



# 「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 第二次專案小組



實施單位：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：施振華建築師事務所

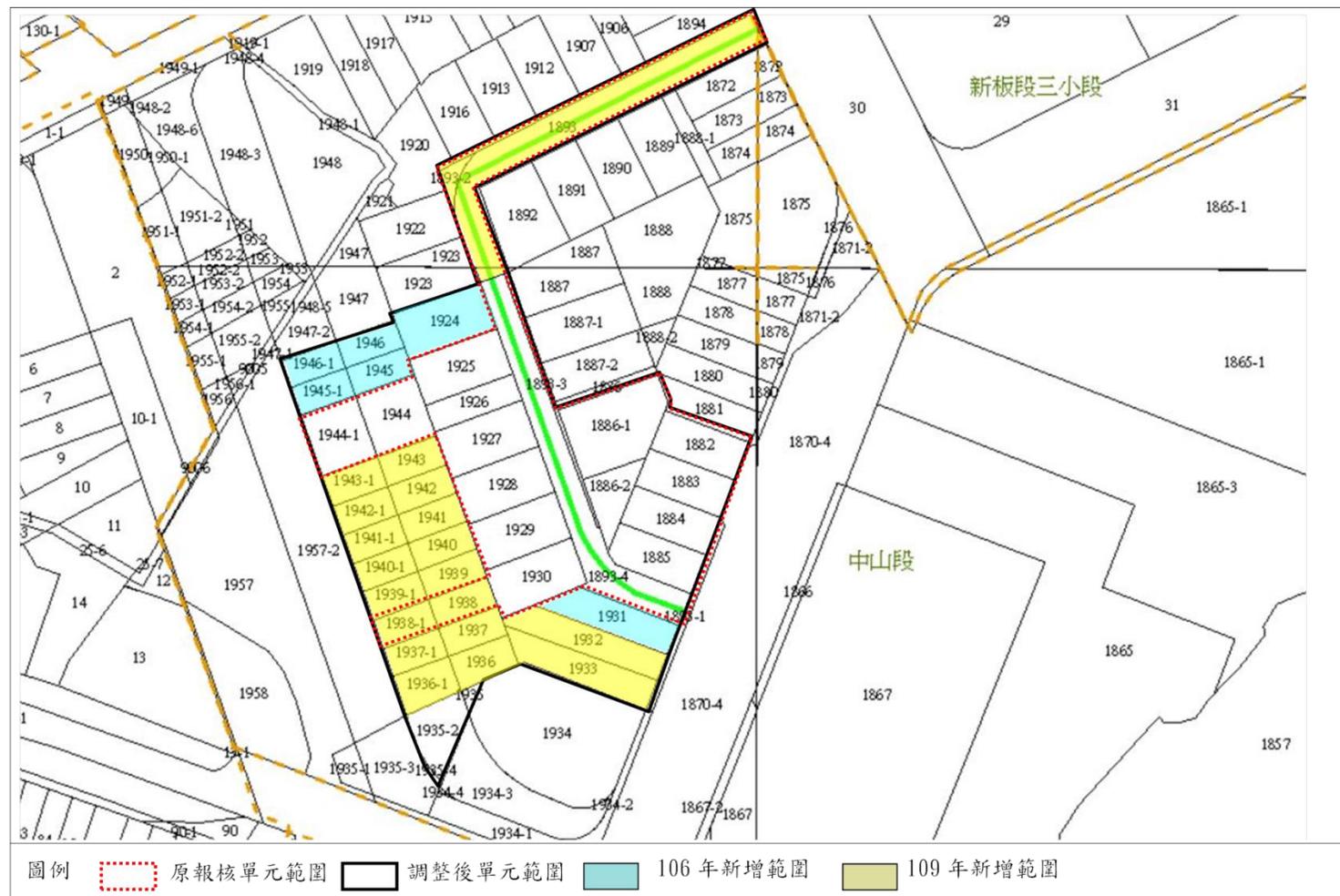
中華民國一〇九年十二月



## ■ 都市更新事業計畫內容摘要



## ■■■ 二、計畫地區範圍 ■■■



## 調整更新單元範圍地籍套繪圖







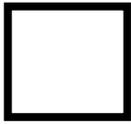
# 五、現況分析

## (三)同意比例

統計日期 109年11月11日(109年公展期間 朱○靜、陳邱○麗、陳○得撤銷同意)

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	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)	<u>3,525.05</u>	<u>72</u>	<u>6,038.65</u>	<u>70</u>
同意比例 (%) (C/B)	<u>83.37%</u>	<u>78.26%</u>	<u>75.79%</u>	<u>77.78%</u>

# ■ ■ ■ 國有土地分佈 ■ ■ ■



更新單元



公私共有土地

(中華民國)

(新北市政府)

1926地號、持分比例3/4，面積總計57.75平方公尺

1925地號、持分比例1/4，面積總計34平方公尺。



公有土地

(新北市政府)







## ■ ■ 八、區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 ■ ■

本更新單元無涉及區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

## 九、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。

## 十、申請容積獎勵項目及額度（依審議結果為準）

申請獎勵項目			獎勵值上限
二	公益設施	服務性公共空間(563.19平方公尺。)	免計容積
三	協助開闢 或捐贈基金	捐贈基金289,429,160元	14.34%
五	整體規劃 設計	A3：增設機車停車位	5.00%
		A7：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。	3.00%
六	留設大面積開放空間、人行步道（30%）（留設4~6m）		10.49%
七	綠建築 銀級（6%~10%）		6%
十二	促進都市 更新事業 之辦理	四層樓以上合法建物（10%）	6.74%
都更合計			45.57%
細部計畫		基地面積規模大小獎勵	30%
容積移轉		容積移轉	40%
合計獎勵			115.57%

容積移轉費約  
用5億8,500萬  
元

# 更新後通道規劃示意





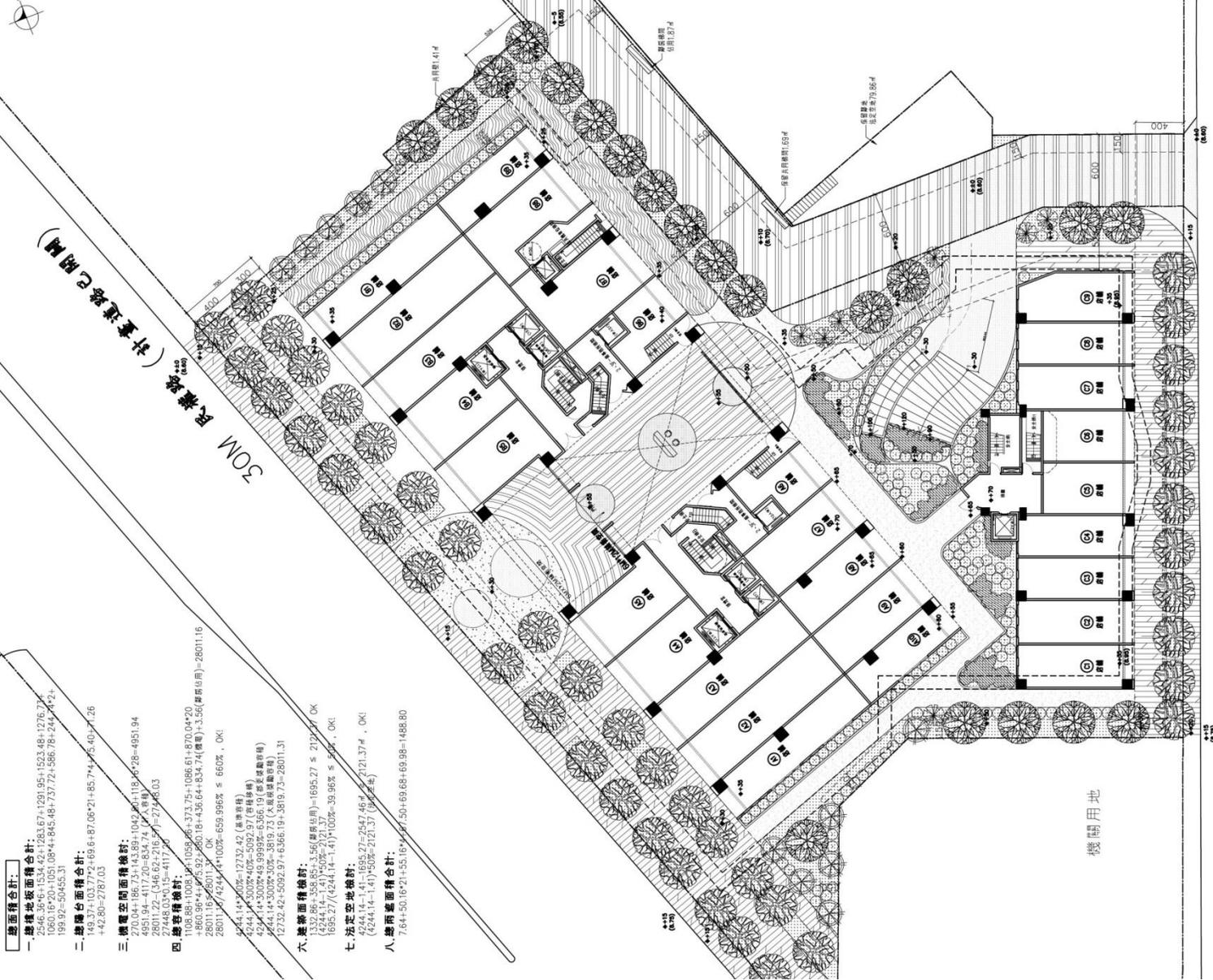
# 面積計算表

1	基地位置	882、883、884、885、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 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	4,324.00 m <sup>2</sup>					
4	法定建蔽率 (%)	50%					
5	法定建築面積 (m <sup>2</sup> )	扣除鄰房共同壁 1.41 m <sup>2</sup> , (4244.14-1.41)*50%=2,121.37 m <sup>2</sup>					
6	法定容積率 (%)	300%					
7	法定容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	(4,324.00-79.86)*300%=12,732.42 m <sup>2</sup>					
8	都市更新獎勵容積 (%)	45.57%(5,830.83 m <sup>2</sup> )					
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 <sup>2</sup> )、容積移轉 40%(5,092.96 m <sup>2</sup> )					
10	允建容積率 (%) 及樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	646.75%	<b>12,732.42+5,803.82+3,819.72+5,092.96=27,448.92</b> m <sup>2</sup>				
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m <sup>2</sup> )	50%				1,695.27 m <sup>2</sup>
12	法定空地面積 (m <sup>2</sup> )	實設空地面積 (m <sup>2</sup> )	2,121.37 m <sup>2</sup>				2,547.46 m <sup>2</sup>
13	法定容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	300%				50,455.31 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> )	陽台面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	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、店舖、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 <sup>2</sup> )		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)	50,455.31 m <sup>2</sup> *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					

規劃地下6層，1棟地上32層，1棟地上14層，總樓地板面積50,455.31平方公尺

共計389戶 汽車停車346輛機車停車549輛

# 一層平面



18M 新民街 (計畫道路已開闢)

**一、總面積合計:**

一、總樓地板面積合計:  
 2546.35\*6+1534.42+1283.67+1291.95+1523.48+1276.73+  
 2273.48+3128.22+1500.00+2157.58+1488.80+1253.15+1600.00+  
 199.92+50465.31

**二、總樓台面積合計:**

149.37+1033.72+693.6+87.06\*2+85.74+75.40\*2+1.26  
 +42.88=2787.63

**三、總樓空間面積合計:**

270.04+186.73+143.89+1042.60+119.49\*28=4951.94  
 4851.94-4117.20=834.74 (扣除車庫)

**四、總容積合計:**

27348.70 (容積率) / 1117.96 (容積率)  
 1108.88+1008.17+1058.66+373.75+1086.61+970.04+20  
 +860.96+4765.92+260.18+436.64+834.74(備電)+3.56(庫房佔用)=28011.16

**五、總容積率:**

28011.16 / 28011.31 OK  
 28011.16 / 42414.14 = 100% 659.996% ≤ 660%, OK!

**六、總容積率:**

4244.14 / 4244.14 = 100% 12732.42 (標準容積)  
 1332.86+358.85+3.56(庫房佔用)=1695.27 ≤ 2123.97 OK  
 695.27 / 4244.14 = 1.41% 100% 39.96% ≤ 5%, OK!

