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

第四次專案小組版

實 施 者：富鉅鼎建設股份有限公司
受 託 人：框宇都市計畫技師事務所
：施振華建築師事務所

中　　華　　民　　國　　112　年　1 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-1~82

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 …… 5-34
三、附近地區土地使用現況 …… 5-34
四、公共設施現況 …… 5-34
五、附近地區交通狀況 …… 5-35

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、地籍整理計畫 …… 11-5
六、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、法定空地與既成巷道估價原則 …… 13-1
五、相關函文 …… 13-1
六、風險管理機制 …… 13-2

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 …… 14-16
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 …… 14-17

拾伍、財務分析 …… 15-1
二、收入說明 …… 15-7

三、成本收入分析 15-8
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 18-1
拾玖、其他應表明事項 19-1

附錄一、實施者證明文件 ..... 附錄 1
附錄二、公寓大廈規約草約 ..... 附錄 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錄 33
附錄四、建材設備表 ..... 附錄 34
附錄五、鄰房鑑定範圍與門牌一覽 ..... 附錄 36
附錄六、歷次範圍諮詢會議紀錄 ..... 附錄 38
附錄七、畸零地檢討說明(含法定空地檢討) ..... 附錄 41
附錄八、新北市自行劃定都市更新單元檢核表..... 附錄 59
附錄九 1883 地號 104 年與 106 年謄本..... 附錄 60
附錄十、公有土地管理機關意見 ..... 附錄 61
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 ..... 附錄 66
附錄十二、 綠建築規劃設計各項評估指標說明..... 附錄 72
附錄十三、 現有巷指定與建築線指示圖 ..... 附錄 84
附錄十四、 同意分布示意圖 ..... 附錄 88
附錄十五、交易參考 ..... 附錄 89
附錄十六、信託報價與信託草約 ..... 附錄 91
附錄十七、五大管線查詢函復公文 ..... 附錄 97
附錄十八、公益設施里長意見 ..... 附錄 105
附錄十九、使用執照存根 ..... 附錄 107
附錄二十、一〇九年十二月、一一〇年年一月協調會相關資料附錄 110
附錄二十一、寄送地估價說明、無容積移轉與捐贈基金參考資料附錄 116
附錄二十二、估價摘要 ..... 附錄 119
附錄二十三、容移一階核准函文 ..... 附錄 121
附錄二十四、 四、五、六月協調會 ..... 附錄 123
附錄二十五、 地籍分割狀況 ..... 附錄 125
附錄二十六、 無須實施環評 ..... 附錄 132
附錄二十七、國有財產署意見 ..... 附錄 133
附錄二十八、111 年陳情回應文件 ..... 附錄 136
附錄二十九、112 年 1 月 4 日晨鳳黎謝調會會議紀錄 ..... 附錄 145

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 2-3 更新單元地形套繪圖 S:1/500 2-4

圖 2-4 更新單元範圍調整示意圖 2-5

圖 5-1 合法建築物門牌座落位置圖 5-31

圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖 5-33

圖 5-3 更新單元周圍土地使用示意圖 5-38

圖 5-4 更新單元現況照片圖 5-39

圖 5-5 航測數值地形圖 S:1/1000 5-40

圖 5-6 更新單元建築物樓層構造分布圖 5-41

圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖 5-42

圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖 5-43

圖 5-9 捷運行人動線圖 5-44

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 5-47

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 5-47

圖 5-11 更新單元周邊區域住宅預售市場調查個案分布圖 5-47

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 6-3

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 8-1 更新單元內未開闢道路用地現況示意圖 8-1

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：1/400 10-8

圖 10-3 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪二樓) S：1/400 10-9

圖 10-4 更新後通道規劃示意圖 S：1/400 10-10

圖 10-5 都市計畫規模獎勵檢討圖 S：1/500 10-13

圖 11-1 改道範圍地籍套繪示意圖 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：1/400 11-7

圖 11-4 二層平面配置圖 S：1/400 11-8

圖 11-5 三層平面配置圖 S：1/400 11-9

圖 11-6 四層平面配置圖 S：1/400 11-10

圖 11-7 五層平面配置圖 S：1/400 11-11

圖 11-8 六層平面配置圖 S：1/400 11-12

圖 11-9 七~九層平面配置圖 S：1/400 11-13

圖 11-10 十~十一層平面配置圖 S：1/400 11-14

圖 11-11 十二~二十五層平面配置圖 S：1/400 11-15

圖 11-12 二十六~二十九層平面配置圖 S：1/400 11-16

圖 11-13 三十~三十二層平面配置圖 S：1/400 11-17

圖 11-14 屋突一層平面配置圖 S：1/400 11-18

圖 11-15 屋突二~三層平面配置圖 S：1/400 11-19

圖 11-16 全區平面配置圖 S：1/400 11-20

圖 11-17 地下一層平面配置圖 S：1/400 11-21

圖 11-18 地下二層平面配置圖 S：1/400 11-22

圖 11-19 地下三層平面配置圖 S：1/400 11-23

圖 11-20 地下四層平面配置圖 S：1/400 11-24

圖 11-21 地下五層平面配置圖 S：1/400 11-25
圖 11-22 地下六層平面配置圖 S：1/400 11-26
圖 11-23A、B 棟右向、左向立面圖 11-27
圖 11-24A、B 棟正向、背向立面圖 11-28
圖 11-25 C 棟正向、背向、左側、右側立面圖 11-29
圖 11-26 劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表 11-31
圖 11-27 防災動線計畫示意圖 11-32
圖 11-28 橫向剖面圖 11-33
圖 11-29 縱向剖面圖(一) 11-34
圖 11-30 縱向剖面圖(二) 11-35
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 車行及人行動線計畫(外部) 12-6
圖 12-6 人行動線計畫(外部)(二) 12-7
圖 12-7 機車停車與動線計畫(內部) 12-8
圖 12-8 無障礙設施導引系統圖(一) 12-9
圖 12-9 無障礙設施導引系統圖(二) 12-10
..... 12-10
圖 12-10 景觀配置平面圖(一) 12-11
圖 12-11 景觀植栽示意圖 12-12
圖 12-12 綠覆率檢討圖(一) 12-13
圖 12-13 綠覆率檢討圖(二) 12-14
圖 12-14 景觀剖面圖 12-15
圖 12-15 景觀照明計畫 12-16
圖 12-16 透水鋪面 80%檢討(一) 12-17
圖 12-17 鋪面材質及家具配置圖 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.....5-22

表 5-5 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-31

表 5-6 報核當期同意參與更新事業計畫統計表.....5-32

表 5-7 報核後同意參與更新事業計畫統計表(撤簽補簽後).....5-32

表 5-8 本案同意參與更新事業計畫統計表(45 筆土地).....5-32

表 5-9 基地周邊停車供需現況一覽.....5-37

表 5-10 104 年板橋地區住家不動產交易實例.....5-45

表 5-11 區域預售住宅市場調查表.....5-46

表 5-12 區域住宅新成屋市場調查表.....5-46

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1

表 6-2 土地使用分區面積表 6-1

表 6-3 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..... 6-1

表 6-4 土地使用分區種類表 6-2

表 6-5 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 6-3

表 6-6 機車停車空間設置標準..... 6-5

表 6-7 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

表 10-4 綠建築指標檢討表..... 10-11

表 10-5 容積移轉檢討表 10-14

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.....14-3

表 14-5 合法建物拆遷安置費用明細表.....14-9

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.....15-5

表 15-9 開發收益預估.....15-7

表 15-10 現金流量表 15-9

表 17-1 更新實施進度預定表.....17-1

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：專案小組□C：委員會審□D：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	305 輛	更新前後戶數（前/後）	更新前 51 戶/更新後 337 戶
基地面積	4,324.00m²	實設建蔽率	38.39%	實設汽車停車位	330 輛	安置戶數（合法/違章）	51 戶/ 0 戶
總樓地板面積	50,002.13m²	法定容積率	300 %	法定機車停車位	337 輛	提供公益設施種類、樓層	公益設施、C 棟四~五層
工業使用容積	0 m²	實設容積率	622.98 %	實設機車停車位	337 輛	面積	642.70 m²
住宅使用容積	22,663.54m²	住宅單元	280 單元	法定裝卸停車位	1 輛	開闢計畫道路情形	1935-4 地號(公有)
商業使用容積	2,997.36 m²	商業單元	57 單元	實設裝卸停車位	1 輛	面積	4.00 m²
其他使用容積 其他	1251.82m²	其他單元	0 單元	地下層樓板面積	6x2,544.00m²	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	59.998 %	面積	690.96m²
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	259.74m²
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	112.75M		
				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				適用獎勵類型及獎勵面積額度				
二、公益設施	0.00m²	都更獎勵＝5288.66m²		綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0.00m²
三、捐贈基金	1909.86m²					獎勵樓地板面積	0.00m²
五、A5 增設機車	0.00m²			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	1243.73m²	法容+都更獎勵＝18,009.08m²				獎勵樓地板面積	0.00m²
七、綠建築	1017.63m²			其他	細部計畫規模獎勵	獎勵樓地板面積	3,816.12 m²
十二、四層樓公寓	859.50m²				容積移轉	獎勵樓地板面積	40%=5,088.16m²
				合計		-	8,904.28m²

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		15	第二次公開展覽	109.9.25	新北更事字第 1094711678 號	
6	事業計畫報核(法規適用日)	104.6.29	富建更字第 104060004 號		16	第二次專案小組	109.12.1	新北府城更字第 1094714626 號	
7	更新單元範圍諮詢會議	105.1.27	新北城更字第 1053410255 號		17	第三次專案小組	111.1.20	新北府城更字第 1114671393 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：112 年 1 月 12 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）、道路用地。

■ 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　　111　年　9　月　15　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　　111　年　9　月　15　日

委　　託　　書

茲委託框宇都市計畫技師事務所、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：框宇都市計畫技師事務所

代　表　人：周兆駿

聯 絡 地址：新北市板橋區中山路一段 11 樓之 17

聯 絡 電話：02-2958-6799

統 一 編號：82293709

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　　111　　年　9　月　15　日

新北市都市更新處來函回應綜理表

發文字號：北更事字第 1114683762 號

發文日期：111 年 12 月 13 日

函 文 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
有關貴公司檢送「擬定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」詳如說明，請查照。		
一、復貴公司 111 年 11 月 11 日富建更字第 111111101 號函 。 二、請貴公司針對民眾陳情現有巷道、容積獎勵項目、建築設計等內容具體向陳情人溝通說明，並輔以數字分析現有巷道納入、申請各項容積獎勵項目等之優缺點，俾利本案審議進行。	謹遵指示將民眾陳情現有巷道、容積獎勵項目、建築設計等內容具體向陳情人溝通說明，並輔以數字分析現有巷道納入、申請各項容積獎勵項目等之優缺點。並於 112 年 1 月 4 日以富建更字第 1120104001 號函檢送相關資料與陳情人，並副知新北市政府都市更新處。	附錄 142~145

新北市都市更新處來函回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114684665 號

發文日期：111 年 12 月 13 日

函 文 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
有關貴公司檢送「擬定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」差異分析資料，復如說明，請查照。		
一、復貴公司 111 年 12 月 2 日富建更字第 111120201 號函。 二、查旨案第 3 物專案小組會議記錄(略以)：「人民陳情部分：有關人民陳情針對巷道、申請容積獎勵項目、建築設計 、出入動線及其對於所有權人權益影響等內容，請實施者以正式資料或召開說明會方式持續向所有權人妥予溝通協調並於計畫書內載明整合情形。」，本處前以 111 年 1 1 月 22 日新北更事字第 1114683762 號函(諒達)請貴公司再補充說明，就貴公司所送資料，請再針對申請各項容積獎勵項目加強說明，並禁清納入及不納入現有巷道 2 方案所申請之獎勵額度及共同負擔比率，請補充後提供陳情人並副知本處，俾利本案審議進行。	謹遵指示持續與陳情人協調，並於 111 年 12 月 22 日發函敬邀陳情人 112 年 1 月 4 日至富鉅鼎建設協商，為陳情人未能出席。	附錄 146

意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114683591 號

發文日期：111 年 11 月 9 日

函文意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、復貴公司 111 年 9 月 15 日富建更字第 111091501 號函。	敬悉。	
二、本案業於 111 年 1 月 20 日召開第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，貴公司於 111 年 9 月 15 日檢送都市更新事業計畫書第 4 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 111 年 2 月 14 日新北府城更字第 1114671393 號函檢送之會議紀錄(柒、一（三）、四（一）、六（六）、（七）、八（一）、（八）、捌、二（一）、（二）、（三）1、（四）3、（五））等意見修正完竣，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，本案已重新檢視依 111 年 2 月 14 日新北府城更字第 1114671393 號函檢送之會議紀錄逐列說明並配合修正完竣： 柒、一（三）已配合扣除，詳如 15-6 四（一）本案應無巷道內通路，基地內道路檢討詳如 11-1~11-3 六(六)配合市有土地不納入信託部分,將修正財務計畫稅捐部分,詳如 15-6、附錄 93~附錄 97 （七）風險管理費用調降至 11.88%，詳如 15-6 八（一）本案公益設施配合無障礙設施至地下層 （八）已於 10-1 頁標示公益設施相關文件頁碼 捌、二（一）已於民國 111 年 4 月 22 日、23 日與 5 月 21 日及 112 年 1 月 4 日召開協調會，詳如附錄 125、附錄 130 （二）改道動線詳參一樓平面圖 11-3，法定空地保留已於十一章說明地籍整理計畫，並於選配原則載明由實施者選配 （三）1. 公益性設施管理維護計畫於附錄 26，用途與面積詳如附錄 5 （四）3. 本案店舖確有其數量需求 （五）謹遵指示修正刪除「扣除車位價值 10%」	P.10-1、P.13-1、P.15-1、P.15-6
三、另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下： （一）回應綜理表部分文字及對應頁碼有誤，請通盤檢視後修正，另意見回應部分請詳實回應。	遵照辦理，回應綜理表文字及對應頁碼已通盤檢視修正並詳實回應。	
（二）第 2-5 頁，109 年新增範圍標示錯誤，請修正。	第 2-5 頁 109 年新增範圍已修正完成。	P.2-5
(三)第捌章節有關協助開闢 1935-4 地號部分，請補充說明辦理程序、經費說明、配置計畫、使用材料等。	已於第捌章及附錄補充開闢 1935-4 地號程序、經費、配置計畫及使用材料。	P.8-1~3
（四）第 10-1 頁有關捐贈都市更新基金獎勵部分，請補充說明評價基準日。	捐贈都市更新基金獎勵評價基準日為事業計畫報核之 104 年 6 月 29 日。	P.10-1
（五）第 10-2 頁，請補充說明綠建築採用版本。	本案於 104 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，適用綠建築手冊 2012 版。	P.10-2
（六）有關基地內通路及人行步道獎勵，查退縮範圍與前次小組版一致，惟計算退縮面積數字不一致，請釐清並詳列計算式。	本案基地內通路及人行步道獎勵面積配合建築設計略有微調，面積計算式詳參 P10-8。	P.10-8
（七）第 10-10 頁、附錄－27 頁開放空間標示牌標示範圍錯誤，請修正。	開放空間標示牌範圍已配合修正。	P.10-10、附錄-27

（八)第 11-2 頁新民街 7 巷改道後指定建築線圖說，與回應綜理表及第 11-1 頁說明不一致，請釐清。	新民街 7 巷改道部分建築線指定寬度為 8m，可順暢通行，相關誤植已配合修正。	P.11-1~2
（九）第 11-4、11-5、11-6 所載允建容積率不一致，請釐清。	查本案總允建容積為 26,913.36㎡，允建容積率為 634.73%，相關頁數已配合修正。	P.11-4 、11-5、11-6
（十）第 11-5 頁請補充建蔽率檢討計算式，並於表 11-1 面積檢討表請補充說明實設建蔽率。	已另行補充建蔽率檢討計算式，並於表 11-1 補充實設建蔽率。	P.11-5
（十一）第 11-20 頁圖說錯誤，請修正。	已修正第 11-20 頁誤植部分。	P.11-20
（十二）第 15-3 頁空氣汙染防制費用，請釐清本案建築構造。	本案建築構造為鋼骨鋼筋混凝土，空氣汙染防制費用已配合修正。	P.15-3
（十三）第 15-3 頁公寓大廈公共基金計算有誤，請修正，並請一併修正綠建築管理維護費用、現金流量表及公寓大廈管理規約草約。	本案公寓大廈公共基金計算依「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，經檢視漏列逾新台幣十億元者，超過部分為千分之三，惟本案法定工程造價 936,083,117 元，未逾十億元，經檢視報告書其他部分均符合規定。	P.15-3
（十四）第 15-4 頁不動產估價費提列標準，請釐清更新後主建物筆數。	本案更新後主建物筆數 337 筆，相關誤植已配合修正。	P.15-4
（十五）請加強敘明本案風險控管機制。	已於十三章相關章節加強說明本案風險控管機制。	P.13-2
四、有關本案國有土地是否有做社會住宅之需求，請依財政部國有財產署北區分署１１１年４月１１日台財產北改字第 11150004270 號函辦理（隨文檢附）。	經查財政部國有財產署北區分署民國 111 年 4 月 11 日發文字號台財產北改字第 11150004270 號函回復，清冊所列都市更新案件，除編號 18、27 及 29 號查無國有非公用土地參與、編號 13 案部份分回房地業經本署調配與內政部消防署特種搜救隊北部分隊進駐外，其餘案件若經城鄉局評估確有社會住宅需求，如涉及建築規劃及室內格局調整，逕洽個案實施者協處並續依上開規定辦理。相關函文檢附於附錄二十七。	附　　錄 134~135
五、本案依 「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審，又本處以 111 年 8 月 3 日新北更事字第 1114679234 號函同意貴公司展延期限至 112 年 2 月 13 日，查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 112 年 2 月 13 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依議結果修正完竣提請續審或再申靖展延，將依 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 第 2 項規定駁回本案申請。	本案配合「新北市都市更新案件審查作業要點」規定於 112 年 2 月 13 日前報府續辦。	
六、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	謹遵指示於本案計畫經主管機關確認後於專屬網站公告相關資料。	

111 年 10 月 19 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114682713 號

發文日期：111 年 10 月 19 日

函 文 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
來函意見		
一、依陳情人 111 年 10 月 3 日陳情書及 111 年 10 月 19 日傳真函(隨文檢附)辦理。	陳情人所陳意見實施者確已收悉。	
二、查旨案第 3 次專案小組會議紀錄(略以)：「人民陳情部分：有關人民陳情針對巷道、申請容積獎勵項目、建築設計、出入動線及其對於所有權人權益影響等內容，請實施者以正式資料或召開說明會方式持續向所有權人妥予溝通協調並於計畫書內載明整合情形。」，故請貴公司依上開意見向陳情人妥予說明，並將協調內容副知本處。	謹遵指示將民眾陳情現有巷道、容積獎勵項目、建築設計等內容具體向陳情人溝通說明，並輔以數字分析現有巷道納入、申請各項容積獎勵項目等之優缺點。並於 112 年 1 月 4 日以富建更字第 1120104001 號函檢送相關資料與陳情人，並副知新北市政府都市更新處。	附　錄 142~145
三、另請貴公司就所附陳情意見妥予溝通說明並於後續審議時回應處理，並做成回應綜理表納入事業計畫書，俾利本案後續之推動。另請貴公司更新個案專屬網站 資料及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	謹遵指示將陳情內容做成回應綜理表納入事業計畫書。	
四、有關陳情人個人資料處理及利用，請依據個人資料保護法相關規定謹慎妥善保管與應用個人資料，若違反者，恐涉及民事、刑事與行政處罰。	謹遵指示妥善保管與應用個人資料。	

111 年 10 月 19 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114682713 號

發文日期：111 年 10 月 19 日

函 文 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
陳情人意見		
陳昶憲		
一、為不服貴府相關權責單位辦理本人依法檢舉貴都更處涉嫌圖利 22 億元乙案，上下交相包庇，蹂踏廉政紅線，爰擬具「致侯友宜市長的公開信」一文，向貴府公開挑戰!惟基於正當性及慎重性，萬一我對貴方有所誤會，而來予解釋的機會，豈不太冤枉了，因此，謹檢具公開信草稿乙份供參，請求詳予確認信文指控閣下相關部分之內容，如有:(一)不符法、理，(二)不符事實等情況，請於 111 年 10 月 14 日定稿前，務必惠予指正並備理由，只要証明我錯了，好漢做事好漢當，我將依來旨修正或廢止公開信並負荊請罪。	貴方陳情意見實施者確已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	
二、倘傲慢拒答，或指正理由不符法、理而令人難服，則視同貴方同意公開信一切指控，本人將稍作修辭後定稿，並依原計畫於 111 年 10 月 21 日正式發佈。	貴方陳情意見實施者確已收悉，惟陳情與否實施者無權干涉。	
三、本函亦作為日後相關訴訟之呈堂証供。	貴方陳情意見實施者確已收悉，謝謝指教。	
致侯友宜市長的公開信		
本公開信由發文者陳昶憲承擔文責及舉証責任，謹此聲明。 我是一位喜歡你的新北老市民(73 歲)，你那漢子形象、不與政黨沆瀣一氣的特立獨行及那令人中風的跳針式答話方式等，我通通喜歡。 根據各家民調顯示，你將高票連任，並於 2024 年脫穎而出當選中華民國第 16 任總統，屆時北府相關官員都有機會入閣封侯拜相，成為攸關人民禍福的關鍵人物，因此，接受人民最嚴格的檢驗就成為你們的宿命。 請容我就你們共同主管督導的一件正在進行中的涉嫌圖利金額超過 22 億元的都更貪瀆重案(下稱本案)，提出公開檢驗和挑戰。 因為本案的犯罪事証太明確了，如果公開揭發至貴府相關官員有人雁行折翼，連帶毀了你這位偶像的一生清譽，這讓我陷入一番痛苦的掙扎，宛如一位風雨中過馬路的女人，不知該按住裙子，還是抓緊雨傘?雖然最後決定公開揭弊，但卻是含著淚水的。謹敘明如下:	貴方陳情意見實施者確已收悉。	

一、緣起富鉅鼎建設(股)公司(下稱實施者)於 104 年 6 月 29 日申請「擬定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」(下稱本都更案)報核，建築規劃基本資料:位於新板特區內，基地面積 1,283 坪，地主 94 位，地上 5 層一棟、32 層 2 棟、地下 6 層、停車位:汽車 346 輛、機車 549 輛、銷售總金額 100 億元、共同負擔金額 52 億元。	本案採事權分送，目前係屬事業計畫階段，共同負擔及更新後二樓以上均價因尚在審議中，共同負擔僅供參考；另本案共同負擔提列均依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」計算，後續仍依權利變換核定為準。	
二、都更、都更、多少貪瀆罪惡假汝之名而行: (一)實施者圈地以賤價購入新民街 7 巷全巷土地(4 筆地號)及民權路畸零地(2 筆地號)合計 281.33 坪(下稱系爭土地)，占基地面積 22%，不法全數納入本都更單元範圍，以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值(總銷售金額 100 億元 x22%=22 億元)，不法暴利 22 億元，盡入實施者私囊!	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。	
(二) 22 億元是什麼概念?4,400 年又是怎麼回事? 1.22 億元÷我國年平均薪資 50 萬元=4,400 年，一個台灣人工作 4,400 年能賺 22 億元。 2.4,400 年有多長久?自西元前 247 年秦始皇建國起算迄今才 2,269 年、自西元前 1,500 年大禹建夏朝起算迄今才 3,522 年。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	
(三)查本都更案係由實施者自行劃定範圍送審，自始就將系爭土地全數納入，並於 104 年 6 月 29 日提「事業計畫」報核，貴府都更處就「範圍劃定」召開 4 次「範圍諮詢會議」，前 3 次係於朱市府時代召開，都更處均以「不符公共利益及比例原則」的理由依都更通例(道路用地排除納入都更單元範圍)排除系爭土地，但到了侯市長上任換了新的都更處長，卻在 109 年 2 月 12 日召開的第 4 次會議中，由主持會議的都更處大官李擇仁擅權當場宣佈核准系爭土地全數納入本都更單元範圍。	本案審議程序均依法辦理。 本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準，本案規劃設計均符相關規定。	
(四)由於範圍劃定攸關範圍內、外利害關係人之財產權和居住自由權，因此，大法官會議於 102 年 4 月 26 日作成釋字 709 號，明文「強制」各級政府都更主管機關審議「範圍劃定」核准「前」應踐行憲法規定之正當行政程序，即「確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見的機會。」此項規定等同憲法保留，主管機關並無裁量餘地，只有遵行的義務。惟查貴都更處辦理本都更案竟違反釋字 709 號規定，於範圍劃定核准「前」，利害關係人無人知悉相關資訊，亦未通知任何人出席第 4 次範圍諮詢會議，剝奪所有地主適時陳述意見的機會。都更程序首重公開透明，都更處卻偷偷摸摸於 109 年 2 月 12 日召開範圍諮詢秘密會議，僅由官、商兩方人馬出席，並當場不法核准系爭土地全數納入範圍，接著由實施者依官商勾結所核准的範圍擬具「事業計畫書」提審，都更處再配合辦理「公開展覽 30 日」及「公辦公聽會」，以此蒙混過關。惟釋字 709 號於說明書中明文敘明:「公開展覽及公聽會均非憲法規定的正當行政程序，無拘束力。」未料都更處竟敢違反憲法規定，先斬後奏，把生米煮成熟飯後，硬叫地主方吞下，侯市長官兵扮強盜，搶錢，搶 22 億元。	本案審議程序均依法辦理。	

(五)查釋字 709 號係於 102 年 4 月 26 日公告，並於 103 年 4 月 26 日生效施行，而本都更案係於 104 年 6 月 29 日提審，時序上晚於釋字 709 號，故一切行政程序均受釋字 709 號相關規定之拘束。因此，都更處違法核准系爭土地納入範圍之行政處分當然無效! 又按中華民國總統就職誓詞:「余謹以至誠，向全國人民宣誓，余必遵守憲法，盡忠職務……如違誓言，願受國家嚴厲之制裁。」你看看，連國家元首都要恪遵憲法，一個小小的地方政府二級單位的都更處長，竟敢視憲法如廢紙，法外致富，這不好吧，我正告侯市長，你是要做總統的人，千萬別挑戰憲法。	本案審議程序均依法辦理。	
(六)為了圖利唯一的獲利者(即實施者)，且看你們造了什麼孽: 1.1,027 坪合法土地的 94 位權利人遭受你們如下的重大侵害: (1)無辜承受共同負擔金額 11 億 4,400 萬元(52 億 x22%)，平均每人分擔 1,217 萬元，請問:可以向貴府申請國賠嗎?	本案審議程序均依法辦理。	
(2)更新後每戶分配的土地有 22%屬既有巷道土地，每坪均須繳地價稅，買賣時均須繳高額土增稅，天下有是理乎?	新民街 7 巷使用分區為特專一，有其容積之貢獻及整體規劃與開發利用的價值。	
2.侵害公共利益，違反比例原則及最小侵害原則!(第 1~3 次範圍諮詢會議記錄參照)	本案審議程序均依法辦理。	
(1)新民街中、後段臨巷兩區土地，日後勢必進行都更，屆時無法整合。	1935、1935-2 地號土地使用分區為特專，鄰地 1934 地號土地使用分區為機關用地。	
(2)上開兩區日後進行都更時，必須納入新民街中後段巷道土地才能整合，屆時巷道土地的價值更高，實施者並無損失，也不致像現今這樣嚴重侵害權利人的財產權，這才符合最小侵害原則。	本案採權利變換為實施方式，相關分配依權利變換方式實施。	
3.查本單元使用分區屬特專一，法定空地率及建蔽率各為 50%，按實施者所擬「事業計畫書」之建築規劃:實設建築面積為 512.82 坪，故法定空地只須 512.82 坪足矣，前兩者相加為 1,025.64 坪，查地主方土地總合為 1,027 坪，已經大於 1,025.64 坪，顯然將系爭土地 281.33 坪全數排除，也不會影響目前的建築規劃。都更處強行納入是橫柴入灶圖利。	本案審議程序均依法辦理。 新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。	
4.你們是竊國大盜!查本單元內含兩筆國有地，國有財產署經管 17.47 坪，新北府經管 11.53 坪，合計 29 坪，占基地面積 2.82%x11 億 4,400 萬元=3,230 萬元(分擔共同負擔金額，也是都更處侵害國家利益的金額)，這可是竊國呀!侯市長，你瘋了?你真的瘋了!如果在大明王朝，你們將被朱元璋處以剝皮楦草之刑(剝皮後填充稻草立於宮門外，用以警示眾臣。)夷三族。	本案國有土地面積目前僅 1.33%，降低風險有限，請諒察。 本案共同負擔均依相關規定提列。	
三、基於防貪肅貪，我依法做過如下努力:(可惜你們上下交相包庇迴護，既有犯意之連絡，亦有行為之分擔，均係共同正犯。) (一)109 年 12 月 24 日吾等 6 人向你提出「敬致侯友宜市長連署檢舉投訴狀」案號 K201230-1038，未料你竟然違法批文涉嫌圖利的都更處查辦，殊不知你把貪污治罪條例(下稱貪例)視為何物?請問:你當警政署長時，都是這樣出賣貪瀆檢舉案的檢舉人嗎?都更處基於報復檢舉人，在 111 年 1 月 20 日都更處	本案審議程序均依法辦理。	

召開的第 3 次都更都設聯審專案小組會議上，由會議主持人黃志弘公然恐嚇、誹謗及汙辱我這個檢舉人(有會議全程錄音檔可証)，請問:你們預定何時殺人滅口?你們這個流氓政府!日後誰敢檢舉不法?		
(二)111 年 2 月 9 日我和另 1 位朱姓權利人共同檢舉本案(案號:220209-2112)。結果政風行政調查覆函所載之決行官員係都更處副處長謝登武，而非政風處長王文信，也就是說，2024 年要升任廉政署長的王處長，違法把檢舉貪瀆重案交予涉嫌貪瀆單位自我調查(為何不依法交由政三科辦理?)明知圖利有據卻包庇而不依法舉報，還違法出賣檢舉人，貴府政風敗壞，貪瀆腐化，王處長尸位素餐，應負主要責任。	本案審議程序均依法辦理。	
(三)111 年 6 月 13 日我和朱姓權利人依法提起訴願，2024 年要升任法務部長的法制局吳宗憲局長，明知都更處辦理本都更案範圍劃定核准「前」，違法憲法要求「應」踐行之正當行政程序，並無效力餘地，應依法撤銷原處分。惟基於官官相護，竟裁定「訴願不受理」，整個侯市府團隊，是一個可怕的竊國集團，金玉其外，敗絮其中，上樑不正下樑歪，盡幹些法外勾當!	本案審議程序均依法辦理。	
(四)敬告陳純敬副市長(你應該是 2024 年的行政院長，恭喜啦!): 1.你於 107 年 12 月 25 日就任新北市副市長、新北市都更審議委員會主委兼召集人，又是新北市住都中心董座，又負責督導新北府城鄉局、都更處之業務，總之，是新北市都市更新總舵手。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	
2.本案圖利金額高達 22 億元，並經本人鍥而不捨告發，依經驗法則判斷，絕不可能由一個二級單位的都更處長一手遮天，連政風處長及法制局長都加入共犯結構。你本身就具有法律專業，又有涉貪被起訴的親身實戰經驗，是否同意我的看法?我的重點是要為都更處長張壽文喊冤，因為系爭土地納入乙節在朱市長時期的都更處的死局，是你掌都更審議大權後才復活，因此，你才是本圖利案的罪魁禍首，張處長只是奉旨行政，對吧。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	
3.2019~2021 這 3 年中，在你手裡核定成立的 56 件都更案中，其「範圍劃定」核准「前」，依釋字 709 號規定踐行憲法要求之正當行政程序者有幾件?是全數均有，還是部分有，部分沒有，請詳述理由。	本案審議程序均依法辦理。 本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準，本案規劃設計均符相關規定。	
4.前副市長許志堅收賄 615 萬元，判 10 年已入監服刑，你圖利 22 億元，該怎麼說?	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	
5.「一葉落而知秋」，你就是侯市府那一片翩翩飄落的枯葉。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	
四、結語 三年前在一個路口，我目睹一位騎車載小孩上學的小婦人，背上還背著一個幼娃，因未二段式左轉被攔截開單的場景，三年來每當我經過那個路口，總是不自覺想起小婦人那雙蒼茫的眼神和那幼娃的哭聲。再想想今日各位官爺們所為，明明違法圖利 22 億元，卻能個個安居高位安享俸祿的奇特景象，這是典型的「竊鉤者誅，竊國者侯。」2019 年起，新北市已淪為被寄生蟲統治	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	

的城市。		
從小恩恩死不瞑目案，看清了侯市府統治集團顢頇、凶殘、冷血視人命如草芥的邪惡本質；從本都更圖利案，看清了侯市府統治集團吃銅吃鐵、法外致富、視法律如無物的醜陋面目。按「公務員執行職務時，就是國家機器。」倘因國家機器不法或疏失運作，致使人民的生命財產遭受危害時，均係屬最高的生命財產法益之侵害，但你總不當一回事，還滿嘴「依法行政」:強逼罪不及死的鄭南榕自焚殉道是依檢察官命令執行、延誤 81 分鐘就診讓一位來不及上幼稚園的小生命殞落是依中央指引，連違反釋字 709 號規定圖利 22 億元也硬拗釋依法行政。顯然你是永不犯錯的，但是全球 75 億人類都會犯錯，連聖人都會犯錯，世間就獨獨侯市長不會犯錯，莫非閣下是神?你那句千古名言:「讓新北市民安居樂業!」，請問你實踐了嗎?經查在你執政迄今將滿 4 年，新北市民有 3 萬多人自殺未遂，其中有 2,400 多人死亡(比交通事故死亡的 900 多人多出 2.7 倍)，請問一個真正安居樂業的城市，會有那麼多人活不下去嗎?這是「徒善不足以為政」，意旨光說何用?要能做到呀。縱使給你 40 年也做不到「安居樂業」!小市民連生命財產都失去保障了，何來安居樂業?朱市長，你太令人失望了!	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	
南洋有句諺語:「當應該低頭走路的人，昂首闊步時，山河是會崩壞的。」顧炎武說:「有亡國，有亡天下。」亡國是政權的失落，亡天下是道德淪喪，率獸食人。可憐台灣人民無國可亡，卻有天下可大亡特亡了。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	
五、補註: (一)本文擬於 111 年 10 月 14 日定稿，111 年 10 月 21 日發佈，為免冤枉人，草稿先於 111 年 10 月 3 日送達新北府侯市長等 6 位相關官員處及實施者公司，請其詳閱後，倘發現本文內容有與事實不符或於法於理有不合之處，務必惠予指正並備理由，我會依來旨修正。	本案審議程序均依法辦理。	
(二)正式的公開信末頁會補附 1 張一看就懂的「圖利案基地圖解」。	貴方陳情意見實施者已收悉。	
(三)本公開信發佈後，不同何人，有須舉證資料者，可逕洽陳昶憲索取。	貴方陳情意見實施者已收悉。	
致張壽文處長的第二封傳真函		
昨日(10/18)聽完貴處就辦理範圍劃定的依據法規說明後，終於大夢初醒，原來新北府都更處的職位已經凌駕在司法院大法官之上了!如此一來中華民國這個民主憲政法治國不就亡於侯市府之手了嗎?這正是我要向侯市長公開挑戰，為憲法招魂的原由。因此，貴處所敘理由無法說服我，合先敘明。	本案審議程序均依法辦理。 本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準，本案規劃設計均符相關規定。	
惟解鈴還須繫鈴人，查本案範圍係由實施者自行劃定提審，其應有釋疑之義務。請依昨日貴我會談結論，由貴處責其於 111 年 10 月 20 日之前，就系爭土地不法納入本都更單元範圍對地主方造成之利弊得失詳予具體說明(我已經乖乖等了 1 年 10 個月了)。倘實施者依然置若罔聞，那我也只能準時於 111	貴方陳情意見實施者確已收悉，惟陳情與否實施者無權干涉。	

年 10 月 21 日依原定計畫發佈「致侯友宜市長的公開信」了，苦口婆心千呼萬喚，這是最終的期盼。		
基於君子之諾，「公開信」文稿在 111 年 10 月 20 日之前，僅傳閱並請求貴府相關 6 位官員及實施者計 7 位惠予指正，其餘未曾對外洩露一字一詞，併予敘明。	貴方陳情意見實施者確已收悉，惟陳情與否實施者無權干涉。	
追駐:一、昨日貴處說明:(一)我唯一同意的是:你指著現場圖表示 1893、1893-2 兩筆巷道土地納入範圍顯不合理(這是良心話)。	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。 本案擬營塑成為地區地標，可以創造房屋價值，營建成本可以反映在房價上，不致影響地主權益，且經評估納入 1893 及 1893-2 地號與否並不影響工程造價提列等級。	
(二)最邏輯不通的是:本案範圍尚未核准，須俟事業計畫審議會議審議並經聽証程序後核定，這是什麼鬼話?請問範圍未定:1.土地面積同意比例:法定是 66.67%，實際只有 63.69%(事業計畫書所載係 85.69%，但系爭土地占比 22%，如範圍未定，就須扣除)你們這不是多一條「經辦都更業務涉弊」的犯行嗎?2.範圍未定就是面積未定，請問事業計畫書的規模設計是依據什麼碗糕搞出的?	同意比例清冊與同意書均併於附件冊檢送主管機關。 實施者本誠信原則不斷溝通，同意比例已有 104 年 67%提升至 78%，並提供相關同意分布示意圖。	
二、你說發佈公開信，事態很嚴重。當然後續將引發監察、廉政和司法等相關機關調查及輿論的考驗。我事先把文稿告知，就是為了讓你們充裕準備辯詞。	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	

111 年 5 月 24 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114675919 號

發文日期：111 年 5 月 24 日

函 文 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
來函意見		
一、依陳昶憲 111 年 5 月 16 日知會傳真函。	敬悉。	
二、依旨案第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄委員綜合意見:「人民陳情部分：有關人民陳情針對巷道、申請容積獎勵項目、建築設計、出入動線及其對於所有權人權益影響等內容請實施者以正式資料或召開說明會方式持續向所有權人妥予溝通協調並於計畫書內載明整合情形。」，查貴公司於 111 年 4 月 22 日、4 月 23 日召開協調會與所有權人進行溝通，惟所有權人表示貴公司未確實回應各權利人所提意見，請貴公司持續溝通協調並明確回應，另請貴公司將溝通協調內容納入事業計畫書中，俾利本案後續之推動。	有關 111 年 4 月 22、23 日會議紀錄已寄發受邀陳情人，並檢附於附錄二十四。	附錄 P.125

111 年 5 月 24 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北府城更字第 1114675919 號

發文日期：111 年 5 月 24 日

陳 情 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
陳情人意見		
111.05.24 陳昶憲(陳鳳黎、朱麗靜代理人)		
一、貴司劉副總及鄭協理欲專程登門指教，謹表熱忱歡迎之意，期盼能提出說服我的理由，俾利本都更案儘速圓滿成功，時地建議如下: 時間:111 年 5 月 27 日~6 月 2 日上午時段(朱女士自 6/3 起須至兒家協助顧孫;我更忙，預先拿整本都更案相關資料並起草相關訴狀，實無法分心。) 地點:舍下(來車可直駛停放舍下車庫前)	貴方陳情意見實施者已收悉，後續持續派員溝通。	--
二、大函提及我於 2021 年 12 月 15 日交付洪董之建議書，「文中語多曖昧，並強烈主張應以 5354 萬元價購陳鳳黎之房、地」乙節，與事實完全不符：	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	--
(一)系爭 281.33 坪不法納入範圍涉嫌圖利乙案，循本人依法向侯市長具狀告發本案，如果貴我雙方達成價購協議，則陳、朱二人自本都更案退場，斷無再就系爭土地異議之理，我說會行文侯市長、都更處都審會撤告，請問：這算那門子的「曖昧」？莫非價購後，還要我方繼續告嗎？	貴方陳情意見實施者確已收悉，惟陳情與否實施者無權干涉。	--
(二)2021 年 12 月 15 日貴外甥與黃經理銜洪董之命，至舍下談價購事，我表示為免雙方漫天喊價，各說各話，浪費時間，故我提出一份價購參數資料(如附表一)供參，惟會中從未明確談到售價，哪來什麼強烈主張？難道與貴司談話均須錄音錄影存証？	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	--
(三)我幼承庭訓，一生為人光明正大，向來好漢做事好漢當，從不御責、不貪不當之財，弱水三千只取一瓢飲，從不搞曖昧之事，也絕不乘火打劫，別太小看人了。	貴方陳情意見實施者確已收悉，謝謝指教。	--
(四)我於 109.12.24 致侯市長告發圖利案，110.9.2 貴鄭協理來訪時提退場意向，110.9.15 貴司劉副總銜命至舍下談價購事。清楚看出告發與價購兩事相隔 9 個半月，換言之，不是為價購而告發，而是為了撤告遠離是非圈才想退場，因果關係，合先敘明。	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見。	--
一、買賣不成情義在，為免貴司因對我的誤解而浪費寶貴的人力和時間在沒意義的表面協商中打滾，我用白話文敘明對本都更案的明確立場和心路歷程: (一)我想「退場」的真正原因: 1.遙想民國 90 年，因新建的縣立樹林紅土網球場乙案，我告了蘇縣長瀆職	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--

(我愛好網球，曾任新北市軟式網球協會理事長)，原以為球場屬於縣立，告縣長就對了，未料係北府撥款委託樹林鎮公所招標辦理，致兩位基層公務員(承辦人和女總務)遭判刑入獄，頓失文官資格和退休金，也造成兩個家庭的莫大傷害。(洪董外甥曾任職樹林鎮公所，可查証)「我不殺伯仁，伯仁卻因我而亡」令人無限同情和不捨(北機組蔡調官來電告知，鎮長因未簽核，逃過一劫)。此案給我的啓示:「伸張正義時，不要殃及無辜」。 2. 我在處理本圖利案時，該啓示令人一再陷入進退失据不知所措的困境:不告嘛，財產權無法保障；要告嘛，又怕殃及無辜。宛如一位風雨中過馬路的女人，不知該握緊雨傘呢？還是該按住裙子？但深思熟慮後，才發覺「不過馬路不就沒事了」，這就是我想「退場」的真正原因。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--
(二)從「不要殃及無辜」到「堅定告到底」的演化過程: 1. 就我對官場文化的瞭解，依府內程序處理的告發案，一般是內部命令改正後即告結案，基本上是不會移送法辦的，因此我當初向侯市長檢舉的本意，就是只要都更處依法撤消系爭土地核准之行政處分，而不侵害到地主方的權益也就罷了。未料承辦圖利案的都更處，雖然函告我範圍問題提交爭議處理審議會議審議確認。但是都更處不但整年未依函文召開爭議處理審議會議處理範圍問題，在明知我是檢舉人的情況下，竟於111 年 1 月 20 日都更處召開的第 3 次聯審小組會議中，縱令由該處委託執行公務的會議主持人黃志宏委員，當場對本檢舉人公然謗謗、恐嚇及污辱，踩踏法律紅線，依法須加重其刑二分之一，我準備一份全程錄音檔為呈堂証供，具狀提告。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--
如今貴司又來函指控本人致洪董建議書「文中語多曖昧，還強烈主張貴司支付新台幣 5,354 萬元之不合理高額價購款…等」(此函併副知都更處、都審會)。 官商合演了一齣「陷害忠良」的大戲，這種戲碼的法律用語是「公權力勾串第三人，侵害人民財產權」，我在此鼓掌了。	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	--
2. 回顧民國 96 年 10 月 1 日台北縣正式升格為準直轄市，同時成立體育處，派了一位外調體育教師接管網球場，該員每晚陪李副縣長和高金立委打球，仗其後台硬，在球場作威作福，欺壓我協會球員，經球員們一再向周縣長及相關局處首長投訴，卻無法動其一根寒毛。我蒐証完成於98.6.1 具狀告發周縣長及政風徐處長、教育局劉和然局長……等 8 位官員包庇屬官等罪。98.8.17 上午具狀告發承辦簡檢察官濫權不追訴(刑125)，當天下午台北縣首任體育處林處長遭周縣長撤換調任專員，該員歸建，令人不捨的是李副縣長竟因不便再來樹林球場而轉往林口球場，卻因於上班時間開公務車到立法院載妹妹去林口球場，遭壹週刊狗仔跟	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--

拍刊登，引起全台譁然而被迫辭副縣長職。當時教育局劉和然局長(現任新北府副市長)還邀我上北府當面懇談，回想北府時代的一級主管那種親民的作風，令人印象深刻。再看看今日新北府都更處，憑一個城鄉局轄下的二級單位，明知違法圖利 22 億元，不但不依法改正，還猛龍過江將錯就錯，公信蕩然，官威卻無比浩蕩。這不禁令人想起一句好玩的古諺:「廟小妖風大，池淺王八多」。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--
3. 查新北府都更處經辦本都更案，違憲違法的事証太明確了，縱使新北府各相關單位及官員再怎麼官官相護，政風官員再怎麼違法包庇，也改變不了圖利的犯罪事實呀。基於保障財產權及國家法益，我將依法窮盡一切救濟手段(含監察、廉政、檢舉等機關之告訴告發、行政訴訟及憲法法庭都要打，還要在全台各大媒體、週刊敲鑼打鼓)全力阻却違法，當新北市的都更威權成為事實，讓全台人民觀賞一場 73 歲老翁的黃昏之戰就是義務，請拭目以待。	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	--
四、結語 看完我上述的剖腹告白後，如果覺得劉副總仍值得光臨舍下指教的話，那我謹以至誠恭候大駕，不須再談價購，只要有正當合理的理由就能說服我。最後，還有一點請求，務必記得攜帶錄音筆錄音存証。	貴方陳情意見實施者已收悉並尊重貴方意見，惟實施者亦可對事實說明。	--

111 年 4 月 27 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114674558 號

發文日期：111 年 4 月 27 日

<table>
<tr><th colspan="3">陳 情 意 見</th><th>意 見 回 應 及 處 理 情 形</th><th>修正
頁次</th></tr>
<tr><td colspan="5">陳情人意見</td></tr>
<tr><td colspan="5">111.04.23 徐麗媛
請建商以書面回覆以下各點：</td></tr>
<tr><td colspan="5">1.針對事業計畫內容疑問（如下表）
2.會議後請提供書面會議記錄</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業計畫</td><td>地主意見</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">1</td><td rowspan="3">選配上限 10%。</td><td>1.與專案會議的會議記錄不符？</td><td>本案因配合審查意見修正，目前已依通案原則修正為 10%。</td><td>P.13-1</td></tr>
<tr><td>2.取消超額選配上限</td><td>為避免超額選配之找補過大，宜規範上限。</td><td>P.13-1</td></tr>
<tr><td>3.超過一戶的部分，地主有權選擇加購到一戶加一汽機車位，或將超過一戶的坪數賣回給建商。</td><td>仍請依選配上限，在可選之權值內，挑選與權值相當之單元。</td><td>P.13-1</td></tr>
<tr><td rowspan="5">2</td><td rowspan="5">1.F-10（三）國產署（三）同共負擔比例高達 52.06%...，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益
2.財政局（七）本案位於新板特區，共同負擔 52.06%較一般為高，且風險管理費 11.89%，應調降。</td><td>1.共同負擔已酌予調降？與事業計畫內容不符！！</td><td>本案共同負擔及更新後二樓以上均價因尚在審議中，配合審查意見修正。後續仍依權利變換核定為準。</td><td>P.15-2</td></tr>
<tr><td>2. 110 年 7 月版共同負擔 15-7（一）52.13%，比 109 年 9 月版(52.06%) 更高！！</td><td>本案因配合審查內容作小幅度的調整，實際仍以主管機關核定為準。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>3.國產署及財政局，雙機關認定，共同負擔比例過高！！</td><td>本案因配合審查內容作小幅度的調整，實際仍以主管機關核定為準。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>4.共同負擔預算編列浮濫，共同負擔比例過高！！</td><td>本案採事權分送，目前係屬事業計畫階段，共同負擔僅供參考；另本案共同負擔提列均依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」計算，後續仍依權利變換核定為準。</td><td>P.15-1</td></tr>
<tr><td>5.參照鄰近中山路一段及新站路口，勝輝地產開發股份有限公司都更案（新北市板橋區中山段 598-46 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案），共同負擔比例 41.18%！！（建營署都市更新入口網）</td><td>各案因基地條件及設計內容不同，無法直接對比。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>3</td><td>S-1 新北市都市更新審議資料表（擬訂、變更）</td><td>1.都更容積獎勵二、公益設施 0.00m^2 與(右方)提供公益設施種類、樓層、面積：公共服務空間、C 棟四～五層 650.56m2，二者內容不符？</td><td>此係誤植，後續配合修正。</td><td>P.10-4</td></tr>
</table>

		2.地上 32 層、地下 6 層，樓高太高！！ (A)公聽會及專案小組會議，地主大都不贊成 32 樓的高樓和地下 B6	樓層設計係考量基地形狀、建蔽率、容積率、退縮要求、建築物造型…等因素作合宜的規劃設計。基地因受限於開挖率，故需開挖至地下六層，方能滿足停車位需求。	--
		(B)超高樓不安全且生活擁擠不便，地主大都非常憂心。	政府針對樓高及結構安全均有法律明定，本案規劃設計均符相關規定。	--
		(C)該區域原本生活寧靜，依目前事業計畫，更新後大樓不僅完全改變原住戶的生活步調，帶來的擁擠也是地主不想要的，且戶數突然暴增對周遭鄰里環境也造成破壞！！	本案規劃設計均符相關規定，且本案位於新板特區並設置公益設施、停車空間、人行空間與開放空間，有其外部公益性，相較於舊環境將有明顯的改善。	--
		3.事業計畫把每項容積 獎勵都申請到最高！！ (A)專案小組會議時，各委員一再強調，容積率不是越高越好！！高樓多戶造成生活壅擠、降低生活品質！！地主需要多方面評估！！	本案規劃設計均符相關規定，且本案位於新板特區並設置公益設施、停車空間、人行空間與開放空間，有其外部公益性，相較於舊環境將有明顯的改善。	--
		(B)二棟 32 層超高樓旁一棟 5 層樓矮房？應更改設計為三棟一樣高的大樓，如此更符合新板特區的整體規劃。	A、B 棟 32 層之視野及通風較佳，C 棟 5 層降低樓層，使新民街減少壓迫性，此為通盤考量後之較佳規劃設計。	--
		(C)況且，鄰近老屋日後也會改建成大樓，到時候，新版 特區內，只有本社區是唯一的一棟 5 層樓矮房？ 本社區日 後恐怕與特區內其他大樓格格不入，對房價可能也會造成不好的影響！！	本社區已針對樓高及基地退縮、開放空間(空地增加)等作了全體的規劃設計，對社區環境品質有明顯的提昇。	P.10-10
		(D) 32 層超高樓+5 層矮房的建築設計，高容積高樓 層多了可銷售坪數，但長久來看，日後對實際地主住戶可能賠了房價！！	本基地將創造優質的居住環境，加上區位良好，房價有一定的抗跌性。	P.5-45
		4.特區內鄰近的，中山路一段及新站路交叉口的勝輝建設都更案，於 111 年 3 月執行拆除作業，預計於 113 年 4 月完工。更新後預計興建一幢一棟地上十九層、地下四層住商混合建築物。	敬悉。	--
		5.本案若維持地上十九層、地下四層的設計，或許可讓本案進度更快速 。 如此，地主、建商、都更處都是三贏！！	本案所創造的環境條件及提供的容積坪數可以提供較好的分配條件。	P.13-1
4	F-5 4. …既有巷道土地及畸零空地合計 281 坪…	依都市更新條例第一條：為促進都市土地有計畫之再開發利用…	新民街 7 巷使用分區為特專一，有其容積之貢獻及整體規劃與開發利用的價值。	--

		1.法規明定都更的原意在土地的再開發利用，但 ， (A)新民街七巷是既有道路，更新後還是道路並無再開發利用？？	新民街 7 巷使用分區為特專一，有其容積之貢獻及整體規劃與開發利用的價值。	--
		(B)且，七巷道路與更新範圍內住宅用地並無相鄰？？ 可見，並不符合都更條例規定的環境改善？亦或是再開發利用？	新民街 7 巷與範圍內土地相鄰，且使用分區為特專一。	P.2-1
		2.既然沒有變動，又何來 F- 5 4.(2)所述：…本都更之公性、合理性、正當性及急迫性…等等原因？？	新民街 7 巷已融入整體規劃設計內考量，作合理的搭配銜接與利用。	P.11-1
		3.依 F- 81 二、都市更新處：(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，故尚未明訂相關規範而是就個案討論其合理性及必 要性。 由此看來，都更處的意見，與建商回應的內容似乎並不相符？？	新民街 7 巷納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益且有利整體規劃。	P.11-1 P.13-1
5	公共服務空間容積獎勵	1.依 111 年 1 月 20 日專案小組會議，各審議委員質疑公服空間 的必要性： (A)地主要負擔：高公設比(虛坪)、房屋稅、地價稅、管理費、清潔維護管理費、高建造 成本(增加共同負擔)、日後必須對公眾開放…等等，都是地主要付出的 高成本。	本案公設規劃有效提高生活品質。住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，公益設施供社區使用並開放公益用途及付費租借，且可創造社區之收益。(由管委會統籌管理)	附錄 P.26
		(B)地主負擔極高成本，但，實際分到每戶可以分到多少坪？？地主需要審慎評估。	公益設施為共有部分，並依比例分配。	附錄 P.30
		2.公服空間與地主的所有權嚴重衝突！！ 公服空間是地主的共同持分，地主要繳納房屋稅、地價稅、管理費…等等，但公服空間不是社區專有？？需開放給公眾使用？非常不合理！！	公益設施社區使用為主，為提升公益性部分時段開放使用。(由管委會統籌管理)	附錄 P.26
		3.工務局規定公共服務空間須設於一樓，事業計畫不合規定。	公共服務空間應標示為公益設施，公共服務空間為誤植。	P.11-6 P.15-2

6	F-16(二)3…應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其他使用項目共用，另依「新北市都市設計審議原則」商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔。	1.依委員意見，大廳應有實體牆隔間或不同出入口，以區隔住戶與非住戶的出入動線，意見回應的”進入大廳後住宅及一般事務所梯廳各自分開"，在一樓大廳處沒有隔間，住戶與非住戶在大廳處混合、動線交錯，並不合規定。	本案公共設施係委託建築師及專業技師依法令作最高品質之規劃。	P.11-7
		2.依 11-7 一層平面配置圖，出入口到梯廳(一樓大廳）是完全開放空間，與委員意見不合！	住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理。	--
7	F-17 5…增加社區訪客臨停車位。	1.車位產權都有所屬，訪客車位屬社區管委會所有，由管委會管理。	訪客車位為共有之公設。	附錄 P.29
		2.私人車位屬私人財產，占用他人停車位，可依《民法》 第184條，提出民事損害賠償。	敬悉。	--
		3.管委會無權指派外車佔用任何人的車位財產！！	敬悉。	--
8	F-18…有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，實施者應向所有權人妥予說明清楚，並提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。(專案小組會議時，審議委員的意見)	1.申請都更獎勵比較表（如附件)，懇請建商完成附件表後，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九條，以雙掛號方式寄送予相關權利人予以說明。	相關資料已檢附於事業計畫報告書，並依相關規定公開資訊。	--
		2.建商沒有提供各項容積獎勵比較表（如附件）的數字，地主無法依審議委員所說，評估各項容積獎勵的必要。不知各項容積獎勵需投入多少成本？ 提高多少容積獎勵？？每一項容積獎勵都申請，容積率越高，樓高越高，造成的共同負擔越高，因此，容積越高對地主不一定越划算！地主需審慎評估 。	相關資料已檢附於事業計畫報告書。實施者為達地主分配面積之期待，全力爭取容積獎勵，並經內部評估雖提高共同負擔比例，惟可使所有權人分配面積提升，因此採用。	--
9	F-18…(二)更新單元 範圍部分…	詳如附件，第七次更新單元範圍會議同意納入二筆巷道土地？？原因並未於會議記錄說明？？ 先前數次更新單元範圍會議排除該二筆巷道土地的原因，是否在第七次更新單元範圍會議時已經不存在？或是已被排除？？請補充說明，非常感謝！	本案因範圍擴大且整體規劃考量公益性提高，經委員綜合考量後同意納入。	附錄 P.41
10	13-1 三 選配原則	1.應新增（九）建商及其相關利害關係人不參與選配作業。以符合建商一再強調之公平性、合理性及正當性之精神。	選配原則： 一、(一)由私地主先行選配抽籤(如重覆選屋，應另抽籤選屋)；(二)實施者經私地主選配後始可選屋。 二、本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，各所有權人不宜限縮他人權利。	--

		2.建商的董監事、經理人、家屬…等利害關係人，是否也 應排除選屋？？	本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，各所有權人不宜限縮他人權利。	--
11	F-46 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。	1.依國有財產署意見，建築物容積亦應適量且以地主需求為主要考量！	本案申請各項獎勵容積提升所有權人分配面積基礎。	--
		2.容積率不一定越高對地主越有利，過高的容積率對周 遭環境及住戶生活品質造成破壞。	本案申請各項獎勵容積提升所有權人分配面積基礎。	--
		3.容積率越高也代表越高的共同負擔！！	本案申請各項獎勵容積提升所有權人分配面積基礎。	--
12	F- 59 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。	1.專案小組會議時審議委員已表示不贊同捐贈基金，應以提升實質環境品質方式爭取容積。	捐贈基金爭取容積獎勵提升全體所有權人分配坪數。	附錄 P.118
		2.請取消捐贈都市更新基金！！ 捐贈基金不僅讓地主的共同負擔暴增！！又無實質提升地主的生活品質，反而讓居住環境更加壅擠！！	捐贈基金爭取容積獎勵提升全體所有權人分配坪數。	附錄 P.118
13	附錄－29 (一)公益設施(公服空間)應由管理單 位設置專 人負責管理及維護事項，… （二）…合法集會或活動得借用，… （六）…，管理單位有違反主管機關指揮監督 事項…	1.請教管理單位為何方？公服空間為區權人共有，管理單位是否為區權會？？	本案公益空間為全體所有權人共有之公設部分，後續由管委會統籌管理。	P.10-4 、附錄 P.26
		2.公服空間作為合法集會或活動之用，是否須依工務局建照科業務工作手冊或相關規定設置之？是否合乎相關法規之要求由何方確認?	本案公益空間經都市更新審議會審核同意後設置。	--
		3.管理單位的主管機關為何方？	本案公益空間為全體所有權人共有之公設部分，後續由管委會統籌管理。	附錄 P.30
		4.依 10-4 所述，產權屬區權人共有，若如此，則區權會有權管理。為何有主管機關指揮監督？？	公益設施之使用與管理方式須經管委會統籌管理。	附錄 P.26
		5.為了此公服空間，地主要負擔： (A)高額建造成本（增加共同負擔比例！！） (B)高公設比（增加的只是虛坪，社區的公設比會比鄰近大樓高，可能影響名聲，影響大樓價格？？） (C)地主每年多繳地價稅、房屋稅，每月多繳管理費（不只多繳虛坪的 管理費！！還有清潔打掃、設備維護、廁所、茶水間 …等等） 因此，地主負擔很高，但不是所有權人專有？？	公益設施之設置提升社區居住品質並增加全體所有權人分配坪數，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	P.15-7

		必須開放里長借用？？公眾合法集會或活動使用？？還有主管機關指揮監督？？		P.15-7
		6.依111年1月20日專案小組會議，各審議委員多表示設置這 個公益設施，對地主的負擔很高，增加的容積對地主是否划算？？ 地主需審慎考量！！	公益設施之設置提升社區居住品質並增加全體所有權人分配坪數，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	P.15-7
14	F-21 1.大樓外觀應該設計為ABC三棟一樣高的大樓，三棟大樓平均分配容積率，不應蓋AB棟超高、C棟只有五樓…	建商回覆意見：本案當前設計導向為高樓層地標建築。本人疑問： 1.請提供有此回應的相關規定或 依據？是否有哪次會議或法規規定可規劃32樓的高樓？？	敬悉。 本案樓高依法由建築師及專業技師評估後整體規劃設計。	--
		2.參照鄰近中山路一段及新站路口，勝輝地產開發股份有限公司都更案（新北市板橋區中山段598 -46地號等33筆土地都市更新事業計畫案），地上十九層、地下四 層住商混合。	各案因基地條件及設計內容不同，無法直接對比。	--
		3.依 F-57都更處意見 ，(二)都市更新條例係多數決機制，由會議紀錄可見，多數地主皆反對高樓層設計！！高樓建造成本大增！共罔負擔同時大增！！	樓層設計係考量基地地形，建蔽率、退縮及容積須求、建築物造型…等因素依法規劃設計。	--
		4.依 F- 46 國財產署意見：(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。可見，設計須適量且以地主需求為主要考量！！	容積獎勵提升所有權人分配的價值，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	附錄 P.118
15	F-20 2.有關申請都更基金費用及容積移轉費用 ，請提供比較試算差異以利所有權人瞭解。	1.附錄－119數字與 15-1 財務數字不合，請建商再確認正確財務數字。	附錄所提數據係為計算參考，實際仍以主管機關審議通過後為準。	--
		2.請建商完成附件申請都更容積獎勵比較表後，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，第九條，書面回覆相關所有權人。以利所有權人瞭解。謝謝。	相關資料已檢附於事業計畫報告書。	附錄 P.118
16	F-30 六、(三）地下層停車場提供外來車輛停車使用，整體居住環境更加複雜，安全性堪憂！	1.使用 1-3樓辦公室者（非住戶，24小時在 1-3樓出入的人），可從地下停車場或一樓大廳進出入大樓，如何區隔住戶？請補充說明。	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	--
		2.依事業計畫內容， (A)11-18一層平面圖，無牆面區隔住戶專用	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	附錄 P.34

		與非住戶出入口		
		(B)11 -1 9 地下一層平面圖，無牆面區隔住戶專用與非住戶出入口	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	--
		(C)地下停車場，如何區隔住戶與非住戶的地下停車場？	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	--
		(D)如何避免非住戶從一樓、B1、或其他地下層混入住戶區，依審議會結論，住戶與非住戶應有建築規劃不同動線和牆面區隔！！	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	--
		3.事業計畫內容只簡單以磁扣管理進出，非住戶可能混入住戶區，無法維護住戶生命財產安全！！	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	附錄 P.3~4
17	10-1 B1：本案擬捐贈新北市都市更新基金305,323,763元	1.該金額與附錄119之捐贈金額不符。	附錄119為階段性參考資料。	附錄 P.119
		2.捐贈高達三億多的都市更新基金，是否有必要？？ (A)專案小組會議時，審議委員的專家意見已不贊同！！(委員意見：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。) 因此，依專家意見，容積獎勵應該回到提升實質環境品質方式！！	實施者為達地主分配面積之期待，全力爭取容積獎勵，經內部評估雖提高共同負擔比例，惟可使所有權人分配面積提升，因此採用。	附錄 P.118~119
		(B)捐贈高達三億多的基金，提高多少共同負擔？提高多少容積率？對每位地主又能帶來多少室內坪數？對每位地主是否合理？ 請提供申請相關獎勵前 後比較試算差異，以利所有權人瞭解。	實施者為達地主分配面積之期待，全力爭取容積獎勵，經內部評估雖提高共同負擔比例，惟可使所有權人分配面積提升，因此採用，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	附錄 P.118~119
18	F- 47…施工期間	1.施工期間長達58個月，參考中山路一段及新站路交叉口的勝輝建設都更案，於111年3月執行拆除作業，預計於113年4月完工。更新後預計興建一幢一棟地上十九層、地下四層住商混合建築物。工程期間只需2年！！可見，高樓層施工期間加倍、共同負擔增高對地主的成本與風險加倍。	本案經建照核定後，依建照核定及法令規定期限內完成施工到交屋。	--
		2.施工期間58個月與附錄－94 工程期間3年不同？？請建商說明？？	附錄所附為信託草約，施工期限仍依建築執照核准之規定。	--

19	建築線指定之道路寬度仍維持原指定寬度6公尺	1.與專案會議的會議記錄不符？	本案新民街7巷改道部分建築線指定寬度為8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P.11-7、附錄P.42
		2.與新北市都市更新單元劃定基準第六條、…計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，之規定不符。	本案基地已臨接30M計畫道路(民權路)及18M計畫道路(新民街)。	P.11-7
20	妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	1.請確實依「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 」第九條辦理	謹遵指示辦理。	--
21	F-13 （八） 請實施者依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第12點規定，於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算，並提供本案預估市有土地參加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需求。	1.「新北市市有不動產參加 都市更新處理原則」第 12點：市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，實施者應於**都市更新事業計畫階段**提出容積移轉前 後財務分析試算。	經分析有利於所有權人分配之權值，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	附錄P.118~P.119
		2.新北市府有明定要建商在事業計畫階段就需提供財務分析試算！！請建商依規定辦理。	經分析有利於所有權人分配之權值，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	附錄P.118~P.119
22	11 -6 表 11-1 建築規劃面積檢討表	1.管委會使用空間有二處，一層大廳及四層，為何需設置二處？	本案一樓梯廳及管理空間，均由建築師依法令之規定規劃設計，並考量住戶整體出入動線之便利。	P.11-10
		其中四層的空間是作何用？請說明？	四樓為集會及活動空間，可作為區分所有權人活動及會議之場地，本案設計已將空間作充分之運用，提高生活品質。	P.11-10
23	11-7 一層平面配置圖	為維護住戶安全，應分別設住戶專用與非住戶的汽機車車道，以進行出入管制。	已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
24	F-17(六)…因都更退縮獎勵應自建築線起退縮淨寬4 公尺建築，	退縮2.5公尺的人行步道造成車道寬度不足8公尺， 是否違反新北市都市更新單元劃定基準第六條，…其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上…？請說明。	退縮建築與車道寬度及道路寬度無關聯性。	--
25	附錄-108 F-44(二)…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。	請提供相關法源依據？	此為審查意見。	--
		事業計畫無相關資訊？？	本案擬以捐贈等值之公共自行車輛數由交通局安排設置。	--

26	F-45(三)…符應合「新北市建築管理規則」第14條規定之退讓標準。	1.依新北市都市更新單元劃定基準第六條，…其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上。	本案已臨接30M計畫道路(民權路)及18M計畫道路(新民街)。	P.5-35
		2.F-45謹遵指示修正，本案改道之寬度6公尺…F- 40 謹遵指示修正，改道後相關路型寬度至8公尺？？改道後的附圖有的寬度6公尺？？有的 8公尺？？	本案修改新民街7巷改道部分建築線指定寬度為8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P.11-7
27	F- 46 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 2,8 63 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。	1.依國產署意見，應提供申請容積移轉前後相關分析資料。	相關資料已檢附於事業計畫報告書。	附錄P.91
		2.依附錄119的比較表， 容移成本(5,096,952,811 -3,959,019,558) =1,1 37,933,253 約1,138百萬元 /3,959 百萬元＝29%，增加銷售面積（13,378.87-10,948.56）=2,430.31坪 2,430.31/10,948.56= 22%，共同負擔提高29%， 但銷售面積只提高22%，對地主是否划算？？	本案容積移轉依權利變換相關規定辦理，銷售面積提高地主分配面積亦增加。	P.15-7
28	F-47(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。	附錄－92買賣總價款＊18 0%，相較， 附錄－93 買賣總價款＊130%，二者不同，請建商補充說明？	此為104年事業計畫報核前後參考資料，容積移轉公共設施用地之收購價格隨市場供需而波動。	--
29	F- 47（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。	是否違反「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第12點規定？依新北市都市更新相關規定，若違反相關規定，更新進度是否應暫緩？？	本案採事業計畫及權利變換計畫分別報核，相關數據係於後續權變階段提出，並經審議後核定。	P.17-1
30	F-52 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預提列至11.9%之理由，並請實施者通盤檢視是否酌予調降。	1.風險管理費 11.9%調降為 11.89%，有調降？？	風險管理費已調降為11.89%，本案若參採110年公告之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，總樓地板面積7500坪以上，產權級別30~100筆風險管理費率應為13.5%。	P.15-1、P.15-7
		2.請提供其他都更案件，供參考 11.89%是否合理？	風險管理費已調降為11.89%，本案若參採110年公告之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，總樓地板面積7500坪以上，產權級別30~100筆風險管理費率應為13.5%。	P.15-1、P.15-7
31	F-59 六、本案申請容積	事業計畫沒有依專案小組會議提出容移友善	本案容積移轉已改由評點制規定申請。	--

	移轉額度達40%但目前規劃內容似未提出容移友善方案，	方案或相關配套方式？？	本案容積移轉已改由評點制規定申請。	--
32	F-1 9（五）建築規劃部分： 1. 有關地下室規劃，請實施者考量出入動線 及停車使用做適度調整，以避免住宅及辦公空間動線交織。	1.請建商將住宅與辦公（住戶與非住戶）的地下停車位分開	本案停車位已依法令規定原則規劃設計，所提意見並列入規劃參考。	--
		2.請建商將住宅與辦公（住戶與非住戶）的地下車位動線分開	本案停車位已依法令規定原則規劃設計，所提意見並列入規劃參考。	--
33	大樓外觀無地標性	建商回覆意見： 建築外觀設計較為主觀，可參採所有權人意見參考，惟不適投票表決方式辦理。 依建商回應意見可參採所有權人意見參考，懇請建商參考： 1.勝輝地產開發股份有限公司都更案，外觀新穎（如附件）。	本案外觀由實施者委託建築師依法令規定及專業技師進行規劃設計，經考量整體規劃設計決定。	--
		2.請採用曾得過台灣住宅建築設計獎的建築師設計外觀 如F-21所述，本案為地標建築請外觀設計具有地標性、設計感、現代化！！懇請參考台灣住宅建築獎網站：https:// www.traa.eom.tw/ Project/List 非常感謝！！	本案外觀由實施者委託建築師依法令規定及專業技師進行規劃設計，經考量整體規劃設計決定。	--
34	F-30 五、（四）新建期間實施者補貼 58 個月，上時間內未能完成而延遲，如何安排（依營建慣例）？	建商回覆意見： 倘新建工程無法於約定時間內 完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。 約定內容是什麼？？請提供！	施工期限依建築執照核准日期及法令規定辦理。	--
35	6-1 ＊ 1 樓至 3 樓使用，須另有獨立之出入口不得與以上之住宅使用共用出入口。	依 11 -18 一層平面圖 出入口開放，住戶與非住戶出入動線於一樓大廳動線 交錯，明顯不符 6-1 規定。	建築設計由建築師及專業技師依法令規劃設計，後續管理由管委會統籌依住戶規約辦理。	--
36	6-2 3 同一棟建築物規劃	同上，依規定，非住戶的	建築設計由建築師及專業技師依法令規劃設計，後續管理由管委會統籌依住戶規約辦	--

	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,	(1)商用空間使用者或 (2)公共車位使用者 的出入動線、樓電梯都需獨立規劃，住戶須有住戶專用之出入口與電、樓梯。	理。	--
37	6-5 4…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。	依規定應設二組！！ 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。依 11-19 地下一層平面圖,只有一個汽機車出入口,不符規定 。	有關出入口之規劃，均由建築師依法令規劃，且整體考量規劃設計。	--
38	6-6 1…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…自 行車停車空 間應設置於地面層為主 ，…	事業計畫的自行車停車空間設置於 B1?? 不合規定。（規定自行車停車空間應設置於地面層為主！！）	本案自行車停車空間，均由建築師依法令規劃於適當空間規劃設計，所提意見可列入參考。	--
39	10-10 新民街七巷改道的巷道寬度 8M?	1.與 11 -2、11 - 3 改道巷道寬度 6M?不合？	本案新民街 7 巷改道部分建築線指定寬度為 8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P.11-7
		2.10-10、11 -2、11-3 與附錄－31 新民街七巷改道的巷道寬度皆不一？？有 6M 也有 8M??	本案新民街 7 巷改道部分建築線指定寬度為 8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P.11-7
		3.新北市都市更新單元劃定基準六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道 路或現有巷道之寬度應達八公尺以上 ，… 是否不合乎規定？？	本案已臨接 30M 計畫道路(民權路)及 18M 計畫道路(新民街)。	P.11-7
40	15-1 五、風險管理費用 11.85% 與 15-6 (4)風險管理費(E5)風險管理費為…以 11.89%提列	二者不符？？	誤植部分已修正。	P.15-1、 P.15-6
41	15-7 表 15-9 開發收益預估 2-32 層銷售單價 671,682	1.該坪數是否有含公服空間？	公益設施為共有部分,該分配登記坪數已有包含在內。另登記坪數以地政單位登記為準。	附錄 P.30
		2.辦公室與住家，是否應分開表列？辦公室與住家單價差異很大。	所提數據為二樓以上均價,爾後辦理權利變換階段,估價師依法令規定將製作各戶價位。	--
42	11-2、11 -3 改道範圍示意圖	1.與審議委員意見不符，車道寬度需為 8M。	本案新民街 7 巷改道部分建築線指定寬度為 8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P.11-7
		2.違反**新北市都市更新單元劃定基準第六條**，…其所臨接之計畫道 路或現有巷道之寬	本案已臨接 30M 計畫道路(民權路)及 18M 計畫道路(新民街)。	P.11-7

		度應達八公尺以上…？		P.11-7
		3.新民街七巷退縮，申請人行步道獎勵，造成七巷道路寬度6M，不足8M，如此是否違反**新北市都市更新單元劃定基準第六條**？？巷道之寬度應達八公尺以上的規定？？	本案已臨接30M計畫道路(民權路)及18M計畫道路(新民街)。	P.11-7

111 年 3 月 23 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114673474 號
發文日期：111 年 3 月 23 日

陳 情 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
陳情人意見		
111.03.15 呂永興		
本案為新北市板橋區中山段 1928 建案，各地主與實施者為富鉅鼎建設公司，一同都更合建案實施者為富鉅鼎指派公司業務並向各地主簽約為協議合建這其中合約內容每個人都不一樣的條件，不知該公司心態為合，第一次業務來我家裡拜訪向我解說，還語帶威脅的說你不答應我們會強制拆掉你的房子還說會以一坪 40 萬買下，讓我身心畏懼，接著又一直打電話騷擾，公司指派業務來與我對談就是代表公司，所以業務所有行為都是公司的指令，長期下來，身心俱疲擔心家萬一沒了怎麼辦，看了合約上的字清清楚楚，一點都不合理，實施者－富鉅鼎為何可以在合約上寫甲方（地主）只能分停車場最下樓層（還要扣除房屋坪數換停車位）及選房屋分配地主由下往上·建商由上往下分等……無條件配合乙方，一坪 66.9 萬、實施者為富鉅鼎 52%共同負擔亂估一通，從一開始實施者－富鉅鼎就是來敲詐的對實施者富鉅鼎完全沒有信任關係，因內容冗長只是我點出的其中一部分，本人在此聲明從未同意富鉅鼎任何條約，也不同意都更，更不答應，不參與都更，本人捍衛家園，決不允許實施者亂搞。本人不排除有任何的法律訴訟。	實施者在都市更新領域耕耘數十年，於新北市亦有都更案已完工交屋，自始均堅持和平、理性之原則，絕無以脅迫方式取得同意之可能。倘所派人員言行使貴方有不良感受，實施者倍感歉意，會再加強人員訓練。有關協議分配條件與內容，會再派員拜訪，了解陳情人之困難與需求，持續溝通爭取陳情人對本案之認同與同意。 有關共同負擔與估價部分，本案採事權分送，目前事業計畫內容採 104 年報核當期數據僅為參考，實際數值仍待權變階段審議。	--

111 年 2 月 18 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114672002 號
發文日期：111 年 2 月 18 日

陳 情 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
陳情人意見		
徐麗媛		
第三次專案小組會議書面陳情意見敬啟者您好，我是板橋區民權路 14 號 4 樓的所有權人，有關建商網站的”第三次專案小組報告書”，亦即板橋區中山段第 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案(110 年 7 月版)。附件一、附件四的各項內容，懇請主管機關協助釐清，並懇請建商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九條予以說明與回覆，非常感激。建商於 111 年 1 月(開會前)突然於網站修改事業計畫書，惟第三次專案會議於 111 年 1 月 13 日收到通知，1 月 20 日要開會，實在非常突然！時間不夠讀新版(111 年 1 月版)與比較 110 年 7 月版的差異，因此，附件陳情意見僅就 111 年 7 月版內容提出，先予說明。另外，也懇請建商：		--
(1)日後若有更新、修訂、新增…等任何新訊息，請以掛號正式通知所有權人(建商欲地主前往建商公司”協調”時，皆以掛號信正式通知，因此訊息更新時，也懇請比照辦理！由衷感激！！)	本案因日前仍在審議階段，相關公告與通知均依相關規定辦理，事業計畫報告內容經主管機關確認後上網公告後通知陳情人。	--
(2)請於 111 年 1 月版事業計畫書開頭前新增一部份，”本次新修訂內容”，以利讀者快速了解 111 年 1 月版與 110 年 7 月版修訂、更新的內容，不必每次都需又重新讀一次，非常感謝。之後再有更新版本時，也懇請比照辦理，非常感謝。祝你工作愉快！	因事業計畫報告書內容格式有所規定，相關變動匯整後會另行通知陳情人。	--

111 年 2 月 18 日陳情-意見回應綜理表

發文字號：新北更事字第 1114672002 號
發文日期：111 年 2 月 18 日

審 查 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
陳情人意見		
朱麗靜、劉俊宏		
一、建請納入地主需求、周遭環境及安全性，審慎評估本案高額獎勵容積之必要性；以 C 棟 為例，四、五樓規劃公共設施對外開放民眾使用，安全性堪憂且住戶恐共同負擔維護費用，應以安全為首要，避免陷入高獎勵容積即換得高坪數之迷思。	本案樓高由實施者考量整體規劃設計決定，規劃採取門禁管制措施，且有獨立出入口分流，保持住戶安全與隱私，住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，公益設施供社區使用並開放公益用途及付費租借。	附錄 P.35
二、本人多次陳情，本案基地將巷道納入計算，嚴重稀釋地主權益，都更處來函(新北府城更字 第 1104650056 號、第 1104662946 號）表示爭議審議委員會會議將邀請相關人員參與研討陳情人意見，惟本議題已延宕近 1 年仍未積極處理，迄至 111 年 1 月 22 日下 午 2 時 30 分 之審議會， 亦未納入協商， 僅提供地主單方面陳述意見 3 分鐘，便不得再發言，明顯罔顧地主權益！	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。 本案擬營塑成為地區地標，可以創造房屋價值，營建成本可以反映在房價上，不致影響地主權益，且經評估納入 1893 及 1893-2 地號與否並不影響工程造價提列等級。	--
三、同為本案實施者(富鉅鼎建設股份有限公司）主辦位於新板特區新府路之建案，其共同負擔為 41.32%，公辦都更 33.14%，本案卻高達 52.06%， 有關單位未能提供具體且合理之計算依據，建請有關單位嚴加審查並詳述回覆。	本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國 104 年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前 6 個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	--
四、本案 C 棟 之規劃除開放公共空間有安全疑慮之外，低樓層設計與本案 A、B 棟超高棲層之差異與都市更新本意有所違和，且影響本市市容，建請有關審查單位回覆本項規劃設計之主要目的及合理性。	A、B 棟 32 層之視野及通風，C 棟 5 層降低新民街壓迫性，乃為較佳規劃設計。	--
五、建請以安全性為最大考量，住宅大廳出入口電梯及停車位應專屬住戶使用，不任意對外開放，其他對外開放之公共空間長期管理及維護費用不應轉嫁住戶負擔。	住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，公益設施供社區使用並開放公益用途及付費租借，規劃採取門禁管制措施，且有獨立出入口分流，保持住戶安全與隱私。	P.11-7
六、本案建築成本比 110 年的均價還高，地價卻是 104 年的價格，同期之事業計畫書應依政府公告地價為主。	新府路都更案事業計畫於 99 年報核，並依當期標準提列，本案事業計畫於 104 年報核亦依當期標準提列。(因不同時間且規劃基地亦有不同）本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國 104 年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前 6 個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	--
七、綜上，本人確有意願參與本都更案，請市長以同理心責成相關單位積極地居中協處、審議及釋疑，合理公允地維護地主基本權益。	敬悉。	--

板橋中山段 1928 地號第三次專案小組聯席審議-意見回應綜理表

發文字號：新北府城更字第 1114671393 號
發文日期：111 年 2 月 14 日

審 查 意 見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
陸、陳情人意見		
一、陳邱淑麗(陳培泰代，1933 地號所有權人) 我想請問一下，我們以前看到的同意戶的比率，怎麼到現在都沒有變動過，請問一下現在同意比是多少?	本案 109 年 9 月第二次公開展覽後，土地同意面積 83.37%，土地同意人數 78.26%；建物同意面積 75.79%，建物同意人數 77.78%，實施者仍持續與本同意戶溝通，爭取未同意戶對本案之認同與認可。	--
二、徐麗媛(1942、1942-1 地號所有權人)(含書面意見) (一) 實施者應妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。本次修改事業計畫地主並無收到正式通知得知網頁已有更新版。	實施者於後續階段網頁更新時另行通知陳情人。	--
(二) 應該設計三棟一樣高的大樓,整體的外觀才符合新板特區當初劃定的目的，但是，依目前的事業計畫，二棟特別高，一棟只有五層，但日後，附近的老屋也是會改建的，未來變成特區裏面唯一一棟五層樓建築，非常格格不入!	A、B 棟 32 層之視野及通風，C 棟 5 層降低新民街壓迫性，乃為較佳規劃設計。	--
(三) 建議超額選被原則，住戶最多可超買一個單位，而建商買回找給住戶的價金最多只能 10%。	選配上限通案均以 10%為原則，本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，不宜限縮。	P.13-1
(四) 應新增建商及其相關利害關係人不參與選配作業。以符合建商一再強調之公平性、合理性及正當性之精神。	選配上限通案均以 10%為原則，本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，不宜限縮。	P.13-1
(五) 依委員意見，大廳應有實體牆隔間或不同出入口，以區隔住戶與非住戶的出入動線。實施者意見回應“進入大廳後住宅及一般事務所梯廳各自分開”，在大廳處無隔間，則住戶與非住戶在大廳處混合、動線交錯，並不合規定。依 11-7 一層平面配置圖，出入口到梯廳(一樓大廳)是完全開放空間，與委員意見不合!	住宅與一般事務所均為住戶，一樓採開放式設計提升公益性，並採門禁管制確保住戶安全。	P.11-7、附錄 P.35
(六) F-43 16. 市府工務局意見公寓大廈規約請納入禁止二次施工，而計畫書裡公寓大廈規約草約無相關內容?請依市府工務局意見，加入禁止二次施工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等。	二次施工實為違法之情事，本案辦理均須符合相關法規。公寓大廈規約草約已依相關單位意見修正。	--
(七) 請建商的估價師更新最新住宅與停車位之平均價位。計畫書採用的價格日期是 104 年 6 月，距今已久，且採用案例距離更新範圍遙遠，請採用附近新大樓案例。	本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國 104 年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前 6 個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	--

(八)F-18 委員意見:有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容,實施者應向所有權人妥予說明清楚,並提供申請相關獎勵前後比較是算差異,以利所有權人瞭解。懇請建商完成申請都更獎勵比較表。		
(九) 反對增設機車停車位獎勵。根據委員意見:為配合設置增設機車之獨立之出入口,目前地下室之規劃設計尚不合理,實施者應盤點周邊停車位之供需後再行評估申請本項獎勵之必要性,且應讓所有權人充分理解未來 160 輛外部機車出之影響。更新的事業計畫看不出?所有權人可以充分理解未來 160 輛外部機車進出之影響?實施者從原本 160 機車位調降為 156 位,並附件增設平面機車位管理計畫。試問: 1.24 小時營業、管理、營運、清潔等成本,所述的停車場管理員、營運管理單位、清潔管理,將由誰負責?	本案本次小組已取消機車停車位獎勵之設置。	--
2.公共停車位的主管機關為何?	本案本次小組已取消機車停車位獎勵之設置。	--
3.由於非住戶的進出,如何確保非住戶進入住戶,以維護住戶的生命財產安全?	本案本次小組已取消機車停車位獎勵之設置。	--
4.公共車位的所有權人為誰?依計畫,若虧損該如何處理?公共車位的管理決策機構為誰?	本案本次小組已取消機車停車位獎勵之設置。	--
(十)請比照臺北市泉州路都更案網頁之事業計畫,將各地主的存證信函、陳情意見等相關資料完整載入事業計畫,供其他地主參考、了解。	相關陳情意見已納入回應綜理表,協調會紀錄已納入附錄供參。	--
三、陳鳳黎(陳昶憲代,1930 地號所有權人)(含書面意見)		
(一)主旨:新街7巷巷道及民權路畸零地等6筆土地計281.33坪(下稱系爭土地),不法納入本都更單元範圍乙案,經貴府都發局長行核請爭議處理會議重審確認在案。謹就貴處核准理由及實施者等說明函不符法理之處,逐項提出我方意見。詳如說明,請查照。	本案審議程序均依法辦理。	--
(二)聲明: 1.書面補充意見書(含附件),請依法列入本次會議紀錄。	陳情人所陳意見皆已納入回應綜理表。	--
2.核准系爭土地納入本都更範圍之處分,核有違誤,系不符憲法第 23 條比例原則之規定,亦違反大法官釋字第 709 號解釋之精神,即主管機關對私人所擬具之事業概要(含劃定之更新單元)以及對都市更新事業計畫所為之核准或核定,應以公開方式舉辦聽證而非公聽會,才符合憲法要求之正當行政程式(強制主管機關踐行舉辦聽證義務)。換言之,納入範圍之處分已經因違憲而無效,且恐涉及圖利重罪,特此告知。	本案審議程序均依法辦理。	--

3.日本文官開訓詞:「文官要求人民守法的前提是文官本身要一切守法，如果你先違法拆下一塊磚，就別怪人民把整面牆拆完。」上開訓詞已成為世界各國要求文官依法行政的千古名言。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--
4.我是老了，但只要一息尚存，要我眼睜睜看著自己血汗掙來的合法財產被人一層一層的剝去而不反擊，我真的做不到。這場黃昏之戰，我願以生命餘暉照亮諸爺們的前程。	本案審議程序均依法辦理。	--
5.日後，倘須提圖利之訴，本文將作為證明涉案官員「明知」的呈堂證供，「明知」是圖利罪成案的要件。	本案審議程序均依法辦理。	--
(三)補充意見: 1.查本案範圍問題，貴處曾召開 4 次諮詢會議，就系爭土地納入單元範圍乙事，前 3 次均予排除，至第 4 次方同意納入，茲節錄准駁理由如下: (1)第 1 次:105 年 1 月 27 日排除 1893、1893-2、1893-3。 【理由】該巷兩側鄰地無法整合。		
(2)第 2 次:105 年 7 月 29 日排除 1893、1893-2。 【理由】該巷兩側鄰地無法整合及通案原則。		
(3)第 3 次:106 年 4 月 18 日，排除 1893、1893-2。 【理由】委員綜合意見:有關陳情人(陳情人即實施者、實施者即陳情人，係同 1 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，···排除 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。 【都更處意見】本市更新單元劃定願考量整體規劃及公益性，故考量鄰地通行權、鄰地未來開發權益，以及若現有巷道全部納入本都更範圍，未來新民街 7 巷兩側若要整合更新將會有困難等。	本案審議程序均依法辦理。	--
(4)第 4 次:109 年 2 月 12 日，翻盤，同意納入 1893、1893-2 兩筆巷道及 1935、1935-2 兩筆腫瘤狀畸零空地(首次闖關及成功)。 【理由】因實施者說明現有巷道(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(意指 A、B 兩基地之面積均合乎都更基地門檻 1,000㎡之規定，惟「合乎門檻」與「兩基地日後需整合才有利整體規劃之公益性」完全是兩件事，都更處竟以實施者這種違反公益的說詞作為核定納入的理由，通		

嗎?)		
2.駁爭土地納入本都更單元範圍地官方核准理由:依新北府城更字第 1104650056 號函釋核准納入的各項理由逐項反駁如下: (1)「考量範圍完整性利於整體建築規劃配置」(官方理由 1) 駁:查系爭土地納入本都更單元範圍與「範圍完整性利於整體建築規劃配置」之間完全沒有絲毫關聯,請參附件 1:證明「圖利理由胡扯」圖解。這條理由顛倒是非,根本不足採。	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍,業經專案小組審議通過,各地主均有參與都更之權利,且現有巷使用分區為特專區,為可以計算容積之土地,因屬既成巷道,其估值將依估價原則酌減,並不影響本都更範圍內地主之權益。	--
(2)「且經實施者說明中山段 1893、1893-2 地號現有巷道(使用分區為特專一)納入範圍,其鄰地 A、B 基地仍可符合都市更新規模不受影響。」(官方理由 2) 駁: A.查系爭土地納入範圍勢必造成二大惡果:(1)圖利實施者金額高達 22.7 億元(可分配更新後樓地板和車位之金額參附件 1);(2)日後鄰地 A、B 兩區都更時永遠無法整合,地下層亦無法貫通,這是嚴重侵害公共利益和市民財產權的缺德事呀!請參附圖 2:大圖利和大禍害圖解。	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍,業經專案小組審議通過,各地主均有參與都更之權利,且現有巷使用分區為特專區,為可以計算容積之土地,因屬既成巷道,其估值將依估價原則酌減,並不影響本都更範圍內地主之權益。	--
B.都更處以「實施者只圖個人暴利,不顧眾人死活的說明」作為核准的官方理由,顯然不足採。	本案審議程序均依法辦理。 新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍,業經專案小組審議通過,各地主均有參與都更之權利,且現有巷使用分區為特專區,為可以計算容積之土地,因屬既成巷道,其估值將依估價原則酌減,並不影響本都更範圍內地主之權益。	--
(3)「並仍應審慎考量鄰地通行權益」(官方理由 3) 駁: A.查全台 6 米以內之道路政府統統無財力徵收,即全屬私人土地,但沒有任何一位地主敢封路不讓人車通行。請問:系爭土地倘不納入範圍,是否怕作為地主的實施者會將新民街 7 巷封巷而不讓鄰地住戶無法進出和通行嗎?	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍,業經專案小組審議通過,各地主均有參與都更之權利,且現有巷使用分區為特專區,為可以計算容積之土地,因屬既成巷道,其估值將依估價原則酌減,並不影響本都更範圍內地主之權益。	--
B.又查新民街 7 巷成立於民國 50 年代,60 年未曾發生過地主封路事件,可見官方這種庸人自擾、白天見到鬼的理由不足採。	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍,業經專案小組審議通過,各地主均有參與都更之權利,且現有巷使用分區為特專區,為可以計算容積之土地,因屬既成巷道,其估值將依估價原則酌減,並不影響本都更範圍內地主之權益。	--
(4)「故在綜合考量陳情人、實施者及委員意見後,原則同意納入中山段 1893 地號等 23 筆土地」(官方理由 4) 駁:	新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍,業經專案小組審議通過,各地主均有參與都更之權利,且現有巷使用分區為特專區,為可以計算容積之土地,因屬既成巷道,其估值將依估價原則酌減,並不影響本都更範圍內地主之權益。 有關共同負擔與估價部分,本案採事權分送,目前事業計畫內容採 104 年報核當期數據僅為參考,實際數值仍待權變階段審議。	--
A.查實施者因系爭土地納入範圈,可於更新後多分配到 2,626 坪的樓地板面積,但也同時增加了 11.96 億元的開發成本,卻由權利人共同負擔,94 位權利人平均分金額為每人 1,270 萬元,請參附		

件 3:權利人隱性成本試算表。		
B.又查權責機關明知範圍劃定係影響地主重大利益之事，應踐行於核准前依法以公開方式舉辦聽證，並通知所有權人到場為言詞之表達及辯論，卻基於圖利實施者之犯意，濫權違法剝奪權利人表達意見的權利，僅綜合實施者及委員(行為分擔者)意見為核准納入之依據。換言之，都更處將憲法第 23 條及釋字第 709 號廢止後，變成歷史文件，偷愉摸摸地將生米煮成熟飯，令權利人吞了!	本案審議程序均依法辦理。 本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準，本案規劃設計均符相關規定。	--
C.這 4 點官方理由不能採，因釋字第 709 號不是歷史文件，是現行法。	本案審議程序均依法辦理。	--
(5)「且為讓全體所有權利人了解本案調整內容並蒐集民眾意見」、「估依 99 年 5 月 12 日修正公布之都更條例第 19 條規定於 109 年 9 月 8 日起辦理公開展覽 30 日，並於 109 年 9 月 25 日召開第 2 次公辦公聽會…」(意謂依法行政，官方理由 5) 駁:	敬悉。	--
A.102 年 4 月 26 日公佈之釋字 709 號宣告都更條例第 10 條第 1 項及第 19 條第 3 項、第 4 項部分規定，自公佈之日起 1 年內檢討修正，期未完成者該部分規定失其效力。節錄理由文如下:		
(A)主管機關對私人所擬具之事業概要(含劃定之更新單元，以下同)所為之核准(第 10 條第 1 項)以及對事業計畫所為之核定(第 19 條第 3 項、第 4 項) ……其法律性質均屬就具體事件對特定人所為之行政處分……其可使單元內各宗權利人，乃至單元外之人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪失其權利，並被強制遷離其住所。……上開行政處分時，應確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求……。	108 年修正之都市更新條例已修正釋字 709 號所提問題。	--
(B)都更條例第 10 條、第 19 條應規定主管機關於核准或核定前以公開方式舉辦聽證而非公聽會，才符合憲法要求之正當行政程式。	本案尚未核定，依新北市都更審議程序將於提交大會審議前舉行聽證。	--
B.呈上段補充說明: (A)聽證會是正式行政程式，有拘束力(行政程式法第 108 條)，公聽會不是正式行政程序，無拘束力。釋字 709 號強制主管機關踐行憲法正當行政程式之舉，是我國司法史上首見。	公辦公聽會暨公展亦有法定效力。	--
(B)第 19 條未申請釋憲，但與第 10 條合併入審查範圍的理由:第 19 條係主管機關核定事業計畫應遵行之程序，乃第 10 條主管機關核准事業概要之後續階段，事業概要是否核准為事業計畫是否核	108 年修正之都市更新條例已修正釋字 709 號所提問題。	--

<table>
<tr><td>定之前提問題，足見第 19 條第 3 項前段與第 10 條第 1 項之規範功能，具有重要關聯性。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>C.查 109 年 2 月 12 日第 4 次範圍諮詢會議的結論是核准了包括系爭土地在內等 23 筆土地，全部納入本都更單元範圍，由原 22 筆成為 45 筆,基地面積由原 2,586m2(782 坪)拓增為 4,324m2(1,308 坪)，增加幅度高達 67%，作如此重大調整的會議，居然未依法通知各縱權利人(1 位都未通知)到場為意見之表達，僅由官商雙方黑箱決定，是那一條法規授權你們如此亂搞?釋字 709 號白紙黑字「範圍調整」一定要「公開方式舉辦聽證」，貴處援引 99 年 5 月 12 日修正公佈之都更條例第 19 條如何挑戰 102 年 4 月 26 日公佈之釋字 709 號?因此，這第 5 點官方理由違憲!不足採!</td><td>本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準，本案規劃設計均符相關規定。
108 年修正之都市更新條例已修正釋字 709 號所提問題。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>(6)綜上，貴處上開核准系爭土地納入本都更單元範圍之 5 點官方理由核有違誤，基於惠法第 23 條比例原則之規定及釋字 709 號所揭意旨，全數無法成立，請另提合理、正當並合乎公益之通法理由，以供「爭議處理會議」辦論之用。</td><td>108 年修正之都市更新條例已修正釋字 709 號所提問題。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>3.對實施者 110 年 7 月 8 日富建更字第 110070801 號說明函的幾點異議:
(1)查本案的實施者係以營利為目的之合法建設公司，其為求公司利益極大化的一切作為，只要不違法、不行賄，我方縱不同意亦只能尊重，那怕其所提各方案皆不合理，也無正當性，亦無妨，因為關鍵在權責機關不能依法公正把關。換言之，都更案涉弊，權責機關應負全責。</td><td>本案審議程序均依法辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>(2)對實施者上開函各項說明，異議如次:
A.巷道估值部分(按貴處承辦人電話中告知:納入都更範之巷道土地約為同範圍內建地市價的 80%):本案的關鍵在於系爭土地依法皆不應納入範圍，還在估甚麼值?那怕無償納入也不行，因為會嚴重侵害公共利益，並大大增加各宗權利人的隱性成本，更必然觸犯圖利重罪。</td><td>新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>B.「各方案比較表」之「目前方案」部分，各項目試算基礎只是實施者夢中之作，內容避重就輕，不具體、不客觀，唯一功能是誤導權利人作錯誤判斷而已，搞這種邪教伎倆不好，無說服力，實不值一駁，但我方仍耐心地糾正如次:
(A) 試算基礎比較表：<table><tr><td>試算</td><td>目前方案</td><td>符合比例原則</td><td>依據</td></tr></table></td><td>本案審議程序均依法辦理。
新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。</td><td>--</td></tr>
</table>

基礎	(不合理)	新方案	
樓地板每坪銷售單價	68.4 萬元	75 萬元	板橋文化路達永冬慶 110 年 10 月實價登錄每坪 76.2 萬元
停車位每位銷售金額	228.8 萬元	300 萬元	新板特區行情(達永冬慶實價登錄)
共同負擔比	51.46%	40%	1、公辦都更 33.14% 第 8 頁 2、富鉅鼎新板特區新府路案 41.32%
停車位分配	實施者 234 位 地主 94 位	實施者 131.2 位 地主 196.8 位	依共同負擔比分配，天公地道
基地面積	1,308 坪	1,027 坪	1,308 坪就是圖利！

註:目前方案數字，我方一再於意見書中反針，貴處皆於復函中以「上開數字須待權利變換審議核定」駁斥，但實施者於「事業計畫書」及「各方案比較表」反覆又載又明，你們卻連個 X 都不敢放，這算甚麼標準?

(B)我方謹提出附件 1:「具體客觀的各方案比較表」及附件 2:陳鳳黎權利人/被害人被侵害金額試算表」供參。

--

4.不信公理喚不回，不信律法盡成灰:

(1)系爭土地暴力調查表:

地號	1893	1893-2	1893-3	1893-4	1935	1935-2	計
類別	巷道	巷道	巷道	巷道	畸零地	畸零地	/
購入日期（移							

本案審議程序均依法辦理。
有關共同負擔與估價部分，本案採事權分送，目前事業計畫內容採 104 年報核當期數據僅為參考，實際數值仍待權變階段審議。

--

轉　登記）							
購入實價							
更新前估值（萬元）	53,248	2,516.8	3,889.6	44,803.2	1,268.8	11,325.6	117,033
差　額（暴利）							
面　積（坪）	128	6.05	9.35	107.7	3.025	27.225	281.33
說明	1、購入日期及購入實價(檢具買賣契約及付款證明)由實施者提供。 2、更新前估值＝520 萬元/坪x80%（範圍內建地土地的八成）＝416 萬元/坪						

--

(2)新北府圖利疑案時序、事實及所犯法條分析表：(山雨欲來風滿樓)

時序	官員、單位	違法事實	所犯法條
107 年 12 月 5 日	侯市長就任日	1. 處理檢舉圖利案，案交犯罪嫌疑單位辦理(請鬼拿藥單)，洩漏檢舉人各資。 2. 明知所屬人員圖利有據，而予以庇護，不為舉發。	1、證人保護法及刑法第 132 條 2、刑法第 125 條(直轄市長係具有檢查職務之公務員) 3、貪汙治罪條例第 13 條
107 年 12 月 25 日	陳副市長就任兼任都審會委員及召集人	負責督導都更業務，又身兼都審會委員及召集人之職，卻參與不法核准系爭土地納入範圍乙事，涉嫌圖利實施者高達 11 億元鉅款。	1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款 2、公務員服務法第 6 條
108 年 11 月 8 日	都更處長處長就任日	1、於 109 年 2 月 12 日第 4 次範圍諮詢會議時，不法核准系爭土	1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款 2、公務員服務法第 6

本案審議程序均依法辦理。

--

			地全部納入範圍，圖利實施者超過 11 億元鉅款。 2、明知上開範圍乙事須召開爭議處理會議重審確認，卻延宕超過 1 年不為召開，怠忽職守，袒護實施者。	條	
	109 年 2 月 12 日	都更處召開第 4 次範圍諮詢會議	未依憲法要求之正當行政程序以公開方式舉辦聽證，竟未通知任何一位權利人到場為意見之表達，而是偷偷摸摸黑箱不法核准系爭土地全數納入範圍，圖利實施者高達 11 億元之鉅，犯行明確認定。	1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款 2、公務員服務法第 6 條	本案審議程序均依法辦理。	--
	109 年 8 月 24 日	城鄉局黃局長就任日	1、明知所屬人員徒圖利有據而予庇護不為舉發(包庇屬官罪) 2、係範圍重審之決行者，確認其延宕整年不為召開而不聞不問。	1、貪汙治罪條例第 13 條 2、公務員服務法第 6 條		
(3)貪瀆是全人類的公敵，像本案圖利金額如此鉅大，在民主法治國家要被關很久致身敗名裂;在中國會被終身監禁，甚至判死:在北韓會被金正恩炮決，灰飛煙滅。					本案審議程序均依法辦理。	--
(4)貪汙治罪條例第 6 條係 5 年以上之刑，追訴權時效 20 年(本案止於民國 129 年 2 月 3 日)					本案審議程序均依法辦理。	--
(5)就本案來說:					本案審議程序均依法辦理。	--

A.爭議處理會議重審確認前這段期間，仍維持「核准納入範圍」的現狀中，法律術語為「圖利現行犯」 B.重審結果如是「排除納入範圍」，則謂之「圖利未遂」案貪汙治罪條例規定係「未遂犯罰之」，怎麼罰?我主張「打屁股」。 C.重審結果如何維持「納入範圍」則成立「三級貪污罪」，我方成為「法定受害人」，將依法以受害人之名具狀提出「刑事告訴」(不是告發)，圖利罪屬公訴，就算我方撤訴也沒用，檢方仍須依法訴追到底，運氣好的話，有可能被司法折磨到更5審才能解脫。	新民街7巷1893、1893-2地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。	--
(6)公務員是貪不得的，如果不貪會死，那最好辭職去開建設公司。	本案審議程序均依法辦理。	--
(7)公僕涉貪，那怕能力再強職位再高，都難逃牢獄之災，阿扁就是最好的明證。	本案審議程序均依法辦理。	--
5.總結: (1)新約馬太福音說:「一個僕人不能同時侍奉兩個主人，你不能既侍奉上帝，又同時侍奉財神。」生命的歷程原本是一連串的取捨，公務員選擇上帝，就上天堂，當好官，令人景仰;選擇財神，就下地獄，蹲苦牢，萬劫不復。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--
(2)我方所有的意見書，不但統統副知實施者，更於定稿前，事先傳真富鉅鼎公司，請其就草稿謬誤處惠予指正，這是多麼光明的作法，沒有暗箭、不設陷阱，如果終須一戰，本老人選擇一場君子式的黃昏之戰。	本案審議程序均依法辦理。	--
(3)千言萬語，句句召喚著貴府相關官員回歸依法行政的正途。如果明知山有虎，偏向虎山行，到時被虎撕了，別怪虎，要怪自己。許志堅君是前車之鑑，王聖文君更令人無限同情。	本案審議程序均依法辦理。	--
四、李宏陽(1886-1地號所有權人): 本案自104年推動至今已經很久了，希望委員能協助盡速推動本案，看問題出在哪邊。	本案自104年6月報核後，實施者全力整合週邊住戶，擴大基地範圍以提升環境改善之貢獻，為促進地方之發展，造成辦理時程拉長，尚請陳情人見諒。	--
五、張許圓等19位所有權人(張金石代)(含書面意見): (一)反對AB棟四樓管委會室內挑高蓋到6.8m 的高度，一旦加高該樓層將暴增 36%的營建費用及衍生不少的管銷及其他的風險管理費等等，建請降低樓層室內高度以減輕住戶的共同負擔。	四樓管委會空間已調降為5.8M高度。	P.11-6
(二)新的事業計畫書內有關新民街一樓店面坪數依然過於狹小，甚至規劃的店面數還比新民街原有店面數還多，顯然嚴重影響到原店面持有人將來的選配權益。	單元規劃面積可配合需要調整。	P.11-6、 P.11-7
(三)本都更案實施者僅規劃在新民街這一面蓋一棟五層樓的房子(C 棟)，且		

1~3樓必須作店鋪及事務所使用，4~5樓作為公益空間，如此一來都更後再新民街這一面樓上根本沒有住家，且只是五層樓的低矮房子，這不僅和附近高樓環境不搭，也勢必會影響該棟樓的房價，建請實施者也能重新規劃加高C棟的樓層數，並可同時將低AB棟樓層，以減少AB棟戶數，避免上下班時電梯過度擁擠，也可讓原來新民街的住戶多一個選擇。	A、B棟32層之視野及通風，C棟5層降低新民街壓迫性，乃為較佳規劃設計。	P.11-28~ P.11-29
(四)強烈反對都更後住戶只能照原方位選屋，實施者與住戶溝通時一直強調都更後住戶僅可依原來方位選屋，那請問建商持有的巷道用地和法定空地以及其他人持有的空地，這些空地上原本就沒的巷道用地和法定空地以及其他人持有的空地，這些空地上原本就沒有房子，當然也就沒有方位座向，請問將來這些空地持有者選屋的依據為何?	本案目前採權利變換，並載明相關選配原則。	P.7-1、 P.13-1
(五)李碧媛女士為實施者富鉅鼎建設公司的董事，同時也是該公司洪村統董事長的夫人，她在本都更區內持有相當多的土地及建物，將來當然也會參與選配房屋及車位，但論身分她屬實施者之一方，因此將來選配房屋時李碧媛女士應先利益迴避，禮讓原住戶優先選屋及選配車位。	選配上限通案均以10%為原則，本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，不宜限縮。	P.13-1
(六)本都更案共同負擔提列偏高的問題，懇請審議委員將來再審權利變換時能確實幫住戶們把關，並請確實清查原巷道土地是否有部分為法定空地，及確實審查本巷道土地及其他法空的權利價值估價，以免影響住戶將來分配上的權益。	經調閱相關竣工圖說，新民街7巷非屬法定空地。	附錄 P.43
(七)本都更案實施者富鉅鼎建設股份有限公司特專一的新府路上正在進行一都更案，且已在興建中，此一都更案屬新板特專一，距離本都更案地點也僅區區百餘公尺，論地段本案絕不比該案差，因此有客觀參考比較之必要，懇請審議委員將來在審權利變換時能要求實施者提供此一新府路的都更案的共同負擔部分以及對外公開的售價作為本案之參考。	本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國104年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前6個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	--
(八)選配車位不能限制原住戶僅能一戶選配一車位，那相同道理本區參與都更的空地上面連一棟房子都沒有，難道這些地主就不要選配車位了嗎?因此強烈反對限制原住戶最多僅能一戶選配一席車位，應該要一原住戶的權值分配車位，不得剝奪住戶分配上的權益，而把剩下250席的車位都獨厚於實施者以低於市價的行情分回。	本案目前採權利變換，並載明相關選配原則。	P.7-1、 P.13-1
(九)原住戶以權利變換選配房屋如超出應選配之價值或面積時，其多選配部分應以不超過一個單元為限，而住戶選配少於應選配之價值或面積時，實施者現金補償選配不足之價金以10%以內為限，如此可以避免原住戶刻意選配小坪數物件，多餘的部分卻要求實施者以價金補償，因而增加實施者資金上的負擔。	本案目前採權利變換，並載明相關選配原則。	P.7-1、 P.13-1

【實施者回應】 一、有關同意比例，從上次小組到這次小組之間，有密集跟住戶爭取同意。目前有再跟1位地主取得協議，其他住戶有再努力做溝通，他們今天的陳情內容我們也都瞭解知曉，我們也會盡量做配合，例如剛剛有提到的分配面積坪數，我們會針對個人做必要的調整。	敬悉。	--
二、有關通知部分，我們在110年8月就有提出申請，但因為疫情的關係，我們沒有辦法召開大型說明會跟住戶說明，我們是採用公文方式郵寄通知大家目前的修正，例如說地下停車位、分配事項等。那報告書有一些退補正，也是配合做一些修正，那可能中間過程版本放上網站，有一些住戶看到並提出意見。我們收到開會通知，有再請開發人員寄信通知全體住戶，可能時間比較短，有一些人還沒收到，先跟大家說抱歉·目前專屬網站有最新報告書版本。	敬悉。	--
三、選配原則部分有依前次小組意見提高到10%上限，如果還有個人需求可以再跟我們協商。另有關提出「關係人不得選配」，請作業單位幫忙釐清是否可以這樣限制。	敬悉。	--
四、有關提到禁止二次施工部分，我們不做二次施工，另在申請建照時，工務局也會要求我們簽切結書。	敬悉。	--
五、有關估價部分提出物價的價格日期是否可隨時滾動修正，目前是依法在送件當時做二樓以上價格之估算，訂在104年6月1日，現在是事業計畫階段，後續權利變換階段合依照權變報核日前6個月內指定價格日期，那時候就會依照當時送件背景作價格核實估算，才會作為權利變換報核的基礎。	敬悉。	--
六、另巷道併入是否合影響大家的權益，目前尚未進入到權變估價，通常巷道會先去確認他的使用分區是什麼，目前在特專一，所以有容精率的貢獻，但也會考量到他現況是巷道，巷道部分通常會比有建築房屋的土地平均單價來得低，所以巷道的納入應該是不會影響到大家的權利價值。另外巷道作為法空，不會成公設的面積，不會變成大家身上的權狀。	敬悉。	--
七、店鋪規劃部分是盡量滿足大家分配需求，如果有所有權人針對店鋪面積可以更大，我們會再協商調整。	敬悉。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
柒、相關單位意見：		
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見) (一)本案國有土地比例1.34%，人事行政費、銷售管理費以上限提列，共同負擔比例高達52.05%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔	本案採事權分送，目前係屬事業計畫階段，共同負擔僅供參考；另本案共同負擔提列均依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」計算。	P.15-6

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。		P.15-6
(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 5 億 8,555 萬 7,374 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。	容積前後相關資料詳參附錄二十一。	P.15-6
(三)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。	謹遵指示修正相關內容。	P.15-6
(四)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、109 年 11 月 27 日台財產北改字第 10900357680 號貴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，請貴府確認並函復本分署，俾供研處。	非屬實施者權責。	P.15-6
二、財團法人台灣建築中心(含書面意見) (一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。	謹遵指示辦理，於正式送審階段依規定檢附圖說。	附錄 P.73
(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項:: 5.依事業計畫報核日本案採 2012 年版評估，惟建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。	本案於 104 年 6 月 29 日事業計畫報核，為建築法規適用日，依意見重新檢附 2012 年版報告書。	附錄 P.73
6.請釐清案應採用基本型或是住宿類。	本案雖具基本型(G 類)，但主類為住宿類，故採 EEWH-RS 檢討。	附錄 P.75
7.日常節能指標 (1)依據報告書面積計算表顯示之建築物用途(店舖、辦公室及集合住宅)與外殼節能效率計算說明(本案包含百貨商場及旅館類)以及(4)本案採用總量規範系統檢討辦公廳類、餐飲旅館類、百貨商場類、大型空間類，三者皆不一致，請釐清。	本案集合住宅(住宿類)，店舖、辦公室屬 G 類(辦公類)，但於本案採 SF 強化外殼方式檢討。故為 SF 中的住宿於基本型。	附錄 P.78
(2)外殼節能未說明各類建築物用途討之 EEV 數值、加權後之 EEV 數值，外殼節能為門檻指標，系統得分不應為 0。	依意見重新檢討，EEV=0.42。	附錄 P.78
(3)空調節能為門檻指標，系統得分不應為 0。	依意見重新檢討，EAC=0.8。	附錄 P.78
(4)照明節能 IER 及 IDR 數值均未呈現，如依據報告書檢討 EL 值為 0.9，帶入計算式系統得分應為 1.40 非 2.80。	依意見重新檢討，EL=0.7 剛好合格，系統得分為 1.5。	附錄 P.79

8.廢棄物減量指標，評估表與設計概要 PId 之計算式不一致。	依意見修正，請詳廢棄物減量指標設計與檢討說明。	附錄 P.81
9.水資源指標 (1)本案如採用基本型檢討，無法申請浴缸或淋浴之得分。	本案類為住宿類，故採用檢討，並申請浴缸或淋浴之得分。	附錄 P.84
(2)本案 5 樓以上均為集合住宅，請確認申請空調節水之合理性。	本案重新檢附後，無申請空調節水。	附錄 P.84
三、新北市政府交通局(含書面意見): (一)本案本次提案修正為 382 戶(住宅 318 戶、商業單元 64 戶，設置汽車停車位 340 席、機車停車位 545 席，已達提送交評門檻，請依建築物交通影響評估準則規定提送交評。	謹遵指示提送交通影響評估。	--
(二)依都市設計審議報告 P5-6-1(二)車道幾何圖之雙黃線範圍，請修正 P5-6 (一)車行動線系統圖(車輛進出社區停車場時不可跨越雙黃線)。	謹遵指示修正車行動線系統。	P.12-9
(三)都市設計審議報告 P5-6-1(二)基地開後車道幾何圖，請將「禁止變換車道線(雙黃線)」更正為「分向限制線」，並補充車輛進出停車場之軌跡線。	謹遵指示修正「禁止變換車道線」，更正為「分向限制線」，並補充停車場之軌跡線。	詳參都設報告書
(四)有關放寬設置一處出入口，考量本案戶數為 382 戶，故本局原則同意。	謹遵指示辦理。	--
(五)增設機車獎勵車位元部分說明如下:。 1.停車供需部分經比對本市 108 年度汽機車停車供需調查總結報告書， 基地周邊共 7 個分區需供比 1.19，存在停車落差，故申請公共機車位之都更獎勵值，原則同意。	已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
2.公共機車位應依規定設置無障礙停車位 4 席(156 席*2%，零數進整)。	已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
3.停車場營運管理計畫所述公共機車停車位以感應卡管理，使用不便請重新檢討，並應以 24 小時進出無虞獨立進出人行動線為原則。	已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
4.公共停車場費率除承諾實際費率不得高於鄰近公有收費停車場外，如臨停採計時計算建議訂定費率上限。	已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
5.公共機車位告示牌應於臨新民街口增加標示以導引使用;於領取使照後應申請停車場登記證開放公眾使用，並設將停車資訊介接本市賸餘停車系統。	已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--

6.都更計畫附錄 124- 一階容移函包括基地內留設 YouBike，惟容積評定表未包含本項，是否申請該容積評點請釐清，如於基地一層補充標示設置位置。	經重新檢核容移評定表，本案無依容移評點設置 YouBike。	--
四、新北市政府工務局(書面意見): (一)基地內通路請檢討。	本案應無基地內通路，請諒察。	--
(二)保留鄰地法定空地上格子是否是自行車格?倘是，請移除。	保留法定空地並無設置自行車停車格。	--
(三)地下層至機房走道請留設 75 公分。	本案機房走道均留設 75 公分，符合規定。	P.11-21~ P.11-26
(四) P11-40 公服空間請繪製家俱並列於都審專章。	本案公益設施已繪製家俱並提出相關管理機制。	P.11-10~ P.11-11
(五)依土管第 12 點離街裝卸場檢討有誤，另土管附圖請檢討。	本案離街裝卸場已依規定檢討。	P.6-14
(六)請檢附建築線圖並釐清是否屬一宗基地。	本案已於附錄檢附建築線資料，除保留鄰地法定空地外，均為一宗基地。	附錄 P.86~89
(七)特定建築物及高層專章請檢討。	已專章檢討，詳參都設報告書。	都市設計報告書 3-6
五、新北市政府養護工程處(含書面意見) 依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點第 3 項規定:「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道公告。」該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理，若有現況道路大於計畫道路或基地內有其他通路情形，建請一併檢討廢止。	本案依新北市都市更新審議原則辦理改道，符合:改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。	P.11-1~ 11-3
六、新北市政府財政局(含書面意見): (一)第 15-2 頁:表 15-2 建築設計費計算表之 6,000 萬以上計算基準似有誤植，建請釐清。	謹遵指示修正建築設計計算表誤植部分。	P.15-2
(二)第 15-2 頁:本案 C 棟建物之營建費用以鋼骨鋼筋混凝土造、建物樓層 6 至 10 層、總樓地板面積 2,300 坪以下等標準計算，惟營建單價似與建築物工程造價標準單價表對應之單價有異，建請釐清。	C 棟應採鋼骨鋼筋混凝土造、建物樓層 6 至 10 層，總樓地板面積 2,300 坪以下標準每坪 120,000。	P.15-2

