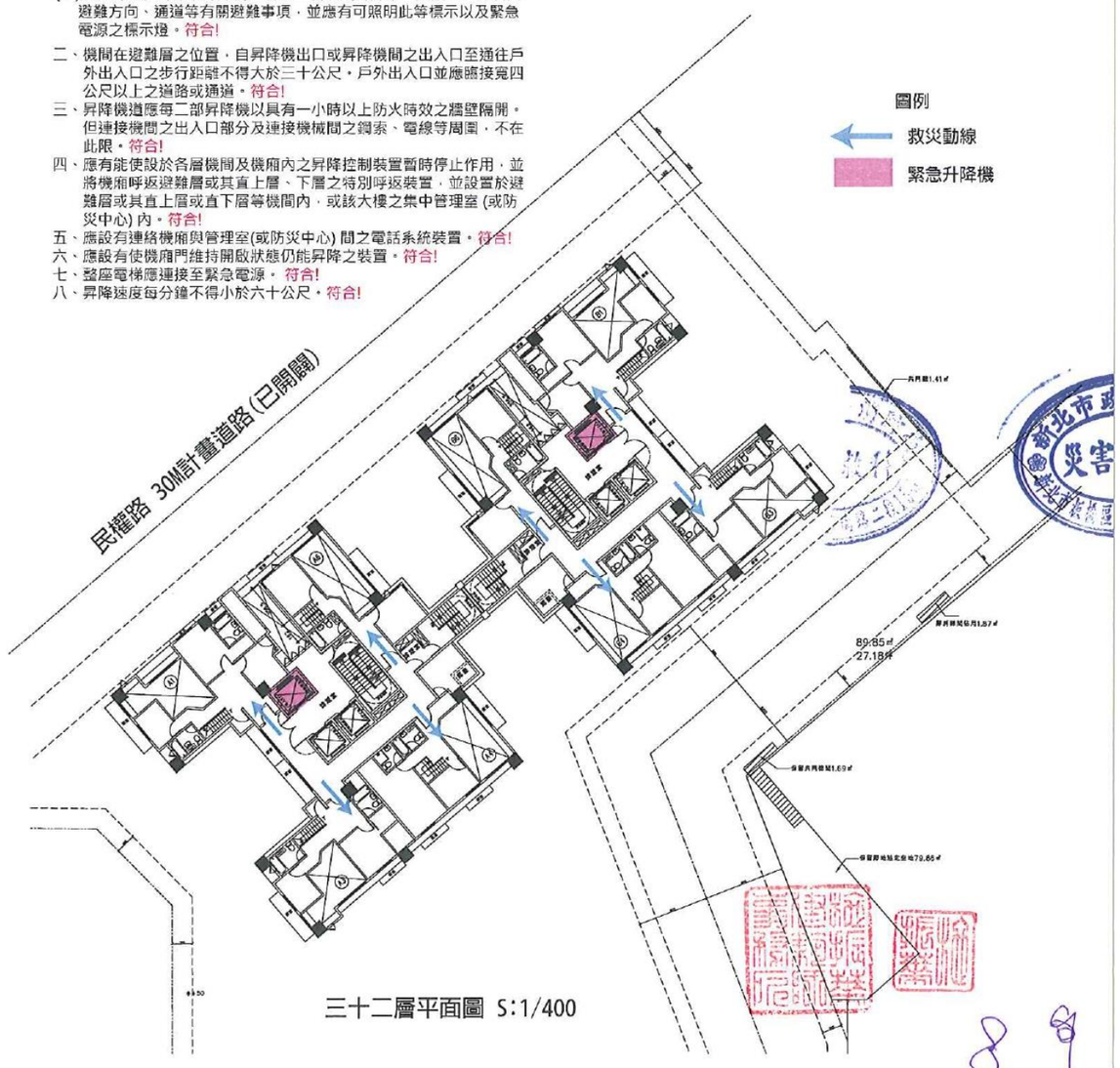


圖 11-29 防災動線計畫圖(五)



正向立面圖 S:1/500

圖 11-30 防災動線計畫圖(六)



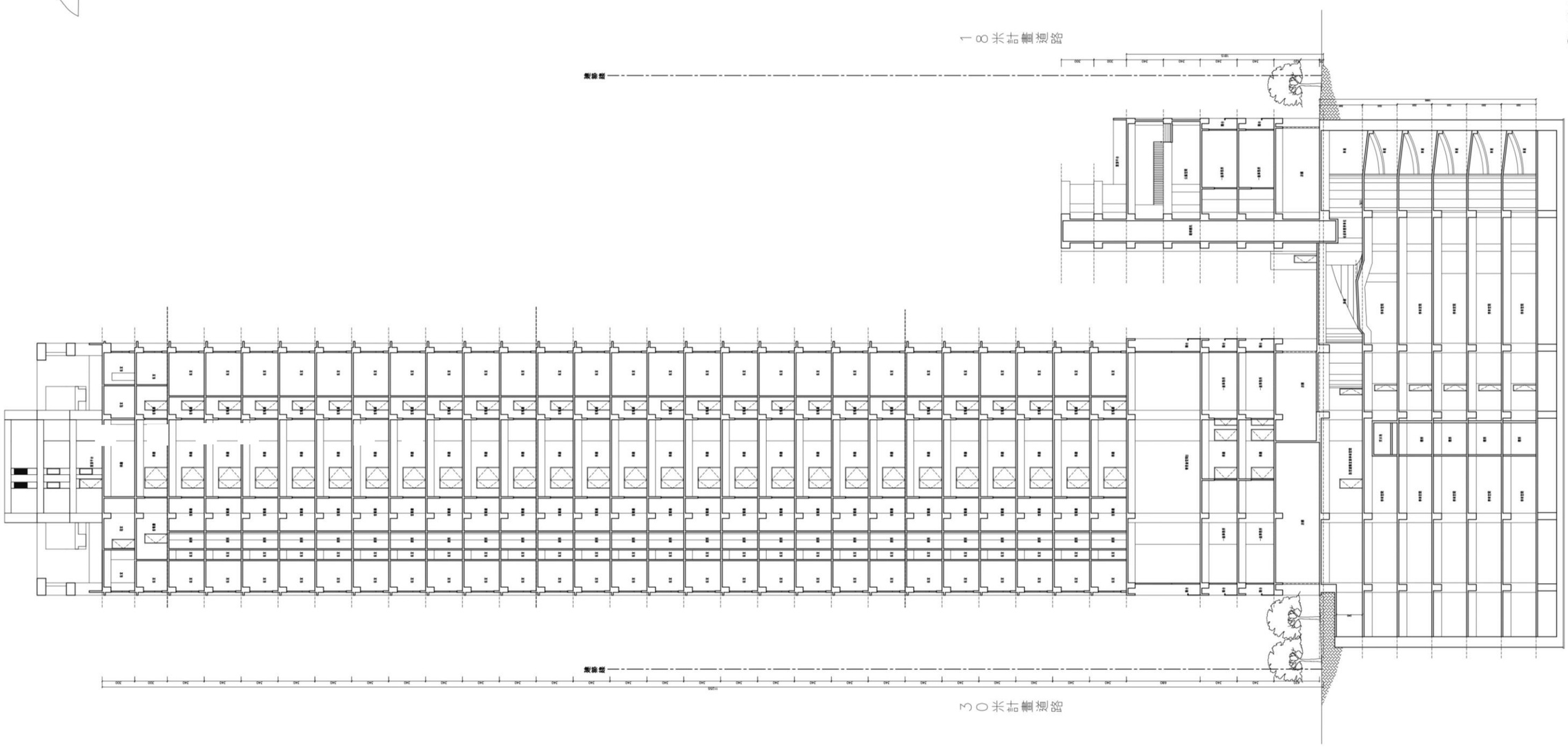
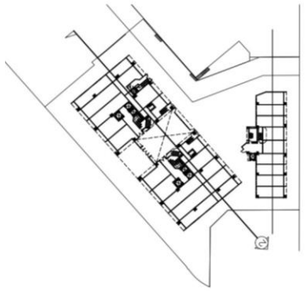


圖 11-31 橫向剖面圖



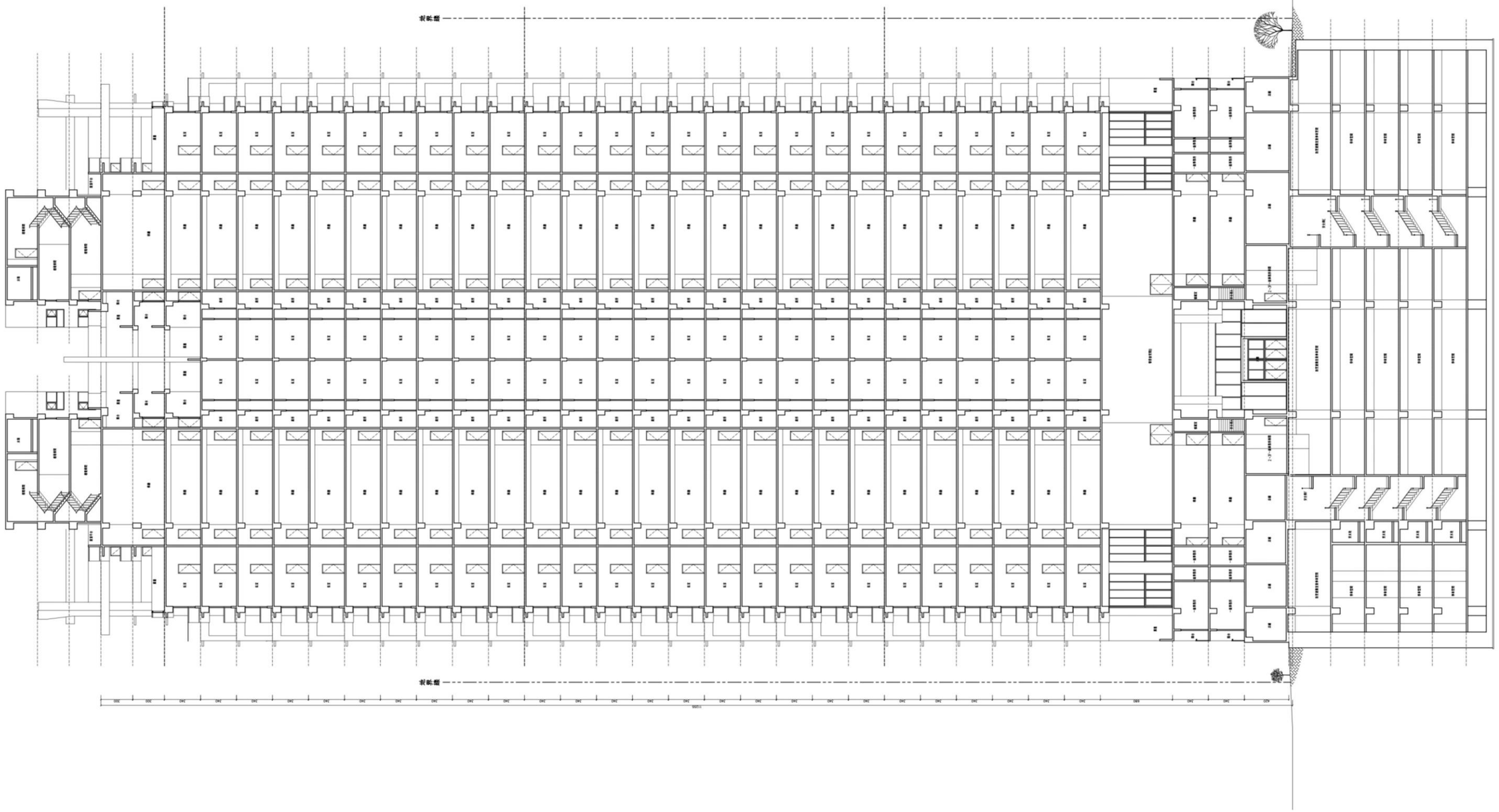


圖 11-32 縱向剖面圖(一)

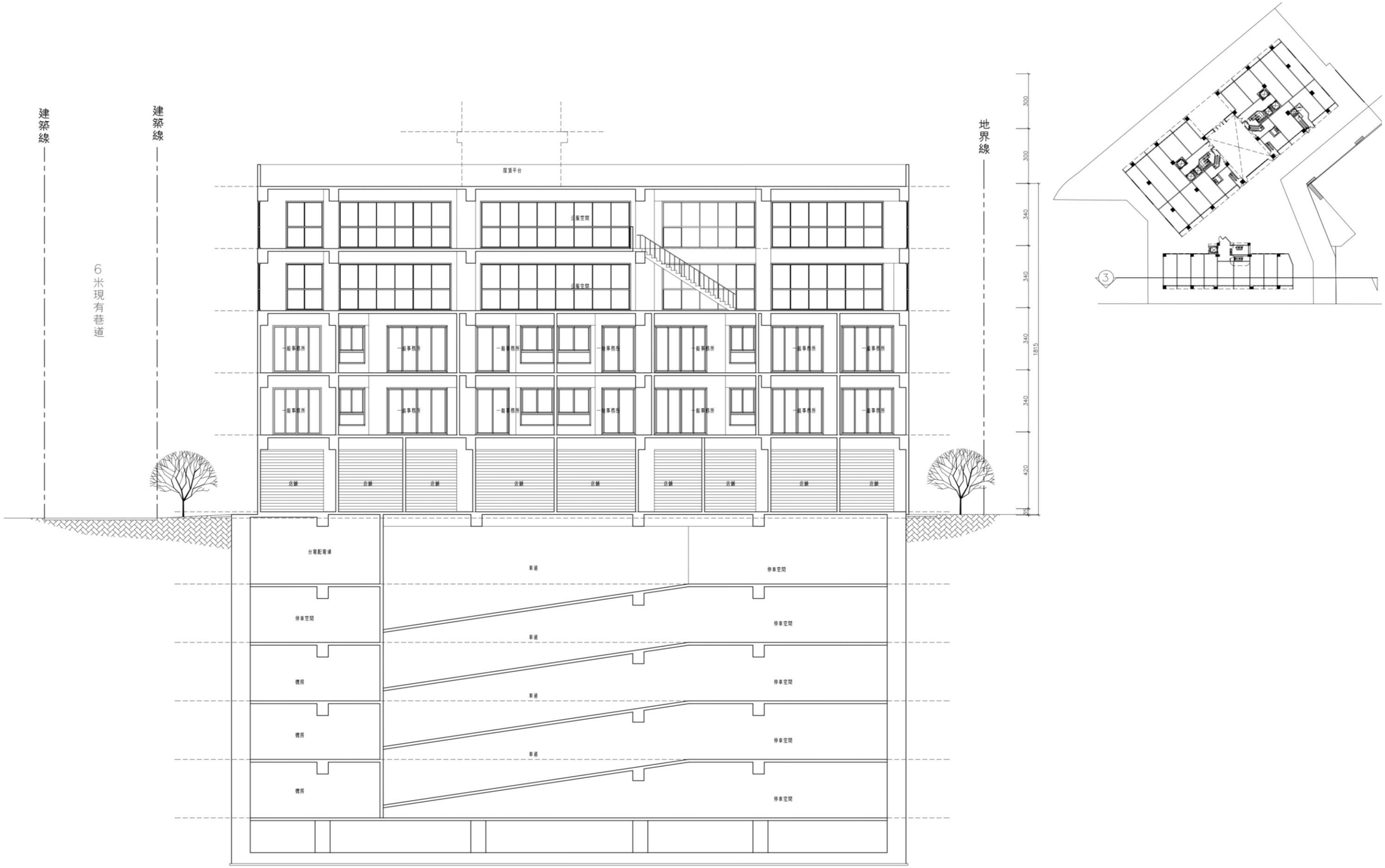


圖 11-33 縱向剖面圖(二)

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

（一）融合當地都市景觀、建構和諧建築立面與天際線。

（二）規劃安全人行、車行動線，塑造便利、無障礙之步行環境。

（三）街道植栽及綠化，柔和城市視覺、提升環境品質。

（四）更新單元建物色彩及景觀配置與鄰近景觀協調。

二、建築物之量體、造型、色彩、環境調和

（一）採建物單元以讓各戶各房間都有採光、良好通風與景觀條件。

（二）留設適宜之開放空間以塑造地面層寬廣庭園景觀。

（三）興建地下 6 層，1 棟地上 32 層，1 棟地上 14 層之集合住商混合大樓，1 層設置店舖，2 至 3 層設置一般事務所，4 層以上至 32 層規劃為集合住宅，地下層則為停車及機電空間。

（四）地面 1 層規劃寬廣人行步道，以造園綠化區隔公共空間與社區空間。

（五）加強建物耐震結構、強化防災系統。

三、人車動線設計原則

（一）車道配合基地周圍環境設置，動線規劃採人車分離，以確保人行安全。

（二）社區住戶出入口設置 1 處，由民權路進出，此為主要出入口。

（三）停車位(設置於 B1F~B6F)人行出入口單獨設置。

四、景觀植栽初步構想

（一）基地之綠化以豐富景觀，提供遮蔭及考量生態平衡為原則。

（二）植栽設置配合街道傢俱，提供人性化及舒適的休憩空間。

（三）基地東側人行步道設置大型喬木植栽，塑造綠陰步道。

（四）騎樓步道區設置灌木加以綠化，以不防礙通行為原則。

（五）基地之法定空地地坪，以適當舖面配合環境景觀，塑造舒適的戶外空間。

六、設計說明

6-1 設計構想及說明

開發內容：

本案基地位於板橋區新民街上，土地使用分區為第一種特定專用區。
建築物規模為兩幢三棟，A棟地上32層，B棟地上5層，地下開挖6層。
A棟樓高112.55M，B棟樓高18.15M，主要用途為店鋪、辦公室、集合住宅。

設計目標：

基地周邊多為30年以上老舊4層樓連棟住宅，周邊鄰近地區尚無都市更新及重建計畫，本案順應時代變遷，考量居住現況及里民需求，並依耐震需要，規劃恢弘雙塔，配合鄰近公共設施，期待創造新民街口新地標。

設計構想：

(一)量體配置

結構用量落實二氧化碳減量及營建廢棄物減量，達到環境保護之目的。

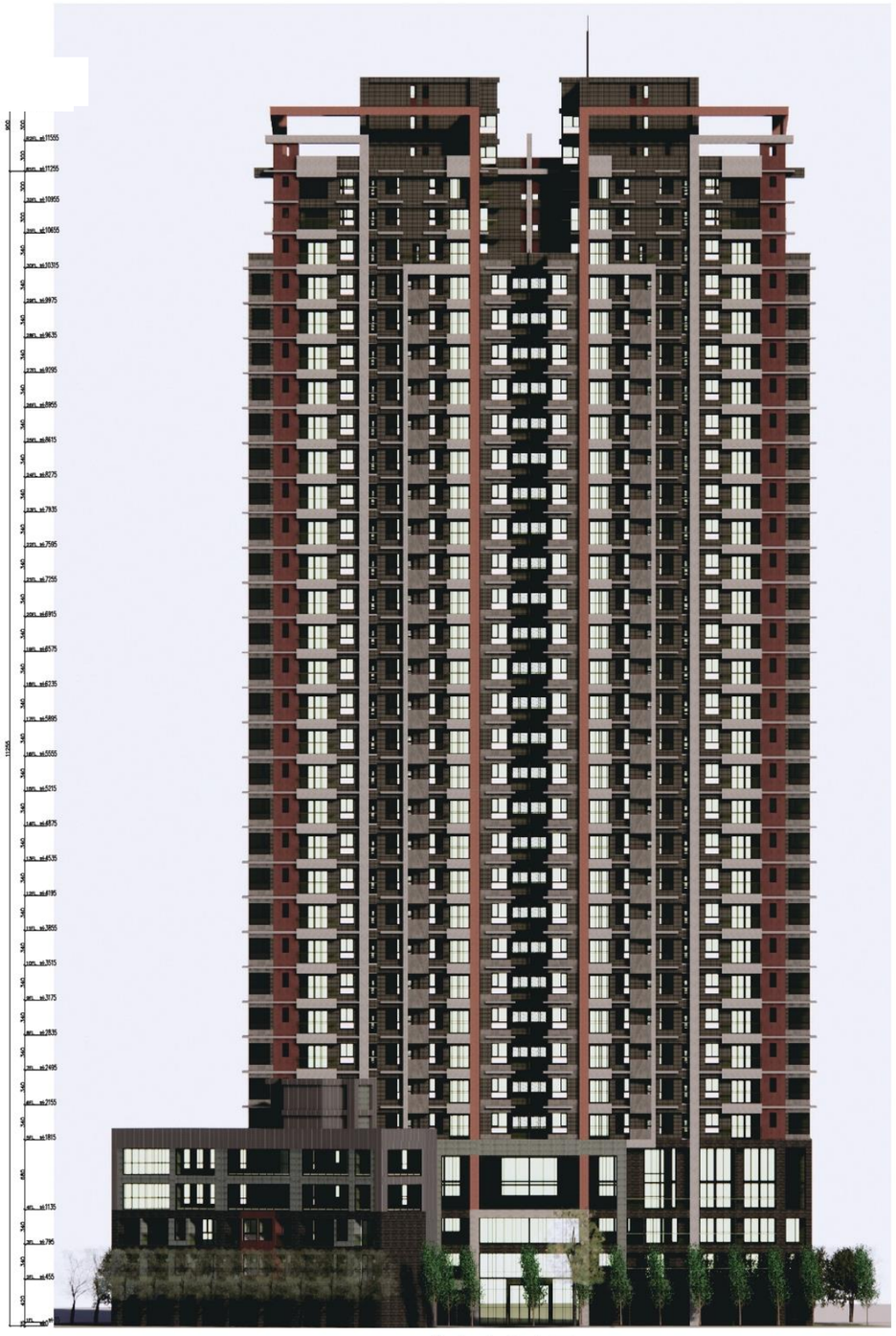
(二)外部空間配置

本案基地分別臨30m民權路及18m新民街，臨路兩側皆屬人潮眾多熙來攘往之重要幹道，故臨路側皆退縮4m建築，以減輕建築量體對人行之衝擊。

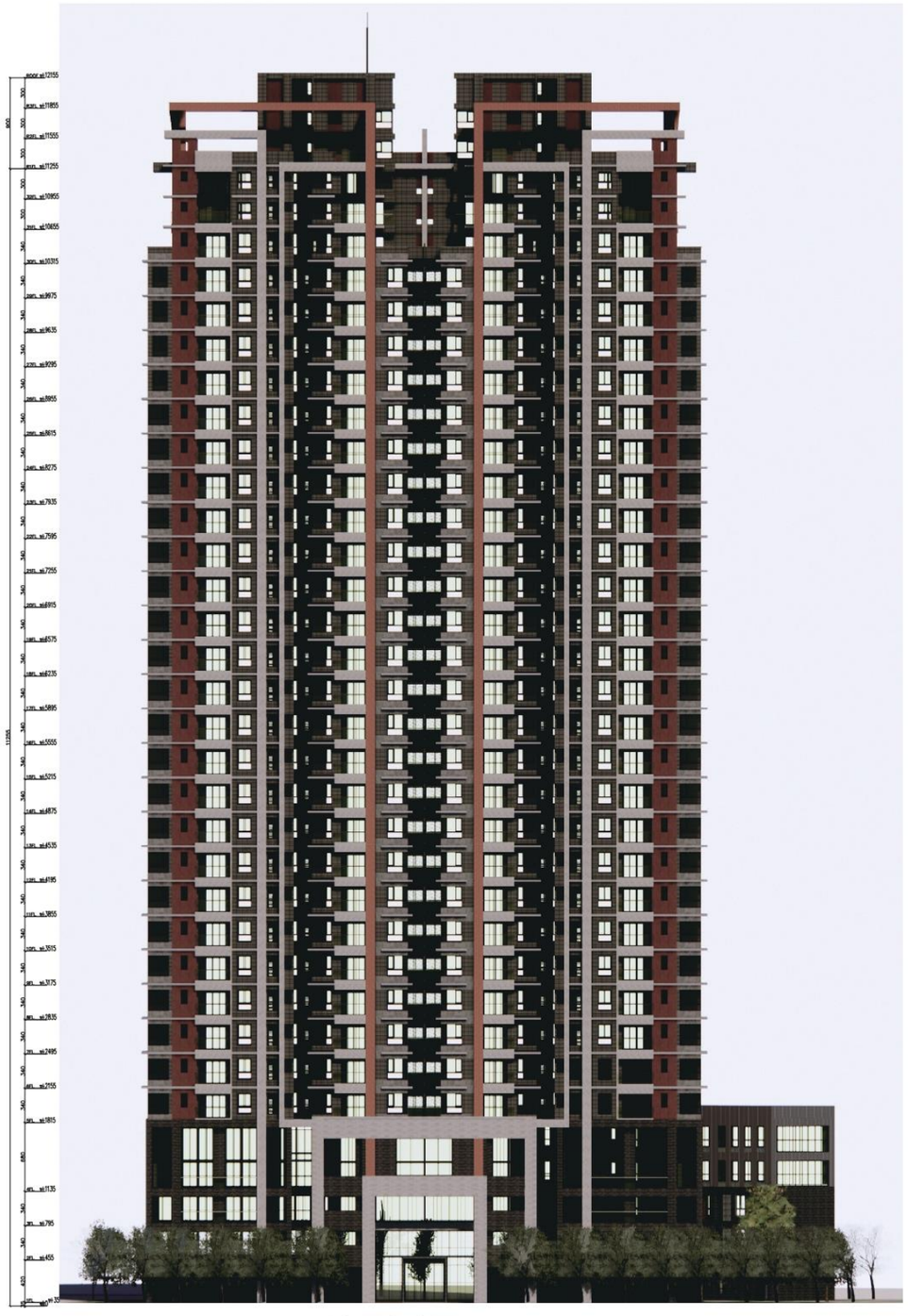




圖 12-1 設計構想及說明



背向(東北)立面圖 S:1/500



正向(西南)立面圖 S:1/500

圖 12-2 外牆材質及色彩計畫(一)



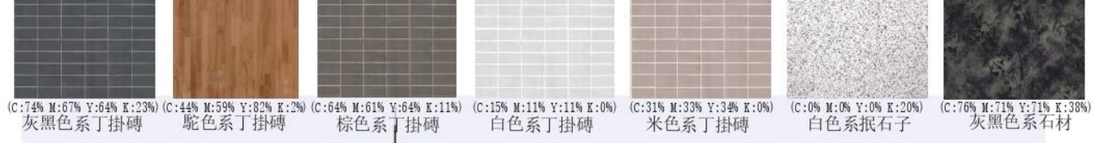
右側(東南)立面圖 S:1/500

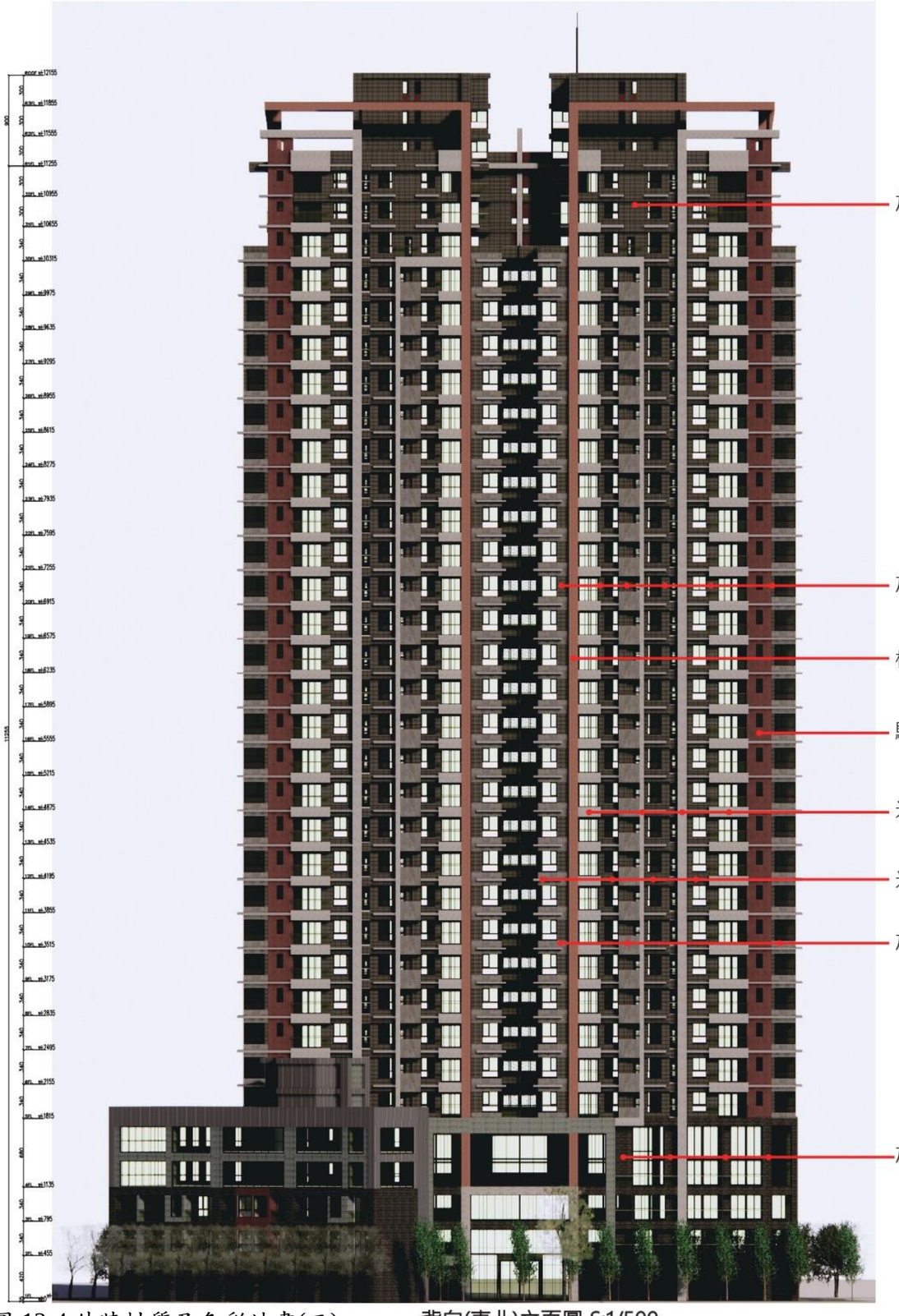


左側(西北)立面圖 S:1/500

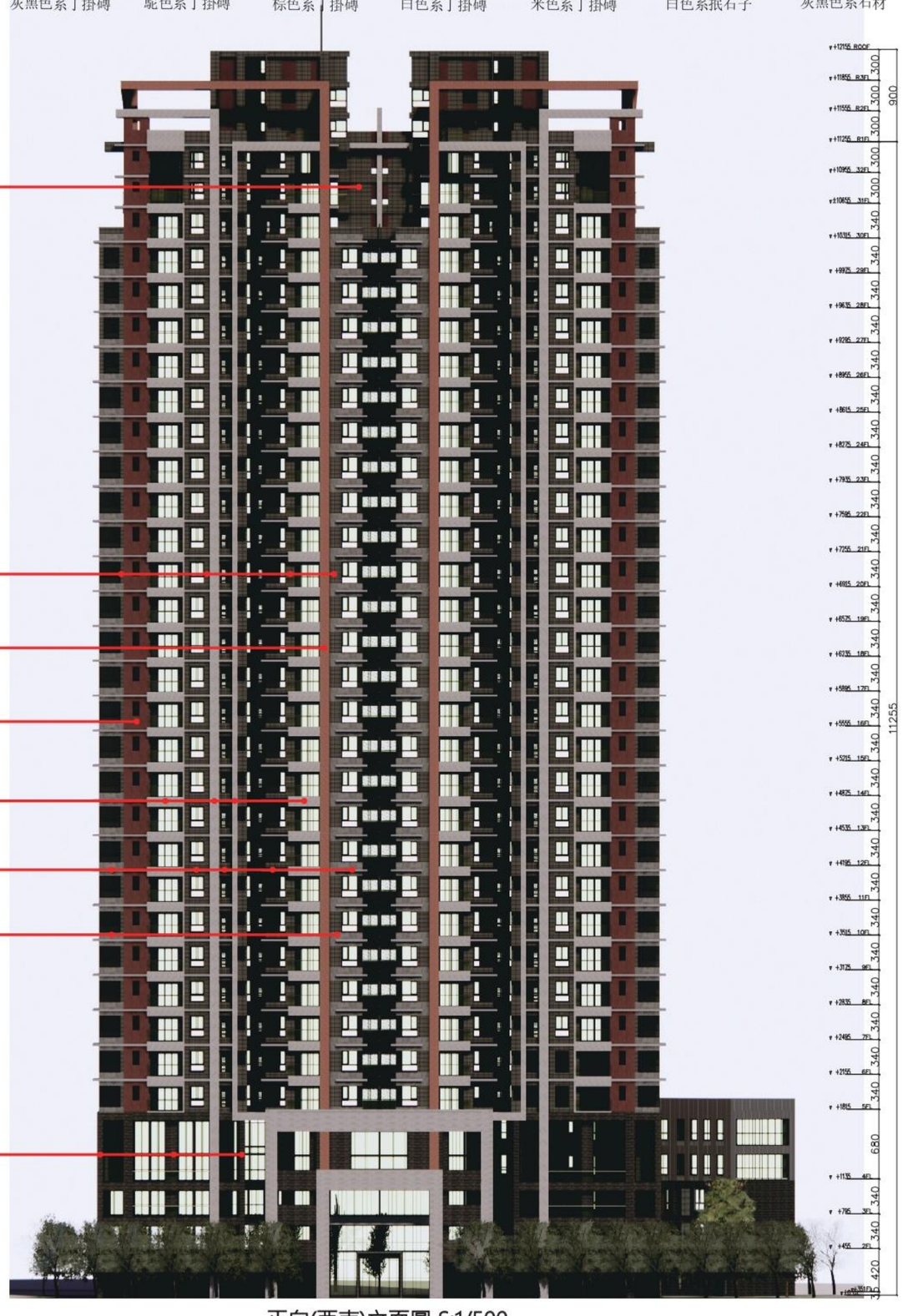
圖 12-3 外牆材質及色彩計畫(二)

外牆材質及色彩計畫





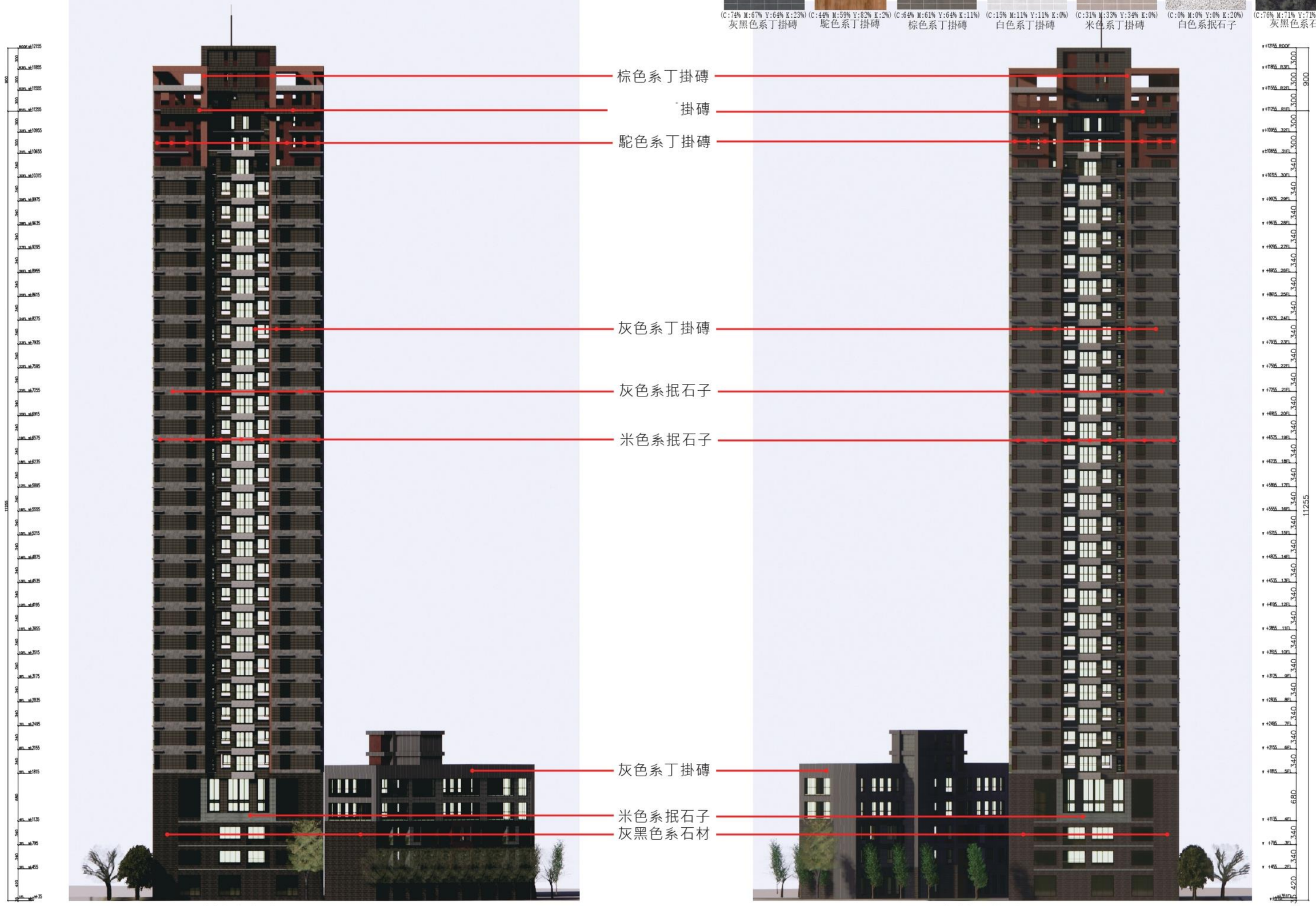
背向(東北)立面圖 S:1/500



正向(西南)立面圖 S:1/500

圖 12-4 外牆材質及色彩計畫(三)





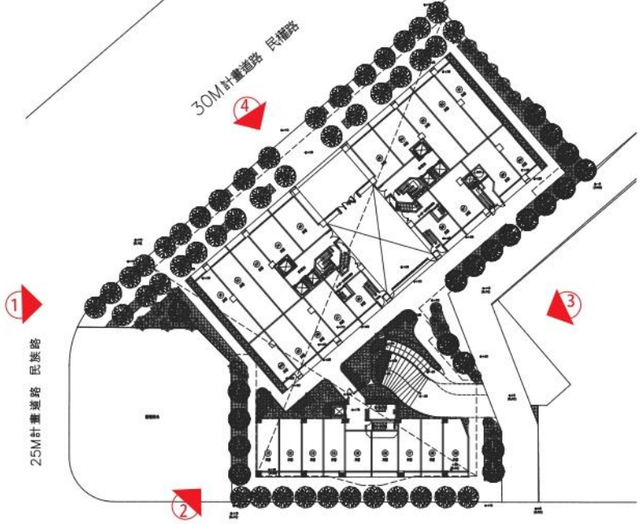
右側(東南)立面圖 S:1/500　　左側(西北)立面圖 S:1/500

圖 12-5 外牆材質及色彩計畫(五)

實施者：富鉅鼎建設份有限公司

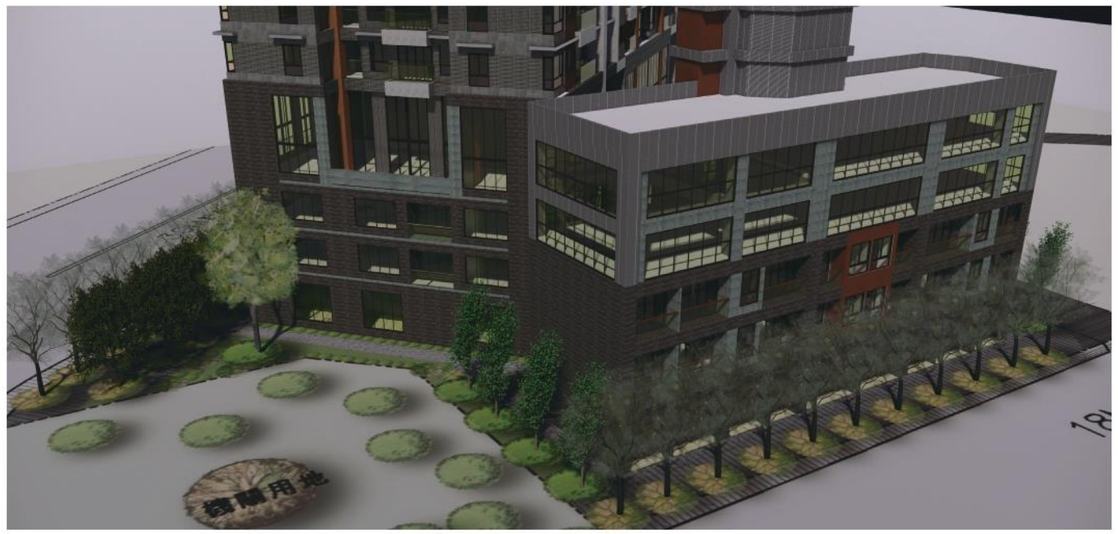


圖 12-6 鄰棟間隔檢討圖

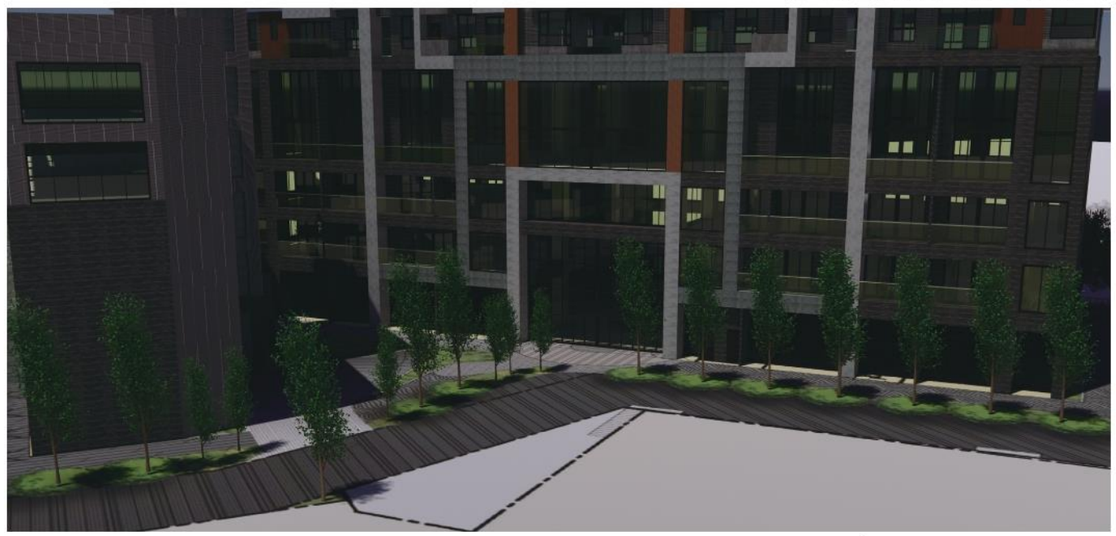




外部空間配置計畫圖(一)



外部空間配置計畫圖(二)

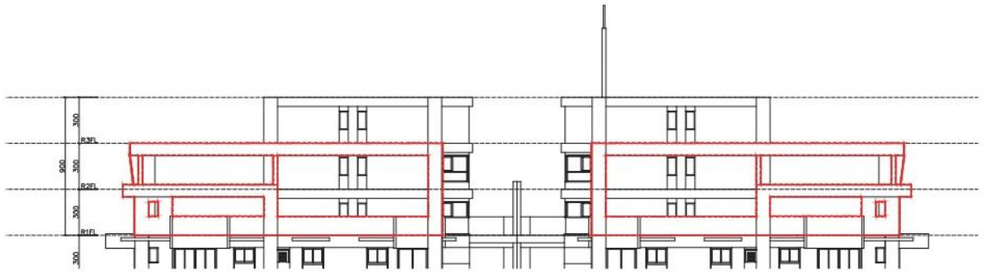


外部空間配置計畫圖(三)

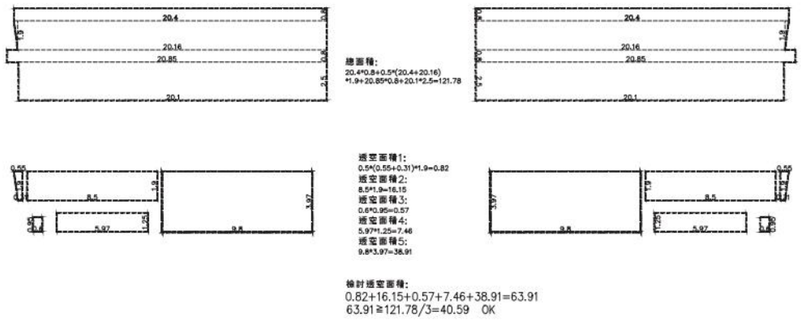


外部空間配置計畫圖(四)

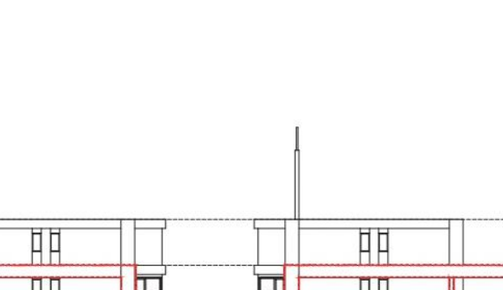
圖 12-7 建築外部空間配置計畫



A、B棟背向立面圖 S:1/400



A、B棟背向屋脊裝飾物檢討 S:1/400



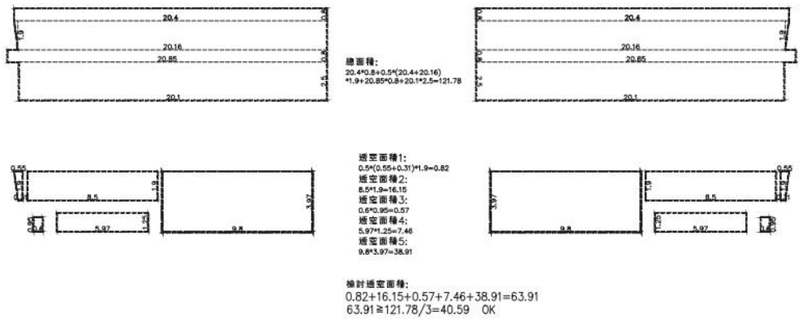
A、B棟右側立面圖 S:1/400



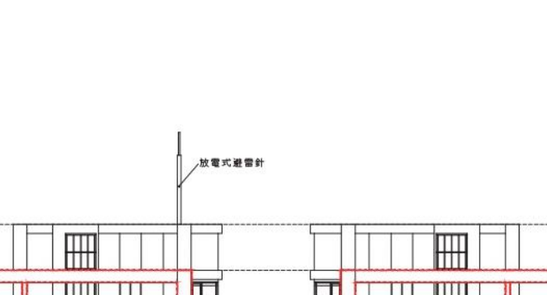
A、B棟右側屋脊裝飾物檢討 S:1/400



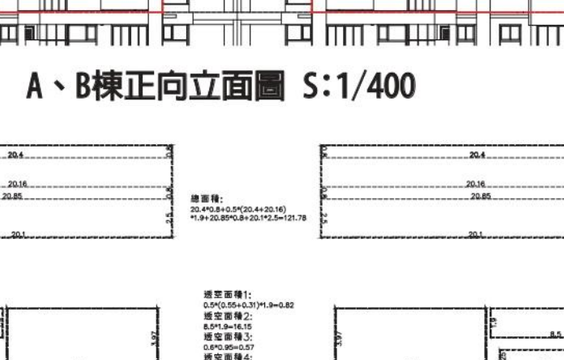
A、B棟正向立面圖 S:1/400



A、B棟正向屋脊裝飾物檢討 S:1/400



A、B棟左側立面圖 S:1/400

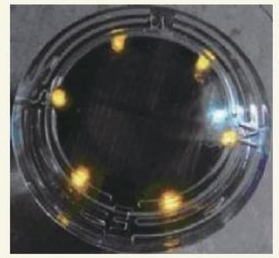


A、B棟左側屋脊裝飾物檢討 S:1/400

圖 12-8 屋脊裝飾物檢討

6-10 車行及人行動線計畫(外部)

(一)動線系統計畫圖



地面式警示燈



出車警示燈

圖 12-9 車行及人行動線計畫(外部)



圖 12-10 人行動線計畫(外部)(二)

6-10 車行及人行動線計畫(外部)