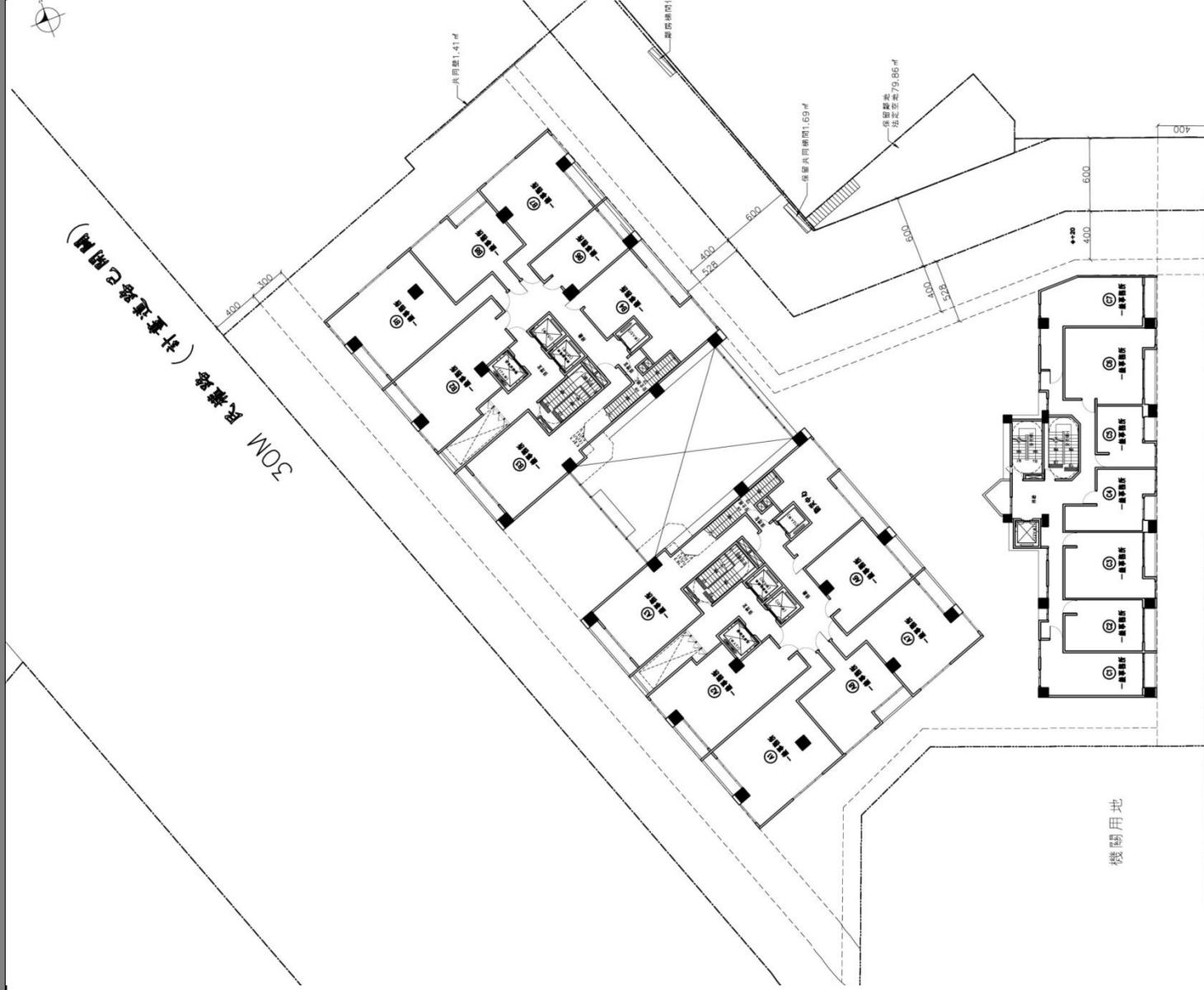
**七、法定空地檢核:**

4244.14 - 1411.50 = 2832.64 (法定空地)  
 4244.14 - 1411.50 = 2832.64 (法定空地)  
 4244.14 - 1411.50 = 2832.64 (法定空地)

**八、總容積率合計:**

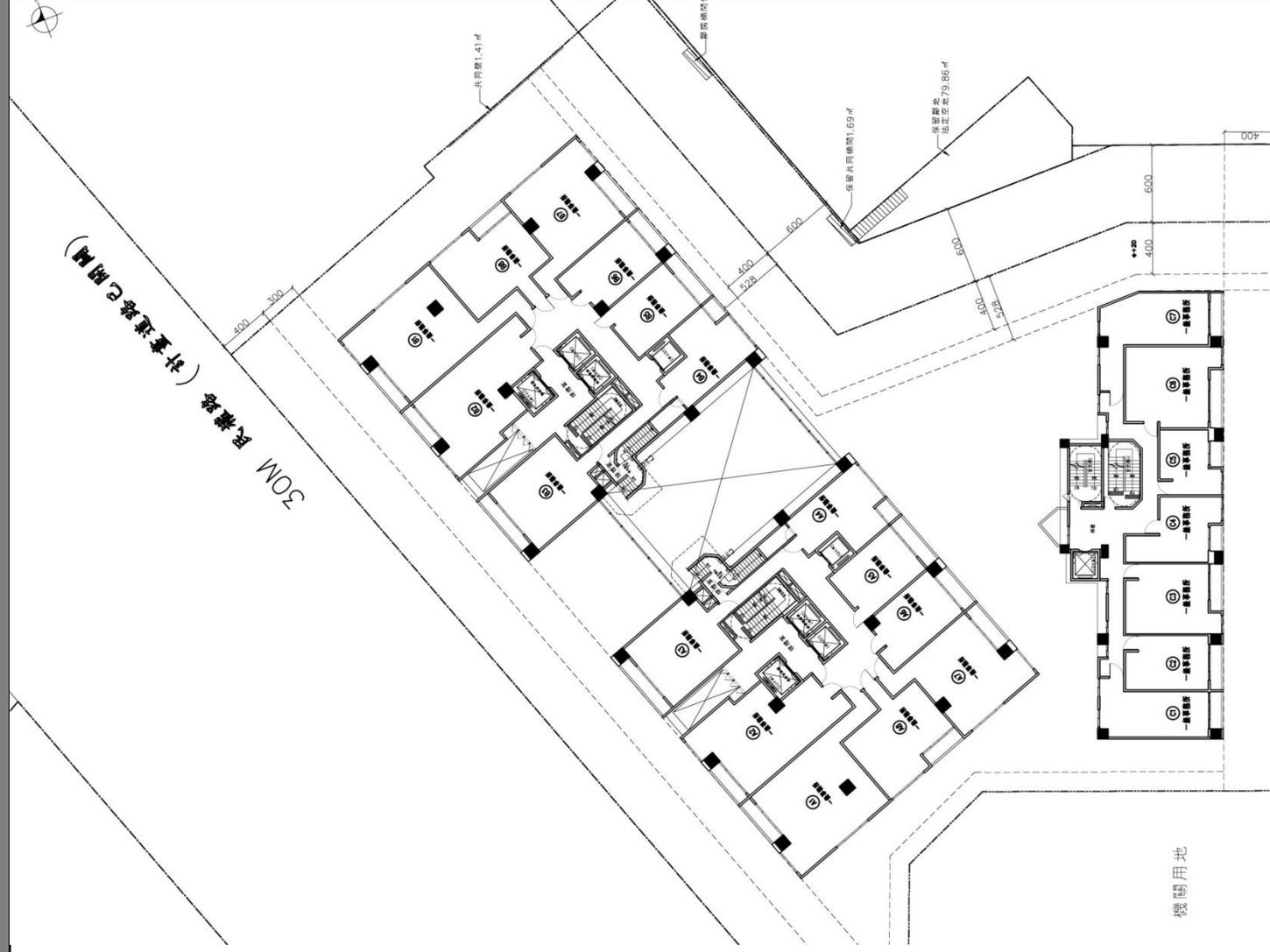
7.84+501.62+14.55+16.16+57.50+69.68+69.98=1488.80

# 二層平面



18M 新民街 (計畫道路已開闢)

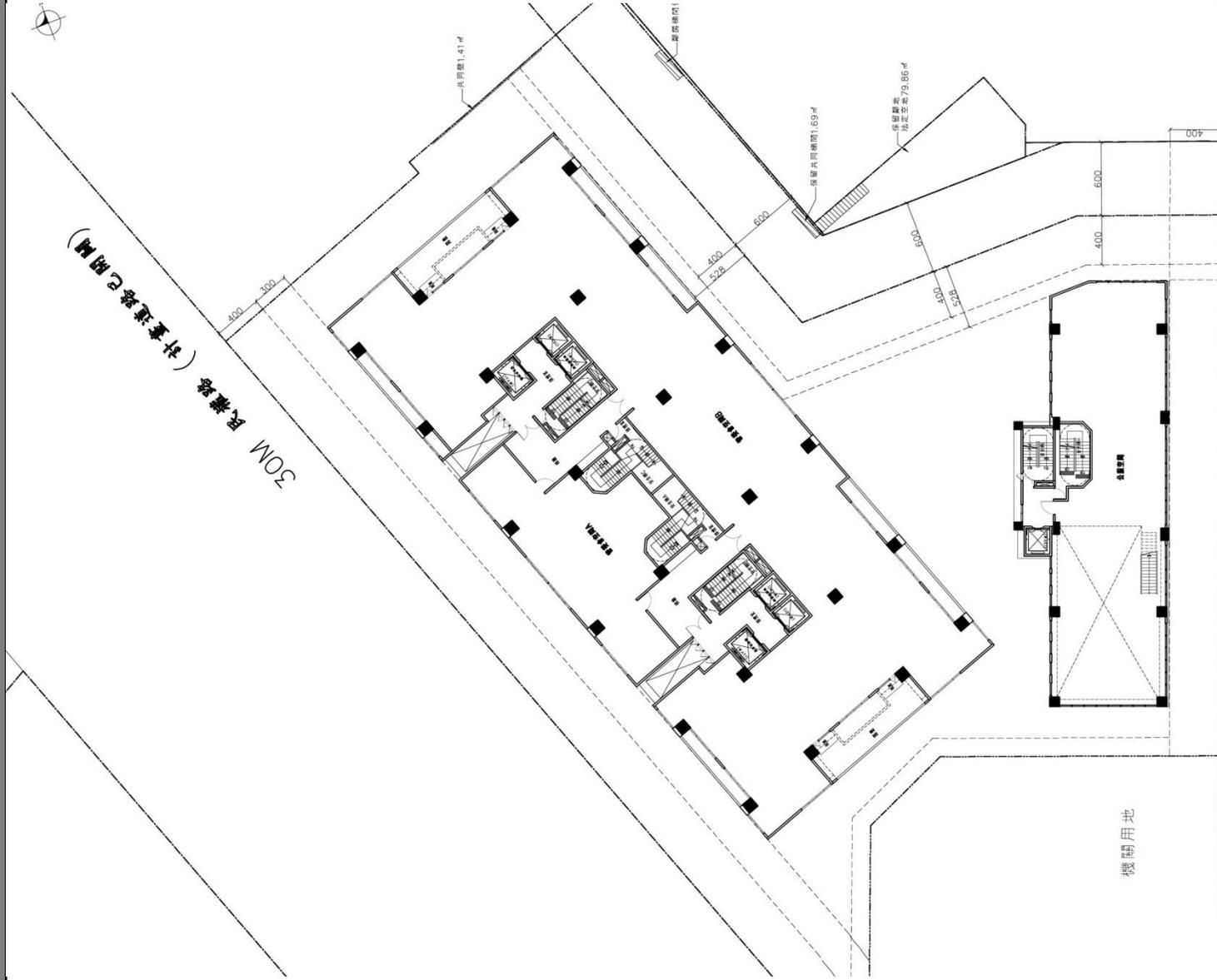
# 三層平面



18M 新民街 (計畫道路已開闢)

三層平面圖 S:1/300

# 四層平面

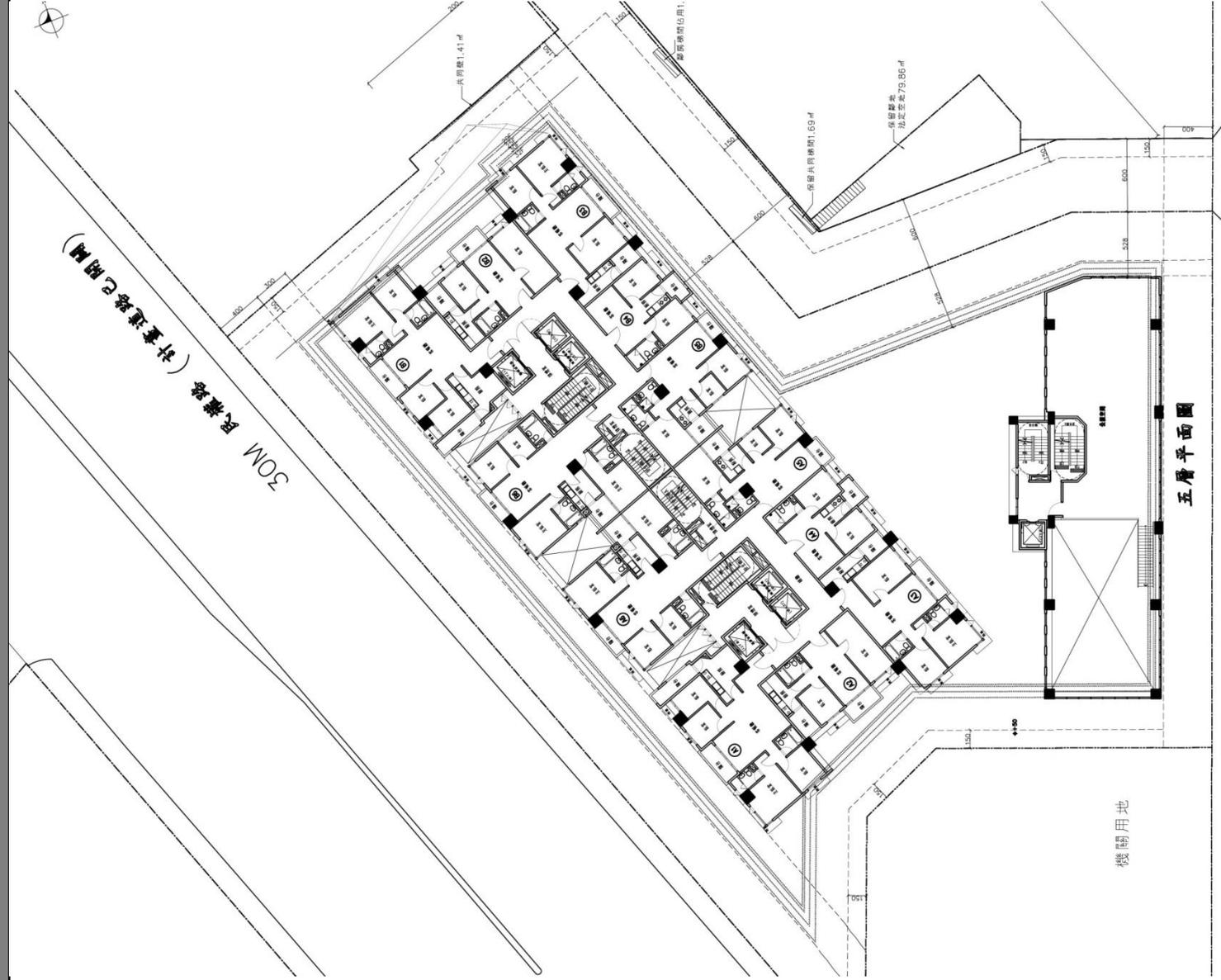


18M 新民街 (計畫道路已開闢)