(三)第 15-2 頁:本案 A、B 建築物第 4 層為管委會空間，惟樓層高度以 6.8 公尺設計，該樓層之樓高成本加計後營建成本單價偏高，請說明合理性及必要性。	該樓層高度已調降為 5.8M。	P.15-2
(四)第 15-3 頁:本案建物結構為鋼骨鋼筋混凝土，惟興建期之空氣汙染防制費用以鋼骨構造之 2.82/平方公尺計算，建請釐清。另空氣汙染防制費之說明「···需繳納 97,238 元」與表 15-16 之計算不一致，亦請一併修正。	本案採鋼骨鋼筋混凝土造，相關誤植併同修正。	P.15-3
(五)第 15-5 頁:本案 C 棟建築物樓層為 5 層樓，惟營業稅房屋評定標準價格之單價皆以 32 層樓計算，建請說明合理性。另建物產權面積以營建總樓地板面積為基準加計其他面積估算，惟查該總樓地板面積與第 15-2 頁有不一致情形，建請釐清。	本案 A、B、C 棟係同一 32 層樓建築物使照範圍，房屋評定現值以 32 樓計算。 有關總樓地板面積誤植部分業已修正。	P.15-5
(六)第 15-6 頁:市有土地不參與信託，請釐清信託費用是否含市有土地持分，倘有，請自共同負擔費用中扣除，並於信託費用計算項目說明。	謹遵指示於信託費用中扣除。	P.15-6
(七)第 15-6 頁:本案位於新北市精華之新板特區，惟共同負擔比例 52.05%較一般通案為高，且風險管理費提列 11.89%，建請酌予調降管理費。	本案採事權分送，目前係屬事業計畫階段，共同負擔僅供參考；另本案共同負擔提列均依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」計算，惟參考審查意見，調降風險管理費用為 11.88%。	P.15-1、 P.15-6
七、新北市政府城鄉發展局都計測量科(書面意見): (一)查新北市建築管理規則第 9 條:「實施都市計畫範圍內之建築基地，其正面臨接寬度二公尺以上之現有巷道者，應以巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達下列標準之邊界線為建築線: 1.單向出口巷道長度在四十公尺以下，或雙向出口巷道在八十公尺以下，且其寬度不足四公尺者，四公尺。 2.巷道長度超過前款規定者，六公尺。 3.位於工業區者，八公尺。···」	本案維持原指定 6M 寬度，實際通行寬度達 8M。	P.10-10
(二)另查 99 年 2 月 22 日奉准臺北縣(改制前)都市計畫區內現有巷道(新認定)、建築線指示作業模式案結論:現有巷道認定應依路型平順認定為原則。	本案現有巷改道路型採平順設計，便利通行。	P.10-10
(三)本案非屬工業區，建議改道後保持路型平順之 6 公尺現有巷道，惟倘委員會另有考量，尊重委員意見，本科將依會議決議辦理後續建築線指定。	本案維持原指定 6M 寬度，實際通行寬度達 8M。	P.10-10
八、新北市政府都市更新處(作業單位初核意見): (一)有關提供社區使用之公益設施獎勵部分，其動線規劃應獨立，請補附相關圖說並標明出入動線，另請於公寓大廈規約草約內列專章做	本案公益設施以供社區使用為主，為配合無障礙設施至地下層採與 C 棟大樓樓層電梯系統共用並配合門禁系統確保住戶安全。	附錄 P.6、 附錄 P.27

規範並清楚標示本案公益設施開放範圍。		
(二)有關捐贈都市更新基金獎勵部分，單位與建成本及獎勵面積計算有誤，請修正。	有關捐贈都市更新基金獎勵計算有誤部分依意見修正。	P.10-1
(三)有關申請留設人行步道獎勵部分，不包含車道出入口 6M 緩衝停等空間，請釐清。	本案人行步道獎勵部分，無包含車道出入口 6M 緩衝停等空間區域。	P10-8
(四)有關申請綠建築獎勵部分，請修正適用版本，另保證金計算請依 100 年 8 月 18 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定計算。	謹遵指示依 100 年 8 月 18 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定計算。	P10-2
(五)有關合法 4 層樓以上建築物獎勵部分，查中山段 1940、1940-1 地號依謄本所載其地上無建號，且 62 板使字第 188 號使用執照範圍與套繪圖不一致，請釐清，俾利查核。	查 1940-1 地號於 84 年 8 月 24 日逕為分割自 1940 地號，原為深丘段 266-27 地號，次查深丘段 266-27 地號系 63 年 7 月 23 日分割自深丘段 266-3 地號(附件二十五)，確屬 62 使字 188 號使用執照範圍。1940 地號土地謄本載明地上建物建號為 762、763、764、765、5560 建號。使用執照圖因年代較久，周邊地形與現況略有變化，惟該執照劃分為 8 宗地號與尚能與套繪圖比對判別。	P.10-3、 附錄 P.48、 附錄 P.110、 附錄 P.134
(六)審議資料表中容積獎勵項目及額度部分誤植，請修正。	審議資料表誤植已修正。	P.15-2
(七)計畫書第 15-2 頁建築設計費計算有誤及營建費用誤植，請修正。	建築設計費營建費用誤植部分併同修正。	P.8-1
(八)計畫書第 10-1 頁請補充社區公益設施管理維護計畫及詢問周邊社區需求文件之對應頁碼。	謹遵指示修正於 10-1 頁標示社區公益設施管理維護計畫及詢問週邊社區需求文件之對應頁碼。	P.10-1、 P.10-10、 附錄 P.30
(九)計畫書第 10-10 頁、附錄-30 頁開放空間標示牌人行步道面積誤植，請修正。	謹遵指示修正標示牌面積誤植。	P.10-10、 附錄 P.30
捌、委員綜合意見:		
一、都市設計： 本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。	遵照辦理。	--
(一)都市計畫部分: 1. 本案位於新板特區使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，都市計畫劃定目的係藉由都市更新促進土地重新整體開發及提升新板特區之環境品質，帶動區域整體健全發展。	遵照辦理。	--
2. 本案更新單元納入東側現有巷道，將建築容積納入本案開發使用，惟本案整體建築規畫配置，除 AB 棟主體建築外，剩餘空間	由於本案為都更案，地主均有保留店鋪之需求，故在新民街側配置 C 棟(5 層)以符合地主之需求，另地下室車道動線已調整拉直進入 7 巷。	都市設計報告書 4-2

再規劃 1 棟 5 層樓之建築物，導致整體開放空間無法整併留設，及地下室車道動線曲折，且未規劃合理商業使用空間。		
3. 綜上，本案更新單元更劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性，請都市更新委員會秉權卓處。	已於諮詢會議考量過，現有巷道是特專一土地，為私人地主所有，納入基地範圍，地盡其利。	附錄 P.42
(二)查本案目前送件辦理續審報告書，仍未依歷次聯審專案小組會議決議意見確實修正，請詳實回應會議決議並逐項製作相關建築圖說加以說明，以利審議。	遵照辦理。	--
(三)建築計畫部分: 1. 本案申請都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目，除法定機車位 382 輛外，額外增加獎勵機車位 156 輛，自設機車位 8 輛，合計達 546 輛機車位，未規劃獨立進出動線，地下室公私車位混置人車出入管理不易，且車道出入口動線曲折，不利公眾使用，建議取消獎勵機車位。	已取消都更獎勵設置供公眾使用機車停車位項目。	--
2. AB 棟地上 1 至 3 樓規劃店鋪及一般事務所，5 至 32 樓規劃為集合住宅，依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則規定，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，不得與其他使用項目共用，本次規劃仍未依歷次決議修正，請重新調整設計內容。	商業與住宅之出入口已各自獨立設置動線分開，未與其他使用項目共用。	都市設計報告書 7-1-6
3. AB 棟 2 樓及 3 樓商業空間應配合新板特區發展規劃，加大商業使用空間或以大型商場規劃。	本案仍以辦公空間規劃，以利地主分回或實施者出售。	--
4. C 棟請以廁所集中 1 處留設，陽台集中服務核留設，並建議單層每戶以不低於 150 平方公尺設置。	廁所已集中留設，每戶面積已加大，除 1 層地主戶外，2、3 層各僅 3 戶。	都市設計報告書 5-1
5. 現規劃之立面外觀色系應考量與周邊新板特區既有之新建建物色系融合，以增進特區城市景觀之整體性，請重新檢討並補充與周邊建物之視覺模擬。	遵照辦理。	--
6. C 棟 4 樓及 5 樓空間不符建築技術規則建築設計施工編第 284-1 條所稱公共服務空間，請依建管規定修正空間名稱，又與 1-3 樓商業使用層動線混用，應依實際使用性質規劃獨立出入口動線，倘主要服務對象為住宅區住戶，則應設置於 AB 棟管委會空間，以利日後住戶使用及管理維護。	C 棟 4、5 層為依都更獎勵設置之『公益設施』，已修正。 由於 C 棟為商業使用及 4、5 層為住戶使用之公益設施均為公眾使用性質且量體並不大，故共用出入動線，另都更處要求社區之公益設施需能提供里長開會使用之功能，故設置於 C 棟，避免與 A、B 棟混雜。	都市設計報告書 7-1-6
7. 本案 1 樓為商業使用之店鋪現以鐵捲門規劃，請以商業櫥窗方式規劃。	遵照辦理。	都市設計報告書 5-4
8. AB 棟 4 樓管委會空間樓高規劃請依建管規定檢討。	依『新北市政府工務局建照科業務手冊-110 年版』編號 05-31:考量管委會空間非屬居住使用及	都市設計報告

	『內政部營建署函 99.07.16.營署建管字第 0992913574 號函』，無建築技術規則 164-1 條規定之適用，爰此管委會高度應無規定。	書 3-6
9.本案為商業區夜間照明計畫 24 時至 5 時之深夜時段請於出入口人行空間留設部分照明，另景觀照明請於臨道路側規劃高燈，以利夜間通行安全。	已於於臨道路側規劃高燈。	都市設計報告書 6-4
10.本案基地現申請 3 面臨路退縮之獎勵，除計畫道路免建築線指定公告外，仍請檢附新民街 7 巷核定之建築線指定(示)圖。	已檢附。	都市設計報告書 4-5-1
(四)專章檢討部分: 1.屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，現屋脊裝飾物以 6 公尺高度規劃，續提小組討論。	本案符合三之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架。	都市設計報告書 3-4
2.有關新民街 7 巷規劃改道並做為停車場出入口使用，停車場出入口街接新民街 18 公尺計道路範圍，依前次小組意見改以 8 公尺寬度規劃，惟停車場出入口車輛進出之動線仍未與新民街 7 巷順接，為確保行車安全視距請調整喬木及植栽、車道出入口位置及寬度，有關土地使用分區管制要點第 11 點車道出入口設置，續提小組討論。	已規劃停車場出入口車輛進出之動線與新民街 7 巷順接。	都市設計報告書 5-6
(五)交通運輸系統部分: 1.有關本案以新民街 7 巷為基地車輛進出之主要動線，請預先評估倘同街廓其他基地開發同時以新民街 7 巷為車輛進出動線時之路幅設計，併交通影響評估報告書內予以分析，避免造成日後道路衝擊。	遵照辦理。	--
2.5-6 頁車輛進入車道出入口之動線與道路幾何配置圖配置之禁止變換車道線，二者進入車道方式不一致請釐清並修正。	已修正車道出入口之動線與道路幾何配置圖配置之禁止變換車道線。	都市設計報告書 5-6 都市設計報告書 5-6-1
3.本案機車實設 546 輛請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，應符合車道寬度規定及確保使用安全。	本案實設機車位已由 536 輛降至 337 輛，取消都更獎勵設置供公眾使用機車停車位；法令適用日為 104.06.29，適用 102.01.18 版本之「新北市建築物機車停車空間設置要點」，設置車道寬度 1.8M≧1.5M。	都市設計報告書 5-7
4.汽機車坡道地面層起始點至沿街開放空間應留設至少 6 公尺緩衝空間，請補充於相關圖面及標註尺寸，且該緩衝空間應以平面留設，現規劃不符規定，另車道下地下室之淨高請依建管規定檢討留設。	本案於沿街開放空間後留設 6 公尺以上緩衝空間(6.13~7.89M 不等)，已補充於相關圖面及標註尺寸。	都市設計報告書 5-6

5.依土地使用分區管制要點第 12 點規定，本案一般商業服務設施及辦公設施總樓地板面積為 4,044.03 平方公尺，應設置 2 位裝卸場車位，現僅規劃 1 位裝卸場車位，請修正。	依土地使用分區管制要點第 12 點規定: 總樓地板面積在 1,500 平方公尺以上，…略…，每超過 3,000 平方公尺，應增設一裝卸位。 本案 4173.35 ㎡-3000 ㎡=1173.35 ㎡未達 3000 ㎡，免設置。 故裝卸場車位檢討後為 1 輛。	都市設計報告書 5-1
6.地下 2 層裝卸場車位周邊機車位未規劃供進出之機車道，請修正。	本案裝卸場車位已移至地下一層已規劃供進出之機車道。	都市設計報告書 5-7
7.因報告書未清楚標示及說明本案機車停車獎勵部分，請依都市設計審議原則及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定辦理，並補附檢討說明。	已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目。	--
(六)開放空間部分: 1.民權路與新民街間之貫穿步道，請調整前後阻礙人行道通行之喬木及植栽帶，以增加開放性。	已退縮淨寬 4 公尺範圍人行步道增加穿行開放性。	都市設計報告書 5-6-3
2.車道範圍為確保行人通行安全考量，人行道通行範圍應平整規劃，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感。	人行道規劃平整處理。延續人行道鋪面型式之延續感。	都市設計報告書 6-5
3.請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置方式，並於鄰地相接處 1.5 公尺範圍以鋪面方式留設且與鄰地順平處理。	已考量鄰地騎樓等通行現況及植栽配置方式，並於鄰地相接處 1.5 公尺範圍以鋪面方式留設且與鄰地順平處理。	都市設計報告書 6-5
(七)景觀及鋪面計畫部分: 1.請套繪機關用地現況之植栽樣態及步道位置，本案南側鄰地界線鋪面系統可考量留設開口位置與機關用地串連通行。	已套匯機關用地現況之植栽樣態及步道位置，南側基地留設人行步道供通行考量留設開口位置與機關用地串連通行。	都市設計報告書 4-2
2.C 棟與新民街 7 巷間人行步道請以 2.5 公尺寬度留設·	已留設 2.5 公尺寬人行步道。	都市設計報告書 6-2
3.屋頂及露台綠化請補充剖面圖說明。	已補充屋頂及露台剖面圖。	都市設計報告書 6-3-2
4. 1 樓門廳鋪面與高層緩衝空間鋪面材質圖示相同，請區分內外介面。	1 樓門廳使用石材石磚，高層緩衝空間使用防滑材質鋪面。	都市設計報告書 6-5
5.本案為商業區且鄰近現有綠地，請於基地南側及中軸入口等處規劃街道家具，以提供外部人行休憩停等使用。	已規劃休憩座椅於南側及中軸入口以提供外部人行休憩停等使用。	都市設計報告書 6-6
(八)管理維護計畫: 1.住戶管理公約加註事項，請依本案規畫項目補充臨停社區車位、夜間照明···等項目修正管理維護說明。	已補充。	都市設計報告書 8-1
2.公共開放空間管理維護執行計畫表請補充申請人簽名。	已補充。	都市設計報告書 8-1-1

(九)報告書部分: 1.請補充第 1 次聯審專案小組會議紀錄及對照表。	已補充。	--
2.請補充都市更新獎勵表。	已補充。	--
3.法規檢討部分說明及對照頁碼錯誤，請修正。	已修正。	--
4.設計圖說請移除避雷針等無涉都審項目，另請補充退縮檢討法線，請修正。	已移除避雷針等無涉都審項目，已補充退縮檢討法線。	都市設計報告書 3-2
5.景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度及樹穴等尺寸。	景觀配置圖已補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸、開挖範圍、退縮法線等。已於景觀剖面圖標示退縮檢討線、人行道寬度及樹穴等尺寸。	都市設計報告書 6-2
(十)倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。	遵照辦理。	--
(十一)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。	--
二、都市更新: (一)人民陳情部分:有關人民陳情針對巷道、申請容積獎勵項目、建築設計、出入動線及其對於所有權人權益影響等內容，請實施者以正式資料或召開說明會方式持續向所有權人妥予溝通協調，並於計畫書內載明整合情形。	實施者已於 111 年 4 月 22 日、23 日、5 月 20 日及 112 年 1 月 4 日召開協調會，相關資料詳參附錄二十四。	附錄 P.125
(二)廢巷改道部分: 6.有關改道後路型，應符合巷道規定保持平順處理，以維通行安全。	謹遵指示辦理，改道後路型已配合道路裁角修正，保持順平便利通行。	P.11-7
7.本案改道再指定建築線後，致本案更新單元範圍分為兩宗建築基地，1886-1 及 1882 地號部分土地屬建築線另一側之建築基地，請實施者釐清後續權利變換時涉及估價、選配等操作方式及成本負擔之計算方式，並於計畫書簡要敘明地籍整理計畫。	經重新規劃調整後，現有巷道改道部分北側為鄰地法空保留地並於選配原則載明由實施者選配，並將地籍整理計畫與成本負擔計算方式載明於計畫書。	P.11-5、 P.13-1
8.1886-1 地號部分土地保留作為鄰地之法定空地，請實施者釐清辦理法空分割之處理程式及方式並於計畫書載明。	該保留地於權利變換階段另行分割並編定，暫編地號，載明於地籍整理計畫，並請工務局函示非屬建照範圍。	P.11-5、 P.13-1
(三)建築容積獎勵部分: 1.有關申請社區公益設施獎勵，本案已於 A、B 設置管委會空間，若再設置社區公益設施將增加營建成本且需另規劃獨立動線，故	公益設施經實施者評估仍有設置之必要，出入動線配合無障礙電梯有下地下二層，採門禁控管	P.11-7~11-10、附錄 P.26

請實施者考量住戶使用需求後再行評估申請本項獎勵之必要性。倘評估後仍需設置，公益設施應有明確使用項目，並應讓所有權人瞭解其管理維護內容、費用負擔、設施設備成本、分回產權公設比等內容，並請於公寓大廈規約草約清楚載明。	，並補充使用項目及維護管理內容並載於公寓大廈草約。	
2. 有關申請增設機車停車位獎勵，考量本案已高強度開發且車位數量龐大，倘又額外設置外部 156 輛機車停車位，將增加住戶負擔及造成地下室動線複雜，故建議取消本項獎勵申請，倘經實施者評估所有權人意願後仍需申請本項獎勵，應讓所有權人充分理解未來外部機車進出之影響，未來營運管理計畫等內容，並請於公寓大廈規約草約清楚載明。	本案已取消機車停獎之設置與申請。	--
(四)建築規劃部分: 1. 有關 A、B 棟 4 層樓挑高致工程造價增加，請實施者評估挑高之必要性適度調整樓高。	A、B 棟 4 層樓之樓高已由 6.8M 調降為 5.8M。	P. 11-6
2. 有關地下室及出入口動線規劃部分，請實施者評估是否申請機車停車位獎勵後配合調整。	本案已取消機車停車獎勵之設置與申請，並適度延長地面停等空間，提升安全性。	P. 11-7
3. 有關店鋪及住宅設計等內容，請實施者向所有權人妥予溝通協調並考量所有權人分回需求再行調整。	店鋪為滿足所有權人對店鋪數量之需求，故本單元一樓之現況，民權路 12 戶，新民街 7 戶，新民街七巷 9 戶，採小坪數設計，共計 28 戶，倘有大店鋪之必要，可採毗鄰選配後合併戶處理。	--
(五)有關選配原則第 4 點:「所選配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 10%為原則……」，建議參酌通案將「扣除車位價值」部分刪除，使所有權人選擇更有彈性。	謹遵指示刪除「扣除車位價值」部分內容。	P. 13-1
玖、結論		
請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	謹遵指示於審查作業要點第五點規定期限內提請續審。	--

人民陳情及審查意見回應

發文字號：新北府城更字第 1104664689 號
發文日期：110 年 12 月 17 日
陳情人： 熊 O 美、陳 O 衡、林 O 秋、姚 O 旺、羅 O 魁、廖 O 雲、銀興國際有限公司（代表人：潘 O 書）

審查及陳情意見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
一、依臺端陳情書（收文日期：110 年 12 月 15 日）及依 110 年 12 月 15 日（案號：K211215-1026）市府人民陳情案件辦理。	敬悉。	
二、本案係由富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者並於 104 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，本案因範圍調整，故市府於 109 年 9 月 8 日起辦理第 2 次公開展覽 30 日，並於 109 年 9 月 25 日召開第 2 次公辦公聽會，後接續於 109 年 12 月 1 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組，本案目前尚在審議階段，先予說明。	敬悉。	
三、有關臺端針對本案建築設計之意見，將依都市更新條例規定錄案彙整後，將提供新北市都市更新及爭議處理審議會參考審議，並後續召開相關會議時通知臺端知悉。	謹遵指示辦理。	
四、副本抄送本案實施者富鉅鼎建設股份有限公司：請貴公司就所附陳情意見妥予溝通說明並於後續審議時回應處理，另做成回應綜理表納入事業計畫書，俾利本案後續之推動。 另有關陳情人個人資料處理及利用 ，請依據個人資料保護法相關規定謹慎妥善保管與應用個人資料，若違反者，恐涉及民事、刑事與行政處罰。	謹遵指示辦理。	
陳情內容		
有關「新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆土地都市更新案」的建築規劃，實施者目前臨民權路設計一棟 32 層大棲，將五層以上 A、B 二區相連，二邊採大小戶夾雜對稱方式設計，視覺上像是一道牆擋住， 不利各戶的通風及採光，尤其是中間的住戶。而且各層都有設計小坪數住宅，恐怕未來住戶混雜。加上台灣地震頻繁，建築物設計應著重耐震安全性考量。 綜合以上種種疑慮，建議實施者最好將建築物分成兩棟設計，改善通風及採光，增加建築安全性，大坪數跟小坪數住宅採分棟設計，提高居住品質，住戶也比較安心，這樣更新才有意義。 對此已多次向實施者反映，但尚未給予正面答覆，希望新北市政府都市更新處協助維護地主應有的權益，督導實施者對於地主的訴求作出回應，以創造三贏局面。	有關陳請人所言意見，規劃設計建議實施者確已知悉，將審慎評估並納入規劃參考。	

人民陳情及審查意見回應

發文字號：新北府城更字第 1104662946 號
發文日期：110 年 11 月 10 日
陳情人：陳 O 黎(代理人 陳 O 憲)、朱 O 靜

審查及陳情意見	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
一、奉市長室、陳副市長室交下並復臺端 110 年 11 月 2 日陳情書及依 110 年 11 月 2 日（案號：K211102-1039、K211102-1040)及 110 年 11 月 4 日（案號：K211104-1035)市府人民陳情案件辦理。	敬悉。	
二、本案係由富鉅鼎建設股份有限公司（以下簡稱實施者）104 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，於 107 年 6 月 27 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組後，鄰地所有權人等 24 人於 108 年 10 月 16 日陳情希望毗鄰中山段 1893 地號等 23 筆土地納入本案範圍並檢具擴大範圍之同意書，故本府業於 109 年 2 年 12 日召開更新單元範圍諮詢會，有關納入原範圍南側土地，係考量範圍完整性利於整體建築規劃配置且不得造成毗鄰土地無法單獨建築，而針對中山段 1893、1893-2 地號現有巷道(使用分區為特專一，容積率 300%)納入範圍內，經實施者說明其鄰地 A、B 基地仍可符合都市更新規模不受影響，且更新後仍維持巷道現況通行，故在綜合考量陳情人、實施者及委員意見後，原則同意納入中山段 1893 地號等 23 筆土地，惟後續仍應審慎考量鄰地通行權益。	敬悉。	
三、承上，為讓全體所有權人瞭解本案範圍調整內容並收集民眾意見，故依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例（以下簡稱 本條例）第 19 條規定於 109 年 9 月 8 日起辦理第 2 次公開展覽 30 日且已通知全體所有權人，並於 109 年 9 月 25 日召開第 2 次公辦公聽會，期間所有權人皆可提出訴求，並納入後續審議時參考，後接續於 109 年 12 月 1 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組，有關風險管理費部分，專案小組會議上委員參考目前之共同負擔比率進行討論，依會議紀錄已請實施者說明提列理由，後續將提請第 3 次專案小組會議時討論，並後續召開相關會議時通知臺端知悉。	謹遵指示辦理。	
四、另有關臺端所陳土地市價及共同負擔一事，因本案採權利變換方式實施，有關更新前後估價及權值分配係於權利變換計畫階段審議，估價部分專業估價者應依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報進行查估；針對共同負擔部分，實施者應依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定提列，而後續於權利變換計畫審議時亦會針對估價及共同負擔提列之合理性進行討論，其中土地倘屬現有巷道使用亦會納入土地價值評估之調整因素，相關內容應以權利變換計畫審議結果為準。	謹遵指示辦理。	
五、副本抄送本案實施者富鉅鼎建設股份有限公司：請貴公司就所附陳情意見妥予溝通說明並於後續審議時回應處理，另做成回應綜理表納入事業計畫書，俾利本案後續之推動。另有關陳情人個人資料處理及利用，請依據個人資料保護法相關規定謹慎妥善保管與應用個人資料，若違反者，恐涉及民事、刑事與行政處罰。	謹遵指示辦理。	
陳情內容		
主旨 為本都更案（下稱本案）於 109 年 2 月 12 日第 4 次範圍諮詢會議時，貴處、會不法黑箱核定實施者賤價購入之新民街 7 巷既有巷道及民權路畸零地合計 281.33 坪全數納入本都更單元範圍，涉嫌圖利實施者高達 11 億	本案審請與審議均依相關法令程序辦理。	

2532 萬元之暴利，經權利人連署於 109 年 12 月 24 日向侯市長提出具名檢舉投訴狀在案，案號：K201230-1038 【如附件 1 】，案經授權城鄉發展局局長決行發文貴處、 會重新審議確認，爰依法提出本書面補充意見書供審。詳如說明，請查照。		
聲明 一、查都更條例訂有 「強徵」及 「強拆」條款，係公權力強制處分人民合法財產的法律，惟事業計畫及權變計畫等各項目之審議核定，均應符合憲法保留之比例原則及相關法令之規定，否則即失所附麗而無效。又查國家奉行憲法意旨，分官設事，各司其職，貴處、會肩負保障人民財產權之義務，吾等無比尊重，本文一切言論皆依法依理，絕無冒犯之意，合先敘明。	本案審請與審議均依相關法令程序辦理。	
二、本補充意見書，請依法列入爭議處理審議會議紀錄。	貴方所陳意見已納入回應綜理表。	
三、爭議處理會議之召開，務請通知投訴人到場以言詞為意見之陳述和辯論後，斟酌全部紀錄，說明採納及不採之理由作成核定，分別送達本案範圍內各宗權利人，均須符合憲法要求之正當行政程序。	本案審議與通知均依相關規定辦理。	
四、按 110 年 1 月 8 日新北府城更字第 1104650056 號密函意旨，係謂本案範圍爭議乙節提請新北市都市更新及爭議處理審議會重新審議確認，惟依都更案法定程序須範圍核定後，才能進入事業計畫審議階段。查本案範圍依法合理修正後面臨的情況是：（一）須重新審核土地面積同意門檻；（二）由於基地縮小致法定容積率、法定建蔽率、開發成本及財務計畫等都將隨之異動，事業計畫勢必作重大修正並重新召開說明會。因此請立即依法停止事業計畫審議，俟範圍重新確認核定後再進行後續程序。	本案範圍已於 109 年 2 年 12 日召開更新單元範圍諮詢會，並獲委員同意，請諒察。	
補充意見 一、 本案土地市價，由原主張每坪 400 萬元修正為每坪 520 萬元，自文到日起生效，並隨土地行情浮動修正，理由如下： (一)據實價登錄揭露，華固建設(2548)於 110 年 9 月 23 日以 44.88 億元標得南港玉成巷 875 坪公有土地，拆算每坪 513 萬元，依比較法推估，新板特區建地市價應在每坪 520 萬元以上【如附件 2】。	本案土地之估價待權利變換階段估價報告經主管機關審議後為準，請諒察。	
(二)南港火車站四鐵共構，距臺北火車站 9.2 公里；板橋火車站五鐵共構，距臺北火車站 7.2 公里。新板特區是新北市行政、商業、金融、交通運輸、文化等中心，南港係臺北盆地新興的邊陲地區，縱使再奮鬥 20 年也趕不上新板特區，兩者相比，宛如麻雀比鳳凰，雲泥立判。	本案土地之估價待權利變換階段估價報告經主管機關審議後為準，因個案條件不同恐無法類比，請所有權人諒察。	

(三)查國產署經管的國有土地遍布全臺各角落，對土地行情一清二楚，論土地之估價精準度，全臺各大估價公司，那家有資格向該署挑戰？因此本案「權利變換前各宗土地」、「更新後建築物及其土地應有部分」及「權利變換範圍內其他土地」於評價基準日之權利價值，應以臺北盆地內與新板特區同等級地段之實價登錄價格及國產署專業估價師查估資料為評定主要依據。	本案土地之估價待權利變換階段估價報告經主管機關審議後為準，請諒察。	
二、新民街 7 巷巷道及民權路畸零地均應排除納入本案範圍的補充理由： (一)本案土地使用係採新民街 7 巷改道辦理，因而廢止約 88 坪的舊巷道(地號 1893-3 及 1893-4 之一部分)變成建地；但須拆掉 2 棟 9 戶房屋計 334 坪及地號 1882 及 1886-1 兩筆建地的大部分計 103.35 坪作為新巷道及新空地使用【如附件 3】。 103.35 坪減 88 坪＝15.35 坪。損失金額試算： (1)房屋 334 坪 X 新北府徵收價每坪 10 萬元＝3,340 萬元 ；(2)土地減損 15.35 坪 X 每坪市價 520 萬元＝7,982 萬元；(1)+(2)＝損失 1 億 1,322 萬元，巷道改道的結果是權利人付出前揭代價，增加車位利益實施者獨享。	本案採權利變換為實施方式，相關分配依權利變換方式實施。	
(二)民權路畸零地 (1935、1935-2 兩筆地號計 31.05 坪）納入本單元根本不符公益性、合理性及正當性，從附件 3 示意圖清楚看出對本案規劃非但毫無用處，還像在左臉頰突出了一坨腫瘤，不倫不類，醜斃了！此畸零地宜納入國防部經管之鄰地(地號 1934) 作為日後都更案整合之用。	1935、1935-2 地號土地使用分區為特專，鄰地 1934 地號土地使用分區為機關用地。	
(三)查新民街 7 巷早在 50 年前的民國 60 年代就已是既有巷道，不只臨巷住戶有通行權，連世界各地來臺觀光的各國遊客(意指全人類啦)都可來此巷道逛逛，試問此巷道供大眾通行的公益責任與本案權利人何干？	新民街 7 巷經改道後仍保留通行。	
(四)次查巷道改道的理由係基於貫通地下層的整體考量，地下 6 層可設停車格達 346 位，惟依事業計畫之分配規劃， 一戶一車位，94 位權利人只能配到 94 車位，其餘 252 停車位悉歸實施者獨吞！既不正當，更不合理，此非公益，這叫「圖利」！建造成本提列共同負擔，分配卻不需依權值比，這也完全違反權變都更最重要的平等原則。	本案採權利變換為實施方式，相關分配依權利變換方式實施。	

(五)各宗土地權利人(含國有土地）因巷道和畸零地不法納入範圍受侵害如下： 1.事業計畫之基地面積 1,308 坪，惟扣除不法納入的 281.33 坪所餘的 1,027 坪才是各宗權利人合法合理的建築用地實際總面積，核其侵害比高達 281.33/1,027=27.4%，這是駭人聽聞的。	本案範圍除道路用地一筆外，其餘使用分區均為特專一，並依權利變換估價原則計算更新前價值比例，請陳情人諒察。	
2.這 281.33 坪蛻變成公設的一部份，灌進更新後各宗權利人依權值分配的房、地權狀坪中，每月要冤繳多少管理費？每年要冤繳多少房屋稅和地價稅？天下有是理乎？都更條例如此運作，其誰能服？	本案後續公共設施與土地持分面積將依應有比例持分，符合相關規定。	
三、慎重依法提出一個符合最小侵害原則的新提案供審：【如附件 4】 （一）基於保障各宗權利人的權值，基地面積 1,027 坪不得增加。	本案範圍已於 109 年 2 年 12 日召開更新單元範圍諮詢會，並獲委員同意，請諒察。	
（二）廢巷面積 88 坪部分原則同意納入本都更範圍 （即地號 1893-3 及 1893-4)，但實施者須檢具買賣合約及付款證明，以開發成本費用之名核實提列共同負擔，不得以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值，大大增加各權利人的隱性成本而違反公益性、合理性及正當性等要求。	本案範圍已於 109 年 2 年 12 日召開更新單元範圍諮詢會，並獲委員同意，將依權利變換估價原則計算更新前價值比例，請諒察。	
（三)其餘一概不同意納入本都更範圍，含地號 1935 、 1935-2、 1893 、 1893-2 等 4 筆及 1893-3 、 1893-4 非廢巷部分之巷道土地合計 193.33 坪全數排除 （日後可納入臨巷兩區塊都更範圍，才是合理正當之舉，實施者也不致有絲毫損失)。	本案範圍已於 109 年 2 年 12 日召開更新單元範圍諮詢會，並獲委員同意，將依權利變換估價原則計算更新前價值比例，請諒察。	
（四）因新民街 7 巷改道而變成巷道和新生畸零地（地號： 1882 及 1886-1 屬於土地權利方的土地）部分，不得作為更新後社區專用公設，應無償贈予新北府以換回容積獎勵。	本案涉及鄰地法控保留部分，已於選配原則述明由實施者分配。	
（五）上開新提案可完全保障各宗權利人財產權及國家利益，更可使實施者免於蒙上惡意圈地圖謀暴利的惡名，亦可洗刷相關官員圖利罪嫌，是符合比例原則的都更佳作（請參行政程序法第 7 條)。	敬悉。	
四、共同負擔應如實從新制定，再有浮列濫報，請依偽造文書罪訴追，理由如下： (一)共同負擔的審議重點係核實提列： 1.確實有支出，檢具合約及付款證明（可事後補正）始可提列。2、預定的支出，其估算應合理，避免灌水。	本案共同負擔提列均依 104 年 6 月事業計畫報核當期之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準辦理」。	

(二)查臺北市嘉興街 409 號公辦都更案，官定共同負擔比以 33.14%為限，而得標的全坤建設公司（上市代碼 2509) 卻以更低的 31.31%得標，係因雙北地區大樓建案，土地成本占 8 成，故該司提列 31.31%扣除 20%的開發成本後，尚有 11.31%的利潤。	因個案條件不同恐無法類比，請陳情人諒察。	
(三)本案實施者所擬事業計畫書提列之共同負擔比高達 52%，實不足採！其中六大支出項目，沒一項經得起核實檢驗。	本案共同負擔提列均依 104 年 6 月事業計畫報核當期之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準辦理」。	
(四)專業計畫書是私文書，審議核定書是公文書，虛偽浮列係犯偽造文書罪。	本案共同負擔提列均依 104 年 6 月事業計畫報核當期之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準辦理」。	
(五)綜上所述，本案共同負擔比應以公辦都更 33.14 為基準，倘有因私辦須額外支出之項目，得核實提列。	因個案條件不同恐無法類比，請所陳情人諒察。	
五、本案財務可行性及風險評估： （一）財務可行性：經查本案實施者之財務操作有如下情況： 1、其於本都更單元範圍購買了巷道土地 4 筆、畸零地 2 筆，合法房地 6 筆，全部向板橋商銀辦理信託財產及最高限額抵押貸款，亦即只付點利息小錢，就能操控範圍之劃定，又可圖巷道納入範圍之暴利 。較令人驚奇的是，原來既有巷道土地也可向銀行貸款【如附件 5】。	本案個別所有權人之財務操作屬私權範圍，請所陳情人諒察。	
2、 110 年 9 月 2 日下午 2 時至 6 時，該司鄭協理光臨舍下商談【如附件 6、附件 7】，他說： (1)保證樓地板分配的坪數，權變者一定比合建者少，樓層也只能挑合建者選剩的（宛如審議委員和都更處官員都是領該司薪水的）。 (2)如果選擇權變而一再陳情，那只是狗吠火車，沒用的，就憑你一個人，誰理你呀？這行的生態我太瞭解了。 (3)本案進度快慢的關鍵在地主方，而不在我司，事實上，迄今我司除了員工薪資外，尚未在本案投入任何資金，而每位員工都負責好幾個案子，像我就負責十幾個案子，因此就公司來說，本案那怕再拖 50 年也沒關係（我今年 72 歲，再拖 50 年，122 歲矣！） (4)聽者感言：上揭一席話，充滿威嚇利誘及財大氣粗吃人夠夠的邪惡氣勢，這算那一門子的協商？根本是來宣達聖旨嘛！依經驗法則和理論法則論斷，這完全是官商勾結下的自然反應。或有人要我證明，我笑回：「雞蛋臭了，用鼻子一聞即知，需要吃下肚才能證明嗎？」	陳情人所陳內容實施主者確已知悉，有關開發人員言行對陳情人有所冒犯，在此誠摯致歉，並敦促相關人員謹言慎行。	

3、本案係百億元大案，按實施者所言，除了本案，手裡還有 20 幾個案子，怎算也超過千億吧！惟查該司實收資本額僅 9,900 萬元，卻玩千億元的生意，槓桿達 1,000 倍，足徵該司從事的是一種具高度風險性的超高槓桿財務操作， 如果一 、兩個案子出狀況，立即骨牌全倒。最近新聞，全世界排名第一的恆大建設公司，不是因為財務不當擴張而垮了嗎？何況連巷道土地都須辦理貸款的本案實施者呢？	實施者辦理都市更新案均採信託機制進行風險管控保護相關人權益。	
4、查全臺建商，上市櫃 78 家，其餘論規模、財力及商譽均優於本案實施者的亦超過百家，換言之，本案的實施者並非一定要富鉅鼎建設公司不可！	敬悉。	
5 、又查本案合法土地權利人投入的土地成本額約 53.4 億元（基地面積 1,027 坪 X 每坪市價 520 萬元），是實施者資本額 9,900 萬元的 54 倍，雙方從根本上就顯不相當，本案實施者憑什麼非富鉅鼎公司不可？	敬悉。	
（二）風險評估： 1、實施者零風險 (1)都更條例就實施者退場並未定有任何罰則。 (2)本案實施者所擬合建契約定有實施者退場條款，可全身而退。 (3)倘本案延宕 50 年，實施者也不須損失一毛錢，顯然無風也無險。	實施者辦理都市更新案均採信託機制進行風險管控保護相關人權益。	
2、各宗權利人的風險 (1)明知實施者有問題，卻無重選實施者的機會 。 (2)沒有退場機制，不聽語就會被強徵強拆。 (3)53 億的土地資產被一條都更魔索緊緊綑綁住，10 年過去了，明明是一場空在夢裡浮沉，不敢問今夕是何夕 。倘不幸遇上痞子，再等 50 年。 (4)萬幸等到某日審議程序完成可開工時，老房子先被拆光，如果新大樓建到一半，實施者卻突然倒閉而成爛尾樓時，也只好一邊跑法院一邊重回夢裡浮沉。 (5)本案足以成為都更不正義的典範。	實施者辦理都市更新案均採信託機制進行風險管控保護相關人權益，且本案已整合約 80%同意比例，應可完成本案都市更新。	

結語 一、按「中華民國領土內之土地屬於國民全體。」憲法第 143 條定有明文，意指國（公）有土地的權利人不是經管單位，而是國民全體。查本案範圍內有兩筆國（公）有土地計 29 坪，投訴人挺身保護國家利益是國民應盡的義務，只是作夢都想不到 ，在新北市要保護國家利益竟然如此辛苦。又查本案在初擬範圍階段就被動了手腳，明知 281 坪巷道土地及畸零地納入範圍，將大大增加各宗權利人隱性成本，而圖利唯一受益的實施者高達 11 億元不法暴利。謹請撤銷原處分，並依法做出合理正當不違公益的合憲核定。 二、如果新北市民的合法財產不能受到新北府依法保障，我將攪動黃泉的水，並公開向侯市長挑戰-為憲法招魂。	敬悉。	

審查意見回應

發文字號：新北府城更字第 1104660527 號
發文日期：110 年 9 月 14 日

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、本案業於 109 年 12 月 1 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查,貴公司於 110 年 5 月 13 日檢送都市更新事業計畫書第 3 次專案小組版報府續辦,惟查本案計畫書內容尚未依 109 年 12 月 18 日新北府城更字第 1094714626 號函檢送之會議紀錄捌、二(四)2(1)等意見修正完竣,請貴公司據以修正,倘仍有不明之處,請逕洽更新事業科。	會議紀錄捌、二(四)2(1)已於第五章補充汽機車供需資料，已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目；另設置專用樓電梯，區分動線維護社區安全，已於計畫相關章節載明，並於 110 年 8 月 16 日以富建更字第 110081601 號函週知所有權人，	P5-38~39 P10-2 P11-19 P12-1 附錄-122
三、另查計畫書部分內容尚需修正,本案審查意見臚列如下: (一)有關 1935-4 地號因都市計畫樁位更動致使用分區變更為道路用地一事,請釐清後續處理方式。	1935-4 地號因都市計畫樁位更動致使用分區變更為道路用地，經土地複丈後系為未開闢之道路用地，將協助開闢。	P8-1
(二)有關本案人民陳情部分,請補充說明具體協調歷程及結果,並針對歷次陳情意見於綜理表具體回應。	實施者於 109 年 12 月及 110 年 1 月舉辦兩次協調會，詳參附錄二十。 並將陳情意見綜整於綜理表。另所有權人陳Ｏ黎來函主張本案土地價格每坪 520 萬，實施者已知悉，惟仍依權利變換估價結果為準。	附錄 -113~118
(三)有關容積獎勵章節請補充說明相關獎勵檢討圖面及管理維護計畫之對應頁碼。	謹遵指示於容積獎勵章節補充相關獎勵檢討圖面及管理維護計畫之之對應頁碼。	P10-2~3
(四)有關申請綠建築獎勵之管理維護費用,請依市府 110 年 6 月 28 日公告之協議書範本之計算方式修正,並併同修正財務計畫章節及公寓大廈規約草約。	謹遵指示依市府 110 年 6 月 28 日公告之協議書範本之計算方式修正，並併同修正財務計畫章節及公寓大廈規約草約。	P10-2 P15-3 附錄-19
(五)有關廢巷改道部分,請補充敘述改道後重新指定建築線處理方式及後續管理維護單位等內容,另涉及 5 大管線部分,請補附電信管線之圖說及函詢相關單位之公文。	本案將優先施作改道範圍，路面鋪設完成確保通行後，依程序指定建築線。 電信管線之圖說及函詢相關單位之公文已檢附於附錄十七。	P11-1 附錄 108
(六)計畫書內相關圖面,請檢附清晰版本以利查核。	謹遵指示辦理。	
四、本案依新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定,應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審,查貴公司於 110 年 6 月 17 日申請第一次展延,並本處以 110 年 6 月 21 日新北更事字第 1104656998 號同意准予辦理展延期限至 110 年 12 月 18 日，適逢星期六故順延至 110 年 12 月 20 日,故請貴公司於 110 年 12 月 20 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延,將依 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 第 2 項規定駁回本案申請。	謹遵指示辦理。	
五、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	謹遵指示於個案專屬網站更新並妥善告知相關權利人辦理進度。	

審查及人民陳情意見回應

發文字號：新北府城更字第 1104655064 號
發文日期：110 年 5 月 6 日

審查及陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、查依旨案第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄委員綜合意見:「人民陳情部分:有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容,實施者應向所有權人妥予說明清楚,並提供申請相關獎勵前後比較試算差異,以利所有權人瞭解。」,故請貴公司於補正期限內將相關內容向所有權人說明,並依陳情人提供之容積分析比較表評估分析後回復陳情人。	有關是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容已於 110 年 7 月 8 日以富建更字第 110070801 號函及 110 年 8 月 16 日以富建更字第 110081601 號函檢附相關資料供全體所有權人參考。詳參附錄二十一。	附錄 -119~122
三、有關陳情人個人資料處理及利用,請依據個人資料保護法相關規定謹慎妥善保管與應用個人資料,若違反者,恐涉及民事、刑事與行政處罰。	謹遵指示隱匿個資。	
110 年 4 月 21 日市府人民陳情案件(號:J210421-4246) 敬啟者,您好,我是新北市板橋區民權路○號 4 樓的所有權人,有關「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」(新北府城更字第 1094709759 號),以下三點懇請都更處協助處理與回覆,非常感謝。(1)懇請都更處協助督促建商,依 109 年 12 月 1 日「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 2 次都市更新暨都市設計聯席專案會議紀錄,其中,委員綜合意見,第二、都市更新:(一)人民陳情部分:有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異(及財政局所述(八)提出容積移轉前後財務分析試算)等內容,實施者應向所有權人妥予說明清楚,並提供申請相關獎勵前後比較試算差異,以利所有權人瞭解。依審議委員意見,請建商提供附件表資料:(2)想請教主管機關的是,會議記錄中,依國有財產署北區分署(一)3 本分署得於本案事業計畫案核定後讓售本案國有土地予貴施者,相對,依新北市政府財政局(九)本案後續市有土地更新後分回房地統籌回歸本局權管調配,本局亦依相關法令續行都市更新程序,…因此,以本案來說,同為公有不動產,國財署將來將讓售予實施者,相對,新北市政府財政局將參與全程權利變換之都更流程,最後分回房地,不會讓售予實施者?二者處理方式不同?而本案最終也會依權利變換相關規定完成都更流程?(3)請教都更處,目前是否有預計下次召開專案小組會議和聽證會的日期,另外,下次召開專案小組會議時本人是否會被通知?非常感谢您的協助,並祝您工作愉快。	一、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容已於 110 年 7 月 8 日以富建更字第 110070801 號函及 110 年 8 月 16 日以富建更字第 110081601 號函檢附相關資料供全體所有權人參考。詳參附錄二十一。 二、有關公有土地主管機關意見，實施者均表示尊重。 三、有關專案小組開會通知名單乃主管機關之權責，惟若有必要實施者可協助轉知相關陳情人。	附錄 -119~122

依審議委員意見，請建商提供下表資料：

	費用($)	增加的 容積率(%)	增加的 公設比(%)	增加的 共同負擔(%)	
都更獎勵					
容積移轉					
通路獎勵					
公共機車位					
公共服務空間					
申請都更基金					
1935、 1935-2、 1935-4 地號					估價價格? 估價方式?
1893、 1893-2、 1893-3、 1893-4 地號					估價價格? 估價方式?

發文字號：新北府城更字第 1104656529 號
發文日期：110 年 6 月 4 日

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、本案業於 109 年 12 月 1 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查， 貴公司於 110 年 5 月 13 日檢送都市更新事業計畫書第 3 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 109 年 12 月 18 日新北府城更字第 1094714626 號函檢送之會議紀錄柒、六（二）、八（一）、八（ 七）、捌、二（一）、（三）1 、(三 ） 2、(四 ）2(1) 等意見修正 完竣， 請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	會議紀錄柒、六（二）、八（一）、八（ 七）、捌、二（一）、（三）1 、(三 ） 2、(四 ）2(1) 等意見已修正完畢，詳第二次小組回應綜理表。	
三、另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下： （一）第 F-1 頁，請修正為「第二次專案小組回應綜理表」。	謹遵指示修正。	F-3
（二）第 1- 1 頁， 有關本案都市更新條例適用之版本部分，請修正為「99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例」。	謹遵指示修正。	P1-1
（三）第 10-1 頁，捐贈都市更新基金容積獎勵計算有誤，請修正。	有關捐贈都市更新基金容積獎勵計算已修正。	P10-1
（四）有關增設機車位獎勵部分，請於圖面以顏色區分供公眾使用之停車位，另有關該管理計畫所載公用停車位使用者之專屬樓梯，請補充標示設置位置。	地下一層平面圖，專用樓電梯已用色塊表示。 已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目。	P11-19
（五）第十一、十二章節之建築圖面方向請一致，並以清楚圖面呈現，俾利查核。	謹遵指示調整圖面方向。	P11-7~24
（六）第 11- 1 頁，請補充敘述新民街 7 巷改道後指回建築線等內容，並請補充說明改道後之管理維護單位及安全警示設施設置位置。另改道後現有巷道寬度為 8 公尺，惟第 11- 2、11-3 頁圖面仍為 6 公尺，請修正。	本案新民街 7 巷改道部分建築線指定寬度為 8m，可順暢通行。	
（七）第 11-6 頁，面積檢討表所載總樓地板面積不一致，請釐清修正。	已重新檢整表格內容，修正一致。	P11-6
（八）表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表所載數字與後頁檢討內容不一致，請通盤檢視後修正。	已修正表 15-1 登載數字與與章節內容一致。	P15-1
（九）第 15-2 頁有關營建費用高度加成部分，僅地上層得計算，請修正。	謹遵指示刪除地下室高度加成部分。	P15-2
（十）第 15-7 頁，有關成本收入分析（二）實施者部分，何謂風險控管得宜及其可獲風險管理費如何計算，請補充。另（三） 土地所有權人部分之分回面積概估之計算依據亦請補充說 明。	已補充說明風險內容。	P15-7
四、有關本案申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體 評定原則，請於召開專案小組前檢附容積移轉一階核准函文，以利後續審議。	本案已取得容積移轉一階核准函文，詳參附錄二十三。	附錄 -124~125
五、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於	本案已於 110 年 6 月 17 日以富建更字第 110061701 號函申請展延。	

會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審（補正期限至 110 年 6 月 21 日），查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 110 年 6 月 21 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 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 第 2 項規定駁回本案申請。		
六、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前 案件辦理進度。	謹遵指示辦理。	

第二次專案小組意見回應綜理表

會議記錄發文字號：新北府城更字第 1094714626 號
開會時間：109 年 12 月 1 日 下午 2 時
開會地點： 新北市 28 樓都委會會議室

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
主席致詞： 略	敬悉。	
一、陳鳳黎(1930 地號所有權人)(含書面意見)： (一)查本連署書所提三件都更案例: B 案(新北市板橋區實踐路永雄都更案)、C 案(北市嘉興街 409 號公辦都更案)、D 案(北市嘉興街 415 號生宿舍公辦都更案)，均有國有財產署北區分署所經管之國有土地在更新單元內，本文援引之數字及理由均係官方認證，說服力無庸置疑。查本案更新單元亦含有國產署經管之國有土地 17.47 坪，因此以比較將 A(即本案)、B、C、D 四大都更案相類比，是最具公信力的作法，合先敘明。	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，請所有權人諒察。	
(二)本案事業計畫書有六大不合理項目，謹分項敘明如次: 1.共同負擔比例灌水高達 52%，這是搶錢，不同意!	本案共同負擔均依相關規定提列，且目前尚屬事業計畫階段，相關數據仍待權利變換階段審查。	
(1)依據:C、D 案的招商須知明定共同負擔比不得高於 33.14%。	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案事權分送，實際共同負擔率仍以權利變換階段為準，請所有權人諒察。	
(2)理由:查 C、D 兩案均係公辦都更案，實施者均係國家住都中心，C 案已完成招商：	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案事權分送，實際共同負擔率仍以權利變換階段為準，請所有權人諒察。	
A.出資人(最優申請人)為全坤建設公司(係股票上市公司，代碼 2509，實收資本額 17.3 億元，在建築界並非一般阿貓阿狗)，其得標提列之共同負擔比為 31.31%，比官定 3.14%還低 1.83%。	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案事權分送，實際共同負擔率仍以權利變換階段為準，請所有權人諒察。	
B.投標日來了超過 50 家建商參與，盛況空前，足徵 33.14%為限這個數字是合理而普遍能接受的。	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案事權分送，實際共同負擔率仍以權利變換階段為準，請所有權人諒察。	
C.國家住都中心是中央政府推動全國都更政策的領航單位，其將 C 案定位為全台都更案的示範案例，本案應奉為審議標準。第 2 頁	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案事權分送，實際共同負擔率仍以權利變換階段為準，請所有權人諒察。	
(3)主張：本案共同負擔比 52% 應改正為 33.14% 為限【(52%-33.14%)*100 億元=18 億 8,600 萬元-這是本案實施者第 1 項不合理利益】。	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案事權分送，實際共同負擔率仍以權利變換階段為準，請所有權人諒察。	
2.本案更新前各宗合法建地(不含既有巷道及畸零空地)及房屋之權值未	本案共同負擔均依相關規定提列，且目前尚屬事業計畫階段，相關數據仍待權利變換階段	

<table>
<tr><td>載明合理的估價基準。</td><td>審查。</td><td></td></tr>
<tr><td>(1)依據：
A.合法土地權值，應依 B、C、D 三案例國有土地的價格合理推估。</td><td>敬悉，本案採用事權分送，有關土地價值仍待權利變換階段查估。</td><td></td></tr>
<tr><td>B.合法房屋的權值應依捷運萬大線二期新北府徵收民房之價格每坪 10 萬元計，這也是新北府的官定價格。</td><td>敬悉，本案拆遷補償採用殘值估算，請所有權人諒察。</td><td></td></tr>
<tr><td>(2)理由：更新前合法土地及房屋之權值攸關人民財產權之保障:
A.不參與本案而領補償金的數額，此數額至少要讓權利人能在新板特區範圍內買得起同樣條件的中古屋呀!如果連一間浴室都買不起，這可是公權力勾串第三者侵害人民財產權的惡行。基於憲法第 15 條課予國家保障人民財產權之義務，現在政府徵收合法房、地均以市價計，房屋部分亦不以折舊後之剩餘價值計。查都更條例修法後之 3+1 條款賦予政府強徵強拆合法房、地之權力，那就先盡憲法課予政府之義務，即先付合理的補償金之義務。</td><td>本案補償金額均依相關規定提列，目前尚屬事業計畫階段，相關補償金仍待權利變換階段審查。</td><td></td></tr>
<tr><td>B.更新後分配權值及不參與分配之權利人應領權利金數額。</td><td>本案有關權利金領取宜參採都市更新條例等相關令規定。</td><td></td></tr>
<tr><td>(3)主張:本案更新前合法土地、房屋價格如下:
A.合法土地每坪不得低於 400 萬元(依國產署價格)。</td><td>敬悉，本案採用事權分送，有關土地價值仍待權利變換階段查估。</td><td></td></tr>
<tr><td>B.合法房屋每坪 10 萬元(依新北府目前徵收民房價格)。</td><td>敬悉，本案拆遷補償採用殘值估算，請所有權人諒察。</td><td></td></tr>
<tr><td>3.嚴重低估更新後樓地板、停車位售價，差額達 10 億 2,843 萬元，變相抬高共同負擔比而降低權利人分配比，絕對不同意！
(1)依據:按 B、C、D 三案例均價與本案比較(比較法)</td><td>本案共同負擔已酌予調降，請所有權人諒察。</td><td></td></tr>
<tr><td>(2)理由：
<table><tr><th></th><th>A(本)案均價</th><th>B 案</th><th>C 案</th><th>D 案</th><th>A 案合理價</th></tr><tr><td>每坪樓地板均價</td><td>67 萬元</td><td>73 萬元</td><td>75 萬元</td><td>75 萬元</td><td>75 萬元</td></tr><tr><td>每汽車位均價</td><td>228.8 萬元</td><td>250 萬元</td><td>280~300 萬元</td><td>280~300 萬元</td><td>280 萬元</td></tr></table>本案低估售價總額合計 10 億 2,843 萬元，計算如下:
【地上樓地板】：1 萬 641 坪*(差額 75 萬元-67 萬元)=8 億 5,128 萬元
【地下停車位】：346 位*(差額 280 萬元-228.8 萬元)=1 億 7,715 萬元</td><td>敬悉，因個案條件不同恐無法類比，且目前尚屬事業計畫階段，相關數據仍待權利變換階段審查，請所有權人諒察。</td><td></td></tr>
<tr><td>(3)主張:更新後合理售價應修訂為【樓地板】每坪 75 萬元、【停車位】每位 280 萬元。</td><td>敬悉，本案採用事權分送，有關更新後售價仍待權利變換階段查估。</td><td></td></tr>
</table>

4.實施者老闆娘李碧媛女士所屬既有巷道土地(地號中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 等 4 筆土地)及畸零空地(中山段 1935、1935-2 等 2 筆土地)合計 281 坪(占本都更單元 21.9%)納入本單元乙節，獲不當暴利 11 億 2,400 萬元(400 萬元/坪*281 坪)，絕不同意! (1)依據：國家住都中心官方認證理由:「道路地應排除納入都更單元」。	敬悉，本案範圍內現有巷道新民街七巷土地使用分區為特專一，相關土地所有權人同意參與本計畫，實施者本獲利共享及促進環境改善原則，納入相關土地。相關土地貢獻與分配均待權利變換階段審查，應無損及其他所有權人權益之虞。	
(2)理由： A.108 年 6 月 5 日 C 案權利人說明會會議紀錄，其主持單位為國家住都中心，請上該中心網站查閱:「公辦都更事業計畫的通過與否，關鍵在於範圍內地主取得一定的共識及都更之公性、合理性、正當性及急迫性。透過權利變更的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利，若依照原先規劃將道路用地納入更新範圍，以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值，實為增加各權利人的隱性成本。	本案非屬公辦案件，然實施者仍本都更之公性、合理性、正當性及急迫性。透過權利變更的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利。	
B.按我方依比較法預估出本案更新前土地市價每坪 400 萬元，上開既成巷道(含畸零空地)計 281 坪=11 億 2,400 萬元，這就是本案權利人增加的隱性成本。	本案目前尚屬事業計畫階段，相關估價仍待權利變換階段提出並審查。	
C.查上開畸零空地根本無助本案規劃使用，按圖示更新後還是單元內的一塊畸零空地。新民街 7 巷亦無改道必要，依圖示更新前之巷道只是變為空地使用。又查本案法定建蔽率為 50%，實設建蔽率僅約 39.96%，浪費土地面積 128.89 坪。綜上，本案根本不缺空地面積，實施者為何可以移山倒海硬將無用的既成巷道土地和畸零空地硬納入都更單元圖利搶錢，這不是光明的作法，也不符公益性、合理性、正當性等要件。	相關土地所有權人同意參與本計畫，實施者本獲利共享及促進環境改善原則，納入相關土地。相關土地貢獻與分配均待權利變換階段審查，應無損及其他所有權人權益之虞。	
(3)主張:強烈反對李碧媛女士上開土地納入本都更單元。	相關土地所有權人同意參與本計畫，實施者本獲利共享及促進環境改善原則，納入相關土地。相關土地貢獻與分配均待權利變換階段審查，應無損及其他所有權人權益之虞。	
5.霸王選配條款絕不同意: (1)依據： A.B、C、D 三案例，沒有任何一案的實施者敢採本案霸王式的選配原則。	本案選配原則已依審查意見修正。	
B.按官方認定的共同負擔比不得高於 33.14%的標準，本案實施者更新後應分配的權值僅及總權值的 1/3。	本案目前尚屬事業計畫階段，相關數據仍待權利變換階段審查。	
(2)理由： A.事業計畫書白紙黑字載明本案以權利變換方式進行，惟實施私	本案當前採權利變換為實施方式，惟與分所有權人有相關協議在無損他人權益情況下，保障其權益；倘仍有所有權人有意願簽屬，實施者仍樂於協助。	

下又先與 70%多的權利人達成合建契約之簽署，相關分配之樓層、坪數均已達成協議，殊不知剩餘的 20%多參與「權變」的權利人要如何公平合理的選配?		
B.實施者私訂了一條霸王條款:「房屋、車位樓層選配原則: 實施者由上而下;權利人自下而上。」換言之，雞肉全歸實施者，權利人只能啃雞骨。	本案選配原則，並無此內容，請諒察。	
C.「權利人選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配權值扣除選配車位價值後之 3%為原則」乙項要成立的要件是「實施者設計規劃的房產坪數須配合權利人更新後權值換算之應分配之坪數的 3%為原則」。否則 3%之限又是另一案霸王條款。	本案選配原則已依審查意見修正為10%。	
D.汽車位計 346 位，為何 91 戶各宗土地權利人，每戶只能配 1 車位，其餘 255 車位全歸實施者獨吞(255 車位*每位 280 元=7 億 1,400 萬元)，憑什麼?	本案車位既已開放選配，並無車位全歸實施者之情事。	
(3)主張：選配原則違反公平性、合理性及正當性，應修訂如下: A.房屋、汽車位樓層之選配，應一律以公開抽籤為原則，實施者也要抽，那有什麼實施由上而下，權利人自下而上，請問是那一條法令授權實施者有此鴨霸權?	本案選配依相關法規由所有權人先提出選配。	
B.取消 3%之限，修訂為：「實施者應上開抽籤選配樓層結果，按各宗權利人更新後可分配權值扣除選配車位價值後可分配之樓地板坪數規劃設計，實際坪數與應分配誤差值以 5%為限。」	本案選配原則已依審查意見修正為10%。	
C.實施者車位分配比應依共同負擔比計算，例:本案共同負擔比審議核定結果為 33.14%，則實施者可分配之車位數為 346 位*33.14%=114.66 位，其餘 231.34 位全歸各宗權利人依更新後權值比例分配，倘實施者有額外需要，可向各權利人洽購。	本案以權利變換方式實施，採價值分配。	
6.量體規劃極不合理又不切實際，完全無法同意。 (1)依據：C、D 兩案例之規劃地上 19 層以下，地下 5 層最為合理。	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案樓高與設計自該因地制宜調整，請所有權人諒察。	
(2)理由： D.20 層以上建造費用大增，全計入共同負擔項內，吃掉權利人應分配權值，20 層~32 層高售價利潤卻因霸王分配條款全歸實施者獨享，完全不符都更案公益性、合理性、正當性之要件，這正是 C、D 兩大公辦都更案均採 18~19 層規劃的原因。	敬悉，因個案條件不同恐無法類比，本案樓高與設計自該因地制宜調整，請所有權人諒察。	
E.本案原設計獨立二棟 19 層大樓，本來好好的，卻突然變更為一棟 32 層大樓，擠了 1,000 多人，萬一發生火災或共匪武力犯台躲警報，1,000 多人如何逃生?死了一大堆人誰能負責?住高	本案建築規劃設計均符相關消防法令規定，安全性絕對超越現有四五層樓老舊公寓，請所有權人諒察。	

樓層唯一的好處是離天父較近。		
(3)主張:本案量體規劃應依 C、D 兩案標準設計，二棟獨立分離並以 19 樓為限。	本案樓高與設計自該因地制宜調整，請所有權人諒察。	
(三)結論: 1.上列事業計畫不合理之六大項目，皆係我方無法讓步的原則問題，期盼實施者能誠意改正，否則本案談到民國 200 年也談不成。自實施者於民國 100 年 3 月 12 日首度召開「本案都更事業概要公聽會」，正式揭開本案序幕起算，9 年 8 個月過去了，現在竟擬出這天下沒人能接受的「事業計畫書」，顯然惡意圈地的意圖甚明，倘若如此，那謹建議實施自動宣告退場，何必死纏爛打誤盡蒼生呢?據查 B、C 兩案均係第 1 位實施者退，經第 2 位實施者接辦才完成任務。	本案非屬公辦案件，然實施者仍本都更之公性、合理性、正當性及急迫性。透過權利變更的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利。	
2.倘實施者退場，我方將連署向侯市長陳情，請其指派將於 110 年 1 月成立的新北市住都中心接辦本案;或向內政部長陳情，請其指派國家住都中心接辦，只要 C、D 兩公辦都更案的合理條件，我方各宗權利人都會同意的，屆時肯出資投入本案的一流建商全台至少超過 100 家。這也將是新板特區第一家公辦都更大案，我方願全力配合，讓新北市住都中心剛出世就一炮而紅。	本案非屬公辦案件，然實施者仍本都更之公性、合理性、正當性及急迫性。透過權利變更的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利。	
二、張許圓(1932 地號所有權人)： 富鉅鼎在整合上的努力給予肯定，但是誠意不夠，包括跟住戶溝通方向一直要走協議合建，合建沒辦法到 100%，要走權變要拿出誠意跟住戶來討論，尤其是共同負擔，在公聽會都有提過，52%是相當高，富鉅鼎新府路案的共同負擔才 41%多，一樣 SRC 地上 22 層地下 5 層，差 100 公尺的基地，為何共同負擔會差這麼多?這是新北市最精華的基地，整個容積是 660%，以這麼高的容積，我們地主分不到 48%，如過這樣新北市其他地方都不用都更了。既然要拿 52%的房子去抵成本，真的是太離譜了，我們四樓的房子，又不是說五樓的，而且新板特區特專一還有容積是 210%，將來要怎麼都更，樹林的話，那邊的房價可能二字頭而已，還要抵建商的成本，蓋一蓋我只分到一根柱子。請問，我在新板特區拿不到 48%，請問樹林、三峽、鶯歌，其他地方要怎麼都更，想請專業團隊及委員來把關。	本案目前尚屬事業計畫階段，共同負擔與估價數據仍待權利變換階段提出並審查。	
三、朱麗靜(1943、1943-1 地號所有權人)： 我不同意新民街 7 巷劃入範圍，那巷道跟這個建案在不同的區域，那劃入對我們住戶太不公平，還有之前跟我們講是 19 樓 2 棟，現在是 32 樓，造成我們混亂，蓋起來實在是很奇怪，一個樓層有 12 戶？那麼密集、擁擠及複	相關土地所有權人同意參與本計畫，實施者本獲利共享及促進環境改善原則，納入相關土地。相關土地貢獻與分配均待權利變換階段審查，應無損及其他所有權人權益之虞。本案樓高與設計自該因地制宜調整，建築規劃設計均符合相關規定。	

雜，像國民住宅小戶數有 270 戶，我們總共的住戶也不到 100 戶，那我不知道蓋這麼多做什麼?我希望巷道可以排除，而且樓層沒有必要那麼高。		
四、徐麗媛(1942、1942-1 地號所有權人)： (一)反對這個都更案實施者所提 3%的選配上限，上次公聽會的時候也有提過，我是覺得 10%也不夠用，應該是以不超過一個單位為原則，因為如果放寬到 10%，對我們住戶來講我們沒有辦法去選到我們要的單元，另外想問建商為什麼限定 3%的理由。	本案選配原則已依審查意見修正為10%。	
(二)今天來開會想說投影片資料等書面資料給我們每個住戶，另外就是我們之前公聽會所提的陳情意見，是否都有提出審議及回應，希望那些資料建商可以提供我們書面資料讓我們了解。	有關陳情人所提意見均已納入回應綜理表，相關資訊亦已於實施者網站揭露。	
五、呂芬峯(1883 地號所有權人)(含書面意見)： (一)事業計畫書附錄-94 公告所有住戶的姓名及標註不同意戶姓名之適法性，是否有違反個資法及造成不同意戶之困擾，相關法律違權事項再請協助。	有關附錄-94部分，後續公開版本將隱匿個資。	
(二)車道出入口在 7 巷轉折處，未來基地內 344 輛汽車及 389 輛機車出入必造成 4 米巷道交通衝擊易危公共安全，建議車道改由次要道路新民街直接進入及設計雙出口，機車與汽車分道來考量。	考量本案配置與規模，仍維持一處破口設計。	
(三)新民街 7 巷未鄰接基地部分之巷道納入基地範圍，阻礙兩側住戶未來更新可能性。	本案現有巷道兩側未納入本土地均達1500平方公尺以上，可自行申辦都市更新。	
(四)另外有關建商講西側的部分，是住戶要求要有店面？或許有？今天你蓋 5 樓，以後他的殘餘價值會比前面的高嗎?一邊 5 樓跟一邊大樓，你會選哪邊？上面都是公用設施，根本沒有價值，那 1 樓店面也一樣沒有價值。C 棟與 AB 棟樓層差得太離譜了，以設計圖來講的話，哪裡的大樓會這樣蓋?公共設施全部用在 C 棟，對一樓店面的殘餘價值根本不公平。	本案採權利變換方式實施，更新後規劃設計與更新前價值評估應無直接關聯，請諒察。	
六、陳邱淑麗(1933 地號所有權人)： 建商來合建要有心有誠意，不要用拐騙的。公聽會進行兩個月前，實施者這邊經理有跟我見面，說只有 200 多戶，實際上已經確定設計 300 多戶還是告訴我們 200 多戶，告訴我們先簽同意書，後面再來談。我的土地約有 11 坪，我是在新民街角間，巷子裡面的住戶是用房子牆心計算面積乘以 1.75 來分配比例，巷子裡面的房子一樣面積 30 坪，他們土地持分只有 8 坪，我有 11 坪分得反而比較少，他們說可以先簽，簽好再來談條件這樣是不對的。在公聽會後有再見面，一樣提出這樣的意見來講，他們說不可能為我來改變條件，還是堅持先前的條件，還告訴我可以先簽後面再來擇優，看是要合建還是要	實施者本都更之公性、合理性、正當性及急迫性。透過權利變更的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利。相關誤解仍持續派員溝通中。	

用公辦，這樣根本是不可能的，今天既然要合建，就要坦誠告訴我們，該給我們的東西，就要給我們，用騙的講起來不好聽但是也差不多是這樣。		
【實施者綜合回應】： (一)共同負擔的部分，因為我們現在是採事權分送，所以現在其實負擔比例僅供參考。	敬悉。	
(二)有關估價及一些負擔比已經有按照相關的標準提列，但樓高設計確實在都設這邊還有在討論的空間，目前尚未定案。	敬悉。	
(三)這邊不間斷的派員跟做的地主做一些溝通，可能在溝通上有一些誤會，我們這邊有提供一些協議的方向，讓地主多一些選擇，當然權利變換目前也是一個選項，我們也是都是持續保持溝通的狀態。另住戶這邊如有提供資料的需求，我們就會提供給他們。	相關誤解仍持續派員溝通中。	
(四)有關選配原則限制，經內部相關討論，如果你走權利變換的話，我們是願意放寬上限到 5%的一個額度。	本案選配原則已依審查意見修正，差額找補範圍遵照委員提升為10%。	
柒、 相關單位意見：		
一、財政部國有財產署北區分署（書面意見）： (一)有關財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地之處理方式，因本案更新單元範圍已調整且相關法規公布修正日及條號已修正，請實施者於事業計畫書第 19-1 頁拾玖、其他應表明事項一、(二)內文，修正下列事項，以符實際：	謹遵指示修正計畫內容。	P19-1
1.「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之公布修正日期為 108 年 6 月 20 日。	謹遵指示修正計畫內容。	P19-1
2.本案更新單元總面積及國有土地比例。	謹遵指示修正計畫內容。	P19-1
3.本分署得於本案事業計畫案核定後讓售本案國有土地予實施者所依據之都市更新條例規定為第 46 條第 3 項第 3 款。	敬悉。	P19-1
(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 5 億 8,555 萬 7,374 元)，請實施者依回應綜理表回應意見，於權利變換階第 9 頁段時，依本分署 106 年 12 月 25 日台財產北改字第 10600354790 號函說明二辦理。	已提供試算參考，詳參附錄二十一。	附119~122
(三)共同負擔比例高達 52.06%(實施者似誤植為 52.03%，請實施者確認並修正)，且提列之人事行政管理費及銷售管理費，均以上限提列，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。	共同負擔比例已調降，詳參財務計畫章節。	P15-7
(四)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	謹遵指示修正計畫內容。	P14-6、

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(如事業計畫書第 14-6、14-13 頁)。		P14-13
二、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：		
(一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。	謹遵指示於報告書附錄十二提供相關內容。	附75~86
(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項： 1.綠化量指標：本案於屋頂層如有設置綠化應與地面層綠化合併檢討。	謹遵指示修正相關計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
2.基地保水指標：本案未檢附基地保水得分項目相關檢討配置圖說，另提醒依據建築中心公告之共識彙整，滲透側溝以中心線起左右應離設施邊界、地界線 70cm 以上，若有一邊未達設施邊界 70cm，則保水量須折半計算。另針對滲透排水溝左右兩側距離為 3 公尺內不得重複計算其他保水項目得分。	謹遵指示修正計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
3.日常節能指標: (1)外殼節能部分，本案地上一層置地上三層規劃建築物用途為店舖及一般事務所，除住宅空間檢討 Req 外，如店舖及辦公室用途樓板面積合計大於 1000 平方公尺，應依建築物使用類別檢討外殼節能 EEV，再依各別樓地板面積加權計算。	謹遵指示修正相關計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
(2)空調節能部分請依據評估手冊規定分別檢討個別空調及中央空調。	謹遵指示修正相關計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
(3)照明節能部分請依據評估手冊規定分別檢討住宿單元以及其他居室空間之照明節能。	謹遵指示修正相關計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
4.水資源指標：本案未檢討雨水貯集槽設計之彌補容積，另提醒雨水貯集槽容量僅得以設計容量之 8 成計其彌補容積(Vs)。	謹遵指示修正相關計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
(三)本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。	謹遵指示修正相關計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
三、新北市政府交通局（書面意見）：		
(一)本案本次提案規劃為第 1 類建築物，389 戶(住宅 318 戶、商業單元 71 戶)，設置汽車停車位 346 席、機車停車位 549 席，已達提送交評門檻，請依建築物交通影響評估準則規定提送交評。	本案本次修正為382 戶(住宅318 戶、商業單元64戶)，設置汽車停車位340 席、機車停車位546 席，已達提送交評門檻，已依建築物交通影響評估準則規定提送交評。已委請鼎漢國際工程顧問股份有限公司，提送交通影響評估審理。	
(二)本案基地停車場車道出入口與新民街 7 巷略呈 Y 字型，建議修順車道出入口線型，以利車輛轉向。	主要出入限制由新民街7巷東向接至新民街，本停車場出車僅能右轉接至新民街，而新民街7巷北向來車限制不得進入本停車場，且目前新民街7巷東段已改為八米寬，車道與新民街7巷也已倒圓角出入平順。	P11-7
(三)本案申請廢巷改道部分，意見如下： 1. 因本基地量體較大，其改道路段寬度請留意會車空間是否足夠。	本案車道出入口由新民街7巷接至新民街之路段寬度已改為8公尺，足夠會車。	P10-10、 P11-7
2. 另改道後，新民街 7 巷彎道部分，請增設反射鏡，以提升視距範圍。	謹遵指示於車道出入口對側增設反射鏡。	P10-10、

		P11-7
3.改道後，新民街之新民街 7 巷口至新民 4 巷多岔路口距離縮短，請於新民街/新民街 7 巷口增設相關警示設施。	於改道後之路口設置T型岔路之警告標誌。	P10-10、P11-7
4.請一併補充基地開發前後新民街、新民街 7 巷之道路幾何配置。	已補繪製開發前後道路幾何圖。	P10-10、P11-7
(四)另本案申請獎勵機車停車位部分，因本案尚未提送交評亦無於報告書內提供地區停車供需調查,建議開發單位補充基地周邊停車供需調查。	謹遵指示提供相關內容，已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目。	P5-38~39
四、新北市政府工務局（書面意見）:		
(一)B2F 無障礙汽車位無法進出，請釐清。	已調整B2F無法進出之無障礙汽車位。	P11-20
(二)B1F 部分機車位與車道重疊，請修正。	已調整B1F與車道重疊之機車位。	P11-19
(三)平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。	已標示高層落物曲線檢討於平面圖。	P11-12~13
(四)水箱（受水槽）距牆面淨寬應留設 60CM 以上。	水箱（受水槽）距牆面淨寬均已留設60CM以上。	P11-19~24
(五)補充 1F 無障礙通路標示及無障礙廁所檢討設置。	已於1F標示無障礙通路及設置無障礙廁所。	P12-13
(六)請依建築技術規則第 259 條檢討高層建築物之防災中心面積。 (七)夾層、挑空請依建築技術規則第 164-1 條規定檢討挑空部分之位置、面積及高度。	已檢討於A、B棟二層平面圖。 已檢討於A、B棟三十一層平面圖。	
(八)請於屋突 1 層補充避雷針平面半徑標示。	已於A、B棟突一層平面圖標示避雷針半徑。	
(九)陽台、雨遮外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。	本案無設置陽台、雨遮外緣裝飾物。	
(十)屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及補充檢討同法第 1 條相關規定，並補附技師簽證。	已檢討於都審報告書3-4屋脊裝飾物審議。	
五、新北市政府養護工程處（含書面意見）: 依 106 年 11 月 10 日修正之「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點第 3 項規定:「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道公告。」,該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理。	敬悉。	
六、新北市政府財政局（含書面意見）:		
(一)計畫書第 13-1 頁:本案選配原則說明選配 1 住宅單位以一併選配 1 位停車位為原則，似有限縮土地所有權人之選配權益，建請調整。	謹遵指示修正選配原則(三)。	P13-1
(二)計畫書第 15-2 頁：建築設計費計算表項目「300 萬至 1,500 百萬」計算金額有誤，請修正。	謹遵指示修正計畫內容。	P10-2

(三)計畫書第 15-4 頁：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，都市更新規劃費用應依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費用提列基準，請補充說明。	謹遵指示修正計畫內容，本案提列金額並無高於提列基準。	P15-4
(四)計畫書第 15-4 頁：依提列基準規定，不動產估價費用應依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，且不得高於不動產估價提列基準，請補充說明。	本案尚於事業計畫階段，不動產估價費用暫依提列標準提列，本案提列金額並無高於提列基準。	P15-4
(五)計畫書第 15-5 頁：依提列基準規定，地籍整理費用請檢具契約影本佐證。	本案提列金額並無高於提列基準，有關地籍整理委託契約將於權利變換階段提供。	P15-5
(六)計畫書第 15-5 頁：有關其他必要業務費之申請建築線指示費用，請檢具契約影本佐證。	本案建築線指示費用已刪除。	
(七)計畫書第 15-6 頁：本案位於新北市精華之新板特區，惟共同負擔比例 52.06%較一般通案為高，且風險管理費提列 11.89%，建請酌予調降管理費。	本案尚屬事業計畫階段，財務計畫僅為現階段概估，實際分配仍依權利變換階段核准內容為準。	P15-6
(八)請實施者依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 12 點規定，於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算，並提供本案預估市有土地參加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需求。	本案將提供容積移轉前後財務分析試算，詳參附錄二十一，有關市有土地參加權利變換可獲配之樓地板面積將於權利變換階段提供。	附錄 119~122
(九)本案後續市有土地更新後分回房地統籌回歸本局權管調配，本局亦依相關法令續行都市更新程序，並視市府政策為必要調整。	敬悉。	
七、新北市政府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：		
(一)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。	謹遵指示修正計畫內容。	
(二)另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	敬悉，本案法規適用日為104年6月29日。。	
(三)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	
八、新北市政府都市更新處(作業單位初核意見):		
(一)有關申請留設人行步道獎勵部分，請於圖面標示建築線、留設鋪面材質	謹遵指示修正計畫內容，已於都更獎勵計算圖標示建築線及高層建築緩衝空間，留設鋪面	P10-10

之相關圖說及車道 6M 緩衝停等空間及高層建築緩衝空間。	材質及車道6M 緩衝停等空間，鋪面材質詳圖12-20。	P12-21
(二)有關申請綠建築獎勵部分，請依候選綠建築證書審查報告書製作基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)納入計畫書內載明。	謹遵指示修正計畫內容，詳參附錄十二。	附75~86
(三)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。	謹遵指示修正計畫內容，法令適用日104.06.29。	P1-1
(四)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。	第2-2頁及5-34係闡明本案公告為更新地區之計畫與公告時間，第六章為目前適用之規定。	
(五)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。	謹遵指示修正計畫內容。	P6-12
(六)計畫書第 6-13 頁，基地面積檢討應修正為≥3000。	謹遵指示修正計畫內容。	P6-13
(七)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。	謹遵指示補充相關檢討內容，並補附人行步道檢討、都市計畫規模獎勵與容積移轉檢討等相關圖表。	P10-7 P10-12~13
(八)有關申請合法四層樓以上建築物獎勵，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，俾利查核。	謹遵指示修正及檢附相關資料，詳參附錄十九。	附110~112
(九)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。	謹遵指示修正計畫內容。	P10-2
(十)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。	謹遵指示修正計畫內容，人行步道已配合道路系統截角。	P10-8
(十一)計畫書第 10-7 頁，更新後允建總容積率所載有誤，請修正。	謹遵指示修正更新後允建總容積率。	P10-7
(十二)計畫書第 11-5 頁法定汽車位所載數量有誤，請修正。	謹遵指示修正汽車位所載數量內容。	P11-5
(十三)請於財務分析章節補充說明本案適用之法令版本。	謹遵指示補充說明本案適用之法令版本。	P15-1
(十四)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。	謹遵指示分棟分別計算。	P15-2
(十五)計畫書第 15-4 頁，土地複丈費請修正為土地鑑界費。	謹遵指示修正為土地鑑界費。	P15-4
(十六)計畫書第 15-6 頁，開發收益預估表之銷售複價及更新後總價值計算有誤，請修正。	謹遵指示修正計畫內容。	P15-6
(十七)計畫書第 15-6 頁，共同負擔比率計算有誤，請修正。	謹遵指示修正共同負擔比率。	15-6
(十八)請於附錄補附信託合約草約。	已委請中國信託提供信託草約，詳參附錄十六。	
(十九)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。	謹遵指示修正計畫內容。	
(二十)計畫書第附-5 頁，管理維護經費計算有誤，請修正。	謹遵指示修正管理維護經費計算。	附-5
(二十一)請於規約草約補附清晰之開放空間告示牌圖示。	謹遵指示修正計畫內容。	附-30
(二十二)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。	謹遵指示檢附估價摘要，詳參附錄二十二。	附-123

捌、委員綜合意見：		
一、都市設計： 本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。	謹遵指示修正計畫內容。	詳參都設報告書
(一)法規檢討部分： 1.本案涉部分新民街 7 巷廢巷改道之程序，目前改道後道路曲折且又作為本案車道進出口，故建議改道後以 8 公尺寬度規劃，另有關車輛通行之路型規劃請依「市區道路及附屬工程設計規範」設計，併事業計畫書依程序辦理。	改道部分現有巷道銜接新民街路段已修正為8米寬，並依「市區道路及附屬工程設計規範」設計，併事業計畫書依程序辦理。	
2.請依土地使用分區管制要點第 10 點第 1 項第 6 款規定檢討基地內自行車道及自行車停車空間規劃。	臨30M民權路實際退縮7m，留設兩道1.5m及1.7m植栽槽、2.5m及1.3m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，人行道兼供自行車道使用。	
3.透保水檢討部分，請依 102 年 10 月 25 日本市都市設計審議第 36 次大會專案報告決議檢討。	本案透保水部份已依102年10月25日本市都市設計審議第36 次大會專案報告決議檢討。	
4.本案申請容積移轉部分，請檢附容積移轉第一階段核准函，以確認本案計畫之可行性。	本案法規適用日為104年6月29日，目前已提出申請。	
(二)特別專用區(一)部分： 1.C 棟 4 樓及 5 樓公服空間，依本府工務局建照科業務工作手冊，公共服務空間依規定應設置於地面層，本案未符規定，請修正。另依「新北市都市設計審議原則」,公共服務空間應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，不可與一般事務所出入口混用，又未設置公共廁所及茶水間等服務設施，電梯及樓梯未達地下室停車場，請考量無障礙通行需求。	本案之公益設施為服務性公共空間非屬建築技術規則設計施工編第十五章所規定之公服空間。故無工務局建照科業務工作手冊設於一樓之適用。另本案公服空間屬公寓大廈共用部分所留設，非屬捐與政府之公益設施，故無需獨立之出入口與公寓大廈區隔，至於電梯樓梯已通達地下三層，已考量無障礙通行之需求。又公共廁所及茶水間已設置。	詳參都設報告書
2.依土地使用分區管制要點第 3 點規定本案 1 至 3 層不得作為住宅使用，故本案 2 至 3 層設置一般事務所。惟各事務所規劃面積過小使用不合理，且未設置公共廁所及茶水間等服務設施，請依「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」逐條重新檢討商業空間並合理設置。	本案設計之一般事務所設定以3~5人之小型事務所為主，依經濟部中小企業處之統計，小型事務所平均人數約3.8人，面積符合其需要之空間大小；已設置公共廁所及茶水間等服務設施。	
3.地上 1 至 3 樓規劃店鋪及一般事務所，AB 棟 5 至 32 樓規劃為集合住宅，依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則規定，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，不得與其他使用項目共用，另依「新北市都市設計審議原則」商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，請修正。	進入大廳後住宅及一般事務所梯廳各自分開並分別管制。本案商業使用及住宅使用之立面形式，已有區隔不同之型態。	
(三)屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將	謹遵指示修正計畫內容。	

管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並標示屋脊裝飾物總高度，續提小組討論。		
(四)建築計畫部分: 1.AB 棟 4 樓為管委會空間樓高請逕依建管規定辦理。	依內政部營建署函 99.07.16.營署建管字第0992913574號函管委會高度無建築技術規則設計施工編第164條之1之適用，爰此管委會高度應無規定。	
2.請補充C棟夜間照明計畫。	謹遵指示補充計畫內容。	
3.廣告招牌設置請依建管規定辦理。	謹遵指示檢討計畫內容。	
(五)交通運輸系統部分： 1.請補充高層緩衝空間車輛進出軌跡線檢討。	謹遵指示檢討計畫內容。	
2.地下室停車空間部分車位進出停放、車輛迴轉及車道設置使用有危險性，請檢討修正。	謹遵指示修正計畫內容。	
3.本案新民街 7 巷循都更廢巷改道程序改道後道路曲折，又目前地下室車道出入口設於轉彎處曲折連通至計畫道路，考量車輛出入動線安全，且本案達應送交通影響評估審查規模，請依審查內容檢討修正車道出入口位置及車輛進出動線。	謹遵指示修正，詳一層平面圖。	
4.本案機車量達 549 輛請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討設置雙向機車車道。	本案之法令適用日為104.06.29，適用102.01.18版本之「新北市建築物機車停車空間設置要點」車道寬度依此規定設置。	詳參都設報告書
5.本案為住商混合，目前除規劃 1 輛垃圾車停車位及 1 輛裝卸車位，考量本案設計規模較大，建議再適度增加社區訪客臨停車位。	本案已依都審規定66㎡以上之戶型一戶一車位，66㎡以下之戶型取80%戶數設置車位，總車位數達340輛，一般事務所大部分白天使用車位而住宅會有一些空位，晚上則相反，屆時管委會可以管理之方式由管理人員依當時未停之車位進行調配，安排訪客臨停車位。	
6.地下 1 層及地下 2 層機車與自行車位請集中規劃停放區，以增進行車之安全性。	機車與自行車位已調整集中規劃。	
7.現規劃之無障礙停車位出入不便，且至行動不便者電梯動線過長，請檢討修正。	已將無障礙停車位調整至鄰近無障礙電梯處。	
8.請檢討垃圾車規劃之停車位進出停放時之行車安全性。	垃圾車暫停車位鄰近地下二層車道，故進出之時間短暫，對地下室停車動線及安全行不造成影響。	
(六)景觀計畫部分： 1.本案因都更退縮獎勵應自建築線起退縮淨寬 4 公尺建築，請留設 1.5 公尺綠化植栽及 2.5 公尺人行步道。	已於退縮淨寬4 公尺範圍留設1.5公尺綠化植栽及2.5 公尺人行步道。	
2.基地南側機關用地現為公園使用，請整合基地內景觀串連規劃。	目前該用地兩側均有人行步道可直接連接本基地，本基地有小部份種植喬灌木與之銜接，融為一體。	
3.基地二側境界線人行步道請加寬設置開放供行人通行。	基地二側境界線人行步道供通行部份已修改為全長4米寬以上。	
4.請調整連續樹穴適當留設開口，以串連既有人行道通行。	已於適當距離留設開口。	
5.為引進基地內側店鋪商業人潮動線，請考量現有中庭植栽規劃。	目前基地兩側留設之人行步道及新民街7 巷均可便利的通往中庭之店鋪無礙，中庭植栽花台並可提供短暫停留之功能。	

6.景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。	已於景觀配置圖補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等。已於景觀剖面圖標示退縮線、人行道寬度及樹穴等尺寸。本案無設置圍牆。	
7.請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置之合理性，並延續鄰地人行空間，人行道應與鄰地順平處理。	本案延續鄰地人行空間，人行道與鄰地順平處理。	
8.車道口請延續人行道範圍鋪面材質並與人行道順平處理，請補充剖面說明。	車道口與人行道順平處理，詳植栽剖面詳圖。	
9.請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 項基地地面排水應儘量排至筏基，並設置滲透井、草溝或粗礫石之滲透側溝等，以增加基地之保水能力。	本案設置排水溝、透水磚及綠地收集基地內雨水，匯流至伐基， 過多之雨水排入外部公共排水溝。	
(七)管理維護計畫： 1.住戶管理公約加註事項，請參考本局報告書範本補充開放空間、夜間照明...等項目管理維護說明。	謹遵指示修正計畫內容。	
2.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」，檢討管理維護基金。	謹遵指示修正計畫內容。	
3.請設置開放空間告示牌，並請於規約敘明開放空間範圍供住戶知悉。	謹遵指示修正計畫內容。	詳參都設報告書
(八)報告書部分： 1.請補充 C 棟電梯機坑剖面圖，檢視地下室使用高度。	目前C棟電梯下至地下三層，地下四層電梯位置純做基坑使用，不影響其他使用功能。	
2.提案單請補自行車位數量。	已補充自行車位數量。	
3.P2-2、P2-2-1 請補充 4 樓用途說明。	謹遵指示補充計畫內容。	
4.P2-2-5、P2-3-2 與面積計算表中自行車數量檢討不一致。	謹遵指示修正計畫內容。	
5.2-4 章高層建築檢討請逕依建管規定檢討，請移除報告書章節。	謹遵指示移除計畫內容。	
6.P4-7 照片編號缺漏請修正。	謹遵指示修正計畫內容。	
7.5-3 章請依本局報告書範本補充相關量體規劃說明及應標明事項。	謹遵指示修正計畫內容。	
8.P6-3 計畫道路側植栽圖示未標示，請修正。	謹遵指示修正計畫內容。	
9.P7-1-16 至 P7-1-29 頁圖面重覆請移除。	謹遵指示修正計畫內容。	
(九)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	謹遵指示修正計畫內容。	
二、都市更新： (一)人民陳情部分：有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，實施者應向所有權人妥予說明清楚，並提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。	謹遵指示，實施者已於109年12月及110年1月召開2次協調會，持續溝通中，詳參附錄二十。另有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，亦已發函告知全體所有權人，詳參附錄二十一。	附錄 -113~118 附錄 119~122

(二)更新單元範圍部分：既經 109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會議討論同意調整為 45 筆土地，且同意比例尚符合法定同意門檻，專案小組原則同意。	敬悉。	
(三)廢巷改道部分： 1.現有巷道改道後應補足路寬至 8 公尺，另考量改道後動線較曲折，轉角處應提供相關安全警示設施。	改道部分路寬達8公尺，轉角處增設供相關安全警示設施，詳參圖12-8車行及人行動線計畫(外部)。	P10-10 P12-9
2.廢巷部分地下是否涉及 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，請釐清並請於計畫書內敘明及檢附 5 大管線相關圖說。	有關改道範圍內管線處理方式已載明於拾壹、重建區段的土地使用計畫。5 大管線及排水等相關管線設施埋設函詢與查詢資料，詳參附錄十七。	P11-1 附99~108
(四)建築容積獎勵部分： 1.社區公益設施： (1)設置公益設施應考量周邊需求，其種類應明確，且公益設施應有相關收費規範，並於規約草約裡清楚載明營運管理計畫，請實施者補充。	謹遵指示修出入大門已修改為面向新民街方便公眾進出，同時電梯下至地下三層，方便無障礙人士進出使用，計畫內容，詳參公益設施維管計畫。	附29
(2)公益設施設置位置應考量開放性、可及性及無障礙，其出入口應有明確告示供公眾使用。	出入大門已修改為面向新民街方便公眾進出，同時電梯下至地下三層，方便無障礙人士進出使用，	P11-19~22
(3)公益設施未有電梯直接連通至地下室，應配合地下室車位及車道調整一併修正。	謹遵指示修正計畫內容，詳參一層及地下層平面。	P11-7， P11-19~22
2.增設機車停車位獎勵： (1)為配合設置增設機車之獨立之出入口，目前地下室之規劃設計尚不合理，實施者應盤點周邊停車位之供需後再行評估申請本項獎勵之必要性，且應讓所有權人充分理解未來 160 輛外部機車進出之影響。	已於第五章補充汽機車供需資料，已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目；另設置專用樓電梯，區分動線維護社區安全，已於計畫相關章節載明，並於110年8月16日以富建更字第110081601號函週知所有權人，	P5-38~39 P10-2 P11-19 P12-1 附錄-122
(2)營運管理計畫之內容尚不完整，請實施者加強說明，並補充相關收費機制。	謹遵指示增修維管計畫內容，詳參增設平面機車位管理計畫。	附27~28
3.基地內通路獎勵部分，留設基地內通路之淨寬應達 4 公尺，而店鋪前之通路為店鋪進出動線，非供公眾通行，另部分零碎區域做植栽規劃，請扣除獎勵並重新檢討。	謹遵指示修正計畫內容，店鋪前之通路及部分零碎區域做植栽規劃，已扣除獎勵。	P10-10
4.留設 4 公尺以上人行步道獎勵部分，請釐清是否須留設道路截角。	謹遵指示留設截角，並扣除獎勵。	P10-10
(五)建築規劃部分： 1.有關地下室規劃，請實施者考量出入動線及停車使用做適度調整，以避免住宅及辦公空間動線交織。	謹遵指示修正計畫內容，於地下一層重新規劃相關動線。	P11-7， P11-19
2.有關一樓店鋪設計請實施者考量所有權人分回需求並符合一般使用規模做適度調整。	謹遵指示修正計畫內容，縮減店鋪數量。	P11-7
3.請實施者綜整各住宅房型之戶數比例，並考量所有權人選配之需求調整房型。	本案標準層有二房4戶、三房4戶、四房4戶，住宅單元20~30坪102單元，30~40坪54單元，40~50坪112單元，50坪以上50單元，共計318單元，房型應可符合選配之需求。	P11-4

4.有關本案改道後 1886-1 地號部分土地保留為鄰地法定空地，請實施者於事業階段先行釐清後續權利變換要如何處理。	1886-1 地號部分土地保留為鄰地法定空地，由實施者選配，納入選配原則。	P13-1
(六)財務計畫部分： 1.有關建築線指示圖申請費用非提列項目，請刪除。	已刪除建築線費用。	P15-5
2.有關申請都更基金費用及容積移轉費用，請提供比較試算差異以利所有權人瞭解。	已提供試算參考，無捐贈更新基金與申請容積移轉雖可降低共同負擔比例，惟所有權人實際分配面積亦下降，詳參附錄二十一。	附-119~122
3.有關開放空間與綠建築維管費用請於規約中載明專款專用。	謹遵指示修正計畫內容，加註專款專用。	附5、附19
4.有關風險管理費率，請實施者加強說明提列理由。	謹遵指示說明提列理由。	P15-6
5.目前信託費用提列過高，請提供信託草約作為提列基準之依據。	謹遵指示提供信託草約及提列基準之依據，詳參附錄十六。	附94~98
6.有關容積移轉提列費用應加註將來權利變換以實際契約內容為主等文字內容。	謹遵指示修正計畫內容。	P15-6
(七)選配原則部分： 1.選配原則第 3 點請修正為「選配一個住宅單元最多可選配一位停車位為原則」。	謹遵指示修正選配原則(三)。	P13-1
2.選配原則第 4 點，請參酌審議慣例，放寬目前所訂 3%之限制以符合住戶選配需求。	謹遵指示依通案放寬選配原則(四)為10%。	P13-1
3.請補充說明差額價金找補機制。	謹遵指示補充差額價金找補機制於選配原則(五)。	P13-1
4.請參考內政部函文補充有關優先選配相關內容。	謹遵指示補充應分配優先於超額分配於選配原則(四)。	P13-1
5.有關所有權人除選配住宅外可否選配辦公室等，請補充說明相關內容。	本案辦公室亦開放選配，並補充於選配原則(一)。	P13-1
玖、結論： 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	謹遵指示辦理。	

第二次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 1094711678 號
開會時間：109 年 9 月 25 日 下午 2 時 30 分
開會地點：板橋區深福市民活動中心（新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓）

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形
主席致詞： 歡迎各位參加今日市府舉辦「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」公辦公聽會。本案於 104 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，審議過程中實施者因調整範圍由 20 筆土地調整為 45 筆土地，市府依據 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條規定於 109 年 9 月 8 日起公開展覽 30 天，並於公展期間內召開公辦公聽會，本次會議主要通知單元內所有權人及相關權益人，並邀請專家學者，本次也邀請兩位都市更新審議委員陳委員玉霖、廖委員國誠。 公聽會主要的目的是要蒐集大家的意見，會前已將計畫書以光碟方式寄送給本案相關權益人、區公所及里辦公室也有紙本計畫書供民眾閱覽，今天也會請實施者就計畫內容進行說明，待會各位地主對本案事業計畫、建築規劃或法規等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議 紀錄，提供審議委員會作審議參考。另依都市更新條例施行細則第 7 條規定，發言應以言詞公開為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。	敬悉。
柒、意見陳述與回應： **一、高麗媛（板橋區民權路 14 號 4 樓）：** 首先，收到都更處的來函和都更事業計畫的光碟感到很錯愕! 這之前沒有收到有關都更的通知，完全不知道已經到了即將進行公聽會的進度! 附件的光碟內容更是感到陌生!建商 10 幾年來，前後有 10 幾位人士來推銷合建，只有一張 A4 的”都市更新事業計畫同意書”和一份”協議合建契約”，不停地推銷合建，建商的銷售人員的話術更是與來函的光碟內容完全無關? 這就是建商在事業計畫裡所謂的繼續溝通不同意戶!? 我們至始都同意都更，但不同意與建商協議合建。因此，懇請新北市都更處主管機關，以公正、透明的精神，為地主維護權益，非常感謝!	貴住戶，屬 109 年新增範圍，後續會委請相關人員前往拜訪說明。
1. 大樓外觀應該設計為 ABC 三棟一樣高的大樓，三棟大樓平均分配容積率，不應蓋 AB 棟超高、C 棟只有五樓。對地主的優點如下列： (1) 樓層降低施工期縮短，地主早日入住。 (2) 樓層越高施工期間越長，建商的造價成本越高，權利變換占的比例越高，相對稀釋地主的權利。 (3) 社區三棟一樣高的大樓，整體比較美觀。	本案當前設計導向為高樓層地標建築。
2. 樓層設計太高! 如此對地主住戶很不利，但對建商有利，原因如下列： (1) 建商可選樓層由高樓層往下，但地主可選樓層卻是由低樓層往上，蓋越高建商可選配的戶數越多。且高樓層單價較高(事業計畫 5-46)。 (2) 地上 32 樓+地下 6 樓，早上上班上學的尖峰時間，電梯就要等很久。車子從地下 6 樓開到地面，要好幾分鐘!	本案分配以權利變換為主，相關費用依提列標準列舉在依審查意見修正。

(3) 合建契約中選配原則和更新後建坪增加倍數已經固定，建商蓋越高，獲利越高。 (4) 高樓層對消防安全也是一大隱憂，為安全考量應降低樓層。	
3. 每戶坪數太小且戶數太多! 每戶規劃的坪數應該加大(至少有四房)且減少戶數，而不是事業計畫的小坪數，否則對地主住戶很不利，但對建商很有利，原因如下列： (1) 小坪數再扣掉公設，實際室內使用很小，剩下幾坪？ (2) 每戶坪數小又限制超額選配上限，造成地主選一戶後可能剩餘坪數，但多選又超過超額選配%的上限，最終只能被建商買回超過選配一戶的坪數？ (3) 建商在意的是：是否順銷(5-46)! 低總價小屋建商容易賣掉，但地主分回的房子很小! (4) 取消超額選配上限(事業計畫超額選配上限 3%)!! 應開放地主戶可自由選擇! 可以補差額再選擇一戶要選的戶別+車位；若不要多一戶或車位，在選完第一戶後，多出來的坪數可以讓建商買回。(例：都更後權利價值 5000 萬元，第一戶+汽機車位總價值 3000 萬元，多出差額 2000 萬元，地主戶可以選擇補差額 3000 萬元再選購一單位(要選的第二戶+第二個汽機車位)，或者再選購第二個汽機車位…等選項。實際價值依實際鑑價報告比例推估。不應先限制地主權益，而將都更後的價值全部轉為建商獲利。	目前房型設計以小坪數為主，再依個別所有權人需求調整。
4. 事業計畫沒有依市政府財政局要求(F-11(九))回覆，在事業計畫詳細說明實施權利變換可獲配的： (1) 每戶建坪幾坪(不含車位)？ (2) 公設多少%？ (3) 陽台幾坪？ (4) 車位幾坪？ (5) (15-6) 本案雨遮依報核當期法規採可登記不計價。雨遮計入建坪數嗎？登記但不算建坪數？何意？請說明。 (6) 依事業計畫的預估，權變後地主可分回建坪幾坪(不含車位)？	本目前屬事業計畫階段，相關數據會於權利變換階段提供。
5. 懇請各位地主戶支持，不要申請公共地下機車位、公益服務空間及捐贈經費的容積獎勵((10-1)申請獎勵項目及額度)，依規定都更應該以地主需求為主要考量，讓社區單純回歸住戶使用!!申請更多容積率、蓋更高的樓層，讓建商可選配樓層由高樓層往下，但地主可選配樓層卻是由低樓層往上，因此，蓋更高樓層建商獲利更高! 但對將來實際居住的地主住戶很不利： (1) 為改善公共停車、因應轉運需求，增設高達 160 個公共機車位! 若如此，大樓每天 24 小時會有大量非住戶進出，管委會無法管理! 對住戶安全、社區環境整潔、消毒衛生都是大問題。又例如現在防疫期間，管委會不能要求進出的人都量體溫、帶口罩。 (2) 公益服務空間，公益服務空間增加日後管理委員會的管理困難，非住戶出入複雜。同樣，管委會不能要求進出的人都量體溫、帶口罩。 (3) 捐贈經費給新北市府都市更新基金!？ (15-1)共同負擔費用高達 51.96 億，其中要捐贈給新北市政府 2.89 億？2.89 億的費用買容積獎勵，建商可蓋更高樓層，獲利更高？	本案以所有權人與實施者互利雙贏為前提，容積獎勵部分亦有關地主分配坪數，有關停獎車位會擬具相關管理辦法，維護社區安全。
6. (F-6) 柒、陳情人意見 (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? (Q1) 該陳情人是建商董事(附-2)，依(附錄-95)尚未同意地主(地主姓名顏色空白者)還有很多位，並不符陳情人	陳情人所提土地所有權人已100%同意，係指1893、1893-2、1893-3、1893-4 地號等4 筆土地範圍。前述土地使用分區為特專一，相關估

所說土地所有權人已 100%同意參與都市更新。 (Q2) 如所述 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，以既有道路參與權利變換!?嚴重損害地主權益! 道路用地應排除才符合社會公義! 建商已經在權變獲利,再利用極低價的道路用地權利變換，嚴重損害地主權益!! (Q3) 現有道路土地劃入都更範圍且將新民街改道，若如此，將嚴重影響原住戶出入習慣、生活安寧，對鄰里關係和周遭環境將嚴重危害，應在對原本生活環境和習慣最小影響下完成都市更新，若依事業計畫規劃，除可獲得更多容積更高獲利外，對地主和周遭住戶沒有幫助。	價亦將遵照權利變換估價原則計算。
7. 房市分析不符事實： (5-46) (一) 2.區域產品類型與行情 (Q1) (與新板特區內的大街廓開發不同)，民權路 30 米道路是大馬路。該描述與事實不符。 (Q2) (本區域的價格雖低於新板特區) 該描述應與事實不符。完成的新大樓產品已經和目前的老公寓不同，基地與新板特區緊鄰，加上捷運陸續通車，新大樓的單價應可採附近成交新大樓案例來推估。 (Q3) (平均價位約 55 萬元/坪)，壓低目前地主住戶的價值!? (Q4) (表 5-6 104 年板橋地區住家不動產交易實例)： 1. 成交案例採用 104 年的案例!? 2. 案例建物坪數差異大? (31~67 坪？) 3. 案例成交單價很集中，有射箭再畫靶的感覺？ (Q5) (5-46~48) 表 5-6~5-8 市場調查表比較案例成交價從 52.9 萬(參御苑)到 78 萬(喬峰 A+),寶佳臻鋒的距離更是遠，這樣的案例可參考!!?	本案於104年6月申請報核，房市分析亦以當期水平呈現。
8. (6-2) 3.同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者， (Q1) 若土地使用無規定必須商用規定，應讓大樓為純住宅使用，出入單純。 (Q2) 若土地使用規定必須商用，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。事業計畫無法分辨如何區分出入動線？應依規定設置，並於公聽會詳細說明。	商業與住宅混合使用係配合細部計畫要求，出入以磁釦門禁管制方式辦理。
9. 事業計畫內容矛盾： (Q1) (S 1) 提供公益設施種類、樓層 => 公共服務空間、C 棟四~五層與(6-12) 本案無涉置公益設施空間獎勵 => 無涉及。二者敘述矛盾？ (Q2) (F-2) 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與(6-12) 本案無涉置公共空間獎勵 => 無涉及。二者敘述矛盾？	相關誤植後續配合修正。
10. (12-2)大樓外觀設計沒有特色，與板橋新大樓(例如鄰近的：馥華雲頂)格格不入，大樓外觀設計與建材應採用板橋前 5 高單價新大樓外觀照片，郵寄地主評選，公開開票統計，採同意比例最高的外觀。	建築外觀設計較為主觀，可參採所有權人意見參考，惟不適投票表決方式辦理。
11. (12-13)地下停車位 346 輛、地下機車位 549 輛，出入非常頻繁，汽車與機車的出和入車道應該各自有汽車、機車專用的進、出二條車道，以維護安全。另外，汽車與機車車道入口都應設置自動車牌感應開門。	車道出入本案擬採一處破口，降低交通衝擊。
12. 建商及代表公司負責人應切結不會二次施工或變更大樓原本設計，若無依設計圖完工或之後修改，遭檢	本案施工均依相關規定辦理。

舉或被新北市主管機關要求修改，造成大樓或管委會損失，建商及代表人應負無限賠償責任。	
13. (F-1) 109 年 5 月 21 日都市更新處函文回應綜理表 (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。建商回應，謹遵指示。但建商沒有依主管機關規定妥善告知相關權利人! 在收到都更處的事業計劃之前，地主沒有收到任何相關訊息! 為避免再次發生，建商應切結本案所有相關事務，應比照本次事業計畫書送達方式，以雙掛號郵寄確認送達，以維護地主權益，懇請主管機關協助督促。	貴住戶，屬109年新增範圍，後續會委請相關人員前往拜訪說明；有關通知方式具依相關規定辦理。
14. (13-1) 選配原則： (Q1) 權變戶先選？合建戶先選？應先依戶抽籤選配順序，先決定順序再依選配原則選配。 (Q2) 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。應修改為(F-12) (四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。 (Q3) 2-3 樓商業使用的也一戶一汽機車位？高樓層較大坪數也一戶一汽機車位？	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。
15. (F-1) (五) 隨函檢還同意比例清冊與同意書文件 1 份。內容為何? 事業計畫書內並無相關內容？	同意比例清冊與同意書均併於附件冊檢送主管機關。
16. (6-15) 大樓為何設置廣告招牌？請說明？	本案地面層屬一般零售業，尚有設置廣告招牌之需要。
17. (F-14) (五) 估價報告書？ (Q1) 事業計畫沒有估價報告書？(F-14~F-15)不知所回應內容為何？請提供估價報告書。 (Q2) 委員質疑內容關乎估價原則與估價方法，應有專業估價師回覆以表專業、負責，不應由建商自行回覆。 (Q3) 權利變換的估價師事務所如何決定？請說明？ (Q4) 權利變換的估價如何決定？估價參考之成交案例如何決定？請詳細說明？	本案採事權分送，相關資料待權利變換階段提供。
18. (F-10) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）： (Q1) 應依國有財產署意見，符合地主需求，且不應破壞原先周遭環境，製造鄰里衝突。 (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。 (Q2) 建商應依國有財產署意見，詳細公開說明共同負擔比例達 46.25%!!的內容 (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。	本案容積獎勵額度與所有權人分配面積相關，共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
19. (F-11) 本市財政局(含書面意見)： (Q1) (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%？不但沒有調降，反而從 11.9%提高為 11.99%？請建商詳細說明風險管理費率如何計算？ (Q2) (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。請建商提供市場行情案例! 130%如何計算而來？ (Q3) (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。附 20~21 沒有相關內容。 (Q4) (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。附 19-21 沒有相關內容。	本案因擴大範圍使審議期程拉長，增加風險可能。容積移轉相關案例請參考附錄十五(附錄-98~99)，專有部份或共用部分參考附錄二(附錄-33~95)

20. (F-12) 委員綜合意見： (Q1) (四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。(13-1) 選配原則無機車位？ (Q2) (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。 事業計畫如何規劃獨立出入口？請詳細說明。	機車位屬公共設施，出入口以磁釦門禁管制方式辦理。
21. (F-13) (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。但，附 82 無相關資料，因此，建商沒有依會議紀錄，補充分析其餘尚未同意戶之意見、分布及處理情形；也無持續溝通事業計畫所載權利變換相關內容。	實施者本誠信原則不斷溝通，同意比例已有104年67%提升至78%，並提供相關同意分布示意圖。詳參附錄十四(附錄-97)
22. 懇請新北市主管機關以及審議委員會各委員，對事業計畫所估算的各個數字客觀公正地審核是否合理？是否符合該地區的類似大樓的相關成本？是否被建商誇大，以提高其權利價值？例如：(1)風險成本 (2)共同負擔高達 46.25% (3)(15-1)共同負擔費用總計將近 52 億! (5)(15-1)財務分析的種種成本費用…等。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
23. 請教都更處，公聽會之後若地主有其他意見時， (1) 該如何提出書面意見給都更處？ (2) 是否有相關的期限限制？例如在公聽會後，多久天以前需要提完？	相關意見後續人可提送主管機關或與實施者直接討論。
109 年 9 月 25 日公聽會，會後補充書面意見： 您好，我是民權路 14 號 4 樓所有權人，都更案補充書面意見如下，懇請新北市都更處主管機關，加入以下各點，非常感謝!! 1. 1893、1893-2 二筆現有新民街道路用地應維持原 20 筆土地更新範圍時的審議結論，予以排除： (1) 依(F-42)新民街道路用地於原 20 筆土地更新範圍審議時，已有明確意見，依通案原則排除。相關原因審議委員已清楚陳述。 (2) 且依(F-41) 二、實施者回應(一)”實施者已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”。因此，依上述實施者已另行取得其他所有權人同意，再無加入新民街道路用地的理由。 (3) 實施者為通過法定比例加入道路用地，實在是本末倒置，為了通過法定比例後謀得更高獲利而都更，實不是都市更新為改善現有居住環境的立法目的。為通過法定比例，建商應取得更多地主共識，以更新更多老舊住宅，而非將該公司董事私有道路用地劃入更新範圍，名義上合法且可通過法定比例最低門檻，實則一、可啟動都更獲利，二、以低價道路用地權變，再分回更多更新後單位再獲利。而讓原住戶必須忍受因巷道納入都更增加更多坪數，造成樓層數壅擠及周遭環境不堪負荷，甚至承擔更高的消防及公共安全。	105 年到109 年擴大基地範圍，期間召開四次的會議針對現有巷道要不要納入都有討論，基地範圍經調整後較完整，對本案建築配置、新板特區及板橋未來發展及公共安全亦有正向作用。現有巷道土地使用分區為特專一，相關估價亦將遵照權利變換估價原則計算。
2. 取消超額選配上限，超額選配應以一戶為限，超出一單位的坪數地主可以選”讓建商買回”或”補差額到一戶”的權利： (1) 更新後地主分回坪數若大於每戶坪數的倍數，而有多餘坪數時，地主可選擇(A)多出整數戶數的坪數，依估價的權利價值，賣給建商，建商無條件買回；(B)地主可再選擇一戶，而該戶的坪數減去多出整數戶數的坪數，同樣依估價的權利價值，補差額向建商購買。 (2) 選配不限樓層、面向(面向民權路或新民街)，依估價價值找補。	選配上限會再依審議結果調整。
3. 地下平面汽機車停車位分配，應依地主佔的權值比例分配：	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。獎勵

(1) 汽機車停車位應依地主佔的權值比例分配，不應一戶固定選配一位。例如：更新後全部 300 汽車位，地主在權變佔的比例 60%，則地主可分配的車位總數為 300*60%=180。 (2) 車位價值依權變時估價公司估價價格為參考 (3) 地下汽機車停車位也應符合規定，依地上 1-3 層商業使用規定，將住戶使用與非住戶使用部分分流，各有獨立的出入動線、進出樓電梯，以符合法規規定並維護住戶安全。	車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。
4. 樓層降低、戶數減少、每戶坪數加大 (1) 事業計畫規劃的樓層太高、住戶太多、且每單位坪數太小，應降低樓層為 20 層左右、每層戶數 2-3 戶、每戶規劃 4 房格局。地下停車場設置 B4 層。 (2) 可早日完工入住、真正提高地主戶生活品質、改善居住環境，成為新版區域指標性大樓，提高社區未來增值空間。	目前房型設計以小坪數為主，再依個別所有權人需求調整。
5. (S1) 法定建蔽率 50 %，但實設建蔽率卻僅 39.96 %(40%)，建商為提高樓層、提高獲利，刻意縮減建蔽率？縮減建蔽率加上每層規劃戶數多，之後提高樓層、提高低總價小坪數戶數，建商可更快順銷提高獲利。因此，應減少一樓開放空間，除法定空放空間外，應減少一樓開放空間，以提高建蔽率，提高地主權益。	本案地面層配置相關退縮有助改善都市環境並爭取相關容積獎勵。
6. (F2) 第 5 點，另其動線規劃應獨立，建商回應：採進出登記感應管制並經由公共梯間進出，不符合會議紀錄，應修正。	獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。
7. (F-17) 續建機制，(13-1)僅簡單描述續建機制，應依委員意見：”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。” 因此，事業計畫應依序回覆委員上述各點。另，依(13-1)續建機制所述，應提供信託合約供地主參閱。	後續將提供信託相關資料供參考。
8. 應依(F-17)會議結論及(F-29)主管機關要求，檢討修正及檢附擴大範圍後更新的事業計畫書內容。該第二次公開展覽版事業計劃內容錯誤繁多，除錯別字眾多外，修正頁次對照頁碼無相關內容者亦甚多，應依「都市更新條例施行細則」相關規定(F-29)，於期限內修訂完成並補呈主管機關，若屆期仍未補正者，即依規定駁回申請。	相關誤植後續配合修正。
9. (F-23) 第五點不捐贈都市更新基金之方式申請容積獎勵、第六點說明容積移轉友善方案為何、第七點住宅與辦公室出入動線分開、第九點限制選配原則 3%，以上四點於原範圍公聽會時已有委員提出修改，但擴大範圍的事業計畫並無回應委員意見，第二次公開展覽版仍提出一模一樣的內容？	本案容移改採評點制，無須提供友善方案；都更獎勵部分因範圍調整，有所變動，建請參考第二次公開展覽版。
10. (6-14) 本案擬開挖至地下六層，且擬設置汽車停車位高達 346 輛，遠高於規定之 150 輛! 應依規定設二組，每組須設有二車道以上之出入口。	車道出入本案擬採一處破口，降低交通衝擊。
11. (10-1) 2. (三)A3：…並於事業計畫提出管理營運計畫者，但事業計畫無相關公眾機車停車位管理營運計畫？	營運計畫請參考附錄二(附錄-28~30)
12. (14-2) 拆遷安置費用，應比照權變時估價原則取三家估價公司的估價，採用其中較價格較高的估價。	本案採事權分送，相關資料待權利變換階段提供。
二、 呂芬峯（板橋區新民街 13 號 1 樓）： (一) 有關共同負擔比例過高的部分，請委員審議時考量市場周邊行情，嚴格審議。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
(二) 財務計畫管理費佔總共同負擔 50%，是否有管理費用過高的問題。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。

