

總目錄

相關證明書件目錄

都市更新事業計畫申請書..... I

切 結 書..... II

委 託 書 (一)..... III

委 託 書 (二)..... IV

新北市都市更新審議資料表..... V

第一次都市更新暨都市設計聯審會議紀錄..... 綜-都審-1

公辦公聽會暨公展期間意見及書函回應綜理表..... 綜-公辦-1

都市更新處意見回應綜理表..... 綜-更函-1

工務局意見回應綜理表..... 綜-工建-1

公聽會紀錄回應綜理表..... 綜-自辦-1

計畫書內文目錄

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、基地土地使用及建築物現況 5-23

三、附近地區土地使用現況 5-23

四、公共設施現況 5-27

五、附近地區交通現況 5-28

六、房地產市場調查 5-29

陸、細部計畫及其圖說	6-1	拾貳、都市設計及景觀計畫	12-1
一、相關都市計畫	6-1	一、設計目標及構想	12-1
二、土地使用說明	6-1	二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和	12-3
柒、處理方式及其區段劃分	7-1	三、人車動線設計原則	12-7
一、處理方式	7-1	四、無障礙空間說明	12-8
二、區段劃分	7-1	五、景觀植栽設計構想	12-9
捌、公共設施興修或改善計畫	8-1	六、綠建築檢討說明	12-15
玖、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備計畫	9-1	拾參、實施方式及有關費用分擔	13-1
拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1	一、實施方式	13-1
一、都市更新申請容積獎勵項目及額度	10-2	二、有關費用分擔	13-1
二、其他獎勵：高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵	10-15	拾肆、拆遷安置計畫	14-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1	一、地上物拆除計畫	14-1
一、現有巷道廢止或改道構想	11-1	二、合法建物之補償與安置	14-1
二、都市計畫土地使用強度	11-1	三、房屋分配方式及原則	14-6
三、申請容積獎勵後土地使用強度	11-1	拾伍、財務計畫	15-1
四、建築興建計畫	11-1	一、成本說明	15-1
五、防災與逃生避難計畫	11-20	二、收入分析	15-7

三、成本收益說明.....	15-7	附錄六：申請原容積查告.....	附錄-16
拾陸、管理維護計畫	16-1	附錄七：劃定更新地區公告	附錄-18
一、管理委員會.....	16-1		
二、住戶費用負擔及收支基準.....	16-1		
三、管理事項.....	16-2		
四、特別約定.....	16-2		
五、其他.....	16-3		
拾柒、效益評估.....	17-1		
一、更新前後效益評估比較.....	17-1		
二、實施後實質效益評估.....	17-1		
拾捌、實施進度.....	18-1		
拾玖、相關單位配合辦理事項	19-1		
附錄一、實施者證明文件	附錄-1		
附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表..	附錄-4		
附錄三、住戶管理規約草案	附錄-5		
附錄四：事業計畫圖	附錄-12		
附錄五：高氣離子檢測結果	附錄-13		

表目錄

表 5-1：更新單元土地權屬清冊.....	5-1	表 15-4：營建工程造價修正表.....	15-3
表 5-2：更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-16	表 15-5：營造工程費用估算表.....	15-4
表 5-3：同意參與更新事業計畫統計表.....	5-23	表 15-6：空氣汙染防制費估算表.....	15-4
表 5-4：更新單元合法建築物現況表.....	5-23	表 15-7：公寓大廈之公共基金費明細表.....	15-4
表 5-5：更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-29	表 15-8：都市更新規劃費計算表.....	15-5
表 5-6：收費停車場供給表.....	5-29	表 15-9：整體更新事業開發收入表.....	15-7
表 5-7：更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-29	表 15-10：現金流量表.....	15-8
表 6-1：相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1	表 17-1：計畫效益評估說明表.....	17-1
表 6-2：土地使用分區面積表.....	6-1	表 18-1：都市更新事業實施進度表.....	18-1
表 10-1：容積獎勵試算表.....	10-1		
表 11-1：土地使用分區面積表.....	11-1		
表 11-2：建築面積計算表.....	11-3		
表 12-1：EEWH-RS 綠建築標章評估總表.....	12-15		
表 14-1：合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-2		
表 14-2：合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-4		
表 15-1：都市更新事業實施總經費成本明細表.....	15-1		
表 15-2：建築規劃設計費估算表.....	15-3		
表 15-3：建築物工程造價標準單價表.....	15-3		

圖目錄

圖 2-1：更新單元地籍套繪圖	2-2	圖 10-9 建築中心優良工法・產品評鑑證明書	10-8
圖 2-2：更新單元位置示意圖	2-2	圖 10-10 中華民國專利證書	10-8
圖 5-1：合法建築物門牌座落位置示意圖	5-24	圖 10-11 建築面積說明圖.....	10-9
圖 5-2：更新單元土地使用現況位置示意圖(外向內拍)	5-25	圖 10-12 綠覆空間檢討	10-10
圖 5-3：更新單元土地使用現況位置示意圖(內向外拍)	5-26	圖 10-13 不可綠化空間面積計算	10-121
圖 5-4：更新單元公共設施分布示意圖	5-27	圖 10-14 綠化空間面積計算	10-12
圖 5-5：更新單元周邊交通系統示意圖	5-28	圖 10-15 開放空間(人行步道)檢討	10-13
圖 5-6：更新單元周邊房地產案例分布圖	5-29	圖 10-16 人行道面積計算.....	10-14
圖 6-1 土地使用分區圖(1/500)	6-1	圖 11-1 各樓層使用功能圖	11-4
圖 7-1：更新單元區段劃分圖	7-1	圖 11-2 前院及退縮檢討圖	11-5
圖 10-1 耐震工法的分類及耐震原理.....	10-4	圖 11-3 日照陰影檢討圖	11-6
圖 10-2 耐震機制	10-4	圖 11-4 高層建築檢討圖	11-7
圖 10-3 卸震鋼甲施作示意圖.....	10-5	圖 11-5 一樓平面圖.....	11-8
圖 10-4 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗說明圖	10-5	圖 11-6 一樓平面計算及法規檢討.....	11-9
圖 10-5 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗過程照片	10-5	圖 11-7 二樓平面圖.....	11-10
圖 10-6 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果照片	10-6	圖 11-8 二樓平面計算及法規檢討.....	11-11
圖 10-7 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果	10-6	圖 11-9 三~二十四樓平面圖.....	11-12
圖 10-8 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果	10-6	圖 11-10 三~二十四樓平面計算及法規檢討.....	11-13
		圖 11-11 二十五樓平面圖.....	11-14
		圖 11-12 二十五樓平面計算及法規檢討.....	11-15

圖 11-13 二十六樓平面圖.....	11-16	圖 12-3 南向立面材質說明示意圖.....	12-4
圖 11-14 二十六樓平面計算及法規檢討.....	11-17	圖 12-4 東向、西向立面材質說明示意圖.....	12-5
圖 11-15 屋頂層平面圖.....	11-18	圖 12-5 照明計畫設計示意圖.....	12-6
圖 11-16 屋頂層平面計算及法規檢討.....	11-19	圖 12-6 人車動線說明示意圖.....	12-7
圖 11-17 地下一樓平面圖.....	11-20	圖 12-7 無障礙空間說明.....	12-9
圖 11-18 地下一樓平面計算及法規檢討.....	11-21	圖 12-8 一樓景觀配置圖.....	12-10
圖 11-19 地下二~五樓平面圖.....	11-22	圖 12-9 屋頂層景觀配置圖.....	12-11
圖 11-20 地下二~五平面計算及法規檢討.....	11-23	圖 12-10 景觀細部設計圖.....	12-12
圖 11-21 地下六樓平面圖.....	11-24	圖 12-11 景觀鋪面材質設計圖.....	12-13
圖 11-22 地下六樓平面計算及法規檢討.....	11-25	圖 12-12 基地排水計畫設計圖.....	12-14
圖 11-23 南向立面圖.....	11-26	圖 12-13 綠建築標章.....	12-15
圖 11-24 東向立面圖.....	11-27	圖 12-14 透水鋪面剖面示意圖.....	12-18
圖 11-25 北向立面圖.....	11-28	圖 12-15 省水標章設備.....	12-23
圖 11-26 西向立面圖.....	11-29	圖 12-16 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備.....	12-24
圖 11-27 長向剖面圖.....	11-30	圖 12-17 垃圾壓縮設施.....	12-24
圖 11-28 短向剖面圖.....	11-31		
圖 11-29 逃生動線示意圖.....	11-33		
圖 11-30 雲梯消防車救災示意圖.....	11-33		
圖 12-1 開放空間配置圖.....	12-2		
圖 12-2 建築物外觀透視模擬.....	12-3		

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 2 筆土地都市更新事業計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

本更新單元範圍位於新北市新店區安興路以南、安民街以西，安民街 379 巷以北、河堤以東所圍之街廓範圍南側部分。土地座落：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地，面積共計 2,617.12 m²。地上合法建築物：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 等 96 筆建號，總樓地板面積合計 10,452.86 m²。

■使用分區：

第三種住宅區及道路用地。

■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 19 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書，併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件（詳見計畫書內容）。

■申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

實施者：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：蕭文通

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

聯絡電話：02-2915-5206

中 華 民 國 1 0 6 年 9 月 4 日

切 結 書

一、立切結書人 新北市新店區安和段 144 地號等 2 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 2 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會 自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：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：蕭文通

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

聯絡電話：02-2915-5206

中 華 民 國 1 0 6 年 9 月 4 日

委 託 書(一)

茲委託 客觀創新服務股份有限公司 全權代表本人辦理「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」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

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

代 表 人：蕭文通

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

聯絡電話：02-2915-5206

受託單位：客觀創新服務股份有限公司

統一編號：24732808

代 表 人：周昆立

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓之 1

聯絡電話：02-2915-9445

中 華 民 國 1 0 6 年 9 月 日

委 託 書(二)

茲委託 大序建築師事務所 全權代表本人辦理「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」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

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

代 表 人：蕭文通

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

聯絡電話：02-2915-5206

受託單位：大序建築師事務所

統一編號：42483302

代 表 人：李逸仁

聯絡地址：台北市中山區中山北路三段 30 號 3 樓之 2

聯絡電話：02-2593-3335

中 華 民 國 1 0 6 年 9 月 4 日

「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會議紀錄回覆綜理表

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

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
鍾瑞鵬(安民街 381 號 5 樓)	一、 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，高氣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。	
齊文輝(安民街 379 巷 24 號 1 樓)	一、 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。	詳 P15-8
林秀貞（安民街 379 巷 24 號 1 樓）	一、 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。	詳 P15-7
曾秋蘭(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。	詳 P11-5
都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。	修正對照圖將於都審報告書提列	

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	(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。	詳都設 P4-01 P8-01~P8-07
	(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。	詳都設 P8-05
	(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。	詳都設 P8-04
	(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	詳都設 P8
	(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。	詳都設 P0-13 、P6-01
		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。	詳都設 P0-11 、P4-01~P4-02
		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。	詳都設 P7-35
	(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。	詳都設 P0-15 、P4-09~P4-11
		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，以檢附。	詳都設 P5-09
		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。	詳都設 P0-15 、P4-09
		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。	詳都設 P0-15 、P4-09
		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。	詳都設 P0-17 P4-01、 P6-01~P610
		6. 依「新北市都市設計審議原則」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。	詳都設 P0-15、 P4-08
		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。	詳都設 P0-16、 P4-10~P4-11
	(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。	詳都設 P0-19、 P4-15

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		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。	詳都設 P0-19 P4-01、P6-07
		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。	詳都設 P0-17、 P0-19、 P4-12~P4-13、 P6-04
		4. 屋頂框絮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。	詳都設 P023、 P6-05~P6-06
	(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。	詳都設 P0-25 、P5-02~ P5-04
		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。	詳都設 P0-27 、P5-07
		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。	詳都設 P0-29 、P5-02~ P5-05
		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。。	詳都設 P0-31 、P5-11~ P5-13
		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。	詳都設 P0-37 、P4-15
		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。	詳都設 P0-31 、P5-11~ P5-13
		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、屋頂承载力說明及排水、澆灌方式說明。	依決議辦理。已重新檢討。	詳都設 P0-33 、P5-14
		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。	詳都設 P0-35 、P5-07
		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。	詳都設 P5-08
		10. 景觀透視圖請依配置圖確實繪製。	依決議辦理。	詳都設 P4-02~ P4-04
		11. 基地內部建議考量住戶需求留設供住戶使用之公共空間。	依決議辦理。已修正。	詳都設 P0-15 、P4-09
	(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。	詳都設 P02-01~P02-24
		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。	詳都設

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
				P08-01~P08-07
		3. 請補充基地外部各處景觀剖面。	依決議辦理。已修正。	詳都設 P05-12
		4. 請補附經核准之建築線指示圈。	依決議辦理。已補附。	詳都設 P03-03
		5. 請補充自行車位數輛檢討。	依決議辦理。已補充檢討。	詳都設 P04-01、P06-07
		6. 管委會空間應與大廳實質區隔。	依決議辦理。	詳都設 P06-01
		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。	詳都設 P04-17
		8. 基地內各處高程請補充標示。	遵照辦理。以補充標示。	詳都設 P06-01
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，倘高氣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。	
		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。	
	(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」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。	詳 P10-14
		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。	詳 P12-17
		(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。	詳 P12-21
		(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。	詳 P12-23
		(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。	詳 P11-12
		(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。	
		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。	詳 P10-19
		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。	詳 P10-16~P10-17
	(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。	詳 P15-5

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		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。	詳 P15-8
		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。	
		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。	詳 P16-1
	(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。	
		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，惟本案西北側計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，其閉關後使用規劃，請實施者再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。	本更新單元內安和段144-1地號、西側都市計畫道路及西北側狹長型綠地用地，將協助開闢並規畫為鄰里使用之步道型式鋪面，其興建開闢費用將依〈新北市都市更新建築容積獎勵核算基準〉第三點第(一)款之規定協助開闢更新單元周邊公共設施者辦理。。	詳 P8-1
		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。	
		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。	詳 P11-7
	(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。	詳附錄-5~附錄-11
		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。	詳 P14-6
		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。	

發表人	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 .1 5% 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。	
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。	
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）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
楊雅貞(由鍾瑞鵬 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	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	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。		
林秀貞(由齊文輝 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，	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/	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	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？	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。	
鄰地游輝遠先生 (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。	
吳榮震(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。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
曾秋蘭小姐(安民街 383 號 5 樓)(含書面意見)：	(一)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。	
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	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。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	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。		

「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。

發表人	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)有關本案申請高氣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。	附錄-11
	(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。	p10-1~p10-30
	(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，本案認定為高氣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。	附錄-14
	(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。	p11-1~p11-34
	(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。

發表人	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)有關本案申請高氣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。有關高氣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。	
	(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。	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。	附件冊
	(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。	p5-1~p5-22
	(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 m ² ，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 m ² ，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 m ² ，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 m ² ，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%。	p5-23
	(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。	p10-1~p10-28
	(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。	附錄-14
	(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。	p11-6
	(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	遵照辦理。	

	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。		
	(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。	
新北市都更處	(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)。

發表人	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。		
	(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。	P11-1
	(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。	第十章
	(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。	P11-5
	(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。	P11-7
	(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。	P12-8
	(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)。

發表人	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	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	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	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	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。		
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。 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	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	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。就是一定要先把計畫書送進都更處，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氣離子的現象，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	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	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。		
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。 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。	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。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
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。 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。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(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。	

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，為五樓之公寓式建築。於民國 104 年 5 月 4 日新北市公務局函會議記錄結論認定本案為高氣離子建物（詳附錄五 市府公告函），社區屋況不佳，有傾頹朽壞之虞，缺乏安全舒適的生活空間，且因花台的設置，阻斷社區內部消防動線，足以影響消防救災及交通。土地使用配置未達應有的效能，不符合現代化都市需求。故經住戶決議成立更新會，以自力更新方式推動都市更新事業。

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 第號等 2 筆土地都市更新地區」自 106 年 1 月 1 日發布實施（詳附錄七 市府公告函）。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 11 條、第 19 條及第 22 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市新店區安興路以南、安民街以西，安民街 379 巷以北、河堤以東所圍之街廓範圍南側部分。詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元座落於新北市新店區安和段 144、144-1 地號，土地面積共 2,617.12 m²，詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖。



圖 例 及 說 明

指北針



更新單元範圍



圖 2-1：更新單元位置示意圖



圖 例 及 說 明

指北針



更新單元範圍 1/500



圖 2-2：更新單元地籍套繪圖

參、實施者

一、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

二、更新會理事長：蕭文通

三、更新會地址：新北市新店區北新路一段 89 號 2 樓

四、社區部落格網址：<http://ah144.wsos.com.tw>

（相關立案證明文件詳見附件冊）

肆、計畫目標

本更新單元範圍內地上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，擬透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋環境現況，提供安全寧適的居住環境，復甦都市機能，並增進公共利益，以達成土地再利用的效能。因此計畫目標主要著重於提升土地使用效益，重塑都市空間及環境品質，以下為本計畫目標：

一、提昇都市機能

促進都市土地利用，豐富都市天際線，更新老舊建築，以期符合應有之機能，並建構符合生態、節能、減廢、健康之綠建築生活環境。

二、安全居住空間

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。

三、營造安全舒適的步行空間

規劃人行步道退縮，使行人動線、機車動線分離及汽車動線分離，營造安全、舒適的生活空間，增進公共利益，提升整體居住環境品質，並兼顧活動空間之舒適性及安全性。

四、落實社區總體營造

本案透過社區總體營造方式推動都市更新，藉由原住戶參與推動都市更新，凝聚居民共同意識，達到推動本更新單元重建的目地。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包含新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地，面積共 2,617.12 平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人人數共 102 人。詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1：更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	144	2614.39	0003	王升武	87/10000	22.75	抵押權	中華民國	王升武	王升武	
			0005	王建燐	87/10000	22.75					
			0008	彭武業	92/10000	24.05					
			0015	黃林謙	125/10000	32.68	抵押權	新北市新店地區農會	黃林謙・黃松男	黃林謙	
			0016	呂碧鏐	125/10000	32.68	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭雲森	呂碧鏐	
			0024	周淑燕	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	周淑燕，債務額比例全部	周淑燕	
			0025	譚君琪	106/10000	27.71	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚君琪	譚君琪	
			0027	簡聰溪	147/10000	38.43	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡聰溪	簡聰溪	
			權屬異動：144 地號於事業計畫報核時，原為簡聰溪持有 147/10000，現階段異動狀況如下								
			0288	辜炫傑	公司共有 147/10000	38.43	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘昱良，債務額比例全部	潘昱良	
			0289	鍾瑞鵬	公司共有 147/10000		最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘昱良，債務額比例全部	潘昱良	
			0038	李淑玲	92/10000	24.05					

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0040	郭美華	146/10000	38.17	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭美華，債務額比例全部	郭美華	
			0047	林美璉	88/10000	23.01	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林美璉	林美璉	
			0051	廖哲陽	99/20000	12.94	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
			0052	李保中	99/10000	25.88	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李保中	李保中	
			0055	黃月雲	112/10000	29.28					
			0075	張麗月	118/10000	30.85					
			0077	李錦河	121/10000	31.63					
			0083	潘麗紅	111/10000	29.02	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘麗紅，債務額比例全部；薛復禎，債務額比例全部	潘麗紅	
			0089	張騫從	127/10000	33.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張騫從	張騫從	
			0091	楊壁朱	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	楊壁朱	
			0094	王方玉花	89/10000	23.27	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方玉花	王方玉花	
			0099	方美娥	122/10000	31.90					
			0115	張林文珠	210/10000	54.90					
			0121	黃月妹	85/10000	22.22					
			0126	蔡素貞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡素貞	蔡素貞	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0131	蔡忠賢	86/10000	22.48					
			0132	吳麗娟	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	吳麗娟，債務額比例全部；柯銘輝，債務額比例全部	吳麗娟	
			0135	石勻平	92/20000	12.03					
			0136	蘇亭	111/10000	29.02					
			0138	陳文章	80/10000	20.92	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳文章	陳文章	
			0141	劉華中	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	
			0142	劉華南	63/10000	16.47	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	
			0147	張淑俐	92/10000	24.05					
			0150	陳萬益	89/10000	23.27					
			0151	吳海明	87/10000	22.75	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳海明	
			0153	吳吉政	86/10000	22.48					
			0157	黃鈴鈴	87/10000	22.75					
			0162	陳雪鳳	99/10000	25.88					
			0169	廖美玟	86/10000	22.48	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃國璋	廖美玟	
			0171	吳寶珠	85/10000	22.22	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳寶珠	吳寶珠	
			0175	張陳美慶	120/10000	31.37	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳美慶，債務額比例全部；張育銘，債務額比例全部	張陳美慶	
			0176	張意貞	118/10000	30.85	抵押權	滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司	張意貞・林祚繁	張意貞	
			0178	李王貴美	122/10000	31.90	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李王貴美，債務額比例全部；衛康診所（負責人：李東衛），債務額比例全部	李王貴美	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
							最高限額抵押權	榮道珍	李王貴美，債務額比例全部	李王貴美	
			0181	高月珍	88/10000	23.01	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高月珍	高月珍	
			0184	粘怡瑛	121/10000	31.63					
			0189	簡慧能	119/10000	31.11	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
			0192	陳春成	121/10000	31.63	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳春成	陳春成	
			0194	黃漢銘	125/10000	32.68	抵押權	中華民國	黃漢銘	黃漢銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃漢銘	黃漢銘	
			0196	吳旭修	87/20000	11.37	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
			0198	魏國炫	86/10000	22.48					
			0200	潘朝祺	86/10000	22.48					
			0202	曾秋蘭	121/10000	31.63	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾秋蘭	曾秋蘭	
			0203	蕭文通	96/10000	25.10	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭文通・蕭文中	蕭文通	
			0204	周美惠	80/10000	20.92	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周美惠	周美惠	
			0206	李孟芸	111/10000	29.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李芬芳	李芬芳	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱志杰，債務額比例全部	李孟芸	
			0209	林秀貞	173/10000	45.23	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林秀貞	林秀貞	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註	
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
			0211	林家慧	111/10000	29.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧		
							最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧，債務額比例全部	林家慧		
			0212	黃智勇	88/10000	23.01						
			0216	張應興	89/10000	23.27	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張應興	張應興		
			0218	許明麗	91/10000	23.79	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許明麗	許明麗		
			0219	楊淑慧	98/10000	25.62	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊淑慧	楊淑慧		
			0220	楊雅貞	131/10000	34.25	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊雅貞、鍾瑞鵬	楊雅貞		
			0223	許鋒斌	86/10000	22.48	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌、張志成	許鋒斌		
							最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌，債務額比例全部	許鋒斌		
			權屬異動：144 地號於事業計畫報核時，原為許峰斌持有 86/10000，現階段異動狀況如下									
			0290	蔡宗勳	86/10000	22.48	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡宗勳，債務額比例全部	蔡宗勳		
			0226	李清富	87/10000	22.75	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李清富	李清富		
			0227	楊善鈞	86/10000	22.48	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊善鈞	楊善鈞		
			0228	吳榮震	92/10000	24.05						
			0229	林秀鑾	115/10000	30.07	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	翁貴源，債務額比例全部	林秀鑾		
			0232	賴美鈴	126/10000	32.94	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴美鈴，債務額比例全部	賴美鈴		
			0235	李世聰	108/10000	28.24	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李世聰	李世聰		
			0236	遲春霞	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲春霞，債務額比例全部	遲春霞		