四層平面圖

S:1/300

# 五~二十五層平面



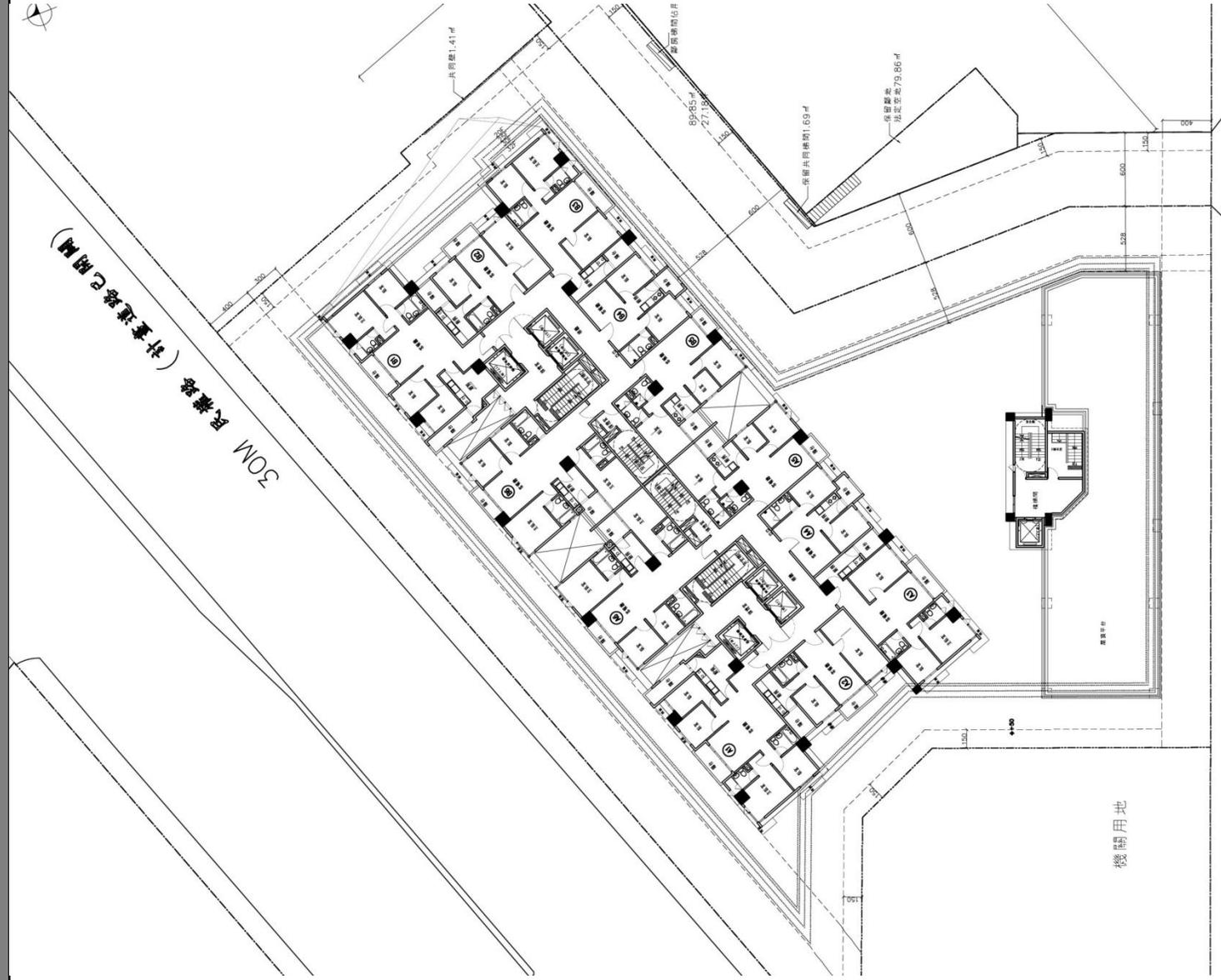
五層平面圖

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

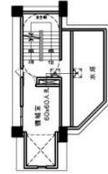
五~二十五層平面圖

S: 1/300

# 二十六~二十九層平面



18M 新民街 (計畫道路已開闢)



二十六~二十九層平面圖 S:1/300

# 三十層平面



18M 新民街 (計畫道路已闢開)

三十層平面圖

S:1/300

# 三十一層平面

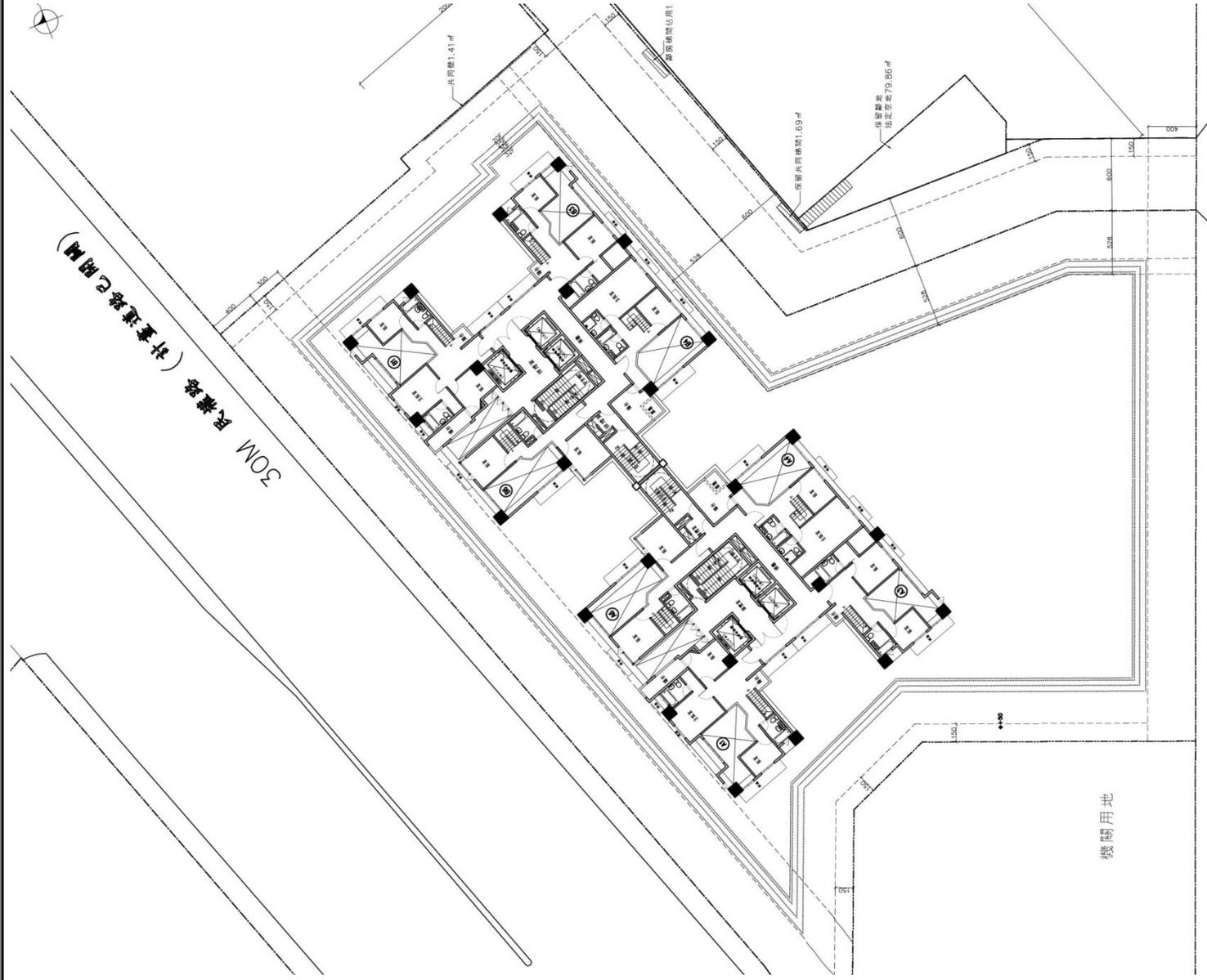


18M 新民街 (計畫道路已開闢)

三十一層平面圖

S:1/300

# 三十二層平面

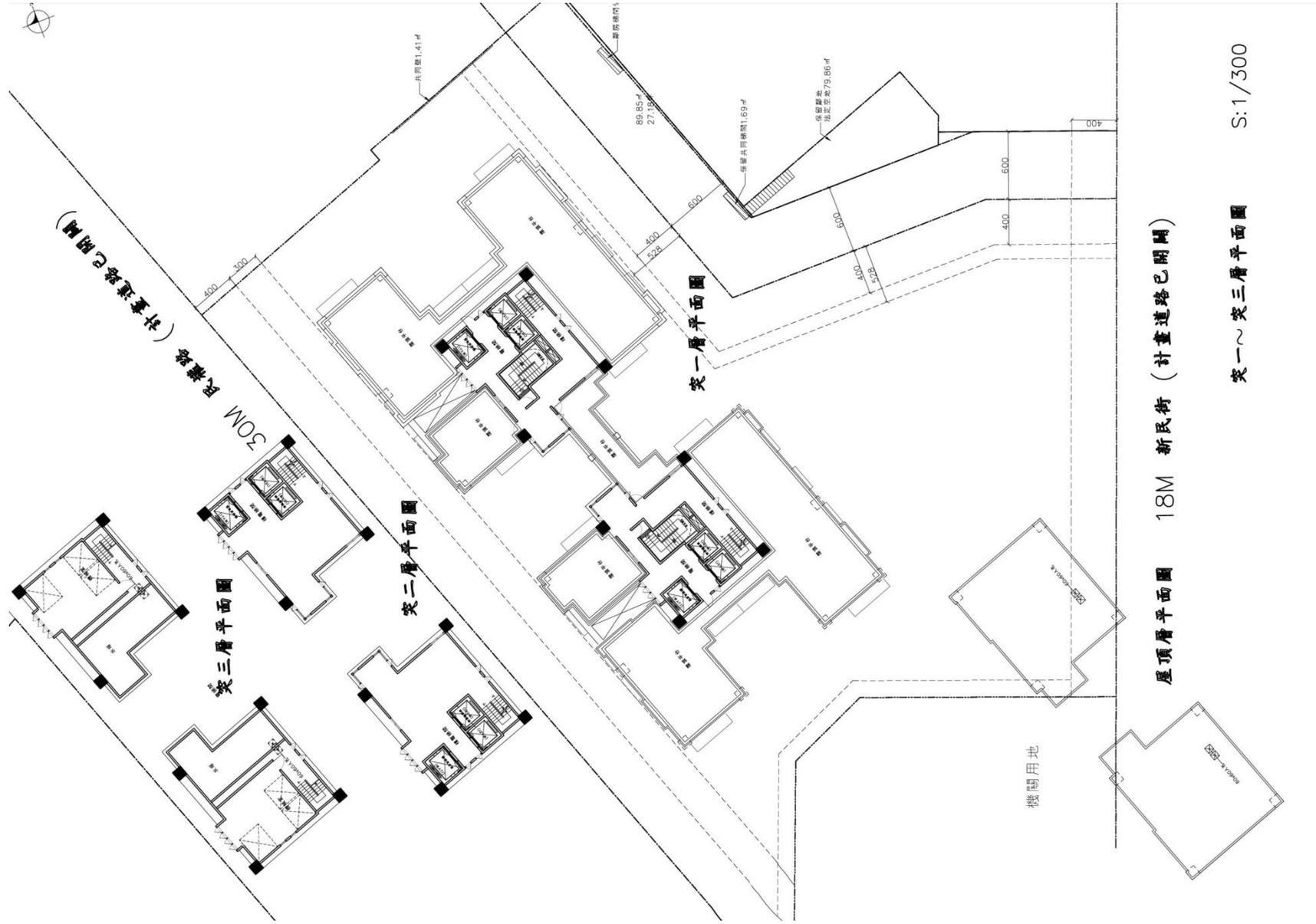


18M 新民街 (計畫道路已開闢)

三十二層平面圖

S: 1/300

# 突一~三層平面



屋頂層平面圖 (計畫道路已開闢) 18M 新民街

突一~突三層平面圖

S:1/300

# 全區平面配置

## 總面積合計:

### 一、總樓地板面積合計:

2546.309+1534.42+1283.67+1291.95+1523.48+1276.77  
1060.16\*20+1051.08\*4+845.48+737.72+586.78+244.74\*2+  
199.92+5045.31

### 二、總露台面積合計:

149.37+103.77\*2+69.6+87.08\*2+85.74+15.40+1.26  
+42.80=2787.03

### 三、總樓空開面積檢討:

270.04+186.73+143.89+1042.80+115.45\*28+4951.94  
4951.94+4117.20+834.74+14.88  
28011.22-(348.62+215.57)=27448.03

### 四、總容積檢討:

1108.89+1008.39+1008.86+373.75+1086.61+870.04\*20  
=860.98+870.32+860.18+436.64+634.74(容積)=28011.16  
28011.16/28011.22 OK  
28011.17/4244.14\*100%=659.996% ≤ 660%, OK

4244.14\*300%=12732.42 (基準容積)

4244.14\*300%+408=5092.97 (容積餘額)

4244.14\*300%+89.9995=4366.19 (容積總額)

4244.14\*300%+308=5181.73 (A區樓層容積)