(三) 新民街 7 巷現有巷改道是否會阻礙到範圍外的居民的權益。如果這條現有巷延伸 500 公尺或 1 公里，那是不是這 1 公里都可以納入更新範圍。	現有巷道依第四次範圍諮詢會議納入，基地範圍經調整後較完整，對本案建築配置、新板特區及板橋未來發展及公共安全亦有正向作用。
(四) 申請容積獎勵的部分，上次公展申請的容積是多少？跟本次申請容積獎勵的差異。	都更獎勵部分因範圍調整，有所變動，建請參考第二次公開展覽版。
(五) 事業計畫附錄有不同意戶的姓名，是否有違反個資法。	附錄部分後續將遮蔽部分姓名，以維所有權人個資。
(六) 選配原則部分應該是沒有樓層的限制，但是建商跟其他住戶另有協議，是否有違法？	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。
(七) 支持選配上限可以增加，3%太少希望可以增加到 10%。	選配上限會再依審議結果調整。
(八) 車道出入口在 7 巷轉折處，將來一定是出來到新民街，那麼多機車與汽車會不會影響公共安全，建議車道可否設計雙出口，機車與汽車分道來考量。	車道出入本案擬採一處破口，降低交通衝擊。
三、 張許圓（張金石代，板橋區新民街 3 號）(含書面意見)： (一) 本都更案在第一次公開閱覽時共同負擔實施者提列了 46.25%，當時國產署就有表示此部分明顯過高，本次(第二次)公開閱覽時實施者在共同負擔部分更提列高達 52.03%，住戶僅可分回 47.97%，顯然非常不合理，且實施者在將來都更後的整體售價預估也有刻意拉低售價之嫌，不管是店面售價、住家單坪售價、甚至停車位等預估值都比新板特區明顯偏低，照理說基地變大了，營建及管銷成本比例應該更低，再加上此案地理位置優越並享有極高容積獎勵，住戶不該分到如此低的成數。建議審議委員能以實施者正在本區新府路與區運路口興建中的案子之未來預售價做為參考依據，應該最為客觀與合理。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
(二) 本都更案原本法定建蔽率為 50%，但實施者可能為了設計規劃上的實際需要或是為了拉高樓層數以利於將來可提升高樓層的房屋售價，因此本都更案實設建蔽率僅約為 39.96%，如此一來卻造成一樓店面坪數嚴重縮水，加上新建案一樓店面規劃戶數又比都更前原店鋪還多，因此更擠壓到每戶店鋪可建的坪數面積，尤其新民街的一樓店面室內面積僅約 9 坪左右，民權路店面室內面積也僅約 10 餘坪左右，以如此小的店鋪面積未來將無法發揮其坪數效益，在未來出租上及可營業的行業別選擇也是一大限制，如此對原一樓店鋪的所有權人將來在選配店鋪的權益影響甚大，建請審議會再與實施者針對此一問題能研究出更好的解決方案，以免嚴重影響原一樓店鋪所有權人的權益。	一樓店面規劃設計目前採用提供足額量滿足所有權人需求，再針對個別需求進行調整。
(三) 本都更案實施者〈富鉅鼎建設股份有限公司〉負責人洪村統先生之配偶李碧媛女士(李女士同時擔任富鉅鼎建設公司董事)，這十餘年來在本都更區陸續買下多筆房產建物及巷道土地(中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 等 4 筆地號)和畸零空地(中山段 1935、1935-2 等二筆地號)，以上這些建物及巷道土地也一起納入本都更案，尤其巷道及畸第 3 頁，共 12 頁零空地合計就高達 930 平方公尺，占了整體都更面積的 21.9%左右，建請審議委員將來在審核權利變換時能多注意該項土地在權值估價上是否客觀合理，以免影響原住戶將來分配上的權益。	前述土地使用分區為特專一，相關估價亦將遵照權利變換估價原則計算。
(四) 由事業計畫內容可以看出實施者有意藉縮小建蔽範圍(實設建蔽率 39.96%)，並捨棄原先欲在新民街與民權路各蓋一棟住商大樓的規劃，如今卻將高達 300 多戶的住家全部集中規劃於一棟建築上，顯然有刻意拉高本都更量體之意，以提高都更後售價，拉高樓層本無可厚非，但也因高樓層建築工法不同將造成營建成本大增，也因此增加住戶在共同負擔這部份的壓力，相對的也減少了住戶原本期待可分配到的都更後坪數。	依本案樓高改採鋼骨鋼筋混凝土結構尚屬合理，此亦部分所有權人之訴求。
(五) 再則實施建商在戶數上的規劃也有待商確的必要，都更後的量體原本負荷就很大，實施者卻又單方面為了更新後能順利出清房屋拿回成本及利潤，因此規劃出高達 227 戶 20 坪以下的小坪數，因此必將造成日後	目前房型設計以小坪數為主，再依個別所有權人需求調整。

人員進出的複雜，也會造成地下停車位嚴重不足的現象，因此建議實施者應減少小坪數的規劃，盡量合併成稍大一點的坪數，讓都更後住在此大樓的住戶素質水平較為接近，也有利於將來大樓的管理及社區住戶們之間的溝通與協調。	
(六) 對於事業計畫內實施者所單方面擬訂的地下汽機車停車位以一戶一車位選配原則，顯然相當不合理，地下車位之開發格數(席數)完全來至於原住戶(或地主)的土地貢獻而來，地下層汽、機車位的分配(應先扣除裝卸車位)其餘的應該以各原住戶(地主)都更前之個人權值比例分配車位，而不應該限制原住戶或地主選配車位的權利，尤其事業計畫中實施者將完成都更後地下層停車位之訂價(228 萬元左右)明顯拉低於附近行情價，但在原住戶選配時卻只限於一戶只可選一車位，其餘高達 250 席左右的汽車位(還不含機車位)卻全歸由實施者以 228 萬元左右的超低價獨攬取得，此部分不只明顯不合理，也不符合比例原則。	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。倘由個別需求增選車位，可視情況各別協商。
(七) 實施者也不能單方面考量將來出售房屋時車位數可能因此不夠,也不能以此理由來損及原住戶(地主)本來該有的選配權益，實施者應該重新考慮減少小坪數戶數的比例，將總戶數降低就可符合一戶一車位的需求，也不會因將來小坪數戶數太多造成人員出入複雜，這也是日前極多數住戶的心聲，懇請審議會能重視此一問題。	敬悉，實施者會再考量相關意見。
(八) 反對本都更案超額選配以 3%為限，也不該放寬到 10%為限，應該以不超過一個單元為限，因為縱使放寬到 10%，對選配住戶來說也是一樣的，例如當住戶選配完一戶及車位之後還剩有 30%-50%的權值餘額(甚至更多一點)，再加上選配 10%的上限，也不足以再選購一戶房子了，因為此區房價動輒一兩千萬以上，10%的上限對原住戶還配上也於事無補，最後個人剩餘的權值也只乖乖接受實施者以低於行情的坪價找回餘額了，況且實施者也能在樓層及坪數規劃上稍動手腳，就能輕易限制住戶只可以選配哪些房子(即使方位不佳或嫌惡設施旁也只能認了)，否則就會變成超額選配。而且從本案都更後的量體售價預估，實施者在不管是住家單坪售價、店面、及停車位的預估售價，都已低估於附近行情，顯然有刻意壓低都更後量體的可售價錢之嫌!以提高實施者可分回的比例，再加上實施者提列了高達 52 億元左右的共同負擔，最後再限制住戶不能超額3%選配這些低價物件，住戶可說是被扒了多層皮，因此住戶還沒享受到都更的成果，其權益就已嚴重受損了。實施建商只要確實訂出合於市場行情的售價，就不用擔心住戶超額選配了。	選配上限會再依審議結果調整。
(九) 關於事業計畫中實施者所擬訂的將來房租補貼計畫,新民街(包含七巷內)及民權路所有一樓店面或巷內住家每月/每坪租金都補貼 800 元，這顯然相當不合理，七巷同一樓住家補貼 800 元我不表示意見，但新民街和民權路店面補貼的租金也是 800 元就很不合理，也不符合比例原則，甚至距當今店面租金行情相差甚大，且聽聞已和實施者簽立私約的店面住戶每月/每坪租金就有補貼一千元，如果此事為真顯然就是一案兩制，因此本人建議搬遷後新民街與民權路店面每月/每坪應補貼租金最少要有一千元以上較為合理。	租金補貼部分綜合考量後，再依審議結果修正。
(十) 另都更後一樓店面之選配應以都更前原一樓店面住戶以原方位優先選配，但在不影響原本一樓店面住戶選配權益的情況下(如有其他原一樓店面住戶放棄選配該面向店面的情況),原其它一樓店面住戶亦可自由選配其他方位或面向的店面較為合理。	選配原則已載明原一樓店面住戶以原方位優先選配為原則。
(十一) 根據實施者之前提供給住戶之平面圖說明，本都更案 5-32 層原設計規畫為 A、B 兩棟分開之雙子星大樓(如附件)，但現今之事業計畫已全部合併成單一棟 32 層大樓，雖然美其名仍分為 A、B 兩棟大樓，但中	敬悉，實施者會再考量相關意見。

間部分實為共壁結構，實際上就單一棟結構體，與原先設計差異甚大，原設計之雙子星大樓不管在採光、通風、視野、風水、消防安全，乃至於整體外觀等等都明顯優於目前事業計畫所公告之獨棟設計。	
(十二) 再則分開之設計與合併共構之設計依如我個人這種外行角度的認知，其在建築工法及營建成本上應該有極大之差異性，如今實施者既然已大幅度的更改為單一結構體之設計，其建築成本提列是否有依現況工法大幅調降下來，並適度調降本案共同負擔的比例或金額，而本區住戶懂得建築專業且又能就營建成本提出問題的應該也不多，因此這部分就有賴在建築領域學有專精的審議委員能本著良心專業來幫住戶嚴格把關，以維護本來就屬於專業知識較為弱勢的住戶之分配權益。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
四、 林彩鳳（板橋區新民街 9 號 4 樓）(書面意見)： 原計畫都更地號為 20 筆土地，目前增加都更地號為 45 筆，相對比例增為 2.25 倍，總戶數也隨之增加，都更後分配面積應按比例增加，建商應須重新與土地所有權人訂定相等比例契約，以保障提供都更土地所有權人的權利，避免廠商因此獲利不斐，請研議。	本案獲利並無相對比例增為2.25 倍，請所有權人諒察。
五、 徐啟義（板橋區新民街 9 號 3 樓）(書面意見)： (一) 本都更案(新民街)經詢建設公司，改建後需遷於民權路，依都更案規劃三樓以下非住宅區，在無法原地原建原住，且遷民權路尚需補樓層價差，因無財力補價差，且目前居住環境佳方便，雖舊屋但非危樓，故無意願搬遷。	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。倘有不明之處，會再派遣專人前往說明。
(二) 新民街住戶原本居住環境出入單純、交通便利且非危樓、新建後無法原地原住變相遷離。	本案更新後住戶仍可由新民街進出。
(三) 新建兩棟 32 層樓高、住戶眾多上下班同一時間，電梯與中庭出入之負荷量複雜、不便，原住戶只能選擇 5-12 樓(約 96 戶)，原住戶超過目前新建規劃戶數如何安排(補貼購買或遷離不合理)？	本案設置多部電梯，可採分流方式控管；本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。
(四) 新建期間實施者補貼 58 個月，上時間內未能完成而延遲，如何安排(依營建慣例)？	倘新建工程無法於約定時間內完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。
(五) 住戶意見請開放以 E 信箱或都更案平台方便住戶表達，符合現代化減少紙張與時間浪費。	敬悉。
六、 朱麗靜（板橋區民權路 16 號 3 樓）(書面意見)： (一) 建商將 107 年原規劃 17 樓、19 樓二棟大樓變更為一棟 32 層樓、389 餘戶，使居住空間更加密集擁擠，消防安全堪慮。	本案建築規劃均符相關法規。
(二) 四樓以下商辦空間，沒有與住戶電梯區隔，罔顧住戶基本權益及安全！	商業與住宅混合使用係配合細部計畫要求，出入以磁釦門禁管制方式辦理。
(三) 地下層停車場提供外來車輛停車使用，整體居住環境更加複雜，安全性堪憂！	獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。
(四) 建商利用容積移轉(新民街七巷巷道)，以及政府釋出的容積獎勵，全部移轉至民權路上構築高樓，罔顧民權路土地所有權人權益！	新民街七巷使用分區為特專一，並非容積移轉送出基地，且本案容積獎勵額度與所有權人分配面積相關。
(五) 新民街巷道土地劃入都更規劃，恐稀釋原住戶應有權益，本人持反對意見	新民街七巷使用分區為特專一，容積率300%，建蔽率50%。
(六) 民權路與新民街應按其土地價值比率，合理反映在應有分配價值上	更新前價值評估將遵照權利變換估價原則計算。
(七) 住戶可以優先選擇原道路居住面向(例如原址為民權路之所有權人，更新後優先選擇民權路座向之房屋及樓層)，停車位可優先選擇樓層位置；另原住戶超過選配坪數不得限制 3%。	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。選配上限會再依審議結果調整。
(八) 都更之目的係由政府把關，達到安全舒適優質的居住品質為主，非以容積獎勵為由降低居住品質、提高	本案建築規劃均符相關法規。

不安全感，更非公共住宅，著實無法接受擁擠的環境。	
(九) 嚴正聲明，我們要居住正義！請政府照顧小市民的居住權益，我們要的是安全的居住環境，請求政府嚴格把關、維護公平正義。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
(十) 協請都更處針對建商回應綜理表相關處理情形嚴加審核及把關，並依本次會議協議事項作成會議紀錄，未臻完善者應納入事業計畫一併修正，以維護土地所有權人權益。	遵照辦理。
(十一) 建商網站之公告名為”公開展覽版報告書 109 年 8 月”，與連結檔案為 109 年 6 月，兩者版本不同，請詳細說明差異之處，同時提供最新版本事業計劃書，並請都更處評估如因公告版本錯誤，延長公開展覽期間之必要性。	兩者內容一致僅封面配合公展期間修正。
(十二) 建商原提列新台幣 10,580,000 元為共同負擔項目，惟依聯審專案小組一財政局意見為查本案無擬訂事業概要，應予以刪除，請建商說明該項納入提列的原意為何，另外是否還有不應提列而提列之項目，敬請一併主動提出並刪減。	事業概要費用已刪除。
(十三) 依聯審專案小組一財政部國有財產署北區分署及財政局意見，請以維護土地所有權人權益為原則，調降共同負擔費用，惟建商僅以”本案共同負擔均依相關規定提列”一詞答覆，敬請建商確依都更處及專業審查單位調降共同負擔費用，並提出最新共同負擔明細表及其相關規定。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
(十四) 依委員綜合意見，建商巷道調整方案非友善且恐影響鄰近居民權益，又未來大樓納入公眾機車月租及臨停規劃，上下班時間交通勢必造成一定衝擊，為避免往後衍生諸多爭議及爭端，請建商評估其他可行方案。	本案容積獎勵額度與所有權人分配面積相關，獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。改道部分，就規劃設計面考量實有必要，請住戶諒察。
(十五) 依國有財產署北區分署意見(F-25)，請建商提供量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等各項建議，均係所有權人亟欲得知之項目，為利加速審視效率、減少疑義，請建商將相關資訊具現化、公開透明化！	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。選配上限會再依審議結果調整。
(十六) 389 戶停車位原則一戶一位，但目前不足 43 位，機車位又高達 549 位高度密集，請建商說明設計基礎為何，將來消防安全、緊急避難動線，停車場及鐵捲門維護(住戶使用/公眾使用)等費用分攤，廢氣強制排氣規劃等亦請一併補充。(停車位管理計畫中，停獎車位數據誤植)	本案建築規劃均符相關法規；獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。相關誤植後續配合修正。
(十七) 針對更新前拆遷補償費及更新期間租金補償費用等所有權人應有相關權益，請述明補償補貼時間(例如拆遷日前 3 個月給付補償及租金補貼應於多久給與)；另倘工期超過 58 個月未完工時，應補償作為為何?	拆遷補償依「都市更新權利變換實施辦法」第二十五條規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知並於三十日內領取。租金補貼原則於建物騰空拆除點交後，一次發放。倘新建工程無法於約定時間內完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。
(十八) 建商訂定豪宅級的共同負擔，卻建構 389 戶如同國民住宅般的密集小小屋，完全無視居住者的生活品質需求更無視居住安全考量，(高樓層的消防)這麼緊密的環境，太擁擠、太複雜，對住戶太不合理，無視住戶權益。本人反對!227 戶小坪數太多、太複雜，這非建商的私人土地。建商完全以自身利益為主，住戶無法認同懇請政府單位嚴格把關。	本案建築規劃均符相關法規。
(十九) 本人反對!將不屬於建案內新民街的巷道劃入建案內，瓜分原住戶的持分，更損害持有人的權益，如果可將不屬於建案內的巷道土地劃入建案，試問是不是我們都能將私人土地一併參與劃入建案。(巷道 1893、1893-2 之前已排除，現今卻再次劃入) 本人反對劃入巷道，因此排除 1893、1893-2 等 2 筆地號納入都更範	現有巷道使用分區為特專一，更新前價值評估將遵照權利變換估價原則計算。

圍，因此將可減少 1000 多坪可建坪數面積減少數十部車輛之進，也減少複雜。懇求審議委員嚴正把關，為小市民們主持公道正義。	
(二十) 權變後住戶可以優先選擇原居住的面向、樓層(民權路)、停車位，可以優先選擇樓層位置，原住戶超過選配坪數不得限制 3%。建商將原計劃 19 樓(民權路) 17 樓(新民街)二棟變更為 32 樓層，一棟建築與民權路上。請問民權路與新民街的土地價值是否反映在分配上?(因變更為一棟於民權路上，所以選配應由民權路原住戶先選擇)。	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。選配上限會再依審議結果調整。更新前價值評估將遵照權利變換估價原則計算。
(二十一) 嚴正抗議!將不超過 100 戶的土地上建構 389 戶，此擁擠、複雜，消防安全、公共安全，將來誰負責?嚴正聲明參與都更是求得更好的居住品質，又實施者也獲利雙贏為正確，也才符合政府推動都更的根本，絕非是提供建商賺取暴利途徑。懇請政府單位嚴格把關審議，為市民把關，市民感激不盡。	本案建築規劃均符相關法規。
七、 陳邱淑麗（板橋區新民街 1 號 4 樓）(含書面意見)： (一) 建商之前承諾可以找補，建商可在這邊蓋房子也是憑我們在座的福氣，建商賺取應得的利潤，我們也是憑建商福氣可以舊屋換新屋。分配應該要照土地面積，我土地有 11 坪，但是你們分配說要照房屋面積給我們分配，這樣不對。我們土地比較大，但是跟別人土地比較小分的一樣，這樣不合理。我們在新民街住習慣了，之前也承諾新民街也會也房子，但是現在新民街都不蓋了，通通向民權路，我們住民權路住得很舒服，現在忽然要改變，比較不適當。	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。更新前價值評估將遵照權利變換估價原則計算。
(二) 公聽會上有提議，建商有設一項不平等條款，我們所有住戶如需要用多餘坪數向建商購屋僅能以 3%向建商購買，如正巧僅能向建商購買半間時，那又如何，可買嗎？或是只能把我們多餘的坪數賣給建商。建請諸委員，既是商品，應以一間一間做買賣，我們地主應可以多餘坪數加購一間，不應依建商的 3%或幾%，這項不對等條款應以刪除。	選配上限會再依審議結果調整。
八、 李宗翰（板橋區民權路 14 號 2 樓）(書面意見)： (一) 本陳情書案係為新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆之土地都市更新事業計畫案(新北府城更字第 1094709759 號)內之中山段 1942 地號、1942-1 地號之持有人李宗翰、李品賢等二人(以下簡稱甲方)分別持分所有，亦即新北市板橋區民權路 14 號二樓建物之所有人，曾於 107 年 9 月 27 日與實施者(富鉅鼎建設股份有限公司，以下簡稱乙方)簽訂土地合建房屋契約書在案，契約內言明遵照【106 年 12 月 28 日之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公聽會(該 案建商已送請新北市府建管處申請建築執照在案)】為簽訂合約之標的精神，而甲乙雙方在 107 年 9 月 27 日所簽定契約中之第十四條第九項之：「本案新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆目前為都市更新事業計畫辦理階段，甲方土地目前尚未納入本基地範圍，如相鄰之同區段土地…，如主管機關同意納入則雙方權利義務仍依本約辦理，…」，亦即說明乙方於經主管機關同意變更時，於契約書中仍同意在我等土地上興建地下六層地上十九層之建築物，作為履行雙方契約權利價值之標的，原本契約之標的有乙方所提供地下六層地上十九層之建築規劃平面圖(其規劃內容中闡述擬將甲方等所有持分之中山段 1942、942-1 等地號之土地納入規劃)，甲方也因有此明確之建築計畫同意為地下六層地上十九層之建築物，並從原計畫興建地下六層地上十九層之條件下挑選樓層及停車位，基於此才會與乙方簽訂土地合建房屋契約。	本案於109年經範圍諮詢會議同意後始擴大範圍並修正設計；有關協議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。
(二) 頃接貴市府主管機關都市更新處通知公告開發本計畫案及公聽會，從計畫書上了解在同一基地之新民街	本案於109年經範圍諮詢會議同意後始擴大範圍並修正設計；有關協

邊上僅興建五個樓層(亦即板橋區中山段1928 地號等45 筆之土地都市更新事業計畫案之C 棟五層樓之建築物)，而本開發案之基地其建蔽率為 50%容積率為 300%，從計劃書上不難看出，建商把無法執行(C 棟五層樓之建築物)的剩餘容積率加諸在甲方等大部分的土地上(有如自行疊床架屋一般)，也就是乙方將此既得不可失之剩餘容積率加到最大值，強加相疊於1942、1942-1…等地號之基地上，亦即建商在無法完全消化的剩餘容積率卻強加在甲方等之原合約的十九樓之上，就合約精神而言權利價值已有變動，乙方理應與甲方重新洽談與溝通，誠如其合約之權利價值既有變動，就需依如上之所述，需 與甲方重新洽談本案契約才是，而乙方並未表態與甲方討論此案分配原則，自行申請本計畫案實難理解。	議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。
(三) 本陳情案為新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆之土地都市更新事業計畫案【新北府城更字第1094709759 號】內之土地都市更新事業計畫案之附錄十四所述，圖示已標示甲方所有 1942、1942-1 等地號係屬陳情範圍的簽署同意書之事，甲方也基於基地面積之開發計畫的配合，而乙方在取得之核發計畫案，其中是否已有說明經核發後，是否依據原合約興建地上十九樓為規畫?還是經向市府陳情統籌計劃後，自行加諸興建三十二樓為依據? 若是如此，而乙方對此合併都更之新計劃等，其所產生的權益變更均未做溝通與說明，請甲方重新為之。	本案於109年經範圍諮詢會議同意後始擴大範圍並修正設計；有關協議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。
(四) 為免本計畫案之推動，所導致的不公平對待，進入民事訴訟之糾紛程序，致影響現有計劃中之土地所有權人之損失，更免政府在推動都更政策之德政下而有所落差，敬祈主管機關等單位，能進行了解及協調。	本案於109年經範圍諮詢會議同意後始擴大範圍並修正設計；有關協議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。
九、 陳鳳黎（板橋區民權路14 號2 樓）(書面意見)： (一) 基於支持侯市長的都更政策，原則同意本人所屬上開地號之土地及房屋「權利變換」方式納入本案更新單元範圍。	敬悉。
(二) 查都市更新計畫案內容諸多不合理之處，令人不服者如次： 1. 汽車位計346 位，91 住戶每戶分配1 位，其餘255 位無條件歸屬建商，250 萬元/車位*255=6 億3750萬元，權利義務顯不相當。 2. 共同分擔之「開發成本」，不實灌水灌到52 億元天價，嚇死人！ 3. 低估銷售價格，差額超過15 億元。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
(三) 綜上，實施者所為，核有違公平互利的原則，在侵害了 94 位地主合理分配的權利，礙於篇幅，本人將備妥完整資料，於審委會議時訴諸公論。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
(四) 檢附「本都更案(A)與永雄卓越更新案(B)比較分析表」供參。	敬悉。
(五) 我對權利變換前各宗土地及建築物之權利價值的主張： 1. 土地：每坪四佰萬元，依據國產署參與板橋永雄卓越都更之地價加成計。 2. 建築物：每坪壹拾萬元，依據捷運萬大線二期政府徵收民宅價格作比照。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。
十、 陳阿得（板橋區新民街7 巷1 號）(書面意見)： 本都更基地位於新北市最精華的新板特區地段，本案作又分別有兩處大型公園分別為介壽公園及萬坪公園，前、後更有府中後站及板橋新站兩大繁榮商圈，周邊更有板橋第一及第二綜合運動場且位於四鐵共構的重要交通樞紐位置，金融、學校、公家機關等也近在咫尺，對於就學、就業、洽公……等都相當便捷，本區可謂是新北市蛋黃中的蛋黃區域，而建商的訂價行情與建商在共同負擔的費用上，是否有極大的落差，請審議委	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。

員會與審慎酌審。	
十一、 財政部國有財產署北區分署（書面意見）: (一) 有關財政部國有財產署經管國有土地之處理方式，因本案更新單元範圍已調整且相關法規公布修正日及條號已修正，請實施者於事業計畫書第 19-1 頁拾玖、其他應表明事項一、(二)內文，修正下列事項，以符實際: 1. 「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之公布修正日期為 108 年 6 月 20 日。 2. 本案更新單元總面積及國有土地比例。 3. 本分署得於本案事業計畫案核定後讓售本案國有土地予實施者所依據之都市更新條例規定為第 46 條第 3 項第 3 款。	謹遵指示於後續階段修正相關內容。
(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 5 億 8,555 萬 7,374 元)，請實施者於回應綜理表回應意見，於權利變換階段時，依本分署 106 年 12 月 25 日台財產北改字第 10600354790 號函說明二辦理。	敬悉。
(三) 本案國有土地比例 1.34%，提列之人事行政管理費及銷售管理費，均以上限提列，且共同負擔比例高達 52.06%(實施者似誤植為 52.03%，請實施者確認並修正)，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。相關誤植後續配合修正。
(四) 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(如事業計畫書第 14-6、14-13 頁)。	謹遵指示於後續階段修正相關內容。
(五) 查貴府 107 年 6 月 11 日新北府城住字第 1071064705 號函表示，本案擬爭取做社會住宅規劃，倘貴府確認本案仍有社會住宅需求，請於本案事業計畫核定發布實施前辦竣土地撥用事宜，並依都市更新條例規定參與都市更新。	敬悉。
(六) 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 號函請貴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，請貴府確認並函復本分署，俾供研處。	敬悉。
十二、 新北市政府財政局（書面意見）: (一) 計畫書第 15-5 頁：其他必要業務費請依「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」釐清得否提列申請建築線指示費用。	謹遵指示於後續階段修正相關內容。
(二) 計畫書第 15-6 頁：本案風險管理費提列 11.89%，建請酌予調降或加強說明合理性。	謹遵指示於後續階段修正相關內容。
(三) 本案預計辦理容積移轉，並將容積移轉費用納入共同負擔費用中，因容積移轉之量體於事業計畫階段將確定，爰仍請依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 12 點規定，提出容積移轉前後財務分析試算。	本案因規劃設計與容積獎勵額度尚未確定，容實施者於權利變換階段再提供較精確數據供參。
【實施者回應】 (一) 目前的建築規劃，一棟比較低但是可以保存店面的需要。另有關機車停車位獎勵，應有獨立出入口，並	已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目。

有獨立區劃，停車的人不會進入社區。	
(二) 有關店面設計問題，法定建蔽率 50%，目前設計 40%左右。本案因爭取容積獎勵，有進行退縮建築，而且有設置門廳與車道，店鋪面積會縮小，且為了滿足多位住戶都想要有店面之需求，但是面積就無法跟原來的店鋪一樣大。另外車道設置方面，本案要進行都審，須符合都審車道出入口 6 公尺的規定。	--
(三) 有關建築物坪數的問題，如果全部都規劃四房以上，銷售上會有困難，實施者分回銷售的房型要配合市場的需求，所有權人分到房型的部分可以再調整。	--
(四) 有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。	--
(五) 有關同一棟有商業跟住宅使用，是依據新板特區的土管規定二樓與三樓要做商業使用。另有關外觀設計部分可以再調整。	--
(六) 有關本案新民街 7 巷現有巷道的估價，會依照相關估價原則來進行。共同負擔目前均依提列標準提列，後續會依審議結果修正。	--
捌、 委員意見： (一) 本案 105 年到 109 年擴大基地範圍，期間召開四次的會議針對現有巷道要不要納入都有討論，基地範圍經調整後較完整，對本案建築配置、新板特區及板橋未來發展及公共安全都是有相當大的幫助。	敬悉。
(二) 本案權利變換的估價是在第二階段，目前是在事業計畫階段，主要針對建築設計與容積獎勵定案，有關本案車道、店鋪面積、建築面積、居住空間與商業空間的劃分等建築設計內容，後續都會作相對應的審議，另有關建築規劃部分，請實施者與規劃團隊應同時考量權利人的需求及市場的因素，所有權人意見都很有參考價值。	敬悉。
(三) 基地內法空保留地要確認清楚。	謹遵指示於後續階段釐清相關內容。
(四) 有關選配正負 3%的部分是有點少，除非試算很精準，一般都是 5~10%，請實施者再考量。	選配上限會再依審議結果調整。
(五) 本案爭取捐贈都市更新基金之容積獎勵，請實施者作效益的評估，是否對權利人有利。	經實施者初步評估尚有正面效益，謹遵指示於後續階段釐清相關內容。
玖、 主席結論： 本案自 109 年 9 月 8 日至 10 月 7 日公開展覽 30 日，公展期滿之後下一個程序即進入審議階段，各位所有權人後續如有任何意見可以書面寄至都市更新處，我們會提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。今天會上的意見都會作成書面會議紀錄寄給大家，今天有發表意見的所有權人，屆時審議會時會再通知，今日會議到此結束，謝謝大家。	敬悉。

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	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	P10-1 附 5

維護事項應載明於公寓大廈規約草約。	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。	
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，已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目。	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、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、	謹遵指示辦理。

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、店舖 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。	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
(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。	詳參估價報告書
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，	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

請修正。		
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)×2+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	敬悉。

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。	
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 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。	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。
(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。	本案共同負擔均依相關規定提列。
(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 現金流量表及第 17-1 頁實施進度表之施工期間為 36 個月，請釐清。	本案施工期間於審議階段將依財政局意見辦理修正。
(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	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。

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。	
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? 2.所以委員的意見比住戶要大?	**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.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。	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，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。	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。

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	P5-1~19

	數點以下 4 位元。	
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	**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。

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 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	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。

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	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。

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，故尚未明訂相關規範而是就個案討論其合理性及必要性。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2。
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： 第四次專案小組

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 330 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112.75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。

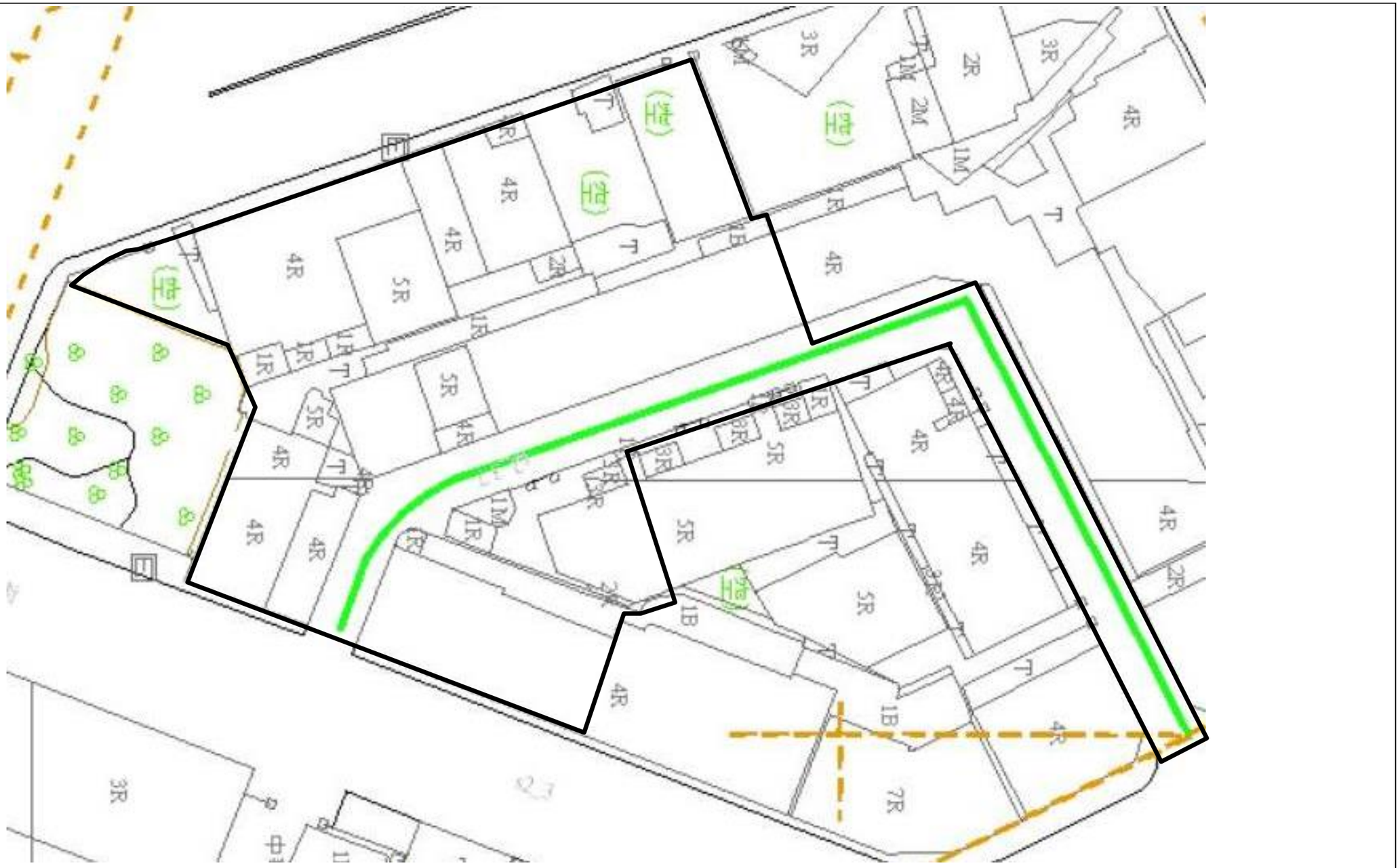
項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		V	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件 本案無涉及，詳參計畫書及使用分區證明			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第 30 條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。

實施者： 富鉅鼎建設股份有限公司 **簽章**

中華民國 112 **年** 1 **月** 12 **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

本案於 104 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，依據 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 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。

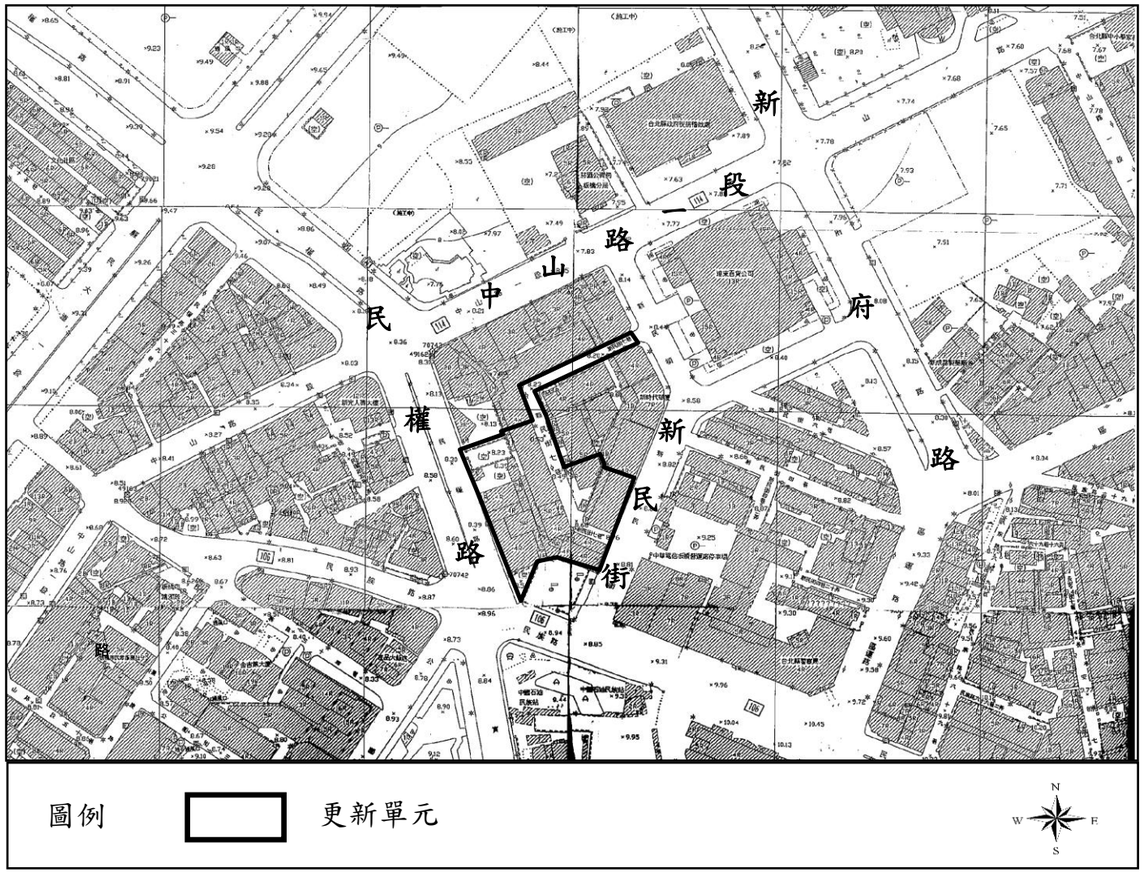


圖 2-1 更新單元位置示意圖 S:1/3000

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)。

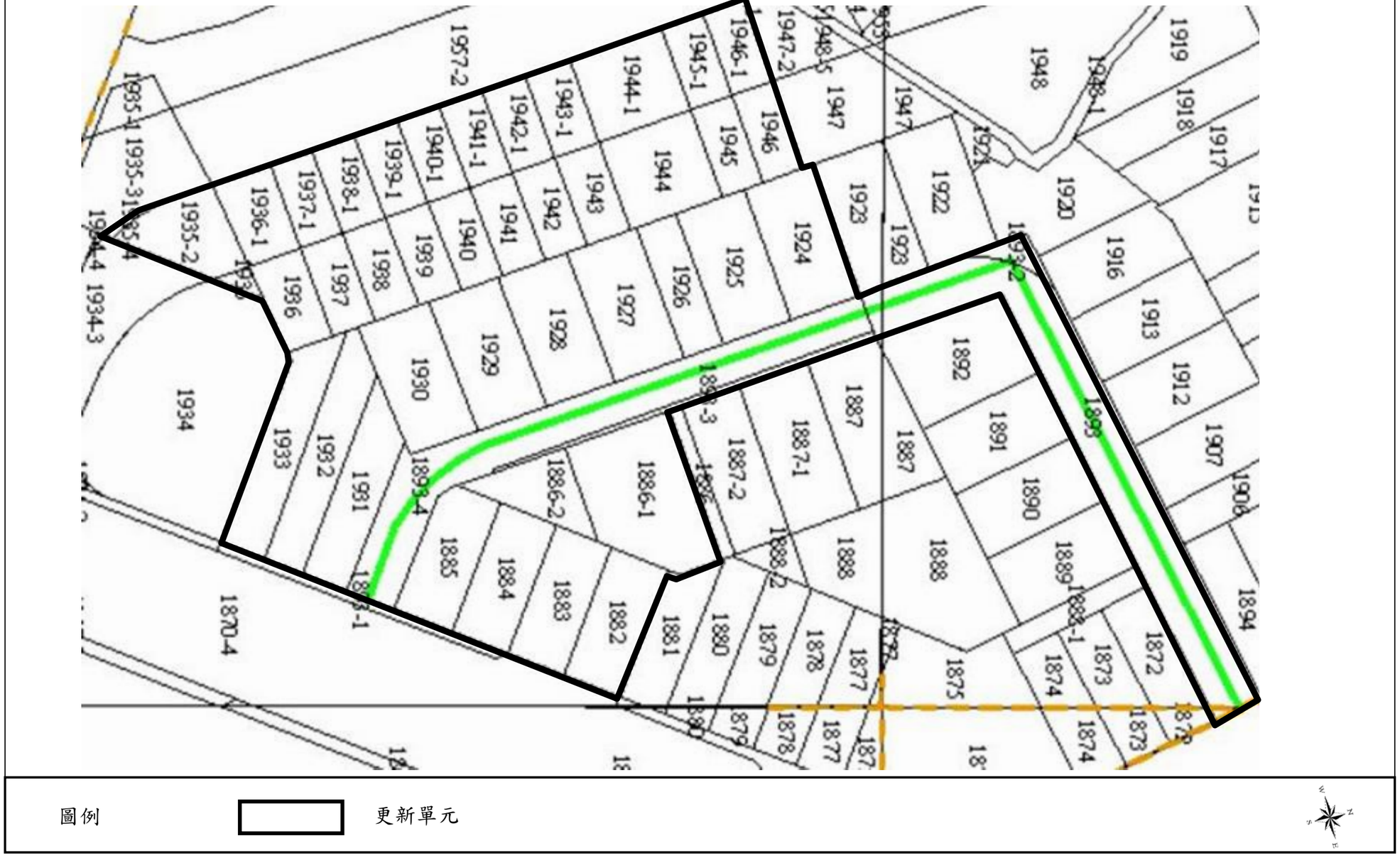


圖 2-2 更新單元地籍套繪 S:1/500

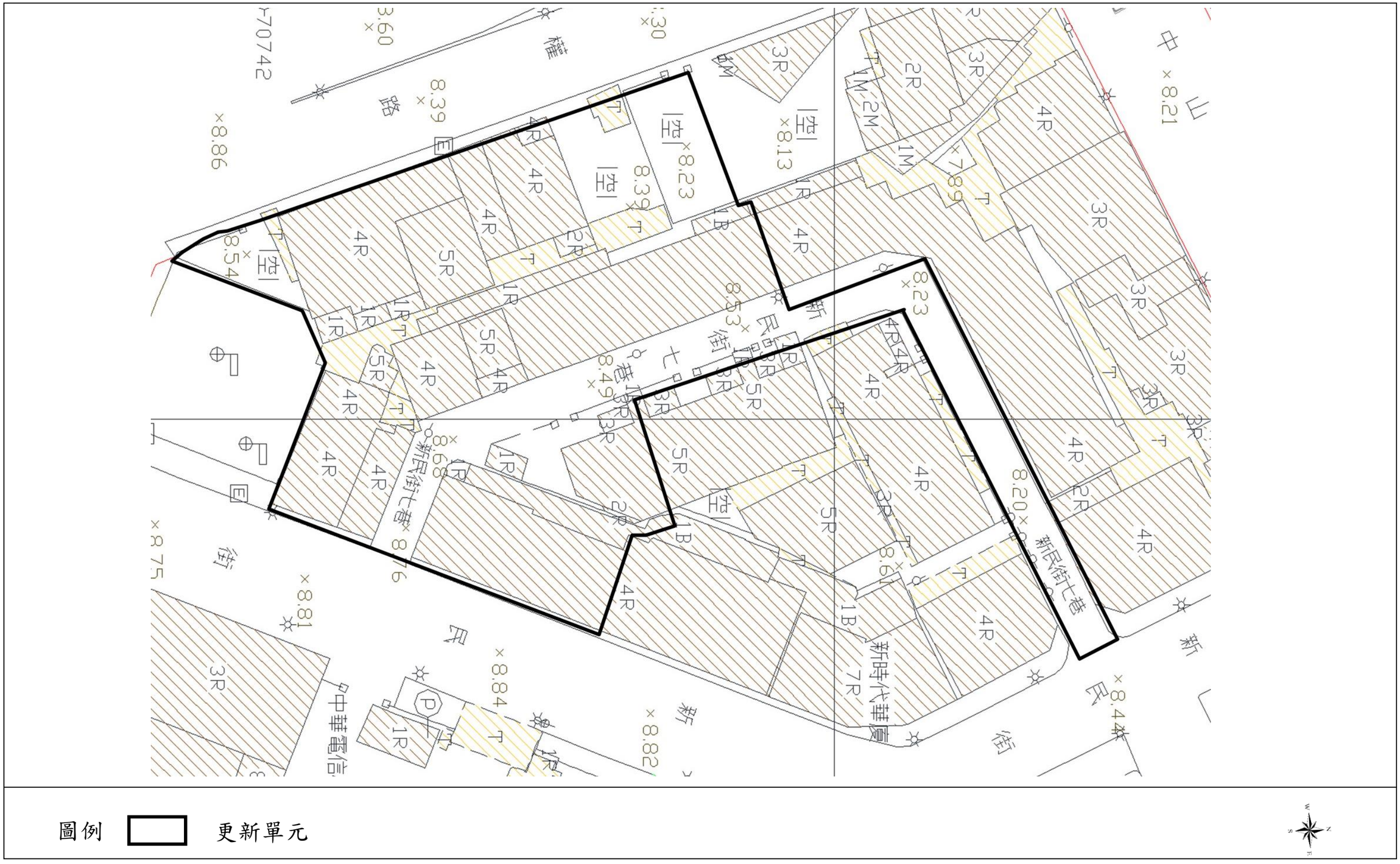


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 S:1/500

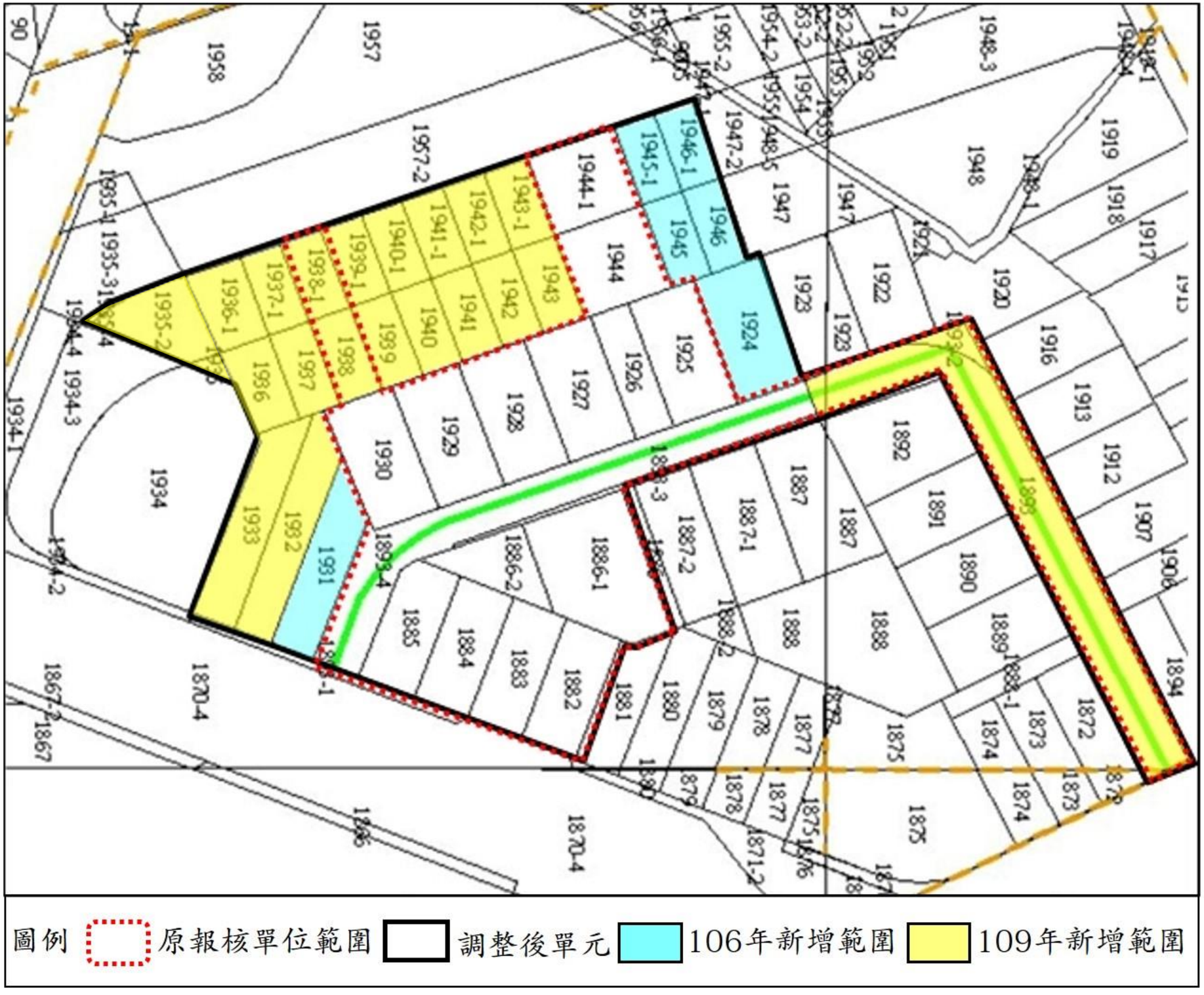


圖 2-4 更新單元範圍調整示意圖

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[redacted]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[redacted]貞	1	/	4	28.25	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	[redacted]債務額比例全部	[redacted]	
				0004	鍾[redacted]絨	1	/	20	5.65					
				0005	鍾[redacted]竹	1	/	20	5.65					
				0006	鍾[redacted]人	1	/	20	5.65					
				0007	鍾[redacted]澤	1	/	20	5.65					
				0008	鍾[redacted]青	1	/	20	5.65					
				0009	陳[redacted]宗	1	/	4	28.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	[redacted]	[redacted]	

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
2	中山段	1883	112.00	0002	林[redacted]雄	1	/	4	28.00					
				0004	陳[redacted]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[redacted]薰 債務額比例全部	陳[redacted]薰	
				0007	李[redacted]媛	1	/	4	28.00					
				0008	呂[redacted]燕	1	/	12	9.33					
				0009	呂[redacted]峯	1	/	12	9.33					
				0010	呂[redacted]香	1	/	12	9.33					改名(呂[redacted]嫻)
3	中山段	1884	112.00	0002	王[redacted]琳	1	/	4	28.00					
				0004	江[redacted]民	1	/	4	28.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江[redacted]民	江[redacted]民	
				0005	李[redacted]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[redacted]田	1	/	4	28.00			李[redacted]妮 債務額比例全部	李[redacted]妮	
4	中山段	1885	113.00	0003	徐[redacted]義	1	/	4	28.25	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐啓義	徐[redacted]義	
				0004	林[redacted]璟	1	/	2	56.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林[redacted]璟 債務額比例全部	林[redacted]璟	
				0006	林[redacted]三	1	/	32	3.53					
				0007	林[redacted]昌	1	/	32	3.53					
				0008	林[redacted]盛	1	/	32	3.53					
				0009	林[redacted]雲	1	/	32	3.53					
				0010	林[redacted]鳳	1	/	32	3.53					
				0011	林[redacted]惠	1	/	32	3.53					
				0012	林[redacted]霞	1	/	32	3.53					
				0013	江[redacted]華	1	/	32	3.53					

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
5	中山段	1886-1	209.00	0001	李[redacted]德	1	/	5	41.80	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李[redacted]德	李[redacted]德	
				0003	楊[redacted]寧	1	/	5	41.80					
				0004	呂[redacted]宏	1	/	15	13.93					
				0007	賴[redacted]媛	1	/	5	41.80					
				0009	黃[redacted]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[redacted]清債務額比例全部	黃[redacted]清	
										最高限額抵押權	洪[redacted]統	黃[redacted]清債務額比例全部	黃[redacted]清	
				0011	呂[redacted]誠	1	/	15	13.93					
				0012	呂[redacted]慈	1	/	15	13.93					
6	中山段	1886-2	77.00	0001	呂[redacted]宏	1	/	3	25.67					
				0004	呂[redacted]誠	1	/	3	25.67					
				0005	呂[redacted]慈	1	/	3	25.67					
7	中山段	1893	423.00	0002	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]媛	
8	中山段	1893-2	20.00	0002	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]媛	
9	中山段	1893-3	31.00	0002	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]媛	
10	中山段	1893-4	356.00	0002	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]媛	
11	中山段	1925	136.00	0001	林[redacted]川	1	/	4	32.78					
				0004	吳[redacted]凡	1	/	4	32.78					
				0005	劉[redacted]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[redacted]華債務額比例全部	劉[redacted]華	

序號	標示部			所有權部					持分面積（m²）	他項權利部				
	地段	地號	面積（m²）	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
11	中山段	1925	136.00	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
12	中山段	1926	77.00	0003	財政部國有財產署	3	/	4	57.75					
				0004	呂[redacted]中	1	/	4	19.25					
13	中山段	1927	136.00	0004	蔡[redacted]明	1	/	4	32.78	抵押權	新北市板橋區農會	蔡[redacted]明	蔡[redacted]明	
				0009	楊[redacted]賢	1	/	4	32.78	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊森芬	楊[redacted]偉	
				0010	何[redacted]滿	1	/	8	17.00					
				0011	何[redacted]娜	1	/	8	17.00					
				0012	呂[redacted]霓	1	/	4	32.78					
14	中山段	1928	136.00	0001	陳[redacted]千	1	/	4	32.78					
				0002	詹[redacted]昱	1	/	4	32.78					
				0004	簡[redacted]成	1	/	4	32.78					
				0006	簡[redacted]珊	1	/	4	32.78					
15	中山段	1929	136.00	0001	吳[redacted]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[redacted]原 債務額比例全部	吳[redacted]原	
				0003	陳[redacted]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[redacted]益 債務額比例全部	陳[redacted]益	
				0005	何[redacted]雯	1	/	16	8.50					
				0006	何[redacted]臻	1	/	16	8.50					
				0007	何[redacted]琦	1	/	16	8.50					
				0008	林[redacted]琍	1	/	16	8.50					
				0010	何[redacted]滿	1	/	8	17.00					
				0011	何[redacted]娜	1	/	8	17.00					

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
16	中山段	1930	138.00	0001	陳[redacted]黎	1	/	4	34.50	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳[redacted]憲	陳[redacted]黎	
				0002	王[redacted]瑛	1	/	4	34.50					
				0003	陳[redacted]得	1	/	4	34.50					
				0004	黃[redacted]瑩	1	/	4	34.50					
17	中山段	1938	58.00	0002	何[redacted]華	1	/	4	14.50					(106 年排除範圍)
				0003	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]媛	(106 年排除範圍)
				0004	沈[redacted]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[redacted]達債務額比例全部	沈[redacted]達	(106 年排除範圍)
18	中山段	1938-1	53.00	0002	何[redacted]華	1	/	4	13.25					(106 年排除範圍)
				0003	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]媛	(106 年排除範圍)
				0004	沈[redacted]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[redacted]達債務額比例全部	沈[redacted]達	(106 年排除範圍)
19	中山段	1944	125.00	0007	廖[redacted]雲	1	/	1	125.00	最高限額抵押權	合迪股份有限公司	廖[redacted]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[redacted]雲	
20	中山段	1944-1	113.00	0004	廖[redacted]雲	1	/	1	113.00	最高限額抵押權	合迪股份有限公司	廖[redacted]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[redacted]雲	

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
21	中山段	1932	132.00	0003	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					
				0004	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					
				0005	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					
				0006	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					
22	中山段	1933	142.00	0006	陳[redacted]麗	1	/	4	35.50					
				0009	張[redacted]達	1	/	4	35.50					
				0010	林[redacted]秋	1	/	4	35.50					
				0011	陳[redacted]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[redacted]

[redacted]

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[redacted]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[redacted]祥 債務額比例全部	陳[redacted]貞	
				0004	鍾[redacted]絨	1	/	20	5.65					
				0005	鍾[redacted]竹	1	/	20	5.65					
				0006	鍾[redacted]人	1	/	20	5.65					
				0007	鍾[redacted]澤	1	/	20	5.65					
				0008	鍾[redacted]青	1	/	20	5.65					
				0009	陳[redacted]宗	1	/	4	28.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳[redacted]宗	陳[redacted]宗	

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	
2	中山段	1883	112.00	0002	林[redacted]雄	1	/	4	28.00						
				0004	陳[redacted]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[redacted]薰 債務額比例全部	陳[redacted]薰		
				0007	李[redacted]媛	1	/	4	28.00						
				0008	呂[redacted]燕	1	/	12	9.33					分割繼承	
				0009	呂[redacted]峯	1	/	12	9.33						
				0010	呂[redacted]嫻(呂[redacted]香)	1	/	12	9.33						
3	中山段	1884	112.00	0007	陳[redacted]良	1	/	4	28.00						
				0004	江[redacted]民	1	/	4	28.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江[redacted]民	江[redacted]民		
				0005	李[redacted]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[redacted]妮 債務額比例全部	李[redacted]妮		
				0008	林[redacted]田	1	/	4	28.00						
4	中山段	1885	113.00	0003	徐[redacted]義	1	/	4	28.25	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐[redacted]義	徐[redacted]義		
				0004	林[redacted]璟	1	/	2	56.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林[redacted]璟 債務額比例全部	林[redacted]璟		
				0006	林[redacted]三	13	/	288	5.10						
				0008	林[redacted]盛	5	/	144	3.92						
				0009	林[redacted]雲	5	/	144	3.92						
				0010	林[redacted]鳳	5	/	144	3.92						
				0011	林[redacted]惠	1	/	32	3.53						
				0012	林[redacted]霞	5	/	144	3.92						
				0013	江[redacted]華	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	
5	中山段	1886-1	209.00	0001	李[redacted]德	1	/	5	41.80	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李[redacted]德	李[redacted]德		
				0003	楊[redacted]寧	1	/	5	41.80						
				0004	呂[redacted]宏	1	/	15	13.93						
				0007	賴[redacted]媛	1	/	5	41.80						
				0011	呂[redacted]誠	1	/	15	13.93						
				0012	呂[redacted]慈	1	/	15	13.93						
				0014	李[redacted]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[redacted]陽債務額比例全部	李[redacted]陽		
6	中山段	1886-2	77.00	0001	呂[redacted]宏	1	/	3	25.67						
				0004	呂[redacted]誠	1	/	3	25.67						
				0005	呂[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]媛	信託財產 109 年新增範圍	
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[redacted]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[redacted]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[redacted]媛	信託財產 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
9	中山段	1893-3	31.00	0003	板信商業銀行股份有限公司(委託人 李碧媛)	1	/	1	31.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李[redacted]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[redacted]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 李碧媛)	1	/	1	356.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李[redacted]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[redacted]媛	信託財產
11	中山段	1924	136.00	0001	胡[redacted]英	1	/	4	34.00					106.6.30 新增範圍
				0002	宋[redacted]祖	1	/	4	34.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	宋[redacted]祖，債務額比例全部	宋[redacted]祖	106.6.30 新增範圍
				0003	郭[redacted]華	1	/	4	34.00					106.6.30 新增範圍
				0004	吳[redacted]嬌	1	/	4	34.00	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳[redacted]嬌，債務額比例全部	吳[redacted]嬌	106.6.30 新增範圍
12	中山段	1925	136.00	0001	林[redacted]川	1	/	4	34.00					
				0004	吳[redacted]凡	1	/	4	34.00					
				0005	劉[redacted]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[redacted]華 債務額比例全部	劉[redacted]華	
				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[redacted]中	1	/	4	19.25					

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
14	中山段	1927	136.00	0004	蔡[redacted]明	1	/	4	34.00	抵押權	新北市板橋區農會	蔡[redacted]明	蔡[redacted]明	
				0009	楊[redacted]賢	1	/	4	34.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊[redacted]芬	楊[redacted]偉	
				0010	何[redacted]滿	1	/	8	17.00					
				0011	何[redacted]娜	1	/	8	17.00					
				0012	呂[redacted]霓	1	/	4	34.00					
15	中山段	1928	136.00	0001	陳[redacted]千	1	/	4	34.00					
				0002	詹[redacted]秀昱	1	/	4	34.00					
				0004	簡[redacted]成	1	/	4	34.00					
				0006	簡[redacted]珊	1	/	4	34.00					
16	中山段	1929	136.00	0001	吳[redacted]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[redacted]原 債務額比例全部	吳[redacted]原	
				0003	陳[redacted]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[redacted]益 債務額比例全部	陳[redacted]益	
				0005	何[redacted]琦	1	/	16	8.50					
				0006	何[redacted]臻	1	/	16	8.50					
				0007	何[redacted]雯	1	/	16	8.50					
				0008	林[redacted]琍	1	/	16	8.50					
				0010	何[redacted]滿	1	/	8	17.00					
				0011	何[redacted]娜	1	/	8	17.00					
17	中山段	1930	138.00	0001	陳[redacted]黎	1	/	4	34.50	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳[redacted]憲	陳[redacted]黎	
				0002	王[redacted]瑛	1	/	4	34.50					
				0003	陳[redacted]得	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
				0005	湯[redacted]英	1	/	8	17.25					分割繼承
				0006	黃[redacted]嫊	1	/	8	17.25					分割繼承
18	中山段	1931	120.00	0003	羅[redacted]魁	1	/	1	120.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅[redacted]魁 債務額比例全部	羅[redacted]魁	106.6.30 新增範圍
19	中山段	1944	125.00	0007	廖[redacted]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[redacted]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[redacted]雲	
20	中山段	1944-1	113.00	0004	廖[redacted]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[redacted]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[redacted]雲	
21	中山段	1945	55.00	0001	朱[redacted]英	1	/	1	55.00					106.6.30 新增範圍
22	中山段	1945-1	50.00	0001	朱[redacted]英	1	/	1	50.00					106.6.30 新增範圍
23	中山段	1946	55.00	0001	朱[redacted]英	1	/	1	55.00					106.6.30 新增範圍
24	中山段	1946-1	50.00	0001	朱[redacted]英	1	/	1	50.00					106.6.30 新增範圍
25	中山段	1932	132.00	0003	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
				0004	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
				0005	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
				0006	張[redacted]圓	1	/	4	33.00					109 年新增範圍
26	中山段	1933	142.00	0006	陳[redacted]麗	1	/	4	35.50					109 年新增範圍
				0009	張[redacted]達	1	/	4	35.50					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
				0010	林[redacted]秋	1	/	4	35.50					109 年新增範圍
				0011	陳[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]明	1	/	4	16.75					109 年新增範圍
				0002	呂[redacted]中	49	/	200	16.42					109 年新增範圍
				0003	呂[redacted]國	1	/	4	16.75					109 年新增範圍
				0004	呂[redacted]宗	1	/	4	16.75					109 年新增範圍
				0005	呂[redacted]玉	1	/	200	0.34					109 年新增範圍
31	中山段	1936-1	72.00	0001	呂[redacted]明	1	/	4	18.00					109 年新增範圍
				0002	呂[redacted]中	49	/	200	17.64					109 年新增範圍
				0003	呂[redacted]國	1	/	4	18.00					109 年新增範圍
				0004	呂[redacted]宗	1	/	4	18.00					109 年新增範圍
				0005	呂[redacted]玉	1	/	200	0.36					109 年新增範圍
32	中山段	1937	57.00	0003	塗[redacted]香	1	/	4	14.25					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
				0006	黃[redacted]鈞	3	/	12	14.25					109 年新增範圍
				0008	呂[redacted]葉	1	/	4	14.25					109 年新增範圍
				0009	板信[redacted]業銀行股[redacted]有限公司[redacted]委託人李[redacted]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[redacted]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[redacted]媛	信託財產 109 年新增範圍
33	中山段	1937-1	54.00	0003	塗[redacted]香	1	/	4	13.50					109 年新增範圍
				0006	黃[redacted]鈞	3	/	12	13.50					109 年新增範圍
				0008	呂[redacted]葉	1	/	4	13.50					109 年新增範圍
				0009	板信[redacted]業銀行股[redacted]有限公司[redacted]委託人李[redacted]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[redacted]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[redacted]媛	信託財產 109 年新增範圍
34	中山段	1938	58.00	0002	何[redacted]華	1	/	4	14.50					109 年新增範圍
				0004	沈[redacted]達	1	/	8	7.25					109 年新增範圍
				0005	板信[redacted]業銀行股[redacted]有限公司[redacted]委託人李[redacted]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[redacted]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[redacted]媛	信託財產 109 年新增範圍
35	中山段	1938-1	53.00	0002	何[redacted]華	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
				0004	沈[redacted]達	1	/	8	6.63					109 年新增範圍
				0005	板信商業銀行股份有限公司(委託人李碧媛)	5	/	8	33.13	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李[redacted]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[redacted]媛	信託財產 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
36	中山段	1939	58.00	0001	呂[redacted]財	3	/	4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]華	呂[redacted]財	109 年新增範圍
				0002	呂[redacted]興	1	/	4	14.50					109 年新增範圍
37	中山段	1939-1	53.00	0001	呂[redacted]財	3	/	4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]華	呂[redacted]財	109 年新增範圍
				0002	呂[redacted]興	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
38	中山段	1940	58.00	0001	呂[redacted]興	1	/	4	14.50					109 年新增範圍
				0002	呂[redacted]華	3	/	4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]華	呂[redacted]財	109 年新增範圍
39	中山段	1940-1	53.00	0001	呂[redacted]興	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
				0002	呂[redacted]華	3	/	4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]華	呂[redacted]華	109 年新增範圍
40	中山段	1941	58.00	0001	陳[redacted]梅	3	/	4	43.50					109 年新增範圍
				0002	姚[redacted]旺	1	/	4	14.50	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚[redacted]旺	姚[redacted]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[redacted]旺，債務額比例全部	姚[redacted]旺	109 年新增範圍
				0002						普通抵押權	姚秋玉	姚[redacted]旺，債務額比例全部	姚[redacted]旺	109 年新增範圍
41	中山段	1941-1	53.00	0001	陳[redacted]梅	3	/	4	39.75					109 年新增範圍
				0002	姚[redacted]旺	1	/	4	13.25	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚[redacted]旺	姚[redacted]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[redacted]旺，債務額比例全部	姚[redacted]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						普通抵押權	姚[redacted]玉	姚[redacted]旺，債務額比例全部	姚[redacted]旺	109 年新增範圍
42	中山段	1942	57.00	0002	李[redacted]如	1	/	4	14.25					109 年新增範圍
				0003	徐[redacted]媛	1	/	4	14.25					109 年新增範圍
				0004	李[redacted]如	1	/	4	14.25					109 年新增範圍
				0005	李[redacted]翰	1	/	8	7.13					109 年新增範圍
				0006	李[redacted]賢	1	/	8	7.13					109 年新增範圍
43	中山段	1942-1	53.00	0003	徐[redacted]媛	1	/	4	13.25					109 年新增範圍
				0004	李[redacted]如	1	/	2	26.50					109 年新增範圍
				0005	李[redacted]翰	1	/	8	6.63					109 年新增範圍
				0006	李[redacted]賢	1	/	8	6.63					109 年新增範圍
44	中山段	1943	59.00	0004	呂[redacted]仁	1	/	4	14.75					109 年新增範圍
				0009	熊[redacted]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[redacted]宗，債務額比例全部	熊[redacted]美	109 年新增範圍
				0010	熊[redacted]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[redacted]宗，債務額比例全部	熊[redacted]美	109 年新增範圍
				0011	朱[redacted]靜	1	/	4	14.75					109 年新增範圍
45	中山段	1943-1	54.00	0004	呂[redacted]仁	1	/	4	13.50					109 年新增範圍
				0009	熊[redacted]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[redacted]宗，債務額比例全部	熊[redacted]美	109 年新增範圍

序號	標示部			所有權部					持分面積（m²）	他項權利部				
	地段	地號	面積（m²）	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
				0010	熊[redacted]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[redacted]宗，債務額比例全部	熊[redacted]美	109 年新增範圍
				0011	朱[redacted]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[redacted]

[redacted]

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[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]媛債務額比例全部	李[redacted]媛	登記面積 79.855 106.06 排除範圍
					0003	沈[redacted]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[redacted]達債務額比例全部	沈[redacted]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[redacted]璟	1	/	1	81.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林[redacted]璟債務額比例全部	林[redacted]璟	
5	902	新民街 9 號二樓	88.13	1885	0002	林[redacted]璟	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林[redacted]璟債務額比例全部	林[redacted]璟	
6	903	新民街 9 號三樓	88.13	1885	0001	徐[redacted]義	1	/	1	88.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐[redacted]義	徐[redacted]義	
7	904	新民街 9 號四樓	88.13	1885	0003	林[redacted]三	1	/	8	11.02					
					0004	林[redacted]昌	1	/	8	11.02					
					0005	林[redacted]盛	1	/	8	11.02					
					0006	林[redacted]雲	1	/	8	11.02					
					0007	林[redacted]鳳	1	/	8	11.02					

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
					0008	林[redacted]惠	1	/	8	11.02					
					0009	林[redacted]霞	1	/	8	11.02					
					0010	江[redacted]華	1	/	8	11.02					
8	905	新民街 11 號一樓	81.13	1884	0001	江[redacted]民	1	/	1	81.13	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江[redacted]民	江[redacted]民	
9	906	新民街 11 號三樓	88.13	1884	0002	李[redacted]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[redacted]妮 債務額比例全部	李[redacted]妮	
10	907	新民街 11 號二樓	88.13	1884	0001	王[redacted]琳	1	/	1	88.13					
11	908	新民街 11 號四樓	88.13	1884	0002	林[redacted]田	1	/	1	88.13					
12	909	新民街 13 號一樓	81.13	1883	0002	呂[redacted]燕	1	/	3	27.04					
					0003	呂[redacted]峯	1	/	3	27.04					
					0004	呂[redacted]香	1	/	3	27.04					
13	910	新民街 13 號二樓	88.13	1883	0001	陳[redacted]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[redacted]薰 債務額比例全部	陳[redacted]薰	
14	911	新民街 13 號三樓	88.13	1883	0001	林[redacted]雄	1	/	1	88.13					
15	912	新民街 13 號四樓	88.13	1883	0005	李[redacted]媛	1	/	1	88.13					
16	913	新民街 15 號二樓	88.13	1882	0001	鍾[redacted]絨	1	/	5	17.63					
					0002	鍾[redacted]竹	1	/	5	17.63					
					0003	鍾[redacted]澤	1	/	5	17.63					
					0004	鍾[redacted]人	1	/	5	17.63					
					0005	鍾[redacted]青	1	/	5	17.63					
17	914	新民街 15 號四樓	88.13	1882	0001	陳[redacted]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[redacted]祥 債務額比例全部	陳[redacted]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					

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	
19	1399	新民街15號一樓	81.13	1882	0002	陳[redacted]宗	1	/	1	81.13	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳[redacted]宗	陳[redacted]宗	
20	1604	新民街7巷3號一樓	81.60	1929	0002	何[redacted]滿	1	/	2	40.80					
					0003	何[redacted]娜	1	/	2	40.80					
21	1605	新民街7巷3號二樓	81.60	1929	0002	何[redacted]琦	1	/	4	20.40					
					0003	何[redacted]臻	1	/	4	20.40					
					0004	何[redacted]雯	1	/	4	20.40					
					0005	林[redacted]琍	1	/	4	20.40					
22	1606	新民街7巷3號三樓	97.55	1929	0001	陳[redacted]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[redacted]益 債務額比例全部	陳[redacted]益	
23	1607	新民街7巷3號四樓	81.60	1929	0001	吳[redacted]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[redacted]原 債務額比例全部	吳[redacted]原	
24	1612	新民街7巷5號一樓	81.60	1928	0002	簡[redacted]成	1	/	1	81.60					
25	1613	新民街7巷5之1號	81.60	1928	0003	簡[redacted]珊	1	/	1	81.60					
26	1731	新民街7巷11號二樓	81.60	1925	0002	新北[redacted]/新北市秘書[redacted]府	1	/	1	81.60					
27	1735	新民街7巷9號四樓	46.56	1925 1926	0001	吳[redacted]凡	1	/	1	46.56					
28	1736	新民街7巷11號三樓	81.60	1925	0001	林[redacted]川	1	/	1	81.60					
29	1740	新民街7巷1號之1樓	81.60	1930	0001	黃[redacted]瑩	1	/	1	81.60					
30	1741	新民街7巷1號之2號	81.60	1930	0001	陳[redacted]黎	1	/	1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳[redacted]憲	陳[redacted]黎	
31	1742	新民街7巷1之3號	97.55	1930	0001	王[redacted]瑛	1	/	1	97.55					
32	1743	新民街7巷5號三樓	81.60	1928	0001	詹[redacted]昱	1	/	1	81.60					
33	1744	新民街7巷5號四樓	81.60	1928	0001	陳[redacted]千	1	/	1	81.60					
34	1745	新民街7巷7號一樓	81.60	1927	0003	呂[redacted]霓	1	/	1	81.60					
35	1746	新民街7巷7號二樓	81.60	1927	0002	何[redacted]滿	1	/	2	40.80					

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	
					0003	何[redacted]娜	1	/	2	40.80					
36	1747	新民街7巷7號三樓	81.60	1927	0001	蔡[redacted]明	1	/	1	81.60	抵押權	新北市板橋區農會	蔡[redacted]明	蔡[redacted]明	
37	1748	新民街7巷7號四樓	81.60	1927	0005	楊[redacted]賢	1	/	1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊[redacted]芳	楊[redacted]偉	
38	1761	新民街 7 巷 1 號	81.60	1930	0001	陳[redacted]得	1	/	1	81.60					
39	2458	新民街 7 巷 9 號	139.68	1926	0002	中華[redacted]國/財政部國有財[redacted]署	1	/	1	139.68					
40	2828	新民街 7 巷 11 號	81.60	1925	0002	劉[redacted]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[redacted]華 債務額比例全部	劉[redacted]華	
41	2830	新民街7巷11之3號	81.60	1925	0001	吳[redacted]凡	1	/	1	81.60					
42	3683	新民街 7 巷 2 號	160.98	1886-1	0001	呂[redacted]宏	1	/	3	53.66					
					0004	呂[redacted]誠	1	/	3	53.66					
					0005	呂[redacted]慈	1	/	3	53.66					
43	3684	新民街7巷2之1號	160.98	1886-1	0001	賴[redacted]媛	1	/	1	160.98					
44	3685	新民街7巷2之2號	160.98	1886-1	0001	楊[redacted]寧	1	/	1	160.98					
45	3686	新民街7巷2之3號	151.67	1886-1	0001	李[redacted]德	1	/	1	151.67	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李[redacted]德	李[redacted]德	
46	3687	新民街7巷2之4號	144.14	1886-1	0003	黃[redacted]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[redacted]清債務額比例全部	黃[redacted]清	
											最高限額抵押權	洪[redacted]統	黃[redacted]清債務額比例全部	黃[redacted]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[redacted]

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[redacted]魁	1	/	1	87.97	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅[redacted]魁，債務額比例全部	羅[redacted]魁	新增地號
2	898	新民街 5 號 2 樓	93.37	1931	0003	羅[redacted]魁	1	/	1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅[redacted]魁，債務額比例全部	羅[redacted]魁	新增地號
3	899	新民街 5 號 3 樓	93.37	1931	0003	羅[redacted]魁	1	/	1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅[redacted]魁，債務額比例全部	羅[redacted]魁	新增地號
4	900	新民街 5 號 4 樓	93.37	1931	0003	羅[redacted]魁	1	/	1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅[redacted]魁，債務額比例全部	羅[redacted]魁	新增地號
5	901	新民街 9 號	81.13	1885	0002	林[redacted]璟	1	/	1	81.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林[redacted]璟，債務額比例全部	林[redacted]璟	
6	902	新民街 9 號二樓	88.13	1885	0002	林[redacted]璟	1	/	1	88.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林[redacted]璟，債務額比例全部	林[redacted]璟	
7	903	新民街 9 號三樓	88.13	1885	0001	徐[redacted]義	1	/	1	88.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐[redacted]義	徐[redacted]義	
8	904	新民街 9 號四樓	88.13	1885	0003	[redacted]三	13	/	72	15.91					

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[redacted]盛	5	/	36	12.24					
					0006	林[redacted]雲	5	/	36	12.24					
					0007	林[redacted]鳳	5	/	36	12.24					
					0008	林[redacted]惠	1	/	8	11.02					
					0009	林[redacted]霞	5	/	36	12.24					
					0010	江[redacted]華	5	/	36	12.24					
9	905	新民街１１號一樓	81.13	1884	0001	江[redacted]民	1	/	1	81.13	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江[redacted]民	江[redacted]民	
10	906	新民街１１號三樓	88.13	1884	0002	李[redacted]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[redacted]妮 債務額比例全部	李[redacted]妮	
11	907	新民街１１號二樓	88.13	1884	0002	陳[redacted]良	1	/	1	88.13					
12	908	新民街１１號四樓	88.13	1884	0002	林[redacted]田	1	/	1	88.13					
13	909	新民街１３號一樓	81.13	1883	0002	呂[redacted]燕	1	/	3	27.04					分割繼承
					0003	呂[redacted]峯	1	/	3	27.04					
					0004	呂[redacted]香（呂[redacted]嫻）	1	/	3	27.04					所有權人改名
14	910	新民街１３號二樓	88.13	1883	0001	陳[redacted]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[redacted]薰 債務額比例全部	陳[redacted]薰	
15	911	新民街１３號三樓	88.13	1883	0001	林[redacted]雄	1	/	1	88.13					
16	912	新民街１３號四樓	88.13	1883	0005	李[redacted]媛	1	/	1	88.13					
17	913	新民街１５號二樓	88.13	1882	0001	鍾[redacted]絨	1	/	5	17.63					
					0002	鍾[redacted]竹	1	/	5	17.63					
					0003	鍾[redacted]人	1	/	5	17.63					
					0004	鍾[redacted]澤	1	/	5	17.63					
					0005	鍾[redacted]青	1	/	5	17.63					
18	914	新民街１５號四樓	88.13	1882	0001	陳[redacted]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[redacted]祥 債務額比例全部	陳[redacted]貞	

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	
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[redacted]宗	1	/	1	81.13	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳[redacted]宗	陳[redacted]宗	
21	1604	新民街７巷３號一樓	81.60	1929	0002	何[redacted]滿	1	/	2	40.80					
					0003	何[redacted]娜	1	/	2	40.80					
22	1605	新民街７巷３號二樓	81.60	1929	0002	何[redacted]雯	1	/	4	20.40					
					0003	何[redacted]臻	1	/	4	20.40					
					0004	何[redacted]琦	1	/	4	20.40					
					0005	林[redacted]琍	1	/	4	20.40					
23	1606	新民街７巷３號三樓	97.55	1929	0001	陳[redacted]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[redacted]益 債務額比例全部	陳[redacted]益	102.2.25 陽台補登
24	1607	新民街７巷３號四樓	97.55	1929	0001	吳[redacted]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[redacted]原 債務額比例全部	吳[redacted]原	108.11.13 陽台補登
25	1612	新民街７巷５號一樓	81.60	1928	0002	簡[redacted]成	1	/	1	81.60					
26	1613	新民街７巷５之１號	81.60	1928	0003	簡[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]英	1	/	2	48.78					(黃[redacted]瑩)106.4.6 分割繼承
					0003	黃[redacted]嫀	1	/	2	48.78					(黃[redacted]瑩)106.4.6 分割繼承

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	
31	1741	新民街７巷１之２號	97.55	1930	0001	陳[redacted]黎	1	/	1	97.55	抵押權	華南商業銀行 股份有限公司	陳[redacted]憲	陳[redacted]黎	108.11.25 陽台補登
32	1742	新民街７巷１之３號	97.55	1930	0001	王[redacted]瑛	1	/	1	97.55					103.5.28 陽台補登
33	1743	新民街７巷５號三樓	81.60	1928	0001	詹[redacted]昱	1	/	1	81.60					
34	1744	新民街７巷５號四樓	81.60	1928	0001	陳[redacted]千	1	/	1	81.60					
35	1745	新民街７巷７號一樓	81.60	1927	0003	呂[redacted]霓	1	/	1	81.60					
36	1746	新民街７巷７號二樓	81.60	1927	0002	何[redacted]滿	1	/	2	40.80					
					0003	何[redacted]娜	1	/	2	40.80					
37	1747	新民街７巷７號三樓	81.60	1927	0001	蔡[redacted]明	1	/	1	81.60	抵押權	新北市板橋區農會	蔡[redacted]明	蔡[redacted]明	
38	1748	新民街７巷７號四樓	81.60	1927	0005	楊[redacted]賢	1	/	1	81.60	抵押權	華南商業銀行 股份有限公司	楊[redacted]芳	楊[redacted]偉	
39	1749	新民街７巷13號一樓	81.60	1924	0001	吳[redacted]嬌	1	/	1	81.60	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳[redacted]嬌 債務額比例全部	吳[redacted]嬌	106.6.30 新增範圍
40	1750	新民街７巷13號二樓	81.60	1924	0001	郭[redacted]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[redacted]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[redacted]祖	1	/	1	97.55	最高限額抵押權	臺灣銀行 股份有限公司	宋[redacted]祖 債務額比例全部	宋[redacted]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[redacted]得	1	/	1	81.60					
44	2458	新民街７巷９號	139.68	1926	0002	中[redacted]民國(財政部國[redacted]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
45	2828	新民街７巷１１號	81.60	1925	0002	劉[redacted]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[redacted]華 債務額比例全部	劉[redacted]華	
46	2830	新民街７巷１１之３號	97.55	1925	0001	吳[redacted]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[redacted]宏	1	/	3	53.66					

編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m²）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					0004	呂[redacted]誠	1	/	3	53.66					
					0005	呂[redacted]慈	1	/	3	53.66					
48	3684	新民街７巷２之１號	160.98	1886-1	0001	賴[redacted]媛	1	/	1	160.98					
49	3685	新民街７巷２之２號	160.98	1886-1	0001	楊[redacted]寧	1	/	1	160.98					
50	3686	新民街７巷２之３號	151.67	1886-1	0001	李[redacted]德	1	/	1	151.67	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李[redacted]德	李[redacted]德	
51	3687	新民街７巷２之４號	144.14	1886-1	0003	李[redacted]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[redacted]陽 債務額比例全部	李[redacted]陽	黃永清產權移轉至李宏陽
52	748	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂[redacted]明	1	/	1	79.85					109 新增範圍
53	749	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂[redacted]中	49	/	50	78.25					109 新增範圍
					0002	呂[redacted]玉	1	/	50	1.60					109 新增範圍
54	750	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂[redacted]國	1	/	1	79.85					109 新增範圍
55	751	民權路２號	79.85	1936 1936-1	0001	呂[redacted]宗	1	/	1	79.85					109 新增範圍
56	752	民權路４號	79.85	1937 1937-1	0002	黃[redacted]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[redacted]葉	1	/	1	85.10					109 新增範圍 101.9.25 陽台補登

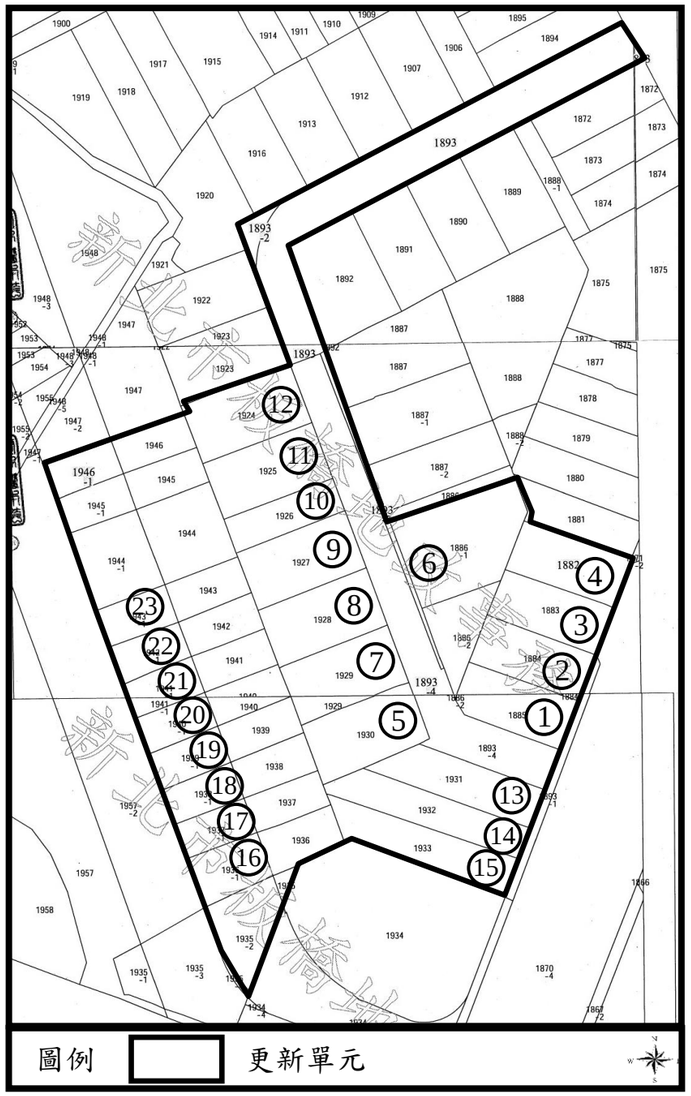
編號	所有權部									他項權利				備註
	建號	建物門牌號碼	面積（m^2）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
58	754	民權路６號四樓	85.10	1938 1938-1	0003	板信商業銀行股份有限公司(委託人李碧媛)	1	/	1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李[redacted]媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李[redacted]媛	109 新增範圍 信託財產 105.5.24 陽台補登
59	755	民權路６號	79.85	1938	0001	何[redacted]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[redacted]達	1	/	2	42.55					109 新增範圍 105.5.22 陽台補登
					0004	板[redacted]商業銀[redacted]股份有[redacted]公司(委[redacted]託人李[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]商業銀[redacted]股份有[redacted]公司(委[redacted]託人李[redacted]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[redacted]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[redacted]媛	109 新增範圍 105.5.22 陽台補登 信託財產
62	758	民權路８號	79.85	1939	0001	呂[redacted]財	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]麗華	呂[redacted]財	109 新增範圍
63	759	民權路８號	79.85	1939	0001	呂[redacted]財	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]麗華	呂[redacted]財	109 新增範圍
64	760	民權路８號	79.85	1939	0001	呂[redacted]財	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]麗華	呂[redacted]財	109 新增範圍
65	761	民權路８號	79.85	1939	0001	呂[redacted]興	1	/	1	79.85					109 新增範圍
66	762	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂[redacted]麗華	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]麗華	呂[redacted]華	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（m²）	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
67	763	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂[redacted]華	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]麗華	呂[redacted]華	109 新增範圍
68	764	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂[redacted]華	1	/	1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂[redacted]財、呂[redacted]麗華	呂[redacted]華	109 新增範圍
69	765	民權路１０號	79.85	1940	0001	呂[redacted]興	1	/	1	79.85					109 新增範圍
70	766	民權路１２號	79.85	1941	0001	姚[redacted]旺	1	/	1	79.85	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚[redacted]旺	姚[redacted]旺	109 新增範圍
											抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚[redacted]旺，債務額比[redacted]全部	姚[redacted]旺	109 新增範圍
											普通抵押權	姚[redacted]玉	姚[redacted]旺，債務額比例全部	姚[redacted]旺	109 新增範圍
71	767	民權路１４號	79.85	1942	0001	李[redacted]如	1	/	1	79.85					109 新增範圍
72	768	民權路１４號	79.86	1942 1942-1	0004	李[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]宗，債務額比[redacted]全部	熊[redacted]美	109 新增範圍
75	771	民權路１６號	79.85	1943	0004	熊[redacted]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[redacted]宗，債務額比例全部	熊[redacted]美	109 新增範圍
76	772	民權路１４號四樓	85.10	1942 1942-1	0001	徐[redacted]媛	1	/	1	85.10					109 新增範圍 108.12.6 陽台補登

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
77	773	民權路１６號三樓	85.10	1943 1943-1	0002	朱[redacted]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[redacted]衡	1	/	1	95.26					109 新增範圍
79	890	新民街１號二樓	100.10	1933	0004	林[redacted]秋	1	/	1	100.10					109 新增範圍
80	891	新民街１號三樓	100.10	1933	0007	張[redacted]達	1	/	1	100.10					109 新增範圍
81	892	新民街１號四樓	100.10	1933	0006	陳[redacted]麗	1	/	1	100.10					109 新增範圍
82	893	新民街３號一樓	95.26	1932	0003	張[redacted]圓	1	/	1	95.26					109 新增範圍
83	894	新民街３號二樓	100.10	1932	0003	張[redacted]圓	1	/	1	100.10					109 新增範圍
84	895	新民街３號三樓	100.10	1932	0003	張[redacted]圓	1	/	1	100.10					109 新增範圍
85	896	新民街３號四樓	100.10	1932	0003	張[redacted]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[redacted]香	1	/	1	85.10					109 新增範圍
87	3724	民權路１２之１號	79.85	1941	0001	陳[redacted]春梅	1	/	1	79.85					109 新增範圍
88	3725	民權路１２之２號	79.85	1941	0001	陳[redacted]春梅	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	
89	3726	民權路１２之３號	79.85	1941	0001	陳[redacted]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[redacted]翰	1	/	2	39.93					109 新增範圍	
					0005	李[redacted]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[redacted]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[redacted]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（m^2）	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 地號所有權人呂芬燕、呂芬峯及呂思嫻(呂佳香)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。新北市都市更新處於 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 地號原所有權人黃道瑩同意，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，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)

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%

統計日期 109 年 4 月 30 日

續表 5-8 本案同意參與更新事業計畫統計表(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）	3,525.05	72	6,038.65	70
同意比例（%）(C/B)	83.37%	78.26%	75.79%	77.78%
法定比例	66.67%	60%	66.67%	60%

統計日期 109 年 11 月 11 日(109 年公展期間 朱麗靜、陳邱淑麗、陳阿得撤銷同意)

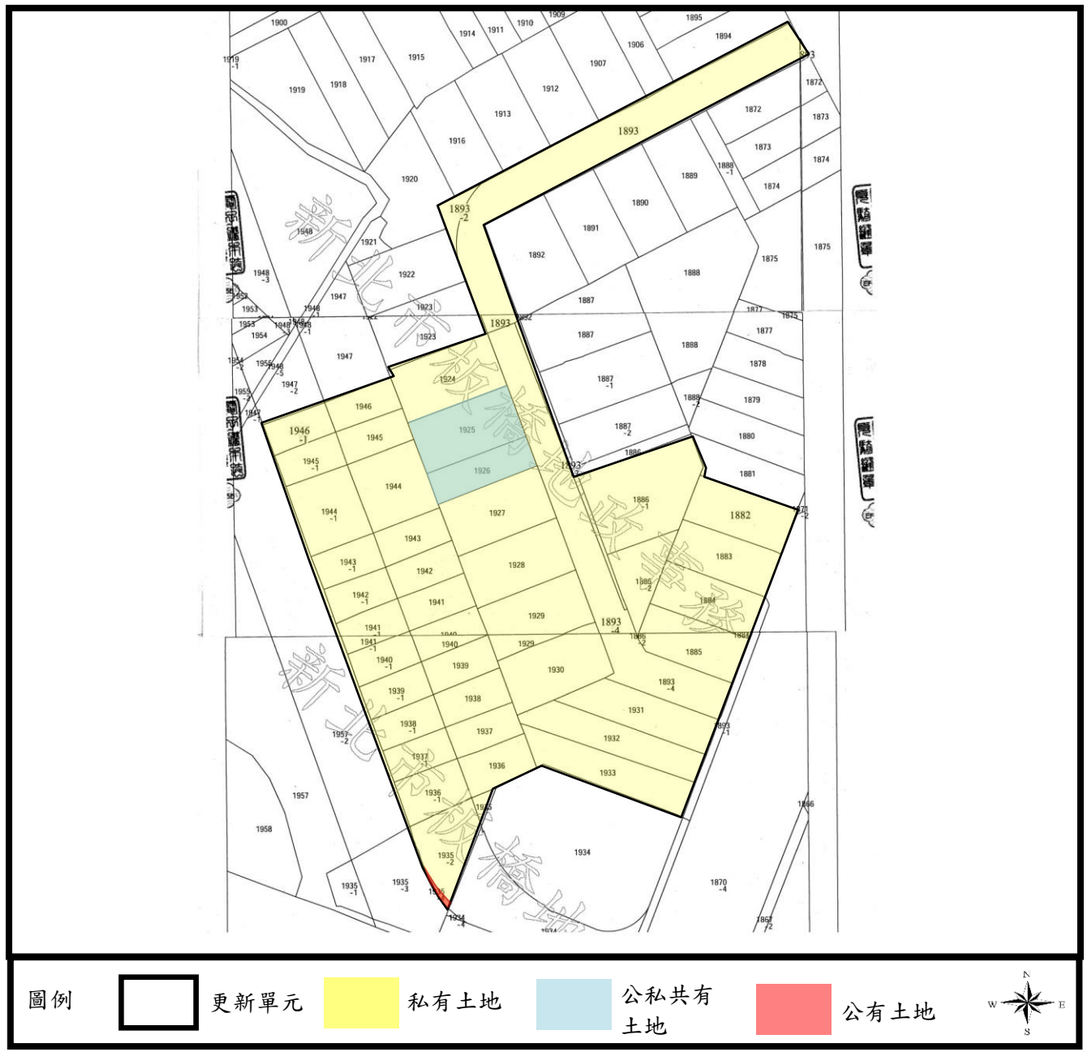


圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖

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。

1.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。

2.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。

3.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。

4.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)

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。

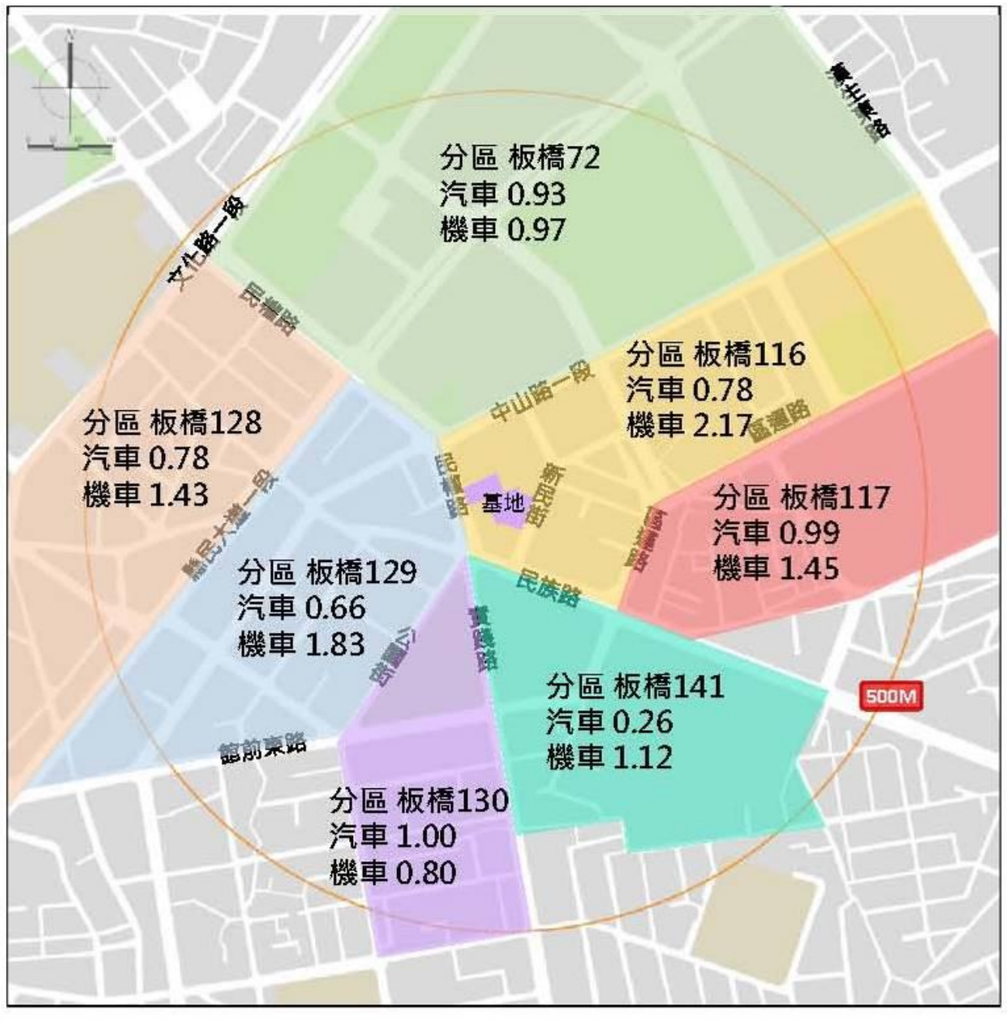
為掌握基地周邊汽機車之停車供需狀況，本案彙整 108 年度新北市汽機車停車供需調查，相關資訊如圖及表所示。基地所在分區為 116 區，周邊 500 公尺範圍內分區包含 72、116、117、128、129、130 以及 141。

由分析結果可知，基地周邊汽車之供需比為 0.86，顯示基地周邊汽車停車供給尚有餘裕；機車供需比為 1.12，停車缺口約達 1,270 席且皆有機車違規停車之情況，顯示機車停車供給已明顯不足。

爰此，本案除基地自設機車停車位外，另將增設機車獎勵停車位 155 席，以期舒緩周邊停車壓力。

表 5-9 基地周邊停車供需現況一覽

停車供需比現況



汽車供需統計

分區	供給	需求	差值(供-需)	需供比
72	6,435	5,958	477	0.93
116	2,257	1,768	489	0.78
117	221	218	3	0.99
128	534	419	115	0.78
129	368	244	124	0.66
130	99	99	0	1.00
141	366	94	272	0.26
總計	10,280	8,800	1,480	0.86

資料來源：108 年度新北市停車供需調查，新北市政府交通局。

機車供需統計

分區	供給	需求	差值(供-需)	需供比
72	6,321	6,100	221	0.97
116	623	1,355	-732	2.17
117	478	692	-214	1.45
128	694	992	-298	1.43
129	565	1,036	-471	1.83
130	1,406	1,131	275	0.80
141	415	466	-51	1.12
總計	10,502	11,772	**-1,270**	**1.12**

資料來源：108 年度新北市停車供需調查，新北市政府交通局。

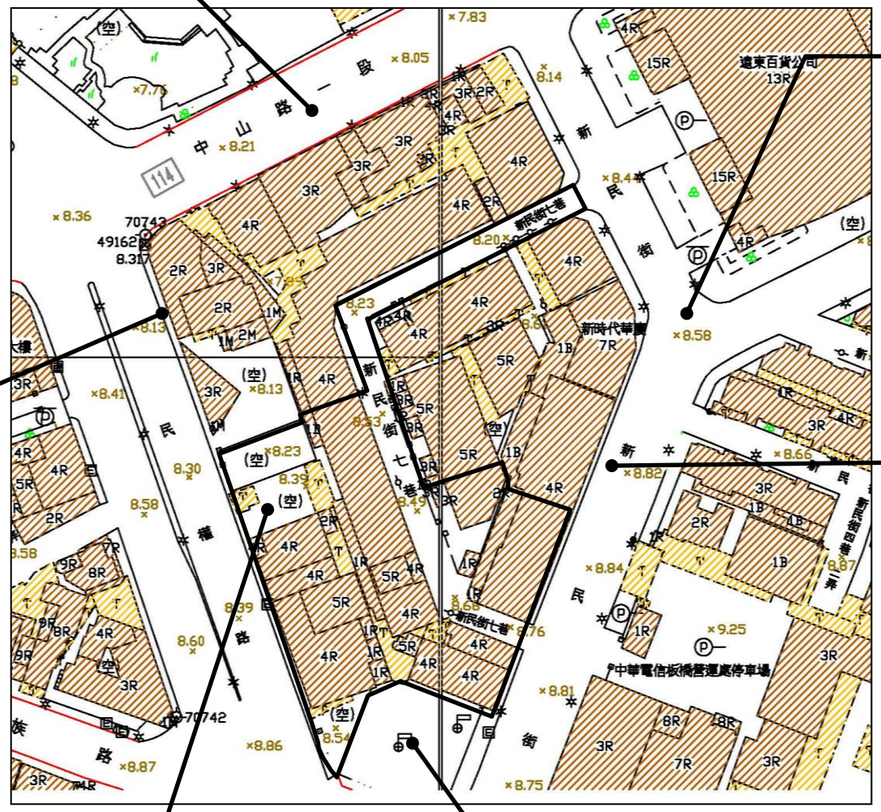


圖 5-3 更新單元周圍土地使用示意圖

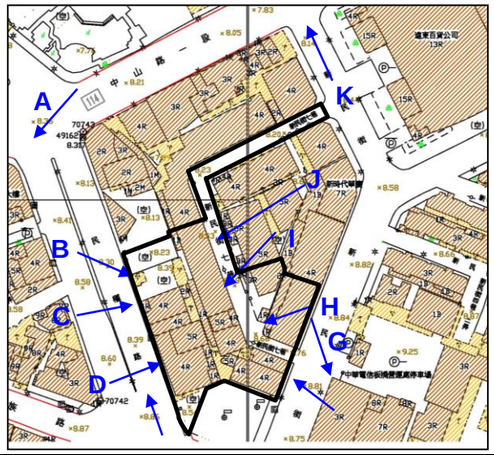
A

K

J

I

B



C

D

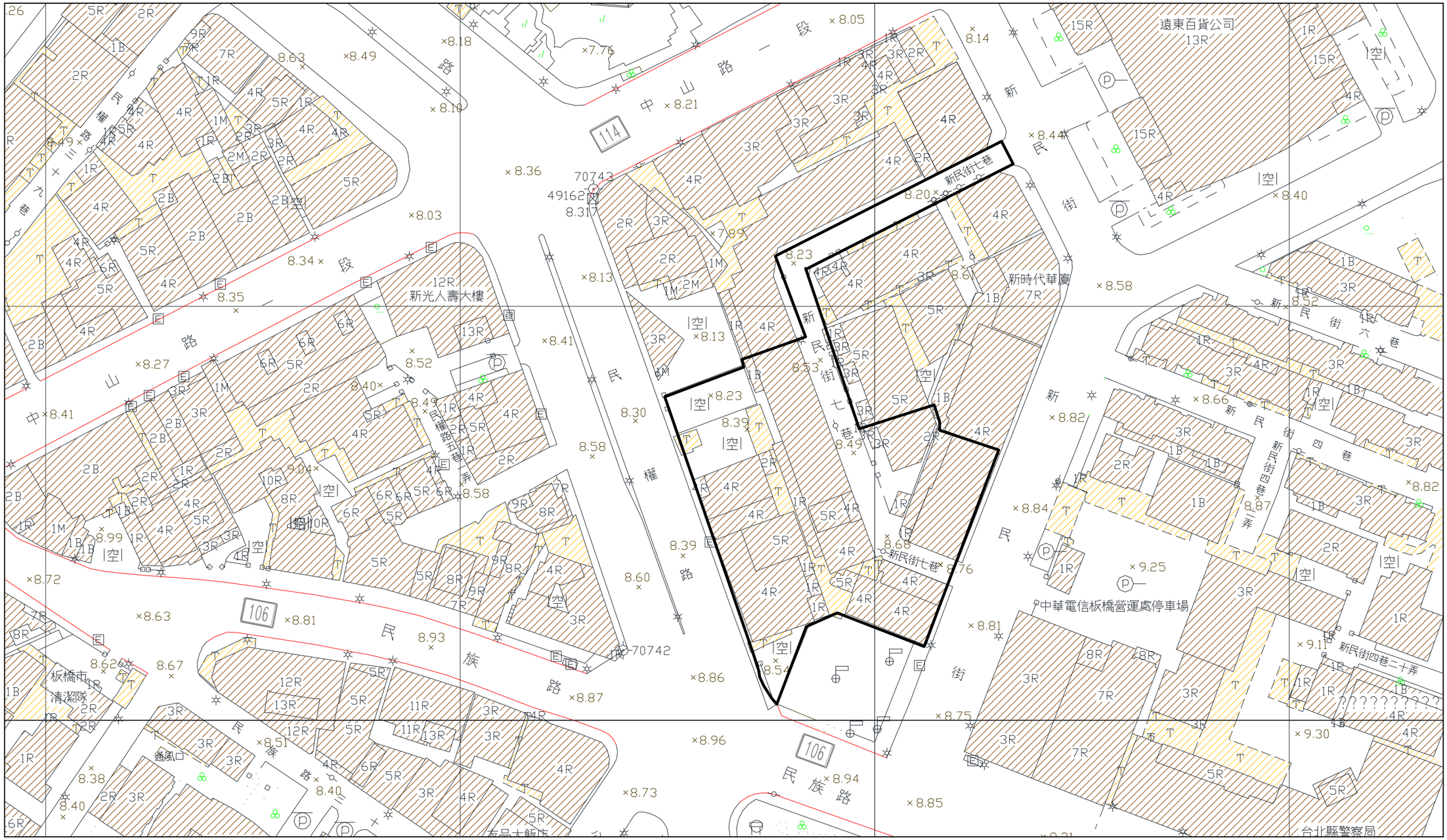
G

H

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

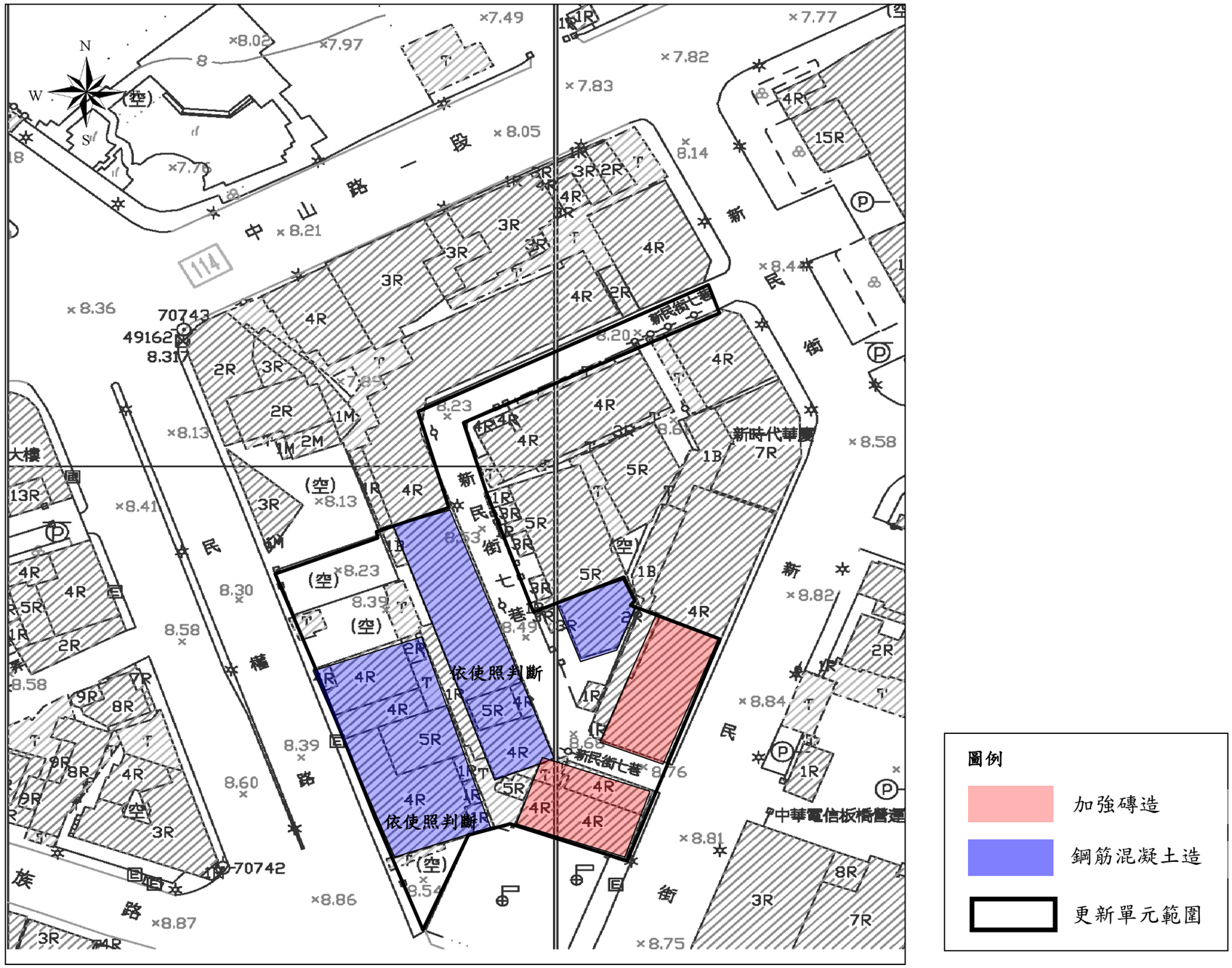


圖 5-6 更新單元建築物樓層構造分布圖

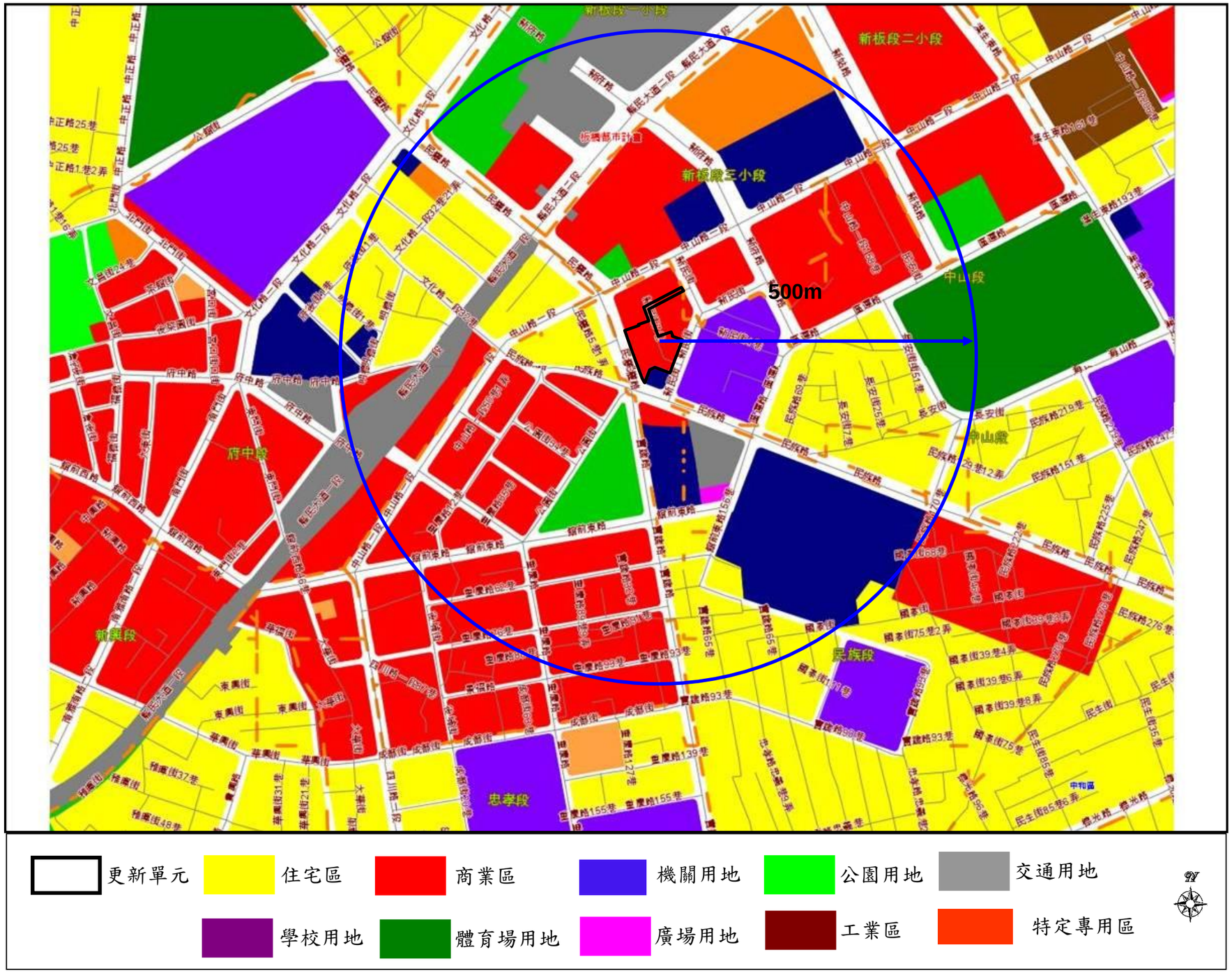


圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖

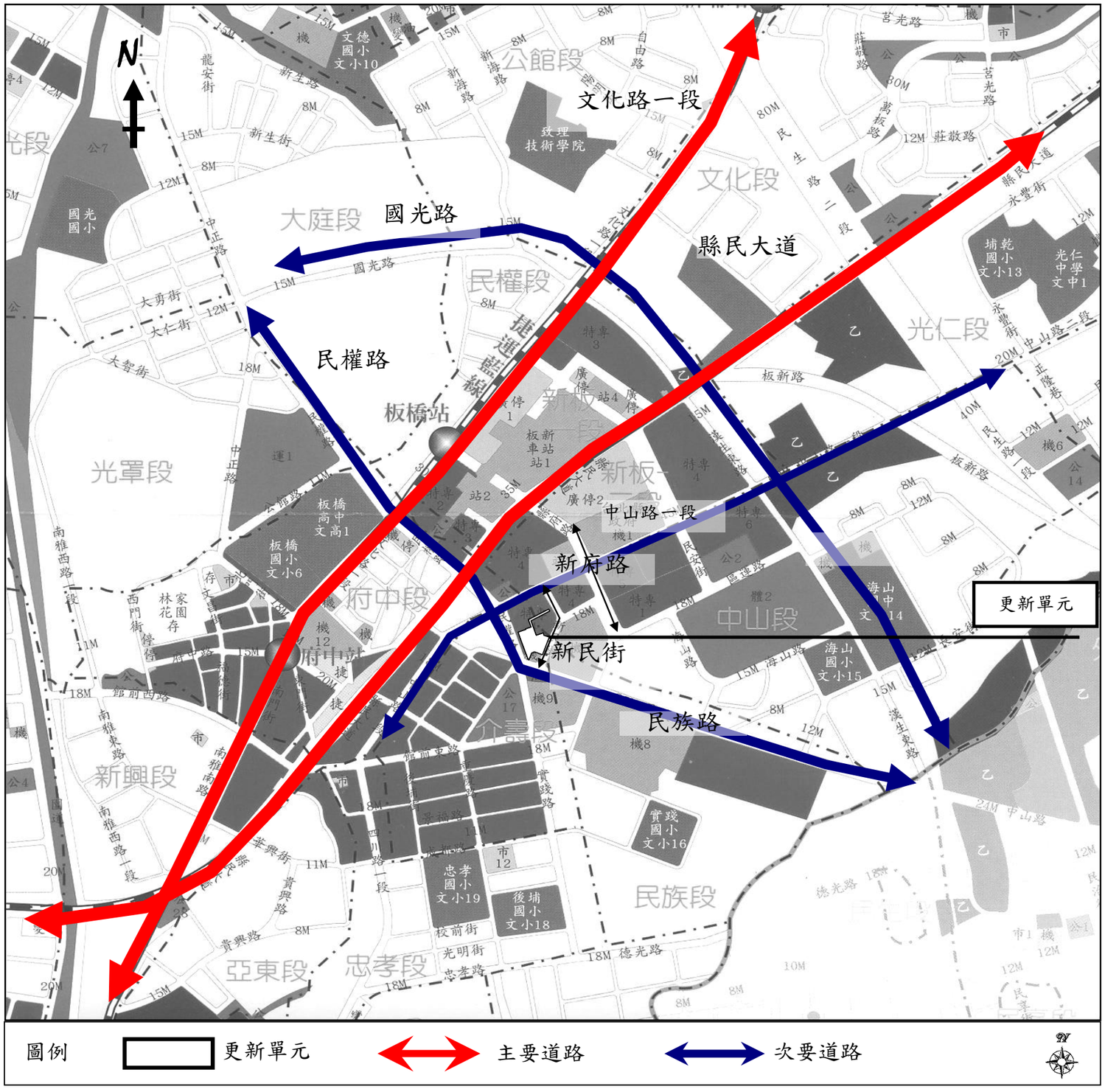


圖 5-8 更新單元周圍交通系統示意圖

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 5-10　104 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 5-11 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 5-12 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。

