擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案

【聽證會版】

新北市政府【新北府城更字第1134616351號】

實 施 者：新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會

規劃單位：客觀創新服務股份有限公司

建築設計：大序建築師事務所

中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月

（本頁空白）

目　錄

都市更新事業計畫申請書
切結書
委託書
資訊公開同意書
新北市都市更新審議資料表
回應綜理表
壹、辦理緣起與法令依據 ……1-1
　一、辦理緣起 ……1-1
　二、法令依據 ……1-1
貳、計畫地區範圍 ……2-1
　一、基地位置 ……2-1
　二、更新單元範圍 ……2-1
參、實施者 ……3-1
肆、計畫目標 ……4-1
伍、現況分析 ……5-1
　一、土地及合法建築物權屬 ……5-1
　二、土地使用及建築物現況 ……5-3
　三、附近地區土地使用現況 ……5-4
　四、公共設施現況 ……5-4
　五、附近地區交通現況 ……5-5
　六、房地產市場調查 ……5-6
陸、與都市計畫之關係 ……6-1
　一、相關都市計畫及各項法規檢討 ……6-1
柒、處理方式及其區段劃分 ……7-1
　一、處理方式 ……7-1
　二、區段劃分 ……7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 ……8-1
玖、整建（或維護）計畫 ……9-1
拾、申請容積項目及額度 ……10-1
　一、都市更新建築容積獎勵 ……10-1
　二、其他獎勵 ……10-6
　三、容積獎勵上限檢討 ……10-7
拾壹、重建區段之土地使用計畫 ……11-1
　一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等) ……11-1
　二、建築興建計畫 ……11-1
拾貳、都市設計或景觀計畫 ……12-1
　一、建築計畫 ……12-1
　二、景觀計畫 ……12-3
拾參、保存或維護計畫 ……13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔 ……14-1
　一、實施方式 ……14-1
　二、有關費用分擔 ……14-1
拾伍、分配與選配原則 ……15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 ……16-1
　一、處理方式 ……16-1
　二、更新後之分配使用原則 ……16-1
拾柒、拆遷安置計畫 ……17-1
　一、地上物拆遷計畫 ……17-1
　二、合法建築物之補償與安置 ……17-1
　三、其他土地改良物之補償 ……17-6
　四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 ……17-6
拾捌、財務計畫 ……18-1
　一、成本說明 ……18-1
　二、收入說明 ……18-5
　三、成本收入分析 ……18-5
　四、經費來源 ……18-5
拾玖、實施者風險控管方案 ……19-1
　一、不動產開發信託 ……19-1
　二、資金信託 ……19-1
　三、續建機制 ……19-1
　四、同業連帶擔保 ……19-1
　五、商業團體辦理連帶擔保協定 ……19-1
　六、其他經主管機關同意或審議通過之方式 ……19-2
貳拾、維護管理及保固事項 ……20-1
　一、管理維護計畫 ……20-1
　二、管理維護基金 ……20-1
　三、保固事項 ……20-2
　四、其他應表明事項 ……20-2
貳拾壹、效益評估 ……21-1
　一、更新前後效益評估比較 ……21-1

二、實施後實質效益評估 ……21-1
貳拾貳、實施進度 ……22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項 ……23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項 ……24-1

附　錄

附錄一：實施者證明文件
附錄二：更新地區公告函
附錄三：新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本
附錄四：土地清冊
附錄五：合法建築物清冊
附錄六：共專有圖
附錄七：公有土地管理機關意見
附錄八：鄰房鑑定範圍評估
附錄九：容積獎勵證明文件（及容積移轉）證明文件
附錄十：相關合約與費用證明文件
附錄十一：事業計畫圖
附錄十二：其他附錄

表目錄

表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 ……5-1
表5-2 同意參與更新事業計畫統計表（報核版）……5-1
表5-3 同意參與更新事業計畫統計表（範圍調整）……5-1
表5-4 更新單元合法建築物現況表 ……5-3
表5-5 更新單元公共設施現況表 ……5-5
表5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況 ……5-5
表5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表 ……5-5
表5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表 ……5-5
表5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 ……5-6
表6-1 相關都市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10-1 申請都市更新容積獎勵表 ……10-1
表10-2 EEWH-RS 綠建築標章評估總表 ……10-2
表10-3 EEWH-RS 綠化量指標評估表 ……10-3
表10-4 EEWH-RS 基地保水指標評估表 ……10-3
表10-5 EEWH-RS 日常節能指標評估表(1) ……10-4
表10-6 EEWH-RS 日常節能指標評估表(2) ……10-4
表10-7 EEWH-RS 室內環境評估表 ……10-5
表10-8 EEWH-RS 水資源指標評估表 ……10-5
表10-9 EEWH-RS 垃圾污水指標評估表 ……10-6
表11-1 建築興建計畫表 ……11-1
表11-2 面積計算表 ……11-3
表14-1 事業實施所需費用項目表……14-1
表17-1 地上物拆除面積一覽表 ……17-1
表17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 ……17-1
表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 ……18-1
表18-2 銷售管理費率表 ……18-3
表18-3 整體更新事業開發收入表 ……18-5
表20-1 管理維護基金表 ……20-1
表21-1 計畫效益評估說明表 ……21-1
表22-1 都市更新事業實施進度表 ……22-1

圖目錄

圖2-1　更新單元位置示意圖 ……2-2
圖2-2　更新單元地籍套繪圖 ……2-3
圖2-3　更新單元地形套繪圖 ……2-4
圖2-4　更新單元建築物套繪圖 ……2-5
圖2-5　建築線指示圖(地籍圖) ……2-6
圖2-6　建築線指示圖(地形圖) ……2-7
圖5-1　更新單元內公私有土地分布圖 ……5-2
圖5-2 更新單元地籍、地形套繪圖 ……5-7
圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 ……5-8
圖5-4 合法建築物……5-9
圖5-5 更新單元公共設施分布示意圖 ……5-10
圖5-6 更新單元周圍交通系統示意圖 ……5-11
圖5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖 ……5-12
圖6-1 土地使用分區圖 ……6-36
圖6-2 「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區暨都市更新計畫」範圍圖 ……6-37
圖7-1 更新單元區段劃分圖 ……7-2
圖10-1 綠建築標章 ……10-2
圖10-2 規劃設計退縮範圍圖(一) ……10-8
圖10-3 規劃設計退縮範圍圖(二) ……10-9
圖11-1 一層平面圖（景觀圖） ……11-4
圖11-2 二層平面圖 ……11-5
圖11-3 三~十五層平面圖 ……11-6
圖11-4 屋突層平面圖 ……11-7
圖11-5 地下一層平面圖 ……11-8
圖11-6 地下二層平面圖 ……11-9
圖11-7 地下三層平面圖 ……11-10
圖11-8 地下四層平面圖 ……11-11
圖11-9 南向立面圖 ……11-12
圖11-10 北向立面圖 ……11-13
圖11-11 東向立面圖 ……11-14
圖11-12 西向立面圖 ……11-15
圖11-13 橫向剖面圖一 ……11-16
圖11-14 橫向剖面圖二 ……11-17
圖11-15 縱向剖面圖 ……11-18
圖12-1 建築物造型、外牆材質及色彩計畫（一） ……12-5
圖12-2 建築物造型、外牆材質及色彩計畫（二） ……12-6
圖12-3 建築物造型、外牆材質及色彩計畫（三） ……12-7
圖12-4 樓層配置示意圖 ……12-8
圖12-5 地面層車行及人行動線示意圖 ……12-9
圖12-6 地下一層汽機車停車動線示意圖 ……12-10
圖12-7 地下二層汽機車停車動線示意圖 ……12-11
圖12-8 地下三層汽機車停車動線示意圖 ……12-12
圖12-9 地下四層汽機車停車動線示意圖 ……12-13
圖12-10 無障礙空間檢討圖 ……12-14
圖12-11 防災計畫（一） ……12-15
圖12-12 防災計畫（二） ……12-16
圖12-13 防災計畫（三） ……12-17
圖12-14 地面層景觀配置平面圖 ……12-18
圖12-15 綠化檢討暨植栽設計圖 ……12-19
圖12-16 屋頂層綠化面積檢討暨植栽設計圖 ……12-20
圖12-17 地面層鋪面及街道家具設計圖 ……12-21
圖12-18 景觀燈光計畫 ……12-22
圖12-19 景觀剖面圖 ……12-23
圖12-20 透保水說明圖 ……12-24
圖12-21 基地排水及高程系統圖 ……12-25

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土　　地：新北市新店區安和段144、145、146、146-1、146-2、146-3地號，共6筆，4121.12平方公尺。

合法建築物：新北市新店區安和段188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283建號，共96筆，10,452.86平方公尺。

其他土地改良物：本案無其他土地改良物。

■ 使用分區：

「第三種住宅區」。

■ 申請依據：

依據 99 年 5 月 12 日修正公布之「都市更新條例」第 10 條、第 19 條及第 22 條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申 請 人：新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會

統一編號：42020963

代 表 人：王方谷

聯絡住址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話：(02)8913-6162

中　華　民　國　一　〇　四　年　六　月　十　五　日

切　　結　　書

立切結書人　新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會　，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」之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　新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會　自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本更新會不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立 切 結 書 人：　新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會

統　一　編　號：　42020963

代　　表　　人：　王方谷

聯　絡　住　址：　新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯　絡　電　話：　(02)8913-6162

規劃公司：

立 切 結 書 人：　客觀創新服務股份有限公司

統　一　編　號：　24732808

代　　表　　人：　吳定安

聯　絡　住　址：　新北市新店區北新路一段89號2樓

聯　絡　電　話：　(02)8913-6162

建築師事務所：

立 切 結 書 人：　大序建築師事務所

統　一　編　號：　42483302

代　　表　　人：　李逸仁

聯　絡　住　址：　台北市中山區中山北路三段31號9樓之1

聯　絡　電　話：　(02)2593-3335

中　華　民　國　一　〇　四　年　六　月　十　五　日

委　　託　　書

茲委託　客觀創新服務股份有限公司、大序建築師事務所　全權代表本都市更新會辦理「擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人 ： 新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會
代 表 人 ： 王方谷
聯絡地址： 新北市新店區安民街379巷22號3樓
聯絡電話： (02)8913-6162
統一編號： 42020963
聯繫窗口： 王方谷

受 託 人 ： 客觀創新服務股份有限公司
代 表 人 ： 吳定安
聯絡地址： 新北市新店區北新路一段89號2樓
聯絡電話： (02)8913-6162
統一編號： 24732808
聯繫窗口： 吳定安

受 託 人 ： 大序建築師事務所
代 表 人 ： 李逸仁
聯絡地址： 台北市中山區中山北路三段31號9樓之1
聯絡電話： (02)2593-3335
統一編號： 42483302
聯繫窗口： 李逸仁

中　華　民　國　一　〇　四　年　六　月　十　五　日

資訊公開同意書

本都市更新會辦理「擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此 致

新北市政府

委 託 人 ： 新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會

代 表 人 ： 王方谷

聯絡地址： 新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話： (02)8913-6162

統一編號： 42020963

聯繫窗口： 王方谷

受 託 人 ： 客觀創新服務股份有限公司

代 表 人 ： 吳定安

聯絡地址： 新北市新店區北新路一段89號2樓

聯絡電話： (02)8913-6162

統一編號： 24732808

聯繫窗口： 吳定安

受 託 人 ： 大序建築師事務所

代 表 人 ： 李逸仁

聯絡地址： 台北市中山區中山北路三段31號9樓之1

聯絡電話： (02)2593-3335

統一編號： 42483302

聯繫窗口： 李逸仁

中 華 民 國 一 〇 四 年 六 月 十 五 日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案	法令適用日	104年6月15日
實施者及規劃團隊	實施者：新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會		
	規劃團隊：客觀創新服務股份有限公司		
	大序建築師事務所		

基本資料

基地位置	新店區安民街、安民街379巷、安興路及五重溪河堤所圍街廓				
基地面積	4,121.12 ㎡				
更新前戶數	合法95戶/違章0戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	第三種住宅區	4,121.12㎡	50.00%	280%	
實施方式	權利變換				
更新地區	106年1月1日公告實施「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	國有：新北市政府城鄉發展局1357.49㎡(32.94%)			
	私有土地	2763.63㎡(67.06%)			

報核時同意比率	私有土地		私有合法建築物	
	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
私有計算總和	2763.63	106	10452.86	106
排除總和	-	-	-	-
同意數	2122.03	83	7918.23	81
同意比率	76.78%	78.30%	75.75%	76.42%

相關審查辦理進度		
都市設計審議	113年4月12日第六次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議	
交通影響評估	113年10月29日送審	
容積移轉審查	-	
工業區總量管制	-	
其他	-	

建築設計規劃				
棟別數	1幢4棟	單元戶數	269戶	
地上層	15層	實設停車位數	254部	
地下層	4層	實設機車位數	269部	
建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	91輛	

公益設施			
項目	-	樓層位置	-層
面積/戶數	0㎡/0戶	捐贈車位數	汽車0部/機車0部

辦理歷程			
時間	事由	時間	事由
104年6月6日	自辦公聽會	109年10月5日	第3次專案小組
104年6月15日	事業計畫報核	111年1月24日	第4次專案小組
105年3月30日	公開展覽(30日)	112年3月28日	第5次專案小組
105年4月13日	公辦公聽會	113年4月12日	第6次專案小組
105年5月20日	第1次專案小組		
106年1月1日	更新地區公告實施		
106年11月20日	第2次專案小組		
109年7月20日	第二次公開展覽		

適用獎勵類型及獎勵面積額度

建築容積獎勵：100年8月18日版本

獎	勵項目	容積量體(㎡)	容積額度(%)
1	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	1744.58	15.12
2	綠建築，申請黃金級	923.13	8
3	更新地區時程獎勵	1153.91	10
4	更新單元規模及類型	1093.91	9.48
5	為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	732.02	6.34
都市更新容積獎勵合計		5647.55	48.94
其他容積獎勵項目		2386.46	20.68
容積獎勵總計		8034.01	69.62
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		8034.01	69.62

都更基金				
都更容積獎勵	0元	都更二箭	0元	
都更一箭	0元	工業區友善方案	0元	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會版補正意見回應綜理表

發文日期：中華民國113年10月18日

依據：113年10月18日新北更事字第1134612993號函

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	都市更新處	1.事業計劃書所載申請書、切結書、委託書及章節內容未依市府112年8月30日新北府城更字第1124619344號函之計畫書範本製作計畫書內容，請通盤檢討檢視後修正。	1.本次計畫書所載申請書、切結書、委託書及章節內容均已依照市府112年8月30日新北府城更字第1124619344號函之計畫書範本製作。	1.-
		2.本案車道出入口設置於主要道路上(興安街)，仍未補充說明設置之緣由，亦未依交通局113年5月13日新北交規字第1130898669號函意見修正交通影響評估報告書。	2.本案車道出入口設置經建築師、交通技師與交通局共同商議後，重新檢討後維持原規劃位置，為確保行車動線安全依指導修訂車道出入口截角R=2，並將修訂後內容交通影響評估報告書（修訂二版）於113年10月29日函送市府審查。	2.交通影響評估報告書（修訂二版）P4-2
		3.資金來源仍未檢附銀行全額貸款相關證明文件。	3.經檢討資金來源修訂為由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資方式，非銀行全額貸款方式實施。	3.P18-5
		4.選配原則仍未補充說明本案自行出資者之選配執行處理方式。	4.已修訂為先就所有權人應分配部分完成選配後，再就自行出資部分之選配，由實施者分回部分進行選配。	4.P15-1
		5.風險管控機制所載內容未修正	5.本案風險管控機制採用不動產開發信託方式實施，採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。	5.P19-1
		6.未檢附消防局審查相關圖面。	6.已修訂拾貳章防災計畫圖面為113年7月消防局審定文件及圖面。	6.P12-15至P12-17
二、		歷次小組會議紀錄回應綜理表中「意見回應及處理情形」請確實回應說明，經查多處僅以「已修正」回應並無說明修正內容及處理情形，請通盤檢視後修正，並請再次核對歷次綜理表修正頁次是否正確。	本除已重新檢討歷次小組會議紀錄回應綜理表中「意見回應及處理情形」內容，若有說明不足或與現況不同，均於下方以「後續處理說明」方式補充說明，並依照本次計畫書頁碼修訂頁次。	P綜-1至P綜-92
三、		土地及建物清冊有誤，請依謄本修正。	已依照113年9月5日申請土地及建物謄本修訂。	附錄四-1至四-4、附錄五-1至五-5
四、		實施進度表，請依實際情形更新。	依照市府112年8月30日新北府城更字第1124619344號函之計畫書範本，實施進度重新修訂自1113年12月事業計畫核定公告至118年8月更新成果備查止。	P12-1
五、		請檢附都市設計報告書。	依照指示已將本案相關都市設計審議部分重新製作成冊。	-

「擬訂新北市新店區安和段144地號等6筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第六次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

發文日期：中華民國一一三年四月十二日

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一段161號28樓都委會會議室)

依據：113年04月12日新北府城更字第1134604067號函

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	林○慧(144地號)	(一)大家早安，我是林○慧，我是379 巷6 號3 樓的地主，我本人是同意戶，本人於雙北兩個地區，目前都有房屋在進行自辦都更，我能看到台北市的自辦都更計畫公平公開公正，事業單位致力於凝聚全體住戶最大的共識，耐心仔細的在跟所有住戶溝通，並且為土地提供者為住戶，尋求最大的利益和需求，惟新店大溪地都更理監事團隊刻意製造對立，不公佈審議內容資訊，並和顧問公司聯合拖延都更進度，令人擔憂。 (二)我是379 巷6 號3 樓的屋主，我是同意戶，客觀創新吳小姐的說法，真的是辜負我們的期望了，因為你說這個土地的整合，需要非常久的時間，我想你在剛開始接觸的時候，就應該知道這塊土地它的複雜性，而不是接了這個案子以後，再來抱怨土地取得的問題。你真的辜負我們對你的期望了。因為拖太久了。 (三)另外，請理監事從善如流，不要一直採用有爭議性的選舉方式。也依法提供財務報表，以符合理監事的監督職責。理監事人員是用來解決問題的，不該只是一直在抱怨。那不會是大溪地都更所有權人的福氣我再重申一次，現階段都更的議題，大街小巷都陸陸續續的在推動，都更的資訊，會愈來愈多人理解，不要閉門造車，不尊重人。	(一)更新會自始秉持公正、公開原則處理各項事務及資訊，歷次會議文件資訊及影音資訊均公布於本會網站，從未有不公布審議內容情事，亦無與顧問公司聯合拖延都更進度狀況。 (二)本會持續努力加速都市更新工作。 (三)本會辦理各項議題之投票方式均由理監事討論後，依規定公告辦理，並將辦理結果函送市府核備。 **後續處理說明：** 了解所有權人目前並不居住於基地內所得資訊由部分尚未同意戶提供，如所有權人所理解自辦都更重點在於公平公正公開，因此當計畫書送至主管機關經指導修正改進後，依規定公布於更新會的網站，供基地所有權人閱覽。所以無需隱藏資訊或不公開及製造對立等誤會，請所有權人再多方了解事實。 有關公開於會員大會中說明：為符合基地所有權人重建後的期待，所以擴大基地申請，因與所有權人權益有關，為求公開透明讓所有權人了解執行流程所以特別說明，非抱怨土地取得問題。惟都更執行需經一定的流程故花費較多的時間，非所有權人誤解延宕情事。 每一個都更案皆有各自條件不同，面臨不同的問題。更新會財務報表本已依法製作公布，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。現行都更的法規與經驗日趨成熟，希望所有權人多方了解。基地在法規之下依據自身條	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			件，努力達成共識，方能加速都更執行早日完成重建心願。	
二、	楊○全(楊○鈞代)(144地號)	(一)我也是同意戶，我們家目前在雙北也都有都更在進行，我們看到兩者團隊在執行的方法跟效能是有很大的差異，我們希望大溪地理監事團隊可以停止對立積極處理案子，盡量公開各個資訊，因為我們每次開會資料都不完全。 (二)既然我們是同意戶，當然也是希望案子可以快一點，但是強調都更10年對於我們案子沒有幫助，假設實施者團隊可以針對不同意戶的問題提供相關的資訊，是不是會比較有說服力。 (三)如果有地主對於會員大會選舉表決覺得有疑慮，我們為何不能在會上提出來大家一起討論。	(一)知悉。 (二)歡迎所有住戶針對都市更新向本會提問。 (三)歷次會議住戶意見均採現場說明或後續文字回復方式說明，並記錄於歷次會議紀錄中備查。 **後續處理說明：** 了解所有權人目前並不居住於基地內所得資訊由部分尚未同意戶提供，且自辦更新與建商合建執行過程也有許多不同處。自辦都更重點在於公平公正公開，因此當計畫書送至主管機關經指導修正改進後，依規定公布於更新會的網站，供基地所有權人閱覽。有關造成對立等誤會請所有權人再多方了解事實。 公開於會員大會中說明：為符合基地所有權人重建後的期待，擴大基地申請，因與所有權人權益有關，讓所有權人了解執行流程所以特別說明時間與歷程，惟都更執行需經一定的流程故花費較多的時間，非所有權人誤解強調期程情事。 基地所使用選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。 現行都更的法規與經驗日趨成熟，希望所有權人多方了解。基地在法規之下依據自身條件，努力達成共識，方能加速都更執行早日完成重建心願。	
三、	王○燐（林○貞代）(144地號)	(一)選舉方式很多種，「公平」是基本標準。理監事選舉採取一票勾9人，很明顯就不公平！理監事選舉都不願採取公平的方式來進行，都更案的推展如何令人信賴？ (二)大直案發生後，對於大溪地一期要進行都更更令人擔憂：大溪地二期屋舍有地下停車場，屋舍結構比一期更脆弱，一期一旦動工，二期產生的鄰損當然會像一期追究，鄰損恐怕是天價！就算要營造商簽約負責，也難保證新建物能建成、營造商不會毀約落跑。我還是呼籲要大溪地整體一起都更更為安全。 (三)先前鼓吹納入國有地的說帖，是國有地開發為辦公廳舍，現在國有地變更為蓋住宅，後續也要銷售，產生與我方銷售競價、屋多買方等降價、以及完售困難等。	(一)我們重視每位住戶的意見和關注，並將繼續努力確保選舉過程的公正性和透明度，以維護住戶的權益。 (二)知悉。 (三)未來住宅型式仍以「社會住宅」只租不賣方向進行，並不一定對社區居民	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			產生銷售風險。 **後續處理說明：** 自辦都更重點在於公平公正公開，基地所使用選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。 145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
四、	張○貞(林○貞代)(144 地號)	(一)最近幾次會員大會都在進行理監事改選，而選舉方式實在令人訝異；困惑、擔擾!我國國家重大選舉一張選票只勾選一個候選人，公正感深植人心!何必設計「一票勾選9 人」這樣奇怪的選舉方式，讓人感覺都更推動單位排擠住戶、消去住戶的參與權，連帶影響住戶知的權利、引發原可避免的莫名揣測與抗議。呼籲都更過程要落實公平、公正、公開，維護各所有權人的參與權。 (二)請顧問公司審慎規劃都更各種費用，也要說明費用的必要性，畢竟共同負擔愈高，住戶未來選屋時的權值就越低，會影響住戶選屋的權益。	(一)我們重視每位住戶的意見和關注，並將繼續努力確保選舉過程的公正性和透明度，以維護住戶的權益。 (二)目前規劃之費用均為預估值，待未來實際執行時，各項費用之支應將由專業財務單位進行審查與監督。 **後續處理說明：** 自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉方式不同。基地所使用選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。	
五、	吳○震(林○貞代)(144 地號)	(一)本案法定建蔽率50%，實際規劃建蔽率45.12%，對所有權人的權益是否有影響？ (二)容積獎勵：請規劃單位說明二幢四棟建築物的棟距，看計劃書CD 棟為一幢兩棟建築物，棟距大於8米，是否可申請容積獎勵(5%)？ (三)計劃書中提到可享有「約定專用」住戶大約十來戶，其中有四戶可使用「約定專用」平面面積超大!這樣的規劃，從來沒有在會員大會上討論。	(一)經查無影響，本案所有人權益與建蔽率大小無相關性，以總樓地板面積劃分結果為準。且目前規劃建蔽率調整為45.28%。 (二)全區建築棟距都要大於8米才可以申請8%容積獎勵。 (三)知悉，本案如不須使用含有約定專用戶型，則建議出售。 **後續處理說明：** 「約定專用」使用權益與價值相關連，所以也有一定的銷售利益價返回基地。	
六、	林○貞(144 地號)	(一)「全額連記法」的投票方式，會帶來「壟斷」的結果，此有投資人保護中心的研究明述，並獲經濟部和立法院的認同，並在投資事業中明定做出採用限制，原採「全額連記法」選舉董監事的公司，應改採「累積投票制」以落實公平投票的選舉機制，保障投資人權益。理監事的選舉方式，有其它方式可採用，何必採用會產生弊端與不公平的選舉方式？	(一)根據新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」在最近的理	(一)

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			監事會議中，理監事們決議了選票的設計方式，並且認為「一票勾選9人」的方式符合我們的需求與法規要求。住戶可以透過這樣的選票方式一次選出多位合適的理監事成員並且同時符合都市更新設立管理及解散辦法第10點之規定。	
		(二)風險費率部分：自辦更新的都更案，風險費率得依銀行基準利率提列（約3%+0.5%左右），此點都更處網站與都更學會網站都曾提及。本案風險費率由6%提請，並提高到12%。實務上風險費率的決策，會影響95 戶所有權人權利轉換階段的權利價值：風險費率設為3%、6%、12%，越高，表示所有權人選屋時，可分回房屋的權利價值將會越少。依目前事業計劃書提列的數字，可能造成所有權人60 萬到90 萬甚至更高的權利價值的減損，進而於選屋時，選屋權受到影響或滅失。目前會員大會上僅以“沒有用到的風險費，最後會回到所有權人身上”帶過，避而不談提高風險費率會減低所有權人可分回屋舍的權利價值，進而影響、限制權利變換階段所有權人屋舍坪數與位置選擇權；實質將減損、傷害所有權人權益。住戶走到權利變換、以權利價值選屋的階段，才會發現自己的選擇權和權利價值已經在事業計劃書階段因風險費率調高而減損！理事會與顧問單位有責任向所有權人說明風險費率的高低對所有權人權益的實質影響。	(二)本案是以自主更新方式辦理，基地是以更新會為實施者，而全案投入資本隨物價、利率、不動產市場景氣影響，造成實施者需投入成本逐漸提高，且重建推動期程長，更增添不確定因素需承擔較高的融資及財務風險，且本基地區域房價差異較大，未來更新後利益也將依權利價值返還原所有權人。	(二) P18-1
		(三)本都更案的開端是95戶有屋舍的所有權人要進行都更，然而都更權利價值的估算是以土地面積為主。結果是空地所有權人的權利價值最高、更易擁有選屋的第一選擇權！	(三)依相關規定辦理估價。	(三)
		(四)「約定專用」的部分從未在會員大會中討論：約定專用的面積太大了！規劃單位和理事會有責任研議讓約定專用部份產生權利金、使用金或回饋金，抵付建築費用或都更共同負擔，將利益回饋至全體所有權人！規劃單位和理事會在這些重點上不能避而不談！應該在會員大會時將事業計劃書內影響所有權人權益的重要細節一一討論。	(四)知悉，後續會提供相關圖說及費用試算供各位參考。如不須使用含有約定專用戶型，則建議出售。 **後續處理說明：** 自辦都更重點在於公平公正公開，基地所使用選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件，與政治、法人選舉需求方式不同。 所有權人因權利變換後選擇應分配之權利房舍與車位將依「選配原則」執行，非以權利價值最高取得第一選擇權。另有關「約定專用」使用權益與價值相關連，目前計劃書所載有關更新後整體更新事業開發收入章節皆為預算，待「權利變換」階段將由估價師依實價登錄等資訊做出估價報告書後所有權人可依價值分配選屋。	(四)
七、	齊○輝(144 地號)：	(一)儘管曾經數次在更新會召開的會員大會和市府的審議會中，大聲疾呼：「沒有財務報告的都更案是不可能成型的」。奈何始終未能得到權責單位合理的對待。至今“未同意戶（目前還有近20%）”仍難以一窺「144 地號財務報告」的內容。	(一)因當初規劃單位在委任合約中有載明前期款項由顧問公司做代墊，款項也是由補助款去執行現在所有發生的費用到未來事業計畫核定，並採單一價	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)猶記在上一次的審議會中，對於個人提出有關「公告財務報告內容」一事，理事長竟以「已經和顧問公司達成“一口價”的協議」回應。可能個人才疏學淺，實無法理解理事長口中的“一口價”是什麼意思？所以只能私下揣測，是不是近似於：當執政黨不想讓有問題的提案被在野黨審視時，便發動「包裹表決」的意思。如果是這樣，個人深深不以為然，因為這將致使前人苦心建立的「監理機制」形同虛設，也就是立法院之所以經常爭執不休，無法達成共識的原因。 (三)究其實，“一口價”實為理監事們怠忽職守的託詞。原本，理監事在理事會的重要職責之一：就是要幫住戶監督顧問公司，務使都更經費都能合理使用。結果我們看到的卻是：原來理事會處心積慮，刻意選用已被公開標記為不公平的「全額連記法」的目的，就是要踢除真正用心、關心144 地號都更發展進度的住戶，遂行其不受監督的“一口價”經費使用方式。 (四)便以更新會成立的「144 都更辦公室」為例，明明是每年1,000 元就能打發的事情（一年開兩次會員大會，每次場地費500 元，空間還比都更辦公室寬敞），卻非要擺闊，每個月花15,000 元去租個「都更辦公室」，結果一年有超過300 天是用來“養蚊子”的。更新會的各位理監事難道忘了嗎？當年你們要住戶每戶交1 萬元做為「都更基金」時，有人交了嗎？只能說：144 住戶的每個錢都打了24 個結。當他們知道你們是這樣子用錢的時候，你們確定住戶真能接受你們這種不受監督的用錢方式嗎？	格，所以就沒有再針對財務細項說明。 (二)所謂「一口價」乃指顧問公司針對本案服務收取單一費用，其費用已包含期間所需支應各項行政工作之支出，並非所謂「包裹表決」。 (三)本案服務費用採用單一費用計算，期間各項支出多寡所造成顧問公司之盈虧與本會無關，無所謂需要監督之問題。 (四)144 都更辦公室之租金費用由顧問公司及熱心住戶共同支應，並將該空間提供本會使用，惟因使用率過低，目前已停止承租。 **後續處理說明：** 有關更新會財務報告，目前僅發生部分更新會會員繳交1000元/人，及按合約執行完成都更程序可向新北市政府申請之補助款以支付合約中已約定完成事項。且已於每次更新大會公布。希望所有權人能確切了解。有關所有權人誤解口語「一口價」，在此說明：顧問公司目前如所有住戶了解一樣，只有簽訂一份事業計畫書合約書。甲乙雙方應完成事項及合約價金如合約內容，多年並未修改，也未追加任何預算，雙方既已簽訂合約，就按彼此權利義務去執行，有關租賃事宜並未列入合約，也未追加預算無須監督，請勿製造更多紛爭與誤解。	
八、	理事長 王○谷	(一)剛才陳情內容主要圍繞在理監事選舉的議題上，複數連記法一直都是我們理監事選舉的方式，也是符合法規，我也不明白為什麼這樣的選舉方式要一直被拿出來討論，並認為這其中一定是有許多的徇私舞弊，以及過程一定會有瑕疵。 (二)對於理監事會一直沒有信任，我們也一直希望能找到合理、公平、公正的方法去處理選舉，光是會員大會選舉理監事已經開了大概5-6 次了，讓每次的選舉都被杯葛，讓第二屆理監事一樣沒辦法成真，第一屆理監事可以用這樣的方式選舉，為什麼第二屆又不行了呢？這也讓我們執行時產生了疑慮。 (三)剛才齊先生說我們的費用是一口價，曾經是您提出合約上的問題，所以我們才與顧問公司的合約切成三個階段，第一階段：事業計畫書完成、第二階段：權利變換、第三階段：才開始拆蓋房子，每一階段都要與顧問公司產生合約，目前階段也是用申請的補助款來請顧問公司完成事業計畫書階段，事實上事業計畫書的費用遠高於政府給的補助，其中花了許多的時間、人事、成本，既然我們是建立於合約的基礎上，所以顧問公司也沒有跟我們追討說還要補多少錢，所以目前我們住戶是沒有出到一毛錢，費用都是由政府給的補助款去支付。齊先生您所說的一口價就是按照階段合約上的內容，由政府	(一)知悉。 (二)知悉。 (三)知悉。	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		補助多少去支付給顧問公司，怎麼會變成這樣的一口價其中就會有舞弊徇私的可能性？		
九、	理事 黃○芳	(一)我在理事會擔任理事也很多年了，我們這案子進行了9 年，這段時間同樣都是財務的問題，而選舉的問題是這幾年開始，讓開會都在浪費人力資源，無論解釋多少次，不同意戶就是不滿意，這讓我無法理解問題到底是在哪個點？報表也出來了、方式也說明了、我們住戶一塊錢也沒有出，但不同意戶還是不滿意，每一次都要提財務報表來延宕整個議程。 (二)我們其實有80%的同意戶，但大部分的同意戶都很沈默，但他們心裡面也都在抗議說，為什麼不同意戶每次開會都要佔用這麼多時間？都要發言相同的問題？理事我們也是義務出來做，但卻被要包裝說是不是收了回扣，資金怎麼樣流向？每次都要在開會的時候提，好像是我們理事貪汙了多少錢？明明我們自己出錢出力、沒收一毛錢，為什麼要被這樣懷疑呢？希望大家將心比心，大家已經一起努力走到現在，如果還有這類的問題，我想再10 年也沒辦法完成都更的，希望大家好好思考。	(一)知悉。 (二)知悉。	
相關單位意見				
十、	財團法人台灣建築中心	(一)本案依前次意見「事業計畫報核日為104 年6 月15 日(應適用2012年版)，請確認採用2015 年版檢討之依據」調整本次計畫書改以2012年版綠建築評估手冊檢討，惟簡報34 頁仍為2015 年版?請釐清。 (二)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築評定時請檢附相關設計說明與書圖文件，本次就所提送評估表提出以下意見： 1. 計畫書內10-6 頁評估表、計分表空調節能部分未同步修正為2012年版，照明節能部分也未同步修正完全(2012 年版ELc=0.7 非0.8)，得分請修正後同步確認。 2. 日常節能指標之外殼節能部分提醒本案採強化外殼部位熱性能節約能源設計技術規範檢討，依規定如使用用途為複合型建築時，外殼應各類別分別檢討EEV 合格後再加權計算RS 得分。 3. 二氧化碳減量指標評估項目標題仍誤繕為「室內環境指標」，且評估表內非金屬建材使用率內容空缺，請填寫。 4. 污水垃圾改善指標部分本案設有垃圾集中場及垃圾暫停車位，不符G1垃圾不落地無須設置垃圾集中場認定原則，請調整得分項目。 5. 20-2 頁、附錄-19 頁綠建築維護管理計畫部分綠建築指標項目與綠建築檢討章節申請項目不同，請確認是否誤繕。 6. 請釐清各指標意見後，修正報告書內容，對申請指標項目設計值及得分修正，應同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新核算綠建築設計等級能否達到申請級別，將來送評定機構評定時，請依規定檢附完整書圖文件。	(一)本案綠建築檢討適用2012年版，簡報並同修正為2012年版 (二) 1.已修正為2012年版。 2.已修正計算方式。 3.已修正計算方式。 4.已修正得分項目。 5.確認為誤繕，已修正 6.已修正綠建築評估資料總表及分級評估表。	P10-1 至 P10-6
十一、	財政部國有財產署(書面意見)	旨述都市更新計畫範圍內貴市新店區安和段145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予貴府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅，應由該局本管理機關權責依規定妥處；計畫書所載國有土地管理機關請實施者併予修正。	尊示辦理，管理機關已由財政部國有財產署北區分署修正為新北市政府城鄉發展局。	P5-1、P15-1、P16-1至P16-3
十二、	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	查旨案更新單元範圍內同段145地號國有土地現為貴府城鄉發展局經管，請貴府逕洽管理機關表達意見。	尊示辦理，管理機關已由財政部國有財產署北區分署修正為新北市政府城鄉發展局。	P5-1、P15-1、P16-1至P16-3
十三、	本府水利局(書面意見)	本案汙水管線已佈達，若有需對管線異動，請依據規定提出廢改道計畫。	無異動	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十四、	本府交通局(書面意見)	(一)仍請加強說明停車場出入口無法設於安民街379 巷之原因，另亦須向住戶充分說明，倘未來出入口開設於安興路側，可能造成居民進出不便之處。如出入口開設於安興路側，基於視距、停等空間、車行動線安全考量，須承諾出入口前方道路未來不得申請劃設網黃線及開設雙黃線破口，且須加裝交通倒桿避免車輛違規跨越雙黃線造成行車安全之疑慮，屆時倘住戶違規為求方便返家可能會有產生違規跨越雙黃行為，故建議納入銷售契約載明。 (二)有關臨時停車空間若為退縮空間規劃僅做為本案使用，應自行管理，設置管理告示及用不同鋪面區隔;如供公眾使用則應於使用註記，並於施作前辦理會勘確認施設牌面內容;有關使用應納入銷售契約及住戶規約載明。	(一)承諾本案出入口前方道路未來不得申請劃設網黃線及開設雙黃線破口，並已辦理交通影響評估核備。 (二)已取消臨時停車空間，並於退縮空間外規劃暫停空間。	(一)都市設計審議計畫P5-6 (二)都市設計審議計畫P5-6
十五、	本府新建工程處(書面意見)	(一)本案倘涉及都市計畫道路開闢事宜，實施者得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局提出申請，惟使用分區非屬道路用地者將不予受理。另依據前開辦法第四條規定：「.....，位於都市計畫區者，應依都市計畫寬度開闢；.....」，並應滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府維管之現有巷道，以利完工後市府單位辦理道路維護管理。 (二)本案倘涉及興闢道路及附屬設施，請依「市區道路及附屬設施工程設計規範」檢討工程設計內容，並依行政院公共工程委員會頒布之「公共工程專業技師簽證規則」及「各科技師執業範圍」規定辦理相關道路設計簽證事宜。	(一)本案未申請都市計畫開闢事宜。 (二)本案未申請都市計畫開闢事宜。	
十六、	本府城鄉發展局住宅發展科	(一)本案國有土地已於112 年6 月19 日核定無償撥用事宜，後續分回房地將作社會住宅使用，請於報告書載明。 (二)有關選配原則(一)為便於公用財產易於管理更新後保留車道出入口整棟建築物優先由國有財產署選配一節，已限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。	(一)已載明後續分回房地將作社會住宅使用。 (二)已修正選配原則。	(一)詳P16-1 (二)詳P15-1
十七、	本府都市更新處	(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府112 年8 月30 日新北府城更字第1124619344 函自112 年9 月1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，都市更新及都市設計書圖調整為分冊方式辦理，另請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。 (二)關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前應配合更新，始得續行下一階段程序。 (三)本案國有土地管理機關已撥用為新北市政府城鄉發展局，計畫書相關內容請併同更新。 (四)本案144-1 地號(道路用地)並非「新北市公共開放空間管理維護計畫基金計算管理運用要點」所稱之公共開放空間，計畫書第8-1 頁管理維護費用請刪除。	(一)依規定辦理。 (二)本案消防局審查相關圖面已送消防局審查，將於聽證會一併提供。 (三)尊示辦理，管理機關由財政部國有財產署北區分署修正為新北市政府城鄉發展局。 (四)本案已將144-1地號排除都耕範圍，故不納入檢討。	(一) (二) (三)P5-1、P15-1、P16-1至P16-3 (四)
委員綜合意見				
十八、	都市設計	都市設計：本案依下列意見修正後通過，請設計單位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先行核備，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)交通運輸系統：前次小組決議修正後通過，惟查仍有未依決議修正情形，本案已為第6 次審議，為避免影響都市更新時程及行政資源浪費，請設計單位確實依會議決議修正。 (二)「新北市都市設計審議原則」法令檢討版本有誤，請修正。 (三)交通運輸系統未依前次決議修正事項： 1. 本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車及進出車輛安全，將車道設置於安民街379 巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離部分，因涉及交通動線規劃，請儘速提送交通影響評估審查確認，並依交通影響評估審查結果辦理，另請於報告書補充交通影響評估審查結果，請修正。	(一)依會議決議修正內容。 (二)本案法規檢討已修訂為102年12月5日新北市都市設計審議原則檢討。 (三) 1.已補充交通影響評估審查結果。	(一) (二)都市設計審議計畫P2-3 (三) 1.113年10月29日交通影響評估報告（修正二版）

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 依「新北市都市設計審議原則」第3 點第2 款第2 目規定車道出入口得以8 公尺以下設置(本次修正為機車與汽車合併出入口寬度為7.5 公尺)，為確保人車動線安全不產生交織，請於車道 破口兩側規劃植栽槽、警示設施，明確界定車道範圍，故請調整植栽槽規劃。另車道磚應延續人行空間鋪面色系，請修正。	2.已配合調整植栽槽規劃。	2.都市設計審議計畫 P5-6
		3. 本案於地面層設置店鋪10戶，未依前次決議考量臨停、裝卸需求增加設置社區車位，包含訪客臨停及裝卸車位(目前僅規劃1輛裝卸車位及1 輛垃圾車位)，請增設2 輛社區車位(共計4輛)，並配合服務動線集中規劃、內化處理，另請取消本次新增路邊暫停車位，將沿街植栽穴延續設置，增加綠化量，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。	3.增設兩輛社區臨停車位，並已取消路邊停車。	3.都市設計審議計畫 P5-6至P5-8
		(四)開放空間及景觀計畫未依前次決議修正事項：	(四)	(四)
		1. 基地西南側與348 地號交界處(安民街379 巷底)既有花台可否拆除，請設計單位釐清後配合本案景觀整體規劃為人行步道空間。	1.待施工階段再配合社區管委會，進行整體景觀規劃，依當時現況拆除或保留花台。	1.都市設計審議計畫 P6-1至P6-4
		2. 基地西北側人行步道空間緊臨綠地(現況為鄰里公園)，請併同考量整體規劃，延續鄰里公園功能。	2.本案鄰接鄰里公園側，已留設人行步道空間，達公園之可及性。並未設置圍牆或綠籬。	2.都市設計審議計畫 P5-6
		3. 請自建築線起配置1.5 公尺寬度複層植栽帶後設置至少2.5 公尺人行步道空間，基地南側請沿街植栽穴延續設置，以複層植栽規劃，增加綠化量。	3.本案至建築線起已配置寬度2公尺複層植栽帶，並留設2.5公尺以上人行步道空間。為考量人行出入，僅留設部分植栽破口。	3.都市設計審議計畫 P5-6
		4. 景觀燈具部分，依前次意見請配合現有路燈規劃高燈，並請補充路燈位置及燈具規格說明，另燈具數量統計有誤，請修正。	4.已修正並已補充路燈位置及燈具規格說明。	4.都市設計審議計畫 P6-5
		5. 請修正車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及法定退縮人行步道以面前道路(安興路)高程加10-20 公分為基準設置。	5.本案目前人行步道高層規畫已配合安興路高層加10至20公分設置。	5.都市設計審議計畫 P5-6
		6. 植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃，並請以剖面圖說明人行步道高程、橫向坡度及覆土深度符合規定，並補充中庭景觀剖面圖。	6.已補正植穴覆土深度、中庭景觀剖面圖。	6.都市設計審議計畫 P6-3至P6-4
		7. 沿街人行步道街道傢具，應避免與行人動線交疊，並於圖面詳細標示位置、形式、材質、數量，另街道家具數量統計有誤，請修正。	7.已補正圖面。	7.都市設計審議計畫 P6-6
		8. 1 層平面配置圖及景觀平面配置圖請補充陽臺、雨遮投影線，另高程標示不清，請修正。	8.已修正陽台及雨遮投影線及高程標示。	8.都市設計審議計畫 P5-9
		9. 請補充露臺及屋頂平台綠化之植栽表，並屋頂平台及露臺請規劃1/2 綠化，於圖面標註安全維護距離及導排水計畫，並補充剖面圖標註女兒牆高度、步道、植栽區、綠化覆土深度及安全維護高度或寬度。	9.已補正屋頂及2樓露臺植栽圖例表	9.都市設計審議計畫 P6-3至P6-4
		10. 2 層露臺規劃與1 層平面配置圖不一致，另請檢討2 層露臺綠化面積，應分別達其面積之1/2 以上，不符規定，請修正。	10.(1)已釐清修正二層露臺平面及1平面配置圖。 (2)已補正2層綠化面積及檢討。	10.都市設計審議計畫 P6-3至P6-4
		(五)建築計畫：	(五)	(五)
		1. 管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，請確實依建管規定檢討設置。	1.已補正管委會之設施名稱	1.都市設計審議計畫 P7-1
		2. 屋脊裝飾物應充檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請補充透視圖，以利說明與建築立面整體關係，請修正。	2.技師簽證說明，補充透視圖	2.都市設計審議計畫 P5-2
		3. 有關2 層雨遮、裝飾柱等裝飾性構造物部分，逕依建管規定檢討。	3.本案已依建管規定檢討。	3. 都市設計審議

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4. 請釐清鋪面材質之止滑性並補充透水方式說明，另請補充中庭鋪面材質。 5. 圍牆及2 層露臺以格柵圍塑空間，請於所有相關圖說上標示清楚，並依建管規定檢討透空率。 (六)環境保護事項： 1. 垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，並留設足量使用空間。 2. 綠化面積檢討有誤，不可綠化部分請依本府108 年1 月28 日新北府城規字第1080141596 號函之規定列舉項目扣除(不包含申請容積獎勵之無遮簷人行道)；並請依101 年1 月6 日修正之「新北市都市設計審議原則」檢討綠覆率，喬木綠覆面積檢討錯誤，相關喬木規格請再確認。 3. 排水計畫部分，僅規劃周邊截水設計，且未標示排水匯流方向，排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並清楚說明與規劃範圍周邊排水系統規劃關係，為增加基地入滲請併同植栽槽入滲設計納入規劃。 (七)維護事項：沿地界線整體退縮、沿地界轉角停留空間等，請完整納入「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金範圍，以確保後續使用性。 (八)報告書部分： 1. 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，本次計算仍有誤(應無條件進位)，請修正。 2. 防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，包括審查表及1層平面配置圖等圖說，以1-2 頁載明核定表及配置圖。 3. 依前次意見請刪除與都審無關之法規檢討，本次仍未刪除，請確實修正。 4. 部分圖說標註字體重疊，無法識別，請修正。 5. 面積計算表請刪除工程造價，補充綠化面積、綠覆率及喬木數量檢討。 (九)依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	4.已補正止滑地磚及透水剖面大樣圖相關檢討 5.已補正透空檢討。 (六) 1.已補正垃圾及廚餘之處理設施配置。 2.已釐清修正綠化面積檢討及植栽項目。 3.已補正排水致雨水滯洪池之方向標示。 (七)已補正相關檢討。 (八) 1.已補正要點檢討至附錄。 2.已補正消防救災相關圖面。 3.已刪除 4.已修正 5.已修正 (九)依規定辦理，本案未申請放寬事項。	計畫 P5-4 4.都市設計審議計畫 P6-7 5.都市設計審議計畫 P6-2 (六) 1.都市設計審議計畫 P5-11 2.都市設計審議計畫 P6-4 3.都市設計審議計畫 P5-9 (七)P20-1 (八) 1.P20-1 2.P12-15至 P12-17、都市設計審議計畫 P5-13 3. 4. 5.都市設計審議計畫 P6-3至 P6-4 (九)都市設計審議計畫 P2-1至P2-3
十九、	都市更新	(一)人民陳情：有關陳情意見涉及「會務運作」及「財務未透明」部分，因本案實施者為更新會，係由案內所有權人自行發起組織之更新團體，相關決議事項皆仰賴所有權人共同討論；至於其餘陳情內容，仍請更新會定期召開會員大會併同與所有權人說明清楚，以利所有權人知悉。 (二)更新單元範圍：案內安和段144-1 地號為道路用地，經實施者表示不申請容積移轉及協助開闢獎勵，且面積僅2.73 平方公尺，考量後續開闢恐窒礙難行且未能連通至已開闢計畫道路或現有巷道，且後續接管單位維管之難處，故排除於更新單元範圍；另有關涉及變更更新會名稱及章程部分，請依規定辦理。	(一)本會已於113年04月27日「113年度第一次會員大會」及113年05月25日「113年度第二次會員大會」…等會議中，針對會員提案及意見逐一說明，另亦針對更新會財務收支狀況製表公佈，並於會議中說明，會議紀錄除以郵寄發送所有權人外，另文件資訊同時公布於本會網站供住戶下載運用。 (二)已將安和段144-1地號排除於本更新單元之外，並依規定完成更新會名稱及章程變更核備相關程序。	(一)P附錄十二-4至P附錄十二-16 (二)P附錄十二-17至P附錄十二-21

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)現有通路部分：位於144地號範圍內之現有通路非屬新北市都市更新審議原則廢除現有巷道之範疇，請實施者配合建築整體規劃辦理。	(三)遵照辦理。	(三)P11-4
		(四)交通動線：有關車道出入口部分，考量目前設置於主要道路上（安興路），請實施者補充說明未能於次要道路設置之緣由，並於聽證前先送交通影響評估審查並經交通局確認後再辦理聽證程序。	(四)本案修正後交通影響評估審查已送件交通局，將於聽證會一併提供。	(四)P12-15
		(五)容積獎勵： 1. 綠建築：請依台灣建築中心所提意見配合修正後，原則同意給予基準容積8%之獎勵值(面積923.13 ㎡)。 2. 人行步道獎勵：未達4 公尺部分不得計入獎勵面積，請扣除，授權作業單位檢視無誤後，原則同意。 3. 高氯離子獎勵：經工務局於104 年11月20日核備高氯離子鋼筋混凝土建築物在案，本案申請20.68%(2386.46 ㎡) 高氯離子獎勵部分原則同意。	(五) 1.已修正 2.已修正 3.已修正	(五) 1.P10-1、P10-2 2.P10-1，P10-2 3.P10-1，P10-2
		(六)規劃配置： 1. 垃圾儲存空間：垃圾儲存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，經實施者簡報說明本案垃圾儲存空間設於四棟建築物中間位置，僅1 棟動線須穿越車道，並於穿越處裝設號誌燈及蜂鳴器，請併同於計畫書中載明後，原則無意見。 2. 店鋪10 門口設有結構柱及裝飾柱、露臺規劃等部分，請實施者併同整體規劃設計再行檢視修正。	(六) 1.已修正 2.已修正	(六) 1.P12-21 2.P12-10
		(七)財務計畫： 1. 有關資金來源部分實施者仍表示要以全額貸款方式辦理，請於聽證前檢具相關證明文件，倘無法提出則回歸通案處理方式；另本案是否有案內所有權人自行出資之情形，倘有請併同於計畫書中補充說明。 2. 綠建築委辦費126萬元及綠建築管理維護費用159萬7,664元，原則同意。 3. 開放空間費用，併同人行步道獎勵修正後，原則同意。 4. 有關財務計畫管理費率部分，提列總務及人事行政費率(5%)、銷售費率(3%)及風險管理費率(12%)，原則同意。	(七) 1.本會雖曾於112年11月與華泰銀行洽談信託管理，華泰銀行併就貸款部分允諾若併同信託管理則給予全額貸款，惟未簽立契約或證明文件，目前已請華泰銀行重新檢討並提供相關證明文件，將於聽證會一併提供。 2.遵示辦理。 3.遵示辦理。 4.遵示辦理。	(七) 1.P 附錄十-7至P 附錄十-20
		(八)選配原則： 1. 有關公有土地涉及選配部分，雖經實施者簡報表示係為便於公有財產易於管理更新後保留車道出口棟建築物(A 棟)優先由新北市政府城鄉發展局選配，惟不論對於公、私有土地之所有權人皆有限縮之情形，故仍請實施者開放A、B 棟供公有機關自由選配。 2. 若案內所有權人有自行出資之情形，其選配時會有兩個身分(所有權人及出資者)，其出資部分之選配，應先就所有權人應分配選配後，由實施者分回部分進行選配，相關內容應於選配原則說明清楚，以避免後續執行產生爭議。 3. 上述選配原則，請實施者再行重新檢視本案選配原則訂定之合理性及修正相關文字內容。	(八) 依5月25日會員大會決議辦理修正： 1.C、D棟優先由原144地號所有權人選配且一樓店鋪由原安民街381—389號(單號)一樓店鋪更新後，優先原位次選配一樓店舖，多餘店鋪則由其他一樓所有權人為第二順位選配者。 A、B棟優先由145地號(新北市政府城鄉局)及146~146-3地號(合華石材)選配， 2.所有權人有自行出資之情形，其選配時會有兩個身分(所有權人及出資者)，先就所有權人應分配部分完成選配後，再就自行出資部分之選配，由實施者分回部分進行選配。	1.P15-1 2.P15-1
		(九)風險控管機制：經實施者簡報說明本案續建機制內容第二點(略以)：「……，實施者同意建築經理公司得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，相關資金成本得於完工後以實施者信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之」、第三點(略以)：「……，實施者同意授權建築經理公司得繼續銷售本更新案實施者原分得之房地，……。」，考量向銀行融資者仍應為實施者，建經公司僅為受託人，且上述內容非屬續建機制應載明事項，請實施者再就風險控管內容修正。		

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			(九)已修正。 為使本案工程能順利進行至完工，本案將於事業計畫核定量體確定後先與融資銀行確認核貸額度後，以更新會名義與信託銀行與建築經理公司辦理資金信託及續建機制，本單元6筆土地其中信託範圍只含新北市新店區安和段144、146、146-1、146-2、146-3地號等5筆土地，共計：2763.63㎡；另外145地號1筆國有地不參與信託。相關內容說明如下： 一、不動產開發信託 1、資金來源： （1）本案事業計畫階段所需資金，暫由「客觀創新服務股份有限公司」依合約代墊執行。 （2）權利變換階段及營建階段所需資金，則由更新會(實施者)自有資金及向銀行融資執行。更新會將以受託銀行名義開立信託專戶於受託銀行中，專款專用於營建工程所需資金，信託之資金包括： A.銀行融資貸款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，應通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。 B.實施者應備之營建款自有資金：本更新案實施者應備之營建款自有資金，依實際施工期程，將該項應備之自有資金存入信託專戶中。 C.預售款項收入：實施者分回之房地如有進行預售，則預售收取之款項，需存入信託專戶中。 2、控管： （1）本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。 （2）更新會依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用	(九)P19-1

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			範圍之相關文件，經受託銀行審核無誤後始得動用；更新會所委託之營造單位另應檢附工程相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。 信託目的完成，信託銀行應就信託範圍財產範圍，依本都更案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。	
結論				
二十、		請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成且經作業單位確認，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，提請大會審議；倘無法依委員意見修正，則再續提專案小組確認。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第六次專案小組版補正意見回應綜理表

發文日期：中華民國一一二年十一月七日

依據：112年11月07日新北府城更字第1124622850號函

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	都市更新	有關貴更新會於112年10月12日檢送第6次專案小組版計畫書，經查貴更新會仍未依上開專案小組會議記錄玖、委員綜合意見：二、都市更新：（一）、（二）、（四）、（六）、（七）及（八）修正完成，請貴更新會據以修正，並補送相關文件及資料，紀錄未修改內容摘要如下：	修改及說明如下：	
二、	人民陳情	（一）人民陳情： 1.「……，請更新會應詳實告知所有權人會務運作情形且應定期公開資訊予所有權人知悉，以利所有權人知悉內容，建立雙方之互信基礎。」，未確實回應說明，且有關涉及更新會會務運作、財務計畫等相關資訊應定期公開向所有權人說明，而非以「由規劃單位概括承受」、「前期款項由顧問公司做代墊」回應。 2.「……，請實施者應就本案整合狀況(包含目前有多少戶尚未同意)、陳情人訴求分類、陳情人訴求之處理情形及其對應位置，詳細說明，俾利審議會進行。」，未詳細說明目前未同意戶之訴求及處理情形。	（一）人民陳情： 1.已於112年第一次會員大會中報告更新會財務收支狀況，會議記錄置於附錄十二-(三)，未來將由更新會定期於會員大會報告。 2.本案整合狀況分類，同意戶與不同意戶之比例、住宅相對位置、訴求與處理情形置於附錄十二-(五)。	（一） 1.P附錄十二-4～20。 2.P附錄十二-21。
三、	公共設施興修或改善計畫	（二）公共設施興修或改善計畫： 1.「本次實施者提出安和段144-1地號(道路用地)不申請容積移轉且亦無申請協助開闢獎勵，且實施者於簡報第46頁說明該地號『不參與權利變換分配』，其該地號所有權人是否已知悉其權利義務，倘若不參與權利變換分配，其該筆土地之維護管理內容(包含現況照片、現況使用情形、規劃內容與管理單位)等事宜，應一併敘明，俾利檢視。」，未說明所有權人是否已知悉其權利義務、維護管理內容；另依貴更新會回應綜理表所載後續將協助開闢，請釐清是否申請協助開闢獎勵。 2.「請實施者針對『所有權人分配(估價條件)』、『後續維護管理』及『重新評估開闢之可行性』等相關事宜，向所有權人說明清楚相關權利義務，以避免後續產生爭議；……。」，未說明上開內容是否已向所有權人說明。	（二）公共設施興修或改善計畫： 1.本案將協助144-1地號道路用地開闢，因可申請獎勵值無增加實設容積，故不申請協助開闢獎勵，已於區內公共設施興修或改善計畫章節中說明。 2.112年度第一次會員大會，已與住戶說明本案公共設施保留地144-1地號雖為道路用地，但無法滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位維管之現有巷道，且本案已開挖地下四層仍無法滿足一戶一汽車位，故只協助開闢、不申請容積移轉，有關說明資料(包含開會通知、議題說明會議照片、簽到簿等)置於附錄十二-(五)。	（二） 1.P8-1、P附錄十二-8至P附錄十二-20 2.P附錄十二-8至P附錄十二-20。
四、	容積獎勵	（三）容積獎勵： 「……，(2)本案基地西南側地界線緊鄰大溪地第二期社區，其基地內現有通路更新後如何處理，是否影響二、三期地主通行權益，請於計畫書中補充說明並檢附現況照片，以利檢視。……」依貴更新會回應綜理表所載基地西南側地界安民街379巷保持現況通行，惟本案相關圖面皆規劃為人行步道鋪面且申請獎勵，請釐清後修正；另未補充現有通路之現況照片。	（三）容積獎勵： 本案基地西南側地界安民街379巷，相關圖面皆規劃為保持現況通行，以維護本案及二、三期地主通行權益。安民街379巷現有通路之現況照片已補充於第五章。	（三） P5-8、P12-9、P12-18、P12-19、P12-21。
五、	財務計畫	（四）財務計畫： 1.信託費用：「實施者以報價單500萬做為提列基礎，信託服務內容所載為『產權信託管』、『信託專戶資金控管』及『預售屋價金信託』，惟報價對象為『客觀創新服務股份有限公司』並非為本案實施者，……。」未修正，另請併同修正綠建築委辦所檢附之報價單。 2.財務計畫—各項管理費率：「……請實施者審慎評估風險管理費率提列至上限之必要性，……」，未具體說明提列之緣由。	（四）財務計畫： 1.已請信託人及相關廠商重新提供報價單。置於附錄十-(四) 2.各項管理費率提列必要性已補充於計畫書中。 (1)本案為自主更新，迄今已經過10年，	（四） 1.P附錄十-7至P附錄十-20。 2.P18-1、P18-2至P18-3。

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			其中進行土地整合、人事、庶務等行政作業支出，更新案完成前尚須歷時數年，包括相關專業技術顧問委託、評估、監督控管等，皆須持續投入人力。 (2)本案辦理更新後，實施者所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。 (3)本案是以自主更新方式辦理，基地是以更新會為實施者，而全案投入資本隨物價、利率、不動產市場景氣影響，造成實施者需投入成本逐漸提高，且重建推動期程長，更增添不確定因素需承擔較高的融資及財務風險，且本基地區域房價差異較大，未來更新後利益也將依權利價值返還原所有權人。	
六、	選配原則	（五）選配原則： 1.「選配原則3所載：『超選或減選以權利價值5%以內為選配房屋原則。』部分，考量通案處理方式採權利價值之±10%，請實施者依自訂選配原則模擬各個所有權人之權利價值，是否有無法參與選配之情形，俾利審議。」，未修正。 2.「本案實施者為更新會，實施者於會上說明部分資金來源係由所有權人自行出資，請於選配原則說明所有權人(有出資及無出資)之選配程序如何執行。」，未說明選配程序如何執行。	（五）選配原則： 1.已修正超選或減選幅度為10%。 2.依據112年第一次會員大會，此議題已與住戶說明，但沒有通過住戶表決同意，故按照原先選配原則內容，有出資與無出資者無先後順序之區別。	（五） 1.P15-1。 2.P附錄十二-8至P附錄十二-15。
七、	風險控管機制	（六）風險控管機制： 1.「……，本案未來將向華泰銀行採全額貸款融資方式辦理，考量民間銀行對於全額貸款有一定執行難度，請向銀行釐清確認。」，貴更新會回應綜理表所載「因目前本案計畫尚未核定，銀行亦無法提供任何保證或合約」，其資金來源後續如何處理、如何確保可以透過銀行全額貸款融資，未釐清。 2.「後續實施者表示將由更新會自有資金支應，其更新會自有資金來源為何？若有所有權人採出資方式辦理，則本案應於計畫書載明出資者，且應於選配原則說明所有權人其有出資、未出資之選配方式，以利後續選配執行。」，未說明自有資金來源為何，亦未說明選配方式。 3.「……，針對所提『預售款項收入』有無機制確認其可落實執行？」，未說明。	（七）風險控管機制： 1.已與華泰銀行進行業務會議討論確定全額貸款融資之可行性。惟本案目前仍為事業計畫階段，致銀行尚無法提供任何保證或合約，需待本計畫核定後再與銀行簽訂合約。 2.更新會自有資金將由所有權人土地融資取得，且持續與其他單位(例:國軍軍眷住宅公用合作社)洽談出資事宜；有關有無出資者之選配議題已與住戶說明，但沒有通過住戶表決同意，故按照原先選配原則內容，有出資與無出資者無先後順序之區別。 3.已與銀行端確認預售款項執行機制，由銀行擔任受託人執行信託管理並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定以使本案順利興	（六） 1.P附錄十-7至P附錄十-20。 2.P14-1至 P14-2 3.P19-1

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4.「為確認風險控管機制之可行性，請提供契約書、約定報酬單，提供參考。」，未提供。	建完工。惟本案目前尚未核定，待核定後再與銀行端進行簽約。 4.已與銀行端確認風險控管機制之可行性，請參考附錄十二。惟本案目前尚未核定，待核定後再與銀行端進行簽約。 **後續處理說明：**目前經與銀行討論後將銀行融資比例由100%調整為70%，故無需提供100%保證或合約文件。	4.P19-1
八、	都市更新	計畫書平面配置圖比例尺有誤，請通盤檢視後修正。	已修正計畫書平面圖尺寸。	-

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第五次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回應綜理表

開會日期：中華民國一一二年三月二十八日

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一段161號28樓都委會會議室)

依據：112年04月19日新北府城更字第1124613683號函

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	張○貞(林○貞代)(144地號)(含書面意見)	(一)最近2次會員大會理監事改選的選舉選票令人訝異、困惑、擔憂!我國國家重大選舉一張選票只勾選一個候選人，公正感深植人心，顧問公司又何必設計「一票勾選9人」這樣的奇怪選舉方式，讓人感覺都更推動單位排擠住戶、取消限制住戶的參與權，連帶影響住戶知的權益，引發原可避免的莫名揣測與抗議。 (二)呼籲都更過程做到公平、公正、公開，維護各住戶的參與權利。	(一)根據新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」在最近的理監事會議中，理監事們決議了選票的設計方式，並且認為「一票勾選9人」的方式符合我們的需求與法規要求。住戶可以透過這樣的選票方式一次選出多位合適的理監事成員並且同時符合都市更新設立管理及解散辦法第10點之規定。由於上次的選舉結果，土地總面積未達二分之一以上，我們在112年度第一次會員大會中重新選舉，並同樣地提前向住戶解釋議事規則的內容，以確保透明度和廣泛參與。 (二)我們重視每位住戶的意見和關注，並將繼續努力確保選舉過程的公正性和透明度，以維護住戶的權益。 **後續處理說明**：自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉方式不同。基地所使用選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。	
二	王○燐(林○貞代)(144地號)(含書面意見)	(一)我於第三次聯審會議陳情過：會員大會曾出現過沒有理監事改選應有的投票、開票法定過程，直接宣布第一屆理事連任，已屬不合理；去年111年1月8日理監事改選，更離譜，一張票應只勾一個候選人，現在一張票可以勾9個！111年10月還是一張票可勾9人！投票方式太不合理，在此陳情。	(一)根據新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」在最近的理監事會議中，理監事們決議了選票的設計方式，並且認為「一票勾選9人」的方式符合我們的需求與法規要求。住戶可以透過這樣的選票方式一次選出多位合適的理監事成員並且同時符合都市更新設立管理及解散辦法第10點之規定。由於上次的選舉結果，土地總面積未達二分之一以上，我們在112年度第一次會員大會中重新選舉，並同樣地提前向住戶解釋議事規則的內容，以確保透明度和廣泛參與。	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)既然納入國有地，土地範圍由2筆變7筆，旨在擴大基地，那麼納入第二期和第三期的住戶來辦理都市更新，務實又減少擔憂，一來是擔心大溪地二期屋舍比一期更脆弱，一旦一期動工，恐怕鄰損是天價！就算要營造商簽約負責，難保毀約落跑；二來當時鼓吹納入國有地的說帖，是國有地開發為辦公廳舍；現在國有地變更為蓋住宅，其後續也要銷售，產生與我方銷售競價、屋多買方等降價，及完售困難等問題。	(二)本案擴大基地併入國有地的加入，初期以辦公廳舍設計，目前改採住宅型式，國有財產署已說明變更動機及目的，住宅型式仍有「社會住宅」只租不賣方向進行，並不一定對社區居民產生銷售風險，強化居民對自主都更的了解，才能保障住戶的權益。擴大基地考量盡量以同一街廓範圍為擴大基礎。若第二期及第三期的住戶也有意願重建安全居所可透過都更推動師進行，應能獲得最妥當的居民想法及需求。更新會擴大基地範圍，除了須取得原會員的同意外，也必須取得擴大範圍的所有權人同意。 **後續處理說明**：自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉方式不同。基地所使用選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。	
三	吳○震(齊○輝代)(144地號)(含書面意見)	(一)最近一次的都更會員大會，到了現場才知道，「理事會」在未經會員大會的同意下，就在社區租了一個店面充當各種會議和會員平時聚會的場所，我要問的是，為什麼要平白浪費錢去租一間店面？說是提供會員開會、聚會的場所，但是它的使用率卻非常低。根據我這一段時間的觀察，從過年到現在，這場所總共就只開放過一次(天)，原因是要開會員大會，選舉第2屆的理監事。 (二)在我印象中，過去開會員大會都是向社區管委會租借地下室充當開會場所，而每次的場地費是500元，如果一年開兩次會，總花費也就是1,000元，所以我要問為什麼1,000元可以解決的問題，理事會卻要每年花幾十萬去租個使用率超級低的店面?(我不知道實際租金是多少？我只是聽說，因為理事會從來都不公報財報)。 (三)經過這件事我終於了解，為什麼齊教授夫妻每次開會都要要求理事會公布更新會的財務報告，所以從現在開始，我也要要求理事會，必須依更新會成立時的規約，定期每半年公布一次「都更財務報告」。	(一)383號租賃事宜目前是由顧問公司做承租，以往在承租其他會議空間時會受限於一些使用規範，在使用上比較沒辦法給住戶這麼的方便性。 (二)所以顧問公司在383號(也是在基地內部)租了一個活動空間，讓住戶比較能方便使用，承租人並非是更新會。 (三)因當初規劃單位在委任合約中有載明前期款項由顧問公司做代墊，款項也是由補助款去執行現在所有發生的費用到未來事業計畫核定，並採單一價格，所以就沒有再針對財務細項說明。 **後續處理說明**：有關更新會財務報告，目前僅發生部分更新會會員繳交1000元/人，及按合約執行完成都更程序可向新北市政府申請之補助款以支付合約中已約定完成事項。且已於每次更新大會公布。希望所有權人能確切了解。顧問公司目前如所有住戶了解，只有簽訂一份事業計畫書合約書。甲乙雙方應完成事項及合約價金如合約內容，多年並未修改，也未追加任何預算，雙方既已簽訂合約，就按彼此權利義務去執行，有關租賃事宜並未列入合約，也未追加預算，請勿製造更多紛爭與誤解。	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四	齊○輝(144 地號)	(一)同樣是處分民眾資產的選舉辦法，為什麼在經濟部就要特別發公告強調：在上市櫃公司的董監事選舉過程中，不得強制採用「全額連記法」；而到了內政部營建署、新北市都更處的都更案中，「全額連記法」就變成是「理監事選舉」普遍被採用的選舉辦法？ (二)對於同一個選舉辦法(全額連記法)，在兩大部會中竟然有著截然不同的見解！那，是不是將它放到網站上，公諸媒體，讓學界和社會有識之士也來共同參與、討論出個結果。 (三)在上網之前，倒是有個簡單的判準方法，可提供各方參考。以上市櫃公司的董監事選舉為例：由於事涉個人資產消長，因此在各方積極爭取下，結果必然是「派系擁有多少百分比的股權，就該擁有同比率的席次。」 (四)相應地，在「144地號都更案」最近一次的理監事選舉中，未同意戶取得了27%的選票，在9席理監事中卻連1席都拿不到。這樣的結果如何杜未同意戶的悠悠之口！也請問新北市政府，重要的選舉結果都可以這樣子扭曲，那你要如何說服還有20幾戶的未同意戶？要他們拿出所有權狀來參與這個不能表達個人意見的都更！！ (五)老實說，我們只覺得自己就是受到「更新會」和「新北市政府」迫害的一群。	根據新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」在最近的理監事會議中，理監事們決議了選票的設計方式，並且認為「一票勾選9人」的方式符合我們的需求與法規要求。住戶可以透過這樣的選票方式一次選出多位合適的理監事成員並且同時符合都市更新設立管理及解散辦法第10點之規定。由於上次的選舉結果，土地總面積未達二分之一以上，我們在112年度第一次會員大會中重新選舉，並同樣地提前向住戶解釋議事規則的內容，以確保透明度和廣泛參與。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。	
五	林○貞(144 地號)	(一)期待都更營運對所有住戶公開、透明；擔任3年監事，幾乎每場理監事會議都到場開會，但沒看過收支報表，也真沒簽核過任何一份財務報表。 (二)我案申請綠建築銀級容積獎勵8%，是否會有相對應的建築或建設經費？請問規劃在那個項目之下？預估總經費多少？應佔共同負擔比例為何？ (三)我案都更採權利變換方式，但曾在會員大會中聽到可能納入建商合建的方式，請規劃單位說明。	(一)因當初規劃單位在委任合約中有載明前期款項由顧問公司做代墊，款項也是由補助款去執行現在所有發生的費用到未來事業計畫核定，並採單一價格，所以就沒有再針對財務細項說明。 (二)我案申請綠建築黃金級容積獎勵，相對應的費用煩請參考事業計畫書第拾捌章-財務計畫章節。 (三)本案實施者為更新會，倘後續實施者要更變為建商，是有一定的流程，所以陳情人可能有些誤會。 **後續處理說明：**有關更新會財務報告，目前僅發生部分更新會會員繳交1000元/人，及按合約執行完成都更程序可向新北市政府申請之補助款以支付合約中已約定完成事項。且自112年6月起於每次更新大會公布。希望所有權人能確切了解。顧問公司目前如所有住戶了解，只有簽訂一份事業計畫書合約書。甲乙雙方應完成事項及合約價金如合約內容，未追加任何預算。	(一)P 附錄十-1 至 P 附錄十-4 (二)P.18-1～4。 (三)審議資料表

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六	林○慧、楊○鈞(144地號)(含會後書面意見)	(一)我是有簽同意書，今天是我第一次參加審議會，很感謝大家這麼用心、努力幫我們審案子，但是我今天聽完下來感覺並不是很好，如果說我們的房子是有危險性的，那我們的腳步能不能再加快？ (二)會後補充書面意見： 1.理監事選舉，存在很大的爭議。 2.規劃單位的計畫書不盡完善，可以更積極，更用心，更符合都更的合法條件。 3.都更規劃單位，對於土地提供者，所應該要溝通的事項，有很多疏漏，應該要讓同意戶更能理解，要做好溝通的責任。 4.LINE群組上，對立的語言攻擊，對於凝聚住戶的共識沒有幫助。 5.本次會議的補正期間有限，煩請規劃單位儘速補件。	(一)知悉。 (二)我們重視每位住戶的意見和關注，並將繼續努力確保選舉過程的公正性和透明度，以維護住戶的權益。由於LINE群組為更新會會員所有，有關會員成立群組皆由會員自行管理與自由參與。顧問公司會協助宣導，建議都更進行時，全體所有權人均應在參與公共的群組中，以便掌握相關的都更訊息。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。	
相關單位意見				
七	財團法人台灣建築中心	財團法人台灣建築中心：綠建築(黃金級)，採用綠建築評估手冊（2015年版）評估： (一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。 (二)本案事業計畫報核日為104年6月15日(應適用2012年版)，請確認採用2015年版檢討之依據。 (三)本次報告書針對綠建築各項指標內容僅有評估表，未檢附相關檢討之設計概要說明及圖說，無法協助確認分數計算之正確性。 (四)另有關報告書P.10-9標頭標示為室內環境評估表，但內容為二氧化碳減量指標，不一致部分請修正。	(一)本案於建照核准後正式提送綠建築標章候選申請並檢附相關設計說明與書圖文件。 (二)本案修正以2012年版規定檢討。 (三)本案於建照核准後正式提送綠建築標章候選申請並檢附相關設計說明與書圖文件。 (四)報告書修正為二氧化碳減量指標。	(一) (二)P.10-2～6。 (三) (四)P.10-2。
八	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)請實施者修正事業計畫書第15-1頁之國有土地處理原則第七點如下： 1. 查本案更新單元內涉本署經管同段145地號國有土地，面積為1,357.49平方公尺，占更新單元總面積4,123.85平方公尺比例為32.92%，依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。 (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： A. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 B. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 (二)有關選配原則(一)為便於公有財產易於管理更新後保留車道出口整棟建築物優先由國有財產署選配一節，已限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。 (三)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書信託費用及報價單，未登載已排除國有土地，請確認信	(一)已修正國有土地處理原則第七點 (二)選配部分是依照每位所有權人經權利變換計算後所得權值，選擇自己屬意的房型房價之後多退少補不會造成所有權人權益受損。為提昇社區未來整體價值，有系統的社區管理即是重要的一環。維持整棟建築由國有財署選配為最佳方式。 (三)信託章節已註明安和段145地號不參與信託、信託管理費報價單已登載不含安和段145地號土地之報價。 (四)此都更單元是以單元內所有權人自辦更新方式重建，所有權人的權利價值將由所有權人遴選之估價師估算，共同負擔皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算。 (五)已修正表16-12現金流量表。	(一)無 (二)無 (三)P.16-12，P.附錄十-7～20 (四)無 (五)無

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		託範圍並未包含本署經管國有土地。 (四)本案國有土地比例32.92%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費以上限提列，且共同負擔比例達44.68%，請實施者考量國有土地比例修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 (五)表16-12現金流量表，第7月到第36月息後淨現金累計皆為負值，請實施者確認財務合理性。 (六)請實施者於計畫書適當章節加註，有關財政部國有財產署分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。	(六)已於維護管理計畫中加註。 **後續處理說明：**新版事業計畫書已取消部分章節且145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。故取消(四)、(五)「修正頁次」說明。	(六)無
九	本府水利局(書面意見)	(一)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。 (二)有關「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」後續辦理原則說明如下： 1. 開發基地面積介於0.1公頃以上至未達1公頃之經濟部水利署「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」所規定21種開發樣態中，屬於第1類「開發可建築用地」須申請建照者，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。 2. 屬於「出流管制檢核」第1類以外之開發樣態，如開發基地內涉及建築行為且建照內之「基地面積」含括實際開發範圍，則可經本局認定後免辦理出流管制檢核，改以透水保水規定進行管制，其餘則依原審查方式辦理。 3. 開發基地面積介於0.1公頃以上至未達1公頃之水利署所規定21種開發樣態中，屬於公園及停車場等2類開發樣態，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。 (三)本案基地面積合計0.412385公頃，屬開發可建築用地開發樣態，僅需依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	(一)本案於建築執照核准後至放樣勘驗前及使照申請前依「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」規定提送審查。 (二)本案基地面積合計0.412385公頃，未達1公頃屬第1類「開發可建築用地」依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。 (三)本案基地面積合計0.412385公頃，未達1公頃屬第1類「開發可建築用地」依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	
十	本府財政局(書面意見)	(一)事業計畫P16-4： 1. 營建費用各樓層營建單價應為32,035元/㎡，非所載數額35,260元/㎡，再請釐清修正。 2. 本案更新後2樓以上樓高為3.25公尺，該層營建單價加計0.5%，惟依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(以下簡稱提列基準)規定係每增加0.1公尺該層加計1%進行計算，請釐清未達0.1公尺部分得否按比例加計造價。 (二)事業計畫P16-5：都市更新規劃費請依提列基準規定檢核上限並載明計算式於計畫書，並依實際狀況認列及檢附契約影本佐證。另查附錄十之規劃合約書所載酬金合計為340萬，與本節所載金額不一致，請釐清修正。 (三)事業計畫P16-6：更新前土地及建物測量費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，並應檢具契約影本(非報價單)佐證，請釐正。 (四)事業計畫P16-8： 1. 現金流入：本案貸款於交屋期可獲得折價抵付共同負擔房地價值2,109,273,000元以償還融資本金，前述金額與表16-1、表16-12不一致，請釐清修正。 2. 總結：表16-12現金流量表中有多期息後淨現金累計額為負值，請檢視合理性並核實編列。 (五)事業計畫P16-9：公寓大廈公共基金依提列基準計算之總金額為3,518,350元，表16-12現金流量表目前所載3,407,829應屬誤植，請修正。	(一) 1. 各樓層營建單價為32,035元/㎡。 2. 已取消未達0.1公尺部分按比例加計造價。 (二)已修正都市更新規劃費。 (三)本案計畫尚未核定前無法與廠商進行簽約，待計畫核定後再依計畫核定內容項目與廠商進行簽約。 (四) 1. 已修正共同負擔金額。 2. 已修正表16-12現金流量表。 (五)已修正表16-12現金流量表。	(一) 1.P.18-1 2.P.18-1 (二)P.18-2、P.16-6 (三)無 (四)無 (五)P.18-2。

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			後續處理說明： 依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	
十一	本府交通局(書面意見)	(一)承前次意見2，考量本案有10戶店鋪僅設一席裝卸車位供店鋪及住戶使用，請詳敘如何滿足店鋪裝卸貨及物流短時臨停送貨之停車需求，以避免因送貨停等造成停車問題外部化。 (二)本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。	(一)本案於安興路及安民街留設暫停車位，以供店鋪裝卸貨及物流短時臨停送貨之停車需求。 (二)本案交評依前次審查意見修正後續審。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	(一)都市設計審議計畫P5-6至P5-8 (二)113年10月29日交通影響評估報告（修正二版）
十二	本府城鄉發展局住宅發展科	本案國有土地面積1,357.49平方公尺，前已爭取做社會住宅，本局刻正辦理國有土地撥用事宜。	知悉。 **後續處理說明**：145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
十三	本府都市更新處	(一)財務計畫章節: 1. 本案係採用104年共同負擔版本提列，有關營建費用中之物價指數不得調整，請修正。 2. 權利變換費用中土地複丈費請修正為土地鑑界費。 3. 鑽探費用請補充鑽探位置圖。 4. 都市更新審查費用請補充本案收費標準採用之版本。 (二)實施進度表請更新。	(一) 1. 已修正標準造價之物價指數基準日為103年4月，本案事業計畫及權利變換分別申請核報，因物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，故事業計畫階段暫不調整物價指數。 2. 已修正為土地鑑界費。 3. 已補充鑽探位置圖。 4. 已補充本案依照新北市都市更新案件審查收費標準辦理(103年3月12日新北市政府北府法規字第1030342319號)。 (二)已更新實施進度表。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。 鑽探位置圖為附錄十二-(二)	(一) 1.P.18-1。 2.P.18-2， 3.P.附錄十二-3。 4.P.18-1。 (二)P22-1
委員綜合意見				

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十四	都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位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先行核備，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)交通運輸系統： 1. 依前次意見本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車安全及車道出入口，將車道設置於安民街379巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離部分，因涉及交通動線規劃，請提送交通影響評估審查確認，倘經交通影響評估審查同意，得依交通主管機關審查內容辦，請補充說明交通影響評估審查補正結果。 2. 依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第2目規定車道出入口得以8公尺以下設置(本次修正為機車與汽車合併出入口寬度為7.5公尺)，為確保人車動線安全不產生交織，請於車道破口兩側規劃植栽槽、警示設施，明確界定車道範圍，故請調整植栽槽規劃。另車道其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，請修正。 3. 依前次意見B棟地下一層梯廳無法通行，本次仍有汽車車位阻隔，請確實調整，以利人行動線通行及安全。 4. 本案於地面層設置店鋪 10戶，應考量臨停、裝卸需求規劃停車位(目前僅規劃1輛裝卸車位)，本次實施者會上說明將增加住戶及店鋪臨停車位，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 (二)本案前次申請區內容積移轉，應提出週遭環境友善方案。本次實施者說明取消申請區內容積移轉。另請說明安和段144-1地號道路用地(2.73平方公尺)後續處理方式，並依都市更新事業計畫核定本內容為準。 (三)有關本次「留設 4 公尺以上人行步道」未等寬留設部分，是否符合申請都市更新建築容積獎勵規定，請洽本府都市更新處確認。 (四)景觀計畫： 1. 依前次意見請加強人行步道高燈設置數量，以利夜間人行安全，本次仍未修正皆以矮燈為主，請確實修正並補充既有路燈位置及燈具圖例。 2. 請確實標註全區絕對高程±0基準點、相對高程及道路高程關係。另請修正P12-22車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及法定退縮人行步道以面前道路(安興街)高程加10-20公分為基準設置。 3. 喬木覆土深度應達1.5公尺，植栽槽位於地下室開挖範圍請以降版設計，故請修正景觀剖面圖A喬木(青楓)覆土深度。 4. 請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除(不包含申請容積獎勵之無遮簷人行道)，請補充圖面說明。P13-36綠化及綠覆率檢討有誤，請修正。 5. 承上，倘因留設硬鋪面人行步道串連以致地面層綠化不足，應由實施者提出申請放寬，並應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。另有關2層雨遮及露臺設置格柵部分，逕依建管規定檢討。 6. 2層露臺綠化面積應分別達其面積之1/2以上，請修正。 (五)考量本案係屬海砂屋都市更新，本次住宅D2單元陽臺淨空留設小於1.2公尺，應考量實係使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，並依建管規定辦理。	(一) 1. 本案車道留設於安興路且車道雙黃線不設破口並於雙黃線中間設置交通桿，僅右進右出，提送交通影響評估審查確認。 2. 本案依新北市都市設計審議原則」第4點第2款第2目規定車道出入口寬度實設7.5公尺，並於車道破口兩側規劃植栽槽、警示設施，及修正車道其色系與人行空間之鋪面形式為整體設計。 3. 已修正B棟地下一層梯廳為2向開門，並調整車位以利人行通行。 4. 本案於安興路及安民街留設暫停車位，以供店鋪臨停使用，該車位不計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 (二)安和段144-1地號道路用地(2.73平方公尺)後續處理方式為協助開闢。 (三)本案「留設4公尺以上人行步道」未等寬留設部分，已修正為不計入容積獎勵面積檢討。 (四) 1. 已增設人行步道高燈設置。 2. 已修正全區絕對高程基準點及相對高程，並修正車道橫向縱向剖面圖，並維持車道與人行步道高程差為10-20公分。 3. 本案喬木於沿街側皆為開挖範圍外(詳景觀剖面圖A、B)，於中庭景觀範圍為樓半上設置1.5M深度之植栽槽。 4. 已依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定，修正不可綠化項目，並調整綠化及綠覆率。 5. 本案已調整綠化面積已符合綠化及綠覆率規定。 6. 已修正2層露臺設置綠化設施，綠化面積符合露臺面積之1/2。 (五)本案D2單元已設置2處陽台，陽台深度為2M及1.42M。	(一) 1. 113年10月29日交通影響評估報告（修正二版） 2. 都市設計審議計畫P5-6 3. 都市設計審議計畫P5-7 4. 都市設計審議計畫P5-6 (二)無 (三)都市設計審議計畫P3-1 (四) 1. 都市設計審議計畫P5-6至P5-6 2. 都市設計審議計畫P5-6 3. 都市設計審議計畫P6-3 4. 都市設計審議計畫P6-4 5. 都市設計審議計畫P6-4 6. 都市設計審議計畫P6-3 (五)都市設計審議計畫P7-1至P7-3

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(六)報告書部分： 1. 「新北市都市設計審議原則」法令檢討版本有誤，請修正。 2. 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，本次計算仍有誤(應無條件進位)，請修正。 3. 依前次意見請刪除相關圖面之廣告LOGO，而非說明模糊化廣告LOGO，故請確實刪除相關圖面。 4. P10-4開放空間獎勵檢討模糊及計算面積有誤，請修正。 5. P12-35景觀剖面圖與平面圖不一致，請修正。 6. 有關申請都市更新建築容積獎勵「留設 4 公尺以上人行步道」內應以淨空設計，故請修正P11-12南向立面圖。 7. 有關建築外牆色彩計畫主要以深灰色系為主，建議增加色彩明度等方式降低與環境周邊之衝擊。 8. P12-26防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以1-2頁載明核定表及配置圖。 9. 10. P12-9等空白頁，請標示本頁空白。 11. 依前次意見請刪除與都審無關之法規檢討，本次仍未刪除，請確實修正。 (七)依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	(六) 1. 「新北市都市設計審議原則」法令檢討依最新版本(110年1月14日)逐條檢討。 2. 本案提撥開放空間管理維護基金計算已規定修正範圍面積及基金金額計算。 3. 已刪除圖面之廣告LOGO。 4. P10-4開放空間獎勵檢討面積已修正。 5. P12-37景觀剖面圖 與平面圖位置已修正。 6. P11-12南向立面圖已修正人行步道淨空設計。 7. 建築外牆色彩計畫已增加深灰色磁磚明度。 8. 防救災計畫已修正檢附核定表及配置圖。 9. 空白頁已標示本頁空白。 10. 已刪除與都審無關之法規檢討。 (七)「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」依規定逐條檢討，本案無申請放寬事項。	(六) 1. 都市設計審議計畫P2-3 2. 都市設計審議計畫P8-3 3. 都市設計審議計畫(全) 4. 都市設計審議計畫P3-1 5. 都市設計審議計畫P6-3 6. 都市設計審議計畫P7-2 7. 都市設計審議計畫P5-4 8. 都市設計審議計畫P5-13 9. 無 10. 無 (七)都市設計審議計畫P2-1至P2-3
十五	都市更新	(一)人民陳情： 1. 關於民眾陳情「會務運作」及「財務未透明」部分，因本案實施者為更新會，係由案內所有權人自行發起組織之更新團體，相關決議事項皆仰賴所有權人共同討論，而陳情人提及前述問題時，更新會僅推託給規劃單位甚為不合理，請更新會應詳實告知所有權人會務運作情形且應定期公開資訊予所有權人知悉，以利所有權人知悉內容，建立雙方之互信基礎。 2. 本次提請討論事項一，實施者簡報第45頁僅「目前正與陳情人協調中」回應，請實施者應就本案整合狀況(包含目前有多少戶尚未同意)、陳情人訴求分類、陳情人訴求之處理情形及其對應位置，詳細說明，俾利審議會進行。 3. 以上陳情人訴求，請實施者持續與所有權人說明清楚並持續溝通協調，另本案為新北市住宅及都市更新中心協助輔導之案件，亦請市府住都中心再行協助，以利本案推動。 (二)公共設施興修或改善計畫： 1. 本次實施者提出安和段144-1地號(道路用地)不申請容積移轉且亦無申請協助開闢獎勵，且實施者於簡報第46頁說明該地號「不參與權利變換分配」，其該地號所有權人是否已知悉其權利義務，倘若不參與權利變換分配，其該筆土地之維護管理內容(包含現況照片、現況使用情形、規劃內容與管理單位)等事宜，應一併敘明，俾利檢視 2. 請實施者針對「所有權人分配(估價條件)」、「後續維護管理」及「重新評估開闢之可行性」等相關事宜，向所有權人說明清楚相關權利義務，以避免後續產生爭議；另向所有權人說明之相關資料(包含開會通知單、議題說明、會議照片、簽到簿等)請檢附於計畫書附	(一) 1. 已於112年第一次會員大會中報告更新會財務收支狀況，未來將由更新會定期於會員大會報告。 2. 已做本案整合狀況分類，同意戶與不同意戶之比例、住宅相對位置、陳情訴求與處理情形。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。本案整合狀況，已將同意戶與不同意戶之比例、住宅相對位置、陳情訴求與處理情形。如附錄十二-(五) (二)112年度第一次會員大會，已與住戶說明本案公共設施保留地144-1地號雖為道路用地，但無法滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位維管之現有巷道，且本案已開挖地下四層仍無法滿足一戶一汽車位，故不申請容積移轉。本案將144-1地號後續將協助	(一) 1.P.附錄十二-4～20 2.P.附錄十二-21。 (二)P.8-1，P.附錄十二-8～20

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		錄。	開闢，不納入權利變換權值，並於更新後由管委會負責管理維護。有關說明資料(包含開會通知、議題說明會議照片、簽到簿等)置於附錄十九。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	
		(三)交通動線： 交通局表示目前裝卸車位是否可以滿足10個店鋪使用及相關意見，請依交通局意見辦理並補充說明。	(三)交通動線： 本案於安興路及安民街留設暫停車位，以供店鋪臨停使用，該車位不計入法定及自設停車數量。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	(三)P.12-5
		(四)容積獎勵： 1. 人行步道獎勵： (1) 留設人行步道應以直線順平、延續為原則，自建築線起退縮淨寬 4 公尺以上建築，本次因新增街角廣場空間，致使臨安民街側未依等寬人行步道面積核算獎勵，請修正。 (2) 本案基地西南側地界線緊鄰大溪地第二期社區，其基地內現有通路更新後如何處理，是否影響二、三期地主通行權益，請於計畫書中補充說明並檢附現況照片，以利檢視。 (3) 本次提會針對未達4公尺部分不得計入獎勵面積及6公尺緩衝空間不得位於獎勵範圍內，請於計畫書中標示相關尺寸檢討，俾利檢視。 (4) 請實施者就上述意見修正後，提請下次專案小組審議。 2. 綠建築：經財團法人台灣建築中心於會上表示本案檢討版本有誤，請實施者依中心意見修正後，提請下次專案小組審議。	(四)容積獎勵： 1. 人行步道獎勵 (1) 臨安民街側人行步道獎勵面積修正為等寬人行步道面積核算獎勵面積。 (2) 本案基地西南側地界安民街379巷，相關圖面皆規劃為保持現況通行以維護本案及二、三期地主通行權益。已補充現有通路之現況照片於五章節。 (3) 本案人行步道未達4公尺及6公尺緩衝空間(本案留設7公尺)範圍未計入獎勵計算。 2. 綠建築標章已修正為2012年版規定檢討。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明	(四) 1. (1)P.10-1 (2)P5-8、P12-9、P12-18、P12-19、P12-21 (3) 2.事業計畫書P.10-2～6
		(五)規劃配置： 垃圾儲存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，經實施者簡報說明本案垃圾儲存空間設於四棟建築物中間位置，僅1棟動線須穿越車道，請實施者提供各棟至垃圾儲存空間動線，另若無法調整其位置，請加強警示措施或設備，以維住戶使用安全，提請下次專案小組審議。	(五)規劃配置： 垃圾儲存空間說明已標註人行動線，本案因垃圾儲存空間設於四棟建築物中間位置，僅1棟動線須穿越車道，並於穿越處設置警示設施(警示燈、蜂鳴器)，以維護住戶使用安全。	(五)都市設計審議計畫P5-6
		(六)財務計畫： 1. 信託費用： (1) 實施者以報價單500萬做為提列基礎，信託服務內容所載為「產權信託管理」、「信託專戶資金控管」及「預售屋價金信託」，惟報價對象為「客觀創新服務股份有限公	(六)財務計畫 1. 信託費用： (1) 已請信託人重新製成報價單，後續將辦理起造人信託。	(六) 1.信託費用: P.附錄十-7～20。

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		司」並非為本案實施者，為確保本案續建機制得以執行，請提供契約書版本並於計畫書中說明本案後續是否辦理起造人信託或以建築經理公司方式承辦，俾利檢視相關內容之執行。 (2) 報價單金額請扣除國有土地費用核算，並請列出詳細內容，以利檢視。 2. 管理維護費用： 本案實施者計畫書僅提出綠建築委辦費126萬元，惟於會上簡報第57頁新增「綠建築管理維護費用(160萬132元)」及「開放空間管理維護費用(536萬9,053元)」，請實施者詳實評估提列項目及金額，非會上臨時新增申請，考量本案開放空間規劃設計尚須配合建築規劃整體修正，本項議題提請下次專案小組審議。 3. 財務計畫—各項管理費率： (1) 人事行政管理費率：依共同負擔表檢視本案產權級別、更新單元基地面積，尚符規定，惟請實施者於計畫書中補充說明提列之必要性，提請下次專案小組審議。 (2) 銷售管理費率：依共同負擔表檢視本案費率級距，尚符規定，惟請實施者於計畫書中補充說明提列之必要性，提請下次專案小組審議。 (3) 風險管理費率： A. 經實施者會上簡報第57頁說明「目前營造費用增加，新成屋房價不斷下修，自辦更新單元應將風險提升到最安全的階段。」，以上非風險管理費率提列至上限之緣由，其營造費用會由共同負擔表採物價指數調整方式處理，另指出「新成屋房價不斷下修」請提出相關佐證資料。 B. 請實施者審慎評估風險管理費率提列至上限之必要性，提請下次專案小組審議。	(2) 信託管理費報價單已登載不含安和段145地號土地之報價。 2. 管理維護費用已於事業計畫書財務章節中提列「綠建築管理維護費用」、「開放空間管理維護費用」項目金額。 3. 各項管理費率提列必要性已補充於計畫書中。 (1) 本案為自主更新，迄今已經過10年，其中進行土地整合、人事、庶務等行政作業支出，更新案完成前尚須歷時數年，包括相關專業技術顧問委託、評估、監督控管等，皆須持續投入人力。 (2) 本案辦理更新後，實施者所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。 (3) 本案是以自主更新方式辦理，基地是以更新會為實施者，而全案投入資本隨物價、利率、不動產市場景氣影響，造成實施者需投入成本逐漸提高，且重建推動期程長，更增添不確定因素需承擔較高的融資及財務風險，且本基地區域房價差異較大，未來更新後利益也將依權利價值返還原所有權 人。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。請信託人及相關廠商重新提供報價單。 置於附錄十-(四)	2.管理維護費：P.18-1。 3.各項管理費：P.18-1。
		(七)選配原則： 1. 財政部國有財產署北區分署所提意見涉及選配部分，請配合修正。 2. 選配原則3所載：「超選或減選以權利價值5%以內為選配房屋原則。」部分，考量通案處理方式採權利價值之±10%，請實施者依自訂選配原則模擬各個所有權人之權利價值，是否有無法參與選配之情形，俾利審議。 3. 本案實施者為更新會，實施者於會上說明部分資金來源係由所有權人自行出資，請於選配	(七)選配原則 1. 選配部分是依照每位所有權人經權利變換計算後所得權值，選擇自己屬意的房型房價之後多退少補不會造成所有權人權益受損。為提昇社區未來整體價值，有系統的社區管理即是重要的一環。維	(七) P.15-1，P.附錄十二-8～15。

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		原則說明所有權人(有出資及無出資)之選配程序如何執行。 4. 上述選配原則之訂定，皆會影響後續所有權人選配之權益，請實施者再行重新檢視本案選配原則訂定之合理性，不得限縮所有權人之權益，並請與所有權人詳實說明，以避免後續權利變換執行時產生爭議。	持整棟建築由國有財署選配為最佳方式。 2. 以往超選或減選幅度原為5%，隨著時間改變及都更經驗累積，目前通案為10%。已於112年第一次會員大會中說明此議題，未來將於會員大會經會員討論後確定是否提高為10%。 3. 本單元選配原則中並未對所有權人(有出資及無出資)之選配先後順序有所區別。 4. 知悉。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
		(八)風險控管機制： 1. 資金來源： (1) 依實施者會上回應與簡報第61頁說明，本案未來將向華泰銀行採全額貸款融資方式辦理，考量民間銀行對於全額貸款有一定執行難度，請向銀行釐清確認。 (2) 後續實施者表示將由更新會自有資金支應，其更新會自有資金來源為何？若有所有權人採出資方式辦理，則本案應於計畫書載明出資者，且應於選配原則說明所有權人其有出資、未出資之選配方式，以利後續選配執行。 (3) 依簡報第61頁說明，信託資金包含「銀行融資貸款」、「實施者應備之營建款自有資金」、「預售款項收入」，針對所提「預售款項收入」有無機制確認其可落實執行？ (4) 為確認風險控管機制之可行性，請提供契約書、約定報酬單，提供參考。 2. 請於計畫書說明本案資金來源、資金到位時點、續建機制等相關，提請下次專案小組審議。	(八)風險管控機制 1. 資金來源 (1) 融資銀行將視本案審議進程與申請人提供之擔保品進行個案評估，並以申請當時核貸金額為準，因目前本案計畫尚未核定，銀行亦無法提供任何保證或合約，需待本計畫核定後再與銀行簽訂合約。 (2) 更新會自有資金將由所有權人土地融資取得，選配原則目前仍維持原有的選配原則。 (3) 有關信託資金執行機制：地主向銀行完成申請融資；1.營造廠與實施者(更新會/建經公司)提出工程款申請；2.建經公司與更新會及融資銀行提出工程查核報告；3.更新會召開付款會議同意付款後作成會議紀錄，由借款人出具撥款指示書給銀行；4.融資銀行撥入貸款至信託專戶；5.從信託專戶中依工程請款表撥付工程款。而「預售款收入」依據融資銀行規範執行。 (4) 本案已編列風險管控費用182,302,281元；因本階段尚無約定之建經或金融公司擔任風險管理	(八) P.附錄十-7～20， P.19-1。

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(九)其他： 1. 現金流量表，請檢視提列之合理性。 2. 其餘計畫書內容之數字、文字與圖說誤植誤繕處，請一併修正。	單位，固無法於本階段提供契約書、約定報酬單，僅依照風險管理規劃原則提列風險管理費。 2. 本案資金來源主要為及到位時點已於表16-12現金流量表中表示；另續建機制於事業計畫書P.16-12中說明，將採用逐段審查、逐段撥款及施工、審查、撥款分開作業等機制，確保營造單位失能時，隨時可遴選新的營造單位接手，並且確保足夠資金支應後續。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。 (九)其他 1. 已修正表16-12現金流量表。 2. 遵照辦理。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整。	
結論				
十六		請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第8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，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。	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄回應綜理表

開會日期：中華民國一一一年一月二十四日

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一段161號28樓都委會會議室)