12732.42+5092.97+8366.19+3819.73=28011.31

### 五、總容積檢討:

1332.86+328.85+3.56(容積餘額)=1695.27 \* 2121.37 OK

4244.14-1.41\*100%=2121.37

1695.27/(4244.14-1.41)\*100%=39.96% ≤ 50%, OK

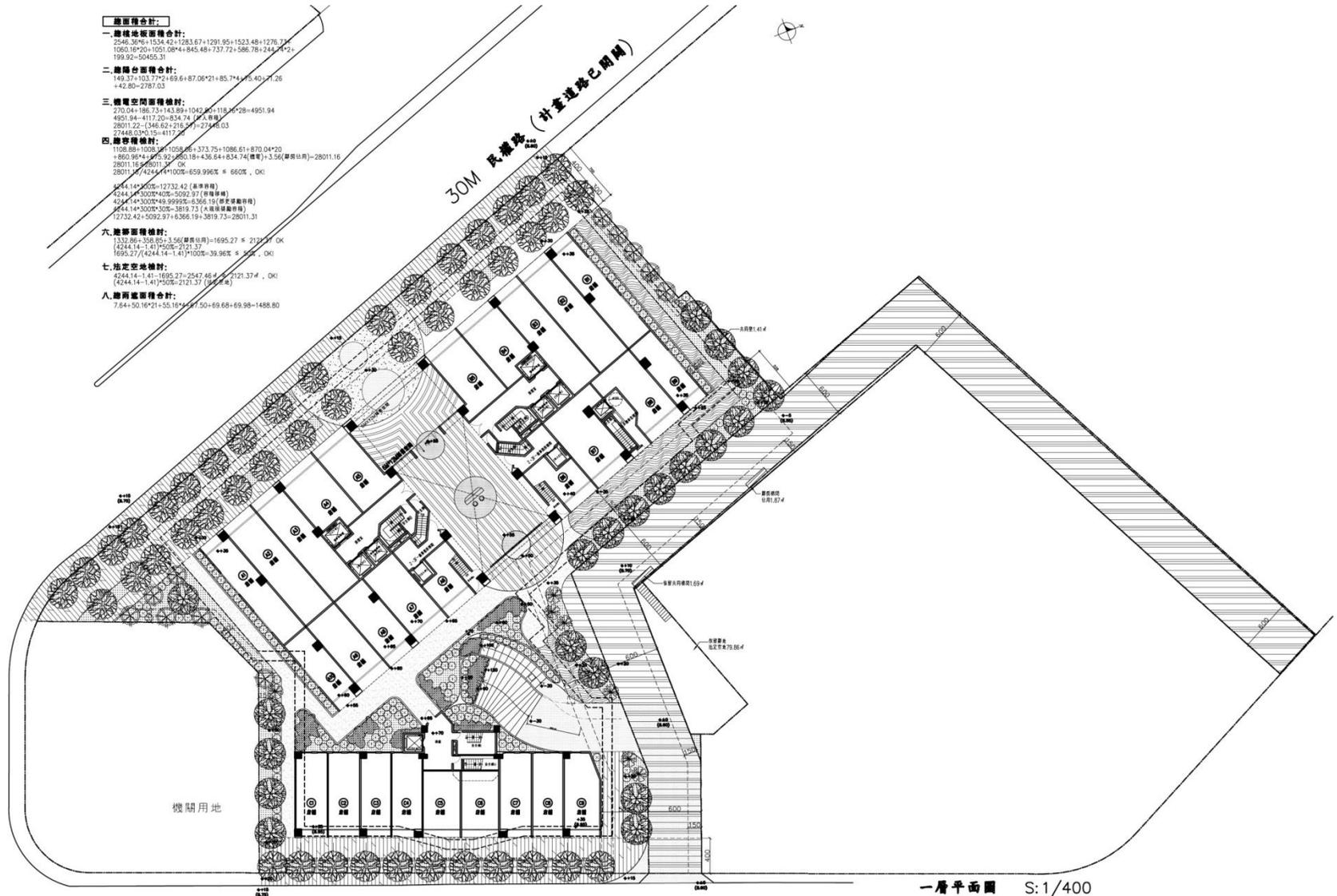
### 六、法定空地檢討:

4244.14-1.41-1695.27=2547.46 \* 2121.37 \* OK

4244.14-1.41\*100%=2121.37 (容積餘額)

### 七、總面積合計:

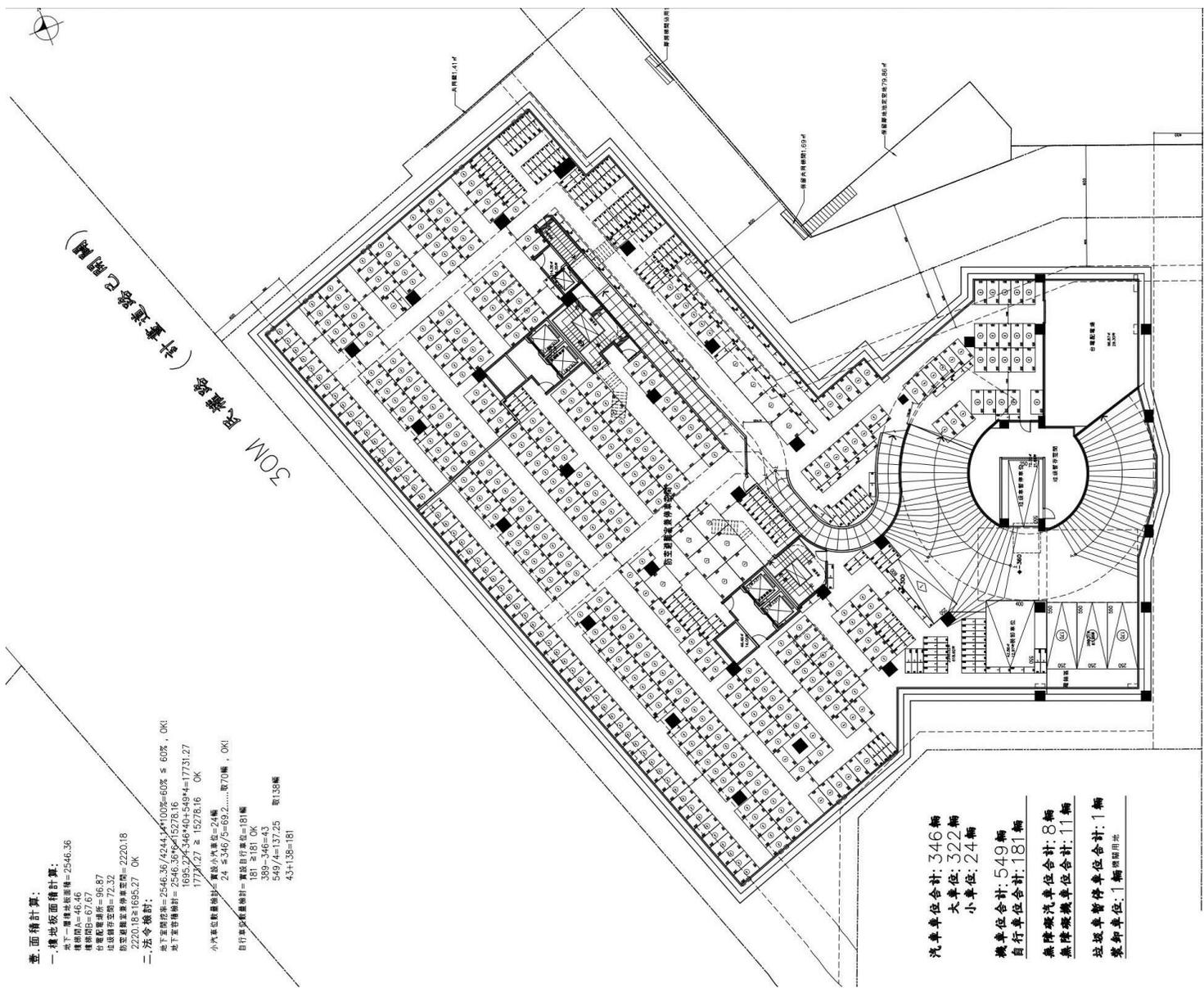
7.64+50.16\*21+55.18+87.50+69.68+69.98=1488.80



18M 新民街 (計畫道路已開闢)

一層平面圖 S:1/400

# 地下一層平面



壹、面積計算：  
 一、樓地板面積計算：  
 樓下一層樓地板面積=2546.36  
 樓上二層樓地板面積=67.67  
 樓上三層樓地板面積=67.67  
 合樓地板面積=96.87  
 坡地積存空間=72.32  
 防空避難室面積=2220.18  
 2220.18 ≥ 1695.27 OK  
 二、法令核計：  
 坡下至開挖率=2546.36/4244.4100%=60% ≤ 60%，OK  
 此下至開挖率=2546.36/45278.16  
 1695.27 ≥ 546\*40+549\*4=1731.27  
 1772.27 ≥ 15278.16 OK  
 小汽車位數總計=算設小汽車位=24輛  
 24 ≤ 5346/5=692.....零70輛，OK！  
 自行車位數總計=算設自行車位=181輛  
 181 ≥ 181 OK  
 389-346=43  
 549/4=137.25 取138輛  
 43+138=181

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  
附註用法

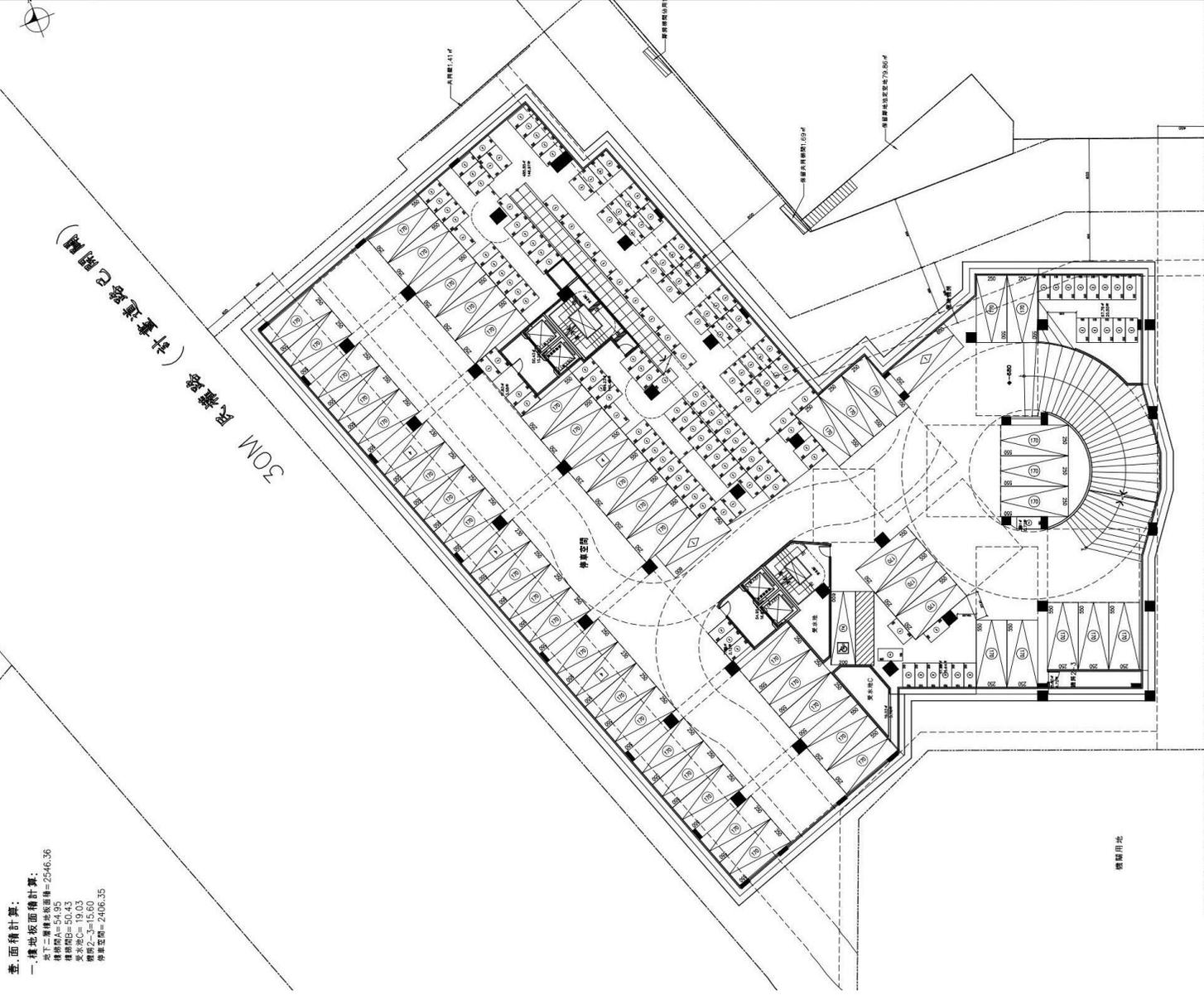
地下一層機車位: 401輛

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

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

單位需求
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

# 地下二層平面



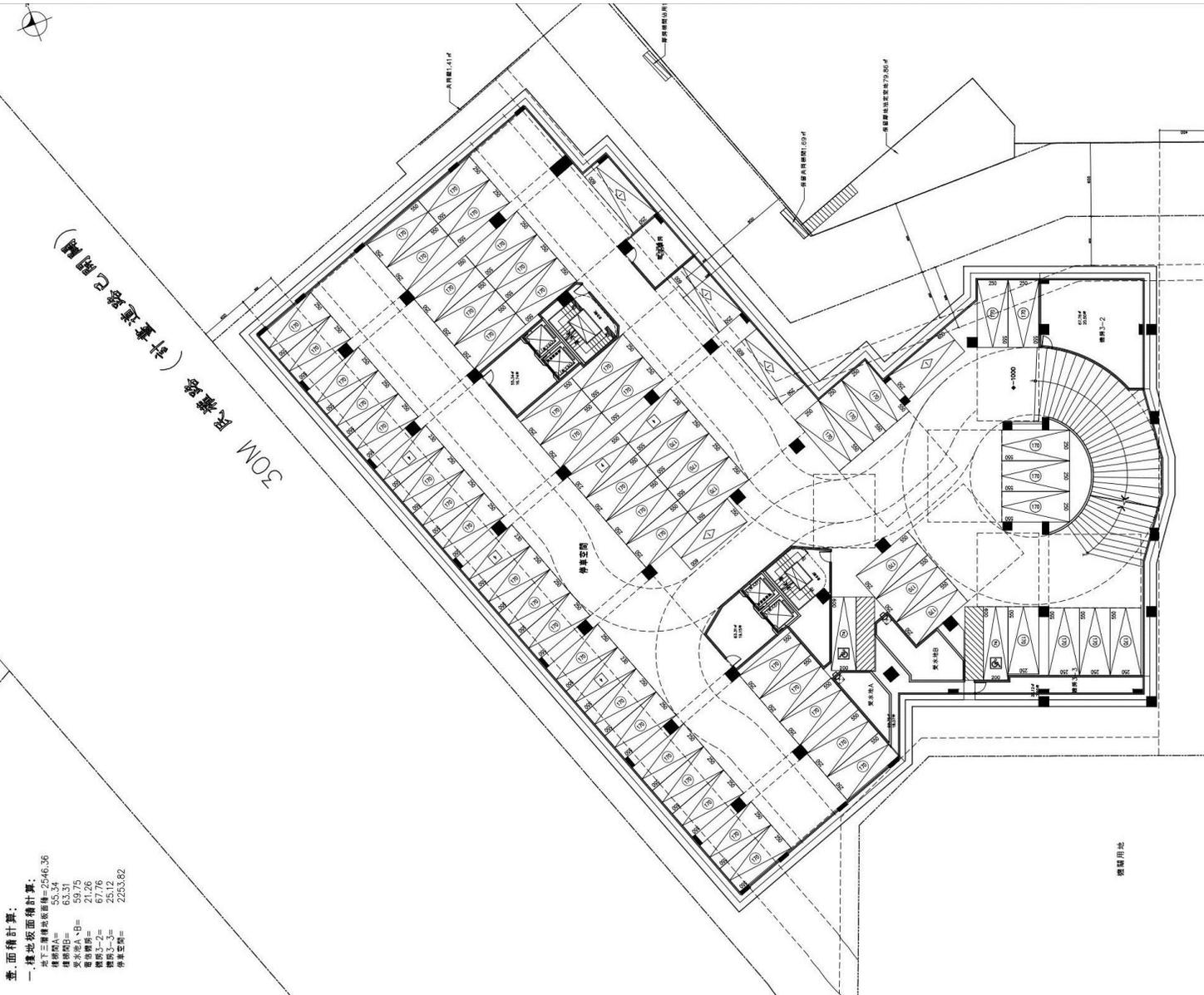
查：面積計算：

- 一、樓地板面積計算：
- 地下二層樓地板面積=2546.36
- 樓層高A=54.95
- 樓層間高B=50.43
- 梁高C=19.03
- 樓層高D=51.56
- 樓層高E=24.08.35