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。

表 6-3 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

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)
1	住宅設施	□	□	
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	＊	○	○
8	娛樂服務設施		○	○
9	旅館設施	○	○	○
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。

表 6-4 土地使用分區種類表

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。

表 6-5 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。

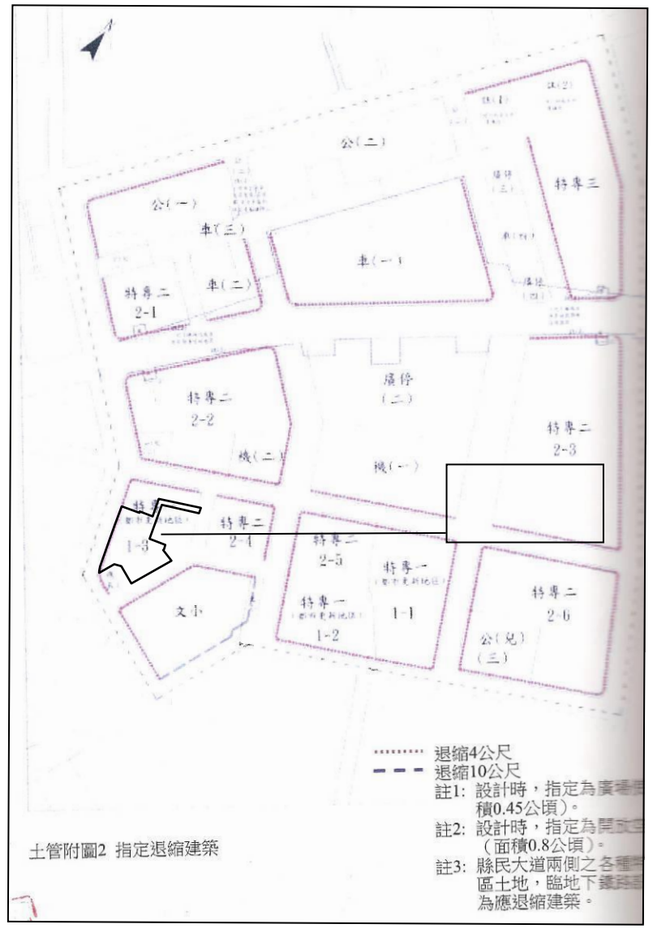


圖 6-1 新板橋車站特定區土地使用分區管制附圖 2-指定退縮建築

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。

表 6-6 機車停車空間設置標準

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。		

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。
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。

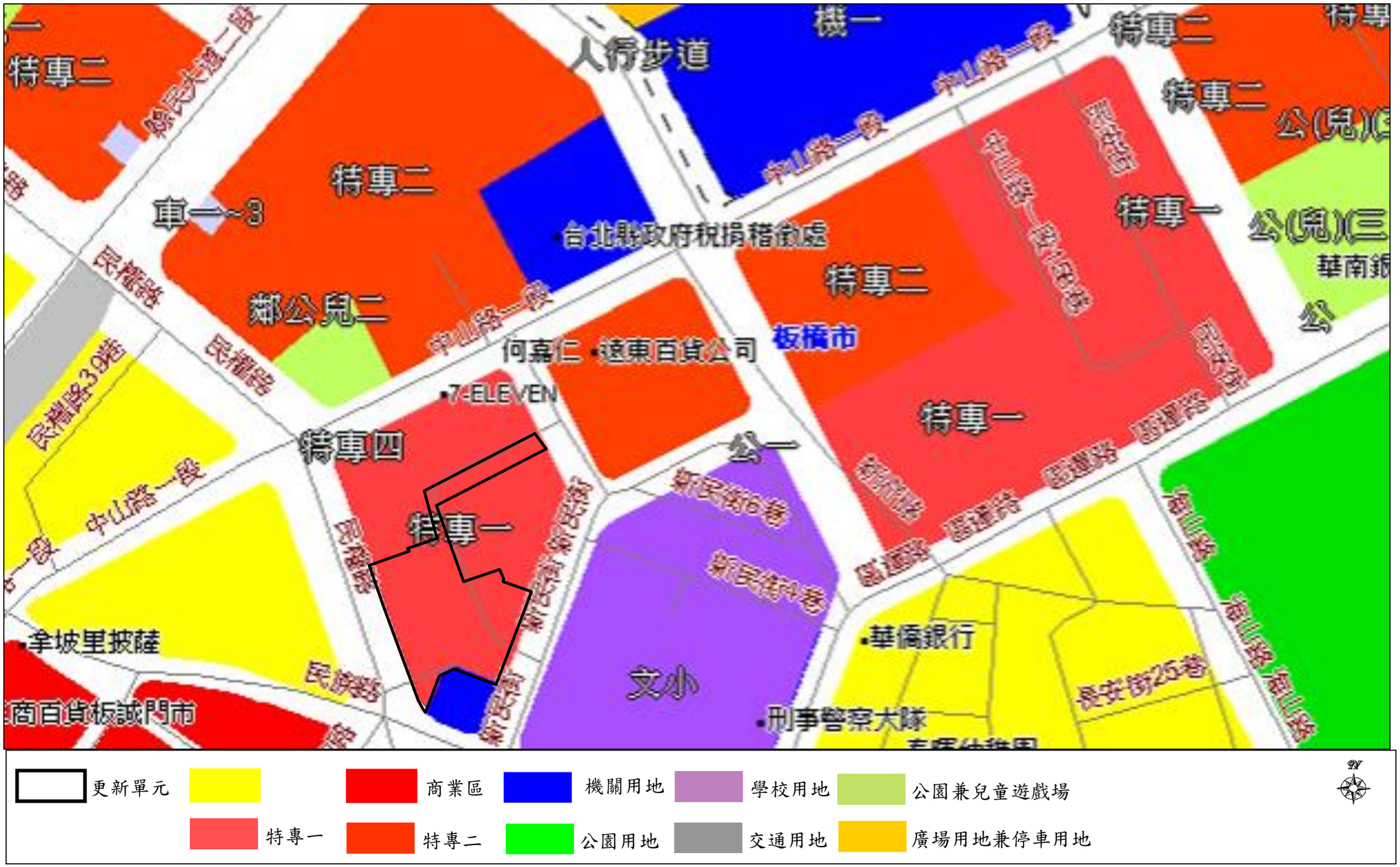


圖 6-2 板橋區土地使用分區圖（部分）S：1/2000

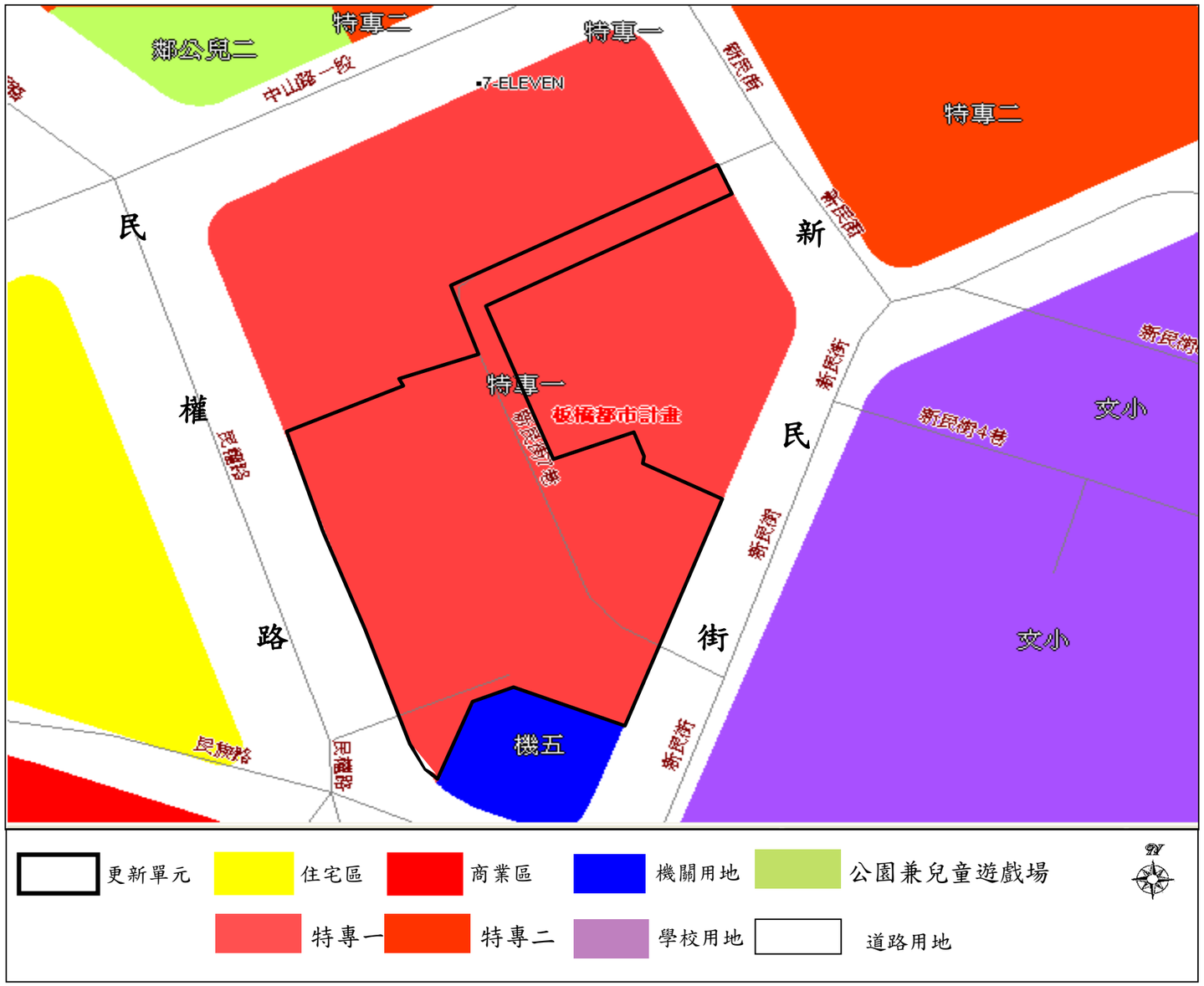


圖 6-3 土地使用分區圖 S:1/1000

四、土地使用管制要點檢討

表 6-7 土地使用管制要點表

2-2 土地使用管制要點檢討　法規適用日:104 年 6 月 29 日

<table>
<tr><th colspan="3">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</th><th>檢　討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td colspan="3">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>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">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>原第一、二組住宅設施</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>合併原字三組、原第十三組之補習班及八組和文化與社會教育相關連性服務設施</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>原第五組，為醫事法與藥事法規範業務設施</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>原第七組</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</td><td>原第九、十一、十二、十三組、十八組部份、十九組</td></tr><tr><td>6</td><td>辦公設施</td><td>(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</td><td>原第十四、十五組</td></tr></table></td><td>A、B、C 棟地上一層用途:
第 5 組一般商業服務設施-(10)店鋪(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似用途場所。

A、B、C 棟地上二至三層用途:
第 6 組辦公設施-(4)辦公室、一般事務所(供一般事務所、自由執業事務所使用之其他類似用途場所)

A、B 棟地上四層用途:
第 1 組住宅設施-管委會使用空間

A、B 棟地上五至三十二層用途:
第 1 組住宅設施-(4)集合住宅</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>5-1</td></tr>
</table>

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	原第六、十六、十七組			
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	原第十八組之一、二、三、十四項			
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	原第二十一組			
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	原第二十二組			
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。	原第二十三、二十四組			

註:
(1)第 2 組、第 7 組及第 8 組之容許行業別細項附錄一。
(2)文化創意產業之定義與範疇參照經濟部文化創意產業推動小組通過決議為准，詳附錄二。

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。

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

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 公寶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

本案屬第一種特定專用區(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、一般事務所設置於 2~3F，**符合規定!**

A、B 棟 4F 為集合住宅之管委會使用空間、
A、B 棟 5~32F 為集合住宅，**符合規定!**

■符合
□提請放寬
□免檢討

5-1

(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。

本案非屬公共設施用地，無涉及。

□符合
□提請放寬
■免檢討

-

<table>
<tr>
<td>(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。</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>四、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規定。
附表二 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次供盤檢討)土地使用強度表
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率%</th></tr>
<tr><td rowspan="2">特專一(都市更新地區)</td><td>街廓 1-1</td><td>50</td><td>210</td></tr>
<tr><td>街廓 1-2、1-3</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>車站一(供高鐵、地鐵及台鐵使用)</td><td>60</td><td>500</td></tr>
<tr><td>車站二(供短程轉運站使用)</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td>車站三(供捷運使用)</td><td>30</td><td>90</td></tr>
<tr><td>車站四(供中長程轉運站使用)</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td rowspan="4">機關用地</td><td>機一</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td>機二</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td>機關三(刪除)</td><td>-</td><td>--</td></tr>
<tr><td>機五</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>
註:依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於 200%。</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: 38.41%≦50%，符合規定!
基準容積 300%
其他容積獎勵:容積移轉 40%、都市更新獎勵 46.6314%、大規模開發獎勵 30%
本案允建容積率
:300%+3*(0.4+0.466314+0.3)*100%=649.894%
實設容積率:649.81% ≦ 649.894%，符合規定!</td>
<td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td>
<td>5-1</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</td>
<td>本案無依本款設置公共開放空間獎勵，無涉及。</td>
<td>☐符合
☐提請放寬
■免檢討</td>
<td>-</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td>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></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。建置之空嚐應設置頂蓋，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>本案依本款無設置公益設施空間獎勵，無涉及。</td><td>☐符合
☐提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<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。
附表三 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次供盤檢討)獎勵容積表
<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 4240.14 ㎡≧3000 ㎡，適用基準容積率 x0.3 之容積獎勵，符合規定!</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>3-1</td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內指定牆面線退縮建築部分，詳如附圖 2。
(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) 兩處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 0.四五公頃
2. 臨文化路漢生東路口，面積 0.八公頃
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>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>3-2</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 4240.14 ㎡≧1000 ㎡，無涉及</td><td>☐符合
☐提請放寬
■免檢討</td><td>3-1</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>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>3-4</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>本案總樓地板面積為:50002.13 ㎡，
店鋪、辦公室（商業使用）樓地板面積為 5996.59 ㎡，
集合住宅樓地板面積 28102.25 ㎡。

本案垃圾儲存空間之設置規定，
商業使用垃圾儲存空間為：5996.59/500*0.5*2=11 ㎡
住宅垃圾儲存空間為：28102.25/500*0.5=28 ㎡
總計需要垃圾儲存空間為：11+28=39 ㎡
本案設置的垃圾儲存空間於地下二層各處，面積合計:92.99 ㎡
92.99 ㎡≥39 ㎡，符合規定。</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>5-11</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。</td><td>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。</td><td rowspan="2">■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>5-6</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>依規定設置無障礙室外通路。</td><td>5-6-3</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>(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。</td><td>遵照辦理。</td><td rowspan="3"></td><td>6-5</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>實際退縮 4m，依規定至少種植一排行道樹。</td><td>6-2</td></tr>
<tr><td>(五)人行道上要裝設美化街燈。</td><td>已考量實際需要，設置適當數量之景觀照明。</td><td>6-4</td></tr>
<tr><td>(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>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>6-2</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。</td><td>本案屬第一種特定專用區，依據建築技術規則辦理。</td><td rowspan="2">■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td rowspan="2">5-6
5-7</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>(34098.84-300)/150=225.33 取 226 輛；
戶數計算(66+):174 戶，(66-)163 戶；
174+163*0.8=304.4(取 305 輛)
實設汽車停車位 330 輛≧305 輛且≧226 輛,符合規定!</td></tr>
<tr><td>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>本案停車場皆為地下停車場，符合規定!</td><td>☐符合
■提請放寬
☐免檢討</td><td>3-5</td></tr>
<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</td><td>因 30M 民權路交通量大，不適宜設車道出入口，僅 18M 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 8M 現有巷道接至 18M 新民街。</td><td>☐符合
■提請放寬
☐免檢討</td><td>3-5</td></tr>
<tr><td>(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。
附表四 機車停車空間設置標準
<table>
<tr><th>類別</th><th>建築物用途</th><th>設置標準</th></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
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</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>第三類</td><td>第 10 組:展演設施</td><td>每 150 平方公尺設置一輛</td></tr>
<tr><td>第四類</td><td>第 2 組:文教設施</td><td>每 200 平方公尺設置一輛</td></tr>
<tr><td>第五類</td><td colspan="2">前四類以外建築物，由台北縣都市設計審議委員會視實際情形另定之。</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</td><td>A、B 棟 1~3F(店鋪、辦公室)樓地板面積=3256.42 ㎡
C 棟 1~3F(店鋪、辦公室)樓地板面積=916.93 ㎡
商業使用空間:3256.42+916.93=4173.35 ㎡
A、B 棟 5~32F(集合住宅)樓地板面積=28097.17 ㎡
法定數量:4173.35/100+28097.17/150=229.05(取 230 輛)
本案共計 337 戶
實設機車停車位 337 輛 ≧ 337 輛且≧230 輛，符合規定!</td><td rowspan="3">■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td rowspan="3">5-1
5-7</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>遵照辦理</td></tr>
<tr><td>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</td><td>(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 3.8 公尺未達 4 公尺無須設置平台，符合規定!
(6)本案為新建，無涉及。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>本案機車停車空間設於地下一層，符合規定!</td><td></td></tr>
<tr><td>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</td><td>本案機車停車空間皆設置於地下層，無涉及。</td><td>☐符合
☐提請放寬</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>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)</td><td></td><td>■免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>本案機車停車空間皆設置於地下層，無涉及。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>遵照辦理</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>1. 法定自行車位為 337*20%=67.40(取 68 輛
337-330=7 輛(戶數-汽車位數)
設置 92 輛 ≧ 68+7=75 輛,符合規定
2.遵照辦理
3.無涉及
4.無涉及</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>5-7</td></tr>
<tr><td>(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。
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>1.本案未涉及。
2.本案未涉及。</td><td>☐符合
☐提請放寬
■免檢討</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=3244.55 ㎡
C 棟 1~3F(店鋪、辦公室)樓地板面積=916.93 ㎡
商業使用空間: 3256.42+916.93=4161.48 ㎡
4161.48 ㎡ ≧ 3000 ㎡，應設置 1 輛裝卸位
4161.48-3000=1161.48 ㎡未達 3000 ㎡，免設置

本案設置一輛裝卸位於地下一層，淨高 4.8M≧4.8M，符合規定!</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>5-7</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，具須經台北縣政府建築主管機關之審核。</td><td>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!</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>5-12</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>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!</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>本案未涉及。</td><td>☐符合
☐提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>(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</td><td>本案未涉及。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>招牌。</td><td></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>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>-</td></tr>
<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。</td><td>本案依規定辦理都市更新相關程序。</td><td>■符合
☐提請放寬
☐免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>(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></td><td>本單元面積未達 5000 平方公尺，未涉及。</td><td rowspan="3">☐符合
☐提請放寬
■免檢討</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>本單元面積未達 5000 平方公尺，未涉及。</td></tr>
<tr><td>(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>本案未涉及。</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。</td><td rowspan="4">本案無申請時程獎勵。</td><td rowspan="4">☐符合
☐提請放寬
■免檢討</td><td rowspan="4">-</td></tr>
<tr><td>(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></td></tr>
<tr><td>(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案件，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。</td></tr>
<tr><td>(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></tr>
<tr><td>(五)前款所訂四年期限、若符合下列情況者，得延長之：</td></tr>
</table>

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。	☐符合 ☐提請放寬 ■免檢討	-
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!**	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	5-1
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。	☐符合 ☐提請放寬 ■免檢討	-
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。	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	-

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。

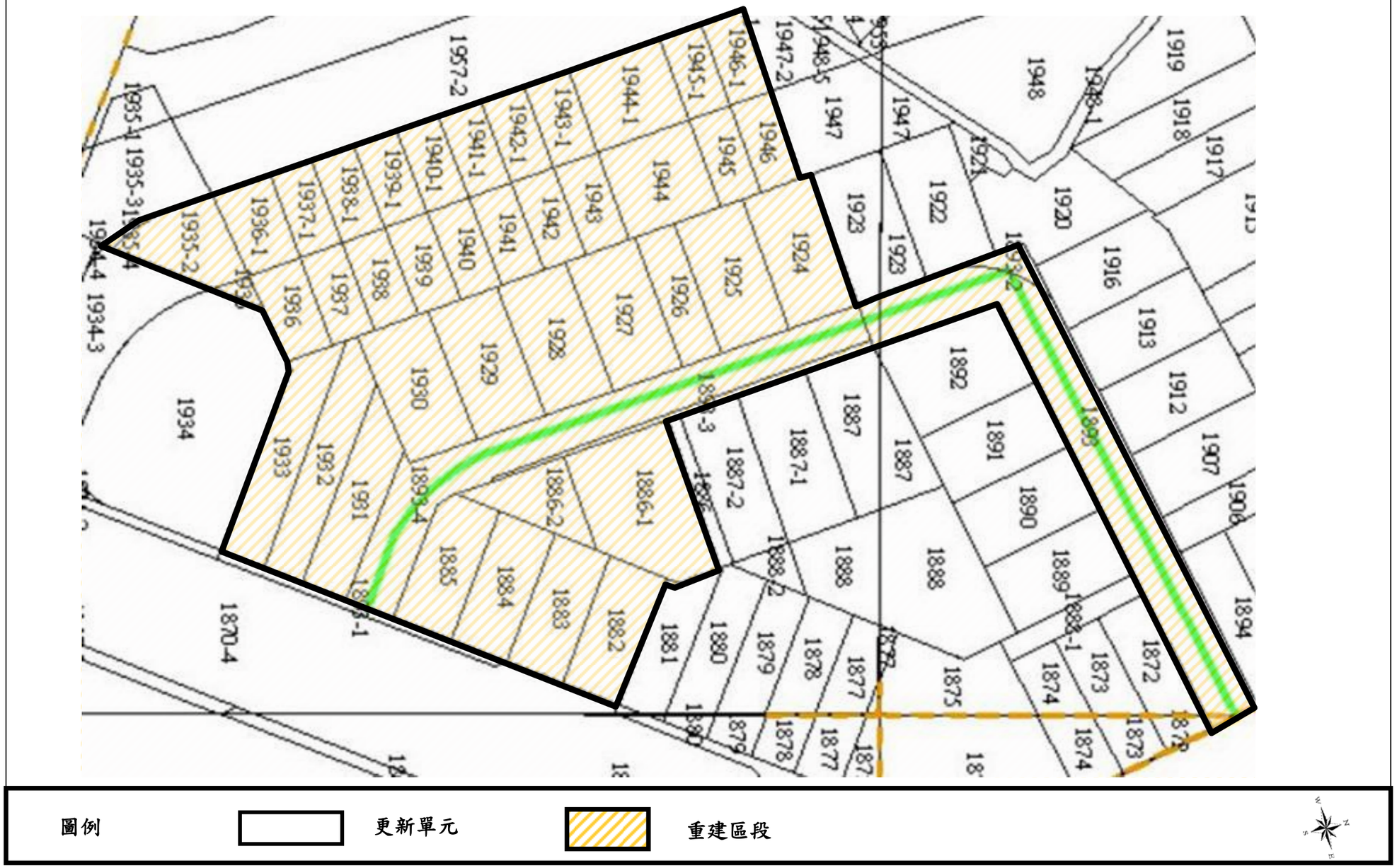


圖 7-1 更新區段劃分構想圖 S：1/500

捌、區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內新北市政府經管 1935-4 地號，面積 4 平方公尺，經查為未開闢之道路用地，擬由實施者協助開闢。

(一)開闢範圍

更新單元

1935-4 地號

圖 8-1 更新單元內未開闢道路用地現況示意圖

(二)辦理程序

本案待事業計畫及權利變換計畫發布實施後依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向主管機關提出申請。實施者考量基地周邊人行道之整體美觀及一致性，協助辦理人行道整修，於施工期間併同協助興闢。

(三)經費

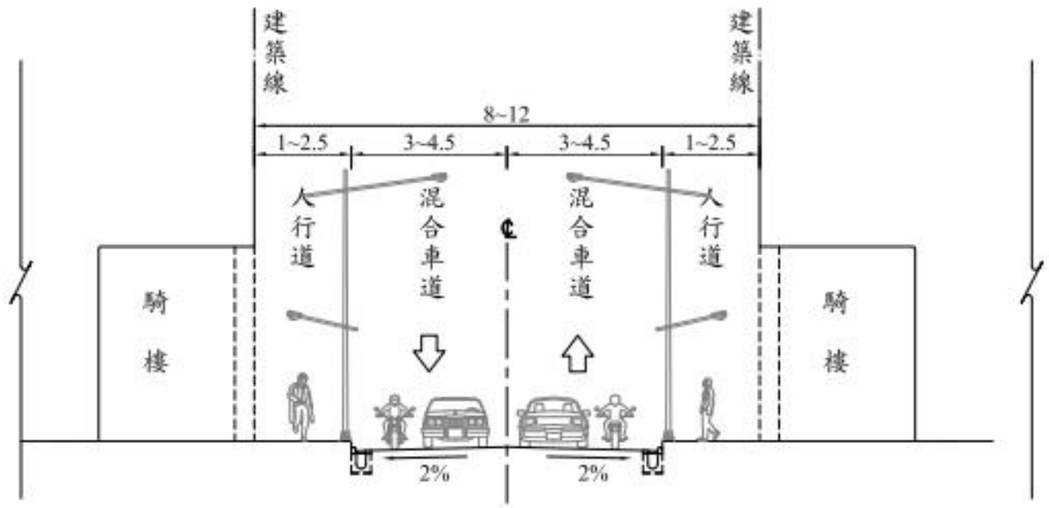
本案協助開闢計畫道路單價比照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以每平方公尺 4,000 元計算；共計 4,000*4=16,000 元，納入共同負擔。

(四)配置計畫

本案配置將依「新北市民間興闢道路標準圖」設計。

說明：

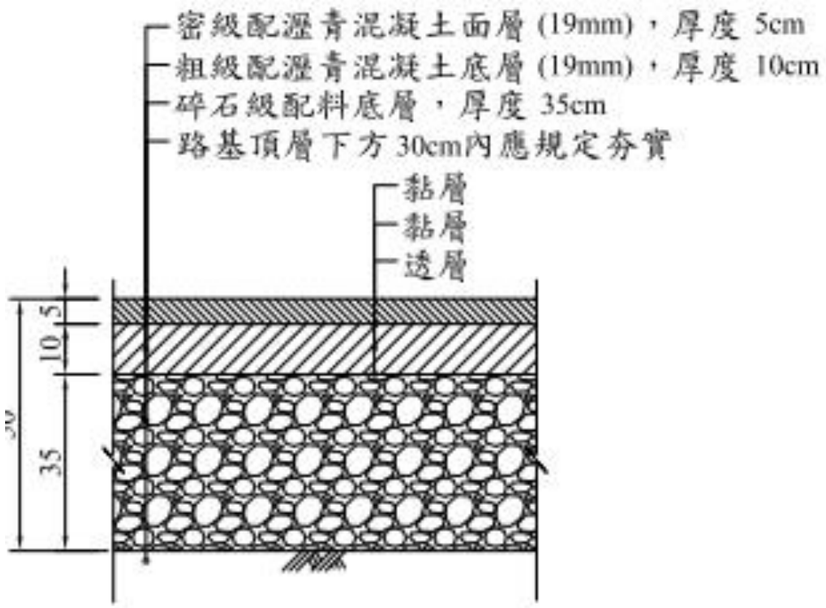
1. 本工程道路施工路段，因開挖或施工之故，必須將車道先鋪設35cm 厚碎石級配料底層，再加鋪 10cm 粗級配瀝青混凝土底層 19mm 及 5cm 密級配瀝青混凝土面層 9.5~19mm。
2. 透層使用材料用量、名稱及澆置溫度均詳透層規格表。
3. 黏層使用材料用量、名稱及澆置溫度均詳黏層規格表。
4. 在填方段路基頂面下 30cm~75cm 以內之路基材料，應壓實至AASHTO T180 最大乾密度之 95% 以上；在挖方段路基頂面下 30cm，應壓實至AASHTO T180 試驗最大乾密度之 90%~95%以上。
5. 道路寬度 8m 以下（含），密級配瀝青混凝土面層 9.5mm。
   道路寬度 8m 以上，密級配瀝青混凝土面層19mm。
6. 無規定熱拌瀝青混凝土面層混合料倒入鋪裝機鋪築之溫度應介於 120°C 至 163°C 之間。
7. 道路面層採用「全新粒料」鋪築。



道路斷面（含人行道）參考圖 1/-

(A3) S=N.T.S. Unit=m

(五)使用材料



道路鋪面示意圖

(A3) S=N.T.S.　Unit=cm

斷面單元 \ 道路功能分類			快速道路	主要道路	次要道路	服務道路	備 註
車道	汽車道		≧3.5（宜） ≧3.25（最小）	≧3.0	≧3.0	≧2.8	
	混合車道		--	≧3.5 ≧4.5（分隔）	≧3.5 ≧4.5（分隔）	≧2.8	
	機車道		--	≧1.5（單一） ≧2.5（多） ≧2.5（分隔）	≧1.5（單一） ≧2.5（多） ≧2.5（分隔）	≧1.5（單一） ≧2.5（多） ≧2.5（分隔）	（分隔）包含實體分隔及獨立設置
	慢車道		≧2.5（分隔）	≧2.0（一般） ≧2.5（分隔）	≧2.0（一般） ≧2.5（分隔）	≧2.0（一般） ≧2.5（分隔）	
	腳踏自行車道	專用車道	--	單一 ≧1.5（宜） ≧1.2（最小）	雙向 ≧2.5（宜） ≧2.0（最小）	共用道路 ≧2.5（宜） ≧2.0（最小）	
		專用道路	--	單一 ≧1.5（宜） ≧1.2（最小）	雙向 ≧3.0（宜） ≧2.0（最小）	共用道路 ≧4.5（宜） ≧2.0（最小）	
	公車專用道		--	≧3.5（宜） ≧3.25（最小） ≧3.0（站台）	--	--	
人行道			--	≧2.5（宜） ≧1.5（一般） ≧0.9（最小）	≧2.5（宜） ≧1.5（一般） ≧0.9（最小）	≧2.5（宜） ≧1.5（一般） ≧0.9（最小）	
路肩	外路肩		≧0.5（宜） ≧0.25（最小）	≧0.25（宜）	≧0.25（宜）	≧0.25（宜）	
	內路肩		≧0.25	≧2.5（宜） ≧0.1（分隔）	≧2.5（宜） ≧0.1（分隔）	≧2.5（宜） ≧0.1（分隔）	

市區道路橫斷面設置單元尺度表 3-

(A3) S=N.T.S.　Unit=m

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面積計 4320.00 m^2 ，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(4,320.00-79.86)x300%=12,720.42 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，其樓地板面積不予計算容積 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 321.35m^2，C 棟五樓設置 321.35 m^2 供社區使用之公益設施，四樓作為韻律教室及健身中心，五樓為會議室及閱覽室，並設有公益時段及開放負責租借，擬申請免計容積 642.70 m^2。詳參圖 11-6 四層平面圖(P11-10)圖 11-7 五層平面圖(P11-11)，公益設施管理維護計畫祥餐附錄 26，詢問周邊社區需求文件詳參附錄 18。

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 15.00%獎勵

B1:本案擬捐贈新北市都市更新基金 310,310,780 元

C1:二樓以上更新後平均單價 679,439 元/坪

C2:單位興建成本總營造費用 2,640,944,196 /總樓地板面積 15,125.64 坪

=174,600 元/坪(取至整數位)

C3:單位管銷費用 C1×11%= 679,439×11%=74,739 元(取至整數位)

獎勵面積=310,310,780×1.2÷(679,439-174,600-74,739)÷1.5

=372,372,936÷430,100÷1.5÷0.3025=1,908.06 平方公尺

獎勵上限額度=法定容積(4,320.00-79.86)×300%×15%=1,908.06 平方公尺

獎勵面積 1,908.06 平方公尺≦獎勵上限額度 1,908.06 平方公尺，符合規定。

3. 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：

（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 259.74 平方公尺，擬申請 259.74 平方公尺獎勵

獎勵額度=259.74÷(4,320.00-79.86)×300%×100%=2.04%

獎勵範圍詳參圖 10-2 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪一樓)(P10-8)

4. 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 471.03 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 219.93 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 471.03+219.93=690.96 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=690.96 m^2×1.8 =1,243.73

獎勵額度=1,243.73/(4,320.00-79.86)×300%×100%=9.78%

獎勵範圍詳參圖 10-2 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪一樓) (P10-8)

5. 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，達黃金級以上，擬依規定申請法定容積 8%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。

獎勵容積=（(4,320.00-79.86)×300%×8%=1017.63m^2

應繳保證金額度=1017.63m^2×法定工程造價 18,720 元×5=95,250,168 元

另綠建築管理維護費用為建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金之 50%，本案公共基金提列 5,730,199 元

(110 年 9 月 14 日新北更事字第 1104660527 號函指示，依 110 年 6 月 28 日公告之協議書範本修正)

綠建築管理維護費用為 5,730,199×50%=2,865,100 元。

綠建築評估指標說明詳參附錄十二

綠建築維管計畫詳參附錄二

6.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 2,865.00m^2，核計獎勵面積為 859.50 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=（2,865.00×300%）×10%=859.50 m^2

獎勵額度=859.503÷(4,320.00-79.86)×300%×100%=6.76%

使用執照存根詳參附錄十九

地籍分割狀況詳參附錄二十五

表 10-1 合法 4 層樓以上建築物坐落建築基地地號一覽表

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	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	
1932	132.00	062 建 02489	4	
1933	142.00	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	2,865.00			

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321.35 m^2，C棟五樓設置321.35 m2服務性公共空間，共計642.70平方公尺。	免計容積 642.70	--
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	1908.06	15.00%
小計（3）	**獎勵容積上限 A=A1+A2≦法定容積 15%**			1,908.06	15.00%

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	(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 259.74 平方公尺，擬申請 259.74 平方公尺獎勵 獎勵額度=259.74÷(4,320.00-79.86)×300%×100%=2.04%	259.74	2.04%
小計（4）	**獎勵容積上限 A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7≦法定容積 20%**		**259.74**	**2.04%**

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其他分區基地，獎勵容積=690.96m^2×1.8=1243.73m^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。	1,243.73	9.78%
小計（5）	**獎勵容積上限≦法定容積 30%**		1,243.73	9.78%
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。		1017.63	8.00%
小計（6）（基準七、八）			1017.63	8.00%
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%=（（2,865×300%）×10%=859.50m^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。859.503÷(4,320.00-79.86)×300%×100%=6.76%	859.50	6.76%
小計（9）			**859.50**	**6.76%**

總計	小計（1）0%	小計（2）0%	小計（3）15.00%	小計（4）2.04%	小計（5）9.78%	小計（6）8.00%	小計（7）0%	小計（8）0%	小計（9）6.76%	總獎勵額度：41.58% 總獎勵面積：5,288.66m^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 (道路用地 4.00)	--
法定容積	(4,320.00-79.86)×300% =12,720.42	100.00%
都市更新容積獎勵	5,288.66	41.58%
大規模開發獎勵	3,816.12	30.00%
容積移轉	5,088.16	40.00%
更新後允建總容積	26,913.36	211.58%
規劃建築總容積樓地板面積	27,556.00-642.70(免計) =26,913.30	211.58%
更新後容積率		634.73%

二、結論

（一）基地面積：4,324.00 m^2。(1935-4 地號為未開闢道路用地 4.00 平方公尺，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(4,324-4-79.86)×300%=12,720.42　m^2。

（三）都市更新容積獎勵=5,288.66 (5,288.66/(4,324-4-79.86)×300%×100%=41.58%)

（四）大規模開發獎勵=本案基地面積達 3,000 m^2 以上，擬申請規模獎勵 30%，(4,324-4-79.86)×300%×30%=3,816.13 m^2

（五）容積移轉=本案擬申請容積移轉 40%，(4,324-4-79.86)×300%×40%=5,088.16 m^2

（六）允建總容積=法定基準容積+都市更新容積獎勵+大規模開發獎勵+容積移轉=12,720.42+5,288.66+3,816.12+5,088.16=26,913.36m^2。

本案規劃建築總容積樓地板面積合計為 26,912.72m^2 ≦ 獎勵後總容積（允建總容積）26,913.36 m^2，OK！

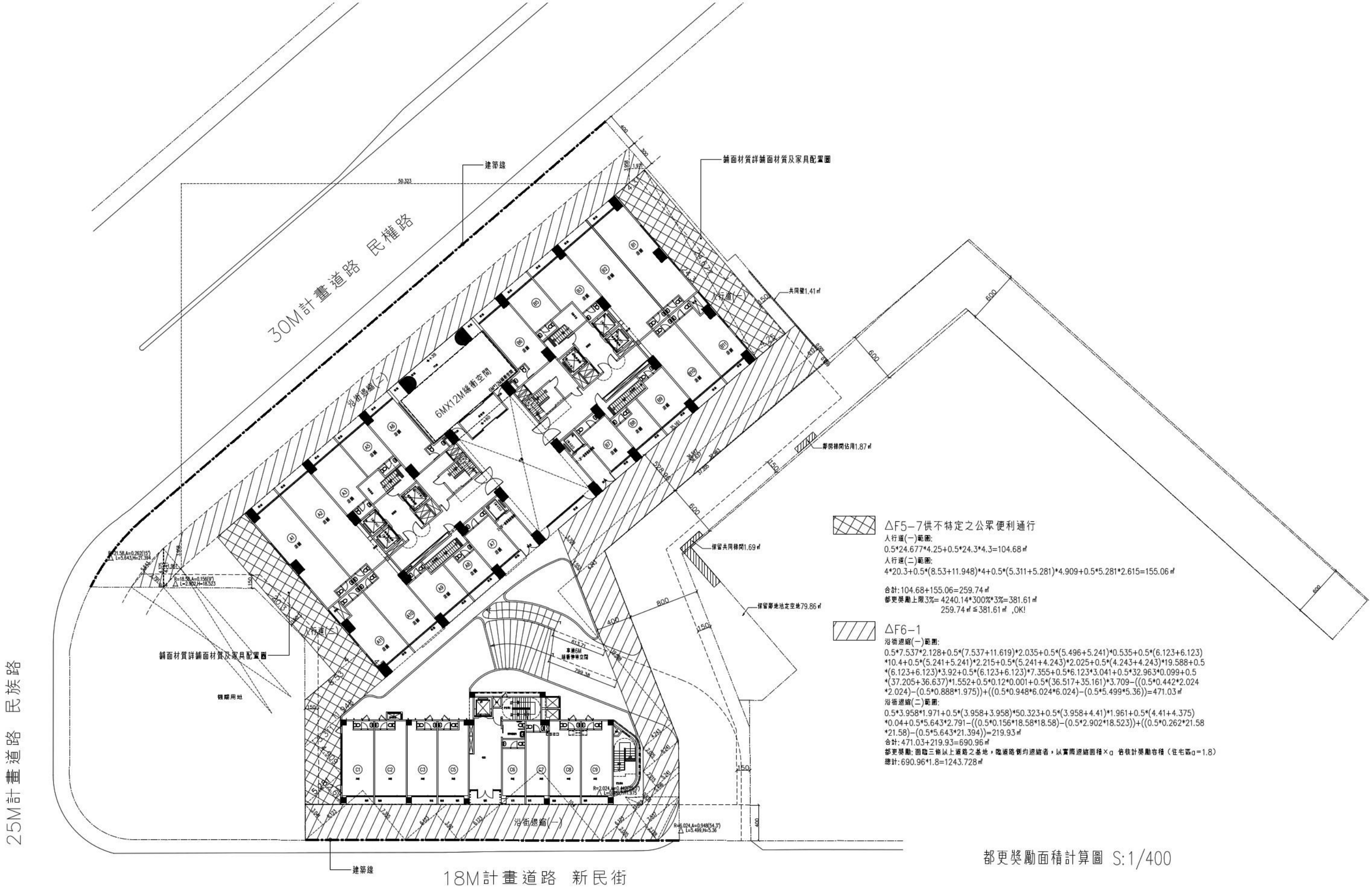


圖 10-2 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪一樓) S：1/400

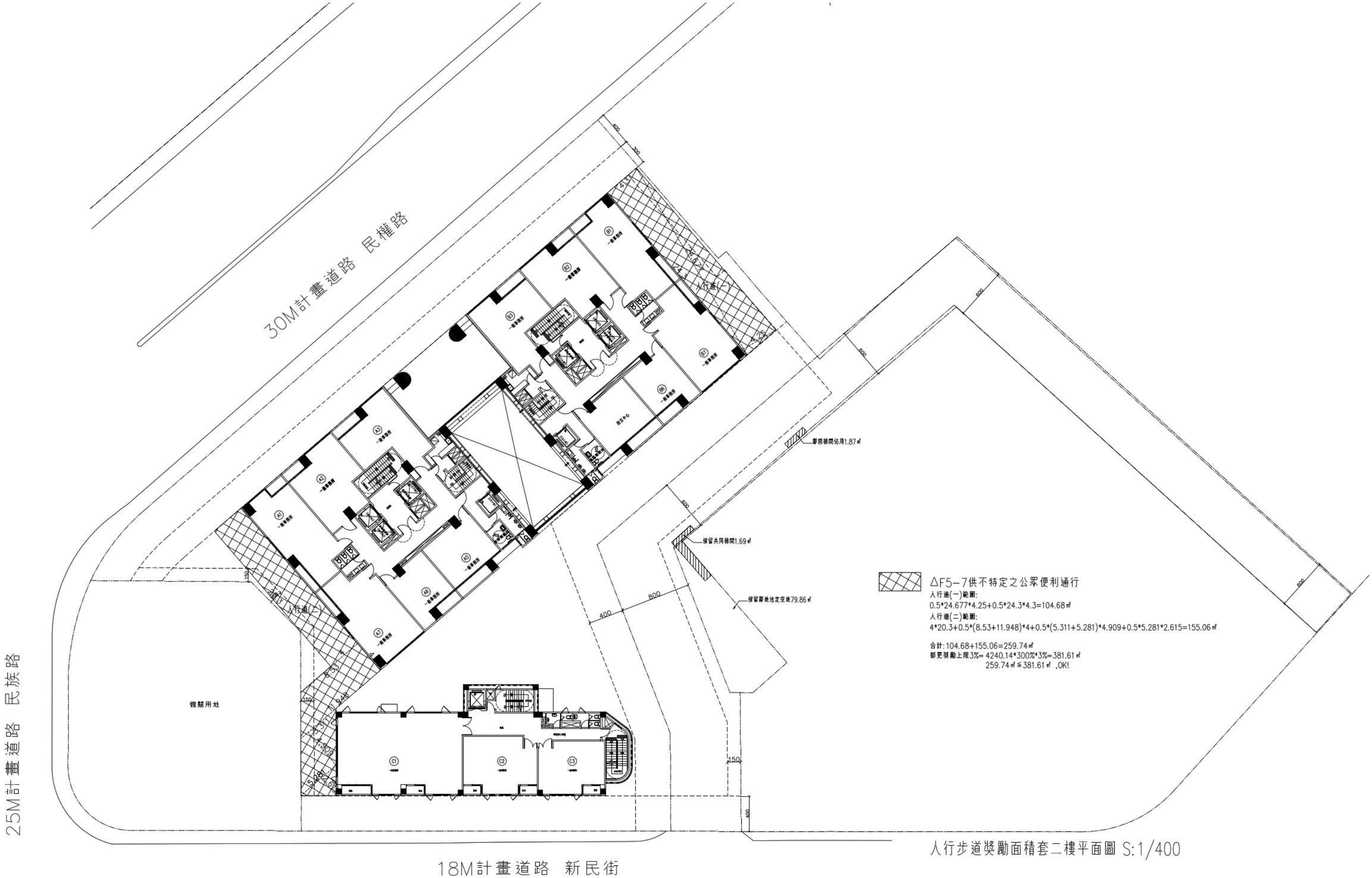


圖 10-3 人行步道獎勵面積檢討圖(套繪二樓) S：1/400

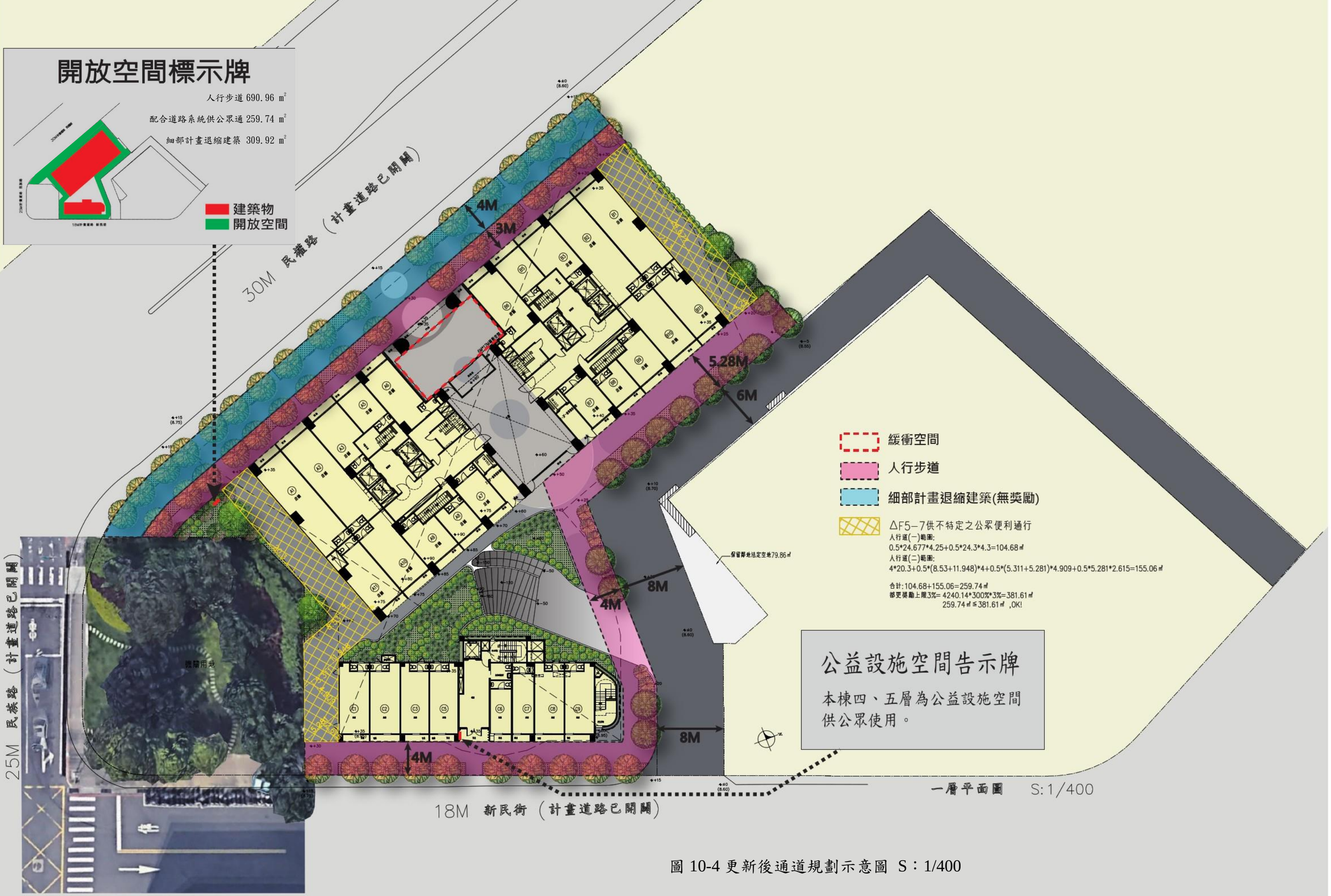


圖 10-4 更新後通道規劃示意圖 S：1/400

表 D-1　EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		變距 Rn(註)		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=		BDc=		R1=		RS1=18.75×R1+1.5=		RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	1149977.40	TCO_2c=	636021.00	R2=	0.81	RS2=6.81×R2+1.5=	7.02	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.30	λc=	0.25	R3=	0.20	RS3=4×R3+1.5=	2.30	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.42	EEVc=	0.80	R41=	0.48	RS41=eixR41+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0	9.00	RS41≦9.00
		外牆隔熱	■	Uaw=	2.00	Uawc=	3.00	R42	1.00	RS42=4.0xR42=	4.00	RS42≦4.00
		窗戶隔熱	■	Uaf=	3.50	Uafc=	5.50	R43=	2.00	RS43=2.0xR43=	4.00	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	R44	0	RS44=10×R42+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.70	ELc=	0.70	R45	0	RS45=10.50×R43+1.5	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Eqi=	2.00	Eqic=		R46		RS46=∑(EqixUi)=	2.00	RS46≦4.0
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	R5=	0.07	RS5=19.40×R5+1.5=	2.86	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.17	PIc=	3.30	R6=		RS6=13.13×R6+1.5=	2.03	RS6≦8.00
七．室內環境指標			■	IE=	61	IEc=	60.00	R7=	0.02	RS7=18.67×R7+1.5=	1.87	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8	WIc=	2.00	R8=	3.00	RS8=2.50×R8＋1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14	GIc=	10.00	R9=	0.40	RS9=5.15×R9＋1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =50.63												
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值－基準值｜÷基準值」之公式計算。												

表 D-2　EEWH-RS 分級評分基準(單位：分

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

表 10-4 綠建築指標檢討表(續)

EEWH-RS 綠化量指標評估表

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 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	60 株 835.21 ㎡	751689 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 ㎡	0 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 4 株以上)	300	443.03 ㎡	132909 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	0 ㎡	0 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai=884598 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 1149977.40 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= 636021.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=7.01，(0.0≦RS2≦9.0)

三、專章檢討

3-1土管相關容積獎勵檢討--大規模獎勵

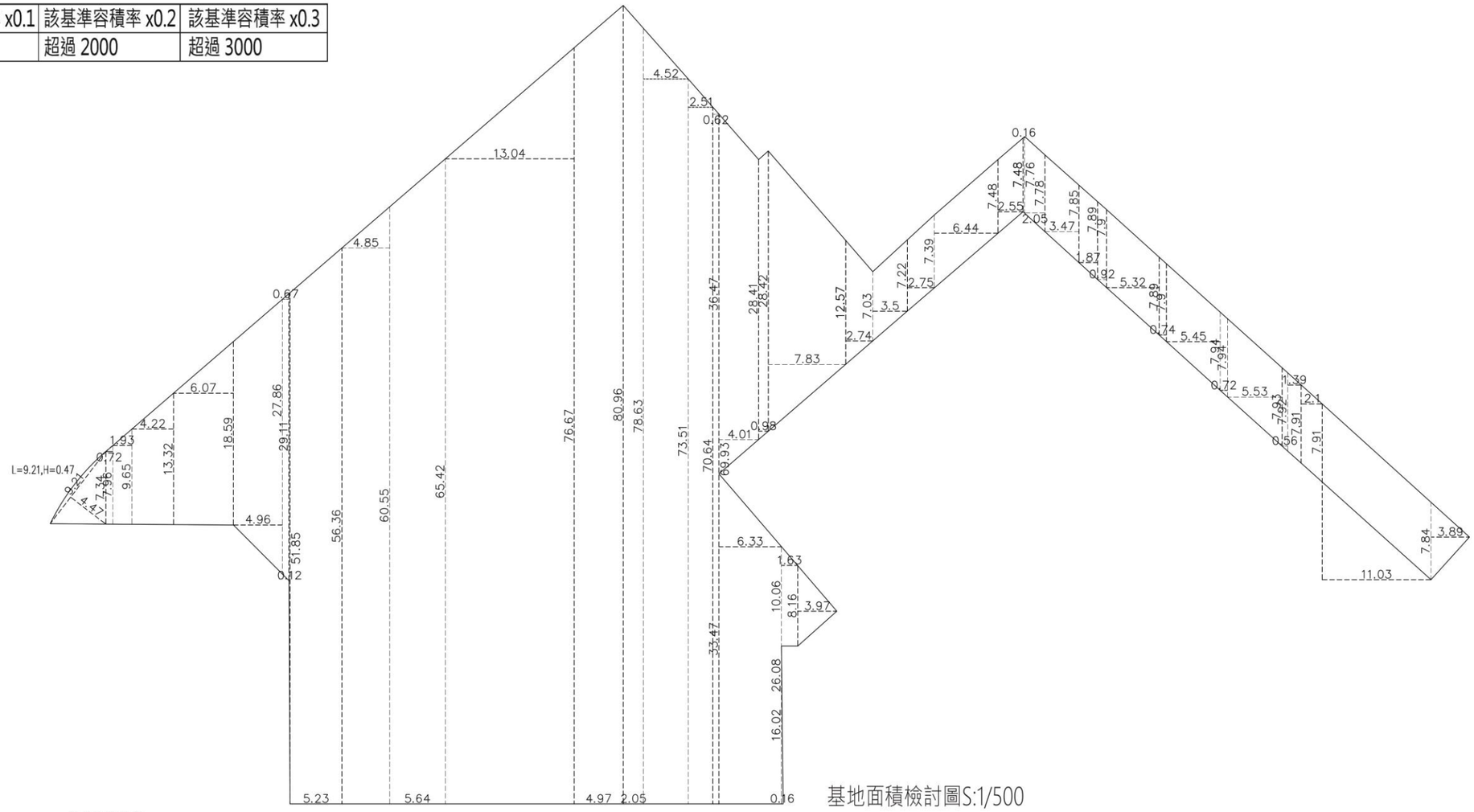
依「0980928變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書」

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：

(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。

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

(獎勵部分)可增加之容積	該基準容積率 x0.1	該基準容積率 x0.2	該基準容積率 x0.3
建築基地面積(平方公尺)	超過 1500	超過 2000	超過 3000



基地面積檢討圖S:1/500

基地面積計算:

0.5*7.84*3.89+0.5*(7.84+7.91)*11.03+0.5*(7.91+7.91)*2.1+0.5*(7.91+7.92)*1.39+0.5*(7.92+7.93)*0.56+0.5*(7.93+7.94)*5.53+0.5*(7.94+7.94)*0.72+0.5*(7.94+7.9)*5.45+0.5*(7.9+7.89)*0.74+0.5*(7.89+7.9)*5.32
+0.5*(7.9+7.89)*0.92+0.5*(7.89+7.85)*1.87+0.5*(7.85+7.78)*3.47+0.5*(7.78+7.76)*2.05+0.5*(7.76+7.48)*0.16+0.5*(7.48+7.48)*2.55+0.5*(7.48+7.39)*6.44+0.5*(7.39+7.22)*2.75+0.5*(7.22+7.03)*3.5+0.5*(7.03+12.57)
2.74+0.5(12.57+28.42)*7.83+0.5*8.16*3.97+0.5*(8.16+10.06)*1.63+0.5*16.02*0.16+0.5*(26.08+33.47)*6.33+0.5*(28.42+28.41)*0.98+0.5*(28.41+36.47)*4.01+0.5*(69.93+70.64)*0.62+0.5*(70.64+73.51)*2.51+0.5*(73.51
+78.63)*4.52+0.5*(78.63+80.96)*2.05+0.5*(80.96+76.67)*4.97+0.5*(76.67+65.42)*13.04+0.5*(65.42+60.55)*5.64+0.5*(60.55+56.36)*4.85+0.5*(56.36+51.85)*5.23+0.5*(51.85+29.11)*0.12+0.5*(29.11+27.86)*0.67+0.5
*(27.86+18.59)*4.96+0.5*(18.59+13.32)*6.07+0.5*(13.32+9.65)*4.22+0.5*(9.65+7.96)*1.93+0.5*(7.96+7.34)*0.72+0.5*9.21*4.47+9.21*0.47*2/3=4321.23㎡

臆本面積: 4320.00㎡ ≦ 4321.23㎡
故援用臆本面積: 4320.00㎡

保留鄰地法定空地面積: 79.86㎡
基地保留面積: 4320−79.86=4240.14㎡

本案基地面積4240.14㎡≧3000㎡，適用基準容積x0.3之容積獎勵

圖 10-5 都市計畫規模獎勵檢討圖 S：1/500

表 10-5 容積移轉檢討表

依「 新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」檢討

新北市板橋區中山段1882等45筆地號 接受基地之可移入容積評定表														
項目	評定細目			積分（%）									備註	可移入容積值（%）
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者			8-19%										20%
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者			20%									依據本要點第五點第一項第一款及第二款規定	
接受基地內部條件	（一）基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	完整性\大小	甲一	甲二	甲三	甲四	甲五			■完整性部分乙、丙項次可重複計算。 ■完整性內之任一角度以接受基地內角計算	2%
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二										
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三										
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四										
			六千平方公尺以上	甲五										
		完整性	基地最小邊長L	L＜8m	乙一	乙一	0%	1%	1%	2%	3%			
				8m≦L＜20m	乙二	乙二	0%	1%	2%	3%	4%			
				L≧20m	乙三	乙三	1%	2%	3%	4%	5%			
			60°＜內角＜120°	丙	丙	1%	1%	2%	2%	3%				
		臨接道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺	2.00%									■接受基地規模應達1500㎡以上。 ■接受基地應鄰接兩條道路以上，且連接該道路之基地面寬應達15公尺以上。	4%
			道路寬度十五公尺以上	4.00%										
	（二）周邊鄰地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公尺以上	2%									■指未臨道路側基地境界線，退縮範圍淨空設計，不得有構造物。 ■法定退縮及因其他獎勵退訂退縮範圍不得計入。	0%
		現況公共設施（限公、兒、綠、體、廣）	0.5公頃以上	3%									■都市計畫所劃定之五項開放性公共設施，未開闢之公共設施不得計入。 ■距離接受基地任一點五百公尺範圍內之公共設施面積可全數計入。	3%
			0.2公頃以上，未達0.5公頃	2%										
			未達0.2公頃	1%										
		TOD規劃（距捷運車站或火車站）	未達三百公尺範圍	2%									■捷運車站 ✔本項積分以捷運車站或捷運出入口使用之「捷運用地」或「捷運開發用地」，以基地任一點與其用地之區界限計算距離。 ✔或以實際作捷運車站或出入口使用之其他公共設施用地（指位於道路用地或者其他公共設施用地上）。以基地任一點與地面層捷運入口之結構體計算距離。 ✔前二款不包含非捷運主管機關原始規劃設計出入口及非提供一般民眾平時進出使用之緊急出口、進排風設施等。 ■特等火車站、一等火車站或二等火車站、三等火車站或簡易火車站 ✔本項積分以實際作火車站使用之「車站用地」，以基地任一點與其用地之區界線計算距離。 ✔或以實際作火車站使用之「鐵路用地」或「車站專用區」或其他用地土地，以基地任一點與地面層結構體計算距離。 ✔距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地始的計入。	2%
			三百公尺以上，未達五百公尺範圍	1%										2%
	（三）送出基地位置	連接接受基地面積估送出基地總面	80%＜X	3%									送出基地任一邊須鄰接接受基地。	0%
			60%＜X＜80%	2%										
			40%＜X＜60%	1%										
		公共設施（公、兒、綠、體、	80%＜X	3%										0%
			60%＜X＜80%	2%										
			40%＜X＜60%	1%										
		送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地面積50%以上		1%										
														31%

（四）地面層開放空間	廣場式開放空間	40%＜法定空地面積	8%	■本項積分應符合建築技術規則第二百八十三條及新北市都市合計審議原則第一點第一款規定檢討留設，方得計入。 ■範圍內倘有地形高差，應以順平設計。 ■本項積分開放空間得供公眾使用應設置街道家具。 ■不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。 ■出入口應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 ■比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。	0%	
		30%＜法定空地面積＜40%	6%			
		20%＜法定空地面積＜30%	4%			
		10%＜法定空地面積＜20%	2%			
	沿街步道式開放空間	1.5M＜單側臨路留設＜4M	1%	■本項積分應符合建築技術規則第二百八十三條及新北市都市合計審議原則第一點第一款規定檢討留設，方得計入。 ■範圍內倘有地形高差，應以順平設計。 ■不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。 ■出入口應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 ■比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。	0%	
		1.5M＜兩側臨路留設＜4M	2%			
		1.5M＜叁側臨路留設＜5M	3%			
		4M＜單側臨路留設	2%			
		4M＜兩側臨路留設	4%			
		4M＜叁側臨路留設	6%			
（五）交通問題改善策略	停等空間內化處理 提升或不降低周邊道路服務水準		2%	■交通分析應經本府交通局確認，提升或不降低周邊道路服務水準(難維持同一等級，但旅行速率已有下降時，應提出對人、車友善之具體可行措施)。 ■地面層應檢討物流車停等空間(非裝卸車位)物流宅配、臨停需求應完全於基地內化處理。 ■本項積分應考量基地情況及周邊環境條件，提出優於新北市都市設計審議原則及其他規定之交通改善策略，並至少於法定退縮或涉及退縮獎勵範圍後留設8公尺以上之停等空間。	0%	
（六）捐贈接受基地內部之公益設施	社會住宅		2%	■接受基地應達3000㎡以上。 ■捐贈容積樓地板面積應符合都市計畫法新北市施行細則第48條規定。 ■相關出入口停車位及樓層高度應依新北市都市設計審議原則第四點第五款規定檢討。 ■管理維護基金應依都市計畫法新北市施行細則第48條第四款第四目規定檢討。 ■捐贈社會住宅 應依新北市社會住宅都市設計審議原則規定檢討設置。 ■開闢面積應大於1/2申請移入且500㎡以上。	0%	0%
	公共托育設施		2%			
	老人安養設施		2%			
接受基地外部環境改善項目（不可超過基地內部條件積分之三分之一）	（一）公共設施改善計畫	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應鄰接接受基地)	4%	■本項積分協助開闢綠地、計畫道路等公共設施，應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施辦法」辦理，並取得權管機關同意，始得計入。 ■開闢面積應大於1/2申請移入容積樓地板面積且500㎡以上。	0%	0%
			基地外圍(應距接接受基地500公尺範圍內)	2%		
	（二）認養公園等公共設施	認養區內公園、綠化步道等	認養面積應大於申請移入容積樓地板面積且500㎡以上。	2%	■本項積分之公共設施應於接受基地五百公尺範圍內，並以整區認養不得自行劃分及由申請單位與區公所協調確認。 ■制式契約以二年為期，認養時間以二年倍數計算累計積分	0%	
	（三）綠色交通	提供UBIKE留設位置		2%	■留設位置以接受基地內部為主(留設於接受基地外之公設用地及捐贈代金200萬部分評點分數折半) ■留設單元面積為4*30或以20㎡(含停車柱-20柱40台管線佈設及獨立電表等相關設施)。 ■基準容積外所增加之容積樓地板面積達6000㎡以上，應加倍留設 。 ■經本府交通局總體評估網路並同意設置。	0%	
合計							40.30%	

接受基地之可移入容積評定表:

20%+2%+4%+3%+2%=31%；31%*1.3=40.3%

本案容積移轉取40%

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 8 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 改道範圍地籍套繪示意圖)

本案將優先施作改道範圍拆除，當改道範圍鋪設路面完成確保巷道通行後，並依程序按本計畫申請重新指定建築線。

改道範圍內經查詢下列管線(一)自來水管線(二)台電配電管線(三)汙水下水道管線(四) 中華電信管線(五)新海瓦斯管線；改道範圍無雨水下水道幹管，前述管線圖詳參附錄十七。改道後道路、自來水管線、台電配電管線、水下水道管線、電信管線及新海瓦斯管線由實施者統籌完成相關管線改道作業。有關排水設施興闢、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。

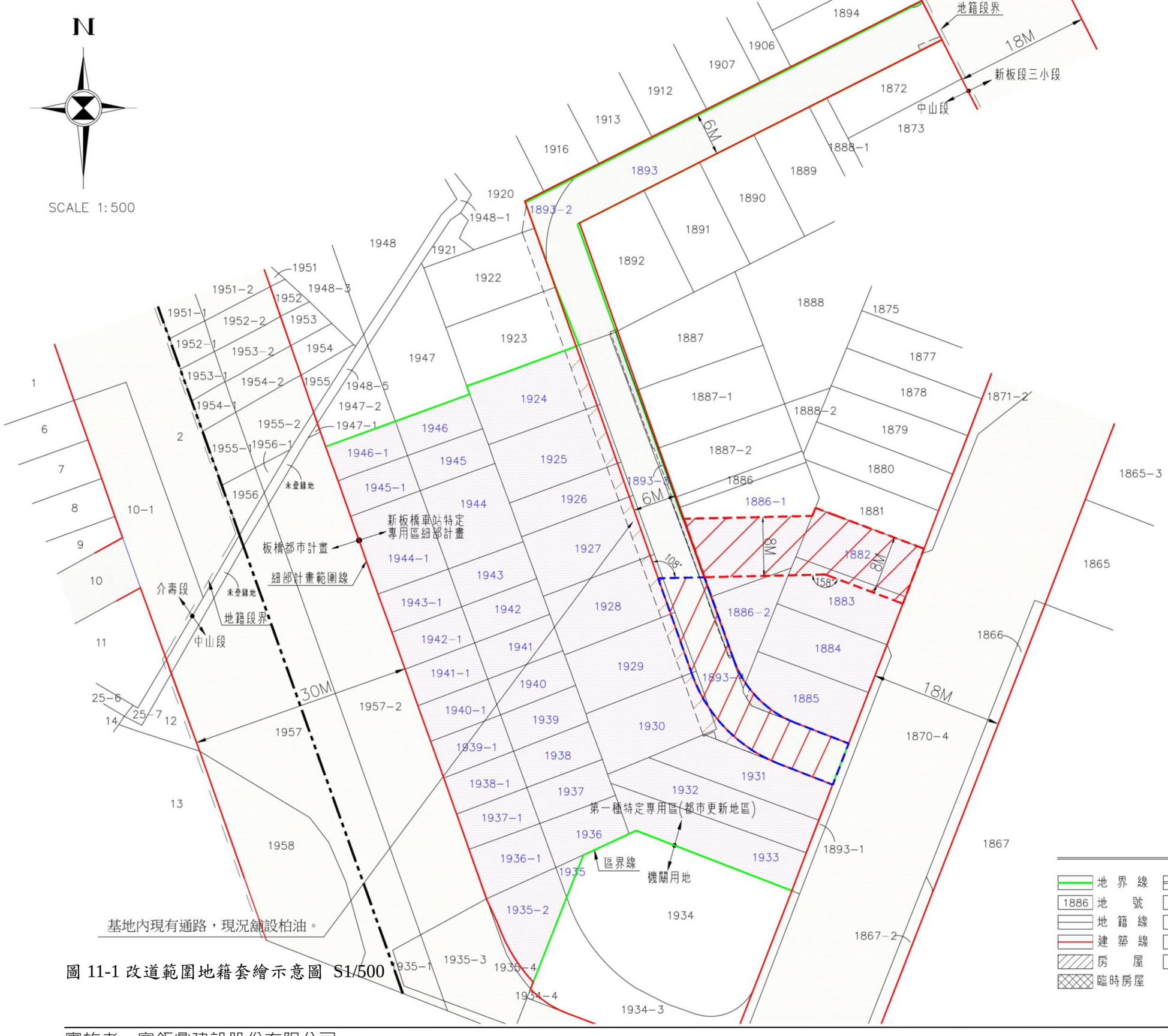


圖 11-1 改道範圍地籍套繪示意圖 S1/500

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 4,320.00 m^2 （建蔽率 50%，容積率 300%）及未開闢道路用 4.00 m^2，法定容積(4,320.00-79.86)×300%=12,720.42　m^2；本案擬申請都市更新容積獎勵額度為法定容積之 41.58%

(5,288.66/(4,320.00-79.86)×300%×100%=41.58%)，

更新後允建容積為 12,720.42+5,288.66+3,816.12+5,088.16 =26,913.36 m^2。

本案規劃建築總容積樓地板面積為 50,002.13 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。（詳圖 11-3 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 巷路寬補足 8 米設置車道，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 m^2，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 **5,288.66** m^2，獎勵後總允建容積為 **26,913.36**m^2，允建容積率為 634.73%。

（二）預計容納人口數

興建戶數:更新後預計興建 337 單元。住宅單元 280 單元(20~30 坪 84 單元，30~40 坪 28 單元，40~50 坪 53 單元，50 坪以上 115 單元)，一般事務所 37 單元，店鋪 27 單元。

計畫容納人口：本案更新後計 337 單元，以新北市板橋區平均戶量 2.70（人/戶）[1]估計，337×2.7=910 預估更新後計畫容納人口數為 910 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，其中 1935-4 地號面積 4.00 m^2，為未開闢計畫道路；其餘特專一建蔽率為 50%，容積率為 300%，面積共為 4,320.00 m^2，更新前基準容積樓地板面積為 8,188.49 m^2。

[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）

2. 更新後計畫使用強度及面積檢討

設計建蔽率為 38.39%，設計建築面積為

1,295.42+328.25+3.56(鄰房佔用)=1,627.23 m^2，低於允建面積上限扣除鄰房共同壁 1.41 m^2 為(4240.14-1.41)*50%=2,119.37 m^2（請參見表 11-1 建築面積檢討表）

（1）建蔽率檢討：法定建蔽率為 50%，規劃建蔽率為 38.39%。

（2）容積率檢討：法定容積率為 300%，允建獎勵容積率為 634.73%。

（3）停車空間檢討：本案法定汽車位數 305 輛；機車位數法定車位數 337 輛。

汽車

50,002.13-2544.00x6(地下層)-235.05-221.63-184.92=34,096.53 m^2

(34,096.53-300)/150=225.31 取 226 輛；社區使用車位 226x2%=4.52 取 5 輛；

依戶數計算，超過 66 m^2；174 戶，未超過 66 m^2；163 戶，

法定停車數量 174+163x0.8=304.4 取 305 輛，實設汽車車位數 330 輛 **OK**。

機車

一戶一機車位，本案共計 337 戶，實設 337 輛 **OK**。

自行車

法定機車位數量四分之一，337/4=84.25 取 85 輛；

337-330=7 輛(戶數-汽車位數)；84.25+7=91.25 輛，實設 92 輛 **OK**。

裝卸車位

1,526.50+1317.49x2=4,161.48 m^2

3,000 平方公尺設置一輛，4,161.48-3000=1,161.48(未達 3,000 m^2)

，實設 1 輛 **OK**。

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，另設置店鋪、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 337 戶。（詳圖 11-3 至圖 11-22）

五、地籍整理計畫

改道後新民街 7 巷北側之基地為鄰地 69 建 01798 號執照保留之法定空地，已於選配原則載明由實施者選配，並於將來與鄰地合併開發。由估價師依規定查估面積 79.86m^2 之價值。該保留地於權利變換階段另行分割並編定暫編地號，載明地籍整理計畫，並請工務局函示非屬建照範圍，再依權利變換結果執行。

六、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。

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(道路用地未開闢)、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)4,320.00 m^2、道路用地(未開闢)4.00 m^2					
3	基地面積（m^2）		4,320.00-79.86(鄰地法空保留)=4240.14 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，(4240.14-1.41)*50%=2,119.37 m^2					
6	法定容積率（%）		300%					
7	法定容積樓地板面積（m^2）		(4,320.00-79.86)×300%=12,720.42 m^2					
8	都市更新獎勵容積（%）		41.58% (5,288.66 m^2)					
9	其他獎勵容積（%） （開放空間、容積移轉、停車獎勵等）		大規模開發獎勵 30%(3,816.12m^2)、容積移轉 40%(5,088.16 m^2)					
10	允建容積率（%）及樓地板面積（m^2）	634.73%			**12,720.42+5,088.16+5,288.66+3,816.12 =26,913.36** m^2			
11	法定建蔽率（%） 實設建築面積（m^2）	50%			1,662.10m^2 實設建蔽率 1627.23/(4240.14-1.41)=38.39%			
12	法定空地面積（m^2） 實設空地面積（m^2）	2,119.37 m^2			2,576.63 m^2			
13	法定容積率（%） 實設總樓地板面積（m^2）	300%			50,002.13m^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）	機電面積	容積樓地板面積（m^2）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	地下二至六層	2544.00*5=12720.00	--	--	--	--	停車空間、機房	B2F:3.40M B3~B6F:3.20M,16.2 M
	地下一層	2544.00	--	--	--	--	防空避難室、機房	4.65M
	一層	1223.11+303.39=1526.50	0	278.06+39.30=317.36	750.74+236.09=986.83	28	門廳、店鋪、管委會使用空間	4.20M
	二層	505.36+505.36+306.77=1317.49	29.37+29.37+15.60=74.34	68.67+108.75+31.69=209.11	390.26+350.21+244.77=985.24	14	辦公室、防災中心	3.60M
	三層	505.36+505.36+306.77=1317.49	29.37+29.37+15.60=74.34	68.67+68.67+31.69=169.03	390.26+390.26+244.77=1025.29	15	辦公室	3.60M
	四層	1190.10+321.35=1511.45	69.28	1055.62	25.96	0	管委會使用空間、公益設施空間	A、B 棟:5.80M C 棟:3.60M
	五層	507.08+505.88+321.35=1334.31	40.50+41.13=81.63	62.76+62.57=125.33	408.76+408.56=817.32	10	集合住宅、公益設施空間	A、B 棟:3.40M C 棟:3.60M
	六~二十五層	1004.88*20=20097.6	81.63*20=1632.6	125.33*20=2506.6	810.46*20=16209.2	10*20=200	集合住宅	3.40M*20=68
	二十六~二十九層	1000.99*4=4003.96	81.63*4=326.52	125.33*4=501.32	807.14*4=3228.56	10*4=40	集合住宅	3.40M*4=13.6
	三十~三十二層	995.91*3=2987.73	81.63*3=244.89	125.33*3=375.99	802.82*3=2408.46	10*3=30	集合住宅	3.40M*3=10.2
	屋突一層	194.03+(36.71+4.31)=235.05	--	--	機電 1,222.30 鄰房占用 3.56	--	樓電梯間	3.40M
	屋突二層	(92.46+92.46)+36.71=221.63	--	--		--	樓梯間、水塔	3.00M
	屋突三層	92.46+92.46=184.92	--	--		--	樓梯間、水塔	2.80M
	總樓地板面積 總計（m^2）	50002.13	2503.60	5260.36	25,686.86+機電 1,222.30 +鄰房占用 3.56=26912.72	337 戶	A、B 棟=0.35+112.40=112.75 C 棟=0.35+18.60=18.95	
15	工程造價（元/坪）		50,002.13*18,720=936,039,874 元整					
16	停車數量檢討（位）		法定汽車停車位共 305 輛，實設車位 330 輛；法定機車位 337 輛，實設 337 輛；實設自行車 92 輛。詳 P11-3					

表 11-1 建築規劃面積檢討表

壹.總面積檢討:

一.基地面積:

原本面積：4320.00㎡

開地保留法定空地：79.86㎡

基地面積：4320.00－79.86=4240.14㎡

二.建築地板面積:

地下層: 2544.00*6=15264.00㎡

AB棟: 1223.11+(505.36+505.36)*2+1190.10+(507.08+505.88)+
(507.08+497.80)*20+(506.10+494.89)*4+(503.84+492.07)*3+
194.03+92.46*2+92.46*2=33100.77㎡

C棟: 303.39+306.77*2+321.35*2+(36.71+4.31)+36.71=1637.36㎡

合計: 15264.00+33100.77+1637.36=50002.13㎡

三.建築面積檢討:

允建建蔽面積:(4240.14－1.41)*50%=2119.365㎡

開房占用面積:1.87+1.69=3.56㎡

實設建蔽面積:1295.42+328.25+3.56=1627.23㎡ ≤ 2119.365㎡ ,OK!

四.建蔽率檢討:

允建建蔽率:50%

實設建蔽率:1627.23/(4240.14－1.41)*100%=38.39%≤50% ,OK

五.容積面積檢討:

土管允建容積：4240.14*300%=12720.42㎡

容積移轉：4240.14*300%*40%=5088.17㎡

都市更新獎勵：4240.14*300%*46.6314%=5931.71㎡

人模與環境綠量：4240.14*300%*30%=3816.13㎡

允建總容積：12720.42+5088.17+5931.71+3816.13=27556.43㎡

實設容積面積:

AB棟=750.74+(390.26+350.21)+(390.26+390.26)+25.96+(408.76+408.56)+
(408.76+401.70)*20+(407.92+399.22)*4+(406.00+396.82)*3=24961.23

C棟= 236.09+244.77*2+321.35*2=1368.33㎡

機電計入= 1223.30㎡

合計= 24961.23+1368.33+1223.30=27552.86㎡

開房占用= 1.67+1.6=3.56㎡

合計=27552.86+3.56=27556.42㎡

容積面積檢討:27556.42㎡ ≤ 27556.43㎡ ,OK

六.容積率檢討:

允建容積率: 300%+300%*40%+300%*46.6314%+300%*30%=649.894%

實設容積率: 27552.86/4240.14*100%=649.80%≤649.894%OK

七.建機電面積檢討:

A、B棟:278.06+(68.67+108.75)+(68.67+68.67)+1055.62+(62.76+62.57)*28=5157.68㎡

C棟: 39.30+31.69*2=102.68㎡

實設建機電: 5157.68+102.68=5260.36㎡

允建建機電: 27556.43－(321.35*2)=26913.73㎡

26913.73*15%=4037.06㎡

機電面積檢討:5260.36㎡≥4037.06㎡ 5260.36－4037.06=1223.30㎡(計入容積) ,OK!

八.建陽台面積:

AB棟=(29.37+28.37)*2+69.28+(40.50+41.13)*28=2472.40㎡

C棟= 15.60*2=31.20㎡

機電計入= 2472.40+31.20=2503.60㎡

九.法定空地面積檢討:

法定空地面積:(4240.14－1.41)*50%=2119.365㎡

實設空地面積:(4240.14－1.41(共同壁)－3.56(開房占用))－1295.42－328.25=2611.50㎡

2611.50㎡≥2119.365㎡ OK!

十.建商遮陽棚合計:

83.50+43.11+(41.74+33.44)*21+(41.92+33.44)*7+(27.15)=2260.06

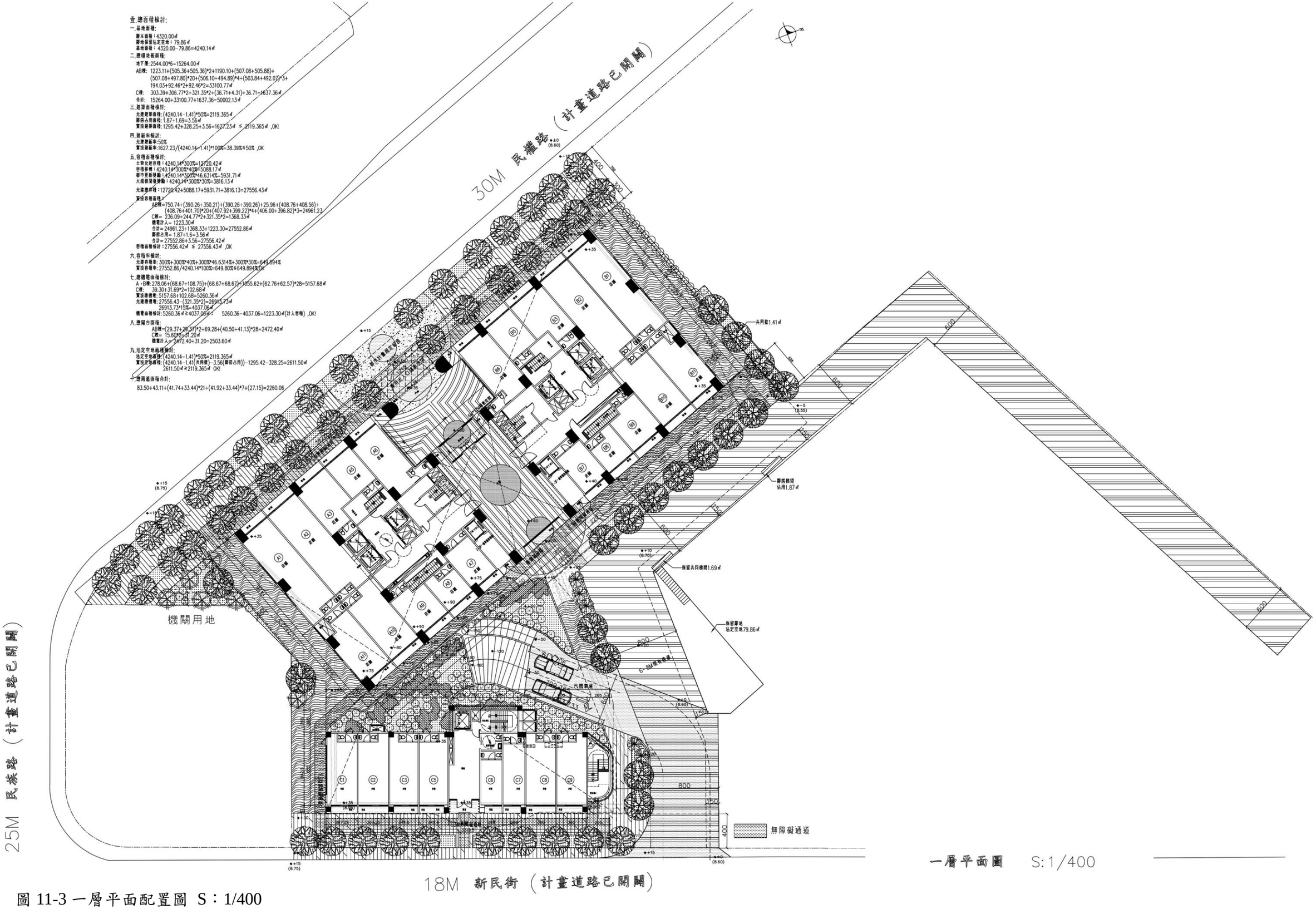


圖 11-3 一層平面配置圖 S：1/400

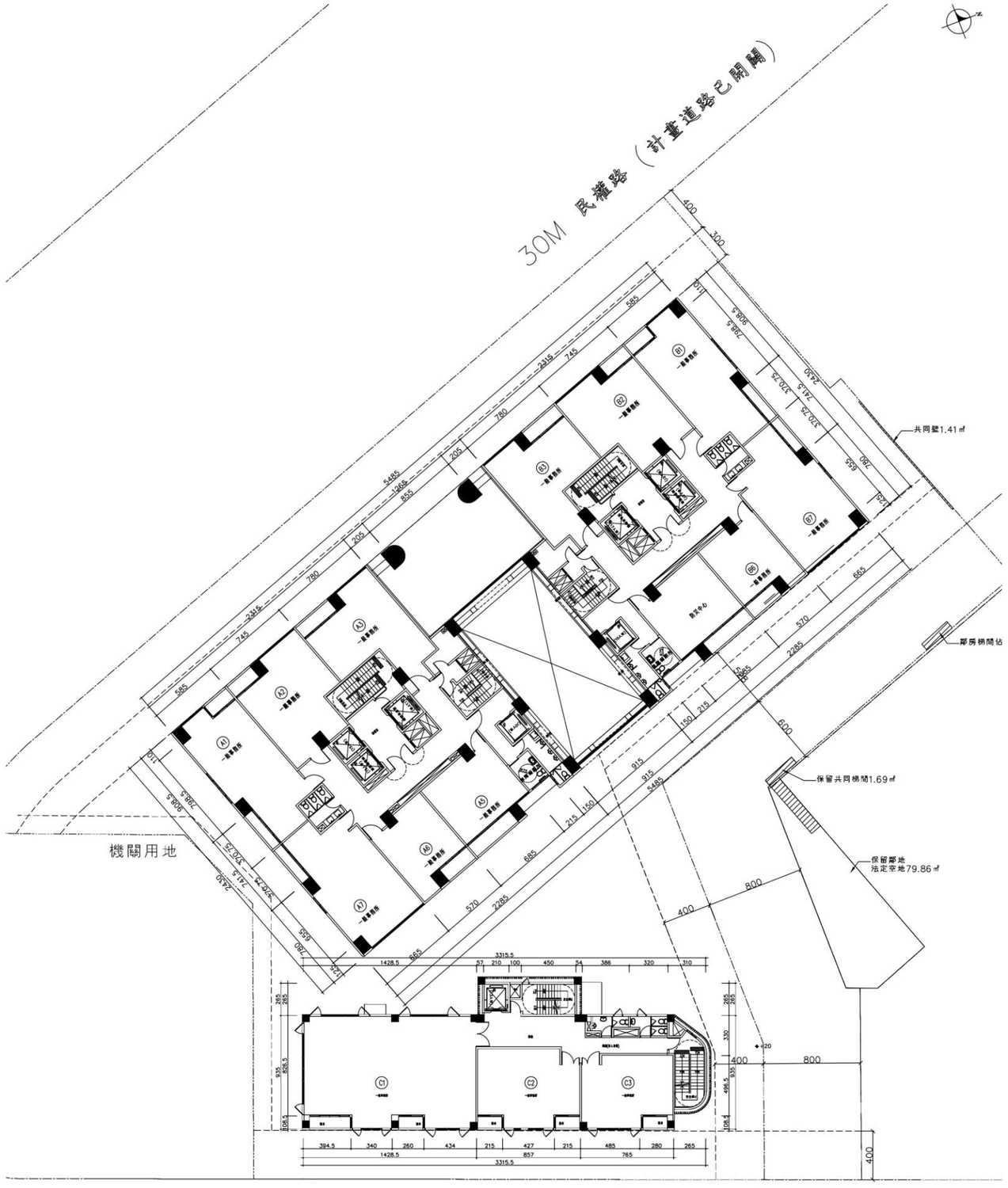
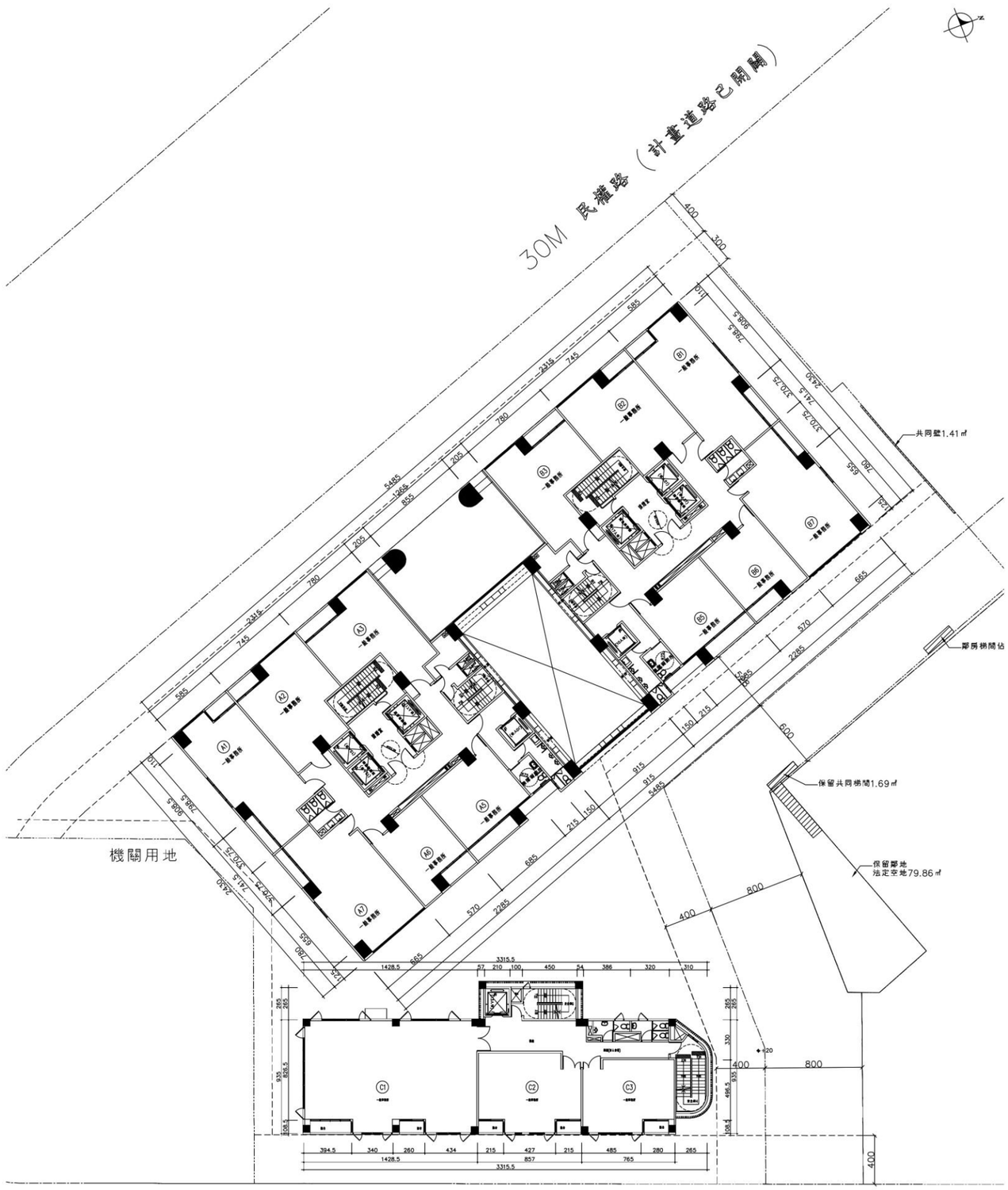


圖 11-4 二層平面配置圖 S：1/400

二層平面圖 S:1/300



三層平面圖 S:1/300

圖 11-5 三層平面配置圖 S：1/400

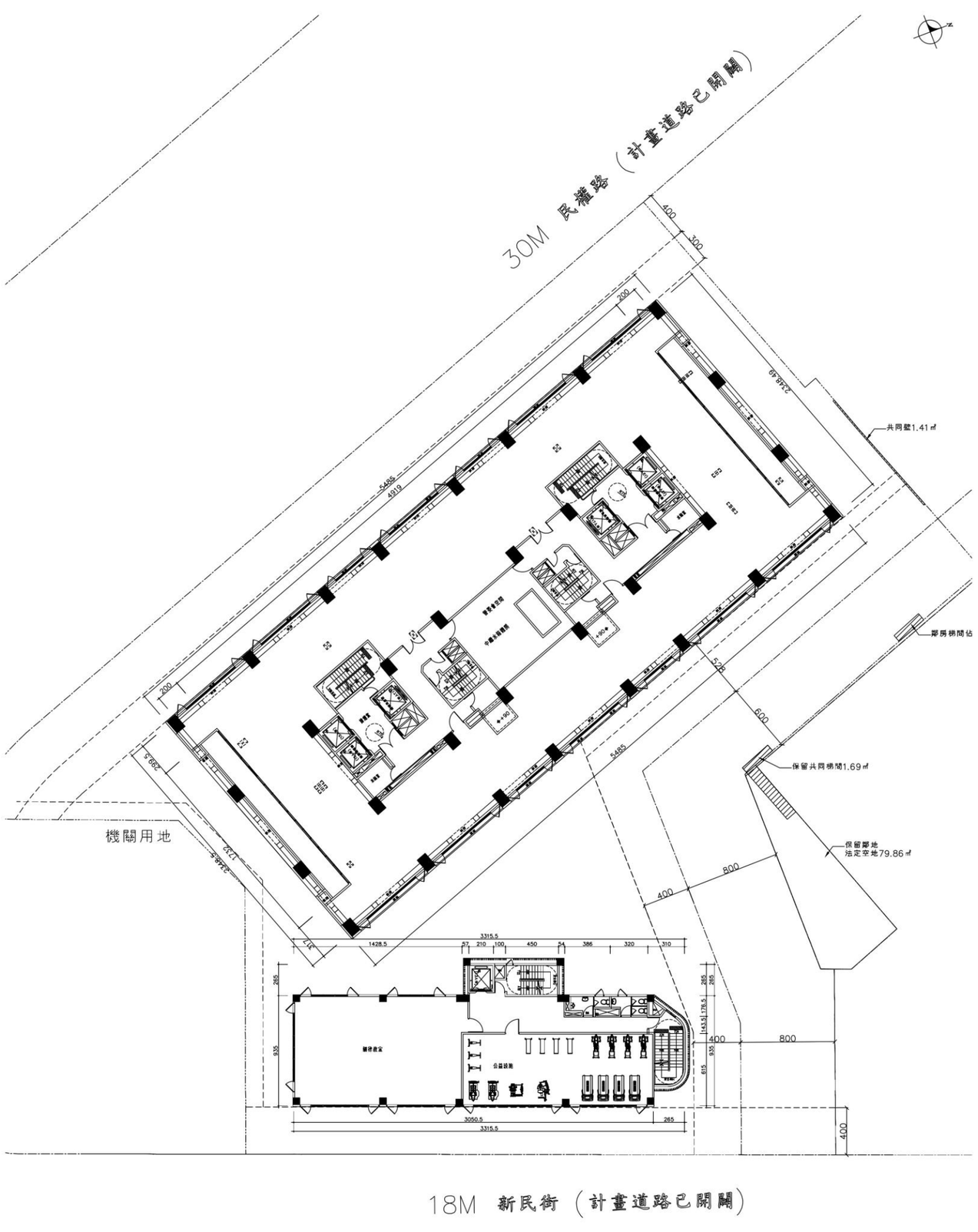


圖 11-6 四層平面配置圖 S：1/400

四層平面圖 S:1/300

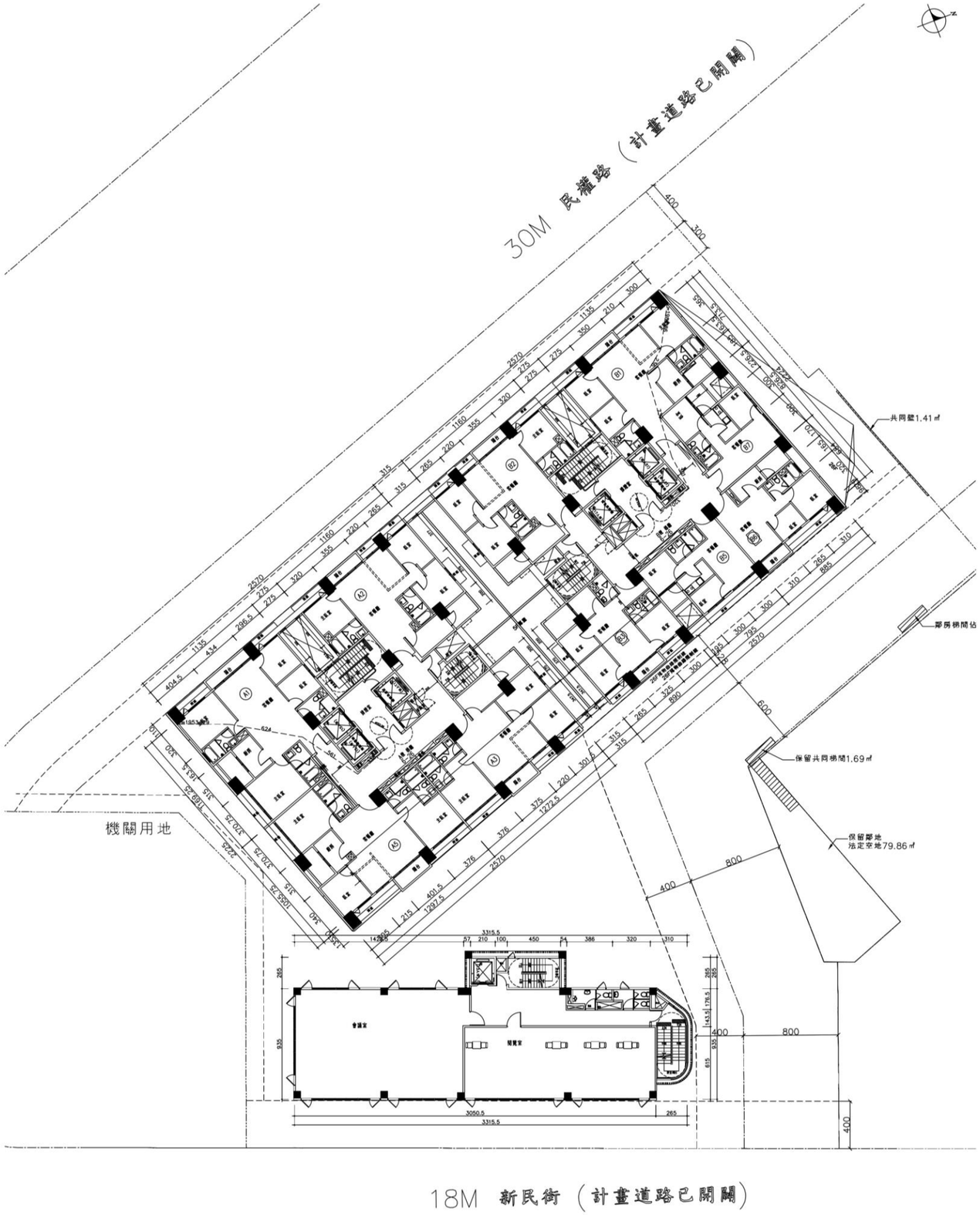


圖 11-7 五層平面配置圖 S：1/400

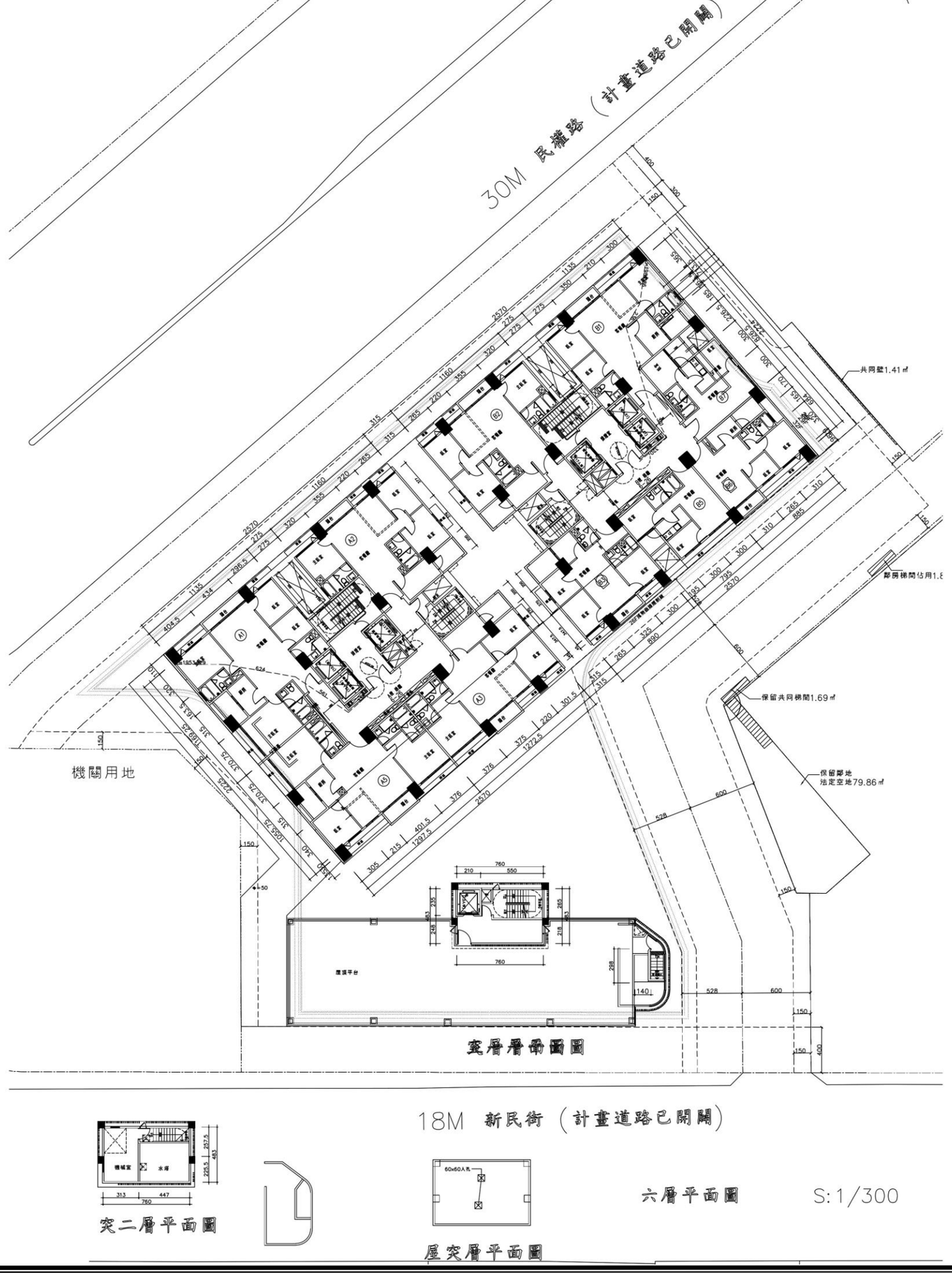
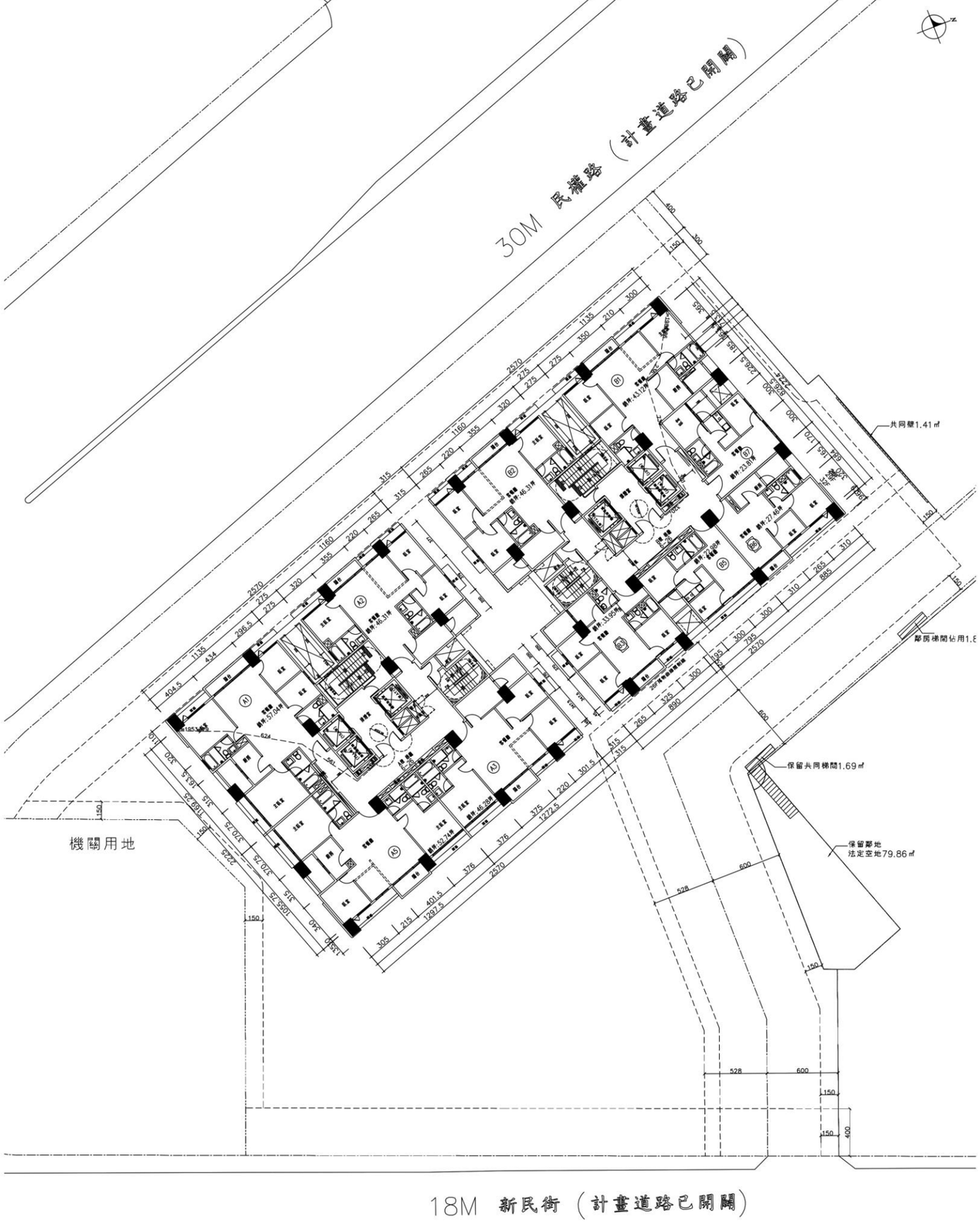


圖 11-8 六層平面配置圖 S：1/400



七～九層平面圖　S:1/400

圖 11-9 七~九層平面配置圖 S：1/400

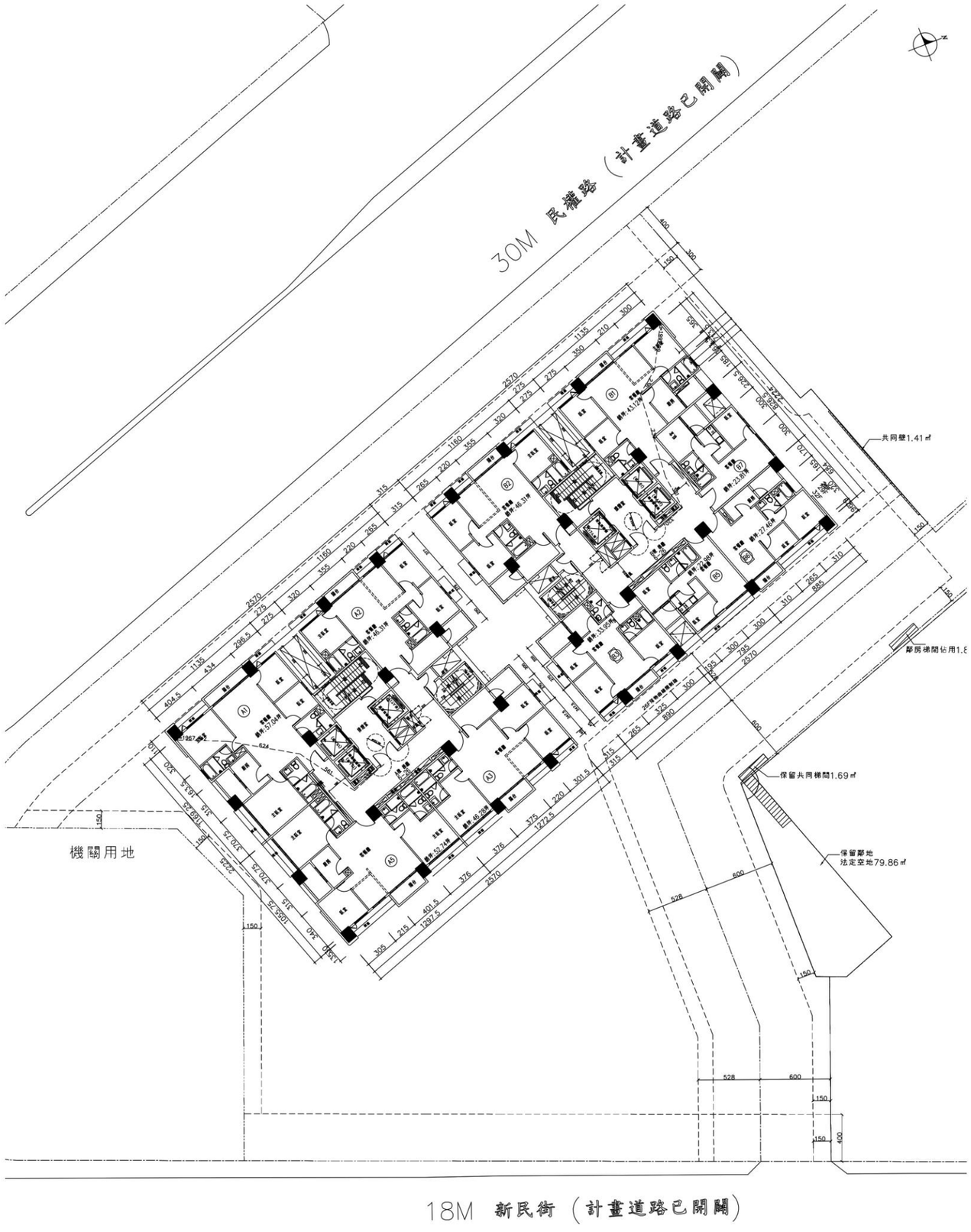
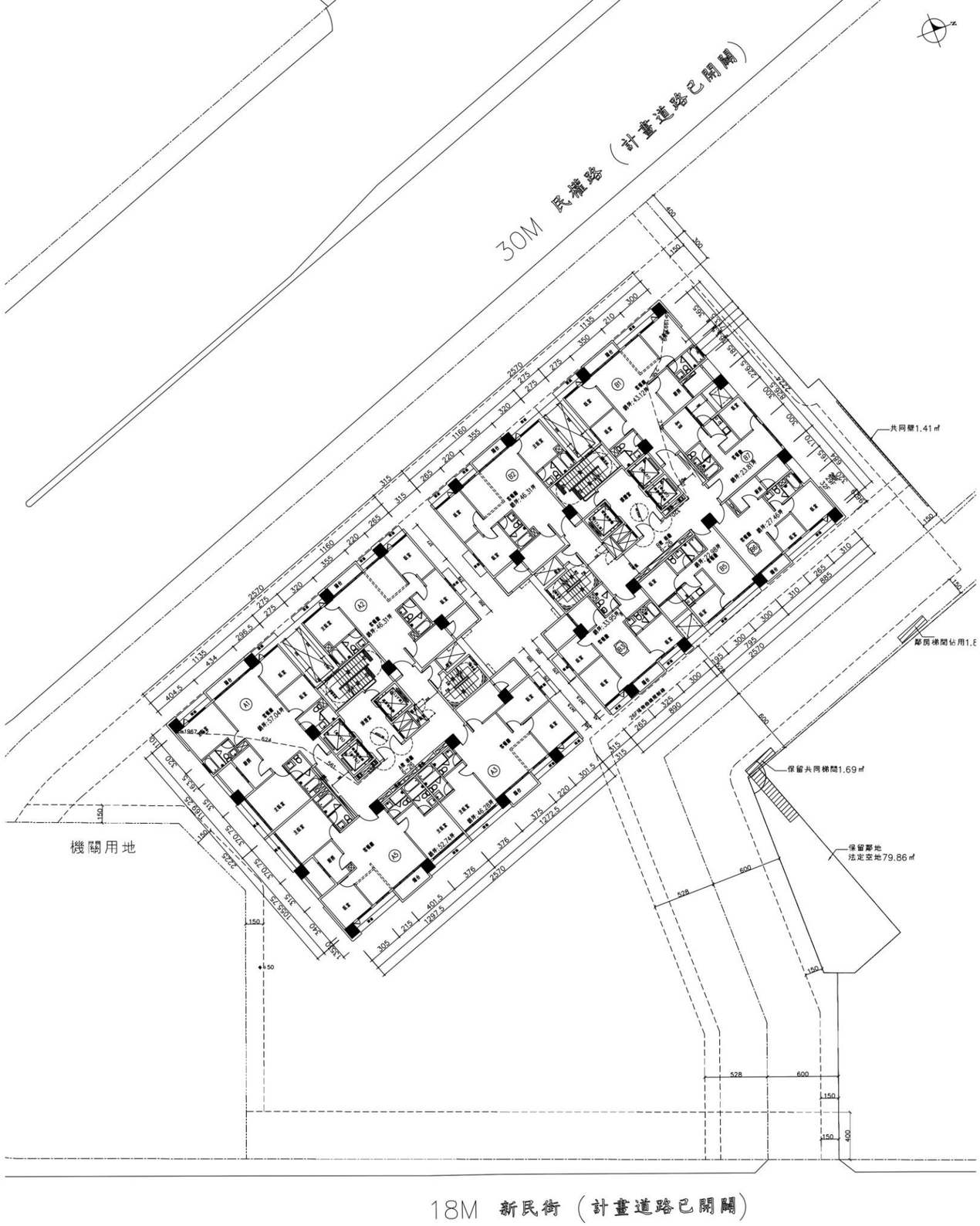


圖 11-10 十~十一層平面配置圖 S：1/400

十～十一平面圖 S:1/400



十二～二十五層平面圖 S:1/400

圖 11-11 十二~二十五層平面配置圖 S：1/400

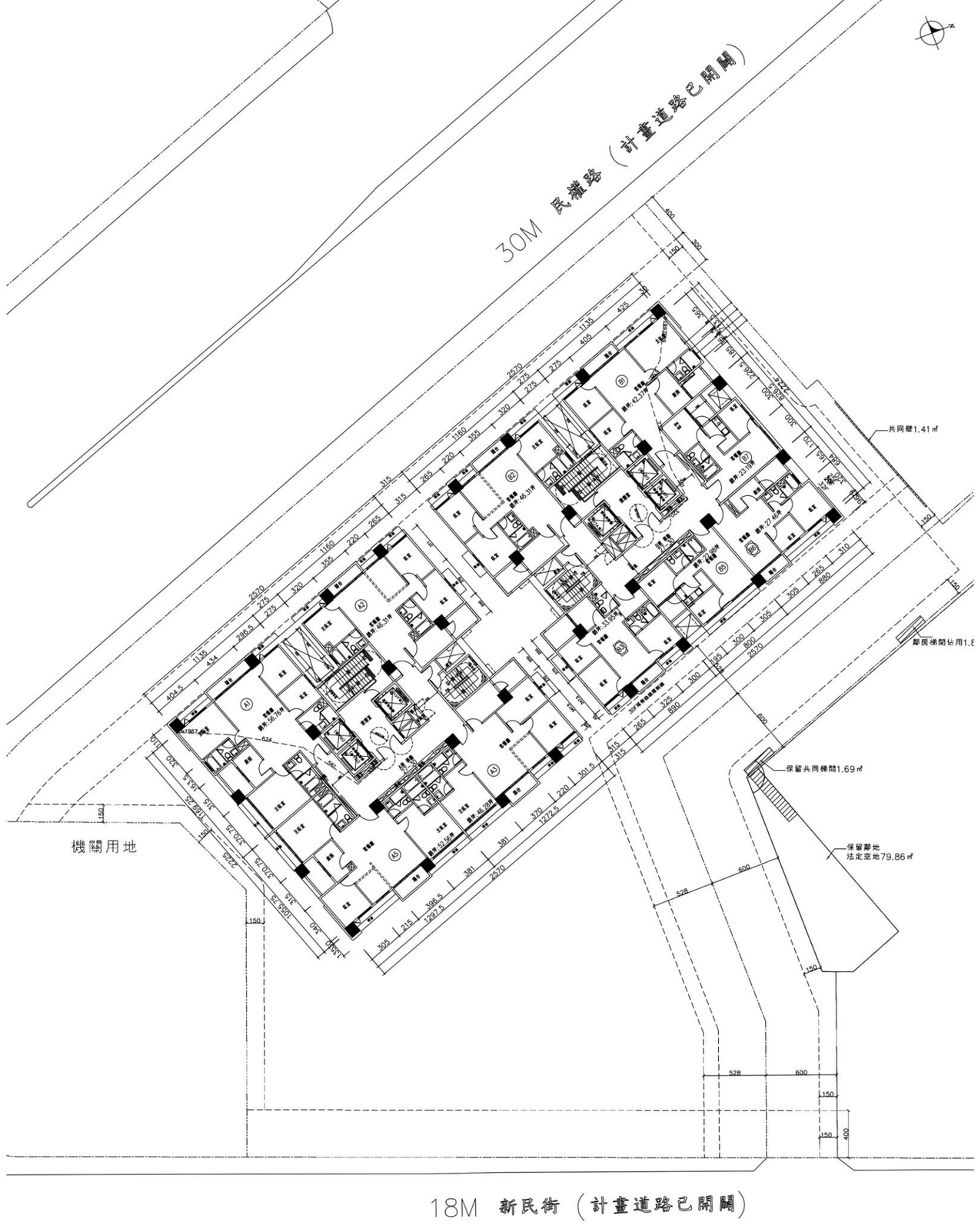


圖 11-12 二十六~二十九層平面配置圖 S：1/400

二十六～二十九層平面圖 S:1/400

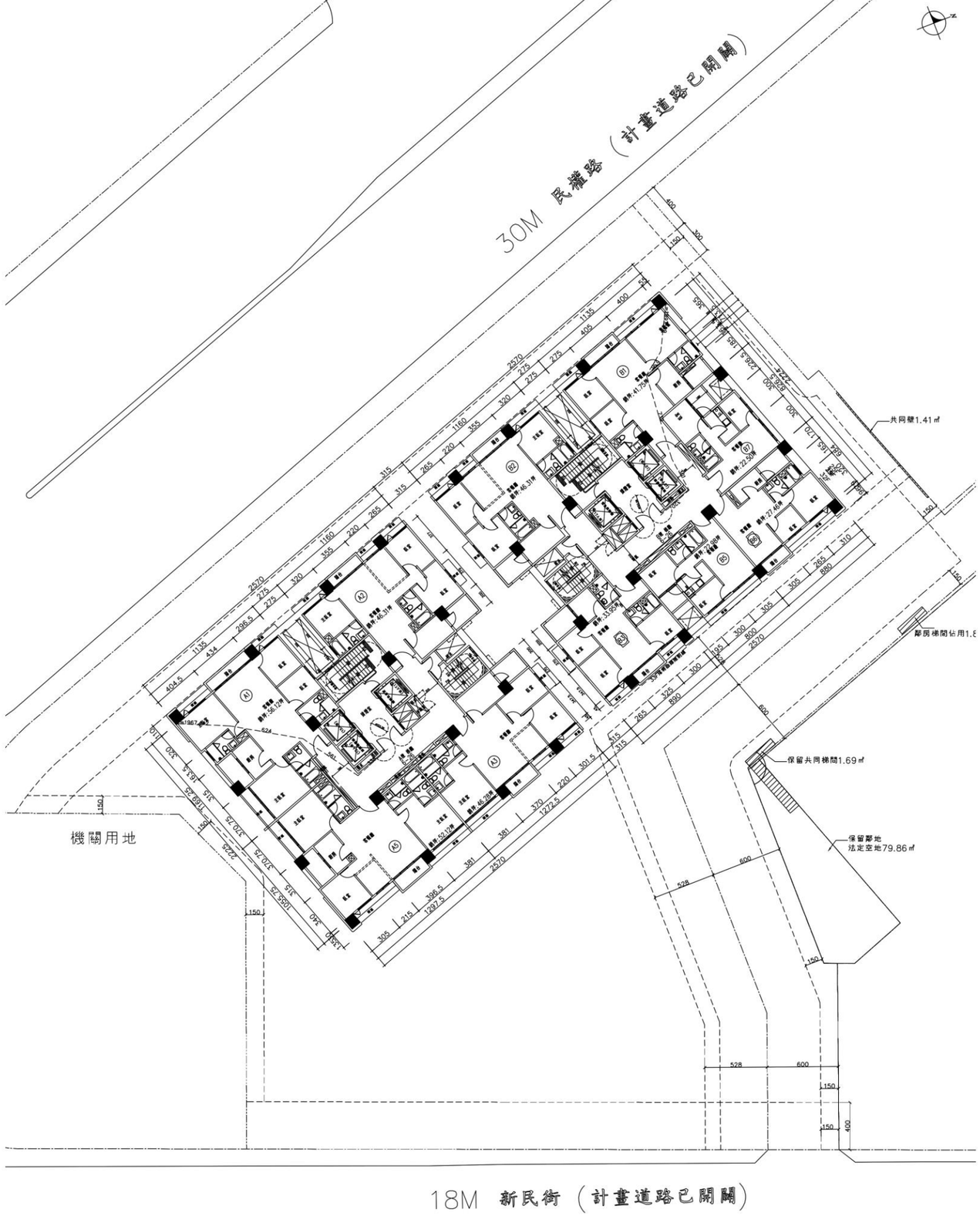


圖 11-13 三十~三十二層平面配置圖 S：1/400

三十～三十二層平面圖 S:1/400

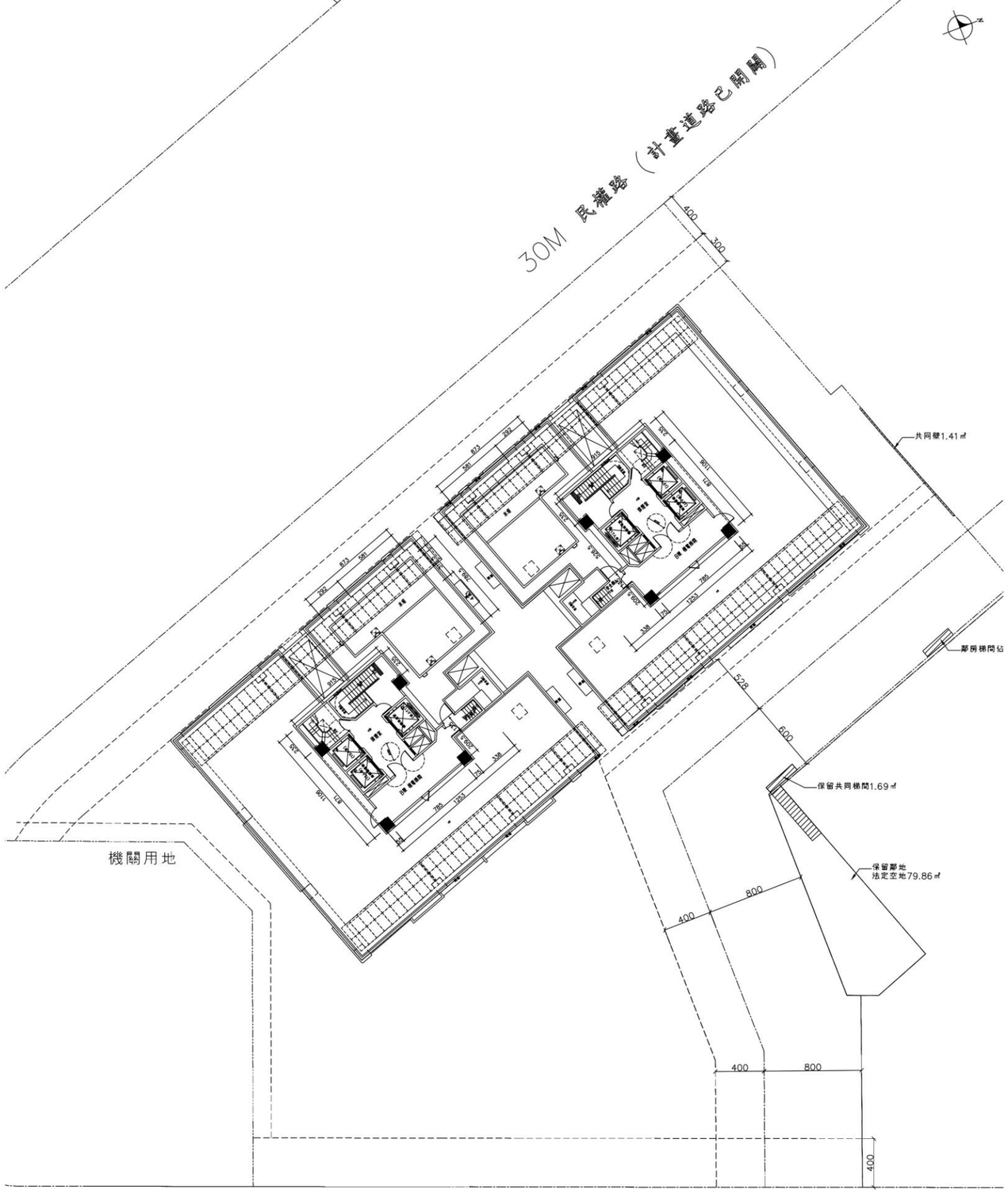


圖 11-14 屋突一層平面配置圖 S：1/400

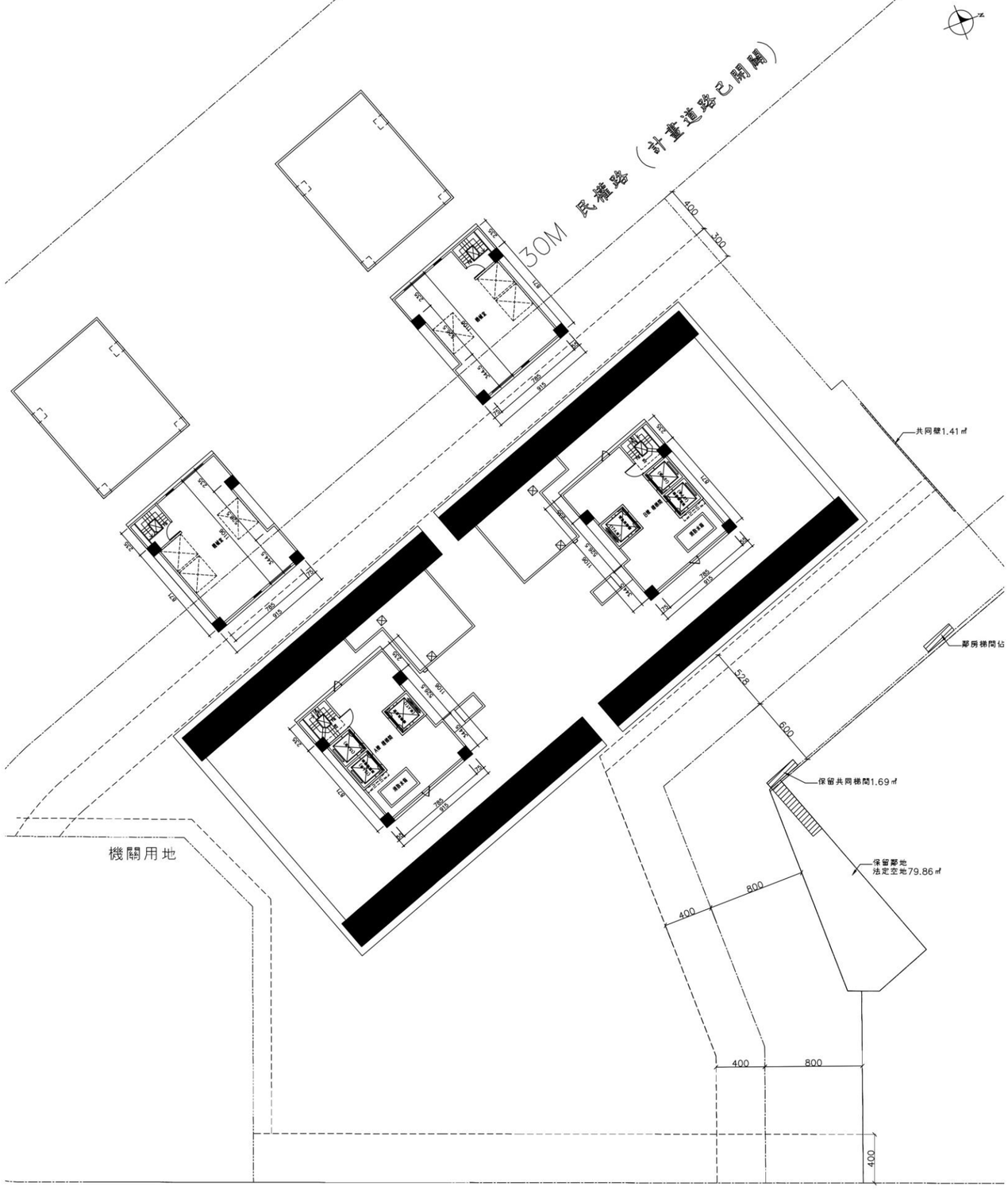


圖 11-15 屋突二~三層平面配置圖 S：1/400

突二~突三層平面圖 S:1/400

壹,總面積檢討:

一,基地面積:

腳本面積：4320.00㎡

開地保留法定空地：79.86㎡

基地面積：4320.00-79.86=4240.14㎡

二,總樓地板面積:

地下層:2544.00*6=15264.00㎡

AB棟: 1223.11+(505.36+505.36)*2+1190.10+(507.08+505.88)+
(507.08+497.80)*20+(506.10+494.89)*4+(503.84+492.07)*3+
194.03+92.46*2+92.46*2=33100.77㎡

C棟: 303.39+306.77*2+321.35*2+(36.71+4.31)+36.71=1637.36㎡

合計: 15264.00+33100.77+1637.36=50002.13㎡

三,建築面積檢討:

允建建築面積:(4240.14-1.41)*50%=2119.365㎡

扶房占用面積:1.87+1.69=3.56㎡

實設建築面積:1295.42+328.25+3.56=1627.23㎡ ≦ 2119.365㎡ ,OK!