依據：111年03月03日新北府城更字第1114672210號函

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	吳○振(廖○惠代)(安民街379巷8號3樓)(含書面意見)	(一)請問為何近日會議通知為何於3天前才收到?沒有考慮到住戶有無充分時間可安排參加。 (二)上回在審議會提出之國有地資金籌措、建物總面積、共同負擔、銷售面積、可分配面積，整個建案衍生的費用包括搬遷租房、公私有土地及原95戶住戶如何分配分攤?這攸關住戶權益的事，不值得討論嗎? (三)上次審議會上才得知主審人員不讓車道出入口設在安興路上，理由是有匝道下來、反光等安全疑慮。結果本案又花費數十萬請交通技師鑑定報告，我想請問主審人員有實際到我們社區勘查嗎?巷弄內之U行公有道路並非聯外道路，又狹小、車道兩旁就是住家或公梯大門，且門一打開就是公有道路，並未像安民街側設有騎樓緩衝，再加上379巷原就有2個車道出入口，屆時住戶還要面臨3個車道出入口爭道。試問主審人員為何寬敞之安興路不能設置車道出入口，道路上難道不能加設號誌或標誌或警語等其他安全設施? (四)我想請問每個建案的出入口，是不是都要送審同意才能設置？ (五)前次更新會大會所提出將國有土地納入是以辦公廳舍為前提，後調整為做一般住宅，要重新退回討論去決議，沒有任何回應。剛顧問公司吳小姐，這個辦公廳舍的前提，說明有持續與住戶再溝通，請問與誰溝通？該問題我們在前幾次審議會均有提出，但無做任何的回覆。我們今天所提出意見，也就是指上面的意見在網站上公佈，但是相關單位、顧問公司及更新會並未向我們更新會回應相關內容，這一點我不能認同。	(一)若有收件之問題可以和貴社區之管委會反應，會議通知均按照都市更新會設立及解散辦法規定辦理，會員大會之召集已於二十日前通知。111年度第一次會員大會開會通知單[發文字號：安144更會(110)第010號]，已於110年12月03日寄出，交寄大宗掛號函件執據請參照附錄十二。 (二)有關基地內國有地的分配也與其他所有權人一樣，依估價師估算其更新前權值比率，各自按權利變換分配其應有之權利價值。國有地不參與信託且不融資，其應負擔之更新費用將由「出資者」墊付，所以也由「出資者」取得墊付費用之約當價值。 (三)本案車道出入口已調整設置於安興路側，並承諾雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。 (四)建案車道出入口寬度及設置位置皆有建築相關法規規定，依建築規模及停車設置數量不同而涉及檢討法令亦不同。依本案規模，涉及都市設計審議，車道出入口寬度及設置位置皆有其特別規定並需經都市設計委員會審查通過。 (五)已於110年3月27日第一次會員大會說明，日後會再加強說明。	(一)P.附錄十二-4～15 (二)無 (三)都市設計審議計畫P5-6 (四)無 (五)無

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二	張○貞(廖○惠代)(安民街379巷12號1樓)(含書面意見)	(一)車道出入口應設於安興路上。一來維持144地號(大溪第1期住戶)與大溪地2、3期住戶之進出安全與居住和諧；二來未來2、3期住戶可能也會進行都更，到時候約700~800戶之車輛進出，交通影響極為巨大!所以本案之車道出入口一定要設置在安興路上。 (二)理監事選舉的選票令人訝異!1張選票只勾選1位候選人有這麼難嗎?我國重大選舉都這樣進行，顧問公司又何必設計這樣奇怪的選舉方式，來引發原可避免的莫名揣測與抗議。如果都更過程都公平、公開、有說服力，尚未同意戶也可能成為同意戶。但現在看來，都更推動單位的做法卻是一直在分裂住戶、排擠住戶、取消住戶的參與和知情權之權益，這是都更精神嗎?	(一)本案車道出入口已調整設置於安興路側，並承諾雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。 (二)新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於https://ah144.wsos.com.tw/網站供會員查閱。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。 依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	(一)都市設計審議計畫P5-6 (二)P.附錄十二4～15，16～20

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三	林○貞（安民街379巷24號）	(一)144 地號都更過程中，理監事的選舉方式履出新招：第1屆是樓長，依得票高低，獲選為該樓樓長者擔任理事;第2 屆是直接宣布第1屆連任，再請不願續任的理事完成辭職手續，以補選方式接續；第3屆則出現一張選票可勾9位，你不願勾選票上的人，視同你放棄！都市更新是講權值，一張選票勾9位，得票人得票是九分之一票！ (二)本案係辦理自主更新，理監事會是極為重要單位，1 月8 日改選理監事時，為何不能以正常1 票選1位、高票者依序當選的方式來進行?而尚未同意戶希望有能信賴之所有權人在理事會中參與會議，再傳達給所有權人，但於111年1月8日會員大會中，所有權人看到的是顧問公司提出一個奇怪的選舉方式來剝奪這項權利！再者，這場理監事投票的方式並不僅是更新會會員大會內部的事，它也和審議會參與身份有關：各位手上若有帶開會通知，請看開會通知：在所有權人中，只有更新會理監事才有全程參與審議會的直接權利！ (三)1月8日會員大會理監事選舉方式改得這麼奇怪，於是再登入更新會網址看理監事會議紀錄，只有紀錄參選人要於期限內報名才有被選舉資格，此外完全沒有選票決策相關過程的會議記錄。選票的印製是由顧問公司製作，請顧問公司說明。 (四)每張票的選票票面總值就是1，得勾選9人，則每位參選人得票數為九分之一(0.11%)票，再乘以投票人的權值，就等於參選人的得票比。選擇一票得勾9 人的投票方式，要這樣〞計票 〞才合理！顧問公司選擇這種投票方式，就要負責以正確的計票方式來統計得票率。	(一)新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於https://ah144.wsos.com.tw/網站供會員查閱。 (二)過去從第1屆理監事時希望未同意戶能夠來參與我們整個理監事運作，因此邀請林○貞監事加入理監事，希望林監事來參加理監事的動機跟目的是能來了解我們理監事的運作是很公平、公開。且住戶皆有參與都市更新暨都市設計審議會的權利。 (三)承第一題回覆。 (四)承第一題回覆。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。 依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。 145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P 附錄十二-4 至附錄十二-15、附錄十二-16 至附錄十二-20

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四	邱○美(齊○輝代)(安民街379巷24號5樓)(含書面意見)	(一)於111年1月8日舉行的「144地號第3屆更新會理監事選舉」，投票方式明顯不同於過往，1張選票竟然可以同時勾選9 位候選人！我們參與國家選舉，一個選區可以選出數個立委或市議員，每位選民的選票也只能勾1位，今天我們理監事選舉竟然可以1張選票勾選9位，為什麼要這樣設計！ (二)再者，請問更新會，投票方式這樣巨大的改變，有在會員大會說明並通過嗎?其次，這次的投票結果也跟過往明顯不同。過去以我們未同意戶近20 %的選票，至少可以選上1席，運氣好還有機會選上2席理事，可是這一次卻連一席都選不上，這裡面是不是存在不公平的人為操作，還請更新會給個說明！ (三)這種選舉方式，剛好受委託人（齊○輝）有點認識，這叫「累積投票制」，是股票上市櫃公司在董監事選舉時，常見的投票方式。它的特點是：最終的董監席次分配，會與競爭雙方所各自擁有的股票數量成正比。例如公司派持有60%的股票，而市場派掌握了40%的股票，那麼在應選9 席的董事中，公司派可以拿到5 席(9×0.6=5.4)，市場派則可分到4 席(9×0.4=3.6)。	(一)新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於https://ah144.wsos.com.tw/網站供會員查閱。 (二)過去從第1屆理監事時希望未同意戶能夠來參與我們整個理監事運作，因此邀請林○貞監事加入理監事，希望林監事來參加理監事的動機跟目的是能來了解我們理監事的運作是很公平、公開。 (三)敬悉。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。 依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。 145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P 附錄十二-4 至附錄十二-15、附錄十二-16 至附錄十二-20

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五	黃○鈴(齊○輝代)(安民街379巷24號)(書面意見)：	(一)此次理監事選舉有瑕疵、違法。 (二)國有地加入，可以參與地主投票嗎?如何計算? (三)國有地出資者是誰?	(一)新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於https://ah144.wsos.com.tw/網站供會員查閱。 (二)國有地為基地所有權人之一，與其他私有土地所有權人權利相同可以參與投票，其計算方式依照都更法規以其占都更單元內土地比率多少計算。 (三)目前有金融機構的資產公司有高度合作意願，亦在等待事業計畫書審核通過，計畫更具體後討論合作內容。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P 附錄十二-4 至附錄十二-15、附錄十二-16至附錄十二-20
六	王○燐(林○貞代)(安民街379巷28號3	(一)107年4月會員大會，沒有理監事改選應有的投票、開票法定過程，直接宣布第1屆理監事連任，已屬不合理，本人於第3 次聯審會議陳情過；今年111年1月8日理監事改選，在本人看更為離譜：1張票應僅勾選1位候選人，現在1 張票可以勾選9位！實屬不合理，在此陳情。 (二)納入國有地當時的說帖，是國有地開發為辦公廳舍；現在國有地調整為做住宅，且後續也要銷售，顯然與我方銷售產生競價、屋多買方觀望等降價，以及完售困難等問題。既然從2筆變為7筆宗旨在擴大	(一)新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新	P 附錄十二-4 至附錄十二-15、附錄十二-16至附錄十二-20

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	樓)(書面意見)：	基地，那麼納入第2期和第3期的住戶來辦理都市更新，會比較單純。	北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於https://ah144.wsos.com.tw/網站供會員查閱。 (二)本案擴大基地併入國有地的加入，初期以辦公廳舍設計，目前改採住宅型式，國有財產署已說明變更動機及目的，住宅型式仍有「社會住宅」只租不賣方向進行，並不一定對社區居民產生銷售風險，強化居民對自主都更的了解，才能保障住戶的權益。擴大基地考量盡量以同一街廓範圍為擴大基礎。若第二期及第三期的住戶也有意願重建安全居所 可透過都更推動師進行，應能獲得最妥當的居民想法及需求。更新會擴大基地範圍，除了須取得原會員的同意外，也必須取得擴大範圍的所有權人同意。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見				
七	財政部國有財產署北區分署（書面意見）	(一)本案國有土地比例32.92%，本案人事行政管理費仍以上限提列，且共同負擔比例達40.04%，請實施者考量國有土地比例修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 (二)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內容，未登載已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實於計畫書內載明。 (三)又本案實施者為都市更新會，都市更新單元範圍內國有土地係依都市更新條例第46條規定一律參加，本分署尚無編列相關預算得以支應會員費用及更新會之各項經費，特予說明。 (四)本案更新後建築規劃設計9戶店鋪及259戶住宅單元，合計268戶，設置汽車停車位248輛，惟選配原則以「一房搭配一車位」為原則，請實施者說明規劃汽車停車位之數量或選配原則是否合理。 (五)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。 (六)實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。 (七)依都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金內扣回，請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理。	(一)本單元共同負擔皆依新北市政府104年2月1日新北市政府新北城更字第10434300931號發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，權利變換階段依法遴選估價師估價以維護單元內所有權人的權益。 (二)已於財務計畫章節說明信託範圍含新北市新店區安和段144、144-1、146、146-1、146-2、146-3地號等6筆土地，共計:2766.36㎡；145地號國有地不參與信託。 (三)遵照辦理。 (四)依土管及建技則第59條規定，本案法定停車數量依建技則使用類組檢討停車數量為154輛；依土管規定以戶數檢討法定停車數量室內面積<66M2者，每單元以0.8車輛計算，室內面積>66M2者，每單元以1車輛計算，本案合計為246輛，取大值本案法定停車數量為246輛，實設停車數量為254輛。實設停車數大於法定停車實屬合法。 (五)遵照辦理。 (六)遵照辦理。 (七)本案合法建物拆遷補償費已依都市更新條例第57條第5項第一款，待為拆除或拆遷費用在應領補償金內扣回辦理。 **後續處理說明：**依新北府城更字第1124611933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	(一)P18-1 (二)P19-1 (三)P18-5 (四)P12-1 (五)P20-1 至 P20-2 (六)P20-1 至 P20-2 (七)P17-1 至 P17-6

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
八	本府財政局 （書面意見）	(一)P15-1：更新事業實施經費所記載更新總成本數額與表15-1更新總成本估算表所列共同負擔費用不一致，請釐清修正。 (二)P15-2：表15-1更新總成本估算表所列人事行政管理費用與P15-7該費用計算金額不一致，請釐清修正。 (三)P15-3 建築設計費、P15-4工程管理費、P15-5公寓大廈公共基金及建造執照相關規費所記載之法定工程造價數額與P11-3表11-2建築面積計算表所列工程造價不一致，請釐清修正。 (四)P15-4：總營建費用記載數額與表15-4 營建工程造價表所列總費用不一致，請釐清修正。 (五)P15-5：表15-7公寓大廈之公共基金估算表之1億至10億元級距所列計算標準數額有誤，請更正。 (六)P15-5：都市更新規劃費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，且不得高於估價提列基準，本案所提列之規劃費用似高於案附契約委託金額，請予釐清。 (七)P15-7：印花稅計算式中之各項費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清。	(一)遵照辦理，已修正 (二)遵照辦理，已修正 (三)遵照辦理，已修正 (四)遵照辦理，已修正 (五)遵照辦理，已修正 (六)遵照辦理，已附上最新規劃費用契約書及報價單提列。 (七)遵照辦理，已於相關章節釐清。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P18-1至P18-2
九	本府交通局 （含書面意見）	(一)請補充本案車道出入口無法設置於次要道路(安民街379巷)之原因。另倘車道要開於安興路側，請承諾未來雙黃線不可開破口，僅准右進右出，並於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進入基地。 (二)因本案地面一層設置多戶店鋪，雖經檢討後地下一層設有裝卸車位一席，請再檢討該如何引導使用及應考慮短時臨停與物流車停放空間。	(一)本案已委請交通技師依規定檢討製作交通影響評估報告，本案車道出入口設置於安興路，該路段為次要道路，交通流量有限且與前後路口緩衝長度充足，對於周邊道路與居民干擾較低，並承諾未來雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。 (二)本案裝卸車位設置於鄰近於店鋪之升降機，並與店鋪宣導物流車應至地下層裝卸車位上下貨物，為避免破壞人行步道空間，地面層無設置路邊臨停空間。	(一)都市設計審議計畫P5-6 (二)都市設計審議計畫P5-6
十	本府工務局 （會後書面意見）	(一)地上1層店鋪進出口於圖面未標示請釐清。 (二)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。 (三)請於地上1層套繪地下室開挖範圍。 (四)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。 (五)立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。 (六)地下室停車空間請補標示車道寬度及停等空間尺寸，並補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。 (七)請補標示每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳寬度。 (八)請於報告書內補充本案法令適用日期。 (九)本案檢討105年12月7日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」是否符合中央法規標準法第18條規定，請確認。 (十)裝飾柱請依建管相關規定及新北市建照業務工作手冊規定檢討。 (十一) 本案檢討建築技術規則建築設計施工編第162條機電設備空間免計容積部分，是否符合內政部109年12月21日營署建管字第1090087763號函釋請釐清。	(一)地上1層以標註店鋪進出口。 (二)已補檢討技規第110條。 (三)已於地上一層套繪地下開挖範圍。 (四)已於圖面標註逃生步距。 (五)已於立、剖面圖標註陽台欄杆(H=120)及女兒牆高度(H=150)。 (六)地下停車空間已標示車道及停等空間尺寸及檢討新北市建築物機車停車空間設置要點。 (七)已於各層標註樓梯間及昇降機間之梯廳寬度尺寸。 (八)報告書已於都市更新審議表內標註本案法令適用日為104年6月15日。 (九)本案更正檢討103年4月29日修正發布	都市設計審議計畫P5-1至P5-13

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(十二) 來文未見都市計畫審議報告書，涉及建管法令部分仍請依建管相關法令檢討。	之「都市計畫法新北市施行細則」。 (十)裝飾柱依建管規定及新北市建照業務工作手冊檢討。 (十一) 本案檢討建築技術規則建築設計施工編第 162 條機電設備空間免計容積部分，符合內政部 109 年 12 月 21 日營署建管字第1090087763號函釋。本案各棟規模為地上14層，各棟應設置2座以上直通梯，實設2座直通梯，機電面積免計檢討為15%。 (十二) 本案涉及建管法令部分依相關法令檢討於報告書。	
十一	本府新建工程處	(一)本案倘涉及都市計畫道路開闢事宜，開發單位得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本處提出申請，惟非屬道路用地部分本處不予受理。另依據前開辦法第四條規定：「…，位於都市計畫區內者，應依都市計畫寬度開闢；…」，並應滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位維管之現有巷道，以利完工後市府單位辦理道路維護管理。 (二)本案倘涉及興闢道路及附屬設施，請依「市區道路及附屬工程設計規範」檢討工程設計內容，並依行政院公共工程委員會頒布之「公共工程專業技師簽證規則」及「各科技師執業範圍」規定辦理相關道路設計簽證事宜。	本案原申請容積移轉，依前次專案小組會議紀錄及「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」，本案移出基地144-1地號雖為道路用地，但無法滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位為館之現有巷道，且本案已開挖地下五層仍無法滿足一戶一汽車位，故取消容積移轉申請，144-1地號依現況範圍鋪設柏油，並由社區管委會管理維護。	都市設計審議計畫 P3-1
十二	財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	(一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。 (二)本案請釐清申請綠建築標章之等級，有關計畫構想內容與評估總表之等級與系統總分不一致，另評分總表勾選之申請項目與後附之指標項目評估表亦不一致，請釐清。 (三)本次報告書針對綠建築各項指標內容僅有評估表，未檢附相關檢討之設計概要說明及圖說，無法協助確認上次意見是否修妥以及分數計算之正確性。	(一)本案檢附綠建築評估表依建築規畫初步檢討並依實填寫各指標評估項目，待本案核定後再依規定檢附設計說明書圖提送綠建築審查。 (二)本案申請綠建築標章等級為黃金級，有關計畫構想與評估總表、系統總分、評分總表勾選之申請項目、指標項目評估表皆一併修正為黃金級。 (三)本案於核定後再依規定提送綠建築標章審查。	P10-2 至 P10-6

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十三	本府都市更新處(含書面意見)	(一)經查本案位於106年1月1日發布實施之「擬定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」範圍內。 (二)前揭劃定案說明書尚無其他規定事項，惟經檢視報告書內無檢附更新地區範圍圖，請實施者補充相關圖面，俾利審核。 (三)請補充套繪建築物規劃設計退縮範圍與景觀配置圖關係說明，俾利審查。 (四)依「新北市都市更新審議原則」規定，獎勵範圍依相關法令設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積予以扣除，且不得設置於獎勵範圍，請修正。 (五)請依「新北市都市更新審議原則」規定，涉容積移轉及其他相關容積獎勵面積時應計算至小數點下第二位，其餘無條件捨去，請通盤檢視計畫書內容併同修正。 (六)計畫書P.11-2及P.11-3，有關機車停車位檢討部分，請釐清本案實設數量有無包含無障礙機車停車位。	(一)敬悉。 (二)本案更新範圍圖詳事業計畫書P2-3~2-4。 (三)已於一層平面圖及標準層補充標註退縮範圍。 (四)本案出入口緩衝空間從退縮範圍後起算設置，緩衝空間深度7M。 (五)本案取消申請容積移轉，其他相關容積獎勵已修正至小數點下第二位。 (六)本案實設機車數量為269輛，包含6輛無障礙機車停車位。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	(一)無 (二)P2-1 至 P2-2 (三)都市設計審議計畫 P5-6 (四)都市設計審議計畫 P3-1 (五)都市設計審議計畫 P3-1 至 P3-4 (六)都市設計審議計畫 P5-7
委員綜合意見				
十四	都市設計	一、都市設計：本案仍未依前次意見修正，應確實依歷次意見及下列意見詳實修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 (一)人行空間或步道系統動線配置事項： 1. 依前次意見有關容積移轉部分：本案申請區內容積移轉，應依相關規定檢討提出申請，並依「新北市都市設計審議原則」提出對週遭環境友善方案，為利人行步道串聯，請沿地界線側留設至少2.5公尺人行步道。另請保留現有通路使全區人行空間得以串通。 2. 依前次意見本案3面臨路，配合人行需求於安民街與安興路及安民街379巷側兩處街角設置街角廣場，請確實調整建築配置。 3. 本次申請留設人行道獎勵部分於西南側範圍內設有大量綠化，應考量設置人行步道合理性，請重新調整並取消設置。 (二)相關法規檢討之法令適用版本及檢討內容數值錯誤，請修正，並請確實檢討說明及對應頁碼。 (三)交通運輸系統： 1. 有關依前次意見本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車安全及車道出入口，將車道設置於安民街379巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離部分，因涉及交通動線規劃，請提送交通影響評估審查確認，倘經交通影響評估審查同意，得依交通主管機關審查內容辦理。 2. 依前次意見申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本次圖面標示8.4公尺，仍未符合規定，請確實重新調整車道配置，並確實以景觀地被界定車道破口範圍；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少6公尺平地緩衝空間，本次申請獎勵範圍皆與緩衝空間重疊且緩衝空間未以平地設置，請確實重新調整車道配置並清楚標示。 3. 本次停車空間檢討數輛前後不一致，無法檢視，請修正。 4. B 棟地下一層梯廳動線無法通行，請修正，以利行動不便使用者之安全。	(一) 1. 本案取消容積移轉申請，另留設2.5m人行步道串聯本案退縮人行步道。 2. 本案於安民街與安興路及安民街 379巷側兩處街角設置街角廣場，並調整建築配置。 3. 本案西南側人行道獎勵範圍，已調整景觀配置集中人行步道寬度，並設置街道家具及停留休憩區。 (二)法規檢討之法令適用版本及檢討內容數值已修正。 (三) 1. 本案已委請交通技師依規定檢討製作交通影響評估報告，本案車道出入口設置於安興路，該路段為次要道路，交通流量有限且與前後路口緩衝長度充足，對於周邊道路與居民干擾較低。 2. 本案機車數量為269輛車道出入口與汽車出入口合併後寬度為7.5M。 3. 停車空間檢討數量已修正。	(一) 1. 都市設計審議計畫 P5-6 2. 都市設計審議計畫 P5-6 3. 都市設計審議計畫 P5-6 (二)都市設計審議計畫 (全) (三) 1. 都市設計審議計畫 P5-6 2. 都市設計審議計畫 P5-6 3. 都市設計審議計畫 P5-7 4. 都市設計審議計畫 P5-7 (四)都市設計審議計畫 P5-3 (五) 1. 都市設計審議計畫 P6-4

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(四)屋脊裝飾物部分：依新北市都市設計審議原則規定檢討，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。 (五)景觀計畫： 1. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）請配合綠帶整體設計，且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有60%以上相同，並請加強說明景觀植栽表及鋪面材質計畫之說明，以利檢視。 2. 請加強人行步道高燈設置數量，以利夜間人行安全。 3. 請檢附基地排水及高程系統圖，本案排水系統請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充剖面及說明。 4. 基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。 (六)申請容積移轉者，不得適用「新北市都市設計審議原則」條文放寬之情形，請釐清確認。 (七)報告書部分： 1. 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，並請於住戶管理規約中加註，本次計算有誤，請修正。 2. 修正對照表意見回應及處理情形請確實詳細回應，且修正頁次對照有誤，請修正。 3. 本次申請留設人行道獎勵範圍前後不一致，請修正。 4. 空調配置部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，目前平、立、剖面圖不一致，請修正。 5. 住戶管理規約內容多處有誤，請重新檢視並修正。 6. 裝卸車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移，將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。 7. 請刪除相關圖面之廣告LOGO。 8. 請刪除與都審無關之法規檢討。 9. 頁碼Ⅶ空間單元數值有誤，請修正。 10. 依前次意見平面圖機車位、自行車位皆未編號，汽車位編號請依各層累加總計編號，惟編號請逐層順編，請修正。 (八)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	4. B棟地下一層梯廳動線已修正為兩側開門，且修正無障礙汽車位位置及行徑動線。 (四)屋脊裝飾物依新北市都市設計審議原則規定檢討，依三分之一以上透空遮牆檢討，並採用鋼結構及委請結構技師計算及簽證，及納入公寓大廈管理規約。 (五) 1. 沿街步道式開放空間，植栽選用相互搭配，沿街樹種為大葉山欖底層搭配灌木(杜鵑)，鋪面為高壓透水磚。 2. 沿街人行步道因考量已設置路燈採景觀矮燈設置，基地西側因臨接河道溝渠燈光較不足，採景觀高燈搭配景觀矮燈設置。 3. 基地排水溝沿基地範圍線設置，為配合留設雨水滯洪池，沿街步道植栽穴段採暗溝設置，地表逕流以植栽穴自然滲透，出入口、破口、街角部分採加蓋明溝設置，除車道出入口範圍外加蓋明溝可以滲透側溝方式設置。 4. 本案基地範圍內無列管樹木，僅安興路側數棵黑板木，為避免日後黑板木樹根易竄特性，採遷植方式處理。 (六)本案取消容積移轉申請，仍可適用「新北市都市設計審議原則」條文放寬規定。 (七) 1. 「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金計算已修正。 2. 修正對照表意見回應及處理情形、修正頁次對照已確實詳細回應與修正。 3. 留設人行道獎勵範圍圖已修正一致。 4. 空調配置依「新北市都市設計審議原則」規定檢討設置於陽台範圍內或為景觀中庭，並採金屬隔柵遮蔽美化。 5. 住戶管理規約已重新檢視並修正。	2. 都市設計審議計畫P6-5 3. 都市設計審議計畫P5-9 4. 都市設計審議計畫P6-4 (六) (七) 1. 都市設計審議計畫P8-3 2. 本計劃書(全) 3. 都市設計審議計畫P5-6 4. 都市設計審議計畫P5-10 5. 都市設計審議計畫P8-2 6. 都市設計審議計畫P8-2 7. 無 8. 無 9. 本計劃書(全) 10. 都市設計審議計畫P5-7、P7-1 (八) 都市設計審議計畫 P2-1 至 P2-3

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			6. 本案裝卸車位不列入法定及自設車位且納入公寓大廈管理規約中規範。 7. 已模糊化廣告LOGO。 8. 法規檢討僅建管相關規定、容積檢討 9. 頁碼Ⅶ空間單元數值已修正。 10. 機車位、自行車位及汽車位編號皆已修正順編加總。 (八)都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則已確實檢討修正。	
十五	都市更新	(一)人民陳情： 1. 因本案實施者為更新會，其更新會係由案內所有權人自行發起組織之更新團體，本案相關議決事項需所有權人共識度夠高才有辦法做成決議，請實施者就所有權人今日所提意見再妥與溝通說明。 2. 另針對今日會上所有權人所提意見涉及會員大會及更新會內部運作及改選制度事宜部分，請實施者後續召開會員大會時妥予所有權人說明清楚，以利後續案件之推動。 3. 有關所有權人提到國有財產署北區分署前於第3次小組表示更新後建物將分配住宅單元部分，與更新會會員大會同意擴大範圍之條件不一，請實施者確實向住戶說明。 (二)本案更新單元範圍業已從2筆土地調整為7筆土地，且更新會立案證書及相關章程已於110年7月8日變更完成，原則同意。 (三)建築容積獎勵及其容積申請事項： 1. 有關申請「留設4公尺以上人行步道」獎勵部分，考量留設範圍之整體及必要性，請依下列意見修正後，原則同意： (1) 更新單元西南側之人行空間退縮部分，可計入獎勵深度為10公尺，其範圍內應合理設置供人行通行之硬鋪面，並延續至單元南側留設2.5公尺人行步道，與單元東南側之4公尺以上人行步道獎勵串接。 (2) 另緊鄰綠地側部分未指定建築線部分，經實施者說明同意以2.5公尺人行步道供不特定人士使用，但無計入獎勵值。 2. 本案申請「綠建築」獎勵從銀級調整為黃金級部分，請依臺灣建築中心意見修正。 3. 本案申請「時程獎勵」部分，原則同意。 4. 有關申請「規模獎勵」部分，請於計畫書補充未經劃定實施更新地區設單元內建物面積達土地面積1/3之檢討式，授權業務單位檢核後，原則同意。 5. 本案申請「合法4層樓以上之建築物」獎勵部分，經查符合規定，原則同意。 6. 有關申請「容積移轉（區內）」申請7.64平方公尺(0.06%)，請依110年6月28日新北府城更字第11046570321 號公告簽訂協議書，開闢道路及繳納保固保證金及管理維護費用部分，則依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理，另請補充說明後續管理維護情形。 (四)有關建築規劃涉及交通規劃動線部分，請依本府交通局意見修正。 (五)財務計畫： 1. 有關提列綠建築規劃顧問費提列90萬元，惟本次實施者涉等級調整(銀級改為黃金級)，故於下次小組確認。 2. 有關信託費用實施者暫以華泰銀行報價單提列500萬元部分，請補充信託期程、標的或條件項目等相關內容。 3. 本案目前總務及人事行政管理費用(5%)、銷售管理費用(3%)、風險管理費用(6.5%)部分，尤其「風	(一) 1. 敬悉。 2. 新任理監事選舉辦法已於111年度第一次理監事會議[會議記錄發文字號：安144更會(111)第002號]；及111年度第二次會員大會[會議記錄發文字號：安144更會(111)第005號]中說明，且新北市住都中心解釋道：「議事規則應經理事會決議後始得辦理，投票單採單計法或連計法意見應依都市更新設立管理及解散辦法第10點規定(略以)…之結果辦理。」因此於111年度第二次會員大會中決議新任理監事選舉將於下一次會員大會以複計法重新選舉，並會將議事規則提前與住戶說明。 3. 有關擴大基地對於原144及144-1地號所有權人，多方面分析:成本降低、基地方正更新後價值提升有很大的助益，對於國有土地更新後需求由辦公廳舍修訂為住宅單元的部分，造成原住戶擔心未來銷售會產生賣壓效應。目前政府政策國有地多為「社會住宅」-只租不賣，尚不至於造成賣壓，日後會再加強說明。 **後續處理說明：**自辦都更重點在於公平公正公開，更新會理監事選舉計票方式及當選需求條件與政治選舉及公司法董事選舉不同，選舉方式也是目前所有更新會所採	(一) 1.P.附錄十二-4～15，P.附錄十二-16～20

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		險管理費」所提列之額度是否足夠，請實施者再行檢視並符合市場行情及狀況。 4. 有關資金籌措部分，請加強說明資金來源，其涉及出資者部分，請一併於計畫書中載明清楚。 (六)選配原則： 1. 選配原則1部分，請實施者釐清是否補充店鋪原位次、原1樓住宅及擴大範圍後納有公私有土地之優先選配之定義，讓所有權人知悉，以利權利變換之執行。 2. 選配原則3所載：「超選或減選以權利價值5%以內為選配房屋原則。」部分，因涉及所有權人之選配權益，請實施者於計畫書中調整；另有關超額選配相關規定，應依內政部相關函釋辦理並載明於計畫書中，並妥與所有權人說明清楚。 3. 本案為自主更新，應考量更新會有無能力負擔提撥價金或所有權人均能分回房地之機制，請再行檢視。 4. 有關公有土地選配部分，請再補充敘明有無鄰棟選配原則及通知公有土地管理機關之內容。 5. 考量本更新案部分所有權人持分面積較小，得視財務狀況欲辦理合併選配，惟本案選配原則內容未提及合併選配部分，請實施者補充說明。 6. 請實施者補充說明應分配權利價值範圍、差額價金之領取及繳納等內容。 (七)風險控管機制：本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式，仍請加強補充。 (八)本案涉及建築容積獎勵(銀級綠建築、留設4公尺以上人行步道退縮)容積移轉(區內)及相關管理維護事項及費用，配合相關意見後併同修正，並於公寓大廈規約之特別約定事項敘明。 (九)計畫書內容： 1. 請檢附歷次會員大會涉重大議決之相關資料。 2. 有關公寓大廈規約補充保固事項內容。 3. 其餘計畫書誤植、誤繕處，請通盤檢視併同修正。	用，每位所有權人一張選票可選勾不超過應選舉人次，因為當選人皆需取得基地所有權(土地、建物、人數)過半同意。依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。 (二)敬悉。 (三) 1. (1) 西南側人行步道空間計入獎勵深度為10M，並合理配置硬鋪面，且於南側及西側留設2.5M人行步道串聯東南側及北側人行步道。 (2) 緊鄰綠地側部分留設2.5M人行步道且無計入獎勵範圍。 2. 本案綠建築檢討依建築規畫初步檢討並依實填寫各指標評估項目，待本案核定後再依規定檢附設計說明書圖提送綠建築審查。 3. 敬悉。 4. 已補充至更新單元規模之容積獎勵，修正頁次P.10-3。 5. 敬悉。 6. 本案取消容積移轉申請。 (四)交通規劃動線部分已依交通局意見修正如下： 1. 本案已委請交通技師依規定檢討製作交通影響評估報告，本案車道出入口設置於安興路，該路段為次要道路，交通流量有限且與前後路口緩衝長度充足，對於周邊道路與居民干擾較低，並承諾未來雙黃線不開破口，且於雙黃線中間設置交通桿施避免住戶違規跨越雙黃線進出基地，僅右進右出。 2. 本案裝卸車位設置於鄰近於店鋪之升降機，並與店鋪宣導物流車	(二)P.附錄一 (三)建築容積 1. 事業計畫書P.10-4、P.12-18 1. 事業計畫書P.10-3 (四)交通規劃動線 1. 事業計畫書P.5-44、11-4、附錄九 2. 事業計畫書P.11-8

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			應至地下層裝卸車位上下貨物，為避免破壞人行步道空間，地面層無設置路邊臨停空間。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。 (五)財務計畫： 1. 敬悉。 2. 如信託管理費報價單說明。 3. 風險管理費用已配合調整至提列上限，於事業計畫書P.16-8說明。 4. 於事業計畫書P.16-8加強說明，如下： (1) 本案事業計畫階段所需資金，暫由「客觀創新服務股份有限公司」依合約代墊執行。 (2) 權利變換階段及營建階段所需資金，則由更新會(實施者)自有資金及向銀行融資執行。更新會將以受託銀行名義開立信託專戶於受託銀行中，專款專用於營建工程所需資金。 (3) 本更新單元中地號145為國有財產署所有且不參與信託，其應擔負之費用經估價師按更新前權值比率估算後由出資者存入更新會所開立之信託專戶中，以確保更新事業順利進行。	(五)財務計畫 1.P.10-2～6，18-1 2.P.附錄十-7 3.P.18-1 4.P.18-5
			後續處理說明：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。 (六)選配原則： 1. 修正頁次：P.13-1。	(六) P.15-1。

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			2. 超選或減選目前仍維持權利價值5%以內，因涉及所有權人權益需經會員大會討論後修改。內政部相關函釋已載於選配原則中。 3. 本都更單元為一「海砂屋社區」有著深切居住安全疑慮，急需改善危險、老舊的居住環境，具有重建急迫性，目前因無建設公司願意承接，靠住戶凝聚向心力，共同發起自主更新成立更新會，未來將由實施者本更新會向融資銀行申請將提撥價金併入貸款融資金額計算，且目前所有權人房地登記尚屬均勻，更新後建物坪數設計較為多元，所有權人皆能依權利變換價值分回房地。 4. 已於選配原則1說明。 5. 已修改選配原則5說明。 6. 已於選配原則6說明。 (七)已補充於信託及續建說明，修正頁次：P16-11。 (八)有關本案建築容積獎勵及相關管理維護事項及費用已配合修正，有關容積移轉（區內）部分本案已取消申請。 (九) 1.已檢附會員大會涉重大議決之相關資料，詳事業計畫書附錄十 2.已補充於附錄六章節中，修正頁次：附錄六-17 3.遵照辦理。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	(七)P.19-1。P.附錄十-20 (八)P.10-2～6 ，P18-1 (九) P.附錄十二-4～15，附錄十二 16～20 P.附錄六 1～21
結論				
十六		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，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。	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

收文日期：中華民國一一〇年十一月十一日

依據：111年11月11日新北更事字第1104663045號函

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
說明二： 新北市都市更新處 （第3次小組會議紀錄未修正部分）	捌、 五、 本府財政局幹事(書面意見)： (六) P15-6：請說明將綠建築保證金利息提列為貸款利息之必要性及合理性；另貸款利息(2)及貸款利息總計之計算式所載部分金額有誤，並請一併釐清計算式之計算結果。 (七) P15-7：印花稅之計算式所載部分金額有誤，且記載提列金額與計算式計算金額不一致，請予釐清。 七、 本府都市更新處： (五) 有關時程獎勵及高氯離子混凝土建築獎勵部分，請於計畫書中詳載其計算式，以利查核；另有關核算容積獎勵部分，應計算至小數點下2位，其餘無條件捨去，請修正。	五、本府財政局幹事(書面意見)： （六）本案為自辦更新方式，所有金額將由住戶共同融資貸款支付，在這期間所產生的利息都計為貸款利息，所以暫訂將綠建築保證金利息提列為貸款利息。另貸款利息及貸款利息計算方式已依據委員意見修正。 (七)印花稅計算式部分已修正完成 七、 本府都市更新處： （五）時程獎勵及高氯離子混凝土建築獎勵部分已修正完成 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P,10-1，P.10-2～6，18-1
說明三： 新北市都市更新處審查意見	一、計畫書P.綜-4，有關王方〇花所陳第2點意見之回應，請修正敘述內容。 二、計畫書P.綜-7，有關市府交通局意見涉提送交通影響評估部分，請補充目前辦理進度；另本處意見之回應頁碼有誤，請修正。 三、計畫書P.8-2，有關協助興闢道路部分，請調整圖說並明確標示範圍。 四、計畫書P.10-4，有關申請人行步道開放空間獎勵圖說部分，請套繪建築線範圍。 五、財務計畫： 1. 綠建築委辦費部分，請檢具佐證資料。 2. 信託費用及容積移轉費用部分，請補充說明提列費用基準。 六、本案更新單元案內涉道路興闢部分，請於相關單位配合辦理事項章節敘明內容。 七、本案申請相關容積獎勵及開放空間等管理維護事項及費用，請確實於第拾玖章、其他應加表明之事項及附錄六、住戶管理規約草約之特別約定敘明相關內容，請修正。 八、以上意見內容涉及相關圖說、文字及頁碼誤繕、缺漏部分，請通盤檢視後修正。	一、王方〇花所陳第2點意見之回應已修正完成。 二、有關市府交通局意見涉提送交通影響評估部分已補充辦理進度及修正回應頁碼。 三、計畫書P.8-2已修正完成。 四、計畫書P.10-4已修正完成。 五、財務計畫： 1.已附上報價單於附錄十一。 2.已附上報價單及提列基準。 六、已於相關章節敘明內容。 七、已於相關章節修正。 八、遵照辦理 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國	一、綜-6 二、綜-9 三、P.8-2 四、P.10-4 五、財務計劃： 1.P.10-2～6，P.18-1 2.P.附錄十二-7～20 六、無 七、P.附錄六 1～21

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
說明四： 新北市城鄉發展局審查意見	一、依前次會議記錄本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車安全及車道出入口設置於次要道路原則，將車道出入口移設至安民街379巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離，請確實回應修正。 二、車道出入口之鋪面其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，請確實標示圖例確認鋪面施作範圍，且應順平無高差，請補車道縱向及橫向剖面確認。 三、本案地面一層設置多戶店鋪,請設置裝卸車位並規劃適當裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，裝卸車位及垃圾暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。 四、防救災計畫應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討,並依規定檢附消防局相關核准文件。 五、請檢附基地排水及高程系統圖,本案排水系統請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水徑流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充剖面及說明。 六、報告書部分： 1. 修正對照表意見回應及處理情形請詳細回應，且修正頁次對照有誤，請修正。 2. 人行道剖面請確實標註兩側高程，以確認橫向坡度小於4%。 七、相關配置應一併配合調整修正。 八、報告書內容仍請依歷次會議決議修正。	一、已將交通技師之考量結果與意見回應於附錄十三。 二、已標示圖例之鋪面施作範圍，且應順平無高差，並補充車道二向剖面圖。 三、依審議提出須設置裝卸車位，於地下一層規劃裝卸車位服務使用另車位無計入法定停車數量也無銷售轉移；將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。 四、依規定檢附消防局核准文件。 五、已檢附基地排水及高程系統圖，另補充剖面及說明。 六、報告書部分： 1.已修正，也修正頁次對照。 2.人行道剖面已確實標註兩側高程，及橫向坡度小於4%。 七、遵照辦理。 八、遵照辦理。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	一、P.12-14 二、P.12-18、P.12-34 三、P.12-20 四、P.12-22 五、P.12-36 六、報告書部分： 2.P.12-18、P.12-29、P.12-31

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國一〇九年十月五日

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樓都委會會議室)

依據：109年10月23日新北府城更字第1094711964號函

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
曾〇蘭(葉〇麟代) (安民街383號5樓) (含書面意見)	一、7月20日公聽會當中，國有財產署的國有地和私有地地主，沒有出席說明如何參與安和段144地號2筆的合併擴大7的細節和合約書，所以提問國有地和私有地營造費和營業執照是合併還是分開？請給予詳細說明。 二、以安和段144地號2筆是和新北市都更處申請防災型都更，納入國有地和私有地算是聯合開發？為防美河市土地開發弊端希望擴大7筆後是防災型都更非土地開發。 三、本案鄰近五重溪土壤液化嚴重，尤其是後棟僅一牆之隔，建築設計深挖4層，為防7月11日永和天坑坍塌事件，連續壁的堅固更是重要，如果不慎坍塌一些鄰損、賠償危機都要防範。 四、379巷公用道路，原花圃已歸還新北市政府，新北市新店區公所已劃紅線，請建築設計圖種植樹木部分給予修改。 五、安和段144地號原2筆的補助款，已於會員大會說明新北市政府申請下來，補助款是客觀創新合約書的前3期，所以剩核准事業計畫最後1期100萬元，所以如果合併後7筆客觀在聯審專案中補正部分，於會員大會衍生的費用，僅由補助款100萬支付，如果都更補正不過駁回，請問衍生的費用，要客觀創新自行吸收，還是向會員索取，請客觀創新給予說明。	一、本案為一宗以「權利變換」方式進行的都市更新案件，國有地和私有地營皆為更新會會員，營造費為共同負擔，未來將依估價師估價結果按權值比率分擔。更新後各自依權值比例分得房地，更新會統籌將私有地地主分配後應銷售的房地出售後將款項歸還融資銀行，若有剩餘款項也依權值比率分配於私有地地主。國有地部分也依估價師估價結果由「出資者」負擔其費用，更新後「出資者」分得約當所支付國有地共同負擔之房地。 二、本案基地原申請安和段144地號2筆土地都市更新案，目前擴大納入國有地和私有地非屬聯合開發案。是由民眾自主成立「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」。申請自主更新重建，基地範圍內建築，因舊有建築物屬危險老舊高氯離子鋼筋混凝土建築(海砂屋)，申請更新獎勵項目中「高氯離子混凝土建築物」之容積獎勵。絕非土地開發。 三、本案鄰近五重溪土壤液化嚴重將委請大地技師採取合宜的地盤改良(小型灌漿機具進行)、增設樁基礎、補強基礎(筏式基礎)等方式進行，以利連續壁堅固及防範鄰損。 四、關於379巷公用道路原花圃已歸還新北市政府一事，本案景觀植栽配置圖已合理調整。 五、政府補助款以單一案件僅申請一次為原則，故擴大為七筆土地後仍僅依原案申請剩餘款項，按合約執行並未對更新會額外申請衍生性費用。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
黃○鈴 (安民街 379 巷 20 號 1 樓) (含書面意見)	一、2筆土地變7筆的投票，所有會員大會會議紀錄及公展的事業計畫書圖都是以國有地設辦公廳為前提，會員才投下同意，若國有地用途改成住宅，我主張之前所有議決無效，請退回會員大會重新討論、重新投票、重辦公聽會。 二、請理事會確實執行章程第32條及36條(詳說明)，理事會已領取政府補助款及收取會員會費等收入，144都更案也已進行5年，從未看到張貼理監事會議紀錄、會員大會會議紀錄、公文往來函及理事會所造具的收支明細表、各項會計報告及監事的查核報告等公告，另收支明細表、各項會計報告及監事的查核報告及理監事會議紀錄從未發給會員。 三、108年10月會員大會會議紀錄錯誤疏漏，我加入144都更群組後，立刻被鍾○鵬理事踢出(表示不歡迎)，寫陳情書去都更處，至今更新會及客觀創新顧問公司還是沒回應。 四、我於109年9月5日的會員大會要求執行更新會章程第36條將收支明細確實核實，但收到的會議紀錄，未回覆也未記載，請理事會確實監督顧問公司將會議紀錄作完整。 五、綜合以上，雖然目前我是未同意戶，不代表之後不會變成同意戶，但理事會的作法使人無法信任，希望理事會將資料公開透明，讓每位會員都有知道訊息及提問的權利，這樣才是自辦都更的精神。 六、說明： 1.本會章程第32條，理事會之議決事項應作成會議紀錄由理事會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會公布欄。 2.第36條，本會經費由理事會負責管理，理事會應於每一會計年度開始擬定預算書經會員大會通過，並於每一會計年度終了後3個月內編制資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報告一併提報會員大會承認後送請主管機關備查；並於會員大會承認後15日連同會員大會會議紀錄一併分發全體會員。 3.理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告，須於定期會員大會開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。	一、關於本案先前提出的事業計畫書圖更新會員設想未來興建後國有地設辦公廳為前提，目前國有地計畫變更為住宅用途，本所回覆發表人(黃○鈴)可由居民自行決定並申訴其想法及意見。現階段的事業計畫以內容，均依法規程序投票表決，會員有不同意見可依章程規定提出異議，交會員大會投票表決。 二、相關會議紀錄，均按期程序寄交所有權人。並公開公告於 https://ah144.wsos.com.tw/ 網站，所有權人可隨時上網查詢。 三、有關會員成立群組，皆由會員自行管理與自由參與，有關會議記錄若有錯誤與疏漏處，煩請提供可供查核之資料予以修正 四、更新會財務收支僅會員繳交會費及顧問公司依約完成程序向政府申請補助款項後按合約支付。 五、理事會依規定公開資料如網站，已領取政府補助款及收取會員會費等收據及明細，尊重住戶知的權利與提問，使住戶充分瞭解本案都更進行及歷程。 六、敬悉。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。 145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
吳○振(廖○惠代) (安民街 379 巷 8 號 3 樓)	一、國有地的資金籌措問題，出資者是誰？出資後的分配權益為何？ 二、國有地說要蓋辦公廳，所以贊成納入 7 筆都更，現在辦公廳要改建成住宅，將會對我們 95 戶分配後的餘屋售價及完售造成威脅，因為這些餘屋賣完是要還銀行貸款，要求國有地的加入，能重新退回討論，重新開公聽會。 三、會員大會會議紀錄，理監事會議紀錄，公文往來函及收支明細都沒公告？以上除會員大會的會議紀錄以外，其他也沒發給會員。 四、109 年 9 月 5 日會員大會，我提問的建物總面積、共同負擔銷售總面積、可分配總面積，因容獎 82%、73%、50%的不同，該有分別的數字，至今仍未有任何回覆。	一、目前國有地確切的出資者尚未確定。因目前計畫尚未完全確定，待計畫確定後出資者才便於評估其投資報酬。目前已有金融機構表達興趣，未來基地也會依估價師的評估報告做權利分配。 二、本案基地擴大後併入國有地，對於國有地基地範圍其使用用途自辦公廳舍雖然變更為住宅形式設計，並不一定採用全部銷售的方式進行。然而因為國有地及私有地的加入，基地完整且方正，在建築規劃上可更有效率設計停車位數降低地下室向下深挖以及分散容積避免超高樓層建築物產生，立即可降低成本。且國有地及私有土地的加入也依法規完成。 三、本案相關會議紀錄，均按期程序寄交所有權人。並公開公告於	

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		https://ah144.cvur.com.tw/網站，所有權人可隨時上網查詢。 四、在109年9月5日的會議中找不到這項提問，若所有權人想要提問可在下一次舉行的會員大會內將問題列在提案單，讓理事會(顧問公司)回覆 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
陳○鳳 (安民街381號4樓)	我是第一次參加這個會議，我是同意戶，當初我同意國有地加入是因為加入後可以讓我們建地更完整，但是原本國有地是說要做辦公大樓，現在卻要改成住宅，跟我當初投票的意願完全不同，因為這樣一來就增加我們未來的銷售風險，希望這個議題可以再次討論，如果不能做更改，是不是有什麼配套措施來優先保護我們住戶的權益。	一、本案擴大基地併入國有地的加入，初期以辦公廳舍設計，目前改採住宅型式，國有財產署已說明變更動機及目的，住宅型式仍有「社會住宅」只租不賣方向進行，並不一定對社區居民產生銷售風險，強化居民對自主都更的了解，才能保障住戶的權益。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
林○貞 (安民街379巷24號) (含書面意見)	一、圖還有意見：安興路、安民街交口是144地號的土地範圍，目前建築圖畫給國有土地，住戶對於這樣的規劃的利弊還在深入討論，建築圖不應如此定案，至少應提出第二種規劃方案來並陳探討。 二、多次會議記錄有錯誤：如發言人與內容誤植(A住戶說的寫成B住戶、住戶發表內容紀錄錯誤等)，連陳情都更處請求更正，都更處也發文顧問公司轉知，會議紀錄也沒改正。會議紀錄的錯誤，住戶看得懂，但閱讀顧問公司提出的審議計畫書，深怕又有誤植或影響權益的內容。 三、最近一次會員大會9月5日(星期六)的會議紀錄又再次失誤：理監事會議通知單刪除監事「名字」，會議紀錄寫成刪除理監事「會議」，另人看不懂會議紀錄！ 四、整個都更案的進行，住戶們被分裂成兩邊，有出具同意書的住戶才能加入都更群組，沒有出具同意書的住戶，就被踢出群組，收不到最新訊息！殊不知當初不願意出具同意書，是因為看到顧問公司在自辦都更的架構下，還提出1億3千萬~1億6千萬的額外委任費用，而簽不下同意書！並造成現在對都更事業計畫書中，跟「錢」有關的規劃都無法信任。	一、規劃圖已重新調整，未來所有權人依權利變換，其權利範圍選配。 二、煩請提供錯誤會議記錄日期，以便調閱錄音檔，確認後修正。 三、敬悉!確實檢討改進。 四、本案原有建築為危險老舊高氯離子混凝土建築(海砂屋)，為維護全體住戶住的安全及居住權益，都更進行同時，全體所有權人均應在公共的都更群組中，取得相關都更訊息。對於自辦都更需繳付額外委任費用，在都更案進行同時，所有作業人員衍生的相關支出，無論是自辦都更或其他都會產生，只是費用接受或轉價等方式不同，就如同購物消費般(買東西要付錢)來合理看待費用繳納，需要全體所有權人客觀理解。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予	

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
張○貞 (安民街 379 巷 12 號 1 樓) (含書面意見)	一、我有三個訴求，第一個，要自辦都更的發起人說 144 號地段是海砂屋，那海砂屋不換漏水屋。第二個因為自辦都更，自己是老闆，都更好後空屋賣不出去，銀行利息我們無法承擔，因為我們不是富二代，我們的年紀都將近 70 歲，我們擔心是銀行利息付不出來。大溪地是凹字型的建屋，144 號都更期間，旁邊也就是中間的房子，若龜裂或傾斜，由誰來負責，這些才是我們擔心的問題，希望政府重視這些問題，謝謝。 二、國有地的出資者是誰？當初國有地蓋社會宅會員反對加入，後來國有地改蓋辦公廳室，大家才同意，現在又改成蓋住宅，未來是否會變更改成社會宅或安養中心等，這樣對住戶一點都沒保障，尤其蓋住宅對原本 95 戶有銷售的競爭，我反對國有地及法人加入都更。 三、108 年 10 月會員大會會議紀錄錯誤，我加入 144 都更群組反應問題，馬上被鍾○鵬踢出群組，表示不歡迎，反應給理事會沒回應，寫陳情書至都更處，至今理事會還是沒有回應，自辦都更每位地主都有權益關心，請市府確實監督理事會。	一、本案原有建築為海砂屋屬於危險老舊建築物，可藉由都市更新重新改建成安全居所，所有權人擔心餘屋率高可能產生額外的銀行利息，可於權利變換時請估價師對於更新後未來房舍的估值以保守方式估價，避免更新後房價高於市場價而產生餘屋增加利息負擔。 二、對於社會住宅進駐社區是否會造成民眾生活品質低落，或其他不利社區發展等因素，應由公部門將其優缺點闡釋讓所有權人們清楚了解，社會住宅的進駐將提供本社區居民何種便利性及優惠待遇。目前國有地確切的出資者尚未確定，因目前計畫尚未完全確定，待計畫確定後出資者才便於評估其投資報酬。會員於更新後分配之房舍，更新會無權過問或限制買賣，建議於管委會成立後由區權人共同訂定規範。 三、都更進行同時，全體所有權人均應在公共的都更群組中，取得相關都更訊息。有關會員成立群組皆由會員自行管理與自由參與。 **後續處理說明**：依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
王○○花（齊○輝代） (碧安街 379 巷 22 號 2 樓)	一、因為現階段都更審議內容，和顧問公司在所有權人大會中說的不同，所以反對「國有土地及私人土地」加入 144 地號的都更案。 二、一開始當 144 都更要從 2 塊變為 7 塊(加入國有土地 1 塊及私人土地 4 塊)時，我們就擔心如果將來國產署將都更後的房舍規劃為「社會住宅」，那肯定會影響到附近的房價，也會讓參與都更的住戶無法依計畫中的房價攤平共同負擔成本，因次反對國有土地的加入。之後，因為更新會和顧問公司的一再保證「國有土地建物只會做辦公廳舍使用」，才免強同意變更為 7 塊土地，但心中總還是忐忑不安。 三、結果惡夢成真，在票也投了、公展也結束後，國產署突然改變說法，要將「辦公廳舍」全改為「一般住宅」，加入「都更房」的銷售行列。這不是政府框人嗎？危老都更原是政府體恤民眾的德政，為了減輕微老建築居民的都更財務負擔，所以給予 144 地號 50%的容積獎勵，現在國有土地、私人土地，因為加入 144 都更的緣故，也同樣取得安和 144 一樣 50%的容積獎勵。 四、如果是辦公廳舍，當然大部分是不會在市場上出售的，但如果是一般住宅，就會和 144 住戶一樣得在市場上賣房子，形成競價關係。然而國有地和私人地原本就是空地，相較於 144 住戶，必須拆房子、補貼房租、利息……等等，前二者的成本優勢不言可喻，再加上 50%的容積獎勵，要賣的房子就更多了。算算，到底在這次都更中，獲利的是誰？誰又承擔了最大的都更風險？ 五、與其這樣，那我寧可和大溪地的其他住戶(二、三期)一起都更，至少大家承擔的風險一樣。	一、現階段的都更審以內容，均依法規程序送大會經會員投票表決，會員大會會議記錄均依規定寄交所有權人，並公告於網站。 二、更新會與顧問公司並未對國有財產署做保證，只就當時的狀況做說明。國有財產署線將規劃方向設為住宅型式，目前也尚未表達將採完全銷售或「社會住宅」，本基地採權變方式進行分配，共同負擔將依所有權人權值按比率分攤。基地會因擴大基地後，立即產生的正面效應為免增加成本的獎勵增加、基地方正地下室停車場規劃更有效率免申挖而降低營建成本，地面樓層因面積擴大後無需蓋超高樓層亦可降低營建成本，未來方正的社區規劃、完善的社區管理更可增加房地的	

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		價值，且對高齡的長輩行進安全與居住安全更是重中之重。 三、此外辦公廳是否將會令當地市場出售時，可取得平衡穩定的價格?或國有地和私人地原本為空地等容積獎勵分配問題，需再請估價師及全體所有權人協調溝通，都更後對所有權人的優勢可大於劣勢的成因，由居民選擇；進行都更由全體所有權人決定，仍有討論及改善空間。原會員也因擴大基地獲得其他獎勵，例如規模獎勵，國有地及空地也須依權值負擔拆遷安置等費用。 四、取得建照、拆除房屋後，既可由代銷公司(或其他方式)銷售共同負擔所需釋出的房舍，此階段並不包含所有權人應分配的房舍銷售，未來取得使用執照並完成房屋登記後，所有權人自用或銷售均由所有權人自行決定，如須訂定相關買賣規範可於管委會成立後由區權人會議律定。本案採權利變換機制，所有權人依權值分配，當然也依權值分攤風險 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
王○燐 (安民街 379 巷 28 號 3 樓)	一、我剛剛看到的問題是在簡報第 26 頁第 2 點：「106 年 4 月會員大會 107 年 4 月會員大會，沒有理、監事改選應有的投票、開票法定過程，直接宣佈第一屆理、監事連任。」，這是不合理的，在此陳情。 二、前面住戶有講過，既然當初的衷旨是在擴大基地，所以把公有土地和私人土地納進來，那為什麼不願意把第二期和第三期的住戶一起納進來，那這個土地是不是就更大了，所以我在這個地方我個人是不同意再把國有地跟私人地納進來，用我們大溪地社區第一期、二期及第三期的住戶合併起來，重新再辦理這個都市更新會比較好也比較單純，以上是我個人的意見。	一、相關決議均依法規程序投票表決，會議記錄均依法寄送備查並公開載於 https://ah144.cvur.com.tw/網站供會員查閱。 二、擴大基地考量盡量以同一街廓範圍為擴大基礎。若第二期及第三期的住戶也有意願重建安全居所 可透過都更推動師進行，應能獲得最妥當的居民想法及需求。更新會擴大基地範圍，除了須取得原會員的同意外，也必須取得擴大範圍的所有權人同意。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
相關單位意見：			

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署 (含書面意見)	一、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： 1.中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。 2.函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： (1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 (2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 二、查本案更新單元內涉本署經管同段 145 地號國有土地，面積 1,357.49 平方公尺，占本案更新單元總面積 4,123.85 平方公尺之比例為 32.92%，依處理原則第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。請貴府責請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整載明於事業計畫書適當章節內。 三、本案經實施者 108 年 8 月 12 日新安都更字第 1080812001 號函、108 年 10 月 15 日新安都更字第 1081015001 號函提供國有土地權利變換後建築規劃及相關資料，表示可作為辦公廳舍並予以規劃相關建築設計，惟經報奉財政部國有財產署（下稱本署）109 年 7 月 21 日台財產署公字第 10935006480 號函示略以，經調查機關進駐意願結果，本案無機關有進駐意願，未免延宕都市更新進程，不再調配，請本分署依處理原則規定續處。爰本署將分配住宅單元，請實施者調整建築設計，以符地主需求。 四、旨述都市更新事業計畫案（公開展覽版第二次），茲提供意見如下： 1.本案國有土地比例32.92%，本案人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達36.71%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 2.國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內容，未登載已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。 3.本案共同負擔比例達36.71%，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。 五、又本案實施者為都市更新會，都市更新單元範圍內國有土地係依都市更新條例第 46 條規定一律參加，本分署尚無編列相關預算得以支應會員費用及更新會之各項經費，特予說明。 六、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 32.92%，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。	一、依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，遵照貴署(土地所有權人)意見辦理。 二、本案更新單元內涉國有財產署 145 地號國有土地，占本案更新單元總面積 4,123.85 平方公尺之比例為 32.92%，本案依處理原則第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地，目前國有土地處理方式採一般事務所商業經營方式註明於事業計畫書內。 三、依據國有財產署決議本更新單元將採住宅單元配置，至於是否採 「社會住宅」型式進行，無具體說明，但尊重地主需求辦理。 四、都市更新事業計畫案（公開展覽版第二次），茲提供意見如下： 1.關於參與者(國有財產署)表示其國有土地比例佔 32.92%(人事行政管理費及風險管理費以達提列上限)，但共同負擔比例達 36.71%，本案實施者已配合調降相關管理費用。 2.本案本次信託費用提列金額與之前送審 2 筆之事業計畫時相同，所以目前金額不包含國有地。 3.本案已檢討財務計畫並盡量調降各項提列費用。 五、國有財產署表示本次都市更新單元相關更新會內的各項經費，並無編列以此敘明給更新會會員及相關土地所有權人。 六、依據財政部國有財產署意見，本案國有地部分是否作為「社會住宅」，得請實施者發函至當地主管機關評估是否合宜興辦社會住宅的需要。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財團法人台灣建築中心 （含書面意見）	一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。 二、本次先以所送書面資料提出下列建議事項： 1.綠化量指標：有關 ra 及α數值計算有誤。 2.基地保水指標： (1)評估表有申請綠地保水項目分數，惟設計概要未有相關說明。 (2)透水鋪面未檢討其基層厚度。 3.日常節能指標： (1)本案係為住宿類建築，外殼節能檢討之基準值為80，建請釐清。 (2)住宿類建築須採用SF檢討外殼節能，始得取得Uaw、Uaf之優惠加分。 (3)空調節能如採用VRV系統，請依據評估手冊檢討主機消耗電功率是否涉及中央空調。 (4)照明節能其住宿單位及其他居室單位面積明顯不合理，建請釐清。 (5)評估表有申請固定耗能設備得分，惟設計概要未有相關說明。 4.室內環境指標：有關通風換氣環境檢討方式請依據綠建築評估手冊-住宿類(2012年版)之相關規定檢討。 5.水資源指標：小便器之得分上限應為1.0。 6.污水垃圾改善指標：有關污水指標查核表，請確認本案是否涉及專用洗衣雜排水、專用廚房雜排水及專用浴室雜排水 三、本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。	一、本案綠建築部分於正式審查時將檢附相關書圖資料，依規定辦理。 二、本案相關數值有誤處將配合修正。 三、本案綠建築評估資料總表、分級評估表已重新調整。未來正式提送綠建築審查時，在取得建築執照或施工期間期間申請並取得「候選綠建築證書」；另於取得使用執照同時申請取得「綠建築標章」依規定辦理。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	P.10-2～6
新店區公所 （書面意見）	經查安和段144、145地號內道路非屬本所之維管之道路範圍。	本案基地安和段 144、145 地號內道路，非屬新店區公所之維管道路範圍，本所配合辦理	
本府交通局 （書面意見）	一、請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃（包含與路口距離)、破口寬度、車道坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等）。 二、本基地設有店鋪，請說明臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另本次變更戶數由 107 增加至 284 戶，請確實將基地停車及臨停需求內部化處理，規劃足夠停車空間，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。 三、本案自行車停車位設置於地下一層，請補充說明自行車進出動線，倘由停車場出入口進出，其車道坡度應小於 1/10。 四、附錄16、20、21及22圖說與現況圖說不符，請修正。 五、本案基地已達交通影響評估送審門檻，請依規定提送交通影響評估報告。	一、本案停車場出入口之設計規劃（包含與路口距離)、破口寬度、車道坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等)，相關資訊如一層平面圖。 二、依據委員意見辦理。 三、本案自行車進出動線採用機車車道進出，坡度<1/10。符合規定 四、依據委員意見辦理。 五、已提交交通影響評估報告	一、都市設計審議計畫 P5-6 二、都市設計審議計畫 P5-7 三、都市設計審議計畫 P5-7 四、都市設計審議計畫（全） 五、113 年 10 月 29 日交通影響評估報告（修正二版）

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
本府財政局幹事(書面意見)	一、P15-5：都市更新規劃費用及不動產估價費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，且不得高於估價提列基準，請檢附契約影本佐證。 二、P15-6：更新前土地及建物測量費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。 三、P15-6：所列土地改良物拆遷補償費金額與第 14 章表 14-2 記載金額(列載於 P14-8 頁)不一致；另依提列基準規定，其補償單價應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，請說明是否合乎規定。 四、P15-6：拆遷安置費之租金單價(列載於第 14-2 頁)，依提列基準規定，應委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請說明是否合乎規定。 五、P15-6：地籍整理費用記載更新後戶數有誤，並請一併釐清計算式之計算結果，並應檢具契約影本佐證。 六、P15-6：請說明將綠建築保證金利息提列為貸款利息之必要性及合理性；另貸款利息(2)及貸款利息總計之計算式所載部分金額有誤，並請一併釐清計算式之計算結果。 七、P15-7：印花稅之計算式所載部分金額有誤，且記載提列金額與計算式計算金額不一致，請予釐清。	一、規劃單位與更新會契約影本於附錄附上，不動產估價費用已更新。 二、已依據委員意見補正 三、所列土地改良物拆遷補償費用金額已依據委員意見補正，因本案尚處事業計畫階段，未能委託估價者查估，將暫時依據新北市 30 層以下房屋構造標准單價提列，未來於權變計畫時將以實際狀況認列。 四、因本案尚處事業計畫階段，未能委託估價者查估，先由當地平均租金計算，未來將於權變計畫時委託鑑價機構查估。 五、已依據委員意見修正更新後戶數，並更新結算結果。目前尚處於事業計畫階段所以暫依據規定基準提列。 六、本案為自辦更新方式，所有金額將由住戶共同融資貸款支付，在這期間所產生的利息都計為貸款利息，所以暫訂將綠建築保證金利息提列為貸款利息。另貸款利息（2）及貸款利息計算方式已依據委員意見修正。 七、已依據委員意見補正。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	P.18-1，P.附錄十-7～20
本府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	一、經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，有關本案容積移轉後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。 二、有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	一、依據委員意見辦理。	
本府都市更新處	一、實施者證明文件請更新。 二、歷次會議記錄回應綜理表請再行通盤檢視修正頁碼及補充回應。 三、計畫書 P5-49 頁圖 5-7 頁更新單元公共設施分布示意圖及圖 5-51 更新單元周邊交通系統示意圖，其更新單元範圍套疊未重和，請修正。 四、有關安和段 144-1 地號為道路用地，後續將依都市更新條例第 45 條規定辦理部分，請於計畫書相關章節一併載明；並請檢討本案容積上限之規定。 五、有關時程獎勵及高氯離子混凝土建築獎勵部分，請於計畫書中詳載其計算式，以利查核；另有關核算容積獎勵部分，應計算至小數點下2位，其餘無條件捨去，請修正。 六、計畫書 P10-5頁表10-2EEWH-RS 綠建築標章評估總表模糊不清，請修正。 七、本案目前規劃 2-15 樓為集合住宅及辦公室，惟計畫書 P11-14 頁圖 11-11 縱向總剖面圖所載為一般事務所，請釐清後修正。 八、計畫書相關圖面比例尺有誤，請通盤檢視修正。 九、附錄三公寓大廈規約草約相關圖面有誤，請更新。	一、已依據委員意見更新實施者文件。 二、已依據委員意見辦理。 三、已依據委員意見修正。 四、已依據委員意見辦理。 五、時程獎勵及高氯離子混凝土建築獎勵部分，詳列計算式。已修正另容積獎勵部分為小數點下2位，其餘無條件捨去。建築師 六、已重新檢附2EEWH-RS綠建築標章評估總表。 七、本案目前規劃2-15樓為集合住宅，已修改縱向剖面圖。 八、遵照辦理。 九、已更新附錄三公寓大廈規約草約裡相關圖面。	一、P. 附錄-1～3 二、P. 綜 1～108 三、P.5-10 四、P.10-1 五、P. 附錄二十四-1～2 六、P.10-2 ～6 七、無 八、無

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	十、附錄八鄰房鑑定戶數統計圖面有誤，請更新	十、已依據委員意見辦理 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	九、P.附錄六1～20 十、P.附錄八1～2-
委員綜合意見：			
一、都市設計	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 一、本案實施都市更新劃定單元之範圍尚待釐清，請確認後提送專案小組審議。 二、有關容積獎勵部分： 1.有關高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵樓地板面積，都更資料表、建築面積表、本府工務局原容積認定函及建築師原建築容積簽證說明書之核算數量皆不相符，請確任釐清並依本府工務局認定原容積檢討。 2.本案申請都更獎勵留設4公尺以上人行步道，請確認該範圍淨空設置，並請補附二層平面圖確認露台、雨遮、造型版範圍。 3.本案綠建築檢討說明各相關內容及表格與目前規畫內容不符，請釐修正。 4.請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。 三、有關容積移轉部分：請釐清本案是否申請區內容積移轉，並依相關規定檢討提出申請，並依「新北市都市設計審議原則」提出對週遭環境友善方案。 四、屋脊裝飾物部分：依新北市都市設計審議原則規定檢討，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，續提專案小組審議。 五、法規檢討部分： 1.「都市計畫法新北市施行細則」請逐條檢討，各相關法規檢討請依都市設計審議報告書範本表格檢附，並將實際檢討情形填入檢討欄，確實對應頁數。 2. 請補附「新北市都市設計審議原則」法規並逐條檢討。 六、人行空間或步道系統動線配置事項： 1.本案3 面臨路，請配合人行需求於兩處街角設置街角廣場。 2.本案鄰地界退縮1.5公尺部分，為考量原有人行通行及道路用地巷道串連，請留設供公眾通行人行步道。 3.請補充安興路側人行道剖面，並於各剖面詳細標註尺寸，以確保人行道橫向坡度小於4%。 4.車道出入口之鋪面其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補車道縱向及橫向剖面確認。 七、交通運輸系統配置事項： 1.本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車安全及車道出入口設置於次要道路原則，將車道出入口移設至安民街379巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離。 2.本案車位檢討店鋪部分請依「新北市都市設計審議原則」檢討一戶一車位，本案法定車位數量請重新檢討。 3.申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少6公尺平地緩衝空間，請詳細標示。 4.本案地下一層圖面機車車道設置與地下一層連續壁重疊，請檢討設置方式，機車專用坡道於地下一層	一、已遵照委員意見辦理及確認。 二、遵照委員會議意見辦理。 1.已釐清並檢附原建築容積核准函。 2.已確認並補附二層平面圖。 3.已釐清並於後續相關規定檢討並審核。 4.依相關規定檢討。 三、已依照委員意見辦理。 四、依相關規定檢討。 五、法規檢討部分： 1.遵照辦理 2.補附「新北市都市設計審議原則」法規並逐條檢討。 六、人行空間或步道系統動線配置。 1.遵照規定辦理。 2.已考量原有人行通行及道路用地巷道串連，規畫為住宅及植栽區隔，讓住戶安全安靜的空間使用。 3.已補充剖面，也確保人行道橫向坡度小於4%。 4.車道出入口之鋪面其顏色與人行空間之鋪面顏色連續並順平無高差。 七、遵照辦理。 1.本案車道出入口雖設置於高架道路旁，已規劃設置警示設施，以利行人及車輛出入之警示作用，讓車輛出入轉彎處維持較佳的安全距離。 2.車位數量依規定檢討。 3.機車及汽車入入口依規定留設緩衝衝空間。 4.機車出入口已規畫設置警示設備，坡度 > 1/10並符合規定。 八、已更新附錄三公寓大廈規約草約裡相關圖面。 1.遵照辦理。 2.重新檢附空調配置及剖面，一層平面D3戶設置空間排向地界並設置遮蔽與景觀區隔。 3.重新檢附空調圖面。	二、： 1、都市設計審議計畫P3-2 2、都市設計審議計畫P5-6 3、1 都市設計審議計畫(全) 4、都市設計審議計畫P8-3 三、無 四、都市設計審議計畫 P3-4 五、都市設計審議計畫 P2-3 六、都市設計審議計畫 P5-6 七、都市設計審議計畫 P5-6至P5-7、P7-1 八、都市設計審議計畫 P5-2至P5-12 九、都市設計審議計畫 P5-9至P5-12 十、都市設計審議計畫 P5-9至P5-12

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	出入口位置請考量安全增加安全警示設備，並依「新北市建築物機車停車空間設置要點」設置坡道寬度。 5.汽機車停車與動線計畫（建築物內部）請補充檢討地下各層動線，本案A棟梯廳出入口鄰近坡道且須穿越車道到達車位，請考量安全性調整配置或增設安全警示設施，並請檢討自行車停放空間應規劃合理之出入動線。 八、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格： 1.本案財政局分回部分，請配合財政局需求整體規劃修改圖面，並依據使用需求，考量建築物立面設計。 2.本案空調配置平面並未清楚標示空調室外機設置位置，剖面圖未標示冷媒管設置方式及進出外牆開孔之位置，且一層平面D3戶設置空調排氣不得排向都市更新獎勵人行道位置，請檢討修正，若設置植栽遮蔽美化請檢討與景觀圖面一致考量。 3.標準層空調設置圖面平面、剖面及透視模擬皆不相符，請釐清說明並將空調主機設置於陽台內側。 4.廣告招牌設置形式請逕依建管規定辦理。 5.請依「新北市都市設計審議原則」建築物照明計畫相關規定檢討本案照明設計。 九、環境保護事項： 1.垃圾處理系統B棟住戶使用路線穿越車位，請修正。 2.請設置裝卸車位並規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，裝卸車位及垃圾暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。 3.透水檢討透水工法石材鋪面與景觀鋪面設置鋪面不符，請釐清修正，並詳細標明計算範圍詳列計算式，補充透水鋪面斷面示意圖，以利審閱。 4.本案排水系統請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充剖面及說明。 5.請補充屋頂層剖面以確認覆土深度，屋頂綠化範圍請沿女兒牆及屋突層外牆留設維修通道，並請扣除圖面管道間設置範圍。 十、景觀計畫： 1.報告書中一層平面圖、各圖面底圖與景觀平面喬木設置數量不符，請確認本案各平面圖喬木設置數量，並請依「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」檢討應種植喬木數量。 2.景觀剖面排水溝位置與平面位置不符，請釐清修正，並請確認喬木樹穴覆土處淨寬及深度不得小於1.5公尺。 3.綠化面積檢討請詳細說明各項檢討面積範圍、計算方式、法規依據，並於圖面詳標尺寸，請詳列綠化率及綠覆率計算式。 4.景觀照明計畫請補附景觀高燈示意圖說明燈具型式，並標註設置高度。 5.本案設置綠籬位置不得設置於都市更新退縮獎勵部分，請修正，並請以灌木設置綠籬並於景觀圖面一併說明設置樹種。 6.景觀鋪面材質請詳細標明設置位置，並以示意圖說明鋪面型式。 十一、防救災計畫應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並依規定檢附消防局相關核准文件。 十二、報告書部分： 1.設計審議相關章節請依都市設計審議報告書範本編排，並依應標明事項檢討內容。 2.檢附內容請參照都市設計審議報告書範本清晰檢附。 3.面積計算表總樓地板面積、基地面積與都市更新審議資料表內容不符，請釐清修正。	4.廣告招牌設置及形式依建管規定辦理。 5.建築物照明計畫依相關規定檢討。 九、 1.已修正。詳地下一層平面圖。 2.本案規畫設置垃圾暫停車位，無計入 3.法定停車數量，並納入於公寓大廈管理規約中規範。 4.已修正透水鋪面檢討及剖面示意圖。 5.排水系統圖依規定檢討。 6.已補充屋頂綠化剖面。 十、景觀計畫 1.喬木數量已修正，並符合土管規定檢討。 2.已修正，本案喬木覆土淨寬及深度 >1.5公尺。 3.已重新檢討綠化面積。 4.已補附高燈燈具形式及高度。 5.綠籬設置位置不在更新退縮獎勵範圍。 6.遵照辦理。 十一、救災依規定檢討並檢附核准文件。 十二、報告書部分依規定檢附。 十三、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討。	十一、都市設計審議計畫P5-13 十二、都市設計審議計畫(全) 十三、都市設計審議計畫P2-1至P2-3

單位/委員/陳情人	專案小組會議發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	4.平面圖機車位、自行車位皆未編號，汽車位編號請依各層累加總計編號。 5.地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。 6.圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。 十三、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。		
二、都市更新	一、人民陳情：因本案實施者為更新會，其更新會係由案內所有權人自行發起組織之更新團體，本案相關議決事項需所有權人共識度夠高才有辦法做成決議，請實施者就所有權人今日所提意見再妥與溝通說明，另針對今日會上所有權人所提意見涉及會員大會及更新會內部運作事宜部分，請實施者後續召開會員大會時妥與所有權人說明清楚，以利後續案件之推動。 二、本案更新單元範圍由2 筆土地調整為7 筆土地，其更新會立案證書、相關章程及其理監事是否更新，請釐清並於計畫書更新相關證明文件；另有關本案涉及更新計畫部分，請併同計畫書內容修正。 三、有關國有財產署北區分署於會上表示更新後建物將分配住宅單元部分，請更新會與國有土地確認其需求並修正計畫書相關內容，另請作業單位於會後向城鄉發展局住宅科確認市府是否有社會住宅之需求。 四、容積獎勵：申請人行步道獎勵部分，應以直線順平為原則，未達4 公尺部分不得計算獎勵，另臨綠地側部分未指定建築線，請一併扣除獎勵；其餘獎勵部分，因考量本次規劃配置變動幅度較大，併同下次小組審議。 五、財務計畫： 1.本案合法建築物拆遷補償費補償單價係以8,000(元/坪)提列，請實施者說明提列依據。 2.有關工程管理費用應以建築經理工程控管金額乘以服務費率核計，本案目前係以339萬3,265*70%提列，其金額是否足夠，請實施者再行檢視並調整。 3.本案目前總務及人事行政管理費用(5%)、銷售管理費用(3%)、風險管理費用(6.5%)，其所提列之額度是否足夠，請實施者再行檢視並符合市場行情。 4.有關資金籌措部分，請加強說明資金來源，其涉及出資者部分，請一併於計畫書中載明清楚。 六、選配原則：第3 點所載「超選或減選以權利價值5%以內為選配房屋原則。」，因涉及所有權人之選配權益，本案是否做過相關模擬試算，請實施者於計畫書中載明或酌予調整；另有關超額選配相關規定，應依內政部相關函釋辦理並載明於計畫書中，並妥與所有權人說明清 七、其餘計畫書誤植、誤繕處，請通盤檢視併同修正。	一、已於本綜理表回覆 二、已按照委員意見修正 三、敬悉，已修正 四、容積獎勵：106 年11 月20 日第2 次都市更新暨都市設計聯審專案會議，在會議上討論有關申請人行步道獎勵，委員提醒西臨未開闢之計畫道路側可申請人行步道獎勵部分至延續至綠地旁。 五、 1.本案已以修正合法建物拆遷補償單價，目前依據新北市30 層以下房屋構造標準單價提列。 2.工程管理費用重新估價中。 3.本案在106 年第十次理監事會議決議預估房價在40 萬/坪，貼近實際情況以調降風險管理費用與銷售管理費用，人事行政管理費用是以新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準內的人事行政管理費用提列基準提列，無需更改。 4.本案尚未有出資者部分。 六、敬悉，按照委員意見辦理。 七、已按照委員意見修正。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933 函事業計劃書圖已於112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。 145 地號國有土地業奉行政院112 年6 月19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	二、P.附錄一1～2 五、P.18-1 六、P.15-1
會議結論：			
請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第5 點規定期限內，依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，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。		敬悉，按照委員意見辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表

開會時間：中華民國一〇九年七月二十日

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心（新北市新店區安興路67號）

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林〇貞 (安民街379巷 24號) (含書面意見)	一、109年3月份會員大會，我們曾經有提出一個意見，國有土地的辦公大樓在轉角這個位子，似乎會與我們原95戶住戶權益有些衝突，原1樓店面住戶本來是店面寬的建築形式，就算原店鋪住戶有優先選擇權，但是國有土地在轉角，未來店鋪會變得比較窄，寬店鋪價值與窄店鋪的價 值是不太一樣，寬店鋪往後也可以分成一半自用一半出租，現在店鋪規劃設計會影響原店鋪住戶的權益，甚至其他優先選擇店鋪的地主權益。	自主都更是依權利變換為據，按所有權人意願自由選配，不致造成所有權人權益受損。有關店鋪門幅寬窄，可與所有權人討論作調整。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	都設審 P7-1
	二、其餘書面意見如下： 1.104年12月會員大會，顧問公司要求簽委任合約，草約述及服務費以「更新後總產權面積」百分之五(5%)換算價值為服務費，以當時量 體換算高達1億3仟萬-1億6仟多萬。合約甚至述及若有基地面積之變更，顧問公司(乙方)僅需書通知更新會(甲方)即可。此草約，幸賴有識住戶持續反對而擋下。 2.106年4月份會員大會中，僅投票修改會員章程中之理監事人數，並投票選舉「後補理事」「後補監事」；會議記錄卻記載為「理事改選」並列出新任理事9人名單。 3.107年4月會員大會，沒有理、監事改選應有的投票、開票法定過程，直接宣佈「第一屆理、監事連任」。 4.林〇貞監事自106年8月參與理事會議，但自107年11月~108年9月間，理事開會通知就未再發與林監事，並且未寄發理監事會議記錄。其間經查證108年初有理、監事座談會，108年9月4日更有理監事 會議，顯見故意不發開會通知。 5.依章程規定，收支明細表、資產負債表等會計報告，應讓監事查核， 林監事從來未有機會查核。 6.目前顧問公司協助的會計，財務金額僅在300萬-600萬之間，就未能展現公開、透明、合法、可受監督的能力，卻仍可以繼續規劃12億建案，總產權價值42億的都更？	2.106年4月會員大會討論議題原本就是「更新會理監事人數異動及改選」 3.按107年4月會員大會討論議題為:依據章程15條「本會…..改選理事就任時為止。」查會議記錄，此項議題結論為出席會員無反對者，通過第一屆理監事連任，並同時選出鍾〇鵬、宋嘉哲、許宏任為候補理事。 4.107、108年間未依章程每月舉行理事會議，已於今年度改善中，維持每月依章程舉行。 5.更新會除了與顧問公司依委任合約由理事長代墊款項後依政府規範申請補助款外，只有所有權人繳交會費約3萬七千元，將於本年度第三次會員大會公布收支明細。	
廖〇揚 (安民街381號2樓)	首先感謝政府公辦單位，對於本案的付出與努力，非常感謝，本案是海砂屋，符合危老條例中，未達安全標準以及判定為危險的危老建築物，當然這裡所指的危老建築是指前棟，是建議拆除重建而非整建。 事實上，有很多地方有鋼筋裸露、水泥剝落等現象，甚至已出現在樑柱樓板，產生了結構性、安全性的問題，事實上有立刻重建之迫切，若等到發生不可抗力之情事，真正造成財產的損失，以及生命的威脅時，那時候再談重建，皆為時已晚，所以必須立刻重建，以維護生命財產的安全。 雖然目前尚有不同意者，但是同意者已佔大多數，而且已經達到法定代拆之應有比例，那麼同意的大多數是不是更應該被重視呢？綜合剛剛所陳述歸納出二個重點，第一、生命財產確實已經受到威脅及第二、同意者也確實佔大多數，基於以上二點，並且在符合法令代拆標準的原則下，對於未來，我們有三個期待，第一、政府本應保障人民生命財產的安全，因此我們期待政府能勇敢承擔責任執行代拆。第二、同意者已是大多數，已是主流民意更應該獲得重視，我們期待政府能在多數的、主流民意的立場，展現應有之能力與魄力，執行代拆。第三、我們願意繼續溝通，努力滿足	敬悉。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	目前仍不同意者之疑惑，希望不用執行代拆，但若是代拆是最後不得不的選擇，我們期待政府是有決心的，以代拆來協助完成本案之都更事業。 另外前棟已經被判定為危老建築，前棟的住戶認為若不趕快拆除重建而 繼續拖延，恐未等到重建就必須面臨生命的威脅及財產的損失，因此也有另外一個想法我們想獨立自己都更，也希望政府能夠協助我們，謝謝。		
鍾○鵬 （安民街 379 巷 16 號 5 樓）	很感謝新北市政府團隊的用心，希望政府部門能設立一個工作站，走進反對自辦都更住戶的家去說明政府的政策，他們在於無法信任政府訂的法規，若有說明不夠詳細的地方，請再加油！ 相關的會議我們已經開過很多次，因為我們是自辦都更，每開一次會就 是花更新會的錢、花我們未來的錢，有時候都已經開到我們同意的住戶都不想再參加了，但是這些錢還是繼續花，就是為了告訴不同意的住戶，是不是可以由政府來主導相關的說明會，讓這些還沒有同意的住戶來參加，如果一直拖延下去，都是這些不同意的住戶浪費我們這些同意的住戶的金錢。 我相信政府部門，這 5 年多來大家也是依照規定開會投票表決，但反對戶的阻擾議事及不明事理，就像是個有文化的流氓抵制都更推動，推辦是住戶間的潤滑劑，是否可量化數據讓住戶們知道推辦的辛勞，謝謝！	敬悉。	
曾○蘭 （安民街 383 號 5 樓）	本戶為不同意戶，原因如下： 1.請問安和段 144 地號原 2 筆加上納入安和段 145、146 地號等 5 筆，是向新北市政府申請哪種都更？之前 2 筆已經申請過簡易都更、防災型都更，這次公展是用危老重建方式申請嗎？之前 2 筆服務費是由客觀創新代墊，其服務費由我們更新會向新北市請領補助款共 630 萬，繳清了嗎？還是繼續算在 7 筆的服務費上，1 個地號只能申請一次補助款要釐清。 2.上次 2 筆的同意書的都更計畫是上層 22 層，下層 5 層，一坪換 1.65 坪，每戶送一個車位，多的戶數，買賣後大家分，現在 7 筆是否一坪換到一坪，每個車位 150 萬自購，還要抽籤，剩的戶數營造費大家要共同負擔，共負比 36.65%，每戶要付多少錢才能拿回新房，請明確詳細告訴住戶，其和原 2 筆同意書內容完全不同，請客觀創新退回原同意書，且一律全數重簽。 3.都更管理維護部分，去年已由都市更新會接手大溪地管委會，其因為前保全，清潔公司服務費欠繳，財務交待不清，主任委員已離職會議不出席，已經有名無實，已於 109 年 6 月 20 日卸職，如果以後都市更新會的委員任職一定要找專業負責任擔當。 4.國有地和私有地以及我們原 2 筆，營造費等是分開還是合併算，營建執照是否是合併還是分開？是否找到合適的(1)融資借貸信託公司(2)估價精算師(3)營造建築商。 5.379 巷公用道路花圃已歸還新北市政府新店區公所，已劃紅線，請建築師構圖種植樹木部分，給予修改。 6.本案是自辦都更非公辦都更，所以要慎選改建公司，市場有眾多成立小型建商、仲介、建築師營造商的改建公司，共同特色就是股本小成立年限短，沒有實務經歷練也缺乏實務執行力，承擔風險能力有限，一旦實 際執行長年改建業務發現狀況不對，讓改建案中輟無法續建，中途棄守，丟下爛攤子，玩「小孩玩大車」的遊戲，問題是玩的恰是改建戶一輩子的財產，到時倒楣的住戶，自己的舊房子拆了，又無法續建，原住戶流離失所，衍生問題。 7.本案基地鄰近五重溪，土壤液化嚴重，下層深挖 4 層，為防 7 月 11 日永和天坑事件，連續壁的堅固非常重要，如果不慎坍塌，鄰近大溪地二、三期、祝你幸福大廈，遠到北二高橋塌，新建基地輕軌，捷運，如基地掏空，一些賠償，鄰損危機都要防範。	1.本基地納入安和段 145、146、146-1、146-2、146-3 四筆土地後，仍維持原有都市更新流程申情重建，政府協助民間都市更新同一事業計畫只能申請一次補助款。 2.自主都更與建商合建不同，無法無事業計畫階段「明確詳細」告訴住戶分配多寡；另有關事業計畫同意書皆於 104 年申請 2 筆土地都市更新時，一併送交都更處備查中。 3.有關「大溪地管委會」與「新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地更新會」不同，各自有各自的區權人及所有權人，且分屬不同法規規範，更新會理監事須依都更法規由所有權人擔任。 4.共同負擔是依照所有權人更新前權值比率各自負擔費用。未來所需的專業團隊將由所有權人投票遴選。 5.有關建築規畫將依法規執行。 **後續處理說明**：依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、齊○輝 (安民街 379 巷 24 號 1 樓) (含書面意見)	1.物價指數調整說明(工程費用/營建費用/物價指數調整說明)：文中以本案事業計畫階段以 104 年 6 月為物價指數計算日期，其行政院主計處台灣區營建工程物價總指數為 102.26，標準造價之物價指數基準日為 103 年 4 月，總指數為 104.46。因指數增減率之絕對值小於 2.5%，故不進行物價指數調整。這已是為 144 地號都更案舉辦的第二次公聽會，為什麼要辦第二次公聽會？不就是為了今年 144 擴大適用範圍，將左側的公有地和私人地也納入都更範圍才舉辦的。既然是今年「新」案子，為什麼還要延用 104 年的物價指數？調整物價指數目的，不就是為了要反應較真實的工程造價嗎？因此，我們也上網查了一下 109 年 6 月的營建工程物價總指數為 109.05，標準基期為民國 105 年等於 100，指數增減率之絕對值等於 9%大於 2.5%。(這還沒考慮中國今年發大水， 推倒房舍、衝毀路、橋樑無數，眼看著鋼筋、水泥漲價漲定了。) 2.營造費用(工程費用/營建費用)：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定檢討，本案以鋼筋混凝土 11-15 層，總樓地板面積依 7,800 坪以上之造價基準 105,900 元/坪(即 32,035/㎡)提列。這題的思路跟上一題是一樣的，說穿了就是要壓低工程費用以美化共同負擔比例的數字，在公聽會之前，我們也先查詢了蘆洲和淡水兩個 新北市府的模範都更案例建築物造價，一開始也都是依基準的 105,900 元/坪進行，但之後都因為物價和安全的因素，先後調高到 14-15 萬/坪的區間。回到 144 如果我們也為了物價和安全的因素，將造價調高到 15 萬/坪(考慮到民國 112 年的物價指數)呢？首先是營建費用會由 11.46 億元拉高到近 16 億元，然後與此連動的管理費用也都會跟上升，那麼共同負擔費用平均負擔比例的數字就不會是漂亮的 36.71%(15-11 頁左上，而是有點醜陋的 47.3%上下囉！ 3.合法建築物(權利變換費用/土地改良物拆遷補償費用/建築改良物/合法 建築物)：建議更正：15,423,059 元為 18,337,052 元(以與 14-8 項數字一致；另與此相關項目也請一併修正) 4.地籍圖整理費，15-6 頁，左側倒數第 5 行，修正為本案更新後共規劃 284 戶，本項費用為 284 戶乘以 20,000 元/戶等於 5,680,000 元。 5.貸款利息(貸款利息)：本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500 萬元(含)以上)等於三成自有資金比例乘以郵政儲金一年期定存利率 107 年 11 月利率為 0.21%加上七成融資比例乘以評價基準日當期五大銀行平均基準率 107 年 11 月利率為 2.83%等於(30%*0.21%)+(70%*2.83%)=2.04%，看不懂，不知所云，三成自有資金乘以 0.21%，既然是自有資金，為什麼存銀行還要給利息？應該銀行給們利息才對，再者，現在郵政儲金一年期定存利率為 1.04%，哪來的 0.21%？現在的當期五大銀行平均基準利率為 2.48%，為什麼要用較貴的 2.83%？拆遷補償費和拆遷安置費是否都來自銀行貸款？住戶最後是不是都得繳年利 2.04%的利息？就算住戶因不想借錢繳利息而不去提領，更新會也會將兩筆錢以活期儲蓄存款(年利 0.15~0.2%)方式提存合作銀行，迫使住戶必須接受，領 0.2%存款利息卻得繳 2.04%貸款利息的剝削？因為這兩筆錢的收支都放在共同負擔裡，所以國有地和私人地就算沒拿到這兩筆錢，也得幫住戶分擔利息支出，對不對？	1.2.共同負擔中各項費用皆依各項公式依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。 3.4.已修正 5.事業計畫中的共同負擔是一預算制，因本更新會是事業計畫與權利變換分送方式，未來權利變換時銀行利率為何?尚未知曉，未來所有權人是否全面融資?或有部分願與更新會協議合建?皆可於日後會員大會討論。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P.18-1～2
張○俐 (安民街 379 巷 26 號 4 樓)	我們社區的都更案，我是第一任理事長，社區都更案的送件 104 年是我跟客觀公司一起送過去成立的這個更新會，當然更新會的發起是之前鍾先生，還有幾位夥伴、現任的王方谷理事長他們發起的，為什麼會有這個意義很好的發起，是因為社區海砂屋的問題越來越明顯已經有危急感，所以在 104 年在舊法規截止之前我們先送件，才可以得到今天百分之七十的高比例容積獎勵，這是全台灣大概沒有幾個案子可以拿到這麼高的獎勵，雖然這當中有經過很多的波折，包括剛剛幾位反對的住戶們提出的這些問題，這麼多年來都一一被解決了，包括原來公有地納入的不可能性的懷疑，還有共同負擔從第一次公聽會的 60%連我自己都質疑的程度，降到目前的 36%，原因是因為我們拿到了所有的海砂獎勵完整值，再加上公有地納入之後整個建築體的營造成本下降，才有今天的成果，這個成果是我們努力了五年到六年的成果。 再看看剛剛的進度表如果真的能夠順利進行，都還要再等五年才有辦法拿到新房子，所以這整個案子要走 11 年，對我們 80%從頭到尾都贊成的住戶我們也有話要說，我們為了這個房子我們必須等 11 年，但是剛剛各位還有幾位沒有同意的住戶，你們一再提出這些模稜兩可的問題，為什麼我說模稜兩可呢？你們如果開過公司做過事都知道，所有的案子都需要做評估、預測，包括財務它都是一個試算，還有我們申請公有單位的審議人員都是專業級的，都比在座各位對財務及都更專業，他們站在保護人民財產安全的立場下，他們去做審議的內容，所以我們是應該信任、相信，大家是為了共同美好的未來而去努力這個都更案，而不是去質疑、害怕、恐懼、散播、威脅，這些立場我不知道還沒有同意的住戶你們真正想要怎麼做？因為溝通了五年還沒 有達到你們任何的一點點進步，如果你們真的很願意跟大家一起來完成這個夢想，拿到一個新房子，而且能夠保障大家還有 50 年未來下一代安全的住所，你們可以把希望同意的方式寫	敬悉。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	下來，你們希望怎麼都更？因為你們也告訴我們你們也想都更阿！這個房子住不久了也會有危險性，還有我們 80%已同意的住戶，萬一哪裡被剝落物砸到了，你們要對我們做任何的補償或保險嗎？你們也承擔不起吧！所以大家互相來完成這個夢，如果是整個社區共同的夢想為什麼我們要用這樣的方式再拖下去呢？這五年，關鍵的五年，未同意戶你們的提議我們都尊重，希望你們把真正你們想要都更的方式寫出來，你們希望在什麼樣保障下你們願意都更，那這些保障的內容是不是合理、合法、合情，寫下來之後可以交給更新會的理事長，我們請公有單位協助我們解惑、解答各位的疑惑，而不是你們自己在電腦裡面找一些資料隨便去問一些外行的人，然後說了一些奇怪的內容然後來告訴我們，因為我們沒有人比專業的人更專業，那麼我們大家要在一起的，前提是只有一個，就是互信、互重、互相尊重互相信任，然後我們去完成這個夢，如果你這個夢跟我們不一樣，那麼你們必須負責承擔我們的風險跟危險，剛剛住戶有提過，大家生命財產安全你們承擔得起嗎？好，我們再等五年這個案子我們就可以拿到我們的新房子了，如果順利希望大家能夠共同的走下去，還有再強調一點，現在的大溪地庭園社區已經沒有庭園了，我們的庭園從頭到尾都是違法的，我們都是被騙的，我們現在拿到的這個新的案子，我們拿到的庭園社區才是真的，以上是我的發言，謝謝。		
廖○惠 (安民街 379 巷 8 號 3 樓)	1.2 筆變 7 筆需重簽同意書嗎？ 2.在整個都更案，從計畫書、權變、拆屋、租屋、蓋屋到篩選建商以及住戶選屋分配不均或權益受損，所有過程政府都會幫我們把關負責嗎？ 3.於 2 月 8 日都更會上提問在 a.建物總面積 b.共同負擔 c.銷售總面積 d.可分配總面積。請顧問公司分別列出原住戶、公有地、私法人 各自列表的數字資料，因為這關係到 7 筆送件中原住戶，公有地，私法人在容積獎勵是不同的 82%、73%、50%。在回覆文只解釋當天會議無法即時提供，且叫我自己去看 PPT，而 PPT 上並沒有分別列出所要的資料。 4.若目前對都更案及自己還款能力沒信心，想暫時撤回同意書，之後再決定是否參予都更，請問如何撤回同意？	1.事業計畫變更為 7 筆不用重新簽同意書。 2.有關事業計畫、權利變換、住戶選屋流程等政府皆會把關並協助住戶執行。 3.已於會議後置於更新會網站 109 年第一次會員大會資料(7 筆土地更新後分配概估表-2 修正) 4.可於公展期間撤同意書。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
黃○鈴 (安民街 379 巷 20 號 1 樓)	我們社區坦白講因為是海砂屋所以不能等，即使沒有海砂屋，房屋老舊仍有改建的問題，但為何我們一定講同意戶或不同意戶，我覺得這是一個觀念，我想請問我們 250 萬的補助款下來了嗎？這個補助款是給我們更新會，然後再撥款給我們顧問公司，請問我們在撥款的這個動作，理監事們是否確實根據實報實銷的核實，還是就是直接撥款給顧問公司？理監事會議紀錄及財報的實報實銷的核實，未公告。 我們希望資料是能有完整的傳達，我們會有疑慮就是因為部分事情都沒有公開，有些問題我們也希望可以溝通，在 108 年 10 月 19 日會員大會的會議紀錄，內容錯誤及張冠李戴，向更新會反應未獲理睬，並寫陳情書至都更處反應，至今亦未接獲更新會如何回應，更新會無任何溝通管道，當時我們為了表達上述的意見以及相關的事項，加入由鍾○鵬(144 都更發起人及現任理事)的都更群組，加入後立即被踢出並表達不歡迎，那個群組只接受同意戶，那不同意戶當然也有不同的意見，要能有效的溝通案件才能有效推動。	有關與顧問公司的委任契約，按合約執行核實應付款項，皆經會員大會同意，且由理事長代墊款項後，按政府流程附上憑證及付款證明等文件申請補助款項，再歸還理事長的代墊款。並非事先申請補助款項存入更新會帳戶直接撥給顧問公司。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展	P 附錄十 1～2