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0239	蕭文忠	86/10000	22.48	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭文忠，債務額比例全部	蕭文忠	
			0240	王方谷	178/10000	46.54	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷	
			0241	洪誌勇	106/10000	27.71	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪誌勇，債務額比例全部	洪誌勇	
			0244	邱月琴	173/10000	45.23	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴	
							最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴	
			0247	段元豹	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	段元豹，債務額比例全部	段元豹	
			0248	房冠廷	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部；尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美	
			0249	尤若美	80/20000	10.46	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部；尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美	
			權屬異動：144 地號於事業計畫報核時，原為房冠廷持有 80/20000、尤若美持有 80/20000，現階段異動狀況如下								
			0248	房冠廷	80/10000	20.92	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房冠廷，債務額比例全部	房冠廷	
			0250	楊立峰	125/10000	32.68	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊立峰，債務額比例全部	楊立峰	
			0251	李羅玉英	152/10000	39.74	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯秀筠	李寶昌	
			0252	彭維煊	91/10000	23.79	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡生妹	彭胡生妹	
			0255	何碧昌	85/10000	22.22					
			0257	余采濤	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	余采濤，債務額比例全部	余采濤	
			0260	簡書琴	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	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪	
			0261	莊健豪	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	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪	
			0263	阮姿璇	87/10000	22.75	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限	阮姿璇，債務額比例全部	阮姿璇	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
							押權	公司			
			0264	李佳宜	111/10000	29.02	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李佳宜，債務額比例全部	李佳宜	
			0265	黃思婷	127/10000	33.20	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃思婷，債務額比例全部	黃思婷	
			0267	董崇佑	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	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
			0269	王世文	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	王世文，債務額比例全部	王世文	
			0271	宋明月	109/10000	28.50					
			0272	蔡正芝	120/10000	31.37	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	蔡正芝，債務額比例全部	蔡正芝	
			0273	裴香蓮	86/10000	22.48	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴香蓮，債務額比例全部	裴香蓮	
			0274	劉和順	125/10000	32.68	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉和順，債務額比例全部	劉和順	
			0275	廖興中	91/10000	23.79	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖國珍	廖國珍	
			0276	沈子睿	106/10000	27.71	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈子睿，債務額比例全部	沈子睿	
			0277	賴玉媚	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	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚	
							最高限額抵押權	林美玲	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚	
			0279	邱心嫻	87/20000	11.37	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
			0280	石季閑	92/20000	12.03					
			0281	陳鑫山	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0282	陳志順	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
			0283	陳志倫	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
			0284	陳樂妃	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
			0285	李苡甄	99/20000	12.94	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
2	144-1	2.73	0003	王升武	87/10000	0.02	抵押權	中華民國	王升武	王升武	
			0005	王建燐	87/10000	0.02					
			0008	彭武業	92/10000	0.03					
			0015	黃林謙	125/10000	0.03	抵押權	新北市新店地區農會	黃林謙・黃松男	黃林謙	
			0016	呂碧 鏐	125/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭雲森	呂碧 鏐	
			0024	周淑燕	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	周淑燕，債務額比例全部		
			0025	譚君琪	106/10000	0.03	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚君琪	譚君琪	
			0027	簡聰溪	147/10000	0.04	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡聰溪	簡聰溪	
			權屬異動：144-1 地號於事業計畫報核時，原為簡聰溪持有 147/10000，現階段異動狀況如下								
			0288	辜炫傑	公司共有 147/10000	0.04	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘昱良，債務額比例全部	潘昱良	
			0289	鍾瑞鵬	公司共有 147/10000		最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘昱良，債務額比例全部	潘昱良	
			0038	李淑玲	92/10000	0.03					
			0040	郭美華	146/10000	0.04	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭美華，債務額比例全部	郭美華	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0047	林美璉	88/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林美璉	林美璉	
			0051	廖哲陽	99/20000	0.01	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
			0052	李保中	99/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李保中	李保中	
			0055	黃月雲	112/10000	0.03					
			0075	張麗月	118/10000	0.03					
			0077	李錦河	121/10000	0.03					
			0083	潘麗紅	111/10000	0.03	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
							抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘麗紅，債務額比例全部；薛復禎，債務額比例全部	潘麗紅	
			0089	張騫從	127/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張騫從	張騫從	
			0091	楊璧朱	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	楊璧朱	
			0094	王方玉花	89/10000	0.02	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方玉花	王方玉花	
			0099	方美娥	122/10000	0.03					
			0115	張林文珠	210/10000	0.06					
			0121	黃月妹	85/10000	0.02					
			0126	蔡素貞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡素貞	蔡素貞	
			0131	蔡忠賢	86/10000	0.02					

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0132	吳麗娟	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	吳麗娟，債務額比例全部；柯銘輝，債務額比例全部	吳麗娟	
			0135	石勻平	92/20000	0.01					
			0136	蘇亭	111/10000	0.03					
			0138	陳文章	80/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳文章	陳文章	
			0141	劉華中	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	
			0142	劉華南	63/10000	0.02	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	劉華中、劉華南	
			0147	張淑俐	92/10000	0.03					
			0150	陳萬益	89/10000	0.02					
			0151	吳海明	87/10000	0.02	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳海明	
			0153	吳吉政	86/10000	0.02					
			0157	黃鈴鈴	87/10000	0.02					
			0162	陳雪鳳	99/10000	0.03					
			0169	廖美玟	86/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃國璋	廖美玟	
			0171	吳寶珠	85/10000	0.02	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳寶珠	吳寶珠	
			0175	張陳美慶	120/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳美慶，債務額比例全部；張育銘，債務額比例全部	張陳美慶	
			0176	張意貞	118/10000	0.03	抵押權	滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司	張意貞・林祚繁	張意貞	
			0178	李王貴美	122/10000	0.03	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李王貴美，債務額比例全部；衛康診所（負責人：李東衛），債務額比例全部	李王貴美	
							最高限額抵押權	榮道珍	李王貴美，債務額比例全部	李王貴美	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0181	高月珍	88/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高月珍	高月珍	
			0184	粘怡瑛	121/10000	0.03					
			0189	簡慧能	119/10000	0.03	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
							最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
			0192	陳春成	121/10000	0.03	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳春成	陳春成	
			0194	黃漢銘	125/10000	0.03	抵押權	中華民國	黃漢銘	黃漢銘	
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃漢銘	黃漢銘	
			0196	吳旭修	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
			0198	魏國炫	86/10000	0.02					
			0200	潘朝祺	86/10000	0.02					
			0202	曾秋蘭	121/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾秋蘭	曾秋蘭	
			0203	蕭文通	96/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭文通・蕭文中	蕭文通	
			0205	周美惠	80/10000	0.02	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周美惠	周美惠	
			0207	李孟芸	111/10000	0.03	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李芬芳	李芬芳	
							最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱志杰，債務額比例全部	李孟芸	
			0210	林秀貞	173/10000	0.05	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林秀貞	林秀貞	
			0212	林家慧	111/10000	0.03	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註	
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
								最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧，債務額比例全部	林家慧	
0213			黃智勇	88/10000	0.02							
0217			張應興	89/10000	0.02	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張應興		張應興		
0219			許明麗	91/10000	0.02	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許明麗		許明麗		
0220			楊淑慧	98/10000	0.03	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊淑慧		楊淑慧		
0221			楊雅貞	131/10000	0.04	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊雅貞、鍾瑞鵬		楊雅貞		
0224			許鋒斌	86/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌、張志成		許鋒斌		
						最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌，債務額比例全部		許鋒斌		
權屬異動：144-1 地號於事業計畫報核時，原為許峰斌持有 86/10000，現階段異動狀況如下												
0290			蔡宗勳	86/10000	0.02	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡宗勳，債務額比例全部		蔡宗勳		
0227			李清富	87/10000	0.02	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李清富		李清富		
0228			楊善鈞	86/10000	0.02	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊善鈞		楊善鈞		
0229			吳榮震	92/10000	0.03							
0230			林秀鑾	115/10000	0.03	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	翁貴源，債務額比例全部		林秀鑾		
0233			賴美鈴	126/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴美鈴，債務額比例全部		賴美鈴		
0236			李世聰	108/10000	0.03	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李世聰		李世聰		
0237			遲春霞	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲春霞，債務額比例全部		遲春霞		
0240	蕭文忠	86/10000	0.02	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭文忠，債務額比例全部		蕭文忠				

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0241	王方谷	178/10000	0.05	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷	
			0242	洪誌勇	106/10000	0.03	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪誌勇，債務額比例全部	洪誌勇	
			0245	邱月琴	173/10000	0.05	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴	
							最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴	
			0248	段元豹	115/10000	0.03	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	段元豹，債務額比例全部	段元豹	
			0249	房冠廷	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部；尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美	
			0250	尤若美	80/20000	0.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部；尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美	
			權屬異動：144-1 地號於事業計畫報核時，原為房冠廷持有 80/20000、尤若美持有 80/20000，現階段異動狀況如下								
			0249	房冠廷	80/10000	0.02	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房冠廷，債務額比例全部	房冠廷	
			0251	楊立峰	125/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊立峰，債務額比例全部	楊立峰	
			0252	李羅玉英	152/10000	0.04	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯秀筠	李寶昌	
			0253	彭維煊	91/10000	0.02	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡生妹	彭胡生妹	
			0256	何碧昌	85/10000	0.02					
			0258	余采濤	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	余采濤，債務額比例全部	余采濤	
			0261	簡書琴	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	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪	
			0262	莊健豪	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	莊健豪，債務額比例全部	簡書琴、莊健豪	
			0264	阮姿璇	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	阮姿璇，債務額比例全部	阮姿璇	
			0265	李佳宜	111/10000	0.03	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李佳宜，債務額比例全部	李佳宜	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
							押權				
			0266	黃思婷	127/10000	0.03	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃思婷，債務額比例全部	黃思婷	
			0268	董崇佑	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	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
							最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
			0270	王世文	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	王世文，債務額比例全部	王世文	
			0272	宋明月	109/10000	0.03					
			0273	蔡正芝	120/10000	0.03	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	蔡正芝，債務額比例全部	蔡正芝	
			0274	裴香蓮	86/10000	0.02	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴香蓮，債務額比例全部	裴香蓮	
			0275	劉和順	125/10000	0.03	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉和順，債務額比例全部	劉和順	
			0276	廖興中	91/10000	0.02	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖國珍	廖國珍	
			0277	沈子睿	106/10000	0.03	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈子睿，債務額比例全部	沈子睿	
			0278	賴玉媚	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	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚	
							最高限額抵押權	林美玲	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚	
			0279	邱心嫻	87/20000	0.01	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
			0280	石季閑	92/20000	0.01					
			0281	陳鑫山	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
			0282	陳志順	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0283	陳志倫	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
			0284	陳樂妃	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
			0285	李苡甄	99/20000	0.01	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
							抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
合計		2,617.12		102 人		2,617.12	-	-	-	-	

註：本更新單元土地皆座落於新店區安和段。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物包含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 等 96 筆建號，建築物總樓地板面積合計 11,301.92 m²，建物權屬皆屬私有，人數共計 101 人。詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊。

表 5-2：更新單元合法建築物權屬清冊

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 (主建物+附屬建物) (m ²)	面積 (共有部分持分) (m ²)	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	持分面積 (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	112.80	10.27	123.07	144	4	粘怡瑛	1/1	123.07					
2	189	安民街 379 巷 2 號二樓	87.49	7.47	94.96	144	2	林美璉	1/1	94.96	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	林美璉	林美璉	
3	190	安民街 379 巷 2 號三樓	87.49	7.47	94.96	144	3	黃智勇	1/1	94.96					
4	191	安民街 379 巷 2 號四樓	87.49	7.47	94.96	144	4	高月珍	1/1	94.96	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	高月珍	高月珍	
5	192	碧安街 379 巷 2 號五樓	115.32	10.27	125.59	144	2	李錦河	1/1	125.59					
6	193	安民街 379 巷 4 號	107.40	10.61	118.01	144	6	劉和順	1/1	118.01	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉和順，債務額比例全部	劉和順	
7	194	安民街 379 巷 4 號二樓	83.62	7.64	91.26	144	4	楊善鈞	1/1	91.26					
8	195	安民街 379 巷 4 號三樓	83.62	7.64	91.26	144	6	余采濤	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	余采濤，債務額比例全部	余采濤	
9	196	安民街 379 巷 4 號四樓	83.62	7.64	91.26	144	5	潘朝祺	1/1	91.26					
10	197	安民街 379 巷 4 號五樓	107.56	9.76	117.32	144	3	林秀鑾	1/1	117.32	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	翁貴源，債務額比例全部	林秀鑾	
11	198	安民街 379 巷 6 號	136.50	12.40	148.90	144	2	郭美華	1/1	148.90	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	郭美華，債務額比例全部	郭美華	
12	199	安民街 379 巷 6 號二樓	109.02	8.32	117.34	144	4	李孟芸	1/1	117.34	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李芬芳	李芬芳	
											最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	邱志杰，債務額比例全部	李孟芸	

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 (主建物+附屬建物) (m ²)	面積 (共有部分持分) (m ²)	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	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
13	200	安民街 379 巷 6 號三樓	109.03	8.32	117.35	144	5	林家慧	1/1	117.35	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧	林家慧	
											最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林家慧，債務額比例全部	林家慧	
14	201	安民街 379 巷 6 號四樓	109.05	8.32	117.37	144	7	李佳宜	1/1	117.37	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李佳宜，債務額比例全部	李佳宜	
15	202	安民街 379 巷 6 號五樓	142.50	13.67	156.17	144	5	李羅玉英	1/1	156.17	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	湯秀筠	李寶昌	
16	203	安民街 379 巷 8 號	116.13	11.55	127.68	144	6	賴美鈴	1/1	127.68	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴美鈴，債務額比例全部	賴美鈴	
17	204	碧安街 379 巷 8 號二樓	90.32	7.39	97.71	144	2	李淑玲	1/1	97.71					
18	205	安民街 379 巷 8 號三樓	90.32	7.39	97.71	144	4	吳榮震	1/1	97.71					
19	206	安民街 379 巷 8 號四樓	90.32	7.39	97.71	144	4	石勻平	1/2	48.85					
							5	石季閑	1/2	48.85					
20	207	安民街 379 巷 8 號五樓	119.32	11.29	130.61	144	6	簡書琴	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	莊健豪，債務額比例全部	莊健豪、簡書琴	
							7	莊健豪	1/3	43.54					
21	208	碧安街 379 巷 10 號一樓	113.48	10.27	123.75	144	3	張林文珠	1/1	123.75					
22	209	碧安街 379 巷 10 號二樓	88.19	7.56	95.75	144	3	張林文珠	1/1	95.75					
23	210	安民街 379 巷 10 號三樓	88.19	7.56	95.75	144	4	張應興	1/1	95.75	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張應興	張應興	
24	211	碧安街 379 巷 10 號四樓	88.19	7.56	95.75	144	5	陳萬益	1/1	95.75					
25	212	碧安街 379 巷 10 號五樓	114.48	10.36	124.84	144	3	方美娥	1/1	124.84					
26	213	安民街 379 巷 12 號一樓	110.37	10.02	120.39	144	4	張意貞	1/1	120.39	抵押權	滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司	張意貞・林祚繁	張意貞	
27	214	安民街 379 巷 12 號二樓	84.86	7.30	92.16	144	3	吳吉政	1/1	92.16					
28	215	安民街 379 巷 12 號三樓	84.86	7.30	92.16	144	5	遲春霞	1/1	92.16	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	遲春霞，債務額比例全部	遲春霞	

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 (主建物+附屬建物) (m²)	面積 (共有部分持分) (m²)	合計面積 (m²)	座落地號	登記 次序	所有權人/管 理人	權利範圍	持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
29	216	安民街 379 巷 12 號四樓	84.86	7.30	92.16	144	6	許鋒斌	1/1	92.16	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌、張志成	許鋒斌	
											最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	許鋒斌，債務額比例全部	許鋒斌	
權屬異動：216 建號於事業計畫報核時，原為許峰斌持有全部，現階段異動狀況如下															
29	216	安民街 379 巷 12 號四樓	84.86	7.30	92.16	144	7	蔡宗勳	1/1	92.16	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡宗勳，債務額比例全部	蔡宗勳	
30	217	碧安街 379 巷 12 號五樓	110.77	10.02	120.79	144	2	張麗月	1/1	120.79					
31	218	安民街 379 巷 14 號	110.92	11.21	122.13	144	4	張陳美慶	1/1	122.13	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	張陳美慶，債務額比例全部；張育銘，債務額比例全部	張陳美慶	
32	219	安民街 379 巷 14 號二樓	85.13	7.05	92.18	144	6	李清富	1/1	92.18	抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	李清富	李清富	
33	220	安民街 379 巷 14 號三樓	85.13	7.05	92.18	144	3	吳旭修	1/1	46.09	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳旭修	吳旭修	
							4	邱心嫻	1/1	46.09					
34	221	碧安街 379 巷 14 號四樓	85.13	7.05	92.18	144	3	吳海明	1/1	92.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳海明	吳海明	
35	222	安民街 379 巷 14 號五樓	111.25	10.27	121.52	144	8	董崇佑	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	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
											最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
											最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董崇佑，債務額比例全部	董崇佑	
36	223	安民街 379 巷 16 號	135.60	12.23	147.83	144	2	周淑燕	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	周淑燕，債務額比例全部	周淑燕	
37	224	安民街 379 巷 16 號二樓	103.49	9.00	112.49	144	2	譚君琪	1/1	112.49	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	譚君琪	譚君琪	
38	225	安民街 379 巷 16 號三樓	103.49	9.00	112.49	144	3	洪誌勇	1/1	112.49	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	洪誌勇，債務額比例全部	洪誌勇	

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 (主建物+附屬建物) (m²)	面積 (共有部分持分) (m²)	合計面積 (m²)	座落地號	登記 次序	所有權人/管 理人	權利範圍	持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
39	226	安民街 379 巷 16 號四樓	103.49	9.00	112.49	144	5	沈子睿	1/1	112.49	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	沈子睿，債務額比例全部	沈子睿	
40	227	安民街 379 巷 16 號五樓	141.12	12.48	153.60	144	2	簡聰溪	1/1	153.60	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	簡聰溪	簡聰溪	
權屬異動：227 建號於事業計畫報核時，原為簡聰溪持有全部，現階段異動狀況如下															
40	227	安民街 379 巷 16 號五樓	141.12	12.48	153.60	144	4	辜炫傑	公司共有 1/ 1	153.60	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	潘昱良，債務額比例全部	潘昱良	
							5	鍾瑞鵬	公司共有 1/ 1						
41	228	安民街 379 巷 18 號	104.67	9.43	114.10	144	4	蘇亭	1/1	114.10					
42	229	安民街 379 巷 18 號二樓	79.33	6.79	86.12	144	4	周美惠	1/1	86.12	抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	周美惠	周美惠	
43	230	安民街 379 巷 18 號三樓	79.33	6.79	86.12	144	6	房冠廷	1/2	43.06	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	房冠廷，債務額比例全部；尤若美，債務額比例全部	房冠廷、尤若美	
							7	尤若美	1/2	43.06					
權屬異動：230 建號於事業計畫報核時，原為房冠廷持有 1/2、尤若美持有 1/2，現階段異動狀況如下															
43	230	安民街 379 巷 18 號三樓	79.33	6.79	86.12	144	6	房冠廷	1/1	86.12	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	房冠廷，債務額比例全部	房冠廷	
							4	陳文章	1/1	86.12	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳文章	陳文章	
45	232	安民街 379 巷 18 號五樓	104.38	9.43	113.81	144	3	潘麗紅	1/1	113.81	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
											抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	薛敬松	潘麗紅	
											最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	潘麗紅，債務額比例全部；薛復禎，債務額比例全部	潘麗紅	

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 (主建物+附屬建物) (m²)	面積 (共有部分持分) (m²)	合計面積 (m²)	座落地號	登記 次序	所有權人/管 理人	權利範 圍	持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
46	233	安民街 379 巷 20 號	118.03	10.61	128.64	144	6	黃漢銘	1/1	128.64	抵押權	中華民國	黃漢銘	黃漢銘	
											抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃漢銘	黃漢銘	
47	234	安民街 379 巷 20 號二樓	91.01	7.73	98.74	144	3	廖興中	1/1	98.74	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	廖國珍	廖國珍	
48	235	安民街 379 巷 20 號三樓	91.01	7.73	98.74	144	6	許明麗	1/1	98.74	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許明麗	許明麗	
49	236	安民街 379 巷 20 號四樓	91.01	7.73	98.74	144	5	彭維煊	1/1	98.74	抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	彭胡生妹	彭胡生妹	
50	237	安民街 379 巷 20 號五樓	119.24	10.61	129.85	144	4	楊立峰	1/1	129.85	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	楊立峰，債務額比例全部	楊立峰	
51	238	碧安街 379 巷 22 號一樓	117.47	11.46	128.93	144	2	黃林謙	1/1	128.93	抵押權	新北市新店地區農會	黃林謙・黃松男	黃林謙	
52	239	碧安街 379 巷 22 號二樓	87.24	6.96	94.20	144	3	王方玉花	1/1	94.20	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王方玉花	王方玉花	
53	240	安民街 379 巷 22 號三樓	87.24	6.96	94.20	144	4	王方谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷	
54	241	安民街 379 巷 22 號四樓	87.24	6.96	94.20	144	4	王方谷	1/1	94.20	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	王方谷，債務額比例全部	王方谷	
55	242	安民街 379 巷 22 號五樓	115.83	11.55	127.38	144	2	呂碧鑊	1/1	127.38	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	鄭雲森	呂碧鑊	
56	243	安民街 379 巷 24 號	164.57	14.69	179.26	144	5	林秀貞	1/1	179.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林秀貞	林秀貞	
57	244	安民街 379 巷 24 號二樓	123.57	10.78	134.35	144	3	張騫從	1/1	134.35	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	張騫從	張騫從	
58	245	安民街 379 巷 24 號三樓	123.57	10.78	134.35	144	6	陳鑫山	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	曲翁美觀，債務額比例全部	曲翁美觀	
							7	陳志順	1/4	33.59					
							8	陳志倫	1/4	33.59					
							9	陳樂妃	1/4	33.59					

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 (主建物+附屬建物) (m²)	面積 (共有部分持分) (m²)	合計面積 (m²)	座落地號	登記 次序	所有權人/管 理人	權利範 圍	持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
59	246	安民街 379 巷 24 號四樓	123.57	10.78	134.35	144	4	王世文	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	王世文，債務額比例全部	王世文	
60	247	安民街 379 巷 24 號五樓	165.18	14.69	179.87	144	5	邱月琴	1/1	179.87	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴	
											最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	邱月琴，債務額比例全部	邱月琴	
61	248	安民街 379 巷 26 號	121.13	10.70	131.83	144	4	劉雲	1/1	131.83	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	劉華南，債務額比例全部	游秀螺	
62	249	安民街 379 巷 26 號二樓	91.75	7.81	99.56	144	4	吳麗娟	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	吳麗娟，債務額比例全部；柯銘輝，債務額比例全部	吳麗娟	
63	250	碧安街 379 巷 26 號三樓	91.75	7.81	99.56	144	2	彭武業	1/1	99.56					
64	251	碧安街 379 巷 26 號四樓	91.75	7.81	99.56	144	3	張淑俐	1/1	99.56					
65	252	安民街 379 巷 26 號五樓	121.77	10.78	132.55	144	6	黃思婷	1/1	132.55	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	黃思婷，債務額比例全部	黃思婷	
66	253	安民街 379 巷 28 號	113.80	10.36	124.16	144	4	李王貴美	1/1	124.16	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	李王貴美，債務額比例全部；衛康診所，（負責人：李東衛），債務額比例全部	李王貴美	
											最高限額抵押權	榮道珍	李王貴美，債務額比例全部	李王貴美	
67	254	碧安街 379 巷 28 號二樓	84.29	7.39	91.68	144	2	王升武	1/1	91.68	抵押權	中華民國	王升武	王升武	
68	255	安民街 379 巷 28 號三樓	84.29	7.39	91.68	144	3	楊壁朱	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	楊壁朱	
69	256	安民街 379 巷 28 號四樓	84.29	7.39	91.68	144	2	王建燐	1/1	91.68					
70	257	安民街 379 巷 28 號五樓	113.37	10.27	123.64	144	4	陳春成	1/1	123.64	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳春成	陳春成	
71	258	安民街 381 號	88.00	8.41	96.41	144	3	蕭文通	1/1	96.41	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蕭文通・蕭文中	蕭文通	
72	259	安民街 381 號二樓	96.05	8.41	104.46	144	2	廖哲陽	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	