四,建蔽率檢討:

允建建蔽率:50%

實設建蔽率:1627.23/(4240.14-1.41)*100%=38.39%≦50% ,OK

五,容積面積檢討:

土管允建容積：4240.14*300%=12720.42㎡

容積移轉：4240.14*300%*40%=5088.17㎡

都市更新獎勵：4240.14*300%*46.631%=5931.71㎡

大規模開發獎勵：4240.14*300%*30%=3816.13㎡

允建總樓地：12720.42+5088.17+5931.71+3816.13=27556.43㎡

實設容積面積:

AB棟=750.74+(390.26+350.21)+(390.26+390.26)+25.96+(408.76+408.56)+
(408.76+401.70)*20+(407.92+399.22)*4+(406.00+396.82)*3=24961.23

C棟= 236.09+244.77*2+321.35*2=1368.33㎡

機電計入= 1223.30㎡

合計=24961.23+1368.33+1223.30=27552.86㎡

扶房占用= 1.87+1.6=3.56㎡

合計=27552.86+3.56=27556.42㎡

容積面積檢討:27556.42㎡ ≦ 27556.43㎡ ,OK

六,容積率檢討:

允建容積率: 300%+300%*40%+300%*46.631%+300%*30%=649.894%

實設容積率: 27552.86/4240.14*100%=649.80%≦649.894%OK

七,總機電面積檢討:

A~B棟:278.06+(68.67+108.75)+(68.67+68.67)+1055.62+(62.76+62.57)*28=5157.68㎡

C棟: 39.30+31.69*2=102.68㎡

實設總機電: 5157.68+102.68=5260.36㎡

允建總機電: 27556.43-(321.35*2)=26913.73㎡

26913.73*15%=4037.06㎡

機電面積檢討:5260.36㎡≦4037.06㎡+ 5260.36-4037.06=1223.30㎡(計入容積) ,OK!

八,總陽台面積:

AB棟=(29.37+28.37)*2+69.28+(40.50+41.13)*28=2472.40㎡

C棟= 15.60*2=31.20㎡

機電計入= 2472.40+31.20=2503.60㎡

九,法定空地面積檢討:

法定空地面積:(4240.14-1.41)*50%=2119.365㎡

實設空地面積:(4240.14-1.41(共用壁)-3.56(扶房占用))-1295.42-328.25=2611.50㎡

2611.50㎡≧2119.365㎡ OK!

十,總雨遮面積合計:

83.50+43.11+(41.74+33.44)*21+(41.92+33.44)*7+(27.15)=2260.06

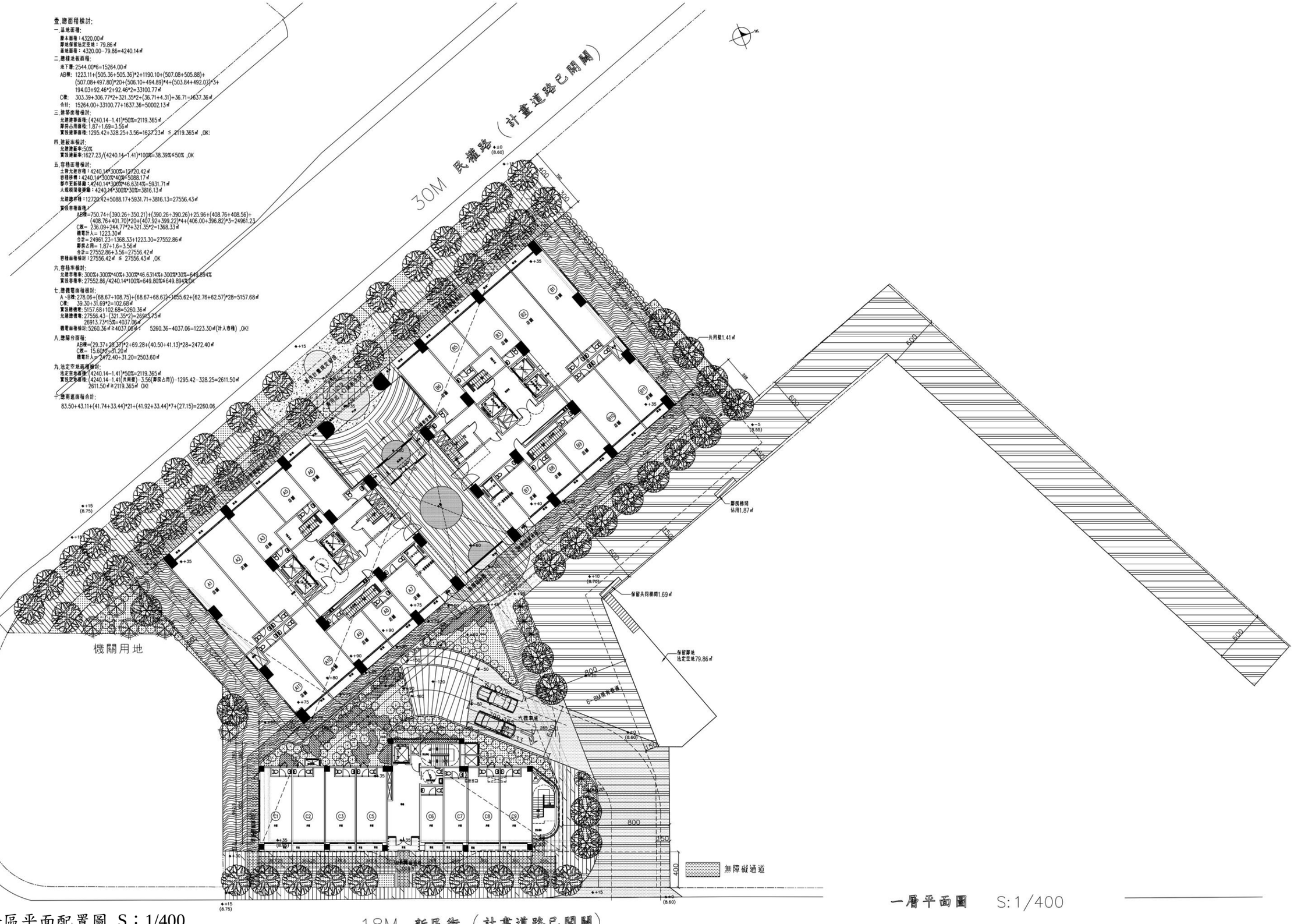


圖 11-16 全區平面配置圖 S：1/400

一層平面圖 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=2544.00
樓梯間A=64.88
樓梯間B=101.25
樓梯間C=32.43
樓梯間D=10.26
樓梯間E=10.26
台電配電場所=158.31
防空避難室兼停車空間=2166.61
2166.61≧1619.65 OK

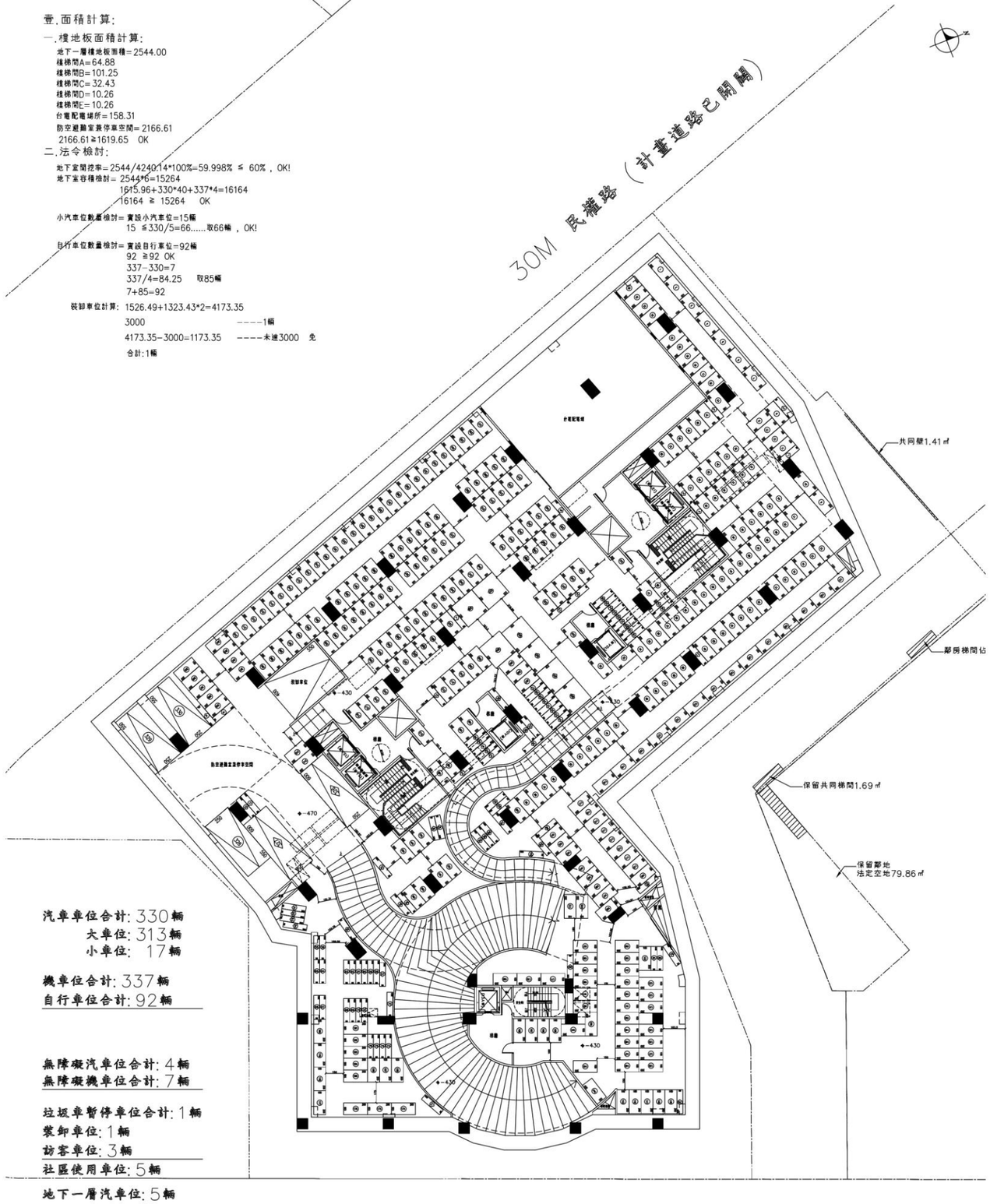
二.法令檢討:

地下室開挖率=2544/4240.14*100%=59.998% ≦ 60%，OK!
地下室容積檢討= 2544*6=15264
1615.96+330*40+337*4=16164
16164 ≧ 15264 OK

小汽車位數量檢討= 實設小汽車位=15輛
15 ≦330/5=66.....取66輛，OK!

自行車位數量檢討= 實設自行車位=92輛
92 ≧92 OK
337-330=7
337/4=84.25 取85輛
7+85=92

裝卸車位計算: 1526.49+1323.43*2=4173.35
3000 ----1輛
4173.35-3000=1173.35 ----未達3000 免
合計:1輛



汽車車位合計: 330輛
大車位: 313輛
小車位: 17輛

機車位合計: 337輛
自行車位合計: 92輛

無障礙汽車位合計: 4輛
無障礙機車位合計: 7輛

垃圾車暫停車位合計: 1輛
裝卸車位: 1輛
訪客車位: 3輛
社區使用車位: 5輛

地下一層汽車位: 5輛
大車位: 5輛
小車位: 0輛
裝卸車位: 1輛
地下一層機車位: 337輛
法定機車位: 337輛
自行車位: 92輛

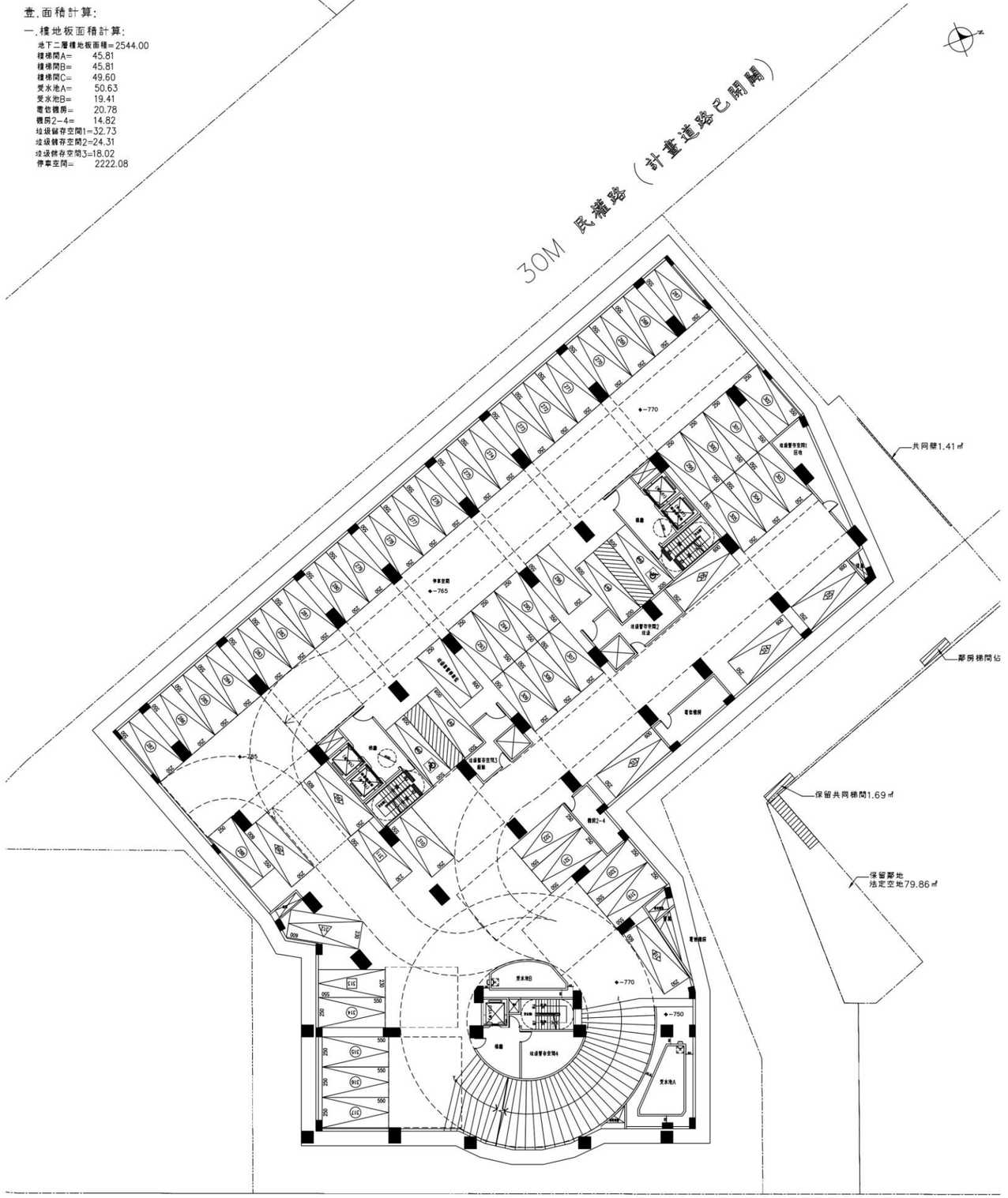
	車位需求
66㎡－戶數: 163戶	158*0.8≒131
66㎡+戶數: 174戶	174*1=174
戶數合計: 337戶	131+174=305

圖 11-17 地下一層平面配置圖 S：1/400

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下二層樓地板面積=2544.00
樓梯間A= 45.81
樓梯間B= 45.81
樓梯間C= 49.60
受水池A= 50.63
受水池B= 19.41
電信機房= 20.78
機房2~4= 14.82
垃圾儲存空間1=32.73
垃圾儲存空間2=24.31
垃圾儲存空間3=18.02
停車空間= 2222.08



地下二層汽車位: 59輛
大車位: 56輛
小車位: 3輛

垃圾車暫停車位: 1輛
地下二層汽車位共: 60輛

圖 11-18 地下二層平面配置圖 S：1/400

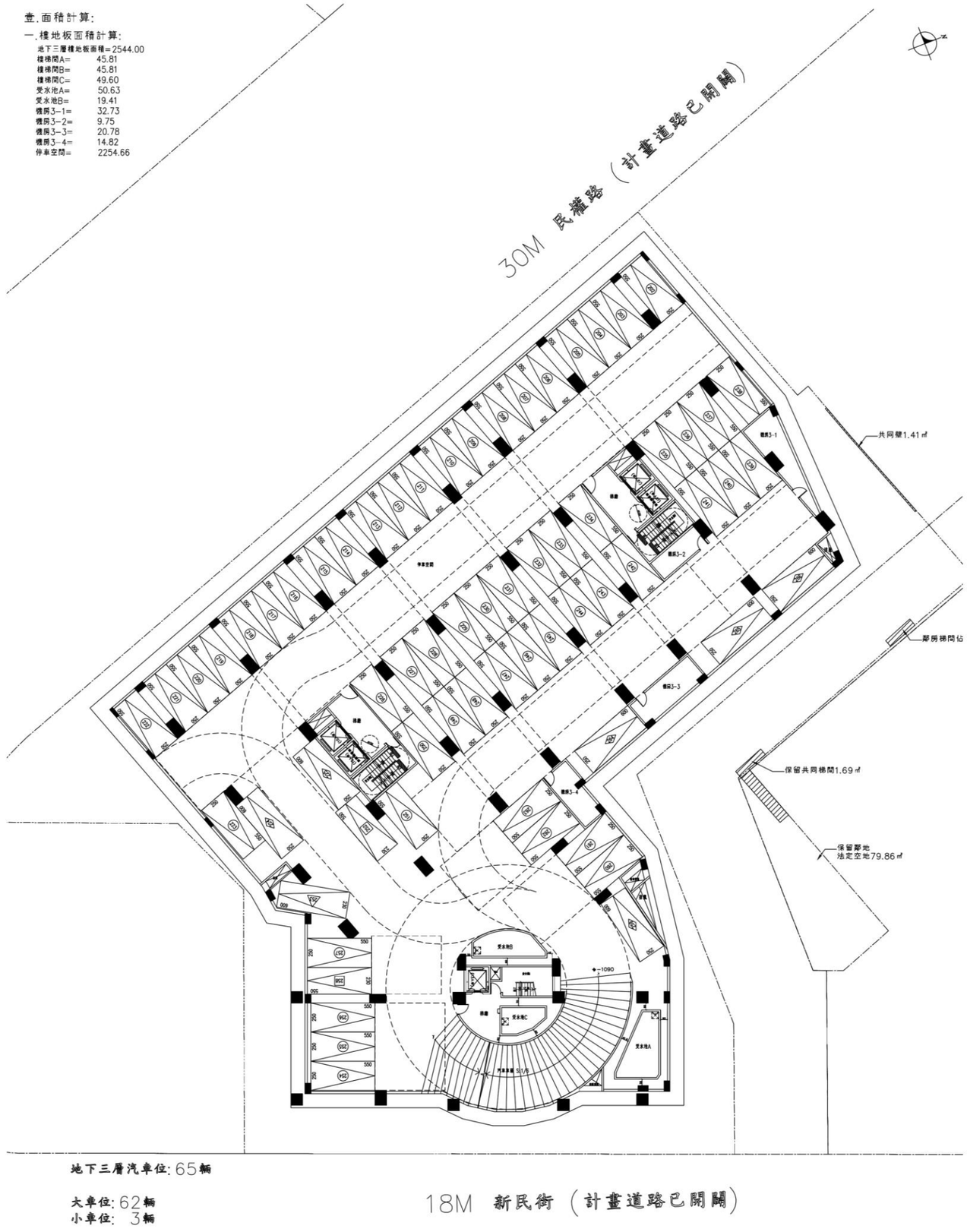
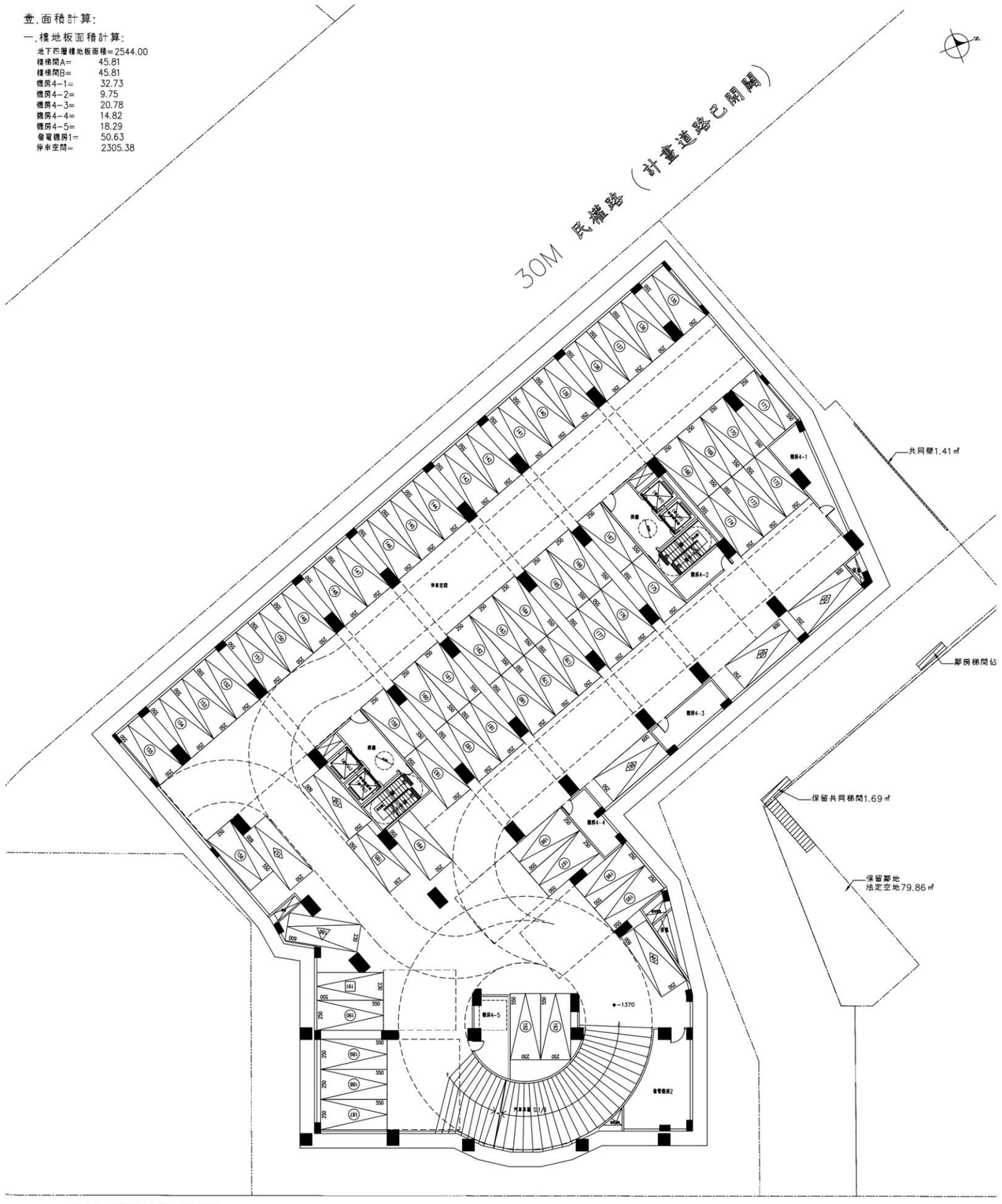


圖 11-19 地下三層平面配置圖 S：1/400

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下四層樓地板面積=2544.00
樓梯間A= 45.81
樓梯間B= 45.81
機房4-1= 32.73
機房4-2= 9.75
機房4-3= 20.78
機房4-4= 14.82
機房4-5= 18.29
發電機房1= 50.63
停車空間= 2305.38



地下四層汽車位: 67輛

大車位: 64輛
小車位: 3輛

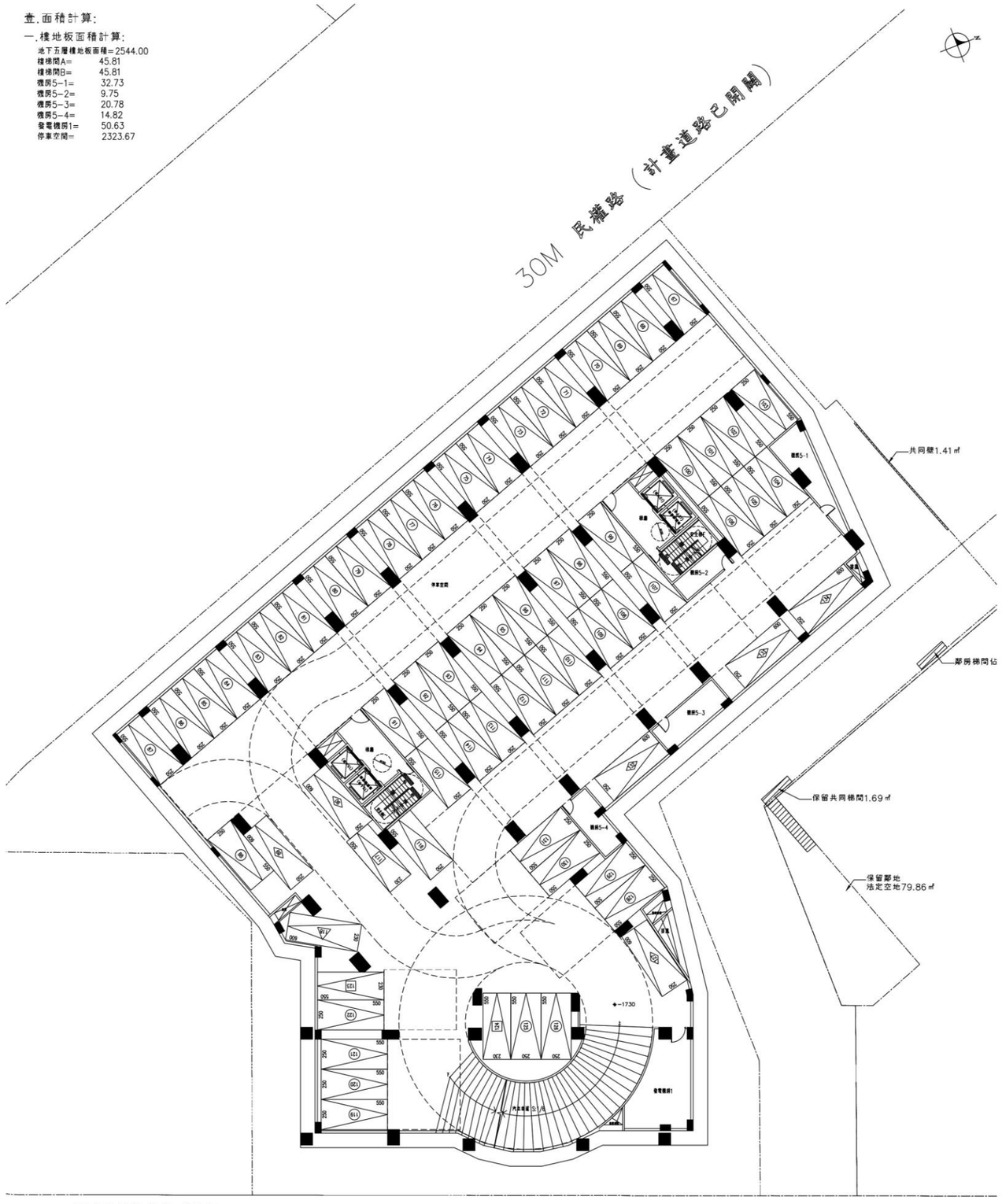
圖 11-20 地下四層平面配置圖 S：1/400

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下五層樓地板面積=2544.00

樓梯間A=	45.81
樓梯間B=	45.81
機房5-1=	32.73
機房5-2=	9.75
機房5-3=	20.78
機房5-4=	14.82
發電機房1=	50.63
停車空間=	2323.67



地下五層汽車位: 68輛

大車位: 64輛
小車位: 4輛

圖 11-21 地下五層平面配置圖 S：1/400

七、設計圖說

7-1 各層平面圖

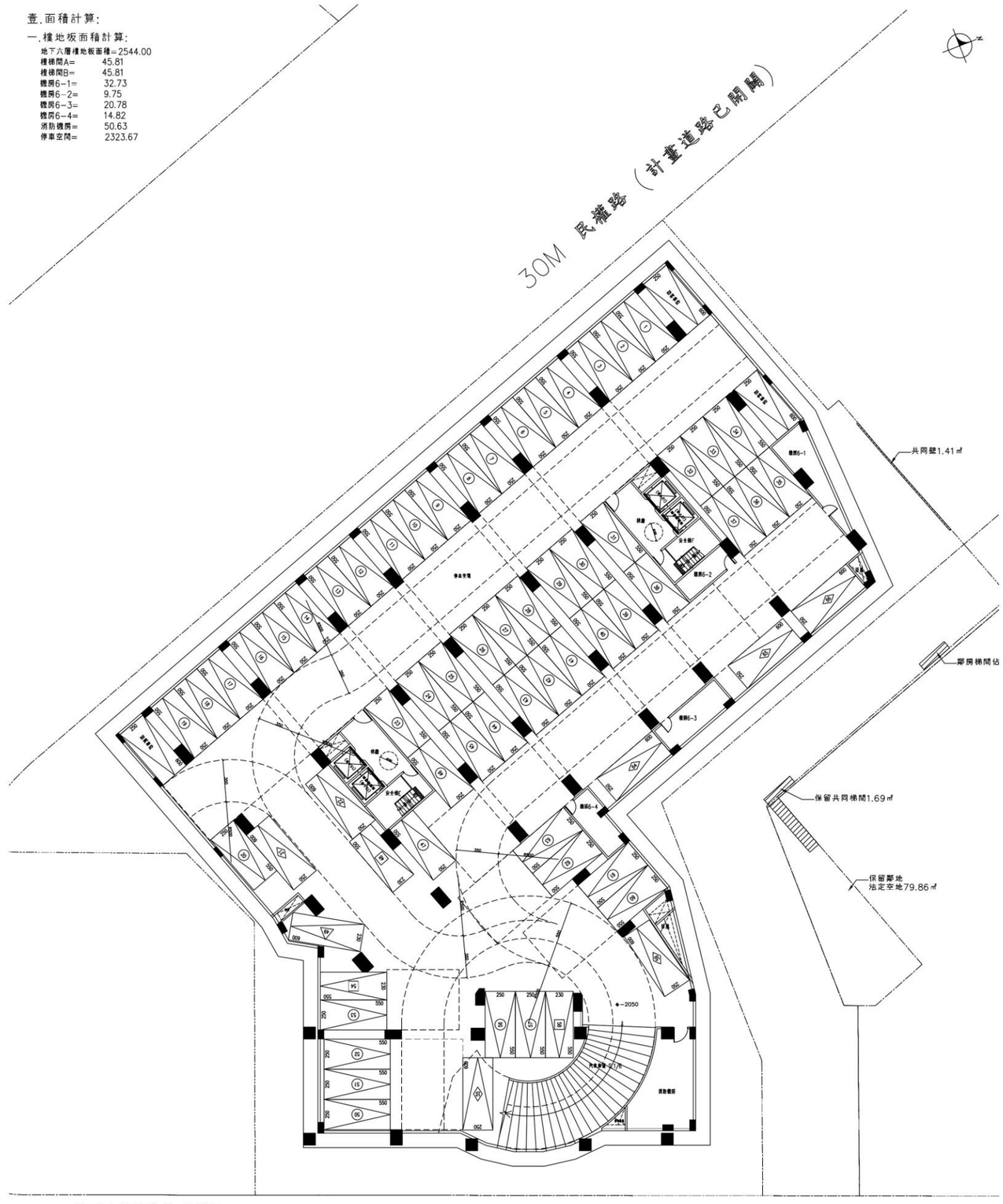
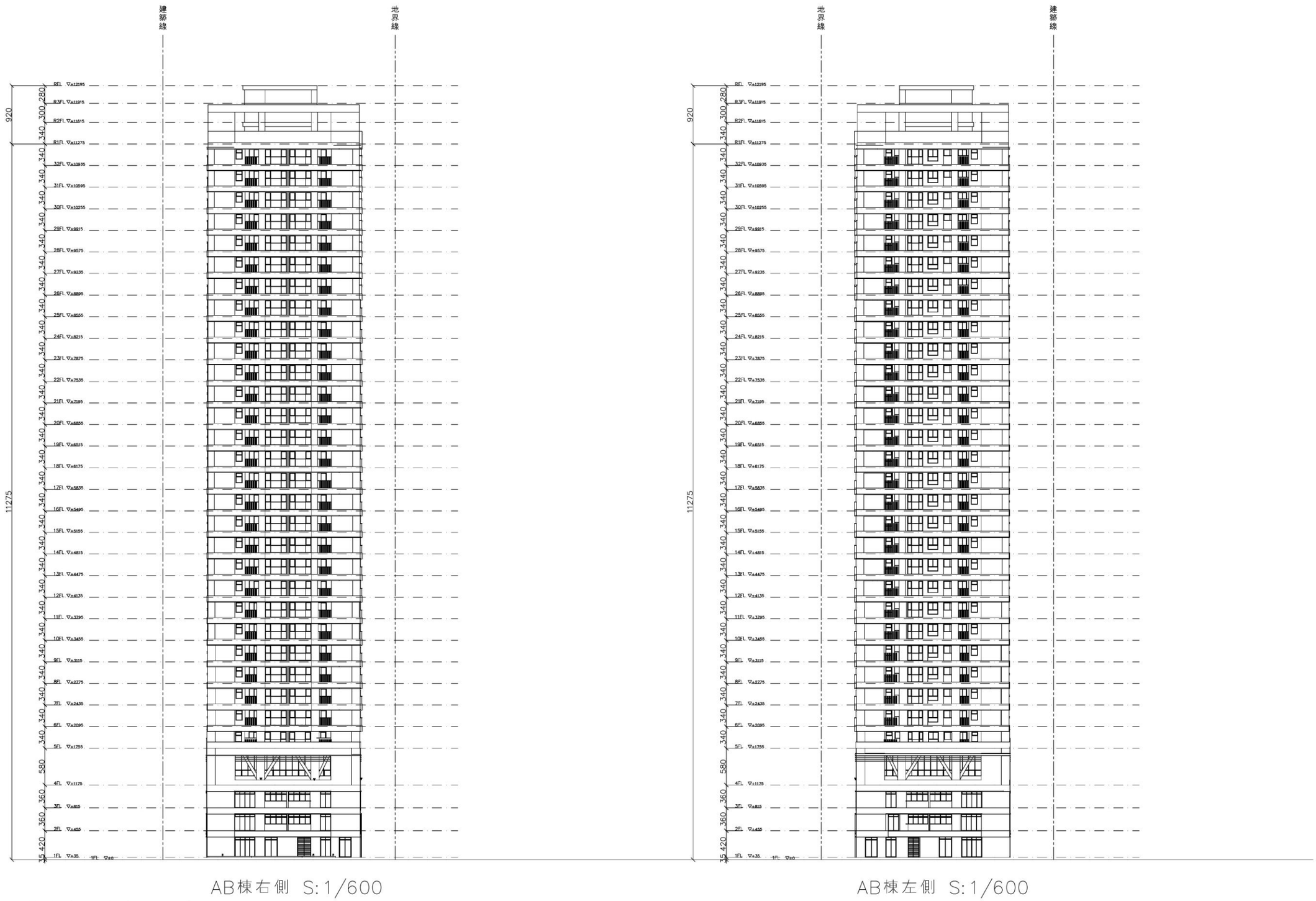


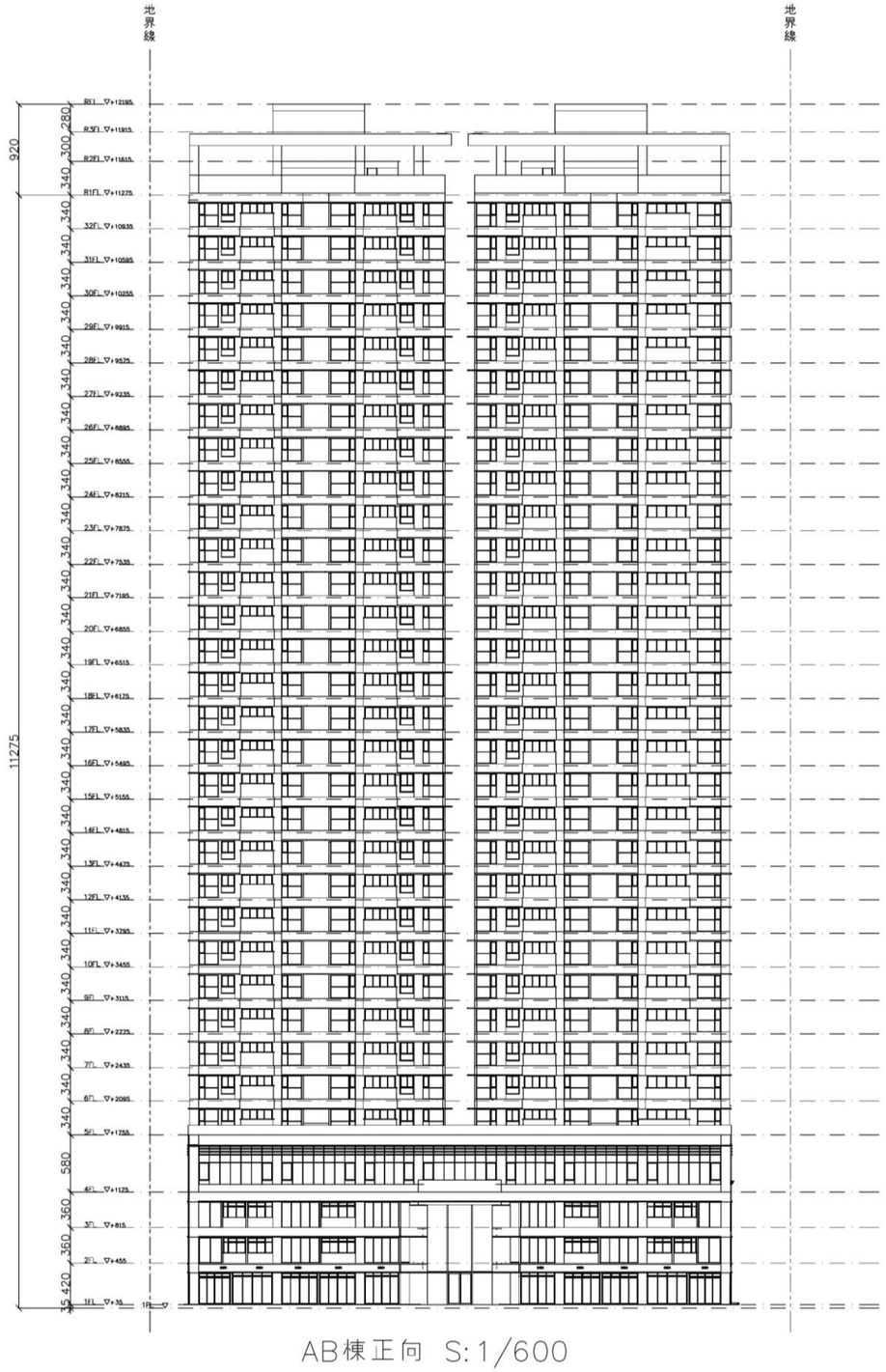
圖 11-22 地下六層平面配置圖 S：1/400

7-2 各向立面圖



AB棟右側 S:1/600　　AB棟左側 S:1/600

圖 11-23A、B 棟右向、左向立面圖



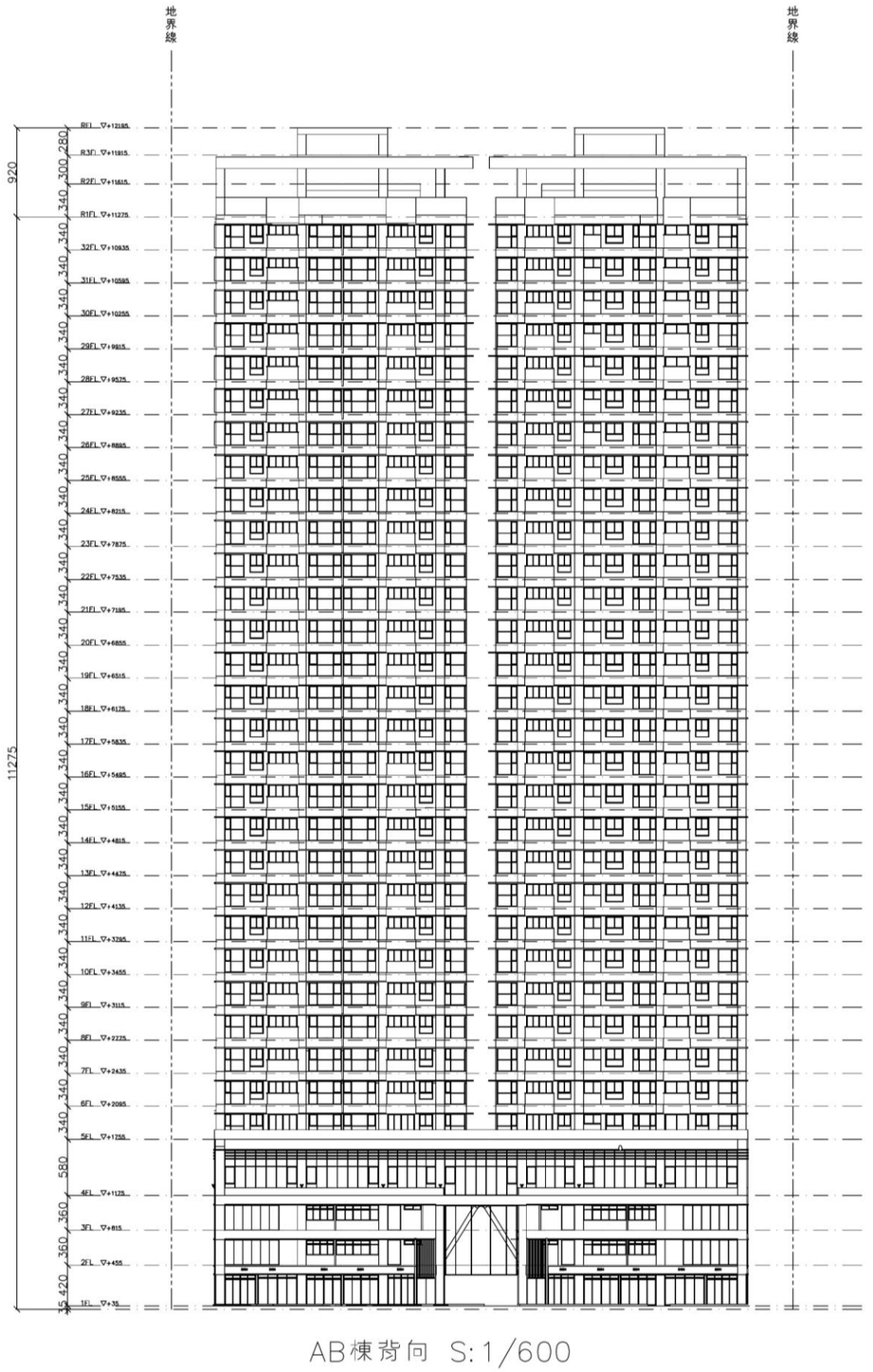
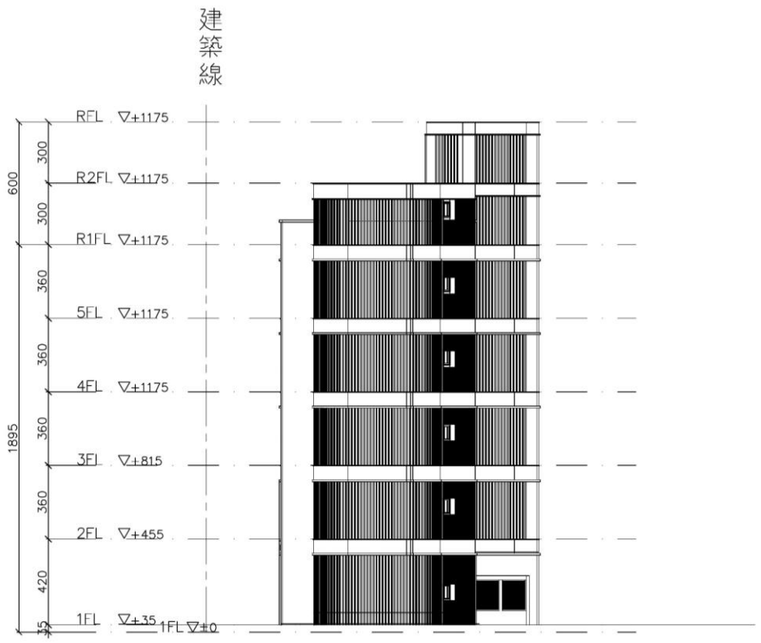
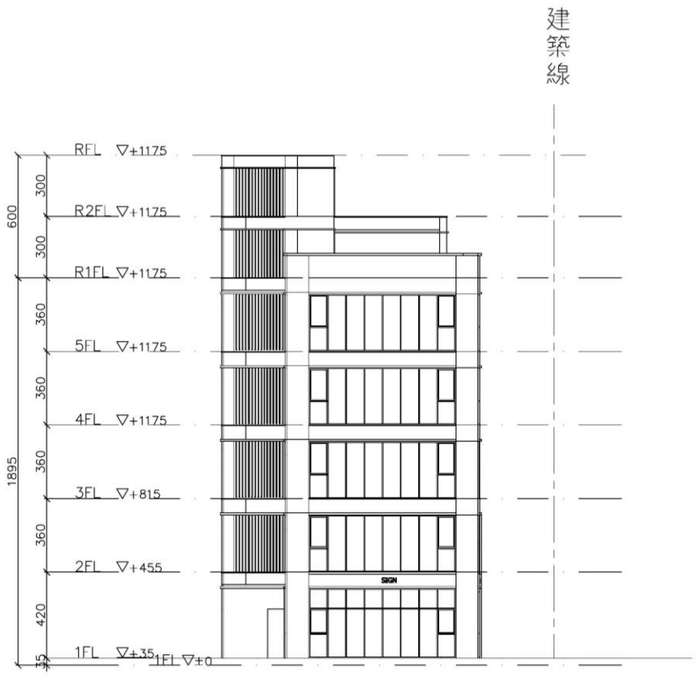


圖 11-24A、B 棟正向、背向立面圖

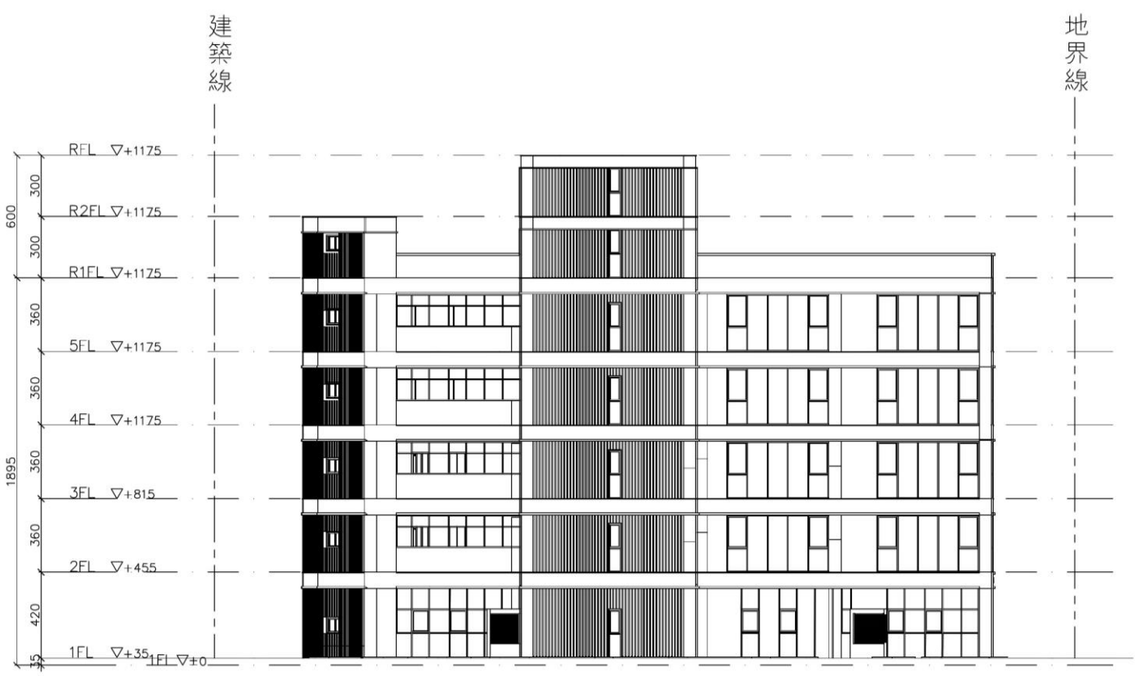


C棟右側 S:1/300

C棟正向 S:1/300



C棟左側 S:1/300



C棟背向 S:1/300

圖 11-25 C 棟正向、背向、左側、右側立面圖

(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，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　代表人：洪村統
設計人：施振華建築師事務所　（聯絡人：龔先生 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45筆地號
建築物概要（樓高及用途）：店鋪、一般事務所、集合住宅
(A、B棟:地上32層，樓高:112.55M)，(C棟:地上五層，樓高:18.15M)

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栽截或相關突起物(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雲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等皮；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：特員簡[illegible]　單位主管：技正顏一榮　主管公出

1/9

地籍圖謄本

板地電謄字第116301號
土地坐落：新北市板橋區中山段1893-3地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈結界結果為準）
北　資料管轄機關：新北市板橋地政事務所
本謄本核發機關：新北市板橋地政事務所　主任：林泳玲
中華民國　109年03月24日10時41分

比例尺：1/1000　原比例尺：1/500

本報本係網路申領之電子版本，由施振華自行列印
請本編碼碼：4D0D0D4B6108，可至：https://go.land.nat.gov.tw 查驗本謄本之正確性
與內容相符。
謄本有效期限為三個月。

2

基地周邊環境現況照片

1 新民街7巷

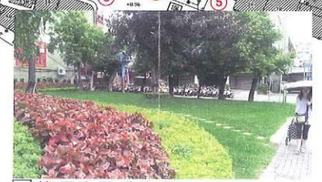
8 新民街現況

7 新民街7巷

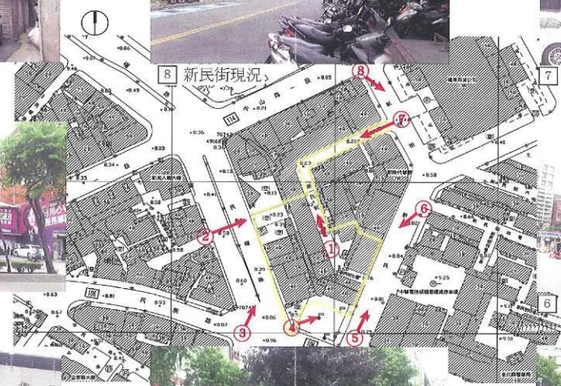
2 臨民權路側基地現況

6 臨新民街側基地現況

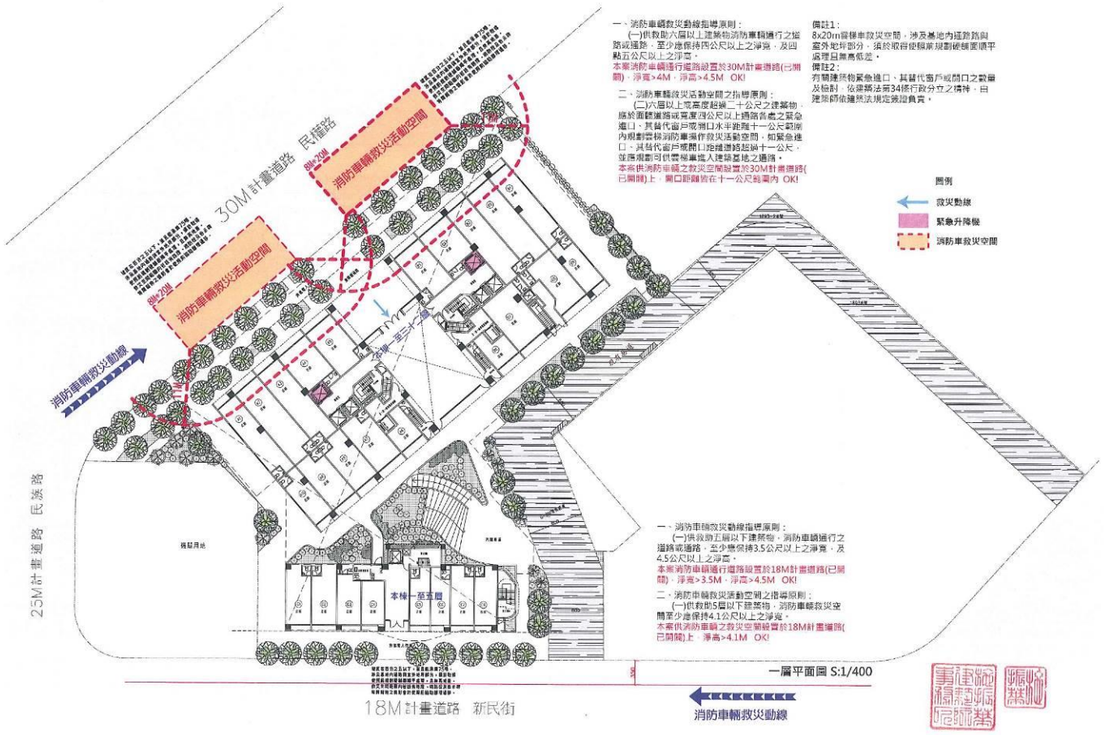
3 民權路與民族路交叉口

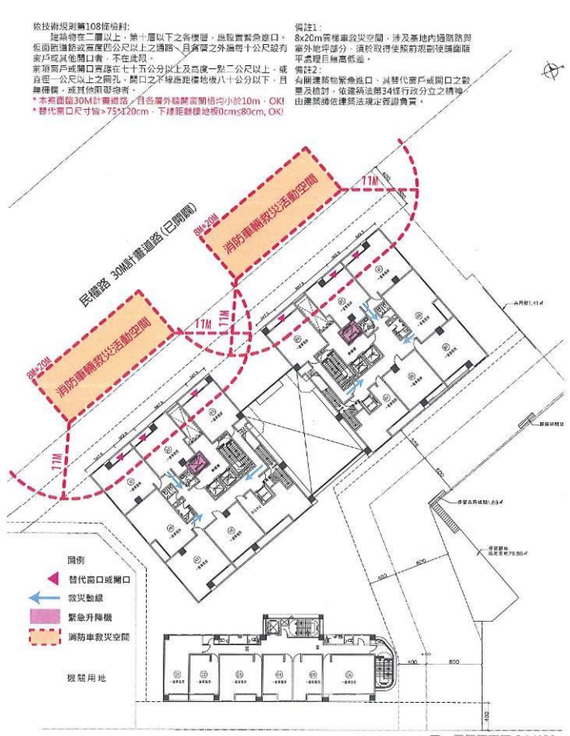

4 機5用地現況為綠地

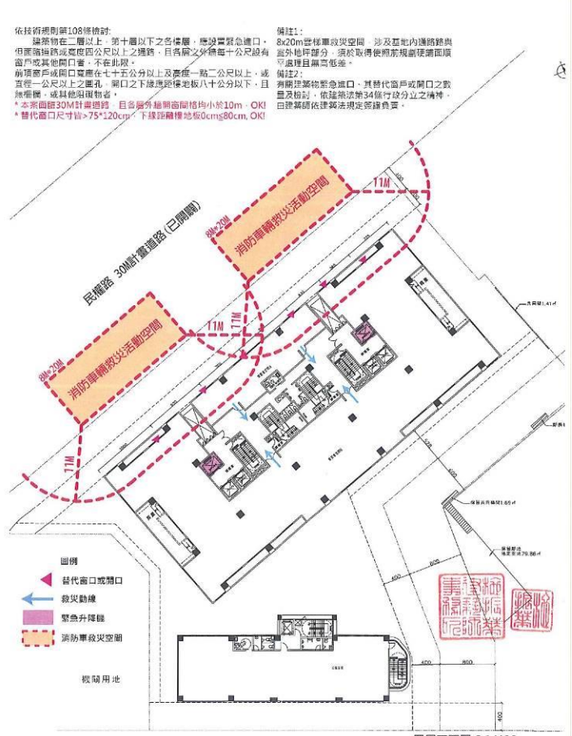
5 新民街與民族路交叉口



3

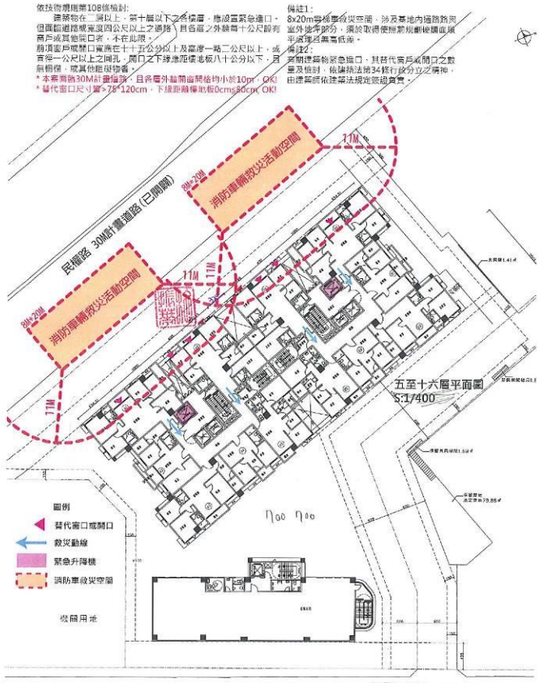






4　5

圖 11-26 劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表



依技術規則建工規第106條檢討:
8x20m等標準救災空間，涉及基地內建築與周邊防火間隔，無法取得便於緊急車輛駐留及展開雲梯救援之空間，故採取增便簡易規劃設置。

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。

108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，樓板面緊急進口，但面臨道路或其寬度四公尺以上之連結，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

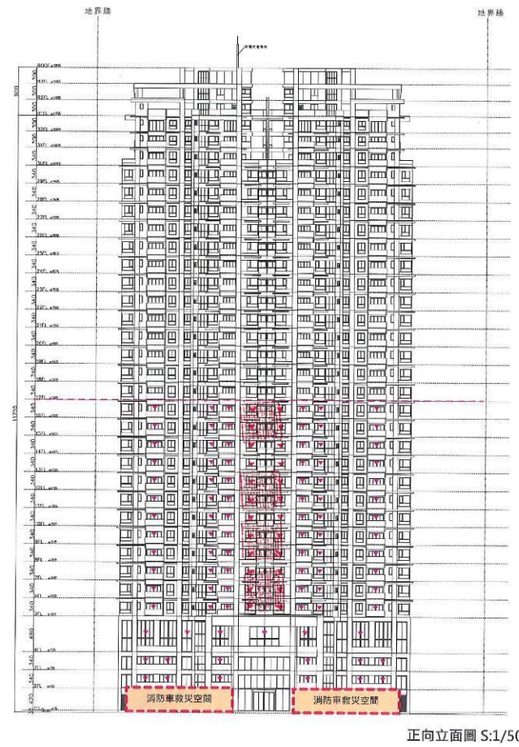
107條
緊急用昇降機之機房出入口，第十一層及建築物高度超過六十公尺部分，依建築技術規則建築設備編第106條檢討:
(一)機房面積：應合住宅按取樣面積或構造或通道面積之和，不得小於十平方公尺。
(二)機房應設有效寬度不小於一點二公尺，深度不小於二點五公尺之平台。
(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門，開啟向特別安全梯外，並應用自閉式鎖材料。
(四)機房面積應包括昇降路水平投影面積。
(五)機房內裝有兩台以上昇降機時，各昇降機間應設有防火牆。
(六)機房內裝有緊急照明設備。
(七)機房內應設置溫度調節設備，其溫度應保持在攝氏五度以上四十度以下。
(八)機房內應設置排水設備。
(九)機房內裝有電力配線者，其線路應與其他電力線路隔離。
(十)機房內裝有電信專用線路者，其線路應與其他線路隔離。
(十一)機房內應設置緊急電源插座。
(十二)機房內應設置緊急照明設備。

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。

108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，樓板面緊急進口，但面臨道路或其寬度四公尺以上之連結，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口其底座在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或者每一公尺以上之開孔，開口之下緣距樓地板八十公分以下，且開啟程，或其他設備者。

107條
緊急用昇降機之機房出入口，第十一層及建築物高度超過六十公尺部分，依建築技術規則建築設備編第106條檢討:
(一)機房面積：應合住宅按取樣面積或構造或通道面積之和，不得小於十平方公尺。
(二)機房應設有效寬度不小於一點二公尺，深度不小於二點五公尺之平台。
(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門，開啟向特別安全梯外，並應用自閉式鎖材料。
(四)機房面積應包括昇降路水平投影面積。
(五)機房內裝有兩台以上昇降機時，各昇降機間應設有防火牆。
(六)機房內裝有緊急照明設備。
(七)機房內應設置溫度調節設備，其溫度應保持在攝氏五度以上四十度以下。
(八)機房內應設置排水設備。
(九)機房內裝有電力配線者，其線路應與其他電力線路隔離。
(十)機房內裝有電信專用線路者，其線路應與其他線路隔離。
(十一)機房內應設置緊急電源插座。
(十二)機房內應設置緊急照明設備。

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。



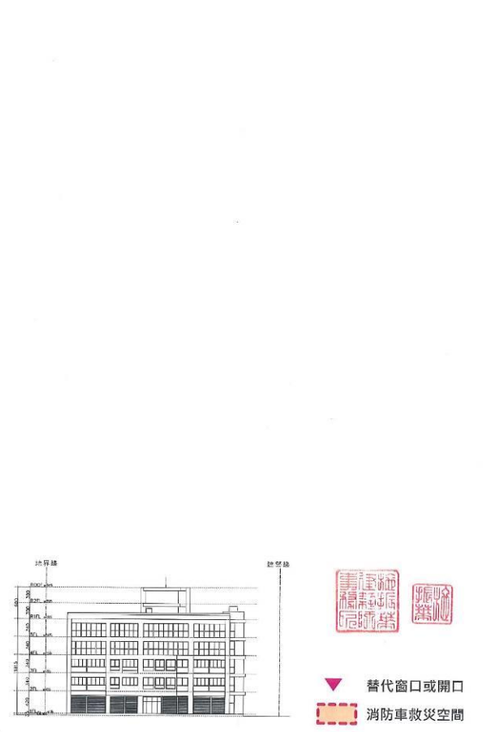
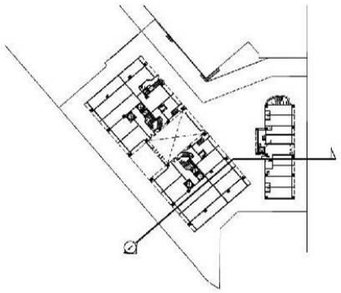


圖 11-27 防災動線計畫示意圖



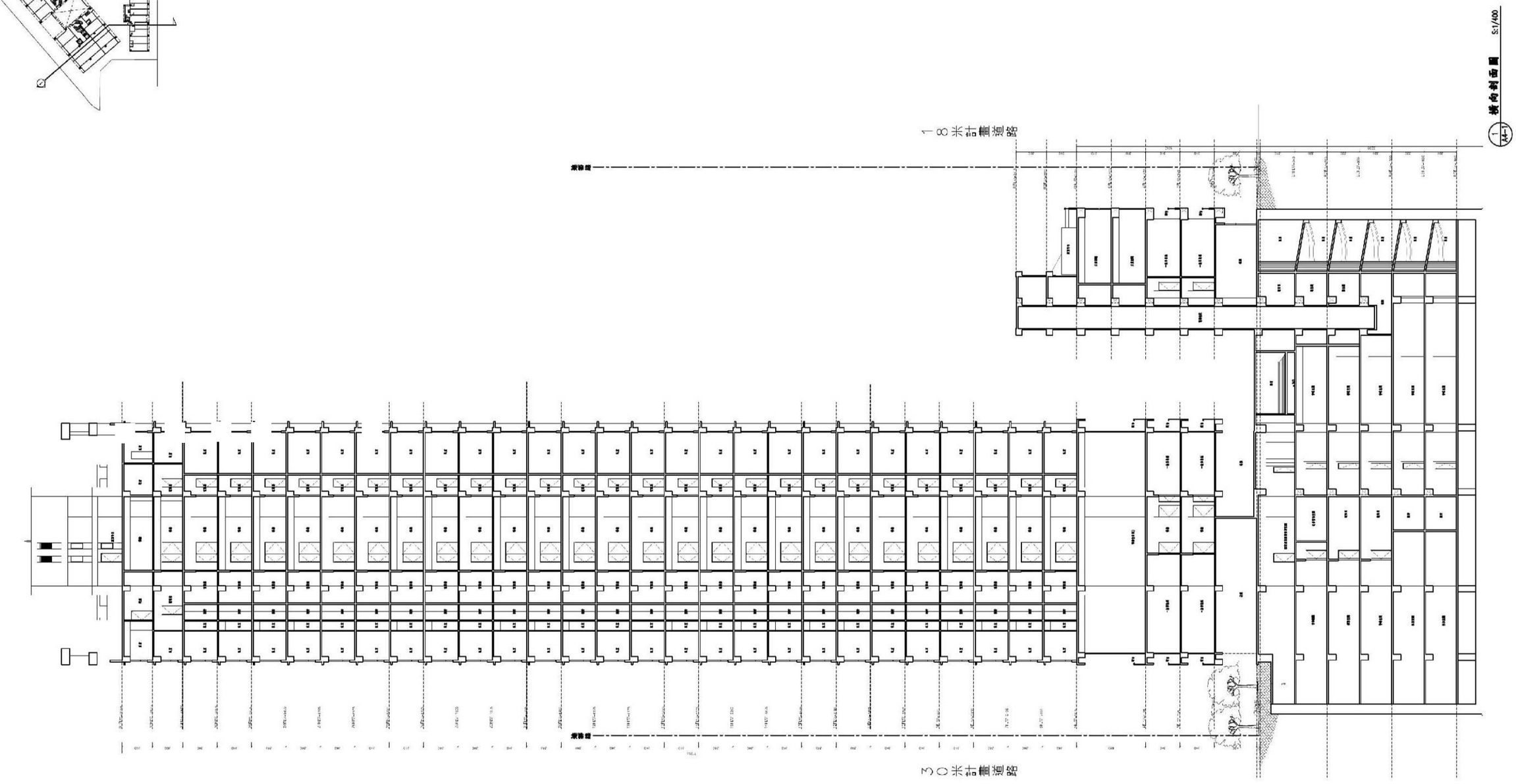
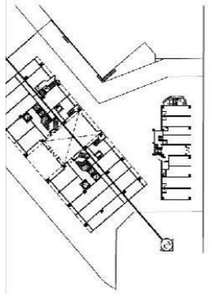
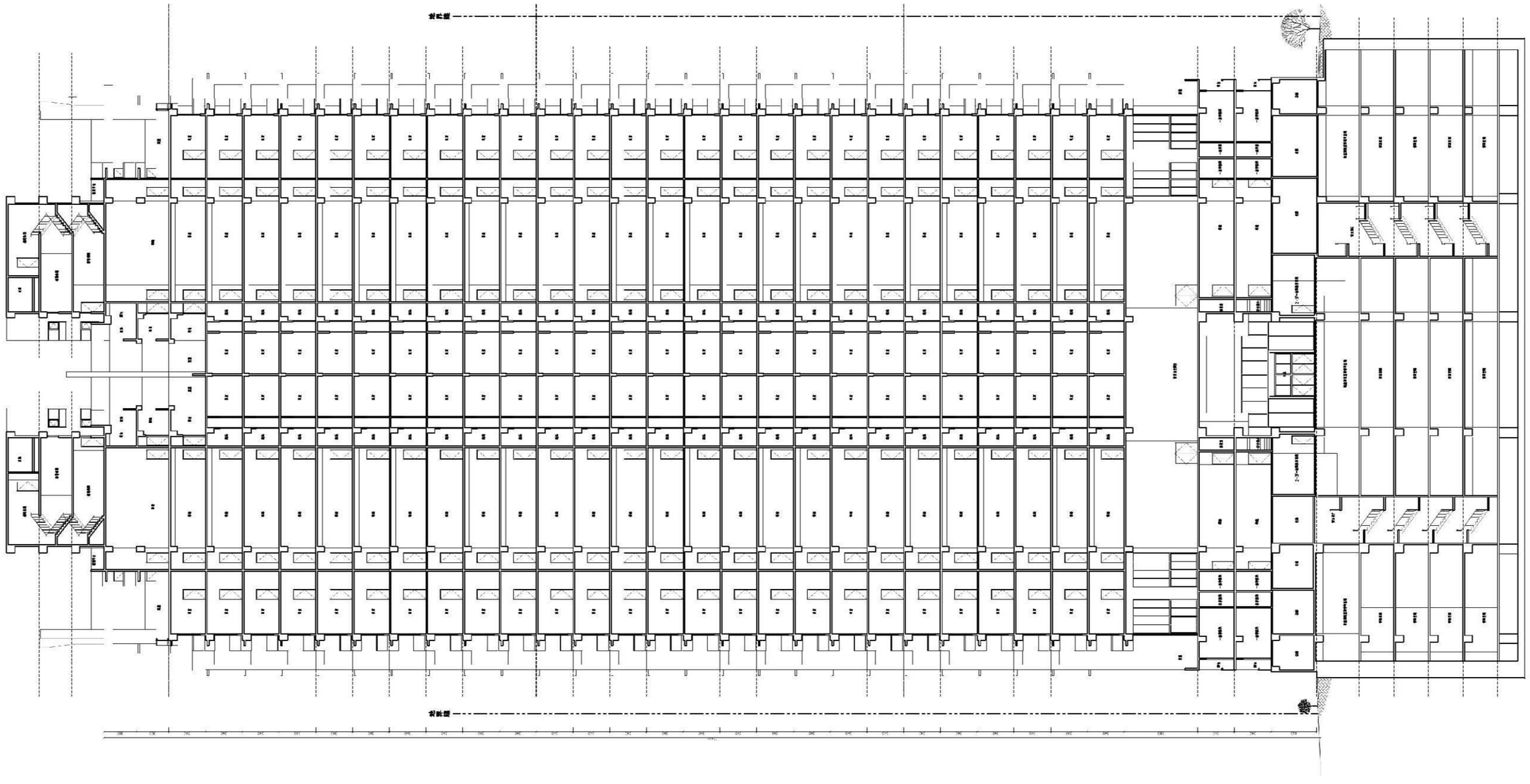


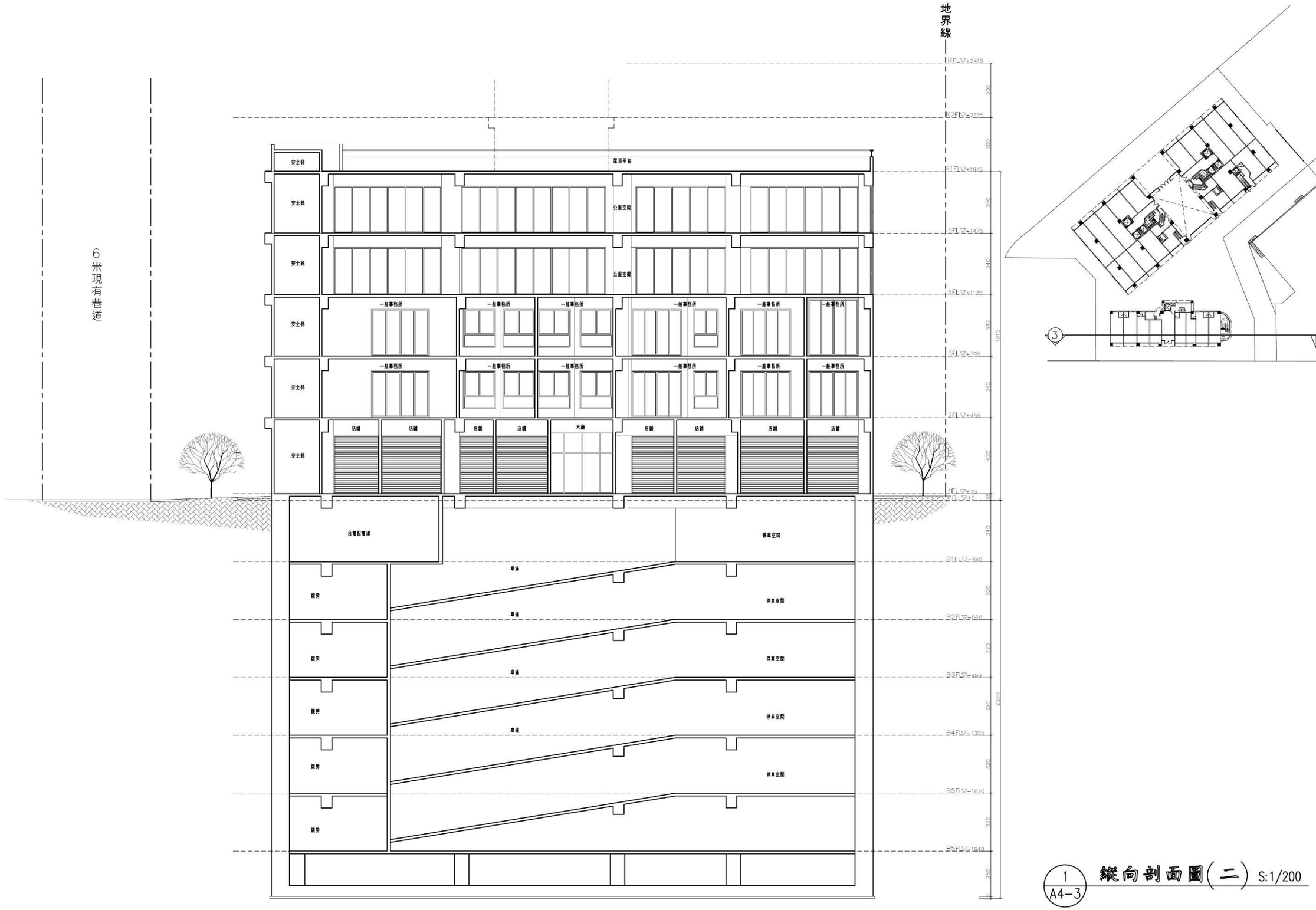
圖 11-28 橫向剖面圖





1 縱向剖面圖(一) S1/400

圖 11-29 縱向剖面圖(一)



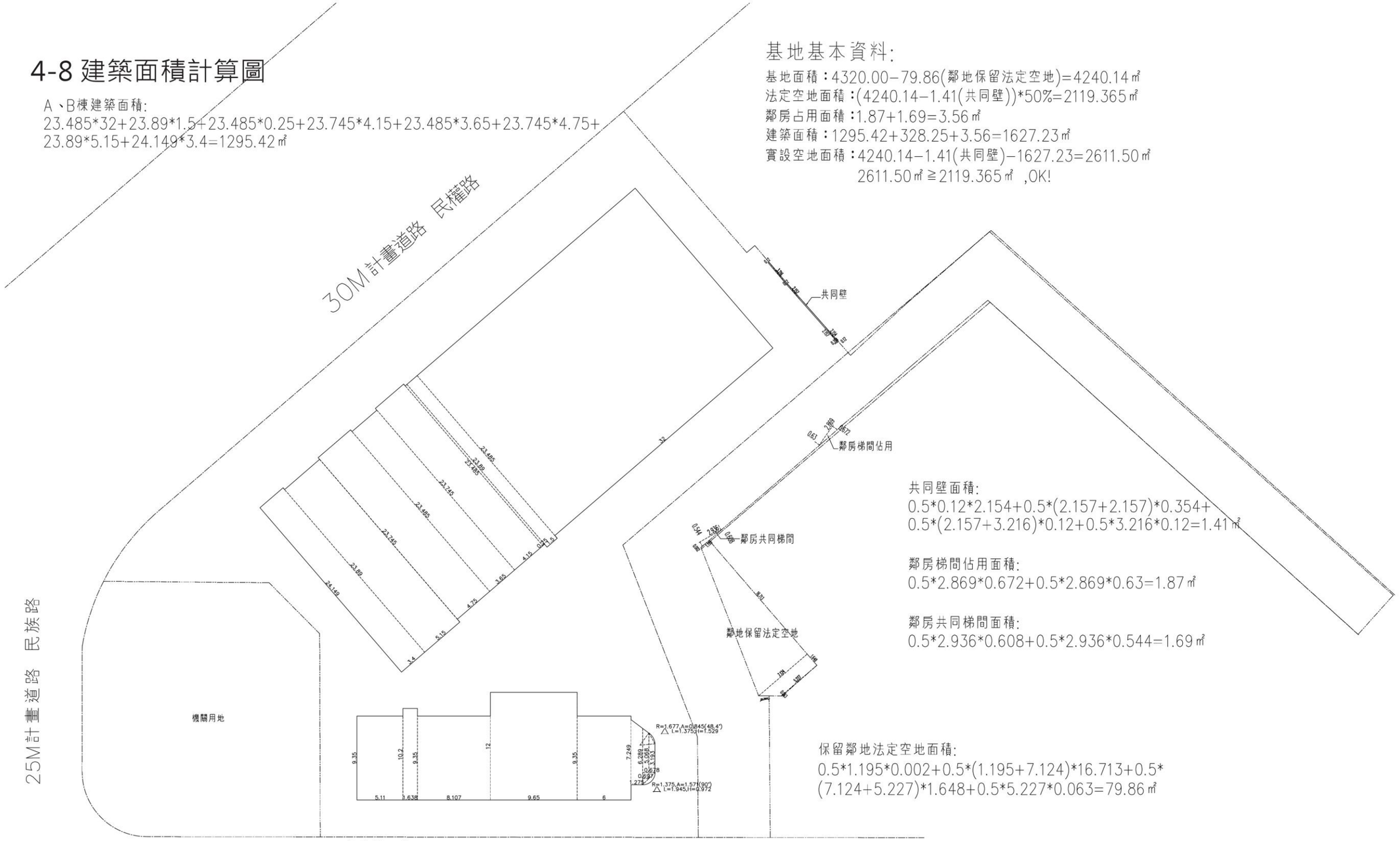
1/A4-3 縱向剖面圖(二) S:1/200

圖 11-30 縱向剖面圖(二)

4-8 建築面積計算圖

A、B棟建築面積:
23.485*32+23.89*1.5+23.485*0.25+23.745*4.15+23.485*3.65+23.745*4.75+
23.89*5.15+24.149*3.4=1295.42㎡

基地基本資料:
基地面積：4320.00−79.86(鄰地保留法定空地)=4240.14㎡
法定空地面積：(4240.14−1.41(共同壁))*50%=2119.365㎡
鄰房占用面積：1.87+1.69=3.56㎡
建築面積：1295.42+328.25+3.56=1627.23㎡
實設空地面積：4240.14−1.41(共同壁)−1627.23=2611.50㎡
2611.50㎡≧2119.365㎡ ,OK!



共同壁面積:
0.5*0.12*2.154+0.5*(2.157+2.157)*0.354+
0.5*(2.157+3.216)*0.12+0.5*3.216*0.12=1.41㎡

鄰房梯間佔用面積:
0.5*2.869*0.672+0.5*2.869*0.63=1.87㎡

鄰房共同梯間面積:
0.5*2.936*0.608+0.5*2.936*0.544=1.69㎡

保留鄰地法定空地面積:
0.5*1.195*0.002+0.5*(1.195+7.124)*16.713+0.5*
(7.124+5.227)*1.648+0.5*5.227*0.063=79.86㎡

C棟建築面積:
0.5*(3.193+5.068)*0.678+0.5*(5.068+6.289)*0.697+0.5*(6.289+7.249)*1.275+9.35*6+12
*9.65+9.35*8.107+10.2*1.638+9.35*5.11+((0.5*0.845*1.677*1.677)−(0.5*1.375*1.529))
+((0.5*1.571*1.375*1.375)−(0.5*1.945*0.972))=328.25㎡

建築面積計算圖 S:1/400

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)。

（四）機車停車獎勵車位設置專用人行出入口，避免外部人員進入以維社區安全。

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，以適當鋪面配合環境景觀，塑造舒適的戶外空間。

5-2 說明開發內容、設計目標、構想及建築物外觀透視模擬圖

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、B棟地上32層，C棟地上5層，地下開挖6層。
A、B棟樓高112.75M，C棟樓高18.95M，主要用途為店鋪、一般事務所、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

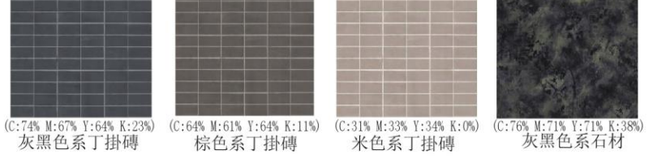
結構用量落實二氧化碳減量及營建廢棄物減量，達到環境保護之目的。

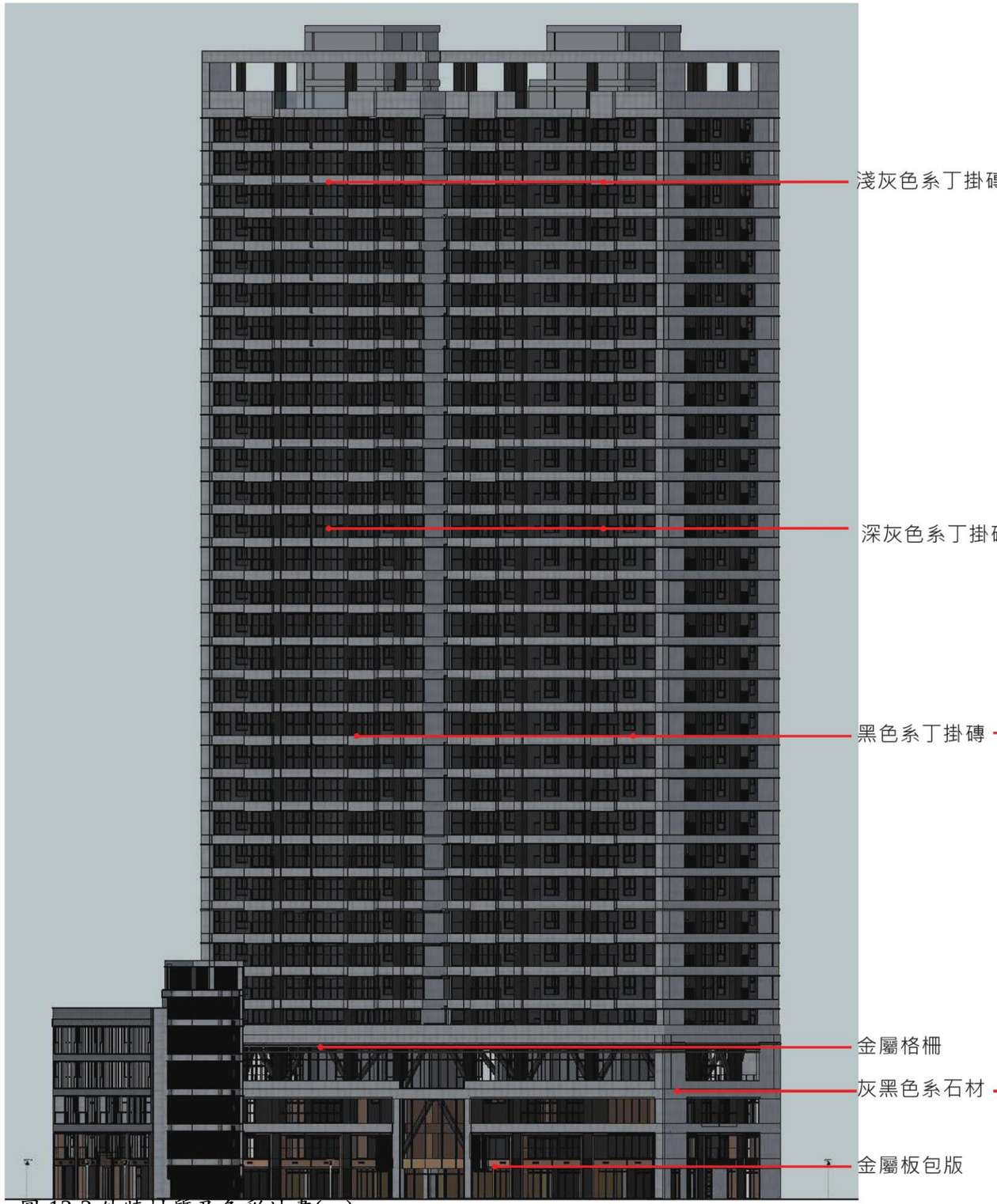
(二)外部空間配置

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

5-4 建築物外牆材質及色彩計畫





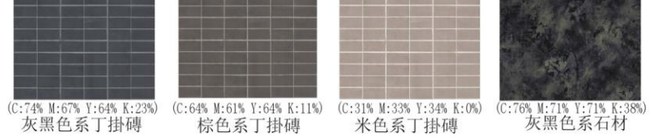
背向(東北)立面圖 S:1/500

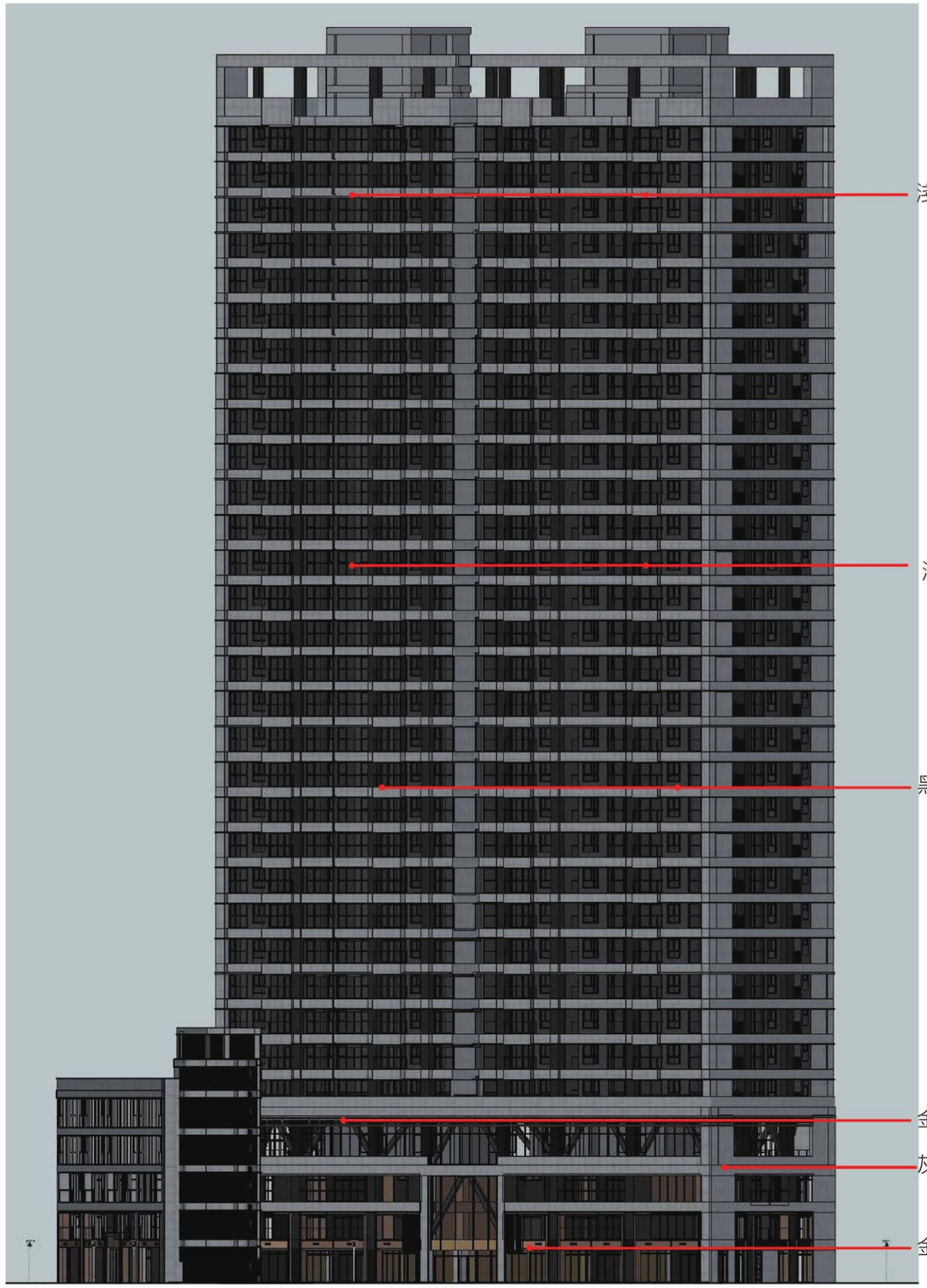
正向(西南)立面圖 S:1/500

圖 12-2 外牆材質及色彩計畫(一)

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

5-4 建築物外牆材質及色彩計畫

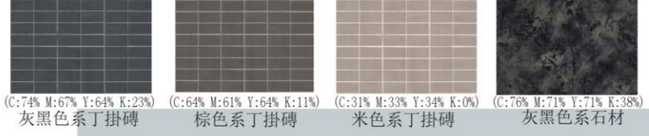


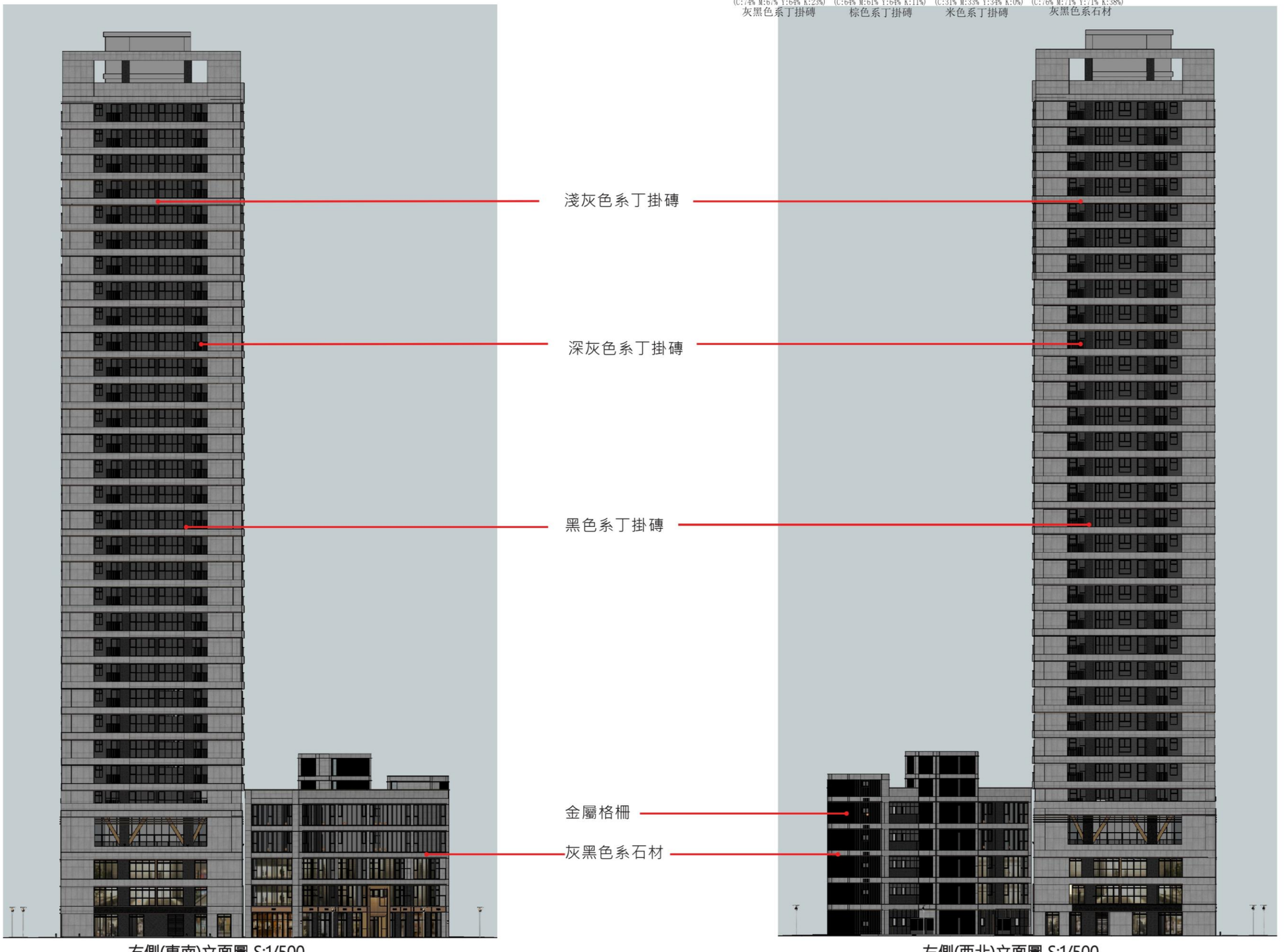


背向(東北)立面圖 S:1/500

正向(西南)立面圖 S:1/500

圖 12-3 外牆材質及色彩計畫(二)





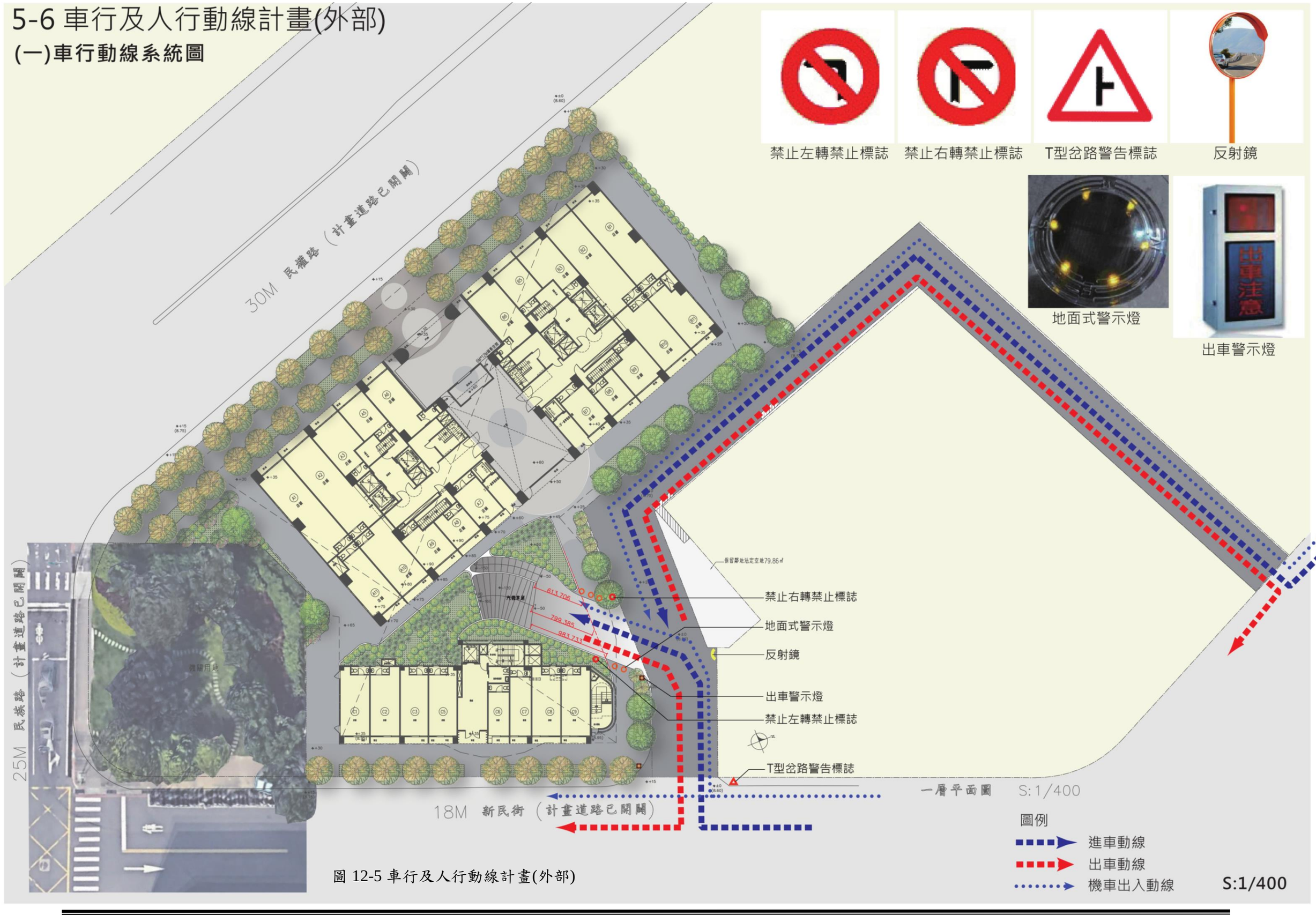
右側(東南)立面圖 S:1/500

左側(西北)立面圖 S:1/500

圖 12-4 外牆材質及色彩計畫(三)

5-6 車行及人行動線計畫(外部)

(一)車行動線系統圖



禁止左轉禁止標誌

禁止右轉禁止標誌

T型岔路警告標誌

反射鏡

地面式警示燈

出車警示燈

圖 12-5 車行及人行動線計畫(外部)

5-6-3 (四)人行動線系統圖

圖 12-6 人行動線計畫(外部)(二)

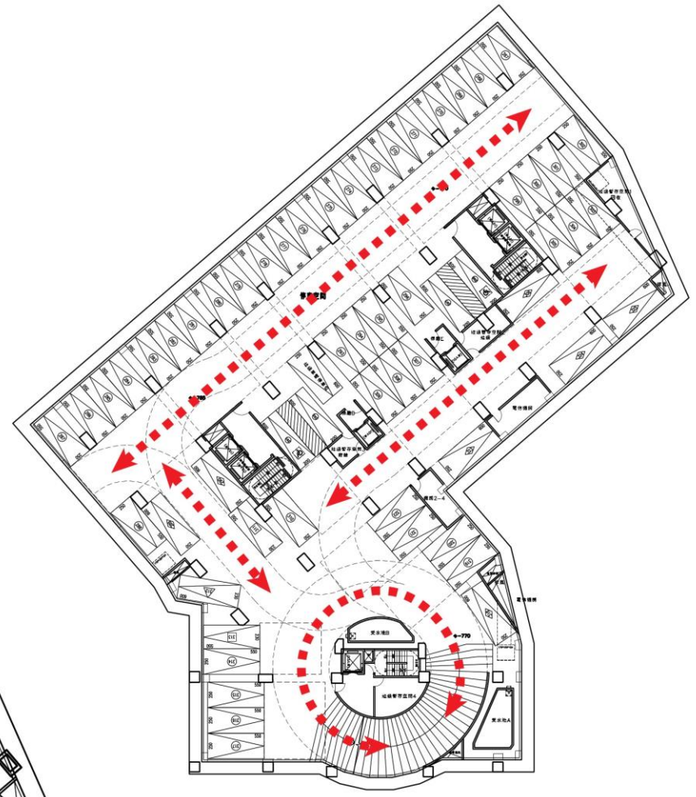
5-7 汽機車停車與動線計畫(內部)

法定汽車位=305輛
法定機車位(一戶一機車)=共計337輛
法定自行車位=法定機車位數*1/4
337/4=84.25+(337-330)=91.25(取92輛)

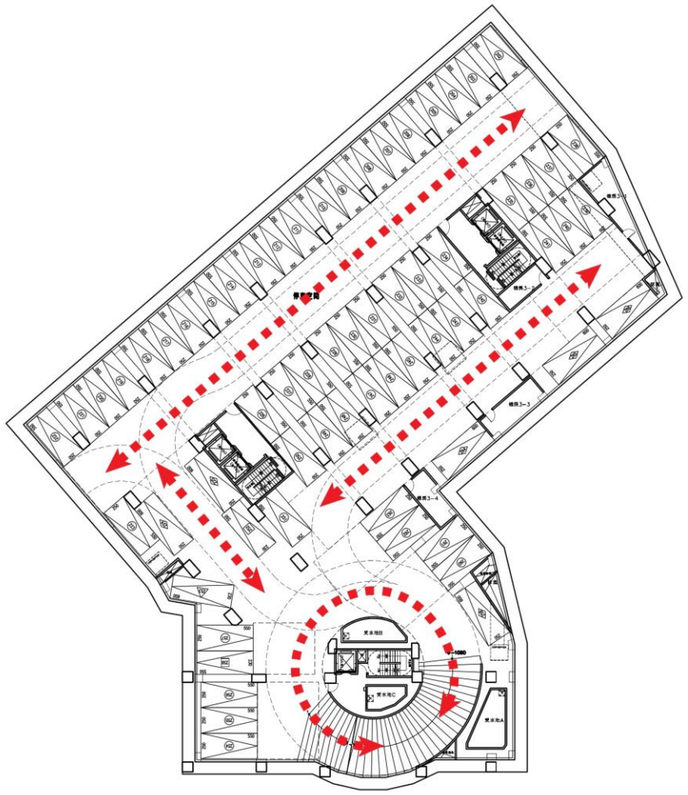
本案各層停車位設置如下:
B1=機車337輛，自行車92輛，汽車5輛，裝卸車1輛
B2=汽車59輛，垃圾車暫停車位1輛
B3=汽車65輛
B4=汽車67輛
B5=汽車68輛
B6=汽車66輛，訪客車位3輛

合計=汽車330輛
機車337輛
自行車92輛

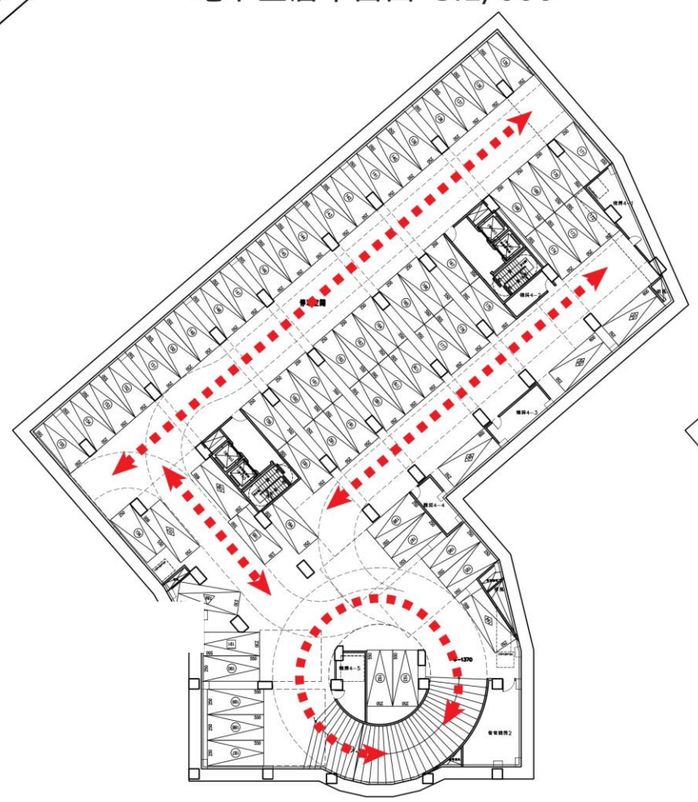
地下一層平面圖 S:1/400



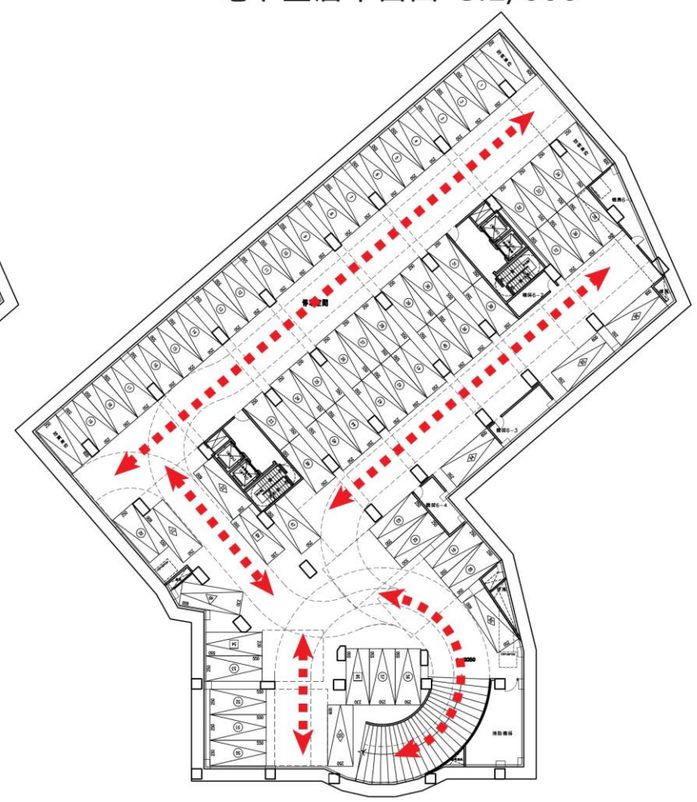
地下二層平面圖 S:1/600



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 12-7 機車停車與動線計畫(內部)
實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