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

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

# 地下三層平面



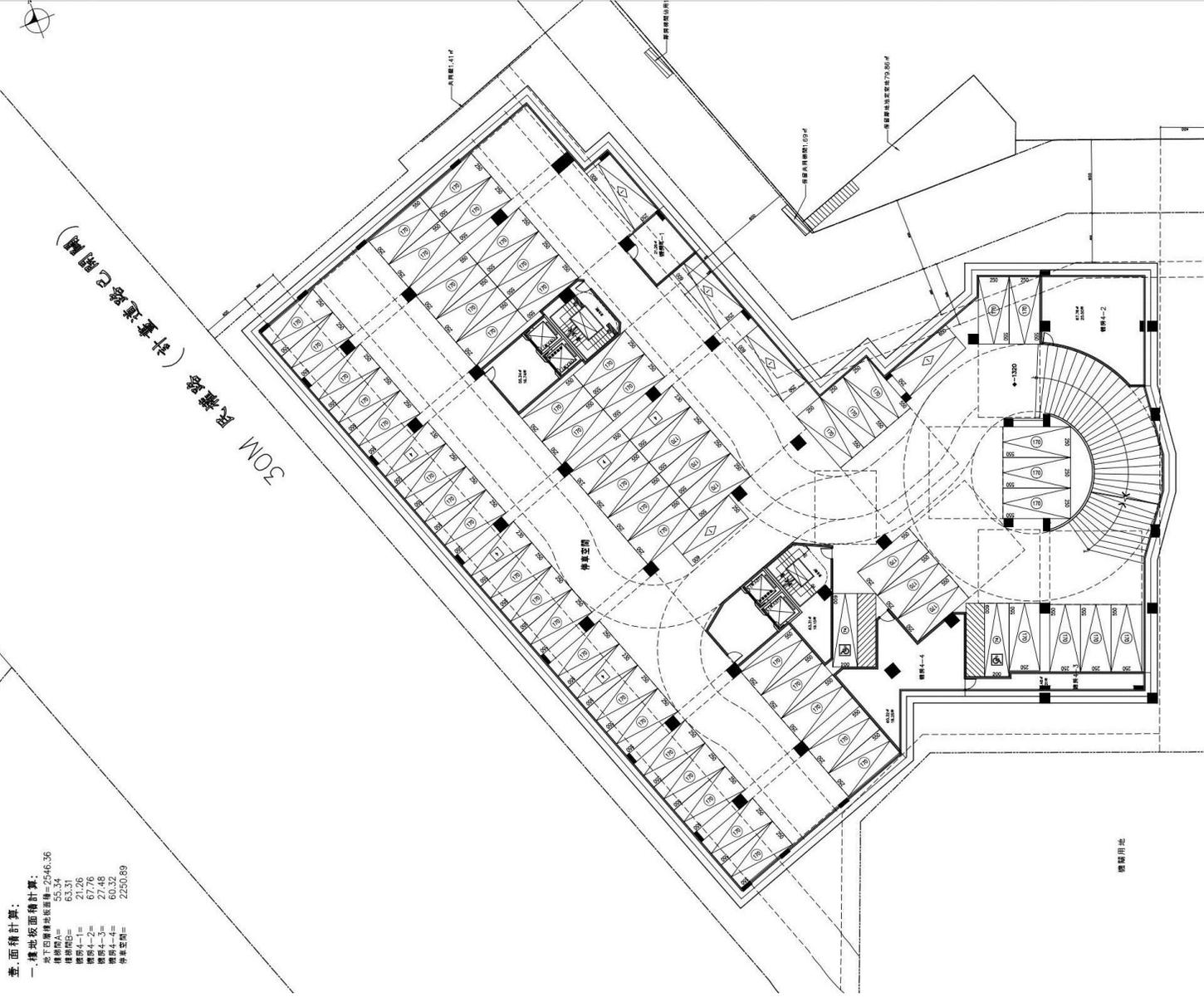
壹. 面積計算:  
 一. 樓地板面積計算:  
 地下三層樓地板面積=2546.36  
 樓地板A= 55.54  
 樓地板B= 63.31  
 樓地板C= 21.26  
 樓地板D= 67.76  
 樓地板E= 25.12  
 停車空間= 2253.62

地下三層汽單位: 71輛

大單位: 66輛  
 小單位: 5輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

# 地下四層平面



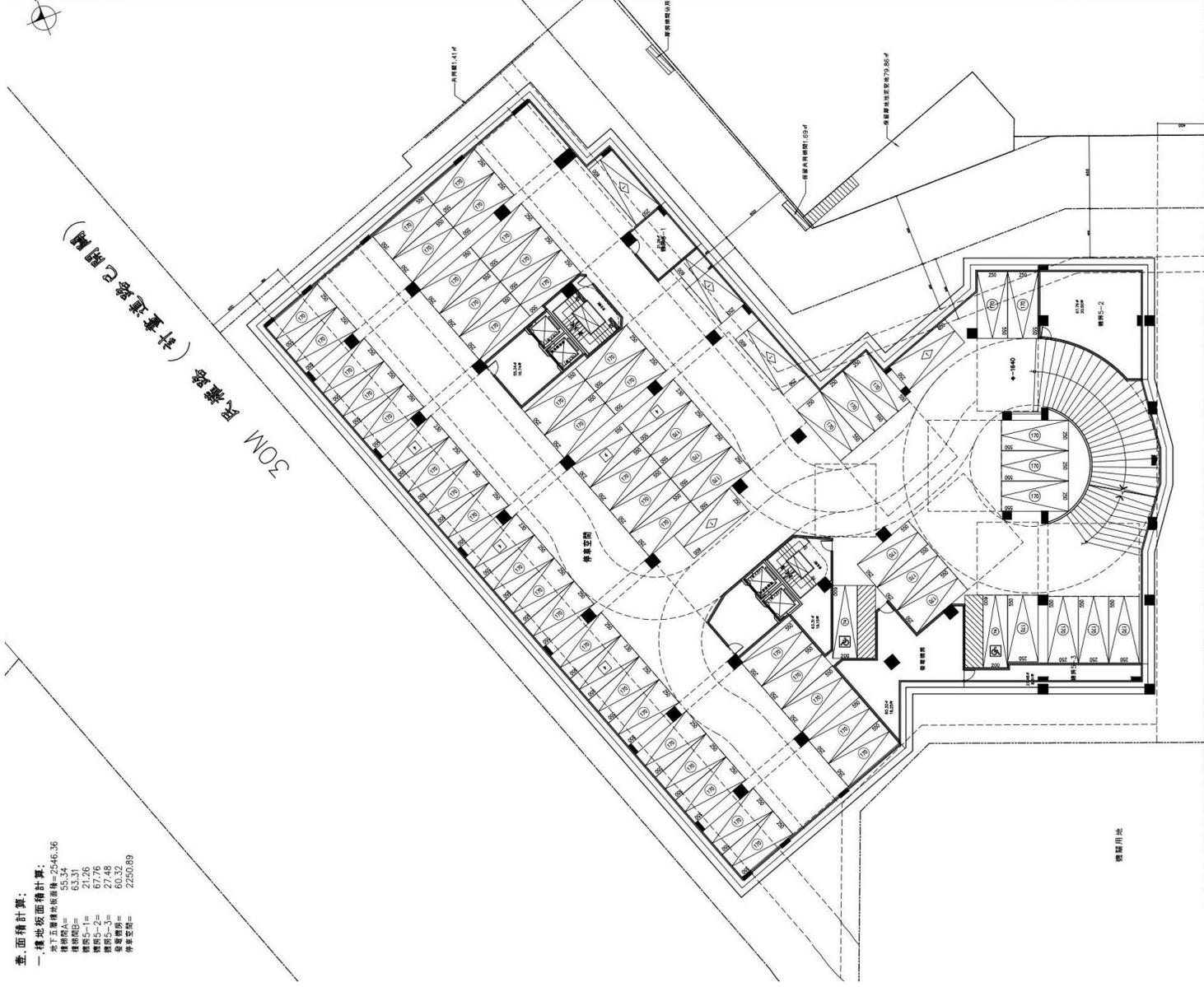
壹、面積計算：  
 一、樓地板面積計算：  
 地下四層樓地板面積=2546.36  
 樓層A= 55.34  
 樓層4-1= 63.31  
 樓層4-2= 21.26  
 樓層4-3= 27.48  
 樓層4-4= 60.32  
 停車空間= 2250.89

地下四層汽車位: 71輛

大車位: 66輛  
 小車位: 5輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

# 地下五層平面



**面積計算:**

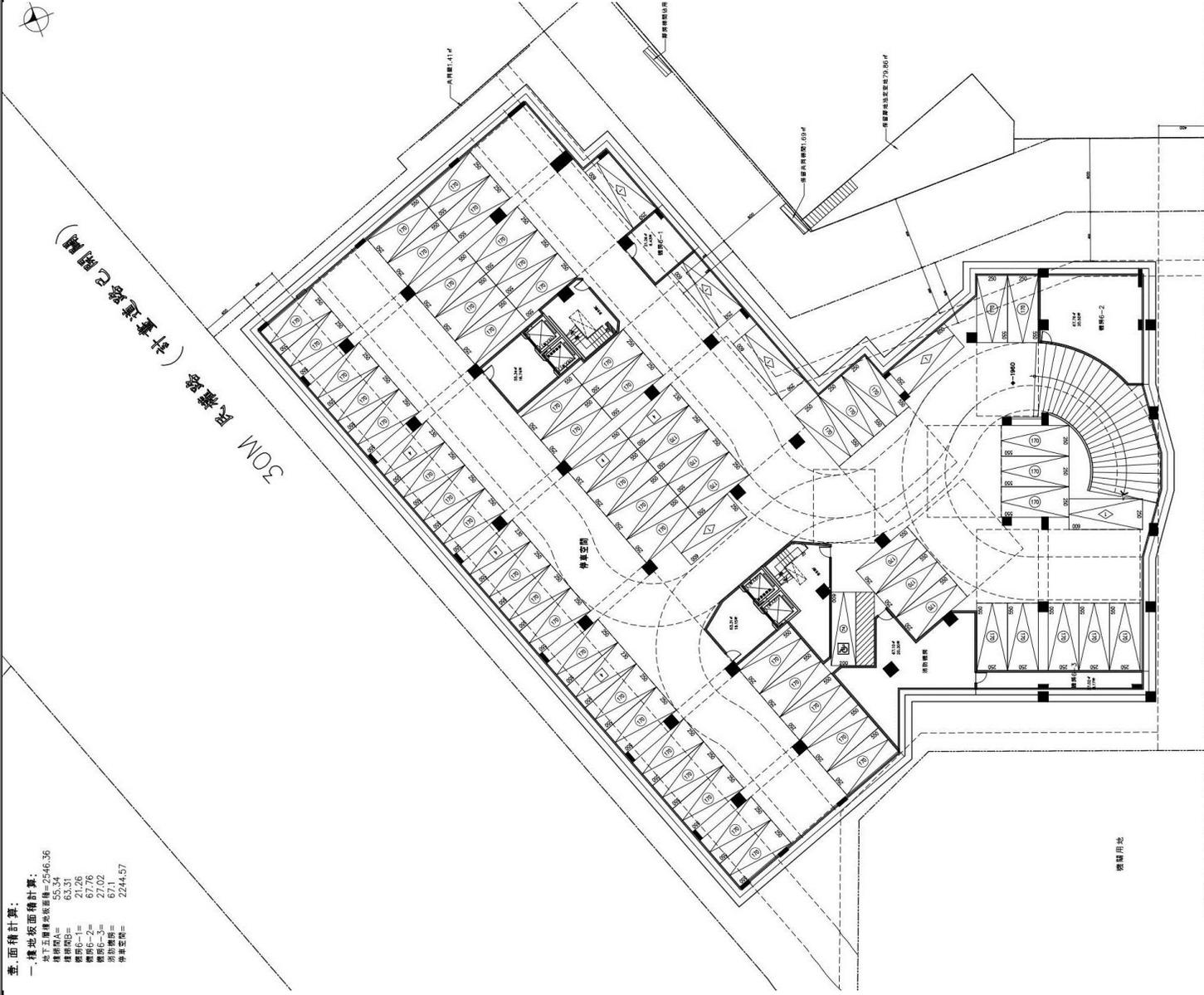
- 一樓地板面積計算:
- 建築基地面積 = 2246.36
- 樓層面積 = 63.31
- 樓層B = 21.26
- 樓層5-1 = 67.76
- 樓層5-2 = 27.48
- 樓層5-3 = 2250.89