(二)汽機車動線檢討圖

地面式警示燈

出車警示燈

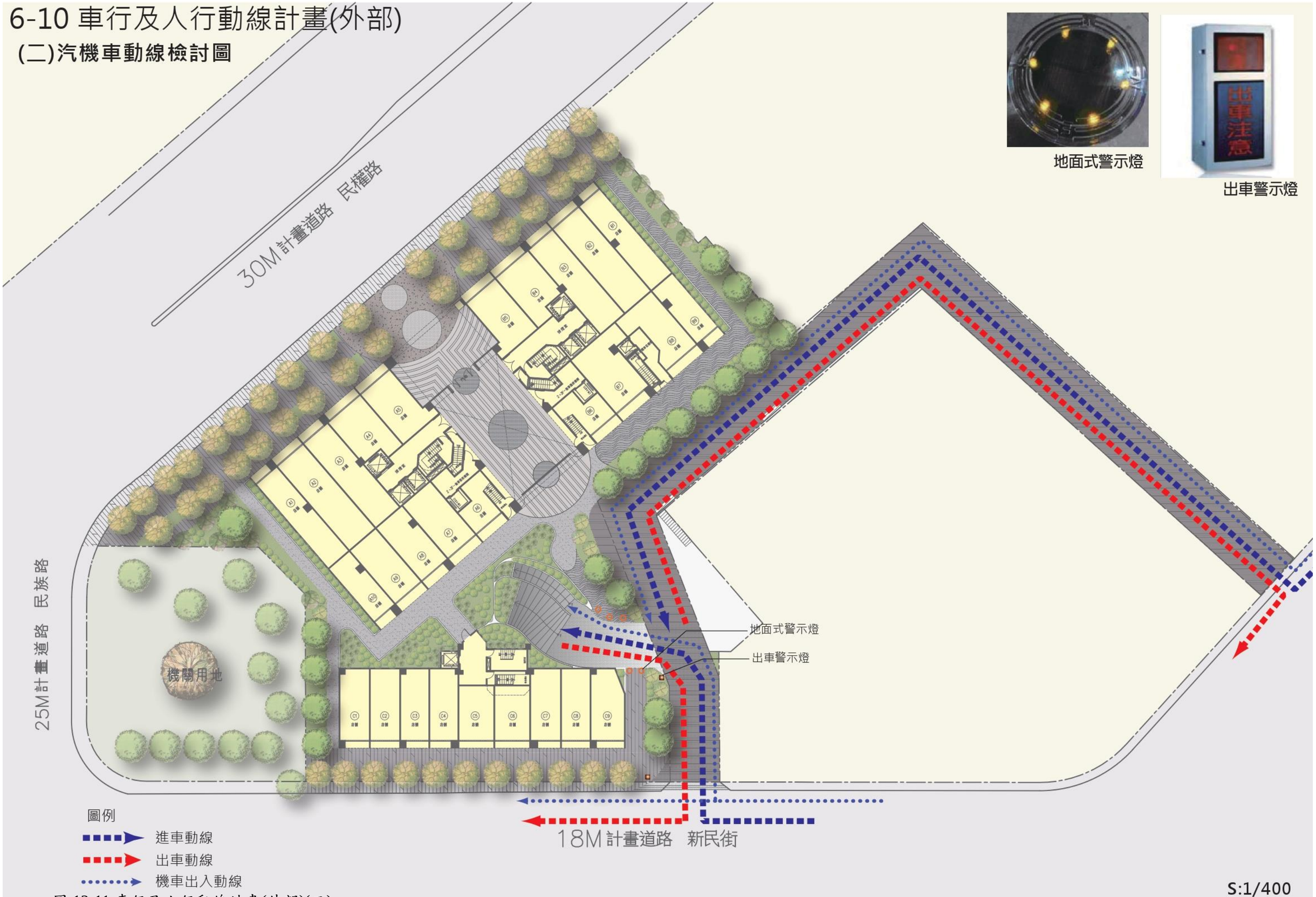


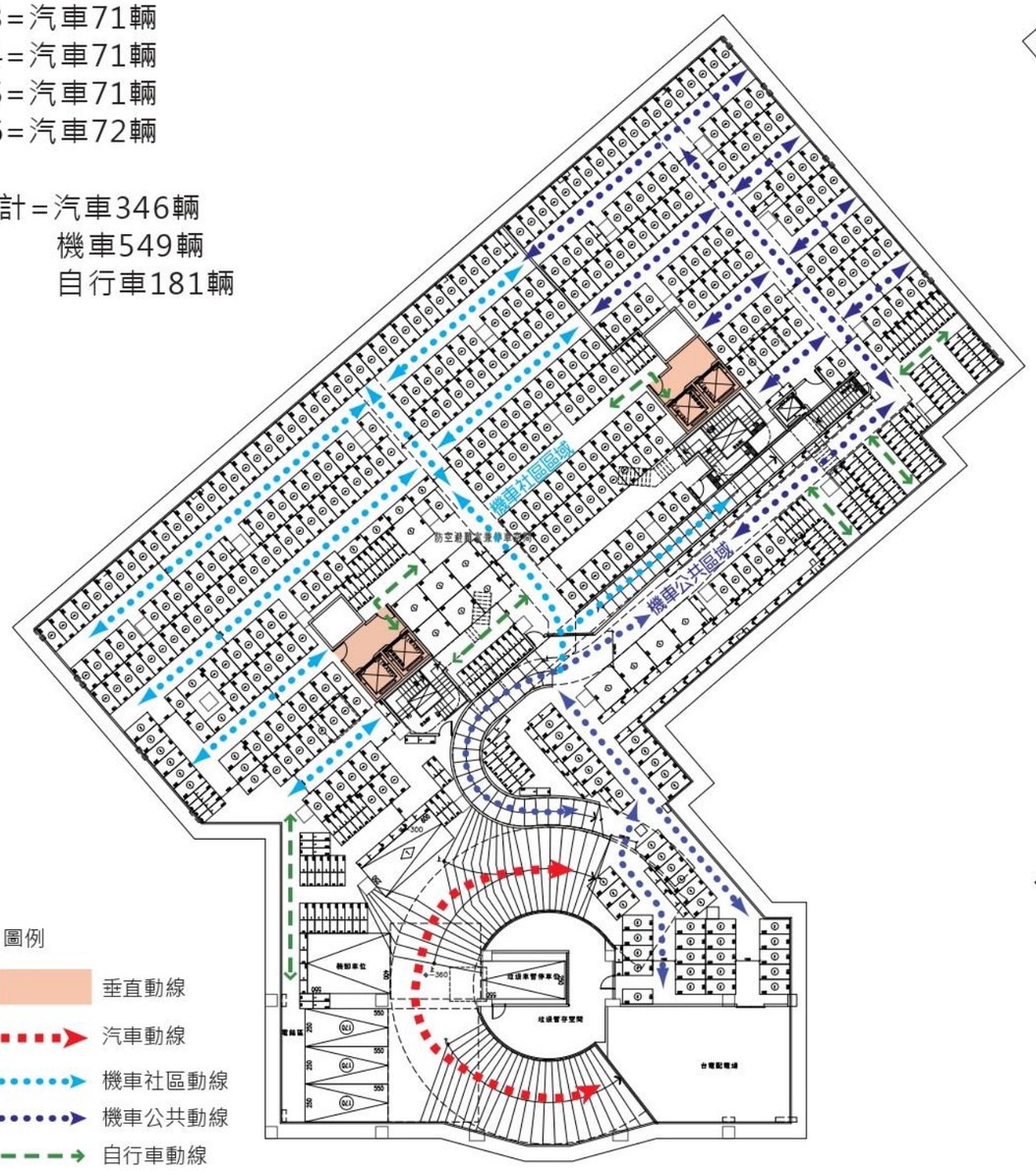
圖 12-11 車行及人行動線計畫(外部)(三)

6-11汽機車停車與動線計畫(內部)

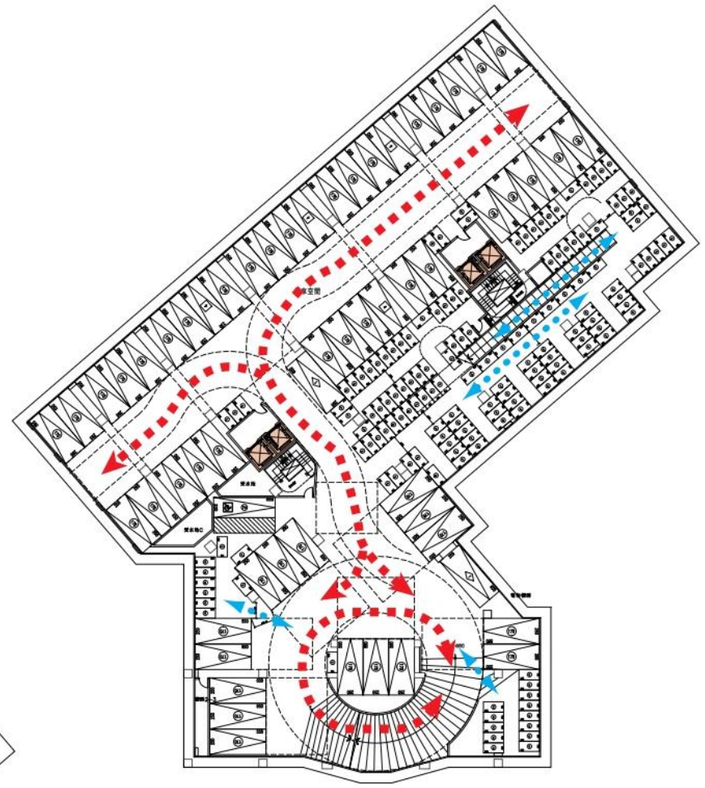
法定汽車位=344輛
法定機車位(一戶一機車)=共計389輛
法定自行車位=時設機車位數*1/4
549/4=137.25輛(取138輛

本案各層停車位設置如下:
B1=機車401輛，自行車181輛，汽車位4輛
B2=機車57輛，汽車148輛
B3=汽車71輛
B4=汽車71輛
B5=汽車71輛
B6=汽車72輛

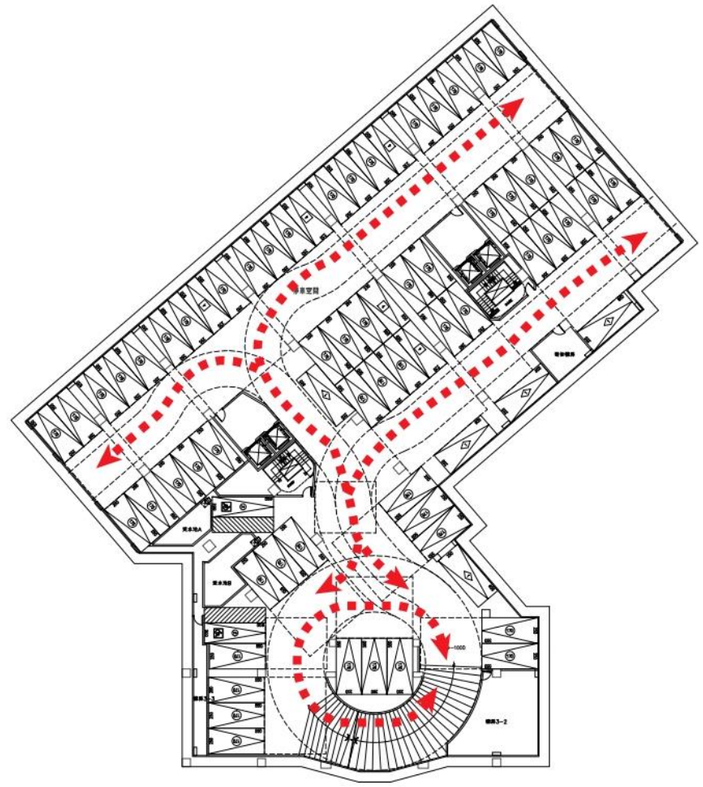
合計=汽車346輛
機車549輛
自行車181輛



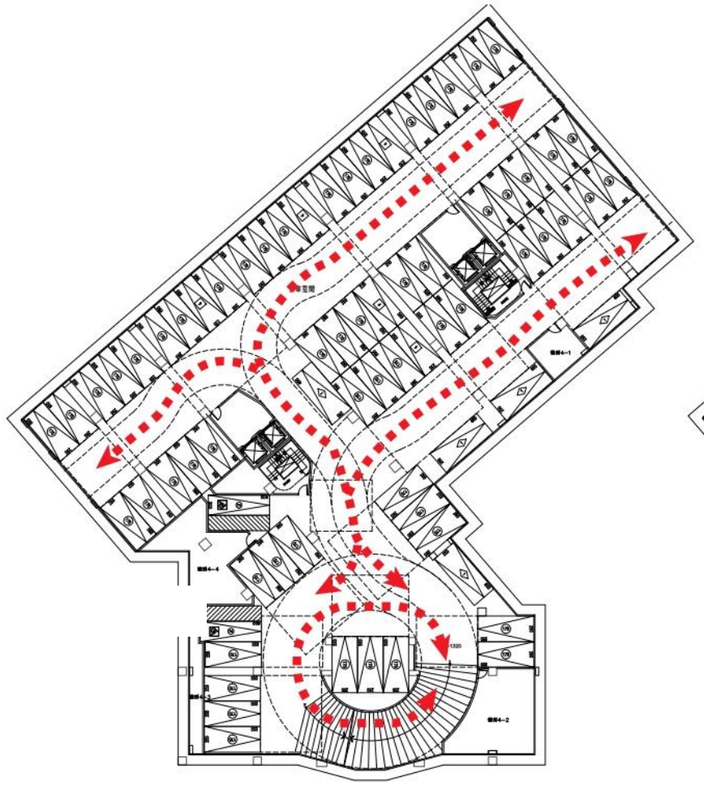
地下一層平面圖 S:1/400



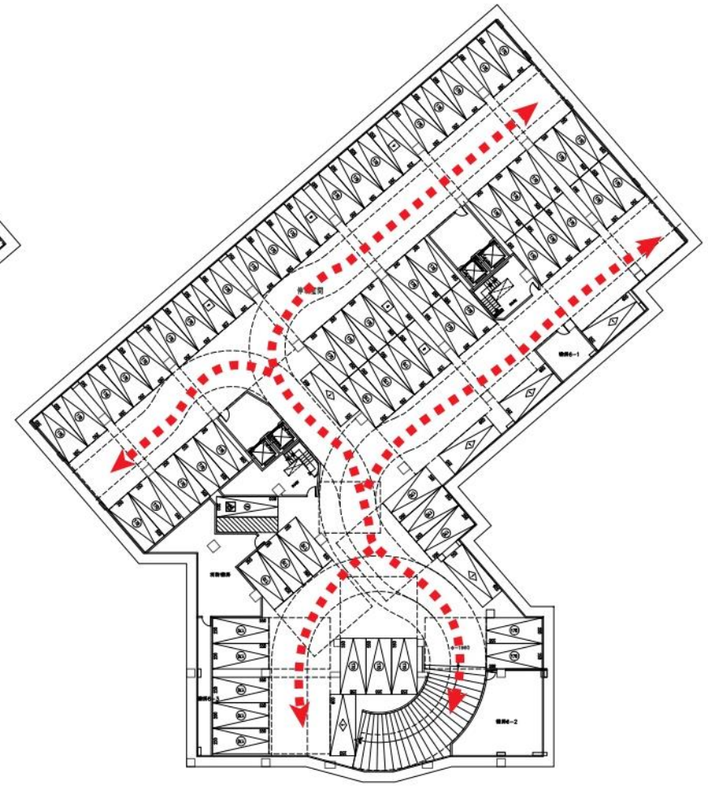
地下二層平面圖 S:1/600



地下三層平面圖 S:1/600



地下四、五層平面圖 S:1/600



地下六層平面圖 S:1/600

圖 12-12 機車停車與動線計畫(內部)

6-13 無障礙空間引導設施系統圖

建築技術規則167-6條：
建築物依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位。超過五十個停車位者，超過部分每增加五十個停車位及其餘數，應再增加一處無障礙停車位。

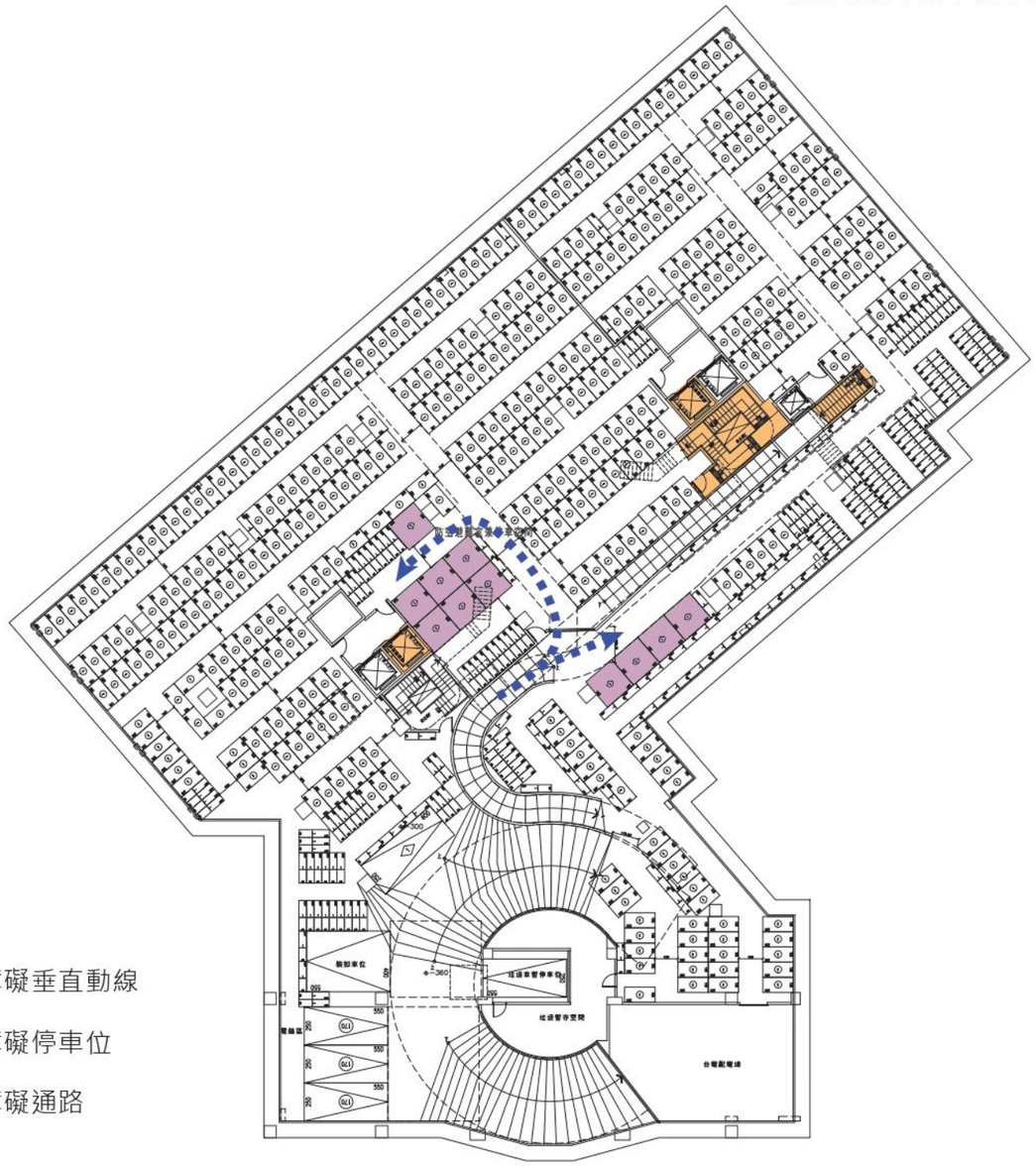
B1F: 設置11輛無障礙機車停車位。
B2F~B6F: 設置8輛無障礙汽車停車位。



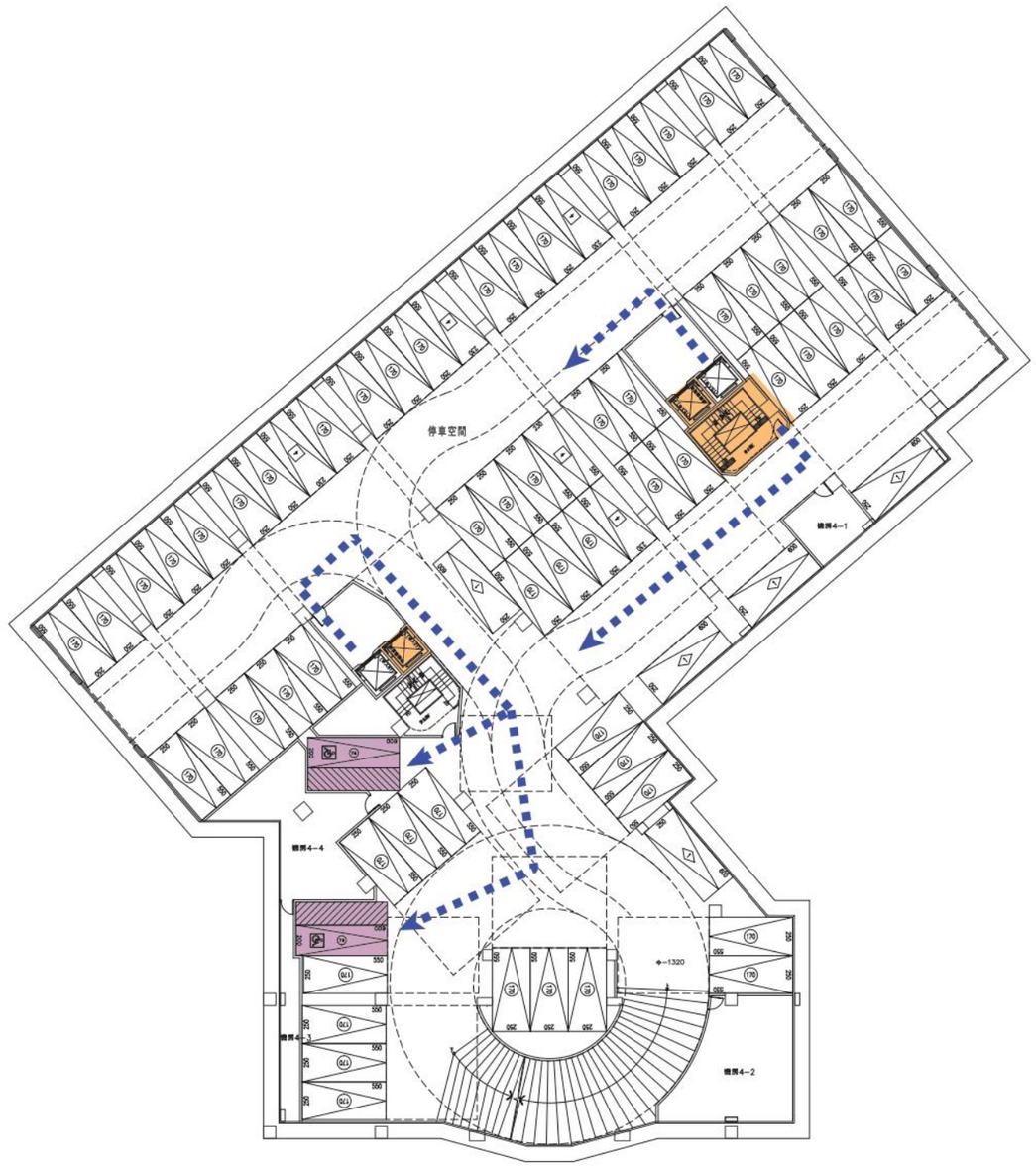
無障礙機車停車格示意圖



無障礙汽車停車格示意圖



地下一層平面圖 S:1/400



地下二至五層平面圖 S:1/400

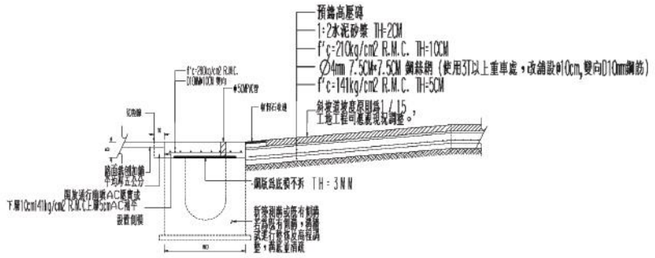
圖 12-13 無障礙設施導引系統圖(一)

1F設置

無障礙電梯2座、無障礙樓梯2座、無障礙廁所1間。



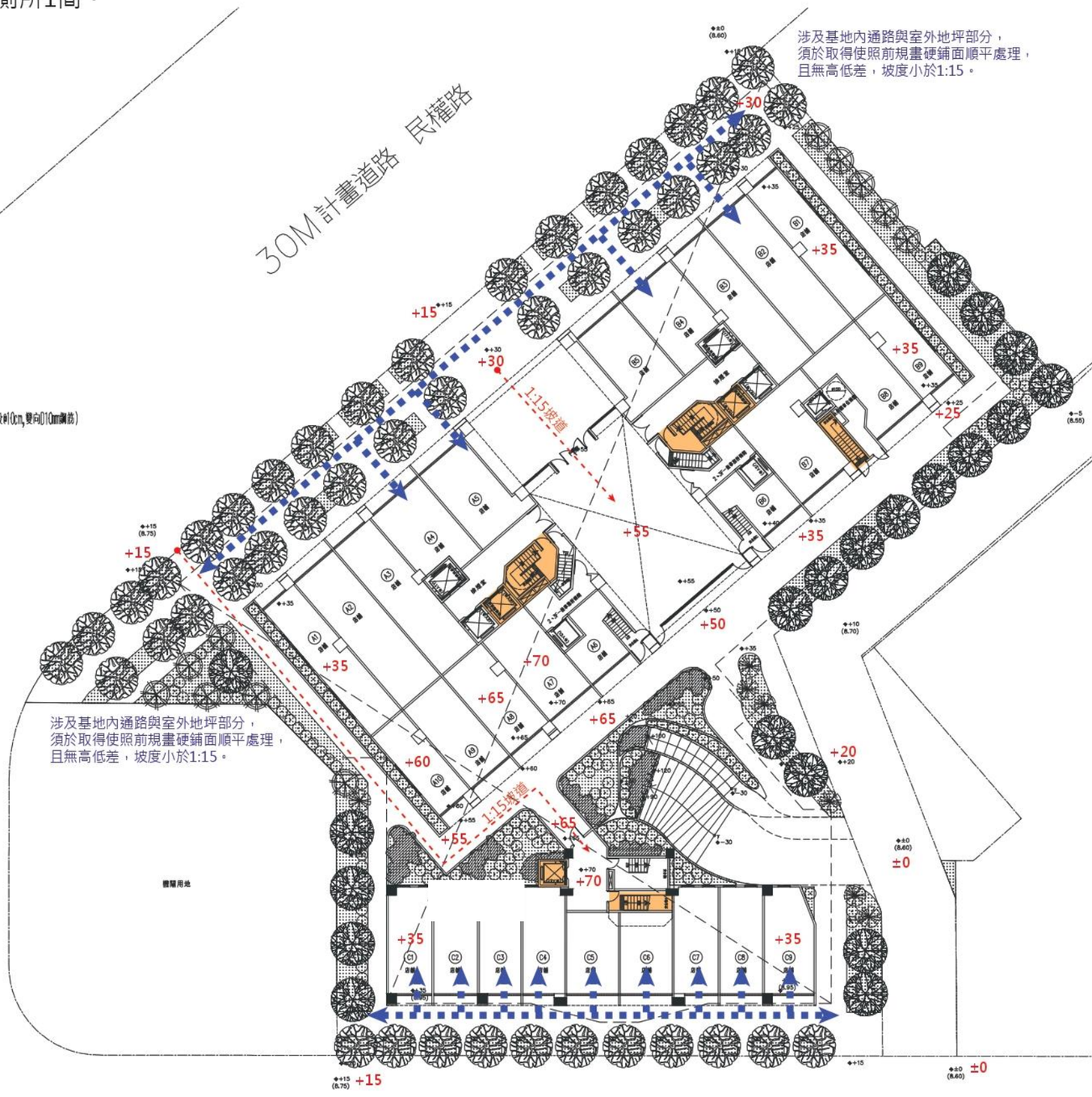
無障礙通路示意圖



無障礙通路詳圖

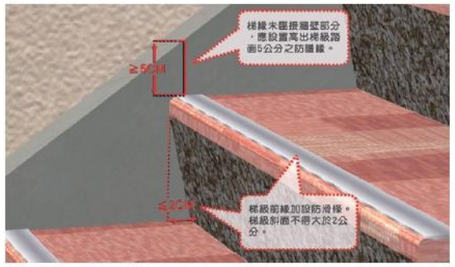


無障礙廁所示意圖





無障礙電梯示意圖



無障礙樓梯示意圖



無障礙電梯示意圖

圖 12-14 無障礙設施導引系統圖(二)

7-1景觀配置平面圖

設計說明

1.人行步道 :以蓊鬱常綠喬木創造林蔭休憩步道，配合點綴之灌木草花，緩和夏日都市熱環境。

2.休憩廣場 :以多層次灌木及草花結合部分鋪面，提供完整及舒適的休憩空間。



圖 12-15 景觀配置平面圖(一)

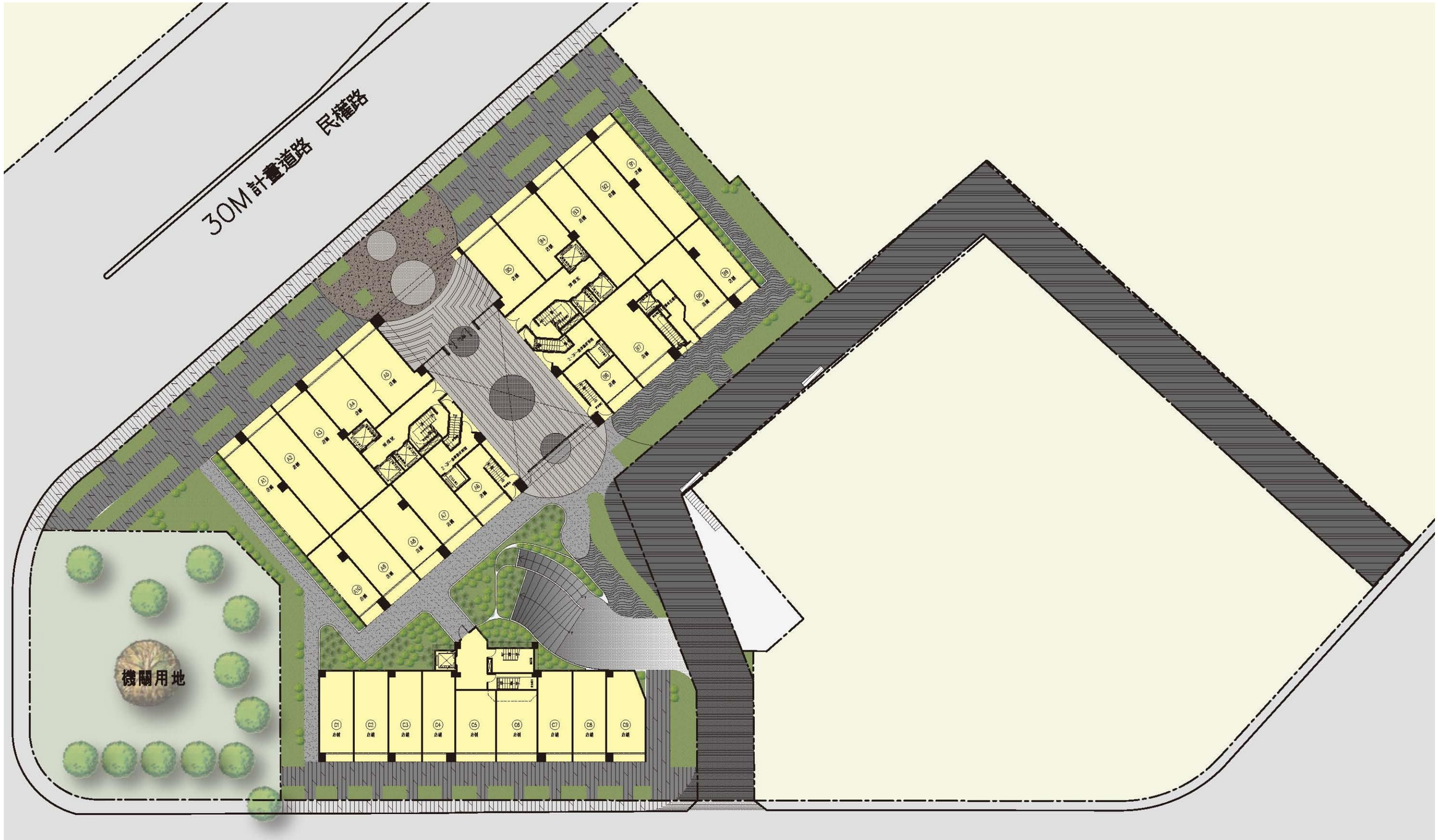


圖 12-16 景觀配置圖(二)

7-5景觀植栽示意圖



茄苳



樟樹



苦楝



水黃皮



羊蹄甲



西洋杜鵑



月橘



假儉草

圖 12-17 景觀植栽示意圖

綠化檢討

基地基本資料:

基地面積：4324.00−79.86(鄰地保留法定空地)=4244.14㎡
法定空地面積：(4244.14−3.1(共同壁及共同梯間))*50%=2120.52㎡
建築面積： 1332.86+358.85=1691.71㎡
實設空地面積：(4244.14−3.1(共同壁及共同梯間)−1.87(鄰房占用))−1691.71=2547.46㎡
法定綠化面積：(2547.46−1466.42)*50%=540.52㎡

綠化面積檢討:

540.86≧540.52㎡ ,OK!

應種植喬木數量檢討:

540.86/36=15.02(取16棵)
本案種植喬木: 33棵≧16棵 ,OK!

無法綠化面積:

Ⓐ 現有巷道: 20+423+373.11=816.11㎡
1893−2地號=20㎡
1893地號=423㎡
A−3面積=373.11㎡
Ⓑ 3.52M無遮簷人行道: 272.60+155.01=427.61㎡
B−1面積=272.60㎡
B−2面積=155.01㎡
Ⓒ 汽機車道: 127.26㎡
Ⓓ 無障礙通路: 29.41+66.03=95.44㎡
D−1面積=29.41㎡
D−2面積=66.03㎡
合計=816.11+427.61+127.26+95.44=1466.42㎡

綠化面積:

① G−1~G−15: 501.13㎡
58.94+92.21+32.38+9.15+20.40+11.99+3.58+7.97+
7.07+45.86+27.28+1.76+13.29+13.29+155.19=500.36㎡
② G−16樹穴=1.5*1.5*18(數量)=40.5㎡
合計=500.36+40.5=540.86㎡

綠覆率檢討

綠覆面積:

喬木綠覆面積: 大喬木(米高徑15,樹冠直徑2.0),綠覆面積*20
(16+2+15)*20=660㎡
小喬木(米高徑10,樹冠直徑1.5),綠覆面積*15
(26+7)*15=495㎡
灌木綠覆面積: 綠覆面積*1.5
(170*0.8*0.8+24.93)*1.5=200.60㎡
地被綠覆面積: 一層地被面積=540.52㎡
A、B棟屋突一層綠覆面積=515.64㎡
C棟屋突一層地被面積= 149.28㎡
總計: 660+495+200.60+540.52+515.64+149.28
=2561.04㎡

綠覆率檢討:

2561.04/2547.46*100%=100.53% ≧100% OK!

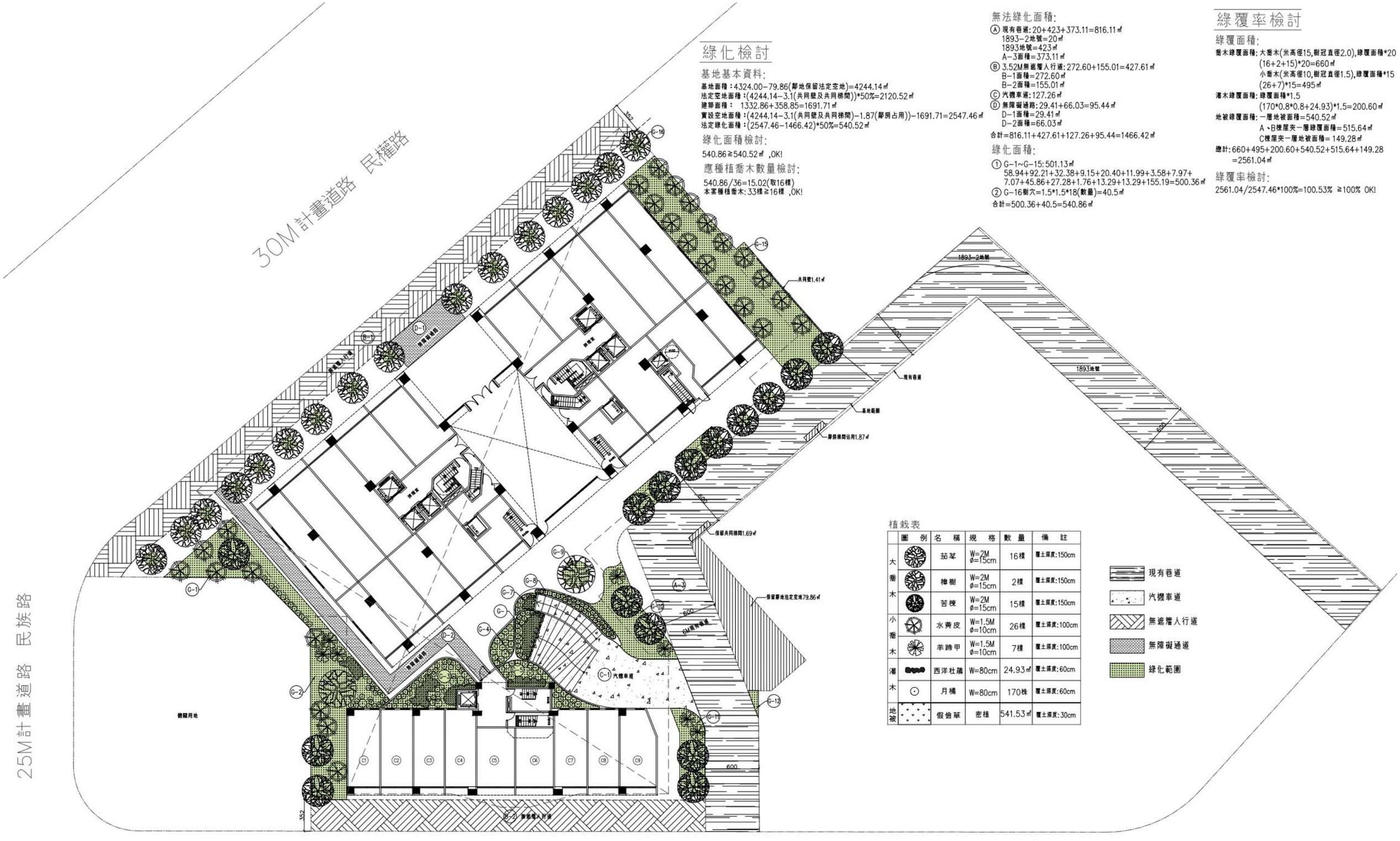
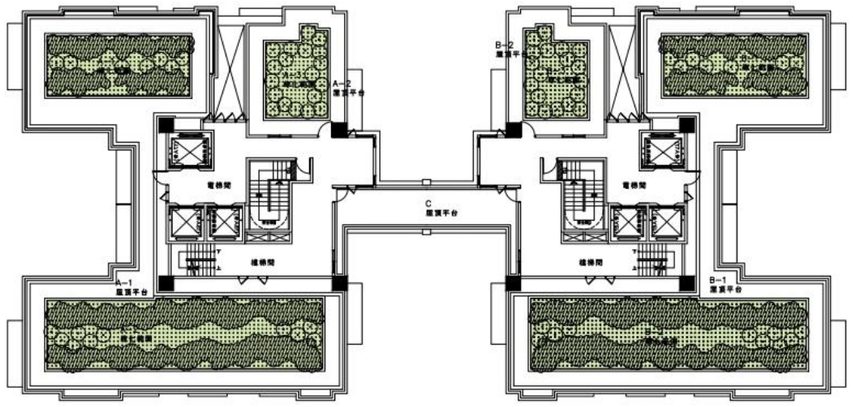
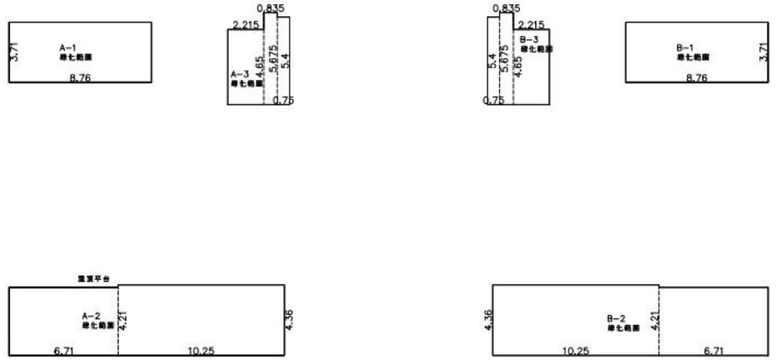


圖 12-18 綠覆率檢討圖



A、B棟突一層平面圖 S:1/400



A、B棟突一層綠化面積 S:1/400

A-1綠化面積:
8.76*3.71=32.5

B-1綠化面積:
8.76*3.71=32.5

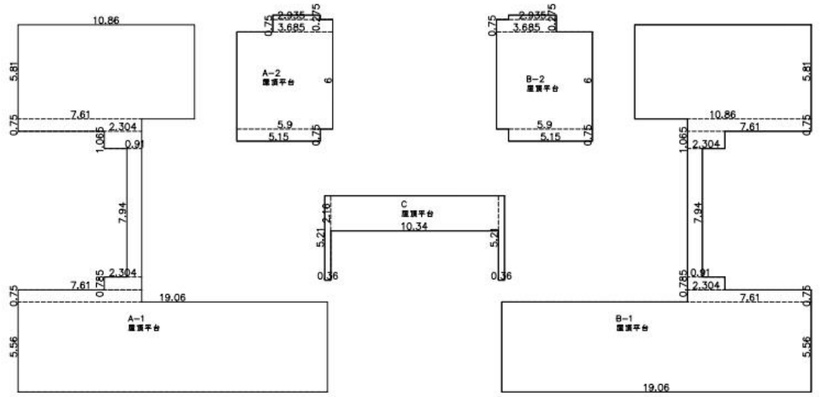
A-2綠化面積:
4.21*6.71+4.36*10.25=72.94

B-2綠化面積:
4.21*6.71+4.36*10.25=72.94

A-3綠化面積:
4.65*2.215+5.675*0.835+
5.4*0.75=19.09

B-3綠化面積:
4.65*2.215+5.675*0.835+
5.4*0.75=19.09

合計綠化面積:32.5*2+72.94*2+19.09*2=249.06



A、B棟突一層屋頂平台面積 S:1/400

A-1屋頂面積:
19.06*5.56+7.61*0.75+2.304*0.785+0.91*7.94+2.304*1.065+7.61*0.75+10.86*5.81=191.97

A-2屋頂面積:
2.935*0.275+3.685*0.75+5.9*6+5.15*0.75=42.83

B-1屋頂面積:
10.86*5.81+7.61*0.75+2.304*1.065+0.91*7.94+2.304*0.785+7.61*0.75+19.06*5.56=191.97

B-2屋頂面積:
2.935*0.275+3.685*0.75+5.9*6+5.15*0.75=42.83

C屋頂面積:
5.21*0.36+2.16*10.34+5.21*0.36=26.09

合計屋頂面積:
191.97+42.83+191.97+42.83+26.09=495.69

檢討綠化面積:249.06㎡≧495.69/2=247.85㎡ OK!

綠覆面積:

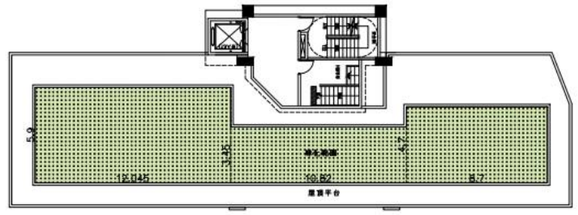
灌木綠覆面積:綠覆面積*1.5
(70*0.8*0.8+132.92)*1.5=266.58㎡

地被綠覆面積:地被面積= 249.06㎡

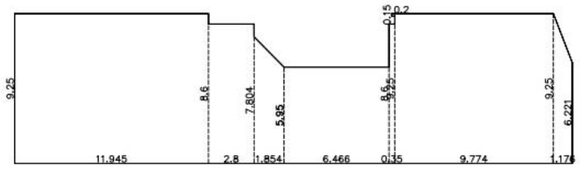
合計綠覆面積:266.58+249.06=515.64

植栽表

	圖例	名稱	規格	數量	備註
灌木		西洋杜鵑	W=80cm	132.92㎡	覆土深度:60cm
灌木	⊙	月橘	W=80cm	70株	覆土深度:60cm
地被		假儉草	密植	249.06㎡	覆土深度:30cm



C棟突一層平面圖 S:1/400



C棟突一層屋頂平台面積 S:1/400

屋頂面積:
0.5*(6.221+9.25)*1.176+9.25*9.774+0.15*0.2+8.6*0.35+5.95*6.466+0.5*(5.95+7.804)
*1.854+8.6*2.8+9.25*11.945=288.34

綠化面積:
4.7*8.7+3.45*10.82+5.9*12.045=149.28

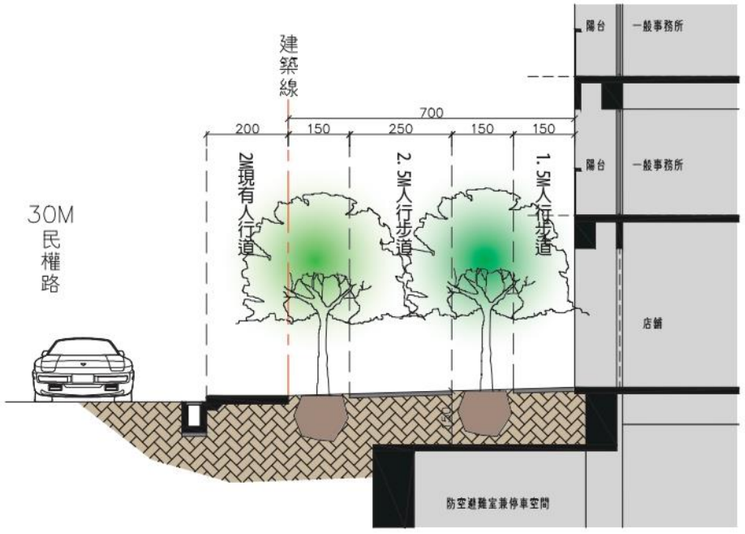
檢討綠化面積:149.28㎡≧288.34/2=144.17㎡ OK!