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 (主建物+附屬建物) (m²)	面積 (共有部分持分) (m²)	合計面積 (m²)	座落地號	登記 次序	所有權人/管 理人	權利範 圍	持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
							3	李苡甄	1/2	52.23	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	廖哲陽	廖哲陽	
73	260	碧安街 381 號三樓	96.05	8.41	104.46	144	2	李保中	1/1	104.46	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李保中	李保中	
74	261	安民街 381 號四樓	96.05	8.41	104.46	144	3	陳雪鳳	1/1	104.46					
75	262	安民街 381 號五樓	123.02	11.12	134.14	144	3	楊雅貞	1/1	134.14	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	楊雅貞、鍾瑞鵬	楊雅貞	
76	263	碧安街 383 號一樓	105.74	9.51	115.25	144	2	黃月雲	1/1	115.25					
77	264	安民街 383 號二樓	85.95	7.39	93.34	144	8	阮姿璇	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	阮姿璇，債務額比例全部	阮姿璇	
78	265	安民街 383 號三樓	85.95	7.39	93.34	144	5	賴玉媚	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	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚	
											最高限額抵押權	林美玲	賴玉媚，債務額比例全部	賴玉媚	
79	266	安民街 383 號四樓	85.95	7.39	93.34	144	4	黃鈴鈴	1/1	93.34					
80	267	安民街 383 號五樓	113.52	10.27	123.79	144	3	曾秋蘭	1/1	123.79	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	曾秋蘭	曾秋蘭	
81	268	安民街 385 號	103.61	9.26	112.87	144	10	宋明月	1/1	112.87					
82	269	安民街 385 號二樓	85.02	7.30	92.32	144	6	蕭文忠	1/1	92.32	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	蕭文忠，債務額比例全部	蕭文忠	
83	270	安民街 385 號三樓	85.02	7.30	92.32	144	5	廖美玫	1/1	92.32	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	黃國璋	廖美玫	
84	271	安民街 385 號四樓	85.02	7.30	92.32	144	4	蔡素貞	1/1	92.32	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	蔡素貞	蔡素貞	
85	272	安民街 385 號五樓	112.59	10.19	122.78	144	8	蔡正芝	1/1	122.78	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	蔡正芝，債務額比例全部	蔡正芝	
86	273	安民街 387 號	102.22	9.17	111.39	144	4	李世聰	1/1	111.39	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李世聰	李世聰	
87	274	安民街 387 號二樓	84.11	7.30	91.41	144	6	裴香蓮	1/1	91.41	最高限額抵押權	新北市坪林區農會	裴香蓮，債務額比例全部	裴香蓮	

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 (主建物+附屬建物) (m²)	面積 (共有部分持分) (m²)	合計面積 (m²)	座落地號	登記 次序	所有權人/管 理人	權利範圍	持分面積 (m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
88	275	安民街 387 號三樓	84.11	7.30	91.41	144	3	蔡忠賢	1/1	91.41					
89	276	安民街 387 號四樓	84.11	7.30	91.41	144	7	魏國炫	1/1	91.41					
90	277	安民街 387 號五樓	111.68	10.10	121.78	144	4	簡慧能	1/1	121.78	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能	簡慧能	
											最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
											最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	簡慧能，債務額比例全部	簡慧能	
91	278	安民街 389 號	88.24	8.32	96.56	144	3	楊淑慧	1/1	96.56	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊淑慧	楊淑慧	
92	279	安民街 389 號二樓	80.80	7.64	88.44	144	3	何碧昌	1/1	88.44					
93	280	安民街 389 號三樓	80.80	7.64	88.44	144	6	吳寶珠	1/1	88.44	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳寶珠	吳寶珠	
94	281	安民街 389 號四樓	80.80	7.64	88.44	144	3	黃月妹	1/1	88.44					
95	282	安民街 389 號五樓	106.40	9.76	116.16	144	6	段元豹	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	段元豹，債務額比例全部	段元豹	
96	283	碧安街 379 巷等公共設施				144		(無所有權資料)	-						
合計			9,603.74	849.12	10,452.86			101 人		10,452.86	-	-	-	-	

註：本更新單元建物皆座落於新店區安和段

（三）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元土地面積計為 2,617.12 m²，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 m²，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 m²，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 m²，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%，已超過事業計畫階段法定之要求門檻，比例如表 5-3 所示，相關同意書、土地及合法建物所有權人同意清冊詳見附件冊。

表 5-3：同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2, 617. 12	102	10, 452. 86	101
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2, 617. 12	102	10, 452. 86	101
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2, 617. 12	102	10, 452. 86	101
私有同意數(C)	1, 972. 79	82	7, 918. 23	81
同意比例(%)(C/B)	75. 38%	80. 39%	75. 75%	80. 20%

二、基地土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元範圍內共計 2 筆土地，雖為住宅之使用分區，但仍有零星商業活動。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，影響整體土地使用效益。

（二）合法建築物使用情況

本更新單元內之合法建築物計有 19 棟，建築構造皆為鋼筋混凝土

土造之五層建築物，氯離子含量過高，屋況不佳(詳表 5-4、圖 5-1、5-2)。

表 5-4：更新單元合法建築物現況表

棟別	建物門牌號碼	樓層	構造
1	安民街 379 巷 2 號	五層	鋼筋混凝土造
2	安民街 379 巷 4 號	五層	鋼筋混凝土造
3	安民街 379 巷 6 號	五層	鋼筋混凝土造
4	安民街 379 巷 8 號	五層	鋼筋混凝土造
5	碧安街 379 巷 10 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
6	安民街 379 巷 12 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
7	安民街 379 巷 14 號	五層	鋼筋混凝土造
8	安民街 379 巷 16 號	五層	鋼筋混凝土造
9	碧安街 379 巷 18 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
10	安民街 379 巷 20 號	五層	鋼筋混凝土造
11	碧安街 379 巷 22 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
12	安民街 379 巷 24 號	五層	鋼筋混凝土造
13	安民街 379 巷 26 號	五層	鋼筋混凝土造
14	安民街 379 巷 28 號	五層	鋼筋混凝土造
15	安民街 381 號	五層	鋼筋混凝土造
16	碧安街 383 號一樓	五層	鋼筋混凝土造
17	安民街 385 號	五層	鋼筋混凝土造
18	安民街 387 號	五層	鋼筋混凝土造
19	安民街 389 號	五層	鋼筋混凝土造

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。

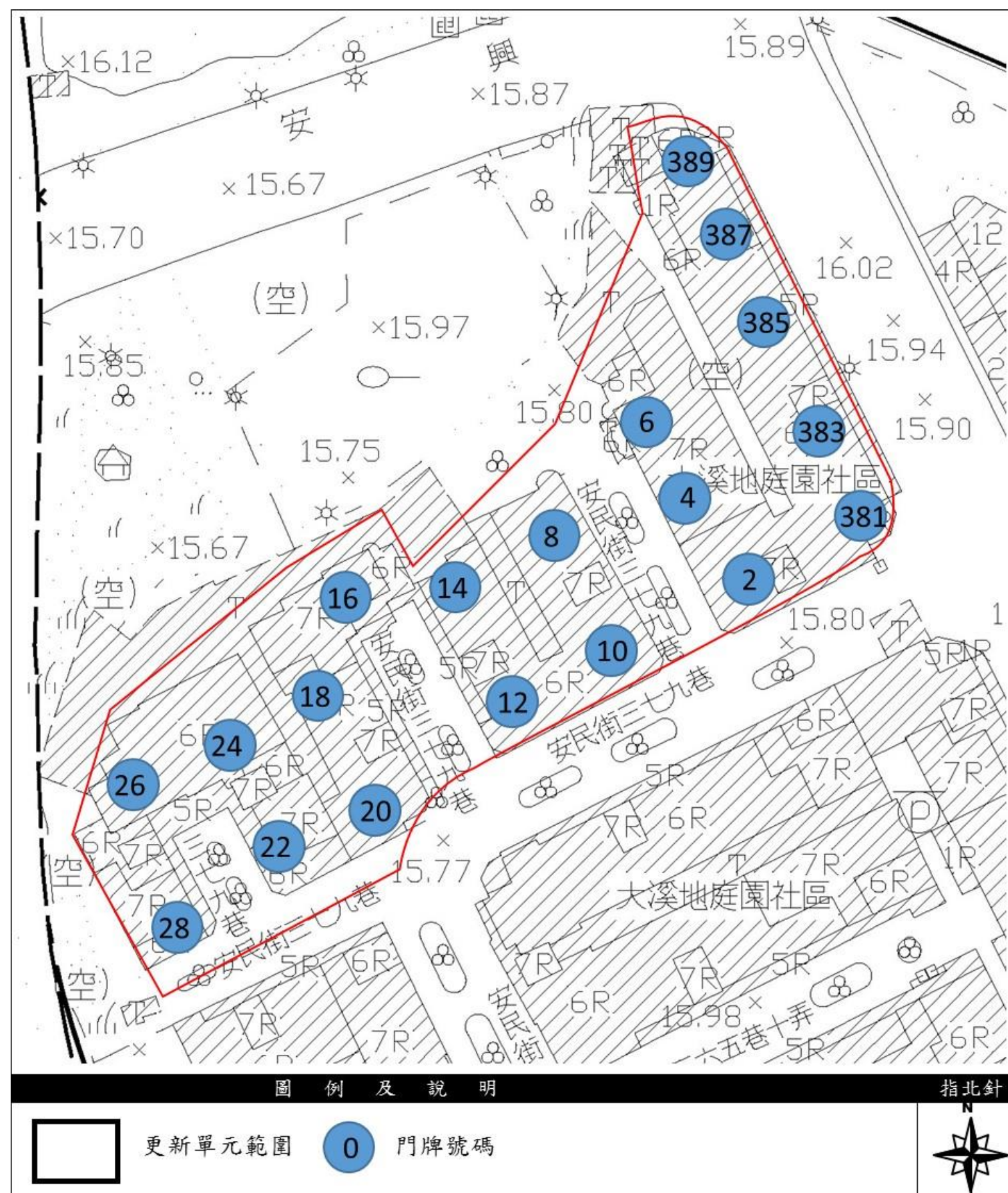


圖 5-1：合法建築物門牌座落位置示意圖(S=1/500)

5-25

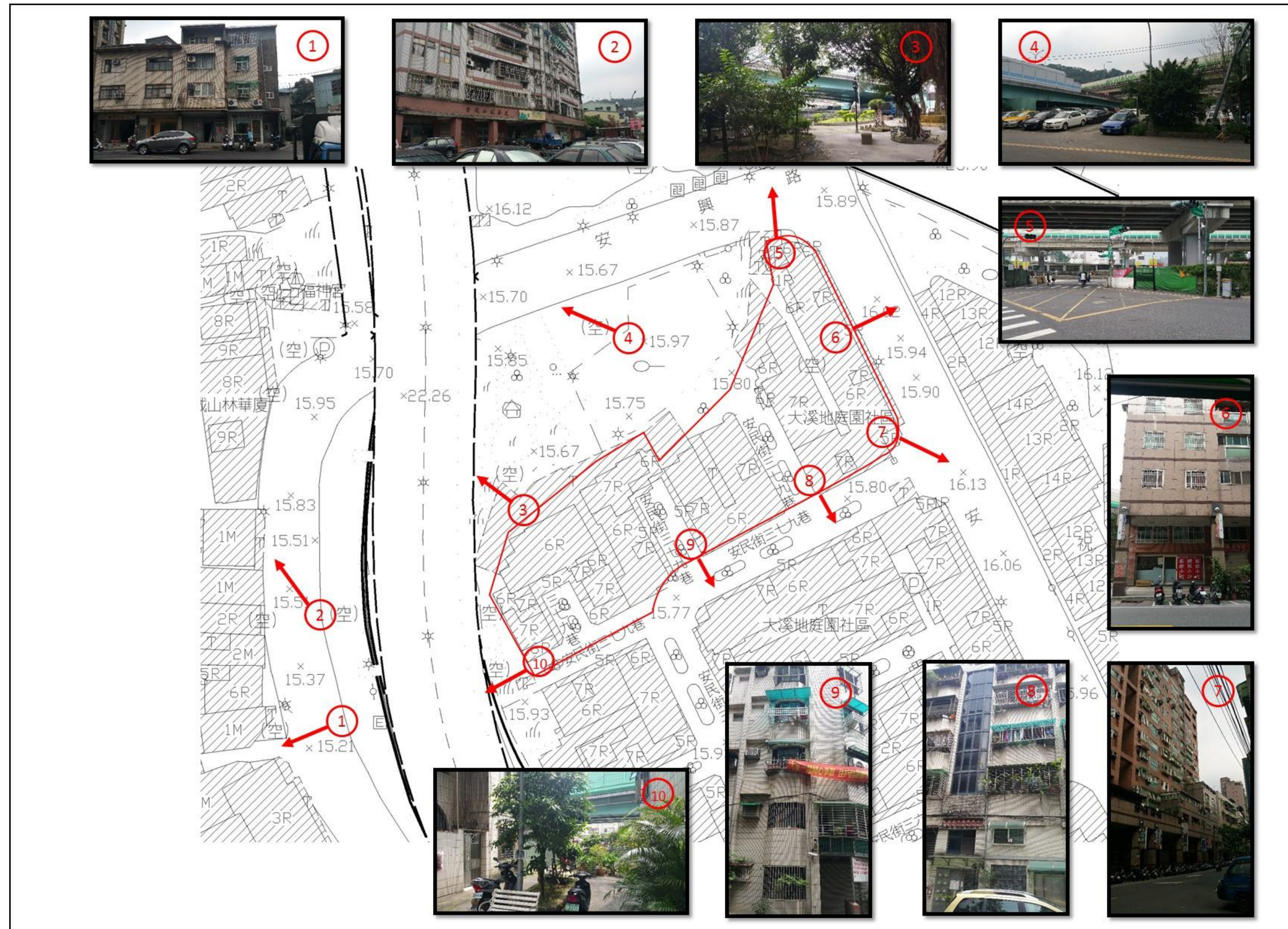


圖 5-3：更新單元土地使用現況位置示意圖(內向外拍)

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元主要鄰接道路為西側祥和路(20m)，可連結至中安大橋，穿過新店溪抵達新台北區，或接新北環快抵達永和市。東側安和路二段(30m)，為 111 號縣道，往南通往安坑地區或連接北新路進入新店市區，往北銜接永和、中和地區，為本區的主要道路；基地周邊次要道路為西側安興路(12m)及東側安民街。詳圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖。

(二) 大眾運輸系統現況

本區大眾運輸系統主要仰賴公共汽車，基地範圍內以安和路二段站及石頭厝站為主，公車路線眾多，總計共有 14 線通過，連往新北市各地。詳圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖、表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表。

未來捷運安坑線將於安和路二段設站，預計民國 109 年通車，屆時交通運輸更加便利，將可帶動地區蓬勃發展。

(三) 停車系統現況

本基地周圍以住宅使用為主，故車位需求多以現住戶為大宗，基地附近之停車場主要有二：其一為東南側之安和公園停車場可容納 67 席、基地東北側之陽光公園停車場可容納 170 席，車位尚屬充足。唯尖峰時段仍有違規停車情形，顯示自有車位仍有不足。詳表 5-6 收費停車場供給表、圖 5-6 更新單元鄰近停車示意圖。

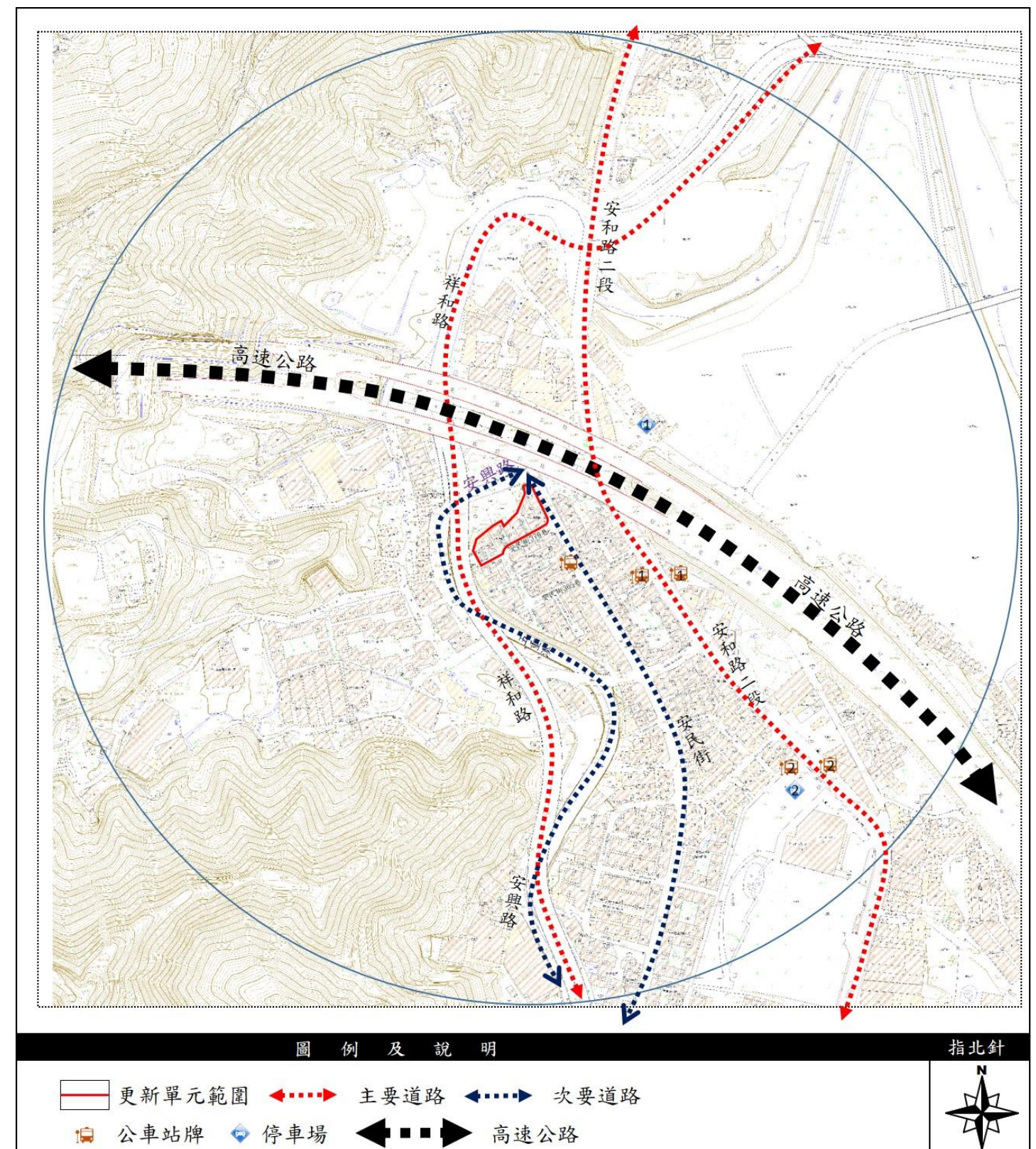


圖 5-5：更新單元周邊交通系統示意圖

表 5-5：更新單元鄰近地區公車路線表

編號	公車站點名稱	位置	停靠路線
1	安和路二段	安和路二段（南、北行）	8、202、202 區、208、208 區、248、624、897、905 副、913、935、F702、橋 1、橋 9
2	石頭厝	安和路二段（南、北行）	8、202、202 區、208、208 區、248、624、897、905 副、913、935、橋 1、橋 9

表 5-6：收費停車場供給表

編號	停車場名稱	位置	車位數量（個）
1	俾亭停車場(陽光運動園區第一場)	陽光公園入口	170
2	安和公園臨時平面停車場	松山區復興南路-敦化南路(地下)	67
合計			237

六、房地產市場調查

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。

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。詳表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表。

表 5-7：更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地座落	分區	價格	型態	坪數	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/席)	價格日期
玖宜御林園/安忠路 57 巷	住宅	表價	大樓	19~39	12/2	預售	40	平面	210	2015.4
興築 i 漂亮/安德街 60 巷	住宅	表價	大樓	27~38	15/4	預售	45	平面/機械	230/145	2015.4
風華/安成街 2 巷 1 號	住宅	表價	大樓	20~44	15/4	預售	42	平面車位	215	2015.4
富邦豐泰	住宅	表價	別墅	200~300	3.5/0	預售	75	-	-	2015.4

資料來源:住展 2015 年 4 月



圖 5-6：更新單元周邊房地產案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計

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 所述。

表 6-1：相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	公告年月	與本案有關之內容概要
變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第一階段書)	98.12	第三種住宅區：建蔽率 50%、容積率 280%。
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)	100.01	(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。
變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)案	102.12	適度放寬規模及提高重建誘因，達成老屋重建之目標。 基地規模達 500 平方公尺以上、屋齡超過 30 之建物投影面積超過基地 1/2，符合相關設計規定，給予法定容積 15%或 20%獎勵。
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	法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款。
相關條文		
● 容積獎勵上限，一般地區不得超過法定容積 50%，距捷運 300 公尺內不得超過 100%，距捷運 300~500 公尺不得超過 80%。都市更新容積獎勵、高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性		

汙染之建築等，不在此現。
● 住宅區建築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%，其他分區建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。
相關條文
● 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

二、土地使用說明

本基地屬於第三種住宅區及道路用地範圍內，依相關法令規定，第三種住宅區法定建蔽率不得超過 50%，容積率 280%。

表 6-2：土地使用分區面積表

使用分區	面積 (㎡)	建蔽率 (%)	建築面積 (㎡)	容積率 (%)	法定容積 (㎡)
第三種住宅區	2,614.39	50	1,307.20	280	7,320.29
道路用地	2.73	0	0	0	0
總計	2,617.12	上限為 50	1,307.20	-	7,320.29