地下五層汽車位: 71輛

大車位: 66輛  
小車位: 5輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

# 地下六層平面



壹、面積計算：  
 一、樓地板面積計算：  
 地下室樓地板面積=2546.36  
 樓地板A= 55.34  
 樓地板B= 63.31  
 樓地板6-1= 21.26  
 樓地板6-2= 67.76  
 樓梯面積= 17.07  
 停車空間= 2244.57

地下六層汽車單位: 72輛

大單位: 67輛  
小單位: 5輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

# ■ ■ ■ 十二、都市設計與景觀計畫 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

## ■ 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，以減輕建築量體對周邊道路造成之壓迫感，形塑舒適的街道景色。
- (四) 更新單元建築量體、造型語彙、材料顏色以至景觀設施等外部設計，均納入都市景觀規劃考量，以期創造層次豐富之地區觀瞻與都市景觀。

## ■ 建築物之量體、造型、色彩、座落方位

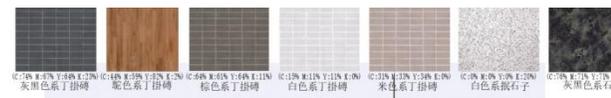
### ■ (一) 量體

本更新單元更新後將規劃興建地下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。

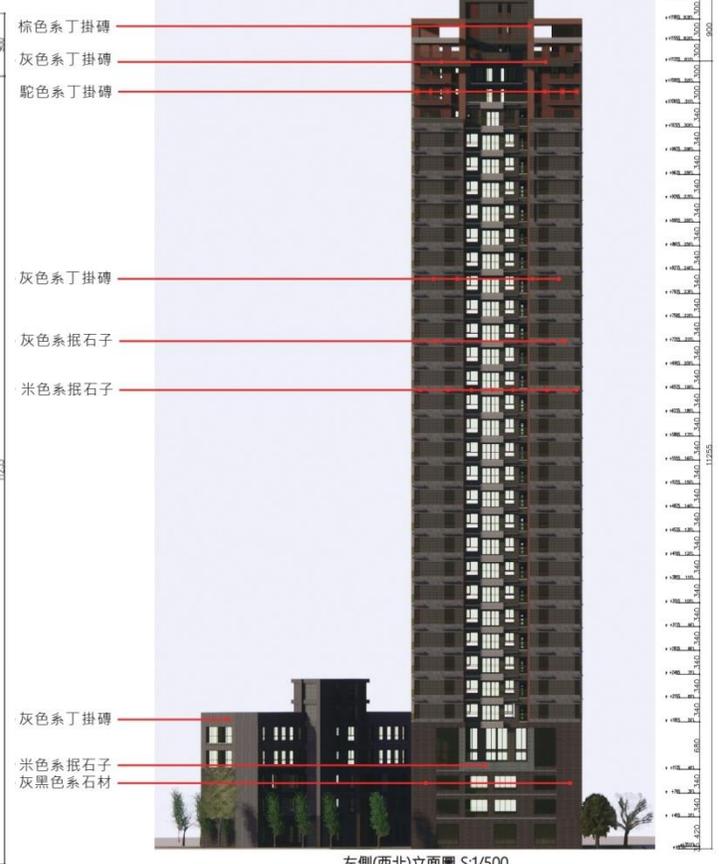
### ■ (二) 造型

建築物造型以簡潔線條為主，提供住戶寬廣角度的景觀視野與穩重和諧的建築外觀。頂樓部分的框架性造型，配合燈光照明在夜空下增加天際線的雕塑感和藝術性。

# 立面與材質計畫



正向(西南)立面圖 S:1/500



左側(西北)立面圖 S:1/500

## ■■■ 十二、都市設計與景觀計畫 ■■■■■■■■■■■■■■■■

### ■ 人車動線設計原則

- 沿街退縮四至六公尺人行步道，保留建築物與四周道路之都市尺度，並創造良好的人車分道空間型態。
- 車輛出入口保持合理安全空間，為提高行車及行人安全，並於地面層車道出入口處設置適當之燈號及管制，除可警示行人外，並可有效管制車輛進出。

### ■ 景觀植栽初步構想

- 運用空地設計植栽綠化景觀，增加生活居住品質及美化環境，人行道行道樹穴植栽槽作降版處理與人行道順平，不影響消防救災及行人通行。
- 植栽以不同樹種塑造都市綠軸，調和視覺空間景觀，降低建築物對週邊道路產生之壓迫感。

# 景觀配置圖與視覺模擬

## 7-1景觀配置平面圖

### 設計說明

- 1.人行步道：以蕁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。

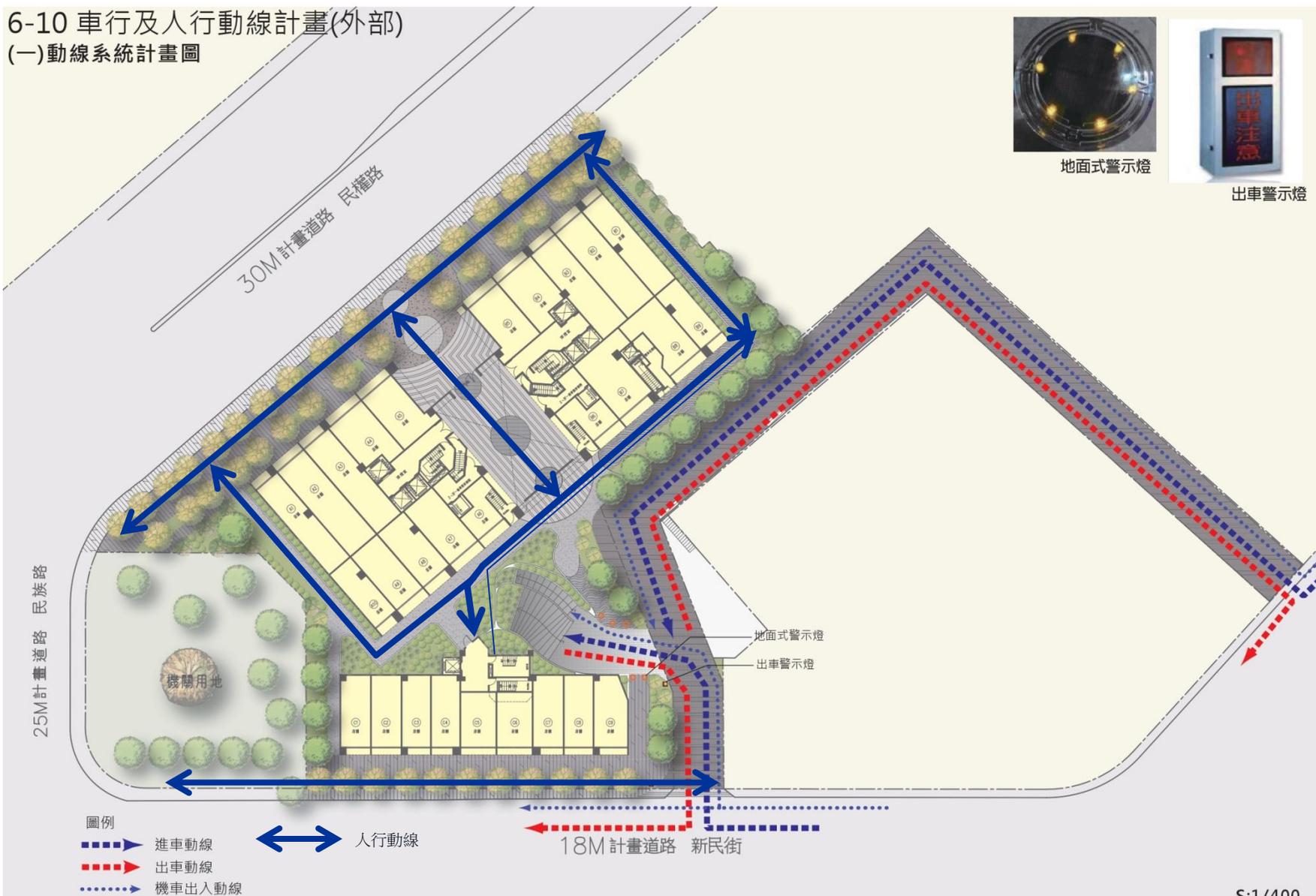


植栽表

圖例	名稱	規格	數量	備註
大喬木	茄苳	W=2M φ=15cm	16棵	覆土深度:150cm
小喬木	苦楝	W=2M φ=15cm	20棵	覆土深度:150cm
灌木	水黃皮	W=1.5M φ=10cm	11棵	覆土深度:100cm
地被	羊蹄甲	W=1.5M φ=10cm	7棵	覆土深度:100cm
灌木	西洋杜鵑	W=80cm	45.77株	覆土深度:60cm
地被	月橘	W=90cm	170株	覆土深度:60cm
地被	假髮草	密植	544.42㎡	覆土深度:30cm

# 車行動線配置

6-10 車行及人行動線計畫(外部)  
(一)動線系統計畫圖





## ■■■ 十三、實施方式及有關費用分擔 ■■■■■■■■■■

### 實施方式

- 本都市更新事業以擬「權利變換」方式實施之。

### 有關費用分擔

- 本案都市更新事業將以權利變換方式進行，其中包含土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。權利變換後之土地及建築物扣除都市更新條例第三十一條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配與原土地所有權人。

## ■■■ 十三、實施方式及有關費用分擔 ■■■■■■■■■■

### 實施方式

- 一樓單元，以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
- 更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第31條」之規定，以現金補償之。
- 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- 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  
 $\times 1.03\% = 18,243,205$ 元)
- 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。









# 十七、效益評估

項目	更新前	更新後
土地利用	<p>目前合法建築面積約 1,284.35 m<sup>2</sup>，建蔽率 49.67%。</p> <p>目前總樓地板面積 8,188.49 m<sup>2</sup>，容積率 192.93%。</p> <p>土地使用率低，未能符合都市計畫土地使用之精神。</p>	<p>更新後建築面積為 1695.27 m<sup>2</sup>，建蔽率 39.96%。</p> <p>更新後容積樓地板面積 27,447.97m<sup>2</sup>，容積率 660.00%。</p> <p>提高土地使用率，活化土地使用。</p>
公共設施	<p>各戶建物獨立進出口，彼此並無交集之公共生活空間。</p> <p>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。</p>	<p>集中留設門廳，提供住戶共同之活動空間。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
建築使用	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
交通狀況	<p>各戶均無停車位設置，目前僅能停放於道路旁。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>人車分道，給予行人舒適、安全的步行空間。</p>
視覺景觀	<p>老舊建物影響地區觀瞻及都市景觀。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
都市生態	<p>樹木生長雜亂無序，有公共衛生、採光不足與通風不良之虞。</p> <p>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。</p>	<p>於更新單元周邊種植行道樹，重新規劃景觀植栽設置區位。</p> <p>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。</p>
其他	<p>土地使用率低，建築物面積少，無法有效利用都市土地。</p>	<p>房屋戶數增加，促進房地產市場交易。</p> <p>居民增加，活絡地區經濟發展。</p>



## ■■■ 十九、相關單位配合辦理事項 ■■■■■■■■■■■■

本案無相關單位配合辦理事項

## 二十、其他應表明事項

(一) 本案聯絡資訊 富鉅鼎建設

<http://www.fujiuding.com/city-renewal?id=0751fe0c76738539ba870f0358854c35>

電話(02)2547-2889

(二) 新北市都市更新處聯絡諮詢方式

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

電話(02)2950-6206

## ■ ■ 作業單位初核意見：

- 二、計畫書第1-1頁法令依據請補充說明本案法令適用版本等內容。
- 三、計畫書第2-2頁、5-34頁有關本案適用都市計畫版本與第6章節所載不一致，請釐清修正。
- 四、計畫書第6-12頁，都市更新獎勵及實設容積率檢討有誤，請修正。
- 五、計畫書第6-13頁，基地面積檢討應修正為 $\geq 3000$ 。
- 六、請於第10章節補充說明申請相關容積獎勵、容積移轉及都市計畫規模獎勵等檢討內容，並補附相關圖面，以利查核。
- 七、計畫書第10-2頁綠建築保證金計算式有誤，且綠建築管理維護費用計算小數點後應無條件進位，請修正，另15-3頁綠建築管理維護費用計算式有誤，請一併修正。
- 八、計畫書第10-6頁留設4公尺人行步道獎勵檢討算式有誤，請修正。
- 九、計畫書第10-7頁，更新後允建總容積率所載有誤，請修正。
- 十、計畫書第11-5頁法定汽車位所載數量有誤，請修正。
- 十一、請於財務分析章節補充說明本案適用之法令版本。
- 十二、計畫書第15-2頁，本案規劃2棟地上32層、1棟地上5層之建築物，其營建費用之營建單價應分棟分別計算，請修正。
- 十三、計畫書第15-4頁，土地複丈費請修正為土地鑑界費。
- 十四、計畫書第15-6頁，開發收益預估表之銷售附價及更新後總價值計算有誤，請修正。
- 十五、計畫書第15-6頁，共同負擔比率計算有誤，請修正。
- 十六、請於附錄補附信託合約草約。
- 十七、有關本案事業計畫書數字、內容誤繕部分，請通盤檢視後修正。
- 十八、計畫書第附-5頁，管理維護經費計算有誤，請修正。
- 十九、請於規約草約補附清晰之開放空間告示牌圖示。
- 二十、本案獎勵涉及更新後2樓以上平均單價，請於計畫書附錄補附估價摘要。

**實施者回應: 配合主管機關意見修正。**





# ■ ■ ■ 提請討論事項 ■ ■ ■











## 更新後基本資料

### ■ 更新後二樓以上規劃

項目	規劃內容
建築型式	地下6層、地上32層之店鋪、集合式住宅、一般事務所之產品
地上2~32層	(1)一般事務所單元：A、B、C棟2~3樓共計43戶單元，面積共計1,001.81坪 (2)住宅單元：A、B棟5~32樓共計326戶住宅，面積共計12,028.14坪

