擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地

都 市 更 新 事 業 計 畫 案　　【核定版】

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

受託人：爵鼎都市建築股份有限公司

施振華建築師事務所

中 華 民 國 一 〇 六 年 八 月

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）	請勾選送審類別 □A：公開展覽□B：委員會審■C：核定
案名	擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案	基地地號：1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1779 及 1780 地號等 25 筆土地

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	97 輛	更新前後戶數（前/後）	更新前 24 戶/更新後 167 戶
基地面積	2,006.00m²	實設建蔽率	39.79 %	實設汽車停車位	130 輛	安置戶數（合法/違章）	21 戶/4 戶
總樓地板面積	21,877.93m²	法定容積率	300 %	法定機車停車位	167 輛	提供公益設施種類、樓層	
工業使用容積	0 m²	實設容積率	596.40 %	實設機車停車位	168 輛	面積	
住宅使用容積	11,647.57m²	住宅單元	163 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	
商業使用容積	322.17 m²	商業單元	4 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	
其他使用容積 其他	0m²	其他單元	0 單元	地下層樓板面積地下開挖規模	1, 365. 56 m² 68.07 %	留設人行步道情形	
各樓層使用概況 地下層	地下室開挖 5 層					面積	433.51m²
地面層與低層部	門廳、店鋪、管委會空間、住宅、防災中心					其他	
標準層	集合住宅			最大樓層數	22 層		
頂層部	集合住宅			建築物高度 屋頂突出物高度	73.4M 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	△F0	6,018.00m²	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6＝2,530.45m²	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0.00m²
	△F1	0.00m²					獎勵樓地板面積	0.00m²
	△F2	0.00m²			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	0 部
	△F3	0.00m²	F＝△F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6＝8,548.45m²				獎勵樓地板面積	0.00m²
	△F4	0.00m²			其他	基地面積規模 20%	-	56.86%
	△F5	2,530.45m²				容積移轉 36.86%	獎勵樓地板面積	3,421.64m²
	△F6	0.00m²			合計		-	3,421.64m²

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	施振華建築師事務所	電話	02-2955-2882	
地址	新北市板橋區中山路 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	91.08.07	北府城更字第 0910458522 號		15	召開第二次專案小組審議委員會	98.06.11	北城事字第 0980483931 號	
2	事業概要公聽會	97.04.01			16	召開第三次專案小組審議委員會	98.10.05	北城事字第 0980857627 號	
3	申請事業概要	97.04.11			17	召開第四次專案小組審議委員會	99.08.31	北城事字第 0990870185 號	
4	事業概要核准	97.07.23	北府城更字第 0970535392 號		18	召開第五次專案小組審議委員會	99.12.13	北城事字第 0991232020 號	
5	變更事業概要預定實施者	97.10.24	北城更字第 0970771360 號		19	召開第六次專案小組審議委員會	101.12.18	北城更事字第 1015234232 號	
6	自辦事業計畫公聽會	97.8.22			20	召開第七次專案小組審議委員會	102.5.6	北城更事字第 1020003351 號	
7	申請事業計畫報核	97.8.29			21	召開第八次專案小組審議委員會	102.8.30	北城更事字第 1020007264 號	
8	第一次公開展覽期間	97.11.20	北府城更字第 0970834138 號		22	召開審議委員會第 30 次會議	103.1.20	北府城更字第 1033411061 號	
9	公辦事業計畫公聽會	97.12.11	北府城更字第 0970834138 號		23	召開第九次專案小組審議委員會	104.12.23	新北城更字第 1043443047 號	
10	召開專案小組審議委員會	98.01.14	北城更字第 0980052300 號		24	召開審議委員會第 52 次會議	105.1.28	新北府城更字第 1053411058 號	
11	同意比例補正後再行辦理	98.02.11	北城更字第 0980094417 號		25	召開第十次專案小組審議委員會	105.06.21	新北城更字第 1053416408 號	
12	第二次申請事業計畫報核	98.03.09			26	召開第十一次專案小組審議委員會	105.10.3	新北城更字第 1053419309 號	
13	第二次公開展覽期間	98.04.02	北府城更字第 0980209583 號		27	召開聽證	106.3.28	新北府城更字第 1063532432 號	
14	公辦事業計畫公聽會	98.04.23	北府城更字第 0980209583 號		28	召開審議委員會第 65 次會議	106.4.12	新北府城更字第 1063532804 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：106 年 7 月 5 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 1781 地號等 25 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新板橋車站特定專用區內，隸屬於第一種特定專用區，鄰新府路近區運路，中山路一段 154 巷 3 弄穿越本單元基地，更新單元土地範圍為臺北縣板橋市中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1779 及 1780 地號等 25 筆土地，土地面積共計 2,006 平方公尺(約 606.82 坪)及板橋市中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857、5278、5279、5280、5281、5282、5283、5284、5285、5286 建號等 21 筆建號，建物樓地板面積共計 1,504.88 平方公尺。 (約 455.23 坪)

■ 使用分區：

特專一。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條、第二十二條規定及　貴府核准字號北府城更字第 0970535392 號函申請辦理實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫說明書併同公聽會紀錄、土地及合法建物所有權人同意書與其他相關證明文件（詳見本案都市更新事業計畫與附件冊）。

■ 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

代 表 人：洪村統

統一編號：80689297

聯絡地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：02-2547-2889

中　　華　　民　　國　　一　　〇　　六　　年　　月　　日

都市更新事業計畫切結書

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 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人　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

申 請 人：富鉅鼎建設股份有限公司

代 表 人：洪村統

統一編號：80689297

聯絡地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：02-2547-2889

中　　華　　民　　國　　一　　〇　　六　　年　　月　　日

都市更新事業計畫切結書

立切結書人　富鉅鼎建設股份有限公司　，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容，涉及都市設計審議、交通影響評估等事項，皆與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致。倘有不一致之情形，其相關之法律責任均由立切結書人自行承擔，與　貴府無關。

此致

新北市政府

立切結書人：富鉅鼎建設股份有限公司
代　表　人：洪村統
聯 絡 地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 電話：02-2547-2889
統 一 編號：80689297

受 託 單 位：爵鼎都市建築股份有限公司
代　表　人：陳宏立
聯 絡 地址：新北市板橋區府後街一巷 5 號 2 樓
聯 絡 電話：02-2965-7935
統 一 編號：27974960

受 託 單 位：施振華建築師事務所
代　表　人：施振華
聯 絡 地址：新北市板橋區中山路 158 巷 18 號 3 樓
聯 絡 電話：02-2955-2882
統 一 編號：99994352

中　華　民　國　一　〇　六　年　月　日

都市更新事業計畫委託書

茲委託 爵鼎都市建築股份有限公司、施振華建築師事務所 全權代表本人辦理「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 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

代　表　人：洪村統

聯 絡 地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯 絡 電話：02-2547-2889

統 一 編號：80689297

受 託 單 位：爵鼎都市建築股份有限公司

代　表　人：陳宏立

聯 絡 地址：新北市板橋區府後街一巷 5 號 2 樓

聯 絡 電話：02-2965-7935

統 一 編號：27974960

受 託 單 位：施振華建築師事務所

代　表　人：施振華

聯 絡 地址：新北市板橋區中山路 158 巷 18 號 3 樓

聯 絡 電話：02-2955-2882

統 一 編號：99994352

中　華　民　國　一　〇　六　年　月　日

新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案

新北市都市更新審議委員會第 65 次會議回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 4 月 12 日（星期三）下午 2 時整
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓）
發文字號：新北府城更字第 1063532804 號

第 65 次審議委員會 回應綜理表			
決議		實施者回應	修正頁次
一、	有關本案聽證結果，詳後附「聽證結果作成決定綜理表」，所有權人財政部國有財產署北區分署陳述意見非反對本案，規劃設計意見均已納入審議參考，另本案係採協議合建方式實施，故有關所提意見第5點誤植部分，請實施者釐清後修正，其餘不予採納；序號1陳述意見涉及私權爭議部分，未便採納；序號2、4、6地主非持反對意見，故無爭點；序號3、5、7地主所陳意見涉及基地配置規劃、通行、鄰房施工安全等議題，已於專案小組審議充分討論，並請實施者依相關規定考量規劃，故採納意見。	有關本案聽證結果，僅依審議委員會決議辦理。	
二、	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，並依第52次會議決議調整為1781地號等25筆土地。	有關本案範圍調整僅依新北市都市更新審議委員會第 52 次及 65 次都更審議委員會議決議辦理。	
三、	有關本案廢巷改道部分，原則同意，請實施者確保後續鄰地公共通行權益、施工順序及安全維護等，並納入使用執照加註事項。	本案改道方案已將後續鄰地公共通行權益、施工順序及安全維護等納入事業計畫辦理，詳參事業計畫第十一章。	P11-1~2
四	本案申請都市更新獎勵部分： (一) 申請「△F5-1-1符合地域、風土及人文特色…」容積獎勵，同意給予法	(一) 僅依審議委員會決議「△F5-1-1 符合地域、風土及人文特色…」容積獎	P10-1、3

	定容積8%(面積481.44㎡)。 (二) 申請「△F5-1-2捷運車站…周圍500公尺範圍內…」容積獎勵，同意給予法定容積16%(面積962.88㎡)。 (三) 申請「△F5-1-4其他配合地方重大建設」容積獎勵，同意給予法定容積9%(面積541.62㎡)。 (四) 申請「△F5-2人行步道獎勵」容積獎勵，同意給予法定容積7.2%(面積433.51㎡)。 (五) 申請「△F5-4-2之20年以上老舊4層樓以上公寓…」容積獎勵，同意給予法定容積1.84%(面積111㎡)。	勵，申請法定容積 8%(面積 481.44 ㎡)。 (二) 僅依審議委員會決議「△F5-1-2捷運車站…周圍500公尺範圍內…」容積獎勵，申請法定容積16%(面積962.88㎡)。 (三) 僅依審議委員會決議「△F5-1-4其他配合地方重大建設」容積獎勵，申請法定容積9%(面積541.62㎡)。 (四) 僅依審議委員會決議「△F5-2人行步道獎勵」容積獎勵，申請法定容積7.2%(面積433.51㎡)。 (五) 僅依審議委員會決議「△F5-4-2之20年以上老舊4層樓以上公寓…」容積獎勵，申請法定容積1.84%(面積111㎡)。	P10-1~2 P10~4~6 P10-7、10、19 P10-9、16、17 P10-9、18
五	有關本案捐贈予市府相關經費金額及時點部分，涉及「△F5-1-2捷運車站…周圍500公尺範圍內…」容積獎勵，其中捐贈人行道管理維護費用金額1,063萬6,759元、捐贈予市府教育局2,000萬元、捐贈予社會局1,800萬元，請實施者於核准使用執照前捐贈予市府相關單位。	有關本案捐贈予市府相關經費金額及時點部分，僅依審議委員會決議修正為核准使用執照前捐贈予市府相關單位，詳參第十章。	P10-7
六	本案改採協議合建方式實施一事，其範圍內國有土地部分，既經實施者承諾將於事業計畫核定後申購取得，故請實施者依規定辦理；另請實施者於事業計畫核定前取得並檢附該範圍(中山段1781地號等25筆土地)之全體私有所有權人都市更新事業計畫同意書提送至市府都市更新處，續辦核定程序。	(一) 有關本案國有土地，實施者將於核定後申購取得。 (二) 全體私有所有權人都市更新事業計畫同意書已隨 105 年 11 月 14 日富建更字第 105110004 號函及 106 年 4 月 27 日富建更字第 10605001 號函檢送新北市都市更新處在案。	P18-1
七	有關事業計畫書、圖及其他相關內容修正後通過，並授權作業單位確認：		

	(一) 回應綜理表P18(七)計畫書圖及其他部分「…一併檢討修正，加強本案事業計畫書圖資料正確性及品質。」重複說明文字請刪除。 (二) 事業計畫書中圖11-29改道後建築線示意圖及P附-18附圖二中山路一段154巷3弄改道示意圖部分，基地內規劃留設人行通道標示為綠色色塊空地，請依實際配置規劃確實標示其色塊，並請標示廢巷改道後之人行及車行動線。 (三) 事業計畫書P附-17 2-6無遮簷人行步道面積計算圖建築部分，為利圖面辨識，請增加其灰色色塊透明，請修正。 (四) 本案毗鄰之都市更新事業計畫案業已核定，故相關圖面請一併更新。 (五) 本案信託及續建機制，請實施者於計畫書內加強說明。 (六) 有關相關單位及委員所提文字誤植誤繕部分，請一併修正。	(一)僅依指示修正。 (二) 圖 11-29 改道後建築線示意圖及 P 附-18 附圖二中山路一段 154 巷 3 弄改道示意圖道路部分已標示紅色斜線。 (三) 僅依指示增加其灰色色塊透明度。 (四)僅遵指示套匯毗鄰之都市更新事業計畫案最新圖面。 (五)已於第十三章詳細說明信託與續建機制，並將信託草約檢附於附錄五。 (六)僅依指示修正	綜理表 P18 P11-33 附 24 附-23 P10-10 P13-1 附-34~38
八	依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」請實施者依前開意見修正事業計畫書後，於文到翌日起90日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	僅依審議委員會決議及新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定於會議紀錄送達翌日起 90 日內，依決議修正並報請本府核定。	

新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案

聽證意見回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 3 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分整
開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓）
發文字號：新北府城更字第 1063532432 號

發表人	發表意見	意見回應與處理情形	修正頁次
所有權人李宗龍、李怡慧(李宗龍代)	1.我們已被實施者提出告訴，為了維護自身立場，故現在持反對態度。 2.我們本來是支持這個案子，但因為下列事項，所以反對。 3.因自 104 年起，實施者擅自大幅度變更規劃，將總戶數大幅增加(93 戶調整為 165 戶)，主力坪數大幅縮減(40 平調整為 20 坪)，此舉不僅大幅增加入住人口，增加住戶組成份子複雜度，也大幅降低居住安寧與品質，使本大樓由如蜜蜂窩一般吵雜與擁擠！ 4.同時，也因此導致停車位不足，一戶一車位已成空談，169 戶僅 130 車位，且實施者將無車位的戶數單位歸於原參與都更戶，此已違反公平原則。 5.所以實施者應縮減戶數，加大主力坪數，共同來增進大樓品質與居住安寧。 6.基本上我現在的反對是被迫，而私契約內容需要保密，惟裡面部分內容實有矛盾，故未來我是否仍然反對，以後續與實施者協調結果為準。 請實施者三思，多加考量，建築規劃應以地主居住需求為準，而非以未來好出售及省稅金為主。	關於這位住戶所提問題，似乎與現實有所出入，因為本案屬協議合建，故目前我們還是以與住戶當初所簽訂的合約及調解結果為主，另也因為歷次的審議會內容及當前市場因素作必要調整，並未影響到貴住戶權利。	--

鄰地地主 丁麗芬	1.以後我的身體狀況怎麼樣都不知道了，請儘快辦理。 2.本案已過了 30 幾年，從尤清縣長到朱立倫市長都當兩任了，請不要再拖了。 3.我是鄰地主，但房子很多地方地板、門都壞了，但住外面真的不習慣，我真的希望能儘快搬回新家。	由於您的住宅並非在本案範圍之內，故經過 1050118 會議結果決定，您可以參加另外一個案子的都更案(中國建經的案子，需經權利變換)，若您希望趕快住到新的房子內，可以請您的鄰居請中國建經他們盡快整合。	--
鄰地地主 柯滿珠	1.我們是鄰地所有權人，是一樓住戶，因都市更新能帶來地方繁榮，所以基本上我樂觀其成本案，但也請實施者兼顧我們未來改建權利，請市府審慎審查、嚴格把關現有巷道之改道一事，避免建築線指定造成後續執行的困難。並確保通行、出入安全相關事宜。 2.亦請市府都更處、建管單位與實施者於施工過程確保我們建物、人身財產安全。	就廢道改道的問題，實施者這邊除了針對本案的規劃設計之外，並有顧慮到周邊住戶的道路通行權及建築權利，就當前實施者的規劃設計，並未對貴住戶的通行權及建築權利有所影響。另外對於您所擔心指定建築線及通行權利的問題，除了規劃單位有確實了解及規劃之外，建築法規及都更法規上都有相關規定，確實並未使您的權益有所損失。	--
所有權人 蕭玉梅(張恆振代)	1.本案辦理歷程冗長，雖然辦理過程冗長且紛紛擾擾，但這些都是更新的必然，目前本案於前次小組確認範圍與內容，且取得百分之百同意，故請市府協助儘快辦理後續相關程序。 2.另外想請教私約是否仍有效?	有關本案都更相關審查程序我們也是希望盡快完成，合約內容與住戶當初所簽訂的合約及調解結果為主。	--
鄰地地主 張文武	1.本人為鄰地所有權人，兩實施者中國建經和富鉅鼎現規劃是將 154 巷口劃入，是否有消防民生救護疑慮，影響我們的人身安全? 2.此更新案兩側均有車道，請實施者說明是否還能調整或合併規劃。 3.基地開挖是否影響我們的居住安全，請說明。	針對您所擔心現有巷道通行的問題，本案所規劃的道路（中山路 154 巷）並未對您所擔心的問題造成影響，目前規劃並未更改到現有巷道。另有關本案汽車停車位出入口巷道，原本設計於基地北向位置，但由於都市設計審議委員不同意此設計方案，故改成現今設計，而此道也保留給 14 號等住戶的通行使用，以維持該住戶的通行權利	--
所有權人 李秋明(楊慶輝代)	1.本案從 96 年至今已逾 10 年的漫長等待，中間有許多波折好不容易，範圍經大會通過併確認，總算讓我們這些已白髮蒼蒼的地主看到一絲回家的曙光，懇切的請求委員能在職權內讓本案早日通過俾能請照及早日	無意見。	--

	動工，這是我們所有地主的共同心聲。		
鄰地地主徐錦圳(李淑惠代)	中山路 1 段 154 巷 3 弄為指定建築線之現成巷道，該道路是公有土地，然 3 巷未參予該都更案之人數及土地面積比例，皆大於參與該都更案之人數及土地面積(3 弄 14、16 號 10 尖及後面 20、22、24 有 12 間共 22 間住戶)。倘若廢弄不符都更條例及憲法的比例原則及正義精神，本案怎能片面同意廢改道？ 2. 實施者留設之通道為基地內私有土地，非道路用地，未參與住戶，日後房子要更新時，江影響建築權益造成利益不符。 3. 倘若該都更案成立，基地範圍拆除後，剩餘住戶生命財產安全，懇請政府部門幫我們釐清疑慮，並以政府的公權力，保障住戶生命財產安全，免於生活在擔憂恐懼中，否則有悖都更條例立法精神與其目的，以免造成民怨，有圖利之嫌。	1.本案廢巷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。 2.本案改道後配合指定建築線，且載於報告書相關章節，其相關權益皆不受影響。 3.施工問題，連續壁開挖會注意公安的問題及相關的技術規範來施工，以確保安全。	--
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	1.本案容積獎勵（不含容積移轉及細部計畫獎勵）達 42.04%，仍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。 2.本案申請容積移轉額度占總法定容積 36.86%平方公尺(容積移轉費用為 2 億 3,550 萬 2,595 元)，仍請實施者依本案第 9 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之本分署陳述意見書相關意見三，提供相關資料憑辦。另有關本案容積移轉額度(2,218.04 平方公尺)雖較 103 年間新北市政府召開第 30 次審議會時之 2,010 平方公尺為高，惟容積移轉費用卻較當時之費用(1 億 4,230 萬 8,000 元)超出近新台幣 1 億元乙節，仍請實施者考量其合理性及必要性，並請衡酌審議。 3.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，倘實施者無意於本事業計畫案核定後申購取得國有土地，請載明於事業計畫書適當章節。	1.本案容積獎勵申請均依相關規定申請,且經主管經關審議。 2.本案容積移轉費用調整配合獎勵額度與公告現值調整,且本案改採協議合建,依實施者所有權人協議方式辦理。 3.本案擬於核定後申購國有土地。	--

	4.請實施者依其於事業計畫書第 6 頁之回應內容，後續倘本案國有土地採權利變換方式實施，將營業稅納入權利變換費用提列項目，由土地所有權人負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。	4.營業稅依國產署意見辦理。	
	5.本案共同負擔比例依事業計畫書第 15.5 頁所載為 40.25%，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。另查事業計畫書第15-1與15-5頁所載之本案共同負擔費用數值不符，請實施者說明並修正。	5.本案採協議合建,共同負擔比例僅供參考,誤植部份將釐清後修正。	
	6. 本案國有土地比例達 21.73%，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，倘實施者無意於本事業計畫案核定後申購取得國有土地，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。	6.本案採協議合建,將於核定後申購國有土地。	

新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案 認養人行道以捐贈管理維護費用函文 回應表

認養人行道已捐贈管理維護費用函文 回應表

函文內容		實施者回應	修正頁次
新北市政府養護工程處 **105年12月8日** **發文字號:新北養二字第** **1053515564號**	一、復貴處105年11月30日新北更事字第1053421691號函。 二、有關旨案捐贈管理維護費，經本處檢視後相關建議如下： （一）有關人行道相關施作費用，依本處相關契約單價新設人行道（含側溝）1平方公尺費用約為6500元，與該公司所提之價金尚有落差，且未見設置無障礙坡道，建議修正。 （二）查單價分析表，該公司所用之預拌混凝土強度為140KG/CM2，惟本處所採用之預拌混凝土強度為210KG/CM2；另查所用之高壓磚為30*30*8CM，依本府道路附屬設施設置政策係採用 30*30*6CM，建議修正。 三、上述建議供貴處參辦，另有關本處建議仍應由實施者採人行道實質認養較為妥適。	一、敬悉。 二、 （一）本案人行道相關施作費用修正後約1平方公尺約7000元，並依意見增列無障礙坡道，詳參附錄四十一。 （二）本案認養計畫依審查意見修正預拌混凝土強度為210KG/CM2，高壓磚為30*30*6CM。 三、本案人行道認養依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議改以捐贈基金共計 10,636,759元辦理。	附-118 P10-2
新北市政府綠美化環境景觀處 **105年12月6日** **發文字號:新北景施字第** **1053204337號**	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1781地號等25筆土地都市更新事業計畫」案，非屬本處權管範圍，無涉本處業務，請查照。	敬悉。	
板橋區公所 **105年12月12日** **發文字號:新北板工字第** **1052087162號**	一、復貴處105年11月30日新北更事字第1053421691號函。 二、本案都市更新實施者捐贈人行道及喬木維護費用爭取容積獎勵，經查主管機關（新北市政府養護工程處及新北市政府綠美化環境景觀處）未訂定核算基準，合先敘明。 三、有關路燈設備部分依現行法令規定無開放認養，另依據新北市政府養護工程處(道路主管機關)規定路燈設施開放予民眾捐贈電費或設施維護費(如參考附件)，係捐贈者無條件付出，與都市更新案實施者認養後可換容積率之性質不符。 四、因本案事涉都市更新審議事宜，故該筆捐贈費用建請貴處與主管機關研議評估為妥。 五、旨案認養或捐贈係實施單位爭取都市計畫審議容積率獎勵通過之附加條件，若採捐贈方式實施，建請新北市政府都市更新處邀集主管機關新北市政府養護工程處通案研議，依新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點第11條規定，捐贈款若無法執行或執行後仍有結餘款時之運用方式，以利各公所後續遵循辦理。	一、敬悉。 二、敬悉。 三、本案以板橋區公所於102年10月8日以新北板公字第1022076058號函檢送人行道認養審查會議紀錄在案(詳參附錄十九)。並於會議結論中核示認養每盞路燈每年維護費及電費計3,000元。 四、本案認養人行道計畫即捐贈管理維護費用係依依105年10月3日舉辦之新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案 第11次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄辦理。 五、本案人行道認養依新北市都市更新審議委員會65次會議決議改以捐贈基金共計10,636,759元辦理。	P10-2 附-67

新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案 105 年 11 月 22 日新北更事字第 1053421254 號函轉發 張○○陳情文 回應表

新北更事字第 1053421254 號函轉發 張○○陳情文 回應表			
陳情內容		實施者回應	修正頁次
受文者:新北都更處 發文者：張○○ 主旨：富鉅鼎之板橋區中山路 1781 地號等 25 筆土地保密等級：保密	富鉅鼎就像一個大胖子擠入我們的社區，一下要廢巷改道(154 巷 3 弄)，一下要買下即成道路(鄰 3 弄之 154 巷巷口)，一下又將車道緊貼民房(中國建經層在此地點設車道，最終都委建議改址，移往區運路)只為更多容積，對社區毫不反省亦不友善，失去都更宗旨，請都委幫忙，別讓富鉅鼎都更設計傷害原住戶權利(水汙、空汙、日照、交通...等等)，保留空間以便未來都更有較大棟距和公共空間。	1. 有關本案設計量體與容積均依相關規定檢討，經主管機關審議，且依審查意見修正。 2. 本案範圍內現有巷道土地分區屬第一種特定專用區為可建築用地，為考量整體開發之效益，中山路一段 154 巷 3 弄以改道方式辦理，並依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。 3. 本案車道出入口設置參照都市設計審議要求設置，且車道設置與鄰房間隔 1.5 公尺以上。 4. 本案建築坐落均位於更新單元範圍內，並配合留設人行步道與開放空間、檢討日照並進行交通影響評估，未損害鄰房權益；將來施工期間自當妥善維管，敦親睦鄰，避免水汙染或空氣污染。 5. 本更新單元範圍經 105 年 1 月 28 日第 52 次都更大會經審議委員確認；目前亦已取得 100%同意，實施者有責確保本案範圍內所有權人權益不受損害。	P11-1、4、32~34 P11-14

新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案 105 年 10 月 28 日台財產北改字第 10500290091 號函 回應表

台財產北改字第 10500290091 號函 回應表			
國有財產署意見		實施者回應	修正頁次
主旨：本案申請調整實施方式為協議合建，請本分署表示意見乙案	一、依貴局 105 年 10 月 24 日新北城更字第 1053420160 號函辦理。 二、查本案更新單元範圍內涉本署經管同段 1785、1793-23、1793-29 地號及貴府工務局經管同段 1785-1 地號共 4 筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計 436 平方公尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%。 三、依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(以下簡稱處理原則)第 5 點規定略以，本分署於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，除依處理原則第 3 點第 3 項報經財政部核定主導辦理都市更新外，應依第 7 點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。爰本案實施方式由權利變換調整為協議合建，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本署經管國有土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定讓售實施者。惟倘實施者未依上開規定申購取得國有土地，則國有土地應以權利變換方式實施。	一、敬悉。 二、敬悉。 三、本案實施方式改採 100%協議合建，國有土地採申請讓受方式取得。倘未依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定經讓售取得，再依國有財產署意見辦理。	P13-1 P18-1

新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案 第 11 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應表

時間：105 年 10 月 03 日

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發文字號：新北城更字第 1053419309 號

第 11 次專案小組 回應綜理表

柒、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
一、鄰地所有權人徐錦圳，李淑惠代(中山路 1 段 154 巷 3 弄 16 號)	1. 有關中山路 1 段 154 巷 3 弄為現有巷道，富鉅鼎公司擬廢改道為實施者規劃為保留私設通路供公眾使用，未來產權轉移後，其所有權人仍得依民法中「袋地通行權」相關規定，要求使用該巷道之後側地主支付價金，且未來申請重建時，除非取得私設通路之地主同意書，否則將因為臨接建築線而無法建築。雖然現有巷從 3 米拓寬為 6 米，但不希望影響我們地主的建築權益。 2. 因該巷道廢止將造成後側基地未臨接建築線，成為裡地而無法建築，嚴重影響權益，有違法令規定。 3. 中山路 1 段 154 巷 3 弄 10、12、14、16 號為同一建築線，如何分割? 4. 自從 105 年 6 月 21 日召開第 10 次小組後，富鉅鼎公司有雙掛號寄開會通知單找我們談，為何每次召開協調會議，他們總是直接就要我們簽同意書?	1.為考量鄰地未參與本案都 更地主通行及建築等相關權益，採用廢巷改道方式，將該巷道改設置基地北側並指定建築線，確保鄰地地主將來通行、改建要挖埋管線等各項權益不受影響。 2.本案採廢改道方式辦理改道後仍指定建築線，故不影響鄰地建築權益。 3.有關本案部分拆除部分已委託結構技師分析及簽證，安全無虞，詳參附錄、三十二。 4.有關更新單元範圍中山段 1781 地號等 25 筆土地部分，已於 105 年 1 月 28 日第 52 次都更大會經審議委員確認，以該範圍續審。實施者針對範圍外 154 巷 3 弄 14、16 號未同意戶多次召開協調會，然協調未果，詳參附錄三十三、附錄四十三。	P11-1 P11-1 附 100~103 附 104~107 附 120
二、所有權人蕭玉梅，張佑丞代(中山路 154 巷 21 之 3 號 4 樓)	本案地主同意比例都已達 100%，未來哪一天如果又發生大地震，我們的房屋是否能承受？大家地主都擔心，每次開會市府各局處提供相關意見，還是希望本案儘速辦理下一程序，完成都更審議。	感謝同意住戶支持，富鉅鼎建設自當竭盡所能盡速完成本案相關程序，加速本案推動之進程。	
三、板橋區深丘里里長陳廉誠：	本案更新單元範圍鄰地中山路 1 段 154 巷 3 弄 14 號及鄰地 16 號未納入一起參與都市更新重建實在很可惜，是否請實施者富鉅鼎公司能夠再花費約 1 至 2 個月時間和地主溝通協商，再評估 14 號、16 號鄰地納入本案更新單元的可能性?另外有關基地周邊人行道認養方案，有無其認養之時間性，年期為多久?	有關更新單元範圍中山段 1781 地號等 25 筆土地部分，已於 105 年 1 月 28 日第 52 次都更大會經審議委員確認，以該範圍續審。	
都市更新委員綜合回應	一、有關廢止中山路 1 段 154 巷 3 弄改道部分，為避免地主產生疑義，後續指定建築線時點、處理方式、如何確保地主建築權益及該巷道由社區管理委員會管理維護相關事項請補充詳載事業計畫書。	一、謹遵指示辦理並於計畫第十一章一、現有巷道廢止或改道計畫及附錄三、公寓大廈規約草約載明。	P11-1 附-7

	二、有關更新單元範圍中山段 1781 地號等 25 筆土地部分，已於 105 年 1 月 28 日第 52 次都更大會經審議委員確認，以該範圍續審。至於有關鄰地地主陳情仍有意願參與重建一事，若實施者與地主雙方後續協商均有意願，再續行辦理調整範圍等相關重建規劃。 三、本案更新單元範圍中山路 1 段 154 巷 3 弄 12 號及鄰地 14 號涉及連棟建築物部分納入更新單元部分，請於事業計畫書補充其未納入部分之建築物共同壁於施工中及施工後結構安全、結構補強等相關維護計畫，並列入建物使用執照備註欄，以供查驗。 四、有關人行步道認養年期、詳細處理方案，請實施者向板橋區公所先行確認其細節內容，於事業計畫書中補充相關函文及說明。	二、實施者針對範圍外 154 巷 3 弄 14、16 號未同意戶多次召開協調會，然協調未果，詳參附錄三十三、附錄四十三。 三、有關本案部分拆除部分已委託結構技師分析及簽證，安全無虞，詳參附錄、三十二。 四、本案人行道認養計畫書與認養經費計算方式已於 105 年 10 月 20 日、105 年 11 月 23 日、105 年 12 月 19 日函送主管機關辦理。本案人行道認養於事業計畫書第十章詳細說明所採用建材、植栽及預算部分供參，並依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議改以捐贈基金共計 10,636,759 元辦理。	附 104~107 附 120 附 100~103 P10-2 附 116~118 P10-4~6
捌、相關單位意見		實施者回應	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)	（一）查更新單元範圍內涉本署經管同段 1785、1793-23、1793-29 地號及新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號共 4 筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計 436 平方公尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%，本案實施方式採權利變換，上述本署經管國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者；惟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。請實施者仍應依上述文字於事業計畫書第 18-1 頁拾玖、一、相關內文，修正本署經管國有土地之處理方式，以符實際。	（一）依國產署所提方式載明於事業計畫書第 18-1 頁拾玖、一、相關內文。	P18-1
	（二）本案都市更新容積獎勵(不含細部計畫獎勵及容積移轉)達 43.14%， 請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	（二）本案都市更新獎額度已考量地主須求並兼顧環境品質值，依並依新北市都市更新審議委員會 65 次會議同意給予額度申請。	P10-13
	（三）本案申請容積移轉額度占總法定容積 36.48%平方公尺(容積移轉費用為 2 億 3,550 萬 2,595 元)，仍請實施者依本案第 10 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之本分署陳述意見書相關意見二辦理。另查本案容	（三）本案 105 年土地公告現值為 245,000 元/平方公尺，收購倍率為 130%；103 年間新北市政府召開第 30 次審議會係採 102 年公告現值 177,000 元/平方公尺，收購倍率為 120%。因本案配合規劃設計與容積獎勵調整容積移轉申請額度，並因應公告現值調整，造成金額變動，請	

	積移轉額度(2,218.04 平方公尺)雖較 103 年間新北市政府召開第 30 次審議會時之 2,010 平方公尺為高，惟容積移轉費用卻較當時之費用(1 億 4,230 萬 8,000 元)超出近新台幣 1 億元，仍請實施者考量其合理性及必要性，並請為審議。仍請實施者考量其合理性及必要性，並請為審議。	國產署諒察。本案實施方式改採協議合建，容移費用由實施者支應。	
	（四）本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，其信託費用應由參與信託者負擔之，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。	（四）本案信託費用原提列 5,000,000 元；謹依國產署意見扣除國有土地比例信託費用。改以 5,000,000×(1-21.73%)=3,913,500 元提列。	P15-4
	（五）依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。倘實施者未於本案事業計畫核定後申購取得，請實施者依上述規定辦理。	（五）本案目前改採 100%協議合建，倘後續改採權利變換實施都市更新，將於權利變換階段依國產署指示提列相關營業稅。	
	（六）本案共同負擔比例達 40.25%，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。	（六）本案共同負擔提列均依標準。本案目前改採 100%協議合建，財務計畫與共同同負擔率僅供參考。	P15-1~6
	（七）本案國有土地比例 21.73%，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。	（七）本案人事管理費率 4.75%，銷售管理費率 5.75%，風險管理費率 11.75%，均未達提列上限。	P15-5
	（八）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 21.73%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實	（八）敬悉。	

	施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定讓售實施者，爰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。		
二、市府交通局（書面意見）	（一）停車場進出口與現有巷道銜接路型不佳，易影響行車視距及安全請調整，並請套繪進出基地最大車型之行車軌跡，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定物，以維視覺的通視性。 （二）周邊開放空間人行動線與車道動線應分離，維護人行安全；另請整合現有人行道之設計，規劃自行車專用道。 （三）請依規定提送交評書。 （四）請評估提供 Youbike 設置空間及捐贈設施。 （五）汽機車出入口動線交織，請增加安全設施。 （六）車輛進出基地應依交通標誌、線行駛，故應修正為右進右出動線，未來亦不得要求本府同意開設缺口。 （七）停車需求內部化，禁止申設路邊停車。 （八）減速鋪面及標線應注意防滑及噪音。	（一）本案出入口規劃構想說明如下 1. 本基地主要以新府路為聯外道路，本次提案已將停車場出入口調整與新府路垂直，確保進出動線順暢。 2. 未來配合本案及鄰地中國建經都更案開發，將部分廢除中山路一段 154 巷之路段，未來無直接連接區運路，故中山路一段 154 巷未來非為穿越性道路，僅服務零星未參與都更住戶進出(約 10 輛機車) 3. 本案停車場坡道起點至出入口留設有 10 公尺以上之緩衝空間，且出入口處無設置植栽及圍牆，視距範圍內均無障礙物干擾，可確保基本行車安全。 4. 為避免轉彎視距不佳，以及障礙物干擾，依公路路線設計規範標準模擬進出基地最大車型之行車軌跡，進出動線運作順暢、視距範圍內均無障礙物干擾。 （二）本基地僅單面臨路(新府路)，並相鄰超級 F1 大樓(既有建物)以及中國建經都更案(已通過環評及都審委員會)。考量與鄰地空間設計之連續性，本案延續新府路既有之人行道設計，採淨寬 3.5 公尺之人車共道規劃，並設置相關指示牌面。 （三）本案已於 105 年 9 月 29 日函送交評報告到府審議。 （四）基於環境友善，本案開發單位同意捐贈公共自行車 YouBike 設備，初步規劃設置於新府路臨基地側之人行道，如圖 5.3-1 所示。後續配合交通局及 YouBike 專業廠商會勘結論辦理。 （五）遵照辦理，已重新檢視停車場出入口及停車場內部之安全設施，本案汽機車出入口已增設警示燈及凸面鏡等安全設施。 （六）遵照辦理，本案進出動線皆依既有道路標誌標線規範，以右進右出之原則規劃動線，未來亦不會要求於路段中破口。 （七）遵照辦理，本案停車場規劃可滿足自身需求，未來不會向市府額外申請設置停車格位。 （八）本案減速鋪面設置於喬木植栽處，減速鋪面採圓弧處理減少震動及噪音。	詳參交評報告
三、市府工務局（書面意見）	(一)安全梯及特安梯通達屋突層部分請依建築技術規則設計施工篇第 97 條規定設置檢討。	(一)本案均為特別安全梯，已依規定通過突一層，並依建築技術規則設計施工篇第 97 條規定設置檢討。	P11-9~23

	(二)無障礙設施設備請依規定圖例檢討繪製。 (三)防空避難室請依用途確實區劃。 (四)高層緩衝空間應留設於高層建築物主要出入口至建築線之間，供人出入停留及裝卸物品，本案留設位置請釐清是否符合上開規定。. (五)卷附圖說繪製不完整。	(二)本案於建造執照申請時，會依規定繪製必要圖面。 (三)本案防空避難室及地下停車空間已依規定設置防火區劃。 (四)本案高層緩衝空間設置位置在建築物出入口與建築線之間，依內政部營建署 100.04.28 營署字 1000233481 號函規定，詳參附錄三十八。 (五)本案必要圖說已繪製完整。	P11-9~13 附 114
四、市府養護工程處(書面意見)	本案更新單元內涉及市府工務局經管本市板橋區中山段 1785-1 地號國有土地，使用分區為第一種特定專用區（都市更新地區），現況初步套繪，部分土地作為本市板橋區中山路 1 段 154 巷 3 弄使用，另有關都市更新範圍內巷道廢止或改道部分，依據「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 8 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為市府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理，另針對該巷道廢止或改道，建請洽市府交通局及本市板橋區公所研議考量現況使用需求及未來使用方式並協助評估本案，以避免該巷道廢止之不必要民怨情事發生。	本案中山路一段 154 巷 3 弄道改道依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。有關養護工程處所提「洽新北市政府交通局及新北市板橋區公所研議考量現況 使用需求及未來使用方式並協助評估」實施者於 105 年 8 月 5 日以富建更字 105080002 號函，函詢新北市板橋區公所，新北市板橋區公所 105 年 8 月 15 日以新北版工字第 1052058137 號函復(詳參附錄三十四)。本案改道範圍非屬道路用地，後續植栽與相關設施均由建案維護管養。 另本案交通影響評估中專章檢討廢巷改道事宜，送交通局審議並獲原則通過與同意備查。	附 108 附 119
五、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	1. 經查板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。	本案法規適用日為 98 年 3 月 9 日依北城更字第 0980094417 號函補正事業計畫送府報核日。本案申請容機移轉時接受基地與送出基地均辦理信託，屆時所有權人及土地比例均符合規定。	

	2. 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，市府自 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。		
六、市府都市更新處	（一）本案目前經實施者表示已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人 100%同意，實施方式改採改協議合建，請檢附所有權人同意書及相關證明文件，俾利查核；另考量本案更新單元範圍調整，後續請實施者正式向地主召開說明會，說明相關計畫內容，再行提送修正版計畫書辦理聽證會程序。 （二）有關認養人行步道部分，參考目前都市設計審議通案性作法，係以提列人行道管理維護工程經費納入都市更新基金，統一於領取使用執照前捐贈與市府，後續再由板橋區公所視實際需求向市府申請運用；惟本案第 8 次專案小組已原則同意由實施者認養及施作，故請實施者表達是否同意配合上述處理方式後，提請委員討論。 （三）事業計畫書 P15-5 表 15-7 停車位誤植為 167 部，與計畫書相關說明所載 130 部不一致部分，請修正。 （四）事業計畫書 P10-9 說明內容錯字誤繕為「…細步計畫…」、「…達城西北側處少量原住戶車行為需求外…」、P11-1 說明內容參考示意圖編碼誤繕部分，請修正。 （五）公寓大廈規約草約內容非載入《公寓大廈管理條例》條文內容，請納入本案草約本文內容，除一般性之規定外，應就下列事項一併載明： 1. 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	(一)本案已於 105 年 10 月 14 日雙掛號通知全體所有權人並於 105 年 10 月 27 召開說明會，相關資料詳參附錄三十六。 (二)本案於 105 年 11 月 23 日提送認養計畫與認養經費計算方式至新北市更新處，由更新處函轉新北市政府養護工程處、板橋區公所及新北市政府綠美化環境景觀處。依市府養護工程處 105 年 12 月 8 日新北養二字第 1053515564 號函意見修正，並於 105 年 12 月 19 日以富建更字第 105121901 號函檢送修正後認養計畫及金額至新北市都市更新處。(詳參附錄四十、四十一)，並依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議改以捐贈基金共計 10,636,759 元辦理。 (三)報告書 P15-5 誤植部分已修正。 (四)報告書 P10-9 誤植部分內容已依審議結果刪除。P11-1 說明內容參考示意圖編碼誤繕部分已修正。 (五) 1. 本案公寓大廈規約草案依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、共用約定專用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。	(一) 附 110~112 (二) 附 116~118 P10-2~6 (三) P15-5 (四) P11-1 (五) 附 26~29

	範。 2. 請於公寓大廈規約草約載明法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，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。 3. 留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確規範，載明留設位置及面積，及供不特定公眾通行使用等相關內容，且應設置適當告示牌標示其相關內容，並於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。	2. 本案公寓大廈規約草案載明法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及 管委會空間等)，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。 3. 本案公寓大廈規約草案載明留供公眾使用之人行道、通路及開放空間，載明留設位置及面積，及供不特定公眾通行使用等相關內容，且應設置適當告示牌標示其相關內容，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代， 據以執行。	附 23~25 附 7
玖、委員綜合意見		實施者回應	修正頁次
一、都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 (一)一樓管委會空間或防災空間不應計入戶數，請取消。 (二)外部空間： 1. 圍牆設置位置及形式請依新北市都市設計審議原則規定檢討。 2. 請標示鄰房出入口以確認外部空間留設位置是否合理並請補充說明外本案外部空間與基地東側之板橋區中山段 1716 地號等 64 筆土地新建工程案外部空間整體規劃方式。 3. 請套繪本案進排風口位置且不得靠近外部人行空間。 4. 高層緩衝空間位置請依建築管理相關規定檢討。	（一）依委員意見辦理。管委會不計入戶數。本案總戶數由 168 戶變更為 167 戶。 （二）外部空間： 1.本案圍牆設置位置及形式如圖。已依審議原則規定檢討，圍牆高度 120cm，牆基高度 20cm，鏤空率 72.5%≥70%，符合規定。 2. 臨房出入口位置如圖所示： （1）中山路一段 1765、1766、1778 等 3 筆地號經由改道後之中山路一段 154 巷 3 弄出入。其他地號經中山路一段 154 巷 5 弄出入 。 （2）本案鋪面設計及綠化設計均已配合鄰地 1716 地號等 64 筆新建工程案進行整體規劃。並配合鄰地設置了約 11M 的人行步道供公眾通行。 （3）本案在基地後側留設空地，連同 6*12 高層建築緩衝空間，通過綠化及鋪面手法，形成開放性的廣場空間，供公眾使用。 3. 本案進排風口位置如圖，無靠近外部人行空間。 4. （1）依「建築技術規則」第 232 條「……緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設置有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺」。本案高層建築緩衝	詳見都設報告書。

	5.請以平、剖面圖表示基地北側 6 公尺道路之植栽、樹穴位置且以不影響通行為原則，並請延續鄰地植栽位置整體規劃以及明確標示該通道鋪面之材質。 （三） 交通部分： 1.本次車道出入口調整後位置委員會原則無意見，惟依前次會議決議本案車道出入口因設於道路轉折處需提請交通局審查確認，於核定前請先經交通局確認，並請於車道出入口增設交通號誌及警示燈。 2.有關本案車位數請依變更新板橋車站特定專用區細部計畫案土地使用分區管制要點以及都市設計審議原則確實檢討。 3.有關本案停車場面積計算方式請確實依變更新板橋車站特定專用區細部計畫案土地使用分區管制要點第 9 點詳實檢討。 （四） 量體造型： 1.本案設置之外露樑請依建築管理相關規定檢討。 2.請取消深夜時段之建築頂部照明並請加強各時段人行空間之照明設計。設計。 （五）都市更新獎勵請以專章檢討並檢附相關檢討圖說且不得重複獎勵。 （六）考量本案地下室形式，委員會原則同意本案垃圾車暫停車位及垃圾儲存空間請得以於地下一樓且跨越車道方式集中設置。 （七）本案 1 樓、1 樓夾層、3 樓之管委會空間分開留設是否符合建築管理相關規定請釐清。 （八）排水系統圖說請標示排水管線位置以及基地高程。 （九）報告書部分： 1.修正對照表應檢附建築師簽章且修正前後圖說應左右對照。	空間設置與 1 樓，寬度為六公尺，長度為十二公尺，頂蓋淨高度為 5.8 公尺≥3 公尺，符合規定。 （2）依內政部營建署函 100.04.28.營署建字第 1000233481 號函釋「……該緩衝空間位置並無特殊規定，惟應於建築物出入口至建築線之間……」。本案高層建築緩衝空間設置於建築物出入口至建築線之間，符合規定。 5.本案樹穴平、剖面圖如下。樹穴與人行道齊平，寬度 150cm，深度 150cm。植載位置及整體規劃兼顧考量人行步道空間、6 公尺道路及鄰地規劃延續設計。 （三）交通部分： 1.於車道出入口與道路連接除設置警示燈及凸面鏡。 2.依規定檢討。 3.依規定檢討。 （四）量體部分： 1.依規定檢討，二樓外露梁部分已計入當層容積。 2.深夜時段頂部照明已取消，各時段人行空間之照明已加強。 （五）依規定檢討。 （六）遵照辦理，將垃圾儲存空間設置於地下一層。 （七）本案 1 樓管委會空間為提供住戶區權會開會使用；1 樓夾層管委會空間為管理人辦公及文件存放地點；13 樓為消防中繼機房。因使用功能的不同需求而分開設置。 （八）遵照辦理。 （九）遵照辦理。	

	2.申請文件頁碼有誤請修正。 3.本案所申請之各項獎勵請以專章檢討。 4.請於核准前檢附最新消防核准圖說。 5.封面案名請依初審意見修正。		
二、都市更新委員	（一）為避免影響本案都市更新進程，並顧及地主權益，有關更新單元範圍部分，以本案提經105年1月28日第52次都更大會同意之更新單元範圍(含中山段1781地號等25筆土地)為原則，續行辦理相關程序。另因鄰地地主陳情仍有參與都市更新可能性，請實施者後續與鄰地地主雙方溝通協調，若雙方均有意願促成鄰地重建，再評估調整範圍可行性續辦，必利於提升社區環境整體居住品質。	(一)實施者與針對範圍外154巷3弄14、16號未同意戶多次召開協調會，然協調未果，詳參附錄三十三、附錄四十三。。	(一)附110~113 附120
	（二）有關人民陳情部分，請實施者與地主保持暢通溝通管道，並將相關協調過程及資料載明於計畫書，俾利後續審議參考。	(二)有關範圍外陳情部分，實施者目前規劃設計已無妨礙鄰地權益；範圍內陳情部分，實施者亦與陳情人達成共識。	(二) 附64~66 附75~77
	（三）有關廢止「中山路一段154巷3弄」現有巷道部分，為保障該現有巷道後側14號及16號鄰地所有權人未來建築及通行權益，採改道方式規劃並保留建築線，請將其本案廢巷因應處理方式、該巷道管維計畫及指定建築線等相關內容載明於事業計畫書。	(三)謹依指示辦理,「中山路一段154巷3弄」現有巷道部分於改道後,於施工期間均可便利通行。並將相關內容載於，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中。	(三)P11-1
	（四）都市更新容積獎勵部分： 1.本案△F5-1-1獎勵其中涉及銀級綠建築部分,請於事業計畫書檢附各指標檢討圖說及計算過程。另請以綠建築保證金之5%提列綠建築管理維護費用，並納入公寓大廈公共基金。 2.本案△F5-1-2申請獎勵： （1）有關認養公有人行步道部分,考量其管理維護之彈性及作法一致性，且實施者於會中表示同意以捐贈管理維護工程經費方式辦理，故請實施者於領取使用執照前捐贈都市更新基金，後續若板橋區公所有需求時再依相關規定申請。 （2）前述認養公有人行步道涉及認養年期、認養費用額度等內容，請實施者向板橋區公所確認後，並將相關函文及說明詳載明於事業計畫書中。	(四)依規定辦理 1. 本案綠建築保證金為 361.08x 15,650x5=28,254,510元，綠建築管理維護費用28,254,510×5%=1,412,726元，已載明於報告書中。 2. (1) 本案於105年11月23日提送認養計畫與認養經費計算方式至新北市更新處，由更新處函轉新北市政府養護工程處、板橋區公所及新北市政府綠美化環境景觀處。依市府養護工程處105年12月8日新北養二字第1053515564號函意見修正。養工處復於106年1月10日以新北養二字第1053522409號函表示無意見。並依新北市都市更新審議委員會65次會議決議改以捐贈基金共計10,636,759元辦理。(詳參附錄四十、四十一) (2)同上。	(四) P10-1 P10-2、 P10-4~6 附-116~118

	（3）有關提撥電費路燈每座 3,000 元，認養年期 3 年，共計 9,000 元部分，請補充提列依據、認養總年期及後續提撥費用時點等相關說明。	(3) 板橋區公所於 102 年 10 月 8 日以新北板公字第 1022076058 號函檢送人行道認養審查會議紀錄在案(詳參附錄十九)。並於會議結論中核示認養每盞路燈每年維護費及電費計 3,000 元。	附-68
	（4）有關捐贈給市府社會局、教育局基金及設備部分，涉及捐贈期程細節說明請再逕向該單位確認，並補充修正相關說明。	(4) 有關捐贈給市府社會局、教育局基金及設備部分部分，實施者依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議於取得使用執照後 4 個月前捐贈。	
	3.有關△F5-1-4 獎勵部分，請再加強相關獎勵項目說明：	3.	P10-7
	（1）配合「新板橋車站特定專用區細部計畫」留設通道及人行步道系統相關規劃設計項目，請刪除。	(1)本項目依審查意見刪除	
	（2）有關設置地下雨水回收再利用系統部分，除滿足銀級綠建築設計需求外，另規劃可增加雨水回收再利用設計之必要性，請實施者加強說明。	(2) 本案綠化面積（含屋突一層綠化）共 280.37 ㎡+161.25 ㎡=441.62 ㎡。每日澆灌兩次，每次以 0.05㎥/㎡計，則一日用水量為 0.05*441.62*2=44.16 噸。設旱季嚴重時，以 70 天計，則共需 44.16*70=3091.2 噸。本案留設地下雨水滯留量約為 3085.34 噸，約略相當 3091.2 噸，尚符需求。	P10-7 P10-7
	（3）有關本案規劃汽機車出入口設置於接近新府路及區運路交叉路口處，為考量減少交通衝擊，請加強車道轉角處視覺通透性設計手法。	(3)本案已移除車道轉角可能之視覺障礙物，詳參圖 12-28 景觀配置平面圖。	P12-30
	（4）有關「……距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者……」獎勵項目，實施者於會中表示開放基地東北角之空地供公眾使用部分，請後續於事業計畫書補充相關圖說。	(4) 開放基地東北角之空地供公眾使用部分，已於事業計畫書補充相關圖說。	P10-10 P11-6
	4.有關申請△F5-2 獎勵項目，設置於臨新府路之人行步道範圍，其車道轉彎處兩旁凸出計列獎勵面積部分，因未符直線順平並延續原則，故請刪除，並重新檢討該項獎勵面積。	4.已依審查意見刪除該部分，詳參圖 10-7 及圖 10-8。	P10-16、17
	5.有關申請「20 年以上老舊 4 層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善」獎勵部分，請提供套繪使用執照基地與更新單元範圍圖，並詳列獎勵面積計算檢討內容。	5. 申請「20 年以上老舊 4 層樓以上公寓或集合住宅等更新重建 環境改善」獎勵部分，已提供套繪使用執照基地與更新單元範圍圖，並詳列獎勵面積計算檢討內容。	P10-9、 P10-18
	（五） 財務計畫部分：	(五)	（五） 附 34~38
	1.有關信託及續建機制部分，目前事業計畫書所載信託契約草約內容僅屬一般單純土地財產信託，與本案都市更新執行方式不一致，請實施者以本案協議合建實施之架構修正信託草約內容，並納入事業計畫書敘明。	1.已更新本案信託草約，詳參附錄五	P13-1
	2.有關資金來源部分，請實施者加強說明自備資金籌措來源，並於計畫書	2.已於第十三章說明資金籌措來源。	

	中敘明。 (六)計畫書圖及其他部分 1. 有關事業計畫書P10-12表格欄位中「……捐贈教育局、社會局共計3,800萬元整.....」說明頁碼誤繕部分，請修正為「詳10-7頁及附-37、附-38頁」。另計畫書內容其他誤繕、誤植部分，請一併檢討修正，加強本案事業計畫書圖資料正確性及品質。一併檢討修正，加強本案事業計畫書圖資料正確性及品質。 2. 有關基地排水部分，考量基地北側現況使用並非空地，及鄰地中國開發資產管理股份有限公司辦理都更案之相關計畫，請針對目前規劃排水流向之妥適性檢討修正。 3. 有關目前規劃汽機車位數量部分，應符合其所適用法令規定外，亦請考量是否滿足住戶使用需求。 4. 本案目前規劃住宅單元多以兩房為主，請考量其設計坪型、規格是否滿足住戶需求。 5. 本案計畫書圖所標示電梯設計不明確亦造成混淆部分，請檢討修正。 6. 有關本案後續施工，為避免造成地主通行不便，請將現有巷道出入動線系統載明於事業計畫書。 7. 本案涉及交通影響評估部分，請盡速檢送報告書至府續行辦理。	(六) 1.誤繕誤植部分已配合修正，另因頁碼編碼調整相關內文修正為「詳10-7頁及附-44、附-45頁」。 2.已檢附本案排水系統相關圖說；本案將於開挖前，先行鋪設沿本案基地邊界的排水系統，解決鄰地建物排水問題。詳參圖11-2、圖12-38、圖12-39 3.本案停車數量規劃已符合相關法令規定，且本案鄰近捷運板橋站，公車等公共運輸系統發達，機車已滿足一戶一車位，汽車停車位亦達戶數77.84%，應能滿足住戶使用需求。 4.本案兩房單元規劃111戶外另有三房單元規劃52戶，比例約2比1，尚可合併戶。應能滿足住戶需求。 5.電梯標示已修正 6.「中山路一段154巷3弄」現有巷道部分於改道後，於施工期間，均保持通行。並將相關內容載於，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中。 7.本案交通影響評估已獲新北市政府交通局原則通過審查並經交通局同意備查，詳附錄四十二。	（六） P10-12 P11-5 P11-2、4 P12-40~41 P11-9~23 P11-1 附-119
壹拾、會議結論		實施者回應	修正頁次
一、	有關人民陳情相關意見，請實施者妥善溝通協調，並向地主清楚說明計畫內容，於本市都市更新審議委員會審議時妥予回應，俾利後續推動進程。	有關範圍外陳情部分，實施者目前規劃設計已無妨礙鄰地權益；範圍內陳情部分，實施者亦與陳情人達成共識，並於105年10月27日以雙掛號通知舉辦說明會。	附110~112
二、	有關都市更新容積獎勵部分，請實施者依市府相關單位及審議委員意見檢討修正後，原則同意給予△F5-1-1項目8%、△F5-1-2項目16%、△F5-1-4項目9%，及「20年以上老舊4層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善」項目1.84%之獎勵額度，另△F5-2人行步道獎勵面積額度請再重新核計修正。	本新北市都市更新審議委員會第65次會議決議，都市更新容積獎勵同意給予42.04%，規模獎例20%及容積移轉36.86%。另△F5-2人行步道獎勵面積合計為433,51平方公尺	P10-13
三、	有關本案實施方式改為協議合建方式，涉及國有土地參與都市更新部分，請財政部國有財產署北區分署協助提供意見，以利本案後續進程。	財政部國有財產署北區分署以105年10月28日台財產北改字第10500290091號函復相關意見，詳參附錄、三十七。	附113

四、	有關本案更新單元範圍、實施方式調整部分，請實施者召開相關說明會後，依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議。	本案已於 105 年 10 月 14 日雙掛號通知全體所有權人並公告周知；復於 105 年 10 月 27 召開說明會，相關資料詳參附錄三十六。實施者謹依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定辦理。	附 110~112
壹拾壹、散會:17:00			

新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案 第 10 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應表

時間：105 年 06 月 21 日

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發文字號：新北城更字第 1053416408 號

第 10 次專案小組 回應綜理表

柒、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
一、鄰地所有權人徐錦圳，李淑惠代(中山路 1 段 154 巷 3 弄 16 號)	1. 目前中山路1段154巷3弄14號跟16號是未納入更新單元範圍。在102年12月24日本案及鄰地都更案涉及現有巷道廢止協調會議， 市府工務局建照科表示建築線廢止於法不合。目前方案有留路，通 行權是沒有問題，現在牽扯到建築線部分，當本案完工交屋後，會不會要產權所有權人依民法「袋地通行權」要求後側地主支付價金？ 且未來申請重建除非取得同意書，否則無法建築？而且現在建築線 是在你們基地內，將來我們權益會不會受影響？ 2. 有關實施者協調簽署合約書部分，總是一直逼我們簽約，之前有一次富鉅鼎經理早上11點來訪，當時和家人剛好要出門不方便接待， 從此就變成我們這戶按鈴不理？但事實上我們並非完全排除參與都更可能性。	1.有關陳情人所述 102 年 12 月月 24 日本案及鄰地都更案涉及現有巷道 廢止協調會議，當時係採廢巷方式辦理，而為考量鄰地未參與本案都 更地主通行及建築等相關權益，採用廢巷改道方式，另行於基地東北 側指定建築線，並規劃保留中山路 1 段 154 巷 3 弄後段，確保鄰地地主將來改建要挖埋管線等各項權益均不受影響。另考量本案中山路 1 段 154 巷 3 弄原本通行寬度不足 3 公尺部分，將規劃拓寬為 6 公尺， 如此對住戶居住品質與安全性均有顯著改善。 2.有關本案更新單元範圍部分，考量大多數所有權人同意戶的權益，請 依目前提經本市第 52 次都更大會審議確認之都市更新單元範圍續審。實施者針對範圍外 154 巷 3 弄 14、16 號未同意戶多次召開協調會，然協調未果。詳參附錄三十三、附錄四十三。 3.有關與地主溝通協調部分，簽署合約需經雙方合意，且有一定審閱 期，若造成彼此不愉快，本公司鄭重道歉。	附 104~107 附 120
二、鄰地所有權人柯滿珠(中山路 1 段 154 巷 3 弄 14 號 1、2 樓)	對我們未參與富鉅鼎辦理都更案地主建築相關權益有無影響？照目前規劃廢巷改道方案辦理的話，中山路 1 段 154 巷 3 弄 16 號後側地主權益如何處理？	本案申請「中山路 1 段 154 巷 3 弄」以改道方式保留，確保相關權利人之權益。本案改道後沿基地西北側留設，並拓寬為 6 公尺寬，比之前巷道更能順暢通行。並無影響所有地主通行及建築權益。倘參與本案透過整體開發與容積獎勵，將比自行興建更具開發效益。實施者針對範圍外 154 巷 3 弄 14、16 號未同意戶多次召開協調會，然協調未果，詳參附錄三十三、附錄四十三。	附 104~107 附 120
三、所有權人蕭玉梅，張佑丞代(中山路 154 巷 21 之 3 號 4 樓)	本案地主同意比例都已達 100%，我們地主大家都很擔心未來哪一天又發生大地震，我們的房屋是否能承受？希望本案盡速辦理完成都更審議。	感謝同意住戶支持，富鉅鼎建設自當竭盡所能盡速完成本案相關程序，加速本案推動之進程。	

都市更新委員回應

請實施者續與地主妥善協調說明，保持暢通溝通管道，避免雙方誤解。

第 10 次專案小組 回應綜理表

捌、相關單位意見		實施者回應	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)	（一）查更新單元範圍內涉本署經管同段 1785、1793-23、1793-29 地號 及新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號共 4 筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計 436 平方公 尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%，本案實施 方式採權利變換，上述本署經管國有非公用土地得於都市更新事業 計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定 讓售實施者；惟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。請實施者依上述文字於事業計畫書第 18-1 頁登載並 修正之。	(一)謹依國產署指示辦理。	P18-1
	（二）本案都市更新容積獎勵達 49.44%，並申請區外容積移轉額度 1,838.66 平方公尺(容積移轉費用為 1 億 9,518 萬 7,311 元)，仍請實施者依本案第 9 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之本分署陳述意見書相關意見二、三辦理。另查本案容積移轉額度業較 103 年間新北市政府召開第 30 次審議會時之 2,010 平方公尺為低，惟容積移轉費用卻較當時之費用(1 億 4,230 萬 8,000 元)為高，不合 理請實施者說明；並請為審議。	(二)本案 105 年土地公告現值為 245,000 元/平方公尺，收購倍率為 130%；103 年間新北市政府召開第 30 次審議會係採 102 年公告現值 177,000 元/平方公尺，收購倍率為 120%。因本案配合規劃設計與容積獎勵調整容積移轉申請額度，並因應公告現值調整，造成金額變動，請國產署諒察。	
	（三）本案信託費用列屬共同負擔項目，因國有土地不同意辦理信託，信託費用應由參與人分攤自行負擔，不同意信託費用納入共同負擔項 目。	(三)本案信託費用原提列5,000,000元;謹依國產署意見扣除國有土地比例信託費用。改以5,000,000×(1-21.73%)=3,913,500 元提列。	P15-4
	（四）依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定 後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔， 並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一 環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有 權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築 物折價抵付予實施者。仍	(四)本案目前擬改採100%協議合建，倘後續有須要改採權利變換方式實施都市更新，將於權利變換階段依國產署指示提列相關營業稅。	

	請實施者依上述規定辦理。 （五）本案共同負擔比例 41.97%，應請實施者就財務計畫中各項共同負 擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維 護土地所有權人權益。 （六）本案國有土地比例高達 21.73%，故其銷售管理費及風險管理費應 按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併 入該管機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民 及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與 都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請 實施者依上述方式為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。	(五)本案目前擬改採 100%協議合建，財務計畫與共同同負擔率僅供參考。另本案修正規劃設計，調整地下室由地下 6 層修正為地下 5 層後，共同負擔率調整為約 41.24%。財務計畫中各項共同負擔提列費用已依相關規定修正。 （六）國產署所提意見， 並非都市更新權利變換執行機制，且並無相關案例可循，請國產署諒察。	P15-5
二、市府工務局（書面意見）	（一）安全梯 1 樓不得直通居室。 （二）安全梯及特安梯通達屋突層部分請依建築技術規則第 97 條規定設 置檢討(整座、排煙室)。 （三）屋脊裝飾物管理維護請列入公寓大規約草約，其餘若經委員會審議 通過，本局無意見。	(一)謹遵指示修正，安全梯 1 樓已無直通居室。 (二)本案安全梯及特安梯通達屋突層部分已依建築技術規則第 97 條規定設置檢討。 (三) 屋脊裝飾物管理維護已列入公寓大規約草約。	P11-15 P11-23 附-6
三、市府養護工程處(書面意見)	本案更新單元內涉及新北市政府工務局經管本市板橋區中山段 1785-1 地號國有土地，使用分區為第一種特定專用區（都市更新地區），現況初步套繪，部分土地作為本市板橋區中山路 1 段 154 巷 3 弄使用，另有關都市更新範圍內巷道廢止或改道部分，依據「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 8 點：「以區段 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 畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本 要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關 時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」， 該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理，另針對該巷道廢止或改道，建請洽新北市政府交通局及新北市板橋區公所研議考量現況 使用需求及未來使用方式並協助評估本案，以避免該巷道廢止之不必要民怨情事發生。	本案中山路一段 154 巷 3 弄改道依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。有關養護工程處所提「洽新北市政府交通局及新北市板橋區公所研議考量現況 使用需求及未來使用方式並協助評估」實施者於 105 年 8 月 5 日以富建更字 105080002 號函，函詢新北市板橋區公所，新北市板橋區公所 105 年 8 越 15 日以新北版工字第 1052058137 號函復(詳參附錄三十四)。本案改道範圍非屬道路用地，後續植栽與相關設施均由建案維護管養，並納入公寓大廈規約草約(詳參附錄三)。 另本案交通影響評估中專章檢討廢巷改道事宜，送交通局審議通過，同意備查詳參附錄四十二。	P11-1 附-108 附-7 附-119
四、市府城鄉發展局開發管理科	2.經查板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地，尚無申請辦理容積移轉 案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申 請人	(一)本案法規適用日為 98 年 3 月 9 日依北城更字第 0980094417 號函補正事業計畫送府報核日，容積移轉申請相關規定建請依本案法規適用日當期辦理。	

(書面意見)	依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計 畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 3.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，市府自 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。	(二)本案後接受基地與送出基地將搭配信託機制辦理，可符合規定。	
五、中國開發資產管理股份有限公司	有關人行步道認養範圍部分，富鉅鼎建設股份有限公司所提認養 人行步道範圍，其中基地西南側臨新府路近區運路約達 35 公尺長之 人行步道，與本公司規劃認養人行步道範圍重複，請再釐清。	本案人行道認養計畫於 102 年 1 月 25 日以富建更字 102010003 號函詢板橋區公所並經板橋區公所 102 年 1 月 28 日以新北板工字第 1022016004 號函回覆。實施者於本案 102 年 8 月 30 日第 8 次專案小組審畢確認範圍與容積獎勵後，於 102 年 9 月 14 日以富建更字第 102090001 號函檢送認養計畫書在案。板橋區公所於 102 年 10 月 8 日以新北板公字第 1022076058 號函檢送人行道認養審查會議紀錄在案(詳參附錄十九)。 實施者亦於 105 年 7 月 20 日以富建更字第 105070002 號函邀請中國資產管理股份有限公司於 105 年 8 月 5 日協商，然中國資產 105 年 7 月 29 日以(105)中開字第專 010 號函表示：...會議中並裁示二案人行步道應以更新單元範圍為界…。未出席協商會議。 實施者擬排除認養人行步道範圍重複部分，並為補足本案第八次認養面積，認養範圍沿新民街往西南延伸。並獲板橋區公所 105 年 8 月 30 日新北板工字第 1052062931 號函同意，詳參附錄三十五。	P10-2 P10-4~6 附 67~69 附 109
六、市府都市更新處	本案更新單元範圍中山路 1 段 154 巷 3 弄 12 號及鄰地 14 號涉及連 棟建築物部分納入更新單元部分，請檢附未納入部分之建築物於施 工中及施工後結構安全、結構補強及相關維護計畫，並經建築師、 相關專業技師簽證等相關文件，並載明於事業計畫書。 有關財政部國有財產署北區分署提供意見(六)(略以):「 其銷售 管理費及風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換 算 屬於 國有土 地權 值併 入本署 權利 變換 之應分 配權 利價 值 內...」，並非都市更新權利變換執行機制，且並無相關案例可循。	(一) 本案更新單元範圍中山路 1 段 154 巷 3 弄 12 號及鄰地 14 號涉及連 棟建築物部分納入更新單元部分，已於附錄、三十二。檢附未納入部分之建築物於施 工中及施工後結構安全、結構補強及相關維護計畫，並經建築師及結構技師簽證。 (二)敬悉，謹依主管機關意見辦理。	附 100~103

第 10 次專案小組 回應綜理表

玖、委員綜合意見		實施者回應	修正頁次
一、都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 1. 基地車道出處口設於既有巷道迴轉處，請設計單位針對基地內外人車動線檢討安全及合理性，並與中國開發資產管理股份有限公司都市更新案討論，整併規劃該界面處理方式。另請申請單位提送交通影響評估計畫予交通局審查，後續於都審報告書檢附該局 審查意見。 2. 為避免行車視線死角，請移除北側巷道轉角處人行道喬木及北側 巷道與超級 F1 社區人行道銜接處之喬木，以確保行人通行安全。 3. 北側巷道具有人車通行之功能，該鋪面及巷道請以交通規劃設計手法安全警示，如：材料或交通設施等。 4. 基地內通往鄰地之人行步道，請留設 2.5 公尺以上淨寬。另請增 加開放空間範圍內街道家具，以供休憩使用。 5. 為減輕機車坡道對鄰房衝擊，請於坡道周邊密植植栽。 6. 本案 1 樓、1 樓夾層及 13 樓皆設有管委會空間，請合理集中設置。 7. 地下室垂直動線核通往垃圾儲存室之人行動線，請以無高差順平 設計，另考量行人通行安全請於車道設計安全設施或設備。 8. 本案屋脊裝飾物高度請縮減為 6 公尺；另說明本案圍牆設置範圍。 9. 請補繪高層建築緩衝空間防滑鋪面及進出口之處理。 10. 請設計單位詳列圖表說明本案都市更新獎勵與土地使用分區管制要點獎勵範圍。	(一) 本案車道出入動線已調整為垂直新府路，已無影響原有巷道之通行動線。在界面處理方式上與鄰地開發案相互配合進行設計處理。 (二) 該轉角喬木已經移除。並配合鄰地設置該處綠化及鋪面，形成大面積廣場式開放空間，供公眾使用。 （三）北側巷道通過鋪面的凹凸，對鄰地少量的通行車輛進行減速處理。考量周圍住戶居住品質的噪音影響，及鄰地的通行車輛大多為機車，減速鋪面的凹凸處理不宜過於密集。並在巷道入口處設置「小心行人」的警示牌。 (四) 通往鄰地之人行步道均大於等於 2.5 公尺淨寬，並配合綠化於基地鄰新府路及北側巷道處設置了供公眾休憩之街道家具。 （五）於基地機車坡道與鄰地交界處密植垂榕，以達到降低噪音衝擊及美化遮蔽的作用。 (六) 本案 1 樓管委會空間為提供住戶區權會開會使用；1 樓夾層管委會空間為管理人辦公地點；13 樓為消防中繼機房。因使用功能的不同需求而分開設置。 (七) 將垃圾儲存空間設置與地下二層，符合無高差順平設計，於梯間通往垃圾儲存空間之車道設置減速丘，及安全警示燈。並配合垃圾車暫停車位，設置鐵卷門，方便垃圾清運。 （八）本案的屋脊裝飾物高度已修正為 6 公尺。1 樓圍墻設置範圍已標示。 （九）高層建築緩衝空間鋪設室外人行步道防滑鋪面，與室內空間做出明顯區隔。 （一〇） 一、都市更新容積獎勵計算： 1. 符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型……等，獎勵 8% 2. 捷運車站、火車站站體及出入口周圍五百公尺內，獎勵 16% 3. 其他重大建設，獎勵 10% 4. 留設人行道，面積 439.24 ㎡，獎勵 7.30% 5. 合法四成樓以上且屋齡達三十年之建築物面積 111 ㎡，獎勵 1.84%	詳見都設報告書。

	11.土地使用分區管制要點部分： 1.有關土地使用分區管制要點第 9 點第 1 款第 4 目停車場面積總和 6000 平方公尺或停車數量 150 部以上,應設 2 組出入口等相關規定，無授權都市設計審議委員會放寬，請設計單位依規定檢討。 2.依據土地使用分區管制要點第 6 點規定，建築物屋頂設施物，應自女兒牆或簷口退縮 6 公尺以上設置。 3.請依土地使用分區管制要點第 9 點第 2 款規定檢討機車之數量、車道寬度、坡度、平台及區劃。 （一二）都市設計審議原則部分： 1.臨道路側應至少退縮 5 公尺無遮簷人行道，退縮部分應設置 1.5 公尺寬之喬木及複層植生帶，另應設置至少 2.5 公尺淨寬之透水步道且退縮部分之綠化投影面積需達 。 2.車道出入口寬度不得超過 6 公尺，請修正。	合計：8%+16%+10%+7.30%+1.84%=43.14% 二、土管大規模開發容積獎勵 20% 總計獎勵值：49.14%+20%=63.14% 三、容積移轉 36.86% 獎勵+容移容積率合計：(63.14%+36.86%) *300%=300% 四、容積率合計：300%+300%=600% (一一) 1.本案地下停車空間已修正為 5943.45 ㎡，停車數量為 130 部，符合規定。 2.本案並無設置空調、視訊、機械、天線屋頂設施物，符合規定。 3. 本案 1F~22F 共 168 戶，設置機車停車位 168 輛，符合一戶一車位規定。本案機車車道寬度為 1.8 公尺≥1.5 公尺，坡度≤1/8， 機車停車高程為-320，坡道高度為 3.2M≤4M 無需設置平台，機車停車空間已與居室及其他停車空間區劃。 (一二) 1. 本案臨道路側退縮 5 公尺無遮簷人行道，喬木及灌木複層植生帶為 1.5 公尺。透水步道淨寬為 3.5 公尺，綠化投影面積≥50%。 2. 車道入口寬度為 6 公尺，符合規定。	
二、都市更新委員	（一） 有關更新單元範圍部分，確認以本案提送 105 年 1 月 28 日第 52 次都更大會確認之更新單元範圍(含中山段 1781 地號等 25 筆土地)續 審。 （二） 有關人民陳情部分,請實施者與地主保持暢通溝通管道,並將相關 協調過程及資料載明於計畫書，俾利後續審議參考。 （三） 有關廢止「中山路一段 154 巷 3 弄」現有巷道部分，為保障該現有巷道後側 14 號及 16 號鄰地所有權人未來建築及通行權益，應採改道方式規劃並保留建築線，請將其廢巷因應處理方式及該巷道之公共地役權關係等相關內容載明於事業計畫書。	(一)敬悉，本案依 105 年 1 月 28 日第 52 次都更大會確認之更新單元範圍(含中山段 1781 地號等 25 筆土地)續審。 (二)實施者於 105 年 7 月 11 日、7 月 26 日及 8 月 10 日召開協調會與鄰地尚未同意所有權人溝通，後於 105 年 11 月 19 再次召開協調，然未取得共識。詳參附錄三十三、附錄四十三。 (三)謹依指示辦理，並將相關內容載於，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中。	(一) (二) 附 104~107 附 120 (三) P11-1

	（四） 都市更新容積獎勵申請額度部分，請以本案第 8 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議結果為原則，另申請獎勵項目實際規劃內容，應符合本案適用 96 年 1 月 1 日發布實施之「臺北縣都市更新審議原則」規定，請實施者再重新檢討：	(四)本案都市更新容積獎勵申請額度，改以本案第 8 次都市更新暨都市 設計聯審專案小組審議結果為原則。並依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議辦理。	（四） P10-1~12
	1. 本案申請△F5-1-1 獎勵部分，其中綠建築申請提高為黃金級，綠 建築保證金應以基準容積 8%之獎勵樓地板面積法定工程造價之 5 倍提列，請於事業計畫書敘明。	1. △F5-1-1 獎勵部分，改以本案第 8 次都市更新暨都市 設計聯審專案小組審議結果，綠建築修正為原提列銀級，併依審查意見以基準容積 6%之獎勵樓地板面積法定工程造價之 5 倍提列保證金。	P10-1、 P10-14
	2. 本案申請△F5-1-2 獎勵部分：	2.	
	（1）有關人行步道認養部分，本案所提基地所位於街廓之西南側鄰 新府路近區運路段人行步道，與中國開發資產管理股份有限公 司辦理都更案所規劃認養人行步道範圍重疊，請實施者確認人 行步道認養範圍，應避免重疊。另應考量鋪面材質及顏色統一 性、串連性，並請詳列其實際施工方式、費用及認養年期等認 養計畫內容。	(1) 本案人行步道認養範圍於 102 年 8 月 30 日第 8 次專案小組確認範圍與容積獎勵，建請同意依本案第 8 次小組人行步道認養範圍辦理。實施者亦於 105 年 7 月 20 日以富建更字第 105070002 號函邀請中國資產管理股份有限公司於 105 年 8 月 5 日協商，然中國資產 105 年 7 月 29 日以(105)中開字第專 010 號函表示：…會議中並裁示二案人行步道應以更新單元範圍為界…。未出席協商會議。並將認樣計畫書綜整於第十章。實施者擬排除認養人行步道範圍重複部分，並為補足本案第八次認養面積，認養範圍沿新民街往西南延伸。本案認養人行道詳參計畫書第十章詳細說明所採用建材、植栽及預算部分供參，並依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議改以捐贈基金共計 10,636,759 元辦理。	P10-4~6
	（2）有關提撥電費路燈每座 3,000 元，認養年期 3 年，共計 9,000 元部分，請補充提列依據說明。	(2) 本案認養人行道詳參計畫書第十章詳細說明所採用建材、植栽及預算部分供參，並依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議改以捐贈基金共計 10,636,759 元辦理。	P10-4~6
	（3）有關建蔽率獎勵計算部分，應扣除基地內現有巷道面積，請重 新檢討核算。	(3) 本案第 8 次專案小組係依「臺北縣都市更新 審議原則」：位於捷運車站、火車站站體及其出入口周圍二百公尺範圍內，除依相關規定應設置之停車位外，另外提供供公眾使用之停車位、機車位或自行車位者，並適度提高空地比。該原則僅提出「並適度提高空地比」並無以開挖率作為獎勵計算基準。爰此，實施者於第 8 次專案小組中提出增設 20 位自行車位，且當期實設空地面積 1,117.94 ㎡，高於法定空地面積 836.66 ㎡。依 102 年 8 月 30 日第 8 次專案小組會議紀錄決議:「△F5-1-2 獎勵部分，因本基地與捷運站有段距離，實施者亦無法提出自行車位設置之必要性及與整體自行車動線之關連性，故請刪除該部分。」是以，依第 8 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議結果，本案並無以建蔽率申請容積獎勵。	

	3. 有關申請△F5-1-4 獎勵部分，其中於基地東北側留設拓寬為 6 公尺通道部分，係屬本案巷道(中山路 1 段 154 巷 3 弄)廢止改道之義務，此部分不宜再另申請容積獎勵，請實施者修正。另請針 對本案細部計畫所規定申請獎勵項目，實際規劃內容詳做說明， 並補充歷次專案小組所提施作內容對照表，俾利委員審議參考。	3. △F5-1-4 獎勵部分，依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議同意給予法定容積 9%(面積 541.62 ㎡) 。本案開放東北角鄰里空間，並納入住戶管理規約草案中。	P10-7、10、19
	4. 有關申請△F5-2 獎勵部分，應以直線順平並延續原則設置，凹入 及凸出退縮部分不予計算，請實施者重新檢討核計面積。另人行步道面積計算圖請套繪 1、2 樓層平面圖，以檢視其退縮淨寬。	4.本案申請△F5-2 獎勵部分，以直線順平並延續原則設置，經套繪 1、2 樓層平面圖，以檢視其退縮淨寬後，總計留設 433.51 平方公尺。	P10-16、P10-17
	5. 有關申請「20 年以上老舊 4 層樓以上公寓或集合住宅等更新重建 環境改善」獎勵部分，請提供套繪使用執照基地與更新單元範圍圖，並詳列獎勵面積計算檢討內容。	5. 申請「20 年以上老舊 4 層樓以上公寓或集合住宅等更新重建 環境改善」獎勵部分，已提供套繪使用執照基地與更新單元範圍圖，並詳列獎勵面積計算檢討內容。	P10-9、P10-18
	（五） 本案係採權利變換方式實施，請補充選配原則相關內容。	(五)本案目前已取得 100%同意，目前擬改採協議合建方式實施；選配係依雙方協議為主。	(五)P5-14
	（六） 財務計畫及共同負擔部分：	(六)	（六）
	1. 有關信託及續建機制部分，請實施者納入事業計畫書敘明，另應 妥與所有權人說明其相關權利義務，並依本案實際現況修正信託 草約內容，檢附最新版本信託契約於事業計畫書。	1.有關續建機制，目前已納如信託草約，詳參附錄五，信託草約第五條：未完工程之協助處理。	附 37
	2. 有關資金來源部分，其中涉及信用貸款 21%內容，其實際做法為何，請釐清。	2.本案資金來源依通案原則，以融資比例 70%，自有資金 30%提列；並取消信用貸款融資部分。	P13-1、P15-4
	3. 有關共同負擔費用部分，其中拆遷補償費之殘餘價格率顯示為則無須再提列該項費用，其拆除費用不宜再由地主負擔，另涉及管理費用、容積移轉費用等其他相關費用，請實施者再補充 費用提列說明內容。	3.本案擬改採協議合建，管理費用僅為參考性質，容積移轉費用則依雙方協議內容為主。	P14-1、P15-5
	（七） 公寓大廈規約草約部分，除一般性之規定外，應就下列事項載明：	(七)	（七）
	1. 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。	1. 本案公寓大廈規約草案依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、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，本案並無約定專用部分、約定共用部分。	附 26-29
	2. 請載明法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及 管委會空間等)，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。	2. 本案公寓大廈規約草案載明法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及 管委會空間等)，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。	附 23-25
		3. 本案公寓大廈規約草案載明留供公眾使用之人行道、通路及開放空間，載明留設位置及面積，及供不特定公眾通行使用等相關內容，且應設置適當告示牌標示其相關內容，並於銷售 廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代， 據以執行。	附 7

	3. 留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約 草約作明確規範，載明留設位置及面積，及供不特定公眾通行使 用等相關內容，且應設置適當告示牌標示其相關內容，並於銷售 廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代， 據以執行。另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明 確載明。		附 15~16
	4. 請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 3 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，提列管理維護費用（通案為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%），未來亦應於買賣契約中註記。	4. 本案公寓大廈規約草案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 3 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，提列管理維護費用（通案為申請綠建 築容積獎勵應繳保證金數額 5%），未來亦應於買賣契約中註記。	
	（八） 建築設計部分：	(八)	（八）
	1. 有關車道出入口與鄰地中國開發資產管理股份有限公司辦理都更案基地範圍形成銳角，規劃車道轉彎處弧度過大，請考量車道使用安全性及便利性，再檢討修正。	1.本案車道出入口與計畫道路之角度已修正為與計畫道路(新府路)垂直，以兼顧使用者之安全性及便利性。	P11-6
	2. 為考量周邊環境景觀設計、開放空間、人車動線規劃之整體性、 串連性，及基地北側通道通行順暢性，請實施者套繪鄰地中國開 發資產管理股份有限公司辦理都更案之相關平面配置圖，載明與 鄰地都更案銜接處理內容。	2.本案已套匯鄰地中國開 發資產管理股份有限公司辦理都更案之相關平面配置圖，與鄰地都更案鋪面設計採相似語彙，銜接處採順平處理。	P10-10
	3. 有關垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道為原則設置，其 人行使用動線之合理性請實施者檢討後修正。	3. 本案垃圾儲存空間為避免住戶上下樓梯改設置於地下 2 層。另本案因基地條件限制，車道中央電梯核區域狹小，尚無法容納垃圾儲存空間，前往垃圾儲存空間人行使用無法避免穿越車道，針對人行安全額外設置相關警示與安全設施，如減速墊與警示燈等，確保人行安全。	P11-14
	4. 本案地下樓層開挖增至地下 6 層部分，請考量環境承載容受力， 且成本上會增加高額營造費用，請評估檢討地下開挖樓層數。	4. 本案考量環境承載容受力、額營造成本與土地使用分區管制規定後，開挖規模減至地下五層。	P11-9
	（九） 計畫書及其他部分：	(九)	（九）
	1. 事業計畫書圖實施者回應內容誤繕、圖 5-5 公共設施位置示意圖半徑標示位移、 P10-1 文字說明標點符號重複請刪除，計畫書 其餘內容請一併修正。	1.有關 P5-21 圖 5-5 位移與 P10-1 誤植部分，已修正。	P5-21、P10-1
	2. 事業計畫書 P5-15 表 5-7 更新單元範圍內其他土地改良物實際測量面積表中第 3 欄項次誤繕為「地界」部分，請修正為「地號」。	2.有關 P5-15 表 5-7 誤繕部分，已修正。	P5-15
	3. 事業計畫書 P11-1 所載「 住宅單元 164 戶、商店 4 單元、管 委	3.為避免混淆，本案管委會取消設置 1 戶。	P11-1、3
		4. 有關 P15-5 停車位誤植及相關說明內容不一致部分，已修正。	P15-5

	會 1 戶 」內容，其中管委會不能選配部分，請實施者補充相 關說明，避免混淆。 4. 事業計畫書 P15-5 停車位誤植及相關說明內容不一致部分，請 釐清後修正。 5. 有關事業計畫書各層平面圖、建築面積計算圖及其他相關圖面部 分超出頁首標示線，請修正。 6. 有關本案事業計畫書及簡報圖面資料規劃內容不一致部分，請檢 討後修正。 7. 本案涉及交通影響評估部分，請盡速檢送報告書至府辦理。	5. 有關事業計畫書各層平面圖、建築面積計算圖及其他相關圖面部 分超出頁首標示線已配合刪除。 6. 有關本案事業計畫書及簡報圖面資料規劃內容不一致部分，已檢討修正。 7. 本案交通影響評估已獲交通局通過並同意備查，詳參附錄四十二。	P11-7~30 附 119

第 10 次專案小組 回應綜理表			
壹拾、會議結論		實施者回應	修正頁次
一、	有關人民陳情相關意見，請實施者妥善溝通協調，並向地主清楚說明計畫內容，於本市都市更新審議委員會審議時妥予回應，俾利後續推動進程。	實施者已多次召開協調會與鄰地尚未同意所有權人溝通，然未有共識，詳參附錄三十三與附錄四十三。	附 104-107 附 120
二、	有關本案申請獎勵額度部分，原則以本案第 8 次專案小組審議結果為準，另請實施者就申請獎勵實際規劃內容，依規定再檢討修正。	本案都市更新容積獎勵申請額度，改以本案第 8 次都市更新暨都市 設計聯審專案小組審議結果為原則。	P10-1~12
三、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內， 依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，提都市更新審議委員會審議，並請針對歷次紀錄具體說明 前後內容差異對照表，以利委員審議。	實施者謹依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定辦理。	
壹拾壹、散會:17:00			

新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案 新北市都市更新審議委員會第 52 次會議紀錄回應表

時間：105 年 1 月 28 日

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發文字號：新北府城更字第 1053411058 號

新北市都市更新審議委員會第 52 次會議 回應綜理表		
決議	實施者回應	修正頁次
一、本案討論涉及鄰地中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者之都市更新案及委託巨秉不動產估價師聯合事務所前期估價評估，本案於討論前，陳委員美珍、張委員能政已依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定自行離席迴避。	敬悉。	
二、有關本案更新單元部分，同意依實施者提送第 9 次都市更新專案小組之更新單元範圍，納入板橋區中山段 1779、1780、1784、1784-1、1793-24、1793-29 地號等 6 筆土地，並請依本案第 9 次專案小組會議紀錄及新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定，於期限內修正完成後續題小組審議。	遵照辦理。	

新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案 第 9 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應表

時間：104 年 12 月 23 日

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發文字號：新北城更字第 1043443047 號

第 9 次專案小組 回應綜理表

柒、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
一、所有權人張美貞(中山路 1 段 154 巷 3 弄 12 號 3 樓及 14 號 3 樓)(含書面意見)	據悉富鉅鼎第 9 次送件之都市更新暨都市設計聯審案係自 154 巷 3 弄 12 號直接切割，亦即排除 3 弄 14 號及 16 號房屋所座落之板橋區中山段 1765、1766、1778 地號等三筆土地。據此，請問下列幾個問題： 1. 本 154 巷 3 弄 10 號至 16 號是同一個建築使用執照（建築線）共 4 棟，且每棟均有 5 戶，同時每棟均為不同建號與不同地號，共 20 戶。第 1 棟與第 2 棟共用 1 個樓梯、第 3 棟與第 4 棟共用 1 個樓梯，而本人房地剛好是 12 號 3 樓與 14 號 3 樓二間打通使用，富鉅鼎能不須經 12 號各層樓之所有權人全部同意，即可自 12 號直接切割嗎？若能，那我房子怎麼辦？其安全性問題該如何？將來又如何住？故本人不同意將 12 號房產納入，亦即不同意 1779 地號土地納入。 2. 若自 3 弄 12 號直接切割，則 14 號及 16 號共 10 間住戶及後面 20 號至 24 號共有 12 間住戶，使用之原既有巷道是否須被廢除？若廢除，是否影響其未來通行暨建築權益？ 3. 富鉅鼎於 104 年 8 月 13 日下午 7 時召開說明會會議紀錄 2 言明：本案採「權利變換」方式，若於發布實施前取得全體私有所有權人同意，則調整為「協議合建」。請問如此處理之法源為何？是否會增加其複雜性？ 另有兩點請求： 1. 若 3 弄及 5 弄均未納入富鉅鼎及中國資產公司建案，其基準容積由 300%降至 200%，對原 22 戶加入中國資產公司建案之原同意戶，形同被處以「連坐法」，故建議修法。 2. 富鉅鼎及中國資產公司建案均各走各的，兩建案執行面各有顯著困難均不易成案；若都更是件好事，可否請府方以公辦都更並以權利變換方式推	1.實施者已獲陳情人同意並出具事業計畫同意書，整體同意比例已達 100%。 2. 本案申請「中山路 1 段 154 巷 3 弄」以改道方式保留，確保相關權利人之權益。本案改道後沿基地西北側留設，並拓寬為 6 公尺寬，比之前巷道更能順暢通行。並無影響所有地主通行及建築權益。 3.本案實施方式已調整為協議合建。 1.貴住戶所持之房地鄰現有巷道建築，其容積依現況核算即為 200%，非因受鄰地都市更新案之影響。另　貴住戶所提修法議題，建議逕洽主管機關辦理。 2. 實施者已獲陳情人同意並出具事業計畫同意書，整體同意比例已達 100%。	P5-14 P11-1、4、32~34 P13-1 P5-14

	動促成美事。		
二、所有權人蕭玉梅，丈夫李恒振代(中山路 154 巷 21 之 3 號 4 樓)	我們是同意戶。我們已與其他鄰居聯署簽名，並與實施者開過會議，故在此陳情。本案從開始至今已經歷 10 年，這期間更新範圍更改來更改去，實施者也努力了很久，我們也等了很久，10 年的時間真的很長，我們在此拜託都委會，希望能幫助我們這些同意戶盡快來完成這個都更案。	感謝同意住戶支持，富鉅鼎建設自當竭盡所能盡速完成本案相關程序，加速本案推動之進程。	
三、所有權人張嘉興（中山路 1 段 154 巷 25 號)、李秋明（中山路 1 段 154 巷 25 號)、李瑞彬（中山段 1783、1783-1 地號)、李碧媛（中山路 1 段 154 巷 25 號)、蕭玉梅（中山路 1 段 154 巷 21 之 3 號)、徐秀英（中山路 1 段 154 巷 21 號 1 樓)、張中台（中山路 1 段 154 巷 21 之 4 號)、陳亮樺（中山路 1 段 154 巷 3 弄 2 號)、陳鄄宏（中山路 1 段 154 巷 3 弄 1 號)、陳鄄貞（中山路 1 段 154 巷 3 弄 2 號)、洪玉滿（中山路 1 段 154 巷 3 弄 10 號)、陳永成（中山路 1 段 154 巷 19 號 2 樓)、洪仙紋（中山段 1783、1783-1 地號）(含書面意見)	據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 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫」一案，同意住戶之所有權人對此案要求審查速度可否加速及是否可以優先通過，僅陳情如下:本案歷經長達 10 年時間，如今實施者好不容易將我們住戶所有權人比例統合達到 95%以上,而建物面積同意比例也達 96%以上，土地比例同意數更達到 98%以上，這樣的同意比例實屬不易，由此可知，實施者是經過了多少的努力，而住戶與住戶間的溝通協調更是難能可貴。試問，人生當中到底有多少個 10 年可以等待!懇請各位委員能體恤本案所有同意的所有權人之權利的殷殷盼望，並期待這個案子能早日通過。	感謝同意住戶支持，富鉅鼎建設自當竭盡所能盡速完成本案相關程序，加速本案推動之進程。	

第 9 次專案小組 回應綜理表

捌、相關單位意見		實施者回應	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)	（一）倘本署經管同段 1793-29 地號國有土地經貴府決議納入本更新單元範圍內，請實施者修正本案本署經管國有土地處理方式於事業計畫書第 18-1 頁如下：本案採權利變換方式實施，且更新單元範圍內之國有公用(含新北市政府工務局經管國有公用土地)土地面積合計為 436 平方公尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%，故本署經管之國有非公用土地本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟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。	（一）謹遵國產署指示辦理。	P12-13~22
	（二）本案都市更新容積獎勵達 47.72%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	（二）本案容積獎勵申請與建築規劃設計均依相關規定辦理，防災計畫亦經消防主管機關審視請國產署諒察。	
	（三）本案申請區外容積移轉額度 1,942.48 平方公尺(容積移轉費用為 2 億 34 萬 7,886 元)，倘實施者未於本案事業計畫核定後申購取得本署經管國有土地，則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	（三）本案核定後，將盡速提供貴署所需資料。	

	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。另查本案容積移轉額度業較 103 年間新北市政府召開第 30 次審議會時之 2,010 平方公尺為低，惟容積移轉費用卻較當時之費用(1 億 4,230 萬 8,000 元)為高，請實施者說明。		
	（四）本案共同負擔比例 42.36%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	（四）本案共同負擔費用均依相關規定提列。本案共同負擔修正為 41.24%。	P15-5
	（五）本案國有土地比例高達 21.73%，故其銷售管理費及風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入該管機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述方式為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。	（五）察銷售管理費及風險管理費之提列，應與國有土地比例無關。	P15-4 P13-1
	（六）信託費用列屬共同負擔項目，本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。	（六）本案改採協議合建，共同負擔僅供參考，且信託費用已扣除國有土地比例。	P15-4 P13-1
	（七）依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。	（七）本案改採協議合建，本案稅捐費用尚屬暫估值；倘本案後續有須要變更實施方式為權利變換時，將依國產署指示調整營業稅之提列。	P15-4
	（八）本案工程採鋼骨鋼筋混凝土造，更新後二樓以上銷售單價僅為 66 萬/坪，惟造價達 20.4 萬/坪，是否合理，請實施者說明並檢討之。	（八）本案採 SRC 構造，工程造價均依相關規定提列。	P15-1~6

二、市府交通局	（四）有關本案汽、機車出入口設置位置部分，請考量與鄰地開放空間之影響及行人通行安全性，並套繪周邊道路動線系統一併檢討說明。 （五）有關汽、機車道出入口規劃分開設置兩處部分，建議規劃合併為一處車道出入口。 （六）本案停車位設置數量已達提送交通影響評估門檻，建請依規定提送交通影響評估報告書。	（一）有關本案汽機車出入口已修正，改由基地東南側通行。 （二）因本案地界崎嶇，考量地下停車因素，目前仍維持汽、機車道出入口規劃分開設置兩處。 （三）謹遵交通局指示。本案交通影響評估已獲交通局通過並同意備查，詳參附錄四十二。	P11-16 P12-23 P11-16 P12-23 附 119
三、市府養護工程處(書面意見)	「依『新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點』規定第 11 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」。 查本案提案討論事項涉及現有巷道廢止或改道部分為更新範圍並由實施者說明。	（一）謹遵指示辦理，本案廢巷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。 （二）本案申請「中山路 1 段 154 巷 3 弄」以改道方式保留，確保相關權利人之權益。本案改道後沿基地西北側留設，並拓寬為 6 公尺寬，比之原巷道更能順暢通行。並無影響所有地主通行及建築權益。	P11-1 P11-1 、11-4 、11-32~34
四、市府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)	本案基地國有土地 423 ㎡(國有財產署)，占更新單元土地總面積比例 21.09%。旨揭基地涉及公有土地參與本市境內都市更新案，於都更程序完成後若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅，照顧新北市民安居樂業。	本案國有土地部分擬採申請讓售方式取得，倘讓售完成後應無分回房地乙事，敬請諒察。	
五、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	1. 經查板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%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（接受基地於申請建築時，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，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。	（一）本案容積移轉相關程序將依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 （二）本案倘無法以都市更新方式辦理，將依開發管理科所提相關規定辦理。	

	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，市府自 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。	（三）本案後續容積移轉申請，謹尊開發管理建議辦理。	

第 9 次專案小組 回應綜理表			
玖、委員綜合意見		實施者回應	修正頁次
一、都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 1. 請調查繪製基地周邊建築實際現況、人行動線系統、車道出入口、既有巷道及未來廢改道之位置，並以剖面圖說明本案規劃設計與鄰地界面銜接處理方式。	（一） 1.現況高程比新府路低約 50cm，基地面前人行步道亦往下陷約 15-20cm 不等，人行動線如附圖（一）-2 所示。未來規劃基地比新府路高約 20cm，與鄰地順平。詳見都設報告書附圖（一）-3、（一）-4 所示。 2.廢改道前中山路 154 巷 3 弄現況平均寬度約 4m，指定建築線為 6m，高程剖面，如都設報告書附圖（一）-4 所示。 3.廢改道後現有巷道移至基地左側，寬度 6m，請委員同意改道方式。並配合設置人行通道供公眾通行，寬度合計約 11m。詳見都設報告書附圖（一）-1 及（一）-4 所示。	詳見都設報告書。
	請說明本案基地與中國開發資產管理股份有限公司都市更新案所留設 10 公尺公共使用穿越性開放空間銜接方式，其行人及行車動線應區分不得重疊干擾。	（二）本案在基地左側配合鄰地開發案的 10 公尺公共使用穿越性開放空間，開闢了約 11m的巷道及人行步道，綠化等也配合鄰地做整體化設置，步道與鄰地留設步道順平，如都設報告書圖（二）所示。惟基地內側有同段 1765、1766、1778 等三筆地號出入，可能會有少量汽機車通行。汽機車通行寬度 6m。請委員同意。	詳見都設報告書。
	為維護鄰房安全及安寧，汽車坡道起始點與鄰房之間請留設 6 公尺以上緩衝空間，並說明車道與鄰房之噪音處理方式。	（三）本案在地下室車道入口已經由左側改至右側，臨接 25m 新府路，降低了對鄰房的噪音及交通影響，並設置了 6m 以上緩衝空間。詳見都設報告書圖 1-4 所示。	詳見都設報告書。
	基地新設現有巷道(車道)動線迂迴，請說明合理性；另請依建管法令檢討巷道轉角空間。	（四）已更改配置。詳見都設報告書圖（四）所示。	詳見都設報告書。
	地界線 1.5 公尺範圍不得設置構造物，請移除機車道。	（五）已按委員意見修改。詳見都設報告書圖（五）所示。	詳見都設報告書。
	請詳列本案申請「新板橋車站特定專用區土地使用分區管制要點」及「都市更新條例」之相關獎勵項目及範圍。	（六） 一、都市更新容積獎勵計算： 1.符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型・・・等，含綠建築黃金級獎勵 10% 2.捷運車站、火車站站體及出入口周圍 500m 內，獎勵 20% 3.其他重大建設，獎勵 10%	詳見都設報告書。

		4.留設人行道，面積 457.54m，獎勵 7.60% 5.合法四層樓以上且屋齡達 30 年之建築物面積 111m2，獎勵 1.84% 合計：10%+20%+10%+7.60%+1.84%=49.44% 二、土管獎勵計算： 1.大規模開發容積獎勵 20% 累計：49.44%+20%=60.44% 三、令容積移轉 30.55% 四、容移+獎勵，合計：30.55%+60.44%=100%	
	請設計單位專章說明本案容積移轉環境友善方案。	（七） 1.在基地左側配置現有巷道，並配合鄰地開放空間進行整體式綠化設計，供公眾使用。 2.認養基地面前現有人行道，進行整體鋪面改善。 3.基地改道後的現有巷道及無遮簷人行步道均採用透水性鋪面鋪設，以改善都市水環境及水循環狀況。 詳見都設報告書圖（七）所示。	詳見都設報告書。
	本案建築外觀色彩與週邊環境不合協，請重新設計。	（八）已配合周邊環境及建築物灰黑色調重新設計。如圖（八）所示。	詳見都設報告書。
	屋頂綠化平台請複層式植栽設計，另加強基地保水能力，儲留雨水回收再利用。	（九）屋頂綠化已依複層式植栽設計。詳見都設報告書圖（九）-1 所示；空地透水率 80%以上，在地下室筏基處設置雨水儲留槽，供雨水回收利用。詳見都設報告書圖（九）-2、（九）-3 所示。	詳見都設報告書。
	喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上，並以剖面圖檢討全區覆土深度與地下室關係。	（十）喬木覆土深度 1.5m 以上。詳見都設報告書圖（十）植栽剖面所示。	詳見都設報告書。
	本案申請黃金級綠建築部分，請詳列各申請項目。	（十一） 1.綠化量指標 RS2=6.195 2.基地保水指標 RS3=5.42 3.RS41=6.03；RS42=4.91；RS43=2.025 4.CO2 減量指標 RS5=8	詳見都設報告書。

		5.廢棄物減量指標 RS6=7.031 6.室內環境指標 RS7=7.723 7.水資源指標 RS8=8 8.污水垃圾改善指標 RS9=3.56 系統總得分 RS=51.959，綠建築標章登記判定：黃金級。詳見都設報告書附圖（十一）所示。	
	請設計單位確實依「新板橋車站特定專用區土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」規定檢討。	（十二）已依規定檢討。如附件 2-1 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）書（93 年）；2-2 台北縣都市設計審議原則（96 年）。	詳見都設報告書。

第 9 次專案小組 回應綜理表

玖、委員綜合意見		實施者回應	修正頁次
二、都市更新委員	更新單元範圍部分，請實施者確實與未納入本案及中國開發資產管理股份有限公司辦理都市更新案(以下簡稱鄰地都市更新案）之鄰地地主妥予說明，其未來自行開發困難度及效益損失。	（一）有關本案範圍，已依 105 年 1 月 28 日召開之「新北市都市更新審議委員會第 52 次會議」決議辦理。	
	疑廢止「中山路一段 154 巷 3 弄」部分，為保障該現有巷道後側 14 號及 16 號所有權人未來建築及通行權益，應採改道方式規劃並保留建築線。	（二）本案申請「中山路 1 段 154 巷 3 弄」以改道方式保留，確保相關權利人之權益。本案改道後沿基地西北側留設，並拓寬為 6 公尺寬，比之原巷道更能順暢通行。並無影響所有地主通行及建築權益。	P11-1、11-4、11-32、11-33、11-34
	章 154 巷 5 弄未納入範圍地主未來建築容積權益，1793-29 地號（目前為現有巷道）建請不納入本案範圍。	（三）有關本案範圍，已依 105 年 1 月 28 日召開之「新北市都市更新審議委員會第 52 次會議」決議辦理。	
	人民陳情部分，請實施者妥善溝通與加強協調，並請將相關溝通協調過程及資料載明於計畫書，俾利後續審議參考。	（四）謹遵指示辦理，實施者與未同意戶持續溝通；針對範圍外 154 巷 3 弄 14、16 號未同意戶多次召開協調會，然協調未果，詳參附錄三十三、附錄四十三。	附 104-107
	本案鄰地都市更新案於基地北側留設 10m 供公眾穿越之步道系統，再自行退縮 4m 建築部分，考量都市環境之串連性，請套繪鄰地都市更新案配置圖，並配合整體規劃開放空間系統。	（五）謹遵指示辦理，並將鄰地都市更新案配置圖與本案規劃套繪後，附於事業計畫報告書中以供審議參考。	附 120 P10-10

第 9 次專案小組 回應綜理表			
壹拾、會議結論		實施者回應	修正頁次
一、	有關本案更新單元範圍部分，經實施者說明已多次向鄰地地主溝通協調，請實施者彙整歷次協調過程紀錄，先就本案更新單元範圍提請都市更新審議委員會大會討論確認後，續提小組審議。	有關本案範圍，已依 105 年 1 月 28 日召開之「新北市都市更新審議委員會第 52 次會議」決議辦理。	
二、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，提都市更新審議委員會審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	實施者依審議內容修正後，製作「歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表」，並依新北市都市更新審查作業要點第 5 點規定，於 180 日內提請續審。	
壹拾壹、散會:12:20			

新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案 新北市都市更新審議委員會第 30 次會議紀錄回應表

時間：103 年 1 月 20 日

地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

發文字號：北府城更字第 1033411061 號

新北市都市更新審議委員會第 30 次會議 回應綜理表		
決議	實施者回應	修正頁次
一、有關實施者提出廢止案內現有巷道「中山路 1 段 154 巷 3 弄」改採留設私設通路部分，既經工務局釐清相關法令適用及說明廢巷將影響其兩側所有權人之權益，故不符合本市都市更新審議原則中「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微」規定。倘實施者對於本市建管法令另有疑義，請工務局再協助釐清。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。 本案廢巷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。	P11-1、4、32~34
二、有關本案第 3 次及第 7 次專案小組會議結論原則同意廢改道部分，經作業單位釐清說明原同意所考量之周邊環境因素已有不同，且本府考量應不影響現有巷道兩側地主建築及通行權益，故不同意本案申請廢止現有巷道一事。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34
三、另涉及周邊中國開發資產管理股份有限公司申請辦理「新北市板橋區中山段 1716 地號等 78 筆土地都市更新案」之範圍調整部分，本案實施者倘配合該更新案辦理期程，俟其實業計畫確認後，則現有巷道「中山路 1 段 154 巷 3 弄」廢止可行性得再與討論。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34
四、請實施者依前述決議，重新進行建築廢置及檢討，如需行政單位協調事項，請作業單位協助辦理。	敬悉。	

新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案 第 8 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應表

時間：102 年 8 月 30 日

地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

第 8 次專案小組 回應綜理表			
陸、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
一、陳侯慎、陳鄔曙、陳鄔貞(中山路 1 段 154 巷 3 弄 2 號)	反對廢巷，因本人有去新北市政府建管科請教。建管科服務員所言，不能廢巷，若廢巷後就沒有建築線，而後我們房屋都更沒成功，要自己蓋房屋，就不可以拆掉。 隔壁牆壁跟我們房屋相連 1 片壁是 1 半我們的不可，若要挖地下 5 樓，我們房屋會傷到。當年 5 弄房屋改建只挖地基，我們牆壁就裂開，並 3 弄 14 號、16 號當年只挖地下 1 樓，就把 12 號牆壁挖倒下地，請主席、各位長官、委員要替我們做主，要保護我們的房屋。	(一) 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。 (二)本案將於施工前進行鄰房鑑定，若涉及共同壁之處理，確保施工安全與鄰房權益下依相關規定處理。	P11-1、4、32~34
二、蘇嫻靜(王寬意代-中山路 1 段 154 巷 19 號 3 樓)	154 巷 19、21 號，1 至 3 樓為商業用途，現建方規劃為住宅，僅建方與地主 2 次協商，皆未獲結果。最後一次 6 月 24 日協調，建方代表張副總答應儘快解決，事隔 2 個多月，至今未獲任何回應。現有 2 項請求： （一）2、3 樓地主請求規劃為商業使用。 （二）如建方要規劃為純住宅，請建方給地主適度補償。	實施者與陳情人進行協商，並對補償部分取得共識，詳參附錄二十二。	附-64~66
三、李淑惠(中山路 1 段 154 巷 3 弄 16 號)	本案後續仍維持中山路 1 段 15 巷 3 弄供公眾通行,但目前現有巷道部分權屬是我們的，所規劃的 3 公尺通道是否包含我們的部分，請說明。	(15 巷為誤植，應為 154 巷 3 弄) 實施者已於 102 年 9 月 23 日以富建更字第 102090003 號函檢附地籍現況套繪圖供陳情人參考，詳參附錄二十一。	附-74
四、未具名(中山路 1 段 154 巷 27 號)	1. 本案基地開挖過深，是否能先提撥保證金？作為日後如房屋受損時的補償金。 2. 本案所規劃的排煙口位於東南隅的開放空間，對我們可能會有影響，是否可能調整其位置？	本案若於施工期間造成鄰損之情事自當依相關規定妥楚。 本案地下通風口已調整。	P11-14

第 8 次專案小組 回應綜理表			
陸、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
五、蕭玉梅 (張先生代- 中山路 1 段 154 巷 21-3 號 4 樓)	本案原預計爭取容積率達 600%，經審議調整後本案可能虧損，如建商不願繼續將嚴重影響本案，希望委員能儘量提高都更容積獎勵，讓本案成功。	敬悉，實施者當克盡職責積極爭取相關容積獎勵。	
六、鄭議員 金龍辦公室 吳主任	本案辦理期程較長，目前容積獎勵額度已審議到一定程度，然實施者與地主合約是以當時情形去訂，請委員酌量，也希望能加速辦理。如有需要我們協助協調，也很樂意幫忙各位。	敬悉，實施者亦期待本案能盡速審議通過，共創新北繁榮風貌。	

會議紀錄回應		實施者回應	修正頁次
實施者 綜合回應	(一)本案申請中山路 1 段 15 巷 3 弄廢巷部分,更新後原址仍維持人行通道,其寬度規劃為 3 公尺已比原既成巷道更寬,退縮 3m 部分是未涉及李小姐的土地。針對地下室開挖部分,將分階段以連續壁、逆打工法等方式處理,確保施工安全。本公司是希望經審議後,相關施工計畫較為明確,再與陳情人說明有關內容。	(15 巷為誤植,應為 154 巷 3 弄) 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案;並指定建築線保留相關權利,道路範圍無開挖。中山路一段 154 巷 3 弄改道部分,配合已留設排水系統及公共排水溝,將地表水排至公共排水溝。	P11-1、4、32~34 P11-2、11-5
	(二)有關陳情人希望 1~3 樓皆作商業使用部分,本案過去曾調整法規適用為 98 年 8 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)」,因而修正相關配置(將 1~3 樓規劃為辦公室),但審議時未能通過,才又修改適用 96 年 4 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點)」規定;目前本案仍以純住宅規劃,且本公司與地主簽約及送件時皆無辦公室規劃。	實施者與陳情人進行協商,陳永成、雷畢蘭取得共識。詳參附錄二十二。	附 77
	(三)有關陳情人表示廢巷後將無法依既有建築線單獨申請建照而反對一事,依新板橋車站特定專用區細部計畫規定,本案基地屬特專一(都市更新地區),為免指定建築線地區,因此未必能單獨申請建照。	實施者對建築管理相關解釋僅供參考,實際仍以主管機關函示為準。	
	(四) 針對陳情人提出本案開挖過深可能造成鄰損部分,本案一定會辦理鄰房鑑定,確保周邊地主權益。	本案若發生鄰損情事,將依相關規定辦理。	
	(五) 有關陳情人提出排煙口可能影響鄰地部分,目前所設置排煙口位置與周邊住宅仍有一段距離,且東南隅開放空間已規劃植栽,應不影響鄰地。	本案地下通風口已配合調整。	P11-14

會議紀錄回應		實施者回應	修正頁次
委員綜合回應	1. 本案考量都市更新整體規劃開發申請廢止巷道「中山路一段 154 巷 3 弄」部分，請實施者更具體說明本案及周邊地區排水設計、各施工階段之消防安全、通行計畫（含緊急出入動線）及相關配套措施，請於下次會議前先召開說明會向當地居民溝通說明，並將相關意見彙整後作成會議紀錄，提供審議參考。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利，道路範圍無開挖。中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	P11-1、4、32~34 P11-2、11-5
	2. 有關本案陳情人提及 2~3 樓作商用部分，考量市府皆鼓勵特專一 1~3 樓作商業使用，請實施者再協調及評估作商用之可行性；如與陳情人協調不成，本案實施方式建議調整為權利變換。	實施者與第八次專案小組會後與陳情人進行協商，並已與所有權人陳永成、雷畢蘭取得共識。詳參附錄二十二。	附 77
	3. 本案係採協議合建方式實施，針對各地主所提意見或需求，請實施者再加強說明及溝通協調，提供地主正確知識與資訊；另針對李女士所提部分，請實施者會後提供相關套繪圖。	實施者已於 102 年 9 月 23 日以富建更字第 102090003 號函檢附地籍現況套繪圖供陳情人參考，詳參附錄二十一。	附 74

柒、相關單位意見		實施者回應	修正頁次
一、市府教育局	有關本案擬捐贈圓夢基金2,000萬元，本局認為其符合公益性。	敬悉。	
二、市府社會局	本局同意本案捐贈1,800萬元，惟考量目前屬高齡化社會，原預定捐贈單親弱勢家庭發展基金部分，希望改為針對老人福利及身心障礙相關設施、設備。	有關社會局需求，實施者以另行發文確認。經社會局102年10月18日以北社祕字第1022901445號函確認。詳參附錄七。	附-44
三、板橋區公所	1.本地區已通報為易淹水地區，故建請針對本更新單元周邊排水系統一併研議規劃。 2.針對認養及基地內人行步道之鋪面設計部分，請採用透水性較佳的。 3.有關人行步道認養，請實施者後續提出較詳細的施工計畫予本所，並依本市人行道認養要點辦理。	1.本案尚未施工前，周邊已屬易淹水地區，並非因本案施工而導致周邊淹水；有關本案排水系統之施作，已將降雨強度相關資料納入考量，望能改善周邊排水狀況，增進都市防災之效能。中山路一段154巷3弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。 2.謹遵指示辦理，採用透水鋪面。 3.有關本案認養人行道部分，計畫書第十章已詳細說明所採用建材、植栽及預算部分供參，並依新北市都市更新審議委員會65次會議決議改以捐贈基金共計10,636,759元辦理。	1.P11-2、11-5 2.P12-40 3. P10-2~6
四、市府工務局 【書面意見】	(一)　依內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。	(一)敬悉。	

柒、相關單位意見		實施者回應	修正頁次
四、市府工務局 【書面意見】	（二）　有關都市更新報告書意見如下： 1. 有關原意見 1、2、6、7、9、11~16 部分，既經建築師說明修正在案，本局無意見。 2. 意見 3 部分，計算範圍仍有誤，請釐清後修正。 3. 意見 4 部分，請釐清廢道之可能性，並注意若無法廢道時本案將為兩宗　建築基地。 4. 意見 5 部分，緩衝空間設置位置仍請釐清是否符合法令。 5. 意見 8 部分，仍請說明 2 樓防災中心左側過梁上之雙線構造物為何。 6. 意見 10 部分，仍請依規定修正。 7. 另請地下 5 層請機電空間留設 75 公分通道。 8. 有關建築圖面請詳細標示各空間名稱。 9. 另請一併說明本案法令適用時間，並檢討高層建築專章、無障礙專章等。	**(二)** 1.敬悉。 2.已依相關意見修正。 3. 本案已修正為改道方式保留中山路一段 154 巷 3 弄，並拓寬為 6 米。 4.本案緩衝空間設置符合相關法令。 5.該構造物已取消。 6.依審查意見修正。 7.謹遵指示於機電空留設 75 公分通道。 8.已於建築圖面標示空間名稱。 9. 本案都市更新事業計畫法規適用基準日為 98 年 3 月 9 日，並於都設報告書專章檢討高層建築專章、無障礙設施。	3. P11-1、4、32~34 5.P11-14 7.P11-9 8.P11-9~23
	（三）　另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	本案建造執照依都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，並由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	
五、財政部國有財產署北區分署 【書面意見】	（一）　本案更新範圍內本署經管之同段 1793-23 地號國有土地業於 102 年 7 月 25 日辦竣分割事宜，面積為 38 平方公尺，經審視事業計畫書【第八次專案小組】相關章節，實施者仍以為分割前約計之 36.31 平方公尺計算面積及比例，更新單元總面積亦未更正，請實施者釐正(包含第 18-1 頁所載拾玖、其他應表明事項之本署經管國有土地處理方式內面積及比例)。	謹遵指示辦理，1793-23 地號面積修正為 38 平方公尺，其他相關數據併同修正。	P5-6

第 8 次專案小組 回應綜理表			
柒、相關單位意見		實施者回應	修正頁次
五、財政部 國有財產署 北區分署 【書面意見】	（二） 依 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城更字第 1020001283 號令修正發布之新北市都市更新審議原則附表二所載，若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。查本案共同負擔比例達 48.99%，又較【第七次專案小組】48.90%增加 0.09%，不無偏高之情，仍請秉權審議各項費用提列之合理性。	本案共同負擔提列均依相關規定辦理，為本案銷售單價以在 98 年第二次公開展覽期間為參考點，致共同負擔略有偏高。倘本案後續已權利變換方式實施，再依相關規定修正，目前財務計畫僅供參考。	P15-1~6

第 8 次專案小組 回應綜理表			
捌、委員綜合意見		實施者回應	修正頁次
一、都市設計	(一)　請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。	(一)敬悉	詳都設報告書
	(二)　本案申請容積移轉，所提出供公眾使用通路之環境友善方案，是否與都更獎勵申請項目重複；另請於該空間設置標示牌及相關指示，其日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。	(二)本案容積移轉友善方案，未與都市更新獎勵申請項目重複；日後將依規定設置標示牌及相關指示納入公寓大廈管理規約中規範。	
	(三)　本案留設 8.5 公尺供公眾使用穿越性開放空間，其人行步道應與車行動線區分，並與鄰地開放空間順平串聯銜接。	(三)本案已配合周邊道路系統留設，改以改道方式辦理。	
	(四)　汽車車道起始點至通路之間請留設 3 公尺緩衝平台，其出入口及與臨接道路出口兩處，請設置警示設施，以維護行人通行安全。	(四)汽車車道起始點至通路之間已留設 3 公尺緩衝平台，並設置警示設施，以維護行人通行安全。	
	(五)　本案應採平面式停車為主，請取消機械停車位以降低自設車位數量及開挖面積。	(五)本案依審查意見，取消機械停車位以降低自設車位數量及開挖面積。	
	(六)　垃圾車暫停車位請於垃圾儲藏室旁設置，以不跨越車道為原則。	(六)依委員審查意見修正。	
	(七)　地下室機電設備請依建管法令規定留設 75 公分通道，以供通行。	(七)地下室機電設備已依建管法令規定留設 75 公分通道。	
	(八)　喬木覆土深度應達 1.5 公尺，並以剖面圖檢討全區覆土深度與地下室關係。	(八)本案喬木覆土深度均達 1.5 公尺，並檢附相關剖面供參。	
	(九)　為降低建築物對環境之壓迫，屋脊裝飾物高度請修正至 6 公尺以下。	(九)屋脊裝飾物高度已修正至 6 公尺以下。	
	(十)　歷次都市設計審議決議修正事項，請綜整前後修正對照圖表，檢附於都審報告書中。	(十)　本案綜整前後修正對照圖表，並檢附於都審報告書中。	

第 8 次專案小組 回應綜理表

捌、委員綜合意見		實施者回應	修正頁次
二、都市更新	（一） 本案更新單元內中山段 1793-23 地號已於 102 年 7 月 25 日完成分割，面積為 38 平方公尺，請實施者配合調整相關內容。	(一)謹遵指示辦理，1793-23 地號面積修正為 38 平方公尺，其他相關數據併同修正。	P5-5
	（二） 容積獎勵部分	（二）	
	1. 有關本案申請△F5-1-1 獎勵部分，考量該作品與本地區關連性不高，且實施者預定提供之公共藝術品未必能如期購得，故請刪除該部分。本項獎勵值同意給予法定容積 8%之獎勵。	1. 謹遵審查意見刪除公共藝術品之設置，△F5-1-1 獎勵依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議同意給予法定容積 8%(面積 481.44 ㎡)。	1.P10-1、3
	2. 有關本案申請△F5-1-2 獎勵部分，因本基地與捷運站有段距離，實施者亦無法提出自行車位設置之必要性及與整體自行車動線之關連性，故請刪除該部分。本項獎勵值同意給予法定容積 16%之獎勵。	2. △F5-1-2 獎勵依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議同意給予法定容積 16%(面積 962.88 ㎡)。	2.P10-2 P10-3~7
	3. 有關本案申請△F5-1-4 獎勵部分，請實施者釐清東南隅所留設之綠化空地是否與綠建築獎勵有重複申請之情形，另考量周邊居民的實用性及開放性，請將該空地以鄰里公園方向調整設計後，同意給予法定容積 10%之獎勵。	3. △F5-1-4 獎勵依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議同意給予法定容積 9%(面積 541.62 ㎡) 。	3.P10-7、10、19
	4. 有關申請△F5-2 獎勵部分，因本案所採用的細部計畫中未有新府路沿街面應退縮規定，依「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵和算基準」規定:「法令無規定應留設…而自願沿街面留設 2 公尺以上人行步道…」，故請以實際留設面積 125.55 平方公尺(2.5%)計算。	4. △F5-2 獎勵依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議同意給予法定容積 7.2%(面積 433.51 ㎡)。	4.P10-9 P10-16~17
	5. 有關申請△F5-4 獎勵部分，同意給予面積 69.78 平方公尺(1.39%)獎勵。	5. △F5-4 獎勵依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議同意給予法定容積 1.84%(面積 111 ㎡)。	5.P10-9、P10-18
	6. 其餘內容請依下列意見修正：	6.	6.P10-1、10-3
	(1) 本案配合當地特色規劃設計申請△F5-1-1 獎勵部分，請實施者更具體說明本建築設計與當地周邊建築物的協調性，並以圖面或照片表示。	(1)已於報告書中針對△F5-1-1 獎勵部分，針對建築設計與當地周邊建築物的協調性進行說明。	

第 8 次專案小組 回應綜理表

捌、委員綜合意見		實施者回應	修正頁次
二、都市更新	（2）有關認養新府路二側人行步道部分，請實施者與相關單位釐清是以代金方式或由實施者進行維管，並請提出更詳細的認養維護計畫(包含認養年期、施工圖說、採用建材、植栽及預算等)，並應先與板橋區公所確認內容。	(2) 本案人行道認養依新北市都市更新審議委員會 65 次會議決議改以捐贈基金共計 10,636,759 元辦理。	P10-2 P10-4~6
	（3）有關捐贈社會局相關經費用途部分，請實施者再與該單位溝通，且相關捐贈程序亦請再與教育局及社會局確認；另本項獎勵額度之計算公式，2 樓以上更新後之平均單價偏低，請修正。	(3) 經社會局 102 年 10 月 18 日以北社祕字第 1022901445 號函確認。詳參附錄七。	附-44
	（4）本案所留設開放空間、東南隅綠化空地及退縮通道等，請實施者於住戶管理規約草案中具體表明供公眾使用及後續管理維護計畫；有關綠建築標章有效期限為 3 年，請於該草約中補充到期後住戶辦理方式，另請編列管理維護費用至該公寓大廈公共基金。	(4)本案開放東北角鄰里空間，並納入住戶管理規約草案中。	P10-7、10 附-7
	（5）請實施者具體說明本案對於環境貢獻度，並強化本案與整體環境的串連性(如：本案至板橋車站、捷運等設置的人行動線)。	(5)謹遵委員指示，專章說明本案對於環境貢獻度，並強化本案與整體環境的串連性。	P10-5~6
	（三）有關財務計畫之成本及收入說明部分，請實施者再補充主要收支內容；且前次會議請實施者確認信託契約草案第 12 條續建內容，本次未確實補充修正，請再次確認。	(三)謹依審查意見補充財務計畫相關說明，並修正信託契約草案內容。	P13-1 附 34~38
	（四）本案基地北側所規劃之車道及人行步道部分，為配合周邊整體步行動線規劃，請實施者調整人行步道至車道北側，並說明本案與鄰地關連性(含文字、圖面及照片等)。	(四)謹遵審查意見調整，並補充說明與鄰地關係，詳參圖 10-6。	P10-10

第 8 次專案小組 回應綜理表			
玖、會議結論		實施者回應	修正頁次
一、	有關人民陳情之相關意見，請實施者參採妥善溝通與加強協調，俾利後續推動進程。	實施者於本次小組會後，積極與所有權人溝通，於 102 年 10 月 15 日召開協調會，針對二三樓做商業使用部分與所有權人雷碧蘭等達成共識，詳參附錄二十二。	附-75~77
二、	針對小組會議委員及相關陳情人意見，請實施者務必如實回應，並具體說明實際辦理情形及修正頁次，必要時應檢附相關證明文件。	謹遵委員指示辦理。	
三、	有關廢止既有巷道「中山路一段 154 巷 3 弄」後，特專一是否能不經都更程序、單獨申請建造執照問題，請城鄉發展局計畫審議科協助釐清。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34
四、	有關本案申請都市更新容積獎勵額度部分，倘實施者以本次會議審議結果修正，請依相關單位及委員意見修正後提大會審議；倘實施者仍欲爭取其他獎勵項目或提高額度，則修正後提下次小組審議。相關修正內容請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	僅遵指示辦理。	
壹拾、散會:13:20			修正頁次

新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案 第 7 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應表

時間：102 年 5 月 6 日

地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

第七次專案小組 回應綜理表			
陸、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
一、徐秀英	為本都更案 1 樓店鋪第 2 間內有 2 支柱子，整支全在店鋪內，顯得非常突兀，陳請實施者由屋內整支柱子改成與隔壁各佔半支柱子，以求公平合理。 （一）本事由在第 6 次都審專案小組會議時就已提出，並經該次會議主席及各審查委員裁示，實施者須設法改善，使之公平合理，並與意見提出人徐秀英協議。當時實施者也在會中答覆，會協議此事。 （二）事隔至今實施者皆未與提議者協議，又本次更新內容也未見對此事改善。 （三）就上次會議主席所提及，都更要三贏：住戶贏、實施者贏、政府贏，請實施者改善。	本案歷經數次專案小組審議，相關設計尚未完全定案，有關所有權人所提柱位問題，牽涉地下室停車空間規劃；實施者在考量實際情況下自當竭盡全力滿足全體所有權人需求，然考量總體規劃設計與全體住戶最大利益下，若部分未能滿足陳情人需求，尚請見諒。相關文件請參考附錄十八。	附-64~66
二、張中台（代表人張太太）	我們一直以來皆是贊成更新，但聽聞其他戶由權利變換契約改為協議合建契約時有調整合約內容，期望實施者能秉持公平、公開的態度，不要讓我們分配與其他住戶差距太大，也希望實施者能與我們再溝通說明相關內容。	實施者重申與本案所有權人均未有重新簽署協議合建契約，實施者已與有關陳情人充分溝通，並盡力滿足陳情人所提需求。	
三、洪金龍（中山路 1 段 154 巷 3 弄 24 號 3 樓）：	（一）不同意廢巷廢弄。因沒有配套方案會造成後方住戶出入不便，且水溝亦無排水設計，將造成淹水。	(一)本案遵照辦理，目前改道範圍未開挖，可供通行。中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	P11-1、2、5 P11-32~34
	（二）經住戶一再陳情均無建設公司人員來說明或溝通。	(二) 徐秀英小姐已於雙方協議中依其權益選擇相關單元，並無未分配車位所產生之補償問題。	P11-1、4、32~34
四、蕭玉梅【書面意見】	申請人（地主）與實施者（富鉅鼎建設股份有限公司）間，因私約尚未解決，祈　貴局及都更委員會在此問題未解決前，請勿將本都市更新案送大會決議。（如解決會函呈　貴局及貴處）	實施者已與陳情人達成共識，詳參附錄二十二。	附-75
五、張議員宏陸辦公室石主任：	（一）現有巷道（中山路 1 段 154 巷 3 弄）周邊有許多民眾陳情，表示該巷道涉及居民出入，不能廢巷，且其有利於實施者的容積獎勵部分，皆請實施者再加強與當地居民溝通說明。	(一) 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34
	（二）有關徐秀英小姐陳情表示實施者的溝通不足，且當初曾提及未分配車位之補償問題，但並未持續協調，請實施者再持續協商。	(二)徐秀英小姐已於雙方協議中依其權益選擇相關單元，並無未分配車位所產生之補償問題。	P11-1、4、32~34