植栽表

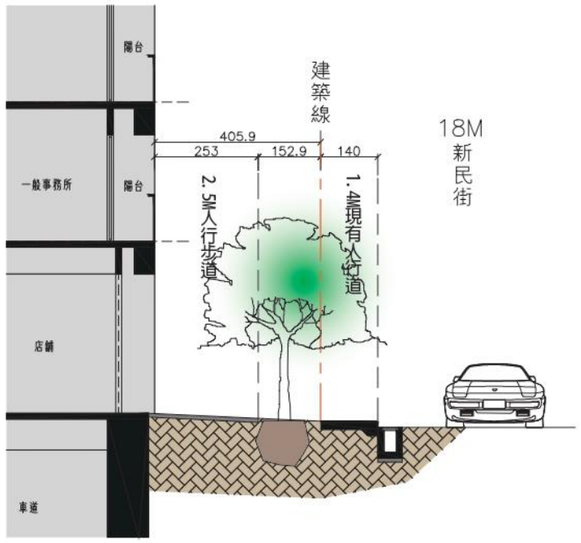
	圖例	名稱	規格	數量	備註
地被		假儉草	密植	149.28㎡	覆土深度:30cm

圖 12-19 綠覆率檢討圖(二)

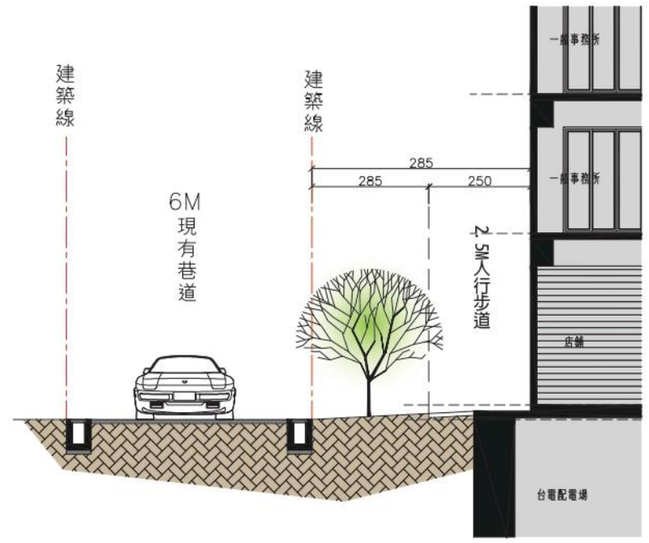
7-7景觀剖面圖



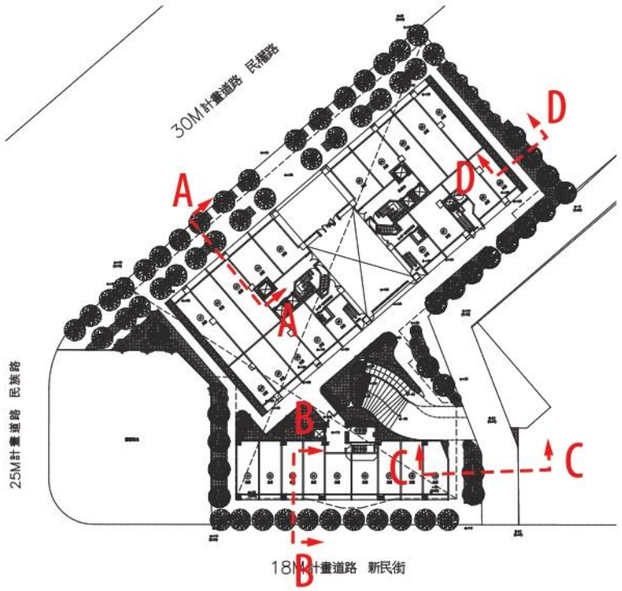
A-A植栽剖面詳圖 S:1/200



B-B植栽剖面詳圖 S:1/200



C-C植栽剖面詳圖 S:1/200



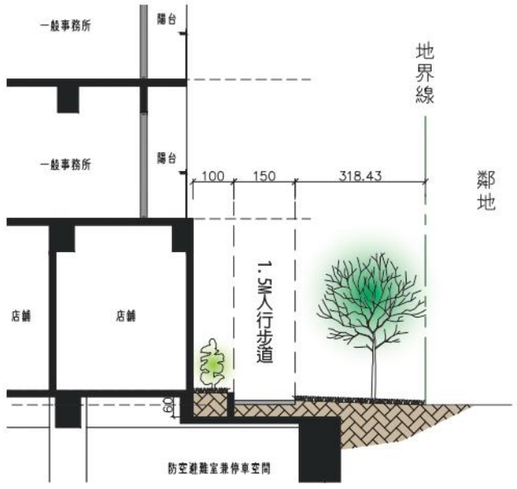
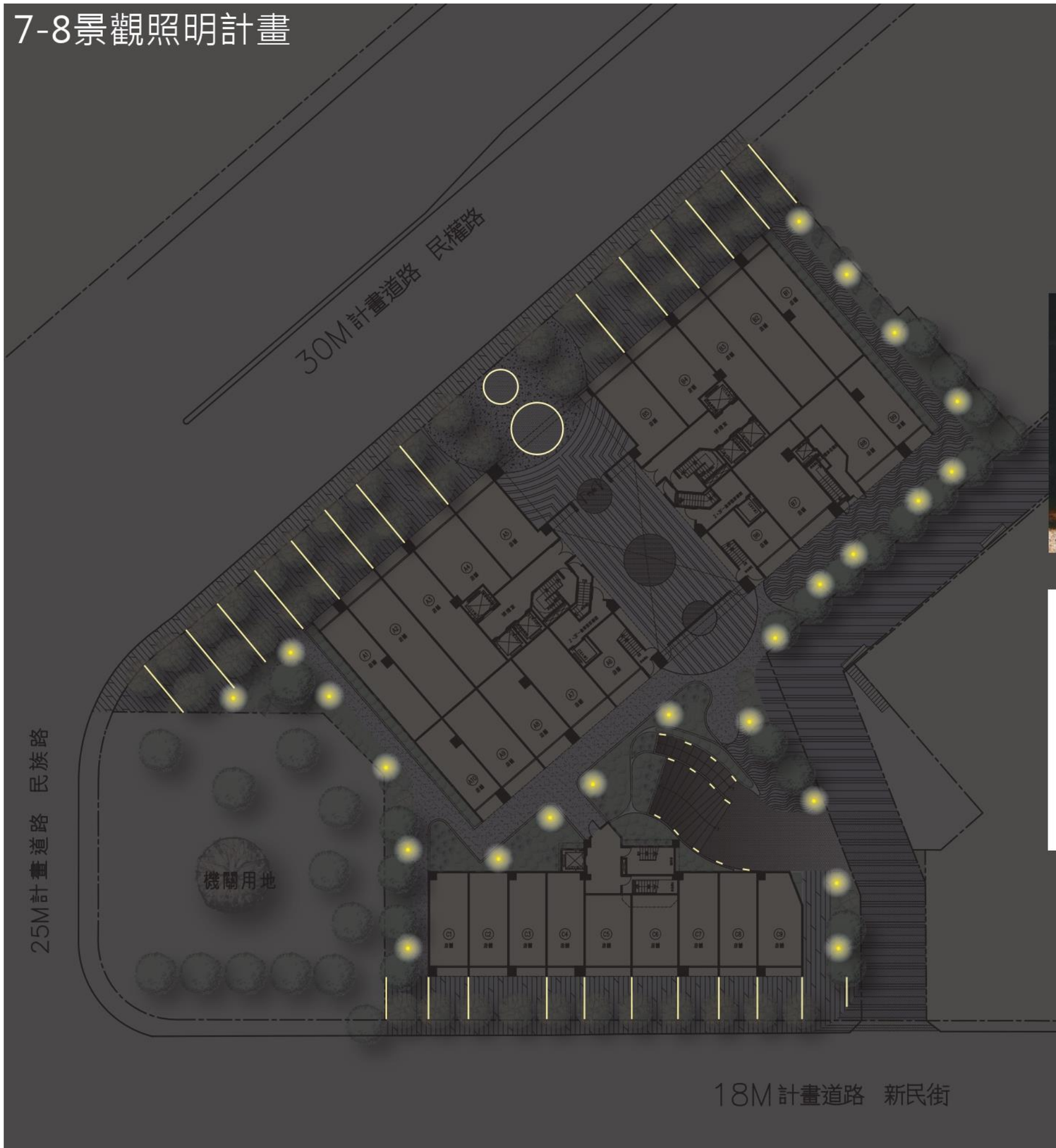


圖 12-20 景觀剖面圖

7-8景觀照明計畫





長條地埋燈



車道照明示意圖



景觀矮燈



休憩庭院照明示意圖



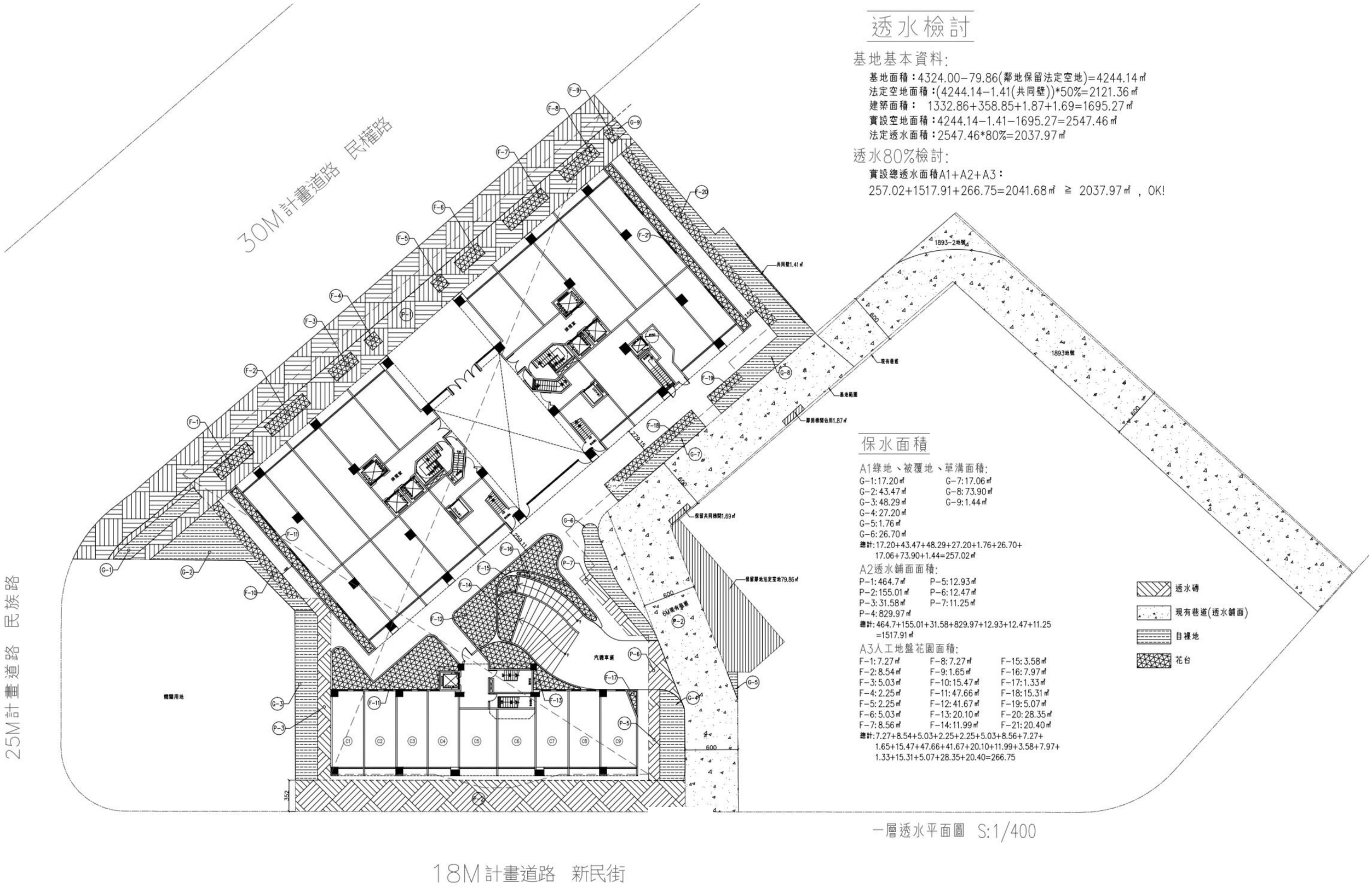
車道燈



人行步道照明示意圖

燈具配置平面圖 S:1/400

圖 12-21 景觀照明計畫



一層透水平面圖 S:1/400

透水檢討

基地基本資料:

基地面積：4324.00−79.86(鄰地保留法定空地)=4244.14㎡
法定空地面積：(4244.14−1.41(共同壁))*50%=2121.36㎡
建築面積： 1332.86+358.85+1.87+1.69=1695.27㎡
實設空地面積：4244.14−1.41−1695.27=2547.46㎡
法定透水面積：2547.46*80%=2037.97㎡

透水80%檢討:

實設總透水面積A1+A2+A3：
257.02+1517.91+266.75=2041.68㎡ ≧ 2037.97㎡ , OK!

保水面積

A1綠地、被覆地、草溝面積:

G-1: 17.20㎡
G-2: 43.47㎡
G-3: 48.29㎡
G-4: 27.20㎡
G-5: 1.76㎡
G-6: 26.70㎡
G-7: 17.06㎡
G-8: 73.90㎡
G-9: 1.44㎡

總計: 17.20+43.47+48.29+27.20+1.76+26.70+
17.06+73.90+1.44=257.02㎡

A2透水鋪面面積:

P-1: 464.7㎡
P-2: 155.01㎡
P-3: 31.58㎡
P-4: 829.97㎡
P-5: 12.93㎡
P-6: 12.47㎡
P-7: 11.25㎡

總計: 464.7+155.01+31.58+829.97+12.93+12.47+11.25
=1517.91㎡

A3人工地盤花園面積:

F-1: 7.27㎡
F-2: 8.54㎡
F-3: 5.03㎡
F-4: 2.25㎡
F-5: 2.25㎡
F-6: 5.03㎡
F-7: 8.56㎡
F-8: 7.27㎡
F-9: 1.65㎡
F-10: 15.47㎡
F-11: 47.66㎡
F-12: 41.67㎡
F-13: 20.10㎡
F-14: 11.99㎡
F-15: 3.58㎡
F-16: 7.97㎡
F-17: 1.33㎡
F-18: 15.31㎡
F-19: 5.07㎡
F-20: 28.35㎡
F-21: 20.40㎡

總計: 7.27+8.54+5.03+2.25+2.25+5.03+8.56+7.27+
1.65+15.47+47.66+41.67+20.10+11.99+3.58+7.97+
1.33+15.31+5.07+28.35+20.40=266.75

圖 12-22 透水鋪面 80%檢討(一)

拾參、實施方式及有關費用分擔構想

一、實施方式

本單元未來都市更新事業由都市更新事業機構（富鉅鼎建設股份有限公司）為實施者，並擬以權利變換為實施方式進行，以落實都市更新事業之執行。

二、有關費用分攤

本單元都市更新事業之執行費用負擔，先由擔任實施者之都市更新事業機構投入資金實施本都市更新事業，並於本都市更新事業實施完成後，將由更新單元內土地所有權人以其更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

三、選配原則

(一)1 樓單元，以原 1 樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。

(二)更新後分配價值未達最小分配面積單元之權利人，依「都市更新條例第 31 條」之規定，得與其他所有權人合並分配或以現金補償之。

(三)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。

(四)所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之 3%為原則，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。 (例，某甲應分配為 20,000,000 元，扣除車位 1 席價值 2,288,150 元後為 17,711,850 元，則可選住宅單元價值上限為 17,711,850 元 x1.03%=18,243,205 元)

(五)如同一單元有重複選取情事發生，除由選取人自行協調外，應以公開抽籤選配為原則。

四、相關函文

(一)內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函

一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。

二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

(二)內政部 100.10.19 台內營字第 1000809224 號函

一、按本部 97 年 8 月 25 日修正發布都市更新權利變換實施辦法部分條文，其中第 11 條第 1 項之修正，係明定權利變換後應分配之土地及建築物位置，已於都市更新事業計畫表明分配方式者，應依約定分配方式辦理；都市更新事業計畫未表明分配方式者，則維持原規定，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，以賦予權利變換協議分配之彈性，減少更新推動之阻礙。

二、至來函有關訂定選配之權利價值及面積限制等事項，涉土地所有權人及權利變換關係人之權益，仍應納入都市更新事業計畫表明，於取得大多數所有權人同意，經主管機關審議其公平合理性並核定實施後，始能據以辦理。另土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。

五、續建機制

本案信託合約載明未完工程之協助處理，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行（如有）共商協助續建事宜。

拾肆、拆遷安置計畫構想

一、地上物拆遷計畫

(一)法令依據

依都市更新條例第 36 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查定之。本案委託元宏不動產估價師聯合事務所查估之。

另依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」規定，本案所提拆遷補償方式比照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」。本單元內合法建築物於更新期間，擬先由受委託之實施者支付建物拆遷補償費及補貼租金方式，再由所有權人自行安置。

(二)本計畫處理構想

1.本更新單元內之合法建築物與其他頂樓及空地上之臨時構造物，為便立即加速計畫之進行，擬由實施者統一代為拆除。

2.本更新單元內所屬合法建築物及其他土地改良物擬依法由不動產估價公司估算或依據「不動產估價技術規則」及「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」等相關法令之規定，計算建物之殘餘價值，於扣除建築物拆遷費用後，依規定發放應領之補償金。

二、合法建築物之補償與安置

本單元內合法建築物於更新期間（指都市更新權利變換計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間），擬先由受委託之實施者支付建物登記謄本登記合法建物拆遷補償費及補貼租金，另由合法建築物所有權人自行安置。茲將本案拆遷安置計畫說明如下：

(一)拆遷補償費用

本案之相關拆遷補償費用暫依不動產估價技術規則第 69 條規定，依建物成本法初步估算本更新案之建物成本價格，作為拆遷補償費用之依據，建物成本價格以「新北市地價調查用建築改良物標準單價」取其平均值計算，其確實金額應以權利變換計畫核定金額為準。

建物成本價格=建物總成本-建物累計折舊額

建物累計折舊額=建物總成本×（（1-殘餘價格率）/耐用年數）×已經歷年數

拆遷補償費共計 4,642,511 元，詳表 14-4。

表 14-1 新北市地價調查用建築改良物標準單價表

構造類別 / 樓層數	鋼筋混凝土造	鋼骨造、鋼骨鋼筋混泥土造
1	10,000 ~ 13,500	
2	10,500 ~ 14,300	
3	10,800 ~ 14,200	
4	11,100 ~ 15,300	17,400 ~ 23,500
5	11,400 ~ 16,100	17,700 ~ 23,900
6	14,000 ~ 18,100	18,000 ~ 24,300
7	14,500 ~ 18,600	18,300 ~ 24,700
8	15,000 ~ 19,400	18,600 ~ 25,200
9	15,500 ~ 19,900	18,900 ~ 25,700
10	16,000 ~ 20,400	19,200 ~ 26,200
11	16,500 ~ 21,200	19,600 ~ 26,800
12	17,000 ~ 21,700	20,000 ~ 27,400
13	17,500 ~ 22,200	20,400 ~ 28,000
14	18,000 ~ 22,700	20,800 ~ 28,700
15	18,500 ~ 23,200	21,200 ~ 29,400
16	19,000 ~ 23,700	21,600 ~ 30,100
17	19,500 ~ 24,200	22,000 ~ 30,800
18	20,000 ~ 24,700	22,500 ~ 31,600
19	20,500 ~ 25,200	23,000 ~ 32,400

20	21,000 ~ 25,700	23,500 ~ 33,200
21	21,500 ~ 26,500	24,000 ~ 34,000
22	22,000 ~ 27,300	24,500 ~ 34,200
23	22,500 ~ 28,100	25,000 ~ 35,600
24	23,000 ~ 28,900	25,500 ~ 36,400
25	23,800 ~ 29,700	26,000 ~ 37,200
26	24,600 ~ 30,600	26,500 ~ 38,000
27	25,400 ~ 31,500	27,000 ~ 38,800
28	26,200 ~ 32,400	27,400 ~ 39,400
29		27,800 ~ 40,000
30		28,200 ~ 40,600
30 以上		28,600 ~ 44,000

表 14-1 新北市地價調查用建築改良物標準單價表（續）

構造類別	
加強磚造	10,000 ~ 14,000
鋼鐵造（重鋼架）	9,000 ~ 12,000
鋼鐵造（輕鋼架）	5,000 ~ 7,000
磚造、石造	6,000 ~ 9,000
木造	5,000 ~ 12,000
土磚混合造、土造	4,500 ~ 6000
竹造	3,500 ~ 6,000

單位：（新臺幣）元/ m^2

表 14-2 建物殘餘價格率一覽表

建物之殘餘價格率	
建物種類	殘值價格率（%）
鋼筋（骨）混凝土（SRC）	10
純鋼骨構造（SC）	10
鋼筋混凝土構造（RC）	5
加強磚造	0
磚構造	0
金屬建造	10
木造	0
石造	5

表 14-3 建物經濟耐用年數表

細目		經濟耐用年數
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1.鋼筋（骨）混凝土建造、預鑄混凝建造	50
	2.加強磚造	35
	3.磚構造	25
	4.金屬建造(有披覆處理)	20
	5.金屬建造(無披覆處理)	15
	6.木造	10

(二)拆遷安置費用

針對合法建物所有權人於拆屋重建期間,擬由實施者發放建物拆遷租金補償費方式,委託元宏聯合不動產估價師事務所依當地實際租金額度查估,於建物拆除後,1 樓合法建物面積補貼房租每坪每月 800 元,2 樓以上合法建物面補貼房租每坪每月 600 元,本案地下六層工期(6-1)*2+4=14 個月,地上三十二層工期 32 個月,外加 12 個月,總計為 58 個月,共計 93,664,316 元。（詳表 14-5）

表 14-4 合法建物拆遷補償費用明細表

編號	標示部					所有權部			建築改良物標準單價(元/m²)	建物成本(元/m²)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【（建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用年數）*已經歷年數】	拆除費用（600元/㎡）	拆遷補償費
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積（m²）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m²）						
1	新民街5號一樓	897	加強磚造	4	87.97	羅　魁	1	87.97	12,000	1,055,640	40	1,206,446	52,782	0
2	新民街5號二樓	898	加強磚造	4	93.37	羅　魁	1	93.37	12,000	1,120,440	40	1,280,503	56,022	0
3	新民街5號三樓	899	加強磚造	4	93.37	羅　魁	1	93.37	12,000	1,120,440	40	1,280,503	56,022	0
4	新民街5號四樓	900	加強磚造	4	93.37	羅　魁	1	93.37	12,000	1,120,440	40	1,280,503	56,022	0
5	新民街9號	901	加強磚造	4	81.13	林　璟	1	81.13	12,000	973,560	40	1,112,640	48,678	0
6	新民街9號二樓	902	加強磚造	4	88.13	林　璟	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
7	新民街9號三樓	903	加強磚造	4	88.13	徐　義	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
8	新民街9號四樓	904	加強磚造	4	88.13	林　三	13/72	15.91	12,000	190,920	40	218,194	9,546	0
						林　盛	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						林　雲	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						林　鳳	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						林　惠	1/8	11.02	12,000	132,240	40	151,131	6,612	0
						林　霞	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						江　華	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
9	新民街11號一樓	905	加強磚造	4	81.13	江　民	1	81.13	12,000	973,560	40	1,112,640	48,678	0
10	新民街11號三樓	906	加強磚造	4	88.13	李　妮	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
11	新民街11號二樓	907	加強磚造	4	88.13	陳　良	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0

編號	標示部					所有權部			建築改良物標準單價(元/m^2)	建物成本(元/m^2)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【（建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用年數）*已經歷年數】	拆除費用（600元/㎡）	拆遷補償費
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）						
12	新民街11號四樓	908	加強磚造	4	88.13	林[redacted]田	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
13	新民街13號一樓	909	加強磚造	4	81.13	呂[redacted]燕	1/3	27.04	12,000	324,480	40	370,834	16,224	0
						呂[redacted]峯	1/3	27.04	12,000	324,480	40	370,834	16,224	0
						呂[redacted]香	1/3	27.04	12,000	324,480	40	370,834	16,224	0
14	新民街13號二樓	910	加強磚造	4	88.13	陳[redacted]薰	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
15	新民街13號三樓	911	加強磚造	4	88.13	林[redacted]雄	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
16	新民街13號四樓	912	加強磚造	4	88.13	李[redacted]媛	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
17	新民街15號二樓	913	加強磚造	4	88.13	鍾[redacted]絨	1/5	17.63	12,000	211,560	40	241,783	10,578	0
						鍾[redacted]竹	1/5	17.63	12,000	211,560	40	241,783	10,578	0
						鍾[redacted]澤	1/5	17.63	12,000	211,560	40	241,783	10,578	0
						鍾[redacted]人	1/5	17.63	12,000	211,560	40	241,783	10,578	0
						鍾[redacted]青	1/5	17.63	12,000	211,560	40	241,783	10,578	0
18	新民街15號四樓	914	加強磚造	4	88.13	陳[redacted]貞	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
19	新民街15號三樓	915	加強磚造	4	88.13	台北縣計程車客運商業同[redacted]業公會	1	88.13	12,000	1,057,560	40	1,208,640	52,878	0
20	新民街15號	1399	加強磚造	4	81.13	陳[redacted]宗	1	81.13	12,000	973,560	40	1,112,640	48,678	0
21	新民街7巷3號一樓	1604	加強磚造	4	81.60	何[redacted]滿	1/2	40.80	12,000	489,600	40	559,543	24,480	0
						何[redacted]娜	1/2	40.80	12,000	489,600	40	559,543	24,480	0

編號	標示部					所有權部			建築改良物標準單價(元/m^2)	建物成本(元/m^2)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【（建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用年數）*已經歷年數】	拆除費用（600元/㎡）	拆遷補償費
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）						
22	新民街7巷3號二樓	1605	加強磚造	4	81.60	何[redacted]琦	1/4	20.40	12,000	244,800	40	279,771	12,240	0
						何[redacted]臻	1/4	20.40	12,000	244,800	40	279,771	12,240	0
						何[redacted]雯	1/4	20.40	12,000	244,800	40	279,771	12,240	0
						林[redacted]琍	1/4	20.40	12,000	244,800	40	279,771	12,240	0
23	新民街7巷3號三樓	1606	鋼筋混凝土造	4	97.55	陳[redacted]益	1	97.55	12,000	1,170,600	40	889,656	58,530	222,414
24	新民街7巷3號四樓	1607	加強磚造	4	97.55	吳[redacted]原	1	97.55	12,000	1,170,600	40	1,337,829	58,530	0
25	新民街7巷5號	1612	加強磚造	4	81.60	簡[redacted]成	1	81.60	12,000	979,200	40	1,119,086	48,960	0
26	新民街7巷5之1號	1613	加強磚造	4	81.60	簡[redacted]珊	1	81.60	12,000	979,200	40	1,119,086	48,960	0
27	新民街7巷11號二樓	1731	加強磚造	4	81.60	新北市/[redacted]北市政府秘[redacted]處	1	81.60	12,000	979,200	39	1,091,109	48,960	0
28	新民街7巷9號四樓	1735	加強磚造	4	56.26	吳[redacted]凡	1	56.26	12,000	675,120	40	771,566	33,756	0
29	新民街7巷11號三樓	1736	加強磚造	4	81.60	林[redacted]川	1	81.60	12,000	979,200	39	1,091,109	48,960	0
30	新民街7巷1之1號	1740	鋼筋混凝土造	4	97.55	湯[redacted]英	1/2	48.78	12,000	585,300	40	444,828	29,265	111,207
						黃[redacted]嫊	1/2	48.78	12,000	585,300	40	444,828	29,265	111,207
31	新民街7巷1之2號	1741	鋼筋混凝土造	4	97.55	陳[redacted]黎	1	97.55	12,000	1,170,600	40	889,656	58,530	222,414
32	新民街7巷1之3號	1742	鋼筋混凝土造	4	97.55	王[redacted]瑛	1	97.55	12,000	1,170,600	40	889,656	58,530	222,414
33	新民街7巷5號三樓	1743	加強磚造	4	81.60	詹[redacted]昱	1	81.60	12,000	979,200	38	1,063,131	48,960	0
34	新民街7巷5號四樓	1744	加強磚造	4	81.60	陳[redacted]千	1	81.60	12,000	979,200	40	1,119,086	48,960	0
35	新民街7巷7號一樓	1745	加強磚造	4	81.60	呂[redacted]霓	1	81.60	12,000	979,200	38	1,063,131	48,960	0

編號	標示部					所有權部			建築改良物標準單價(元/m^2)	建物成本(元/m^2)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【（建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用年數）*已經歷年數】	拆除費用（600元/㎡）	拆遷補償費
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）						
36	新民街7巷7號二樓	1746	加強磚造	4	81.60	何[redacted]滿	1/2	40.80	12,000	489,600	38	531,566	24,480	0
						何[redacted]娜	1/2	40.80	12,000	489,600	38	531,566	24,480	0
37	新民街7巷7號三樓	1747	加強磚造	4	81.60	蔡[redacted]明	1	81.60	12,000	979,200	38	1,063,131	48,960	0
38	新民街7巷7號四樓	1748	加強磚造	4	81.60	楊[redacted]賢	1	81.60	12,000	979,200	38	1,063,131	48,960	0
39	新民街7巷13號一樓	1749	加強磚造	4	81.60	吳[redacted]嬌	1	81.60	12,000	979,200	38	1,063,131	48,960	0
40	新民街7巷13號二樓	1750	加強磚造	4	81.60	郭[redacted]華	1	81.60	12,000	979,200	38	1,063,131	48,960	0
41	新民街7巷13號三樓	1751	加強磚造	4	81.60	胡[redacted]英	1	81.60	12,000	979,200	38	1,063,131	48,960	0
42	新民街7巷13號四樓	1752	加強磚造	4	97.55	宋[redacted]祖	1	97.55	12,000	1,170,600	38	1,270,937	58,530	0
43	新民街7巷1號	1761	鋼筋混凝土造	4	81.60	陳[redacted]得	1	81.60	12,000	979,200	40	744,192	48,960	186,048
44	新民街7巷9號	2458	鋼筋混凝土造	4	139.68	中華民國[redacted]財政部國有[redacted]局	1	139.68	12,000	1,676,160	40	1,273,882	83,808	318,470
45	新民街7巷11號	2828	加強磚造	4	81.60	劉[redacted]華	1	81.60	12,000	979,200	36	1,007,177	48,960	0
46	新民街7巷11之3號	2830	加強磚造	4	97.55	吳[redacted]凡	1	97.55	12,000	1,170,600	36	1,204,046	58,530	0
47	新民街7巷2號	3683	鋼筋混凝土造	5	160.98	呂[redacted]宏	1/3	53.66	12,000	643,920	34	415,972	32,196	195,752
						呂[redacted]誠	1/3	53.66	12,000	643,920	34	415,972	32,196	195,752
						呂[redacted]慈	1/3	53.66	12,000	643,920	34	415,972	32,196	195,752
48	新民街7巷2之1號	3684	鋼筋混凝土造	5	160.98	賴[redacted]秋媛	1	160.98	12,000	1,931,760	34	1,247,917	96,588	587,255
49	新民街7巷2之2號	3685	鋼筋混凝土造	5	160.98	楊[redacted]寧	1	160.98	12,000	1,931,760	34	1,247,917	96,588	587,255
50	新民街7巷2之3號	3686	鋼筋混凝土造	5	151.67	李[redacted]德	1	151.67	12,000	1,820,040	34	1,175,746	91,002	553,292

編號	標示部					所有權部			建築改良物標準單價(元/m^2)	建物成本(元/m^2)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【（建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用年數）*已經歷年數】	拆除費用（600元/㎡）	拆遷補償費
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）						
51	新民街7巷2之4號	3687	鋼筋混凝土造	5	144.14	黃[redacted]清	1	144.14	12,000	1,729,680	34	1,117,373	86,484	525,823
52	民權路２號	748	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]明	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
53	民權路２號	749	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]中	49/50	78.25	12,000	939,036	47	1,197,942	46,952	0
						呂[redacted]玉	1/50	1.60	12,000	19,164	47	24,448	958	0
54	民權路２號	750	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]國	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
55	民權路２號	751	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]宗	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
56	民權路４號	752	加強磚造	4	79.85	黃[redacted]鈞	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
57	民權路４之１號	753	鋼筋混凝土造	4	85.10	呂[redacted]葉	1	85.10	12,000	1,021,200	47	911,932	51,060	58,208
58	民權路６號四樓	754	鋼筋混凝土造	4	85.10	板信商業[redacted]銀行股份有限公司	1	85.10	12,000	1,021,200	47	911,932	51,060	58,208
59	民權路６號	755	加強磚造	4	79.85	何[redacted]華	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
60	民權路６號二樓	756	鋼筋混凝土造	4	85.10	沈[redacted]達	1/2	42.55	12,000	510,600	47	455,966	25,530	29,104
						板信商業[redacted]銀行股份有限公司	1/2	42.55	12,000	510,600	47	455,966	25,530	29,104
61	民權路４號四樓	757	鋼筋混凝土造	4	85.10	板信商業[redacted]銀行股份有限公司	1	85.10	12,000	1,021,200	47	911,932	51,060	58,208
62	民權路８號	758	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]財	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
63	民權路８號	759	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]財	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
64	民權路８號	760	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]財	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0

編號	標示部					所有權部			建築改良物標準單價(元/m²)	建物成本(元/m²)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【（建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用年數）*已經歷年數】	拆除費用（600元/㎡）	拆遷補償費
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積（m²）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m²）						
65	民權路８號	761	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]興	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
66	民權路１０號	762	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]華	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
67	民權路１０號	763	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]華	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
68	民權路１０號	764	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]華	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
69	民權路１０號	765	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]興	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
70	民權路１２號	766	加強磚造	4	79.85	姚[redacted]旺	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
71	民權路１４號	767	加強磚造	4	79.85	李[redacted]如	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
72	民權路１４號	768	加強磚造	4	79.86	李[redacted]如	1	79.86	12,000	958,320	47	1,222,543	47,916	0
73	民權路１６號四樓	769	鋼筋混凝土造	4	85.10	呂[redacted]仁	1	85.10	12,000	1,021,200	47	911,932	51,060	58,208
74	民權路１６號	770	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]仁	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
75	民權路１６號	771	加強磚造	4	79.85	呂[redacted]仁	1	79.85	12,000	958,200	47	1,222,389	47,910	0
76	民權路１４號四樓	772	加強磚造	4	85.10	徐[redacted]媛	1	85.10	12,000	1,021,200	47	1,302,759	51,060	0
77	民權路１６號三樓	773	鋼筋混凝土造	4	85.10	朱[redacted]靜	1	85.10	12,000	1,021,200	47	911,932	51,060	58,208
78	新民街１號一樓	889	加強磚造	4	95.26	陳[redacted]衡	1	95.26	12,000	1,143,120	45	1,396,239	57,156	0
79	新民街１號二樓	890	加強磚造	4	100.10	林[redacted]秋	1	100.10	12,000	1,201,200	45	1,467,180	60,060	0

編號	標示部					所有權部			建築改良物標準單價(元/m²)	建物成本(元/m²)	建物已經歷年數	建物累計折舊額【（建物成本*(1-殘餘價格率)/耐用年數）*已經歷年數】	拆除費用（600元/㎡）	拆遷補償費
	建物門牌號碼	建號	建材	總層次	總面積（m²）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m²）						
80	新民街１號三樓	891	加強磚造	4	100.10	張[redacted]達	1	100.10	12,000	1,201,200	45	1,467,180	60,060	0
81	新民街１號四樓	892	加強磚造	4	100.10	陳[redacted]秋麗	1	100.10	12,000	1,201,200	45	1,467,180	60,060	0
82	新民街３號一樓	893	加強磚造	4	95.26	張[redacted]圓	1	95.26	12,000	1,143,120	45	1,396,239	57,156	0
83	新民街３號二樓	894	加強磚造	4	100.10	張[redacted]圓	1	100.10	12,000	1,201,200	45	1,467,180	60,060	0
84	新民街３號三樓	895	加強磚造	4	100.10	張[redacted]圓	1	100.10	12,000	1,201,200	45	1,467,180	60,060	0
85	新民街３號四樓	896	加強磚造	4	100.10	張[redacted]圓	1	100.10	12,000	1,201,200	45	1,467,180	60,060	0
86	民權路４之２號	2512	加強磚造	4	85.10	塗[redacted]香	1	85.10	12,000	1,021,200	44	1,219,605	51,060	0
87	民權路１２之１號	3724	加強磚造	4	79.85	陳[redacted]梅	1	79.85	12,000	958,200	39	1,014,323	47,910	0
88	民權路１２之２號	3725	加強磚造	4	79.85	陳[redacted]梅	1	79.85	12,000	958,200	39	1,014,323	47,910	0
89	民權路１２之３號	3726	加強磚造	4	79.85	陳[redacted]梅	1	79.85	12,000	958,200	39	1,014,323	47,910	0
90	民權路１４號二樓	7111	加強磚造	4	79.86	李[redacted]翰	1/2	39.93	12,000	479,160	47	611,271	23,958	0
						李[redacted]賢	1/2	39.93	12,000	479,160	47	611,271	23,958	0
91	民權路６號三樓	8106	鋼筋混凝土造	4	85.10	板信商業銀行股份有限公司(李[redacted]媛)	1	85.10	12,000	1,021,200	47	911,932	51,060	58,208
總和					**8,188.49**			**8,188.49**		**57,538,800**		**105,482,515**	**2,876,942**	**4,642,511**
中華民國不動產估價師公會全國聯合會依不動產估價技術規則第六十七條研訂建物殘餘價格率：加強磚造、磚構造0%，鋼筋混凝土造0.5%。														
中華民國不動產估價師公會全國聯合會依不動產估價技術規則第六十六條規定，研訂之「建物經濟耐用年數表」：磚構造25年，加強磚造耐用年數35年，鋼筋混凝土造耐用年數50年。														

表 14-5 合法建物拆遷安置費用明細表

編號	標示部			所有權部			補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	拆遷安置費用（元）
	建物門牌號碼	建號	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）			
1	新民街5號一樓	897	87.97	羅[redacted]魁	1	87.97	26.61	800	1,234,704
2	新民街5號二樓	898	93.37	羅[redacted]魁	1	93.37	28.24	600	982,752
3	新民街5號三樓	899	93.37	羅[redacted]魁	1	93.37	28.24	600	982,752
4	新民街5號四樓	900	93.37	羅[redacted]魁	1	93.37	28.24	600	982,752
5	新民街9號	901	81.13	林[redacted]璟	1	81.13	24.54	800	1,138,656
6	新民街9號二樓	902	88.13	林[redacted]璟	1	88.13	26.66	600	927,768
7	新民街9號三樓	903	88.13	徐[redacted]義	1	88.13	26.66	600	927,768
8	新民街9號四樓	904	88.13	林[redacted]三	13/72	15.91	4.81	600	167,388
				林[redacted]盛	5/36	12.24	3.70	600	128,760
				林[redacted]雲	5/36	12.24	3.70	600	128,760
				林[redacted]鳳	5/36	12.24	3.70	600	128,760
				林[redacted]惠	1/8	11.02	3.33	600	115,884
				林[redacted]霞	5/36	12.24	3.70	600	128,760
				江[redacted]華	5/36	12.24	3.70	600	128,760
9	新民街11號一樓	905	81.13	江[redacted]民	1	81.13	24.54	800	1,138,656
10	新民街11號三樓	906	88.13	李[redacted]妮	1	88.13	26.66	600	927,768
11	新民街11號二樓	907	88.13	陳[redacted]良	1	88.13	26.66	600	927,768
12	新民街11號四樓	908	88.13	林[redacted]田	1	88.13	26.66	600	927,768

編號	標示部			所有權部			補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	拆遷安置費用（元）
	建物門牌號碼	建號	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）			
13	新民街13號一樓	909	81.13	呂[redacted]燕	1/3	27.04	8.18	800	379,552
				呂[redacted]峯	1/3	27.04	8.18	800	379,552
				呂[redacted]香	1/3	27.04	8.18	800	379,552
14	新民街13號二樓	910	88.13	陳[redacted]薰	1	88.13	26.66	600	927,768
15	新民街13號三樓	911	88.13	林[redacted]雄	1	88.13	26.66	600	927,768
16	新民街13號四樓	912	88.13	李[redacted]媛	1	88.13	26.66	600	927,768
17	新民街15號二樓	913	88.13	鍾[redacted]絨	1/5	17.63	5.33	600	185,484
				鍾[redacted]竹	1/5	17.63	5.33	600	185,484
				鍾[redacted]澤	1/5	17.63	5.33	600	185,484
				鍾[redacted]人	1/5	17.63	5.33	600	185,484
				鍾[redacted]青	1/5	17.63	5.33	600	185,484
18	新民街15號四樓	914	88.13	陳[redacted]貞	1	88.13	26.66	600	927,768
19	新民街15號三樓	915	88.13	台北縣[redacted]程車客運商業[redacted]業公會	1	88.13	26.66	600	927,768
20	新民街15號	1399	81.13	陳[redacted]宗	1	81.13	24.54	800	1,138,656
21	新民街7巷3號一樓	1604	81.60	何[redacted]滿	1/2	40.80	12.34	800	572,576
				何[redacted]娜	1/2	40.80	12.34	800	572,576
22	新民街7巷3號二樓	1605	81.60	何[redacted]琦	1/4	20.40	6.17	600	214,716
				何[redacted]臻	1/4	20.40	6.17	600	214,716
				何[redacted]雯	1/4	20.40	6.17	600	214,716
				林[redacted]琍	1/4	20.40	6.17	600	214,716

編號	標示部			所有權部			補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	拆遷安置費用（元）
	建物門牌號碼	建號	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）			
23	新民街7巷3號三樓	1606	97.55	陳[redacted]益	1	97.55	29.51	600	1,026,948
24	新民街7巷3號四樓	1607	97.55	吳[redacted]原	1	97.55	29.51	600	1,026,948
25	新民街7巷5號	1612	81.60	簡[redacted]成	1	81.60	24.68	800	1,145,152
26	新民街7巷5之1號	1613	81.60	簡[redacted]珊	1	81.60	24.68	600	858,864
27	新民街7巷11號二樓	1731	81.60	新北市/[redacted]北市政府秘[redacted]處	1	81.60	24.68	600	858,864
28	新民街7巷9號四樓	1735	56.26	吳[redacted]凡	1	56.26	17.02	600	592,296
29	新民街7巷11號三樓	1736	81.60	林[redacted]川	1	81.60	24.68	600	858,864
30	新民街7巷1之1號	1740	97.55	湯[redacted]英	1/2	48.78	14.75	800	684,400
				黃[redacted]嫊	1/2	48.78	14.75	800	684,400
31	新民街7巷1之2號	1741	97.55	陳[redacted]黎	1	97.55	29.51	600	1,026,948
32	新民街7巷1之3號	1742	97.55	王[redacted]瑛	1	97.55	29.51	600	1,026,948
33	新民街7巷5號三樓	1743	81.60	詹[redacted]秀昱	1	81.60	24.68	600	858,864
34	新民街7巷5號四樓	1744	81.60	陳[redacted]千	1	81.60	24.68	600	858,864
35	新民街7巷7號一樓	1745	81.60	呂[redacted]霓	1	81.60	24.68	800	1,145,152
36	新民街7巷7號二樓	1746	81.60	何[redacted]滿	1/2	40.80	12.34	600	429,432
				何[redacted]娜	1/2	40.80	12.34	600	429,432
37	新民街7巷7號三樓	1747	81.60	蔡[redacted]明	1	81.60	24.68	600	858,864
38	新民街7巷7號四樓	1748	81.60	楊[redacted]賢	1	81.60	24.68	600	858,864
39	新民街7巷13號一樓	1749	81.60	吳[redacted]嬌	1	81.60	24.68	800	1,145,152

編號	標示部			所有權部			補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	拆遷安置費用（元）
	建物門牌號碼	建號	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）			
40	新民街7巷13號二樓	1750	81.60	郭[redacted]華	1	81.60	24.68	600	858,864
41	新民街7巷13號三樓	1751	81.60	胡[redacted]綿英	1	81.60	24.68	600	858,864
42	新民街7巷13號四樓	1752	97.55	宋[redacted]祖	1	97.55	29.51	600	1,026,948
43	新民街7巷1號	1761	81.60	陳[redacted]得	1	81.60	24.68	800	1,145,152
44	新民街7巷9號	2458	139.68	中華民國[redacted]財政部國有[redacted]產局	1	139.68	42.25	800	1,960,400
45	新民街7巷11號	2828	81.60	劉[redacted]華	1	81.60	24.68	800	1,145,152
46	新民街7巷11之3號	2830	97.55	吳[redacted]凡	1	97.55	29.51	600	1,026,948
47	新民街7巷2號	3683	160.98	呂[redacted]宏	1/3	53.66	16.23	800	753,072
				呂[redacted]誠	1/3	53.66	16.23	800	753,072
				呂[redacted]慈	1/3	53.66	16.23	800	753,072
48	新民街7巷2之1號	3684	160.98	賴[redacted]淑媛	1	160.98	48.70	600	1,694,760
49	新民街7巷2之2號	3685	160.98	楊[redacted]寧	1	160.98	48.70	600	1,694,760
50	新民街7巷2之3號	3686	151.67	李[redacted]德	1	151.67	45.88	600	1,596,624
51	新民街7巷2之4號	3687	144.14	黃[redacted]清	1	144.14	43.60	600	1,517,280

編號	標示部			所有權部			補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	拆遷安置費用（元）
	建物門牌號碼	建號	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）			
52	民權路２號	748	79.85	呂[redacted]明	1	79.85	24.15	800	1,120,560
53	民權路２號	749	79.85	呂[redacted]中	49/50	78.25	23.67	600	823,716
				呂[redacted]玉	1/50	1.60	0.48	600	16,704
54	民權路２號	750	79.85	呂[redacted]國	1	79.85	24.15	600	840,420
55	民權路２號	751	79.85	呂[redacted]宗	1	79.85	24.15	600	840,420
56	民權路４號	752	79.85	黃[redacted]鈞	1	79.85	24.15	800	1,120,560
57	民權路４之１號	753	85.10	呂[redacted]葉	1	85.10	25.74	600	895,752
58	民權路６號四樓	754	85.10	板信商業[redacted]銀行股份有限公司（李[redacted]媛）	1	85.10	25.74	600	895,752
59	民權路６號	755	79.85	何[redacted]華	1	79.85	24.15	800	1,120,560
60	民權路６號二樓	756	85.10	沈[redacted]達	1/2	42.55	12.87	600	447,876
				板信商業[redacted]銀行股份有限公司（李[redacted]媛）	1/2	42.55	12.87	600	447,876
61	民權路４號四樓	757	85.10	板信商業[redacted]銀行股份有限公司（李[redacted]媛）	1	85.10	25.74	600	895,752
62	民權路８號	758	79.85	呂[redacted]財	1	79.85	24.15	800	1,120,560
63	民權路８號	759	79.85	呂[redacted]財	1	79.85	24.15	600	840,420
64	民權路８號	760	79.85	呂[redacted]財	1	79.85	24.15	600	840,420
65	民權路８號	761	79.85	呂[redacted]興	1	79.85	24.15	600	840,420
66	民權路１０號	762	79.85	呂[redacted]麗華	1	79.85	24.15	800	1,120,560

編號	標示部			所有權部			補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	拆遷安置費用（元）
	建物門牌號碼	建號	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）			
67	民權路１０號	763	79.85	呂[illegible]華	1	79.85	24.15	600	840,420
68	民權路１０號	764	79.85	呂[illegible]華	1	79.85	24.15	600	840,420
69	民權路１０號	765	79.85	呂[illegible]興	1	79.85	24.15	600	840,420
70	民權路１２號	766	79.85	姚[illegible]旺	1	79.85	24.15	800	1,120,560
71	民權路１４號	767	79.85	李[illegible]如	1	79.85	24.15	600	840,420
72	民權路１４號	768	79.86	李[illegible]如	1	79.86	24.16	800	1,121,024
73	民權路１６號四樓	769	85.10	呂[illegible]仁	1	85.10	25.74	600	895,752
74	民權路１６號	770	79.85	呂[illegible]仁	1	79.85	24.15	800	1,120,560
75	民權路１６號	771	79.85	呂[illegible]仁	1	79.85	24.15	600	840,420
76	民權路１４號四樓	772	85.10	徐[illegible]媛	1	85.10	25.74	600	895,752
77	民權路１６號三樓	773	85.10	朱[illegible]靜	1	85.10	25.74	600	895,752
78	新民街１號一樓	889	95.26	陳[illegible]衡	1	95.26	28.82	800	1,337,248
79	新民街１號二樓	890	100.10	林[illegible]秋	1	100.10	30.28	600	1,053,744
80	新民街１號三樓	891	100.10	張[illegible]達	1	100.10	30.28	600	1,053,744
81	新民街１號四樓	892	100.10	陳[illegible]麗	1	100.10	30.28	600	1,053,744

編號	標示部			所有權部			補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	拆遷安置費用（元）
	建物門牌號碼	建號	總面積（m^2）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（m^2）			
82	新民街３號一樓	893	95.26	張[redacted]圓	1	95.26	28.82	800	1,337,248
83	新民街３號二樓	894	100.10	張[redacted]圓	1	100.10	30.28	600	1,053,744
84	新民街３號三樓	895	100.10	張[redacted]圓	1	100.10	30.28	600	1,053,744
85	新民街３號四樓	896	100.10	張[redacted]圓	1	100.10	30.28	600	1,053,744
86	民權路４之２號	2512	85.10	[redacted]香	1	85.10	25.74	600	895,752
87	民權路１２之１號	3724	79.85	陳[redacted]春梅	1	79.85	24.15	600	840,420
88	民權路１２之２號	3725	79.85	陳[redacted]春梅	1	79.85	24.15	600	840,420
89	民權路１２之３號	3726	79.85	陳[redacted]春梅	1	79.85	24.15	600	840,420
90	民權路１４號二樓	7111	79.86	李[redacted]翰	1/2	39.93	12.08	600	420,384
				李[redacted]賢	1/2	39.93	12.08	600	420,384
91	民權路６號三樓	8106	85.10	板信商業銀行股份有限公司(李[redacted]媛)	1	85.10	25.74	600	895,752
總和			**8,188.49**			**8,188.49**	**2,476.79**		**93,664,316**

三、其他土地改良物之補償與安置

本單元內其他土地改良物於更新期間，擬先由受委託之實施者支付建物拆遷補償費及補貼租金方式，再由所有權人自行安置。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

無。

拾伍、財務分析

一、成本說明

本案更新後建物為地下 6 層、地上 32 層鋼骨鋼筋混凝土造之住商混合大樓，開發成本可分為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五大項，總費用初估約需新臺幣 5,195,542,207 元，茲說明如下（詳表 15-1）：

（一）土地成本 本案以權利變換方式取得土地

（二）更新事業實施經費

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單價(元)	總價(元)
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）建築設計費用				66,319,138
		（二）營建費用(含公益設施樓地板面積)				2,700,524,726
		（三）工程管理費				-
		（四）空氣污染防制費				224,497
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金			5,772,617
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	389 戶	75,000（元/戶）	29,175,000
			3.建照執照相關規費			944,523
			4.其他			
		重建費用（A）合計：				22,802,960,501
	二、公共及公益設施	（一）公共設施（路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費			-
			2.工程開闢費用			-
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本			-
		（二）公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用			-
			2.公益設施認養經費			
		（三）捐贈本市都市更新基金				289,429,160
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費					10,010,634
	工程費用（A）合計：					3,102,400,295
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費				11,445,600
		（二）不動產估價費用（技師簽證費）				6,590,000
		（三）土地鑑價費		22 筆	4,000	180,000
		（四）鑽探費用		5 孔	75,000	375,000
		（五）鄰房鑑定費用		217	4,200	1,292,200
	二、更新前土地及建物測量費用					80,000
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物		4,250.57		4,642,511
		(二)其他土地改良物				-
	四、占有他人舊違章建築物拆遷補償費					-
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）		1,285.80 坪	800/600（元/坪）	93,664,316
	六、地籍整理費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		389 戶	20,000	7,780,000
	七、審查費用				220,000	220,000
	八、其他必要業務費			建築線		924,000-
	權利變換費用（B）合計：					126,587,027
參、貸款利息(C)	貸款利息（C）合計：					230,424,091
肆、稅捐(D)	一、印花稅					2,675,484
	二、營業稅					135,256,665
	稅捐（D）合計：					137,932,149
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用					-
	二、信託費用					11,011,857
	三、人事行政管理費用			4,182,900,936	5.50%	230,059,551
	四、銷售管理費用			4,182,900,936	6.00%	242,559,551
	五、風險管理費用			4,423,972,344	11.85%	526,010,312
	管理費用（E）合計：					1,009,641,271
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費					
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費					585,557,374
共同負擔費用總計：						5,195,542,207