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
方○娥 （安民街 379 巷 10 號 5 樓） （盧先生代）	我今天是第一次參加這個會議，我就是你們所講百分之二十的地主，我認為百分之八十同意的地主心中難道都沒有疑慮嗎？這句話我很奉勸地主都再問一下自己，你簽了同意書你知道你以後可以分回多少嗎？分哪一樓分哪個位置嗎？以後營建費用要分攤多少？這個都更我一開始就沒有參與，我有幾個質疑，不一定是對的但給大家參考一下，都市更新會是有這個能力懂營建這些東西嗎？客觀創新也真的非常懂營建這方面嗎？如果案子沒了客觀所花的錢由哪裡去支應？這些錢是住戶要來分擔這個費用嗎？為何剛剛地主提問的問題現場不能解答，要會後才能解答？為何補助款可以直接整筆轉撥給客觀創新？他怎麼用以後提出他的報銷單給我們，那我們是認可還是不認可？我們也無權再有任何否決權了，因為錢已經花掉了，錢應該是在更新會來掌握，客觀創新用多少錢我們再來支付給他，這樣才合理吧。 我從一開始就有耳聞這些事情，不是我沒來參加會議我就不知道，但是我很質疑的是團隊的專業，既然新北市政府長期有在輔導我們這個案子，我們非常的拜託，如果輔導我們都市更新重建的計畫的這些團隊，在你們領域專業裡認為是不夠專業的，拜託一定要保護我們這些住戶，因為我們都不是專業的，我是大建設公司出來的，但是不見得每個人都懂，資料都是一知半解的，都是模糊不清的，大家以前簽同意書的人跟不簽同意書的人一定是對立的嗎？我不覺得是這樣子，這 5 年來同意書是怎麼簽的，每個人的狀況可 能都不太一樣，後悔的可能也有，但他怎麼辦？所以有很多不願意簽的是有很多他的想法，我還是認為這些重建團隊專業性夠不夠是讓我很擔憂的，如果專業性不夠這個路走下去，老實說很多模糊空間，客觀創新他不吃虧阿，他花多少錢領多少錢啊，問題是這些錢以後算在誰的頭上，這是我們很擔心的，這是一個無底洞，我最主要訴求就是新北市政府的團隊，你們絕對是專業的，侯市長希望我們都更可以積極的推動，大家要有新房子住我們是很開心的，但你們一定要督促我們團隊，這些團隊就是代表我們的聲音都是他們在規劃，如果他們的專業性是有問題的，這路再這樣繼續走下去是很可怕的，拜託新北市政府團隊幫助我們這些小老百姓。	希望所有權人多參與會議，或至更新會網頁，了解更新會進度。有關補助款申請標準及流程，可至新北市政府都市更新處網站下載即可。	
實施者綜合回應	一、規劃單位(客觀創新股份有限公司)： 都市更新的基本精神是所有的土地及合法建築物的所有權人要共同分 攤所有共同的費用，所以公有地也按照它的權值比例分攤共同費用，並非以所有權人單一去計算，至於未來若有部分所有權人選擇不領拆遷安置費，因為擔心要負擔的利息，以及是不是絕大部分的住戶都有能力可以有錢準備在外面居住的費用，可以在後續更新會開會員大會來討論。 另外有關營造費用，基地目前以 11 萬多/坪做預算初估，而蘆洲或是淡水都用的是 14 萬/坪，主要是因為這兩個基地與本基地的流程不同，在送事業計畫書報核時依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」送件，進入審議後，審議委員或未來在會員大會中對營造單價有意見可提出討論。 本案現在由 2 筆變更為 7 筆並非重新送件，且基地 144 地號從 2 筆變更為 7 筆一直都是採用都市更新自主更新的方式在執行，並沒有改成危老條例，另外前排的住戶有提到很擔心居住安全，且憂心如果再這樣糾纏曠日廢時，是否有其他解決之道？是否有可能選擇前後棟分開，前棟申請危老的重建？然而這樣的複雜性及挑戰性更高且也有很多的流程要執行。計畫書內容數字誤植部分，後續將配合調整修正。 二、理事長王方谷： 我到今天我才知道我要坐在這裡，我本來以為我可以坐在下面可以大膽發言，可以講很多自己想講的話，坐在這邊好像就要說一些冠冕堂皇的話，但是我想這個案子推了五年了，五年前在推動這個案子的時候很多朋友告訴我都更很難，走不下去，你們不用在那邊浪費時間，我想說這件好事，怎麼會很難？讓自己能夠脫離住在危險住宅的環境之下讓自己有電梯可以坐，不用每天爬樓梯爬到四、五樓，讓自己生活在安全的環境是一件好事，怎麼會很難？而且政府又全力介入這件事情，所以這個是一個好事。果不其然很難，推動到現在五年了，剛還報告裡面還要再繼續走五年就是一個 10 年，人生有多少個 10 年，我們為了要有一個健康安全的舒適的住宅，必須要花 10 年嗎？我如果去賺錢我現在應該買了一個房子，我們這個更新會有 80%的同意戶，換句話說有 20%的不同意戶，這 20%的不同意戶為什麼不參加同意戶，大家一起來討論找出一個更好的都市更新推動往前走的方法？對規劃公司而言就只是協助規劃，他就是一個顧問而已，正確來說我們才是實施者，所有的權力、所有的決定、所有的任何的往前推動的事物，都應該在我們身上，而不是今天提出了這個計畫，就要跳出來挑戰質疑規劃公司提出來的數字，這些數字就算有問題，也是我們這邊		

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	80%的同意戶要請顧問公司去做重新規劃跟評估，而不是像現在我們請他們提出一個規劃評估，然後由 20%的未同意戶告訴他們說，你們錯了你們不應該這麼做，可是你有沒有想一想？你是 20%的未同意戶，如果你是同意戶來告訴他怎麼做，他才知道該怎麼做。 過去五年來請問你們開過幾次會？大概這一兩年才比較積極來參與，換句話說，五年我們有三年的時間沒有人要參與，但是也有 80%的人他們 相信，他們對於更新會有足夠的信任願意跟著這些成員向前推動都更程序，因此他們沒有質疑的聲音，剛開始出現質疑跟挑戰數字時，我們本以為可以增加更新會的廣度，邀請你參與更新會我們大家一起來討論，才有機會往前走，但你一直不進來一直站在我們的對面，一直在挑戰質疑我們做的任何事的時候，你是不是真的了解這裡面所做的細節，就好像淑麗講的，開一個公司要有規劃、要有設計、要有預估、要有整個的總體評估，但這些並不是代表我們只能依照評估的數字走，我們一定還有機會可以討論這些數字。但是到現在，80%的同意戶五年前五年後還是這樣，相信五年後，再五年後你們就是一個釘子戶在那裡，可是我怎麼把你變成釘子戶？你在一樓我在五樓，難道拆五樓一樓留下嗎？不可能嘛，希望大家一起集思廣益，大家坐在這裡，既然開了公聽會，我們得到了新北市侯市長上任第一天跑來我們社區關切我們都更的第一個案子，也得到了城鄉局推動辦公室派駐盈宇來這邊協助我們，而且也有都更處來這邊監督顧問公司如何協助我們去做規劃，所有的公部門講出來的話難道還不可信嗎？既然有相關單位協助我們來保護我們生命財產安全，我們更應該積極討論一起推動都更重建計畫。 三、大序建築師事務所： 有關店面面寬的部分，目前我們已經有在處理，但是受限於現在公展程序，無法在這個階段提出修正，後續會再做調整。 有住戶提到想要分割出來單獨興建其難度也很高，我們這個案子是以都市更新條例而不是現在最流行的危老條例，這個案子是依據海砂屋而申請劃定都市更新單元，劃定後政府再劃為更新地區。 最近發生有關鄰房土地掏空的事件，是屬於後面的階段五年後的事，也就是營造廠出現的時候才有這個議題，在建築規劃設計的時候一定會特別注意，若住戶們仍不放心就紀錄在會議紀錄裡，我們是基地的顧問不會害你們，是來協助基地完成重建讓大家能安居樂業的。 另外有關大家對於數字方面有疑惑都可以提出來，但是權利變換還沒開始，這些數字都是以目前現階段初步概估，最終都是要以權利變換內容為主。		
委員綜合意見	一、本案實施者為更新會，其更新會案件所要面臨到的問題最主要都是同意戶及不同意戶雙方意見認知不同，大家應該站在互信的角度來共同推動。 二、本案為事業計畫及權利變換計畫分送案件，本案目前為事業計畫階段，主要在於確定容積獎勵、建築規劃設計等事項，待事業計畫核定發布實施後才會再擬具權利變換計畫，到時候再針對財務計畫、選配、估價等 內容去做討論。 三、針對今日簡報部分，並未載明選配原則及未來資金籌措等內容，建請補充相關內容，並於專案小組時回應說明。	有關選配原則載於事業計畫書 13 章實施方式及有關費用分擔 二 選配原則。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P15-1、P18-1

「擬訂新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新事業計畫案」第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：106年11月20日

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
曾○蘭(安民街383號5樓)	本戶不同意都更，參加會議理由是： (一)、擔憂不同意改建而強制拆遷。 (二)、事業計畫補正只有建築設計上層14層地下4層，沒有財務計畫預算開發，總收入金額，建商和地主共同負擔比。 (三)、就事業計畫內容 1.建築設計部分：本建築位於地下補注地質敏感區，避難區也是地下停車場有漏水情形，地下深挖4層，遇颱風下雨天，雨水流入造成淹水，汽機車泡水，管理困難。安和里里長有幫大家爭取多處公共停車場租借，不需要多餘的地下4層汽機車停車場。 2.分屋方式：106會議只有1樓店鋪選配問題，2~5樓分屋分配沒討論。 (四)、地主是否出資：106會議，實施者沒有尋找信託公司說明借貸情形，建商和地主出資問題，只有討論委託契約，如何申請政府補助金，105年、106年委託公司代墊500多萬的財務報表，和更新會理、監事改選，希望政府都補助金能花在刀口上，往後制度完善的都更路上。 (五)、安置方式：地上屋拆、搬遷住戶如何安置，是否有中繼屋、租戶安置。以本案103戶，1戶4人，共412人如何安置、租房，住戶何去何從？ (六)、租金方式，營業補貼：好像是實施者和住戶共同負擔，政府無補助。 (七)、都更不只有重建，如果本案建築物完整，可選擇整建、維護。例如：後棟未取得符合拆除重建證明，有用此行。 (八)、本案無震損、海砂屋（只有上次審議會議，客觀創新有說明停車場和1樓氯離子偏高，愈高樓層較無）本戶買屋，房屋仲介說明是合乎住屋標準，請問為何新北市政府於105年12月將本案列為迅行劃定更新地區標準為何？	(一)、本案經本市工務局認定為海砂屋，案內部分建築物已危險到需重建，其餘建物補強後雖堪居住，但對整個社區居住仍有極大安全疑慮。另其建築物受損情形及後續規劃設計等內容已於會員大會向住戶說明，並會再持續與不同意戶溝通已使案件順利進行。 (二)、本案擴大為七筆土地後興建4幢建物，皆為地上15層，地下4層，本案財務計畫均詳載於事業計畫第十五章。 (三)、1.經查本基地位於低潛勢土壤液化區。另有關本案地下室之建築設計，係採連續壁施作，將於連續壁施工時加強施工品質，以防止滲裂等情形。且地下室牆壁採複壁作法，以疏導及維護之措施，降低地下水滲漏之情形。並於1F車道入口採防水閘門，防止雨水暴漲樓入地下室之情形。 (三)、2.事業計畫書第十三章二、選配原則已載明，其餘住戶依權利價值自由選配其他房屋。其係依都市更新權利變換實施辦法第11條第1項規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」 (四)、本案係由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體辦理都市更新事業計畫，故涉及本案所有事務，包括建築設計、營造、銷售及費用籌措等事宜，更新團體之會員均可於會員大會中提出建議及討論。 (五)、本更新前共95戶，更新期間租賃房屋事宜係由住戶自行處理，另拆遷安置費依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定，並已載明於事業計畫書第十四章。 (七)、本案依都市更新條例第七條第1項第2款為避免重大災害之發生，市府於105年12月27日將本案都市更新範圍公告為：「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」，以保障民眾居住安全及加速海砂屋重建。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	一、P 附錄十二-1 二、P18-1 三、P15-1、18-1 四、P附錄十-1至附錄十-2 五、P17-1～16 六、P18-1 七、P 附錄十二-1至附錄十二-2 八、P 附錄十二-1至附錄十二-2
相關單位意見：			
一、本府交通局（含書面意見）	1.請標示修正後安民街379巷停車場出入口與鄰近路口距離，並增設相關警示設施。	1.本案停車場入口已改由安興路，並增加警示設施。 2.基地範圍60公尺處安和市民活動中心前已有YouBike設至站。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.本案容積獎勵面積已達3,000平方公尺為減少交通衝擊，鼓勵發展綠運輸，請研議於基地內捐贈YouBike相關場站及設備。 3.請依前次委員意見補充南側8M道路使用情形，及於開發後是否供通行。	3.本案安民街379巷計畫道路現況有花圃，目前屬公有土地，所有權為新北市政府及中華民國。日後申請道路開闢相關文件再經由新北市養工處審查核准，得以開闢。	
二、本府財政局（書面意見）	1.本計畫書P15-3：營建費用提列耐震能力設施費用，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。 2.計畫書P15-5：都市更新規劃費及更新前土地及建物測量費用請依實際狀況認列，並檢據契約影本佐證。 3.計畫書P15-5：不動產估價費用請依104年1月16日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢討計算。 4.計畫書P15-5：鄰房鑑定費用請檢附鄰房鑑定範圍圖及戶數證明。 5.計畫書P15-6：貸款年利率請依自有資金比例及貸款比例檢討計算。	1.已取消耐震能力設施 2.檢附佳興測量的報價單，詳附錄九。 3.依規定辦理。已修正。 4.依規定辦理。已修正。 5.依規定辦理。已修正。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	P.18-1
三、本府工務局（書面意見）	1.法定停車位數量檢討有誤請修正。 2.過梁投影於法定空地請計入建築面積，本案因設建蔽率獎勵，故建築面積請設計人詳實檢討核算。 3.車道上方頂蓋投影範圍應計入容積樓地板面積。 4.不可綠化面積項目是否屬施行細則列舉不可綠化項目，請檢討。 5.無障礙機車位車道寬度不符規定。 6.管委會使用空間不得兼梯廳使用。 7.無遮簷人行道請依建築技術規則設計施工編第57條即新北市騎樓及無遮簷人行道設置要點檢討250公分淨空間等規定，並請一併說明與鄰地之高程關係。 8.地下室回填土範圍之合理性及必要性請補充說明。 9.屋脊裝飾物請依規定提審放寬。	1.依規定檢討。已重新檢討，法定停車數量為92輛。 2.本案已無申請建蔽率獎勵建築。 3.依規定檢討。以重新檢討於地下層平面圖。 4.依施行細則檢討時，綠覆率=綠覆面積/(實設空地面積)*100% 本基地於開放空間景觀部分，綠化空間植栽共配置大葉山欖31株、青楓6株共37棵。本基地實際留設法定空地面積2060.56 m2，本案法定綠化面積869.21m2（基地面積-實設建築面積-不可綠化面積)x50%)，實設綠化面積為869.43 m2，本案符合規定。依規定至少需種植24株喬木，本案符合規定。 5.依規定檢討。已修改於B1~1 層平面圖。 6.依規定檢討。已重新規劃設計。 7.依規定檢討。 8.依決議辦理。已重新規劃設計。 9.原屋脊裝飾物高度：9M，重新規劃設計於4.6M。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145地號國有土地業奉行政院112年6月19日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	1.都市設計審議計畫P5-7 2.無 3.都市設計審議計畫P4-8 4.都市設計審議計畫P6-4 5.都市設計審議計畫 P5-7至P5-8 6.都市設計審議計畫P7-1 7.都市設計審議計畫P5-6 8.都市設計審議計畫P5-1 9.都市設計審議計畫P3-3
四、本府城新發展局開發管理科(書面意見)	本案未規劃申請容積移轉，爰本科尚無意見。	知悉。	
五、本府城新發展局計畫審議科(書面意見)	本科簽核意見如附件。	知悉。	
六、財團法人台灣建築中心(含書面意見)	有關申請綠建築獎勵部份，相關意見如後附表格，請配合修正。	知悉。日後依照相關意見修改並文件齊備，後續綠建築-銀級審查。	P.10-2～6

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		後續處理說明：依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
委員綜合意見：			
	本案應依下列意見修正，請設計單位至做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。		
都市設計委員	（一）開放空間部分： 1.全街廓請標示全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則，並請套繪現況公有人行道，與行穿線。 2.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款第 4 目規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面行是連續，並補附 2 向剖面圖。 3.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款第 3 目規定，建築線退縮設設計人行道步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。 4.街角廣場空間請加強街道家具及景觀設計，並檢討與基地內開放空間串聯的可行性。 5.請明確區劃公私有空間領域，確保使用及逃生動線安全。 （二）景觀綠化部分： 1.依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條即「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80%透水面積部分，請標示地下室開挖範圍，並檢附剖面圖說，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。 2.基地排水計畫請標示高程，並依「新北市都市設計審議原則」地 6 條地 2 款規定，檢討建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並盡量將地面水匯集入筏基中，並請明標示排水方向及保水設施位至及剖面；並請以多向剖面說明基地與周邊水路、鄰房關係。 3.景觀圖說請套繪線有人行道、綠帶、現有巷等空間現況，說明本案開發後不造成基地周邊交通之衝擊。 （三）有關車輛進出之計畫道路請離清開闢情形與產權歸屬。 （四）車道旁喬木請檢討不影響行車視野並調整喬木間距與位置。 （五）夜間照明部分請加強深夜時段的地面層照明。 （六）「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥管理維護基金，計算有誤請釐清。 （七）本案申請屋脊裝飾物審議，為減少都市更新共同負擔比例，建議取消屋脊裝飾物。 （八）報告書法規檢討及修正對照表回應頁有誤，並請確認規劃圖說與簡報提案內容之一致性。 （九）依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	(一)開放空間部分: 1.依決議辦理。 2.依規定辦理。車道出入口之鋪面採用車道專用之車道磚，而色系與人行空間之鋪面形式連續，已補附 2 向剖面圖。 3.依規定辦理。建築線退縮設計人行道步道或開放空間高程與公有人行道一致，並與鄰地作順平及橫向坡度小於 4%。 4.依決議辦理。街角廣場空間已增加街道家具並與景觀相結合，也檢討基地內開放空間之串連性。 5.依決議辦理。重新規劃並明確公私有空間使用及逃生動線安全性。 (二)景觀綠化部分: 1.依規定檢討。本案基地面積：4121.12 ㎡，法定建蔽率：50%，法定空地：2060.56 ㎡。設計透水面積=綠地 710.41+透水鋪面(覆土>60 公分)1164.22=1874.63 > 1648.45 ㎡ OK! 2.依決議辦理。本案地面排水計畫將地面水匯集於筏基中，日後將使用於地面層景觀的澆灌。 3.依決議辦理。本案開發後交通使用上為原住戶使用，均退縮 4M，人車分道，並不會造成基地周邊交通的衝擊。 (三)依決議辦理。本案車輛進出計畫道路，已釐清目前屬公有土地，所有權為新北市政府及中華民國，日後與相關政府機關提出申請並確保進出動線順暢。 (四)依決議辦理。 (五)依決議辦理。已重新調整。 (六)依決議辦理。已重新修改。 (七)依決議辦理。已重新規劃設計原高度 9M 修改為 4.6M，並降低施工性及成本也不會增加都市更新共同負擔。 (八)依決議辦理。已檢討規劃圖說與簡報提案內容一致。 (九)依決議辦理。依照相關法規確實檢討，有關放寬事項並以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 後續處理說明：依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅	10-4 10-4 10-4 12-33 12-34 附錄-25~附錄-31
都市更新委員	(一)人民陳情意見：	(一)依決議辦理。 (二)容積獎勵部分:	(一)P.附錄十二1～2

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	本案係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，為保障民眾居住安全及利於案件推動，請實施者持續整合併與尚未同意者持續溝通，以利本案後續之推動。 (二)容積獎勵部分: 1.申請「A1 設計建蔽率」獎勵部份：申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上，請依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定確實計算檢討：另其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並補充於計畫書內，以利審視。 2.申請「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵部份： (1)本案東臨安民街、南鄰安民街 379 巷及西側未開闢計畫道路等 3 條計畫道路，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 條規定，基地配置自建築線起須均退縮淨寬 4 公尺以上建築，始得核計獎勵係數，請實施者釐清修正。 (2)依「新北市都市更新審議原則」第 3 點附表 1 規定，人行步道獎勵面積應以直線順平並延續為原則，且實際退縮面積之計算得不與扣除出入口面積。另緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，不得設置於淨寬 4 公尺以內之範圍，請一併檢討修正。 (3)人行步道獎勵面積應以直線順平檢討，另 2 樓以上有設至陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，退縮淨寬應檢討至陽台外緣，請檢附清楚之二層以上平面套繪圖，俾立檢核。 (4)人行步道應開放供公眾使用，請補充告示牌之位置，並應於告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容；未來應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，請實施者於公寓大廈規約草約中補充敘明。 3.申請「銀級綠建築」獎勵部分：應於本案公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護及後續 15 年保用維持計畫，且未來應納入銷售契約，據以執行，並應配合提列管理維護必要費用(通案費用申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%)，俾利後續管委會進行相關設施之維護管理。 4.申請「更新地區時程」獎勵部份：原則同意給予該項獎勵法定容積 10%。 5.申請「合法 4 層樓」獎勵部份：原則同意給予該項獎勵法定容積 10%。 6.申請「高氯離子鋼筋混凝土建築物」獎勵部份：本案依都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定，申請高氯離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵，得以原建築容基面積 30%計算。惟實施者檢送 79 店使字第 1337 號使用執照之原建築容積面積為 3,419.02 平方公尺，與工務局 105 年 2 月 26 日新北工建字第 1050279239 號函原則同意原建築容積面積為 3,417.60 平方公尺不同，請實施者釐清。 (三)財務計畫部分: 1.本案目前房屋銷售價金住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪，偏離市場行情，請補充更新單元周邊房地產實價登陸行情。 2.本案為更新會，為保障所有權人權益，故有關本案選配原則涉及重複選屋處理方式、優先選配定義，請補充說明並讓所有權人知悉，以利後續權利變換之執行。 3.本案更新前分為前棟後棟，僅前棟取得本府工務局 104 年 11 月 20 日新北工建字第 1042188237 號函符合拆除重建證明文件，得以申請高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵，該項獎勵容積分配合理性，請於計畫書中補充說明。 4.有關資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式等，請於計畫書清楚敘明。 5.本案係由土地及合法建築物所有權人自行辦理都市更新事業計畫，風險管理費提列至上限 12%，及工程管理費提列之服務費率以 1.2%計算之必要性，請於計畫書中補充說明。 6.本案為更新會，請先做損益平衡財務分析。另資金來源無自備款，僅以更新會會員名義融資，是否全部會員均符合融資條件，及融資貸款利息核算有誤，應逐期累計，請一併釐清修正。	1.本案已無申請建蔽率獎勵建築。 建築面積為 4121.12 ㎡。建蔽率 1911.44/4121.12x100=46.38% < 50%，法定建蔽率-設計建蔽率=50%-46.38%=3.62%< 10%。 2.依決議辦理。1.本基地面臨三條計畫道路，且臨計畫道路側均退縮四公尺以上，2.使用分區為住宅區,a 值為 1.8 倍，3.實設開放空間面積為 757.57 ㎡，4.有效面積 =757.57x1.8=1363.62 ㎡，5.實際獎勵容積率 =1363.62/7320.29=18.62% 依規定檢討。人行步道獎勵面積以直線順平並延續原則作檢討，並未扣除出入口面積。車道出入口之緩衝空間 5.5 x 6.0 未設置於淨寬 4M 範圍內。 遵照辦理。已重新規劃設計，2 樓以上垂直投影未落於退縮範圍內並檢附 2 層以上平面套繪圖。 遵照辦理。 3.遵照辦理。 4.知悉。 5.知悉。 6.遵照辦理。依照工務局 105 年 2 月 26 日新北工建字第 1050279239 號函原則同意原建築容積面積為 3,417.60 平方公尺。 (三)財務計畫部分: 1.房屋銷售價金調至店面 69 萬/坪，一樓住宅 52 萬/坪，二樓以上住宅平均單價 40 萬/坪 2.本案選配原則載於十三章二選配原則。 3.有關高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵部分仍在極力爭取中。最終結論將依估價師估價規則執行之。 4.遵照辦理。 5.依決議辦理。已重新修正風險 6.5%，工程管理費 0.5746% 6.依決議辦理 7.依決議辦理。已重新修正，詳附錄。 (四)其他部分: 1.依決議辦理。本案車輛進出計畫道路已釐清目前屬公有土地，所有權為新北市政府及中華民國，日後與相關政府機關提出申請並確保進出動線順暢。 2.依決議辦理。 3.依決議辦理 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。145 地號國有土地業奉行政院 11 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	(二) 1.無 2.P.10-1， 3.P.10-2～6 4.P.10-1 5.P.10-4 6.P.10-4，P.附錄十四-1～6 (三) 1.P.18-5 2.P.15-1 3.P.附錄十二-1～2 4.P.19-1 5.P.18-1 6.18-1 7.P.附錄八-1～2 (四) 2.P.附錄七-1～21

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	7.有關鄰房鑑定費用之提列，請檢附鑑定範圍圖及門牌統計清冊，以使工程順利進行，也保障鄰居居住安全，請修正。 (四)其他部分: 1.本案南側安民街379巷8公尺計畫道路開闢情形、取得方式、產權及現況，請於計畫書中補充說明。 2.有關本案公寓大廈管理規約內容，請依最新版規約內容檢附並依實際情形確實勾選。另將專有部份、共有部份、約定專用部分、約定共用部份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。 3.請詳列各樓層平面圖之計算，俾利檢核。		
會議結論：			
請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見確實檢討修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，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。		知悉，遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：105 年 5 月 20 號

地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
鍾○鵬(安民街 381 號 5 樓)	希望本案可以納入北側公有土地一併參與都市更新，整體規劃以促進都市發展及改善居住環境。	本案欲增加新店區安和段 145、146、146-1、146-2、146-3 地號等 5 筆土地，其現況為空地，依「都市更新條例」第 7 條規定，並未符合因發生重大事變遭受損壞、為避免重大災害發生及為配合中央或地方之重大建設等迅行劃定之理由，故不能由市府劃定為都市更新地區。又若本案北側空地納入本案都市更新單元範圍，依「新北市都市更新單元劃定基準」第 11 點規定，高氯離子鋼筋混凝土建築地周邊土地之建築物一併辦理更新，其周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例須達建築物總投影面積 1/2 以上，亦未符合更新單元劃定規定。爰此，本案擴大北側範圍一事依現行法令檢討尚無法加入，但仍會就基地所有權人意願，先做調查統計，並於住戶大會說明。	
齊○輝(安民街 379 巷 24 號 1 樓)	本案事業計畫書提及未來預估住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪，是否高估現在房市行情。	本案實施中安坑地區之捷運已通車，區域內生活機能完備，附近新建案皆 50 萬/坪以上，且此案建築物又特別加強耐震等級，所以房屋價金其銷售應可成交於住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪以上。	P18-1
林○貞（安民街 379 巷 24 號 1 樓）	依本案目前公展版計畫書預估更新後住宅房價 46 萬/坪，店鋪 69 萬/坪，共同負擔 55.18%；與當初一開始洽談內容係以住宅房價 40 萬/坪，店鋪 60 萬/坪估計，共同負擔 62.59%，也就是地主拿 100 坪出來僅能拿回 38 坪，有關財務計算部份請實施者在評估。	本案規劃已修改為地上 14 層及地下 4 層之建築量體，樓地板面積減少了，共同負擔亦降低，詳 chap15。	P18-1
曾○蘭(安民街 383 號 5 樓)	一、本案鄰近大樓僅 15 至 17 層、地下 3 層，本案卻規畫地上 26 層、地下 6 層，是否有其必要性。 二、本案規劃許多植栽設計，倘打雷樹木倒了誰負責？且本案規劃地下 6 層，倘漏水後序如何處理？	本案規劃已修改為地上 14 層及地下 4 層之建築量體。 **後續處理說明**:本案後續已規劃為地上 15 層地下 4 層建築量體。	都市設計審議計畫 P5-1 至都市設計審議計畫 P5-13-5
都市設計審議委員	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。	修正對照圖將於都審報告書提列	
	（一） 本案是否申請容積移轉請確認，倘申請容積移轉應考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響提出環境友善方案，以利委員會討論。	本案無申請容積移轉獎勵。	
	（二） 本案申請高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵部分，請補充高氣離子混凝土建築物認定函及容積計算說明，並補充原有執照範圍與現規劃範圍之比較。	新北工建字第 1050279239 號函，地上層原建築容積部分為 3147.60 平方公尺。	P 附錄十二-1 至附錄十二-2
	（三） 另本案以都市更新方式辦理緣由請補充說明。	依據新北工建字第 1042188237 號函，本案為高氣離子鋼筋混凝土建築物須拆除重建。	P 附錄十二-1 至附錄十二-2
	（四） 本案法令適用日請以專章補充說明並補充標示各法令版本實施日期。	本案法令適用日為 104 年 6 月。 都更報核日	P1-1

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			後續處理說明:事業計劃書第一章說明辦理緣起與法令依據	
	（五）	公共開放空間部分:		
		1.依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1. 5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道及景觀剖面 A 之土丘設計，請修正。	依決議辦理，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1. 5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計。	都市設計審議計畫 P2-1
		2.高層緩衝空間應設置於建築物主出入口與建築線間。	本案樓層數修改為地上 14 層及地下 4 層，無須檢討高層建築物。 **後續處理說明：**本案後續已規劃為地上 15 層地下 4 層建築量體，	都市設計審議計畫 P5-1 至 P5-13
		3.公共開放空間維護管理基金，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。	依決議辦理。依照都更人行步道獎勵計算。 **後續處理說明**：已補正相關檢討。	P20-1
	（六）	人行空間與交通運輸部分:		
		1.本案因基地外部周邊交通環境現況具有阻隔物區隔，其實際周邊交通環境、都市計畫道路閉關情形及產權請詳細說明，並建議本案出入口位置先洽交通局確認。	依決議辦理。本案已修正汽、機車出入口設置一處，設置在安民街 379 巷。 **後續處理說明：**已補充交通影響評估審查結果。	113 年 10 月 29 日交通影響評估報告（修正二版）
		2.另請補充自 8 公尺計畫道路向基地內部建物之景觀透視模擬。	依決議辦理，已檢附。	都市設計審議計畫 P5-2
		3.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款，開發基地臨街道轉角應留設街角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。	依決議辦理。本案轉角留設街角廣場空間，與街道相銜接處順平無高差。	都市設計審議計畫 P5-6
		4.依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 3 款，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無差。	依決議辦理。本案車道出入口鋪面為車道專用之車道磚。而色系與人行空間鋪面連續且順平無高差。	都市設計審議計畫 P5-6
		5.依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款，小坪數單元開發案，汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，汽車折減數量應以增設自行車數量補足之，請補充檢討。	本案檢討各戶均＞小坪數單元。汽車數量以一戶一汽車設置。	都市設計審議計畫 P5-7
都市設計審議委員		6.依「新北市都市設計審議原則 J 第 3 點第 2 款，建築基地以設置一處車道出入口為原則;另本案車道出入口位於街道轉角處其安全性請納入考量。	依決議辦理。本案車道出入口已規劃設置一處。	都市設計審議計畫 P5-6
		7.機車車道倘與自行車車道共用應檢討合理之坡度。	依照「新北市都市設計審議原則」規定設置坡度。	都市設計審議計畫 P5-6
	（七）	建築、環境保護部分:		
		1.依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款，建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置垃圾、資源、回收空間。	依決議辦理。本案垃圾回收空間設置於地下一層集中管理。	都市設計審議計畫 P5-11
		2.另應於垃圾、資源、回收臨近處設置垃圾車暫停車位，且該車位不得計入車位數檢討，請調整圖面表現方式。	本案垃圾回收空間設置於垃圾車暫停車位鄰近處，不計入停車數檢討。	都市設計審議計畫 P5-11
		3.為避免未來二工疑慮，標準層空調 B 平面陽台外挑空請調整設計。	依決議辦理。	都市設計審議計畫 P5-10
		4.屋頂框架部分請依建築技術規則補充檢討透空率及投影面積。	依決議辦理，已重新檢討。	都市設計審議計畫 P3-3
	（八）	景觀部分:		
		1.依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條，建築基地內實設空地應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木，其無法綠化面積範圍請標示範圍並重新檢討。	依決議辦理。已補充檢討。	都市設計審議計畫 P6-4

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		2.依「都市計畫法新北市施行細則」第56條及「新北市都市設計審議則」第6點第2款規定，法定空地80%透水面積部分請補充檢討。	依決議辦理。已補充檢討。	都市設計審議計畫P6-7
		3.依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款，喬木應以15~20公分樹徑之規劃。	依決議辦理。	都市設計審議計畫P6-3至P6-4
		4.基地內不得設置高出地面之樹園石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，本案景觀剖面B請修正植穴設計。	依決議辦理。。	都市設計審議計畫P6-3
		5.依新北市都市設計審議原則第7點第4款，圍牆應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面縷空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分，請標示範圍並補充檢討。	依決議辦理。	都市設計審議計畫P6-2
都市設計委員		6.依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款，各植栽覆土深度請皆以地面最低點至覆土層最低點(最矮距離)計算。	依決議辦理。	都市設計審議計畫P6-4
		7.請補充檢討屋頂綠化應達二分之一以上，並補附剖面圖說、屋頂承載力說明及排水、澆灌方式說明。	依決議辦理。已重新檢討。	都市設計審議計畫P6-4
		8.景觀鋪面空白處應說明鋪面材質，另街道傢俱配置應儘量不影響人行動線。	依決議辦理。已修正。	都市設計審議計畫P6-6
		9.排水系統章節排放至基地外部後流向請補充說明。	依決議辦理。基地內設置排水系統。	都市設計審議計畫P5-9
		10.景觀透視圖請依配置圖確實繪製。	依決議辦理。	都市設計審議計畫P5-2
		11.基地內部建議考量住戶需求留設供住戶使用之公共空閤。	依決議辦理。已修正。	都市設計審議計畫P7-1
	（九）	報告書部分:		
		1.法令檢討部分請逐條補充檢討內容及設計說明，另請依都市計畫法新北市施行細則補充檢討、新北市都市設計審議原則適用版本請確認。	依決議辦理。已重新檢討。	都市設計審議計畫P2-1至P2-3
		2.各項申請都更獎勵項目及圖說請以專章補充說明。	依決議辦理。已補充說明。	都市設計審議計畫P3-1至P3-4
		3.請補充基地外部各處景觀剖面。	依決議辦理。已修正。	都市設計審議計畫P7-3至P7-4
		4.請補附經核准之建築線指示圖。	依決議辦理。已補附。	都市設計審議計畫P4-5
		5.請補充自行車位數輛檢討。	依決議辦理。已補充檢討。	都市設計審議計畫P5-7
		6.管委會空間應與大廳實質區隔。	依決議辦理。	都市設計審議計畫P7-1
		7.消防車輛救災動線計畫請先經清防局核定。	遵照辦理。檢討中。	都市設計審議計畫P5-13
		8.基地內各處高程請補充標示。	遵照辦理。以補充標示。	都市設計審議計畫P5-9
都市更新委員	（一）	更新範圍部分:		
		1.依「新北市都市更新單元劃定基準」第11點規定，倘高氯離子鋼筋混凝土建築基地周邊土地之建築物要一併辦理更新，其周邊土地之建築物屋齡達30年之投影面積比例須達建築物總投影面積1/2以上，惟本案北側公有土地現況為空地，倘納入北側國有地，恐未符合規定。	知悉，遵照法規辦理。 **後續處理說明：** 依新北府城更字第10534224181函劃定本更新本單元為更新地區。145地號於109年併入更新單元後於112年145地號國有土地業奉	P 附錄一-3、P 附錄三-1

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見			意見回應及處理情形	修正頁次
				行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予新北市政府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅。	
		2.考量本案辦理更新急迫性，建議以原申請範圍進行審議。		遵照委員意見。	
都市更新委員	（二）	容積獎勵部分:			
		1.申請「留設四米以上人行步道」獎勵部分，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準 J 第 6 點規定，基地配置自建築線起須均退縮淨寬 4 公尺以上建築，始得核計獎勵淨數，目前本案規劃設計未符合規定，請釐清。		遵照辦理，已修正，詳 chap10。	都市設計審議計畫 P5-6
		2.申請「綠建築」獎勵部分:			
		(1)	綠化量栽種面積與圖面不一致，請釐清。	依據圖面，綠化量栽種面積重新檢討。	都市設計審議計畫 P6-4
		(2)	室內指標部分，室內環境自然採光與自然通風面積有誤，請釐清。	依據圖面，室內指標部分重新檢討。	P10-2 至 P10-6
		(3)	水資源指標部分，未見雨水利用系統設置位置及水池位置。	重新檢附圖面。	都市設計審議計畫 P5-9、都市設計審議計畫 P6-7
		(4)	汙水指標部分，汙水指標適用有誤，且未見垃圾集中室及車輛停放區。	已修正，詳 chap11。	P10-2 至 P10-6
		(5)	請於計畫書詳細敘明相關設備，另後續管理維護計畫應於公寓大廈規約草約已專章作規範，且應註記保用 15 年不得變更等，並應編列後續管理維護之費用(通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5%) 。	遵照辦理。	都市設計審議計畫 P8-3
		3.申請「合法四層樓」獎勵部分，請實施者於計畫書檢附 79 使字第 1337 號相關證明(如使照存根)，俾利檢核獎勵數值。		已提供相關證明，詳 chap10。 **後續處理說明：已**檢附附錄九(二)。	P 附錄九-3
		4.申請「高氣離子鋼筋混凝土建築物」獎勵部分，本案更新前之後棟建築尚未取得市府工務局符合拆除重建證明文件，為利案件推動，請實施者依「新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」等相關規定儘速洽市府工務局申請辦理。		已提供工務局核發文件，詳 chap10。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 10534224181 函劃定本更新本單元為更新地區。	P 附錄三-1
	（三）	財務計畫部分:			
		1.請實施者依 104 年 2 月 1 日發布實施「新北市都市更新權利變換計畫提供負擔項目及金額基準」規定檢討。		遵照辦理，有關本案財務部分已依 104 年 2 月 1 日發布實施之「新北市都市更新權利變換計畫提供負擔項目及金額基準」規定檢討，詳 chap15。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	P18-1
		2.有關現金流量部分，現金餘額負支代表財務規劃出現缺口，請釐清修正;銀行融資貸款係利用本案土地辦理全額貸款，住戶是否願意借貸及金融單位是否願意借款，目前是否已有銀行端進場，請補充說明;另依目前市場行情本案房屋銷售價金住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪，偏離市場行情，以上事項請實施者再詳實評估檢討。 另請實施者先行試算各項獎勵值變動後對住戶影響權利。		本案實施中安坑地區之捷運已然通車，且基地附近 200 公尺內有大型運動公園 ，1 公里內耕莘醫院安康院所，新和與安坑國小、安康與及人二所高中、景文科技大學，區域內生活機能完備，附近新建案皆 50 萬/坪以上，且此案建築物又特別加強耐震等級，所以房屋價金其銷售應可成交於住宅房價 46 萬/坪，店面 69 萬/坪以上，詳 chap15。	P10-1、P18-1

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			後續處理說明：依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	
		3.房地產市場浮動，信託管理可有效保障地主與實施者雙方權益，提升更新事業實施之穩定性，請補充說明相關信託、續建機制，俾利本案後續執行、降低營建風險。	知悉,已於以往說明，日後會重複加強。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。19 章說明風險管控方案	P19-1
都市更新委員		4.本案規劃地上 25 、26 層及地下 6 層建築量體，地下室層數愈多成本愈高，請實施者評估損益平衡之效益。另考量住戶未來使用性，建議儘量避免設置機械停車位。	本案規劃已修改為地上 14 層及地下 4 層之建築量體，並取消機械停車位，詳 chap16。 **後續處理說明：**本案後續已規劃為地上 15 層地下 4 層建築量體。	都市設計審議計畫 P5-1 至 P5-13
	（四）	其他部分:		
		1.本次容積獎勵項目大幅變動，應依「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定，經會員大會議決同意，另後續會議也請實施者相關代表一併出席以了解案件情形。	知悉，已於 106 年第三次住戶大會向所有權人說明，本案獎勵值修正後，建築量體改變後之影響，並於會議中確認並表決通過此次送件之內容。	P 附錄十四-4 至附錄十四-16
		2.實施者簡報所載資料將協助開闢案內安和段 144-1 地號及西側都市計畫道路，惟本案西北側基畫道路呈不規則狹長型，且西北側計畫道路與本案中間夾有一塊綠地用地，其開闢後使用規劃，請實施者在詳細說明於計畫書中公共設施興修或改善計畫，另請補充說明本案南側 8 公尺道路等周邊地區都市計畫開闢情形、產權及現況，以利委員審議。	因本案實施更新事業之實施總成本，由更新會會員以更新會名義融資籌措。考量資金籌措不易，故本更新會將依規定，辦理協助開闢更新單元內之安和段 144-1 地號道路用地。 **後續處理說明：** 本案變更為「新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」，已將 144-1 排除更新範圍。	P 附錄一-1
		3.本案尚未同意參與都市更新所有權人約 20 位，請實施者確實了解住戶需求並妥與溝通協調，以利本案後續之推動。	知悉!一直持續進行中，部分所有權人因為仍期待「一坪換一坪」，故仍溝通協調中。 **後續處理說明：**已製作本案整合狀況圖表附錄十二(五)	P 附錄十二-22
		4.本案車道出入口規劃於 8 公尺街道轉角處，且影響鄰地住戶之通行，請實施者就整體交通~統再行檢討修正，並請市府交通局協助釐清。	遵照辦理，已修正調整位置 詳 chap11。	都市設計審議計畫 P5-6
	（五）	都市更新事業計畫書圖部分:		
		1.有關本案公寓大廈管理規約內容，請依最新版規約內容檢附並依實際情形確實勾選。	遵照辦理，詳附錄三。 **後續處理說明:**已修正詳如附錄六(一)	P 附錄六-1-21
		2.本案是否訂定選配原則亦或於選配通知訂定相關規範，請實施者於計畫書中清楚敘明。	以於修正版中重新說明，詳 chap14。 **後續處理說明**：依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後第 15 章說明	P15-1
		3.計畫書圖示、表格及計算式等相關說明資料應詳細清楚，請實施者修正。	遵照辦理。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		4.第 1 次專案小組版計畫書中共同負擔 55.18%與簡報資料 60 .15% 數值不一致，及相關內容誤植部分，請實施者再詳檢核修正。	知悉，遵照辦理。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後第 18 章說明	P18-1
會議結論：				
一、請實施者盡快備妥本案高氯離子鋼筋混凝土建築物相關資料並檢送至市府工務局審查；及請貴實施者再行檢討修正本案車道，並請市府交通局表示意見，以利後序本案之推動。			知悉，遵照辦理。 **後續處理說明：**送新北市政府審查後，依新北府城更字第 10534224181 函劃定本更新本單元為更新地區。	P 附錄十二-1 至附錄十二-2
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併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表。			知悉，遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表

開會時間：中華民國一〇五年四月十三日

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心（新北市新店區安興路67號）

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
楊○貞(由鍾○鵬代為發言)(安民街381號5樓)(含書面意見)	**一、位處地質敏感區，透由地質改良防範災害發生：** 我們這塊新店區安和段144地號土地，經中央地質調查所的資料顯示，為”地下水補注地質敏感區”，而目前防空避難室也是現在的機車停車場，裡面漏水嚴重的情形下，以及後棟的部分只要高架道路有重車經過時，都有很大的震動，若透過都市更新的方式改良地質，且讓住戶了解自己住的環境，希望透過我的陳述讓尚未同意都更的住戶知道我們的訴求。 **二、落實都更條例，共創雙贏結果：** 104年6月6日本基地事業計畫自辦公聽會當日規劃地下5層、地上22層樓的建築設計，我們可以看出新北市政府還有顧問公司協助我們基地的用心，要求更新會補正量體設計可達地上26層樓、地下6層之建築設計，倘若蓋這麼高一定是土地所能貢獻的容積價值的價值，本基地曾邀請的來賓中內政部營建署都市更新組林佑璘科長說過，我引述以下這段會議記錄說明：基地北側有一塊空地，看起來是閒置沒有在做使用，如果是公有地6月30日之前還是按照計畫書先送件，待送件後再與新北市政府討論協調是否能將北側公有土地一併加入都市更新案，讓基地更完整，除了可以優化整個建築設計配置外，未來基地權利變換的價值亦可提升。所以在不影響基地送件進度下，建議未來可以朝這方面進行。但是至少是在送件之後，保障我們的權益之後，再來考慮這件事情。其實住在這邊都知道，籃球場都打球打到11-12點多，上個月還鬧上新聞。如果能透過都市更新，跟著我們一起做其實是可以優化整個環境。所以我也請求都市更新審議委員協助將公有地的部分納入本案，符合都市更新條例的精神與意涵，而建築之高度及深度亦可縮小，另外本人也聯繫上146-1號等4筆私有地之地主，也很樂意參與本案。 **三、全力配合市府都更政策，避免災害發生** 本案海砂屋的認定高氯離子檢測結果本人有疑義，依照新北市政府104年5月4日新北工建字第1040804185號函同意部分拆除重建，這是依照社團法人新北市土木技師公會104年3月18日出據的鑑定報告書後再由會勘當日出席委員採無記名投票的結果，惟今年2月6日南台灣維冠大樓之倒塌事件，已讓本基地住戶人心惶惶，由於新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點裡面第四點有規定：「本府為核定第三點鑑定報告，得邀集專家學者對鑑定報告結論作准駁之審議，並得提出拆除重建或補強防蝕等工程專業評估及建議。前項專家學者包含本府認可之專業鑑定機構代表及其他學術機構所推薦人選。」，經查住戶無共識繳交補強經費下，倘若有一天發生大地震，本基地原先判定拆除及補強的前後棟建築發生倒塌，新北市政府願意承擔責任嗎?未來整個責任歸屬勢必又回到新北市政府身上，因為本基地的原建商早已經倒閉不見蹤影，當初使用執照也是市府所核定，勿成為下一個維冠大樓之翻版，含有海砂的房子只會越住越不安全，而且依照高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第九點的規定均符合拆除重建。 我自己有準備了一些資料，這是新北市淡水的兩個案子，這是失敗的案子，講了10幾年都沒有成功也有鬧上新聞，我希望我們不是下一個翻版，希望我們能有共識。 **四、樹立自辦都更標竿，建立市民都更共識** 有鑑於去年8月台北市南港舊莊公宅居民盼公辦都更，而台北市如期得在今年也推行公辦都更，但在今年4月8日該案南側居民也想都更，但鄰近居民也未整合好意見案子又被拖延，另一案是本區中華段865地號等40筆土地都市更新事業計畫案，已於2014年6月6日公展並在同月9日舉辦公聽會，這兩年也是鄰近地主想納入中華段該案更新造成延滯。本人為此144地號基地都更發起人，想透過本公辦公聽會會議紀錄傳達依照都市更新條例之法規規定，若要鄰地納入都更是需要實施者同意的情況下(需開更新會由住戶表決)，建議鄰地地主若未取得共識前，甚至也未協調實施者的情況下，欲與阻攔或做不實之指控，籲請市府及實施者(更新會)務必讓鄰地地主了解都市更新條例法規，而阻礙都市更新之進展，在此也希望透過此案讓大眾了解自辦都更的好處。 **五、加速都更審查進度，確保民眾生命財產安全** 就我查閱新北市其他都市更新審議案發現，新北市政府都市更新審議委員綜合回應都會請實施者再繼續努力，將來能達到百分之百同意，整個審議過程會較順暢，而在本人實際查訪本基地住戶的過程中及各位熱心的住戶幫助下發現，反而是住戶希望新北市政府能盡速提供我們居住的保證，替我們民眾生命財產安全做把關，這樣我們尚未同意的住戶很快就	敬悉。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	能百分之百的同意了，因為到目前為止少數住戶就是沒看到政府的白紙黑字而不敢同意，也甚至不出來了解本案之都更，雖然信件都已經送達到戶籍地址了，還是不見這少數住戶的蹤影，希望未來本案能依照政府所律定之期程在兩年內完成事業計畫及權利變換之審議，符合人民對政府保障民眾生命財產安全之期望，在此感謝新北市政府團隊即將在一年內既定期程完成事業計畫之審查，及更新會各位辛苦的理監事會人員付出。		
林○貞(由齊○輝代為發言)(安民街 379 巷 24 號 1 樓)(含書面意見)	一、自辦都更會不會成功，財務是很重要的，建設公司會去評估這個地方的房價是多少錢，蓋起來房子值多少錢?如果評估行情過高，基本上是不可能賣的出去。很感謝建築師一直在幫我們爭取一些獎勵容積，可是有關制震工法部分，本案應該不是最新的，之前台積電在南部蓋晶圓廠的時候，為了防高鐵經過造成的震動問題而規劃制震工法，這工程起碼有 5~6 年了，所以我知道本案要用制震工法方式申請創意建築獎勵是不容易的。另外申請綠建築獎勵部分，全球環境變遷的環境下，政府當然希望能夠節能。但是大家不要忘了，綠建築也會增加我們的建築成本，以我個人所了解，我自己在學校裡面教書，我們學校原來是要蓋一棟教學大樓，原來工程估算費用約 5,000 萬，最後費用增加至 4 億元。所以本案爭取了這麼多獎勵會不會把工程費用提高?另外我同意主席提醒我們都更經費的問題，財務的規劃其實是非常重要的。	敬悉。	
	二、自辦都更最重要的是財務規劃，而且那部分一旦出了問題是我們自己要承擔。我一直看到本案成本在墊高，看到成本墊高就一直在煩惱錢的事情。例如本案目前評估店面 69 萬元/坪，住宅 46 萬元/坪，但我記得半年前本案評估店面 60 萬元/坪，住宅 40 萬元/坪，這半年的時間價格漲幅 15%，但現實狀況為整個地區房價好像往下跌，我們的房價卻往上調漲，憑甚麼我們的房子到時候可以賣的掉?如果賣不掉，那我們的財務就會有問題，所以我才覺得說其實自辦都更的財務的部分一定要掌握地非常的好。 上次公聽會(104.06.06)上營建署都更組林科長：都更計畫的成敗，都在財務規劃上。尤其自辦都更，如果財務沒有做好，風險甚至比建商發起的都更案還要高。所以，這裡我就針對主辦單位提供的「財務計畫」資料，提出一些看法，就教於主辦單位。 1.市府都更委員會在審核都更案時，會針對案子的「財務計畫」的「可行性」一起審核，幫我們把關嗎?在這個案子，看起來好像沒有，如果沒有那我們自己就要更加小心才是。第一個我要提出的問題是：頁 15-2 中，好幾個計算公式的代號，怎麼都跟表內的項目不一樣?而不同的費用項目，怎麼公式看起來都差不多?這好像跟我們一般對財務報表的認知不太一樣! 2.在工程造價上，有做「成本／效益」的評估嗎?有看到 25 層和 26 層的單位造價是不一樣的嗎?(頁 15-3)為什麼還要蓋 26 層? 3.管理費用是怎麼算出來的(頁 15-7)?整個工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐=17 億 7 千萬。為什麼管理費用就要 3 億 6 千萬?是總經費的 20%，會不會太高了?仔細看，「銷售管理費用」為什麼不是和銷售金額、銷售百分比掛勾?卻是按工程費用的百分比計算?同樣，「風險管理費用」為什麼不是去計算「風險轉移」的費用?卻又是和工程費用掛勾!令人無法理解?	1.依照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。 2.容積獎勵以最高值設定下，蓋到 26 樓方能使用完畢。由於獎勵值還必須經由審議認定，後續配合進度持續進行成本/效益調校。 3.管理費用各項公式依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，本案為自主更新會之案件，預算如果提列過高將未來亦將返還給住戶。 **後續處理說明：**依新北府城更字第 112461933 函事業計劃書圖已於 112 年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後第 18 章說明	P18-1
鄰地游○遠先生（中和區連城路 523 巷 11 弄 14 號）(含書面意見)	我是新店區安和段 146 地號的地主代表，因緣際會知道 144 地號辦理都市更新，希望能併入「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新計畫」參與街廓內自力都市更新，盼能將二十多年前因配合政府徵收所造成之畸零地能有機會活化使用，不至於繼續荒廢下去甚而造成地方治安死角及衛生安全問題。 (一)公司於民國 59 年依法登記設廠於新店市五重溪畔，至 78 年因配合政府河川整治工程接受徵收，並書面承諾未來所產生之「新生浮覆地」可優先承購，作為復建廠房之用，故公司旋即配合政策拆廠讓地。 (二)原期整治工程完成後將徵收款轉購「新生浮覆地」重新建廠，但工程竣工後新店區公所卻未依約執行讓購「浮覆地」一事，自民國 83 年起到處奔走多方請託，請求依法執行。卻因土地產權於地方及中央政府間幾番更迭，仍無法獲得解決，造成公司巨大損失，時至今日只能任其荒蕪。於此期間仍日日擔心造成鄰里間治安或衛生問題寢食難安。 (三)日前得知鄰地安和段 144 地號將執行都市更新計畫，因此希望能參與鄰地的都市更新計畫，讓原本畸零地做有效應用，促進都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境，增進公共利益，讓近三十年的委屈獲得圓滿解決，也藉由 146 地號之畸零地參與計畫，讓完整的街廓設計提供周圍安全舒適的環境。 (四)我公司在此表達希望併入「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新計畫」案。	敬悉。將鄰地陳情意見提送至專案小組。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
吳○震(由廖小姐代為發言)(安民街379巷8號3樓)	一、我今天才知道本案又有增加容積，顧問公司規劃至26層，我自己個人的意見是這些增加的容積可以回到我們身上嗎?未來分配的坪數少於目前居住面積，雖然有獎勵，但因為大樓有很多公設，雖然我們可以得到新的房子，但增加的容積是否可以回到我們身上，而非錢的增加，我希望未來居住面積可以跟現在居住的房子是更接近的。 二、維冠大樓工程品質有問題後來倒了要找誰求償，政府在這方面有什麼比較好的對策嗎? 三、財務部分相關單位會協助我們審查嗎? 四、鄰損風險是由我們住戶去承擔嗎?	1.容積獎勵核定後，如有增加會回到住戶身上。 2.目前建築法規已較為嚴謹，且相關單位會審查。 3.提列項目及資金合理性由政府把關，未來實際發生要由更新會理監事幫住戶把關。 4.鄰損由施工承包商承擔，未來應訂於營造廠合約內。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後第18章說明	P18-1
曾○蘭小姐(安民街383號5樓)（含書面意見）：	本戶不同意都更，理由： 1. 自主都更不如公辦都更，無政府介入，無法信服自主都更承辦人員。 2. 自主都更包括規劃、設計、興建、人事費用，費用由住戶共同支付，萬一資金不足，住戶不願意，支付多交多餘百萬費用，房子被拆，誰負責，是都更委員會負責嗎? 3. 都市更新是應該合乎大溪地區整體，非分離本都市更新三分之一及三分之二住戶，何去何從，改建搬遷到何處安置，也是問題?所以不合乎大都會新店區都市更新全盤規劃的目的! 4. 建築地上26層，地下6層，資金何來，住戶是否自行負擔，都是問題?即使蓋成了，當時房價比現在還低(有學者預估十年後房價是現在三分之一)到時賠了夫人又折兵，得不償失! 5. 公辦都更有政府負責，而自辦都更由都更會負責‘，其中都更會人員專業不足，資金不足，蓋不成如何賠償問題?嚴重性值得深思! 6. 如果鋼筋水泥不夠的話是否會跟松菸一樣用爐渣當我們的材料呢?且本案蓋到26層，如果興建過程傾倒影響到鄰地，我們需要負責嗎?另外地下六層萬一淹水或是有人死在裡面那我們怎麼辦呢?	1.本案後續進行到拆屋蓋房子的時候，大家可以很清楚知道蓋房子的時間，住戶可以就自己的方便性，在住處附近再找房子，拆遷安置費用也在計畫書裡面已載明清楚，這個費用到時候會有固定的資金可以支應。 2.有關爐渣的部分，我想住戶不用太擔心，有些媒體在報導的時候會有誇大的情況，但是大家如果把整個案子看完也會發現，其實這是一個美意，希望我們當初可以把節能減碳的概念放入，這個部分我們不是很確定。但是在未來執行上面，在921地震之後，政府對相關建築規範已經相當嚴謹，所以在使用上面都有相關的規範及監控，另外高層建築的管控也會更為嚴格，所以住戶不用擔心。 3.大溪地社區分為一、二、三期，本案屬於第一期，因本案與其他兩期社區隔著計畫道路，未來執行工程營造的時候，也會做完整監控。 1.有關本案擬納入北側公有土地部分，仍需依「新北市都市更新單元劃定基準」規定，確實檢討。且基地面積愈大先期成本愈高，住戶所承擔的資金壓力也愈大，風險也會增加。 2.有關本案申請都市更新相關獎勵及建築量體設計部分，還需由都市更新暨都市設計聯審專案小組審議通過為準。	都市設計審議計畫P5-1至P5-13-5、P18-1、P19-1

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3.有關住戶表達目前本案癥結點在於市府工務局針對後棟尚未同意拆除重建部分，導致本案無法爭取全區海砂屋30%獎勵，因涉及工務局權責部分，後續都市更新暨都市設計聯審專案小組審議委員會均會邀請工務局與會。 4.有關財務計畫項目提列部分，於權利變換階段更新會需依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」辦理，後續都市更新委員會將就其項目及費用合理性妥與審議。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。本案後續已規劃為地上15層地下4層建築量體。修正後第18章說明財務計畫，地19章說明風險管控方案	
委員綜合意見	一、 今日召開之公辦公聽會為法定程序，其目的為蒐集地主意見，並於彙整後提供都市更新審議委員會參考。本案將進入都市更新暨都市設計聯審，委員會針對容積獎勵、建築設計是否符合住戶需求等內容進行審議，並提供建議。 二、 自辦都更就是住戶自己做老闆，申請的任何獎勵全都歸由住戶共享，但要獲得最大獎勵值，住戶就需付出愈大心血。每位住戶都是本案的負責人，所以一定要變成都更的專家，你們懂得愈多，才能知道自己關心跟想要的是什麼，並盡力爭取自己的權益。未來的市場行情沒有人知道，但是住戶專業度愈高，規劃設計圖愈好、可以避免的支出費用愈少。所以也請本案專業團隊設法了解都更，並詳盡告知住戶每項作業細節，以利案件推動。 三、 都更案件申請的獎勵項目及數值需經都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審議，所以無法在審議前就知道可以分回多少坪，但請更新會先行評估本案預期申請最高及最低坪數，並讓住戶了解未來大約可以分回坪數。 四、 本案後續進入都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，歡迎大家踴躍參與，有任何疑問及意見均可在會議中陳情以供委員參考。另案件作業期程長短不在於委員會審議時間，主要癥結點在於規劃團隊修改會議紀錄速度，及是否有盡力了解住戶需求及都更相關法令流程以向委員會爭取所需事項。 五、 有關財務可行性部分，本案要先想辦法找到一個金融單位，願意支持本案後續財務計畫，讓住戶比較安心。本案資金流量請規劃團隊先行提供幾個方案以供住戶了解案件執行可行性。另外本案共同負擔比例約55.18%，此數值比例偏高，後續將於審議委員會時就其合理性審議。 六、 本案目前規劃35及45坪房子，扣掉大約30%公共空間，室內的坪數是否符合住戶需求，請規劃團隊再與住戶溝通以了解實際需求。	遵照辦理，調查住戶更新前室內面積設計未來規劃坪型以滿足住戶需求。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後第18章說明財務計畫，建議融資銀行華泰銀如行附錄十(四) 後續已規劃為地上15層地下4層建築量體。	P18-1、附錄十-7至附錄十-20、都市設計審議計畫P5-1至P5-13

「擬訂新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都更處意見回應綜理表

收文日期：104年10月21日。

收文字號：新北更事字第1043440096號。

單位/委員/陳情人	都更處發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市都更處	(二)經查本案計畫書內容仍有下列應補正事項，請貴會詳實據以修正計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理。	
	(1)有關本案申請高氯離子混凝土建築物部分，應檢附市府核備之證明文件。	遵照辦理，依新北市工務局新北工建字第1042188237號函所示，本案核定得請領補助共計95戶，其中40戶同意拆除重建，另55戶同意補強，相關內文詳附錄五所示。 **後續處理說明**：送新北市政府審查後，依新北府城更字第10534224181函劃定本更新本單元為更新地區。	P附錄十二-1至P附錄十二-2
	(2)獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	遵照辦理，容積獎勵依相關規定詳計算式表明，詳chap10。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後第10章說明財務計畫，	P10-1
	(3)有關本案涉及原建築容積計算部分，應由簽證負責之建築師依建管相關規定檢附相關說明及簽證內容，並經市府工務局確認。	遵照辦理，依 貴處新北更事字第1053411681號轉發工務局105年2月26日新北工建字第1050279239號之原容積結論文件，本案認定為高氯離子建築物屬應拆除範圍之原容積為3,147.6平方公尺。相關函文詳附錄六。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後詳如附錄九(一)	P附錄九1至P附錄九-2
	(4)建築設計相關圖面及面積計算過程應表明清楚。	遵照辦理。建築相關圖面及面積計算過程，詳chap11。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後詳如都市設計審議(五)5-1	都市設計審議5-1
	(三)有關本案網站架設內容，除涉及個人資料部分予以隱去外，其餘計畫書內容請完整放置本案個案網站提供所有權人下載，並依進度定期更新。	遵照辦理，已至後台(http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)更新進度，將容積獎勵申請額度及財務計畫金額輸入至系統後台。	
	(四)依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經過通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，第2次補正期限為30日，故有關本案補正事項，請貴會於文到翌日起算30日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。其餘計畫書中應補正之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都更處意見回應綜理表

收文日期：104年8月12日。

收文字號：新北更事字第1043437773號。

單位/委員/陳情人	都更處發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市都更處	(二)本案審查意見主要臚列如下：請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。		
	(1)有關本案申請高氯離子混凝土建築物部分，應檢附市府核備之證明文件。	遵照辦理。有關高氯離子混凝土建築物部分依新北市政府工務局函新北工建字第1040804185號函委員意見回覆工務局程序中，待工務局相關結果確定後補充於事業計畫中。 **後續處理說明**：送新北市政府審查後，依新北府城更字第10534224181函劃定本更新本單元為更新地區。	P附錄十二-1至P附錄十二-2
	(2)自辦公聽會未檢附部分他項權利人之通知證明文件，請釐清補正。	有關他項權利通知已補寄凱基商業銀行股份有限公司，並收到來文凱銀消審字第10400009750號函表示知悉，詳如附件冊。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	P附錄四-1至附錄五-5、附件冊
	(3)有關本案所有權人簽署同意書部分，部分內容勘誤，請補正。	遵照辦理。已修正石勻平同意書權利範圍登打錯誤部分，詳附件冊同意書。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。	
	(4)更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部份勘誤，請依謄本資料修正。	遵照辦理，已重新審閱並經確認無誤，詳如Chap5。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。詳如附錄四、五	P附錄四-1至附錄五-5、附件冊
	(5)都市更新事業計畫同意比例計算錯誤，請修正。	遵照辦理，配合修改事業計畫報告書，及附件冊。修改同意比例內容如下： 土地面積計為2,617.12㎡，土地所有權人共計102人，同意參與本案之土地面積有1,972.79㎡，占比例75.38%，土地所有權人同意人合計有82人，占比例80.39%；合法建物樓地板面積總計10,452.86㎡，所有權人計101人，同意參與本案之合法建物樓地板面積有7,918.23㎡，占比例75.75%，同意參與本案之合法建物所有權人計有81人占比例80.20%。 **後續處理說明**：依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。詳如第5章	P5-1
	(6)獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	遵照辦理，容積獎勵依相關規定詳計算式表明，詳chap10。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。詳如第10章	P10-1~P10-2
	(7)有關本案涉及原建築容積計算部分，應由簽證負責之建築師依建管相關規定檢附相關說明及簽證內容，並經市府工務局確認。	遵照辦理，依新安都更字第1040917002號函覆 貴處有關原容積認定相關書圖及建築師簽證協請轉發在案，並於104/9/23收到 貴處轉發工務局協請查告原容積去文新北更事字第1043439213號函複本。待工務局查告後，再將查告結果於事業計畫中載明。相關函文詳附錄六 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後詳如附錄九(一)。	P附錄九一1至P附錄九-2
	(8)建築設計相關圖面及面積計算過程應表明清楚，並依建築相關規定檢討建築物高度及日照陰影等事項並載明圖例及計算。	遵照辦理。已請建築師針對高度及日照陰影等事項載明，並將計算過程及算式清楚表明。詳Chap11。 **後續處理說明：**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。修正後詳如都市設計審議(五)5-1	都市設計審議5-1

新北市都更處	(9)請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第5點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第6點規定設置本案專線電話，並將網址及專線電話以書面方式通知本處。	遵照辦理。	P24-1
	(10)請貴會至新北市都市更新管理資訊系統(網址：http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理。	
	(三)修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	
	(四)依「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為60日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算60日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新事業計畫案」工務局意見回應綜理表

收文日期：104年8月5日。

收文字號：新北工建字第1041394641號(由都更處 新北更事字第1043437408號函轉發)。

單位/委員/陳情人	公務局發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市工務局	(四)經檢視卷附資料，本局意見如下：		
	(3) 本案法定適用日期請貴處稟權責協助說明。	**後續處理說明:**事業計劃書第一章說明辦理緣起與法令依據	P1-1
	(4)旨揭安和段144-1地號為道路用地是否可納入建築基地範圍請依建築法之規定釐清說明。	本案144-1地號與144地號兩筆所有權人及其權利範圍皆相同，故納入更新單元。建築基地僅以144地號作為規劃設計範圍，符合規定。 **後續處理說明**:本案變更為「新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新事業計畫案」，已將144-1排除更新範圍。	P 附錄一-1
	(5)旨案容積計算及獎勵容積部分請依都市計畫法新北市施行細則之規定檢討辦理。	本案於民國一〇四年六月十五日報核，法規適用日於都市計畫法新北市施行細則容積獎勵限制前，故本章容積獎勵檢討符合規定。 **後續處理說明:** 依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。詳如第10章	P10-1
	(6)臨地界線部分請依建築技術規則建築設計施工篇第110條之規定檢討辦理。	遵照辦理。本案建築設計均已修正退縮建築，達防火間距之標準，並依土地使用分區要點及都市設計審議相關規定檢討，符合規定。 **後續處理說明**: 依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。詳如	都市設計審議計畫(全)
	(7)本案係屬已超過16層以上之高層建築物，請依建築技術規則建築設計施工篇第12章高層建築物專章逐條檢討辦理。	遵照辦理。依建築技術規則高層建築物檢討專章規定檢討，如圖11-4。 **後續處理說明**:後續已規劃為地上15層地下4層建築量體。	都市設計審議計畫P5-1至都市設計審議計畫P5-13-5，
	(8)請依建築技術規則設計施工篇第170條及建築物無障礙設施設計規範之規定檢討辦理。	遵照辦理。本案打造無障礙環境，室外、室內及出入口符合通用設計規範檢討，檢討內容如P-12-8。	都市設計審議計畫P5-8
	(五)貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。		

「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會」公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：104年6月6日上午09：30。

開會地點：新北市新店區安和市民活動中心(新北市新店區安興路67號)。

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
內政部營建署 都市更新組 林佑璘科長	主席、還有今天與會的更新處代表、推動師、林所長及客觀創新的周執行長，各位住戶大家早安，今天很高興來參加自辦都市更新事業計畫的公聽會擔任專家學者，其實不敢當，不過因為在內政部營建署擔任都市更新的業務已經十幾年，所以大大小小參加過約數百場的公聽會，所以可以由公聽會的開始看住戶出席的狀況及簡報的內容大概就可以知道這個案子的成敗，這個案子我認為在都市更新案裡其實是個蠻可惜的案子，因為這個案子就我看起來基地的均值性很高，社區大約有100戶左右，雖然登記是五層樓但是因為一樓跟頂樓都有夾層，就權利價值的部分，也許一樓跟頂樓的住戶會有一些不同的想法，但我覺得大家不用擔心，在都市更新的權利變換過程中，住戶們的權利價值未來可以透過訂個適當的估價原則做「權利變換」實際上對於一樓或頂樓夾層的部分，其實都可以做一些的處理。雖然看起來是一個均值的社區，大家的房子看起來不是太老舊，但是有海砂屋公共安全上的疑慮下，我覺得這個更新是勢在必行。至於大家心中對於權利價值的不同意見，我認為可以在後續權利變換過程當中，在估價的原則上面做一個適當的反應，當然適當的反應不是全額的，因為有些住戶的夾層裡是除了原來法定夾層之外，還有自己的夾層，這個部分到時候都可以再後續做處理，然而我們這個案子現在的迫切點，其實不是在解決夾層這個問題，我們這個案子的迫切點是必須在6月30日之前將我們的都市更新事業計畫有機會取得多數的同意之後，如果大家認同今天計畫的內容，就按照一定的程序，整理修正了計畫書的內容後送到新北市都市更新處，要先有遞件的動作，才有必要再來討論後續怎麼分配，因為6月30日是一個非常關鍵的時間點。如果超過6月30日之後，不是不能辦都更，但是從今年七月一日開始，我們容積獎勵的帽子會戴上去，從今年七月一日帽子扣上去之後我們剛剛看起來都更可以50%再加上海砂屋的獎勵32%，我們會有82%的獎勵，但在今年七月一日之後就是50%，對我們社區來講就少了32%，還是可以辦都更，如果有人告訴各位，過了今年七月一日後就沒有辦法辦都更，絕對不是，但是容積獎勵的部分就是狠狠的最高只剩下50%了，因為法令已經明訂完全無法通融。因此我覺得這個案子大家是有一點在跟時間賽跑，我相信用更新會的方式來處理，也是為了希望每位住戶在更新重建之後，能夠獲得最大的利益。這是一條正確但是很辛苦的路，希望我們的案子能夠不管我們社區還有沒有其他不同的意見，但是希望至少能趕在6月底之前完成送件的動作，因為從送件到事業計畫核准再到權利變換送件再核准，至少還要三年的時間，所以社區還有很長的時間可以大家來討論，不急於在這個時候，一定要決定是甚麼樣的選項，未來還有很多空間，這是我第一個部分想跟大家分享。 第二個，有點可惜的是，基地北側有一塊空地，看起來是閒置沒有在做使用，如果是公有地6月30日之前還是按照計劃書先送件，待送件後再與新北市政府討論協調是否能將北側公有土地一併加入都市更新案，讓基地更完整，除了可以優化整個建築設計配置外，未來基地權利變換的價值亦可提升。所以在不影響基地送件進度下，建議未來可以朝這方面進行。但是至少是在送件之後，保障我們的權益之後，再來考慮這件事情。 第三個，有關選配原則，看起來基地的選配原則規定相當嚴謹，基地選配原則是在應分配的權利價值內，5%去做一個增選或減選。一般案例多為限制住戶增選，因為大家都超選，就沒有空餘屋可以銷售如此便會增加更新成本，進而造成大家的負擔，因此一般來說，都會限制增選比例。目前比較少看到社區會設定減選比例，另外有關「5%」的比例部分是必須到後續討論，因為是更新會，所以今天公聽會在這邊聽大家的意見之外，有關提到的選配原則比例未來可以在會員大會裡做成決議，因為選配原則攸關到所有權人權益，對這樣的選配原則是不是大家都滿意，是不是願意服從相當重要。接下一定在要會員大會裡面針對這個部分作成一個結論，那麼後續事業計畫執行上面比較沒有問題，因為這是大多數的共識。 最後一個，有關建築容積獎勵的部分，依照社區的需要，申請了一些容積獎勵，看起來都還適當，除了創意建築這項，創意建築要申請10%的獎勵，因為基地採用了一個創新的制震工法，如果要以此項目申請獎勵，可能要對制震工法，有更深了解是否有這樣的價值及公共利益，讓政府給基地10%的獎勵，需要再加強其必要性，另外在未來的審議過程，委員也會想了解是不是因為用了這個工法，因此更新成本提高，連帶共同負擔比也提	敬悉。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	高了。但是增加的成本也需與獎勵值相當，因此我認為如果基地要申請這項的獎勵，需要再補強其重要性不能只單純把它當作一個制震工法的新工法。因為如果最後經委員審議後沒有給予這麼高的獎勵比例時，權利變換的分配相對會減少，這時住戶的意見就多出來了，甚至有些住戶就會覺得期待落空了，社區不同的聲音就會出來了，進而影響到我們更新的進行。所以我是認為：1.獎勵最好保守一點估算。2.要申請這些獎勵，最好是更強而有力的說服內容。這樣才有辦法在實質審議的時候，達到大家心裡面的期望，如此我們的案子不但事業計畫可以完成，到後續權利變換的再分配，才會順利。 更新會是政府極力推動的政策，我們知道是非常辛苦的，因此今天各位走這條路的時候，心裡面一定要有一個想法:這與建商合作的都更案完全不一樣，每一個地主，你們所有的權利與義務，都跟你旁邊的鄰居是一模一樣的，不可能比別人多一點，也不會比別人少，大家為共同的目標而努力同時也願意敞開心胸，在所有的資訊都公開的狀況下，案子就能夠成功。只要更新會成功，相信對所有住戶而言就是最好的，因為所有的利益全部都回到我們自己身上，這條路很辛苦但是非常值得大家走，預祝這個案子在顧問團隊的協助下，能夠很順利，很圓滿地完成，謝謝各位。		
金議員中玉	主席、各位好朋友大家好，我今天一定要趕過來，前一陣子管委會通知我到社區會勘，樓地板都已經發生塌陷的情形了，所以我去看了以後發現:各位住的房子確實是海砂屋，目前也已經將這個部分拿去檢驗，化驗報告最近會有答案，當天我也聽到我們管委會的主委提到，社區要自辦都更，我覺得你們很有勇氣，能夠自辦都更是好事，就目前新店地區海砂屋都更的案例有 MY WAY 是跟建商合建的都更案，MY WAY 蓋好後原住戶也覺得比以前更好，主要的原因也是因為他們的房子也是海砂屋。海砂屋越住越可怕，所以他們馬上辦都更，在寶橋路那邊蓋了一座 20 幾層的大樓社區，，我覺得房子老了舊了以後，真的要加入都更，你們想想看，若是有生病的人，要從一樓爬到四樓，再從四樓爬下來一樓，非常的辛苦。將來在新北市政府城鄉發展局的都更處，有任何需要我的地方，除了程序各方面，我會盡量來協助大家，當然也希望我們爭取的容積越多越好，我也預祝大家都更順利，中間任何的程序，所有的民意代表，都會盡力協助，祝福大家健康快樂，謝謝。	敬悉。	
廖議員筱清代表 陳助理	主席，我們今天與會的學者代表及住戶代表，大家早安大家好，我是陳彥齊代表廖筱清議員出席今天都更的公聽會，因為議員這兩週都在總質詢，有關這次這兩筆土地的都更案，希望住戶很清楚地了解自己的權益，議員這邊當然也會為大家盡監督的責任，今天也會將這份資料帶回去讓議員了解基地的狀況，如果各位住戶代表有任何疑問，也請大家不用客氣提出來，不論是代表這有需要議員了解的還是其他需要議員這邊來協助，都可以跟我們團隊或是議員這邊直接聯繫，議員服務處就在安康路 107 號，隨時歡迎有任何問題都可以跟團隊服務處來反應，祝福今天我們的公聽會能夠圓滿成功，祝福各位身體健康、萬事如意，謝謝。	敬悉。	
都市更新處代表 都市更新學會 王朝志先生	主席，營建署林科長、推動師、林所長，各位住戶大家早安，今天很高興新北市都市更新學會有這個機會代表都更處出席今天的自辦公聽會，非常難能可貴，目前以「更新會」為實施者送的案子相對於整個都更案來說是比較少的，就像剛議員說的，住戶非常的有勇氣，值得鼓勵。 就都更處的立場而言，非常鼓勵自立更新未來自辦的案子也會越來越多，尤其在新北市容積獎勵都市設計這部分，其實對自辦都更是有些優惠的措施，一般建商來做都更必須提供公益設施的部分，如果以自辦更新方式進行這部分是可以免除的。 接下來我想要提醒的也與林科長相同，第一點：各位務必在 6 月 30 日以前將計畫書先送件，可適用送件當時的舊法規，現在法規相對未來比較寬鬆。過去幾年，都更很多獎勵容積在監察院被糾正，認為給得太浮爛，所以不管在中央或地方容積獎勵都在限縮，所以各位在這個時間點能夠送件，運氣真的是相當好，不要以為是理所當然。七月一日以後，我們 82%的獎勵也只能剩 50%了，我們還未申請容移。未來都更處對於容移獎勵也將現縮，因為一下進入這麼多的容移進來將對周遭環境衝擊很大，除非社區面臨的街道夠寬，例如三面臨計畫道路等等，有足夠的公益性才會給容移 40%，我看我們本案沒有提到容移，所以沒有這個問題，這樣也比較單純一點，這是第一點向各位報告。 第二點：剛剛林科長提到北側有塊空地，是國有地的話，是不是我們先送件，送件之後再協調看看是否併入一起更新，對設計方面會比較完整。因為我們是更新會所有的會員都要有共識，每一位的意見都非常的重要，一定要經過會員大會決議。	敬悉。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	第三點剛剛有講過創意建築，當然規劃公司是非常有企圖心，幫各位地主爭取最高的獎勵值，這是他們的天職，這部分盡量去爭取，但是也要做一些被刪減的心理準備，這部分跟大家做比較清楚的表達，82%送進去不是就照單全收，還要比對這個社區是否對周圍環境有一定的貢獻，至於專利的制震方式是不是能夠達到 10%獎勵，這個部分還是要由委員來做決定，大家要有心理準備，不一定拿到可是一定要盡量去爭取。 另外我比較關心的是，目前有五戶的店面，不曉得今天店面地主來得多不多？通常一個都更案一樓店面的部分意見會稍微多一點。未來的分配、設計很重要，尤其今天是計畫案公聽會，有意見盡量在公聽會的場合提出來，讓建築師這邊是不是來得及做修改，畢竟自組更新會，大家都有機會表達自己的權益。說實話有時候也需要一些妥協，計畫不可能大家都同意，但是在漫長的協商過程之中，大家一定要有共識。就是一定要先把計劃書送進都更處，沒有送進去門票沒拿到甚麼都別談了。這部分大家很辛苦，所以一定要盡快把同意書簽出來至少要 75%。超過門檻後就越高越好，委員也是有壓力的，如果達到 100%審議的時間就很快，如果同意比例不高那就按部就班執行，也許就像科長講的送件進去 2~3 年才能走完審議流程。我們非常鼓勵自組更新會，有任何意見盡早溝通，這樣後面阻礙也會相對小，因為還有很多地主還沒發表意見，我就講到這。站在都更處的立場，希望這類自組更新的案子能夠早一點完成，祝福大家，謝謝。		
都市更新推動師 倪萬鑾	主席，林科長、都更處王先生，林所長，周執行長，各位住戶大家早安大家好，從我去年擔任社區推動師開始，我感覺我們這個社區佔了三項優勢，天時、地利、人和。天時:就是剛剛科長說的 6 月 30 日，這是一個相對性的，在以前沒有這樣的問題，剛好 6 月 30 日是一個適用舊法規期限，前幾次會議裡有跟大家報告過要趕在 6 月 30 日這個時間點以前送件，就等於是享受了 30%的都更獎勵，就時間上面的優勢即是「天時」。第二個也是一個相對性的「地利」，地利就是我們海砂屋的獎勵，因為海砂屋原是一件不好的事情，但是在都更上面反而變成一個好的事情，所以我們也具有這方面的優勢，最後就是「人和」，剛剛科長有提到社區的均值性，包括更新會的監事今天擔任主席，有很多熱心的住戶，都很認同，希望能盡速促成這件事，未來我相信我們這個社區在新北市都更處應該是指標性的個案，尤其看到剛剛規劃公司為大家規劃將來的願景，未來公有地納入後將更美麗了，所以我誠心的祝福，希望整件事可以順利成功，謝謝。	敬悉。	
林估價師金生	各位長官，各位地主大家好，今天很高興來參加新店地區 144 地號的自辦公聽會，我知道我們這個案子有高氯離子的現象，其實我個人也是海砂屋的受害者，不過因為環境的關係，我卻沒有向在坐的各位那麼幸運有機會可以用都更的方式辦理重建。在新法規上路前，各位還有機會能夠爭取更好的容積獎勵，在這鼓勵大家能夠盡量去影響你左右的鄰居，共同朝向能夠完成都市更新的方向努力，爭取更多容積的獎勵。現在大家都在跟時間賽跑，無論如何我認為一定要爭取到舊法規的容積獎勵福利，大家都很清楚這個獎勵的比例將涉及到未來可分配到的權利，主管機關有其把關的認定與模式，因此會變得更加不確定，所以如果在可以努力的情況下，以現有的狀態在時間點之前能夠爭取到最佳的容積上限標準，對大家是最好的方式。 剛剛看了財務計畫總銷的狀況，就就估價而言，更新後財務規劃的價格其實還不錯，單價、店鋪鋪位的價格、車位的價格，還蠻符合目前基地周邊的市場價格，整體而言，在顧問公司的努力，還有市政府未來會幫大家把關的審核下，我想權利變換這個部分大家可以放心，權利變換不管在雙北地區其實走得非常得成熟，已經非常多的案子都已經成案。權利變換的審議過程中，是經過政府的把關執行的，所以各位地主不需要特別的擔心。在參與過許多都市更新的估價作業案件，最多狀況也只是特定地主、或是特定的住戶它們提出特殊的需求，我還是祝福大家能夠朝向最大的目標邁進，可能不會一百分，但是一定要能接受，要找到一個最大公約數，讓所有社區的住戶，都能夠得到一個最基本條件或是比基本條件更好，促使大家共同努力，因為一定會有必須要犧牲的部分，我想這是免不了的事，但是完成都市更新之後，各位絕對是最大的受益者，在此也預祝大家自辦都更能夠順利成功，謝謝大家。	敬悉。	
鍾先生 （381 號 5 樓所有權人楊小姐丈夫）	我是這個社區都更發起人，去年 11 月開始準備籌組更新會，但是後來被打回票，主要因為社區屋齡不足，因此要求我們要檢測海砂才能讓我們籌組更新會，在這段時間大溪地的主委及其他熱心的住戶不斷向外尋找顧問公司來協助大家執行都更，經過比較之後，唯有客觀創新服務股份有限公司願意先代墊海砂檢測費用，舉例：蘆洲更新會，是每位會員繳交 3 萬元的會費來進行海砂檢測。	敬悉。 有關基地申請創意建築(新工法)的部分:未來在都審時固定的審議原則可依循，有關新工法，代理公司也已依循法規申請內政部營建署來做認證的動作。在創意建築項目中除	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	很謝謝今天與會的來賓有給我們許多好的意見，在簡報第 11 頁有一塊公園地，屬於公有地，周邊環境不是很好，但如果藉這個機會可以一起更新再利用，提升我們整體的環境，這對大家來講是一件很好的事，如果未來建築成有公共利益的建築物這樣能夠發揮更高的效益，如專家學者所說，如果能將鄰地納入一起都更，未來我們蓋得房子，將會比較方正，我們的受益也會很大。 另外我個人的淺見有關創意建築的部分(制震工法)，我們剛好緊鄰高速公路，創意建築的部分是不是未來有機會，把他當成安坑的地標，因此申請創意建築除了要增加我們的容積，如果能夠有廣告效益，未來的收益，也可以讓住戶分享，這個也是未來可考量的方向對嗎?希望由規劃公司結合相關建築或不同領域的人來協助規劃。 目前我們已經過了 75%的門檻，6 月 15 日要送件應該沒甚麼太大的問題，但是學者專家有提到，如果住戶們同意比達 8 成、9 成最好是百分之百，這樣一定很快讓我們通過，我想另外 20%左右的住戶不是不願意，只是更小心謹慎，未來還需要規畫公司繼續協助大家。 我們 144 地號這邊是 95 戶，後面還有 200 多戶在看著我們，大溪地社區總共有 350 戶，如果我們能夠做一個標竿，其實影響很大，相信剩下 20%尚未同意的住戶，也會欣然接受都更方式一起重建社區。	建築體外觀可申請 2%為上限外，其他項目尚未有限制，所以就像剛剛王代表提到，我們總是希望為我們的住戶爭取到最多，先爭取再由審議委員對我們申請的獎勵給予評分。未來將會執行鄰地協商邀請公有地一起併入都更，屆時會有大面積獎勵如此便可避免因新工法未能取得的完整獎勵比例的風險。 除國有地(地號 145)外我們也建議 146、146-1、146-2、146-3 能加入，如此對地主的經濟效益更大，未來也會為基地設計將 20 號~28 號的住戶後面一小區域空間，共同開發成綠地，與社區景觀設計融為一體，以提昇社區生活品質。	
陳議員儀君	所有的好朋友、大哥大姐早安，首先先恭喜各位，自辦都更真的很不容易，現在台灣太民主了，包括我自己家裡大概 900 平方公尺，都沒有辦法自辦都更，找了建商也覺得沒有利潤，所以今天大家能夠走到這個階段，我真的覺得在座的好朋友們，你們真的很棒。因為這是自己的家園，堅持下去相信這個案子絕對會成功。目前尚未同意的住戶只是比較保守跟謹慎，我想大家用熱情的態度去對待他們，他們就不會誤解為有利益勾結，我相信這個案子一定可以順利推動。我曾經去三峽派出所辦事，就有正在值勤的員警鄰居直接把我認出來，所以我們大溪地的居民素質真的很高，因此我預祝我們都更案可以順利的完成。未來在都更處有需要提供意見的時候，一起來協助大家，我們再來協調、協商，祝福今天的活動圓滿成功，謝謝。	敬悉。	
張女士（379 巷 12 號所有權人）	1.這份鑑定書我們終於拿到了，在綜合結論部分，經過當時委員會的鑑定，只有前四十戶必須拆除重建，後面的五十五戶只要整修維護，雖然經過二次投票，但是他得決議一樣沒有改變，只有前四十戶需要拆除重建，後面的部分只要做補強就好，針對這部分我想問：如果這個案子送上去，新北市政府同意我們以海砂屋的方式做都市更新，但是因為後面五十五戶不符合拆除重建的要求，在這補助及容積獎勵方面，相對一定會有變化，因為我有打電話去問過，如果經過鑑定審核，我們後面五十五戶是不屬於拆除重建的部分，這個海砂屋的補助是沒有的，據容積獎勵的部分有沒有變化，這可能要請新北市政府來通知我們。 2.在今天計畫簡報中的第十八頁，選配原則中有一項「一樓臨安民街店面優先選配一樓店面」，這一句話甚麼依據？是經過所有住戶嗎？還是經過少數人決定？因為就居住權來說，所有住一樓的住戶應該都是相同的，所以這樣的分配應該取得所有一樓甚至五樓甚至所有的所有權人同意，才能做這樣的分配，而非拿其他住戶的居住權來換取你們的需求。 3.我有個疑問，假使我們都更成立，房子要改建，可是我們旁邊有 180 戶，那個樓層是最可怕的，我們在改建一半的時候，萬一他的房子有龜裂或傾斜的時候，請問是銀行幫我們貸款賠償？還是誰去處理這個事情？我擔心的是這件事情。不要蓋到一半，搬出去了搬不回來，我們是公務人員，一生只買這間房子，沒辦法再買到第二間，我們也老了，所以我希望我們的政府幫我們解決這件事情，萬一蓋到一半或是挖地基的時候，我隔壁的房子倒了，由誰去賠償、跟對方打官司？ 4.好比說明年改建可以蓋房子了，可是蓋了六、七年，那這中間有差價的話，是由誰負擔？ 5.蓋好是產值上升，但是在蓋的過程裡會不會因為物價波動，產生建築費用的增加。	1.有關海砂屋的部分:大家可以看到之前工務局的函文中建議，381~389 號及 379 巷 2~6 號這 40 戶建議拆除重建，對於後面 379 巷 8~22 號 55 戶則做出加強維護的建議，因為 144 地號上建物屬於同一個使用執照，在建築法規中不可切割執行。當基地建物中有部分已經危險到要重建，即使其餘的建築物補強後仍堪居住，但對整個社區居住安全仍有很大的疑慮。若就「海砂屋」申請獎勵的部分而言，是有可能無法申請到 30%的上限，但就審議委員評估的原則，更大的因素考量是在於建築物所有權人對於「海砂屋」沒有共識，而降低了「海砂屋」獎勵比例。 2.社區中原住戶目前居住狀態，安民街店面的住戶當初購買時就是為了要買店面營業，在購買的當下肯定店面的單價是高的，未來是更新後的房子，店面的單價也是高的。未來「一樓臨安民街店面優先選配一樓店面」亦可再經由住戶大會決議是否如此選配，有關選配方式無關乎「居住權」之說明與使用。因為目前尚未執行強制搬遷事項。	

單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3.有關鄰損發生的費用及法律問題:未來在發包營造標時，此項目會列入營造廠商應負擔之義務，並要求其投保工程險以分攤風險。 4.現在規劃更新後建物為地下五層，地上22層，預計施工期大約是兩年半，有關價值的部分在權利變換階段載明。因此更新後的價值預估每坪均價四十二萬是比市場行情低的，就是為了更新完住戶還能有現金分回的機會。 5.未來營造發包時，經過住戶的遴選後，應該是大部分住戶認同的優質營造商，經過簽約後就依約行事，該有的利潤與風險他們自己會評估。	
（379巷28號所有權人代表）	1.代表28號一樓的住戶，假設我現在權狀37坪，但是室內的使用空間是60坪，當我們都更之後，我想請問室內的使用率會有多少？ 2.我現在住一樓，都更之後我的房子是在一樓還是不一定？ 3.自由選配是不是有價錢的問題？假如我選擇一樓，但是未來一坪60萬，假如我的權狀50坪，那就要3000萬，那如果是樓上的話，是不是大概要1500萬，跟樓上比價錢？ 4.我的意思是假如我是一樓住戶，我現在權狀是37坪，都更之後會增加權狀坪數，大約在50幾坪左右，那我是一樓的住戶，我是不是可以選擇一樓的房子，還是我要以56坪的價錢來選擇房子，不管是樓上或樓下？所以若我要選擇一樓，那就要再貼錢嗎？ 5.沒辦法說現在一坪是多少錢嗎?簡報裡面有寫樓上預估一坪40萬，樓下是60萬。	1.以目前兩筆土地的條件下，未來對所有的住戶來講，一樓的使用分配沒有辦法到達您目前的使用率，未來擴大鄰地以七筆土地的狀況下，以一樓及五樓的使用率，可能也無法達到百分之百，但是會接近八十%。 2.更新後自由選配，不一定還是在一樓。 3.更新後樓層的高低會有一些價差，未來住戶是否仍維持原樓層選配尚未確定，有關更新後各單位的價差如何，除了遴選後的估價師資料也會邀請專業代銷公司為大家分析，再經住戶大會討論決議。 4.是以價錢選擇，會有價金找補的現象，目前我們還不確知，但是會有價差，到底會不會差很多，我們現在沒有辦法回覆給您。 5.現在預估是均價的概念，60萬是前面店面的價值，住宅區是樓上樓下整個均價概約一坪是40萬。 **後續處理說明:**依新北府城更字第112461933函事業計劃書圖已於112年變更格式部分章節已修改調整，「修正頁次」則依照新版本編列說明。詳如15章選配原則	P15-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新店區安民街之大溪地庭園社區，於民國104年5月4日新北市工務局函會議記錄結論認定本案為高氯離子建物（詳附錄十四市府公告函）經住戶決議成立更新會在案（附錄一）。

經新北市政府於105年12月27日新北府城更字第10534224181號公告「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地為都市更新地區」自106年1月1日發布實施（詳附錄三市府公告函）。

（一）公劃更新單元

本案位於105年12月27日公告之「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區／新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合更新計畫內指定之都市更新單元。

（二）辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依據99年5月12日修正公布之「都市更新條例」第10條、第19條及第22條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市新店區安民街以西、安民街379巷以北、五重溪河堤以東及安興路以南所圍街廓，詳圖2-1更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

（一）更新單元範圍

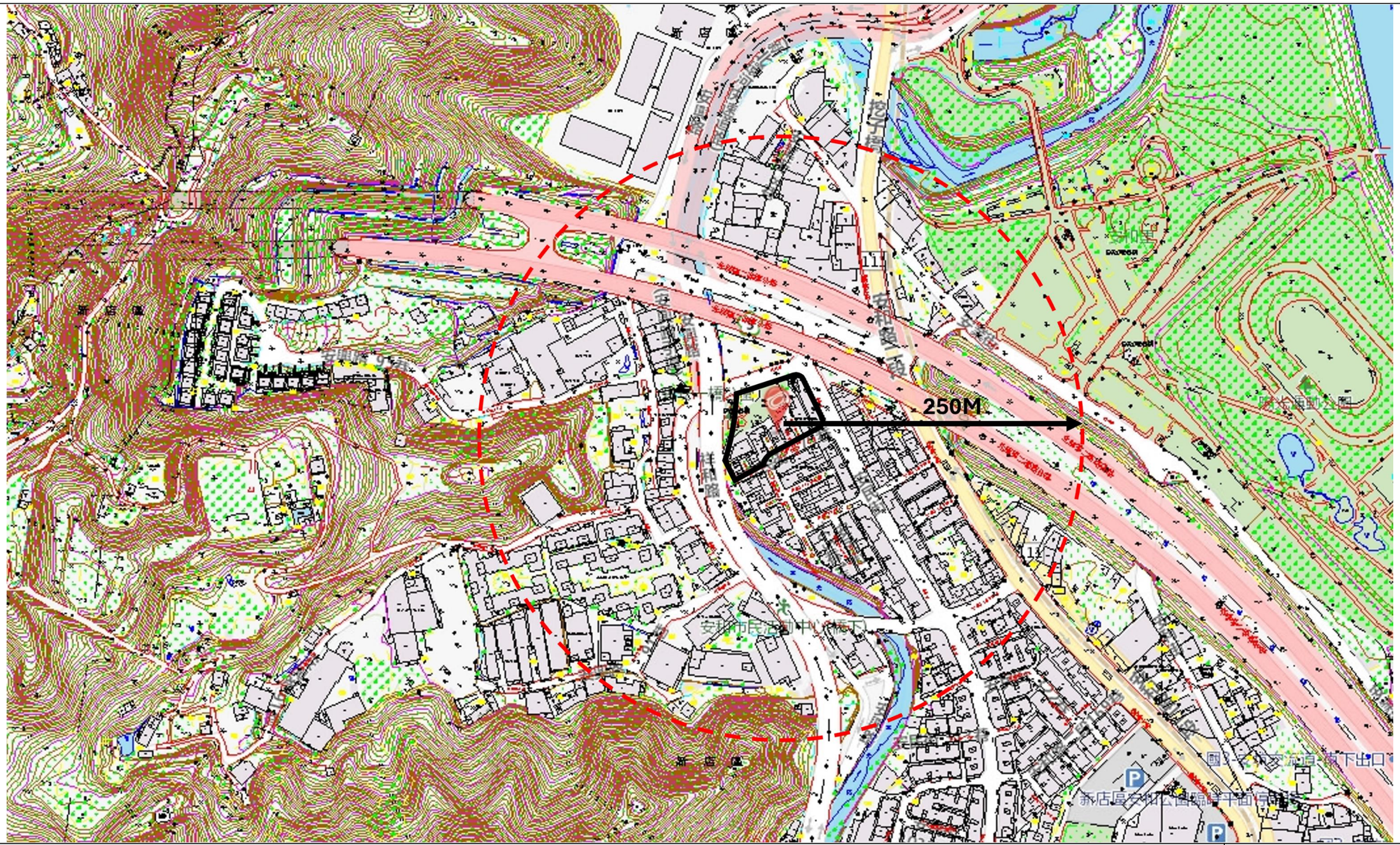
本更新單元範圍原為新北市新店區安和段144地號等2筆土地，土地總面積為2,617.12㎡，並於民國104年6月15日申請事業計畫報核；本案事業計畫報核後，新北市政府於106年1月1日公告實施「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」(附錄七)。依劃定作業原則第4條第4項:提議劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民生活品質，於109年2月8日會員大會通過擴大基地議題，本更新單元範圍由新北市新店區安和段144地號等2筆土地調整為新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2及146-3地號等7筆土地，土地面積4123.85㎡（約1247.46坪）。

考量144-1地號為道路用，且不申請容積移轉及協助開闢獎勵，面積僅2.73平方公尺，考量後續開闢恐窒礙難行且未能連通至已開闢計畫道路或現有巷道，且後續接管單位維管之難處，故排除於更新單元範圍。本更新單元範圍由新北市新店區安和段144地號等7筆土地調整為新北市新店區安和段144、145、146、146-1、146-2及146-3地號等6筆土地，變更後包括新北市新店區安和段144地號等6筆土地，面積共計4,121.12平方公尺，以及新北市新店區安和段188建號等96筆建築物，面積共10,452.86平方公尺。詳圖2-2更新單元地籍套繪圖、圖2-3更新單元地形套繪圖、圖2-4更新單元建築物套繪圖、圖2-5建築線指示圖(地籍圖)、圖2-6建築線指示圖(地形圖)。

（二）鄰地協調過程

無



圖例及說明	指北
更新單元範圍　250公尺範圍	N

圖2-1　更新單元位置示意圖



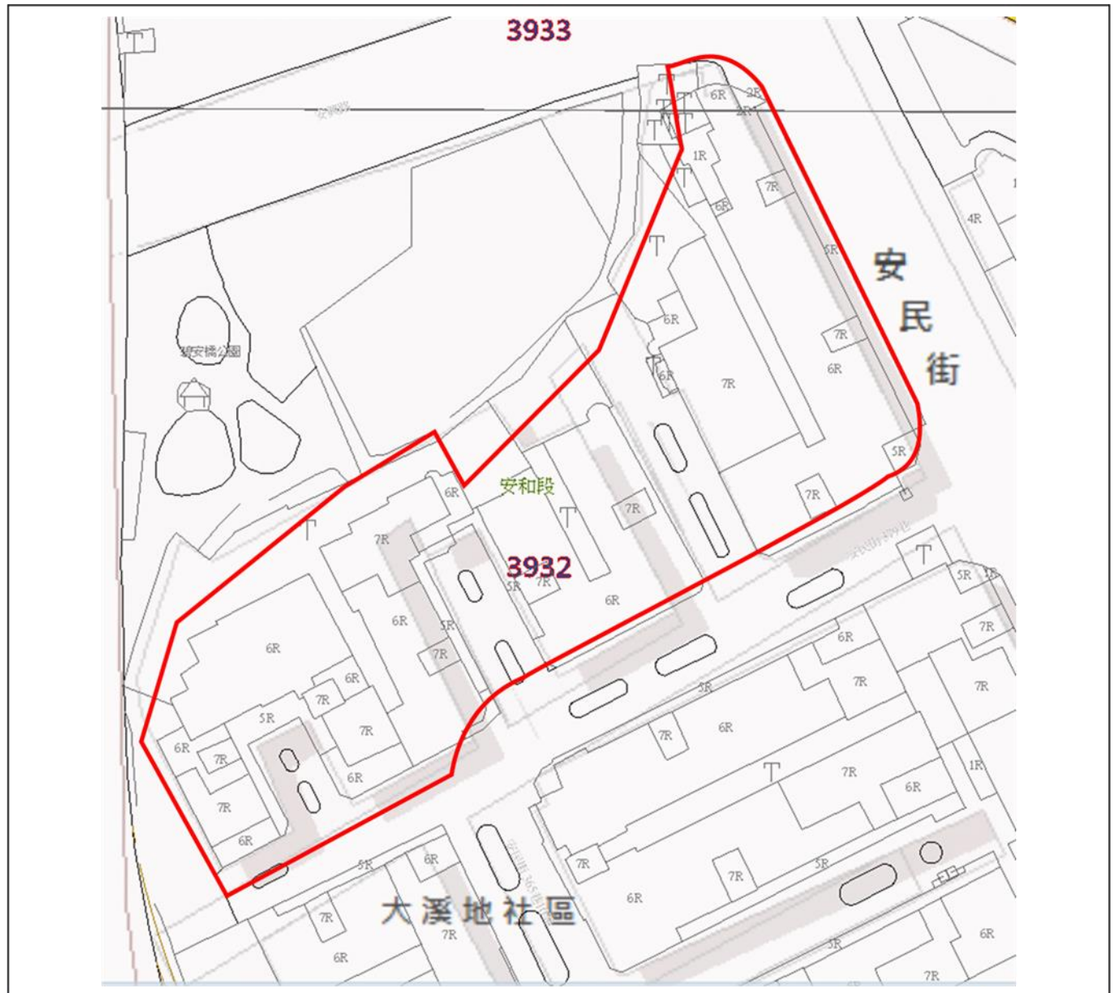
圖例及說明	指北針
報核時更新單元範圍	N



圖例及說明	指北針
調整後更新單元範圍	N

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

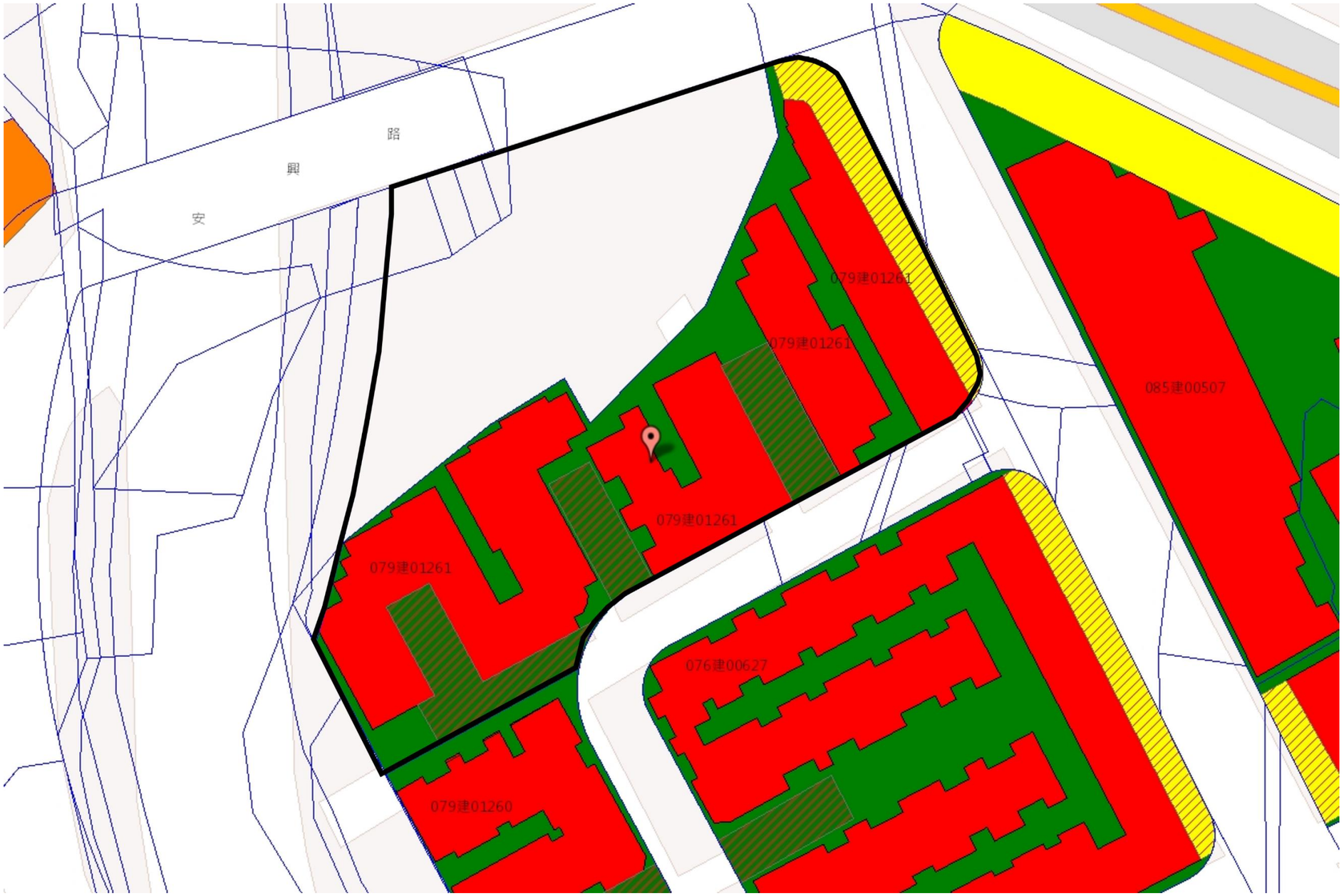
圖2-2　更新單元地籍套繪圖





圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖2-3　更新單元地形套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖2-4　更新單元建築物套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/500	N