第七次專案小組 回應綜理表			
陸、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
	（三）考量整體規劃，本案南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號是否曾協調納入本更新單元範圍？	(三) 南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號復 104 年 6 月 24 日陳情後，已納入本案範圍，並獲都市更新審議委員會確認，詳參附路二十八。	附 89

第七次專案小組 回應綜理表			
會議紀錄回應		實施者回應	修正頁次
作業單位回應	有關陳情人所提意見請實施者加強溝通，且相關協調會議及過程建議錄音、錄影，並務必製作會議紀錄，避免後續爭議。	遵照辦理。	
主席綜合回應	6.（一）本案係採協議合建方式實施，後續的分配內容涉及住戶與實施者間之私契約，請實施者與住戶妥善溝通協調，俾利本案推動進程。	(一) 本案已取得 100%同意，實施方式調整為協議合建，亦皆已告知地主並取得共識。本案已於 105 年 10 月 14 日雙掛號通知全體所有權人並於 105 年 10 月 27 召開說明會，相關資料詳參附錄三十六。	P13-1 附 110~112
	（二）本案實施方式由權利變換改為協議合建，實施者應清楚告知地主改為協議合建後之稅賦負擔相關權利義務，如土地增值稅等由誰負擔。	(二) 本案已取得 100%同意，實施方式調整為協議合建，亦皆已告知地主並取得共識。本案已於 105 年 10 月 14 日雙掛號通知全體所有權人並於 105 年 10 月 27 召開說明會，相關資料詳參附錄三十六。	P13-1 附 110~112
	（三）本案申請廢止巷道「中山路一段 154 巷 3 弄」涉及鄰地的通行及安全性問題，請實施者針對消防安全、緊急出入、施工計畫等研擬相關方案，並與當地居民妥善溝通說明。	(三) 本案已改為改道方式辦理，保障相關權利人權益。	P11-1、4、32~34
	（四）本案地下室開挖部分與鄰房相當近，請實施者提出相關地質資料並說明施工期間相關安全措施，以確保周邊居民之居住安全。	(四) 本案將辦理鄰房鑑定，並於施工期間依相關規定辦理安全措施，以確保周邊居民之居住安全。	
	（五）本案南側鄰地 1784、1784-1 等地號係地主於 99 年 5 月 27 日以書面意見表示欲退出本更新範圍，且本案於第 4 次小組會議結論：「…倘所有權人經協調後仍欲退出本更新案，請實施者配合調整更新案範圍…。」而因實施者協調地主不成，故併同國有財產署北區分署土地 1793-23、1793-24 地號一併排除。此 4 筆土地目前已納入「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」辦理都市更新，並已辦理公開展覽完竣。	(五)南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號復 104 年 6 月 24 日陳情後，已納入本案範圍，並經都市更新審議委員會確認，詳參附錄二十八。	附-89

第七次專案小組 回應綜理表			
柒、相關單位意見		實施者回應	修正頁次
財政部國有財產署北區分署【書面意見】:	（一）依 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城更字第 1020001283 號令修正發布之新北市都市更新審議原則附表二所載，若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。惟本案共同負擔比例達 48.90%，仍請秉權審議各項費用提列之合理性。	(一) 本案共同負擔提列均依相關規定辦理，惟本案銷售單價仍以在 98 年第二次公開展覽期間為參考點，致共同負擔略有偏高。本案目前改採協議合建，共同負擔比例僅供參考。	P13-1 P15-1~6
	（二）另新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號國有土地倘未於事業計畫核定前變更非公用移交本署接管，該筆國有土地無法併同本署經管同段 1785 地號等 2 筆國有土地依處理原則等規定讓售予實施者，故仍請責成實施者刪除併同本署經管國有土地申購等文字(事業計畫書【第 7 次專案小組會議】版第 18-1 頁)，以符實際。	(二)謹遵指示辦理。	P18-1

第七次專案小組 回應綜理表			
捌、委員綜合意見：		實施者回應	修正頁次
一、 都市設計	請實施者依下列及作業單位意見修正，製作處理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查： (一)請說明土管及都更等相關法規申請容積獎勵之適用時間點，並以面積計算圖說明獎勵範圍與計算值。	(一) 本案都市更新事業計畫法規適用基準日為 98 年 3 月 9 日，適用都市細部計畫為「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)96.06」，適用都市更新法令為「台北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」93.11.04 版及「台北縣都市更新審議原則」96.01.01 版。 另申請都更獎勵涉及面積計算項目為△F5-2 留設人行步道，其面積計算圖詳圖 10-8。其餘獎勵項目依適用時法令僅就有無設置檢討，並無面積對應關係。	P6-1P10-1 P10-17 P10-12
	(二)本案施工中及完工不得對鄰地交通動線有所影響，應保持車輛通行功能，請詳圖說明。	(二) 另本案改以改道方式辦理，道路範圍無開挖。	P11-4、11-6
	(三)申請容積移轉應對週遭環境提出友善方案，建請移除大廳以通透式開放空間連繫東南向景觀休憩區。	(三) 本案為配合都市發展計畫，考量特專一整體規劃並增進公共利益，且考量基地後方住戶消防安全及出入需求，已改道方式辦理。 本案一樓面積仍需保留部分為地主需求店面，故僅剩餘約 10 米面寬留設供住戶使用之門廳，實無移除大廳做為通透式開放空間之條件，且對本棟大樓更新後之住戶權益造成極大影響，陳請委員諒察。	詳參都設報告書
	(四)基地西北向 8 公尺通道，建請完全獨立供行人通行，車道請設於基地東南向與鄰地住戶共用一處進出口。	(四)本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案以人行為主；車道與鄰地住戶共用一處進出口。	P11-4、11-6
	(五)汽機車坡道地面層起始點至人行道之間應留至少 6 公尺平地，另以順平無高差處理車道與人行交叉空間，並設置警示設施，以維持行人安全。	(五) 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，車道與鄰地住戶共用一處進出口，車道出入口設置已依相關規定修正以順平無高差處理車道與人行交叉空間，並設置警示設施，維持行人安全。	P11-4、11-6

第七次專案小組 回應綜理表			
捌、委員綜合意見：		實施者回應	修正頁次
一、 都市設計	(六)公共自行車道上請移除長型地燈，以避免雨天路滑影響行車安全。	(六) 依委員意見修正。	詳參都設報告書
	(七)請檢討自行車位數量並附設停車架，戶外自行車位應避免與汽車道有所衝突，另於自行車道與公共自行車道銜接處設置指示標示。	(七) 本案戶外供公眾使用自行車位依第八次專案小組決議取消。	詳參都設報告書
	(八)本府工務局已加強取締新板特區開放空間違規使用，有關高層建築緩衝空間設於室內，開發單位應告知住戶，該空間屬半戶外空間不得封閉使用，並納入規約註明，以免日後紛爭，另請補繪高層建築緩衝空間之鋪面。	(八) 相關規定已納入規約，並補繪高層建築緩衝空間之鋪面。	詳參都設報告書
	(九)本案屋脊裝飾物達 16 公尺，請降低高度以減緩對環境衝擊。	(九) 本案屋脊裝飾物依委員意見調降。	詳參都設報告書
	(十)請增加本案實質綠化面積，有關喬木設計，其覆土深度應達 1.5 公尺，並以剖面圖檢討覆土深度與地下室關係。	(十) 本案覆土深度經檢討，達 1.5 公尺。	詳參都設報告書
	(十一)請說明本案圍牆設置範圍，並依本市都審原則規定留設。	(十一) 本案無設置圍牆。	詳參都設報告書
	(十二) 請以面積計算圖檢討本案地下開挖率是否符合規定。	(十二) 本案開挖率符合規定。	詳參都設報告書
	(十三) 景觀休憩區內進排風口應避免影響行人與公共活動之關係，請另以剖面圖檢討說明。	(十三) 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	詳參都設報告書
	(十四) 請說明空調主機、設備管線設置位置，並加以遮蔽美化。	(十四) 遵照辦理。	詳參都設報告書
	(十五) 垃圾暫停車位請設於垃圾貯藏室旁，並以剖面圖檢討車位淨高是否符合相關規定。	(十五) 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	詳參都設報告書
	(十六) 一樓平面圖應標示必要之高程、尺寸與剖面圖，請補充。報告書內容請確實依會議決議事項修正，經都市設計科確認再行排會後聯審。	(十六) 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	詳參都設報告書

第七次專案小組 回應綜理表			
捌、委員綜合意見：		實施者回應	修正頁次
二、 都市更新	1. 廢巷申請部分 本案實施者考量都市更新整體規劃開發，申請廢止巷道「中山路一段154巷3弄」依第3次專案小組會議結論原則同意，然本案涉及該巷弄鄰地的通行及安全性問題，請實施者於事業計畫書內以專章詳述，並詳述本案施工中、完工後及周邊地區開發後等各階段之相關配套措施(包含相關圖說)，另請針對所提消防安全、緊急出入、施工計畫等相關方案與當地居民妥善溝通說明，以利後續審議。	(一)另本案改以改道方式辦理，道路範圍無開挖。。	P11-1、4、32~34
	(二)容積獎勵部分 1.本案申請△F3-2獎勵部分，因本市都市更新地區建築容積獎勵核算基準（93.11.24）無捐贈本市都市更新基金相關規定，故本項獎勵不符規定，請刪除。 2.本案申請△F5-1-1獎勵部分，請實施者依下列意見再檢討修正。 (1)本案配合周邊公共使用空間及步道提供夜間照明，申請2%容積獎勵，然依市府以往審議個案，此項主要是針對商業區給予鼓勵，本案屬特專一，且僅1樓作商業使用，不符本項獎勵之精神，請刪除。 (2)本案以設置專業藝術家美化市容之公共藝術，申請2%容積獎勵，然該作品目前規劃於基地南側現有巷道(中山路154巷3弄)及新府路人行步道交叉口，其位置是否適當？請實施者再檢討修正。 (3)本案以現有巷道（中山路154巷3弄）現址仍維持供居民通行，申請2%容積獎勵，然該通道是否為本基地內通行所需？且未來周邊地區開發完成後，該通道是仍有留設必要？請實施者再檢討修正。 (4)針對綠建築銀級候選證書申請6%獎勵部分，請敘明相關綠建築標章之申請內容及相關管理維護計畫（含維管費用）。 1.本案申請△F5-1-2獎勵部分，有關認養新府路二側人行道僅以示意圖表示，請實施者詳細說明所採用建材、植栽及預算部分（包含相關	(二) 1. 謹遵指示刪除本項獎勵提列。 2. (1) 謹遵指示刪除本項獎勵提列。 (2)設置公共藝術已依第八次專案小組決議，取消設置。 (3) 謹遵指示刪除本項獎勵提列。 (4)謹遵指示辦理。 1.謹遵指示於報告書第十章詳細說明所採用建材、植栽及預算部分供參，並依新北市都市更新審議委員會65次會議決議改以捐贈基金共計10,636,759元辦理。	P10-1 P10-2~6

第七次專案小組 回應綜理表			
捌、委員綜合意見：		實施者回應	修正頁次
	圖說)。 2. 本案申請△F5-1-4 部分，依計畫書內規劃構想，北側留設寬 8 公尺通道屬汽機車出入車道，與策略性再開發地區之步道系統規劃原意不符，請實施者再檢討修正。 3. 本案申請△F5-2-2 獎勵部分，請實施者確認 96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點)書之退縮規範是否包含本案基地範圍，以利核算獎勵額度，此部分請作業單位協助釐清。 4. 本案所申請容積獎勵多以捐贈經費方式取得，請實施者加強說明其公益性或對環境之貢獻。 5. 本案所申請之容積獎勵項目內容多與容積移轉環境友善方案重疊，請檢討釐清。 (三)財務計畫部分 1. 本案成本收入分析部分，請實施者依本市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項填列。 2. 本案事業計畫書附錄五、信託草約第 12 條有關丙方續建事宜之第 2 點：「…丙方執行續建事宜若涉及融資銀行權利者，應先製作「續建執行計畫報告書」送請融資銀行認可後執行，…」不甚合理，請實施者確認條文內容後修正;倘實施者擬將融資與信託分 2 家銀行辦理，請補充。	2. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。 3. 本案申請△F5-2-2 獎勵部分，經作業單位確認 96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點)書之退縮規範未包含本案基地範圍。 4. 謹遵指示辦理，本案容積獎勵項目均依審議原則及通案情形辦理。 5. 有關容積移轉部分，並無與都市更新獎勵重複。 (三) 1. 謹遵指示依都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項填列。 2. 事業計畫書附錄五、信託草約已依委員建議調整。	P11-1、4、32~34 P6-3 P10-1~19 附 34~38 P15-1
二、 都市更新	(四)估價報告書部分 1. 本案第 2 次報核為 98 年 3 月，但價格日期採用 98 年 4 月，請實施者說明原因或修正。 2. 本報告書採用新成屋標準估價，請實施者修正為以預售屋進行估價。 3. 第 29 頁租金總調整率表過於粗略，請修正。 4. 第 33 頁，總費用率為未含折舊提存率，但最終決定收益資本化率	本案估價報告配合△F3-2 獎勵取消申請後不再提會審議，請委員諒察。	

第七次專案小組 回應綜理表			
捌、委員綜合意見：		實施者回應	修正頁次
	又含折舊提存率，請實施者於計算公式中詳細說明折舊提存部分。 5. 第 34 頁收益資本化率推估部分，一般而言租金越低，總費用率應越高，請實施者再檢討其租金水準區隔與總費用率的合理性。 6. 第 35 頁價格調整部分，面積較大不宜向下調整，請修正。		
	(五)公寓大廈規約草約部分 1. 有關保障鄰地既有通行權部分，請於草約中說明所保留通道之位置及面積、保留通行之期間等相關事項。 2. 本次草約中將防災中心列為專用部分，請修正。 3. 針對本案綠建築銀級候選證書申請 6%容積獎勵，其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約（請以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、後續維護管理計畫，並保用 15 年以上不得任意變更），且未來應納入銷售契約。	(五) 1. 謹遵指示修正並載明於公寓大廈規約草約。 2. 謹遵指示將防災中新列為共用部分。 3. 謹遵指示將綠建築管理維護計畫相關事宜專章載明於公寓大廈規約草約。	附-7 附-27 附-12、15

第七次專案小組 回應綜理表			
捌、委員綜合意見：		實施者回應	修正頁次
	(六)因本案採協議合建而非權利變換方式，無法依都市更新權利變換實施辦法第23條辦理分割測量，故針對本更新單元內公有土地1793-23地號，請實施者先徵得公有土地管理機關同意辦理分割或假分割，以確定本案基地面積。	(六)1793-23地號已於102年7月辦理分割完成，分割後面積為38平方公尺，詳參附錄二十五。	附-83
	(七)本案計畫書內部分回應與意見不符、多處文字誤植、計算方式不一致部分，請實施者再仔細檢視修正；另針對本案更新後進出入口及鄰地建築情況，請實施者補充較新且範圍較廣之地形圖、空照圖、現況人行與車行出入口等資料，俾利會議之討論。	(七)謹遵指示修正。	

第七次專案小組 回應綜理表			
玖、會議結論		實施者回應	修正頁次
	1. 有關人民陳情之相關意見，請實施者參採妥善溝通與加強協調，俾利後續推動進程。 7. 本案申請容積獎勵涉及捐贈相關單位部分，請作業單位於下次會議邀請有關主管機關出席。 8. 請實施者依相關單位及委員意見修正後提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	一、謹遵指示辦理 二、謹遵指示辦理 三、謹遵指示辦理	

新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案 第 6 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應表

時間：101 年 12 月 18 日

地點：新北市政府 25 樓 2522 會議室

第六次專案小組 回應綜理表			
肆、陳情人意見陳述		實施者回應	修正頁次
蕭玉梅代表人（中山路 1 段 154 巷 21-3 號 4 樓）	1.本案整體時程已超過 10 年，希望審議能盡量迅速定案。 2.本案容積率僅申請 600%以下，在中和區南華街已達 654%，為何本案無法提高容積。 3.有關拆遷補償費，是否依據本案第 6 次專案小組報告書中第 14 章拆遷安置計畫拆遷補償費發放？ 4.請實施者儘可能依地主合約及協議書所載坪數規劃，減少差價負擔或低於原有坪數問題。 5.雨遮是否計算銷坪？ 6.請實施者在陽台部分規劃不要過大，另公設比部分勿過多，避免後續維護問題。	1. 敬悉，陳情人亦於 102 年 6 月 10 日發文表示雨實施者達成共識。 2. 本案以 96 年 4 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」作檢討，容積獎勵上限係依該計畫內容規定辦理。 3. 本案相關補償以雙方協議內容為準。 4. 實施者將儘可能依地主合約及協議書所載坪數規劃設計，以利各所有權人選配。 5. 地政登記事宜，仍依相關法規辦理。 6. 實施者針對本案規劃設計除依相關法規妥善檢討外，乃以合理適宜之配置為宗旨。	附 75
雷碧蘭代表人（中山路一段 154 巷 21 號 2 樓）	過去實施者曾說明本案為一般住宅使用，但第 5 次專案小組會議結論述明 1 至 3 樓應作為商業使用，而本次報告書中又將 2 樓規劃為住宅及公設部分，我們堅持 2 至 3 樓層作為商業使用。	本棟大樓除一樓店面外，其他樓層係以住宅為規劃，非屬商業大樓，故二樓部分恢復原規劃設計，仍以住宅使用，故請所有權人體諒本大樓整體居住生活品質考量。實施者於 102 年 10 月 15 日與陳情人協調，並於會議中取得共識。	附 77
陳永成（中山路一段 154 巷 19 號 2 樓）	補充，1 至 3 樓應作為商業使用，提高使用價值，且依土地使用管制規定，其應設立獨立出入口，請實施者依規定配置。	本棟大樓除一樓店面外，其他樓層係以住宅為規劃，非屬商業大樓，故二樓部分恢復原規劃設計，仍以住宅使用，故請所有權人體諒本大樓整體居住生活品質考量。實施者於，102 年 7 月 2 日與陳情人協調，並於會議中取得共識。	附 77
徐秀英代表人（中山路一段 150 巷 21 號 1 樓）:	本案在 1 樓規劃有 3 間店鋪，但卻有二支柱位皆規劃於我們的屋內，而鄰近另一間卻沒有任何柱位，實施者表示建築設計不能調整，這對於我們非常不公，希望實施者能做合理處置。	徐秀英女士於 101 年 4 月 17 日以未具函號之意見書表達對所選配一樓店面之意見，實施者旋即於同年 5 月 11 日、5 月 25 日、6 月 1 日、7 月 6 日、8 月 17 日針對建築規劃設計進行協商，並於 8 月 17 日取得共識，並依先前協議內容於原方位元位置選配，請所有權人體諒本大樓整體規劃設計考量（詳參附錄十八）。	附 64~66
陳太太（中山路一段 154 巷 3 弄 16 號）（範圍外）	針對 154 巷 3 弄廢巷部分，雖目前本地已有其他都更案在推動，但時程尚不明確，如廢巷將造成我們安全及出入問題。 目前在本地地勢較低，如本案施工恐將造成嚴重淹水，請實施者注意排水問題，且此南側基地鄰近住宅，開挖地下室亦可能影響我們居家安全。	1. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。。 2. 本案開工前依新北市府規定須送交通維持計畫送審通過後，始能辦理開工，此部分經新北市府多層次審查；中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	P11-1、4、32~34 P11-2、11-5

第六次專案小組 回應綜理表			
伍、各單位意見陳述		實施者回應	修正頁次
財政部國有財產局臺灣北區辦事處（書面意見）	1.本案「外接水、電、瓦斯管線之工程費用」、「鑽探費用」、「地籍整理費」及「鄰房鑑定費」之提列單價偏高，請責成實施者依新北市專案小組會議通案原則所定單價修正。至本案共同負擔比例達 48.90%是否合理，請城鄉局就容積移轉及共同負擔提列之合理性秉權審酌。 2.查事業計畫書（第 6 次專案小組版）第 107 頁拾玖、其他應加表明之事項略以「實施者已於 98 年 5 月 14 日預繳保證金，後續擬依相關規定以讓售方式取得國有土地。」，惟查財政部 98 年 8 月 3 日台財產改字第 09850003574 號令修正發布之處理原則業已刪除該原則第 8 點規定，爰請實施者將上述文字刪除。另新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號國有土地倘未於事業計畫核定前變更非公用財產移交本處接管，該筆國有土地無法併同本局經管同段 1785 地號等 2 筆國有土地依處理原則等規定讓售予實施者，故亦請實施者刪除併同本局經管國有土地申購等文字，以符實際。	1. 本案相關提列依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」編輯，另本案實施方式已改為協議合建，共同負擔數值僅供參考。 2. 敬悉。	P15-1 P18-1
財政部國有財產局（電洽通知）	無意見。	敬悉。	
本府工務局（書面意見）	1. 有關停車獎勵設置及檢討之相關問題，既經建築師說明已取消，本局無意見。 2. 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。 3. 請將建築面積套繪於 1 樓平面並上色。 4. 請將建築線及區界線標示於 1 樓配置圖上。 5. 請將由建築線至緩衝空間至出入口之動線標示於圖面。 6. 1 樓緩衝空間外之陽台不符規定請取消。 7. 車道坡度、寬度請依規定標示。	1.停車獎勵依委員審查決議取消申請停車獎勵。 2.依審查意見修正。 3.依審查意見修正。 4.依審查意見修正。 5.依審查意見修正。 6.本案規劃設計已配合範圍調整修正。 7.依審查意見修正。	2.P11-14 3.P11-14 4.P11-14 5.P12-23 6.P11-17 7.P11-9~13

第六次專案小組 回應綜理表			
伍、各單位意見陳述		實施者回應	修正頁次
	8. 有關 2 樓以上過樑上設置構造物部分，請依新北市建照業務工作手冊 05-26 檢討。	8.本案規劃設計已配合範圍調整修正。	8.P11-16~23
	9. 請說明 2 樓以上特別安全梯外側過樑設置之合理性及安全性，及 15 樓以上右上側挑空之合理性，並注意於公寓大廈規約加註不得二次施工等相關字樣。	9.本案規劃設計已配合範圍調整修正，並無設置 2 樓以上特別安全梯外側過樑及及 15 樓以上右上側挑空。	9.P11-16~23
		10.本案規劃設計已配合範圍調整修正。	
	10. 15 至 26 層平面圖部分，廁所外之雨遮請取消。	11.本案規劃設計已配合範圍調整修正。	10.P11-29~23
	11. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。	12.本案規劃設計已配合範圍調整修正為 22 層。	11.P11-16~23
	12. 27 樓左下角及右下角之露台有頂蓋，請修正。	13.依審查意見，檢討修正。	
	13. 立面與平面部分不符，請修正。	14.本案規劃設計已配合範圍調整修正。	13.P11-28~29
	14. 特別安全梯排煙室請依規定整座設置。	15.依審查意見，檢討修正。	14.P11-9~23
	15. 屋突層水箱請與周邊留設淨尺寸 45 公分空間。	16.本案規劃設計已配合範圍調整修正。	15.P11-23
	16. 地下 1 層垃圾處理室裝卸車位請勿以虛線標示。		16..P11-13
本府都市更新處	有關陳情人所提審議時程問題，本案事業概要係自 97 年 4 月申請報核，97 年 7 月核准；事業計畫則是自 98 年 8 月申請報核，至 99 年底已召開 5 次專案小組會議，惟實施者係於 101 年 9 月 12 日才提送第 6 次專案小組版計畫書送府審查。市府係以加速推動都市更新為目標，絕無延宕審議期程之情事，後續也將儘量配合提高審議效率。	敬悉。	

第六次專案小組 回應綜理表			
陸、會議結論		實施者回應	修正頁次
1.都市設計	1. 請依實際現況套繪鄰棟建築、植栽種類、鋪面、高程、自行車道系統、空橋、燈具等，以作為本案設計參考依據，另以剖面圖檢討基地邊界與周遭環境關係。 2. 申請容積移轉獎勵部分，依規定應對週遭環境提出友善方案，並請補充說明送出基地用地屬性、面積及與基地距離。 3. 請補充基地建築線指定圖以確認現有巷道位置，有關廢巷與改道問題，請洽相關單位釐清後另於報告書內檢附相關文件以作憑據。 4. 請詳細說明基地內通路如何與鄰地銜接、未來封巷後如何使用，其通路過長導致實際綠化面積減少，請設計單位檢討改善。 5. 汽機車坡道地面層起始點至人行道之間應留至少 6 公尺平地，另以順平無高差處理車道與人行交叉空間，並設置警示設施，以維持行人安全。 6. 自行車道建請與本區自行車路網連結，並於室內留設自行車車位。 7. 本案高層建築緩衝空間，四面皆有牆面包圍，其有無違反建管相關法令規定，請設計單位洽工務局釋疑，另請補繪高層建築緩衝空間內之鋪面。 8. 請於圖面標示地下開挖範圍，並以剖面檢討植栽覆土深度與地下室關係。 9. 設於基地外之喬木，不得列入法定數量，請重新檢討。 10. 本案格柵皆設置建築外框結構上，未來恐有違規使用疑慮，請設計單位合理檢討並修正。 11. 地下室垃圾暫停車位設於樓梯下方，請以剖面圖檢討淨高，是否符合法規規定。 12. 請說明圍牆範圍，並依本市都審原則規定留設。 13. 景觀休憩區內進排風口應避免影響行人與公共活動之關係，請另以剖面圖檢討說明。 14. 景觀高燈數量與平面圖不符，LED 地燈與植栽重疊部分如何處理，請說明。 15. 報告書圖面應標示必要之高程、尺寸、剖面與空間名稱，請補充。 16. 請確實逐條檢討土管要點及本市都審原則。	1.依審查意見，檢討修正。 2.本案送出基地，嗣事業計畫核定後，確認容移數量，始辦理價購作業，送出基地原則以公共設施用地、道路用地為主。 3.本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案。 4.本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案。 5.已依審查意見修正檢討。 6.依審查意見，檢討修正。 7.依審查意見，檢討補正。 8.依審查意見，檢討補正。 9.依審查意見，取消設置。 10.依審查意見，檢討修正。 11.依審查意見，檢討補正。 12.本案無設置圍牆。 13.依審查意見，檢討補正。 14.依審查意見，檢討修正。 15.依審查意見，檢討修正。 16.依審查意見，檢討修正。	詳餐都設報告書

第六次專案小組 回應綜理表			
陸、會議結論		實施者回應	修正頁次
2.都市更新	1. 有關本案申請廢改道涉及鄰地建築線部分，雖鄰地業已申請辦理都市更新，惟考量兩案開發時程不一致，無法確保鄰地之建築權，故請實施者與作業單位及測量科再行研議，提出相關方案供委員參考。	1. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34
	2. 針對陳情人對於新舊法規適用、使用型態及建築配置部分之疑慮，請實施者與相關所有權人妥予說明其內容及利弊，並加強溝通協調，以利後續審議。	2. 實施者自當盡最大努力與所有權人溝通。	
	3. 有關容積獎勵部分請依下列意見補充修正： (1) 本案申請之各項容積獎勵未依規定檢討，請依 93 年 11 月 24 日公布之都市更新地區建築容積獎勵核算基準（以下簡稱「容獎核算基準」）及本市都市更新審議原則（以下簡稱「審議原則」）逐項檢視並加強說明。	3. (1)本案已依 93 年 11 月 24 日公布之都市更新地區建築容積獎勵核算基準及都市更新審議原則逐項檢視並加強說明。	P10-1~19
	(2) 本案申請社區公益設施免計容積部分，依「容獎核算基準」並無該項獎勵，請配合修正。	(2) 本案已刪除申請社區公益設施免計容積部分。	
	(3) 申請△F5-1-1（符合地方特性）、△F5-1-2（火車站 500 公尺範圍內）、△F5-1-4（配合地方重大建設）之容積獎勵額度，請依「審議原則」檢討計算。	(3) 本案已依 93 年 11 月 24 日公布之都市更新地區建築容積獎勵核算基準及都市更新審議原則逐項檢視並加強說明。	P10-1~19
	(4) 申請△F5-2 獎勵項目，其留設之人行步道應大於都市計畫、消防、建築及其他相關法令以規定相關退縮寬度達淨寬 1 公尺以上始得核計，請檢討修正。	(4) 本案依 96 年 4 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」及相關法令檢討，並無規定應留設人行道或退縮之規定，且本案留設之人行步道已達 4 公尺，應符合規定。	P6-2~8 P10-16
	4. 本案申請土地使用管制之規模獎勵部分，請於計畫書之土地管制要點章節中載明。	4. 已將本案採用之土地使用分區管制規定載明於第六章。	P6-3
	5. 有關住宅單元數量前後文不一致，拆遷安置計畫、財務計畫及 2 樓以上平均單價有部分數值及文字誤植，請修正。	5. 誤植部份已修正。	P15-5
	6. 本案實施方式為協議合建，財務計畫內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」格式修正。	6. 謹遵指示修正。	P15-1
3.	請依相關單位及委員意見檢討建築規劃設計、容積獎勵項目及相關內容，修正後提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	遵照辦理。	

新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案 都市設計審議大會會議紀錄回應表

時間：100 年 10 月 6 日

地點：新北市政府 29 樓都委會會議室

都市設計審議大會（100.10.06） 相關意見回覆			
會議結論		實施者回應	修正頁次
	請設計單位依委員意見修正設計後，製作處理對照表及綜整報告書內容，經作業單位確認後續提都市更新暨都市設計聯席審議專案小組審議。 一、經考量以下因素，本案原則不同意停車獎勵之申請。 （一）大眾運輸交通為綠能減碳趨勢，新板特區具有四鐵共構條件，大眾運輸系統完整且便利，小汽車供需比接近平衡，無增設公共停車空間之急迫性。 （二）本基地周邊屬於都市更新區且整合當中，更新後各自解決停車問題，並無外化處理之需求。 （三）本案車道出入口位於巷道內進出不易，且地下室開挖層數達七層將造成停車動線冗長，營建成本增加等問題導致使用效益不佳。 （四）各都市計畫區所面臨的基地條件皆有不同，不可一體視之，且新板特區自開發以來已有審議慣例，建議依循辦理。 （五）法令未有規定者應納入審議準則辦理，本府亦於新北市都市設計審議原則載明：整體開發地區原則不宜申請停車獎勵。 二、建請申請單位再考量是否可循擴大都市更新範圍之方式，提昇基地環境條件，使本策略更新區有較為整體之設計。	一、依 100 年 10 月 17 日北府城設字第 1001425013 號函會議結論，依委員會決議本案取消停車獎勵(下稱停獎)申請，詳參附錄十一。 二、本案周邊地區業已另案申請都市更新。	附-54~55

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案 第五次專案小組會議紀錄回應表

時間：99 年 12 月 24 日

地點：台北縣政府 29 樓 2918 會議室

第五次專案小組（99.12.24） 人民意見綜理表			
陳情人	陳情意見	實施者回應	修正頁次
1.洪吉亮（更新單元外）	實施者所提廢改道案對我們位處基地後方土地使用將造成很大影響，反對本案廢改道。如仍要廢改道，請實施者與後方住戶說明施工期間人車通行計畫，不得影響後方居民通行權利，另本案地下開挖範圍過深過廣，實施者應於開工前先進行鄰房鑑定，以保障住戶居住安全。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34
2.張中台（154 巷 21 之 4 號）	希望本案能儘快審核完成。	本案目前 100%同意改採協議合建，加速推動本案，早日審核完成。	P13-1
3.張恆振（154 巷 21 之 3 號所有權人 蕭玉梅之配偶）	本人贊成原權利變換實施方式，若實施者欲將實施方式改為協議合建，請與本人重簽合建契約，另實施者應以實際核准容積與地主公平分配房地。	實施者業已於 100 年 11 月 24 日與 154 巷 21 之 3 號所有權人蕭玉梅簽訂協議合建契約書，並取得事業計畫同意書。	
4.徐秀英（中山路 1 段 154 巷 21 號 1 樓）	實施者所提信託契約內容，應載明續建完工機制以保障如期完工，且信託內容應事先經雙方確認後訂定，另本案住宅單元設計坪數過大，希望在合理找補範圍內，保障每戶分配權益。	本案業於 99/12/31 下午四時，針對更新單元範圍、建築量體設計及權利變換更改為協議合建於天皇餐廳進行說明，並於會議中邀請信託單位向所有權人報告信託相關事宜，以盡資訊公開之責，詳參附錄十五。本案信託草約詳參附錄五。 本案已於合建契約中約定找補方式。	附 59~60 附 34~38
5.劉舒裕（154 巷 3 弄）	實施者所提廢改道案，影響巷道後方住戶通行權益，反對本案廢改道。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34

第五次專案小組（99.12.24） 相關意見回覆			
各單位意見		實施者回應	修正頁次
1.交通局	有關本案申請停車獎勵部分，交通影響評估報告書中基地周邊停車供需分析比值接近1，本案擬增設公共停車空間部分，目前無急迫性。	依100年10月17日北府城設字第1001425013號函會議結論，依委員會決議本案取消停車獎勵(下稱停獎)申請，詳參附錄十一。	附-54~55
2.國產局北區辦事處	本案因與地主協調不成一併排除本處經管中山段1793-23、1793-24地號等2筆土地，若調整後更新單元符合北縣單元劃定基準相關規定，本處無其他意見。另本案調整範圍後，國有土地佔更新單元面積21.83%，符合國有土地處理原則第7點第2項規定，得於本案事業計畫核定後讓售。另實施者擬將實施方式變更為協議合建部分，若實施者屆時未依規定申購，本處仍主張以權利變換方式參與本案更新，且不參與本案信託，請實施者於報告書中補充載明上述國有土地處理原則相關規定。	本案實施者已於民國98年5月14日向國有財產局北區辦事處預繳保證金新台幣898萬120元整(並附有臺灣土地銀行東臺北分行國庫機關專戶存款收款書地字第46號)，實施者屆時將依規定辦理申購，詳參附錄六。 實施者擬於事業計畫核定後辦理申購，並業將上述國有土地處理原則相關規定載明於報告書拾玖章，其他應加表明之事項。	附-39~42 P18-1
3.工務局(書面意見)	（一）都市更新事業計畫案： 1. P36、45、46實際獎勵車輛數檢討數值未合，請釐清。 2. 高層建築物緩衝空間規劃於車道上不合理，請再釐清修正。 3. 地下8層停車位14、15號及地下3至7層地下停車位16、17號，進出動線規劃與柱位有衝突，請重新檢討修正。 4. 地下層停車位24號請標示停車角度；另虛線停車位是否為自設或法定停車位，請釐清。 5. 標準層平面圖與15至28層平面圖內昇降機、特別安全梯位置未合，請釐清。 6. 平面圖外牆之牆面線是否為陽台或雨遮，請釐清並依相關規定檢討。 7. 冬至日照陰影圖，請依規定檢討繪置。 8. 公益設施、公共服務空間、防災中心等空間不得設置陽台，請修正。 （二）都市設計審議案： 1. P1-02法定、獎勵及自設停車位數量與總計未合；另法定機車停車位數量並無敘明，請補註。 2. 1樓是否設置夾層請釐清並補附資料說明。 3. 地上1層通往地下1層之直通樓梯請繪製。	（一） 1.本案已取消停獎申請。 2. 本案高層建築物緩衝空間已無位於車道上。 3. 本案地下室車位進出動線規劃與柱位已無衝突。 4. 本案地下車位設置已重新調整修正。 5. 本案規劃設計已配合範圍調整修正，昇降機、特別安全梯位置無誤。 6.已依工務局意見，重新檢討，並重新繪置。 7.已依工務局意見，檢討冬至日照，並重新檢討繪置。 8. 本案已無規劃公益設施，其餘設計已配合調整修正。 （二） 1. 本案規劃設計已配合範圍調整修正，並重新計算停車位。 2. 1樓有設置夾層，已依工務局意見，補充1樓夾層平面圖。 3. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	1.P10-13 2.P11-14 3.P11-9~13 4. P11-9~13 5.P11-19~23 6.11-9~23 7.P12-42 8.P11-14、15、18、 1.P11-3 2.P11-15 3.P11-13、14

第五次專案小組（99.12.13） 相關意見回覆			
都市更新會議結論		實施者回應	修正頁次
1.都市設計	1. 以下請依本基地土地使用分區管制要點規定修正： （1） 請於人行道部分補充設計美化街燈。 （2） 機車位依規定應設置寬 1 公尺、長 2 公尺之規格，請勿設置小型機車位。 （3） 汽車數量應從嚴計算之，依目前設計應以樓地板面積每 150 平方公尺設置一部計算。 （4） 本案之申請適用新法檢討，依規定一至三樓應作商業用途使用。 （5） 自行車道依規定應設於指定退縮空間內，請再釐清本案設置位置。 2. 有關本案申請各項獎勵，請補充相關說明並依規定檢討： （1） 考量新板特區屬整體開發地區且大眾運輸系統完整便利，小汽車供需比已接近平衡；又增設停獎車位所增加之開挖深度將使營建成本增加、逃生動線拉長，無論使用效益或安全性皆有疑慮，故原則不給予停車獎勵。	1. （1）本案已於人行道補充設計美化街燈設置位置。 （2）本案已依規定設置寬 1 公尺、長 2 公尺之機車停車位，無設置小型機車停車位。 （3）查「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書」第六節土地使用分區管制要點第十一點略以:(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 ㎡之樓地板面積設置一停車空間計算。其餘用地建築物附設停車空間依據建築技術規則規定辦理。本案基地座落在特專一，依上開規定係依建築技術規則檢討停車位，查建築技術規則第 59 條，於都市計畫區域內每 150 ㎡設置 1 輛 ，惟停車位檢討總樓地板面積之計算係不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁面積，及機械房、變電室、蓄池、屋頂突出物等類似用途部份。本案除依土管檢討汽車停車位數量外，另以一戶一汽車位為雙重檢討，採較嚴之標準，為設置法定停車之準則。 （4）本案事業計畫報核為 97 年 10 月，取消停獎申請後，並申請適用舊法(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書，免檢討新法規定。本案目前擬以 96 年 4 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」作檢討，其中並無樓層及使用上之規定。 （5）本案目前擬以 96 年 4 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」作檢討，其中並自行車道設置規定，已移除相關規劃設計。 2. （1）實施者為考量都市整體規劃及發展，並尊重都市設計審議委員會決議，排除申請停車獎勵部份，以符合委員及社大眾期望。依 100 年 10 月 17 日北府城設字第 1001425013 號函會議結論，依委員會決議本案取消停車獎勵申請，詳參附錄十一。	詳參都設報告書

第五次專案小組（99.12.13） 相關意見回覆			
都市更新會議結論		實施者回應	修正頁次
1.都市設計	（2） 有關本案申請公益空間（新板通廊）捐贈獎勵部分，應針對系統動線、未來串連方式、產權歸屬、管理維護基金、獎勵係數計算等作專章說明，且通廊應具有獨立動線（含樓、電梯）以利管理，並於公寓大廈規約加註相關權利義務事項。	（2）經實施者考量所有權人意見，為避免造成治安死角之安全問題，已移除空橋部分。改採適用舊法(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書，本案不申請公益空間。	詳參都設報告書
	（3） 容積移轉獎勵之移出容積來源應提出初步說明。	（3）實施者可提供公共設施保留地做為容積移轉之送出基地，容積移轉相關費用依協議內容由實施者支付，本案送出基地，嗣事業計畫核定後，確認容移數量，始辦理價購作業，送出基地原則以公共設施用地、道路用地為主。。	
	3. 自行車停車空間應不可計入無法綠化面積，請重行檢討綠覆率；依審議原則自行車建議停放於一樓室內。	3. 本案目前擬以 96 年 4 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」作檢討，其中自行車道設置規定，已移除相關規劃設計。本案採舊法(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書)，免設置自行車停車空間。	
	4. 請補充基地全區植栽剖面圖，並加註覆土深度檢討是否符合審議原則，部分地下開挖使覆土深度未達 1.5 公尺部分應調整其植栽設計，植栽規格有誤之處請修正。	4. 已依設計科審查意見檢討修正。	
	5. 垃圾儲藏空間應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，以避免人車交錯之危險。	5. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	
	6. 地下停車場設計雙排及斜放車位恐有實際停放之困難，請修正並合理設計。	6. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	
	7. 本案總戶數約 110 戶，僅設置兩部電梯恐不敷使用，電梯設置數量應合理考量住戶實際使用需求。	7. 本案已修正為三部電梯。	
	8. 請釐清一樓公共服務空間使用用途為何，應合理設置。	8. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	
	9. 各樓層公共梯廳之面積狹小且採光不佳建請改善。	9. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	
	10. 有關廢巷影響部分應具體評估說明。	10. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案。	
	11. 立面風格樣式應與景觀植栽設計有所呼應。	11. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。	

第五次專案小組（99.12.13） 相關意見回覆			
都市更新會議結論		實施者回應	修正頁次
1.都市設計	12. 車道出入口與道路間應留設六公尺之緩衝平台空間，以維持人車通行安全，基地北側及東側留設車道請全面設計六公尺寬。 13. 人車動線之設計雖為分流處理，然實際使用應如何控管以達到設計本意應再思考。 14. 基地車道面積較多致使綠覆面減少，可考量部份不採硬式鋪面以增加其透水率及綠覆率。 15. 人行道轉角處應順平處理，以利自行車及行人穿越避免高差。 16. 右側綠化空地應如何與周邊房舍開放空間串聯，請說明現況與未來二、三期開發之設計連結方式。 17. 空調室外機位置及立面遮蔽美化未見處理方式，請補充相關圖說。 18. 屋頂綠化為新北市政策趨勢請配合辦理。 19. 南向立面大面積陽台易有違規使用疑慮，如為工作陽台請將空調、洗衣機等設備標示清楚。 20. 路面照明建請使用高燈以加寬照明範圍。 21. 為解除周邊居民疑慮，請補充施工期間交通維持通行計畫。	12. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。 13. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。 14. 本案改道部分全面採用透水磚，以增加其透水率。 15. 本案依無障礙設計技術規範，於沿街步道全面順平處理，於街角或有高差處，依無障礙設計技術規範規定之坡度比，並採扇形圓弧開口與道路順平，以形塑無障礙環境，提供本棟建築物環境可及性及友善度。 16. 本案已取得鄰地都更案規劃配置進行套繪。 17. 空調室外機位置設置於工作陽臺，並於工作陽臺外設置透空格柵遮蔽美化，已依委員審查意見檢討補正。 18. 已依設計科審查意見，於建築屋頂予以綠美化。 19. 本案規劃設計已配合範圍調整修正。 20. 已依設計科審查意見使用高燈以加寬照明範圍。 21. 本案開工前依新北市府規定須送交通維持計畫送審通過後，始能辦理開工，此部分經新北市府多層次審查，應可確保居民通行權益。	詳參都設報告書

第五次專案小組（99.12.13） 相關意見回覆			
都市更新會議結論		實施者回應	修正頁次
1.都市設計	22.報告書書圖文件請依以下建議補充或修正之： （1） 提案單格式請更新，並補充地籍圖及地籍謄本。 （2） 報告書應雙面列印，圖說文字皆應清晰可辨以利審查。 （3） 土地使用分區管制要點應逐條列出檢討說明。 （4） 基地周邊環境關係表達不足，應補充周邊現況建物套繪圖。 （5） 請補充歷次小組審查紀錄及開發單位意見回覆表、對照圖說等。	22. (1) 已依設計科審查意見辦理。 (2) 已依設計科審查意見辦理。 (3) 已依設計科審查意見辦理。 (4) 已依設計科審查意見辦理。 (5) 已依設計科審查意見辦理。	詳參都設報告書
2.都市更新	1. 針對歷次會議結論修改事項，請補充修正前後內容差異對照表，以利委員審查。 2. 有關實施者擬將實施方式變更為協議合建部分，請於下次小組審議前邀集區內相關所有權人舉辦說明會，說明權利變換與協議合建差異，另更新單元範圍調整及信託草約內容請一併於會上說明，以達資訊公開。另有關更新單元範圍、建築量體設計及實施方式之調整應補行公開閱覽程序。 3. 有關廢改道方案，請於計畫書載明施工期間通行計畫，保障基地後方居民通行權益。另有關鄰房鑑定事宜，請實施者確實依建築相關法令規定辦理。 4. 都市更新容積獎勵申請內容請依下列意見補充修正： （1） 本案申請△F5-1-1（符合地域、風土及人文特色）、△F5-1-2（火車站 500 公尺範圍內）及△F5-1-4（配合地方重大建設）等獎勵部分，請實施者提出符合都市更新審議原則之具體說明並依審議原則先行提出具體詳細之配合規劃設計方案，續提下次小組審議。 （2）本案基地內留設通道供公眾通行部分屬廢改道應盡之義務，與△F5-1-4（配合地方重大建設）獎勵「提供單元內土地、建築物供重大建設使用」意旨不符，請重新檢討本項獎勵之申請。 （3）本案申請△F5-2（退縮留設人行步道）獎勵範圍，請扣除大門出入口面積、廢改道規劃範圍及道路截角等依規定應扣除部分後，重新核算獎勵值。 5. 公寓大廈規約草約內容請依內政部範本修正，另基地留設空中通廊、退縮人行步道及提供開放空間供公眾通行使用部分，應於規約草約中載明設置位置圖說，另考量維護公寓大廈之居住品質及新板特區整體建築物之景觀，請於規約中明文禁止設置鐵窗。	1.依委員意見辦理。 2. 本案業於 99/12/31 下午四時，針對更新單元範圍、建築量體設計及權利變換更改為協議合建於天皇餐廳進行說明，並於會議中邀請信託單位向所有權人報告信託相關事宜，以盡資訊公開之責，詳參附錄十五。 3. 另本案改以改道方式辦理，道路範圍無開挖。 4. . (1) 目前擬捐贈衛生局、社會局、教育局經費總計 3800 萬元整，詳細內容如下： 教育局：圓夢基金 **2000** 萬元整。 社會局：單親弱勢家庭發展基金 1000 萬元整、復康巴士 4 部（640 萬元）、老人照護交通車 2 部（160 萬元）共計 **1800** 萬元。 (2) 已依都更委員審查意見修正該獎勵值說明。 (3) 已依都更委員審查意見重新檢討退縮留設人行步道之面積，並重新核算獎勵值。 5. 有關空橋規劃案所有權人原持反對意見，為降低因設立空橋造成環境複雜化，減少影響房市價格損失，實施者考量後，於第六次專案小組版本刪除設置空橋系統。退縮人行步道及提供開放空間供公眾通行使用部分已依都更委員審查意見於修正公寓大廈規約。	2.附-59~60 3. P11-1、4、32~34 4.(1)P10-1~19 (2) P10-1~19 (3) P10-1~19 5.附-6~29
3.	請依各委員意見重新檢討建築量體規劃設計，其餘各單位及委員意見併同修正後提下次小組審議。	謹遵指示辦理。	

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案 第四次專案小組會議紀錄回應表

時間：99 年 8 月 31 日

地點：台北縣政府 29 樓 2918 會議室

第四次專案小組（99.08.31） 人民意見綜理表			
陳情人	陳情意見	實施者回應	修正頁次
1.洪吉亮（更新單元外）	98 年 10 月廢改巷說明會，我們陳情並沒有得到正面回應，此廢改道對我們影響很大。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案；並指定建築線保留相關權利。	P11-1、4、32~34
2.洪玉滿（更新單元外）	那條巷子我們地價稅都繳了 40 年，現在封起來是否合理?		
3.陳嫣貞（1784、1784-1 所有權人代表）	該公司與我們溝通不具誠意與善意，不願提供歷次修正計畫書中建築設計與獎勵值申請內容，也不讓我們參加權變，本人擔心繼續參加恐對本人權益有所損害，因此於今年 5 月以書面方式提出退出本更新案請求，請委員會裁量	南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號復 104 年 6 月 24 日陳情後，已納入本案範圍，詳參附錄二十八。	附-89
4.徐秀英（中山路 1 段 154 巷 21 號 1 樓）	本案辦理時程為什麼拖這麼長，是否與新修正土管所規定綠軸及空橋等內容有關，讓本案遲遲無法推動。	都市更新整合不易，實施者自當全力推動本案。	
5.洪先生 （更新單元外）	興建完成後，該公寓大廈管委會是否有權將廢改道範圍改為私有通路，不讓我們後方居民通行。	另本案改以改道方式辦理，道路範圍無開挖、便利通行。	P11-1、4、32~34

第四次專案小組（99.08.31） 相關意見回覆			
各單位意見		實施者回應	修正頁次
1.都市設計科	1.有關容積上限部分，原土管為 600%、新土管為 750%，本案既依新土管申請獎勵應依該土管規定檢討設計，其中有關設置自行車車道與退縮 10 米等項目皆未配合設置，請修正。 2.有關停車獎勵部份，新板特區土管並無停車獎勵之規定，目前新板各案審議時亦通案不給予停車獎勵；另以都設原則檢視，停車獎勵應具獨立動線並整層設置，本案設計皆不符合。 3.有關空橋配置設計部分，空橋設計應以 1-3 樓為一整體系統，本案 1 樓捐贈予 2、3 樓分開計算是否有重複申請獎勵之疑慮，請先檢討釐清。另本案空橋設置與「F1」建案連結性不佳，且實施者原先主張無設置空橋之效益，目前方案提出申請之理由為何，請補充說明之。空橋與住戶之電梯及逃生梯動線未分開處理，將造成日後管理使用上問題，請修正。	1.本案基地面積未達 5,000 ㎡，未申請策略發展地區，應免依相關規定設置 10 公尺步道系統。 2. 依 100 年 10 月 17 日北府城設字第 1001425013 號函會議結論，依委員會決議本案取消停車獎勵(下稱停獎)申請，詳參附錄十一。 3. 有關空橋規劃案所有權人原持反對意見，為降低因設立空橋造成環境複雜化，減少影響房市價格損失，實施者考量後，於第六次專案小組版本刪除設置空橋系統。	2. 附-54~55
2.板橋市公所	有關實施者將辦公空間捐贈做圖書室乙事，其設置位置具現有板橋國小圖書館太近，且提供之面積規模太小無法利用，圖書館設置面積至少須達 200 坪。	財政局需捐贈面積至少 300 平方公尺，捐贈面積過大已不符合本案整體考量，故本案擬放棄該項容積獎勵。	
3.財政局	本案捐贈公益設施面積僅 53 平方公尺，面積太小不易規劃利用，捐贈之公益設施應符合本機關需求，並確認公益設施捐贈之設置位置。		

第四次專案小組（99.08.31） 相關意見回覆			
都市更新會議結論		實施者回應	修正頁次
4.都市更新	1.有關本案捐贈公益設施之面積、位置及用途部分，請實施者再與財政局等相關單位溝通並檢討修正已符實際需求及相關規定。	1.財政局需捐贈面積至少 300 平方公尺，捐贈面積過大已不符合本案整體考量，故本案擬放棄該項容積獎勵。	
	2.有關縮減更新單元部分，考量完整性及地主意願，請實施者再次與 1784、1784-1 地號土地所有權人溝通協調，倘該所有權人經協調後仍欲退出本更新案，請實施者配合調整範圍（排除元更新單元地號 1784、1784-1、1793-23 部分、1793-24 等 4 筆土地）並修正事業計畫內容提下次會議續審。	2. 南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號復 104 年 6 月 24 日陳情後，已納入本案範圍，詳參附錄二十八。	附-89
	3.本案倘依「變更新板橋車站特定專細部計畫（第二次通盤檢討）書」規定申請獎勵，相關土管內容應一併依規定辦理，不符請修正。另停車獎勵及空橋規劃部分請依都設科意見修正。	3.實施者已依相關法規規定修改，無申請空橋及停車獎勵部分。	
	4.財務計畫共同負擔比例過高，有關共同負擔提列項目及費用請依「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」規定檢討修正。	4. 財務計畫共同負擔比例與共同負擔提列項目及費用已依相關規定調整。	P15-1

第四次專案小組（99.08.31） 後人民陳情意見綜理表			
陳情人	陳情意見	實施者回應	修正頁次
1.蕭玉梅（中山路 1 段 154 巷 21-3 號 4 樓）	1.欲將合建契約關係改為權利變換 2.請實施者就准照後所增加之最高容積率應依比例增加。	經協商後，實施者業已於 100 年 11 月 24 日與所有權人蕭玉梅簽訂協議合建契約書。	
2.江美雲君等十四人（更新單元外）	要求撤銷廢改道之決議	廢巷改道問題說明： 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。	P11-1、4、32~34

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案 第三次專案小組後 陳情意見回應表

第三次專案小組（98.10.05） 後人民陳情意見綜理表			
陳情人	陳情意見	實施者回應	修正頁次
【99.1.6、99.2.26、99.3.11陳情函】 張中台（154 巷 21 之 4 號）	本案前景看好，盼建商能儘快確定案情，落實住戶合約權益。地主與建商合約已簽逾三年，有關本案詳情，請建商儘快召開公聽會說明，讓住戶安心等待。	實施者目前審理中。	
【98.12.3、99.1.6陳情函】 （更新單元範圍外人民陳情）江美雲、洪金龍、黃芳美、陳雪娥、洪靜怡、洪志誠、洪義信、洪玉滿、劉舒慶、劉舒裕、李淑惠、陳志賢、詹秀（中山路一段 154 巷 3 弄）	有關前次小組決議原則同意廢改道部分，影響住戶行車通行，表達意見如下：1.欠缺停車配套 2.徒增通行距離 3.法律保護欠周 4.危害生命安全 5.排水規劃不足 6.損及特區開發成就 7.違背既定計畫。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行；並指定建築線保留相關權利。中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	P11-1~5、P32~34
【99.1.29】 劉秀霞、紀清田（原 1760-4、1793-16、1793-22 地號所有權人）	有關實施者與吾等地主召開協商事宜，其會議通知單於會期前二日晚間始送達，吾等為配合實施者選定之時間，緊急委託代理出席，而身為本案實施者竟未派員與會，是日會議徒留形式未有任何討論，實造成本更新案之內耗。	經實施者所有權人溝通後，已取得共識；並於 99 年 4 月 14 日將 1760-4、1793-16、1793-22 地號三筆土地所有權移轉與李秋明君。實施者業已取得李秋明同意。	

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案 第三次專案小組會議紀錄回應表

時間：98 年 10 月 5 日

地點：台北縣政府 29 樓 2918 會議室

第三次專案小組（98.10.05） 相關意見回覆			
各單位意見			修正頁次
交通局	本案 154 巷 3 弄現況僅供人行與自行車通行，故建議實施範圍仍應規劃人行與自行車動線，另考量防救災需求，不建議供汽車通行或供停車使用。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。	P11-1、4、32~34
都市更新會議結論		實施者回應	
1.	為考量特專一整體規劃並增進公共利益，原則同意本案廢改道，惟考量基地後方住戶消防安全及緊急出入需求，建議基地北側改道寬度須達 8 米，基地東側改道寬度須達 6 米，另巷道現址仍須維持現況寬度 3 米通道，相關規劃書圖內容請詳實載明於計畫書內，並於公寓大廈規約草約內載明無償供公眾通行。另請補充本案基地排水規劃設計，供小組審議參考。	本案中山路一段 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	P11-1~5、P32~34
2.	為維護基地後方現有住戶通行權利，實施者應於本案施工前先行完成基地東側及北側替代巷道之興闢；原現址 3 米通路部分，應無償供後方居民通行至其基地更新完成為止。另請實施者於下次小組審議前邀集廢改道各權利關係人舉辦說明會，說明相關規劃事宜，以達資訊公開。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。	P11-1、4、32~34
3.	因範圍外住戶表達以另案進行都市更新整合中，實施者所提特專一分期分區計畫不做討論。	謹遵指示修正完成。	
4.	1784、1784-1 地號土地原則維持本更新單元範圍，倘該所有權人經審慎考慮後仍欲退出本更新案，請於下次小組審議前，以書面方式提出後再行研議。	南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號復 104 年 6 月 24 日陳情後，已納入本案範圍，詳參附錄二十八。	附-89

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案 廢巷改道說明會 意見回應表

時間：98 年 10 月 28 日

地點：台北縣政府 5 樓 501 會議室

廢巷改道說明會（98.10.28） 人民意見綜理表			
陳情人	陳情意見	實施者回應	修正頁次
1. 何溪泉 先生（更新單元外）	廢巷改道完成之後，所要求的八米巷道，未來是否能供車輛通行？還是只供人通行？	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，目前已規劃供人行為主，少量現住戶車輛通行。	P11-1、4、32~34
2. 洪吉亮 先生（更新單元外）	為什麼 154 巷 3 弄 3 米交通局認為只供人行通、腳踏車通行，沒有車行？這但這樣我們車輛通行權嚴重受到影響，注意實際情況，謝謝。	因為本基地位於新板車站特定區，為了要提高居住品質，採取人車分道的規劃設計降低車輛對人行空間的衝擊，因此謹尊委員及交通局提出該通道僅供人行的建議。	P11-1、4、32~34
3.洪先生（更新單元外）	廢巷爭取的條件依據為何？廢巷要成立的條件是什麼？	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；申請「中山路 1 段 154 巷 3 弄」以改道方式保留，確保相關權利人之權益。	P11-1、4、32~34
4. 吳女士（更新單元外）	廢巷改道用地部分，所有權人為何？	該部份所有權人還是屬於都市更新計畫範圍內的人。	P11-1、4、32~34
5. 洪女士（更新單元外）	請問廢改道部分是否有使用我們的土地？	廢改道方案完全無使用單元範圍外的土地。	P11-1、4、32~34
6. 關係人（未具名）（更新單元外）	如果不能行走的話，車子都無法通行。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。	P11-1、4、32~34

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案 第二次專案小組會議紀錄回應表

時間：98 年 6 月 11 日

地點：台北縣政府 29 樓 2918 會議室

第二次專案小組（98.06.11） 相關意見回覆			
陳情人	陳情意見	實施者回應	修正頁次
1.陸新春 先生（更新單元範圍外）	都市更新條例立法意旨本應考量整體開發及促進公共利益，建議委員會能責成實施者再與周邊地主協調溝通，朝向整體開發方向進行。	本案周邊地區業已另案申請都市更新。	
2. 陳 鄢 貞 小 姐（1784、1784-1 地號）	1.實施者進行本案三年多來，始終未與本人進行協議或提出明確的合建條件，若實施者經其專業精算後仍堅持本人土地不應享有與已簽私契約所有權人相對等之權利價值，為避免本人土地妨礙本都更案之進行，敬請委員會准予本人之土地退出本都更案。	1. 南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號復 104 年 6 月 24 日陳情後，已納入本案範圍，詳參附錄二十八。	附-89
	2.另代表單元範圍外地主發言，不贊成實施者所提廢改道方案（經主席詢問在場計有 6 人不同意廢改道方案，名單詳如簽到簿）。	2. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。	P11-1、4、32~34

第二次專案小組（98.06.11） 相關意見回覆			
各單位意見		實施者回應	修正頁次
1.國有財產局北辦處	案內板橋中山段 1785、1793-23、1793-24 地號等 3 筆國有土地，業經實施者富鉅鼎建設股份有限公司於 98 年 5 月 14 日預繳承購上述 3 筆國有土地之保證金及出具切結書。倘事業計畫核定後，該公司未依規定繳價者，國有土地將以參與權利變換方式辦理。	本案實施者已於民國 98 年 5 月 14 日向國有財產局北區辦事處預繳保證金新台幣 898 萬 120 元整(並附有臺灣土地銀行東臺北分行國庫機關專戶存款收款書地字第 46 號)，實施者屆時將依規定辦理申購，詳參附錄六。 實施者擬於事業計畫核定後辦理申購，並業將上述國有土地處理原則相關規定載明於報告書拾玖章，其他應加表明之事項。	附-39~43 P18-1
2.台北縣政府交通局	1.請實施者說明廢改道後出入動線規劃及道路寬度設計。 2.本案基地開挖是否影響基地南側中山路 1 段 154 巷使用，請補充說明本案配合此巷道缺口規劃設計內容。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，道路範圍無開挖，便利通行。	P11-1、4、32~34
3.台北縣政府工務局	有關工務局處理廢改道程序如下述：首先，應取得廢改道影響所及範圍內居民同意書；其次，由工務局會勘並針對廢改道產生之交通動線影響等問題進行審議，審查完畢後公告 30 日；倘公告期間周邊居民仍有意見，將針對民眾所提意見接續審議。	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；申請「中山路 1 段 154 巷 3 弄」以改道方式保留，確保相關權利人之權益。	P11-1
4.台北縣政府消防局	建議改道後 6 米道路之路寬再擴大。	本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，道路範圍無開挖，與周邊人行不道寬度合計達 10m，便利通行足供緊急救災使用。考量本案建築配置，路寬無法再擴大，請消防局諒察。	P11-1、4、32~34
5.板橋市公所	實施者所提廢改道方案對周邊居民出入影響甚鉅，請再考量動線規劃與排水系統設計等問題。	中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	P11-2、5

第二次專案小組（98.06.11） 相關意見回覆			
都市更新會議結論		實施者回應	修正頁次
1.都市設計	1.簡報與書面內容應一致且完整，以利委員審查。 2.請補充說明廢改道後之車行與人行整體動線規劃。 3.空橋系統為新板特區之規劃特色，其對整體環境有益，請實施者補充本案興建空橋之利弊分析，以供委員審議。 4.請套繪本基地配置圖與現況圖，補充說明本案人行步道、照明系統、植栽設計等規劃內容與周邊系統之連結性。 5.報告書中車位數量誤植部分與地下室設計圖面請一併修正。 6.請實施者具體說明分期分區計畫規劃內容，供委員參考審議。	1.實施者依委員意見檢討改進。 2.謹尊委員指示辦理。 3.有關空橋規劃案所有權人原持反對意見，為降低因設立空橋造成環境複雜化，減少影響房市價格損失，實施者考量後，於第六次專案小組版本後刪除設置空橋系統。 4 已檢附基地規劃配置與現況圖套繪結果。 5.謹尊委員指示辦理。 6.本案原先是以大範圍作整體規劃，在 95 年即與地主溝通，協調均未獲得共識，本案周邊地區業已另案申請都市更新。	詳參都設報告書
2.都市更新	1.針對前次會議結論修改事項，請於簡報中清楚說明修正前後內容差異，以利委員審查。 2.本案廢改道部分，是否適用都市更新審議原則第 4 或第 5 點，請實施者補充相關通行影響說明，俾利委員審議。另考量原居民之使用及通行權利，建議中山路 1 段 154 巷 3 弄 5 層樓住宅一併納入本更新單元，請實施者持續與周邊住戶溝通協調，並於報告書中敘明協商過程與結果。 3.本案非屬完整街廓，且部分未納入更新單元之土地未臨接計畫道路，依實施者簡報內所提之分期分區配置構想，未敘明如何達成整體開發之方法策略，請補充整體開發可行性供委員參考，另報告書相關內容請一併補正。 4.本案擬申請更新容積獎勵△F5-1「符合地方發展特性」部分，請補充說明配合規劃設計事項與相關設施設置之必要性。 5.請實施者說明本案容積移轉操作機制，確保資訊公開透明。 6.有關財務控管方式，請實施者提供銀行信託草案內容供小組參考，以落實本案後續工程監督之進行。	1.已遵指示修正完成，敬請參閱。 2. (1) 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；申請「中山路 1 段 154 巷 3 弄」以改道方式保留，確保相關權利人之權益。 (2) 本案 104 年納入中國開發資產案排除之 1779、1780 地號等 2 筆土地與陳情加入本案之 1784、1784-1、1793-24 地號等 3 筆土地，並建請納入 1793-29 地號國有土地。 3. 本案周邊地區業已另案申請都市更新。 4.本案已於報告書中補充相關說明。 5.本案已告知基地內全部土地所有權人依內政部都市計畫容積移轉實施辦法及新北市都市計畫容積移轉許可審查要點之規定辦理，本案申請容積移轉為基準容積 36.86% 。 6.實施者可提供銀行信託合約草案供參。（詳參附錄五）	2. P11-1 P5-1 4.P10-1~17 5.P10-13、15 6.附 34~38

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案 第一次專案小組會議紀錄回應表

時間：98 年 1 月 14 日

地點：台北縣政府 11 樓城鄉局會議室

第一次專案小組（98.01.14）相關意見回覆			
都市更新會議結論		實施者回應	修正頁次
1.都市更新	1.特專一之劃設目的係為都市更新地區，應以考量整體開發為優先目標，請再詳細說明整體開發之構想，供委員參考。	1. 本案周邊地區業已另案申請都市更新。 2. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。	2. P11-1、4、32~34
	2.留設六米之藝術街道係供基地內部使用，其與外部民眾使用性不強，且無相關綠化計畫，請再予以考量。 3.請考量新板特定區空橋系統銜接問題。	3.因單元內所有權人陳情反對設置空橋，實施者考量設置利弊得失，取消申請空橋獎勵。	
	4.請考量都市發展脈絡，補充說明本案基地與鄰地之套繪圖說，以利委員審查。	4.遵照辦理，實施者已提供修正圖說並提請討論。	4.P10-10、11
	5.請補充說明排水、時程獎勵及樓層用途計畫問題。	5.中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。本案 1 樓為店舖與門廳，2~3 樓為住宅與防災中心。其餘均為住宅使用，機能單純始能創造最佳居住品質。另，本案並無申請時程獎勵。	5.P11-2、P11-5
	6.請再考量相關設施設置（自行車道）、天際線銜接及機車位集中設置等相關問題。	6.本案依審議員額檢討後已無設置自行車道，其他依委員意見辦理修正相關圖說。	6.P10-1~19、P11-14
	7.經本案與會陳情人說明更新單元周邊居民並非沒有更新意願，且考量大範圍開發對於都市發展較為有益，建請實施者再行協調整合。 8.為明確瞭解本案實施者與更新單元內、外所有權人溝通過程，請實施者提供協調更新單元內不同意參與戶及周邊有意願參與更新之所有權人相關協調資料，以供委員審議參考。	7.實施者與周邊居民多次拜訪持續溝通，卻因周邊地主合建條件意見與實施者頗有落差，且地主意見分歧難以整合，實施者並無法接受；都市更新首重公平原則，實施者亦有其開發成本之考量。實施者並分別於 95/5/8 與 96/2/15 召開大範圍之事業概要公聽會，會議現場住戶亦未能明確表態參與更新之意願。 8.實施者謹於 98/1/21、98/2/10、98/2/12、98/2/13、98/2/20、98/3/5 持續與所有權人進行多次協調會議，召開協調會議過程當中，承蒙　臺北縣政府城鄉局承辦長官親自蒞臨指導。本案周邊地區業已另案申請都市更新。	
	9.本案涉及廢巷改道部分仍應考量後方居民出入、指定建築線權益、交通系統銜接、消防救災及公共安全等問題，請再與社區居民協調。	9. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。	9. P11-1、4、32~34
	10.有關本案計畫章節內容請參考內政部都市更新作業手冊及臺北縣都市更新計畫書製作規範規定予以補正。	10.遵照辦理。實施者依據「內政部都市更新作業手冊」及「臺北縣(新北市)都市更新計畫書製作規範規定」修正報告書。	

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案第二次公展期間陳情意見回應表

第二次公展期間（98.4.2-98.5.1.）人民陳情意見綜理表（分別於 98.4.17 及 98.4.21 收文）			
陳情人	意見內容	實施者回應	修正頁次
【98.4.17 陳情函】 陳永成 （中山路 1 段 154 巷 19 號 2 樓） 劉秀蓮 （中山路 1 段 154 巷 21-2 號 3 樓） 蕭玉梅 （中山路 1 段 154 巷 21-3 號 4 樓） 李宗龍 （中山路 1 段 154 巷 29-3 號） 李怡慧 （中山路 1 段 154 巷 29-4 號） 雷碧蘭 （中山路 1 段 154 巷 21-1 號 2 樓） 徐秀英 （中山路 1 段 154 巷 21 號 1 樓）	1.請督促實施者確實提供足夠的工程資金交付信託，以確保本案無缺乏興建資金之虞。並請於訂定信託契約前 30 天提供信託契約範本，以供參考。 2.有關拆屋作業，請縣府監督本案，須於建照取得後、信託事項完成及住戶安置後才能核可拆屋。 3.有鑑於 921 地震級數超過六級，故請縣府將實施者所提之防震等級由六級提高至七級，以符實際之需。 4.請實施者於本會議中答覆何時興建？何時完成？並請縣府對於本都更案審查結果給予明確核定准或不准，若不准使合建戶能有機會再尋求其他建商解決，以免本案一再拖延。 5.對於合建後之公設比，實施者與合建戶原始口頭承諾為 28%以內，請縣府督促實施者確保上述公設比例，以免日後產生糾紛。 6.本案興建完成時，請實施者提供每位參建者無海砂屋及無輻射屋之證明。 7.地價稅、工程受益費，由地主按合建完工土地分配比例負擔；至於房屋保存登記相關費用請建設公司負擔。	1.實施者採信託方式辦理更新事業，依信託法令委由信託銀行進行風險之管控，信託資產專戶專款專用。更新期間，實施者僅有出資義務尚無收益，對地主戶而言，尚無風險之虞，故實施者未將興建資金辦理信託。 2.實施者絕對會在取得建照之後，才進行拆屋，合約中也有載明。 3.本案依據相關法令進行規劃設計，若法令提高更新案之防震級數之規定，其他建商如果作得到，實施者一定會比照辦理。 4.實施者非常努力地在辦理本案，且實施者更有土地和資金的壓力，一定會儘速辦理本案，但有關同意比例的部分還請地主們配合。 5.實施者分回的住宅單元大多也要出售，公設比例會以合理為原則，絕不會虛報公設。但有關實際的公設比，須依建築規劃設計與主管機關審核結果，才會有最終定論，實施者會依全體住戶最大利益作規劃設計。 6.實施者會請材料商出具無海砂屋及無輻射屋之檢驗證明，或是地主們也可以請信任的單位進行抽檢，一切依政府規定辦理。 7.有關費用負擔的部分涉及私權行為，以雙方協議內容為原則。	1.附 34~38
【98.4.21 陳情函】 （更新單元範圍外之人民陳情） 江美雲、洪金龍、陳雪娥、洪儷芬、洪慧芬、洪靜怡、洪玉滿、洪義信、洪志誠 （中山路 1 段 154 巷 3 弄） 楊西堂、張春綢、黃楊桂枝 （中山路 1 段 154 巷 5 弄） 張瑞芬、陸新春、賴玉蓮、盧美珠、林志宏、湯秀華、楊月黎、陳儀甄、林素丹、李紹鑑 （區運路 23、57、59、61 號）	1.特專一地區應整體規劃開發，以符合新板特定區未來國際化之展望。 2.反對實施者所提之廢巷改道方案，該方案不僅影響居民出入及生命財產安全，且施工時易造成基地後方排水問題。	1.實施者經過 2、3 年以上與大範圍之地主不斷地溝通討論，盡最大努力經協調不成，被迫逐漸縮小範圍。毗鄰本案範圍之土地依據相關法令仍可劃定為更新單元，為避免影響現有大部分同意參與更新之所有權人權益，實施者將持續辦理本案更新事業。另本案周邊地區業已另案申請都市更新。 2.本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	2. P11-1、2、4、31~33

第二次公展期間（98.4.2-98.5.1.）人民陳情意見綜理表（分別於 98.4.17 及 98.4.21 收文）			
陳情人	意見內容	實施者回應	修正頁次
【98.6.1 陳情函】 洪仙紋、張嘉興、李瑞彬、張麗玲（1783、1783-1、1786、1785-1、1787、1787-1、1789）	本案規劃為純住宅大樓，考量未來居住品質及公共安全與衛生，反對實施者設置空橋。	實施者考量實際環境需求與相關法令規定，目前已無設置空橋。	

臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案第一次公展期間陳情意見回應表

第一次公展期間（97.11.20-97.12.19.）人民陳情意見綜理表（分別於 97.12.9、97.12.16 及 97.12.19 收文）			
陳情人	意見內容	實施者回應	修正頁次
1.【97.12.9 及 97.12.16 陳情函】（更新單元範圍外之人民陳情） 林增松里長（深丘里里長） 江美雲、洪金龍、陳美娥、洪儷芬、洪靜怡、洪玉滿、賴惠卿（中山路 154 巷 3 弄） 楊西堂（中山路 1 段 154 巷 3 弄）張瑞芬、路新春、盧美珠、林志宏、湯秀華、揚月黎、陳儀甄、林素單、張淑昭、謝詩文、莊春林、陳俊雄 （區運路 23、57、59、61 號）	1.特專一地區應整體規劃開發，以符合新板特區未來國際化之展望。 2.反對實施者所提之廢巷改道方案，該方案不僅影響居民出入及財產安全，且施工時易造成基地後方排水問題。	1.實施者經過 2、3 年以上與大範圍之地主不斷地溝通討論，盡最大努力經協調不成，逐漸縮小範圍。毗鄰本案範圍之土地依據相關法令仍可劃定為更新單元，為避免影響現有大部分同意參與更新之所有權人權益，實施者將持續辦理本案更新事業。另本案周邊地區業已另案申請都市更新。 2. 本案 154 巷 3 弄採沿基地西北側 6m 留設改道方案，便利通行。中山路一段 154 巷 3 弄改道部分，配合已留設排水系統及公共排水溝，將地表水排至公共排水溝。	2. P11-1、2、4、5、32~34
2.【97.12.19 陳情函】 陳鄢貞 （1784、1784-1 地號）	實施者規劃此都市更新案已約 3 年，然此期間實施者始終未向本人詢問是否有意願參與其所規劃之都市更新事業計畫，且未提及任何參與合建之協議條件。	南側鄰地 1784、1784-1、1793-23、1793-24 等地號復 104 年 6 月 24 日陳情後，已納入本案範圍，詳參附錄二十八。	附-89
3.【97.12.19 陳情函】 呂君木 （中山路一段 154 巷 3 弄 6 號）	實施者於 97 年初曾派員告知本案之推動，嗣後迄今均未再派員來與本人溝通協談更新後建築物配置與權利分配等相關事宜。期實施者以透明、公開之手段提供完整資訊予所有權人參酌研議，使更新案更符社會公平正義。	實施者已於 98 年 12 月 23 日取得更新單元範圍內所有權人呂君木先生之同意。	

[目錄]

壹、辦理緣起與法令依據.....1-1
貳、計劃地區範圍.....2-1
參、實施者.....3-1
肆、計畫目標.....3-1
伍、現況分析.....5-1
陸、細部計畫及其圖說.....6-1
柒、處理方式及其區段劃分.....7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....7-1
玖、整建或維護計畫.....7-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....10-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....11-1
拾貳、都市設計與景觀設計.....12-1
拾參、實施方式及有關費用負擔.....13-1
拾肆、拆遷安置計畫.....14-1
拾伍、財務計畫.....15-1
拾陸、效益評估.....16-1
拾柒、實施進度.....17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項.....18-1
拾玖、其他應加表明之事項.....18-1

附錄一、實施者證明文件.....附-1
附錄二、都市更新事業概要准函及預定實施者變更函.....附-4
附錄三、公寓大廈規約草約.....附-6
附錄四、廢巷說明會.....附-30
附錄五、信託草約.....附-34
附錄六、國有土地相關函文.....附-39
附錄七、捐贈教育局與社會局基金相關函文.....附-44
附錄八、陳鄢貞協調會及相關函文.....附-46
附錄九、96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書 指定留設公共開放空間系統圖.....附-52
附錄十、第三次專案小組會議紀錄.....附-53
附錄十一、100 年 10 月 17 日 都市設計審議會議紀錄(北府城設字第 1001425013 號).....附-54
附錄十二、新增「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」有關重大建設項目之「其他經本府認定為重大建設」共計六處地區.....附-56
附錄十三、四及五層樓建築物使用執照存根.....附-57
附錄十四、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-58
附錄十五、99 年 12 月 31 日說明會 會議紀錄.....附-59
附錄十六、101 年 3 月 16 日 說明會會議紀錄.....附-61
附錄十七、信託費用估價單.....附-63
附錄十八、所有權人徐秀英歷次協調紀錄附錄.....附-64
附錄十九、認養人行道主管機關回函.....附-67
附錄二十、綠建築分級評估表.....附-70
附錄二十一、102 年 9 月 23 日富建更字第 102090003 號函.....附-74
附錄二十二、102 年所有權人協調公文.....附-75
附錄二十三、捐贈公所認養公園費用.....附-78
附錄二十四、102 年 10 月 23 日 廢巷工程說明會相關資料.....附-79
附錄二十五、板橋區中山段 1793-23 地號謄本.....附-83
附錄二十六、廢巷與範圍調整協調會.....附-84
附錄二十七、新府路改道協調會會議紀錄修正.....附-88
附錄二十八、1784、1784-1、1793-24 地號所有權人 104 年 6 月 24 日陳情文.....附-89
附錄二十九、104 年鄰地協調會紀錄.....附-90
附錄三　十、104 年基地內未同意戶說明會紀錄.....附-96
附錄三十一、105 年 07 月 18 日新府路交評交通局第 1 次審查意見.....附-98

附錄三十二、結構安全證明書（拆除無慮證明檔）..... 附-100
附錄三十三、鄰地105年07月11日、105年07月26日及105年08月10日協調會附-104
附錄三十四、改道意見新北市板橋區公所及新北市更新處函文..... 附-106
附錄三十五、認養人行道範圍調整新北市板橋區公所回函..... 附-107
附錄三十六、民國105年10月27日說明會會議紀錄與寄件資料..... 附-110
附錄三十七、民國105年11月4更新處函轉國產署意見..... 附-113
附錄三十八、民國100年04月28 內政部營建署函 營署建字第1000016613號..... 附-114
附錄三十九、民國105年11月19日鄰地協調紀錄..... 附-115
附錄四十、「本案擬捐贈認養人行步道經費」相關往來函文..... 附-116
附錄四十一、認養人行道經費預算表..... 附-118
附錄四十二、交通影響評估原則通過與同意備查函..... 附-119
附錄四十三、民國105年11月19日鄰地協調會會議紀錄..... 附-120
附錄四十四、民國106年06月16日都市設計審議核備函..... 附-121

[圖目錄]

圖 2-1 更新單元位置示意圖 S：1/2000 2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 S：1/300 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 S：1/300 2-4
圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 S：1/300 5-15
圖 5-2 更新單元現況示意圖 5-17
圖 5-3 合法建築物及其他改良物位置分佈示意圖 5-18
圖 5-4 更新單元建築物結構示意圖 5-19
圖 5-5 公共設施位置示意圖 S：1/5000 5-21
圖 5-6 公共停車場分佈示意圖 5-23
圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖 5-24
圖 6-1 板橋區土地使用分區圖（部分）S：1/2000 6-12
圖 6-2 更新單元土地使用分區法定書圖 6-13
圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖 S：1/300 7-2
圖 10-1 基地周邊現況與環境模擬圖 10-3
圖 10-2 更新單元與認養人行道現況照片圖 10-4
圖 10-3 新府路兩側人行道認養範圍與周邊環境示意圖 10-5
圖 10-4 認養人行道設計圖 10-6
圖 10-5 基地周邊現況圖 10-8
圖 10-6 細部計畫留設通道與周邊環境示意圖 10-10
圖 10-7 無遮簷人行步道與 1F 平面套繪圖及面積計算示意圖 S：1/200 10-16
圖 10-8 無遮簷人行步道與 2F 平面套繪圖 S：1/200 10-17
圖 10-9 二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅坐落範圍套繪圖 10-18
圖 10-10 筏基設置雨水回收再利用設施示意圖 10-19
圖 11-1 廢巷後動線調整示意圖 11-4
圖 11-2 工程竣工後排水計畫圖 11-5
圖 11-3 更新後通道規劃示意圖 11-6
圖 11-4 建築面積計算圖 S：1/200 11-7
圖 11-5 建築物 3.6:1 高度檢討圖 S：1/300 11-8
圖 11-6 地下五層平面配置圖 S：1/200 11-9
圖 11-7 地下四層平面圖 S：1/200 11-10
圖 11-8 地下三層平面圖 S：1/200 11-11
圖 11-9 地下二層平面圖 S：1/200 11-12
圖 11-10 地下一層平面圖 S：1/200 11-13
圖 11-11 一層平面圖 S：1/200 11-14
圖 11-12 一樓夾層平面圖 S：1/200 11-15
圖 11-13 二層平面圖 S：1/200 11-16
圖 11-14 三至十二、十四層平面圖 S：1/200 11-17
圖 11-15 十三層平面圖 S：1/200 11-18
圖 11-16 十五層平面圖 S：1/200 11-19
圖 11-17 十六層平面圖 S：1/200 11-20
圖 11-18 十七至二十一層平面圖 S：1/200 11-21
圖 11-19 二十二層平面圖 S：1/200 11-22
圖 11-20 屋頂層平面圖 S：1/200 11-23
圖 11-21 地下二層至地下四層無障礙空間引導設施圖 S：1/200 11-24
圖 11-22 地下一層無障礙空間引導設施圖 S：1/200 11-25
圖 11-23 一層無障礙空間引導設施圖 S：1/200 11-26
圖 11-24 地下一層垃圾處理系統說明圖 S：1/200 11-27
圖 11-25 正向與左向立面圖 S：1/400 11-28
圖 11-26 背向與右向立面圖 S：1/400 11-29
圖 11-27 縱向與橫向剖面圖 S：1/400 11-30
圖 11-28 空調配置平、立、剖面圖 S：1/300 11-31
圖 11-29 改道前建築線示意圖 11-32
圖 11-30 改道後建築線示意圖 11-33

圖 11-31 改道前後建築線與周邊環境示意圖 11-34
圖 11-32 廢巷改道施工順序及安全維護示意 11-35
圖 12-1 更新單元與鄰房關係示意圖 12-3
圖 12-2 開發內容、設計目標及構想示意圖 12-4
圖 12-3 建築物造型及量體計畫示意圖 12-5
圖 12-4 建築物外觀透視模擬圖 12-6
圖 12-5 建築物外牆材質示意圖 12-7
圖 12-6 建築物夜間照明計畫圖 1 12-8
圖 12-7 建築物夜間照明計畫圖 2 12-9
圖 12-8 屋脊裝飾物透空率檢討圖 12-10
圖 12-9 建築物結構與設計專業技師簽證報告 12-11
圖 12-10 建築物屋頂（屋脊裝飾物）設計樣式 12-12
圖 12-11 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 12-13
圖 12-12 防災動線計畫圖 S：1/250 12-14
圖 12-13 防災動線計畫圖（續 1）S：1/200 12-15
圖 12-14 防災動線計畫圖（續 2）S：1/200 12-16
圖 12-15 防災動線計畫圖（續 3）S：1/200 12-17
圖 12-16 防災動線計畫圖（續 4）S：1/200 12-18
圖 12-17 防災動線計畫圖（續 5）S：1/200 12-19
圖 12-18 防災動線計畫圖（續 6）S：1/200 12-20
圖 12-19 防災動線計畫圖（續 7）S：1/200 12-21
圖 12-20 防災動線計畫圖（續 8）S：1/200 12-22
圖 12-21 車行及人行動線計畫（外部）1 層 S:1/200 12-23
圖 12-22 車行及人行動線計畫（內部）地下 1 層 S:1/200 12-24
圖 12-23 車行及人行動線計畫（內部）地下 2 層 S:1/200 12-25
圖 12-24 車行及人行動線計畫（內部）地下 3 層 S:1/200 12-26
圖 12-25 車行及人行動線計畫（內部）地下 4 層 S:1/200 12-27
圖 12-26 車行及人行動線計畫（內部）地下 5 層 S:1/200 12-28
圖 12-27 廣告招牌示意圖 12-29
圖 12-28 景觀配置平面圖 S:1/200 12-30
圖 12-29 景觀配置平面圖、綠化植栽表、檢討表 S：1/200 12-31
圖 12-30 一層綠化面積計算圖 S：1/200 12-32
圖 12-31 景觀鋪面詳圖 S：1/100 12-33
圖 12-32 綠化及綠覆率檢討示意圖 12-34
圖 12-33 鋪面材質及傢俱配置示意圖 12-35
圖 12-34 屋突一層綠化植栽及綠化量檢討圖 12-35
圖 12-35 景觀照明計畫圖 12-36
圖 12-36 基地保水檢討及鋪面計畫圖 1 S:1/200 12-37
圖 12-37 基地保水檢討及鋪面計畫圖 2 S:1/200 12-38
圖 12-38 基地排水系統說明圖 1 12-39
圖 12-39 基地排水系統說明圖 2 12-40
圖 12-40 冬至日照不足 1 小時範圍檢討圖 S:1/200 12-41
圖 12-41 全區街廓配置圖 12-42

[表目錄]

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....5-1
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊.....5-9
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-14
表 5-4 本案報核時同意參與都市更新事業計畫比例統計表.....5-14
表 5-5 本次提會同意參與都市更新事業計畫比例統計表.....5-14
表 5-6 本單元土地利用現況（已興建之合法建築物）.....5-16
表 5-7 更新單元範圍內其他土地改良物實際測量面積表.....5-16
表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表.....5-23
表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....5-25
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 本區細部計畫檢討法規對照表.....6-7
表 10-1 ΔF5-1：符合地方發展特性新北市都市更新審議原則檢討表.....10-11
表 10-2 容積獎勵試算表.....10-13
表 10-3 綠建築分級評估表.....10-14
表 11-1 建築面積檢討表.....11-3
表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表.....14-3
表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....14-4
表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表.....14-4
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 營建費用表.....15-2
表 15-4 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費.....15-2
表 15-5 興建建築物所需繳納空汙費.....15-2
表 15-6 公寓大廈管理基金計算表.....15-3
表 15-7 整體更新事業開發收入表.....15-5
表 15-8 都市更新事業實施總經費與原土地所有權人分配比例計算表.....15-5
表 15-9 現金流量表.....15-6
表 16-1 更新前後效益評估比較表.....16-1
表 17-1 都市更新實施進度表.....17-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

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

二、法令依據

依據都市更新條例第十九條、第二十二條及本案都市更新事業概要核准函辦理。

（一）都市更新條例第十九條

依據都市更新條例第十九條規定，都市更新事業計畫由實施者擬定，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。

擬定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定或變更後，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。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。

（二）都市更新條例第二十二條

依據都市更新條例第二十二條規定，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。

（三）本案都市更新事業概要核准函

本案都市更新事業概要已於 97 年 07 月 23 日經新北市政府審查通過，核准函字號為北府城更字第 0970535392 號函。本案事業概要核准後，預定實施者由爵鼎都市建築股份有限公司變更為富鉅鼎建設股份有限公司，並經新北市城鄉局 97 年 10 月 24 日北城更字第 0970771360 號函同意在案。(請參閱附錄二)

本案依 98 年1 月14 日召開之專案小組審查會議結論辦理於 98 年3 月 9 日依北城更字第 0980094417 號函補正事業計畫送府報核。經查實施者再整合地主陳永成、洪仙紋、劉雪美等 3 人，土地所有權人同意比例增為 68.18%，尚符規定，其法規適用基準日以補件報核日 98 年 3 月 9 日為準。

貳、計劃地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市新板橋車站特定專用區內，隸屬於第一種特定專用區，鄰新府路近區運路，中山路一段 154 巷 3 弄穿越本單元基地。（詳圖 2-1 更新單元位置示意圖）。



圖 2-1 更新單元位置圖（S:1/2000）

二、更新單元範圍

依北城事字第 0980857627 號「新北市板橋區中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」第三次專案小組會議紀錄，請本更新單元 1784、1784-1 地號所有權人陳鄔貞、陳亮樺及陳鄔宏於下次專案小組召開前表明是否參與更新之意願。1784、1784-1 地號所有權人陳鄔貞、陳亮樺及陳鄔宏於 99 年 5 月 27 日未具文號之函第七點表明退出富鉅鼎建設所擬具之「板橋區中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」，實施者富鉅鼎建設復於 99 年 6 月 7 日富建更字第 099060001 號函回覆，同意 1784、1784-1 地號所有權人陳鄔貞、陳亮樺及陳鄔宏退出本案（詳附錄八）。

99 年 8 月 31 日第四次專案小組會議結論（實施者與 1784、1784-1 土地所有權人溝通協調），故於 99 年 9 月 14 日與該地號土地所有權人於新北市議會再舉行協調，而會後仍協調不成（詳附錄八），排除範圍。復因鄰地更新案調整範圍，影響該所有權人權益，104 年 6 月陳情加入本案範圍；另納入中國開發資產案排除之 1779、1780 地號二筆土地。

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 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1779 及 1780 地號等 25 筆土地，土地面積共計 2,006 平方公尺(約 606.82 坪)。（詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖）

本案申請更新單元內合法建物有新北市板橋區中山段 56、147、2848、2849、2850、2851、2852、2853、2854、2855、2856、2857、5278、5279、5280、5281、5282、5283、5284、5285、5286 建號等 21 筆，建物樓地板面積共計 1,504.88 平方公尺（約 455.23 坪）。（詳圖 2-3 更新單元地形套繪圖）

本案位於新板特區「特專一」更新地區。單元面積為 2,006 平方公尺，符

合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，鄰接計畫道路且面積達 1500 平方公尺規定。

三、更新單元

本案都市更新事業概要已於 97 年 07 月 23 日經新北市政府審查通過，核准函字號為北府城更字第 0970535392 號函。(請參閱附錄二說明)

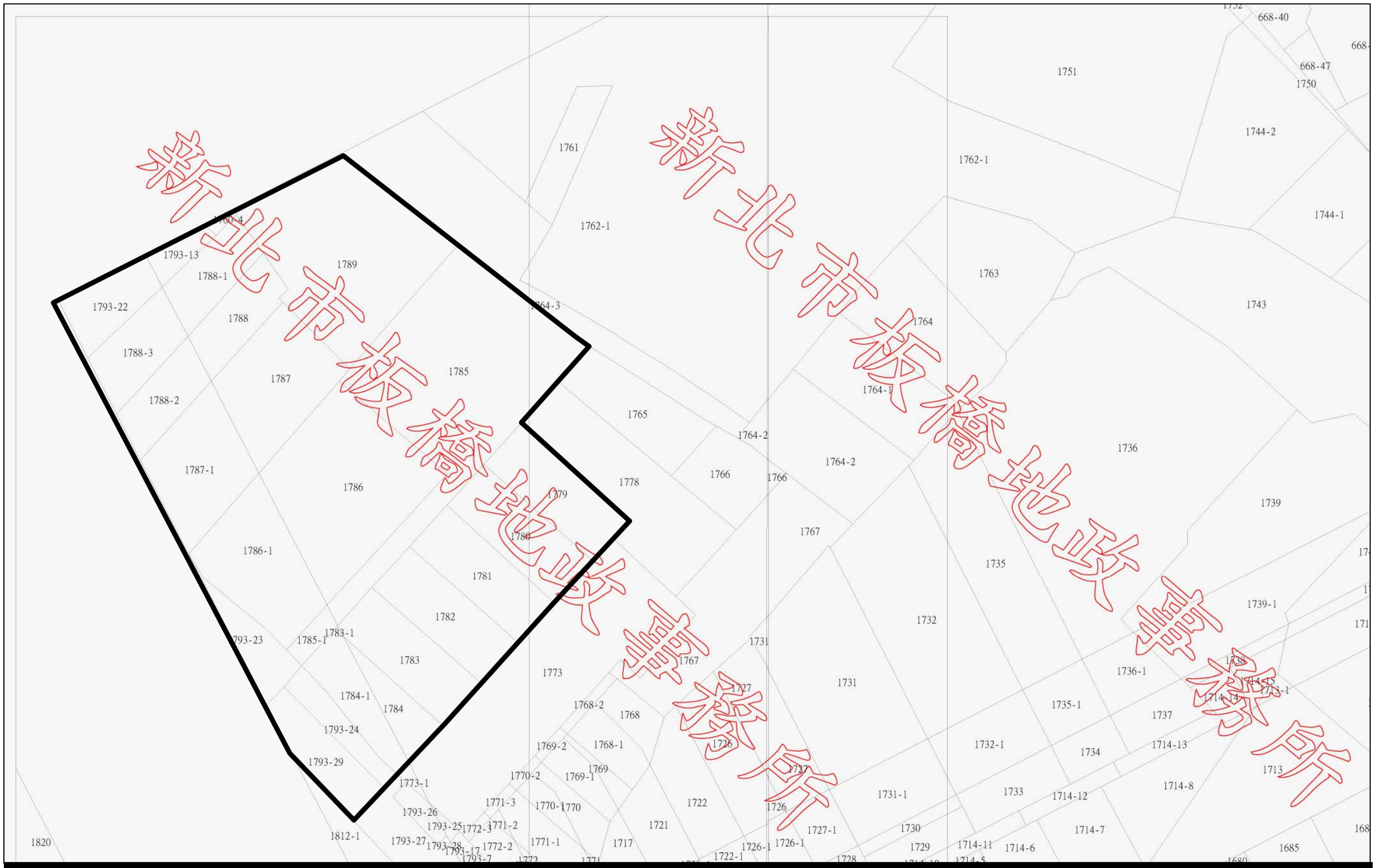


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖（S：1/300）

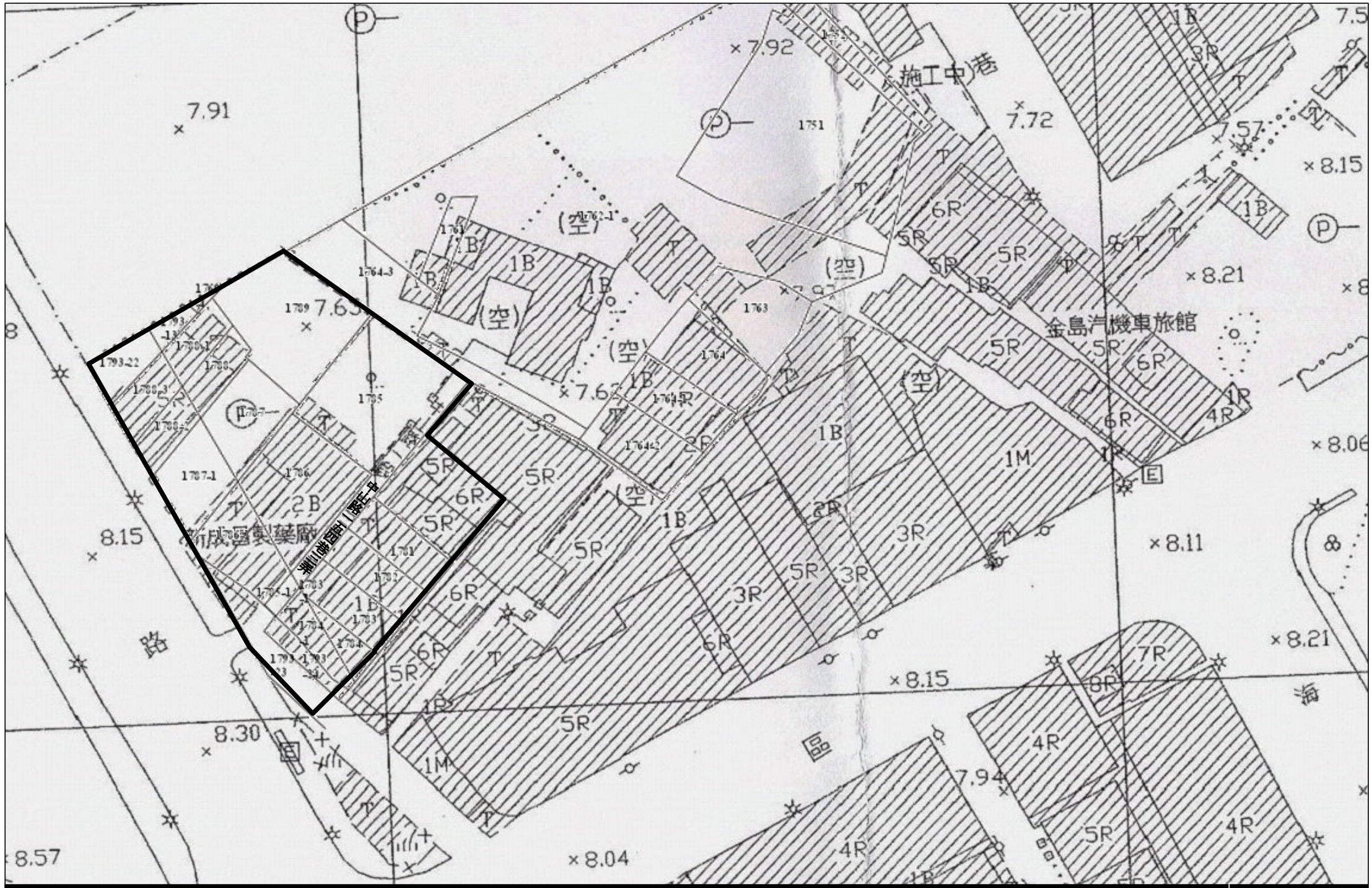


圖 2-3 更新單元地形套繪圖（S：1/300）

參、實施者

實 施 者：富鉅鼎建設股份有限公司

代 表 人：洪村統

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

統一編號：80689297

聯絡電話：(02) 2547-2889

肆、計畫目標

期望經由都市更新事業之實施，促使本單元有計畫之再開發利用，並達成下列目標：

一、改善居住品質

藉由更新重建解決本單元之建物老舊窳陋與鄰棟間隔不足等問題，俾提供居民健康舒適之居住環境並促進公共安全。

二、促進土地合理利用

消除本單元內現有土地低度利用，期使更新後之街廓、捷運、高鐵及火車站出入口配合，發揮新板特區應有之都市機能。

三、改善都市景觀

本單元位於區運路、新府路口東北側，為一重要交通路口，期經更新重塑建物之外觀，消除以往予人窳陋老舊之印象，改善都市景觀。

（三）公、私有土地分佈狀況

更新單元內 1785、1785-1、1793-23、1793-29 地號等 4 筆土地為公有土地，權屬皆為中華民國，面積為 436 平方公尺，其餘 21 筆地號土地皆為私有土地，公私土地共計 25 筆。公、私有土地所佔比例為 21.74%、78.26%。（詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表，圖 5-1）

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積（m²）	面積比例（%）	人數（人）	人數比例（%）
公有土地	國有地（國有財產署）	423.00	21.09	1	4.55
	國有地（新北市工務局）	13.00	0.65		
	縣（市）有地	0	0		
	鄉（鎮市區）有地	0	0		
私有土地		1,570.00	78.26	21	95.45
合計		2,006.00	100	22	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案於 98 年 3 月公開展覽期間，參與事業計畫私有土地所有權人共計 15 人，同意比例 68.18%(15/22)；同意面積為 1,045.40 平方公尺，同意比例 75.81%。同意參與事業計畫合法建物所有權人共計 13 人，同意比例 86.67%(13/15)，同意面積為 899.94 平方公尺，同意比例為 86.56%。

實施者於公開展覽後先後取得雷碧蘭與呂君木兩位所有權人之同意。

更新單元內土地所有權人紀青田及劉秀霞，於 99 年 4 月 14 日將 1760-4、1793-16、1793-22 地號三筆土地所有權移轉與李秋明。實施者富鉅鼎建設股份有限公司業已取得李秋明之都市更新事業計畫同意書。本案於排除陳鄔貞、陳亮樺與陳鄔宏所有之 1784 及 1784-1 地號兩筆土地後，原已 100%全數同意且均簽署相關合建契約。後因納入相鄰都市更新案所排除 1779、1780 等 2 筆土地，及陳情加入之 1784 地號等 4 筆土地同意。並於 105 年 1 月取得 1779 地號所有權人張美貞同意，本案目前已達 100%同意。

表 5-4 本案報核時同意參與都市更新事業計畫比例統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積（m²）	所有權人數（人）	面積（m²）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,846.00	23	1,039.69	15
公有（a）	467.00	1	0	0
私有（b=A-a）	1,379.00	22	1,039.69	15
排除總數（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	1,379.00	22	1,039.69	15
同意數（C）	1,045.40	15	899.94	13
同意比例（%）（C/B）	75.81%	68.18%	86.56%	86.67%

*報核包含 1784 及 1784-1 地號兩筆私有土地及 1793-23 地號公有土地，面積共計 172.69m²

表 5-5 本次提會同意參與都市更新事業計畫比例統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積（m²）	所有權人數（人）	面積（m²）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	2,006.00	21	1,504.88	18
公有（a）	436	1	0	0
私有（b=A-a）	1,570.00	20	1,504.88	18
排除總數（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	1,570.00	20	1,504.88	18
同意數（C）	1,570.00	20	1,504.88	18
同意比例（%）（C/B）	100%	100%	100%	100%

*統計至 106 年 7 月 5 日

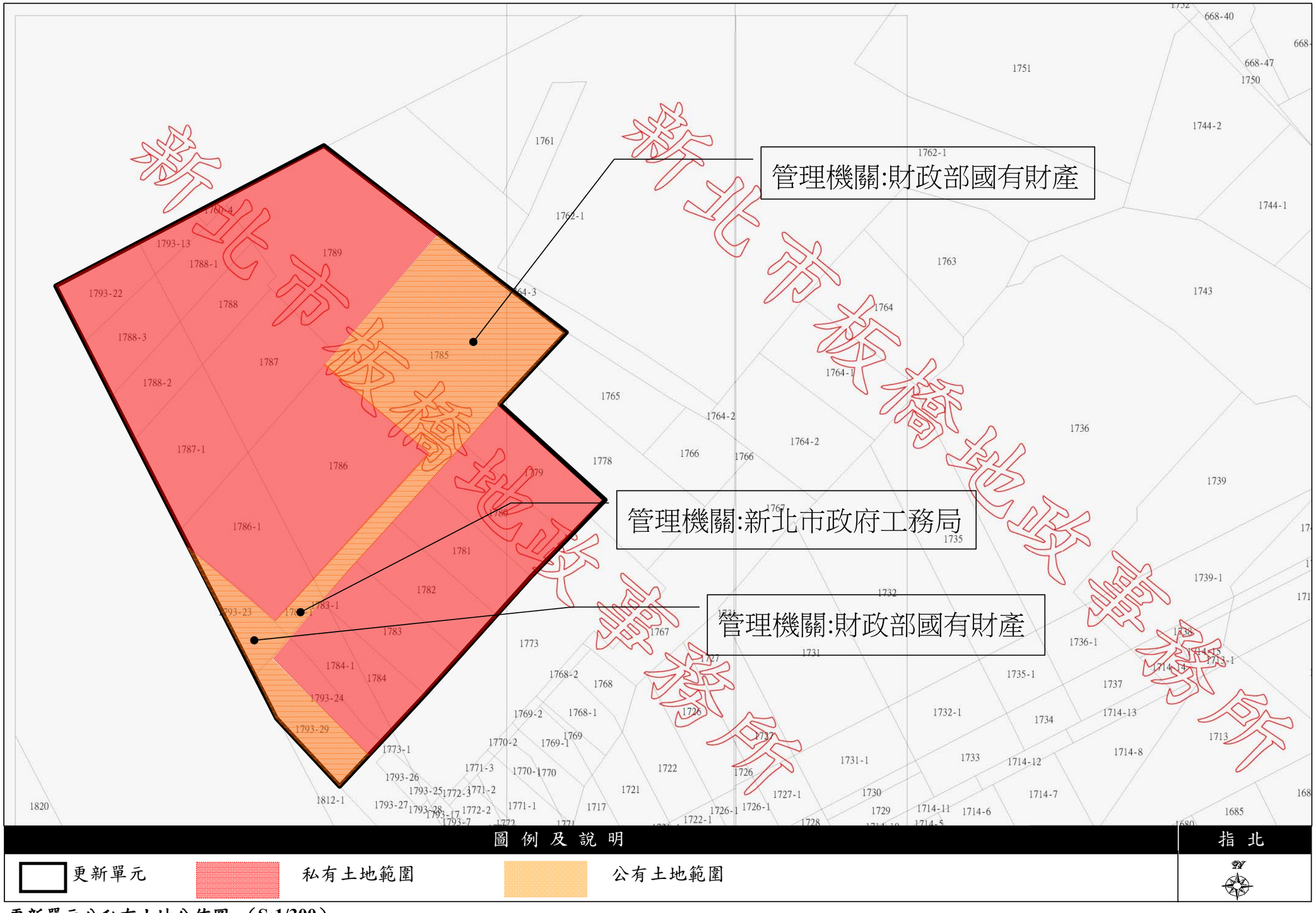


圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 （S:1/300）

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本單元隸屬「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）書」第一種特定專用區，建蔽率為 50%，容積率 300%。土地共計 25 筆地號，面積共計 2,006 平方公尺。

本單元內 1785、1785-1、1793-23、1793-29 地號為公有土地目前作為現有巷道（中山路一段 154 巷 3 弄及中山路一段 154 巷）供眾人通行之用；另 1787、1787-1、1789 等地號為目前為停車場使用；其餘土地已有建物為住家使用，部分原為工業使用，目前閒置中。（詳圖 5-2 更新單元現況示意圖）

（二）合法建築物現況

本單元內中山路一段 154 巷 25 號 2 層樓磚造建築為閒置中；另有一棟 5 樓 RC 建物目前作為住宅使用，1785 地號公有地為閒置空地，另私人所有之空地目前作為停車場使用。本單元內建築物多逾二十年，外觀老舊頹敗，內部設施也多已不符生活機能，故有部分建築物或樓層已無人使用，實宜早日推動更新重建。（圖 5-3 合法建築物位置分佈示意圖）。

表 5-6 本單元土地利用現況（已興建之合法建築物）

建築物構造	樓層數	戶數	總樓地板面積（m^2）
鋼筋混凝土	5	19	1240.30
加強磚造	1	1	50.14
磚造	2	1	214.44
合計	—	21	1504.88

（三）其他土地改良物

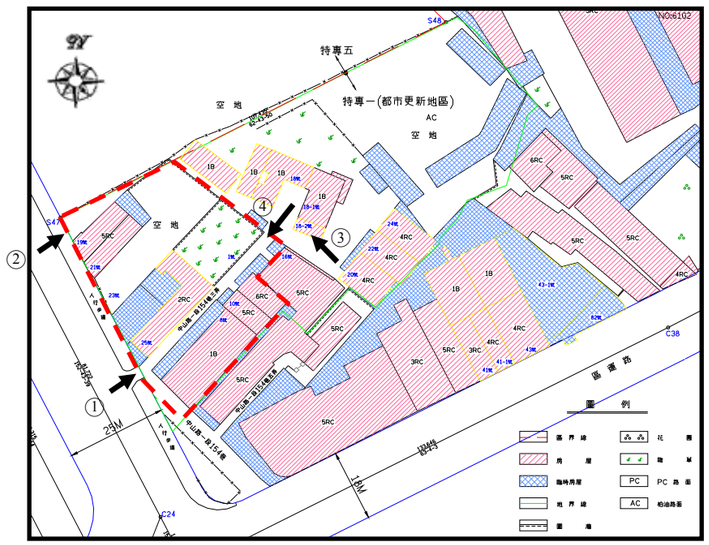
本更新單元內其他土地改良物坐落於單元北側 1793-13、1793-22 與 1760-4 地號之三層樓組合式鐵皮屋；坐落 1781 地號磚造之中山路一段 154 巷 3 弄 8 號、4 號、2 號之磚造建築。

表 5-7 更新單元範圍內其他土地改良物實際測量面積表

編號	門牌號碼	坐落地號	樓層	增建建物面積（平方公尺）			小計
				B（磚造屋）	M（鐵皮屋）	T（遮雨棚）	
1	無	1793-13 1793-22 1760-4	3		174.80		174.80
2	中山路一段 154 巷 3 弄 8 號	1781	1	50.14			50.14
3	板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 4 號	1783 1783-1	1	79.00			79.00
4	板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 2 號	1784 1784-1	1	84.00			84.00

（四）佔有他人土地之舊違章建築戶

本案無佔用他人土地之違章建築戶。





①中山路一段 154 巷 3 弄



②5 樓 RC 建物旁之空地



③一樓磚造建物



④中山路一段 154 巷 3 弄



⑤更新單元鳥瞰狀況

圖 5-2 更新單元現況示意圖

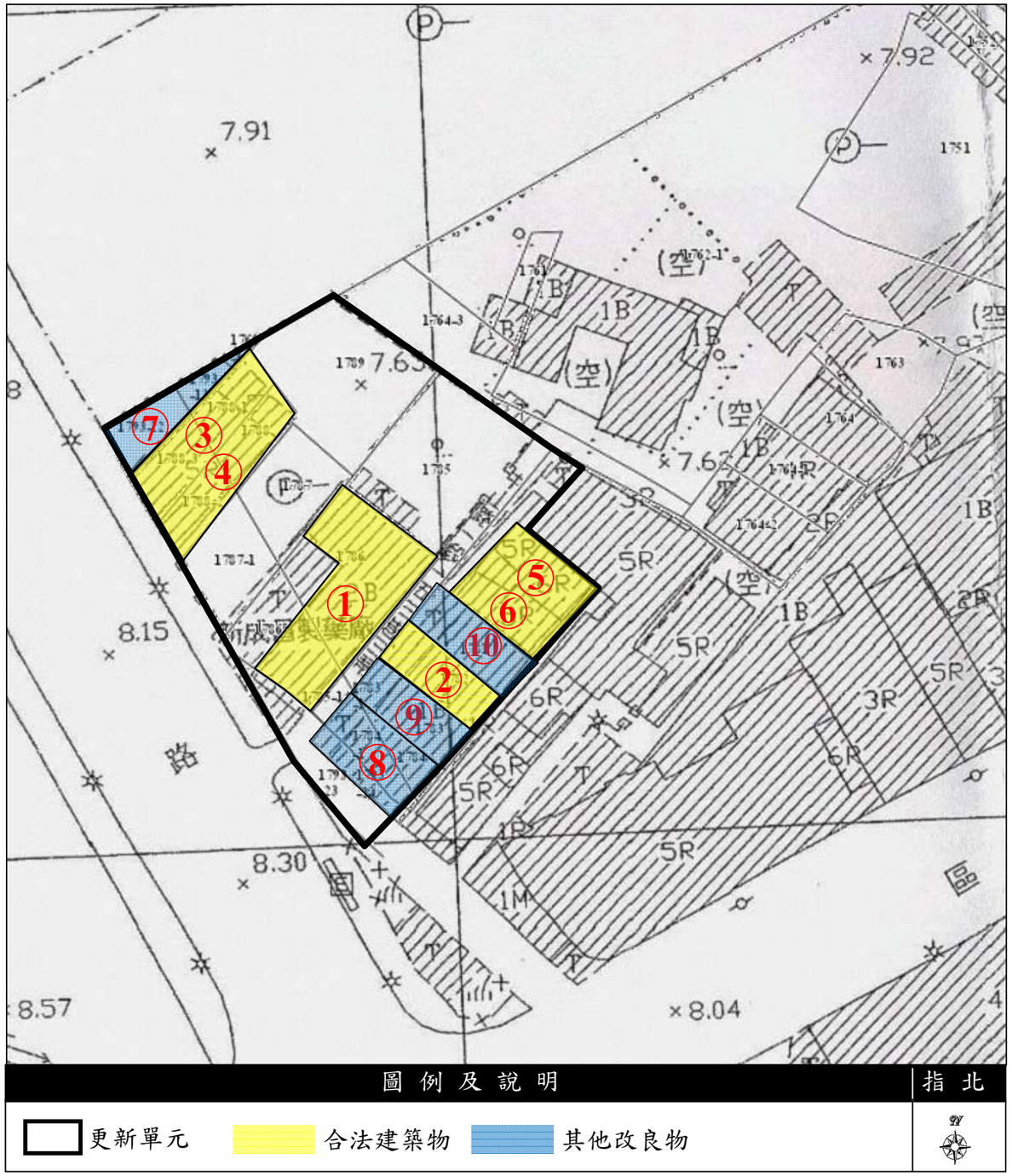


圖 5-3 合法建築物及其他改良物位置分佈示意圖

合法建物門牌（依建號排列順序）

序號	門牌	座落地號	建號
1	新北市板橋區中山路一段 154 巷 25 號	1786	56
2	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 6 號	1782	147
3	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 號	1788-1、1788-3	2848
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 1 號		2849
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 2 號		2850
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 3 號		2851
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 19 之 4 號		2852
4	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 號	1788	2853
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 1 號		2854
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 2 號		2855
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 3 號		2856
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 21 之 4 號		2857
5	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 號	1779	5278
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 之 1 號		5279
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 之 2 號		5280
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 12 之 3 號		5281
6	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 1 號	1780	5282
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 號		5283
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 4 號		5284
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 2 號		5285
	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 10 之 3 號		5286

其他土地改良物（依門牌排列順序）

序號	門牌	座落地號	建材
7	無	1793-13 1793-22 1760-4	鐵皮屋
8	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 2 號	1784 1784-1	磚造屋
9	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 4 號	1783 1783-1	磚造屋
10	新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 8 號	1781	磚造屋



圖 5-4 更新單元建築物結構示意圖

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，周圍均屬已開發都市化地區，周邊有板橋車站、新北市稅捐處、新北市政府等政府機關單位，另本單元附近建築物因興建時期有別，有五層樓層左右之老舊公寓及一、二樓磚造或鐵皮加蓋，也有十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 2-2 所示。公共設施分佈現況調查範圍以申請更新單元基地 500 公尺半徑距離為範圍，調查時程至 97 年 02 月底為止，區內部分公共設施詳細說明如下：

（一）機關用地

本更新單元北側之機關用地，目前為新北市政府及新北市政府稅捐稽徵處；區運路與民族路交叉口北側之機關用地為新北市警察局刑警隊及板橋消防小隊使用；距基地東側 500 公尺處有一海山派出所及海山分局（交警分隊）；館前東路與民族路交叉口西側之機關用地為交通分隊、板橋地政事務所、新北市榮民服務中心、中油加油站使用；館前東路與民族路交叉口南側之機關用地目前為中華電信板橋營運處、中華電信訓練所、中廣公司國際發射台使用；距基地東側 500 公尺處之機關用地為戶政所海山辦事處及板橋調查站。

（二）學校用地

更新單元東南側漢生東路之海山國小、海山國中；南側國泰街之實踐國小；除此之外，文化路之板橋高中、板橋國小及重慶路之後埔國小、忠孝國小，漢生西路上致理技術學院皆距本單元不遠。

（三）公園綠地

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；區運路與民安街交叉口東北側之公園用地，原為臨時停車場，現已關閉，目前閒置中；實踐路及館前東路交叉口西北側為介壽公園；以及民權路及中山路一段交叉口東北側有一綠化空地。

（四）停車場用地

附近有五處廣場兼停車場用地，位於更新單元北側有民權停車場、新板橋車站面前廣場、新北市政府面前廣場及板橋客運長途客運站兩邊廣場，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。

（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。

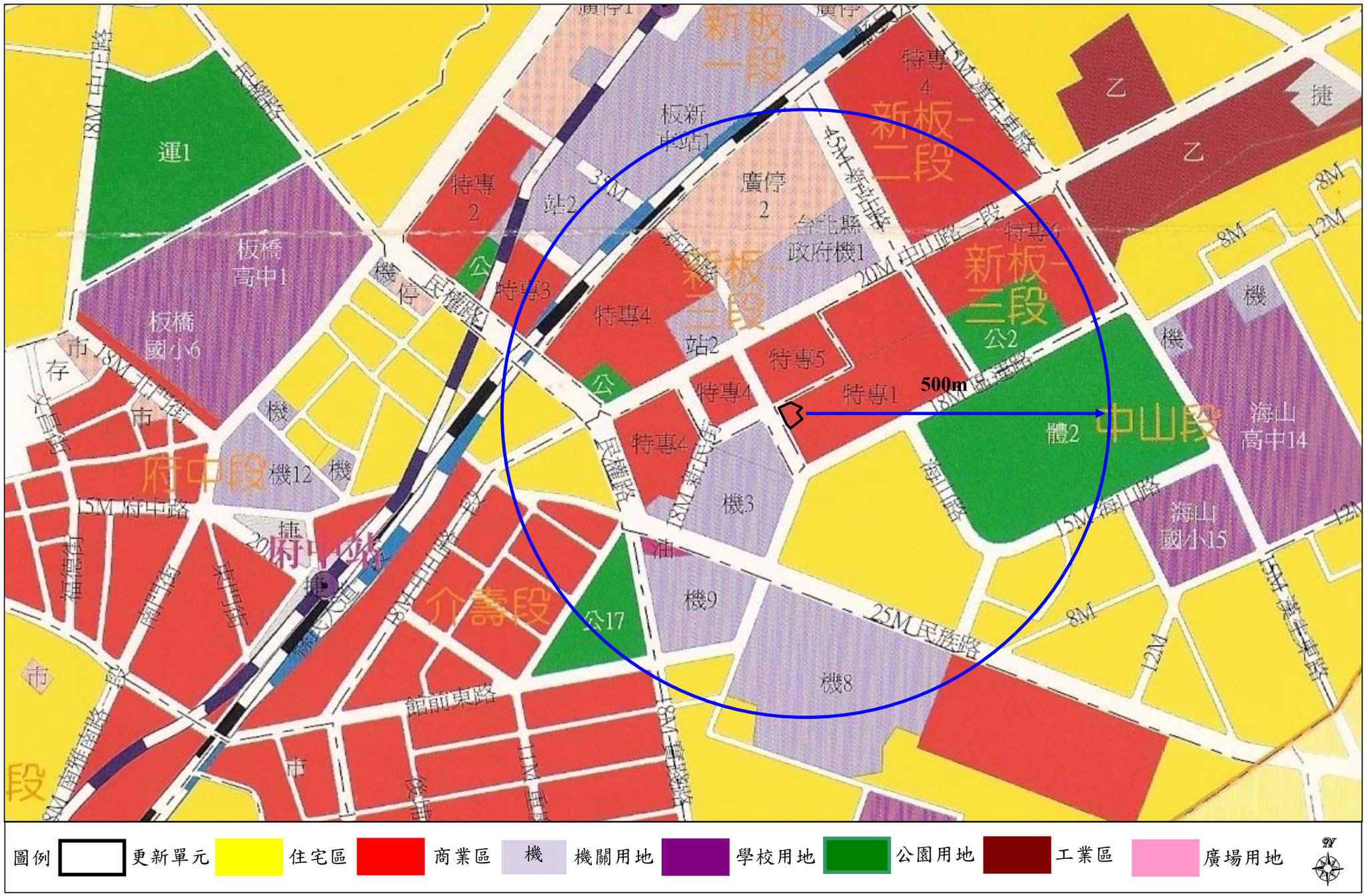


圖 5-5 公共設施位置示意圖（S：1/5000）

五、附近地區交通現況

本基地位元於新板橋車站特定專用區內，新板特區將是未來新北市、市整併串聯的大動脈，更位於新北市新縣政中心大眾運輸樞紐重要位置，周邊交通便利。以下就目前基地周邊之道路系統現況、大眾運輸系統、地區停車系統、人行系統等說明：

（一）道路系統現況

更新單元連接主要道路為基地西側之新府路，路寬 25 公尺，藍線捷運板橋站為起點連接民族路，通往永和等地。周邊道路如下（詳參圖 5-6）：

1. 新府路：位元在基地西側的新府路為串連文化路及縣民大道的聯絡道路，南行與民族路相接，可通往永和等地，路寬 25 公尺。
2. 區運路：區運路位元於基地南側，路寬 18 公尺，東與漢生東路相接，往西與新府路交集。
3. 文化路：文化路路寬 40 公尺，北行接華江橋可通往臺北市萬華區，南行接南門街、南雅路與土城市中央路銜接，為通往三峽、桃園地區的重要交通孔道。
4. 縣民大道：路寬 40 公尺，地下為鐵路通過，東行可至臺北市萬華火車站，西行可連接樹林、桃園等地。
5. 民權路：路寬為 18～24 公尺不等，為板橋區市區重要幹道之一，民權路西北行經中正路接新海橋可通往新莊，東南行經實踐路和忠孝路相交。
6. 民族路：路寬為 25 公尺，北端與民權路連接，南端路名則改為中山路路寬則由 25 公尺變為 24 公尺。

（二）大眾運輸系統

基地位元於新板橋車站南側約 400 公尺，為配合鐵路地下化後板橋車站的遷建，於文化路、縣民大道間的新板橋車站為台鐵縱貫線、台灣高速鐵路、臺北捷運藍線（板南線）、黃線（環狀線；規劃中）、東西向快速道路等重要交通幹線的交會點，成為「三鐵共構」、臺北都會區中僅次於臺北車站的重要交通樞紐，並將因此提升板橋地區的新都心地位。

1. 台鐵縱貫線

板橋區主要的鐵路運輸為台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. 台灣高鐵

台灣高鐵板橋站已於 97 年 2 月通車，與台鐵板橋站共同使用，為連結北、高二市及台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

本基地近捷運藍線（板南線）之板橋站（位於站前路與新府路口），黃線（環狀線；施工中）位於新站路與縣民大道、站前路口間；黃線係結合市中心區格狀路網與聯外重要運輸走廊輻射狀路網，整合為完整捷運路網架構，未來將串連起 14 條捷運路線 ，方便、快速地往來臺北市新北市，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

板橋公車站為地下二層及地上二層之開放式設計建築，設有四座島狀月臺可同時提供 12 輛公車同時停靠載客，主要提供民眾轉乘市區公車，地下層與台鐵板橋站地下一樓相連。板橋公車站自 90 年 6 月啟用，目前計有 14 條路線行經，日後將配合台鐵、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。

本單元西南側之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-臺北（基隆客運）、土城工業區-木柵等公車路線、651(板橋－臺北市政府)

表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
消防局	民族路	307
民權路口	民權路	651、板橋-臺北（基隆客運）
板橋公車站	縣民大道	245、265、234、667、705、57 土城工業區-木柵

（三）公共停車空間現況分析

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；更新單元南側為北縣板橋體育場地下停車場。

公共停車場名稱	汽車停車數量	機車停車數量
縣民廣場地下停車場	897	1385
新板橋車站地下停車場	1084	234
民權立體停車場	160	0
板橋體育場地下停車場	283	385

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。另預測本基地進駐目標年之周邊停車供需，計算方式採近 10 年機動車輛平均年成長率(汽車 0.9%，機車 1.8%)，可推得汽車於目標年將不足達 242 席，機車不足約 1,451 席。因此，可透過本基地所增設公共停車空間部分增加基地周邊路外停車供給，以因應未來之停車需求成長，改善周邊巷道交通環境與防災進出動線。

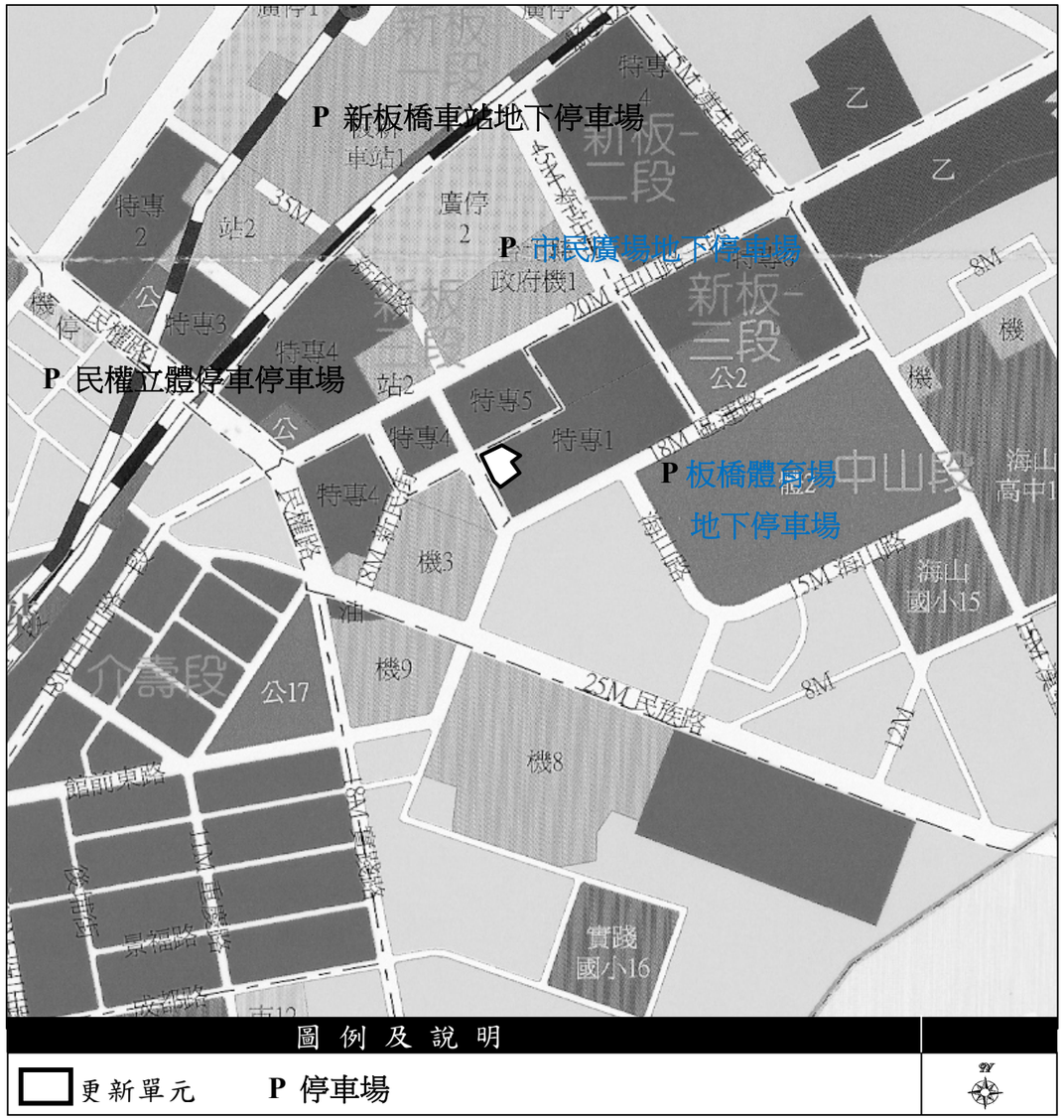


圖 5-6 公共停車場分佈示意圖

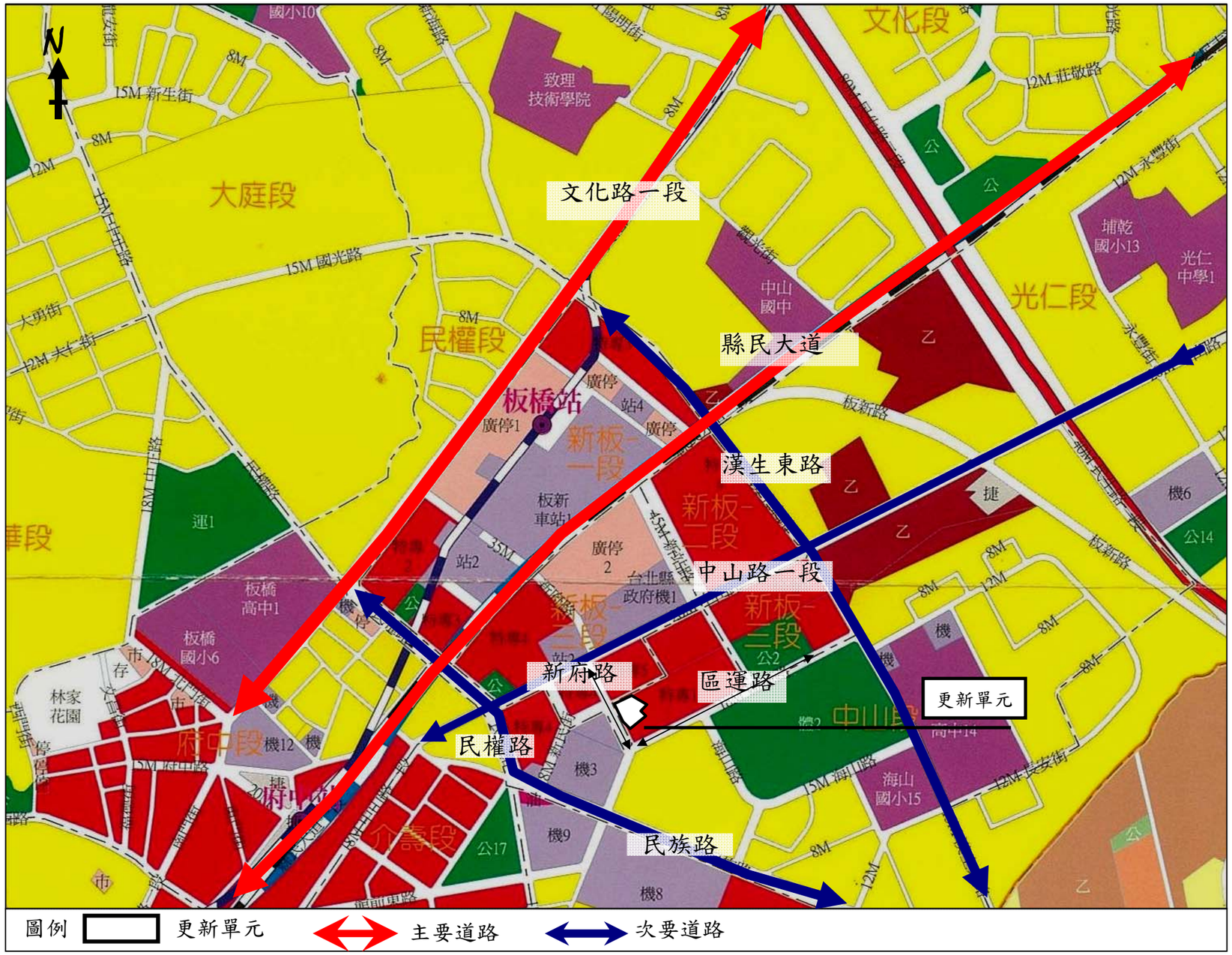


圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖

六、房地產市場調查

（一）不動產市場概況分析

1. 市場供給

本案位於新板特區，三鐵共構之新板特區地段價值多位居新北市領導地位。2008~2009 年房價持續走揚。特區內不動產供給仍以大坪數豪宅為主，近期則有部分辦公型態產品問世。本區域指標建案「領禦」於 2009 年末出現房屋銷售走下坡之趨勢，據推測與投資型購買人退場有關。