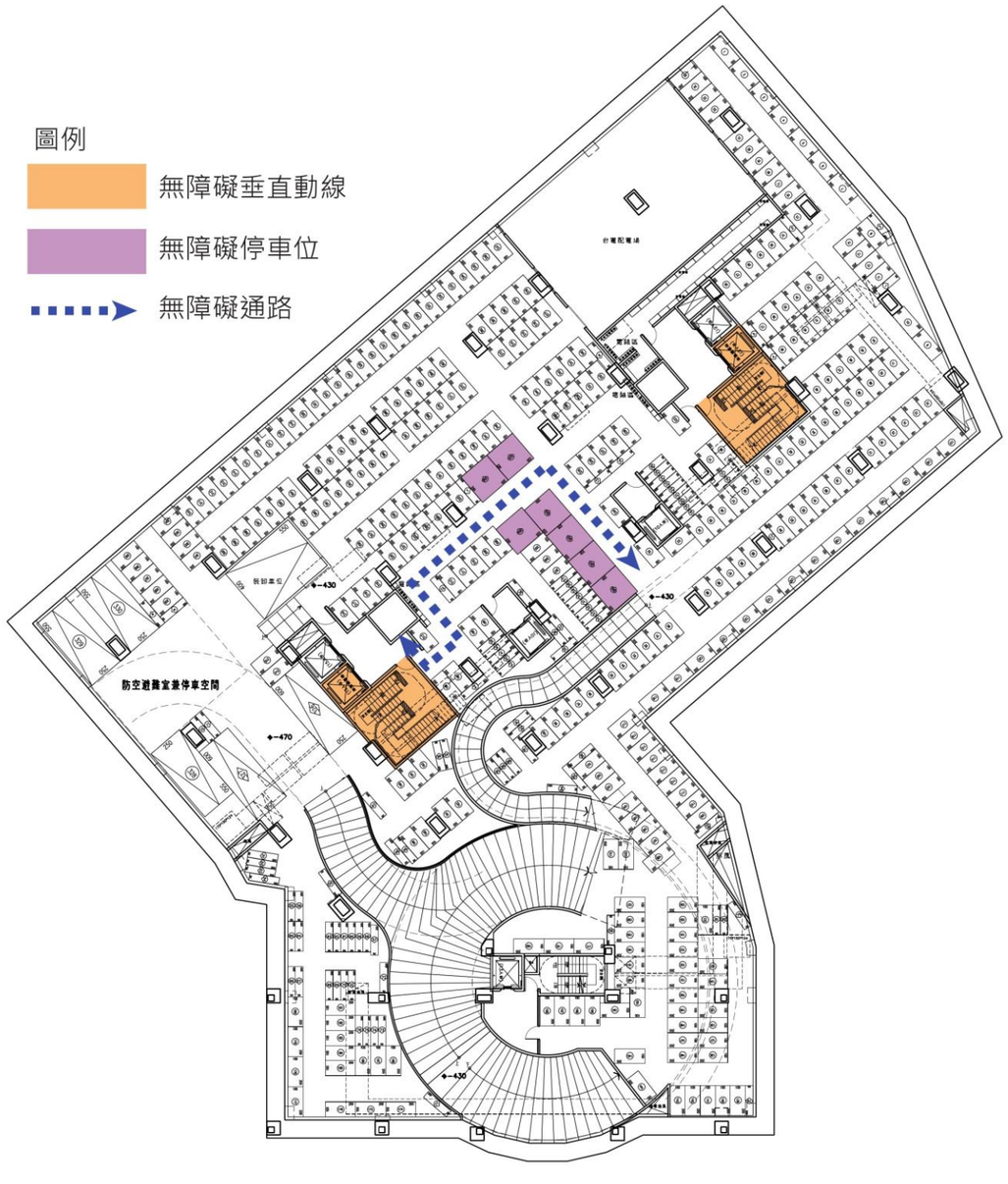
5-8 無障礙空間引導設施系統圖

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。

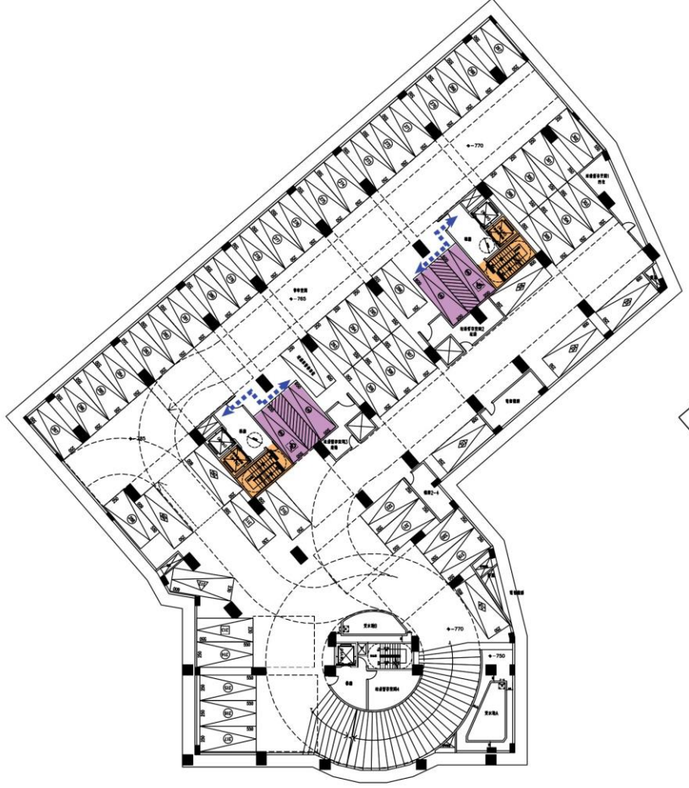
B1F: 設置7輛無障礙機車停車位。
B2F: 設置4輛無障礙汽車停車位。

圖例

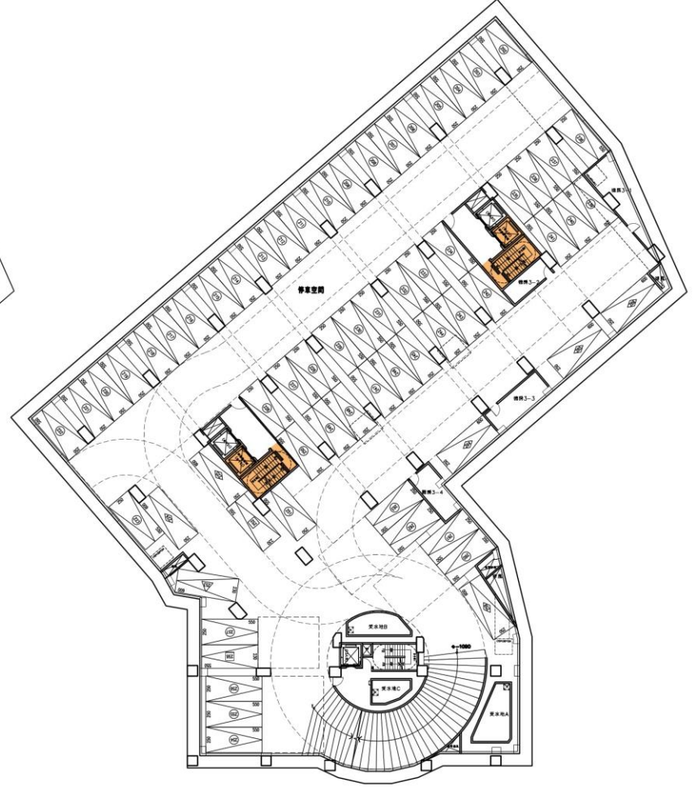
- 無障礙垂直動線
- 無障礙停車位
- 無障礙通路



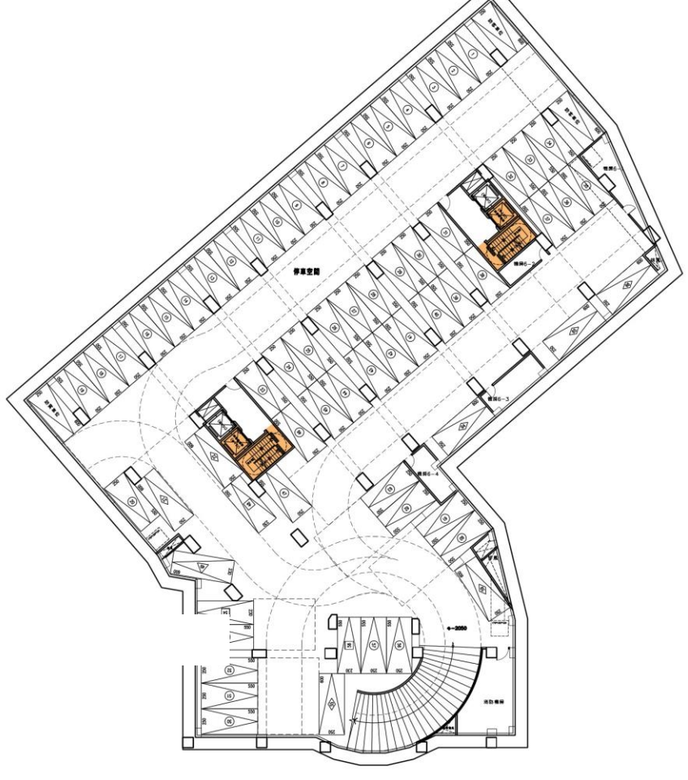
地下一層平面圖 S:1/400



地下二層平面圖 S:1/600



地下三至五層平面圖 S:1/600



地下六層平面圖 S:1/600

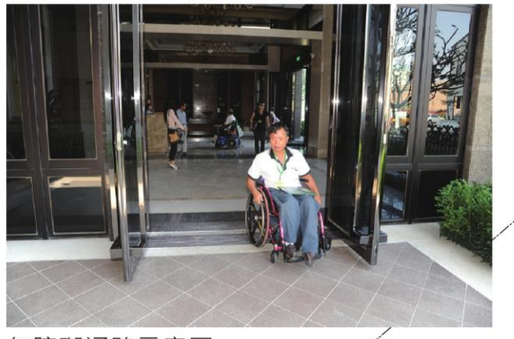
無障礙汽車停車格示意圖

無障礙機車停車格示意圖

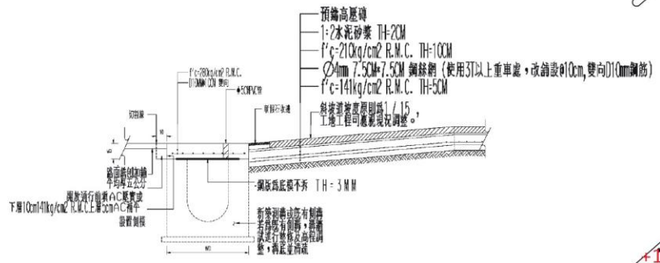
圖 12-8 無障礙設施導引系統圖(一)

1F設置

無障礙電梯2座、無障礙樓梯2座、無障礙廁所1間。



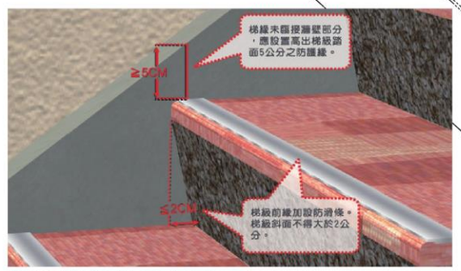
無障礙通路示意圖



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

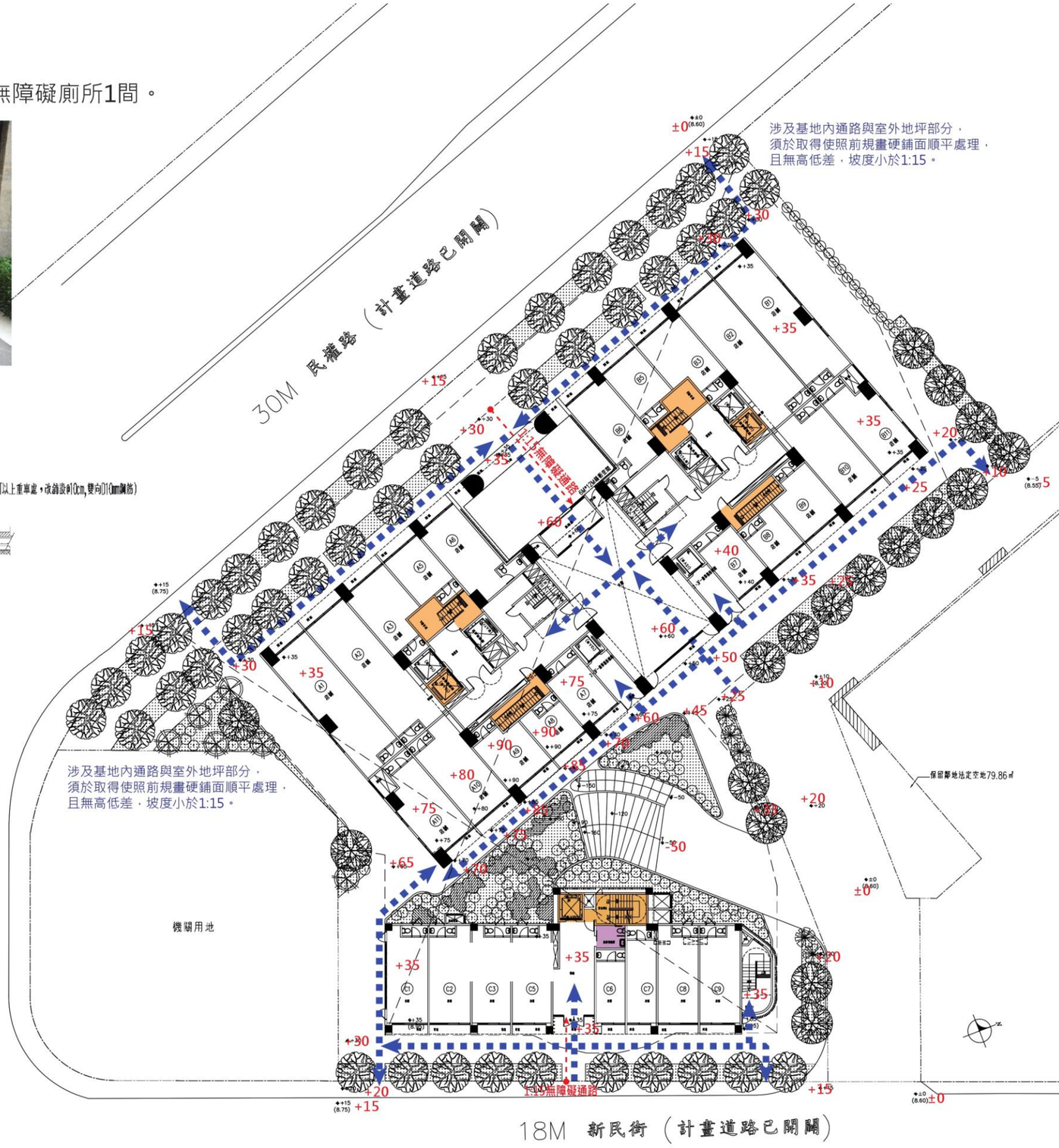


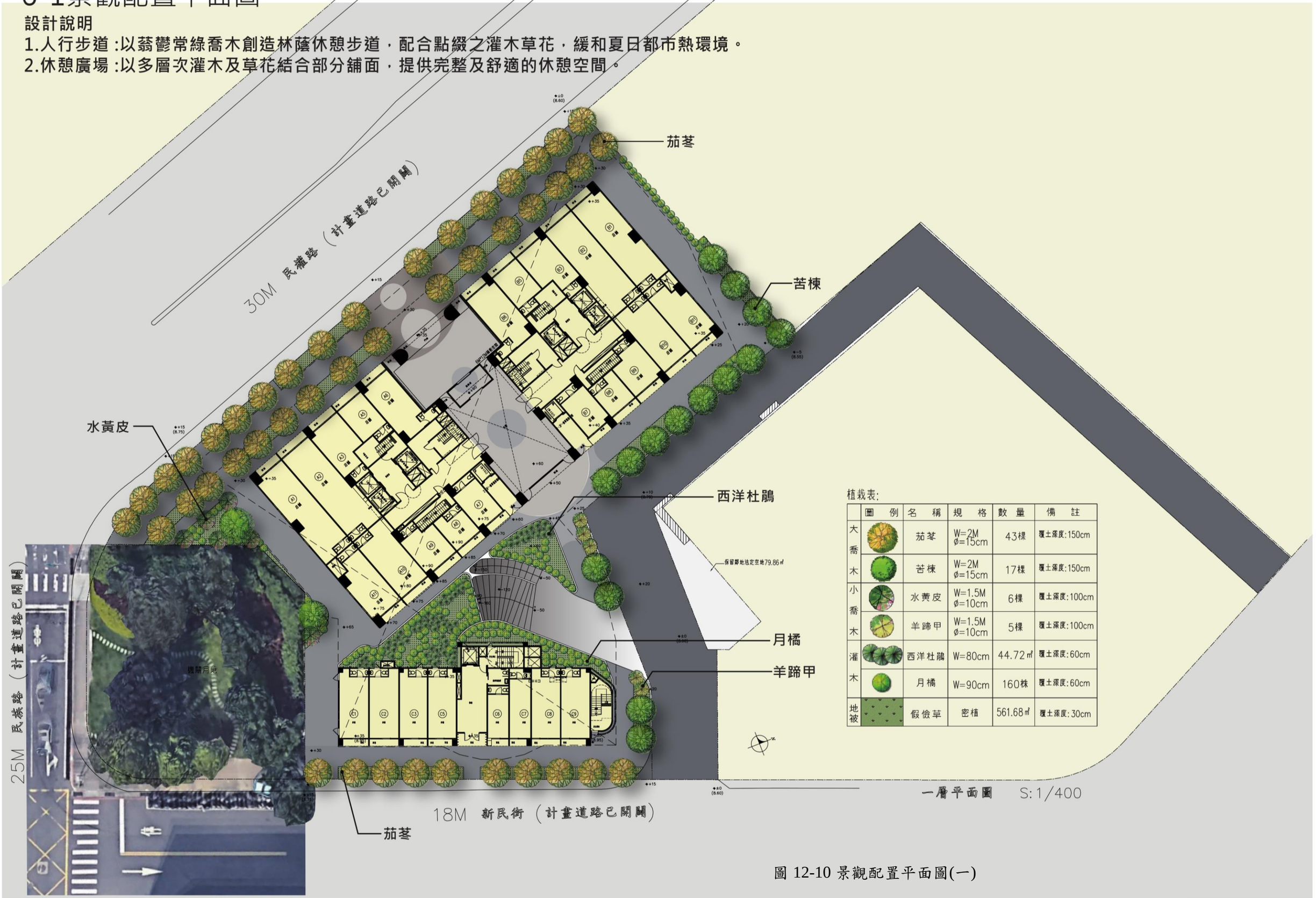
圖 12-9 無障礙設施導引系統圖(二)

6-1景觀配置平面圖

設計說明

1.人行步道 :以翦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 ø=15cm	43棵	覆土深度:150cm
		苦楝	W=2M ø=15cm	17棵	覆土深度:150cm
小喬木		水黃皮	W=1.5M ø=10cm	6棵	覆土深度:100cm
		羊蹄甲	W=1.5M ø=10cm	5棵	覆土深度:100cm
灌木		西洋杜鵑	W=80cm	44.72㎡	覆土深度:60cm
		月橘	W=90cm	160株	覆土深度:60cm
地被		假儉草	密植	561.68㎡	覆土深度:30cm

圖 12-10 景觀配置平面圖(一)

6-1-1 景觀植栽示意圖

茄苳

苦楝

水黃皮

羊蹄甲

西洋杜鵑

月橘

假儉草

圖 12-11 景觀植栽示意圖

6-3 綠化及綠覆率檢討

綠化檢討

基地基本資料:

基地面積：4320−79.86(鄰地保留法定空地)=4240.14㎡
法定空地面積：(4240.14−1.41(共同壁))*50%=2119.37㎡
建築面積：1296.30+328.25+3.56=1628.11㎡
實設空地面積：4240.14−1.41(共同壁)−1628.11=2610.62㎡
法定綠化面積：(2610.62−1502.08)*50%=554.27㎡

綠化面積檢討:

561.68㎡≧554.27㎡ ,OK!

應種植喬木數量檢討:

561.68/36=15.60(取16棵)
本案種植喬木: 36棵≧16棵 ,OK!

無法綠化面積:

Ⓐ 現有巷道:20+423+444.56=887.56㎡
1893−2地號=20㎡
1893地號=423㎡
A−3面積=444.56㎡
Ⓑ 無遮簷人行道: 212.35㎡
Ⓒ 汽機車道: 138.30㎡
Ⓔ 專用出入口緩衝空間: 22.86㎡
Ⓓ 無障礙通路:
D−1面積=36.89㎡
D−2面積=37.02㎡
D−3面積=85.17㎡
D−4面積=29.20㎡
D−5面積=52.73㎡
36.89+37.02+85.17+29.20+52.73=241.01㎡
合計=1502.08㎡

綠化面積:

① G−1~G−5
15.66+14.78+21.49*2+14.63+3.09=91.14㎡
② G−6~G−10
18.16+14.78+21.49*2+14.63+3.06=93.61㎡
③ G−11~G−15
29.16+22.09+31.84+15.62+38.10=136.81㎡
④ G−16~G−20
85.70+46.31+4.04+22.83+22.10=180.98㎡
⑤ G−21~G−23
4.66+16.72+37.76=59.14㎡
合計: 561.68㎡

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
(43+17)*20=1200㎡
小喬木(米高徑10,樹冠直徑1.5),綠覆面積*15
(6+5)*15=165㎡
灌木綠覆面積: 綠覆面積*1.5
(160*0.45*0.45*3.14)*1.5=161.19㎡
44.72*1.5=67.08㎡
161.19+67.08=228.27㎡
地被綠覆面積: 一層地被面積=561.68㎡
A、B棟五層露臺綠覆面積=49.89㎡
A、B棟屋突一層綠覆面積=187.13*2=374.26㎡
C棟屋突一層綠覆面積=128.72㎡
總計: 1200+165+228.27+561.68+49.89+374.26+128.72
=2707.82㎡

綠覆率檢討:

2707.82/2610.62*100%=103.72% ≧100% OK!

植栽表:

	圖例	名稱	規格	數量	備註
大喬木		茄苳	W=2M ϕ=15cm	43棵	覆土深度:150cm
		苦楝	W=2M ϕ=15cm	17棵	覆土深度:150cm
小喬木		水黃皮	W=1.5M ϕ=10cm	6棵	覆土深度:100cm
		羊蹄甲	W=1.5M ϕ=10cm	5棵	覆土深度:100cm
灌木		西洋杜鵑	W=80cm	44.72㎡	覆土深度:60cm
		月橘	W=90cm	160株	覆土深度:60cm
地被		假儉草	密植	561.68㎡	覆土深度:30cm

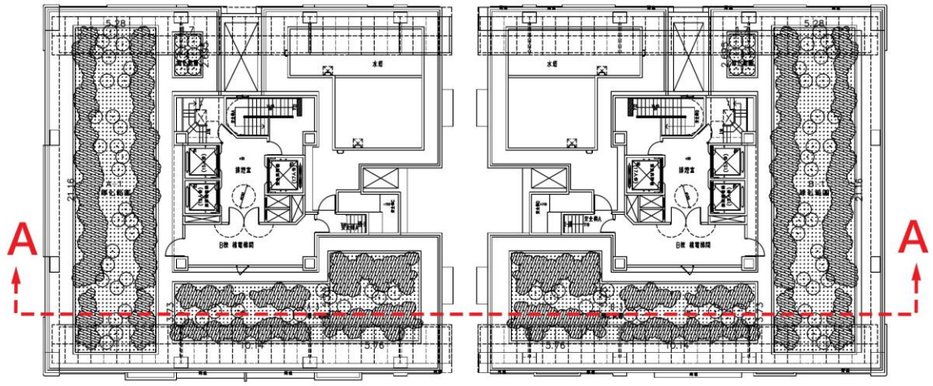
圖例:

- 現有巷道
- 汽機車道
- 都市計畫規定留設4M
- 1.3M無障礙通道
- 專用出入口緩衝空間
- 建築面積範圍
- 綠化範圍

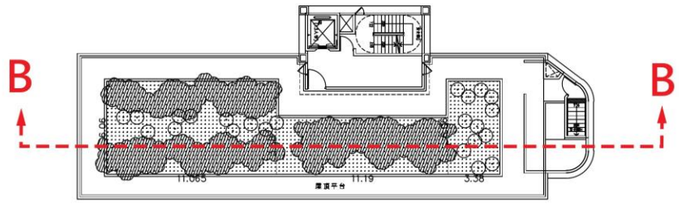
30M計畫道路 民權路
25M計畫道路 民族路
18M計畫道路 新民街
機關用地
1893地號
1893−2地號
現有巷道
基地範圍
保留共同牆開1.69㎡
保留鄰地法定空地79.86㎡
汽機車道
一層綠化平面圖 S:1/400

圖 12-12 綠覆率檢討圖(一)

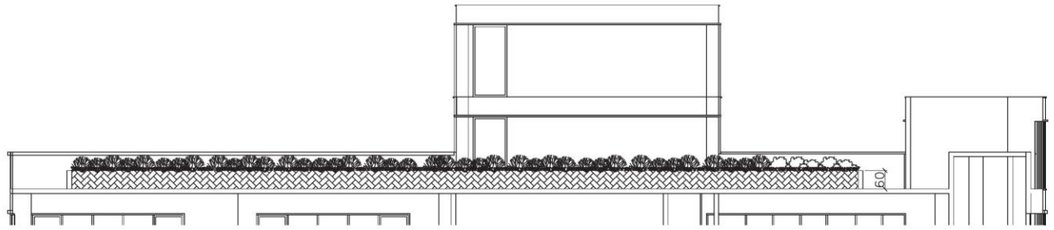
6-3-2 露臺及屋頂綠化剖面圖



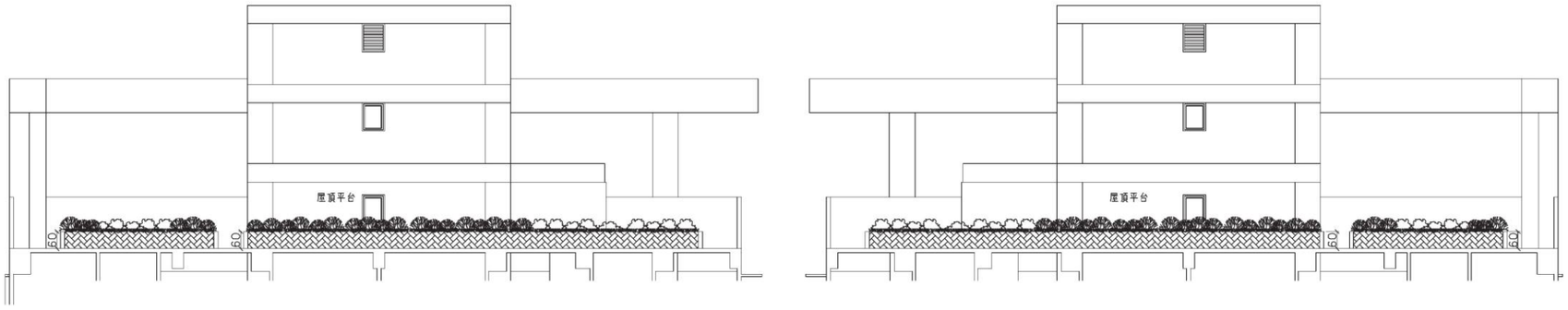
A、B棟突一層綠化平面圖 S:1/400



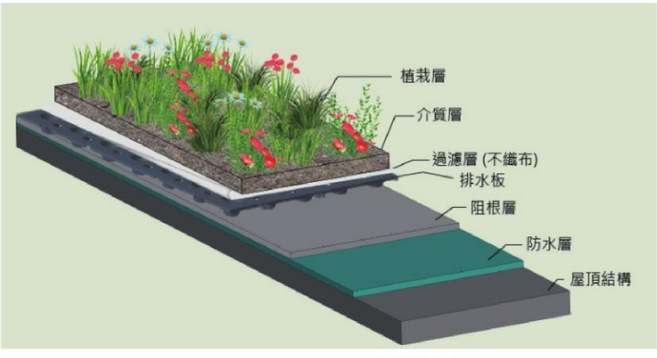
C棟突一層綠化平面圖 S:1/400



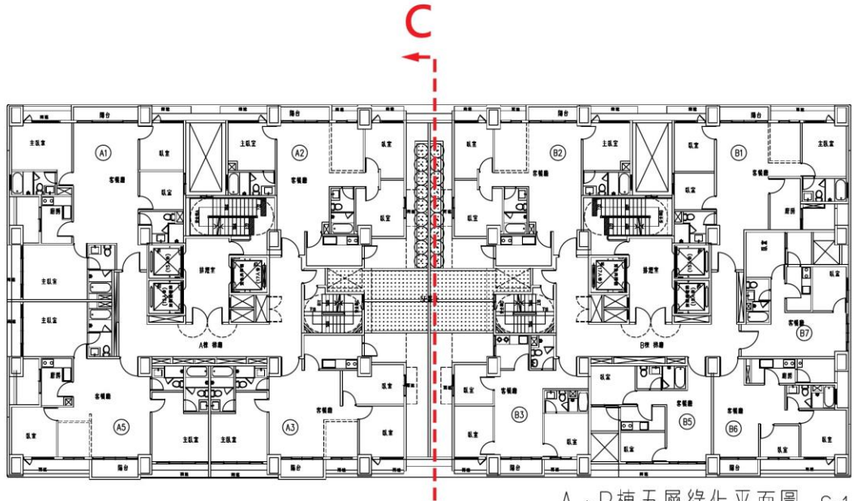
C棟突一層綠化詳剖(BB) S:1/200



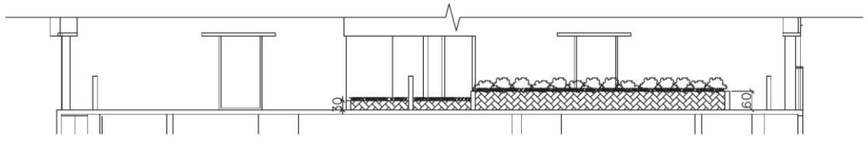
A、B棟突一層綠化詳剖(AA) S:1/200



屋頂綠化剖面示意圖



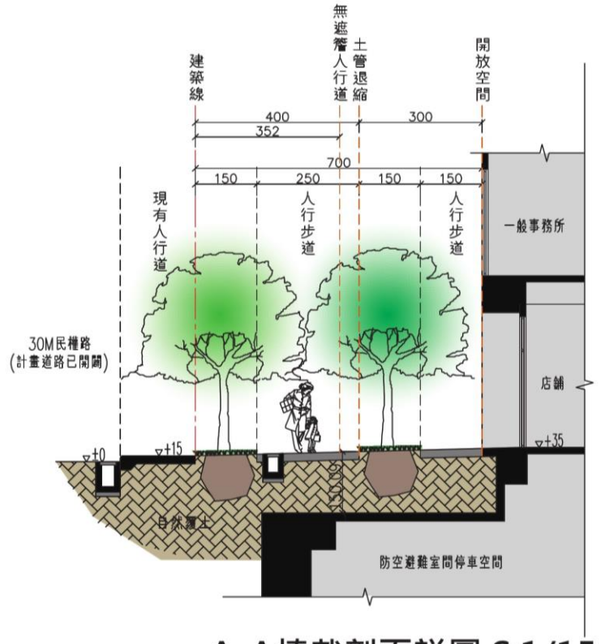
A、B棟五層綠化平面圖 S:1/400



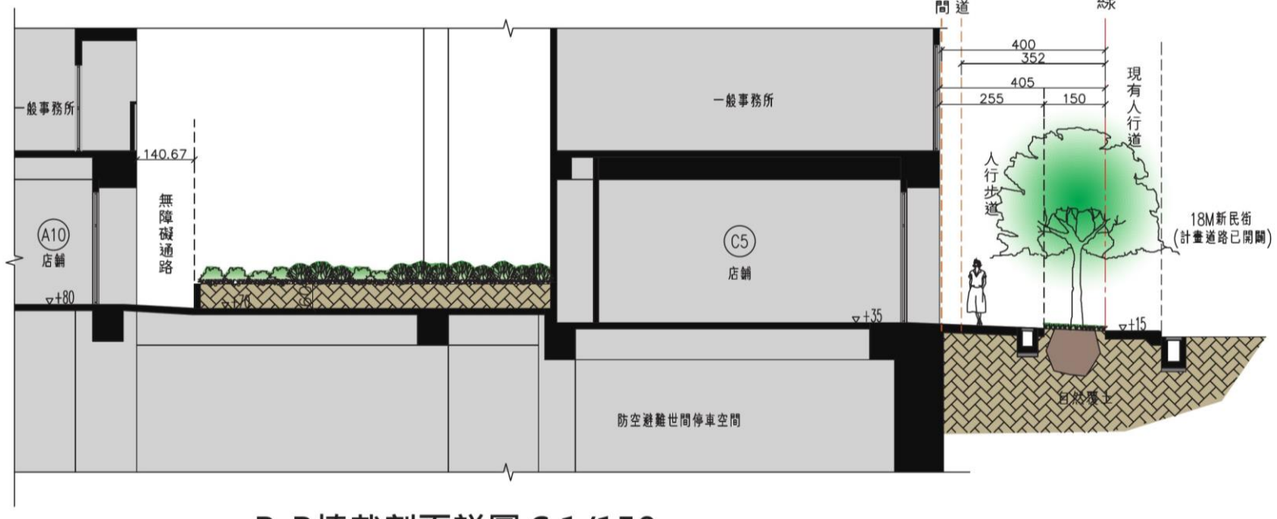
A、B棟五層綠化詳剖(CC) S:1/200

圖 12-13 綠覆率檢討圖(二)

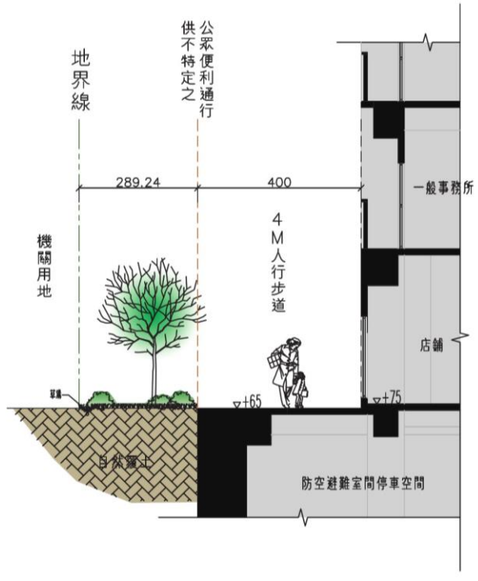
6-2 景觀剖面圖



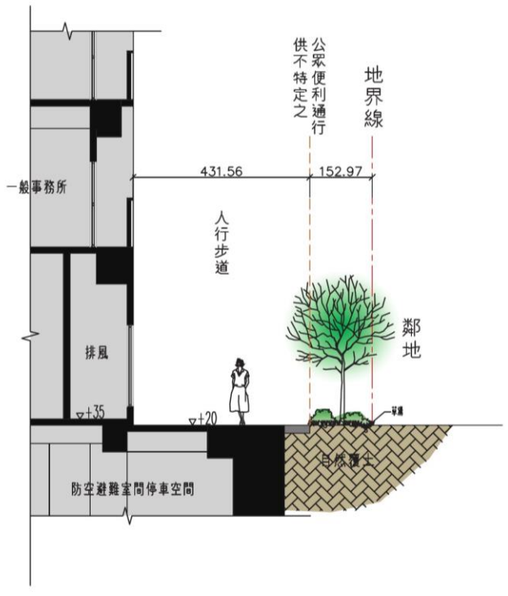
A-A植栽剖面詳圖 S:1/150



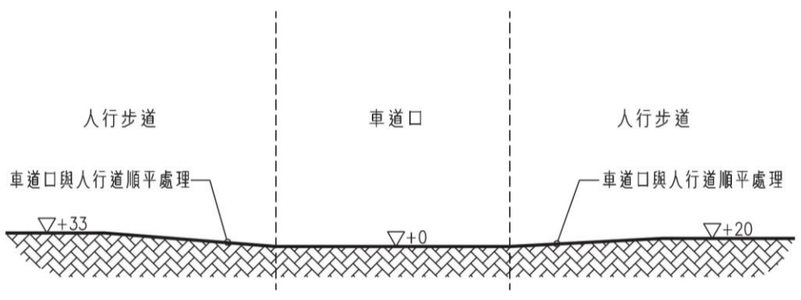
B-B植栽剖面詳圖 S:1/150



C-C植栽剖面詳圖 S:1/150



D-D植栽剖面詳圖 S:1/150



E-E車道口及人行步道剖面詳圖 S:1/150

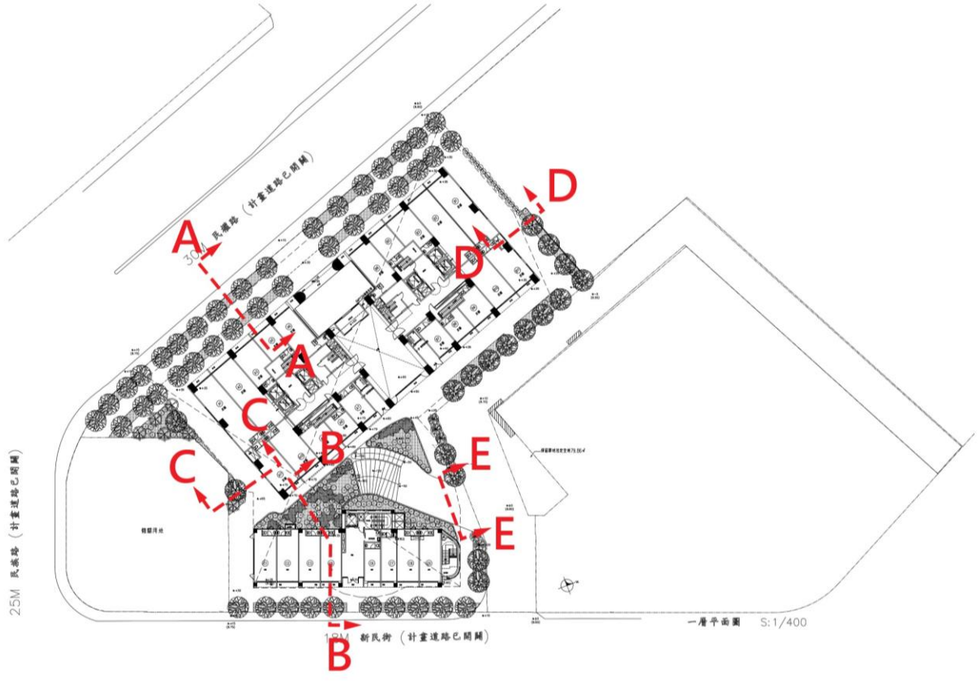
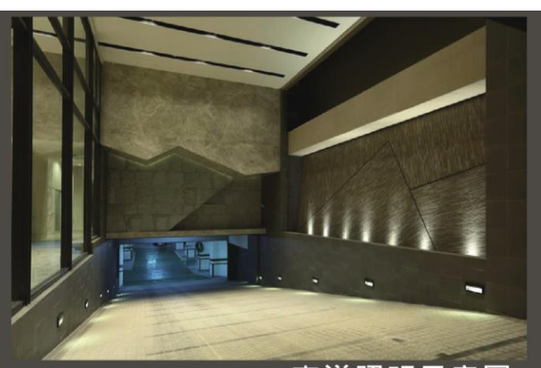


圖 12-14 景觀剖面圖

6-4 景觀照明計畫及燈具配置圖

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

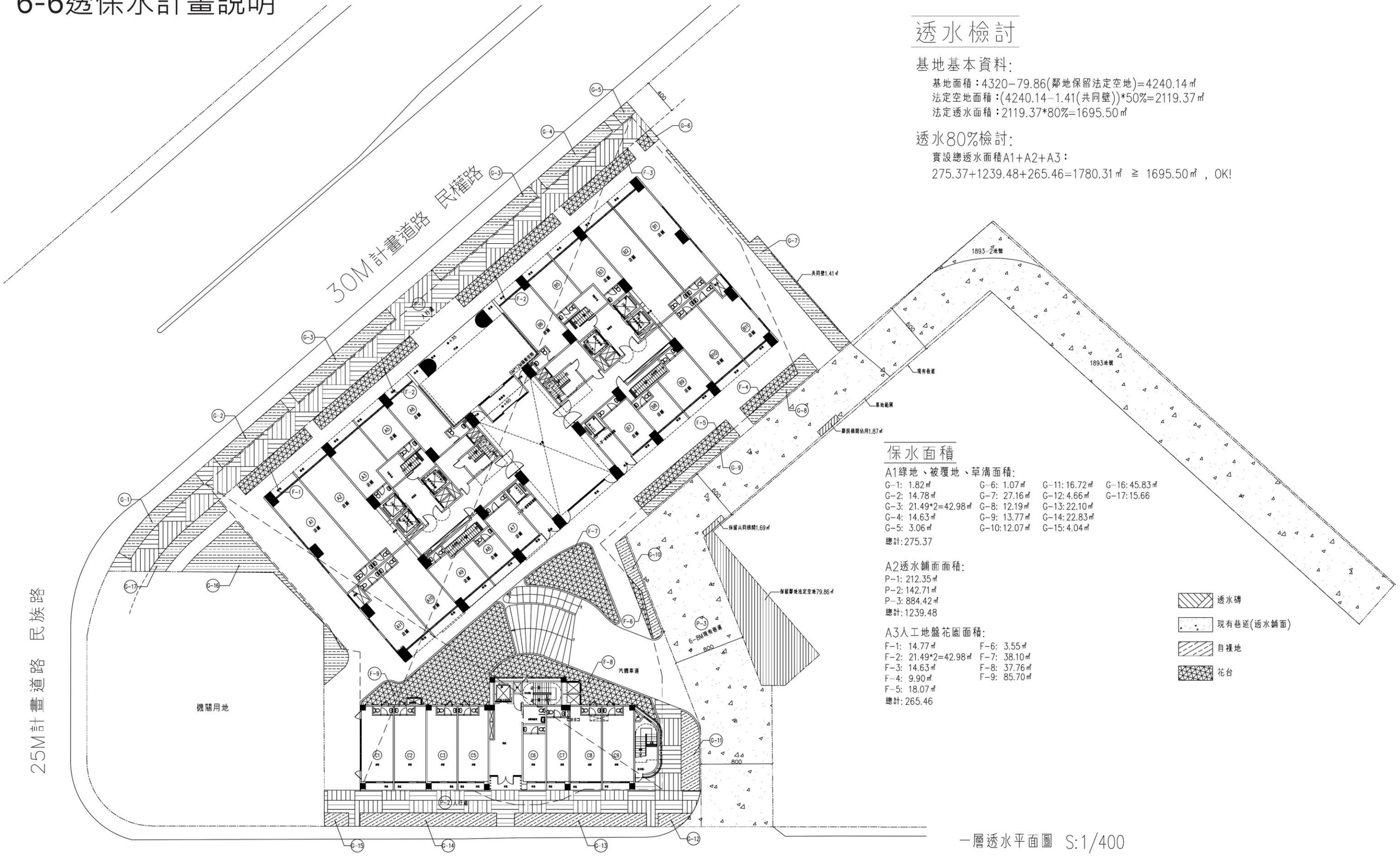
人行步道照明示意圖

景觀高燈

燈具配置平面圖 S:1/400

圖 12-15 景觀照明計畫

6-6透保水計畫說明



透水檢討

基地基本資料:

基地面積：4320−79.86(鄰地保留法定空地)=4240.14㎡
法定空地面積：(4240.14−1.41(共同壁))*50%=2119.37㎡
法定透水面積：2119.37*80%=1695.50㎡

透水80%檢討:

實設總透水面積A1+A2+A3：
275.37+1239.48+265.46=1780.31㎡ ≧ 1695.50㎡ , OK!

保水面積

A1綠地、被覆地、草溝面積:

G−1: 1.82㎡	G−6: 1.07㎡	G−11: 16.72㎡	G−16: 45.83㎡
G−2: 14.78㎡	G−7: 27.16㎡	G−12: 4.66㎡	G−17: 15.66
G−3: 21.49*2=42.98㎡	G−8: 12.19㎡	G−13: 22.10㎡	
G−4: 14.63㎡	G−9: 13.77㎡	G−14: 22.83㎡	
G−5: 3.06㎡	G−10: 12.07㎡	G−15: 4.04㎡	

總計: 275.37

A2透水鋪面面積:

P−1: 212.35㎡
P−2: 142.71㎡
P−3: 884.42㎡
總計: 1239.48

A3人工地盤花園面積:

F−1: 14.77㎡	F−6: 3.55㎡
F−2: 21.49*2=42.98㎡	F−7: 38.10㎡
F−3: 14.63㎡	F−8: 37.76㎡
F−4: 9.90㎡	F−9: 85.70㎡
F−5: 18.07㎡	

總計: 265.46

一層透水平面圖 S:1/400

圖 12-16 透水鋪面 80%檢討(一)

6-5鋪面材質及家具配置圖

設計說明:

本案臨道路側人行步道鋪面採用透水磚，增加基地透水率。6-8M現有巷道採用透水性瀝青。

中庭活動區以兼顧美觀及耐用之透水磚為主，車道需防滑且耐用故使用車道磚。

鋪面設計以不同材質及色彩區分人行及車行動線，確保用路人安全。

休憩座椅示意圖

圖例	名稱	數量
	休憩座椅	8

透水磚示意圖

石材磁磚示意圖

防滑地磚示意圖

車道磚示意圖

透水性瀝青示意圖

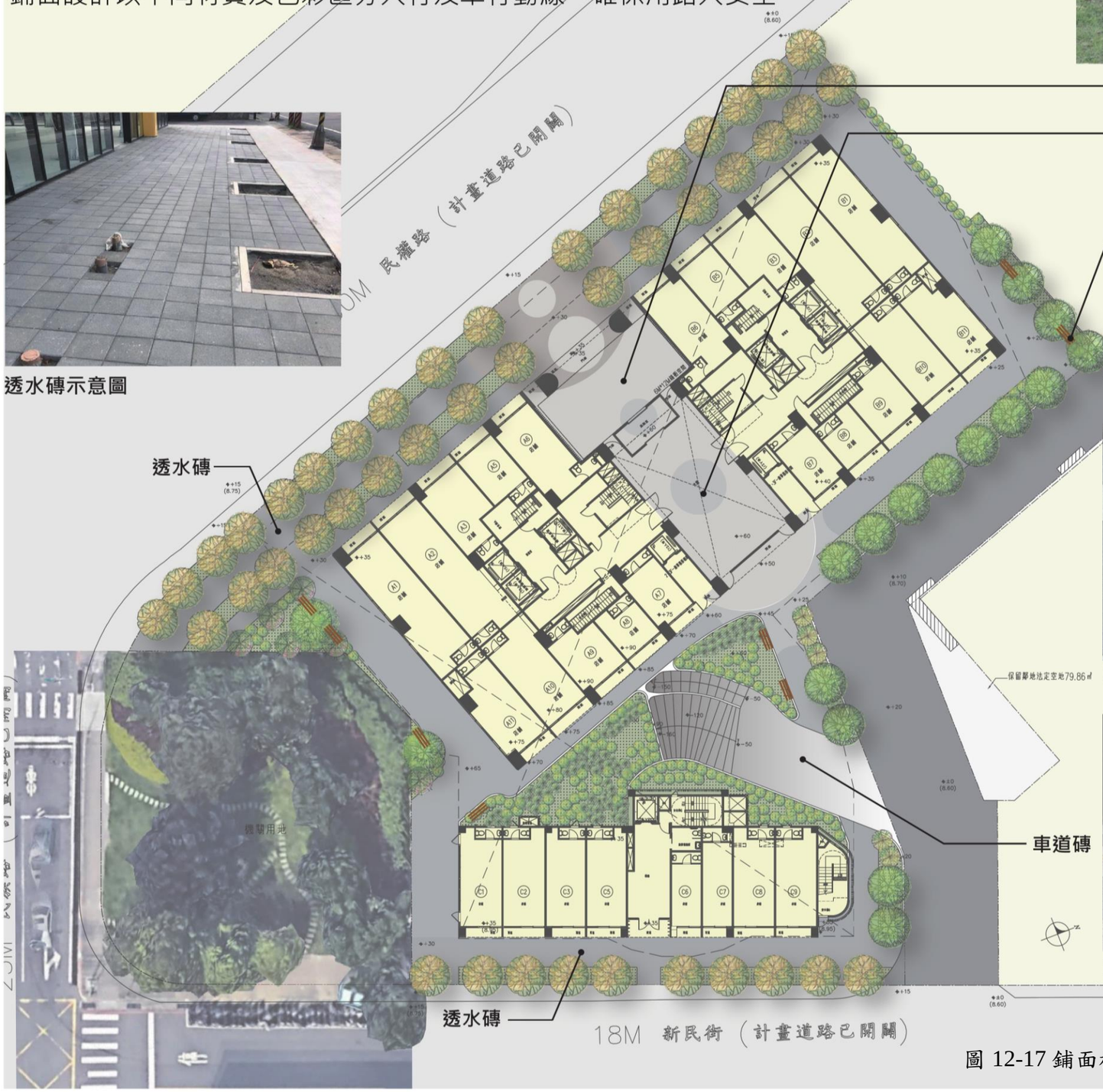


圖 12-17 鋪面材質及家具配置圖

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為原則，其餘住宅與辦公室單元均開放選配。

(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)選配一個住宅單元最多可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 10%為原則(例，某甲應分配為 20,000,000 元，則可選住宅單元價值上限為 22,000,000，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。

(五)本案差額價金找補機制依「都市更新權利變換實施辦法」第 30 條方式辦理，並以現金或即期支票支付為原則。

(六)應繳納之差額價金依「都市更新條例」第 52 條規定，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。

(七)本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限。

(八)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、法定空地與既成巷道估價原則

本案涉及既成巷道及法定空地之估價均依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報」辦理。

(一)既成巷道

1. 更新後規劃設計既成巷道可廢巷時：依各縣市審議通案原則辦理。

2. 更新後規劃設計既成巷道不可廢巷時：應考量不可廢巷因素對土地價格影響，並於合併前土地價值推估中增加”不可廢巷“之調整項目。

(二)法定空地

若屬法定空地部分應採下列方式評估：

考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之；或蒐集相關法定空地案例採市場比較法評估之。

五、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。

六、風險管理機制

(一)不動產開發信託

本案風險控管機制採不動產開發信託，其基本運作架構係指土地所有權人及實施者分別將其名下所有之土地及興建中建物信託移轉予受託機構，實施者將興建資金（含自備款、銀行融資、 預售屋價金等）交付信託予受託機構，由受託機構開立信託專戶進行資金控管，再由受託機構依信託契約約定之內容，進行興建開發所需之履約管理，於興建完成並辦妥登記後，由受託機構依照信託契約及信託本旨將信託利益分配交付予受益人或權利歸屬人。

本案約定處理之項目如下：

(一)興建資金之交付信託與控管

(二)建案土地之信託管理

(三)興建中建物之交付信託

(四)續建機制之約定

(二)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。**詳參附錄十六信託草約**

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。

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/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）						
1	新民街5號一樓	897	加強磚造	4	87.97	羅[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]三	13/72	15.91	12,000	190,920	40	218,194	9,546	0
						林[redacted]盛	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						林[redacted]雲	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						林[redacted]鳳	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						林[redacted]惠	1/8	11.02	12,000	132,240	40	151,131	6,612	0
						林[redacted]霞	5/36	12.24	12,000	146,880	40	167,863	7,344	0
						江[redacted]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[redacted]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[redacted]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[redacted]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/新[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	詹林[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]財政部國有財[redacted]產署	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	賴劉[redacted]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/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）						
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/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）						
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]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(李碧媛)	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	台北縣計[redacted]程車客運商業同[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/新[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]嬡	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]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]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]財政部國有財[redacted]署	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]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（李碧媛）	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（李碧媛）	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（李碧媛）	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]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[redacted]華	1	79.85	24.15	600	840,420
68	民權路１０號	764	79.85	呂[redacted]華	1	79.85	24.15	600	840,420
69	民權路１０號	765	79.85	呂[redacted]興	1	79.85	24.15	600	840,420
70	民權路１２號	766	79.85	姚[redacted]旺	1	79.85	24.15	800	1,120,560
71	民權路１４號	767	79.85	李[redacted]如	1	79.85	24.15	600	840,420
72	民權路１４號	768	79.86	李[redacted]如	1	79.86	24.16	800	1,121,024
73	民權路１６號四樓	769	85.10	呂[redacted]仁	1	85.10	25.74	600	895,752
74	民權路１６號	770	79.85	呂[redacted]仁	1	79.85	24.15	800	1,120,560
75	民權路１６號	771	79.85	呂[redacted]仁	1	79.85	24.15	600	840,420
76	民權路１４號四樓	772	85.10	徐[redacted]媛	1	85.10	25.74	600	895,752
77	民權路１６號三樓	773	85.10	朱[redacted]靜	1	85.10	25.74	600	895,752
78	新民街１號一樓	889	95.26	陳[redacted]衡	1	95.26	28.82	800	1,337,248
79	新民街１號二樓	890	100.10	林[redacted]秋	1	100.10	30.28	600	1,053,744
80	新民街１號三樓	891	100.10	張[redacted]達	1	100.10	30.28	600	1,053,744
81	新民街１號四樓	892	100.10	陳[redacted]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	塗[redacted]香	1	85.10	25.74	600	895,752
87	民權路１２之１號	3724	79.85	陳[redacted]梅	1	79.85	24.15	600	840,420
88	民權路１２之２號	3725	79.85	陳[redacted]梅	1	79.85	24.15	600	840,420
89	民權路１２之３號	3726	79.85	陳[redacted]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(李碧媛)	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，總費用依 104 年 1 月 16 日修正之「新北市都市更新權利變換計畫提列共負擔項目及金額基準」初估約需新臺幣 5,134,805,711 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		1		65,725,291
		（二）營建費用(含公益設施樓地板面積)		15,125.64		2,640,944,196
		（三）工程管理費		0	14,411,549	-
		（四）空氣污染防制費		1		215,671
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1		5,730,199
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	337 戶	75,000（元/戶）	25,275,000
			3.建照執照相關規費	1		936,040
			4.其他			
		重建費用（A）合計：				2,738,826,397
	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	4	4,000	16,000
			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				310,310,780
	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					8,120,595
	工程費用（A）合計：					3,057,273,772
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費		1		11,445,600
		（二）不動產估價費用（技師簽證費）		1		5,810,000
		（三）土地鑑界費		45 筆	4,000	180,000
		（四）鑽探費用		8 孔	75,000	600,000
		（五）鄰房鑑定費用		241	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	8,093	12,000	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）	2,448.12 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	382 戶	20,000	7,640,000
		七、審查費用			220,000	220,000
		八、其他必要業務費				
		權利變換費用（B）合計：				125,574,627
參、貸款利息(C)	貸款利息（C）合計：					228,009,494
肆、稅捐(D)	一、印花稅					2,613,785
	二、營業稅					138,028,468
	稅捐（D）合計：					140,642,253
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用				2.50%	-
	二、信託費用					10,420,000
	三、人事行政管理費用			4,136,954,190	5.50%	227,538,164
	四、銷售管理費用			4,136,954,190	5.50~6.00%	240,038,164
	五、風險管理費用			4,375,106,670	11.88%	519,751,863
	管理費用（E）合計：					997,748,191.00
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					0
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：						5,134,805,711

壹、工程費用(A)

一、重建費用

(一)建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據建築師公會標準編列，所需費用為 65,725,291 元。

表 15-2 建築設計費計算表

法定總工程造價(元)	936,039,874		
項目	比例	計算基準	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬以上	7.00%	876,039,874	61,322,791
合計		936,039,874	65,725,291

(二)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，A、B 棟以鋼骨鋼筋混凝土造，30~35 層總樓地板面積 7800 坪以上，營造單價為 166,700 元/坪及 C 棟以鋼骨鋼筋混凝土造，6~10 層總樓地板面積未滿 2300 坪，營造單價為 120,000 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 50,002.13 m^2（15,125.64 坪）。預估總營造成本約為 2,582,309,892+ 58,634,304= 2,640,944,196 元。

表 15-3 建物工程造價估算表

A、B 棟 32 樓用途	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	194.08	32,353,136
住宅	三十二層	0%	3.00	0.00%	166,700	301.26	50,220,042
住宅	三十一層	0%	3.00	0.00%	166,700	301.26	50,220,042
住宅	三十層	0%	3.40	2.00%	170,034	301.26	51,224,443
住宅	二十六~二十九層	0%	3.40	2.00%	170,034	1211.20	205,945,181
住宅	六至二十五層	0%	3.40	2.00%	170,034	6079.52	1,033,725,104
住宅	五層	0%	3.40	2.00%	170,034	306.42	52,101,818
住宅	四層	0%	5.80	26.00%	210,042	360.01	75,617,220
商業	三層	0%	3.60	4.00%	173,368	305.74	53,005,532
商業	二層	0%	3.60	4.00%	173,368	305.74	53,005,532
商業	一層	0%	4.20	6.00%	176,702	369.99	65,377,973
停車	地下一層	0%	3.95	0.00%	166,700	769.56	128,285,652
停車	地下二層	0%	3.20	0.00%	166,700	769.56	128,285,652
停車	地下三層	0%	3.20	0.00%	166,700	769.56	128,285,652
停車	地下四層	0%	3.20	0.00%	166,700	769.56	128,285,652
停車	地下五層	30%	3.20	0.00%	216,710	769.56	166,771,348
停車	地下六層	40%	3.20	0.00%	233,380	769.56	179,599,913
營建費用合計						14653.84	2,582,309,892

C 棟 5 樓用途	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%	120,000	0.00	-
公益設施	五層	0%	3.40	2.00%	122,400	97.21	11,898,504
公益設施	四層	0%	3.40	2.00%	122,400	97.21	11,898,504
商業	三層	0%	3.60	4.00%	124,800	92.80	11,581,440
商業	二層	0%	3.60	4.00%	124,800	92.80	11,581,440
商業	一層	0%	4.20	6.00%	127,200	91.78	11,674,416
營建費用合計						471.80	58,634,304

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	$66,023,605	$4,365	2.50%
2.基礎工程	$224,480,257	$14,841	8.50%
3.結構體工程	$990,354,074	$65,475	37.50%
4.外部裝修工程	$132,047,210	$8,730	5.00%
5.內部裝修工程	$158,456,652	$10,476	6.00%
6.門窗工程	$79,228,326	$5,238	3.00%
7.防水隔熱工程	$19,807,081	$1,309	0.75%
8.雜項工程	$26,409,442	$1,746	1.00%
9.景觀工程(含庭園及綠化工程)	$66,023,605	$4,365	2.50%
10 設備工程(電梯、廚具)	$79,228,326	$5,238	3.00%
小計	$1,842,058,578	$121,783	69.75%
貳、機電工程			
1.電氣工程	$79,228,326	$5,238	3.00%
2.弱電工程	$66,023,605	$4,365	2.50%
3.給排水工程	$79,228,326	$5,238	3.00%
4.生活廢水工程	$79,228,326	$5,238	3.00%
5.消防設備工程	$79,228,326	$5,238	3.00%
6.通風工程及空調設備	$19,807,081	$1,309	0.75%
小計	$402,743,990	$26,626	15.25%
合計(壹+貳)	$2,244,802,568	$148,409	85.00%
管理費(含保險、利潤)10%	$264,094,420	$17,460	10.00%
營業稅 5%	$132,047,210	$8,730	5.00%
總計	$2,640,944,198	$174,599	100.00%

(三)工程管理費

暫無提列。

(四)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，鋼骨鋼筋混凝土構造第二級費率為 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 198,360 元，合計需繳納新台幣 4,586+ 211,085 = 215,671 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	1,627.23	46	**211,085**

(五)其他必要費用

1.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，公寓大廈公共基金提列 5,730,199 元。

表 15-7 公寓大廈公共基金估算表

項目	金額
法定造價	936,039,874
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	4,180,199
超過 10 億元部分為千分之三	0
總計	**5,730,199**

2.外接水、電、瓦斯管線工程費：以每戶 75,000 元計，更新後共 337 戶，

故估計約需 25,275,000 元。

3.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 936,040 元。

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）

本案協助開闢計畫道路單價比照「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」以每平方公尺 4,000 元計算；共計 4,000×4=16,000 元。

(二) 公益設施認養捐贈費用

暫無提列。

(三) 捐贈本市都市更新基金

捐贈本市都市更新基金，本案擬捐贈 310,310,780 元。

三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

1.綠建築管理維護費用為公寓大廈公共基金之 50%，5,730,199×50%= 2,865,100 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(690.96 m^2+259.74 m^2) ×5,000= 4,753,500

(2)細部計畫退縮建築 308.92×1,625=501,995

本項共計提列 2,865,100+4,753,500+501,995= 8,120,595 元。

工程費用共計提列 3,057,273,772 元。

貳、權利變換費用(B)

一、調查費

(一)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。

(二)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=337

服務費用=(51+337)×2500=970,000，簽證費用=(51+337)×2500=970,000

委託一家不動產估價公司費用 970,000+970,000=1,940,000

委託三家不動產估價公司約 1,940,000x3 = 5,820,000 元

本案提列 5,810,000 元。

(三)土地鑑界費

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。

(四)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。

(五)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(0.42×241＋28)×10,000=1,292,200 元。鑑定範圍及鑑定門牌資料詳參附錄五。

二、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。

三、土地改良物拆遷補償費用

(一)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)

(二)其他土地改良物

暫無提列。

四、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。

五、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。

六、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 382 戶，故估計約需 20,000×382=7,640,000 元。

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	

註1：更新單元面積含公共設施用地。
註2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。
註3：面積與權利人人數資料由委託人提供

七、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。

八、其他必要業務費

暫無提列。

權利變換費用共計提列 125,574,627 元。

參、貸款利息(C)

表 15-8 都更市新規劃費認列標準

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)

=[(3,057,273,772 -5,730,199)+(125,574,627 - 4,642,511)］×2.169%×4.83×0.5

=(3,051,543,573+ 120,932,116) ×2.169%×4.83×0.5= 166,178,560 元

貸款利息共計提列 61,830,934+166,177,055 = 228,009,494 元。

肆、稅捐(D)

一、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%)

=[2,738,826,397-215,671-5,730,199-936,040)+(125,574,627-4,642,511-93,664,316-7,640,000-220,000)]×0.1%×(1−5%)

=(2,731,944,487+ 19,407,800) ×0.1%(1-5%)= 2,613,785 元

二、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(總樓地板面積x1.02+陽台+雨遮)x房屋評定標準價格x坐落地段等級調整

=(50,002.13×1.02+2,503.6+1,895.32)×17,500(鋼骨鋼筋混凝土 32 層 第三類)×150%= 1,454,278,681

B. 土地公告現值(總合)=1,126,071,873

營業稅提列

[(10,033,026,489×(1-51.18%)×1,454,278,681÷(1,126,071,873+1,454,278,681)]×5%

= 138,028,468 元

稅捐共計提列 2,613,785 + 138,028,468 = 140,642,253 元。

伍、管理費用(E)

一、行政作業費用

暫無提列。

二、信託費用

本案信託費用，土地信託費以所有權人數 94 人，排除公有土地所有權人 2 位，92x100,000=9,200,000 價金信託費規劃費 500,000+管帳費 20,000x36 個月=10,420,000；共計 9,200,000+1,220,000=10,420,000 元。(詳參附錄十六)

三、人事行政管理費用

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[3,057,273,772（工程費用）+125,574,627（權利變換費用）+ 228,008,656（利息）+ 140,642,253（稅捐）+0(都市計畫變更負擔費用)+585,557,374(容積移轉費用)]×5.5%= 4,137,057,520×5.5%= 227,538,164 元。

四、銷售管理費

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[3,057,273,772（工程費用）+125,574,627（權利變換費用）+228,008,656（利息）+140,642,253（稅捐）+ 0(都市計畫變更負擔費用)+ 585,557,374(容積移轉費用)] = 4,137,057,520。25 億以下×6%，25~50 億 5.5%。

本案提列 2,500,000,000×6%+ 1,637,040,682×5.5%= 240,038,164 元。

五、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上限 12%，考量本案整合時程長且採事權分送以 11.88%提列[3,057,273,772（工程費用）+125,574,627（權利變換費用）+228,008,656（利息）+ 140,642,253（稅捐）+0（行政作業費用）+10,420,000（信託費用）+ 227,537,238（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%= 4,375,015,684×11.88%= 519,751,863 元。

管理費用共計 10,420,000+ 227,538,164 + 240,038,164+ 519,751,863 = 997,748,191 元

陸、都市計畫變更負擔費用(F)

暫無提列。

柒、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) 金額將來權利變換以實際契約內容為主。

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 9,275,926,489 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 330 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 757,100,000 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

9,275,926,489 + 757,100,000 = 10,033,026,489 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	433.16	-	1,040,309	-	419,130,179
	二~三十二層	13,035.45	-	679,439	-	8,856,796,310
地面層小計		13,468.61				9,275,926,489
地下層	B1平面大		5		2,600,000.00	13,000,000
	B2平面大		56		2,500,000.00	140,000,000
	B2平面小		3		2,400,000.00	7,200,000
	B3平面大		62		2,400,000.00	148,800,000
	B3平面小		3		2,300,000.00	6,900,000
	B4平面大		64		2,300,000.00	147,200,000
	B4平面小		3		2,200,000.00	6,600,000
	B5平面大		64		2,200,000.00	140,800,000
	B5平面小		4		2,100,000.00	8,400,000
	B6平面大		62		2,100,000.00	130,200,000
	B6平面小		4		2,000,000.00	8,000,000
小計			330			757,100,000
合計						10,033,026,489

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 10,033,026,489 元，實施者支出共同負擔抵付 5,134,784,911 元，原所有權人分得

10,033,026,489-5,134,784,911=4,898,241,578 元。

共同負擔率 5,134,784,911÷10,033,026,489=51.18%。

（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 5,134,784,911 元，並承擔自整合階段至交屋完成期間承擔如缺工缺料或工安意外導致工程延宕等風險，編列風險管理費 519,749,753 元，占分得房地價值金額之 519,749,753 ÷5,134,784,911×100%=10.12%。

（三）土地所有權人部分

土地所有權人分得 4,898,241,578 元，占更新後建築物總價值比例 4,898,241,578÷10,033,026,489×100%=48.82%；分回面積概估以總銷售面積 13,468.61 坪*(1-共同負擔率) 48.82%=6,575.38 坪。

表 15-10 現金流量表

作業時程					104.6~112.6	112.06~113.6	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	改良物殘餘價值補償、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%）			1,206,407,964	22,000,000	40,000,000	160,217,115	137,328,956	251,769,752	286,101,991	114,440,796	114,440,796	80,108,557			1,206,407,964
	融資（70%）			2,814,951,915			281,495,192	562,990,383	408,168,028	408,168,028	281,495,192	281,495,192	309,644,711	281,495,192		2,814,951,915
小計					22,000,000	40,000,000	441,712,306	700,319,339	659,937,780	694,270,019	395,935,988	395,935,988	389,753,268	281,495,192	0	4,021,359,879
資金流出																
壹、工程費用	一、重建費用	（一）建築設計費		65,725,291	13,145,058	13,145,058	13,145,058							23,003,852	3,286,265	65,725,291
		（二）營建費用（含公益設施樓地板面積）		2,640,944,196			132,047,210	528,188,839	528,188,839	528,188,839	264,094,420	264,094,420	264,094,420	132,047,210		2,640,944,196
		（三）工程管理費		0			0	0	0	0	0	0	0	0		0
		（四）空氣污染防制費		215,671				30,810	30,810	30,810	30,810	30,810	30,810	30,810		215,671
		（五）其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	5,730,199											5,730,199	5,730,199
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	25,275,000										25,275,000		25,275,000
			3. 建築執照相關規費	936,040			936,040									936,040
			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	16,000												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	310,310,780			310,310,780									310,310,780
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		5,810,000		5,810,000										5,810,000
		（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			7,640,000			7,640,000									7,640,000
	七、審查費用			220,000	220,000											220,000
	八、其他必要之費用			0				0								0
參、貸款利息				228,009,494		22,800,949	22,800,949	22,800,949	22,800,949	22,800,949	22,800,949	22,800,949	22,800,949	22,800,949	22,800,949	228,009,494
肆、稅捐	印花稅、營業稅等			140,642,253		2,613,785									138,028,468	140,642,253
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）			10,420,000			10,420,000									10,420,000
	三、總務及人事管理費用（E3）			227,538,164	20,478,435	20,478,435	20,478,435	20,478,435	20,478,435	20,478,435	20,478,435	20,478,435	20,478,435	20,478,435	22,753,816	227,538,164
	四、銷售管理費用（E4）			240,038,164				30,004,771	30,004,771	30,004,771	30,004,771	30,004,771	30,004,771	30,004,771	30,004,771	240,038,164
		當期累計成本			35,068,053	69,998,747	536,557,314	614,832,206	611,910,950	611,910,950	347,816,531	347,816,531	347,816,531	264,048,173	233,583,894	4,021,359,879
小計					35,068,053	69,998,747	536,557,314	614,832,206	611,910,950	611,910,950	347,816,531	347,816,531	347,816,531	264,048,173	233,583,894	4,021,359,879
累計結餘					- 13,068,053	- 43,066,800	- 137,911,808	- 52,424,675	- 4,397,845	77,961,223	126,080,680	174,200,138	216,136,875	233,583,894	- 0	

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 1662.10 m^2，建蔽率 38.39%。 更新後容積樓地板面積 26,913.36m^2，容積率 634.73%。 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 340 席汽車停車位，546 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 4 月交屋進住，其更新實施預定進度與工作階段如下表。

表 17-1 更新實施進度預定表

更新實施工作階段	104 年	105-111 年	112 年		113 年		114 年			115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	
	4~12 月	1~12 月	1~6 月	6~12 月	1~6 月	6~12 月	1~6 月	6~9 月	10~12 月	1~12 月	1~12 月	1~12 月	1~12 月	1~12 月	1~3 月	4~6 月
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及意見

(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： (重點節錄)

謹提供本分署意見如下：

依財政部 108 年 6 月 20 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 4,324 平方公尺之比例為 1.33%，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 46 條第 3 項第 3 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		

臺北市政府 107. 4. 20 公司登記表專用章(20)

※變更登記日期文號　10748419800　※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，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

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	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

臺北市政府 107. 4. 20 公司登記表專用章(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45 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690.96平方公尺、259.74平方公尺詳附圖一）、垃圾儲存及處理空間、管委會空間及公益設施屬公共使用空間，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

(690.96 ㎡+259.74 ㎡）×5,000= 4,753,500

(2)細部計畫退縮建築 308.92 ×1,625=501,995

共計提列維管經費4,753,500+501,995= 5,255,495可專款專用人行步道與退縮建築相關事宜。

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。

十、本案C棟四樓設置321.35㎡公益設施，C棟五樓321.35㎡公益設施，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，產權應登記為全體區分所有權人共有，公益設施管理維護計畫詳參附件一。

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：＿公益設施＿＿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 **5,760,599** 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 5,730,416×50%= 2,865,208 元由本案建方依相關規定提列後，納入公共基金。此金額僅得使用於綠建築相關維管事項專款專用。

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 公益設施(公服空間)維管計畫

為加強本大樓公益設施(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）公益設施(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）公益設施(公服空間)開放對象以福丘里里民優先為原則。合法集會或活動得借用，管理單位得酌收水電、清潔等費用；收費方式及標準開放時間與收費比照公有市民活動中心並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，不得核准使用公益設施(公服空間)，已核定者應即停止其使用：

1.有損公益設施(公服空間)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）公益設施(公服空間)之使用管理應注意下列事項：

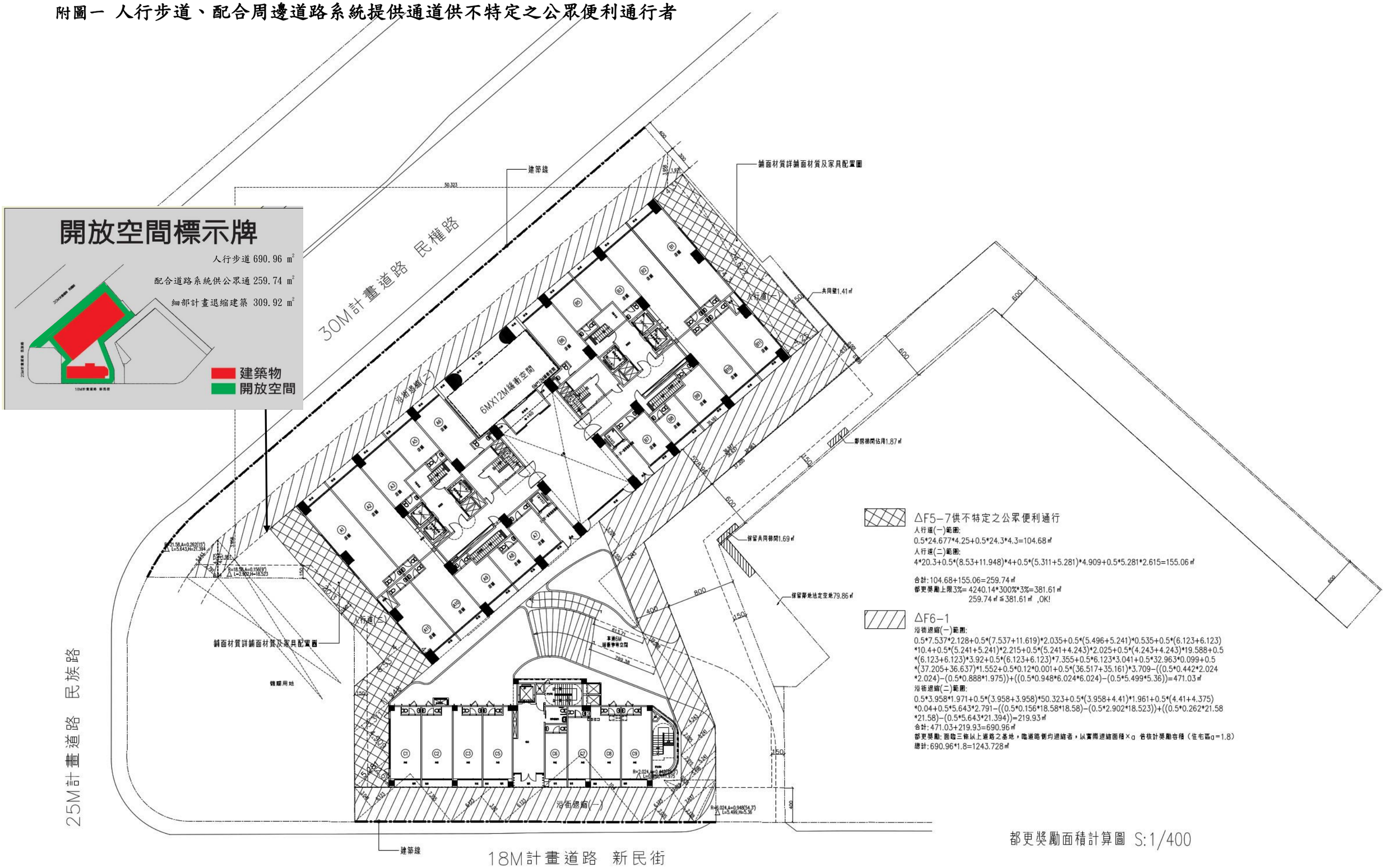
1.各項器材、物品及設備非經許可，不得任意拆卸、搬運或攜出，用畢應歸 回原位。

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）公益設施(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，並定期送管委會審核。

（六）公益設施(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，管理單位有違反主管機關指揮監督事項，經糾正後，仍不改正者，主管機關得撤銷對管理權責機關之授權，另行委任他機關或由委員會自行管理。

（七）公益設施(公服空間)提供福丘里里長免費預約使用公益時段，每月 3 次，每次 4 小時。


開放空間標示牌
人行步道 690.96 ㎡
配合道路系統供公眾通 259.74 ㎡
細部計畫退縮建築 309.92 ㎡
建築物
開放空間
30M計畫道路 民權路
25M計畫道路 民族路
18M計畫道路 新民街
建築線
鋪面材質詳鋪面材質及家具配置圖
共同壁1.41㎡
保留共同梯間佔用1.87㎡
保留共同梯間佔地1.69㎡
保留騎樓法定空地79.86㎡
6MX12M綠衛空間
人行道(一)
人行道(二)
沿街退縮(一)
△F5-7供不特定之公眾便利通行
人行道(一)範圍:
0.5*24.677*4.25+0.5*24.3*4.3=104.68㎡
人行道(二)範圍:
4*20.3+0.5*(8.53+11.948)*4+0.5*(5.311+5.281)*4.909+0.5*5.281*2.615=155.06㎡
合計:104.68+155.06=259.74㎡
都更獎勵上限3%= 4240.14*300%*3%=381.61㎡
259.74㎡≦381.61㎡ ,OK!
△F6-1
沿街退縮(一)範圍:
0.5*7.537*2.128+0.5*(7.537+11.619)*2.035+0.5*(5.496+5.241)*0.535+0.5*(6.123+6.123)*10.4+0.5*(5.241+5.241)*2.215+0.5*(5.241+4.243)*2.025+0.5*(4.243+4.243)*19.588+0.5*(6.123+6.123)*3.92+0.5*(6.123+6.123)*7.355+0.5*6.123*3.041+0.5*32.963*0.099+0.5*(37.205+36.637)*1.552+0.5*0.12*0.001+0.5*(36.517+35.161)*3.709-((0.5*0.442*2.024*2.024)-(0.5*0.888*1.975))+((0.5*0.948*6.024*6.024)-(0.5*5.499*5.36))=471.03㎡
沿街退縮(二)範圍:
0.5*3.958*1.971+0.5*(3.958+3.958)*50.323+0.5*(3.958+4.41)*1.961+0.5*(4.41+4.375)*0.04+0.5*5.643*2.791-((0.5*0.156*18.58*18.58)-(0.5*2.902*18.523))+((0.5*0.262*21.58*21.58)-(0.5*5.643*21.394))=219.93㎡
合計:471.03+219.93=690.96㎡
都更獎勵: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×α 倍核計獎勵容積（住宅區α=1.8）
總計:690.96*1.8=1243.728㎡
都更獎勵面積計算圖 S:1/400

附圖二 改道範圍

N

SCALE 1:500

新板橋車站特定專用區細部計畫

板橋都市計畫

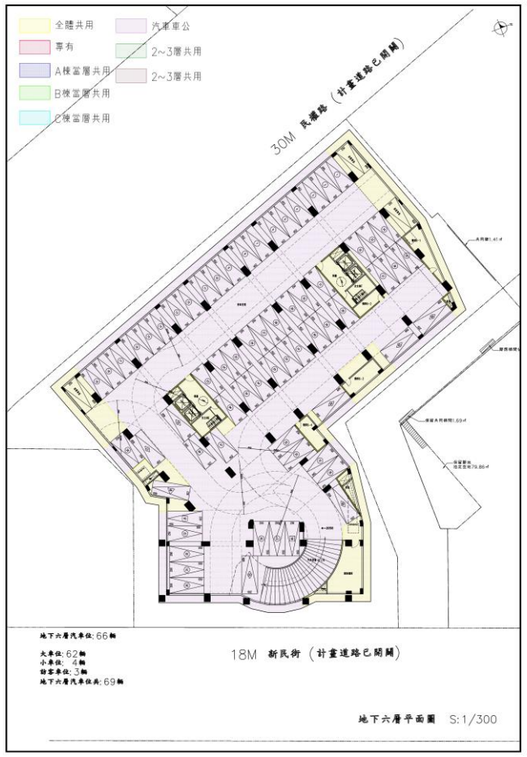
細部計畫範圍線

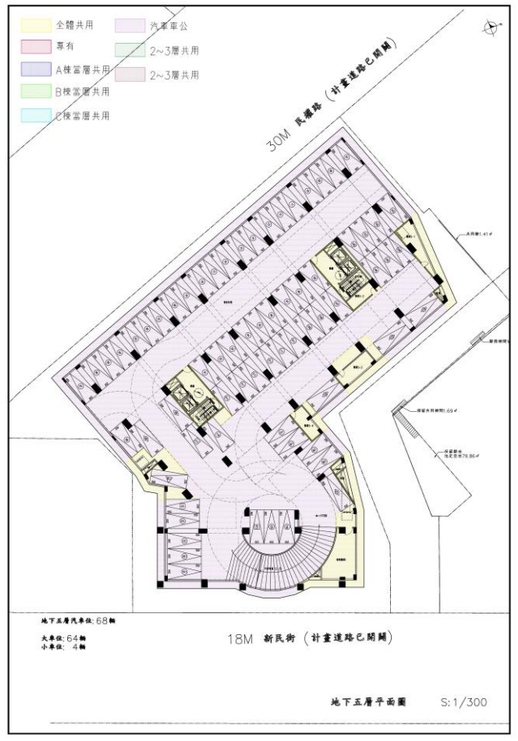
第一種特定專用區(都市更新地區)

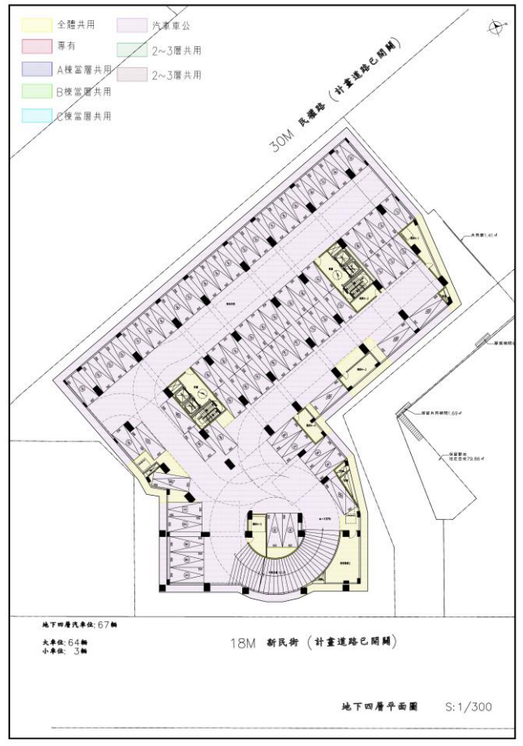
基地內現有通路，現況鋪設柏油。

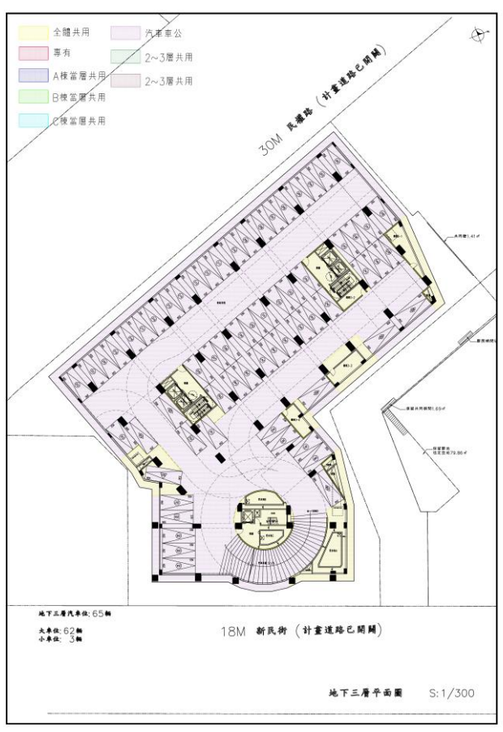
圖例

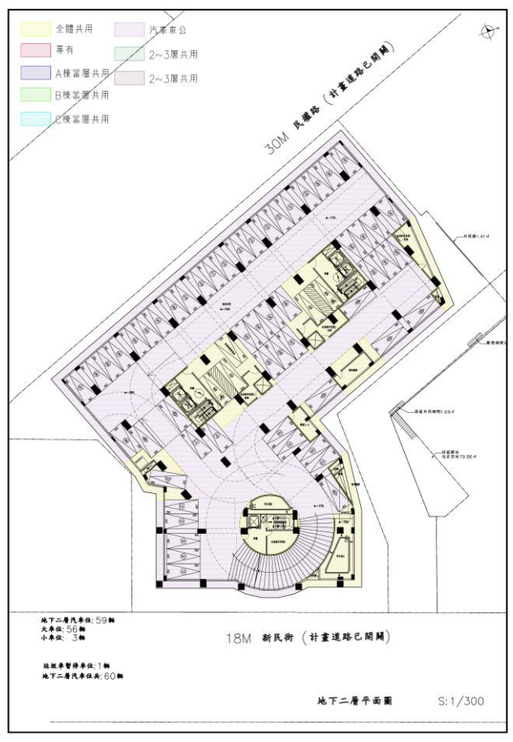
地界線 | 圍牆 | 申請基地 | 申請改
1886 地號 | 花圃 | 計畫道路 | 申請廢
地籍線 | 雜草 | 現有巷道 | 退
建築線 | 門口 | 地界線 | 地籍
房屋 | 高程點 | 建築線
臨時房屋

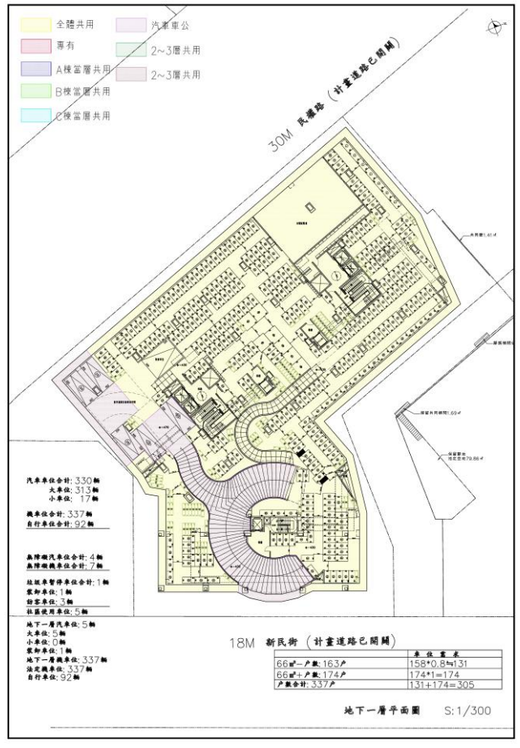

全體共用
汽車車公
專有
2~3層共用
A棟當層共用
2~3層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
地下六層汽車位: 66輛
大車位: 62輛
小車位: 4輛
無障車位: 3輛
地下六層汽車位共: 69輛
18M 新民街（計畫道路已開闢）
地下六層平面圖 S:1/300

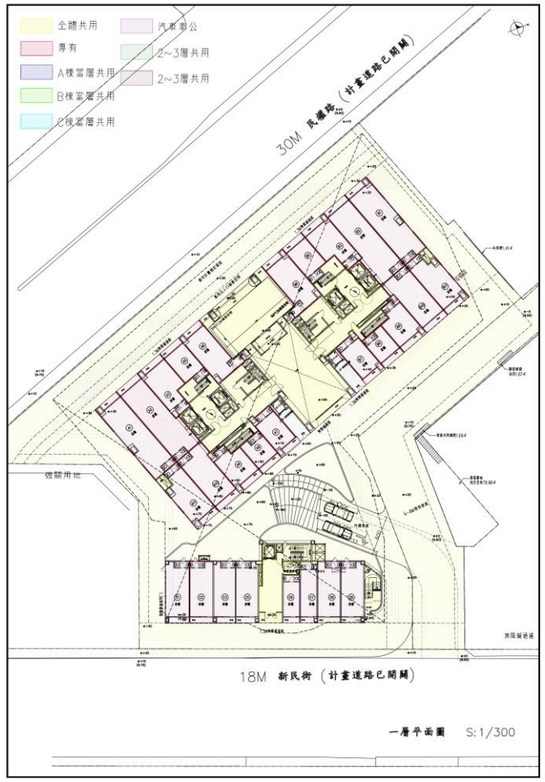

全體共用
汽車車公
專有
2~3層共用
A棟當層共用
2~3層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
地下五層汽車位: 68輛
大車位: 64輛
小車位: 4輛
18M 新民街（計畫道路已開闢）
地下五層平面圖 S:1/300

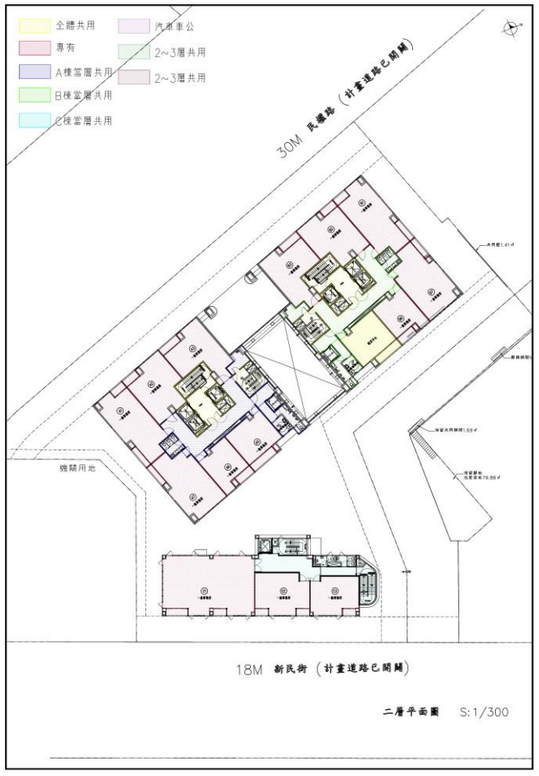

全體共用
汽車車公
專有
2~3層共用
A棟當層共用
2~3層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
地下四層汽車位: 67輛
大車位: 64輛
小車位: 3輛
18M 新民街（計畫道路已開闢）
地下四層平面圖 S:1/300

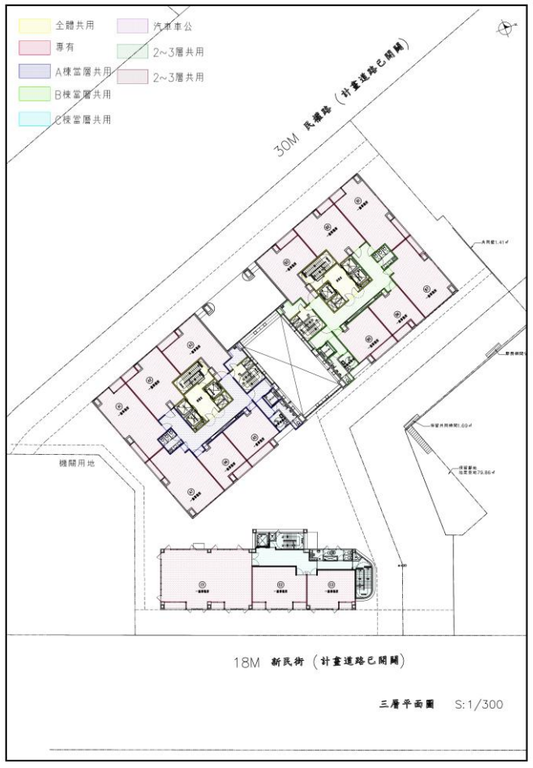

全體共用
汽車車公
專有
2~3層共用
A棟當層共用
2~3層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
地下三層汽車位: 65輛
大車位: 62輛
小車位: 3輛
18M 新民街（計畫道路已開闢）
地下三層平面圖 S:1/300

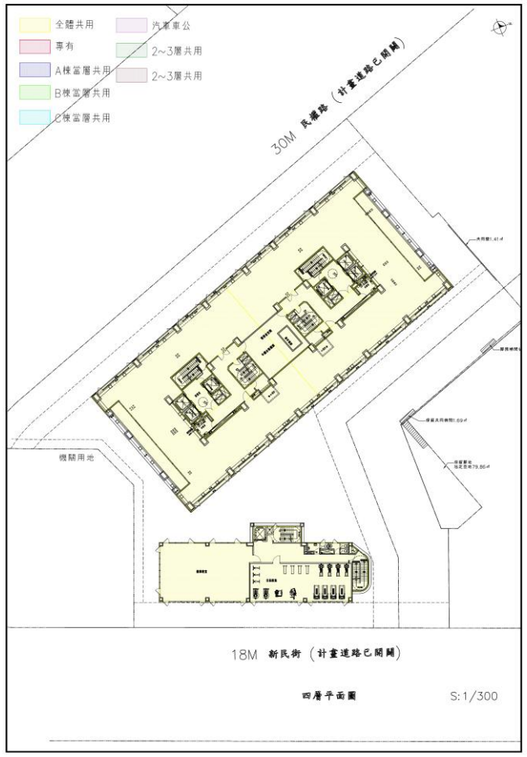

全體共用
汽車車公
專有
2~3層共用
A棟當層共用
2~3層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
地下二層汽車位: 59輛
大車位: 56輛
小車位: 3輛
地下二層汽車位共: 60輛
18M 新民街（計畫道路已開闢）
地下二層平面圖 S:1/300

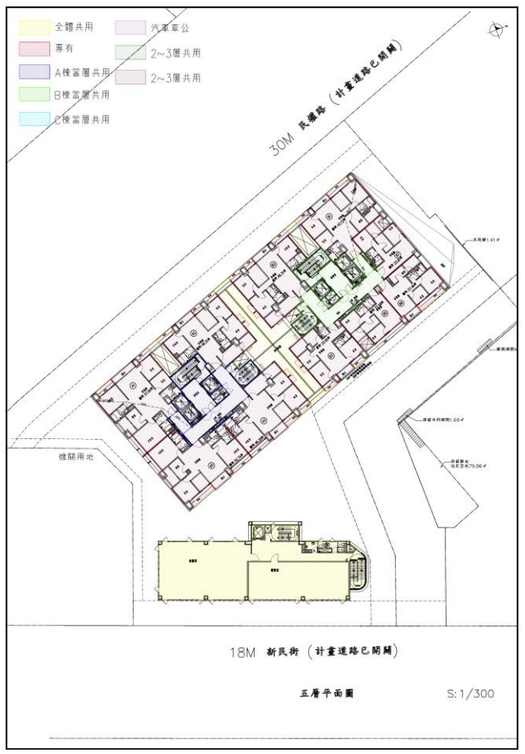

全體共用
汽車車公
專有
2~3層共用
A棟當層共用
2~3層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
汽車車位合計: 330輛
大車位: 313輛
小車位: 17輛
機車位合計: 337輛
自行車位合計: 92輛
無障礙汽車位合計: 4輛
無障礙機車位合計: 7輛
裝卸車位: 1輛
社區使用車位: 5輛
地下一層汽車位: 5輛
大車位: 5輛
小車位: 0輛
裝卸車位: 1輛
地下一層機車位: 337輛
自行車位: 92輛
戶數表
66㎡一戶數: 163戶 158*0.8≒131
66㎡一戶數: 174戶 174*1=174
戶數合計: 337戶 131+174=305
18M 新民街（計畫道路已開闢）
地下一層平面圖 S:1/300

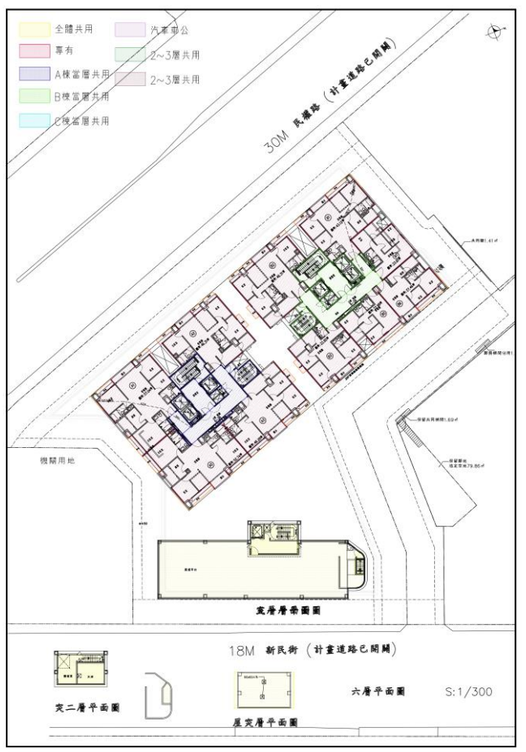

全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車位
2~3層共用
2~3層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
機關用地
18M 新民街（計畫道路已開闢）
一層平面圖 S:1/300

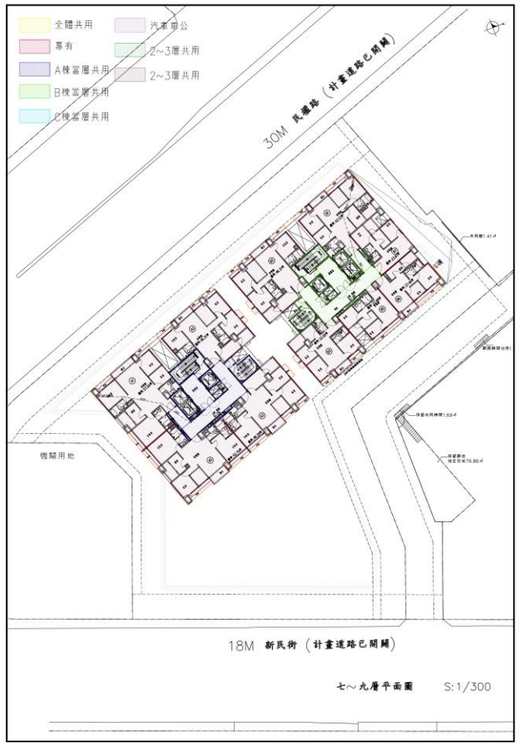

全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車位
2~3層共用
2~3層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
機關用地
18M 新民街（計畫道路已開闢）
二層平面圖 S:1/300


全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車位
2~3層共用
2~3層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
機關用地
18M 新民街（計畫道路已開闢）
三層平面圖 S:1/300

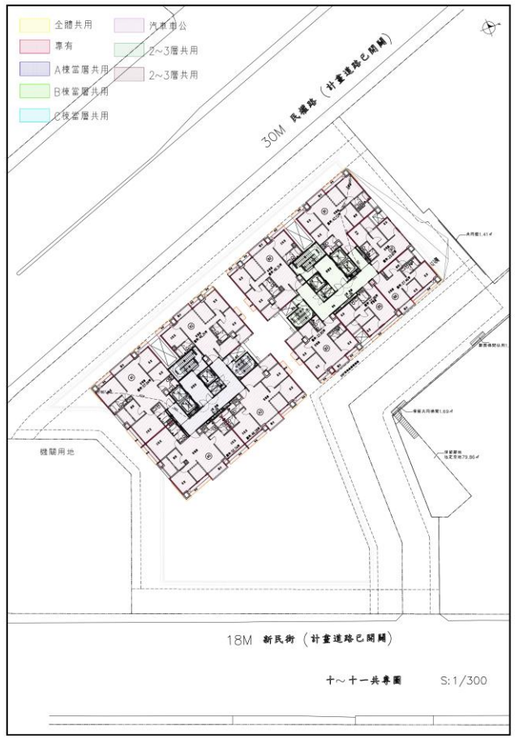

全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車位
2~3層共用
2~3層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
機關用地
18M 新民街（計畫道路已開闢）
四層平面圖 S:1/300


全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車位
2~3層共用
2~3層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
機關用地
18M 新民街（計畫道路已開闢）
五層平面圖 S:1/300

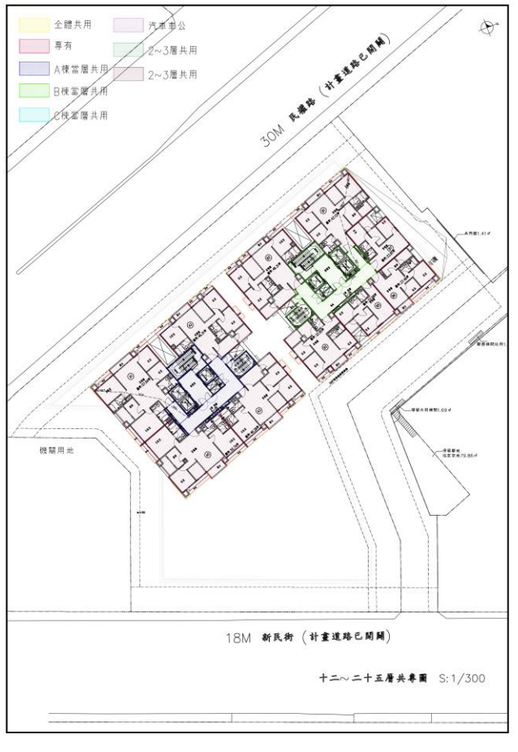

全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車位
2~3層共用
2~3層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
機關用地
18M 新民街（計畫道路已開闢）
六層平面圖 S:1/300



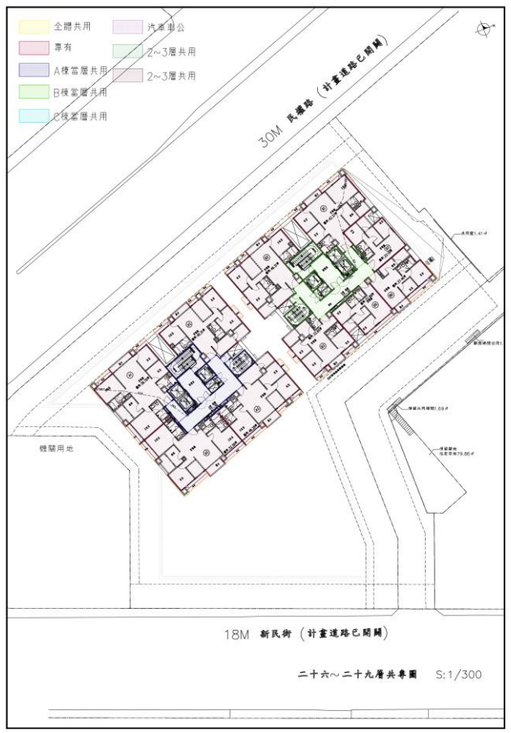
七～九層平面圖 S:1/300



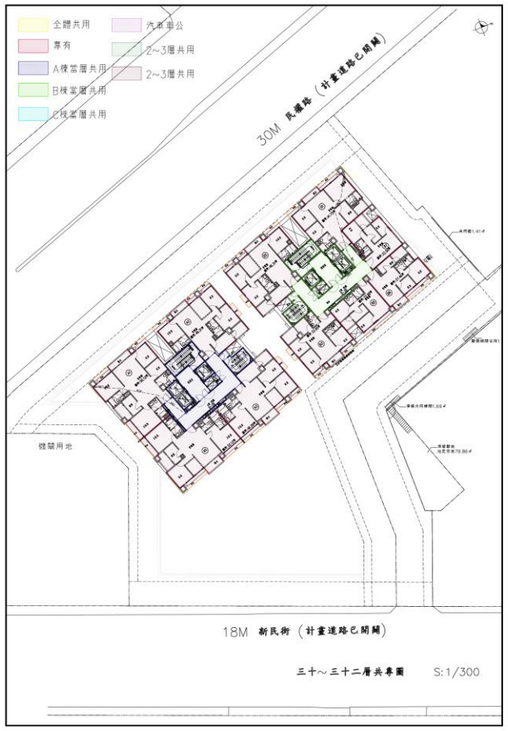
十～十一共專圖 S:1/300



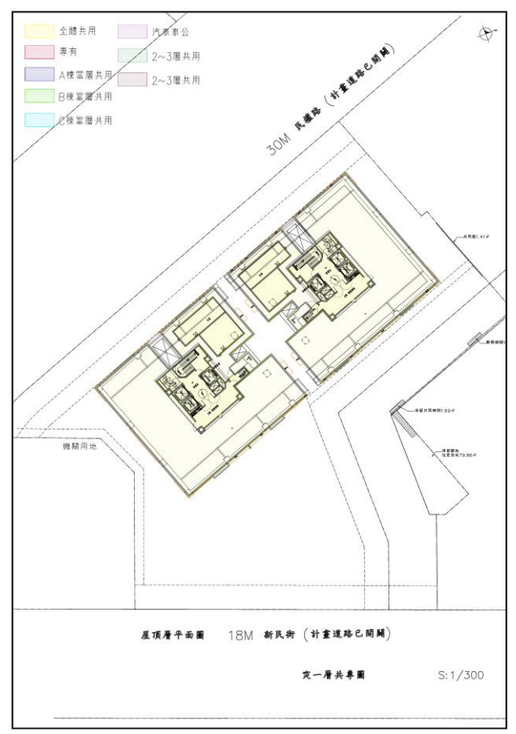
十二～二十五層共專圖 S:1/300



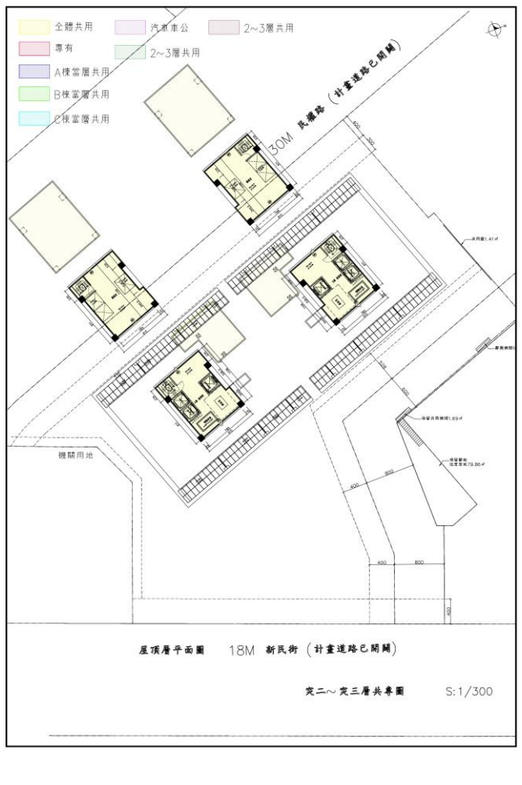
二十六～二十九層共專圖 S:1/300



三十～三十二層共專圖 S:1/300



屋頂層平面圖 S:1/300


全體共用
汽車車位
2~3層共用
專有
2~3層共用
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
30M 民權路（計畫道路已開闢）
機關用地
屋頂層平面圖 18M 新民街（計畫道路已開闢）
夾二~夾三層共專圖 S:1/300

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

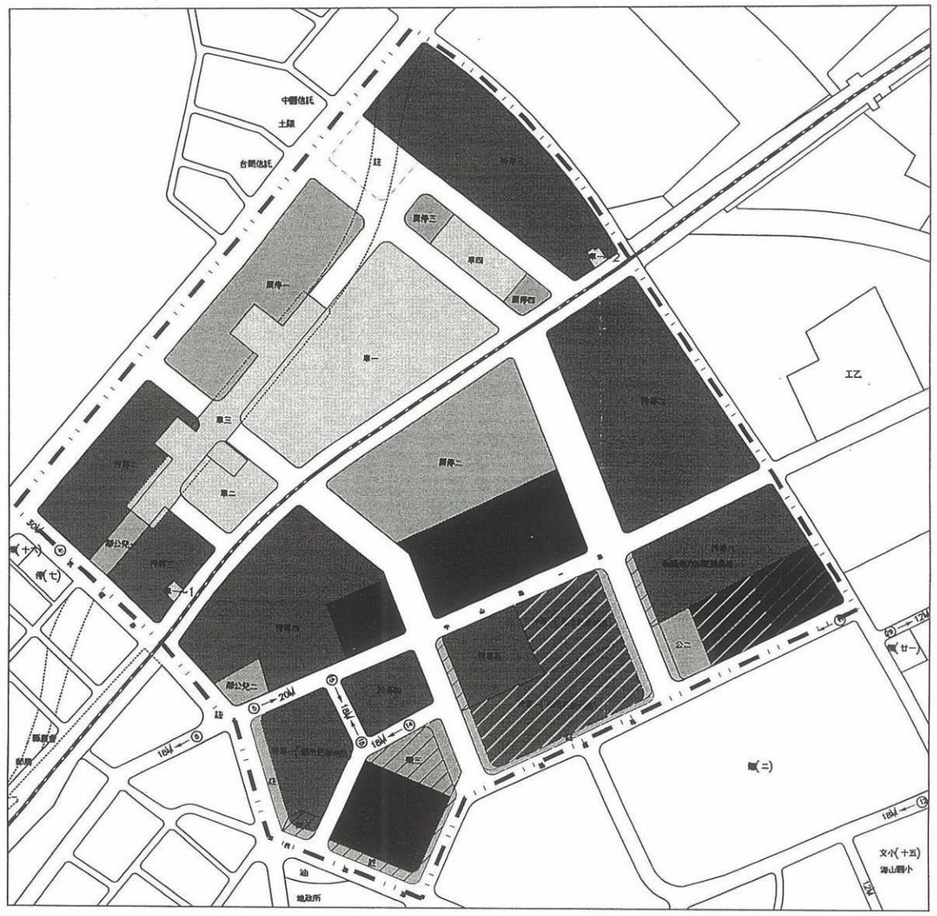


圖　例

免指定建築線地區範圍線

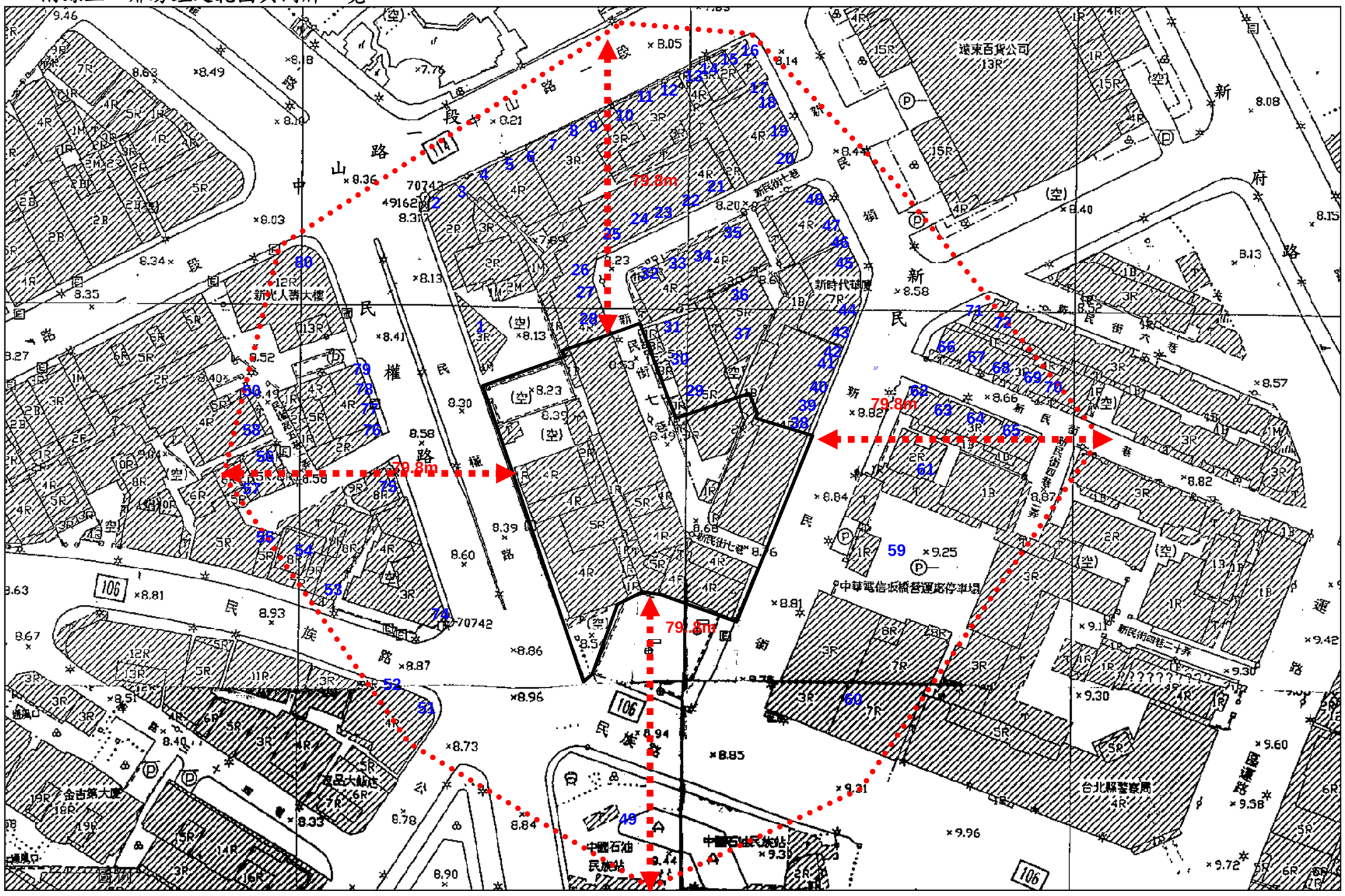
附錄四、建材設備表

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檻，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圈，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	56	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		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