圖2-5　建築線指示圖(地籍圖)



修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例尺 1:500 日期 DATE	現況計畫圖	測量單位：佳興測量工程有限公司	圖號	張號	業務號 NO:5575
				核對	核准						

圖例及說明	比例尺	指北
	1/500	N

圖2-6　建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

實 施 者：新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會

理 事 長：王方谷

聯絡地址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

聯絡電話：(02)8913-6162

實施者證明文件影本詳附錄一。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內建物經檢測為高氯離子鋼筋混凝土建築物，結構受損影響安全之虞。居住環境品質低落，且未能發揮土地使用效能，擬透過都市更新機制，改善更新單元窳陋環境現況，提供耐震安全的居住環境，復甦都市機能，並增進公共利益，提升土地利用強度與價值，重塑都市空間及環境品質及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內建物屋齡已達30年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質居住環境

本案更新單元藉由更新重建，加強建物結構安全，並留設大面積開放空間，改善原花台庭園設計，及消防救災不易的問題，創造安全舒適的生活環境。並提升居住環境品質，發揮土地使用應有之效能。希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體社區環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本案更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以搭配四季變化的在地植栽，軟化建築物量體的壓迫感，豐富都市天際線。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

包括新北市新店區安和段144地號等6土地，面積共4,121.12平方公尺，土地所有權人共計107位；詳附錄六更新單元土地權屬清冊。

（二）合法建築物權屬

包括新北市新店區安和段188建號等96筆建築物，面積共10,452.86平方公尺，合法建物所有權人共計106位；詳附錄七更新單元土地權屬清冊。

（三）公、私有土地分布狀況

表5-1　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積（㎡）	比率（%）	人數（人）	比率（%）
公有土地	中華民國/管理者：新北市政府城鄉發展局	1357.49	32.94	1	0.93
私　有　土　地		2763.63	67.06	106	99.07
合計		4121.12	100	107	100

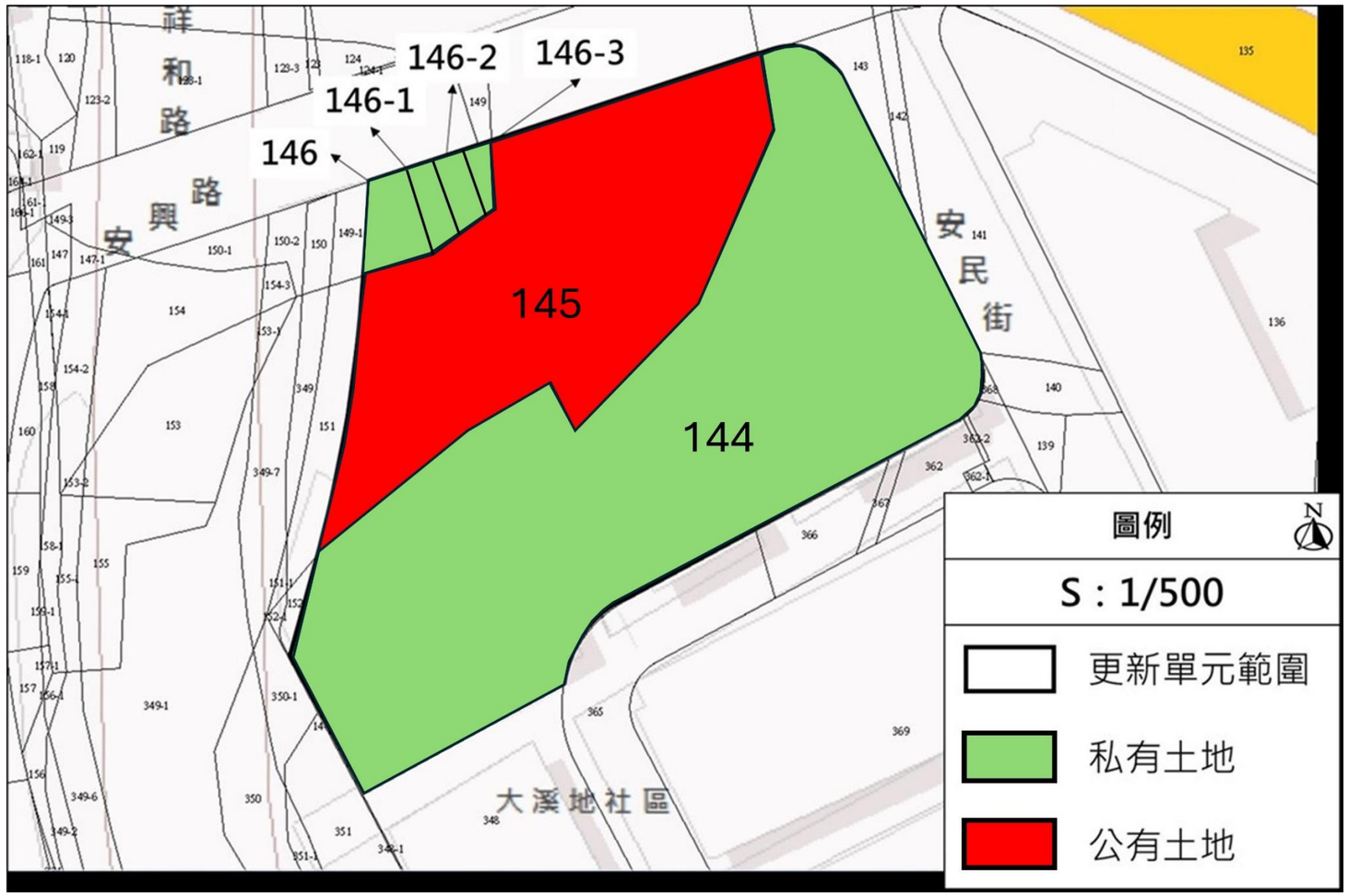
（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

表5-2　同意參與更新事業計畫統計表（報核版原2筆土地）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	2617.12	102	10452.86	101
公有（a）	-	-	-	-
私有（b=A-a）	2617.12	102	10452.86	101
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B=b-c）	2617.12	102	10452.86	101
同意數（C）	1972.79	82	7918.23	81
同意比率（%）(C/B)	75.38%	80.39%	75.75%	80.20%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%

表5-3　同意參與更新事業計畫統計表（調整後6筆土地）

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	4121.12	107	10452.86	106
公有（a）	1357.49	1	0	0
私有（b=A-a）	2763.63	106	10452.86	106
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B=b-c）	2763.63	106	10452.86	106
同意數（C）	2122.03	83	7918.23	81
同意比率（%）(C/B)	76.78%	78.30%	75.75%	76.42%
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　公有土地　市有土地　鄉鎮市有土地　私有土地　公、私共有土地	1/500	N

圖5-1　更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為「住宅區」及「道路用地」，現況144地號1樓為部分商業，2樓以上為住宅，現況周邊因停車空間缺乏，造成基地內部巷道被停放機車所佔據，北側毗鄰145地號公有土地原為空地，後設籃球場，因未經詳細評估而設，故造成部分住戶生活品質受損，且影響整體土地使用效益；詳圖5-1　更新單元周圍土地使用現況示意圖。

（二）合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總總面積為10,452.86平方公尺，計有19棟5層樓之鋼筋混凝土建物，於104年11月20日經新北市政府工務局同意備查本案高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄十四-高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-4合法建築物位置分布圖。

表 5-4 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積（㎡）
1	安民街３７９巷２號	1樓	鋼筋混凝土	78年	112.8
2	安民街３７９巷２號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	87.49
3	安民街３７９巷２號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	87.49
4	安民街３７９巷２號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	87.49
5	碧安街３７９巷２號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	115.32
6	安民街３７９巷４號	1樓	鋼筋混凝土	78年	107.4
7	安民街３７９巷４號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	83.62
8	安民街３７９巷４號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	83.62
9	安民街３７９巷４號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	83.62
10	安民街３７９巷４號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	107.56
11	安民街３７９巷６號	1樓	鋼筋混凝土	78年	136.5
12	安民街３７９巷６號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	109.02
13	安民街３７９巷６號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	109.03
14	安民街３７９巷６號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	109.05
15	安民街３７９巷６號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	142.5
16	安民街３７９巷８號	1樓	鋼筋混凝土	78年	116.13
17	碧安街３７９巷８號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	90.32
18	安民街３７９巷８號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	90.32
19	安民街３７９巷８號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	90.32
20	安民街３７９巷８號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	119.32
21	安民街３７９巷１０號	1樓	鋼筋混凝土	78年	113.48
22	安民街３７９巷１０號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	88.19
23	安民街３７９巷１０號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	88.19
24	碧安街３７９巷１０號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	88.19
25	碧安街３７９巷１０號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	114.48
26	安民街３７９巷１２號一樓	1樓	鋼筋混凝土	78年	110.37
27	安民街３７９巷１２號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	84.86
28	安民街３７９巷１２號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	84.86
29	安民街３７９巷１２號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	84.86
30	碧安街３７９巷１２號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	110.77
31	安民街３７９巷１４號	1樓	鋼筋混凝土	78年	110.92
32	安民街３７９巷１４號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	85.13
33	安民街３７９巷１４號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	85.13
34	安民街３７９巷１４號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	85.13
35	安民街３７９巷１４號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	111.25
36	安民街３７９巷１６號	1樓	鋼筋混凝土	78年	135.6
37	安民街３７９巷１６號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	103.49
38	安民街３７９巷１６號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	103.49
39	安民街３７９巷１６號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	103.49
40	安民街３７９巷１６號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	141.12
41	安民街３７９巷１８號	1樓	鋼筋混凝土	78年	104.67
42	安民街３７９巷１８號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	79.33
43	安民街３７９巷１８號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	79.33
44	碧安街３７９巷１８號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	79.33
45	安民街３７９巷１８號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	104.38
46	安民街３７９巷２０號	1樓	鋼筋混凝土	78年	118.03
47	安民街３７９巷２０號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	91.01
48	安民街３７９巷２０號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	91.01
49	安民街３７９巷２０號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	91.01
50	安民街３７９巷２０號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	119.24
51	安民街３７９巷２２號	1樓	鋼筋混凝土	78年	117.47
52	碧安街３７９巷２２號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	87.24
53	安民街３７９巷２２號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	87.24
54	安民街３７９巷２２號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	87.24
55	安民街３７９巷２２號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	115.83
56	安民街３７９巷２４號	1樓	鋼筋混凝土	78年	164.57
57	安民街３７９巷２４號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	123.57
58	安民街３７９巷２４號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	123.57
59	安民街３７９巷２４號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	123.57
60	安民街３７９巷２４號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	165.18

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積（㎡）
61	安民街３７９巷２６號	1樓	鋼筋混凝土	78年	121.13
62	安民街３７９巷２６號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	91.75
63	碧安街３７９巷２６號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	91.75
64	安民街３７９巷２６號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	91.75
65	安民街３７９巷２６號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	121.77
66	安民街３７９巷２８號	1樓	鋼筋混凝土	78年	113.8
67	碧安街３７９巷２８號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	84.29
68	安民街３７９巷２８號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	84.29
69	安民街３７９巷２８號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	84.29
70	安民街３７９巷２８號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	113.37
71	安民街３８１號	1樓	鋼筋混凝土	78年	88
72	安民街３８１號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	96.05
73	碧安街３８１號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	96.05
74	安民街３８１號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	96.05
75	安民街３８１號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	123.02
76	安民街３８３號	1樓	鋼筋混凝土	78年	105.74
77	安民街３８３號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	85.95
78	安民街３８３號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	85.95
79	安民街３８３號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	85.95
80	安民街３８３號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	113.52
81	安民街３８５號	1樓	鋼筋混凝土	78年	103.61
82	安民街３８５號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	85.02
83	安民街３８５號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	85.02
84	安民街３８５號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	85.02
85	安民街３８５號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	112.59
86	安民街３８７號	1樓	鋼筋混凝土	78年	102.22
87	安民街３８７號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	84.11
88	安民街３８７號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	84.11
89	安民街３８７號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	84.11
90	安民街３８７號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	111.68
91	安民街３８９號	1樓	鋼筋混凝土	78年	88.24
92	安民街３８９號二樓	2樓	鋼筋混凝土	78年	80.8
93	安民街３８９號三樓	3樓	鋼筋混凝土	78年	80.8
94	安民街３８９號四樓	4樓	鋼筋混凝土	78年	80.8
95	安民街３８９號五樓	5樓	鋼筋混凝土	78年	106.4
96	碧安街３７９巷等公共設施		鋼筋混凝土	78年	849.12
合計	95個門牌				

（三）其他土地改良物

本更新單元範圍內低樓層及頂樓層有部分戶別有增改建，其中低樓層部分作住宅及出租使用，頂樓層部分則多做住宅使用。

（四）占有他人舊違章建築戶

本更新單元範圍內因尚未測量，未知有無占有他人土地之舊違章建築戶。

（五）古蹟及歷史建物保存（含周邊檢討）

本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、 文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存。

（六）基地內受保護樹木檢討

本案無受保護樹木。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於安民街上，附近皆為住宅使用為主，因此沿街面有一般零售、小吃店等與日常生活所需相關之店面；由於區位離市中心稍遠，本區自成生活圈。更新單元周邊建物以五層之公寓式建築為主，屋齡近30年，都市環境尚可，惟未規劃人行步道，人車爭道情形嚴重。

四、公共設施現況

（一）更新單元附近公共設施現況

本更新單元周邊500公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖5-7)：

1. 公園用地

本更新單元500公尺範圍內，內計有2處公園用地，分別位於更新單元東北側約80公尺占地20公頃陽光運動公園及東南側約450公尺處有安和公園，休憩活動空間便利，機能頗佳。

2. 機關用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有2處機關用地，分別為消防單位及安和派出所，位於更新單元東北側約350公尺處。

3. 工商綜合區用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處工商綜合區，位於更新單元西北側約200公尺處，已開闢完成並招商中。

4. 捷運輕軌系統

更新單元500公尺半徑範圍內計有安坑捷運輕軌 K7站出入口位於更新單元東南側約450公尺處。

5.加油站用地

本更新單元500公尺範圍內，內計有2處加油站用地，為台灣中油新店站及全國加油站位於更新單元東南側約400公尺。

6.廣場兼停車場用地

更新單元500公尺半徑範圍內計有1處停車場用地，分別為汽機車停車場位於更新單元東南側約450公尺處。

7.其他尚未開闢之公共設施用地

另鄰近更新單元周邊尚有機關用地、公園兼兒童遊樂場用地、保護區及綠地用地，均屬尚未開闢完成之公共設施用地(詳圖5-5)。

（二）更新單元內公共設施現況

本更新單元範圍內無公共設施，周邊地區公共設施詳表5-5更新單元公共設施現況表。

表 5-5　更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	公園用地	陽光運動公園	✓	
2	公園用地	安和公園	✓	
3	機關用地	消防單位	✓	
4	機關用地	安和派出所	✓	
5	工商綜合區用地	招商中	✓	
6	廣場兼停車場用地	部分安坑輕軌k7站運營中	✓	

五、附近地區交通現況

本更新單元之聯外道路為安和路(111縣道)，主要道路為安民街，次要道路為安興路，其道路系統分述如下，詳圖5-6更新單元周圍交通系統示意圖。

（一）道路系統現況

1.聯外道路：

本更新單元東側安和路，為南北向道路，往北可連接永和，東北可通達中安大橋，可連接台北。

2.主要道路：

本更新單元南側安民街，為南北向道路，為更新單元周邊之主要道路，可形成一網絡連接至新店各區域，並串連聯絡道路向外連結至各區。

3.次要道路：

本更新單元北側安興路，為東西向道路，皆為連結主要道路及周邊鄰近地區間之次要道路。

表 5-6　更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
安和路	聯外道路	31 m	北－南	中央分隔島	雙向3車道	有
安民街	主要道路	14 m	北－南	無分隔	雙向通行	有
安興路	次要道路	12 m	東－西	無分隔	雙向通行	無

（二）大眾運輸系統

1.捷運

本案周邊半徑500 公尺範圍內，預計於安和路二段設置1處捷運安坑線K7站（規劃中），待未來通車後，將大幅提升地區之交通機能。

2.台鐵

本案周邊半徑500 公尺範圍內，無台鐵車站。

3.高鐵

本案周邊半徑500 公尺範圍內，無高鐵車站。

（三）停車空間現況

本案周邊半徑500 公尺範圍內，有2處停車場。

表 5-7　更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址（位置）	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	安和公園臨時平面停車場	新北市新店區安和路2段141號旁	67	0
2	新店溪陽光公園停車場	新北市新店區陽光橋下陽光運動公園區高灘地	227	196

表 5-8　更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	安民街	14m	白色、黃色、紅色	有	有
2	安和路二段	31m	黃色、紅色	有	有

六、房地產市場調查

（一）市場結構與區域行情

更新單元位於新店之西南隅，由於與市中心區有一橋之隔，本區不動產市場與新店市中心區明顯不同，本區鄰近保護區、非都市土地、河川區等地，周圍生活腹地較小，區域不動產價格較市中心低約1~2成，詳圖 5-7房地產市場案例分布圖。

鄰近之不動產以電梯住宅、別墅兩種形式為主；參考住展雜誌之資料，其中電梯住宅新成屋平均單價約為38~45萬元/坪，而別墅主要位於山區緩坡上，主打視野景觀，擁有私人庭園，新建案75~80萬元/坪。預期未來不動產市場釋出將以都市更新建案為主。區域內新成屋不動產合理租金價格水準調查如下：

1. 店面平均租金水準約為每月每坪1,000～1,500元。
2. 住宅大樓平均租金水準約為每月每坪600～800元。

（二）不動產市場需求概況

1. 因安坑輕軌將於2022年完工，安康路段建商釋出大量都更新建案使居住人口穩定成長，對房地產市場需求持續成長。
2. 區域坐落於新店之西南隅，因房價較市區低，吸引大台北地區年輕購屋者青睞，預期未來不動產市場需求仍呈穩定成長。
3. 本區不動產需求以住宅為主，隨捷運路線發展及政府已建設多項大型公共建設，整體環境品質提升，需求逐漸增強。

表5-9　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	建物門牌	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）	一樓單價（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價（萬元/個）	價格日期
將捷家和	安和路一段19號	第三種住宅區		成屋	電梯住宅	25-58	18/4	3	41.93	68~72	坡道平面	190	110/01
光榮時代	安民街37號	第三種住宅區		成屋	電梯住宅	25-50	13/2	10	36.96		坡道平面	180	
博覽天下梵谷特區	安民街156巷21號	第三種住宅區		成屋	電梯住宅	17.5-70	15/4	8	39.16		坡道平面	200	
博覽天下塞尚特區	安民街158號	第四種住宅區		成屋	電梯住宅/華廈	32-40	12/2	8	34.08		坡道平面	185	
元寶双囍	光華街10號	住宅區/商業區		成屋	電梯住宅/店面	26-39	14/4	2	36.14		坡道平面	210	
北城心殿	安康路二段118-1號	住宅區/商業區		成屋	電梯住宅	36-48	15/3	9	36.14		坡道平面	190	
興築i漂亮	安德街74巷6號	第三種住宅區		成屋	電梯住宅/店面	34-38	15/4	4	36.62		坡道平面	190	
風華	安成街2巷1號	第三種住宅區		成屋	電梯住宅/套房	20-54	15/4	5	36.51		坡道平面	190	
合陽天擎	安光路25號	第三種住宅區		成屋	電梯住宅	30-62	24/4	1	36.34		坡道平面	205	
好康居	安康路二段100巷旁	第三種住宅區/第二種商業區		預售屋	住商大樓	13.74-39.89	15/2	0	40起		升降機械	130起	

備註：平均單價(坪)及平均停車位價為一年平均成交價格。

資料來源：樂居網、內政部不動產交易實價查詢服務網。



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖5-2　更新單元地籍、地形套繪圖



圖例及說明	指北
更新單元範圍	N

圖5-3　更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　合法建築物	1/500	N

圖5-4　合法建築物位置分布圖



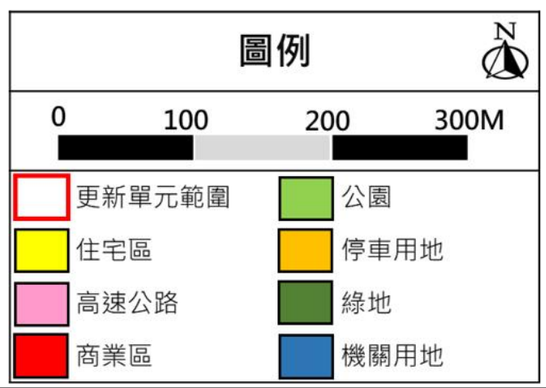
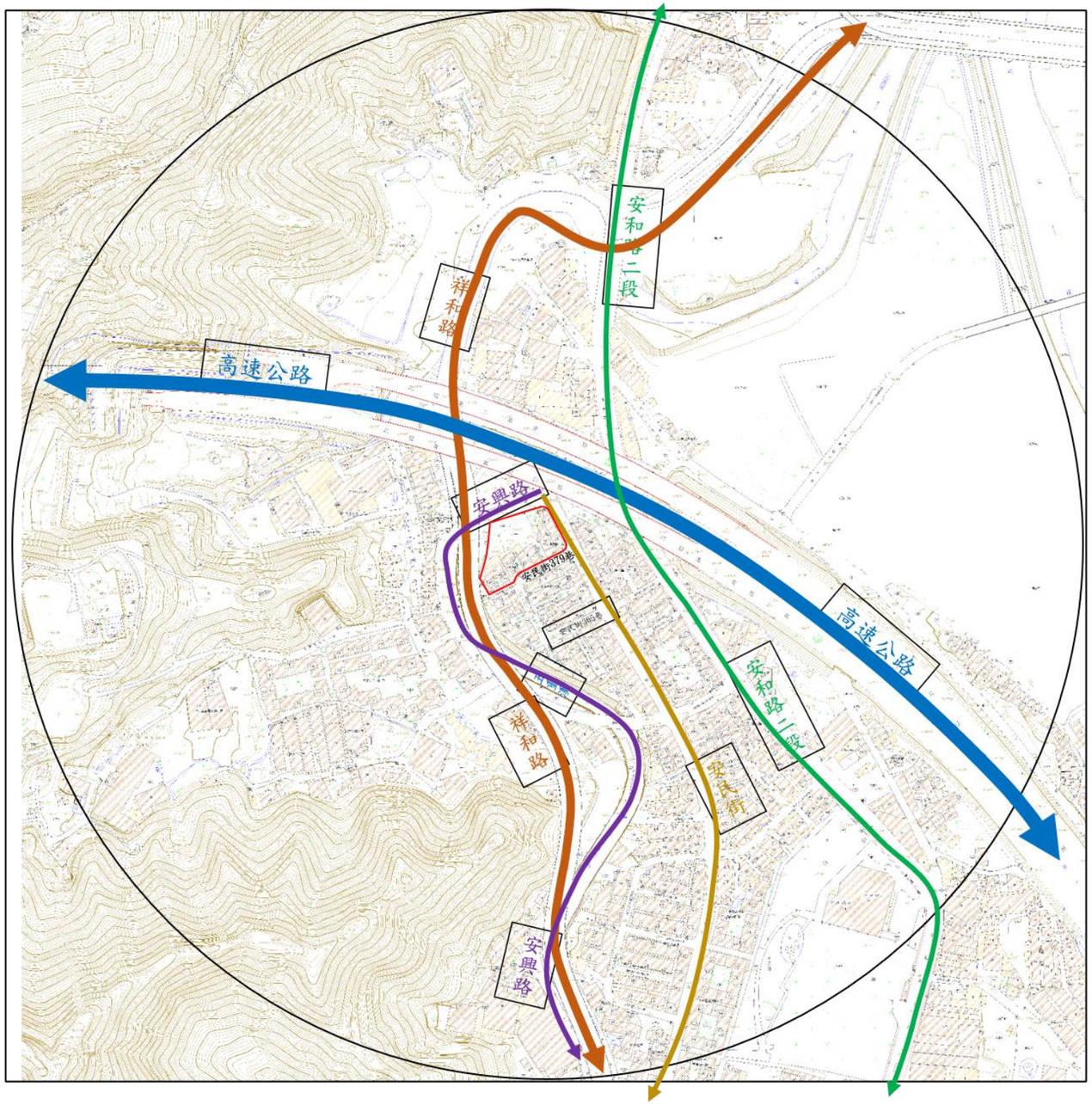
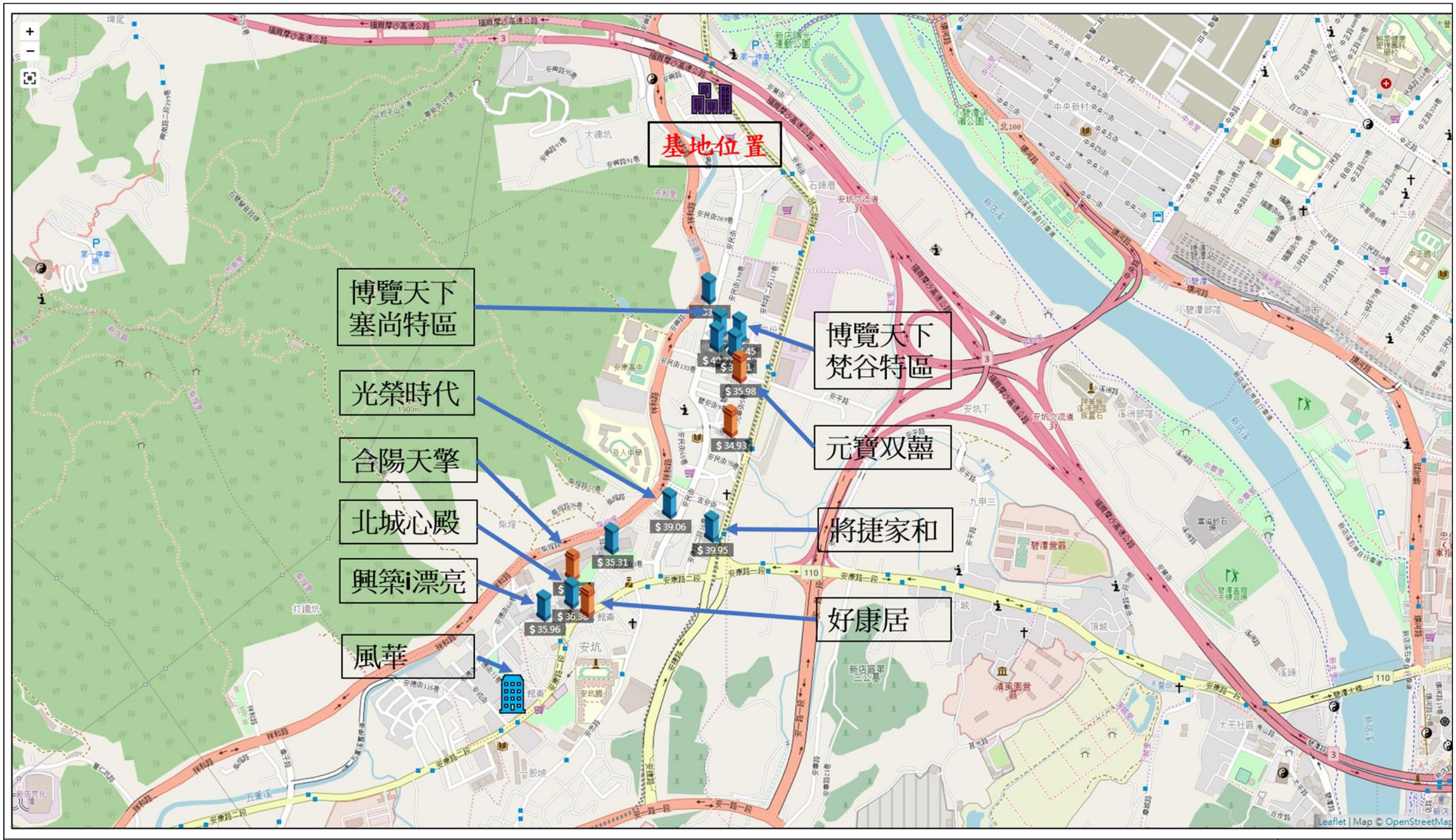


圖5-5　更新單元公共設施分布示意圖



圖例及說明	指北
更新單元範圍　高速公路　安和路二段　祥和路　安興路　安民街	N

圖5-6　更新單元周圍交通系統示意圖



圖例及說明	指北
	N

圖5-7　更新單元周圍房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

本都市更新單元於民國 100 年 1 月公告實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段書)」之範圍內，土地使用分區現為第三種住宅區，特別針對土地及建築物、公共開放空間、人行車行動線、景觀管制、夜間照明等項目予以管制。相關計畫內容詳表 6-1。

（一）相關都市計畫

表 6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	發布日期	文號	與本案有關之內容概要
一	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第一階段)案	98.12.25	98.12.17 北府城審字第 0981025271 號	第三種住宅區：建蔽率 50%、容積率 280%。
二	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)案	100.01.17	99.12.30 北府城審字第 09912269491 號	(一)院落退縮及與騎樓及無遮簷人行道設置相關規定。 (二)結合綠色運輸理念，訂定小汽車、機車及自行車相關停車空間規定。 (三)檢視實際施行方式，檢視空地管理條文訂定之必要。 (四)考量適用範圍與執行機制，修訂老舊建物相關規定。 (五)配合政府政策推行方向，訂定綠建築相關條文。
三	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)案	102.12.31	102.12.31 北府城都字第 10233775201 號	適度放寬規模及提高重建誘因，達成老屋重建之目標。
四	劃定新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地(大溪地庭園社區)都市更新地區	106.01	105.12.27 北府城更字第 10534224181 號	法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積（㎡）	開挖率（%）	容積率（%）	基準容積（㎡）
第三種住宅區	144	2,614.39	50%	1,307.195	70%	280%	7,320.292
第三種住宅區	145	1357.49	50%	678.745	70%	280%	3800.972
第三種住宅區	146	65.88	50%	32.94	70%	280%	184.464
第三種住宅區	146-1	33.95	50%	16.975	70%	280%	95.06
第三種住宅區	146-2	30.16	50%	15.08	70%	280%	84.448
第三種住宅區	146-3	19.25	50%	9.625	70%	280%	53.9
總計		4121.12		2060.56			11539.14

（二）各項法規檢討

1. 都市計畫法新北市施行細則（103年4月29日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線 ： 基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線 ： 基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地 ： 位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院 ： 沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院 ： 沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院 ： 沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度 ： 建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度 ： 建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第三條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送		□ 符合	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。		□ 提請放寬 ■ 免檢討	
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及 必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。	本案土地使用分區為第三種住宅區	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P6-1

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	三、工業區。 （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。			
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。 （三）使用動力以從事金屬之乾磨。 （四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 （六）彈棉作業。 （七）醬、醬油或其他調味品之製造。 （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 （九）鍛冶或翻砂。 （十）汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 （十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 （十二）塑膠類之製造。 （十三）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。	本案土地使用分區為第三種住宅區，建築物使用用途為G3(店鋪)及H2(集合住宅)，店鋪位於一層。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P11-3~P11-15

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。			
第十五條	大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：	本案店鋪位於一層，且店鋪各戶樓地板面積 ≦ 300㎡，符合前條文規定，免檢討。	□ 符合	P11-3~P11-15

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。		□ 提請放寬 ■ 免檢討	
第十六條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。 （十九）使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。			
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙碸、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 （二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 （二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。 （二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： （一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 （二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 （三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 （四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： （一）有線、無線及衛星廣播電視事業。 （二）環境檢驗測定業。 （三）消毒服務業。 （四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 （五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 （六）營造業之施工機具及材料儲放設施。 （七）倉儲業相關設施（賣場除外）。 （八）冷凍空調工程業。 （九）機械設備租賃業。 （十）工業產品展示服務業。 （十一）剪接錄音工作室。 （十二）電影、電視設置及發行業。 （十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 （十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。 （十五）機車、汽車及機械修理業。 （十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。 （十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）警察及消防機構。			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 （三）自來水或下水道抽水站。 （四）自來水處理場（廠）或配水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。 （七）電信設施。 （八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 （九）土石方資源堆置處理。 （十）醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。 （十一）社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 （十二）幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 （十三）郵局。 （十四）汽車駕駛訓練場。 （十五）貨運站及其附屬設施。 （十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 （十七）電業相關之維修及其服務處所。 （十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： （一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 （二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 （六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 （七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 （二）電業相關之維修及其服務處所。 （三）電信設施。 （四）自來水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十一條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十六、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十六款之未停止其使用。 第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。			
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	四、農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。			
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。 本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）電教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。	本基地為第三種住宅區。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>三、與電信運用發展有關設施：
（一）網路加值服務業。
（二）有線、無線及電腦資訊業。
（三）資料處理服務業。
四、與電信業務經營有關設施：
（一）電子資訊供應服務業。
（二）電信器材零售業。
（三）電信工程業。
（四）金融業派駐機構。
五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。
作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第三十五條</td><td>都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：
一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。
三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</td><td>本案為都更重建建築物。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第三十六條</td><td>各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。
前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。
附表一
<table><tr><th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th></tr><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>百分之五十</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>百分之七十</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr><tr><td>工業區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百一十</td></tr><tr><td>行政區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>文教區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>體育運動區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>風景區</td><td>百分之二十</td><td>百分之六十</td></tr><tr><td>保護區</td><td>百分之十</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr><tr><td>農業區</td><td>百分之十</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr><tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td><td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr><tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>港埠、漁港(專用)區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr><tr><td>醫療(醫院)專用區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>旅館區</td><td>百分之六十</td><td>山坡地：百分之一百二十
平地：百分之一百六十</td></tr><tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>再生能源相關設施專用區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>其他使用分區</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr></table></td><td>本基地為住宅區，法定建蔽率為50%。
法定基準容積率為280%。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>P6-1、
P11-3</td></tr>
<tr><td>第三十七條</td><td>各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。
前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。</td><td>本案基地面積為4121.12㎡，建蔽率為50%，
開挖率為2882.78㎡ /4121.12㎡ x 100%=69.95%≦50%+20%=70% …OK</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>P11-
3~P11-5</td></tr>
<tr><td>第三十八條</td><td>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</td><td></td><td>□ 符合</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</td><td></td><td>□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第三十九條</td><td>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。
<table>
<tr><th>居住密度(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th><th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th></tr>
<tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百二十</td><td>百分之一百五十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百五十</td><td>百分之一百八十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百一十</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百四十</td><td>百分之二百八十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>百分之二百</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百八十</td><td>百分之三百二十</td></tr>
</table>
附表一
<table>
<tr><th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th></tr>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>百分之五十</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之七十</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>工業區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>行政區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>體育運動區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>風景區</td><td>百分之二十</td><td>百分之六十</td></tr>
<tr><td>保護區</td><td>百分之十</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr>
<tr><td>農業區</td><td>百分之十</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr>
<tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td><td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td></tr>
<tr><td>車站專用區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>港埠、漁港(專用)區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>醫療(醫院)專用區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>百分之六十</td><td>山坡地：百分之一百二十</td></tr>
</table></td><td>本基地為都更重建計畫案，
使用分區為第三種住宅區，
法定基準容積率為280%。
本案設計容積率為 474.97 %(含容積獎勵) ≦474.98 % …OK</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>P11-3~P11-5</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>平地：百分之一百六十</td></tr>
<tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>再生能源相關設施專用區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>其他使用分區</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第四十條</td><td>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。
本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。
第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。
前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</td><td></td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第四十一條</td><td>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：
一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
附表二
<table>
<tr><th colspan="3">土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</th></tr>
<tr><th>土地使用分區或公共設施用地</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>工業區（甲、乙、特、零工）</td><td>三</td><td>二</td></tr>
<tr><td>行政區、文教區</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>體育運動區</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>風景區</td><td>十</td><td>三</td></tr>
<tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>車站專用區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>港埠、漁港（專用）區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>醫療（醫院）專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>倉庫、倉儲區</td><td>六</td><td>二</td></tr>
<tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>十</td><td>十</td></tr>
<tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>港埠用地</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>三</td><td>三</td></tr>
<tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>六</td><td>三</td></tr>
<tr><td>鐵路用地（車站使用部分）</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地</td><td>六</td><td>三</td></tr>
</table>
</td><td>一、本案前院深度為5.05M ≧ 3M …OK
二、現況地籍與建築線重合
三、本案前、側院符合規定。
本案為第三種住宅區，免留設側院</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>P11-3~P11-5

P5-1~P5-3

P6-1、P11-4

P5-1~P5-3</td></tr>
</table>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。			
第四十二條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	本案依都市設計審議原則檢討 1.店鋪共10戶，一戶一汽車 2.室內面積 < 66㎡，每單元0.8車為計算116 戶 x 0.8=92.8 取93輛 3.室內面積 > 66㎡，每單元1車為計算143戶 取143輛 4.合計246輛 實設汽車位252輛 > 246輛	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P11-3~P11-10
第四十三條	各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案為新店都市計畫區，依土管規定第16條「建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木….」。 本案綠化面積為 951.07㎡ ≧ (4121.12-1859.33-362.16)/2=949.82 ㎡ …	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-33
第四十四條	建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案需經都市設計審議。 屋頂綠化面積檢討 A棟、B棟 291.72 ㎡ ≧ 582.26 ㎡ x 1/2=291.13 ㎡ C棟 232.91 ㎡ ≧ 465.52 ㎡ x 1/2=232.76 ㎡ D棟 233.85 ㎡ ≧ 467.59 ㎡ x 1/2=233.8 ㎡ 以上均符合規定	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-30
第四十五條	下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照： 一、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。 四、都市更新單元。 五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。 六、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 七、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 八、都市計畫書指定地區。	本案為都市更新重建建築	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。	本案為都市更新重建建築	■ 符合 □ 提請放寬	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			□ 免檢討	
第四十七條	各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。	本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建併案申請都市更新事業計畫。 都市更新事業計畫增加之容積為 1.498 倍之法定容積。 高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之容積依細則第五十五條規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-1~ P12-5
第四十八條	都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵： 一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理： (一)獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 (二)依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 (三)獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 (四)具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 (五)依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 二、有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。 三、為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限： (一)私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口： 1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。 2.作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。	依規定計算提撥公共開放空間管理維護基金。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-1~ P12-5

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>（二）留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。
（三）設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。
（四）設置前三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。
於住宅區申請捐建前項第四款第一目至第三目設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府同意者不在此限。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第四十九條</td><td>公共設施用地應依規定用途使用。
公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。
附表三
<table>
<tr><td colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>百分之十五</td><td>百分之三十</td></tr>
<tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>平面使用：百分之十
立體使用：百分之八十</td><td>平面使用：其附屬設施百分之二十
立體使用：百分之九百六十</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>港埠用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>百分之五十</td><td>國中以下：百分之一百五十
高中（職）：百分之二百
大專以上：百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>百分之五十</td><td>零售市場：百分之二百四十
批發市場：百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地</td><td>百分之六十</td><td>百分之三百</td></tr>
<tr><td>墳墓用地</td><td>百分之十（作為納骨塔使用）</td><td>百分之四十</td></tr>
<tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table></td><td>本基地為第三種住宅區。免檢討</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P5-1~P5-3</td></tr>
<tr><td>第五十條</td><td>公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</td><td>本基地為第三種住宅區。免檢討</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P5-1~P5-3</td></tr>
<tr><td>第五十一條</td><td>公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。</td><td>本基地為第三種住宅區。免檢討</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P5-1~P5-3</td></tr>
</table>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案為都更重建建築。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案為都更重建建築。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案為都更重建建築。免檢討	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。 前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。	依據北工建字第1042231779號函	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-2
第五十六條	考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案法定空地為2060.56㎡， 綠地面積為951.07㎡， 透水鋪面面積為803.24㎡， 基地透水面積 951.07+803.24=1754.31㎡ ≧2060.56㎡x 80%=1648.45㎡…OK	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12.-33及P.12-36
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

2. 「新店都市計畫土地使用分區管制要點」(100 年 01 月 17 日修訂發布)

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第一條</td><td>本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。</td><td></td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第二條</td><td>建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。
前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式細部計畫。</td><td></td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第三條</td><td>本要點用語，定義如下：
（一）基地線：建築基地範圍之界線。
（二）前面基地線 ： 基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長寬比超過 2：1 者，不在此限鄰接較寬道路之境界線。
（三）後面基地線 ： 基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線 (或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
（四）側面基地線 ： 基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
（五）角地 ： 位於 2 條以上交叉道路口之基地。
（六）前院 ： 沿前面基地線留設之庭院。
（七）後院 ： 沿後面基地線留設之庭院。
（八）側院 ： 沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
（九）前院深度 ： 建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
（十）側院寬度 ： 建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
（十一）基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。
（十二）基準容積：建築面積與基準容積率之乘積。</td><td></td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第四條</td><td>本計畫區之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td>30%</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>280%</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">商業區</td><td>第一種商業區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>第二種商業區</td><td>70%</td><td>420%</td></tr>
<tr><td>第三種商業區</td><td>70%</td><td>440%</td></tr>
<tr><td colspan="2">景觀商業區</td><td>60%</td><td>3000%</td></tr>
<tr><td colspan="2">乙種商業區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">旅館區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td colspan="2">風景區</td><td>20%</td><td>60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">碧潭遊樂區</td><td>10%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫療專用區</td><td>40%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td colspan="2">文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
</table>
第一、二種住宅區及第一種商業區係依臺北水源特定區計畫劃設，其中本計畫區第二種住宅區計畫面積為0；發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內之住宅區及商業區分別指</td><td>本案使用分區第三種住宅區
法定建蔽率 50%
本案建築面積 1859.33/4121.12=45.12%<50%
本案設計建蔽率為 45.12 %< 50 % …OK
法定基準容積率為 280%
本案設計容積率為 19574.05/4121.12
=474.97%(含獎勵面積)<474.98%

本案使用分區第三種住宅區</td><td>■ 符合
☐ 提請放寬
☐ 免檢討</td><td>P6-1、
P11-3

P5-1、
P6-1</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>定為第三種住宅區及第二種商業區；發布實施之都市計畫區範圍內之住宅區及商業區分別指定為第四種住宅區及第三種商業區。
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%；商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可達通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。
註 1：水源管制區內之建築基地，不適用本要點之獎勵規定。
註 2：旅館區得供一般旅館業或觀光旅館業使用。
註 3：變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)中增設住宅區及商業區之土地，其土地使用分區管制另循法定程序訂定之。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第五條</td><td>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定:
<table>
<tr><td colspan="2">公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園及兒童遊樂用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td></td><td>50%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時 80%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水用地</td><td>40%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">公用事業用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">捷運系統用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理</td><td>本案使用分區第三種住宅區，免檢討</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P5-1、
P6-1</td></tr>
<tr><td>第六條</td><td>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院。規定如下：
（一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>商業區(含景觀商業區)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>風景區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>碧潭遊樂區</td><td>10.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>醫療專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>行政區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>公園及兒童遊樂用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>加油站用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>自來水用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>公用事業用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>汙水處理廠用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
（二）基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成</td><td>（一）本案使用分區第三種住宅區
前院設計深度 5.05 公尺 > 3 公尺 。
本案側院深度留設 1.5 公尺
（二）本案建築線與地籍圖重合。
（三）本案面臨計畫道路 12M 已規定留設 5.05M>3.52M
（四）本案無設置遮雨棚架。
（五）本案前、側院符合規定。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>P5-1、
P6-1、
P11-4</td></tr>
</table>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。 （三）住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】 （四）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 （五）基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)不足「新北市畸零地使用規則」規定時，得依該規則所定最小深(寬)度為準。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。			
第七條	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 （一）建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 （二）建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過的66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工片第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 （三）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，免計樓地板面積。	（一）依規定檢討 （二）本案各分戶皆設置以一戶依機車停車位 （三）本案距離捷運車站或火車站大於300公尺，免設自行車位。依都審原則設置91輛自行車位	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P6-1、 P11-3~ P11-10
第八條	本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	本案非屬公共設施用地	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1
第九條	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。 1.私人捐獻設置圖書館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會通過者。 （三）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 （四）建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增設建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市審議委員會審議通過。	本案無申請此獎勵。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	P6-1、 P11-3
第十條	為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之	本案為都市更新重建建築	■ 符合	P11-3~

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。
（一）屬商業區、住宅區建築基地面積達1,000平方公尺。
（二）建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。
（三）建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。
（四）建築基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。
（五）基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。
依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地不得同時適用本要點獎勵。</td><td></td><td>☐ 提請放寬
☐ 免檢討</td><td>P11-10</td></tr>
<tr><td>第十一條</td><td>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應予新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。
前項保證金退還依下列規定：
（一）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
（二）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
（三）依限取得銀級以上但未達原申請等級者、保證金於扣除原申請與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</td><td>本案依據都市更新獎勵申請綠建築黃金級綠建築</td><td>■ 符合
☐ 提請放寬
☐ 免檢討</td><td>P10-1~
P10-3</td></tr>
<tr><td>第十二條</td><td>為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：
（一）與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。
（二）與建築線距離淨寬最度小不得低於6公尺。
（三）基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8公尺。
（四）依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則 」各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</td><td>本案未申請此獎勵</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P10-1~
P10-3</td></tr>
<tr><td>第十三條</td><td>屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。
A=B*10%　A：獎勵容積　B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</td><td>本案未申請此獎勵</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P10-1~
P10-3</td></tr>
<tr><td>第十四條</td><td>為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積:
<table>
<tr><th>法定開挖率-實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr>
<tr><td>≧ 10 %</td><td>基準容積之6%</td></tr>
<tr><td>≧ 15 %</td><td>基準容積之8%</td></tr>
<tr><td>≧ 20 %</td><td>基準容積之10%</td></tr>
<tr><td>≧ 25 %</td><td>基準容積之12%</td></tr>
<tr><td>≧ 30 %</td><td>基準容積之15%</td></tr>
</table></td><td>本案未申請此獎勵</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P10-1~
P10-3</td></tr>
<tr><td>第十五條</td><td>應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。</td><td>本案未申請此獎勵</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P10-1~
P10-3</td></tr>
<tr><td>第十六條</td><td>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：
（一）距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
（二）距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之</td><td>本案未申請此獎勵</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>P10-1~
P10-3</td></tr>
</table>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	80%。 （三）建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法定規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。			
第十七條	下列地區或建築應先經新北市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： （一）申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000公尺。 （二）廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000公尺以上者。 （三）工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。 （四）都市更新單元。 （五）申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。 （六）風景區。 （七）保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 （八）樓地板面積6,000平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 （九）採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。 （十）其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	本案為都設聯審	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P11-3~ P11-10
第十八條	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應在種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深直徑不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	本案綠化面積為　951.07㎡ ≧（4121.12-1859.33-362.16)/2=949.82㎡ 喬木覆土深度: 1.5公尺，灌木覆土深度:0.6公尺，地被覆土深度:0.3公尺， 喬木數量檢討:949.82/36=26.38　取27株 本案喬木數量為41株 > 27株	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-33
第十九條	住宅區建築物基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過基地面積10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案第三種住宅區。 開挖率 2882.78/4121.12=69.95 < 70%	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P6-1、 P6-27
第二十條	配合永續建築發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水份避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案設置雨水貯留	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-37
第二十一條	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠城設施或設備係指下列設施而言： （一）屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 （二）太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發	本案屋頂及露臺設置1/2面積以上綠化面積	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-30、 P12-31

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。			
第二十二條	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原議討論解釋後據以執行。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
第二十三條	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點為規定者，適用其他有關法定規定。		□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

3. 新北市都市更新審議原則（102年12月05日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一條	公共開放空間系統配置事項 公共開放空間就各個開發案特有之基地與建築條件，和其週遭環境間的關係進行討論，主要著眼點是個案置入大環境之後，為維護公共利益及環境，特制定本原則事項。 （一）開放空間獎勵申請： 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討： 1.沿街步道式開放空間： (1)沿街式開放空間申請獎勵寬度應達4公尺以上，寬度6公尺以下部分有效值為1.5，寬度超過6公尺部分有效值為1.0，並需沿建築線等寬留設。 (2)沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。 2.廣場式開放空間： (1)任一邊淨寬應在6公尺以上，且其面積在住宅區應為200平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。 (2)有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。 3.前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以八折計算。 4.頂蓋型開放空間原則不建議設置。如確有必要經都市設計審議委員會同意，始可設置，其獎勵值以八折計算。 5.車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度）。 6.建築物一樓為住宅用途使用（住戶、住宅門廳、公共服務空間…等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。 7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。 8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌。 （二）防災通道： 為確保採光、通風等整體環境得以維持，除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮留設淨寬 1.5 公尺以上之綠帶。但經都市設計審議委員會同意者，不在此限。 （三）公共服務空間部分： 1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。 2.應由公共空間或公共出入口進出，並檢討公益性及必要性、詳列空間用途，並配置該空間之傢俱及服務設施。	（一）本案未申請此獎勵 （二）依規定設置 （三）本案未申請此獎勵	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-1~ P12-2 P12-13

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	3. 公共服務空間申請部分應以色塊標示清楚並檢附面積計算式。 4. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。 5. 公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1樓夾層）。 6. 公共服務空間不得兼作門廳使用。			
第二條	人行空間或步道系統動線配置事項 為使人行道空間或步道系統之舒適安全及整體環境景觀之改善，使本市市容得以與國際接軌，特制定本原則事項。 （一）人行步道與轉角空間之留設 1. 本市整體開發地區與公共設施用地（不含道路用地），除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。 2. 開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。 3. 開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。 4. 有關審議內容涉及道路工程之相關檢討另依內政部營建署公告之「都市人本交通規劃設計手冊」辦理。 （二）人行空間配置則： 1. 超過 2 公尺以上之人行空間（含公有人行道），依地區環境及周遭街廓情況、其超過2公尺部分應留設綠帶及設施帶。 2. 面臨 10 公尺以上道路且寬度3公尺以上之人行空間，除供必要性之人行穿越進出外，道路與人行空間介面需以喬、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽。 3. 整體開發地區，人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。 （三）人行空間鋪面: 1. 車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。 2. 人行空間應有詳細之鋪面材料計畫，並使用類別之差異挑選不同材質。 3. 人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入。 （四）人行空間設施物： 1. 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統（如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等）整體規劃設置。 2. 人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。 3. 人行空間內須具備有完整之燈光照明計畫；除確保行人安全，並須考量地區與環境之狀況統一設置。	（一） 1. 依規定辦理 2. 依規定辦理 3. 本案基地為臨接未開闢之公有人行步道 4. 依規定辦理 （二） 1. 依規定辦理 2. 依規定辦理 3. 本案基地非屬整體開發地區 （三） 1. 依規定辦理 2. 依規定辦理 3. 依規定辦理 （四） 1. 依規定辦理 2. 本案無原硬體設施 3. 依規定辦理 4. 本案未設置	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-1~P12-2 P12-10、15、29、37 P12-35~37 P12-21、29、35 P12-22

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	4.人行空間不建議申請設置私人廣告物及招牌。			
第三條	交通運輸系統配置事項 為使本市交通運輸停車等系統配置合理，避免因額外容積造成公共設施及管理過度負擔，增加綠色運具之規劃，特制定本原則事項。 （一）停車數量與配（汽車、機車停車空間之設置）： 1.新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應符合一戶設置一汽車一機車之原則。 2.小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。（小坪數：實際室內樓地板為 66 平方公尺以下） （二）停車動線設計原則： 1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。 2.汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。 3.汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下且未申請各項獎勵者，得以設置 2～6 公尺為原則。 4.機車停車位應設置於地下一層集中設置為原則。 5.汽車停車數量達 50 輛以上者，應以雙車道設計，停車數量宜以整層檢討。 6.觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型社區開發、供公眾使用建築物、捷運設施、醫院等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊： (1)公車招呼站停等區。 (2)捷運接駁、社區巴士停等區。 (3)計乘車招呼站、排班停等區。 (4)大客車、遊覽車停等區。 （三）停車獎勵申請： 開發基地位於整體開發地區，原則不宜申請停車獎勵。申請停車獎勵者，應依下列原則規劃，並提具基地周遭範圍 300 公尺內停車空間及增設停車位需求之評估報告，送交通主管機關審查提供意見後，提請委員會審議。： 1.依規定設置滿足每戶一汽車一機車停車空間並依建築法相關規定檢討辦理；依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一汽車停車空間亦須增設一機車停車空間。 2.申請獎勵停車者，該案全部之車位及車道不得以機械方式設置。 3.獎勵停車空間及機車停車空間，應集中設置並以設置地下一層為原則。 4.應提供外來停車者使用之停獎專用樓梯及電梯，其出入口應有明顯指標，並鄰近開放空間或人行道。 5.申請停車獎勵之車位不得出售並應提具獎勵停車空間之經營管理維護計畫，對外開放使用。 6.申請停車獎勵車位超過 80 部者，需規劃與住戶使用分離之獨立	（一） 1.本案戶數 269 戶，實設機車位 269 輛，符合規定。 2.本案車位有折減，已增設自行車數量補足之。 （二） 1.依規定辦理 2.依規定辦理 3.依規定留設 7M 4.機車停車位集中設置於地下一層 5.依規定辦理 6.本案非屬左列使用類組 （三）本案未申請此獎勵 （四） 1.依規定辦理 2.自行車停車位集中設置於地下一層 3.依規定檢討 （五）本案規劃垃圾暫停車位，車位無計入法定停車數量及自設停車數量，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 （六）依規定辦理	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P11-3~ P11-10 P12-7 P6 P12-1~ P12-2 P12-10~ P12-19~ P12-20

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	車道，兩個車道出入口需相隔 5　公尺以上。停車獎勵車道入口應設置車位數量動態顯示器。 7.獎勵車位資訊，應登入本市停車管理系統供民眾上網查詢。 （四）自行車道及自行車停車數量規劃： 1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。 2.供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內、外或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。 3.自行車數量以機車數量 1/4 設置。 （五）裝卸車位： 新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。 （六）交通影響評估: 依新北市政府交通局規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交通影響評估報告送交通主管機關審查。			
第四條	建築基地細分規模限制事項 為使建築基地用途依都市計畫規定合理使用，特制定本原則事項。 （一）考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度： 1.申請（移入）基地大小及其完整性。 2.周邊道路寬度及車道進出動線。 3.周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等）之分布情形。 4.提出對週遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等。 5.優先以附近公共設施用地為移出基地。 6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形（如一戶一汽機車位、鄰棟間隔等）。 （二）機房設置： 1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內。 2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。 3.機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。 （三）商業區： 1.以申請作為商業使用為主，除土地使用分區管制要點另有規定從其規定外，商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商業使用，平面應以商業使用規劃，並不得作為住宅使用。 2.供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理。 3.商業區供一般事務所、辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間	（一）本案未申請此獎勵 （二） 1.機房未設置於住宅單元內，符合規定 2.依規定設置 3.依規定設置 （三）本案為住宅區，免檢討 （四）本案為住宅區，免檢討	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P11-4~ P11-10

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	等服務空間應集中留設公共服務核內。 4. 商業區作為住宅使用，其容積大於 50% 以上者，應比照住宅標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。 5. 倘部份基地位於住宅區： (1)基地僅規劃單幢建築物，從地面層起至少二層以上應為商業使用為原則，仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 (2)基地規劃多棟建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。 （四）工業區 1. 工業區建築設計應符合實際使用用途，申請建築應依「新北市政府甲、乙種工業區建築及作為非工業廠房用途審查原則」辦理。（附錄一） 2. 工業區申請設置一般商業設施應另依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。 3. 工業區申請作旅館使用不得分戶，並於使用執照上加註。			
第五條	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項 為提昇本市優良都市景觀並符合環境需求減少視覺衝擊，創造優良建築設計、量體、色彩、風格與天際線，特制定本原則事項。 （一）建築物立面設計原則： 1. 建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。 2. 對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。 3. 立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。 4. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 5. 廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。 （二）建築物高度設計原則： 1. 建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。 2. 倘屬捐贈公益設施室內空間淨高應不低於 3.6 公尺設計為原則。 3 建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。 （三）建築物屋頂形式設計原則： 1. 依各地區鄰近特色與風格規劃。 2. 屋脊裝飾物高度以不超過六公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。 3. 屋頂設置水塔及機電等設備應遮蔽美化。 （四）建築物照明計畫： 1. 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺	（一）依規定辦理 （二） 1. 依規定辦理 2. 本案未申請此獎勵 3. 依規定辦理 （三） 1. 依規定辦理 2. 依規定辦理 3. 水塔及機電設備設置於屋突內 （四） 1. 依規定辦理 2. 依規定辦理 3. 非屬商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者 4. 依規定辦理	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P4、P12-23 P12-25 P12-13~P12-14 P12-16 P12-31 P12-17~P12-18 . P12-34

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	景觀。 2.照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用 LED 或省電燈泡，並建議以再生能源設計。 3.考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量建物外觀照明設計。 4.建築物夜間照明之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規範。			
第六條	環境保護設施配置事項 （一）垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明： 1.請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。 2.垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。 3.資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。 4.垃圾、資源回收建議於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。 （二）基地排水： 1.建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔。 2.基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。 3.雨水貯留滯洪池： （1）新建工程地下室設有筏式基礎者，應利用其筏基水箱作為雨水貯留滯洪池，其所貯留之回收雨水應可作為庭園植栽澆灌用。 （2）依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」檢討。 4.請明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。 （三）綠屋頂： 屋頂或露台之平台建議以綠屋頂（薄層綠化）設計，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上。 （四）地下室通風系統 應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。 （五）開挖率 1.除該計畫區土地使用分區管制要點或其他法令另有規定外，原則以法定建蔽率加 10 %計算。	（一） 1.依規定辦理 2.依規定規劃設置地下一層 3.依規定辦理 4.依規定辦理 （二）依規定辦理 （三）設置屋頂綠化 （四）依規定辦理 （五）依規定辦理	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-24 P12-30~P12-37 P12-31 P12-30~P12-37

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	2.依據土地使用分區管制要點申請基地保水獎勵（開挖率降低）者，應加強基地透水，並盡量以透水鋪面設計。			
第七條	景觀計畫 （一）景觀植栽設計原則： 1.應依當地生態氣候等環境，選擇士當之本土原生樹種，並應考量，植栽種植之間距與位置。 2.喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。 3.喬木覆土深度應大於 150 公分；灌木覆土深度應大於 60 公分以上，地被植物覆土深度應大於30公分。 4.人行空間內之綠帶應避免設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 5.加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木、複層植栽為原則。林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。 6.依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。 7.沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有 60% 以上相同。 8.道路分隔島寬度在 13 公尺以上者，可以栽植三排以上之喬木；分隔島寬度在 7 公尺（含）~13 公尺間者，可以栽植雙排或交錯三排喬木；分隔島寬度在 1.5 公尺（含）~7 公尺間者，可以栽植單排或交錯雙排喬木；分隔島寬度在 1.5 公尺以下者，可以小型喬木或大型灌木列植。 （二）植栽移植計畫： 1.考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。 2.基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。 （1）受保護樹木原地保留時，應提送保護計畫。 （2）無法原地保留時，應提送移植與復育計畫。 （3）部分原地保留而部分移植時，應提送保護計畫暨移植與復育計畫。 3.基地內依前述規定須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工；若屬申請建築執照者，應經主管機關審查同意後，始得由工務局核發執照，並於建築執照加註列管事項。 （三）綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下： 1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 附表一	（一） 1.依規定辦理 2.依規定辦理 3.依規定辦理 4.遵照辦理 5.遵照辦理 6.遵照辦理 7.遵照辦理 8.本案不在左列項目 （二）基地內植栽無須移植保留者，免檢討 （三） 1.依規定設置 2.依規定計算 3.依規定計算 4.本案未設置植草磚 5.本案未設置生態池 （四） 1.非屬洽公及公有建築物 2.非屬洽公及公有建築物 3.確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，並符合圍牆規定	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	P12-30~ P12-37 P12-32

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>米高徑（公分）</td><td>樹冠直徑（公尺）</td><td>綠覆面（平方公尺）</td></tr>
<tr><td>小於 3</td><td>0.8</td><td>3</td></tr>
<tr><td>3-5</td><td>1</td><td>5</td></tr>
<tr><td>5-6</td><td>1.2</td><td>10</td></tr>
<tr><td>6-8</td><td>1.5</td><td>15</td></tr>
<tr><td>8-10</td><td>1.7</td><td>18</td></tr>
<tr><td>大於 10</td><td>2</td><td>20</td></tr>
</table>
米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。
2.灌木以實際面積加 50% 計算。
3.地被植物以被覆面計算。
4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積 1/2 計算。但植草磚內之草皮應生長良好。
5.景觀生態池之綠覆面積以其面積 1/3 計算。
（四）圍牆、綠籬及欄杆設置：
1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。
2.住宅及其他特殊需求建築以綠籬規劃原則應考量後維續管理維護納入住戶管理公約。
3.除確有設置特殊安全考量，應為透空式設計，其圍牆高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第八條</td><td>管理維護計畫
為有效確保建築物及設施後續管理推動，應就建築形式及需求，擬定相關管理計畫，特制訂定本原則事項。
(一)公寓大廈管理規約。
(二)停車獎勵經營管理計畫。
(三)開放空間管理維護執行計畫:
1.安全官制: 請以圖面說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。
2.開放空間告示牌。
3.管理經費維護:說明管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。
(四)歷史古蹟保文維護計畫。
(五)公益空間維護管理計畫
(六)防災計畫:
1.應檢討雲梯消防車操作救災空間及通行通道，並依規定檢附相關核准文件。
2.宗教建築、工廠、鄰避設施應提具防火、防音、防污染等相關計畫。</td><td>（一）遵照辦理
（二）本案未申請此獎勵
（三）本案未申請此獎勵
（四）本案非屬此項目
（五）本案非屬此項目
（六）
1.依規定辦理
2.本案非屬此項目類組</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第九條</td><td>其他相關規定
（一）公有建築物及公共工程，應符合下列原則：
1.加強審查公共性、公益性、服務性等相關功能。
2.不受發包主辦單位內部壓力（如方便營管、預算期程、統包合約、隨意變更設計…）限制而降低審查標準，並應以做為民間示範之表率以身作則。</td><td>（一）免檢討
（二）免檢討
（三）遵照辦理
（四）遵照辦理
（五）遵照辦理</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td></td></tr>
</table>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（二）為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。 （三）本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市設計委員會依審議原意討論解釋後據以執行。 （四）有關新北市審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站上下載。 （五）本縣土地及建築物之使用應依本審議原則之規定辦理，本原則未規定者，適用其他有關法令規定。			



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 6-1　土地使用分區圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖 6-2「劃定新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新地區暨都市更新計畫」範圍圖

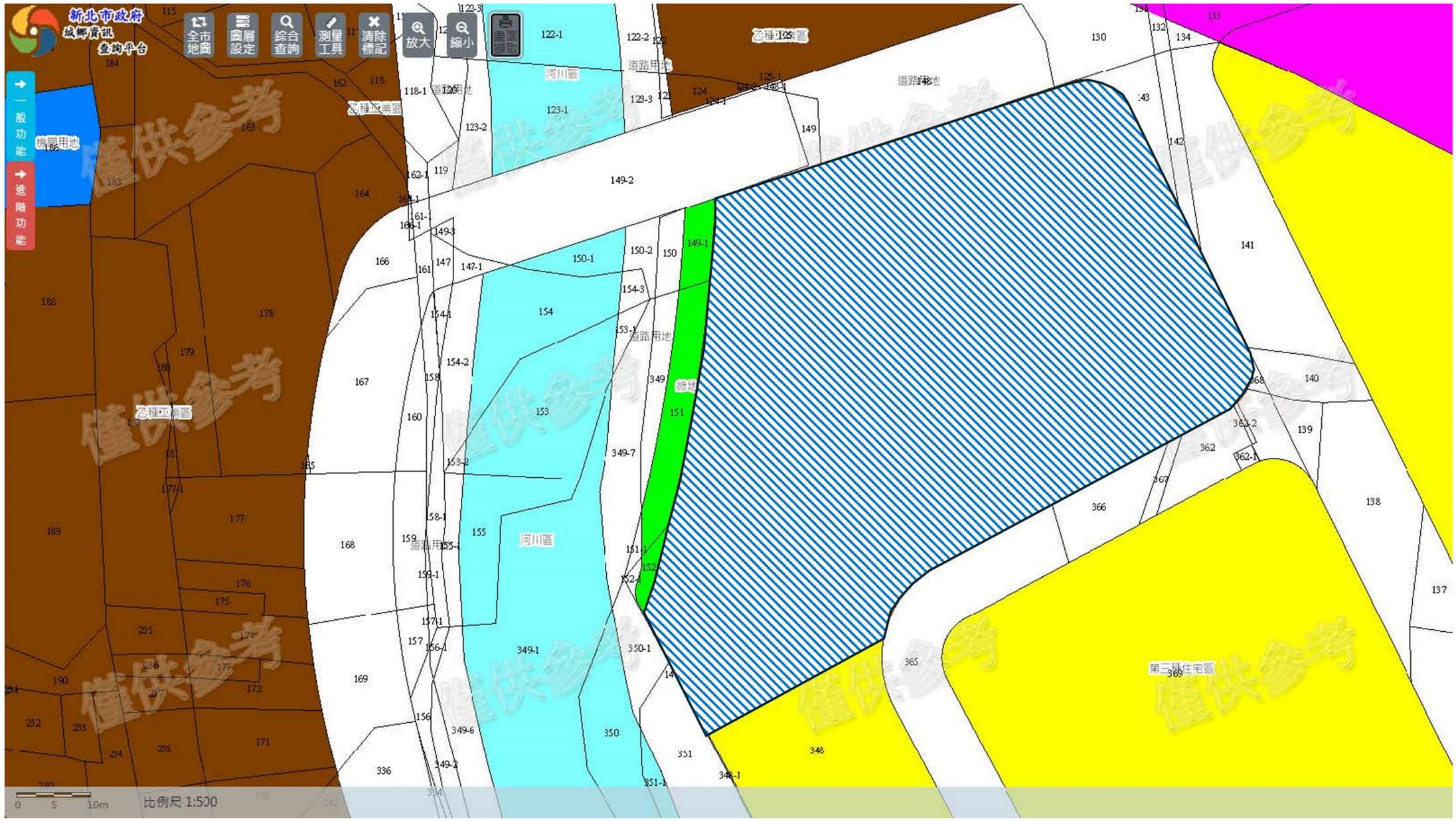
柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖7-1 更新單元區段劃分圖。



圖例及說明	指北
更新單元範圍　重建區段　整建區段　維護區段	N

圖7-1　更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建（或維護）計畫

本案更新單元全區為「重建區段」，無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵(100年8月18日版)

表10-1　申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積			4121.12㎡
更新單元內之基準容積			11539.14㎡
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		容積量體（㎡）	容積額度（%）
1	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	1744.58	15.12
2	綠建築，申請黃金級	923.13	8
3	更新地區時程獎勵	1153.91	10
4	更新單元規模及類型	1093.91	9.48
5	為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	732.02	6.34
都市更新容積獎勵合計（A）		5647.55	48.94
其他容積獎勵項目(高氯離子獎勵)（B）		2386.46	20.68
容積獎勵總計（A+B）		8034.41	69.62
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		8034.01	69.62

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

1.配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者/基地配置自建築線起退縮淨寬4M以上建築者

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限。本案擬規劃留設大面積開放空間及人行步道，留設之面積可申請16%容積獎勵。本基地臨三條計畫道路，擬配合周邊道路系統，於臨道路側退縮留設4M以上人行步道，並爭取獎勵容積。因西臨未開闢之計畫道路側設置人行步道延續至綠地側，故以臨接三條計畫道路為計算基準。圖10-1。

使用分區為住宅區（臨三條計畫道路），a值為1.8倍

獎勵面積 = 969.21 × 1.8 = 1744.58 ㎡

獎勵額度 = 1744.58/11539.14 = 15.12% <30%

2.「都市更新建築容積獎勵辦法」/綠建築獎勵

本案採黃金級綠建築設計，申請基準容積8%之獎勵容積，並依2012年版綠建築計畫檢討。另依「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」規定，申請綠建築獎勵需繳交因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，故本案申請綠建築獎勵面積及應繳交之保證金計算說明如下：

獎勵面積 = 基準容積 × 8% = 923.13㎡

保證金=綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍

（923.13 ㎡ x 13,580 元/㎡ ）x 5 = 62,680,527元

（一）綠建築計畫構想

綠建築是指「消耗最少地球能源及資源，製造最少廢棄物，具有生態、節能，健康特性與減廢的建築物」。必須是以人生活的健康、舒適為原點，對於居住環境進行全面性、系統性的環保設計，是一種強調與地球環境共生共榮的環境設計觀，也是一種追求永續發展的建築設計理念。

本案採取宏觀角度使建築與環境的關係，藉由綠色地景延伸想法傳達「建築本身即為一件大型綠色植栽」的想法，打破一般建築物方正單調的傳統造型，成為一具代表性的地標性建築，傳達其開放親和的意象。建築量體利用陽台錯層、提供挑高空間之手法，創造出許多大型植栽空間，可將視覺延伸，串聯地面花博圓山公園及開放空間的活動。在立面設計上則引用了「立體綠化」概念，將植栽成為建築立面之一部分。另外，本建築還採用了都市設計的概念進行規劃，讓建築與外部環境更能融合。

本案預計興建地下4層、地上15層之建築物，預計申請六項綠建築評估指標，包括「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「二氧化碳減量指標」、「水資源指標」、「污水及垃圾改善指標」。預計得分53.91分>48分（免評估生物多樣性指標），取得「黃金級」綠建築標章。



圖 10-1　綠建築標章

（二）綠建築標章評估總表

表10-2　EEWH-RS 綠建築標章評估總表

綠建築標章評估總表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆新建工程

二、建物概要：_地上 15 層 地下 4 層

三、評估結果：

	申請指標項目	設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=1366773.46 TCO2c=_569889	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.0
■	基地保水指標	λ=_0.88 λc=_0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.0
■	日常節能指標	EEV=0.47(住宿類) EEVc=0.80	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	6.28
		EEV=0.75(基本型) EEVc=0.80	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
		Uaw=_2.21 Uawc=3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	3.16
		Uaf=_2.82 Uafc=5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	4.00
		EEV≦EEVc	■合格　□不合格	
		EAC=_0.80 EACc=0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=0	2.06
		EAC≦EACc	■合格　□不合格	
		EL=_0.26 ELc=0.70	$RS4_5$=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=	2.06
		EL≦ELc	■合格　□不合格	
		Eqi=_3.5 Ui=1.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	3.5
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=_0.73 CCO_{2c}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	3.63
□	廢棄物減量指標	PI=_ PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	_
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=_9.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格　□不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=_12.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	2.53
系統總得分 RS=ΣRSi=_53.22				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	□	■	□

（三）綠化量指標

表10-3 EEWH-RS 綠化量指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆新建工程程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai		計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	㎡	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	41*16	㎡	590400	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0	㎡	0	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0	㎡	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	1524.19	㎡	457257	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	㎡	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	185.36	㎡	3707.2	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0	㎡	0	kg
			600	0	㎡	0	kg

ΣGi×Ai=1051364.2

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra= 1 α= 1.3
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2=1366773.46 _kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\ A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}=569889 _kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0_，(0.0≦RS2≦9.0)

（四）基地保水指標

表10-4 EEWH-RS 基地保水指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 基地保水指標評估表

一、建築物名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=_CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	506.35	4.37
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	629.75	10.59
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	1214.43	10.49
		花園土壤體積(m^3)	121.44	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	26	5.97
		滲透側溝材質 a	15	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=31.42

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 $Q' = \sum Q_i$ =_31.42； 原土地保水量 $Q_0=A_0\cdot f\cdot t$=_35.61；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =_0.88
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=_0.25
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=_9.0，(0.0≦RS3≦9.0)

（五）日常節能指標

10-5　EEWH-RS 日常節能指標評估表(1)

日常節能指標評估表－住宿類（2012 年版）					
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆新建工程					
C、照明系統 EL C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 $RS4_5$'=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=_1.2	IDR=_0.22	β1=_0.00	β2=_0.00	β4=_0.00	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=_0.26≦ELc=0.70				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=_5.00，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=_2.06，(0.0≦RS_5≦5.0)				
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 Eq1= 0.00	熱水管保溫 Eq2= 2.00	烹飪設備 Eq3= 0.50	沐浴設備 Eq4= 1.00	
使用率	熱水設備 U1= 0.00	熱水管保溫 U2= 1.00	烹飪設備 U3= 1.00	沐浴設備 U4= 1.00	
系統得分	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= _3.50，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=_6.28，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)				
	$RS4_2$=4.00×(3.00-Uaw)=_3.16，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)				
	$RS4_3$=2.00×(5.50-Uaf)=_4.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)				
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=_1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)				
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=_2.06，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)				
	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=_3.50，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)				

10-6　EEWH-RS 日常節能指標評估表(2)

日常節能指標評估表－住宿類（2012 年版）			
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆新建工程			
二、日常節能評估項目 A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=_＜HWsc=_(免評估)		■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.05＜Gris=0.25，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.71＜Uars=0.80 (w/m² • k)		■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率(住宿類)Uaw=2.21＜Uaws=3.00(w/m² • k)		■有	□無
5. 窗戶平均傳透率(住宿類)Uaf=2.82＜Uafs=5.50(w/m² • k)		■有	□無
6. 建築外殼節能效率(住宿類)EEV=EV/EVc=0.21/0.45=0.47≦EEVc=0.80 6-1.建築外殼節能效率(辦公類)EEV=EV/EVc=0.30/0.40=0.75≦EEVc=0.80		■有	□無
外殼節能一	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=6.28，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(3.00-Uaw)= 3.16，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)		
外殼節能三	$RS4_3$=2.00×(5.50-Uaf)= 4.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)		
B、空調系統節能 EAC B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=_m²)			
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC'=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=_≦EACc=0.80		□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC'=_0.8≦EACc=0.80		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=_1.5，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)		
B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" = _m²，主機總容量=_RT)			
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	c5=Rm=○	
	c1=Rs=○		
a2=PRf=○	c2=Rf=○		
a3=PRp=○	c3=Rp=○		
a4=PRt=○	c4=Rt=○		
EAC"={a1×b1×c1+a2×c2+a3×c3+a4×c4}×c5=_≦EACc=0.80		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=_0.00，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=_1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

（六）室內環境指標

表10-7　EEWH-RS 室內環境評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築物名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地新建工程

建築物構造：_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	1.00
	2.長寬比 b	b=8.24	1.05
	3.樓板挑空率 e	e=0.42	1.04
立面形狀	4.立面退縮 g	g=1.03	1.00
	5.立面出挑 h	h=2.1	1.03
	6.層高均等性 i	i=0.76	1.00
	7.高寬比 j	j=4.39	1.03
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.16

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.00

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.00	1.00
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.10	1.00
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	1.00
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.90		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.09	0.38	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.3						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=_0.73

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=_3.61，(0.0≦RS5≦8.0)

（七）水資源指標

表10-8 EEWH-RS 水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築物名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地新建工程

基地所在地區	_新北市新店區	大型耗水設施	_無
日降雨概率 P	_0.34	日平均雨量 R	_4.97
集雨面積 Ar	_2060.56	儲水天數 Ns	_8.72

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	0.50
c	供公眾使用之水栓	0.50
d	浴缸或淋浴	1.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	4.00
f	空調節水	0.00
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	9.00

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × 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 = 135.65_m³　標準值 V_C = _m³　□合格　□不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=_9.00

四、系統得分　RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=_8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

（八）污水垃圾改善指標

表10-9 EEWH-RS 垃圾污水指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2012年版）

一、建築物名稱：新北市新店區安和段144地號等6筆土地新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核我

污染源	查核對象	合　格　條　件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃　圾　處　理　措　施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	□
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=_12.00

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=_2.53，(0.0≦RS9≦5.0)

3. 更新時程獎勵

本案更新單元位於新北市政府105年12月27日公告劃定「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」之範圍內，本案於104年6月15日申請事業計畫報核，申請基準容積10%之獎勵容積。

獎勵面積 = 基準容積 × 10% = 1153.91㎡

4. 基地規模獎勵

本案屬更新地區更新單元規模達三千平方公尺以上完整街廓，更新單元面積計4121.12平方公尺，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五。

本案位於更新地區且更新單元面積為4121.12m^2大於3000m^2依下列計算獎勵額度：

獎勵額度 =5%+[2% ×（4121.12-3000m^2）/ 500] = 9.48%

獎勵面積 =11539.14 × 9.48%=1093.91 m^2

5. 為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者/屬合法四層樓以上之建築物獎勵

本案四層樓以上建築物為79使字第1337號為五層樓之建築物，建築物座落之建築基地地號為新北市新店區安和段144地號，得申請10%獎勵。四層合法房屋之土地面積為2614.39m^2，故可申請732.03m^2獎勵面積

獎勵面積=2614.39 x 280% x 10% = 732.02m^2。

獎勵額度=732.02/11539.14 = 6.34%。

二、其他獎勵

高氯離子混凝土建築物獎勵（上限：原容積之0.3倍）

依據新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點、都市計畫法臺灣省施行細則40條及相關法令規定辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵。

原容高於法容，以原容30%計算。附錄14

原容積=7955 m^2

獎勵面積=7955 m^2 × 30% = 2386.46m^2。

獎勵額度=2386.46/11539.14 =20.68%。

三、容積獎勵上限檢討

依都市更新建築容積獎勵辦法第13條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第13條規定，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

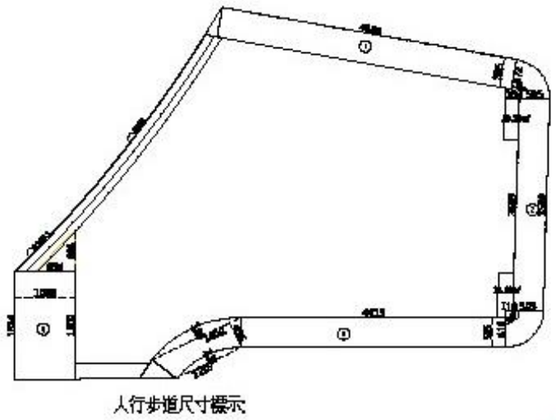
本案擬申請都市更新建築容積獎勵為法定容積之50%，故申請容積上限50%作為本案之容積獎勵。

開放空間(人行步道)獎勵檢討

1.基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上,並於退縮空間內配合周邊道路系統,
設置人行步道,無障礙空間,綠化植栽.
2.本基地面臨三條計畫道路,且臨計畫道路側皆退縮四公尺以上.
3.本基地西側臨未開闢道路,退縮4公尺以上,延續至綠地側,連到人行步道,綠化植栽之空間
4.使用分區為住宅區,α值為1.8倍.
5.實設開放空間面積為969.21㎡
5.有效面積=969.21×1.8=1744.58㎡

人行步道面積計算:

1. 49.86x5.05=251.79
2. (80/360)x3.14x(6.72x6.72-1.67x1.67)+(35.69+35.9)x5.05/2
+(88/360)x3.14x(6.18x6.18-1.13x1.13)=238.66
3. 44.13x5.05+2/3x16.52x1.88+(16.52+12.15)x4.55/2-2/3x12.15x1.38=297.61
4. (18.14+18.09)x10/2=181.15
合計=969.21㎡





圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖10-2　規劃設計退縮範圍圖(一)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖10-3　規劃設計退縮範圍圖(二)

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(包含巷道、溝渠、水道等)

本案未涉及廢巷或改道計畫。

二、建築興建計畫

表11-1　建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1幢4棟
構造別		鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上15層/地下4層
規劃單元	總單元	269戶
	住宅單元	住宅259戶/
	商業單元	店鋪10戶
	工業單元	作業廠房0戶
	其他	-
汽車位	法定汽車位	246部
	自設汽車位	8部
	小計	254部
機車位	法定機車位	269部
	自設機車位	0部
	小計	269部
裝卸車位	法定裝卸車位	0部
	自設裝卸位	1部
	小計	1部
自行車位	法定自行車位	91部
	自設自行車位	0部
	小計	91部

（一）申請容積獎勵後土地使用強度

本案更新單元獎勵後總允建建築容積為19574.31 m2，獎勵後容積率為474.98%，計算式如下所示：

獎勵後總允建建築容積：

獎勵後總允建建築容積= 基準容積 + 都市更新容積獎勵 + 高氯離子重建獎勵

= 11539.14 m2 + 5648.71 m2 + 2386.46 m2 = 19574.31 m2

實設容積樓地板面積=19598.53 m2 < 19574.31 m2…OK(詳表11-2)

獎勵後允建建築面積：

獎勵後允建建築面積=建築面積 x 法定建蔽率

=4121.12m2x50%=2060.56m2

實設建築面積=1859.33m2 < 2060.56m2…OK

獎勵後允建容積率：

獎勵後允建容積率=獎勵後總允建建築容積/基地面積

=19574.31m2/4121.12m2=474.98%

實設容積率=19574.31m2 / 4121.12m2=474.98% ≤ 474.98%…OK

更新後預計容納人口數

（二）更新後預計容納人口數

容納戶數

本案擬興建1幢之建物，分為4棟，為地上15層、地下4層之建物，總戶數為269戶。

容納人口數

依新北市政府民政局民國102年11月底之新店區戶量統計資料可知，新店區每戶平均容納人口數為2.47人，故本案預計容納人口數為269戶 x2.47人/戶=664.43，約665人。

（資料來源：新北市主計處統計資料庫 http://pxweb.bas.ntpc.gov.tw/pxweb/dialog/statfile9_n.asp）

（三）建築物空間規劃

棟數：本案規劃一幢之建築量體。

樓層：規劃一幢分別為地下4層，地上15層。

結構：RC

空間使用：(詳圖11-1~圖11-15)

地下1層：防空避難室、停車空間、台電配電室、機房空間。

地下2~4層：停車空間、弱電室、消防水箱、蓄水箱、機房空間

1樓：一般零售業甲組、住宅門廳、集合住宅、管委會空間

2~15樓：集合住宅

戶數：269戶

高度：49.95公尺（抬高0.35m+1樓4.1m+2~14樓3.25mx14）

（四）汽車停車位檢討

依建築技術規則檢討：

集合住宅法定停車數量=22919.32/150=153 取153輛

一般零售業甲組法定停車數量=476.13/150=3.17 取4輛

依新北市都市設計審議原則檢討：

一般零售業甲組，每單元1車位計算10戶，取10輛

依戶數室內樓地板面積<66m²，每單元0.8車位計算116戶，

116x0.8=92.8 取93輛。

依戶數室內樓地板面積>66m²，每單元1車位計算143戶 取143輛。

合計為246輛

實際應設法定車位檢討：

依建築技術規則及新北市都市審議原則，本案法定停數量為246輛。

實設停車位檢討：實設數量254輛>246輛...OK

無障礙停車位檢討：依建築物無障礙設計規範，應設置3輛。

實際設置6輛≧4輛…OK

（五）機車停車位數量檢討

依技術規則(第一類):476.13/100=4.76 取5輛

(第二類): 23419.32/100=234.51 取235輛

依新北市都市審議原則檢討：每戶應設置一輛法定機車，共269戶，

應設法定機車停車位=269輛。

實設機車停車位檢討：實設數量269輛 ≧ 269輛...OK

無障礙機車停車位檢討：依身心障礙者權益保障法第五十六條，應設置=269x0.02=5.38取6輛

實際設置:6輛 ≧ 6輛…OK

法定自行車檢討:依都審規定檢討：法定機車數量/4

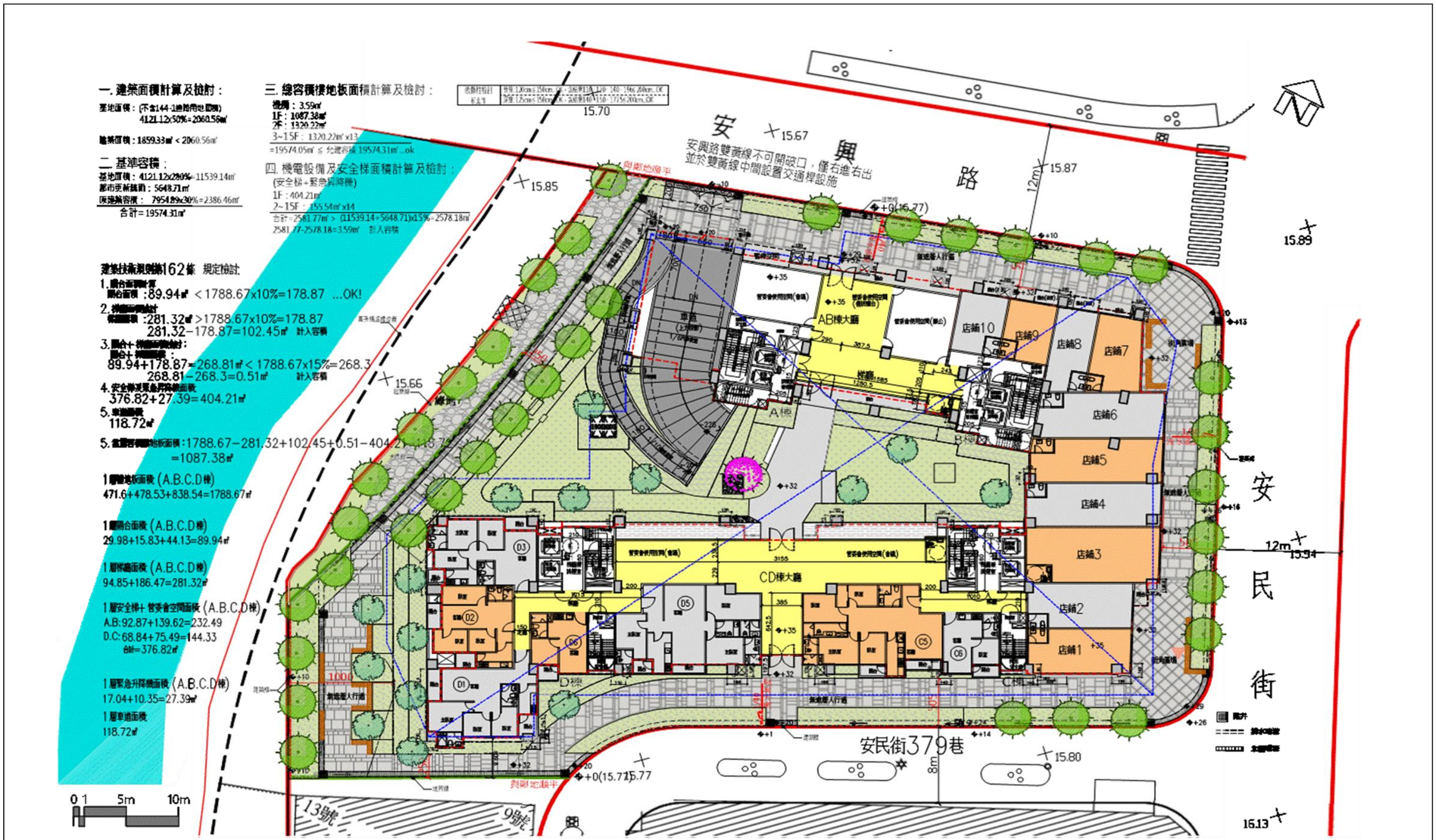
269輛/4=67.25 取68輛,另因汽車折減數量以自行車補足:116-93=23輛 合計:91輛

實設自行車停車位檢討：實設91輛 ≧ 91輛…OK

表11-2 面積計算表

面積計算表								
1	基地地號		新店區安和段144、145、146、146-1、146-2、146-3等6筆土地					
2	基地使用分區		第三種住宅區					
3	基地面積（㎡）		住宅區4,121.12㎡					
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	50%					
		允建建築面積（㎡）	= 4,121.12㎡×50%＝2,060.56㎡					
		設計建蔽率（%）	45.12%					
		實設建築面積（㎡）	1,859.33㎡,					
5	容積率	基準容積率（%）	280%,					
		基準容積（㎡）	4,121.12㎡×280＝11,539.14㎡					
		允建容積率（%）	477.33%					
		允建總容積樓地板面積（㎡）	19,671.59㎡					
		實設容積率（%）	477.3%					
		實設總樓地板面積（㎡）	19,670.21㎡					
6	開挖率	法定開挖率（%）	70%					
		開挖面積（㎡）	2,882.78㎡					
		實設開挖率（%）	69.95%					
7	申請各項容積項目	總計	70.47%（8,132.45㎡）	其他容獎	30%（2,386.46㎡）	容積移轉	區內	0%（0㎡）
		都市更新容獎	49.8%（5,745.99㎡）	增額容積	0%（0㎡）	0%（0㎡）	區外	0%（0㎡）
8	樓層興建數及構造	地上15層、地下4層、鋼筋混凝土造						
	各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）		
	地下○層	2,882.78	0	0	防空避難室兼停車空間	3.55		
	地下○層	2,882.78*3=8,648.34	0	0	停車空間	3.2		
	地下○層	1,815.92	1,076.18	17	大廳、店鋪	4.1		
	○層	1,593.47	1,326.10	18	集合住宅	3.25		
	○層	1.593.47	1,326.10	18	集合住宅	3.25		
	○層	1,593.47*12=19,121.64	1,326.10*12=15,913.2	18*2=216	集合住宅	3.25		
	屋突○層	232.37			樓梯間	3		
	屋突○層	232.37			樓梯間、機房	3		
	屋突○層	232.37			樓梯間、水箱	3		
	小計（㎡）	36,352.73	19,641.58	269				
	總樓地板面積總計（㎡）	36,352.73㎡						
9	汽車停車數量	法定汽車停車位246部+自設汽車停車位8部=實設汽車停車位254部						
10	機車停車數量	法定機車停車位269部+自設機車停車位0部=實設機車停車位269部						
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定自行車停車位91部+自設自行車停車位0部=實設自行車停車位91部 法定裝卸停車位0部+自設裝卸停車位1部=實設裝卸停車位1部						

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準。



圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

圖11-1　一層平面圖（景觀圖）



圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

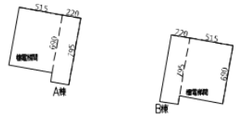
圖11-2 二層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

圖11-3　三~十五層平面圖

屋突層樓地板面積:(A.B.C.D棟)
53.03+53.03+63.55+62.76=232.37㎡
232.37≦ 1859.33X12.5%=232.42㎡...ok!



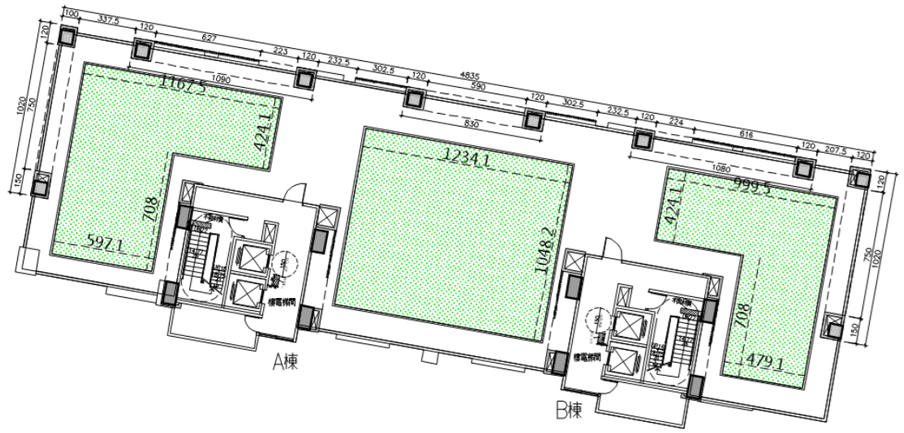
屋突層尺寸標示

屋頂平台面積 :
A+B: 582.26㎡

C: 465.52㎡
D:467.59㎡

應綠化面積檢討:
A+B: 11.175x4.24+5.47x7.08+12.34x10.48
+9.995x4.24+4.79x7.08=291.72㎡
291.72㎡ >582.26/2=291.13㎡ ...OK!

C: 9.045x10.445+5.695x7.1+7.6x12.895=232.91㎡
232.91 ㎡ >465.52/2=232.76㎡...OK!
D:8.09x13.35+6.7x11.75+9.15x5.15=233.85㎡
233.85㎡ >467.59/2=233.8㎡

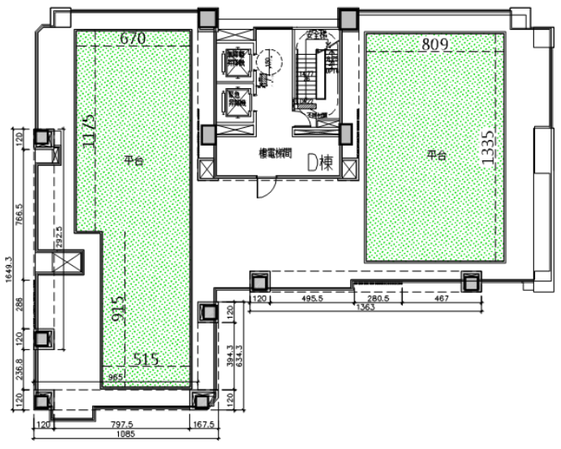


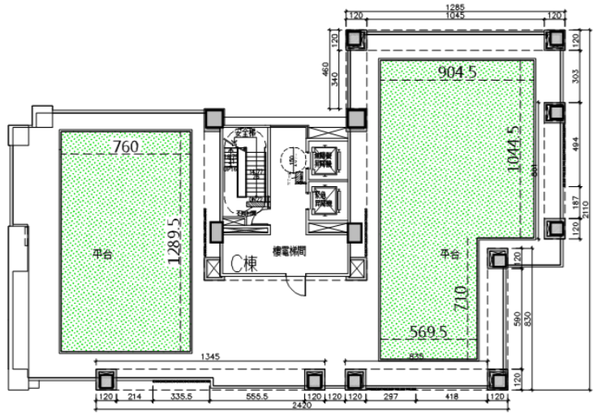
依據技術規則第一條第10款
突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。

屋突層水平投影面積 :
A: (15.76+13.02)x2=57.56㎡
B: (15.76+13.02)x2=57.56㎡
C: 25.06+24.18+19.3+18.78=87.32㎡
D:19.48+18.78+30.48+21.54=90.28㎡
合計= 57.56+57.56+87.32+90.28=292.72㎡

水平投影總檢討
屋突層面積: 292.72
屋脊裝飾水平:
10.2x1+(10.9+8.3+10.8+10.2+3.4+12.85+8.01
+8.3+8.35+13.45+13.63+6.34+9.65+12.93)x1.2=174.73㎡

292.72+174.73=467.45㎡
合計=467.45㎡ < 1859.69x30%=557.91㎡ ...OK!