就地區而言，板橋及新板特區基本建設都已到位，未來計畫與開發都可為地方加分，房價下跌幅度有限。

2. 市場需求

（1）區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。

（2）區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀良好，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切。

3. 市場產品型態

（1）區域環境沿主要道路兩側之建築物，主要供住宅及商業辦公使用。

（2）區域環境附近為區域商圈所在，住宅大樓為主要產品型態。

（3）區域環境附近預售房屋產品型態主要為住宅大樓規劃。

（二）不動產市場價格水準分析

1. 區域環境內住宅產品市場行情，根據不動產估價事務所調查資料顯示。

2. 新建房屋平均價位每坪約 480,000 元至 520,000 元；五至十年房屋平均價位每坪約 420,000 元至 450,000 元；十至二十年房屋平均價位每坪約 320,000 元至 360,000 元；二十年以上房屋平均價位每坪約 280,000 元至 220,000 元。

3. 區域環境內住宅市場空屋率約維持在 5%~7%，市場需求與供給平穩，房地產市場價格預期近一年內價位仍維持穩定成長趨勢。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價（萬元/個）	價格日期
領禦	商業	新成屋價格	電梯住宅	66.83	29/6	預售屋	65	平面	175	2010/01
東方明珠	商業	新成屋價格	電梯住宅店面	93.96	28/5	預售屋	62	平面	175	2010/01
東方富域	商業	新成屋價格	電梯住宅店面	100-250	30/8	預售屋	57	平面	180	2010/01

資料來源：住展雜誌 2010 年一月號

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本案於民國 97 年 8 月 29 日報核，本案依 98 年 1 月 14 日召開之專案小組審查會議結論於 98 年 3 月 9 日依北城更字第 0980094417 號函補正事業計畫送府報核，其法規適用基準日以補件報核日為準。故本案適用上位計畫案名為「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)」及「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」（民國 96.04），範圍分別面臨板橋市 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 公頃。

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	83.09
變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)	90.07
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)	93.07
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)	96.04
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)	96.06 （本案適用）
變更板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書	98.08

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（原市地重劃部分）	2,006	50	798.24	300	6018.00

二、土地管制要點

一、 本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、 本計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為下列各組。(略)

三、 計畫內容各專用區容許使用項目應依下表之規定：

表七 新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八點土地使用分區管制要點修正）各專用區容許使用項目表

		特專一	特專二	特專三	特專四	特專五	特專六
2	多戶住宅	○		○	○	○	○
3	教育設施	△	△	△	△	△	△
4	社區遊憩設施	○			○		○
5	衛生及福利設施	○				○	○
6	社區通訊設施	○	○	○	○	○	○
7	公務機關	○	○	○	○	○	
8	文教設施	○	○	○	○	○	○
9	日常用品零售業	*		○		○	
10	市場			○			
11	一般零售業	*		○	○	○	○
12	日常服務業	*		○	○	○	○
13	一般服務業	*		○	○	○	○
14	一般事務所	*		○	○	○	◎
15	自由職業事務所	*		○		○	◎
16	金融主要機構				○	○	◎
17	金融分支機構	*		○	○	○	◎
18	娛樂健身服務業		○	◎	※	※	○
19	旅遊及運輸服務業				○	○	◎
20	一般批發業			○	○	○	
21	旅社		○	◎	◎	○	○
22	展覽交易設施			○	○	○	○
23	祠及宗教建築	○			○		
24	變電所			◎			

1. 新增行業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。

圖列：

○許可

△限一樓及二樓使用。

＊限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓（含）以上之住宅使用共同出入口。

◎附帶條件許可：基地最小面積須超過3,000平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮10公尺建築（得包含都市設計指定退縮寬度）；地下化變電所則不受前述二項附帶條件之限制。

前項退縮寬度，得經都市設計審議委員會就個案內容審查通過，無礙都市景觀、都市交通、都市防災等規劃項目者，可准予彈性留設。

※附帶條件許可：建築開發供本要點第二點第十八組之第一、二、三、十四細目使用者，基地最小面積須超過3,000平方公尺或為一完整街廓，並自基地境界線退縮10公尺建築「得包含都市設計指定退縮寬度」；其他細目使用者則不受前述附帶條件之限制。

四、 土地使用強度

(一) 容積率：

1. 本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。
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. 鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。

表八 變更新板橋車站特定專用區細部畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）土地使用強度表

項目		建蔽率%	容積率%
第一種特定專用區（詳圖四）	原區段徵收部分	50	210
	原市地重劃部分	50	300
第二種特定專用區		60	450
第三種特定專用區		60	450
第四種特定專用區		60	450
第五種特定專用區		60	450
第六種特定專用區		60	450
車站用地	車站一（供高鐵、地鐵及台鐵使用）	60	500
	車站二（供短程轉運站使用）	30	90
	車站三（供捷運使用）	30	90
	車站四（供中長程轉運站使用）	30	90
機關用地	機一	40	400
	機二	40	400
	機三	50	250
	機五	50	250

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%

(二) 獎勵容積規定：

1.為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(1) 凡建築基地為完整之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。

另因前述設下調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容。

Ⅰ、 基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

Ⅱ、 基地面積在特專二、三、四、五、六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) 建築物提供部份樓地板面積予下列使用者，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地容積率之百分之三十為限。

Ⅰ、 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、者人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。

Ⅱ、 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。

2. 依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：

△FA = S x I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。

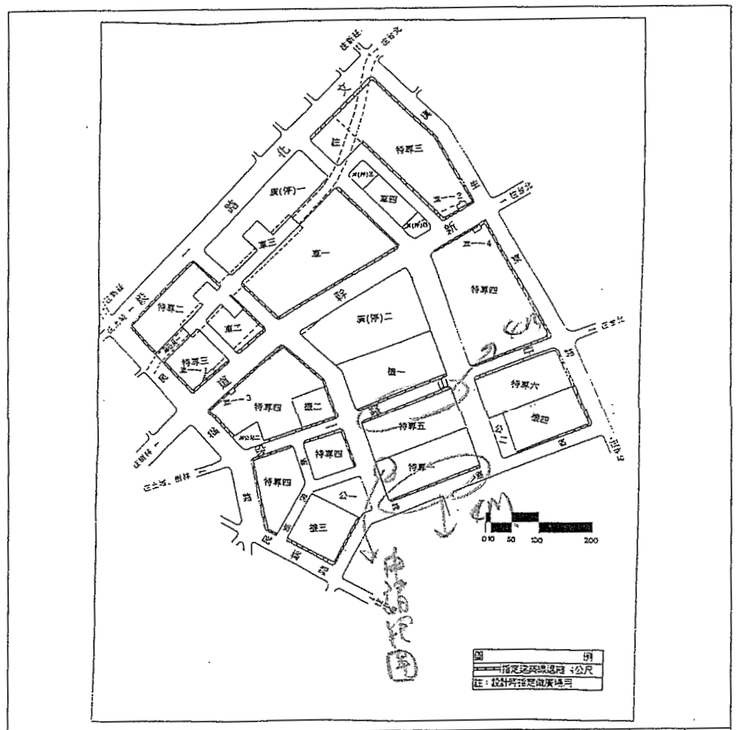
3. 依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其地面臨道路為二十公尺以上，且基地面積再特專二、三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第二點規定之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

4. 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。

表三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）獎勵容積表

（獎勵部分）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（平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000

（三）本專用區內指定牆面退縮建築部份，詳如圖二



圖二　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）指定留設公共開放空間系統圖

五、 本細部計畫內，為求具有整體性之規劃建築，每宗基地最小面積為 1,000 平方公尺，惟「特專一」(都市更新地區）之最小更新單元，由新北市政依「都市更新條例」等相關規定，另行訂定之。

六、 建築物頂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、天線等設施約，均應自女兒牆或者簷口退入至少六公尺以上始設置。

七、 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 3,000 平方公尺以上者，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：

(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。

八、 人行系統

為構成本計畫區空整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下：

(一) 建築物與人行空間銜接處，應預留銜接使用之空間。

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

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

(四) 植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。

(五) 人行道上要裝設美化街燈。

九、 停車空間

(一) 小汽車

1. 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設停車位，以每100平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。
2. 除車位元數量計算方式不適用建築技術規則第五十九條規定外，其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。
3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方設置停車場。
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，各組出入口間距離應為十公尺以上。
5. 機車停車場之設置須須依建築技術規則相關規定設置機車停車位數，並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，

(二) 機車

1. 第一種、第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依表四規定。

類別	建築物用途	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	每100平方公尺設置一輛
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	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）
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	要150平方公尺設置一輛
第四類	幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班等類似用途建築物	每200平方公尺設置一輛
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、設置機車停車位數量未達整數時，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

2. 依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積（含自行增設之機車停車位），每輛機車停車位換算容積樓地板面積以4平方公尺計算。
3. 機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定：
   (1) 機車停車位應為寬1公尺，長2公尺。
   (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公尺以內應設置平臺，其深度應大於2公尺。
   (6) 既有建築物增設機車停車空間，須以坡道連接道（通）路者，其坡度不得超過一比六，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二層或地下一層或地下二層。
5. 地上層室內或頂蓋機車停車空間每50平方公尺或12輛機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達4.5公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達6公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。
   前項區劃係指以高度1.5公尺以上之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達2公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔。
   停車空間應距離直通樓梯之出入口2公尺以上，另應有適當之垂直區劃（如附圖）
6. 室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離2公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。
7. 前述標準未規定事項，適用「新北市建築物機車空間設置要點」規定，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。

十、 離街裝卸場

第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。

表五 變更新板橋車站特定專用區細部畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）離街裝卸場表

土地及建築用途	應附設裝卸場位數	備註
(1)百貨公司、商場、超級市場、餐館、商業事務所	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。	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。
(2)國際觀光旅館	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。	

十一、廣告招牌

(一) 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，具須經新北市政府建築主管機關之審核。

(二) 第二、三、四、五、六特定專用區內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。

(三) 設置於屋頂之豎立廣告牌（塔）應符合下列規定：

1. 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
2. 廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水準投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。
3. 高度應受航空安全高度限制。
4. 高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌（塔）之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。
5. 屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。
6. 廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。
7. 於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明．

(四) 高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。

十二、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：應經臺北縣（新北市）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「臺北縣（新北市）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，則由臺北縣（新北市）都市設計審議委員會審議決議之。

十三、增列特專一（都市更新地區）等制要點

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。

十四、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）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）發布實施之日。
   (2) 尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。

(二) 獎勵標準表

提出申請建築並經新北市都市設計審議委員會審議通過時程	容積獎勵標準
時程起算之日起一年內	基準容積率10%
時程起算之日起三年內	基準容積率5%
時程起算之日起五年內	基準容積率3%

(三) 前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之審件，惟已完成都市設計審議者，需經新北市都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。

(四) 經新北市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，應經新北市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新北市，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

表六 申請使用執照之應回饋比例表

申請建築經新北市都市設計審議委員會審議通過期間	六年內申請使用執照之應回饋比例	八年內申請使用執照之應回饋比例	十年內申請使用執照之應回饋比例	十年以上申請使用執照之應回饋比例
一年內	5%	7%	9%	10%
三年內	2%	5%	5%	5
五年內	3%	3%	3%	3%

(五) 前款所訂四年期限、若符合下列情況者，得延長之：

1. 建築規模超過地上十五層、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。

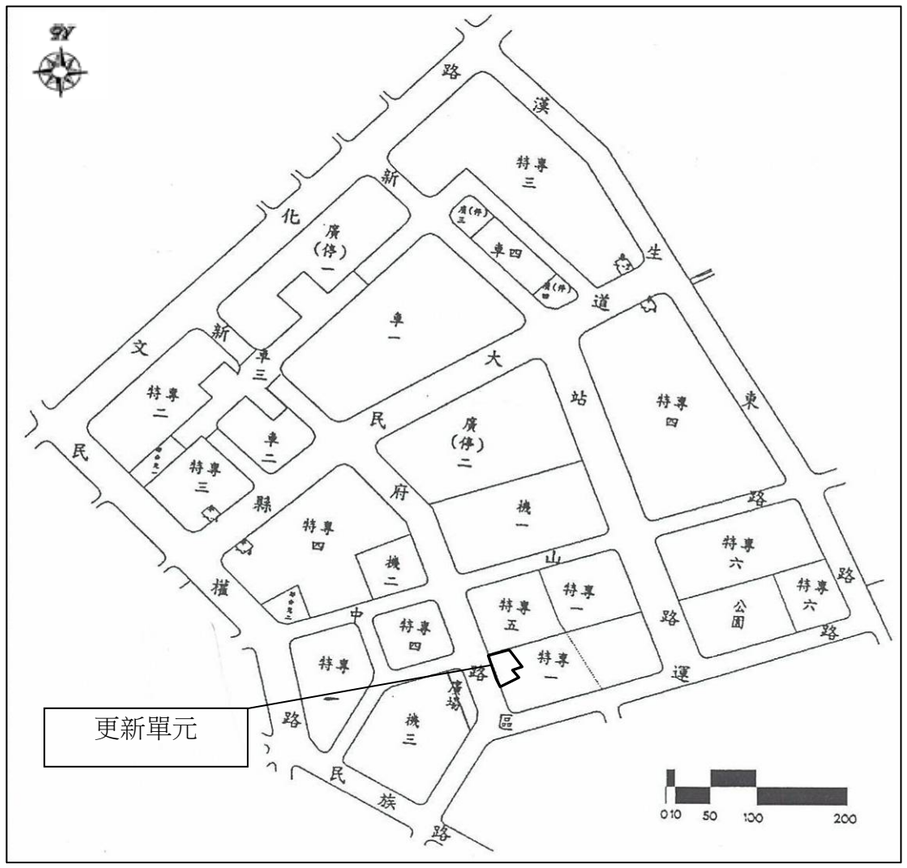
(六) 第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額

十五、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。

十六、本計畫範圍內除第一種特定專用區外，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，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

十七、本計畫區內車一及車四用地，其建築開發准用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理，並得供本要點第二點第七、八、九、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、二十一、二十二組使用，其他新增行業得提經新北市都市計畫委員會審議同意後准予設置。

十八、本要點埃規定之相關事項，適用其他法令規定



三、更新計畫摘要

無。

表 6-3 本區細部計畫檢討法規對照表

土地使用分區管制要點檢討

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）書

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>頁碼</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>一</td><td>本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</td><td>依規定辦理。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>二</td><td>計畫區內土地及建物之使用，依其性質，分為下列各組。</td><td>依規定辦理。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>三</td><td>計畫內容第一種專用區容許使用項目應依下表之規定
<table>
<tr><td>項目</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td><td>21</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td></tr>
<tr><td>使用項目</td><td>多戶住宅</td><td>教育設施</td><td>社區遊憩設施</td><td>衛生及福利設施</td><td>社區通訊設施</td><td>公務機關</td><td>文教設施</td><td>日常用品零售業</td><td>市場</td><td>一般零售業</td><td>日常服務業</td><td>一般服務業</td><td>一般事務所</td><td>自由職業事務所</td><td>金融主要機構</td><td>金融分支機構</td><td>娛樂健身服務業</td><td>旅遊及運輸服務業</td><td>一般批發業</td><td>旅社</td><td>展覽交易設施</td><td>祠及宗教建築</td><td>變電所</td></tr>
<tr><td>特專一</td><td>○</td><td>△</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>*</td><td></td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td><td></td><td>*</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>○</td><td></td></tr>
</table>
圖例：○許可、 △限一樓及二樓使用。*限一樓至三樓使用，須有獨立之出入口不得與四樓（含）以上之住宅使用共同入口。</td><td>本案基地屬於新板橋車站特專區第一種特定專用區，地上一層及夾層作店鋪使用，店鋪各戶有獨自出入口，二樓以上均作為住宅使用。</td><td></td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>四</td><td>土地使用強度
(一) 容積率：
1.本計畫區內各專用區公共之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。
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.鄰公兒一地下得設置瓦斯加壓站。
土地使用強度表
<table>
<tr><td colspan="2">項目</td><td>建蔽率%</td><td>容積率%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第一種特定專用區</td><td>原區段徵收部分</td><td>50</td><td>210</td></tr>
<tr><td>原市地重劃部分</td><td>50</td><td>300</td></tr>
</table>
注：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺容積率不得大於200%。
(二) 獎勵容積規定：
(1)凡建築基地為完整之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。
Ⅰ、基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
Ⅱ、基地面積在特專二、三、四、五、六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) 建築物提供部份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地容積率之百分之三十為限。
Ⅰ、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、者人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上者，並經目的事業主管機關核准者。</td><td>(一)本案基地屬於新板橋車站特專區第一種特定專用區，為街廓1-2，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)書土管附圖一。屬市地重劃部分，面臨新府路道路寬度25m>8m，基準容積300%。</td><td></td><td>符合規定</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>頁碼</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>四</td><td>Ⅱ、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。
2.依第一點第一款規定所增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十：
△FA = S x I
A：基地面積
S：開放空間有效總面積
I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。
3.依第一點第一款規定設置公共開放空間之建築基地、其地面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在特專二、三、四、五、六為一千五百平方公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第二點規定之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。
4.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。
表四　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）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>(二)本案依土地使用分區管制規則第四條第二點第4款規定，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。本案基準容積為300%，基地面積超過2000㎡，可獎勵容積為300%*20%。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五</td><td>本細部計畫內，為求具有整體性之規劃建築，每宗基地最小面積為1,000平方公尺，惟「特專一」（都市更新地區）之最小更新單元，由台北縣政依「都市更新條例」等相關規定，另行訂定之。</td><td>本案基地面積為2006㎡≧1,000㎡，本案符合規定。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>六</td><td>建築物頂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六公尺以上始設置。</td><td>依規定設置。</td><td></td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>七</td><td>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：
（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>垃圾清運計畫：
本案22層，1~22層之總樓地板面積為688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68+118.49*3=15203.36㎡，其中店鋪（商業使用）樓地板面積為235.5㎡，則住宅樓地板面15203.36-235.5=14967.86㎡。

商業使用垃圾儲存空間為：235.5/500*0.5*2=0.47㎡
住宅垃圾儲存空間為：14967.86/500*0.5=14.97㎡
總計需要垃圾儲存空間為：0.47+14.97=15.44㎡
本案設置的垃圾儲存空間於地下一層，面積為為：26.37㎡
26.37㎡≥15.44㎡，符合規定。</td><td></td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>八</td><td>人行系統
為構成本計畫區空整、順暢之人行空間，於各街廓內建築時指定退縮留設人行空間，相關規定如下：
(一) 建築物與人行空間銜接處，應預留銜接使用之空間。
(二) 本計區之人行系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。
(三) 為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。
(四)植栽：人行道寬度十公尺者，種植二排行道樹；十公尺以下者，種植一排行道樹。
(五)人行道上要裝設美化街燈。</td><td>依規定辦理。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>頁碼</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>九</td><td>停車空間
(一)小汽車
1. 第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設停車位，以每100平方公尺之樓地板面積設置一停車位計算。
2. 除車位數量計算方式不適用建築技術規第五十九條規定外，其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。
3. 所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方設置停車場。
4.基地內建築物依法應設之停車場面積總和達6000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十公尺以上。
(二)機車
1. 第一種、第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內的建築物應附設機車停車空間，設置基準依表十規定。
<table><tr><td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>每一五０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></table>1. 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。
2. 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。
(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。
4. 機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。
5. 地上層室內或頂蓋機車停車空間每50平方公尺或12輛機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達4.5公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達6公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。前項區劃係指以高度1.5公尺以上之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達2公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度2公尺以上之通道區隔。
停車空間應距離直通樓梯之出入口2公尺以上，另應有適當之垂直區劃。
6. 室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離2公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。
7. 前述標準未規定事項，適用「台北縣建築物機車空間設置要點」規定，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>(一)汽車位檢討：
依土管停車空間須依建築技術規則第59條規定檢討：
本案屬第一類及第二類使用，每150㎡設置1輛汽車位都市計畫內店鋪合計300㎡以下免設，本案未達300㎡，併入住宅計算
(688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68-300)/150=96.99（取97輛）。本案實設汽車130>97輛，OK!
平面小車位：23輛 ≦ 平面總車位數1/5=130/5=26輛，OK!

本案停車空間面積 5949.88㎡＜6000㎡，停車位數130輛＜150輛，本案配置一組二車道出入口，符合規定。

(二)機車位檢討：
1.本案為第一種特定專用區，依建築技術規則檢討。
2.1F~22F戶數共167戶，取167輛，實設機車位：168輛 ≧ 法定167輛 ,OK
3.機車停車位、車道、坡度之寬度符合本款規定，本案機車位大於100輛，獨立設置機車坡道。
4.本案機車停車位設置於地下一層，符合規定。
5.本案機車位設置於地下層，免檢討。
6.本案無設置室外機車停車空間，免檢討。
7.依規定辦理。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十</td><td>離街裝卸場
第二種、第三種、第四種、第五種、第六種特定專用區內建築物，應依下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。
表五 變更新板橋車站特定專用區細部畫（第一次通盤檢討）離街裝卸場表
<table><tr><th>土地及建築用途</th><th>應附設裝卸場位數</th><th>備註</th></tr><tr><td>(1)百貨公司、商場、超級市場、餐館、商業事務所</td><td>總樓地板面積在一五、〇〇平方公尺以上，三、〇〇〇以下者，設置一裝卸位，超過三、〇〇〇者，每超過三、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。</td><td>每裝卸位面積，平均以四十平方公尺計，其寬度不得小於四公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少方四·八公尺。</td></tr><tr><td>(2)國際觀光旅館</td><td>總樓地板面積在二、五〇〇平方公尺以上，七、五〇〇平方公尺以下者，設置一裝卸位，每超過二、〇〇〇平方公尺，應增設一裝卸位。</td><td></td></tr></table></td><td>本基地座落於特專一，免檢討。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>頁碼</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>十一</td><td>廣告招牌
一.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，具須經台北縣政府建築主管機關之審核。
二.第二、三、四、五、六特定專用區內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。
三.設置於屋頂之豎立廣告牌（塔）應符合下列規定：
1.構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
2.廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。
3.高度應受航空安全高度限制。
4.高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌（塔）之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。
5.屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。
6.廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。
7.於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明．
四.高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</td><td>依規定辦理</td><td>P223</td><td></td></tr>
<tr><td>十二</td><td>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>依規定辦理</td><td></td><td>本案非屬需設置天橋範圍，依規定免設置天橋</td></tr>
<tr><td>十三</td><td>增列特專一(都市更新地區)管制要點
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。</td><td>依規定辦理</td><td></td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>十四</td><td>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）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）發布實施之日。
(2) 尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。
(二)獎勵標準表
<table><tr><td>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</td><td>容積獎勵標準</td></tr><tr><td>時程起算之日起一年內</td><td>基準容積率10%</td></tr><tr><td>時程起算之日起三年內</td><td>基準容積率5%</td></tr><tr><td>時程起算之日起五年內</td><td>基準容積率3%</td></tr></table></td><td>本案無申請開發時程獎勵。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>頁碼</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>十四</td><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審件，惟已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。
(四)經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審委員會審定公益回饋設施，該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予台北縣，並須出具經法院認證之捐贈同意書後，始得核發使用執照，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。
表十二 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>5%</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>(五)前款所訂四年期限、若符合下列情況者，得延長之：
1. 建築規模超過地上十五層要地下三層之樓層，所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月）折半加計於原訂期限。
2. 因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。
(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。</td><td>本案無申請開發時程獎勵。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十五</td><td>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。</td><td>本案無申請本項獎勵。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十六</td><td>本計畫範圍內除第一種特定專用區外，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，不得超過基地面積乘以法定容積率之一倍。</td><td>本案屬第一種特定專用區，依規定申請容積移轉。</td><td>符合規定</td><td></td></tr>
<tr><td>十七</td><td>本計畫區內車一及車四用地，其建築開發准用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理，並得供本要點第二點第七、八、九、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十九、二十一、二十二組使用，其他新增行業得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。</td><td>本案非屬車一及車四用地，免檢討。</td><td>免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>十八</td><td>本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定</td><td>依規定辦理</td><td></td><td></td></tr>
</table>

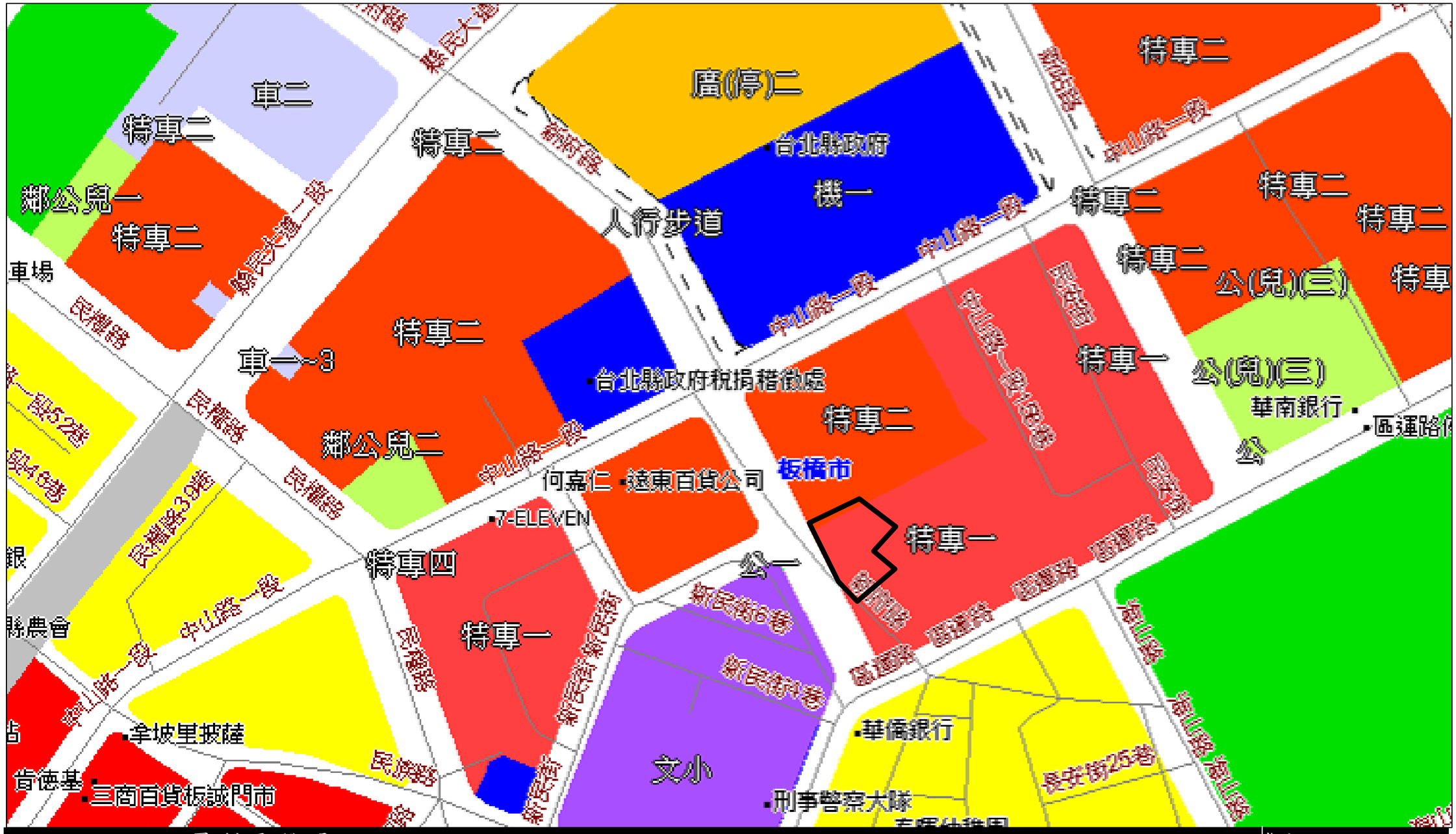


圖 例 及 說 明	指北
更新單元　　比例尺 S:1/2000	

圖 6-1 板橋區土地使用分區圖（部分）S：1/2000

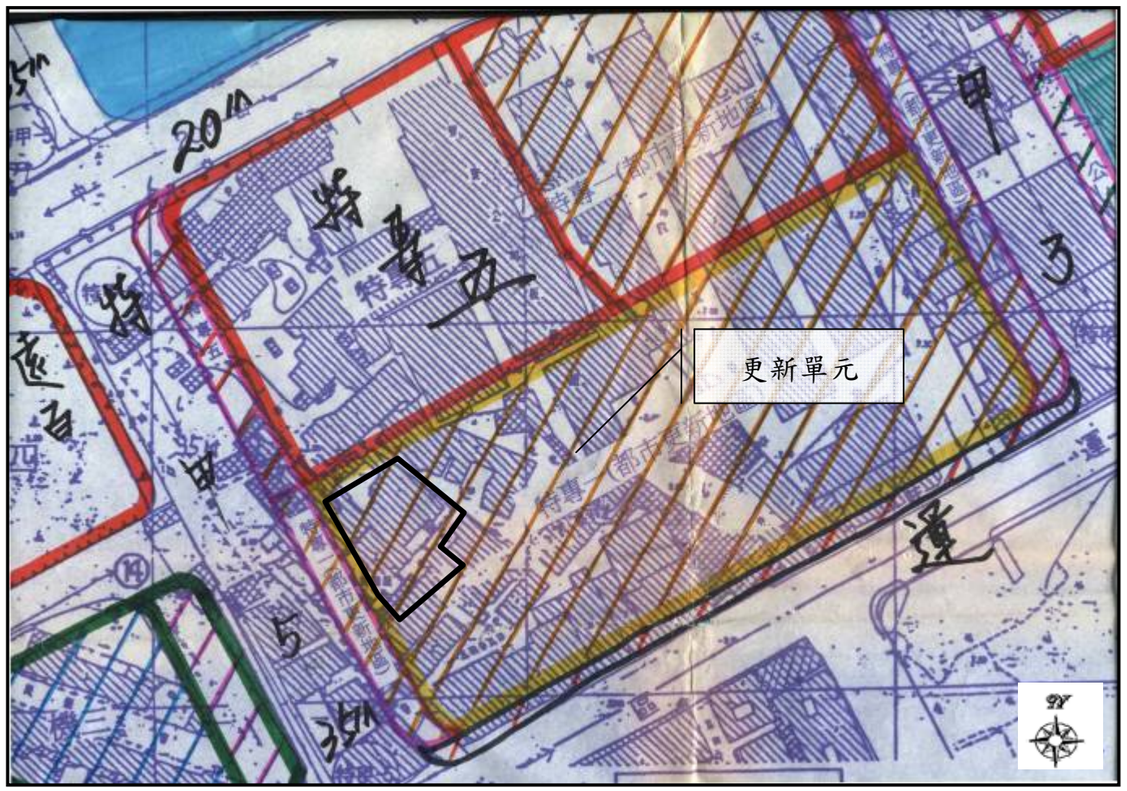


圖 6-2 更新單元土地使用分區法定書圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

更新單元範圍全區劃定為「重建區段」。(詳圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖)

二、區段劃分

本更新單元全部為重建區段，詳圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本單元內並無公共設施用地，因此無公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本單元採全區重建方式進行更新，故無整建維護區段之建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

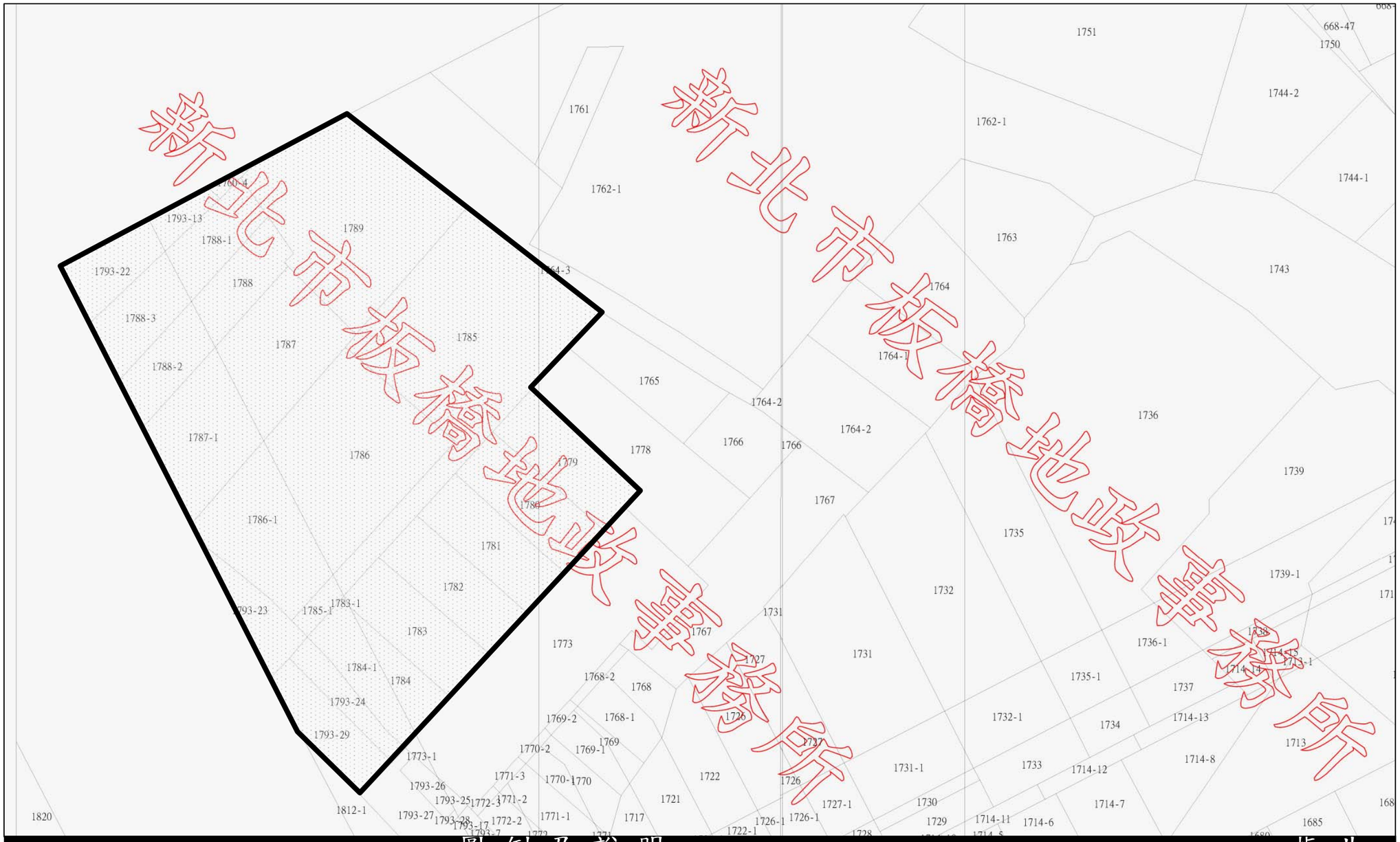


圖 7-1 更新單元區段劃分構想圖　S：1/300

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案都市更新容積獎勵申請額度依 106 年 4 月 12 日召開新北市都市更新審議委員會 65 次會議同意給予項目與額度申請。

一、擬規劃申請之都市更新獎勵容積

更新單元基地面積 2,006 m^2；土地使用分區為特專一，建蔽率 50%，容積率 300%，法定容積為 2,006×300%=6,018.00 m^2。

依據 93.11.04「臺北縣（新北市）都市更新地區建築容積獎勵核算基準」及 96.01.01「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」，本更新單元擬規劃申請之都市更新獎勵容積綜整如下：

（一） ΔF5-1-1：與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計；

ΔF5-1-1 獎勵共計申請法定容積 8%，面積為 541.62 ㎡。

ΔF5-1-1=2,006×300%×8%=481.44 ㎡。

依據新北市都市更新審議原則檢討，計爭取以下二項：

1.本案建築設計規劃擬配合當地人文發展及都市發展紋理，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計爭取獎勵 2%獎勵。

審議原則(1)：配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計者。

本案基地面臨 25m 計畫道路，基地為不規則型，為確實達到土地利用效益及通風採光之需求，建築物採用 1 幢多戶式集合住宅為主，面臨 25m 新府路，呈現內外部空間之層次，並圍塑舒適的庭園，寬廣的沿街步道與通道塑造流暢的人行動線，增加社區與鄰近地區的活動性。

本基地週圍環境建築群主要為新北市政府辦公大樓、遠東百貨及鄰近集合住宅大樓，其建築物其外牆色彩新北市政府大樓及鄰近 24 層集合住宅大樓以深灰色系為主、基地對側遠東百貨、東方明珠及史丹佛以米黃色系，為讓整體新府路沿街面有共同語彙沿街立面表情，本案外觀亦採用簡潔線條、不過度裝飾、3 段式立面作為立面設計主軸；本案主體建築外牆採用灰色暖色調子作為本案建物外觀色彩基調，地坪配合周邊建成環境，以淺灰色調子作為舖面色調。空間規劃上強調開闊之外部開放空間，建築物向內退縮，以增加對外開放之使用性。針對庭園空間之完整性，規劃設計富變化的庭園空間，搭配多樣化與立體化的植栽配置，以自然的庭院風貌為主體空間。(詳圖 10-1 頁)

2.本案並將申請綠建築銀級候選證書，爭取 6%獎勵。

審議原則(6)：綠建築(基地綠化、節能、保水、雜排水回收再利用、綠建材等)

實施者考量當前節能減碳趨勢，本案擬採用綠建築理念設計；實施者將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。本案於第八次專案小組提出綠建築銀級設計申請，獲小組同意。（詳表 10-4 附錄二十）

綠建築容積獎勵 2,006x300%x6%=361.08 ㎡

法定工程造價為 16,980 元/㎡（「新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造價標準表」，鋼骨鋼筋混凝土二十一至三十層建築物，103 年 6 月 18 日北府工建字第 1031095898 號公告 ）

綠建築保證金為 361.08x 16,980x5=30,655,692 元

綠建築管理維護費用 30,655,692×5%=1,532,785 元

納入公寓大廈基金

（二） ΔF5-1-2：「捷運車站、火車站站體及其入口周圍五百公尺範圍內」獎勵；本案距離捷運板南線板橋站 300 公尺範圍內，依據新北市都市更新審議原則檢討及本案第 8 次及第 11 次專案小組決議爭取相關獎勵，以獎勵法定容積 16%計算。

ΔF5-1-2=2,006×300%×16%=962.88 ㎡。

審議原則(1) 非毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地，應留設或認養人行步道與該站體或出入口銜接。

1.本案周邊新府路兩側之人行道除曼哈頓金融大樓與遠東百貨周邊已整體施作外，其餘部份面磚破損，且未有整體規劃。實施者擬認養新府路兩側之人行道一期三年，進行鋪面改善與設置街道傢俱及照明設施，改善串聯新版特區捷運站與新板橋火車站之人行動線系統。

經函詢認養人行道主管機關板橋區公所，該所回應目前尚無人認養；實施者業餘 102 年 9 月 14 日檢送人行道認養計畫書至板橋區公所，板橋區公所於 102 年 10 月 8 日召開審查會議。（詳參 附錄十九）。並於第 10 次小組審查後，排除鄰地中國資產案前方由中山路 154 巷口至區運路路段認養範圍，減少面積改沿新民街西南側認養（經板橋區公所同意，詳參附錄-35）。

本案認養計畫書及設計圖說資料：

（1）基地位置與認養人行道標的現況:

- 現有人行道植栽: 印度紫檀樹，共 27 處，樹穴 1 處。
- 現有人行道燈具: 新府路上照明已足夠， 共 13 處。
- 其他附屬設施: 2 座高架電箱、4 座交通號誌、1 座路燈設備箱及 2 座消防栓。（詳圖 10-2）

（2）認養人行道範圍: （詳圖 10-3）

- 認養人行道範圍為臨新府路沿線，北至中山路，南至中山路 154 巷，基地對側沿新民街方向之人行道。

沿新府路往新北市政府右側長度約 81.26 公尺，寬度約 3.7 公尺。

沿新府路往新北市政府左側長度約

64.14+65.18+9.1+17.34+34.57+34.94=225.27 公尺，寬度約 3.6 公尺。

- 人行道面積合計為 1,111.62 平方公尺。

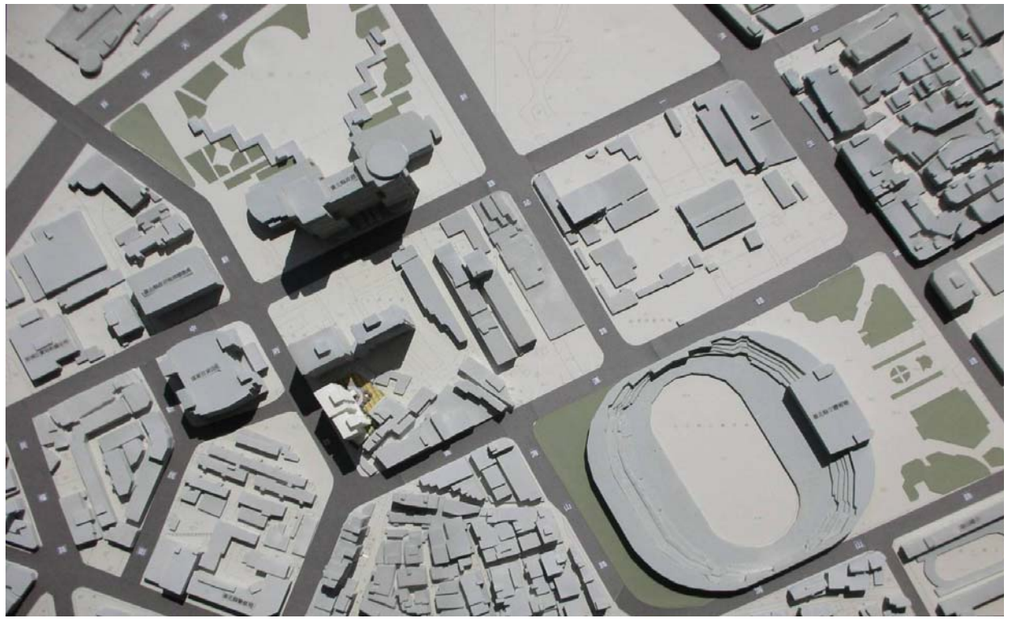
（3）規劃設計說明:（詳圖 10-4）

- 人行道路型設計-選取耐磨度高吸水率低之鋪面。
- 植栽位置與種類-道路沿線配置常綠喬木。
- 人行道鋪面材質拼貼方式-鋪面以灰色平版磚拼貼。
- 街道傢俱與設置－行人座椅設置。
- 無障礙設施及動線規劃-人行道坡度為 1/12，營造無障礙空間。
- 路燈-設置崁入式路燈，提供足夠照明，維修及電費每處 3,000 元（詳參附錄十九）*13 處*3 年=117,000。
- 預拌混凝土強度 210kg/cm^2，高壓磚尺寸 30*30*6cm
- 其他必要之圖說及相關資料。

（4）認養計畫:

本案依 105 年 10 月 3 日召開本案第 11 次專案小組會議決議，以提列人行道管理維護工程經費納入都市更新基金，統一於核准使用執照前捐贈與市府，後續再由板橋區公所視實際需求向市府申請運用。

本案，於 105 年 11 月 23 日提送認養計畫與認養經費計算方式至新北市更新處，由更新處函轉新北市政府養護工程處、板橋區公所及新北市政府綠美化環境景觀處。依市府養護工程處 105 年 12 月 8 日新北養二字第 1053515564 號函意見修正，並於 105 年 12 月 19 日以富建更字第 105121901 號函檢送修正後認養計畫及金額，認養經費（含施作與養護）共計提列 10,636,759 元；於核准使用執照前捐贈與市府，並經新北市養護工程處 106 年 1 月 10 日以新北養二字第 1053522409 號函表示無意見（詳參附錄四十、四十一），並經新北市都市更新審議委員會第 65 次會議同意。





新北市政府辦公大樓



遠東百貨公司



集合住宅



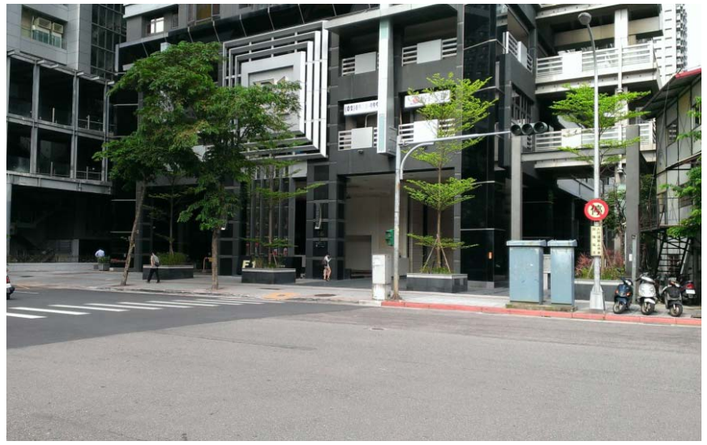


基地週圍現況照片

圖 10-1 基地周邊現況與環境模擬圖



1 基地認養人行道現況照片



2 基地認養人行道現況照片



3 基地認養人行道現況照片



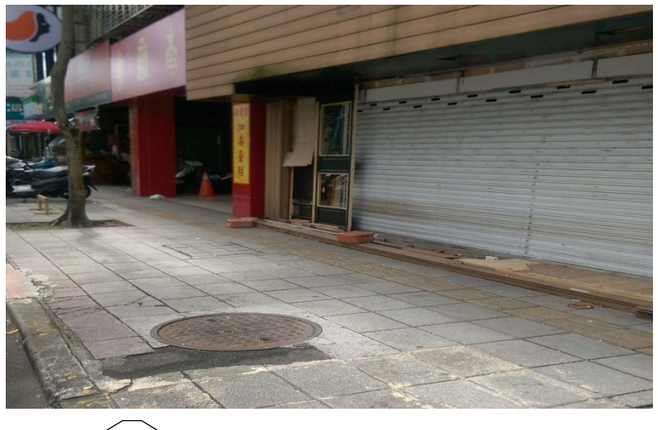
4 基地認養人行道現況照片



5 基地認養人行道現況照片



6 基地認養人行道現況照片



7 基地認養人行道現況照片



8 基地認養人行道現況照片

圖 10-2 更新單元與認養人行道現況照片圖

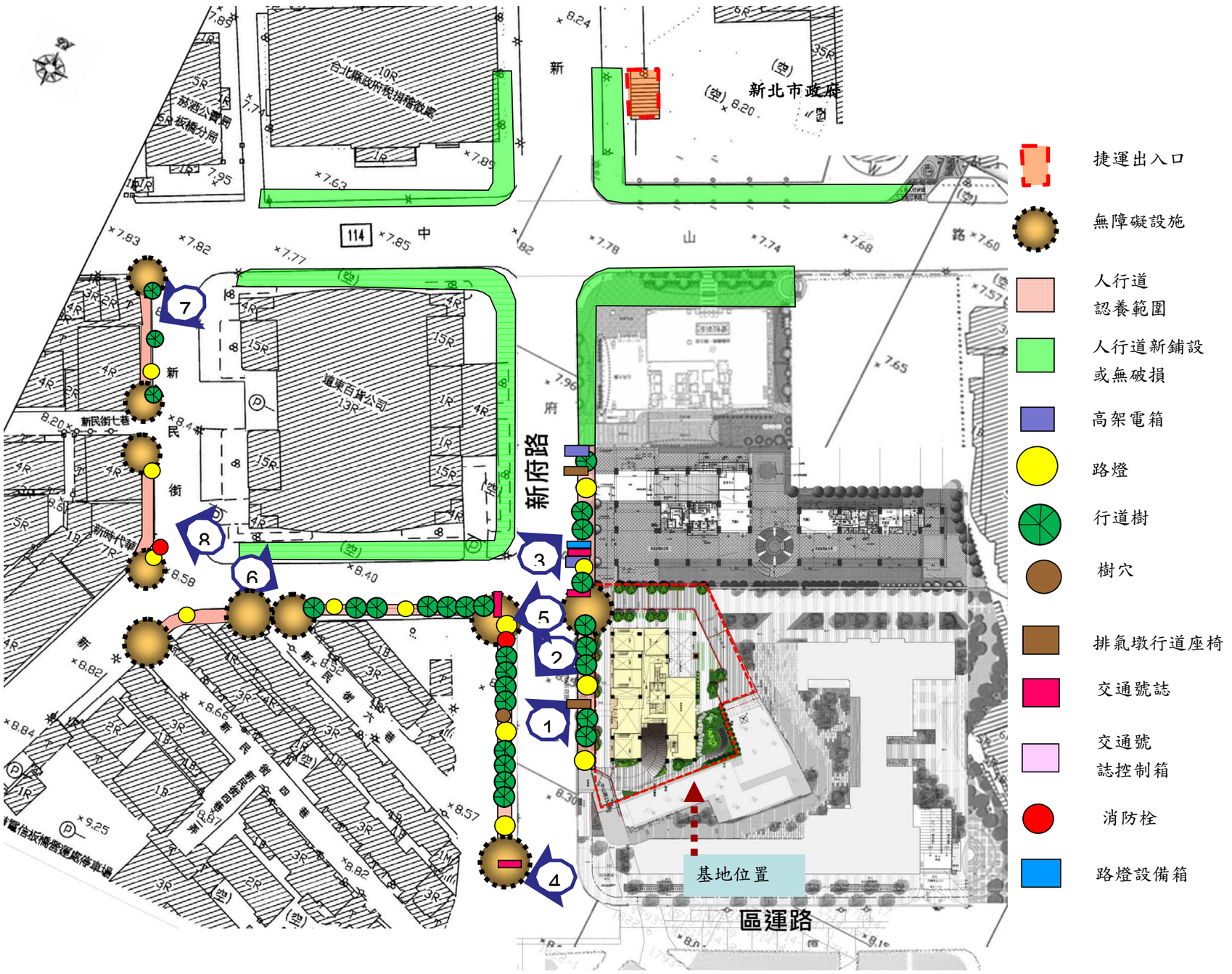
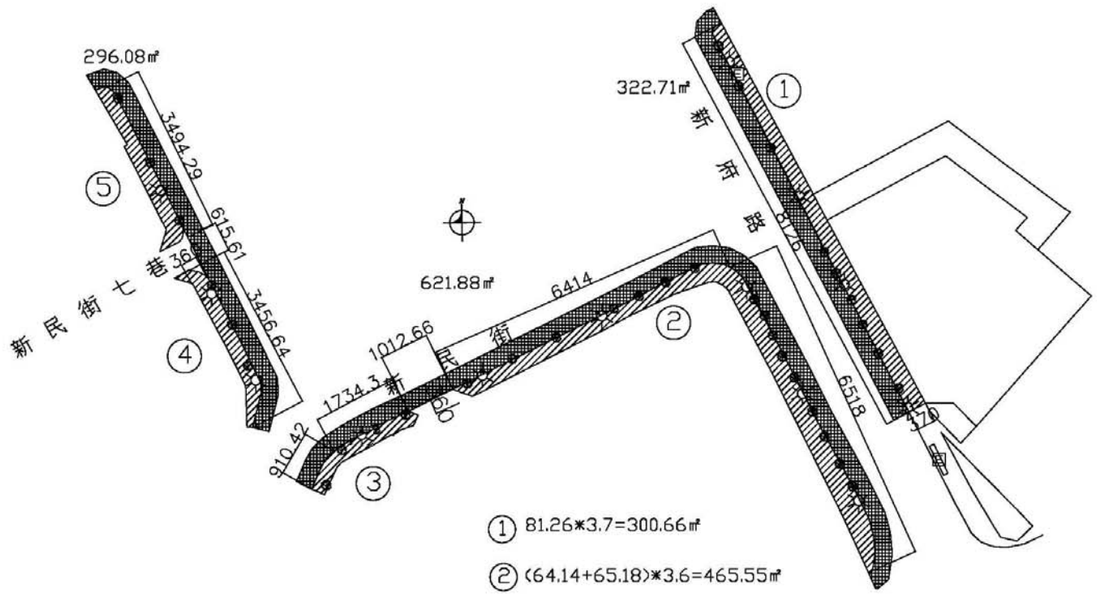


圖 10-3 新府路兩側人行道認養範圍與周邊環境示意圖



① 81.26*3.7=300.66㎡

② (64.14+65.18)*3.6=465.55㎡

③ (9.10+17.34)*3.6=95.18㎡

④ 34.57*3.6=124.45㎡

⑤ 34.94*3.6=125.78㎡

圖 例	名 稱	數 量
☼	路 燈	13座
❁	印度紫檀樹	35棵
▨	認養人行道	1111.62㎡
▦	沿人行道之道路]車道範圍	1240.67㎡

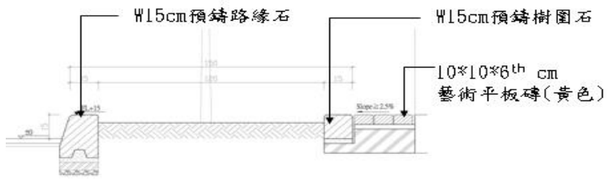
認養人行道面積合計：300.66+465.55+95.18+124.45+125.78=1111.62㎡

沿人行道之道路]車道範圍面積約：296.08+621.88+322.71=1240.67㎡

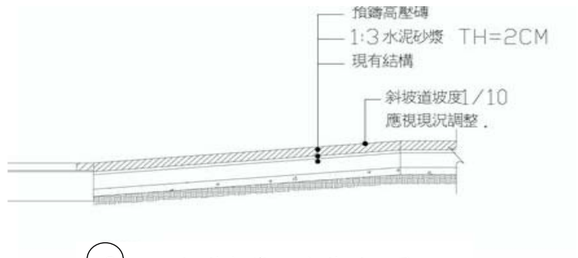
路緣石鋪設範圍長度約：3494.29+3456.64+910.42+1734.3+6414
+6518+8126=30653.65cm=306.54M

公共排水暗溝鋪設範圍長度約：3494.29+3456.64+910.42+1734.3+6414
+6518+8126+615.61+1012.66=32281.92cm
=322.82M

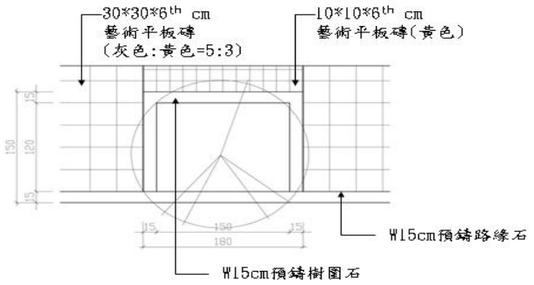
以現場實際長度及面積範圍重新施作。



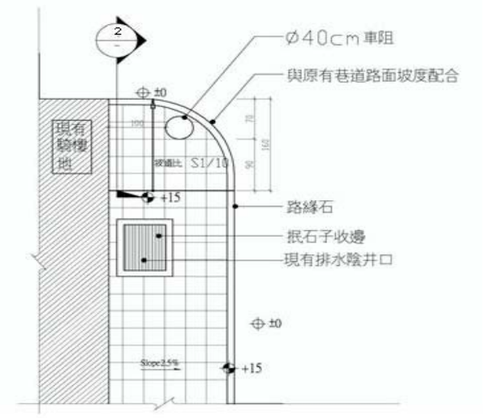
② 樹穴及鋪面設計圖



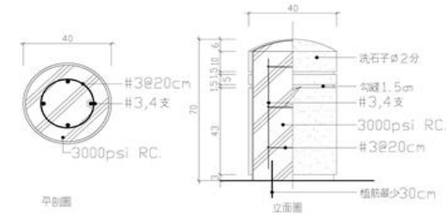
② 人行道無障礙坡道剖面圖



① 樹穴及鋪面設計圖



① 人行道無障礙坡道平面圖



③ 人行道車阻詳圖

圖 10-4 認養人行道設計圖

2.審議原則(5)：其他配合規劃設計項目：如配合提供其他公共運輸載具(如接駁車等)供轉乘使用

實施擬捐贈教育局圓夢基金新台幣 2,000 萬元，提供教育局作為資助貧困兒童助學以及改善教育環境之用；並擬捐贈社會局銀髮俱樂部之設備設施 1,640 萬元、老人照護交通車 2 部（合計 160 萬元），共計新台幣 1,800 萬元。合計捐贈教育局、社會局共計 **3,800** 萬元整，並已獲教育局與社會局提供之帳戶（詳附錄七相關公文）。實施者於核准使用執照前捐贈。

（三） ΔF5-1-4：「其他配合地方重大建設」獎勵

ΔF5-1-4 共計申請容積獎勵 9%，獎勵面積為 541.62。

ΔF5-1-4=2,006×300%×9%=541.62 ㎡。

據新北市都市更新審議原則檢討更共計爭取以下二項：

1.**審議原則(2)：都市計畫規定以市地重劃或區段徵收之整體開發地區內，劃定為再發展區或都市更新地區者，得申請本項獎勵，但以不超過 5%為原則**。

本案為「93 年 7 月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)書」及「96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書」所屬特專一(都市更新地區)，並為原市地重劃部份，符合審議原則規定，擬申請容積獎勵 5%。

2.審議原則(4)：距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過 5%為原則。

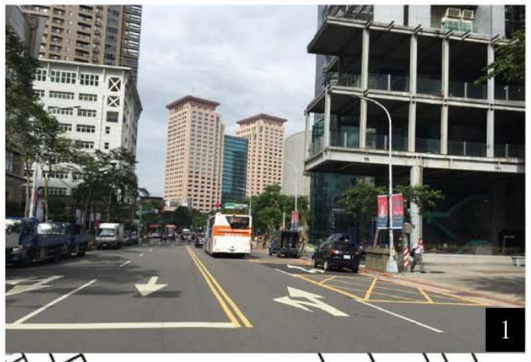
本案所屬之「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫」依 96 年 12 月 28 日北府城更字第 0960859506 號函公告新增為「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」之附表第四點：「其他經本府認定為重大建設項目，且經本會審議通過者」（詳參 附錄十二）。本案依 98 年發布之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）書」。配合規劃設計出入口與調整動線：

(1) 本案規劃設計配合調整汽車出入口位置移至基地西南側進出，達成西北側通道除少量原住戶車行需求外，主要以人行為主

(2) 另本案設置地下雨水回收再利用系統，除滿足銀級綠建築設計需求外，額外增加約 2,900 頓容量，可增加雨水回收再利用之效能。(詳圖 10-10)

本案綠化面積（含屋突一層綠化）共 280.37 ㎡+161.25 ㎡=441.62 ㎡。每日澆灌兩次，每次以 0.05m³/㎡計，則一日用水量為 0.05*441.62*2=44.16 噸。設旱季嚴重時，以 70 天計，則共需 44.16*70=3091.2 噸。本案留設地下雨水滯留量約為 3085.34 噸，約略相當 3091.2 噸。

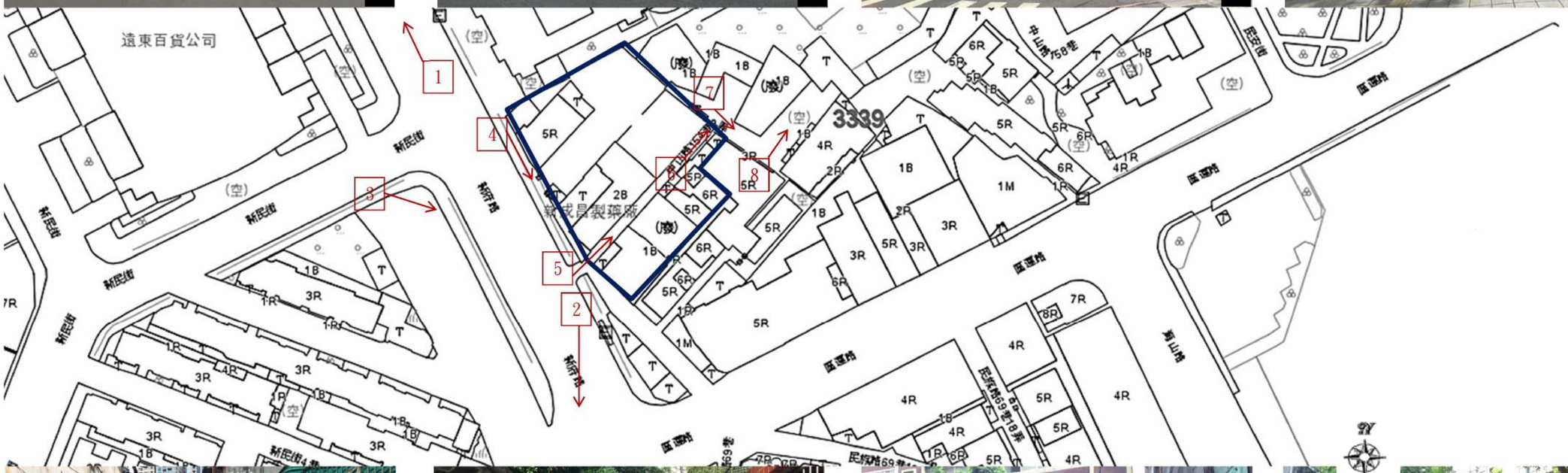
(3)開放本案東北角法定空地為鄰里空間供公眾使用，面積 118.75 平方公尺。詳圖 10-6。











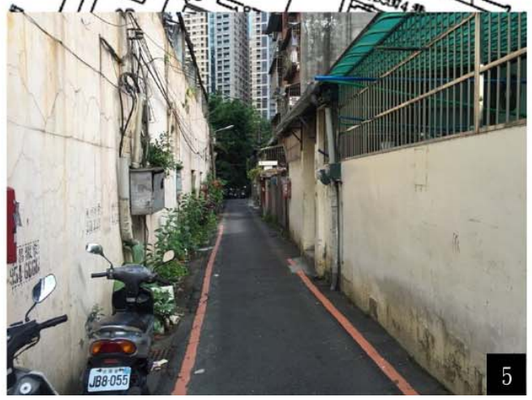








圖 10-5 基地周邊現況圖

（四） ΔF5-2 留設人行道：(詳參圖 10-7 人行步道面積計算示意圖)

(1)ΔF5-2-2 法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得予獎勵。本案依「93.07 變更新板橋車站特定專用區細部計畫」未規定退縮建築，本案退縮部份留設人行步道配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，基地面臨新府路留設之人行步道各部分淨寬度均為二公尺以上，面積共計 **433.51** 平方公尺。ΔF5-2-2=**433.51**/(2006×300%)*100%=7.20%。

（五）ΔF5-4-2 二十年以上老舊四層樓公寓更新重建獎勵計算：清查本案更新單元二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅共有 2 棟分別為坐落 1788 地號(53 ㎡)、1788-1 地號(49 ㎡)、1788-2 地號(50 ㎡)、1788-3 地號(58 ㎡)等 4 筆土地之 69 使字第 1668 號，面積共計 210 ㎡與坐落 1779 地號(80 ㎡)、1780 地號(80 ㎡)等 2 筆土地之 74 使字第 1114 號，面積共計 180 ㎡（詳附錄十三）。經查估，本案二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅合法建築物所座落之建築基地面積 53+49+50+58+80+80=370.00 平方公尺，詳參圖。

上述二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅坐落 1778 地號等 6 筆土地，使用分區屬特專一，容積率為 300%。

獎勵樓地板面積=370.00×300%×10%=111.00 平方公尺。

111.00/(2,006×300%)=1.84%

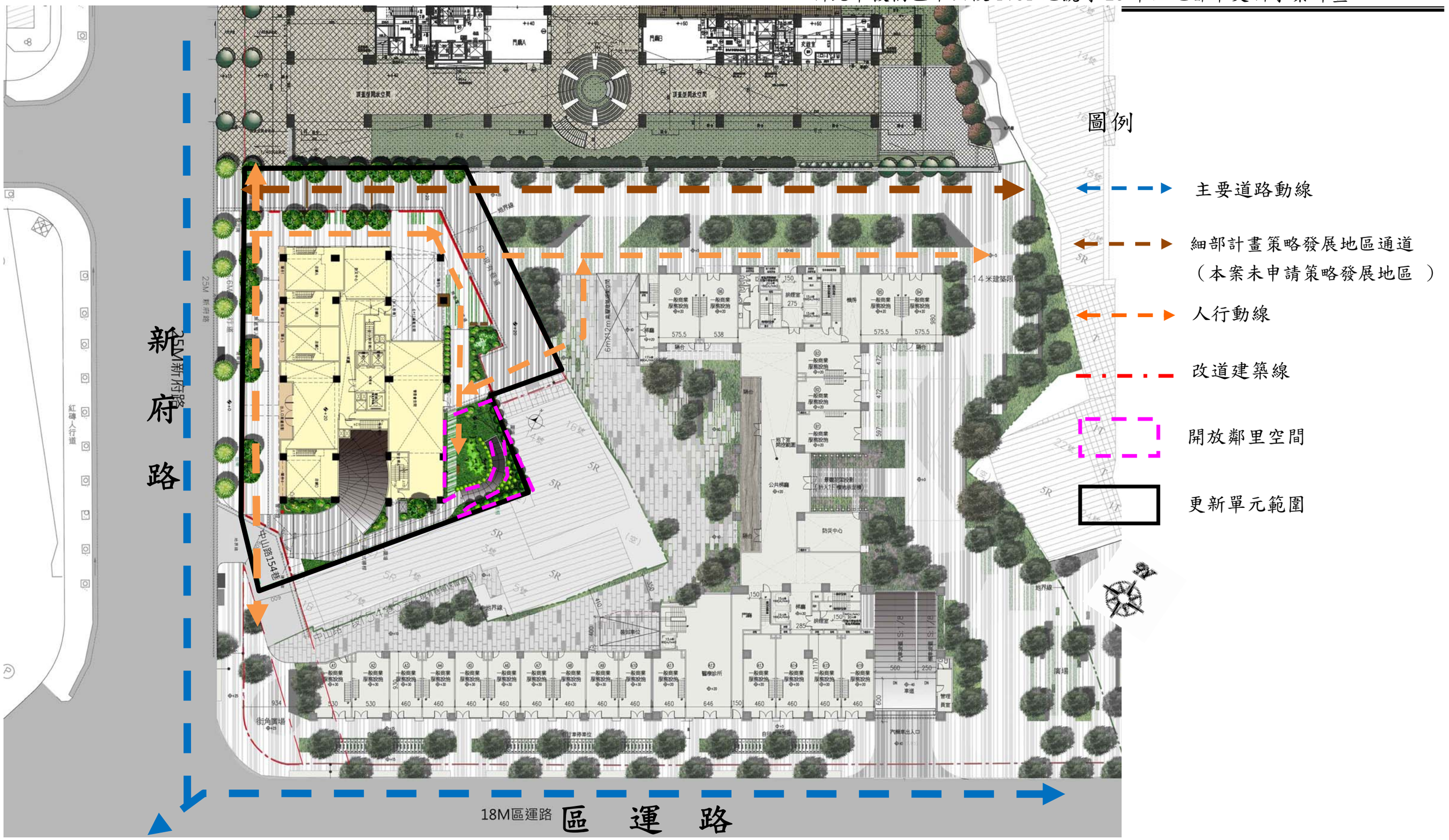


圖 10-6 細部計畫留設通道與周邊環境示意圖

表 10-1 ΔF5-1：符合地方發展特性新北市都市更新審議原則檢討表

	依93.11.04「臺北縣（新北市）都市更新地區建築容積獎勵核算基準」及96.01.01「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」檢討				經新北市都市更新審議委員會第65次會議同意	
	審議原則	第8次小組申請項目	第8次小組決議	第8次小組同意額度(%)	本次申請項目	第11次小組同意獎勵(%)
申請符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和獎勵者 (上限10%)	1.有下列情形之一可提昇環境或建築品質者，得申請本項獎勵： (1)配合當地人文發展、地方歷史脈絡與產業特色及都市發展紋理等，並將上述元素融入建築量體、色彩及規劃設計者。	(1)設計配合周邊量體、色彩。		本項獎勵值同意給予法定容積8%之獎勵。	(1)設計配合周邊量體、色彩。	8.00%
	(2)對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻者。	(2) 無申請。			(2) 無申請。	
	(3)提供公共藝術改善都市景觀者。	(3)設置楊英峰公共藝術。	考量該作品與本地區關連性不高，且實施者預定提供之公共藝術品未必能如期購得，故請刪除該部分。		(3)無申請。	
	(4)基地內提供公眾通行之通道。	(4)無申請。			(4)無申請。	
	(5)提出都市防災計畫，並提供公眾使用之防災設施、設備者，且載明防災設施(設備)設置之必要性、項目等相關說明。	(5)無申請。			(5)無申請。	
	(6)綠建築(基地綠化、節能、保水、雜排水回收再利用、綠建材等)。	(6)申請綠建築銀級。			(6)申請綠建築銀級。	
	(7) 考量都市防災採用制震、隔震之耐震設計。	(7)無申請.			(7)無申請。	
	2.商業區內與公眾通行動線銜接之樓層未規劃作為商業使用者，本項獎勵得予酌減或不予獎勵，但捐贈作為公益設施者不在此限。	2.無申請。			2.無申請。	
申請捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內(需配合做規劃設計)獎勵者 （上限20%）	1.非毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地，應留設或認養人行步道與該站體或出入口銜接。	1.依照「新北市人行道認養要點」認養新府路兩側之人行道，進行舖面改善與設置街道傢俱及照明設施。認養3年，面積954.42㎡。			1.認養人行道以捐贈基金10,636,759元方式辦理。	
	2.位於捷運車站、火車站站體及其出入口周圍二百公尺範圍內，除依相關規定應設置之停車位外，另外提供供公眾使用之停車位、機車位或自行車位者，並適度提高空地比。	2.增設 20 位自行車位，且當期實設空地面積 1,117.94 ㎡，高於法定空地面積836.66㎡。	因本基地與捷運站有段距離，實施者亦無法提出自行車位設置之必要性及與整體自行車動線之關連性，故請刪除該部分。		2.無申請	

	依93.11.04「臺北縣（新北市）都市更新地區建築容積獎勵核算基準」及96.01.01「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」檢討				經新北市都市更新審議委員會第65次會議同意	
	審議原則	第8次小組申請項目	第8次小組決議	本項第8次小組同意獎勵值同意給予法定容積16%之獎勵。	本次申請項目	**第11次小組同意獎勵值 16.00%**
	3.毗鄰捷運車站、火車站站體或其出入口之基地應於面對該站體或出入口乙側留設開放式廣場並適度提高空地比。	3.無申請。			3無申請。	
	4.建築物本體得提供緩衝空間或通道與捷運車站、火車站站體或其出入口銜接。	4.無申請。			4無申請。	
	5.其他配合規劃設計項目：如配合提供其他公共運輸載具(如接駁車等)供轉乘使用。	5.本案合計捐贈教育局、社會局共計 **3,800** 萬元整，並已獲教育局與社會局提供之帳戶。詳 10-9 頁及附-29 頁			5.本案合計捐贈教育局、社會局共計 **3,800** 萬元整，並已獲教育局與社會局提供之帳戶。詳 10-7 頁及附-44、附-45 頁。	
「其他配合地方重大建設」獎勵者（上限10%）	1.政府自辦委辦更新個案得申請本項獎勵，但不超過10%為原則	1. 無申請		本項獎勵值同意給予法定容積10%之獎勵。	1. 無申請	
	2.都市計畫規定以市地重劃或區段徵收之整體開發地區內，劃定為再發展區或都市更新地區者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。	2. 本案係屬擬定新板橋車站特定專用區細部計畫範圍，且為計畫中規劃之特專一(都市更新地區)，符合規定。申請本項獎勵5%。詳10-11頁。			2. 本案係屬擬定新板橋車站特定專用區細部計畫範圍，且為計畫中規劃之特專一(都市更新地區)，符合規定。	
	3.單元內提供土地建築物提供重大建設使用者得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。	3. 無申請			3. 無申請	
	4.距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則	4. 本案所屬之「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫」依96年12月28日北府城更字第0960859506號函認定為重大建設項目，詳附錄十二。申請本項獎勵5% 本案於基地右側規劃綠化空地作為提供周邊居民休憩及 能讓居民親近自然的環境。 綠化空地面積239.57 ㎡/5019.93 ㎡= 4.77%	請實施者釐清東南隅所留設之綠化空地是否與綠建築獎勵有重複申請之情形，另考量周邊居民的實用性及開放性，請將該空地以鄰里公園方向調整設計後，同意給予法定容積10%之獎勵。		4. 本案所屬之「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫」依96年12月28日北府城更字第0960859506號函認定為重大建設項目，詳附錄十二。 (1) 本案規劃設計配合調整汽車出入口位置至基地西南側進出。 (2) 另本案設置地下雨水回收再利用系統，除滿足銀級綠建築設計需求外，額外增加約2,900頓，可增加雨水回收再利用之效能。 (3) 開放本案東北角鄰里空間供公眾使用，面積118.75平方公尺。	**9%**
	5.第3款及第4款所稱之重大建設項目如附表所列。					

表 10-2 容積獎勵試算表

獎勵項目		獎勵容積		說明
		佔法定容積額度	面積(m^2)	
ΔF1：以原建築容積高於法定容積部分核計		0%	0	
ΔF2：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之人數乘以當地居住樓地板面積平均水準與更新後分配建築物樓地板面積平均值之差額核算。		0%	0	
ΔF3-1: 依地方政府需要並經都市更新審議委員會同意之捐贈本縣公益設施。		0%	0	
ΔF3-2：捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用，得依檢據費用，除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。		0%	0	
ΔF4：時程獎勵		0%	0	
ΔF5：考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。				
ΔF5-1：符合地方發展特性	符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	8%	481.44	
	捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計）	16%	962.88	
	都市計畫工業區	0%	0	
	其他配合地方重大建設	9%	541.62	
ΔF5-2：留設人行道	法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得予獎勵	7.20%	433.51	
	法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行步道達四公尺以上者得予獎勵(若未依「建築技術規則第三篇建築設計施工編」之規定申請者，得依該規定核算之面積獎勵)	0%	0	
ΔF5-4：更新單元規模及類型	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺（含）以上者，獎勵法定容積之百分之五。	0%	0	
	二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善	1.84%	111.00	111.00/(2,006*300%)=1.84%
ΔF6：實施者為處理基地內佔有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積		0%	0	
更新容積獎勵合計		42.04%	2,530.45	2,530.45/(2,006*300%)=42.04%
細部計畫：基地面積規模大小獎勵		20%	1,203.60	
容積移轉		36.86%	2,218.04	2218.04/(2006*300%)=36.86%
申請容積獎勵總計		98.90%	5,952.09	

本獎勵額度經新北市都市更新審議委員會第65次大會同意

表 10-3 綠建築分級評估表

綠建築評估資料總表

2009 年版

一、建築物基本資料

申請編號		申請項目	綠建築標章	□
申請日期				
建築名稱	新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆土地		候選綠建築證書	■
地址	新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆土地	申請人姓名	富鉅鼎建設股份有限公司	

二、基地概要

基地面積	全區 2006 ㎡			建築面積	798.24m²
法定建蔽率	50 %	實際建蔽率	39.7%	建築構造別	鋼骨鋼筋混凝土

三、各項評估結果

通過	指標項目	基準值		設計值		合格基準	合格判斷
□	生物多性	BDc=	_	BD	_	BD＞BDc	_
■	綠化量	TCO2c=	143,229	TCO2=	359,325	$TCO_2 > TCO_2c$	■
■	基地保水	λc =	0.4	λ=1.2		λ＞λc	■
■	日常節能(門檻指標)	EEVc=	0.8	EEV=	0.73	EEV≦EEVc	■
		EACc=	0.8	EAC=	0.8	EAC≦EACc	■
		HSCc=	_	HSC=	_	HSC≦HSCc	_
		ELc=	0.7	EL=	_	EL≦ELc	■
■	二氧化碳減量	CCO2c=	0.82	CCO2=	0.81	$CCO_2 \leqq CCO_2c$	■
■	廢棄物減量	PIc=	3.3	PI=		PI≦PIc	■
■	室內環境	IEc=	60	IE	71	IE≧IEc	■
■	水資源(門檻指標)	WIc=	2.0	WI=	10	WI≧WIc	■
		自來水替代率	5 %	Rc=	_	Rc≧5 %	_
		Vc=	37.6	Vs=	50	Vs≧Vc	■
■	污水垃圾改善	污水指標(配管檢查)是否合格					■
		Gic=	10	Gi=	16	Gi≧Gic	■

四、填表人簽章

五、評估結果

通過	■
不通過	□

«評定基準版本»綠建築分級評估計分表 A（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≦9.0
二．綠化量指標			■	TCO2= 447789	TCO2 215824	R2= 1.07	RS2=6.81×R2+1.5= 8.82	RS2≦9.0
三．基地保水指標			■	λ = 0.73	λc= 0.4	R3= 0.825	RS3=4.68×R3+1.5= 5.36	RS3≦9.0
四．日常節能指標	外殼節能	辦公類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=22.20×R41+1.5=	RS41≦12.0
		百貨類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=22.20×R41+1.5=	
		醫院類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=11.11×R41+1.5=	
		旅館類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=11.11×R41+1.5=	
		住宿類	■	EEV= 0.76	EEVc 0.8	R41= 0.05	RS41=6.52×R41+1.5= 1.83	
		學校及大型空間類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=16.67×R41+1.5=	
		其他類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=6.90×R41+1.5=	
	空調節能		■	EAC= 0.8	EAC 0.8	R42=	RS42=14.69×R42+1.5= 1.5	RS42≦10.0
	照明節能		■	EL= 0.7	ELc= 0.7	R43= 0	RS43=7.00×R43+1.5= 1.5	RS43≦6.0
五．CO2 減量指標			□	CCO2=	CCO 0.82	R5=	RS5=19.40×R5+1.5=	RS5≦9.0
六．廢棄物減量指標			■	PI=	PIc= 3.3	R6= 0.021	RS6=13.13×R6+1.5= 1	RS6≦9.0
七．室內環境指標			□	IE=	IEc= 60	R7=	RS7=17.50×R7+1.5=	RS7≦12.0
八．水資源指標			■	WI= 10	WIc= 2.0	R8= 4	RS8=1.50×R8＋1.5= 7.5	RS8≦9.0
九．污水垃圾指標			■	GI= 16	GIc= 10	R9= 0	RS9=4.29×R9＋1.5= **4.07**	RS9≦6.0
合計總 RS= ΣRSi =31.58								
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。								

綠建築分級評估最終等級評量表 B（單位：31.58 分）

綠建築評量等級 (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
九大指標全評估時總得分 RS 範圍			9≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
基準減分	■ □	免評估生物多樣性指標者基準減分	－1.5	－3.2	－4.0	－4.7	－6.0
	□ □	免評估空調節能者基準減分	－1.5	－3.0	－4.2	－5.1	－6.5
	□ □	免評估照明節能者基準減分	－1.5	－2.6	－3.2	－3.6	－4.4
	□ □	免評估室內環境指標者基準減分	－1.5	－3.5	－4.6	－5.7	－7.5
	□ □	免評估省水器具者基準減分	－1.5	－3.2	－4.0	－4.7	－6.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍			□≦RS＜□	□≦RS＜□	30≦RS＜38	32.2≦RS＜43.2	36.1≦RS
分級評估歸屬級別（請勾選）			□	□	■	□	□

綠建築創新科技優惠評估表 C（不申請者免填）

主旨：假如本作品具備一些不能量化的設計巧思，或一些結合綠建築技術與環境美學的特殊「綠建築創新科技」，申請單位可提出下表簡要說明，並提送合理可信之相關資料證明該創意之貢獻，本中心將召開綠建築委員會確認該作品對生態、節能、減廢、健康等四範疇之實質貢獻後，再依據委員會的共識與慣例，給予該範疇總得分額外之加權優惠評分。

原總得分 RS=	申請優惠加分 ΔRS：	特殊貢獻之範疇：生態□、節能□、減廢□、健康□
申請理由概說（證明及補充資料另附）：		審查結果：

二、其他容積獎勵

(一)容積移轉

本案擬申請 36.86%容積移轉，預估移入容積 2,218.04 m^2

合計 2,218.04/(2,006x300%)=36.86%。

(二) 基地面積規模大小獎勵

依本案所屬「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正）書」第四點辦理。

（獎勵部分） 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 （平方公尺）	超過 1500	超過 2000	超過 3000

本案基地面積 2,006 m^2 ，符合規定申請 2,006×300%×20%=1,203.60 m2。

三、結論

（一） 基地面積：2,006 m^2。

（二）法定容積為 2,006×300%=6,018.00 m^2。

（三）都市更新容積獎勵=2,530.45（42.04%） m^2。未逾上限 50%。

（四）其他容積獎勵：細部計畫容積獎勵+容積移轉=1,203.60+2,218.04=3,412.64 m^2。

（五）本案申請容積獎勵：都市更新獎勵 2,503.45；細部計畫容積獎勵 1,203.60；容積移轉 2,218.04 共計 2,503.45+1,203.60+2,218.04=5,925.09。未逾細部計畫土地使用分區管制要點第十六點：特專一適用獎勵容積之總和，不得過基地面積乘以法定容積之一倍。（2,006*300%=6,018）

（六）允建總容積=法定基準容積+都市更新容積獎勵+細部計畫容積獎勵+容積移轉=6,018.00+2,530.45+1,203.60+2,218.04=11,970.09m^2。

（七）本案規劃建築總容積樓地板面積合計為 11,969.74 m^2 ≦ 獎勵後總容積（允建總容積）11,970.09 m^2，OK！

1.符合地域並考量建築量體、造型申請獎勵2%。本案將申請綠建築銀級，申請獎勵6%。共計2%+6%=8%。
2.捷運車站、火車站站體及出入口周圍五百公尺內，本案距離捷運出口300M，獎勵16%
3.其他重大建設，獎勵9%
4.留設人行道，面積433.51㎡，獎勵7.20%
5.合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物面積111㎡，獎勵1.84%
合計：8%+16%+9%+7.20%+1.84%=42.04%

無遮簷人行步道獎勵容積計算

本案無遮簷人行步道面積=
364.34+69.17=433.51㎡
基地面積：2006㎡
本案法定容積率：300%
獎勵容積=433.51/（2006*300%）
=7.20%

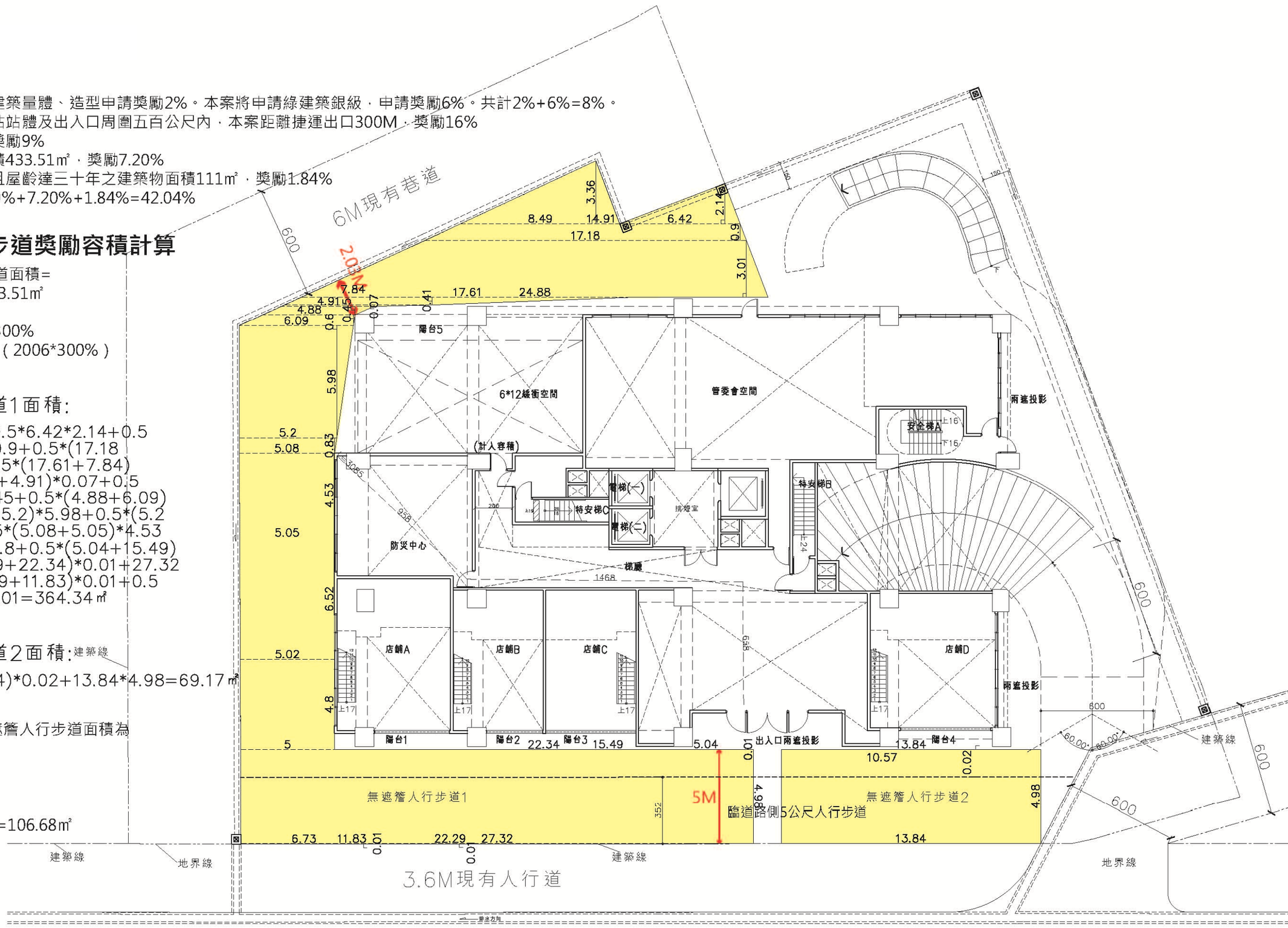
無遮簷人行步道1面積:

0.5*8.49*3.36+0.5*6.42*2.14+0.5
*(14.91+17.18)*0.9+0.5*(17.18
+24.88)*3.01+0.5*(17.61+7.84)
0.41+0.5(7.84+4.91)*0.07+0.5
*(4.91+4.88)*0.45+0.5*(4.88+6.09)
0.6+0.5(6.09+5.2)*5.98+0.5*(5.2
+5.08)*0.83+0.5*(5.08+5.05)*4.53
+5.02*6.52+5*4.8+0.5*(5.04+15.49)
0.01+0.5(15.49+22.34)*0.01+27.32
4.98+0.5(22.29+11.83)*0.01+0.5
*(11.83+6.73)*0.01=364.34㎡

無遮簷人行步道2面積:建築線

0.5*(10.57+13.84)*0.02+13.84*4.98=69.17㎡

臨新府路側5公尺無遮簷人行步道面積為
42.67*5=213.35㎡
設計種植喬木8棵
綠覆面積為
8*15=120㎡
120㎡≥213.35*50%=106.68㎡

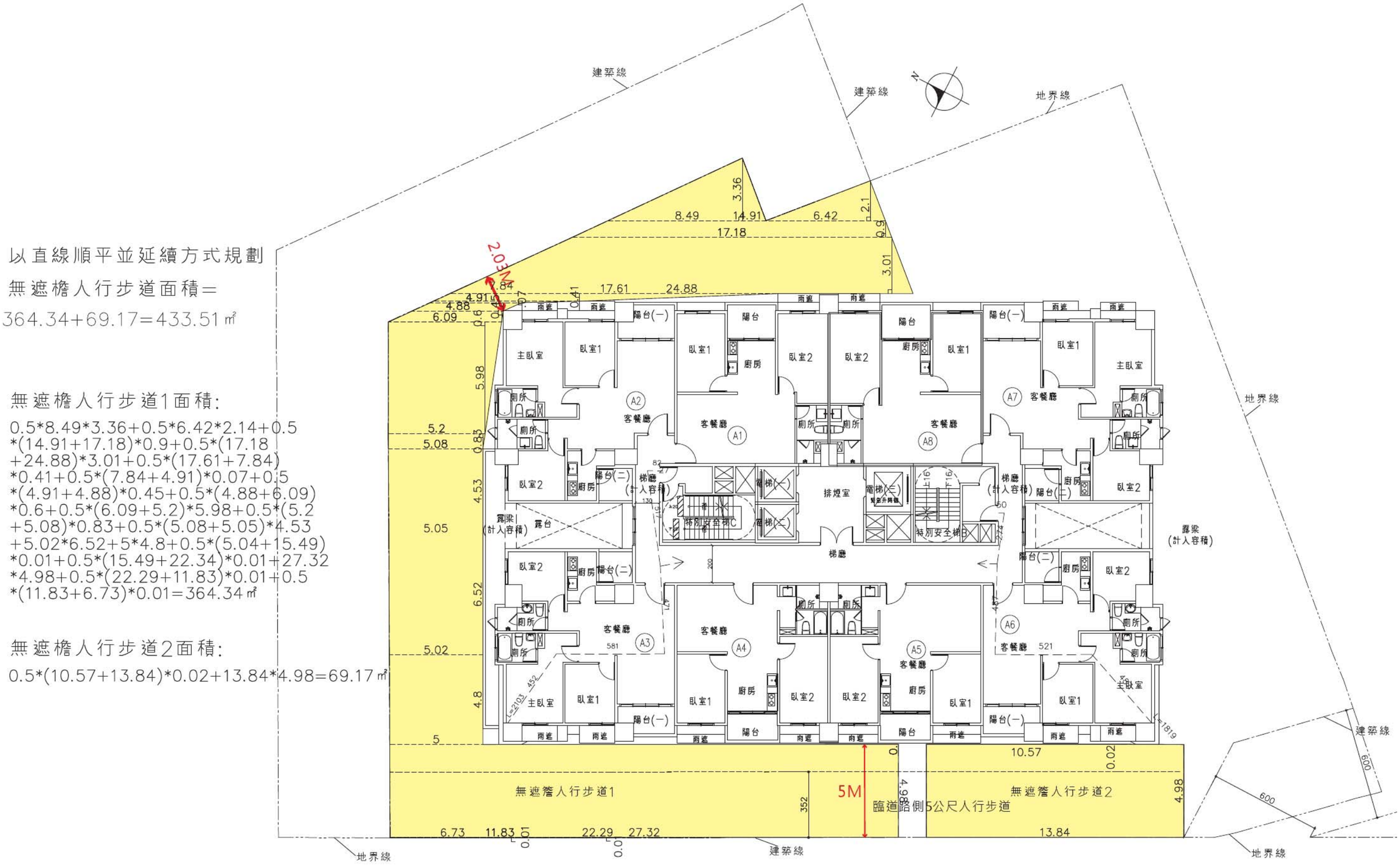


一層平面圖 S1/200

以直線順平並延續方式規劃
無遮簷人行步道面積＝
364.34+69.17=433.51㎡

無遮簷人行步道1面積:
0.5*8.49*3.36+0.5*6.42*2.14+0.5
*(14.91+17.18)*0.9+0.5*(17.18
+24.88)*3.01+0.5*(17.61+7.84)
0.41+0.5(7.84+4.91)*0.07+0.5
*(4.91+4.88)*0.45+0.5*(4.88+6.09)
0.6+0.5(6.09+5.2)*5.98+0.5*(5.2
+5.08)*0.83+0.5*(5.08+5.05)*4.53
+5.02*6.52+5*4.8+0.5*(5.04+15.49)
0.01+0.5(15.49+22.34)*0.01+27.32
4.98+0.5(22.29+11.83)*0.01+0.5
*(11.83+6.73)*0.01=364.34㎡

無遮簷人行步道2面積:
0.5*(10.57+13.84)*0.02+13.84*4.98=69.17㎡



人行步道申請範圍

圖 10-8 無遮簷人行步道與 2F 平面套繪圖(S：1/200)

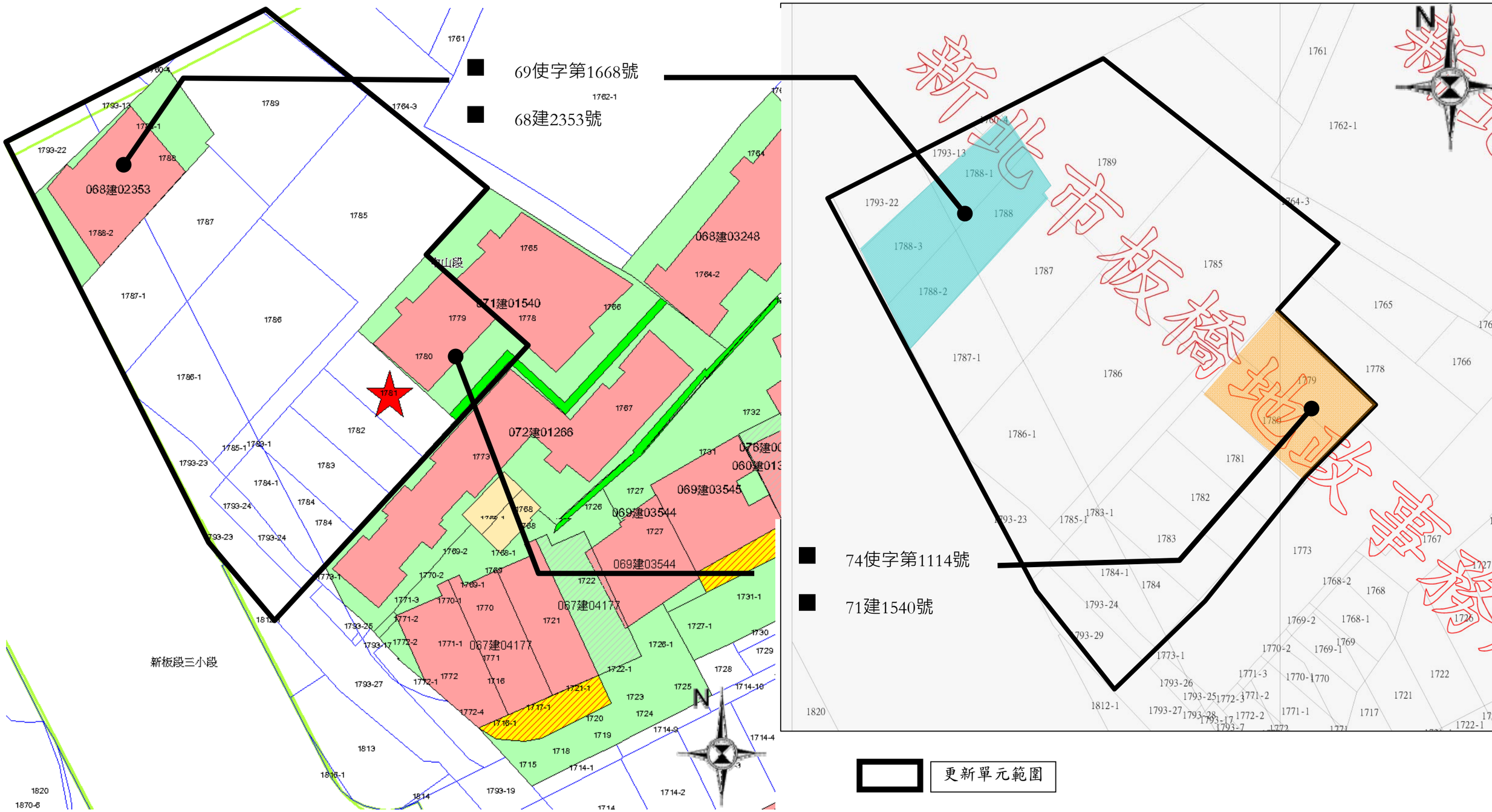


圖 10-9 二十年以上老舊四層樓以公寓或集合住宅坐落範圍套繪圖

其他配合地方重大建設獎勵

根據據新北市都市更新審議原則
1.審議原則(2)：都市計畫規定以市地重劃或區段徵收之整體開發地區內，劃定為再發展區或都市更新地區者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則
本案為「93年7月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)書」及「96年4月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書」所屬特專一(都市更新地區)，並為原市地重劃部份，符合審議原則規定，擬申請容積獎勵5%

2.審議原則(4)：距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者，得申請本項獎勵，但以不超過5%為原則。
(1) 本案規劃設計配合調整汽車出入口位置至基地西南側進處，達成鄰地少量原住戶車行為需求外，主要以人行為主
(2) 另本案設置地下雨水回收再利用系統，除滿足銀級綠建築設計需求外，額外增加約2,900噸，可增加雨水回收再利用之效能。
(3)開放本案東北角鄰裏空間供公眾使用，面積118.75平方公尺。擬申請獎勵4%

合計申請獎勵5%+4%=9%

筏基滯留有效深度=筏基淨深度-40CM
筏基有效滯留雨水深度5M部分滯留雨水：(31.25+58.56+26.51)*5=581.6m³筏基有效滯留雨水深度2.05M部分滯留雨水：(7.29+36.62+33.80+70.99+73.00+49.46)*2.05=555.88m³筏基有效滯留雨水深度4.05M部分滯留雨水：（31.32+32.25+38.96+35.15+31.08+32.00+64.00+64.00+32.00+36.57+18.94+19.50+39.00+39.00+19.89）*3.65=1947.86m³合計可滯留雨水581.6+555.88+1947.86=3085.34m³合計3085.34t



筏基平面圖S=1/200

圖 10-10 筏基設置雨水回收再利用設施示意圖

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（詳參附錄十四）。更新單元範圍內有中山路一段 154 巷 3 弄貫穿，考量區域整體開發與公眾利益，擬辦理改道中山路一段 154 巷 3 弄，沿基地西北側留設並拓寬為 6 公尺，並須指定建築線，且納入使用執照建築加註事項。本案預計於施工時同時完成 154 巷 3 弄改道部份，仍保持通行，與現行路面平整順暢。

本案廢巷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。改道後巷道為須指定建築線之現有巷道，保有原巷道之公共地役權等相關權益；本案改道範圍非屬道路用地，後續管理維護委由管委會辦理。廢巷後動線請參圖 11-1 廢巷後動線調整示意圖。廢巷改道前後建築線請參考圖 11-28 改道前建築線示意圖、11-29 改道後建築線示意圖及 11-30 改道前後建築線與周邊環境示意圖

「中山路一段 154 巷 3 弄」現有巷道部分於改道後，施工期間，北側地界退縮 4m 鋪設 PC 路面，供後側鄰地臨時通行使用。該現有巷道非屬本案地下室開挖範圍，故能確保施工全程均可通行無阻。本案改道施工順序先行開通 4m 寬 PC 路面後再架設施工安全防護圍籬，再拆除基地內建築物。進行鄰房結構安全補強後續行連續壁作業。施工期間注意觀測及鄰房安全，並依相關規範因應變化。施工完成後拆除圍籬，並完成 6m 現有巷道鋪設作業。詳參圖 11-31 廢巷改道施工順序及安全維護示意圖。

二、都市計畫土地使用強度

（一）基地配置計畫

建築配置為一幢一棟 22 層樓。住宅單元 163 戶、商店 4 單元。共計 167 單元

（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. 建物採一幢一棟設計，一樓僅留設面對新府路之店舖，其餘部份為公設大廳及管理中心，塑造地面層寬廣庭園景觀。並規劃寬廣人行步道，以造園綠化區隔公共空間與社區空間。
3. 地上一層採挑高設置迎賓門廳、店鋪、防災中心及住宅，地下一至五層設置汽機車停車位，地上二至二十二層規劃住宅為主。
4. 建物耐震設計符合相關規範、強化防災系統。
5. 滿足機車停車位每一戶附設一機車位，計有 167 位，另自設 1 位，共計 168 位；同時設置 130 位汽車停車位。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）獎勵後容積

法定基準容積+都市更新容積獎勵+細部計畫容積獎勵+容積移轉=6,018.00+2,530.45+1203.60+2,218.04=11,970.09 ㎡。為基地面積 2,006 平方公尺之 596.71%。

（二）預計容納人口數

1. 興建戶數：更新後預計興建住宅單元 163 戶、商店 4 單元。共計 167 單元(1~22 層樓)。
2. 計畫容納人口：本案更新後計 167 單元，以 2016 年 3 月新北市政府民政局統計資料，新北市板橋區人口 553,781 人，205,682 戶，推算平均戶量為 2.69(人/戶)估計 ，預估更新後計畫容納人口數約為 450 人。

四、建築興建計畫

（一）相關建築法規檢討

本案法規適用以 98 年 3 月 9 日補件報核日為準。本案規劃設計除依建築相關法規辦理外，若未規定之相關事項，適用其他法令規定。

（二）更新前後樓地板面積計算

1. 更新前：1,504.88 平方公尺。

2. 更新後計劃使用強度及面積檢討

（1）建蔽率檢討： 基地面積為 2,006 平方公尺。法定建蔽率為 50%，允建建築面積為 1,003.00 m²＞實設建築面積 798.24m²

（2）容積率檢討：都市更新容積獎勵=2,530.45m²。未逾上限 50%。**本案申請容積獎勵：都市更新獎勵 2,503.45；細部計畫容積獎勵 1,203.60；容積移轉 2,218.04 共計 2,503.45+1,203.60+2,218.04=5,925.09。其他容積獎勵：細部計畫容積獎勵+容積移轉=1,203.60+2,218.04=3,421.64 m²。未逾細部計劃土地使用分區管制要點第十六點：特專一適用獎勵容積之總和不得過基地面積乘以法定容積之一倍（2,006*300%=6,018）。本案規劃建築總容機樓地板面積合計為 11,969.74 m² ≦ 獎勵後總容積（允建總容積）11,970.09 m²。**

（3） 停車空間檢討：本更新單元於地下一層設置 168 機車停車位；地下一層至五層設置位法定汽車 97 停車位及自設汽車停車位 33 部，共 130 部。

（三）基地周邊排水

本案鄰地現況高程（EL=7.9m）均低於新府路及區運路（EL=8.15m）。鄰地排水現況如圖 11-2 所示。本案將於開挖前，先行鋪設沿本案基地邊界的排水系統，解決鄰地建物的排水問題。

五、防災與逃生避難構想

（一）因應都市防災於更新單元臨計畫道路退縮 2m 以上人行步道（供公眾使用），使西北側 25m 計畫道路有效道路寬度分別可以達 12m 以上，以因應消防車及雲梯車之救災操作。(詳圖 12-12 防災動線計畫圖)

（二）更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在地上一樓規劃防災中心，當發生災害時可作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合及臨時救護安置之使用空間。

表 11-1 建築面積檢討表

1	基地位置		新北市板橋區中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1779 及 1780 地號等 25 筆土地						
2	基地使用分區		特專一						
3	基地面積（m^2）		2,006 m^2						
4	法定建蔽率（%）		50%						
5	法定建築面積（m^2）		1,003.00 m^2						
6	法定容積率（%）		300%						
7	法定容積樓地板面積（m^2）		6,018.00m^2						
8	都市更新獎勵容積（%）		42.04%						
9	其他獎勵容積（%）（開放空間、容積移轉等）		土管規模獎勵 20%+容積移轉 36.86%=56.86%						
10	允建容積率（%）及樓地板面積（m^2）		11,970.09/2,006*100%=596.7%	6,018+2,530.45+1,203.60+2,218.04=11,970.09 m^2					
11	法定建蔽率（%）	實設建築面積（m^2）	50%	798.24m^2					
12	法定空地面積（m^2）	實設空地面積（m^2）	1,003.00 m^2	1,207.76 m^2					
13	法定容積率（%）	實設總樓地板面積（m2）	300%	21,877.93　實設容積樓地板面積=11969.74≦2006x596.7% OK.					
14	興建樓層數		地上二十二層，地下五層。						
	各層面積計算		樓地板面積（m^2）	容積樓地板面積（m^2）	戶數（戶）	用途	樓高（m）		
	1F+1MF（一樓夾層）		688.94+93.27=782.21	263.45+58.72=322.17	4	店舖、管委會空間	3.0+3.0=6		
	2F		691.68	582.69	8	集合住宅	3.2		
	3~12F、14F		691.68*11=7,608.48	579.59*11=6,375.49	8*11=88	集合住宅	3.2*11=35.2		
	13F		691.68	503.80	7	集合住宅、管委會空間	3.2		
	15F~21F		663.88*7=4,647.16	551.79*7=3,862.53	8*7=56	集合住宅	3.2*7=22.4		
	22F		433.46	323.06	4	集合住宅	3.2		
	屋突一層~三層面積（m^2）		118.49*3=355.47	0	0	樓電梯間	0		
	地下 B1~B4 層（m^2）		1,365.56*4=5,462.24	0	0	機房、停車空間	0		
	地下 B5 層（m^2）		1,205.55	0	0	機房、停車空間、防空避難室（FB1）	0		
	總樓地板面積　總計（m^2）		21,877.93	11,969.74	167	73.2+0.2(地面抬高)=73.5	73.2+0.2=73.4		
15	工程造價（元/ m^2）		21,877.93*16,980= 371,487,251						
16	停車數量檢討（位）		汽車：[(688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68)-300]/150=96.99(取 97 輛)（依建築技術規則第 59 條）；機車：一戶一車位，共 167 位（依建築技術規則第 59 條） 法定汽車停車位 97 位，實設汽車停車位 130 位；法定機車停車位 167 位，實設機車停車位 168 位。						

		樓層別	機車位	汽車位(大)	汽車位(小)	無障礙車位	樓層別	機車位	汽車位(大)	汽車位(小)	無障礙車位
		B1	168	5	0	0	B4	0	26	5	2
		B2	0	24	4	2	B5	0	20	10	0
		B3	0	26	4	2	合計	168	101	23	6

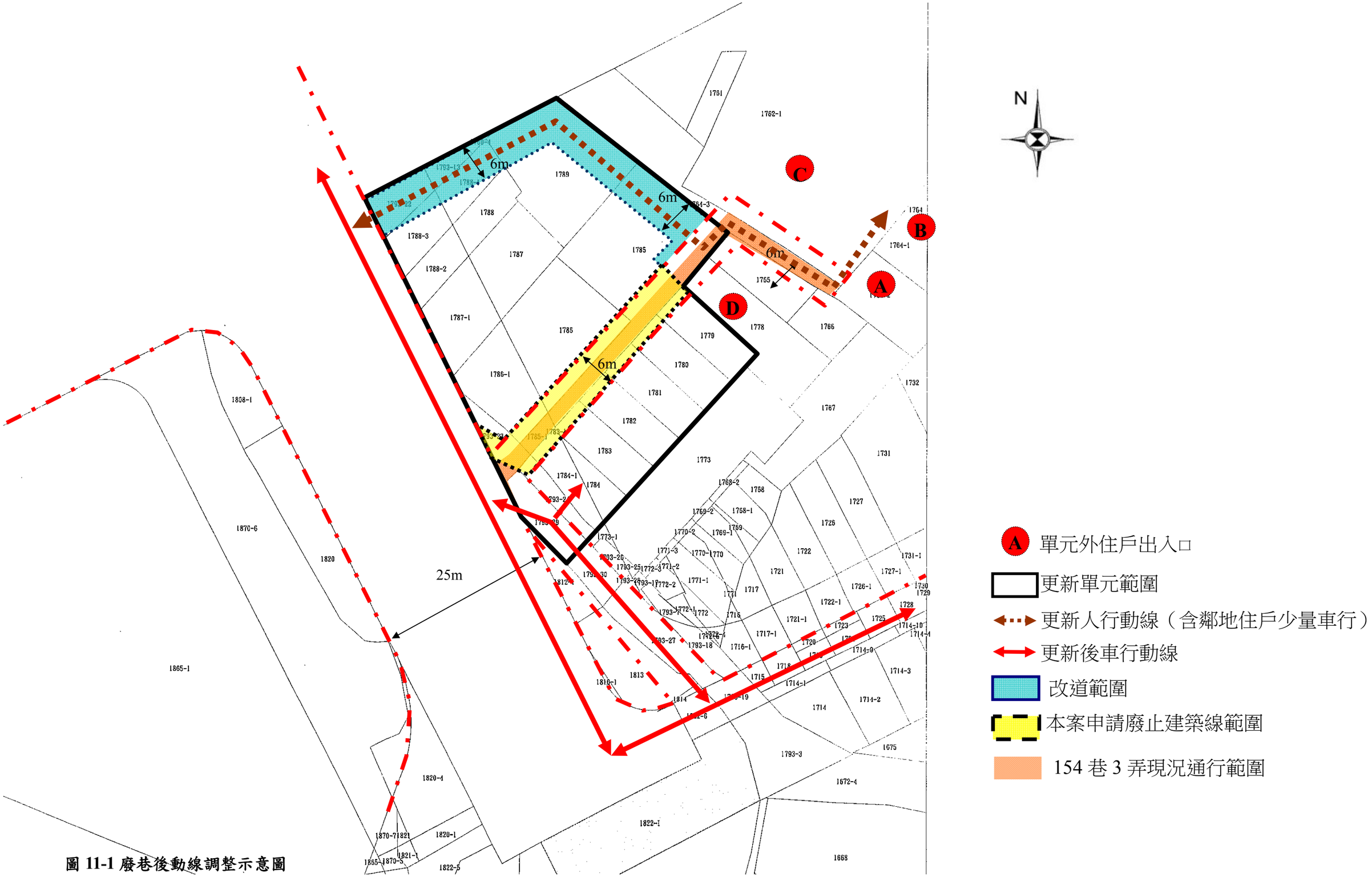


圖 11-1 廢巷後動線調整示意圖

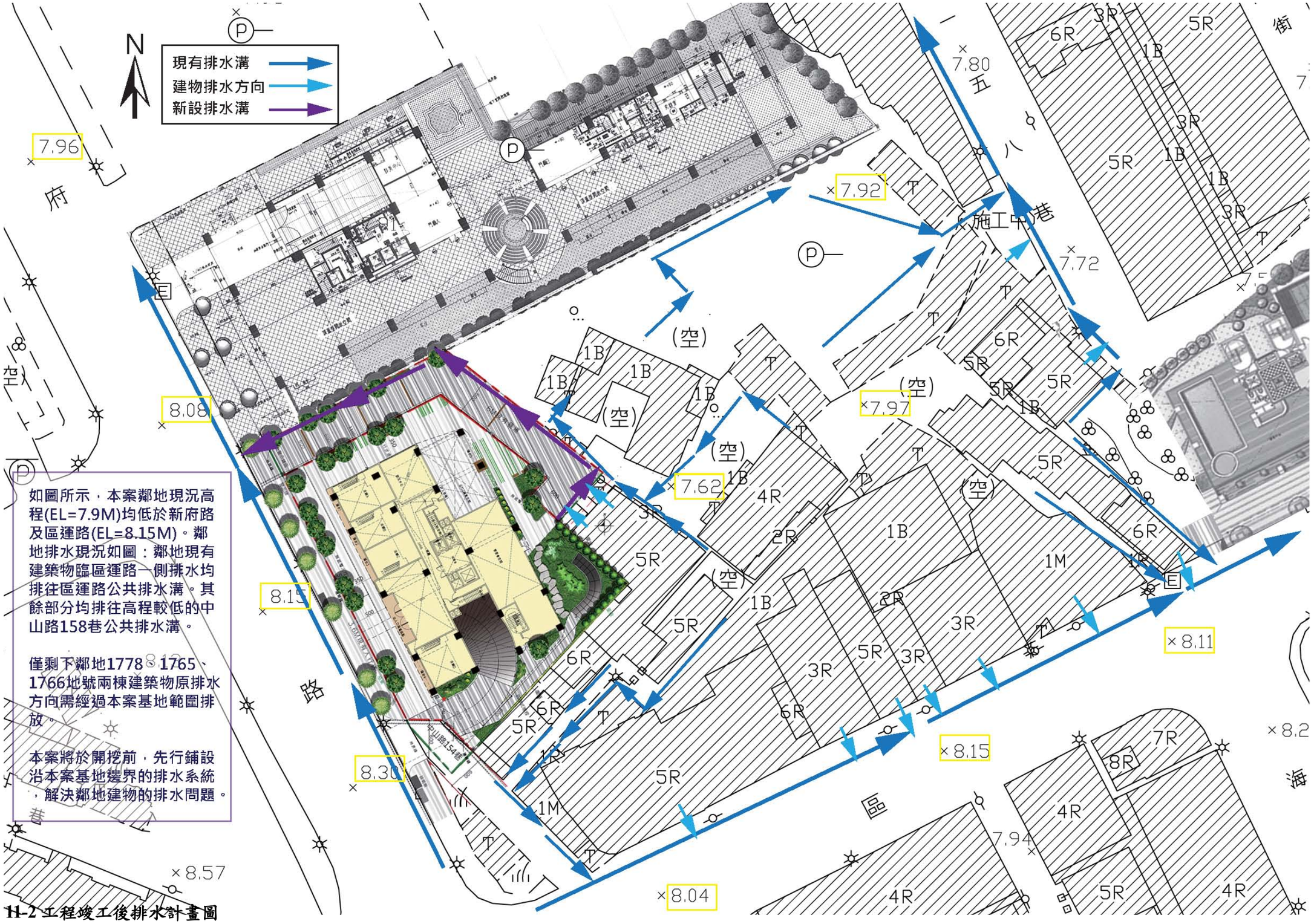


圖 11-2 工程竣工後排水計畫圖

改道後中山路
154 巷 **3** 弄
供人行為主
少量住戶車行
（透水鋪面）

緩衝空間

人行步道

開放鄰里空間



圖 11-3 更新後通道規劃示意圖

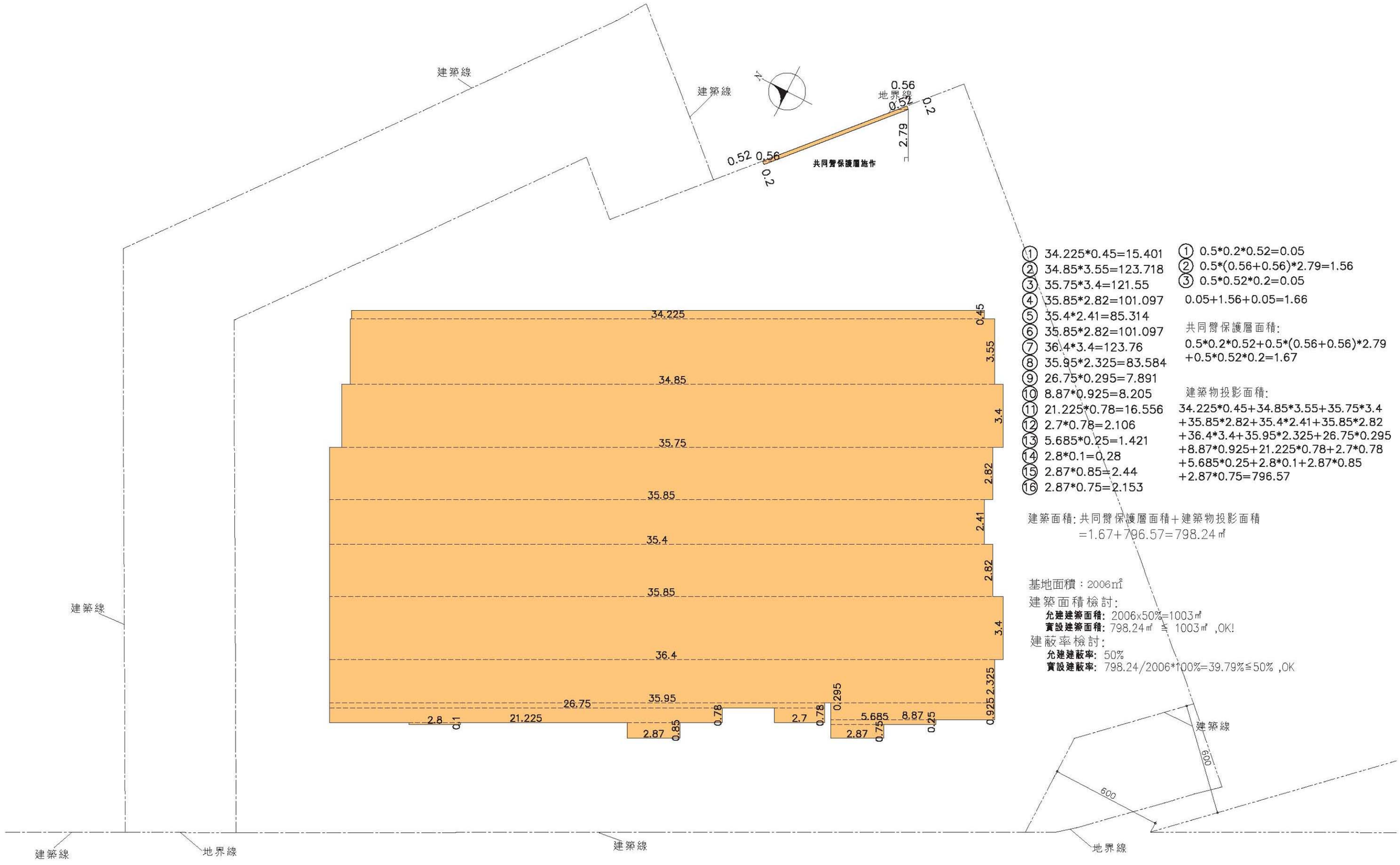


圖 11-4 建築面積計算圖 S：1/200

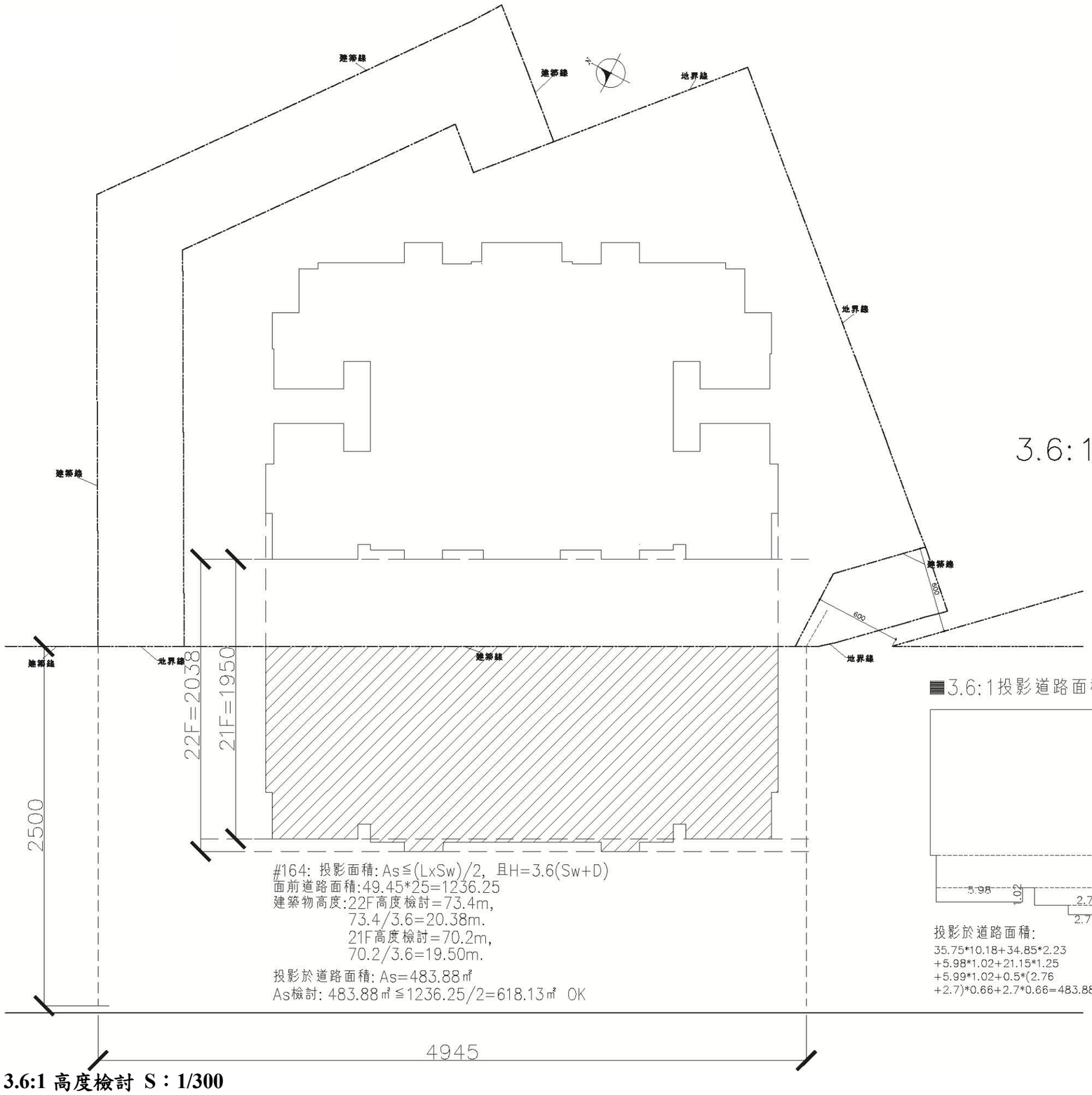


圖 11-5 建築物 3.6:1 高度檢討 S：1/300

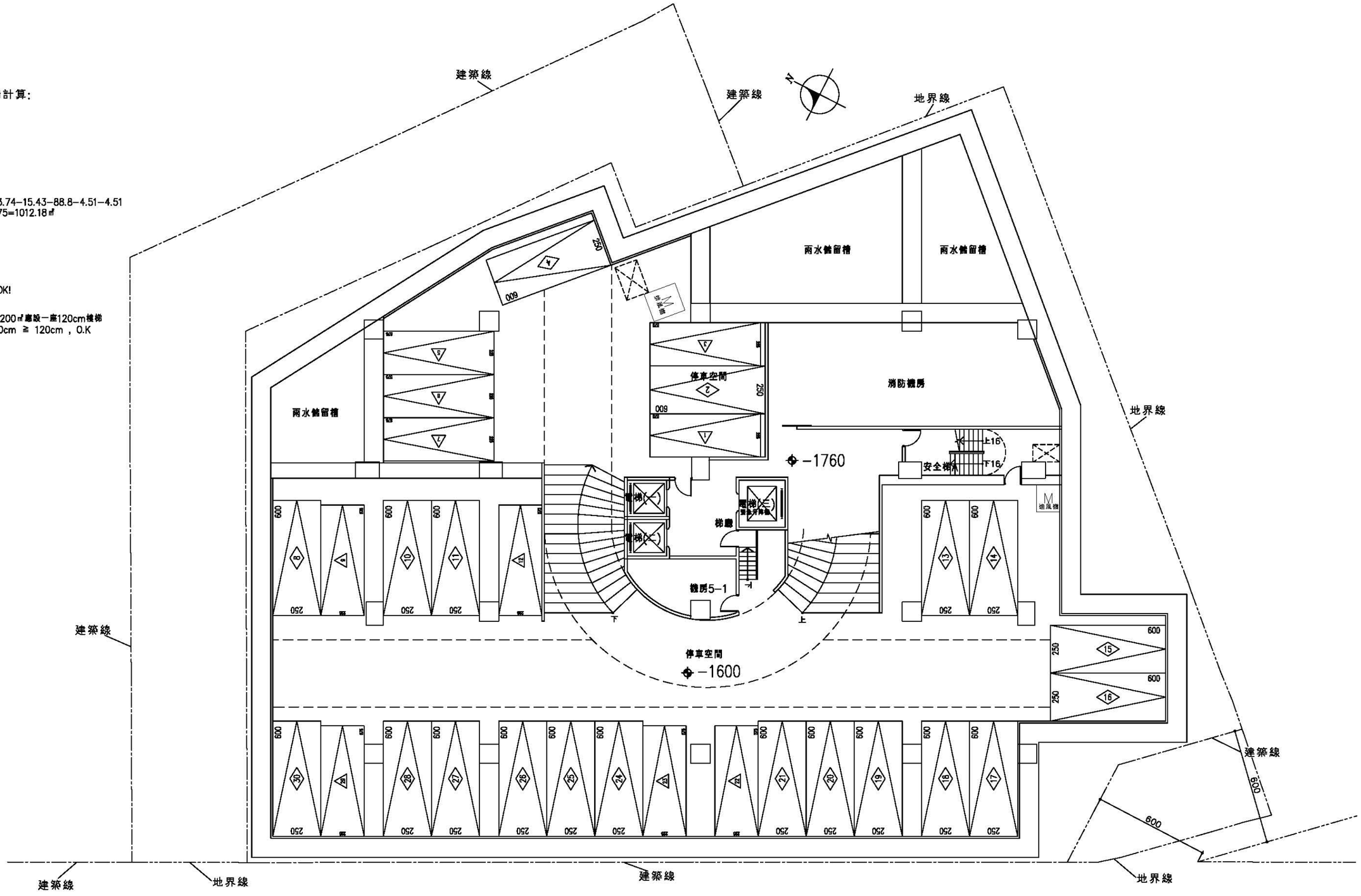
一.地下五層樓地板面積計算:

1.安全梯A= 23.74㎡
2.機房5-1= 15.43㎡
3.消防機房= 88.8㎡
4.電梯(一)= 4.51㎡
5.電梯(二)= 4.51㎡
6.電梯(三)= 6.63㎡
7.梯廳= 49.75㎡
8.停車空間=1205.55-23.74-15.43-88.8-4.51-4.51
-6.63-49.75=1012.18㎡

1~8合計= 1205.55㎡

二.防火區劃檢討:
1205.55㎡≤1500㎡ OK!