1、工程費用(A)

(1)、重建費用

a. 建築設計費

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，所需費用為 66,319,138 元。

表 15-2 建築設計費計算表

建築執照規費			
法定總工程造價(元)	50,455.31x18,720=944,523,404		
項目	比例	計算基準	金額(元)
300 萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
300 至 1,500 百萬	7.50%	12,000,000	960,000
1,500 萬至 6,000 萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	884,523,404	61,916,638
合計		944,523,404	66,319,138

b.營建費用

新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準，以鋼骨鋼筋混凝土造，30~35 層總樓地板面積 7800 坪以上，本案營造單價為 166,700 元/坪，以及「建築物地上地下層計算方式」案另計加價或加成，預計興建地上 32 層總樓地板面積 50,455.31 m^2（15,262.70 坪）。預估總營造成本約為 2,700,524,726 元。

表 15-3 建物工程造價估算表

用途	樓層	地下層加計	樓層高度	樓層高度加計	加計後營建工程單價	樓地板面積（坪）	營建費用（元）
	屋突	0%	3.00	0.00%	166,700	208.54	34,763,618
住宅	三十二層	0%	3.00	0.00%	166,700	177.50	29,589,250
住宅	三十一層	0%	3.00	0.00%	166,700	223.16	37,200,772
住宅	三十層	0%	3.40	2.00%	170,034	255.76	43,487,896
住宅	二十六~二十九層	0%	3.40	2.00%	170,034	1,271.81	216,250,942
住宅	六至二十五層	0%	3.40	2.00%	170,034	6,413.97	1,090,592,975
住宅	五層	0%	3.40	2.00%	170,034	386.21	65,668,831
住宅	四層 C 棟	0%	3.40	2.00%	170,034	104.85	17,828,498
住宅	四層 AB 棟	0%	6.80	36.00%	226,712	356.00	80,709,506
商業	三層	0%	3.40	2.00%	170,034	390.81	66,450,988
商業	二層	0%	3.40	2.00%	170,034	388.31	66,025,903
商業	一層	0%	4.20	6.00%	176,702	464.16	82,018,000
停車	地下一層	0%	3.95	7.50%	179,203	770.27	138,034,695
停車	地下二層	0%	3.20	0.00%	166,700	770.27	128,404,009
停車	地下三層	0%	3.20	0.00%	166,700	770.27	128,404,009
停車	地下四層	0%	3.20	0.00%	166,700	770.27	128,404,009
停車	地下五層	30%	3.20	0.00%	216,710	770.27	166,925,212
停車	地下六層	40%	3.20	0.00%	233,380	770.27	179,765,613
營建費用　合計							2,700,524,726

表 15-4 營造工程費用估算表

工程項目	單項成本(複價)	平均造價(元/坪)	成本百分比(%)
壹、建築工程			
1.假設工程	$67,513,118	$4,423	2.50%
2.基礎工程	$229,544,602	$15,040	8.50%
3.結構體工程	$1,012,696,772	$66,351	37.50%
4.外部裝修工程	$135,026,236	$8,847	5.00%
5.內部裝修工程	$162,031,484	$10,616	6.00%
6.門窗工程	$81,015,742	$5,308	3.00%
7.防水隔熱工程	$20,253,935	$1,327	0.75%
8.雜項工程	$27,005,247	$1,769	1.00%
9.景觀工程(含庭園及綠化工程)	$67,513,118	$4,423	2.50%
10設備工程(電梯、廚具)	$81,015,742	$5,308	3.00%
小計	$1,883,615,996	$123,412	69.75%
貳、機電工程			
1.電氣工程	$81,015,742	$5,308	3.00%
2.弱電工程	$67,513,118	$4,423	2.50%
3.給排水工程	$81,015,742	$5,308	3.00%
4.生活廢水工程	$81,015,742	$5,308	3.00%
5.消防設備工程	$81,015,742	$5,308	3.00%
6.通風工程及空調設備	$20,253,935	$1,327	0.75%
小計	$411,830,021	$26,982	15.25%
合計(壹+貳)	$2,295,446,017	$150,394	85.00%
管理費(含保險、利潤)10%	$270,052,473	$17,694	10.00%
營業稅5%	$135,026,237	$8,847	5.00%
總計	$2,700,524,727	$176,935	100.00%

c.空氣污染防制費用

依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」，本案未達「施工規模達四千六百平方公尺・月者」屬第二級營建工程，鋼骨構造第二級費率為 2.82 元\平方 公尺\月。拆除更新前原建築物需繳納新台幣 4,586 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物需繳納新台幣 97,238 元，合計需繳納新台幣 4,586+219,911=224,497 元。

表 15-5 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費

項目	費率	總樓地板面積(㎡)	合計(元)
拆除	0.56 元/ m^2	8,188.49	**4,586**

表 15-6 興建建築物所需繳納空汙費

項目	費率	建築面積(㎡)	工期（月）	合計(元)
興建	2.82 元/ m^2\月	1,695.27	46	**219,911**

d.其他必要費用

(a)公寓大廈公共基金：依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，並編列綠建築維管經費，故公寓大廈公共基金提列 **5,772,617**

表 15-7 公寓大廈公共基金估算表

項目	金額
法定造價	944,523,404
1,000 萬以下為千分之二十	200,000
1,000 萬至 1 億超過 1,000 萬部分為千分之十五	1,350,000
1 億至 10 億元為千分之五	4,222,617
總計	**5,772,617**

(b)外接水、電、瓦斯管線工程費：以每戶 75,000 元計，更新後共 389 戶，故估計約需 29,175,000 元。

(c)建照執照相關費用：相關規費約為法定工程造價 1/1,000，約新台幣 944,523 元。

(三) 認養及捐贈經費

捐贈本市都市更新基金，本案擬捐贈 289,429,160 元。

(四) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

1.綠建築管理維護費用為保證金之 5%，71, 505, 720×5%=3, 575, 240 元。

2.新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列

(1)人行步道與配合道路系統供公眾通行(741.97 m^2+444.71 m^2) ×5, 000=5, 933, 400

(2)細部計畫退縮建築 308.92x1,625=501,995

本項共計提列 3,575,240+5,933,400+501,995=10,010,634 元。

2、權利變換費用(B)

(1)調查費

a.都市更新規劃費：基地面積 4,324 平方公尺；權利人人數為 94 人。X=2000×0.1+2000×0.08+324×0.06=379.44；Y=20×6+74×4=416 都市更新規劃費用提列標準合計為 0+200+379.44+416+150=1145.44 萬元=11,454,400 元。

本案提列 11,445,600 元。

b.不動產估價費(含技師簽證費)提列標準：本案更新前主建物筆數=51，更新後主建物筆數=389，服務費用=(51+389)×2500=1,100,000，簽證費用=(51+389)×2500=1,100,000 委託一家不動產估價公司費用 1,100,000+1,100,000=2,200,000 委託三家不動產估價公司約 2,200,000×3=6,600,000 元。

本案提列 6,590,000 元。

c.土地複丈費：依每筆土地申請鑑界估算，新北市地政單位收費標準，每筆地號 4,000 元 4,000*45=180,000；所需費用約為新台幣 180,000 元。

d.鑽探費用：每 600m²鑽 1 孔，共需 8 孔，每孔 75,000 元（8*75,000）鑽探工程所需費用，預估約需 600,000 元。

e.鄰房鑑定費，本案開挖深度 19.95m，鑑定範圍為 4 倍開挖深度 79.8 公尺，共計 241 戶，每戶鑑定費用依新北市土木技師公會收費標準第 6 級 200＜N(戶數)≦500 P=0.42N+28.0 萬，預估需(0.42x241＋28)x10,000=1,292,200 元。鑑定範圍及鑑定門牌資料詳參附錄五。

(2)更新前土地及建物測量費：供作未來建築前，基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用及請領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，並辦理地籍測量及建築物測量，計 80,000 元，依市場行情編列。

(3)土地改良物拆遷補償費用

a.建築改良物

本案之相關拆遷補償費用暫依不動產估價技術規則第 69 條規定，依建物成本法初步估算本更新案之建物成本價格，作為拆遷補償費用之依據，建物成本價格以「新北市地價調查用建築改良物標準單價」取其平均值計算，其確實金額應以權利變換計畫核定金額為準。拆遷補償費用共計 4,642,511 元。(參照表 14-4)

b.其他土地改良物

暫無提列

表 15-8 都更市新規劃費認列標準

項目		更新規劃費認列標準（萬元）	提列更新規劃費（萬元）
事業概要	都市更新事業概要	P1=150	0.00
計畫擬定	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=200+X+Y	995.44
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3	150.00
說明	一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 二、本費用不含下列各項： （一） 政府規費。 （二） 權利關係人土地使用同意書取得。 （三） 加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。 （四） 其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。 三、變更規劃費另計。		
總計		1145.44	

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準

更新面積規模X（累計方式計算）		權屬情形Y（累計方式計算）	
更新單元面積（㎡，註1）	基準（萬元/㎡）	權利人人數（人，註2）	基準（萬元/人）
2,000 ㎡以下部分；若面積規模於1,000 ㎡以下者，均以1,000 ㎡以計算。	0.1	20 人以下，均以20 人計算	6
超過2,000 ㎡且4,000 ㎡以下部分	0.08	超過20 人且100 人以下部分	4
超過4,000 ㎡且6,000 ㎡以下部分	0.06	超過100 人且200 人以下部分	2.5
超過6,000 ㎡且10,000 ㎡以下部分	0.04		1.5
超過10,000 ㎡部分	0.21	超過200 人部分	

(4)占有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費

本案無占有他人舊違章建築物。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

針對合法建物所有權人於拆屋重建期間，擬由實施者發放建物拆遷租金補償費方式，委託元宏聯合不動產估價師事務所依當地實際租金額度查估，於建物拆除後，1 樓法建物補貼房租每坪每月 800 元，2 樓以上合法建物補貼房租每坪每月 600 元，預估期間為 58 個月，約需 93,664,316 元。

(6)地籍整理費

更新完成後辦理土地登記所需之規費，以每戶 2 萬元計，更新後共 389 戶，故估計約需 20,000x389=7,780,000 元。

(7)審查費用

本案採權利變換方式實施，依「新北市都市更新案件審查收費標準」共計提列「報核都市更新事業計畫」110,000 及「報核權利變換計畫」110,000，共計 220,000

(8)其他必要業務費

本案申請建築線指示費用，提列 92,400 元。

3、貸款利息(C)

貸款利息

本案自有資金 30%採 104 年 6 月郵政儲金 1 年期存利率 0.51%，貸款 70%依 104 年 6 月五大銀行基準利率 2.88%，利率為 30%×0.51%+70%×2.88%=2.169%，更新期間地下 6 層=4+5×2=14 個月，地上 32 層=1×32 個月，工程以外期間 12 個月共計 14+32+12=58 個月=4.83 年。

(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G）〕×貸款年利率×貸款期間=(4,642,511+0+585,557,374)×2.169%×4.83=61,830,934 元

(2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金）+（權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費）〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)=[(3,102,400,295-5,772,617)+(126,587,027-4,642,511)]×2.169%×4.83×0.5=(3,096,627,678+121,944,516)×2.169%×4.83×0.5=168,593,157 元

貸款利息=61,830,934+168,593,157=230,424,091 元

4、稅捐(E)

(1)印花稅：依據印花稅法與新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準稅率以計 0.1%計算，並扣除已提列之營業稅費用 5%，[(重建費用-空汙費-公共基金-建築執照規費)+(權利變換費用-拆遷補償-拆遷安置-地籍整理費-審查費)]×0.1%×(1-5%)=[(22,802,960,501-224,497-5,772,617-994,523)+(126,587,027-4,642,511-93,664,316-7,780,000-220,000)]×0.1%×(1-5%)=(2,796,018,864+20,280,200)×0.1%(1-5%)=2,675,484 元

(2)營業稅：本案依規定以更新後總價值x(1-共同負擔比例)x房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)x營業稅率

A.房屋評定標準價格=房屋及車位產權面積x房屋評定標準價格x坐落地段等級調整=55,740.25 x 17,500(鋼骨鋼筋混凝土 32 層 第三類)x 150%=1,463,181,463

B.土地公告現值(總合)=1,126,071,873

營業稅提列[(9,979,190,333 x (1-52.03%) x 1,463,181,463 ÷

(1,126,071,873+1,463,181,463)]×5%=135,256,665 元

稅捐共計提列 2,675,484+135,256,665=137,932,149

5、管理費用(F)

(1)信託費用(E2)

本案信託費用以土地公告現值總合 1,126,071,873 之 1%提列，並扣除國有土地比例 1.33%及市有土地比例 0.88%。1,126,071,873×(1-1.33%-0.88%)×1%=11,011,857 元。

(2)人事行政管理費用(E3)

本案基地面積 4,324 m^2，門牌數 91 戶，所有權人數聯集 94 人，產權級別(91+94)/2=92.5；人事行政管理費率為 5.5%。

人事行政管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐總和之 5%計之，為[3,102,400,295（工程費用）+ 126,587,027（權利變換費用）+230,424,091（利息）+137,932,149（稅捐）+0(都市計畫變更負擔費用)+585,557,374(容積移轉費用)]×5.5%=4,182,900,936×5.5%=230,059,551 元。

(3)銷售管理費(E4)

銷售管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐合計為[3,102,400,295（工程費用）+ 126,587,027（權利變換費用）+230,424,091（利息）+137,932,149（稅捐）+0(都市計畫變更負擔費用)+585,557,374(容積移轉費用)]=4,182,900,936。25 億以下×6%，25~50 億 5.5%。本案提列 2,500,000,000×6%+1,682,900,936×5.5%=242,559,551 元。

(4)風險管理費(E5)

風險管理費為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人事行政管理費總和之 11.89%計之[3,102,400,295（工程費用）+ 126,587,027（權利變換費用）+230,424,091(利息)+137,932,149(稅捐)+0(行政作業費用)+11,011,857（信託費用）+230,059,551（人事行政管理費用）+0(都市計畫變更負擔費用)+585,557,374(容積移轉費用)] ×11.89%=4,423,972,344×11.89%=526,010,312 元。

管理費用共計 11,011,857+230,059,551+242,559,551+526,010,312=1,009,641,271 元

(5)容積移轉費用(G)

本案擬移入容積 40%，當前公共設施用地購買價格約為公告現值 130%，故本案容積移轉費用約為 1,126,071,873(基地公告現值總計)×40%(移入比率)×130%(購買倍率)=585,557,374 (容積移轉購買倍率詳參附錄十五)

二、收入說明

（一）建物價值

本案未來預估更新後建物價值約可獲得 9,187,490,333 元。本案雨遮依報核當期法規採可登記不計價。

（二）停車位價值

地下 1~6 層停車場，預計可銷售 346 席小汽車停車位(不計機車停車位數量)；平面停車位收入約可獲得 791,700,000 元。

（三）更新後建築物總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共 9,187,490,333+791,700,000=9,979,190,333 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

表 15-9 開發收益預估

空間位置	樓層	坪	小汽車席位數	銷售單價		銷售複價
				元/坪	元/席	
樓層	一層	445.44	-	1041056	-	463,730,254
	二~三十二層	13,029.95	-	669516	-	8,723,760,079
地面層小計		13,475.39				9,187,490,333
地下層	平面		346		2,288,150.00	791,700,000
小計						791,700,000
合計			346			9,979,190,333

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

本單元若能獲得相關容積獎勵進行更新，預估整體更新事業開發收入（更新後建物價值與停車位價值)合計共9,979,190,333元,實施者支出共同負擔抵付5,195,542,207元，原所有權人分得 9,979,190,333-5,195,542,207=4,786,648,126 元。共同負擔率5,195,542,207/9,979,190,333=52.03%

（二）實施者部分

實施者分得共同負擔折價抵付房地價值金額5,195,542,207元，風險管控得宜，可獲風險管理費 526,010,312 元，占分得房地價值金額之 526,010,312÷5,195,542,207×100%=10.13%

（三）土地所有權人部分

土地所有權人分得4,786,648,126 元，占更新後建築物總價值比例4,783,619,393÷9,979,190,333x100%=47.97%

表 15-10 現金流量表

作業時程					104.6~111.6	111.06~113.6	3個月	3個月	9.2個月	9.2個月	9.2個月	9.2個月	9.2個月	3個月	3個月	
總項目	項目	細項		費用金額（元）	都市更新事業計畫公聽會、報核、審查、核定發布實施	權利變換計畫公聽會、報核、審查、核定發布實施	申請拆除及建築執照	改良物殘餘償值補償、申請減免、地上物拆除	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	申請使用執照、送水送電、申請測量、產權登記	申請更新後稅捐減免、更新成果會整及提送主管機關備查	總計金額
資金流入	自有資金（30%）			1,221,289,166	22,000,000	40,000,000	162,300,483	139,114,700	255,043,617	289,822,292	115,928,917	115,928,917	81,150,242			1,221,289,166
	融資（70%）			2,849,674,721			284,967,472	569,934,944	413,202,835	413,202,835	284,967,472	284,967,472	313,464,219	284,967,472		2,849,674,721
小計					22,000,000	40,000,000	447,267,955	709,049,644	668,246,451	703,025,126	400,896,389	400,896,389	394,614,461	284,967,472	0	4,070,963,887
資金流出																
壹、工程費用	一、重建費用	（一）建築設計費		66,319,138	13,263,828	13,263,828	13,263,828							23,211,698	3,315,957	66,319,138
		（二）營建費用（含公益設施樓地板面積）		2,700,524,726			135,026,236	540,104,945	540,104,945	540,104,945	270,052,473	270,052,473	270,052,473	135,026,236		2,700,524,726
		（三）工程管理費		0			0	0	0	0	0	0	0	0		0
		（四）空氣污染防制費		224,497				32,071	32,071	32,071	32,071	32,071	32,071	32,071		224,497
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	5,772,617											5,772,617	5,772,617
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	29,175,000										29,175,000		29,175,000
			3.建築執照相關規費	944,523			944,523									944,523
			4.其他（地質改良費、制震壁費用）	0				0								0
	二、公共設施費用	（一）公共設施（路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	0												0
			2.工程開闢費用	0												0
			3.其他必要費用 工程管理費	0												0
			3.其他必要費用 空氣污染防制費	0												0
			3.其他必要費用 其他	0												0
		（二）公益設施	室內裝修費用	0												0
		（三）認養及捐贈費用	1.公益設施認養經費	0												0
			2.捐贈本縣都市更新基金	289,429,160			289,429,160									289,429,160
貳、都市更新費用	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		11,445,600	1,144,560	5,150,520	4,578,240								572,280	11,445,600
		（二）不動產估價費用（技師簽證費）（內含於都市更新規劃費）		6,590,000		6,590,000										6,590,000
		（三）土地複丈費		180,000			180,000									180,000
		（四）鑽探費用		600,000				600,000								600,000
		（五）鄰房鑑定費		1,292,200			1,292,200									1,292,200
	二、更新前土地及建物測量費用			80,000	80,000											80,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	1.合法建築	4,642,511			2,321,256	2,321,256								4,642,511
			2.非合法建築物	0												
		(二)其他土地改良物		0												
	四、佔有他人舊違章建築物拆遷補償費															
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷補償費（建物租金補貼）		93,664,316			10,407,146	10,407,146	10,407,146	10,407,146	10,407,146	10,407,146	10,407,146	10,407,146	10,407,146	93,664,316
	六、地籍整理費			7,780,000			7,780,000									7,780,000
	七、審查費用			220,000	220,000											220,000
	八、其他必要之費用			92,400				92,400								92,400
參、貸款利息				230,424,091		23,042,409	23,042,409	23,042,409	23,042,409	23,042,409	23,042,409	23,042,409	23,042,409	23,042,409	23,042,409	230,424,091
肆、稅捐	印花稅、營業稅等			137,932,149		2,675,484									135,256,665	137,932,149
肆、管理費用	一、行政作業費用（E1）			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	二、信託費用（E2）			11,011,857			11,011,857									11,011,857
	三、總務及人事管理費用（E3）			230,059,551	20,705,360	20,705,360	20,705,360	20,705,360	20,705,360	20,705,360	20,705,360	20,705,360	20,705,360	20,705,360	23,005,955	230,059,551
	四、銷售管理費用（E4）			242,559,551				30,319,944	30,319,944	30,319,944	30,319,944	30,319,944	30,319,944	30,319,944	30,319,944	242,559,551
		當期累計成本			35,413,747	71,427,600	519,982,214	627,625,530	624,611,875	624,611,875	354,559,402	354,559,402	354,559,402	271,919,864	231,692,973	4,070,963,887
小計					35,413,747	71,427,600	519,982,214	627,625,530	624,611,875	624,611,875	354,559,402	354,559,402	354,559,402	271,919,864	231,692,973	4,070,963,887

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

項目	更新前	更新後
土地利用	目前合法建築面積約 1,284.35 m^2，建蔽率 49.67%。 目前總樓地板面積 8,188.49 m^2，容積率 192.93%。 土地使用率低，未能符合都市計畫土地使用之精神。	更新後建築面積為 1695.27 m^2，建蔽率 39.96%。 更新後容積樓地板面積 27,447.97m^2，容積率 660.00%。 提高土地使用率，活化土地使用。
公共設施	各戶建物獨立進出口，彼此並無交集之公共生活空間。 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小，恐影響消防救災安全。	集中留設門廳，提供住戶共同之活動空間。 植栽綠化並設置照明燈光設備，提供住戶與附近居民優質的居住環境。 退縮留設沿街式人行道，保留建築物與周邊道路之都市尺度，並提升消防救災之安全性。
建築使用	更新單元範圍內計有 7 棟建築物，興建年期皆逾 30 年以上之 4 層樓建築物，建築結構未能符合現行法規之耐震標準。 更新單元以住宅使用為主，部分空地作停車使用，缺乏規劃之空間配置，混亂的空間機能使用，造成建築用途亂象。	本更新單元規劃 3 棟地上 32 層、地下 6 層，鋼筋混凝土造之住宅/辦公大樓。 本更新單元汽、機車停車位集中設置於地下室，合理規劃更新單元空間配置。
交通狀況	各戶均無停車位設置，目前僅能停放於道路旁。 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小、車行動線不通暢，彰顯地區停車需求量大。	本更新單元規劃 346 席汽車停車位，549 席機車停車位，免除周邊道路因路邊停車造成巷道狹小之現象，使周邊道路交通更順暢。 人車分道，給予行人舒適、安全的步行空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及都市景觀。	錯落的建築高度，並考量相關建築法規要求，降低強烈的視覺壓力，融合地區觀瞻。 本更新單元建築造型量體以簡約風格展現時尚、現代感之建築風貌，形塑層次豐富的都市景觀。
都市生態	樹木生長雜亂無序，有公共衛生、採光不足與通風不良之虞。 停車場夾雜於住宅之中，其個別使用機能衝突，形成不協調的感覺。	於更新單元周邊種植行道樹，重新規劃景觀植栽設置區位。 停車場集中設置，運用空地設計植栽景觀綠化，提升居住品質及美化環境。
其他	土地使用率低，建築物面積少，無法有效利用都市土地。	房屋戶數增加，促進房地產市場交易。 居民增加，活絡地區經濟發展。

二、實施後實質效益評估

(一)對政府而言

1.本都市更新案可加速推動舊市區的更新。

2.消弭窳陋環境，改善市區老化無法自行更新地區。

3.更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。

4.改善原有土地低度使用，發揮住宅區應有都市機能。

5.更新後土地與建物良善使用，亦能有效增加政府稅收。

(二)對更新單元而言

1.解決土地混雜集體開發更新困境。

2.提供嶄新高品質居住生活環境空間。

3.整體規劃設計以創造集體最大的效益。

(三)對鄰近地區而言

1.沿街留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。

2.增加區內空地與綠化，營造與周圍公園綠地之空間感。

3.提昇本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

4.設計符合地區特色建築風格，美化市容觀瞻。

(四)對公眾效益而言

1.提昇整體區域美化。

2.創造良好都市意象

3.強化都市永續發展之必要。

拾柒、實施進度

本案自都市更新事業計畫核准開始計算，預計自民國 104 年 04 月開始辦理至民國 120 年 11 月交屋進住，其更新實施預定進度與工作階段如下表 16-1。

表 17-1 更新實施進度預定表

更新實施工作階段	104 年	105-110 年	111 年	111	112 年	113 年	113 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	118 年	
	4~12 月	1~12 月	1~6 月	6~12 月	1~12 月	1~6 月	6~9 月	10~12 月	1~12 月	1~12 月	1~12 月	1~12 月	1~3 月	4~6	
都市更新事業計畫報核	■														
都市更新事業計畫審議		■													
都市更新事業計畫核定實施			■												
申請權利變換計畫報核				■											
權利變換計畫審議					■										
權利變換計畫核定公告						■									
拆遷及更新安置							■	■							
申請建照								■							
建築期間									■	■	■	■			
使用執照申請與核發													■		
釐正圖冊													■		
更新後產權登記（保存登記）暨交屋進住														■	
本案都市更新案成果備查														■	

拾捌、相關單位配合辦理事項

無

拾玖、其他應表明事項

一、本案專屬網頁

http://www.fujiuding.com (都市更新/新民民權案)

專線電話 2547-2889

二、公有土地管理機關函文

(一) 新北市政府財政局：(106 年 9 月 7 日；新北才開字第 1061742238 號)(重點節錄)

依據新北市政府秘書處 106 年 9 月 1 日新北秘事字第 1061730440 號函辦理兼復貴處 106 年 8 月 28 日新北更事字第 1063536978 號函。

依都市更新條例第 27 條第 1 項規定略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應-律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之...」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點規定：「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」又依前揭都市更新處理原則第 5 點第 1 項規定略以：「都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。」先予敘明。

查本案更新範圍內有新北市政府秘書處管理之板橋區中山段 1925 地號市私共有土地（市有持分面積 34 平方公尺，占更新單元面積比例 1.31%，使用分區為第-種特定專用區）及同段 1731 建號建物，現況為職務宿舍使用，目前尚無開發利用計畫，爰在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。

(二) 財政部國有財產署北區分署：(106 年 9 月 7 日；台財產北改字第 10600239840 號)(重點節錄)

依貴處 106 年 8 月 28 日新北更事字第 1063536978 號函辦理。

謹提供本分署意見如下：

依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則）第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積 2 分之 1 者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段 1926 地號國有（持分）土地目前並無其他使用計畫，原則同意納入本案更新單元範圍；又查上該開國有（持分）土地面積為 57.75 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,586 平方公尺之比例為 2.23%，未達上述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1、評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達 2,000 平方公尺。

2、函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

3、經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

（1）原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

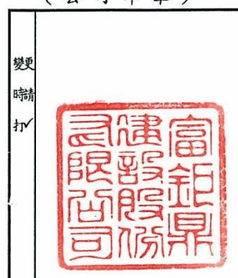
（2）其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

本案採權利變換方式實施，本署經管同段 1926 地號筆國有（持分）土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積 4 分之 1 者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至本署經管 同段 2458 建號國有房屋（坐落上述 1926 地號國有（持分）土地上)，依處理原則第 15 點規定，併同坐落之國有土地處理。

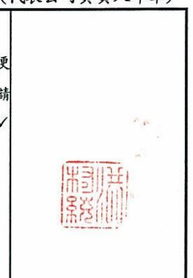
附錄一：實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V



變更時請打V



股份有限公司變更登記表

變更預查編號	
公司統一編號	8 0 6 8 9 2 9 7
公司聯絡電話	(0 2) 2 5 4 7 2 8 8 9
僑外投資事業	□是 V否　公開發行 □是 V否
陸資	□是 V否

閉鎖性股份有限公司股東人數 0 人

原名稱 富鉅鼎建設 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	富鉅鼎建設 股份有限公司		
	二、(郵遞區號)公司所在地（含鄉鎮市區村里）	(104) 台北市中山區長春路328號11樓之1		
	三、代表公司負責人	洪村統	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	99,000,000元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	99,000,000元		
	七、股份總數	9,900,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 9,900,000 股 2. 特別股 0 股
	九、董事人數任期	3人自 106 年11月30日至 109 年11月29日 (含獨立董事 0 人)		
	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人 自 106 年11月30日至 109 年11月29日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V	十一、公司章程修正（訂定）日期	107 年 4 月 17 日		

※變更登記日期文號　107. 4. 20　1U748419800　※檔號

公務記載蓋章欄

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

富鉅鼎建設　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	0 元
			2. 財產 0 股	0 元
			3. 技術 0 股	0 元
			4. 股份交換	0 元
			5. 認股權憑證轉換股份	0 元
		權益科目調整	6. 資本公積	0 元
			7. 法定盈餘公積	0 元
			8. 股息及紅利	0 元
		併購	9. 合併	0 元
			10. 分割受讓	0 元
			11. 股份轉換	0 元
			12. 收購	0 元
		其他	13. 債權抵繳股款	0 元
			14. 公司債轉換股份	0 元
			15. 信用 0 股	0 元
			16. 勞務 0 股	0 元
				元
	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損 0 元	2. 退還股款	0 元
		3. 註銷庫藏股 0 元	4. 合併銷除股份	0 元
		5. 分割減資 0 元	6. 收回特別股	0 元
		元		元

十四、被併購公司資料明細

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

107. 4. 20

有續頁請打V　V

無續頁請打V

公務記載蓋章欄

10748419800

富鉅鼎建設

股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	F111030	磚、瓦、石建材批發業
	3	F111040	磁磚、貼面石材批發業
	4	F111050	玻璃建材批發業
	5	F111070	金屬建材批發業
	6	F401010	國際貿易業
	7	I503010	景觀、室內設計業
	8	I401010	一般廣告服務業
	9	H701060	新市鎮、新社區開發業
	10	E801010	室內裝潢業
	11	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單			
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住所或居所(或法人所在地)			
	1	董事長	洪村統	A110381424	2,970,000
		(104)台北市中山區長春路328號11樓之1			
	2	董事	李碧媛	A210373504	1,980,000
		(108)台北市萬華區大理街160巷23弄35號2樓			
	3	董事	李秋明	A122415659	4,950,000
		(105)台北市松山區民生東路五段137巷2號9樓之1			
	4	監察人	洪仙紋	A225936291	0
		(106)台北市大安區信義路4段265巷56號5樓			



有續頁請打V ☐

無續頁請打V V

臺北市政府 107. 4. 20 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄
10748419800

商 1302 - 3網

附錄二：公寓大廈規約草約

除下列事項外，依內政部 103.04.30 台內營字第 1030803180 號令修正之公寓大廈規約範本辦理：

1. 依都市更新事業計畫規劃為供公眾使用空間(人行步道、配合周邊道路系統提供通道供不特定之公眾便利通行者)，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應載明提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更，並附圖說。
2. 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，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

檢附內政部 103.04.30 台內營字第 1030803180 號公告之公寓大廈規約範本供參。

本擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆土地公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

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

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

□2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

■1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

■1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分

所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

□2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

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

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

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

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

□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，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：增設平面機車位管理計畫。(附件八)

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

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

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

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____

_____。

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

■1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其

他類似之行為。

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

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

■1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

八、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之人行步道、配合周邊道路系統提供通道供不特定之公眾便利通行者（面積 741.97 平方公尺、444.71 平方公尺詳附圖一）、垃圾儲存及處理空間、管委會空間及公服空間屬公共使用空間，應提供社區使用，不得為約定專用；其中人行步道、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係為無償開放予公眾使用，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性外，應永久提供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。開放空間之位置與空間須維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、不得停放汽、機車、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物，非經主管機規核准不得變更使用。其位置（含告示牌）與說明標示留設面積及位置。其相關內容，並於買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代， 據以執行。

新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列

(1)人行步道與配合道路系統供公眾通行(741.97 m2+444.71 m2）×5,000=5,933,400

(2)細部計畫退縮建築 308.92 m2×1,625=501,995

共計提列維管經費 5,933,400+501,995=10,010,634 元。

九、本公寓大廈依都市更新相關規定申請板橋區新民街 7 巷改道部分（改道後道路面積 181.5 平方公尺詳參附圖二）為無償開放予公眾使用不得為約定專用，由本大樓進行管理維護；適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性外，應提供不特定公眾公共使用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。其相關內容，並於買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代， 據以執行。

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：__公服空間___等設施，其使用管理及維護

辦法授權予管理委員會訂定實施。(詳附件九)

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

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

□2.其他負擔或分擔方式：　　。

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

■1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：　　。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

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

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開___次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，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、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑

期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

■1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5. 管理委員之其他選任方式：_____

_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

□2. 由副主任委員遞補。

□3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

□4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

■1. 由主任委員於管理委員中選任之。

□2. 由管理委員互推之。

□3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

■1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

□2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____

_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選

者視為選擇 1.之情形）

■1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

□2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

□3.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

■(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

■(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：_____

_____。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.為無給職。

□2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

□3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

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

■1.應每二個月乙次。

□2.應每__個月乙次。

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

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

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

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

□2.應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

□3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：_____

_____。

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

■1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____

_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 **5,772,617** 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。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未

勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 新臺幣十萬元以上。

□2. 逾公共基金之百分之五。

□3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4. 其他標準：_____。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設

備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

□2. 住戶不得飼養動物。

□3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

□1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

□2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用

時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

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　綠建築

第二十七條

一、有關本公寓大廈新建時所申請之綠建築標章（六項指標）其各項指標項目及範圍如下：

（一）綠化量指標。

（二）基地保水指標。

（三）日常節能指標。

（四）水資源指標。

（五）污水及垃圾指標。

（六）室內環境指標。

上述各項指標所包含之範圍之項目，請另詳『綠建築標章評定基準報告書』。

二、有關本公寓大廈所領有之綠建築標章（銀級），有效期限為 5 年，期滿 3 個月內必須申請繼續使用；全體區分所有權人及住戶除經法定程式辦理變更外，應保用 15 年以上且不得隨意更改及異動。且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之，未來亦應於買賣契約中註記。嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

三、綠建築標章其各項指標項目，未來進行使用維護管理時應注意事項如下：

（一）綠化量指標－除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減炭之效能

（二）基地保水指標－原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計（如：儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等），應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

（三）日常節能指標－

A.建築外殼：

1.實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審通過才得以進行變更，否則不得任意更動。

2.開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於 0.25。

B.空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒

量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。

C.照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈炮或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能之目的。燈具開關迴路亦不得任意更改之。

（四）室內環境指標－

A.外牆：同建築外殼－實牆部之規定。

B.窗：外牆門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。

C.樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。

D.自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室之自然採光深度，需符合原核准之規定標準。

E.通風換氣：住戶室內如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間，需符合原核准之規定標準。

F.室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率（Rg），均需符合原核准之規定標準。

（五）水資源指標－公共區域或住戶室內如進行更改時：

A.有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段水型沖水閥之規定。

B.浴室內之浴缸或淡浴總數量應符合原核准之規定標準。

C.具大耗水項目所設置之瀰補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。

D.設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

（六）污水及垃圾指標－

A.建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。

B.若尚未接管設置污水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。

C.若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

D.專用垃圾集中場之位置、經綠美化之外觀、或清運路徑，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

四、若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

五、綠建築維管經費共計 71,504,784x5%=3,575,240 元由本案建方依相關規定提列後，納入公共基金。

第八章　　附則

第二十八條　　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。

第二十九條　　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。

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2. 其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十一條　本規約訂立於民國＿年＿月＿日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		＿＿＿＿公寓大廈
建物	構造等	＿＿造、地上＿＿層、地下＿層、屋頂突出物＿層。 ＿＿層《鋼筋混凝土造》＿棟。 總樓地板面積＿＿＿＿平方公尺。 建號：＿＿＿＿＿＿＿＿
	專有部分	專有部分共計＿＿＿＿個獨立使用單元。 總樓地板面積＿＿＿＿平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：＿＿＿＿＿＿＿＿等＿＿筆。 門牌地址：＿＿＿＿＿＿＿＿等＿＿棟。
	面積	基地面積：＿＿＿＿＿＿＿＿平方公尺。 建築面積：＿＿＿＿＿＿＿＿平方公尺。
	權利關係	標記區＿＿部分為共用部分。 標記區＿＿部分為約定專用部分。 標記區＿＿部分為約定共用部分。
	使用執照或建造執照文號	＿＿＿＿＿＿＿＿

附件二　停車空間使用契約書

＿＿公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人＿＿＿＿（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之＿＿部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金＿＿元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為＿＿年＿＿月，自簽約之日起生效至＿＿年＿＿月＿＿日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人　甲方　＿＿公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員＿＿＿＿　（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿

乙方　＿＿＿＿＿＿

國民身分證統一編號＿＿＿＿＿＿（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿＿　年　＿＿＿＿　月　＿＿＿＿　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致＿＿公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於＿＿年＿＿月＿＿日＿＿＿＿時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託＿＿＿＿先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名　＿＿＿＿　（簽章）

代理人　姓名　＿＿＿＿　（簽章）

代理人住址＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿＿　年　＿＿＿＿　月　＿＿＿＿　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託_____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　____ 年　　____ 月　　____ 日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____ （簽章）

中　華　民　國　　____ 年　　____ 月　　____ 日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向_____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路____巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此　致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____ （簽章）

國民身分證統一編號 _____

住　　址 _____

中　華　民　國　　____ 年　　____ 月　　____ 日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
		應定期於每月、每年度、及移交時提出。			
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	3.設備保固(證)書		3年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第57條】
	5.設備維修保養合約書		3年	銷毀	
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第36條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第57條】
09	規約類				
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第35、36條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3年	銷毀	
	2.管理計畫書		3年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3年	銷毀	
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：

※法人、團體、事務所或營業所名稱：
地址：
（管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）

申請目的：

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

此致
○○○公寓大廈管理委員會
申請人簽章：　　※代理人簽章：
申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：
(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。
(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		
閱覽或影印時間	年　月　日(星期　)　時　分				
閱覽或影印地點					

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：
(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。
(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。
(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：
1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。
(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。
(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。
(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。
(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。
(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

文件影印複製收費標準參考表

文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準（以新臺幣計價）	備　　註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。

二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。

三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附件八 增設平面機車位管理計畫

本基地於地下一層設置 160 席機車增設公用停車位，規劃為公共停車場，提供鄰近社區居民臨停、月租使用。為使公共停車位有效管理及維護社區之安全，提出本基地停車場管理維護計畫，以相關措施加以管制並提升停車場使用效率。

一、設置位置

本案申請地號新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆土地，基地座落於新北市板橋區中山路一段、民權路、新民街所圍街廓內。

二、停車場規模

本停車場設有月租、臨停車位，共計 160 席機車增設公用停車位。

三、停車種類

機車停車位 160 席（90x220cm）。

四、使用期限

本基地之停車場啟用後將以永續經營使用為原則。

五、停車場內設施配置圖說

停車場車位依序整齊排列，車位大小均能符合機車之法規要求，機車車道寬度 1.5 公尺。場內車行動線為要求簡單流暢採雙向行車，於車道路面上均以指向線標示行車方向。本停車場將於出入口處設立公共停車場告示牌面及停車規範，此外將設置警示燈號提醒行人注意進出車輛,以維護出入口附近人行動線之安全。

人行系統規畫主要係考量行人動線及相關設施之配合，佈設有樓梯直接連接地面層與地下樓層提供公共車位使用者使用，另本基地規劃有退縮人行步道，並配合相關設施如標線、標誌、號誌等輔助設施加強塑造良好之步行空間。

六、停車場使用管理事項

（一）營業時間：營業時間以 24 小時為原則。

（二）管理作業程式

本停車場設有月租及臨停車位，停車收費管制方式則由停車場管理員於月初統一收款，臨停則於離場時繳納。有關停車場人員計畫由營運管理單位統一派任管理，另停車場內部清潔管理將委由社區清潔公司統一負責。

1.車輛進出管制設備

本基地於停車場設有鐵捲門，月租車輛可利用遙控器控制鐵捲門進出，並於地下一層停放車輛；臨停車輛使用感應卡進出。

2.車輛進出流程

進入動線為自出入口進入後，以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟進入→機車至 B1 停獎機車車位停放，小汽車至 B1 或 B2 增設公用停車位停放→行人利用專屬行人樓梯離開。

離開動線為使用者利用專屬行人樓梯進入後→至 B1 或 B2 取車→以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟→車輛離開。

3.行人動線

增設公用停車位使用者係使用專屬樓梯進出，並以感應卡管理，使租用增設公用停車位之使用者不致於誤闖社區。將於停車場內部地下一樓電梯處，放置該樓層之平面配置圖，並於圖面上標示現在位置，以利於行人尋找車位及快速進出停車場，並加設法定及停獎使用者不得相互佔用其車位等警語。

4.停車場內部之安全管理

於停車場入口處設置一組室外全功能迴轉式彩色攝影機組，並設置兩組低照度彩色高解析攝影機組，以隨時掌控停車場之車輛進出狀況。由於停車場係為公共空間，除安排管理人員定時巡邏管理外，並於適當位置設置攝影機組，除於地下一層中央均設置一組室內全功能迴轉式彩色攝影機組，以掌控地下室各樓層概況。每一組電梯內均設置半球型彩色紅外線攝影機監控電梯內狀況，停獎行人專用樓梯間設置一組低照度彩色高解析攝影機組，監視行人之進出狀況。

5.公共安全：

本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。

（三）收費方式

本停車場使用費率將採月租、臨停固定費率收費，實際費率不得高於鄰近公有停車場之收費標準。

（四）停車場使用注意事項

1.本停車場只供停放車輛，貴重物品請自行攜出，本場不負任何保管責任。

2.如因故意或過失損害本場各項設施設備時，應負賠償責任。

3.進入本停車場時應遵守指示號誌或管理員之指示。

（五）停車場使用限制

1.本停車場可供普通重型機車與普通輕型機車停放使用。

2.不遵守本場規定及載有危險物品之車輛嚴禁進入本停車場。

3.為維護停車場內清潔，場內設有垃圾桶供使用者處理廢棄物，場內清潔服務則由專職清潔人員負責處理。

（六）停車場使用告示

本場將依規定設置停車規範告示牌於出入口側，告示內容規劃如下：

1.請依序入場並遵守停車格標線停妥車輛。

2.停車種類設備及數量：本停車場為平面式，共設置 344 席法定汽車位、2 席自設車位，法定機車位 389 席，停獎機車位 106 席。

3.本場僅供停車，貴重物品請自行保管，本場不負任何保管與賠償責任。

4.現場發生擦撞或意外事故由當事人自行解決，如因而損及本場內之建築物或設備，肇事者應負修復之責不得有異議。

七、停車場外部進出動線

（一）機車進場動線

機車由東側 6 公尺新民街 7 巷進入；汽車進入地下一層。

（二）汽機車離場動線

機車由新民街 7 巷出入口離開基地，往南北兩側通往外部道路。

（三）出入口延滯說明

本停車場將停車空間設至於基地內，車道與道路銜接口與坡道前約有 6 公尺距離，等候長度不致回堵影響交通。大樓住戶與公共停車位使用者皆以遙控器控制鐵捲門進入，以確保停車場使用之便利性與安全性。

八、維護計畫

由產權所有權人以永續經營並自負盈虧方式經營，獨立財務與專戶，各項設備之維護由專職人員負責處理，車位之經常管理費向管理委員會繳交。

附件九 公服空間維管計畫

為加強本大樓公服空間之使用、管理及維護，俾能充分發揮功能，推動社區各項建設，增進居民福祉，訂定本要點：

（一）公服空間應由管理單位設置專人負責管理及維護事項，以利業務推展及聯繫。

（二）合法集會或活動得借用公服空間，管理單位得酌收水電、清潔等費用；收費方式及標準授權管理單位自行訂定，報管委會核備並載入管理規定中，以為遵循依據。

（三）有下列情形之一者，不得核准使用公服空間，已核定者應即停止其使用：

1.有損及活動中心建築及設備，經堪驗不宜繼續使用者。

2.曾有借用不良紀錄或不遵守管理規則經管理單位勸阻不從者。

3.有其他不宜核准使用事宜者。

（四）公服空間之使用管理應注意下列事項：

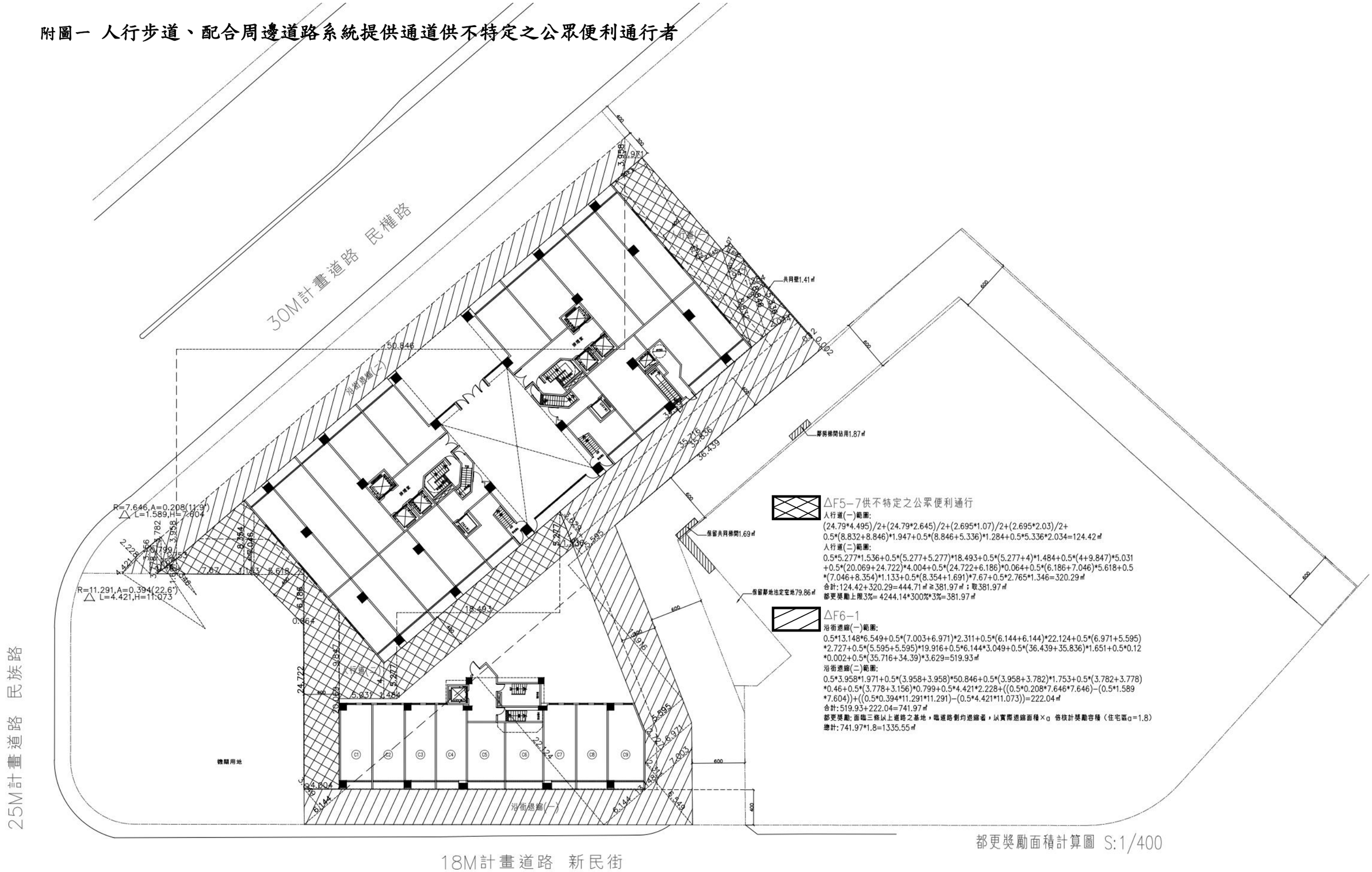
1.各項器材、物品及設備非經許可，不得任意拆卸、搬運或攜出，用畢應歸 回原位。

2.各項設施、設備及物品應愛惜使用，如有污損毀壞者，應照價賠償。

（五）公服空間出借使用，管理單位應予紀錄，各項公共財物、設備用品等均應列冊管理，並負保管之責；除有不可抗力原因外，如有損壞遺失應負修復或賠償之責；經費收支應登列帳簿備查，並定期送社區發展協會監事會審核，本所並得隨時抽查之。

（六）公服空間在使用期間，如有違反本要點之規定者，管理單位得隨時停止其使用，管理單位有違反本所指揮監督事項，經糾正後，仍不改正者，本所得撤銷對管理權責機關之授權，另行委任他機關或由本委員會自行管理。