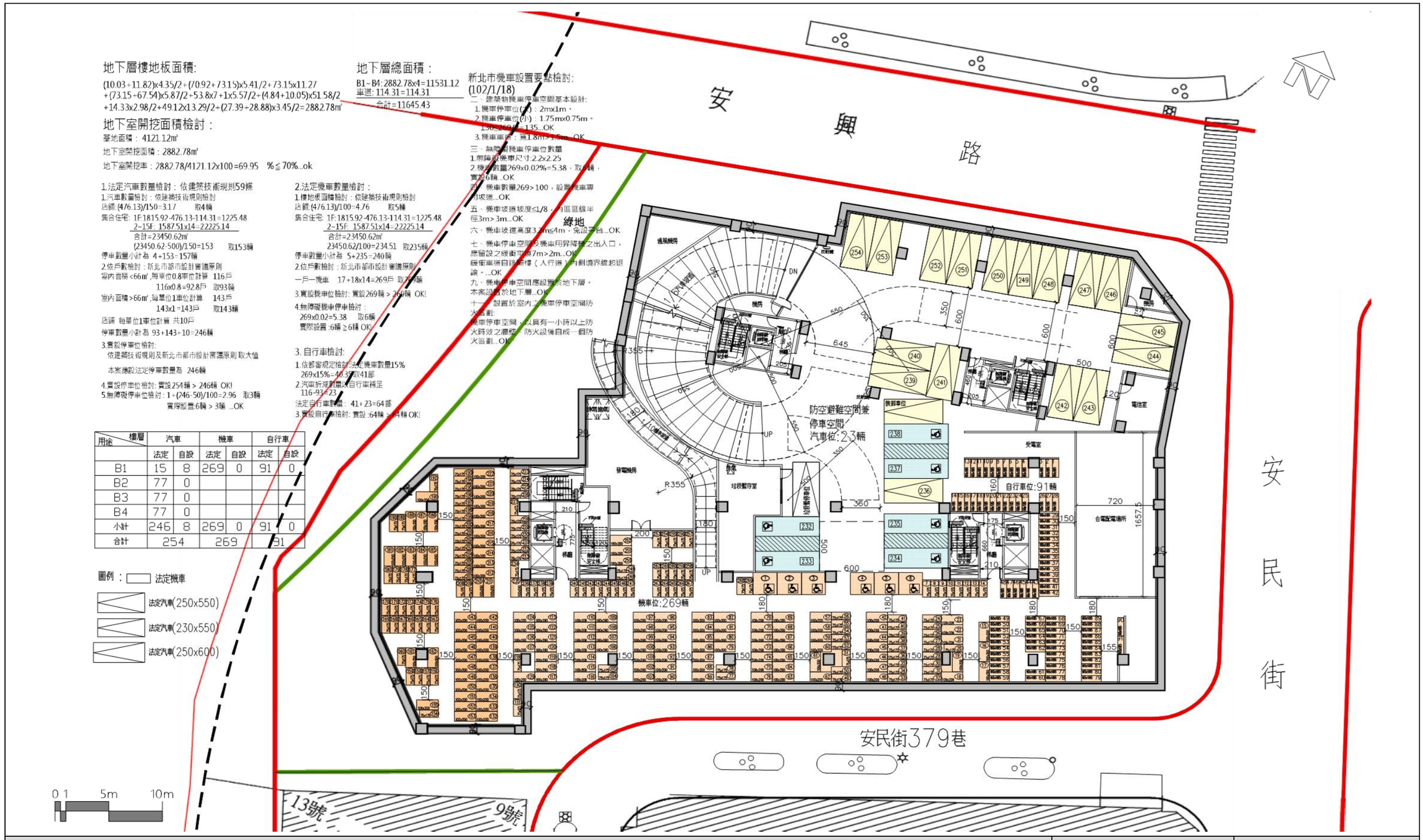




0 1 5m 10m

圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

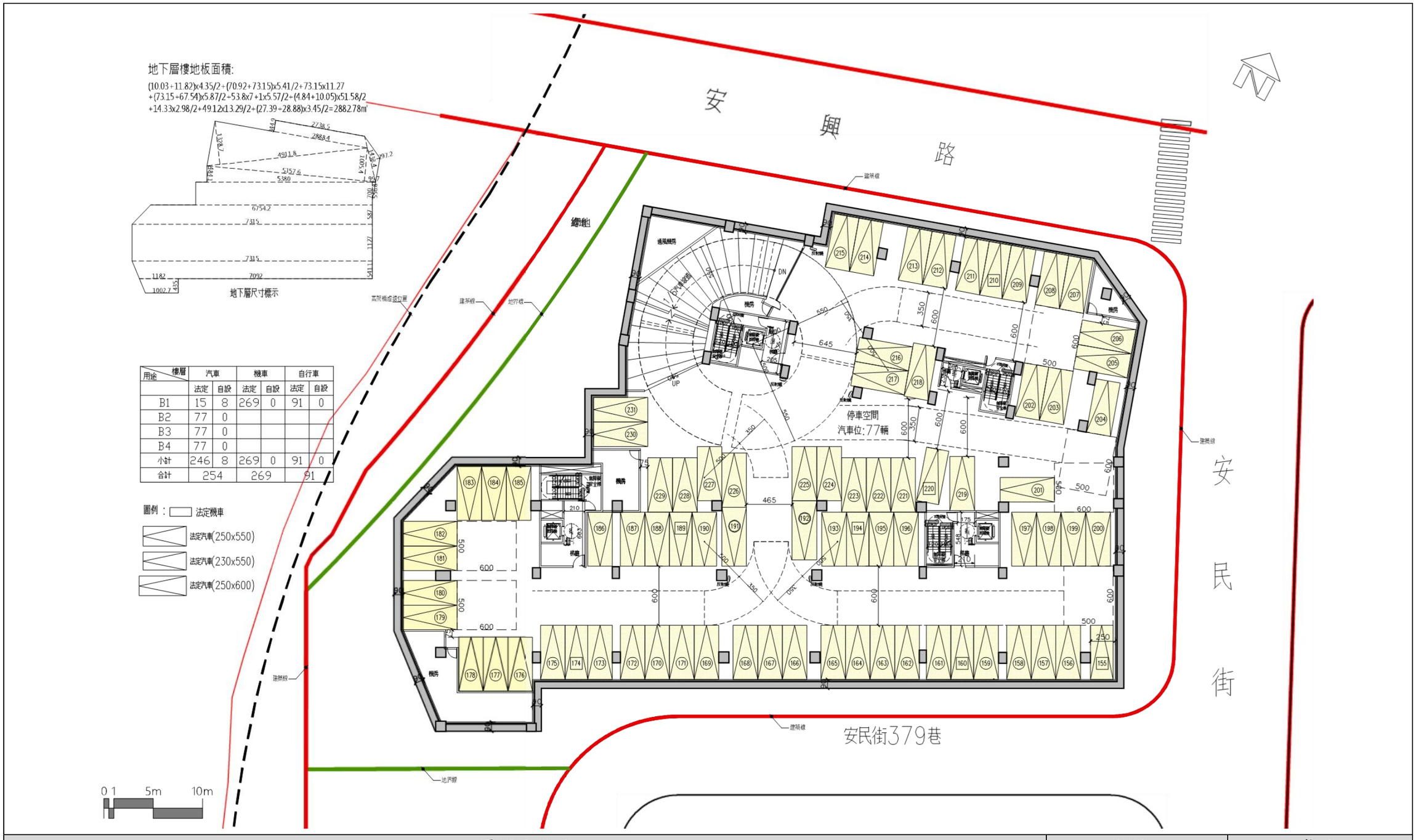
圖11-4 屋突層平面圖



用途＼樓層	汽車		機車		自行車	
	法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1	15	8	269	0	91	0
B2	77	0				
B3	77	0				
B4	77	0				
小計	246	8	269	0	91	0
合計	254		269		91	

圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

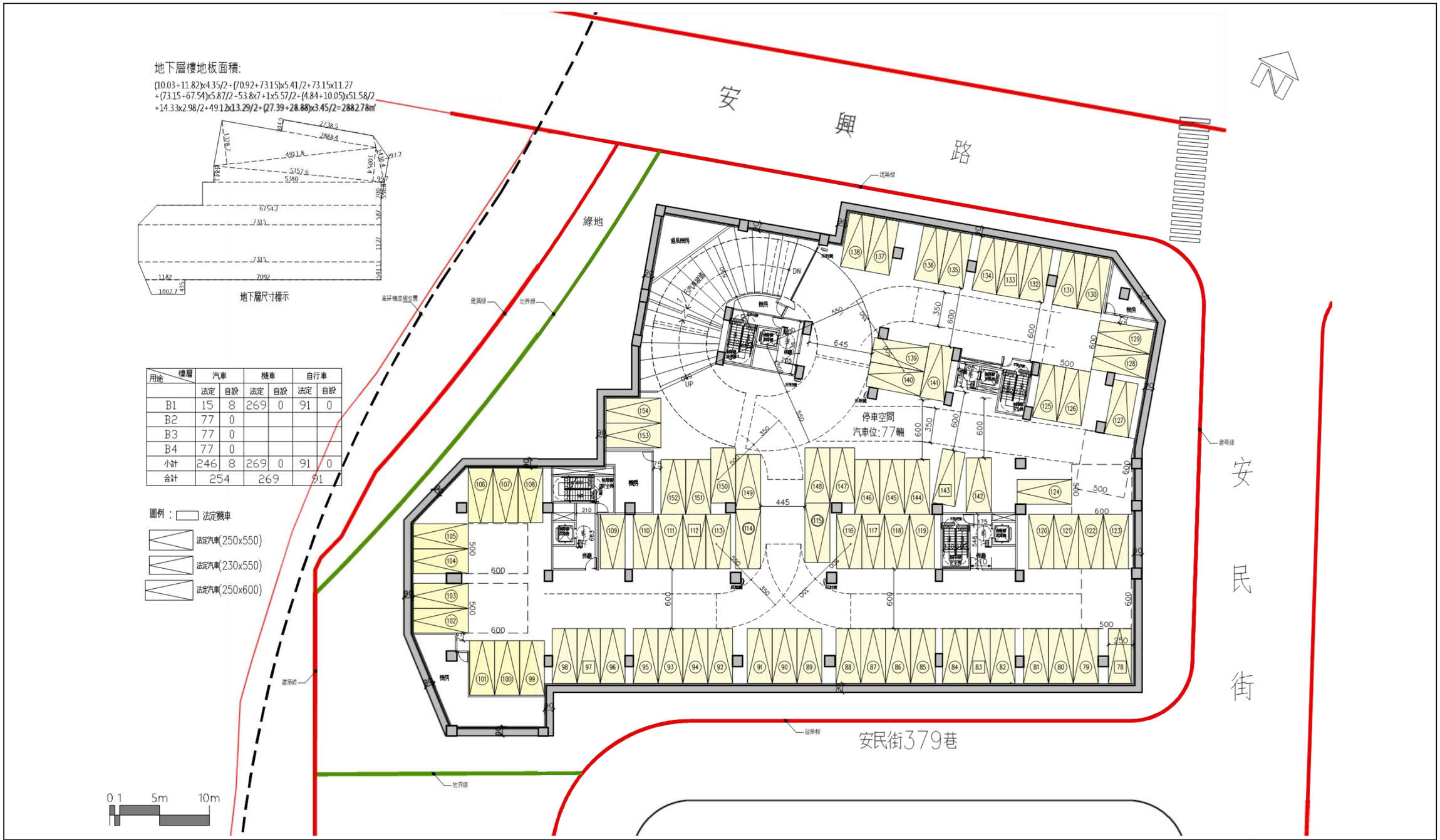
圖11-5 地下一層平面圖



用途＼樓層	汽車		機車		自行車	
	法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1	15	8	269	0	91	0
B2	77	0				
B3	77	0				
B4	77	0				
小計	246	8	269	0	91	0
合計	254		269		91	

圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

圖11-6　地下二層平面圖

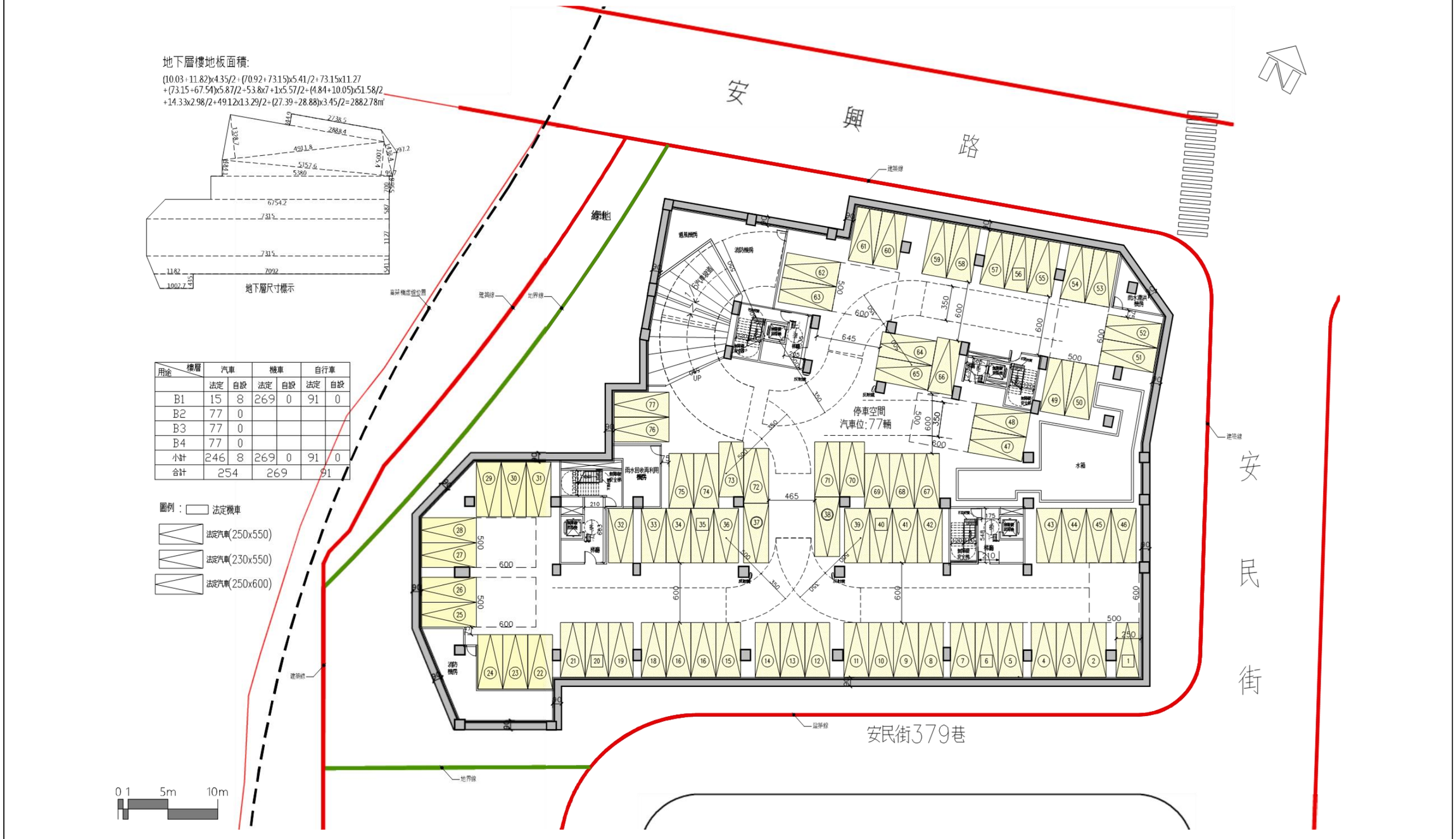


用途 \ 樓層	汽車		機車		自行車	
	法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1	15	8	269	0	91	0
B2	77	0				
B3	77	0				
B4	77	0				
小計	246	8	269	0	91	0
合計	254		269		91	

圖例：法定機車
法定汽車(250x550)
法定汽車(230x550)
法定汽車(250x600)

圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

圖11-7　地下三層平面圖



用途 \ 樓層	汽車		機車		自行車	
	法定	自設	法定	自設	法定	自設
B1	15	8	269	0	91	0
B2	77	0				
B3	77	0				
B4	77	0				
小計	246	8	269	0	91	0
合計	254		269		91	

圖例及說明	比例尺	指北
	1/400	N

圖11-8　地下四層平面圖



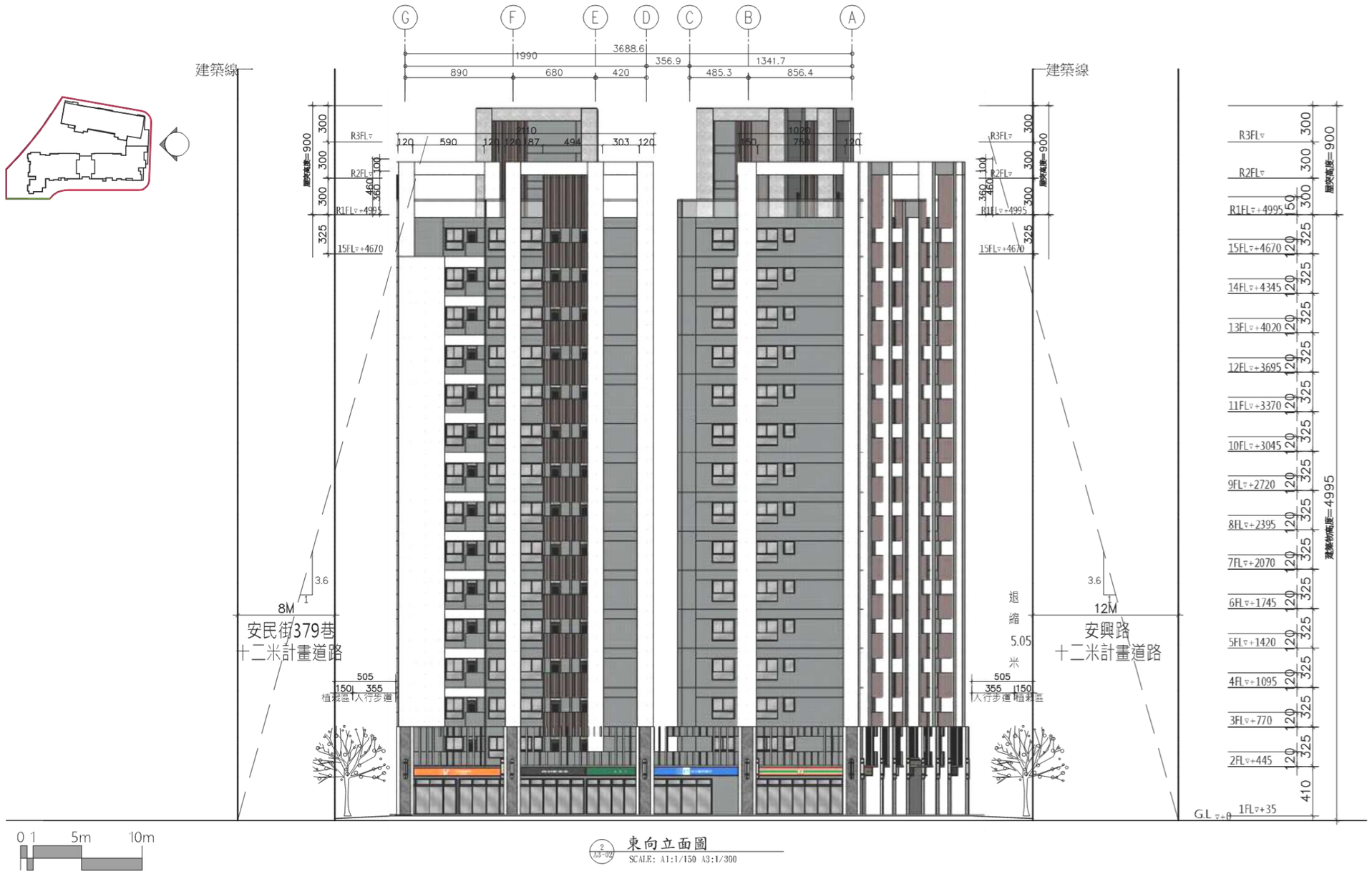
圖例及說明	比例尺
	1/300

圖11-9　南向立面圖



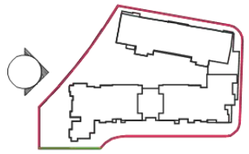
圖例及說明	比例尺
	1/300

圖11-10　北向立面圖



圖例及說明	比例尺
	1/300

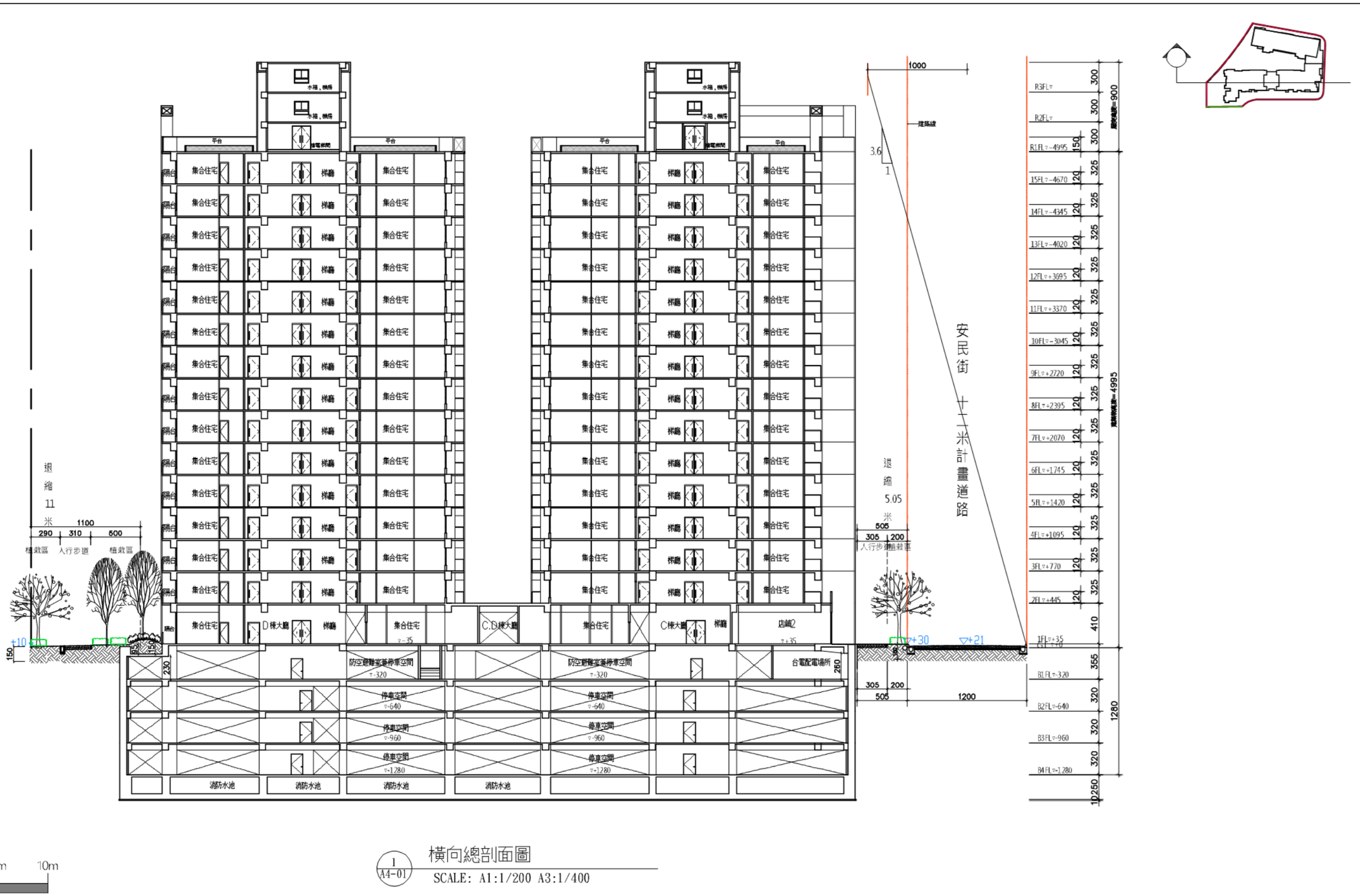
圖11-11　東向立面圖





圖例及說明	比例尺
	1/300

圖11-12　西向立面圖

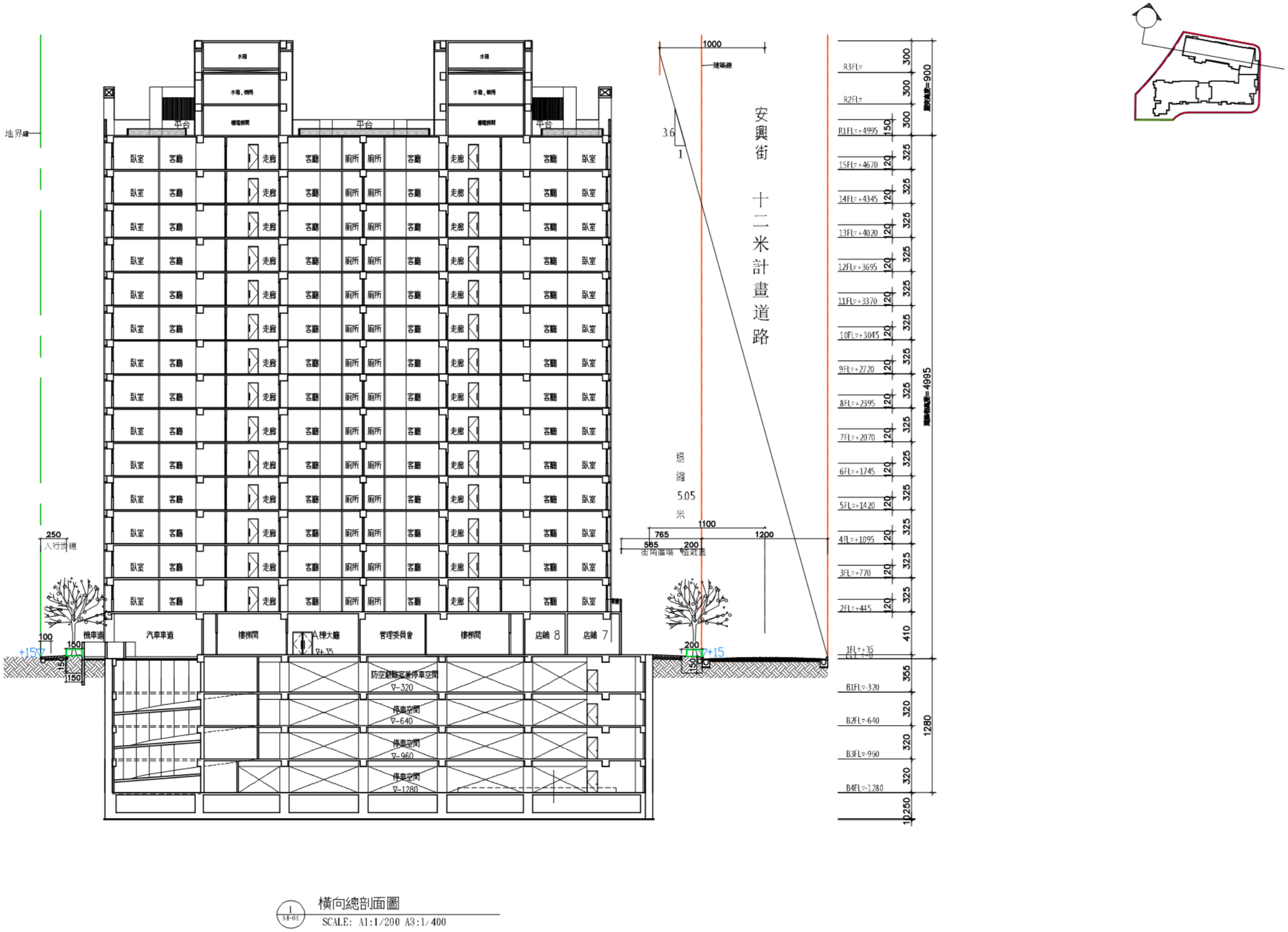


0 1 5m 10m

1
A4-01
橫向總剖面圖
SCALE: A1:1/200 A3:1/400

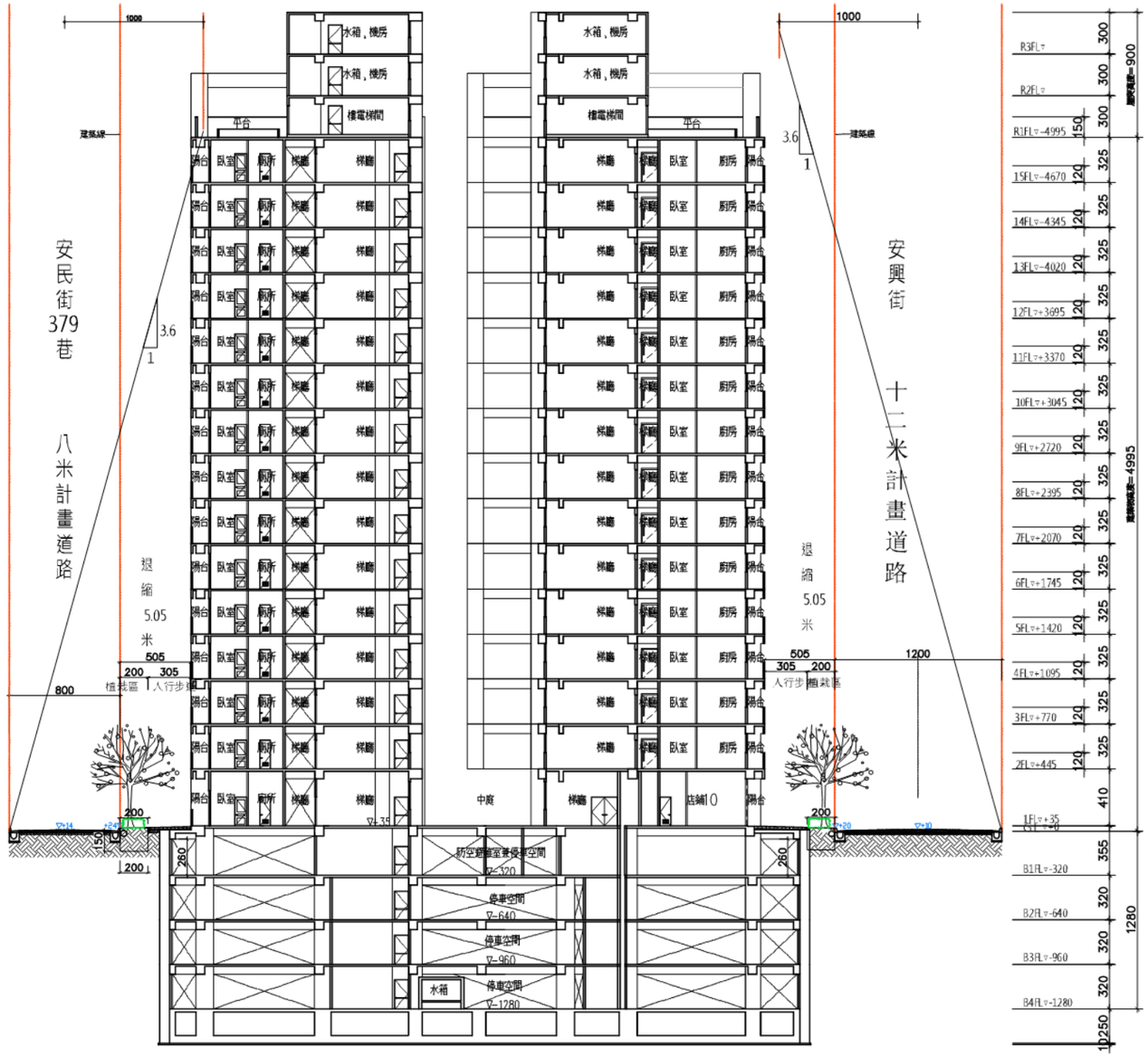
圖例及說明	比例尺
	1/400

圖11-13　橫向剖面圖一



圖例及說明	比例尺
	1/400

圖11-14　橫向剖面圖二



0 1 5m 10m

1 A4-02 縱向總剖面圖

SCALE: A1:1/200 A3:1/400

圖例及說明	比例尺
	1/400

圖11-15　縱向剖面圖

拾貳、都市設計或景觀計畫

一、建築計畫

（一）設計說明內容、設計目標、構想：

1.開發內容

(1)坐落地號: 新北市新店區安和段144 等6 筆地號

(2)使用分區：第三種住宅區(50%，280%)

(3)基地面積:4121.12 ㎡

建築面積:1859.33 ㎡（45.12%）

設計容積:19574.05 ㎡（474.97%）

(4)規劃戶數: 店面10 戶/住宅戶259 戶

(5)主要構造: 地下4 層/地上15 層，RC 造集合住宅

(6)汽車停車數量:254 輛

機車停車數量:269 輛/自行車數量:91 輛

2.設計目標及構想

(1)都市景觀豐富再造：

本案之建築造型量體及景觀綠地等外部設計，均為豐富都市景觀的一部分，以創造多層次豐富的都市景觀，重新塑造具有地標性的外觀，宛如藝術品般融入新生命並提升生活動力。

(2)都市空間和諧建立：

本基地臨接安民街12M 計劃道路，因應當地快速發展繁榮周邊聯外的交通網日趨便捷、人車流量日益增加之所需，故留設環狀人行步道、人車分道，避免其互相干擾致影響人車之安全性，將可為基地與周邊環境創造一個安全、舒適、流暢的空間關係，形塑和諧舒適的都市環境。

(3)地區意象及都市紋理建立：

本案基地為老舊社區，除不堪使用外亦是高氯離子建築物，影響公共安全及都市觀瞻。唯有透過重新規劃設計來還原本區昔日風采，進而改善實質生活品質、美化都市環境，方得促進統地區空間再造以及都市的進步與再生。

（二）建築物造型及量體計畫

1.基地配置

基地北向臨 12M 安興路，東側臨 12M 安民街，南臨 8M 安民街 379 巷，依都市更新申請 4M 以上退縮獎勵，三面臨路皆退縮 5.05 人行道，西側未開闢道路退縮為 10M 獎勵並規劃植栽。

2.動線與機能分區

本案規劃於東側及北向設置店鋪另北向為管委會空間及 入口大廳，住宅空間使用南向次要道路及北向垂直動線 2~15 層住宅空間，地下停車空間則為北側 12M 安興路進入至地下各層。

3.量體規劃

本案基地三臨北側 12M 計畫道路安興 路、東臨 12M 計畫道路安民街及南向 8M 計畫道路安民街379 巷，未來規劃 4 棟（A、B、C、D）集合住宅建築。

一樓規劃店鋪與社區管委會空間和入口大廳，二樓以上規劃為多戶住宅，地下室為停車空間、防空避難室間停車空 間、設備空間。

4.樓層空間用途

(1)一層:G3店鋪、H-2集合住宅、入口大廳及管委會空間。

(2)二～十五層:H-2集合住宅。

(3)屋突層 : 設備空間、電梯機房。

(4)地下一層 : 防空避難室間停車空間、設備空間。

(5)地下二 ~ 四層 : 停車空間、設備空間。

（三）建築物外牆材質及色彩計畫

1.立面造型設計

造型風格採現代主義形式，呼應周圍環境建築語彙，並簡化線條、細部語彙與框架細部，以展現建築物本身之深度量體美。利用都市尺度與退縮關係來創造天際線的變化，使建築物本身的現代特質融合與周遭質樸環境之中，開窗與量體成秩序比例關係，配合柱與梁帶關係變化，建構出建築主體的量體形式，並利用開放空間人行步道退縮減低了周遭建築物的壓迫感，將提供更具人性化的生活品質。屋頂部分以簡潔的現代造型框架俐落的表達出建築物的主從關係。

2.色彩設計

建築立面的色彩選擇以能與周圍建築物顏色相互融合之暖色色系為主，以增加建築物洗鍊的質感，讓整體量體能呈現出現在框架之美與精緻的現代氣息。並選用近似淺灰色系的天然石材。除達到呼應鄰近建築物表情之目的，亦表現高層建築系統化的規律性，且可增加社區的安定感。另外為達到環保目的，開窗及扶手欄杆為 Low-E 清玻璃。

3.材質設計

材質計畫上，重視以細部收頭，讓不同材質如石材、玻璃、窗台介面的石材等主要建材各顯其本質外，其中介面轉換慎密，提升整體建築品質創 造高品質的住宅風格。亦表現高層建築系統化的規律性，且可增加社區的安定感，另外為達省能環保目的，開窗及扶手欄杆均為 Low-E 清玻璃。

（四）建築物照明計畫

1.設計說明

透過遠、中、近的不同距離來看建築物，也從都市尺度、街道尺度與人的尺度規劃建 築物的燈光，展現建築物夜間之深度量體美。

2.分時分段控制計畫

為達到節能照明之目的，使用 LED 為主要照明光源，亦運用分時分段的燈控制計畫配合。

（五）車行及人行動線計畫（ 外部空間 ）

1.人行動線

(1)基地東側及北向為12m 計畫道路，依都市更新開放空間獎勵退縮規定退縮5.05m 建築，外側規劃2m 人行並搭配綠化及豐富的植栽，搭配多層次綠化及豐富的植栽，與店鋪出入口相連，形成寧靜而安全的休憩步道。

(2)基地南側為8m 計畫道路，依都市更新開放空間規定退縮5.05m 建築，外側規劃2m 人行並 搭配綠化及豐富的植栽，與住宅出入口相連，形成寧靜而安全的休憩步道。

2.車行動線

車道出入口設置於基地北向12m 主要道路後連接市區非主要幹道，並搭配警示設施警惕人行及車輛 達到安全無虞。

3.人車分道

於基地北向12m 計畫道路側設置住宅獨立出入口，配合多層次的空間退縮以及豐富的植栽計畫與街道家具，由外部依次連結景觀空間、住宅管委會空間出入口、大廳、梯廳，創造寧靜而安全的宜居環境。

（六）汽機車停車與動線計畫（ 建築物內部 ）

1.法定汽車數量檢討 : 依都市設計審議原則

(1)室內面積 < 66 ㎡ , 每單位 0.8 車位計算

116 戶 ,116x0.8=92.80 戶 取 93 輛

室內面積 > 66 ㎡ , 每單位 1 車位計算

143 戶 ,143x1=1143 戶 取 143 輛

(2)店鋪 依戶數檢討 : 10 戶 , 取 10 輛

(3)法定汽車共計 : 93+143+10=246 輛 , 實設 254 輛 ≧ 246 輛 ...OK

2.法定機車數輛檢討 : 依都市設計審議原則

(1)依戶數檢討 : 269 戶 (一戶一機車)

(2)法定機車共計 : 取 269 輛 , 本案實設 269 輛 ≧ 269 輛 ...OK

3.法定自行車檢討 : 依都市設計審議原則

(1) 法定機車數量 : 269 戶 /4=67.25 取 68 輛

(2) 汽車折減數量以自行車補足 : 116-93=23 輛

(3) 法定自行車共計 : 68+23=91 輛 , 實設 91 輛 ≧ 91 輛 ...OK

（七）無障礙空間設施系統圖

1.人行步道系統

本案建築配置退縮5.05m(退縮獎勵人行道)予以串連，使行人徒步動線不間斷，並對於街道設施予以無障礙規劃設計，使動線順暢。街道轉角處予以綠化 處理，使整體動線與植栽結合，塑造優雅行走環境，並利用鋪面與車道作為區隔，讓人車分道系統更為明確。

2.依據無障礙規範檢討

(1)室外引導通路 : 建築物主要出入口至建築線間設有引導通路，通路寬度130公分以上。

(2)鋪面設計:地面層鋪面採順平設計，並使用防滑材料，以利人行及救災逃生使用。

(3)依據無障礙規範規定檢討及辦理，

（八）垃圾暫停車位及裝卸車位

1.本案規劃地下1層至地下5層為停車空間，地下1~2層為機車停車格。

2.在裝卸車與垃圾車位共用管理計畫方面，本案取得使用執照後將由管委會統一進行時段管理，原則上，規劃晚間 9 點進行垃圾清運，避開裝卸車位使用時段。此外，地下停車場出入口至停車空間淨高度為 3.28 公尺，符合垃圾車進出需求。

3.本基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。並註明:「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交 通」。

（九）廣告招牌形式

本案建築色彩計畫依照規定檢討 ,依招牌廣告及樹立管理辦法規定辦理。

本案招牌廣告採正面式,正面式招牌廣告下端距地面淨高不得小於3公尺。

本案淨高 3.4 公尺 .. 符合規定

（十）消防救災計畫核準圖

本案消防及防火避難設施，依建築技術規則， 劃設消防車輛救災活動空間指導，消防及其施行細則等相關規定辦理。

1. 本案供消防車輛通行之道路皆保持 4 公尺 以上淨寬，4.5 公尺以上淨高。
2. 本案於道路轉彎處皆預留行駛空間。
3. 本案臨道路側外牆開口水平距離 11M 範圍內皆規劃 8*20M 雲梯消防車救災活動空間。
4. 本案消防車輛救災動線與人行道路皆順平處理(基地與人行道於領取使照前完成順平處理，坡度 <5%)。
5. 本案設計消防救災活動空間皆為硬鋪面，可承重 50*1.5=75 噸荷重。
6. 依建築技術規則第106條緊急用昇降機之設置標準: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1500 ㎡以下者，至少應設置一座：超過1500㎡時，每達3000㎡增設一座。

   檢討:本案依規定設置緊急升降機四座 ...ok!
7. 依建築技術規則第 108 條 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊 急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各 層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

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

   檢討 : 本案窗戶寬度皆大於 75cm，高度皆大於 120cm...OK

二、景觀計畫

（一）全區景觀配置圖暨圍牆、綠籬與欄杆

本案於都市更新退縮人行步道計畫中，順應都市之紋理，將都市路網、行人廣場 與建築物本體共構為具有生態、永續及文化價值的三贏都市空間。

1. 無私的空間—繁榮與共的都市有機體

本案致力於創造與市民共築、共享的都市空間，其具備生活、商業活 動、娛樂及休憩等多元機能，打造景觀優美、綠意盎然舒適的城市街 區，培養出一個新感性，與居民共同成長市民活動場所。

2. 綠色走廊—漫遊城市的林蔭步道

以『打造綠意盎然的林蔭大道』為主軸，由街廓、轉角設計中展現整 體空間之延續性。社區公共空間配合室內空間機能的延伸及建築造 型，簡潔俐落的線條構成，創造協調及舒適的活動空間。

新北市都市設計審議原則檢討

(1)住宅或在管理上有明定範圍需求之建築，應儘量以綠籬規劃。

(2)西側未開闢道路申請都更退縮獎勵範圍之附近地面層規劃住宅。

(3)在安全考量下，請放寬使得設置圍牆，符合以下規範 透空設計，高度不超過 1.2M，牆面鏤空率需達 70% 以上，牆基高 度不得高於 20cm。

（二）屋頂平台景觀配置圖

本案於都市更新規劃，考量住戶未來無增加維修及維護的費用下屋頂平台規劃灌木綠化。

灌木覆土深度為 60 公分。

（三）綠化及綠覆率檢討

法定空地綠化面積檢討，依都市計畫法新北市施行細則規定檢討如下：

1. 基地面積 :4121.12 ㎡
2. 實設建築面積 :1859.33 ㎡
3. 無遮簷人行道 (無獎勵): 206.23 ㎡
4. 車道面積 :170.16 ㎡
5. 不可綠化面積 :170.16+192.00=362.16 ㎡
6. 應綠化面積 :(4121.12-1859.33-362.16)/2=949.82 ㎡
7. 本案綠化面積為 765.71+185.36=951.07 > 949.82 ...OK!

灌木面積計算

杜鵑面積 =367.75 ㎡　　仙丹面積 =141.76 ㎡

鵝掌藤面積 =98.46 ㎡　　以上合計 =765.71 ㎡

地被面積計算

地被 =185.36 ㎡

第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，

灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應 再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、 穴深不得小於 1.5 公尺

喬木數量檢討 :949.82/36=26.38 取 27 株

本案喬木數量為 41 株 > 27 株 ....OK!

綠覆率計算檢討，依新北市都市設計審議原則檢討：

綠覆率 = 綠覆面積 / 實設空地面積 *100%

1.基地面積 :4121.12 ㎡

2.實設建築面積 :1859.33 ㎡

3.實際綠覆面積 :

喬木面積 =(25+15+1) 株 *20=820 ㎡

灌木面積 =765.71*1.5=1148.57 ㎡

地被面積 =185.36 ㎡

合計 =2153.93 ㎡

4.綠覆率檢討

2153.93/(4121.12-1859.33)*100%=95.25%

（四）景觀照明計畫及燈具配置圖

景觀開放空間的夜間照明主要以安全及氛圍營造為主，故周圍人行 道的照明配置上以景觀高燈及矮燈為主要照明，配合路燈提供行人安 全且不刺眼的舒適燈光；而社區內部的中庭公共空間則以低層次造型矮 燈照明、以局部重點雕塑物照明，營造溫馨的社區空間氛圍，展現夜 間景觀的空間層次。

（五）鋪面材質及街道家具配置圖

鋪面計畫 採用透水止滑地磚，而雨水回收池可用於地面景觀澆灌使用，使水不會流向基地道路。

（六）透保水計畫說明

1.鋪面計畫 本案採用單元型透水鋪面，底層依序為充分整平夯實自然土層及10cm 碎石級配，表層鋪設 3cm 粗砂整平後將細砂填縫，基層平均深度達60cm，有利於雨水滲透土地保留適當含水量。

2.基地透水檢討

實設透水面積 = 法定空地 *80% (法定建蔽率=50%)

基地面積 =4121.12 ㎡

法定建築面積 =4121.12*50%=2060.56 ㎡

法定空地面積 =4121.12*(1-50%)=2060.56 ㎡

實設透水面積 =2060.56*80%=1648.45 ㎡

3.設計透水面積檢討

綠化面積 : 951.07 ㎡ (詳綠化面積檢討)

透水鋪面面積 : 803.24 ㎡(基層深度 > 60CM)

設計透水面積 :951.07+803.24=1754.31 ㎡

4.設計透水面積 > 實設透水面積

1754.31 ㎡ > 1648.45 ㎡ OK!

（七）基地排水及高程系統圖

排水計畫：本案基地地面排水流至地下雨水回收池，並不會流向基地道路，而雨水回收池可用於地面景觀澆灌使用。

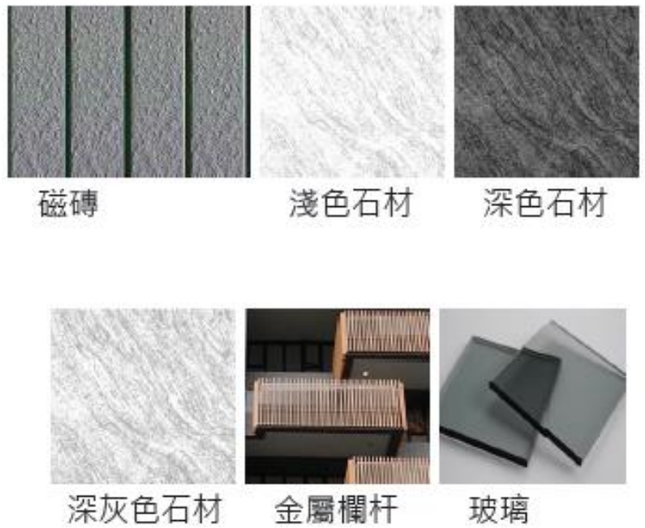




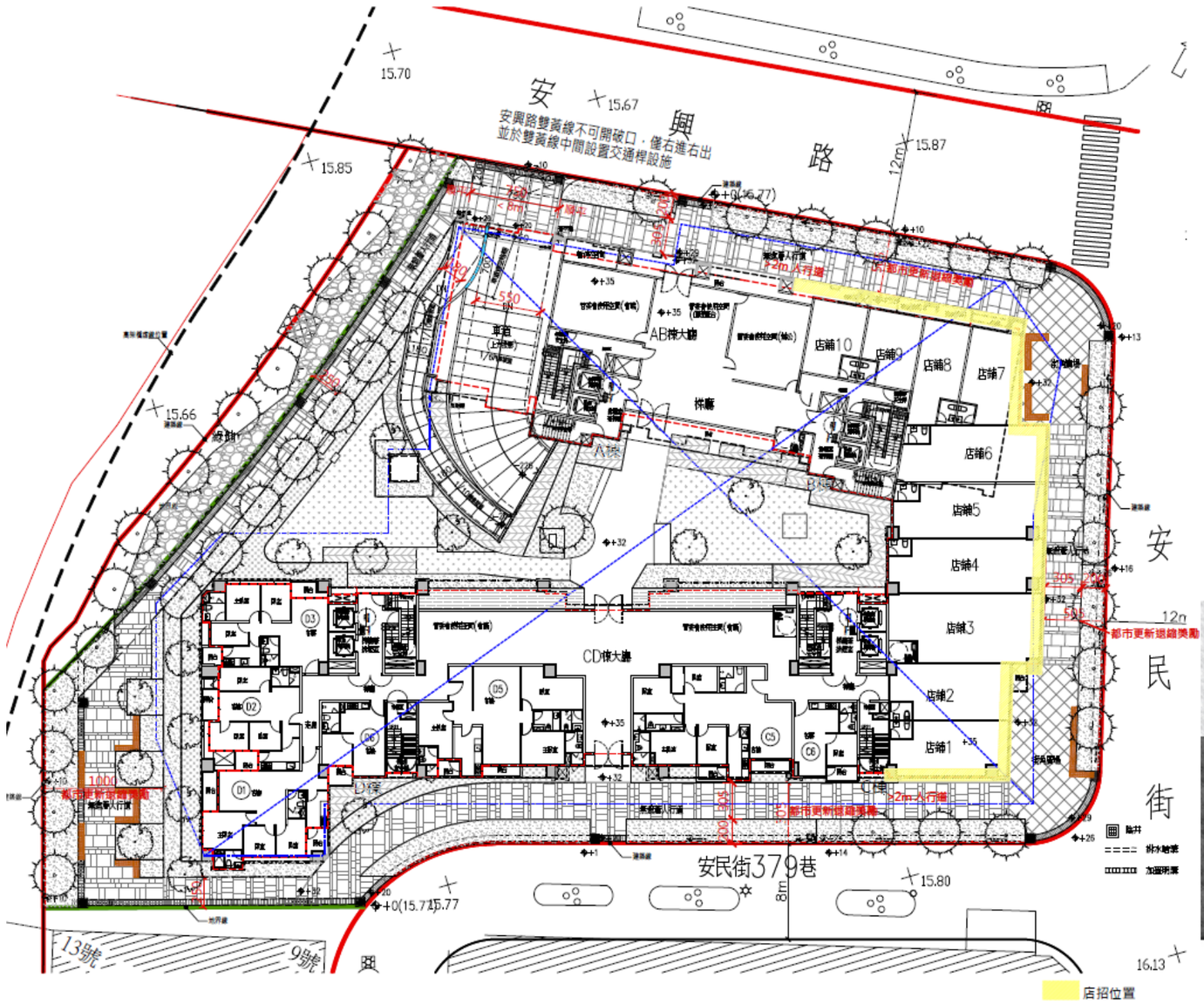
圖12-1　建築物造型、外牆材質及色彩計畫（一）

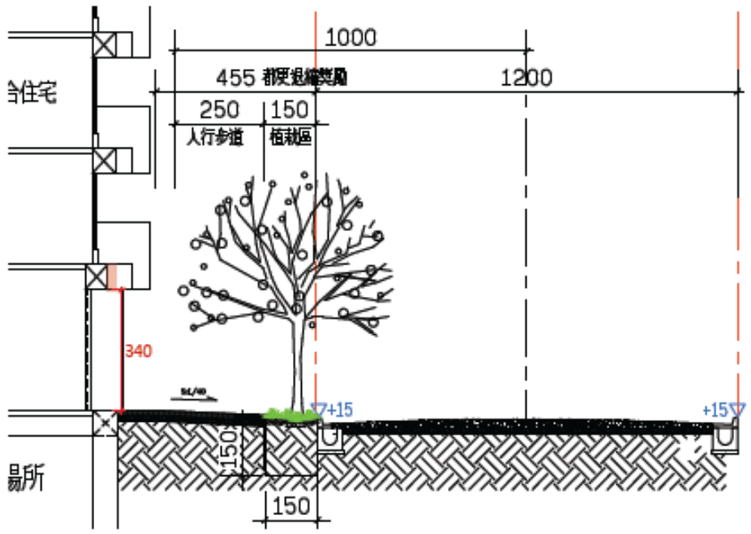






圖12-2　建築物造型、外牆材質及色彩計畫（二）





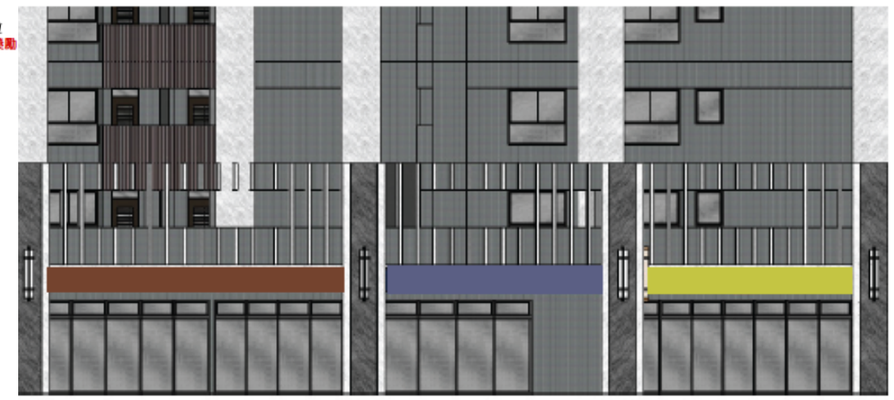


圖12-3　建築物造型、外牆材質及色彩計畫（三）

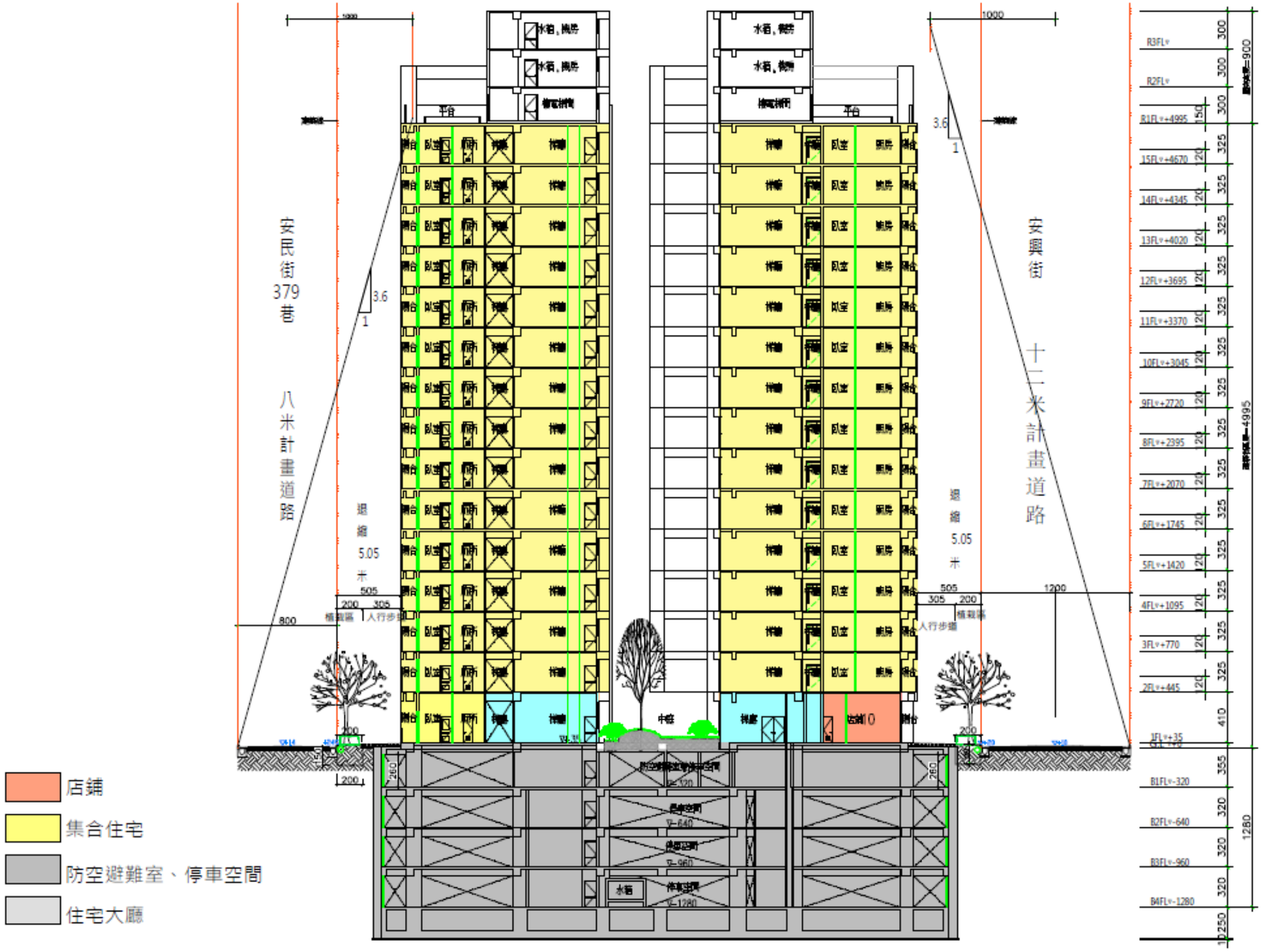


圖12-4　樓層配置示意圖



圖12-5　地面層車行及人行動線示意圖

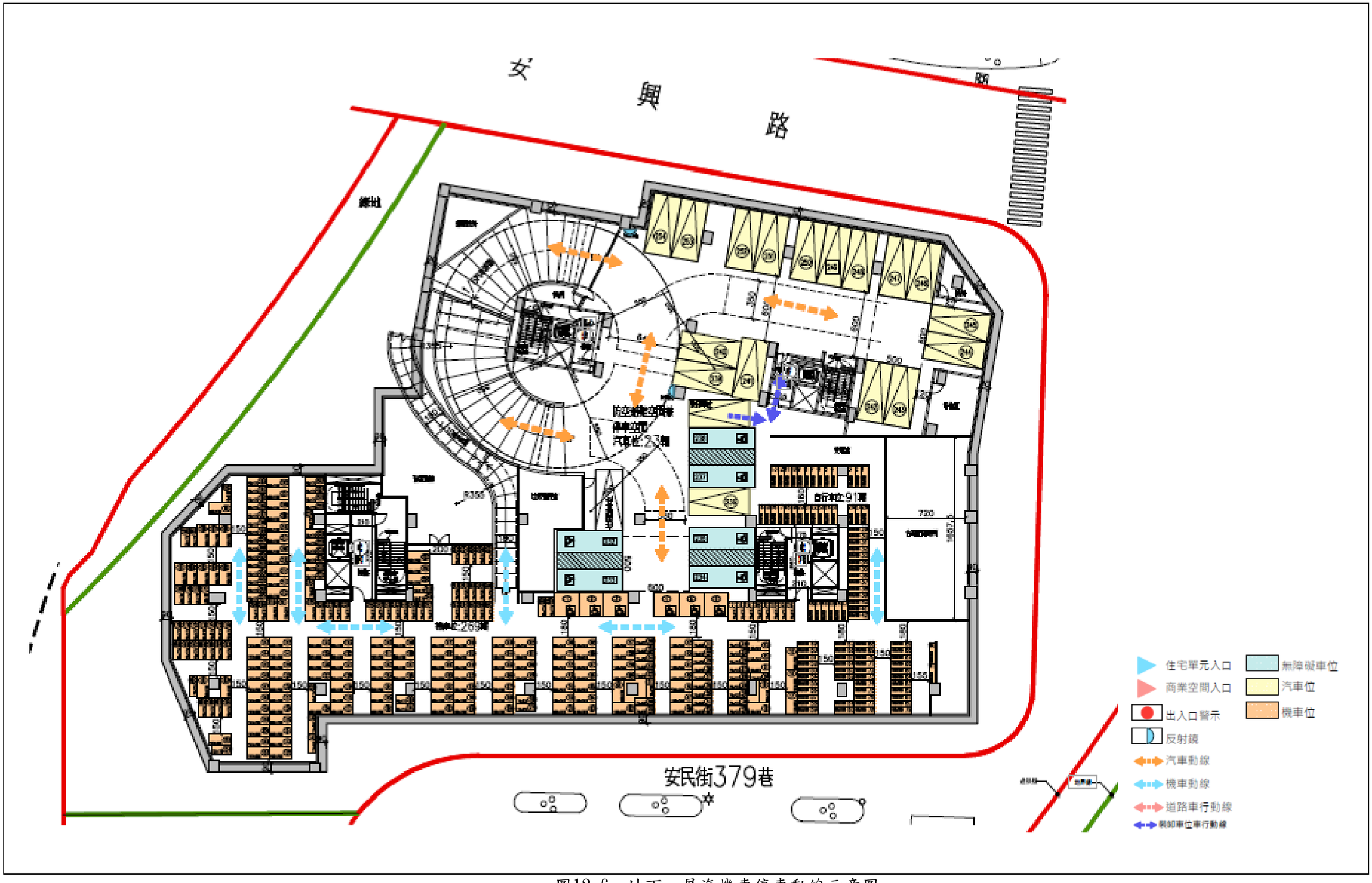


圖12-6　地下一層汽機車停車動線示意圖

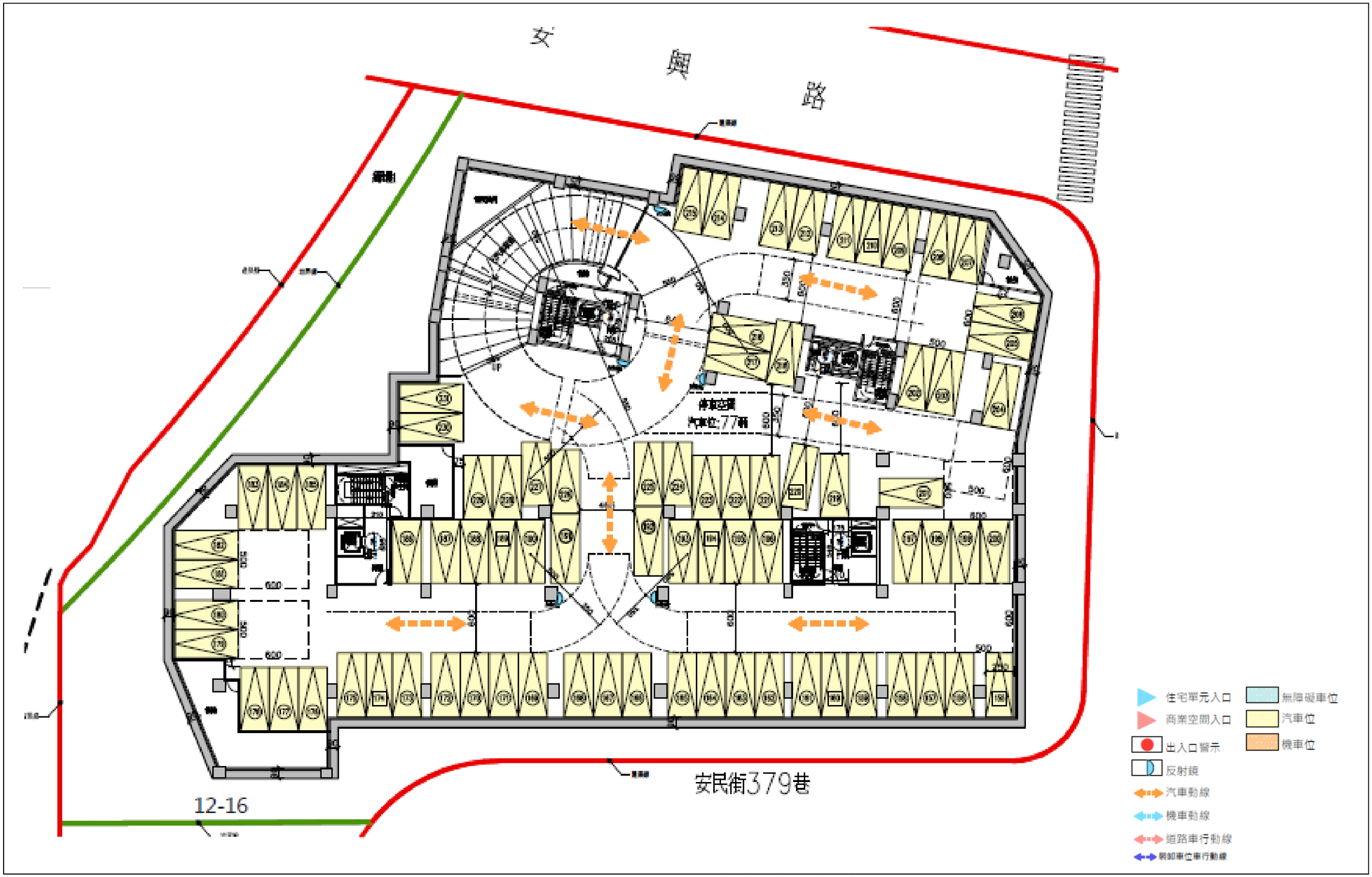


圖12-7　地下二層汽機車停車動線示意圖

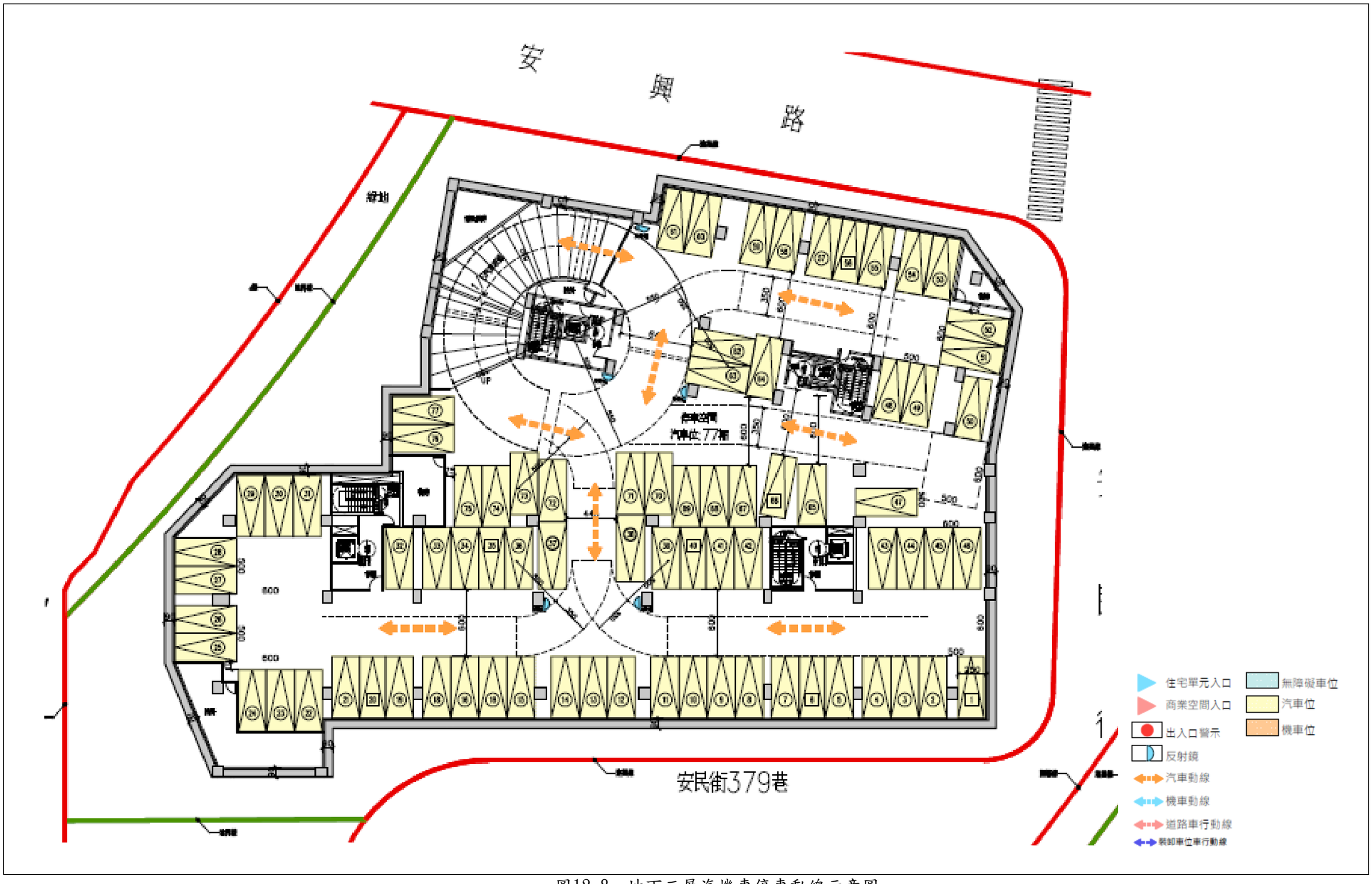


圖12-8　地下三層汽機車停車動線示意圖

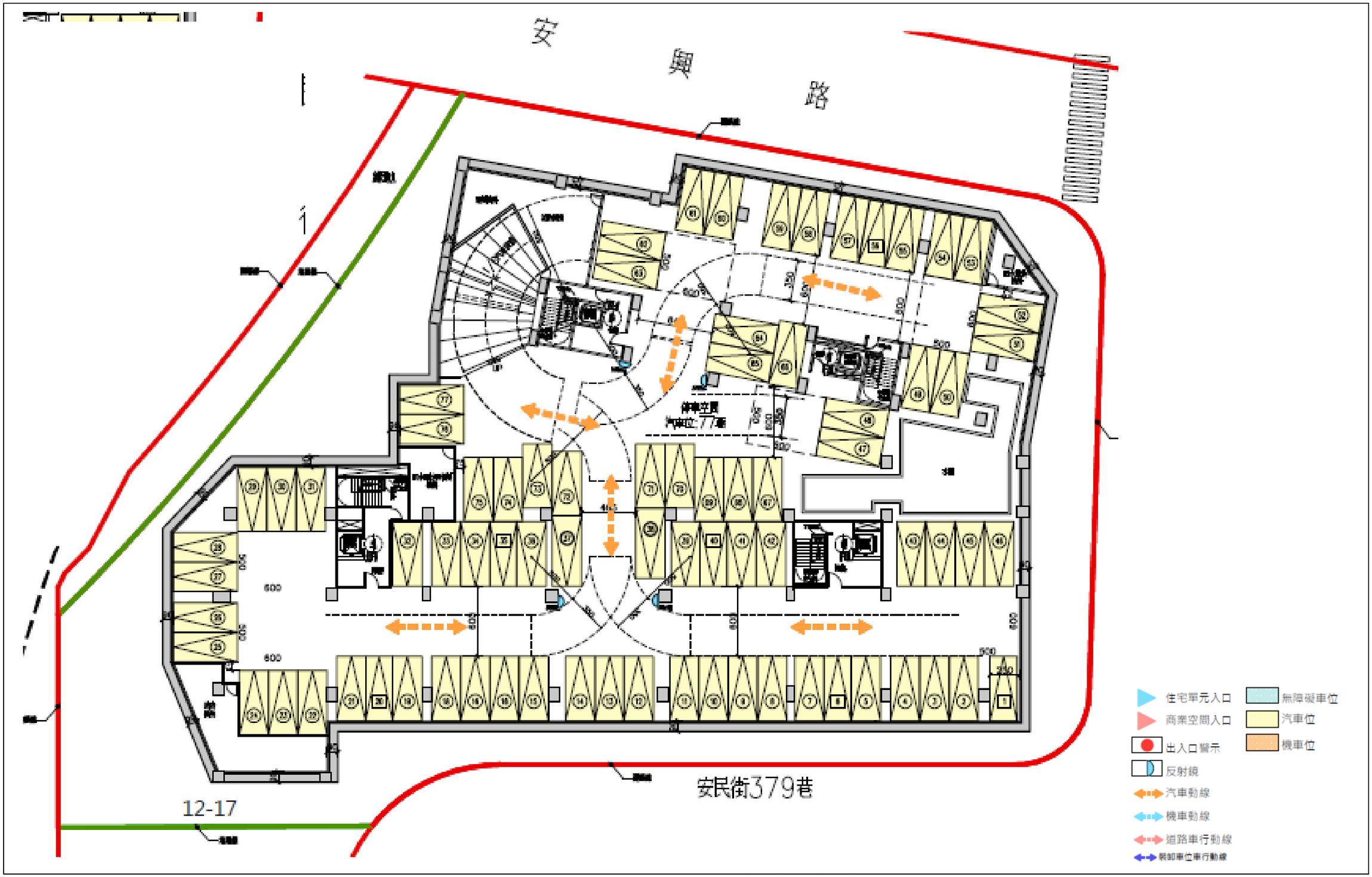


圖12-9　地下四層汽機車停車動線示意圖

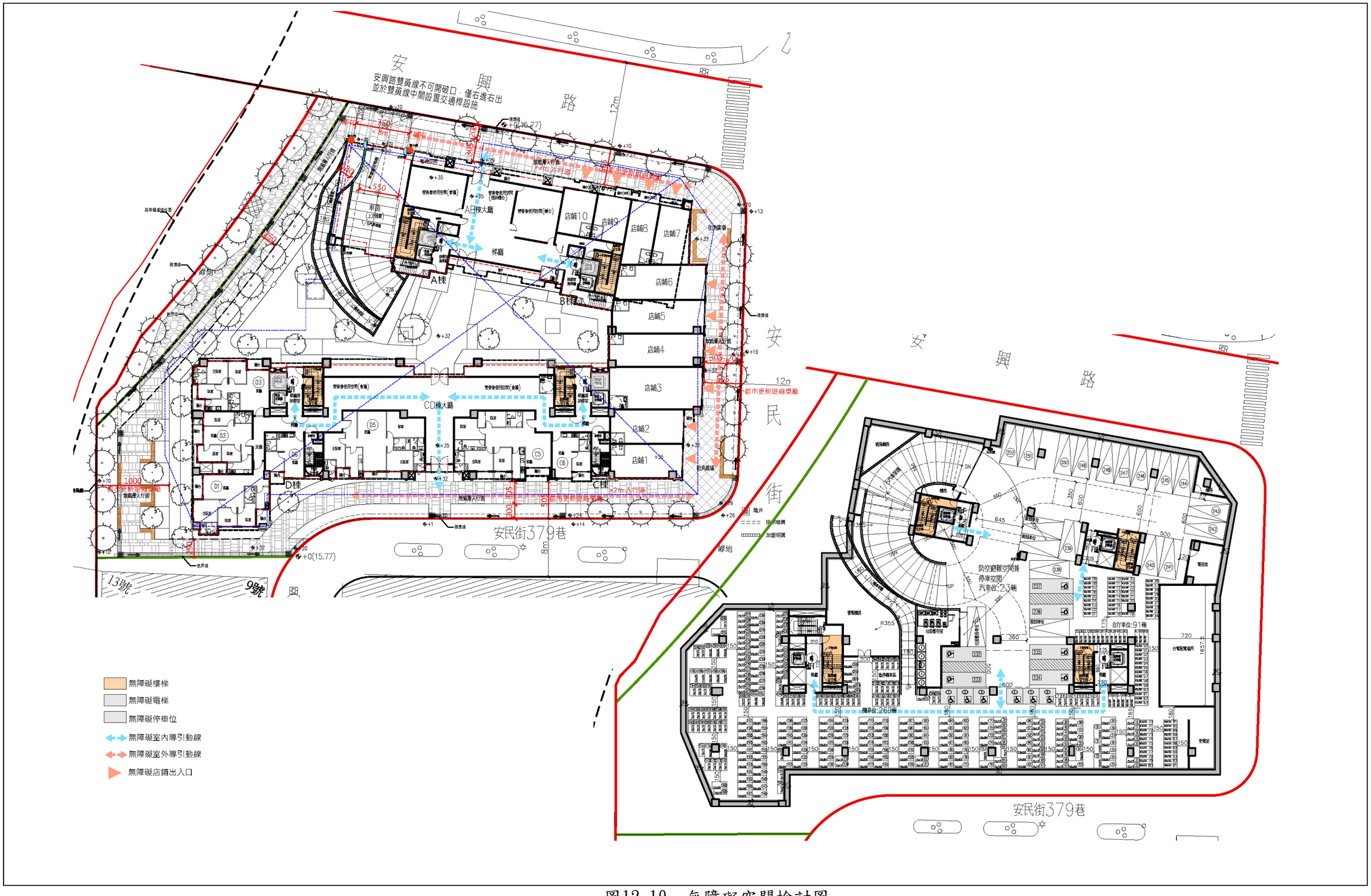


圖12-10　無障礙空間檢討圖

（二）建築計畫／防救災計畫核備文件

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：新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會
（負責人：王方古先生 電話：02-29159445）

設計人：大序建築師事務所　李逸仁建築師　（聯絡人：李岳鐘 電話：25933335#20）

建築物地點（地號或地址）：新北市新店區安和段144、145、146、146-1、146-2、146-3地號等6筆土地

建築物概要（樓高及用途）：樓高49.95m；用途為H2集合住宅、G3店鋪、管委會空間

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	建築物為15層，供消防車輛通行之通路，符合4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
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	本案新建建築三面臨路，而安興路及安民街為12M計畫道路另安民街379巷為8M計畫道路之緊急進口、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為8*20M
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	本案建築物為15層，救災活動空間規劃於寬8公尺、長20公尺。
(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	操作救災空間與建築物外牆開口水平距離在11公尺。
四、本案共計檢討圖說 6 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：　　單位主管：股長林建宏

12-27

本案為更新單元坐落於新北市新店區安和段 144、145、146、146-1、146-2、146-3 地號等 6 筆土地。

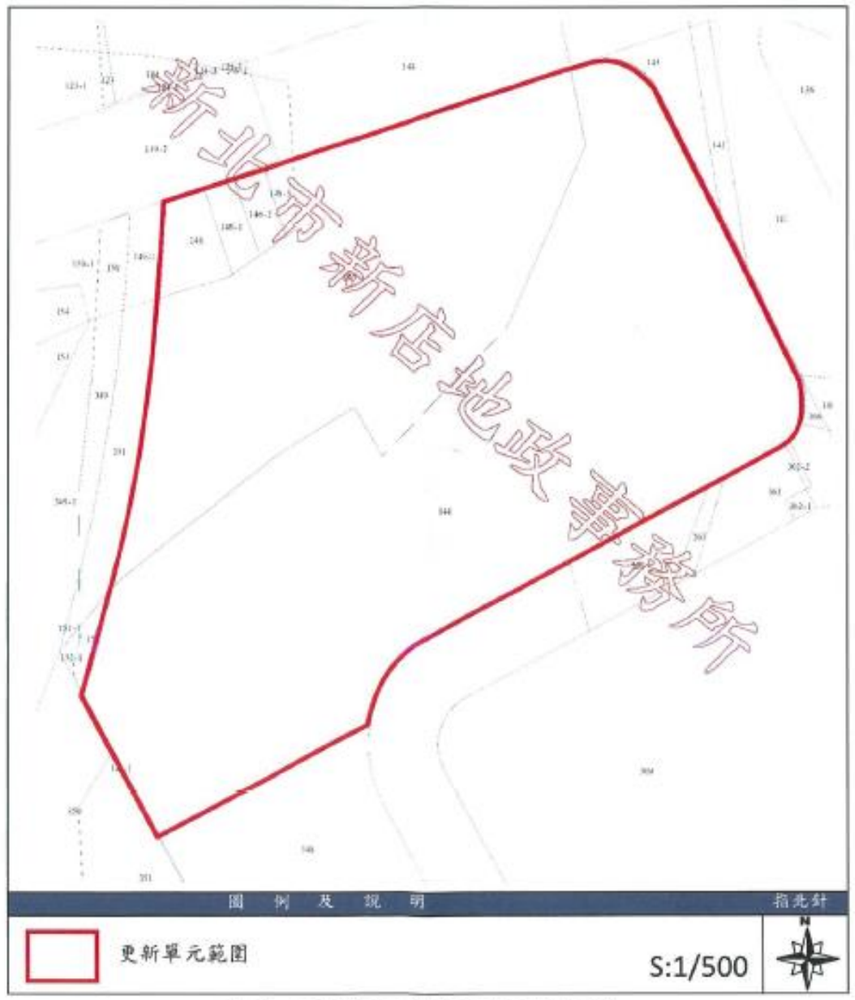


圖 7-1　更新單元區段劃分圖（擴大基地）

圖12-11　防災計畫（一）

（二）建築計畫／防救災計畫核備文件

本案消防及防火避難設施，依建築技術規則，劃設消防車輛救災活動空間指導，消防法及其施行細則等相關規定辦理。

1. 本案供消防車輛通行之道路皆保持 4 公尺以上淨寬，4.5 公尺以上淨高。
2. 本案於道路轉彎處皆預留行駛空間。
3. 本案臨道路側外牆開口水平距離 11M 範圍內皆規劃 8*20M 雲梯消防車救災活動空間。
4. 本案消防車輛救災動線與人行道路皆順平處理（基地與人行道於領取使照前完成順平處理，坡度＜5%）。
5. 本案設計消防救災活動空間皆為硬鋪面，可承重 50*1.5=75 噸荷重。

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

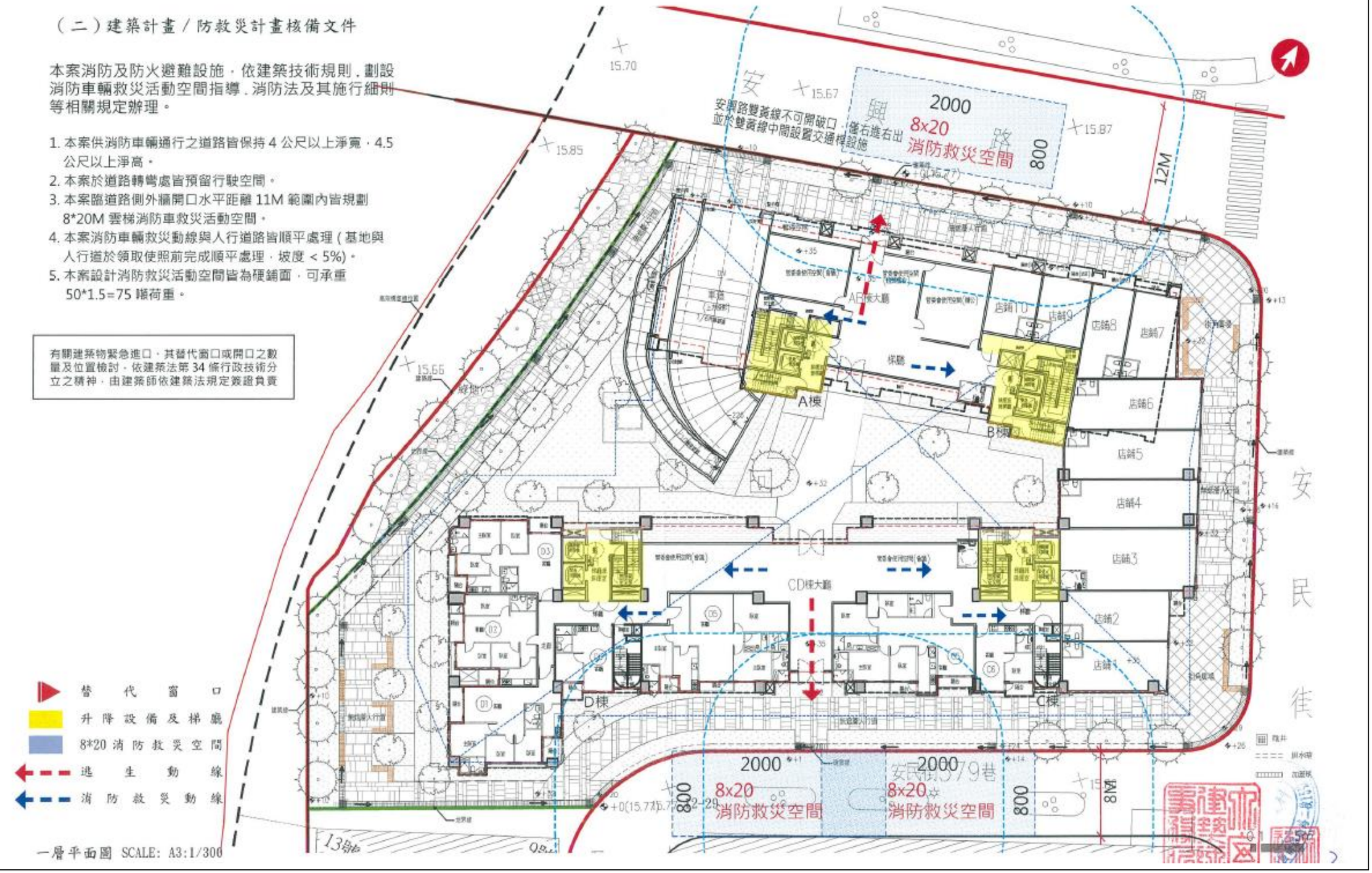


圖12-12　防災計畫（二）

（二）建築計畫／防救災計畫核備文件

1. 依建築技術規則第 106 條

緊急用昇降機之設置標準：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 1500 ㎡以下者，至少應設置一座；超過 1500 ㎡時，每達 3000 ㎡增設一座。

檢討：本案依規定設置緊急升降機四座 ...ok!

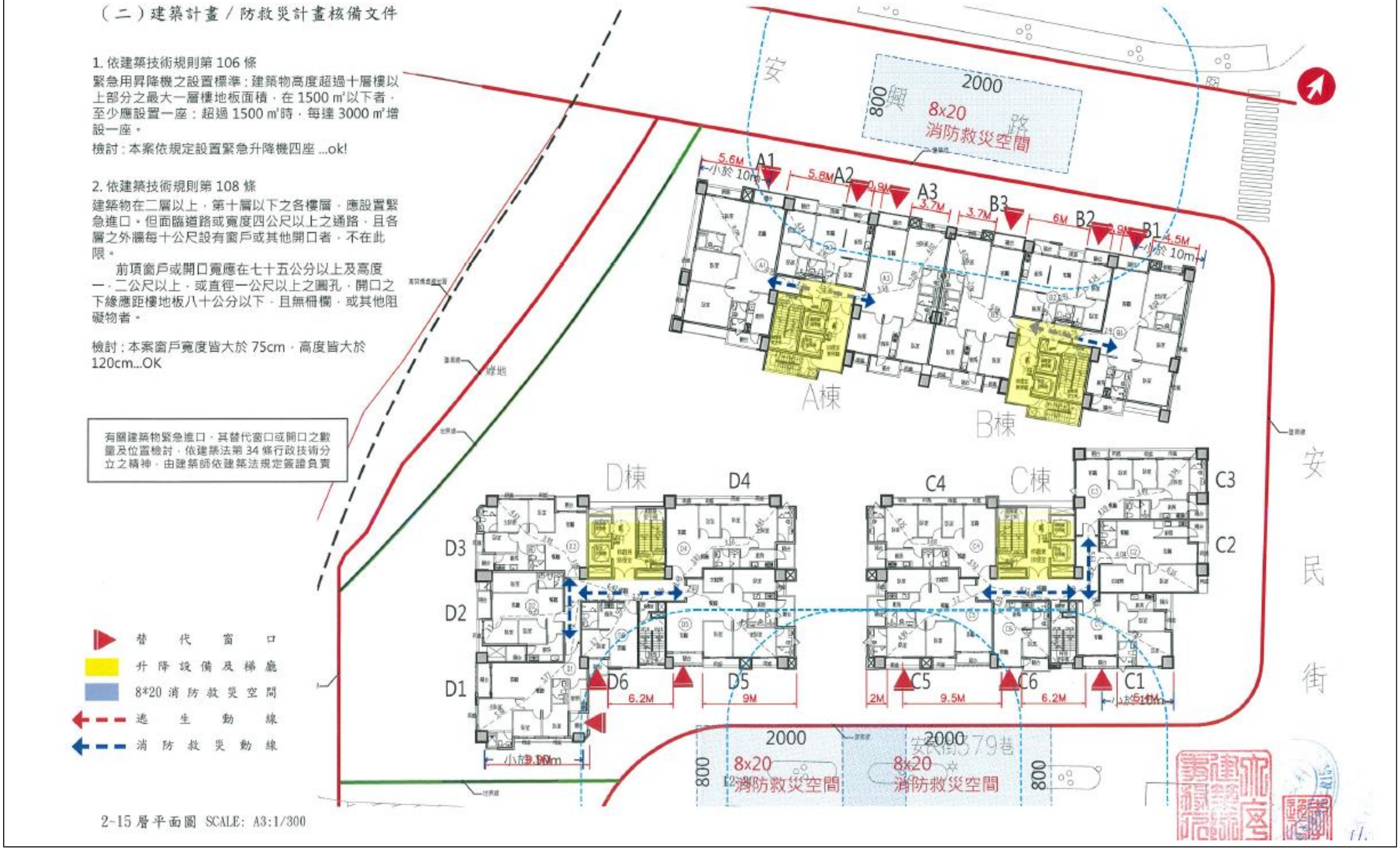
2. 依建築技術規則第 108 條

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

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

檢討：本案窗戶寬度皆大於 75cm，高度皆大於 120cm...OK

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



2-15 層平面圖 SCALE: A3:1/300

圖12-13　防災計畫（三）

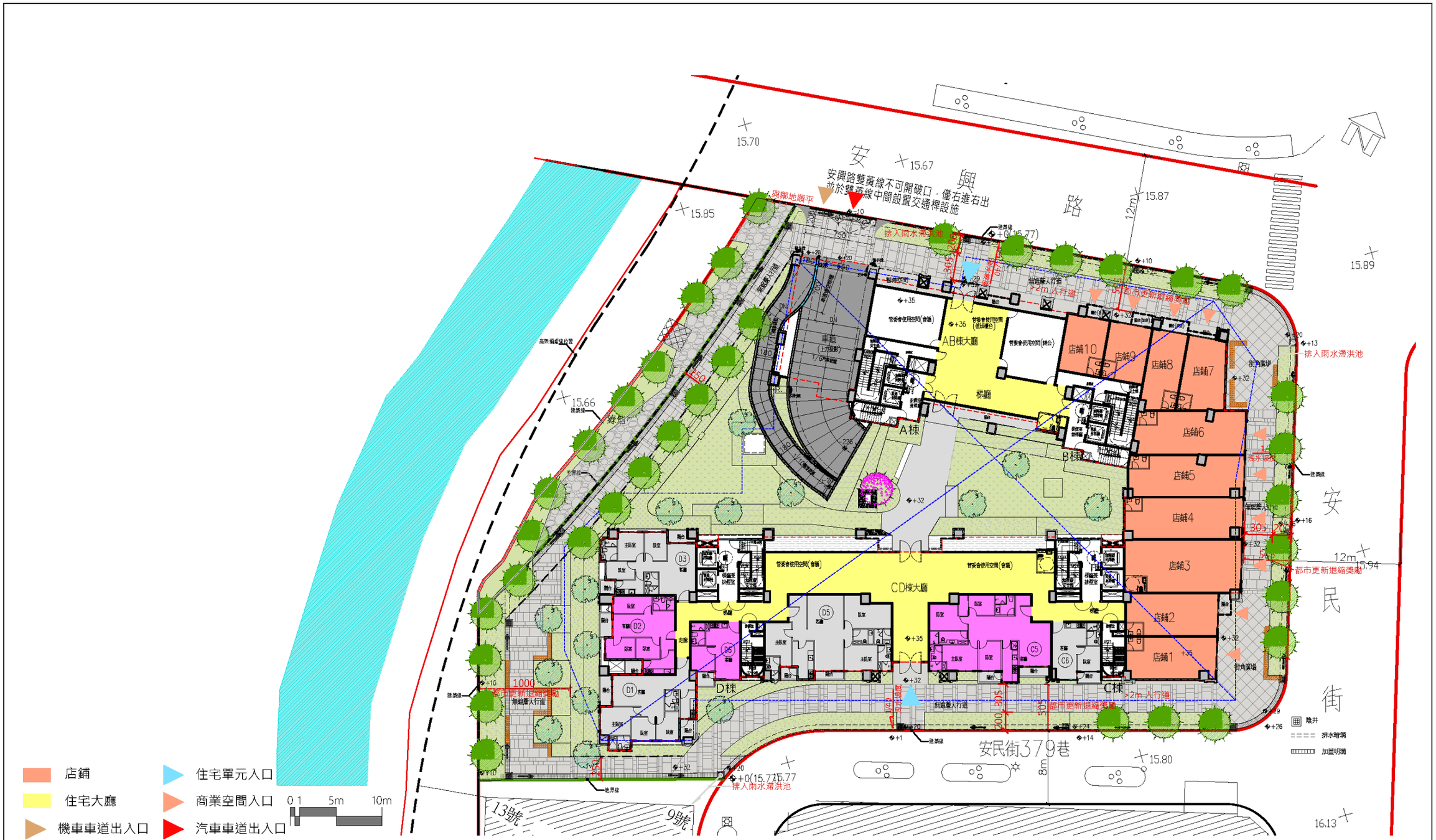


圖12-14　地面層景觀配置平面圖

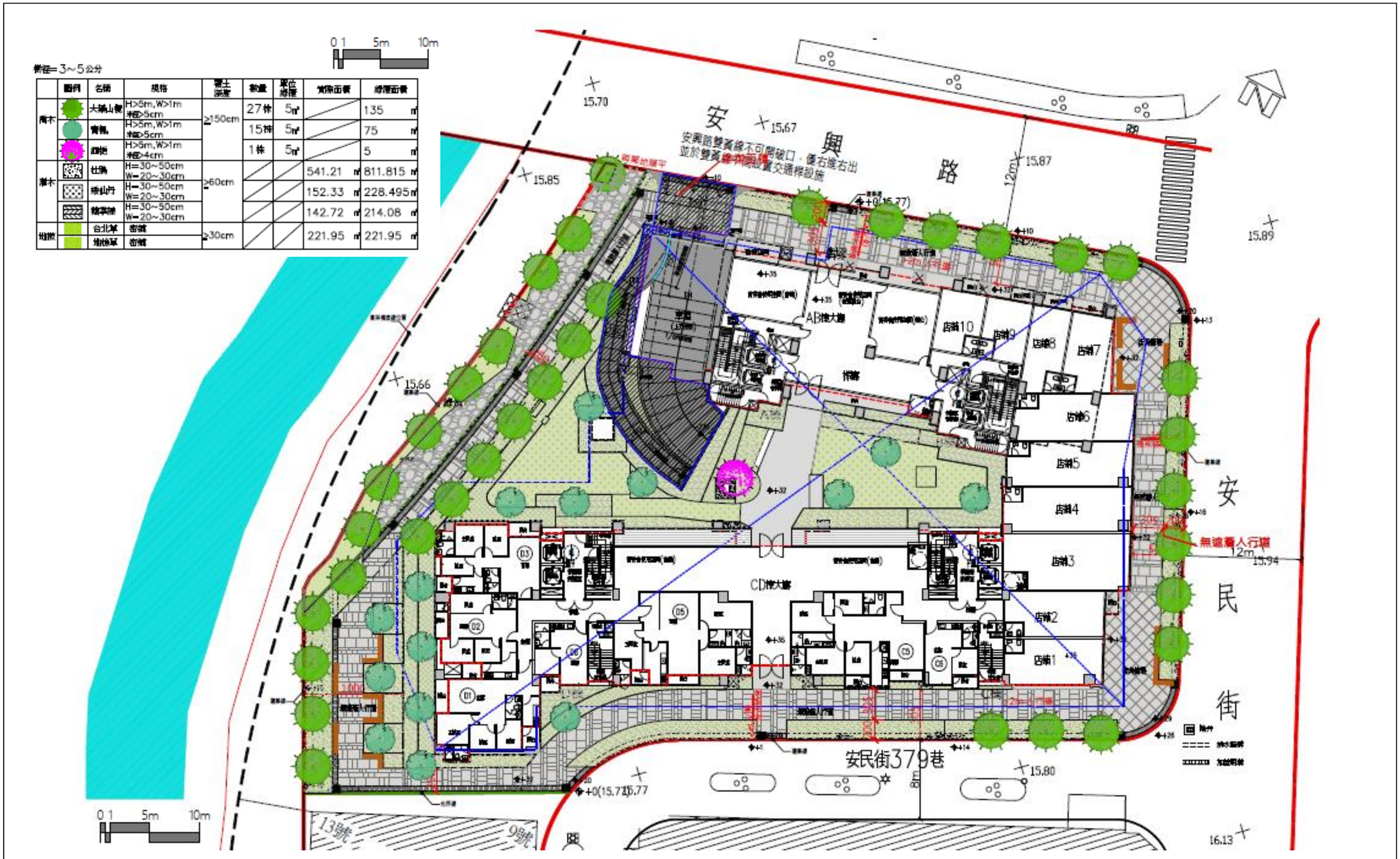


圖12-15　綠化檢討暨植栽設計圖



圖12-16　屋頂層綠化面積檢討暨植栽設計圖

街道傢俱數量為 5 座

街道傢俱剖面示意圖

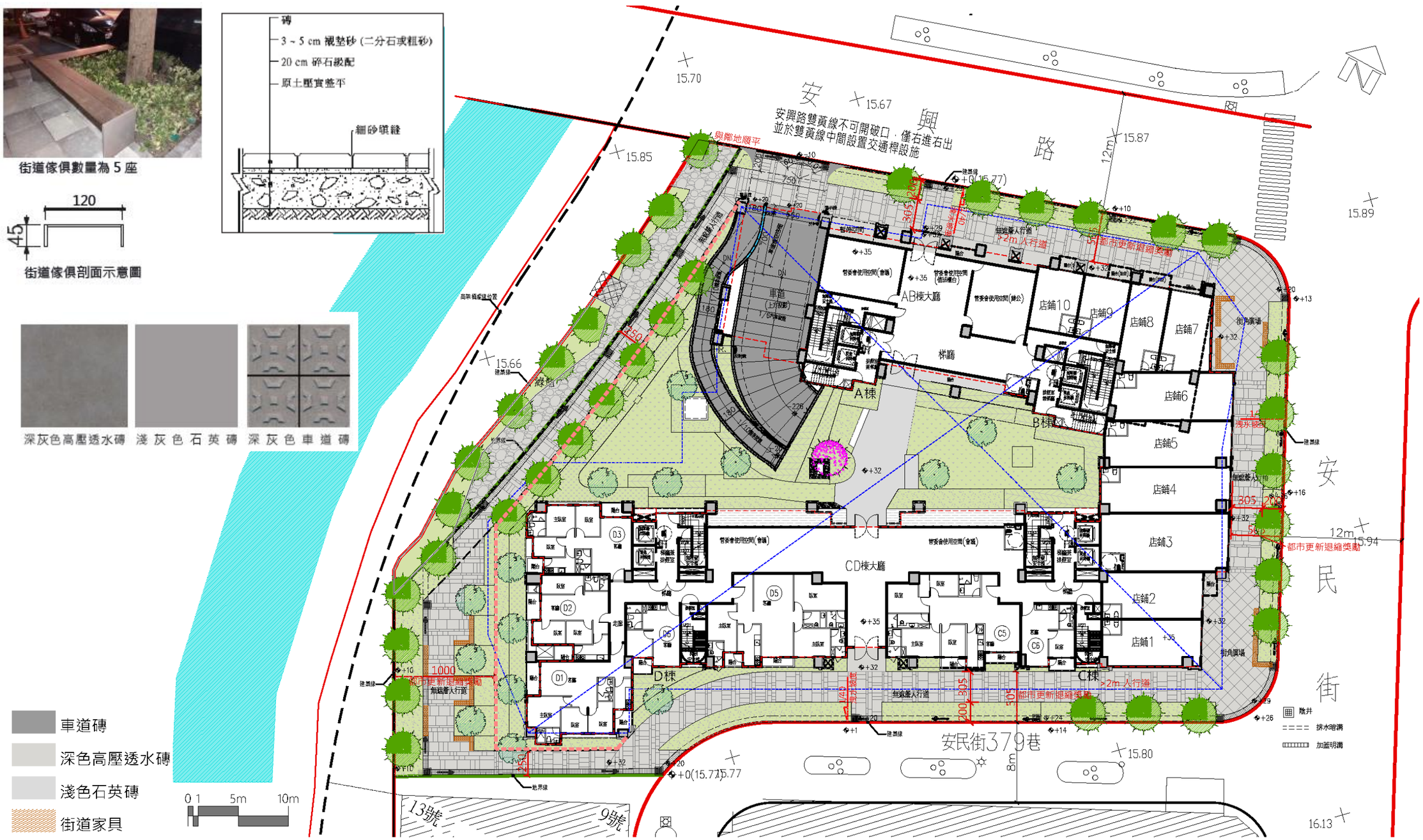


圖12-17　地面層鋪面及街道家具設計圖

圖例	燈具	位置	電壓(v)	瓦數(w)	數量(座)	合計瓦數(w)
	車道燈	車道	220	35	13	455
	景觀矮燈	植栽區	220	6	28	168
	景觀高燈	喬木./人行道	220	70	18	1260
					總計瓦數 (w)	1883