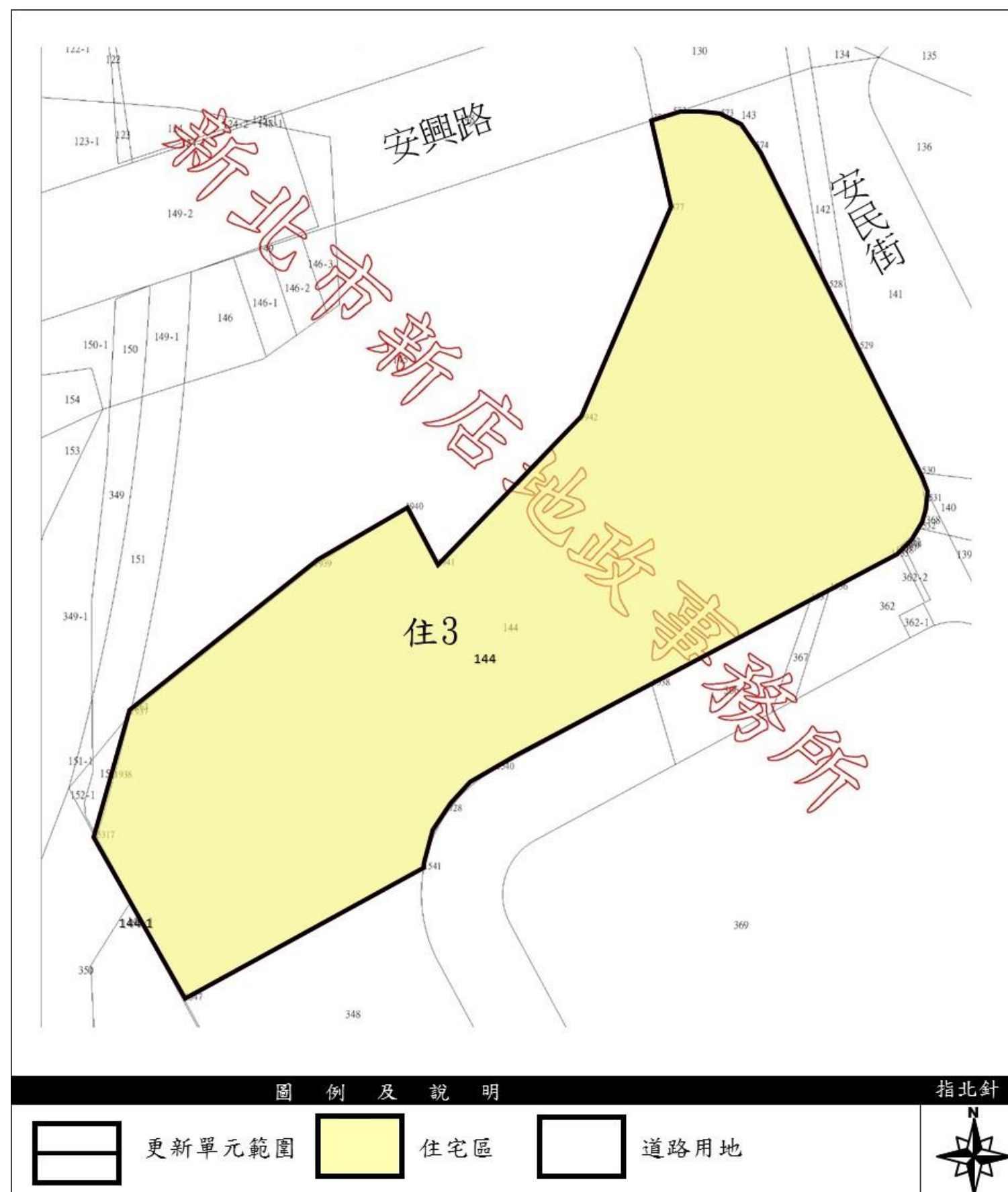


圖 6-1 土地使用分區圖(1/500)

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

都市更新處理方式全區皆採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本更新單元擬將全區規劃為一個「重建區段」實施都市更新事業。更新單元

區段劃分，請參照圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

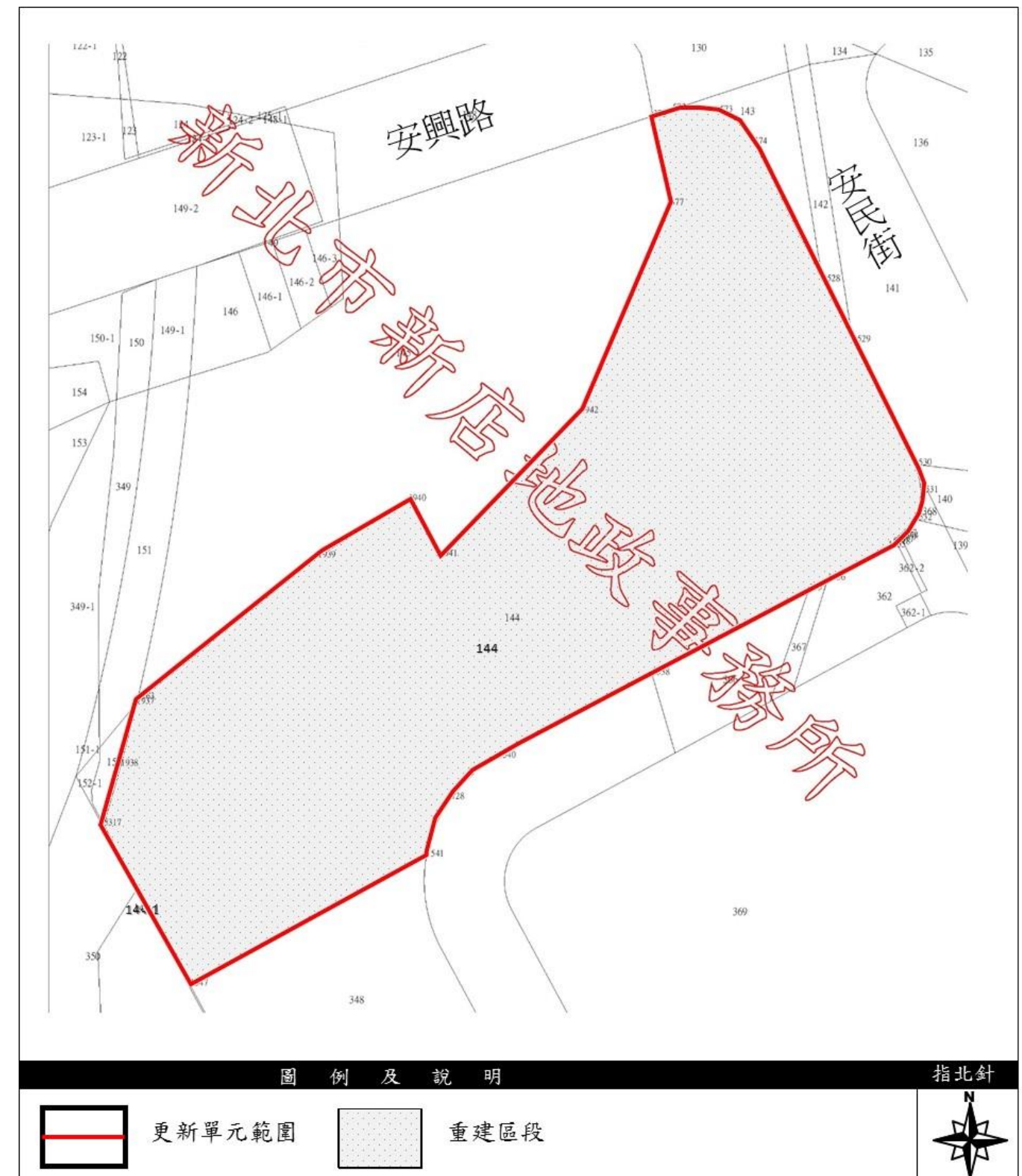


圖 7-1：更新單元區段劃分圖

捌、公共設施興修或改善計畫

本更新單元內安和段 144-1 地號為更新單元內土地，將於核定後捐贈於市政府，

因此其協助開闢費用將依〈新北市都市更新建築容積獎勵核算基準〉第三點第(一)

款之規定協助開闢更新單元周邊公共設施辦理。

玖、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備計畫

本更新單元內全區段劃分為重建區段，無整建、維護相關計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

獎勵項目	細項	獎勵面積(m²)	基準容積比率(%)
F0 法定基準容積		7320.29	100%
申請公益設施容積獎勵	小計	--	--
協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施	協助開闢更新單元周邊公共設施、提供管理維護費或捐贈都市更新基金	--	--
保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物		--	--
整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	A1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	366.01	5%
	A2：立體綠化	--	--
	A3：增設機車停車位	--	--
	A4：夜間照明	--	--
	A5：鄰棟間隔及消防救災	--	--
	A6：開挖率	0.00	0%
	A7：基地留設通路	--	--
	小計	366.01	5%
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	907.95	12.4%
	空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500M²以上	--	--
	小計	907.95	12.4%
綠建築，申請銀級		439.22	6%
更新地區時程獎勵		732.03	10%
更新單元規模及類型	A1：更新單元屬完整計畫街廓	--	--
	A2：更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者	--	--
	A3：更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	--	--
	小計	--	--
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	創意建築	0.00	0.00%
	經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	屬合法四層樓以上之建築物	732.03	10%
	配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，	--	--
	小計	732.03	10%
申請更新容積獎勵(第二～三項)		0	0%
申請更新容積獎勵(第四～十二項)，獎勵上限為 50%		3177.24	43.4%
申請更新容積獎勵		3177.24	43.4%
其他獎勵容積	高氣離子混凝土建築物獎勵（上限：原容積之 0.3 倍）	944.28	12.90%
申請容積獎勵總計		4121.52	56.30%

一、都市更新申請容積獎勵項目及額度

本案更新單元依據都市更新條例、土地使用管制規則、建築技術規則、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準等相關法令申請都市更新獎勵。另本案亦屬於新北市政府認定之高氣離子鋼筋混凝土建築物，須拆除重建，依據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、都市計畫法臺灣省施行細則及相關法令規定辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵。

擬申請之都市更新獎勵及高氣離子拆除重建容積獎勵，詳細申請項目、面積及說明如後所述。

（一）更新單元基準容積

更新單元範圍座落於新北市新店區安和段144、144-1地號等2筆土地，面積為2617.12m²，其中144地號之使用分區為第三種住宅區（建蔽率50%、容積率280%），144-1地號使用分區為道路用地。

本更新單元之基準容積為2614.39 m² (144地號)x280%=7320.29 m²

（二）都市更新建築容積獎勵

依據新北市政府 100 年8 月18 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，本案擬申請都市更新建築容積獎勵為法定容積之50%，說明如下：

1. 整體規劃設計

申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，得依規定爭取獎勵。本案符合A1規定，得爭取法定容積之5%獎勵，未逾獎勵容積上限法定容積20%。

A1：設計建蔽率

本案設計建蔽率約為35%，與法定建蔽率小15%，且綠覆率約75.02%，已逾60%，故擬依B $\geq$ 15%爭取法定容積 5 %之獎勵。可申請獎勵容積為5%=366.01m²，詳細說明如下：

法定建蔽率-設計建蔽率=50%-35%=15% $\geq$ 15% （建築面積計算詳圖10-11）

1. 綠覆面積計算檢討如下：

- 基地面積：2614.39m²
- 實設建築面積：907.07m²
- 法定建蔽率：50%
- 實設建蔽率：35%
- 依相關法令不可綠化面積（詳圖10-13）=172.83+190.7=363.53m²
- 應綠化面積=(2614.39-907.07-172.83-190.70)x50%
=1335.84x50%=667.92m²
- 灌木綠化面積（詳圖10-14）=266.30m²
地被綠化面積（詳圖10-14）=437.66m²

合計=266.30+437.66=703.96m² > 667.92m²ok
- 綠覆率計算(依新北市都市設計審議原則第三條第七項內容)

喬木綠覆面積=165m²

灌木綠覆面積=266.30x1.5=399.45m²

地被綠覆面積=437.66x1=437.66m²

合計=165+399.45+437.66=1002.11m²

綠覆率=綠覆面積 ÷ (實設空地面積－不可綠化面積) × 100%

=1002.11m² / (2614.39-907.07-172.83-190.70)x100%=75.02% > 60%ok

2. 留設大面積開放空間、人行步道

配合都市發展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，得依規定爭取獎勵。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12.40%容積獎勵。

(1) 留設人行步道：

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。因面未開闢之計畫道路側無設置人行步道，故以臨接二條計畫道路為計算基準。

- 使用分區為住宅區（臨兩條計畫道路），a值為1.5倍
- 實設開放空間面積=605.30m²（面積計算詳圖10-15.10-16）。
- 有效面積=605.30x1.5=907.95m²
- 實際獎勵容積率=907.95/7320.29=12.4% < 30%
- 獎勵容積=907.95m²

3. 綠建築設計

為落實建築節能減碳、促進建築與環境共生共利、永續經營居住環境，本

案擬依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，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，故擬爭取法定容積6%之獎勵（綠建築指標評估項目詳P.12-15~12-23）。

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：

- 銀級綠建築獎勵容積樓地板面積=基準容積 x 6%
=7320.29m²x6%=439.22m²
- 綠建築保證金=綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍
=439.22m²x11830元/m²=5,195,973元

4. 耐震工法

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，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積百分之十為上限。

本案採用「卸震鋼甲（RBONE）」之新工法，卸震鋼甲（RBONE）為一新的耐震工法，卸震鋼甲RBone的工作原理是在建築物最容易被地震力破壞的1F主結構柱腳，裝設半剛接人工關節(用SN耐震鋼材製作的機械式裝置，具有非損傷型Hinge功能/彈塑性Damper功能/自動回位Slider功能)來賦予韌性，以柔克剛，達到消能減震的目的，讓建物本身的耐震等級得以大幅提升。

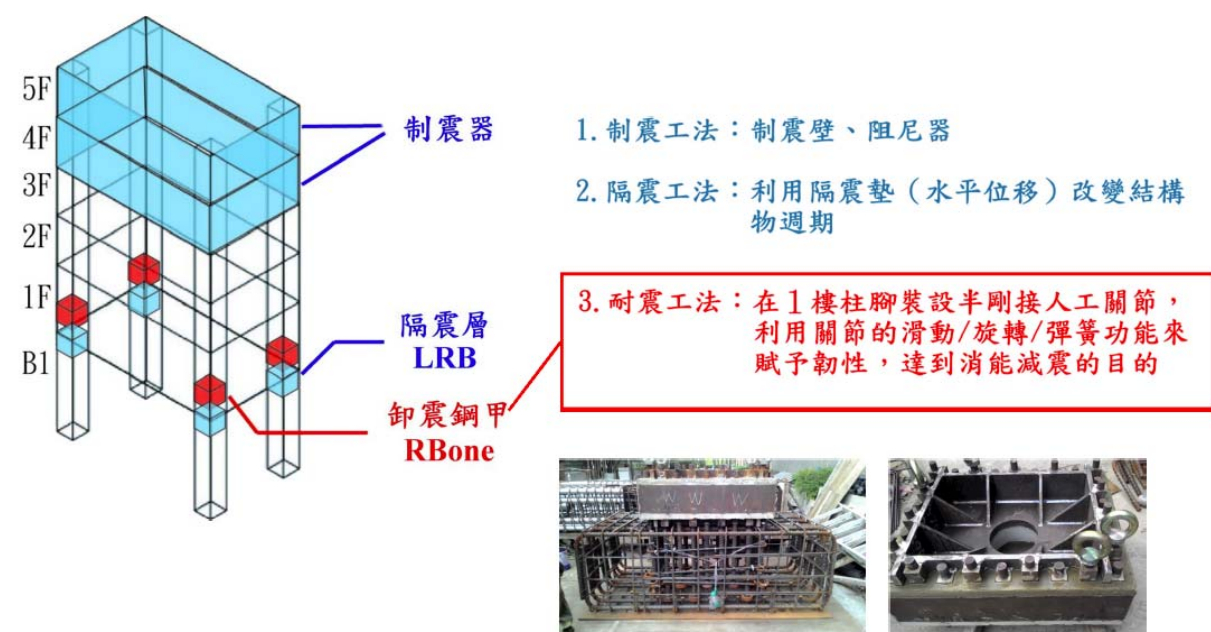


圖 10-1 耐震工法的分類及耐震原理

它的耐震過程，一開始RBONE係以其限位空間，在地震來時，藉由自動開合方式順勢卸除地震的破壞能量；接著如果當地震力超過該建築物之原設計地震力時，RBONE會開始藉由其本身鋼材應力，逆墊阻擋地震力往上部結構傳遞；如果地震力仍超過RBONE鋼材所能承受的應力時，此時RBONE則會以本身輪緣(Flange)變形方式，確保主結構不會因強震而瞬間遭受破壞。

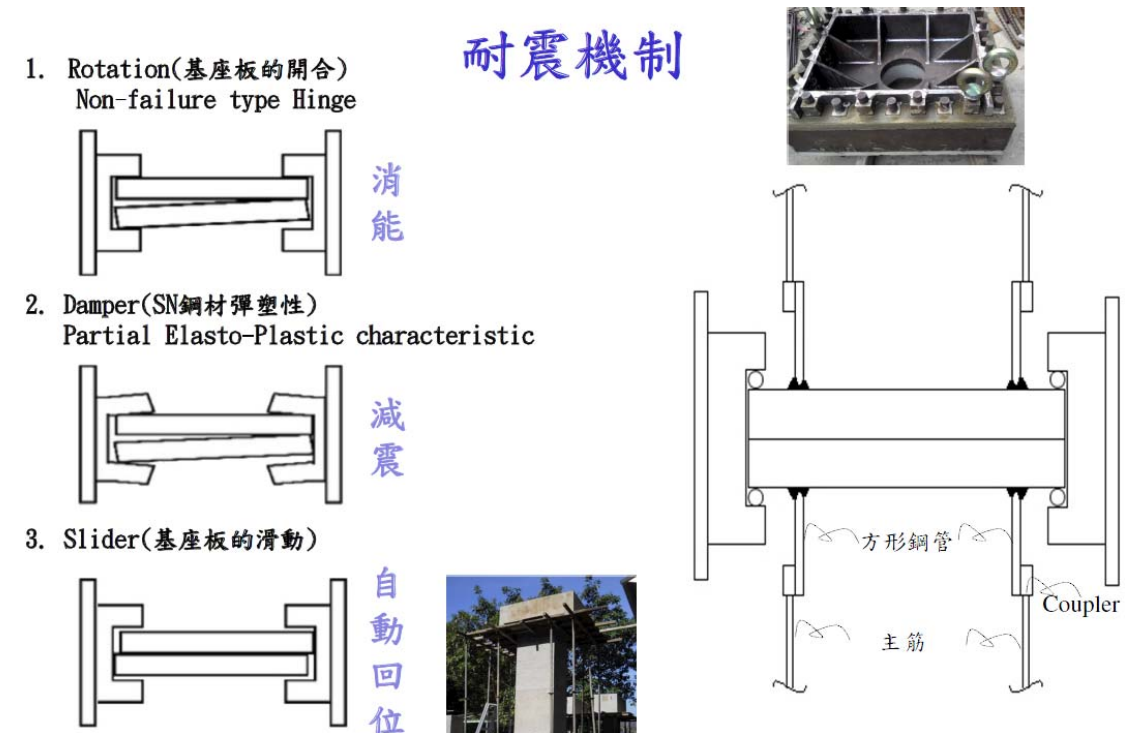
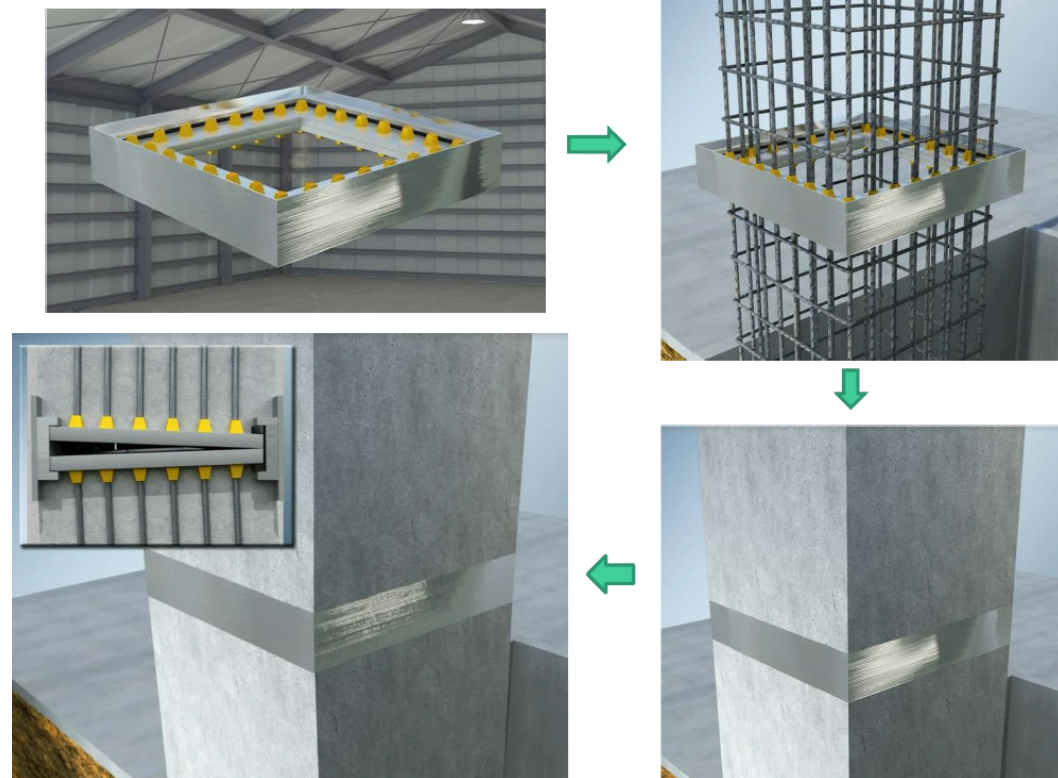


圖 10-2 耐震機制

卸震鋼甲(RBone)的優點：未裝設RBone的建築物在設計地震力以上的地震力作用下，接近地表的主結構處容易因彎矩集中而遭受破壞，進而造成建築物的傾斜或倒塌。此時，倘若在一樓柱腳設置了RBone，就可以透過其變形特性大幅折減彎矩，確保柱腳的結構安全。RBone最可貴的地方就在於，即使實際的地震力遠大於設計地震力，在主結構柱遭受挑戰前，會先利用變形空間及鋼材的應力來化解地震能量，必要時更能發揮犧牲小我完成大我的精神，亦即靠鋼製卡樺自身的變形來持續抵抗地震力對主結構柱造成的破壞。