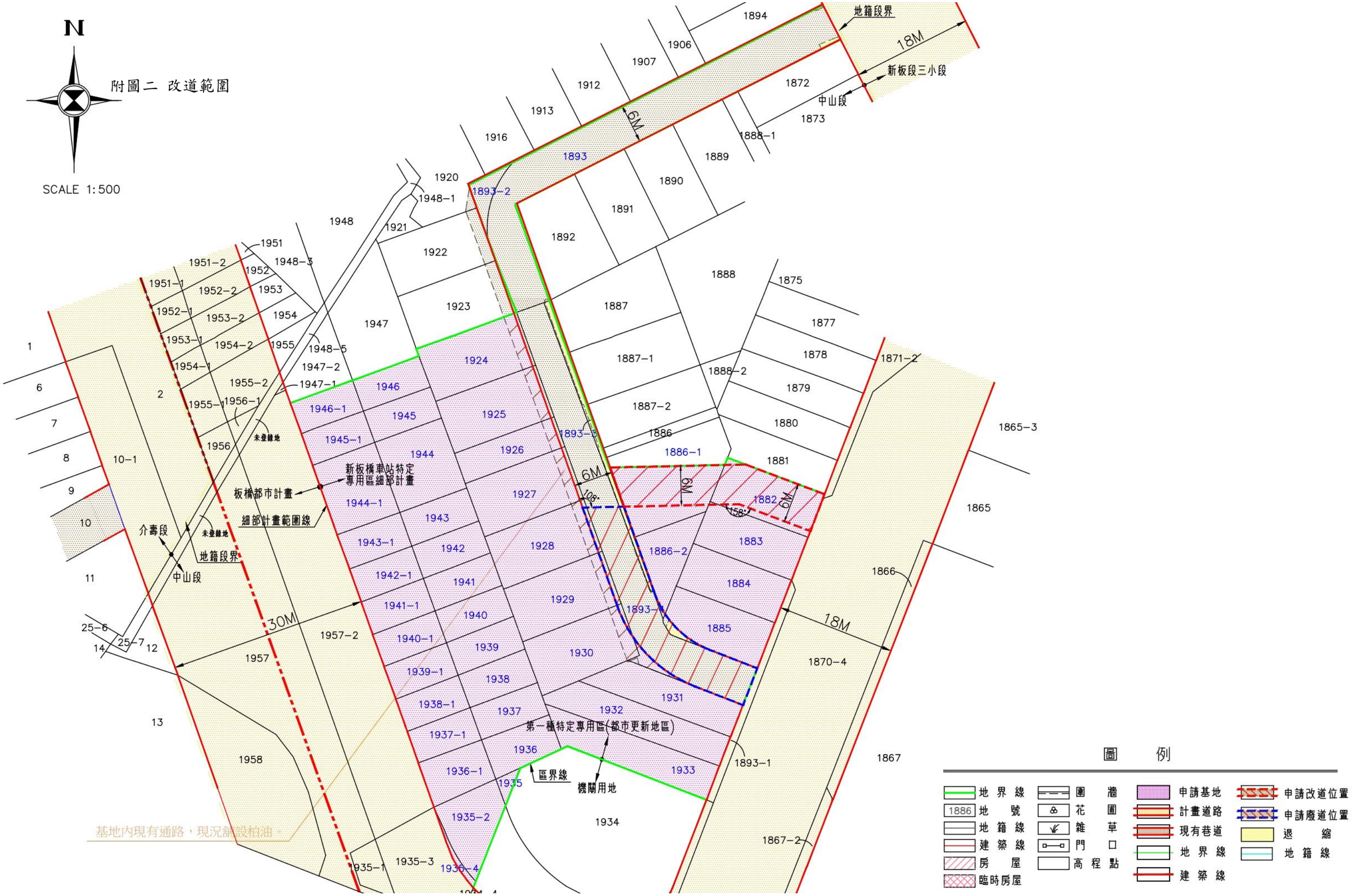
附圖一 人行步道、配合周邊道路系統提供通道供不特定之公眾便利通行者

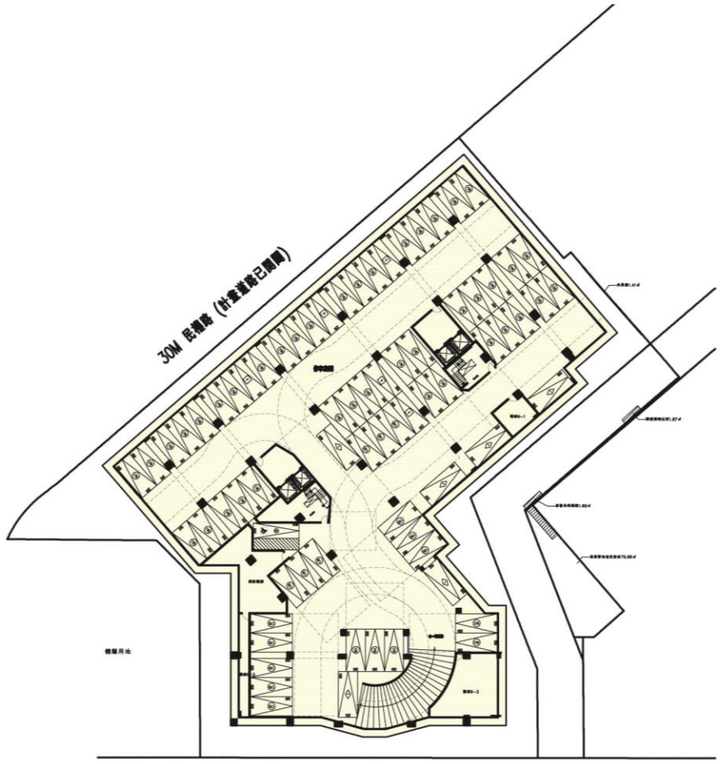


N

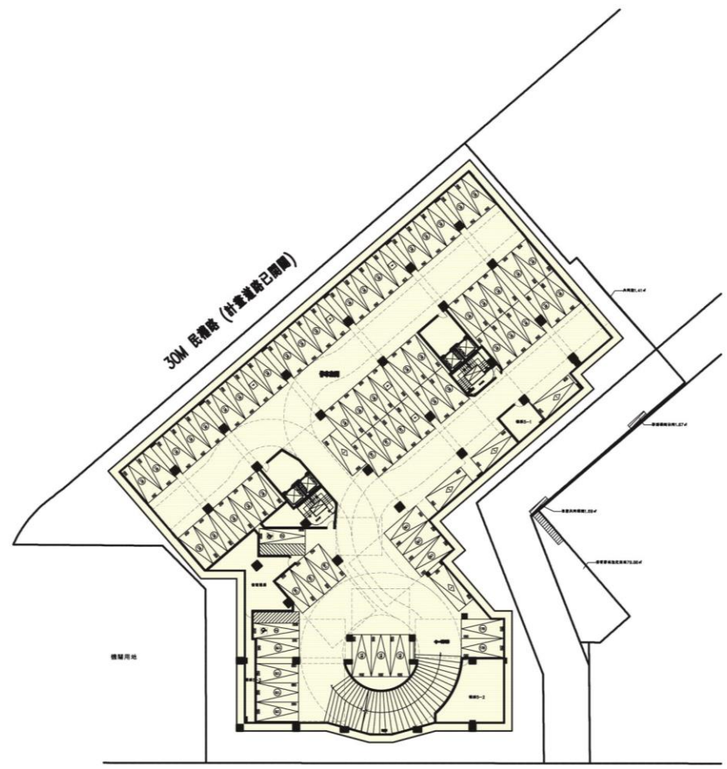
附圖二 改道範圍

SCALE 1:500

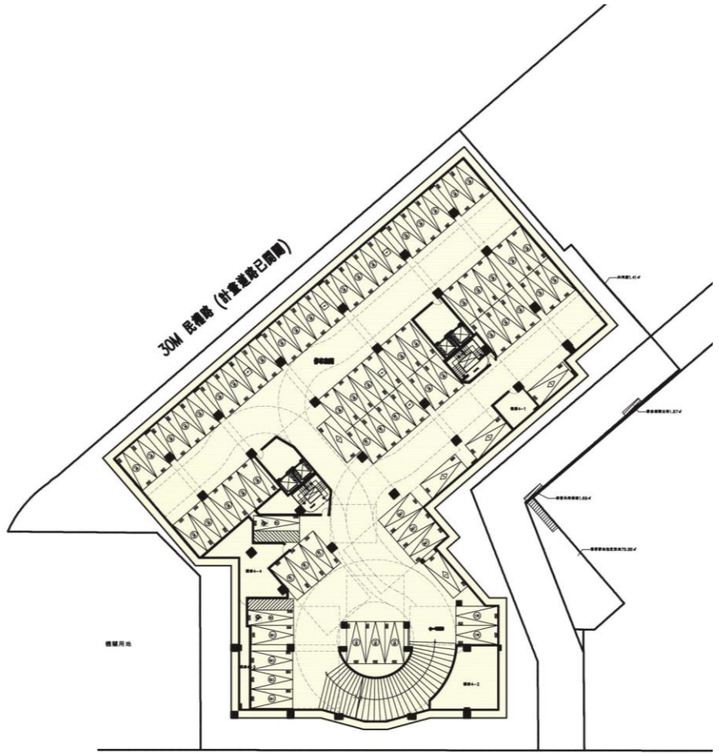




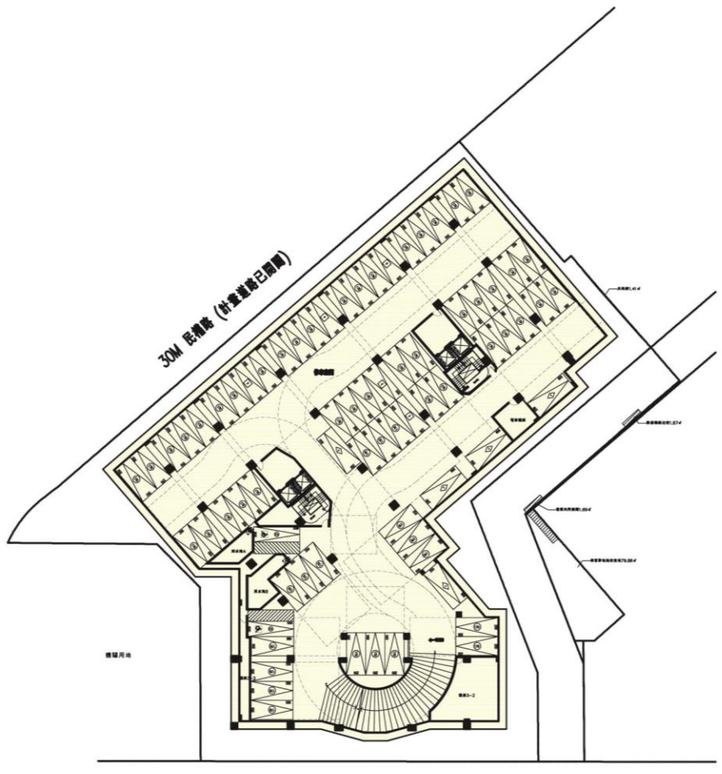
地下六層 S:1/800



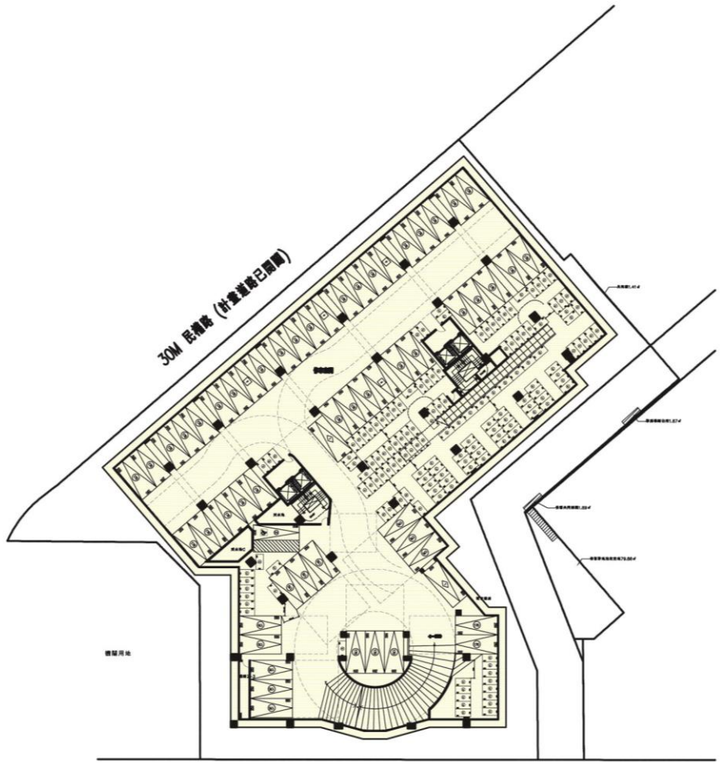
地下五層 S:1/800



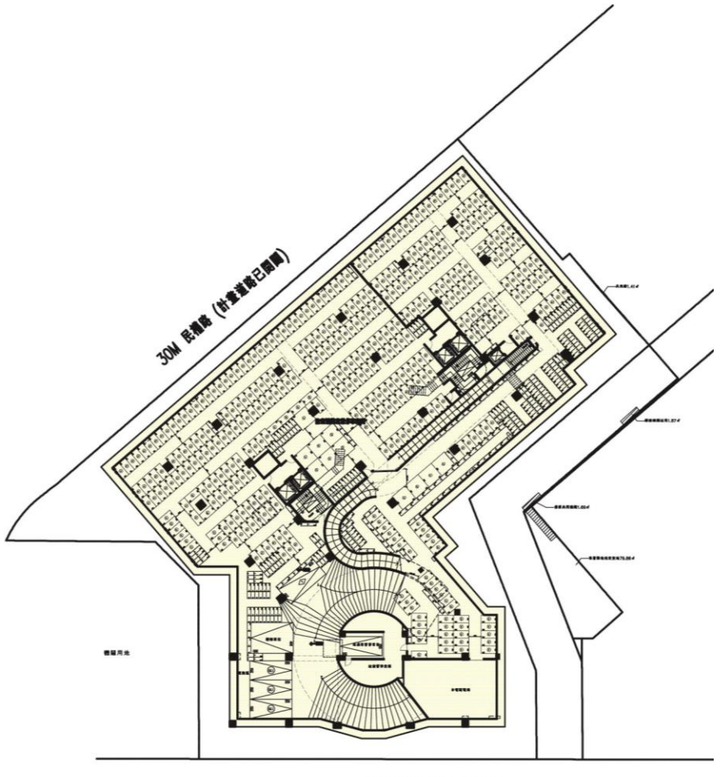
地下四層 S:1/800



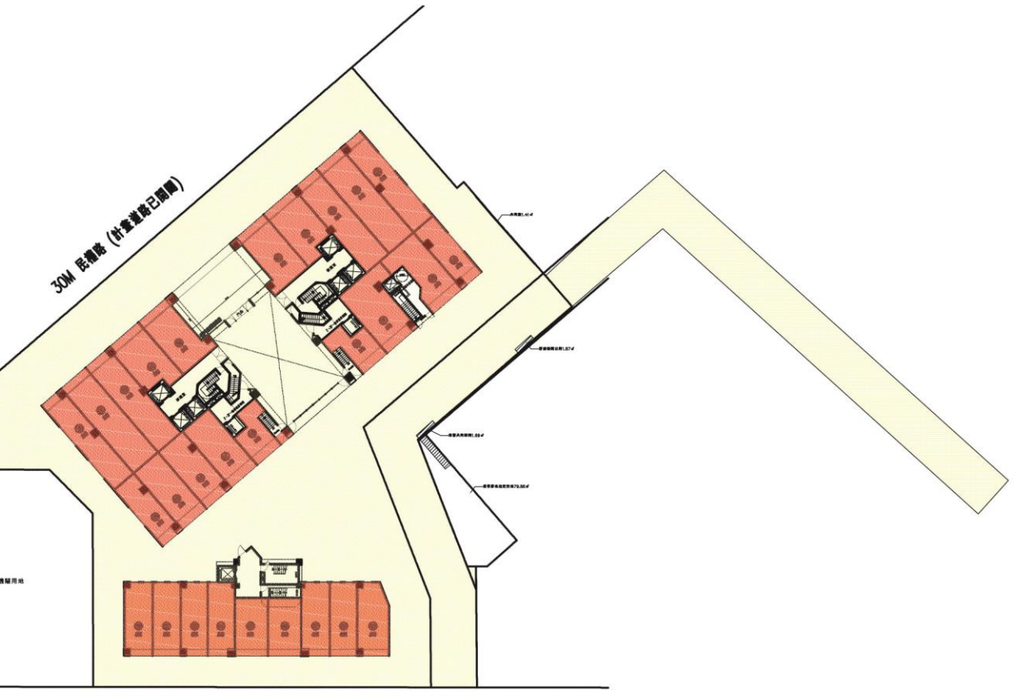
地下三層 S:1/800



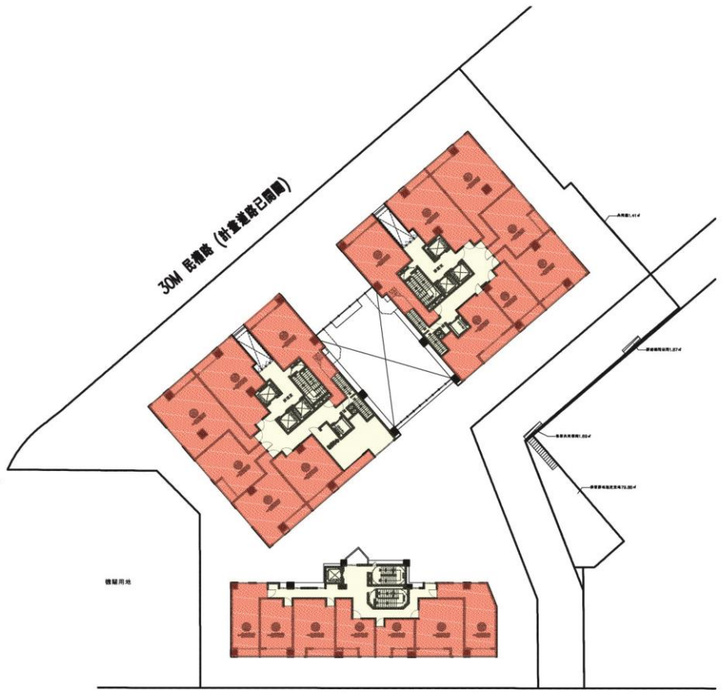
地下二層 S:1/800



地下一層 S:1/800



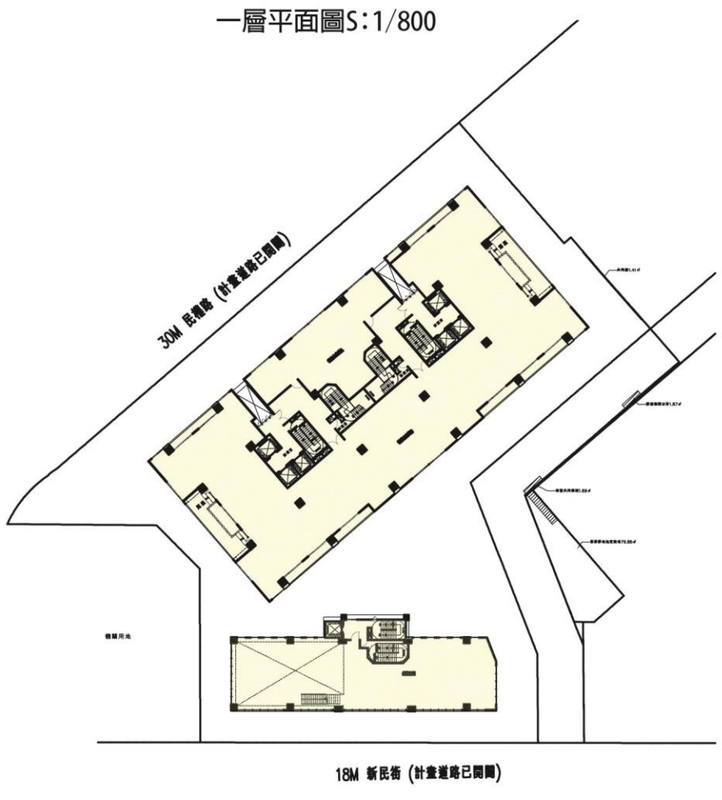
一層平面圖S:1/800



二層平面圖S:1/800



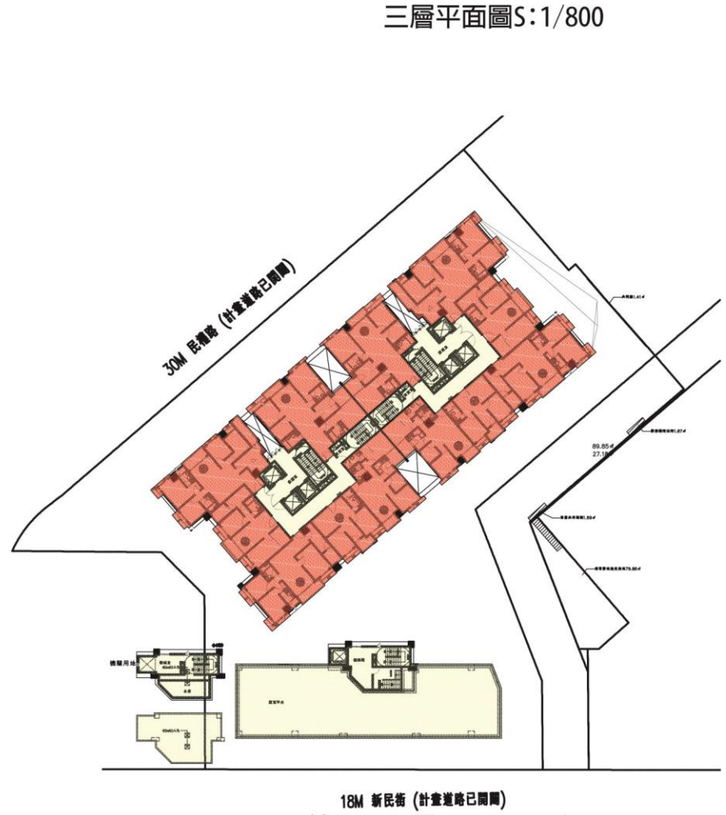
三層平面圖S:1/800



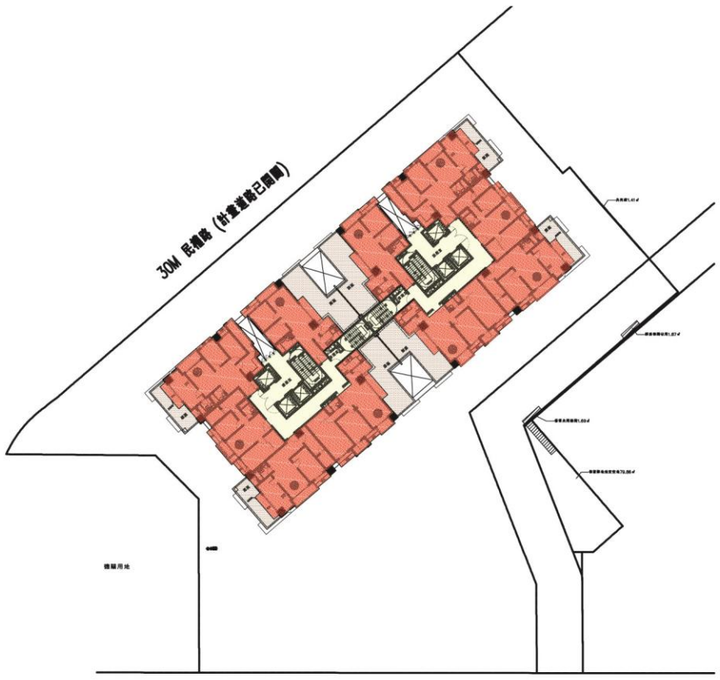
四層平面圖S:1/800



A、B棟5-25F層平面圖S:1/800
C棟5層平面圖S:1/800



A、B棟26-29F層平面圖S:1/800
C棟屋突各層平面圖S:1/800



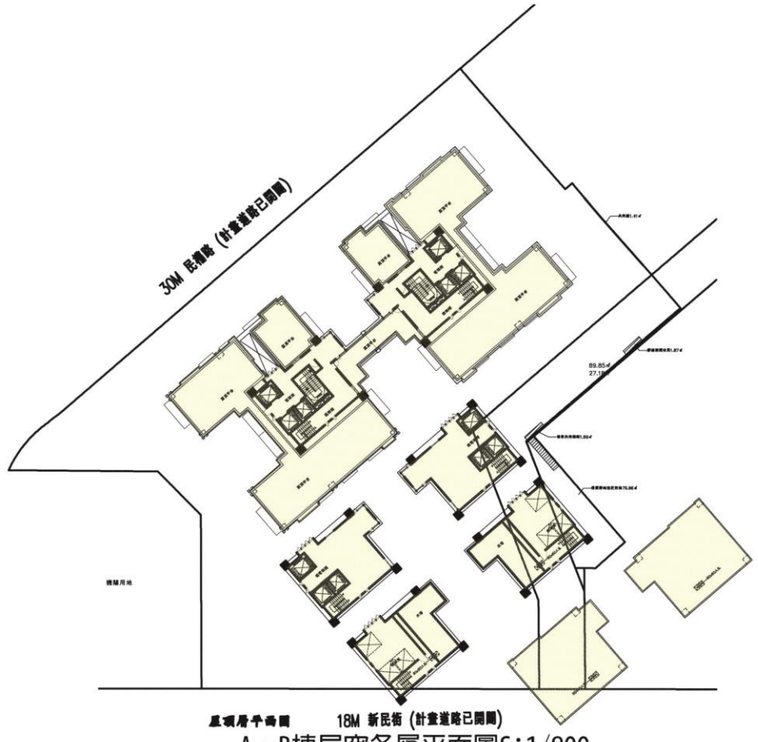
A、B棟30F層平面圖S:1/800



A、B棟31F層平面圖S:1/800



A、B棟32F層平面圖S:1/800



A、B棟屋突各層平面圖S:1/800

專有部分

共用部分

約定專用部分

附錄三 公告「新板橋車站特定專用區細部計畫區」範圍免指定建築線

臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國九十三年八月九日
發文字號：北府城測字第09305290441號
主旨：公告「新板橋車站特定專用區細部計畫區」範圍內土地申請建築時得免申請建築線指定。
依據：依建築法第四十八條規定。
公告事項：

一、「新板橋車站特定專用區細部計畫」區內計畫道路已開闢完竣部分（如公告圖示位置），該區土地申請建築時可依計畫道路境界線為建築線，得免申請建築線指定。

二、本開發區內土地申請建築時，其土地使用管制仍應依都市計畫書圖規定辦理。

三、申請建照時，請依建築法及相關法令規定辦理。

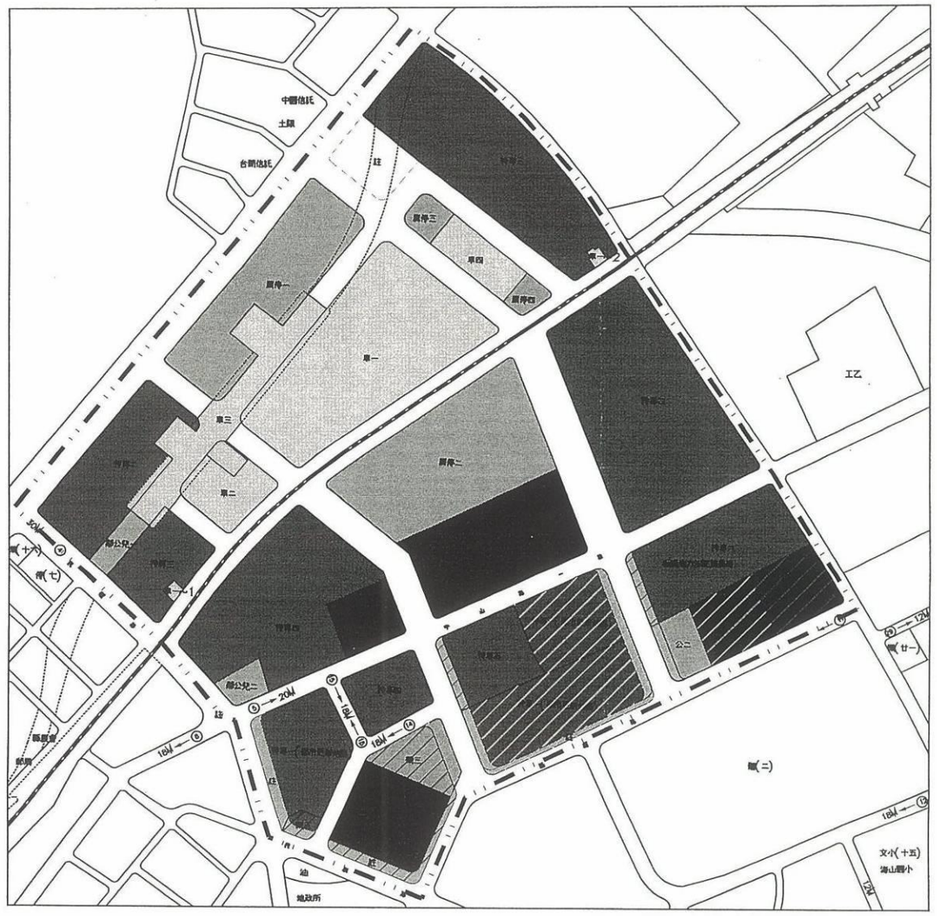
四、計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則第二章第五十七條規定辦理。

縣長 代理 林錫耀

總發文 城鄉局
09305290441 (93/8/9)

第一頁

新板橋車站特定專用區免指定建築線地區範圍圖



圖例

免指定建築線地區範圍線

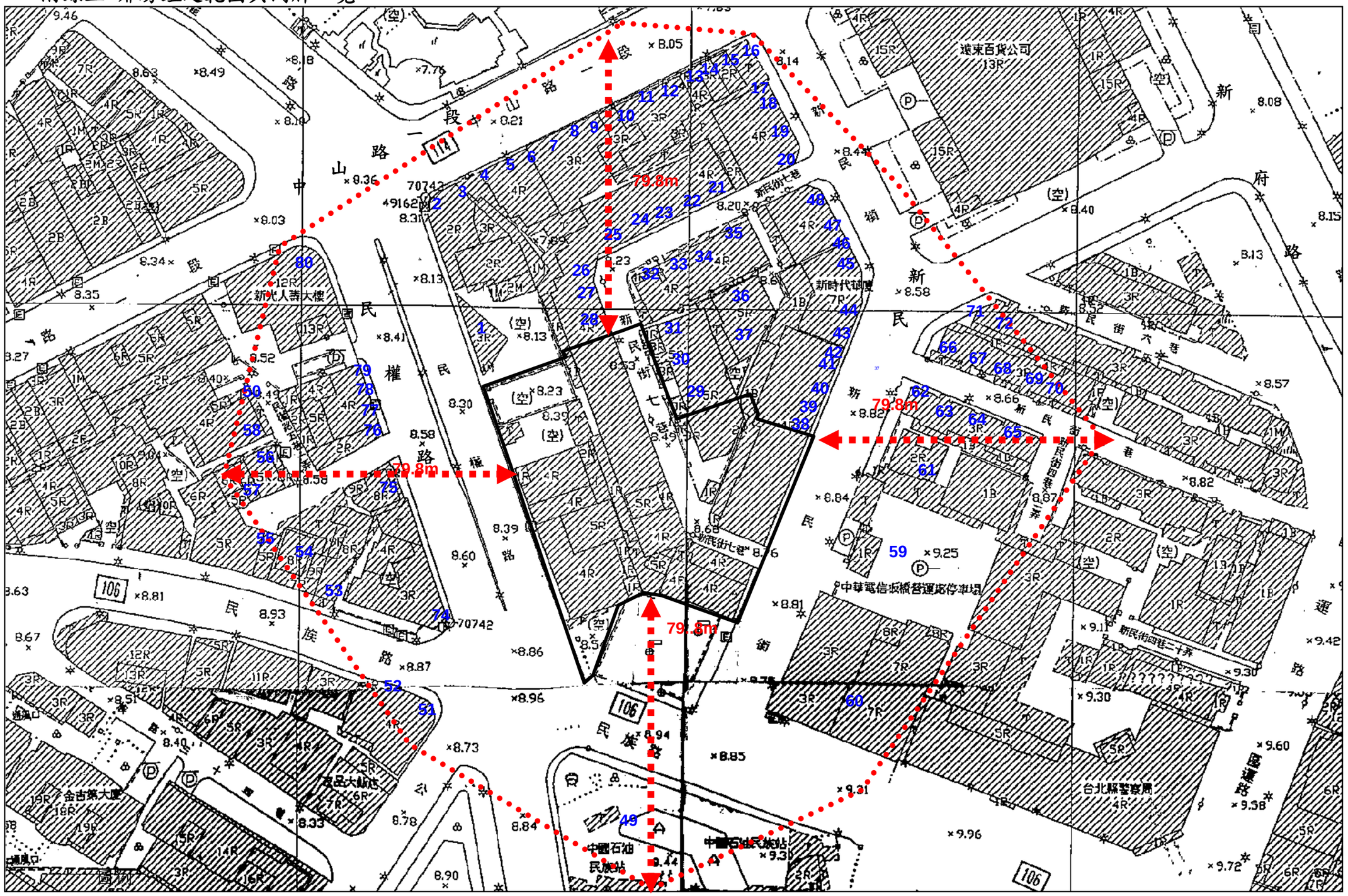
附錄四 建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	1.立面牆身使用天然石材面磚搭配裝飾材。 2.開口部分採用玻璃及金屬框。	1.進口天然石材。 2.面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或天然石材，搭配木作裝潢。	1.進口天然石材。 2.面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	公共樓梯間	刷水泥漆、乳膠漆。	ICI、長城、虹牌或同等品。
	室內空間	刷乳膠漆。	ICI、長城、虹牌或同等品。
	浴廁	貼磁磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	地下室	防水粉刷加水泥漆。	ICI、長城、虹牌或同等品。
四、地坪	門廳、梯廳	天然石材或防滑地磚。	1.進口天然石材。 2.面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	室內空間	拋光石英磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	浴廁、陽台	防滑地磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	地下室	環氧樹脂或耐磨硬化地坪。	
	屋頂	1.整體防水粉光上漆滲透性防水層。 2.加鋪PU防水層。 3.鋪設PS隔熱板。 4.打輕質混凝土內加點焊鋼絲網。 5.表面鋪設石英隔熱磚。 6.各二層防水隔熱層。 7.三件式高腳落水罩。	
五、門窗設備		隔音鋁門窗。 各戶大門使用耐燃金屬門<防火時效一小時>。	中華、力霸、錦鋐或同等品。
六、電梯設備		除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、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、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置、門口物品感知緊急停轉安全裝置、電梯啟動採感應讀卡系統，地震自動停止及停電自動歸位、另增設按錯取消功能（緊急昇降機除外),門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。	崇友、永大、台灣三菱、大同奧的斯、瑞士迅達或同等品。

項目	位置	使用建材及設備	備註
七、浴室設備		1. 冷熱水管均採用304不鏽鋼外加保溫。 2. 主臥浴室設多功能換氣暖風機。 3. 設單體二段式省水馬桶及浴室多功能換氣暖風機。 4. 面盆及定溫冷熱單槍龍頭。 5. 公用浴室設淋浴間,採高級淋浴拉門及採省水溫控冷熱單槍龍頭。 6. 住家採瓦斯熱水器；店鋪採儲熱式電熱水器，各戶浴室配置豪華明鏡、置物架及毛巾架等高級精緻衛浴配備。	1.和成、電光或同等品。 2.多功能換氣暖風機：和成、三菱、康乃馨或其他同等品。
八、廚具設備		1.杜邦人造石、流理臺面(含不鏽洗槽)及瓦斯爐或鹵素爐。 2.冷熱單槍龍頭。 3.吊櫃含崁入式洗烘碗機、排油煙機。 4.瓦斯偵測連線警報系統。	櫻花、林內、豪山、和成或同等品。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	士林、東元或同等品。
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	和成、順光、國際或同等品。
	門禁設備	設置電視對講機、密碼輸入或刷卡門禁設備，並與大樓管理系統連結。	中興保全、俞氏、漢威、中華電信或同等品。
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣設計，預留穿樑套管（並專區規劃主機位置）。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備為主。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備，停車場設誘導式進排氣設備。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	中興保全、俞氏、漢威、中華電信或同等品。
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員中心，各戶瓦斯偵測及大門磁簧開關連結管理中心。	中興保全、俞氏、漢威、中華電信或同等品。

附錄五 鄰房鑑定範圍與門牌一覽



本案4倍開挖範圍鄰房鑑定門牌一覽

位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌
1	1	民權路28號	25	51	新民街7巷21號 三樓	37	101	新民街7巷22號	52	151	民族路78號	70	201	新民街4巷9號
2	2	中山路一段118號		52	新民街7巷21號 四樓		102	新民街7巷22-1號	53	152	民族路45號	71	202	新民街6巷2號
3	3	中山路一段120號	26	53	新民街7巷19號		103	新民街7巷22-2號		153	民族路45號 二樓		203	新民街6巷2之1號
4	4	中山路一段122號		54	新民街7巷19之1號		104	新民街7巷22-3號		154	民族路45號 二樓之1		204	新民街6巷2之2號
5	5	中山路一段124號		55	新民街7巷19之2號		105	新民街7巷22-4號		155	民族路45號 三樓	72	205	新民街6巷4號
6	6	中山路一段126號		56	新民街7巷19之3號	38	106	新民街17號		156	民族路45號 三樓之1		206	新民街6巷4之1號
7	7	中山路一段128號	27	57	新民街7巷17號		107	新民街17號二樓		157	民族路45號 四樓		207	新民街6巷4之2號
8	8	中山路一段130號		58	新民街7巷17之1號		108	新民街17號三樓		158	民族路45號 四樓之1	73	208	新民街6巷6號
9	9	中山路一段132號		59	新民街7巷17之2號		109	新民街17號四樓		159	民族路45號 五樓之1		209	新民街6巷6之1號
10	10	中山路一段134號		60	新民街7巷17之3號	39	110	新民街19號		160	民族路45號 五樓		210	新民街6巷6之2號
11	11	中山路一段136號	28	61	新民街7巷15號		111	新民街19號二樓		161	民族路45號 六樓之1	74	211	民族路47號
12	12	中山路一段138號		62	新民街7巷15之1號		112	新民街19號三樓		162	民族路45號 六樓	75	212	民權路3號
13	13	中山路一段140號		63	新民街7巷15之2號		113	新民街19號四樓		163	民族路45號 七樓之1		213	民權路3號 二樓
14	14	中山路一段142號		64	新民街7巷15之3號	40	114	新民街21號		164	民族路45號 七樓		214	民權路3號 三樓
15	15	中山路一段144號	29	65	新民街7巷6號		115	新民街21號二樓	54	165	民族路43號		215	民權路3號 四樓
16	16	中山路一段146號		66	新民街7巷6-1號	41	116	新民街23號		166	民族路43號 二樓		216	民權路3號 五樓
17	17	新民街45號		67	新民街7巷6-2號		117	新民街23號二樓		167	民族路43號 三樓		217	民權路3號 六樓
	18	新民街45號 二樓		68	新民街7巷6-3號		118	新民街23號三樓		168	民族路43號 四樓		218	民權路3號 七樓
	19	新民街45號 三樓		69	新民街7巷6-4號		119	新民街23號四樓		169	民族路43號 五樓	76	219	民權路5號
	20	新民街45號 四樓	30	70	新民街7巷8號	42	120	新民街25號		170	民族路43號 六樓	77	220	民權路7號
18	21	新民街43號		71	新民街7巷8-1號		121	新民街25號二樓		171	民族路43號 七樓		221	民權路7之1號
	22	新民街43號 二樓		72	新民街7巷8-2號		122	新民街25號三樓	55	172	民族路41號		222	民權路7之2號
	23	新民街43號 三樓		73	新民街7巷8-3號		123	新民街25號四樓		173	民族路37之6號		223	民權路7之3號
	24	新民街43號 四樓		74	新民街7巷8-4號	43	124	新民街27號		174	民族路37之6號 二樓	78	224	民權路9號
19	25	新民街41號	31	75	新民街7巷10號		125	新民街27號二樓	56	175	民族路37之6號號 三樓		225	民權路9之1號
	26	新民街41號 二樓		76	新民街7巷10-1號		126	新民街27號三樓		176	民族路37之6號號 四樓		226	民權路9之2號
	27	新民街41號 三樓		77	新民街7巷10-2號		127	新民街27號四樓		177	民族路37之6號號 五		227	民權路9之3號
	28	新民街41號 四樓		78	新民街7巷10-3號		128	新民街27號五樓	57	178	民族路37之5號	79	228	民權路11號
20	29	新民街39號		79	新民街7巷10-4號		129	新民街27號六樓		179	民族路37之5號號 二樓	80	229	中山路一段104號 地下一層
	30	新民街39號 二樓	32	80	新民街7巷12號		130	新民街27號七樓		180	民族路37之5號號 三樓		230	中山路一段104號
	31	新民街39號 三樓		81	新民街7巷12-1號	44	131	新民街29號		181	民族路37之5號號 四樓		231	中山路一段104號 二樓
	32	新民街39號 四樓		82	新民街7巷12-2號		132	新民街29號二樓		182	民族路37之5號號 五樓		232	中山路一段104號 三樓
21	33	新民街7巷29號		83	新民街7巷12-3號		133	新民街29號二樓	58	183	民權路5巷1弄5之1號		233	中山路一段104號 四樓
	34	新民街7巷29號 二樓	33	84	新民街7巷14號		134	新民街29號三樓		184	民權路5巷1弄5號 二樓		234	中山路一段104號 五樓
	35	新民街7巷29號 三樓		85	新民街7巷14-1號		135	新民街29號四樓		185	民權路5巷1弄5號 二樓之1		235	中山路一段104號 六樓
	36	新民街7巷29號 四樓		86	新民街7巷14-2號		136	新民街29號五樓		186	民權路5巷1弄5號 三樓		236	中山路一段104號 七樓
22	37	新民街7巷27號		87	新民街7巷14-3號		137	新民街29號六樓		187	民權路5巷1弄5號 三樓之1		237	中山路一段104號 八樓
	38	新民街7巷27號 二樓	34	88	新民街7巷16號		138	新民街29號七樓		188	民權路5巷1弄5號 四樓		238	中山路一段104號 九樓
	39	新民街7巷27號 三樓		89	新民街7巷16-1號	45	139	新民街31號		189	民權路5巷1弄5號 四樓之1		239	中山路一段104號 十樓
	40	新民街7巷27號 四樓		90	新民街7巷16-2號	46	140	新民街33號	59	190	新民街2號		240	中山路一段104號 十一樓
23	41	新民街7巷25號		91	新民街7巷16-3號		141	新民街33號二樓	60	191	民族路55之1號		241	中山路一段104號 十二樓
	42	新民街7巷25號 二樓	35	92	新民街7巷18號		142	新民街33號三樓	61	192	新民街2之1號			
	43	新民街7巷25號 三樓		93	新民街7巷18-1號	47	143	新民街35號	62	193	新民街4巷2號			
	44	新民街7巷25號 四樓		94	新民街7巷18-2號	48	144	新民街37號	63	194	新民街4巷4號			
24	45	新民街7巷23號		95	新民街7巷18-3號	49	145	民族路90號	64	195	新民街4巷6號			
	46	新民街7巷23號 二樓	36	96	新民街7巷20號	50	146	民權路5巷1弄7之1號	65	196	新民街4巷8號			
	47	新民街7巷23號 三樓		97	新民街7巷20-1號		147	民權路5巷1弄7之2號	66	197	新民街4巷1號			
	48	新民街7巷23號 四樓		98	新民街7巷20-2號		148	民權路5巷1弄7之3號	67	198	新民街4巷3號			
25	49	新民街7巷21號		99	新民街7巷20-3號		149	民權路5巷1弄7號	68	199	新民街4巷5號			
	50	新民街7巷21號 二樓		100	新民街7巷20-4號	51	150	民族路80號	69	200	新民街4巷7號			

附錄六、歷次範圍諮詢會議紀錄

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄

壹、會議時間：105年1 月27日(星期三)下午2時50分

貳、會議地點：新北市政府15樓1502會議室

參、主持人：羅委員道榕　　記錄：林聖斌

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者報告：略

柒、綜合意見及結論：

一、委員綜合意見：

(一)本案更新單元範圍不完整，其中未納入更新單元西側鄰地1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943及1943-1地號等10筆土地(面積556平方公尺)及南側鄰地1931、1932、1933、1936、1936-1、1937及1937-1地號等7筆土地(面積748平方公尺)，目前現況為4、5層樓建築物，屋齡也30年以上，考量其未來自辦更新可能性較低，目前本案使用分區屬特專一(都市更新地區)，倘實施者能將上述兩塊土地納入更新單元，會使更新單元更加完整，在未來規劃、處理、價格及價值等方面，都會有提升的作用，尤其在公共空間處理上，將會更加完善。

(二)另98年8月發布之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）書」規定(略以)：「七、本計畫區內，為求具有整體性之規劃建築，各種特定專用區建築基地最小面積為1000平方公尺。若基地所在計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，或確實無法合併取得符合規模土地，經縣府召開調處會議二次調處後仍無法符合最小開發規模者，得經都市設計委員審議同意，不受前項規定限制。」故前項兩塊土地面積未達1000平方公尺部分，若係因本案未納入範圍導致其未符最小開發規模，使其未來重建需再提都設委員審議，似影響住戶權益，建請實施者再與住戶詳加說明、溝通協調，評估納入更新範圍。

(三)本案更新範圍新民街七巷北側(1893、1893-2、1893-3)兩側旁的建築物，建照大多是民國62年及65年的建照，甚至有民國55年及56年建造，若依實施者所劃之更新單元範圍，可能造成該巷道兩側的鄰地無法整合規劃，故此三筆土地是否納入本案更新單元內，請實施者再評估。

(四)請實施者再行考量與整合，讓更新單元範圍更完整，符合公共利益。另本案所提改道部分，後續請實施者確認更新單元範圍後，再提廢改道方案。

二、實施者回應：

(一)有關本案更新單元範圍劃定是考量同意比例，目前本案同意比例僅約67%，若剔除更新範圍新民街七巷北側1893、1893-2及1893-3地號等三筆土地則同意比例無法達到都市更新的門檻規定而無法成案。

(二)有關更新單元西側鄰地1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1地號等10筆土地(面積556平方公尺)以及更新單元南側鄰地1931、1932、1933、1936、1936-1、1937、1937-1地號等7筆土地(面積748平方公尺)，本公司會繼續就這兩塊範圍地主們再協調溝通，爭取納入本更新單元機會。

捌、結論：

有關範圍調整部分，請實施者考量單元完整性及整體公共利益，再與地主溝通協調，並請實施者於會議紀錄送達後翌日起算90天內說明協調狀況及整合情形，將單元劃定結果送府續辦，必要時再開範圍諮詢會議討論，倘屆期未依本次會議紀錄送府續辦者，即依都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回該申請案件。

玖、下午3時30分

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄

壹、會議時間：105年7月29日(星期五)上午10時30分

貳、會議地點：新北市政府15樓1502會議室

參、主持人：羅委員道榕　　記錄：林聖斌

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者報告：略

柒、綜合意見及結論：

一、委員綜合意見：

(一)有關本案更新單元範圍仍不完整部分，請實施者在劃定更新單元時考量範圍完整性及對地區環境之助益，以積極的態度進行整合，並與鄰地地主妥善溝通。另有關現有巷道(1893、1893-2、1893-3及1893-4地號)部分，考量範圍完整性，請實施者再行評估是否將其1893及1893-2部分納入。

(二)有關本案更新單元劃定部分，本案有部分建築執照納入更新單元範圍，一張建築執照應以同一範圍為原則，請實施者需先確認建築套繪圖與建築執照情形，並且檢討法定空地、相關法定及建築線等事項，非以所有權人同意比例作為劃定依據，請實施者依新北市都市更新單元劃定基準劃定本案範圍，且不得造成法定空地重覆使用及造成相鄰土地無法單獨建築之情事。

(三)請實施者調查更新範圍鄰地不願參與更新原因，並將完全沒意願住戶、已同意住戶及尚未同意住戶分別標示出來，作為更新單元範圍劃定依據及未來洽談方向。倘更新範圍能更完整則有助於未同意戶參與更新。

二、都市更新處：

有關本案範圍納入1893及1893-2地號部分，其屬現有巷道，考量道路兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性，建議依通案原則予以排除，請實施者再與該地主溝通協調。另本案範圍內涉及現有巷道改道部分，建請於評估更新單元範圍調整時，一併規劃方案。

【實施者回應】

1、有關本案更新範圍不完整部分，本公司經上次會議後仍持續與鄰地地主進行溝通協調，目前已新增6位所有權人同意書，本公司將會持續努力。惟本案更新範圍北側鄰地有其他都更公司介入洽談當中，故目前主要協商範圍著重在更新範圍西側與南側土地，該範圍所有權人希望本案更新範圍更趨完整後才願意洽談，倘能使鄰地一併劃入更新單元使更新範圍更趨完整，於規劃本案時也較容易發揮。