景觀矮燈示意圖



景觀高燈示意圖



圖12-18　景觀燈光計畫

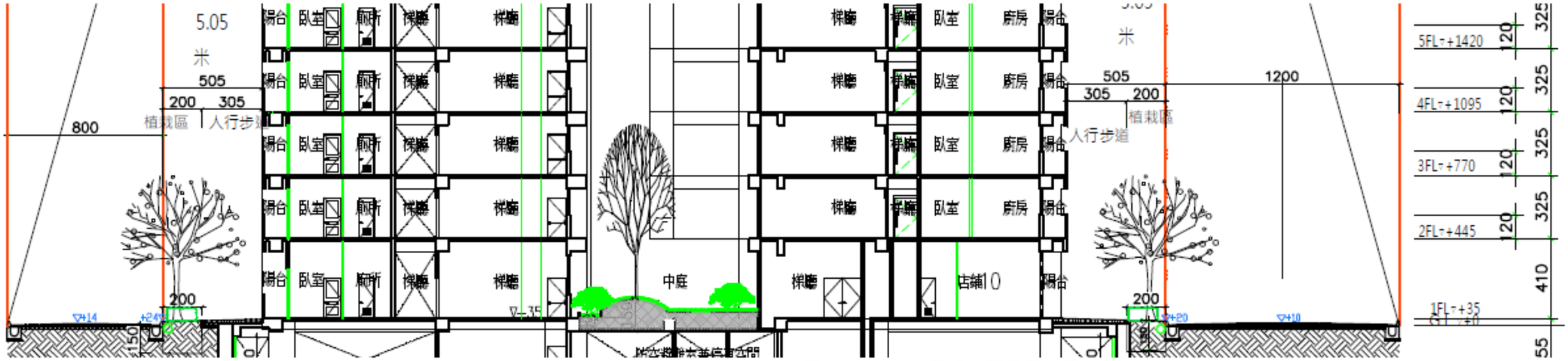


圖 12-38 縱向景觀剖面圖示意圖 B

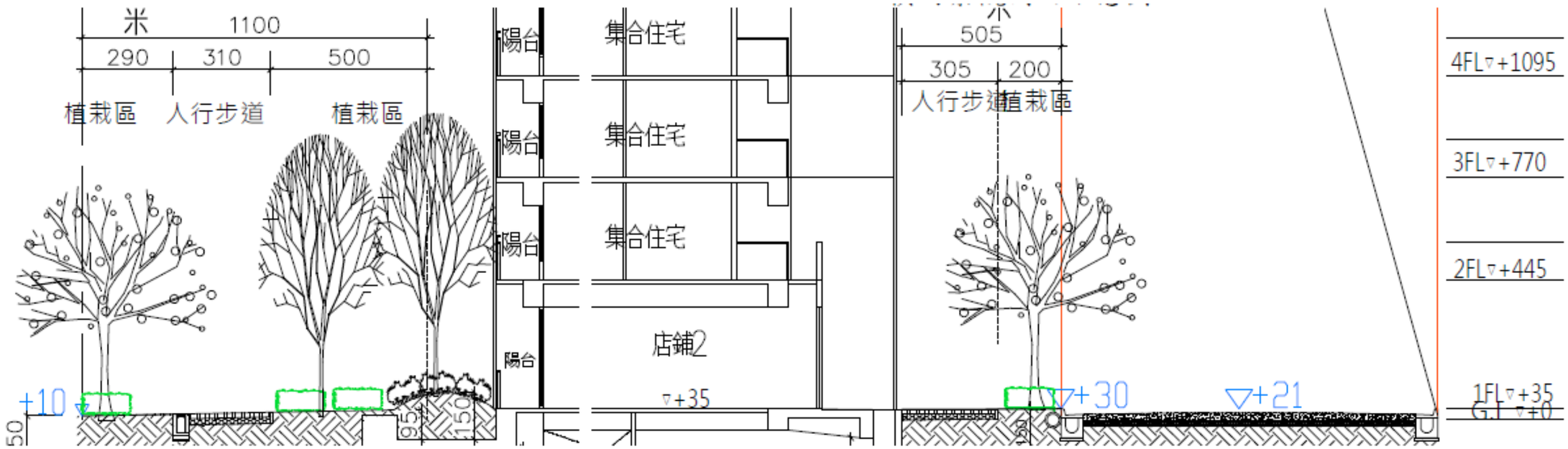


圖12-19　景觀剖面圖



圖12-20　透保水說明圖

圖 例	名 稱	規 格
⊠	陰 井	L:W:60cm,H:90cm, 附化妝蓋版
⊗	落 水 頭	Φ=3" 高腳落水頭附防蟲網
▪▪▪▪▪▪▪▪	截 水 溝	W:20cm,H:30cm, 附化妝蓋版
▪▪▪▪▪▪▪▪	P V C 管	Φ=4"
═══	透排水管	Φ=2"x3 條
⟶	排水方向	1/40 洩水

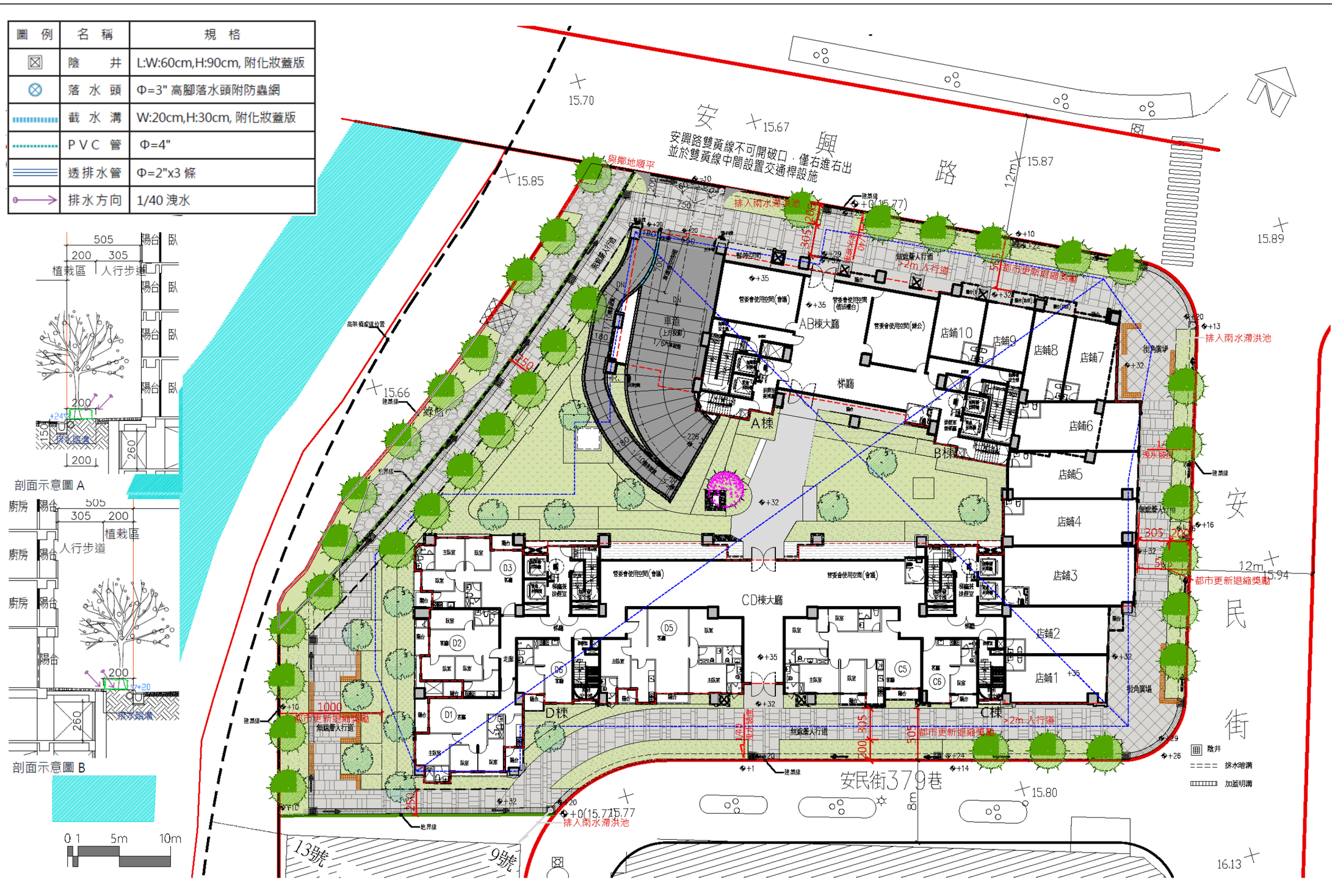


圖12-21　基地排水及高程系統圖

拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

（一）重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比率，計算其共同負擔比率，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依104年1月16日新北市政府新北府城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，詳表14-1事業實施所需費用項目表。

表14-1　事業實施所需費用項目表

可提列項目					提列標準
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用			按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。
		(二)營建費用（含公益設施樓地板面積）			1.營建費用＝總樓地板面積x營建單價。 2.營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。
		(三)工程管理費			依建築經理工程控管金額x服務費率核計。
		(四)空氣污染防制費			依空氣污染防制費收費辦法核計。
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		更新後戶數x75,000元/戶。
			3.建築執照相關規費		依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。 法定工程造價x0.1%。
			4.其他		依實際狀況認列。
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用			依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）			各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
		(三)土地鑑界費			更新前每筆地號4,000元。
		(四)鑽探費用			以每孔75,000元提列。
		(五)鄰房鑑定費用			1.依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2.依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、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	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
				2.工程開闢費用	開闢單價： 1.計畫道路：不得超過4,000元/m^2 2.其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
				3.公共設施用地捐贈本市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。
		(二)公益設施認養捐贈費用		1.室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
				2.公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
		(三)捐贈本市都市更新基金			依事業計畫所審定金額為準。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費				依事業計畫所審定金額為準。
	工程費用(A)合計：				
	二、更新前土地及建物測量費用				依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物		1.合法建築物	(1)補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2)補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
				2.非合法建築物	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
		(二)其他土地改良物			補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費				補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

可提列項目			提列標準
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	1.每戶以2萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。 2.若有信託登記每戶可再提列4,500元；若有信託塗銷，每戶可再提列4,500元。
	七、審查費用		依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
	八、其他必要業務費		依實際狀況認列。
	權利變換費用(B)合計：		
參、貸款利息(C)			1.貸款利息＝(1)+(2) (1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〖工程費用(A)-公寓大廈管理基金）+（權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〗×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半) 2.有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率（自有資金比例依實際狀況提列）
			貸款利息(C)合計：
肆、稅捐(D)	一、印花稅		依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅		營業稅稅基計算式： 更新後總價值×(1-共同負擔比例)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×營業稅稅率
	稅捐(D)合計：		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		更新單元內土地公告現值總值×2.5%
	二、信託費用(E2)		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事行政管理費用(E3)		（A+B+C+D+F+G）×人事行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)		(A+B+C+D+F+G)×銷售管理費率
	五、風險管理費用(E5)		(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率
	管理費用(E)合計：		
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

（二）經費來源、分擔方式與原則

1、經費來源

本更新事業案實施者為自組更新會，本案所有權人可以自由選擇是否自行出資來支應共同負擔費用，得以選配較多房地及車位，共同負擔其中部份權利變換項目費用由新北市政府專案補助，其餘共同負擔費用則由實施者負責支應。

資金來源為實施者自有資金，土地融資及專案建築融資，實施者就本案折價抵付所取得之更新後房地均辦理信託，以達按工程進度撥款且專款專用之目的，並委由建築經理公司進行本案查核後才由信託銀行撥款。此外，在信託契約中增列續建方案之相關條款，以確保本案更新後建築物興建完工無虞。

銀行辦理融資撥款前，本案前期所需費用均由實施者先行代墊資金。後續資金來源分為更新單元內同意戶之所有權人以地主土地及更新後建物申請(土地及建築)融資籌措資金；實施者自有資金及房地預(出)售款)等 3 部分。

(1)所有權人以土地及更新後建物申請融資貸款同意採現金繳納之所有權人將其土地及更新後建物作為擔保，貸款人之間互不連保，後續依其權利價值比利所應負擔費用,統一向銀行申請融資，作為本案經費來源。

(2)實施者自有資金未採用現金繳納之所有權人(含不同意戶之所有權人部分)，依其權利價值比例所應負擔費用，均由實施者負擔並存入信托專戶。

(3)房地預(出)售後，須將銷售金額全數存入本信託專戶，以作為所有權人清償貸款來源。

2、資金償還方式

(1)由實施者先行代墊之都市更新前期費用，將於拆屋完成後銀行可動撥款時，以信託專戶資金，一次全額無息返還。若都更不成功，代墊款項不需償還。

(2)同意採現金繳納者，更新後期可選配房地(車位)價值包含應分配價值及現金繳納共同負擔價值，所有權人依應分配價值選配之房地(車位)視為原有，而依現金繳納共同負擔價值選配之房地(車位)需進行銷售，並將銷售金額全數存入本案信託專戶，以作為所有權人清償貸款來源。未同意採現金繳納者(含不同意戶之所有權人部分)，則依權利變換方式，實施者可分配更新後之房屋(車位)作為折價抵付之費用。

拾伍、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約100%，房地選配原則如下：

一、為維護所有土地所有權人權益，依原位置選配為原則：

1.C、D 棟優先由原144地號所有權人選配且一樓店鋪由原安民街381—389號(單號)一樓店鋪更新後，優先原位次選配一樓店鋪，多餘店鋪則由其他一樓所有權人為第二順位選配者。

2.A、B 棟優先由145地號(新北市政府城鄉局)及146~146-3地號(合華石材)選配，

3.所有權人有自行出資之情形，其選配時會有兩個身分(所有權人及出資者)，先就所有權人應分配部分完成選配後，再就自行出資部分之選配，由實施者分回部分進行選配。

二、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。

三、受配人選擇之房屋及車位權值以其可分配權利價值加計其共同負擔費用總和為上限。

四、超選規定：依內政部100.12.07台內營字第1000810535號函，於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

五、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。

六、所有權人權利變換後應分配價值未達最小分配面積單元以領取現金補償為原則或與他人合併選配。合併選配應注意事項如下：

1.於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

2.依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配，可分配權值以不超過可分配權利價值為上限。

七、應分配權利價值範圍、差額價金之領取及繳納等內容說明：

1.權利變換後不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之，補償原則為:實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

2.現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

3.應發給差額價金：經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

4.應繳納之差額價金：土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由主管機關移送行政執行署強制執行。其執行所得之金額，由主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給。且應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、處理方式

（一）公有土地（管理單位：新北市政府城鄉發展局）

依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

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

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

(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者

A.原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

B.其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

本案安和段145地號為公有土地，面積1,357.49 ㎡，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第七點規定，面積達500 ㎡以上，按應有之權利值選擇分配更新後之房地為原則，並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。

依據財政部國有財產署北區分署110年4月26日台財產北改字第11000106340號函說明三「。。。本案並無機關有進駐意願，為免延宕都市更新進程，不再調配，請本分署依處理原則規定續處，爰本分署以109年7月31日台財產北改字第10950009730號函向新北市政府表達，將分配住宅單元，請實施者調整建築設計，以符地主需求。」表示，國有財產署來函說明並無機關有進駐意願，按規定將按應有之權利值分配房地。

已於112年6月19日核定無償撥用交新北市政府城鄉發展局使用，另城鄉發展局亦表達後續分回房地將作社會住宅使用。

二、更新後之分配使用原則

依據國有非公用土地參與都市更新注意事項第14點規定，執行機關應依下列規定申請分配：

(一)依處理原則第8點第1項規定申請分配。

(二)權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之公有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

(三)實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。

(四)公有土地總面積達2,000平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於事業計畫載明。

(五)實施者通知選配房、地時，如未檢附權變計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都更主管機關。

(六)申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：

1.更新前公有土地主要所在區位。

2.邊間優先。

(七)更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除公有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗公有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。

(八)申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

(九)依處理原則第8點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。

(十)更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

有下列情形之一者，得不受前項第5款申請分配位置規定限制：

(一)與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。

(二)依權利變換計畫審議或核定結果，公有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時。

依第1項第6款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第8點第1項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第9點第1款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第1項第6款至第8款規定限制。

依據國有非公用土地參與都市更新注意事項第14點第4項，本案公有土地

雖未達2000平方公尺以上，然為避免分配後要求使用獨立出入口或衍生其他不必要事項，故特別設計獨立建物供公有土地管理機關（新北市政府城鄉發展局）分配使用。

三、國有土地分配意願函文

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

231
新北市新店區北新路一段89號2樓
受文者：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

發文日期：中華民國110年4月26日
發文字號：台財產北改字第11000106340號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」110年度第一次會員大會會議紀錄一案，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署(下稱本署)110年4月15日台財產署改字第11000111540號書函交下貴會110年4月7日安144更會（110）第003號函辦理。

二、按「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達2,000平方公尺。

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

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、查本案國有土地參與都市更新後可分配樓地板面積逾2,000平方公尺，依上述處理原則第8點第1項規定建築規劃設計應評估作辦公廳舍，惟經本署109年7月21日台財產署公字第10935006480號函示略以，本案並無機關有進駐意願，為免延宕都市更新進程，不再調配，請本分署依處理原則規定續處，爰本分署以109年7月31日台財產北改字第10950009730號函向新北市政府表達，將分配住宅單元，請實施者調整建築設計，以符地主需求。

正本：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
副本：

分署長 郭曉蓉

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）拆遷方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，合法建築物之拆除面積依謄本登記之產權面積計算，拆除面積共計10,452.86㎡。

表17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積（㎡）	說明
合法建築物	10,452.86	依謄本登載面積計算
	-	具合法建築物證明，但無產權登記建物
占有他人舊違章建築戶	-	依實測面積計算
其他土地改良物	-	依實測面積計算
合計	10,452.86	-

（二）預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託不動產估價師聯合事務所評定之。

表17-2合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）（b）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費D（36個月）		應補償總價C+D（元）
										殘餘價值A（元）	拆除費用B=axb（元）	拆遷補償費C=A-B（元）	單價（元）	總價（元）	
1	1 96	188 283	安民街３７９巷２號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	112.8 849.12	粘○瑛	1／1 121／10000	950	386,588	116,917	269,671	26,617	958,212	1,227,883
2	2 96	189 283	安民街３７９巷２號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	94.96 849.12	黃○茵	1／1 88／10000	950	325,447	90,212	235,235	17,237	620,532	855,767
3	3 96	190 283	安民街３７９巷２號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	94.96 849.12	黃○勇	1／1 88／10000	950	325,447	90,212	235,235	17,237	620,532	855,767
4	4 96	191 283	安民街３７９巷２號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	94.96 849.12	高○珍	1／1 88／10000	950	325,447	90,212	235,235	17,237	620,532	855,767
5	5 96	192 283	碧安街３７９巷２號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	125.59 849.12	李○河	1／1 121／10000	950	430,422	119,311	311,111	22,795	820,620	1,131,731
6	6 96	193 283	安民街３７９巷４號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	118.01 849.12	劉○順	1／1 125／10000	950	404,444	112,110	292,334	27,845	1,002,420	1,294,754
7	7 96	194 283	安民街３７９巷４號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	91.26 849.12	楊○鈞	1／1 90／10000	950	312,766	86,697	226,069	16,565	596,340	822,409

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）（b）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費D（36個月）		應補償總價C+D（元）
										殘餘價值A（元）	拆除費用B=axb（元）	拆遷補償費C=A-B（元）	單價（元）	總價（元）	
8	8 96	195 283	安民街３７９巷４號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	91.26 849.12	余○溱	1／1 90／10000	950	312,766	86,697	226,069	16,565	596,340	822,409
9	9 96	196 283	安民街３７９巷４號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	91.26 849.12	潘○祺	1／1 90／10000	950	312,766	86,697	226,069	16,565	596,340	822,409
10	10 96	197 283	安民街３７９巷４號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	117.32 849.12	翁○瑜	1／1 115／10000	950	402,079	111,454	290,625	21,295	766,620	1,057,245
11	11 96	198 283	安民街３７９巷６號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	148.9 849.12	郭○華	1／1 146／10000	950	510,310	141,455	368,855	35,133	1,264,788	1,633,643
12	12 96	199 283	安民街３７９巷６號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	117.34 849.12	李○芸	1／1 98／10000	950	402,148	111,473	290,675	21,299	766,764	1,057,439
13	13 96	200 283	安民街３７９巷６號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	117.35 849.12	李○寬	1／1 98／10000	950	402,182	111,483	290,699	21,301	766,836	1,057,535
14	14 96	201 283	安民街３７９巷６號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	117.37 849.12	李○翰	1／1 98／10000	950	402,250	111,502	290,748	21,303	766,908	1,057,656
15	15 96	202 283	安民街３７９巷６號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	156.17 849.12	李○○英	1／1 161／10000	950	535,226	148,362	386,864	28,345	1,020,420	1,407,284
16	16 96	203 283	安民街３７９巷８號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	127.68 849.12	賴○鈴	1／1 136／10000	950	437,585	121,296	316,289	30,127	1,084,572	1,400,861
17	17 96	204 283	碧安街３７９巷８號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	97.71 849.12	李○玲	1／1 87／10000	950	334,872	92,825	242,047	17,735	638,460	880,507
18	18 96	205 283	安民街３７９巷８號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	97.71 849.12	吳○震	1／1 87／10000	950	334,872	92,825	242,047	17,735	638,460	880,507
19	19 96	206 283	安民街３７９巷８號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	97.71	石○平	1／2 87／20000	950	334,872	46,408	288,464	17,735	638,460	926,924
20						849.12	石○閑	1／2 87／20000	950	334,872	46,408	288,464	17,735	638,460	926,924
21	20 96	207 283	安民街３７９巷８號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	130.61 849.12	簡○琴	2／3 266／30000	950	447,627	82,726	364,901	23,707	853,452	1,218,353
22							莊○豪	1／3 133／30000	950	447,627	41,363	406,264	23,707	853,452	1,259,716
23	21 96	208 283	安民街３７９巷１０號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	123.75 849.12	劉○宏	1／1 121／10000	950	424,116	117,563	306,553	29,199	1,051,164	1,357,717
24	22 96	209 283	安民街３７９巷１０號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	95.75 849.12	劉○潔	1／1 89／10000	950	328,154	90,963	237,191	17,379	625,644	862,835
25	23 96	210 283	安民街３７９巷１０號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	95.75 849.12	張○興	1／1 89／10000	950	328,154	90,963	237,191	17,379	625,644	862,835
26	24 96	211 283	碧安街３７９巷１０號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	95.75 849.12	陳○益	1／1 89／10000	950	328,154	90,963	237,191	17,379	625,644	862,835
27	25 96	212 283	碧安街３７９巷１０號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	124.84 849.12	方○娥	1／1 122／10000	950	427,852	118,598	309,254	22,659	815,724	1,124,978
28	26 96	213 283	安民街３７９巷１２號一樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	120.39 849.12	張○貞	1／1 118／10000	950	412,601	114,371	298,230	28,407	1,022,652	1,320,882
29	27 96	214 283	安民街３７９巷１２號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	92.16 849.12	吳○政	1／1 86／10000	950	315,851	87,552	228,299	16,729	602,244	830,543

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）（b）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費D（36個月）		應補償總價 C+D（元）
										殘餘價值 A（元）	拆除費用 B=axb（元）	拆遷補償費 C=A-B（元）	單價（元）	總價（元）	
30	28 96	215 283	安民街３７９巷１２號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	92.16 849.12	遲○霞	1／1 86／10000	950	315,851	87,552	228,299	16,729	602,244	830,543
31	29 96	216 283	安民街３７９巷１２號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	92.16 849.12	蔡○勳	1／1 86／10000	950	315,851	87,552	228,299	16,729	602,244	830,543
32	30 96	217 283	碧安街３７９巷１２號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	120.79 849.12	張○月	1／1 118／10000	950	413,971	114,751	299,220	21,925	789,300	1,088,520
33	31 96	218 283	安民街３７９巷１４號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	122.13 849.12	張○婷	1／1 132／10000	950	418,564	116,024	302,540	28,817	1,037,412	1,339,952
34	32 96	219 283	安民街３７９巷１４號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	92.18 849.12	李○富	1／1 83／10000	950	315,919	87,571	228,348	16,731	602,316	830,664
35	33 96	220 283	安民街３７９巷１４號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	92.18 849.12	吳○修	1／2 83／20000	950	315,919	43,786	272,133	16,731	602,316	874,449
36							邱○玫	1／2 83／20000	950	315,919	43,786	272,133	16,731	602,316	874,449
37	34 96	221 283	安民街３７９巷１４號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4	92.18 849.12	吳○明	1／1 83／10000	950	315,919	87,571	228,348	16,731	602,316	830,664
38	35 96	222 283	安民街３７９巷１４號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5	121.52 849.12	董○佑	1／1 121／10000	950	416,473	115,444	301,029	22,057	794,052	1,095,081
39	36 96	223 283	安民街３７９巷１６號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	147.83 849.12	周○燕	1／1 144／10000	950	506,643	140,439	366,204	34,881	1,255,716	1,621,920
40	37 96	224 283	安民街３７９巷１６號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	112.49 849.12	譚○琪	1／2 106／20000	950	385,526	53,438	332,088	20,417	735,012	1,067,100
41							許○華	1／2 106／20000	950	385,526	53,438	332,088	20,417	735,012	1,067,100
42	38 96	225 283	安民街３７９巷１６號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	112.49 849.12	蔡○聿	1／1 106／10000	950	385,526	106,866	278,660	20,417	735,012	1,013,672
43	39 96	226 283	安民街３７９巷１６號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	112.49 849.12	廖○廷	1／1 106／10000	950	385,526	106,866	278,660	20,417	735,012	1,013,672
44	40 96	227 283	安民街３７９巷１６號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	153.6 849.12	張○庭	1／1 147／10000	950	526,418	145,920	380,498	27,879	1,003,644	1,384,142
45	41 96	228 283	安民街３７９巷１８號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	114.1 849.12	蘇○	1／1 111／10000	950	391,044	108,395	282,649	26,923	969,228	1,251,877
46	42 96	229 283	安民街３７９巷１８號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	86.12 849.12	周○惠	1／1 80／10000	950	295,150	81,814	213,336	15,631	562,716	776,052
47	43 96	230 283	安民街３７９巷１８號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	86.12 849.12	房○廷	1／1 80／10000	950	295,150	81,814	213,336	15,631	562,716	776,052
48	44 96	231 283	碧安街３７９巷１８號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	86.12 849.12	陳○章	1／1 80／10000	950	295,150	81,814	213,336	15,631	562,716	776,052
49	45 96	232 283	安民街３７９巷１８號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	113.81 849.12	潘○紅	1／1 111／10000	950	390,050	108,120	281,930	20,657	743,652	1,025,582
50	46 96	233 283	安民街３７９巷２０號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	128.64 849.12	黃○鈴	1／1 125／10000	950	440,875	122,208	318,667	30,353	1,092,708	1,411,375
51	47 96	234 283	安民街３７９巷２０號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	98.74 849.12	吳○蕎	1／1 91／10000	950	338,402	93,803	244,599	17,923	645,228	889,827

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）（b）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費D（36個月）		應補償總價C+D（元）
										殘餘價值A（元）	拆除費用B=axb（元）	拆遷補償費C=A-B（元）	單價（元）	總價（元）	
52	48 96	235 283	安民街３７９巷２０號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 －	98.74 849.12	許○麗	1／1 91／10000	950	338,402	93,803	244,599	17,923	645,228	889,827
53	49 96	236 283	安民街３７９巷２０號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 －	98.74 849.12	彭○煊	1／1 91／10000	950	338,402	93,803	244,599	17,923	645,228	889,827
54	50 96	237 283	安民街３７９巷２０號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 －	129.85 849.12	楊○峰	1／1 125／10000	950	445,022	123,358	321,664	23,569	848,484	1,170,148
55	51 96	238 283	安民街３７９巷２２號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 －	128.93 849.12	黃○玉	1／1 135／10000	950	441,869	61,247	380,622	30,423	1,095,228	1,475,850
56							黃○芳	1／1 135／10000	950	441,869	61,247	380,622	30,423	1,095,228	1,475,850
57	52 96	239 283	碧安街３７９巷２２號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 －	94.2 849.12	王○○花	1／1 82／10000	950	322,842	89,490	233,352	17,099	615,564	848,916
58	53 96	240 283	安民街３７９巷２２號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 －	94.2 849.12	王○谷	1／1 82／10000	950	322,842	89,490	233,352	17,099	615,564	848,916
59	54 96	241 283	安民街３７９巷２２號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 －	94.2 849.12	王○谷	1／1 82／10000	950	322,842	89,490	233,352	17,099	615,564	848,916
60	55 96	242 283	安民街３７９巷２２號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 －	127.38 849.12	呂○翰	1／1 136／10000	950	436,557	121,011	315,546	23,121	832,356	1,147,902
61	56 96	243 283	安民街３７９巷２４號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 －	179.26 849.12	林○貞	1／1 173／10000	950	614,360	170,297	444,063	42,297	1,522,692	1,966,755
62	57 96	244 283	安民街３７９巷２４號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 －	134.35 849.12	張○從	1／1 127／10000	950	460,444	127,633	332,811	24,385	877,860	1,210,671
63	58 96	245 283	安民街３７９巷２４號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 －	134.35 849.12	陳○山	1／4 127／40000	950	460,444	31,911	428,533	24,385	877,860	1,306,393
64							陳○順	1／4 127／40000	950	460,444	31,911	428,533	24,385	877,860	1,306,393
65							陳○倫	1／4 127／40000	950	460,444	31,911	428,533	24,385	877,860	1,306,393
66							陳○妃	1／4 127／40000	950	460,444	31,911	428,533	24,385	877,860	1,306,393
67	59 96	246 283	安民街３７９巷２４號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 －	134.35 849.12	王○菜	1／1 127／10000	950	460,444	127,633	332,811	24,385	877,860	1,210,671
68	60 96	247 283	安民街３７９巷２４號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 －	179.87 849.12	邱○美	1／1 173／10000	950	616,450	170,877	445,573	32,647	1,175,292	1,620,865
69	61 96	248 283	安民街３７９巷２６號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 －	131.83 849.12	劉○芳	1／3 126／30000	950	451,808	41,743	410,065	31,107	1,119,852	1,529,917
70							劉○中	1／3 126／30000	950	451,808	41,743	410,065	31,107	1,119,852	1,529,917
71							劉○南	1／3 126／30000	950	451,808	41,743	410,065	31,107	1,119,852	1,529,917
72	62 96	249 283	安民街３７９巷２６號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 －	99.56 849.12	吳○娟	1／1 92／10000	950	341,212	94,582	246,630	18,071	650,556	897,186
73	63 96	250 283	碧安街３７９巷２６號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 －	99.56 849.12	彭○業	1／1 92／10000	950	341,212	94,582	246,630	18,071	650,556	897,186

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）（b）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費D（36個月）		應補償總價C+D（元）
										殘餘價值A（元）	拆除費用B=axb（元）	拆遷補償費C=A-B（元）	單價（元）	總價（元）	
74	64 96	251 283	安民街３７９巷２６號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	99.56 849.12	張○俐	1／1 92／10000	950	341,212	94,582	246,630	18,071	650,556	897,186
75	65 96	252 283	安民街３７９巷２６號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	132.55 849.12	黃○婷	1／1 127／10000	950	454,275	125,923	328,352	24,059	866,124	1,194,476
76	66 96	253 283	安民街３７９巷２８號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	124.16 849.12	李○彥	1／1 122／10000	950	425,521	117,952	307,569	29,297	1,054,692	1,362,261
77	67 96	254 283	碧安街３７９巷２８號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	91.68 849.12	王○武	1／1 87／10000	950	314,206	87,096	227,110	16,641	599,076	826,186
78	68 96	255 283	安民街３７９巷２８號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	91.68 849.12	楊○朱	1／1 87／10000	950	314,206	87,096	227,110	16,641	599,076	826,186
79	69 96	256 283	安民街３７９巷２８號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	91.68 849.12	王○燐	1／1 87／10000	950	314,206	87,096	227,110	16,641	599,076	826,186
80	70 96	257 283	安民街３７９巷２８號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	123.64 849.12	陳○誠	1／1 121／10000	950	423,739	117,458	306,281	22,441	807,876	1,114,157
81	71 96	258 283	安民街３８１號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	96.41 849.12	蕭○通	1／1 99／10000	950	330,416	91,590	238,826	26,249	944,964	1,183,790
82	72 96	259 283	安民街３８１號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	104.46 849.12	廖○陽	1／2 99／20000	950	358,005	49,619	308,386	18,961	682,596	990,982
83							李○甄	1／2 99／20000	950	358,005	49,619	308,386	18,961	682,596	990,982
84	73 96	260 283	碧安街３８１號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	104.46 849.12	李○中	1／1 99／10000	950	358,005	99,237	258,768	18,961	682,596	941,364
85	74 96	261 283	安民街３８１號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	104.46 849.12	陳○鳳	1／1 99／10000	950	358,005	99,237	258,768	18,961	682,596	941,364
86	75 96	262 283	安民街３８１號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	134.14 849.12	楊○貞	1／1 131／10000	950	459,725	127,433	332,292	24,347	876,492	1,208,784
87	76 96	263 283	安民街３８３號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	115.25 849.12	孫○云	1／1 112／10000	950	394,985	109,488	285,497	31,377	1,129,572	1,415,069
88	77 96	264 283	安民街３８３號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	93.34 849.12	阮○璇	1／1 87／10000	950	319,895	88,673	231,222	16,943	609,948	841,170
89	78 96	265 283	安民街３８３號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	93.34 849.12	賴○媚	1／1 87／10000	950	319,895	88,673	231,222	16,943	609,948	841,170
90	79 96	266 283	安民街３８３號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	93.34 849.12	黃○鈴	1／1 87／10000	950	319,895	88,673	231,222	16,943	609,948	841,170
91	80 96	267 283	安民街３８３號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	123.79 849.12	曾○蘭	1／1 121／10000	950	424,253	117,601	306,652	22,469	808,884	1,115,536
92	81 96	268 283	安民街３８５號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	112.87 849.12	宋○月	1／1 109／10000	950	386,828	107,227	279,601	30,729	1,106,244	1,385,845
93	82 96	269 283	安民街３８５號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	92.32 849.12	蕭○忠	1／1 86／10000	950	316,399	87,704	228,695	16,757	603,252	831,947
94	83 96	270 283	安民街３８５號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	92.32 849.12	廖○玟	1／1 86／10000	950	316,399	87,704	228,695	16,757	603,252	831,947
95	84 96	271 283	安民街３８５號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	92.32 849.12	蔡○貞	1／1 86／10000	950	316,399	87,704	228,695	16,757	603,252	831,947

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）（b）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費D（36個月）		應補償總價C+D（元）
										殘餘價值A（元）	拆除費用B=axb（元）	拆遷補償費C=A-B（元）	單價（元）	總價（元）	
96	85 96	272 283	安民街３８５號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	122.78 849.12	陳○慧	1／1 120／10000	950	420,792	116,641	304,151	22,285	802,260	1,106,411
97	86 96	273 283	安民街３８７號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	111.39 849.12	李○聰	1／1 108／10000	950	381,756	105,821	275,935	30,327	1,091,772	1,367,707
98	87 96	274 283	安民街３８７號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	91.41 849.12	宋○哲	1／2 86／20000	950	313,280	43,425	269,855	16,591	597,276	867,131
99							許○任	1／2 86／20000	950	313,280	43,425	269,855	16,591	597,276	867,131
100	88 96	275 283	安民街３８７號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	91.41 849.12	蔡○賢	1／1 86／10000	950	313,280	86,840	226,440	16,591	597,276	823,716
101	89 96	276 283	安民街３８７號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	91.41 849.12	魏○炫	1／1 86／10000	950	313,280	86,840	226,440	16,591	597,276	823,716
102	90 96	277 283	安民街３８７號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	121.78 849.12	簡○能	1／1 119／10000	950	417,364	115,691	301,673	22,105	795,780	1,097,453
103	91 96	278 283	安民街３８９號 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	1 -	96.56 849.12	楊○慧	1／1 98／10000	950	330,930	91,732	239,198	26,289	946,404	1,185,602
104	92 96	279 283	安民街３８９號二樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	2 -	88.44 849.12	周○憓	1／1 90／10000	950	303,102	84,018	219,084	16,053	577,908	796,992
105	93 96	280 283	安民街３８９號三樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	3 -	88.44 849.12	吳○珠	1／1 90／10000	950	303,102	84,018	219,084	16,053	577,908	796,992
106	94 96	281 283	安民街３８９號四樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	4 -	88.44 849.12	黃○妹	1／1 90／10000	950	303,102	84,018	219,084	16,053	577,908	796,992
107	95 96	282 283	安民街３８９號五樓 碧安街３７９巷等公共設施	鋼筋混凝土	5 -	116.16 849.12	段○豹	1／1 115／10000	950	398,104	110,352	287,752	21,085	759,060	1,046,812
共95戶				小計							9,930,212	30,740,472		83,636,100	114,376,572

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（104年2月1日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

（一）土地成本

本案更新單元土地面積合計為1246.64坪，更新前土地單價暫以1,000,000元/坪核計，故更新前土地價值為1,246,640,000元。

（二）更新事業實施經費

本都市更新事業實施費用依104年2月1日新北市政府新北城更字第10434300931號發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為1,763,529,377元，詳表18-1都市更新事業實施總經費成本明細表。

本案施工工期預估36個月。

表 18-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項		數量		單價		複價		備註
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費		1	式	29,164,435	元	29,164,435	元	按新北市建築師公會建築師酬金標準計算
		(二)營建費用（含公益設施及特殊因素）		10,971.46	坪	108,691.29	元/坪	1,192,502,208	元	樓地板面積不計入遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台
		(三)工程管理費		70	%	3,503,460	元	2,452,422	元	自組更新會得提列
		(四)空氣污染防制費		1	式	119,936	元	119,936	元	依空氣污染防治費收費辦法核計
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1	式	3,195,329	元	3,195,329	元	依公寓大廈管理條例規定計算
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	269	戶	75,000	元/戶	20,175,000	元	未來戶數*75000元/戶
			3.建築執照相關規費	0.1	%	429,065,701	元	429,066	元	法定工程造價*0.1%
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、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	元/㎡	0	元	
			2.工程開闢費用	0	㎡	0	元/㎡	0	元	
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	㎡	0	元/㎡	0	元	不提列
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—		—		0	元	
			2.公益設施認養經費	—		—		0	元	
		(三)) 捐贈本市都市更新基金		—		—		0	元	

總項目	項目	細項	數量		單價		複價		備註
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	綠建築規劃費	1	式	1,260,000	元	1,260,000	元	
		綠建築維護管理費	50	%	3,195,329	元	1,597,664	元	公共基金*50%
		公共開放空間維護管理費	191.76	㎡	1,625	元	311,610	元	無申請容積獎勵範圍以1,625元/㎡計算
			983.87	㎡	5,000	元	4,919,350	元	申請容積獎勵範圍以5,000元/㎡計算
	工程費用(A)合計：						1,256,127,018	元	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	10,000,000	元	10,000,000	元	
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	1	式	4,602,500	元	4,602,500	元	
		(三)土地鑑界費	7	筆	4,000	元/筆	28,000	元	土地筆數*4000元/筆
		(四)鑽探費用	7	孔	75,000	元/孔	525,000	元	每600㎡鑽一孔
		(五)鄰房鑑定費用	370	戶	4,957	戶/元	1,834,000	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	155,000	元	155,000	元	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 1.合法建築物	1	式	30,740,472	元	30,740,472	元	
		(一)建築改良物 2.非合法建築物	1	式	0	元	0		
		(二)其他土地改良物	1	式	0	元	0	元	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		1	式	0	元	0	元	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	83,636,100	元	83,636,100	元	
	六、地籍整理費用		269	戶	20,000	戶/元	5,380,000	元	未來戶數*20,000元
	七、審查費用		1	式	0	元	0	元	更新會免付
	八、其他必要業務費		1	式		元		元	
	權利變換費用(B)合計：						136,901,072	元	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：		1	式	63,355,293	元	63,355,293	元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		0.10%		1,269,499,189	元	1,269,499	元	
	二、營業稅		0	%	0	元	0	元	
	稅捐(D)合計：						1,269,499	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			元			0	元	
	二、信託費用(E2)		1	式	5,000,000	元	5,000,000	元	預估
	三、人事行政管理費用(E3)		5.00%		1,457,652,883	元	72,882,644	元	[A+B+C+D+F+G]x行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)		3.00%		1,457,652,883	元	43,729,586	元	[A+B+C+D+F+G]x銷售費率(累進稅率)

總項目	項目	細項	數量		單價		複價		備註
	五、風險管理費用(E5)		12.00%		1,535,535,527	元	184,264,263	元	[A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G]×風險管理費率
	管理費用(E)合計：						305,876,494	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費						0	元	依都市計畫規定提列
	都市計畫變更(F)合計						0	元	
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費						0	元	
	容積移轉費用(G)合計						0	元	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：							1,763,529,377	元	

（三）法定工程造價：

依103年6月18日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算429,065,701元。

【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價】＝36,269.29 × 11,830＝429,065,701元

（四）管理費用說明：

1. 行政作業費用（E1）

   無

2. 信託費用（E2）

   信託費用（E2） = 5,000,000 元（詳附錄十二：相關合約與費用證明文件-四、信託管理費報價單）

3. 人事行政管理費用（E3）

   人事行政管理費 = 〔工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×5%（費率）；

   人事行政管理費率以5.00%認列(詳表16-10)，故人事行政管理費以72,882,644元提列。

   人事行政管理費 = (1,256,127,018+136,901,072+63,355,293+1,269,499+0+0)×5.00%

   = 72,882,644 元

4. 銷售管理費用（E4）

   本案辦理更新後，實施者所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。

   銷售管理費（E4） = 〔工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×銷售管理費率；

   銷售管理費率以3.00%認列(詳表18-2銷售管理費率表)，故銷售管理費以43,729,586元提列。

表 18-2　銷售管理費率表

A+B+C+D+F+G	費率
25 億以下部分	6%
超過 25 億～50 億部分	5.5%
超過 50 億部分	5%

銷售管理費 = (1,256,127,018+136,901,072+63,355,293+1,269,499+0+0)×3.00%
= 43,729,586 元

5. 風險管理費用（E5）

本案是以自主更新方式辦理，基地以更新會為實施者，而全案投入資本隨物價、利率、不動產市場景氣影響，造成實施者需投入成本逐漸提高，且重建推動期程長，更增添不確定因素需承擔較高的融資及財務風險，且本基地區域房價差異較大，未來更新後利益也將依權利價值返還原所有權人。

本案以更新會為實施者實施都市更新事業，未來分配之房屋均以所有權人自住為主，爰以風險管理費用以 12%提列。

風險管理費
= 〔工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+信託費用(E2)+人事行政管理費(E3)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×風險管理費率
= (1,256,127,018+136,901,072+62,355,293+1,269,499+5,000,000+72,882,644+0+0)×12%
= 184,264,263 元

（五）申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費用說明：

1. 綠建築委辦費：

綠建築委託綠建築規劃顧問，協助取得綠建築候選證書及綠建築標章，暫以委託報價單 1,260,000 元（申辦黃金級候選綠建築證書新台幣 580,000 元、黃金級綠建築標章證書新台幣 680,000 元），提列。

2. 綠建築後續維護管理費：

綠建築維護費用金額：以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%計算。(計算至元為止小數點後無條件進位)。
3,195,329 × 50% = 1,597,664 元。

3. 開放空間維護管理費：

依 104 年 3 月 19 日新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點計算。
無申請容積獎勵範圍 以 1,625 元/㎡ 計算
申請容積獎勵範圍　 以 5,000 元/㎡ 計算
(191.76 ㎡ × 1,625) + (983.87 ㎡ × 5,000)
= 311,610 + 4,919,350
= 5,230,960 元。

二、收入說明

表18-3　整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價（元）
1	2~15樓住宅	9247.41坪	420,000元/坪	3,883,912,200
2	1樓住宅	231.75坪	520,000元/坪	120,510,000
3	店鋪	219.06坪	660 ,000元/坪	144,579,600
4	停車位	254部	2,000,000元/部	508,000,000
銷售總收入　小計				4,657,001,800
其他收入　小計				0
整體更新事業開發收入　合計				4,657,001,800

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫依實價登錄估算更新後總價值為4,657,001,800元。實際更新後之總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

（二）實施者部分

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔（含容積移轉）費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計1,763,529,377元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

（三）土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝ 更新後總價值 － 共同負擔費用

＝ 4,657,001,800元 － 1,763,529,377元

＝ 2,893,472,423元

更新後應分配權利價值比例

實 施 者：1,763,529,377元 ÷ 4,657,001,800元 ＝ 37.87%

所有權人：2,893,472,423元 ÷ 4,657,001,800元 ＝ 62.13%

四、經費來源

本案之實施總成本，由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比率，計算其共同負擔比率，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依104年1月16日新北市政府新北府城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列。

拾玖、實施者風險控管方案

為使本案工程能順利進行至完工，本案將於事業計畫核定量體確定後先與融資銀行確認核貸額度後，以更新會名義與信託銀行與建築經理公司辦理資金信託及續建機制，本單元6筆土地其中信託範圍只含新北市新店區安和段144、146、146-1、146-2、146-3地號等5筆土地，共計：2763.63㎡；另外145地號1筆公有土地不參與信託。相關內容說明如下：

一、不動產開發信託

1、資金來源：

更新會將以受託銀行名義開立信託專戶於受託銀行中，專款專用於營建工程所需資金，信託之資金包括：

（1）銀行融資貸款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，應通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。

（2）實施者應備之營建款自有資金：本更新案實施者應備之營建款自有資金，依實際施工期程，將該項應備之自有資金存入信託專戶中。

（3）預售款項收入：實施者分回之房地如有進行預售，則預售收取之款項，需存入信託專戶中。

2、控管：

（1）本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。

（2）更新會依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託銀行審核無誤後始得動用；更新會所委託之營造單位另應檢附工程相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。

信託目的完成，信託銀行應就信託範圍財產範圍，依本都更案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。

二、資金信託

無

三、續建機制

1、續建機制內容：

（1）本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經建築經理公司催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，建築經理公司得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，受託銀行如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

（2）為配合建築經理公司依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，實施者同意建築經理公司得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，相關資金成本得於完工後以實施者信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之。

（3）續建期間本更新案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，續建所產生之工程款及相關費用，均仍實施者負擔，不足部分，建築經理公司先行墊付後，墊付費用及衍生利息由本更新案銷售所得支應，以取得續建所需資金，惟不得影響融資銀行債權。

（4）於續建完工後，實施者同意信託專戶之資金先用於清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、建築經理公司續建服務費、本更新案融資本息及所有於本更新案應負擔之費用，如有餘額或餘屋再交付實施者，相關建物所有權第一次登記及各項地政有關之手續，由建築經理公司指定並經受託銀行同意之地政士統一辦理。

前述之信託及續建方式，將於權利變換計畫核定前與受託銀行及建築經理公司簽訂之信託契約中載入。

2、啟動時點：

（1）發生實施者解散、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，或財務困難無力支應工程達三個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經通知仍未獲改善時。

（2）變更實施者方式：實施者應以公證方式，同意將本案實施者及起造人名義變更為建經公司或經本專案指定之人，以利續建機制順利實施。

（3）若啟動續建機制後仍未能順利完工，則再辦理第二次續建。一般工程無法進行，主要係缺資金，如銀行供給自可迎刃而解。

（4）交屋一般仍依事業計畫、權利變換計畫及合建契約約定辦理。

四、同業連帶擔保

無

五、商業團體辦理連帶擔保協定

無

六、其他經主管機關同意或審議通過之方式

無

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫：

（一）停車空間：

本案設置269個機車停車位，汽車位數總計93部，其中不對外銷售汽車位如下：

1. 無障礙車位：6部
2. 臨停(裝卸)車位：1部
3. 垃圾車位：1部

（二）開放空間管理維護計畫：

本大樓退縮留設開放空間，面積共1178.8㎡，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，開放空間位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

另依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算，提供人行步道管理維護基金5,186,147元整(209.29*1625+969.21*5000=340,097+4,846,050=5,186,147元)，供未來管理委員會使用。

（三）綠建築管理維護計畫：

本公寓大廈為使申請綠建築之各項指標(如綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、污水垃圾改善等)確實執行及管理維護。

住戶或管理委員會不得任意變更綠建築設施空間與設備，其管理維護分專有部分、約定專用部分及共用部分。專有部分及約定專用部分由住戶管理維護，共用部分由管理委員會管理維護，住戶破壞或違反綠建築設施，管理委員會應予制止，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。

1. 專有部分及約定專用部分管理維護計畫：
   日常節能指標：裝潢或更新時需採用具有節能標章之燈具及空調設備。
   水資源指標：裝潢或更新時需採用具有省水標章之省水設備，原為淋浴設備不得加裝浴缸。
   其他未規定者，依綠建築評估手冊辦理。
2. 共用部分管理維護計畫：
   地面層、露台及屋頂綠化應定期施肥、澆灌、修剪。如有植栽枯死，應補植原樹種或同類樹種，並採用台灣原生樹種或誘鳥誘蝶樹種為原則，以維持節能減碳之效能。
   垃圾應加強分類並作資源回收，廚餘應冷藏，由專人清理。
   植栽澆灌應使用貯留槽之雨水，不足時再使用自來水。
   雨水貯留及污水系統應定期檢查維護。
   其他未規定者，依綠建築評估手冊辦理。

（四）夜間照明管理維護計畫：

建築立面燈光系統：配合住戶進出頻繁尖峰時段開啟，於每天晚上七點至十點全棟開啟，十點後僅留下屋頂層，採分時段開燈，遇有重要節慶可彈性延長。

庭園景觀燈光系統：投射(樹)燈、矮柱燈以省能為原則，僅在焦點喬木強調夜景效果，開燈時間訂於每天晚上七點至十點間。景觀高燈以滿足基本安全照明為原則，開燈時間訂於每天晚上七點至清晨五點間，以維護行人安全。

（五）景觀植栽管理維護計畫：

地面層、露台及屋頂綠化應定期施肥、澆灌、修剪。如有植栽枯死，應補植原樹種或同類樹種，並採用台灣原生樹種或誘鳥誘蝶樹種為原則，以維持節能減碳之效能。

（六）屋脊裝飾物管理維護計畫：

屋脊裝飾物不得擅加建造頂蓋及對外營業。

屋頂綠化及露台綠化不得擅加建造頂蓋。

二、管理維護基金：

表20-1 管理維護基金表

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用（元）
開放空間	每平方公尺5,000元／1,625元(104年版)	(209.29*1625)+(969.21*5000)	5,186,147
綠建築標章	公寓大廈管理基金x50%	3,195,329 *50%	1,597,664
耐震標章	公寓大廈管理基金x50%	-	-
智慧建築標章	公寓大廈管理基金x50%	-	-
公益設施	每年/每平方公尺250元/計算30年	-	-
合計			6,783,811

三、保固事項：

有關新北市政府城鄉局分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

四、其他應表明事項：

（一）有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置，未來應於銷售契約內註記。。

（二）機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

（三）本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、瓦斯、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合：

1. 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。

2. 「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

（五）有關新北市政府城鄉局分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

（六）公寓大廈公共設施管理維護細則未提及事項，授權管理委員會訂定之。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地主、整體環境及政府應有極大效益，詳表21-1。

表21-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	現有騎樓狹隘並遭車輛及雜物占用	提供較佳行人通行空間
開放空間	無開放空間	提供社區中庭，及社區外串聯性質之開放空間
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	無
就業人口	無	無
產值	無	無
其他	高氯離子鋼筋混凝土建築物，具有公共危險性且建物老舊，公共設施不足。	現代化建築設計兼顧採光、通風、防災等多方面考量，滿足住戶各項居住機能的提供，公共設施完善，維護公共安全與衛生環境。

二、實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

興建完成之建築物在建築設備、公共空間等軟硬體設施水準均較原有居住環境高，可提升住戶居住安全及生活品質及不動產價值。

提供停車空間，滿足內部需求，減少對周邊環境停車空間的影響。

（二）就政府而言

消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境及不良現象，美化都市景觀。

藉由本案之推動，不但可落實都市更新政策之實施，對於本地區而言，也能為周邊環境帶來都市更新的示範效果。

本案都市更新完成後，該區域整體地價及房價皆得以提升，未來政府在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，都能因環境改善而有所成長，在政府的實質收益上將獲益匪淺。

（三）就整體環境而言

更新後除延續騎樓外，規劃基地人行步道及開放空間等設施，能有效舒緩社區擁擠的感覺，提供更多的休憩空間。

（四）就鄰近地區而言

更新完成後改善窳陋空間，消除有礙社會安全的死角，並妥善規劃防災及救災空間，降低未來災害發生時對住戶及周邊環境的影響，提升應變能力。

老舊建物改建後提供符合現代防火防災標準之建築，同時提供開放空間，以改善社區居民之居住品質。

貳拾貳、實施進度

表22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	114年 3月	114年 4月	⇔	115年 4月	115年 5月	115年 6月	115年 7月	115年 8月	115年 9月	115年 10月	115年 11月	⇔	117年 11月	117年 12月	118年 1月	118年 2月	118年 3月	118年 4月	118年 5月	118年 6月	118年 7月	118年 8月	118年 9月	118年 10月	118年 11月
1	事業計畫核定公告	◎																								
2	申請權利變換計畫報核		◎		◎																					
3	權利變換計畫核定公告					◎																				
4	申請拆除及建造執照						◎	◎	◎																	
5	改良物殘餘價值補償						◎																			
6	申請更新期間稅捐減免							◎																		
7	土地補償金發放作業								◎																	
8	地上物騰空拆除									◎	◎															
9	工程施工											◎		◎												
10	申請使用執照														◎	◎										
11	送水送電																◎	◎								
12	申請測量																		◎	◎						
13	釐正圖冊																			◎	◎					
14	接管																				◎					
15	計算及找補差額價金																					◎				
16	產權登記																					◎	◎			
17	申請更新後稅捐減免																							◎	◎	
18	更新成果備查																								◎	◎

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本更新單元無相關單位配合辦理事項。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者： 新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會

連絡電話：(02)8913-6162

聯絡地址：新北市新店區安民街379巷22號3樓

專屬網站：http://ah144.wsos.com.tw

內政部營建署

電話：(02) 8771-2345

網址：https://www.cpami.gov.tw/

新北市政府都市更新處

電話：(02) 2950-6206

網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

二、其他

無

附錄一：實施者證明文件

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處　函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：潘心婕
電話：(02)29506206 分機509
傳真：(02)29506556
電子信箱：AK9765@ms.ntpc.gov.tw

231
新北市新店區北新路一段89號2樓
受文者：新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會(理事長:王方谷)

裝

發文日期：中華民國113年7月15日
發文字號：新北更推字第1134608587號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明三

主旨：核准貴更新會申請變更立案名稱、章程、圖記印模及立案證書等相關文件，詳如說明，請查照。

說明：

訂

一、復貴更新會113年7月9日安144更都(113)第002號函。

二、有關貴更新會變更立案名稱一事，依來文及卷附資料所示，既經貴更新會依都市更新會設立管理及解散辦法第10條辦理，並於113年5月25日召開113年度第2次臨時會員大會通過，故准予變更立案名稱、章程及圖記印模換發作業事宜。

三、隨文檢送貴更新會變更後之立案證書及圖記印模各1份。

線

正本：新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會(理事長:王方谷)
副本：新北市政府都市更新處更新推廣科

處長林炳勳

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共1頁

新北市政府都市更新處
都市更新會立案證書(變更名稱)

發文字號：新北更事字第 1043434734 號

「新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地都市更新會」依法申請立案，本處同意並發給立案證書。

本立案證書自核准立案起至依據都市更新會設立管理及解散辦法第 33 條規定解散之日止。

都市更新會名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地都市更新會
理事長：王方谷(身分證字號:[redacted])
法令依據：「都市更新條例」第 27 條、「都市更新會設立管理及解散辦法」第 5 條
會址：新北市新店區安民街 379 巷 22 號 3 樓
更新單元範圍：新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地
核准立案字號：104 年 5 月 24 日新北更事字第 1043434734 號
(變更名稱)：113 年 7 月 15 日新北更推字第 1134608587 號

處長林炳勳

中華民國 113 年 7 月 15 日

「新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會」

都市更新會圖記印模(變更名稱)

核准字號：新北更事字第1043434734號

都市更新會名稱(變更名稱)	新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會
辦公地點	新北市新店區安民街379巷22號3樓
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處104年5月24日
理事長姓名	王方谷(身分證字號：[redacted]

都市更新會印鑑	新北市新店區安和段144地號等6筆土地都市更新會	理事長印鑑	

印鑑經核相符

處長林炳勳

正本

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1.2樓
承辦人：鄭雅文
電話：(02)29506206 分機319
傳真：(02)29506556
電子信箱：ai7294@ms.ntpc.gov.tw

23147
新北市新店區民安街379巷22號3樓

受文者：新北市新店區安和段144地號
等7筆土地都市更新會(理事長：王方谷)

發文日期：中華民國110年8月5日
發文字號：新北更事字第1104658941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：檢送更正之立案證書及圖記印模各1份，請查照。

說明：

一、依本處110年7月8日新北更事字第1104657496號函續辦併復貴更新會110年7月20日安144更都（110）第007號函。

二、請貴更新會依本處110年7月8日新北更事字第1104657496號函續辦相關事宜，並請爾後每6個月至少召開一次會員大會及檢送議事錄報府備查。

正本：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會(理事長：王方谷)
副本：新北市政府都市更新處更新事業科

處長張壽文

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市政府都市更新處
都市更新會立案證書

發文字號：新北更事字第 1104657496 號

「新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會」依法申請立案，本處同意並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 33 條規定解散之日止。

都市更新會名稱：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

理　　事　　長：王方谷(身分證字號：[redacted])

法　令　依　據：「都市更新條例」第 27 條、「都市更新會設立管理及解散辦法」第 5 條

地　　址：新北市新店區安民街 379 巷 22 號 3 樓

更新單元範圍：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地

核准立案字號：104 年 5 月 24 日新北更事字第 1043434734 號

處長張壽文

中華民國 110 年 7 月 8 日

「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」
都市更新會圖記印模

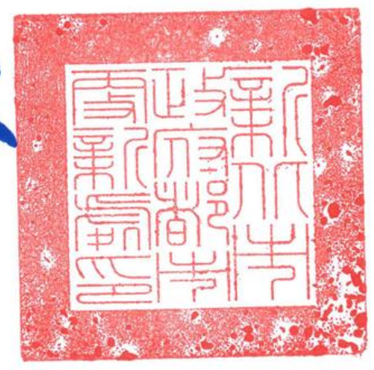
核准字號：新北更事字第1104657496號

都市更新會名稱	新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
辦公地點	新北市新店區安民街379巷22號3樓
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處104年5月24日
理事長姓名	王方谷(身分證字號：[redacted]

都市更新會印鑑		理事長印鑑	
			

印鑑經核相符

（民）城更新06-（民）表四

處長 張壽文 

新北市政府都市更新處
都市更新會立案證書(變更)

發文字號：新北更事字第 1094707374 號

「新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會」依法完成變更更新會名稱，本處同意並發給變更之立案證書。

本立案證書自 109 年 7 月 1 日起至依據該辦法第 33 條規定解散之日止。

都市更新會名稱：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

理　　事　　長：王方谷（身分證字號：[redacted]

法　令　依　據：「都市更新條例」第 27 條、「都市更新會設立管理及解散辦法」第 16 條

地　　址：新北市新店區北新路 1 段 89 號 2 樓

更新單元範圍：新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地

核准立案字號：104 年 5 月 25 日新北更事字第 1043434734 號

處長 張壽文

中華民國 109 年 7 月 1 日

正本

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：徐彤
電話：(02)29506206 分機806
傳真：(02)29506556
電子信箱：al4900@ms.ntpc.gov.tw

23143
新北市新店區北新路一段89號2樓

受文者：新北市新店區安和段144地號
等7筆土地都市更新會(理事長:王方谷)

發文日期：中華民國109年7月1日
發文字號：新北更事字第1094707374號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明二

裝

主旨：有關貴更新會申請變更更新會名稱及更新會章程一事，本處准予備查，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴更新會109年3月9日新安都更字第1090309001號函(收文日期：109年3月16日)、109年6月10日新安都更字第1090610001號函。

訂

二、有關貴更新會申請變更更新會名稱及更新會章程一事，請貴更新會公告周知並通知各會員，俾利後續更新事務之推動。

隨文檢送貴更新會變更後之立案證書及圖記印模各1份。

正本：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會(理事長:王方谷)
副本：客觀創新服務股份有限公司、新北市政府都市更新處更新事業科(含附件)

線

處長張壽文

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」

圖記印模(109/3)

核准字號：新北更事字第1094707374號

都市更新會名稱	新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
辦公地點	新北市新店區北新路一段89號2樓
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處104年5月25日
理事長姓名	王方谷(身分證字號：[redacted])

都市更新會印鑑	理事長印鑑
新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會	

印鑑經核相符

處長張壽文

（民）城更新06-（民）表四

正本

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：蕭仙況
電話：(02)29506206 分機314
傳真：(02)29506552
電子信箱：a12225@ms.ntpc.gov.tw

23143
新北市新店區北新路一段89號2樓

受文者：新北市新店區安和段144地號
等2筆土地都市更新會(代表人:王方谷)

發文日期：中華民國106年10月31日
發文字號：新北更事字第1063538850號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

主旨：有關貴更新會申請變更理事長(第2次)及變更更新會(第1次)圖記印模一事，本處准予備查，並檢送變更後之圖記印模一式2份，請查照。

說明：

一、復貴更新會106年10月6日新安都更字第1061006002號函、106年10月16日新安都更字第1061016001號函及106年10月24日新安都更字第1061024001號函。

二、有關理事長改選一事，請貴更新會公告周知並通知各會員，俾利後續更新事務之推動。另查貴更新會係本處於104年5月25日核准並發給立案證書，依貴更新會章程第15條規定，理事任期為3年，且任期是以召開第1次理事會之日起算，請貴更新會確認理事任期，倘其任期屆滿，請依章程辦理改選程序。

正本：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會(代表人:王方谷)
副本：新北市政府都市更新處更新推廣科、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張溫德

「新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會」

都市更新會圖記印模(第2次變更)

核准字號：新北更事字第1063538850號

都市更新會名稱	新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會
辦公地點	新北市新店區北新路一段89號2樓
設立許可機關及年月日	新北市政府都市更新處 104年5月25日 新北更事字第1048234734號函
理事長姓名	王方谷(身分證字號：[redacted])

都市更新會印鑑	理事長印鑑

印鑑經核相符

處長張溫德

附錄二：更新地區公告函

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國105年12月27日
發文字號：新北府城更字第10534224181號
附件：劃定都市更新地區說明書

主旨：公告「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」自106年1月1日起發布實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。

二、公告期間：自106年1月1日起30日。

三、公告地點：本府及新北市新店區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

第1頁　共1頁

附錄三：新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

108年9月9日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	109 年 5 月 11 日	申請人	王方谷
更新單元面積(㎡)	4123.85		
行政區及地號	新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3等7筆地號		

■重建 □全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) □災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	■符合	□符合	劃定基準第4點
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	■未涉及都市計畫變更 □涉及都市計畫變更且符合第__款	□符合	
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 **※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。**	■符合 □未符合，需提委員會同意	□符合	劃定基準第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	□符合(詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ■無此情形	□符合	劃定基準第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： **※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定**	■符合(詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	
(一)為完整之計畫街廓。	■符合	□符合	
(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	第__三__款 第__目(__)(第5款詳【伍、規模適用檢討】)	第__款 第__目(__)	
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	□符合 第__款(詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準第7點
(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。	□符合 類型	□符合 類型	

(類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。			
六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 □非本類型	□符合	劃定基準 第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合 第__款	□符合 第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	□符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) □非本類型	□符合	劃定基準 第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□符合類型 第_____款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第5點至第9點規定之限制，但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	□符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) □非本類型	□符合	劃定基準 第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制：	■符合 第二款	□符合 第__款	劃定基準 第11點

(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。	(詳【陸、危險建築物情形檢討】) □非本類型		
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	■符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) □無此情形	□符合	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討

經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。

項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(㎡)	未開闢面積(㎡)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(㎡) (A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡) (B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) 請詳列計算式 ※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討

更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。

項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1				
2				

3				
臨路長度合計(m)≧20m		○(m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討

面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意。

規模檢討項目	檢討方式	自行檢核
1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。	依下表(1-1)檢討	□符合
2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	依下表(1-2)檢討	□符合

注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。 2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，**並附建築師簽證檢討圖說文件。**

表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表

棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是 (A) 坐落基地面積(㎡)	否 坐落基地面積(㎡)
1			
2			
3			
合計(㎡)		∑A=○(㎡)	
應核算之更新單元面積(㎡) (B)		○(㎡)	

※扣除第6點第2項後之更新單元面積	
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 請詳列計算式 ※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2	

表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表

棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(㎡)
1		
2		
3		
合法建築物原建築容積合計(㎡) (A)		○(㎡)
更新單元內建築基地之基準容積(㎡) (B) ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		○(㎡)
計算結果(A＞B) 請詳列計算式 ※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積		

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討

更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：

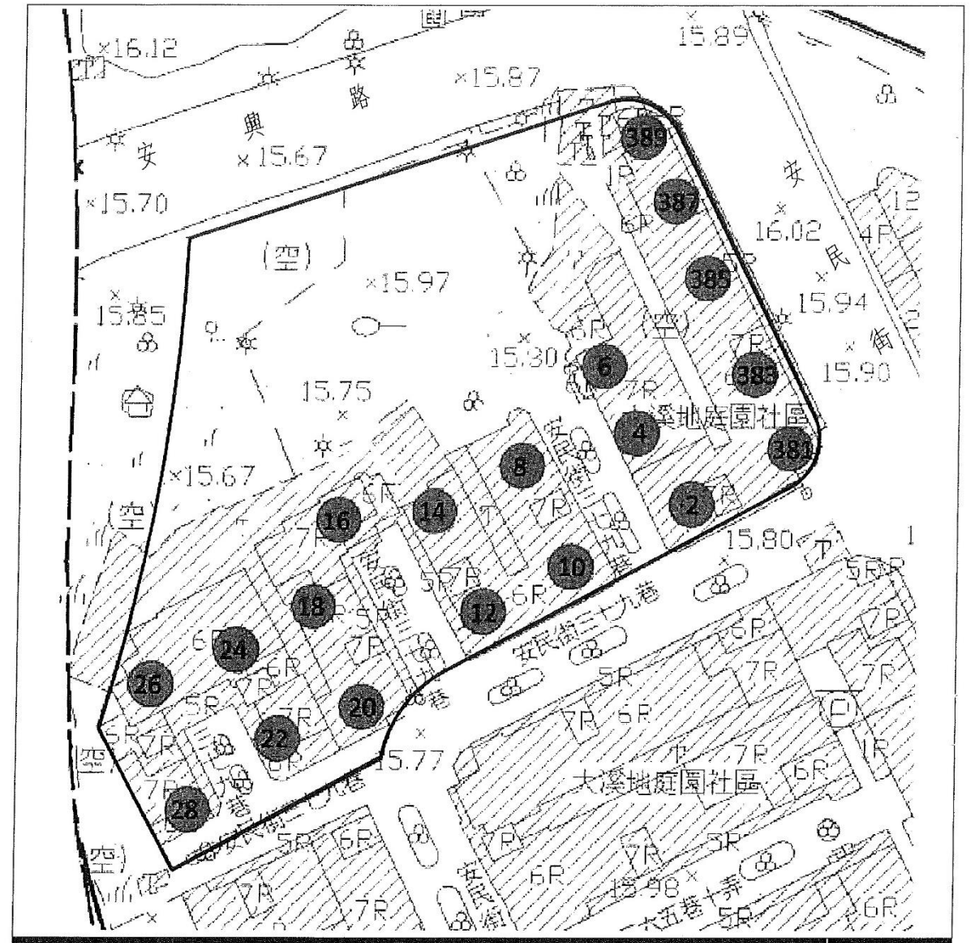
(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。

(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

符合本基準第11點第1項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前述各款建築基地之面積。

棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形		
		是		否
		坐落基地面積(㎡) (A)	工務局認定函號	
1	安民街379巷2號、4號、6號、8號、10號、12號、14號、16號、18號、20號、22號、24號、26號、28號 安民街381號、383號、385號、387號、389號	2617.13㎡	新北市政府工務局新北工建字第1042188237號函	
合計(㎡)		∑A=**2617.13**(㎡)		
應核算之更新單元面積(㎡) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		**4123.85**(㎡)		
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 請詳列計算式 ※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)		2617.13/4123.85=0.6346≧ 1/2		
注意事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函。			

更新單元內高氯離子鋼筋混凝土建築物棟別門牌表



柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討

(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)

本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	得計入檢討之建築物投影面積(㎡)
			投影面積(㎡)	坐落之基地面積(㎡)		
建築物總投影面積(㎡)(A)						○(㎡)
重建區段面積(㎡)(C)					○(㎡)	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(㎡)(D)					○(㎡)	
應核算之重建區段面積(㎡)(B=C-D)					○(㎡)	

計算結果(A/B ≧ X) 請詳列計算式 1、更新單元為完整街廓，X=1/4。 2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。 3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。	
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定。**

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

捌、更新單元內建築物屋齡檢討

(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)

本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：

棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(m^2)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m^2)	
			符合屋齡規定(A_1)	未符合屋齡規定(B_1)	符合屋齡規定(A_2)	未符合屋齡規定(B_2)
小計(m^2)			$\sum A_1$=○(m^2)	$\sum B_1$=○(m^2)	$\sum A_2$=○(m^2)	$\sum B_2$=○(m^2)
建築物總投影面積(m^2)($C=\sum A_1+\sum A_2+\sum B_1+\sum B_2$) ※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致			○(m^2)			
計算結果($(\sum A_1+\sum A_2)/C \geqq 1/2$) 精詳列計算式 屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。						

注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。。

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。	□建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	□
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□ 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。	

附表一(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	□符合	□符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	□符合	□符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	□符合	□符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	□符合 第__款	□符合 第__款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者：	□符合 第__款	□符合 第__款

(一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。		
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 **(二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。** (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	符合	□符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。	□符合	□符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第一、二、六款檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)

拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受本基準第5點至第9點規定之限制，但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。【詳表(3)】

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：大序建築師事務所

地址： 臺北市中山區中山北路三段26號6F-3

聯絡電話： 02-25933335 / 0958578819

建築師、專業技師本人簽署：李逸仁

執業圖記：

製卡日期：

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3等七筆土地為都市更新（單元）」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：大序建築師事務所/李逸仁
身分證字號：[redacted]
地址：臺北市中山區中山北路三段26號6F-3
連絡電話：02-25933335 /0958578819
連絡日期：中華民國 109 年 5 月 11 日

附件三

新北市劃定更新單元
擴大併入更新單元土地面積未大於原有更新單元面積說明

有關擬劃定「新北市新店區安和段144、144-1、145、146、146-1、146-2、146-3等七筆土地為都市更新（單元）」其中145、146、146-1、146-2、146-3等五筆為本次擴大併入更新單元之土地，土地面積為1190.54㎡尚未大於原有144、144-1等兩筆土地之面積2614.39㎡。

說明內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：大序建築師事務所/李逸仁
身分證字號：[redacted]
地址：臺北市中山區中山北路三段26號6F-3
連絡電話：02-25933335 /0958578819
連絡日期：中華民國 109 年 5 月 11 日

臺北市建築師開業證書

據　李逸仁　建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證



建築師姓名：李逸仁

身分證統一編號：[redacted]

出生年月日：民國56年9月11日

開業證字號：工師業字第B002448號

事務所名稱：大序建築師事務所

事務所地址：台北市中山區復興北路60號9樓之4

建築師證書：建證字第006503號

有效期限：民國112年3月9日

上給　李逸仁　建築師收執

局長 [redacted]

中華民國106年3月10日

施泰全　核對

與正本相符

該建築師申請執業地址改遷
台北市 中山 區 中山北 路
二 段 巷 弄30號 7 樓
經核尚無不合應准予登記備查。
中華民國 106 年 6 月 6 日

該建築師申請執業地址改遷
台北市 中山 區 中山北 路
二 段 巷 弄26號 6 樓
經核尚無不合應准予登記備查。
中華民國 107 年 6 月 1 日

臺北市建築師公會
TAIPEI ARCHITECTS ASSOCIATION



李逸仁

109年會員證
證號3475

109年會員證

☎ +886-2-23773011
+886-2-27326906
台北市110基隆路二段51號13樓
www.arch.org.tw

附錄四：土地權屬清冊

一、報核版

序號	標示部		土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	144	2614.39	0003	王○武	87/10000	22.75	抵押權	中華民國	王○武	王○武	
			0005	王○燐	87/10000	22.75					
			0008	彭○業	92/10000	24.05					
			0015	黃○謙	125/10000	32.68	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙．黃○男	黃○謙	
			0016	呂○鎂	125/10000	32.68	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭○森	呂○鎂	
			0024	周○燕	144/10000	37.65	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕	
			0025	譚○琪	106/10000	27.71	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
			0027	簡○溪	147/10000	38.43	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡○溪	簡○溪	
			0038	李○玲	92/10000	24.05					
			0040	郭○華	146/10000	38.17	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華	
			0047	林○璉	88/10000	23.01	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○璉	林○璉	
			0051	廖○陽	99/20000	25.88	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
			0052	李○中	99/10000	25.88	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
			0055	黃○雲	112/10000	29.28					
			0075	張○月	118/10000	30.85					
			0077	李○河	121/10000	31.63					
			0083	潘○紅	111/10000	29.02	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘○紅，債務額比例全部；薛○禎，債務額比例全部	潘○紅	
			0089	張○從	127/10000	33.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
			0091	楊○朱	87/10000	22.75	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊○朱	
			0094	王○○花	89/10000	23.27	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王○○花	王○○花	
			0099	方○娥	122/10000	31.90					
			0115	張○○珠	210/10000	54.90					
			0121	黃○妹	85/10000	22.22					
			0126	蔡○貞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
			0131	蔡○賢	86/10000	22.48					
			0132	吳○娟	92/10000	24.05	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部；柯○輝，債務額比例全部	吳○娟	
			0135	石○平	92/20000	12.03					
			0136	蘇○	111/10000	29.02					
			0138	陳○章	80/10000	20.92	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
			0141	劉○中	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	
			0142	劉○南	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	
			0147	張○俐	92/10000	24.05					
			0150	陳○益	89/10000	23.27					

序號	標示部		土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0151	吳○明	87/10000	22.75	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	
			0153	吳○政	86/10000	22.48					
			0157	黃○鈴	87/10000	22.75					
			0162	陳○鳳	99/10000	25.88					
			0169	廖○玟	86/10000	22.48	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟	
			0171	吳○珠	85/10000	22.22	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
			0175	張○○慶	120/10000	31.37	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張○○慶，債務額比例全部；張○銘，債務額比例全部	張○○慶	
			0176	張○貞	118/10000	30.85	抵押權	匯豐（台灣）商業銀行股份有限公司	張○貞，林○繁	張○貞	
			0178	李○○美	122/10000	31.90	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李○○美．李○衛	李○○美	
			0181	高○珍	88/10000	23.01	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高○珍	高○珍	
			0184	粘○瑛	121/10000	31.63					
			0189	簡○能	119/10000	31.11	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
			0192	陳○成	121/10000	31.63	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成	
			0194	黃○銘	125/10000	32.68	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘	
			0196	吳○修	87/20000	11.37	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	
			0198	魏○炫	86/10000	22.48					
			0200	潘○祺	86/10000	22.48					
			0202	曾○蘭	121/10000	31.63	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
			0203	蕭○通	96/10000	25.10	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭○通．蕭○忠	蕭○通	
			0204	周○惠	80/10000	20.92	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠	
			0206	李○芸	111/10000	29.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱○杰，債務額比例全部	李○芸	
			0209	林○貞	173/10000	45.23	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
			0211	林○慧	111/10000	29.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧，債務額比例全部	林○慧	
			0212	黃○勇	88/10000	23.01					
			0216	張○興	89/10000	23.27	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
			0218	許○麗	91/10000	23.79	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
			0219	楊○慧	98/10000	25.62	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○慧	楊○慧	
			0220	楊○貞	131/10000	34.25	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞、鍾○鵬	楊○貞	
			0223	許○斌	86/10000	22.48	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許○斌、張○成	許○斌	
			0226	李○富	87/10000	22.75	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富	
			0227	楊○鈞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
			0228	吳○震	92/10000	24.05	抵押權	新北市新店地區農會	吳○旺	吳○旺	
			0229	林○鑾	115/10000	30.07	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
			0232	賴○鈴	126/10000	32.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴	
			0235	李○聰	108/10000	28.24	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰	
			0236	遲○霞	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞	
			0239	蕭○忠	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠	

序號	標示部		土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0240	王○谷	178/10000	46.54	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
			0241	洪○勇	106/10000	27.71	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪○勇，債務額比例全部	洪○勇	
			0244	邱○琴	173/10000	45.23	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱○琴，債務額比例全部	邱○琴	
			0247	段○豹	115/10000	30.07	最高限額抵押權	華泰商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹	
			0248	房○廷	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部；尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美	
			0249	尤○美	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部；尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美	
			0250	楊○峰	125/10000	32.68	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰	
			0251	李○○英	152/10000	39.74	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌	
			0252	彭○煊	91/10000	23.79	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭○○妹	彭○○妹	
			0255	何○昌	85/10000	22.22					
			0257	余○溱	86/10000	22.48	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱，債務額比例全部	余○溱	
			0260	簡○琴	256/30000	22.31	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪	
			0261	莊○豪	128/30000	11.15	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪	
			0263	阮○璇	87/10000	22.75	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇	
			0264	李○宜	111/10000	29.02	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜，債務額比例全部	李○宜	
			0265	黃○婷	127/10000	33.20	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷	
			0267	董○佑	121/10000	31.63	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
			0269	王○文	127/10000	33.20	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文	
			0271	宋○月	109/10000	28.50					
			0272	蔡○芝	120/10000	31.37	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡○芝，債務額比例全部	蔡○芝	
			0273	裴○蓮	86/10000	22.48	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴○蓮，債務額比例全部	裴○蓮	
			0274	劉○順	125/10000	32.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順	
			0275	廖○中	91/10000	23.79	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○珍	廖○珍	
			0276	沈○睿	106/10000	27.71	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○睿，債務額比例全部	沈○睿	
			0277	賴○媚	87/10000	22.75					
			0279	邱○嫻	87/20000	11.37					
			0280	石○閑	92/20000	12.03					
			0281	陳○山	127/40000	8.30	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
			0282	陳○順	127/40000	8.30					
			0283	陳○倫	127/40000	8.30					
			0284	陳○妃	127/40000	8.30					
			0285	李○甄	99/20000	12.94	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
2	144-1	2.73	0003	王○武	87/10000	0.02	抵押權	中華民國	王○武	王○武	
			0005	王○燐	87/10000	0.02					
			0008	彭○業	92/10000	0.03					
			0015	黃○謙	125/10000	0.03	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙．黃○男	黃○謙	

序號	標示部		土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0016	呂○錶	125/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭○森	呂○錶	
			0024	周○燕	144/10000	0.04	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部		
			0025	譚○琪	106/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
			0027	簡○溪	147/10000	0.04	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡○溪	簡○溪	
			0038	李○玲	92/10000	0.03					
			0040	郭○華	146/10000	0.04	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華	
			0047	林○璉	88/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○璉	林○璉	
			0051	廖○陽	99/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
			0052	李○中	99/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
			0055	黃○雲	112/10000	0.03					
			0075	張○月	118/10000	0.03					
			0077	李○河	121/10000	0.03					
			0083	潘○紅	111/10000	0.03	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘○紅，債務額比例全部；薛○禎，債務額比例全部	潘○紅	
			0089	張○從	127/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
			0091	楊○朱	87/10000	0.02	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊○朱	
			0094	王○○花	89/10000	0.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王○○花	王○○花	
			0099	方○娥	122/10000	0.03					
			0115	張○○珠	210/10000	0.06					
			0121	黃○妹	85/10000	0.02					
			0126	蔡○貞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
			0131	蔡○賢	86/10000	0.02					
			0132	吳○娟	92/10000	0.03	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部；柯○輝，債務額比例全部	吳○娟	
			0135	石○平	92/20000	0.01					
			0136	蘇○	111/10000	0.03					
			0138	陳○章	80/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
			0141	劉○中	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	（限制登記）查封登記，債權人：台北富邦商業銀行股份有限公司，債務人：劉○中
			0142	劉○南	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中、劉○南	
			0147	張○俐	92/10000	0.03					
			0150	陳○益	89/10000	0.02					
			0151	吳○明	87/10000	0.02	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	

序號	標示部		土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0153	吳○政	86/10000	0.02					
			0157	黃○鈴	87/10000	0.02					
			0162	陳○鳳	99/10000	0.03					
			0169	廖○玟	86/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟	
			0171	吳○珠	85/10000	0.02	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
			0175	張○○慶	120/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張○○慶，債務額比例全部；張○銘，債務額比例全部	張○○慶	
			0176	張○貞	118/10000	0.03	最高限額抵押權	匯豐（台灣）商業銀行股份有限公司	張○貞．林○繁	張○貞	
			0178	李○○美	122/10000	0.03	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李○○美，債務額比例全部；衛康診所（負責人：李○衛），債務額比例全部	李○○美	
			0181	高○珍	88/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高○珍	高○珍	
			0184	粘○瑛	121/10000	0.03					
			0189	簡○能	119/10000	0.03	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
			0192	陳○成	121/10000	0.03	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成	
			0194	黃○銘	125/10000	0.03	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘	
			0196	吳○修	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	
			0198	魏○炫	86/10000	0.02					
			0200	潘○祺	86/10000	0.02					
			0202	曾○蘭	121/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
			0203	蕭○通	96/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭○通．蕭○忠	蕭○通	
			0205	周○惠	80/10000	0.02	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠	
			0207	李○芸	111/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芸	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱○杰，債務額比例全部	李○芸	
			0210	林○貞	173/10000	0.05	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
			0212	林○慧	111/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧	
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧，債務額比例全部	林○慧	
			0213	黃○勇	88/10000	0.02					
			0217	張○興	89/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
			0219	許○麗	91/10000	0.02	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
			0220	楊○慧	98/10000	0.03	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○慧	楊○慧	
			0221	楊○貞	131/10000	0.04	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞、鍾○鵬	楊○貞	
			0224	許○斌	86/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許○斌、張○成	許○斌	
			0227	李○富	87/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富	
			0228	楊○鈞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
			0229	吳○震	92/10000	0.03					
			0230	林○鑾	115/10000	0.03	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○鑾	林○鑾	
			0233	賴○鈴	126/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴	
			0236	李○聰	108/10000	0.03	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰	

序號	標示部		土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0237	遲○霞	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞	
			0240	蕭○忠	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠	
			0241	王○谷	178/10000	0.05	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
			0242	洪○勇	106/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪○勇，債務額比例全部	洪○勇，債務額比例全部。	
			0245	邱○琴	173/10000	0.05	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱○琴，債務額比例全部	邱○琴	
			0248	段○豹	115/10000	0.03	最高限額抵押權	華泰商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹	
			0249	房○廷	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部；尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美	
			0250	尤○美	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部；尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美	
			0251	楊○峰	125/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰	
			0252	李○○英	152/10000	0.04	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌	
			0253	彭○煊	91/10000	0.02	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭○○妹	彭○○妹	
			0256	何○昌	85/10000	0.02					
			0258	余○溱	86/10000	0.02	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱，債務額比例全部	余○溱	
			0261	簡○琴	256/30000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪	
			0262	莊○豪	128/30000	0.01	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴、莊○豪	
			0264	阮○璇	87/10000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇	
			0265	李○宜	111/10000	0.03	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜，債務額比例全部	李○宜	
			0266	黃○婷	127/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷	
			0268	董○佑	121/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
			0270	王○文	127/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文	
			0272	宋○月	109/10000	0.03					
			0273	蔡○芝	120/10000	0.03	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡○芝，債務額比例全部	蔡○芝	
			0274	裴○蓮	86/10000	0.02	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴○蓮，債務額比例全部	裴○蓮	
			0275	劉○順	125/10000	0.03	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順	
			0276	廖○中	91/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○珍	廖○珍	
			0277	沈○睿	106/10000	0.03	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○睿，債務額比例全部	沈○睿	
			0278	賴○媚	87/10000	0.02	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚	
							最高限額抵押權	林美玲	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚	
			0279	邱○嫻	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修	
			0280	石○閑	92/20000	0.01					
			0281	陳○山	127/40000	0.01	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
			0282	陳○順	127/40000	0.01					
			0283	陳○倫	127/40000	0.01					
			0284	陳○妃	127/40000	0.01					
			0285	李○甄	99/20000	0.01	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽	

序號	標示部		土地所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計		2,617.12		102 人		2,617.12	-	-	-	-	

備註：本表為依據民國 104 年 6 月報核時土地登記謄本之產權狀態登載。

二、聽證會版

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	安和段			0003	王○武	87/10000	22.75	抵押權	中華民國	王○武	王○武	
2	安和段			0005	王○燐	87/10000	22.75					
3	安和段			0008	彭○業	92/10000	24.05					
4	安和段			0016	呂○翰	125/10000	32.68	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	呂○鐌，債務額比例全部	呂○鐌	
5	安和段			0024	周○燕	144/10000	37.65	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕	
								最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕	
6	安和段			0025	譚○琪	53/10000	13.86	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
7	安和段			0038	李○玲	92/10000	24.05					
8	安和段			0040	郭○華	146/10000	38.17	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華	
9	安和段			0051	廖○陽	99/20000	12.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖○陽，債務額比例全部	廖○陽,李○甄	
10	安和段			0052	李○中	99/10000	25.88	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
11	安和段			0075	張○月	118/10000	30.85					
12	安和段			0077	李○河	121/10000	31.63					
13	安和段			0083	潘○紅	111/10000	29.02					
14	安和段			0089	張○從	127/10000	33.2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
15	安和段			0091	楊○朱	87/10000	22.75	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊○朱	
16	安和段			0094	王○○花	89/10000	23.27	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王○○花	王○○花	
17	安和段			0099	方○娥	122/10000	31.9					
18	安和段	144	2614.39	0121	黃○妹	85/10000	22.22					
19	安和段			0126	蔡○貞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
20	安和段			0131	蔡○賢	86/10000	22.48					
21	安和段			0132	吳○娟	92/10000	24.05	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部；柯○輝，債務額比例全部	吳○娟	
22	安和段			0135	石○平	92/20000	12.03					
23	安和段			0136	蘇○	111/10000	29.02					
24	安和段			0138	陳○章	80/10000	20.92	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
								最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章，債務額比例全部	陳○章	
25	安和段			0141	劉○中	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中,劉○南	
26	安和段			0142	劉○南	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	劉○中,劉○南	
27	安和段			0147	張○俐	92/10000	24.05					
28	安和段			0150	陳○益	89/10000	23.27					
29	安和段			0151	吳○明	87/10000	22.75	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	
30	安和段			0153	吳○政	86/10000	22.48					
31	安和段			0157	黃○鈴	87/10000	22.75					
32	安和段			0162	陳○鳳	99/10000	25.88					
33	安和段			0169	廖○玟	86/10000	22.48	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟	
34	安和段			0171	吳○珠	85/10000	22.22	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
35	安和段			0176	張○貞	118/10000	30.85	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○貞，債務額比例全部	張○貞	
36	安和段	144	2614.39	0181	高○珍	88/10000	23.01					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
37	安和段			0184	粘○瑛	121/10000	31.63					
38	安和段			0189	簡○能	119/10000	31.11	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	
								最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
								最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
39	安和段			0192	陳○誠	121/10000	31.63	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○誠	陳○誠	
40	安和段			0196	吳○修	87/20000	11.37	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	邱○玫，債務額比例全部；吳○修，債務額比例全部	吳○修,邱○玫	
41	安和段			0198	魏○炫	86/10000	22.48					
42	安和段			0200	潘○祺	86/10000	22.48					
43	安和段			0202	曾○蘭	121/10000	31.63	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
44	安和段			0203	蕭○通	96/10000	25.1					
45	安和段			0204	周○惠	80/10000	20.92					
46	安和段			0206	李○芸	111/10000	29.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳	
47	安和段			0209	林○貞	173/10000	45.23	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
48	安和段			0212	黃○勇	88/10000	23.01					
49	安和段			0216	張○興	89/10000	23.27	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
50	安和段			0218	許○麗	91/10000	23.79	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
51	安和段			0219	楊○慧	98/10000	25.62					
52	安和段			0220	楊○貞	131/10000	34.25	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞,鍾○鵬	楊○貞	
53	安和段			0226	李○富	87/10000	22.75					
54	安和段			0227	楊○鈞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
55	安和段			0228	吳○震	92/10000	24.05					
56	安和段			0232	賴○鈴	126/10000	32.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴	
57	安和段			0235	李○聰	108/10000	28.24	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰，債務額比例全部	李○聰	
58	安和段			0236	遲○霞	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞	
59	安和段			0239	蕭○忠	86/10000	22.48	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠	
60	安和段			0240	王○谷	178/10000	46.54	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
61	安和段			0247	段○豹	115/10000	30.07	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹	
								最高限額抵押權	新鑫股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹	
62	安和段			0248	房○廷	80/10000	20.92	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房○廷，債務額比例全部	房○廷	
63	安和段			0250	楊○峰	125/10000	32.68	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰	
64	安和段			0251	李○○英	152/10000	39.74	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌	
65	安和段			0252	彭○煊	91/10000	23.79	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭○○妹	彭○○妹	
66	安和段			0257	余○溱	86/10000	22.48	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱，債務額比例全部	余○溱	
67	安和段			0260	簡○琴	256/30000	22.31	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴,莊○豪	
68	安和段			0261	莊○豪	128/30000	11.15	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	簡○琴,莊○豪	
69	安和段			0263	阮○璇	87/10000	22.75	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇	
70	安和段			0265	黃○婷	127/10000	33.2	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷	
71	安和段	144	2614.39	0267	董○佑	121/10000	31.63	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
								最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
								最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
72	安和段			0269	王○棠	127/10000	33.20	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文	
73	安和段			0271	宋○月	109/10000	28.50					
74	安和段			0274	劉○順	125/10000	32.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順	
75	安和段			0277	賴○媚	87/10000	22.75	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚	
								最高限額抵押權	林美玲	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚	
76	安和段			0279	邱○玫	87/20000	11.37	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	邱○玫，債務額比例全部；吳○修，債務額比例全部	吳○修,邱○玫	
77	安和段			0280	石○閑	92/20000	12.03					
78	安和段			0281	陳○山	127/40000	8.3	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
79	安和段			0282	陳○順	127/40000	8.3	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
80	安和段			0283	陳○倫	127/40000	8.3	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
81	安和段			0284	陳○妃	127/40000	8.3	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
82	安和段			0285	李○甄	99/20000	12.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖○陽，債務額比例全部	廖○陽,李○甄	
83	安和段			0287	邱○美	173/10000	45.23	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	邱○美，債務額比例全部	邱○美	
								最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	邱○美，債務額比例全部	邱○美	
84	安和段			0290	蔡○勳	86/10000	22.48	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○勳，債務額比例全部	蔡○勳	
85	安和段			0291	宋○哲	43/10000	11.24	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	宋○哲,許○任	
86	安和段			0292	許○任	43/10000	11.24	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	宋○哲,許○任	
87	安和段			0293	廖○廷	106/10000	27.71					
88	安和段			0295	周○憓	85/10000	22.22	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周○憓，債務額比例全部	周○憓	
								最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周○憓，債務額比例全部	周○憓	
89	安和段			0299	吳○蕎	91/10000	23.79	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○蕎，債務額比例全部	吳○蕎	
90	安和段			0300	李○彥	122/10000	31.9	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	李○彥，債務額比例全部	李○彥	
								最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	李○彥，債務額比例全部	李○彥	
91	安和段			0301	黃○茵	88/10000	23.01	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	黃○茵，債務額比例全部	黃○茵	
92	安和段			0302	陳○慧	120/10000	31.37	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	陳○慧，債務額比例全部	陳○慧	
								最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	陳○慧，債務額比例全部	陳○慧	
93	安和段			0303	黃○鈴	125/10000	32.68	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	黃○銘，債務額比例全部	黃○鈴	
94	安和段			0304	李○翰	222/20000	29.02					
95	安和段			0305	張○婷	120/10000	31.37					
96	安和段			0306	許○華	53/10000	13.86	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
97	安和段	144	2614.39	0307	黃○玉	125/10000(公同共有)	16.34	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙,黃○男	黃○謙	
98	安和段			0308	黃○芳	125/10000(公同共有)	16.34	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙,黃○男	黃○謙	
99	安和段			0309	翁○瑜	115/10000	30.07	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	翁○瑜，債務額比例全部	翁○瑜	
100	安和段			0310	孫○云	112/10000	29.28					
101	安和段			0312	劉○宏	121/10000	31.63	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○宏，債務額比例全部	劉○宏	
102	安和段			0313	劉○潔	89/10000	23.27	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○潔，債務額比例全部	劉○潔	
103	安和段			0314	蔡○聿	106/10000	27.71	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蔡○聿，債務額比例全部	蔡○聿	
								最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蔡○聿，債務額比例全部	蔡○聿	
104	安和段			0315	張○庭	147/10000	38.43	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○庭，債務額比例全部	張○庭	
105	安和段			0316	李○寬	111/10000	29.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○寬，債務額比例全部	李○寬	
106	安和段	145	1,357.49	0001	中華民國/新北市政府城鄉發展局	1/1	1,357.49					
107	安和段	146	65.88	0001	合華石材有限公司	1/1	65.88					
108	安和段	146-1	33.95	0001	合華石材有限公司	1/1	33.95					
109	安和段	146-2	30.16	0001	合華石材有限公司	1/1	30.16					
110	安和段	146-3	19.25	0001	合華石材有限公司	1/1	19.25					
合計			4121.12		-		4121.12	-	-	-	-	

附錄五：合法建築物權屬清冊

一、報核版

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m^2)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
1	188	安民街379巷2號	123.07	144	0004	粘○瑛	1/1	123.07				
2	189	安民街379巷2號二樓	94.96	144	0002	林○璉	1/1	94.96	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林○璉	林○璉
3	190	安民街379巷2號三樓	94.96	144	0003	黃○勇	1/1	94.96				
4	191	安民街379巷2號四樓	94.96	144	0004	高○珍	1/1	94.96	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高○珍	高○珍
5	192	碧安街379巷2號五樓	125.59	144	0002	李○河	1/1	125.59				
6	193	安民街379巷4號	118.01	144	0006	劉○順	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順
7	194	安民街379巷4號二樓	91.26	144	0004	楊○鈞	1/1	91.26	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞
8	195	安民街379巷4號三樓	91.26	144	0006	余○溱	1/1	91.26	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱，債務額比例全部	余○溱
9	196	安民街379巷4號四樓	91.26	144	0005	潘○祺	1/1	91.26				
10	197	安民街379巷4號五樓	117.32	144	0003	林○鑾	1/1	117.32	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林秀巒	林○鑾
11	198	安民街379巷6號	148.90	144	0002	郭○華	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華
12	199	安民街379巷6號二樓	117.34	144	0004	李○芸	1/1	117.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱○杰，債務額比例全部	李○芸
13	200	安民街379巷6號三樓	117.35	144	0005	林○慧	1/1	117.35	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧	林○慧
									最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○慧，債務額比例全部	林○慧
14	201	安民街379巷6號四樓	117.37	144	0007	李○宜	1/1	117.37	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李○宜，債務額比例全部	李○宜
15	202	安民街379巷6號五樓	156.17	144	0005	李○○英	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌
16	203	安民街379巷8號	127.68	144	0006	賴○鈴	1/1	127.68	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴
17	204	碧安街379巷8號二樓	97.71	144	0002	李○玲	1/1	97.71				
18	205	安民街379巷8號三樓	97.71	144	0004	吳○震	1/1	97.71	抵押權	新北市新店地區農會	吳○旺	吳○旺
19	206	安民街379巷8號四樓	97.71	144	0004	石○平	1/2	48.86	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	石○平	石○平
					0005	石○閑	1/2	48.86				
20	207	安民街379巷8號五樓	130.61	144	0006	簡○琴	2/3	87.08	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	莊○豪、簡○琴
					0007	莊○豪	1/3	43.54	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	莊○豪、簡○琴
21	208	碧安街379巷10號一樓	123.75	144	0003	張○○珠	1/1	123.75				
22	209	碧安街379巷10號二樓	95.75	144	0003	張○○珠	1/1	95.75				
23	210	安民街379巷10號三樓	95.75	144	0004	張○興	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興
24	211	碧安街379巷10號四樓	95.75	144	0005	陳○益	1/1	95.75				
25	212	碧安街379巷10號五樓	124.84	144	0003	方○娥	1/1	124.84				
26	213	安民街379巷12號一樓	120.39	144	0004	張○貞	1/1	120.39	抵押權	匯豐(臺灣)商業銀行股份有限公司	張○貞．林○繁	張○貞
27	214	安民街379巷12號二樓	92.16	144	0003	吳○政	1/1	92.16				
28	215	安民街379巷12號三樓	92.16	144	0005	遲○霞	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞
29	216	安民街379巷12號四樓	92.16	144	0006	許○斌	1/1	92.16	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許○斌、張○成	許○斌
30	217	碧安街379巷12號五樓	120.79	144	0002	張○月	1/1	120.79				
31	218	安民街379巷14號	122.13	144	0004	張○○慶	1/1	122.13	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○○慶，債務額比例全部	張○○慶

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
32	219	安民街379巷14號二樓	92.18	144	0006	李○富	1/1	92.18	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李○富	李○富
33	220	安民街379巷14號三樓	92.18	144	0003	吳○修	1/2	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳○修	吳○修
				144	0004	邱○嫻	1/2	46.09				
34	221	安民街379巷14號四樓	92.18	144	0003	吳○明	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明
35	222	安民街379巷14號五樓	121.52	144	0008	董○佑	1/1	121.52	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑
36	223	安民街379巷16號	147.83	144	0002	周○燕	1/1	147.83	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕
37	224	安民街379巷16號二樓	112.49	144	0002	譚○琪	1/1	112.49	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪
38	225	安民街379巷16號三樓	112.49	144	0003	洪○勇	1/1	112.49	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪○勇，債務額比例全部	洪○勇
39	226	安民街379巷16號四樓	112.49	144	0005	沈○睿	1/1	112.49	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈○睿，債務額比例全部	沈○睿
40	227	安民街379巷16號五樓	153.60	144	0002	簡○溪	1/1	153.60	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡○溪	簡○溪
41	228	碧安街379巷18號	114.10	144	0004	蘇○	1/1	114.10				
42	229	安民街379巷18號二樓	86.12	144	0004	周○惠	1/1	86.12	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○惠	周○惠
43	230	安民街379巷18號三樓	86.12	144	0006	房○廷	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部；尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美
					0007	尤○美	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房○廷，債務額比例全部；尤○美，債務額比例全部	房○廷、尤○美
44	231	碧安街379巷18號四樓	86.12	144	0004	陳○章	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章
45	232	安民街379巷18號五樓	113.81	144	0003	潘○紅	1/1	113.81	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅
									抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛○松	潘○紅
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘○紅，債務額比例全部；薛○禎，債務額比例全部	潘○紅
46	233	安民街379巷20號	128.64	144	0006	黃○銘	1/1	128.64	抵押權	中華民國	黃○銘	黃○銘
									抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○銘	黃○銘
47	234	安民街379巷20號二樓	98.74	144	0003	廖○中	1/1	98.74	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖○珍	廖○珍
48	235	安民街379巷20號三樓	98.74	144	0006	許○麗	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗
49	236	安民街379巷20號四樓	98.74	144	0005	彭○煊	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭○○妹	彭○○妹
50	237	安民街379巷20號五樓	129.85	144	0004	楊○峰	1/1	129.85	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰
51	238	碧安街379巷22號一樓	128.93	144	0002	黃○謙	1/1	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙、黃○男	黃○謙
52	239	碧安街379巷22號二樓	94.20	144	0003	王○○花	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王○○花	王○○花
53	240	安民街379巷22號三樓	94.20	144	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
54	241	安民街379巷22號四樓	94.20	144	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
									最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷
55	242	安民街379巷22號五樓	127.38	144	0002	呂○鎂	1/1	127.38	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭○森	呂○鎂
56	243	安民街379巷24號	179.26		0005	林○貞	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞
57	244	安民街379巷24號二樓	134.35	144	0003	張○從	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從
58	245	安民街379巷24號三樓	134.35	144	0006	陳○山	4分之1	33.59	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀
					0007	陳○順	4分之1	33.59				