因此，裝設RBone的最終目的就是，即使面臨大地震也能確保柱腳的安全，減小建築物傾斜或倒塌的發生。

◆卸震鋼甲- RC結構



◆卸震鋼甲- SRC結構

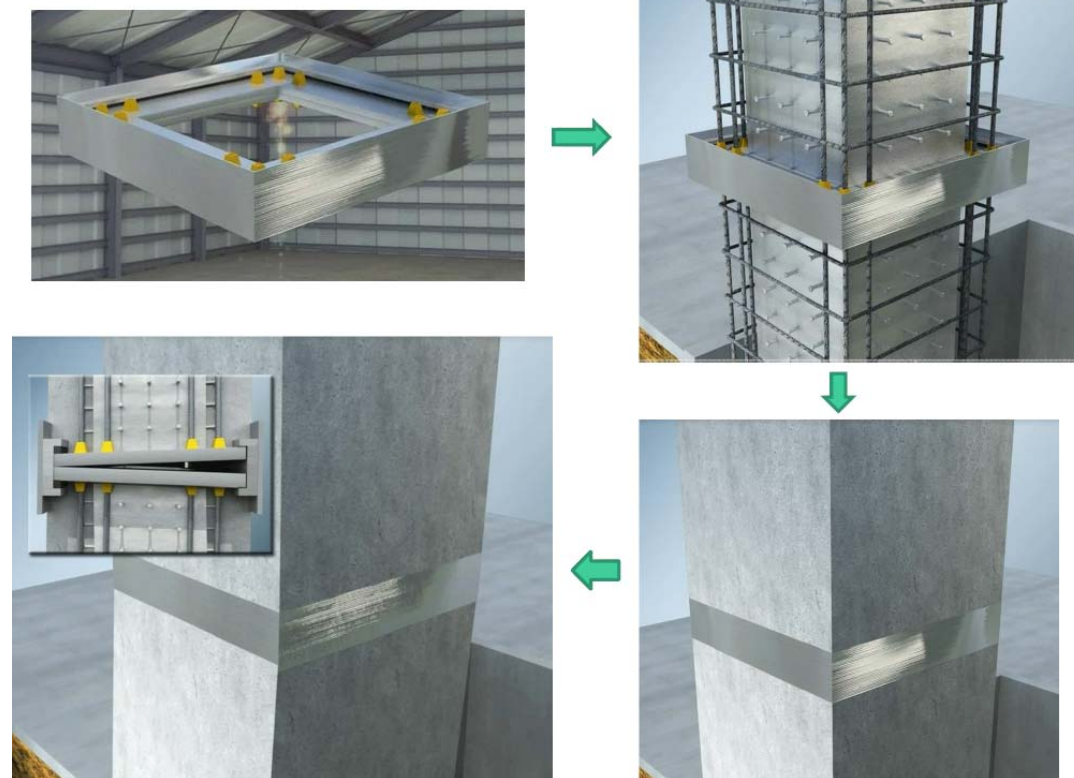
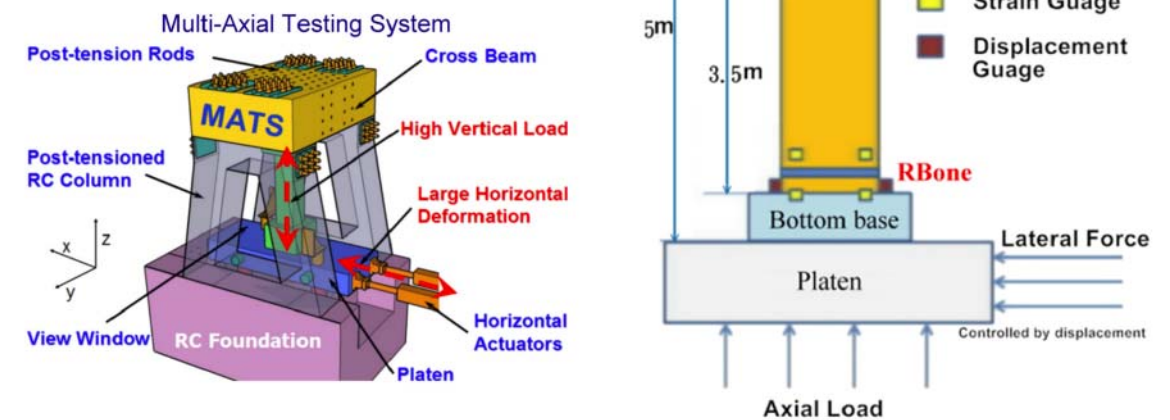


圖 10-3 卸震鋼甲施作示意圖

國家地震工程研究中心試驗 2015.1.15

【試體規格】

1. 試體總高度5米，柱高3.5米
2. 柱徑 1000mm x 800mm
3. RC結構 #11*30pcs SD420W，鋼筋比3.8%
4. 混凝土強度 $f_c' = 420\text{kgf/cm}^2$ ，SCC
5. $P=1600\text{t}$ $M=210\text{t-m}$



【試驗方法】

以位移量控制, 每個位移量實施3Cycle(Forward/Backward)

圖 10-4 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗說明圖

【試體及R Bone實物照片】



圖 10-5 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗過程照片



70mm位移, 相當於400gal以上地震力測試後柱體依然沒有遭受撓剪破壞, 結構完整

圖 10-6 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果照片

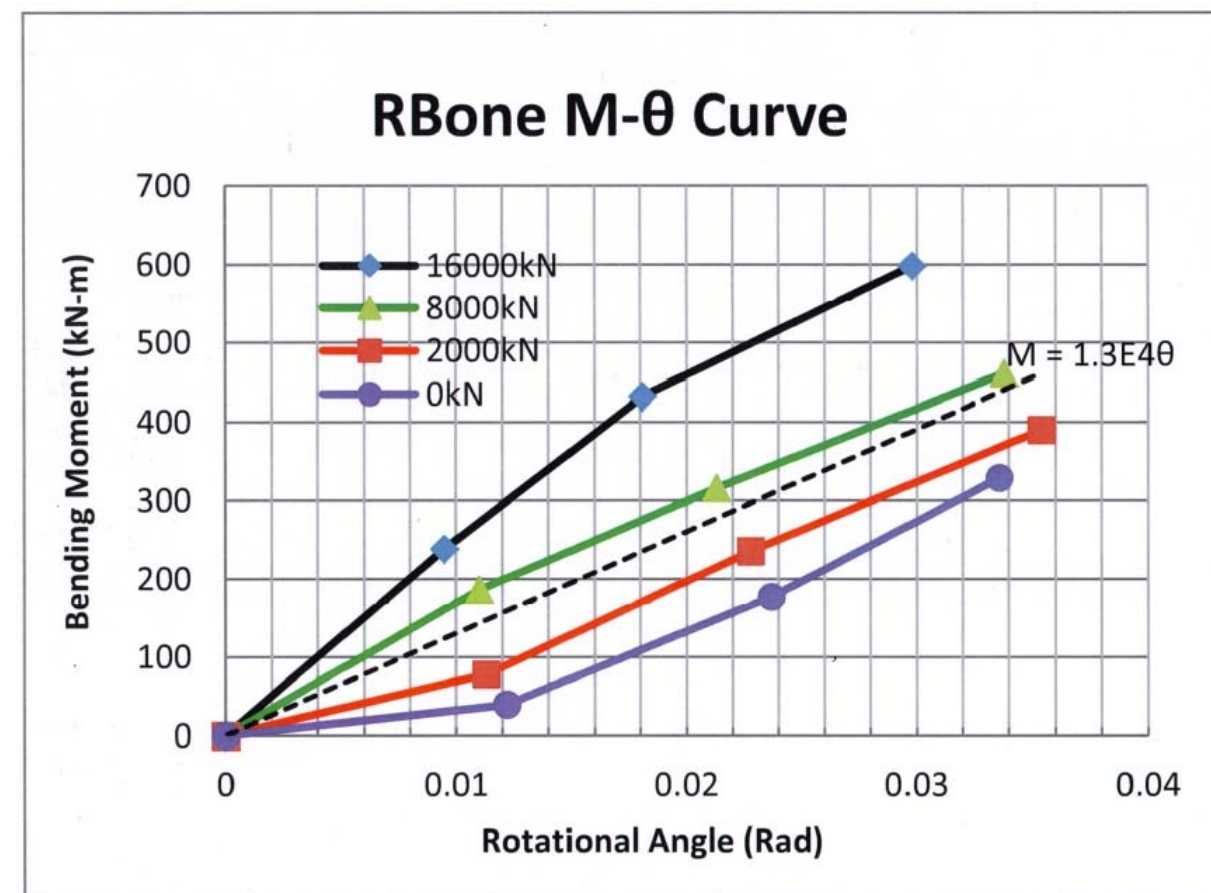
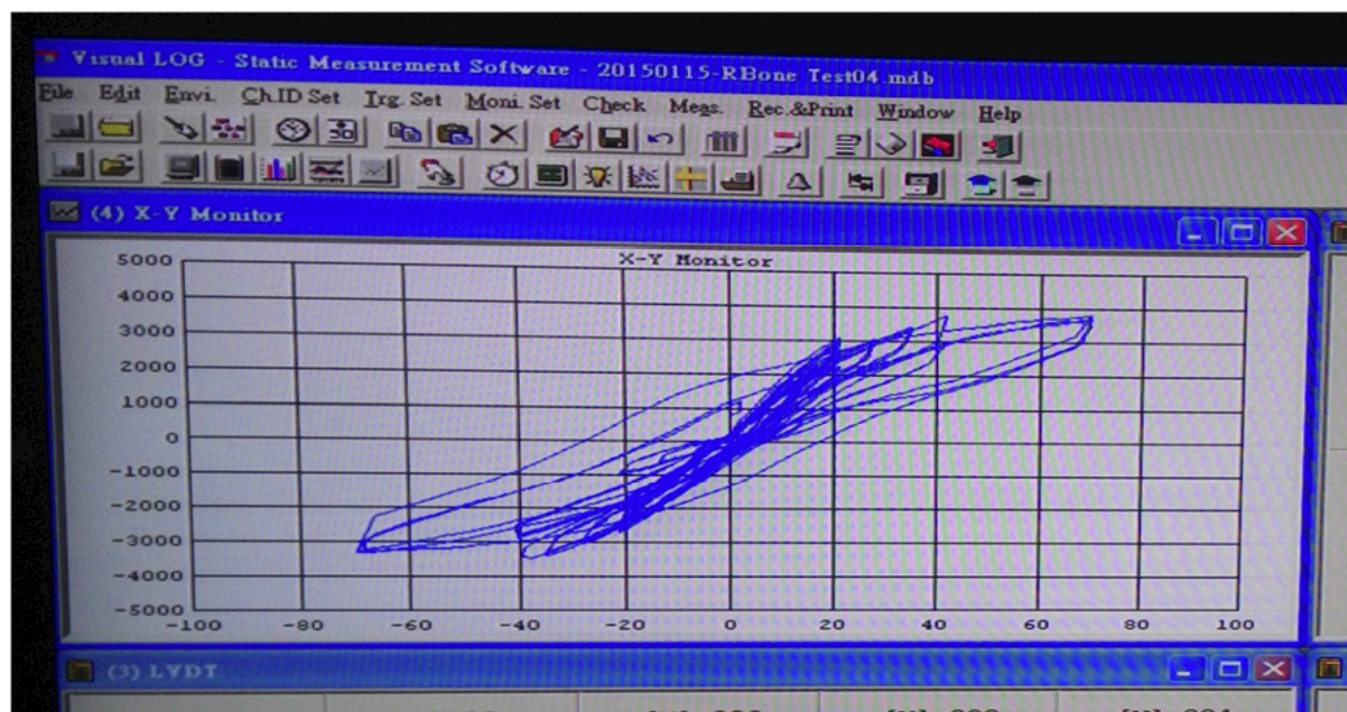


圖 10-8 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果

卸震鋼甲(RBone)有以下幾個特點：

- 本新技術工法適用於RC鋼筋混凝土、SRC鋼骨鋼筋混凝土、SC純鋼等各種構造之建築物，並且不受結構柱/基樁的尺寸大小以及形狀的限制。
- 本新技術工法能提升依現行設計地震力規定所設計之建築構造獲得更高的耐震能力。
- 本新技術工法經實驗及分析證明能保有結構柱具有適當的強度及韌性，在大地震(地表加速度400至800gal間)下不致產生非預期的結構破壞。
- 可以提升建築物的耐震等級高達400gal以上。
- 不需維修
- 高樓層感受到的搖晃會減緩
- 即使地震震度超過400gal，建築物也絕對不會立即受到結構性的損壞



Phase7水平力-位移曲線圖

圖 10-7 卸震鋼甲國家地震工程研究中心試驗結果

■ 施工簡單，不需特殊設備與技能

已獲得的性能認證與建案實績

- (1) 本工法的第一代產品(F.T.Pile構法)於2004年榮獲日本國土交通省頒發國土技術開發獎，2008年也被(財)日本建築中心認定為【一般評定】(通用工法)。目前日本的採用實績已累積超過2000件建案，歷經311東北大地震的洗禮與考驗。
- (2) 2012年11月通過內政部營建署委託之第三方公正評鑑專業機構-(財)台灣建築中心，針對[提昇柱/樁之耐震性能技術]的評鑑審查，並榮獲頒發【優良工法・產品評鑑證明書(證號：ET101A001)】
- (3) 2013年9月及2015年1月在國家地震中心完成性能確認試驗。試驗數據再度具體證實RBone對抗強震的超優異耐震效果。
- (4) 2014年1月取得中華民國專利證書，證號：新型第M 470134號。

上限，故申請容積上限43.40%作為本案之容積獎勵。

5. 合法四層樓以上之建築物

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，其面積為2614.39m²，故可申請732.03 m²獎勵容積。

$$\text{獎勵容積} = 2614.39 \times 280\% \times 10\% = 732.03 \text{ m}^2$$

(三) 都市更新容積獎勵上限檢討

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43.40%，因超過獎勵容積

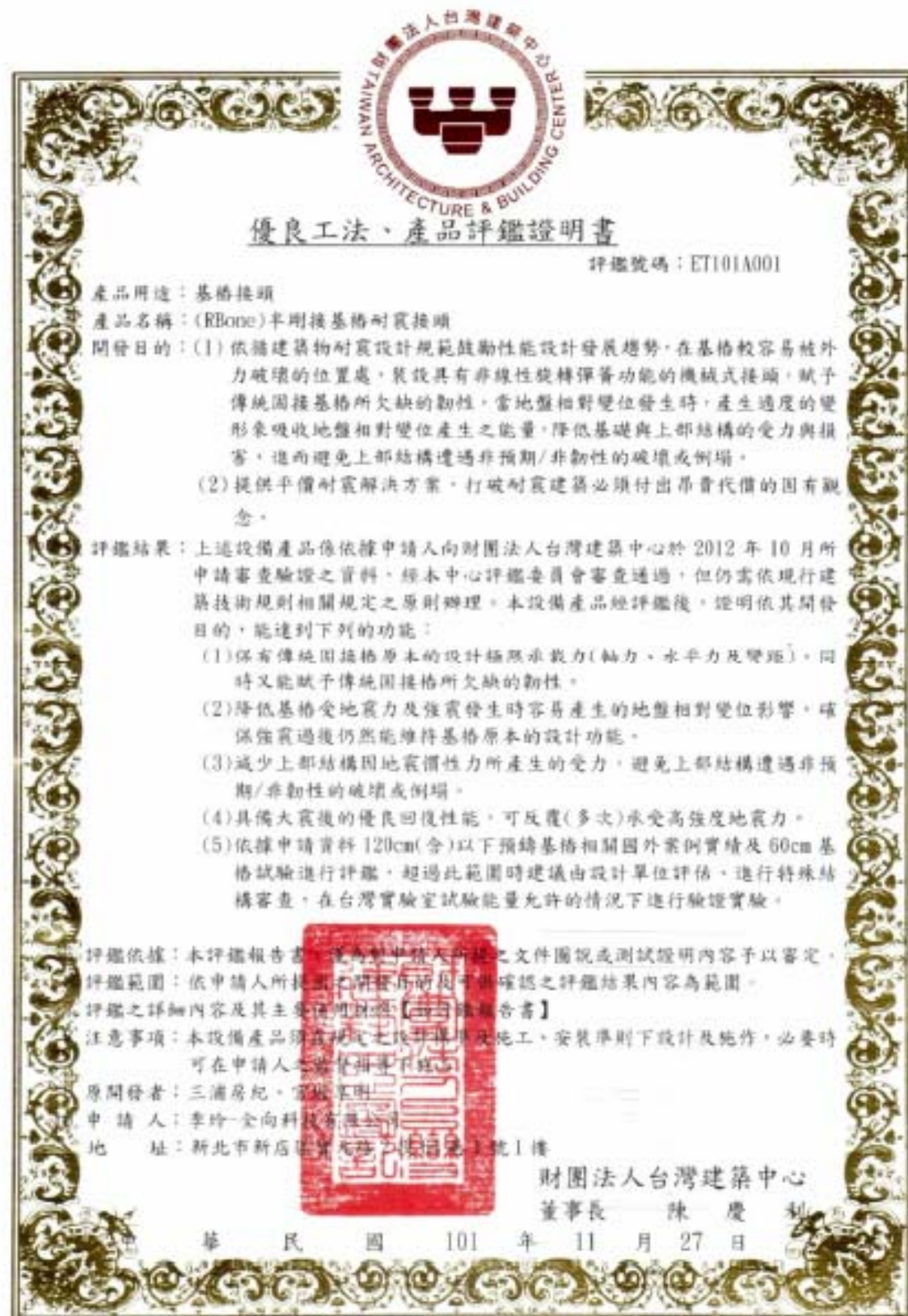


圖 10-9 建築中心優良工法・產品評鑑證明書

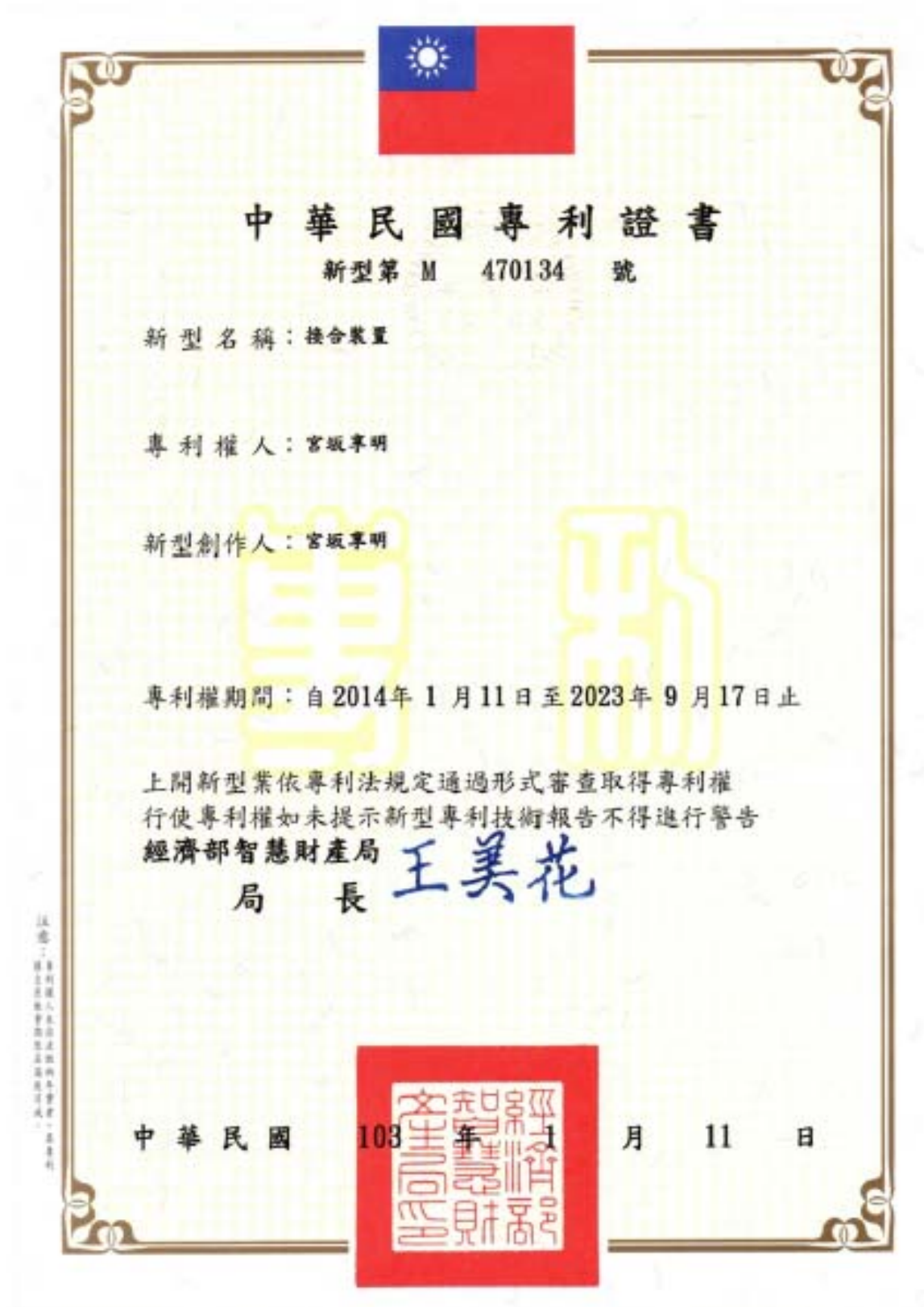


圖 10-10 中華民國專利證書

建築面積檢討：

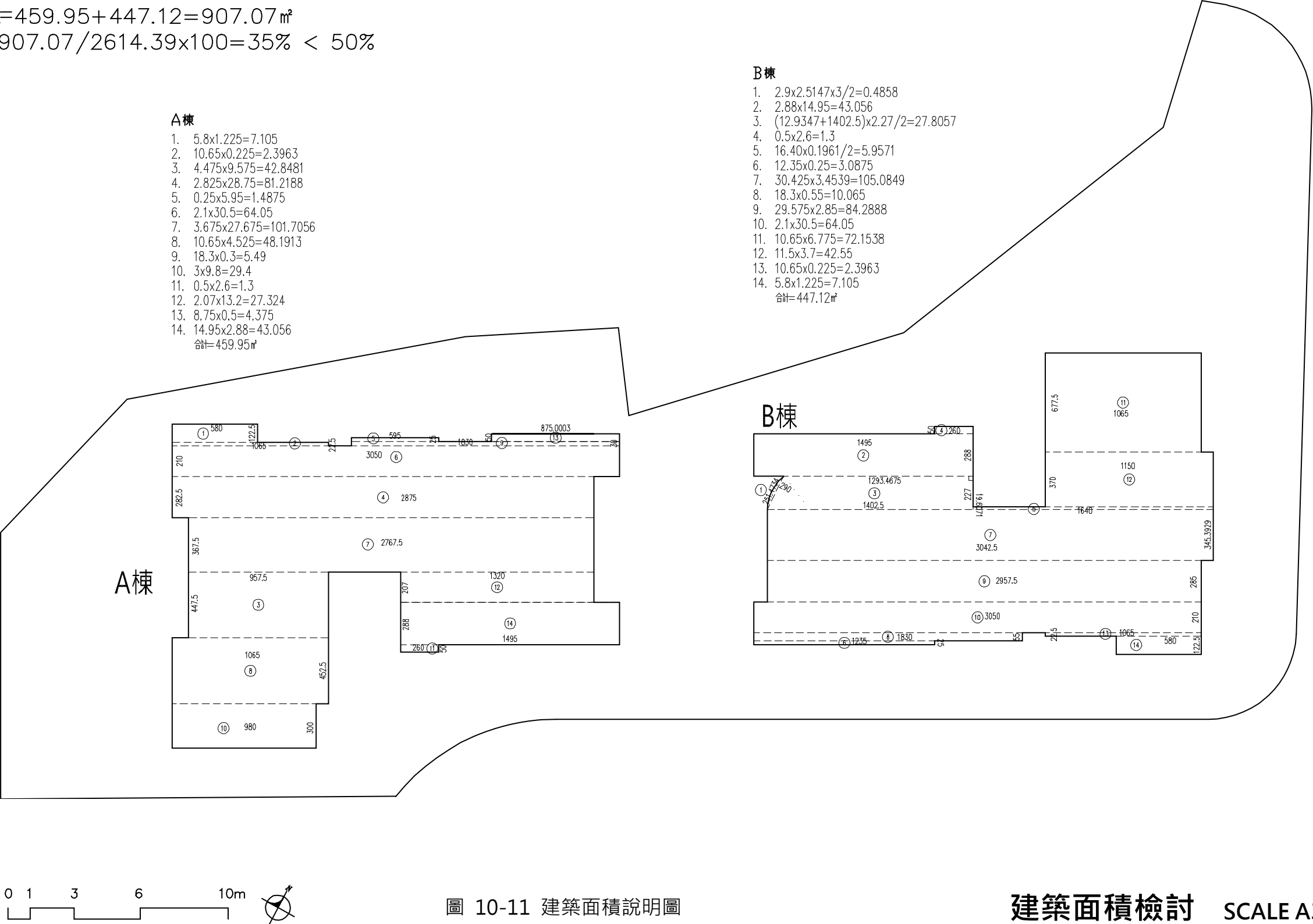
基地面積= 2614.39㎡

法定建蔽率= 50%

法定空地= 2614.39×50%=1307.19㎡

建築面積=459.95+ 447.12=907.07㎡

建蔽率=907.07/2614.39×100=35% < 50%



	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	綠覆面積
喬木		光臘樹	H>5m, W>3m 米徑>15cm	≥150cm	26株	5
		青楓	H>5m, W>3m, 米徑>15cm		5株	5
		樟樹	H>6m, W>3m, 米徑>18cm		8株	5
灌木		羅漢松	H>40cm W>30cm,	≥60cm		
		鵝掌藤 錫蘭葉下株,	H=30~50cm W=20~30cm			
		金露花,				
地被		地毯草	密鋪	≥30cm		
		地檢草	密鋪			