三.地下室樓梯檢討:
1.樓梯座數：地下室面積≧200㎡應設一座120cm樓梯
2.實設樓梯寬度：寬度=120cm ≧ 120cm , O.K



地下五層平面圖 S:1/200

圖 11-6 地下五層平面配置圖 S：1/200

一.地下四層樓地板面積計算:

1.安全梯A= 23.41㎡
2.機房4-1= 15.43㎡
3.機房4-2= 17.21㎡
4.發電機房= 41.80㎡
5.電梯(一)= 4.51㎡
6.電梯(二)= 4.51㎡
7.電梯(三)= 6.63㎡
8.梯廳= 18.59㎡
9.停車空間=1365.56-23.41-15.43-17.21-41.80-4.51
-4.51-6.63-18.59=1233.47㎡

1~9合計= 1365.56㎡

二.防火區劃檢討:
1365.56㎡≤1500㎡ OK!

三.地下室樓梯檢討:
1.樓梯座數:地下室面積≥200㎡應設一座120cm樓梯
2.實設樓梯寬度:寬度=120cm ≧ 120cm , O.K

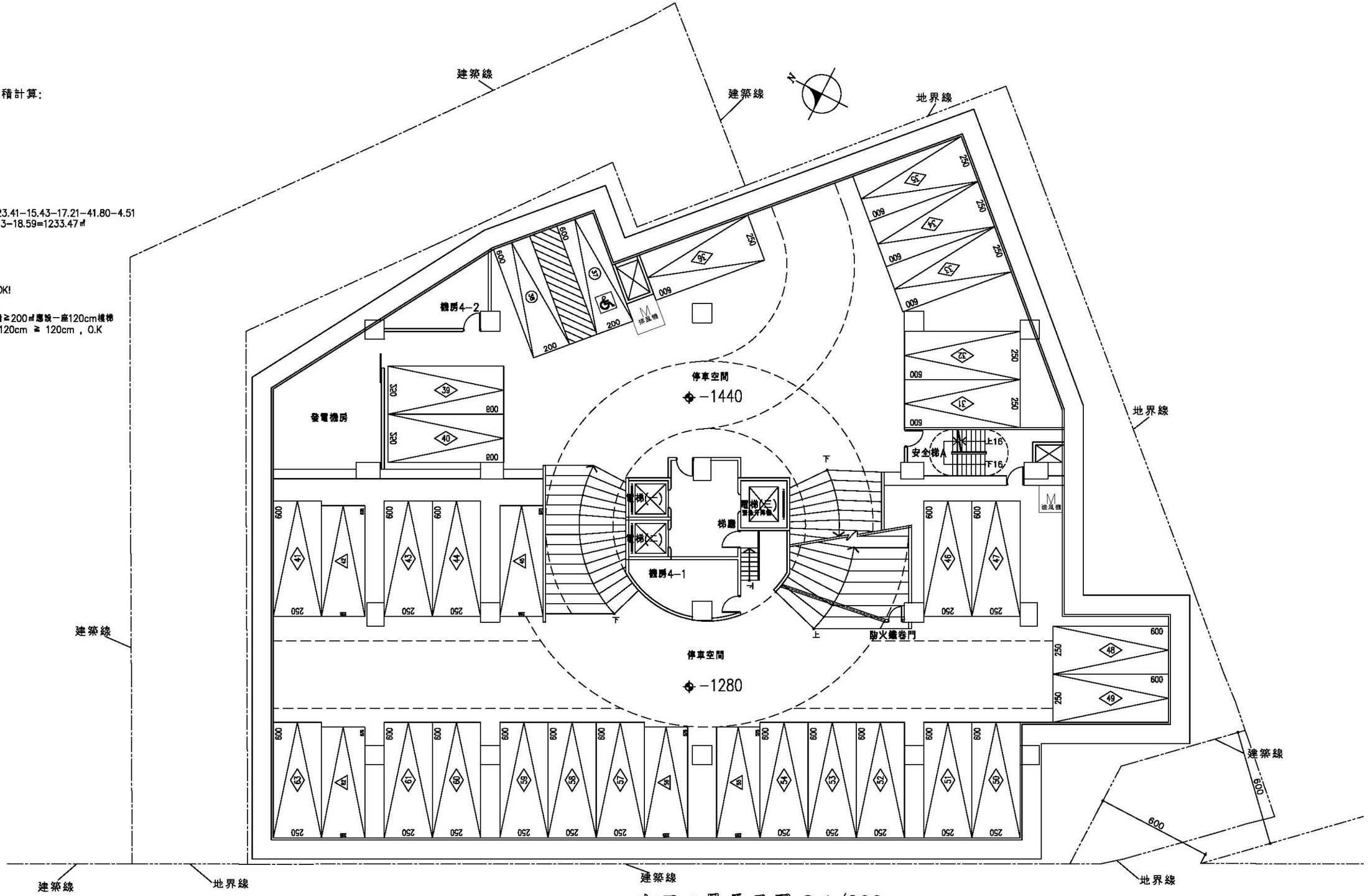


圖 11-7 地下四層平面配置圖 S：1/200

一.地下三層樓地板面積計算:

1.安全梯A= 23.41㎡
2.機房3-1= 15.74㎡
3.機房3-2= 17.21
4.蓄水池2= 22.60㎡
5.電梯(一)= 4.51㎡
6.電梯(二)= 4.51㎡
7.電梯(三)= 6.63㎡
8.梯廳= 18.59㎡
9.停車空間=1365.56-23.41-15.74-17.21-22.60-4.51
-4.51-6.63-18.59=1252.36㎡

1~9合計= 1365.56㎡

二.防火區劃檢討:
1365.56㎡≤1500㎡ OK!

三.地下室樓梯檢討:
1.樓梯座數：地下室面積≧200㎡應設一座120cm樓梯
2.實設樓梯寬度：寬度=120cm ≧ 120cm , O.K

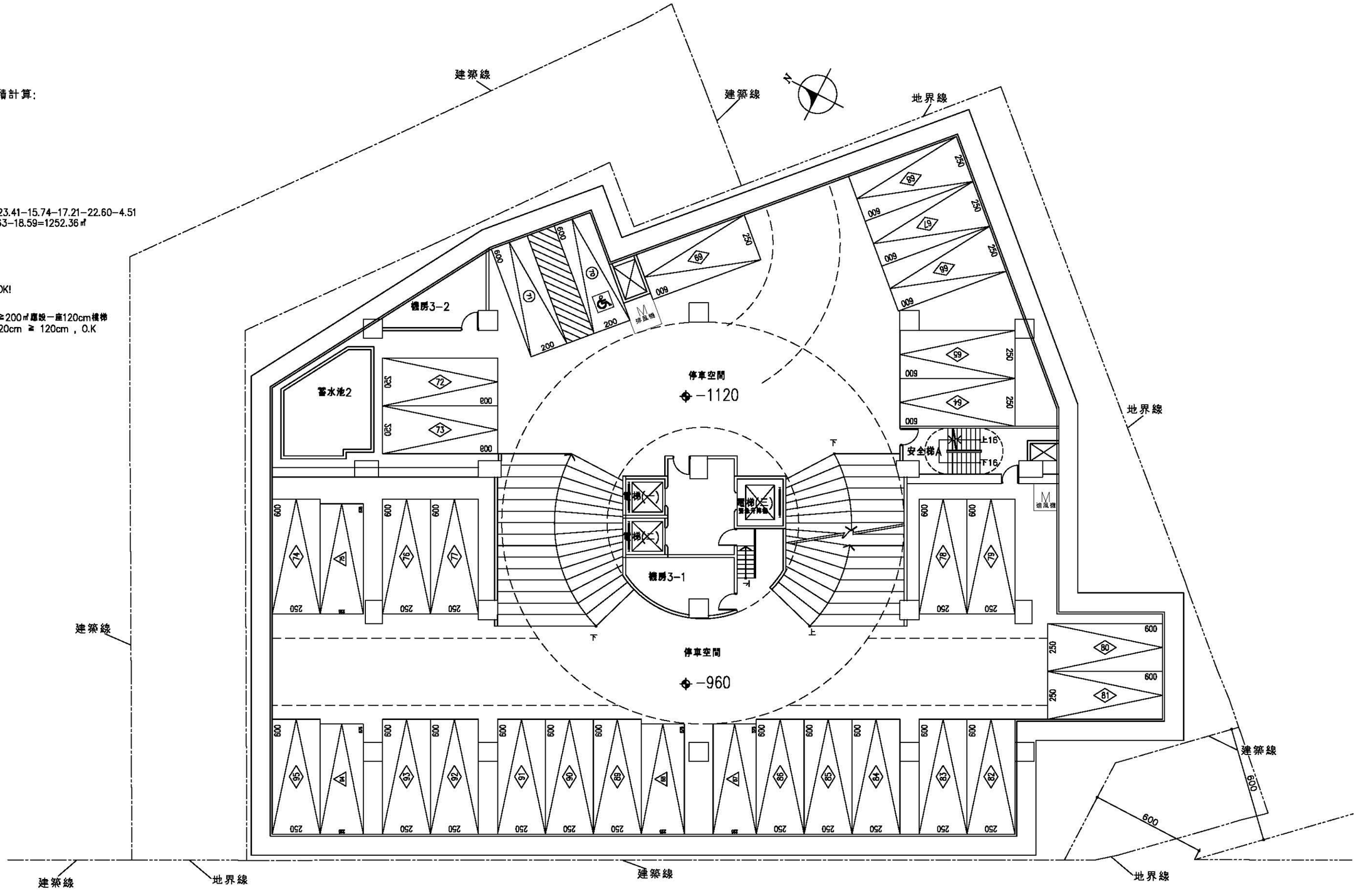


圖 11-8 地下三層平面配置圖 S：1/200

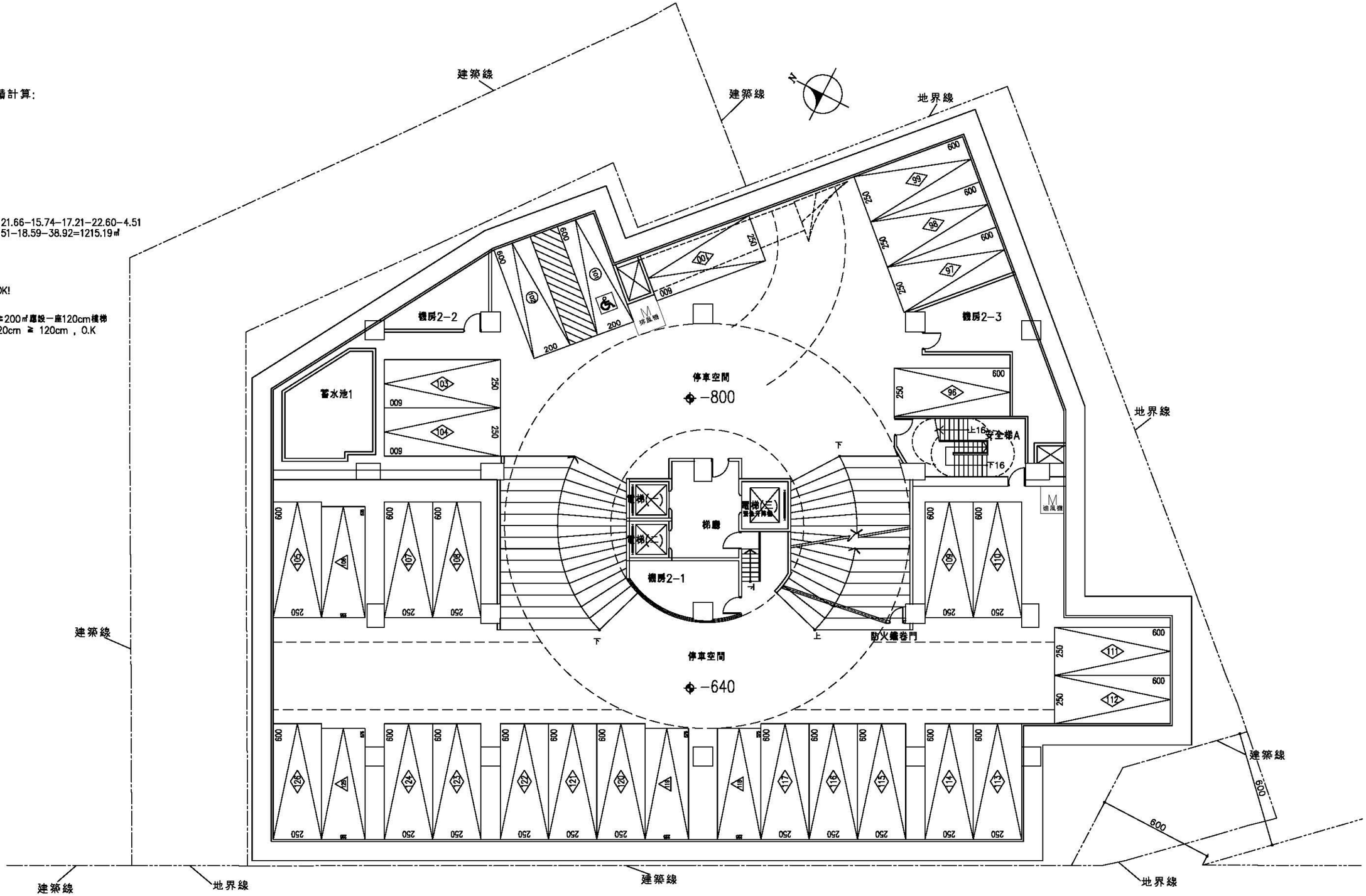
一.地下二層樓地板面積計算:

1.安全梯A= 21.66㎡
2.機房2-1= 15.74㎡
3.機房2-2= 17.21㎡
4.蓄水池1= 22.60㎡
5.電梯(一)=4.51㎡
6.電梯(二)=4.51㎡
7.電梯(三)= 6.63㎡
8.梯廳= 18.59㎡
9.機房2-3=38.92㎡
10.停車空間=1365.56-21.66-15.74-17.21-22.60-4.51
-6.63-4.51-18.59-38.92=1215.19㎡

1~9合計=1365.56㎡

二.防火區劃檢討:
1365.56㎡≦1500㎡ OK!

三.地下室樓梯檢討:
1.樓梯座數:地下室面積≧200㎡應設一座120cm樓梯
2.實設樓梯寬度:寬度=120cm ≧ 120cm , O.K



地下二層平面圖 S:1/200

圖 11-9 地下二層平面配置圖 S：1/200

地下二層平面圖 S:1/200

一.地下一層樓地板面積計算:
1.台電配電場所= 40.57㎡
2.安全梯A= 16.01㎡
3.電信室= 18.39㎡
4.電梯(一)= 4.51㎡
5.電梯(二)= 4.51㎡
6.電梯(三)= 6.63㎡
7.梯廳= 11.89㎡
8.垃圾儲存空間= 26.37㎡
9.停車空間兼防空避難室=1365.56−40.57−16.01−18.39−4.51−4.51−6.63−11.89−26.37=1236.68㎡
1~9合計= 1365.56㎡

二.地下室容積檢討:
130*40+168*4+798.24(建築面積)=6670.24≧ 1365.56*4+1205.55=6667.79㎡ ,OK

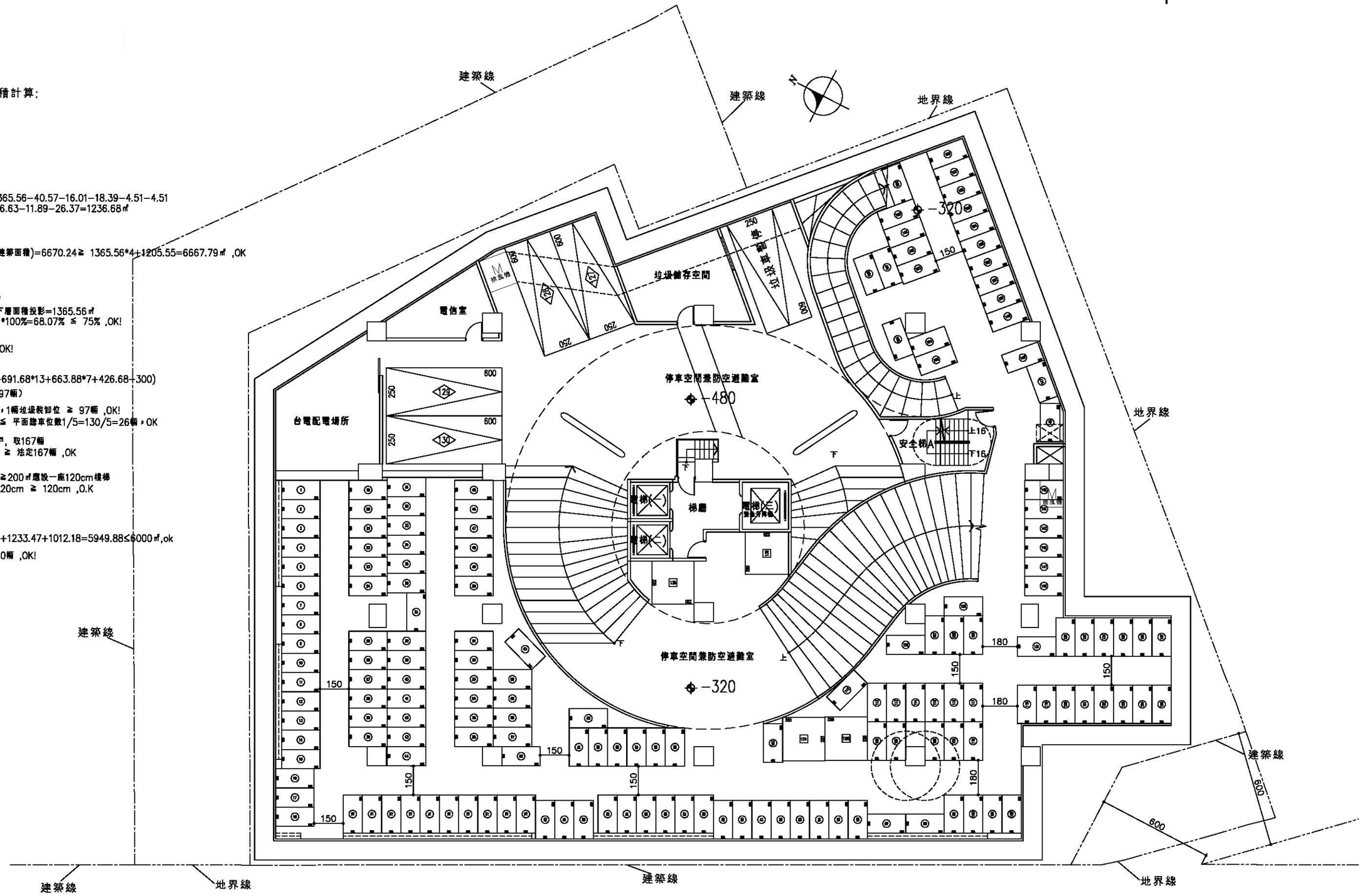
三.地下室開挖率檢討:
基地面積:2006㎡
法定開挖面積75%1504.5㎡
開挖面積:建築面積投影+地下層面積投影=1365.56㎡
開挖率:1365.56㎡/2006㎡*100%=68.07% ≦ 75% ,OK!

四.防火區劃檢討:
1365.56㎡≦1500㎡ OK!

五.法定停車檢討:
汽車 (688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68+300)
/150=96.99 (取97輛)
共設置130輛汽車位,1輛垃圾裝卸位 ≧ 97輛 ,OK!
平面小車位:23輛 ≦ 平面總車位數1/5=130/5=26輛,OK
機車1F~22F戶數共167戶, 取167輛
實設機車位:168輛 ≧ 法定167輛 ,OK

七.地下室樓梯檢討:
1.樓梯座數:地下室面積≧200㎡應設一座120cm樓梯
2.實設樓梯寬度:寬度=120cm ≧ 120cm ,O.K

八.停車空間檢討:
1236.68+1215.19+1252.36+1233.47+1012.18=5949.88≦6000㎡,ok
共設置130輛汽車位,130≦150輛 ,OK!



地下一層平面圖 S:1/200

圖 11-10 地下一層平面圖 S：1/200

一.一層樓地板面積計算:

1.店鋪A= 51.11㎡
2.店鋪B=37.87㎡
3.店鋪C=37.87㎡
4.店鋪D=49.93㎡
5.電梯(一)=4.51㎡
6.電梯(二)=4.80㎡
7.電梯(三)= 10.46㎡
8.安全梯A=17.40㎡
9.特別安全梯B=11.21㎡
10.特別安全梯C=17.91㎡
11.排煙室=15.27㎡
12.梯廳= 138.24㎡
13.防災中心= 49.09㎡
14.管委會空間= 165.67㎡
15.6*12越衝空間= 72㎡
16.梯廳計入容積= 1.91+3.69=5.6㎡

1~16合計= 51.11+37.87+37.87+49.93+4.51+4.80+10.46+17.40+11.21
+17.91+15.27+138.24+49.09+165.67+72+5.6=688.94㎡

二.陽台面積計算:

1.陽台1= 5.72㎡
2.陽台2=4.58㎡
3.陽台3=4.58㎡
4.陽台4=5.7㎡
5.陽台5=16.38㎡

1~5合計= 5.72+4.58+4.58+5.7+16.27=36.85㎡ ≦688.94*10%=68.89㎡,OK

三.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=51.11+37.87+37.87+49.93+4.51+4.80+69.35
+2.41+5.6=263.45㎡
梯廳面積= 138.24㎡ ≧ 688.94*10%=68.89㎡ ,138.24−68.89=69.35㎡計入容積
梯廳+陽台面積=138.24+36.85−69.35=105.74≧688.89*15%=103.33㎡
105.74−103.33=2.41㎡計入容積

四.機電管道及安全梯間面積:

安全梯+防災中心+管委會空間+排煙室+緊急升降機=
17.4+11.21+17.91+49.09+165.67+15.27
+10.46=287.01㎡

五.屋外出入口步行距離檢討:

9.58+14.68+6.58=30.85M < 50M OK

六.雨遮面積計算:

3.71+3.60+16.26=23.57㎡

七.防火區劃檢討:

689.01㎡≦1500㎡. OK

八.防火間隔檢討:

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均≧3m

九.行動不便者使用設施檢討:

/一座無障礙電梯−12人份電梯
機箱淨深度140cm ≧ 135cm,並設扶手、後視鏡、輪椅操作盤等

壹.基地面積:

原本面積: 2006㎡

貳.總樓地板面積:

1365.56*4+1205.55+688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+433.46
+118.49*3=21877.93㎡

參.建築面積檢討:

允建建築面積: 2006x50%=1003㎡
實設建築面積: 798.24㎡ ≦ 1003㎡ ,OK!

肆.建蔽率檢討:

允建建蔽率: 50%
實設建蔽率: 798.24/2006*100%=39.79%≦50% ,OK

伍.容積面積檢討:

實設容積面積:263.45+58.72+582.69+579.59*11+503.8+551.79
*7+323.06=11969.74㎡
土管允建容積: 2006*300%=6018㎡
都更獎勵+大規模開發容積獎勵: 2006*300%*62.04%=3733.57㎡
容積移轉: 2006*300%*36.86%=2218.23㎡
允建總容積:6018+3733.57+2218.23=11969.8㎡
實設容積: 11969.74㎡ ≦ 11969.8㎡ ,OK

陸.容積率檢討:

允建容積率: 300%*(1+61.94%+36.86%)=596.4%
實設容積率: 11969.74/2006*100%=596.70%

柒.總機電管道及安全梯間面積

287.01+34.55+67.05*20+142.84=1805.4㎡
1805.4≦12036*15%=1805.4㎡ ,OK!

捌.總陽台面積:

總陽台面積: 36.85+58.62*13+54.54*7+21.32=1202.01㎡

玖.法定空地面積檢討:

法定空地面積: 2006*(100−50)%=1003㎡
實設空地面積: 2006−796.57=1209.43㎡ > 1003㎡ ,OK

拾.停車空間檢討:

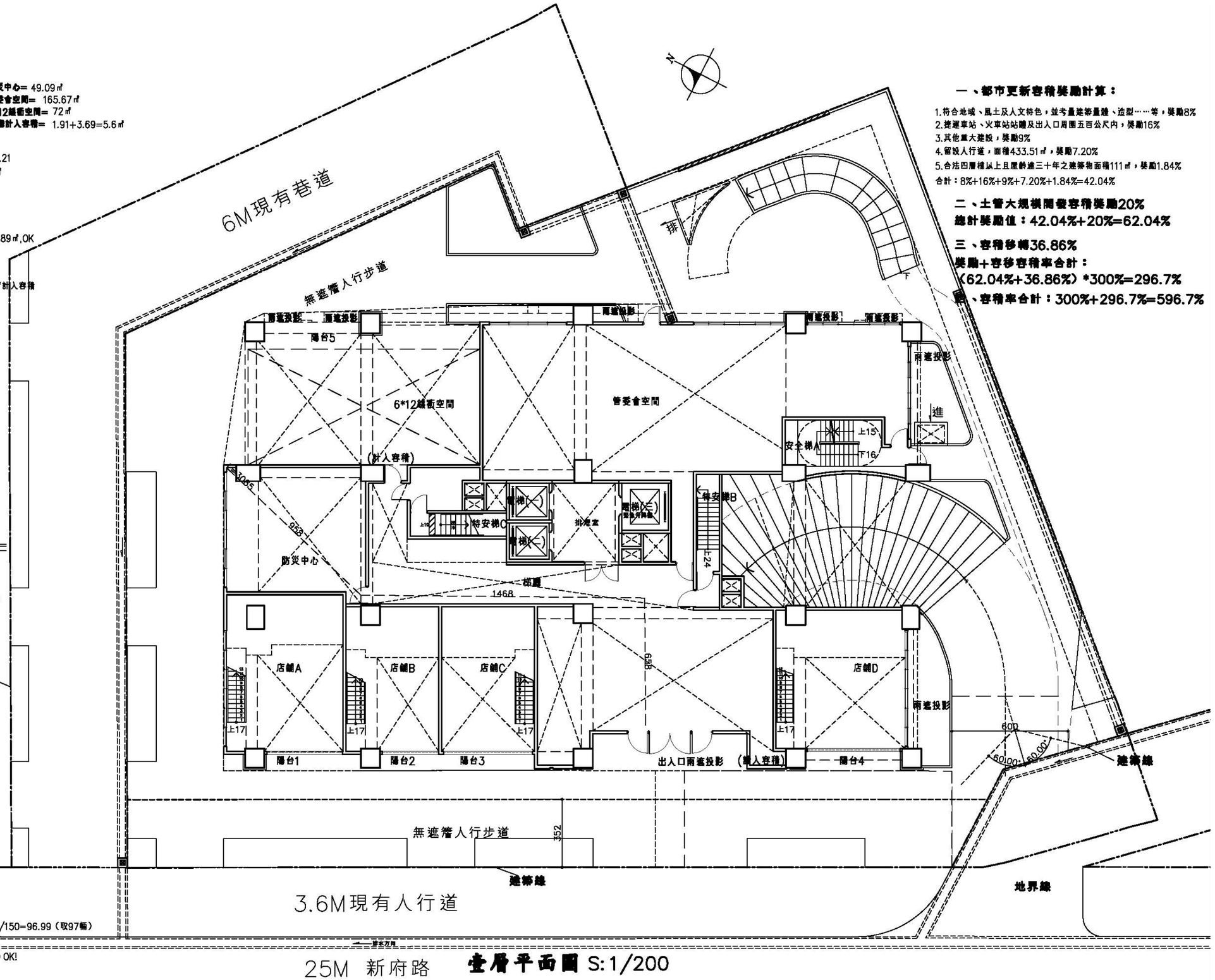
法定汽車位數= (688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68−300)/150=96.99 (取97輛)
實設汽車位數=本案設置汽車位130輛 > 97輛,OK!
法定機車位數=一戶一機車位
實設機車位數=本案戶數4+8*19+7+4=167戶,設置機車168輛 > 167輛,OK!

一、都市更新容積獎勵計算:

1.符合地域、風土及人文特色,並考量建築量體、造型……等,獎勵8%
2.捷運車站、火車站站體及出入口周圍五百公尺內,獎勵16%
3.其他重大建設,獎勵9%
4.留設人行道,面積433.51㎡,獎勵7.20%
5.合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物面積111㎡,獎勵1.84%
合計:8%+16%+9%+7.20%+1.84%=42.04%

二、土管大規模開發容積獎勵20%
總計獎勵值:42.04%+20%=62.04%

三、容積移轉36.86%
獎勵+容移容積率合計:
(62.04%+36.86%)*300%=296.7%
四、容積率合計:300%+296.7%=596.7%



壹層平面圖 S:1/200

圖 11-11 一層平面圖 S：1/200

一.一層夾層樓地板面積計算:

1.店鋪A=16.99㎡
2.店鋪B=12.62㎡
3.店鋪C=12.62㎡
4.店鋪D=16.49㎡
5.管委會空間= 34.55㎡

1~5合計=16.99+12.62+12.62+16.49+34.55=93.27㎡

二.陽台面積計算:

無設置陽台

三.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=16.99+12.62+12.62+16.49=58.72㎡

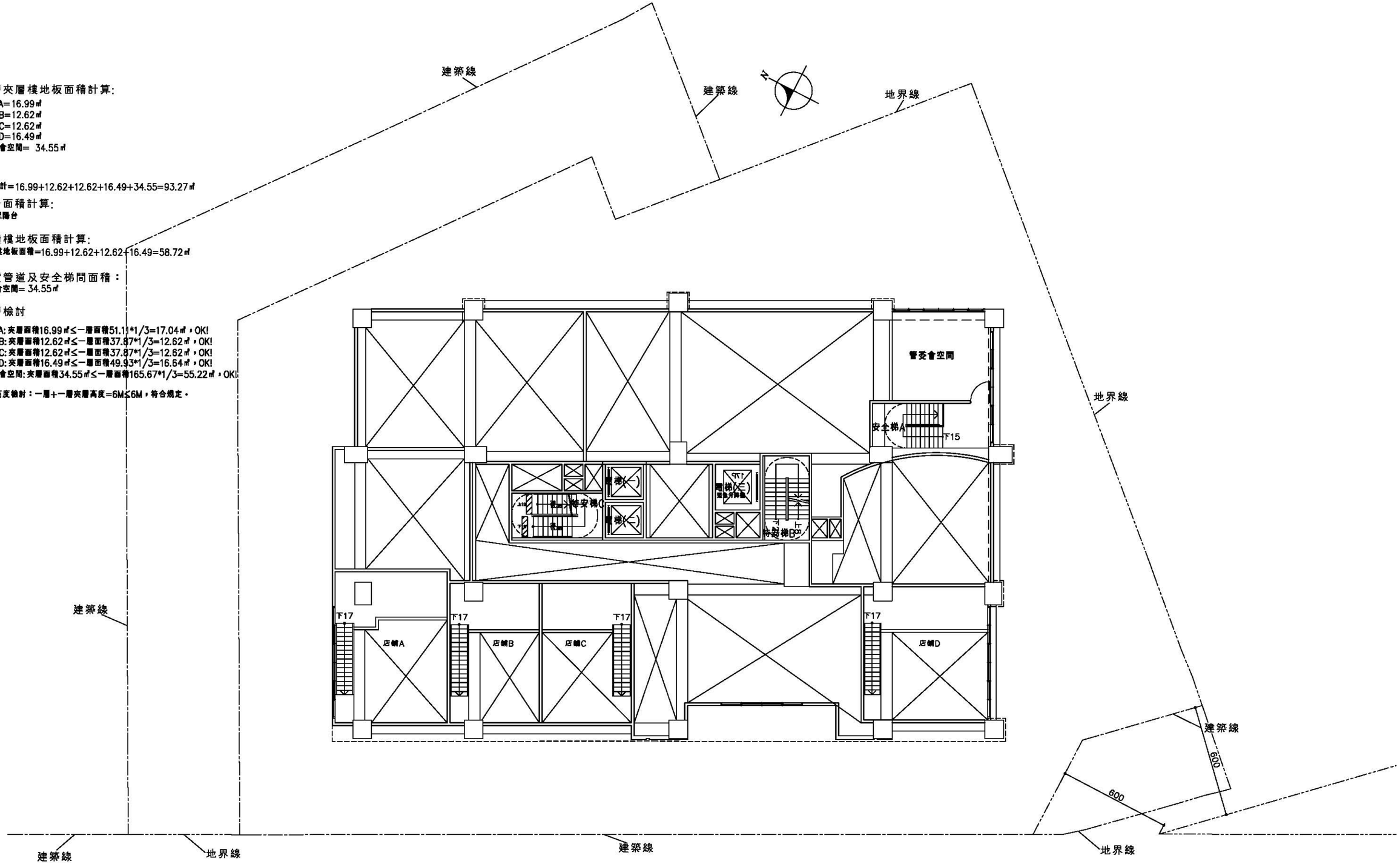
四.機電管道及安全梯間面積：

管委會空間= 34.55㎡

五.夾層檢討

1.店鋪A:夾層面積16.99㎡≤一層面積51.11*1/3=17.04㎡，OK!
2.店鋪B:夾層面積12.62㎡≤一層面積37.87*1/3=12.62㎡，OK!
3.店鋪C:夾層面積12.62㎡≤一層面積37.87*1/3=12.62㎡，OK!
4.店鋪D:夾層面積16.49㎡≤一層面積49.93*1/3=16.64㎡，OK!
5.管委會空間:夾層面積34.55㎡≤一層面積165.67*1/3=55.22㎡，OK!

夾層高度檢討：一層+一層夾層高度=6M≤6M，符合規定。



壹層夾層平面 S:1/200

圖 11-15 一樓夾層平面圖 S：1/200

一.二層樓地板面積計算:

1.A1戶= 63.43㎡　　9.特別安全梯B= 19.25㎡
2.A2戶= 75.79㎡　　10.特別安全梯C= 21.74㎡
3.A3戶= 76.09㎡　　11.排煙室=15.27㎡
4.A4戶= 60.07㎡　　12.梯廳= 45.04㎡
5.A5戶= 60.07㎡　　13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡
6.A6戶= 76.09㎡　　14.電梯(一)= 4.51㎡
7.A7戶= 75.79㎡　　15.電梯(二)= 4.80㎡
8.A8戶= 63.43㎡　　16.電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
+63.43+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
+4.80+10.79=691.68㎡

二.陽台面積計算:

A1戶= 5.45㎡　　A5戶= 4.60㎡
A2戶= 6.40+3.78=10.18㎡　　A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A3戶= 5.39+3.69=9.08㎡　　A7戶= 6.40+3.78=10.18㎡
A4戶= 4.60㎡　　A8戶= 5.45㎡

合計= 5.45+10.18+9.08+4.60+4.60+9.08+10.18+5.45=58.62㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
+63.43+19.52+4.51+4.80+3.1=582.69㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≦691.08*10%=69.11㎡ ,OK!
陽台面積= 58.62㎡ ≦691.08*10%=69.11㎡ ,OK!
梯廳+陽台面積= 45.04+58.62=103.66㎡
103.66㎡ ≦ 691.08*15%=103.66㎡ ,OK!

露梁計入容積= 1.55*2=3.1㎡

六.雨遮面積計算:

(2.22+1.99+1.85+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=28.84㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討：

L1=4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≦ 50M ,OK!
4.52+5.81+4.71=15.04M ≦ 50/2=25M ,OK!
L2=4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≦ 50M ,OK!
4.87+5.2+4.87=14.94M ≦ 50/2=25M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討：

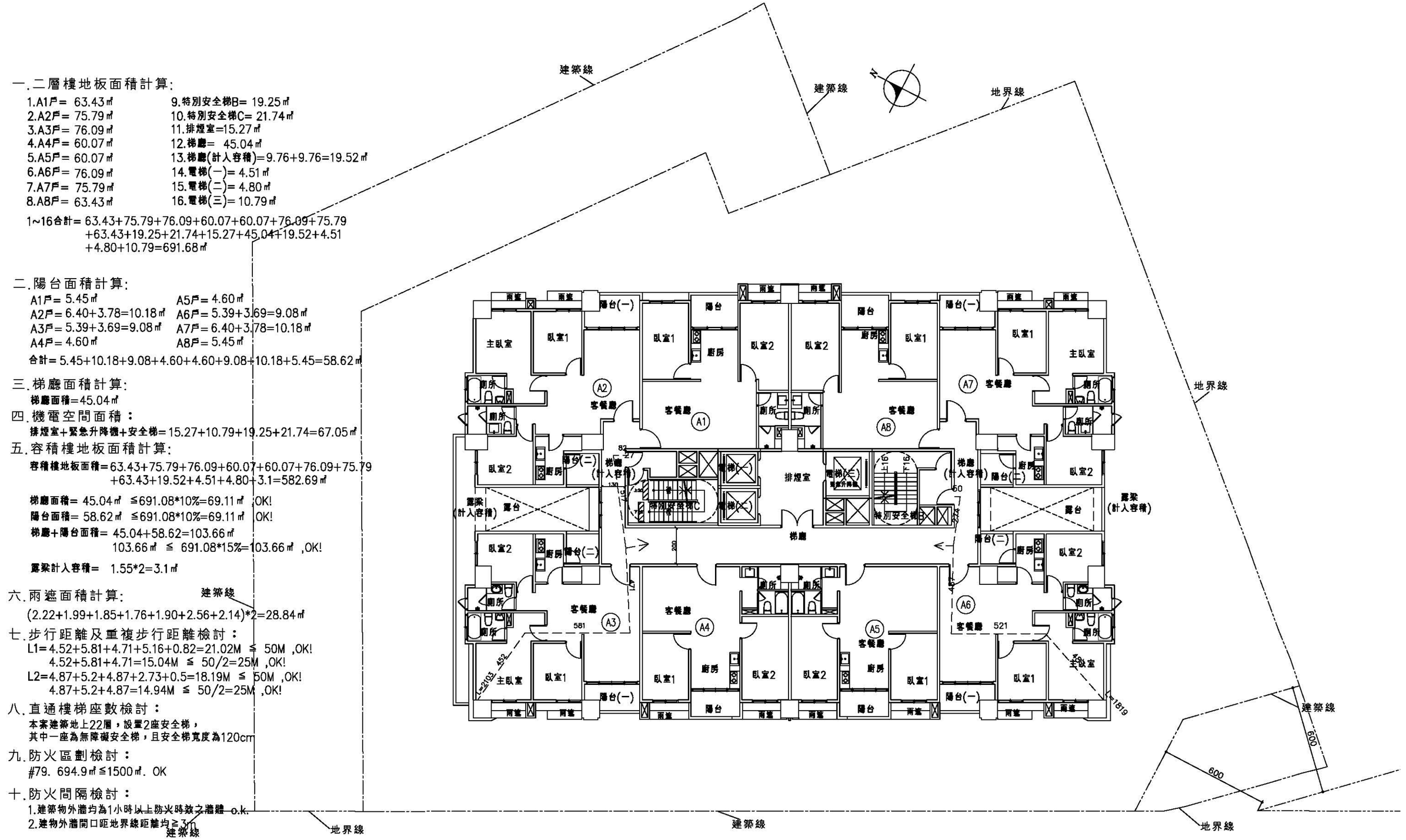
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討：

#79. 694.9㎡≦1500㎡. OK

十.防火間隔檢討：

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均≧3m



二層平面圖　S:1/200

圖 11-17 二層平面圖 S：1/200

一.三～十二，十四層樓地板面積計算:

1.A1戶= 63.43㎡
2.A2戶= 75.79㎡
3.A3戶= 76.09㎡
4.A4戶= 60.07㎡
5.A5戶= 60.07㎡
6.A6戶= 76.09㎡
7.A7戶= 75.79㎡
8.A8戶= 63.43㎡
9.特別安全梯B= 19.25㎡
10.特別安全梯C= 21.74㎡
11.排煙室=15.27㎡
12.梯廳= 45.04㎡
13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡
14.電梯(一)= 4.51㎡
15.電梯(二)= 4.80㎡
16.電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
+63.43+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
+4.80+10.79=691.68㎡

二.陽台面積計算:

A1戶= 5.45㎡
A2戶= 6.40+3.78=10.18㎡
A3戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A4戶= 4.60㎡
A5戶= 4.60㎡
A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A7戶= 6.40+3.78=10.18㎡
A8戶= 5.45㎡

合計= 5.45+10.18+9.08+4.60+4.60+9.08+10.18+5.45=58.62㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
+63.43+19.52+4.51+4.80=579.59㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≦691.08*10%=69.11㎡ ,OK!
陽台面積= 58.62㎡ ≦691.08*10%=69.11㎡ ,OK!
梯廳+陽台面積= 45.04+58.62=103.66㎡
103.66㎡ ≦ 691.08*15%=103.66㎡ ,OK!

六.雨遮面積計算:

(2.22+1.99+1.85+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=28.84㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討：

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≦ 50M ,OK!
4.52+5.81+4.71=15.04M ≦ 50/2=25M ,OK!
L2=4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≦ 50M ,OK!
4.87+5.2+4.87=14.94M ≦ 50/2=25M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討：

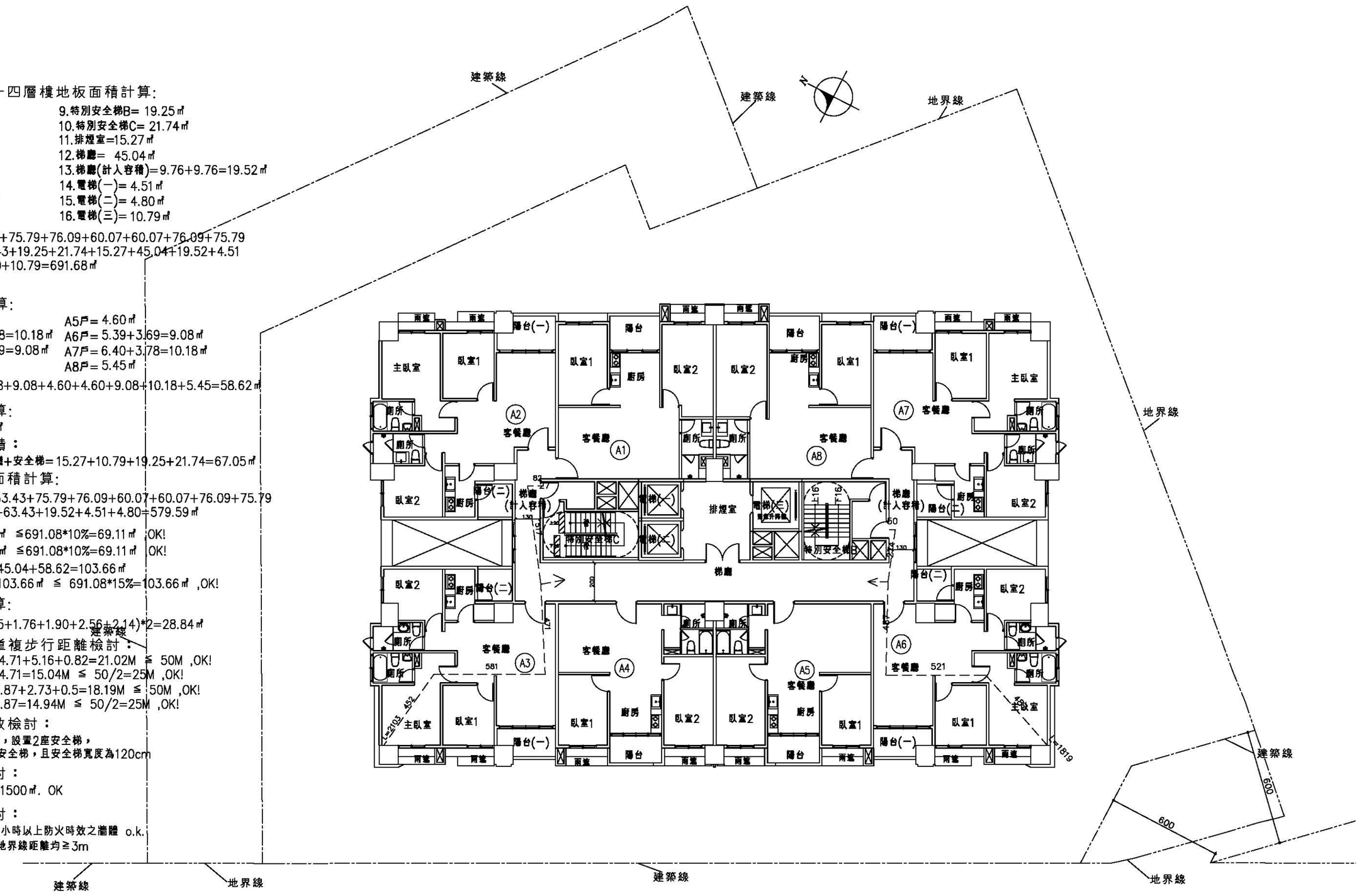
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討：

#79. 691.68㎡≦1500㎡. OK

十.防火間隔檢討：

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均≧3m



三～十二層,十四層平面圖 S:1/200

圖 11-13 三至十二、十四層平面圖 S：1/200

一.十三層樓地板面積計算:

1.A1戶= 63.43㎡
2.A2戶= 75.79㎡
3.A3戶= 76.09㎡
4.A4戶= 60.07㎡
5.A5戶= 60.07㎡
6.A6戶= 76.09㎡
7.A7戶= 63.43㎡
8.管委會空間=75.79㎡
9.特別安全梯B= 19.25㎡
10.特別安全梯C= 21.74㎡
11.排煙室=15.27㎡
12.梯廳= 45.04㎡
13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡
14.電梯(一)= 4.51㎡
15.電梯(二)= 4.80㎡
16.電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+75.79
+63.43+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
+4.80+10.79=691.68㎡

二.陽台面積計算:

A1戶= 5.45㎡
A2戶= 6.40+3.78=10.18㎡
A3戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A4戶= 4.60㎡
A5戶= 4.60㎡
A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A7戶= 6.40+3.78=10.18㎡
A8戶= 5.45㎡

合計= 5.45+10.18+9.08+4.60+4.60+9.08+10.18+5.45=58.62㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯+管委會=15.27+10.79+19.25+21.74+75.79=142.84㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積= 63.43+75.79+76.09+60.07+60.07+76.09+63.43
+19.52+4.51+4.80=503.8㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≦691.08*10%=69.11㎡ ,OK!
陽台面積= 58.62㎡ ≦691.08*10%=69.11㎡ ,OK!
梯廳+陽台面積= 45.04+58.62=103.66㎡
103.66㎡ ≦ 691.08*15%=103.66㎡ ,OK!

六.雨遮面積計算:

(2.22+1.99+1.85+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=28.84㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討：

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≦ 50M ,OK!
4.52+5.81+4.71=15.04M ≦ 50/2=25M ,OK!
L2=4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≦ 50M ,OK!
4.87+5.2+4.87=14.94M ≦ 50/2=25M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討：

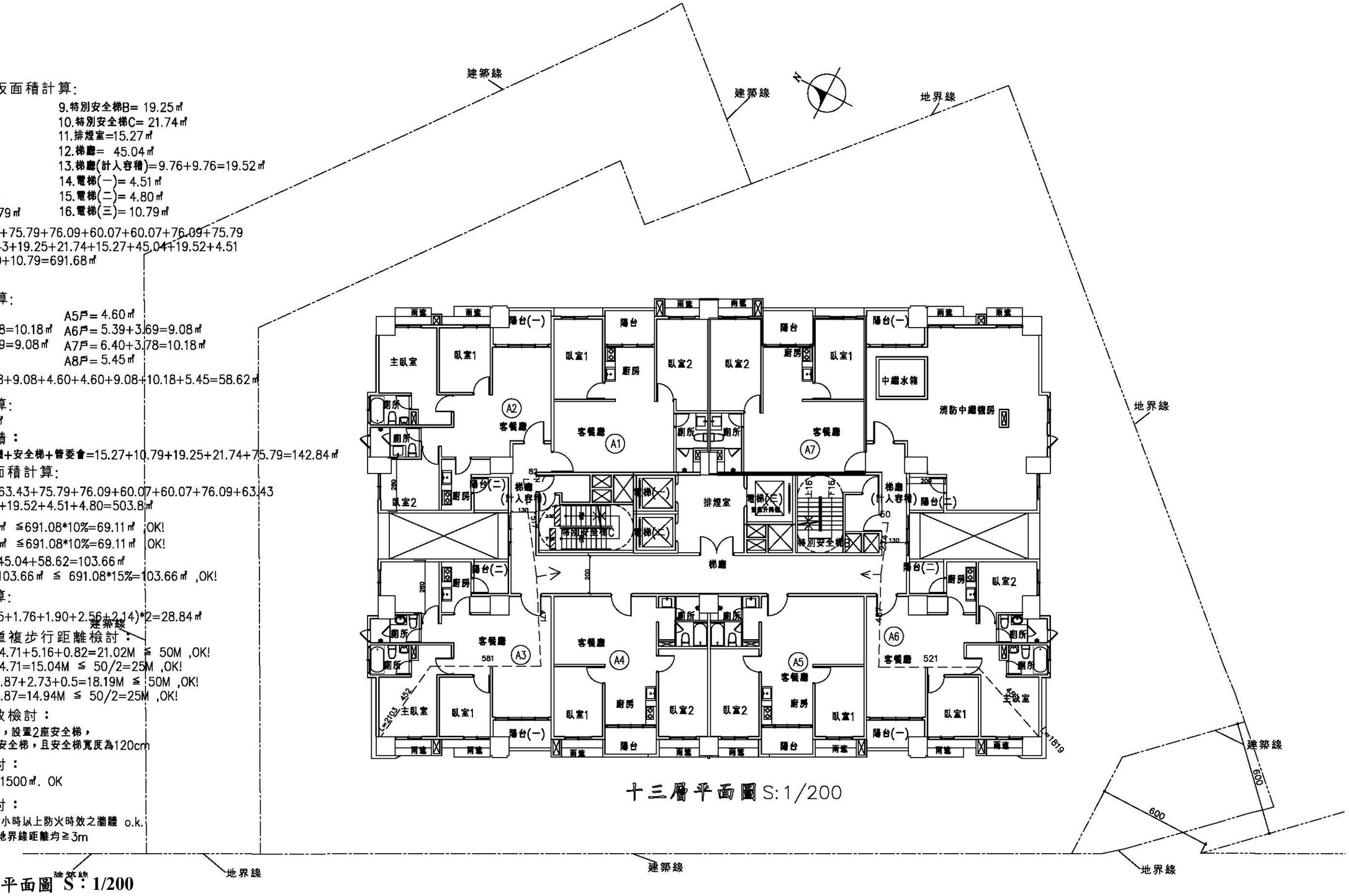
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討：

#79. 691.68㎡≦1500㎡. OK

十.防火間隔檢討：

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均≧3m



十三層平面圖 S:1/200

圖 11-14 十三層平面圖 S：1/200

一.十五層樓地板面積計算:

1.A1戶= 63.81㎡
2.A2戶= 61.51㎡
3.A3戶= 76.09㎡
4.A4戶= 60.07㎡
5.A5戶= 60.07㎡
6.A6戶= 76.09㎡
7.A7戶= 61.51㎡
8.A8戶= 63.81㎡
9.特別安全梯B= 19.25㎡
10.特別安全梯C= 21.74㎡
11.排煙室=15.27㎡
12.梯廳= 45.04㎡
13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡
14.電梯(一)= 4.51㎡
15.電梯(二)= 4.80㎡
16.電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
+63.81+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
+4.80+10.79=663.88㎡

二.陽台面積計算:

A1戶= 5.07㎡
A2戶= 4.74+3.78=8.52㎡
A3戶= 3.69+5.39=9.08㎡
A4戶= 4.60㎡
A5戶= 4.60㎡
A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A7戶= 4.74+3.78=8.52㎡
A8戶= 5.07㎡

合計= 5.07+4.74+3.78+3.69+5.39+4.60+4.60+5.39
+3.69+4.74+3.78+5.07=54.54㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
+63.81+4.51+4.80+19.52=551.79㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≦ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!
陽台面積= 54.54㎡ ≦ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

梯廳+陽台面積= 45.04+54.54=99.58㎡≧663.88*15%=99.582㎡
OK!

六.雨遮面積計算:

(2.22+1.80+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=24.76㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討：

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≦ 40M ,OK!
4.52+5.81+4.71=15.04M ≦ 40M/2=20M ,OK!
L2= 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M≦ 40M ,OK!
4.87+5.2+4.87=14.94M ≦ 40M/2=20M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討：

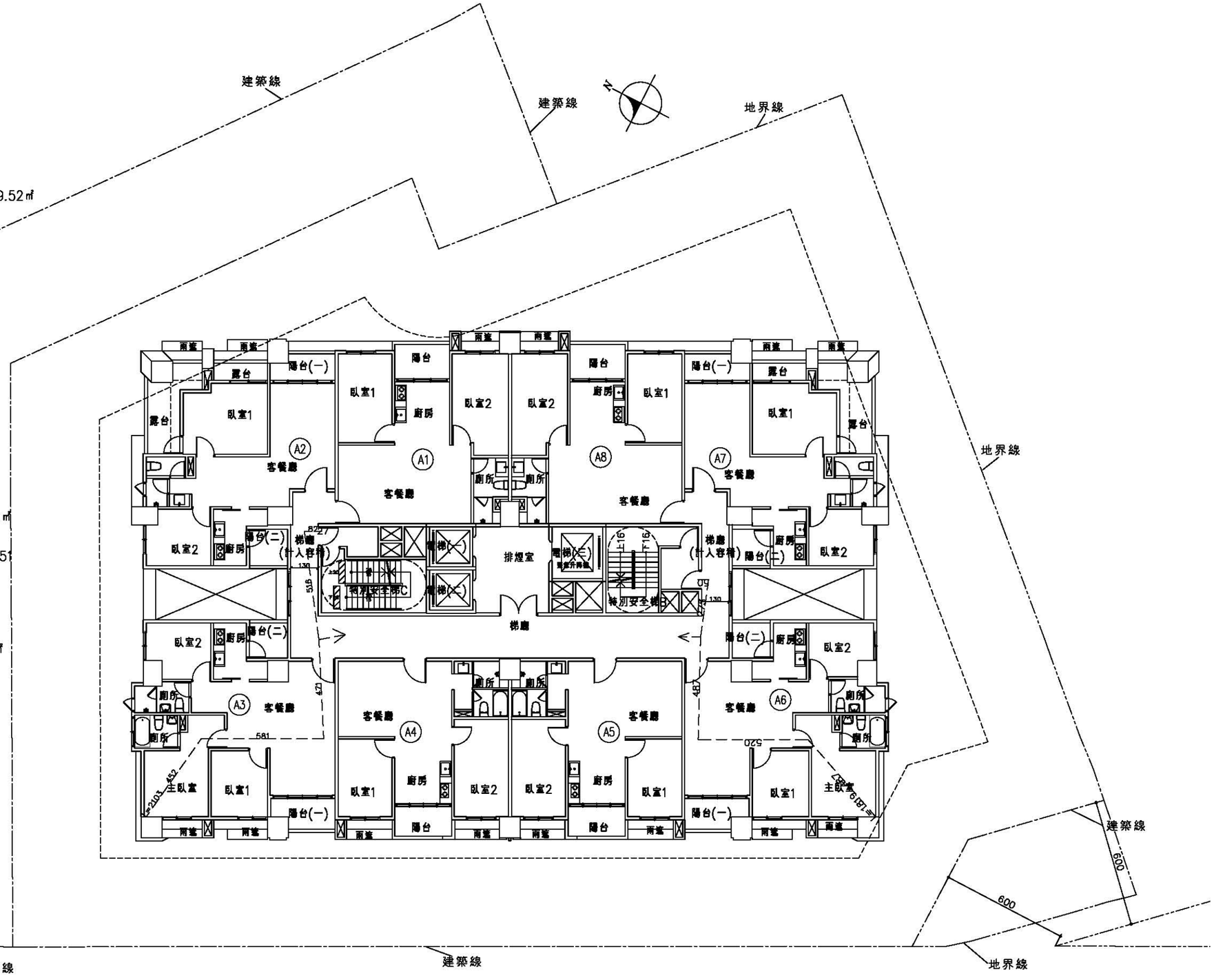
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討：

#79. 663.88㎡≦1500㎡. OK

十.防火間隔檢討：

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均為3.5M



十五層平面圖 S:1/200

圖 11-15 十五層平面圖 S：1/200

一.十六層樓地板面積計算:

1.A1戶= 63.81㎡
2.A2戶= 61.51㎡
3.A3戶= 76.09㎡
4.A4戶= 60.07㎡
5.A5戶= 60.07㎡
6.A6戶= 76.09㎡
7.A7戶= 61.51㎡
8.A8戶= 63.81㎡
9.特別安全梯B= 19.25㎡
10.特別安全梯C= 21.74㎡
11.排煙室=15.27㎡
12.梯廳= 45.04㎡
13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡
14.電梯(一)= 4.51㎡
15.電梯(二)= 4.80㎡
16.電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
+63.81+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
+4.80+10.79=663.88㎡

二.陽台面積計算:

A1戶= 5.07㎡
A2戶= 4.74+3.78=8.52㎡
A3戶= 3.69+5.39=9.08㎡
A4戶= 4.60㎡
A5戶= 4.60㎡
A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A7戶= 4.74+3.78=8.52㎡
A8戶= 5.07㎡

合計= 5.07+4.74+3.78+3.69+5.39+4.60+4.60+5.39
+3.69+4.74+3.78+5.07=54.54㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積:

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
+63.81+4.51+4.80+19.52=551.79㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≦ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

陽台面積= 54.54㎡ ≦ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

梯廳+陽台面積= 45.04+54.54=99.58㎡≧663.88*15%=99.582㎡
OK!

六.雨遮面積計算:

(2.22+1.80+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=24.76㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討:

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≦ 40M ,OK!
4.52+5.81+4.71=15.04M ≦ 40M/2=20M ,OK!
L2= 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M≦ 40M ,OK!
4.87+5.2+4.87=14.94M ≦ 40M/2=20M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討:

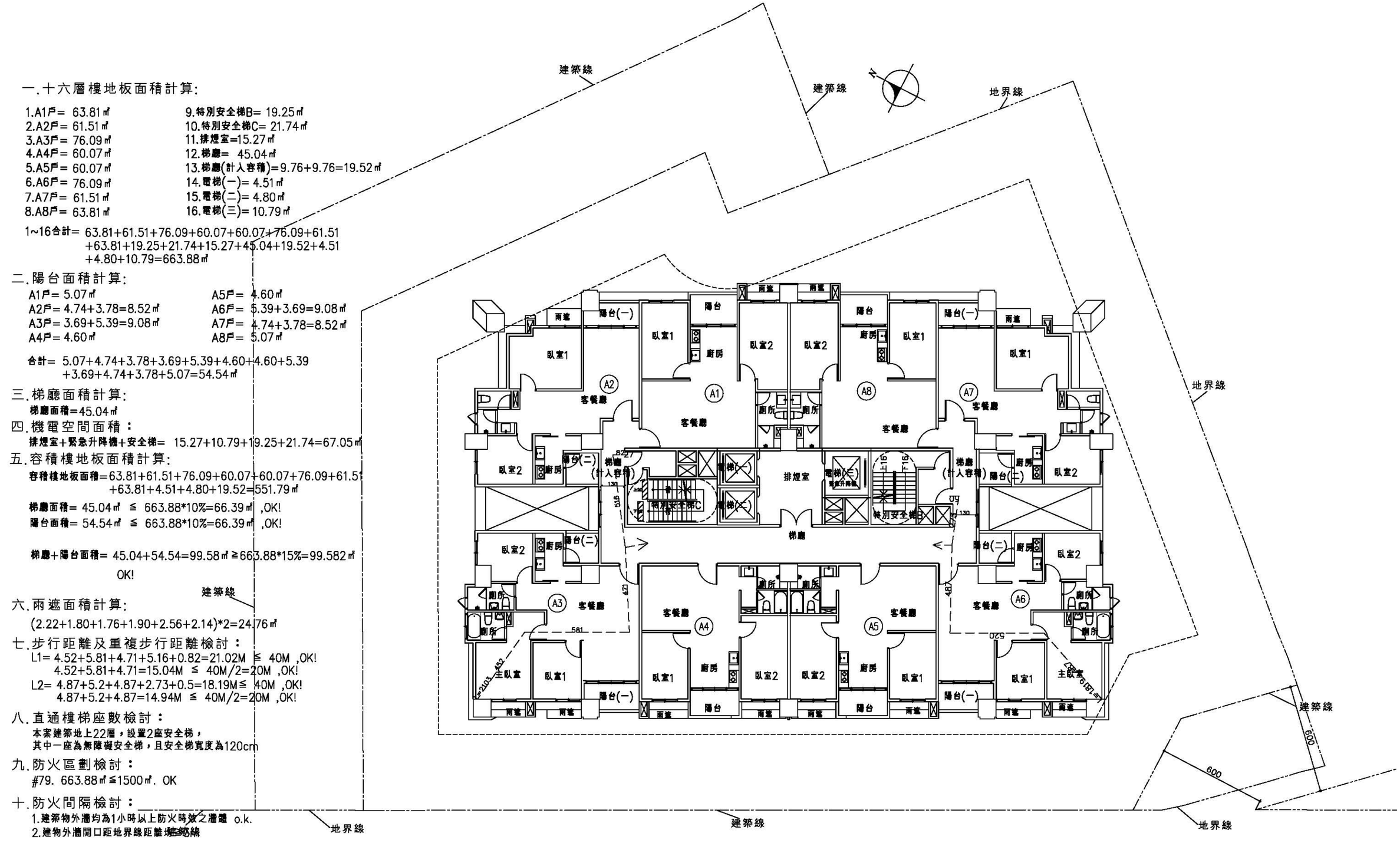
本案建築地上22層,設置2座安全梯,
其中一座為無障礙安全梯,且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討:

#79. 663.88㎡≦1500㎡. OK

十.防火間隔檢討:

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離1m以上



十六層平面圖 S:1/200

圖 11-16 十六層平面圖 S：1/200

一.十七～二十一層樓地板面積計算:

1.A1戶= 63.81㎡
2.A2戶= 61.51㎡
3.A3戶= 76.09㎡
4.A4戶= 60.07㎡
5.A5戶= 60.07㎡
6.A6戶= 76.09㎡
7.A7戶= 61.51㎡
8.A8戶= 63.81㎡
9.特別安全梯B= 19.25㎡
10.特別安全梯C= 21.74㎡
11.排煙室=15.27㎡
12.梯廳= 45.04㎡
13.梯廳(計入容積)=9.76+9.76=19.52㎡
14.電梯(一)= 4.51㎡
15.電梯(二)= 4.80㎡
16.電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
+63.81+19.25+21.74+15.27+45.04+19.52+4.51
+4.80+10.79=663.88㎡

二.陽台面積計算:

A1戶= 5.07㎡
A2戶= 4.74+3.78=8.52㎡
A3戶= 3.69+5.39=9.08㎡
A4戶= 4.60㎡
A5戶= 4.60㎡
A6戶= 5.39+3.69=9.08㎡
A7戶= 4.74+3.78=8.52㎡
A8戶= 5.07㎡

合計= 5.07+4.74+3.78+3.69+5.39+4.60+4.60+5.39
+3.69+4.74+3.78+5.07=54.54㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積=63.81+61.51+76.09+60.07+60.07+76.09+61.51
+63.81+4.51+4.80+19.52=551.79㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≦ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!
陽台面積= 54.54㎡ ≦ 663.88*10%=66.39㎡ ,OK!

梯廳+陽台面積= 45.04+54.54=99.58㎡≧663.88*15%=99.582㎡
OK!

六.雨遮面積計算:

(2.22+1.80+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=24.76㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討：

L1= 4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≦ 40M ,OK!
4.52+5.81+4.71=15.04M ≦ 40M/2=20M ,OK!
L2= 4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M≦ 40M ,OK!
4.87+5.2+4.87=14.94M ≦ 40M/2=20M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討：

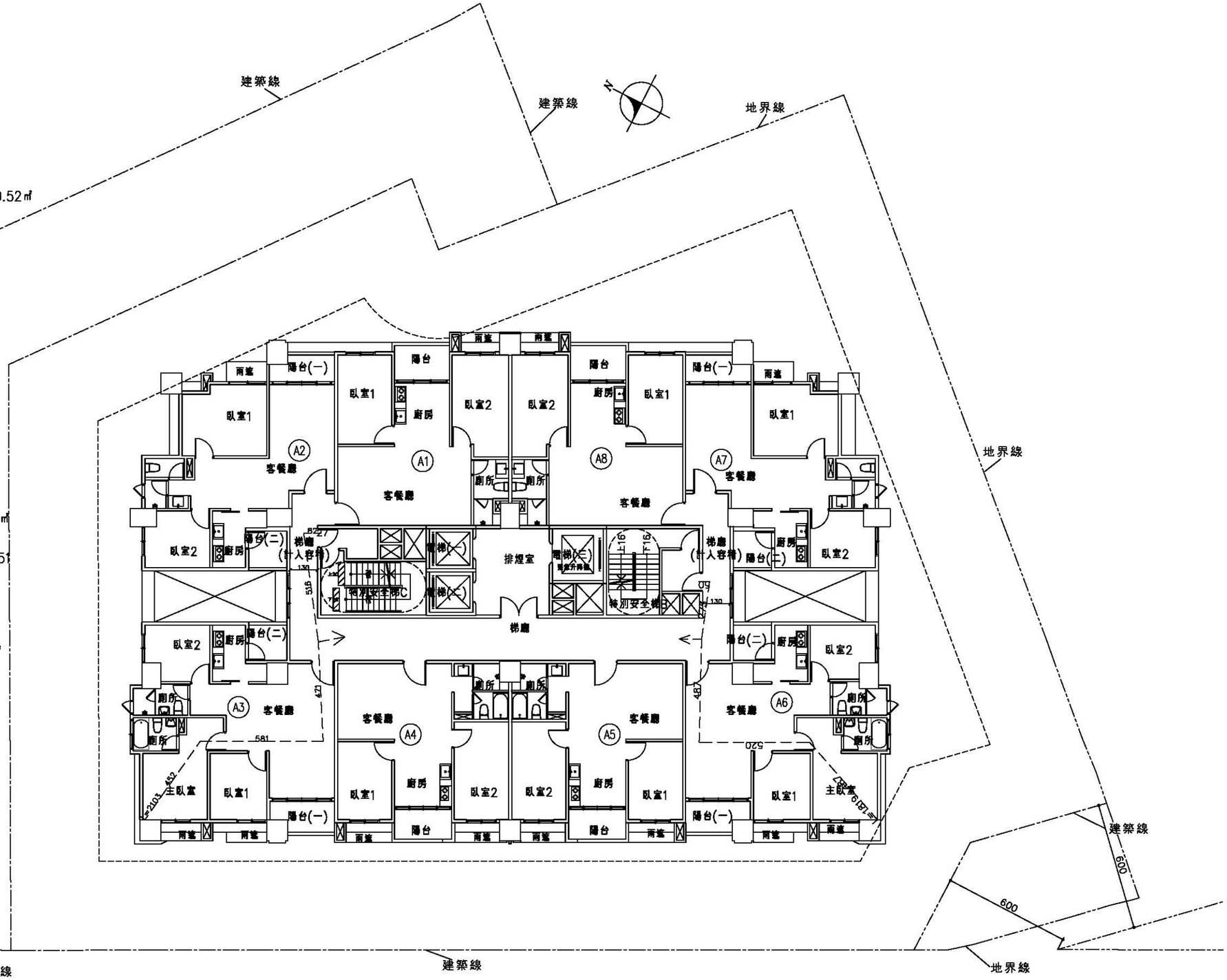
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討：

#79. 663.88㎡≦1500㎡. OK

十.防火間隔檢討：

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均≦3m



十七～二十一層平面圖 S:1/200

圖 11-17 十七至二十一層平面圖 S：1/200

一.二十二層樓地板面積計算:

1.A1戶= 73.75㎡
2.A2戶= 76.15㎡
3.A3戶= 76.15㎡
4.A4戶= 73.75㎡

9.特別安全梯B= 19.25㎡
10.特別安全梯C= 21.74㎡
11.排煙室=15.27㎡
12.梯廳= 45.04㎡
13.梯廳(計入容積)=6.13+6.13=12.26㎡
14.電梯(一)= 4.51㎡
15.電梯(二)= 4.80㎡
16.電梯(三)= 10.79㎡

1~16合計= 73.75+76.15+76.15+73.75+19.25+21.74+15.27
+45.04+12.26+4.51+4.80+10.79=433.46㎡

二.陽台面積計算:

A1戶= 5.97㎡
A2戶= 4.69㎡
A3戶= 4.69㎡
A4戶= 5.97㎡

合計= 5.97+4.69+4.69+5.97=21.32㎡

三.梯廳面積計算:

梯廳面積=45.04㎡

四.機電空間面積：

排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+19.25+21.74=67.05㎡

五.容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積= 73.75+76.15+76.15+73.75+12.26+4.51+4.80
+1.69=323.06㎡

梯廳面積= 45.04㎡ ≧433.46*10%=43.35㎡
45.04−43.35=1.69㎡ 計入容積

陽台面積= 21.32㎡ ≦433.46*10%=43.35㎡ ,OK!

梯廳+陽台面積=45.04+21.32−1.69=64.67㎡≦433.46*15%=65.02㎡, OK!

六.雨遮面積計算:

無設置雨遮

七.步行距離及重複步行距離檢討：

L1=5.38+4.27+3.56+4.81+0.7=18.72M≦ 40M ,OK!
5.38+4.27=9.65M≦ 40M/2=20M ,OK!
L2=5.28+4.48+3.67+2.97+0.86=17.26M≦ 40M ,OK!
5.28+4.48=9.76M≦ 40M/2=20M ,OK!

八.直通樓梯座數檢討：

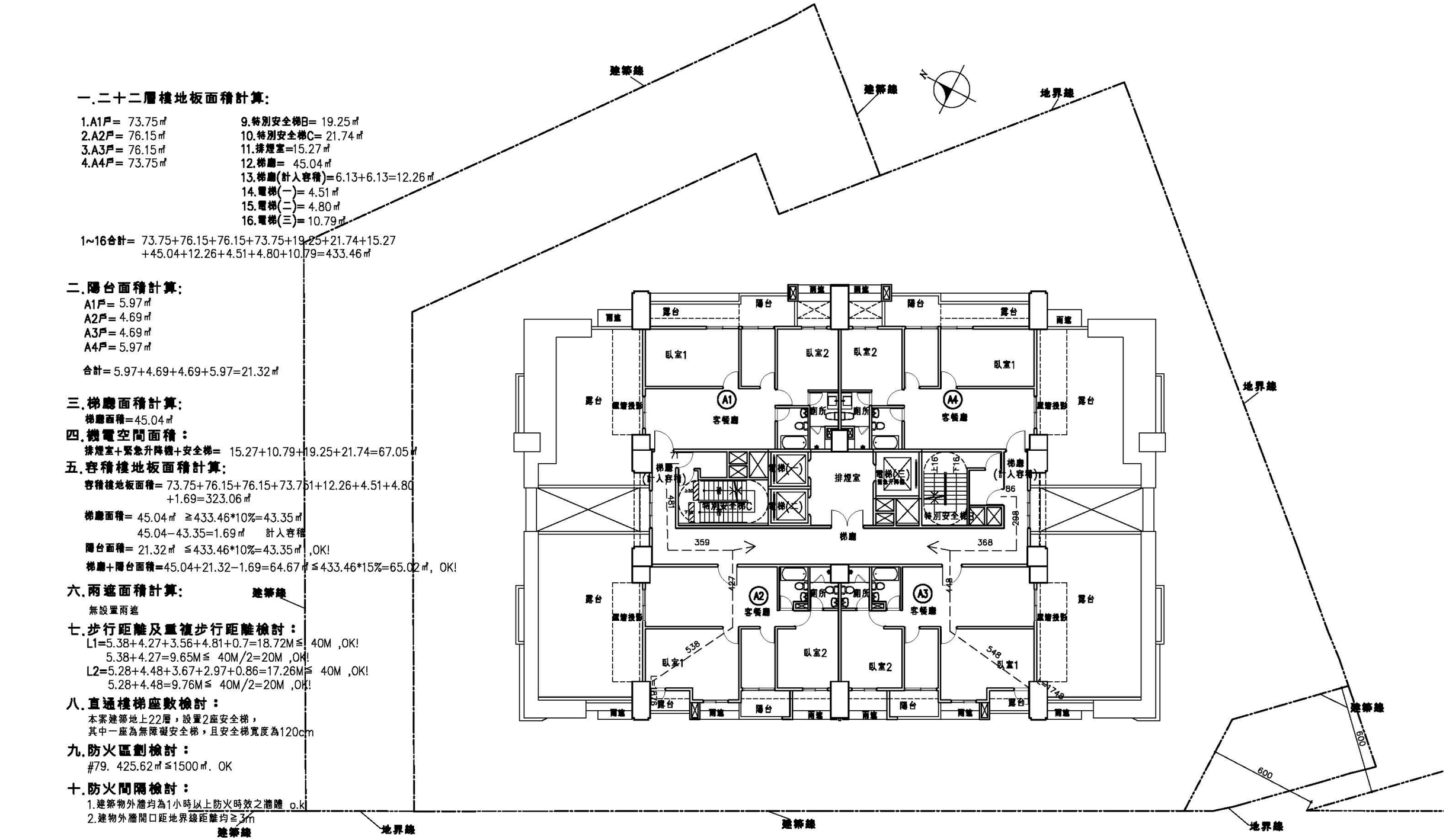
本案建築地上22層，設置2座安全梯，
其中一座為無障礙安全梯，且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討：

#79. 425.62㎡≦1500㎡. OK

十.防火間隔檢討：

1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k
2.建物外牆開口距地界線距離均≧3m



二十二層平面圖S:1/200

圖 11-18 二十二層平面圖 S：1/200

一.屋突一～三層樓地板面積計算:

突一= 118.49㎡
突二= 118.49㎡
突三= 118.49㎡

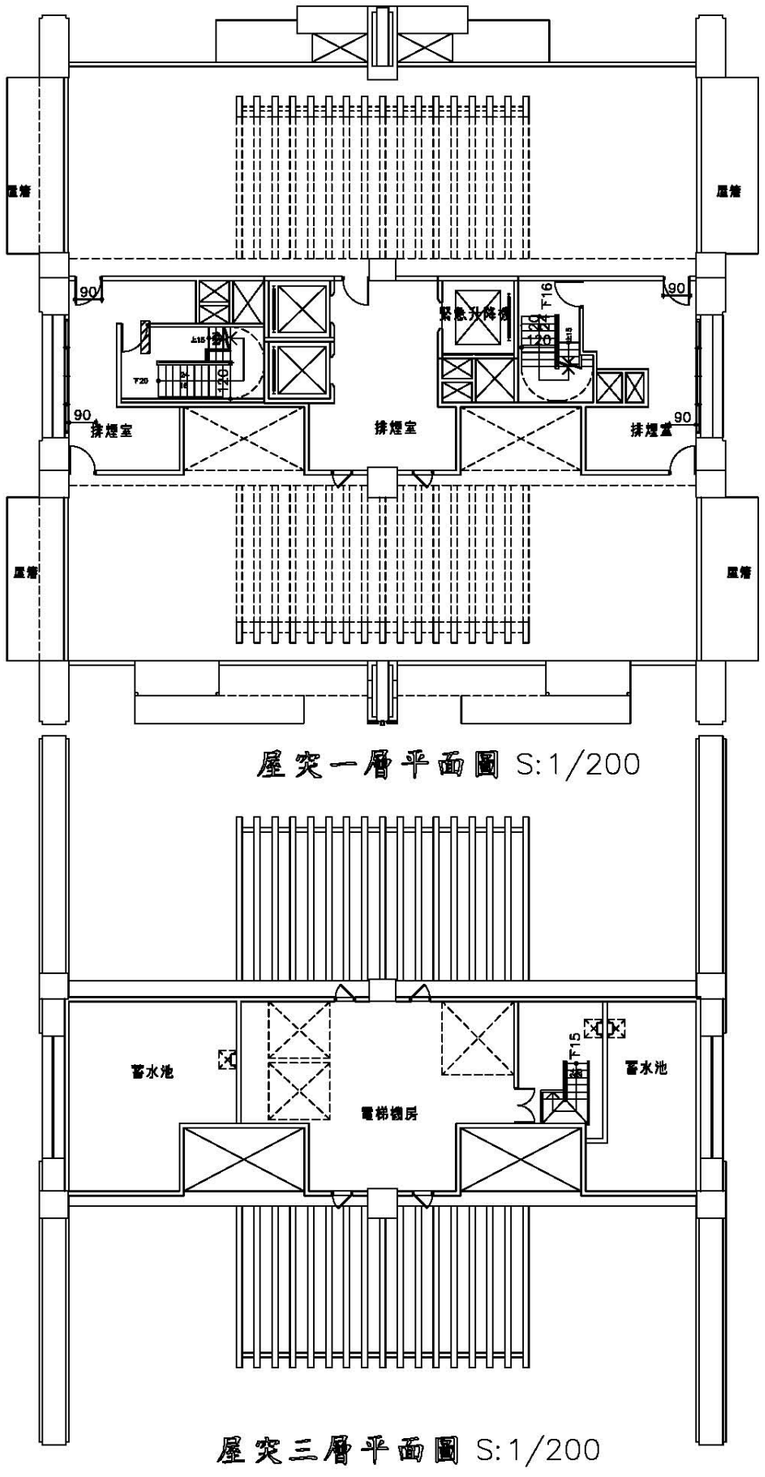
二.屋突層面積檢討:

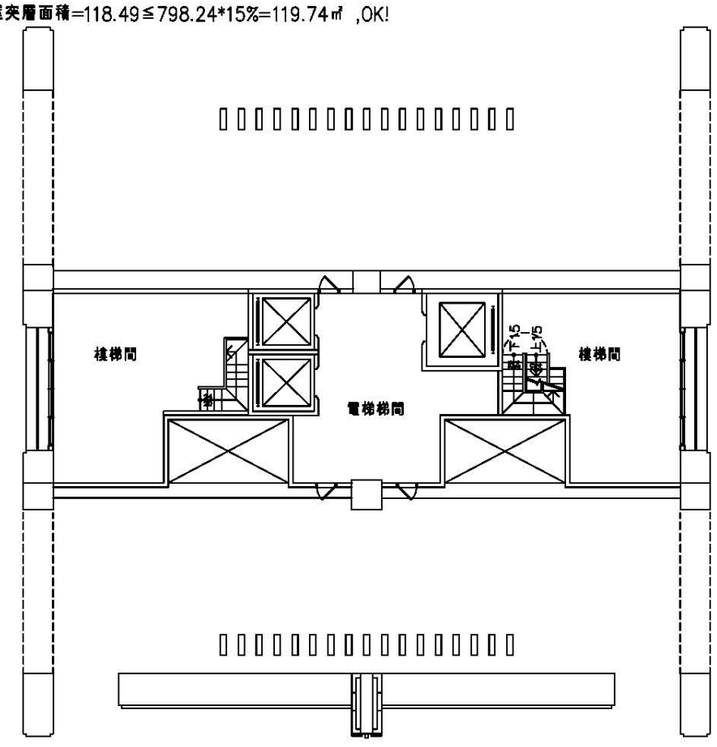
建築面積為796.57㎡，屋突層面積=118.49≦798.24*15%=119.74㎡ ,OK!

三.屋頂構造物及屋突面積檢討：

屋頂構造物面積為：(20.31+9.21)*2+1.14*17+0.96*17+(0.06+0.06+0.14+0.14)*16=101.14㎡

屋頂構造物+屋突面積= 101.14+118.49=219.63≦798.24*30%=239.47㎡，OK!





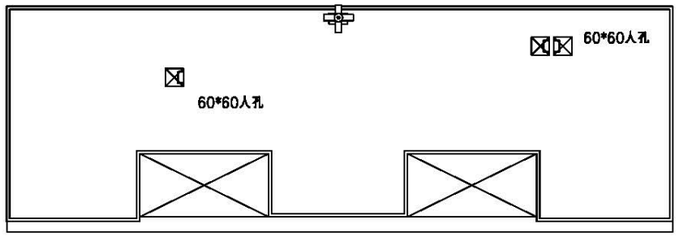
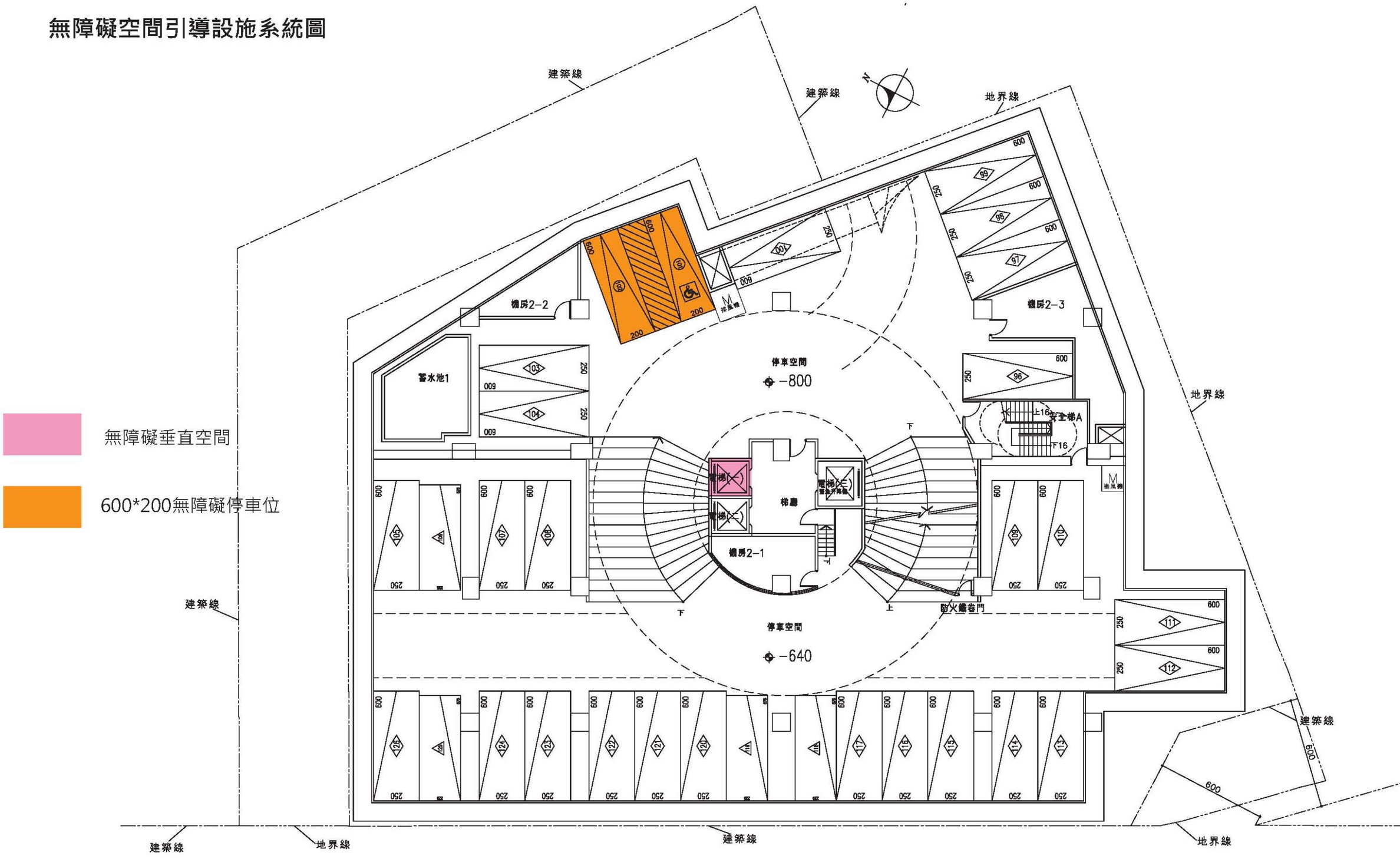


圖 11-19 屋頂層平面圖 S：1/200

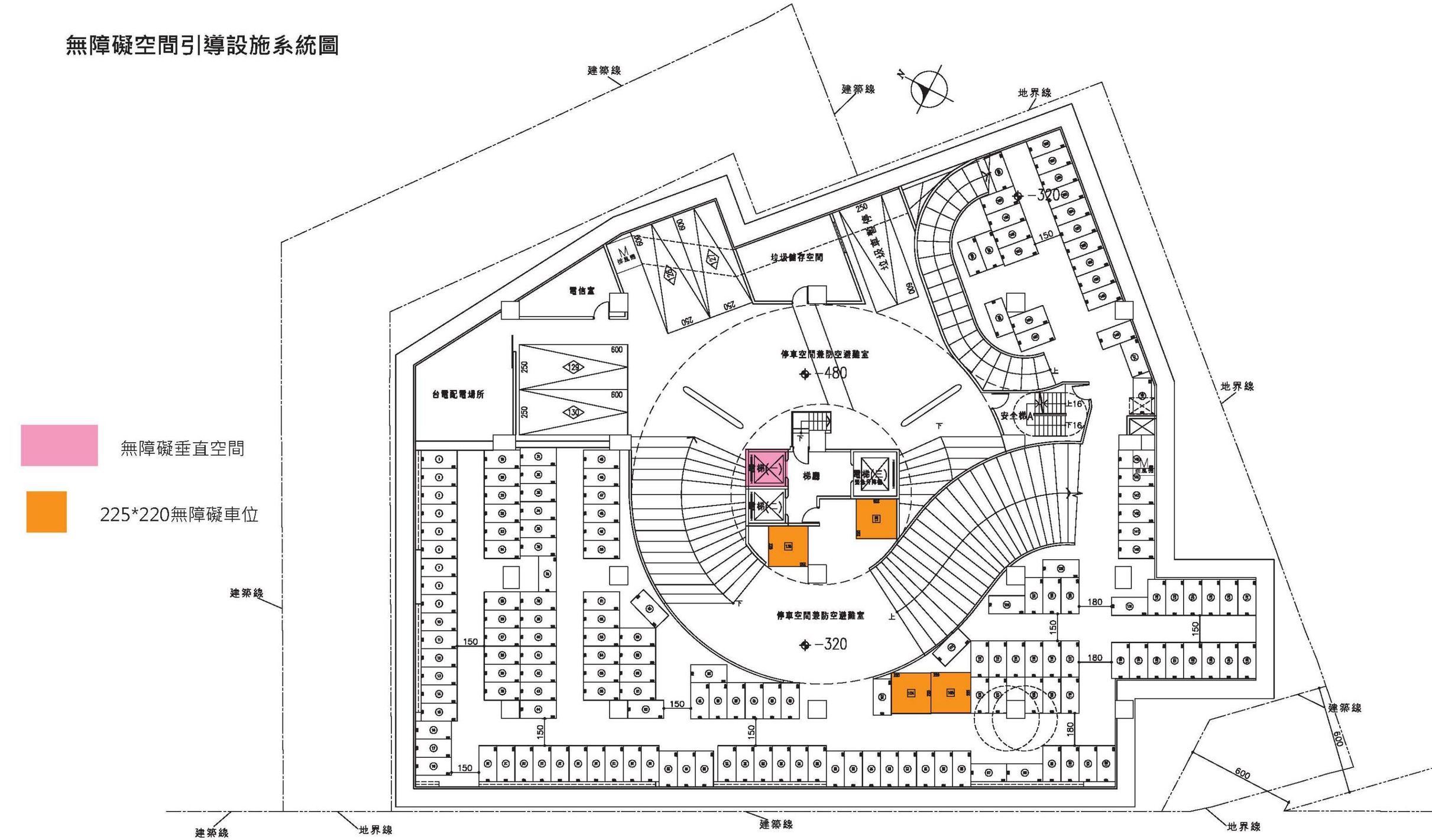
無障礙空間引導設施系統圖



地下二~四層平面 S=1/200

圖 11-20 地下二層至地下四層無障礙空間引導設施 S：1/200

無障礙空間引導設施系統圖



地下一層平面圖 S:1/200

圖 11-21 地下一層無障礙空間引導設施圖 S：1/200

無障礙空間引導設施系統圖

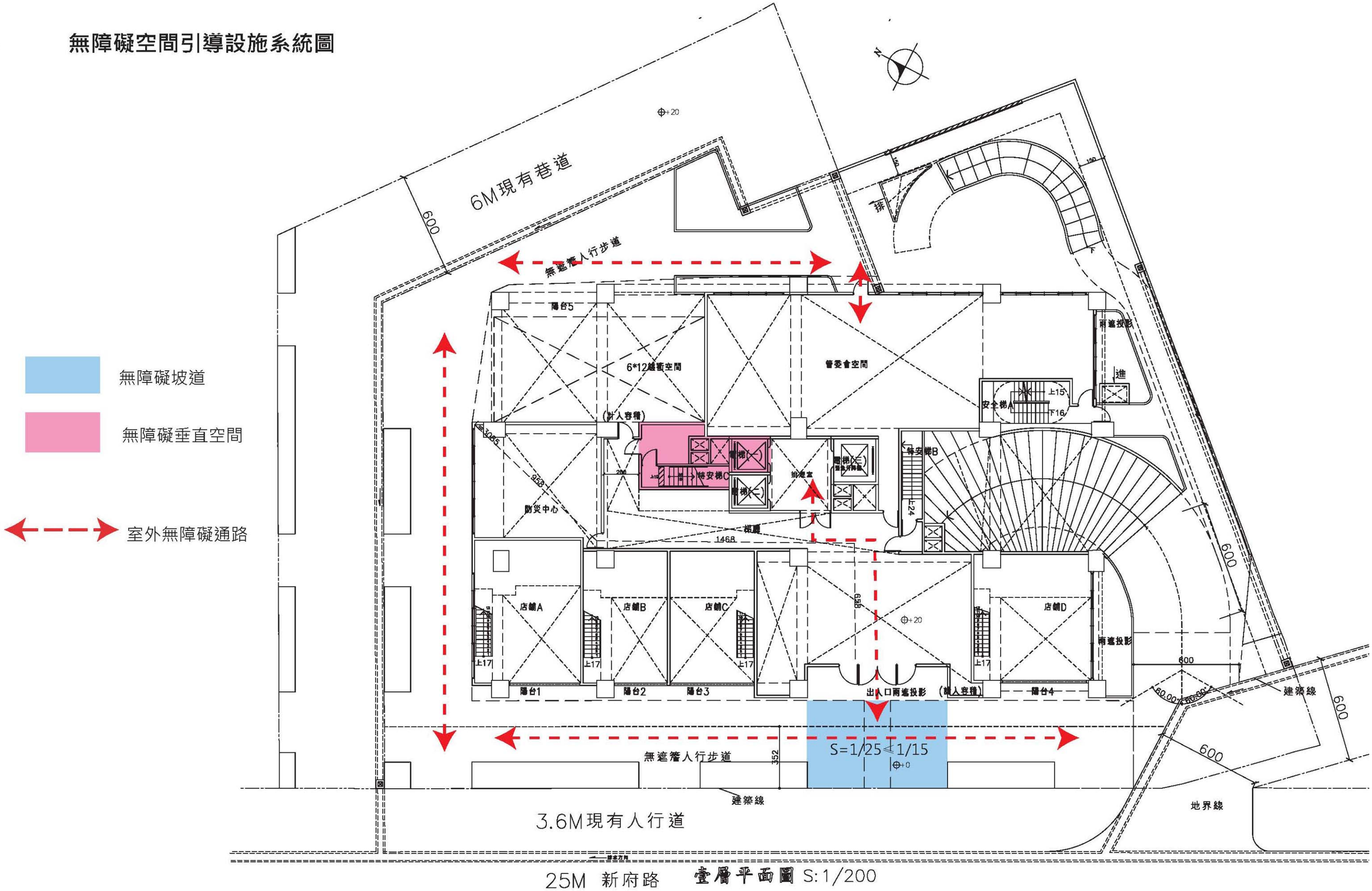


圖 11-22 一層無障礙空間引導設施圖 S：1/200

垃圾、廚餘處理及運送系統

垃圾清運計畫：

本案22層，1~22層之總樓地板面積為688.94
+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68+118.49*3
=15203.36㎡，其中店鋪（商業使用）樓地板面積為
235.5㎡，則住宅樓地板面積15203.36-235.5=14967.86㎡。

依據土地管制要點中，垃圾儲存空間之設置規定，
商業使用垃圾儲存空間為：235.5/500*0.5*2=0.47㎡
住宅垃圾儲存空間為：14967.86/500*0.5=14.97㎡
總計需要垃圾儲存空間為：0.47+14.97=15.44㎡

本案設置的垃圾儲存空間於地下一層，面積為為：26.37㎡
26.37㎡≥15.44㎡，符合規定。

垃圾儲藏空間

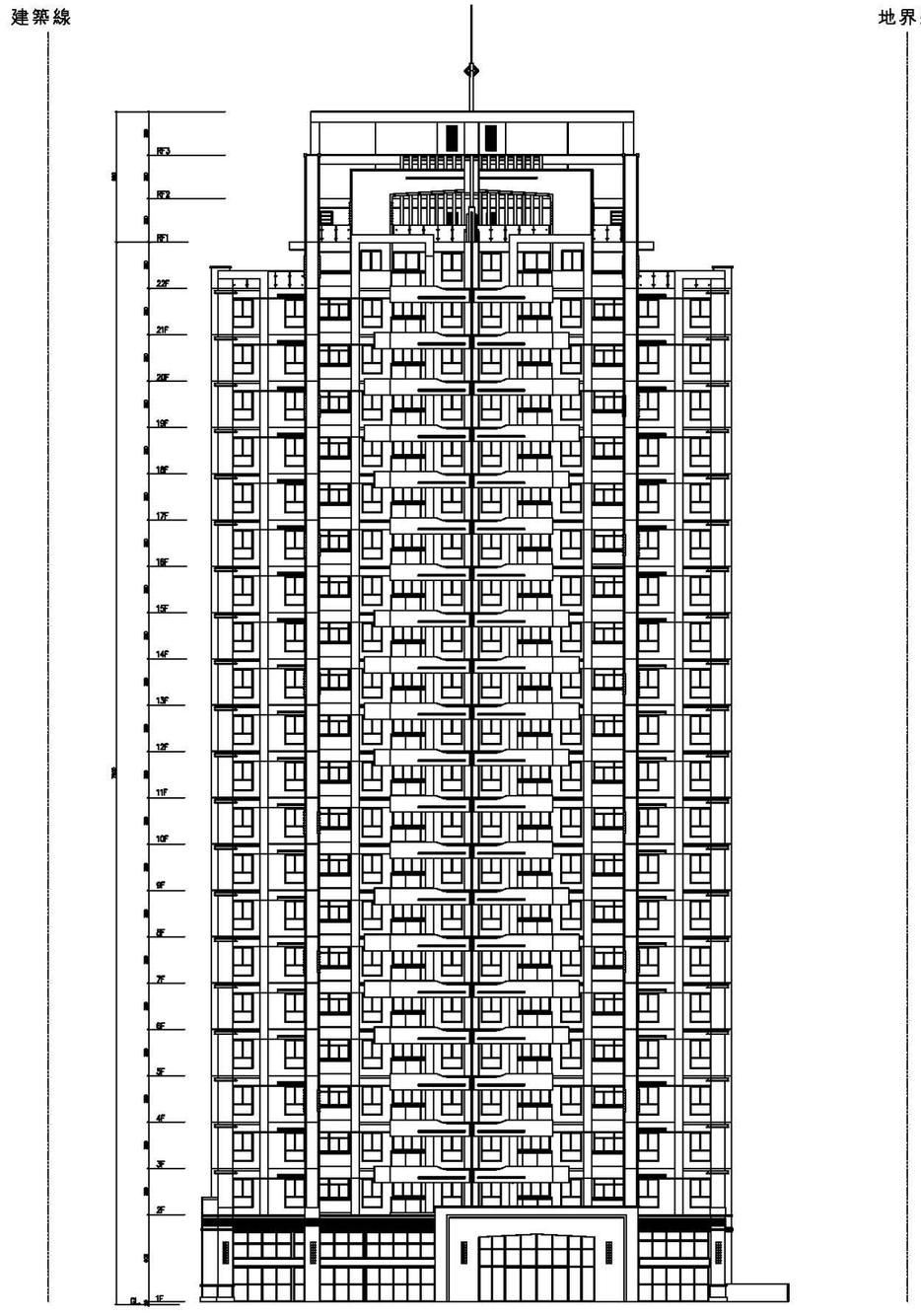
垃圾車暫停車位



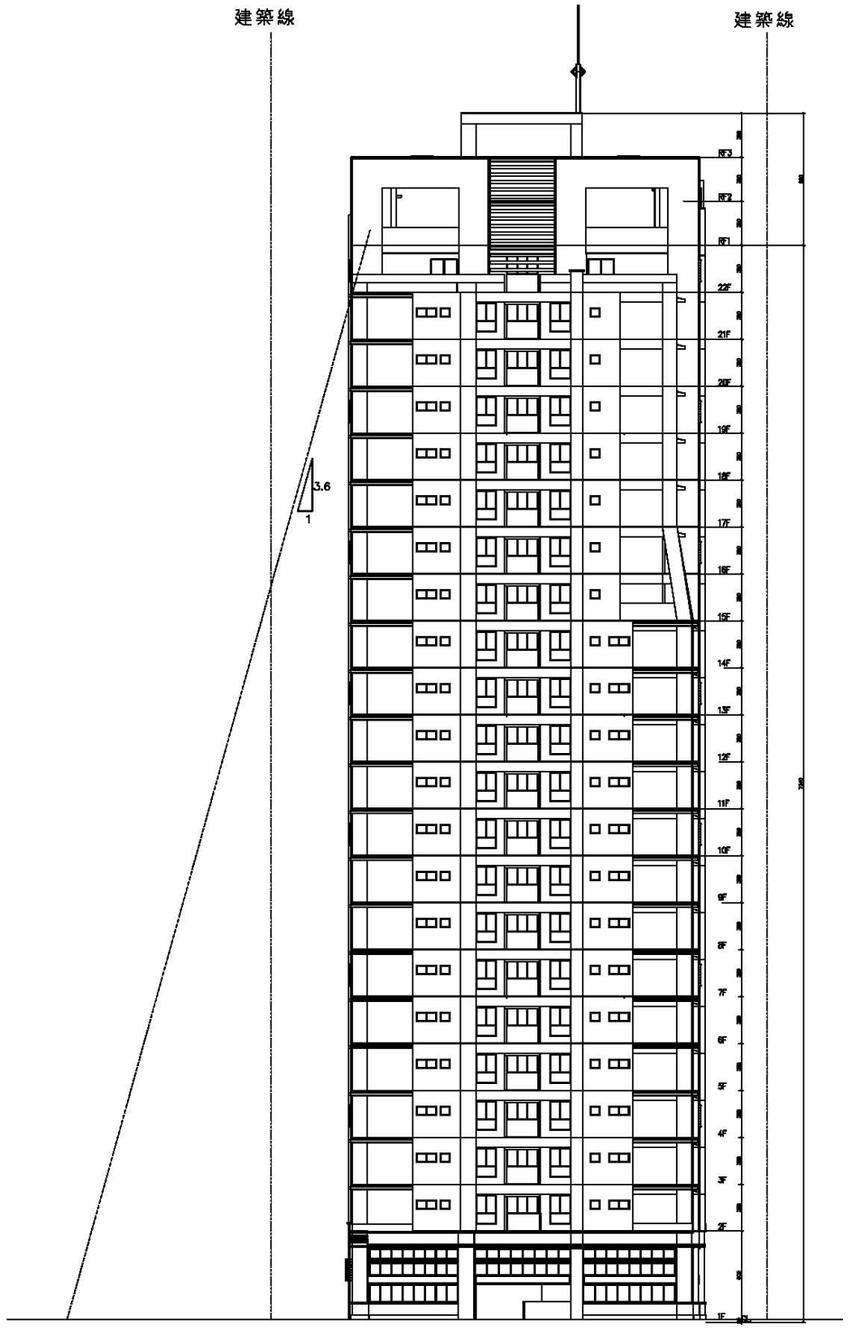
地下一層平面圖 S:1/200

圖 11-23 垃圾、廚餘處理及運送系統 S：1/200

正向立面圖，左向立面圖



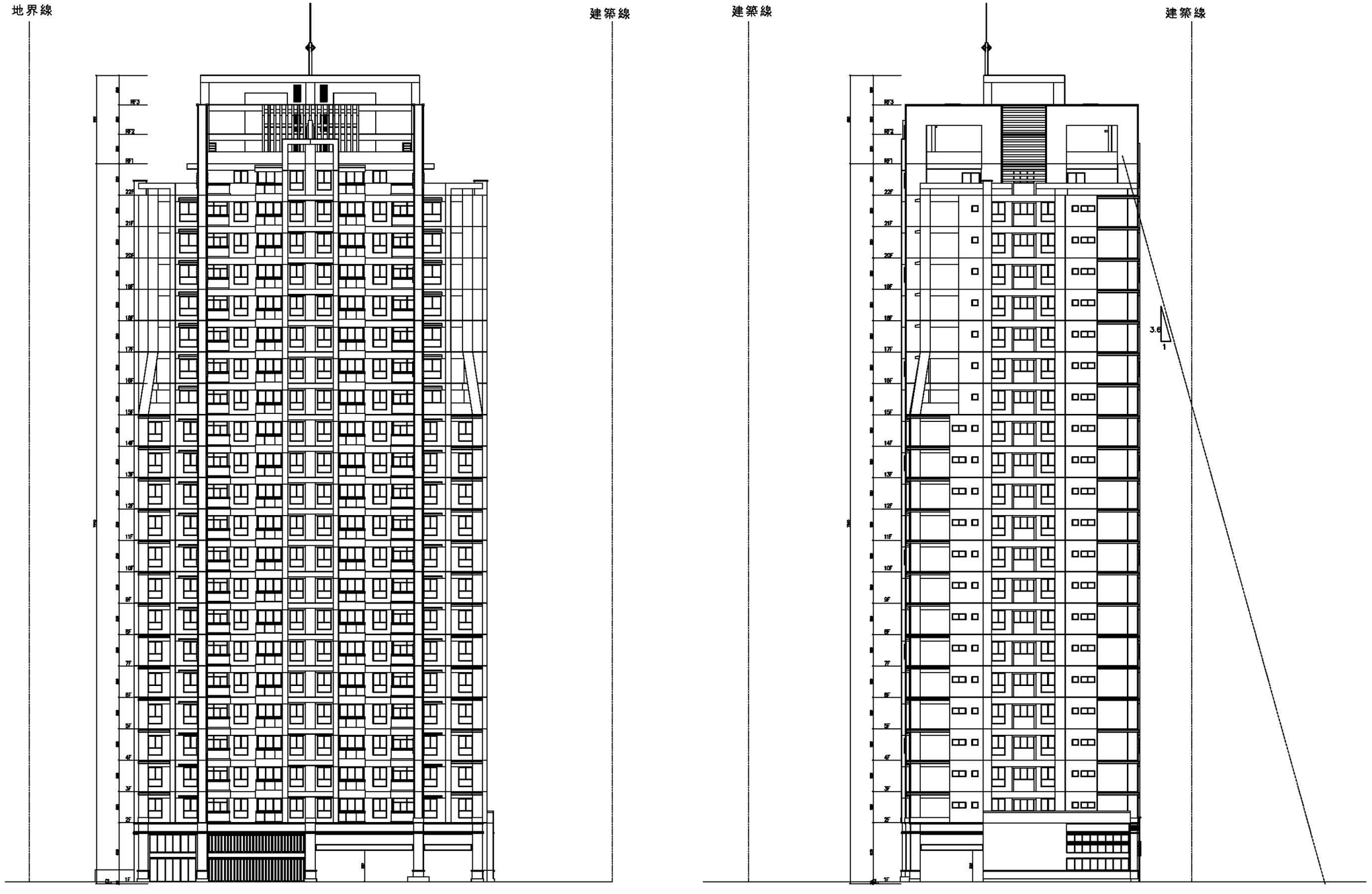
正向立面圖 S:1/400



左向向立面圖 S:1/400

圖 11-25 正向與左向立面圖　S：1/400

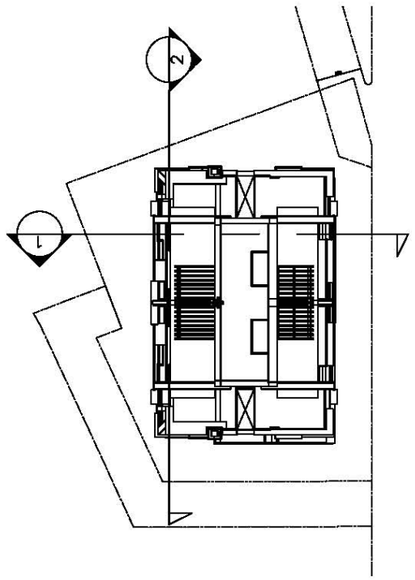
背向立面圖，右向立面圖



背向立面圖 S:1/400

右向立面圖 S:1/400

圖 11-25 背向與右向立面圖 S：1/400



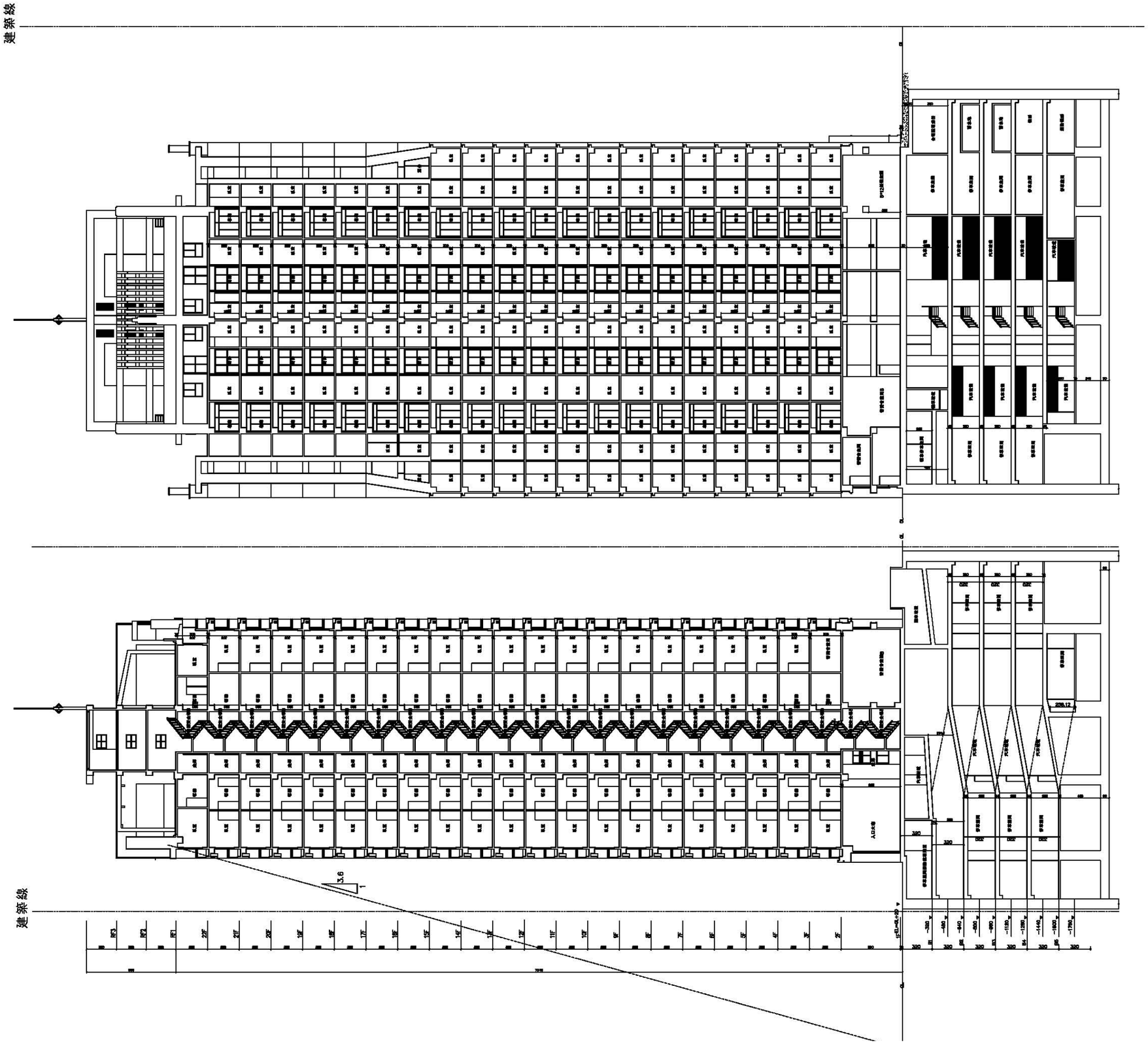
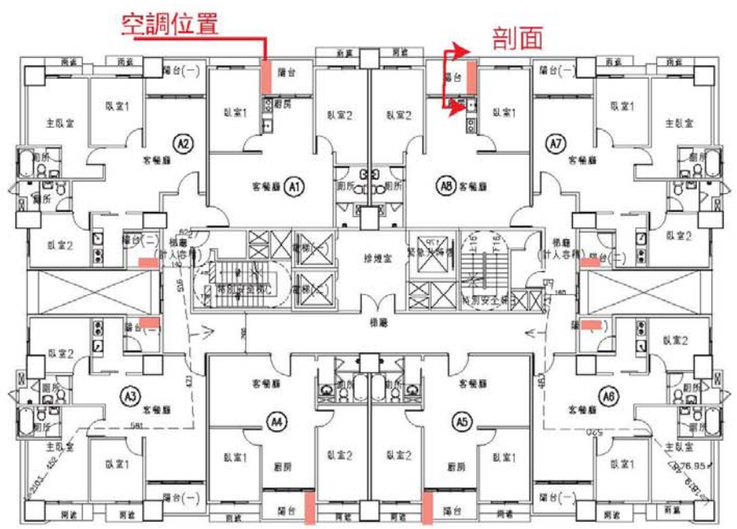
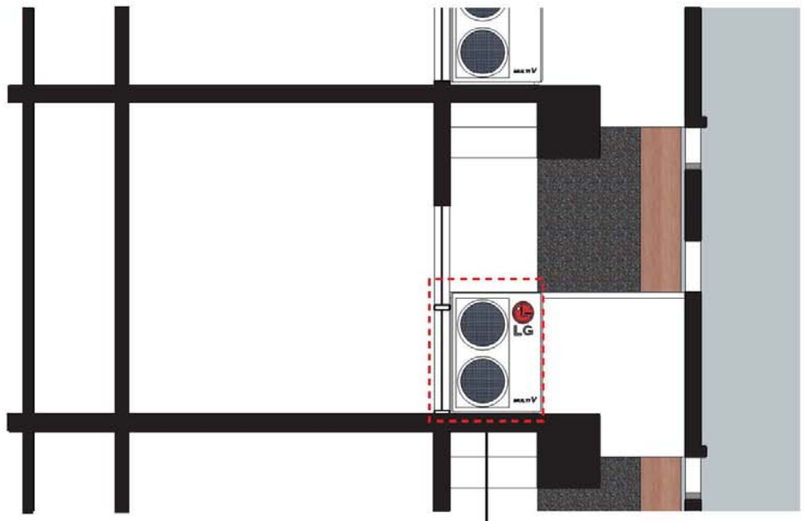


圖 11-20 縱向與橫向剖面圖 S：1/400

空調配置平、立、剖面詳圖



標準層平面圖　S:1/300



剖面詳圖

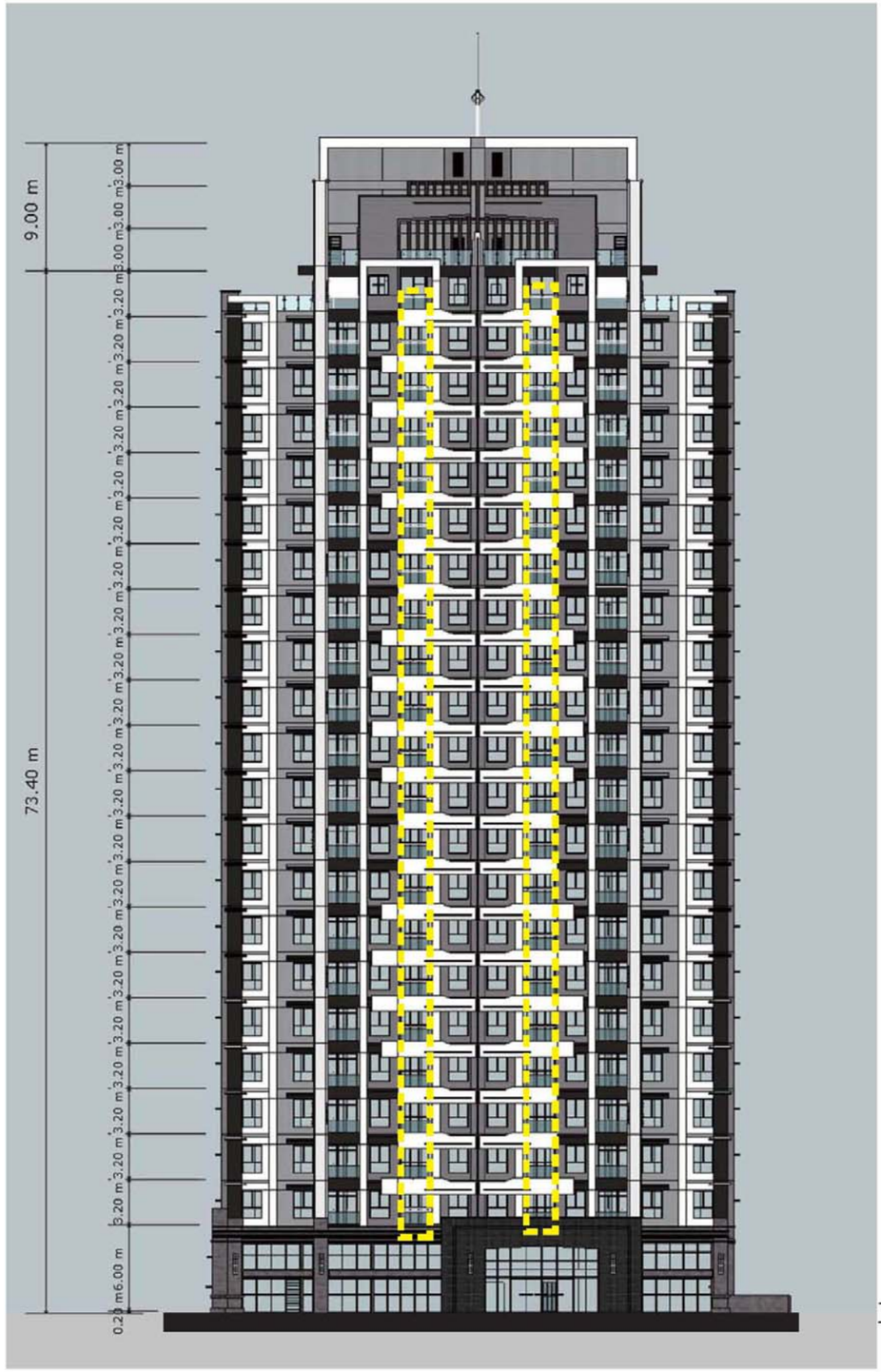
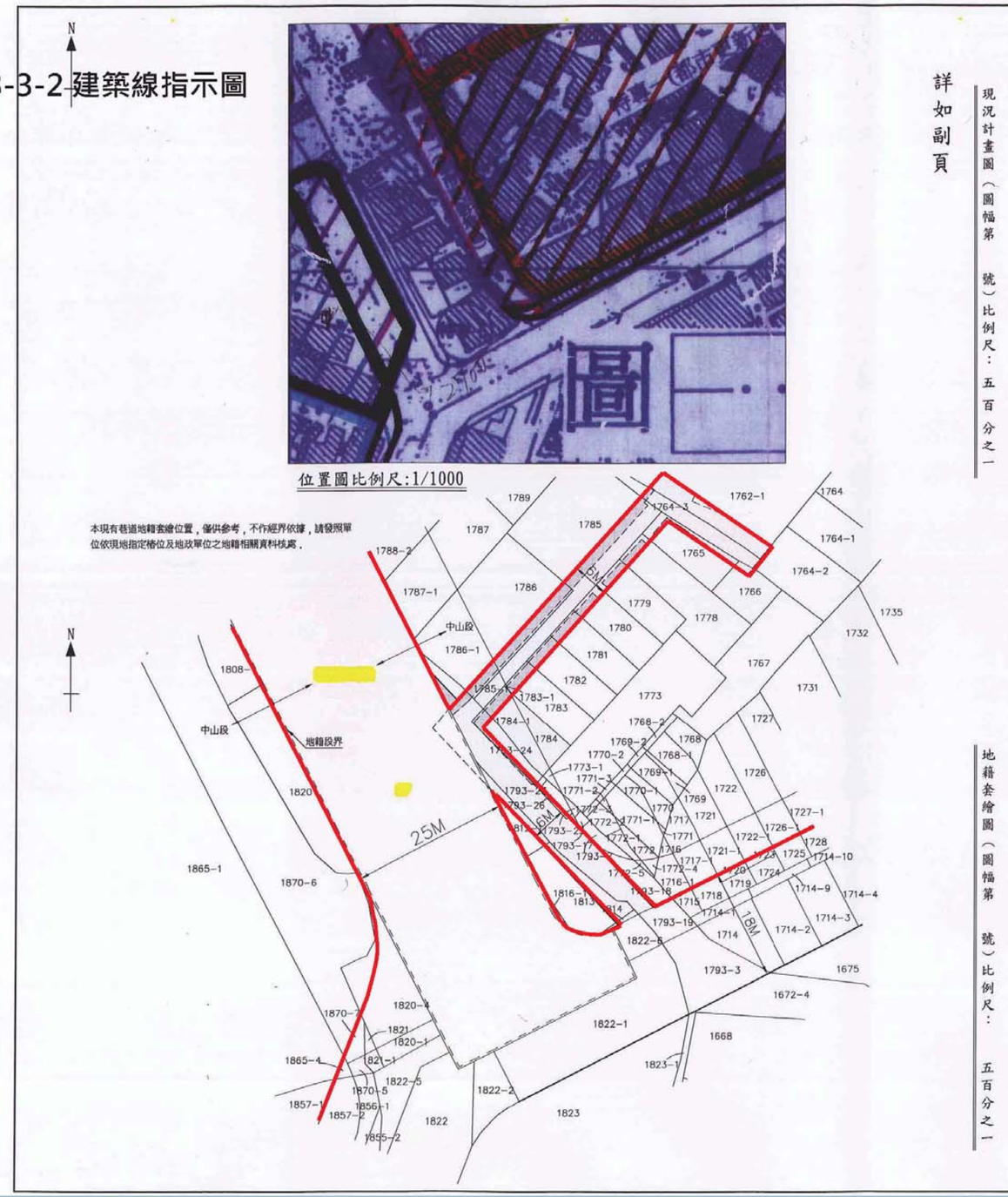


圖 11-27 空調平、立、剖面圖 S:1/400

3-3-2 建築線指示圖



建築線指示（定）申請書圖

NO:6697

申請人姓名	國興測量有限公司	地址	路(街)　段　巷　弄　號	電話	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱	國興測量有限公司 謝　仁　川		板橋市文化路一段52巷24號1F　開業證書等級字號		FAX:(02) 29668740
申請基地	地點	板橋　區　路(街)　段　巷　弄　號			
	地號	中山　段　小段　1784, 1784-1, 1793-24　地號　等 3 筆			

上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)

台北縣政府

申　請　人：國興測量有限公司（簽章）
建築師及事務所：謝　仁　川　（簽章）

中華民國　97　年　1　月

位置圖(案內圖)一千分之一　比例尺：1/1000

詳如左圖

圖例：申請基地、計畫道路、現有巷道、地界線、建築線、椿(　)位、現有房屋、73指-板07-142號指定在案之現有巷道位置未經本府重新辦理認定及指定、退縮；電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田

＊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外，餘僅供參考。
3.椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。
4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5.申請基地經鑑界與建築線不合時，應向本府城鄉局申請(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五條規定辦理。
7.本再套繪圖如有套(測)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.本案係依據建築法第四十八條規定指定已公告道路境界線為建築界線，至於現有通路是否應予保留及依台北縣建築管理規則第十四條規定退縮建築，應由發照單位依相關建管法令審理之。

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)
二.發佈實施日期文號：(新板橋車站特定專用區計畫)
1.主要計畫:82.7.16北府工都字第253740號.
2.新板橋車站特定專用區細部計畫:83.9.6 北府工都字第311448號.
3.新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討):90.4.25北府城規字第137795號.
4.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):93.8.10北府城規字第0930551008號
5.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):96.5.4北府城設字第09602366621號
6.新板橋車站特定專用區(第一次公設通檢):96.5.8北府城設字第0960254706號

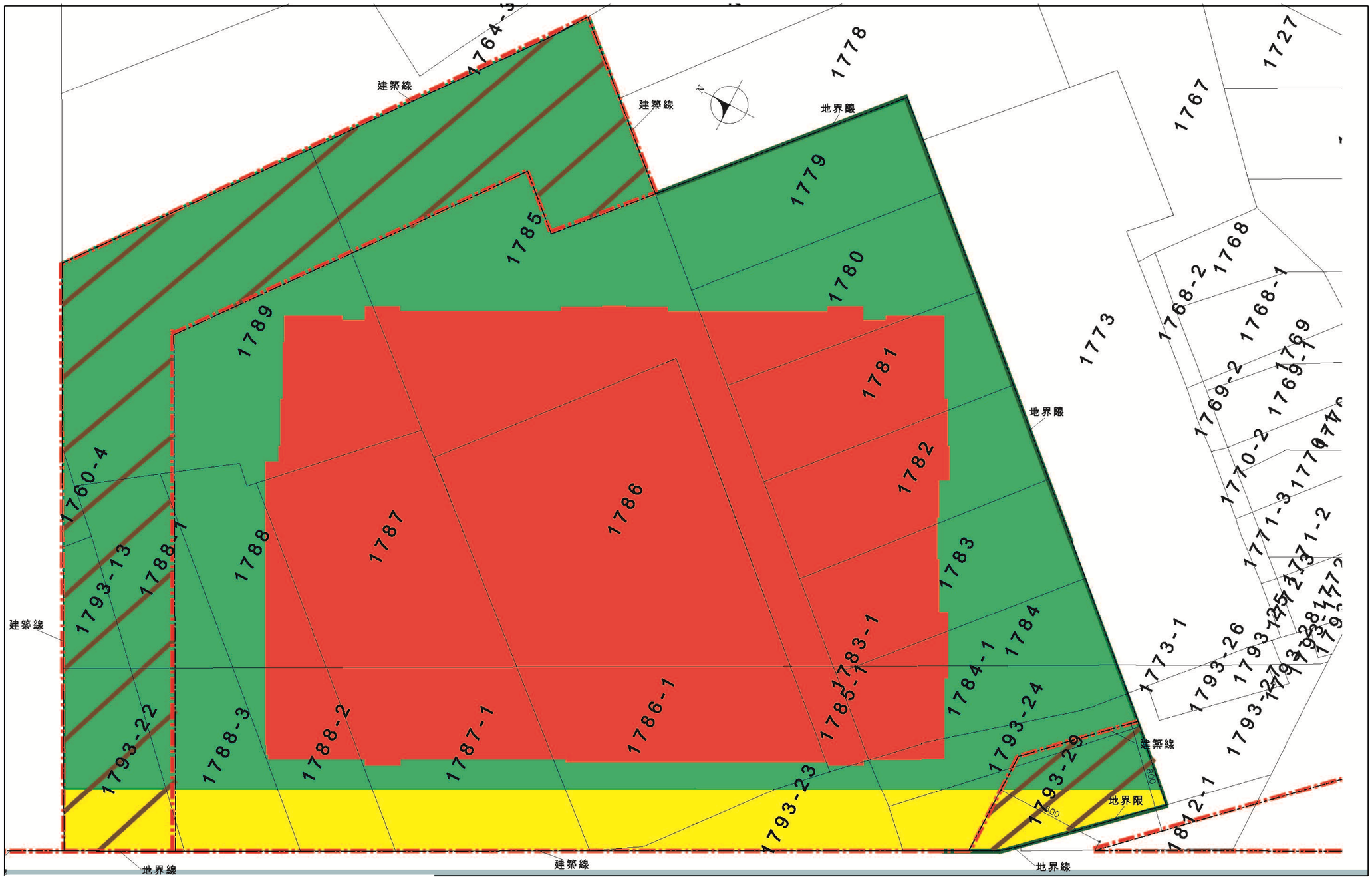
其他：一.本核准案副本有效期間八個月
二.建築線應依現地測量標示為準
三.地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據

備考：1.本都市計畫區,實施容積管制,其第一種特定專用區(都市更新地區)建蔽率:50%,容積率300%,臨指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺(不含)者,其住宅區容積率不得大於200%,餘詳如都市計畫說明書及土地使用分區管制要點規定辦理。
2.申請基地鄰臨現有巷道(中山路一段154巷3弄)路前經本府核發73指-板07-142號及79定-板07-1977號指定在案.