2、本案更新範圍內現有巷道(中山段1893、1893-2、1893-3及1893-4等4筆地號)為單一所有權人，若僅將1893及1893-2地號等2筆土地剔除，將影響該所有權人參與都市更新意願。本公司將繼續努力與鄰地地主溝通協調並妥善規劃整體更新範圍。

三、結論：

請實施者依委員意見修正，並於會議紀錄送達後翌日起算90天內說明協調狀況及整合情形，將單元劃定結果送府續辦，倘屆期未依本次會議紀錄送府續辦者，即依都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回該申請案件。

捌、散會：上午11時10分

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會會議紀錄

壹、開會時間：106年4月18日（星期二）下午3時40分

貳、開會地點：新北市政府15樓1502會議室

參、主持人：羅委員道榕　　記錄：張嘉婷

肆、出列席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

所有權人李碧媛：(劉邦鼎代表，中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號所有權人)：

（一）陳情人持有板橋區中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4地號等四筆土地，大概就是現有巷的範圍。陳情人所持有之土地自始即要求實施者富鉅鼎建設需一同處理，但富鉅鼎建設告知因主管機關要求中山段 1893、1893-2 地號兩筆土地須退出本更新案。然而鄰地都更整合遙遙無期，故希望委員能將此兩筆土地納入本案。

（二）關於板橋區中山段1893、1893-2地號兩筆土地的範圍，李小姐她擁有這四筆土地已經十多年，其實也很希望這兩筆土地周遭的鄰地能夠一起更新，如今等了十幾年，一直等不到。我們這邊有準備幾個類似的案例，是現有巷納入更新單元的例子，想請主席及委員參考。

捌、綜合意見：

一、 委員綜合意見：

（一）本案有部分建造納入更新單元範圍且使用共同壁之情形，故考量建築物安全性，實施者應請結構技師評估後續如何處理。

（二）本案基地南側未納入本次更新單元範圍，建議實施者評

估其與南側機關用地併同更新之可能性。

（三）本案擬建造兩棟建築物，臨民權路那棟似不符合土地開發效益，請實施者評估，以保障所有權人權益；另本次所提廢巷改道方案，將縮減臨民權路側可建築基地面積。

（四）有關陳情人所有中山段1893、1893-2地號兩筆土地，縱使未納入本次更新單元範圍，未來一樣可開發使用，不會因本次沒納入更新，而變成別人的面前道路、不能當法定空地，也不會有不能開發及容積使用上的問題，只是開發早晚的問題。故建議本案更新單元範圍排除中山段1893、1893-2地號兩筆土地，係因作業單位通案上希望能照顧鄰地，不要損害其開發權益。另外，現有巷道在估價上，有建築線及沒有建築線的估值會有所不同、是否廢巷價值也會不一樣，就這部分若納入的話，未來它的權利價值會比較低；倘該巷道不會被相鄰之建築物當成唯一道路，其價值就會提升。

二、 都市更新處：

（一）實施者報核時將新民街7巷全部納入更新單元範圍，惟本市更新單元劃定應考量整體規劃及公益性，故考量鄰地的通行權、臨地未來開發權益，以及若現有巷道全部納入本案更新單元範圍，未來新民街7巷兩側若要整合更新將會有困難等，不建議將新民街7巷全部納入本案更新單元範圍。

（二）有關陳情人提供之案例部分，第一個案例位於三重區，是比較早期的都更案，現行審議除就個案規劃配置審議外，亦考量更新後對周遭環境、交通等之影響通盤檢視；第二案目前還在審議中；第三案並非現有巷道，其更新單元範圍形狀係因都市計畫變更所致。

（三）過去有都更案將現有巷道納入更新單元範圍並作為法定

空地，影響開放空間之留設，降低其公益性，故更新後的居住環境沒有更好，然現有巷道納入更新單元範圍之情形，因個案差異性致樣態眾多，故尚未明訂相關規範而是就個案討論其合理性及必要性。

玖、結論：

一、 本案綜合考量整體更新之公益性及開發整合情形，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增1924、1945、1945-1、1946、1946-1及1931地號等6筆土地，並排除1893、1893-2、1938、1938-1地號等4筆土地後，調整為1928地號等22筆土地。

二、 有關廢巷改道方案部分，請實施者考量土地開發效益及所有權人權益，再對本案做最有利規劃配置之調整，確實提升環境品質。

三、 請貴公司於會議紀錄送達翌日起算60日內，依委員綜合意見檢討修正後，檢具計畫書圖及相關資料送府續辦，倘屆期未補正者，即依都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回該申請案件。

壹拾、散會：下午4時30分

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等22筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會會議紀錄

壹、開會時間：109年2月12日（星期三）上午10時10分

貳、開會地點：新北市政府11樓東側第二會議室(1137)

參、主持人：李主任秘書擇仁　　記錄：陳玫均

肆、出列席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、綜合意見：

一、 委員綜合意見：

（一）本案經實施者所提擴大範圍部分，考量納入擴大範圍有利於整體建築規劃配置及街廓發展，惟擴大範圍後仍需溝通不同意戶部分恐影響原範圍已同意之所有權人對本案之期待，仍請實施者持續整合並積極與未同意戶持續溝通，以保障所有權人權益。。

（二）有關實施者說明將現有巷道（中山段1893、1893-2地號土地)納入更新單元範圍內，其鄰地A、B基地仍可符合都市更新規模不受影響，惟仍應審慎考量鄰地通行權益。

（三）有關更新單元範圍內之現有巷道將配合納入中山段1893、1893-2地號土地後調整改道位置，請實施者應考量公益性及鄰地人車進出動線等事宜，並可評估未來更新後之車流量適時調整路幅寬度至8公尺，以提供雙向車道通行有助於提升交通服務水準。

二、 都市更新處：

有關實施者本次所提改道方案，依圖面所示轉彎通行之處較多，建議宜採直線路型設計，另後續審議時提請交通局討論。

捌、結論：

一、 本案原則同意實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，

經新增1893、1893-2、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1地號等23筆土地，調整為1928地號等45筆土地。

二、 有關改道方案部分，建議配合退縮留設道路以供人車通行，請實施者評估整體道路系統規劃研擬方案提專案小組討論。

三、 請實施者於會議紀錄送達翌日起90日內，依委員綜合意見檢討修正後，檢具事業計畫書、同意書及相關資料送府續辦，經作業單位查核確認後重行辦理公開展覽及公聽會，再續提專案小組審議。

玖、散會：上午11時

附錄七、畸零地檢討說明(含法定空地檢討)

畸零地檢討說明書

茲受富鉅鼎建設股份有限公司負責人:洪村統　委託本所辦理新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 22 筆地號(擬定新北市板橋區中山段 1928 等 22 筆土地都市更新事業計畫案)之都市更新建築規劃設計，就本案基地鄰近土地畸零地檢討相關事項，如下列說明，請 查照。

一、本案基地座落於新北市中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 22 筆土地。

二、基地西側鄰接 30 米計畫道路(已開闢)民權路，東側鄰接 18 米計畫道路(已開闢)新民街。(詳附件一、二)

三、基地西側鄰接 1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1 現有一建築物領有 63 建字第 991 號建造執照及 64 使字第 1981 號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

四、基地東北側鄰接同地段 1886-1、1887、1887-1、1887-2、1888、1888-1、1888-2 地號，現有一建築物領有 69 建字第 1798 號建造執照及 70 使字第 2728 號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

五、基地北側鄰接同地段 1920、1921、1922、1923 地號，現有一建築物領有 63 建字第 00991 號建造執照及 64 使字第 1981 號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

六、基地東側鄰接同地段 1877、1878、1879、1880、1881 地號，現有一建築物領有 64 建字第 565 號建造執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

七、基地南側鄰接同地段 1932、1933 地號，現有一建築物領有 62 建字第 02489 號建造執照及 64 使字第 102 號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。

八、本案之更新基地範圍西側為同地段 1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號，經查現況為空地且謄本上無建物，經調閱鄰近土地 60 建字 01474 號(60 使字 188 號)，經查閱建築執照資訊系統，疑似電子套繪圖有誤，前發文新北市政府建管單位澄清，經新北市政府工務局於 105 年 11 月 25 日以新北工建字第 1052240679 號函覆「…略以，以及本局現有建築執照資訊系統、建物地籍套繪圖等資料顯示，旨揭土地無申請建築執照資料可稽。」，是故上開地號位於都更範圍內，查無建造執照及使用執照號碼，應屬空地無誤。(詳附件三)

九、前經新北市政府建管單位以新北工建字第 1052240679 號函澄清後，60 建字 01474 號(60 使字 188 號)，同地段 1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1398-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1 地號，非屬本案都市更新單元範圍，上開地號屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

十、本案之更新基地範圍內 62 建 2489 號(64 使字第 102 號(局部範圍))、63 建 991(64 使字第 1981 號(局部範圍))，經查使照竣工圖，其地籍申請使照時已分割完成，每筆地號建物於申請時，每棟建築物均有單獨之地號，並各別檢討建蔽率及法定空地，茲都更範圍係以棟位單位合併檢討，並無法定空地重複使用之情形。(詳附件四，原圖大圖影

印)

十一、 本案西北側同地段 1947、1947-2、1948-5、1955、1954、1953、1952、1951，依新北市畸零地使用規則檢討，其最小寬深度均大於新北市畸零地使用規則第三條所規定，非屬面積狹小畸零地。

十二、 本案之更新基地範圍內 70 使字第 2768 號(局部範圍)，依新北市建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實施前完成法定空地地籍分割土地申請新建、增建及改建檢討處理原則檢討，日後應自再保留 2.16 米平方(依日後地界測量逕為分割為準)的保留地予 70 使字第 2768 號作為法定空地始得建築。(詳附件五)

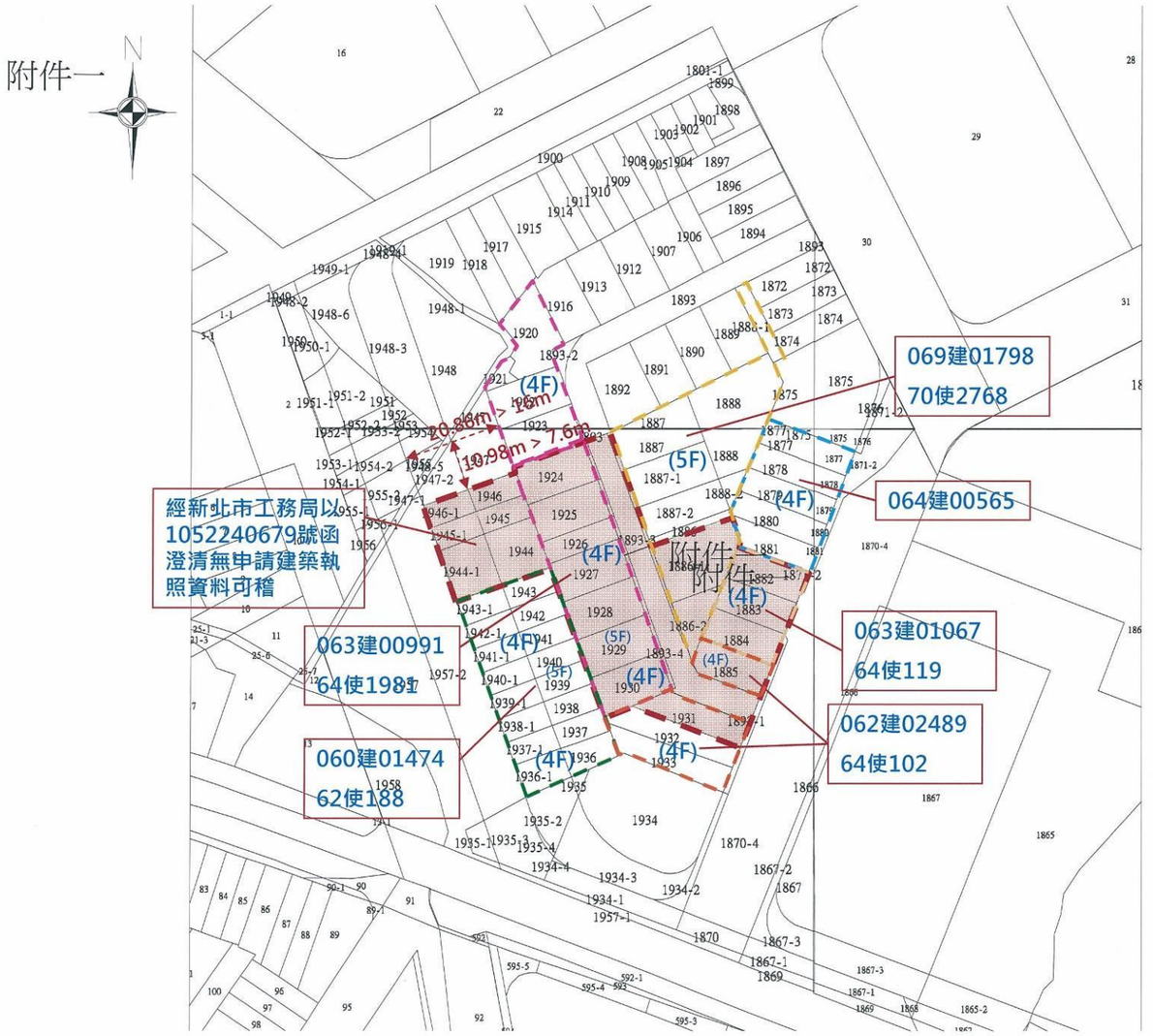
此致

新北市政府城鄉發展局都市更新處

設計人：陳廷杰建築師事務所
建築師：陳廷杰
地址：台北市 104 中山區松江路 309 號 3 樓
電話：(02)2507-9998

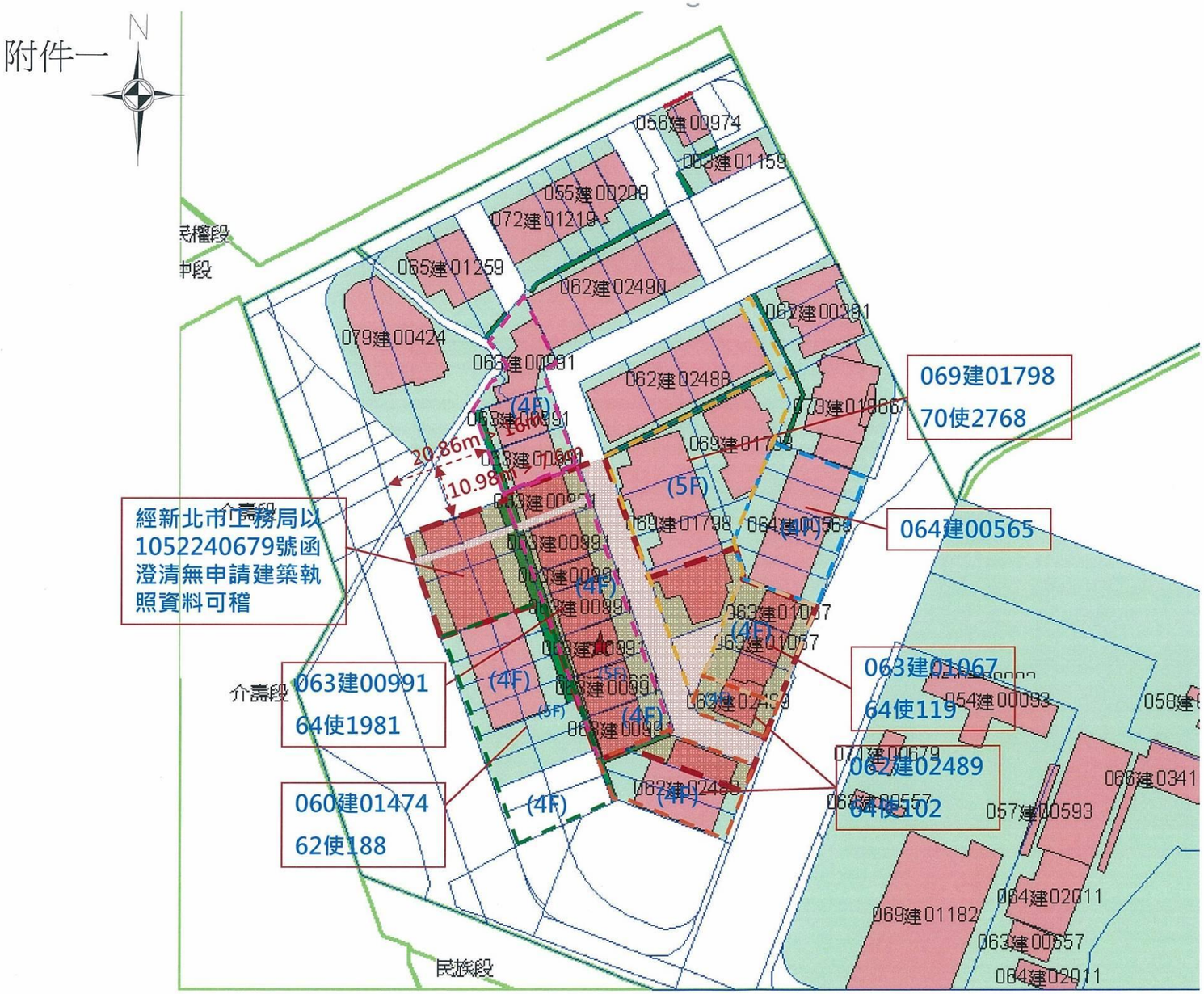
中 華 民 國 一 〇 五 年 十 月 二 十 七 日

附件一



畸零地檢討圖

附件一



經新北市工務局以1052240679號函澄清無申請建築執照資料可稽

063建00991
64使1981

069建01798
70使2768

064建00565

063建01067
64使119

062建02489
64使102

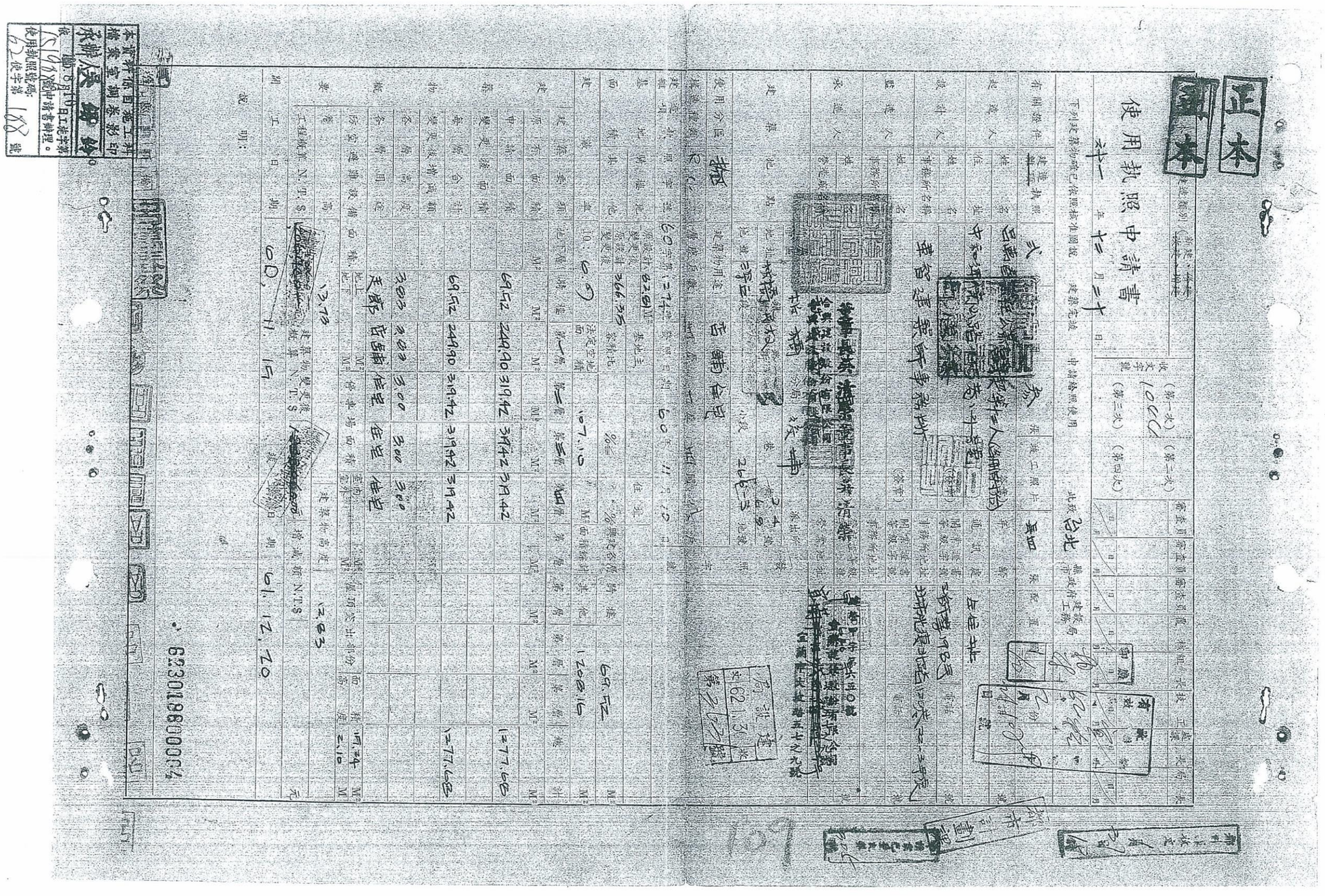
060建01474
62使188

063建00991
64使1981
069建01798
70使2768
064建00565
063建01067
64使119
062建02489
64使102
060建01474
62使188

依新北市畸零地使用規則
第3條 二,側面應留設之建築基地
正面路寬超過二十五公尺
最小寬度 10.98m>7.6m.....ok
最小深度 20.86m>16m.....ok

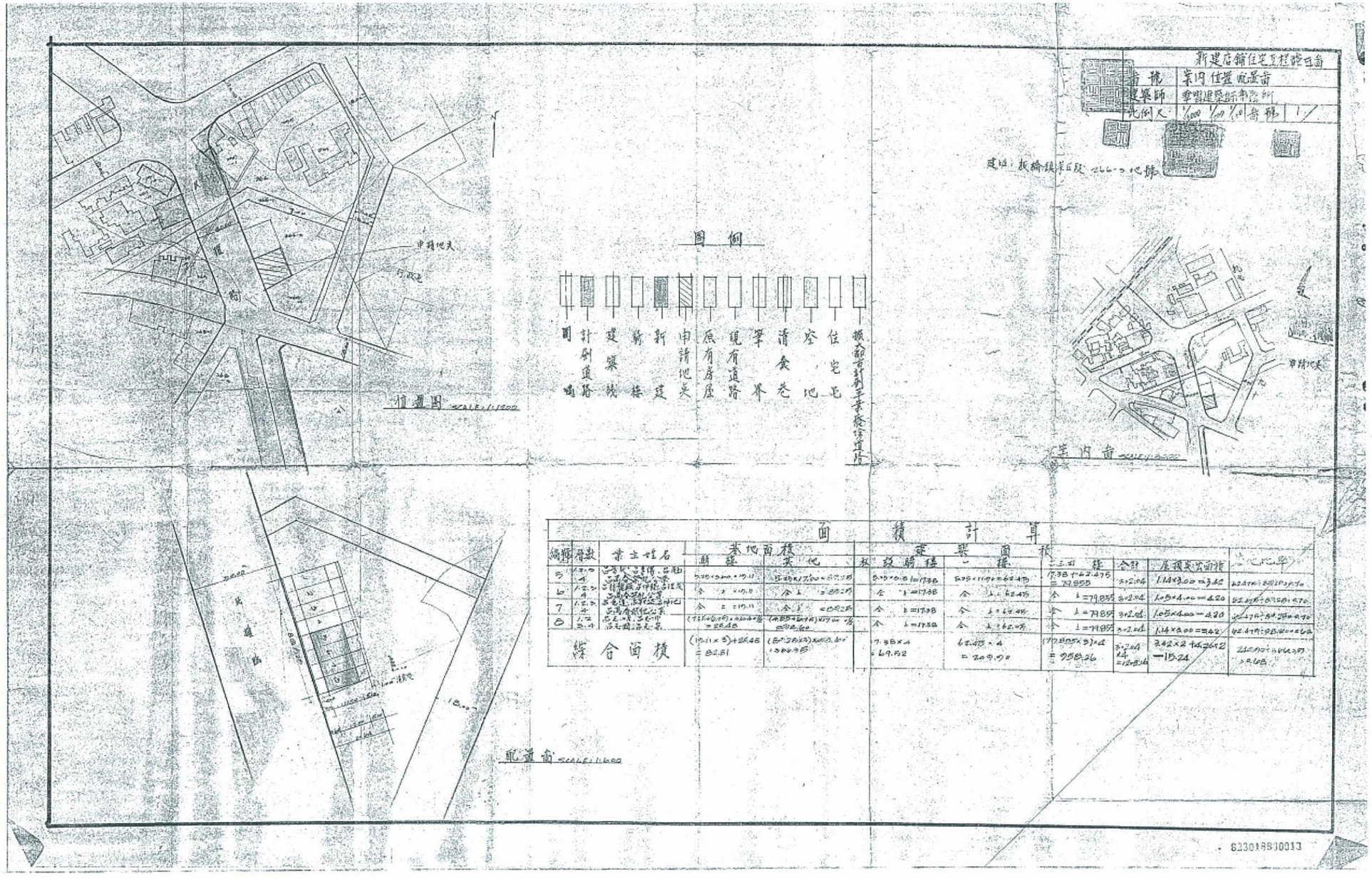
更新單元範圍

畸零地檢討圖

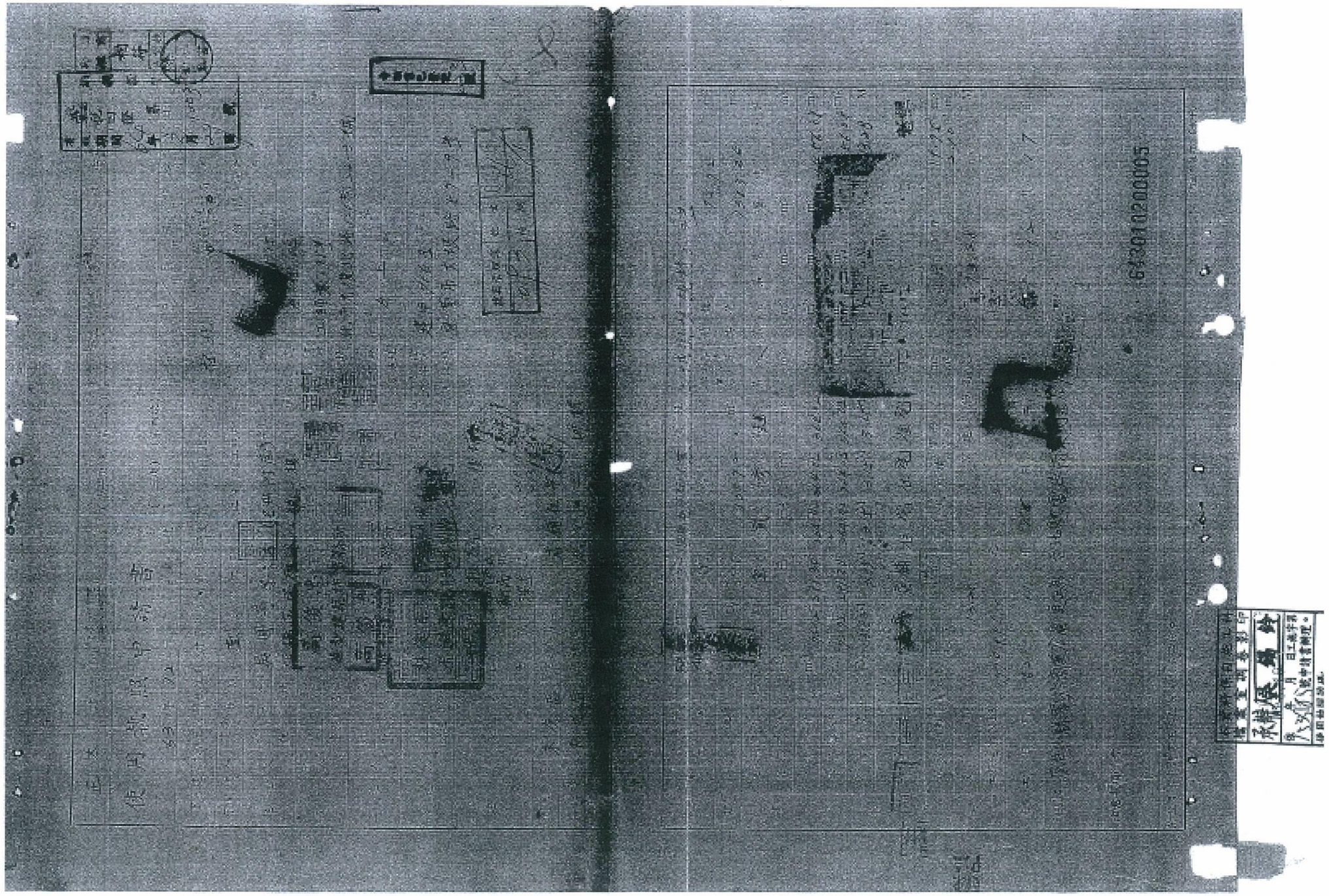


使用執照申請書

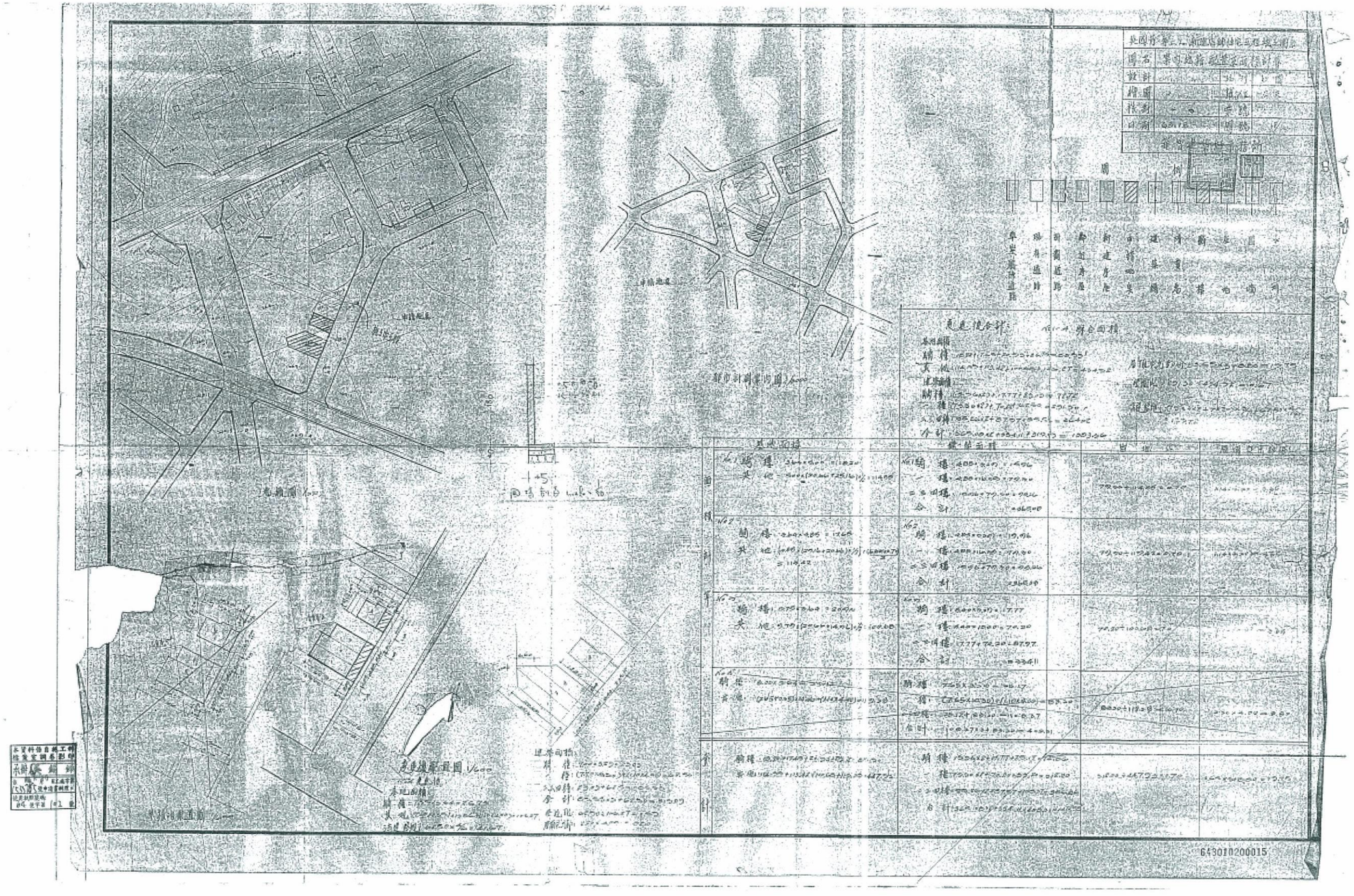
正本

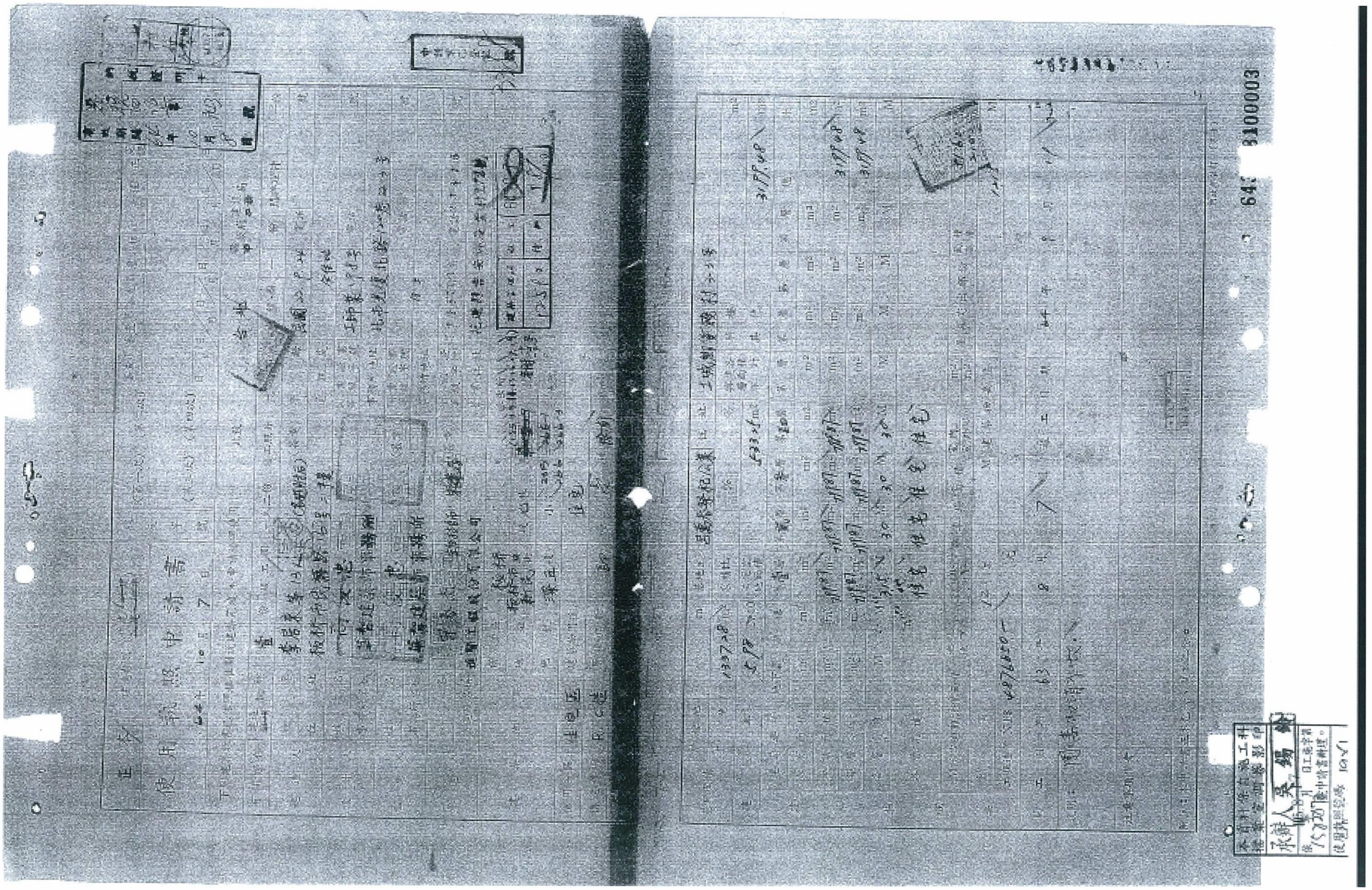

新建店鋪住宅工程設計圖
基地：板橋段某段 222-3地號
圖例
住宅毛
空地
清冬巷
等寬
現有道路
原有房屋
申請地界
新建
騎樓
建築線
計劃道路
圖號
板橋都市計劃平等段道路
申請地界
行政區
基地
計劃道路
SCALE 1/1200
SCALE 1/600
SCALE 1/1000
面積計算
編號 地號 業主姓名 基地面積 新建 實化 建築面積 一樓 二樓 合計 屋簷突出面積 備註
綜合面積
本資料僅供施工科檢查審閱參考
核准字號 第 號
(乙)使字第 號

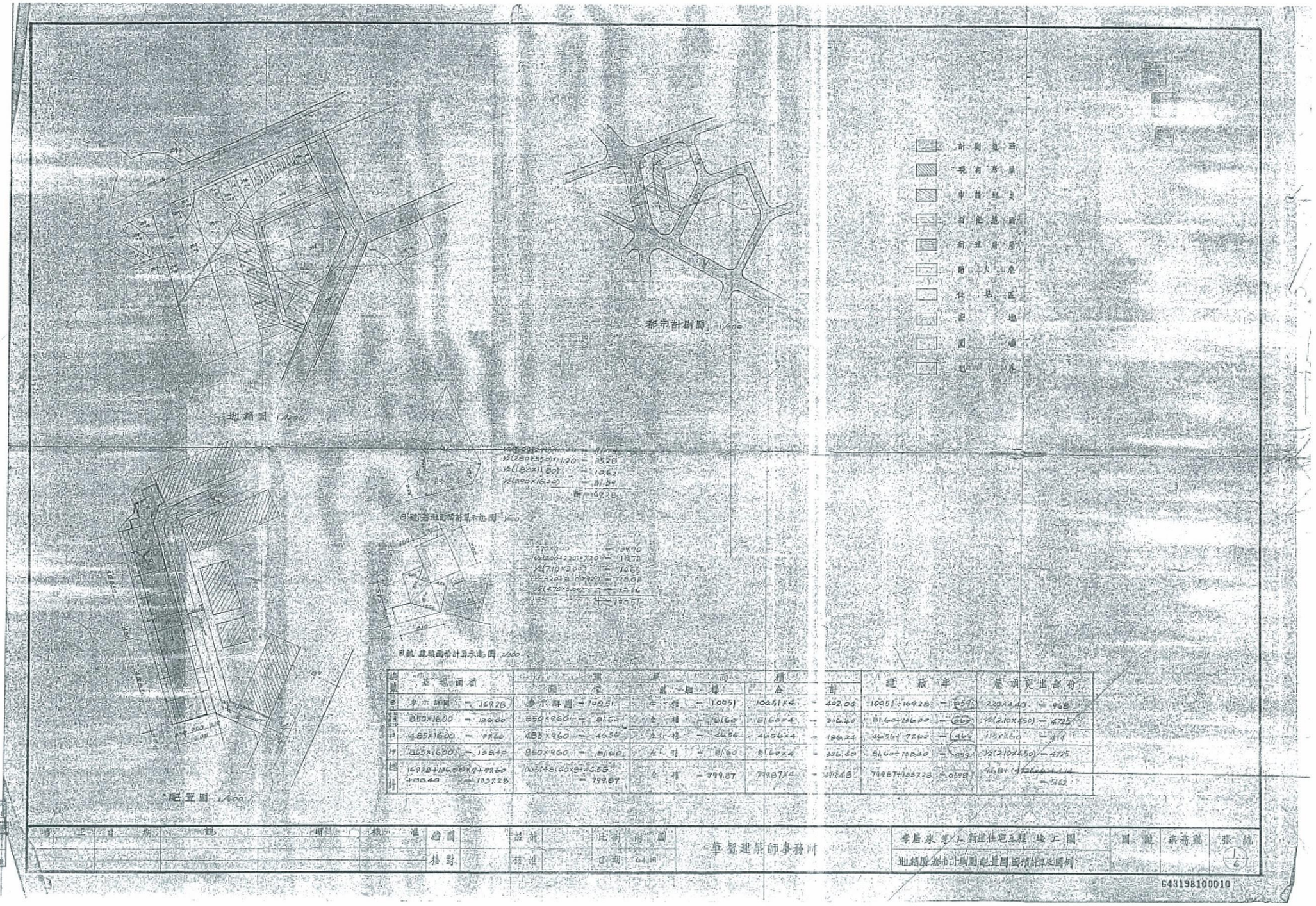
附件二-64使字第102號



附件二-64使字第102號






都市計劃圖
計劃地目
現有路線
申請範圍
自然基調
商業區
商十六
住宅區
綠地
園地
道路
基地面積 — 1692B
850×1600 — 13600
485×1600 — 7760
1065×1600 — 15840
1692B+13600×9+7760
+15840 — 133528
建蔽率 1005/1692B — 59%
容積率 (1005×4+685×4+1065×4)/1692B — 236%
起造人
設計人
華智建築師事務所
幸居東勢工新住宅工程 施工圖
地籍圖 都市計劃圖 配置圖 面積計算及圖例
G431981000010

使用執照申請書

本 | 建造類別（新建、修建、改建、增建）

※收文字號：（第一次）（第二次）（第三次）（第四次）

審查員	審查員	審查員	處	協	組	長	技	正	處	長	局	長
※	※	※	※	※	※		※		※		※	
日 月	日 月	日 月	日 月	日 月	日 月		日 月		日 月		日 月	

70年 9月 10日

下開建築物業已依照核准圖說建築完竣，申請給照使用　此致　縣市政府建設局工務

有關證件	建造執照	1份	竣工圖	一式二份	竣工照片	一式二份	地盤圖	一份	門牌證件	
起造人	姓名	何銓傻等			年齡	13年9月16日生	電話	3617536 3613536		
	住址	板橋市[illegible]路 段 巷 弄 號 樓			通訊處	同上	巷	弄	號	
設計人（監造人）	姓名	謝紀和			開業證書字號字號	內開證第235號	電話			
	事務所名稱	謝紀和建築師事務所			事務所地址	板橋市民權路16號	弄	號		
監造人	姓名	劉[illegible]科			開業證書字號字號	內開證第235號	電話			
	事務所名稱	劉[illegible]科建築師事務所			事務所地址	板橋市民權路16號	弄	號		
承造人	姓名	何[illegible]			營造廠登記證等級字號	內營甲台省字第[illegible]號				
	營造廠名稱	[illegible]建設有限公司			營業地址	宜蘭市[illegible]路[illegible]巷6號	弄	號		
建築物名稱										

建築地點	所屬管區	板橋分局	僑[illegible]派出所
	地址	板橋市新[illegible]街 7巷2,6,8,10,20,22弄[illegible]號	
	地號	中[illegible]段 小段 1[illegible]地號	
使用區分	住宅區	建築物用途	集合住宅
構造種類	[illegible]	層棟戶數	4五層[illegible]棟[illegible]戶
建造執照字號	69建字第1798號	發照日期	69年12月18日

主任技師簽章：何[illegible]

營照字號：內營甲台省字第[illegible]號

建築管理課 70.9.10

基地面積	騎樓地	原設計	m²	基地主	如[illegible]本	住址	如[illegible]本								
		變更後	m²												
	其他	原設計	1[illegible]4.41m²	容積率	%≦ %	興建各層面積綜計	騎樓	原設計	m²						
		變更後	m²					變更後							
建蔽率		5.64 /10		法定空地面積	431.51m²		其他	原設計	3348.973 m²						
								變更後							

建築物概要	建築要項	地下層	騎樓	第一層	第二層	第三層	第四層	第五層	第 層	屋頂突出部份	總計
	原有面積 m²										
	申請面積 m²			576.865	636.865	636.865	610.073	570.665		33.54	3038.873
	變更後面積 m²										
	每層合計 m²			576.865	636.865	636.865	610.073	570.665		33.54	3038.873
	變更後增減額 m²										
	各層高度 m			2.85	2.75	2.75	2.75	2.75		2.20	
	各層用途			住宅	住宅	住宅	住宅	住宅			

防空避難設備面積	地上 m²	停車場面積	室內 60 m²		
	地下 200.10 m²		室外 60 m²		
層高	13.85 m	建築物高度	14.95 m	升降工程內容	
工程造價NT$	8702.019- 元	建築物變更後造價 NT$	元	增減額NT$	元

原核發執照字號：69建1798號　規定施工期限：自發照日起 個月內竣工

開工日期：69年 8月 14日　竣工日期：70年 8月 10日

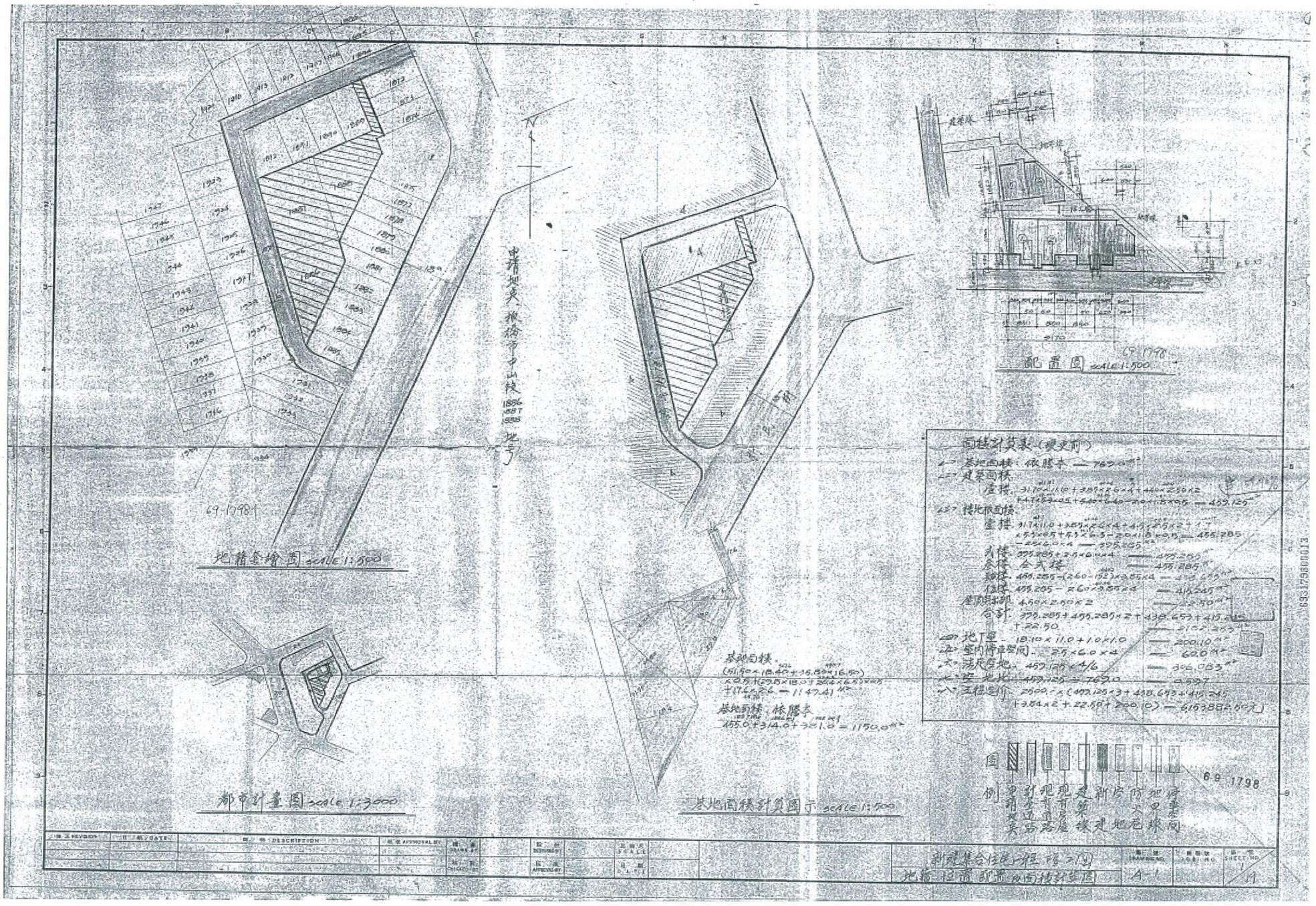
變更說明及理由：

注意事項備考：

附註：1.本申請書正本乙份、副本二份。　2.原起造者免由申請人填寫。　3.建築物名稱如無名稱者，建築物名稱欄應填「無」字。

內政部製訂（表十）

本資料係自施工科檔案室調卷影印
承辦人吳錫鈴
[illegible]年[illegible]月 日工務字第[illegible]號申請書辦理。
使用執照號碼：使字第2768號