- 一樓綠覆空間檢討：
1. 綠化面積計算檢討：
- a. 基地面積=2614.39㎡
 - b. 實設建築面積=907.07㎡
 - c. 不可綠化面積
法定退縮面積=172.83㎡
車道面積=190.70㎡
 - d. 應綠化面積=2614.39-907.07-172.83-190.70
=1335.84㎡/2=667.92㎡
 - e. 灌木面積=266.30㎡
 - f. 地被面積=437.66㎡
 - 合計=266.30+437.66=703.96㎡ > 667.92㎡ ok
2. 綠覆率計算：
- 〈依新北市都市設計審議原則第三條第七項內容〉
- a. 喬木面積=(20+5+8)株*5=165㎡
 - b. 灌木面積=266.30㎡*1.5=399.45㎡
 - c. 地被面積=437.66㎡
 - 合計=1002.11㎡
 - 綠覆率=綠覆面積/(實設空地面積-不可綠化面積)*100%
 - d. 1002.11/(2614.39-907.07-172.83-190.70)*100%
=75.02% > 60% ok
3. 設計建蔽率獎勵檢討：
- a. 法定建蔽率=50%
 - b. 設計建蔽率=907.07/2614.39=34.695%
 - c. 法定建蔽率-設計建蔽率=50-34.695=15.305% > 15%
 - d. 故可申請容積獎勵為 7320.29*5%=366.01㎡

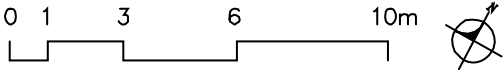


圖 10-12 綠覆空間檢討

不可綠化面積：
實設建築面積＝ 907.07㎡
法定退縮面積＝172.83㎡
車道面積＝190.70㎡
合計＝ 1278.55㎡

車道面積計算

1. $0.2362 \times 0.419 / 2 = 0.0495$
2. $(11.1744 + 4.191) \times 3.9377 / 2 = 30.2522$
3. $2.7721 \times 0.9 = 2.4949$
4. $(14.0721 + 14.5415) \times 1.1334 / 2 = 16.2153$
5. $2/3 \times 8.498011 \times 0.8610 = 4.9252$
6. $0.7789 \times 14.0721 = 10.9608$
7. $10.3 \times 0.1043 = 1.0743$
8. $-(0.4714 \times 0.4714 \times 3.14159 \times (135.839 / 360) - 0.1772 \times 0.8736 / 2) = -0.186$
9. $2/3 \times 2.749 \times 0.912 = 0.3402$
10. $-2/3 \times 5.85502 \times 0.996 = -3.9767$
11. $(2.5715 + 3.3671) \times 0.1548 / 2 = 0.4596$
12. $(2.4419 + 2.5715) \times 0.8331 / 2 = 2.0883$
13. $(3.1113 + 2.4419) \times 1.5556 / 2 = 4.3193$
14. $(10.3 + 6.729) \times 4.64 / 2 = 39.5073$

15. $3.1113 \times 1.3941 = 4.3375$
 16. $-(3 \times 3 \times 3.14159 \times (45 / 360) - 2.7716 \times 2.2961 / 2) = -0.3524$
 17. $(2.8284 + 2.9784) \times 0.15 / 2 = 0.4355$
 18. $(3.269 + 3.6205) \times 0.1328 / 2 = 0.4575$
 19. $(3.6205 + 4.5539) \times 0.5672 / 2 = 2.3183$
 20. $5.2 \times 5.2 \times 3.14159 \times (45 / 360) - 4.8042 \times 3.9799 / 2 = 1.0585$
 21. $(7.8328 + 6.9559) \times 0.877 / 2 = 6.4848$
 22. $-(2.8 \times 2.8 \times 3.14159 \times (41.4096 / 360) - 2.6192 \times 1.9799 / 2) = -0.2402$
 23. $(6.9559 + 3.2789) \times 1.523 / 2 = 7.7938$
 24. $6.729 \times 7.2557 = 48.8236$
 25. $-2/3 \times 0.3107 \times 2.1213 = -0.6421$
 26. $(6.729 + 9.729) \times 1.5 / 2 = 12.3435$
 27. $-2/3 \times 0.3107 \times 2.1213 = -0.6421$
- 合計＝190.7㎡

法定退縮面積計算

1. $1.8455 \times 0.3143 / 2 = 0.29$
 2. $(5.2782 + 1.8455) \times 3.0766 / 2 = 10.9584$
 3. $(5.2782 + 3.433) \times 0.388 / 2 = 1.69$
 4. $3.43296 \times 3.92 = 12.1162$
 5. $-2/3 \times 0.85 \times 4.5447 = -2.6274$
 6. $2/3 \times 1.7 \times 9.1416 = 10.6307$
 7. $(3.5216 + 3.433) \times 0.1053 / 2 = 0.3662$
 8. $3.5216 \times 35.7118 = 125.7627$
 9. $6.4992 \times 2.902 / 2 = 9.4303$
 10. $2/3 \times 0.955 \times 6.4992 = 4.214$
- 合計＝172.83㎡

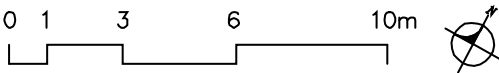
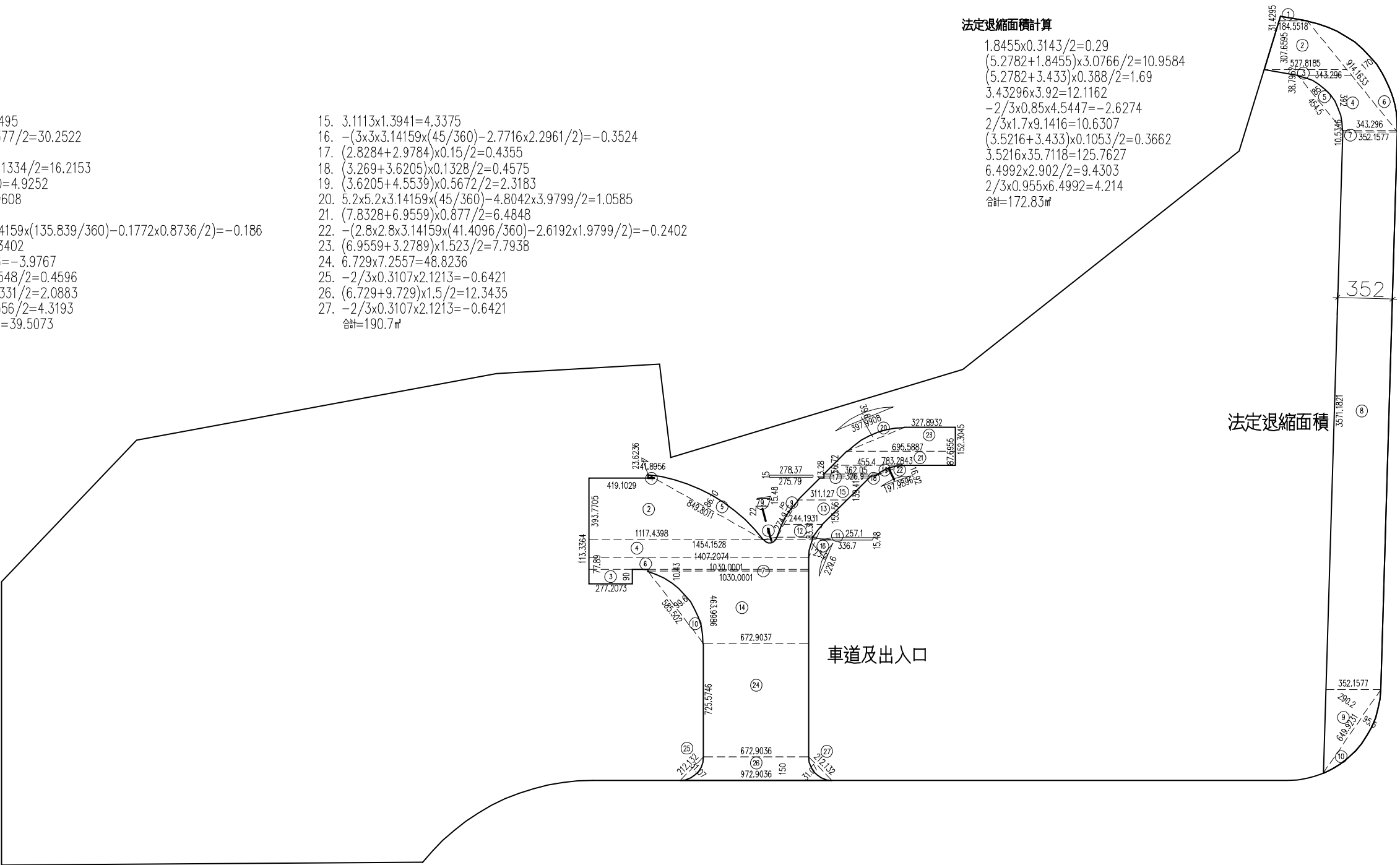


圖 10-13 不可綠化面積計算

不可綠化面積 SCALE A3:1/300

綠化面積：

灌木面積= 266.30㎡

地被面積= 437.66㎡

綠化面積= 266.30+437.66=703.96㎡ > 667.92㎡ ok

灌木① 1. $7.6509 \times 2.5732 / 2 + (4.0262 + 4.1509) \times 0.1034 / 2 - (7.7276 \times 7.7276 \times 3.14159) / (39.3449 / 360) - 7.2766 \times 5.2029 / 2 + 4.0262 \times 0.8713 / 2 - (4.1409 \times 4.1409 \times 3.14159) / (48.9148 / 360) - 3.7693 \times 3.4288 / 2 = 9.59 \text{㎡}$
2. $1.2573 \times 0.5663 / 2 + 5.3619 \times 5.3619 \times 3.14159 / (102.9265 / 360) - 3.3405 \times 8.3882 / 2 - (4.1409 \times 4.1409 \times 3.14159) / (140.822 / 360) - 1.3883 \times 7.8024 / 2 + (2.8657 + 0.7305) \times 7.3508 / 2 + (2.8627 + 2.8657) \times 0.0449 / 2 = 9.86 \text{㎡}$
合計=19.45㎡

灌木② 1. $(3.8475 + 1.6908) \times 11.65 / 2 = 32.2606$
2. $(4.3975 + 6.1099) \times 9.2504 / 2 = 48.5988$
3. $(6.1099 + 6.6209) \times 8.6996 / 2 = 55.3764$
4. $-(4.8243 \times 4.8243 \times 3.14159) / (179.8105 / 360) - 0.008 \times 9.6487 / 2 = -36.4814$
5. $(6.2209 + 6.2796) \times 1 / 2 = 6.2503$
6. $(6.4101 + 6.225) \times 0.7594 / 2 = 4.7975$
7. $6.225 \times 0.7023 / 2 = 2.1859$
合計=112.99㎡

灌木③ $3.382 \times 3.178 / 2 + (3.382 + 4.122) \times 6.498 / 2 + ((4.122 + 1.24) \times 4.57 / 2 - 2 / 3 \times 5.404 \times 1.0) + ((1.24 + 5.333) \times 3.528 / 2 - 2 / 3 \times 5.404 \times 1.0) + 10.80 \times 1.0 = 56.99 \text{㎡}$

灌木④ $2.825 \times 5.45 + 7.35 \times 1.93 + 0.7 \times 0.76 + (0.7 + 0.31) \times 0.72 / 2 + 2 / 3 \times 0.82 \times 0.12 + ((7.35 + 1.272) \times 4.972 / 2 - 2 / 3 \times 8.096 \times 0.46 + (1.272 + 0.546) \times 0.398 / 2 + 2 / 3 \times 0.83 \times 0.12 = 50.71 \text{㎡}$

灌木⑤ $2.671 \times 3.684 + 0.9 \times 0.804 + 0.85 \times 4.37 + 3.571 \times 4.461 / 2 + 2 / 3 \times 5.715 \times 1.0 = 26.16 \text{㎡}$

灌木總計: 19.45+112.99+56.99+50.71+26.16=266.30㎡

地被

① $1.3006 \times 14.45 = 18.78 \text{㎡}$

② $21.6 \times 1.2924 + (21.6 + 21.3012) \times 0.0076 / 2 = 28.08 \text{㎡}$

③ $1.3 \times 1.3 + 6.1 \times 1.3 = 9.62 \text{㎡}$

④

⑤ $(9.8015 + 9.315) \times 0.1443 / 2 = 1.3793$
 $(9.8818 + 9.8015) \times 1.2283 / 2 = 12.0885$
 $11.2881 \times 5.7746 / 2 = 32.5921$
 $2.8 \times 2.8 \times 3.14159 / (41.4096 / 360) - 2.6192 \times 1.9799 / 2 = 0.2402$
 $(4.6789 + 6.531) \times 0.7 / 2 = 3.9235$
 $1.4 \times 0.15 = 0.21$
 $9.55 \times 4.6 = 43.93$
 $-(5.3619 \times 5.3619 \times 3.14159) / (102.9265 / 360) - 3.3405 \times 8.3882 / 2 = -11.8129$
 $0.35 \times 7.35 = 2.5725$
 $4.75 \times 5.45 = 25.8875$
合計=111.01㎡

⑥ 1. $(11.1835 + 9.9095) \times 0.5524 / 2 = 5.8259$
2. $(11.009 + 11.1835) \times 0.1745 / 2 = 1.9363$
3. $9.2918 \times 0.9263 = 8.607$
4. $(9.2918 + 9.1744) \times 0.0737 / 2 = 0.6805$
5. $(9.9095 + 8.5512) \times 1.523 / 2 = 14.0578$
6. $(9.8915 + 6.2752) \times 1.3941 / 2 = 11.269$
7. $1.0142 \times 0.5071 / 2 = 0.2572$

8. $(6.2752 + 1.0398) \times 2.4249 / 2 = 8.8691$
9. $-(10.9 \times 10.9 \times 3.14159) / (40.5164 / 360) - 10.2257 \times 7.5483 / 2 = -3.4146$
10. $-(5.2 \times 5.2 \times 3.14159) / (31.0675 / 360) - 5.0101 \times 2.7852 / 2 = -0.3539$
11. $1.0398 \times 0.1187 / 2 = 0.0617$
12. $0.4714 \times 0.4714 \times 3.14159 / (131.3076 / 360) - 0.1943 \times 0.8589 / 2 = 0.1712$
13. $-(5.2 \times 5.2 \times 3.14159) / (45 / 360) - 4.8042 \times 3.9799 / 2 = -1.0585$
14. $12.3594 \times 3.425 / 2 = 21.1655$
合計=68.94㎡

⑦ $0.975 \times 7.8279 + 4.8243 \times 4.8243 \times 3.14159 / (179.8105 / 360) - 0.008 \times 9.6487 / 2 = 28.85 \text{㎡}$

⑧ 1. $2.1968 \times 0.3932 / 2 = 0.4319$
2. $(2.160052 + 7.77) \times 5.899 / 2 = 29.288$
3. $(7.77 + 6.675) \times 9.676 / 2 = 69.888$
4. $(6.675 + 9.561) \times 4.57 / 2 + 2 / 3 \times 5.404 \times 1.0 = 40.81$
5. $(9.561 + 5.467) \times 3.347 / 2 + 2 / 3 \times 5.404 \times 1.0 / 2 = 30.2746$
合計=170.69㎡

地被總計: 18.78+28.08+9.62+1.69+111.01+68.94+28.85+170.69=437.66㎡

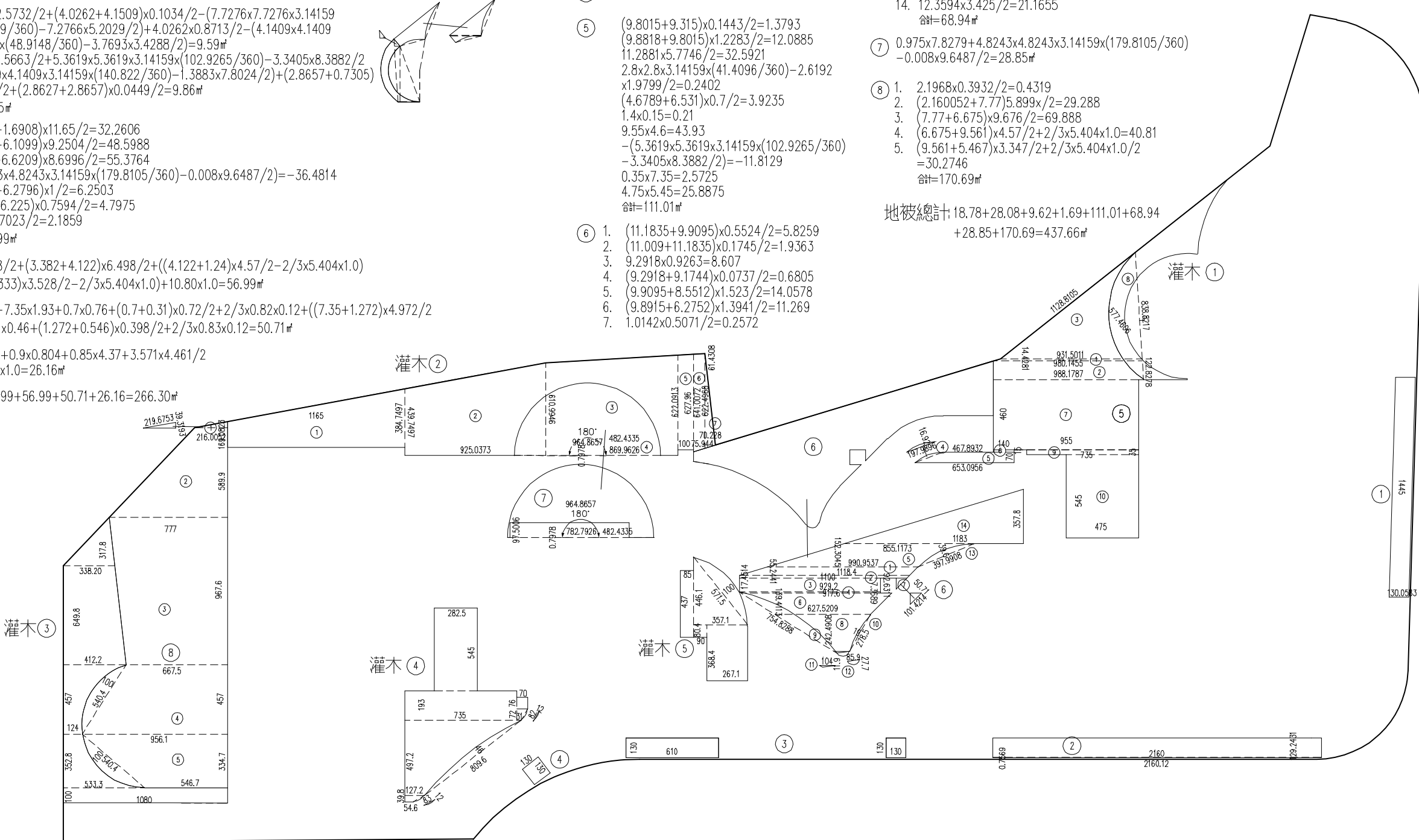


圖 10-14 綠化空間面積計算

綠化面積 SCALE A3:1/300

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建築，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，因面無開闢之道路，無設置人行步道，故以二條計畫道路為準。
- 3. 使用分區為住宅區，a 值為 1.5 倍。
- 4. 實設開放空間面積=605.30m²
- 5. 有效面積=605.30x1.5=907.95 m²
- 6. 實際獎勵容積率=907.95/7320.29=12.4%

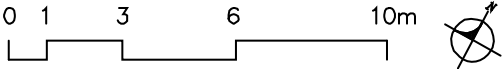
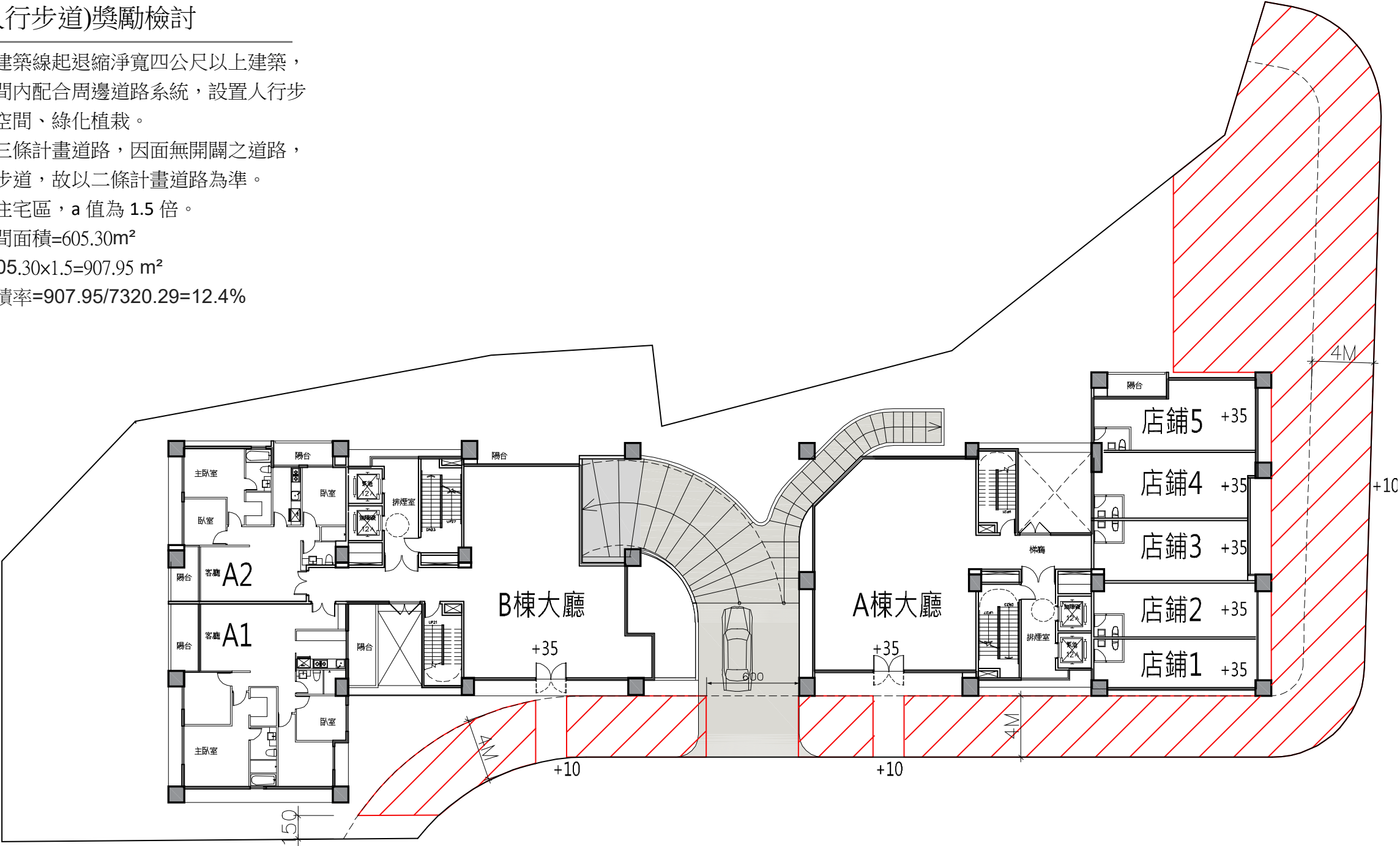


圖 10-15 開放空間(人行步道)檢討

開放空間檢討 SCALE A3:1/300

人行步道面積計算：
人行步道面積=605.30㎡

- ①
1.