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
					0008	陳○倫	4分之1	33.59				
					0009	陳○妃	4分之1	33.59				
59	246	安民街379巷24號四樓	134.35	144	0004	王○文	1/1	134.35	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文
60	247	安民街379巷24號五樓	179.87	144	0006	邱○琴	1/1	179.87	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱○琴，債務額比例全部	邱○琴
61	248	安民街379巷26號	131.83	144	0004	劉○	1/1	131.83	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	游○螺
62	249	安民街379巷26號二樓	99.56	144	0004	吳○娟	1/1	99.56	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部；柯○輝，債務額比例全部	吳○娟
63	250	碧安街379巷26號三樓	99.56	144	0002	彭○業	1/1	99.56				
64	251	安民街379巷26號四樓	99.56	144	0003	張○俐	1/1	99.56				
65	252	安民街379巷26號五樓	132.55	144	0006	黃○婷	1/1	132.55	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷
66	253	安民街379巷28號	124.16	144	0004	李○○美	1/1	124.16	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李○○美・李○衛	李○○美
67	254	碧安街379巷28號二樓	91.68	144	0002	王○武	1/1	91.68	抵押權	中華民國	王○武	王○武
68	255	安民街379巷28號三樓	91.68	144	0003	楊○朱	1/1	91.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，債務額比例全部	楊○朱
69	256	安民街379巷28號四樓	91.68	144	0002	王○燐	1/1	91.68				
70	257	安民街379巷28號五樓	123.64	144	0004	陳○成	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○成	陳○成
71	258	安民街381號	96.41	144	0003	蕭○通	1/1	96.41	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭○通・蕭○忠	蕭○通
72	259	安民街381號二樓	104.46	144	0002	廖○陽	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
									抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
					0003	李○甄	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
									抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖○陽	廖○陽
73	260	碧安街381號三樓	104.46	144	0002	李○中	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中
74	261	安民街381號四樓	104.46	144	0003	陳○鳳	1/1	104.46				
75	262	安民街381號五樓	134.14	144	0003	楊○貞	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞、鍾○鵬	楊○貞
76	263	碧安街383號一樓	115.25	144	0002	黃○雲	1/1	115.25				
77	264	安民街383號二樓	93.34	144	0008	阮○璇	1/1	93.34	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇
78	265	安民街383號三樓	93.34	144	0005	賴○媚	1/1	93.34				
79	266	安民街383號四樓	93.34	144	0004	黃○鈴	1/1	93.34				
80	267	安民街383號五樓	123.79	144	0003	曾○蘭	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭
81	268	安民街385號	112.87	144	0010	宋○月	1/1	112.87				
82	269	安民街385號二樓	92.32	144	0006	蕭○忠	1/1	92.32	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠
83	270	安民街385號三樓	92.32	144	0005	廖○玟	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟
84	271	安民街385號四樓	92.32	144	0004	蔡○貞	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞
85	272	安民街385號五樓	122.78	144	0008	蔡○芝	1/1	122.78	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	蔡○芝，債務額比例全部	蔡○芝
86	273	安民街387號	111.39	144	0004	李○聰	1/1	111.39	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰	李○聰
87	274	安民街387號二樓	91.41	144	0006	裴○蓮	1/1	91.41	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴○蓮，債務額比例全部	裴○蓮
88	275	安民街387號三樓	91.41	144	0003	蔡○賢	1/1	91.41				
89	276	安民街387號四樓	91.41	144	0007	魏○炫	1/1	91.41				
90	277	安民街387號五樓	121.78	144	0004	簡○能	1/1	121.78	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能
									最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能
91	278	安民街389號	96.56	144	0003	楊○慧	1/1	96.56	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○慧	楊○慧

編號	建物標示部				建物所有權部				建物他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	合計面積(m^2)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持份面積(m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
92	279	安民街 389 號二樓	88.44	144	0003	何○昌	1/1	88.44				
93	280	安民街 389 號三樓	88.44	144	0006	吳○珠	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠
94	281	安民街 389 號四樓	88.44	144	0003	黃○妹	1/1	88.44				
95	282	安民街 389 號五樓	116.16	144	0006	段○豹	1/1	116.16	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例債務全部	段○豹
	283	碧安街 379 巷等公共設施	849.12	144				10,452.86				
合計			11301.96			97 人						

備註：本表為依據民國 104 年 06 月報核當時建物登記謄本之產權狀態登載。

二、聽證會版

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	188	安民街379巷2號	123.07	144	0004	粘○瑛	1/1	123.07					
2	189	安民街379巷2號二樓	94.96	144	0003	黃○茵	1/1	94.96	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	黃○茵，債務額比例全部	黃○茵	
3	190	安民街379巷2號三樓	94.96	144	0003	黃○勇	1/1	94.96					
4	191	安民街379巷2號四樓	94.96	144	0004	高○珍	1/1	94.96					
5	192	碧安街379巷2號五樓	125.59	144	0002	李○河	1/1	125.59					
6	193	安民街379巷4號	118.01	144	0006	劉○順	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○順，債務額比例全部	劉○順	
7	194	安民街379巷4號 二樓	91.26	144	0004	楊○鈞	1/1	91.26	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○鈞	楊○鈞	
8	195	安民街379巷4號 三樓	91.26	144	0006	余○溱	1/1	91.26	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	余○溱，債務額比例全部	余○溱	
9	196	安民街379巷4號 四樓	91.26	144	0005	潘○祺	1/1	91.26					
10	197	安民街379巷4號 五樓	117.32	144	0004	翁○瑜	1/1	117.32	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	翁○瑜，債務額比例全部	翁○瑜	
11	198	安民街379巷6號	148.90	144	0002	郭○華	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭○華，債務額比例全部	郭○華	
12	199	安民街379巷6號二樓	117.34	144	0004	李○芸	1/1	117.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○芳	李○芳	
13	200	安民街379巷6號三樓	117.35	144	0006	李○寬	1/1	117.35	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○寬，債務額比例全部	李○寬	
14	201	安民街379巷6號四樓	117.37	144	0008	李○翰	1/1	117.37					
15	202	安民街379巷6號五樓	156.17	144	0005	李○○英	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯○筠	李○昌	
16	203	安民街379巷8號	127.68	144	0006	賴○鈴	1/1	127.68	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴○鈴，債務額比例全部	賴○鈴	
17	204	碧安街379巷8號二樓	97.71	144	0002	李○玲	1/1	97.71					
18	205	安民街379巷8號三樓	97.71	144	0004	吳○震	1/1	97.71					
19	206	安民街379巷8號四樓	97.71	144	0004	石○平	1/2	48.85					
					0005	石○閑	1/2	48.85					
20	207	安民街379巷8號五樓	130.61	144	0006	簡○琴	2/3	87.08	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	莊○豪,簡○琴	
					0007	莊○豪	1/3	43.54	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	莊○豪，債務額比例全部	莊○豪,簡○琴	
21	208	安民街379巷10號	123.75	144	0004	劉○宏	1/1	123.75	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○宏，債務額比例全部	劉○宏	
22	209	安民街379巷10號二樓	95.75	144	0004	劉○潔	1/1	95.75	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○潔，債務額比例全部	劉○潔	
23	210	安民街379巷10號三樓	95.75	144	0004	張○興	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張○興	張○興	
24	211	碧安街379巷10號四樓	95.75	144	0005	陳○益	1/1	95.75					
25	212	碧安街379巷10號五樓	124.84	144	0003	方○娥	1/1	124.84					
26	213	安民街379巷12號一樓	120.39	144	0004	張○貞	1/1	120.39	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張○貞，債務額比例全部	張○貞	
27	214	安民街379巷12號二樓	92.16	144	0003	吳○政	1/1	92.16					
28	215	安民街379巷12號三樓	92.16	144	0005	遲○霞	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲○霞，債務額比例全部	遲○霞	
29	216	安民街379巷12號四樓	92.16	144	0007	蔡○勳	1/1	92.16	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○勳，債務額比例全部	蔡○勳	
30	217	碧安街379巷12號五樓	120.79	144	0002	張○月	1/1	120.79					
31	218	安民街379巷14號	122.13	144	0005	張○婷	1/1	122.13					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
32	219	安民街379巷14號二樓	92.18	144	0006	李○富	1/1	92.18					
33	220	安民街379巷14號三樓	92.18	144	0003	吳○修	1/2	46.09	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	邱○玫，債務額比例全部；吳○修，債務額比例全部	吳○修,邱○玫	
					0004	邱○玫	1/2	46.09	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	邱○玫，債務額比例全部；吳○修，債務額比例全部	吳○修,邱○玫	
34	221	安民街379巷14號四樓	92.18	144	0003	吳○明	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○明	吳○明	
35	222	安民街379巷14號五樓	121.52	144	0008	董○佑	1/1	121.52	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○佑，債務額比例全部	董○佑	
36	223	安民街379巷16號	147.83	144	0002	周○燕	1/1	147.83	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕	
									最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周○燕，債務額比例全部	周○燕	
37	224	安民街379巷16號二樓	112.49	144	0002	譚○琪	1/2	56.25	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
					0003	許○華	1/2	56.25	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚○琪	譚○琪	
38	225	安民街379巷16號三樓	112.49	144	0004	蔡○聿	1/1	112.49	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蔡○聿，債務額比例全部	蔡○聿	
									最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	蔡○聿，債務額比例全部	蔡○聿	
39	226	安民街379巷16號四樓	112.49	144	0006	廖○廷	1/1	112.49					
40	227	安民街379巷16號五樓	153.60	144	0007	張○庭	1/1	153.60	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○庭，債務額比例全部	張○庭	
41	228	安民街379巷18號	114.10	144	0004	蘇○	1/1	114.10					
42	229	安民街379巷18號二樓	86.12	144	0004	周○惠	1/1	86.12					
43	230	安民街379巷18號三樓	86.12	144	0006	房○廷	1/1	86.12	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房○廷，債務額比例全部	房○廷	
44	231	碧安街379巷18號四樓	86.12	144	0004	陳○章	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章	陳○章	
									最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○章，債務額比例全部	陳○章	
45	232	安民街379巷18號五樓	113.81	144	0003	潘○紅	1/1	113.81					
46	233	安民街379巷20號	128.64	144	0007	黃○鈴	1/1	128.64	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	黃○銘，債務額比例全部	黃○鈴	
47	234	安民街379巷20號二樓	98.74	144	0007	吳○蕎	1/1	98.74	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○蕎，債務額比例全部	吳○蕎	
48	235	安民街379巷20號三樓	98.74	144	0006	許○麗	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○麗	許○麗	
49	236	安民街379巷20號四樓	98.74	144	0005	彭○煊	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭○○妹	彭○○妹	
50	237	安民街379巷20號五樓	129.85	144	0004	楊○峰	1/1	129.85	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	楊○峰，債務額比例全部	楊○峰	

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
51	238	安民街379巷22號	128.93	144	0003	黃○玉	1/1 (公同共有)	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙,黃○男	黃○謙	
					0004	黃○芳	1/1 (公同共有)		抵押權	新北市新店地區農會	黃○謙,黃○男	黃○謙	
52	239	碧安街379巷22號二樓	94.20	144	0003	王○○花	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王○○花	王○○花	
53	240	安民街379巷22號三樓	94.20	144	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
54	241	安民街379巷22號四樓	94.20	144	0004	王○谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王○谷，債務額比例全部	王○谷	
55	242	安民街379巷22號五樓	127.38	144	0002	呂○翰	1/1	127.38	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	呂○鐌，債務額比例全部	呂○鐌	
56	243	安民街379巷24號	179.26	144	0005	林○貞	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○貞	林○貞	
57	244	安民街379巷24號二樓	134.35	144	0003	張○從	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張○從	張○從	
58	245	安民街379巷24號三樓	134.35	144	0006	陳○山	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
					0007	陳○順	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
					0008	陳○倫	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
					0009	陳○妃	1/4	33.59	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	曲○○觀，債務額比例全部	曲○○觀	
59	246	安民街379巷24號四樓	134.35	144	0004	王○篡	1/1	134.35	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○文，債務額比例全部	王○文	
60	247	安民街379巷24號五樓	179.87	144	0006	邱○美	1/1	179.87	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	邱○美，債務額比例全部	邱○美	
									最高限額抵押權	台中商業銀行股份有限公司	邱○美，債務額比例全部	邱○美	
61	248	安民街379巷26號	131.83	144	0005	劉○芳	1/3	43.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	游○螺	
					0006	劉○中	1/3	43.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	游○螺	
					0007	劉○南	1/3	43.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉○南，債務額比例全部	游○螺	
62	249	安民街379巷26號二樓	99.56	144	0004	吳○娟	1/1	99.56	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	吳○娟，債務額比例全部；柯○輝，債務額比例全部	吳○娟	
63	250	碧安街379巷26號三樓	99.56	144	0002	彭○業	1/1	99.56					
64	251	安民街379巷26號四樓	99.56	144	0003	張○俐	1/1	99.56					
65	252	安民街379巷26號五樓	132.55	144	0006	黃○婷	1/1	132.55	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	黃○婷，債務額比例全部	黃○婷	
66	253	安民街379巷28號	124.16	144	0006	李○彥	1/1	124.16	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	李○彥，債務額比例全部	李○彥	
									最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	李○彥，債務額比例全部	李○彥	
67	254	碧安街379巷28號二樓	91.68	144	0002	王○武	1/1	91.68	抵押權	中華民國	王○武	王○武	
68	255	安民街379巷28號三樓	91.68	144	0003	楊○朱	1/1	91.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	原宏國際企業有限公司，	楊○朱	

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
											債務額比例全部		
69	256	安民街379巷28號四樓	91.68	144	0002	王○燐	1/1	91.68					
70	257	安民街379巷28號五樓	123.64	144	0004	陳○誠	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○誠	陳○誠	
71	258	安民街381號	96.41	144	0003	蕭○通	1/1	96.41					
72	259	安民街381號二樓	104.46	144	0002	廖○陽	1/2	52.23	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖○陽，債務額比例全部	李○甄,廖○陽	
					0003	李○甄	1/2	52.23	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	廖○陽，債務額比例全部	李○甄,廖○陽	
73	260	碧安街381號三樓	104.46	144	0002	李○中	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○中	李○中	
74	261	安民街381號四樓	104.46	144	0003	陳○鳳	1/1	104.46					
75	262	安民街381號五樓	134.14	144	0003	楊○貞	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊○貞,鍾○鵬	楊○貞	
76	263	安民街383號	115.25	144	0003	孫○云	1/1	115.25					
77	264	安民街383號二樓	93.34	144	0008	阮○璇	1/1	93.34	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	阮○璇，債務額比例全部	阮○璇	
78	265	安民街383號三樓	93.34	144	0005	賴○媚	1/1	93.34	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚	
									最高限額抵押權	林○玲	賴○媚，債務額比例全部	賴○媚	
79	266	安民街383號四樓	93.34	144	0004	黃○鈴	1/1	93.34					
80	267	安民街383號五樓	123.79	144	0003	曾○蘭	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾○蘭	曾○蘭	
81	268	安民街385號	112.87	144	0010	宋○月	1/1	112.87					
82	269	安民街385號二樓	92.32	144	0006	蕭○忠	1/1	92.32	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蕭○忠，債務額比例全部	蕭○忠	
83	270	安民街385號三樓	92.32	144	0005	廖○玟	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃○璋	廖○玟	
84	271	安民街385號四樓	92.32	144	0004	蔡○貞	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡○貞	蔡○貞	
85	272	安民街385號五樓	122.78	144	0009	陳○慧	1/1	122.78	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	陳○慧，債務額比例全部	陳○慧	
									最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	陳○慧，債務額比例全部	陳○慧	
86	273	安民街387號	111.39	144	0004	李○聰	1/1	111.39	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○聰，債務額比例全部	李○聰	
87	274	安民街387號二樓	91.41	144	0007	宋○哲	1/2	45.71	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	宋○哲,許○任	
				144	0008	許○任	1/2	45.71	最高限額抵押權	有限責任淡水第一信用合作社	許○任，債務額比例全部；宋○哲，債務額比例全部	宋○哲,許○任	
88	275	安民街387號三樓	91.41	144	0003	蔡○賢	1/1	91.41					
89	276	安民街387號四樓	91.41	144	0007	魏○炫	1/1	91.41					
90	277	安民街387號五樓	121.78	144	0004	簡○能	1/1	121.78	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能	簡○能	

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
									最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
									最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡○能，債務額比例全部	簡○能	
91	278	安民街389號	96.56	144	0003	楊○慧	1/1	96.56					
92	279	安民街389號二樓	88.44	144	0004	周○憓	1/1	88.44	最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周○憓，債務額比例全部	周○憓	
									最高限額抵押權	新北市新店地區農會	周○憓，債務額比例全部	周○憓	
93	280	安民街389號三樓	88.44	144	0006	吳○珠	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳○珠	吳○珠	
94	281	安民街389號四樓	88.44	144	0003	黃○妹	1/1	88.44					
95	282	安民街389號五樓	116.16	144	0006	段○豹	1/1	116.16	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹	
									最高限額抵押權	新鑫股份有限公司	段○豹，債務額比例全部	段○豹	
96	203	碧安街379巷等公共設施	849.12	144									
合計								10,452.86					

附錄六：共專有圖

公寓大廈規約草約

依內政部103.4.30台內營字第1030803180號令修正公告之範本。

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

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：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)。

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：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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。

四、特別約定事項

（一）有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置，未來應於銷售契約內註記。

（二）機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

（三）本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、瓦斯、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合

（1）各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。

（2）「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

（3）本大樓退縮留設之人行步道面積共1175.44㎡，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。另依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提供人行步道管理維護基金5,181,174元(206.23x1,625+969.21x5,000=5,181,174元)供未來管理委員會使用。

（4）地下一樓設置269個機車停車位，自行車位91個及1部裝卸車位及1部垃圾暫停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。垃圾車臨時車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；資源回收室為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

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詳如使用執照及其竣工圖所載基地，建物及其附屬措施之圖說及其管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，依建築法相關規定辦理。

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，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。

(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，由管理費或公共基金支應。

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，依建築法相關規定辦理。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條　區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

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：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。

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：採不分配方式為之。

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：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。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

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。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：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。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員則由管理委員互推之。

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：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自每年1月1日起至當年12月31日止，為期一年。

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，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2.管理委員之罷免，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。

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。

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應每二個月乙次。

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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準應由各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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標準，由區分所有權人會議決議之。

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每年1月1日起至當年12月31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，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：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。

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。

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。

六、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院、開放空間（人行步道、廣場）、公共設施（停車空間）、公用設備（庭園燈、街道家具），社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

七、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依

公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。

八、屋脊裝飾物該構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，管理委員會須負責屋脊裝飾物的管理及維護。

九、本案申請黃金級綠建築標章，起造人應告知該建築物之所有權人、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。

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、其他管理委員會保管之文件，閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

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

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：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。

第三十條　本規約訂立於民國___年___月___日。

有關公寓大廈規約補充保固事項內容

依內政部中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 10901476695 號函修正預售屋買賣契約書範本。

補充說明建築結構保固事項：結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚・・・等）負責保固一年，並於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

附件一 公共設施管理維護

本公寓大廈管理委員會負責管理維護範圍除大樓公共設施外並包含下列項目：

一、人行步道管理維護(開放範圍詳公寓大廈規約附圖)

（一）本大樓退縮留設之人行步道面積共1178.8㎡，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

（二）實施者應將人行步道管理維護基金5,230,960元整繳交予社區管理委員會存入公寓大廈公共基金保管專戶，並於社區管理委員會成立後移交管理運用。

二、夜間照明管理維護

（一）建築立面燈光系統：配合住戶進出頻繁尖峰時段開啟，於每天晚上七點至十點全棟開啟，十點後僅留下屋頂層，採分時段開燈，遇有重要節慶可彈性延長。

（二）庭園景觀燈光系統：投射(樹)燈、矮柱燈以省能為原則，僅在焦點喬木強調夜景效果，開燈時間訂於每天晚上七點至十點間。景觀高燈以滿足基本安全照明為原則，開燈時間訂於每天晚上七點至清晨五點間，以維護行人安全。

三、景觀植栽管理維護

地面層、露台及屋頂綠化應定期施肥、澆灌、修剪。如有植栽枯死，應補植原樹種或同類樹種，並採用台灣原生樹種或誘鳥誘蝶樹種為原則，以維持節能減碳之效能。

四、屋脊裝飾物管理維護

（一）屋脊裝飾物不得擅加建造頂蓋及對外營業。

（二）屋頂綠化及露台綠化不得擅加建造頂蓋。

五、本公寓大廈公共設施管理維護細則，授權管理委員會訂定之。

附件二 綠建築設施管理維護要點（草約）

第一條 本公寓大廈為使申請綠建築之各項指標(如綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、污水垃圾改善等)確實執行及管理維護，特訂定本要點。

第二條 管理維護基金提列運用

一、申請使用執照時，實施者應將綠建築十五年內管理維護基金新臺幣5,369,052元整分配予社區管理委員會，存入公寓大廈公共基金保管專戶，並於社區管理委員會成立後移交管理運用。

二、管理委員會應負責綠建築管理維護，並於綠建築標章時效屆滿時，以繼續使用為原則，依「綠建築標章申請審核認可作業要點」申請綠建築標章(至少維持標章十五年)，管理委員會改組時應將綠建築管理維護情形製作成冊，移交予新管理委員會。

第三條 設施區分管理及維護

住戶或管理委員會不得任意變更綠建築設施空間與設備，其管理維護分專有部分、約定專用部分及共用部分。專有部分及約定專用部分由住戶管理維護，共用部分由管理委員會管理維護，住戶破壞或違反綠建築設施，管理委員會應予制止，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。

一、專有部分及約定專用部分管理維護

（一）日常節能指標：裝潢或更新時需採用具有節能標章之燈具及空調設備。

（二）水資源指標：裝潢或更新時需採用具有省水標章之省水設備，原為淋浴設備不得加裝浴缸。

（三）其他未規定者，依綠建築評估手冊辦理。

二、共用部分管理維護

（一）地面層、露台及屋頂綠化應定期施肥、澆灌、修剪。如有植栽枯死，應補植原樹種或同類樹種，並採用台灣原生樹種或誘鳥誘蝶樹種為原則，以維持節能減碳之效能。

（二）垃圾應加強分類並作資源回收，廚餘應冷藏，由專人清理。

（三）植栽澆灌應使用貯留槽之雨水，不足時再使用自來水。

（四）雨水貯留及污水系統應定期檢查維護。

（五）其他未規定者，依綠建築評估手冊辦理。

第四條 本公寓大廈綠建築設施管理維護細則，授權管理委員會訂定之。

依據新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點：

二、本要點所稱公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分。(一) 建築基地內依土地使用分區管制要點或其他法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍。(二) 依都市設計審議原則或都市設計審議委員會、建造執照預審小組決議應退縮留設之空間。(三) 建築基地內依土地使用分區管制要點、建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間。

三、前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金。

本案公共開放空間管理維護基金

無申請容積獎勵範圍面積=206.23㎡

申請容積獎勵範圍面積=969.21㎡

五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。

本案依據新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用規定辦理，於公寓大廈規約載明。

公共開放空間管理維護執行計畫表

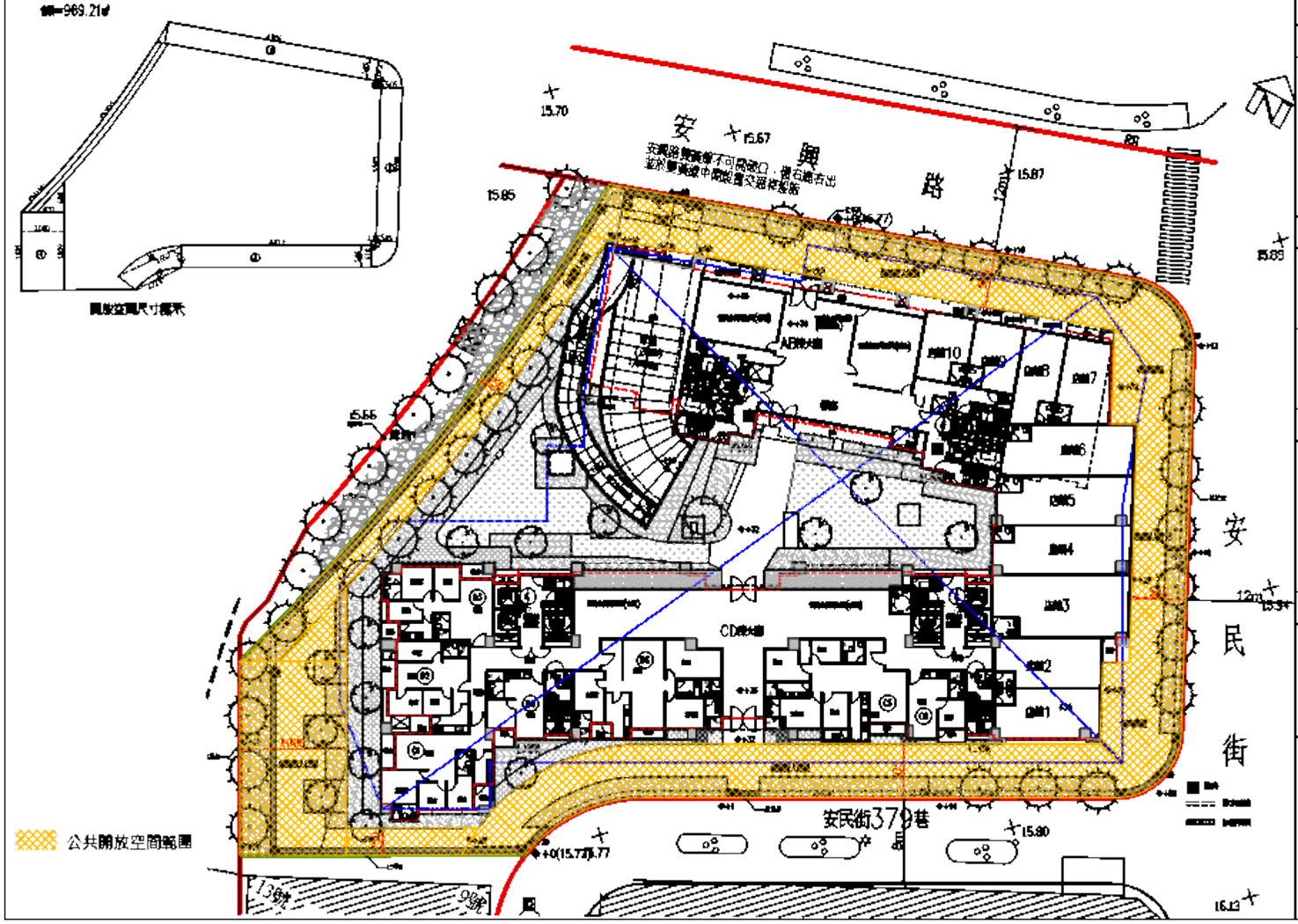
申請容積獎勵面積

1. 49.86x5.05=251.79
2. (80/360)x3.14x(6.72x6.72-1.67x1.67)+(35.89+35.9)x5.05/2 +(88/360)x3.14x(6.18x6.18-1.13x1.13)=238.66
3. 44.13x5.05+2/3x16.52x1.85+(16.52+12.15)x4.55/2-2/3x12.15x1.38 =297.61
4. (18.14+18.09)x10/2=181.15

合=969.21㎡

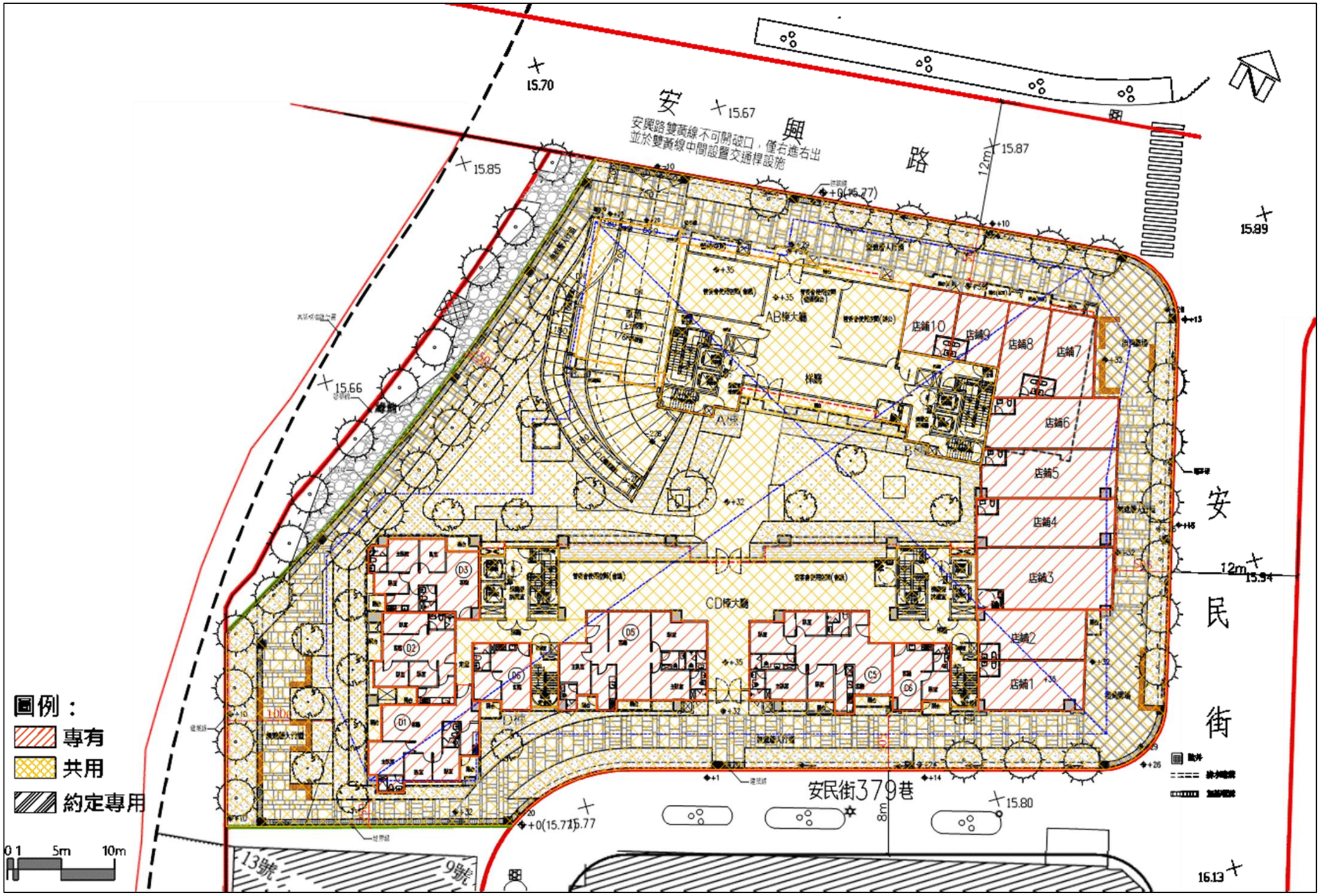
無申請容積獎勵面積

(39.15+11.49)x2.5+(12.36+10.79)x2.5/2+5.05x1.948/2+6.011x3.18/2=170.01
80/360x3.14x1.67x1.67+(0.93+0.65)x1.93/2+(6.98+6.95)x2.43/2=20.4
88/360x3.14x1.13x1.13+(1.24+1.44)x7.57/2+(1.33x1.13)x6.45/2=15.82
6.88x6.51/2=22.39
合=228.62㎡



申請人/起造人(請簽章)	
新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會	
建築師(請簽章)	
大序建築師事務所	
公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	=228.62㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	=969.21㎡
公共開放空間管理維護基金金額	
(a)x1,625(元)+(b)x5,000(元) 228.62x1625+969.21x5000=5217558元	
備註	

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。
當委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。


15.70
15.67
安興路
安興路雙黃線不可開破口，僅右進右出
並於雙黃線中間設置交通桿設施
15.85
12m
15.87
15.89
15.66
AB梯大廳
店鋪10
店鋪9
店鋪8
店鋪7
店鋪6
店鋪5
店鋪4
店鋪3
店鋪2
店鋪1
A梯
CD梯大廳
安民街
12m
15.94
安民街379巷
8m
15.80
16.13
15.77
圖例：
專有
共用
約定專用
0 1 5m 10m

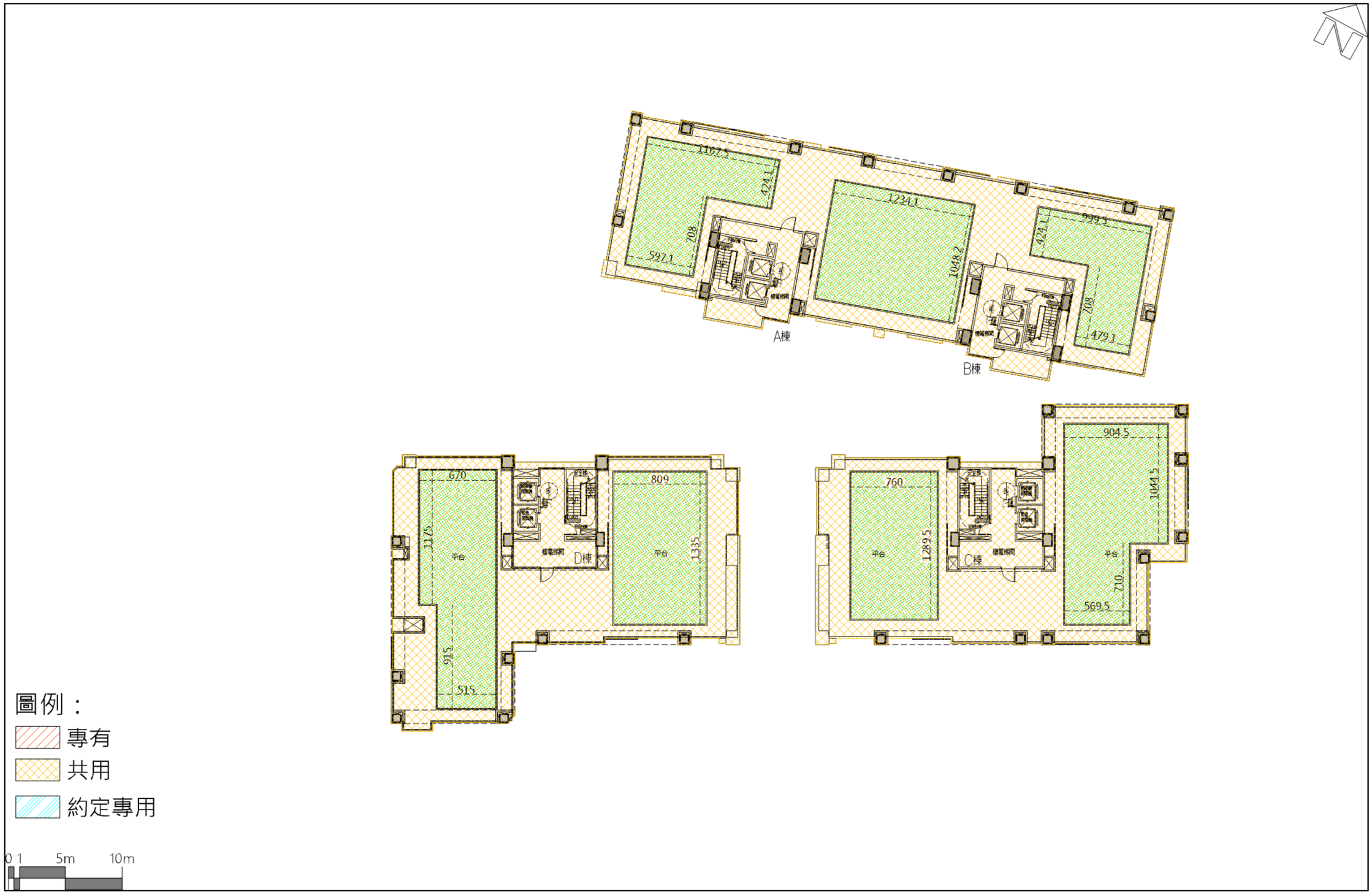
一層共專有示意圖


安興路
A1
A2
A3
B3
B2
B1
A棟
B棟
D棟
D4
C4
C棟
C3
C2
D3
D2
D1
D6
D5
C5
C6
C1
安民街
安民街379巷
圖例：
專有
共用
約定專用
0 1 5m 10m
13號
9號

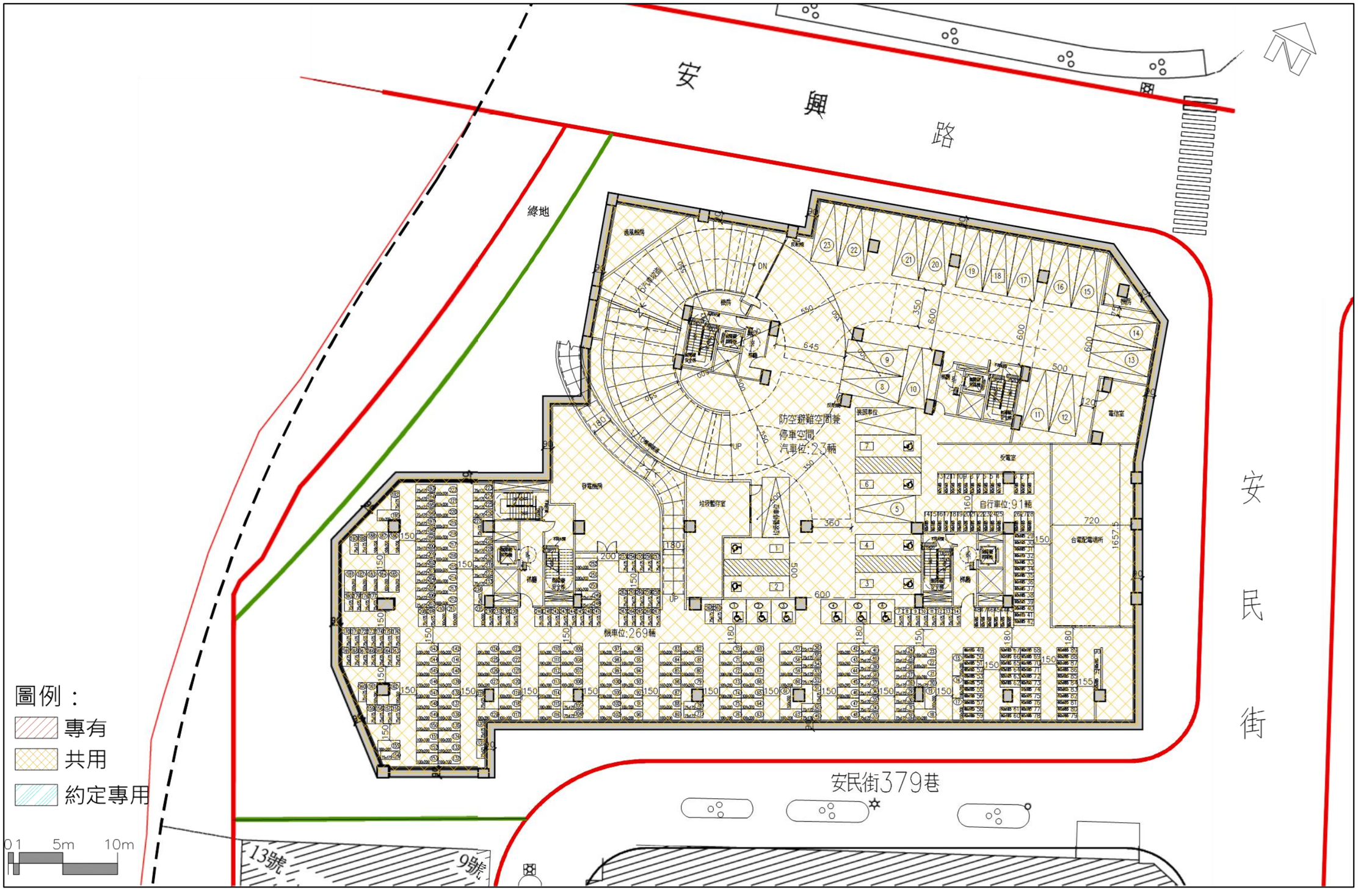
二層共專有示意圖



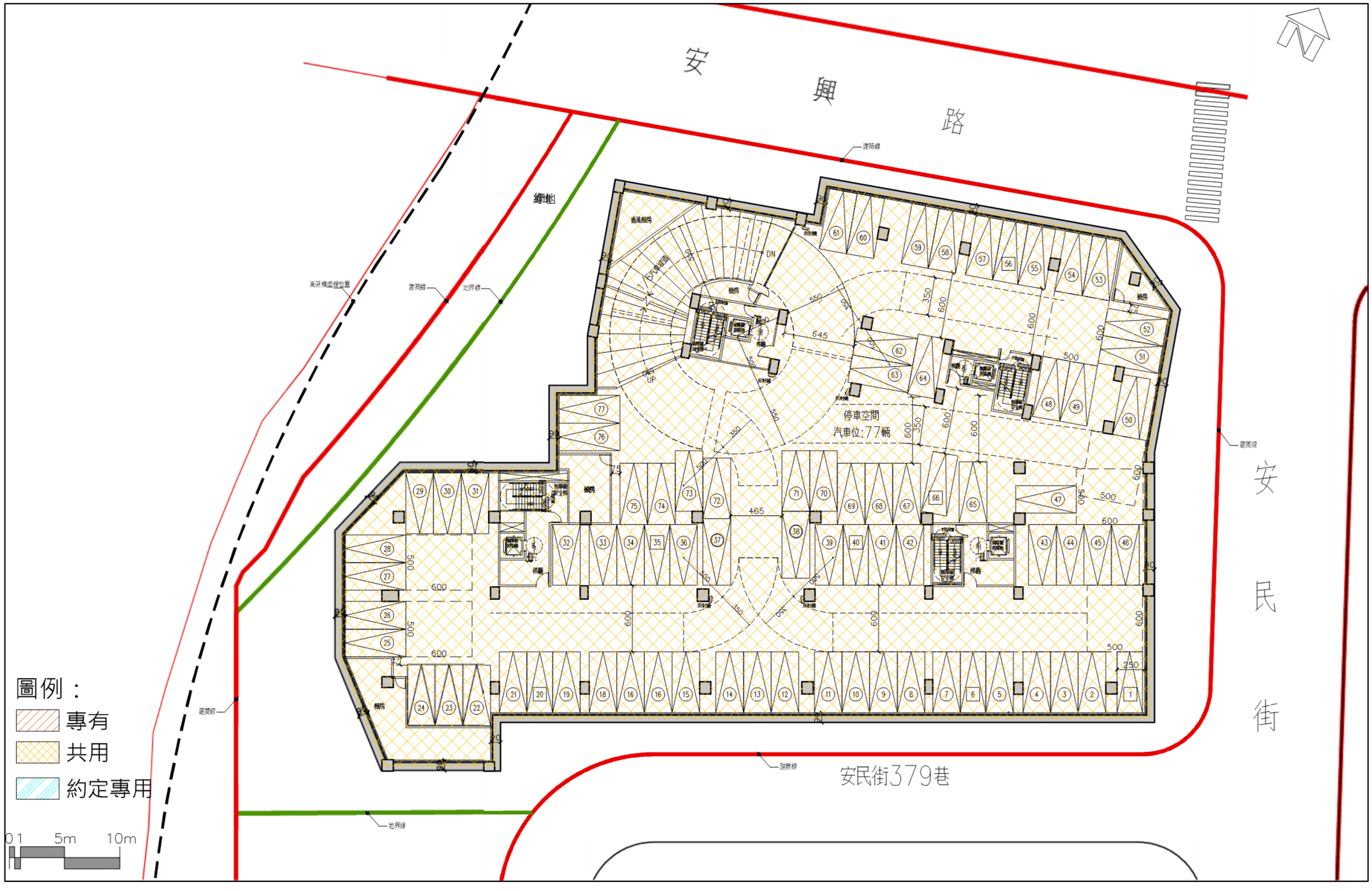
三至十五層共專有示意圖


A棟
B棟
C棟
D棟
1167.5
424.1
597.1
708
1224.1
1048.2
424.1
999.5
708
479.1
904.5
1044.5
760
1289.5
569.5
210
670
1175
915
515
809
1335
平台
樓電梯間
圖例：
專有
共用
約定專用
0 1 5m 10m

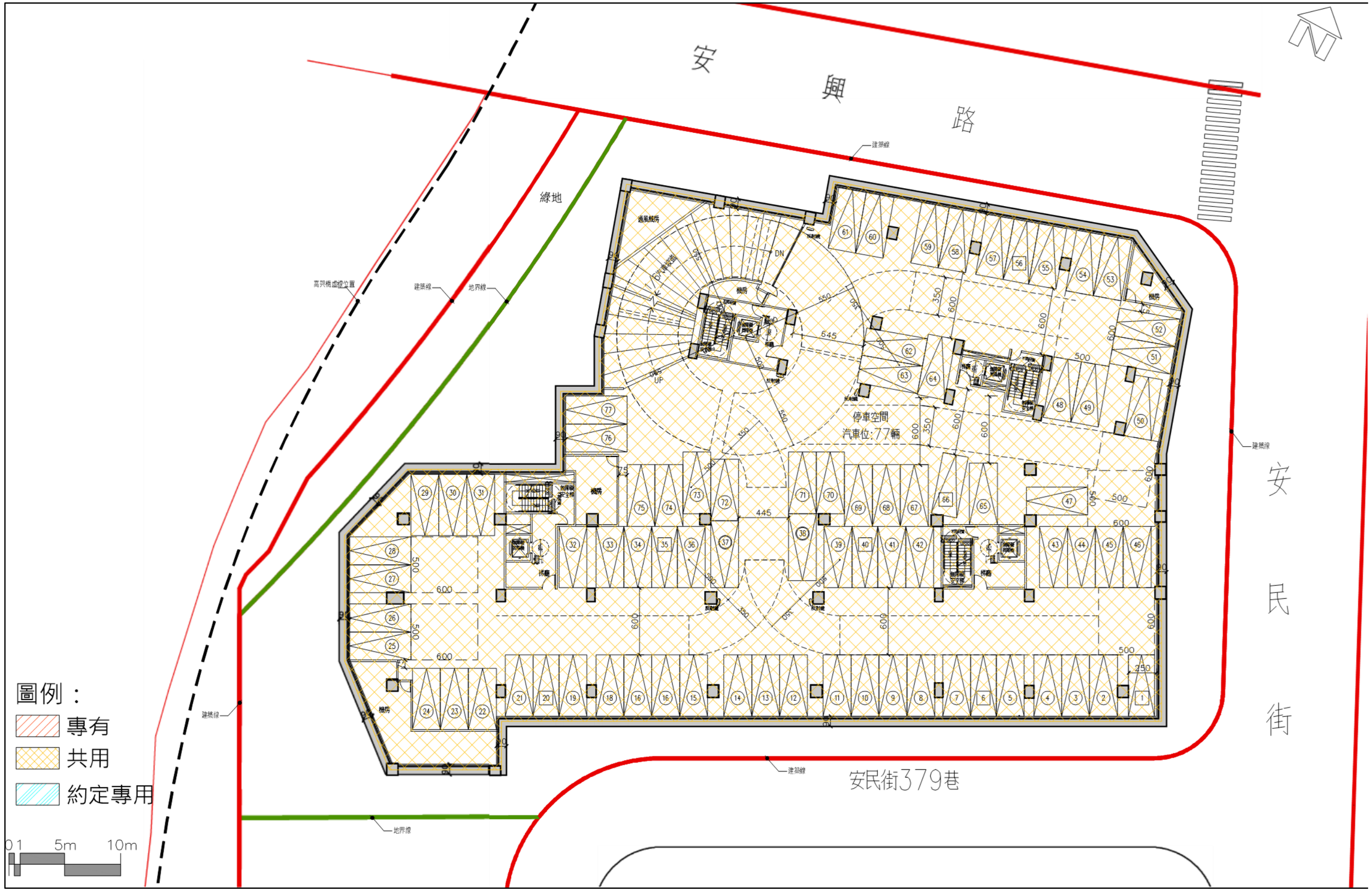
屋突層共專有示意圖


安興路
線地
安民街
安民街379巷
防空避難空間兼
停車空間
汽車位:23輛
機車位:269輛
自行車位:91輛
垃圾暫存室
發電機房
受電室
電信室
台電配電場所
換頭車位
通風機房
機房
梯廳
UP
DN
圖例：
專有
共用
約定專用
0 1 5m 10m
13號
9號

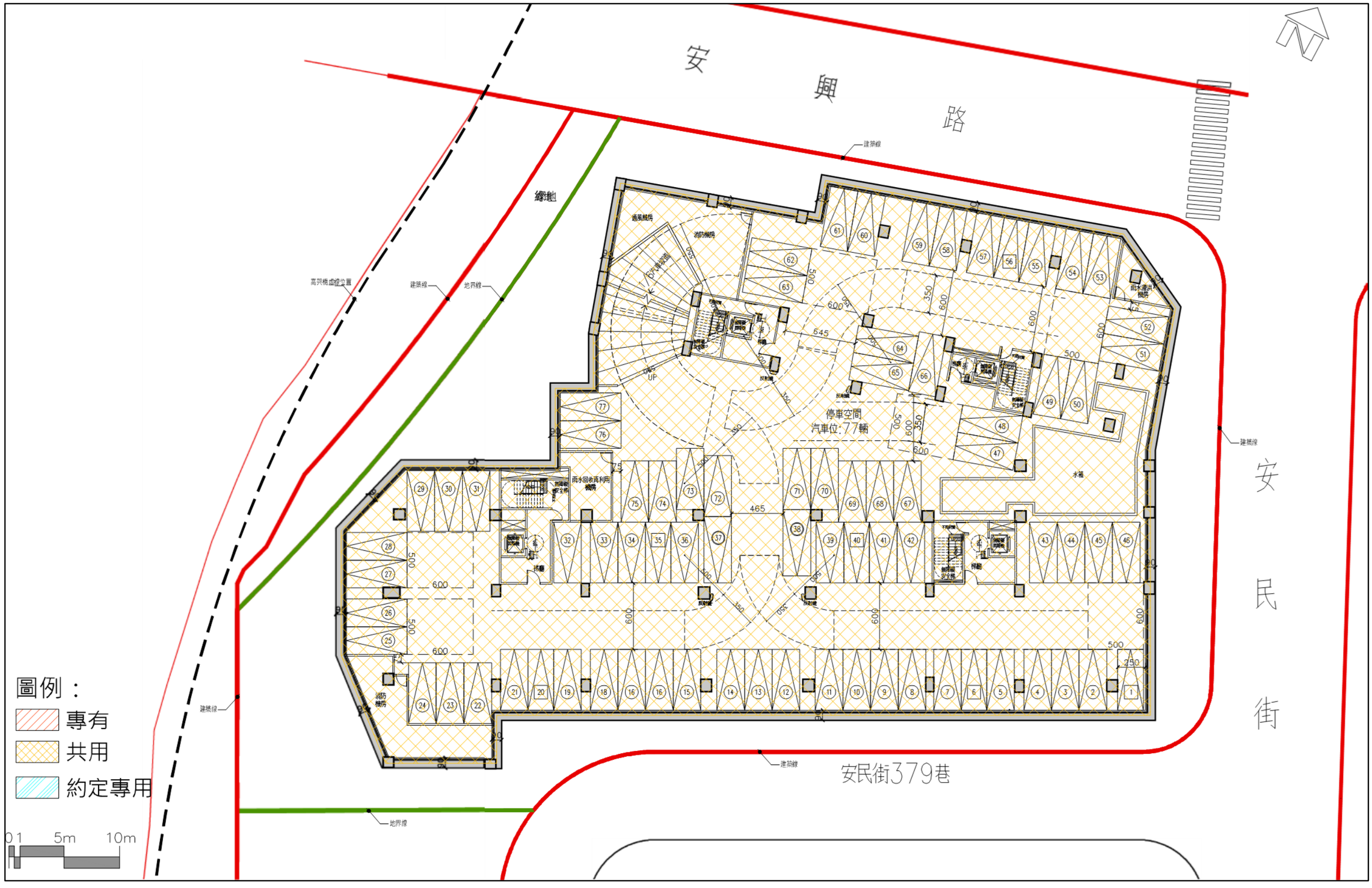
地下一層共專有示意圖


安興路
建築線
綠地
高架構虛線位置
建築線
地界線
通風設備
機房
DN
UP
反射鏡
停車空間
汽車位:77輛
機房
機房
機房
機房
建築線
建築線
安民街
安民街379巷
地界線
圖例：
專有
共用
約定專用
0 1 5m 10m

地下二層共專有示意圖


安興路
綠地
高架橋虛線位置
建築線
地界線
通風機房
機房
停車空間
汽車位:77輛
安民街
安民街379巷
圖例：
專有
共用
約定專用
0 1 5m 10m

地下三層共專有示意圖


安興路
鄰地
高架橋虛線位置
建築線
地界線
通風機房
消防機房
雨水回收再利用機房
停車空間
汽車位:77輛
水箱
安民街
安民街379巷
圖例：
專有
共用
約定專用
0 1 5m 10m

地下四層共專有示意圖

附錄七：公有土地管理機關意見

一、國有土地分配意願函文

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

231
新北市新店區北新路一段89號2樓
受文者：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
發文日期：中華民國110年4月26日
發文字號：台財產北改字第11000106340號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會「新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會」110年度第一次會員大會會議紀錄一案，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署(下稱本署)110年4月15日台財產署改字第11000111540號書函交下貴會110年4月7日安144更會（110）第003號函辦理。

二、按「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達2,000平方公尺。

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

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、查本案國有土地參與都市更新後可分配樓地板面積逾2,000平方公尺，依上述處理原則第8點第1項規定建築規劃設計應評估作辦公廳舍，惟經本署109年7月21日台財產署公字第10935006480號函示略以，本案並無機關有進駐意願，為免延宕都市更新進程，不再調配，請本分署依處理原則規定續處，爰本分署以109年7月31日台財產北改字第10950009730號函向新北市政府表達，將分配住宅單元，請實施者調整建築設計，以符地主需求。

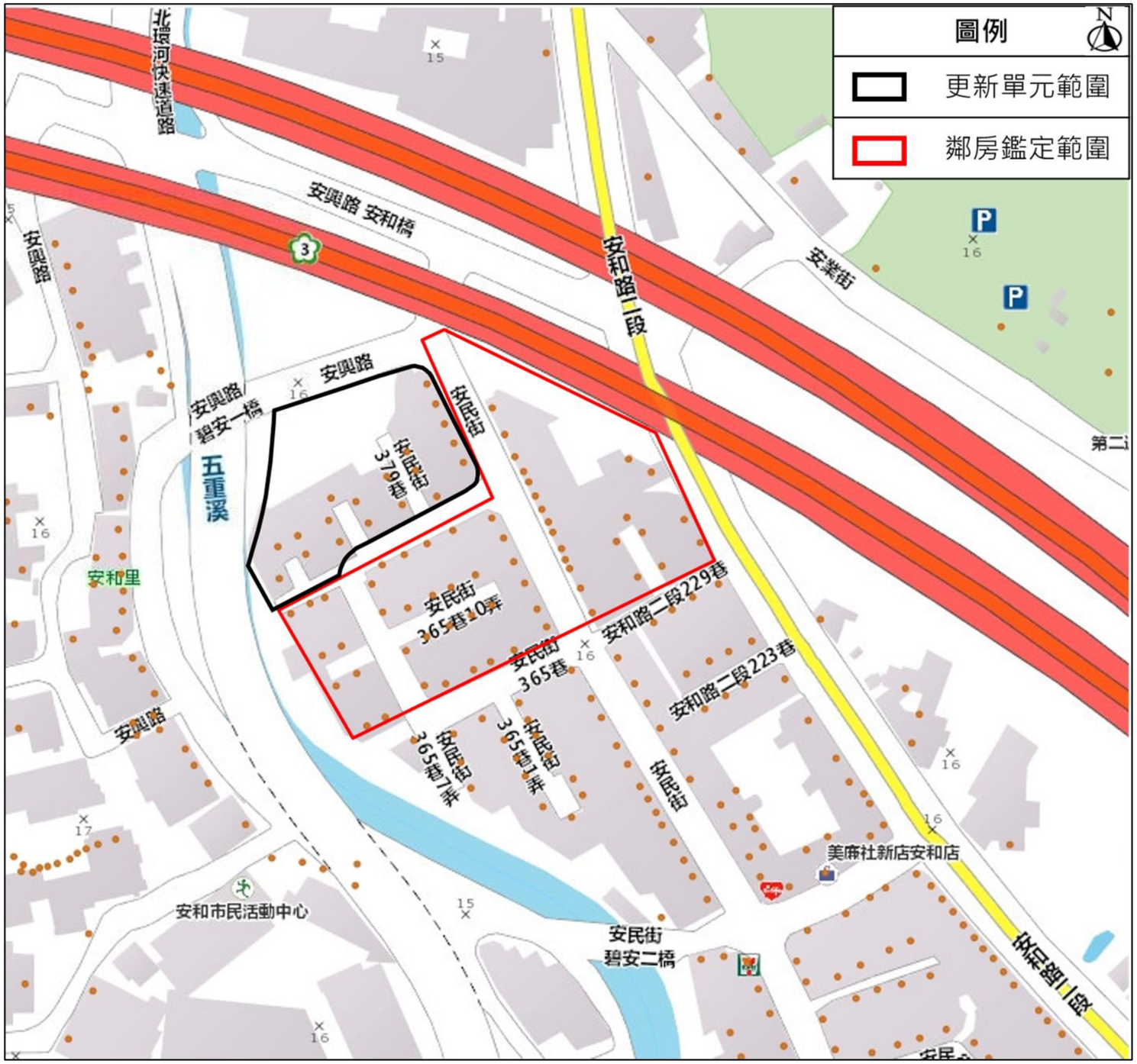
正本：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
副本：

分署長 郭曉蓉

第1頁　共2頁

第2頁　共2頁

附錄八：鄰房鑑定範圍評估



鄰房鑑定範圍示意圖

編號	鄰房鑑定門牌
1	安和路二段229巷2號
2	安和路二段229巷2號二樓
3	安和路二段229巷2號三樓
4	安和路二段229巷2號四樓
5	安和路二段229巷2號五樓
6	安和路二段229巷4號
7	安和路二段229巷4號二樓
8	安和路二段229巷4號三樓
9	安和路二段229巷4號四樓
10	安和路二段229巷4號五樓
11	安和路二段229巷6號
12	安和路二段229巷6號二樓
13	安和路二段229巷6號三樓
14	安和路二段229巷6號四樓
15	安和路二段229巷6號五樓
16	安和路二段229巷8號
17	安和路二段229巷8號二樓
18	安和路二段229巷8號三樓
19	安和路二段229巷8號四樓
20	安和路二段229巷8號五樓
21	安和路二段229巷10號
22	安和路二段229巷10號二樓
23	安和路二段229巷10號三樓
24	安和路二段229巷10號四樓
25	安和路二段229巷10號五樓
26	安和路二段231號
27	安和路二段231號二樓
28	安和路二段231號三樓
29	安和路二段231號四樓
30	安和路二段231號五樓
31	安和路二段233號
32	安和路二段233號二樓
33	安和路二段233號三樓
34	安和路二段233號四樓
35	安和路二段233號五樓
36	安和路二段235號
37	安和路二段235號二樓
38	安和路二段235號三樓
39	安和路二段235號四樓
40	安和路二段235號五樓
41	安和路二段235號六樓
42	安和路二段235號七樓
43	安和路二段235號八樓
44	安和路二段235號九樓
45	安和路二段235號十樓
46	安和路二段235號十一樓
47	安和路二段235號十二樓
48	安和路二段237號
49	安和路二段237號二樓之1
50	安和路二段237號二樓
51	安和路二段237號三樓之1
52	安和路二段237號三樓
53	安和路二段237號四樓
54	安和路二段237號四樓之1
55	安和路二段237號五樓之1
56	安和路二段237號五樓
57	安和路二段237號六樓
58	安和路二段237號六樓之1
59	安和路二段237號七樓之1
60	安和路二段237號七樓
61	安和路二段237號八樓之1
62	安和路二段237號八樓
63	安和路二段237號九樓之1
64	安和路二段237號九樓
65	安和路二段237號十樓之1
66	安和路二段237號十樓
67	安和路二段237號十一樓之1
68	安和路二段237號十一樓
69	安和路二段237號十二樓
70	安和路二段237號十二樓之1
71	安民街356號
72	安民街356號二樓
73	安民街356號三樓
74	安民街356號四樓
75	安民街356號五樓
76	安民街358號
77	安民街358號二樓
78	安民街358號三樓
79	安民街358號四樓
80	安民街358號五樓
81	安民街360號
82	安民街362號
83	安民街362號二樓
84	安民街362號三樓
85	安民街362號四樓
86	安民街362號五樓
87	安民街362號六樓
88	安民街362號七樓
89	安民街362號八樓
90	安民街362號九樓
91	安民街362號十樓
92	安民街362號十一樓
93	安民街362號十二樓
94	安民街364號
95	安民街364號二樓
96	安民街364號三樓
97	安民街364號四樓
98	安民街364號五樓
99	安民街364號六樓
100	安民街364號七樓
101	安民街364號八樓
102	安民街364號九樓
103	安民街364號十樓
104	安民街364號十一樓
105	安民街364號十二樓
106	安民街366號
107	安民街368號
108	安民街370號
109	安民街370號二樓
110	安民街370號三樓
111	安民街370號四樓
112	安民街370號五樓
113	安民街370號六樓
114	安民街370號七樓
115	安民街370號八樓
116	安民街370號九樓
117	安民街370號十樓
118	安民街370號十一樓
119	安民街370號十二樓
120	安民街370號十三樓
121	安民街372號
122	安民街372號二樓
123	安民街372號三樓
124	安民街372號四樓
125	安民街372號五樓
126	安民街372號六樓
127	安民街372號七樓
128	安民街372號八樓
129	安民街372號九樓
130	安民街372號十樓
131	安民街372號十一樓
132	安民街372號十二樓
133	安民街372號十三樓
134	安民街374號
135	安民街376號
136	安民街378號
137	安民街378號二樓
138	安民街378號二樓之1
139	安民街378號三樓之1
140	安民街378號三樓
141	安民街378號四樓之1
142	安民街378號四樓
143	安民街378號五樓
144	安民街378號五樓之1
145	安民街378號六樓之1
146	安民街378號六樓
147	安民街378號七樓之1
148	安民街378號七樓
149	安民街378號八樓之1
150	安民街378號八樓
151	安民街378號九樓
152	安民街378號九樓之1
153	安民街378號十樓
154	安民街378號十樓之1
155	安民街378號十一樓之1
156	安民街378號十一樓
157	安民街378號十二樓
158	安民街378號十二樓之1
159	安民街378號十三樓之1
160	安民街378號十三樓
161	安民街380號
162	安民街380號二樓之1
163	安民街380號二樓
164	安民街380號三樓
165	安民街380號三樓之1
166	安民街380號四樓
167	安民街380號四樓之1
168	安民街380號五樓
169	安民街380號五樓之1
170	安民街380號六樓之1
171	安民街380號六樓
172	安民街380號七樓
173	安民街380號七樓之1
174	安民街380號八樓
175	安民街380號八樓之1
176	安民街380號九樓
177	安民街380號九樓之1
178	安民街380號十樓
179	安民街380號十樓之1
180	安民街380號十一樓
181	安民街380號十一樓之1
182	安民街380號十二樓之1
183	安民街380號十二樓
184	安民街382號
185	安民街382號二樓
186	安民街382號三樓
187	安民街382號四樓
188	安民街382號五樓
189	安民街382號六樓
190	安民街382號七樓
191	安民街382號八樓
192	安民街382號九樓
193	安民街382號十樓
194	安民街382號十一樓
195	安民街382號十二樓
196	安民街365巷2號
197	安民街365巷2號二樓
198	安民街365巷2號三樓
199	安民街365巷2號四樓
200	安民街365巷2號五樓
201	安民街365巷4號
202	安民街365巷4號二樓
203	安民街365巷4號三樓
204	安民街365巷4號四樓
205	安民街365巷4號五樓
206	安民街365巷6號
207	安民街365巷6號二樓
208	安民街365巷6號三樓
209	安民街365巷6號四樓
210	安民街365巷6號五樓

編號	鄰房鑑定門牌
211	安民街365巷8號
212	安民街365巷8號二樓
213	安民街365巷8號三樓
214	安民街365巷8號四樓
215	安民街365巷8號五樓
216	安民街365巷10弄2號
217	安民街365巷10弄2號二樓
218	安民街365巷10弄2號三樓
219	安民街365巷10弄2號四樓
220	安民街365巷10弄2號五樓
221	安民街365巷10弄4號
222	安民街365巷10弄4號二樓
223	安民街365巷10弄4號三樓
224	安民街365巷10弄4號四樓
225	安民街365巷10弄4號五樓
226	安民街365巷10弄6號
227	安民街365巷10弄6號二樓
228	安民街365巷10弄6號三樓
229	安民街365巷10弄6號四樓
230	安民街365巷10弄6號五樓
231	安民街365巷10弄8號
232	安民街365巷10弄8號二樓
233	安民街365巷10弄8號三樓
234	安民街365巷10弄8號四樓
235	安民街365巷10弄8號五樓
236	安民街365巷10弄10號
237	安民街365巷10弄10號二樓
238	安民街365巷10弄10號三樓
239	安民街365巷10弄10號四樓
240	安民街365巷10弄10號五樓
241	安民街365巷10弄12號
242	安民街365巷10弄12號二樓
243	安民街365巷10弄12號三樓
244	安民街365巷10弄12號四樓
245	安民街365巷10弄12號五樓
246	安民街365巷10弄14號
247	安民街365巷10弄14號二樓
248	安民街365巷10弄14號三樓
249	安民街365巷10弄14號四樓
250	安民街365巷10弄14號五樓
251	安民街365巷10弄16號
252	安民街365巷10弄16號二樓
253	安民街365巷10弄16號三樓
254	安民街365巷10弄16號四樓
255	安民街365巷10弄16號五樓
256	安民街365巷10弄18號
257	安民街365巷10弄18號二樓
258	安民街365巷10弄18號三樓
259	安民街365巷10弄18號四樓
260	安民街365巷10弄18號五樓
261	安民街365巷10弄20號
262	安民街365巷10弄20號二樓
263	安民街365巷10弄20號三樓
264	安民街365巷10弄20號四樓
265	安民街365巷10弄20號五樓
266	安民街365巷10弄22號
267	安民街365巷10弄22號二樓
268	安民街365巷10弄22號三樓
269	安民街365巷10弄22號四樓
270	安民街365巷10弄22號五樓
271	安民街365巷10弄24號
272	安民街365巷10弄24號二樓
273	安民街365巷10弄24號三樓
274	安民街365巷10弄24號四樓
275	安民街365巷10弄24號五樓
276	安民街365巷12號
277	安民街365巷12號二樓
278	安民街365巷12號三樓
279	安民街365巷12號四樓
280	安民街365巷12號五樓
281	安民街365巷14號
282	安民街365巷14號二樓
283	安民街365巷14號三樓
284	安民街365巷14號四樓
285	安民街365巷14號五樓
286	安民街365巷10弄1號
287	安民街365巷10弄1號二樓
288	安民街365巷10弄1號三樓
289	安民街365巷10弄1號四樓
290	安民街365巷10弄1號五樓
291	安民街365巷10弄3號
292	安民街365巷10弄3號二樓
293	安民街365巷10弄3號三樓
294	安民街365巷10弄3號四樓
295	安民街365巷10弄3號五樓
296	安民街365巷10弄5號
297	安民街365巷10弄5號二樓
298	安民街365巷10弄5號三樓
299	安民街365巷10弄5號四樓
300	安民街365巷10弄5號五樓
301	安民街365巷10弄7號
302	安民街365巷10弄7號二樓
303	安民街365巷10弄7號三樓
304	安民街365巷10弄7號四樓
305	安民街365巷10弄7號五樓
306	安民街367號
307	安民街367號二樓
308	安民街367號三樓
309	安民街367號四樓
310	安民街367號五樓
311	安民街369號
312	安民街369號二樓
313	安民街369號三樓
314	安民街369號四樓
315	安民街369號五樓
316	安民街371號
317	安民街371號二樓
318	安民街371號三樓
319	安民街371號四樓
320	安民街371號五樓
321	安民街373號
322	安民街373號二樓
323	安民街373號三樓
324	安民街373號四樓
325	安民街373號五樓
326	安民街375號
327	安民街375號二樓
328	安民街375號三樓
329	安民街375號四樓
330	安民街375號五樓
331	安民街377號
332	安民街377號二樓
333	安民街377號三樓
334	安民街377號四樓
335	安民街377號五樓
336	安民街379巷1號
337	安民街379巷1號二樓
338	安民街379巷1號三樓
339	安民街379巷1號四樓
340	安民街379巷1號五樓
341	安民街379巷3號
342	安民街379巷3號二樓
343	安民街379巷3號三樓
344	安民街379巷3號四樓
345	安民街379巷3號五樓
346	安民街379巷5號
347	安民街379巷5號二樓
348	安民街379巷5號三樓
349	安民街379巷5號四樓
350	安民街379巷5號五樓
351	安民街379巷7號
352	安民街379巷7號二樓
353	安民街379巷7號三樓
354	安民街379巷7號四樓
355	安民街379巷7號五樓
356	安民街379巷9號
357	安民街379巷9號二樓
358	安民街379巷9號三樓
359	安民街379巷9號四樓
360	安民街379巷9號五樓
361	安民街379巷11號
362	安民街379巷11號二樓
363	安民街379巷11號三樓
364	安民街379巷11號四樓
365	安民街379巷11號五樓
366	安民街379巷13號
367	安民街379巷13號二樓
368	安民街379巷13號三樓
369	安民街379巷13號四樓
370	安民街379巷13號五樓

附錄九：容積獎勵證明文件（及容積移轉）證明文件

一、申請原容積查告

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：蕭仙滉
電話：(02)29506206 分機314
傳真：(02)29506552
電子信箱：a12225@ms.ntpc.gov.tw

23147
新北市新店區北新路一段89號2樓之1

受文者：客觀創新服務股份有限公司

發文日期：中華民國104年12月1日
發文字號：新北更事字第1043441718號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明段

主旨：函轉市府工務局為貴會申請「擬訂新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新事業計畫」案所提意見，請查照。

說明：依市府工務局104年11月27日新北工建字第1042231779號函辦理(隨文檢附)。

正本：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會(張理事長淑俐君)
副本：客觀創新服務股份有限公司、新北市政府都市更新處更新事業科

處長 王玉芬

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：范立廷
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5826
傳真：(02)29678534
電子信箱：aj8869@ntpc.gov.tw

22001
新北市板橋區漢生東路266號2樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國104年11月27日
發文字號：新北工建字第1042231779號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：有關貴處受理「擬定新北市新店區安和段144、144-1地號等2筆土地都市更新事業計畫」涉及原建築容積之認定一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴處104年11月18新北更事字第1043441718號函辦理。

二、本案前經本局104年10月5日新北工建字第1041830387及104年10月28日新北工建字第1042018227號函回復意見在案，合先敘明

三、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，另予敘明。

四、另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。

新北市政府都市更新處 收文日期 104.

第1頁　共2頁

機關收文　104/11/30
1043441718

五、有關旨案既經貴處先行確認申請原建築容積之建築物位於都市更新範圍並函轉建築師依本局103年7月29日北工建字第1031414184號函內容檢附之文件，卷附本次申請原建築容積認定為79店使字第1337號使用執照建築物(79店建字第01261號)，本局係協助檢視「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」地上層原建築容積部分為7954.89平方公尺。惟該事項仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經劉玉偉建築師簽證符合規定在案，本局原則同意；餘涉都市更新審查仍請 貴處依權責辦理。

六、隨文檢還申請資料1份。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

局長朱惕之

本案依分層負責規定授權業務主管決行

二、屬合法四層樓以上之建築物（144地號使照）

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根

順福建設股份有限公司　79 使字第 1337 號

起造人姓名	代表人：程海賓		住址	三重市三和路4段163巷12號	
建造類別	新建		構造種類	RC造	
使用分區	住宅區		層棟戶數	地上 5 層 2 座 95 戶 地下 1	
建築地號	地址	本縣 新店 市鄉鎮	地號	安坑 段石頭厝小段 33 地號	
基地面積	碧安街 381 至 389 單號及騎樓 166.04 ㎡	其他	379 巷 2 至 28 雙號以上各地 2449.83 ㎡	建蔽率	5.68 / 10
建築物概要	地下層	㎡ m		第六層	453.25 2.6 m 集合住宅
	騎樓	142.7 ㎡ 6.0 m		第七層	㎡ m
	第一層	1372.55 ㎡ 5.6 4.6 m	店舖 集合住宅	第八層	㎡ m
	第二層	411.81 1505.6 ㎡ 2.6 2.9 2.65 m	集合住宅	第九層	㎡ m
	第三層	1505.6 ㎡ 2.9 2.65 m	集合住宅	第十層	㎡ m
	第四層	1505.6 ㎡ 2.9 2.65 m	集合住宅	第十一層	㎡ m
	第五層	1505.6 ㎡ 2.9 2.65 m	集合住宅	第十二層	㎡ m
	防空避難	地上 ㎡ / 地下 672.9 ㎡	停車場 室內 ㎡ / 室外 ㎡	屋頂突出物	1 64.4 ㎡ / 2 37.38 ㎡
	簷高	A27-A37: 17.88 m A38-A45: 20.05 m	建築高度	A27-A37: 20.0 m A38-A45: 22.2 m	
設計人	姓名		事務所名稱	蘇仲良建築師事務所	
監造人	姓名	蘇仲良	事務所名稱	蘇仲良建築師事務所	
承造人	姓名	謝兩家	營造廠名稱	幸聯營造工程股份有限公司	
工程造價	25,412,100.00 元		竣工日期	78 年 6 月 20 日	
發照日期	79 年 11 月 1 日		開工日期	76 年 7 月 23 日	
建造執照字號	柒玖店 建 壹貳陸壹 號				
附記					

校對打字　複校　建築師 蘇仲良　校對 吳萍櫻

附錄十：相關合約與費用證明文件

一、規劃單位與更新會契約影本

正本

新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地

都市更新規劃第一階段委任合約書

委託人：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會

受託人：客觀創新服務股份有限公司

限都市更新使用與正本相符

都市更新規劃第一階段委任合約書

委任人：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會
（以下簡稱甲方）

立委任契約書人

受任人：客觀創新服務股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲為甲方委託乙方依其專業技術提供服務，協助推動都市更新事業，範圍為新店區安和段 144 地號等 2 筆土地（以下簡稱本案）並遵照都市更新條例、都市更新條例施行細則及權利變換實施辦法，辦理都市更新重建。惟因內政部於 104 年 7 月 1 日施行「都市計畫容積總量管控」，甲方因考量都市更新法規與獎勵日趨嚴格，故委託乙方應於 104 年 7 月 1 日前完成新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫書報核。以便甲方未來於「都市更新事業計畫」階段可爭取申請 80%的容積獎勵的機會。經雙方同意訂定條款如后，共同遵守：

第壹條：委託範圍

本規劃案工作範圍包含新北市新店區安和段144地號等2筆土地及合法建築物：以地政機關登記面積為依據。(詳附件一)。

第貳條：乙方工作項目

因甲方基地條件尚不符合屋齡三十年都市更新基本門檻條件，故擬將甲方基地以”高氣離子鋼筋混凝土建築物”提前申請都市更新。工作項目如下:

（一）完成「高氣離子鋼筋混凝土建築物」認定。
（二）確定劃定範圍。
（三）開發評估：產權調查、法規檢討、市場調查、利潤分析。
（四）概估成本：建築師費用及工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等。
（五）擬定綱要進度。
（六）申辦成立更新會事宜。
（七）提供「更新會」登記會址、住戶大會、理事會辦公及開會場所。
（八）依據「更新會」需要提供每次會議錄影、錄音執行及光碟存檔備查。
（九）製作會議公告、通知及會議後會議記錄發送事宜。
（十）協助辦理都市更新程序教育說明。
（十一）辦理都市更新事業計畫申請。
（十二）申請「高氣離子混凝土建築物」都更容積獎勵。
（十三）接受新北市都更處對「新北市新店區安和段[illegible]土地都市更新事業計畫書」 補正文件之處理。

限都市更新使用與正本相符

（十四）提供建築師設計規劃事業計畫書並配合新北市都更處要求補正作業。

（十五）乙方負責支付或代為支付本委託案衍生之辦理都市更新各項相關事務之費用。

上項如有未盡事宜，則由甲方以不牴觸都市更新相關法規要求乙方辦理之。

第參條：委任酬金

（一）來源：「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」各階段之補助款。

（二）用途：辦理新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新事業及其相關之各項事務。

第肆條：酬金給付方式

雙方同意服務酬金依「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」各申請項目與期程，分期支付之：

第一期簽約金：於乙方完成更新可行性評估並提出評估報告書後，由乙方協助甲方向新北市政府申請「初期作業費用補助款」。乙方得請領核發金額全部，金額新台幣**貳拾萬**元整。

第二期款項：於本案完成更新會立案當期，由乙方協助甲方向新北市政府申請「都市更新團體經核准設立者補助款」。乙方得請領核發金額全部，金額新台幣**捌拾萬**元整

第三期款項：於本案完成都市更新事業計畫報核及事業計畫公開展覽，由乙方協助甲方向新北市政府申請「擬訂都市更新事業計畫公開展覽後，檢具辦理公開展覽函，申請核撥補助費用」。乙方得請領核發金額全部，金額新台幣**壹佰伍拾萬**元整。

第四期尾款：於本案取得新北市政府事業計畫核准函當期，由乙方協助甲方向政府申請「都市更新事業計畫發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖，撥付剩餘補助費用」。乙方得請領核發金額之 90%，金額新台幣**玖拾萬**元整。

本階段酬金請領後，乙方不得再以各項理由向甲方申請支付本階段所發生之其他都市更新相關款項。第四期酬金支付時，需由乙方檢具切結書辦理之。

第伍條：甲方應配合事項

（一）依都市更新條例及相關法規等相關規定進度配合辦理。

（二）提供辦理都市更新所需資料書。

（三）配合乙方辦理向新北市政府申領補助款所需之相關手續。

第陸條：委任期間

自合約簽訂日起至都更處完成事業計畫書審議核准階段。若甲方經會員大會表決不繼續都更，則乙方於甲方申請尾款之補助款後，協助甲方解散更新會。

第柒條：解除契約：

因不可抗力之事由或法令之限制，禁建或本都市更新申請無法獲准等因素致本基地無法按本契約所規定之條件建築時，雙方同意解除本契約，或協議展延，展延方式以書面另行訂定。

第捌條：涉訟處理：

甲、乙雙方如有爭議，應先秉持誠信相互協商，若經協商仍無法解決，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院仲裁，並適用簡易程序。

第玖條：附件

本契約之附件，亦視為本契約之一部份，其內容如下：

附件一：地籍圖影本。

附件二：新北市政府協助民間推動都市更新補助要點。

第拾條：本契約正本**貳**份，由甲、乙雙方各執**壹**份為憑。

（條約以下空白）

立契約書人：

甲方：新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會

理事長：

營利事業統一編號:42020963

地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

電話：22152971

乙方：客觀創新服務股份有限公司

負責人：周昆立

營利事業統一編號：24732808

地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓之一

電話：02-29159445

中　華　民　國　一　〇　六　年　　六　　月　　日

附件一

地籍圖謄本

新店整謄字第038814號

土地坐落：新北市新店區安和段144,144-1地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

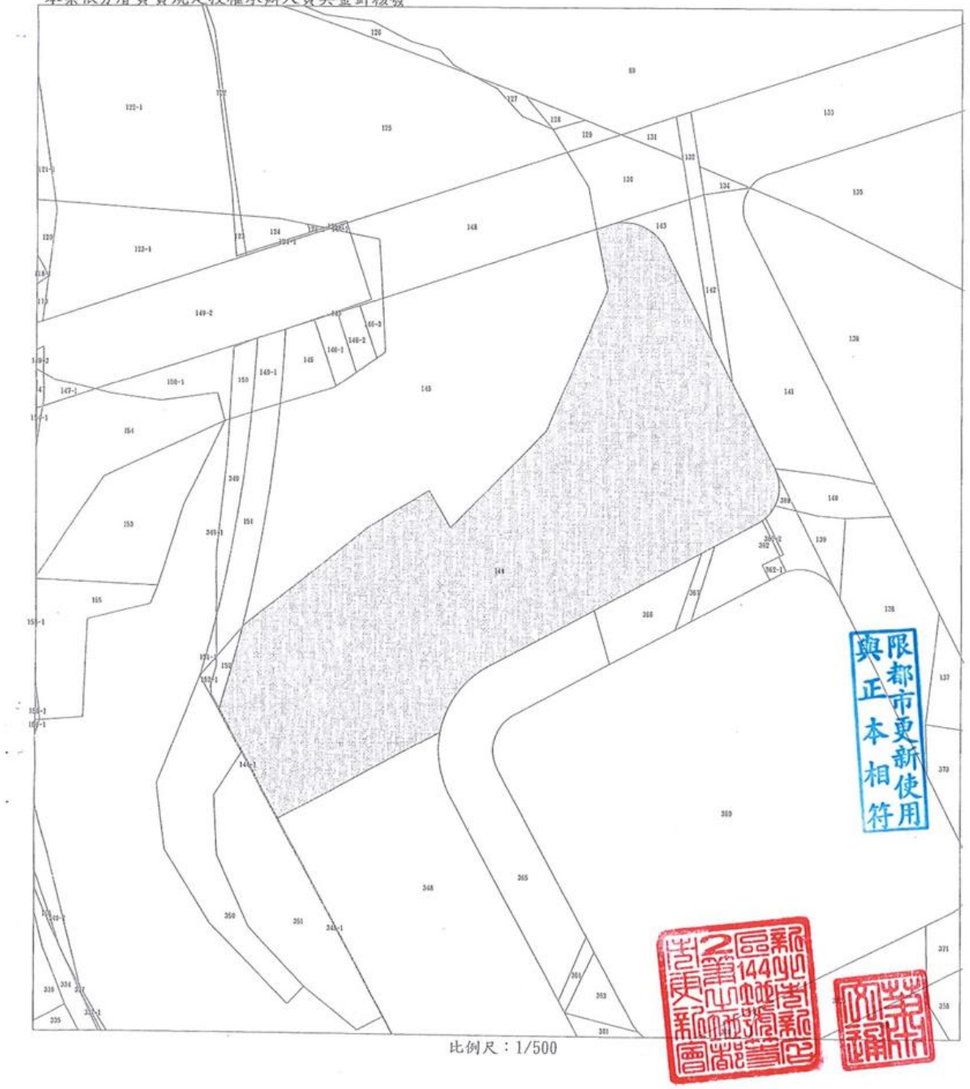
資料管轄機關：　新店地政事務所

北

本謄本核發機關：　新店地政事務所　　主任：黃美娟

中　華　民　國　103年12月10日

本案依分層負責規定授權承辦人員吳金針核發



比例尺：1/500

限都市更新使用與正本相符

附件二

新北市政府協助民間推動都市更新補助要點

中華民國九十六年十二月十二日臺北縣政府北府城更字第 0960733537 號令訂定發布全文 7 點；並自即日生效

中華民國九十九年十二月二十五日新北市政府北府法規字第 0991209390 號公告繼續適用

中華民國一〇〇年三月十日新北市政府北府城更字第 1000203131 號令修正發布

中華民國一〇〇年四月十九日北府城更字第 1000334557 號令修正發布

中華民國一〇五年四月二十六日新北府城更字第 1053413309 號令修正發布

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行新北市都市更新基金收支保管及運用辦法第五條第三款規定，使協助民間推動都市更新事業之補助支出有所遵循，特訂定本要點。

二、本要點之主管機關為本府城鄉發展局（以下簡稱本局），執行機關為本府都市更新處（以下簡稱本處）。

三、本要點之適用範圍，以依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十條、第十一條劃定之更新單元，且以實施重建者為限。

四、依本要點申請補助之申請人以下列為限：

（一）依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人。

（二）申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人。

（三）依本條例第十五條經核准設立之都市更新團體。

五、依本要點申請補助之項目及費用如下：

（一）初期作業費用，其補助上限為新臺幣(下同)二十萬元。

（二）都市更新團體經核准設立者，其補助上限為一百一十萬元。但設立時未擬訂都市更新事業概要者，其補助額度上限為八十萬元。

限都市更新使用與正本相符

（三）經核准立案之都市更新團體，擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，經核定發布實施者，其補助上限各為二百五十萬元。

六、前點各款補助項目，同一更新單元以申請一次為限。已接受本府或其他相關機關(構)補助或輔導者，則不予以補助。

更新單元範圍如有重疊時，將優先補助先申請者，後申請者不予以補助。

七、更新團體應定期舉辦會員大會及理監事會議，其議事錄並應副知本處，如未依規定辦理，經本局通知限期改善，屆期仍未改善者，得對受補助案件不再補助。

八、申請人應檢具申請書、統一發票、收據或合格之原始憑證並出具領據，依下列規定向本處申請撥付補助費用：

（一）初期作業費用，由發起人逕行提出申請。

（二）都市更新團體經核准設立後，依下列階段提出申請：

1. 經本處核准籌組者，檢具都市更新團體籌組核准函，如已擬訂都市更新事業概要，並經本府核准者，申請核撥時應一併檢具都市更新事業概要計畫核准函，得申請核撥補助費用之百分之四十。

2. 經本處核准立案後，檢具立案證書，得申請核撥補助費用之百分之六十。

（三）擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，依下列階段提出申請：

1. 與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書，得申請核撥補助費用之百分之二十。

2. 報核後，檢具本補助申請書並附逕予駁回之公文，得申請撥付補助費用之百分之二十。

3. 公開展覽後，檢具辦理公開展覽函，得申請核撥補助費用之百分之二十。但免舉辦公開展覽者，經本處認定，得申請逕予核撥。

4. 發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖，得申請撥付剩餘補助費用。

前項各款申請應備書件如係影本，均須蓋申請人印章，並加註與正本相符之字樣。

九、本要點所需經費由新北市都市更新基金支應。

依本要點補助之經費，以新北市都市更新基金年度預算額度為限，不足部分不再受理申請補助。

十、本要點所需之相關申請書件，由本處另訂之。

限都市更新使用與正本相符

二、綠建築委辦費報價單

瑞宸顧問有限公司

誠信、品質
服務、創新

服務項目：專申辦【候選綠建築證書】、【綠建築標章證書】。
電話：02-2928-8666　傳真：02-2928-8667　地址：23451 新北市永和區秀朗路二段 24 巷 25 弄 15 號 2 樓
統編：6483-0571　聯絡人：王經理【0935-067-813】　e-mail：raychen8666@gmail.com

報價單

客戶名稱	新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會		
工程名稱	新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地新建工程		
基地位置	新北市新店區		
報價日期	民國 111 年 05 月 17 日		
建物總樓地板	36, 352. 73m2	申辦用途別	住宿類建築【2015 年版】【法令適用時間 104 年】
服務項目	■候選綠建築證書【黃金級】【容積獎勵案】	■ 綠建築標章證書【黃金級】【容積獎勵案】	
作業內容	**一、申辦【黃金級】候選綠建築證書**，工作內容如下： （一）、與委方討論設計圖面內容及施作材質、設備確認。 （二）、建造執照取得後完成報告書至台灣建築中心掛件諮詢評定報告書。 （三）、評定書諮詢完成後至台灣建築中心正式掛件評定報告書。 （四）、第一階段 書面評定：至建築中心與評定委員討論審查意見修正。 （五）、第二階段 評定會評定：至建築中心評定會議與審查委員溝通意見修正。 （六）、協助提送核准文件至內政部建築研究中心掛件，換證取得候選綠建築證書。		
	二、申辦【黃金級】綠建築標章證書，工作內容如下： （一）、建物完工後至現場勘驗拍照進行資料蒐集，並依據原候選綠建築評定報告書內容和確認完工後現況，製作綠建築標章評定報告書。 （二）、提送評定報告書至台灣建築中心掛件諮詢評定報告書。 （三）、評定書諮詢完成後至台灣建築中心正式掛件評定報告書。 （四）、第一階段 書面評定：與評定委員討論審查意見修正。 （五）、第二階段 現勘評定：至完工現場與審查委員現場勘驗時進行現場解說簡報工作。 （六）、第三階段 評定會評定：評定會議與審查委員溝通意見修正。 （七）、協助提送核准文件至內政部建築研究中心掛件，換證快速取得【綠建築標章證書】。		
作業服務費用	一、申辦【黃金級】候選綠建築證書：新台幣 580,000 元(未稅)。 二、申辦【黃金級】綠建築標章證書：新台幣 680,000 元(未稅)。		
備註	1. 本作業服務費用報價不含申辦綠建築證書所需評定費、換證費等規費及建築師與其他技師簽證作業。 2. 委方需負責提供撰寫綠建築評定報告書所需之本案相關資料(電子檔)。 3. 付款辦法：每月 30 日前討價，次月 10 日付款，採即期票或匯款，給付方式如下： 第一階段：合約簽訂時，給付第一~二項作業服務費用 10%。 第二階段：候選綠建築評定書正式掛件後，給付第一項作業服務費用 40%。 第三階段：候選綠建築取得評定通過核准函文後，給付第一項作業服務費用 50%。 第四階段：綠建築標章評定書正式掛件後，給付第二項作業服務費用 40%。 第五階段：綠建築標章取得評定通過核准函文後，給付第二項作業服務費用 50%。 4. 如候選綠建築評定書核准後，建照辦理變更設計，與原核准版候選綠建築評定報告書內容不符時，委方需重送辦理候選綠建築評定書變更審查，本公司需再行報價重新申辦，以確保未來建物完工申辦綠建築標章時，建物完工現況與最後核准版候選綠建築評定報告書一致，符合綠建築法令審查規定，避免無法取得綠建築標章證書情事產生。 5. 若因設計變更、申請等級提升、申請版本變更或其他非本公司之因素致原候選綠建築評定報告書需大幅修改時，本公司得另酌收費用，金額依情況另議。 6. 申辦時因委方通知申辦作業中途停止作業，其收費比例依已完成作業階段內容比例進行收費。 7. 本服務提供一次性申辦標章證書所需之技術服務，若因申造基地條件、委方因變更設計無法配合之因素，經與委方討論確定後，而造成某些指標無法通過，則非本公司負責範圍。 8. 本案若需提送中央空調節能計算書，委方需另行委託空調技師檢討及簽證，並提供簽證封面及內頁紙本，供提送台灣建築中心審查使用。 9. 確認報價後煩請委方用印大小章回傳，以利優先安排後續作業。		

作業時間	一、申辦【候選綠建築證書】：收到完整文件資料及雙方約定時間後起算 12 個星期完成（不含圖面修改、審查單位審查與用印時間）。 二、申辦【綠建築標章證書】：收到完整文件資料及雙方約定時間後起算 12 個星期完成（不含圖面修改、審查單位審查與用印時間）。	
客戶簽認 用印回傳	111 年 05 月 17 日 （報價 30 天內有效）	公司報價章： 瑞宸顧問有限公司 報價章 TEL:02-2928-8666 新北市永和區秀朗路二段24巷25弄15號2樓

三、建物測量報價單

估價單

新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會 台照

E-mail:cocoke8687@gmail.com TEL:2915-9445 0956-819-941 TO:柯小姐

工程名稱:新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新案測量工程

項目	單位	數量		單價		金額		備考
建物平面測量(含違章增建)	棟	19	00	5,500	00	104,500	00	
建物平面圖整合繪製	式	19	00	1,200	00	22,800	00	
測量技師簽證費	式	1	00	10,000	00	10,000	00	
都更審查成果簿製作	式	1	00	10,319	00	10,319	00	
營業稅	式	1	00	5	%	7,381	00	
合計						155,000	00	

總計新台幣:壹拾伍萬伍仟元整

說明:1. 本估價單如蒙 貴司同意，於簽訂合約完成並預付工程款50%後，即日安排測量事宜。

2. 本工程於都市更新規劃範圍內建物測量完成並製作都更審查成果簿一份交予貴公司，經認可後再製作都更審查成果簿四份(含測量技師簽證)及資料光碟一份交予 貴司同時開立發票請領全部工程款。

佳興測量工程有限公司
佳興土地開發有限公司
璽慶土地開發有限公司

簽章：

連絡處:新北市板橋區漢生東路299巷23號1樓
TEL:(02)8951-9138 FAX:(02)8951-9127
負責人: 李 宗 達
TEL:0935-192-189
E-mail:da921001@gmail.com

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日 \TXT\1100818w-1.XLS

四、信託管理費報價單

『新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會』

都市更新事業計畫案

華泰商業銀行

信託管理費報價表

單位：新臺幣元

信託服務內容	信託期間	報價
產權信託管理 信託專戶資金控管 預售屋價金信託	6 年	500 萬元

註 1：本報價包含預售屋「履約擔保機制」。

註 2：本報價包括工程進度查核、專戶支出審查、第三人預售定期查核、會計師年度預售專業查核及執行續建相關事務費用。

註 3：本報價不含國有地新北市新店區安和段 145 地號土地之報價

註 4：本行服務窗口：楊宏彬(02-27525252#7771)

此致

新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

華泰商業銀行股份有限公司 112.11.-8 (1)

華泰商業銀行股份有限公司

信託部

中華民國 112 年 11 月 08 日

信託契約書

（預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建築經理公司擔任起造人且由建商、地主合建者適用）

（信託契約書編號：　　）

立契約書人：

委託人：　　（建商）　（以下簡稱甲方）

受託人：華泰商業銀行股份有限公司　（以下簡稱乙方）

委託人:　　（地主）　（以下簡稱丙方）

信託關係人：華泰商業銀行股份有限公司分公司　（以下簡稱丁方）

緣甲、丙雙方就座落於　　地號土地之開發案所為之興建開發專案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。甲、丙雙方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管（包括但不限於甲方自有資金、融資款項及預售屋價金），按工程進度專款專用，同時另案委託　建築經理股份有限公司（下稱「戊方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案建造執照起造人名義、建築工程進度查核、工程財務查核、銷售查核及續建機制等事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，協助甲方依與融資機構約定之融資契約等授信文件內容履行。並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：(信託目的及信託事務內容)

一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲、丙雙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工,協助甲方依與融資機構約定之融資契約等授信文件內容履行，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。

二、為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、丙雙方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲、丙雙方同意委託乙方辦理下列事項：

(一)本專案興建基地產權之管理、運用及處分；

(二)信託存續期間對興建資金進行專款專用；

(三)信託專戶收支之帳務管理；

(四)受理買方價金交付信託事宜；

(五)辦理本專案興建基地為建築容積移轉接受基地之相關事宜；

(六)依本契約所載有關本專案興建基地之管理、地籍整理及所有處分(包括但不限於建築物結構安全性能評估、危險及老舊建築物重建計畫、都市更新、土地同意書、建築執照、繼承登記、土地鑑界及複丈、土地合併、分割、容積移轉、建物保存登記、建物滅失登記、所有權移轉登記、建物所有權第一次登記、建物追加設定、抵押權設定、抵押權權利內容變更、變更登記與變更設計、使用執照申請等自辦理危險及老舊建築物重建計畫作業至產權登記完成相關事宜)；

(七)其他為履行本契約之相關事項。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與戊方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由戊方擔任建造執照起造人名義、建築工程進度查核、工程財務查核、銷售查核及續建機制等事宜。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及戊方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

第二條：(信託當事人)

一、委託人：甲、丙雙方。

二、受託人：乙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲、丙雙方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方因解散、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。

五、信託關係人：丁方，即本契約所稱之「融資機構」。

第三條：(信託財產)

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、丙雙方同意乙方於其營業處所開立不計息信託專戶（下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（五）款取得之款項，其明細內容如下：

(一)為控管甲方自有資金及「融資機構」之融資款項而開立之信託專戶

設帳銀行：華泰商業銀行_____分行

戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

帳號：_____

(二)為控管買方所繳價金而開立之信託專戶

設帳銀行：華泰商業銀行_____分行

戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

帳號：

(三)上述各信託專戶交付信託及銷售、撥款指示相關之金額計算，概由甲方負責，乙方就甲方所提供或甲方計算所得內容不負審查之責。

二、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲、丙雙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

(一)本專案土地：即　　地號土地(含本專案座落基地上原有建物)，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記且實際登記予乙方名下者為準；前述信託之土地依法令或其他因素進行合併或分割時，若是在原界定範圍內進行地號變動，則不需再重新約定本項信託財產內容，以甲、丙雙方實際所取得之新地號土地權狀所表彰及辦妥土地信託登記者，為信託財產。另嗣後本專案土地或鄰地所有權人如願參與興建開發時，甲、丙雙方均同意該地併入本專案信託財產，由甲、乙、丁三方與土地所有權人另行簽訂信託契約書，並與本契約屬同一信託案。

(二)興建資金：本專案融資機構融資款項、甲方自有資金及買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)(下合稱「興建資金」)。

(三)為完成本專案而追加交付信託之不動產，以及為辦理並取得移轉容

營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。倘未依約存入款項，而由乙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲方應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之十計付利息予乙方，惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務，且得暫停信託事務之執行。

七、甲、丙雙方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲、丙雙方，並得不遵從該指示。

八、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲、丙雙方得要求乙方於十日內改正，如乙方未改正者，甲、丙雙方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

九、信託存續期間乙方因配合本專案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記、容積移轉相關事宜，須乙方用印、提供證件、對有關機關出具切結或其他承諾事項時，應由甲方以書面提出申請，且該切結或承諾事項概由甲、丙雙方負責履行，如對乙方造成損害，甲、丙雙方應對乙方負賠償之責。但甲方提出之申請，經乙方評估認其申請非妥適時，乙方得拒絕辦理。

十、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第六條：(信託收益計算、分配之時期及方法)

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第七條：(受託人之義務與責任)

一、乙方聲明並擔保如下：

(一)乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。

(二)乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司

章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、因甲、丙雙方之故意、過失或違反約定，或因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致使信託財產發生損害時，乙方不負損害賠償之責及信託財產回復原狀之責。甲、丙雙方間因合建契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與乙方無涉。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲、丙雙方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、戊方非本契約之受託人，乙、戊方各自依本契約、建築經理服務契約對甲、丙雙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；戊方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對戊方不負監督或管理之責。

六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

七、受託人資訊：

(一)申訴及客服專線：

免付費專線：0800-07-5252，行動電話請撥：02-27775488

(二)網址：http://www.hwataibank.com.tw

(三)傳真電話：(02)2532-7959

(四)電子信箱：callcenter@hwataibank.com.tw

八、立契約書人如對乙方所提供之信託契約內容或信託服務有任何疑義或紛爭事宜，可透過上開受託人資訊聯繫或提出申訴。

第八條：(委託人之義務與責任)

一、甲、丙雙方聲明並擔保如下：

(一)甲、丙雙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司或自然人。

(二)甲、丙雙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲、丙雙方及代表或代理甲、丙雙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)甲、丙雙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲、丙雙方之公司章程或甲、丙雙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

(四)因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

三、於信託存續期間，甲方應就下列事項，每六個月提供經戊方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

(一)甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二)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。

四、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一)買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。

(二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

五、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）：

(一)建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。

(二)不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(三)為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。

但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(四)買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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乙方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。查詢網址為：〔http://www.hwataibank.com.tw〕，買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五)本契約第二條第四項「特定事由」發生時，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甲方請求。

(六)本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

六、於信託存續期間內，因處理信託事務及乙方申報稅務之需要，甲、丙雙方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲、丙雙方拒絕提供或提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲、丙雙方應自負一切法律上責任。

七、甲、丙雙方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。

八、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

九、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、戊雙方：

(一)無故停工達三個月以上；

(二)無法如期完工；

(三)違反承攬合約約定。

十一、乙方如發現甲方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案興建計畫及財務狀況等發生異常徵兆時，應即書面限期催告甲方提出書面說明及改善方案，甲方應立即辦理。

第九條：(買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理)

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等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。

六、前述各項所定買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。

第十條：(信託財產之結算報表)

一、乙方應每年至少定期一次造具信託財產目錄，並編製收支計算表，並按甲方、丙方於本契約留存之地址，分別送交個別之信託相關報表予甲方或丙方。

二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、丙雙方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲、丙雙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、丙雙方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之書面表示者，視為承認。

第十一條：(起造人名義與建築工程之設計、施工及監造)

一、本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為戊方。

二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙、戊雙方。

三、本專案施工期間,甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。

四、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人由戊方請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合戊方以建築經理服務契約受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經丁方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。

五、本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，依甲方與融資機構之授信條件約定辦理相關事宜。

第十二條：(續建機制)

一、□本契約無續建機制。(勾選無續建機制者,不適用本條第二、三項約定)

□本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、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，或財務困難無力支應工程款達二個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。

二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：(擇一辦理)

□本專案由甲方委託____建築經理股份有限公司，即戊方（下稱「續建機構」），就本專案協助續建，於發生續建機制啟動事由時，乙方應通知續建機構由續建機構依甲方與戊方簽訂之建築經理服務契約約定辦理。

□於續建機制啟動事由發生時，乙方應評估是否續建，並得邀集丙方、本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理依各方另議之續建約定辦理。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條：（資料之提供、信託登記與信託專戶查詢網頁）

一、甲、丙雙方應於本契約簽訂後三十日內，備妥相關文件，交付指定之地政士辦理本專案不動產之信託移轉登記予乙方。

二、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

三、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

(一)本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；

(二)本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

(三)甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

(四)本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。

四、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十四條：（受益權轉讓及質借之限制）

本信託之受益權不得拋棄，且不得設定質權或設定負擔予第三人，且除繼承、

法人合併等原因外，亦不得任意轉讓。

第十五條：（受託人之報酬計算標準及支付時期）

一、本專案乙方處理信託事務之報酬由甲方負擔，報酬計算與支付方式，由甲方與乙方另行書面約訂之，變更時亦同，該約定並視為本契約之一部分。

二、戊方之報酬或服務費用（如有）另依甲方與戊方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第十六條：（各項費用之負擔及其支付方法）