收件日期	預定測量日期	逾期理由
97.1.10		
收件編號	實際勘查日期	
0970023840	97.1.10	
小組編號	審查（校對）人員簽章	
核准編號		
97定-板-045號		

建築線

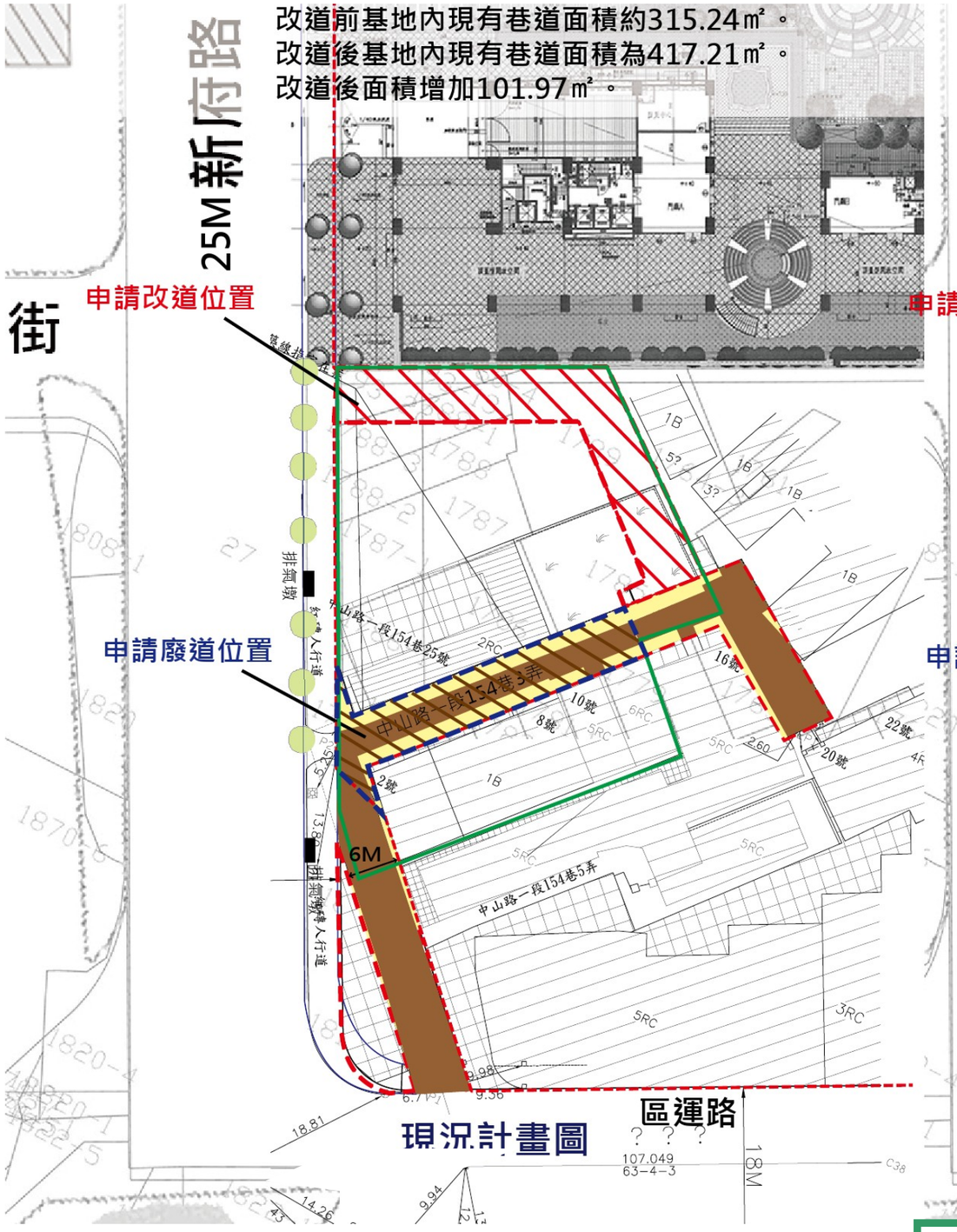
圖 11-28 改道前建築線示意圖



註：本廢巷改道無涉 154 巷 5 弄住戶通行及建築權益

圖 11-29 改道後建築線示意圖

改道前



改道後

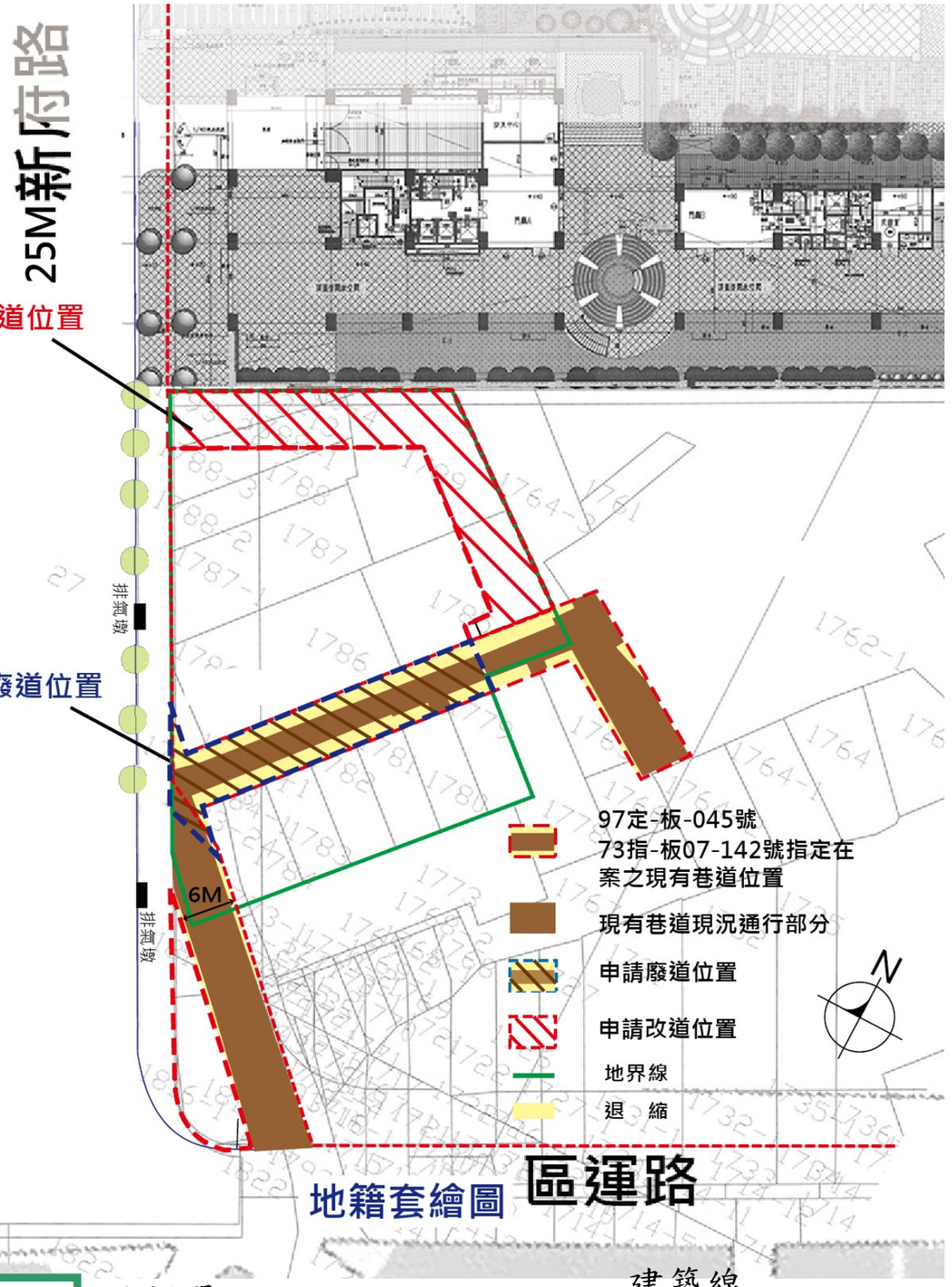


圖 11-30 改道前後建築線與周邊環境示意圖

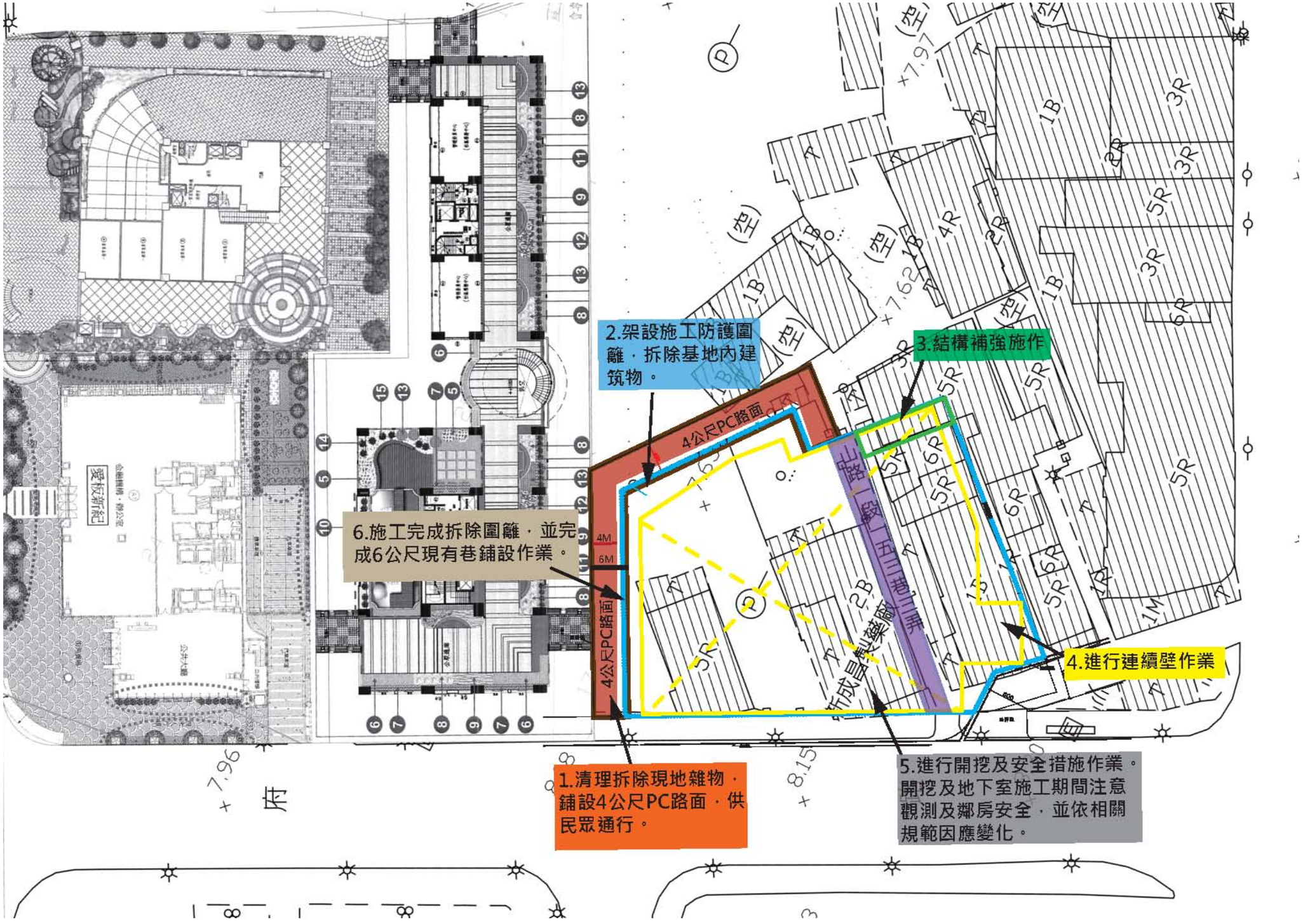


圖 11-31 廢巷改道施工順序及安全維護示意

拾貳、都市設計與景觀設計

一、設計目標及構想

（一）發揮本單元應有之都市機能及效益

本基地土地使用分區屬新板橋車站特定專用區之特專一，目前使用容積低於法定容積，居住品質不佳且未符合應有機能，因此擬透過重新規劃配置並呼應新板橋特定專用區之特色，重塑建築主體，以提升居民生活水準，提供具有優質生活機能之居住環境。

（二）配合基地特性，改善當地交通並提昇居住安全

針對本基地周圍公共設施、街道特色及考量未來都市發展與可能衍生的商業活動需求，規劃設計優質的商業店面，留設寬敞舒適的人行步道，提供適量的停車數，俾滿足本單元人、車之交通與停車需求。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

（一）量體

本案為延續現有都市發展紋理，並配合鄰近地區已開發及開發中之規劃設計方案，將本案之建築量體平行既有沿街面配置，且考量相鄰街廓建築物之座落方位，並配合退縮留設連續性人行步道空間，提供防災消防使用，並維持開放空間之整體性與延續性。

（二）造型、色彩

基地位元於新府路、區運路交叉路口東北側，未來本單元擬形塑為一棟 22 層樓有特色之建築體，建築物色彩主要為灰色調採中明度、彩度之色系為考量，使本案融入基地環境，而使色彩能有一致的表現，呼應基地周遭之建築意象。

（三）環境調和

本案之照明計畫利用分段及重點部分，將夜間建物之表情的呈現，配合節能高效率之燈具，有效於各時段強調出夜間建物重點特色，不做多餘的能源浪費，既能呈現建築風格，也營造出柔合舒適的燈光效果。燈具配置則有水底投射燈、投樹燈、街道座椅及 LED 投射燈為主。

本案更新單元防災計畫，提供公眾使用之防災設施、設備，並載明防災設施之必要性，留設適宜之消防救災空間，以及淨寬 2m 以上之消防通道。

三、人車動線設計原則

（一）更新單元臨西側 25m 計畫道路留設 2m 以上人行步道、車輛由現有巷道中山路一段 154 巷進出。

（二）車輛出入口保持合理安全空間，並增設必要之警示與安全裝置。

（三）更新單元社區住戶出入口設置於 25m 新府路。

四、景觀植栽設計構想

（一）立面與景觀計畫

1. 本案基地面臨 25m 計畫道路，為確實達到土地利用效益及通風採光之需求，建築物採用集合住宅為主，面臨 25m 新府路，呈現內外部空間之層次，並圍塑出舒適的居住空間。
2. 本建築主要意象以簡潔量體為基調，期與基地週遭建築意象風格相融合，進而與週遭環境達到一定的協調。

（二）植栽計畫

喬木以質感細膩樹冠優美茄冬與垂榕等營造出舒適富禪境的氛圍。草皮以耐

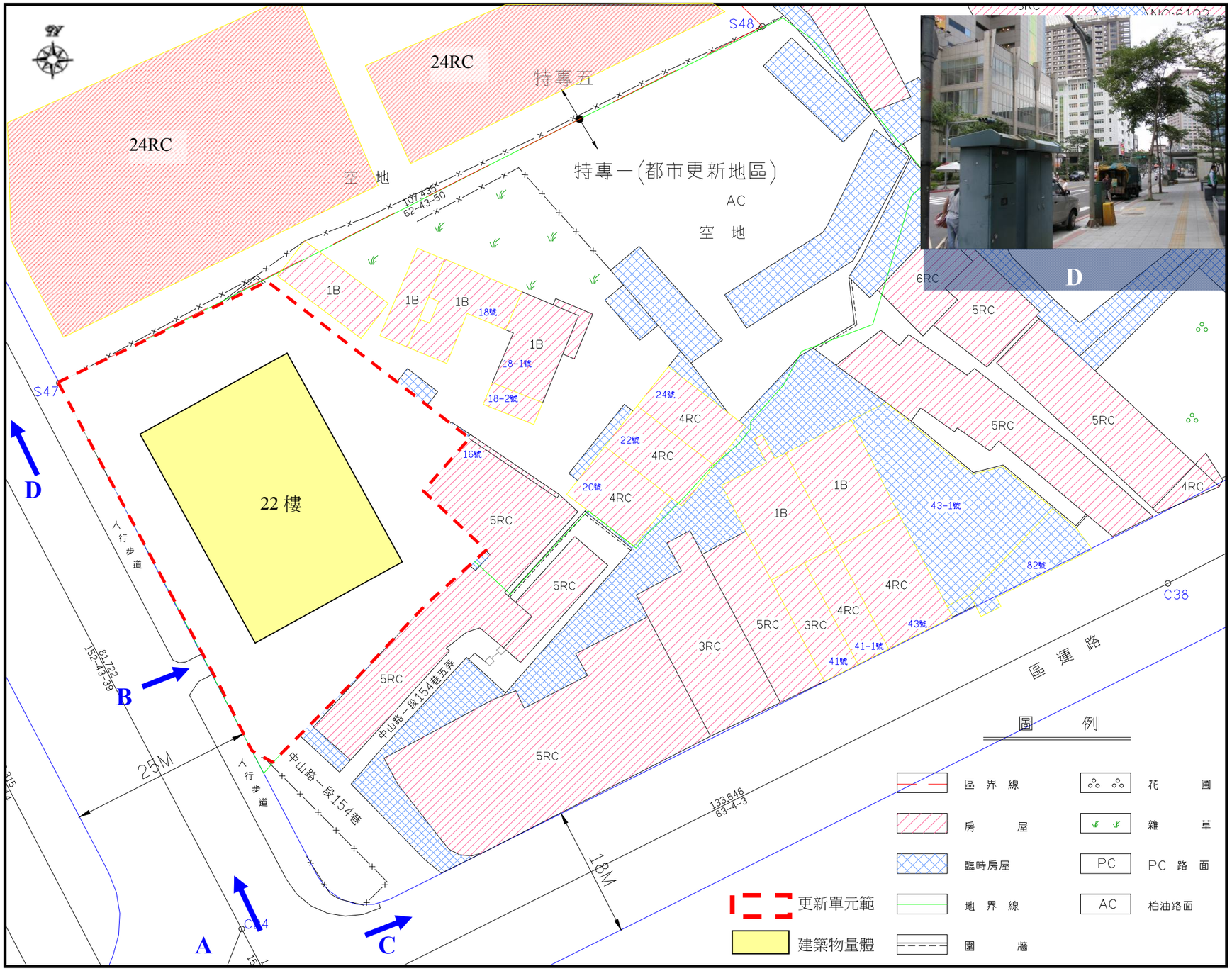
陰好整理之假儉草為主。（詳參圖 12-27 景觀配置平面圖）

（三）開放空間規劃

本案除沿新府路留設人行步道外，亦配合單元周邊道路系統，154 巷 3 弄拓寬為 6 公尺通道於基地西北側留設，便利通行。

（四）外部空間舖面之選用

1. 強調開闊之外部開放空間，建築物向內退縮，以增加對外開放之使用性。
2. 強調外部開放空間之完整性，規劃設計的開放空間，搭配街道傢俱與立體化的植栽配置，以自然富變化的街道風貌為主體空間。



D



A



B



C

圖 12-1 更新單元與鄰房關係示意圖

開發內容：

本案開發單位為富鉅鼎建設股份有限公司，設計單位為施振華建築師事務所。本案基地位於板橋區新府上。土地使用分區為板橋車站特定專用一區。建築物設計為地上22層，地下5層之集合住宅興建工程。

設計目標：

本案基地位於板橋區新府路上，緊鄰遠百購物百貨。步行距離內更是有新北市政府，大遠百，體育場等標誌性建築。周圍大樓林立，遍佈多家銀行及各行業的辦公大樓及新舊住宅大樓。屬於板橋區的行政及生活中心，交通方便，熱鬧繁華。

A.基地機能的合理配置:

本案位於新板橋車站特定專用區，基地面臨25米計劃道路，基地為不規則型。沿街留設人行步道。基地左側留設6米的基地內通路，供臨地及公眾通行使用，並配合臨地開發案的開放空間整體配置。

B.環境的融入：

本案為RC構造建築，以灰白黑系搭配以色彩調和的方式讓本建築融入鄰近環境。

C.開放空間之合理配置：

前方退縮無遮簷人行道與綠化種植樹木，基地右側配置汽機車車道，並配合臨地開發案的開放空間進行綠化和人行步道的配置。

D.材質與色彩的協調：

配合基地環境熱鬧繁華，車水馬龍之特性、本案色調以白色的線條勾畫，並配以與周圍相吻合的灰黑色基調。公共人行舖面則搭配整體材質，以灰色高壓透水磚為主施作，以利雨水能迅速滲透。

E.綠化：

喬木選用台灣原生種的茄東為主要的樹種，搭配密植假儉草以調和量體的單調感。

開放空間與庭園植栽及覆土方式：

F. 人行道部分植載覆土與地面齊平，其他部分植栽採用花台種植。

設計構想：

由基地正面進入，店鋪與住宅入口有明顯的區隔，便於安全維護與管理。

臨新府路及基地左側退縮無遮簷人行步道，種植植栽綠化，並設置街道家具供行人休憩。

基地後側連同6*12高層緩衝空間，配合綠化植載形成廣場式空間，供公眾使用。



圖 12-2 開發內容、設計目標及構想示意圖

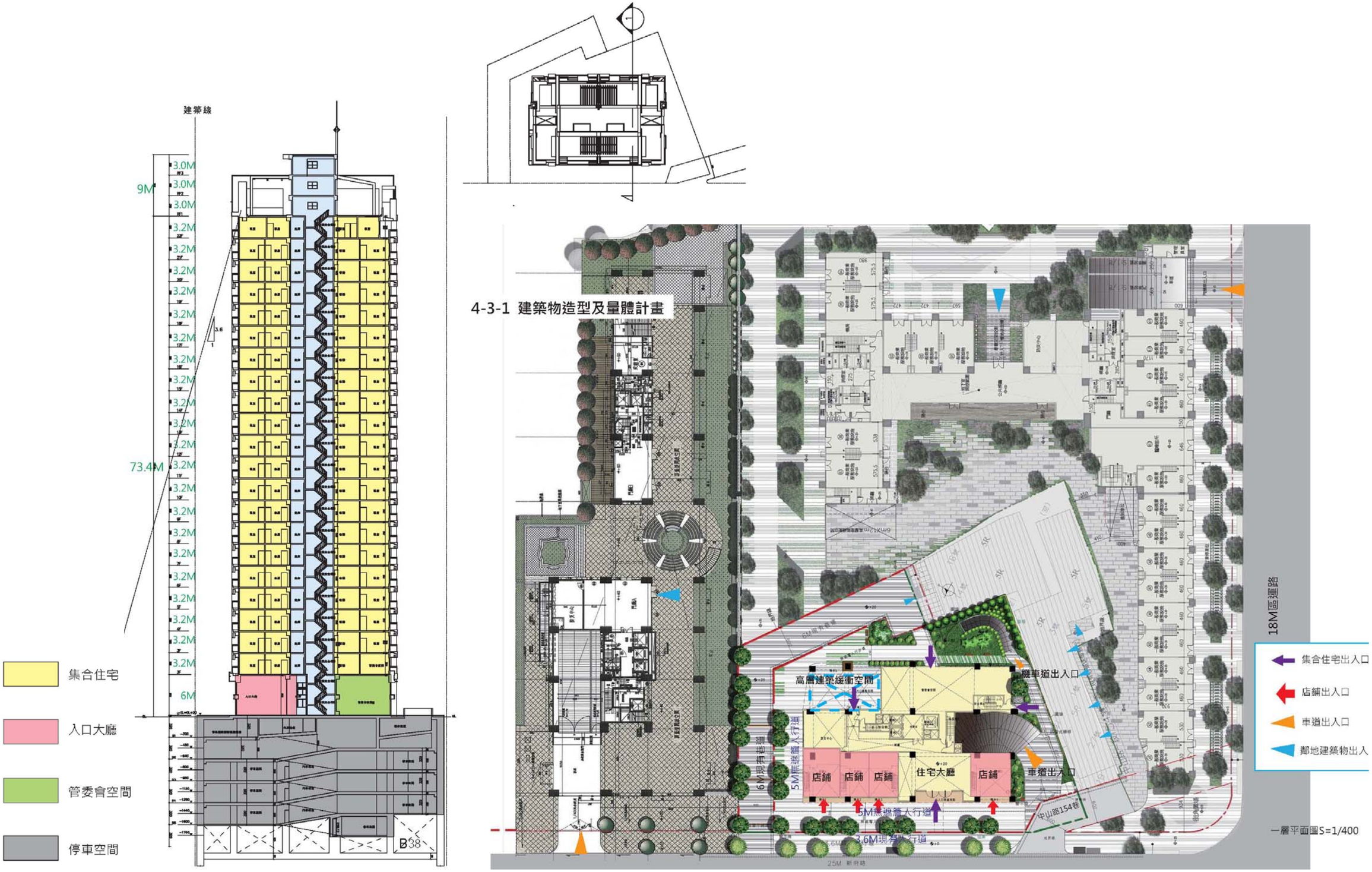


圖 12-3 建築物造型及量體計畫示意圖

一、造型：

（一）透過簡單線條勾勒出建築物本身立體構架，展現簡約雄偉的氣質。

（二）利用造型遮陽板和陽台的韻律變化，配合立體框架的勾勒，造就幾何美感。

二、量體：

（一）

使用量體的豎向切割，減輕建築物的量體感。創造豎向的挺拔。

（二）退縮建築，降低建築物高度對行人產生的壓迫感。

三、色彩：

黑白灰色系，展現優雅內斂的氣息，並與周圍建築物的基調相配合。



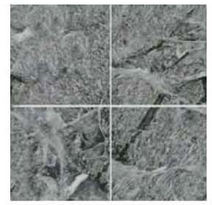
圖 12-4 建築物外觀透視模擬圖



頂部造型：
以減輕量體感為原則，採用造型框架及格柵等構件，塑造簡單的幾何美感。

主體造型：
深淺灰色瓷磚貼面，白色豎向切割配合牆面及屋頂造型板，構成豎向立體感，灰黑色的兩側收斂，力求體量感的降低，塑造內斂的建築形象。

基座造型：
主要以灰色石材，配合豎向框架的色調。穩重的承托主體。


灰色系石材


灰黑色系石材

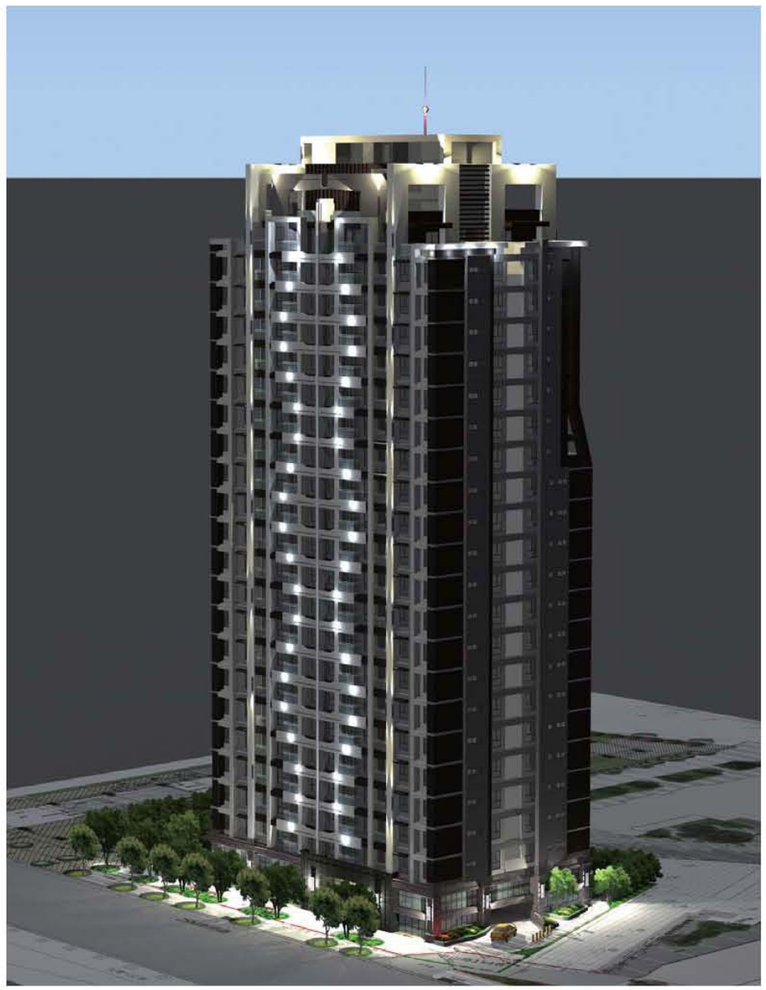

淺灰色丁掛磚


灰黑色系丁掛磚

圖 12-5 建築外牆材質示意圖

（一）以節能省電為原則
（二）主體照明利用線行光源配合造型框架，創造光影之美
（三）街道照明利用暖色系光線提供人行步道溫馨的氛圍

（一）18:00~21:00外觀照明全部開啟



本案夜間照明共分四個時段
（一）18:00~21:00外觀照明全部開啟
（二）21:00~23:00外觀照明部分關閉
（三）23:00~02:00外觀照明只留低層壁燈和地燈
（四）02:00~05:00外觀照明全部關閉，只留低地燈

（二）21:00~23:00外觀照明部分關閉

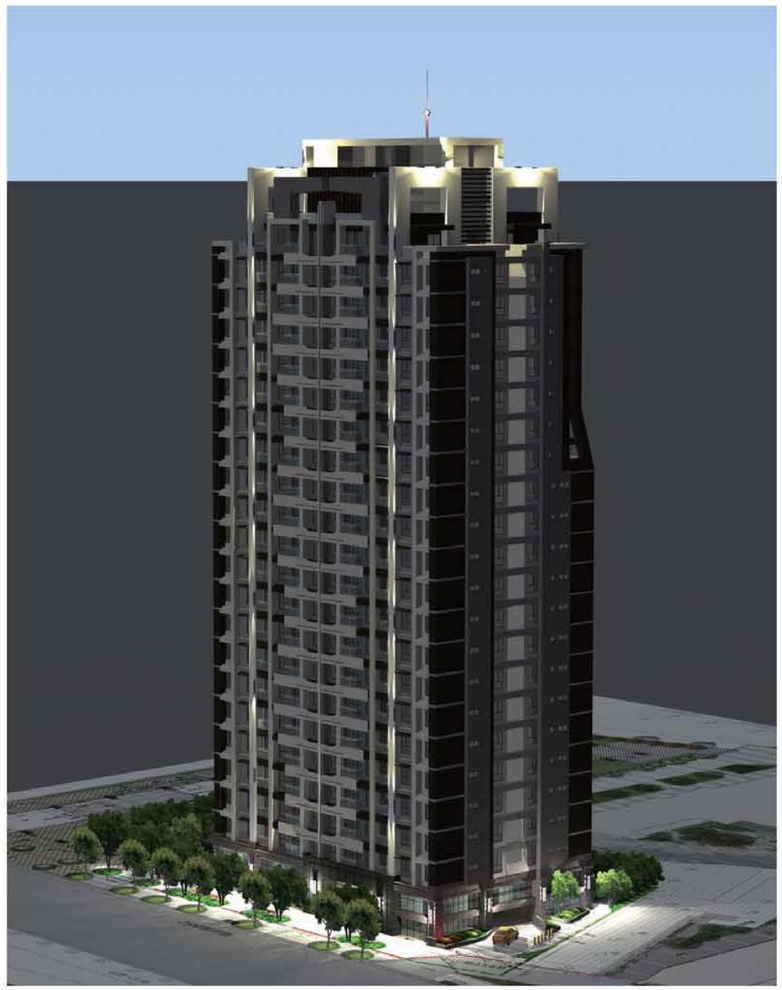


圖 12-6 建築物夜間照明計畫 1



⇐低層壁燈

景觀地燈⇒





⇐ 警示燈

（三）23:00~02:00外觀照明只留低層壁燈



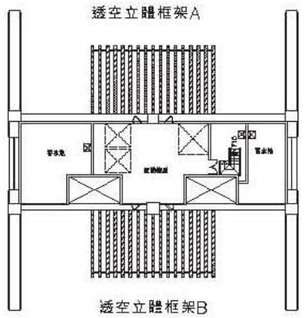
（四）02:00~05:00外觀照明全部關閉，只留低地燈



圖 12-7 建築物夜間照明計畫 2

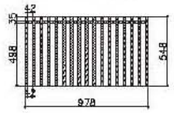
屋脊裝飾物透空率檢討

透空立體框架檢討



屋突三層平面圖 S:1/500

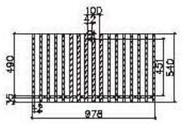
透空立體框架A



框架面積: 5.48*9.78=53.59

透空面積檢討: (4.98*0.42+0.35*0.42)*16=35.82

35.82>53.59*2/3=35.72 ok!



透空立體框架B

框架面積: 5.4*9.78-0.4*1=52.41

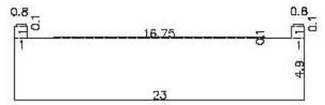
透空面積檢討: 0.35*0.42*16+4.9*0.42*14+4.51*0.42*2=34.95

34.95>52.41*2/3=34.94 ok!



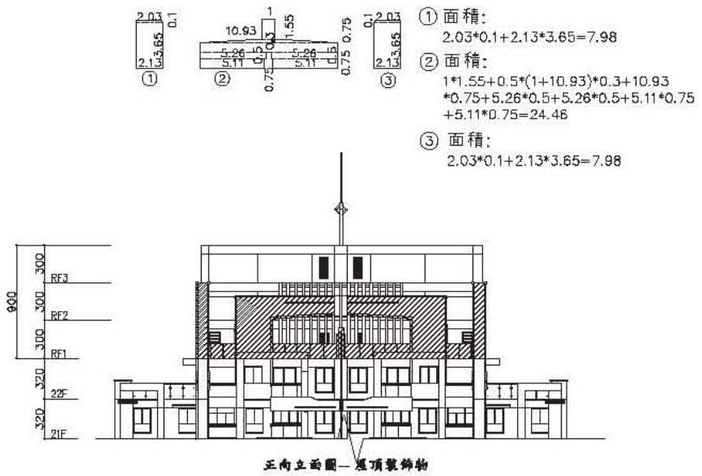
透空遮牆檢討

遮牆面積:



遮牆面積:
0.8*0.1+0.8*0.1+1*1+1*1+16.75
*0.1+23*4.9=116.54

透空面積檢討: 7.98+24.46+7.98=40.42 > 1/3*116.54=38.85 OK!



① 面積:
2.03*0.1+2.13*3.65=7.98

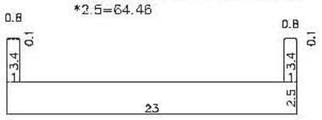
② 面積:
1*1.55+0.5*(1+10.93)*0.3+10.93
*0.75+5.26*0.5+5.26*0.5+5.11*0.75
+5.11*0.75=24.46

③ 面積:
2.03*0.1+2.13*3.65=7.98

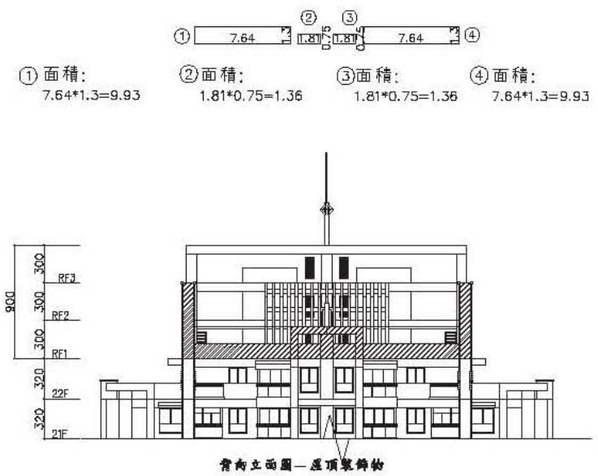
正向立面圖—屋頂裝飾物

遮牆面積:

遮牆面積:
0.8*0.1+0.8*0.1+1*3.4+1*3.4+23
*2.5=64.46



透空面積檢討: 9.93+1.36+1.36+9.93=22.58 > 1/3*64.46=21.49 OK!



① 面積:
7.64*1.3=9.93

② 面積:
1.81*0.75=1.36

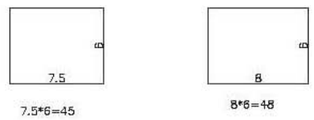
③ 面積:
1.81*0.75=1.36

④ 面積:
7.64*1.3=9.93

背向立面圖—屋頂裝飾物

遮牆面積:

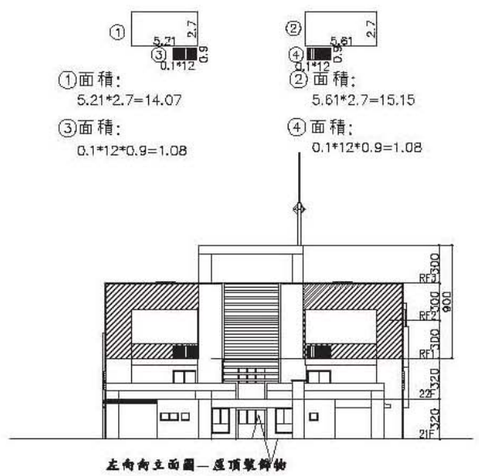
遮牆面積: 45+48=93



7.5*6=45

8*6=48

透空面積檢討: 14.07+15.15+1.08+1.08
=31.38 > 1/3*93=31 OK!



①面積:
5.21*2.7=14.07

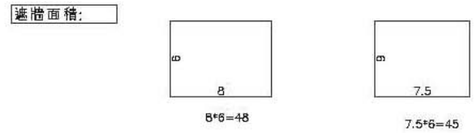
②面積:
5.61*2.7=15.15

③面積:
0.1*12*0.9=1.08

④面積:
0.1*12*0.9=1.08

左向向立面圖—屋頂裝飾物

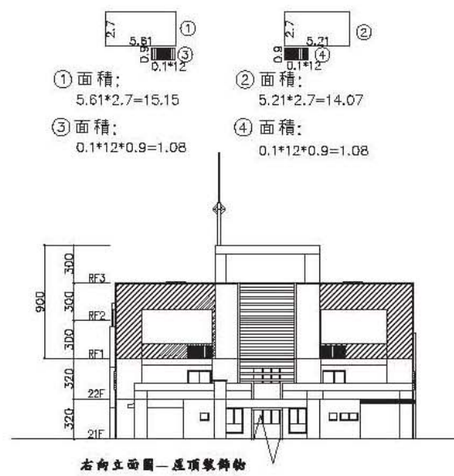
遮牆面積: 48+45=93



8*6=48

7.5*6=45

透空面積檢討: 14.07+15.15+1.08+1.08
=31.38 > 1/3*93=31 OK!



① 面積:
5.61*2.7=15.15

② 面積:
5.21*2.7=14.07

③ 面積:
0.1*12*0.9=1.08

④ 面積:
0.1*12*0.9=1.08

右向立面圖—屋頂裝飾物

圖 12-8 屋脊裝飾物透空率檢討圖

建築物結構與設計專業技師簽證報告

第1頁/共1頁

中華民國105年03月25日印製

建築位置	地 號：新北市板橋區中山段1781等25筆地號
	地 址：
建築規模	地上 22 層、地下 6 層
簽證內容	部份由本技師事務所簽證負責
簽證技師	姓　　名：丁春生
	執業執照號碼：技執　字第000337號
	內政部許可證文號：登記號碼- 11300 內授營建字第10108036411號函
	事務所名稱：陽昇工程顧問有限公司
	事務所地址：臺北市文山區景興路202巷17號1樓
	事務所電話：02-29311169
	執業圖記： 陽昇工程顧問有限公司 丁春生 技執字第000337號 結構工程技師 丁春生 陽昇工程顧問有限公司
結構程式	
日期	民國105年03月25日
備註	

圖 12-9 建築物結構與設計專業技師簽證報告





圖 12-10 建築物屋頂（屋脊裝飾物）設計樣式

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

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

建築物地點（地號或地址）： 新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆地號

建築物概要（樓高及用途）： 集合住宅(地上 22 層，地下 5 層)，樓高 73.4M

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

承辦人：科員王怡蘋 2016 1163　　單位主管：災害搶救科科長陳志德

劃設消防車輛救災活動空間指導原則	自主檢查結果	備註
一、消防車輛救災動線指導原則如下：		
（一）供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	---	---
（二）供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案消防救災空間設置於新府路(25M計畫道路已開闢)，淨寬>4M，淨高>4.5M。	符合規定!
（三）道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	---	---
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：		
（一）五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	---	---
（二）六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案緊急進口及其替代窗戶或開口水平距離接在雲梯消防車操作救災活動空間十一公尺範圍內。	符合規定!
（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4.坡度應在百分之五以下。 5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	1.本案設置雲梯消防車救災活動之空間8x20m。 2.本案經專業結構技師設計，雲梯消防車操作活動空間之地面可承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4.本案依土管規定退縮3.52M供公眾通行人行道，完成面與道路順平。 5.本案緊急進口及其替代窗戶或開口水平距離接在雲梯消防車操作救災活動空間十一公尺範圍內。	符合規定! 符合規定! 符合規定! 符合規定! 符合規定!
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：		
（一）狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	---	---
（二）狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	---	---
（三）攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害	---	---

1/11

圖 12-11 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

防災動線計畫

A.本案為22層集合住宅，建築物高度為73.4M，基地鄰接25M計畫道路，鄰接長度約59M，依內政部修訂102.7.22台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討如下:

一、消防車輛救災動線指導原則：

(一)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

本案消防車輛通行道路設置於25M計畫道路(已開闢)，淨寬>4M，淨高>4.5M OK!

二、消防車輛救災活動空間之指導原則：

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

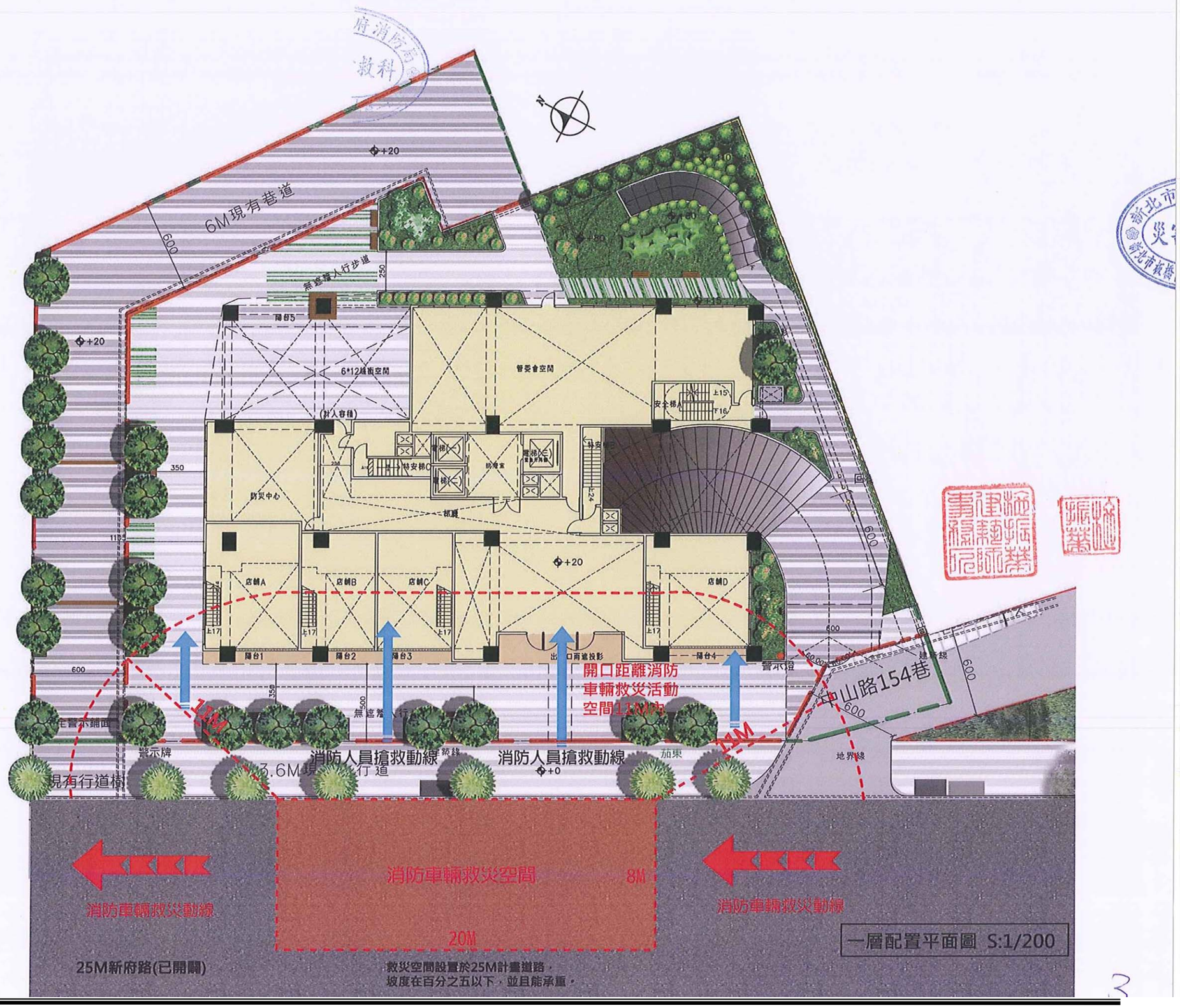
本案供消防車輛之救災空間設置於25米計畫道路與本基地之間，開口距離道路皆在十一公尺範圍內 OK!

備註1：

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

備註2：

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



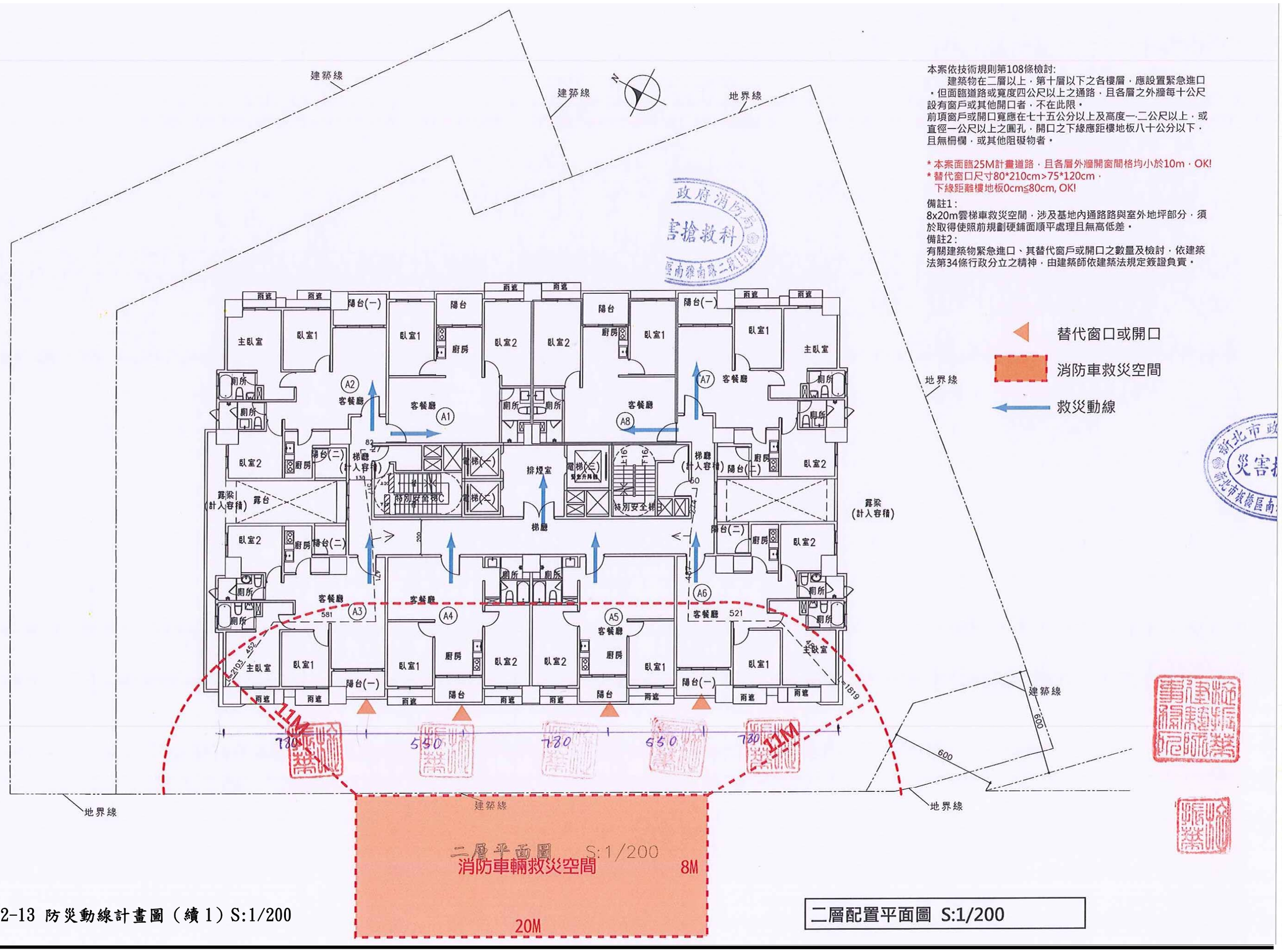
涉及基地內通路與室外地坪部分，須於取得使照前規畫硬鋪面順平處理，且無高低差。

圖 12-12 防災動線計畫圖 S:1/250

本案依技術規則第108條檢討:
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

* 本案面臨25M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸80*210cm>75*120cm，
  下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1:
8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。
備註2:
有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及檢討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。



二層配置平面圖 S:1/200

圖 12-13 防災動線計畫圖（續 1）S:1/200

本案依技術規則第108條檢討:
　　建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

* 本案面臨25M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸80*210cm>75*120cm，
　下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1:
8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。
備註2:
有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及檢討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

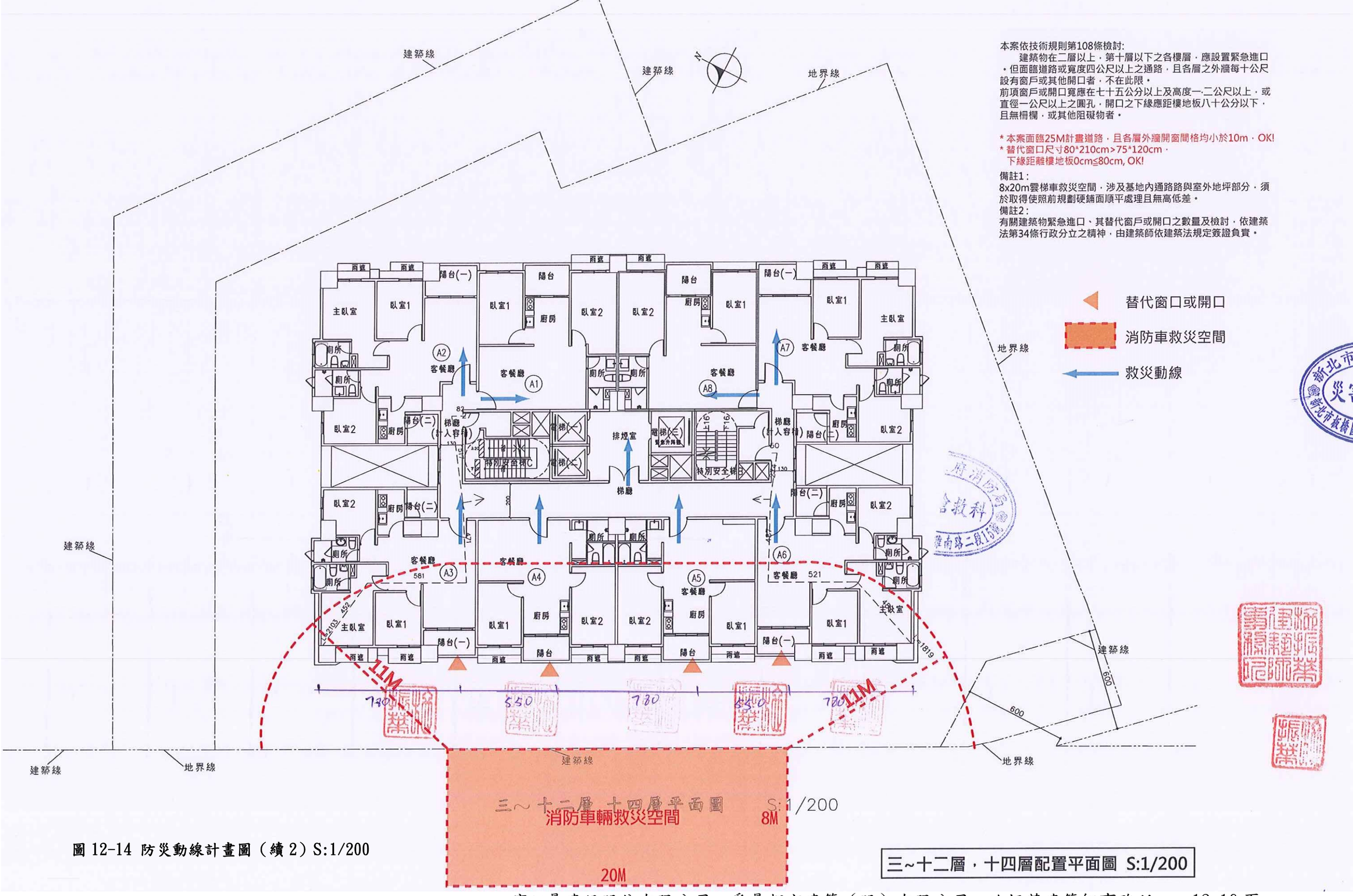


圖 12-14 防災動線計畫圖（續 2）S:1/200

本案依技術規則第108條檢討:
　　建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

* 本案面臨25M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸80*210cm>75*120cm，
  下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1:
8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。
備註2:
有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及檢討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

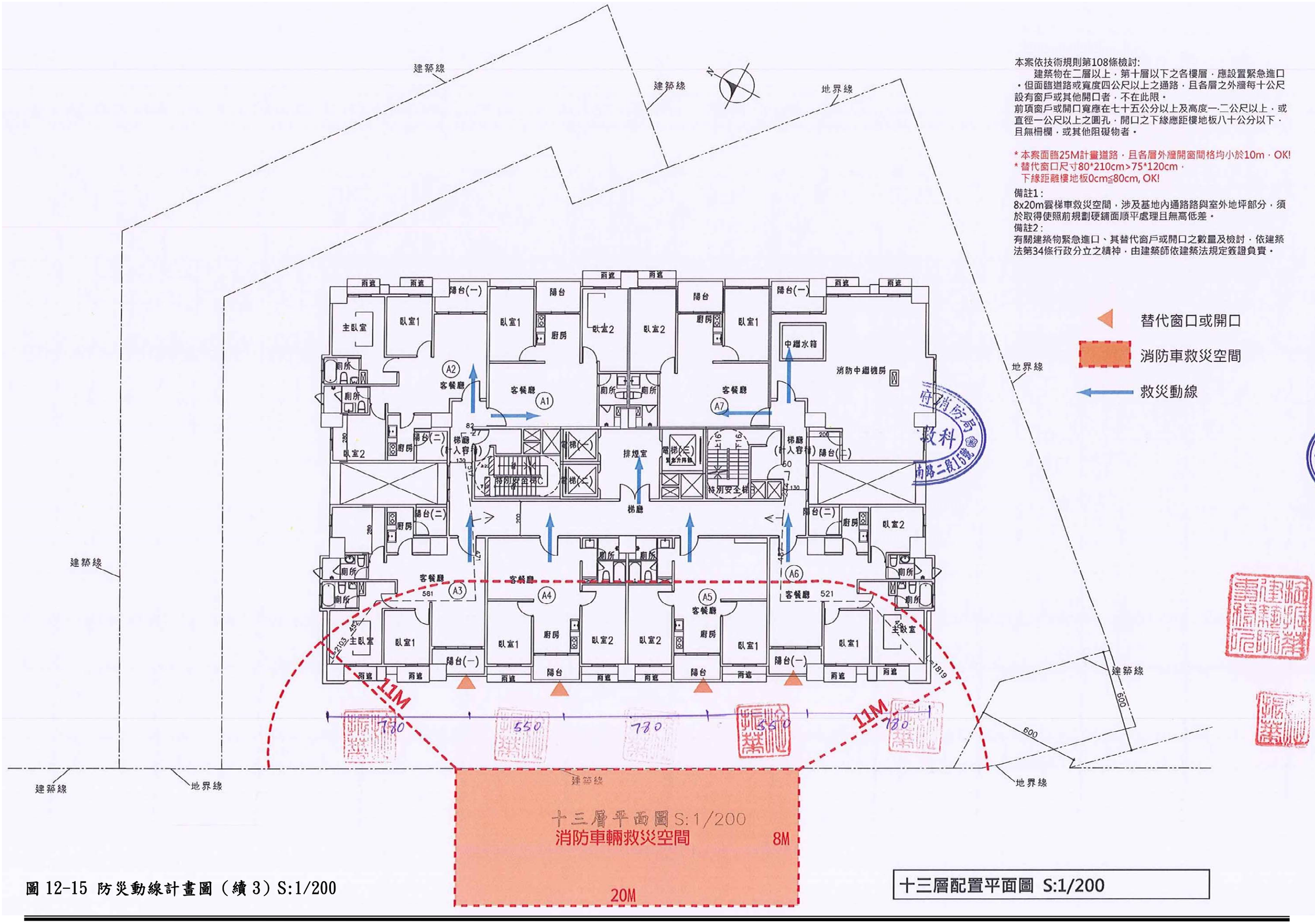
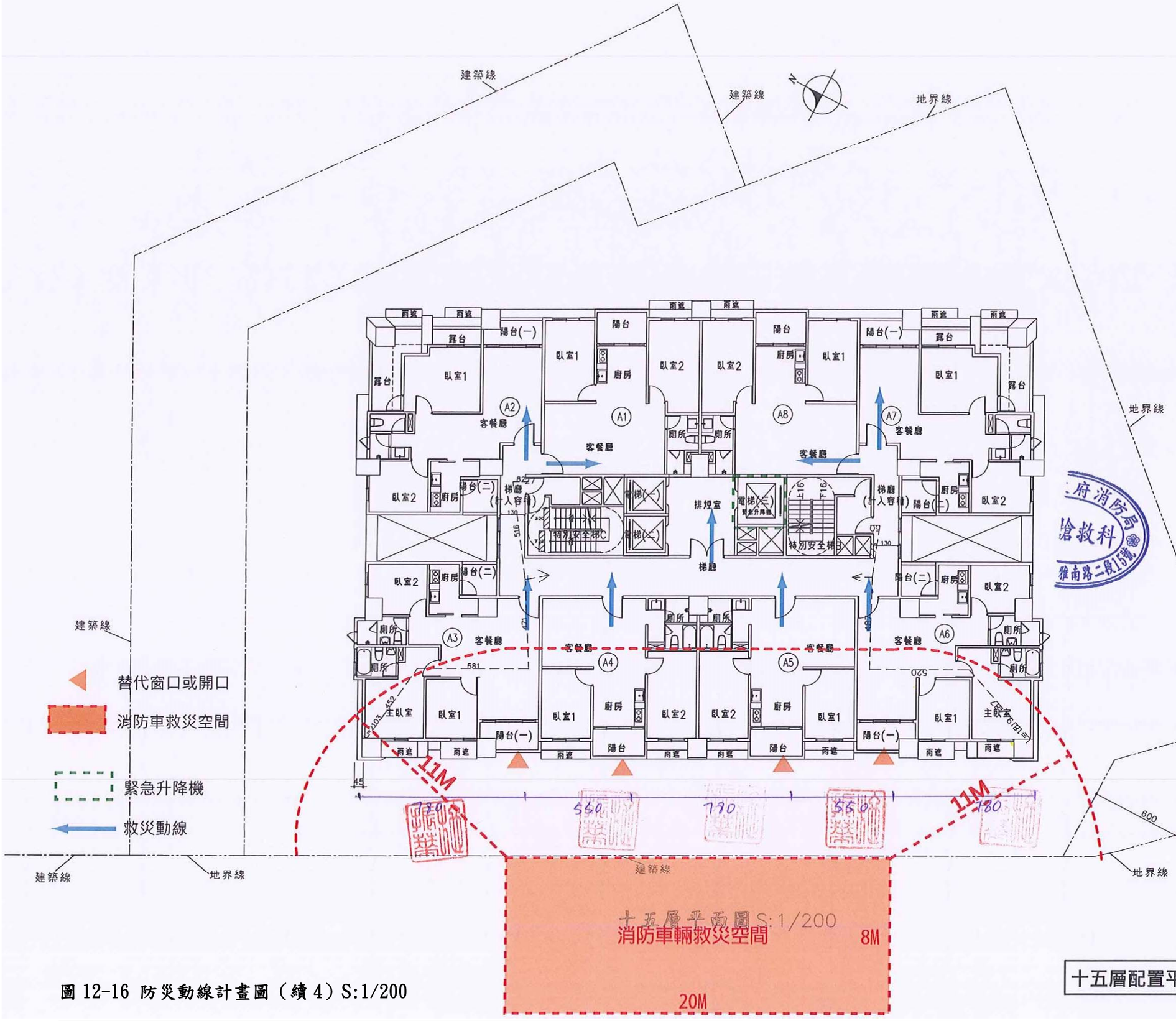


圖 12-15 防災動線計畫圖（續 3）S:1/200



本案依技術規則第108條檢討:

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

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

* 本案面臨25M計畫道路，且各層外牆開窗間格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸80*210cm>75*120cm，
  下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1：
8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。

備註2：
有關建築物緊急進口、其替代窗戶或開口之數量及檢討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

本案依技術規則施工編第106條檢討:

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

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每逢三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

* 本案標準層樓地板面積為701.23㎡≦1500㎡，
設置1座緊急昇降機，OK!

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

一、機間：

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

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

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

(四)應設置排煙設備。符合!

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

(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!

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

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

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座，符合!

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

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心) 間之電話系統裝置。符合!

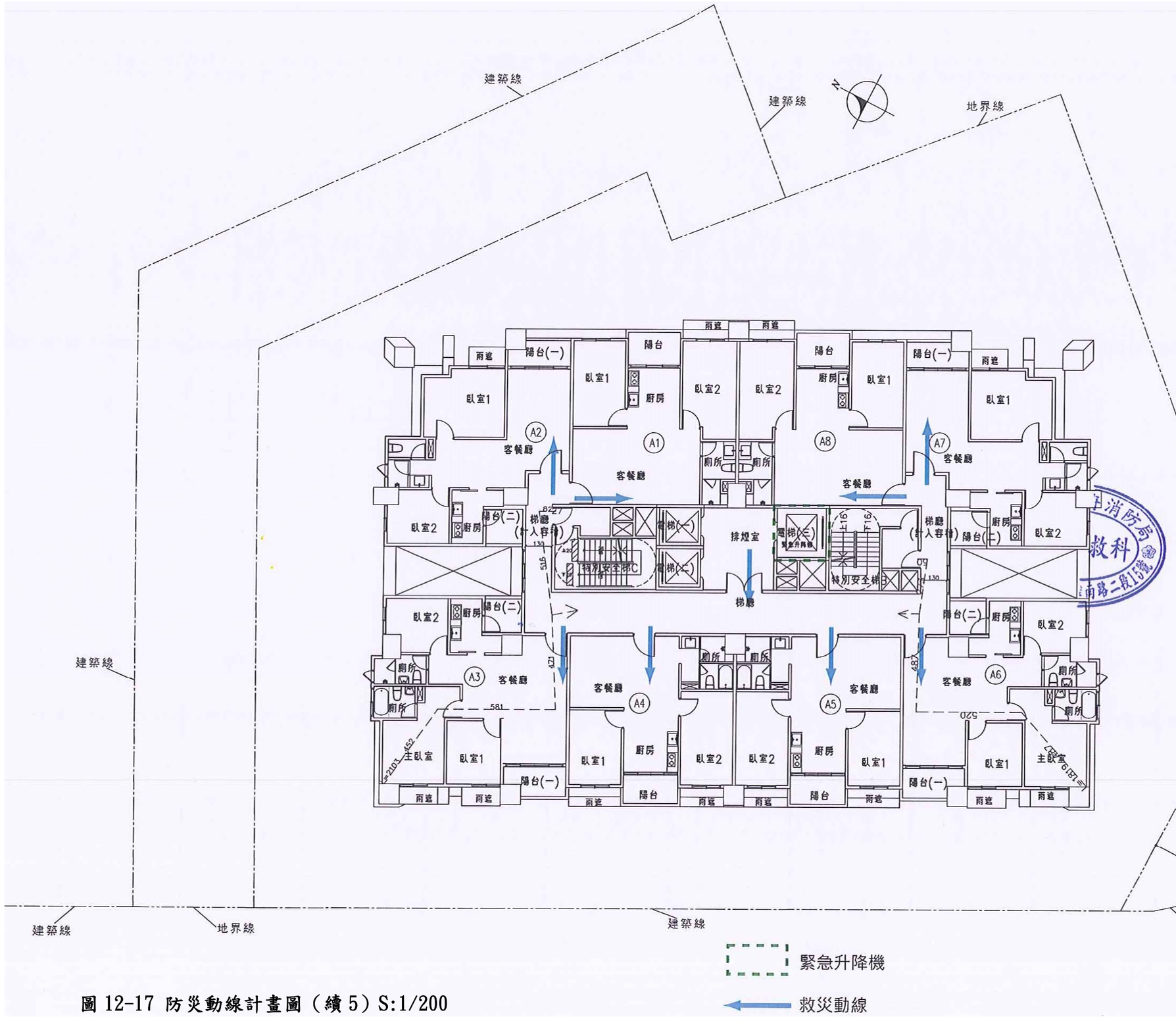
六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

十五層配置平面圖 S:1/200

圖 12-16 防災動線計畫圖（續 4）S:1/200



本案依技術規則施工編第106條檢討:

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

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

* 本案標準層樓地板面積為701.23㎡≦1500㎡，

設置1座緊急昇降機，OK!

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

一、機間：

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

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

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

(四)應設置排煙設備。符合!

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

(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!

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

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

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座，符合!

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

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心) 間之電話系統裝置。符合!

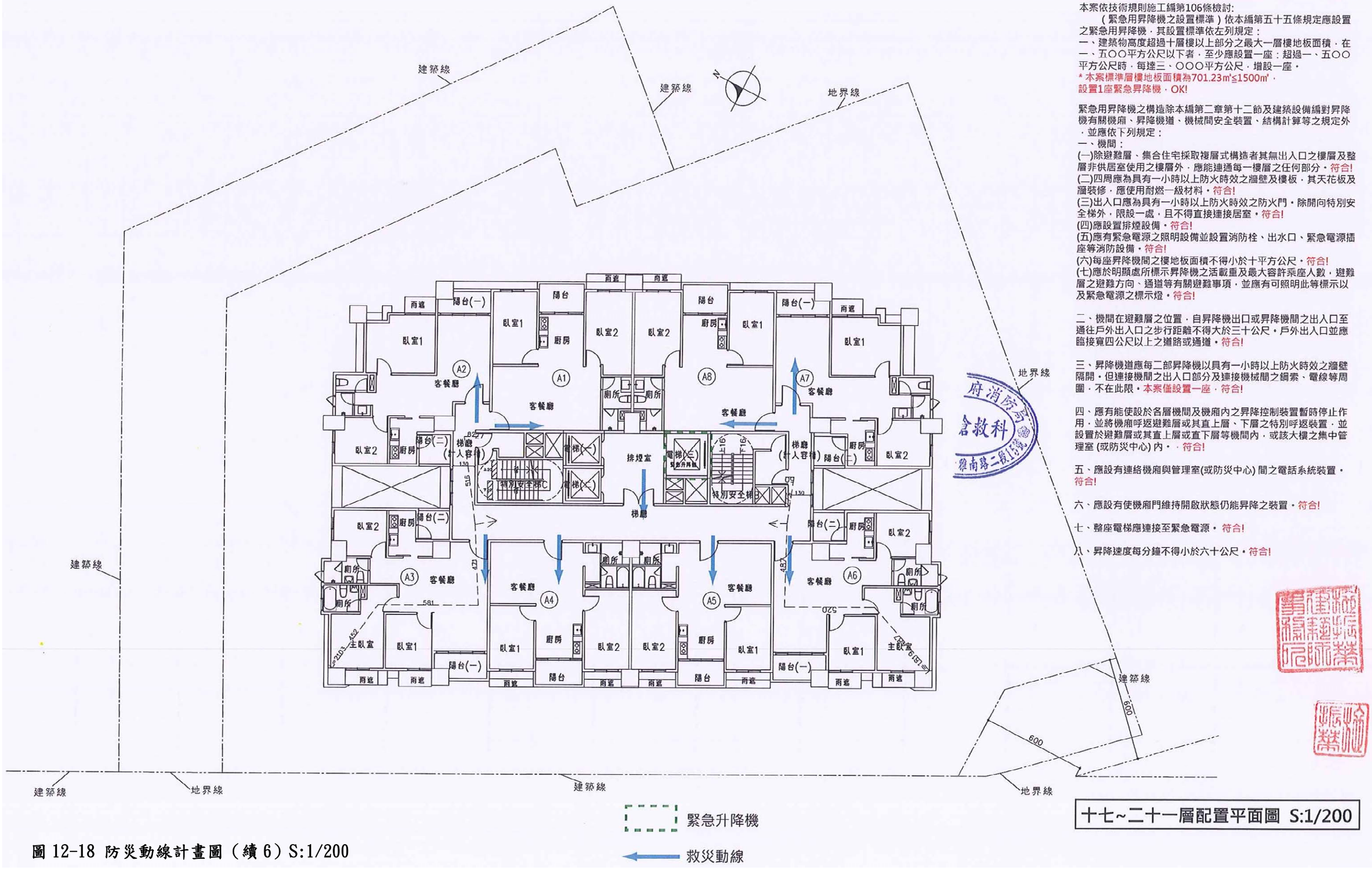
六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

十六層配置平面圖 S:1/200

圖 12-17 防災動線計畫圖（續 5）S:1/200



本案依技術規則施工編第106條檢討:
（緊急用昇降機之設置標準）依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座：超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
* 本案標準層樓地板面積為701.23㎡≤1500㎡，
設置1座緊急昇降機，OK!

緊急用昇降機之構造除本編第二章第十二節及建築設備編對昇降機有關機廂、昇降機道、機械間安全裝置、結構計算等之規定外，並應依下列規定：
一、機間：
(一)除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。符合!
(二)四周應為具有一小時以上防火時效之牆壁及樓板，其天花板及牆裝修，應使用耐燃一級材料。符合!
(三)出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。符合!
(四)應設置排煙設備。符合!
(五)應有緊急電源之照明設備並設置消防栓、出水口、緊急電源插座等消防設備。符合!
(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!
(七)應於明顯處所標示昇降機之活載重及最大容許乘座人數，避難層之避難方向、通道等有關避難事項，並應有可照明此等標示以及緊急電源之標示燈。符合!

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

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座，符合!

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

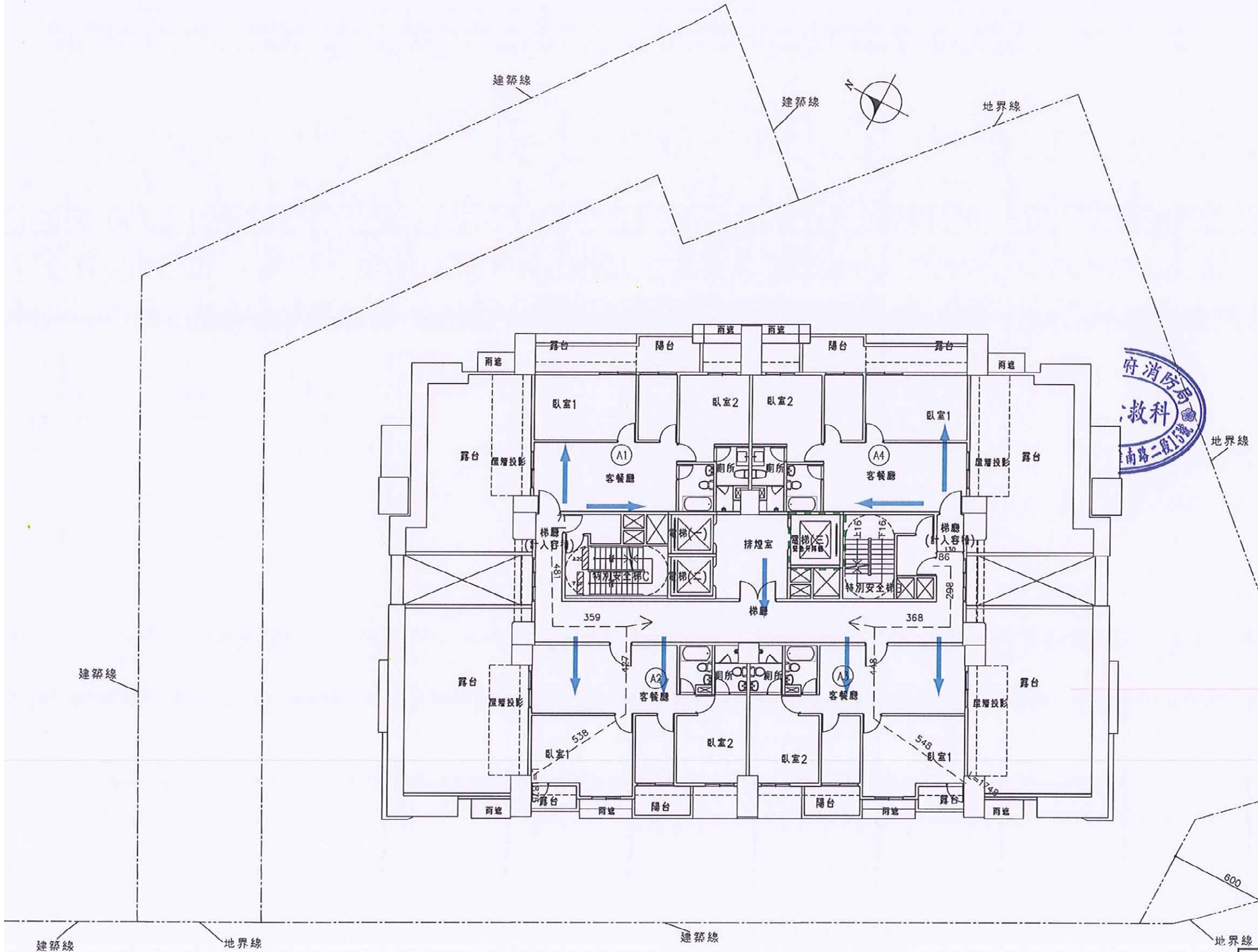
五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心)間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

圖 12-18 防災動線計畫圖（續 6）S:1/200



本案依技術規則施工編第106條檢討:

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

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

* 本案標準層樓地板面積為701.23㎡≦1500㎡，
設置1座緊急昇降機，OK!

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

一、機間：

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

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

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

(四)應設置排煙設備。符合!

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

(六)每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。符合!

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

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

三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。但連接機間之出入口部分及連接機械間之鋼索、電線等周圍，不在此限。本案僅設置一座，符合!

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

五、應設有連絡機廂與管理室(或防災中心) 間之電話系統裝置。符合!

六、應設有使機廂門維持開啟狀態仍能昇降之裝置。符合!

七、整座電梯應連接至緊急電源。 符合!

八、昇降速度每分鐘不得小於六十公尺。符合!

圖 12-19 防災動線計畫圖（續 7）S:1/200



正向立面圖　S:1/400



左側立面圖　S:1/400

▼ 替代窗口或開口

消防車救災空間

圖 12-20 防災動線計畫圖（續 8）S:1/400

車行及人行動線計畫（外部空間）

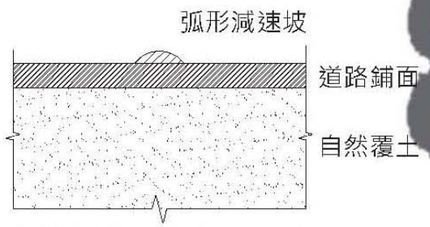
集合住宅出入口

店鋪出入口

汽車動線

機車動線

人行動線



減速鋪面剖面示意圖

圖 12-21 車行及人行動線計畫（外部）：1 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫（建築物內部）

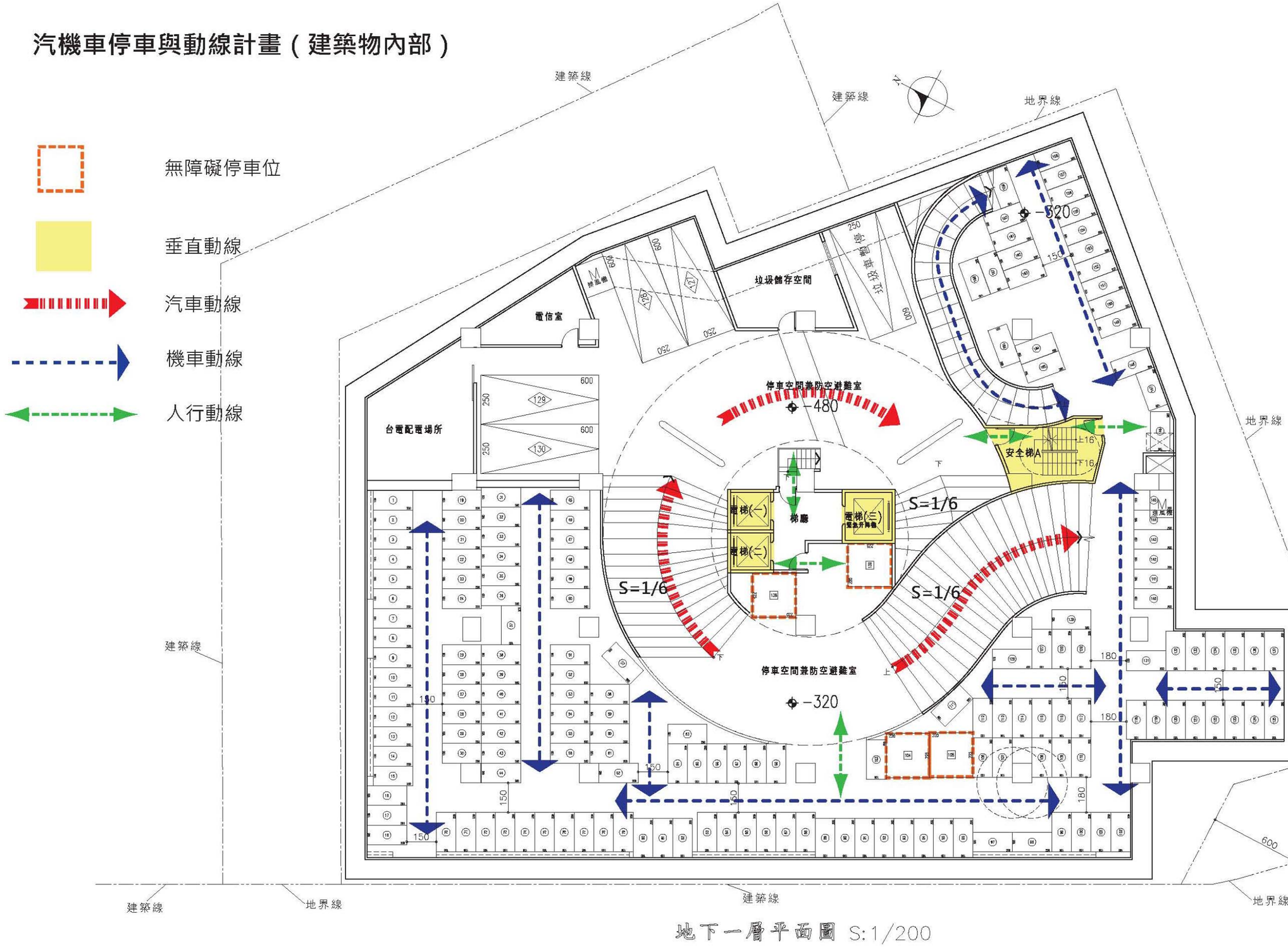
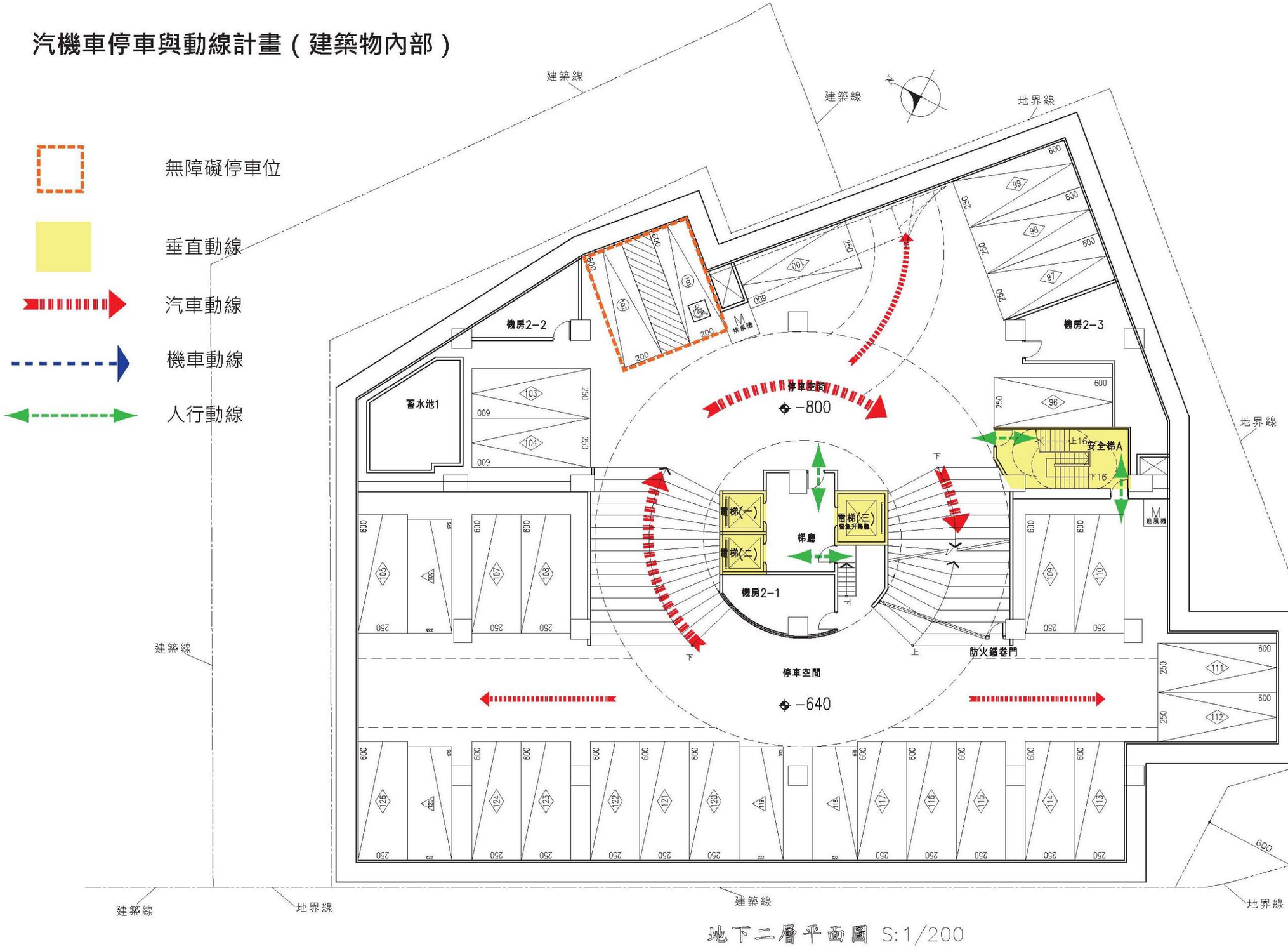


圖 12-22 車行及人行動線計畫（內部）：地下 1 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫（建築物內部）



地下二層平面圖 S:1/200

圖 12-23 車行及人行動線計畫（內部）：地下 2 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫（建築物內部）

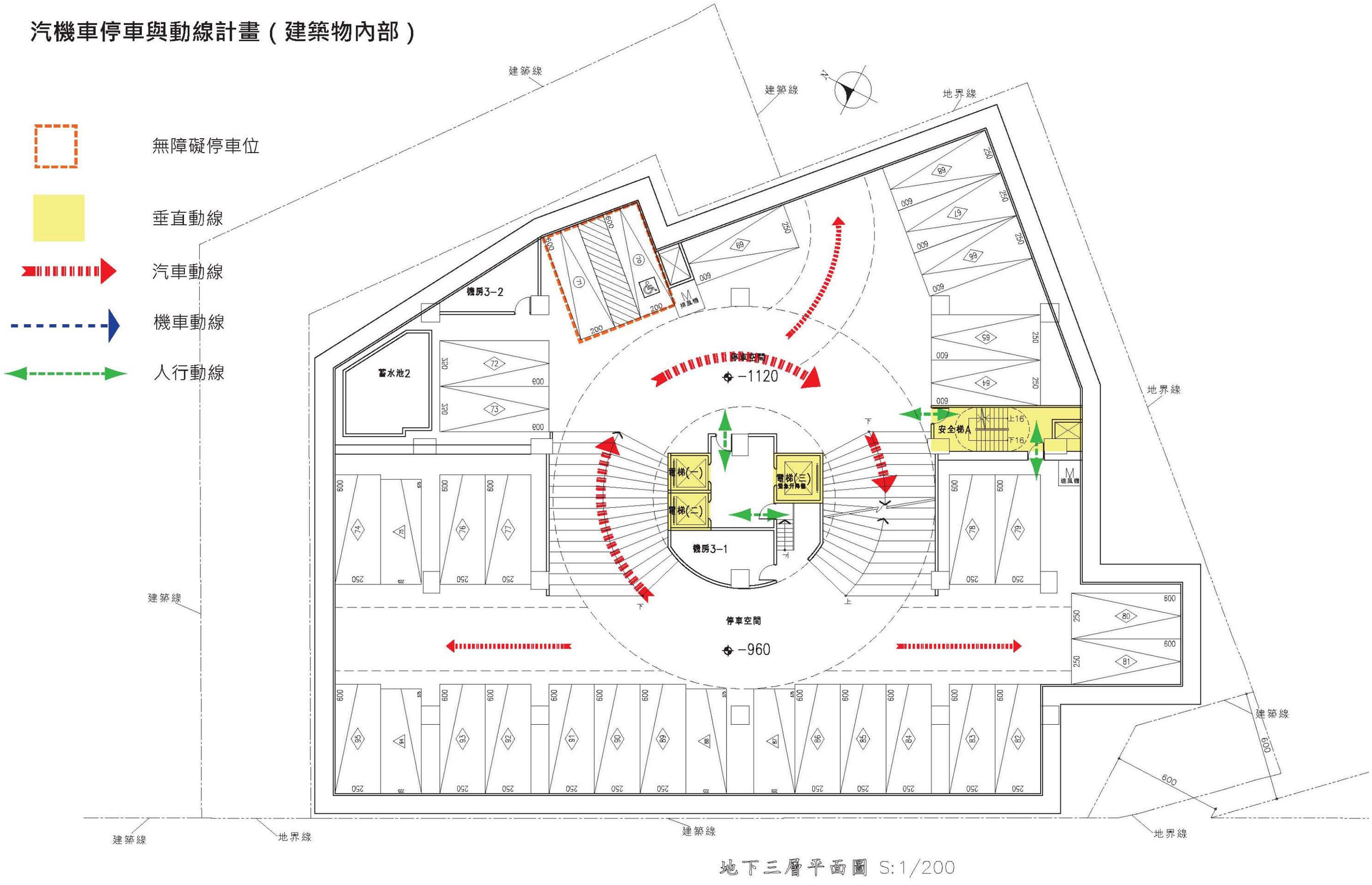


圖 12-24 車行及人行動線計畫（內部）：地下 3 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫（建築物內部）

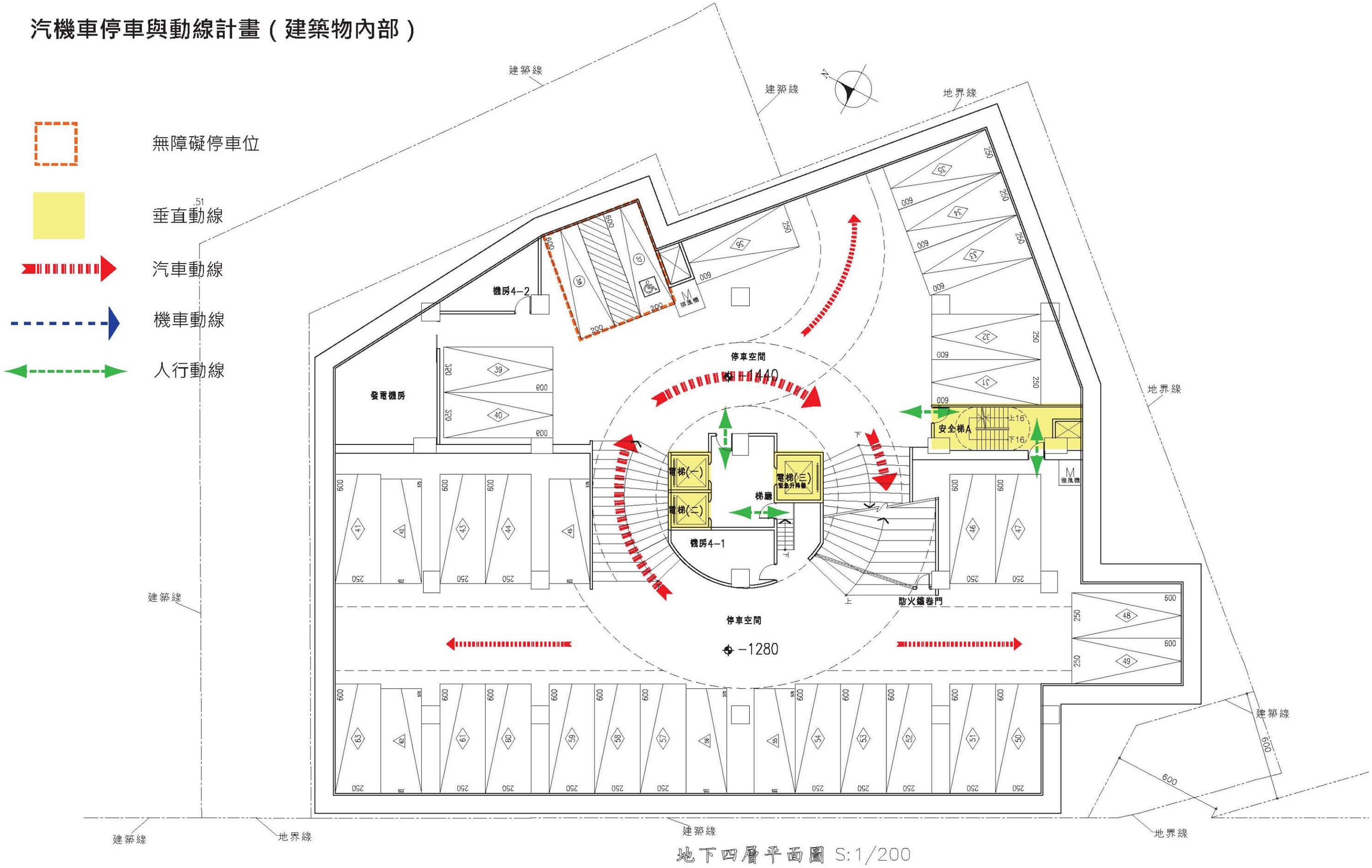
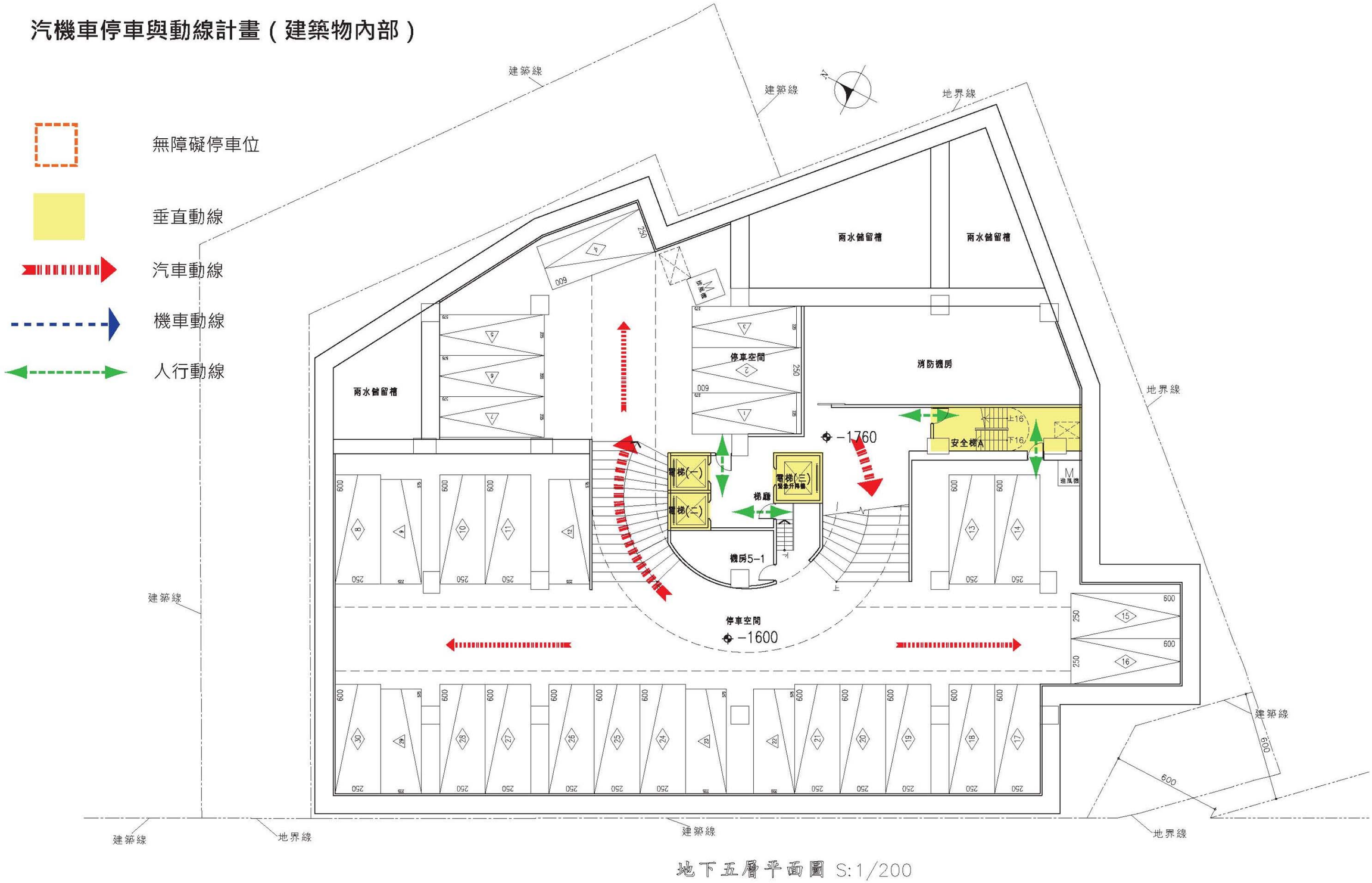


圖 12-25 車行及人行動線計畫（內部）：地下 4 層 S:1/200

汽機車停車與動線計畫（建築物內部）

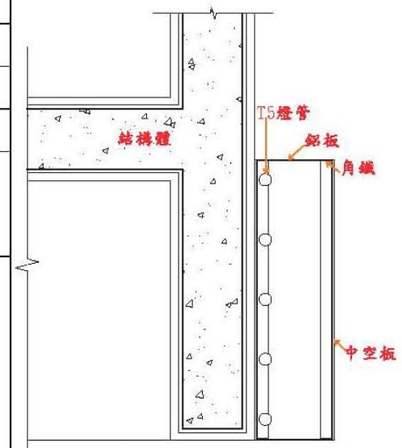


地下五層平面圖 S:1/200

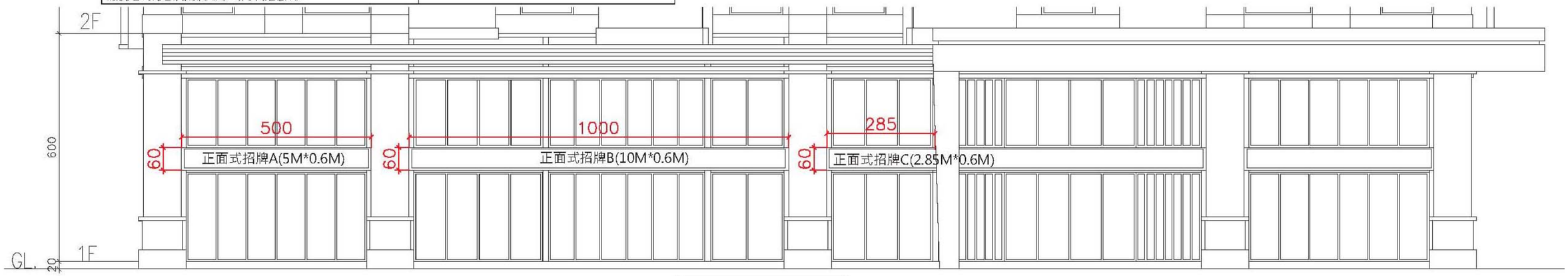
圖 12-26 車行及人行動線計畫（內部）：地下 5 層 S:1/200

廣告招牌形式

招牌廣告及樹立廣告管理辦法(內政部 93.6.17 台內營字第〇九三〇〇八四六一五號令發布)	
法令	檢討
第一條　本辦法依建築法第九十七條之三第三項規定訂定之。	依本辦法辦理。
第二條　本辦法用辭定義如下： 一、招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。 二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌（塔）、綵坊、牌樓等廣告。	依本辦法辦理。
第三條　下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照： 一、正面式招牌廣告垂直長未超過二公尺者。 二、側懸式招牌廣告垂直長未超過六公尺者。 三、設置於地面之樹立廣告高度未超過六公尺者。 四、設置於屋頂之樹立廣告高度未超過三公尺者。	一、正面式招牌廣告垂直長超過二公尺，依規定申請雜項執照。 二、本案無設置側懸式招牌廣告。 三、本案無設置地面之廣告招牌。 四、本案無設置屋頂之廣告招牌。
第四條　側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，並應符合下列規定： 一、位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上。 二、前款以外者，自下端計量至地面淨距離應在三公尺以上；但於退縮騎樓上方者，並應符合當地騎樓淨高之規定。 正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分。 前二項規定於都市計畫及其相關法令已有規定者，從其規定。	一、　本案無設置於地面之廣告招牌。 二、　正面式招牌廣告突出未超過建築物牆面五十公分。
第五條　設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。 設置應申請雜項執照之招牌廣告及樹立廣告，其申請審查許可，應併同申請雜項執照辦理。	依本辦法辦理。
第六條　前條之專業團體受託辦理招牌廣告及樹立廣告之審查業務時，應將審查結果送當地主管建築機關，合格者，由該管主管建築機關核發許可。	依本辦法辦理。
第七條　招牌廣告及樹立廣告申請審查許可時，其廣告招牌燈之裝設，應依建築技術規則建築設備編第十四條之規定辦理。 設置於建築物之招牌廣告及樹立廣告，其裝設之廣告招牌燈應依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法之規定辦理。	依本辦法辦理。
第八條　直轄市、縣（市）主管建築機關為因應地方特色之發展，得就招牌廣告及樹立廣告之規模、突出建築物牆面之距離，於第三條及第四條規定範圍內另定規定；並得就其形狀、色彩及字體型式等事項，訂定設置規範。 申請設置樹立廣告及招牌廣告時，直轄市、縣（市）主管建築機關應依前項規定及設置規範審查；其審查得委託第五條第一項之專業團體辦理。	依本辦法辦理。
第九條　直轄市、縣（市）主管建築機關依前條之設置規範，得製定各種招牌廣告及樹立廣告之標準圖樣供申請人選用。 申請人選用前項之標準圖樣時，得由直轄市、縣（市）主管建築機關簡化其審查程序。	依本辦法辦理。
第十條　取得許可之招牌廣告及樹立廣告，應將許可證核准日期及字號標示於廣告物之左下角、右下角或明顯處。	依本辦法辦理。
第十一條　招牌廣告及樹立廣告未經直轄市、縣（市）主管建築機關許可，不得擅自變更；其有變更時，應重新申請審查許可。	依本辦法辦理。
第十二條　招牌廣告及樹立廣告許可之有效期限為五年，期限屆滿後，原雜項使用執照及許可失其效力，應重新申請審查許可或恢復原狀。	依本辦法辦理。
第十三條　下列用途之建築物或場所，其招牌廣告及樹立廣告除商標以外之文字，應附加英語標示： 一、觀光旅館。 二、百貨公司。 三、總樓地板面積超過一萬平方公尺之超級市場、量販店、餐廳。	本案為集合住宅，無涉及本條之建築物或場所。
第十四條　下列處所不得設置招牌廣告及樹立廣告： 一、公路、高同處所或公園、綠地、名勝、古蹟等處所。但經各目的事業主管機關核准者，不在此限。 二、妨礙公共安全或交通安全處所。 三、妨礙市容、風景或觀瞻處所。 四、妨礙都市計畫或建築工程認為不適當之處所。 五、公路兩側禁建、限建範圍不得設置之處所。 六、阻礙該建築物各樓層依各類場所消防安全設備標準規定設置之避難器具開口部開啟、使用及下降操作之處所。 七、其他法令禁止設置之處所　。	本案位於精專一為集合住宅，無涉及本條之處所。
第十五條　本辦法所定書、表格式，由中央主管建築機關定之。	依本辦法辦理。
第十六條　本辦法自發布日施行。	依本辦法辦理。



廣告招牌剖面大樣



正向立面圖 S:1/100








圖 12-27 廣告招牌示意圖

一層平面圖

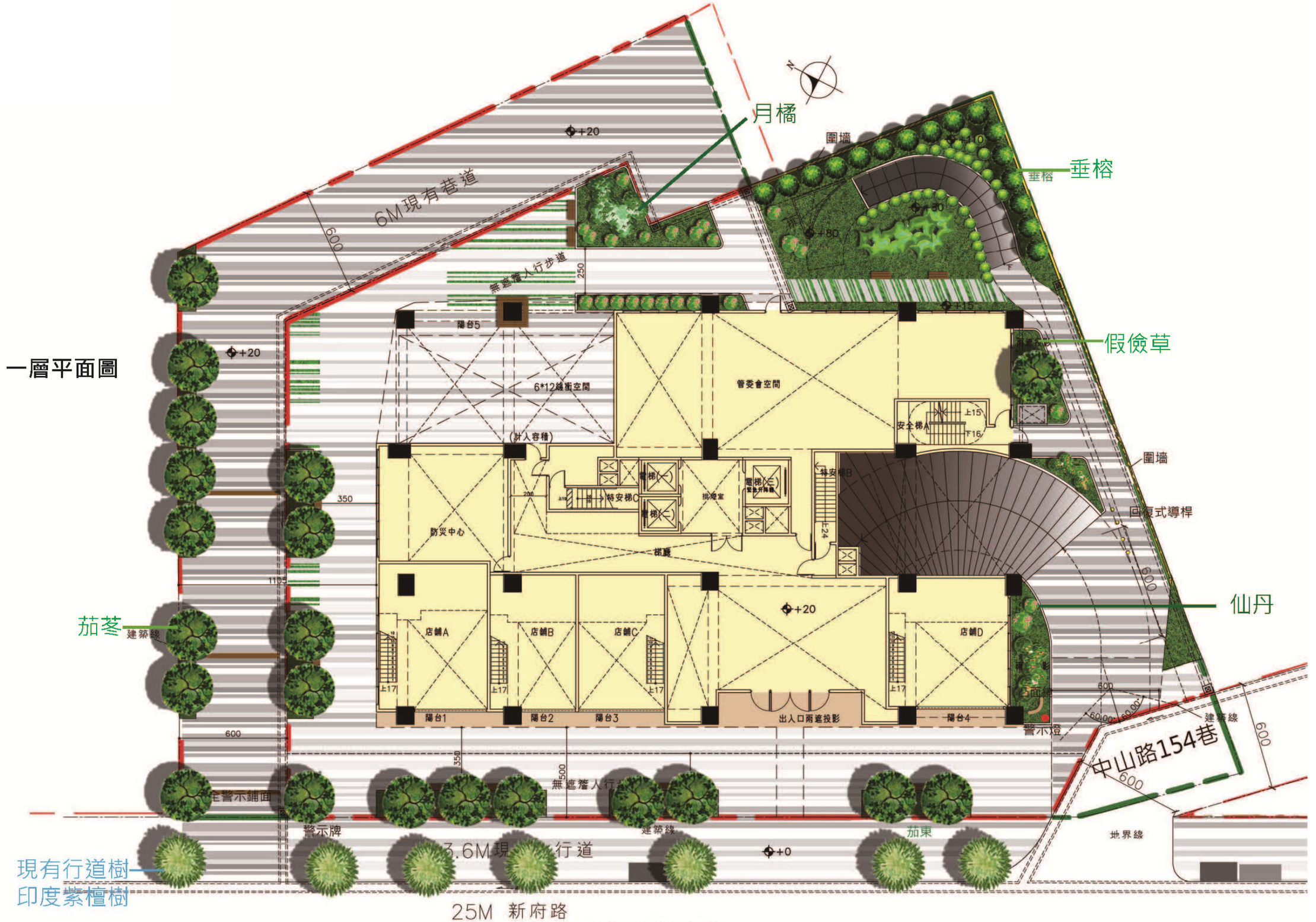


圖 12-28 景觀配置平面圖 S:1/200

綠化及綠覆率檢討

基地面積檢討

基地面積：2006㎡
法定空地面積：2006*(1-50%)=1003㎡
實設建蔽率：796.57/2006*100%=39.71%≦50% ,OK
實設空地面積：2006-796.57=1209.43㎡

綠化面積檢討

土管規則檢討_法定空地1/2綠化
法定空地：1003㎡
實設空地：1209.43㎡
執行綠化有困難面積：
現有巷道：374.84㎡+41.7㎡
3.52M無遮簷人行道： 150.33㎡
現有巷道+3.52M無遮簷人行道:
150.33+374.84+41.7=566.87㎡
應設綠化面積：(1003-566.87)/2=218.07㎡
實設綠化面積：9+9+20.83+7.1+118.94+11.98+4.52+14.3+5.5+18.185
+1.385+1.57+2.295=224.61㎡
224.61㎡ >218.07㎡ OK!
喬木種植數量：21+16=37株 >224.61/36=6.24(取7株) ,OK!

綠覆率檢討

喬木綠覆面積：(米高徑6-8，樹冠直徑1.5)，綠覆面積*15
設計喬木茄東綠覆面積: 21*15=315㎡
(米高徑5-6，樹冠直徑1.2)，綠覆面積*10
設計喬木垂榕綠覆面積: 16*10=160㎡

灌木綠覆面積：灌木面積*1.5
設計灌木綠覆面積:
(0.8*0.8*(34+17))*1.5=51.64㎡
一層地被綠覆面積：224.61㎡+地被1~4+地被7+地被15~17
=224.61+3.53+10.29+5.61+1.83+2.25+9+9+14.25
=280.37㎡

本案設計綠覆率：315+160+51.64+280.37=804.01㎡
807.01/1003*100%=80.46%

植栽表

	圖例	名稱	規格	數量	備註
大喬木		茄苳	H=300cm W=180cm ø=10cm	21棵	種於自然表土區 150cm以上
小喬木		垂榕	H=300cm W=180cm ø=10cm	16棵	種於自然表土區 150cm以上
灌木		月桃	W=80cm	34株	覆土深度:60cm
灌木		仙丹	W=80cm	17株	覆土深度:60cm
草本		假儉草		密植	覆土深度:30cm

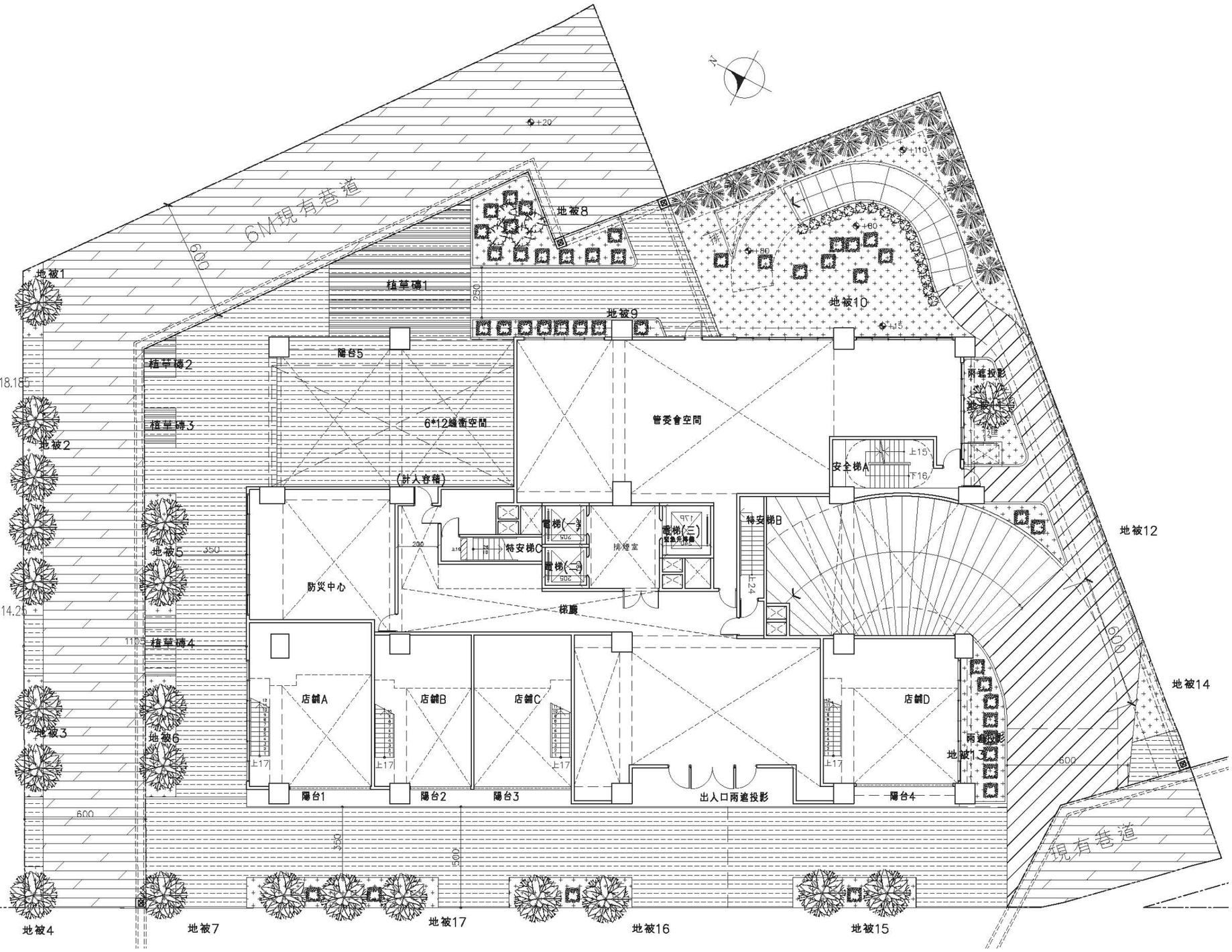


圖 12-29 景觀配置平面圖、綠化植栽表、檢討表 S：1/200

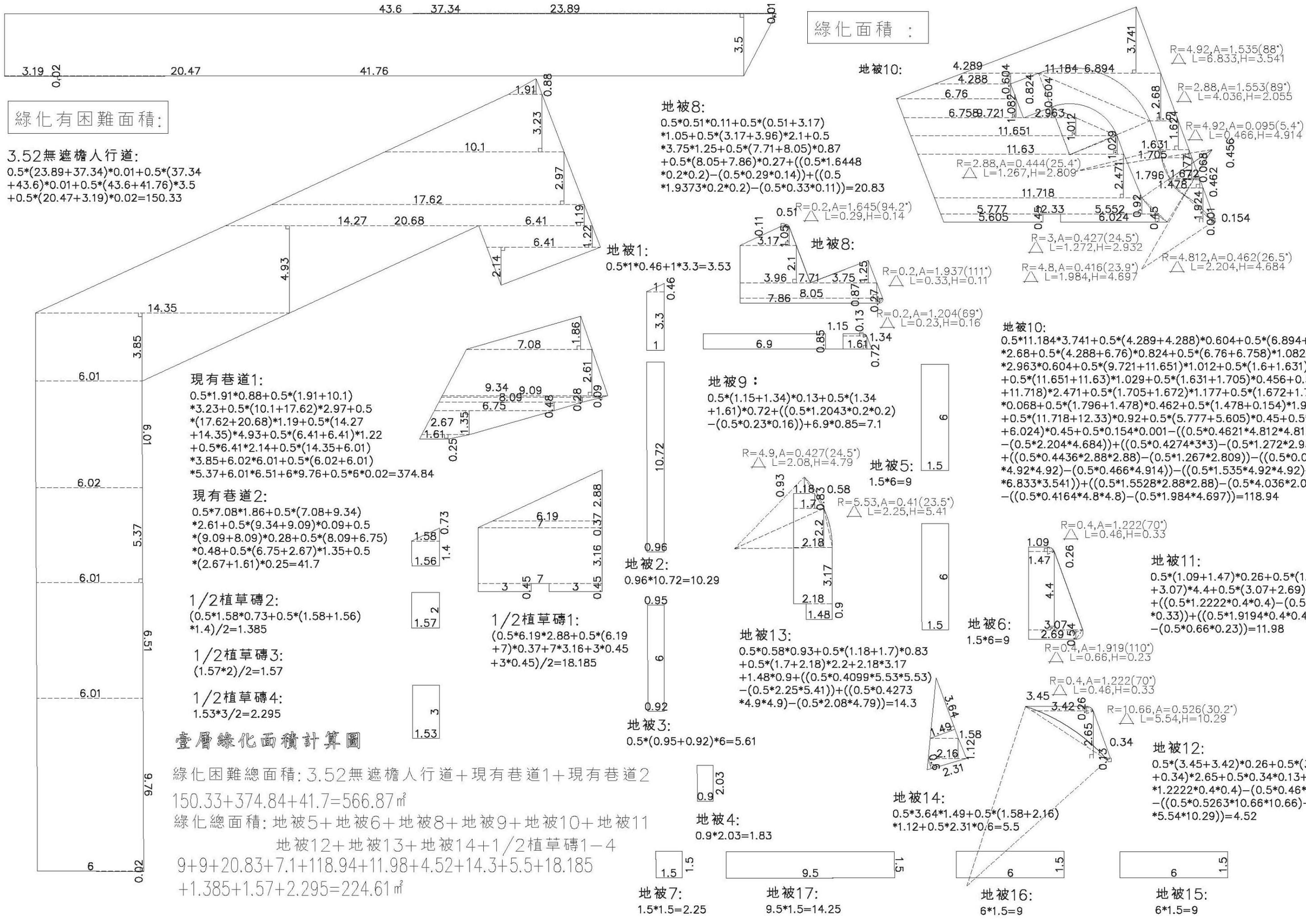
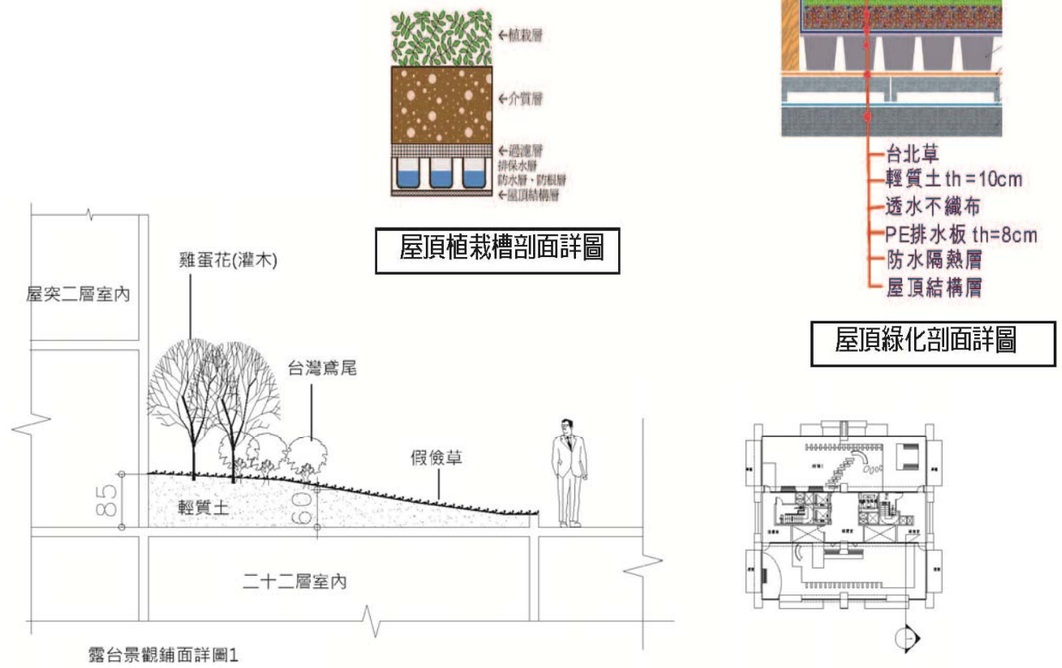
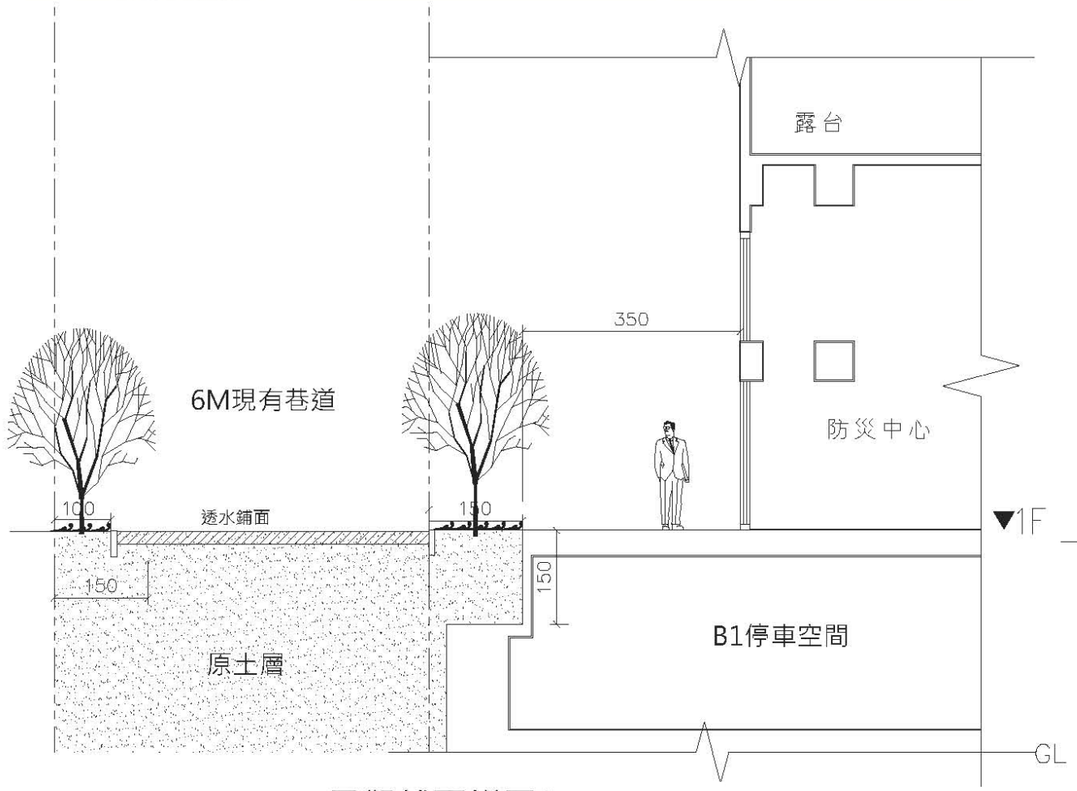


圖 12-30 一層綠化面積計算圖 S：1/200





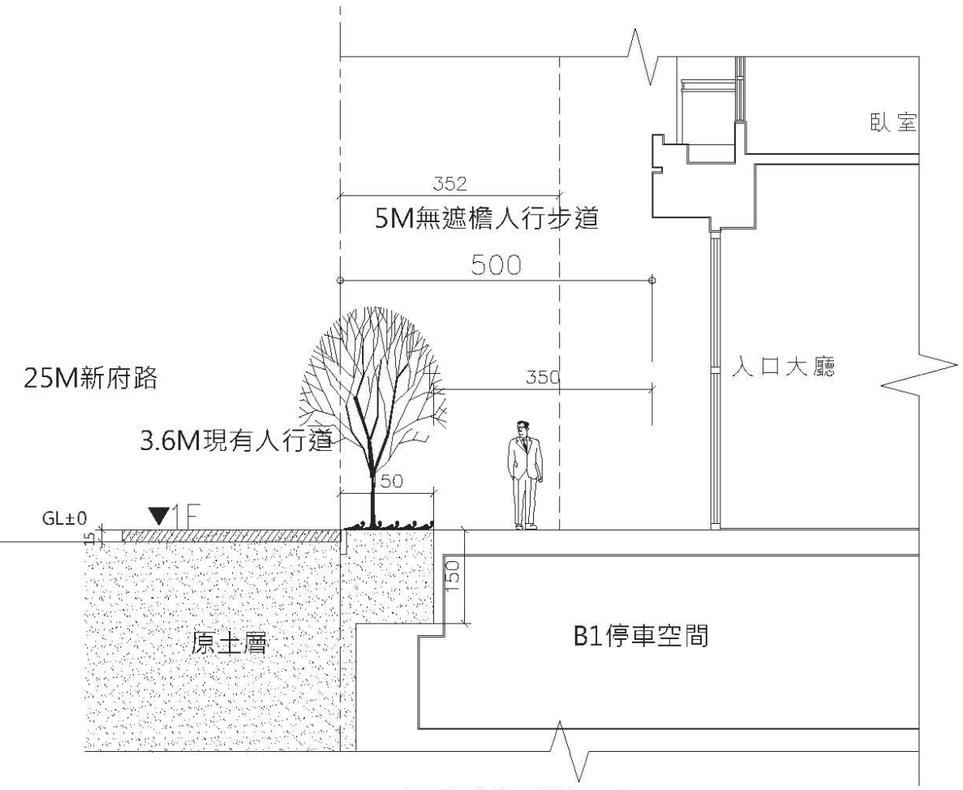
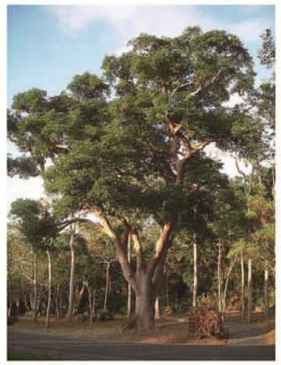


圖 12-31 景觀鋪面詳圖 S：1/100

綠化及綠覆率檢討-示意圖



垂榕



茄苳



仙丹



月橘



假儉草

圖 12-32 綠化及綠覆率檢討示意圖

鋪面材質及傢俱配置圖



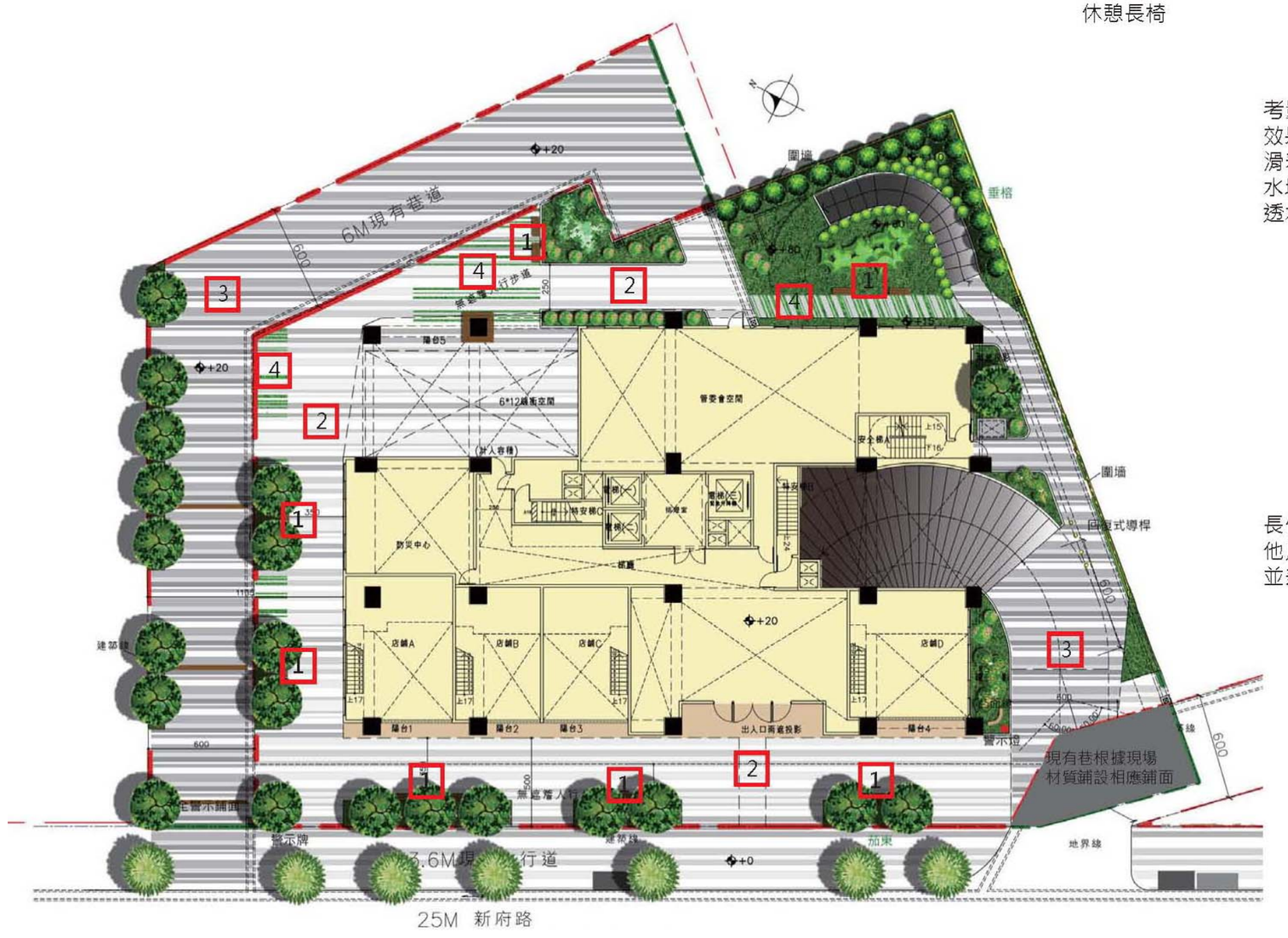
休憩長椅

相應透水城市，鋪面均使用透水工藝處理。

人行步道及現有巷道鋪面，運用長條線條感的韻律處理，相互呼應。



人行步道透水鋪面



考量戶外地磚的止滑效果，本案均採用止滑表面處理。響應透水城市，鋪面均使用透水工藝。



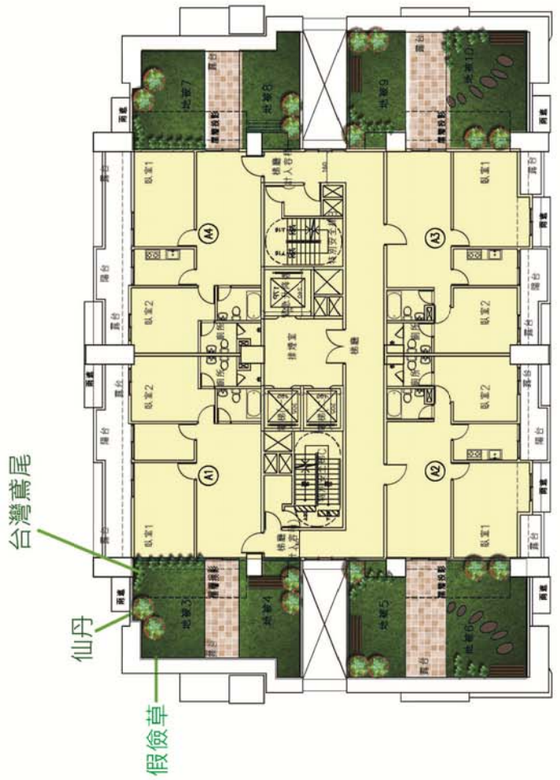
6M現有巷透水鋪面

長條形植草磚呼應其他戶外鋪面的韻律，並兼顧透水處理。

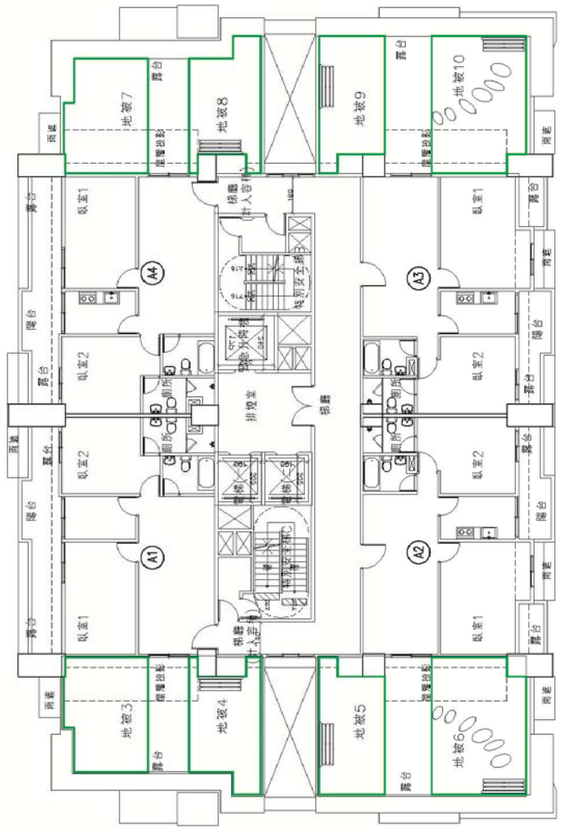


1/2植草地磚

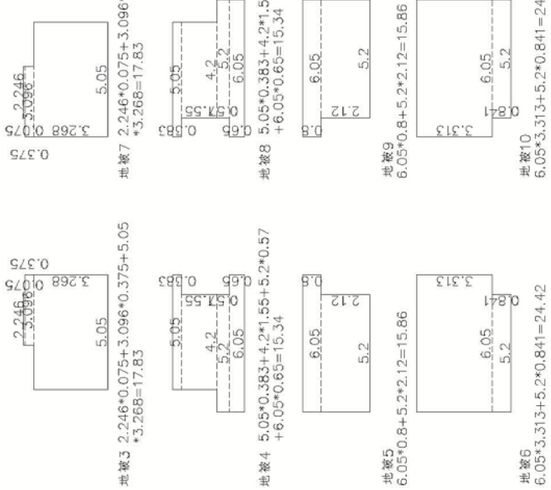
圖 12-33 鋪面材質及傢俱配置示意圖



二十二層平面圖



二十二層平面綠化面積計算

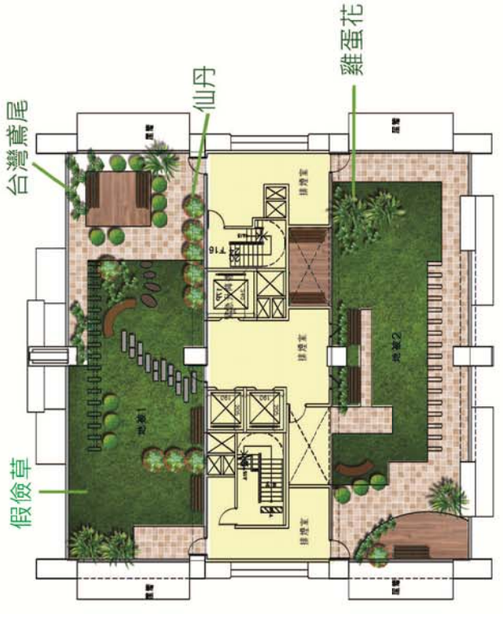


綠覆面積計算表

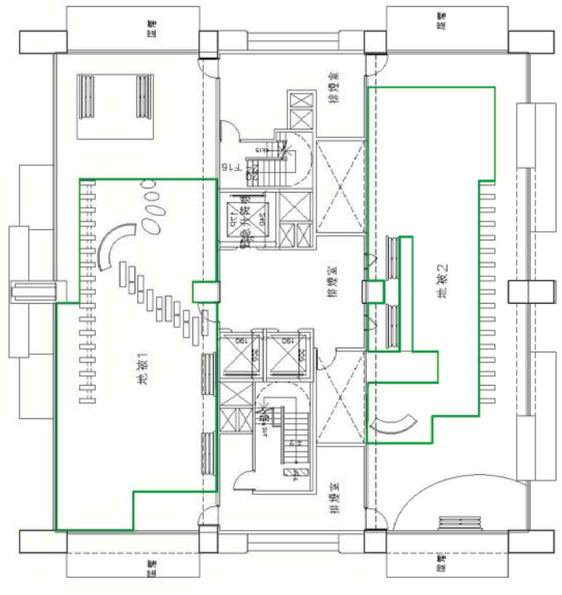
我住種類		綠覆面積
地面	樹種草	基本：166.63㎡
		加權：146.9㎡

二十二層綠化面積檢討：
屋頂平台面積：
(46.35+57.28)*2=207.26㎡
應綠化面積：207.26/2=103.63㎡

二十二層實設綠化面積：
綠化面積合計：
17.83+15.34+15.86+24.42+17.83
+15.34+15.86+24.42=146.9㎡
146.9㎡ > 103.63㎡ OK!