「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

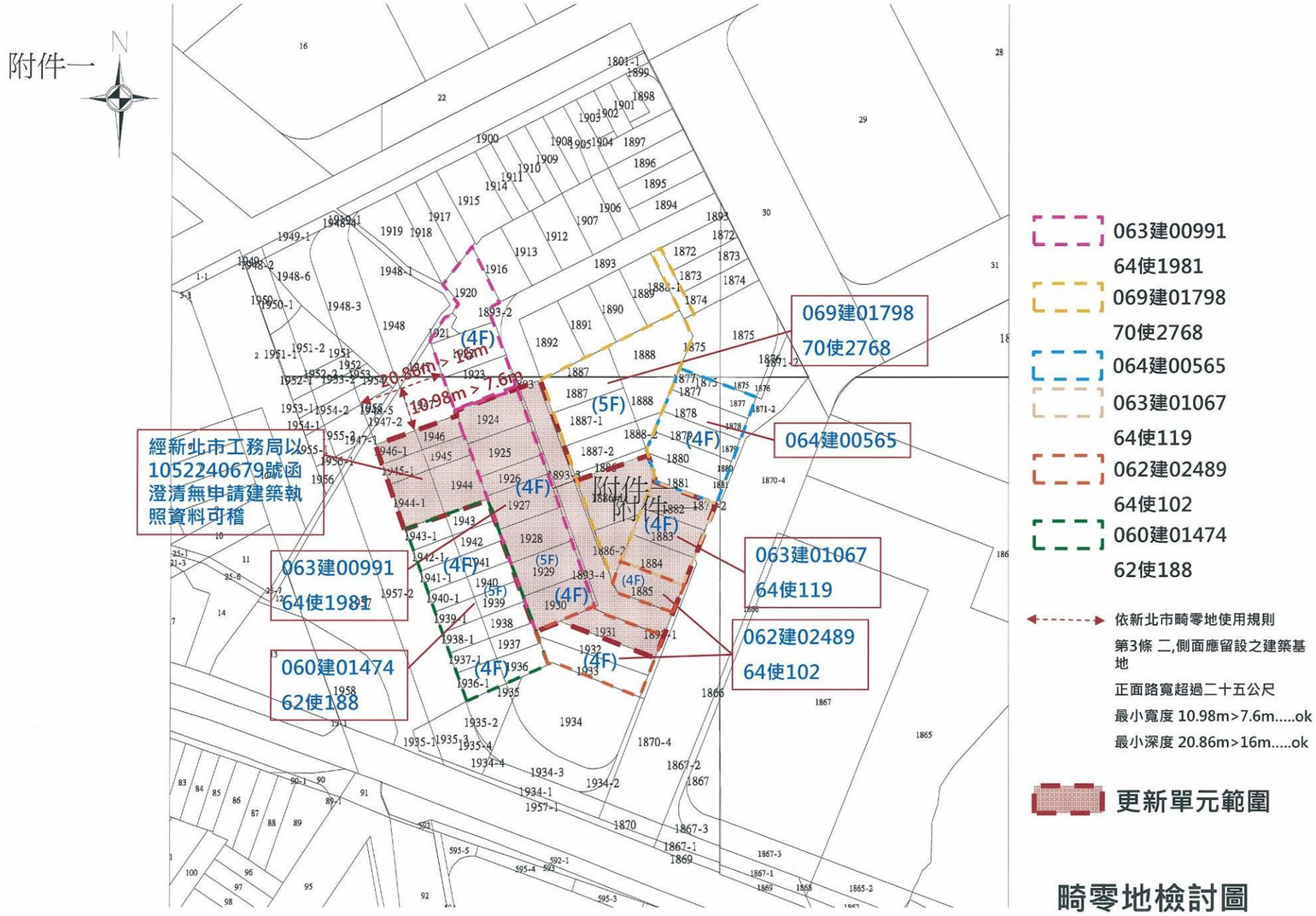
建築師：陳廷杰

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

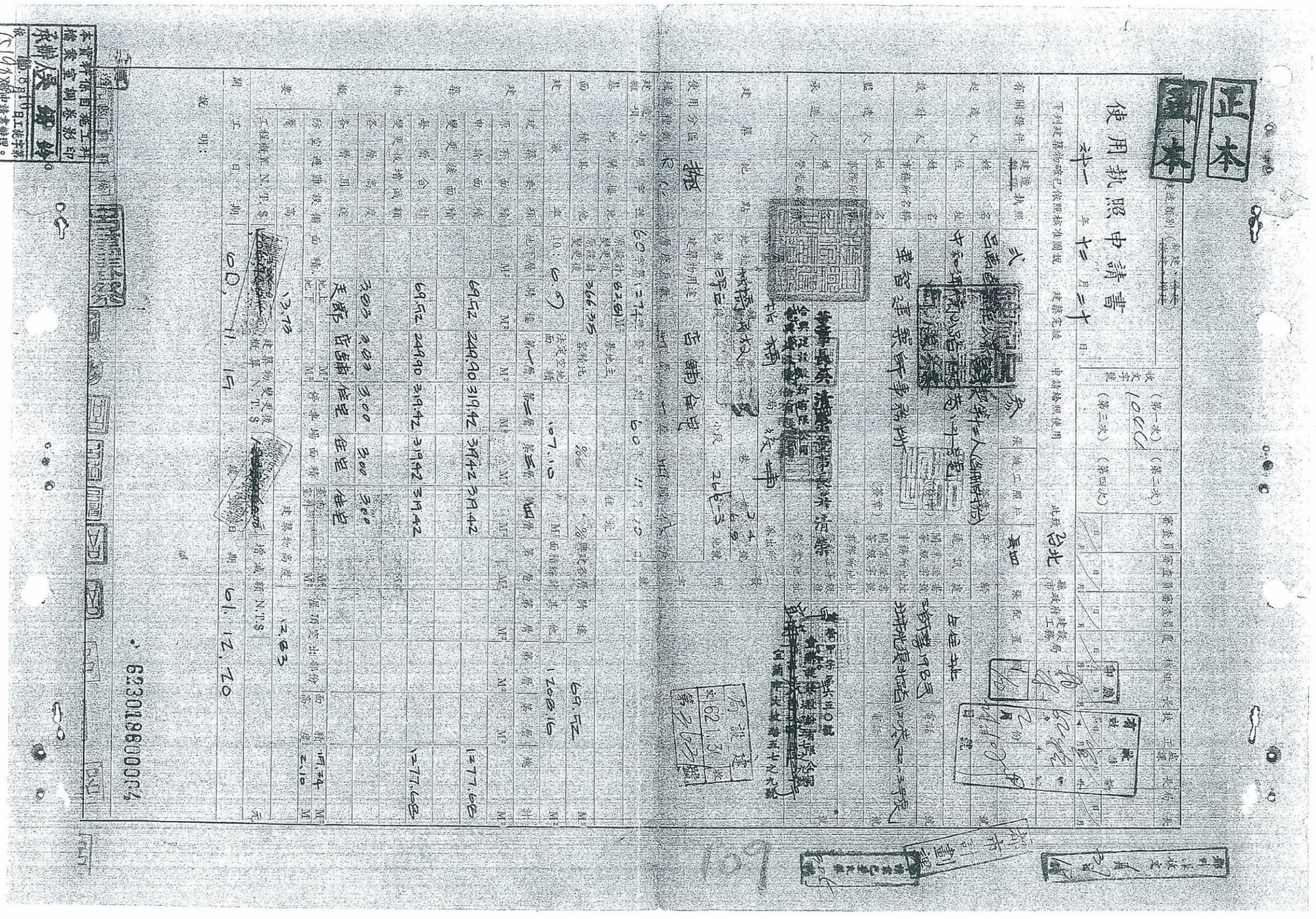


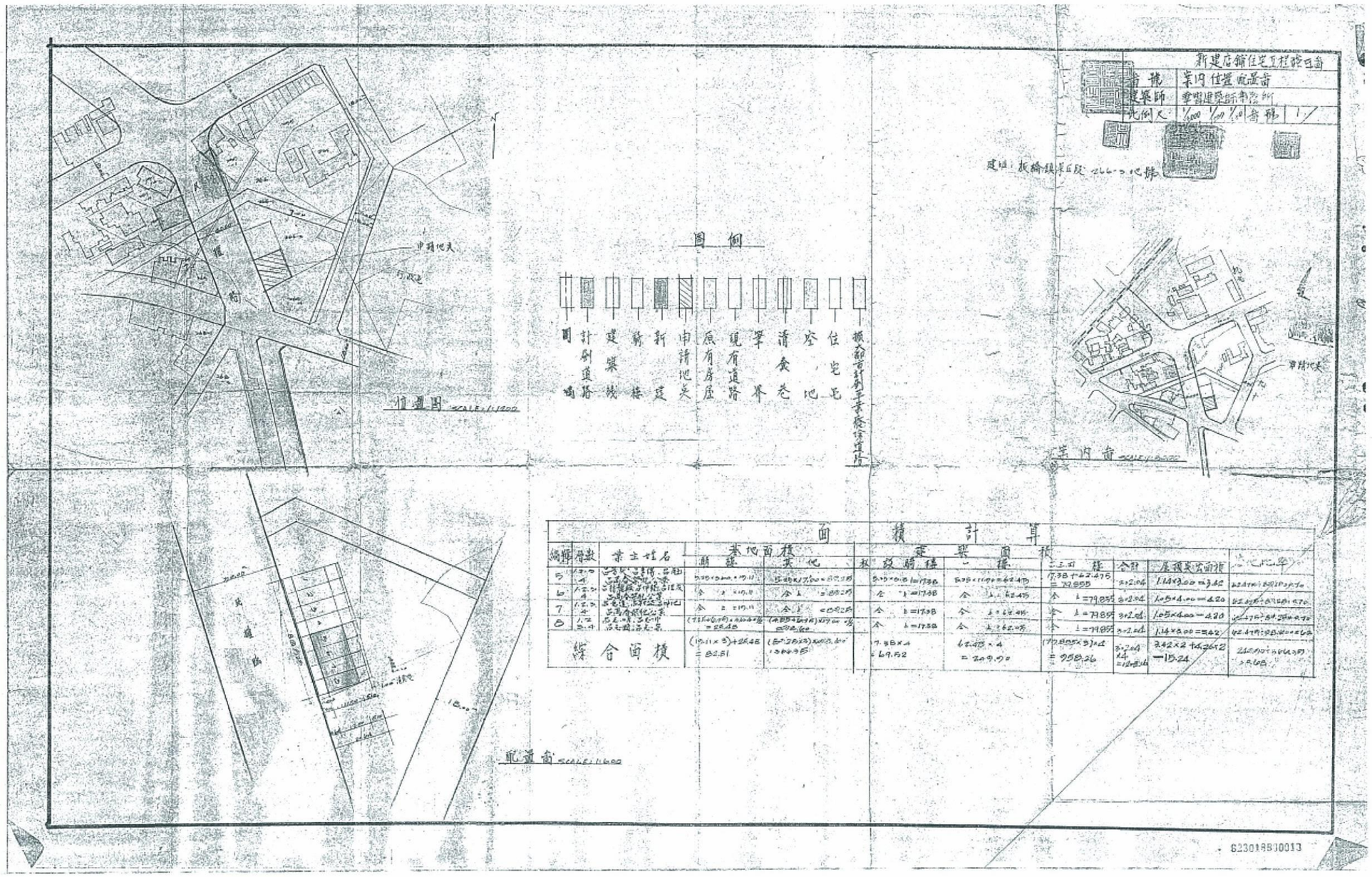
畸零地檢討圖

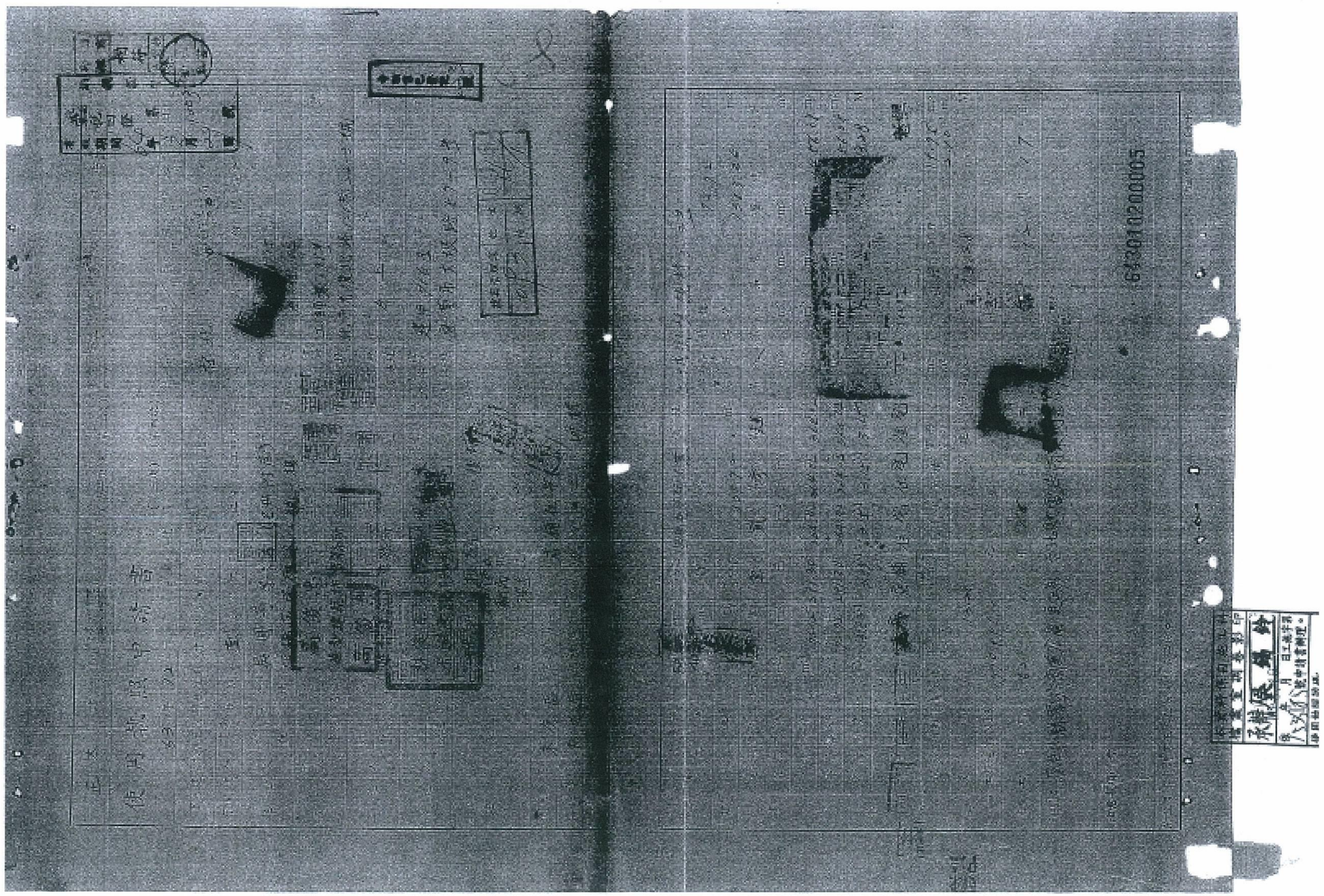
附件一

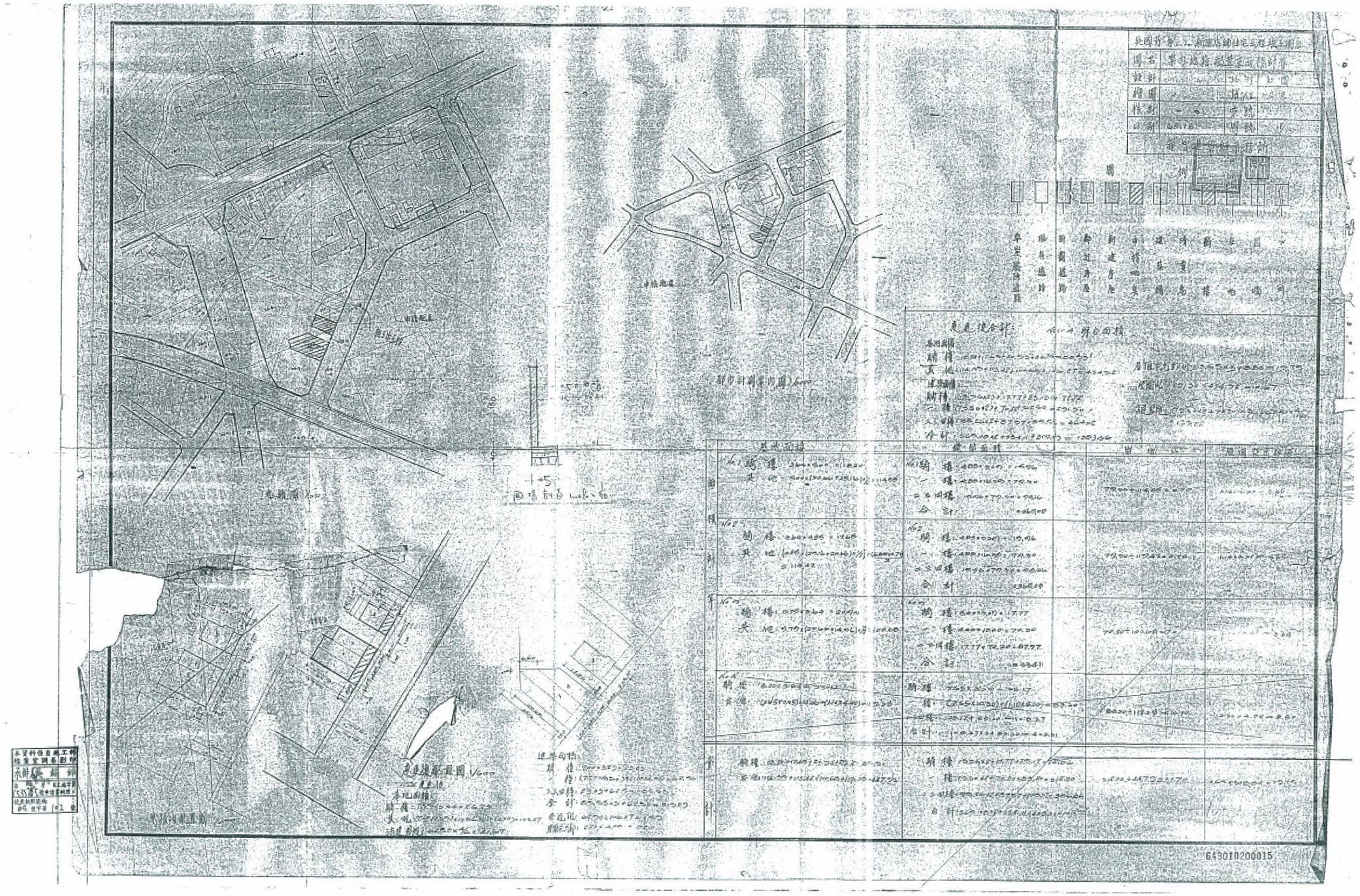
N
056建00974
063建01159
055建00209
072建01219
065建01259
062建02490
062建00291
079建00424
063建00991
062建02488
078建01986
069建01798
70使2768
(4F)
(5F)
20.86m
10.98m
經新北市工務局以
1052240679號函
澄清無申請建築執
照資料可稽
064建00565
063建00991
64使1981
063建01067
64使119
060建01474
62使188
062建02489
64使102
介壽段
民族段
064建02011
069建01182
063建00557
057建00593
066建0341
054建00093
063建01057
062建01067
063建00991
064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

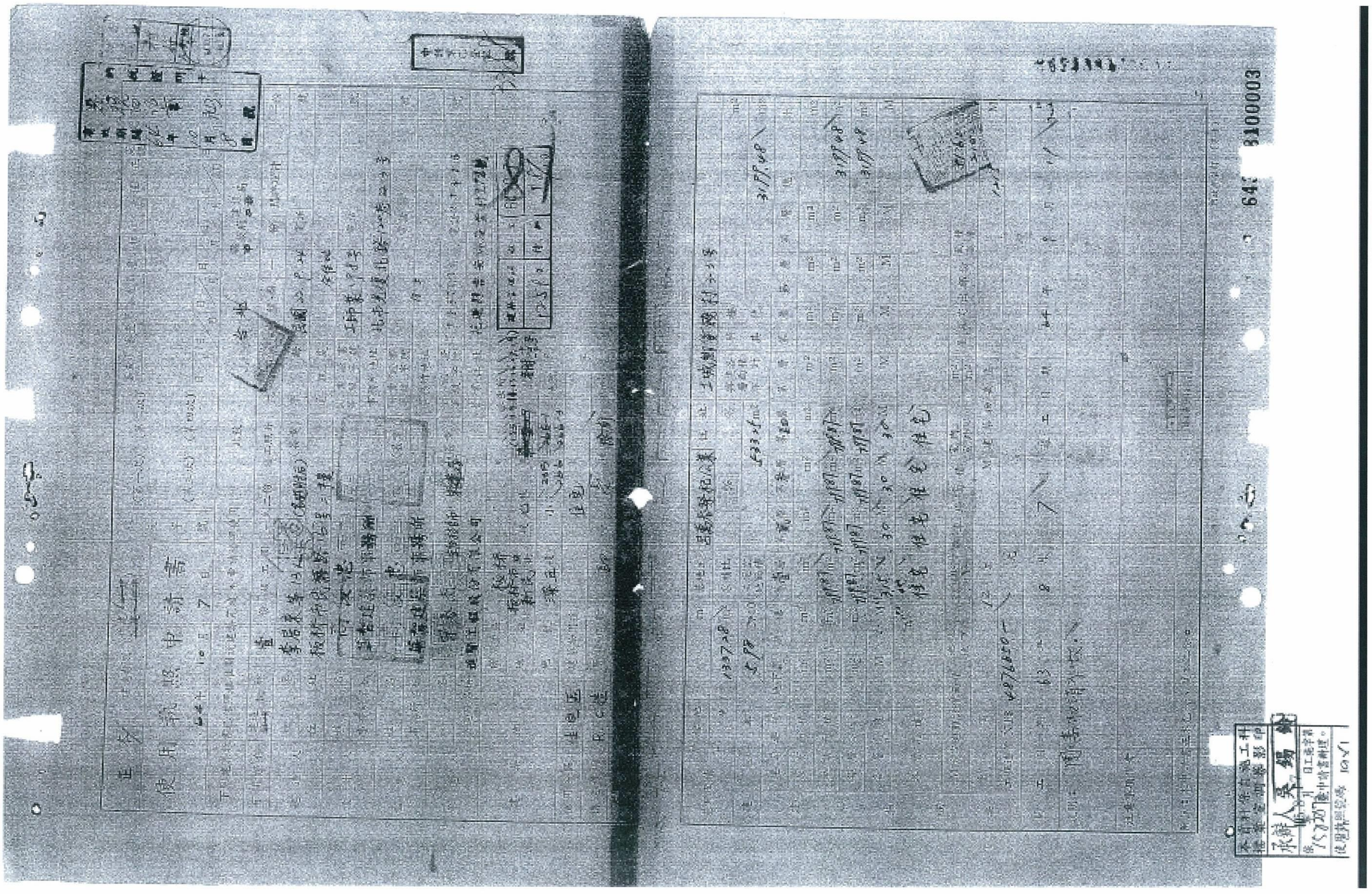
畸零地檢討圖

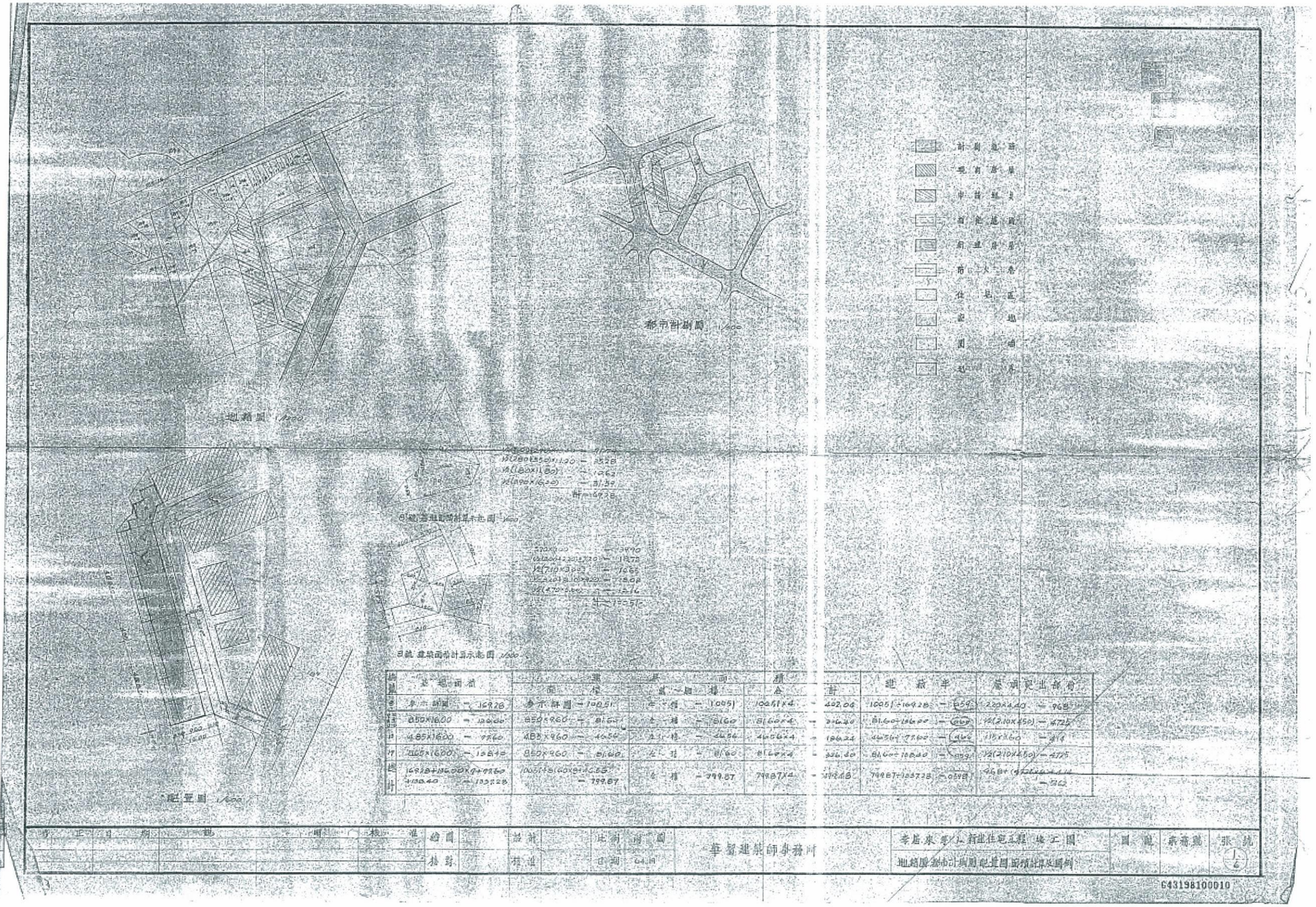

正本
副本
使用執照申請書
中華民國 十二 年 十二 月 三十 日
下列建築物或已依照核准圖說 建築完竣 申請核照使用
此致 台北
建造執照 號碼 (第一次) 10000 (第二次) (第三次) (第四次)
起造人 姓名 住址
設計人 姓名 事務所名稱
監造人 姓名 事務所名稱
承造人 姓名 營造廠名稱
建築地點 地址 門牌
建築物概況 地上 層 地下 層 高度 公尺 地面以上 層 地面以下 層
地段 地號 面積 平方公尺 基地面積 平方公尺
使用分區 建蔽率 % 容積率 %
建築物用途 地上 地下
構造 主要構造 屋頂 外牆 樓地板
設備 昇降機 台 電扶梯 台 污水處理設備 立方公尺
工程概算 NT.$ 元 建築物造價 NT.$ 元
開工日期 年 月 日 竣工日期 年 月 日
說明：
建築師 姓名 事務所名稱 地址 電話
簽證項目 姓名 事務所名稱 地址 電話
營造業 姓名 事務所名稱 地址 電話
承造人 姓名 住址
起造人 姓名 住址
設計人 姓名 事務所名稱
監造人 姓名 事務所名稱
營造廠 名稱 地址 電話
使用分區 商業區 建蔽率 80 % 容積率 560 %
建築物用途 地上 店鋪 住宅 地下 停車場
構造 主要構造 鋼筋混凝土造 屋頂 平頂 外牆 磁磚 樓地板 鋼筋混凝土
設備 昇降機 1 台 電扶梯 台 污水處理設備 立方公尺
工程概算 NT.$ 1,273,000 元 建築物造價 NT.$ 1,273,000 元
開工日期 61 年 12 月 10 日 竣工日期 62 年 1 月 30 日
說明：
建築師 姓名 事務所名稱 地址 電話
簽證項目 姓名 事務所名稱 地址 電話
營造業 姓名 事務所名稱 地址 電話
本建築物業經竣工并檢查合格發給使用執照准予備查。
核辦人員 簽章
使用執照號碼：62使字第188號
本執照自發照之日起一年內未開工者作廢。
本建築物業經竣工并檢查合格發給使用執照准予備查。
核辦人員 簽章
使用執照號碼：62使字第188號
本執照自發照之日起一年內未開工者作廢。
建造類別 (第一次) (第二次) (第三次) (第四次)
收文字號
申請核照使用
參加(第一人)(法律諮詢)
事務所名稱
事務所地址
電話
簽章
建築師
簽證項目
簽章
營造廠名稱
地址
電話
簽章
建築地點 地段 地號
使用分區 商業區 建蔽率 80 % 容積率 560 %
建築物用途 地上 店鋪 住宅 地下 停車場
構造 主要構造 鋼筋混凝土造 屋頂 平頂 外牆 磁磚 樓地板 鋼筋混凝土
設備 昇降機 1 台 電扶梯 台 污水處理設備 立方公尺
工程概算 NT.$ 1,273,000 元 建築物造價 NT.$ 1,273,000 元
開工日期 61 年 12 月 10 日 竣工日期 62 年 1 月 30 日
說明：
建築師 姓名 事務所名稱 地址 電話
簽證項目 姓名 事務所名稱 地址 電話
營造業 姓名 事務所名稱 地址 電話
核准 62 1 30 第 188 號
建造執照 號碼 (第一次) 10000 (第二次) (第三次) (第四次)
收文字號
申請核照使用
參加(第一人)(法律諮詢)
事務所名稱
事務所地址
電話
簽章
建築師
簽證項目
簽章
營造廠名稱
地址
電話
簽章
建築地點 地段 地號
使用分區 商業區 建蔽率 80 % 容積率 560 %
建築物用途 地上 店鋪 住宅 地下 停車場
構造 主要構造 鋼筋混凝土造 屋頂 平頂 外牆 磁磚 樓地板 鋼筋混凝土
設備 昇降機 1 台 電扶梯 台 污水處理設備 立方公尺
工程概算 NT.$ 1,273,000 元 建築物造價 NT.$ 1,273,000 元
開工日期 61 年 12 月 10 日 竣工日期 62 年 1 月 30 日
說明：
建築師 姓名 事務所名稱 地址 電話
簽證項目 姓名 事務所名稱 地址 電話
營造業 姓名 事務所名稱 地址 電話
核准 62 1 30 第 188 號
建造執照 號碼 (第一次) 10000 (第二次) (第三次) (第四次)
收文字號
申請核照使用
參加(第一人)(法律諮詢)
事務所名稱
事務所地址
電話
簽章
建築師
簽證項目
簽章
營造廠名稱
地址
電話
簽章
建築地點 地段 地號
使用分區 商業區 建蔽率 80 % 容積率 560 %
建築物用途 地上 店鋪 住宅 地下 停車場
構造 主要構造 鋼筋混凝土造 屋頂 平頂 外牆 磁磚 樓地板 鋼筋混凝土
設備 昇降機 1 台 電扶梯 台 污水處理設備 立方公尺
工程概算 NT.$ 1,273,000 元 建築物造價 NT.$ 1,273,000 元
開工日期 61 年 12 月 10 日 竣工日期 62 年 1 月 30 日
說明：
建築師 姓名 事務所名稱 地址 電話
簽證項目 姓名 事務所名稱 地址 電話
營造業 姓名 事務所名稱 地址 電話
核准 62 1 30 第 188 號
建造執照 號碼 (第一次) 10000 (第二次) (第三次) (第四次)
收文字號
申請核照使用
參加(第一人)(法律諮詢)
事務所名稱
事務所地址
電話
簽章
建築師
簽證項目
簽章
營造廠名稱
地址
電話
簽章
建築地點 地段 地號
使用分區 商業區 建蔽率 80 % 容積率 560 %
建築物用途 地上 店鋪 住宅 地下 停車場
構造 主要構造 鋼筋混凝土造 屋頂 平頂 外牆 磁磚 樓地板 鋼筋混凝土
設備 昇降機 1 台 電扶梯 台 污水處理設備 立方公尺
工程概算 NT.$ 1,273,000 元 建築物造價 NT.$ 1,273,000 元
開工日期 61 年 12 月 10 日 竣工日期 62 年 1 月 30 日
說明：
建築師 姓名 事務所名稱 地址 電話
簽證項目 姓名 事務所名稱 地址 電話
營造業 姓名 事務所名稱 地址 電話
核准 62 1 30 第 188 號


新建店鋪住宅工程設計圖
基地 案內 位置配置圖
建築師 臺灣建築師事務所
比例尺 1/1000 1/100 1/50 各種 1/
建址：板橋鎮某段 266-3地號
圖例
住宅毛
空地
清表老
擬有道路
原有房屋
申請地界
新建
騎樓
建築線
計劃道路
同
申請地界
行政區
附近圖 SCALE:1/1200
案內圖 SCALE:1/600
配置圖 SCALE:1/600
面積計算
地號 段小 業主姓名
基地面積 新舊 實化
建築面積 法定 空地
一二樓 合計
屋頂突出物面積
一二樓
綜合面積
本資料僅供施工科檢查室調卷影印
承辦人簽章
(1)地下層
(2)地平面
(3)地上1層
(4)地上2層
(5)地上3層
(6)地上4層
(7)地上5層
(8)地上6層
(9)地上7層
(10)地上8層
(11)地上9層
(12)地上10層
(13)地上11層
(14)地上12層
(15)地上13層
(16)地上14層
(17)地上15層
(18)地上16層
(19)地上17層
(20)地上18層
(21)地上19層
(22)地上20層
(23)地上21層
(24)地上22層
(25)地上23層
(26)地上24層
(27)地上25層
(28)地上26層
(29)地上27層
(30)地上28層
(31)地上29層
(32)地上30層
(33)地上31層
(34)地上32層
(35)地上33層
(36)地上34層
(37)地上35層
(38)地上36層
(39)地上37層
(40)地上38層
(41)地上39層
(42)地上40層








地籍圖 1/200
都市計劃圖 1/600
計劃意旨
現有道路
申請線
自然道路
計畫道路
市 火 巷
住 宅 區
綠 地
園 地
私 人 地
日號 基地面積計算示意圖 1/200
日號 建築面積計算示意圖 1/200
配置圖 1/200
基地面積
建築面積
建蔽率
屋頂突出部份
本案係依都市計劃圖配置圖面積計算繪製
地籍與都市計劃圖配置圖面積計算及圖例
華智建築師事務所
承辦人
64319810001O

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　股　組　長　技　正　處　長　局　長

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

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	何銓德等			年齡	13年9月6日生	電話	3671536 3613436			
	住址	板橋市 路 段 巷 弄 號 樓			通訊處	同上					
設計人（簽證）	姓名	謝紀和			開業證書等級字號	內營建第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					
監造人	姓名	謝紀和			開業證書等級字號	內營建第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					
承造人	姓名	會 章			營利登記證等級字號	內營甲台省字第4705號					
	營造廠名稱	會章 建設有限公司			營業地址	宜蘭市 路 段 巷 弄 號					
建築物名稱											
建築地點	所屬管區	板橋分局	德	派出所	主任技師簽章	何銓德					
	地址	板橋市新民街 7巷 2,6,8,10,20,22,24,26號			登記字號						
	地號	中和段 小段 1887 地號									
使用區分	住宅區	建築物用途	集合住宅								
構造種類		層棟戶數	伍 層	貳 棟	陸 戶						
建造執照	字第 1798 號	發照日期	69年 8月 14日								

建築管理課 70.9.10 394 份 10

基地面積	騎樓地	原設計 變更後	m² m²	基地土	如勝本	住址	如勝本				
	其他	原設計 變更後	1147.41 m² m²	容積率	5% %	興建各層面積概計	騎樓	原設計 變更後			m²
建蔽率			5.04 /10	法定空地面積	431.51 m²		其他	原設計 變更後	3348.973		m²

建築物概要	建築項目	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	614.073	570.665		33.54	3038.873
	變更後面積 m²										
	每層合計 m²			576.865	636.865	636.865	614.073	570.665		33.54	3038.873
	變更後增減額 m²										
	各層高度 m			2.85	2.75	2.75	2.77	2.75		2.20	
	各層用途			住宅	住宅	住宅	住宅	住宅			

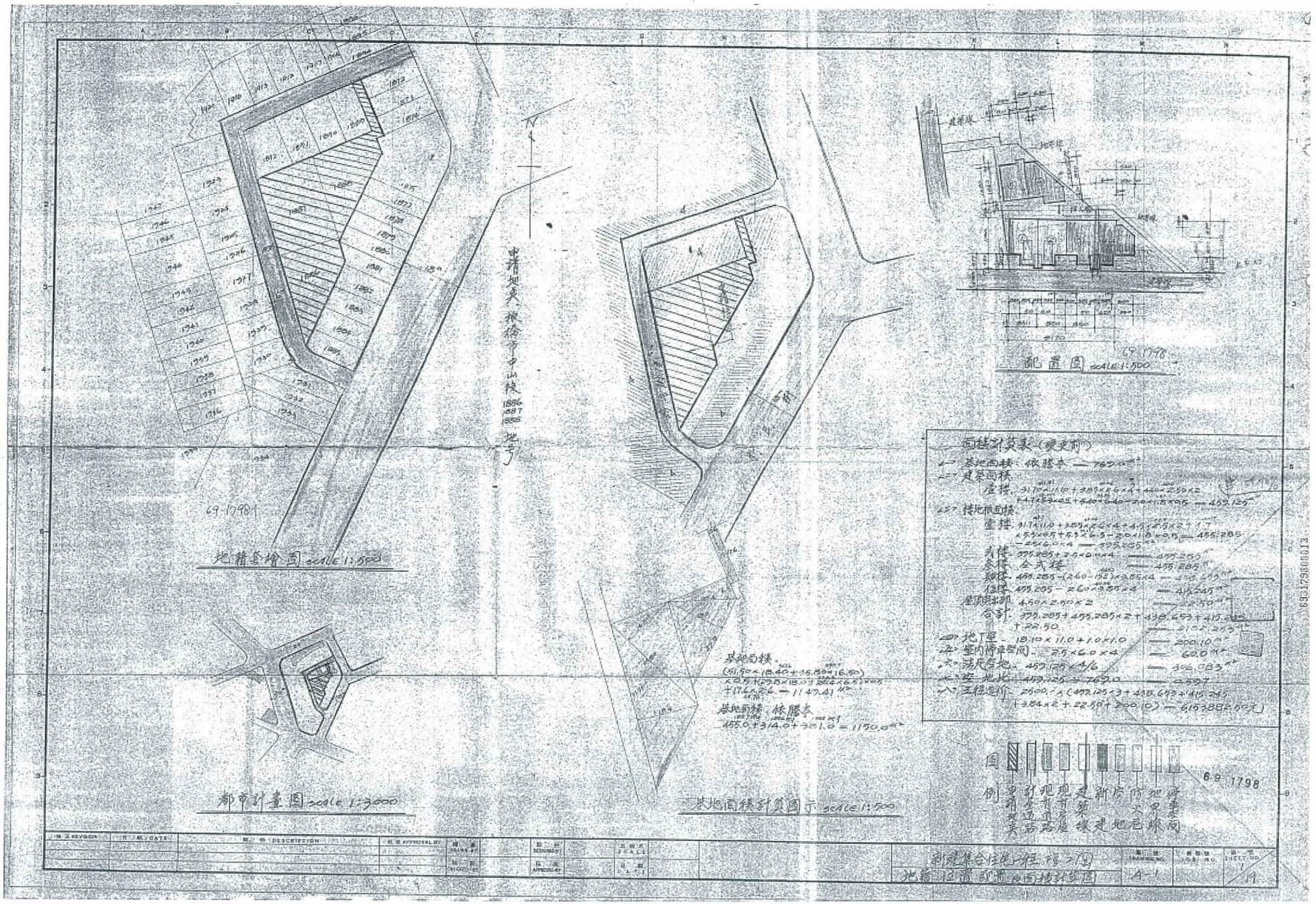
防空避難設備面積	地上 m² 地下 300.10 m²	停車場面積	室內 60 m² 室外 60 m²				
層高	13.85 m	建築物高度	14.95 m	什項工程內容			
工程造價NT$	870,019 元	建築物變更後造價 NT$	元	增減額NT$	元		
原核發執照字號	69建1798號			規定竣工期限	自發照日起 個月內竣工		
開工日期	69年 8月 14日	竣工日期	70年 8月 10日				
變更說明及理由							
注意事項備考							

附註：1.本申請書正本乙份、副本二份。　2.※記號者免由申請人填寫。　3.建築物名稱如為非地名者，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
依 年 月 日工使字第 號申請書辦理。
使用執照號碼：使字第2768號

附件二-70使字第2768號



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：郭字清
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：

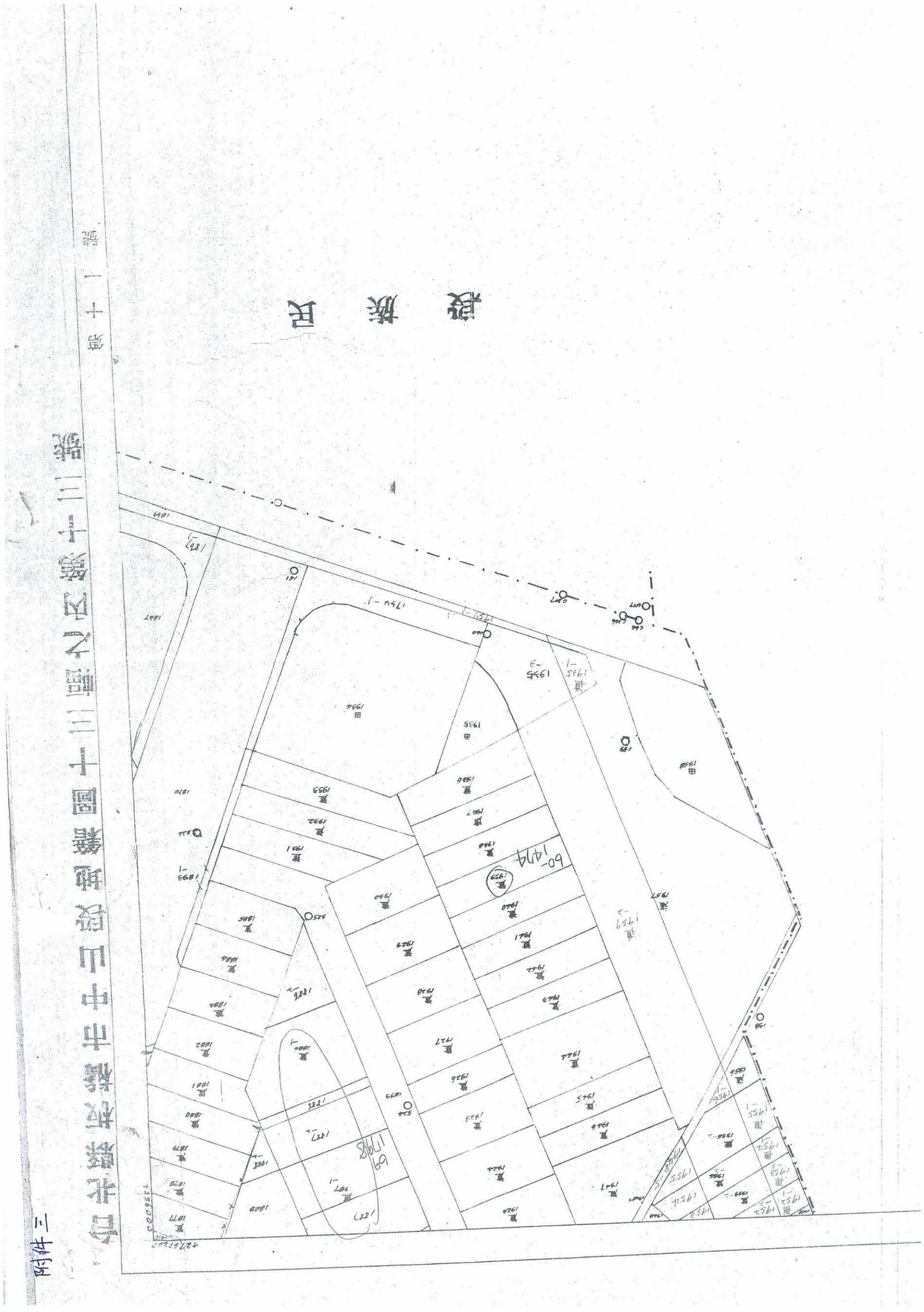
一、復臺端105年10月17日朱時英字第105100001號函。

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。

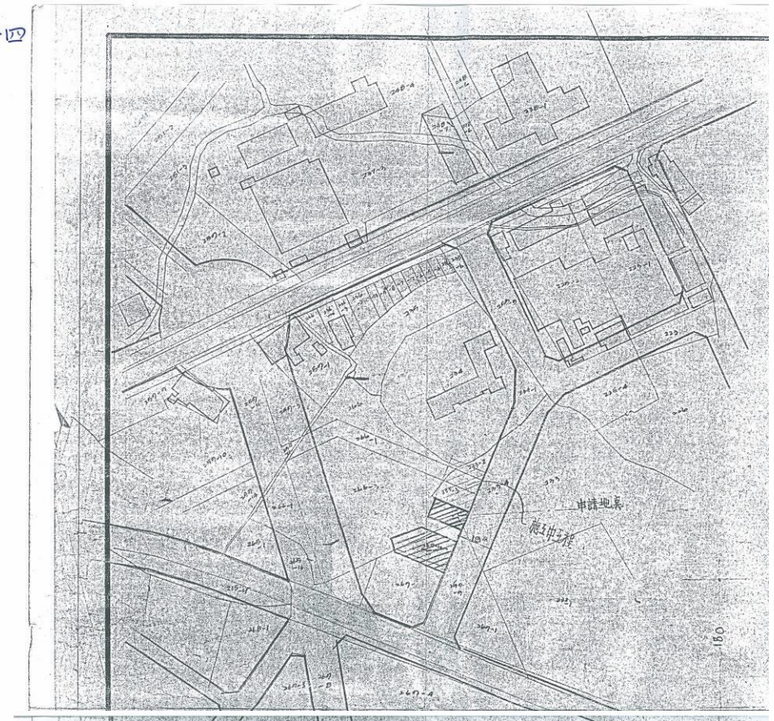
正本：朱時英　君
副本：

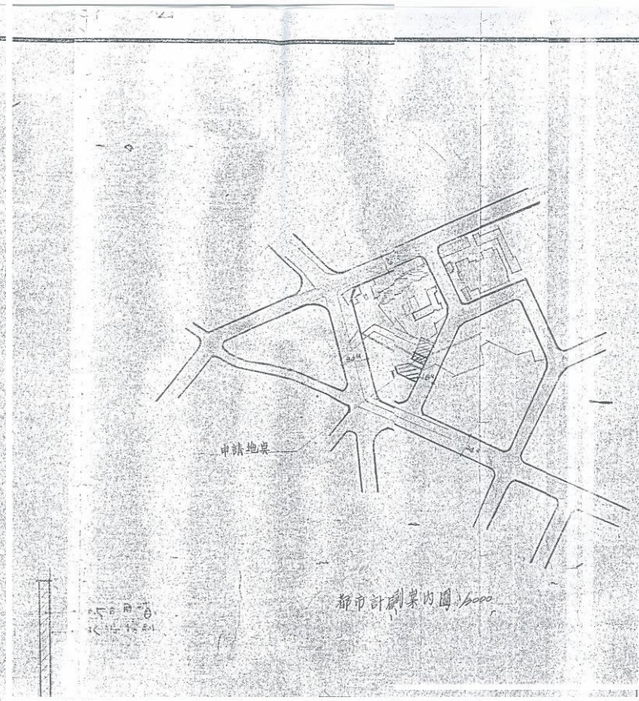
局長朱惕之


段 族 尾
第十一號
第十一區市地重劃計畫圖
附件三

附件三

附件四





共同分 第六人 新建店鋪住宅工程設計圖			
圖名	基地位置 範圍及面積計算		
設計		比例	1/200
繪圖	卢	第 1/1 張	
核對	一	共 張	
日期	63.12	圖號	A-1

華智建築師事務所

圖例

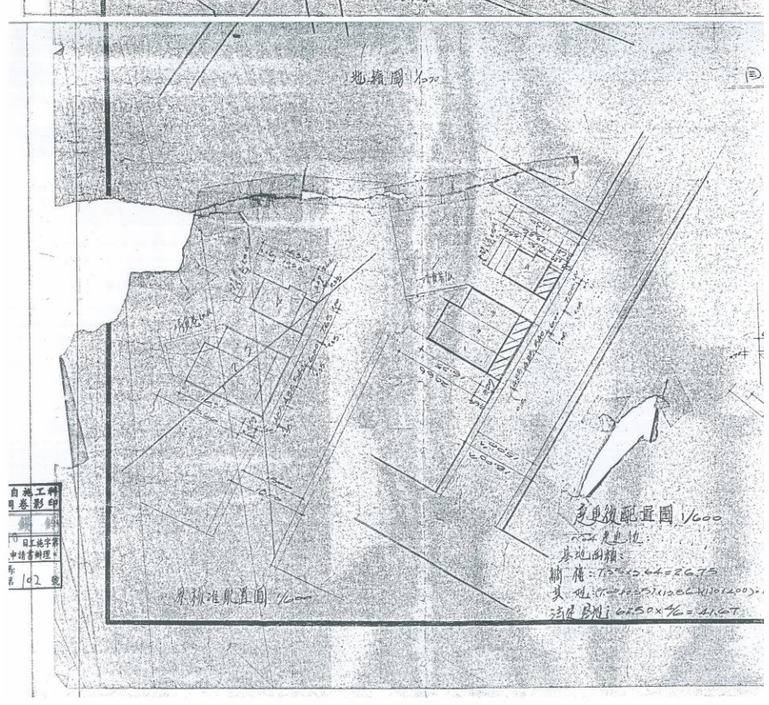
基地	申請建築物	新建基地	都市計劃道路	現有道路

建蔽係合計：NO.1-4 綠合面積

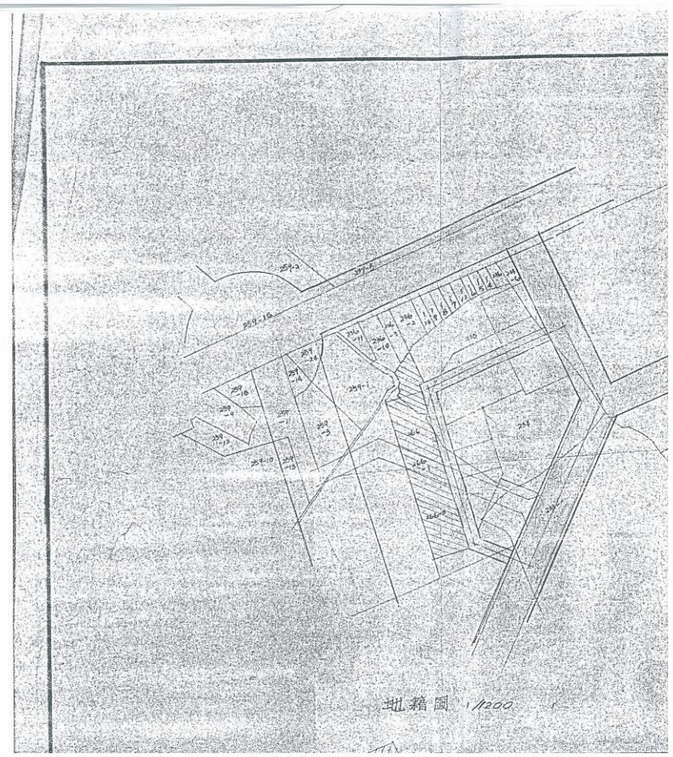
基地面積：
騎樓：12.24+17.64+20.79+26.79=77.46
其他：114.53+112.42+144.27+121.27=492.49
建築面積：
騎樓：(10.56×2)+17.77+85.50=126.62
一樓：(753×87)+76.21+6.50=291.50
二三四樓：155.64×3+67.05=534.97
合計：1052.09

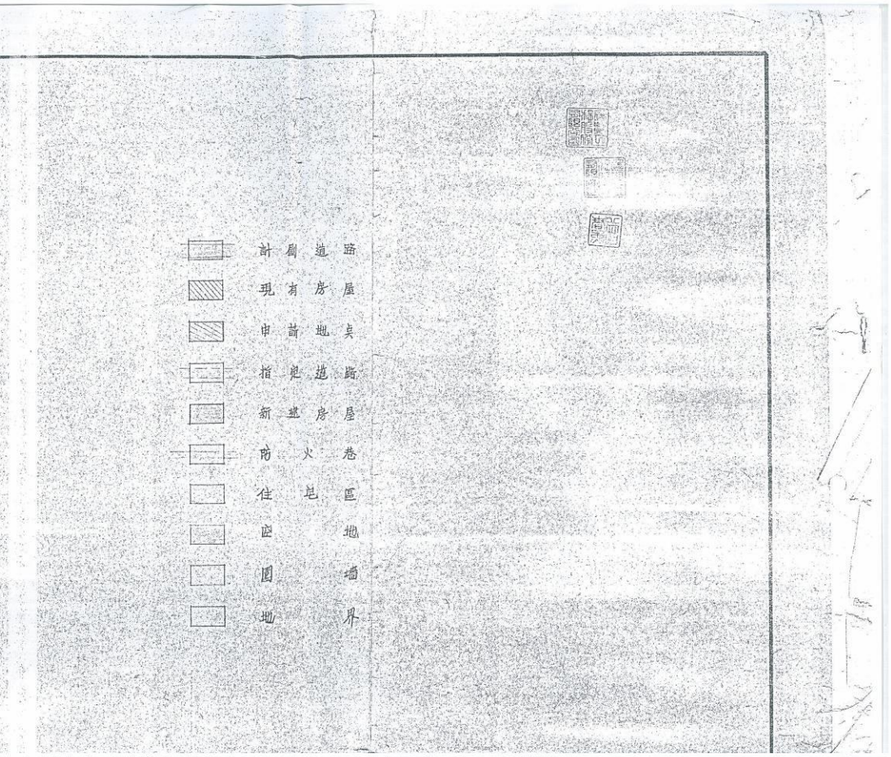
層積率計算：3.65×3+0.80=11.75
法定比：271.30÷494.58=0.67

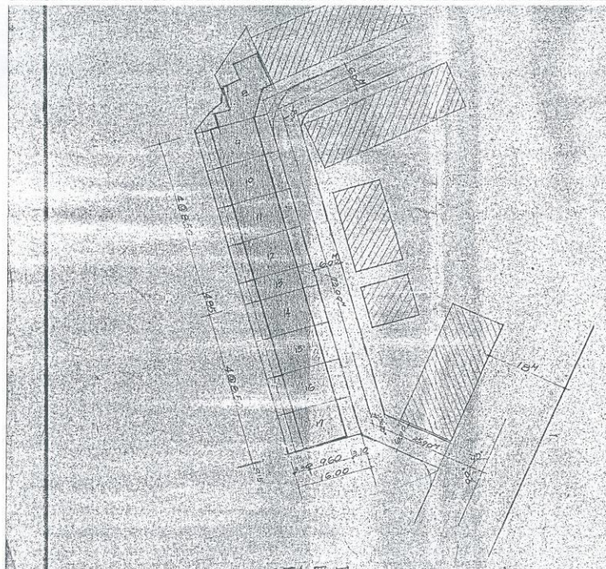
綠覆地：(77.5×4+78.20×2+162.28×2)×1/5=
=114.22


地籍圖 1/1200
東村北路
東村北路
申請地點
建築線
6.00
20.00
6.00
20.00
7.50
7.50
6.00
6.00
6.00

附件四







配置圖 1/600

8號基地面積計算示意圖 1/600

8號建築面積計算示意圖 1/300

½(280+355)×11.20 = 352.8
½(1.80×11.80) = 10.62
½(3.90×16.20) = 31.59
計=169.28

570×700 = 399.00
½(3.00+2.20)×2.20 = 5.72
½(7.10×3.00) = 10.65
½(3.40+3.10)×3.20 = 10.08
½(4.70×5.60) = 13.16
計=

編號	基地面積	建築面積	樓層	樓面積	建蔽率	屋頂突出部份
8	參示詳圖 = 169.28	參示詳圖 = 100.51	地下一樓	= 100.51	100.51÷169.28 = .059	.220×4.40 = 968
9	850×1600 = 1360.00	850×960 = 81.60	地上一樓	= 81.60	81.60÷1360 = .060	½(2.10×4.50) = 4.725
18	4.85×16.00 = 77.60	485×960 = 46.56	地上一樓	= 46.56	46.56÷77.60 = .060	1.15×3.60 = 4.14
17	8.65×16.00 = 138.40	850×960 = 81.60	地上一樓	= 81.60	81.60÷138.40 = .059	½(2.10×4.50) = 4.725
總計	169.28+1360.00×7+77.60+138.40 = 1337.28	100.51+81.60×8+46.56 = 799.87	地上一樓	= 799.87	799.87÷1337.28 = .0598	968+(4.725×2+4.14) = 51.62

樓面積	合計
地下一樓 = 100.51×4	= 402.04
地上一樓 = 81.60×4	= 326.40
地上一樓 = 46.56×4	= 186.24
地上一樓 = 81.60×4	= 326.40
地上一樓 = 799.87×4	= 1199.48

本資料係自地工科檔案室調卷影印
承辦人員 簽章
依 年 月 日工造字第 1587381 號申請書辦理
使用執照號碼 使字第 1981 號

修正日期	說明	核准	繪圖	設計	比例	附圖
			核對	核准	日期	64.19

華智建築師事務所

李居來等十戶住宅工程 施工圖

地籍圖 都市計劃圖 配置圖 面積計算及圖例

國號 | 業務號 | 張號 1/6

G43198100010

64使1981

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	□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）	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	□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：		

附錄九 1883 地號 104 年與 106 年謄本

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 交17:32:55章

裝

訂

線

07

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

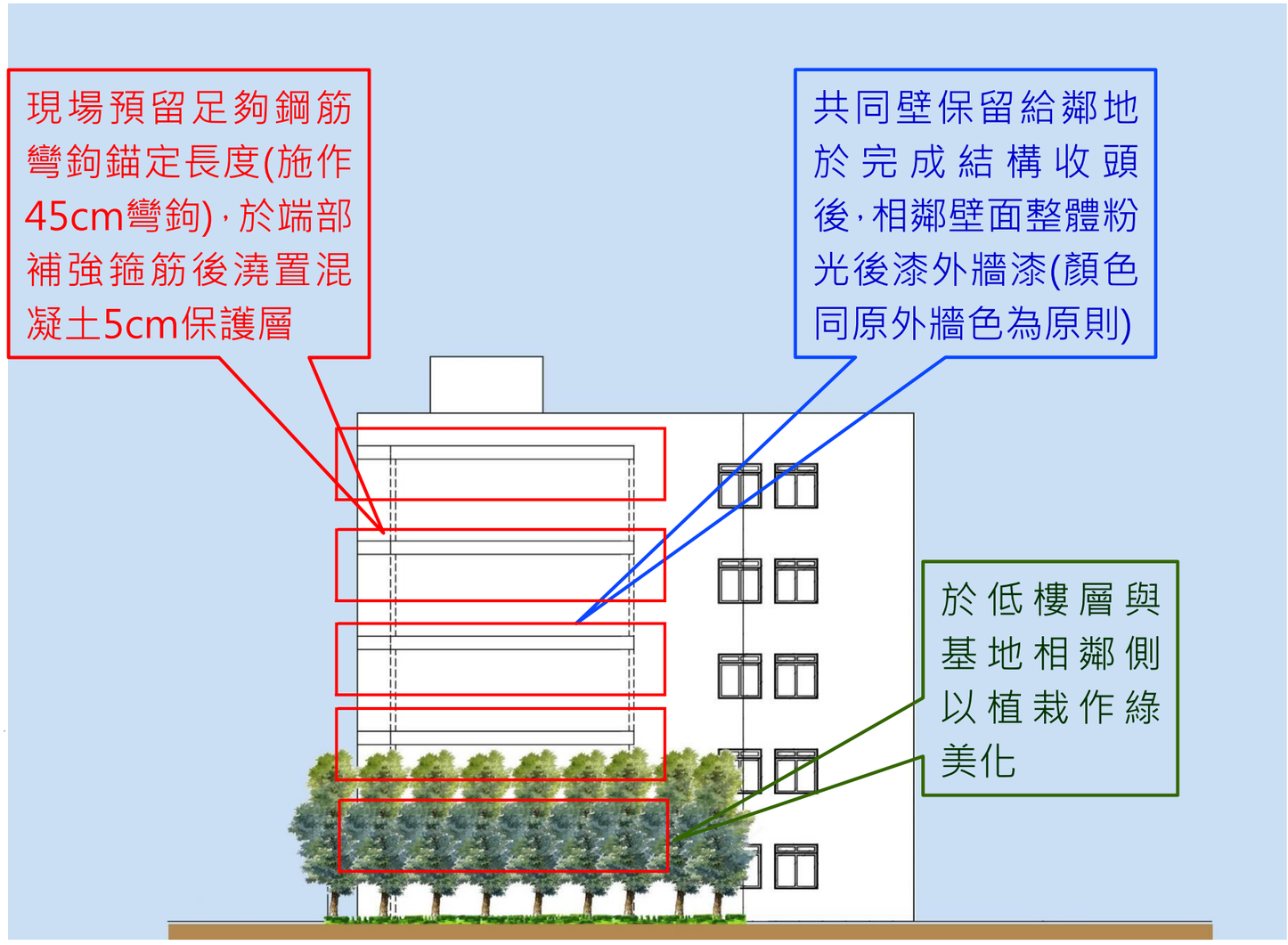
施振華建築師事務所

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/m^2

(2).2-5樓：

12cm厚RC版	290		
finish	40		
ceiling	20		
計	350	小計使用	350 kg/m^2

2 .活載重:

屋頂	屋頂平台	200 kg/m^2
2F-5F	住宅	200 kg/m^2

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/cm^2

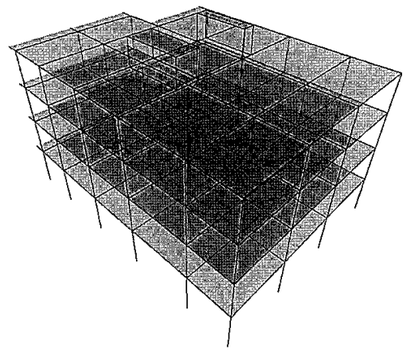
2 .鋼筋：

(1).本工程所使用鋼筋 fy=2800 kg/cm^2

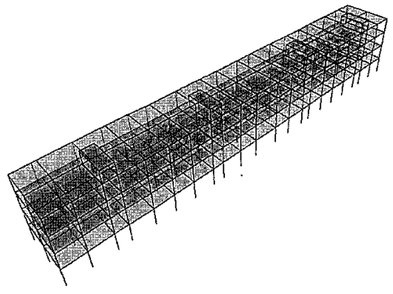
二. 未拆除前原建築物結構分析

2-1 分析方法：

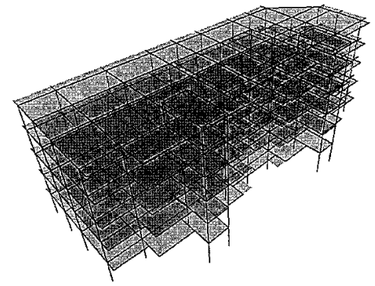
由原建築物結構計算書所示，分析方式無法得知。本分析將利用原建築物設計之樓層靜載重、活載重、材料斷面性質與興建當時所習用最小設計水平地震力以 3-D 有限元素結構分析軟體 ETABSv9.5 版，進行結構分析，3-D 有限元素分析模型如圖一至三所示：



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

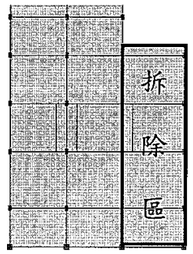
(5) 0.9D±1.43E_Y

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。

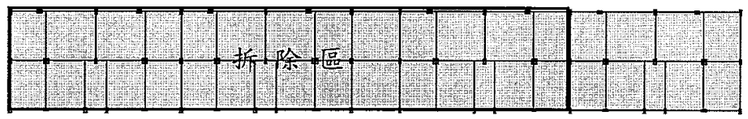
三.拆除後建築物結構分析

3-1 拆除面：

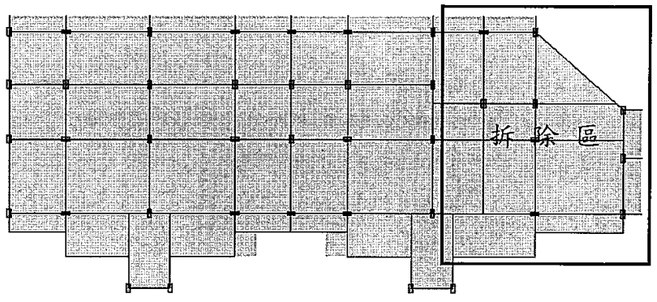
為滿足本工程使用需求，將對原建築物實施拆除，拆除面如圖四至六所示：



圖四：原建築物拆除基面圖(64 使字第 102 號)。



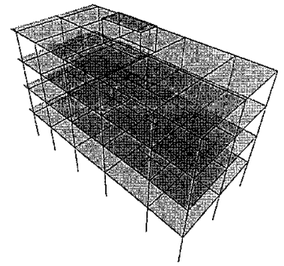
圖五：原建築物拆除基面圖(64 使字第 1081 號)。



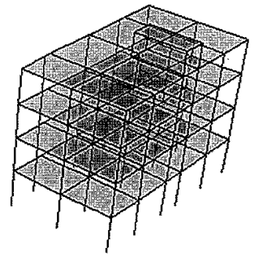
圖六：原建築物拆除基面圖(70 使字第 2768 號)。

3-2 分析方法：

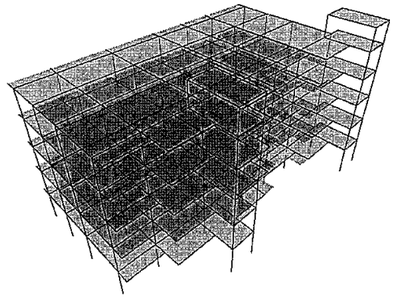
拆除後建築物結構分析方法，與未拆除前原建築物分析方法一致，但必須扣掉拆除部分之樓層靜載重與活載重，最小設計水平地震力於剛性樓板質心上之作用位置也必須做調整，3-D 有限元素分析模型如圖七至九所示：



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)。



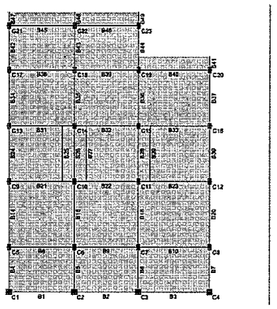
圖九：拆除後，3-D 有限元素分析模型(70 使字第 2768 號)。

3-2 設計方法：

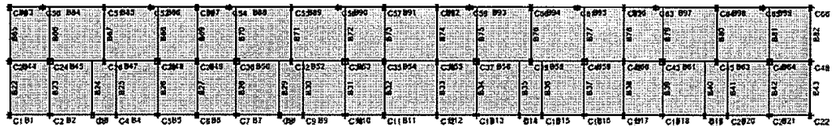
拆除後建築物結構設計方法，與拆除前原建築物之設計方法一致。

四. 拆除前後建築物需求鋼筋量之比較

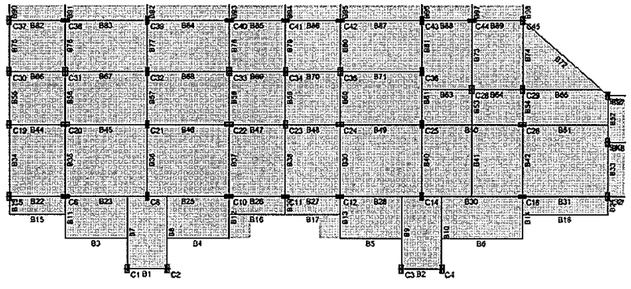
為了比較拆除前後對原有建築物之影響，將利用梁柱編號平面圖(圖十至十二)，針對梁柱主筋鋼筋量進行比較：



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。

新北市板橋區中山段1882等45筆地號
新建工程
候選綠建築初稿

D-1

表 D-1　EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		變距 Rn(註)		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	R1=	_	RS1=18.75×R1+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	1149977.40	TCO_2c=	636021.00	R2=	0.81	RS2=6.81×R2+1.5=	7.02	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.30	λc=	0.25	R3=	0.20	RS3=4×R3+1.5=	2.30	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.42	EEVc=	0.80	R41=	0.48	RS41=eixR41+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0	9.00	RS41≦9.00
		外牆隔熱	■	Uaw=	2.00	Uawc=	3.00	R42	1.00	RS42=4.0xR42=	4.00	RS42≦4.00
		窗戶隔熱	■	Uaf=	3.50	Uafc=	5.50	R43=	2.00	RS43=2.0xR43=	4.00	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	R44	0	RS44=10×R42+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.70	ELc=	0.70	R45	0	RS45=10.50×R43+1.5	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Eqi=	2.00	Eqic=	_	R46	_	RS46=∑(EqixUi)=	2.00	RS46≦4.0
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	R5=	0.07	RS5=19.40×R5+1.5=	2.86	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.17	PIc=	3.30	R6=		RS6=13.13×R6+1.5=	2.03	RS6≦8.00
七．室內環境指標			■	IE=	61	IEc=	60.00	R7=	0.02	RS7=18.67×R7+1.5=	1.87	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8	WIc=	2.00	R8=	3.00	RS8=2.50×R8＋1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14	GIc=	10.00	R9=	0.40	RS9=5.15×R9＋1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =50.63												
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值－基準值｜÷基準值」之公式計算。												

表 D-2　EEWH-RS 分級評分基準(單位：分

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

EEWH-RS 綠化量指標評估表

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 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	60 株 835.21 ㎡	751689 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 ㎡	0 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 4 株以上)	300	443.03 ㎡	132909 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	0 ㎡	0 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai=884598 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 1149977.40 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= 636021.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=7.01，(0.0≦RS2≦9.0)

第一章、綠化指標評估說明

設計概要

1. 建築四周綠地種植大喬木、灌木及草地。
2. 覆土深度檢核

栽植類型		CO_2固定量Gi(kg/㎡)	覆土深度	
			屋頂、陽台、露臺	其他
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區(喬木間距3.5m以下)	1200	1.0m以上	1.0m以上
喬木	闊葉大喬木	900		
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	600	0.7m以上	
	棕櫚類	400		
灌木(每㎡至少栽植2株以上)		300	0.4m以上	0.5m以上
多年生蔓藤		100		
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		20	0.1m以上	0.3m以上

綠化設計值 TCO_2 計算

1）大喬木

本案種植 60 株大喬木，栽種面積 960 ㎡

CO_2 固定量=960㎡ ×835.21=751689kg

2）灌木總共 443.03 ㎡

CO_2 固定量=443.03㎡ × 300=132909kg

4）CO_2 總固定量=884598kg

5）採用原生種 ra=1，α=1.3(喬木灌木皆採原生種或誘鳥誘蝶樹種)

TCO_2= Σ (Gi × Ai) ×α=884598×1.3 =1149977.40kg

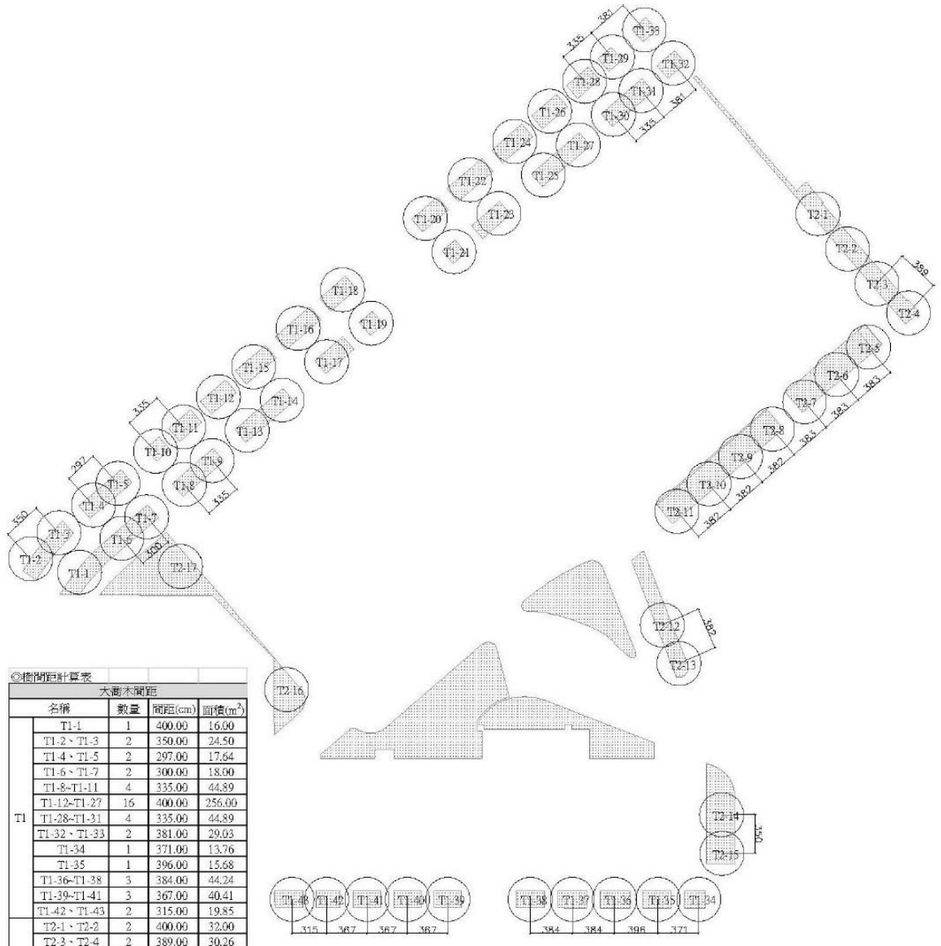
綠化基準值 TCO_{2C} 計算

A'= (A_0-Ap)×(1- r)= (4240.14-0)×(1-0.50) =2120.07

TCO_{2C} =1.5× (0.5 ×A' ×β)= 1.5 × (0.5 ×2120.07× 400)= 636021.00kg

綠化量指標及格標準檢討

1. 設計值：TCO_2=1149977.40kg
2. 標準值：TCO_{2C}=636021.00kg
3. 判斷式：TCO_2 ＞TCO_{2C}，本指標及格



◎樹間距計算表

大喬木間距

	名稱	數量	間距(cm)	面積(㎡)
T1	T1-1	1	400.00	16.00
	T1-2、T1-3	2	350.00	24.50
	T1-4、T1-5	2	297.00	17.64
	T1-6、T1-7	2	300.00	18.00
	T1-8~T1-11	4	335.00	44.89
	T1-12~T1-27	16	400.00	256.00
	T1-28~T1-31	4	335.00	44.89
	T1-32、T1-33	2	381.00	29.03
	T1-34	1	371.00	13.76
	T1-35	1	396.00	15.68
	T1-36~T1-38	3	384.00	44.24
	T1-39~T1-41	3	367.00	40.41
	T1-42、T1-43	2	315.00	19.85
T2	T2-1、T2-2	2	400.00	32.00
	T2-3、T2-4	2	389.00	30.26
	T2-5~T2-7	3	383.00	44.01
	T2-8~T2-13	6	382.00	87.55
	T2-14、T2-15	2	350.00	24.50
	T2-16、T2-17	2	400.00	32.00
合計60株				835.21

樹間距計算圖

EEWH-RS 基地保水指標評估表

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(暫訂)　　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)	155.64	134.47
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	270.21	120.11
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)0.00	258.12	108.41
		花園土壤體積(m^3)0.00	258.12	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	45.97	719.52
		滲透側溝材質 a	18	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=1082.51

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 $Q' = \sum Q_i$ =1082.51； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=3663.48；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$=0.30
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=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=2.30，(0.0≦RS3≦9.0)

第二章、基地保水指標評估說明

設計概要

本基地為回填土地質，採用綠地、花園土壤、透水鋪面、滲透側溝為基地保水手法。

計算與檢討

1. 基地保水量

Q1 綠地、裸露地、草溝面積=155.64 ㎡

綠地、裸露地、草溝保水量=155.64*10^{-5}*86400=134.47m^3

Q2 透水鋪面面積=270.21 ㎡，級配層+墊砂層厚度 0.25m

透水鋪面保水量=(0.5*270.21*10^{-5}*86400)+0.05*0.25*270.21=120.11m^3

Q3 花園土壤面積=258.12 ㎡

花園土壤體積=258.12*1.00(覆土深度) =258.12m^3

花園土壤保水量=MIN(258.12*10^{-5}*86400，0.42*258.12)=108.41m^3

Q8 滲透側溝長度=45.97M，材質:透水混凝土

滲透側溝保水量=(18*10^{-5}*45.97 *86400)+(0.1*45.97)=719.52m^3

基地保水設計之總保水量 Q´＝1082.51m^3

2. 基地保水設計值 λ

原土地保水量 $Q_0=A_0 \times f \times t=2679 \times 10^{-5} \times 86400=3663.48m^3$

$\lambda=Q' / Q_0=1082.51 / 3663.48=0.30$

3. 基地保水指標基準 λc

$\lambda c=0.5x(1.0-r)$

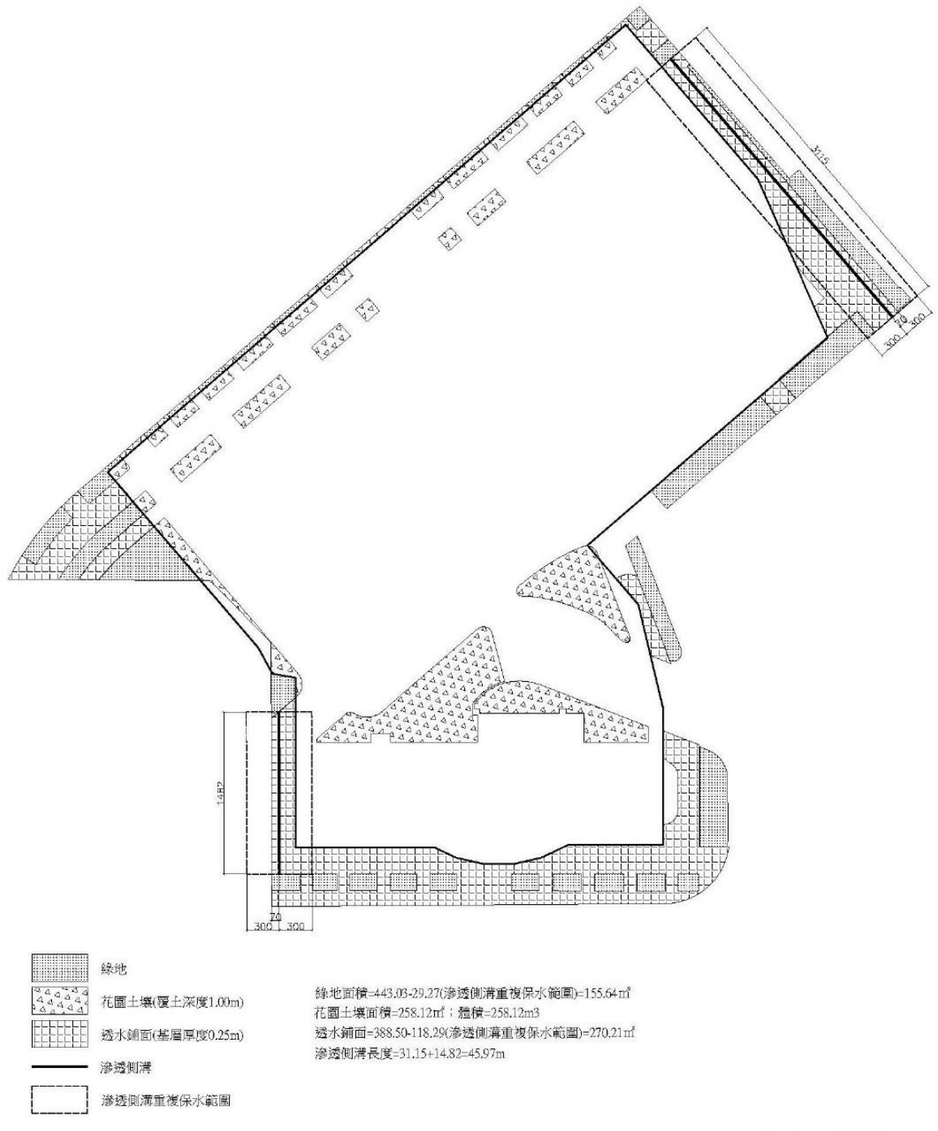
$=0.5x(1.0-0.50)=0.25$

4. 指標及格標準檢討

1) 設計值：λ＝0.30

2) 標準值：λc＝0.25

3) 判斷式：λ＞λc，本指標及格。



保水量計算圖

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

、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=免評估	□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=＜0.8(w/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=2.0＜3.50(w/m² • k)	■合格	□不合格
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=3.5＜5.50(w/m² • k)	■合格	□不合格
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=10.4/13=0.42＜EEVc=0.8	■合格	□不合格

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=9.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
窗戶隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○；二級節能標章空調面積比 Ar"=○ EAC'=0.8-(0.4xAr' + 0.2xAr")=_≦EACc=0.8	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=0.8≦EACc=0.8	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.0x【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.50，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"= ○m²		中央空調主機總容量= ○RT	
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)= ○	Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○		c2=Rf=○
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○		c3=Rp=○
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		c4=Rt=○
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○		c5=Rm=○

EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=_≦0.8	□合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(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)

EEWH-RS 日常節能指標評估表

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. 令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.5					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=_	IDR=_	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00	
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)= 0.7≦ELc=0.7				□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=1.5，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= 1.5，(0.0≦RS_5≦5.0)				

C2 當住宿單元有照明資料可資計算時(住宿單元部份與其他居室部分合併計算)

IER=0	IDR=0	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00	
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=≦ELc=0.7				■合格	□不合格
系統得分	$RS4_5$=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=0	熱水設備 Eq2=1.5	烹飪設備 Eq3=0	沐浴設備 Eq4=1
使用率	熱水設備 U1=0	熱水設備 U2=1	烹飪設備 U3=0	沐浴設備 U4=0.5
系統得分	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=2.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=9.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=4.0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)= 4.0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= 1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=2.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

第三章、日常節能指標說明

EEV 外殼耗能效率計算

本案採SF強化外殼方式檢討。本案主類為住宿類，並包含辦公類(G3)，故以SF中的住宿類建築於其他各類建築檢討。

1. 玻璃可見光反射率Gri＜0.25
2. 本建物屋頂熱傳透率Uar ＜0.8（w/m2.k）
3. 外牆平均傳透率Uaw=2.0（w/m2.k）
4. 窗戶平均傳透率Uaf=3.5（w/m²•k）
5. 本案尚餘規劃階段，於未來規格及取分規劃EEV=0.42。

EAC空調系統節能計算

住宿類建築個別空調空間完工時未裝設，公共空間採空調計算書評估，平均EAC=0.8。

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）=0.70< 0.70，合格。

固定耗能設備節能

合計Σ(EqixUi)=2.5

1.熱水設備Eq2=1.5 、 U2=1，使用保溫材U>4.1W/m²K熱水管

2.沐浴設備Eq1=1 、 U4=0.5，使用淋浴設備

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱： 新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號新建工程

建築物構造：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	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

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		0.00

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	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W=Σwi×ri，且 W≧0.7		0.9		

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)	0.25×0.12	1.30×0.05	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=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.76

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.86，(0.0≦RS5≦8.0)

第四章、二氧化碳減量指標說明

CO2 減量評估項目計算

1. 形狀係數F：高層建築
   (1)平面規則性
   (2)長寬比
   (3)樓板挑空率
   (4)立面樓層退縮比
   (5)立面出挑h
   (6)層高均等性
   (7)高寬比
   F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.20
2. 輕量化係數W = Σ wi × ri ，且 W ≧ 0.7
   RC構造，採用率100%， wi=1
   輕隔間牆，採用率100%， wi= -0.10
   W = 1×1+(-0.10×1) =0.9且 W ≧ 0.7，取W = 0.9
3. 非金屬建材使用率R
   (1)**高爐水泥：使用率100% 高爐水泥替代率10%**
   CCR=替代率36/(307+36+18)÷0.4=10%÷0.4=0.25
   X×Y×Z=1×(0.25×0.12)×3=0.09
   (2)**高性能混凝土：使用率100%，56天抗壓強度4000PSI**
   CSER=4000÷307÷10=1.30
   X×Y×Z=1×1.30×0.05×6=0.39
   R=ΣXi×Zi×Yi=0.09+0.39=0.48，R≦0.3，取R =0.3
4. 耐久化係數D：D＝ Σdi=0，且D≦0.2

CO2減量設計值計算

CCO2 ＝ F × W ×(1 - D)×(1 - R)
＝ 1.20 × 0.9 ×(1 - 0)×(1 - 0.3) ＝ 0.76

指標及格標準檢討

1. 設計值：0.76
2. 標準值：0.82
3. 判斷式：0.76<0.82 本指標合格

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

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 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	0
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 α2	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≦9.0)
■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)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

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

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1 ；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)	0	0	0	0	0
加權係數(Zi)	0.25×0.08	1.3×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.02	0.05	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.07				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.3 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.17

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.03，(0.0≦RS6≦9.0)

第五章、廢棄物減量指標設計與檢討說明

一、廢棄物減量評估項目：

A、工程土方平衡，PIe=1.50。

B、本建物 α1=0、α2=0。

C、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 α3i	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	0.1
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	無	-
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	0.63

三、廢棄物設計值計算：

A. PIe =1.5

B. PIb =1.0－5.0 ×α1－α2 =1-0-0=1

C. PId =1.0－α2－10×γ=1-0.7=0.3

(1)高爐水泥：使用率100%，高爐水泥替代率10%

CWR=替代率36/(307+36+18)÷0.4=10%÷0.4=0.25

X×Y×Z=1×0.25×0.08=0.02

(2)高性能混凝土：使用率100%，56天抗壓強度4000PSI

CSER=4000÷307÷10=1.30

X×Y×Z=1×1.30×0.04=0.05

D. PIa =1-0.63=0.37

E. PI = PIe＋PIb＋PId＋PIa－β=1.5＋1＋0.3＋0.37-0=3.17

四、廢棄物指標及格標準檢討：

(1)設計值：PI＝3.17

(2)標準值：3.3

(3)判斷式：3.17 ≦ 3.3，本指標合格。

EEWH-RS 室內環境評估表

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)	下列三項，擇一計分： **・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧20cm** ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=100	Y1=0.2	X1×Y1=20
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≧12cm 或空心磚 、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≧15cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填玻璃棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB (*2)	A2=20				
			・牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： **・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)且玻璃厚度≧10mm** ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級(($8m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級($8m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級($2m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
		樓版	下列三項，擇一計分： **・RC 、鋼構複合樓版厚度(df)≧18cm** ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm 且加設緩衝材(dc) △Lw≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦45dB (*4)	C1=35	C=35			
			下列三項，擇一計分： ・15cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 且加設緩衝材(dc) △Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・12cm≦RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm ・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc)△Lw ≧10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≧30cm(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB (*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版	C4=5				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	**・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)**	D1=20	D=20	X2=D+E+F=40	Y2=0.2	X2×Y2=8
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=10				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=0				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)（浴廁、儲藏室不予評估）	・地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E=0			
			・地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40				
			・地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25				
			・自然採光狀況未達 E1~E3 之標準者	E4=0				
	人工照明	只針對公共空間(如門廳、會議室、辦公空間…等)	**・所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施**	F1=20	F=20			
			・所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			・面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			・照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分（門廳、電梯廳及居室空間，面積為 Af1）	・所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間（*7）	G1=100	G1=20	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=20	Y3=0.3	X3×Y3=6
			・90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80				
			・80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=40				
			・低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=20				
	全年空調型	以空調為主的密閉空調居室部分（面積為 Af2）	・所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=			
			・90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=60				
			・80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=30				
			・低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	住宅、宿舍單元等私人居室空間以外之公用空間	・基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修、單一平版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=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(附計算或說明)	・Rg=Rgc+30%	I1=60	I=60			
			・Rgc+30%＞Rg≧Rgc+20%	I2=45				
			・Rgc+20%＞Rg≧Rgc+10%	I3=30				
			・Rgc+10%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			・裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=0				
室內生態建材裝修	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=	X5=J+K L+M+N+O=	Y5= 0.2	X5×Y5=
			・不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	・50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=			
			・不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	・50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=			
			・不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	・50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=			
			・不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	・50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=			
			・不符以上條件者	N =0				
		其他	・使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=61	
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=1.81，(0.0≦RS7≦12.0)

第六章、室內環境指標說明

指標設計概要

1. 外牆與樓版厚度構造：牆板厚度大於 15cm，樓版厚度大於 18cm。
2. 窗：使用 2 等級氣密窗，玻璃厚度大於 8mm。
3. 自然採光：清玻璃或 LOW-W 玻璃等（可見光透光率 0.6 以上）。
4. 通風換氣：低於 80%門廳、電梯廳，居室樓地板面積可為自然通風。
5. 室內裝修建材： 綠建材採用量 75%以上。

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 A1=30
   2）窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度≧10mm 取 B1=35
   3）樓版：df≧18cm 取 C1=35
   4）音環境加權得分 X1×Y1=100*0.2=20

2. 光環境評估
   1）玻璃透光性：清玻璃或淺色 low-E 玻璃，可見光透光率 0.6 以上，取 D1=20
   2）自然採光：自然採光未達 E1~E3 標準，取 E4=0
   3）人工照明：公共空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施，取 F1=20
   4）光環境加權得分 X2×Y2=40*0.2=8

3. 通風換氣環境評估
   1）低於 80%門廳、電梯廳，居室樓地板面積可為自然通風，取 G4=20
   2）通風換氣環境加權得分 X3×Y3=20*0.3=6

4. 室內裝修建材評估
   1）少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者），取 H2=30
   2）綠建材採用量 75%， Rgc=45%，取 I1=60
   3）室內裝修建材加權得分 X4×Y4=90*0.3=27

5. 以上室內環境指標 ΣXi×Yi=20+8+6+27=61

‘指標及格標準檢討

1. 設計值：IE＝ΣXi×Yi＝61
2. 標準值：60
3. 判斷式：61≧ 60，本指標合格。

EEWH-RS 水資源指標評估表

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	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.0
b	小便器	0.5
c	供公眾使用之水栓	0.5
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8

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 $V_C =$ _m^3 □合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.0

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

第七章、水資源指標設計與檢討說明

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. 本案有大耗水項目，設置雨水貯集池為彌補措施。

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	3.0
b 小便器	無採用小便器	b0=1.0	b0’=0.5	0.5
c供公眾使用之水栓	一般式水栓具省水標章	c2=1.0	c2’=0.5	0.5
d 浴缸或淋浴	淋浴水栓使用比率≧50%	是	d3’=1.0	1.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，且設置雨水貯集池等彌補措施	是	e3’=3.0	3
水資源指標總得分WI＝a+b+c+d+e＝				8

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
2)無採用小便器
3)公共眾使用水栓採用具省水標章

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：設置雨水回收系統。
2) 景觀水池→無
3) 住宿類按摩浴缸等→無
4) 大規模開發案例→有。彌補措施：設置雨水回收系統。

4. 雨中水設施

1)本案設置充足之雨水回收池，可彌補大耗水項目，e=3
2)雨水利用系統主要收集屋頂雨水，處理後做為植栽澆灌用水。

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

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)

第八章、污水垃圾改善指標說明

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，確實接管至污水處理池。

◎垃圾處理概要

1. 垃圾集中區位於 B1 並美化設計，設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施，以及防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱與資源回收箱，有合理清運路

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. 設置空間充足之垃圾暫存室，清運路線合理，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

以上累加垃圾指標=14 分

指標及格標準檢討

1. 污水指標是否合格＝是
2. 垃圾指標＝14≧10
3. 本指標合格

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。

新北市政府 建築線專用

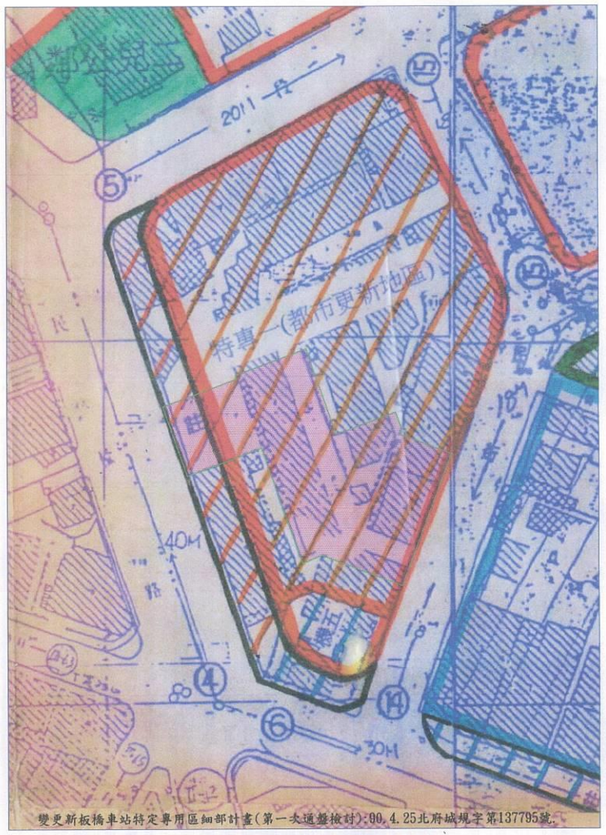
此致

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



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

國興測量有限公司　TEL:(02)29668751

NO:8527

建築線指示(定)申請書圖

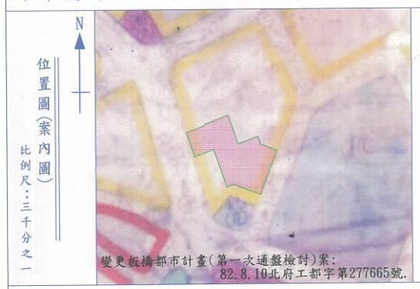
申請人姓名	國興測量有限公司	地址	板橋區文化路1段52巷24號1F	電話	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱			開業證書等級字號		
申請基地 地點	板橋 區	路(街)	段 巷 弄 號		
申請基地 地號	中山 段	小段	1882,1883,1884,1885,1886-1,1886-2,1893-3,1893-4,1924,1925,1926,1927,1928,1929,1930,1931,1944,1944-1,1945,1945-1,1946,1946-1 地號 等 22筆		

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



圖例:
申請基地 / 計畫道路 / 現有通路 / 地界線 / 建築線 / 椿位 / 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

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

1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,除與申請基地有關部分,餘僅供參考。
3.椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時,應以該成果資料爲準。
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,相關測量椿誌會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌,以確保椿位之正確。
11.計畫道路及騎樓設計高程規定,請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。
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善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1071803149號公告查新認定爲「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
核准編號	107定-板-0527號

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
工程員陳[illegible]

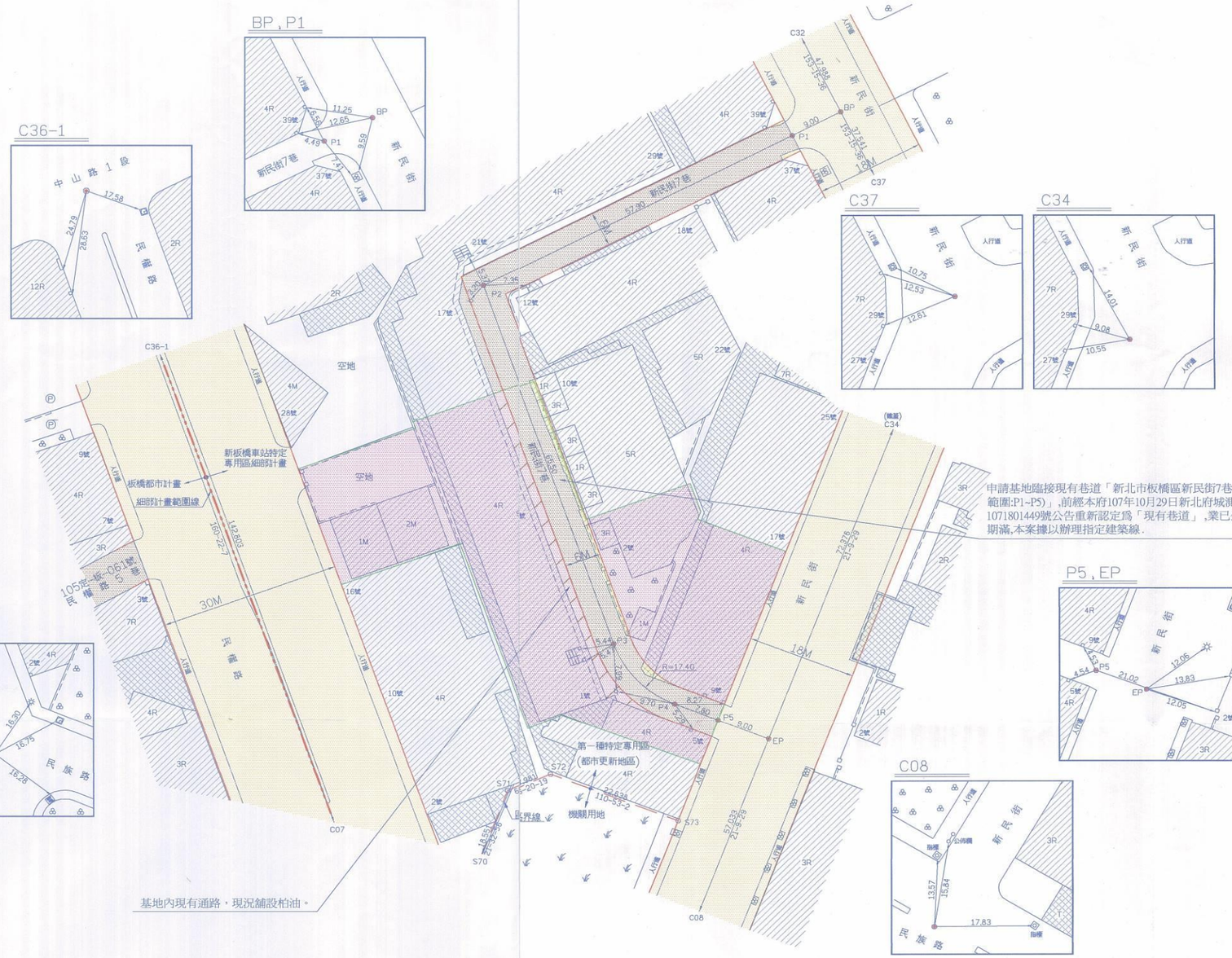
註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

內政部製定(表一)

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

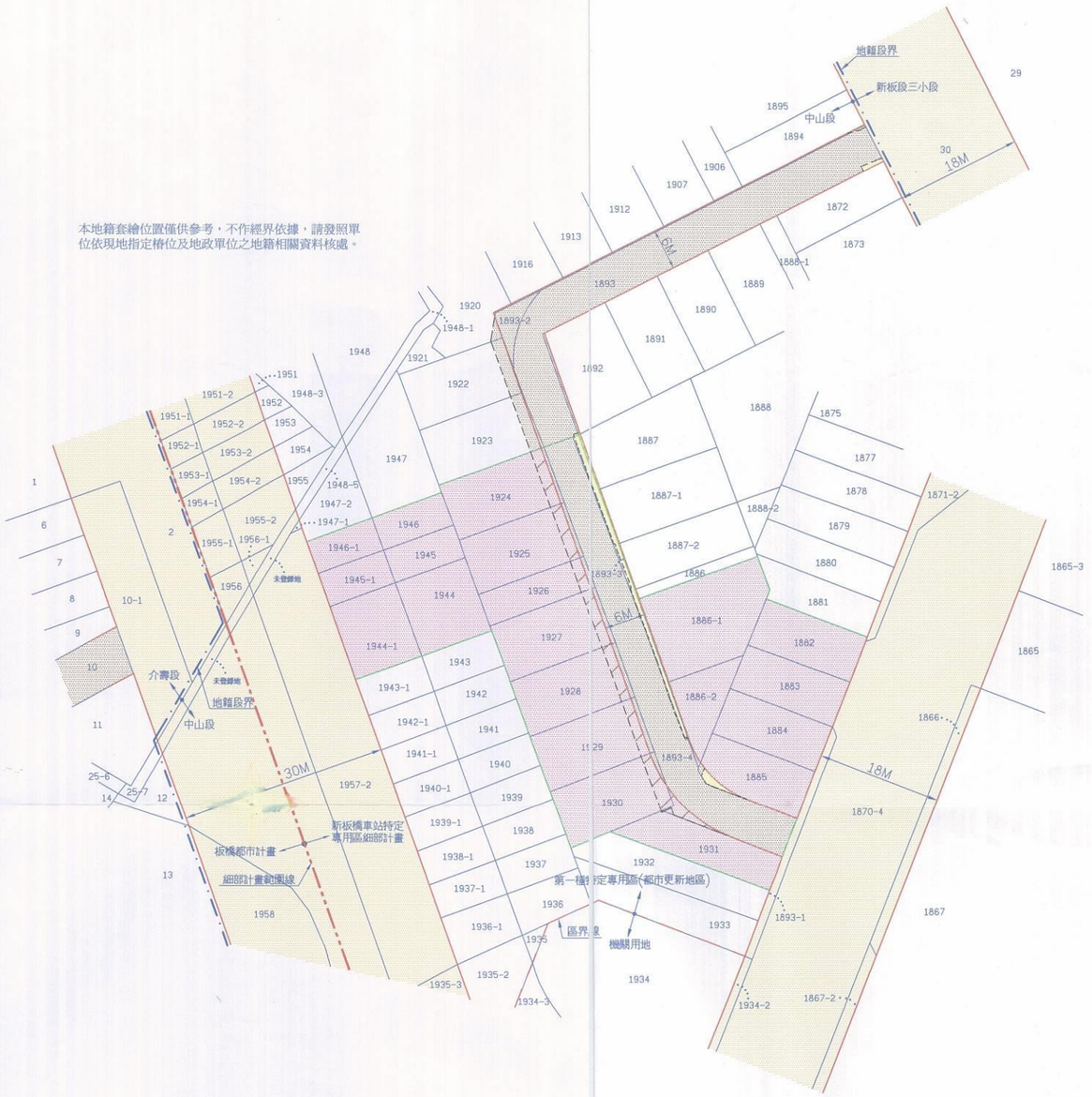
NO:8527

N

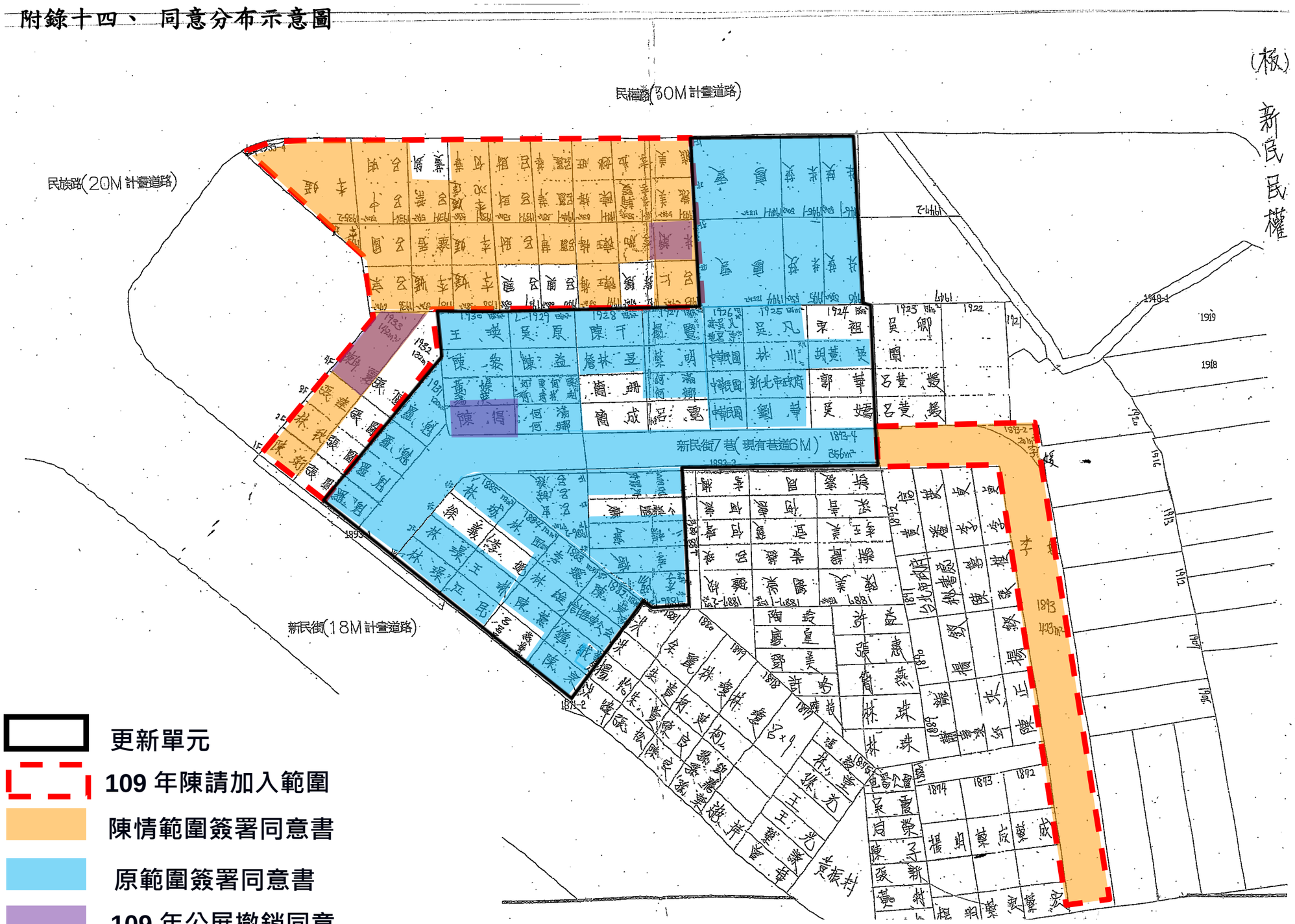
SCALE 1:500

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。



附錄十四、 同意分布示意圖



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	鄉市鎮區	段	小段	地號	面積 公頃	面積 公畝	面積 平方公尺	面積 平方公寸	權利範圍	備註
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：

板橋區 (共三筆)　　附　表

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 ㎡ 424.11 坪	149,000	120 分之 12 140.20 ㎡	20,889,800	林冠名
2	中山 1135-1	3.00 ㎡ 0.91 坪	150,000	4 分之 1 0.75 ㎡	112,500	林冠名
3	重慶 149-3	45.00 ㎡ 13.61 坪	127,000	100000 分之 13826 6.22 ㎡	790,156	林冠名
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

立契約書人　甲方　[redacted]

乙方　[redacted]

雙方間為不動產之買賣訂立契約，其條款於後：

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 公頃	面積 公畝	面積 平方公尺	面積 平方公寸	權利範圍	備註
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
[redacted]	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 [redacted]		江子翠-第二崁 173-19	169.00 ㎡ 51.12 坪	179,954	4 分之 1 42.25 ㎡	7,603,057	
[redacted]	合計				61.75 ㎡ 18.68 坪	9,962,557	

買賣總價款＝9,962,557×130%＝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

附錄十六、信託報價與信託草約

信託業務報酬報價書

1.基地範圍：新北市板橋區中山段 1882 地號等 45 筆土地

2.基地面積：4,324 平方公尺(1,308.01 坪)

3.土地公告現值總值：1,116,159 仟元

4.土地信託費

地主人數(94 人) * 信託費(100 仟元/人) =9,400 仟元

5.價金信託費

規劃費 500 仟元，帳管費每個月 20 仟元

6.全案信託費用 10,620 仟元(工程期間 3 年)

中國信託商業銀行股份有限公司

信託契約書

立契約書人：000　（委託人，以下稱「甲方」）
富鉅鼎建設股份有限公司　（委託人，以下稱「乙方」）
中國信託商業銀行股份有限公司　（受託人，以下稱「丙方」）

緣甲、乙雙方為完成不動產開發案之目的，擬由甲、乙方將本開發案之土地信託予丙方（以下稱「土地信託」）進行管理。經甲、乙、丙三方合意簽訂本信託契約書（以下稱「本契約」）條款如下，以資共同遵循：

第一條：名詞定義

一、本開發案：甲、乙方擬於新北市板橋區中山段 1882 地號等 45 筆土地上開發興建建築物（依最後實際開發之範圍為準），並由乙方申請實施都市更新事業。

二、土地：甲方所有如附件一之土地與舊建物；乙方因甲、乙方之合建關係所取得之土地。

三、建物：本契約簽訂後於土地興建之建築物。

四、融資銀行：中國信託商業銀行股份有限公司。

五、營業日：指中華民國之銀行依法令均對外營業之日。

六、處理信託事務所生之稅捐：包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。

七、處理信託事務所生之費用：包括但不限於公（認）證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。

第二條：信託當事人

甲、乙方為本信託之委託人及受益人，丙方為本信託之受託人。

第三條：信託目的

甲、乙方為達成本開發案順利開發完成之目的(即指本開發案完成建物所有權第一次登記)，委託丙方依本契約約定為土地之產權管理、移轉及處分。

第四條：委託人之聲明與保證

一、甲、乙方茲不可撤銷聲明與保證：

（一）其依本契約交付信託之財產，甲、乙方具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕

疵，亦無其他權利或負擔存在於該財產上(除甲方如有貸款已於信託登記前所設定之抵押權外)。

（二）非經丙方之事前書面同意，其不得變更受益人、亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保之標的、或以任何形式處分予第三人。

（三）其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴願為目的。

（四）契約存續期間內，甲、乙方若發生繼承或繼受之情事，其繼承人或受讓人必須無條件同意繼受本契約之權利義務並遵守本契約之約定。

二、甲、乙方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情事者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致丙方受有損失或損害者，應由違反之一方予以填補或賠償之。

第五條：信託存續期間

除本契約另有約定外，本契約信託關係之存續期間自本契約簽署完成之日起，至本開發案完成建物所有權第一次登記之日止。

第六條：信託財產

信託財產為甲方所有並交付信託予丙方之土地(其中包含後續甲方因甲、乙方之合建關係而應移轉予乙方之土地)。甲方應於本契約簽訂後 30 個營業日內，由乙方指定之地政士辦妥信託登記予丙方名下並交付登記相關證明文件予丙方。

第七條：信託財產之管理及運用方法

一、丙方受託管理運用甲、乙方交付之信託財產，應以丙方名義為之。

二、土地於本契約簽約及完成信託移轉登記後交由甲方自行管理，甲方得於本開發案開工前，依現狀繼續使用。惟配合本開發案之工程開工需要，甲方應於接獲乙方通知後於指定日無條件將土地交予乙方為本開發案之目的使用。

三、丙方有權為本開發案辦理土地鑑界、土地複丈、土地合併、土地分割、提供土地使用權同意書、配合本開發案出具舊建物拆除同意書予乙方、用印容積移轉文件及申辦都市更新等相關手續。

四、本契約所定之所有權移轉登記、信託登記及塗銷信託登記等作業，三方同意由乙方指定之地政士辦理，如需甲、乙方及（或）第三人提供相關文件及辦理簽名蓋章手續時，甲、乙方應於接獲通知日起五個營業日

內，配合丙方及（或）促成該第三人配合辦理。

五、信託存續期間不作信託收益分配。

六、丙方就信託財產以受託人名義代甲、乙方與其他第三人（包括但不限於本開發案之主管機關）進行本開發案之申請變更登記或執照等必要行為，係因本信託屬丙方依甲、乙方指定營運、管理之範圍或方法，具有運用決定權之單獨管理信託。

七、風險預告條款：甲、乙方知悉並瞭解，其信託交付予丙方之信託財產，可能因水災、風災、土石流、火災、地震、戰爭、恐怖活動等天災事變、政府行為（包括但不限於土地徵收）、法令規範及其解釋適用之變更等非丙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失。

第八條：受託人責任

一、丙方應盡忠實義務及善良管理人之注意義務，依據本契約及相關法令之規定處理信託事務。

二、丙方對於其因履行本契約信託事務所知悉甲、乙方之個人基本資料、交易資料及其他機密資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或函示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予丙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，非經甲、乙方事前書面同意，丙方對本信託關係之資料應予保密，不得揭露與本契約無關之第三人或為其他不當之利用。

三、建立帳冊及財產目錄

（一）丙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得流用。

（二）丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：

1.信託時之資產負債報告書及損益報告書。

2.信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每年辦理一次。

3.結算時之資產負債報告書及損益報告書。

四、其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。

五、除本契約約定為丙方應辦事項外，本開發案之一切興建或相關作業管理事宜均由甲、乙方自理，而與丙方無涉。

六、丙方得經甲、乙方同意後徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

七、信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得複委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。若因信託管理行為或信託財產本身之瑕疵致委託人或第三人受有損害時，除

該損害之發生係因丙方故意或過失所致者外，丙方不負損害賠償之責。

八、丙方係基於本契約擔任土地之所有權人，如土地有任何污染或其他情事致有任何責任，由甲、乙方自行負責，與丙方無涉。

九、丙方因本信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

第九條：受託人之報酬及其支付方式

一、丙方辦理本契約事務之信託報酬由乙方、丙方以他約另議之。

二、本契約因合意終止或因可歸責於甲方、乙方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，乙方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。

三、本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條規定已收取之信託報酬均不受影響，甲、乙方不得以任何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第十條：稅捐、費用及支付方式

一、信託期間因本信託以丙方為納稅義務人之賦稅與規費，甲、乙方同意負擔之，丙方應將繳款單據交付個別委託人自行繳納。

二、丙方並無代墊、代付或代扣任何稅捐、費用或債務之義務。丙方處理本信託事務所生之稅捐、費用及債務（包括但不限於丙方因擔任受託人而對第三人所負之責任），除本契約另有規定外，丙方得向甲、乙方請求付款，甲、乙方應於丙方請求所定之期限前將款項交予丙方，如丙方個別通知未定期限，則期限為自丙方通知日起十個營業日內；若有任何丙方代墊款項，甲、乙方應於返還該代墊款項於丙方時，加計自代墊之日起至受償之日止年息百分之五之利息償還予丙方。

三、前項情形，縱各該稅捐、費用及債務之支付或請求時期係於本信託關係終止或消滅後，甲、乙方仍應於丙方通知日起五個營業日內，對丙方負完全清償之責。

四、丙方處理信託事務相關之稅捐申報、繳納、扣繳及其他稅務事宜，應依照中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第十一條：信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係於信託存續期間屆期時消滅。

二、信託關係因信託目的完成而消滅時，甲方同意並授權由乙方出具書面指示丙方，並經融資銀行同意後將土地登記予甲、乙方或甲、乙方指定之

第三人。

三、信託關係消滅時，除本契約另有約定者外，丙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，所受之損害及信託報酬後，作成結算書及報告書，經甲、乙方承認後，辦理土地及其他信託財產（如有，均以現狀返還，丙方不負瑕疵擔保責任）返還予甲、乙方。

四、結算書及報告書經送達甲、乙方後七個營業日內，倘甲、乙方未以書面敘明理由為反對表示者，視為甲、乙方承認結算書及報告書之內容。丙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，所受之損害及信託報酬，如未獲甲、乙方返還或清償者，丙方得依信託法等相關規定請求。

五、信託關係消滅時，丙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十二條：契約及信託關係之變更、消滅及終止事由

除下列事由外，任一方及其繼受人不得任意變更、消滅或終止本契約或信託關係：

一、信託契約之變更

本契約所載內容得經融資銀行同意，由甲、乙、丙三方之合意以書面增補修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。

如係依法令規定、法院裁判或主管機關之要求而為之本契約內容變更，丙方應以書面通知甲、乙方及融資銀行。如甲、乙方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意並立即生效。如甲、乙方於上述期限內表示異議者，丙方應另以書面通知甲、乙方及融資銀行後立即終止本契約。

二、信託關係得因下列任一事由而終止或消滅：

（一）甲、乙、丙三方另以書面約定，並經融資銀行同意提前終止信託關係。

（二）土地信託目的已完成，或信託目的不能完成，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服。惟主張終止之一方，應於終止事由發生之日起三十個營業日內，以書面通知他方及融資銀行。

（三）丙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本土地信託或必須終止本土地信託時。

第十三條：信託關係之解除事由

甲方未能依本契約第六條約定完成信託財產之土地移轉及信託登記，丙方得

解除本契約，除以書面通知甲方、乙方及融資銀行外，丙方應將信託財產返還甲方。

第十四條：未完工程之協助處理

一、本開發案工程於施工期間，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，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方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，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

二、為配合丙方依前項約定協助辦理本開發案工程續建需要，丙方得經甲乙方同意後以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，均由乙方負擔，不足部分，甲、乙方同意由乙方於本開發案下，依合建契約或其他約定所得分配之財產(包括但不限於本開發案之土地、建物、金錢等)結算後，優先抵償之。

三、為辦理本開發案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

四、本開發案興建工程於施工期間，乙方因都市更新條例第五十六條第二項之事由，經主管機關強制接管時，甲、乙方同意丙方依都市更新條例相關法令規定及政府命令辦理之。

五、本條未完工程之處理方式非丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依信託契約有關信託關係終止及消滅之約定辦理。

第十五條：特約事項

一、丙方依本契約約定對信託財產所為之處分（含一切公務上應辦理事項），甲、乙方不得異議或拒絕，並以本條款視為授權書之出具。

二、甲、乙方同意係由乙方指示丙方辦理舊建物拆除、申請拆除執照等相關事宜，其拆除、清除、污染、鄰損等衍生責任係由甲、乙方負責，與丙方無涉。

三、甲、乙方同意，以甲、乙方簽署本契約所用印之印章樣式（無須簽字）為本契約之印鑑式樣，做為本契約簽約後往來及執行本契約之依據。印鑑式樣如有變更或遺失者，應即以書面通知丙方，辦理變更事宜。

四、甲方、乙方所出具之運用指示書得以傳真方式先行指示，惟正本須於指示日後五個銀行營業日內掛號送達受託人。

五、甲、乙方應提供相關資料俾利丙方辦理本契約相關事項，並應配合丙方需要隨時為資料補充或補正。

六、甲、乙方保證所提供資料確為真實，如有虛偽不實情事致影響丙方辦理本契約相關事項者（包括但不限於本契約有任何記載不實之情事），甲方、乙方應自負責任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。

七、信託契約為甲、乙、丙三方之合意，自三方完成簽署之日起成立並生效。本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。