除信託報酬依前條規定辦理外，下列支出與費用由甲、丙雙方依本契約或合建契約書之約定各自負擔，乙方不需書面指示得逕自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方或丙方補償、清償債務或提供相當之擔保：

(一)就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知、召開受益權人會議之相關費用及其他因乙方處理信託事務所需之一切支出費用）及稅捐。

(二)乙方因本契約、就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人、甲方、丙方或受益人發生訴訟、仲裁、調解、消費爭議案件評議或調處等，縱乙方經法院判決敗訴確定，判決書載明應由乙方負擔訴訟費用，其應給付或損害賠償金額、訴訟費用、仲裁費用、律師費用、專家證人費用及其他交涉所生之一切費用。

(三)乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

(四)契約成立後，委託人如申請印鑑變更遺失、信託帳戶餘額證明、請求閱覽或影印其信託財產相關資料等，依受託人規定支付作業服務費。

第十七條：（本信託契約之變更）

一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙、丙、丁四方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲、丙雙方負擔。

第十八條：(信託契約之解除及終止)

一、受託人於本契約簽訂且委託人交付信託財產後，如因新法令公布或法令修正或主管機關命令，致受託人無法依信託目的開始管理運用信託財產，任一方當事人均得以書面或其他當事人約定之方式通知他方解除本契約。

二、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達可交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。

三、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第四項之約定辦理：

(一)甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二)本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲、丙雙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

四、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一)前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第三款之約定辦理。

(二)前項第二款所稱甲、丙雙方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本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、丙雙方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、丙雙方不得提領或動用信託財產。

五、信託財產或受益權遭法院或其他機關強制執行之裁定或保全處分，經乙方認有必要終止本契約者。

六、其他因甲方或丙方違反本契約之約定，經乙方以書面通知限期履行或改善，而逾期未履行或改善時。

七、乙方為達防制洗錢及打擊資助恐怖主義之目的，立約人同意乙方得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」及相關法令規定，於有下列行為之一時，乙方毋須事先通知，即視為信託期間全部到期並提前終止本契約：

(一)乙方於定期或不定期辦理審查作業（包含對委託人、受益人、信託監察人、信託關係人等之審查），得於符合法規且基於風險控管之合

理範圍內，要求甲方或丙方提供必要之個人或公司資料，或對交易性質與目的或資金來源進行說明；若不願配合審查、拒絕提供實質受益人或對甲方或丙方行使控制權之人等資訊、對交易性質與目的或資金來源不願配合說明，或有相當事證足認有從事詐欺、洗錢、資助恐怖主義等不法行為或疑似不法行為時。

(二)乙方於發現甲方或丙方為受經濟制裁、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時。

八、除前開事由、本契約另有約定及依法令之強制或禁止規定、法院裁判外，非經立契約書人合意及融資機構之書面同意，任一方及其繼受人不得任意解除及終止本契約。但於甲方對融資機構之本專案融資款項已全數清償完畢時，則無須融資機構同意。

九、本契約終止時，信託關係消滅。

第十九條：(信託關係消滅時信託財產之歸屬)

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、丙雙方或將受益權歸屬予買方：

(一)信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲、丙雙方所簽訂之合建契約書或分屋協議書辦理塗銷信託登記移轉予甲、丙雙方或甲方指定之買方，委託人並同意於辦理塗銷信託登記時，應依與提供本專案融資款項之融資機構間之授信條件約定辦理相關事宜。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二)於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，

確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。

4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

5. 乙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

(三)依第十八條第三項第一款及第四項第一款終止契約，甲方就預售屋買賣應提供之履約擔保機制已對買方提供其他替代保障方式，並提出相關書面證明文件後，乙方始得配合將信託之土地所有權辦理塗銷信託登記返還甲方。信託專戶內之款項於扣除第十六條甲方應負擔之信託報酬、支出與費用後，如有剩餘，應撥入甲方於乙方開立之帳戶。

(四)依第十八條第三項第二款及第四項第二款終止契約，甲方就預售屋買賣應提供之履約擔保機制已有新受託人接續履行本契約受託人義務時，乙方應配合將信託財產移轉予新受託人，並於查詢網站上公告依甲方所提供之買方資訊通知買方原信託關係消滅而由新受託人接續履行受託人義務之訊息。信託專戶內之款項於扣除第十六條甲方應負擔之信託報酬、支出與費用後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。

(五)甲、丙雙方交付乙方辦理信託財產分配及本專案土地所有權移轉登記所依據之文件，甲、丙雙方應自行審核並確保該等文件確實無誤，始得交付乙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，乙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

二、甲、丙雙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲、丙雙方不得異議。

第二十條：(違約及損害賠償)

一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、如因甲、丙雙方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲、丙雙方應賠償乙方之一切損害。

第二十一條：(個人資料保護)

一、甲、丙雙方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲、丙雙方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲、丙雙方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、甲、丙雙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條：(簽樣留存及通知)

一、甲、丙雙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、丙雙方自負其責。

二、甲、丙雙方於各種書類及相關文件所蓋之印文與留存於本契約末頁之印鑑樣式相符者，乙方即得依本契約之約定及該書面指示為信託財產之交付或事務處理，倘信託財產因而受有損害時，乙方不負損害賠償責任。

三、於信託存續期間內，如甲、丙雙方發生公司合併或更名等事實時，甲、丙雙方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲、丙雙方與承受公司負責。

四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本

契約所載地址、E-MAIL、傳真電話，或其他經乙方同意之方式送達為之。如一方變更前開送達資訊，應即以書面通知他方，否則他方按原地址、E-MAIL、傳真電話，或其他經乙方同意之方式送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條：(行銷、廣告之限制)

一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、甲、丙雙方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，可歸責之一方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十四條：(適用法令及管轄法院)

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條：(其他約定事項)

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙、丙、丁、戊方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規

定外，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲、丙雙方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，由可歸責之甲方或丙方各自負擔。

五、甲、丙雙方分認知、瞭解並同意，如本專案不動產各項應繳稅捐已適用自用住宅或其他優惠稅率核課者，於信託移轉登記予乙方後，仍應依法重新申請適用；於本契約存續期間始得以適用者，亦同。前開優惠稅率之申請適用，仍應由甲、丙雙方自行向稅捐機關申請辦理，乙方應為合理且必要範圍內之配合；如甲、丙雙方未提出申請時，應由甲、丙雙方自行負責，與乙方無涉。

六、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

七、本契約內容與合建契約書之約定事項若互有牴觸時，甲、丙雙方同意依本契約之約定為之，本契約未有約定者，仍依合建契約書之相關約定辦理之。

八、信託期間任一丙方如發生買賣、繼承或贈與情事，須辦理塗銷信託時，全體丙方均無條件同意，得由該丙方取得甲、乙、丁方同意後，經甲方與提出需求之丙方共同出具書面指示予乙方辦理，並同意買受人、繼承人或受贈人自行與甲、乙、丁方簽訂信託契約，取代原出賣人、被繼承人及贈與之委託人成為新委託人；前開該丙方之書面指示應聲明其買受人、繼承人或受贈人必須無條件同意遵守本契約與本信託關係所衍生相關契約之約定。前開信託契約受讓人及該讓與丙方於取得甲、乙、丁方同意後，應將相關申請文件，交由甲方指定地政士，俾憑辦理本專案不動產之信託塗銷、移轉及再信託予乙方事宜。如有不能再回復信託之情事致本專案無法進行者，辦理前述行為之丙方應與甲方對其他丙方負連帶損害賠償責任。

第二十六條：(附件之效力)

本契約之附件（含修訂、增補條款以及其他書面指示、協議、確認、同意、通知等文書），均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。惟如附件與本契約有牴觸時，以本契約或嗣後經本契約各方當事人共同簽署之附件優先適用。

第二十七條：(信託契約作成收執及生效日)

一、本契約正本壹份由乙方收執留存；影本由乙方註明「與正本完全相符」字樣，交甲、丙、丁各收執壹份。甲、丙、丁同意跨頁連結之騎縫章或電動騎縫密碼機打洞由乙方單方用印或繕製即可，絕不異議。甲、乙、丁方與個別丙方簽署之契約與全體丙方持有之契約屬同一信託案，應合而構成為同一契約。

二、本契約以全體立契約書人簽署完成之日為契約生效日。

附件一：受益權人會議規則。

〔以下空白〕

委託人確認於訂約前受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」等相關規定向委託人告知重要內容(信託業務風險及信託業資料之告知、揭露)、(有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制)(有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任)(有關委託人應負擔之信託報酬及費用，包括收取時點、計算及收取方式等)。委託人並已於合理審閱期間內詳細審閱(於民國　年　月　日攜回，審閱期間至少五日)本契約(含附件)條款，已充分瞭解並同意確實遵守全部條款內容，茲此聲明並簽章於後。

立契約書人

甲方(即委託人)：

代　表　人　：

統　一　編　號　：

電話/傳真/EMAIL：

地　　址　　：

印鑑
簽約日期：
簽約地點：
核簽人員：

乙方(即受託人)：　華泰商業銀行股份有限公司

代　表　人　：　賴昭銑

代　理　人　：　信託部經理人　李瑞苑

統　一　編　號　：　16831570

電　　話　　：　02-2752-5252

地　　址　　：　臺北市中山區敬業四路 33 號 11 樓

印鑑

丙方(即委託人)：

代　表　人　：

統　一　編　號　：

電話/傳真/EMAIL：

地　　址　　：

印鑑
簽約日期：
簽約地點：
核簽人員：

丁方　　華泰商業銀行股份有限公司

(即信託關係人)：　　分公司

分公司經理人：

電　　話　　：

地　　址　　：

印鑑

中　華　民　國　　年　　月　　日

華泰商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及　臺端的隱私權益，華泰商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向　臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知　臺端下列事項，請　臺端詳閱：

一、**非公務機關名稱：**華泰商業銀行。

二、**蒐集之目的：**有關本行蒐集　臺端個人資料之目的（特定目的之說明），請 臺端詳閱如後附表。

三、**個人資料類別：**姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與　臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自　臺端或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

四、**個人資料利用之期間、地區、對象及方式：**

（一）個人資料利用之期間（以期限最長者為準）：

1、特定目的存續期間。

2、依相關法令所定（例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

（二）個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。

（三）個人資料利用之對象：

1、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。

2、其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、與本行合作推業務之公司等)。

3、依法有權機關或金融監理機關。

4、臺端所同意之對象（例如與本行共同行銷或交互運用　臺端交易資料之公司等)。

（四）個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

五、**依據個資法第三條規定，臺端就本行保有　臺端之個人資料得行使下列權利：**

（一）除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

（三）行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用　臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用　臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經　臺端書面同意者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用　臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經　臺端書面同意者，不在此限。

六、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服專線(0800-075252）詢問或於本行網站（網址：www.hwataibank.com.tw）查詢。

七、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟　臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供　臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

附件

業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
一、存匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務（含金融卡） 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112 票據交換業務 154 徵信（支票帳戶） 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務、代理收付業務）	040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 113 陳情、請願、檢舉案件處理 129 會計與相關服務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務
二、授信業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整貼現及收買業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如:電子金融業務)	
三、信用卡業務	022 外匯業務 036 存款與匯款 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 148 網路購物及其他電子商務服務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如：收單業務、電子金融業務)	
四、外匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務、代理收付業務、衍生性金融商品）	
五、有價證券業務	037 有價證券與有價證券持有人登記 044 投資管理 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
六、財富管理及信託業務（含保管箱業務）	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 094 財產管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務、保管箱業務、合作推廣業務）	

緣 華泰商業 銀行股份有限公司（以下簡稱「本行」）因與美國財政部國稅局（以下稱「美國國稅局」）簽訂外國金融機構協議[FFI Agreement，以下簡稱「協議」]，參與遵循美國海外帳戶稅收遵從法案[Foreign Account Tax Compliance Act，以下簡稱「FATCA 法案」]，並應依中華民國主管機關所簽署之相關協議(包括但不限於跨政府協議[Intergovernmental Agreement，以下稱「IGA」])辦理，而負有辨識美國帳戶、申報美國帳戶之相關義務。由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，本行向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下簡稱「個資 法」)第八條規定，應明確告知 臺端下列事項：

一、 有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

特定目的說明	蒐集之個人資料 類別	個人資料 利用之期間	個人資料 利用之地區	個人資料 利用之對象	個人資料 利用之方式
為辨識本行內所有帳戶持有者之FATCA 身分，並於必要時申報美國帳戶(註)持有者之資訊予美國國稅局。	包括但不限於姓名、出生地、國籍、戶籍地址、住址及工作地址、電話號碼、美國稅籍編號、帳戶號碼及帳戶餘額、帳戶總收益金額、交易明細等資料。	依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所需之保存期間或依個別契約就資料之保存所規定之保存年限(以期限最長者為準)。	依右邊欄位「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內或國外所在地。	1.本行。 2.本行業務委外機構。 3.依法令規定利用之機構(例如本行所屬之金融控股公司或關係企業)。 4.依法有權利用之機關或國內、國外金融監理機關。 5.美國國稅局。	1.符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。 2.國際傳輸。

註：本告知事項所稱美國帳戶，依 FATCA 法案規定係指由一個或多個特定美國人或美國人持有之外國法人持有之任何金融帳戶。

二、 依據個資法第三條規定，臺端就本公司保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。

三、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，請 向本行各營業單位或免費客服專線(免付費專線：0800-07-5252，行動電話請撥：02-27775488）詢問。

四、 臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，臺端若拒絕提供本行為遵循 FATCA 法案、協議或 IGA 所需之個人資料、或嗣後撤回、撤銷同意，本行將無 法繼續提供 臺端相關服務，並採取以下措施，敬請見諒：本行將依據 FATCA 法 案、協議相關規定或 IGA 規定採取必要之措施。

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由續建機構或乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章　總則

第一條　依信託契約第十九條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條　本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章　召集事由與召集程序

第三條　本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條　依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條　受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。
除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條　受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。
二、受益權人會議之召集事由。
三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條　受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條　受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。
委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條　受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。
召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章　決議方法與表決權之計算

第十條　受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條　受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條　受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第 2 目之受益權比例定之。

第十三條　受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
（一）受益權人未簽名或蓋章。
（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
（一）於同一議題所表決之事項欄均打“∨”表示。
（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“∨”表示。
（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
（四）受益權人未於□內打“∨”，或以其他記號代替“∨”。
（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
（二）監督開票、驗票及統計結果。
（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員

依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章　會議規範

第十四條　除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條　受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章　其他應遵行事項

第十六條　受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條　受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

111.07版

附錄十一：事業計畫圖

事業計畫圖置於事業計畫書封底信封袋內。

附錄十二：其他附錄

一、高氯離子檢測結果

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：施忠毅
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5808
傳真：(02)29678534
電子信箱：ASI311@ntpc.gov.tw

23143
新北市新店區北新路1段89號2樓之1

受文者：安和里大溪地庭園社區管理委員會

發文日期：中華民國104年11月20日
發文字號：新北工建字第1042188237號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關安和里大溪地庭園社區管理委員會申請「新店區安民街381至389號單號及379巷2至28號雙號1~5樓，地上5層地下1層，共95戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物修正報告」核備一案，請查照。

說明：

一、依據社團法人新北市土木技師公會104年3月18日新北土技字第0293號鑑定報告書辦理。

二、有關鑑定報告書及補正資料，經本局查核其鑑定項目及內容尚符新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第3、4項拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經「社團法人新北市土木技師公會（鑑定技師：陳哲生）」、補充報告書「社團法人新北市結構工程技師公會（鑑定技師：王東榮）」簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。

三、依據前項實施要點第11點第4項明定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」本案前經本局審查辦理如下：

(一)卷查79使字第1337號使用執照（79建字第1261號建造執照），本案使用執照為「地上5層地下1層，95戶」，故本案核定得請領補助款戶數為95戶。

(二)同意拆除重建：前棟新店區安民街381至389號單號及379巷2至6號雙號1~5樓，共40戶。

(三)同意補強：新店區安民街379巷6至28號雙號1~5樓，共55戶。

四、依上開要點規定高氯離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：

(一)高氯離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。

(二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）二千元，每戶最高補助二十萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助一千元，每戶最高補助十萬元。

(三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。

五、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：安和里大溪地庭園社區管理委員會、社團法人新北市土木技師公會(陳哲生技師)、新北市結構工程技師公會(王東榮技師)、臺北市土木技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會
副本：新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

局長 朱惕之

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：羅振倫
電話：(02)29603456 分機7071
傳真：(02)29692036
電子信箱：AQ4965@ms.ntpc.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年12月28日
發文字號：新北府城規字第1072499488號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「都市計畫法新北市施行細則」第55條及第55條之1規定，涉及高氯離子鋼筋混凝土建築物及都市計畫範圍內危險老舊建築物拆除重建容積獎勵認定適用原則，詳如說明，請查照。

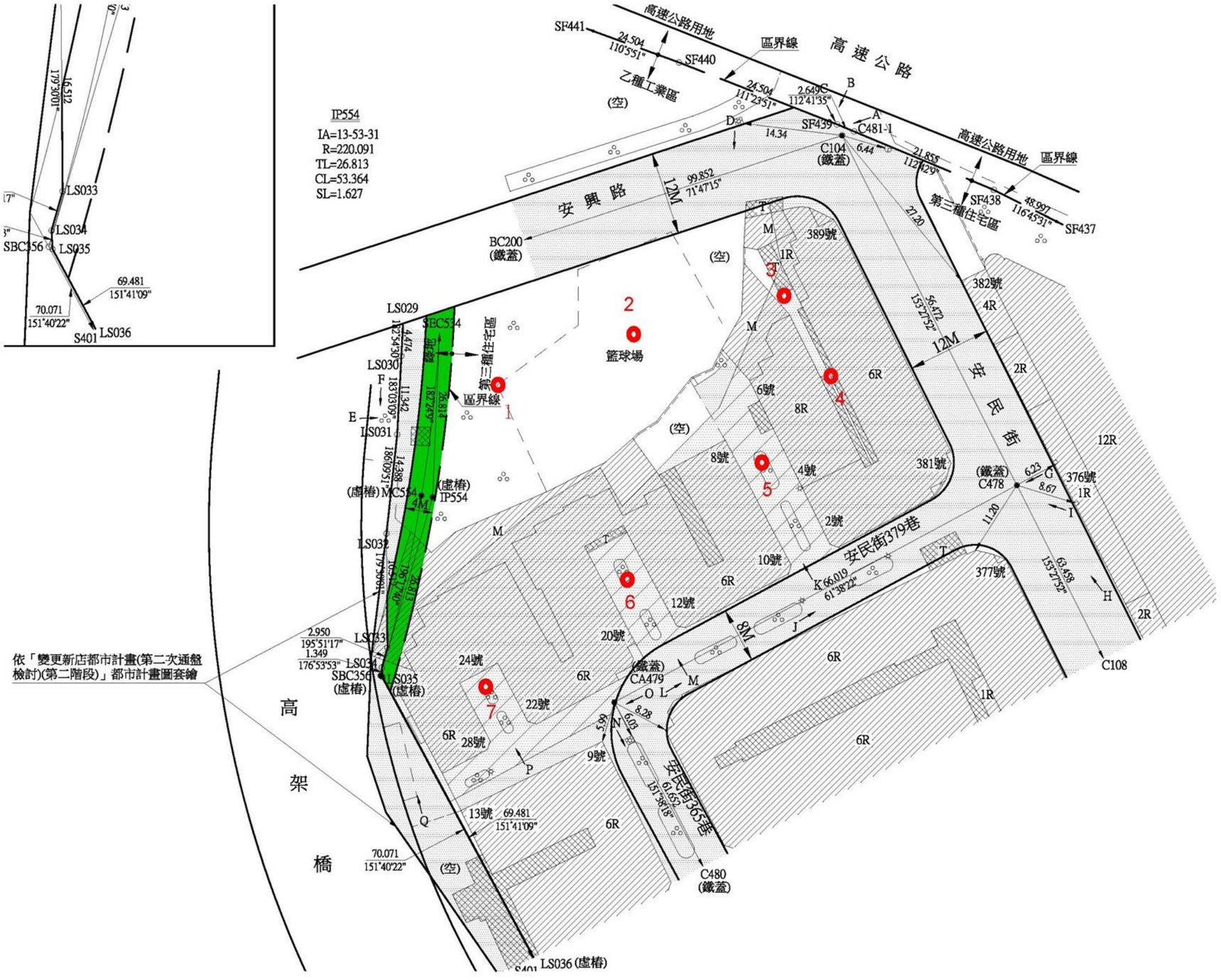
說明：

一、依本府城鄉發展局107年12月27日新北城規字第1072495658號函及都市計畫法新北市施行細則第55條規定辦理。

二、依本府107年11月9日生效實施之修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文第55條規定（略以）：「高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，...」，其「專案核准拆除重建之建築物」之定義，係指高氯離子鋼筋混凝土建築物或同法第55條之1所規範都市計畫範圍內危險老舊建築物，屬同一使用執照範圍內之其他建築物，皆得依本府建築主管機關核准併同拆除重建之，亦可適用第55條及第55條之1之相關規定。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、臺北市建築師公會、全國土地開發產業工會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國都市計劃學會、中華民國專業者都市改革組織、臺灣省都市計畫技師公會
副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局 電子公文交換章 2019/01/01 11:53:10

二、鑽探位置圖


高速公路用地
區界線
高速公路
SF441
24.504
110°5'51"
SF440
乙種工業區
(空)
IP554
IA=13-53-31
R=220.091
TL=26.813
CL=53.364
SL=1.627
24.504
111°23'51"
2.649
112°41'35"
B
C
A
C481-1
D
14.34
SF439
C104
(鐵蓋)
6.44
21.855
112°42'9"
高速公路用地
區界線
安興路
12M
99.852
71°47'15"
BC200
(鐵蓋)
第三種住宅區
SF438
48.997
116°45'51"
SF437
27.20
T
M
389號
IR
3
(空)
2
籃球場
382號
4R
LS029
SBC534
4.474
182°54'30"
第三種住宅區
56.472
153°27'52"
12M
安民街
2R
LS030
F
183°03'09"
11.342
區界線
1
6R
6號
8R
4
E
LS031
26.814
182°45'9"
(空)
12R
8號
5
4號
381號
(鐵蓋)
C478
6.23
8.67
G
376號
1R
I
(虛樁)
MC534
4M
(虛樁)
IP554
14.388
186°09'51"
2號
11.20
LS032
M
安民街379巷
10號
7
6R
K 66.019
61°38'22"
377號
63.458
153°27'52"
H
2R
6
12號
20號
8M
J
2.950
195°51'17"
LS033
1.349
176°53'53"
LS034
SBC356
(虛樁)
LS035
(虛樁)
24號
6R
(鐵蓋)
CA479
M
O
L
C108
高
7
22號
8.28
5.99
N
6.03
1R
6R
6R
28號
9號
P
安民街365巷
61.652
151°38'18"
架
Q
13號
69.481
151°41'09"
6R
橋
70.071
151°40'22"
(空)
C480
(鐵蓋)
S401
LS036 (虛樁)
依「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」都市計畫圖套繪
S401
LS036
69.481
151°41'09"
70.071
151°40'22"
SBC356
LS035
LS034
LS033
16.512
179°30'0"

三、更新會相關會議記錄

111年度第一次理監事會議會議記錄

發文字號：安144更會（111）第002號。

新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

受文者：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處、新北市住宅及都市更新中心
發文日期：中華民國 111 年 06 月 08 日
發文字號：安144更會（111）第002號
速別：普通件
正本：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處
副本：新北市住宅及都市更新中心、客觀創新服務股份有限公司
附件：無。

111年度第一次緊急理監事會議會議紀錄

開會時間：111 年 03 月 28 日下午 07:30
開會地點：安和里里辦公室(新北市新店區安民街341-1號)
主席：理事長 王方谷 先生
紀錄：客觀創新服務(股)公司
出席人員：應到理事9人，實際出席6人（包含委託出席1人）。
　　應到監事2人，實際出席1人。
列　　席：客觀創新服務(股)公司-吳定安顧問、新北市政府住宅及都更中心-李小姐。
壹、討論事項：

（一）、理監事選舉程序

新北市政府住宅及都更中心：得票率的計算方式是就分別每一張票佔多少權值比例去計算，而投票方式不限於每張選票應勾選幾位候選人。所以都更處回函解釋此投票(第二次理事、監事選舉)方式不限，但應於投票結束後讓所有權人確認同意。

結論：

於下一次會員大會，就9位當選之理事、2位當選之監事，讓所有權人投票是否同意，使程序完備即可。

貳、散會。(20：30)

新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會
理事長　王方谷

111年度第二次會員大會會議記錄

發文字號：安144更會（111）第005號。

新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

一一一年第二次會員大會(臨時會員大會)會議記錄補正(修正後資料均粗體加底線)

一、開會時間：111 年 06 月 18 日早上 09：30-12：00

二、開會地點：新北市新店區安和里里長辦公室

三、會議主席：王方谷 理事長

四、紀錄：客觀創新服務(股)公司

五、出席人員：

土地：應到 4123.85 平方公尺，實際出席 3141.25 平方公尺（含委託出席），土地出席比例 76.17%。

建物：應到 10452.86 平方公尺，實際出席 6546.20 平方公尺（含委託出席），建物出席比例 62.63%。

會員：應到 106 員，實際出席 70 員（含委託出席），會員出席比例 66.04%。

六、列席人員：

新北市住宅及都市更新中心-李亞芸

客觀創新服務(股)公司-吳定安 顧問

七、主席致詞：

大家好，我是更新會理事長王方谷，感謝各位住戶撥冗參加會員大會。今天會員大會主要有兩件事要來解決：第一個是上一次會員大會理監事選舉程序不完備，住都中心建議我們透過會員大會再次投票確認新任理監事名單，新的理監事才能正式上任；第二個主題是我們必須在 6 月底將更新事業計畫書送件審議，事業計劃書核准之後都更程序才能繼續往下走，建築設計、量體等內容都有做調整，所以今天會與住戶說明修改過的事業計畫書內容。土地親自出席比例 14.07%，委託 60.73%，總計 74.81%；建物親自出席比例 16.45%，委託 44.04%，總計 60.49%；會員親自出席比例 15.09%，委託 50%，總計 65.09%，符合開會百分比，會議正式開始。

八、工作報告

(一)客觀創新服務(股)公司

今天會就依據相關政府單位所建議修改的事業計畫書內容如：建築規劃、量體調整、周邊環境等…與各位住戶說明。送件截止日是 7 月 14 日，但因需要預留一些住戶意見調整、行政作業及印刷的時間，故我們希望能在 6 月底前開會與住戶報告政府要求補正的內容。因建築師染疫所以由顧問公司協助報告建築規畫修正的部分，也因住戶更關心的是更新後建築的規劃及周遭環境，故我們流程上會進行調整，先將決議事項提前，後續將留更多的時間與住戶詳細說明事業計畫書內容。

(二)事業計畫書補正內容說明，詳附件一(簡報第 4 頁到第 35 頁)。

九、決議事項：

(一)是否同意新任理事、監事名單

投票結果：

選項	選項名稱	人數	土地面積	土地面積占比%	建物面積	建物面積占比%
1	同意	65	1650.8126	40.0309	6020.1994	57.5938
2	不同意	4	132.9497	3.2239	526.0007	5.0321

結論：

因土地面積占比未超過土地總面積二分之一之同意，故此決議事項未通過，並於下一次會員大會重新選舉理事、監事，投票方式也會以複計法進行。

十、臨時動議：

(一)議題：如果同意選舉名單是無效的，請舉手。

結果：同意票三票(未超過半數)。故議程繼續。

十一、提案單：

(一)提案人：林[redacted]員 監事

1. 對 111 年第一次會員大會之理監事投票得票率及理事當選名單有異議。
   說明：此次選舉於會員大會當日才得知一張選票得勾選 9 人，缺乏程序正義。
2. 一張選票得勾選 9 人，造成該張選票權值擴充為 9 倍來計算是違反都更權值概念的。投票方式連記法勾選 9 人，但該張選票若權值為 30 坪的所有權人所投，投出的權值變成 270 坪的權力，關鍵在得票權值比率的計算方式：權值 1.8%的投票人在該張選票上勾選 9 人則每位被勾選的被選舉人的得票權值應為 1.8%的九分之一。
3. 請規劃單位重新計算真正的得票率，並重新公告當選名單。
   回覆 1-3：
   根據 111 年第一次理監事會議-會議記錄：得票率的計算方式是就分別每一張票佔多少權值比例去計算，而投票方式不限於每張選票應勾選幾位候選人。所以都更處回函解釋此投票(第二次理事、監事選舉)方式不限，但應於投票結束後讓所有權人確認同意。
   新北市住宅及都市更新中心補充說明：林監事要求的是「得票率的計算方式應該依照權值」，但顧問公司使用的是「複計法」，跟我們在講權值這件事是無關的。都更處才會針對這點回應(詳附件二:(三)有關改選理事及監事之議事規則……)，直接就當選名單投票確認即可。可能部分住戶會對此方式沒有事先告知有異議，若是有異議就在這次的決議中投「不同意」否定新任理監事名單，並再於會員大會中重新選舉。但若是同意這些人新任理監事，那就在決議中投「同意」。
4. 對此次會員大會以「緊急」臨時會員大會方式來召開有異議。
   說明：「緊急」臨時會員大會之召開應審慎，應真正緊急才以此方式召開。
5. 因為以「緊急」方式召開，會員於開會前僅收到基本的開會通知，沒有相關會議資料來輔助瞭解議事主題及內涵，並於會議中反應相關意見。會議 PPT 於 6/17 晚間 8 點-10 點才掛網，辛苦工作人員，但所有權人也無法充分時間審閱。
6. 經查第四次審議，會議記錄發文日為 111 年 2 月 16 日，紀錄送達翌日起 180 日內提請續審，意即於八月中提請續審即可。規劃單位卻以要在六月底送件續審為由，提請召開「緊急」臨時會員大會，致所有權人無法於會議前充分審閱會議內容，以即時於會議中提出討論、反映意見，喪失會員大會精神，影響會員權益，特提出異議。
   回覆 4-6：
   在章程規定臨時會議經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。這次的臨時會員大會經 111 年第二次理監事會討論後而決定召開，因為明白住戶聽完修正後的計畫書內容可能會有一些想法需要溝通討論，規劃單位也需預留一些修正及作業時間，故希望能在六月底前召開會員大會與住戶說明。
   新北市住宅及都市更新中心補充說明：今天的建言很好，更新會在時間的規劃上可以再提早一些，但事業計畫書設定的補正截止日，不代表所有事情都要壓在最後一刻，如果越早完成補正的事項就可以越早排審議會進行審議，對住戶的時間才有幫助。

(三)提案人：廖[redacted]惠

1. 自第二次公聽會上(109.07.20 至今)，都更審議人員提到對於出資者對象及私有地對於共同分攤比例及分配沒有任何討論，連審議人員都認為是個重要議題，為何未見討論？在此提出異議。
   回覆 1：
   本基地是「自辦更新」依「權變方式」進行分配，本基地目前進行到事業計畫書階段，有關共同負擔費用部分為預算概念，待下一階段所有權人遴選估價師後，才能確認私有地及公有地出資者確切分配比率。
2. 都更程序皆在顧問公司處理進行中，何來理事長在新北市政府都更處說有尚未同意戶「扯後腿」之說，甚而指責尚未同意戶阻饒都更進行。
3. 秀貞監事一直用心的注意各項環節，是我敬重的學者，這次以不洽當的選舉方式，讓理事會成員沒有讓尚未同意戶加入，這樣的做法更無法說服尚未同意戶，而得到認同。
4. 公平公正公開才是正確的都更精神。
   回覆 2-4：
   敬悉。

(四)提案人：黃[redacted]玲(林[redacted]貞監事代理)

1. 本案共同負擔比例過高，請實施者調降相關管理費用，以維護所有權人權益。
2. 在 111 年 10 月 25 日，本案第三次專案小組會議中，國有財產署有提到本案共同負擔比例達 36.71%，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，以維護所有權人權益。現在修正後，共同負擔比例在一坪 42 萬售價前提下，共同負擔比例更高，提高為 43%~44%，與國產署意見背道而馳，也與所有權人權益背道而馳。

回覆 1-2：

在這次補正的版本雖擴大開挖率增加營造成本，但更新後產生的效益也讓總體價值有所提升(詳附件一第 34 頁)。

3. 檢視費用提列，除工程費用提高外，風險費用提高也是原因之一。本案提高風險費用，是否意指本案風險已大增？

回覆 3：

111 年 1 月 24 日第四次專案小組會議中委員有針對風險管理費提列之額度是否足夠提出疑問，故將風險管理費調整致符合市場行情。

(五)提案人：張●貞

1. 我非常不同意一人可圈選 9 人，一人一票是最正確。
2. 計票方式、得票率計算。
3. 我覺得這是財產問題，你們要讓我們認同，必須公正，讓我們放心安心地接受。

回覆 1-3：

敬悉。

十二、會議資料：

會議當天簡報資料及會議記錄均已上傳至更新會網站，歡迎各位會員查閱。

更新會網站：http://ah144.wsos.com.tw/

登入帳號：42020963

登入密碼：ah29159445

十三、散會

新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

理事長　王方谷

抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：邱偉寧
電話：(02)29506206 分機505
傳真：(02)29506556
電子信箱：AV1506@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年2月21日
發文字號：新北更推字第1114671698號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會檢送111年1月8日召開111年度第1次會員大會議事錄(會議紀錄)一事，詳如說明，復請查照。

說明：

一、依都市更新會設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)規定辦理及復貴會111年1月21日安144更會(111)字第011號函。

二、旨案審查意見如下，請據以修正，並補送相關文件及資料：

(一)有關出席紀錄一事，代理出席之委託書請確實填寫相關內容，並於簽到簿核實記載代理之情形，請貴會改善。

(二)「十、討論事項/決議事項：（一）第二屆理事選舉及（二）第二屆監事選舉」一事：

1、查簽到簿與理事投票單、監事投票單之序號42號及43號姓名不相符，請釐清後修正相關統計數據。

2、投票結果：「議題一：第二屆理事投票結果」之選項「79廖●揚」、「議題二：第二屆監事投票結果」票數與卷附之投票單不符，請核實計算票數。

3、本次改選結果土地面積比率等皆未符合本辦法第10條規定，請貴會另行召會補辦。

(三)有關改選理事及監事之議事規則，應經貴會理事會決議後始得辦理；另有關投票單採單記法或連記法（複數投票）

意見，應依本辦法第10點規定（略以）：「會員大會之決議，以會員人數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出席，並出席人數超過二分之一，出席者之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行之。……」之結果辦理。

(四)承上，貴會仍應就當選名單（含候補理事及監事）進行決議，以完備程序。

正本：新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會（理事長：王方谷）
副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行

112年度第一次會員大會會議紀錄

112 年度第一次會員大會會議記錄，發文字號：安 144 更會（112）第 004 號；交寄日期：110 年 08 月 18 日。

新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

一一二年第一次會員大會會議記錄

一、開會時間：112 年 08 月 12 日 早上 09：30－12：45

二、開會地點：新北市新店區安民街 383 號 1 樓

三、會議主席：理事 章炫傑 先生代理

四、紀錄：客觀創新服務(股)公司

五、出席人員：

土地：應到 4123.85 平方公尺，實際出席 3835.70 平方公尺（含委託出席），土地出席比例 93.01%。

建物：應到 10452.86 平方公尺，實際出席 9307.81 平方公尺（含委託出席），建物出席比例 89.05%。

會員：應到 108 員，實際出席 97 員（含委託出席），會員出席比例 89.81%。

六、列席人員：

新北市住宅及都市更新中心-林佳良

客觀創新服務(股)公司-吳定安 顧問

七、理事長致詞：

感謝大家抽出時間參與會議。今天的會議很重要，有兩件事情要處理。出席狀況是土地親自出席：2004.24、委託出席：1831.46、總共：3835.71；建物親自出席：1997.82、委託出席：7309.98、總共：9307.81；人數親自出席 21 人、委託出席 76 人、總共 97 人，以上皆超過法定出席比例二分之一，宣布會議正式開始。因為早上起來身體不適，所以今日會議請章炫傑理事協助主持整場會議。

八、代理主席致詞：

感謝理事長已經先協助公布出席狀況。本席宣布會議程序：簽到、報告議程、來賓致詞、工作報告、討論事項與決議、結論與散會，請問住戶是否有人有意見？（黃玉鈴：提出暫停此次理監事選舉並說明理由）開會通知 20 天前已發放給所有住戶審議，依照規定這個動議應該要用紙本或是正式的方式付諸理監事會決議，才能停止這次的會議。一次會議的召開耗費住戶的人力、物力、時間，也包含顧問公司的時間、財物，所以本席裁示不會因為有人提臨時動議而暫停這次會議。如果針對想停止會議的話，請先送理監事會表示意見，本席無法在這邊做決議。（黃玉鈴：我不是要暫停這次的會議，我是說理監事的選舉。）那這件事情就納入待會的討論事項程序進行討論，因為大家對會議程序沒有意見，所以就納入討論事項進行。讓顧問公司先將程序走完，說明這段時間顧問公司幫更新會做了什麼事、政府部門協助審查了什麼，我們必須先報告給所有住戶了解。

九、工作報告：

(一)國有地撥用

今年 7 月份國有土地已完成撥用（詳見簡報 P.3），管理者現為：新北市政府住宅科。未來會員大會的所有權人代表將是住宅科。感謝新北市政府一直協助更新會，未來在會議上及重大議題時，都將由新北市政府派員代表出席會議。

(二)更新會財務

1. 更新會財務（詳見簡報 P.4），存摺目前顯示是 40,549 元整。4 萬元來自於住戶所繳交的會費 1000 元，依照目前的所有權人扣除公有地的人數，至少也會有 10 萬以上的會費，代表有部分所有權人尚未繳交會費。
2. 到目前為止貴基地產生的費用，目前只有幫更新會申請補助款，這也是當年合約約定的。現在所有完成的流程，像是海砂屋的檢測費用也是敝司先出的；未來海砂屋在走都更階段時，因為政府給前面這排住戶的建議是「重建」，屆時拆房時政府會補助每一戶大約 20 萬元，「加強補強」的住戶約 10 萬元。「補助款」是必須執行完成政府要求的程序，才能申請的款項，而當年顧問公司幫住戶墊付的這些錢是沒有跟大家收一塊錢，可是未來的補助款卻落在每一戶住戶身上，希望住戶們可以理解顧問公司的用心良苦。到目前為止住戶在都更執行上沒有出到一塊錢的，只有會費 1000 元，並且會費也繳在更新會帳戶內沒有動用過。所以我們現在租的空間也是希望住戶有機會可以過來討論跟都更有關的議題。
3. 貴基地目前的負債約 106 萬，就是當基地執行完事業計畫且新北市政府發核可函為止，還可以申請補助款 100 萬，藉以支付與我司最後一筆合約價金。
4. 希望住戶能夠明白及互相體諒居住在海砂屋是危險的，我們一直很希望能協助住戶。有部分住戶在群組散佈敝司不專業，模糊都更焦點實在不必要。最好的方式就是住戶能找到廠商願意協助基地繼續執行都更流程，才是真正重要的。在幾次的會員大會提醒住戶：如果不以更新會為實施者繼續做下去，將重新走流程，以基地的現狀新的法規、條件對住戶來講相對是嚴苛的。所以如果有住戶覺得客觀公司做的還是不夠，建議住戶盡快尋找顧問公司來銜接或是願意接手的建商，顧問公司這邊希望住戶能夠正視自己的居住安全，個人私利或情緒性的語言只會造成自己與其他住戶的危險。
5. 我們從來沒有和住戶抱怨過住戶沒有繳一分錢，所以希望今天的選舉及報告流程裡，住戶能互相尊重讓大家能夠好好專心的聽完工作報告。
6. 未來無論是哪家公司協助基地進行流程，都希望住戶能夠清楚了解都更程序，都更的知識 GOOGLE 都可以搜尋的到，也建議住戶多花一些時間去觀摩其他基地，了解別人流程如何進行、費用如何繳交、若未來跟建商合建需要了解哪些重點是對住戶是最好的；既然目前有的是同意戶及尚未同意戶並沒有反對戶，若基地內一直充斥著對都更毫無建樹、空穴來風的話語對都更重建的路是沒有幫助的。希望對都更流程還不太清楚的住戶，多花一些時間了解是好事，只要大家都願意往重建的路上走。另外提醒住戶們，未來不論是哪家顧問公司執行，不要總在議事流程上杯葛，耽誤了其它住戶沒辦法在會議第一時間了解都更報告的內容。

(三)貴會目前的帳，就是帳面上的會費收入 40,549 元整及尚未支付的款項是 1,100,000 元整，此應付款項來自於合約所訂的「事業計劃階段」完成並取得核可函後向政府申請補助款後支付本合約尾款項即可。下一階段便是「權利變換階段」，對住戶來說也是重頭戲。之後無論是任何顧問公司應該會安排估價師遴選流程，這個階段與住戶擁有多少價值及未來選屋息息相關，也希望住戶多多關注。

(四)事業計畫書修正

1. 修正內容詳見簡報：P.5 至 P.24。
2. 事業計畫書部分有前後頁比較，住戶會發現越後面的審議裡，政府單位會針對住戶在居住環境上能夠更符合未來生活方便舒適性而提供的建議。像是平面圖可以看到增設了臨時機車停車空間，便於因應現代生活中不可或缺的外送生活需求。
3. 人行步道獎勵應以直線順平為原則，所以這部分的修改讓獎勵也降低了一些，獎勵變少大部分都是來自於公部門希望經過都更重建後能夠優化居住環境或是法規的要求。
4. 144-1 地號道路用地之所有權人及比例持份都與 144 地號相同。在都更的法規中將「道路用地」併入都更範圍內，就只能做容積移轉；但是舊法中如基地範圍有「容積移轉」，則更新後建築物的停車位的數量就沒有那麼優惠；以 144 地號的基地形狀將須要向下深挖以符合規範，因向下深挖每層的成本大約為地上建物每層的兩到三成的營建成本非常之高。這次小組審議討論建議，不做區域內容積移轉，改以協助開闢。意思就是都市更新完成後住戶身上還是會有一筆 144-1 土地所有權在身上，未來住戶可以再行討論是否要捐贈給政府機關。協助開闢的工程費用：10,920 元整、30 年維護費 20,475 元整。
5. 最初只有兩筆土地(144、144-1)的時候我們得向下深挖五層才能滿足停車位數，成本高了住戶能分回的也更少，當隔壁國有地併入後一起規劃設計基地方正、不但提高社區整體價值，居住環境更完善，也讓基地停車位更好規劃、效益更高。
6. 回顧當年有部分住戶的房子發現是海砂屋，為了能幫助住戶爭取最大權益所以特別趕在 104 年 7 月以前送件，這樣貴基地才有機會能申請 50%的都更獎勵外加海砂屋 30%的獎勵；之後超過 104 年 7 月以後的案子，無論是否為海砂屋獎勵最高也只有 50%。因此 顧問公司用心為基地爭取的機會希望住戶能好好珍惜才好。特別是 貴基地目前 1 樓與 5 樓皆有夾層，原容積大於法定容積的狀態能爭取到這樣的獎勵非常難得。
7. 都更獎勵試算表可以看到目前比率為 69%，主要是因為基地範圍變大面積由原來的 2617.12 ㎡擴大為 4123.85 ㎡。擴大面積後平均數值雖然降低。但在下一個階段，估價師會將所有權人應得的海砂獎勵返還給住戶，下階段會請估價師針對這一部分再多做一些說明，主要告訴住戶貴基地的獎勵比還是比其他基地高的。
8. 財務計畫的部分，因為面積有變化，相對營造費用及預計銷售都會有所調整。

共同負擔都是按照政府的規範進行製作，如每坪造價、係數加成等…都是要使用 104 年送件時的法規計算。雖然有住戶提到現在外面的營造費用都不只這些錢，因為共同負擔是預算概念未來權利變換階段更精準、接近實際數值。

9. 以上修改內容若住戶沒有其他意見，顧問公司將盡快修改送件給都更處進行審查。

(五)說明選配原則議題

1. 今天有兩個有關選配原則的議題
   (1)超選規定：超選或減選以權利價值 5%以內為選配原則，是否同意改為通案處理方式採權利價值之±10%。
   (2)新增選配原則：為維持權利變換公平原則，是否同意有出資及無出資之所有權人，未來選配時需有先後順位之分。
2. 有關超選規定說明：原本事業計畫書載，住戶未來在選配房子想要增選(多選一點)時，是規定百分之五，假設未來住戶可以選 1800 萬的房子，那在 5%內(90 萬)可以有優惠的價格選購。在審議會中委員給我們的建議，既然是自辦更新是否要給住戶再多一點優惠。每件事都是一體兩面，當原住戶多一點優惠時，對於不想增購房子的住戶未來就會少一點賺錢的機會。因為關係所有權人權益，所以需要經由住戶決定。
3. 有關新增選配原則說明：選配時大家都有同樣的權益，基地內部分年長者希望以合建方式參與都更，不拿土地跟銀行抵押、融資。這部份的所有權人稱為「無出資」者，未來將由更新會或是其他願意出資的人會代為出資。對於「無出資」與「出資」的所有權人審議委員建議要釐清未來選配時是否有先後順位的差別。
4. 有住戶反應因為沒有事先說明選配原則的內容，故無法進行投票，顧問公司表示尊重。

(六)針對工作報告之現場住戶提問

1. 黃●芳：想請問顧問公司到目前為止幫更新會大約墊付了多少錢？
   吳顧問回覆：顧問公司在貴基地已經進行了 10 年，其中基地海砂檢測費用、歷次的會議每開立一次至少都會花到 3-4 萬、開會通知與紀錄的寄送等…，10 年來我們沒向住戶收毛錢，更沒有抱怨過財務這件事情，只希望住戶能以居住安全為優先考量。顧問公司與 貴基地合作皆依合約價金為主，目前依合約尚有新台幣壹佰壹拾萬元，待事業計畫核可申請補助款可償還顧問公司費用。
2. 辜●傑：請問如果不改事業計畫書，繼續照送到底可不可以過關？
   吳顧問回覆：我們從一開始到目前為止都是依照都更及建築法規送件，但我們還是願意為了審議委員的建議為社區去調整，因為好的社區整體價值才能夠提升。倘若不改，還是有可能會再繼續開審議會。
3. 林●貞（同紙本發言條內容）：
   提問風險費率：當共同負擔越小，住戶可分回的坪數就越大，這是自辦都更權利變換的基本概念。當風險費率從 6%調高到 12%，每一戶可分回的坪數粗估就少 1.5 坪。對住戶有利的方式：
   (1)風險費率降回 6%，住戶可多分回 1.5 坪；不須這多分回的 1.5 坪者，可找補為現金(粗估 50~60 萬)更新期間帶在身邊，備不時之需。
   補充示例：風險費率 12%時，住戶甲可分回 30 坪；風險費率 6%時，住戶甲可分回 31.5 坪。權利轉換時，住戶甲最終可以選擇屋舍 50 坪+找補回 1.5 坪現金(估約 55-60 萬之)在身邊。
   (2)請說明本案的風險管理費的清算退費機制。
   吳顧問回覆：在之前的三四次審議時，審議委員有提及自辦更新的案子因為住戶自己就是建商，要面對未來銷售時的風險所以風險費率(6%)是低的。應當保留相當的風險費用，面對未來房價的變化，一般的風險費用是為了調控未來賣房子時房價的漲跌。我們現在是拿自己的土地去跟銀行借錢蓋房子，未來將部分房地銷售後的款項返還銀行借款，剩下房地按照更新前所有權人的權值分配回去，若銷售後有多餘款項也將依照更新前所有權人的權值分配。
4. 選配原則
   - 林●貞(齊●輝)：選配原則的議題有寫到出資者，因為我們案有國有土地，在我看來有點像是在講國有土地的出資者，但聽完說明其實不是，是在講要住戶參與或不參與出資的。所以我建議也許把文字稍微修改一下。若是顧問公司今天選擇了這樣的文字，大家勾選了同意後，此原則會成法條依據，就會是指國有地的出資者了。這是很嚴重的問題，這議題你根本就應該可慮今天是否要放棄。
   - 黃●芳：投票單有寫清楚：有出資及無出資「之所有權人」，所以這一部分應該是沒問題的。
   - 吳●震(廖●惠)：為什麼要用一個有出資無出資的所有權人來當作選配的先後順序？如果選到同樣一個位置那就公開抽籤，這不是很公平嗎？為什麼要用一個有出資無出資，這樣是不是給有錢的人開大門？有錢的人就可以優先選配，沒錢的人就只能很弱勢的被動選到一個也許不喜歡的位置。

   吳顧問回覆：顧問公司可以在審議會上回覆這部分尚未決絕，我們再於下一階段中補充。

   主席回覆：本席認為這兩項議題(超選規定與新增選配原則)，並沒有設計不當或議題不清的問題，但因為有所有權人對於這議題有不同的看法，且顧問公司沒有事先讓住戶們看過，所以本席裁定這兩個選配原則的議題縱使今天已經有住戶投選，但這兩項議題不進行開票。原因不是題意不清、文字表達有錯誤，而是因為沒有事先讓住戶知道。故這兩項議題(超選規定與新增選配原則)不納入本次會議之決議事項。
5. 主席：相信還有些住戶對於顧問公司的工作報告，或是事業計畫書內容有很多想詢問的部份，但礙於今日時間的關係，所以後續跟都更有關想詢問的，建議可以用書面或電話詢問顧問公司，我也比較建議用書面的方式洽詢理事會，由理監事在理監事會議中代為與顧問公司確認。也請顧問公司在未來會員大會之議程中，在決議事項與結論中間應安插一段討論、臨時動議的時間。

十、決議事項：

(一)第二屆理事選舉

理事候選人名單					
編號	門牌/地號	所有權人	編號	門牌/地號	所有權人
9	安民街 379 巷 4 號四樓	潘●琪	54	安民街 379 巷 20 號五樓	楊●峰
55	安民街 379 巷 22 號	黃●芳	58	安民街 379 巷 22 號三樓 安民街 379 巷 22 號四樓	王●谷
60	安民街 379 巷 24 號	林●貞	80	安民街 381 號	蕭●通
81	安民街 381 號二樓	廖●陽	85	安民街 381 號五樓	楊●貞
87	安民街 383 號二樓	阮●璇	92	安民街 385 號二樓	蕭●忠
97	安民街 387 號二樓	許●任	98	安民街 387 號二樓	宋●哲

第二屆理事投票結果										
名次	1		2		3		4		5	
選項	王●谷		阮●璇		許●任		楊●峰		宋●哲	
人數	69	63.89%	68	62.96%	67	62.04%	66	61.11%	66	61.11%
土地	1721.61	41.75%	1683.92	40.83%	1669.52	40.48%	1638.64	39.74%	1638.64	39.74%
建物	6298.06	60.25%	6150.24	58.84%	6089.48	58.26%	5968.69	57.10%	5968.69	57.10%
名次	6		7		8		9			
選項	黃●芳		蕭●通		潘●琪		廖●陽			
人數	66	61.11%	66	61.11%	64	59.26%	64	59.26%		
土地	1630.53	39.54%	1630.53	39.54%	1590.10	38.56%	1581.72	38.36%		
建物	5938.03	56.81%	5937.12	56.80%	5773.43	55.23%	5744.06	54.95%		

名次	候補 1		候補 2		候補 3	
選項	林●貞		蕭●忠		楊●貞	
人數	28	25.93%	6	5.56%	3	2.78%
土地	787.49	19.10	147.21	3.57	72.63	1.76
建物	3130.53	29.95	589.91	5.64	289.00	2.76

(二)第二屆監事選舉

監事候選人名單					
編號	門牌/地號	所有權人	編號	門牌/地號	所有權人
50	安民街379巷20號二樓	吳[redacted]蕎	101	安民街387號五樓	簡[redacted]能
106	安和段146、146-1、146-2、146-3地號	合華石材有限公司			

第二屆監事投票結果						
名次	1		2		3	
選項	吳[redacted]蕎		簡[redacted]能		1合華石材有限公司	
人數	67	62.04%	67	62.04%	67	62.04%
土地	1676.33	40.65%	1669.53	40.48%	1661.41	40.29%
建物	6113.31	58.48%	6089.48	58.26%	6058.82	57.96%

(三)是否同意一一二年第一次會員大會之理事、監事當選名單

是否同意一一二年第一次會員大會之理事、監事當選名單				
名次	1			
選項	同意		不同意	
人數	68	62.96%	27	25%
土地	3012.10	73.04%	756.61	18.35%
建物	6034.99	57.73	3009.75	28.79%

結論：

1. 第二屆理事當選名單：王[redacted]谷、阿[redacted]璇、許[redacted]任、楊[redacted]峰、宋[redacted]哲、黃[redacted]芳、蕭[redacted]通、潘[redacted]琪、廖[redacted]陽。
   候補理事依照順位為：林[redacted]貞、蕭[redacted]忠、楊[redacted]貞。
2. 第二屆監事當選名單：吳[redacted]蕎、簡[redacted]能、合華石材有限公司。
3. 同意，一一二年第一次會員大會之理事、監事當選名單。

十一、紙本發言條 及 現場住戶發言：

(一)紙本發言條：黃[redacted]鈴

1. 本次理監事選舉應選出9位理事及3位監事，自104年發起理監事選舉制度均為單計(記)法(一戶一票圈選1位)，本次改為全額連計(記)法，(一戶一票可圈選9位及3位)實為不合理，依占比，同意戶約70戶，未同意戶約25戶，若以全額連記法投票，同意戶派出的候選人每一位得票數約70票，未同意戶派出的候選人每一位得票數僅約25票，二者利基點不同就會失去公平原則，將遏阻未同意戶參與都更的意願，亦不利都更的推動。
   (1)以往會員選舉理監事均為(單計法)，本次改用的(全額連計法)未經會會員大會開會議決便要採用，應不符合程序。
   (2)基於公平原則，希望投票制度恢復單計法(一戶一票圈選1位)。
2. 目前我們的都更案已發生的費用，哪些是由政府的補助款支付？哪些是未來會提列在共同負擔上由全體會員支付？
   (1)請遵循本會組織章程第三十六條，理事會應提供經監事查核的財報於會員大會承認後連同位會議紀錄發給會員，希望本次會議紀錄能連同財報發給會員，財報內請載明已發生的費用哪些是由政府補助款支付？哪些是未來會提列在共同負擔由全體會員支付？
   (2)希望本次將會議紀錄、財報、章程一併發給全體會員。
3. 本次理監事選舉無效
   (1)理監事選舉乃重大議題，本次通知單卻沒有候選人名單？此為不符合程序，故主張這次理監事選舉無效。

主席回覆：

(1)請顧問公司將正確的財務報表公布在每次的會員大會，例如剛才的簡報前頁的。但對顧問公司來說比較不可能請他們列出所有花的錢，因為顧問公司花的錢已經遠超過要和更新會收取的費用。且顧問公司是按照合約階段開立單一張發票給更新會，住戶與理監事會應該沒有權限去稽核顧問公司的內帳。講不客氣一點，假設顧問公司只花10萬元就幫我們把更新會事務運作得很好，也是他們的本事，顧問公司提供更新會的服務本來就是一種生意，我們委託顧問公司就會付服務費。但以上也是我個人的想法，沒辦法干涉每位住戶的想法，只能請顧問公司將此列入會議記錄，盡可能的依照住戶的希望在能力範圍內完善。

(2)有關全額連記法與單記法的部分，大家可以想看看如果108位住戶用單記法去投選9位候選人，平均值下來每人得12票(大約10%)，很難去證明說這10%代表絕對多數，而且在法規中會有人數、土地、建物之比例都沒有辦法過法定二分之一的情況，所以採取全額連記法也是因為有對應的時空背景。全額連記法並不是一個不好的方式，因為大家舉的例子大多都是經濟部有股權比例的問題，而我們的全額連記法不是用股權比例的概念，所以這還是有一些差異在。

(3)有關於未公告候選人名單事宜，在所有法規裡都沒有明文公告要公告或是不公告，所以只能請顧問公司代更新會發文給都更處，請都更處協助說明依據我們的狀況，是否符合規定？假設不符合規定，影響這次選舉的效力到哪裡？這部份由都更處來裁示。因為沒有法源依據，主席現場無法直接裁示。

(二)現場補充發言：林秀貞

1. 我想黃玉鈴會員提到的意思是，我們理事會已經向政府申請的230萬補助款，一定有對應的項目及單據，我作為監事完全不知道申請的過程，完全沒有看過任何一張單據、蓋過任何章，我並不知道當理事會去申請補助款時，需要哪些人的印章？我想玉鈴會員問的問題是：那些單據是什麼？那申請的整個流程、單據應該要會員清楚知道。這是顧問公司與理事會共同的責任。

吳顧問回覆：完成的程序政府都會發函給貴基地，例如公展完成也會發函。之前的監事也不只林監事一位，文件整理完可以給住戶看，且政府的補助款也不是隨便就能申請下來的。

2. 請問之前核章的監事是劉華中監事嗎？跳過我很多次了，我都沒有機會續問。應該說要兩位監事都看過，其中一位願意蓋章，這樣才是完備的，不然會有點像架空了，雖然你被選上了，可是你完全無法執行。

吳顧問回覆：文件整理完可以給住戶看，也希望林監事用字遣詞上可以收斂一些。

(三)現場補充發言：張[redacted]俐

1. 104年我是與吳顧問一起去新北市送件的。這個案子我們和顧問公司是有簽約的，是第一階段簽約。第一階段是簽到這個案子的事業計畫書送審過關，我們的合約就結束了。我們之間的帳目是用政府補助款來支付合約每一階段完成時，且每一階段政府補助款是有上限的，只要你過了那個階段，就會有一筆補助款。我們為了要進行這些階段成立了更新會，更新會才有資格去跟政府申請階段性的補助，政府不會跟更新會要這麼細節的財務，送審的每階段有沒有執行完成，政府最知道。
2. 因為我們基地沒有人出半毛錢，我們的錢是來自於政府階段性審核過的補助款，所以我們現在跟顧問公司是這樣，並不是每次一開會都有收取個幾萬、幾萬的關係，我們之間的關係是階段審核過，就是一筆補助款，從政府單位撥付下來。為什麼會有這個補助款？就是因為有更新會這個合法組織。大家不用在財務上太過糾結，顧問公司跟市政府申請的單據是有的，但是那個東西的內容無法審核；還有錢不是從你們口袋出來的，請大家講話稍微客氣一點。
3. 我的意思是說，我們跟顧問公司的關係只到事業計畫書送件核可，合約關係就終止了。如果住戶們想要重新簽約，就是下一階段權利變換找估價師、找一些專業人員來做權利變換的動作，這樣花很多的錢，政府也有權利變換階段的補助款，但據我所知並不多。所以從現在開始我們才需要拿出自己的錢，或是找出資者。所以我們一切以合約為主好嗎？還有林監事當時並不是監事，並沒有看到合約簽訂過程是多麼辛苦，合約也是在我們很努力的情況下才能保住。
4. 這也是階段性的合約，如果有住戶不滿意可以換(顧問公司)呀，大家不需要糾結顧問公司怎麼樣怎麼樣，只要社區有資源進來，我們可以更換的更好的方法。但是案子好處是我們在新北市政府已經立案，都更獎勵是比較高的，而且國有地也已經進來了，這個案子是絕無僅有。
5. 政府補助款會進到更新會的帳戶，顧問公司會開發票給我們，我們再支付給顧問公司。

(四)現場補充發言：吳●震(廖●惠)

補助款進到更新會帳戶，出款給顧問公司的是誰？因為你領錢出去一定會要蓋章啊！為什麼這麼多年來從來沒有讓我們看到過？要到哪裡看？我的意思就是說像我們管委會也會做財報給住戶看，也會有主監財的蓋章。

主席回覆：廖小姐不要急，顧問公司剛才有說會把相關的直接承展，我們到時候可以再看細項，因為你現在問第一任理事長，她有些東西可能沒有記，且當時可能申請是在她任內，但核撥是在王理事長任內，所以申請補助款這件事跨了非常長一段時間。

(五)紙本發言條(含現場補充發言)：林●貞

1. 提問風險費率：當共同負擔越小，住戶可分回的坪數就越大，這是自辦都更權利變換的基本概念。當風險費率從6%調高到12%，每一戶可分回的坪數粗估就少1.5坪。對住戶有利的方式：
   (1)風險費率降回6%，住戶可多分回1.5坪；不須這多分回的1.5坪者，可找補為現金(粗估50~60萬)更新期間帶在身邊，備不時之需。
   補充示例：風險費率12%時，住戶甲可分回30坪；風險費率6%時，住戶甲可分回31.5坪。權利轉換時，住戶甲最終可以選擇屋舍50坪+找補回1.5坪現金(估約55-60萬之)在身邊。
   (2)請說明本案的風險管理費的清算退費機制。
2. 對理事會的建議：144地號許多所有權人都對144都更極為關注。
   (1)這幾次會議下來，有住戶有意無意的說：你們不是同意戶，所以不能表達意見。我要說明我們從一開始就非常關心這個都更案子，所有的意見都會仔細的看，怎麼可以說我們是不同意戶呢？一定要釐清我們在不同意什麼。
   (2)從104年12月看到由理事會、顧問公司在會員大會提出的「委任合約書」後，對此都更案開始變為謹慎。合約一開始就包含違反常識且違反都市更新條例的合約條文，文字如下：「甲方：(都市更新會)…委託乙方(客觀創新)」擔任本案更新規劃顧問…並同意乙方得與本基地其他土地建物所有權人洽商以自建、買賣或其他方式辦理本都市更新案。更新會可以同意乙方這種權力嗎？而主條文壹、二：甲方土地願與鄰地整體規劃，劃定為本基地，並授權乙方可遵照土地開發需要或實際現況，增減劃定基地範圍，並以書面之照甲方。法規上，都市更新範圍的變更，需在會員大會上說明、討論、研究利弊與可行性，會員投票通過後才有可能實施基地範圍變更，乙方顧問公司代表為考過政府執照的都市更新推動師，理應知道此法定程序，怎可趁144地號住戶多數為第一次參與都更、不熟法規之際，投票同意由理事會代理去簽下此等違反都市更新法規之私約！且於合約中隱含1.3億~1.6億間的顧問費！因權利人抗爭與私約絕不可簽，從此各會中屢屢出現分化95住戶為同意戶與不同意戶的謠言與場景，此掩蓋都更過程中違法或弊端，舉例，權利人林秀貞擔任106~109年間，續因改選問題延任至112年8月間之監事，期間理事會與顧問公司從未整理任何財務收支相關單據或半年財報給林監事覆核用印，沒有，一次都沒有。此等作法就是違反章程！近2年又屢次以「全額連記法」進行理監事選舉，權利人在各次會議中說明「全額連記法」在100年12月已被立法院聲明為會產生弊端的選舉方式，屢遭理事會無視且強硬投票加以採用，無視「全額連記法」帶來的結果壟斷，讓都更蒙塵且嚴重剝奪本案都更案中近三分之一住戶的權益！請理事會停用「全額連記法」。
3. 理監事選舉採單記法(一票勾選一人的方式)
   (1)全額連記法的投票方式，容易產生弊端與壟斷。法律百科：全額連記法…易造成大股東壟斷或把持董監事席位；套用到理監事選舉上，就是只要有51%的委託書，就能壟斷把持所有理監事席次。我們歷經了三次的全額連記法選舉，就可以看出這樣的現象。這樣當然不公平！政府推動都更，每每宣傳其為「公平公正公開」。如果在任由各更新單位採用「全額連記法」進行理監事選舉，又怎麼能再宣稱都市更新活動是「公平公正公開」的呢？為了維護政府都市更新的好名聲，我提案本次會員大會應停止採用「全額連記法」。改回採用「單記法」；況且今天都有看到最後其實監事的票並沒有過半，都是採取用補充同意的方式，其實我們以後都採用單記法投票，我們再以同意或不同意今天投票的結果，就可以完成理監事的選舉了。不要以一案之私破壞政府長期耕耘出來的都更是「公平公正公開」的聲譽。再以全額連記法進行都市更新活動中的理監事選舉，民眾就要打出都市更新根本就「不公平.不公正.不公開」的評論了。勿以一案之私，重傷政府聲譽。
   (2)立法院與經濟部怎麼說、怎麼做：經濟部100年3月提案修公司法198條：強制採用「累積投票制」(不能採用全額連記法)；立法院100年12月修法：立法院述明「全額連記法違反股東平等原則…使公司失去制衡力量變成一言堂，變成萬年董事長…因此提出公司法198條修正案，以匡正弊端」。立法院及經濟部接點出全額連記法會產生弊端，須加以匡正，那我們的都更事業中的理監事選舉，也應禁止採用全額連記法，以匡正弊端。

新北市住都中心回覆：基本上都更選舉投票是由理監事會的決議，目前都更相關法令並未明文規定記票方式，理監事選舉相關事宜，尊重理監事會決議做法。

4. (現場補充發言)我們反對的是會害死住戶的合約，所以花了一年半的時間，在711與韋●傑先生、沈●睿先生、與我們夫妻倆重新擬定對住戶有利的合約，我們為住戶擋下不該給的1.6億。我也不知道為什麼替住戶擋下不該給的1.6億就變成了反對戶，這件事情應該是理事會擋下來的。其實應該要釐清我們反對的是什麼1.反對這種沒有常識且違反法規的合約；2.反對整個都更過程不告訴我們有什麼單據，雖然你說你會幫我們出錢，但住戶還是想知道，這件事我們也花了兩三年在呼籲；3.為了要擋我(進入理事會)，你出了一個全額連記法，三次選舉不會選上的就是林●貞。投票的方式很多，你們卻引導理事會選擇全額連記法，方便理事會壟斷所有席次，這是壟斷了三分之一住戶的權益，不過我還是要說我的立場，既然你們把我歸類成反對戶，那我就非常認真地監督這個都更案，只能這樣了。
5. 我們更新會有自己的網站，因為我現在失去了監事的身分，你們就不會寄理監事會的開會通知給我，我不會知道什麼時候會開理監事會。因此開會就要公告在網站跑馬燈上。
6. 事業計畫書應該要更新在網站上，第四次與第五次的版本未更新上，因此要請顧問公司更新。

主席回覆：以上請顧問公司更新更新會網站相關資料。

(六)紙本發言條：林●貞(齊●輝)

1. 「公開透明」的重要性
   以我們居住的新店區144地號為例，原本說好「每年公告二次財報」的更新會，從104年到現在(112年)只有在106年公布了一次財報/或許因為「被抓包」的緣故就不再公布。因為擔心不明不白的「自辦都更」會變成未來的「負債包袱」，我們在每一次的所有權人會議和都更處辦的審議會中，都不斷的呼籲「給我財報、給我財報…」奈何人微言輕又不想動用關係，始終沒人理我們。所以我私下幻想：讓侯市長去當總統，換個新的市府團隊可能會更好！
2. 「率獸食人」
   因為堅持要有一個「可受監督的自辦都更」才知道，原來在新北市作為「都更未同意戶」是沒有人權的。明明是「原則同意補強，不同意拆除重建」的鑑定結果，卻因為未同意戶是少數，新北市政府還特別強調可以來代拆；明明未同意戶還有25%的選票，在9席理事的選舉中，卻連1席都拿不到，原因是：新北市政府同意更新會可以採用一個「不公平/贏者全拿」的選舉辦法叫「全額連記法」，事實上，採用這個辦法的選舉結果會跟小學生選班級幹部的結果一樣。這不免會讓我產生一種連(聯)想：難不成，市府官員真認為144住戶的知識水平只有小學程度嗎？
   坦白說，7:2的席次配比，未同意戶根本就沒能力改變任何更新會的議案結果。而我們之所有要爭取的只是個「知」的權力，要知道更新會拿了我們上千萬的房產貸了多少錢？這些錢到那(哪)裡去？而最後又會被怎麼分配？
   如果說，新北市政府只會運用她的行政權力拿走未同意戶的房地產、用「全額連記法」剝奪未同意戶知的權力、再默許更新會可以不公布都更財報；那可不就是個活脫脫、現代版的「率獸食人」政權。
3. (現場補充發言)其實齊先生長期在這個都更案也累積了諸多不滿，因為他也做了很多研究、財務分析。

(七)紙本發言條：吳●震(廖●惠)

1. 我在新北市都更審議會上表達承租一個不符合經濟效益的辦公室。因為半年才使用一次開都更大會，卻要年花幾十萬租辦公室，因為社區管理室理事長只要

以住戶身分租一次 300 元、一年花 600 元開會。顧問公司回覆承租人是客觀公司，並非都更會，所以費用不會是更新會負擔。請顧問公司在此都更大會上重申此回覆，因為審議會上的開會內容住戶不會收到會議資料。

2. 黃理事說連記法是所有同意戶的意見，不對喔，王理事長在審議會上說是他提出的選舉方式，你們其他人只不過是全力支持。為什麼支持，因為這樣的選舉方式依著多數同意戶的優勢，秀貞理事就不會當選，進入理事會。黃理事：秀貞監事花的心力沒有亞於你喔！
3. 從民國 100 年就公布全額連記法會產生不公平的壟斷，行政院、經濟部都禁止採用了，我不明白為什麼我們更新會要堅持用一個有高度疑慮的選舉法選理監事。讓顧問公司多花錢不就是因為強硬採取全額連記法的選舉方式造成的嗎？
4. 辜理事，就我參加審議會的理解，都更計畫書送審並沒有停下腳步，各項計畫送審都是審議小組提出修正或補正，怎麼一直要扣帽子在未同意戶身上。
5. 理事長，你說不願意參與都更這件是，用什麼立場來參與理監事這個組織運作，甚還提出不公平的選舉方式，就是因為你有上面說的這種心態。請問理事長，有哪一個都更案未同意戶不能有意見，只能沉默嗎？哪個都更案不需要磨合出大家有共識近而成功整合呢？
6. 出席及列席的現場長官，我們的理事長認為未同意都更住戶沒有資格進入參與理事會，更正「沒有立場」，以這樣的心態帶領我們都更可以嗎？採用壟斷式的選舉方式，壟斷理事會可以嗎？

十二、會議資料：

當天簡報資料、會議記錄均已上傳至更新會網站。

歡迎各位會員查閱。

更新會網站：http://ah144.wsos.com.tw/

登入帳號：42020963

登入密碼：ah29159445

十三、散會(12:45)

新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

會議主席 理事 辜炫傑 辜炫傑

新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

四、歷次會議涉重大決議事項之會議紀錄

1.是否贊成擴大都更基地範圍原2筆變更為7筆土地

109年度第一次會員大會會議記錄，發文字號：新安更自字第1090220001號。
會議日期：109年02月08日。

新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會

受文者：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國109年02月20日
發文字號：新安更自字第1090220001號
速別：最速件
附件： 一、會議簡報補充資料、二、建築圖說
正本：本都市更新單元之土地所有權人及合法建築物所有權人、新北市政府都市更新處
副本：新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新會(存查)、客觀創新服務股份有限公司

一〇九年度第一次會員大會會議紀錄

一、開會時間：109年02月08日早上09：30-12：00
二、開會地點：安和里大溪地庭園社區會議室
三、會議主席：理事長-王方谷
四、紀錄：客觀創新服務(股)公司
五、出席人員：
安和段144地號土地：應到104人，實際出席79人（含委託出席26人），人數比例75.96%，土地比例75.61%。
安和段144地號建物：應到104人，實際出席79人（含委託出席26人），人數比例75.96%，建物比例75.38%。

六、列席人員：
新北市政府都市更新推動辦公室-陳盈宇 先生
新北市政府都市更新處-王朝志 先生（新北市都市更新學會）
客觀創新服務(股)公司-吳定安 顧問
大序建築師事務所-李逸仁 建築師

七、主席致詞：理事長-王方谷：
感謝大家犧牲假日，照理說這時大家應該都在外面運動爬山，運動健身。看見大家犧牲假日坐在這裡，足以證明大家對都更的關注，在此謝謝大家。今天非常感謝新北市政府城鄉局及建築師還有都更學會代表幾位貴賓蒞臨。有這些專業人士的解說與說明更有公部門的監督，在合法合理的過程中相信我們可以安心的往前走。因會議時間有限如有需發言的請先填寫發言條，讓每個意見能充分表達，也不致耽誤會議進程。

八、列席指導：推動辦公室—陳盈宇先生
今天是元宵節，在此先祝各位住戶佳節愉快。新北市侯市長非常關注貴社區的進度，也成立了都更推動辦公室，未來基地的重大事項我們都會派人參與，以及都更學會也會派人列席。正直非常重要，意見必須坦誠溝通，今天的會議無論是贊成戶亦是反對我們都不要僅得對方的意見是找碴，就是有意見才會發表，希望大家能正直坦誠溝通，戶市政府這邊會負起最大的監督責任，請大家放心。
未來每周四下午我都會來社區各位住戶有任何問題歡迎隨時來找我，最後祝大會順利。

九、工作報告：
(一)客觀創新服務(股)公司:如附件
(二)李逸仁建築師:如附件

十、住戶Q&A：
(一)、**安民街379巷8號三樓 廖小姐：**3月11日的送件期限，若我們未能了解合併的優缺點，可否只先送兩筆的資料?
推動辦公室說明：送七筆的資料，送兩筆的資料由更新會大家自行決定，市府這邊並沒有意見。
(二)、**安民街379巷8號三樓 廖小姐：**可否一坪換一坪?
理事長說明：報表上的坪數就是室內坪數，依初步7筆土地規畫報表上的總室內坪數是大於現有坪數。
(三)、**安民街379巷22號五樓 先生：**是否可請建築師依現有市場已興建完成的建物，提供營造費用12萬及12萬五千的案例提供住戶參考?
建築師說明：沒問題，待資料蒐集後再跟住戶報告。
(四)、**安民街379巷24號 齊先生：**我們住戶比較擔心安全性，請問依這樣的營建成本將來的防震係數可抗幾級地震?
建築師說明：有關結構部分請各位住戶放心，政府比各位更關心結構安全，本基地設計的結構絕對超過政府的安全法規，依現行規劃大約可防5~6級地震
(五)、**安民街379巷24號 林小姐：**面積規模2617平方公尺，在都更的獎勵上就有3%中面積規模獎勵，為何沒列入?
建築師說明：沒有，就是0。3000平方公尺以下沒有，3000平方公尺以上有5%的規模獎勵。
(六)、**安民街379巷24號 林小姐：**我自行查閱的規模獎勵與建築師說法不同請列入會議記錄，本人查閱結果500平方公尺以下沒有，1500到1000以上到3000之內有一個，比例應該是3%，然後每100平方米會增加一個基數，到了3000會跳成5%，其實我們本身就是有一個中面積獎勵，基地擴大成七筆會形成一個大面積獎勵，為何更新會及顧問公司均未提及?
說明：中央及地方都市更新條例中均查無此相似條例，請住戶提供條例出處俾利釐清。

十一、討論事項/決議事項：
(一)表決議案再次逐條解釋並詳細說明，針對應注意事項再次提醒，以及補充說明分析。
(二)議案表決
1.更新會章程修改，是否同意引用108年更新條例新版本修改章程項次。
投票結果：**同意**「引用108年更新條例新版本修改章程項次」。
總報到人數79人，投票人數79人，贊成58票(土地面積1322.6861平方公尺，建物面積5275.5488平方公尺)；不贊成21票(土地面積657.41平方公尺，建物面積2591.22平方公尺)。

議題1：是否同意引用108年更新條例新版本修改章程項次				
	土地		建物	
	人數（比例）	面積（平方公尺）	人數（比例）	面積（平方公尺）
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	58(55.77%)	1322.686(50.9%)	58(55.77%)	5275.549(50.3%)
反對	21(20.19%)	657.41(25.41)	21(20.19%)	2591.22(24.27%)

因唱票疏失勿將編號「86號」所有權人賴玉媚(土地面積22.77平方公尺,建物面積93.34平方公尺)同意，唱為「7號」，因此誤植7號所有權人楊善鈞(土地面積22.51平方公尺,建物面積91.26平方公尺)，土地及建物面積統計，更正後總報到人數79人，投票人數79人，贊成58票不變。土地面積修正為:1322.95平方公尺，建物面積修正為:5277.62平方公尺，土地及建物各占總百分比變化不大，不影響結果；不贊成21票，土地面積657.41平方公尺，建物面積2591.22平方公尺，不變。

更正後　議題1：是否同意引用108年更新條例新版本修改章程項次				
	土地		建物	
	人數（比例）	面積（平方公尺）	人數（比例）	面積（平方公尺）
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	58(55.77%)	1322.948(50.9%)	58(55.77%)	5277.624(50.37%)
反對	21(20.19%)	657.41(25.4)	21(20.19%)	2591.22(24.7%)

2.是否贊成擴大都更基地範圍原2筆變更為7筆土地。
投票結果：**同意**「擴大都更基地範圍原2筆變更為7筆土地」。
總報到人數79人，投票人數79人，贊成58票(土地面積1322.95平方公尺，建物面積5277.62平方公尺)；不贊成21票(土地面積657.41平方公尺，建物面積2591.22平方公尺)。

議題2：是否贊成擴大都更基地範圍原2筆變更為7筆土地。				
	土地		建物	
	人數（比例）	面積（平方公尺）	人數（比例）	面積（平方公尺）
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	58(55.77%)	1322.95(50.9%)	58(55.77%)	5277.62(50.3%)
反對	21(20.19%)	657.41(25.4)	21(20.19%)	2591.22(24.7%)

3.是否同意於109年3月11日前以「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」送件。
投票結果：**根據會章第二十四條第九款規定，本議題同意比例未達法定標準， 該議案退回理監事會議。**
總報到人數79人，投票人數77人，贊成56票(土地面積1289.45平方公尺，建物面積5147.01平方公尺)；不贊成21票(土地面積657.41平方公尺，建物面積2591.22平方公尺)。

議題3：是否同意於109年3月11日前以「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」送件。				
	土地		建物	
	人數（比例）	面積（平方公尺）	人數（比例）	面積（平方公尺）
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	56(53.85%)	1289.45(49.6%)	56(53.85%)	5147.01(49.1%)

反對	21(20.19%)	657.41(25.4%)	21(20.19%)	2591.22(24.7%)

4. 是否同意變更更新會名稱。原新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會，變更為新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會。
投票結果：**同意變更更新會名稱**，原新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會，變更為新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會。
總報到人數 79 人，投票人數 79 人，贊成 59 票(土地面積 1345.72 平方公尺，建物面積 5369.30 平方公尺)；不贊成 20 票(土地面積 634.64 平方公尺，建物面積 2499.55 平方公尺)。

議題 4：是否同意變更更新會名稱。原新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會，變更為新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會。				
	土地		建物	
	人數（比例）	面積（平方公尺）	人數（比例）	面積（平方公尺）
應投總數	104	2617.11	104	1322.69
贊成	59(56.73%)	1345.72(51.8%)	59(56.73%)	5369.30(51.2%)
反對	20(19.23%)	634.64(24.5%)	20(19.23%)	2499.55(23.8%)

十二、發言條：

(一)、安民街 379 巷 8 號三樓 廖小姐：

1. 請提供原 2 筆、公有地、4 筆各自負擔、共同負擔可分配可銷售面積的概估數字，各自可分回建物面積。
2. 投票表決事項詳細說明
3. 投票表決 3 怎是須要 7 筆的送件?公有地納入細則為何?誰是負擔建造成本及銷售收入?(按發言條逐字載入)
4. 將來銷售時納入的公有地投資者，私人 4 筆土地地主，三方競價銷售不用協調嗎?

回覆：

(1)原開會通知所附 ppt 內容「7 筆土地更新後分配概估表-2」由左至右第四欄位有載入因權值比例不同，2 筆、公有地、4 筆可分配面積的概估值。

(2)因議程延宕時間不足,建議加開會員大會說明，並調控提問時間。

(3)題意大約是想了解「公有地納入細則為何?誰是負擔建造成本及銷售收入?」希望將公有地納入原意是希望取得「完整街廓」、「規模獎勵」及「地下室車位有效設計」並將爭取的容積獎勵完全使用分攤於三棟建築物中設計出 3 棟 15 層建築，而非 2 棟 18 層地下 6 層建築物，目的皆為降低住戶建築成本。「公有地」遇「都市更新」若無特別計畫皆會參與。其成本負擔及銷售由「實施者」負擔。

(4)因為目前階段「公有地投資者」,「私人 4 筆土地地主」尚未在更新範圍內，未來分配也將依「權利變換」執行。

(二)、林[redacted]貞 監事

1. 監事會務報告:請惠予排入「工作報告」
2. 財務報告:依章程 要監事簽名並公告會員週知。
3. 今日會議重要，議程要統整，簡明、掌握時間。

十三、結論

部分所有權人對於「理監事會議內容及理監事討論事項」仍有些困惑或不信任，建議住戶加入理監事會議共同討論議題或由理監事不定期辦理座談會說明議案討論內容及進度，增加彼此意見交流藉以提高共識及信任。

十四、散會

新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會

理事長　王方谷

2.同意調整更新單元範圍，排除 144-1 地號並變更章程第二條

一一三年第二次臨時會員大會會議記錄，發文字號：安 144 更會（113）第 007 號

會議日期：113 年 05 月 25 日

新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會

一一三年第二次臨時會員大會會議記錄

一、開會時間：113 年 05 月 25 日 下上 03：00－05：30

二、開會地點：新北市新店區安興路 67 號（安和市民活動中心）

三、會議主席：理事 黃雅芳 代理

四、紀錄：客觀創新服務(股)公司

五、出席人員：

土地：應到 4123.85 平方公尺，實際出席 3283.23 平方公尺(含委託出席)，土地出席比例 79.62%。

建物：應到 10452.86 平方公尺，實際出席 7115.60 平方公尺(含委託出席)，建物出席比例 68.07%。

會員：應到 108 員，實際出席 77 員(含委託出席)，會員出席比例 71.30%。

六、列席人員：

新北市住宅及都市更新中心-陳柏宇

客觀創新服務(股)公司-吳定安 顧問

七、主席致詞：

大家午安，感謝大家抽空參與會議。因為王方谷理事長生病的關係，由我來代理主持今日的會議。今日出席狀況，土地親自出席：489.99㎡、委託出席：2793.24㎡、土地總共：3283.23㎡；建物部分親自出席：1358.56㎡、委託出席：5757.03㎡、建物總共：7115.60㎡；人數部分親自出席 15 人、委託出席 62 人、人數總共 77 人，以上皆超過法定出席比例二分之一，宣布會議正式開始。

八、工作報告：

(一)財務報表

1. 詳細說明見簡報 P.4～P.6。
2. 更新會財務報表未來將以此格式呈現，且交由更新會理監事處理，顧問公司不再代為處理財務事項。
3. 應繳交會員費的會員數量應為 107 位，其中國有地（新北市城鄉發展局）按法規不需繳交會費。

(二)選配原則說明

1. 詳細說明見簡報 P.7～P.12。
2. 選配原則第一項，原設計公有土地建築量體規劃獨立「辦公廳舍」，且內部的規劃也會與住宅不相同，但經國產署內部調查統計後來函表示目前沒有政府單位願意將辦公廳舍進駐於此，由於取消辦公廳舍的規劃，改成住宅規畫使用，所以耗費許多時間(辦公廳舍需求使用調查)及費用(因估價後價值不同重新調整量體)因此這階段耗費許多時間及費用也讓都更事業計畫這個階段時間拉長許多。
3. 有關國有地規劃設計為住宅使用，未來方向為社會住宅。社會住宅是只租不賣，也不是特別為低收入戶規劃，原則上並不會造成更新單元負壓。因此若國有地在選配上能在同一棟建築，對社會住宅的管理及原 144 住戶的安定性也比較好。
4. 「所有權人有自行出資之情形，其選配時會有兩個身分(所有權人及出資者)，先就所有權人應分配部分完成選配後。自行出資部分之選配，由實施者分回部分進行選配。」以往一直有跟住戶說明選配是按照「權利價值」，拆房蓋房所有的費用稱為「共同負擔」，因此更新完的價值減掉「共同負擔」(跟銀行借錢蓋房子)＝剩餘就是我們住戶的。因此「所有權人應分配部分完成選配」，意思是選配順序第一輪：由「更新單元內土地及合法建物所權人」先選，當遇到兩人以上選同一間房子時，當場公開抽籤，會有律師或是里長等公證人員在現場。「自行出資部分之選配，由實施者分回部分進行選配。」是第二輪，由「更新單元內土地及合法建物所權人」想要多買時，可以來選擇第二間房子。

(三)事業計畫書修正

1. 修正內容見簡報 P.7～P.26。
2. 第捌章公共設施興修或改善計畫，預計在今日的議題中決議是否要將 144-1 地號移除都更範圍，更新會就不再對這塊地修建改善，之前有詢問過若將此地容積移轉或交由政府管理，但也沒有單位願意接管，故之前審議會委員也才會建議將此地移除範圍。
3. 第拾、拾壹章則是因應將 144-1 地號道路用地移除後，面積減少一些後數值還是會有變化；有關綠建築的部分，希望住戶能建立正確的觀念，我們要住的是未來的房子，都是希望生活品質能越來越好，綠建築、智慧建築、耐震、無障礙空間等，能提升居住安全及生活品質及增加住戶房地產價值。
4. 第拾貳章有關停車出入口，審議委員一直希望我們將出入口設置於安民街 379 巷，但住戶也知道二三期目前尚無法啟動都更，我們擔心若設置於 379 巷時會造成二三期住戶壓力(未來社區車輛會很多)，所以在設計規劃上一直努力爭取設在安興街上，在不違背建築法規又不造成周邊交通壓力下，也多設置一些警示的裝置與設備在出入口，顧問公司這邊也額外多花了 20 萬請交通技師來評估寫報告書、目的希望能爭取車道出入口仍能留置於安興路。
5. 第陸章獎勵數值部分因移除 144-1 地號，面積減少一些後數值有些許變化。而住戶比較在意的是當時說申請獎勵有 80%，怎麼現在是 69%呢？在此說明對於 144 地號的住戶而言還是 80%，表格所顯示的數據是以全區域(144 地號+法人土地+國有土地)為分母計算及顯示，但未來在估價時，海砂屋獎勵還是只有 144 地號的所有權人擁有，因此不會影響所有權人的權益。
6. 第拾陸章財務計畫因 144-1 地號公共設施興修的費用移除後，會連動到共同負擔中的數值，金額的部份住戶可以參閱共同負擔表。

、紙本發言條：

(一)紙本發言條：吳●震

【事業計畫書內的二樓露台，設定為「約定專用」之問題】:

1. 4/27 會員大會會議記錄中，規劃單位回應：有『約定專用』露台使用權的房舍，房屋售價會比同等級的房價高（略高三成？）(見會員大會會議紀錄)。很顯然二樓露台使用權在市場上是有價格的！
2. 二樓露台所有權屬全體住戶共有。若要將部分二樓露台定為『約定專用』、給臨露台的 10 戶住戶使用，就應先將露台的計價原則或價格以及使用規範在會員大會討論決議後，才能將『二樓露台約定為約定專用』併同其價格與使用規範寫入事業計畫內、送審，日後並作為權利變換訂定該 10 戶房舍價格的依據之一。
3. 依據事業計劃書，該 10 戶有「約定專用」露台的房舍，座落 A3,B3,B1,C3,C2,C1,C4,C5,D4,D5 之二樓。

回覆：約定專用目前階段會先在大廈管理規約中載入日後管理辦法，不會對「價值」(金額) 有所約定，可於下階段權利變換時由估價師建議」。

(二)紙本發言條：林●貞

1. 【公設比的問題】：依據事業計劃書（211 頁、276 頁），實設室內樓地板總面積（5928.26 坪）、銷售樓地板總面積（9698 坪）、法定車位（254 個車位，售價外加）。也就是說，住戶買了 50 坪的房子，室內面積只有 30.56 坪，這樣的公設比應該是 38.87%。但是顧問公司回覆公設比為 32.5%。為求得對 144 都更案建築規劃的正確理解，請顧問公司再解說清楚本案的公設比，謝謝。

回覆：有關建築量體的公設部分並非在設計階段就鎖死不變，而且還有大公、小公不同，一般而言確切公設比會於更新後總登時才能確定各戶的公設比。

2. 【建築規劃的提問】4/27 會員大會上，本人提出下列 3 點提問，但規劃單位沒有回覆，只好再提問一次：
   (1) 依據土地使用管制要點第 12 條：同一幢內不相連之 2 棟建築物間距離有 8 公尺棟距，可申請 5%容積獎勵：114 案中的 CD 兩棟，棟距為 10 公尺，但計畫書中的說明欄寫了我們『未選擇此項容積獎勵』，請問為何不申請此項獎勵？（事業計畫書第 163 頁）。
   (2) 若申請此棟距獎勵取得 5%容積獎勵，綠建築就可以不必做到黃金級，可改為申請銀級或銅級：可以節省建築成本、可以減少 25%甚至減半法規規定繳交的 5 倍保證金、並減輕維護綠建築黃金等級 15 年的壓力。(事業計畫書 176 頁，本案黃金級五倍保證金金額 62,680,527 元)
   (3) 買房經驗：我們台灣居民在看房子時，除了關注漏水、隔音效果外，常會去注意臥房裡樑柱的位置、開門會不會看到廁所等風水問題。當然這些問題見仁見智，但還是建議規劃時能避免就避免，以免未來銷售時被挑剔。從建築圖說來看，本案中有疑似格局：A3、B3 等。(事業計畫書 191、192 或 230 頁)。

回覆：有關都更獎勵申請須依整體都更單元條件，無法只單獨討論 CD 兩棟建築，ABCD 四棟無法申請「建築物間距離有 8 公尺棟距」的獎勵。
有關建築物梁柱落柱，皆尊重建築師及結構技師專業設計規畫及安全考量。

3. 【關於 4/27 會員大會本人對「選配原則」意見陳述，提出修正】：依據第六次審議會專家指導的選配原則，進行選配時，應該是所有權人依據「應分配權值

」先進行選配，後續才有是出資者（含所有權人其多出資部分及外部出資者）。4/27 會員大會選配原則討論所產生的 1234 順序，應該是 1、3（所有權人-土地融資者、所有權人-土地不融資者）和 4（外部出資者），從實施者分回的房舍中進行選配。所以，所有權人（無出資者、有出資者）及所有權人（多出資者-地主權值部分），依據『應分配權值』，遵循選配原則，先進行『應分配選配作業』。特此提出修正

回覆：詳八、工作報告(二)選配原則說明 4.

(三)紙本發言條：齊●輝

1. 【選配原則（一）的修改依據與修改建議】：說明
   (1) 本案原規劃 A 棟為國有財產署選配，但依據第六次審議會，公有機關就選配原則的意見是『得自 AB 棟建築物中自由選配』，著其意旨，建議公有部分相關選配原則修訂為：”為尊重公有機關的管理與選配需求，更新後國有財產署（公有機關）得自 AB 棟建築物自由選配。”
   (2)『新北市都市更新審議原則』有提到：”保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪”的選配權，所以有關店鋪選配原則建議維持原事業計劃書中的原則：”原安民街 381~389 號（單號）一樓店鋪所有權人於更新後，優先原位置選配一店鋪，多餘店鋪則由其他一樓所有權人為第二順位選配者；”
   (3)『新北市都市更新審議原則』也提到：”不得規定有限縮選配之事項”。但會員大會的 PPT 中寫道”CD 棟優先由原 144 地號所有權人選配…AB 棟優先由合華石材選配”。這樣的選配原則會造成所有權人選配權受到限縮。
   綜合以上，建議選配原則（一）可對應原事業計劃書中之選配原則（一），調整如下：
   選配原則：
   （一）
   (1) 為尊重公有幾關的管理與選配需求，更新後國有財產署（公有機關）得自 AB 棟建築物自由選配。一樓店鋪由原安民街 381~389 號（單號）一樓店鋪所有權人於更新後，優先原位置選配，餘下之店鋪則由其他一樓所有權人為第二順位選配者；其餘所有權人依權利價值自由選配其他房屋。
   (2) 所有權人有自行出資之情形，其選配時會有兩個身分（所有權人及出資者），應先就所有權人應分配部分完成分配。其自行出資部分之選配，由實施者分回部分進行選配。

   回覆：收悉。

2. 我們這個都更案的公共設施配置，從一開始就是不均衡的。例如：A、B 棟一共 84 戶就有 4 部電梯，而 C、D 棟共有 168 戶也只有 4 部電梯。想到這，早上上班趕時間的時候，光是等候電梯的時間就要比 A、B 棟的住戶多花一倍的時間。相信，任誰來選都嘛知道該選 A、B 棟的房子。然而，現在顧問公司（我不知道是不是理事會授權的）卻以「為維護所有土地所有權人權益，依原位置選配為原則，C、D 棟優先由原 144 地號所有權人選配；A、B 棟優先由 145 地號（國有地）及 146~146-3 地號（合華石材）選配」為由，未來還要求大家投票表決。個人以為：這樣的選配原則應該是無效的。因為它違反「新北市都市更新審議原則」第 24 條之 2：「選配原則中不得規定下列事項：1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位……」之規定。所以，該案即使表決通過也不應該執行。

   回覆：有關更新後建築量體規劃，皆尊重專業建築師及結構技師依法設計規劃，並考量成本不會任意增加電梯設計。本建築量體經新北市政府多次審議指導，並未對電梯表示不合規範或要求修改或增減，即表示符合未來使用需求。
   本基地最初選配原則，店面優先選擇店面，盡量原位置選配，再由其他一樓住戶有機會選配，住戶的選配需求除了依照自己的權利價值、各戶在意的樓層、視野、風水、及不同棟有不同公設比的選項去選擇。
   原本只有建議 A 棟留由公部門單獨管理使用，這樣對原 144 地號土地及合法建物的所有權人較適宜。但審議委員建議不要限制住戶選配，才在會員大會上討論是否原位置 A、B 兩棟由國有地與法人優先選配。此更新單元為自辦更新沒有建商，所以請所有權人公平正確看待都更事務。

(四)紙本發言條：郭●華

【公設比的提問】：4/27 會員大會中，顧問公司回覆說本案公設比為 32.5%。但看事業計劃書（191 頁）中的建築平面圖，C 棟、D 棟（安民街 379 巷）每層各有 6 戶、配置双電梯；A 棟、B 棟（臨安興路）每層只有三戶、配置双電梯。規劃差異如此之大，四棟建物的公設比還是一樣嗎？請更精確地告訴住戶，本案 ABCD 4 棟建物的公設比各是多少？

回覆：公設比「大約」為 32.5%。

有關建築量體的公設部分並非在設計階段就鎖死不變，，而且還有大公、小公不同，一般而言確切公設比會於更新後總登時才能確定各戶的公設比。

(五)紙本發言條：張●貞

【關於出資者的提問】：1. 第六次審議會議紀錄中，提到必須在事業計劃書中載明本案是否有出資者。4/27 會員大會中，顧問公司對於『本案是否有出資者』的問題並沒有回覆，只好再次提問：請問本案有出資者嗎？（外部出資者、所有權人多出資者）

回覆：目前有部分 144 地號土地及合法建物所有權人有興趣再出資購買餘屋，將於下階段「權利變換」時表達及載入登記，其他外部出資者若有興趣亦將於「權利變換」階段說明其權利與義務後載入登記，以上皆依估價師估價為依據。

(六)紙本發言條：黃●鈴

【95 戶容積獎勵權利的提問】：『高氣離子混凝土建築物』30%獎勵，以及『四層樓以上建築物拆除重建』10%獎勵，源於 144 地號建物，所產生的權利價值應歸給 95 戶。屬於 144 地號 95 戶住戶的權利價值，95 戶住戶都很重視！4/27 會員大會會議記錄中，顧問公司回覆：海沙獎勵會估入建物所有權人權值內。但對於『四層樓以上建築物拆除重建』10%獎勵，源於 144 地號建物，所產生的權利價值應歸給 95 戶」一項，卻迴避不答。所以今天再度提請規劃單位說明。

回覆：有關 144 地號等 7 筆土地更新案中，多次說明都更獎勵申請項目中屬於土地及合法建物所有權人的權益，皆於「權利變換」階段由「估價師」估在更新前土地及合法建物所有權人的權值中。

「估價」是由都更單元的土地及合法建物所有權人所遴選的專業估價師執行，本就不是顧問公司應執行項目，所以無所謂「卻迴避不答」。

(七)紙本發言條：林●慧

1. 我是同意戶，很早就簽同意書了，最近我無緣無故被退出都更事項群組，無人問津，希望你們大家要注意，這次被退出群組的人是我，下一個難保不會是你，不要跟我一樣，感覺像被排擠，期許理監事團隊，盡力做好住戶間的溝通，凝聚住戶間的共識，不要讓所有的住戶分裂或對立，無所適從。
2. 除了對理監事團隊的期許以外，我要再一次提醒所有住戶，也就是土地所有權人，要花更多的心思，了解都更事項，保障名下土地的價值，愈了解，就更能降低風險，畢竟土地一生不會買太多次，需要非常慎重。因為，自辦都更可以給住戶的消息，不僅僅只有目前的事項而已，住戶應該要知道的訊息太少了，這樣非常危險。
3. 上一次大會上，顧問公司特意公開討論我在審議會的發言，卻不曾跟我溝通和討論，針對這樣的情形，下一次再發生，我將採取法律途徑，僅此一次，下不為例。

   回覆：收悉 。

十、決議事項：

(一)議題：同意調整更新單元範圍，排除 144-1 地號並變更章程第二條。

說明：變更更新會名稱，原「新北市新店區安和段 144 地號等 7 筆土地都市更新會」，改為「新北市新店區安和段 144 地號等 6 筆土地都市更新會」

同意調整更新單元範圍，排除 144-1 地號並變更章程第二條。				
選項	同意		不同意	
人數	66	61.11%	0	0%
土地	1656.70	40.17%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

(二)議題：變更章程第三十條第一項。

說明：原「一、定期會議：每個月召開一次。」改為「一、定期會議：每三個月召開一次。」

變更章程第三十條第一項。				
選項	同意		不同意	
人數	66	61.11%	0	0%
土地	1656.70	40.17%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

(三)議題：修改選配原則(三)。

說明：原「超選或減選以權利價值±5%以內」，改為「超選或減選以權利價值±10%以內」。

修改選配原則(三)。				
選項	同意		不同意	
人數	66	61.11%	0	0%
土地	1656.70	40.17%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

(四)議題：修改選配原則(一)。

說明：先就所有權人應分配部分完成選配後。所有權人有自行出資之情形，自行出資部分之選配，由實施者分回部分進行選配。

修改選配原則(一)。				
選項	同意		不同意	
人數	66	61.11%	0	0%
土地	1656.70	40.17%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

結論：以上四項決議議題，投票結果土地部分雖均未超過法定比例，惟本案新店區安和段145地號土地經管機關-城鄉發展局已於113年05月30日新北城住字第1131050925號函，針對本案四項議題投票結果表示「同意」，故四項議題人數部分同意比例均提高為62.04%、土地部分同意比例均提高為73.09%(更新後比例如下表)，已超過法定比例，故以上四項決議議題均通過。

(一)議題：同意調整更新單元範圍，排除144-1地號並變更章程第二條。

同意調整更新單元範圍，排除144-1地號並變更章程第二條。				
選項	同意		不同意	
人數	67	62.04%	0	0%
土地	3014.19	73.09%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

(二)議題：變更章程第三十條第一項。

變更章程第三十條第一項。				
選項	同意		不同意	
人數	67	62.04%	0	0%
土地	3014.19	73.09%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

(三)議題：修改選配原則(三)。

修改選配原則(三)。				
選項	同意		不同意	
人數	67	62.04%	0	0%
土地	3014.19	73.09%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

(四)議題：修改選配原則(一)。

修改選配原則(一)。				
選項	同意		不同意	
人數	67	62.04%	0	0%
土地	3014.19	73.09%	0	0%
建物	6045.94	57.84%	0	0%

十一、會議資料：

當天簡報資料、會議記錄均已上傳至更新會網站，歡迎各位會員查閱。

更新會網站：http://ah144.wsos.com.tw/

登入帳號：42020963

登入密碼：ah29159445

十二、散會(17:30)

新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會

會議主席 理事 黃雅芳