$2.421 \times 9.019 / 2 + (8.313 + 7.789) \times 1.75 / 2 + 9.142 \times 4.907 / 2 + 2 / 3 \times 1.7 \times 9.142 = 58.07$
2.

$(12.729 + 15.368) \times 3.341 / 2 + (10.1 + 9.64) \times 15.368 / 2 + 10.1 \times 1.214 / 2 = 204.74$
3.

$(6.631 + 6.058) \times 18.948 / 2 = 121.37$
4.

$6.058 \times 5.82 / 2 + 2 / 3 \times 8.357 \times 1.7 = 95.20$
5.

$23.80 \times 4.0 = 2.991$
- 合計=

506.94㎡
- ②
- 4x4.85+4x9.05=

55.60㎡
- ③
- 11.538x7.392/2+2/3x13.748x1.38-7.0876x2.9114/2+2/3x7.0876x0.46

=42.76㎡
- 總計 : 506.94+55.6+42.76=
- 605.30㎡

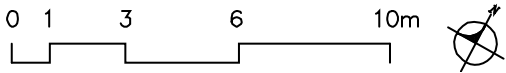
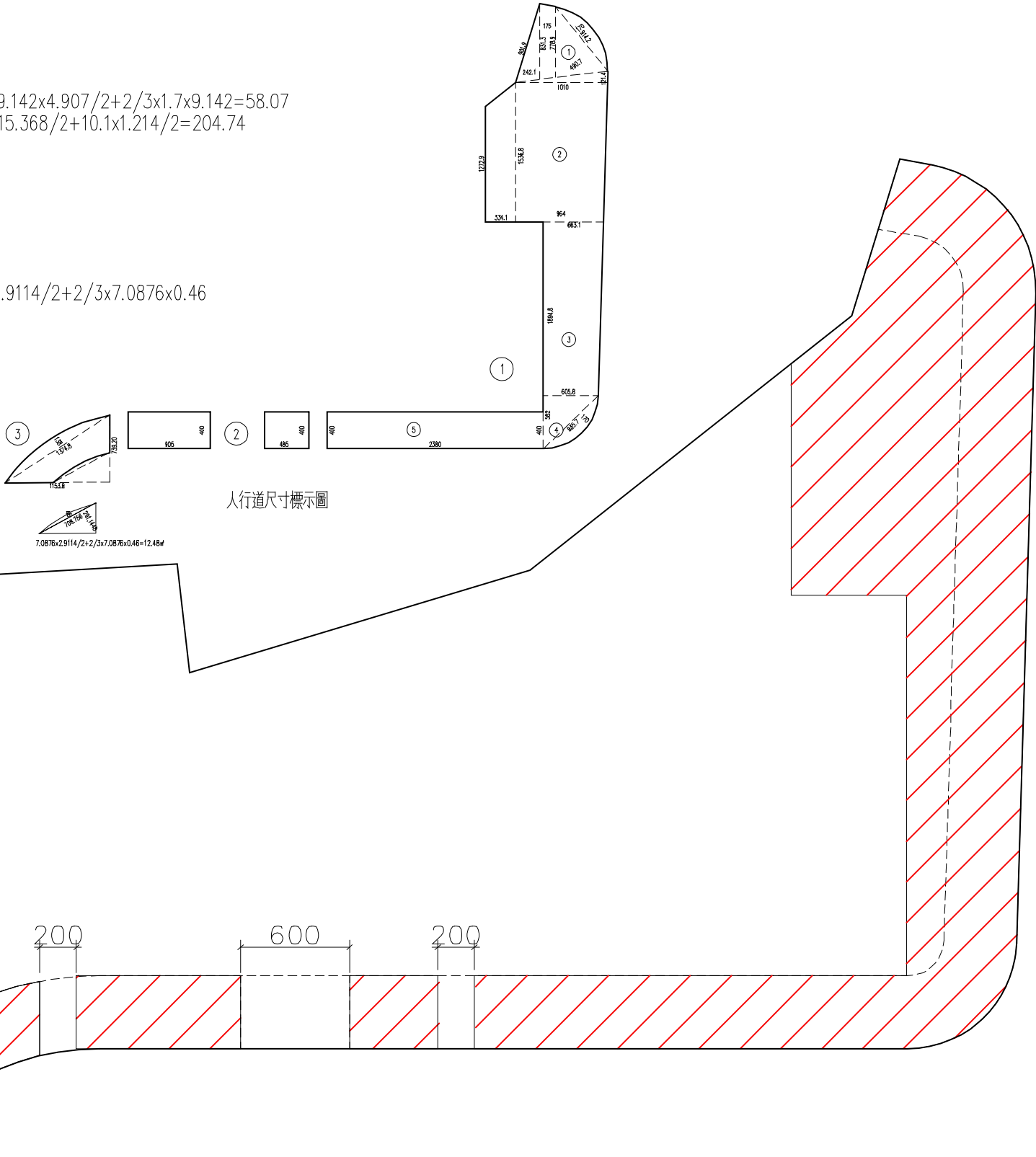


圖 10-16 人行步道面積計算

人行步道面積計算 SCALE A3:1/300

二、其他獎勵：高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵

本案原有建物（使用執照：79 使字第 1337 號）之 95 戶，業經 104.04.21 新北工建字第 1040804185 號函認定本都市更新範圍內之建物經鑑定，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，符合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第 9 點第 3、4 項規定，認定為高氣離子鋼筋混凝土建築物。本案係透過都市更新程序申請高氣離子容積獎勵。

依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定：高氣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。

本案依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積，其原容積樓地板面積計算及檢討如下：

表 10-2 原建築容積計算結果綜整表

原核准 使照號 碼	原核准使照號碼		依原核准圖說繪製 並重新計算之樓地 板面積	建築技術規則建築施工篇第 161 條第 2 項規定免計容積之項目					
				一、檢討項目(停車空間)		二、檢討項目(陽台)			小計
				法令依據	免計(-)樓地板面積	法令依據	回計(+)樓地板面積		
79 使 字第 1337 號	地下室		0 m ²	建築技術 規則第 162 條	建築技術規	0 m ²	3149.01m ²	原建築容積 (執照全部或位置詳附圖)	
	1 樓	前棟	479.16 m ²		-128.13 m ²	則第 162 條			0 m ²
	1 樓夾層	前棟	142.48 m ²		0 m ²	0 m ²			
	2 樓	前棟	613.41 m ²		0 m ²	4.37 m ²			
	3 樓	前棟	613.41 m ²		0 m ²	4.37 m ²			
	4 樓	前棟	613.41 m ²		0 m ²	4.37 m ²			
	5 樓	前棟	613.41 m ²		0 m ²	4.37 m ²			
	5 樓閣樓	前棟	183.86 m ²		0 m ²	0 m ²			
	合計				地下層樓地板面積 0 m ²	地下層免計樓地板面積 0 m ²			地下層回計樓地板面積 0 m ²
地上層樓地板面積 3277.14m ²				地上層免計樓地板面積 -128.13 m ²	地上層回計樓地板面積 0 m ²	3149.01 m ²	地上層原建築容積 3149.01m ²		

申請獎勵容積額度：

本案預計申請原總樓地板面積之百分之三十，總計 3147.60m² X30%=944.28 m²，依新北工建字第 1050279239 號函，核准函說如下：

原建築容積認定核准函

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105年2月26日
發文字號：新北工建字第1050279239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105年2月17新北更事字第1053411270號函辦理。
- 二、本案前經本局1051月6日新北工建字第1042497530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。
- 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

新北市政府
簽稿收文日期
105.2.26

第1頁 共2頁

機關收文 105/02/26
1053411681

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3147.6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

第2頁 共2頁

原建築容積認定核准函

新北市新店區安和段 144 地號等集合住宅

原建築容積簽證說明書

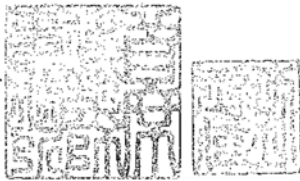
- 一、 本所受新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會（理事長：張淑俐）委託辦理「新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」。本案原有建物（使用執照：79 使字第 1337 號）前棟（安民街 381~389 號單號及 379 巷 2~6 號雙號 1~5 樓）共 40 戶，業經 104.11.20 新北工建字第 1042188237 號函認定為高氣離子鋼筋混凝土建築物同意拆除重建在案。本案係透過都市更新程序申請高氣離子容積獎勵，特此辦理原建築容積認定事宜。
- 二、 依建築技術規則第 161 條及其他相關法規檢討使用執照 79 使字第 1337 號之竣工圖面，詳細內容見「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」及依原核准圖說繪製之簽證圖說。
- 三、 經本所核算結果，本次更新範圍建築物原建築容積樓地板面積為 3149.01m²。
- 四、 以上內容由本事務所簽證負責，如有簽證不實或有侵害他人權益等事宜，願負一切法律責任。

設計單位：首席建築師事務所

建築師：劉玉偉

地址：台北市中山區松江路 305 號 2 樓

電話：02-25038896



劉玉偉

中華民國一〇五年一月二十六日

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

原核准 使照號 碼	原核准使照 號碼	依原核准圖說繪 製並重新計算之 樓地板面積	建築技術規則建築施工篇第161條第2項規定免計容積之項目						原建築容積 (執照全部或位置詳附圖)
			一、檢討項目(停車空間)		二、檢討項目(陽台)				
			法令依據	免計(-)樓地板面積	法令依據	回計(+)樓地板面積	小計		
79 使 字第 1337 號	地下室	0 m ²	建築技術 規則第 162 條	0 m ²	建築技術 規則第 162 條	0 m ²	3149.01m ²		
	1 樓 前棟	497.16 m ²		-128.13 m ²		0 m ²			
	1 樓 夾層	142.48 m ²		0 m ²		0 m ²			
	2 樓 前棟	613.41 m ²		0 m ²		0 m ²			
	3 樓 前棟	613.41 m ²		0 m ²		0 m ²			
	4 樓 前棟	613.41 m ²		0 m ²		0 m ²			
	5 樓 前棟	613.41 m ²		0 m ²		0 m ²			
	5 樓 閣樓	183.86 m ²		0 m ²		0 m ²			
合計			地下層免計樓地板面積 0 m ²		地下層回計樓地板面積 0 m ²		地下層原建築容積 0 m ²		
			地上層樓地板面積 3277.14m ²		地上層回計樓地板面積 0 m ²		地上層原建築容積 3149.01m ²		

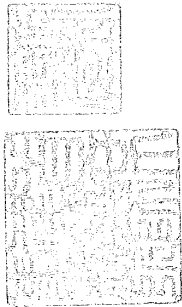
※注意事項

- 一、 依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載（取小值）之樓地板面積。
- 二、 樓地板面積如屬現行法定規定得免計算容積部分應予以扣除。
- 三、 地下、地上之原建築容積分開計算填寫。
- 四、 如以單一建築執照全部檢討時，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。
- 五、 本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。
- 六、 本表所填寫之內容係經建築師確認無誤後簽證。
- 七、 日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

簽證建築師

簽章

劉玉偉



高氣離子鋼筋混凝土符合拆除文件

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：AS1311@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，高氣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氣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、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：

- (一)高氣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

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 2363 79 使字第 1337 號										
起造人姓名		代表人：程海濱		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 層				
建築地號		地 址		本縣新店市		地 址		安坑 段石頭厝小段 33 地號		
基地面積		碧安街 391 至 399 號 166.04 m ²		單號及其他 2449.83 m ²		279 巷 2 至 28 雙號以上各 5.68 10 地面積 1058.28 m ²		法定空 2.3 4 5 樓		
建 築 物 概 要	建築要項		各層面積		各層高度		各層用途		建築要項	
	地下層		m ²		m		第五層		453.25 2.6 m 集合住宅	
	騎樓		142.7 m ²		6.0 m		第七層		m ² m	
	第一層		1372.55 m ²		5.6 4.6 m		店舖		第八層 m ² m	
	第一層		411.87 m ²		2.6 m		集合住宅		第九層 m ² m	
	第二層		1505.78 m ²		2.9 2.6 m		集合住宅		第十層 m ² m	
	第三層		1505.6 m ²		2.9 2.6 m		集合住宅		第十一層 m ² m	
	第四層		1505.48 m ²		2.9 m		集合住宅		第十二層 m ² m	
	第五層		1505.78 m ²		2.6 m		集合住宅		第十三層 m ² m	
	防空		地上 m ²		停車場		室內 m ²		屋頂 m ²	
避難		地下 672.9 m ²		停車場		室外 m ²		屋頂 m ²		
管高		A27-A37: 17.88 A38-A45: 20.03		建築高度		A27-A37: 17.88 A38-A45: 20.03		屋頂高度		
設計人		姓名		事務所名稱		蘇仲良		蘇仲良事務所		
監造人		姓名		事務所名稱		蘇仲良		蘇仲良事務所		
承造人		姓名		營造廠名稱		幸聯營		幸聯營工程股份有限公司		
工程造價		25,412,100.00 元		竣工日期		78 年 6 月 26 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

校對打字	複校	校對吳華櫻
------	----	-------

348 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 2366 79 使字第 1336 號										
起造人姓名		代表人：程海濱		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 3 座 125 戶 地下 1 層				
建築地號		地 址		本縣新店市		地 址		安坑 段石頭厝小段 31 地號		
基地面積		騎樓 m ²		(如附表) 其他 3905.9 m ²		建蔽率 5.889 / 10		法定空地 1605.8 m ²		
建 築 物 概 要	建築要項		各層面積		各層高度		各層用途		建築要項	
	地下層		m ²		m		第五層		557.94 m ² 2.6 m 集合住宅	
	騎樓		m ²		m		第七層		m ² m	
	第一層		2290.45 m ²		A1-A5: 3.2 m		集合住宅		第八層 m ² m	
	第一層		611.62 m ²		A6-A8: 5.8 m		集合住宅		第九層 m ² m	
	第二層		2294.73 m ²		2.9 m		集合住宅		第十層 m ² m	
	第三層		2294.73 m ²		2.9 m		集合住宅		第十一層 m ² m	
	第四層		2294.73 m ²		2.9 m		集合住宅		第十二層 m ² m	
	第五層		2294.73 m ²		2.9 m		集合住宅		第十三層 m ² m	
	防空		地上 m ²		停車場		室內 457.31 m ²		屋頂 1.27 m ²	
避難		地下 845.03 m ²		停車場		室外 m ²		屋頂 2.05 m ²		
管高		A1-A5: 14.88 A6-A8: 20.08		建築高度		A1-A5: 14.88 A6-A8: 20.08		屋頂高度		
設計人		姓名		事務所名稱		蘇仲良		蘇仲良事務所		
監造人		姓名		事務所名稱		蘇仲良		蘇仲良事務所		
承造人		姓名		營造廠名稱		幸聯營		幸聯營工程股份有限公司		
工程造價		38,417,344.00 元		竣工日期		78 年 9 月 3 日				
發照日期		79 年 11 月 1 日		開工日期		77 年 6 月 15 日				
建造執照字號		柒玖店 建 壹貳陸零		號						

附

校對打字	複校	校對吳華櫻
------	----	-------

新店 碧安街 365 巷 1 弄 1 至 11 號 (全) 2 至 5 F
" 365 巷 7 弄 1. 2. 3. 號各附 2 至 5 F
" 365 巷 10 弄 1 至 7 號 (單) 各附 2 至 5 F
" 365 巷 3. 5. 12. 14 號各附 2 至 5 F
" 379 巷 9. 11. 13. 號各附 2 至 5 F

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									
起造人姓名		順福建設股份有限公司 程海濱		住 址		三軍市三和路4段163巷12號3樓			
建造類別		新 建		構造種類		R C 造			
使用分區		住 宅 區		層棟戶數		地上五層 壹座 110戶 地下壹層			
建築地號		地 址		地 號		安坑段石頭厝小段32地號			
基地面積		騎樓		其他		建蔽率		法定空地	
		176.49		2840.51		6.412 / 10		931.14	
建築物概要		建築要項		各層面積		各層高度		各層用途	
		地下層		m ²		m		防空避難室兼停車場	
		騎樓		169.18		6.0		騎樓	
		第一層		1821.47		5.8		店舖集合住宅	
		第二層		600.13		2.6		集合住宅	
		第三層		2007.42		2.9		集合住宅	
		第四層		2007.42		2.9		集合住宅	
		第五層		2007.42		4.5		集合住宅	
		防空避難		地上		m ²		室內 447.00 m ² 屋頂	
				地下 2822.17 m ²		停車場		室外 m ²	
管 高		(B1-B16) 20.08		建築高度		(B1-B16) 20.08			
		17.88m				20.08m			
設計人		姓 名		蘇 仲 良		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		39,888,380.00元		竣工日期		78年6月16日			
發照日期		79年8月17日		開工日期		76年9月24日			
建造執照字號		76店建 627 號							
校對打字		複 校		附 註					

另持 2 人 1 份 3 份

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道構想

本更新單元內無現有巷道，故無其廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之使用分區為第三種住宅區及道路用地，土地面積為2,617.12m²，可建築土地面積為2,614.39m²，第三種住宅區之建蔽率不得超過50%，法定容積率為280%。詳見表11-1土地使用分區面積表。

表 11-1 土地使用分區面積表

地號	使用分區	面積	建蔽率	法定建築面積	容積率	基準容積(m ²)
144	第三種住宅區	2614.39 m ²	50%	1,307.20 m ²	280%	7320.29 m ²
144-1	道路用地	2.73 m ²	0	0	0	0

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（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13,376.06 m²，獎勵後容積率為511.63%，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+高氣離子重建獎勵
=7320.29 m²+3177.24 m²+944.28 m²=11441.81 m²
實設容積樓地板面積=11441.56m²<11441.81 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
=2614.39 m² x 50%=1307.20 m²
實設建築面積=907.07m²(詳圖10-11)<1307.2 m² ... 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
=11441.81m² /2614.39 m² =437.65%
實設容積率=11441.56m² /2614.39 m² =437.64% < 437.65% ... OK

（二）更新後預計容納人口數

1. 容納戶數
本案擬興建2幢建物，2幢分別為地上14層、地下4層之建物，總戶數為107戶。
2. 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107戶x2.47人/戶=264.29，約265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)

四、建築興建計畫

（一）建築物空間規劃

1. 棟數：本案規劃二幢之建築量體。
2. 樓層：規劃二幢分別為地下4層，地上14層。
3. 結構：RC
4. 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。
地下2~4層：停車空間、弱電室、消防水箱、蓄水箱、機械室
1樓：店鋪、住宅門廳、集合住宅 2~14樓：集合住宅
5. 戶數：107戶
6. 高度：47.45公尺（抬高0.35m + 1樓4.2m + 2~14樓3.30m x13）

(二) 停車位置設置

1. 汽車停車位檢討：

1. 依建築技術規則檢討：
集合住宅法定停車數量 $= (15685.78 - 500) / 150 = 101.23$ 取102輛
店鋪法定停車數量 $= 221.52\text{m}^2 < 300\text{m}^2$ 免設
2. 依新北市都市設計審議原則檢討：
本案室內樓地板面積均大於66平方公尺為一戶一汽車共計107戶。
本案應設停車位數量=107輛
3. 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107輛。
4. 實設停車位檢討：實設數量124輛 > 107 輛 ...OK
5. 無障礙停車位檢討：依建築物無障礙設計規範，應設置 $1 + (124 - 50) / 100 = 1.74$ 取2輛。實際設置3輛 ≥ 2 輛 ...OK

2. 機車停車位數量檢討

1. 依新北市都市審議原則檢討：每戶應設置一輛法定機車，店鋪：5戶，集合住宅：102戶，共107戶，應設法定機車停車位=107輛。
實設機車停車位檢討：實設數量107輛 > 107 輛 ...OK
2. 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 $= 107 \times 0.02 = 2.14$ 取3輛
實際設置3輛 ≥ 2 輛 ...ok