屋突一層平面圖



屋突一層平面綠化面積計算

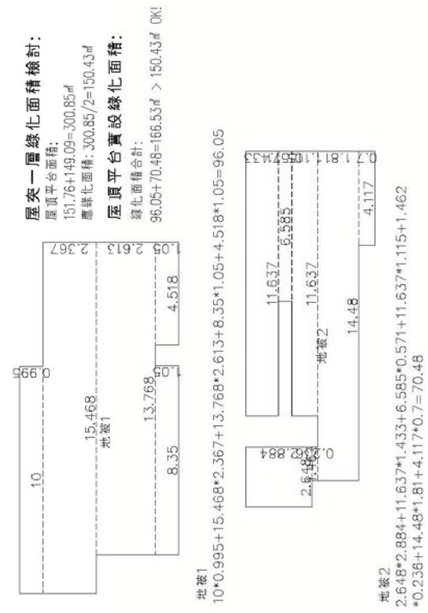


圖 12-34 屋突一層及二十二層綠化植栽及綠覆率檢討圖

景觀照明計劃及燈具配置圖

壁燈　(共14盞)

於牆、柱下方設置壁燈，補足夜間戶外照明不足之處。



景觀矮燈 (共34盞)

本案於基地內開放空間與步道側設置戶外防水景觀燈。不鏽鋼材質、耐候性高。漫射性光源不干擾人行動線且增加戶外空間的安全性。

庭院地嵌燈 (共8盞)



於入口處設置
增加入口引導



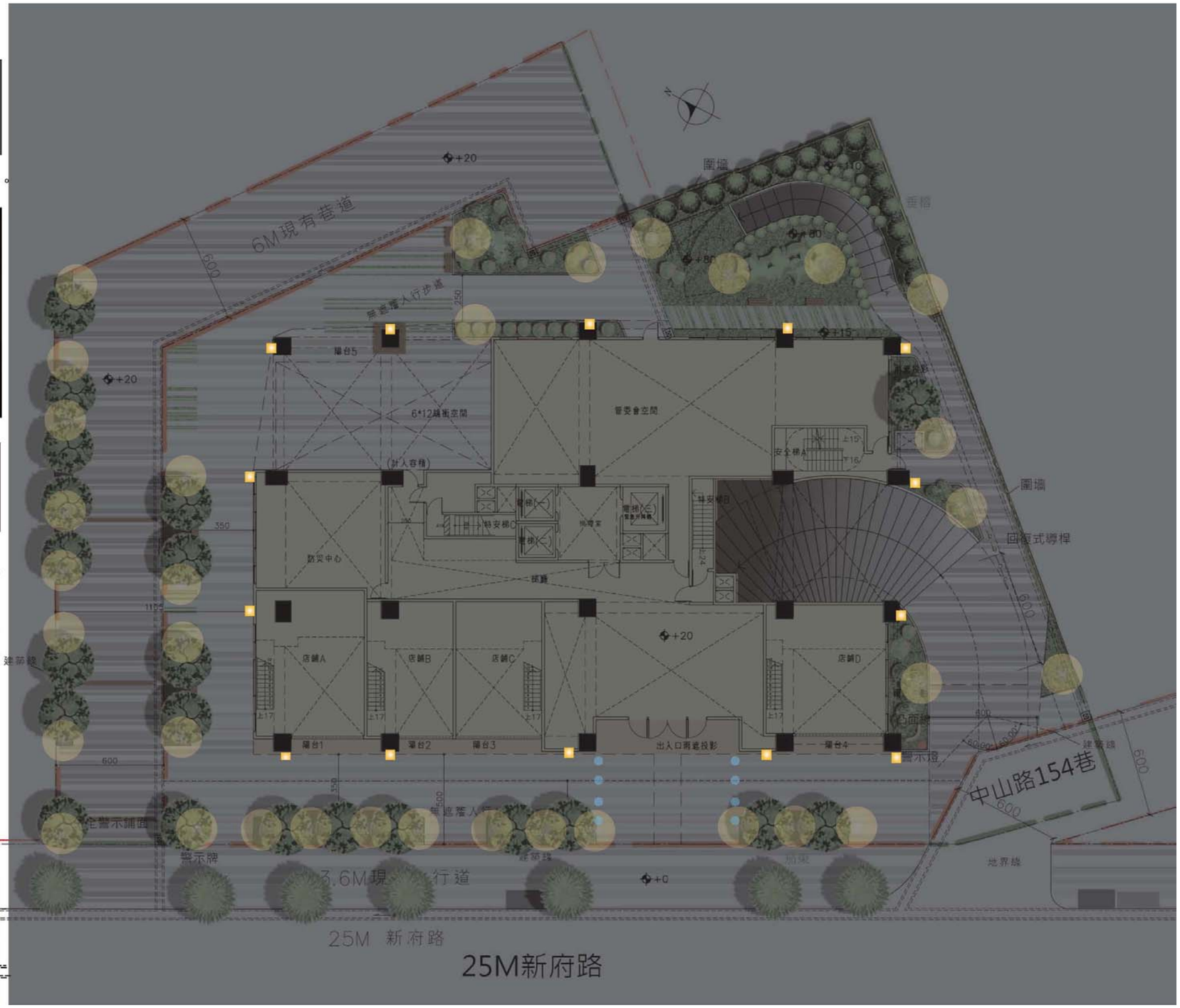


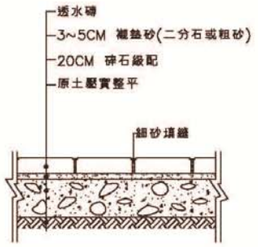
圖 12-35 景觀照明計畫圖

基地保水及透水檢討

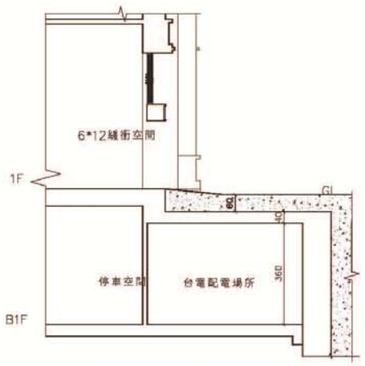
基地概要
基地面積：2006㎡
法定建蔽率：50%
法定空地面積：基地面積*（1-建蔽率）=2006*（1-50%）=1003㎡
依審議原則檢討：法定空地面積80%之透水面積
法定透水面積=1003㎡*80%=802.4㎡

本案一層地被綠覆面積為280.37㎡（請參閱5-3綠化面積計算）
本案全區均採用透水鋪面鋪設
現有巷1+現有巷2
=374.84+41.7=416.54㎡（請參閱5-3綠化面積計算）
其他透水鋪面面積計算如圖
透水鋪面1~5=53.57+39.74+41.9+19.87+5.32=160.2㎡

本案基地透水面積=一層地被綠覆面積+現有巷+透水鋪面1~5
=280.37+416.54+160.2=857.11㎡≥802.4㎡，符合規定。



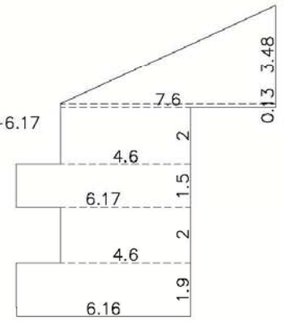
透水鋪面詳圖



（BI降板範圍處理方式）

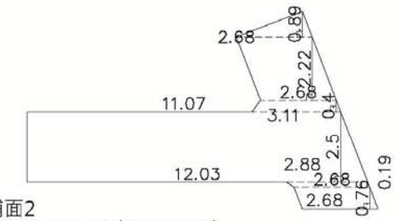
透水鋪面1

0.5*7.6*3.48+7.6*0.13+4.6*2+6.17
*1.5+4.6*2+6.16*1.9=53.57



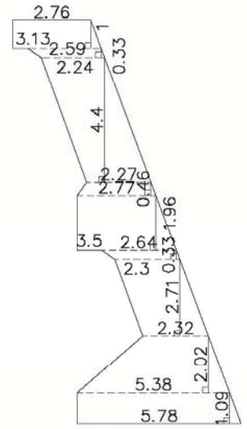
透水鋪面2

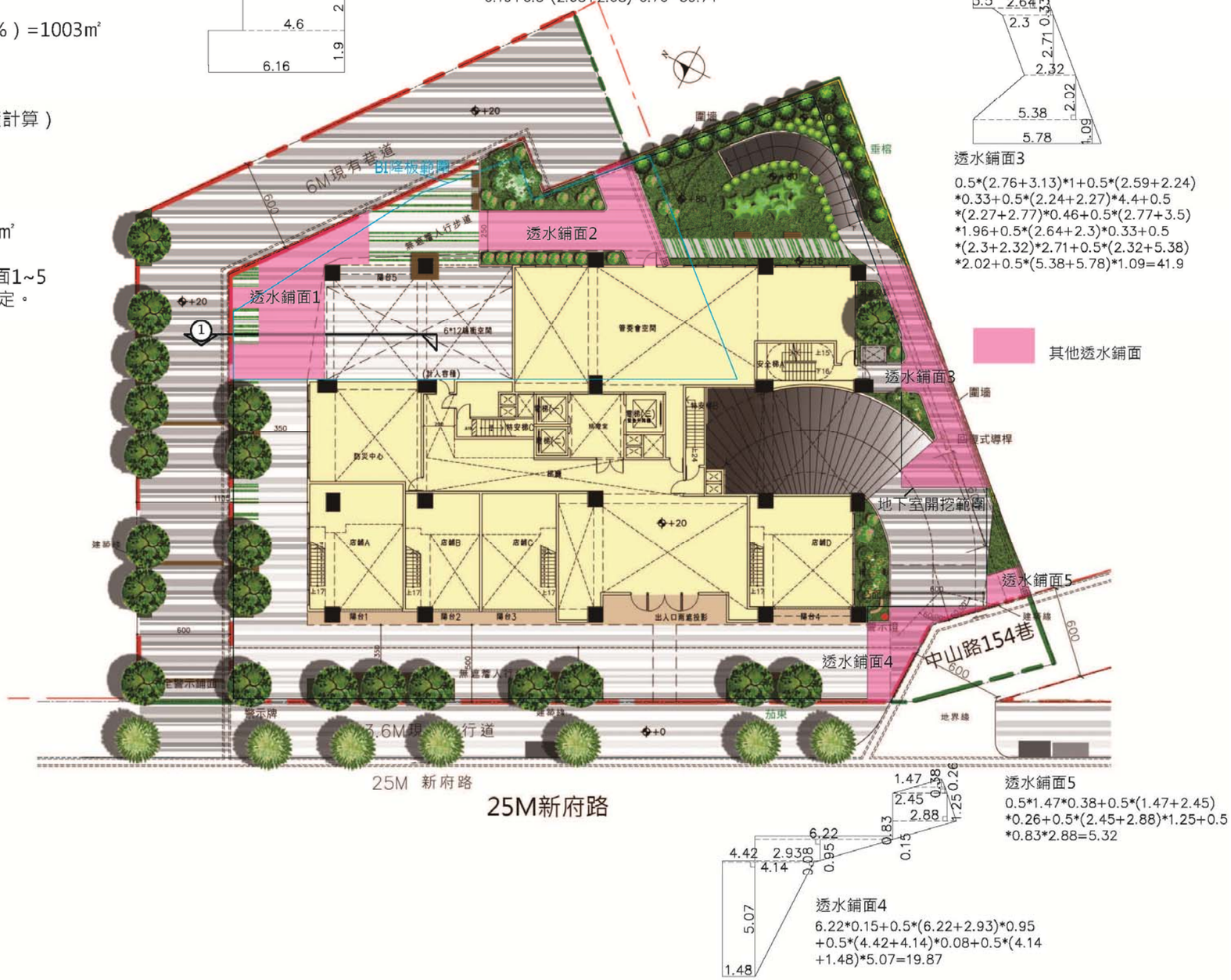
0.5*2.68*0.89+0.5*(2.68+2.68)
2.22+0.5(2.68+3.11)*0.4+0.5
*(11.07+12.03)*2.5+0.5*(2.88+2.68)
0.19+0.5(2.68+2.68)*0.76=39.74



透水鋪面3

0.5*(2.76+3.13)*1+0.5*(2.59+2.24)
0.33+0.5(2.24+2.27)*4.4+0.5
*(2.27+2.77)*0.46+0.5*(2.77+3.5)
1.96+0.5(2.64+2.3)*0.33+0.5
*(2.3+2.32)*2.71+0.5*(2.32+5.38)
2.02+0.5(5.38+5.78)*1.09=41.9





透水鋪面5

0.5*1.47*0.38+0.5*(1.47+2.45)
0.26+0.5(2.45+2.88)*1.25+0.5
*0.83*2.88=5.32

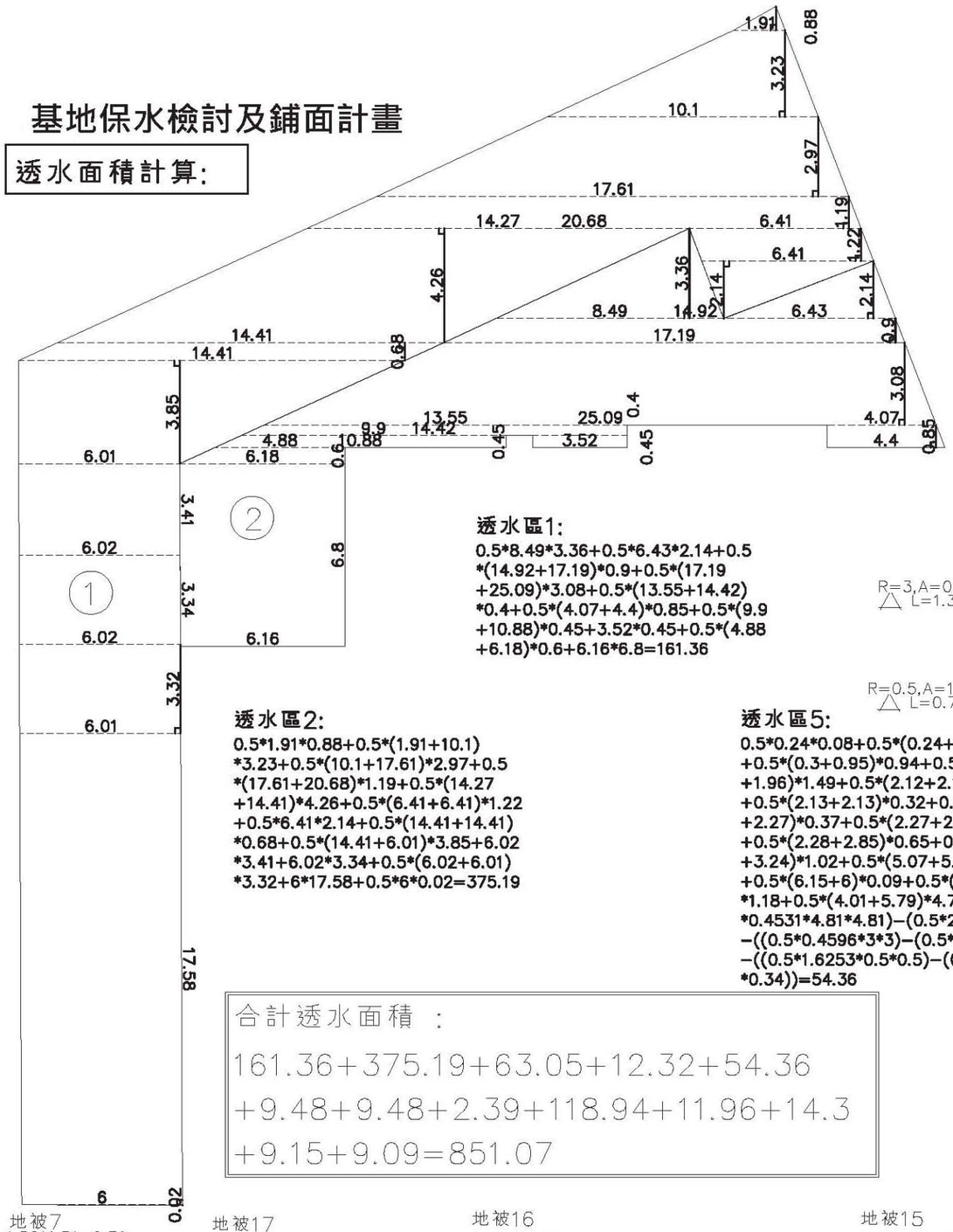
透水鋪面4

6.22*0.15+0.5*(6.22+2.93)*0.95
+0.5*(4.42+4.14)*0.08+0.5*(4.14
+1.48)*5.07=19.87

圖 12-36 基地保水及透水檢討圖 1

基地保水檢討及鋪面計畫

透水面積計算:



透水區1:

0.5*8.49*3.36+0.5*6.43*2.14+0.5
*(14.92+17.19)*0.9+0.5*(17.19
+25.09)*3.08+0.5*(13.55+14.42)
0.4+0.5(4.07+4.4)*0.85+0.5*(9.9
+10.88)*0.45+3.52*0.45+0.5*(4.88
+6.18)*0.6+6.16*6.8=161.36

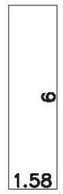
透水區2:

0.5*1.91*0.88+0.5*(1.91+10.1)
3.23+0.5(10.1+17.61)*2.97+0.5
*(17.61+20.68)*1.19+0.5*(14.27
+14.41)*4.26+0.5*(6.41+6.41)*1.22
+0.5*6.41*2.14+0.5*(14.41+14.41)
0.68+0.5(14.41+6.01)*3.85+6.02
*3.41+6.02*3.34+0.5*(6.02+6.01)
*3.32+6*17.58+0.5*6*0.02=375.19



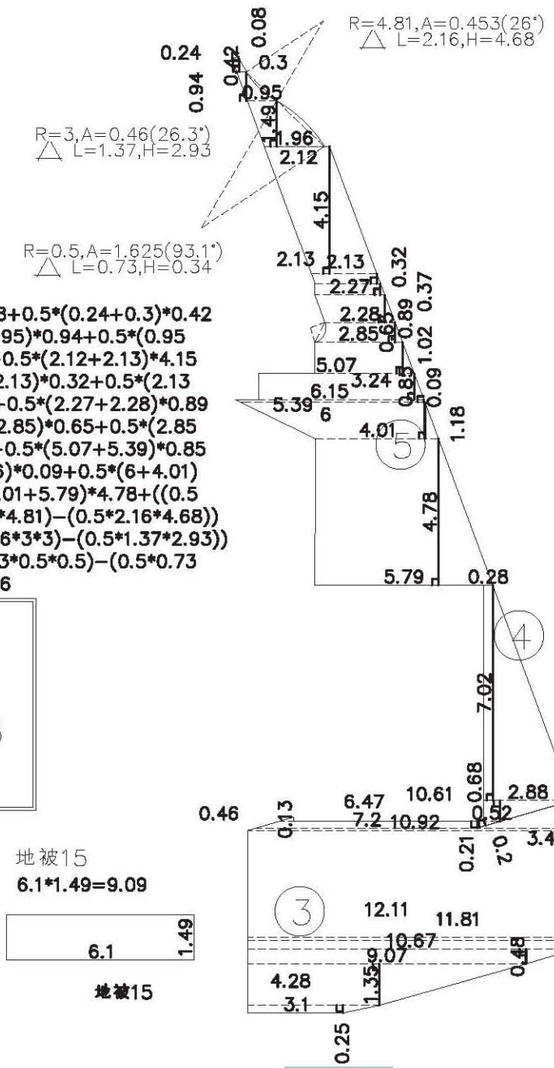
地被6

1.58*6=9.48



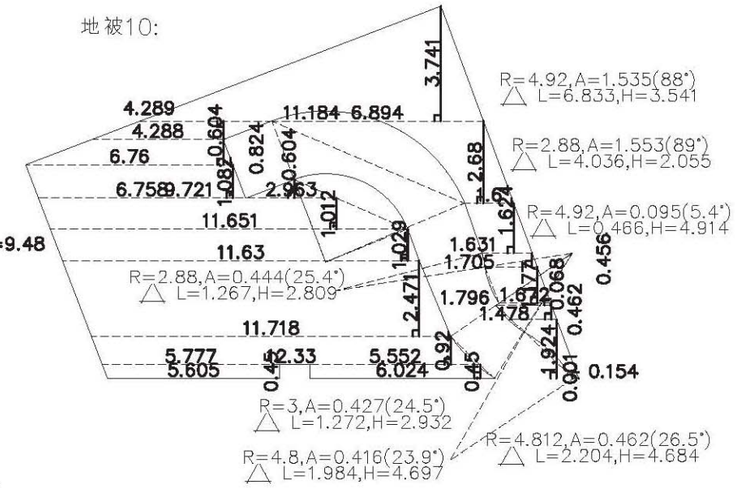
地被5

1.58*6=9.48



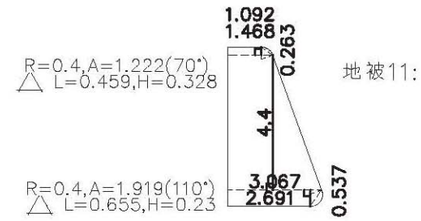
透水區5:

0.5*0.24*0.08+0.5*(0.24+0.3)*0.42
+0.5*(0.3+0.95)*0.94+0.5*(0.95
+1.96)*1.49+0.5*(2.12+2.13)*4.15
+0.5*(2.13+2.13)*0.32+0.5*(2.13
+2.27)*0.37+0.5*(2.27+2.28)*0.89
+0.5*(2.28+2.85)*0.65+0.5*(2.85
+3.24)*1.02+0.5*(5.07+5.39)*0.85
+0.5*(6.15+6)*0.09+0.5*(6+4.01)
1.18+0.5(4.01+5.79)*4.78+((0.5
*0.4531*4.81*4.81)−(0.5*2.16*4.68))
−((0.5*0.4596*3*3)−(0.5*1.37*2.93))
−((0.5*1.6253*0.5*0.5)−(0.5*0.73
*0.34))=54.36



地被10:

0.5*11.184*3.741+0.5*(4.289+4.288)*0.604+0.5*(6.894+1.6)
2.68+0.5(4.288+6.76)*0.824+0.5*(6.76+6.758)*1.082+0.5
*2.963*0.604+0.5*(9.721+11.651)*1.012+0.5*(1.6+1.631)*1.624
+0.5*(11.651+11.63)*1.029+0.5*(1.631+1.705)*0.456+0.5*(11.63
+11.718)*2.471+0.5*(1.705+1.672)*1.177+0.5*(1.672+1.796)
0.068+0.5(1.796+1.478)*0.462+0.5*(1.478+0.154)*1.924
+0.5*(11.718+12.33)*0.92+0.5*(5.777+5.605)*0.45+0.5*(5.552
+6.024)*0.45+0.5*0.154*0.001−((0.5*0.4621*4.812*4.812)
−(0.5*2.204*4.684))+((0.5*0.4274*3*3)−(0.5*1.272*2.932))
+((0.5*0.4436*2.88*2.88)−(0.5*1.267*2.809))−((0.5*0.0947
*4.92*4.92)−(0.5*0.466*4.914))−((0.5*1.535*4.92*4.92)−(0.5
*6.833*3.541))+((0.5*1.5528*2.88*2.88)−(0.5*4.036*2.055))
−((0.5*0.4164*4.8*4.8)−(0.5*1.984*4.697))=118.94



地被11:

0.5*(1.092+1.468)*0.263+0.5*(1.468+3.067)*4.4+0.5*(3.067
+2.691)*0.537+((0.5*1.2222*0.4*0.4)−(0.5*0.459*0.328))
+((0.5*1.9194*0.4*0.4)−(0.5*0.655*0.23))=11.96

透水區4:

0.5*(0.28+2.88)*7.02+0.5*(2.88
+0.52)*0.68+0.5*0.77*0.2=12.32

透水區3:

0.5*3.4*0.9+0.5*0.46*0.13+0.5
*(6.47+7.2)*0.21+0.5*(10.61+10.92)
0.08+0.5(10.92+12.11)*3.5+0.5
*(12.11+11.81)*0.09+0.5*(11.81
+10.67)*0.28+0.5*(10.67+9.07)
0.48+0.5(9.07+4.28)*1.35+0.5
*(4.28+3.1)*0.25=63.05

合計透水面積 :

161.36+375.19+63.05+12.32+54.36
+9.48+9.48+2.39+118.94+11.96+14.3
+9.15+9.09=851.07

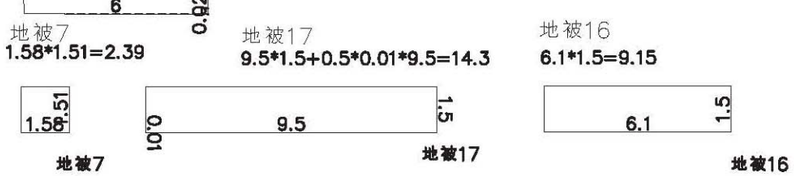


圖 12-37 基地保水及透水檢討圖 2

基地排水及高程系統圖

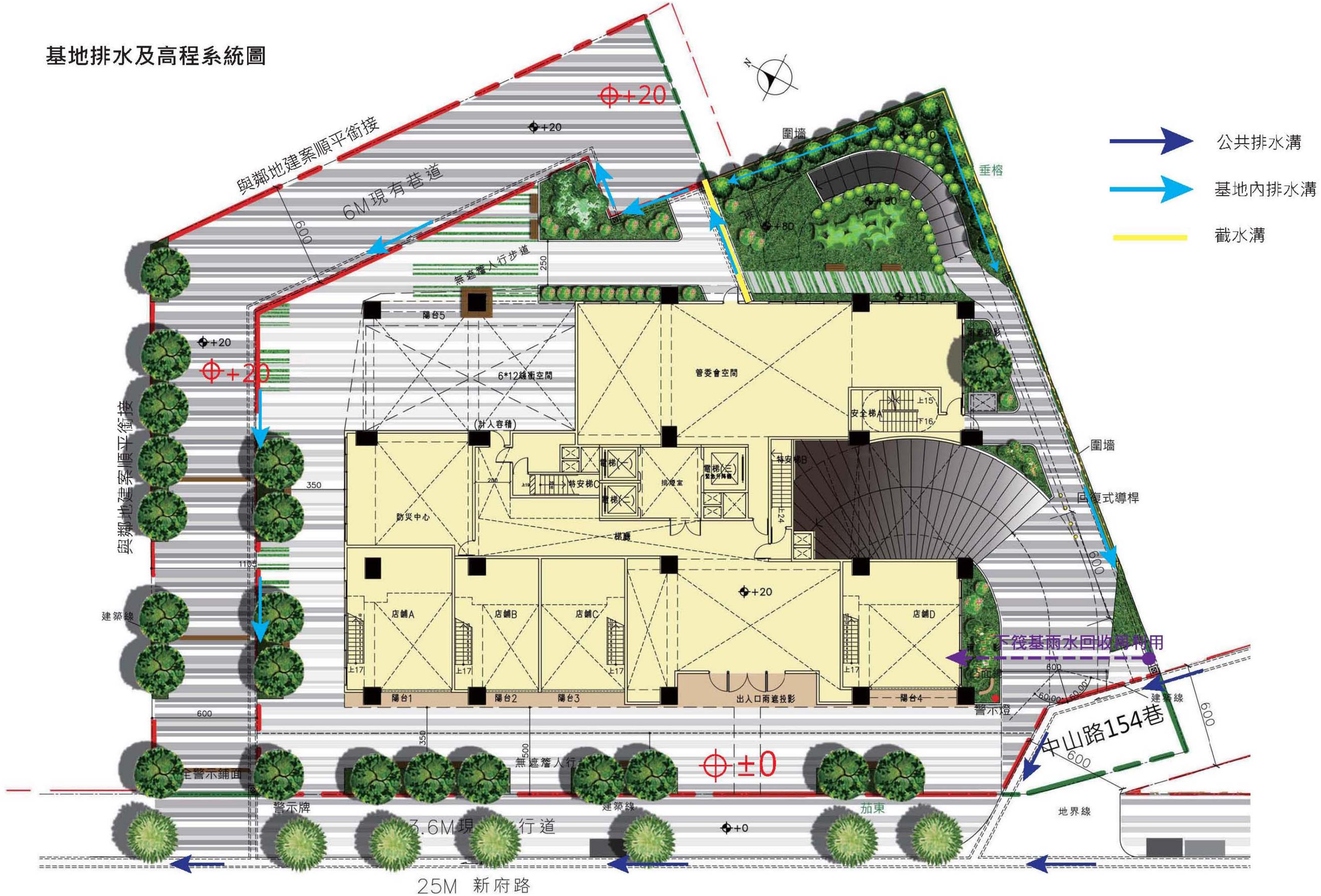


圖 12-38 基地排水系統說明圖 1

基地排水及高程系統圖

筏基有效滯留雨水深度5M部分滯留雨水：
(31.25+58.56+26.51)*5=581.6m³

筏基有效滯留雨水深度2.05M部分滯留雨水：
(7.29+36.62+33.80+70.99+73.00+49.46)*2.05=555.88m³

筏基有效滯留雨水深度4.05M部分滯留雨水：
（31.32+32.25+38.96+35.15+31.08+32.00+64.00+64.00
+32.00+36.57+18.94+19.50+39.00+39.00+19.89）*3.65
=1947.86m³

合計可滯留雨水581.6+555.88+1947.86=3085.34m³
合計3085.34t

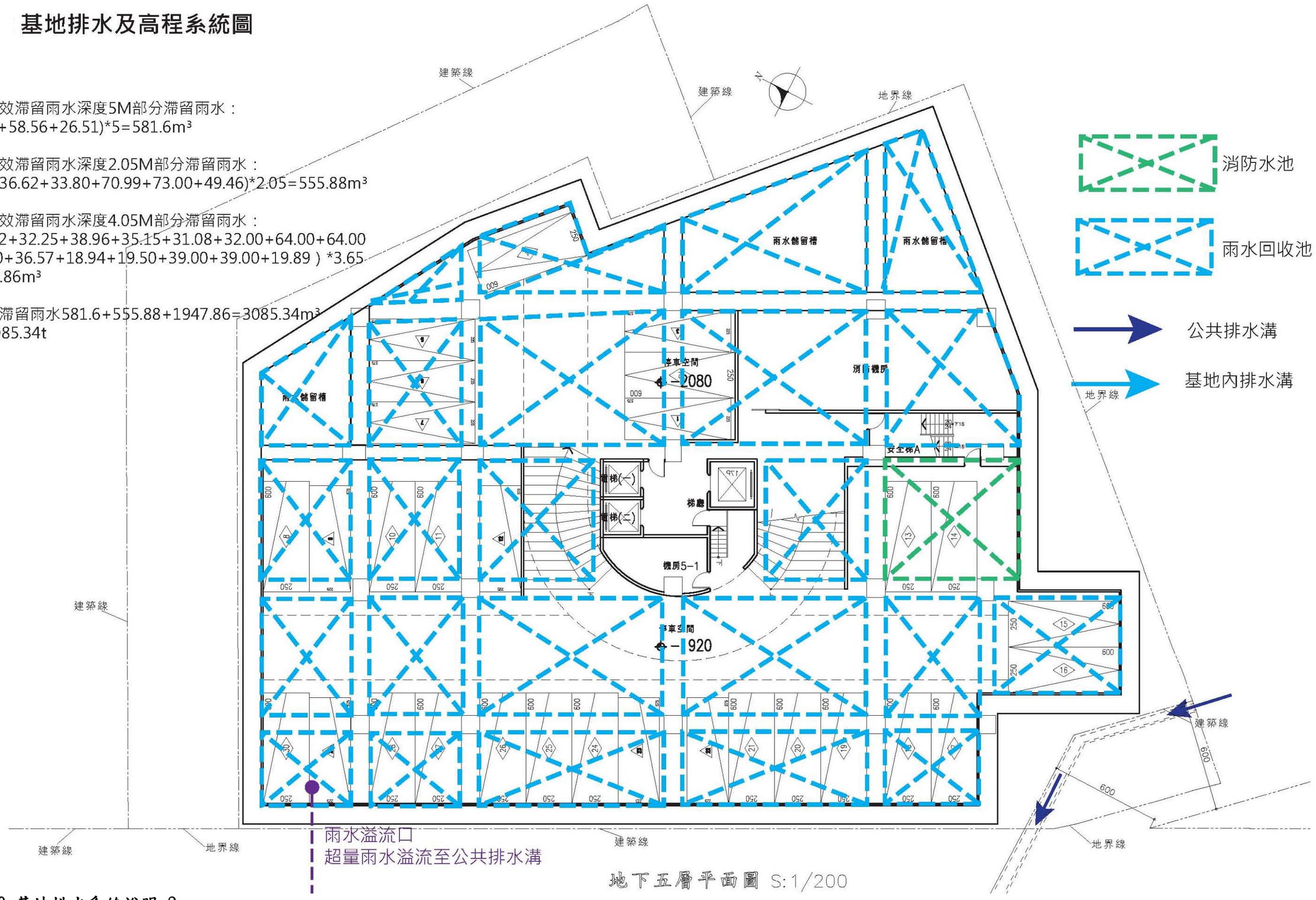
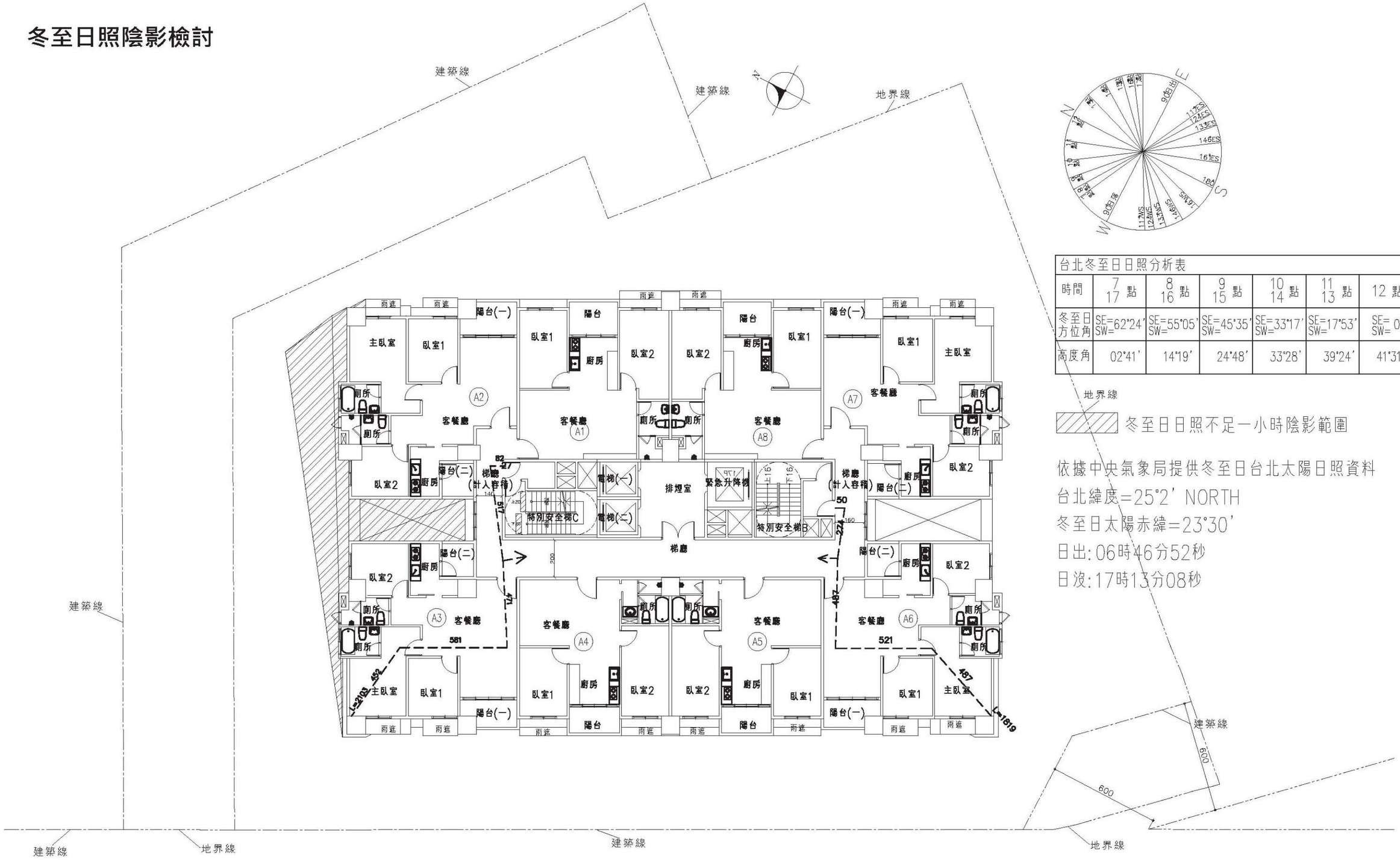


圖 12-39 基地排水系統說明 2

冬至日照陰影檢討



台北冬至日日照分析表						
時間	7 17 點	8 16 點	9 15 點	10 14 點	11 13 點	12 點
冬至日方位角	SE=62°24' SW=62°24'	SE=55°05' SW=55°05'	SE=45°35' SW=45°35'	SE=33°17' SW=33°17'	SE=17°53' SW=17°53'	SE= 0° SW= 0°
高度角	02°41'	14°19'	24°48'	33°28'	39°24'	41°31'

地界線

冬至日日照不足一小時陰影範圍

依據中央氣象局提供冬至日台北太陽日照資料
台北緯度=25°2' NORTH
冬至日太陽赤緯=23°30'
日出:06時46分52秒
日沒:17時13分08秒

冬至日日照不足1小時範圍檢討圖 S:1/200

圖 12-40 冬至日照不足 1 小時範圍檢討圖 S:1/200

全區街廓配置圖說明

本案基地左側留設6M基地內通路，並配合鄰地進行整體化綠化設計，與鄰地共同形成整體性通路，日後供公眾通行使用。



現況照片1，基地北側之建築F1留設約5M人行步道，其喬木為花台式種植，品種為小葉欖仁



現況照片3，基地南側建案尚未興建



現況照片2，基地面前道路公有人行道植載為印度紫檀樹

圖 12-41 全區街廓配置圖

拾參、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本更新單元由「富鉅鼎建設股份有限公司」擔任實施者，本案目前已取得 100%同意並採「協議合建」方式實施，以落實都市更新事業之執行。並於 105 年 10 月 27 日召開說明會周知土地及合法建物所有權人。

二、有關費用分擔

（一）實施者參與投入資本內容

本案更新單元都市更新事業之執行工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等負擔，擬由受委託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，由更新單元內土地所有權人與實施者自行協議有關費用分攤及更新後產品價值之分配。

更新單元實施經費來源由實施者自有資金及融資支應，財源籌措及運用需視資金狀況決定，參考相關案例投資者所願意提供自有資金比例經驗及一般銀行能接受之比例，本案自有資金約 30%。

（二）資金控管機制

本案實施者未來擬以信託方式辦理都市更新事業，由實施者將本案中相關資金信託予受託銀行之金錢信託，與將本案中興建之建物信託予建築經理公司之建物信託。另有土地所有權人與實施者將本案土地與合法建物信託予受託銀行之土地信託。（信託合約詳參附錄 5）

1.信託財產種類：

（1）更新前土地及合法建物。

（2）興建中尚未完工之建築物及興建完工後之建築物。

（3）信託專戶資金。

（4）因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由所取得之財產全。

2.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。（信託合約詳參附錄 5）

3.本案經費來源來自於實施者自有資金與銀行融資。本案時施經費扣除風險管理費與容積移轉費用共計 1,719,666,512-148,767,999-235,502,595=1,335,395,918

本案經費來源預計如下：

（1）實施者自有資金為 1,335,395,918 之 30%，共計 400,618,775 元。本案擬辦理預售，以實施者分得房地總價 1,719,666,512 元預售 30% ，收入款項 30%，共可挹注資金 1,719,666,512x30%x30%=154,769,986 元。

本案前初期自有資金預估 400,618,775 之 50%=200,309,388 元

本案前初期自有預備金額 200,309,388-154,769,986=45,539,402 元，將以富鉅鼎股東往來支應。

（2）本案預估銀行融資比例 70%。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）現況說明

本更新單元內其他土地改良物包含坐落於單元北側 1793-13、1793-22 與 1760-4 地號之兩層樓組合式鐵皮屋。單元內中山路一段 154 巷 25 號 2 層樓磚造建築為閒置中；另有一棟 5 樓 RC 建物及一棟 1 樓加強磚造建物目前作為住宅使用，1785 地號公有地為空地閒置，另私人所有之空地目前作為停車場使用。

（二）法令依據

本案「地上物拆遷補償基準表」應由實施者委託三家以上專業估價師查估後評定之。因本案採協議合建，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」取其平均值計算扣除建築物拆遷費用後，依規定發放應領之補償金。其確實補償應以雙方約定為準。

（三）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之殘餘價值，於扣除建築物拆遷費用後，依雙方協議內容處理。

3. 合法建築物補償費發放時程

本案合法建築物拆遷補償費之發放依雙方協議內容辦理。

4. 拆遷安置費

拆遷安置費依雙方協議內容發放於公告拆遷日前，配合拆遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，逾期未領補償金者，實施者依法辦理提存。

（四）預定拆除及補償金發放時程

1. 拆遷公告及通知

本案擬於事業計畫發布實施後，取得建築執照及拆除執照日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關應領之補償金額及預定公告拆遷日。

2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為事業計畫發布第 90 天，地上物所有權人、管理者或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第三十六條規定，請求新北市政府代為遷移。

3. 地上物拆除

事業計畫發布實施日起第 120 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢，若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情形提前進行拆除作業。

4. 補償發放時程

本案補償之發放，依雙方協議內容，並於事業計畫核定發布後，取得建築執照及拆除執照 15 日內發給之，逾期未領取補償金者依法辦理提存。

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（指都市更新事業計畫發布實施後，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。實際仍以雙方協議為準，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」取其平均值計算扣除建築物拆遷費用後，依規定發放應領之補償金。其確實補償應以雙方約定為準。

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

本案以合法建築物殘餘價值為拆遷補償費；因部分合法建築物已無殘餘價值，故拆除費用不提列。

1.磚造建築物：

磚造建築物成本=214.44×11,000=2,358,840

磚造建物累計折舊=（214.44×11,000）×（（1-0%）/25）×48 =4,528,973

本案磚造建築物已無殘值。

2.加強磚造建築物

加強磚造建築物成本價格=50.14×12,000=601,680

加強磚造建物累計折舊額=（50.14×12,000）×（（1-0%）/35）×54=928,306

本案加強磚造建築物已無殘值。

3.鋼筋混凝土造建物

經歷 29 年之鋼筋混凝土造建物成本價格=（764.50×13,200）=10,091,400 元

鋼筋混凝土造建物累計折舊額=（29 年之鋼筋混凝土總面積×13,200）×（（1-0.5%）/50）×各已經歷年數=（764.50×13,200）×（（1-0.5%）/50）×29=5,560,361 元

經歷 29 年之鋼筋混凝土造建物殘值=10,091,400-5,560,361=4,531,039 元

經歷 24 年之鋼筋混凝土造建物成本價格=（475.80×13,200）=6,280,560 元

鋼筋混凝土造建物累計折舊額=（24 年之鋼筋混凝土總面積×13,200）×（（1-0.5%）/50）×各已經歷年數=（475.80×13,200）×（（1-0.5%）/50）×24=2,863,935 元

經歷 24 年之鋼筋混凝土造建物殘值=6,280,560-2,863,935=3,416,625 元

本案鋼筋混凝土建築物殘值為 4,531,039+3,416,625=7,947,664 拆遷補償費為 7,947,664 元。

建物總成本=（214.44×11,000）+（50.14×12,000）+（1,240.30×13,200）=19,332,480 元

本案合法建築物之拆遷補償費用=磚木造建物拆遷補償費+加強磚造建物拆遷補償費+鋼筋混凝土造建物拆遷補償=0+0+7,947,664=7,947,664。（詳表 14-1）

拾伍、財務計畫

本案採協議合建，本章內容僅供參考。本案更新後建物為地下五層、地上二十二層之鋼骨鋼筋混凝土造住宅大樓，可分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五大項，總費用初估約需新臺幣 1,719,666,512 元，茲說明如下(詳表 15-1)：

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			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		1 式		29,718,980
		（二）營建費用		6,618.06 坪	164,212	1,088,218,987
		（三）工程管理費		1 式		0
		（四）空氣污染防制費		1 式		73,728
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1 式		4,440,221
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	167 戶	75,000	12,525,000
			3.建照執照相關規費	1 式		371,487
			4.其他			
		重建費用合計：				1,135,348,403
	二、公共及公益設施	（一）公共設施（路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費			-
			2.工程開闢費用			-
			3.其他必要費用 工程管理費			-
			3.其他必要費用 空氣污染防制費			
			3.其他必要費用 其他			
		（二）公益設施	室內裝修費用			-
		（三）認養及捐贈費用	1.公益設施認養經費			-
			2.捐贈本縣都市更新基金			-
		工程費用（A）合計：				1,135,348,403
貳、都市更新費用（B）	一、調查	（一）都市更新事業規劃費		1 式		6,446,000
		（二）不動產估價費（技師簽證費）（內含於都市更新事業規劃費）		1 式		-
	費	（三）土地複丈費（含地政士代辦費用 6000 元）		25 筆	4,000*25+6,000	106,000
		（四）鑽探費用		4 孔	75,000	300,000
	二、更新前土地及建物測量費用			1		200,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費			1,504.88 平方公尺		7,947,664
	四、拆遷安置費	（一）佔有他人土地之舊違章及其他改良物拆遷補償費				3,219,902
		（二）合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼、搬遷補償費用）		455.23 坪	600/500	9,003,856
	五、地籍整理費			167 戶	20,000	3,340,000
	六、其他必要之費用			787 戶	4,600	3,620,200
	都市更新費用（B）合計：					34,183,622
參、貸款利息（C）	貸款利息（C）合計：					33,401,835
肆、稅捐（D）	印花稅等					2,027,604
	稅捐（D）合計：					2,027,604
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用					-
	二、信託費用			1 式	3,913,500	3,913,500
	三、總務及人事管理費用			1,204,961,464	4.75%	57,235,670
	四、銷售管理費用			1,204,961,464	5.75%	69,285,284
	五、風險管理費用			1,266,110,634	11.75%	148,767,999
	管理費用（E）合計：					279,202,453
陸、容積移轉費用（F）	容積移轉費用					235,502,595
	容積費用（F）合計：					235,502,595
共同負擔費用（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）總計						1,719,666,512

註：以上費用以新北市政府核定為準。

（一）更新事業實施經費

工程費用（A）—重建費用

1. 建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據建築師公會標準編列，所需費用為 29,718,980 元，計算式詳表 15-2。(法定總工程造價依「新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造價標準表」，鋼骨鋼筋混凝土二十一至三十層建築物，103 年 6 月 18 日北府工建字第 1031095898 號公告)

表 15-2 建築設計費計算表

建築師設計監造酬金			
法定總工程造價(元)			
21,877.93 ㎡×16,980 元/㎡＝371,487,251 元			
	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	8.00%	12,000,000	960,000
一千五百萬至六千萬	8.00%	45,000,000	3,600,000
六千萬以上	8.00%	311,487,251	24,918,980
合計		371,487,251	29,718,980

2. 新建工程—營建費用

營建費用：參與「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」之建築物工程造價單價表，以鋼骨鋼筋混凝土造，建材設備等級為第三級，以及與「建築物地上地下層計算方式」案另計加價或加成，預計興建總樓地板面積 21,877.93 平方公尺（約 6,618 坪），預估總營造成本約為 1,088,218,987 元

表 15-3 營建費用表

樓層數			新北市都市更新權利變換營建單價提列基準(元/坪)	樓地板面積（坪）	營建費用（元）
地上二十二層			157,991	4,601.06	726,926,070
地下一~三	地下三層		157,991	1,239.24	195,788,767
地下四	超建層數地下一層	加計 30%	205,388	413.08	84,841,675
地下五	超建層數地下二層	加計 40%	221,187	364.68	80,662,475
小計				6,618.06	1,088,218,987

3. 空氣污染防制費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，故採第一級費率計算。拆除更新前原建築物需繳納新台幣 737 元，另更新期間興建鋼骨鋼筋混凝土造建築物需繳納新台幣 72,838 元，合計需繳納新台幣=737+72,838=73,728 元。

表 15-4 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（m^2）	合計（元）
拆除	0.49 元/平方公尺\月	1,504.88	737

表 15-5 興建建築物所需繳納空汙費

項目	費率	建築面積（m^2）	工期（月）	合計（元）
興建	2.54 元/平方公尺\月	798.24	36	72,991

4. 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，法定工程造價為 371,487,251 元，故公寓大廈公共基金(含綠建築為管經費)約需

2,907,436+1,532,785=4,440,221 元。

表 15-6 公寓大廈管理基金計算表

法定造價：21,877.93 ㎡×16,980 元/㎡＝371,487,251 元		
費率級距	費率（%）	金額
0 萬元~1000 萬元	2.0	200,000
1000 萬元~10000 萬元	1.5	1,350,000
10000 萬元~100000 萬元	0.5	1,357,436
小計		2,907,436
綠建築保證金 30,655,692	5.0	1,532,785
總計		4,440,221

（2）外接水、電、瓦斯管線工程費：以每戶 75,000 元計，更新後共 167 戶，故估計需 167x 75,000=12,525,000 元。

（3）建築執照相關規費：相關規費約為法定工程造價 371,487,251 之千分之一，共計新台幣 371,487 元。

都市更新費用（B）

1. 調查費

（1）都市更新規費用：為都市更新事業計畫之研擬依依新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準提列，包含更新可行性評 360,000(加乘 20%)。事業概要、事業計畫與權利變換計畫擬定，基地面積 2,006 ㎡、24 人共需(100+2,006×0.1+6×20+4×2)×10,000 =4,286,000。計畫執行與成果報核 1,800,000(加乘 20%)。合計為 360,000+4,286,000+1,800,000=6,446,000 元。

（2）不動產估價費用（技師簽證費）：本案改採協議合建，不提列不動產估價費用。

（3）土地複丈費：依地政機關規定，暫以 25 筆土地，每筆(單元)4,000，另加地政士代辦費 6,000 元，25x 4000 + 6000=共計 106,000 元。

（4）鑽探費用：鑽探工程所需費用，依建築技術規則構造編之規定，每 600 平方公尺鑽 1 孔，共需 4 孔，每孔 750,000，共計 75,000 x 4= 300,000 元。

2. 更新前測量費(含技師簽證費)：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 200,000 元，依實際合約金額編列。

3. 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費：

合法建築物現住戶拆遷補償相關成本如下：

（1）土地改良物補償費

各所有權人依所持分面積計算後之拆遷補償費扣除建物累計折舊額後核實認列，各所有權人依所持分面積計算後之拆遷補償費扣除拆除費用後核實認列。合法建築物補償費合計為 7,947,664 元。（詳表 14-1）

（2）其他土地改良物拆遷補償費用

本案其他土地改良物拆除面積共計 387.94 平方公尺，補償單價為每平方公尺 9,000，代為拆除費用為每平方公尺 700 元。故其他改良物補償費用為新台幣 3,219,902 元。（詳表 14-3）

4. 拆遷安置費—合法建築物拆遷安置費（含租金補貼）

本案經與地主協議，針對合法建築物提供租金補貼作為拆遷安置費用。每戶依權狀登記面積作為補貼依據。每戶依權狀面積發給每坪每月 511 元之租金補貼，共計補貼更新期間 36 個月。並於住戶搬遷時提撥每戶 30,000 元之搬遷補貼。拆遷安置費用共計 9,003,856 元。作為住戶重建期間自行尋求臨時安置之資金。本地區更新後將作為住宅大樓使用，將於現地進行安置工作，故基地更新後合法現住戶將現地安置。（詳表 14-2）

5. 地籍整理費：更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，更新後共 167 戶，故估計約需 3,340,000 元。

6. 其他費用：本案因開挖深度達 15 公尺，為減少鄰損糾紛與爭議將進行鄰房鑑定，鑑定開挖深度四倍範圍內 787 戶建築單元，每戶 4,600 元計；共計 3,620,200 元。

貸款利息（C）

貸款利息

本案支付工程費用 1,135,348,403 元及都市更新費用 34,183,622 元，30%自有資金依 105 年 11 月郵政儲金一年期固定利率 0.21%計算，70%貸款依 105 年 11 月中央銀行五大銀行平均基準利率 2.63%月複利計算，貸款期間為 3 年，貸款利息總額為 66,803,670 元。貸款利息為貸款利息總額折半計算為 33,401,835 元。

貸款利息={[（工程費用+都市更新費用）×自有資金率×郵政儲金一年期固定利率]+[（工程費用+都市更新費用）×貸款資金率×五大銀行平均基準利率]×更新期間}×0.5

={[(1,135,348,403+34,183,622)×30%×0.21%]+(1,135,348,403+34,183,622)×70%×2.63%]×3}×0.5=(736,595+21,524,940)x3x0. 5=33,401,835

稅捐（D）

稅捐

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，本案以建築設計費、營建費用、工程管理費、外接水、電、瓦斯管線工程費與都市更新費用、房屋現值(法定工程造價)與土地公告現值×面積等數值加總之 0.1%計算。共計提列 2,027,604 元。

(29,718,980+1,088,218,987+0+12,525,000+34,183,622+371,487,251+491,470,000)×0.1%=2,027,604

管理費用（E）

1. 行政作業費用(E1)

本案無提列行政作業費。

2. 信託費用（E2）

核實認列，暫預估 5,000,000，扣除國有土地比例 21. 73%後為 5,000,000×(1-21.73%)=3,913,500 元。

3. 總務及人事管理費用（E3）

銷售管理費為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐總和 1,135,348,403+34,183,622+33,401,835+2,027,604=1,204,961,464 之 4.75％計之，為 57,235,670 元。

4. 銷售管理費用（E4）

風險管理費為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐總合 1,135,348,403+34,183,622+33,401,835+2,027,604=1,204,961,464 之 5.75％計之，合計為 69,285,284 元。

5. 風險管理費（E5）

風險管理費為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐、行政作業費用、信託費用、總務及人事行政管理費總和 1,135,348,403+34,183,622+33,401,835+2,027,604+0+3,913,500+57,235,670

=1,266,110,634 之 11.75%計之，合計為 148,767,999 元。

管理費用共計 3,913,500+57,235,670+69,285,284+148,767,999=279,202,453

容積移轉費用（F）

本案土地公告現值（105 年）為 245,000 元/㎡，基地面積為 2,006.00 平方公尺，容積移轉移入土地面積為基地面積 36.86%公告現值總值之土地，當前公共設施用地購買價格約為公告現值 1.3 倍，本案容積移轉金額預估為 235,502,595 元，實際依雙方協議辦理。2,006x36.86% x245,000×1.3=235,502,595

註：上開都市更新事業總費用初估為新台幣 1,719,666,512 元，實際內容以新北市政府審核為準。本案實施者未來擬以信託方式辦理都市更新事業，藉由信託銀行土地產權管理、資金專款專戶控管、搭配續建承諾及信託專戶帳務管理與相關產權登記事項，有效降低本案籌資風險，俾利更新事業順利進行。

二、收入說明

（一）建物價值

本案未來預估更新後一樓店舖銷售面積為 102.98 坪，銷售單價每坪 1,200,000 元二樓以上銷售面積為 5,625.16 坪，銷售單價每坪售價 660,000 元計算。

（二）停車位價值

地下一~五層停車場，預計可銷售席小汽車停車位(不計機車停車位數量)130 位；平面停車位一席暫以 250 萬元，估計停車位收入約可獲得 325,000,000 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 4,161,181,600 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 15-7 整體更新事業開發收入表

項目		數量（坪）	預估單價	複價（元）
1	店鋪	102.98	1,200,000	123,576,000
	住宅	5,625.16	660,000	3,712,605,600
2	停車位（平面）	130	2,500,000	325,000,000
銷售總收入 小計				
其他收入 小計				
整體更新事業開發收入 合計				4,161,181,600

註：以上數據為本階段作業估計值，其確實金額應以新北市政府核定金額為準。

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，支出成本約 1,719,666,512 元。更新後建築物之總價值為 4,161,181,600 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 15-8 都市更新事業實施總經費與原土地所有權人分配比例計算表

項目	金額	比例
整體更新事業開發收入	4,161,181,600	100%
都市更新事業實施總經費	1,719,666,512	41.32%
原土地所有權人	2,441,515,088	58.67%

（二）實施者與土地所有權人部分

所有權人分得不動產價值 2,441,515,088 元。實施者分得不動產，價值 1,719,666,512 元。

表 15-9 現金流量表

作業時程					96.10~96.12	97.01~106.8	3個月	3個月	4.8個月	4.8個月	4.8個月	4.8個月	4.8個月	3個月	3個月	
總項目	項目	細項		費用金額（元）	都市更新事業概要公聽會、報核、審查、核准	都市更新事業計畫及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%）			400,618,775	22,000,000	30,000,000	48,806,629	41,834,253	76,696,131	87,154,694	34,861,878	34,861,878	24,403,314			400,618,775
	融資（70%）			934,777,143			93,477,714	233,694,286	112,173,257	112,173,257	93,477,714	93,477,714	102,825,486	93,477,714		934,777,143
小計					22,000,000	30,000,000	142,284,343	275,528,539	188,869,388	199,327,951	128,339,592	128,339,592	127,228,800	93,477,714	0	1,335,395,918
資金流出																
壹、工程費用	一、重建費用	（一）建築設計費		29,718,980	5,943,796	5,943,796	5,943,796	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	1,485,949	29,718,980
		（二）營建費用（含公益設施樓地板面積）		1,088,218,987			54,410,949	217,643,797	217,643,797	217,643,797	108,821,899	108,821,899	108,821,899	54,410,949		1,088,218,987
		（三）工程管理費		0			0	0	0	0	0	0	0	0		0
		（四）空氣污染防制費		73,728				10,533	10,533	10,533	10,533	10,533	10,533	10,533		73,728
		（五）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	4,440,221											4,440,221	4,440,221
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	12,525,000										12,525,000		12,525,000
			3.建築執照相關規費	371,487			371,487									371,487
			4.其他（地質改良費、制震壁費用）	0				0								0
	二、公共設施費用	（一）公共設施（路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	0												0
			2.工程開闢費用	0												0
			3.其他必要費用 工程管理費	0												0
			3.其他必要費用 空氣污染防制費	0												0
			3.其他必要費用 其他	0												0
		（二）公益設施	室內裝修費用	0												0
		（三）認養及捐贈費用	1.公益設施認養經費	0												0
			2.捐贈本縣都市更新基金	0			0									0
貳、都市更新費用	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		6,446,000	644,600	2,900,700	2,578,400								322,300	6,446,000
		（二）不動產估價費用（技師簽證費）（內含於都市更新規劃費）		0		0										0
		（三）土地複丈費		106,000			106,000									106,000
		（四）鑽探費用		300,000				300,000								300,000
	二、更新前土地及建物測量費用（內含於都市更新規劃費）			200,000	200,000											200,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費			7,947,664			3,973,832	3,973,832								7,947,664
	四、拆遷安置費	（一）佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		3,219,902			357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	357,767	3,219,902
		（二）合法建築物拆遷補償費（建物租金補貼）		9,003,856			1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	1,000,428	9,003,856
	五、地籍整理費			3,340,000			3,340,000									3,340,000
	六、其他必要之費用			3,620,200				3,620,200								3,620,200
參、稅捐	印花稅等			2,027,604	6,588	8,844	71,711	228,382	220,488	220,488	111,666	111,666	111,666	69,780	866,324	2,027,604
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）			3,913,500			3,913,500									3,913,500
	三、總務及人事管理費用（E3）			57,235,670	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,151,210	5,723,567	57,235,670
	四、銷售管理費用（E4）			69,285,284				8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	8,660,661	69,285,284
		當期累計成本			11,946,195	14,004,551	81,219,081	242,432,759	234,530,833	234,530,833	125,600,112	125,600,112	125,600,112	83,672,277	22,857,217	1,301,994,083
伍、貸款利息		當期利息金額		33,401,835			1,670,092	6,680,367	6,680,367	3,340,184	3,340,184	3,340,184	3,340,184	3,340,184	1,670,092	33,401,835

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 16-1 更新前後效益評估比較表

項目	更新前	更新後
土地利用	1. 目前建築面積 804.02 m^2，建蔽率 37.69%。 2. 目前總樓地板面積 1,504.88 m^2，容積率 112.77%。 3. 土地使用率低，未能符合都市計畫土地使用之精神。	1. 更新後建築面積為 798.24m^2，建蔽率 39.79%。 2. 更新後設計容積樓地板面積 11,969.74 m^2，容積率 596.7%。 3. 提高土地使用率，活化土地使用。
公共設施	1. 各戶建物獨立進出口，彼此並無交集之公共生活空間。 2. 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。	1. 集中留設門廳，提供住戶共同之活動空間。 2. 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。 3. 退縮留設沿街式人行道，並配合周邊道路系統留設通道。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	1. 更新單元範圍內計有 3 合法棟建築物，興建年期接近 30 年以上之 4 層樓建築物與兩總磚造建築，建築結構未能符合現行法規之耐震標準。 2. 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。	1. 本更新單元規劃地上 22 層、地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土造之住商混合大樓。 2. 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	1. 各戶均無停車位設置，目前僅能停放於道路旁。 2. 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。	1. 本更新單元規劃 130 席汽車停車位、168 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。 2. 人車分道，給予行人舒適、安全的步行空間。
視覺景觀	1. 老舊建物影響地區觀瞻及都市景觀。	1. 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。 2. 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	1. 樹木生長雜亂無序，有公共衛生、採光不足與通風不良之虞。	1. 於更新單元周邊種植行道樹，重新規劃景觀植栽設置區位。
其他	1. 土地使用率低，建築物面積少，無法有效利用都市土地。	1. 房屋戶數增加，促進房地產市場交易。 2. 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）對土地所有權人與合法建物所有權人而言

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）對整體環境或鄰里區域而言

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。

拾柒、實施進度

本案預定都市更新事業計畫核准後開始計算，預計自民國 106 年 8 月事業計畫核定公告開始辦理至民國 110 年 8 月更新成果備查，預計約需時 4 年時間完成本都市更新案都市更新事業之整體建築開發，其更新實施預定進度與工作階段如下表 17-1。

表 17-1 都市更新實施進度表

序號	更新實施工作階段	106	106				107			107	108	109	110	110	110	110	110	110
		8	09	10	11	12	1	2	3	4	1	1	1	2	3	5	6	8
1	事業計畫畫核定公告	■																
2	申請拆除及建照執照		■	■	■													
3	改良物殘餘價值補償					■	■	■										
4	申請更新期間稅捐減免					■	■	■										
5	地上物騰空拆除					■	■	■										
6	工程施工								■	■	■	■	■	■				
7	申請使用執照														■	■		
8	送水送電														■	■		
9	申請測量														■	■		
10	產權登記														■	■		
11	申請更新後稅捐減免																■	■
12	更新成果備查																■	■

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無都市更新條例第 53 條及都市更新條例施行細則第 14 條相關配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明之事項

一、更新單元範圍內國有土地處理

本更新單元範圍內涉國有財產署經管板橋區中山段 1785、1793-23、1793-29 地號及新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號共 4 筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計 436 平方公尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%。事業計畫階段財政部國有財產署北區分署多次書面表示意見詳參附錄六。

國有財產署北區分署 105 年 10 月 28 日台財北改字第 10500290091 號函示：依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(以下簡稱處理原則)第 5 點規定略以，本分署獲知都市更新事業計畫採協議合建方式實施時，除依處理原則第 3 點第 3 項報經財政部核定主導時施辦理都市更新外，應依第 7 點規定主張以權利變換方式時施或讓售時施者方式處理。爰本案實施方式由權利變換調整為協議合建，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本署經管國有土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定讓售實施者。惟實施者未依上開規定申購取得國有土地，則國有土地應以權利變換方式實施。

本案實施者於 106 年 4 月 12 日舉辦之新北市都市更新審議委員會中承諾將依相關規定申購本案國產署經管國有土地。

本更新單元範圍內 1785-1 地號面積 13 平方公尺，原板橋區公所經管國有土地；該筆土地於新北市升格後管理權移交新北市政府工務局，並於事業計畫核定後變更為非公用財產後移交國有財產署後實施者再依規定進行申購。

附錄三：公寓大廈規約草約

【依據內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正第二條條文，自 103.7.1 生效】

本 新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地更新單元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、無權佔有人及住戶。

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：　。

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、屋脊裝飾物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、鄰里空間（面積 433.51 平方公尺、118.75 平方公尺詳附圖一）（面積 433.51 平方公尺詳附圖一）、垃圾儲存及處理空間(詳附圖三）及管委會空間屬公共使用空間，應提供社區使用，不得為約定專用；其中人行步道、鄰里空間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、圍籬或其他障礙物，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。

九、本公寓大廈依都市更新相關規定申請板橋區中山路一段 154 巷 3 弄改道部分 (改道後道路面積 417.21 平方公尺詳參附圖二) 為無償開放予公眾使用不得為約定專用，由本大樓進行管理維護；適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性外，應提供不特定公眾公共使用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。其相關內容，並於買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代， 據以執行。

第三條　　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

□1.無其他共用設施設置。

■2.包括：開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

■3.留供公眾使用位於位於_____面積_____之人行道、道路及開放空間等供不特定公眾通行，並設置告示牌，標示其相關內容，且於銷售廣告及買賣契約中註記，列入產權移轉交代。

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、侵佔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 2,907,436 元整及綠建築維管基金金額新臺幣 1,532,785 元外，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)管理費之收繳程式及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數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佔巷道妨礙出入。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），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，並每三年申請一次。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 30,655,692×5%=1,532,785 元納入公寓大廈基金由本案建方依相關規定提列後，納入公共基金。

第八章　附則

第二十八條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：

。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.詳如附件六。

□2.授權管理委員會訂定之。

第二十九條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.其他送達方式：　　。

第三十一條　本規約訂立於民國　年　月　日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

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

附件二　停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金＿＿元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

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

立契約書人　甲方　＿＿公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員＿＿＿＿　（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿

乙方　＿＿＿＿＿＿

國民身分證統一編號＿＿＿＿＿＿（簽章）

住址　＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿＿年　＿＿＿＿月　＿＿＿＿日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致＿＿公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名　＿＿＿＿　（簽章）

代理人　姓名　＿＿＿＿　（簽章）

代理人住址＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

中　華　民　國　＿＿＿＿年　＿＿＿＿月　＿＿＿＿日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　____ 年　　____ 月　　____ 日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____ （簽章）

中　華　民　國　　____ 年　　____ 月　　____ 日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

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

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____ （簽章）

國民身分證統一編號 _____

住　　址 _____

中　華　民　國　　____ 年　　____ 月　　____ 日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

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

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為10年、5年、3年及1年。

四、保管文件之類別、保存年限　【公寓大廈管理條例】

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

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

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

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

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

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

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

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

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

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

三、名詞定義

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

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

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

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

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

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

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

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

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

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

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

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

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

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

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

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

申請目的：

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

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

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

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

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

○○○公寓大廈管理委員會
申請准駁日期：　　年　　月　　日

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

附表三

文件影印複製收費標準參考表

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

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

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

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

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

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

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

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

無遮簷人行步道面積計算

以直線順平並延續方式規劃

無遮檐人行步道面積＝

364.34+69.17=433.51㎡

無遮檐人行步道1面積:

0.5*8.49*3.36+0.5*6.42*2.14+0.5
*(14.91+17.18)*0.9+0.5*(17.18
+24.88)*3.01+0.5*(17.61+7.84)
0.41+0.5(7.84+4.91)*0.07+0.5
*(4.91+4.88)*0.45+0.5*(4.88+6.09)
0.6+0.5(6.09+5.2)*5.98+0.5*(5.2
+5.08)*0.83+0.5*(5.08+5.05)*4.53
+5.02*6.52+5*4.8+0.5*(5.04+15.49)
0.01+0.5(15.49+22.34)*0.01+27.32
4.98+0.5(22.29+11.83)*0.01+0.5
*(11.83+6.73)*0.01=364.34㎡

無遮檐人行步道2面積:

0.5*(10.57+13.84)*0.02+13.84*4.98=69.17㎡

臨新府路側5公尺無遮簷人行步道面積為

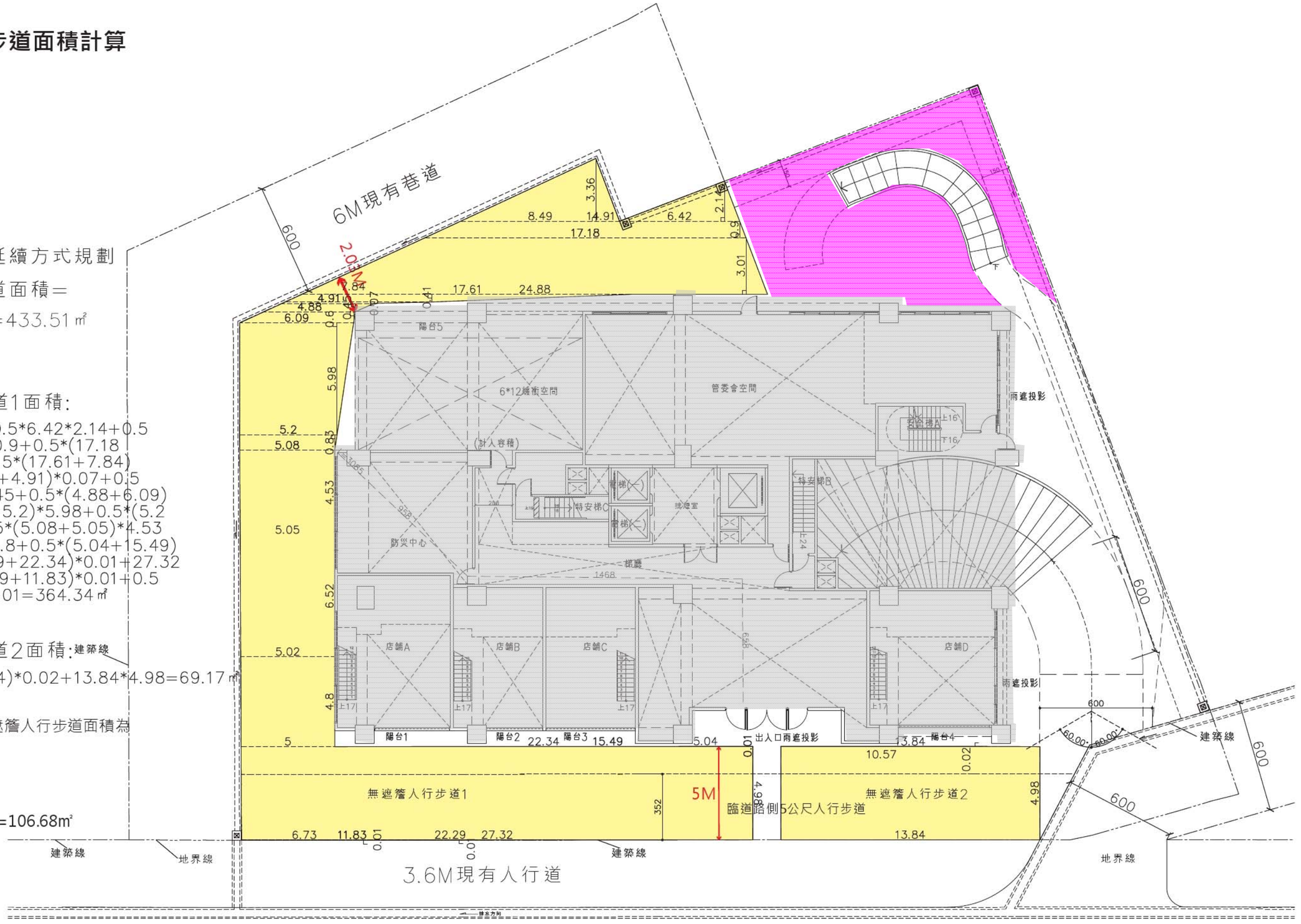
42.67*5=213.35㎡

設計種植喬木8棵

綠覆面積為

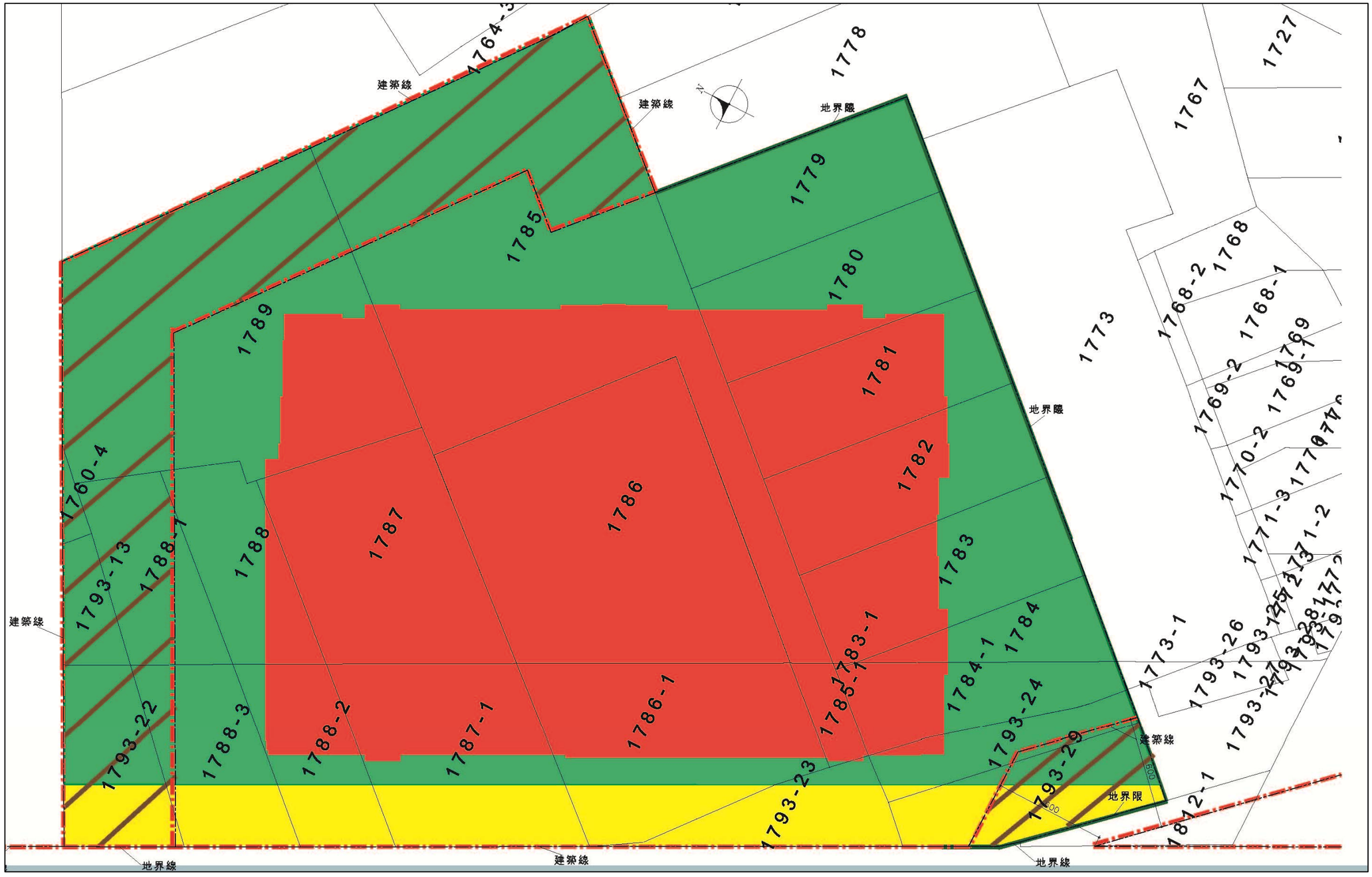
8*15=120㎡

120㎡≥213.35*50%=106.68㎡



人行步道申請範圍　　開放鄰里空間

附圖二 中山路一段154巷3弄改道示意圖



更新單元

建築線

建築面積

留設騎樓或人行道

空地

現有巷道通行範圍

附圖三 垃圾儲存及處理空間

垃圾清運計畫：

本案22層，1~22層之總樓地板面積為688.94
+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68+118.49*3
=15203.36㎡，其中店鋪（商業使用）樓地板面積為
235.5㎡，則住宅樓地板面積15203.36-235.5=14967.86㎡。

依據土地管制要點中，垃圾儲存空間之設置規定，
商業使用垃圾儲存空間為：235.5/500*0.5*2=0.47㎡
住宅垃圾儲存空間為：14967.86/500*0.5=14.97㎡
總計需要垃圾儲存空間為：0.47+14.97=15.44㎡

本案設置的垃圾儲存空間於地下一層，面積為為：26.37㎡
26.37㎡≥15.44㎡，符合規定。

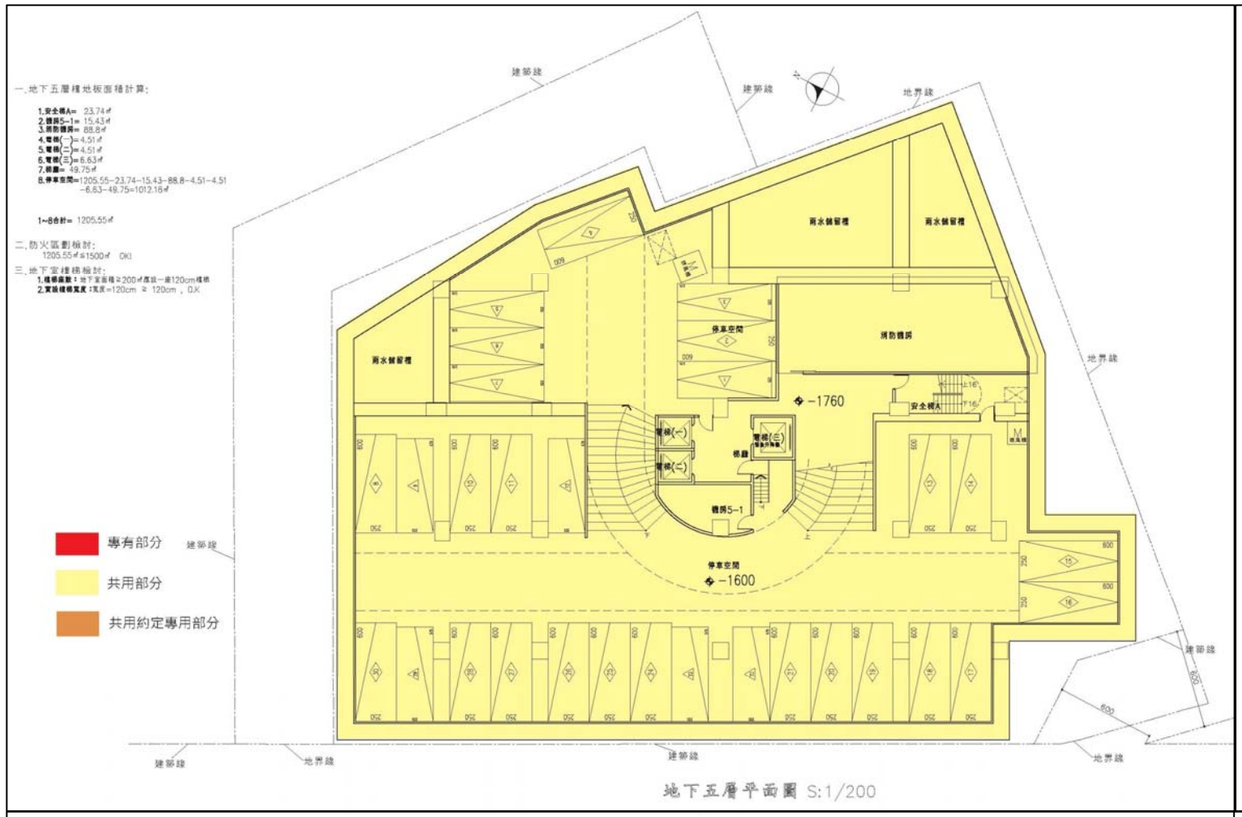
垃圾儲藏空間

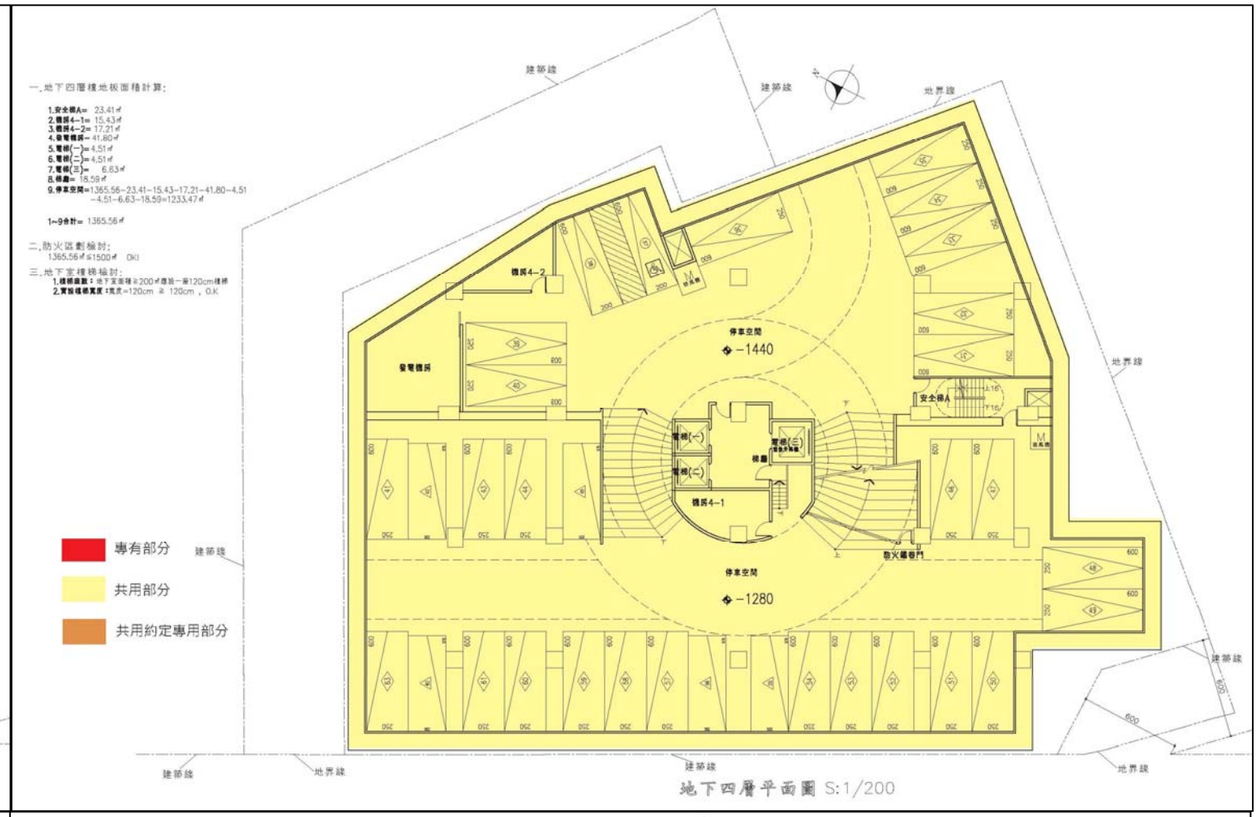
垃圾車暫停車位

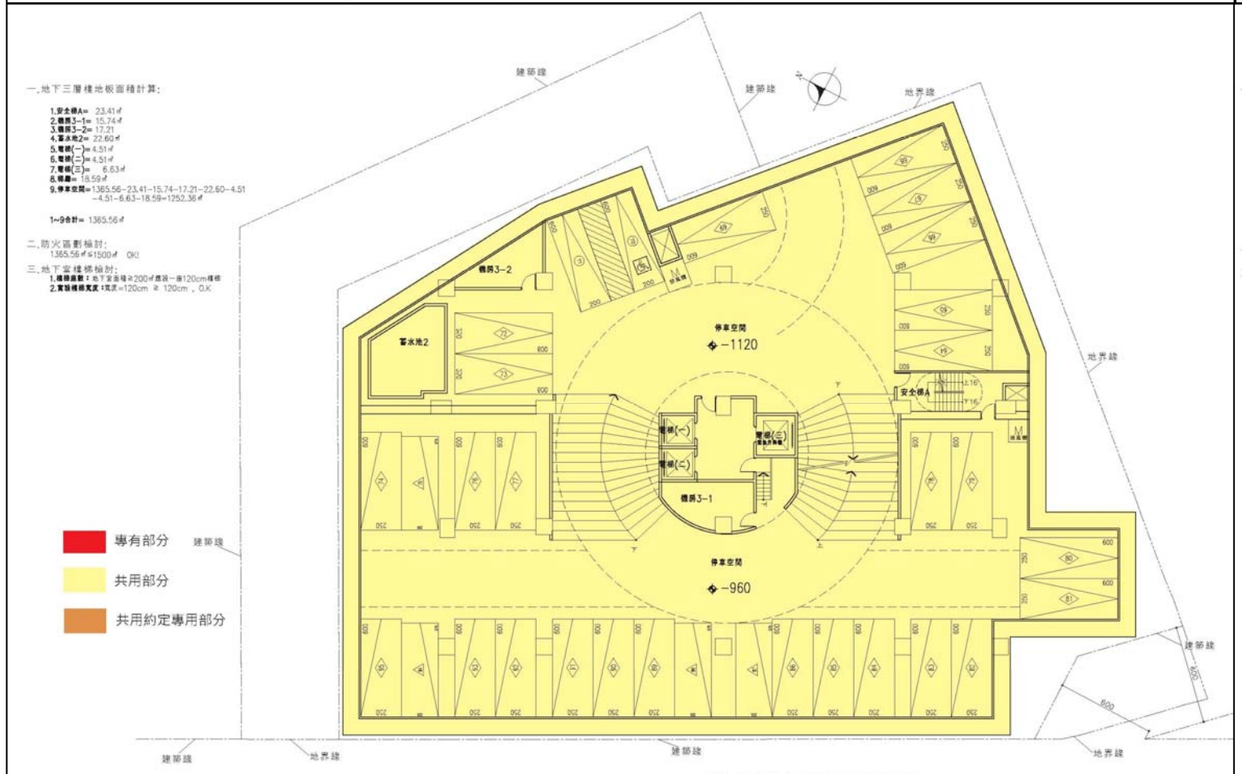


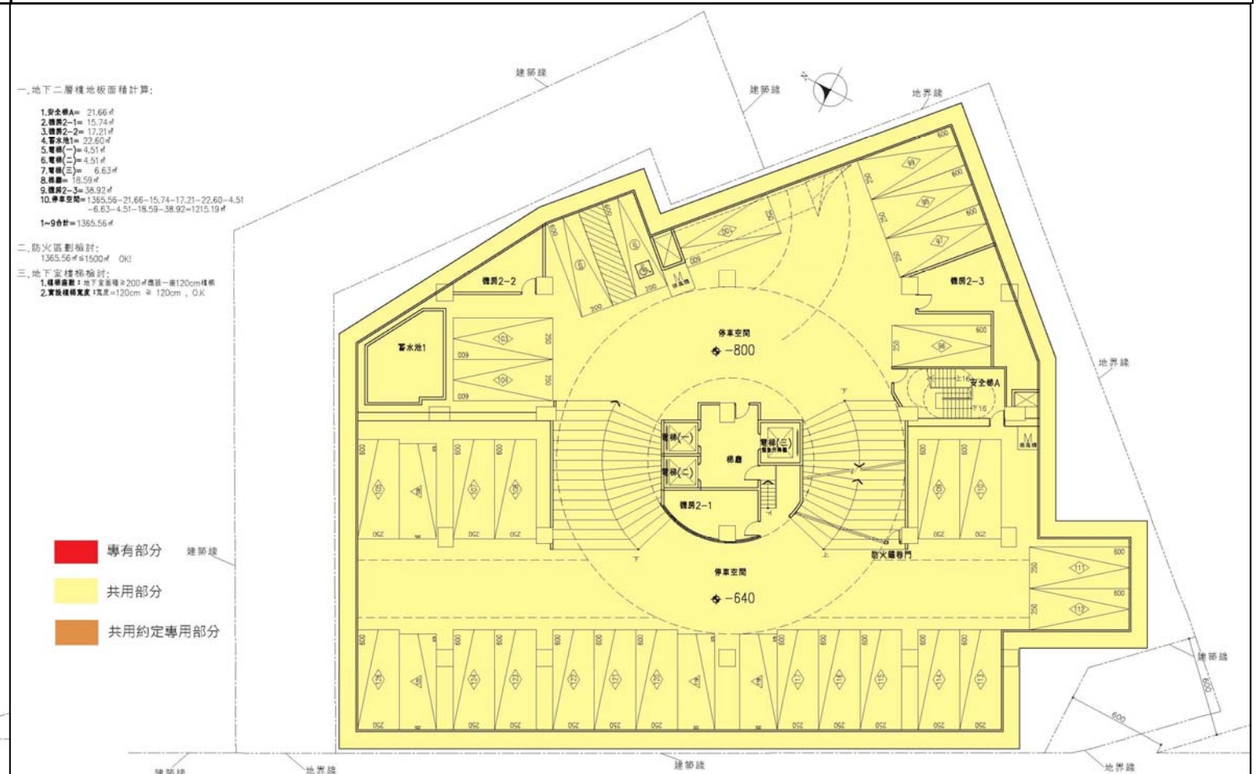
地下一層平面圖 S:1/200

附圖四 專有部分與共用部分示意圖









一.地下一層樓地板面積計算:
1.台電配電場所= 40.57㎡
2.安全梯A= 16.01㎡
3.電信室= 18.39㎡
4.電梯(一)=4.51㎡
5.電梯(二)=4.51㎡
6.電梯(三)= 6.63㎡
7.梯廳= 11.89㎡
8.垃圾儲存空間= 26.37㎡
9.停車空間兼防空避難室=1365.56-40.57-16.01-18.39-4.51-4.51-6.63-11.89-26.37=1236.68㎡
1~9合計= 1365.56㎡

二.地下室容積檢討:
130*40+168*4+798.24(建築面積)=6670.24≧ 1365.56*4+1205.55=6667.79㎡ ,OK

三.地下室開挖率檢討:
基地面積:2006㎡
法定開挖面積75%:1504.5㎡
開挖面積:建築面積投影+地下層面積投影=1365.56㎡
開挖率:1365.56㎡/2006㎡*100%=68.07% ≦ 75% ,OK!

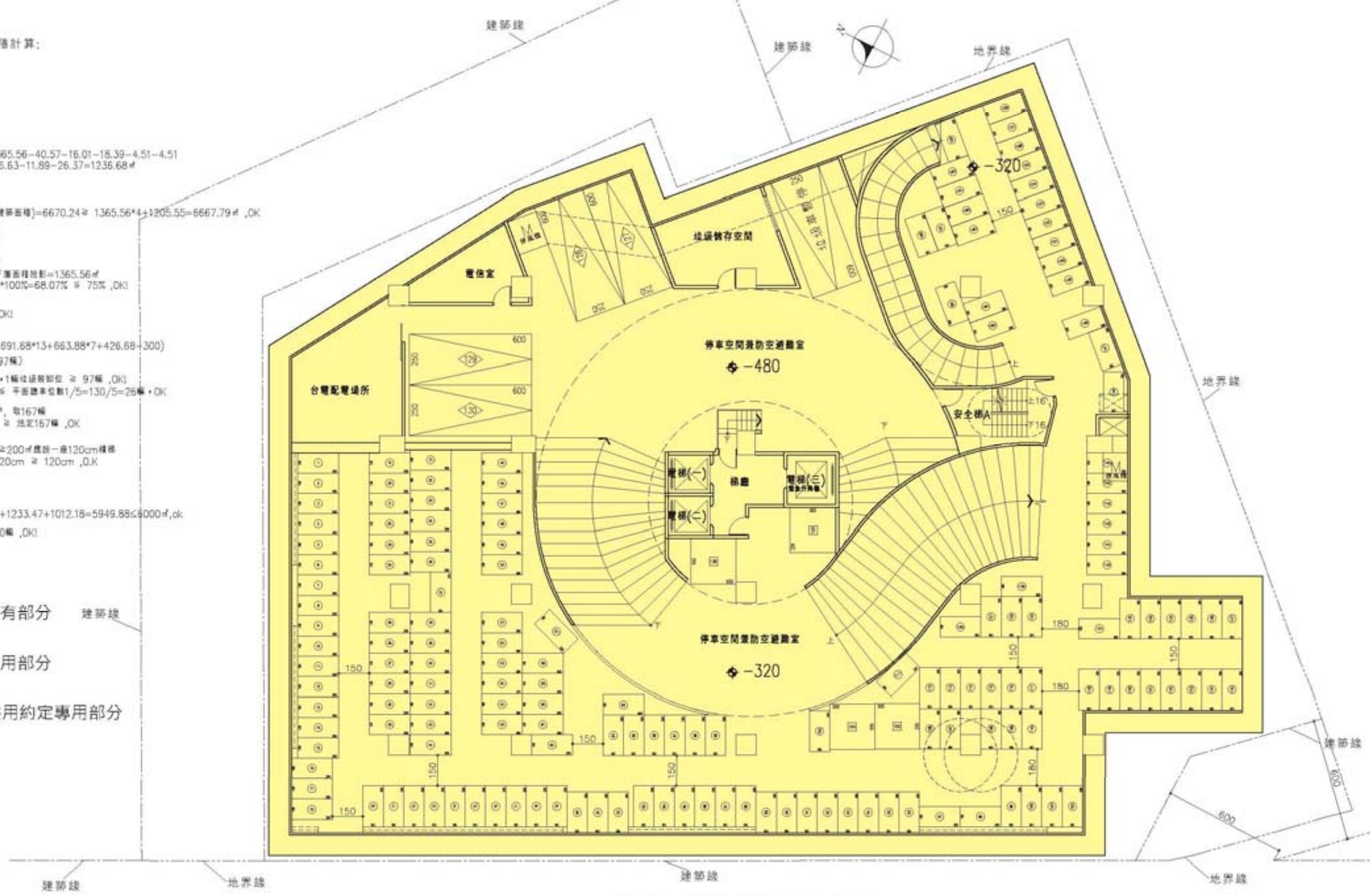
四.防火區劃檢討:
1365.56㎡≦1500㎡ OK!

五.法定停車檢討:
汽車 (688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68-300)/150=96.99 (取97輛)
共設置130輛汽車位,1輛垃圾裝卸位 ≧ 97輛 ,OK!
平面小車位:23輛 ≦ 平面停車位數1/5=130/5=26輛,OK
機車1F~22F戶數共167戶, 取167輛
實設機車位:168輛 ≧ 法定167輛 ,OK

七.地下室樓梯檢討:
1.樓梯座數:地下室面積≧200㎡應設一座120cm樓梯
2.實設樓梯寬度:寬度=120cm ≧ 120cm ,O.K

八.停車空間檢討:
1236.68+1215.19+1252.36+1233.47+1012.18=5949.88≦6000㎡,ok
共設置130輛汽車位,130≦150輛 ,OK!

專有部分
共用部分
共用約定專用部分



地下一層平面圖 S:1/200

一.一層樓地板面積計算:
1.店鋪A=51.11㎡ 7.電梯(三)= 10.46㎡ 13.防災中心=49.09㎡
2.店鋪B=37.87㎡ 8.安全梯A=17.40㎡ 14.管委會空間= 165.67㎡
3.店鋪C=37.87㎡ 9.特別安全梯B=11.21㎡ 15.6*12緩衝空間= 72㎡
4.店鋪D=49.93㎡ 10.特別安全梯C=17.91㎡ 16.梯廳計入容積= 1.91+3.69=5.6㎡
5.電梯(一)=4.51㎡ 11.排煙室=15.27㎡
6.電梯(二)=4.80㎡ 12.梯廳= 138.24㎡
1~16合計= 51.11+37.87+37.87+49.93+4.51+4.80+10.46+17.40+11.21+17.91+15.27+138.24+49.09+165.67+72+5.6=688.94㎡

二.陽台面積計算:
1.陽台1= 5.72㎡ 4.陽台4=5.7㎡
2.陽台2=4.58㎡ 5.陽台5=16.38㎡
3.陽台3=4.58㎡
1~5合計= 5.72+4.58+4.58+5.7+16.27=36.85㎡ ≦688.94*10%=68.89㎡,OK

三.容積樓地板面積計算:
容積樓地板面積=51.11+37.87+37.87+49.93+4.51+4.80+69.35+2.41+5.6=263.45㎡
梯廳面積= 138.24㎡ ≧ 688.94*10%=68.89㎡ ,138.24-68.89=69.35㎡計入容積
梯廳+陽台面積=138.24+36.85-69.35=105.74≧688.89*15%=103.33㎡
105.74-103.33=2.41㎡計入容積

四.機電管道及安全梯間面積:
安全梯+防災中心+管委會空間+排煙室+緊急升降梯=
17.4+11.21+17.91+49.09+165.67+15.27+10.46=287.01㎡

五.屋外出入口步行距離檢討:
9.58+14.68+6.58=30.85M < 50M OK

六.雨遮面積計算:
3.71+3.60+16.26=23.57㎡

七.防火區劃檢討:
689.01㎡≦1500㎡. OK

八.防火間隔檢討:
1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均≧3m

九.行動不便者使用設施檢討:
/一座無障礙電梯-12人份電梯
機箱淨深度140cm ≧ 135cm,並設扶手、後視鏡、輪椅操作盤等

壹.基地面積:
基本面積:2006㎡

貳.總樓地板面積:
1365.56*4+1205.55+688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68+118.49*3=21871.15㎡

參.建築面積檢討:
允建建築面積:2006x50%=1003㎡
實設建築面積:798.24㎡ ≦ 1003㎡ ,OK!

肆.建蔽率檢討:
允建建蔽率:50%
實設建蔽率:798.24/2006*100%=39.79%≦50% ,OK

伍.容積面積檢討:
實設容積面積:263.45+58.72+582.69+579.59*11+503.8+551.79*7+316.96=11963.64㎡
土管允建容積:2006*300%=6018㎡
都更獎勵+大眾捷運獎勵容積獎勵:2006*300%*61.94%=3727.55㎡
容積移轉:2006*300%*36.86%=2218.23㎡
允建總容積:6018+3727.55+2218.23=11963.78㎡
實設容積:11963.64㎡ ≦ 11963.78㎡ ,OK

陸.容積率檢討:
允建容積率: 300%*(1+61.94%+36.86%)=596.4%
實設容積率: 11963.64/2006*100%=596.39%

柒.總機電管道及安全梯間面積
287.01+34.55+67.05*20+142.84=1805.4㎡
1805.4≦12036*15%=1805.4㎡ ,OK!

捌.總陽台面積:
總陽台面積:36.85+58.62*13+54.54*7+21.32=1202.01㎡

玖.法定空地面積檢討:
法定空地面積:2006*(100-50)%=1003㎡
實設空地面積:2006-796.57=1209.43㎡ > 1003㎡ ,OK

拾.停車空間檢討:
法定汽車位數=(688.94+93.27+691.68*13+663.88*7+426.68-300)/150=96.99 (取97輛)
實設汽車位數=本案設置汽車位130輛 > 97輛,OK!
法定機車位數=一戶一機車位
實設機車位數=本案戶數4+8*19+7+4=167戶,設置機車168輛 > 167輛,OK!



專有部分
共用部分
共用約定專用部分

壹層平面圖 S:1/200

一.一層夾層樓地板面積計算:
1.店鋪A=16.99㎡
2.店鋪B=12.67㎡
3.店鋪C=12.67㎡
4.店鋪D=16.39㎡
5.管委會空間= 42.04㎡

1~5合計=16.99+12.67+12.67+16.39+42.04=100.76㎡

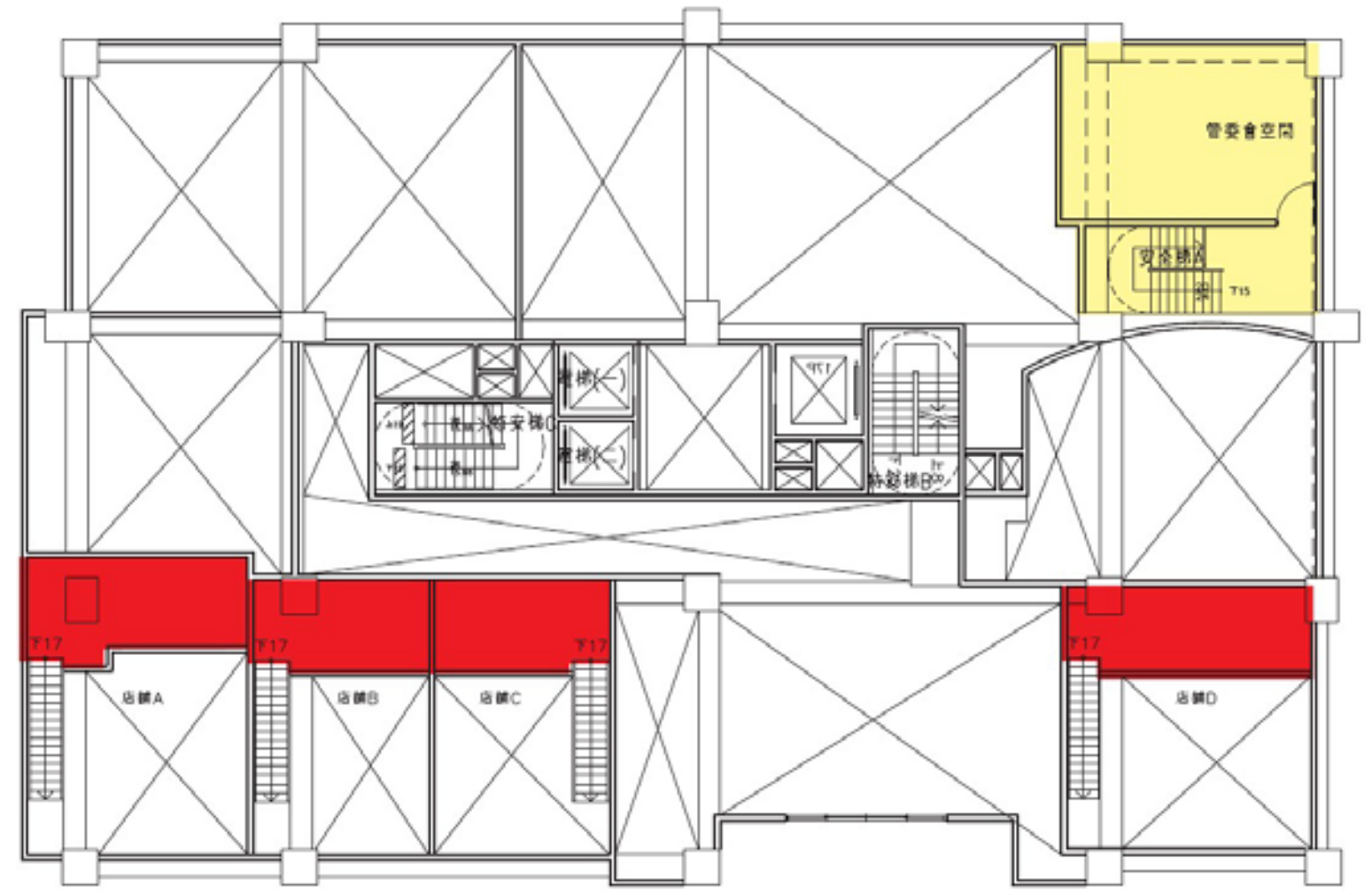
二.陽台面積計算:
無設置陽台

三.容積樓地板面積計算:
容積樓地板面積=16.99+12.67+12.67+16.39=58.72㎡

四.機電管道及安全梯間面積:
管委會空間= 42.04㎡

專有部分
共用部分

本案無涉及約定專用及約定共用部分



壹層夾層平面 S:1/200

一.二層樓地板面積計算:
1.A1戶= 63.43㎡ 9.特別安全梯B= 18.40㎡
2.A2戶= 75.30㎡ 10.特別安全梯C= 21.74㎡
3.A3戶= 76.95㎡ 11.排煙室=15.27㎡
4.A4戶= 60.07㎡ 12.梯廳= 45.47㎡
5.A5戶= 60.07㎡ 13.梯廳(計入容積)=10.79+11.63=22.42㎡
6.A6戶= 76.95㎡ 14.電梯(一)= 4.51㎡
7.A7戶= 75.30㎡ 15.電梯(二)= 4.80㎡
8.A8戶= 63.43㎡ 16.緊急升降機=10.79㎡
1~16合計= 63.43+75.30+76.95+60.07+60.07+76.95+75.30+63.43+18.40+21.74+15.27+45.47+22.42+4.51+4.80+10.79=694.9㎡

二.陽台面積計算:
A1戶= 5.45㎡ A5戶= 4.60㎡
A2戶= 6.43+3.70=10.13㎡ A6戶= 5.45+3.70=9.15㎡
A3戶= 5.45+3.70=9.15㎡ 管委會=6.43+3.70=10.13㎡
A4戶= 4.60㎡ A7戶= 5.45㎡
合計= 5.45+10.13+9.15+4.60+4.60+9.15+10.13+5.45=58.66㎡

三.梯廳面積計算:
梯廳面積=45.47㎡

四.機電空間面積:
排煙室+緊急升降機+安全梯= 15.27+10.79+18.40+21.74=66.2㎡

五.容積樓地板面積計算:
容積樓地板面積= 63.43+75.30+76.95+60.07+60.07+76.95+75.30+63.43+4.51+4.80+22.42+1.36*2=585.95㎡
梯廳面積= 45.47㎡ ≦694.91*10%=69.49㎡ ,OK!
陽台面積= 58.66㎡ ≦694.91*10%=69.49㎡ ,OK!
梯廳+陽台面積= 45.47+58.66=104.13㎡
104.13㎡ ≦ 694.91*15%=104.24㎡ ,OK!
露樑計入容積= 1.36*2=2.72㎡

六.雨遮面積計算:
(2.22+1.99+1.85+1.76+1.90+2.56+2.14)*2=28.84㎡

七.步行距離及重複步行距離檢討:
L1=4.52+5.81+4.71+5.16+0.82=21.02M ≦ 50M ,OK!
4.52+5.81+4.71=15.04M ≦ 50/2=25M ,OK!
L2=4.87+5.2+4.87+2.73+0.5=18.19M ≦ 50M ,OK!
4.87+5.2+4.87=14.94M ≦ 50/2=25M ,OK!