## 更新前估價條件

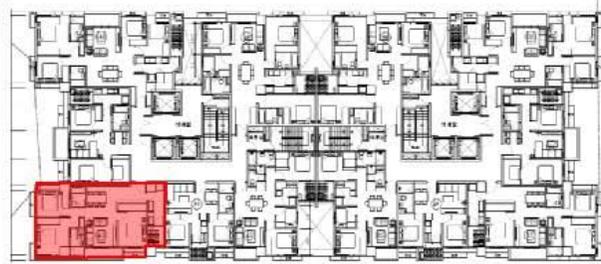
- 估價目的：核算都市更新事業計畫捐贈基金獎勵值計算之用
- 價格種類：正常價格
- 價格日期：民國104年6月1日
- 估價條件：本案估價條件係評估勘估標的之合理價值，該價值之成立係基於正常之情況下，以最高最有效利用之前提而產生，估算勘估標的之正常價格。

一般事務所比準單元：3F-C1



C棟二、三層 S: 1/100

住家用比準單元：12F-A3



更新後建物各單元有約定專用露臺者，該單元額外考量其使用效益評估其合理價格。

## 更新後比較法調整原則

價格日期調整：

本估價報告以信義房價指數作為價格日期調整計算之依據；租金價格指數係依據行政院主計處所統計公布之「消費者物價房租類指數」為計算之依據

項目	期別	指數	調整率
勘估標的(一般事務所)	104年06月01日	138.39	--
事務所買賣比較標的一	104年05月	138.63	100%
事務所買賣比較標的二	103年10月	138.81	100%
事務所買賣比較標的三	103年11月	137.56	101%
勘估標的(一般事務所)	104年06月01日	102.89	
事務所租金比較標的一	104年11月	103.30	100%
事務所租金比較標的二	104年10月	103.20	100%
事務所租金比較標的三	104年07月	103.00	100%
勘估標的(住家)	104年06月01日	138.39	--
住家買賣比較標的一	104年11月	132.20	104%
住家買賣比較標的二	104年12月	131.57	105%
住家買賣比較標的三	104年10月	132.22	104%
勘估標的(住家)	104年06月01日	102.89	--
住家租金比較標的一	104年12月	103.32	100%
住家租金比較標的二	104年06月	102.89	100%
住家租金比較標的三	104年09月	103.19	100%

## 更新後比較法調整原則

### ◆ 區域因素調整原則：

- 1) 主要道路寬度：狀態等級每差異10M修正1%。
- 2) 狀態等級：每差異一個等級調整1%。

### ◆ 個別因素調整原則：

- 1) 建物結構：以SRC造為基準，RC造調整+3%；SC造調整-1%。
- 2) 面積：原則上面積越小市場性與流通性較佳，價格越高，事務所與住宅每10坪調整1%。事務所考量各產品定位有其需求性，故於50坪以上之部分不再累計調整率。
- 3) 總價與單價關係：原則上面積越小總價越低，單價可能較高，事務所與住宅每20坪調整1%。
- 4) 屋齡：原則上屋齡越新價格越高，一般事務所屋齡每增加2年交易價修正1%；住宅則每增加1年修正1%。屋齡15年以上之部分影響程度漸減，以每差異3年調整1%。
- 5) 樓層位置：住宅原則上樓層越高價格越高，每差異1個樓層修正0.7%。一般事務所2樓考量其出入條件較3樓為佳，故2樓樓層位置較3樓+0.7%。
- 6) 面臨主要道路寬度：原則上路幅越寬價格越高，每差異10M修正1%，並以5%為修正率上限。
- 7) 道路種別：原則上價格主幹道>次幹道>巷道，每差一個等級修正1%。
- 8) 接近車站、學校、市場、公園、停車場、商圈、服務設施之程度：原則上以位置越接近設施則越佳。

## 一般事務所比較標的與位置

比較標的	地址
買賣比較標的一	四川路一段97號11樓
買賣比較標的二	中和區板南路663號13樓
買賣比較標的三	四川路一段23號10樓
租金比較標的一	重慶路66號8樓之2
租金比較標的二	中山路一段293-2號11樓之2
租金比較標的三	三民路一段210號6樓



## 更新後一般事務所價值評估(比較單價)

項目	勘估標的		事務所買賣比較標的一		事務所買賣比較標的二		事務所買賣比較標的三	
地 址	事務所3F-C1		四川路一段97號11樓		中和區板南路663號13樓		四川路一段23號10樓	
價格型態	正常價格		成交價格		成交價格		成交價格	
交易總價(元)	--		28,800,000		38,390,000		26,000,000	
總面積(坪)	18.70		65.30		91.46		67.01	
車位面積(坪)	--		13.76		8.78		12.38	
車位價格(元)	--		4,800,000		2,200,000		1,800,000	
交易單價(元/坪)	--		465,658		437,712		442,980	
勘察日期	106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日	
價格日期	104年06月01日		104年05月		103年10月		103年11月	
建築總樓層	32樓		11樓		18樓		11樓	
比較標的樓層	3樓		11樓		13樓		10樓	
屋 齡	0年		15年		5年		14年	
結 構	鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
臨路情況(M)	新民街	15M	四川路一段	18M	板南路	18M	四川路一段	18M
			--	--	中正路	40M	館前東路	18M
交通條件	優		優		優		優	
公共設施	優		優		優		優	
整體條件	優		優		優		優	
議價空間(%)	--		0%		0%		0%	
成交價格或預估 可能成交價格(元/坪)	--		465,658		437,712		442,980	
備註			資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網					

## 更新後一般事務所價值評估(比較單價)

項目	勘估標的	事務所買賣比較標的一	事務所買賣比較標的二	事務所買賣比較標的三
標的坐落位置	事務所3F-C1	四川路一段97號11樓	中和區板南路 663號13樓	四川路一段23號10樓
價格型態	正常價格	成交價格	成交價格	成交價格
成交價格或預估 可能成交價格(元/坪)	--	465,658	437,712	442,980
情況因素調整百分率	--	100%	100%	100%
情況因素調整後價格	--	465,658	437,712	442,980
價格日期調整百分率	--	100%	100%	101%
價格日期調整後價格	--	465,658	437,712	447,410
區域因素調整百分率	--	111%	114%	111%
區域因素調整後價格	--	516,880	498,992	496,625
個別因素調整百分率	--	114.9%	115.0%	113.1%
試算價格(元/坪)	--	593,896	573,840	561,683
比較標的加權數	--	36%	26%	38%
加權數計算後金額	--	213,803	149,198	213,440
勘估標的(比準單元) 最後推定比較價格 (元/坪)	576,000			

## 更新後一般事務所價值評估(比較租金單價)

項目	勘估標的		事務所租金比較標的一		事務所租金比較標的二		事務所租金比較標的三	
地 址	事務所3F-C1		重慶路66號8樓之2		中山路一段 293-2號11樓之2		三民路一段210號6樓	
價格型態	正常價格		成交租金		成交租金		成交租金	
交易總價(元)	--		75,000		35,000		67,500	
總面積(坪)	18.70		88.26		42.41		79.46	
車位面積(坪)	--		--		--		--	
車位價格(元)	--		--		--		--	
交易單價(元/坪/月)	--		850		825		849	
勘察日期	106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日	
價格日期	104年06月01日		104年11月		104年10月		104年07月	
建築總樓層	32樓		13樓		14樓		14樓	
比較標的樓層	3樓		8樓		11樓		6樓	
屋 齡	0年		23年		21年		10年	
結 構	鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼骨鋼筋混凝土造	
臨路情況(M)	新民街	15M	重慶路	10M	中山路一段	20M	三民路一段	20M
			重慶路76巷	6M	--	--	--	--
交通條件	優		優		優		優	
公共設施	優		優		優		優	
整體條件	優		優		優		優	
議價空間(%)	--		0%		0%		0%	
成交價格或預估 可能成交價格(元/坪/月)	--		850		825		849	
備註			資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網					

## 更新後一般事務所價值評估(比較租金單價)

項目	勘估標的	事務所租金比較標的一	事務所租金比較標的二	事務所租金比較標的三
標的坐落位置	事務所3F-C1	重慶路66號8樓之2	中山路一段 293-2號11樓之2	三民路一段210號6樓
價格型態	正常價格	成交租金	成交租金	成交租金
成交價格或預估 可能成交價格(元/坪/月)	--	850	825	849
情況因素調整百分率	--	100%	100%	100%
情況因素調整後價格	--	850	825	849
價格日期調整百分率	--	100%	100%	100%
價格日期調整後價格	--	850	825	849
區域因素調整百分率	--	111%	103%	107%
區域因素調整後價格	--	944	850	908
個別因素調整百分率	--	114.0%	110.4%	112.9%
試算價格(元/坪/月)	--	1,076	938	1,026
比較標的加權數	--	31%	34%	35%
加權數計算後金額	--	334	319	359
勘估標的(比準單元) 最後推定比較價格 (元/坪/月)	1,012			

## 更新後一般事務所價值評估(收益單價)

項目	計算公式或內容						計算結果
推定比較租金(元/坪/月)							1,012
勘估標的建物面積(坪)							18.70
年總租金收入(元/年)	租金單價(元/坪/月)	x	建物面積(坪)	x	12個月		227,093
押金孳息(元/年)	租金單價(元/坪/月)	x	建物面積(坪)	x	3個月	x 存款利率	772
	註：上述存款利率，參照中央銀行公佈之五大銀行平均存款利率之一年期平均存款利率1.36%計算						
可能總收入(元/年)	年總租金收入	+	押金孳息				227,865
空置損失率(%)	經調查近鄰地區類似不動產產品之空置情形，其目前之空置率約為4%~5%，衡酌本案勘估標的之個別條件與市場性等因素後，推定勘估標的之空置率為4.17%						4.17%
有效總收入(元/年)	可能總收入	x	(1-空置率)				218,363
年總費用(元/年)	地價稅 = 地價稅率1% x 申報地價290,000(元/㎡) x 土地面積7㎡						20,300
	房屋稅 = 房屋現值13,100(元/㎡) x 建物面積61.82(㎡) x 殘餘價值率100% x 路段調整150% x 稅率3%						36,443
	保險費 = 建物成本單價135,742(元/坪) x 建物面積18.7(坪) x 費率0.1%						2,538
	管理費 = 有效總收入218,363(元) x 費率2%						4,367
	維修費 = 營造施工費100,000(元/坪) x 建物面積18.7(坪) x 費率0.2%						3,740
	重置提撥款 = 營造施工費100,000(元/坪) x 建物面積18.7(坪) x 費率0.9%						16,830
	年總費用合計						84,219
營運淨收入(元/年)	有效總收入	-	年總費用				134,144
淨收益資本化率(%)	經訪查當地類似不動產產品，合理租金水準約為NT\$950~1,050元/坪/月不等，合理售價水準約為NT\$560,000~NT\$580,000元/坪不等，以上均視各建物之差異狀況而定。另考量上述之空置率及總費用率等情況，合理不含折舊之淨收益資本化率約為0.69%~0.79%。視本案勘估標的之個別條件情形推估其淨收益資本化率為0.74%						0.74%
折舊提存率(%)	1.9% ÷ (1 - 1.9% × 0年) =						1.90%
建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率(%)	1.9% × 23.57% =						0.45%
含折舊提存率之收益資本化率(%)	0.74% + 0.45% =						1.19%
本案勘估標的收益單價(元/坪)	營運淨收入	+	淨收益資本化率	+	建物面積(坪)		603,000

## 住家比較標的與位置

比較標的	地址
買賣比較標的一	民族路183-1號5樓
買賣比較標的二	中山路一段185號16樓
買賣比較標的三	四川路一段52號3樓
租金比較標的一	縣民大道一段286號12樓
租金比較標的二	民族路183-2號13樓
租金比較標的三	文化路二段182巷3弄46-3號11樓



## 更新後住家用價值評估(比較單價)

項目	勘估標的		住家買賣比較標的一		住家買賣比較標的二		住家買賣比較標的三	
地 址	住家12F-A3		民族路183-1號5樓		中山路一段185號16樓		四川路一段52號3樓	
價格型態	正常價格		成交價格		成交價格		成交價格	
交易總價(元)	--		19,180,000		45,000,000		24,320,000	
總面積(坪)	40.95		48.61		89.19		46.79	
車位面積(坪)	--		13.45		21.92		--	
車位價格(元)	--		2,000,000		4,400,000		--	
交易單價(元/坪)	--		488,623		603,538		519,769	
勘察日期	106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日	
價格日期	104年06月01日		104年11月		104年12月		104年10月	
建築總樓層	32樓		15樓		29樓		13樓	
比較標的樓層	12樓		5樓		16樓		3樓	
屋齡	0年		3年		3年		3年	
結構	鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
臨路情況(M)	民權路	30M	民族路	25M	中山路一段	20M	四川路一段	18M
	新民街	15M	--	--	--	--	--	--
交通條件	優		優		優		優	
公共設施	優		優		優		優	
整體條件	優		優		優		優	
議價空間(%)	--		0%		0%		0%	
成交價格或預估 可能成交價格(元/坪)	--		488,623		603,538		519,769	
備註	資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網							

## 更新後住家用價值評估(比較單價)

項目	勘估標的	住家買賣比較標的一	住家買賣比較標的二	住家買賣比較標的三
標的坐落位置	住家12F-A3	民族路183-1號5樓	中山路一段185號16樓	四川路一段52號3樓
價格型態	正常價格	成交價格	成交價格	成交價格
成交價格或預估可能成交價格(元/坪)	--	488,623	603,538	519,769
情況因素調整百分率	--	100%	100%	100%
情況因素調整後價格	--	488,623	603,538	519,769
價格日期調整百分率	--	104%	105%	104%
價格日期調整後價格	--	508,168	633,715	540,560
區域因素調整百分率	--	111%	98%	111%
區域因素調整後價格	--	564,066	621,041	600,021
個別因素調整百分率	--	112.9%	106.2%	114.6%
試算價格(元/坪)	--	636,831	659,545	687,624
比較標的加權數	--	25%	45%	30%
加權數計算後金額	--	159,208	296,795	206,287
勘估標的(比準單元)最後推定比較價格(元/坪)	662,000			