八、甲、乙、丙三方應誠信履約，如因可歸責於任一方之行為致生他方受有損害或第三人向甲、乙、丙方請求損害賠償時，該行為之一方應賠償受損害之他方一切損害。

第十六條：受託人之免責與求償權

一、甲、乙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。且因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。

二、除本契約另有約定外，非經甲、乙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。

三、本信託如因而涉及行政處分、訴願、再訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任，如丙方受有損害時甲、乙方並應負賠償責任。

四、前項情形，丙方得向甲、乙方請求清償並依第十條相關規定辦理。

第十七條：通知

甲、乙、丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

第十八條：準據法及管轄法院

本契約之解釋及適用，以中華民國法律為依據；如有未盡事宜悉依照信託法、信託業法及其他相關法令規定辦理。如因本契約涉訟時，除法律另有專屬管轄之規定外，甲、乙、丙三方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

就本契約所生之爭議，丙方接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之。

第十九條：防制洗錢及打擊資助恐怖主義

委託人/受益人/有效控制帳戶之人及前述主體的關聯人（包含但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實際受益人、對法人行使控制權之人）同意受託人為防制洗錢及打擊資助恐怖主義之目的得依「洗錢防制法」、「銀行業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項」及「信託業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項範本」之規定，進行以下措施，受託人依本條辦理若致委託人/受益人/有效控制帳戶之人發生損害或承受不利益者，均由委託人/受益人/有效控制帳戶之人自行承擔，受託人不負損害賠償責任；前述法人之實際受益人及對法人行使控制權之人之定義依「信託業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項範本」之規定。

一、受託人於發現委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得逕行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人/受益人；受託人並得終止本契約下之各項約定條款，惟受託人須於發生終止效力 60 天（含）前以書面通知委託人/受益人。

二、受託人於定期或不定期審查委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象身份作業或認為必要時 (包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象於接獲受託人通知後 60 天（含）內提供審查所需之必要個人或公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊，或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象逾期仍不履行者，受託人得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係、或終止本契約下之各項約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第二十條：合約份數

本契約正本壹式參份，副本壹份，由甲、乙、丙方各執正本壹份為憑。副本壹份交融資銀行留存。

-本頁以下空白-

附錄十七 五大管線查詢函復公文

正本

檔　　號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第十二區管理處　函

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

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月19日
發文字號：台水十二防漏字第1100000742號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：防被挖斷安全作業標準、板橋新民街7巷、附件1

主旨：檢送新北市板橋區新民街7巷自來水管線套繪圖共1張，復請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

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

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

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

五、口徑350mm(不含)以下，屬板橋服務所管轄，惠請逕洽該單位管線相關事宜，板橋所工務股電話：29612196轉201。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：本處板橋服務所(含附件)

處長 邱憲龍

台灣自來水公司自來水管防被挖斷安全作業標準

一、 目的：為防止各施工單位挖損本公司自來水管線，應訂定防止被挖斷之安全作業標準及注意事項，以保障本公司供水正常，並謀人員安全，特訂定本標準。

二、 依據：行政院勞工委員會 99 年 4 月 30 日勞檢 5 字第 0990150514 號函辦理。

三、 適用範圍：本公司所屬各區管理處暨轄管各廠（所）管理之自來水管線設備。

四、 **防被挖斷安全作業標準程序及注意事項：**

（一）施工前，各施工單位進行開挖作業前務必向本公司申請套繪圖說。

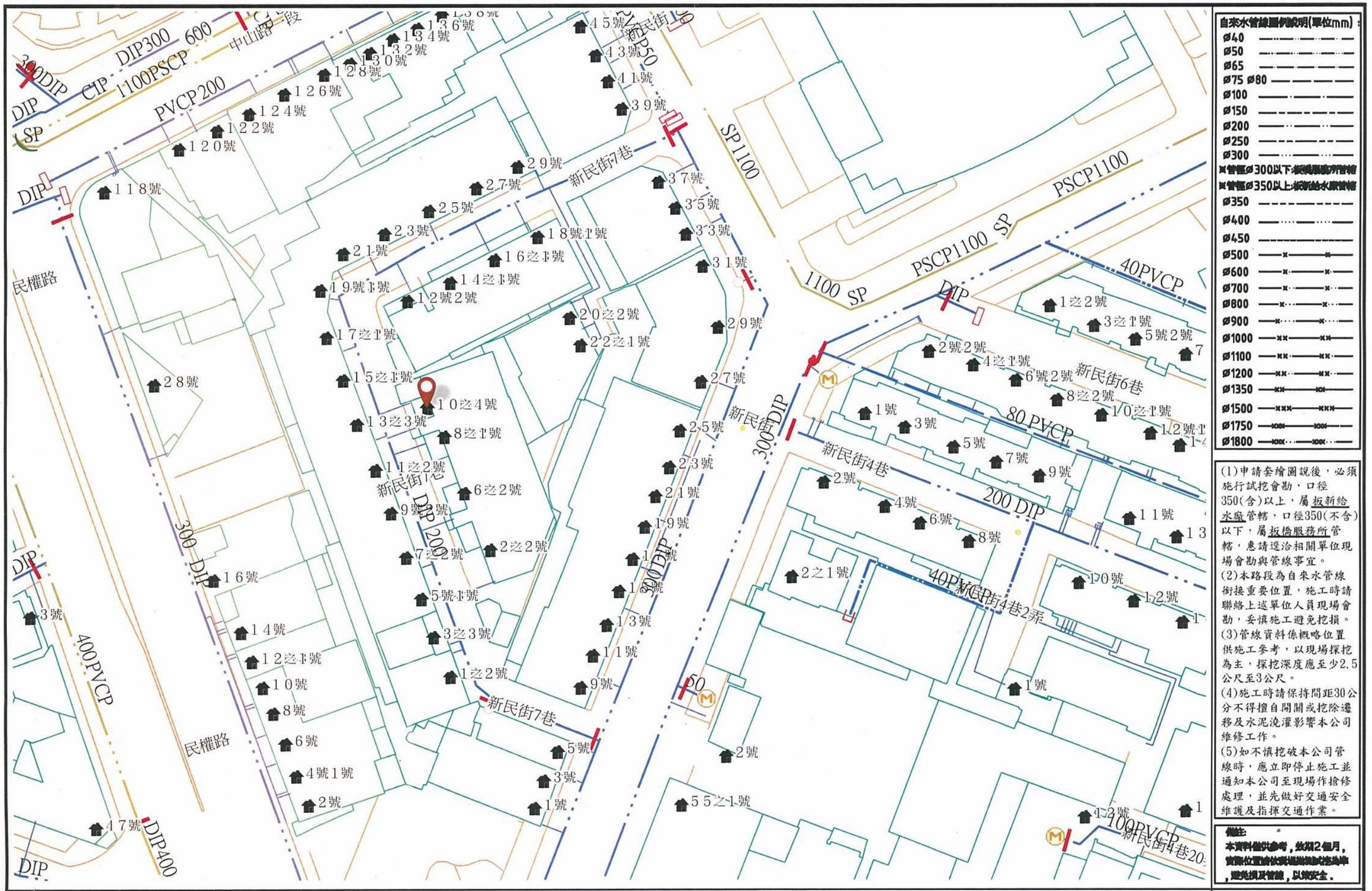
（二）各施工單位於申請套繪圖說後，必須施行開挖前之調查作業，調查內容包括地面形狀、地層結構、地質、土壤穩定性等，儘可能辦理探挖作業確認管線相關埋設位置、深度，並拍照存證、紀錄管線深度，於路面上噴漆標註。

（三）施工單位完成標註後函請本公司人員辦理現場會勘。

（四）本公司需於套繪圖說中註明各單位施工中安全作業標準及注意事項：

1. 於開挖現場應指派富有經驗之作業管理人至現場指揮工作，視現場土質確認、地下水位推定、注意地面水及地下水之排洩情形，避免地面水及地下湧水等造成坍塌，致本公司管線破損脫接。
2. 各施工單位進行現場開挖作業前應先檢討作業方法是否適當？檢查使用之器具及工具性能是否良好？避免因作業方法錯誤及器具性能不佳損及本公司管線。
3. 進行開挖作業如發現本公司警示帶及挖掘深度接近本公司自來水管線時，即應更小心謹慎挖掘及視情況以人工方式挖掘，避免損及本公司管線。
4. 如挖掘深度超過 1.5 公尺或有崩塌之虞者，應設置擋土措施或開挖緩坡，避免坍塌，造成人員受傷及管線破損脫接。
5. 如不慎挖破本公司管線時，施工單位應立即停止施工作業並通知本公司人員至現場作搶修及依本公司「追償被損供水設備修護及流失水量水費營業損失處理要點」處理，並先做好交通安全維護措施及指揮交通作業。

1


自來水管線圖例說明(單位mm)：
ø40
ø50
ø65
ø75 ø80
ø100
ø150
ø200
ø250
ø300
※管徑ø300以下:板橋服務所管轄
※管徑ø350以上:板新給水廠管轄
ø350
ø400
ø450
ø500
ø600
ø700
ø800
ø900
ø1000
ø1100
ø1200
ø1350
ø1500
ø1750
ø1800
(1)申請套繪圖說後，必須施行試挖會勘，口徑350(含)以上，屬板新給水廠管轄，口徑350(不含)以下，屬板橋服務所管轄，惠請逕洽相關單位現場會勘與管線事宜。
(2)本路段為自來水管線銜接重要位置，施工時請聯絡上述單位人員現場會勘，妥慎施工避免挖損。
(3)管線資料係概略位置供施工參考，以現場探挖為主，探挖深度應至少2.5公尺至3公尺。
(4)施工時請保持間距30公分不得擅自開關或挖除遷移及水泥澆灌影響本公司維修工作。
(5)如不慎挖破本公司管線時，應立即停止施工並通知本公司至現場作搶修處理，並先做好交通安全維護及指揮交通作業。
備註:
本資料僅供參考，效期2個月，實際位置請依實際開挖測定為準，避免損及管線，以策安全。
新民街7巷
新民街6巷
新民街4巷
新民街4巷2弄
新民街1巷
中山路一段
民權路
SP1100
PSCP1100
PSCP1100 SP
1100 SP
PVCP200
DIP300
1100PSCP
300DIP
200 DIP
80 PVCP
40PVCP
400PVCP
100PVCP
DIP400
DIP200
SP50
50
自來水管線套繪圖 2020/01/19
新北市板橋區新民街7巷附近管線圖
01
營業秘密

經查詢新民街 7 巷無雨水下水道幹管

正 本

檔　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處　書函

地址：22063新北市板橋區四川路1段287號
聯 絡 人：葉大輝
電子信箱：u477339@taipower.com.tw
連絡電話：(02)29595111分機2762

104508
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司
發文日期：中華民國110年1月20日
發文字號：北南字第1101500092號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

裝

主旨：檢送本處位於新北市板橋區中山段1893等5筆地號附近之配電相關管線圖1份（如附件），請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本處配電管線，所提供套繪資料因管線變動頻繁僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，若有危及配電管線之虞，速即連絡本處，在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響供電安全或發生工安事故；如有挖損，相關費用須由貴公司全額負擔。

三、架空桿線如有妨礙，亦請至本處辦理遷移手續。

訂

四、施工時若危及配電管線，請洽本處市區巡修課處理(電話：29595111分機2200)。

線

五、為加速貴公司申請套繪時效，爾後若欲套繪本處服務區管線，請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處（地址：臺北市牯嶺街73號）及台北供電區營運處（地址：臺北市中正區羅斯福路4段190號）、電力通信處（地址：臺北市羅斯福路3段242號）。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處

依照分層負責授權部門主管決行

公兒二公園
附件
遠東百貨
中山路十段
民族路
民族路
配合掩埋
埋深0.6
埋深0.9
DC99
DC98
DC4655
DC4675
DC9347
DC9312
DC83
DC11
DB08
DB24
DB13
DB02
DB31
DB71
DB93
DB2046-塹
DB9393-塹
EC07
EC1427
EC04-塹
EC1448
EC22-塹
EC3047
EC10
EB2955
EB15-塹
CB9852
CB9864
CB90
CB92
CC84
CC93
CC8161
CC9507
C8143
DA8816
DA8824
DA59-塹
排水涵管
注意：
本資料僅供參考，管線挖掘施工作業前，請依現場實際勘測，確認安全無誤後始行施工，俾免損及管線，以策安全；否則安全自行負責、損毀設備並照章賠償。亦不得作爲規劃、設計、施工或其他用途之依據，詳確資料應以實測爲準。
台電台北南區營業處設計組
...\CMMS\TaskSet\Query_1\Demo.dgn 2021/1/19 下午 05:40:42

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府水利局　函

地址：23444新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：林胤妘
電話：(02)89232300 分機3116
傳真：(02)89231058
電子信箱：ag0090@ntpc.gov.tw

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月25日
發文字號：新北水設字第1100119529號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

裝

主旨：有關查詢本市板橋區中山段1893地號等5筆附近地區周遭地下管線，涉及污水下水道業務部分一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

二、經查貴公司來函地號內有本局維管之污水設施，如涉及後續廢巷改道事宜，仍請提具改管計畫書至本局備查，以維上游用戶污水排放權益，隨函檢附污水下水道系統圖1份供參。

訂

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

局長 宋德仁

線

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新海瓦斯股份有限公司（簡便行文表）

公司地址：(241) 新北市三重區安慶街340號
聯絡地址：(241) 新北市三重區力行路1段52號
公司電話：(02) 2982-1131 分機8303
聯 絡 人 ： 賴志林
機關傳真：(02) 2989-2475

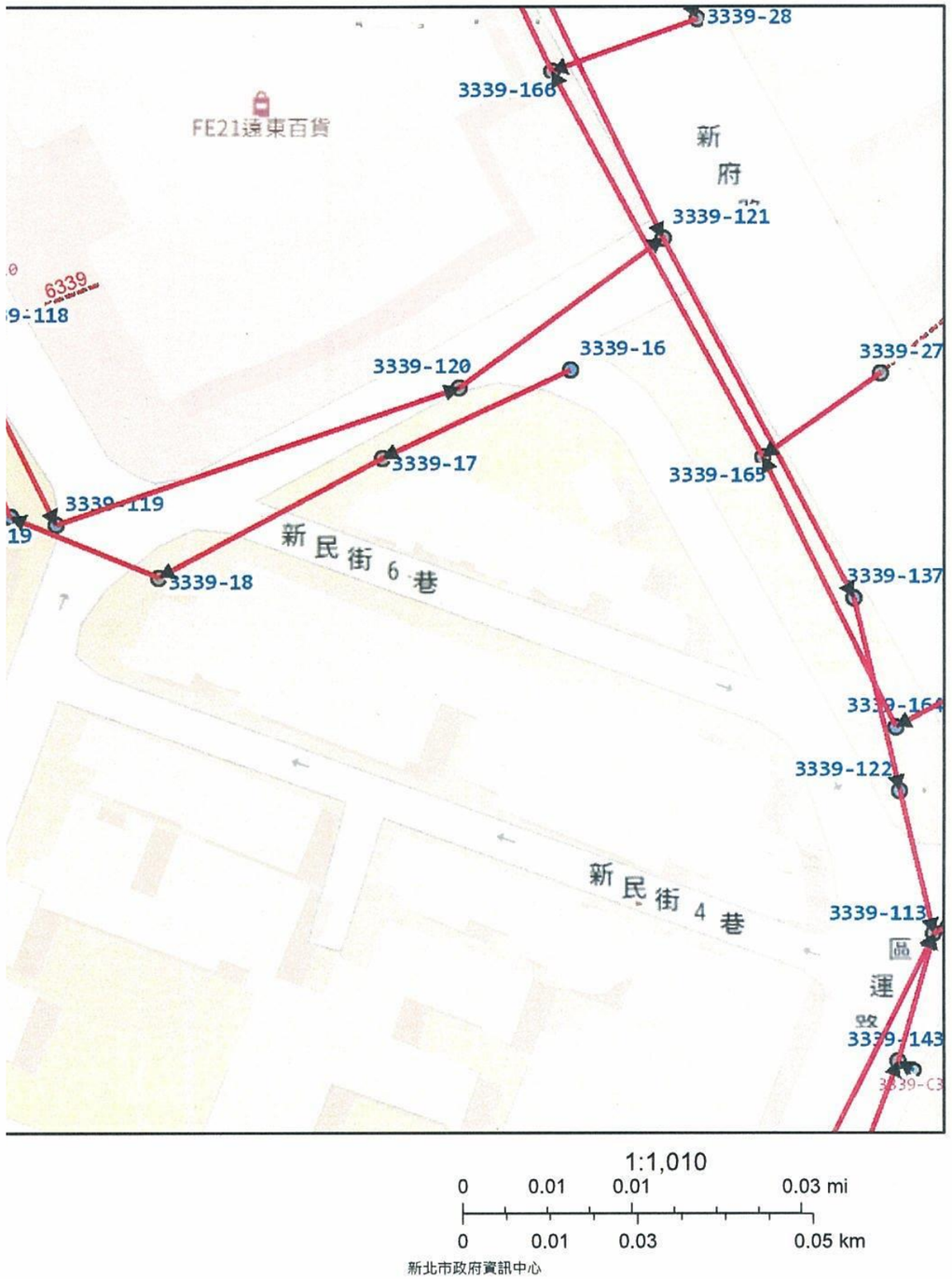
受 文 者：富鉅鼎建設股份有限公司
速　　別：
發文日期：中華民國 110 年 1 月 29 日
發文字號：新瓦維字第 28 號
附　　件：
主　　旨：檢還　貴公司新北市板橋區中山段擬廢巷改道之地號分別為 1893、1893-1、1893-2、1893-3、1893-4 等地號，基地周邊道路之瓦斯管線套繪圖，該圖經本公司套繪既設瓦斯管線分佈情況，復請　查照。

說　　明：

一、覆　貴公司 110 年 1 月 14 日富建更字第 110010002 號函。
二、來函附圖工程範圍周邊，埋有本公司既設低壓瓦斯管線。依市府養工處指示，施工單位需辦理管線單位會勘，以維安全。本公司配合會勘人員:賴志林，電話:29821131 轉分機 8303。
三、旨揭本公司所提供瓦斯管套繪資料僅供參考，實際位置及埋設深度，仍以現場為準；施工時，務請小心妥慎、緩慢循序、漸次挖掘，並請督促責成所屬之承攬商確實辦理並負全責。
四、另請將每日施工起訖時間、地點事先電話通知本公司登錄備查，以應不時之需。

正　　本：富鉅鼎建設股份有限公司
副　　本：本公司養護部維護課

養護部



圖上管線位置及深度僅作參考施工時仍以現場為準

from：富鉅鼎建設股份有限公司。(02)547-2889. 李先生。

LGP-低壓瓦斯管 φ150

LGP-低壓瓦斯管 φ200

LGP-低壓瓦斯管 φ150

LGP-低壓瓦斯管 φ150

LGP-低壓瓦斯管 φ150

LGP-低壓瓦斯管 φ150

LGP-低壓瓦斯管 φ150

新時代百貨公司

中華電信板橋營運處停車場

新光人壽大樓

板橋市清潔隊

新時代百貨

中山路

民族路

106

114

施工範圍

新北市瓦斯股份有限公司

更新單元

圖 5-5 航測數值地形圖 S:1/1000

(地點：板橋區)

查詢地下瓦斯管線分布範圍

符號意義：

OF.-支距(指線間之距離，單位M)

DP.-上深度(單位M)

φ 100-管徑 100m/m，餘類推

L.G.P-低壓瓦斯管(DCIP、PE、PEL、GIP等管材，含用戶管)

MP-中壓瓦斯管線(8P、PEL等管材，內含 192 芯光纖)

HP-高壓瓦斯管線(SP、DET等管材)

正本

檔　　號：
保存年限：

中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司
新北營運處 函

地址：234402新北市永和區警光街5號
聯絡方式：古坪玉、02-89527537
zz006040@cht.com.tw

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月21日
發文字號：新北規設字第1100000112號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)　pc-025.pdf、預防挖損電信管線作業須知.TIF

主旨：檢送貴公司位於新北市板橋區中山段擬廢巷改道之地號分別為1893、1893-1、1893-2、1893-3、1893-4等地號工程設計範圍內電信管線套繪資料及預防挖損相關作業須知乙份，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本營運處電信管線，所提供套繪資料僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，避免挖損致影響本公司及公眾權益。

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

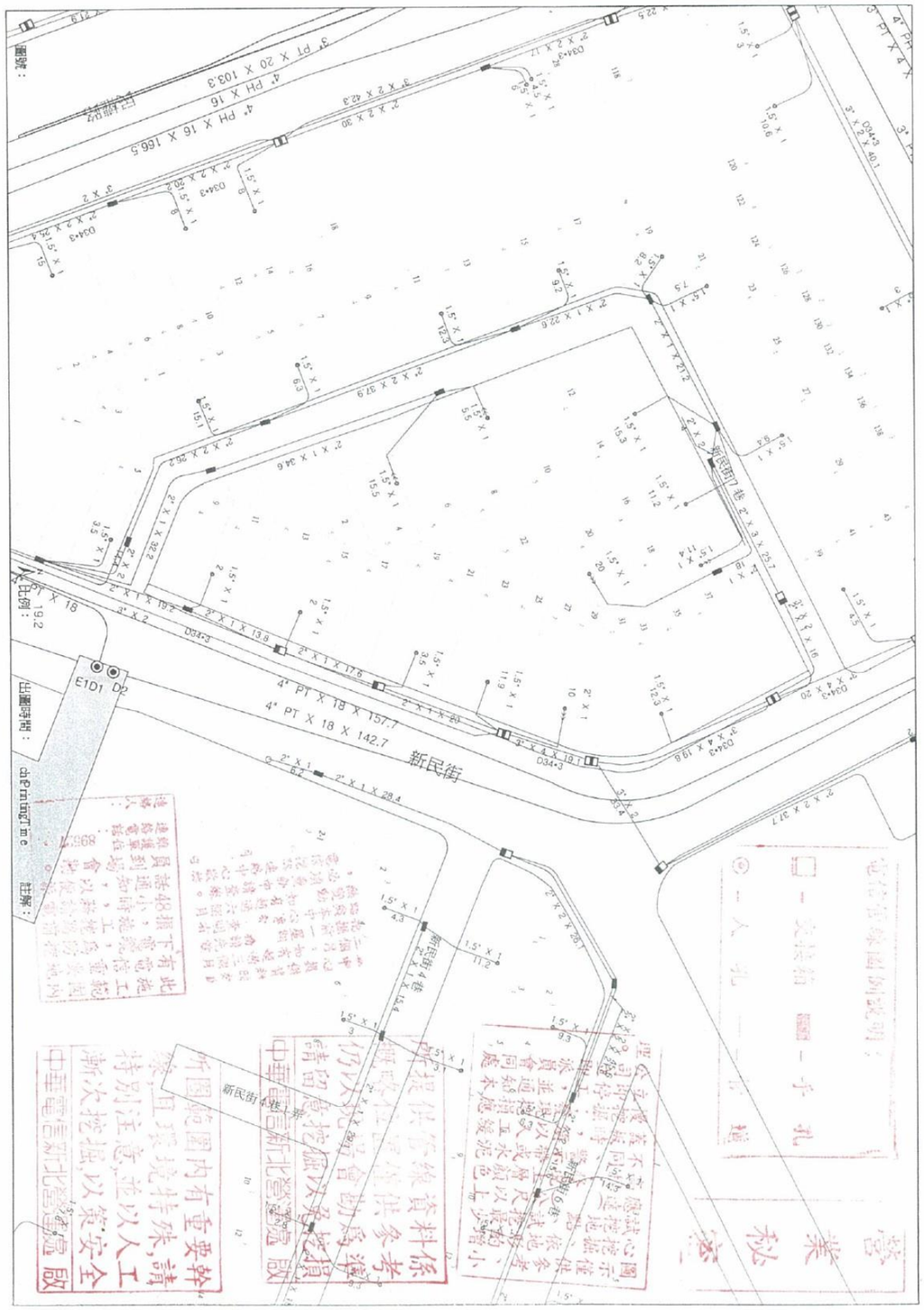
四、本案電信管線維護單位為本營運處第一客戶網路中心，聯絡電話：8952-7711，施工時亦請賜電通知會勘。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司(104508台北市中山區長春路328號11樓之1)
副本：北分新北營運處第一客戶網路中心

總經理 張本元

依據分層負責規定授權承辦單位主管決行

第1頁　共1頁



聲　明　書

有關實施者富鉅鼎建設股份有限公司「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」，擬申請設置公益設施開放供公眾使用事宜，因本里里民確有需要，本人樂觀其成。

此　致

新北市政府都市更新處

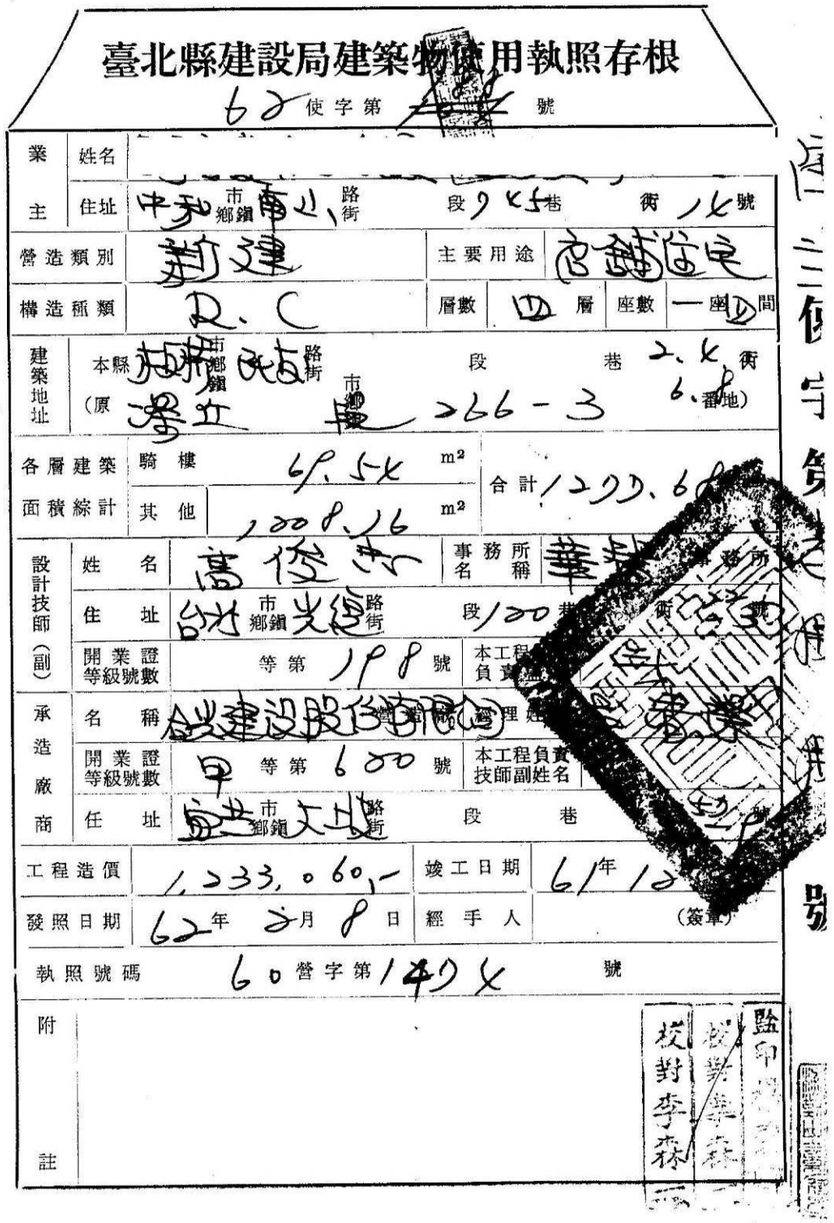
立聲明書人：板橋區福丘里里長 謝徐金蓮

里辦公處地址：新北市板橋區中山路一段115 號

里辦公處電話：（02）29539212、0916715166

中　華　民　國　110　年　1　月　15　日

附錄十九、使用執照存根

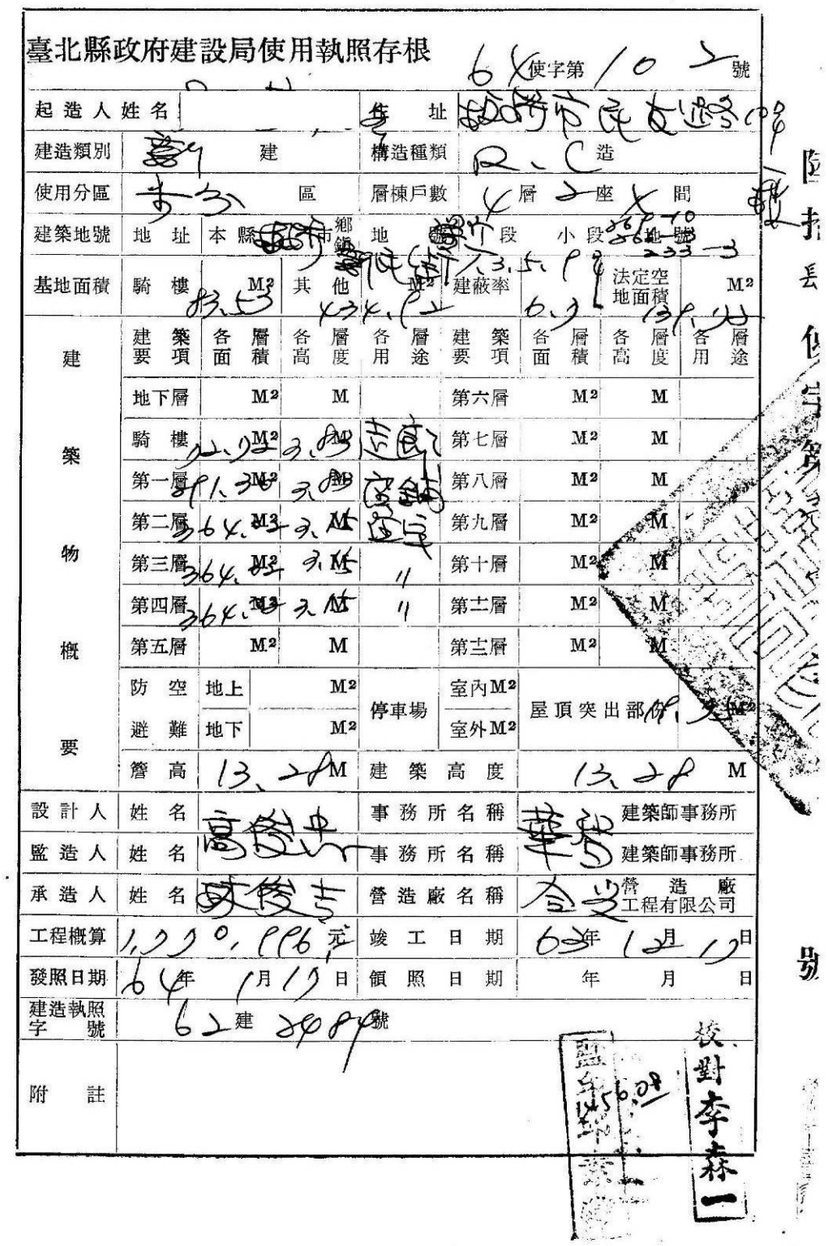


臺北縣建設局建築物使用執照存根

62 使字第 [illegible] 號

業主	姓名						
	住址	中和市鄉鎮 南山路街	段 [illegible] 巷	街	號		
營造類別	新建	主要用途	店舖住宅				
構造種類	R.C	層數	四層	座數	一座	間	
建築地址	本縣 中和市鄉鎮	路街	段	巷	2.4 街 6.8 番地		
	(原 [illegible] 立	是	266-3				
各層建築面積綜計	騎樓	64.54 m²	合計 1223.60				
	其他	1008.06 m²					
設計技師(副)	姓名	高俊吉	事務所名稱	華	務所		
	住址	台北市鄉鎮 光復路街	段 120 巷	衖	弄		
	開業證等級號數	等第 118 號	本工程負責技師副姓名				
承造廠商	名稱	鉅建設股份有限公司					
	開業證等級號數	甲 等第 600 號	本工程負責技師副姓名				
	住址	台北市鄉鎮 文化路街	段	巷			
工程造價	1,233,060-	竣工日期	61年 12				
發照日期	62年 3月 8日	經手人	(簽章)				
執照號碼	60營字第 1492 號						
附註							

監印 校對李森



臺北縣政府建設局使用執照存根

64 使字第 102 號

起造人姓名				住址	[illegible]				
建造類別	新建			構造種類	R.C造				
使用分區	商 區			層棟戶數	4層 2座 4間				
建築地號	地址 本縣 [illegible] 市鄉鎮			地 [illegible] 段 小段 [illegible] 地號					
基地面積	騎樓	M²	其他	M²	建蔽率		法定空地面積	M²	
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	M²	M		第六層	M²	M		
	騎樓	M²	M		第七層	M²	M		
	第一層	M²	M	商舖	第八層	M²	M		
	第二層	M²	M	住宅	第九層	M²	M		
	第三層	M²	M	〃	第十層	M²	M		
	第四層	M²	M	〃	第十一層	M²	M		
	第五層	M²	M		第十二層	M²	M		
	防空避難	地上 M² 地下 M²		停車場	室內 M² 室外 M²	屋頂突出部份	M²		
	簷高	13.20 M		建築高度	13.20 M				
設計人	姓名	高俊吉		事務所名稱	華 建築師事務所				
監造人	姓名	高俊吉		事務所名稱	華 建築師事務所				
承造人	姓名	高俊吉		營造廠名稱	合立營造廠工程有限公司				
工程概算	1,220,000元			竣工日期	64年 12月 17日				
發照日期	64年 1月 17日			領照日期	年 月 日				
建造執照字號	62建 3880 號								
附註									

校對李森

臺北縣政府建設局使用執照存根

64使字第 1981 號

起造人姓名				住址	板橋市民權路16號						
建造類別	新建			構造種類	RC 造						
使用分區	住宅 區			層棟戶數	4 層 1 座 10 間						
建築地號	地址	本縣 板橋市 鄉鎮		地號	溪子 段 小段 地號						
基地面積	騎樓	m²	其他	m²	建蔽率	48%	法定空地面積	m²			
建築概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途			
	地下層	m²	m		第六層	m²	m				
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m				
	第一層	m²	m		第八層	m²	m				
	第二層	m²	m	〃	第九層	m²	m				
	第三層	m²	m	〃	第十層	m²	m				
	第四層	m²	m	〃	第十一層	m²	m				
	第五層	m²	m		第十二層	m²	m				
	防空避難	地上 m²		停車場	室內 m²	屋頂突出部份		m²			
		地下 m²			室外 m²						
	簷高	m		建築高度	m						
設計人	姓名			事務所名稱	建築師事務所						
監造人	姓名			事務所名稱	建築師事務所						
承造人	姓名			營造廠名稱	營造廠工程有限公司						
工程核算	元			竣工日期	年 月 日						
發照日期	年 月 日			開工日期	年 月 日						
建造執照字號	建 號										
附註											

臺北縣政府建設局使用執照存根

64使字第 117 號

起造人姓名				住址							
建造類別	新建			構造種類	R.C 造						
使用分區	住宅 區			層棟戶數	4 層 1 座 5 間						
建築地號	地址	本縣 鄉鎮		地號	段 小段 地號 66-1						
基地面積	騎樓 96.00 M²		其他 288.72 M²		建蔽率 50		法定空地面積 112.32 M²				
建築概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途			
	地下層	M²	M		第六層	M²	M				
	騎樓	96.00 M²	3.85 M	走廊	第七層	M²	M				
	第一層	96.00 M²	3.85 M	住宅	第八層	M²	M				
	第二層	240.63 M²	3.15 M	住宅	第九層	M²	M				
	第三層	240.63 M²	3.15 M	〃	第十層	M²	M				
	第四層	240.63 M²	3.15 M	〃	第十一層	M²	M				
	第五層	M²	M		第十二層	M²	M				
	防空避難	地上 M²		停車場	室內 M²	屋頂突出部份		M²			
		地下 M²			室外 M²						
	簷高	13.28 M		建築高度	13.28 M						
設計人	姓名			事務所名稱	建築師事務所						
監造人	姓名			事務所名稱	建築師事務所						
承造人	姓名			營造廠名稱	營造廠工程有限公司						
工程核算	1,425,300元			竣工日期	64年 12月 29日						
發照日期	64年 1月 20日			換照日期	年 月 日						
建造執照字號	63建 1065 號										
附註											

校對 李森一

臺北縣政府建設局使用執照存根

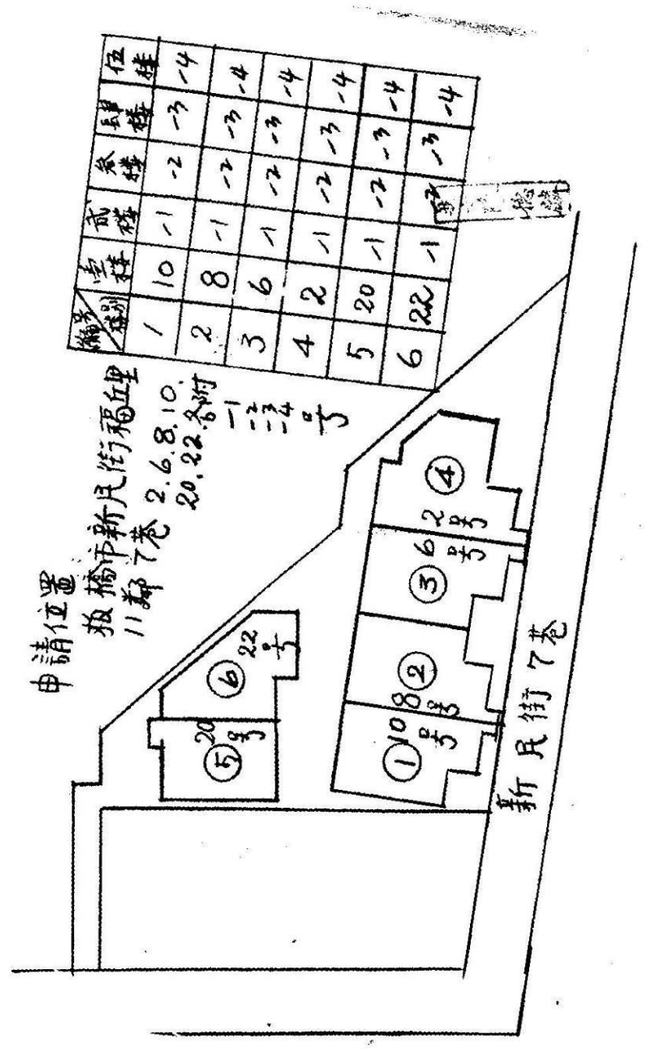
70使字第 2768 號

起造人姓名		住址	板橋市民權路10号
建造類別	新建	構造種類	RC造
使用分區	住宅區	層棟戶數	5層 2座 6間
建築地號	地址 本縣板橋市鄉鎮	地號 中山段	小段 1886 1888 地號
基地面積	騎樓 6.8.10.20.22各3m	其他 1145.41 m²	建蔽率 -1-2 -3- 4-5 法定空地面積 431.57 m²

建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	476.88 m²	2.8 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	636.88 m²	2.7 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	636.88 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	114.03 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	50.68 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²	停車場	室內 8 m²	屋頂突出部份			
		地下 200.10 m²		室外 8 m²				
	簷高	12.85 m	建築高度					

設計人	姓名	謝乾和	事務所名稱	謝乾和建築師事務所
監造人	姓名	謝乾和	事務所名稱	謝乾和建築師事務所
承造人	姓名	俞淺雄	營造廠名稱	合興營造工程有限公司
工程核算	870,015元	竣工日期	70年 8月 10日	
發照日期	70年 5月 14日	開工日期	69年 8月 14日	
建造執照字號	69建 1798 號			
附註				

場



富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：王俊仁
電　話：(02)2547-2889
傳　真：(02)2547-1889

受文者：新北市都市更新處

發文日期：中華民國109 年 12 月 16 日
發文字號：富建更字第 109120102 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「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」協調會開會通知。

說明：

一、 新北市政府都市更新處已於 109 年 9 月 8 日起公開展覽 30 天，並曾於 109 年 9 月 25 日完成召開公辦公聽會，合先敘明。

二、 為此擬向尚未表達意願之所有權人於 109 年 12 月 30 日辦理溝通協調相關事宜，以利後續都市更新事業之推行。

三、 開會時間：109 年 12 月 30 日（三）下午 2 時整。

四、 開會地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
（富鉅鼎集團-會議室）

五、 敬請 貴住戶能速予協調，以利本都更案能順利進行加速地方經濟發展之效能，實感德便。

正本：黃鼎鈞、呂泳興、徐麗媛、朱麗靜
副本：新北市政府都市更新處、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有公司、施振華建築師事務所

富鉅鼎建設股份有限公司
洪村統

□□□□□□ □□
收寄局碼　種類碼

中華民國郵政

(由收寄局填寫)
中華民國 109年12月17日　交寄大宗 限時掛號 掛　號 函件執據　快捷郵件

寄 件 人：富鉅鼎建設股份有限公司
寄件人代表：富鉅鼎建設股份有限公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼：2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
1	070901	朱麗靜	22065新北市板橋區民權路16號3樓						
2	070902	呂泳興	23662新北市土城區裕民路214巷26弄5號						
3	070903	徐麗媛	35860苗栗縣苑裡鎮客庄95號						
4	070904	黃鼎鈞	24250新北市新莊區福美街62巷8號9樓						
5	070905	新北市都市更新處	22066新北市板橋區漢生東路266號						

郵件查詢識人 14 碼資料如下：
郵件號碼 100027 16 局號碼 類別碼

上開 限時掛號 / 掛號函件 / 快遞郵件 共 件照收無誤
郵資共計 元
郵局郵戳
經辦員簽署

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新重建協調會

會議時間：109/12/30 星期三　下午 2:00　　會議地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1(富鉅鼎集團會議室)

列席人員：詳如簽到簿　　會議記錄：王俊仁

討論事項：無

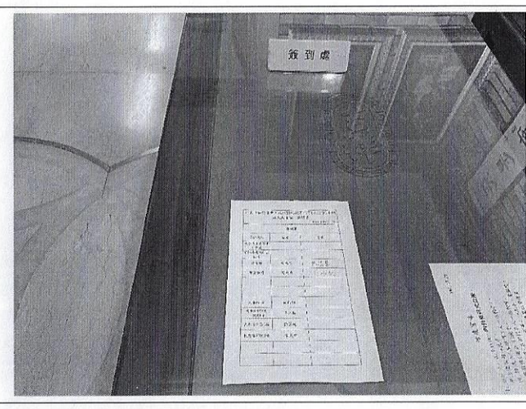
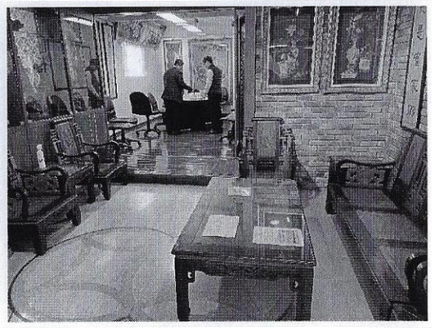
新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

109年12月30日下午2點

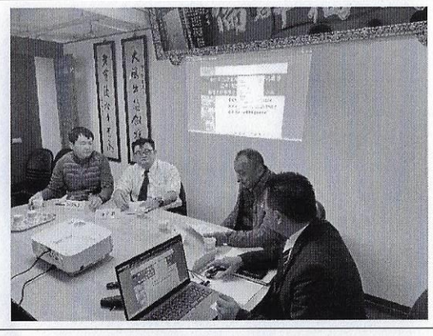
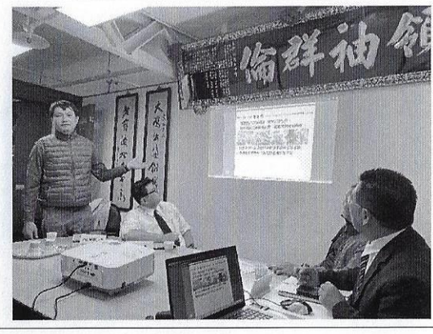
簽到簿

單位職稱	姓名	簽名
新北市政府都市更新處		
富鉅鼎建設(股)公司		
建築師	施振華	施振華
都更公司	周兆駿	周兆駿
民權路4號	黃鼎鈞	
民權路8號4樓、10號4樓	呂泳興	
民權路14號4樓	徐麗媛	
民權路16號3樓	朱麗靜	

【協調會照片】

	
協調會海報	簽到處
	
協調會準備	與會者留影

【說明會照片】

	
與會者留影	與會者留影

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：王俊仁
電　話：(02)2547-2889
傳　真：(02)2547-1889

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國109 年 12 月 29 日
發文字號：富建更字第 109120005 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「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」協調會開會通知。

說明：

一、 新北市政府都市更新處已於 109 年 9 月 8 日起公開展覽 30 天，並曾於 109 年 9 月 25 日完成召開公辦公聽會，合先敘明。

二、 為此擬向尚未表達意願之所有權人於 110 年 1 月 8 日辦理溝通協調相關事宜，以利後續都市更新事業之推行。

三、 開會時間：110 年 1 月 8 日（五）下午 2 時整。

四、 開會地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
（富鉅鼎集團-會議室）

五、 敬請 貴住戶能速予協調，以利本都更案能順利進行加速地方經濟發展之效能，實感德便。

正本：陳阿得、陳鳳黎、簡祿成、簡珮珊、呂穗霓、吳秀嬌、郭修華、宋孝祖、朱時英
副本：新北市政府都市更新處、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有公司、施振華建築師事務所

富鉅鼎建設股份有限公司
洪村統

□□□□□□ □□
收寄局碼　種類碼

中華民國郵政

(由收寄局填寫)　限時掛號

中華民國 109年12月30日　交寄大宗 掛　號 函件執據

寄 件 人：富鉅鼎建設股份有限公司　快捷郵件

寄件人代表：富鉅鼎建設股份有限公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼：2547-2889、

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
1	280001	陳阿得	27093宜蘭縣蘇澳鎮南澳路87號						
2	280002	陳鳳黎	23846新北市樹林區啟智路120巷4號						
3	280003	簡祿成	22065新北市板橋區新民街7巷5號						
4	280004	簡珮珊	22065新北市板橋區新民街7巷5號2樓						
5	280005	呂穗霓	22065新北市板橋區新民街7巷7號						
6	280006	吳秀嬌	22065新北市板橋區新民街7巷13號						
7	280007	郭修華	22065新北市板橋區新民街7巷13號2樓						
8	280008	宋孝祖	22041新北市板橋區民生路二段150號9樓						
9	280009	朱時英	22042新北市板橋區莊敬路220巷47號6樓						
10	280010	新北市政府都市更新處	22066新北市板橋區漢生東路266號						

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 108027 16
郵件號碼 局號碼 類別碼

上開 郵局郵戳

經辦員簽署

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新重建協調會

會議時間：110/01/08 星期五 下午 2:00　　會議地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1(富鉅鼎集團會議室)

列席人員：詳如簽到簿　　會議記錄：王俊仁

討論事項：

次序	發言人	地主提問	實施者回應
1	宋孝祖	本案是否為 20 多坪小坪數規劃？	建築師：本案臨民權路規劃 2 棟 32 層樓，標準層除 4 戶 2 房(約 20 幾坪)規劃，尚有 4 戶 3 房(約 30 幾坪)及 4 戶 4 房(約 40 幾坪)規劃。
2	宋孝祖	本人分配 51 坪多如何選屋？	建築師：可選擇 1 間 3 房及 1 間 2 房規劃。
3	宋孝祖	選屋時不得超出合建分配價值 3%太少。	建築師：實施者於第二次專案小組審查會時同意調整為 5%。
4	宋孝祖	欲增購坪數時如何處理？	可與本公司協議合建簽約時約定處理。
5	宋孝祖	原協議合建契約約定採 RC 構造，現在則採 SRC 構造？	建築師：規劃樓層改為 2 棟 32 層樓及 1 棟 5 層樓，視野較佳，改採 SRC 構造。
6	宋孝祖	臨民權路 2 棟之電梯規劃各 3 部是否足夠？	建築師：符合法規，且採高速電梯。
7	宋孝祖	中繼水塔設於幾樓？	建築師：無中繼水塔設計。
8	宋孝祖	停車位及外停機車位規劃如何？	建築師：原規劃停車位由民權路進出，現改為新民街 7 巷進出；外停機車位為獨立出入口，外人無法進入本社區。
9	宋孝祖	現已申請設立新公司，本人原擬將產權過戶與新設立之公司，再由新公司與實施者簽立合建	110/1/12 再連絡確認處理方式。

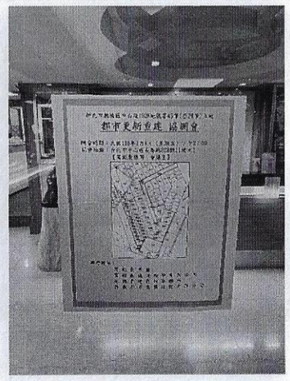
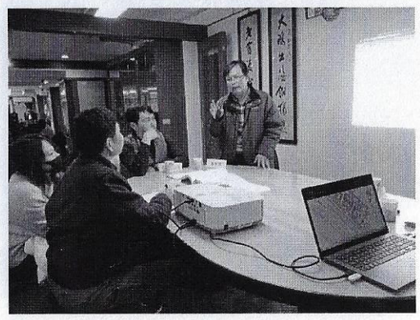
新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

110年1月8日下午2點

簽到簿

單位職稱	姓名	簽名
新北市政府都市更新處		
富鉅鼎建設(股)公司		
建築師	施振華	
都更公司	周兆駿	
新民街7巷1號	陳阿得	
新民街7巷1號3樓	陳鳳黎	
新民街7巷5號	簡祿成	
新民街7巷5號2樓	簡珮珊	
新民街7巷7號	呂穗霓	
新民街7巷15號	吳秀嬌	
新民街7巷15號2樓	郭修華	
新民街7巷15號4樓	宋孝祖	
1945、1945-1、1946、1946-1地號	朱時英	

【協調會照片】

	
協調會海報	地主簽到
	
向地主說明與討論留影	向地主說明與討論留影

附錄二十一、寄送地估價說明、無容積移轉與捐贈基金參考資料

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：王俊仁　　電話：2547-2889　　傳真：2547-1889

受文者：新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國110年7月8日
發文字號：富建更字第110070801號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：估價原則說明及各方案比較表

主旨：提供本公司為實施者擬具之「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，請查照。

說明：

一、 依新北市政府110年6月4日新北府城更字第1104656529號函辦理。

二、 旨揭事項經初步分析，現有巷道估值部分將據估價原則查估，另若無申請都更獎勵捐贈基金及容積移轉所有權人分配面積均有減損。

三、 近期因全國三級警戒期間，無法召開說明會說明旨揭事項，隨函檢附各估價原則說明及方案比較表供參考。

正本：土地及合法建物所有權人
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地
都市更新事業計畫案
估價原則說明

(一)有關巷道新民街7巷(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號)納入更新單元，因該巷道土地使用分區與其他單元內土地同為第一種特定專用區，故其建蔽率、容積率與單元內其他土地相同，其都市更新容積獎勵亦為相同。

(二)因本事業計畫對於該巷道係採部分廢巷部分改道方式規劃，依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，以及「部分不可廢巷」對於土地價格之影響，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低，實際權利價值與分配條件須依審定之權利變換估價報告結果為準。

(三)巷道納入更新單元應有助於提高基地規劃條件，該巷道納入更新單元均會依其土地條件以及土地性質合理評估，不會影響其他權利人之權利價值。

(四) 本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限，已納入本案選配原則。

地號	容積獎勵說明	估價方式 估價價格
1893、1893-2、1893-3、1893-4地號	法定容積率300%，除「合法四層樓以上建築物」之容積獎勵無法申請，其餘獎勵項目均有貢獻	1. 依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，以及「部分不可廢巷」對於土地價格之影響，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低 2. 本案因尚未進入權利變換估價階段，依規定於權利變換估價六個月內的價格基準日亦無法訂定，故目前尚無各宗土地之估價結果。

各方案比較表

	目前方案	無容積移轉	無捐贈基金
總銷售面積(坪)	13,378.87	10,948.56	12,473.08
停車位(位)	328	328	328
總銷售金額(元)	9,904,880,394	8,266,434,521	9,290,427,163
共同負擔(元)	5,096,952,811	3,959,019,558	4,624,363,032
共同負擔率	51.46%	47.89%	49.78%
地主分回面積概估(坪)*	6,498.47	5,705.29	6,263.98
分回面積與目前方案分案比較(坪)	--	減少 793.18	減少 234.49

*地主分回面積=總銷售面積 X(1-共同負擔率)

**本表為概估數值，實際仍以主管機關核定資料為準

裝

訂

線

□□□□□ □□
收寄局碼 種類碼

中華民國郵政

由收寄局填寫)　　限時掛號

華民國 110年7月16日　　交寄大宗 掛 號 函件執據

寄 件 人： 富鉅鼎建設股份有限公司　　快 捷 郵 件

寄件人代表：富鉅鼎建設股份有限公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼： 2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
1	114381	陳邱淑麗	22044新北市板橋區文聖街101巷16號						
2	114382	張宏達	25150新北市淡水區南勢埔32巷4號						
3	114383	林碧秋	22063新北市板橋區四川路一段325巷20號1樓						
4	114384	張許圓	22058新北市板橋區大觀路二段156巷34號						
5	114385	羅國魁	11065台北市信義區忠孝東路五段261號						
6	114386	江舜華	22065新北市板橋區海山路35號1樓						
7	114387	徐啟義	22065新北市板橋區新民街9號3樓						
8	114388	林淳璟	23546新北市中和區中山路三段136巷11號8樓						
9	114389	林深田	22065新北市板橋區新民街11號4樓						
10	114390	李珍妮	22065新北市板橋區新民街11號3樓						
11	114391	陳柏良	22064新北市板橋區實踐路34號11樓之4						
12	114392	江健民	22055新北市板橋區後菜園街32巷2號						
13	114393	李美媛	22054新北市板橋區自強新村49號4樓						
14	114394	梁聰明	23557新北市中和區僑安街35號10樓						
15	114395	林秀雄	22062新北市板橋區重慶路253號30樓之3						
16	114396	陳以薰	22065新北市板橋區新民街13號2樓						
17	114397	呂芬燕	33054桃園市中正五街139號3樓						
18	114398	呂芬峯	22065新北市板橋區新民街7巷7號						
19	114399	呂思嫻	23541中和區華順街30巷38號13樓						
20	114400	陳淑貞	22065新北市板橋區新民街15號4樓						
21	114401	新北市計程車公會	22065新北市板橋區新民街15號3樓						
22	114402	鍾陳絨	33044桃園市桃園區經國路56號9樓						
23	114403	鍾曜竹	22065新北市板橋區新民街15號2樓						
24	114404	鍾漢澤	11466台北市內湖區民權東路6段81巷11弄5號5樓						
25	114405	鍾秀青	33044桃園市桃園區經國路56號19樓						
26	114406	陳耀宗	24151新北市三重區五華街110巷9號2樓						
27	114407	王玲瑛	22065新北市板橋區新民街7巷1號4樓						
28	114408	陳鳳黎	23846新北市樹林區啟智路120巷4號						
29	114409	湯蘭英	36041苗栗縣苗栗市為公路195巷14號						
30	114410	陳阿得	27093宜蘭縣蘇澳鎮南澳路87號						

上開 限時掛號
掛號函件/ 共　　件照收無誤
快遞郵件
郵 資 共 計　　元

經 辦 員 簽 署

□□□□□ □□
收寄局碼　種類碼

中華民國郵政

(由收寄局填寫)

限時掛號

中華民國 110年7月16日　交寄大宗 掛　號 函件執據

寄 件 人：　富鉅鼎建設股份有限公司　快捷郵件

寄件人代表：富鉅鼎建設股份有限公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼：　2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
1	114411	吳建原	33743桃園市大園區領航南路四段219號7樓						
2	114412	陳添益	22065新北市板橋區新民街7巷3號3樓						
3	114413	何靜雯	22065新北市板橋區新民街7巷3號2樓						
4	114414	何金滿	23670新北市土城區興城路6號6樓						
5	114415	何金娜	23670新北市土城區興城路10號6樓						
6	114416	陳三千	22065新北市板橋區新民街7巷5號4樓						
7	114417	詹林秀昱	23541中和區國光街215巷6弄4號						
8	114418	簡珮珊	22065新北市板橋區新民街7巷5號2樓						
9	114419	簡祿成	22065新北市板橋區新民街7巷5號						
10	114420	楊書賢	32084桃園市中壢區普義路217巷36號10樓						
11	114421	蔡炯明	22065新北市板橋區新民街7巷7號3樓						
12	114422	呂櫃覽	22065新北市板橋區新民街7巷7號						
13	114423	吳其凡	22054新北市板橋區中正路131-1號7樓						
14	114424	林錦川	11145台北市士林區中正路212巷6弄4號2樓						
15	114425	劉炳華	22063新北市板橋區重慶路10號9樓						
16	114426	宋孝祖	22041新北市板橋區民生路二段150號9樓						
17	114427	胡黃綿英	22065新北市板橋區新民街19之1號2樓						
18	114428	郭修華	22065新北市板橋區新民街7巷13號2樓						
19	114429	吳秀嬌	22065新北市板橋區新民街7巷13號						
20	114430	李文德	22065新北市板橋區新民街7巷2號4樓						
21	114431	楊維寧	10607台北市大安區基隆路四段43號 MA307辦公室						
22	114432	賴劉淑媛	22065新北市板橋區新民街7巷2號2樓						
23	114433	呂建宏	22065新北市板橋區新民街7巷2號						
24	114434	呂志明	22065新北市板橋區民權路2號4樓						
25	114435	呂志中	22065新北市板橋區民權路2號4樓						
26	114436	呂美玉	22065新北市板橋區民權路2號4樓						
27	114437	呂志國	22065新北市板橋區民權路2號4樓						
28	114438	黃鼎鈞	24250新北市新莊區福美街62巷8號9樓						
29	114439	何榮華	24249新莊區立信三街8號4樓						
30	114440	塗蘭香	10867台北市萬華區德昌街133號17樓之2						

上開 限時掛號 掛號函件 / 共 快遞郵件 郵資共計　元　件照收無誤　郵局郵戳

經辦員簽署

□□□□□ □□
收寄局碼　種類碼

中華民國郵政

(由收寄局填寫)

限時掛號

中華民國 110年7月16日　交寄大宗 掛　號 函件執據

寄 件 人：　富鉅鼎建設股份有限公司　快捷郵件

寄件人代表：富鉅鼎建設股份有限公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼：　2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
61	114441	呂金財	22065新北市板橋區民族路258號12樓						
62	114442	呂泳興	23662新北市土城區裕民路214巷26弄5號						
63	114443	姚瑞旺	22065新北市板橋區民權路6號2樓						
64	114444	陳王春梅	22055新北市板橋區南雅東路1-9號8樓						
65	114445	李淑如	32085桃園市中壢區慈惠三街158巷8號8樓						
66	114446	李宗翰	22065新北市板橋區民權路14號2樓						
67	114447	徐麗媛	35860苗栗縣苑裡鎮30鄰客庄95號						
68	114448	熊良美	22066新北市板橋區漢生東路161巷5號6樓						
69	114449	朱麗靜	22065新北市板橋區民權路16號3樓						
70	114450	呂忠仁	33557桃園市大溪區康安里瑞安路二段17號						
71	114451	廖美雲	22066新北市板橋區板新路101號3樓						
72	114452	朱時英	22042新北市板橋區莊敬路220巷47號6樓						
73	114453	新北市政府都市更新處	22066新北市板橋區漢生東路266號						

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 101027 18
郵件號碼 局號碼 類別碼

上開 限時掛號 掛號函件 / 共 快遞郵件 郵資共計　元　件照收無誤　郵局郵戳

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：王俊仁　　電話：2547-2889　　傳真：2547-1889

受文者：土地及合法建物所有權人
發文日期：中華民國110 年 8 月 16 日
發文字號：富建更字第 110081601 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：估價原則說明及各方案比較表

主旨：更正本公司為實施者擬具之「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，請 查照。

說明：

一、 依新北市政府 110 年 7 月 23 日新北府城更字第 1104658271 號函及本公司 110 年 7 月 8 日富建更字第 110070801 號函續辦。

二、 前次差異內容分析目前方案地主分回面積概估應為 6,494.10 坪，誤植為 6,498.47 坪，相關計算並同修正，詳參附件。

三、 另有關本案爭取增設機車停車位容積獎勵，機車停車獎勵車位另設置專用人行出入口，並將由管委會控管，避免外部人員進入以維社區安全。

正本：土地及合法建物所有權人
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

各方案比較表

	目前方案	無容積移轉	無捐贈基金
總銷售面積(坪)	13,378.87	10,948.56	12,473.08
停車位(位)	328	328	328
總銷售金額(元)	9,904,880,394	8,266,434,521	9,290,427,163
共同負擔(元)	5,096,952,811	3,959,019,558	4,624,363,032
共同負擔率	51.46%	47.89%	49.78%
地主分回面積概估(坪)*	6,494.10	5,705.29	6,263.98
分回面積與目前方案分案比較(坪)	--	減少 788.81	漸少 230.12

*地主分回面積=總銷售面積 X(1-共同負擔率)
**本表為概估數值，實際仍以主管機關核定資料為準
***前次誤植修正採網底及底線表示

附錄二十二、估價摘要

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二樓以上均價不動產估價報告書

案 件 編 號： YH1708501

委 託 單 位： 富鉅鼎建設股份有限公司

勘 估 標 的： 新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地更新後2樓以上

價 格 日 期： 民國一〇四年六月一日

估 價 結 論： 勘估標的評估總價：NT$8,856,796,310
勘估標的平均單價：NT$ 679,439元/坪

版本：第四次專案小組版
出件日期：民國111年9月

元宏不動產估價師聯合事務所
YESHOME REAL ESTATE APPRAISER FIRM
【台北市松山區南京東路五段50號2樓 TEL:(02) 2748-8958 FAX:(02) 2748-8938】

不動產估價報告書摘要

（一）不動產估價報告書案號：YH1708501。

（二）委託人：富鉅鼎建設股份有限公司。

（三）基本資料：

1. 勘估標的：

   新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地更新後2樓以上。

2. 土地面積：新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地，本案土地持分為全部，土地總面積約為4,324.00平方公尺(1,308.01坪)，扣除鄰地保留法定空地後土地總面積約為4,244.14平方公尺(1,283.85坪)，本次勘估範圍為二樓以上之應有土地持分。

3. 建物(持分)面積：二樓以上銷售面積約13,035.45坪。

4. 所有權人：所有權人為參與都市更新之相關權利人。

5. 土地使用分區及使用編定：第一種特定專用區(都市更新地區)。

6. 產品型態：電梯住宅辦公大樓。

（四）估價前提：

1. 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。

2. 價格種類：正常價格。

3. 價格日期：民國104年06月01日。

4. 勘察日期：民國106年10月12日。

（五）重要評估結論：

1.二樓以上總銷金額決定為：

新臺幣捌拾捌億伍仟陸佰柒拾玖萬陸仟參佰壹拾元整。
(NT$ 8,856,796,310)

2.二樓以上平均單價(元/坪)：

新台幣陸拾柒萬玖仟肆佰參拾玖元整。
(NT$ 679,439)

不動產估價師簽名：鄭義敬

不動產估價師證書字號：(九十六)台內估字第000299號。
不動產估價師開業字號：(一〇〇)北市估字第000173號。
不動產估價師公會字號：(一一一)北市估證字第0167號。

附錄二十三、容移一階核准函文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳盈均
電話：(02)29603456 分機7190
傳真：(02)22728033
電子信箱：AH7702@ms.ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區中山路一段158巷18號3樓

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司（受委託人：施振華建築師事務所，建築師：施振華君）

發文日期：中華民國110年6月30日
發文字號：新北府城開字第1101037712號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴公司申請捐贈本市板橋區新興段487地號等1筆道路用地土地，移入本市板橋區中山段1882地號等44筆土地容積移轉一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、貴公司110年5月28日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：110年5月31日）、本府110年6月11日新北府城開字第1101120605號函、貴公司110年6月11日補正申請書（收文日：110年6月11日）、110年6月16日補正申請書（收文日：110年6月16日）、110年6月24日補正申請書（收文日：110年6月24日）辦理。

二、本案申請送出基地係位於本市板橋區新興段487地號等1筆道路用地土地，捐贈持分面積共計6平方公尺；其接受基地位於本市板橋區中山段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、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44筆土地，面積共計4,320平方公尺，係屬板橋都市計畫之第一種特定專用區(都市更新地區)，基準容積率為300%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%（5,184平方公尺，(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件10%)*1.3+接受基地外部環境改善項目1%），其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（5,184平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍）。

三、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表，「接受基地外部條件－綠色交通-提供UBIKE留設位置」項目，涉及後續程序控管事宜，申請人應於送出基地贈與登記為公有前，向主管機關（本府交通局）完成出具切結書等事宜。

四、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接收基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

五、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，

應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定，仍請依前開規定辦理，至於建築基地倘須先經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建造執照，仍應依本市都市設計審議相關規定辦理。

六、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權之容積移轉操作方式辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉；有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

七、查本案係110年5月31日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為104年9月22日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

八、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府110年5月13日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>便民專區>各類申請>容積移轉申請-新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範下載，網址https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=cde22cf69925c531)。

九、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查(前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151)。

十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司 (負責人：洪村統君)、富鉅鼎建設股份有限公司(受委託人：施振華建築師事務所，建築師：施振華君)
副本：新北市政府交通局、新北市政府都市更新處、社團法人新北市建築師公會、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄二十四、 四、五、六月協調會

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：周兆駿　　行動電話：0919-201-977

受文者：框宇都市計畫技師事務所
發文日期：中華民國111 年 5 月 16 日
發文字號：富建更字第 111051601 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地事業計畫 111 年 4 月 22 日、23 日案協調會會議紀錄

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」協調會會議記錄，請 查照。

說明：

一、 本公司 111 年 4 月 22 日、23 日假新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)召開「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」協調會。

二、 隨函檢送旨揭協調會會議紀錄。

正本：陳鳳黎、朱麗靜、徐麗媛、黃鼎鈞、呂泳興、陳阿得、簡祿成、簡珮珊、呂樞寬、吳秀嬌、郭修華、朱時英、陳邱淑麗、徐啟義、李珍妮、呂芬燕、呂芬峯、呂思嫻、張許圖、呂建宏、呂偉誠、呂若慈、賴劉淑媛、新北市政府都市更新處(含附件)
副本：框宇都市計畫技師事務所、施振華建築師事務所

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

第一頁 共一頁

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

會議時間：111.4.22 星期五 下午 13:30　　會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿

討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	陳○黎	1. 1934、1934-3 地號土地為何未納入本都更範圍?	因屬機關用地未納入本都更範圍。
		2. 7 巷為何改道?	本案基地內現有巷道改道係為整體規劃。
		3. 7 巷 1893、1893-2 地號將未納入本都更範圍土地分隔為 2 區塊，應將 1893、1893-2 地號保留與前述 2 區塊之未來都更案。 若將 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，應於納入前舉辦聽證。	7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
		4. 貴公司之新府路都更案共同負擔比遠較本案低。	新府路都更案事業計畫於 99 年報核，並依當期標準提列，本案事業計畫於 104 年報核亦依當期標準提列。(因不同時間且規劃基地亦有不同) 本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國 104 年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前 6 個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。
		5. 本人不同意 7 巷 1893、1893-2 地號及 1935、1935-2 納入本都更範圍因其增加共同負擔。	7 巷納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
2	呂○宏	1. 本人提供要求分配之條件未獲公司回應。 若分配與本人所認定差距太大，本人保留不參加都更之權利。	一、 有關估價部分於權利變換階段才會有明確數據，權利變換階段評價基準日為權利變換報核日前 6 個月內，屆時詳細試算後再予說明。 二、 公司前有派員與貴方接洽，且近日亦持續派員前往洽商。
		2. 請重新檢核保留法定空地面積。	已委請建築師依竣工圖說檢核，並將檢附於事業計畫報告書中供參。

【協調會照片】

參與地主照片

參與地主照片

參與地主照片

參與地主照片

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

會議時間：111.4.23 星期六 下午 13:30　　會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿

討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	張○圓	1. 參加協調會未代表同意本都更案。	事業計畫同意以事業同意書為準，本公司持續派員溝通協調中。
		2. 外部機車停車獎勵 4%多取消，公司有何方案提升獎勵值？	公司擬爭取綠建築獎勵由銀級提升為黃金級增加 2%彌補。
		3. 7 巷納入本都更範圍，如無住戶同意不可能都更。	本案將 7 巷納入為整體規劃，各所有權人各自有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，估值依估價原則酌減，並不影響其他所有權人權益。
		4. 本都更案共同負擔比約 52%太高。	本案共同負擔均依標準提列。
		5. 車位設置至地下 B6 層太深。	設計至地下 B6 層方能滿足法定車位設置需求。
		6. 選配上限 10%，加購應開放至補足一戶為原則，下限則可維持-10%；另富鉅鼎建設董娘持有土地面積較大，應禮讓其他地主選配完後，再選配。	一、 依通案原則選配上限 10%為原則。 二、 各所有權人均有各自權利，後續仍依權利變換規定辦理。
		7. 新民街店面規劃面積太小。	基地受限於建蔽率法定規定，故目前店鋪依現況土地比例規劃。
2	朱○靜	1. 審慎評估本案高容積獎勵之必要性，以 C 棟為例，四、五樓規劃公共設施對外開放安全性堪憂。	規劃採取門禁管制措施，且有獨立出入口分流，保持住戶安全與隱私。另本案後續將委託務業管理公司進行管理。
		2. 本人不同意 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，違反都更條例公益性、合理性等比例原則。	本案將 7 巷納入為整體規劃，各所有權人各自有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，估值依估價原則酌減，並不影響其他所有權人權益。
		3. 貴公司板橋區新府路都更案共同負擔 41.32%，本案卻高達 52.06%。	新府路都更案事業計畫於 99 年報核，並依當期標準提列，本案事業計畫於 104 年報核亦依當期標準提列。(因不同時間且規劃基地亦有不同)
		4. C 棟地上 5 層樓設計與 A、B 棟 32 層超高樓層之差異影響市容。	A、B 棟設計 32 層，C 棟為 5 層，係為各住戶提高居住品質及視野通風，故以此設計。
		5. 住宅大廳出入口電梯及停車位應專屬住戶使用，其他對外開放之公共空間管理及維護費用不應轉嫁住戶負擔。	住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，公益設施供社區使用為主並開放公益用途及付費租借，未損及住戶權益。
		6. 本案建築成本比 110 年的均價還高，地價卻是 104 年價格，同期之事業計畫書應依政府公告地價為主。	本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國 104 年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前 6 個月內之評價基準日計算成本與售價。

【協調會照片】

參與地主照片	參與地主照片
參與地主照片	參與地主照片

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月22日下午1點30分

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名
富鉅鼎建設股份有限公司	劉[illegible]	劉[illegible]
建築師	施振華	
都更公司	周兆駿	
新民街7巷1號3樓	陳鳳黎	陳[illegible]代
民權路16號3樓	朱麗靜	
新民街7巷2號1樓	呂建宏	呂建宏
	呂偉誠	呂建宏代
	呂若慈	呂建宏代

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月23日下午1點30分

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名	電話
富鉅鼎建設股份有限公司	劉[illegible]	劉[illegible]	
建築師	施振華		
都更公司	周兆駿		
民權路14號4樓	徐麗媛	徐福松代	
新民街3號1~4樓	張許圓	張[illegible]代	
新民街1號4樓	陳邱淑麗	[illegible]	
新民街9號3樓	徐啟義	[illegible]	
新民街11號3樓	李珍妮	[illegible]	
新民街7巷7號1樓	呂棣霓	[illegible]	

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月23日下午1點30分

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
新民街13號1樓	呂芬燕		
	呂芬峯	呂芬峯	
	呂思嫻	呂思嫻	
新民街7巷5號1樓	簡祿成	簡祿成	
新民街7巷5號2樓	簡珮珊		
民權路4號1樓	黃鼎鈞		
民權路8、10號4樓	呂泳興		
新民街7巷1號1樓	陳阿得		
新民街7巷2號2樓	賴劉淑媛	賴劉淑媛	

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月23日下午1點30分

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
新民街7巷13號1樓	吳秀嬌	李銘森	2562477
新民街7巷13號2樓	郭修華	李銘森	
1945、1945-1、1946、1946-1	朱時英		
民權路16号3F	朱麗蓉	朱加千	0919221189

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

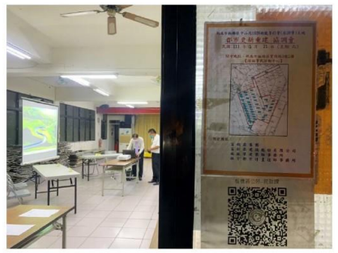
會議時間：111.5.21 星期六 下午 19:00　　會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿

討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	呂○宏	1. 本人新民街 7 巷土地與新民街土地公告現值相同，為何有分配 1 樓所乘倍數為 1.3 倍及 1.5 倍之差異？	本公司提供協議分配之內容係參考市場行情，且大眾所認知的協議條件，臨大馬路與巷道在通案上會有所差異。
		2. 法定空地的計算相關問題，我有自行計算相關資料，請實施者參考。	會將呂先生提供的資料帶回公司檢視評估，再與地主約時間拜訪溝通。
		3. 據我所知，現有巷道納入應不影響地主權益。	7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
2	朱○靜	1. 納入現有巷道後樓層往上蓋，造價提高增加地主共同負擔，已影響現有地主權益。	本案擬營塑成為地區地標，可以創造房屋價值，營建成本可以反映在房價上，不致影響地主權益，且經評估納入 1893 及 1893-2 地號與否並不影響工程造價提列等級。
		2. 納入現有巷道是否應經現有所有權人同意?	本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準。
3	陳邱○麗	1. 土地大，建物小，原面積沒蓋滿後續如何分回?	有關分配問題會與陳情人約時間拜訪協商。

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
		2. 請問納入現有巷道的地主是否也須共同負擔?	依權利變換之原則，共同負擔由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算；是以現有巷道地主亦須負擔共同負擔。
		3. 是否可以請建設公司整理權利變換後稅賦相關的資料?	有關個人都市更新稅負計算資料經專業人士整理後與地主約時間拜訪說明。

【協調會照片】

<table>
<tr><td>  </td><td> </td></tr>
<tr><td>參與地主照片</td><td>參與地主照片</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>參與地主照片</td><td>參與地主照片</td></tr>
</table>

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

111年5月21日　下午7點

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名	電話
富鉅鼎建設股份有限公司	劉邦鼎	劉邦鼎	
建築師	施振華	施振華	
都更公司	周兆駿	周兆駿	
新民街7巷1號3樓	陳鳳黎		
民權路16號3樓	朱麗靜	朱加子	0919221187
新民街7巷2號1樓	呂建宏	呂建宏	0937308363
	呂偉誠		
	呂若慈		

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

111年5月21日　下午7點

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
民權路4號1樓	黃鼎鈞		
民權路8、10號4樓	呂泳興		
新民街7巷1號1樓	陳阿得		
新民街7巷2號2樓	賴劉淑媛		
新民街7巷13號1樓	吳秀嬌		
新民街7巷13號2樓	郭修華		
1945、1945-1、1946、1946-1	朱時英		

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

111年5月21日　下午7點

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
民權路14號4樓	徐麗媛		
新民街3號1~4樓	張許圓		
新民街1號4樓	陳邱淑麗	陳邱淑麗	
新民街9號3樓	徐啟義		
新民街11號3樓	李珍妮	李珍妮	0933907076
新民街7巷7號1樓	呂櫥覓		
新民街13號1樓	呂芬燕		
	呂芬峯		
	呂思嫻		
新民街7巷5號1樓	簡祿成		
新民街7巷5號2樓	簡珮珊		

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

會議時間：111.6.16 星期四 下午 14:00
會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿
討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	張○石	1. 新北市政府為了推動都更三箭減低住戶共同負擔，開放地下室開挖率放寬到標準建敝率加 20%，以本案來說將可開挖到基地面積的 70%，如此本案將可少挖至地下六層(只到 B5)，以減輕住戶共同負擔。	本案事業計畫於 104 年 6 月報核，適用當期建築法規，是否可適用所述放寬規定仍需與主管機關討論。
		2. 關於本案一樓店面太小的問題請實施者確實統計多少原來店面的權利人將來自願放棄選配一樓店面，再把店鋪面積重新整併成較大面積，以提高商業效益價值，並符合住戶選配需求。	目前屬事業計畫階段，個別所有權人選配意願尚未完全明朗，後續單元規劃面積可配合需求調整。
		3. 因本案店鋪面積過小，建議將來的一二樓店面能上下樓打通成一單元 以擴大店鋪面積。	感謝所提意見，會轉請建築師參考。
		4. 選配原則應加註非原來一樓店鋪所有權人不得參與將來的一樓店鋪選配。	本案選配原則已加註，一樓單元以原一樓所有權人優先選配為原則。
		5. 請問本案如採用權利變換正式選屋(非模擬選屋)的時間點在什麼時候? 住戶正式選屋的流程為何?	正式選屋期間在事業計畫核定後，權利變換提送前。會以書面正式通知，若有重複選配則要進行公開抽籤。
		6. 本案的實施建商董事李碧媛女士(李女士同時也是洪村統董事長的夫人)，她持有本案相當多的產權，礙於李碧媛董事也是實施建商的實際經營者，將來權利變換選配房子及車位時，請李碧媛董事能利益迴避，禮讓其它住戶優先選配及抽籤。	都市更新應以公平公正公開方式進行，本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，不宜限縮。
		7. 本案都更後量體高達近 400 戶，而原來參與都更的住戶也僅有 90 戶左右而已，且本區原有屋齡已 4,50 年了，很多原持有人可能已往生不在，而繼承人往往有數人以上，建請實施者應取消選配加購 10%的上限，應開放將來可選配上限以不超過一個單元為限，如此不但不會影響其它選配人的權益，同時也可方便房屋繼承人之間的繼承協調問題。	選配上限通案均以 10%為原則，本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，不宜限縮。未達最低選配標準之所有權人可依規定合併選配。
		8. 本案雖採權利變換方式都更，但仍有少數住戶有考慮投入自有資金參與更新，甚至不排除自繳容積移轉費用，請問實施者對此有何看法或建議?	~~依權利變換架構本案~~可自行支付共同負擔，協議方式，亦可採委建模式進行，實施者對自行出資採開放態度。
2	徐○媛(書面意見)	1. 審議會委員們不同意規劃公共空間，請實施者取消此規劃	本案目前尚在審議中，依審議結果辦理。
		2. 審議會委員們不同意捐都更基金，請實施者刪除此項目	本案目前尚在審議中，依審議結果辦理。
		3. 請實施者提供各項容積獎勵試算表	因本案事業計畫尚在修正中，經主管機關審查較為確定再行提供。
		4. 審議會委員要求要規劃非住戶出入動線隔間，實施者一直沒有規劃。	本案將採進出管制控管出入，而非採用實體圍牆區劃，確保門廳空間之完整。
		5. 巷道後來納入原因說明	本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準，本案規劃設計均符相關規定。本案基地內現有巷道改道係為整體規劃。新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
		6. 請比照酒泉街的案例 把住戶曾寄給實施者的存證信函與所有陳情事項列在事業計畫書上。	各陳情人所陳意見均納入回應綜理表回應，協調會意見與回應已載於計畫書附錄。
		7. 建議蓋三棟一樣高的大樓，目前三棟大樓高度落差太大，不符合都市更新美化市容的精神！	本案樓高由實施者考量整體規劃設計決定。
		8. 共同負擔太高。	有關共同負擔與估價部分，本案採事權分送，目前事業計畫內容採 104 年報核當期數據僅為參考，實際數值仍待權變階段審議為準。

【協調會照片】

參與地主照片

參與地主照片

參與地主照片

參與地主照片

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

111年6月16日下午2點

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名	電話
富鉅鼎建設股份有限公司			
建築師	施振華		
都更公司	周兆駿		
民權路4號1樓	黃鼎鈞		
民權路8、10號4樓	呂泳興		
民權路14號4樓	徐麗媛		
新民街1號4樓	陳邱淑麗		
新民街3號1~4樓	張許圓		
新民街9號3樓	徐啟義		
新民街11號3樓	李珍妮		

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

111年6月16日下午2點

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
新民街13號1樓	呂芬燕		
	呂芬峯		
	呂思嫻		
新民街7巷1號1樓	陳阿得		
新民街7巷2號2樓	賴劉淑媛		
新民街7巷5號1樓	簡祿成		
新民街7巷5號2樓	簡珮珊		
新民街7巷7號1樓	呂樅霓		
新民街7巷13號1樓	吳秀嬌		
新民街7巷13號2樓	郭修華		
1945、1945-1、1946、1946-1	朱時英		

附錄二十五、 地籍分割狀況

土地登記第二類謄本（地號全部）
板橋區中山段 1940-0000地號

列印時間：民國111年01月17日15時57分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由周兆駿自行列印
謄本種類碼：ULM4AC9PGAH7，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　林泳玲
板地電謄字第025280號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國084年08月24日　　登記原因：逕為分割
面　　積：*******58.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：**308,221元／平方公尺
地上建物建號：共0筆　　00762-000
00763-000　　00764-000　　00765-000　　05560-000
其他登記事項：重測前入深丘段２６６－２７地號
因分割增加地號：１９４０－０００１地號

地號1940(重測前266-27)

土地登記第二類謄本（地號全部）
板橋區中山段 1940-0001地號

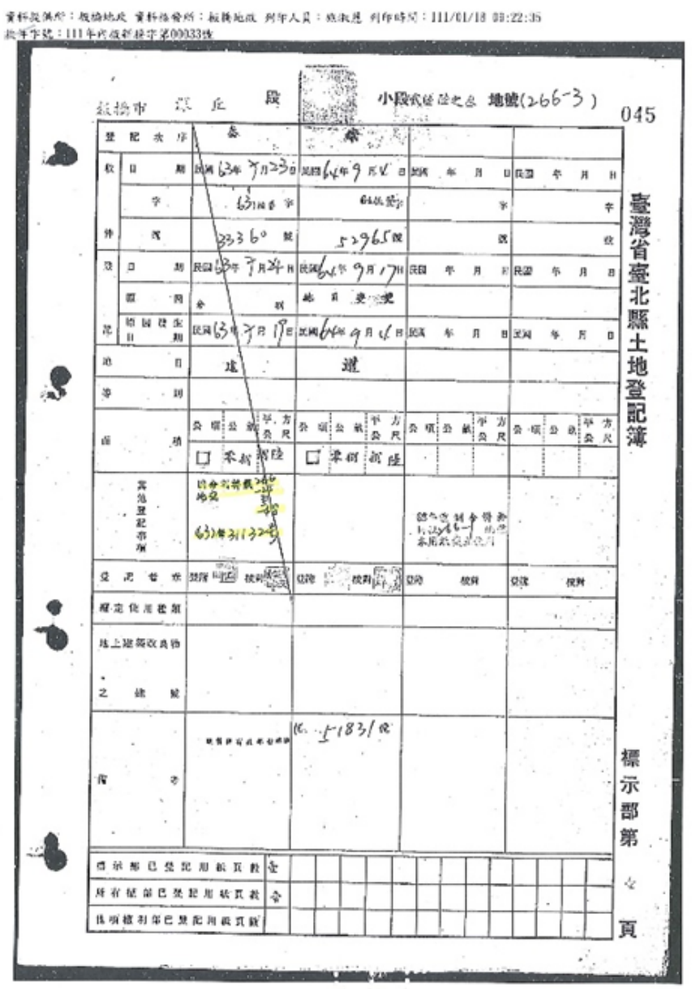
列印時間：民國111年01月17日15時57分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由周兆駿自行列印
謄本種類碼：ULM4AC9PGAH7，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　林泳玲
板地電謄字第025280號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國084年08月24日　　登記原因：逕為分割
面　　積：*******53.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：**338,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：１９４０－００００地號

地號1940-1(分割自1940)



地號266-3

土地登記第二類謄本（地號全部）
板橋區中山段 1941-0000地號

列印時間：民國111年01月20日11時06分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由周兆駿自行列印
謄本種類碼：N!24!AD3，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　林泳玲
板地電謄字第030704號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國084年08月24日　　登記原因：逕為分割
面　　積：*******58.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：**308,537元／平方公尺
地上建物建號：共0筆　　00766-000
03724-000　　03725-000　　03726-000
其他登記事項：重測前入深丘段２６６－２６地號
因分割增加地號：１９４１－０００１地號

地號1941(重測前266-26)

土地登記第二類謄本（地號全部）
板橋區中山段 1941-0001地號

列印時間：民國111年01月20日11時03分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由周兆駿自行列印
謄本種類碼：AUWU4SXA3，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　林泳玲
板地電謄字第030694號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所　謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國084年08月24日　　登記原因：逕為分割
面　　積：*******53.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：**338,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：１９４１－００００地號

地號1941-1(分割自1941)

266-3地號63年7月23日轉載266-25至-48

附錄二十六、 無須實施環評

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府環境保護局 函

地址：220243新北市板橋區民族路57號
承辦人：黃婉如
電話：(02)29532111 分機4105
傳真：(02)29558190
電子信箱：a13275@ntpc.gov.tw

104508
臺北市中山區長春路328號十一樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月20日
發文字號：新北環規字第1111315805號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司函詢本市板橋區中山段1928地號等45筆土地新建住工程案，應否實施環境影響評估案，請查照。

說明：

一、復貴公司111年7月12日富建更字第111071202號函及111年7月15日電子郵件補正資料。

訂

二、環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市板橋區中山段1882、1883、1884、1885、1886-1(保留79.86平方公尺為鄰地法定空地)、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4(未開闢之道路用地，不計建築基地面積)、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、1893、1893-2地號等45筆土地，基地面積4,320平方公尺(保留79.86平方公尺為鄰地法定空地)，場址非位屬重要濕地，興建2幢3棟地上32層地下6層共337戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度112.75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25、26、27條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若

線

達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

三、本案本局係依據貴公司檢具資料進行環評判定，惟所提供資料如有錯誤或不實、變更或不完全之陳述，致影響本局判別產生差異者，應由貴公司負相關責任。另本案仍請由目的事業主管機關轉會本局審理為宜。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

局長 程大維

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄二十七、國有財產署意見

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：廖竹鈞 (02)27814750分機1505

受文者：新北市政府城鄉發展局
發文日期：中華民國111年4月11日
發文字號：台財產北改字第11150004270號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(111H002239_1_111711541181.pdf)

主旨：有關貴局評估國有土地參與都市更新爭取作社會住宅一案，檢送逐案國有非公用土地清冊及查復是否涉及有償撥用情形，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署(下稱本署)111年3月29日台財產署改字第11100100390號書函交下貴局同年月25日新北城住字第1110543868號函辦理。

二、依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第2款規定略以，經評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)；次依國有非公用土地參與都市更新注意事項第9點第2項規定略以，執行機關依上述規定通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例規定參與都市更新。

三、旨揭清冊所列都市更新案件，除編號18、27及29號查無國有非公用土地參與、編號13案部分分回房地業經本署調配予內政部消防署特種搜救隊北部分隊進駐外，其餘案件倘經貴局評估確有納作社會住宅需求，如涉及建築規劃及室內格局調整，請貴局逕洽個案實施者協處並續依上開規定辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：

交換戳記
111/04/12 08:48

25	富鉅鼎開發建設股份有限公司	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	□有償 ■無償：同段1926地號	3戶住宅單元 3席停車位單元	

附錄二十八、111 年陳情回應文件

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人： 周兆駿　　電話：0919201977

受文者：陳鳳黎(代表人:陳昶憲)
發文日期：中華民國111 年 11 月 11 日
發文字號：富建更字第 111111101 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地事業計畫案巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整，請 查照。

說明：

一、 依新北市都市更新處 111 年 10 月 19 日新北更事字第 1114682713 號函辦理。

二、 隨函檢附「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整，詳參附件。

正本：陳鳳梨(代表人:陳昶憲)
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

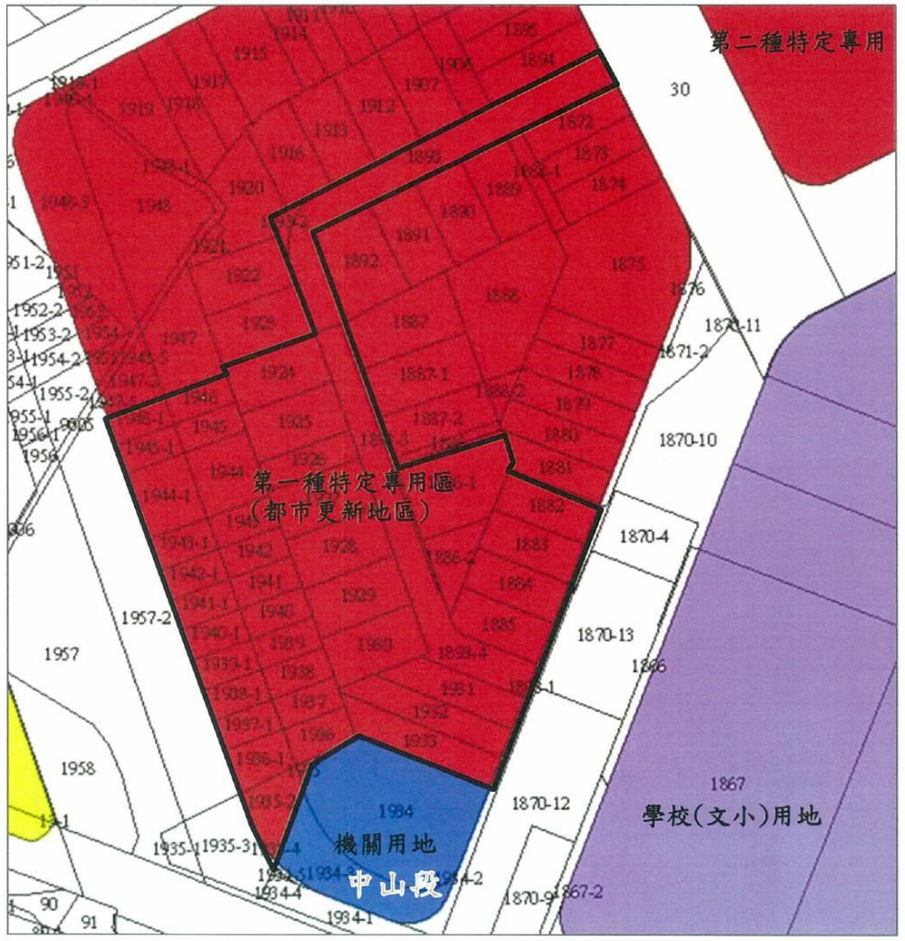
第一頁 共一頁

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

陳情說明項目　20221026

一、本案基地範圍

本更新單元面積 4,324.00 ㎡（1886-1 地號保留 79.86 平方公尺為鄰地法定空地），除 1935-4 地號未開闢道路用 4.00 ㎡使用分區均為特專一區 4,320.00 ㎡（建蔽率 50%，容積率 300%）。



1

(1) 現有巷道基地說明

同地段 1893 地號，面積 423 平方公尺、1893-2 地號，面積 20 平方公尺、1893-3 地號，面積 31 平方公尺、1893-4 面積 356 平方公尺，為現況新民街 7 巷範圍，使用分區為特專一，建蔽率 50%，容積率 300%。

(2) 現有巷道估價原則說明

1. 有關巷道新民街 7 巷(中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 地號)納入更新單元，因該巷道土地使用分區與其他單元內土地同為第一種特定專用區，故其建蔽率、容積率與單元內其他土地相同，其都市更新容積獎勵亦為相同。

2. 因本事業計畫對於該巷道係採部分廢巷部分改道方式規劃，依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低，實際權利價值與分配條件須依審定之權利變換估價報告結果為準。

地號	容積獎勵說明	估價方式及估價價格
1893 1893-2 1893-3 1893-4	法定容積率 300%，除「合法四層樓以上建築物」之容積獎勵無法申請，其餘獎勵項目均有貢獻	1. 依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，以及「部分不可廢巷」對於土地價格之影響，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低。 2. 本案因尚在事業計畫審議階段，俟事業計畫建築規模及設計內容經審議委員會審議核定至發佈實施後才會進入權利變換估價階段，依規定於權利變換估價六個月內的價格基準日屆時方可訂定，故未來各宗土地之估價結果，屆時才可確定。

(3) 小結

1. 巷道納入更新單元應可提高基地整體規劃品質，該巷道納入更新單元均會依其土地條件以及土地性質合理評估，相對可提高其他權利人之權利價值。
2. 另現有巷道之納入，由於其權變估值會低於其他土地，反而更有利於其他土地地主之分配值。

二、申請容積獎勵項目

(1) 都市更新容積獎勵

獎勵項目	申請內容	獎勵面積	基準容積比例
小計(1)		-	-
第二點第一款 公益設施免計容積			
(一) 供社區使用之公益設施	C 棟四樓設置 321.35m2，五樓設置 321.35m2 服務性公共空間，共計 642.70 平方公尺。	免計容積 642.70 m2	-
小計(2)	獎勵容積上限≦法定容積 15%		
第三點			
(二) 供周邊公設管理維護費用或捐贈都市更新基金者	擬捐贈新北市都市更新基金 310,310,780 元	1908.06 m2	15.00%
小計(3)	獎勵容積上限≦法定容積 15%	1908.06	15.00%
第五點 對於都市環境品質、無障礙環境、景觀、防災、生態、智慧建築設計，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			
(七) A7：經都審同意，配合道路供基地內四公尺以上寬度之通道公眾通行，依留設面積設獎勵額度百分之三為上限。	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 259.74 平方公尺，擬申請 259.74 平方公尺獎勵	259.74 m2	2.04%
小計(4)	獎勵容積上限≦法定容積 20%	259.74	2.04%
第六點第一項第一款第二目 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	面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8）。 本更新單元為面臨三條以上道路之其他分區基地，獎勵容積 =690.96m2x1.8=1243.73m2	1243.73 m2	9.78%
小計(5)	獎勵容積上限≦法定容積 30%	1243.73	9.78%

第七點　綠建築			
取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估：	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。）	1017.63 m2	8.00%
小計(6)		1017.63	8.00%
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。			
（三）合法四層樓以上之建築物	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2,865.00m2，核計獎勵面積為 859.50 m2。	859.50 m2	6.76%
小計(9)		859.50	6.76%
總計	**小計(1)~(9)**	**總獎勵額度：41.58%**	
		總獎勵面積：5288.66 m2	

(2) 基地規模增加之開發獎勵

本案基地面積達 3,000 m2 以上，擬申請規模獎勵 30%，(4,324-4-79.86)×300%×30%=3,816.13 m2

(3) 小結

項目	面積（㎡）	基準容積比率（%）
基地面積	4,324.00(道路用地 4.00)	--
法定容積	(4,320.00-79.86)×300%=12,720.42	100.00%
都市更新容積獎勵	5,288.66	41.58% (原申請 32%)
大規模開發獎勵	3,816.12	30.00% (原申請 20%)
容積移轉	5,088.16	40.00%
更新後允建總容積	26,913.36	211.58%
規劃建築總容積 樓地板面積	27,556.00-642.70(免計)=26,913.30	211.58%
更新後容積率		634.73%

基地的擴大並不會影響其他地主應分配的權益，所有參與都更的土地，都有它既有的基準容積及應得的獎勵面積，故不會因「基地的擴大」而稀釋其土地應有的開發面積，反而會因「基地的擴大」，獎勵條件較優而有更好的獎勵，原 22 筆地號時都更獎勵值約 32%左右，規模獎勵值 20%；現 45 筆地號時都更獎勵值約 42%左右，規模獎勵值 30%，所多出的獎勵值共約 20%，可由全體地主共享。

三、建築設計

(1) 增加法定空地，並提高生活品質。

(2) 32 層與 19 層之興建比較：以 32 層設計方案為佳，其法定空地應增加，故以設計 32 層始可提高綠化面積，且社區品質亦可提升。

(3) 原 22 筆地號時，由於基地形狀的影響，棟與棟之間的戶型視野及通風採光均會受到限制；現 45 筆地號時，由於基地擴大，每戶視野及通風採光均無阻礙，更可以提升居住環境品質。

四、出入動線

(1) 由於擴大基地納入現有巷道，建築物之前後均可出入且法定空地增加，綠化更完整，除了方便未來住戶出入之便利性及提升社區生活品質，更利於避難逃生。

(2) 本案公共設施係委託建築師依法令及專業作最高品質之規劃。

(3) 住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師依法令及專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理，可以確保出入之安全。

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人： 周兆駿　　電話：0919201977

受文者：新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國111年12月2日
發文字號：富建更字第111120201號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地事業計畫案巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有關現有巷道、容積獎勵項目、建築設計說明彙整，請 查照。

說明：

一、 復新北市都市更新處111年11月22日新北更事字第1114683762號函辦理。

二、 隨函檢附「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」現有巷道、容積獎勵項目、建築設計數字分析及優缺點說明彙整，詳參附件。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

富鉅鼎建設股份有限公司
董事長 洪村統

回覆111.11.22新北更事字第1114683762號函

一、現有巷道:板橋區中山段1893,1893-2,1893-3,1893-4等4筆地號面積為423+20+31+356=830㎡

二、基準容積率:300%

三、基地容移及獎勵值:

1. 大規模獎勵(≧3000㎡):30%
2. 容積移轉:40%
3. 都更獎勵:46.6314%
4. 合計:30+40+46.6314=116.6314%

四、現有巷道產生之銷坪:

1. 830*300%*(100+116.6314)%*(100+15)%(機電)*(100+7.5)%(梯廳)*(100+7.5)%(陽台)=7168.62㎡
2. 目前設計30層以上各層面積:995.91(樓地板)+81.63(陽台)=1077.54㎡
3. 7168.62/1077.54=6.65層，若不納入現有巷道面積，仍有26層。

五、納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:
   a. 增加樓層6層。
2. 優點:
   a. 1893-3,1893-4等2筆地號納入，則基地為一宗基地，可做大規模開發，基地完整，地下室開挖集中，停車效率增加。
   b. 增加大規模獎勵為30%，其次各項獎勵也增加。
   c. 增加專有部分降低公設比。
   d. 現有巷道估值較低，增加其他地主分得權值。

六、不納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:
   a. 1893-3,1893-4等2筆地號若不納入，則基地分成2宗基地，基地非大規模開發，基地不完整，地下室開挖分開，停車效率極差。
   b. 減少大規模獎勵，其次各項獎勵也減少。
   c. 減少專有部分增加公設比。
   d. 現有巷道估值較低，則不納入會減少其他地主分得之權值。
2. 優點:
   a. 樓層減少6層。

七、建築設計:

1. 現45筆地號時，由於基地擴大，設計32層樓兩棟，每戶戶型視野及通風採光均無阻礙，反而更好。
2. 出入動線，由於擴大基地納入現有巷道，建築物之前後均可出入且法定空地增加，綠化更完整，除了方便未來住戶出入之便利性及提升社區生活品質，更利於避難逃生。
3. 本案公共設施係委託建築師依專業及法令作最高品質之規劃。
4. 住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理。

八、建築基地與現有巷道分配比較分析

方案	納入現有巷道新民街7巷					不納入現有巷道新民街7巷				
基地面積	1.民權路側：	834.31	坪			1.民權路側：	834.31	坪		
	2.現有巷道：	251.08	坪			2.新民街側：	222.64	坪		
	3.新民街側：	222.64	坪			3.合計	1,056.95	坪		
	4.合計	1,308.03	坪							
基地容移及獎勵值	116.6314%					不納入現有巷道理應容積獎勵條件較差，此欄仍假設同事業計畫方案			116.6314%	
總銷坪數與車位數	1.店面：	433.16	坪	目前事業計畫內容		1.店面：	350.02	坪	依允建容積差異推算	
	2.辦公室：	819.41	坪			2.辦公室：	662.12	坪		
	3.住宅：	12,546.69	坪			3.住宅：	10,138.32	坪		
	4.停車位：	328	個			4.停車位：	265	個		
銷售單價與總價	1.店面：	1,040,309	元/坪；	419,130,179	元	1.店面：	1,040,309	元/坪；	364,129,031	元
	2.辦公室：	566,790	元/坪；	521,151,612	元	2.辦公室：	538,450	元/坪；	356,518,532	元
	3.住宅：	687,988	元/坪；	8,335,644,698	元	3.住宅：	653,589	元/坪；	6,626,292,545	元
	4.停車位：	2,294,242	元/個；	757,100,000	元	4.停車位：	2,064,818	元/個；	547,176,818	元
	5.總銷金額：			10,033,026,489	元	5.總銷金額：			7,894,116,926	元
	註：依事業計畫內容整理					註：本方案乃依事業計畫內容，依規劃條件差異推估				
共同負擔比率	依事業計畫內容為49.9748%					因銷售單價較低，預估共同負擔比率應較高，此欄仍假設比照事業計畫方案計算			49.9748%	
地主可分配總銷	5,019,041,567					3,949,047,781				
各基地預估約略單價與權利價值比例	1.民權路側：	1,680,000	元/坪；	價值占比：	68.01%	1.民權路側：	1,680,000	元/坪；	價值占比：	80.35%
	2.現有巷道：	1,260,000	元/坪；	價值占比：	15.35%	2.新民街側：	1,540,000	元/坪；	價值占比：	19.65%
	3.新民街側：	1,540,000	元/坪；	價值占比：	16.64%	--				
	註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準					註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準				
各基地權利人預估可分配總銷金額	1.民權路側：	3,413,559,805	元			1.民權路側：	3,172,901,223	元		
	2.現有巷道：	770,465,950	元			2.新民街側：	776,146,557	元		
	3.新民街側：	835,015,812	元			--				
分析小結	1.現有巷道面積占比約19.2%，但估計價值占比僅15.35%，顯示現有巷道非但不會稀釋其他建築基地權值，反而會提高其他建築基地可分配價值									
	2.納入現有巷道後，大大提高基地之規畫性，更新後之平均銷售單價可合理提高，共同負擔比率也會較未納入之方案為低									
	3.納入現有巷道後，各基地權利人預估可分配總銷均有所提高									

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人： 周兆駿　　電話：0919201977

受文者：陳情人
發文日期：中華民國112 年 1 月 4 日
發文字號：富建更字第 1120104001 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地事業計畫案巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整，請 查照。

說明：

一、 依新北市都市更新處 111 年 11 月 22 日新北更事字第 1114683762 號函辦理。

二、 隨函檢附「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整並輔以數據分析，詳參附件。

正本：陳昶憲等陳情人
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

回覆 111.11.22 新北更事字第 1114683762 號函

一、 現有巷道範圍:包括新北市板橋區中山段 1893,1893-2,1893-3,1893-4 地號等 4 筆土地，面積共計 423+20+31+356=830 ㎡

二、 基準容積率:300%

三、 基地容移及獎勵值(下列獎勵僅為預估，實際數值應以市府核准之事業計畫內容為準):

1. 大規模獎勵(≧3,000 ㎡):30%
2. 容積移轉:40%
3. 都更獎勵:46.6314%
4. 合計:30+40+46.6314=116.6314%

四、 現有巷道產生之銷坪(下列數值僅為預估，實際數值應以市府核准之事業計畫內容為準):

1. 830*300%*(100+116.6314)%*（100+15）%(機電)*（100+7.5）%(梯廳)*（100+7.5）%(陽台)=7,168.62 ㎡
2. 目前設計 30 層以上各層面積:995.91(樓地板)+81.63(陽台)=1,077.54 ㎡
3. 7,168.62/1077.54=6.65 層，若不納入現有巷道面積，仍有 26 層。

五、 納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:

a. 增加樓層 6 層。

2. 優點:

a. 1893-3,1893-4 等 2 筆地號納入，則基地為一宗基地，可做大規模開發，基地完整，地下室開挖集中，停車效率增加，管理人力需求及成本較少。

b. 增加大規模獎勵為 30%，其次各項獎勵也增加。

c. 增加專有部分面積降低公設比。

d. 現有巷道更新前權利價值估值較低，其他地主更新後分回權利價值增加。

六、 不納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:

a. 1893-3,1893-4 等 2 筆地號若不納入，則基地分成 2 宗基地，基地非大規模開發，基地不完整，地下室開挖分開，停車效率極差，管理人力需求及成本增加。

b. 減少大規模獎勵，其次各項獎勵也減少。

c. 減少專有部分面積增加公設比。

d. 其他地主無法享受現有巷道納入之邊際效益。

2. 優點:

a. 樓層減少 6 層。

七、 建築設計:

1. 現 45 筆地號時，由於基地擴大，設計 32 層樓兩棟，每戶戶型視野及通風採光均無阻礙，反而更好。

2. 出入動線，由於擴大基地納入現有巷道，建築物之前後均可出入且法定空地增加，綠化更完整，除了方便未來住戶出入之便利性及提升社區生活品質，更利於避難逃生。

3. 本案公共設施係委託建築師依專業及法令作最高品質之規劃。

4. 住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理。
5. 一樓戶數現況，民權路 12 戶，新民街 7 戶，新民街七巷 9 戶，共計 28 戶，目前僅設計 28 戶。未來在權變選屋時，將依 1 樓之土地建蔽率之比例，再依面積、面寬計算權利價值，並依原位置之原則做設計分配。

方案	納入現有巷道新民街 7 巷					不納入現有巷道新民街 7 巷				
基地面積	1.民權路側：	834.31	坪			1.民權路側：	834.31	坪		
	2.新民街側：	222.64	坪			2.新民街側：	222.64	坪		
	3.現有巷道：	251.08	坪			3.合計	1,056.95	坪		
	4.合計	1,308.03	坪							
基地容移及獎勵值	116.6314%					不納入現有巷道之方案，原則上容積獎勵條件勢必較差，在假設此方案之財務分配試算上，先假設與納入現有巷道之事業計畫方案容積值相同，以較樂觀值測試確認是否會影響非巷道土地之分配權值				先假設採樂觀值 116.6314% 進行試算
總銷坪數與車位數	1.店面：	402.89	坪	目前事業計畫內容		1.店面：	325.55	坪	依允建容積差異推算	
	2.辦公室：	919.48	坪			2.辦公室：	742.98	坪		
	3.住宅：	12,115.97	坪			3.住宅：	9,790.28	坪		
	4.停車位：	330	個			4.停車位：	267	個		
銷售單價與總價	1.店面：	1,040,309	元/坪；	419,130,179	元	1.店面：	1,040,309	元/坪；	338,672,664	元
	2.辦公室：	566,790	元/坪；	521,151,612	元	2.辦公室：	538,450	元/坪；	400,057,602	元
	3.住宅：	687,988	元/坪；	8,335,644,698	元	3.住宅：	653,589	元/坪；	6,398,817,494	元
	4.停車位：	2,294,242	元/個；	757,100,000	元	4.停車位：	2,064,818	元/個；	551,306,455	元
	5.總銷金額：			10,033,026,489	元	5.總銷金額：			7,688,854,215	元
	註：依事業計畫內容整理					註：本方案乃依事業計畫內容，依規劃條件差異推估				
共同負擔比率	依事業計畫內容為 51.18%					不納入現有巷道之方案，原則上容積獎勵條件勢必較差，整體建築規劃性也會較差，其銷售單價也當然較低，因此預估此方案之共同負擔比率應當較納入現有巷道之事業計畫方案高，此欄仍假設比照事業計畫方案計算				先假設採樂觀值 51.18%進行試算
各基地預估約略單價與權利價值比例	1.民權路側：	1,680,000	元/坪；	價值占比：	68.01%	1.民權路側：	1,680,000	元/坪；	價值占比：	80.35%
	2.新民街側：	1,540,000	元/坪；	價值占比：	16.64%	2.新民街側：	1,540,000	元/坪；	價值占比：	19.65%
	3.現有巷道：	1,260,000	元/坪；	價值占比：	15.35%	--				
	註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準					註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準				

各基地權利人預估可分配總銷金額	1.民權路側：	3,331,320,808	元	1.民權路側：	3,015,946,028	元	（較納入巷道方案為低）
	2.新民街側：	814,898,730	元	2.新民街側：	737,752,600	元	（較納入巷道方案為低）
	3.現有巷道：	751,903,994	元	即使採樂觀值評估後，民權路側與新民街側之可分配價值仍均較低			
地主可分配總銷	4,898,123,532 元			3,753,698,628 元			
分析小結	1.現有巷道面積所占比例約 19.2%，但初估計算現有巷道之更新前權利價值比例約僅 15.35%，**因現有巷道之土地價格低於平均地價，故現有巷道之更新前權利價值比例一定比面積所占之比例為低**。此分析結果顯示，現有巷道非但不會稀釋其他建築基地權值，在法定容積與獎勵容積相同貢獻之情況下，所反映之結果反而是提高其他建築基地可分配價值，因此**現有巷道納入對於其他建築基地絕對是較有利的方案**。						
	2.納入現有巷道後，大大提高基地之規劃性，促進土地更有效之利用，也讓更新後之平均銷售單價有所提高，共同負擔比率一定也會較未納入之方案為低。基於兩個方案財務分析之模擬結果，即使不納入現有巷道方案**已採較樂觀之容積獎勵條件及較低之共同負擔比率試算，對於其他建築基地可分配更新後之權值仍低於納入現有巷道之方案**，若採更低之容積獎勵條件與更高之共同負擔比率，計算結果勢必對於建築基地可分配權值大大降低，因此**現有巷道納入對於其他建築基地絕對是較有利的方案**。						
	3.實際而言，新民街 7 巷現有巷道勢必必須納入，透過改道之規劃，方得讓新民街 7 巷兩側之土地可以合併規劃，不僅地下室得以合併開挖配置較理想之停車位，地上建物也得以發展更理想之建築方案，**無論在建築規劃條件與市場價值、周遭環境貢獻上，納入現有巷道對於各基地權利人與區域發展上，絕對都是為較有利之方案。**						

兩方案權利人預估分配總銷金額比較分析表：

方案	納入現有巷道新民街 7 巷 － 預估可分配總銷金額			不納入現有巷道新民街 7 巷 － 預估可分配總銷金額			納入現有巷道對於建築基地權利人分配總銷之差額
各區位之權利人	1.民權路側：	3,331,320,808	元	1.民權路側：	3,015,946,028	元	增加 315,374,780 元
	2.新民街側：	814,898,730	元	2.新民街側：	737,752,600	元	增加 77,146,130 元
	3.現有巷道：	751,903,994	元				

申請容積獎勵項目

(一)都市更新容積獎勵

獎勵項目	申請內容說明	獎勵面積	基準容積比例
小計(1)		-	-
第二點第一款 公益設施免計容積			
（一）供社區使用之公益設施	C 棟四樓設置 321.35m2·五樓設置 321.35m2 服務性公共空間，共計 642.70 平方公尺，本項免計容積部分為全體住戶共有，設有依韻律教室、健身房、閱覽室及會議室，雖然開放里長可申請開會使用，但基本上仍為本社區使用為主，可促進本社區住戶的生活品質。	免計容積 642.70 m2	-
小計(2)	獎勵容積上限≦法定容積 15%		
第三點			
（二）供周邊公設管理維護費用或捐贈都市更新基金者	擬捐贈新北市都市更新基金 310,310,780 元	1908.06 m2 (577.19 坪)	15.00%
小計(3)	獎勵容積上限≦法定容積 15%	1908.06	15.00%
第五點 對於都市環境品質、無障礙環境、景觀、防災、生態、智慧建築設計，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			
(七) A7 : 經都審同意，配合道路供基地內四公尺以上寬度之通道公眾通行，依留設面積設獎勵額度百分之三為上限。	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 259.74 平方公尺，擬申請 259.74 平方公尺獎勵，本項獎勵可增加民權路為新民街之 7 巷之通行便利性，促進都市公共步行容積的提升，縮短之間的距離。	259.74 m2	2.04%
小計(4)	獎勵容積上限≦法定容積 20%	259.74	2.04%
第六點第一項第一款第二目 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	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其他分區基地，獎勵依都市更新規定退縮道路沿街面之人行空間，是最基本的人行步道設施，可改善都市人行環境，獎勵容積 =690.96m2×1.8=1243.73m2	1243.73 m2	9.78%
小計(5)	獎勵容積上限≦法定容積 30%	1243.73	9.78%
第七點 綠建築			

取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估：	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。）	1017.63 m2	8.00%
小計(6)		1017.63	8.00%
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。			
（三）合法四層樓以上之建築物	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 2,865.00m2·核計獎勵面積為 859.50 m2。	859.50 m2	6.76%
小計(9)		859.50	6.76%
總計	**小計(1)~(9)**	**總獎勵額度：41.58%**	
		總獎勵面積：5288.66 m2	

(二) 大規模開發獎勵

本案基地面積達 3,000 m2 以上，擬申請規模獎勵 30%，(4,324-4-79.86)x300%x30%=3,816.13 m2

(三) 容積移轉

本案擬申請容積移轉 40%，(4,324-4-79.86)x300%x40%=5,088.16 m2

(四)小結

1.本案面積一覽

項目	面積（m^2）	基準容積比率（%）
基地面積	4,324.00 (道路用地 4.00)	--
法定容積	(4,320.00-79.86)×300% =12,720.42	100.00%
都市更新容積獎勵	5,288.66	41.58%
大規模開發獎勵	3,816.12	30.00%
容積移轉	5,088.16	40.00%
更新後允建總容積	26,913.36	211.58%
規劃建築總容積樓地板面積	27,556.00-642.70(免計) =26,913.30(8141.29 坪)	211.58%
更新後容積率		634.73%

2.捐贈基金損益概估

A 規劃建築總容積樓地板面積(坪)	8,141.29	B 概估總銷售面積(坪)	13,438.34
C 重建費用(元)	2,738,826,397	D 二樓以上均價(元/坪)	6,79439
E 捐贈基金金額(元)	310,310,780		
F 捐贈基金容積獎勵面積(坪)	577.19	G 捐贈基金推估銷售面積=B*H(坪)	952.73
H 捐贈基金容積獎勵占比=G/A	7.09%	K 捐贈基金推估銷售金額=G*D(元)	647,321,756
J 捐贈基金容積獎勵重建成本 C*H(元)	194,172,898		
L 捐贈基金容積獎勵總成本=J+E(元)	504,483,678	M 捐贈基金推估收益=K(元)	647,321,756
N 捐贈基金推估損益=M-L(元)	142,838,078		

結論 捐贈基金推估收益達 142,838,078，有正面效益。

附錄二十九、112 年 1 月 4 日晨鳳黎謝調會會議紀錄

正 本
發文方式：郵寄

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：劉邦鼎
電　話：(02)2547-2889
傳　真：(02)2547-1889

受文者：陳鳳黎

發文日期：中華民國111 年 12 月 22 日
發文字號：富建更字第 111122201 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：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」協調會開會通知。

說明：
一、 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」召開與 貴所有權人之協調會。
二、 開會時間：民國 112 年 1 月 4 日（星期四）下午 2：30。
三、 開會地點：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1(富鉅鼎建設會議室)

正本：陳鳳黎
副本：新北市都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
董事長 洪村統

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
112 年 1 月 4 日下午 2：30 協調會紀錄

協調對象:陳鳳黎

地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1(富鉅鼎集團 會議室)

出席人員:劉邦鼎副總、楊慶輝協理、鄭永生協理、法律顧問陳議雄、
施振華建築師、都更公司周兆駿、鄭義嚴估價師(如附件簽到簿)

會議內容:

一、 住戶陳鳳黎經去電洽詢通知未出席，陳君告知今日無暇與會，故本次會議未能召開。

二、 下午三點散會。

(以下空白)

主席：劉邦鼎

會議記錄：鄭永生 1/4

擬定新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆土地

都 市 更 新 事 業 計 畫 案

協 調 會 簽 到 簿

一、 開會時間 ： 中華民國 112 年 1 月 4 日(星期三)下午 2：30

二、 開會地點 ： 台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1(富鉅鼎集團 會議室)

三、 主　　席 ： 劉邦鼎

四、 出(列)席人員:

1. 尚未簽約土地及合法建物所有權人：

所有權人	簽 名 欄	連 絡 電 話
陳鳳黎		

2.(公司協調)代表:

協調人員		簽 名 欄
副總	劉邦鼎	劉邦鼎
協理	楊慶輝	楊慶輝
協理	鄭永生	鄭永生
法律顧問	陳議雄	陳議雄
建築師	施振華	施振華
都更公司	周兆駿	周兆駿
估價師	鄭義嚴	鄭義嚴