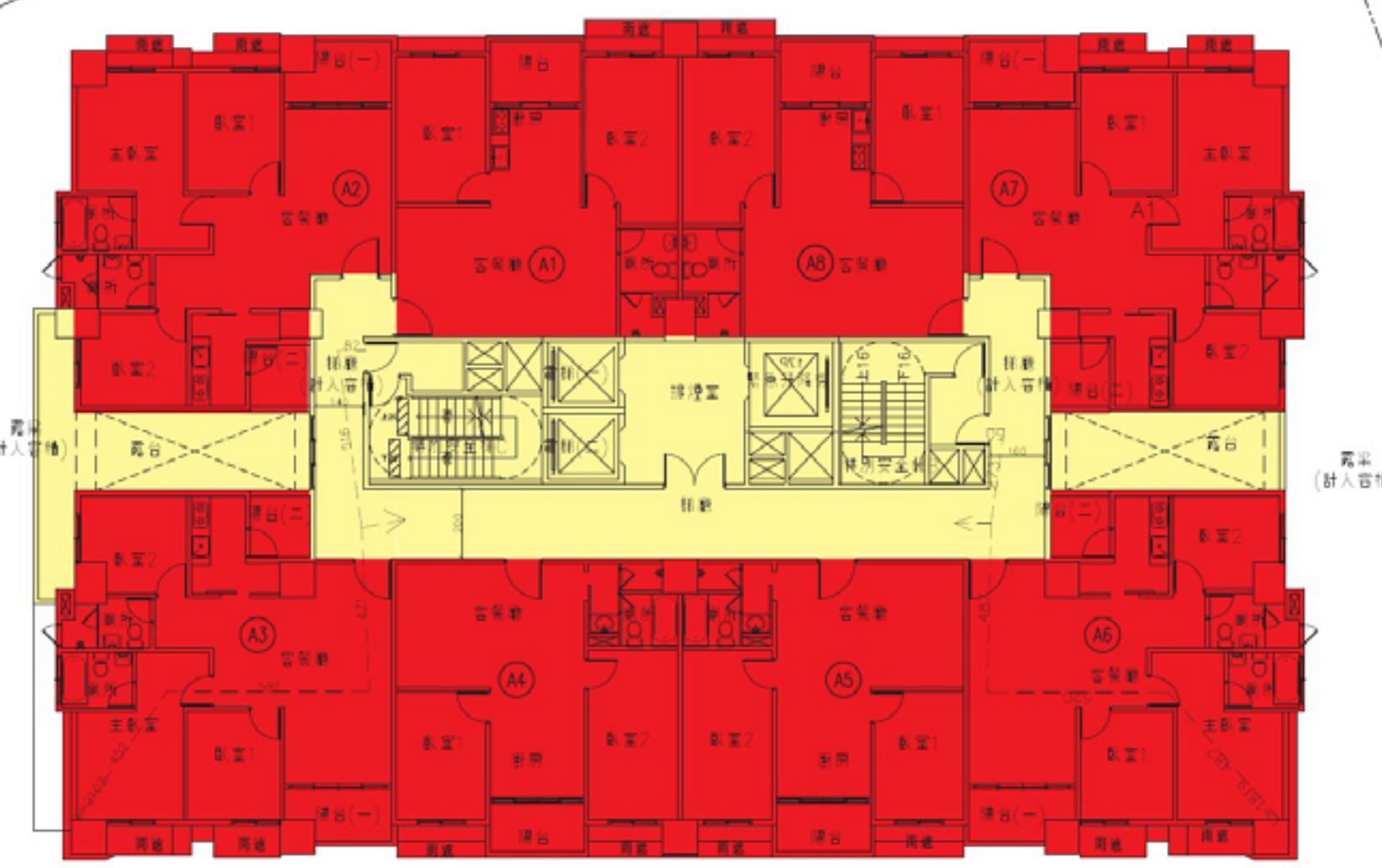
八.直通樓梯座數檢討:
本案建築地上22層,設置2座安全梯,
其中一座為無障礙安全梯,且安全梯寬度為120cm

九.防火區劃檢討:
#79. 701.23㎡≦1500㎡. OK

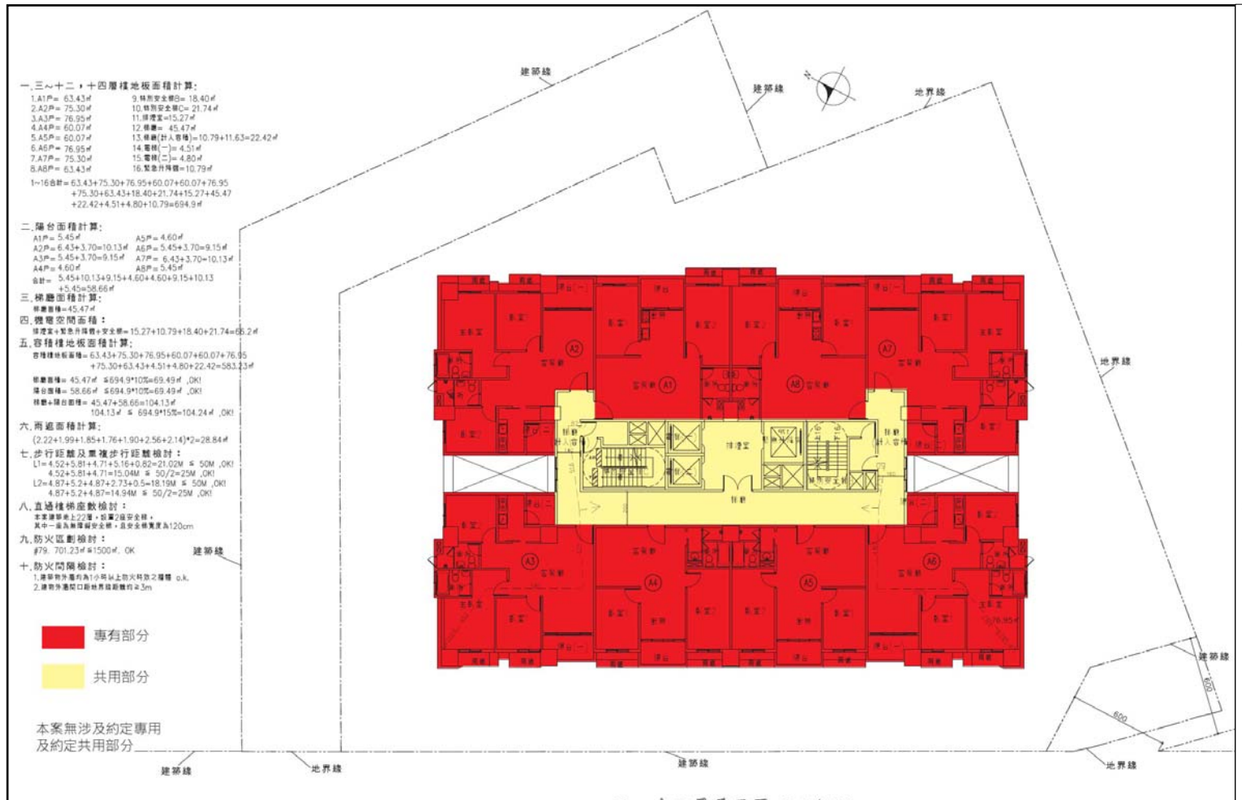
十.防火間隔檢討:
1.建築物外牆均為1小時以上防火時效之牆體 o.k.
2.建物外牆開口距地界線距離均≧3m

專有部分
共用部分

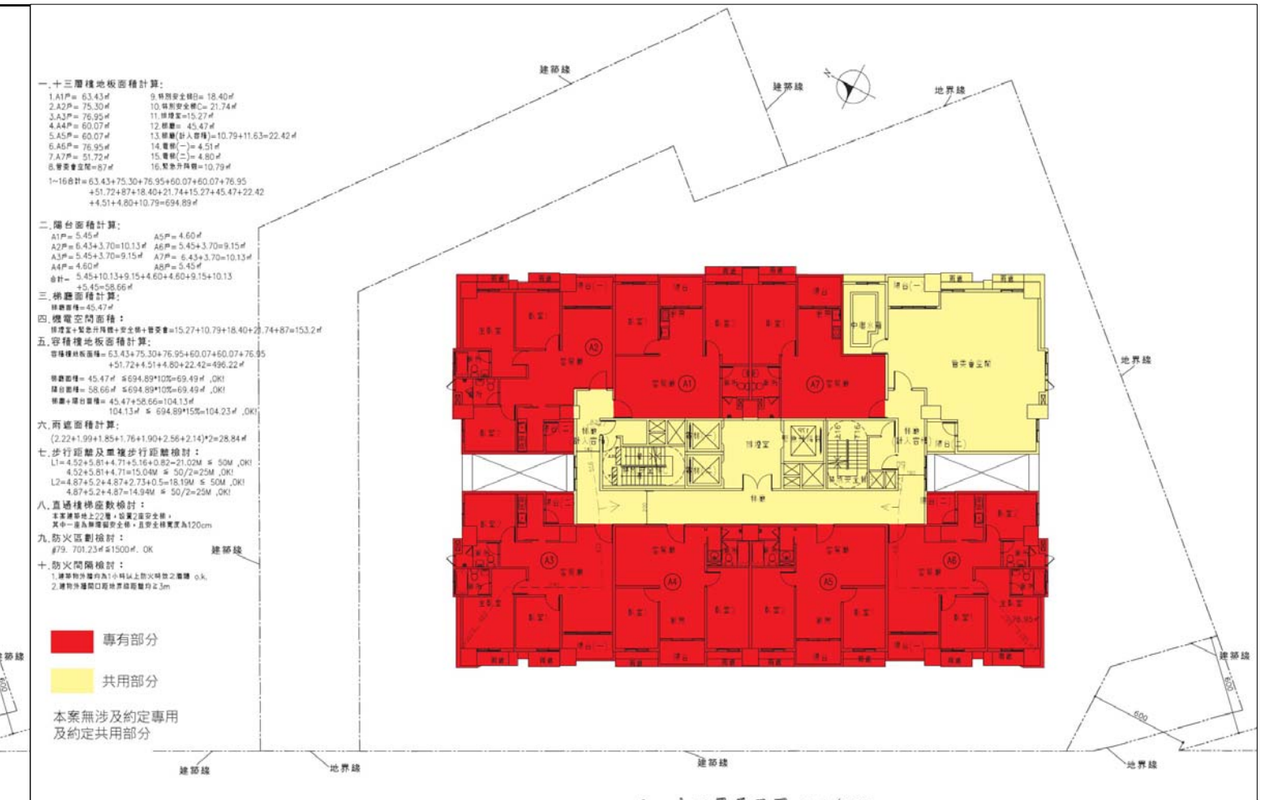
本案無涉及約定專用及約定共用部分



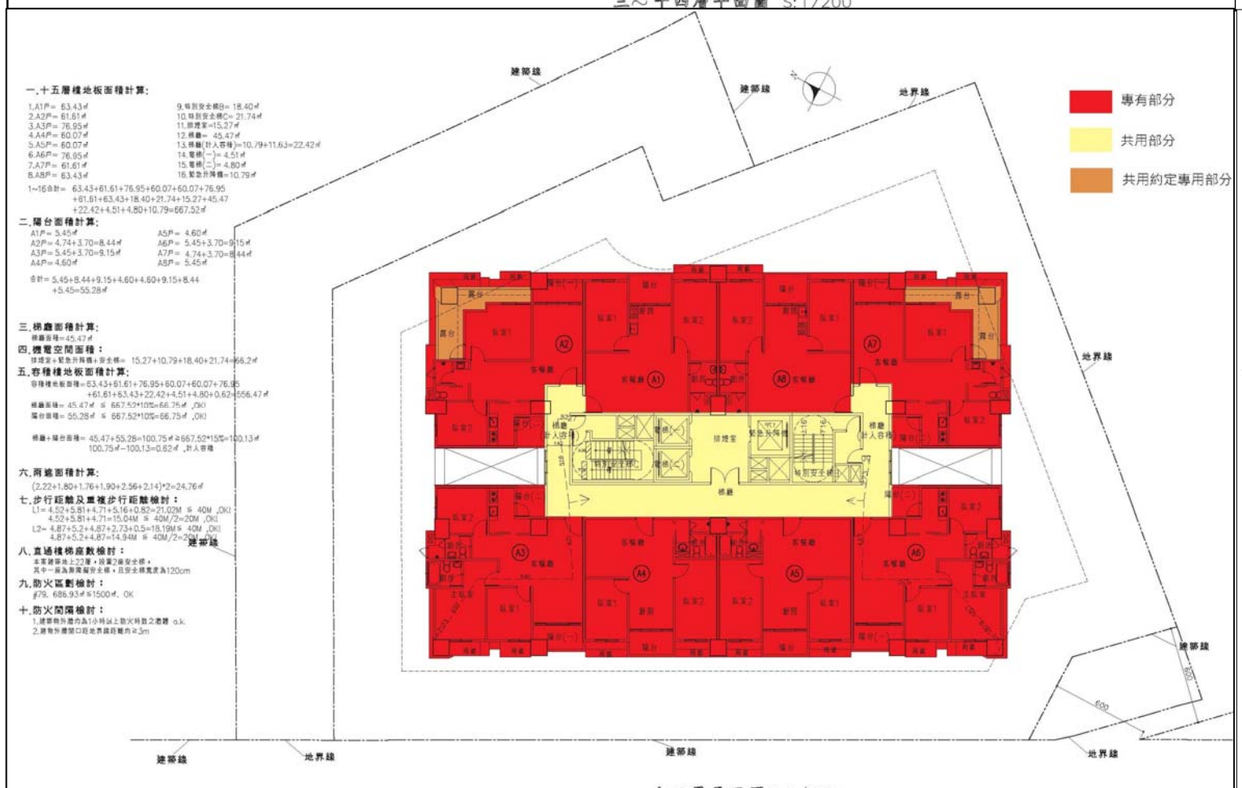
貳層平面圖 S:1/200



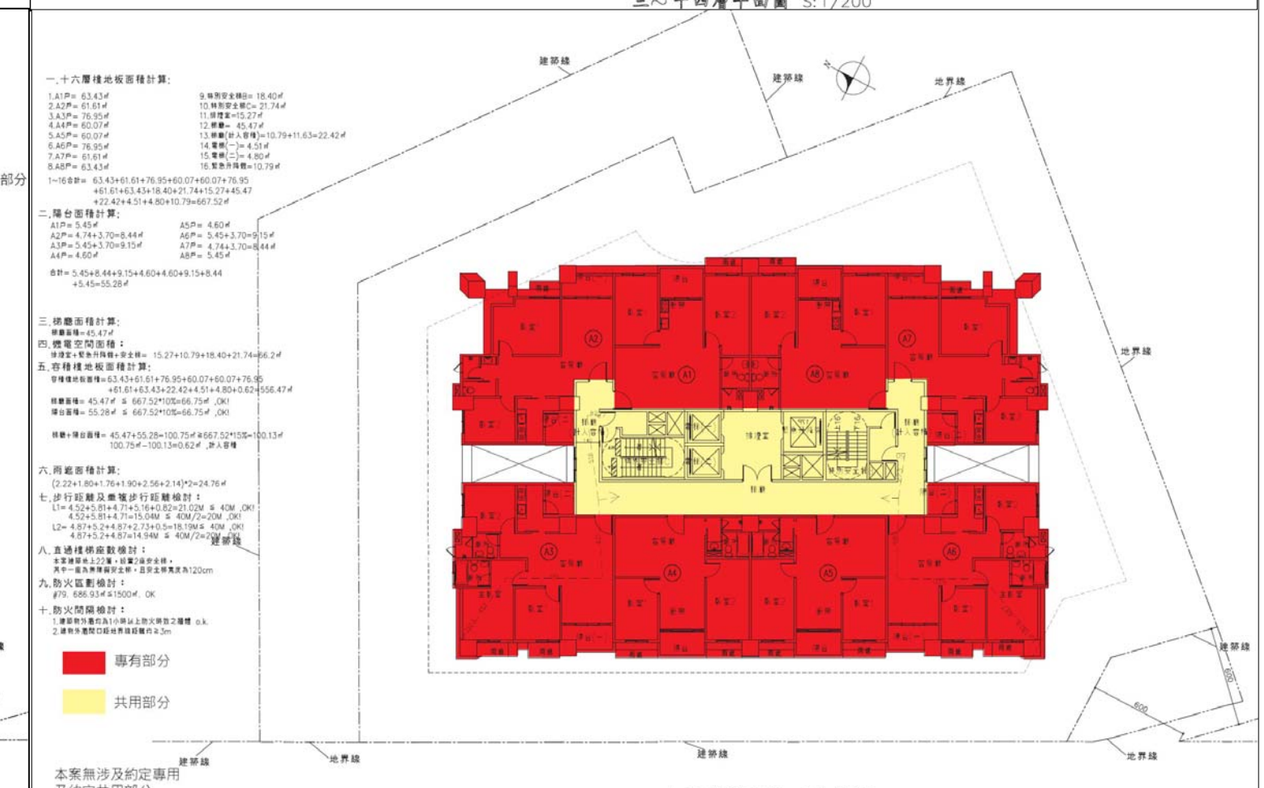
三～十四層平面圖 S:1/200



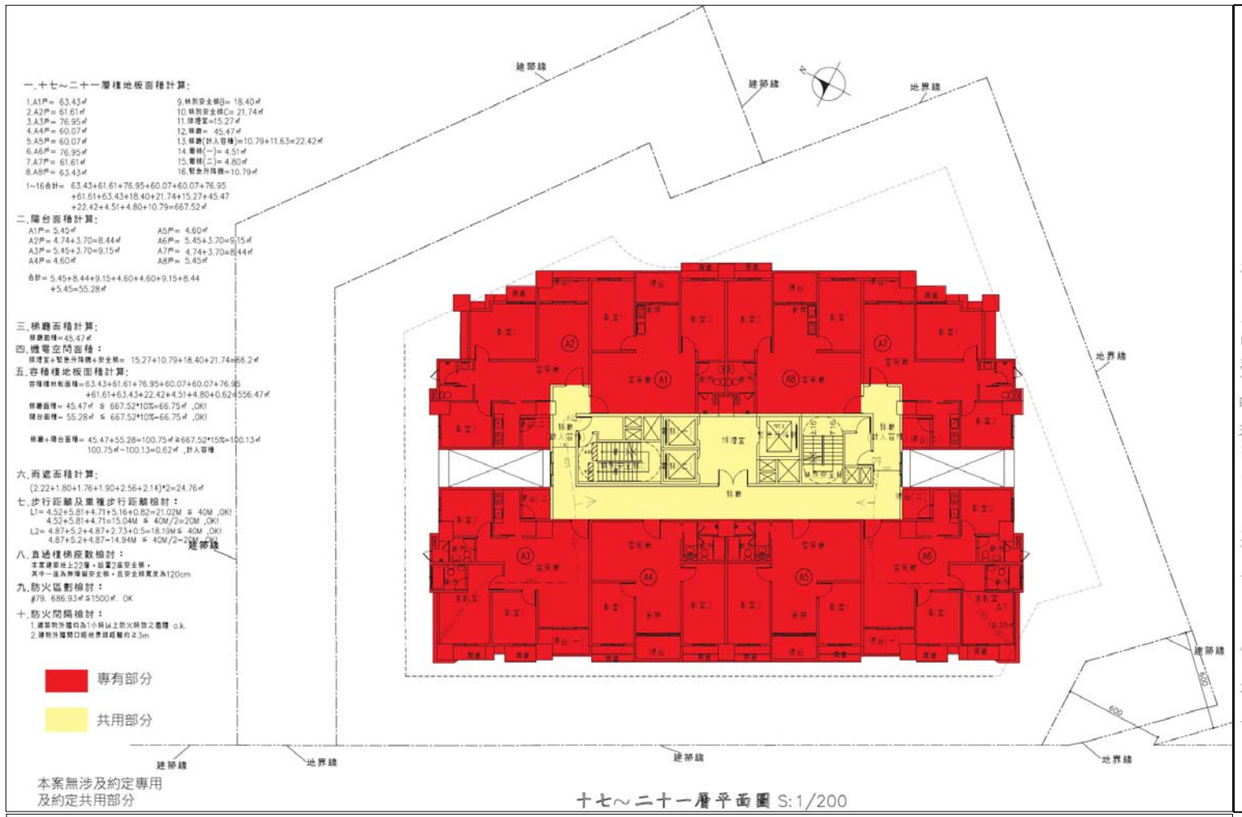
三～十四層平面圖 S:1/200



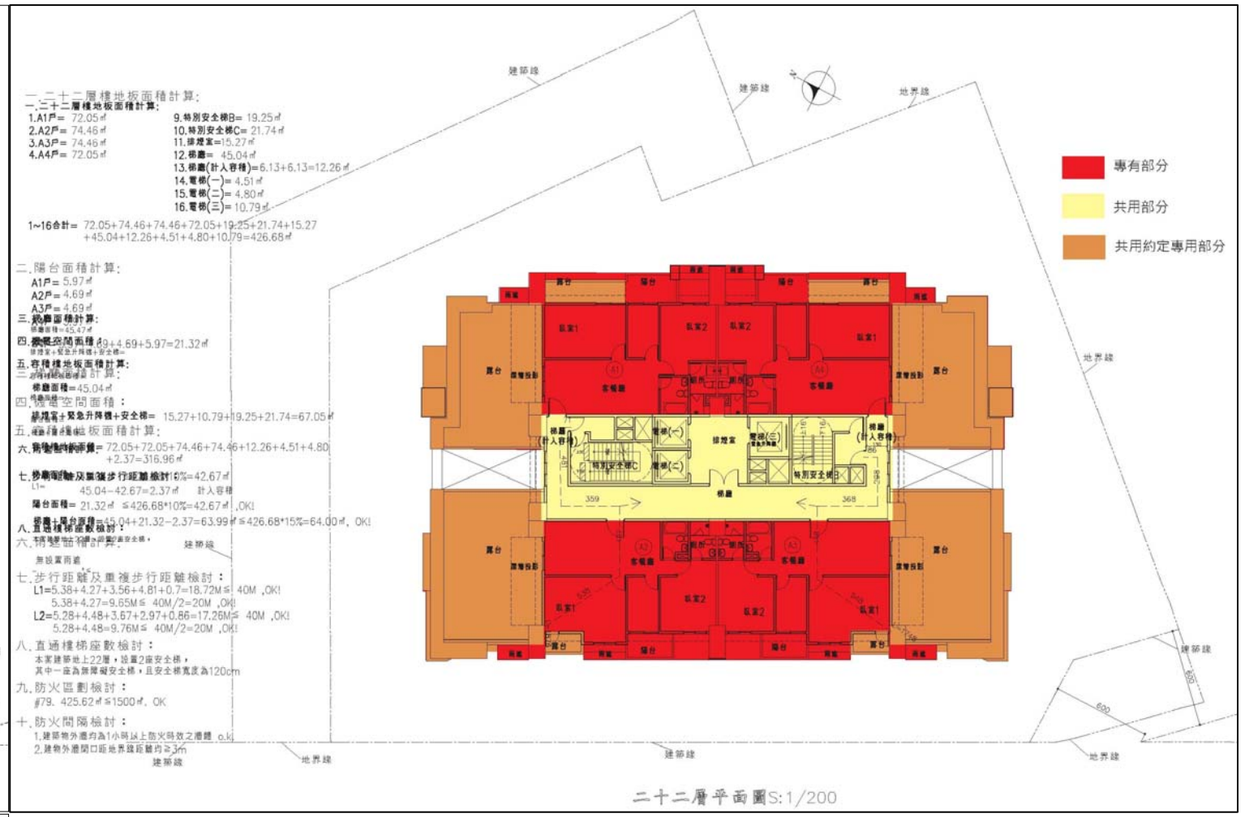
十五層平面圖 S:1/200



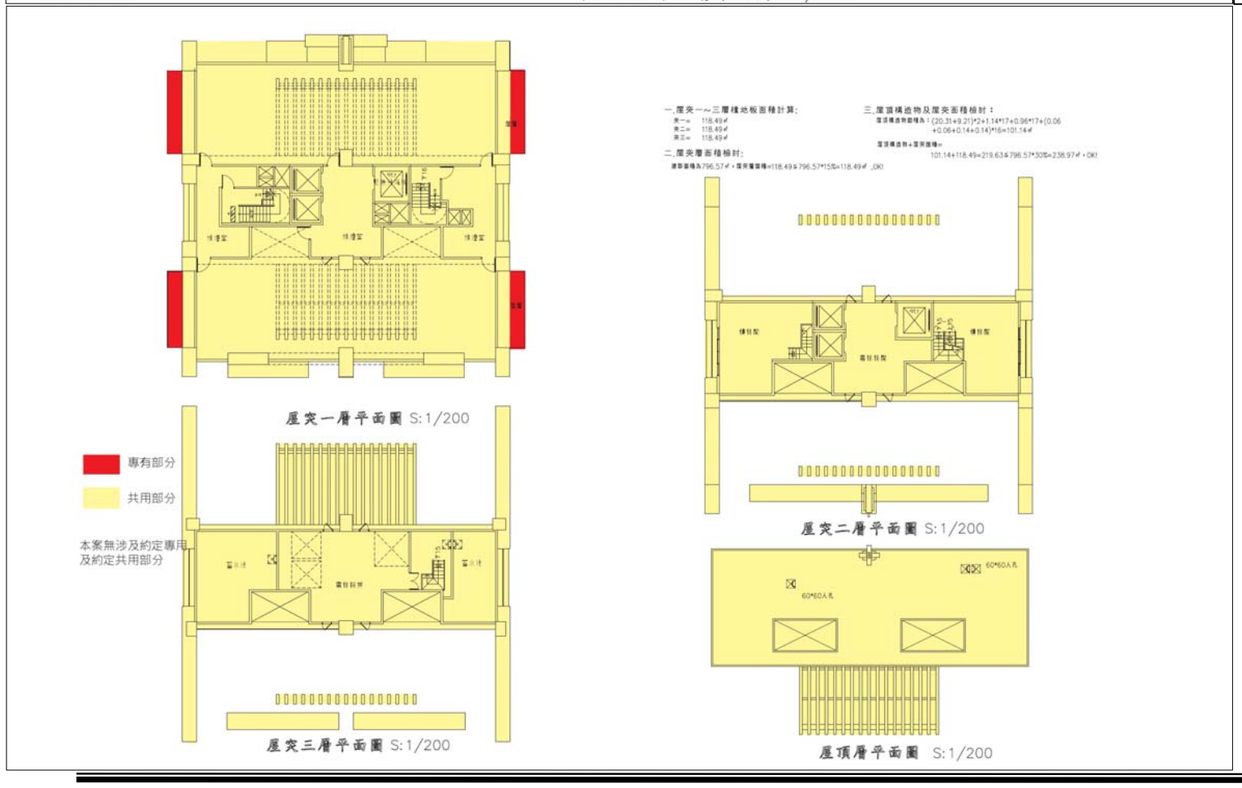
十六層平面圖 S:1/200



十七~二十一層平面圖 S:1/200



二十二層平面圖S:1/200



附錄四、廢巷說明會

壹、會議紀錄

「新北市板橋區中山段 1781 地號 22 筆土地都市更新事業計畫廢巷改道說明會」

一、時　間：民國 98 年 10 月 28 日（三）下午二時

二、地　點：新北市政府 501 會議室

三、主席：富鉅鼎建設李副總得銘

四、主持人：爵鼎都市建築 陳總監宏立

五、記　錄：爵鼎都市建築 周兆駿

六、出席人員：詳後簽到簿






七、會議紀錄：

爵鼎陳總監宏立：今天招開本說明會，主要是針對新北市板橋區中山段 1781 地號 22 筆土地都市更新事業計畫所涉及中山路一段 154 巷一部分與中山路一段 154 巷 3 弄廢巷改道，進行說明。歡迎新北市政府城鄉局的陳股長與朱小姐的蒞臨，接著介紹本案建築設計陳廷傑建築師事務所陳廷傑建築師與專案建築師卓坤銓建築師，以及實施者代表富鉅鼎建設李副總。接著我們請規劃單位進行簡報。

規劃單位簡報略

爵鼎陳總監宏立　：說明會進行的目的就是希望徵詢各位居民，剛剛規劃單位簡報的內容，不大清楚地方可以提出來。

關係人何溪泉：廢巷改道完成之後，所要求的八 m 巷道，未來是否能供車輛通行？還是只供人通行？

陳建築師　：本案基地位元於新板特區特專一超大街廓中，街廓內部並無計畫道路，通路大多為現有巷、既成道路。本案專案小組審查時，委員要求設置 8m 通道。委員與交通局決議本通道供人通行，無涉後方開發權利義務問題。本區塊均屬都市更新地區，未來開發均需達最小開發規模始能建築。

關係人洪先生：為什麼交通局陳述只供人行通、腳踏車通行，沒有車行？這是很嚴重的誤解。每天早晚均有車輛出入，為什麼會認為只有人行通、腳踏車通行；但依法條內容說明：改道之後要維持原通行寬度，並不影響通行。但這樣我們車輛通行權嚴重受到影響，154 巷 3 弄 3m 原來短短的一條弄，這麼多年住戶們也將就使用，但現在將距離拉長，還禁止車輛通行，造成後面住戶實質上的影響，所以請你們再考慮一下，注意實際情況，謝謝。

爵鼎陳總監宏立：今天會將您的意見記錄下來。

關係人洪先生：廢巷爭取的條件依據為何？廢巷要成立的條件是什麼？案子要成立，是需要全數通過還是半數通過？之前的會議我本人都未收到通知，今天是第一次收到，想瞭解縣政府的意向是贊成還是不贊成？本案都市更新計畫可能影響到後方開發的權利？

爵鼎陳總監宏立：這部分剛剛簡報有提過廢巷改道的法令依據。剛剛洪先生的疑問，本案於今年 10 月 5 號召開都市更新事業計劃第三次專案小組會議，其中會議紀錄第二點，委員原則同意廢改道。所謂的專案會議為新北市政府對於辦理都市更新依法所招開申請都市更新各階段召開之都市更新專案小組的審查會。依新北市政府都市更新審查原則針對既有巷道之廢改道有其相關圖例說明，其中像本案的情形，屬於該原則所明定的適用圖例。接下來請縣府城鄉局都更科陳股長補充一下。

城鄉局陳股長：各位鄉親、規劃單位、副總大家好，針對兩位洪先生的問題作補充，首先，剛剛洪先生提問該通道為什麼不能供汽車通行。因為本基地位元於新板車站特定區，為了要提高居住品質，所以希望在規劃上不要讓汽車穿越住宅區，採取人車分道的規劃設計降低車輛對人行空間的衝擊，因此委員及交通局提出該通道僅供人行的建議。另外在新板特區縣政府也做了很多公共設施，例如路外或路邊停車場，解決大家停車的問題；至於廢改道部份，在縣府城鄉局 96 年 1 月 1 號發布實施的都市更新審議原則訂定了五種廢改道情況的圖例，今天本案廢改道情況是屬第四種。本案在第三次專案小組雖已原則通過，但為了讓更新基地周邊的地主與居民瞭解改道的方案，特別依照第三次專案小組 10 月 5 號會議紀錄來跟大家說明，如果有意見盡量提出，富鉅鼎跟爵鼎公司會把大家意見紀錄下來，在下次專案小組會把今天意見讓委員參考辦理，謝謝。

關係人洪先生：補充一下，可不可以有機會讓我們住戶參與，住在這邊的人可以提供更多相關的資料，不僅可以在說明會或是專案小組提些資料，讓我們提出實際狀況，讓委員審查的時候有完整資

訊。

關係人洪先生：廢巷的必要條件是什麼？

城鄉局陳股長：96 年 1 月 1 號縣府發布實施的都市更新審議原則，針對廢改道有五種情況，其中本案屬於第四種情況，改道後的新巷道，要維持原通行寬度，不影響通行。

關係人洪先生：那是否須徵求後方關係人同意？

城鄉局陳股長：這個部份你們可以做意見的陳述。

關係人洪先生：我們已經提出意見了，全部都是不同意，但是你們回答都是同意的，其實現在車子有在通行的，你們也沒有去審核。

關係人洪先生：不但沒有審核，還把我們的意見排除在外，會議紀錄上都說要建設公司要跟居民溝通，你們何時跟我們溝通？連開會也沒有全部的人，只有通知部分人而已，這樣就算通過了嗎？

城鄉局陳股長：今天開會就是通知與溝通的工作，並請實施者說明，因此這是一個說明會的性質，是因為第三次專案小組會議的時候，委員擔心這樣的廢改道可能會對更新基地外的居民通行造成不方便，所以在會議中請實施者召開說明會，這個說明會不管大家對實施者提的廢改道，贊成或反對，原則上讓關係人做個意見陳述，這些意見會在第四次專案小組會議讓委員充分瞭解各位的意見。

關係人洪先生：剛剛有提到說，專案小組已原則同意廢巷，但是我們表達的意見，不就都沒有效？

城鄉局陳股長：補充說明，這在 10 月 5 號會議結論的第一點，確實有提到為改善特專一整體規劃之環境品質，並增進公共利益，原則上同意廢改道，為考量基地後方住戶消防安全及緊急出入需求，有相關建議，這個部份也有載明，但會議紀錄也有提到，要請實施者在下次專案小組審查會議前，舉辦說明會邀請廢改道各權利關係人參與，說明相關事宜，並將資訊公開，原則上這兩點都是在會議紀錄上所記載，今天針對這個部份有反對意見，實施者會把意見記錄下來，今天的會議紀錄會提送第四次專案小組，委員會會參考今天說明會的意見，原則上本都市更新事業計畫仍在審議中還沒定案，先針對這個案子的行政程式上先跟各位說明。

關係人洪先生：前面所講的一定要記錄下來，而且要發文給我們。

爵鼎周規劃師：關於通知的部份做說明，我們採用雙掛號郵寄到土地所有權人所登載於土地謄本上的地址，有可能您本人的位址跟登載的位址不一樣，這部分跟各位住戶說個抱歉，如果您的資料有修正請至簽到處更正。

爵鼎陳總監宏立：剛剛洪先生表示意見，規劃單位這邊也會把意見記錄下來，如果還有其他不同於剛剛的意見，也歡迎大家提出來。

關係人吳女士　：廢巷改道用地部分，所有權人為何？

爵鼎陳總監宏立：該部份所有權人還是屬於都市更新計畫範圍內的人。

關係人洪女士　：請問廢改道部分是否有使用我們的土地？

主席鉅富鼎李副總：你們的土地不在本都市更新單元範圍內，廢改道方案完全無使用單元範圍外的土地。今天這個議會簡單跟大家報告，是因為縣府委員會那邊的要求，廢改道沒有影響到你們的權益，因為通行的巷道以後會拓寬，還是會持續通行，排水設施也會加強，施作地下室的時間預計半年，等到地下室開挖好，原先巷道會恢復通行，而且旁邊有 8m 通道供大家進出，是對住戶最有利的設計。

關係人（未具名）：如果不能行走的話，車子都無法通行。

主席鉅富鼎李副總：154 巷 3 弄現況是 2m 多寬度，未來會變成 3m；增設 8m 通道的部份相關意見，都會紀錄下來。改道沒有影響到大家權益，感謝大家的參與，我們會彙整大家意見，轉陳委員會討論。

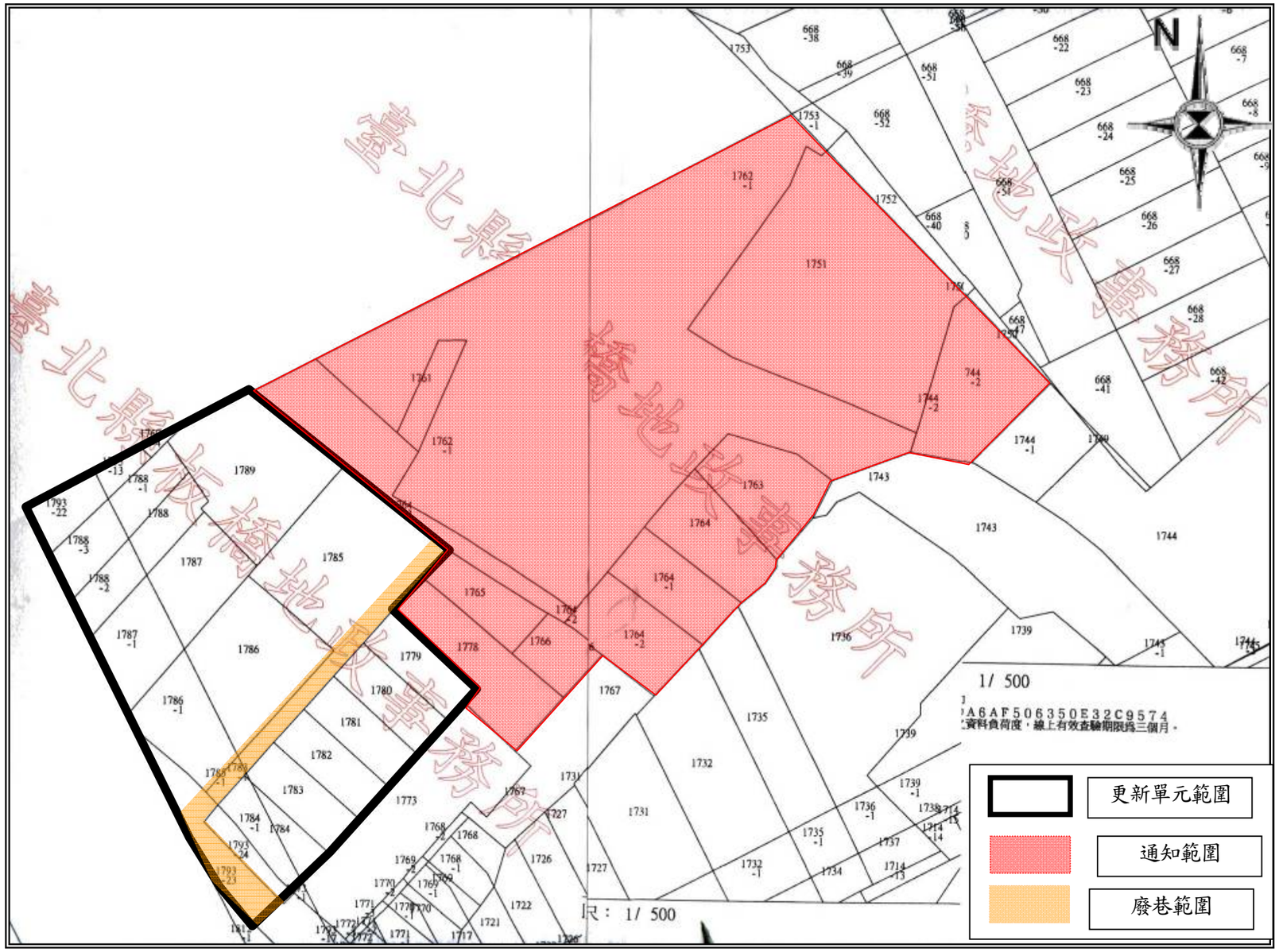
爵鼎陳總監宏立：如果說沒有其他發言，今天說明會就到這邊結束，最後請陳股長作補充。

城鄉局陳股長　：今天說明會因為召集單位是實施者，縣府城鄉局是以列席身分出席參加，各位住戶的意見，縣政府這邊會顧及大家權益，如果針對今天實施者召開的說明會所表達的意見，或是想要在下次委員會提出，請你們以書面方式寄達到新北市政府城鄉發展局，我們會以你們的書面意見，會在第四次專案小組，開會通知單寄給各位，有提書面的地主會邀請來專案小組表達您的看法，原則上專案小組方式如果有人民陳情案，會先邀請民眾對自己要表達的意見作陳述，陳述完了之後先離開會場，接下來由委員會討論，實施者有誠意跟各位溝通，會議紀錄也會完整的送進專案小組，如果大家還有什麼要表達的，縣政府也歡迎大家提供書面意見。

陳總監宏立　：再次謝謝陳股長，如果沒有其他意見，就請主席宣佈結束。

主席富鉅鼎李副總：今天感謝大家抽空來，若無其他意見，就在這邊宣佈散會。

參、廢巷改道通知範圍(民國 98 年 10 月 28 日)



附錄五、信託草約

不動產信託契約書

甲方：富鉅鼎建設股份有限公司（委託人，以下稱「甲方」）

立契約書人：乙方：中國信託商業銀行股份有限公司（受託人，以下稱「乙方」）

丙方：○○建築經理股份有限公司（關係人，以下稱「丙方」）

緣甲方與本開發案之地主為完成都市更新不動產開發案之目的，由前述之地主將本開發案之土地信託予乙方，另由甲方將本開發案中相關資金信託予乙方(以下稱「金錢信託」)，並由甲方將本開發案中興建之建物信託予丙方（以下稱「建物信託」），成立個別獨立之信託，分別進行管理。經甲、乙、丙參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：指甲方與地主於○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地上開發興建建築物(依最後實際開發之範圍為準)，並由甲方申請實施都市更新事業。

二、 土地：合建地主提供本開發案之土地與舊建物、甲方因與地主合建關係所取得之土地。

三、 建物：於本開發案土地上興建之建築物。

四、 融資銀行：中國信託商業銀行股份有限公司。

五、 融資合約：甲方向融資銀行申請融資所簽署之銀行授信總額度契約暨總約定書、保證書及其相關文件。

六、 營業日：指中華民國之銀行均對外營業之日。

七、 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。

八、 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。

九、 A信託專戶：指乙方為管理甲方預售之銷售款，所開立之信託專戶。

十、 B信託專戶：指乙方用以存放甲方就本開發案興建目的所申貸之建築融資款項及自籌款(如有)，所開立之信託專戶。

十一、甲方自有帳戶：指以甲方名義開立之帳戶。帳戶得經甲方書面通知乙方，並經融資銀行同意後變更之。

十二、預售屋買賣契約：指以甲方為賣方，就本開發案與個別承購戶(即買方)簽訂之房地買賣契約。

十三、土地信託：指本開發案項下之土地信託，係依甲、乙方與合建地主○○○等人簽訂之信託契約書所訂土地信託約定辦理。

十四、建物信託：指甲方與丙方間，就建物所成立之信託關係。

十五、專款專用：

(一) 除主管機關另有規定、解釋外，本金錢信託財產之專款專用，係指興建資金交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括購買本開發案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括本開發案之合建保證金、工程預付款以及主管機關就本開發案違反行政法上之義務所裁處之行政罰。

(二) 惟就購買本開發案土地款及本開發案之貸款本息，應於本開發案建物主要構造完成，且依本契約第二條第六項之約定，經丙方查核確認如支付該兩項款項後，就賣方交付信託予受託人之興建資金之剩餘款項尚足以支付本開發案預估之興建費用之前提下，始得以信託財產支付。

第二條：金錢信託

一、信託當事人

甲方為金錢信託之委託人及受益人，乙方為金錢信託之受託人。委託人就信託專戶之信託財產應享有之信託利益以實際交付信託之價金為限。丙方為金錢信託之關係人。

二、信託目的

甲方為順利收取本開發案不動產銷售價金及專款專用，將資金信託交付予乙方，由乙方依本契約之約定管理及撥付資金。

三、委託人之聲明與保證

甲方不可撤銷下列聲明及保證：

(一)其依本條交付信託之財產，甲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信託財產上。

(二) 甲方不得變更受益人、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、保證之標的，或以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) 信託存續期間內，甲方若發生繼受之情事，其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。

甲方同意其若有不符前款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乙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

四、 信託存續期間

除本條另有約定外，金錢信託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，及融資銀行同意金錢信託關係消滅之日止。

五、 信託財產

(一) 甲方就本開發案所申請之建築融資。

(二) 預售房地之買賣價金(係指承購戶所給付委託人之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含建物第一次總登後之期款(如房貸款、產權登記款及交屋款)。

(三) 其他因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，由乙方取得之財產權或利益，仍屬於信託財產。

六、 信託財產管理及運用方法

(一) 甲方茲同意乙方得於其銀行業務部門，以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合乎法令規定之信託專戶名稱，開立銀行存款帳戶，由乙方管理專款專用，除得依本契約之約定管理處分外，不得作為其他用途。

(二) 資金之流入：

1. 甲方應將本開發案銷售之銷售款，責成承購戶將各期應繳付款項存入A信託專戶。買方所繳價金除直接匯(存)入A信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。甲方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。除甲方已預先提存同等之金額交付信託外，承購戶所交付之訂金亦需交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，依資金流出之約定辦理相關價金返還。

2. 甲方應責成融資銀行將融資款項存匯入B信託專戶。

(三) 資金之流出：

1. 甲方同意並授權丙方於完成工程查核(及)或財務稽核後，並經融資銀行書面同意，由丙方指示乙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入甲方指定之帳戶。

2. 下列原因發生時，甲方同意並授權丙方於完成由甲方提供之相關證明文件查核後，指示乙方將A信託專戶內之資金，依指定金額撥入指定之帳戶。

(1)甲方與承購戶合意解除買賣契約者，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、解約證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶所繳價金之付款記錄)。

(2)承購戶如有更換購買標的，導致甲方須退還價差之情形，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、新簽訂買賣契約、價差退還計算資料及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶價差之付款記錄)。

(3)甲方如有將價金誤入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書，並由甲方提供價金誤入信託專戶聲明書及相關證明文件予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方將甲方誤存入之價金撥付至甲方之自有帳戶。

(4)承購戶如有將價金誤入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書、承購戶提供價金誤入信託專戶聲明書、相關證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方將承購戶誤存入之價金撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶誤入價金之付款記錄)。

(四) 前項各款所定有關資金流出之情形，乙方係依金錢信託之約定及丙方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之相關證明文件，僅就其形式為審查，不負實質認定之責任，如甲方提供之相關證明文件有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有

損害者，甲方應負一切法律上責任。
（五）信託存續期間，甲方應就下列事項，定期提供經乙方認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告：
1.　甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
2.甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
（六）本契約屬於受託人無運用決定權之特定單獨管理運用信託，且乙方依本契約約定對信託財產所為之處分或管理、運用，委託人不得異議或拒絕，本條款代替授權書之出具。
七、 受託人責任
（一）乙方應盡忠實義務及善良管理人之注意義務，依據本條及相關法令之規定處理信託事務。
（二）建立帳冊及財產目錄
1.乙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。
2.乙方應製作下列信託財產報告提供予甲方：
(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，每季辦理一次。
(3)結算時之資產負債報告書及損益報告書。
（三）其他為信託目的之完成，乙方認為必要之管理事宜。
（四）乙方得經甲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。
（五）信託存續期間，乙方為處理信託事務，應依信託法第25條約定辦理，受託人之責任則依信託法第26條約定辦理。
（六）乙方因金錢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。
八、 受託人之報酬及其支付方式
（一）信託報酬由甲、乙雙方以他約另訂，並由甲方支付之，或乙方以信託專戶之資金扣款支付。
（二）甲方終止金錢信託或因可歸責於甲方之事由致乙方不能為信託相關事務之處理者，甲方仍應按本條約定，給付乙方信託報酬之全部。
（三）金錢信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，乙方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲方不得以任何理由向乙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。
九、 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式
（一）金錢信託關係消滅時，除乙方依消滅之原因，分依本條第六項或第十五項處理外，乙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及所受之損害後，作成結算書及報告書，經甲方承認後，辦理信託財產（如有）返還：
（二）結算書及報告書之承認，如甲方經乙方通知後七個營業日內未以書面為反對表示，視為承認。
（三）若信託財產專戶之金錢不足以清償乙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，甲方應於接獲乙方書面通知後十個營業日內向乙方清償前述債務餘額，否則乙方得以甲方部分或全部信託財產支應。
（四）信託關係消滅時，乙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。
十、 金錢信託關係之變更、消滅及終止事由
除下列事由外，任一方及其因繼承、繼受、合併等情事之繼承人、受讓人、存續公司等，以及各該法定代理人不得任意變更、消滅或終止金錢信託關係：
（一）信託契約之變更
1.金錢信託所載內容得經甲、乙雙方之合意及融資銀行同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。
2.如係依法令規定、法院裁判或主管機關之要求而為之金錢信託內容變更，乙方應以書面通知甲方。甲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。惟甲方於上述期限內表示異議者，乙方應另以書面通知甲方及融資銀行後立即終止金錢信託關係。
（二）信託關係得因下列任一事由而終止或消滅：
1.金錢信託因信託目的已完成（本開發案完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形）而消滅。當甲方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就承購戶所繳價金信託之受益權應即歸屬於承購戶。主張金錢信託關係消滅或終止之一方，應於消滅或終止事由發生之日起三十個營業日內，以書面通知甲、乙、丙方及融資銀行。
2.金錢信託於符合下列條件之一時，得提前終止：
(1)甲、乙方另以書面約定，並經融資銀行同意提前終止金錢信託關係，且甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明，並經融資銀行同意者。前述所稱其他替代履約保證機制之證明，應包含本金錢信託與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二條第九項之約定辦理；或金錢信託所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本金錢信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續金錢信託契約，並經融資銀行同意者。前述所稱簽訂之後續金錢信託契約應包含甲方與本金錢信託契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂金錢信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。
(2)乙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本金錢信託或必須終止本金錢信託時，乙方並應依本契約第二條第九項之約定辦理。
十一、本開發案如發生本契約第五條情事時，甲方無條件同意並授權乙方配合辦理續建事項。
十二、風險預告條款：甲方知悉並瞭解，金錢信託因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等非乙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、損失或滅失等，均由甲方自行負擔，乙方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。
十三、特約事項
（一）資料之提供
1.甲方應提供相關資料俾利乙方辦理本契約相關事項，並應配合乙方需要隨時為資料補充或補正。
2.乙方處理信託事務之相關資料，應於甲方請求時，提供相關資料與該方。
3.甲方應依本條之約定將有關條文經乙方審閱後載入預售屋買賣契約，並應提供就本開發案擬與各承購戶簽署之預售屋買賣契約書樣本予乙方存查，該樣本如有變更，並應再提供變更後之版本。
4.甲方應按月底就承購戶應支付價金逐筆結算造冊，於次月底前提供予乙、丙方核對，供乙方留底備查。如乙方實際收受信託之價金不符甲方清冊記載承購戶應支付之價金而有短少，甲方應自行或促請承購戶補足。
5.甲方應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售屋買賣契約影本與予乙、丙方，如有承購戶轉讓預售房地之情事，甲方應提供受讓預售房地之新承購戶之預售屋買賣契約影本或其他轉讓文件之影本予乙、丙方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理價金信託之目的同意乙、丙方蒐集、處理及利用之書面。信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。
（二）金錢信託為甲、乙、丙方之合意，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。
（三）甲方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯漏情事（包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯漏），致影響信託目的之達成或本契約相關事項之履行者，甲方應自負責任，如因此致乙方受有損害，甲方應負損害賠償責任。
（四）乙、丙方對於甲方就本條信託事務所涉及之各項往來、交易資料及個人身分資料，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，或揭露予乙、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，除經甲方事前書面同意，乙、丙方對本信託關係之資料應予保密，乙、丙方對於本契約相關事項及內容不得揭露與本契約無關之第三人或為其他不當之利用。
（五）本條之信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障；如運用於存款者，相關存款保險係依主管機關之規定辦理。
（六）甲方對於買賣契約應有適當之控管：
1.買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管；甲方應提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方，乙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
2.甲方應以影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
十四、甲方無法依約完工或交屋之受益權歸屬於買方：
因本條第十項第(二)款第1目事由而終止，致甲方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就承購戶所繳價金信託之受益權應即歸屬於承購戶。甲方同意並授權乙方依以下約定方式處理信託財產：
（一）乙方應與金錢信託之相關人（包括但不限於建方、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。
（二）乙方於確認信託專戶內之信託財產金額，並扣除依本契約約定所支付有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出後，就剩餘金錢信託財產依下列第(三)款方式計算並分配予承購戶。如已無剩餘款項可供承購戶分配，乙方應即就甲方提供之承購戶資訊通知承購戶。
（三）倘有剩餘金錢信託財產可供分配，承購戶應於甲方所定公告期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由甲方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。

（四）前款所稱之應分配比例，係按各承購戶所支付並信託之價金占依前款規定提出文件之全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算；甲方應將剩餘金錢信託財產依前述應分配比例分配予各承購戶，甲方如認為適當，得通知全體承購戶討論剩餘金錢信託財產分配事宜。

十五、預售屋買賣契約應特別約定事項

甲方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為賣方而非買方，賣方並不得使買方誤認乙方係為買方受託管理信託財產。甲方同意並授權乙方依本條之約定方式處理信託財產，甲方並應於預售屋買賣契約中明確約定或敘明下列條款或相關內容，以及提供預售屋買賣契約樣本予乙方存查，該樣本如有變更，並應再提供變更後之版本：

（一）本預售屋買賣之房地已辦理不動產開發信託，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能，買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

（二）買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。

（三）本預售屋建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建案無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。

（四）買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。

（五）賣方無法依約定完工或交屋（包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。

（六）賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

（七）為辦理不動產開發信託目的及配合受託機構(中國信託商業銀行)對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：

1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構(中國信託商業銀行)及○○建築經理股份有限公司蒐集、處理(含電腦處理)及利用。

2.由賣方全權代理買方向受託機構(中國信託商業銀行)為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp查詢業務相關之開戶、協商、協議、指示、同意、確認及其他有關之必要行為。

3.各該買方經完成開戶成為受託機構(中國信託商業銀行)「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託機構(中國信託商業銀行)保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。

（八）另，於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，本案如有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，且應約明其效力及於買方。

十六、稅賦

（一）本信託產生之所有稅賦(包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關稅賦)，悉依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定，或主管機關另有要求，甲方同意遵照辦理，並同意配合修改本契約。

（二）乙方可能會提供甲方關於信託稅賦之可能解釋或建議，惟實際發生之稅賦核課或認定（包括但不限於自益/他益、核稅價值、稅率等），可能與乙方之解釋或建議不同。因此，甲方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險，並自行斟酌本信託是否符合甲方之需求。甲方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第三條：建物信託

一、 信託當事人

甲方為建物信託之委託人及受益人、丙方為建物信託之受託人。

二、 信託目的

建物信託之目的為達成本開發案不動產順利開發完成，甲方委託丙方為興建工程之管理，完成本開發案建物興建，取得建物使用執照，及依本條第七項之約定對信託財產加以處分、管理及運用。

三、 委託人聲明保證及承諾事項

（一）甲方依本契約交付信託之財產，甲方具有完全合法之所有權，且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。

（二）甲方不得拋棄信託受益權之一部或全部。

（三）非經乙、丙方同意，甲方不得變更受益人、亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定負擔、質借予第三人，或作為其他擔保、保證之標的，或以任何形式處分予第三人。

（四）本建物信託並非為規避法令之規定，亦非以損害甲方之債權人權利或進行訴訟或訴願為目的，亦無害於甲方之債權人權利之情形。

（五）信託存續期間內，甲方如有合併、受讓/轉讓本信託權利義務之情事且經乙、丙方同意後，其存續公司、受讓人及法定代理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。

甲方同意其若有不符前款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乙、丙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

四、 建物信託存續期間

（一）除本契約另有約定或其他法定信託消滅事由外，建物信託存續期間自本契約簽署完成之日起，至取得建物使用執照、辦理建物所有權第一次登記，並經融資銀行同意後，依本契約辦理移轉完成時屆至。

（二）如建物信託有本契約第五條未完工程續建處理之情事時，建物信託存續期間應於第五條所定之續建處理完成時屆至。

（三）甲方同意除本契約另有約定外，不以任何理由提前終止本契約。

五、 信託財產移轉與登記

（一）建物建築執照之起造人名義：

1.甲方應於本開發案取得建築執照之日起三個月內，交付建築執照起造人變更相關文件予丙方，及提供必要協助使丙方取得建築執照之起造人名義。

2.丙方係基於本契約擔任建物之起造人及建物所有權人，但有關本開發案所需簽訂之設計、監造、承包、買賣、代銷、仲介等契約，皆以甲方名義為之，並由甲方自負相關契約之法律責任。建築執照起造人名義變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及所衍生之損害賠償責任，仍由甲方負擔。

（二）建物：建物信託予丙方為信託管理。

六、 建物信託存續期間有關本信託之相關稅捐、費用支付方式

（一）建物信託存續期間有關本信託之相關必要稅捐、規費或其他相關費用，包括但不限於為處理信託事務所生之合理費用及律師費，信託財產之移轉及塗銷登記有關之稅費及代書費等均由甲方負擔。

（二）丙方並無代墊、代付或代扣任何稅捐、費用或債務之義務。

（三）丙方處理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），丙方得向甲方請求付款，甲方應於丙方所定請求之期限前將款項交予丙方；若經丙方同意代墊，該代墊費用應於返還丙方時，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丙方。但因可歸責於丙方而產生之費用，不在此限。

（四）前款情形，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，甲方仍應於丙方通知日起五個營業日內，對丙方負清償之責。

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

七、 建物信託之信託財產之處分、管理及運用方法

（一）甲方所交付予丙方之相關書件，丙方應為妥適保管。

（二）建築執照起造人名義，除契約另有規定外，須知會融資銀行後，方得變更。建物信託存續期間，任何與原興建設計或計劃有不符或須辦理變更登記之情事，應通知融資銀行知悉後由丙方以起造人名義提出申請。

（三）除有第五條所定情形外，建物之興建及管理應由甲方自行為之。

（四）本開發案完成興建，並由丙方取得建物使用執照後，丙方應即進行並完成建物所有權第一次登記，登記完成後依下列方式辦理分配移轉事宜：

1.於本開發案建物完成第一次建物登記後，甲方依合建契約、分屋協議書或買賣契約書，以書面指示乙、丙方將應分配之建

物與其對應之基地持分移轉予甲方與合建地主或甲方、合建地主指定之第三人(係指甲方、合建地主銷售之承購戶，惟基地持分取得人須與該基地持分所對應建物之取得人相同)。惟甲方、合建地主就本專案所分得之房地須經融資銀行同意後，始辦理產權移轉予甲方、合建地主或其指定之人。俟建物興建完成及辦理所有權第一次登記後，如甲方、合建地主未能完全清償對融資銀行之融資本息，經融資銀行書面通知後，則受託人應就甲方、合建地主應受分配之未售房地配合辦理設定未清償餘額之第一順位抵押權予融資銀行，以保障融資銀行之債權。

2.若本開發案申請適用都市更新權利變換方式，則由甲方書面指示乙、丙方將甲方、合建地主於本開發案依主管機關核定實施之都市更新事業計畫、權利變換清冊中甲方、合建地主應分配之土地及建物，經融資銀行同意後歸屬登記予甲方、合建地主或甲方、合建地主指定之第三人。

（五）本開發案發生本契約第五條之情事時，丙方應依該條約定處理信託事宜。

（六）建物信託為屬丙方依甲方指定營運範圍或方法，具有運用決定權之單獨管理運用信託。

八、 受託人責任

（一）丙方處理信託事務，應以善良管理人之注意為之，並負忠實義務。

（二）除依法令、主管機關要求、司法機關命令提供本契約相關資料外，丙方因本契約而得知之一切有關甲方或信託財產相關資料應負保密義務。

（三）丙方應查勘甲方就本開發案之進行，並辦理工作記事隨時供甲方及融資銀行查閱或丙方得定期送交甲方及融資銀行備查。

（四）於興建過程中，丙方辦理興建有關公務上應辦理事項，應依據甲方興建作業進度，提供必要書件配合甲方辦理本案建築勘驗、建築執照變更起造人、承造人、變更設計、使用執照申請等相關事務之配合作業及使用執照取得後，隨即配合辦理建物所有權第一次登記及信託財產結算返還。

（五）丙方管理運用信託財產時，應依約定製作信託財產報告，並隨時供甲方及融資銀行查閱，或丙方得定期送甲方及融資銀行備查。

（六）依本契約約定作成結算書及信託財產報告書，辦理信託財產之結算與返還。

（七）其他為信託目的之完成，經通知甲方後，丙方認為必要之管理事宜。

（八）信託存續期間，丙方為處理信託事務，就信託財產之登記/或轉讓，及帳務之列印、寄送，得複委任第三人處理之。

（九）建物之設計及監造

1.建物之設計及監造均由甲方自行或委任專業之建築師或其他專業之人辦理。舉凡建物之施工品質、保固責任，勞工安全衛生、工程災害、鄰房損害、其他法律糾紛等營建相關責任由甲方自負，所需之律師費及相關費用亦均由甲方負擔。

2.甲方如認有變更設計之必要，應備妥相關文件，由丙方以起造人名義，提出申請。丙方申請變更設計前，須由甲方知會融資銀行後始得辦理。丙方應無條件配合但申請變更及變更設計責任由甲方負責。

3.甲方如欲變更監造人時，應由甲方另行委任專業之建築師或其他專業之人擔任監造人，並備妥相關申請文件由丙方以起造人名義申請，丙方應無條件配合但相關申請責任由丙方自負。

（十）建物信託存續期間，因信託財產之瑕疵致生損害時，若為不可歸責於丙方，丙方不負任何責任，且甲方不得對丙方有任何求償權。甲方如因本契約有關事務而涉有訴訟或爭議，由其自行解決，概與丙方無涉。惟因丙方之故意或過失致信託財產受遭受損失時，丙方應負損害賠償責任。

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

(十二)建物工程之施工及點收，除第五條所定續建情形外，均由甲方自行負責，丙方無需負責。

九、 受託人變更

（一）信託存續期間若因丙方解散、破產、撤銷登記或有違信託相關法令規定、解釋，顯不適繼續擔任受託人或經融資銀行認定不適繼續擔任受託人時，得經甲方及融資銀行之合意，指示丙方辦理變更受託人。

（二）甲方及融資銀行應於知悉前開情事發生後六十日內選定新受託人，如未於前開期間內選定新受託人時，得由融資銀行逕行指定新受託人。新受託人如經選定，甲方及丙方應配合辦理受託人變更等相關程序。受託人變更後，新受託人即為本契約之建物信託受託人，且應概括承受丙方合約之權利義務。

十、 信託收益之計算分配之時期及方法

信託存續期間不做信託收益之分配。

十一、信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

（一）信託關係於信託目的完成時或信託存續期間屆滿時消滅。

（二）信託關係消滅時，除本契約另有約定者外，丙方應即辦理建物及其他信託財產(如有)之返還（均以現狀返還，丙方不負瑕疵擔保責任）。丙方並應結算信託財產，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，甲方經丙方書面通知後十五個營業日內未以書面敘明理由為反對表示，視為承認。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者，丙方得依信託法等相關規定請求之。

（三）信託關係消滅時，在丙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

十二、甲方給付丙方報酬之標準及方式：

由甲、丙雙方另行約定之。

十三、甲方與本專案承造廠商簽訂營建工程承攬合約書時，應取得其出具之「拋棄民法第 513 條權益同意書」，正本交付乙方保管，副本交付丙方保管。「本專案完工前不得聲請強制執行之同意書」、「變更承造人切結書(由原承造人出具)」、「變更承造人申報書」等確保本專案能順利執行之相關文件，並於承造廠商用印完成後，併同營建工程承攬合約書影本，於第一次請領工程營造款前交付丙方保管

第四條：獨立受託人

乙方為本開發案土地信託與金錢信託之受託人，丙方為建物信託之受託人，本開發案土地信託、金錢信託與建物信託為三獨立之信託，並無信託法第二十八條及第二十九條之適用。

第五條：未完工程之協助事宜

一、 本專案工程於施工期間，倘發生建方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務危機（包含但不限於無力支應工程款等）、工程進度嚴重落後（指除天災、地變、鄰損或其他人力不可抗抵之事故等不可歸責於責方之事由外，無故連續停工達一個月或累積停工達二個月以上），經乙方或丙方催告仍未於三十日內改善復工興建等情事，應由丙方評估是否續建。若丙方評估後決定進行續建，甲方同意並完全授權及委任丙方（及其委任之建築專業外部顧問）辦理後續續建事宜（以甲方與合建地主之合建契約及分屋協議之內容為依據執行續建事宜），並以本契約作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任未經丙方書面同意，甲方均不得任意撤銷、撤回或變更。

二、 乙方及丙方執行續建事宜不應被解釋為乙方及丙方之義務或保證完工之承諾，如經丙方續建評估審認無法履行未完工程續建事宜，或辦理續建仍未能順利完工時，信託關係即因信託目的無法完成(建方無法依約定完工或交屋)而消滅，且甲方原應負擔之責任，仍由甲方負責，與乙方及丙方無涉。乙方及丙方辦理續建事務管理報酬另議，但不得少於續建工程費用的5%，且續建所需工程等費用支出全數由甲方負擔。

三、 丙方得依合理市場報酬行情或條件，引進資金辦理續建事宜，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用，甲方同意由丙方以處分應負擔方(應負擔之認定以甲方、合建地主之合建契約約定為準)之信託財產後之所得抵償。

四、 本專案完成續建後，乙、丙方應計算信託管理事宜之一切債權債務，就債務部分與甲方應分得之資金部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款，由乙方返還予甲方，如有不足，由乙、丙方就應負擔方(應負擔之認定以甲方與合建地主之合建契約約定為準)所分得之不動產之一部或全部，以一般認為適當之方法及價格予以處分後，由乙、丙方以處分所得價款抵充之。剩餘信託財產（倘有）則依本契約相關約定辦理。

第六條：信託關係之變更、終止事由

除下列事由外，任一方及其因繼承、繼受、合併、本契約權利義務轉讓等情事之繼承人、受讓人、存續公司等，以及各該法定代理人不得任意變更或終止本契約：

一、 信託契約之變更

（一）信託契約為甲、乙、丙方之合意，自參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。本契約所載金錢信託及建物信託內容得經融資銀行同意，分別由各信託關係當事人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。

（二）前款情形，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，乙、丙方應以書面通知甲方及融資銀行。如甲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；惟如甲方於上述期限內表示異議者，除本契約當事人及融資銀行另有協議外，乙、丙方得以書面通知甲方及融資銀行後立即終止本契約。

二、 信託關係得因下列事由而終止

（一）信託期間屆滿前，金錢信託及建物信託關係得分別經各信託關係當事人另以書面協議並經融資銀行同意後提前終止。

（二）金錢及建物信託目的已完成或不能完成，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服(例如已依本契約第五條規定辦理亦不能順利執行或完成信託事務，實際情況由乙、丙方按其合理判斷，逕予認定之)，乙、丙方得分別終止信託關係。

（三）受託人依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理或必須終止信託時。

（四）乙方或丙方違反本契約規定或因其他重大事由，經催告而未改善者，甲方得分別終止信託關係。
（五）因甲方違反本契約各項約定，經乙、丙方以書面通知限期三十日內未履行或改善，致信託目的無法完成或信託事務無法執行時，乙、丙方得主張終止本契約。
甲方依(四)事由主張終止時，應於三十個營業日內，以書面通知簽署本契約之其他各方及融資銀行，且其可歸責之一方應賠償其他方因此所受之損害。
除本契約另有約定外，甲方以及因繼承、繼受、合併、本契約權利義務轉讓等情事之甲方之繼承人、受讓人、存續公司等，或其法定代理人，同意拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經乙、丙方同意，不得單方申請塗銷信託登記。

第七條：信託關係之解除事由
甲方未能自取得建造執照後三個月內變更建造執照起造人為丙方時，丙方得解除建物信託關係，除以書面通知本契約其他當事人及融資銀行外，並應配合將已移轉完成之信託財產返還甲方。

第八條：特約事項
一、 乙、丙方依本契約約定對信託財產所為之處分、管理及運用（含一切公務上應辦理事項），甲方不得異議或拒絕。
二、 甲方同意，以甲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，應即以書面通知其他各方，辦理變更事宜。
三、甲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。
四、 甲方應提供相關資料俾利乙、丙方辦理本契約相關事項，並應配合乙、丙方需要隨時為資料補充或補正。
五、 甲方保證所提供資料確為真實，如有虛偽不實情事致影響乙、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)，甲方應自負責任，如因此致乙、丙方受有損害，甲方應負損害賠償責任。
六、 乙、丙方對於甲方就本契約所涉及之各項往來、交易資料及個人身分資料，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，或揭露予乙、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，除經甲方事前書面同意，乙、丙方對本信託關係之資料應予保密。乙、丙方對於本契約相關事項及內容不得揭露與本契約無關之第三人或為其他不當之利用。但如乙、丙方之員工係自與執行本契約無關之第三人處知悉本契約相關資訊，且其揭露且非因乙、丙方之故意或過失所致者，乙、丙方無庸負擔任何責任。
七、 乙方或丙方如有發生本契約第六條第二項第(四)款之情事，信託資產之移轉、處分係以信託法與信託業法等相關法規辦理，甲方並得向乙方、丙方請求賠償。
八、 本契約以中華民國法律為準據法。對於本契約履行，如有未盡事宜，各方須依信託法及其他相關法令，並本誠信原則協商解決之。
九、 甲方瞭解並同意乙、丙方得對甲方之資料為蒐集、電腦處理或國際傳遞及提供相關服務，並用於契約期滿後之客戶關係維繫與蒐集及使用。
十、 本契約之權利義務，對甲方之承受人、繼承人、受益人、受贈指定人及法定代理人，均具同等約束效力，屬有效之權利義務行使者。

第九條：受託人之免責與求償權
一、 本契約各委託人認知並同意，受託人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。此外，對於因天災、事變、火災、水災、地震、暴動、戰爭、恐怖活動、勞資糾紛、政府行為、法令規範及其解釋適用之變更或其他非可歸責於受託人之事由所致之本信託財產毀損、滅失、價值貶落等，受託人不負任何賠償或補償責任。
二、 除本契約另有約定外，非經委託人以書面通知且經受託人明示同意者外，受託人無進行因信託相關之訴訟與非訟程序義務；但乙方認為有必要時，得以乙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、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，除係因受託人之故意或過失所致者外，均應由委託人負完全之清償責任，如受託人受有損害時委託人並應負賠償責任。前述事項之處理是否需委任律師或專業人士，應經乙方同意並指定人選。
四、 前項情形，受託人得自信託專戶中之資金扣除之，其不足或無法清償時，得向委託人請求清償。

第十條：通知
本契約當事人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。
本契約存續期間，如甲方發生被繼承事實、公司合併或更名等事實，受益人之繼承人、承受公司應盡速以書面通知乙、丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，與乙、丙方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。
如有應通知融資銀行之情形，除融資銀行另有通知外，應送達至下列通訊地址：
融資銀行：中國信託商業銀行股份有限公司
地　　址：臺北市南港區經貿二路168號7樓
電　　話：(02) 3327-7777
傳　　真：(02) 2653-9072

第十一條：準據法及管轄法院
就本契約金錢信託所生之爭議，乙方接受申訴之電話為 0800-017-888。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。本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決本契約之各項爭議，如因本契約涉訟時，除法律另有專屬管轄之規定外，參方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：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六十日(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六十日(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。

第十三條：合約份數
本契約正本參份，由甲、乙、丙方各執壹份，副本壹份由融資銀行收執為憑。

-本頁以下空白-

附錄六、國有土地相關函文

財政部國有財產局臺灣北區辦事處　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林虹君　02－27814750#1784

受文者：臺北縣政府城鄉發展局

發文日期：中華民國97年5月16日
發文字號：台財產北改字第09700103011號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關 貴局就黃麟堂君申請「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業」案，函詢範圍內本局經管國有土地參與更新之意見乙案，請 查照。

說明：

一、依 貴局97年4月28日北城更字第0970318000號函暨附件辦理。

二、查旨揭更新單元範圍內，本局經管同段1785、1793-23、1793-24地號等3筆國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意依都市更新條例等相關規定納入更新單元範圍。本案倘經 貴府核准旨揭更新概要，本處將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。惟依國有財產法第47條第2項規定，本局辦理國有非公用財產之改良利用時，如需建築房屋則以興建公務或公共用房屋為限，爰本局經管之國有土地不參與合建分屋，亦不考量擔任實施者。

三、另依內政部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄結論（三）第2點所示，都市更新條例第30條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路（包括指定有案之既成道路）而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。查案內同段1785、1793-23等2筆國有土地，使用分區為「第一種特定專用區」，現況雖部分為巷道使用，惟非屬指定有案之既成道路，爰請貴局轉知申請單位依上開內政部會議結論意旨辦理，不得納入抵充。

正本：臺北縣政府城鄉發展局
副本：
97/05/16 16:43:58

電子收文 單位收文 城鄉局

檔　號：
保存年限：

財政部國有財產局臺灣北區辦事處　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林虹君　02－27814750#1784

受文者：臺北縣政府

發文日期：中華民國97年12月10日
發文字號：台財產北改字第09700295671號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴府為富鉅鼎建設股份有限公司申請「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新案都市更新事業計畫」辦理公開展覽，並訂於97年12月11日（星期四）下午2時召開公聽會乙案，本次會議本處不克派員與會，請提供會議資料及紀錄供參，請 查照。

說明：

一、依 貴府97年11月18日北府城更字第0970834138號函暨附件辦理。

二、查經調閱電子謄本載，本局經管板橋市中山段1793-23地號業於97年11月24日分割出同段1793-27地號土地，分割後1793-23地號土地面積為94平方公尺，爰請轉知實施者釐整相關資料，以符實際。

三、按內政部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄結論（三）決議第2點所示，都市更新條例第30條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路（包括指定有案之既成道路）而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。查案內本局經管同段1785、1793-23等2筆國有土地，使用分區為「第一種特定

總收文　城鄉局
0970930458　(097/12/10)

專用區」，現況雖部分為巷道使用，惟非屬指定有案之既成道路，爰請轉知富鉅鼎建設股份有限公司應依內政部上述會議結論意旨辦理，不得納入抵充。

四、有關本事業計畫第69頁所載，更新單元範圍內國有土地處理，未來將依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之規定，都市更新事業計畫核定後，執行機關得依更新條例第27條第3項第4款、第5款規定專案讓售予實施者乙節，查案內本局經管國有土地之處理方式應依財政部96年4月11日台財產管字第0960011017號令訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」進行評估作業，並依評估結果續處。爰本案請責成實施者修正前述文字為「國有土地係以出售方式處理，在未完成出售前，實施者於擬定權利變換計畫時，仍應協調財政部國有財產局意見」。

正本：臺北縣政府
副本：

申　請　書

受文者：財政部國有財產局北區辦事處

主　旨：

貴管台北縣板橋市中山段 1785、1793-23 地號等國有土地，惠請　依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 12 條規定，同意本公司預繳承購保證金，請　查照。

說　明：

一、旨述土地本公司已辦竣都市更新事業概要程序，依台北縣政府 96 年 4 月 23 日北府城更字第 0960247929 號函示（詳附件 1）。

二、本公司現已出具切結書（附件 2）及同意繳交保證金，並願依一切規定續辦都市更新事業程序，惠請儘速通知繳款事宜，實感德便。

公 司 名 稱：富鉅鼎建設股份有限公司
公司統一編號：80689297
負　責　人：洪村統 洪村統
電　　話：2547-2889
地　　址：台北市長春路 328 號 11 樓之 1

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 96.6.4 收文章

中　華　民　國　九十六　年　五　月　二十八　日

國庫機關專戶存款收款書(三聯式)

中華民國　年　月　日　地字第 46 號

存入票據號碼	發票人帳號	付款行	百	十	億	千	百	十	萬	千	百	十	元
							8	9	8	2	1	2	0

收款人帳號：09905600026
收款人：國有財產局北區辦事處301專戶
現金（合計）

新台幣(大寫)：捌佰玖拾捌萬零壹佰貳拾元正

備註：富鉅鼎建設(股)　預繳保証金　板橋市中山段1781地字22等土地都市更新事業計畫案

收款日期：中華民國　年　月　日
收款銀行章：臺灣土地銀行萬華分行 95.5.14 收訖 交換通過後生效

第三聯：收據（黃色），由收款銀行交繳款人或繳款機關。

支票號碼 EF0279711　中華民國 95 年 05 月 14 日 帳號 0510155558
憑票支付財政部國有財產局臺灣北區辦事處 NT$ 8,980,120
新臺幣 捌佰玖拾捌萬零壹佰貳拾元整
此致
臺灣土地銀行 萬華分行 台照
付款地：台北市萬華區西園路二段二〇五號
科目：(借)支票存款
存票地號 / 會計帳號 / 出納編號
存款金額分戶帳內支付 2 35
主管 / 會計 / 主辦 / 記帳 / 驗印
（發票人簽章）
禁止背書轉讓
"0279711" "0100511616" "0510155558"

To：簡先生

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產局臺灣北區辦事處　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林虹君　02－27814750#1784

受文者：臺北縣政府城鄉發展局

發文日期：中華民國98年1月14日
發文字號：台財產北改字第09800006801號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：都市更新事業範圍內國有土地處理原則（098H000395_1_14134521421.tif，共1個電子檔案）

主旨：有關 貴局訂於98年1月14日召開「板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業計畫」第一次都更暨都設聯審專案小組會議，本處不克派員參加（業先電話通知並傳真書面意見），請提供會議資料及紀錄予本處俾利參處，請查照。

說明：

一、依 貴局98年1月8日北城更字第0980016229號開會通知單暨附件辦理。

二、查案涉本局經管同段1785、1793-23（分割出1793-27地號）、1793-24地號3筆國有土地，面積合計454平方公尺。前述1793-23地號因涉分割情事，本處前於事業計畫公展期間，以97年12月10日台財產北改字第09700295671號函請 貴府轉知實施者釐整相關資料，並請實施者修正事業計畫第69頁有關國有土地處理方式，惟未獲實施者辦理。

三、按財政部98年1月10日台財產管字第09740026661號令修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第7點第1、2項規定，都市更新單元範圍內國有非公用土地，其面積合計五百平方公尺以上者，或面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上者，除依第三點第二項報經財政部核定由

單位收文　城鄉局
0980042440（098/01/15）

01/22/2009 16:44 FAX 02 29692036　002

主辦機關主導辦理都市更新或處分利用外，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則。非屬前項參與分配之國有非公用土地，執行機關得於都市更新事業計畫核定後，依都更條例第二十七條第三項第四款、第五款規定讓售實施者。是以，旨揭更新範圍內本局經管1785地號等3筆國有土地之處理方式，將續依前述規定辦理。本案請實施者修正事業計畫第69頁更新單元範圍內國有土地處理意見為「本更新單元範圍內財政部國有財產局經管國有土地將依『都市更新事業範圍內國有土地處理方式』規定辦理。」；並請該公司儘速提供修正後相關土地標示及更新單元範圍總面積資料過處參辦。

正本：臺北縣政府城鄉發展局
副本：

98/01/15
08:42:50

01/22/2009 16:44 FAX 02 29692036　001

正本

財政部國有財產局臺灣北區辦事處　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：陳泓汝　02-27814750轉1746

220
新北市板橋區府後街1巷5號2樓
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年11月11日
發文字號：台財產北處字第1000028041號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴公司辦理「新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」範圍內涉同段1785-1地號國有土地參與都市更新事宜乙案，請查照。

說明：

一、復貴公司100年10月5日富建更字第100100006號函。

二、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第7點第2項規定，非屬第1項參與分配之國有非公用土地，執行機關得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第27條第3項第4款、第5款規定讓售實施者。復依該處理原則第9點規定略以，都市更新單元範圍內之國有非公用土地，執行機關於都市更新事業概要經主管機關核准之日起，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理申請承租、承購案。惟該都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，執行機關得恢復受理。另依財政部國有財產局（以下簡稱本局）98年8月10日台財產局改字第09850004090號函說明三、（三）所示，實施者已依修正前之處理原則第8點規定，預繳國有土地承購保證金者，應

即辦理承購保證金退還作業。先予說明。

三、查旨述土地及同段1785、1793-23、1793-24地號4筆國有土地位於新北市政府委託貴公司擔任實施者之「新北市板橋區中山段1781地號等22筆土地都市更新案都市更新事業計畫」範圍內，該事業概要業於97年7月23日經主管機關核准。又1785、1793-23、1793-24（來文誤植為1923-24地號）地號3筆國有土地，前經貴公司於98年5月14日出具切結書及預繳保證金在案，另依前述處理原則及本局98年8月10日函示規定，貴公司上述已繳納之保證金應即退還，故請貴公司儘速提供退款帳戶存摺正面影本供本處續處退款事宜。

四、次查旨述土地依新北市板橋區公所95年8月11日北縣板財字第0950050547號函表示，該土地現況為供公眾使用之巷道，應保留公用，與貴公司來函所指該土地已洽板橋市公所確認無公務使用之需等語未符。又依土地登記簿謄本所載，該土地所有權人為中華民國，管理者尚為新北市政府工務局，須俟該土地公用用途廢止、變更為非公用移交本局接管後，本處始得依法辦理處分事宜。爰上述4筆國有土地仍請貴公司俟都市更新事業計畫核定且1785-1地號土地移交本局接管後，再向本處申請讓售，屆時將洽相關機關再查明有無保留公用之需，並依申購當時相關規定審辦。併予說明。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

處長 陳文龍

依分層負責規定授權單位主管決行

附錄七、捐贈教育局與社會局基金相關函文

檔　號：
保存年限：

新北市政府教育局　函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號21樓
承辦人：薛秀玉
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2684
傳真：(02)29602334
電子信箱：loveyu413@ntpc.edu.tw

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年12月12日
發文字號：北教特字第1001793282號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：復貴單位追加捐贈本局「卓越清寒學生圓夢基金」案，請查照。

說明：

一、復貴單位100年12月6日富建更字第100120001號函。

二、貴單位致力社會公益活動，共同協助弱勢家庭卓越清寒學子安心向學之懿行，謹致上最高感謝之意。

三、請貴單位將挹注款項2,000萬元捐贈至下列指定帳戶：

(一)帳戶名稱：新北市政府卓越清寒學生圓夢基金。

(二)帳戶號碼：93014102700003。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：新北市政府教育局特殊教育科 電子公文交換章 2011/12/13 00:01:23

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府教育局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號21樓
承辦人：歐志華
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2690
傳真：(02)29681971
電子信箱：delia@ntpc.edu.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102年10月3日
發文字號：北教特字第1022794534號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴單位捐贈本局「卓越清寒學生圓夢基金」案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復貴單位102年10月1日富建更字第102090001號函。

二、感謝貴單位致力社會公益活動，共同協助弱勢家庭卓越清寒學子順利完成學業，實踐生涯目標與理想。

三、請貴單位將捐贈款項新臺幣2,000萬元匯入下列指定帳戶：

(一)帳戶名稱：新北市政府卓越清寒學生圓夢基金。

(二)帳戶號碼：93014102700003。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

與正本相符
代理視障巡迴輔導員 歐志華

檔　　號：
保存年限：

新北市政府社會局　函

地址：22001新北市板橋區中山路一段161號25樓
承辦人：黃佩怡
電話：本市境內1999、02-29603456 分機3729
傳真：02-29693894
電子信箱：AJ2116@ms.ntpc.gov.tw

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年11月4日
發文字號：北社秘字第1001585249號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司擬於所辦理之「新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫」案核定後，捐贈本局經費案，請 查照。

說明：

一、復 貴公司100年9月29日富建更字第100090004號函。

二、對於 貴公司熱心公益活動，本局由衷敬佩，惟旨述之更新案仍請依都市更新審議相關規定辦理。

三、如 貴公司欲捐贈本局經費，本局提供下列帳戶：

(一)帳戶名稱：新北市社會救濟會報專戶。

(二)帳戶號碼：臺灣銀行板橋分行027038002803。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：新北市政府社會局 100年11月4日 交15-1收-52案

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府社會局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號25樓
承辦人：謝昱祥
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機3726
傳真：(02)29693894
電子信箱：ae9959@ms.ntpc.gov.tw

104
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102年10月18日
發文字號：北社秘字第1022901445號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司擬於所辦理之「新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫」案核定後，捐贈本局經費案，請 查照。

說明：

一、復 貴公司102年10月2日富建更字第102100002號函。

二、對於 貴公司熱心公益活動，本局再次表達衷心敬佩，經確認本案捐贈經費用途為銀髮俱樂部之設備設施1,640萬元及老人照護交通車2部(合計160萬元)，共計1,800萬元，惟旨述都市更新案仍請依都市更新審議相關規定辦理。

三、另有關捐贈程序，本局提供下列帳戶：

(一)戶名：新北市社會救濟會報專戶。

(二)帳號：027038002803（臺灣銀行板橋分行）。

(三)請於匯款單備註欄上加註指定用途，匯款後再將匯款單傳真至本局社會救助科(傳真：02-29666556)，請在空白處加註捐款人姓名、地址及電話並來電告知，以利日後寄送收據。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

局長 李麗圳

附錄八、陳鄢貞協調會及相關函文

發文日期：99 年 5 月 27 日

受文者：台北縣政府都更暨都設聯審專案小組、城鄉局更新科、中國建築經理(股)公司、富鉅鼎建設(股)公司

主　旨：申請加入「板橋市中山段 1716 地號等土地都市更新案」、並退出「板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」，敬請　　查照。

速　別：極速件

說　明：基於以下之理由，本人申請**加入中國建築經理公司擬具之「板橋市中山段 1716 地號等土地都市更新案」**、並**退出富鉅鼎公司之「板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」**，詳請如下述：

一、陳鄢曙、陳鄢宏、陳鄢貞(以下合稱本人)所持土地板橋市中山段 1784 及 1784-1 地號，位於「台北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)之更新單元範圍內。

二、本案實施者為富鉅鼎建設(股)公司，並經其報核**係採權利變換方式實施**(請詳附件一)。

三、台北縣政府為促進新板特區都市更新，於 98 年 10 月實施**新板特區細部計畫第二次通盤檢討書(以下簡稱二通)**，本案依其所在區位、面積等條件，**容積上限值(含基準容積率)於二通實施後由 600%增至 750%**，富鉅鼎公司亦已改依此規定送核最近期都更事業計畫。

四、**富鉅鼎公司要求本人退出本案，並表示本案不可能進行權利變換程序：**

1.富鉅鼎公司於 98/10/05 專案小組會議上提案劃出本人土地於更新單元範圍外，經主席徵詢該公司再行思量劃出與否，該公司仍堅持劃出(請詳附件二)。

2.富鉅鼎公司分別於 99/4/7 與 99/5/5 表示，本案中僅剩本人尚未簽署同意書，**如若本人參與將對本人十分不利，且本案不可能進行權利變換程序，富鉅鼎公司有權利自行送件將本人土地劃出更新單元外**。

3.本案既經報核採權利變換方式實施，不知富鉅鼎公司不可能進行權利變換之言為何義。

五、**政府多給予都更所有權人的二通獎勵容積，富鉅鼎公司要獨佔**：

1.依富鉅鼎公司 98/8/14 協調會議紀錄(請詳附件三)，其提出協議合建條件係基於第一次通盤檢討書(以下簡稱一通)規定、**依容積上限值 600%**所計算出之協議條件。

2.然本案**富鉅鼎公司既已改依二通規定、以容積上限值 750%送核都更事業計畫**，本人合理要求富鉅鼎公司重新計算協議合建條件，富鉅鼎公司不僅堅持協議條件仍為其 98/8/14、基於一通容積上限值 600%所計算之條件，而政府為促進新板特區都市更新所修法增加的獎勵容積 150%**(750%－600%，佔原容積上限之 25%)為富鉅鼎公司強硬獨佔**。

六、**大面積整合容積上限值更可達 900%**

1.中國建築經理公司擬具之「板橋市中山段 1716 地號等土地都市更新案」，面積達 8,046m²，依二通規定**容積上限可達 900%**(請詳附件四)，中國建築經理公司憑其專業、誠信、公正公開、誠懇的態度，在短短半年內已獲得土地 83%、建物 70%、人數 67%比例之所有權人表達同意參與自力更新(請詳附件五)。

2.本人所持土地緊鄰該案更新單元(請詳附件五)，以容積上限值來看，本人土地參與該案容積上限值可達 900%，而參與本案容積上限值僅 600%(富鉅鼎公司之協議合建條件)，**同樣一塊地因參與都更案不同所獲取之權益價值相差高達 50%**。

3.該案曾徵詢富鉅鼎公司合併開發之意願，然富鉅鼎公司明確表達無合併開發之意願。

4.本案基地面積僅 1,846m²，加上其所牽涉廢巷改道議題與畸形地形也令本案建築量體設計上多所限制、不完善、發展受阻，也違反台北縣政府推動超級浩市達的整體規劃理念、大面積整合開發的環境改善與公共利益提升的立意。

七、都市更新強調的是公平、公正、公開的民主過程與民眾參與過程，同時政府鼓勵大面積整合開發的環境改善與公共利益提升，既是富鉅鼎公司拒與中國建經公司合作進行大面積整合開發，基地利用已不具效率、廢巷改道議題亦令規劃不完善，加以富鉅鼎公司與本人溝通時其屢屢不具誠信、良善、理性，富鉅鼎公司與本人已無合意合作之可能，更無互信基礎，既是雙方皆有意劃出本人土地於更新單元外，綜合權衡下本人特此提出本人土地申請加入中國建築經理公司擬具之「板橋市中山段 1716 地號等土地都市更新案」、並退出富鉅鼎公司之「板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」。

附件一、富鉅鼎公司 99/2/1 回函。
附件二、富鉅鼎公司 98/10/5 劃出本人土地提案
附件三、富鉅鼎公司 98/8/14 協議會議事錄
附件四、新板特區大面積整合容積上限表
附件五、中國建築經理公司擬具之「板橋市中山段 1716 地號等土地都市更新案」更新單元範圍圖

申請人：陳鄢曙

陳鄢宏

陳鄢貞

3/3

富鉅鼎建設股份有限公司　函

地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡人：
電話：2547-2889　傳真：2547-1889

受文者：台北縣政府城鄉發展局

發文日期：中華民國99 年 06 月 07 日
發文字號：富建更 字第 099060001 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本公司實施「台北縣板橋市中山段 1781 地號第 22 筆土地都市更新計劃案」土地所有權人陳鄔貞小姐函述不參與更新案乙節，敬覆如說明。

說明：

一、 依據陳鄔貞小姐 99 年 5 月 27 日函辦理。

二、 就該函所述內容，顯已事實悖離，本公司為免他人人云亦云有損信譽，特函澄清，以明是非。

1. 該函說明二既已述明：「本案實施者為富鉅鼎建設公司，並經其報核採權利變換方式實施。」然其在說明四卻又表示：「富鉅鼎公司要求本人退出本案，並表示不可能進行權利變換程序。」是項說法前後言詞已是矛盾。
2. 同說明五所述係 98 年 8 月 14 日由縣府代表、建築師、都更顧問公司共同蒞會，並由本公司洪董事長親自向陳小姐說明容積獎勵值能達多少，需由審議委員審議最終決定，因此暫以 600%上限值概估規劃。然不論審議委員會最終決定容積率多少，本公司願以 6：4〈即地主 60%建商 40%討論分配〉，陳小姐可分得 60%銷售坪含公設計算，但其仍然要求所規劃之銷售坪 236.93 坪須有 200 坪分配，是項要求即表示本公司含成本都需付出，此類洽談豈有誠意可言？因此；在 98 年 9 月 28 日縣府實施新板特區細部計劃第二次通盤檢討容積上限值由 600%修正為 750%之後，本公司仍多次各於 98 年 1 月 21 日、98 年 3 月 5 日、98 年 8 月 14 日、99 年 1 月 25 日、99 年 2 月 10 日、99 年 5 月 19 日函約洽談，均未允諾迄今，以 6：4 之比作為協談基礎。何來本公司要獨佔 750% 之說？
3. 再者，同說明六陳小姐表示：「中國建築經理公司擬具更新案依二通規定容積上限可達 900%」，但經查縣府規定二通修正容積上限值是由 600% 提高至 750%，陳小姐在說明三亦已明述，則表示也知悉容積率上限值規定，但卻接受中國建築經理公司之說詞，則雙方之心態如何，不在言下。何況所規定之上限值 750% 仍須受審議委員討論通過。
4. 陳小姐拒絕參與本都更案之跡象，早已在 98 年 6 月 11 日由縣政府召開的第 2 次專案小組聯席審查會議上即曾公開發言表明退出本都更案。事後本公司仍本初衷，連續邀約協商均無回應。

三、現陳小姐既已函告縣府退出本都市更新案，本公司同意陳小姐退出本都更案，惟祈請能加速進行開會審議本案，讓已同意參與更新案之所有權人及社會能早日共享因更新所帶來的經濟繁榮景象，是盼！

正本： 台北縣都市更新委員會、台北縣政府城鄉發展局更新科、陳鄔貞小姐
副本： 富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有限公司

富鉅鼎建設股份有限公司

董事長:洪村綸

爵鼎都市建築股份有限公司　函

公司地址：台北縣板橋市府後街 1 巷 5 號 2 樓
聯 絡 人：籃伯昇　　電話：2965-7935　　傳真：2395-7936

受文者：臺北縣政府城鄉發展局
發文日期：中華民國99 年 10 月 25 日
發文字號：爵更字第 099100002 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：與會人員簽到單、會議紀錄

主旨：有關「臺北縣板橋市中山段 1781 地號 22 筆土地都市更新事業計畫案」，權益分配相關議題，與陳媽貞小姐協調內容請 查照。

說明：

一、查「臺北縣板橋市中山段 1781 地號 22 筆土地都市更新事業計畫案」，富鉅鼎建設股份有限公司已多次與陳鄔貞小姐等就權益分配進行協議，為促進整體更新案之進行，第四次專案小組會後，委員盼能與陳媽貞小姐進行協調。

二、於本(99)年九月十四日，於臺北縣議會與陳鄔貞小姐、鄭金龍議員助理吳兆原先生、城鄉局官員等（詳如簽到簿）再次的進行協調，會後仍然在雙方意見分歧下仍協調不成，陳媽貞小姐等 3 人表不同意參加，故依委員會議紀錄，變更範圍。

正本：臺北縣政府城鄉發展局、陳鄔貞君、陳鄔宏君、陳鄔曙君、鄭金隆議員
副本：

爵鼎都市建築股份有限公司
陳宏立

第一頁 共一頁

「臺北縣板橋市中山段 1781 地號 22 筆土地都市更新事業計畫案」與

陳媽貞小姐協調會會議紀錄

一、時　間：民國 99 年 09 月 14 日　下午 14 時 00 分

二、地　點：臺北縣板橋市文化路二段 166 號（臺北縣議會）

三、主　席：鄭金龍議員助理吳兆原先生

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司規劃師 籃伯昇

五、出席人員：詳後簽到簿

六、會議結論：

因雙方條件與作法上仍有很大差異，今日協調會協調不成。

正本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺北縣政府城鄉發展局　函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號29樓
承辦人：朱沛婕
電話：本縣境內1999、(02)29603456分機4835
傳真：(02)29523713
電子信箱：ae6796@ms.tpc.gov.tw

臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國99年10月27日
發文字號：北城事字第0991039849號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

裝

主旨：有關　貴公司與「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業計畫案」地主陳鄔貞小姐協調會會議紀錄，將提供本縣都市更新審議委員會下次專案小組審議時參考，請查照

說明：復　貴公司99年10月25日爵更字第099100002號函。

訂

正本：爵鼎都市建築股份有限公司
副本：臺北縣政府城鄉發展局更新事業科

代理局長 陳耀東

線

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

單位發文　城鄉局
0991039849

附錄九、 96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書 指定留設公共開放空間系統圖



圖二　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)指定留設公共開放空間系統圖

附錄十、第三次專案小組會議紀錄

「臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫」

第三次專案小組會議紀錄

開會時間：98 年 10 月 5 日（星期一）上午九時三十分

開會地點：臺北縣政府 29 樓 2918 會議室

主持人：林委員旺根　　記錄：朱沛婕

出席單位及人員：詳簽到簿

壹、主席致詞：略

貳、作業單位說明：略

參、實施者簡報：略

肆、陳情人意見陳述

一、張美貞（中山路 1 段 154 巷 3 弄 14-2 號）

1. 實施者所提廢改道方案對於本人通行權利影響重大，惟本人從未收到任何有關廢改道說明之正式通知。
2. 本人與周邊住戶擬自地自建並委請建經公司辦理都市更新，刻正整合規劃中。

二、季淑惠（中山路 1 段 154 巷 3 弄 16 號）

本人不同意實施者所提廢改道方案，該方案不僅造成本人及附近居民出入不便，且施工時易造成基地後方排水問題。

三、陳鄔貞（1784、1784-1 地號）

1. 實施者於本次會議提出其他三種基地規劃方案，在本案諸多規劃因素不確定之情況下，本人無法於本次會議做出是否參與本案之決定。
2. 請實施者提供本案全區更新後價值分配資訊，供本人參考。

伍、各單位意見

一、交通局

本案 154 巷 3 弄現況僅供行人與自行車通行，故建議實施範圍仍應規劃行人與自行車動線，另考量防救災需求，不建議供汽機車通行或供停車使用。

陸、會議結論

1. 為考量特專一整體規劃並增進公共利益，原則同意本案廢改道，惟考量基地後方住戶消防安全及緊急出入需求，建議基地北側改道寬度須達 8 米，基地東側改道寬度須達 6 米，另巷道現址仍須維持現況寬度 3 米通道，相關規劃書圖內容請詳實載明於計畫書內，並於公寓大廈規約草約內載明無償供公眾通行。另請補充本案基地排水規劃設計，供小組審議參考。
2. 為維護基地後方現有住戶通行權利，實施者應於本案施工前先行完成基地東側及北側替代巷道之興闢；原現址 3 米通路部分，應無償供後方居民通行至其基地更新完成為止。另請實施者於下次小組審議前邀集廢改道各權利關係人舉辦說明會，說明相關規劃事宜，以達資訊公開。
3. 因範圍外住戶表達已另案進行都市更新整合中，實施者所提特專一分期分區計畫不做討論。
4. 1784、1784-1 地號土地原則維持本更新單元範圍，倘該所有權人經審慎考慮後仍欲退出本更新案，請於下次小組審議前，以書面方式提出後再行研議。

附錄十一、100 年 10 月 17 日 都市設計審議會議紀錄(北府城設字第1001425013 號)

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：吳欣怡
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7207
電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國100年10月17日
發文字號：北府城設字第1001425013號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，驗證碼：0007M5AP6）

主旨：檢送「新北市都市設計審議委員會100年10月6日第9次大會會議紀錄」乙份，請申請單位依決議修正後，文到一個月內檢附修正報告書送府續辦，請　查照。

正本：張主任委員璠、陸委員金雄、王委員紀鯤、江委員彥霆、曾委員漢珍、張委員邦熙、翁委員清源、林委員貴榮、黃委員武達、謝委員慶達、錢委員學陶、胥委員直強、黃委員志弘、張委員樞、薛委員琴、汪委員荷清、褚委員瑞基、陳委員文瑞、柳委員宏典、洪委員啟昌、陳委員淵泉、陳委員智仁、陳名能建築師事務所、許義明建築師事務所、蘇富源建築師事務所、廖錦盈建築師事務、郭再興建築師事務所、陳文吉建築師事務所、陳明宏建築師事務所、蔡錫謙建築師事務所、顏榮建築師事務所、宏達建築師事務所、李萬秋建築師事務所、閻康聯合建築師事務所、黃啟煌建築師事務所、黃長美建築師事務所、張文正建築師事務所、張啟明建築師事務所、蕭家福建築師事務所、黃翔龍建築師事務所、禾澤設計工程有限公司、李浩原建築師事務所、弘盛建設有限公司、蔡孟哲建築師事務所、致理技術學院、劉漢卿建築師事務所、台灣電力股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所、大盟開發股份有限公司、遠雄建設事業股份有限公司、陳延杰建築師事務所、富鉅鼎建設股份有限公司、陳鴻明建築師事務所、吉美建設股份有限公司、林同棪工程顧問股份有限公司

副本：新北市政府交通局、新北市政府消防局、新北市政府交通局軌道工程科、新北市政府水利局河川計畫科、新北市政府水利局抽水站管理科、新北市政府高灘地工程管理處、新北市政府政風處、新北市政府工務局、新北市政府環境保護局、新北市政府新聞局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局、新北市都市設計審議委員會(均含附件)

電子收文
1001036735

案由	富鉅鼎建設板橋區中山段1781等19筆地號集合住宅新建工程	案號	討論案第六案

說明

一、申請位置：新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地。
二、設計單位：陳延杰建築師事務所　　建築師：陳延杰。
三、申請單位：富鉅鼎建設股份有限公司　　負責人：洪村統。
四、土地使用分區：特專一區(建蔽率 50%，容積率 300%)
五、設計概要：
(一)設計內容：地上二十七層地下七層鋼筋混凝土構造，共 76 戶。
(二)建築基地面積　：1673.31 平方公尺。
設計建築面積　：549.89 平方公尺。
設計建蔽率　：32.86% ≦50%。
(三)總樓地板面積　：21203.65 平方公尺。
設計容積面積　：12000.07 平方公尺。
設計容積率　：717.15%（含獎勵容積）≦750%。
(四)都市更新獎勵面積　：2297.53 平方公尺。(45.77%)
容積移轉面積　：2007.97 平方公尺。(40%)
停車獎勵面積　：666.67 平方公尺。(13.28%)
大規模開發獎勵面積：501.99 平方公尺。(10%)
公益空間獎勵面積　：1505.98 平方公尺。(30%)
(五)新建建築各層用途如下：
地下一層至七層：防空避難室、停車空間、機房。
地上一層　：梯廳、店鋪、大廳、自行車停車空間。
地上二、三層　：梯廳、公益空間、空橋、辦公設施。
地上四至二十七層：集合住宅。
屋突一至三層　：樓梯間
(六)停車空間：應設汽車 79 輛，實設汽車 123 輛(含停車獎勵 40 輛)；
應設機車 83 輛，實設機車 123 輛(含停車獎勵 40 輛)。
(七)餘詳報告書。
六、法令依據：
本案依據「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）書」土地使用分區管制要點第十七點：「下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：（四）都市更新單元。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。
七、辦理經過：
(一) 本案歷經 98 年 6 月 11 日、99 年 8 月 31 日、99 年 12 月 13 日都市更新暨都市設計專案小組聯席審議。99 年 12 月 13 日專案小組審議決議如下：

	1、以下請依本基地土地使用分區管制要點規定修正： （1）請於人行道部分補充設計美化街燈。 （2）機車位依規定應設置寬1公尺、長2公尺之規格，請勿設置小型機車位。 （3）汽車數量應從嚴計算之，依目前設計應以樓地板面積每150平方公尺設置一部計算。 （4）本案之申請適用新法檢討，依規定一至三樓應作商業用途使用。 （5）自行車道依規定應設於指定退縮空間內，請再釐清本案設置位置。 2、有關本案申請各項獎勵，請補充相關說明並依規定檢討： （1）考量新板特區屬整體開發地區且大眾運輸系統完整便利，小汽車供需比已接近平衡；又增設停獎車位所增加之開挖深度將使營建成本增加、逃生動線拉長，無論使用效益或安全性皆有疑慮，故原則不給予停車獎勵。 （2）有關本案申請公益空間（新板通廊）捐贈獎勵部份，應針對系統動線、未來串連方式、產權歸屬、管理維護基金、獎勵係數計算等作專章說明，且通廊應具有獨立動線（含樓、電梯）以利管理，並於公寓大廈規約加註相關權利義務事項。 （3）容積移轉獎勵之移出容積來源應提出初步說明。 3、自行車停車空間應不可計入無法綠化面積，請重行檢討綠覆率；依審議原則自行車建議停放於一樓室內。 4、請補充基地全區植栽剖面圖，並加註覆土深度檢討是否符合審議原則，部分地下開挖使覆土深度未達1.5公尺部分應調整其植栽設計，植栽規格有誤之處請修正。 5、垃圾儲藏空間應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，以避免人車交錯之危險。 6、地下停車場設計雙排及斜放車位恐有實際停放之困難，請修正並合理設計。 7、本案總戶數約110戶，僅設置兩部電梯恐不敷使用，電梯設置數量應合理考量住戶實際使用需求。 8、請釐清一樓公共服務空間使用用途為何，應合理設置。 9、各樓層公共梯廳之面積狹小且採光不佳建請改善。 10、有關廢巷影響部分應具體評估說明。 11、立面風格樣式應與景觀植栽設計有所呼應。 12、車道出入口與道路間應留設六公尺之緩衝平台空間，以維持人車通行安全，基地北側及東側留設車道請全面設計六公尺寬。 13、人車動線之設計雖為分流處理，然實際使用應如何控管以達到設計本意應再思考。 14、基地車道面積較多致使綠覆面減少，可考量部份不採硬式鋪面以增加其透水率及綠覆率。 15、人行道轉角處應順平處理，以利自行車及行人穿越避免高差。

	16、右側口袋公園應如何與周邊房舍開放空間串聯，請說明現況與未來二、三期開發之設計連結方式。 17、空調室外機位置及立面遮蔽美化未見處理方式，請補充相關圖說。 18、屋頂綠化為新北市政策趨勢請配合辦理。 19、南向立面大面積陽台易有違規使用疑慮，如為工作陽台請將空調、洗衣機等設備標示清楚。 20、路面照明建請使用高燈以加寬照明範圍。 21、為解除周邊居民疑慮，請補充施工期間交通維持通行計畫。 22、報告書書圖文件請依以下建議補充或修正之。 （1）提案單格式請更新，並補充地籍圖及地籍謄本。 （2）報告書應雙面列印，圖說文字皆應清晰可辨以利審查。 （3）土地使用分區管制要點應逐條列出檢討說明。 （4）基地周邊環境關係表達不足，應補充周邊現況建物套繪圖。 （5）請補充歷次小組審查紀錄及開發單位意見回覆表、對照圖說等。 （二）本案設計單位於100年8月17日函送修正都審報告書到府，因停車獎勵部份無法依決議修正，擬提請大會確認後，續提都市更新暨都市設計聯席審議專案小組審查。 八、以上提請100年10月6日本市第9次大會討論。
作業單位建議	本案依99年12月13日專案小組決議考量本案停車需求，原則不給予停車獎勵，惟申請單位仍認有申請之需要，故先提請大會確認有關停車獎勵部分之適用後，續提都市更新暨都市設計聯席審議專案小組審查。
決議	請設計單位依委員意見修正設計後，製作處理對照表及綜整報告書內容，經作業單位確認後續提都市更新暨都市設計聯席審議專案小組審議。 一、經考量以下因素，本案原則不同意停車獎勵之申請。 （一）大眾運輸交通為綠能減碳趨勢，新板特區具有四鐵共構條件，大眾運輸系統完整且便利，小汽車供需比接近平衡，無增設公共停車空間之急迫性。 （二）本基地周邊屬於都市更新區且整合當中，更新後各自解決停車問題，並無外化處理之需求。 （三）本案車道出入口位於巷道內進出不易，且地下室開挖層數達七層將造成停車動線冗長、營建成本增加等問題導致使用效益不佳。 （四）各都市計畫區所面臨的基地條件皆有不同，不可一體視之，且新板特區自開發以來已有審議慣例，建議依循辦理。 （五）法令未有規定者應納入審議準則辦理，本府亦於新北市都市設計審議原則載明：整體開發地區原則不宜申請停車獎勵。 二、建請申請單位再考量是否可循擴大都市更新範圍之方式，提昇基地環境條件，使本策略更新區有較為整體之設計。

附錄十二、新增「臺北縣（新北市）都市更新審議原則」有關重大建設項目之「其他經本府認定為重大建設」共計六處地區

新增「臺北縣都市更新審議原則」有關重大建設項目之「其他經本府認定為重大建設」共計6處地區

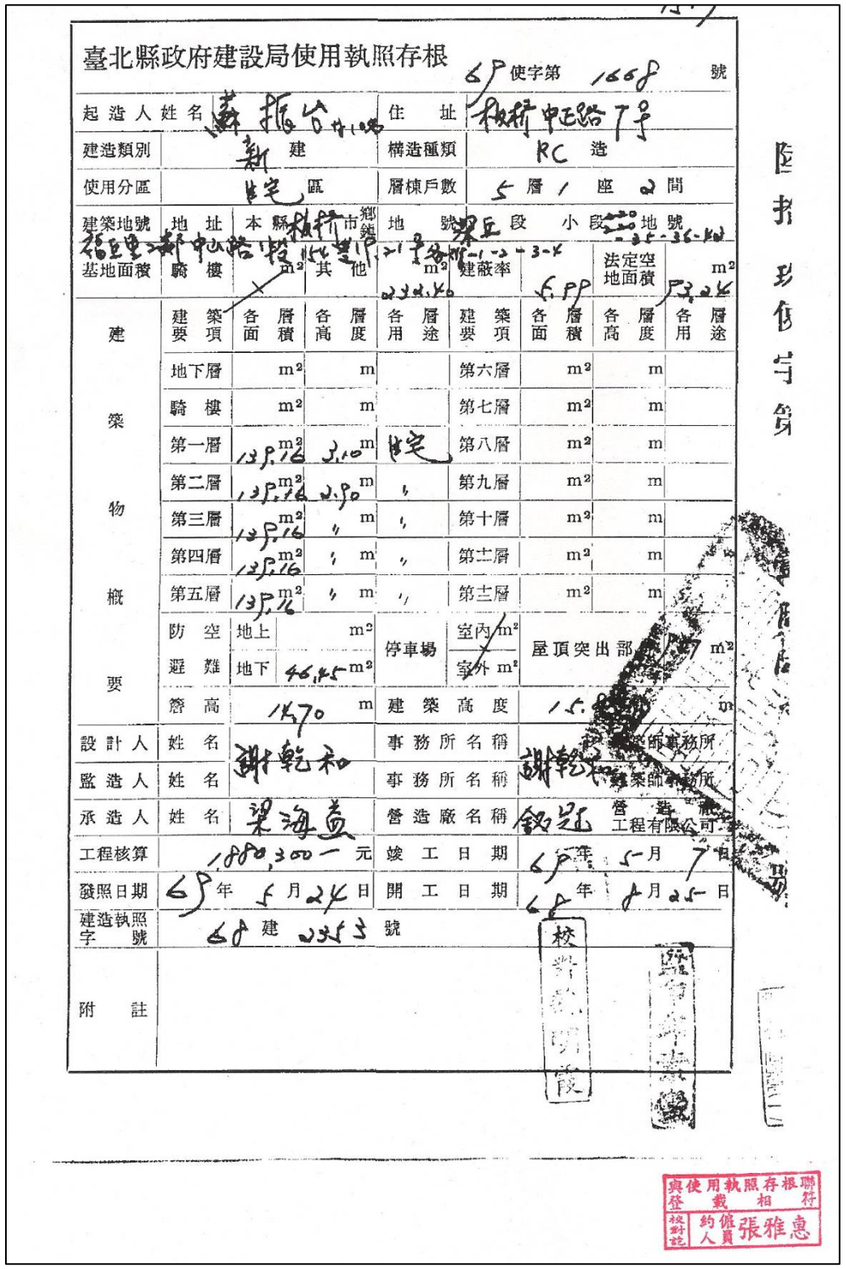
中華民國96年12月28日起發文周知

一、依據「臺北縣都市更新審議原則」之附表第四點：「其他經本府認定為重大建設項目，且經本會審議通過者」規定及96年12月12日北府城更字第0960813897號函臺北縣都市更新審議委員會第27次會議紀錄辦理。

二、依「臺北縣都市更新推動政策白皮書」所揭示，為達整體效益最大化，可優先推動整體開發週邊地區更新，茲新增「擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷安置戶安置方案）細部計畫案」、「擬定新板橋車站特定專用區細部計畫案」、「三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷安置戶安置方案）細部計畫案」、「擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區細部計畫案」、「變更台北大學社區特定區計畫（第一次通盤檢討）」、「擬定泰山都市計畫（東部住宅區）細部計畫案」共計6處整體開發地區，為臺北縣都市更新審議原則所規範之重大建設項目，以加速都市更新之推動效率。

三、另有關「臺北縣都市更新審議原則」△F5之申請「其他配合地方重大建設」獎勵者（略以）「距離重大建設一定範圍內...」乙節之範圍認定部份，應以此6處整體開發區範圍線往外擴充500公尺為界線。另申請重大建設之獎勵值，應以[更新單元面積*更新單元位於此6處地區往外擴充500公尺範圍內之所佔全更新單元面積比例*法定容積*上限5%]計算之，並配合規劃設計者，始得申請，以不超過5%為原則，且其獎勵值尚須經本縣更新委員會審議通過。

附錄十三、四及五層樓建築物使用執照存根



臺北縣政府建設局使用執照存根

68 使字第 1668 號

起造人姓名	蘇振谷	住址	板橋中正路7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1座2間
建築地號	地址 本縣板橋市鄉 福星里新中山路1段116巷15弄	地號	翠丘段 小段 地號 21号各所-1-2-3-4
基地面積	騎樓 m² 其他	m² 建蔽率	6PP 法定空地面積 F3.24 m²

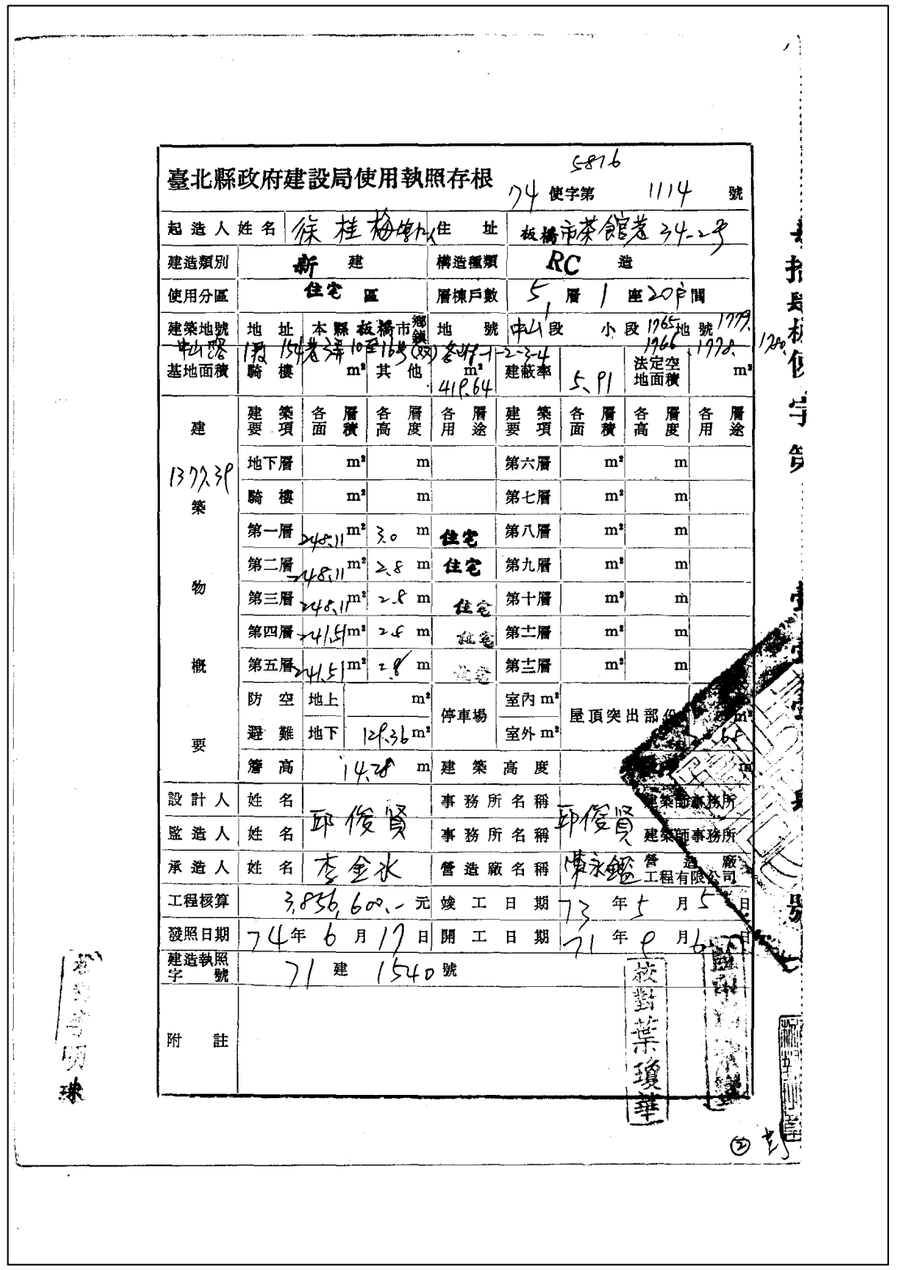
建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層	m²	m		第六層	m²	m	
騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
第一層	135.16 m²	3.10 m	住宅	第八層	m²	m	
第二層	135.16 m²	2.90 m	〃	第九層	m²	m	
第三層	135.16 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
第四層	135.16 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
第五層	135.16 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	

防空避難	地上 m²	停車場	室內 m²	屋頂突出部	5.27 m²
	地下 46.25 m²		室外 m²		
簷高	14.70 m	建築高度	15.8 m		

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	事務所名稱	謝乾和建築師事務所
承造人	姓名 梁海益	營造廠名稱	鈞冠營造工程有限公司
工程核算	1,880,300一元	竣工日期	68年5月7日
發照日期	68年5月24日	開工日期	68年4月25日
建造執照字號	68建2343號		
附註			

校對無誤

聯行登載相符 約僱人員 張雅惠



臺北縣政府建設局使用執照存根

5876

74 使字第 1114 號

起造人姓名	徐桂梅	住址	板橋市茶館巷34-2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1座20戶間
建築地號	地址 本縣板橋市鄉 中山路 15弄3等10至16号(双)	地號	中山段 小段 1965 1966 1967 1970
基地面積	騎樓 m² 其他 418.64 m²	建蔽率	5.91 法定空地面積 m²

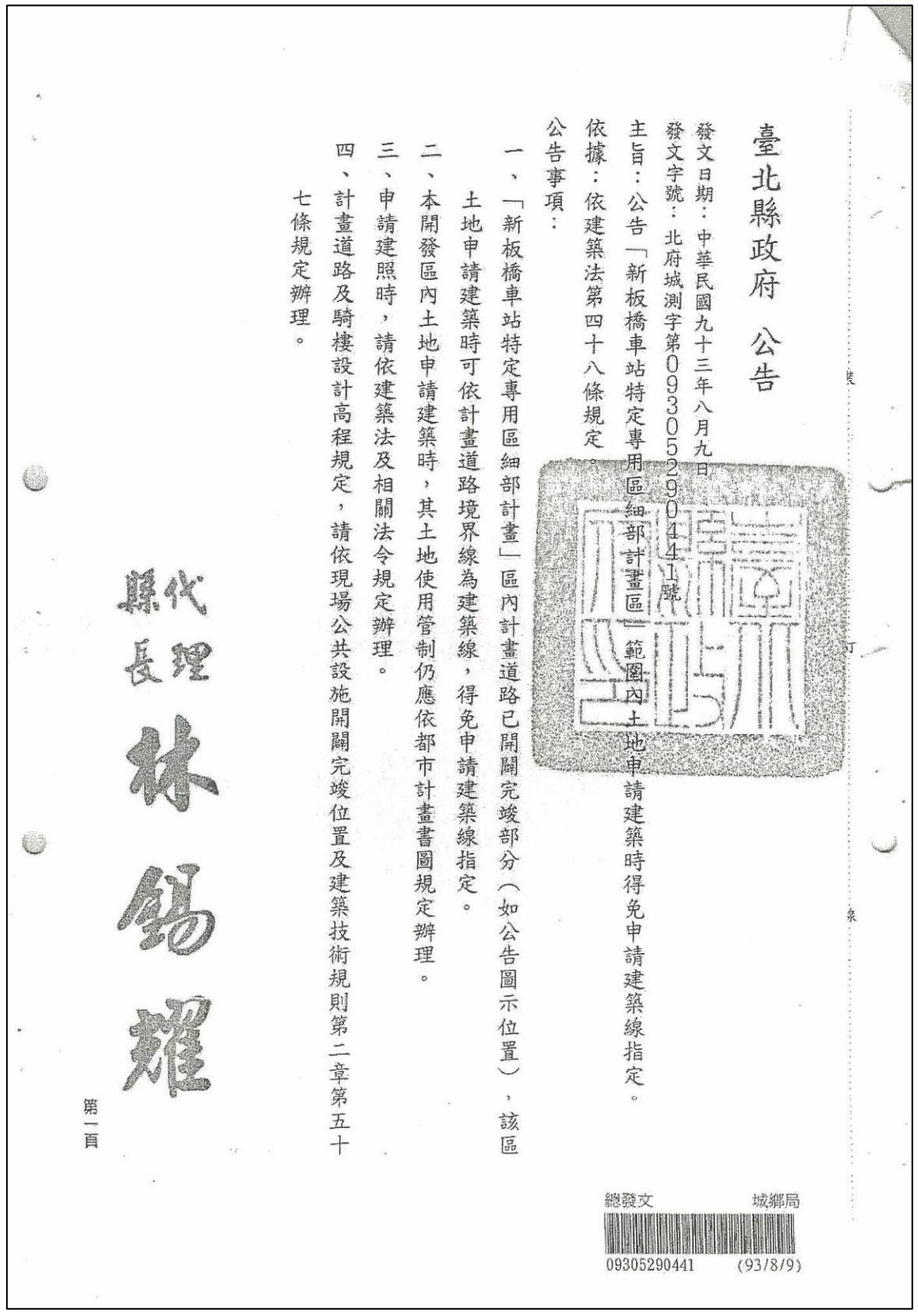
建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層	m²	m		第六層	m²	m	
騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
第一層	245.11 m²	3.0 m	住宅	第八層	m²	m	
第二層	245.11 m²	2.8 m	住宅	第九層	m²	m	
第三層	245.11 m²	2.8 m	住宅	第十層	m²	m	
第四層	241.54 m²	2.6 m	住宅	第十一層	m²	m	
第五層	241.54 m²	2.8 m	住宅	第十二層	m²	m	

防空避難	地上 m²	停車場	室內 m²	屋頂突出部	m²
	地下 124.36 m²		室外 m²		
簷高	14.28 m	建築高度			

設計人	姓名 邱俊賢	事務所名稱	邱俊賢建築師事務所
監造人	姓名	事務所名稱	建築師事務所
承造人	姓名 李金水	營造廠名稱	博永營造工程有限公司
工程核算	3,836,600一元	竣工日期	73年5月5日
發照日期	74年6月17日	開工日期	71年8月6日
建造執照字號	71建1540號		
附註			

校對無誤 葉瓊華

附錄十四、公告「新板橋車站特定專用區細部計畫區」範圍免指定建築線



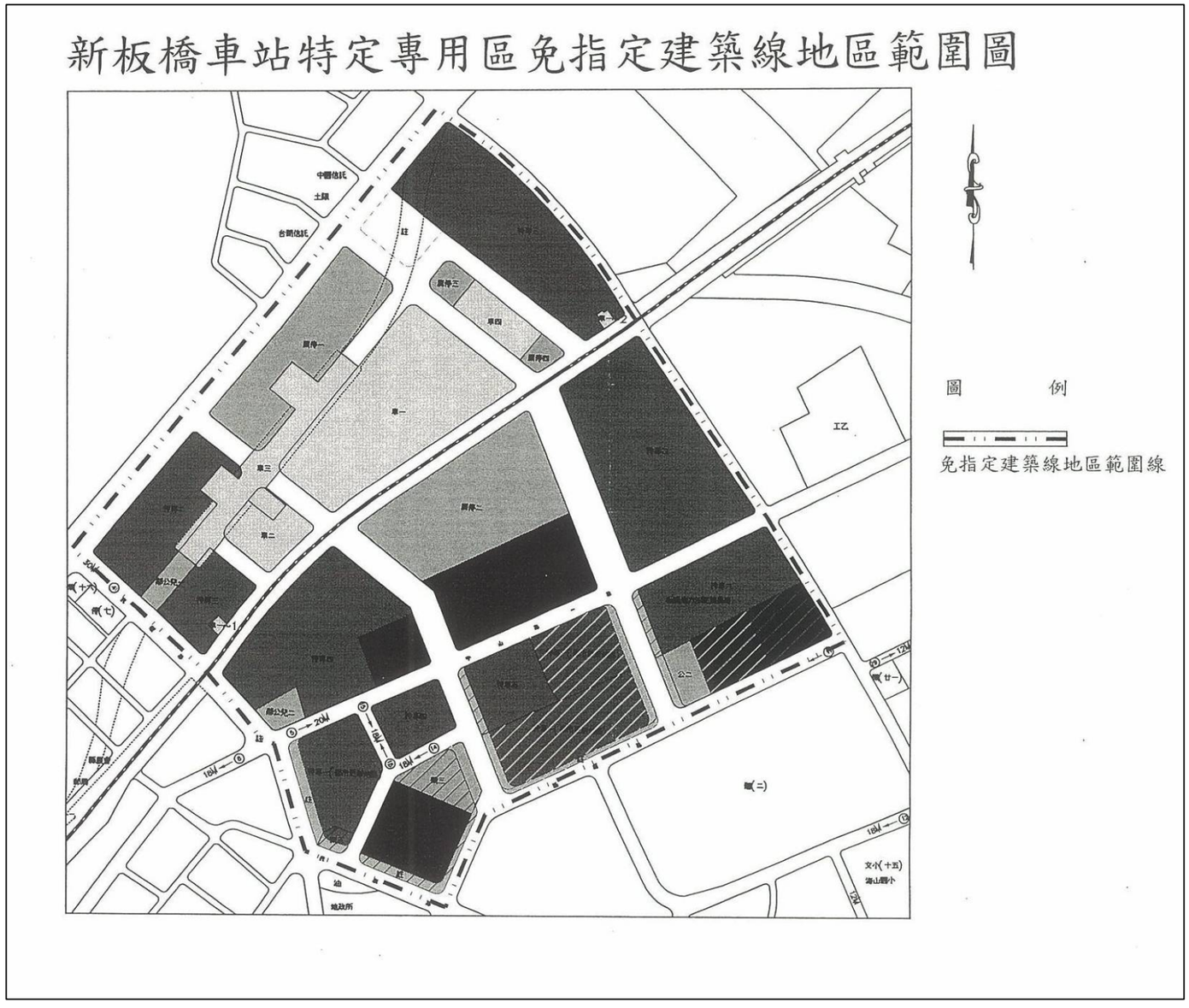
臺北縣政府　公告

發文日期：中華民國九十三年八月九日
發文字號：北府城測字第09305290441號
主旨：公告「新板橋車站特定專用區細部計畫區」範圍內土地申請建築時得免申請建築線指定。
依據：依建築法第四十八條規定。
公告事項：
一、「新板橋車站特定專用區細部計畫」區內計畫道路已開闢完竣部分（如公告圖示位置），該區土地申請建築時可依計畫道路境界線為建築線，得免申請建築線指定。
二、本開發區內土地申請建築時，其土地使用管制仍應依都市計畫書圖規定辦理。
三、申請建照時，請依建築法及相關法令規定辦理。
四、計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則第二章第五十七條規定辦理。

縣長 代理 林錫耀

總發文　城鄉局
09305290441　(93/8/9)

第一頁



附錄十五、99 年 12 月 31 日說明會會議紀錄

「新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新說明會」

會議紀錄

一、時　間：民國 99 年 12 月 31 日（五）下午四時

二、地　點：板橋天皇餐廳

三、主持人：爵鼎都市建築股份有限公司　陳總監宏立

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　盧助理規劃師毅名

五、出席人員：陳科長錫洸、李副總經理得銘、卓建築師坤銓、陳總監宏立、籃助理規劃師伯昇、馬專員惠娟、地主約 15 位

七、現場照片








八、會議紀錄：

主　持　人：今天很高各位地主能夠來參與此次說明會，我們先請富鉅鼎的代表為我們說明。

富鉅鼎代表：歲末年終的日子，富鉅鼎建設公司很高興能邀請各位地主來到天皇餐廳一同用餐，感謝各位地主抽空蒞臨。因應第五次專案小組會議審查意見，本案的實施方式將改為協議合建，與權利變換不太一樣，本次說明會將說明兩者的差異，同時本案將各位財產信託，對各位地主也有相當的保障，今天也很高興能夠邀請到板信銀行的專員來講解信託方面的議題，會後有任何疑問都歡迎提出來討論，謝謝。

籃助理規劃師：簡報（略）。

馬專員惠娟：簡報（略）。

地　　主：信託的資金是由建商自行決定還是由信託銀行決定，最保險方法的金額是多少這個新建案才能順利完成？包含物價波動的風險在內，會不會評估在裡面，絕對 100%會完成。關於信託本身報稅後終止條款的話，若是土地所有權人或是建商兩方面，哪方面造成信託終止時，是否會發生對其中一方造成不公平的事情？

馬專員惠娟：一開始由實施者與都市更新的規劃、設計公司做評估，若申請板新銀行的融資方案我們還會就成本的部份再看一次，所以主要還是會由建商去評估、選擇最適合大樓的方案，也會放在都市更新計劃裡面讓地主瞭解裡面內容。假設到了續建機制時，我們將會考慮到市場風險，這時會請各位地主召開會議，協調達成共識以後，銀行才會實行。

地　　主：信託的風險？

馬專員惠娟：當然信託多少還是會有風險，藉由信託法銀行可能不能完全保證，但是透過起造人做變更成銀行、土地做信託、資金全部放在專戶裡面由銀行專款專用，透過這三種方法，其實建案風險已經降低很多了。當然不能說 100%保障，若續建機制發生什麼問題時，起造人在銀行身上，銀行仍有權主導，若是營造廠罷工可以變更營造廠，若是建商暫時有問題，若建商發生狀況，資金無法凍結，銀行可以主導繼續執行。

地　　主：唯一的風險是？

馬專員惠娟：土地已經信託了，起造人在銀行名下，唯一的風險可能就是有關建商的部份，但起造人在銀行名下仍是可以主導，物價波動的部分無論有沒有做信託都無法擋掉的風險，所以銀行無法保證。

地　　主：假設鋼突然漲 10 倍，地主是否要負擔這個成本？

馬專員惠娟：若原物料上漲，房價應該也是跟著上升，不會房價反而降低。

2

地　　主：建案的利潤是固定的，若缺了一角，需要資金補時，原來的比例就降低了，合約裡面也沒有註明，因為跟建商的合約是固定的，無法跟世局變化，有浮動性，這樣我們得到的坪數、好處會不會變少？

馬專員惠娟：假設建到一半，建商也有投入資金，另一半的銀行會找資金注入，不是找另一個建商，是由銀行借錢來找代工來建設，不是將建商該有的利潤分出，建商的資金部分是銀行分配過後，地主都拿到有剩下以後，建商才有辦法拿到。

地　　主：有關監督控管的機制是？

馬專員惠娟：專款專用的部份，會先依工程承覽合約的承包商的付款方式，付款前會先請銀行人員去確認是否興建完工，若興建完工會將款項直接撥給營造廠，不會交由建設公司。查核機構的部份，主要還是以信託部或分行人員負責，若需要查核機構的話會有專業的收費，可能會造成地主的負擔。

地　　主：除非去找專業查核人員以外，是否就不知道有沒有偷工減料的問題？

馬專員惠娟：銀行的信託部、分行人員畢竟不是專業的，所以可能只會確認進度，如果希望知道有沒有偷工減料的問題，各位要跟建商討論需不需要專業查核人員去監督。

地　　主：信託契約中只是否有銀行、地主和建商簽約，會不會有包含實際去建造的廠商？

馬專員惠娟：契約中只會看到地主、建商和板信銀行。

地　　主：建商出資比例是多少？

馬專員惠娟：最近中央銀行有招開會議討論，營建融資目前最高大約六成到六成五。

地　　主：簽信託契約中間有沒有建經公司在其中，據了解中國信託有為了知道工程進度該撥多少錢才合理，所以他們有找一家建經公司，請問板信銀行有嗎？

馬專員惠娟：目前沒有，地主可能有看過其他家銀行的規劃建案，其他銀行可能只有做單純土地信託的部份，因為起造人要變更的話有很多責任，所以有些銀行會覺得這部分不是他們的本業，因而另外委託建經公司。這樣的話，會多一筆建經的費用，板新銀行有建商的背景，我們比較了解建案的興建過程，所以板新銀行願意擔任起造人。透過這個信託契約，我們同時擔任起造人、土地跟資金，這樣全部都會掌握在我們手上，建經與銀行角色合而唯一。這樣對地主較為有利。

地　　主：信託契約如何終止？

馬專員惠娟：信託契約要三方都同意才會解除。

地　　主：若要委託建經公司的話，需要多少費用？銀行會幫忙地主們了解嗎？

馬專員惠娟：很多建經公司很多是沒有專業的，但若需要的話，銀行會幫忙提供

資訊。

主　持　人：我們也請富鉅鼎代表及建築師為我們說明。

富鉅鼎代表：各位地主對於監造的部份有很多的疑慮，簡單來說，富鉅鼎目前所扮演的角色是建商的角色，也就是預定實施者，之後工程進行時，會找合格的營造廠做施工，營造廠在開工前會擬具施工計畫書，送政府核准，過程中營造場需要作檢驗，建築師在工程進行中會進行監造。

卓 建 築 師：依照建築法，建築師除設計外，還擔任監造的角色，銀行在撥款前會請建築師做檢核，由建築師檢核通過後銀行才會撥款，在營建過程中，縣府也會派員查核，查核過關才能進行下一階段的灌漿。各位地主如果對堪驗有疑慮，可以派員來勘驗，進度方面大家可以放心，建經公司方面只會做進度的檢核，結構體或是偷工減料部分，還不如找結構技師或建築師等較為專業人員來勘驗，勘驗是要負連帶責任的，建築師一定會幫大家把關，也歡迎地主在工程進行期間來現場勘驗，共同監督施工品質。

地　　主：有任何信託疑問，可以請教誰?有無信託合約可參考？

馬專員惠娟：可以直接來板信詢問。也請大家留下通訊地址，讓我們可以寄制式範本給各位參考

富鉅鼎代表：各位地主可以不用擔心施工品質，我們會找有認證的營造廠，而且建商這邊也買了不少地，偷工減料對我們也沒有好處，施工品質大家可以不用擔心。目前已經在尋找營造廠

地　　主：協議合建跟權利變換?