地籍套繪圖 SCALE 1:500
都市計畫圖 scale 1:3000
基地面積計算圖示 scale 1:500
配置圖 SCALE 1:500
69.9.1798
基地面積：依膳本 1150.00㎡
例 本計畫範圍線 現況巷道 新設計道路 現有建物 現有圍牆 現有道路 擬建地已移交

正本 附件三

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：郭宇清
電話：(02)29603456 分機5814
傳真：(02)29678534
電子信箱：ae6940@ntpc.gov.tw

104
臺北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：朱時英　君

發文日期：中華民國105年11月25日
發文字號：新北工建字第1052240679號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關板橋區中山段1945、1945-1、1946、1946-1等4筆地號土地電子套繪圖疑義一案，復請查照。

說明：

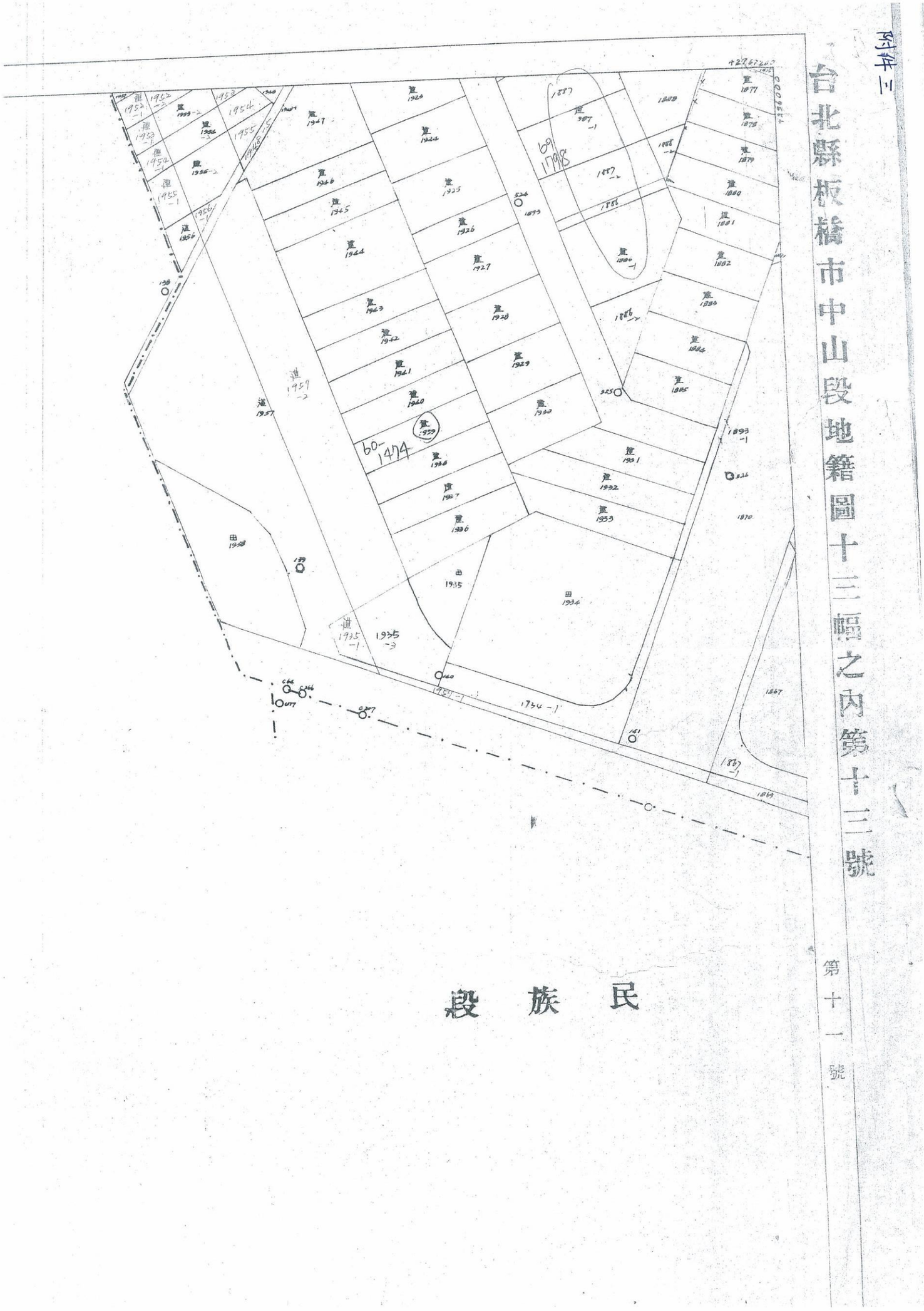
一、復臺端105年10月17日朱時英字第105100001號函。

二、有關本局現行查詢基地是否有申請建築執照之作業處理方式，係以查詢建築管理資訊系統及地籍套繪圖等為主，惟套繪作業係自民國65年後始陸續套繪，故僅能就本局現有查詢資料，另電子套繪圖系統目前屬測試階段，且不含合法房屋及公所核發之執照，該系統僅供參考使用，有關建築物套繪圖部分若有需要仍請洽本局臨櫃申請紙本套繪圖影本。

三、經依卷附土地謄本，以及本局現有建築執照資訊系統、建物地籍套繪圖等資料顯示，旨揭土地無申請建築執照資料可稽。

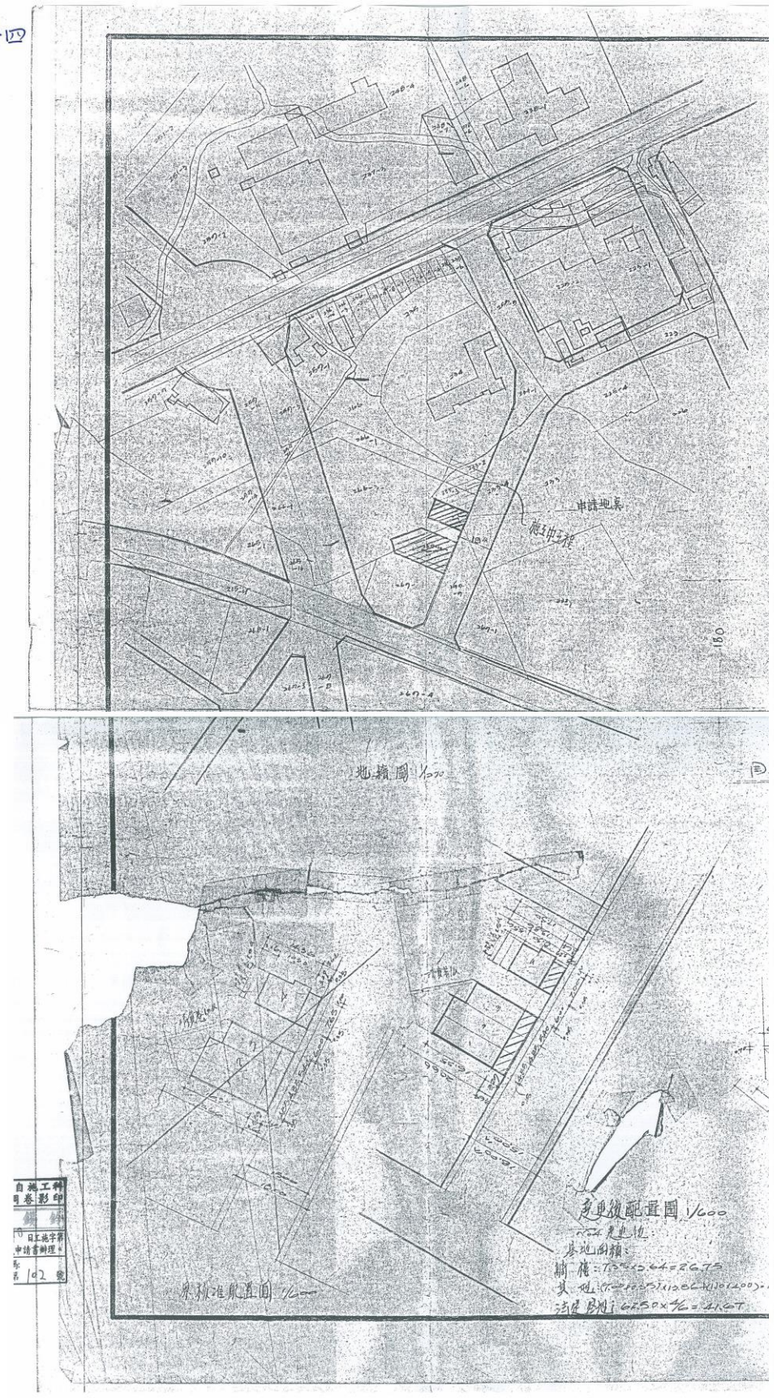
正本：朱時英　君
副本：

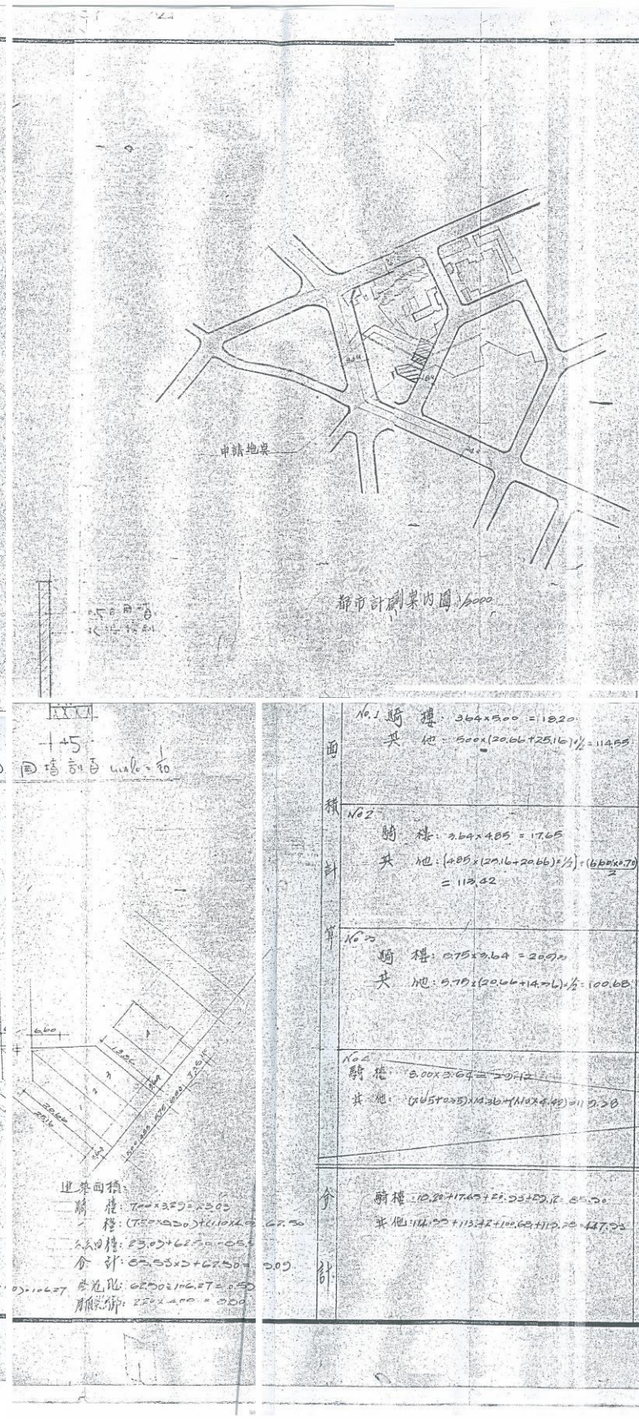
局長朱惕之


台北縣板橋市中山段地籍圖十三幅之內第十三號
民族段
第十一號
69-1798
60-1474
道1957
道1959-2
道1935-1
1935-3
1934-1
田1938
田1935
田1934
1887
1888
1889
1877
1878
1879
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887-1
1887-2
1888-1
1888-2
1880-1
1893-1
1870
1867
1849
1926
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952-1
1952-2
1953
1953-1
1954
1954-1
1955
1955-1
1956
1956-1
1956-2
1956-3
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996

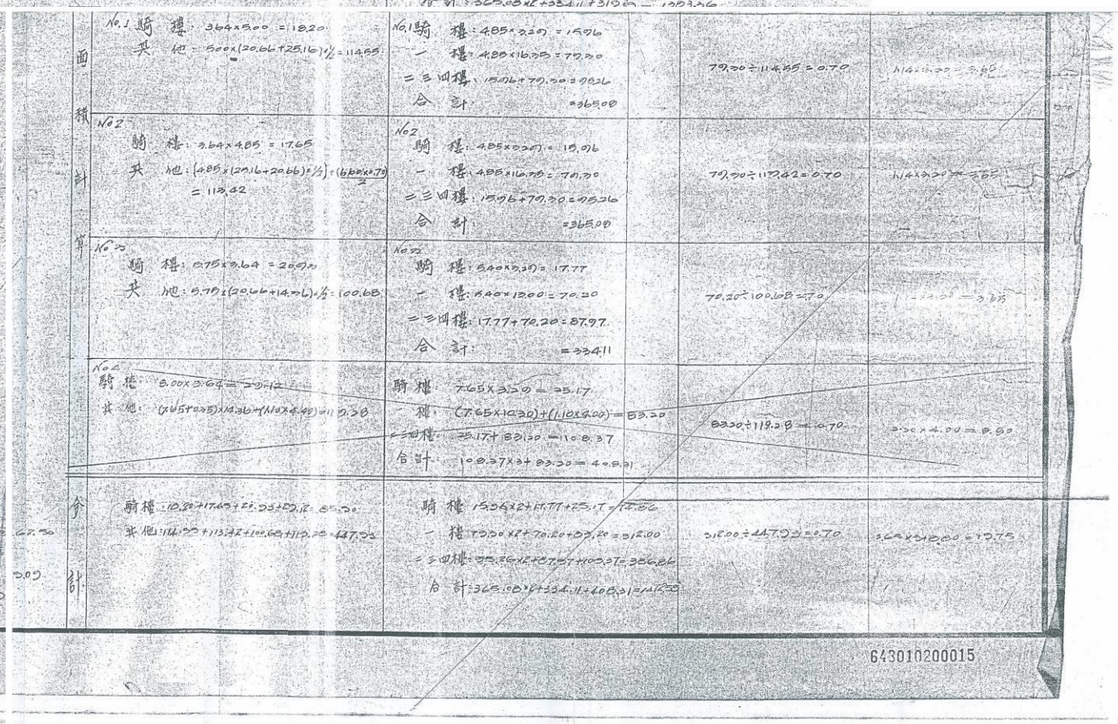
附件三


地1798
建1917
建1918
建1919
建1920
建1921
建1922
建1923
建1924
建1925
建1926
建1927
建1928
建1929
建1930
建1931
建1932
建1933
田1934
建1936
建1937
建1938
建1939
建1940
建1941
建1942
建1943
建1944
建1945
建1946
建1947
建1948
建1949
建1950
建1951
建1952
建1953
建1954
建1955
建1956
建1957
田1958
建1959
建1960
建1961
建1962
建1963
建1964
建1965
建1966
建1967
建1968
建1969
建1970
建1971
建1972
建1973
建1974
建1975
建1976
建1977
建1978
建1979
建1980
建1981
建1982
建1983
建1984
建1985
建1986
建1987
建1988
建1989
建1990
建1991
建1992
建1993
建1994
建1995
建1996
建1997
建1998

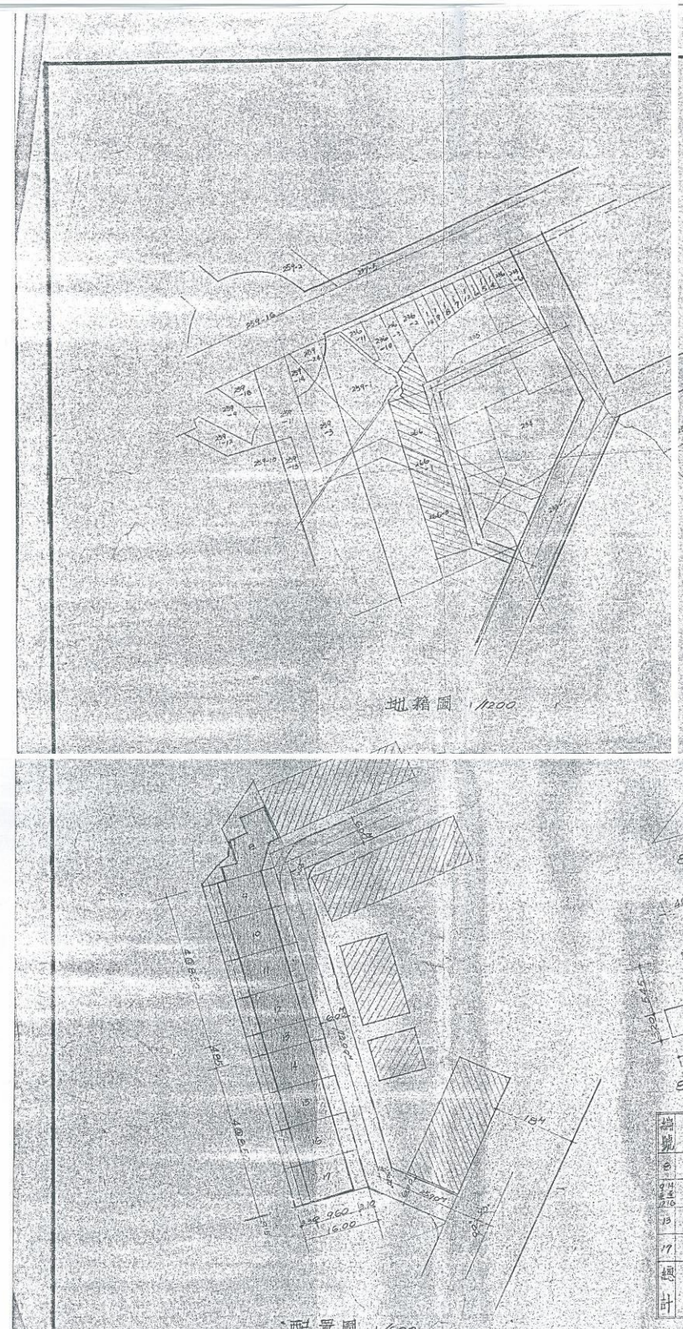

申請地點
地籍圖 1/600

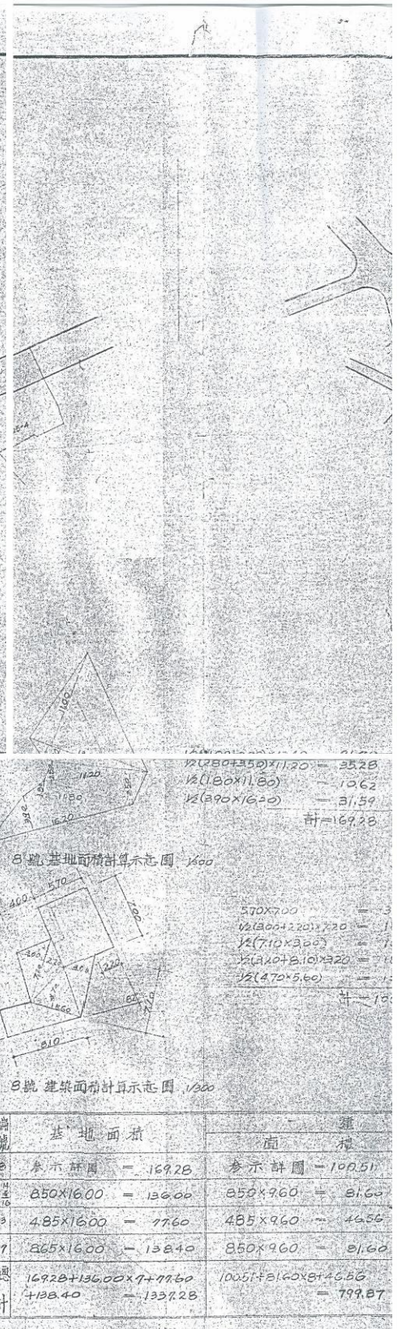

申請地點
都市計劃案內圖 1/6000

變更後配置圖 1/600

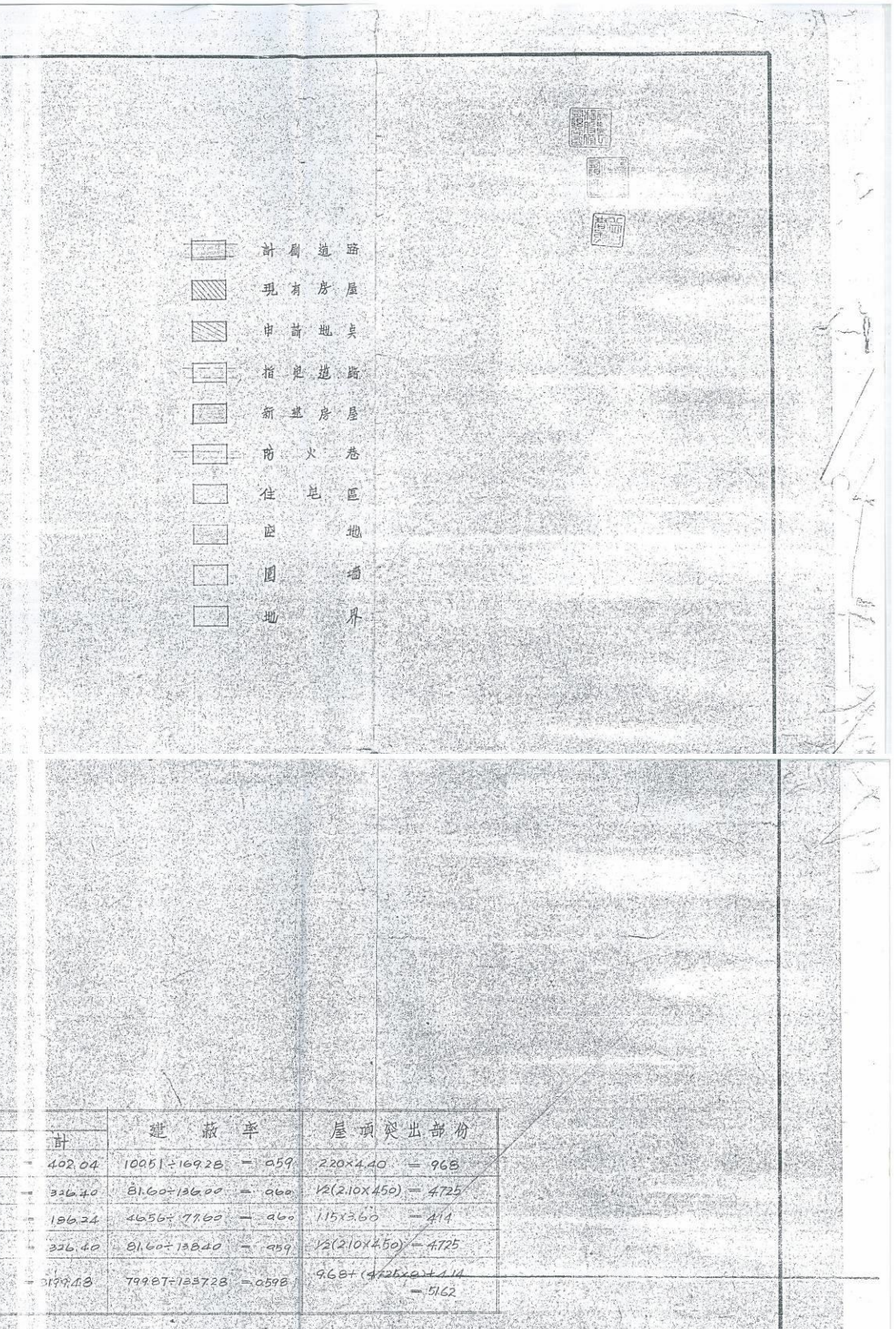


附件四









位置圖 1/600

編號	基地面積	建面積
8	參示計圖 = 169.28	參示計圖 = 100.51
9	850×16.00 = 136.00	850×960 = 81.60
10	485×16.00 = 77.60	485×960 = 46.56
17	865×16.00 = 138.40	850×960 = 81.60
總計	169.28+136.00×7+77.60+138.40 = 1337.28	100.51+81.60×8+46.56 = 799.87

基地面積	建築面積				建蔽率	屋頂突出部份
	單一層積	合計				
全一棟 = 169.28	100.51	100.51×4	=	402.04	100.51÷169.28 = .059	2.20×4.40 = 9.68
全一棟 = 81.60	81.60	81.60×4	=	326.40	81.60÷136.00 = .600	1/2(2.10×4.50) = 4.725
全一棟 = 46.56	46.56	46.56×4	=	186.24	46.56÷77.60 = .600	1.15×3.60 = 4.14
全一棟 = 81.60	81.60	81.60×4	=	326.40	81.60÷138.40 = .589	1/2(2.10×4.50) = 4.725
全一棟 = 799.87	799.87	799.87×4	=	3199.48	799.87÷1337.28 = .5978	9.68+(4.20×0.30×1/2) = 5.162

修正日期	說明	核准	繪圖	設計	比例	期別	華智建築師事務所	李屈來等人新建住宅工程 竣工圖	圖號	業務號	張號
			核對	核准	日期	64.19		地籍圖 都市計劃圖 配置圖 面積計算及圖例			1/6

本資料係自地工科結案案卷影印

承辦人 王 陽 [illegible]

核准日期 日工造字第 15870 號申請書附送

使用執照號碼 使字第 1981 號

64使1981

G43198100010

附件五

本案更新基地範圍內 70 使字第 2768 號(局部範圍)，依新北市建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實施前完成法定空地地籍分割土地申請新建、增建及改建檢討處理原則檢討，檢討說明如下：

1. 原來 70 使字第 2768 號面積：1149.41 ㎡
2. 扣除更新範圍後基地面積：1149.41-286=863.41 ㎡
3. 扣除更新範圍後法定建築面積：863.41*60%=518.046 ㎡
4. 扣除更新範圍後法定空地面積：863.41*40%=345.364 ㎡
5. 更新範圍本使照一樓的建築面積：

   6.2*11.0+3.85*2.6+4.4*2.5/2+4.7*2.3/2+5.4*6.4-

   2.0*1.8/2=128.925
6. 原建蔽率：56.4%
7. 原建築面積：1149.41*56.4%=648.267 ㎡
8. 原法定空地：1149.41*40=459.76 ㎡
9. 原建築面積-更新範圍本使照一樓的建築面積：

   648.267-128.925=519.34 ㎡

   519.34/0.6=865.57 ㎡

   865.57-863.41=2.16 ㎡
10. 是故，70 使字第 2768 號(局部範圍)，需另外再保留 2.16 ㎡作為法定空地。

結構安全證明書

茲為新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 22 筆地號(擬定新北市板橋區中山段 1928 等 22 筆土地都市更新事業計畫案)，因辦理都市更新，日後擬拆除部分之原有建物，恐影響保留建築物之結構安全，經本公司結構技師檢視標的物拆除後保留建築物之配置狀況，並依建築物原有設計年代之法規設計地震力及材料強度、尺寸、鋼筋配置等進行評估，標的物拆除作業在原有大樑及樓板接合處補強後，應不至於影響保留建築物原有結構設計基準之抗震強度及結構安全性。

此致

新北市政府都市更新處

陳廷杰建築師事務所

建築師：陳廷杰

地址：台北市中山區松江路 309 號 3 樓

電話：(02)2507-9998

中 華 民 國 105 年 10 月 31 日

附錄八、新北市自行劃定都市更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定板橋區中山段1928地號等45筆土地都市更新單元申請表（表1-1）

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 6 月 29 日	申請人	富鉅鼎建設股份有限公司
面積（㎡）	4,324.00		
地號	板橋區中山段1928地號等45筆土地		

貳、**劃定基準**：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：（下列情況二擇一，請勾選） □於同一街廓自行劃定之更新單元，**應符合下列規定之一**： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 □於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，**應同時符合下列規定**： (一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	■符合 第(二)_項 □符合	□符合 第___項 □符合	劃定基準第五點
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，**應同時符合下列規定**： (一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 (二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	■符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）	■符合	□符合	劃定基準第六點
自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或**符合下列情形之一**且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	□符合 第___項 （非本類型）	□符合 第___項	劃定基準第十點

參、**建築物及地區環境評估指標**：（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）		
評估指標	自行檢核	審查結果
(一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(二)擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	□符合	□符合
(三)擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(四)擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	□符合	□符合
(五)擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。	□符合	□符合
(六)擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	□符合	□符合
(七)擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	□符合	□符合
(八)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	□符合	□符合
(九)擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0．五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	□符合 第___項	□符合 第___項
(十)擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	□符合	□符合
評估結果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。	□符合 經劃定更新地區免檢核本項指標	□符合 第_____項
前項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者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	□符合 非本類型	□符合 第_____項
申請人及建築師、專業技師或機構（第_____項檢附簽證無誤） （請加蓋公司大小章）		
審查結果： □符合 □不符合（說明：　　） 承辦人核章：		

土地登記第三類謄本（地號全部）
板橋區中山段1883-0000地號

列印時間：民國104年06月22日16時04分　　頁次：000002

住　　址：桃園縣桃園市長安里２０鄰中正五街１３９號三樓
權利範圍：********12分之1*********
權狀字號：102北板地字第011029號
當期申報地價：102年01月　****26,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
　102年01月　　***168,000.0元/平方公尺
　歷次取得權利範圍：********12分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0005）登記次序：0009
登記日期：民國102年03月22日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國102年01月19日
所有權人：呂芬峯
住　　址：新北市板橋區福丘里１１鄰新民街７巷７號
權利範圍：********12分之1*********
權狀字號：102北板地字第011030號
當期申報地價：102年01月　****26,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
　102年01月　　***168,000.0元/平方公尺
　歷次取得權利範圍：********12分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0006）登記次序：0010
登記日期：民國102年03月22日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國102年01月19日
所有權人：呂佳香
住　　址：新北市板橋區福丘里１２鄰新民街１３號
權利範圍：********12分之1*********
權狀字號：102北板地字第011031號
當期申報地價：102年01月　****26,880.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
　102年01月　　***168,000.0元/平方公尺
　歷次取得權利範圍：********12分之1*********
其他登記事項：（空白）

**********　土地他項權利部　**********

（0001）登記次序：0015-000　　權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國102年　　字　　號：莊板登字第004330號
登記日期：民國102年04月19日　　登記原因：設定
權利人：遠東國際商業銀行股份有限公司
統一編號：86517096
住　　址：台北市敦化南路二段２０７號一、二樓
債權額比例：全部***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣******6,460,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務（包括借款、透支、票據、保證、衍生性金融商品交易契約及依信用卡契約所負之債務）。
擔保債權確定期日：民國１３２年４月１７日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：１、取得執行名義之費用。２、保全抵押物之費用。３、因債務不履行而發生之損害賠償。４、因債務人向抵押權人辦理約定之債權種類及範圍所生之手續費用。５、抵押權人墊付抵押物之保險費。
權利標的：所有權
標的登記次序：0004

續次頁

新北市板橋地政事務所

土地登記第三類謄本（所有權個人全部）
板橋區中山段1883-0000地號

列印時間：民國106年06月30日09時07分　　頁次：000002

原因發生日期：民國102年01月19日
所有權人：呂芬燕
住　　址：桃園市桃園區長安里２０鄰中正五街１３９號三樓
權利範圍：********12分之1*********
權狀字號：102北板地字第011029號
當期申報地價：105年01月　****37,440.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
　102年01月　　***168,000.0元/平方公尺
　歷次取得權利範圍：********12分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0005）登記次序：0009
登記日期：民國102年03月22日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國102年01月19日
所有權人：呂芬峯
住　　址：新北市板橋區福丘里１１鄰新民街７巷７號
權利範圍：********12分之1*********
權狀字號：102北板地字第011030號
當期申報地價：105年01月　****37,440.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
　102年01月　　***168,000.0元/平方公尺
　歷次取得權利範圍：********12分之1*********
其他登記事項：（空白）
（0006）登記次序：0010
登記日期：民國102年03月22日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國102年01月19日
所有權人：呂思嫻
住　　址：新北市板橋區福丘里１２鄰新民街１３號
權利範圍：********12分之1*********
權狀字號：102北板地字第011031號
當期申報地價：105年01月　****37,440.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
　102年01月　　***168,000.0元/平方公尺
　歷次取得權利範圍：********12分之1*********
其他登記事項：（空白）

**********　土地他項權利部　**********

（0001）登記次序：0016-000　　權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國105年　　字　　號：板登字第077800號
登記日期：民國105年05月13日　　登記原因：設定
權 利 人：台新國際商業銀行股份有限公司
統一編號：86519539
住　　址：台北市中山北路二段４４號
債權額比例：全部***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣******7,200,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括（借款）。
擔保債權確定期日：民國１３５年５月１２日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：１、取得執行名義之費用。２、保全抵押物之費用。３、因債務不履行而發生之損害賠償。４、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。５、抵押權人墊付抵押物之保險費。
權利標的：所有權

續次頁

新北市板橋地政事務所

附錄十、公有土地管理機關意見

檔　　號：
保存年限：

新北市政府財政局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：鄭添鴻
電話：(02)29603456 分機8344
傳真：(02)22725545
電子信箱：AB3270@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國106年9月7日
發文字號：新北財開字第1061742238號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關富鉅鼎建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等22筆土地都市更新事業計畫」報核一案，本局意見如說明，請查照。

說明：

一、依據新北市政府秘書處106年9月1日新北秘事字第1061730440號函辦理兼復貴處106年8月28日新北更事字第1063536978號函。

二、依都市更新條例第27條第1項規定略以：「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，並依都市更新事業計畫處理之…」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則第3點規定：「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」又依前揭都市更新處理原則第5點第1項規定略以：「都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。」先予敘明。

1061742238

三、查本案更新範圍內有新北市政府秘書處管理之板橋區中山段1925地號市私共有土地（市有持分面積34平方公尺，占更新單元面積比例1.31%，使用分區為第一種特定專用區）及同段1731建號建物，現況為職務宿舍使用，目前尚無開發利用計畫，爰在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。

四、經檢視旨案計畫書，下列內容請貴處轉知本案實施者予以釐清修正：

(一)計畫書P5-10：表5-3土地面積、面積比例等資料有誤，請修正。

(二)計畫書P13-1：建議於計畫書中載明住宅單元可自由選配。

(三)計畫書P14-3：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」（以下稱提列基準），拆遷安置費應不包含搬遷補貼費用，請刪除。

(四)計畫書P14-4：表14-5建物累計折舊額計算結果有誤，請釐清修正。另本案加強磚造建物其建物已經歷年數40年超過經濟耐用年數35年，應無殘餘價格，請考量修正。

(五)計畫書P15-1：成本說明關於建物結構有誤，請修正。

(六)計畫書P15-2：建築設計費用與表15-2計算結果不一致，請修正。

(七)計畫書P15-2、15-3：表15-3及表15-4營建費用計算結果有誤，請修正。另請檢附建材設備表。

(八)計畫書P15-3：表15-6建築面積有誤，請修正。

(九)計畫書P15-3、15-4：「都市更新規劃費」及「不動產估價費」實際認列費用不得高於提列基準，請於計畫書中檢討本案是否符合前開規定，並應檢附契約佐證。

(十)計畫書P15-4：依提列基準規定，土地鑑界費應不包含地政士代辦費，請刪除。

(十一)計畫書P15-4：鄰房鑑定費用請依提列基準規定檢附鑑定範圍圖及戶數證明。

(十二)計畫書P15-4：更新前土地及建物測量費請依提列基準規定檢附契約佐證。

(十三)計畫書P15-4：拆遷補償費用與表14-5計算結果不一致，請修正。

(十四)計畫書P15-4：地籍整理費用請依提列基準規定檢附契約佐證。

(十五)計畫書P15-4：貸款利息計算結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列修正後之計算式。

(十六)計畫書P15-5：稅捐費用合計結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列稅捐費用之計算式。

(十七)計畫書P15-5：市有土地不參與信託，其信託費用應自共同負擔費用中扣除，請於信託費計算項目說明，並請檢附契約佐證。

(十八)計畫書P15-5：人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用計算結果有誤，請修正。

(十九)請實施者提供本案公設比及預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。

(二十)請於計畫書中敘明有關新北市市有土地之處理方式。

(二十一)本案申請容積移轉，依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第12點規定應提出容積移轉前後財務分析試算。

正本：新北市政府都市更新處
副本：電2017-09-07 交11:24:16章

檔　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：萬小姐 02-27814750#1776

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國106年9月7日
發文字號：台財產北改字第10600239840號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處為富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等22筆土地都市更新事業計畫案」報核，函詢本分署參與都市更新意見乙案，請查照。

說明：

一、依貴處106年8月28日新北更事字第1063536978號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第3點第3項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積2分之1者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段1926地號國有(持分)土地目前並無其他使用計畫，原則同意納入本案更新單元範圍；又查上該開國有(持分)土地面積為57.75平方公尺，占本案更新單元總面積2,586平方公尺之比例為2.23%，未達上述處理原則規定之門檻，爰本分署不考

1060023984

量擔任實施者實施都市更新事業。

(二)次依處理原則第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1、評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。

2、函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

3、經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(三)本案採權利變換方式實施，本署經管同段1926地號筆國有(持分)土地，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積4分之1者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至本署經管同段2458建號國有房屋(坐落上述1926地號國有(持分)

土地上），依處理原則第15點規定，併同坐落之國有土地處理。請實施者依前述說明二、(一)~(三)，將本案國有土地及建物處理方式登載於事業計畫書適當章節。

(四)本案容積獎勵（不含容積移轉）34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(五)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為2億5,279萬9,238元)，請實施者提送下列資料：

1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

3、容積移轉來源及成本說明。

4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(六)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。

(七)請實施者就事業計畫書第15章財物分析內容再予檢視表15-1各項數值是否有誤植或闕漏(如表15-1稅捐合計數值與第15-5頁合計數值不同、第15-5頁有明列本案申請容積移轉費用，表15-1卻未有數值)，俾供估算本案共同

負擔比例。

(八)本案國有土地比例2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(九)請實施者再就本案更新單元面積檢視事業計畫書相關章節內容是否誤植(如第2-1、6-1頁)。

(十)有關事業計畫書第13-1頁選配原則(四)：「所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之3%為原則」乙節，請依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。請實施者補充於選配原則內容。

(十一)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例2.23%，請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

(十二)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更

名為財政部國有財產署，請實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。

正本：新北市政府都市更新處
副本：電2017-09-07 17:37:55 章

裝

訂

線

第5頁，共5頁

附錄十一、 同一建照部分建築物納入更新單元範圍且使用共同壁之後續處理方式及簽證

結構安全證明書

茲為新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 22 筆地號(擬定新北市板橋區中山段 1928 等 22 筆土地都市更新事業計畫案)，因辦理都市更新，擬拆除原有建物，恐影響剩餘建築物之結構安全，經本所之結構技師檢視標的物拆除後剩餘建築物並依原設計年代之法規設計地震力及原結構之材料強度、尺寸、鋼筋配置，經電腦程式分析，標的物拆除後原有大樑及樓板接合處經補強後，並未影響剩餘建築物依原結構設計之抗震強度，剩餘建物依原設計年代之法規設計地震力應屬安全。

此致

新北市政府都市更新處

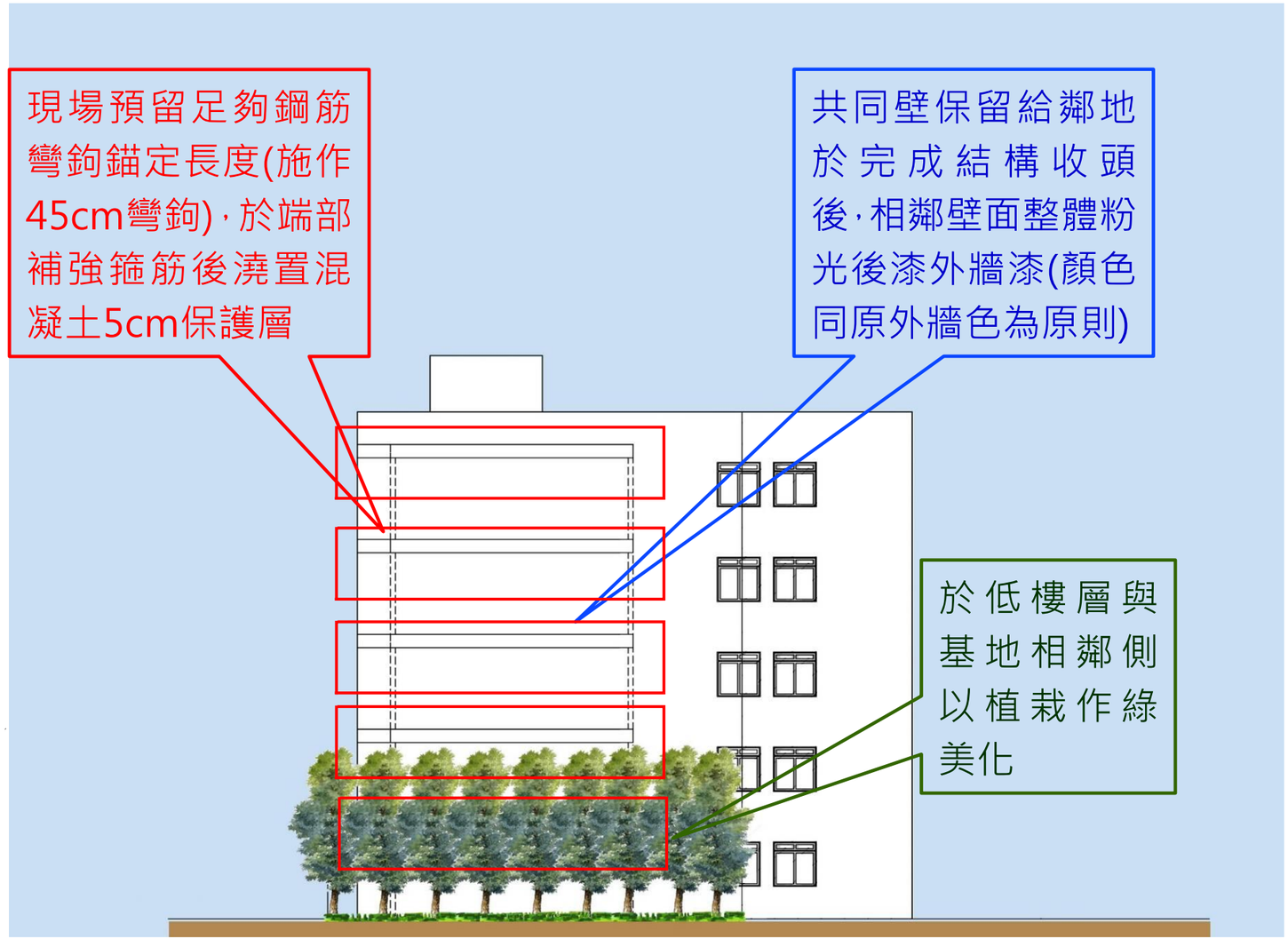
施振華建築師事務所

建築師：施振華

地　址：新北市板橋區中山路一段 158 巷 18 號 3 樓

電　話：(02)2955-2882

中　華　民　國　一　〇　七　年　一　月　十　八　日



結構安全證明書

茲為富鉅鼎建設股份有限公司「擬定新北市板橋區中山段 1882 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」位置之住宅拆除後興建集合式住宅，恐影響剩餘建物之結構安全，經本公司結構技師依照原有建築及結構設計資料，建立模型以原始 0.1W 的設計地震力重新分析(詳附件)，分析後比對需要鋼筋量與原始配筋資料，研判原始建築物局部拆除後，在施作適當結構補強後，且在原始既有建築物若確實依興建當時建築法規所核准建築平面及相關施工均依興建當時法規施工規範施作，則拆除部分結構物後，應無影響剩餘建築物依興建當時法規設計地震力所做結構設計之結構安全性。

此致

陽昇工程顧問有限公司
結構技師：丁 春 生

中 華 民 國 107 年 2 月 1 日

新北市板橋區中山段 1882 地號等 22 筆土地
集合住宅新建工程

地號: 新北市板橋區中山段 1882 地號等 22 筆土地

結構檢核計算書

建築設計：施 振 華建築師事務所
結構設計：陽昇工程顧問有限公司
中 華 民 國 107 年 2 月

一. 概述：

1-1 現況及原建築設計概述：

64使字第102號

樓層規劃：一棟地上4層之住宅

構造種類：鋼筋混凝土構造

樓高12.15公尺，各層用途及層高如下：

層　別	層　高(m)	用　　途
R1F	-	屋　頂
4F	3	住　宅
3F	3	住　宅
2F	3	住　宅
1F	3.15	住　宅

64使字第1081號

樓層規劃：一棟地上4層之住宅

構造種類：鋼筋混凝土構造

樓高12.15公尺，各層用途及層高如下：

層　別	層　高(m)	用　　途
R1F	-	屋　頂
4F	3	住　宅
3F	3	住　宅
2F	3	住　宅
1F	3.15	住　宅

70使字第2768號

樓層規劃：一棟地上5層之住宅

構造種類：鋼筋混凝土構造

樓高13.85公尺，各層用途及層高如下：

層　別	層　高(m)	用　　途
RF	-	屋　頂
5F	2.75	住　宅
4F	2.75	住　宅
3F	2.75	住　宅
2F	2.75	住　宅
1F	2.85	住　宅

1-2 結構系統及基礎型式：

原設計採用現場澆注鋼筋混凝土梁柱構造，隔戶牆為1B磚牆

1-3. 設計基本資料

1 .靜載重:

樓層靜載重(使用於etabs樓版載重)：

(1).屋頂層：

12cm厚RC版	290		
roofing	80		
ceiling	20	小計使用	390 kg/m²

(2).2-5樓：

12cm厚RC版	290		
finish	40		
ceiling	20		
計	350	小計使用	350 kg/m²

2 .活載重:

屋頂	屋頂平台	200 kg/m²
2F-5F	住宅	200 kg/m²

3 .地震力-最小設計水平總橫力 V

依據興建當時之設計地震力

V = 0.1*W　(層高<16m，地震力係數為0.1)

64使字第102號

FL	Hi	Hn	Wi(t)	V=0.1W	
R1F	3.00	12.15	212	21.25	
4F	3.00	9.15	184	18.44	
3F	3.00	6.15	184	18.44	
2F	3.15	3.15	188	18.85	
1F					
			770	76.97	(原設計)

FL	Hi	Hn	Wi(t)	V=0.1W	
RF	3.00	12.15	156	15.56	
4F	3.00	9.15	129	12.86	
3F	3.00	6.15	129	12.86	
2F	3.15	3.15	131	13.13	
1F					
			544	54.41	(拆除後)

64使字第1081號

FL	Hi	Hn	Wi(t)	V=0.1W	
R1F	3.00	12.15	513	51.26	
4F	3.00	9.15	490	48.98	
3F	3.00	6.15	490	48.98	
2F	3.15	3.15	494	49.37	
1F					
			1986	198.58	(原設計)

FL	Hi	Hn	Wi(t)	V=0.1W	
RF	3.00	12.15	132	13.17	
4F	3.00	9.15	119	11.86	
3F	3.00	6.15	119	11.86	
2F	3.15	3.15	120	11.96	
1F					
			488	48.85	(拆除後)

70使字第2768號

FL	Hi	Hn	Wi(t)	V=0.1W	
R1F	2.75	13.85	391	39.07	
5F	2.75	11.10	382	38.20	
4F	2.75	8.35	382	38.20	
3F	2.75	5.60	382	38.20	
2F	2.85	2.85	383	38.35	
1F					
			1538	153.82	(原設計)

FL	Hi	Hn	Wi(t)	V=0.1W	
R1F	2.75	13.85	290	29.00	
5F	2.75	11.10	274	27.41	
4F	2.75	8.35	274	27.41	
3F	2.75	5.60	274	27.41	
2F	2.85	2.85	275	27.51	
1F					
			1097	109.74	(拆除後)

1-4. 結構材料規格：

1 .混凝土： 混凝土28天齡期極限抗壓強度，

樑、柱、版、牆等結構體、雜項工程:

全部樓層　　fc' = 210 kg/cm²

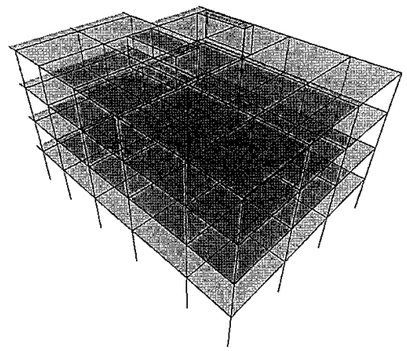
2 .鋼筋：

(1).本工程所使用鋼筋 fy=2800 kg/cm²

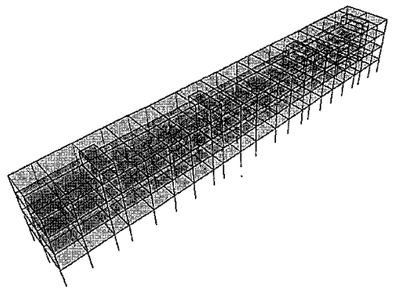
二. 未拆除前原建築物結構分析

2-1 分析方法：

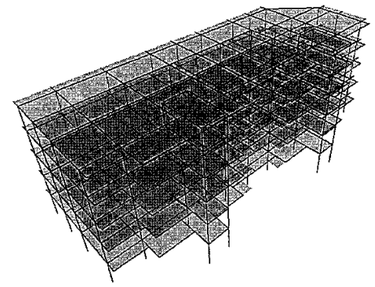
由原建築物結構計算書所示，分析方式無法得知。本分析將利用原建築物設計之樓層靜載重、活載重、材料斷面性質與興建當時所習用最小設計水平地震力以 3-D 有限元素結構分析軟體 ETABSv9.5 版，進行結構分析，3-D 有限元素分析模型如圖一至三所示：