## 更新後住家用價值評估(比較租金單價)

項目	勘估標的		住家租金比較標的一		住家租金比較標的二		住家租金比較標的三	
地 址	住家12F-A3		縣民大道一段286號12樓		民族路183-2號13樓		文化路二段182巷3弄46-3號11樓	
價格型態	正常價格		成交租金		成交租金		成交租金	
交易總價(元)	--		63,247		26,685		27,000	
總面積(坪)	40.95		68.88		36.94		29.71	
車位面積(坪)	--		--		13.45		--	
車位價格(元)	--		--		3,500		--	
交易單價(元/坪/月)	--		918		987		909	
勘察日期	106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日		106年10月12日	
價格日期	104年06月01日		104年12月		104年06月		104年09月	
建築總樓層	32樓		19樓		15樓		13樓	
比較標的樓層	12樓		12樓		13樓		11樓	
屋齡	0年		3年		3年		2年	
結構	鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造		鋼骨造	
臨路情況(M)	民權路	30M	縣民大道一段	30M	民族路	25M	文化路二段 182巷3弄	10M
	新民街	15M	--	--	--	--	--	--
交通條件	優		優		優		優	
公共設施	優		優		優		優	
整體條件	優		優		優		優	
議價空間(%)	--		0%		0%		0%	
成交價格或預估 可能成交價格(元/坪/月)	--		918		987		909	
備註	資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網							

## 更新後住家用價值評估(比較租金單價)

項目	勘估標的	住家租金比較標的一	住家租金比較標的二	住家租金比較標的三
標的坐落位置	住家12F-A3	縣民大道一段286號12樓	民族路183-2號13樓	文化路二段182巷3弄46-3號11樓
價格型態	正常價格	成交租金	成交租金	成交租金
成交價格或預估可能成交價格(元/坪/月)	--	918	987	909
情況因素調整百分率	--	100%	100%	100%
情況因素調整後價格	--	918	987	909
價格日期調整百分率	--	100%	100%	100%
價格日期調整後價格	--	918	987	909
區域因素調整百分率	--	103%	111%	103%
區域因素調整後價格	--	946	1,096	936
個別因素調整百分率	--	110.0%	108.3%	104.7%
試算價格(元/坪/月)	--	1,040	1,187	980
比較標的加權數	--	46%	26%	28%
加權數計算後金額	--	478	309	274
勘估標的(比準單元)最後推定比較價格(元/坪/月)	1,061			

## 更新後住家用價值評估(收益單價)

項目	計算公式或內容					計算結果
推定比較租金(元/坪/月)						1,061
勘估標的建物面積(坪)						40.95
年總租金收入(元/年)	租金單價(元/坪/月)	x	建物面積(坪)	x	12個月	521,375
押金孳息(元/年)	租金單價(元/坪/月)	x	建物面積(坪)	x	3個月	1,773
	註：上述存款利率，參照中央銀行公佈之五大銀行平均存款利率之一年期平均存款利率1.36%計算					
可能總收入(元/年)	年總租金收入	+	押金孳息			523,148
空置損失率(%)	經調查近鄰地區類似不動產產品之空置情形，其目前之空置率約為2%~4%，衡酌本案勘估標的之個別條件與市場性等因素後，推定勘估標的之空置率為3.33%					3.33%
有效總收入(元/年)	可能總收入	x	(1-空置率)			505,727
年總費用(元/年)	地價稅 = 地價稅率1% x 申報地價290,000(元/㎡) x 土地面積14.2㎡					41,180
	房屋稅 = 房屋現值13,100(元/㎡) x 建物面積135.37(㎡) x 殘餘價值率100% x 路段調整150% x 稅率3%					79,801
	保險費 = 建物成本單價135,742(元/坪) x 建物面積40.95(坪) x 費率0.1%					5,559
	管理費 = 有效總收入218,363(元) x 費率2%					4,367
	維修費 = 營造施工費100,000(元/坪) x 建物面積40.95(坪) x 費率0.2%					8,190
	重置提撥款 = 營造施工費100,000(元/坪) x 建物面積40.95(坪) x 費率0.9%					36,855
	年總費用合計					175,952
營運淨收入(元/年)	有效總收入	-	年總費用			329,775
淨收益資本化率(%)	經訪查當地類似不動產產品，合理租金水準約為NT\$1,040~1,100元/坪/月不等，合理售價水準約為NT\$640,000~NT\$680,000元/坪不等，以上均視各建物之差異狀況而定。另考量上述之空置率及總費用率等情況，合理不含折舊之淨收益資本化率約為0.86%~0.82%。視本案勘估標的個別條件情形推估其淨收益資本化率為0.84%					0.84%
折舊提存率(%)	1.9% ÷ (1 - 1.9% × 0年) =					1.90%
建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率(%)	1.9% × 20.5% =					0.39%
含折舊提存率之收益資本化率(%)	0.84% + 0.39% =					1.23%
本案勘估標的收益單價(元/坪)	營運淨收入	÷	淨收益資本化率	÷	建物面積(坪)	655,000

## 更新後比準單元價格決定

### ◆ 一般事務所(3F-C1) :

估價方法	試算單價(元/坪)	權重	比準單元單價(元/坪)
比較法	576,000	50%	590,000
收益法	603,000	50%	

### ◆ 住家用(12F-A3) :

估價方法	試算單價(元/坪)	權重	比準單元單價(元/坪)
比較法	662,000	50%	659,000
收益法	655,000	50%	

## 更新後各單元價格比較調整原則

### ◆ 區分建物樓層別效用比及位置差異決定：

- 1) 樓層別效用比修正：原則上住宅樓層越高越好，以比準單元為準，往上每樓層+0.7%，往下每樓層-0.7%。一般事務所則是2樓戶叫3樓戶價格+0.7%。
- 2) 面積修正：考量住宅比準單元為市場適中坪型，以比準單元面積為準，每10坪調整1%，面積小者市場性較佳。
- 3) 採光修正：與比準戶差距一面採光修正1%。
- 4) 坐向修正：以朝南戶別為基準，朝東條件相當故無調整，朝西朝北戶別下修1%。
- 5) 格局修正：格局與比準單元相較不方正者-2%。
- 6) 露臺面積小於5坪者，以該戶單價1/3評估之；露臺面積介於5~10坪者，以該戶單價1/5評估之。

## 更新後二樓以上建物價值評估彙整

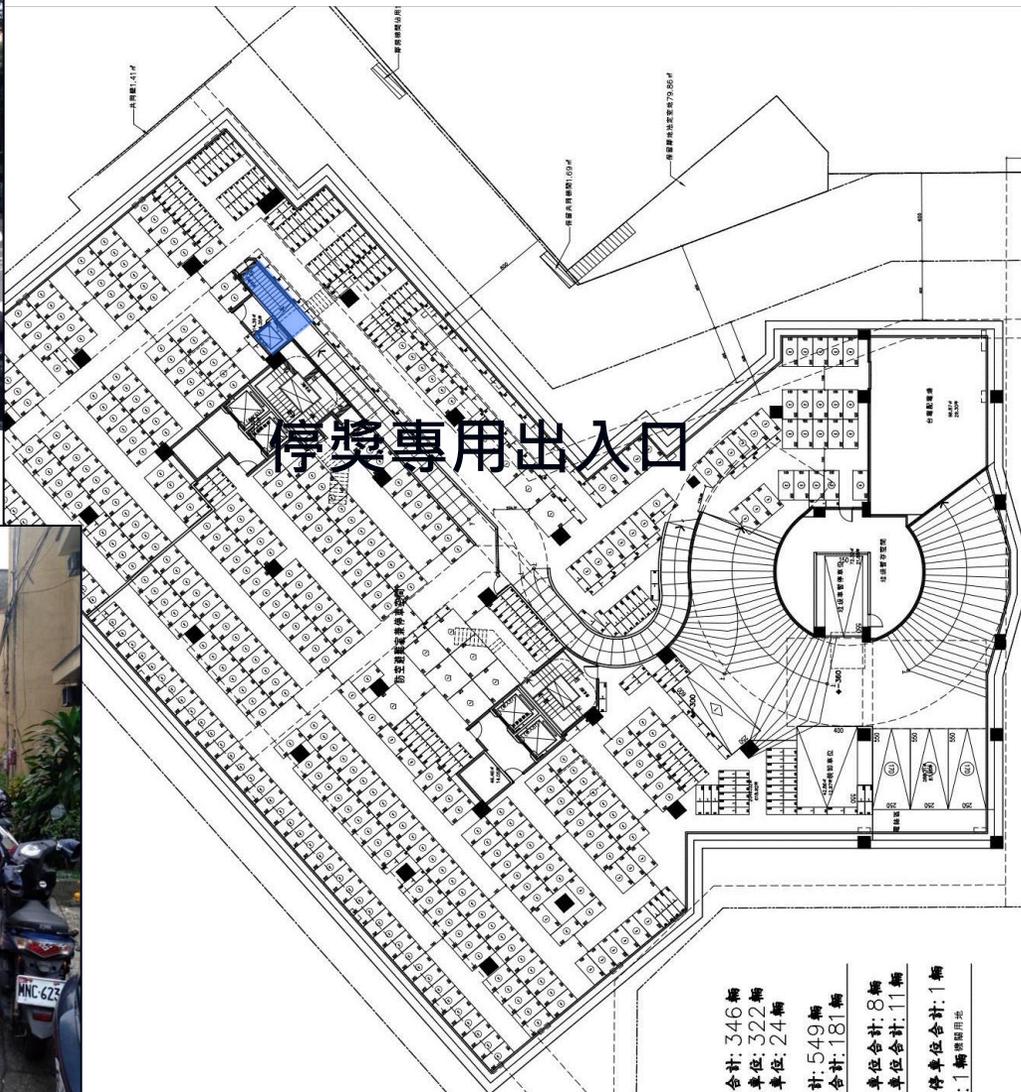
項目	面積(坪)	總價(元)	單價(元/坪)
事務所	1,001.81	585,444,912	584,390
住家	12,028.14	8,138,315,167	676,606
<b>二樓以上均價</b>	13,029.95	8,723,760,079	<b>669,516</b>



# ■■■ 提請討論事項 ■■■



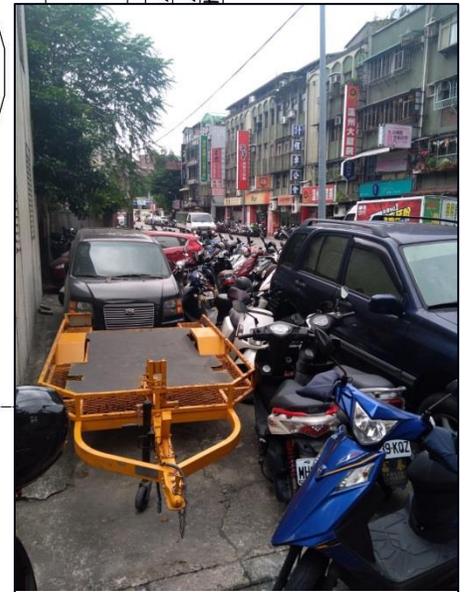
遠百前排隊入場



新民街騎樓



新民街6巷



新民街兩側

- 汽車位合計: 346 輛
- 大單位: 322 輛
- 小單位: 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 (備用)



# 提請討論事項



18M 計畫道路 新民街

# 提請討論事項

(六) 銀級綠建築：本案採用2015年版本，合計總分為RS=42.02 (41≤RS < 48)，請實施者說明指標得分情形及評估結果，並請財團法人台灣建築中心表示意見後，提請討論。

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
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD=--- BDc=---	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= ---
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=754544.46 TCO2c=636621	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 2.76
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.75 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.00
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.80 EEVc=0.80	RS4 <sub>1</sub> =ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 2.00
	Uaw=--- Uawc=3.00	RS4 <sub>2</sub> =4.00×【3.00-Uaw】= ---
	Uaf=--- Uafc=5.50	RS4 <sub>3</sub> =2.00×【5.50-Uaf】= ---
	EEV≤EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EAC=0.80 EACc=0.80	RS4 <sub>4</sub> =10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.50
	EAC≤EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EL=0.80 ELc=0.80	RS4 <sub>5</sub> =9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= 1.50
	EL≤ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	Σ(EqixUi)=4.00	RS4 <sub>6</sub> =Σ(EqixUi)= 4.00
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> =0.76 CCO <sub>2</sub> c=0.82
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=69 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= 4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=7.00 Wlc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 7.75
	WI≥Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/>	BD= ---	BDc= ---	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= ---	RS1 ≤ 9.00	
二、綠化量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> = 754544.46	TCO <sub>2</sub> c= 636621	RS2=6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2</sub> c)/TCO <sub>2</sub> c】+1.5= 2.76	RS2 ≤ 9.00	
三、基地保水指標	<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.75	λc= 0.25	RS3=4.00×【(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 <sub>1</sub> =ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 2.00 連棟住宅類 e1=10.0； 其他住宿類 e2=15.0	RS41 ≤ 8.00
		外殼節能二	Uaw= ---	Uawc= 3.00	RS4 <sub>2</sub> =4.00×【3.00-Uaw】= ---	RS42 ≤ 4.00
		外殼節能三	Uaf= ---	Uafc= 5.50	RS4 <sub>3</sub> =2.00×【5.50-Uaf】= ---	RS43 ≤ 4.00
	空調節能	EAC= 0.80	EACc= 0.80	RS4 <sub>4</sub> =10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.50	RS44 ≤ 6.00	
	照明節能	EL= 0.80	ELc= 0.80	RS4 <sub>5</sub> =9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5= 1.50	RS45 ≤ 5.00	
固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	4.00	---	RS4 <sub>6</sub> =Σ(EqixUi)= 4.00	RS46 ≤ 6.00	
五、CO <sub>2</sub> 減量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.76	CCO <sub>2</sub> c= 0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= 2.92	RS5 ≤ 8.00	
六、廢棄物減量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 69	IEc= 60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= 4.30	RS7 ≤ 12.00	
八、水資源指標	<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 7.00	Wlc= 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	<input checked="" type="checkbox"/>	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
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

五、填表人簽章：

實施者回應：本案得分42.02分

