陳科長錫洺：權利變換在土地建物第一次權利移轉的時候，土增稅跟契稅可以減增 40%，但協議合建並沒有辦法節稅，要由地主自行分擔，協議合建契約書的內容並不會到是政府審查，是屬於私契約。假設權變的話雖可以減增，但利息也是在共同負擔裡面，也是大家共同負擔，這部份建設公司應該已經說明過了。信託部份在都更法規中，是得辦理信託，而一般台北市的案子在委員會審議時，都會強制要求建商辦理信託，以保障地主的權益，信託合約雖然每一間都不同，但是每間銀行在承做信託時都會考量風險。

地　　主：目前是協議合建或權利變換？

陳科長錫洺：目前富鉅鼎建設所提出來是想要由權利變換改為協議合建，新北市政府這邊審議時是有要求富鉅鼎建設要開說明會跟大家解釋清楚，也算是市府為各位地主所做的把關動作。

主　持　人：如有任何疑問，都可以提出，這次說明會就到此結束。也歡迎大家留下來用餐，謝謝。

主持人＿＿＿＿＿＿　紀錄＿＿＿＿＿＿

附錄十六、101 年 3 月 16 日 說明會會議紀錄

「新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新說明會」

會議紀錄

一、時　間：民國 101 年 3 月 16 日（五）下午三時

二、地　點：新北市板橋區府後街 1 巷 5 號 3 樓

三、主　席：富鉅鼎建設 趙副總

四、主持人：爵鼎都市建築股份有限公司　陳總監宏立

五、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　周經理

六、出席人員：富鉅鼎建設 趙副總 卓建築師坤鉎、爵鼎 陳總監宏立、周經理、所有權人等 11 位（詳 簽到簿）









1

七、會議重點由實施者代表說明如下：

(一)本次說明會之召開係實施者為告知本案之所有權人，本次「第六次專案小組」送件內容與先前「第五次專案小組」之差異。

(二)依據前次民國 99 年 12 月 31 日於板橋天皇餐廳召開之說明會已說明「由權利變換改採協議合建」；本案目前已取得原先採權利變換為實施方式之有權人蕭玉梅女士之同意改採協議合建，依都市更新條例第 25 條規定:「經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」為加速本案作業，實施者擬改採全部協議合建方式辦理。

(三)會議中說明本案於民國 100 年間原申辦停車獎勵之申請經 100 年 10 月 6 日「新北市都市設計委員會」之決議不給予停車獎勵之申請，因此在本次「第六次專案小組」送件版本中剔除停車及空橋獎勵。本次專案小組送件依據細部計畫之適用改採「93 年 7 月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)書」及「96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正)書」以容積獎勵上限 600%為爭取目標。

(其他相關內容詳參簡報資料)

八、與會所有權人提出疑問如下:

(一)未能向板信商銀取得信託合約草案，請富鉅鼎提供信託草案供參。

實施者回應:實施者將於會議紀錄文到後 15 天內提供相關信託合約草案供所有權人參考。

(二)前次說明會有關權利變換與協議合建仍有不清楚的地方，有關土地增值稅、契稅減免部分若改為協議合建，損失之優惠金額請富鉅鼎建設試算並補貼。本案後續相關約定事項應於信託合約內容載明。

實施者回應:依協議合建契約辦理，另有關不清楚之部分再與地主說明。

(三)154 巷 3 弄廢巷改道保持通行部份，何時可回歸本大樓住戶所有並主張權利，禁止閒雜人等通行。

實施者回應:依第三次專案小組會議決議「巷道現址仍須維持現況寬度 3 米通道，相關規劃書圖內容請詳實載明於計畫書內，並於公寓大廈規約草約內載明無償供公眾通行。」

(四)容積移轉部份，是否涉及影響地主權利之部分，比如說要地主支出部分購買金額。

實施者回應:依合約內容本案容積移轉購買成本均由實施者支出。

(五)(部分地主反應)一樓店面規劃不妥當，店面面寬太小；門廳規劃太大，浪費空間。

實施者回應:感謝所有權人對本案規劃設計提供寶貴意見，目前已委由建築師檢討相關規劃設計，惟設計之調整仍應以建築設計整體進行考量，方能創造最大之共同效益。

(六)(部分地主反應)合約未加註容積獎勵超過 600%部份之分配情況，有失公平。

實施者回應: 實施者同意如超過 600%容積獎勵部份，應扣除容積獎勵所須支付成本後再依分配比例分配給地主。(惟須經主管機關核准)

(七)地主後續是否仍有文件需要簽署，請富鉅鼎釐清。

實施者回應:後續如需簽署之文件均已載明於協議合建契約書中並請依合約辦理。

(八)因物價上漲，租金補貼部分與市場已有落差，希望能調高。

實施者回應:因國際情勢動盪造成物價波動，係非實施者所預料。實施者亦承擔相當之風險與增加支出成本(如營建成本之增加)；有關租金補貼部分，仍請所權人以協議合建契約簽署內容辦理。

散會：下午 5:30

主席 趙珮均 趙珮均　　紀錄 周兆駿 周兆駿

附錄十七、信託費用估價單

12/07/2012/周5 02:57 PM P.001/001

信託手續費費用說明書

貴公司因位於新北市板橋區中山段1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23地號等19筆土地之土地開發案，向板信商業銀行申請融資及信託管理，截至 101.6.30 止，已收取新臺幣貳佰貳拾貳萬肆仟元整信託手續費，預估未來將起造人變更為板信商業銀行、營造工程款等信託財產管理，需再收取約新臺幣貳佰柒拾柒萬陸仟元整信託管理費，共計約新臺幣伍佰萬元整，惟最終仍須依本行核決結果判定。

此致

富鉅鼎建設股份有限公司

板信商業銀行 八德分行(3)

附錄十九、 認養人行道主管機關回函

檔　　號：
保存年限：

新北市板橋區公所　函

地址：22055新北市板橋區府中路30號4樓
承辦人：李政達
電話：(02)29686911 分機282
傳真：(02)29654414
電子信箱：AF8138@ms.ntpc.gov.tw

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年1月28日
發文字號：新北板工字第1022016004號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有2個附件，驗證碼：301HZ8DTF）

主旨：為貴公司辦理「擬定臺北縣板橋市中山段1781地號等19筆(原22筆)土地都市更新事業計畫案」擬認養本所管轄新府路等兩側人行道案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復貴公司102年1月25日富建更字第102010003號函。

二、依上開來函說明三附件圖示，新府路兩側人行道現況為本所管理養護中，倘貴公司如有意願認養，請依「新北市政府人行道認養要點」及「新北市政府申請人行道認養標準作業程序」相關規定以書面向本所提出申請。

三、請貴公司於規劃時，請將無障礙設施改善一併納入考量，並檢討認養人行道範圍前後街廓鋪面材質之整體性。

四、檢附「新北市政府人行道認養要點」及「新北市政府申請人行道認養標準作業程序」供參。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：2013/01/28 收文 16:32:58

第1頁，共1頁

富鉅鼎建設股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：陳珊珊　電話：2547-2889　傳真：2547-1889

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司
發文日期：中華民國102年09月14日
發文字號：富建更字第102090001號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區新府路兩側人行道認養計畫書六份

主旨：配合「新北市板橋區中山段1781地號19筆土地都市更新事業計畫」(以下簡稱本案)申請認養新北市板橋區新府路兩側人行道，檢送「新北市板橋區新府路兩側人行道認養計畫書」，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

一、依新北市人行道認養要點辦理及 貴所102年1月28日新北板工字第1022016004號函辦理。

二、本案申請認養新北市板橋區新府路兩側人行道經102年8月30日召開之第八次都更暨都設聯審專案小組會議確認。

三、檢送新北市板橋區新府路兩側人行道認養計畫書六份。

正本：新北市板橋區公所
副本：爵鼎都市建築股份有限公司

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

第一頁 共一頁

13-10-15;09:51 ; ; # 1/ 1

富鉅鼎建設股份有限公司認養本區新府路(區運路至遠東百貨後側段)人行道審查會議

一、會議時間：102年10月8日（星期二） 下午2時00分

二、會議地點：本所工務課4樓會議室

三、主席：呂建隆 四、記錄：郭文賢

五、出席單位與人員：（詳簽到單）

六、與會單位意見與討論事項：(略)

七、結論：

1.本案富鉅鼎建設股份有限公司認養本區新府路(區運路至遠東百貨後側段)兩側人行道認養計畫書，請修正人行道保固2年為3年；路燈認養每盞500元/月修正為3000元/年，修正後計畫書本所原則同意備查。

2.請認養單位於建築基地工程完工前提送修正後正確認養計畫書報所審核，以利後續認養程序進行。

3.本案路燈認養每盞路燈每年維護費及電費計3,000元，認養一期為3年，依實際認養路燈數計算。

4.人行道現有樹木如需移植，請依「新北市政府樹木保護條例」擬具移植計畫書送本所審核。

八、散會。（下午3時00分）

第1頁，共1頁

13-10-15;09:53 ; ; # 2/ 3

富鉅鼎建設股份有限公司認養本區新府路(區運路至遠東百貨後側段)人行道審查會議

簽到單

一、時間：102年10月8日（星期二） 下午2時00分

二、地點：本所4樓工務課會議室

三、主席：呂建隆代 四、記錄：郭文賢

五、出席單位與人員：

出席單位	出席人員簽到	聯絡電話(分機)	備註
富鉅鼎建設股份有限公司	張建宏 林靖嶠 [illegible]	2547-2889 分機54	
新北市政府養護工程處	請假		
板橋區公所養護工程課	袁簡文	457	
板橋區公所經建課	蔡立宏	424	

13-10-15;09:53 ; ; # 1/ 3

正本

檔　號：
保存年限：

新北市板橋區公所 函

地址：22055新北市板橋區府中路30號4樓
承辦人：郭文賢
電話：(02)29686911 分機282
傳真：(02)29654414
電子信箱：AD0885@ms.ntpc.gov.tw

104
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102年10月8日
發文字號：新北板工字第1022076058號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本所辦理昇富鉅鼎建設股份有限公司認養本區新府路(區運路至遠東百貨後側段)人行道審查會議紀錄1份，請 查照。

說明：

一、依本所102年9月23日新北板工字第1022071299號函續辦。

二、如對本次會議紀錄有修正意見，惠請於文到起7日內提出，逾期即視同無異議。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司、新北市政府養護工程處、新北市板橋區公所養護工程課、新北市板橋區公所經建課
副本：

區長 林純秀

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

附錄二十、 綠建築分級評估表

綠建築評估資料總表　2009 年版

一、建築物基本資料

申請編號		申請項目	綠建築標章	□
申請日期				
建築名稱	新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆土地		候選綠建築證書	■
地址	新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆土地	申請人姓名	富鉅鼎建設股份有限公司	

二、基地概要

基地面積	全區 2006 ㎡			建築面積	798.24m²
法定建蔽率	50 %	實際建蔽率	39.7%	建築構造別	鋼骨鋼筋混凝土

三、各項評估結果

通過	指標項目	基準值	設計值	合格基準	合格判斷
□	生物多性	BDc= _	BD _	BD＞BDc	_
■	綠化量	TCO2c= 143,229	TCO2= 359,325	$TCO_2 > TCO_2c$	■
■	基地保水	λc = 0.4	λ=1.2	λ＞λc	■
■	日常節能(門檻指標)	EEVc= 0.8	EEV= 0.73	EEV≦EEVc	■
		EACc= 0.8	EAC= 0.8	EAC≦EACc	■
		HSCc= _	HSC= _	HSC≦HSCc	_
		ELc= 0.7	EL= _	EL≦ELc	■
■	二氧化碳減量	CCO2C= 0.82	CCO2= 0.81	$CCO_2 \leq CCO_2c$	■
■	廢棄物減量	PIc= 3.3	PI=	PI≦PIc	■
■	室內環境	IEc= 60	IE 71	IE≧IEc	■
■	水資源(門檻指標)	WIc= 2.0	WI= 10	WI≧WIc	■
		自來水替代率 5 %	Rc= _	Rc≧5 %	_
		Vc= 37.6	Vs= 50	Vs≧Vc	■
■	污水垃圾改善	污水指標(配管檢查)是否合格			■
		Gic= 10	Gi= 16	Gi≧Gic	■

四、填表人簽章

五、評估結果

通過	■
不通過	□

«評定基準版本»綠建築分級評估計分表 A（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≦9.0
二．綠化量指標			■	TCO2= 447789	TCO2 215824	R2= 1.07	RS2=6.81×R2+1.5= 8.82	RS2≦9.0
三．基地保水指標			■	λ= 0.73	λc= 0.4	R3= 0.825	RS3=4.68×R3+1.5= 5.36	RS3≦9.0
四．日常節能指標	外殼節能	辦公類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=22.20×R41+1.5=	RS41≦12.0
		百貨類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=22.20×R41+1.5=	
		醫院類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=11.11×R41+1.5=	
		旅館類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=11.11×R41+1.5=	
		住宿類	■	EEV= 0.76	EEVc 0.8	R41= 0.05	RS41=6.52×R41+1.5= 1.83	
		學校及大型空間類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=16.67×R41+1.5=	
		其他類	□	EEV=	EEVc 0.8	R41=	RS41=6.90×R41+1.5=	
	空調節能		■	EAC= 0.8	EAC 0.8	R42=	RS42=14.69×R42+1.5= 1.5	RS42≦10.0
	照明節能		■	EL= 0.7	ELc= 0.7	R43= 0	RS43=7.00×R43+1.5= 1.5	RS43≦6.0
五．CO2 減量指標			□	CCO2=	CCO 0.82	R5=	RS5=19.40×R5+1.5=	RS5≦9.0
六．廢棄物減量指標			■	PI=	PIc= 3.3	R6= 0.021	RS6=13.13×R6+1.5= 1	RS6≦9.0
七．室內環境指標			□	IE=	IEc= 60	R7=	RS7=17.50×R7+1.5=	RS7≦12.0
八．水資源指標			■	WI= 10	WIc= 2.0	R8= 4	RS8=1.50×R8＋1.5= 7.5	RS8≦9.0
九．污水垃圾指標			■	GI= 16	GIc= 10	R9= 0	RS9=4.29×R9＋1.5= **4.07**	RS9≦6.0
合計總 RS= ΣRSi =31.58								
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。								

綠建築分級評估最終等級評量表 B（單位：31.58 分）

綠建築評量等級（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
九大指標全評估時總得分 RS 範圍			9≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
基準減分	■有、□無	免評估生物多樣性指標者基準減分	－1.5	－3.2	－4.0	－4.7	－6.0
	□ □	免評估空調節能者基準減分	－1.5	－3.0	－4.2	－5.1	－6.5
	□ □	免評估照明節能者基準減分	－1.5	－2.6	－3.2	－3.6	－4.4
	□ □	免評估室內環境指標者基準減分	－1.5	－3.5	－4.6	－5.7	－7.5
	□ □	免評估省水器具者基準減分	－1.5	－3.2	－4.0	－4.7	－6.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍			□≦RS＜□	□≦RS＜□	30≦RS＜38	32.2≦RS＜43.2	36.1≦RS
分級評估歸屬級別（請勾選）			□	□	■	□	□

綠建築創新科技優惠評估表 C（不申請者免填）

主旨：假如本作品具備一些不能量化的設計巧思，或一些結合綠建築技術與環境美學的特殊「綠建築創新科技」，申請單位可提出下表簡要說明，並提送合理可信之相關資料證明該創意之貢獻，本中心將召開綠建築委員會確認該作品對生態、節能、減廢、健康等四範疇之實質貢獻後，再依據委員會的共識與慣例，給予該範疇總得分額外之加權優惠評分。

原總得分 RS=	申請優惠加分 ΔRS：	特殊貢獻之範疇：生態□、節能□、減廢□、健康□
申請理由概說（證明及補充資料另附）：		審查結果：

綠化量指標評估表　2009 年版

一、建築物基本資料(明緯建設板橋都更案)

申請編號		申請編號	
基地面積	2006 m^2	建築面積	798.24m^2
法定建蔽率	50%	β	400

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	m^2	
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	21 株x16m^2	302400
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	2 株x 16 m^2	19200
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	____株x____ m^2	
灌木		土壤深度 0.5m 以上（每 m^2 至少栽植 4 株以上）	300	40.75m2	12225
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	M^2	
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	531.38m^2	10628
老樹保留		米高徑30cm 以上或樹齡 20 年以上	900		
			600		

ΣGi×Ai=　344453

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 $\alpha=1.0$。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。

其中 $\alpha=0.8+0.5\times ra$； ra＝原生或誘鳥誘蝶植物採用比例

Ra=　1

α=　1.3

四、綠化設計值 TCO_2 計算

$TCO_2=(\Sigma(Gi\times Ai))\times\alpha$

TCO_2=447789

五、綠化基準值 TCO_{2c} 計算

$TCO_2c=1.5x(0.5\times A'\times\beta)$，　$A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，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/m^2]

TCO_{2c}=215824

六、綠化量指標及格標準檢討

(1)設計值：TCO_2=447789

(2)標準值：TCO_{2c}=215824

(3)判斷式：$TCO_2>TCO_{2c}$？

合格	■
不合格	

基地保水指標評估表　2009 年版

一、建築物基本資料

申請編號		申請編號	
基地面積	2006m^2	建築面積	553.72m^2

二、基地最終入滲率 f 判斷

_V_有　_____無　鑽探調查報告

土壤分類＝_____

土壤滲透係數 k ＝　10(-7)　m/s

基地最終入滲率 f ＝　10(-7)　m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積（m^2）	214.36	1.85
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積（m^2）	561.18	9.41
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積（m^3）	166.53	1.43
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積（m^2）		
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積（m^3）		
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積（m^2）		
		礫石貯集設施體積（m^3）		
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度（m）		
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數		
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度（m）		
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用		

ΣQi＝　12.69

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 $Q'=\sum Q_i$ ＝　12.69

原土地保水量 $Q_0=A_0\cdot f\cdot t$＝　17.3

$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ ＝　0.73

五、基地保水基準值 λ_C 計算

$\lambda_C=0.8\times(1.0-r)$，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

λ_C＝　0.4

六、基地保水指標及格標準檢討

(1)設計值：λ＝　0.73

(2)標準值：λ_C＝　0.4

(3)判斷式：λ ＞ λ_C　？

合格	V
不合格	

日常節能指標評估表　2009年版

一、建築物基本資料

建築名稱	新北市板橋區中山段1781等25筆土地	建築類別	住宅類建築

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 玻璃可見光反射率 Gri＜0.25		■合格	□不合格
2. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=＜	■免評估	□合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Ur=0.857＜1(w/m²˙k)		■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uw=3.27＜3.5(w/m²˙k)	□免評估	■合格	□不合格
5. 外殼透光部位平均傳透率 Ug=□＜Ugmax=□(w/m²˙k)	□免評估	■合格	□不合格

6. 建築外殼節能效率 EEV

$$EEV = \frac{V}{EV_C} = \frac{\text{建築外殼耗能指標}}{\text{建築外殼耗能基準}} = \frac{0.01}{0.13} = 0.76$$

B、空調系統節能 EAC(住宅類免評估)

主機容量效率 $HSC = \frac{ACsc}{ACs} = \frac{\_}{\_} = \_$ ≦HSCc= _

主機效率 $= \frac{\Sigma(HCi \times COPci)}{\Sigma(HCi \times COPi)} = \frac{\_}{\_} = \_$

PRs= _　PRf= _　PRp= _　Rm= _

Rs= _　Rf= _　Rp= _

EAC=[(PRs×主機效率×Rs)+PRf×Rf+PRp×Rp]×Rm= _

C、照明系統 EL(住宅類免評估)

燈具效率係數 IER= _　照明功率係數 IDR= _

EL=IER×IDR×（1.0－β1－β2－β4）= 0.7

三、日常節能指標及格標準檢討

(1) EEV=0.73≦0.80？
(2) HSC=□≦HSCc？
(3) EAC=0.8≦0.80？
(4) EL=0.7≦0.70？(免評估)
以上有一項不合格即為不合格

合格	■
不合格	

水資源指標評估表　2009年版

一、建築物基本資料

申請編號		建築名稱	新北市板橋區中山段1781等25筆土地
基地所在地區	台北	大型耗水設施	■有 /□無
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	969.85	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3
b	小便器	3
c	供公眾使用之水栓	1
d	浴缸或淋浴	
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e=	10

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _（Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入）

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf(公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	_	_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ =

D、雨水貯集槽 V_S = 50　標準值 V_C = 37.6　(依 Ns×Ws 或 0.5×Ns 或 10.0×Ns 計算)

四、水資源指標及格標準檢討

(1) 水資源指標總得分 WI=10 是否≧2.0
(2) 自來水替代率 Rc 是否合格=□；
(3) 雨水貯集槽容量是否足夠=

合格	■
不合格	□

污水垃圾改善指標評估表　2009年版

一、建築物基本資料

申請編號		建築名稱	新北市板橋區中山段1781等25筆土地

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.集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者	G11=2分	□
12.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G12=認定值	□

三、污水垃圾改善指標及格標準檢討

(1) 污水指標是否合格= 合格

(2) 垃圾指標=16 ≧10分

(3) 以上兩項需同時合格，本指標才可通過

合格	■
不合格	□

附錄二十一、 102 年 9 月 23 日富建更字第 102090003 號函

富鉅鼎建設股份有限公司 ，函

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：陳珊珊　　電話：2965-7935　　傳真：2395-7936

受文者：李淑惠
聯絡地址：新北市板橋區中山路一段 154 巷 3 弄 16 號
發文日期：中華民國102 年 09 月 23 日
發文字號：富建更字第 102090003 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 1781 地號 19 筆土地都市更新事業計畫案地籍現況套繪圖

主旨：提供「新北市板橋區中山段 1781 地號 19 筆土地都市更新事業計畫案」地籍現況套繪圖供參考，請 查照。

說明：

一、 依 102 年 9 月 13 日北城更事字第 1020007264 號會議紀錄辦理。

二、 查本案所規劃 3 公尺通道是以 1785 地號往北側留設，故並無佔用鄰地之情事。檢附地籍圖套繪現況圖供參考。

正本：李淑惠、新北市政府都市更新處
副本：爵鼎都市建築股份有限公司

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

第一頁 共一頁

附錄二十三、 捐贈公所認養公園費用

正本

檔　號：
保存年限：

新北市板橋區公所　函

地址：22055新北市板橋區府中路30號4樓
承辦人：許淳旭
電話：(02)29686911 分機367
傳真：(02)29678550
電子信箱：AB8881@ntpc.gov.tw

104
台北市中山區長春路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102年11月5日
發文字號：新北板經字第1022082092號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司為辦理「新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」擬提供經費認養公園一節，本所樂觀其成，復請 查照。

說明：

一、依 貴公司102年11月1日富建更字第102110001號函辦理。

二、旨案因涉 貴公司擬循都市更新相關法令規定爭取容積獎勵事宜，後續俟「都市更新審議委員會」審議決議，本所自當依法配合辦理。

三、另依「新北市公園管理辦法」第3條規定略以：「本辦法之主管機關為新北市政府農業局...。」，副本併抄送該局備查。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：新北市政府農業局

區長 林純秀

第1頁　共1頁

「新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地」

都市更新廢巷工程說明會　會議紀錄

一、會議時間：民國 102 年 10 月 23 日（三）下午二時整

二、會議地點：新北市板橋區中山路一段 161 號（新北市政府 403 會議室）

三、記錄：爵鼎都市建築股份有限公司 周兆駿

四、出席人員：詳後簽到簿

五、會議紀錄

主持人爵鼎 周經理：歡迎各位鄰居前來，今天會議主要是針對「新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新案」施工期間維持後側居民通行計畫進行說明。本說明會依主管機關規定將進行全程的錄影錄音，特此說明。

接下來請富鉅鼎建設工務部侯總經理來為大家說明計畫內容。

(簡報略)

主持人爵鼎 周經理：

接下來自由提問時間，請大家舉手發言。

住戶(154 巷 27 號 1 樓):

我想請問一下這個工程施工會是在雨季的時候嗎? 還是雨季完之後再施工?

富鉅鼎建設工務部侯總經理：

本案施工工期原則上約需 2~3 年，所以一定會跨越每年 5-11 月的汛期。但為了要維護周圍環境和各位鄰居的生活品質，所以我們採用逆打工法的方式施工，採用此工法對整體環境的地表逕流以及汙水和沙塵的影響都會減低到最低。

住戶代表 洪吉亮 (3 弄 22 號):

首先這次會議說明的是施工計畫部分，我記得曾經在之前陳情書中提問有關建築線的問題，而這件事情提了之後，雖然實施者有一方面的說法，但似乎跟政府的說法是不一致的，這個部分是否可趁這個機會解釋一下?

再來是我們之前一直沒有搞清楚你們的計畫，聽到你們的計畫是說開挖面積大概是八、九成、向下開挖五層，所以是相當廣泛的一個開發面積，街坊鄰居都對此有相當大的疑慮，是否可以減少或對環境有益的開發方式?

再來是有關於管委會的公寓大廈自治條例裡，有關於規範你們這樣的草約，是否之後有相當的執行力? 讓之後的管委會沒有辦法隨便把這條路封路? 在你們蓋的時候和蓋好以後，怎樣確保我們還是能使用這條路?

再來是你們今天報告的計畫這部分，實在是聽不懂，現場也可調查一下，對剛剛簡略的說明不太明瞭到底要怎麼做，因為開發的範圍相當廣泛，以這樣的工程為例，移來移去? 怎樣挖? 上面壓土不動然後下面一直挖? 還是你們開挖左邊的時候我們走右邊? 你們開挖右邊的時候我們走左邊? 工程期間是否可走車? 我看到街坊鄰居的車子還有 RV 的車子， 三米便道這樣的設計是否能承受車重? 還有施工計畫的部分建議說，給我們聽不懂的人，是否可做施工 3D 模擬圖? 比剛才簡略的說明要來的清楚? 如果這樣麻煩的話，那乾脆拿真的工程圖，因為我們居民也有營建相關背景的，可以拿給他們看，以上幾點反映。

主持人爵鼎 周經理：

有關建築線的疑問，今天都市更新處的鄧小姐有與會，如果方便，稍後請他說明。另外有關本案開挖面積在第八次專案小組審議後，實施者依委員建議已調整減少了地下室的開挖面積與規模。在公寓大廈規約部份，本案相關供公眾通行部份均明文規定不得刪除或改變，且相關權利義務均會在銷售時與購買人詳細說明。在便道的載重方面，剛才侯總經理的簡報，有說明便道可供救災車輛通行，所以一般 RV 車輛通行，應該安全無虞。

鄧小姐(代表都更處):

基本上都更廢巷部分應該就在範圍內，我們是與城鄉局內部討論，基本上都更廢巷部分應在更新單元內，就是圖中黃色那一段可廢除的巷道。針對關於周邊有提出這個案子的民眾，會不會影響到他們建築權的問題，第一件事和大家說明，依照我們土管的規定，這整塊地區(特專一這塊)要達到一定的 1000 平方公尺才可申請建照，所以其實不管有沒有鄰這條巷道，周邊的民眾規模還是要達到 1000 平方公尺，另外只要整合到一定的規模，依規定提出建照申請，其實旁邊這塊有其他實施者幫大家做整合，目前也到審議階段，所以我們也會盡量去推動。我的回答到這邊，但如果各位還有什麼不明瞭的問題，可以到都更處詢問，會幫大家釐清相關問題。

富鉅鼎建設工務部侯總經理：

先就施工計畫的部分做說明，以逆打工法來說，其實台灣早在二十幾年前在高雄地下街就已採用，而後台北第一個案子在站前廣場，經過這二十幾年來逆打工法的技術已經非常成熟。所謂逆打工法就是在連續壁跟基樁做好以後，先把一樓的鋼筋混泥土結構樓板完成做為工作面，然後從這個工作面往下開挖，同時從這個工作面往上去做結構體，所以它是從中間往兩邊發展。因為一樓結構板已先行完成，而且屬於結構性的板，所以能承受車輛的車重，甚至是卡車的承重都能夠支撐。另外逆打工法施作的柱也是結構柱，在設計上能夠承擔的重量是整棟建築的重量，所以車輛通行的載重絕對不是問題。另外，在往下開挖的時候逆打工法是在室內空間作業，不是開放性的施工，對外部環境所造成的空汙跟噪音影響會減到最低。這樣的工法講起來建築成本是較高的，但是為了考量鄰居的出入動線，和減少對環境的影響，所以採用這種工法去處理開挖工程，以上報告。

富鉅鼎建設工務部侯總經理：

這個部分我再補充一點，一般的明開挖工法如果挖到地下五層，它是額外採用鋼支撐作為暫時性的安全措施，而鋼是有延展性與彈性，所以如果用鋼支撐系統來做地下室開挖的話，可能產生的變形量會比用混凝土結構性支撐要弱。簡單說逆打工法是用整個結構體的力量去做為開挖時的支撐力量，它發生的變形量會比用明挖工法的鋼支撐系統更少、更小。而且，在整個施工過程裡我們一定會去做周邊的安全觀測，像地表面的沉陷量、地下水位和擋土牆的變形量，這些東西我們都會隨時保持監測，在開工前也會做鄰房的鑑定，在開挖中如果有發生變化的時候，會得到及時的資訊。

【補充說明】有關工程詳細圖說在都更審查定案後才會進行細部設計，且於正式開工之前依法必須完成施工計畫書送工務局審查，由專業的機關審理核可後，才能正式進行工程。且本次說明的施工方案內容均已載明在都更報告書中，可供各方人士檢視。

住戶(154 號 3 弄 10 號):

舉個例，像我跟母親住了七、八十年，每個月要繳地價稅 25、26 坪，以現有面積來看，一定是包含 3 弄黃色廢巷部分，那我們老百姓繳了七、八十年的地價稅要怎麼辦? 請合理說明。所以政府要整合都更區裡民眾利益的衝突，譬如說我們 80 平方米目前 24、23 坪，另外 3 坪跑去哪裡? 是不是要重新界定測量一下我們的權益在什麼地方？

你說要廢巷就廢掉了，但是我們民眾 10 號、8 號到 16 號之間的疑慮是否可解釋清楚? 要廢巷之前，請跟我們說明是依據什麼？還是都更法的界定，告訴我們這個巷子可以廢掉，這樣才可以。那你現在什麼都不說就要廢掉，這樣是在做施工說明，不是做根據意見的整合，這是兩回事，如果不能代表其他單位說話，那請能說話的人對談，我覺得這樣比較恰當一點，不然我們開這個會，只是請建設公司把整個施工規模告訴我們而已，這是我們權益疑問的地方，不要沒有任何的解釋。那我們地價稅重新要界定的地，坪數 25 坪到底到什麼地方去? 你廢那個巷的依據在哪裡? 你們要告訴我，讓我信服，心服口服。不然開這個會好像在提問，沒辦法進一步釐清，建設公司、政府單位要能夠整合意見，我想政府單位有義務來釐清這件事。

第二件事，黃色虛線要廢巷也好，回到使用權也好，那動線的說明是不是要更具體一點? 每個施工的期間，圖裡面的內容專業人士才可以看得懂，我看不是很清楚，你要怎麼施工？那路段裡人車的通行、行進路線，大概要怎麼行進? 因為施工很忙，工程車、混凝土車，多停在路旁的地方，那動線要怎麼安排? 施工當中任何的損壞，或是施工部分做權益的主張，這點可不可以請建設公司做一下說明。

主持人爵鼎 周經理：

有關廢巷部分的土地權屬是國有財產署管理的國有土地，應該不會由私有所有權人繳納地價稅，這點還請各位地主與國有財產屬釐清。另外建案在施工前都會申請辦理土地鑑界，避免產生土地佔用的問題。至於廢巷是依據「新北市都市更新審議原則」辦理，並於專案小組審議時已作成決議。另外有關隔壁單元整合的問題，我們不便代表其他單位回答。

富鉅鼎建設工務部侯總經理：

這次向各位鄰居說明的施工方案是基本的規劃，細部設計時在動線規劃方面我們會再儘量努力減少對鄰居的干擾。這個部分我再說明一次，施工中工程車輛出入的動線是在直接從新府路的方向進出，而保留的通路是專門給各位鄰居做出入動線使用，並不是我們施工車輛行走的路線。另外關於起重機的使用也已規劃在圍籬範圍內做吊料的工作，主要材料的進出也都規劃在大門的方向，以減少對鄰近房舍的影響，若有意外損傷必定會立刻協助修復，並依照相關規定處理。

住戶(154號3弄10號):

如果在界線之內的話，應該就不會有所謂的廢巷問題產生，包含這個通道在持續進行當中的時候?

富鉅鼎建設工務部侯總經理:

本案地下室開挖的範圍是有包含到現有巷的下方，但還是在更新單元的地界線範圍以內，以這基地來講我們並沒有做到全開挖，還是有退縮進來。保留的這條通道是留給後側鄰居通行使用，而不是做為我們的施工道路。

住戶 (154號3弄10號):

所以如果一切順利的話兩年後或兩年半，施工完成之後的三弄就會回復到原狀嗎?

富鉅鼎建設工務部侯總經理:

154巷3弄雖然都在更新單元範圍內，且現況供通行寬度最小的距離僅有2.3公尺，但施工完成後我們會全長保持三米以上的寬度提供各位通行。

陳侯慎 (154巷3弄2號): 你們那個4號、6號要挖地下室，那我們的家牆壁會倒沒辦法住，本來可以住，弄好後變不能住要怎麼辦?你們要賠償嗎?中間怎麼可以隨便挖？不能挖地下室!

主持人爵鼎 周經理：

經過委員的要求實施者也相當配合地減少了開挖範圍，尤其在4、6號這邊的開挖已經減少很多。

富鉅鼎建設工務部侯總經理：

為了盡量減少對鄰房的干擾，所以我們不惜增加營建成本採用了更安全的開挖方式，這是我們對各位鄰居房舍安全所做的努力，希望各位鄰居能以體諒。且將來在開工前我們一定會先辦理鄰房安全鑑定，於施工期間進行持續的安全監測工作，若有意外損傷必定會立刻協助修復，並依照相關規定處理。

住戶(3弄16號):

我附和陳太太一下，地面面積沒那麼大，能不能請你們地下室的開挖範圍不要那麼大? 因為範圍那麼大，會讓旁邊所有的住戶，甚至是兩排以後的部分心生害怕，因為你們挖地下五層，現在雖然說那個阿桑後面三戶不挖過來，我第8次開會的時候有說，但3弄那條巷子還是要挖，那離這個旁邊的房子這樣看非常近，能不能請建設公司考量一下，地下不要挖得那麼大，因為地面面積的建設沒有那麼大，你留的預留空地非常多，為什麼要把地下室挖得那麼大呢? 會讓我們住在那邊會害怕，因為地面建設面積看起來很漂亮，又沒有說範圍外會很廣，可是一看到地下室會害怕，剛開始看到你們的圖時，大家心裡還想說旁邊有個公園，結果公園底下是5樓，那非常可怕。

住戶(3弄10號):

附近的人都很擔心。

陳侯慎 (154巷3弄2號):

為什麼中間不挖? 為什麼這個巷子要挖?說要恢復通行，但是已經廢巷，我們就沒權力了。

富鉅鼎建設設計部方總經理：

地下室開挖的成本相當高，從實施者的立場也不希望地下室面積過大，所以地下室的停車規畫如何精簡相當重要。本案基地地界比較曲折，從地下室配置的圖形看得出來，已經精簡到剛好設置一個車道，車道本身都有法規規定迴轉的半徑是多少，所以我們車道繞完以後，左邊停一排車、右邊停一排車，就沒有再增加多餘的空間了，沒有再多增加開挖面積。原本考量地下室停車位的效率，在右側設置了部分機械式停車位，在第八次專案小組會議上經委員的要求，實施者也配合取消了。就現在地下室的停車效益來講，已經是非常不經濟的狀況，但是我們能盡量減少開挖範圍就盡量減少。因此，綜合設計上的規劃因素，目前使用到的面積已經是最精簡的，先跟大家說明一下。

二個是講到施工期間安全的問題，這個案子在開工之前絕對會做鄰房結構安全鑑定，而且也會做施工安全觀測系統，施工之前我們會先在你們房屋上面裝一些觀測儀器，在施工的每個階段都會去做定期觀測，做好最完善的預防措施。另外我們採用逆打工法來進行地下室工程，比一般明挖式安全支撐的開挖方式來的更安全。

住戶(154號3弄10號):

從上面第二個圖來看，是不是已經挖到3弄的地下? 是當作停車場嗎? 3弄和3弄延伸過去的都已經有了，那這一點我也無法理解，最前面有一間，就是這位歐巴桑的房子到10號、12號、16號連在一起，以這種開挖方式，請教一下空房當作什麼來用? 就是目前沒人住的6號、8號的空房，ok，變成是綠地，但你挖得這麼深，地基延伸到下面去，幾乎是緊鄰著第一間、第十間、第十二間，每一排都是一樣的，這種地質沒有做鑑定，樓高25層樓，我們都知道台北市的土地大概都是這種地，不是硬質土地，很多糾紛也是這樣來的，那我們的看法是請貴公司盡量避免往外延伸。如果施工施到一半再來談，都已經沒辦法了，變都變了，壞都壞了，我們強烈建議應該是往內縮才對，因為施工安全危害才能減少。

我們也在談我們的都更，時間也許要半年、一年、兩年，三年、四年都不知道，那我們住的這段時間都有可能，請建設公司適當地考量一下，以這種施工方法來看，離得這麼近，那根本不到7米的位置，挖這麼深，以這種地下5層、地上25層來看，難道不會危害到旁邊嗎? 台北市連一條巷子都會影響到，你這樣差幾米不會影響嗎? 我們真的不知道，所以最好是往內伸，能避免未來發生再來爭論、再來爭吵的情形，個人認為是比較有用。

富鉅鼎建設設計部方總經理：

前面有說明本案地下室的規劃，已經請建築師用最精簡的方式設計了，再將地下室內縮進來在規劃上是沒辦法達到，這是比較不好意思的地方。但是在工程上面的話我們會盡最大的努力做到最好。

另外您剛剛講到權益的部分，其實我們是互相的，舉竟更新單元內的地主權益實施者也必須考量。相對地，將來各位的土地都更談成後，我們也不能侵犯到你們的權益，我們不能要求你們地下室的規畫一定要退多遠，這是一個相對的狀況，能做的就是要求確實在工程安全上嚴格把關。

詹先生 (3弄14號)：反對廢巷。

洪吉亮先生 (3弄22號):

我們當然是希望另一個都更案能成，但還是未定的，我想請教一下如果很不幸後面那個都更案沒有成，它分裂成前、後兩塊，臨區運路一塊和不臨區運路一塊，而不臨區運路一塊超過主管規定的1000坪，光是後面這塊加上16號就已經

超過了，那這種情況下是否可以指定以建築線、以鄰現有巷道來申請建照？想直接請教政府這邊，請問如果發生這樣的狀況，後面是否可以獨立申請建照？

再來的話是聽了剛剛那麼多的反映，可以理解到這個圖是 ok 的，但對大家來說完全聽不懂，所以希望可以做成讓我們理解的方法。你們做了很多很多的保證，但我們要聽的不是保證，而是看得到的東西，那你們要怎麼挖？至少要 3D 的模擬圖，而不只是地上的，還要想到之後施工要蓋 20 多層的時候要吊掛，而吊掛的東西垂降範圍，是否會影響到鄰居的建築物，還有留下來的 3 米地還有 6 米地，是否會在吊掛的擊中範圍內？

再來關於地下室開挖的部分，未必如你們所講的，我們也有聽過其他建案審議的專案小組會議，最近的風向似乎已經變了，他們對於停車位的態度以少為好，所以你們搞不好把它數字精簡化，會讓你們案子更好過也讓我們的爭議比較少，這是我的建議，先讓你們了解這個風向。

另外，公寓大廈的自治規約請給我們看一下，我們可以找旁邊專業的來評估一下，看看草案之後會不會有問題，因為你們把房子賣掉了，後面繼續承擔這條路被封起來的風險是我們。以上幾點。

主持人爵鼎 周經理：

謝謝您的建議，有關建築線方面，可能還是要請教主管機關，不過據我們所知，這邊是免指定建築線地區。有關施工安全部分，實施者會特別注意，確保周邊鄰居的安全。規約的部份，本案相關審議的報告書都可以在富鉅鼎建設的網頁下載，裡面可以有規約草案可供參考。最後有關停車需求部份，本案目前已經取消設置機械停車位。

新北市板橋區公所代表：

黃色 3 米線是在開發基地內嗎？目前還未歸貴公司所有吧？因為牽涉到巷道通行的權利，以後如果是在都更基地面的話，屬於共有財產，那共有財產的話爭議會很大，我建議委員會裡核照的時候，能明定說這條路一定要供該巷內通行使用，另外新府路還有高低差，那這部分在基地設計的時候要考慮一下。

另外，這邊也是易淹水地區，建議貴公司在排水部分，可能要再檢討一下，因為在豪大雨的時候，排水排不出去，中山路是滿水的，如果要抽搞不好還抽不出去。因為今天臨時來開會，我建議找水利局，因為這個你們好像說要捐贈改善經費。建議由你們貴公司自行做一個排水改善計畫，再由水利局來審，因為這牽涉很大，就這部分來講，基地開發把它列為基地開發項目之一，也算是一種敦親睦鄰，減少淹水情事。以上這兩點報告。

住戶(3 弄 16 號)

我再補充，區公所先生談到一點，因為區公所之前也有來照相，我們那邊只要雨大一點，中山路還有新府路的水會排不出去，會全部倒灌進來，所以現在去抽是沒有用的，而且它是從外面灌進來，只要 20 分鐘到消退，然後雨一停，差不多 30 分鐘內馬上退掉，可是要雨停，如果雨沒有停的話，永遠不會消退，所以這點請施工單位重視這個問題。

主持人爵鼎 周經理：有關淹水的問題應該是個地區性的問題，簡報中侯總經理也有提到本案施工階段基地內的排水措施計畫，我們會請實施者再加強檢討。

【補充說明】有關區域排水系統的改善工程，因牽扯到鄰近私有土地產權的權益，實施者沒有法定權利進入私人土地進行工程，故原計畫以提供經費給新北市政府水利局協助改善區域排水系統，經與水利局溝通因暫無接受捐款的機制，故仍以加強本案基地內排水系統方式，一併將鄰近區域地表逕流量列入考量。

陳侯慎(154 巷 3 弄 2 號)：我們這邊地面較低，下雨會灌水進去。我之前是從 3 弄這邊出入，後來才改從前面。3 弄這條我們也有分，現在我的地址也是 3 弄。這條不能廢巷。

主持人爵鼎 周經理：我想陳太太住在鄰新府路這邊，地形應該算比較高的，相對排水問題比較少。將來本案完成後，154 巷 3 弄現在的位置，還是可以通行。

住戶(154 巷 27 號)：我想請問一下，那個取土坑能不能再往另一側？因為噪音會離我們社區這邊比較近，或是因為卡車進出會不會影響巷弄的出入？因為我離巷弄的出入很近。

富鉅鼎建設工務部侯總經理：您的建議我們會納入考量，在確保施工安全與作業程序可以的前提下，能配合調整的部分我們會盡量配合。

主席：方華德

記錄：周兆駿

附錄二十五、 板橋區中山段 1793-23 地號謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）
板橋區中山段 1793-0023地號

列印時間：民國102年12月11日10時19分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由爵鼎都市建築股份有限公司自行列印
謄本檢查號：１０２ＦＡ４７２４１２ＲＥＧＦ６２４Ａ１１１６４６３６ＡＡ７Ａ２２９５２ＡＣ８Ａ２５Ｂ，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所　主　任　　鄭貴春
板地電謄字第472412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102年07月25日　　登記原因：分割
地　　目：道　　等則： 0　　面　　積：＊＊＊＊＊＊38.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國102年01月　公告土地現值：**177,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：１７９３－４地號
因分割增加地號：１７９３－２４地號
因分割增加地號：１７９３－２６地號
因分割增加地號：１７９３－２７地號
因分割增加地號：１７９３－００２９地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國070年08月15日　　登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國070年08月1日
所有權人：中華民國
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
住　　址：台北市光復南路１１６巷１８號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：102年01月***35,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月　　****3,149.9元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製爲一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已爲解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限爲三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者爲依據。

板橋地政事務所 謄本

附錄二十六、廢巷與範圍調整協調會

正本

檔　　號：
保存年限：

收文章 030801

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵瑛
電話：(02)29506206 分機303
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區府後街1巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國103年7月28日
發文字號：新北更事字第1033417513號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送103年7月15日召開「擬訂新北市板橋區中山段1716地號等78筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」涉及範圍調整及現有巷道改道協調會議紀錄1份，請　查照。

說明：

一、依本處103年7月2日新北更事字第1033416830號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本處彙辦。

訂

正本：羅委員道榕、曹委員奮平、何委員德富、張委員邦熙、黃委員明達、黃委員潘宗、新北市政府交通局、新北市政府工務局建照科、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都計測量科、丁麗芬 君、王瓊苑 君、成傳泰 君、江美雲 君、李柏蓁 君、李淑惠 君、林秀滿 君、林宜德 君、林明敏 君、林芳菲 君、林新蓉 君、林夢梅 君、林精良 君、林嬋娟 君、洪玉滿 君、洪吉亮 君、洪義信 君、洪叔生 君、洪金龍 君、洪靜怡 君、洪儷芬 君、孫殿銘 君、徐秋滿 君、徐錦圳 君、張文武 君、張李梅 君(通訊地址)、張李梅 君(謄本地址)、張美貞 君、章淑英 君、陳玉芬 君、陳志賢 君、陳侯慎 君、陳洪和 君、陳洪家 君、陳國珠 君、陳雪娥 君、陳童雲霞 君、陳楹佳 君、陳鄔貞 君、陳亮樺 君、陳鄔宏 君、游哲彥 君、游乾鐘 君、游舒芸 君、黃成剛 君、黃淳珠 君、黃楊桂枝 君、楊西堂 君、溫俊錦 君、詹秀 君、詹麗蓉 君、劉舒裕 君、劉舒慶 君、蔡美春 君、蔡美惠 君、蔡維洋 君、蔡維倫 君、蔡鶴芳 君、賴曾 君、簡婕如 君、蘇振宏 君、徐存易 君、溫智宏 君、溫智孟 君、富鉅鼎建設股份有限公司、中國開發資產管理股份有限公司、爵鼎都市建築股份有限公司、陳廷杰建築師事務所、振皓工程顧問股份有限公司、元宏聯合建築師事務所

副本：新北市政府都市更新處

線

處長 王玉芳 出國
副處長 謝　登　武 代行

第1頁　共1頁

「擬訂新北市板橋區中山段1716地號等78筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」涉及範圍調整及現有巷道改道協調會議紀錄

壹、 開會時間：103年7月15日（星期二）下午2時30分

貳、 開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、 主持人：謝副處長登武　　記錄：黃茹偵、鄧涵瑛

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 作業單位報告

本次會議主要討論內容分為以下二部分：

一、 範圍調整

「新北市板橋區中山段1716地號等78筆土地都市更新案」(以下簡稱「中國開發更新案」)係由中國開發資產管理股份有限公司於100年9月23日申請報核事業計畫。有關更新單元範圍部分，其實施者中國開發資產管理股份有限公司於103年6月14日召開自辦公聽會，擬排除原更新單元範圍中山段 1765、1766、1767、1773、1773-1、1778、1779、1780、1793-25、1793-26地號等10筆土地。惟自前開會議後，本處接獲部分地主就所排除之範圍提出陳情，故召開本次會議以預先瞭解相關陳情人意見，作為後續確認「中國開發更新案」更新單元範圍之參考。

二、 現有巷道「中山路1段154巷3弄」改道

「新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新案」(以下簡稱「富鉅鼎更新案」)是由實施者富鉅鼎建設股份有限公司於97年8月29日申請報核事業計畫。有關「富鉅鼎更新案」申請廢止現有巷道「中山路1段154巷3弄」部分，依新北市都市更新審議委員會103年1月28日第30次會議決議，市府考量應不影響現有巷道二側地主建築及通行權益，故不同意本案申請廢止現有巷道一事。

然而，其上開決議對於「富鉅鼎更新案」後續執行及整體規劃皆影響甚大，考量都市更新案整合不易，且市府皆以鼓勵都市更新、改善環境為目標，故在「不影響該現有巷道二側地主建築及通行權益」的原則下，另規劃改道方案，以保障陳情人之權益，亦能促使「富鉅鼎更新案」能繼續推動。

第 1 頁 / 共 6 頁

綜上，本處特邀相關陳情人、實施者、本市都市更新審議委員及相關單位，召開本次會議以釐清相關疑義，期能加速二案都市更新之推動。

陸、 實施者說明本案背景說明：略

柒、 綜合討論

一、 陳情人意見表述

（一）詹金山代（中山路1段154巷3弄14-2號）：

本人代表所有權人張美貞發言，本人所持有之土地目前位於「中國開發更新案」規劃排除的範圍，該筆土地（1778地號）同意比例約一半，請問是否可能將其同意戶與不同意戶分別處理？由二案實施者合作的方式來開發，讓同意戶參與「中國開發更新案」，不同意「中國開發更新案」者則可考慮參與「富鉅鼎更新案」？

（二）洪金龍（中山路1段154巷3弄24號）：

針對「富鉅鼎更新案」目前所提改道方案，應先徵詢其土地所有權人同意。該筆土地（1764-3地號）目前尚有建築物，此方案將影響我們的權益，故本人不同意其東側所規劃之6M巷道設置於本人土地上。

（三）徐錦圳之妻代（中山路1段154巷3弄16號）：

有關102年12月24日協調會議，針對「富鉅鼎更新案」所提廢止現有巷道部分，相關單位皆已表示不可行，且與法令規定有所違誤。現在「富鉅鼎更新案」所規劃的改道方式，是否仍有建築線？未來如「富鉅鼎更新案」成功開發，我們是否需取得其住戶同意才能通行及改建？因此希望維持原來巷道。

（四）陳侯慎代（中山路1段154巷3弄2號）：

本人房子出入口是面向中山路1段154巷3弄，「富鉅鼎更新案」目前所提廢改道方案將影響本人通行權益，故本人堅決不同意。

（五）洪義信之妻代（中山路1段154巷3弄22號1樓）：

1. 針對「富鉅鼎更新案」目前所提改道方案，東側所規劃之6M巷道將設置於本人土地上（1764-3地號），但「富鉅鼎更新案」與「中國開發更新案」未必能同時實施，其開發先後問題無法解決，因此本人不同意此改道方案。

2. 在新北市都市更新審議委員會103年1月28日第30次會議決議，既已不同意中山路1段154巷3弄之廢巷方案，為何仍又重提改道方案？我們希望維持原案。

（六）徐存易代（中山路1段154巷5弄3號1樓）：

目前二案所提的廢改道方案，會將我們的土地包起來，變成袋地，影響地主的通行及建築權益，故本人堅持反對，請保留原來巷道。

（七）李全益代（區運路25號）：

希望本次陳情不願參與更新的地主能屏除己見，團結一心共同開發，創造大家最大的利益。

（八）成傳泰等11人【書面意見摘錄】：

1. 中國開發資產管理股份有限公司於103年3月13日規劃將中山路1段154巷3、5弄等40戶，共計十筆土地自「中國開發更新案」之範圍排除，但其排除之土地面積僅為952平方公尺，且未臨計畫道路，將致陳情人等及其他不同意地主日後無法自辦都市更新，建議應將板橋區區運路一側店舖（尚有約30戶不同意地主）一併納入調整排除範圍，並達1000平方公尺以上土地面積。
2. 富鉅鼎建設股份有限公司係「富鉅鼎更新案」實施者，其於歷次會議中再三申請廢改中山路1段154巷3弄道路，將阻卻當地居民、車輛往來通行，且目前該巷道係屬公有土地，若廢改道，則違反路權使用相關規定，亦致陳情人等及其他地主日後自辦都市更新時喪失建築線，影響都更獎勵甚鉅。
3. 有關都市更新案件之獎勵、審核、審議及其准否，須經一定法定程序，絕非任由代理實施者恣意橫行，予取予求，否則有悖都更條例立法精神與其目的。

二、 實施者回應與說明

（一）中國開發資產管理股份有限公司：

1. 本案目前所規劃排除的範圍為中山段1765、1766、1767、1773、1773-1、1778、1779、1780、1793-25、1793-26地號等10筆土地，主要考量審議期間該範圍部分所有權人正式以書面陳情方式，表達不願納入更新單元範圍，為妥善回應其陳情意見，本公司於會後多次與陳情人溝通協調，但截至協調期限103年3月10日止，該地區同意比例仍未達法定門檻，故實施者才調整本更新單元範圍，俾利全案都市更

新事業之推動，並促使該範圍日後得以自行辦理重建或都市更新。

2. 有關103年6月23日有陳情人建議一併排除區運路一側店鋪範圍，但查該範圍同意比例已逾8成，餘未同意戶主要是針對權利變換機制尚有疑慮，本公司後續會再與其詳細溝通說明，故目前仍以前述十筆土地為主要排除範圍。

3. 有關本案僅規劃廢止154巷南端部分，主要是考量154巷5弄之住戶未來得依已指定在案之建築線（154巷）北端，自行辦理重建；且針對目前154巷南端部分，本案規劃其更新後仍作為開放空間供公眾使用，應不影響其通行權益。

4. 有關本案北側配合留設6M通道部分，該位置原即規劃作開放空間使用，後得知富鉅鼎更新案之改道方案，為保留規劃彈性，故採鋪面設計之調整，以避免後續計畫變動幅度過大。

（二）富鉅鼎建設股份有限公司：

1. 倘本案目前規劃的改道方案不可行，後續會將目前位於「中國開發更新案」之6M巷道部分，規劃移至本基地範圍內，但此種方式雖尚可配置建築，但設計效率非常差。

2. 倘現有巷道「中山路1段154巷3弄」無法改道，將造成本案變為二宗基地，考量本基地整體開發、南側中山段1781、1782、1783地號可利用性及其土地所有權人權益問題，可能將會考量排除前述3筆土地。

3. 針對目前「中國開發更新案」規劃排除的範圍，如地主有意願參加本案，本公司皆以開放態度面對，惟本案是採「協議合建」方式實施，同意比例亦已達100%，故納入本更新單元範圍土地之同意比例也需達100%，避免影響本案辦理期程及其他所有權人權益。

三、 相關單位意見

（一）市府交通局：無意見。

（二）市府工務局：無意見。

（三）市府城鄉發展局都計測量科【書面意見】：

經查旨揭申請基地所涉巷道（中山路1段154巷及154巷3弄）屬本府指定建築線在案之現有巷道，另有關巷道改道部分，本局無意見。

四、 委員綜合意見

（一）新板橋車站特定區計畫當初是期望以大規模的整體開發為主，其中市政大樓前之特專一是規劃以人行步道及街角廣場串連中山路及區運路，提升整體居住品質、營造舒適步行空間；因此，希望目前提出不同意參與更新的地主能再考量整體大環境，共同參與更新、重塑景觀、改善居住品質；當然，市府仍尊重地主所陳意見，如確實不願參與二更新案，後續會將各位意願納入審議考量。

（二）針對陳情表示不同意參與二更新案任一案的地主，依「中國開發更新案」擬排除之範圍，如未來該範圍地主欲自行重建，因僅臨6M現有巷道，基準容積將降為200%，開發條件遠低於目前二更新案，其分配比例未必較佳，請陳情人務必瞭解自身權益。

（三）有關「中國開發更新案」範圍調整部分，是否有必要現階段就排除同意比例偏低的土地？目前未同意戶的癥結點為何？希望中國開發資產管理股份有限公司再釐清原因並儘量整合；倘「中國開發更新案」已確定排除該範圍，也請富鉅鼎建設股份有限公司評估整合此範圍之可能性，期望能併入「富鉅鼎更新案」，避免開發過於破碎。

（四）有關「富鉅鼎更新案」規劃內容，後續不論實施者採用改道或維持現有巷道方案，建議實施者應針對容積獎勵額度及建築配置等內容，提出較為具體且可行的規劃，以利委員審議。

（五）針對「富鉅鼎更新案」目前所提改道方案，其東側6M巷道位於「中國開發更新案」範圍內，因二案開發時程難以一致，故該方案不可行。倘本案將改道位置皆移至本基地範圍內，為確保當地居民通行及建築權，其改道部分仍應指定建築線或設定不動產役權，並應一併考量其管線（如水、電、瓦斯等）之處理方式。然而，此改道方案未必有利於現住戶，恐不符合本市都市更新審議原則所列廢改道情形，審議委員會不一定會同意，故建議實施者研議較為可行之方案。

（六）倘現有巷道「中山路1段154巷3弄」無法改道，請「富鉅鼎更新案」實施者提出南側1781、1782、1783地號之處理方案，是否依都市更新條例第45條辦理容積調配？或評估其他方式。

捌、 主席結論

一、 有關「中國開發更新案」範圍調整部分，請實施者於下次專案

小組審議前，再與不同意戶妥為溝通說明並作成正式紀錄，供後續審議參考。

二、 有關「富鉅鼎更新案」現有巷道改道部分，請依新北市都市更新審議委員會 103 年 1 月 28 日第 30 次會議結論，並考量所有權人意見，依相關規定再修正規劃內容後送府續審。

三、 新北市政府都市更新處於 102 年 12 月及今日協調會，均已告知不同意戶日後自行興建時依規定所受之限制，然民眾依法本即擁有參與或不參與都市更新之權利，故本處基於政府立場再次籲請各位土地及合法建物所有權人，不管最後決定如何，均請確實瞭解所有權利義務及現在日後權益上的變化。

玖、 散會：17 時 40 分

第 6 頁 / 共 6 頁

召開「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」涉及範圍調整及現有巷道改道協調會議簽到冊

壹、時間：中華民國 103 年 7 月 15 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：謝副處長登武

出(列)席單位/人員：

出席人員

簽名處		簽名處	
羅委員進榕		曾委員奮平	
何委員德富	何德富	張委員邦熙	
黃委員明達		黃委員潘宗	
本府交通局		本府工務局建照科	
本府養護工程處		本府城鄉發展局都計測量科	
丁麗芬 君	丁麗芬	王瓊苑 君	
成傳泰 君		江美雲 君	

出席人員

簽名處		簽名處	
李柏蓁 君		李淑惠 君	
林秀滿 君		林宜德 君	
林明敏 君		林芳蓀 君	
林新蓉 君		林夢梅 君	
林精良 君		林輝娟 君	
洪玉滿 君		洪吉亮 君	
洪義信 君		洪叔生 君	
洪金龍 君		洪靜怡 君	
洪儷芬 君		孫殿銘 君	
徐秋滿 君		徐錦刑 君	
張文武 君		張李梅 君	
張美貞 君		章淑英 君	

出席人員

簽名處		簽名處	
陳玉芬 君		陳志賢 君	
陳俊慎 君		陳洪和 君	
陳洪家 君		陳國珠 君	
陳雪娥 君		陳童雲霞 君	
陳福佳 君		陳鄒貞 君	
陳亮禪 君		陳郁宏 君	
游哲彥 君		游乾鐘 君	
游舒芸 君		黃成剛 君	
黃淳珠 君		黃楊桂枝 君	
楊西堂 君		溫俊錦 君	
詹秀 君		詹麗蓉 君	
劉舒裕 君		劉舒慶 君	

出席人員

簽名處		簽名處	
蔡美春 君		蔡美惠 君	
蔡維洋 君		蔡維倫 君	
蔡鶴芳 君		賴曾 君	
簡婕如 君		蘇徽宏 君	
徐存易 君		溫智宏 君	
溫智孟 君			
蔡文娟			
新婦議員			

列席單位/人員

單位	簽名處	單位	簽名處
爵鼎都市建築股份有限公司		陳廷杰建築師事務所	
振皓工程顧問股份有限公司		本府都市更新處	
本府都市更新處		本府都市更新處	

廠商

單位	簽名處
實施者：富鉅鼎建設股份有限公司	
規劃者：中國開發資產管理股份有限公司	
設計者：	

附錄二十七、新府路改道協調會會議紀錄修正

正本

檔　　號：
保存年限：

收文章 030811

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵瑛
電話：(02)29506206 分機303
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區府後街1巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國103年8月5日
發文字號：新北更事字第1033417953號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：修正本處103年7月15日召開「擬訂新北市板橋區中山段1716地號等78筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」涉及範圍調整及現有巷道改道協調會議紀錄，請　查照。

說明：

一、依陳情人張美貞103年8月1日陳情意見書辦理。

二、有關旨述會議紀錄 柒、綜合討論 一、陳情人意見表述（一）詹金山部分，修正如下：「本人係屬『中國開發更新案』之同意戶，持有中山路1段154巷3弄12-2及14-2號房屋，目前14號整棟建物之同意比例為100%，12號整棟建物之同意比例為60%。而『中國開發更新案』之困境在於整合停在84%左右，為提高同意比例至90%，而將同意比例低於60%之中山路1段154巷3弄暨5弄共8棟（40戶）排除。如此，3弄暨5弄住戶日後欲都更則難上加難，影響甚鉅。故建議能否將3弄暨5弄之同意戶與不同意戶分別處理？由二案實施者採合作方式來開發，讓同意戶繼續能以權利變換方式參與『中國開發更新案』，不同意戶得以協議合建方式參與『富鉅鼎更新案』，並以同意戶及不同意戶所占價值比例予以整併切割至二案，且請估價師予以估價，以求公允。」另於捌、主席結論部分增列：

第1頁　共2頁

「四、有關陳情人所提意見，請二案實施者就其可行性納入評估。」其完整會議紀錄可逕上市府城鄉發展局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。

正本：羅委員道榕、曹委員奮平、何委員德富、張委員邦熙、黃委員明達、黃委員潘宗、新北市政府交通局、新北市政府工務局建照科、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都計測量科、丁麗芬 君、王瓊苑 君、成傳泰 君、江美雲 君、李柏蓁 君、李淑惠 君、林秀滿 君、林宜德 君、林明敏 君、林芳菲 君、林新發 君、林夢梅 君、林精良 君、林嬋娟 君、洪玉滿 君、洪吉亮 君、洪義信 君、洪叔生 君、洪金龍 君、洪靜怡 君、洪儷芬 君、孫殿銘 君、徐秋滿 君、徐錦圳 君、張文武 君、張李梅 君(通訊地址)、張李梅 君(謄本地址)、張美貞 君、章淑英 君、陳玉芬 君、陳志賢 君、陳侯慎 君、陳洪和 君、陳洪家 君、陳國珠 君、陳雪娥 君、陳童雲霞 君、陳楹佳 君、陳鄔貞 君、陳亮樺 君、陳鄔宏 君、游哲彥 君、游乾鐘 君、游舒芸 君、黃成剛 君、黃淳珠 君、黃楊桂枝 君、楊西堂 君、溫俊錦 君、詹秀 君、詹麗蓉 君、劉舒裕 君、劉舒慶 君、蔡美春 君、蔡美惠 君、蔡維洋 君、蔡維倫 君、蔡鶴芳 君、賴曾 君、簡婕如 君、蘇振宏 君、徐存易 君、溫智宏 君、溫智孟 君、富鉅鼎建設股份有限公司、中國開發資產管理股份有限公司、爵鼎都市建築股份有限公司、陳廷杰建築師事務所、振皓工程顧問股份有限公司、元宏聯合建築師事務所
副本：新北市政府都市更新處

處長 王玉芬 出國
副處長 謝　登　武 代行

第2頁　共2頁

附錄二十八、1784、1784-1、1793-24 地號所有權人 104 年 6 月 24 日陳情文

陳情書

主旨：參與鄰地富鉅鼎建設公司中山段 1781 地號等 19 筆地號都更案，敬請查照。

說明：

一、 本人為板橋中山段 1784、1784-1、1793-24 等三筆土地所有權人。原列入中國開發資產管理股份有限公司為實施者所提出之擬訂板橋中山段 1716 地號等 78 筆土地都市更新案，因中國開發資產管理股份有限公司將其中山路 154 巷 3 弄之建築物排除在外，故依 103 年 7 月 15 日會勘記錄辦理列入富鉅鼎建設公司協調範圍內。

二、 中國開發資產管理股份有限公司之開發案，將中山段 1765 地號等 10 筆土地自更新單元排除。排除上述 10 筆土地後，更新單元範圍崎嶇不平整，本人持有土地於中國資產案中猶如孤島。中國開發案並取消廢止中山路一段 154 巷指定建築線在案之既成巷道，造成本人持有之土地雖位於中國開發案範圍內，但無法鄰接計畫道路，而造成容積減損。

三、 在中國開發案排除範圍中山路 154 巷 3 弄部分納入富鉅鼎更新案後，更新單元範圍趨於完整，本人所持土地猶如該案最後一片拼圖。經詢問相關都市更新專業人士後。為求確保本人及家人權益，並顧及都市更新單元劃設與開發之完整性，本人經過審慎的考量與家人的討論後，申請自中國開發案範圍排除，並加入鄰地富鉅鼎建設公司都更案內。

四、 依 103 年 7 月 15 日會勘記錄辦理與富鉅鼎建設協商，故本人陳請撤銷開立給中國開發資產管理股份有限公司之同意書，另同意與富鉅鼎建設合建列入鄰地中山段 1781 地號等 19 筆地號範圍內，復請照查。

正本:新北市都市更新處、中國開發資產管理股份有限公司、富鉅鼎建設股份有限公司

陳情人：陳亮樺 陳俊慎 陳彭[illegible] 陳宏

中 華 民 國 一 〇 四 年 六 月 二 十 四 日 星 期 三

附錄二十九、104年鄰地協調會紀錄

富鉅鼎建設股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：陳進旺　電話：2547-2889　傳真：2547-1889

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司
發文日期：中華民國 104 年 7 月 31 日
發文字號： 富建更字 10407005 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：廢巷工程說明會會議紀錄

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」鄰地協調會會議紀錄，請　查照。

說明：

一、 富鉅鼎建設股份有限公司為實施者之「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等28筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案）於民國104年7月25日（六）上午十時於新北市板橋區中山路一段161號（新北市政府403會議室）召開鄰地協調會。

二、 檢送本案鄰地協調會會議紀錄供參。

三、 為再次確認台端參與都市更新意願，本公司擬再次舉辦協調會。

四、 開會時間：中華民國104年8月15日（六）上午十時。

五、 開會地點：新北市板橋區中山路一段161號（新北市政府401簡報室）。

六、 倘貴住戶有意願參與本案，可以本次協調會上繳交相關書件。

正本：鄰地所有權人
副本：新北市都市更新處、新北市板橋區深丘里里辦公室、陳廷杰建築師事務所、爵鼎都市建築股份有限公司

實施者
富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

第一頁 共一頁

「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等28筆土地都市更新事業計畫案」

鄰地協調會議紀錄

一、時　間：民國 104 年 7 月 25 日（六）上午十時

二、地　點：新北市板橋區中山路一段 161 號（新北市政府 403 簡報室）

三、主　席：富鉅鼎建設股份有限公司 陳進旺

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　周兆駿

五、出席人員：詳 簽到簿

六、會議紀錄：

主席 陳進旺:感謝大家今天撥空參加鄰地協調會，我宣布會議開始，請爵鼎都市建築代表針對今天內容進行報告。

爵鼎 周兆駿：

1. 本案因應鄰地更新案調整範圍，目前申請範圍為板橋區中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1765、1766、1778、1779 及 1780 地號等 28 筆土地，土地面積共計 2,304 平方公尺。
2. 本案採「權利變換」方式或「協議合建」方式，若於發布實施前取得全體私有所有權人同意，則調整為「協議合建」，如有部分所有權人不同意或同意「權利變換」，採部分「權利變換」及部分「協議合建」為準。
3. 本案設計目前規劃地上 24 層地下 5 層，共計 120 戶；容積獎勵申請項目都市更新 47.12%、規模獎勵 20.00%、容積移轉 32.88%。
4. 若有意願參與本案，請於 2 周內(104 年 8 月 8 日)與富鉅鼎聯絡且開立同意書，並於一個月內簽約完成。

與會所有權人蘇先生:

針對本案與中國資產案，我建議按各所有權人參與意願分割土地，讓想參加中國資產與富鉅鼎的所有權人，各自參加認同之案件。

1

爵鼎 周兆駿：

感謝您的建議，目前因為土地上尚有合法建築物，依我的理解尚無法辦理土地分割，且無法分別加入都更案，應依原建照之建物合併，列入本都更案或列入鄰地都更案；您的建議我們會納入會議紀錄，供主管機關參考。

主席 陳進旺:是否還有人有其他問題。

(現場無人提問)

主席 陳進旺:我宣布今天協調會到此結束。

2

附錄三十、104年基地內未同意戶說明會紀錄

富鉅鼎建設股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：陳進旺　電話：2547-2889　傳真：2547-1889

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司
發文日期：中華民國 104 年 8 月 20 日
發文字號： 富建更字 104080003 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：說明會會議紀錄
主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」說明會會議紀錄，請　查照。
說明：
一、 富鉅鼎建設股份有限公司為實施者之「擬訂新北市板橋區中山段1781 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案）於民國 104 年 8 月 13 日（四）下午七時於新北市板橋區府後街 1 巷 5 號二樓（爵鼎都市建築股份有限公司會議室）召開說明會。
二、 檢送本案 8 月 13 日說明會會議紀錄供參。
三、 為促使本案順利推動，本公司擬再次舉辦說明會，敬邀台端與會協商。
四、 開會時間：中華民國 104 年 8 月 31 日（一）晚午七時。
五、 開會地點：新北市板橋區民安街 22 號（深丘里里長辦公室）。

正本：徐錦圳、詹秀、張美貞、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠
副本：新北市都市更新處、新北市板橋區深丘里里辦公室、陳廷杰建築師事務所、爵鼎都市建築股份有限公司

實施者
富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

第一頁 共一頁

「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」
說明會會議紀錄

一、時　間：民國 104 年 8 月 13 日（四）下午七時
二、地　點：新北市板橋區府後街一巷 5 號二樓（爵鼎都市建築 會議室）
三、主　席：富鉅鼎建設股份有限公司 陳進旺
四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　周兆駿
五、出席人員：詳 簽到簿
六、會議紀錄：

主席 陳進旺:感謝大家今天撥空參加說明會，我宣布會議開始，請爵鼎都市建築代表針對今天內容進行報告。

爵鼎 周兆駿：

1. 本案因應鄰地更新案調整範圍，目前申請範圍為板橋區中山段 1781 地號等 28 筆土地，土地面積共計 2,304 平方公尺。
2. 本案採「權利變換」方式，若於發布實施前取得全體私有所有權人同意，則調整為「協議合建」。
3. 本案設計目前規劃地上 24 層地下 5 層，共計 120 戶；容積獎勵申請項目都市更新 47.12%、規模獎勵 20.00%、容積移轉 32.88%。
4. 實施者針對本案提供合建與委託興建兩種方式。

與會所有權人涂成樞:

針對委託興建的內容可否詳細說明。

主席 陳進旺:

委託興建乃是依所有權人持有土地面積及本案核准之獎勵容積計算可興建之銷售面積，由所有權自行負擔興建成本並分回全部房地；興建成本部分是採新北市都市更新權利變換提列標準為基礎，實際再依雙方約定執行。

與會所有權人涂成樞:

請問分配樓層怎麼決定?

1

主席 陳進旺:先用均價計算，再依樓層價差找補。

與會所有權人涂成樞:你們委託建築平均來說一坪多少錢?

主席 陳進旺:這須要詳細估算，本公司會依權利變換提列項目去估算每一坪的費用。

與會所有權人涂成樞: 單元內的房地實施者還願意購買嗎?

主席 陳進旺:如果價格合理，我們還是可以協調。

與會所有權人陳惠珠: 我們主要是想問之前有跟實施詢問過地下室的補償方式。

主席 陳進旺:本案目前跟其他所有權人洽談的方案都是以土地持分按比例分配坪數來計算，並沒有提供額外的補償。

與會所有權人涂成樞: 後面5巷部分有納入我們的案子嗎?

爵鼎 周兆駿：5巷部分目前沒有。

主席 陳進旺:是否還有人有其他問題。

(現場無人提問)

主席 陳進旺:我宣布今天協調會到此結束。

新北市板橋區中山段1781地號等28筆土地

都市更新規劃範圍內協調會 簽到簿

地點:新北市板橋區後港1巷5號2樓 日期104/08/13 晚上7:00~9:0

公司名稱	簽名欄	備註
建設公司－富鉅鼎集團		
毛韋甄	陳進旺	
呂承璋		
都市更新規劃單位		
周兆駿		
建築設計單位		

104/08/13

新北市板橋區中山段　　都市更新協調會簽到簿

地點：新北市板橋區府後街1巷5號2樓

所有權人	簽名欄	聯絡電話	備註
詹秀			
徐錦圳			
張美貞			
陳玉枝	陳玉枝		
涂陳惠貞	陳惠貞		台北市中山區龍安街166巷10弄4F。
陳惠珠	陳惠珠		
陳惠燕	陳惠燕		中和區新生街3巷1-1號
陳惠玲			
柯滿珠		0935-586-288	

富鉅鼎建設股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：陳進旺　電話：2547-2889　傳真：2547-1889

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司
發文日期：中華民國 104 年 9 月 25 日
發文字號： 富建更字第104090002號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：範圍內協調會議紀錄

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等28筆土地都市更新事業計畫案」說明會會議紀錄，請　查照。

說明：

一、 富鉅鼎建設股份有限公司為實施者之「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等28筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案）於民國 104 年 8 月 31 日（一）下午七時於新北市板橋區民安街22號（板橋區深丘里辦公室）召開說明會。

二、 檢送本案8月31日說明會會議紀錄供參。

正本：柯滿珠、陳惠玲、陳惠燕、陳惠珠、涂陳惠貞、陳玉枝、張美貞、徐錦圳
副本：新北市都市更新處、新北市板橋區深丘里里辦公室、陳廷杰建築師事務所、爵鼎都市建築股份有限公司

實施者
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1781地號等28筆土地都市更新事業計畫案」

說明會會議紀錄

一、時　間：民國 104 年 8 月 31 日（一）下午七時

二、地　點：新北市板橋區民安街22號（板橋區深丘里辦公處）

三、主　席：富鉅鼎建設股份有限公司 陳進旺

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　周兆駿

五、出席人員：詳 簽到簿

六、會議紀錄：

主席 陳進旺:感謝大家今天撥空參加說明會，我宣布會議開始。

先針對之前 8 月 13 日所開的協調會再做一次陳述，本案本公司為整體規劃為顧全基地內所有權人之權益，並採三方案協調：

1. 合建方式：法定容積及都更獎勵部分地主分配為 65%，建商分配為 35%。容積移轉土地由建商購買，地主分配為 20%。

2. 委建方式：係採新北市都市更新權利變換提列為方式，作為興建及營造費用之標準。

3. 買賣方式：由雙方協調以合理價位成交。

有任何問都可以提問。

與會所有權人陳女士:

請問貴公司針對頂樓加蓋部分是否有提供補償。

主席 陳進旺:

本案目前有針對頂樓加蓋部分進行補償。

與會所有權人陳女士:

那希望地下室能夠比照頂樓加蓋部分補償。

主席 陳進旺:這邊因為涉及公平性，與所有權人洽談的方案都是以土地持分按比例分配坪數來計算，並沒有提供額外的補償

與會所有權人陳女士:我聲明我的發言僅代表我個人。

主席 陳進旺:本案還是提供合建、委建與買賣三種方式，希望儘量符合所有權人的需求。

主席 陳進旺: 不知道還有沒有別的問題?。

(現場無人提問)

主席 陳進旺:我宣布今天會議到此結束。

結論：

一、本案本公司為整體規劃為顧全基地內所有權人之權益，並採三方案協調：

1. 合建方式：法定容積及都更獎勵部分地主分配為65%，建商分配為35%。容積移轉土地由建商購買，地主分配為20%。

2. 委建方式：係採新北市都市更新權利變換提列為方式，作為興建及營造費用之標準。

3. 買賣方式：由雙方協調以合理價位成交。

二、以上各方案請未簽約之地主於二十日內，與本公司(經理：陳進旺)聯絡，並於30日內簽約以便本案順利進行興建。

三、張美貞及徐錦圳未參加，仍在繼續追蹤協調。

新北市板橋區中山段都市更新說明會簽到簿

地點：深丘里里長辦公室

日期：104/08/31

公司名稱	簽名欄	備註
建設公司－富鉅鼎集團		
都市更新規劃單位		
規劃設計單位		

104/08/31

新北市板橋區中山段　　都市更新說明會簽到簿

地　點：深　丘　里　里　長　辦　公　室

所有權人	簽名欄	聯絡電話	備註
柯滿珠			
陳惠玲			
陳惠燕	陳惠燕		
陳惠珠			
涂陳惠貞			
陳玉枝			
張美貞			
徐錦圳			
詹秀			

附錄三十一、105 年 07 月 18 日新府路交評交通局第 1 次審查意見

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：宋孟儒
電話：(02)29603456 分機6982
傳真：(02)29698462
電子信箱：AG8849@ntpc.gov.tw

10487
台北市中山區復華里長春路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105年7月18日
發文字號：新北交規字第1051308906號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：施振華建築師事務所受富鉅鼎建設股份有限公司委託辦理「新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地集合住宅新建工程」交通影響評估報告案，本局第1次審查意見如審查表，請查照。

說明：依據貴局105年6月17日未具文號便簽辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：富鉅鼎建設股份有限公司、施振華建築師事務所(均含附件)

局長 王聲威

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

新北市政府交通局交通影響評估審查表

案名：新北市板橋區中山段1781等25地號集合住宅新建工程案

審議階段：■環評階段(環境保護局)　□都市設計審議階段(城鄉局)　□請領建照階段(工務局)　□其他

審查重點	通過標準	是或否	審查意見
一、前言			
(一) 開發內容說明	是否敘明計畫名稱	是	
	是否檢附基地地理位置圖	否	請清楚標示基地周邊主、次要道路(包含巷道)。
	是否敘明開發單位	是	
	是否敘名開發類別、所在區位及開發規模(樓地板面積、住宅戶數)	1. 開發類別：集合住宅 2. 所在區位：特專一(都市更新地區) 3. 樓地板面積：12,035.77 M² 4. 戶數： 168 戶	
	是否敘明預計引進人數	住宅486人	請依不同用途敘明預計引進人數。
	■本案基地不是變更設計 □ 本案基地為變更設計，是否依變更內容重新修正原核定報告內容，變更內容為 ： □ 舊建照辦理變更設計，因未能依前核定報告之目標年期完工或實施，故修正報告重新送審		
(二) 評估範圍	是否標明基地最外圍往外500公尺範圍線為研究範圍	是	
二、基地周邊現況			
(一) 都市計畫與周邊土地使用現況	是否敘明基地目前土地使用型態	是	
	是否敘明基地現有分區管制之分類及其允許之土地使用、密度及與交通相關規定(如停車位設置等規定)	否	請分別依變更新板車站特定專用區細部計畫(第二次通檢)、建築技術規則、新北市都市設計審議原則分別檢討各種法定車位數，詳細說明計算過程並表列。
	基地鄰近土地使用資料	是	
(二) 重大建設計畫	是否敘明基地鄰近可利用之計畫中或施工中之道路及交通改善計畫，內容是否有誤	是	
	若有新運具(如捷運)將於未來加入營運，是否說明其預定營運時期及運具重新分配比例之推估	否	請補充。
(三) 周邊道路動線分析	是否提供1/1000路網示意圖	否	請以數值地形圖套繪基地周邊道路及基地平面圖，並標示周邊之道路幾何配置、號誌標誌標線。
	是否提供基地周邊主、次要道路照片	否	1. 請補充標示拍攝時間。 2. 請補充基地500公尺範圍內周邊道路照片，包含中山路一段154巷、中山路一段154巷3弄、中山路一段154巷5弄、新民街、海山路、民族路69巷、民族路129巷、實踐路、館前東路。 3. 請說明中山路一段154巷、中山路一段154巷3弄、中山路一段154巷5弄是否廢巷？及對臨近周邊民眾進出動線是否影響。
	是否圖示說明行車動線規劃(含基地及鄰近主要聯絡道路，圖示要大而清楚)	是	
(四) 道路幾何特性與服務水準分析	是否表列說明基地500公尺範圍內之道路幾何配置(含路寬、車道數、人行道寬度、分隔設施、停車管制現況、道路容量等資料)	否	請依前述意見補充周邊道路幾何配置、現況照片及道路服務水準。
	是否調查兩年內上述路段之交通流量及路段旅行速率	否	請依前述意見補充。
	道路服務水準分析是否以路段旅行速率估算，其估算結果是否合	否	請依前述意見補充。
	是否圖示說明上述道路號誌化路口時制計畫、各轉向交通量及分布比例資料	否	請補充新站路/縣民大道、民權路/縣民大道、漢生東路/中山路、民權路/中山路、區運路/漢生東路之道路號誌化路口時制計畫、各轉向交通量及分布比例資料。
	是否表列上述道路號誌化路口服務水準	否	請依前述意見修正。
	是否敘明交通量調查日期及時段	是	
	是否圖示說明交通量測點位置及附上道路現況照片	否	請依前述意見修正。
(五) 停車供需分析	是否調查路邊停車場及路外停車場之停車供需及平均車位使用率等資料	否	請確認基地周邊路邊停車場及路外停車場位置及車位數，並補充圖示、表列。
	是否圖示說明基地周邊停車供需現況及供需比	否	請依前述意見修正。
(六) 大眾運輸系統服務狀況	是否說明大眾運輸系統路線、站位及尖峰時段班距等數據資料	否	請補充基地500公尺範圍內各種大眾運輸路線及尖峰時段班距。
	是否圖示說明基地500公尺範圍線內大眾運輸站位、路線及尖峰時段班距	否	請依前述意見修正。
(七) 人行動線分析	是否說明行人出入口所在街廓內所面臨道路之人行設施	否	請補充基地臨近街廓內所面臨道路之人行設施及寬度。
	是否圖示人行道寬度及空間分佈	否	一樓平面動線配置需供行人與自行車通行，請明確標示人行空間與自行車道尺度及動線規劃。
	是否圖示說明行人動線規劃	否	請依前述意見修正。
三、基地開發交通影響分析			
(一) 基地開發衍生交通量推估	是否敘明目標年期	目標年期為民國　111 年	
	是否註明交通影響分析中相關參數及引用模式之資料來源，且為最新之調查資料	是	
	交通影響分析若為申請單位自行調查，則其調查之開發類型及區位條件與本案基地是否相似及是否檢附相關調查資料	是	
	是否說明尖峰小時發生率為何	是	
	是否說明尖峰小時發生數為何	是	
	是否分析運具分配比率 (目前本縣大眾運輸使用率為31%，規劃單位所提之分配比率是否	是	
	是否分析尖峰小時各運具自旅人旅次為何	是	
	是否分析計算基地開發後衍生之各運具之車旅次及小客車當量數	是	
	上述衍生交通量推估是否合理	是	
	是否分析各方向旅次分配	是	
	是否分析交通量指派及其結果是否合理	是	
	是否分析汽機車停車產生率	否	請依前述意見修正；另請補充說明當地汽、機車持有率，又本案汽車停車需求以0.6席/戶計算是否低估?

（二）衍生停車需求分析	本案之停車供給是否滿足衍生之停車需求（基地作住宅使用應達滿足一戶一汽機車位，若無法滿足一戶一車位，至少應滿足當地汽機車持有率（輛/人口））	否	1. 請分別依變更新板事地特定專用區細部計畫（第二次通檢）、建築技術規則、新北市都市設計審議原則分別檢討各標法定車位數，詳細說明計算過程並表列，另依建築技術規則，同棟建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算之，故請分別檢討各類，住宅用途數量。 2. 請依變更新板事地特定專用區細部計畫（第二次通檢），檢討自行車位之設置。 3. 請依身心障礙者權益保障相關法規，檢討無障礙汽、機車位設置數量及位置。 4. 基地未來部分併作為店鋪使用，請研究加算及機動租停需求納入評估，若予以內部化；基本數不得要求本府於周邊增設汽、機車位。
	是否敘明本案汽機車之停車供給數量	否	請依前述意見修正。
（三）基地開發衝擊分析	是否說明目標年基地開發後週邊道路動線分析、大眾運輸系統服務狀況及人行動線分析	否	請補充。
	是否修正基地週邊交通之自然成長率及其結果是否合理	是	
	是否預測目標年基地已開發週邊道路服務水準及其結果是否合理	是	但目標年基地已開發週邊道路服務水準不佳，仍請補充交通改善措施。
	是否調查本案基地鄰近之其他已核定或審核中之開發計畫，是否圖示與本案基地之相對位置及距離，是否敘明本案基地週邊已核定進與本基地共用相同聯外道路之開發計畫，其開發名稱、使用類型、開發規模、目標年期、衍生之交通量、停車需求等資料	是	
	是否計算本案基地週邊已核定並與本基地共用相同聯外道路之開發計畫其特性交通量及道路服務水準	否	請補充。
四、停車場規劃與設計			
（一）停車場出入口動線、規距、安全設施分析	是否說明停車場內部交通動線，停車場出入口進出動線是否依規場標誌標線規定行進	否	請圖示補充說明基地各種車輛（包含汽車、機車、自行車）進聯場動線規劃以及基地停車場內動線規劃。
	是否標明基地所有出入口位置及與聯外道路交叉口之建築退縮情形，其出入口應設方式是否合理(停車場出入口應避免設於道路轉彎處，應避免與其他基地之停車場出入口車輛進出產生干擾，應距離鄰近路口至少5公尺以上)	否	1. 停車場出入口避免臨接自道路交叉點或截角線，轉彎處距離5m以內，並請評估調整出入口位置。 2. 請補充標示本案周邊其他基地之停車場出入口位置。
	是否標明出入口之人行道設計，寬度並於轉彎處設計半徑5M之截角圖形	否	1. 請補充標明出入口之人行道於轉彎處設計半徑5M之截角圖形，停車場出入口於人行道交會處連續保持行穿順。 2. 請補充各於舉辦地之建築配置圖說明緊衛停之人行動線串連。
	是否分析停車場出入口之出入停等空間長度及計算方式	是	
	是否依公路路線設計規範標準於停車場出入口套繪進出基地最大車型之行車軌跡	是	
	是否說明停車場出入口之安全設施分析	否	請檢視停車場出入口及停車場內車道轉彎處之安全設施是否足夠。
	停車場出入口是否標明視距及視距範圍內是否無障礙物	否	請檢視停車場出入口左右各5m處視距範圍內應避免設置植栽等固定物，以確保駕駛之通視性。
（二）停車位空間(供給)停放與數量配置概況	是否分別標示及說明小汽車、機車、裝卸貨、自行車、計程車、接駁車之停車空間配置圖說(含路時停車及開放月租停車空間)	否	請清楚圖示基地內各種停車位之配置及尺寸。
	■ 本案基地無申請獎勵停車位 □ 本案基地有申請獎勵停車位，是否說明其管理方式，如何確保其供不特定對象使用	-	
	本案汽機車設置是否符合「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」及「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」之規定	-	
五、交通改善措施與建議			
（一）基地交通配置、規劃說明及改善對策	是否須提出交通改善措施，是否針對車種、動線、時段、路段等交通管理配合措施進行說明，是否須檢附標誌、標線、號誌等交通工程圖說及數量	是	目標年開發後部分路段服務水準不佳，請提具交通改善措施。
	■ 本案基地無須提供接駁車服務，是否說明如何宣導及鼓勵引進入口使用現有大眾運輸設施 □ 本案基地須提供接駁車(含基地住入人口距離大眾運具之人數大於等於大眾運輸設施路線數運運點時)，對接駁車運能是否符合實際需求，並其管運方式是否於請領使用執照前先行提撥管運基金予第三公正單位主少營運2年，以確保接駁車能正常管運（於建照執造加註）	-	
	是否敘明施工期間交通維持措施原則，並承諾提送提送交通維持計畫	否	
	是否須提出基地500公尺範圍之區域交通改善計畫		請補充。
	交通改善措施是否可行	否	請補充。
（二）是否符合交通部修訂「建築物交通影響評估準則」第十一條規定須針對營運期間訂定交通管理計畫(第一類建築物應地板梯達三萬平方公尺)	是否針對建築物內、外部交通系統研提具體改善措施，以避免該類型之開發規模衍生大量衝擊，是否承諾提送開幕交維運前專案檢討報告(應於建照執行至少於開幕一年前提出開幕期間交通維持及監測計畫，送本府交通局審查通過使得領使照，並於開幕前完成相關設施。)		
六、附則			
（一）申請單位名稱、自然人之姓名、地址、聯絡電話及委託事業機一統號	是否檢附左列相關資料	是	
（二）評估委託書		否	請補充雙方簽印正本。
（三）評估報告撰寫者姓名、履歷、聯絡電話及簽章		是	
（四）依法登記職業之交通工程技師簽證及交通技師證照影本		是	
（五）歷次審查意見(含環境影響評估審議委員會、都市設計審議委員會、都市設計審議委員會專案小組會議建照指審會議會議紀錄及交通局審查意見)及回覆內容。		否	請補充。
七、其他意見			
1.基於環境永續，建築評估額度以公共自行車設置空間(4輛/格)取得額度獲設施費用，進行檢討額度未予與智慧型站牌之可行性。 2.基地沿本院之側側，並主申請設置路燈及路牌事。 3.未來若有設置公車站牌或候車亭需要，不得拒絕。			

附錄三十二、結構安全證明書（拆除無慮證明檔）

新北市板橋區新府路新建工程

結構計算書

陽昇工程顧問有限公司 丁春生 技師字第00033號 結構工程技師

陽昇工程顧問有限公司 丁春生

結構安全證明書

茲為新北市板橋區中山段 1781 等 25 筆地號，因新建集合住宅工程擬拆除原有建物，恐影響剩餘建築物之結構安全，經本公司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

新北市政府工務局

陽昇工程顧問有限公司
結構技師：丁　春　生
施振華建築師事務所
建　築　師：施　振　華

中　華　民　國　105　年　08 月　04　日

1、概述：

本案位於新北市板橋區，因新建集合住宅工程擬拆除原有建物，恐影響剩餘建築物之結構安全，經本公司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，進行電腦程式分析，比對所需鋼筋及設計圖說之配筋。

2、結構系統說明：

本工程為現場澆注鋼筋混凝土構造物。

3、結構材料規格(依據原始結構計算書)

本工程原使用之材料強度：

(1)混凝土　　$f_c' = 210\ kg/cm^2$

(2)鋼筋　　$f_y = 2800\ kg/cm^2$

4、結構分析程式

(1)結構分析採用 ETABS V9.5 程式

5、設計荷重(依據原始結構計算書)

(1)靜載重：

ROOF 12cm RC = 0.288 t/m²

其他 = 0.102 t/m²　合計 0.39 t/m² (FOR slab)

(其他 = 0.04 t/m²　合計 0.43 t/m² (FOR EQ)

2-5F 12cm RC = 0.288 t/m²

FINISH 等 = 0.100 t/m²

PARAPETION 等 = 0.062 t/m²　合計 0.45 t/m²

(其他 = 0.212 t/m²　合計 0.50 t/m² (FOR EQ)

(2)活載重：

ROOF = 0.15 t/m²

2-5F = 0.20 t/m²

(3)設計地震力(依據原始結構計算書，設計地震力屬當時之中度地震區)

$V_d = 0.1 \times (D.L. + 1/4\ L.L)$

6、設計地震力計算(依據原始結構計算書)

(1)重量計算：

Story	Column	Beam	Floor(S)	Floor(Load)	wall		小計 (ton)
RF	11700.00	16335.00	29937.60	14243.63	30402.00		102.62
5F	11700.00	16335.00	29937.60	21961.08	30402.00		110.34
4F	11700.00	16335.00	29937.60	21961.08	30402.00		110.34
3F	11700.00	16335.00	29937.60	21961.08	30402.00		110.34
2F	11700.00	16335.00	29937.60	21961.08	32428.80		112.36
						總重	545.99

R1F	其他重	=103.59*137.5=	14243.63 kg
5F	其他重	=103.59*212=	21961.08 kg
4F	其他重	=103.59*212=	21961.08 kg
3F	其他重	=103.59*212=	21961.08 kg
2F	其他重	=103.59*212=	21961.08 kg

etabs output

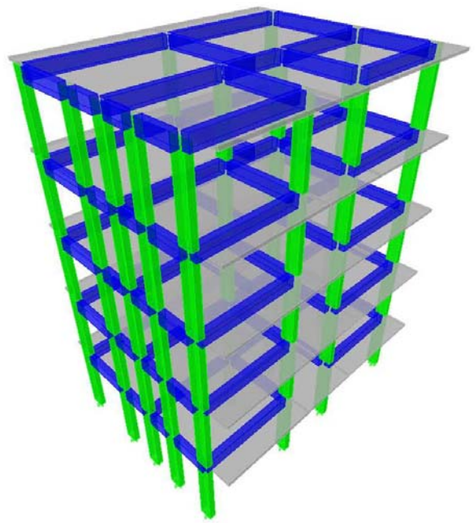
Story	ElementType	Material	TotalWeight	FloorArea	UnitWeight	NumPieces	NumStuds
RF	Column	FC210	11700	103.95	112.5541	13	
RF	Beam	FC210	16335	103.95	157.1429	19	0
RF	Wall	FC210	30402	103.95	292.4675		
RF	Floor	FC210	29937.6	103.95	288		
5F	Column	FC210	11700	103.95	112.5541	13	
5F	Beam	FC210	16335	103.95	157.1429	19	0
5F	Wall	FC210	30402	103.95	292.4675		
5F	Floor	FC210	29937.6	103.95	288		
4F	Column	FC210	11700	103.95	112.5541	13	
4F	Beam	FC210	16335	103.95	157.1429	19	0
4F	Wall	FC210	30402	103.95	292.4675		
4F	Floor	FC210	29937.6	103.95	288		
3F	Column	FC210	11700	103.95	112.5541	13	
3F	Beam	FC210	16335	103.95	157.1429	19	0
3F	Wall	FC210	30402	103.95	292.4675		
3F	Floor	FC210	29937.6	103.95	288		
2F	Column	FC210	12480	103.95	120.0577	13	
2F	Beam	FC210	16447.5	103.95	158.2251	19	0
2F	Wall	FC210	32428.8	103.95	311.9654		
2F	Floor	FC210	29937.6	103.95	288		

(2)豎向分配：

Vx, y=0.1*545.99=54.599 ton

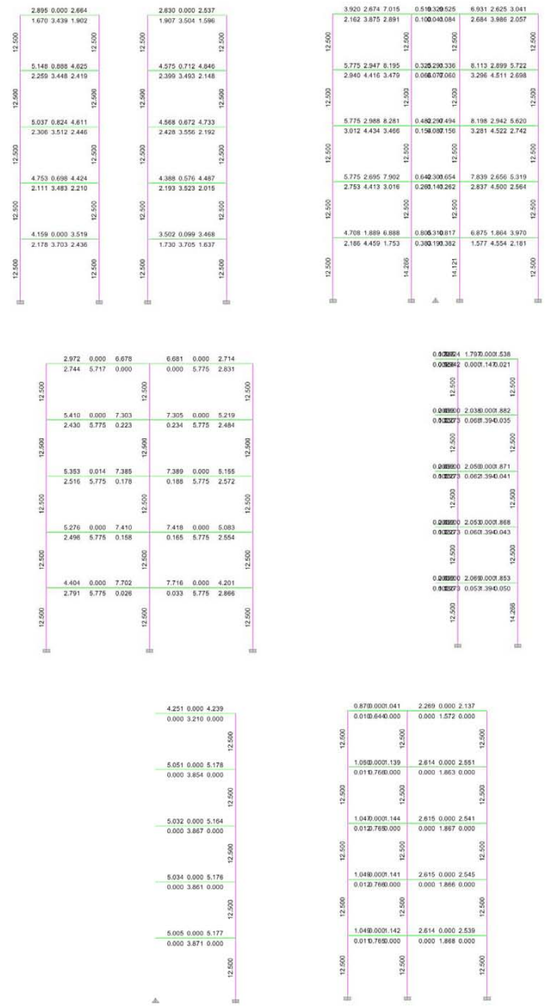
FL	Hi	Hn	Wi(t)	Wi*Hn	WiHi/ΣWiHi	Fxi(t)	Fyi(t)
PF+PRF		15.20	102.62	1559.80	0.3142	17.154	17.154
R1F	3.00	15.20	102.62			17.154	17.154
5F	3.00	12.20	110.34	1346.10	0.2711	14.804	14.804
4F	3.00	9.20	110.34	1015.09	0.2045	11.164	11.164
3F	3.00	6.20	110.34	684.08	0.1378	7.523	7.523
2F	3.00	3.20	112.36	359.56	0.0724	3.954	3.954
1F		0.20					
			545.99	4964.6	1.0000	54.599	54.599

(3)分析模式：



3

7、分析結果及說明



4

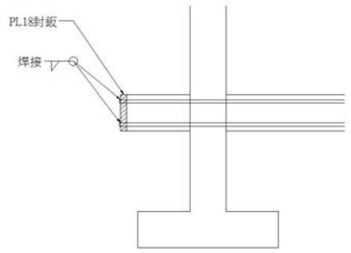
說明：

(1)剩餘建築物依據建築物興建當時的法規設計地震力分析，不考慮施工誤差及材料老化效應。

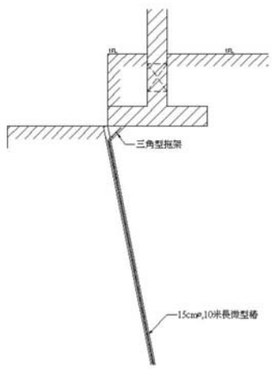
(2)為確保剩餘建築物鋼筋應力得以充分發揮，拆除物與剩餘建築物間之相關介面需施作適當補強。

(3)分析結果比對剩餘建築物在興建當時的法規設計地震力作用下，原始配筋與分析所需配筋差異不大，顯示拆除後不影響剩餘建築物依據原始法規設計地震力的結構安全性。

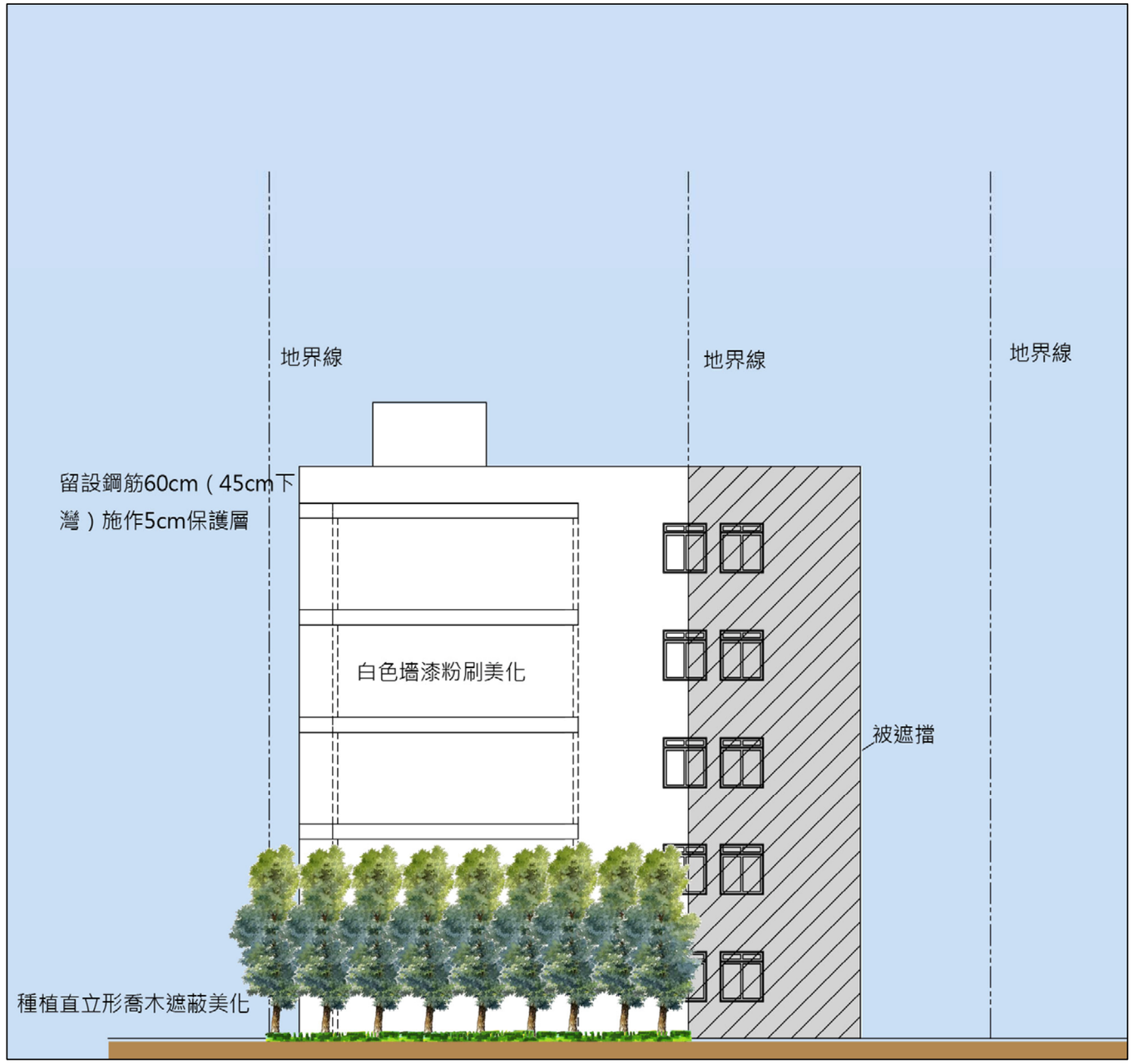
8、補強圖說



梁切斷補強圖



基礎補強圖



附錄三十三、鄰地 105 年 07 月 11 日、105 年 07 月 26 日及 105 年 08 月 10 日協調會

擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案第一次鄰地協調會開會通知

聯 絡 人：毛韋翔
聯絡電話：02-2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

受文者：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠、爵鼎都市建築(股)公司、新北市都市更新處

速別：普通
發文日期：中華民國 105 年 06 月 29 日
發文字號：富建更字第 105060001 號
開會事由：擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案鄰地尚未同意戶協調會議
開會時間：105 年 7 月 11 日（一）下午二時整。
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）
出席單位(人員)：板橋區中山段 1765、1766、1778 尚未同意之土地所有權人
一、 本案「新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地」鄰地尚未同意之所有權人，本公司積極私下協調多次仍未能取得雙方共識，故於 105 年 7 月 11 日下午二時，再次召開協調會，期能達到共識。

正本：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠
副本：新北市都市更新處、爵鼎都市建築(股)公司
備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者
富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

擬定新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地
都市更新事業計畫案第一次鄰地協調會 簽到簿

會議地點： 富鉅鼎集團會議室(台北市中山區長春路328號11樓之1)
會議時間： 中華民國105年7月11日下午2:00

建設公司		
主席		
張順澤		
參與人員		
毛韋翔		
都市更新規劃公司		
陳秋宏		
受邀所有權人		
姓名	簽名欄	備註
徐錦圳	李淑惠代	
陳玉枝		
涂陳惠貞		
陳惠珠		
陳惠燕		
陳惠玲		
柯滿珠	柯滿珠	

擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案第二次鄰地協調會開會通知

聯 絡 人：毛韋翔
聯絡電話：02-2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

受文者：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠、爵鼎都市建築(股)公司、新北市都市更新處

速別：普通
發文日期：中華民國 105 年 07 月 14 日
發文字號：富建更字第 105070001 號
開會事由：擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案鄰地尚未同意戶協調會議
開會時間：105 年 7 月 26 日（二）下午二時整。
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）
出席單位(人員)：板橋區中山段 1765、1766、1778 尚未同意之土地所有權人

一、 本案「新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地」鄰地尚未同意之所有權人，本公司積極私下協調多次仍未能取得雙方共識，故於 105 年 7 月 26 日下午二時，再次召開協調會，期能達到共識。

正本：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠
副本：新北市都市更新處、爵鼎都市建築(股)公司
備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者
富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

擬定新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地
都市更新事業計畫案第二次鄰地協調會 簽到簿

會議地點： 富鉅鼎集團會議室(台北市中山區長春路328號11樓之1)
會議時間： 中華民國105年7月26日下午2:00

建設公司		
主席		
張順澤		
參與人員		
毛韋翔		
都市更新規劃公司		
陳 秋 禾		
受邀所有權人		
姓名	簽名欄	備註
徐錦圳		
陳玉枝		
涂陳惠貞	涂陳惠貞	
陳惠珠		
陳惠燕	陳惠燕	
陳惠玲		
柯滿珠	陳士惟代	

擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案第三次鄰地協調會開會通知

聯 絡 人：毛韋翔
聯絡電話：02-2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

受文者：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠、爵鼎都市建築(股)公司、新北市都市更新處

速別：普通
發文日期：中華民國 105 年 07 月 29 日
發文字號：富建更字第 105070004 號
開會事由：擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案鄰地尚未同意戶協調會議
開會時間：105 年 8 月 10 日（二）下午二時整。
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）
出席單位(人員)：板橋區中山段 1765、1766、1778 尚未同意之土地所有權人
一、 本案「新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地」鄰地尚未同意之所有權人，本公司積極私下協調多次仍未能取得雙方共識，故於 105 年 8 月 10 日下午二時，再次召開協調會，期能達到共識。

正本：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠
副本：新北市都市更新處、爵鼎都市建築(股)公司
備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者
富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

富鉅鼎建設股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：毛韋翔　　聯絡電話：02-2547-2889

受文者：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠、爵鼎都市建築(股)公司、新北市都市更新處

發文日期：中華民國 105 年 08 月 03 日
發文字號：富建更字第 105080001 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 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案鄰地尚未同意戶第三次協調會議時間更正。

說明：
一、 原於中華民國 105 年 07 月 29 日發文字號富建更字第 105070004 號開會通知單，開會時間為 105 年 8 月 10 日（三）下午二時整，誤植為 105 年 8 月 10 日（二），故特來此函更正。

正本：徐錦圳、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、柯滿珠
副本：新北市都市更新處、爵鼎都市建築(股)公司

實施者
富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

擬定新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地
都市更新事業計畫案第三次鄰地協調會 簽到簿

會議地點： 富鉅鼎集團會議室(台北市中山區長春路328號11樓之1)

會議時間： 中華民國105年8月10日下午2:00

建設公司		
主席		
王幸獅		
參與人員		
都市更新規劃公司		
陳秋雲		
受邀所有權人		
姓名	簽名欄	備註
徐錦圳		
陳玉枝		
涂陳惠貞	涂陳惠貞	
陳惠珠	陳惠珠	
陳惠燕	陳惠燕	
陳惠玲		
柯滿珠		

附錄三十四、改道意見新北市板橋區公所及新北市更新處函文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市板橋區公所　函

地址：22055新北市板橋區府中路30號4樓
承辦人：張嘉純
電話：(02)29686911 分機456
傳真：(02)29654414
電子信箱：AA8161@ms.ntpc.gov.tw

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

發文日期：中華民國105年8月15日
發文字號：新北板工字第1052058137號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」範圍內中山路一段154巷3弄改道方案一事，請查照。

說明：

一、依105年8月5日富建更字第105080002號函辦理。

二、依本案第10次會議紀錄玖、委員綜合意見:二、都市更新委員:(七)「(略以)留供公眾通行之人行道、通路及開放空間等為供公眾通行使用範圍」，上述供公眾通行空間皆位於該建築基地內，非屬道路範圍，屬該建案永久養護範圍且不得擅自封閉更改，並將其列入都市更新審議案、建築執照及使用執照備註欄內載明。

三、旨案廢道改道後新闢之通道屬私有土地，請貴公司洽新北市政府養護工程處(道路主管機關)先行釐清改道後6公尺通道土地使用分區是否屬道路用地，其權管機關為何。

四、本案所有規劃植栽未來皆由建案維護管養。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：新北市政府養護工程處

區長林敬榜

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：傅文嫿
電話：(02)29506206 分機302
傳真：(02)29506556
電子信箱：AG3575@ms.ntpc.gov.tw

104
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105年8月24日
發文字號：新北更事字第1053418196號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所函詢富鉅鼎建設股份有限公司辦理「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」涉及範圍內中山路1段154巷3弄廢巷改道一事，詳如說明，請查照。

說明：

一、依市府養護工程處105年8月15日新北養一字第1053492007號函辦理。

二、經查本案基地範圍係屬「本市新板橋車站特定專用區都市計畫」之第一種特定專用區，關於貴所函詢本案廢巷改道部分，因本案未涉及變更都市計畫土地使用分區性質，故該留設6公尺通道之土地使用更新後仍為「第一種特定專用區」，屬於基地內法定空地，並將指定建築線以保留周邊鄰地居民建築權益，其應無償開放供公眾通行使用，由本案區分所有權人共同管理維護，並載於公寓大廈規約草約。

正本：新北市板橋區公所
副本：新北市政府養護工程處、富鉅鼎建設股份有限公司(代表人:洪村統)、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張溫德

第1頁　共1頁

附錄三十五、認養人行道範圍調整新北市板橋區公所回函

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市板橋區公所　函

地址：22055新北市板橋區府中路30號4樓
承辦人：張嘉純
電話：(02)29686911 分機456
傳真：(02)29654414
電子信箱：AA8161@ms.ntpc.gov.tw

10487
台北市中山區長春路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105年8月30日
發文字號：新北板工字第1052062931號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司實施「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆(原19筆)土地都市更新示業計畫案」(以下簡稱本案)申請認養新府路兩側人行道範圍調整方案，請查照。

說明：

一、依貴公司105年8月24日富建更字第105080004號函辦理。

二、有關貴公司與鄙鄰中國資產管理股份有限公司(簡稱中國資產案)實施「擬訂新北市板橋區中山段1716地號等63筆(原68筆)土地都市更新事業計畫案」所認養人行道範圍，其中基地西南側臨新府路近區運路約達35公尺長之人行步道範圍重複。

三、貴公司擬調整本案人行道認養範圍，排除中山路1段154巷口至區運路路段與中國資產案重疊之認養範圍，改沿新民街認養。認養面積原為954.42平方公尺，提升為1,111.62平方公尺。

四、綜上所述，基於本案與中國資產案實施都事更新案人行道認養範圍重疊，本所原則同意貴公司調整人行道認養範圍，認養範圍人行道需更新。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處

區長林敬榜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄三十六 民國105年10月27日說明會會議紀錄與寄件資料

「新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新說明會」

會議紀錄(稿)

一、時　間：民國105年10月27日（四）下午七時

二、地　點：新北市板橋區中山路一段161號（新北市政府401簡報室）

三、主　席：富鉅鼎建設 張副總鵬澤

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　周經理兆駿

五、出席人員：富鉅鼎建設 張副總、爵鼎 周經理、本案合法建物及土地所有權人、本案鄰地所有權人（詳 簽到簿）

六、會議重點：

（一）爵鼎 周經理簡報說明：

爵鼎　周經理針對本案辦理流程與鄰地狀況在簡報中做說明。本案範圍調整為1781地號等25筆土地，並經新北市更新審議專案小組及大會確認。

本案已取得私有土地及合法建物所有權人100%同意，為加速本案推動，縮短時程，故實施方式由權利變換調整為協議合建；另因實施方式調整後，協議合建土地移轉到實施者部分之土地所產生之土地增值稅部分，為顧全各位地主之權益，故由實施者富鉅鼎建設全部負責繳納。

（二）富鉅鼎　張副總說明本案辦理概況：

本案預期在明年可以動工，因本案依歷次專案小組要求之後的結果，目前有擴大基地範圍，所以須召開這次的說明會，並向大家收取同意書，之後還會再開一次聽證，然後進到大會，等大會通過後，我們就可以申請建築執照，就可以準備動工了。

（三）所有權人提出疑問如下:

1. **地主陳先生**：本案公設比大概多少？

施建築師回應: 就公設的部分來說，本案規劃為高層建築，基本上有一些面積不

計入容積，所以這樣算起來，現在高層建築的公設比大約都在31%左右，但因為之前的會議裡面，委員有砍掉一些容積，所以我們現在針對建築圖要做一些微調，依此公設比目前還沒辦法很精確地算出，但高層建築一定都會超過30%。

2. **鄰地地主（ 3弄10號；非基地範圍內）**：權利變換與協議合建的差別在哪？

爵鼎 周經理回應: 走協議合建比起走權利變換要省下將近約1年半的時間，本案地主都已100%同意，範圍內地主都已跟實施者這邊簽訂合建契約，所以分配上都已經底定，不須再經由權利變換的步驟。而本案也已過好幾年的時間，所以大家都希望能趕快進行。

3. **鄰地地主（ 3弄10號；非基地範圍內）**：剛有提到一層八戶，不知道一戶大概幾坪？

施建築師回應: 剛有提到本案目前仍需微調，基本上有分大小戶，大概20幾坪到30幾坪左右，而樓上與樓下的平面也不一樣，因為高層建築有落物曲線的問題，所以高樓層有部分的坪數會縮小。

4. **鄰地地主（ 3弄10號；非基地範圍內）**：如果地主選擇小坪數的話，是不是可以合併使用？

施建築師回應: 如果地主分配的面積夠大的話，可以選擇兩戶然後做合併，這沒有問題。

5. **鄰地地主（ 3弄10號；非基地範圍內）**：大會通過大概是哪個時候？

爵鼎 周經理回應: 因為目前還需進行聽證，大會通過時間大概預計在明年。

6. **地主蕭玉梅女士的先生（21號之3, 4樓）**：花台及雨遮是否有計坪數？

施建築師回應: 這案子沒有設計花台，雨遮的部分，雖然現在政府有說未來雨遮不能登記，但這部分目前還不確定。目前原則上只要有設計，雨遮的部分就一定要登記。雨遮設計不只是純粹為了登記，雨遮當初立法時可做50公分，後來放寬到100公分，放寬到1米是為了要符合綠建築的規定，也就是為了節能。雨遮的功用不只遮雨，也是遮陽。不管需不需要登記，雨遮的設計最主要是為了通過綠建築的規定，所以一定要設計。這是建築設計的部分。至於有沒有登記的問題，

實施者這邊說依當初的合約為主，所以需要登記坪數。

7. **地主蕭玉梅女士的先生（21號之3, 4樓）**：這案子是不是設計分離式冷氣，如果是的話，有沒有設計室外機及冷氣機擺放的位置？

施建築師回應: 這些部分都會做，現在新房子的設計一定都需要把套管等部分都留設好。

8. **地主吳先生（21號1樓）**：空調機真的有地方可以放嗎？

施建築師回應: 室外機的部分我們目前正在做整體的檢討，我們一定會讓每一戶都有地方放室外機，包括樓下的部分。從建設公司的角度來看，如果每一戶的室外機都亂放的話，看起來就會混亂不堪，會影響到賣像，更會影響到社區居住品質，所以設計時一定會考慮到它擺放的位置，並能夠讓它隱藏起來。

9. **地主蕭玉梅女士的先生（21號之3, 4樓）**：最近新板特區有新建好的房子，因為設計不良的關係，所以房子的一些部分及公設有被拆除，希望我們這案子能設計好，不會發生類似的問題。

施建築師回應: 會發生這樣的狀況的建案，是因為他們把開放空間給圍起來，沒有依規定開放給不特定人使用，所以會被拆除，而本案設計沒有這些問題。

10. **鄰地地主（ 3弄10號；非基地範圍內）**：剛有提到，因為這案子設計的是小坪數格局，有20多坪或30多坪，既使屋主未來要挑選兩間做合併，這樣也應先規劃好，然後再讓地主挑選，而不是設計好之後，然後地主挑選完再打掉重新設計。

施建築師回應: 假設地主選了兩戶要做合併，因為管線的問題，有個先決條件是衛浴及廚房的位置最好不要亂動，至於其他隔間的設計，這在技術上是比較好克服的，這部分我們一定會做考慮。就一般設計來說，合併的話，通常客廳及餐廳的部分會變大，至於房間的話，一般而言不會特別把它弄得很大，而合併的話，房間的位置通常也不會改變。當然，若有地主要選兩戶做合併的話，我們會特別跟這樣的住戶做討論來規劃成他們想要的室內設計。在不影響主建物整體結構性統的前提之下，我們會特別為合併戶量身訂做他們想要的格局。但並不是說想怎

麼改就怎麼改，除了主結構部分無法更動之外，管道間使用空間如衛浴、廚房最好也別更改。

11. 地主蕭玉梅女士的先生（21號之3, 4樓）：就設計及法令層面來看，夾層能不能做廁所？

施建築師回應： 這雖然夾層做廁所可以合法化，但就設計而言，若在夾層空間做了廁所，勢必壓縮到夾層的空間，尤其我們這案子的夾層空間並沒有設計的很大，若再做一個廁所的話，等於整個夾層就不見了。除了空間的問題，最大的問題在於冀管的問題，因為夾層的位置本來就沒有管道，如果硬要在夾層做廁所的話，勢必要做轉管，但這樣的話，冀管就會在別人家的上方，而且自己住家的管道設置也會改變，救我專業的角度，實在不建議在夾層的位置做廁所。若要節省空間的話，是可以把廁所設計在樓梯的下方，那個位置可以運用。

12. 地主吳君木先生（1781地號）：本案從動工到交屋預估大概多久時間？空調部分的話，如果做隔柵，景觀視野會不會被擋到？

施建築師回應： 關於從動工到交屋的時間，還需要算一下。我們這案子是地上22層、地下5層的高樓建築，工期時程的話還須精算，現在無法立即回答。至於室外機的部分，現在設計是把它藏到左右天井裡頭，盡量不讓它顯露在外面。

爵鼎 周經理回應：關於時程的問題，屆時會請實施者確認，待確認後會在發給各位地主的會議紀錄內做說明。（經富鉅鼎建設確認，本案從動工到交屋，預估時程約3年至3年半的時間。）

13. 地主李先生（19號4樓）：請問本案目前規劃那些公設？

施建築師回應： 本案公設，有在一樓設置管委會空間，至於要做什麼使用，屆時實施者會再作討論，另外13樓有一個消防機房的空間，這案子並沒有設計圖書室、撞球間等等的公設。實施者希望本案所有的空間，盡量成為所有住戶實質的使用空間。就過往的經驗而言，通常這些公設空間的使用率並不高，很多住戶根本都沒在使用。當然要做這些空間也可以，但這樣也只是增加大家的公設比而已，而且未來管委會還需要多時間及花錢去對這些空間做維修，而且平常的水電成本也會增加。所以這案子的公設盡量控制在低一點的比例。

爵鼎 周經理回應：就經驗來說，新北市對於公設的設置而言，並沒有像台北市那麼高，台北市的公設比常達到35%~40%都有，而新北市的公設比設計若達到30%就已經不太被接受，所以本案的公設比盡量設計低一些，讓大家分回的實坪較高。

14. 地主蕭玉梅女士的先生（21號之3, 4樓）：水塔是否有設計中繼的位置，在第幾層？這樣打水比較不會有問題。

施建築師回應： 現在自來水比較沒在做中繼層，現在的技術能夠克服打水的問題，都直接打水上去。以前都需要做減壓閥，而現在的技術已經可以克服這樣的問題，所以我們這案子沒已設計用水的中繼層，而中繼層也只有一個用於消防，但一年大概也才開2次，平常都沒在運作，只有演習的時候會讓它動一下。

富鉅鼎 張副總回應：關於諸如健身器材等等的公設，未來在做設計時都還是可以規劃，但還是得視當時的狀況來看它的量及空間可以做多大，這部分沒有問題。而今天所談的重點，在於這次本案要申請都更的空間設計。

（三）結論：

1. 本案走協議合建，地主同意比例已達100%，所有地主衷心期盼本案早日通過都更審議，並能完成都更，順利交屋。
2. 本案若能順利通過大會後，預期明年開始動工，工程時程約3年至3年半時間左右。

主席：張勝澤 張勝澤

記錄：周兆駿 周兆駿

附錄三十七 民國 105 年 11 月 4 更新處函轉國產署意見

副本

檔　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：傅文嬿
電話：(02)29506206 分機302
傳真：(02)29506556
電子信箱：AG3575@ms.ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區府後街一巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國105年11月4日
發文字號：新北更事字第1053420756號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明段

主旨：有關財政部國有財產署北區分署為貴公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫」案所提意見，轉請配合辦理，並納入事業計畫書回應說明，請查照。

說明：依財政部國有財產署北區分署105年10月28日台財產北改字第10500290091號辦理(隨文檢附)。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司(代表人:洪村統)
副本：爵鼎都市建築股份有限公司、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張溫德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

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：李先生 02-27814750#1786

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國105年10月28日
發文字號：台財產北改字第10500290091號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」(下稱本案)申請調整實施方式為協議合建，請本分署表示意見乙案，請查照。

說明：

一、依貴局105年10月24日新北城更字第1053420160號函辦理。

二、查本案更新單元範圍內涉本署經管同段1785、1793-23、1793-29地號及貴府工務局經管同段1785-1地號共4筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計436平方公尺，占更新單元總面積2,006平方公尺之比例為21.73%。

三、依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(以下簡稱處理原則)第5點規定略以，本分署於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，除依處理原則第3點第3項報經財政部核定主導辦理都市更新外，應依第7點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。爰本案實施方式由權利變換調整為協議合建，依處理原則第7點第2項規定，本署經管國有土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售實施者。惟倘實施者未依上開規定申購取得國有土地，則國有土地應以權利變換方式實施。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：電子公文交換章 2016-10-3 09:25:25

第1頁，共2頁　*1050029009*

第2頁，共2頁

附錄三十八 民國 100 年 04 月 28 內政部營建署函 營署建字第 1000016613 號

內政部營建署函 100.04.28.營署建字第 1000016613 號

主旨:有關建築技術規則建築設計施工編第 232 條高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局 100.03.17.北工建字第 1000233481 號函。

二、按建築技術規則建築設計施工編第 232 條規定「高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物…」有關高層建築物於基地內設置專用出入口緩衝空間，依本部 88.06.17.台內營字第 8873526 號（註一）函釋「…另按本部 87.02.24.台（87）內營字第 8702684 號（註二）函釋，該緩衝空間位置並無特殊規定，惟應於建築物出入口至建築線之間…按其意旨，係為維持高層建築物周圍道路之流暢並避免各類使用產生衝突。是高層建築物依規定應留設之建築基地專用出入口緩衝空間除應符合前揭規定外，並不得設置於依法留設之騎樓或無遮簷人行道範圍內。」又本署 89.07.31.營署建字第 57251 號（註三）函釋「該出入口緩衝空間設置之意旨係為維持高層建築物周圍道路之流暢並避免各類使用產生衝突，尤可避免進出高層建築物人員立即與道路上往來人員之動線發生與『裝卸位』設置之目的有別…」，又基地內通路為基地內各幢建築物間及建築物至建築線間之通路，有關緩衝空間設置於建築物出入口至建築線間之基地內通路範圍內，該範圍如不違反本部 87.02.24.、88.06.17.及本署 89.07.31.上開函釋規定，尚非法所不許。

※註一：88.06.17.台內營字第 8873526 號詳同條文解釋函。

附錄三十九、民國105年11月19日鄰地協調紀錄

「新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新協調會」

會議紀錄

一、時　間：民國105年11月19日（六）上午十時

二、地　點：台北市中山區長春路328號11樓之1（富鉅鼎建設股份有限公司）

三、主　席：富鉅鼎建設 張副總鵬澤

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　周經理兆駿

五、出席人員：富鉅鼎建設 張副總、富鉅鼎建設 毛經理、爵鼎 周經理、本案鄰地所有權人（詳 簽到簿）

六、會議重點：

地主意見：

1. 為何現在實施者開的條件跟之前的條件不同？
2. 是否需要我們剩下的這兩戶一起同意，才算完全達成共識，我們鄰地這一邊才能夠加進來？

實施者回應：

1. 就實施者這邊的立場，目前因審議結果較為明確，經公司精算，原則上就以最近一次我們開給你們的條件為主。若鄰地所有權人全體同意加入可找時間來詳談簽約與分配的內容。
2. 目前本案範圍內所有地主皆已同意，同意比例已達100%。因為審議委員要求再與鄰地尚未同意的所有權人做最後一次協商。公司立場是希望鄰地中山路一段154巷3弄14、16號也達100%同意，才有納入的可能。當然公同共有部分也必須全體所有權人同意，但共有人之間條件的分配仍須共有人間彼此達成共識，此方面亦由共有人相互協調為宜，本公司不宜介入。
3. 希望今日參與的鄰地所有權人能再與未同意之所有權人溝通，並請於本案提大會前溝通協議完成。

主席：張鵬澤 張鵬澤

記錄：周兆駿 周兆駿

擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地 鄰地協調會簽到簿

地點	富鉅鼎集團辦公室 （台北市中山區長春路328號11樓之1）	開會日期：105/11/19 開會時間：10:00~
實施者		
富鉅鼎建設	張鵬澤	
富鉅鼎建設	毛章斌	
都更公司		
爵鼎	周兆駿	
協調對象		
姓名	簽名	電話
徐錦圳		
陳玉枝	陳玉枝	
涂陳惠貞	涂陳惠貞	
陳惠珠		
陳惠燕	陳惠燕	
陳惠玲		
柯滿珠		

附錄四十、「本案擬捐贈認養人行步道經費」相關往來函文

檔　號：
保存年限：

新北市政府養護工程處　函

地址：23547新北市中和區員山路471號7樓
承辦人：高銓佑
電話：(02)22253299 分機735
傳真：(02)22253408
電子信箱：AH2402@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國105年12月8日
發文字號：新北養二字第1053515564號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函詢富鉅鼎建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫」案，涉及認養公有人行道以捐贈管理維護費用合理性一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴處105年11月30日新北更事字第1053421691號函。

二、有關旨案捐贈管理維護費，經本處檢視後相關建議如下:

(一)有關人行道相關施作費用，依本處相關契約單價新設人行道(含側溝)1平方公尺費用約為6500元，與該公司所提之價金 尚有落差，且未見設置無障礙坡道，建議修正。

(二)查單價分析表，該公司所用之預拌混凝土強度為140KG/CM2， 惟本處所採用之預拌混凝土強度為210KG/CM2;另查所用之 高壓磚為30*30*8CM，依本府道路附屬設施設置政策係採用 30*30*6CM，建議修正。

三、上述建議供貴處參辦，另有關本案人行道後續維管事宜，本處建議仍應由實施者採人行道實質認養較為妥適。

正本：新北市政府都市更新處

第1頁，共2頁　*1053515564*

檔　號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號22樓
承辦人：何盈廷
電話：(02)29603456 分機3044
傳真：(02)29641920
電子信箱：AJ2233@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國105年12月6日
發文字號：新北景施字第1053204337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1781地號等25筆土地都市更新事業計畫」案，非屬本處權管範圍，無涉本處業務，請查照。

說明：依貴處105年11月30日新北更事字第1053421691號函辦理。

正本：新北市政府都市更新處
副本：電子公文交換 10:43:43

第1頁，共1頁　*1053204337*

附錄四十、「本案擬捐贈認養人行步道經費」相關往來函文（續）

檔　　號：
保存年限：

新北市板橋區公所　函

地址：22055新北市板橋區府中路30號4樓
承辦人：張嘉純
電話：(02)29686911 分機456
傳真：(02)29654414
電子信箱：AA8161@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國105年12月12日
發文字號：新北板工字第1052087162號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三(1052113932_1_105D2019914-01.pdf、1052113932_1_105D2019915-01.pdf)

主旨：有關貴處函詢?鉅鼎建設股份有限公司「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫」案，涉及認養公有人行道以捐贈管理維護費用一事，請查照。

說明：

一、復貴處105年11月30日新北更事字第1053421691號函。

二、本案都市更新實施者捐贈人行道及喬木維護費用爭取容積獎勵，經查主管機關(新北市政府養護工程處及新北市政府綠美化環境景觀處)未訂定核算基準，合先敘明。

三、有關路燈設備部分依現行法令規定無開放認養，另依據新北市政府養護工程處(道路主管機關)規定路燈設施開放予民眾捐贈電費或設施維護費(如參考附件)，係捐贈者無條件付出，與都市更新案實施者認養後可換容積率之性質不符。

四、因本案事涉都市更新審議事宜，故該筆捐贈費用建請貴處與主管機關研議評估為妥。

五、旨案認養或捐贈係實施單位爭取都市計畫審議容積率獎勵通過之附加條件，若採捐贈方式實施，建請新北市政府都市更新處邀集主管機關新北市政府養護工程處通案研議，依新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點第11條規定，捐贈款若無法執行或執行後仍有結餘款時之運用方式，以利各公所後續遵循辦理。

正本：新北市政府都市更新處
副本：新北市政府養護工程處(含附件)、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市板橋區公所養護工程課、新北市板橋區公所經建課 電2016-12-12 交15:33:33 章

1052087162

第1頁，共2頁

第2頁，共2頁

檔　　號：
保存年限：

新北市政府養護工程處　函

地址：23547新北市中和區員山路471號7樓
承辦人：高銓佑
電話：(02)22253299 分機735
傳真：(02)22253408
電子信箱：AH2402@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1月10日
發文字號：新北養二字第1053522409號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函詢富鉅鼎建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫」案，涉及認養公有人行道以捐贈管理維護費用合理性一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴處105年11月30日新北更事字第1053421691號函。

二、有關旨案捐贈管理維護費本處無意見，惟有關本案人行道認養計畫未通知後續維管單位板橋區公所研商，故本處建請貴處仍應由實施者採人行道(含路樹及植栽)實質認養方式辦理為宜。

三、依「新北市人行道認養要點」第二點規定載明執行機關為各區公所，故請貴處責成實施者先行逕洽板橋區公所，並依前開要點相關規定辦理。

正本：新北市政府都市更新處
副本：新北市板橋區公所 電2017-01-11 交09:08:53 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

1053522409

第1頁，共1頁

附錄四十一、認養人行道經費預算表

預算表

工程名稱：新北市板橋區新府路附近地區富鉅鼎建設股份有限公司都市更新案人行道認養計劃

項次 Item	工程項目 Description	單位 Unit	數量 Quantity	單價 Unit Price	複價 Amount	備註 Remarks
1-1	高壓連鎖磚(級配底層/乾式施工)	式	1	NT$3,440,464	NT$3,440,464	
1-2	預鑄路緣石	式	1	NT$436,206	NT$436,206	
1-3	公共排水0.60*0.80m道?U形暗溝修補	式	1	NT$2,066,048	NT$2,066,048	
1-4	無障礙路緣斜坡	式	1	NT$46,320	NT$46,320	
1-5	10cm瀝青混凝土面層修補(AC)	式	1	NT$905,689	NT$905,689	
1-6	刨路機刨路面 (10CM厚)	式	1	NT$249,375	NT$249,375	
合計	發包工程費		100%	NT$7,144,102	NT$7,144,102	
	勞工安全衛生、保險及管理費		10%	NT$7,144,102	NT$714,410	
	利潤		15%	NT$7,144,102	NT$1,071,615	
	營業稅		5%	NT$7,144,102	NT$357,205	
1-7	行道樹維護	式	1	NT$165,402	NT$165,402	
1-8	現有路燈使用及維護	式	1	NT$117,000	NT$117,000	
1-9	人行道維護	式	1	NT$100,046	NT$100,046	
合計	認養人行道費用	式	1	9,669,781	NT$9,669,781	
	合計認養人行道費用（*1.1面積計算誤差係數）	式	1.10	9,669,781	NT$10,636,759	
	總工程造價				NT$10,636,759	

附錄四十二、交通影響評估原則通過與同意備查函

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：宋孟儒
電話：(02)29603456 分機6983
傳真：(02)29652756
電子信箱：AG8849@ntpc.gov.tw

104
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105年12月8日
發文字號：新北交規字第1052329807號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關施振華建築師事務所受富鉅鼎建設股份有限公司委託申請本市「板橋區中山段1781地號等85筆土地集合住宅新建工程」交通影響評估報告，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴局105年11月29日新北城設字第1052264265號函。

二、本案原則通過審查，請開發單位應確實依報告書承諾及內容執行，並於相關審議程序及開發量體確定後製作定稿本7份（請於報告書封面加蓋公司大小章及書脊加印開發計畫名稱（定稿年月）與可讀取光碟2份（word、pdf與excel檔）送府備查。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：富鉅鼎建設股份有限公司、施振華建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府交通局交通安全科

局長 王聲威

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：宋孟儒
電話：(02)29603456 分機6983
傳真：(02)29652756
電子信箱：AG8849@ntpc.gov.tw

104
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105年12月28日
發文字號：新北交規字第1052516421號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關施振華建築師事務所受富鉅鼎建設股份有限公司委託申請本市「板橋區中山段1781等25筆土地集合住宅新建工程」交通影響評估(定稿本)一案，本局同意備查，請查照。

說明：

一、復貴局105年12月23日新北城設字第1052454106號函。

二、定稿本2份(含電子光碟)抽存，檢還本局同意備查報告1份供參。

三、副本抄送本府工務局，惠請貴局於後續核發之建照、使照分別加註下列事項：

(一)建照：開發單位須儘速提送交通維持計畫書，待送府審核通過後，始得進行施工放樣。

(二)使照：

1、本案經開發單位評估停車供給已可滿足停車需求，管委會未來不得要求市府繪設路邊汽、機車停車位。

2、未來倘本府有設置公車候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道於週圍道路鄰接退縮空間之需求時，管委會不得拒絕。

3、本案承諾捐贈公共自行車YouBike設備於基地新府路側之人行道，後續配合交通局會勘結論辦理。

第1頁　共2頁

4、上述加註事項請開發單位一併納入買賣契約載明。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：富鉅鼎建設股份有限公司、施振華建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府交通局交通安全科(均含附件)

局長王聲威

第2頁　共2頁

附錄四十三、民國105年11月19日鄰地協調會會議紀錄

「新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新協調會」

會議紀錄

一、時　間：民國105年11月19日（六）上午十時

二、地　點：台北市中山區長春路328號11樓之1（富鉅鼎建設股份有限公司）

三、主　席：富鉅鼎建設 張副總鵬澤

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司　周經理兆駿

五、出席人員：富鉅鼎建設 張副總、富鉅鼎建設 毛經理、爵鼎 周經理、本案鄰地所有權人（詳 簽到簿）

六、會議重點：

地主意見：

1. 為何現在實施者開的條件跟之前的條件不同？
2. 是否需要我們剩下的這兩戶一起同意，才算完全達成共識，我們鄰地這一邊才能夠加進來？

實施者回應：

1. 就實施者這邊的立場，目前因審議結果較為明確，經公司精算，原則上就以最近一次我們開給你們的條件為主。若鄰地所有權人全體同意加入可找時間來詳談簽約與分配的內容。
2. 目前本案範圍內所有地主皆已同意，同意比例已達100%。因為審議委員要求再與鄰地尚未同意的所有權人做最後一次協商。公司立場是希望鄰地中山路一段154巷3弄14、16號也達100%同意，才有納入的可能。當然公同共有部分也必須全體所有權人同意，但共有人之間條件的分配仍須共有人間彼此達成共識，此方面亦由共有人相互協調為宜，本公司不宜介入。
3. 希望今日參與的鄰地所有權人能再與未同意之所有權人溝通，並請於本案提大會前溝通協議完成。

主席：張鵬澤 張鵬澤

記錄：周兆駿 周兆駿

1

擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地 鄰地協調會簽到簿

地點	富鉅鼎集團辦公室 （台北市中山區長春路328號11樓之1）	開會日期：105/11/19 開會時間：10:00~
實施者		
富鉅鼎建設	張鵬澤	
富鉅鼎建設	毛章翔	
都更公司		
爵鼎	周兆駿	
協調對象		
姓名	簽名	電話
徐錦圳		
陳玉枝	陳玉枝	
涂陳惠貞	涂陳惠貞	
陳惠珠		
陳惠燕	陳惠燕	
陳惠玲		
柯滿珠		

附錄四十四、民國106年06月16日都市設計審議核備函

副本

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：陸道宏
電話：(02)29603456 分機7247
傳真：(02)29601983
電子信箱：AI6100@ms.ntpc.gov.tw

10487
台北市中山區長春路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106年6月16日
發文字號：新北府城設字第1060991298號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：貴事務所受富鉅鼎建設股份有限公司委託辦理本市板橋都市計畫範圍內「富鉅鼎建設板橋中山段1781地號等25筆土地集合住宅新建工程」，申請都市設計審議一案，本府同意核備，隨函檢還審議報告書1份，請查照。

說明：

一、依據貴事務所106年5月23日申請書檢送之修正報告書辦理。

二、本案業經本市都市設計審議會105年10月3日專案小組審議決議通過，為達縮減都設審議備案行政作業時程考量，爰依新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第3點第1款第2目規定，經專案小組審議通過後先行同意核備，提大會報告，若涉及計畫內容變更，應依大會決議辦理。

三、本案於102年8月30日專案小組原則同意屋脊裝飾物高度6公尺以下設置。

四、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。

五、本審議僅對都市設計部分審議，涉及建築管理、結構安全及相關法令部分仍應依規定辦理。

六、副本抄送下列單位：

(一)富鉅鼎建設股份有限公司：

1、本案留設開放空間部分，下列事項貴公司應於銷售買賣契約及規約專章節明顯敘明，並詳細載明位置範圍、使用管理及應提供社區外不特定民眾使用，不得變更，銷售買賣契約並需逐項經買受人簽名確認，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。

(1)本案留設開放空間面積512.82平方公尺，均屬公共使用空間，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用，亦不得變更。

(2)前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

(二)本府工務局：以下事項請貴局於本案申請核發建造執照及使用執照中加註列管，俾利確實執行本案後續相關事宜：

1、本案留設開放空間面積512.82平方公尺，均屬公共使用空間，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用，亦不得變更。並納入該基地之公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪為他用，並由各該社區管委會維護管理，倘無管理委員會者，應由所有權人自行營運管理維護。

2、前述之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

七、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府網路e櫃檯」網頁右上側之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」（網址：https://e-service.ntpc.gov.tw/）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：施振華建築師事務所
副本：富鉅鼎建設股份有限公司、新北市板橋區公所、新北市政府工務局、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府都市更新處(均含附件)

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行