圖一：3-D 有限元素分析模型(64 使字第 102 號，未拆除前)。



圖二：3-D 有限元素分析模型(64 使字第 1081 號，未拆除前)。



圖三：3-D 有限元素分析模型(70 使字第 2768 號，未拆除前)。

2-2 設計方法：

在考量原始設計的情況下，梁柱構件採用非韌性設計但依現行鋼筋混凝土極限強度設計法，最小設計水平地震力為地震力係數乘上各樓層總重作用於剛性樓板質心上，並依鋼筋混凝土設計規範之荷重組合進行修正如下：

(1) 1.4D+1.7L

(2) 0.75 (1.4D+1.7L±1.87E_X)

(3) 0.75 (1.4D+1.7L±1.87E_Y)

(4) 0.9D±1.43E_X

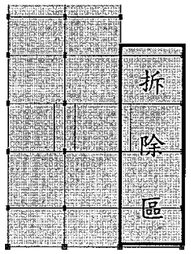
(5) 0.9D±1.43E_Y

上述基本荷重組合中，D 為靜載重，L 為活載重，E_X、E_Y分別為作用於 X 方向與 Y 方向上之水平地震力。最後利用 3-D 有限元素結構分析軟體 ETABSv9.5.0 版，進行結構設計。

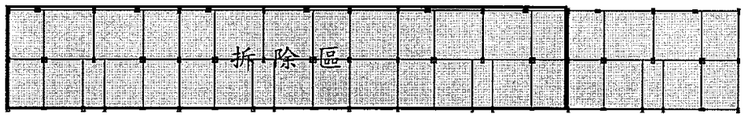
三.拆除後建築物結構分析

3-1 拆除面：

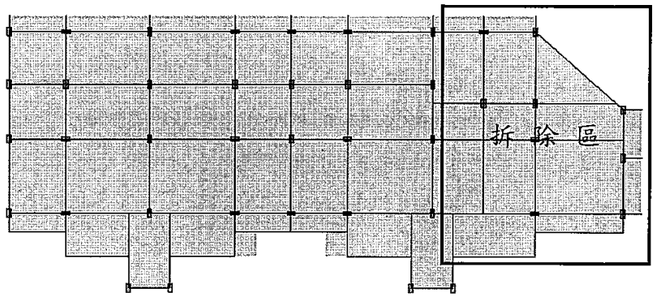
為滿足本工程使用需求，將對原建築物實施拆除，拆除面如圖四至六所示：



圖四：原建築物拆除基面圖(64 使字第 102 號)。



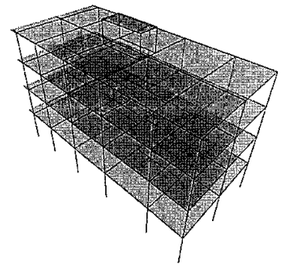
圖五：原建築物拆除基面圖(64 使字第 1081 號)。



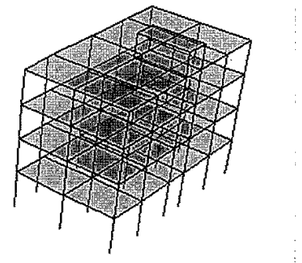
圖六：原建築物拆除基面圖(70 使字第 2768 號)。

3-2 分析方法：

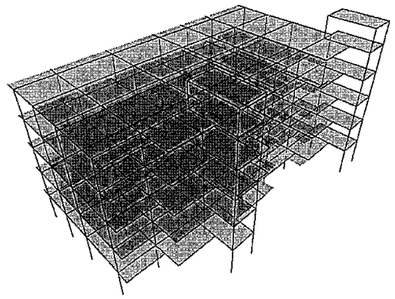
拆除後建築物結構分析方法，與未拆除前原建築物分析方法一致，但必須扣掉拆除部分之樓層靜載重與活載重，最小設計水平地震力於剛性樓板質心上之作用位置也必須做調整，3-D 有限元素分析模型如圖七至九所示：



圖七：拆除後，3-D 有限元素分析模型(64 使字第 102 號)。



圖八：拆除後，3-D 有限元素分析模型(64 使字第 1081 號)。



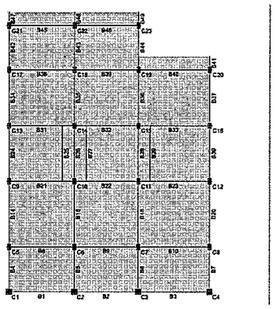
圖九：拆除後，3-D 有限元素分析模型(70 使字第 2768 號)。

3-2 設計方法：

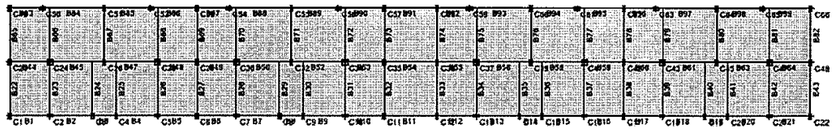
拆除後建築物結構設計方法，與拆除前原建築物之設計方法一致。

四. 拆除前後建築物需求鋼筋量之比較

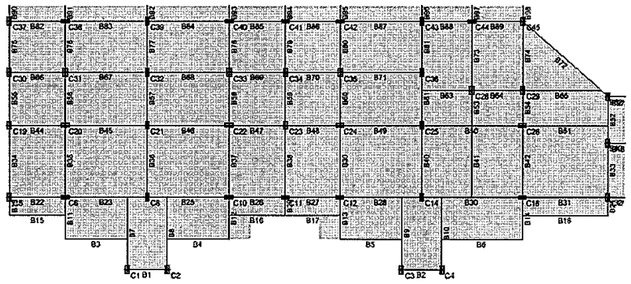
為了比較拆除前後對原有建築物之影響，將利用梁柱編號平面圖(圖十至十二)，針對梁柱主筋鋼筋量進行比較：



圖十：梁柱編號平面圖(64 使字第 102 號)。



圖十一：梁柱編號平面圖(64 使字第 102 號)。



圖十二：梁柱編號平面圖(64 使字第 102 號)。

五. 結論

1. 因原建築物之結構分析設計方法無從確定，以當時之時空環境而言，其分析方式無法跟現行電腦分析作合理的比較，故僅針對拆除前後建築物梁柱桿件所需鋼筋量做評估。

2. 由分析結果，建築物拆除前後之梁柱鋼筋量差值顯示，因建築物拆除後荷載變異性，所產生建築物拆除後內力重新分配導致部分梁柱之鋼筋量有增減之行為發生，然從其差異量顯示，幅度皆在誤差容許範圍內。

3. 拆除後，為使主要構件均能發揮原設計之抗震功能，並使設計之材料強度均能充分發展，故拆除界面上部份桿件需做適當之補強措施(詳附件)。

4. 從以上分析結果顯示拆除前後，桿件所需鋼筋量有增減之狀況，但仍在計算誤差容許範圍內，在既有建築物若確實依興建當時建築法規所核准建築平面及相關施工均依興建當時法規施工規範施作，則拆除部分結構物後，應無影響剩餘建築物依興建當時法規設計地震力所做結構設計之結構安全性。

附錄十二、 綠建築規劃設計各項評估指標說明

綠建築標章評估總表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

二、建物概要：地上 31 層，地下 6 層，鋼筋混凝土構造辦公廳類、住宿類建築

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=--- BDc=---	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	---
■	綠化量指標	TCO2=754544.46 TCO2c=636621	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	2.76
■	基地保水指標	λ=0.75 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.80 EEVc=0.80	$RS4_1$=ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	2.00
		Uaw=--- Uawc=3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	---
		Uaf=--- Uafc=5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	---
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.80 EACc=0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.80 ELc=0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=4.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	4.00
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.76 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92
■	廢棄物減量指標	PI=2.99 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.73
■	室內環境指標	IE=69 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	4.30
■	水資源指標	WI=7.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	7.75
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=42.02				

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：

表 D-1　各指標計分法－住宿類（2015 年版）(四捨五入取至小數點後二位)

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=	754544.46	TCO_2c=	636621	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	2.76	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.75	λc=	0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0； 其他住宿類 e2=15.0	2.00	RS41≦8.00
		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	$RS4_4$=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.80	ELc=	0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■		4.00	_ _ _		$RS4_6$= Σ(EqixUi)=	4.00	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	2.99	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.73	RS6≦7.00
七．室內環境指標			■	IE=	69	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	4.30	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	7.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	7.75	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =42.02										

綠化量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

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 GixAi
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	--- ㎡	--- kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	47 株面積共 562.23 ㎡	506007 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	7 株面積共 31.23 ㎡	18738 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	--- ㎡	--- kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	249.73 ㎡	74919 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	--- ㎡	--- kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	441.98 ㎡	8839.60 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	--- ㎡	--- kg
			600	--- ㎡	--- kg

ΣGi×Ai=608503.60

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=0.87 α=1.24
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	**TCO_2= 754544.46 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= 636621 kg**
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=**2.76**，(0.0≦RS2≦9.0)

綠化指標評估說明

一、 設計概要

1. 利用建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物，藉綠化產生氧氣、吸收二氧化碳、淨化空氣，進而達到緩和都市氣候溫暖化現象、促進生物多樣化、美化環境的目的。本案之綠化設計，參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主，運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。
2. 本建物種植大喬木總計 47 株，小喬木總計 7 株；另種植灌木及草花。
3. 建築四周綠地種植大喬木、小喬木分別檢討。
4. 喬木覆土深度 1.5m 以上，灌木覆土 60cm 以上，草皮覆土 30cm 以上。

二、 綠化設計值 TCO_2 計算

1. 大喬木：47 株共 562.23m^2

   CO2 固定量=562.23m^2×900=506007kg

2. 小喬木：7 株共 31.23m^2

   CO2 固定量=31.23m^2×600=18738 kg

3. 灌木面積共 249.73m^2

   CO2 固定量=249.73m^2×300=74919 kg

4. 草地面積共 441.98 m^2

   CO2 固定量=441.98m^2×20=8839.60 kg

5. ra＝(20×47)/(20×54)=0.87

   α ＝0.8＋0.5×ra=0.8＋0.5×0.87=1.24

6. $TCO_2=\Sigma(Gi\times Ai)\times\alpha$ =(506007+18738+74919+8839.6)×1.24=608503.60kg

三、 綠化基準值 TCO_{2c} 計算

1. A'= (A_0-Ap)×(1- r)=(4244.14-0)×(1-0.50)=2122.07

   TCO_{2c} =1.5× (0.5×A'× β)=1.5×(0.5×2122.07×400)=636621 kg

四、 系統得分

1. RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=2.74，(0.0≦RS2≦9.0)

基地保水指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築物名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=**回填土**　　土壤滲透係數 k= **10^{-5}** m/s

最大降雨延時 t=　86400　(s)　　基地最終入滲率 f= **10^{-5}** 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)	256.38	221.51
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	---	---
		基層厚度(m)	---	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)0.00	685.06	12.77
		花園土壤體積(m^3)0.00	255.47	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	---	---
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	---	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	---	---
		礫石貯集設施體積(m^3)	---	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	---	---
		開孔率 χ	---	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	---	---
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	**160**	**2504.32**
		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	---	---

ΣQi=2738.60

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 $Q' = \sum Q_i$ =**2738.60**； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=**3666.94**；	λ= $\frac{Q'}{Q_0}$ =**0.75**
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=**0.25**
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=**9.00**，(0.0≦RS3≦9.0)

一、 設計概要

1. 本基地採綠地、花園土壤設計、滲透側溝保水量

二、 計算與檢討

1. **基地保水量**

(1) Q1 綠地、地覆地、草溝保水量

綠地面積共=256.38m^2

綠地面積保水量=256.38×10^{-5}×86400=221.51m^3

(2) Q3 花園土壤兩水截留設計保水量

花園土壤面積=685.06m^2

花園土壤體積=255.47m^3

花園土壤保水量=0.05×255.47=12.77m^3

(3) **Q8 滲透側溝保水量**

滲透側溝總長度=160m，側溝材質：透水混凝土=18

滲透側溝保水量=(18×10^{-5}×160×86400)+(0.1×160)=2504.32m^3

基地保水設計之總保水量 Q‘= 221.51+12.77+2504.32=2738.60m^3

2. **基地保水設計值 λ**

(1) 原土地保水量 Q0＝A0 × f × t＝1360.86× 10^{-5}×86400＝1175.78m^3

λ ＝Q´／Q0＝2738.60／3666.94＝0.75

3. **基地保水指標基準 λc**

(1) λc＝0.5 × (1.0－r)

＝0.5 × (1.0－0.50)=0.25

4. **系統得分**

(1) RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=---＜HWsc=---	□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=＜0.80(W/m^2 • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=.80≦EEVc=0.80	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=---＜3.00(W/m^2 • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=---＜5.50(W/m^2 • k)		

外殼節能一	RS4$_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=**2.00**，(0.0≦RS4$_1$≦8.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外殼節能二	RS4$_2$=4.0x(3.00-Uaw)=---，(0.0≦RS4$_2$≦4.0)
外殼節能三	RS4$_3$=2.0x(5.50-Uaf)=---，(0.0≦RS4$_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc’=---m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=---)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar’=_；二級節能標章空調面積比 Ar”=_； EAC’=【0.8-(0.4×Ar’＋0.2×Ar”) 】×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=1.50，(0.0≦RS4$_4$’≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc” =---m²，主機總容量=---RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=---)

a1=PRs=---	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=---	Rm=--- c1=Rs=---
a2=PRf=---	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=---	c2=Rf=---
a3=PRp=---	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=---	c3=Rp=---
a4=PRt=---	b 4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=---	c4=Rt=---
EAC”=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=---≦EACc=0.80	□合格	□不合格
子系統得分	RS4$_4$”=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=---，(0.0≦RS4$_4$”≦6.0)	
系統得分	RS4$_4$=(RS4$_4$’×Afc’+RS4$_4$”×Afc”)÷(Afc’+Afc”)=**1.50**，(0.0≦RS4$_4$≦6.0)	

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=---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'=0.80，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=_	IDR=_	β1=_	β2=_	β4=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.80≦ELc=0.80				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.50，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=**1.50**，(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=---	**熱水管保溫** **Eq2=2.00**	**烹飪設備** **Eq3=1.50**	**沐浴設備** **Eq4=0.50**	節能電梯 Eq5=---
使用率	熱水設備 U1=---	**熱水管保溫** **U2=1**	**烹飪設備** **U3=1**	**沐浴設備** **U4=1**	電梯設備 U5=---
系統得分	$RS4_6$= Σ (EqixUi)=**4.00**，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=**2.00**，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.0×(3.0-Uaw)=---，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0×(5.5-Uaf)=---，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=**1.50**，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=**1.50**，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ (EqixUi)=**4.00**，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

日常節能指標說明

一、 設計概要

以最大耗電部分的空調與照明用電的節能設計為重點，並將節能評估重點設定在建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計等三大方向。

- EEV 外殼耗能效率：要求比現行技術則合格基準值 EVc 強化 20%，以求比一般水準更佳之節能效果，才能有效規範絕大部分建築物之外殼節能設計效益。本建物屬住宿類，避免採用全密閉式開窗，加強開口通風設計及搭配水平、垂直及格子遮陽板等遮陽形式。
- EAC 空調系統節能：主機不可超量設計，依空調重要度而訂其備載容量，且不宜採太高的備載設計。公共空間採空調主機<5HP 免評估，平均 EAC=0.8。
- EL 照明系統節能：照明部分公共區域依其功能使用規畫適度照度，優先採用高效率燈具，並搭配自動控制手法以獲得節能成效，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。
- 固定耗能設備節能：住宿單元之家電耗能約佔總能之五成，熱水管保溫使用保溫材 U≦4.1W/m2K 熱水管，烹飪設備使用 IH 爐，以達節能效果。

二、 EEV 外殼耗能效率計算

1. 本建物屋頂平均熱傳透率 Uar =0.80 (w/m^2.k)以下 ，合格。
2. 本建物外牆平均熱傳透率 Uaw=3.50(w/m^2.k)以下，合格。
3. 本建物屬住宿類，採用隔熱量好之外牆及玻璃，適量開窗及遮陽，令 EEV=0.8≦0.8，合格。

三、 EAC空調系統節能計算

1. 住宿類選擇容量合適之空調主機避免過量設計，並採用節能主機及相關節能設備，令EAC=0.8≦0.8，合格。

四、 EL照明系統節能效率計算

1. 燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。
2. EL=IER x IDR x (1-B1-B2) =0.80≦ 0.80，合格。

五、 固定耗能設備節能評估

1. 熱水管保溫Eq2=2.00、採用率U2=1，使用保溫材U≦4.1W/m2K熱水管(厚約6mm)，得分=2.00。
2. 烹飪設備:Eq3=1.50、使用IH爐，採用率=1，得分=1.50。
3. 淋浴設備Eq4=0.50、採用率U4=1，使用一般型淋浴，得分=0.50。
4. 合計Σ(Eqi×Ui)=4.00

指標及格標準檢討

六、 指標及格標準檢討

1. 設計值：EEV＝0.80

   EAC=0.80

   EL=0.80

2. 標準值：EEVc＝0.80

   EACc=0.80

   ELc=0.80

3. 判斷式：EEV≦EEVc

   EAC≦=EACc

   EL≦ELc，本指標及格。



IH 爐(參考)



熱水保溫管(參考)



淋浴設備(參考)

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

建築構造：RC 構造

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	
	2.長寬比 b	b=---	
	3.樓板挑空率 e	e=---	
立面形狀	4.立面退縮 g	g=---	
	5.立面出挑 h	h=---	
	6.層高均等性 i	i=---	
	7.高寬比 j	j=---	
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
	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
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		**0**

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
■載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 **■RC 構造** □SRC 構造 □磚石構造	1.0	1.00
	隔間牆	**■輕隔間牆** □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	0.86
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 **■RC 外牆** 、PC 版帷幕牆	0	1.00
	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＝Σ wi×ri，且 W≧0.7		0.91		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			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)	100%	100%	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 =	0.09	0.39	0	0	0	0	0
R=Σ Xi×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)=**0.76**

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=**2.92**，(0.0≦RS5≦8.0)

二氧化碳減量指標說明

一、 設計概要

為了達成 CO2 減量指標的基準要求，本案建材使用分別在量體規劃及結構輕量化、耐久化、維修性控制，建築設計於平面規則性、長寬比、樓板挑空率、立面樓層退縮比、立面出挑、層高均等性、高寬比力求簡單均勻，避免建築形狀設計不當而引發的建材浪費；室內隔間採輕隔間施工規劃，以降低結構水泥使用比例。大部份給排水衛生管路明管設計；本案採用高爐水泥替代率 10%的水泥作為混凝土材料，減少建築廢棄物，降低溫室氣體對環境的衝擊。

二、 計算與檢討

1. 形狀係數 F：高層建築(≧15F)

   F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.20(取最差值)

2. 輕量化係數 W = Σ wi × ri ，且 W ≧ 0.7

   (1) 主結構體為 RC 構造，採用率 ri=100%， wi=1.0

   wi × ri=1.0×100%=1.0

   (2) 隔間牆採輕隔間牆，採用率 ri=86%， wi=-0.10

   wi × ri=-0.10×86%=-0.086

   室內輕隔間採用範圍:1F 以上樓層除梯廳、樓梯間及結構以外之隔間牆

   (3) W = Σ wi×ri=1+(-0.08)=0.91 且 W ≧ 0.7

1. 非金屬建材使用率 R：**(預設主要結構混凝土強度為 4000PSI 或以上)**

   1) 高爐水泥 Xi：使用率 100%

   爐石替代率 10%=爐石/(水泥+爐石+飛灰)=10%≧10%

   CO_2排放量影響率 Zi=0.25×0.12=0.03

   優待倍率=Yi=3.0

   單項計算 Xi×Yi×Zi=100%×3×0.03=0.09

   (1) 高性能混凝土 Xi：使用率 100%，56 天抗壓強度 4000PSI

   水泥強度效益倍數 CSER=(56 天抗壓強度/每 m^3混凝土用量)/10

   =4000/350/10=1.14>10

   CO2 排放量影響率 Zi=1.14×0.05=0.06

   優待倍率=Yi=6.0

   單項計算 Xi×Yi×Zi=100%×6×0.06=0.36

   2) R=ΣXi×Zi×Yi=0.09+0.36=0.45，R≦0.3，取 R =0.30

3. 耐久化係數 D：D＝Σdi=0，且 D≦0.2

三、 CO_2減量設計值計計

1. CCO_2＝F×W×(1-D)×(1-R)

   ＝1.20×0.91×(1-0.06)×(1-0.3)=0.76

四、 系統得分

1. RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.92，(0.0≦RS5≦8.0)

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^3)	12997.05
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 $\alpha 2$	0	公害防治係數 β	---

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)= 1.50 ；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
預鑄樓浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0.86	0.03	0.026
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 $\alpha 1=\Sigma ri\times yi=$			0.026

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 0.87 ；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)	100%	100%	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi x=	0.02	0.05	0	0	0
$\gamma=\Sigma$ Xi × Zi=	0.07				

PId=1.0-α_2-10.0×γ = 0.30 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 Pia-

PIa=1.0－ $\Sigma(\alpha_3)$ = 0.32 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β =2.99

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.73，(0.0≦RS6≦8.0)

廢棄物減量指標設計與檢討說明

一、 設計概要

廢棄物減量指標著眼於工程平衡土方、施工廢棄物、拆除廢棄物之固體廢棄物以及施工空氣污染等四大營建污染源。本基地之營建剩餘土方之處理方式以於全區植栽覆土現地再利用為主，以減少運輸過程之二次汙染；實施更環保的空氣污染防制，藉以減緩建築開發對環境的衝擊。

二、 計算與檢討：

1. 工程部平衡土方比例 PIe：

   土方不平衡， PIe =(M-Mr)/(AF×M_c)=1.50(取差值)且 0.5≦PIe≦1.5。

2. 施工廢棄物比例 PIb：

   (1) **乾式輕隔間，採用率=0.86，優待係數=0.026**

   (2) $\alpha 1=\Sigma ri\times yi=0.80\times 0.03=0.026$

   (3) 本建物為 RC 結構，$\alpha 2=0$。

   (4) PIb=1.0-5.0×α_1-α_2=1.0-5.0×0.026-0=0.87 且 PIb≧0.0

3. 拆除廢棄物比例 PId**(預設主要混凝土強度為 4000PSI 或以上)**

   (2) 高爐水泥：使用率 100%

   爐石替代率=爐石/(水泥+爐石+飛灰)=10%≧10%

   高爐水泥嘿器物減量比 CWR=高爐水泥替代率/0.40=0.1/0.4=0.25

   單項計算 Xi×Yi×Zi=100%×0.25×0.08=0.02

   (3) 高性能混凝土：使用率 100%，56 天抗壓強度 4000PSI

   水泥強度效益倍數 CSER=(56 天抗壓強度/每 m3 混凝土水泥用量)/10

   =4000/350/10=1.14>1.0

   單項計算 Xi×Yi×Zi=100%×1.14×0.04=0.05

   (4) $\gamma=\Sigma$ Xi×Yi× Zi=0.02+0.05=0.07

   (5) PId=1.0-α_2-10.0×γ =1.0-0-10*0.07=0.30 且 PId≧0.0

4. 建物施工時採用之空氣污染防治措施詳如下表：

防制措施	措施內容	防制效率 α 3i	有無	得分
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.10
2.污泥沉澱過濾處理設備	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋"不透氣防塵塑膠布"	0.08	有	0.08
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高1.8m 以上之圍籬	0.08	有	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	有	0.05
8.其他措施	指非上述其他防塵措施 (提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	無	-
			總得分	0.68

Pia=1.0 - Σ(α 3i) =1-0.68=0.32 且 PIa≧0.2

三、 廢棄物減量設計值計算：

1. PI= PIe＋PIb＋PId＋PIa－ β =1.50＋0.87＋0.30＋0.32-0=2.99

四、 系統得分：

1. RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.73，(0.0≦RS6≦8.0)

室內環境評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

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)	・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧60dB (*2)	A1=30	A=15	X1=A+B+C=60	Y1=0.2	X1×Y1=**12**
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 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)	A2=25				
			下列三項，擇一計分： ・**單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm** ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(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)	**A3=15**				
			・牆板構造條件未達 A1、A2、A3 標準者	A4=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≧10mm** ・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	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・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	下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧27dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=10			
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧22dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦50dB(*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB(*4)	C3=15				
			・**RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版**	**C4=10**				

室內環境評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

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)	・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧60dB (*2)	A1=30	A=15	X1=A+B+C=60	Y1=0.2	X1×Y1=**12**
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 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)	A2=25				
			下列三項，擇一計分： ・**單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm** ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(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)	**A3=15**				
			・牆板構造條件未達 A1、A2、A3 標準者	A4=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≧10mm** ・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	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・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	下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧27dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧30dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=10			
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧22dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧25dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦50dB(*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB(*4)	C3=15				
			・**RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版**	**C4=10**				

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=20	X2=D+E =60	Y2=0.2	X2×Y2=**12**
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		門廳、梯廳及居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	・0.9≦NL	E1=80	E=40			
			・0.8≦NL<0.9	E2=60				
			・0.7≦NL<0.8	E3=50				
			・**0.6≦NL<0.7**	**E4=40**				
			・NL<0.6	E5=20				
通風換氣環境	自然通風空間	門廳、梯廳及居室空間以自然通風潛力 VP(*7)指標評估	・0.8≦VP	G1=100	G=60	X3=G=60	Y3=0.3	X3×Y3=**18**
			・0.7≦VP<0.8	G2=80				
			・**0.6≦VP<0.7**	**G3=60**				
			・0.5≦VP<0.6	G4=40				
			・VP<0.5	G5=10				
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、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=90	Y4=0.3	X4×Y4=**27**
			・**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(*8 附計算或說明)	・**Rg(*9)≧Rgc+15%**	**I1=60**	I=60			
			・Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=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=20	J=0	X5=J+K L+M+N+O=0	Y5= 0.2	X5×Y5=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**	
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.0】+1.5=**4.30**，(0.0≦RS7≦12.0)

室內環境指標說明

一、 指標設計概要

音環境、光環境、通風換氣與室內建材裝修等四部份為主要評估對象。儘量減少室內裝修量，並採用具有綠建材標章之建材，以減低有害空氣污染物之逸散，同時也要求低污染、低逸散性、可循環利用之建材設計。

1. 外牆、分界：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15m。
2. 窗：符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm。
3. 自然採光：
   1) 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)。
   2) 自然採光性能：60%以上居室樓地板面積為可自然採光。
4. 通風換氣：60%以上居室樓地板面積為可自然通風。
5. 室內裝修建材：
   1) 少量裝修量，七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者。
   2) 綠建材採用量大於 45%+15%。

二、 室內環境評估項目

1. 音環境評估
   1) 外牆、分界牆厚度：dw≧15cm，取 A2=15。
   2) 窗：符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm，取 B1=35。
   3) 樓版：RC 樓版厚度(df)≦15cm 或木構造樓板取，C4=10。
   4) 音環境加權得分 X1×Y1=60*0.2=12
2. 光環境評估
   1) 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)，取 D1=20。
   2) 自然採光：60%以上居室樓地板面積為可自然採光。，取 E4=40。
   3) 光環境加權得分 X2×Y2=60*0.2=12
3. 通風換氣環境評估
   1) 自然通風：60%以上居室樓地板面積為可自然通風，取 G3=60。
   2) 通風換氣環境加權得分 X3×Y3=60*0.3=18
4. 室內裝修建材評估
   1) 少量裝修量(七成以上以簡單粉刷裝修，或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修，或簡單照明系統天花裝修者)，取 H2=30。
   2) 綠建材採用量 60%以上，取 I1=60。
   3) 室內裝修建材加權得分 X4×Y4=90*0.3=27

三、 室內環境設計值計算

1. IE=ΣXi×Yi=12+12+18+27=69

四、 系統得分

1. RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.0】+1.5=4.30，(0.0≦RS7≦12.0)

水資源指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

基地所在地區	新北市板橋區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	0.50
c	供公眾使用之水栓	0.50
d	浴缸或淋浴	0.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	---
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	7.00

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 $Wr = R \times Ar \times P$ = ---

雨水利用設計量 $Wd = \Sigma Ri$ = ---

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 = **447.98m^3** ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=**7.00**

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=**7.75**，(1.5≦RS8≦8.0)

水資源指標設計與檢討說明

一、 設計概要

在建築設計上積極採用省水器具及設置雨水再利用設施，來達到節約及利用水資源的目的。採用兩段式大號六公升小號三公升具省水標章馬桶、供公眾使用之水栓採一般式水栓具省水標章、以淋浴代替浴缸設計≧50%。

二、 耗水設施&節水設計：

1. 本案之耗水設施為各層樓廁所之便器、洗手水栓，均採用有省水標章或省水設計之器材，以達節水目的。
2. 本案無任何大耗水項目，且有而外設置表規定之任何彌補措施。

三、 指標計算與檢討

1. 評分計算表：

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	具省水標章的二段式馬桶 (大號6公升，小號3公升)	a4=1.0	a4’=3.0	3.00
b 小便器	無設置小便器	b0=1.0	b0’=0.5	0.50
c供公眾使用之水栓	採用自一般式應式水栓	c2=1.0	c2’=0.5	0.50
d 浴缸或淋浴	淋浴代替浴缸<50%	是	d0’=0.0	0.00
e 雨中水設施	具大耗水項目，且有設置表規定之任何彌補措施	是	e3’=3.0	3.00
水資源指標總得分WI＝a+b+c+d+e＝				7.00

2. 省水器材：
   1) 馬桶採用兩段式大號六公升小號三公升具省水標章證書
   2) 水栓採用一般式水栓且具省水標章證書。

3. 大耗水項目查核

1) 需澆灌之人工草坪或草花花圃→有，彌補措施:設置雨水回收池。

2) 景觀水池→無。

3) 住宿類 SPA 淋浴、按摩浴缸等設備→無。

4) 大規模開發案例→有，彌補措施:設置雨水回收池。

4. 雨中水設施

1) 本案有大耗水設施，且而有設置雨水回收池，故 e=3

I. 總綠地面積=942.76 m^2

綠地每 100 m^2 設置 0.5×Ns=(942.76/100) ×0.50×8.12=38.28 m^3

II. 總樓地板面積 =50455.31m^2

每 1 萬 m^2 樓地板面積×10×Ns=(50455.31/10000)×10×8.12=409.70m^3

III. 基準值 Vc=38.28+409.70=447.98m^3

實際雨水槽>基準值 Vc = 447.98m^3，足以彌補大耗水設施，故大耗水項目 e4’ =3.0

四、 指標計算與檢討

1. WI＝a+b+c+d+e＝3+0.5+0.50+0+3=7.00

五、 系統得分

1. RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=7.75，(1.5≦RS8≦8.0)

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2015 年版）

1.一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

污水垃圾改善指標評估說明

一、 指標設計概要

- 污水改善設計概要

1. 本建物之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，由專用排水管接至汙水池，再排入污水下水道。

- 垃圾處理概要

1. 垃圾集中區位於 B1F 並美化設計，設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱與資源回收箱。

二、 污水垃圾改善評估項目

A. 污水指標查核

1. 本案之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水處理池。

B. 垃圾指標查核

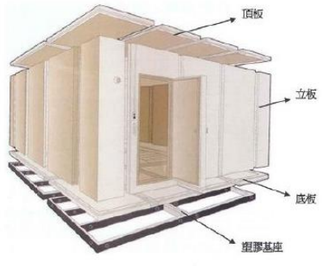
1. **設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5=4 分。**
2. **設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場，G6=3 分。**
3. **專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者，G7=3 分。**
4. **設置資源垃圾分類回收系統，並確實執行，G8=2 分。**
5. **設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱，G9=2 分。**

三、 污水垃圾設計值計算

1. GI=ΣGi=4+3+3+2+2=14 分

四、 系統得分

1. RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)



垃圾藏設備型錄(參考)



密閉式垃圾箱型錄(參考)

附錄十三、 現有巷指定與建築線指示圖

函

107 北府城測指定板字第0527號

茲據台端於107年12月12日申請指定板橋區中山段1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1等22筆地號建築線一案，業已套繪都市計畫相關資料核發建築線指定圖如後附，請查照。

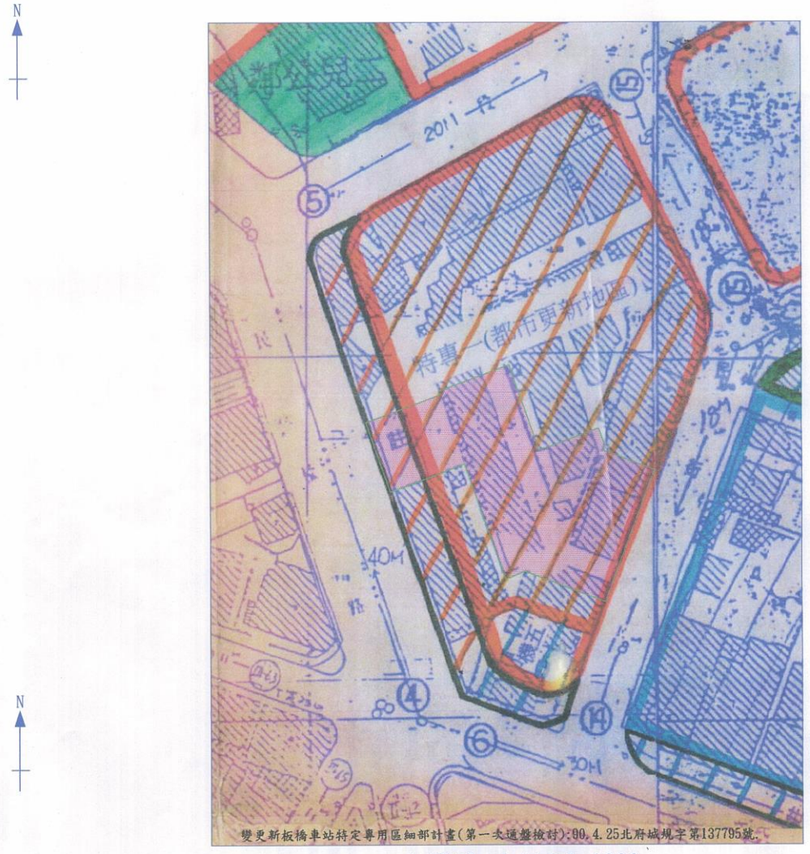
此致

國興測量有限公司

城鄉發展局都計測量科

中　華　民　國　107　年　12　月　22　日

107北府城測指定　第0527號



變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討):90.4.25北府城規字第137795號.

位置圖 比例尺1:1000

二.發布實施日期文號: 新板橋車站特定專用區細部計畫

1. 板橋主要計畫:62.12.3北府建五字第152821號.
2. 變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案:
   82.8.10北府工都字第277665號.
3. 變更板橋都市計畫(部分住宅區、工業區及學校、機關、加油站、鐵路、公園、綠地、道路等公共設施用地為新板橋車站特定專用區及道路用地)通盤檢討案:82.7.16北府工都字第253740號.
4. 擬定新板橋車站特定專用區細部計畫案:83.9.6北府工都字第311448號.
5. 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)及變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫:
   90.4.25北府城規字第137795號.
6. 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)案:93.8.10北府城規字第0930551008號.
7. 變更新板橋車站特定專用區(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)案:96.5.4北府城設字第0960236621號.
8. 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討)案:
   96.5.8北府城設字第0960254706號.
9. 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案:
   98.9.22北府城設字第0980711306號.

詳如副頁

現況計畫圖(圖幅第 號)比例尺:五百分之一

地籍套繪圖(圖幅第 號)比例尺:五百分之一

建築線指示(定)申請書圖

NO:8527

申請人姓名	國興測量有限公司	地址	板橋區文化路1段52巷24號1F	電話	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱			開業證書等級字號		

申請基地 地點:板橋 區 路(街) 段 巷 弄 號

地號:中山 段 小段 1882, 1883, 1884, 1885, 1886-1, 1886-2, 1893-3, 1893-4, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1944, 1944-1, 1945, 1945-1, 1946, 1946-1 地號 等 22筆

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖2份(藍晒圖1份,透明圖1份)申請指示(定)

新北市政府

申請人:國興測量有限公司 (簽章)
建築師及事務所: (簽章)

中華民國 107 年 12 月

位置圖(案內圖) 比例尺:三千分之一



圖例:申請基地、計畫道路、現有通路、地界線、建築線、樁位、現有房屋、現有巷道、基地內現有通路、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、退縮、細部計畫範圍線

*建築線指示(定)記錄事項

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

1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,除與申請基地有關部分,餘僅供參考。
3.樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時,應以該成果資料爲準。
4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容,由發照單位查處。
5.申請基地經鑑界與建築線不符時,應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。
6.本基地申請建築或其他使用時,應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7.本案套繪圖如有套繪不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8.基地若鄰近河川或區域灌排水,申請建築時建請加會水利主管單位。
9.起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線認有疑義時,起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定,以避免越界建築情事。
10.如於建築物施工期間,相關測量樁誌會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌,以確保樁位之正確。
11.計畫道路及騎樓設計高程規定,請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。
12.申請基地位於本府刻正辦理「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」案(草案)及「擬定板橋都市計畫細部計畫」案(草案)範圍內,尚未完成法定程序,發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

都市計畫情形:一.使用分區:第一種特定專用區(都市更新地區)
詳如左列

其他:一.本核准案副本有效期間八個月
二.建築線應依現地測量標示為準
三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據

備考:1.本都市計畫區實施容積管制,第一種特定專用區(都市更新地區)(街廓1-3)建蔽率不得大於50%,容積率不得大於300%,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,容積率不得大於200%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。
2.申請基地臨接現有巷道「新北市板橋區新民街7巷(認定範圍:P1-P5)」,前經本府107年10月29日新北府城測字第1071801449號公告重新認定爲「現有巷道」,業已公告期滿,本案據以辦理指定建築線。
3.本計畫區內劃設特專一(都市更新地區),其建築開發,准用都市更新條例及相關規定予以管制。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
107.12.12		
收件編號	實際勘查日期	
1072386145	107.12.13	
小組編號	審查(校對)人員簽章	
	新北市政府 建築線專用 城鄉發展局	本圖說與正本核對相符 城鄉發展局都計測量科 經辦人校對之章
核准編號		
107定-板-0527號		工程員陳有文

註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

內政部製定(表一)

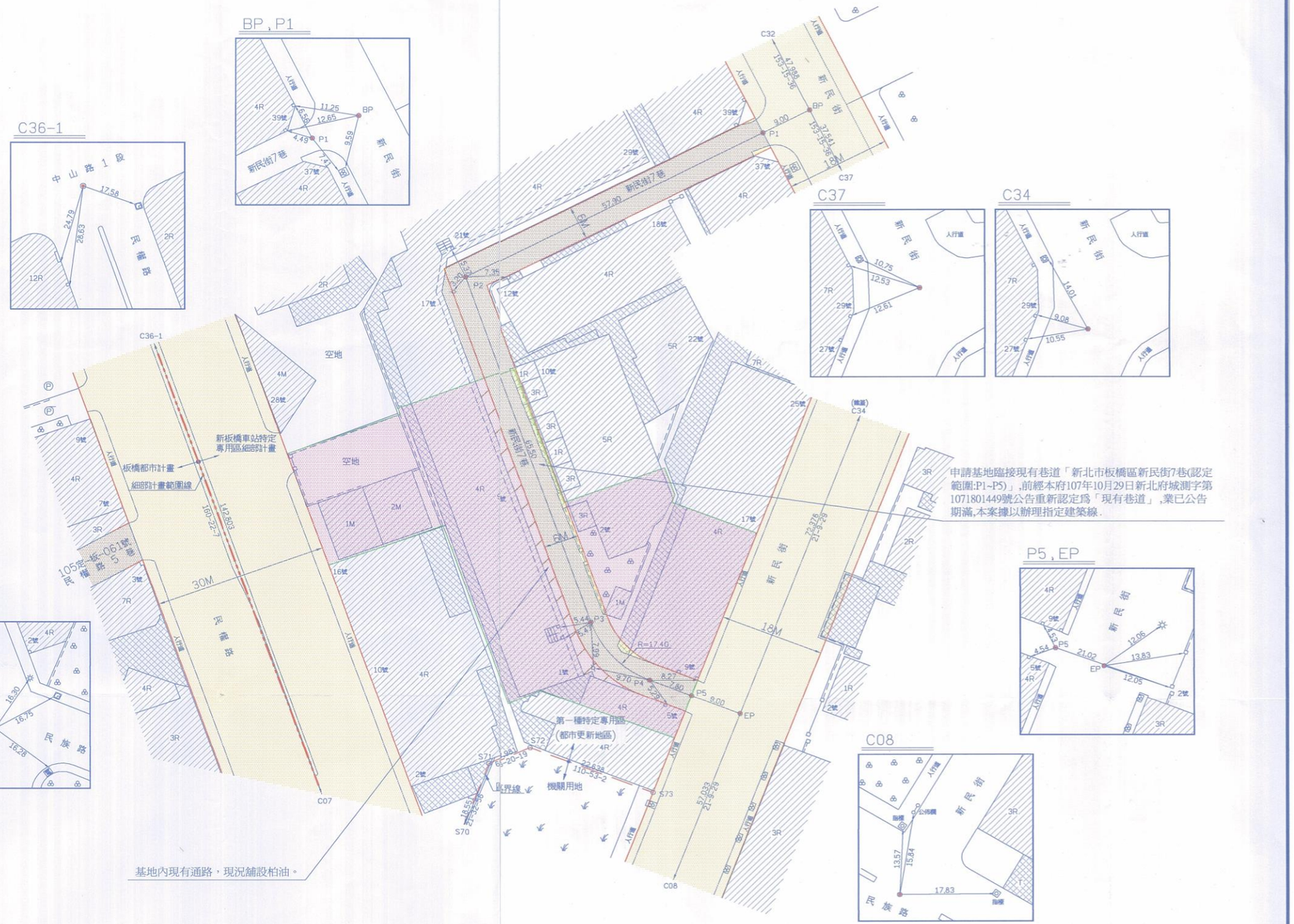
國興測量有限公司 TEL:(02)29668751

NO:8527

N

SCALE 1:500

現況計畫圖



申請基地臨接現有巷道「新北市板橋區新民街7巷(認定範圍:P1~P5)」,前經本府107年10月29日新北府城測字第1071801449號公告重新認定爲「現有巷道」,業已公告期滿,本案據以辦理指定建築線.

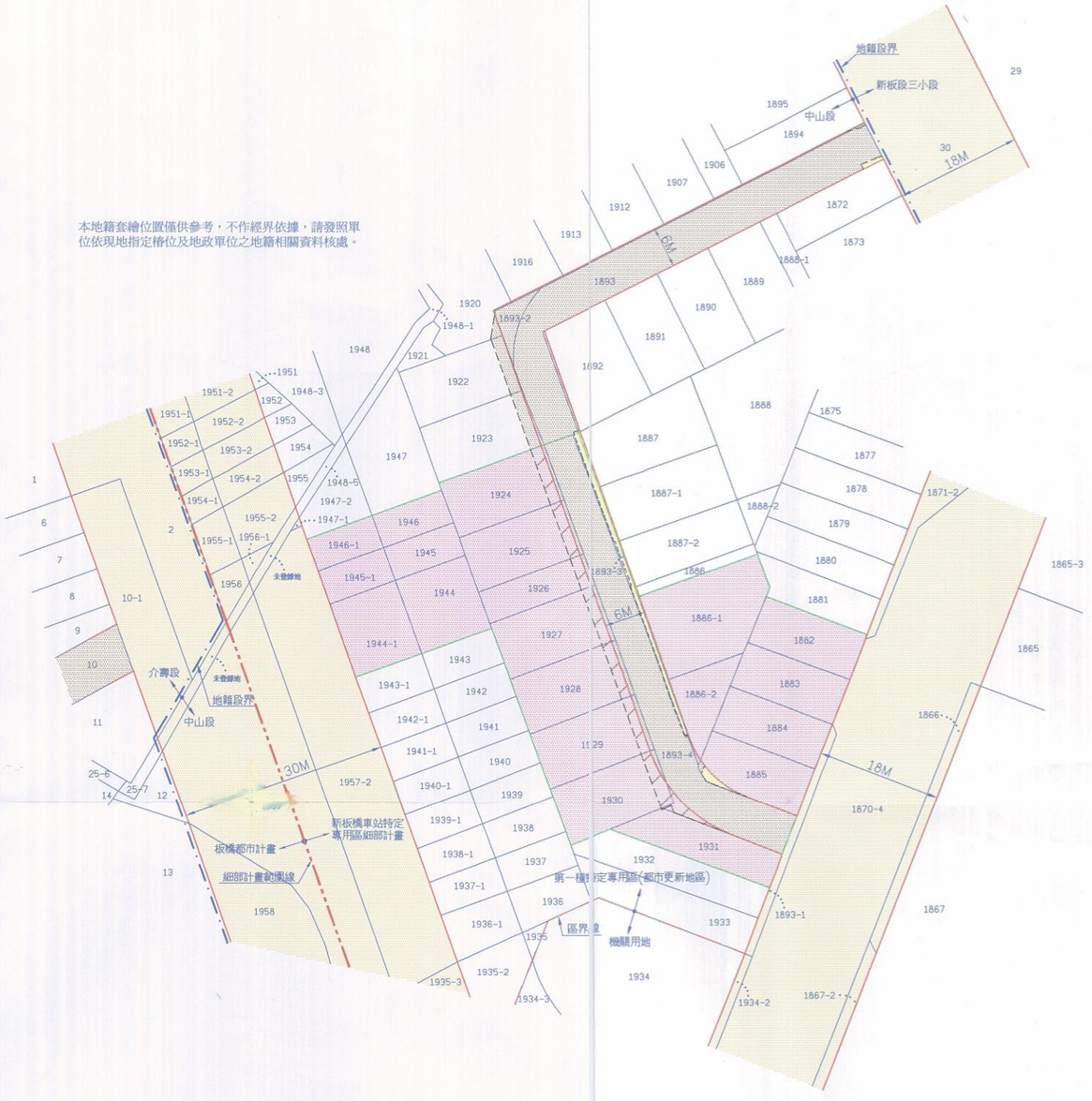
測量單位:國興測量有限公司
測量日期:107年11月23日

N

SCALE 1:500

地 籍 套 繪 圖

本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。



土地買賣契約書

立契約書人

甲方　李碧媛　李碧媛

乙方　林

一、乙方願將下列所示不動產出售給甲方。

不動產標示如左表所列：

縣市	鎮區鄉市	段	小段	地號	面積			權利範圍	備註
					公頃	公畝	平方公尺	平方公寸		
新北市	板橋區	中山		483	零零	壹肆	零貳	零零	12/120	
新北市	板橋區	中山		1135-1	零零	零零	零參	零零	1/4	
新北市	板橋區	重慶		149-3	零零	零零	肆伍	零零	13,826/100,000	

雙方間爲不動產之買賣訂立契約，其條款於後：

附　表

板橋區 (共三筆)

編號	地段地號	總面積	公告現值	持分面積	持分總值	所有權人
1	中山 483	1402.00 ㎡	149,000	120 分之 12	20,889,800	林冠名
		424.11 坪		140.20 ㎡		
2	中山 1135-1	3.00 ㎡	150,000	4 分之 1	112,500	林冠名
		0.91 坪		0.75 ㎡		
3	重慶 149-3	45.00 ㎡	127,000	100000 分之 13826	790,156	林冠名
		13.61 坪		6.22 ㎡		
合計					21,792,456	

買賣總價款＝21,792,456×180%＝39,226,000元

付款方式：

第一次付款(簽　約30%)：11,000,000元

第二次付款(完　稅50%)：19,000,000元

第三次付款(過戶完成20%)：9,226,,000元

碧媛

1　0　3　年　1　月　8　日

土地買賣契約書

雙方間為不動產之買賣訂立契約，其條款於後：

甲方

立契約書人

乙方

一、乙方願將下列所示不動產出售給甲方。

不動產標示如左表所列：

縣市	鎮區市鄉	段	小段	地號	面積			權利範圍	備註
					公頃	公畝	平方公尺	平方公寸		
新北市	板橋區	江子翠	第二崁	173-12	○○	○○	七八	○○	1/4	
新北市	板橋區	江子翠	第二崁	173-19	○○	○一	六九	○○	1/4	
以下空白										

板橋區　　附　表

編號	分區	地段 地號	總面積	公告現值	持分面積	(102) 持分總現值	所
1	人行步道	江子翠-第二崁 173-12	78.00 ㎡ 23.60 坪	121,000	4 分之 1 19.50 ㎡	2,359,500	
2		江子翠-第二崁 173-19	169.00 ㎡ 51.12 坪	179,954	4 分之 1 42.25 ㎡	7,603,057	
合計					61.75 ㎡ 18.68 坪	9,962,557	

買賣總價款＝9,962,557x130%＝12,951,000元

付款方式：

第一次付款(簽約50%)：6,475,500元

第二次付款(完稅50%)：6,475,500元

1　0　2　年　1　0　月　1　6　日