表 11-2 建築面積計算表

項目																																																																																																																																																																																																																																																																							
基地概況	座落		新北市新店區安和段144、144-1等二筆地號																																																																																																																																																																																																																																																																				
	謄本面積		住三 (144地號) : 2614.39 m ² 道路用地 (144-1地號) : 2.73 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																				
	實測面積		2614.4 m ² > 2614.39 m ² 實測面積大於謄本面積，故以謄本面積為準																																																																																																																																																																																																																																																																				
法定基準	使用分區		第三種住宅區，道路用地																																																																																																																																																																																																																																																																				
	面前道路		安民街 12 M																																																																																																																																																																																																																																																																				
	法定建蔽率		住三 : 50%										實設建蔽率		= 907.07 / 2614.4 = 35 % < 50% OK!																																																																																																																																																																																																																																																								
	法定建築面積		2614.39 x 50% = 1307.20 m ²										實設建築面積		= 907.07 m ² < 1307.2 m ² OK!																																																																																																																																																																																																																																																								
	法定空地面積		2614.39 - 1307.2 = 1307.19 m ²										實設法定空地面積		= 2614.39 - 907.07 = 1707.3 m ² < = 1307.2 m ² OK!																																																																																																																																																																																																																																																								
	法定容積率		住三 : 280%										實設容積率		= 11441.56 / 2614.4 = 437.64 % < = 11441.81/ 2614.4 = 437.65 % OK!																																																																																																																																																																																																																																																								
	法定基準容積		2614.39 x 280% = 7320.29 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																				
容積獎勵	都市更新獎勵容積		都市更新獎勵容積 43.40% 7320.29 x 43.40% = 3177.24 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																				
	氣離子獎勵容積		獎勵額度： 原建築容積之30% 原建築容積= 3147.6 m ² 3147.6 x 30% = 944.28 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																				
允建總容積樓地板面積			7320.29 + 3177.24 + 944.28 = 11441.81 m ²										實設總容積樓地板面積= 607.81 + 387.10 + 870.55 * 12 = 11441.56 m ² < 11441.81 m ² OK!																																																																																																																																																																																																																																																										
各層面積	樓層		樓地板面積 (m ²)			容積樓地板面積 (m ²)			梯廳面積 (m ²)			機電面積 (m ²)			陽台面積 (m ²)			梯廳與陽台面積合計超出 (當層樓地板面積15%)			樓層高度 (m)	用途	戶數																																																																																																																																																																																																																																																
			A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟	B棟	當層小計	A棟、B棟	A棟、B棟																																																																																																																																																																																																																																																	
	地下層	地下一層	1568.634 m ²		1568.634 m ²																	3.55	停車空間																																																																																																																																																																																																																																																
		地下二~三層	1568.634 m ²		1568.634 m ²																	3.20	停車空間																																																																																																																																																																																																																																																
		地下四層	1568.634 m ²		1568.634 m ²																	3.20	停車空間																																																																																																																																																																																																																																																
		小計(1)	6274.536 m ²		6274.536 m ²																	13.00																																																																																																																																																																																																																																																	
	地上層	一層	457.525 m ²	457.525 m ²	915.05 m ²	303.905 m ²	303.91 m ²	607.81 m ²	45.75 m ²	45.75 m ²	91.5 m ²	107.86 m ²	107.86 m ²	215.72 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	4.20	大廳、店鋪	7 戶																																																																																																																																																																																																																																																
		二層	316.00 m ²	318.55 m ²	634.55 m ²	193.55 m ²	193.55 m ²	387.10 m ²	15.865 m ²	15.865 m ²	31.73 m ²	107.86 m ²	107.86 m ²	215.72 m ²	31.73 m ²	31.73 m ²	63.46 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	3.30	住宅	4 戶																																																																																																																																																																																																																																																
		三層	589.008 m ²	589.0075 m ²	1178.015 m ²	435.277 m ²	435.28 m ²	870.554 m ²	23.782 m ²	23.782 m ²	47.563 m ²	53.533 m ²	53.533 m ²	107.07 m ²	47.562 m ²	47.562 m ²	95.124 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	3.30	住宅	8 戶																																																																																																																																																																																																																																																
		四~十四層	589.008 m ²	589.0075 m ²	1178.015 m ²	435.277 m ²	435.28 m ²	870.554 m ²	23.781 m ²	23.781 m ²	47.562 m ²	53.533 m ²	53.533 m ²	107.07 m ²	47.562 m ²	47.562 m ²	95.124 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	3.30	住宅	8 戶																																																																																																																																																																																																																																																
		小計(2)	7841.62 m ²	7844.165 m ²	15685.78 m ²	5720.78 m ²	5720.8 m ²	11441.6 m ²	346.99 m ²	346.99 m ²	693.98 m ²	858.12 m ²	858.12 m ²	1716.2 m ²	602.47 m ²	602.47 m ²	1204.9 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	47.1		107 戶																																																																																																																																																																																																																																																
	屋突	屋突一層	57.19 m ²	57.19 m ²	114.38 m ²																3.00	樓梯間、梯廳																																																																																																																																																																																																																																																	
		屋突二層	57.19 m ²	57.19 m ²	114.38 m ²																3.00	樓梯間、機械室																																																																																																																																																																																																																																																	
		屋突三層	57.19 m ²	57.19 m ²	114.38 m ²																3.00	水箱																																																																																																																																																																																																																																																	
		小計(3)	171.57 m ²	171.57 m ²	343.14 m ²																9.00																																																																																																																																																																																																																																																		
總樓地板面積		(1)+(2)+(3) = 22303.46 m ²			= 11441.56 m ²			= 693.98 m ²			= 1716.2 m ²			= 1204.9 m ²			= 0.00 m ²																																																																																																																																																																																																																																																						
機電空間15%檢討		法定機電空間= 11441.81 m ² x0.15 = 1716.3 m ² < 實設機電空間 = 1716.23 m ² OK!																																																																																																																																																																																																																																																																					
防空避難設備檢討		全部附建 = 907.07 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																					
工程造價		11830 * 22303.45 = 263,849,932.00 元																																																																																																																																																																																																																																																																					
地下層開挖面積檢討		1567.63 m ² / 2614.39 m ² = 59.962 % < 60%																																																																																																																																																																																																																																																																					
停車空間檢討			1.法定汽車數量檢討： 依建築技術規則59條 (1).店鋪 :221.52 < 300 免設 (2).集合住宅檢討： (15685.78-500)/150=101.23 取102輛 (3).依戶數檢討： 107戶，取 107輛 汽車 2.實際應設法定車位檢討 :依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值 本案應設法定停車數為107輛 3.實設停車位檢討 :實設數量為 124輛 > 107輛 OK! 4.無障礙停車位檢討 :1+(124-50)/100=1.74 取2輛 實際設置3輛 > 2輛 OK											2.法定機車數量檢討： (1).依樓地板面積檢討： (15685.78-500)/150=101.23 取102輛 (2).依戶數檢討： 107戶，取 107輛 (3).法定機車共計： 取 107輛，本案實設 107輛 ≥ 107輛 ...ok (4).無障礙機車停車檢討：107*0.02=2.14 取3輛 實際設置：3輛 ≥ 3輛 OK! 3.法定自行車檢討： 本案實設 29輛 ≥ 107/4=26.75，取27輛 ...ok																																																																																																																																																																																																																																																									
■ 車位數量計算表 <table><tr><th rowspan="2">用途\樓層</th><th colspan="2">地下一層</th><th colspan="2">地下二層</th><th colspan="2">地下三層</th><th colspan="2">地下四層</th><th rowspan="2">法定停車</th><th rowspan="2">自設停車</th><th rowspan="2">汽車車位 250X550</th><th rowspan="2">汽車車位 250X600</th><th rowspan="2">汽車斜式停車位</th><th rowspan="2">汽車車位 230X550</th><th rowspan="2">無障礙汽車車位</th><th rowspan="2">機車車位 100X200</th><th rowspan="2">機車車位 75X200</th><th rowspan="2">機車車位 75X175</th><th rowspan="2">自行車車位 50X200</th><th rowspan="2">無障礙機車車位 220X225</th></tr><tr><th>大車</th><th>小車</th><th>大車</th><th>小車</th><th>大車</th><th>小車</th><th>大車</th><th>小車</th></tr><tr><td>法定汽車</td><td>5</td><td>0</td><td>35</td><td>4</td><td>35</td><td>4</td><td>22</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>自設汽車</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>13</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>小計</td><td>5</td><td>0</td><td>35</td><td>4</td><td>35</td><td>4</td><td>35</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>各層合計</td><td>5</td><td></td><td>39</td><td></td><td>39</td><td></td><td>39</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>法定機車</td><td>55</td><td>52</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>自設機車</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>機車合計</td><td>107</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>法定自行車</td><td>27</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>自設自行車</td><td>2</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>自行車合計</td><td>29</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																									用途\樓層	地下一層		地下二層		地下三層		地下四層		法定停車	自設停車	汽車車位 250X550	汽車車位 250X600	汽車斜式停車位	汽車車位 230X550	無障礙汽車車位	機車車位 100X200	機車車位 75X200	機車車位 75X175	自行車車位 50X200	無障礙機車車位 220X225	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車	法定汽車	5	0	35	4	35	4	22	0													自設汽車	0	0	0	0	0	0	13	4													小計	5	0	35	4	35	4	35	4													各層合計	5		39		39		39														法定機車	55	52	0		0		0														自設機車	0	0	0		0		0														機車合計	107		0		0		0														法定自行車	27		0		0		0														自設自行車	2		0		0		0														自行車合計	29		0		0		0													
用途\樓層	地下一層		地下二層		地下三層		地下四層		法定停車	自設停車	汽車車位 250X550	汽車車位 250X600	汽車斜式停車位	汽車車位 230X550	無障礙汽車車位	機車車位 100X200	機車車位 75X200	機車車位 75X175	自行車車位 50X200	無障礙機車車位 220X225																																																																																																																																																																																																																																																			
	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車																																																																																																																																																																																																																																																															
法定汽車	5	0	35	4	35	4	22	0																																																																																																																																																																																																																																																															
自設汽車	0	0	0	0	0	0	13	4																																																																																																																																																																																																																																																															
小計	5	0	35	4	35	4	35	4																																																																																																																																																																																																																																																															
各層合計	5		39		39		39																																																																																																																																																																																																																																																																
法定機車	55	52	0		0		0																																																																																																																																																																																																																																																																
自設機車	0	0	0		0		0																																																																																																																																																																																																																																																																
機車合計	107		0		0		0																																																																																																																																																																																																																																																																
法定自行車	27		0		0		0																																																																																																																																																																																																																																																																
自設自行車	2		0		0		0																																																																																																																																																																																																																																																																
自行車合計	29		0		0		0																																																																																																																																																																																																																																																																

建築物量體及空間計畫

- 各樓層用途
 1F:店舖、住宅大廳、住戶
 2~14F:住宅層
 B1~B4F:停車空間

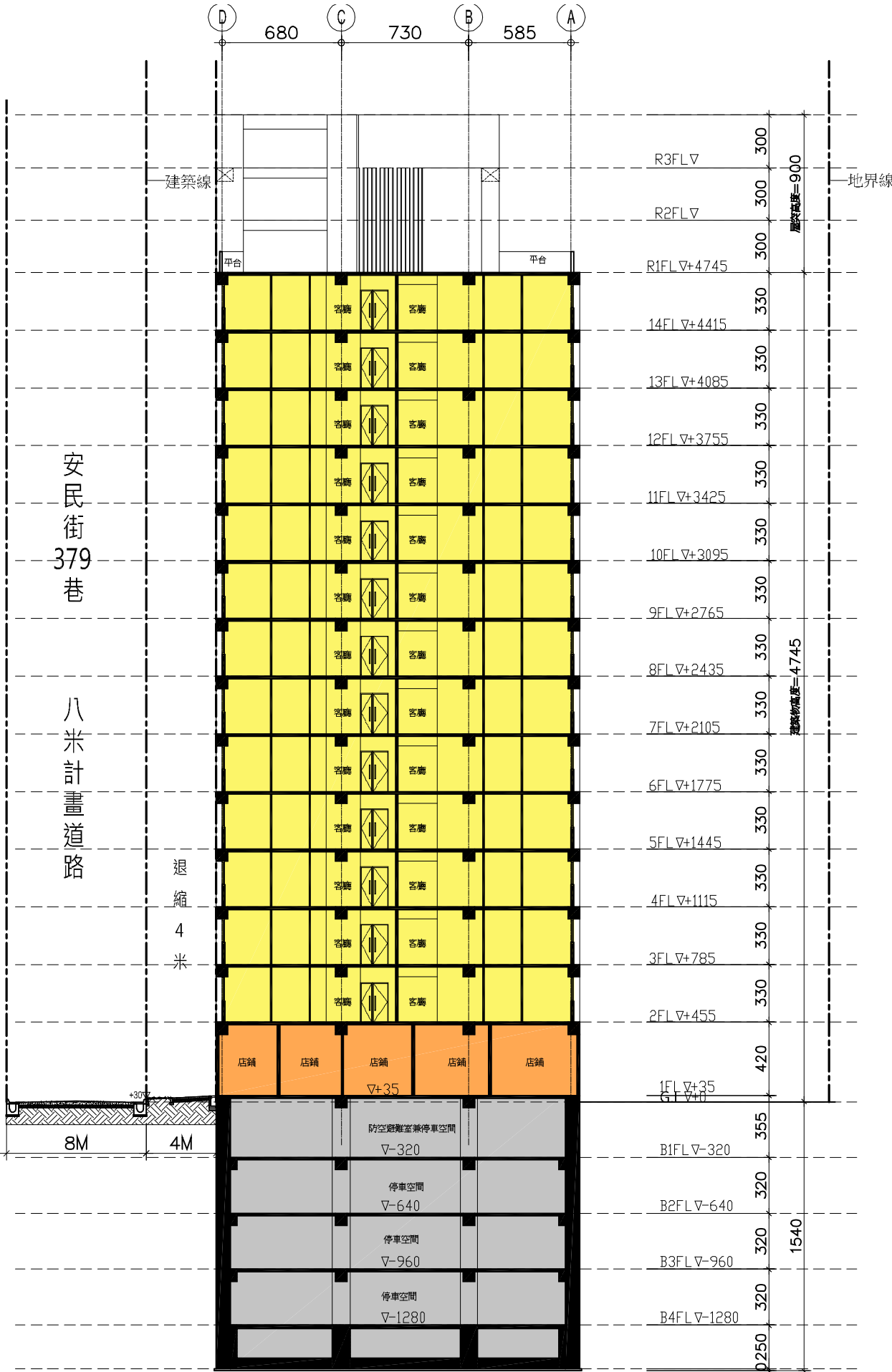
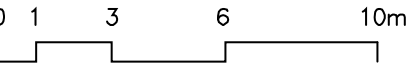
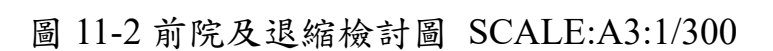


圖 11-1 各樓層使用功能圖 SCALE:A3:1/400



縱向總剖面圖
 SCALE: A1:1/150 A3:1/300

- 安興路



依建築技術規則地 164 條規定

$L=47.58\text{M}$ $Sw=12\text{M}$

$AS1=130.12 < (L*Sw)/2=(47.58*12)/2=285.48 \text{ ok}$

$H=47.45 < 3.6*(12+7.555)=70.40$

$L=38.89\text{M}$ $Sw=8\text{M}$

$AS2=90.57+64.79=155.36 <$

$(L*Sw)/2=(38.89*8)/2=155.56 \text{ ok}$

$H=47.45 < 3.6*(8+6.0)=50.40$

依建築技術規則地 23 條規定

(建築物超過 7 層樓部分)冬至日照所造成日照陰影
應使鄰近基地有一小時之有效日照



圖 11-3 日照陰影檢討圖 SCALE:A3:1/300

■ 當層容積樓地板面積檢討：

1. 當層陽台面積檢討：

$0\text{m}^2 \leq 915.05 \times 10\% = 91.51\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

2. 當層梯廳面積檢討：

$91.50\text{m}^2 \leq 915.05 \times 10\% = 91.51\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

3. 當層陽台+ 梯廳面積檢討：

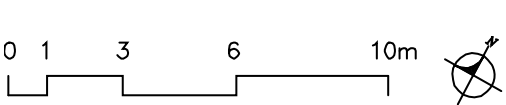
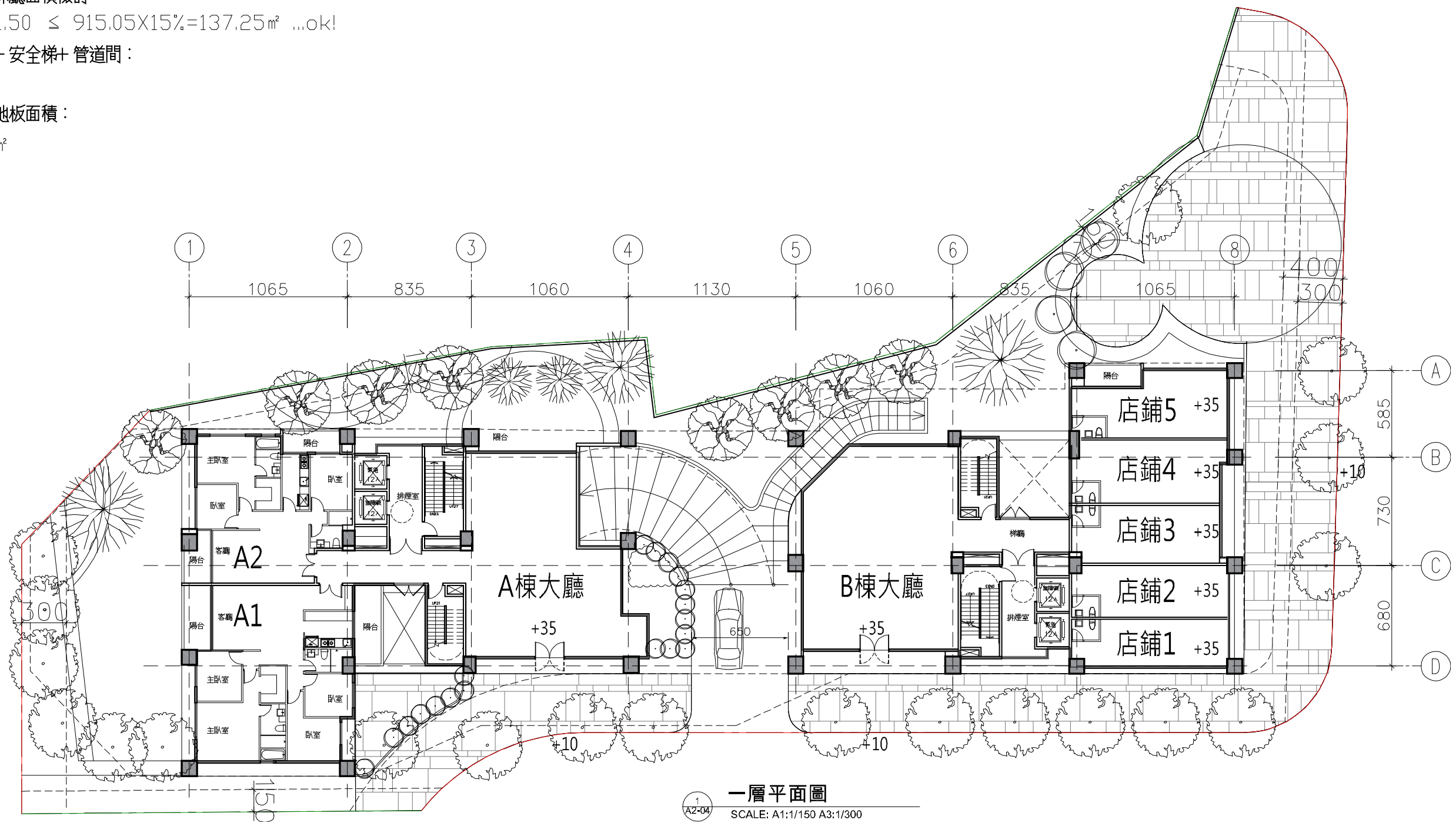
$0 + 91.5 = 91.50 \leq 915.05 \times 15\% = 137.25\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

4. 緊急昇降機+ 安全梯+ 管道間：

$= 215.72\text{m}^2$

5. 當層容積樓地板面積：

$= 607.81\text{m}^2$



建築線 ————
地界線 ————

圖 11-4 一層平面圖 SCALE:A3:1/300

■ 當層容積樓地板面積檢討：

1. 當層陽台面積檢討：

$63.46\text{m}^2 \leq 634.55 \times 10\% = 63.46\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

2. 當層梯廳面積檢討：

$31.73\text{m}^2 \leq 634.55 \times 10\% = 63.46\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

3. 當層陽台+ 梯廳面積檢討：

$63.46 + 31.73 = 95.19 \leq 634.55 \times 15\% = 95.19\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

4. 緊急昇降機+ 安全梯+ 管道間：

$= 215.72\text{m}^2$

5. 當層容積樓地板面積：

$= 387.10\text{m}^2$

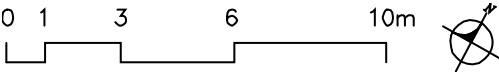
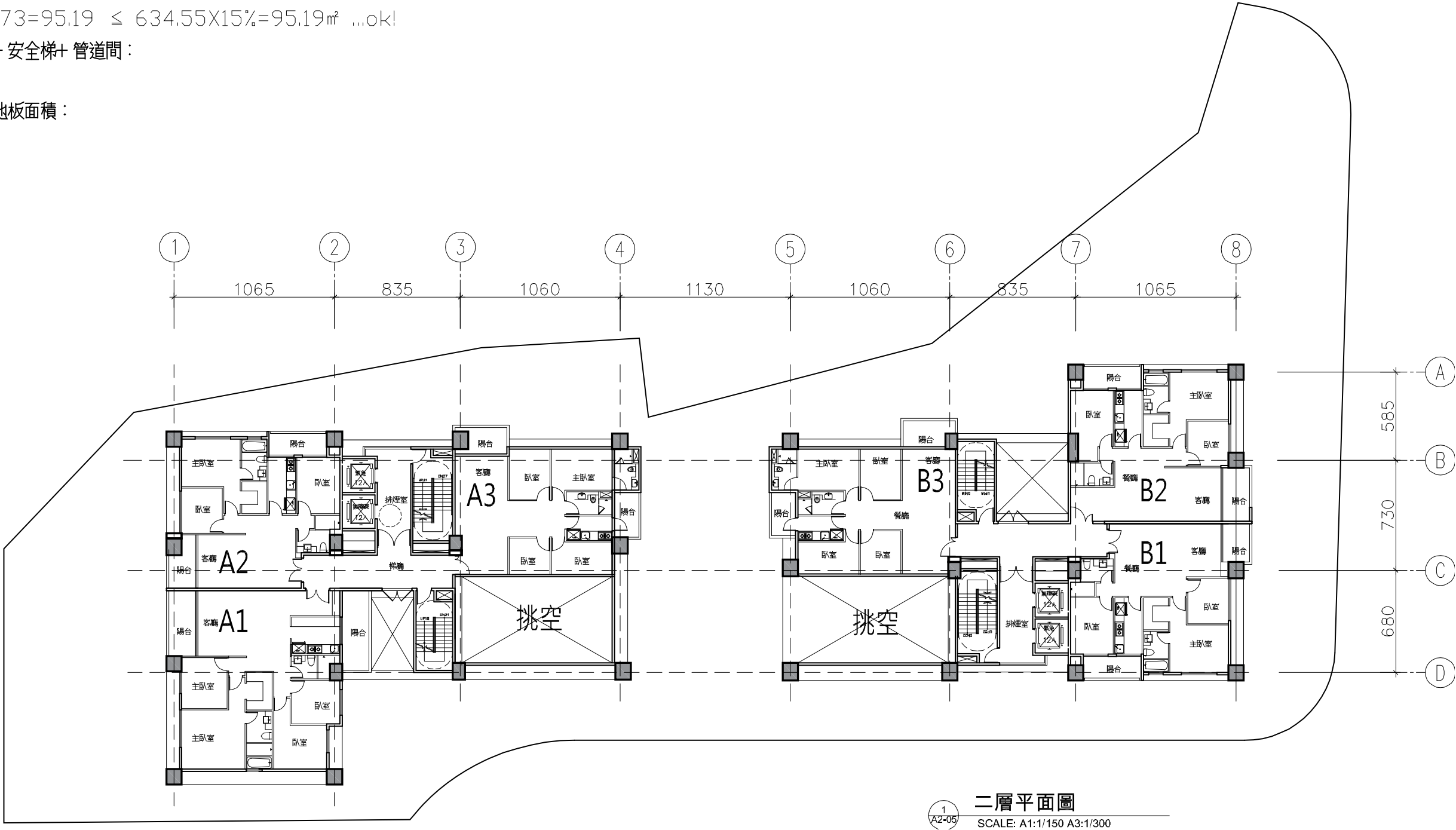


圖 11-5 二層平面圖 SCALE:A3:1/300

■ 三層至十四層容積樓地板面積檢討：

1. 當層陽台面積檢討：

$$95.124 \text{ m}^2 \leq 1170.015 \times 10\% = 117.00 \text{ m}^2 \quad \dots \text{ok!}$$

2. 當層梯廳面積檢討：

$$47.563 \text{ m}^2 \leq 1170.015 \times 10\% = 117.00 \text{ m}^2 \quad \dots \text{ok!}$$

3. 當層陽台+ 梯廳面積檢討：

$$95.124 + 47.563 = 142.687 \leq 1170.015 \times 15\% = 175.50 \text{ m}^2 \quad \dots \text{ok!}$$

4. 緊急昇降機+ 安全梯+ 管道間：

$$= 107.066 \text{ m}^2$$

5. 當層容積樓地板面積：

$$= 870.54 \text{ m}^2$$

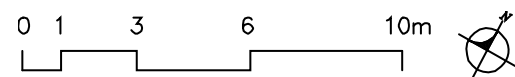
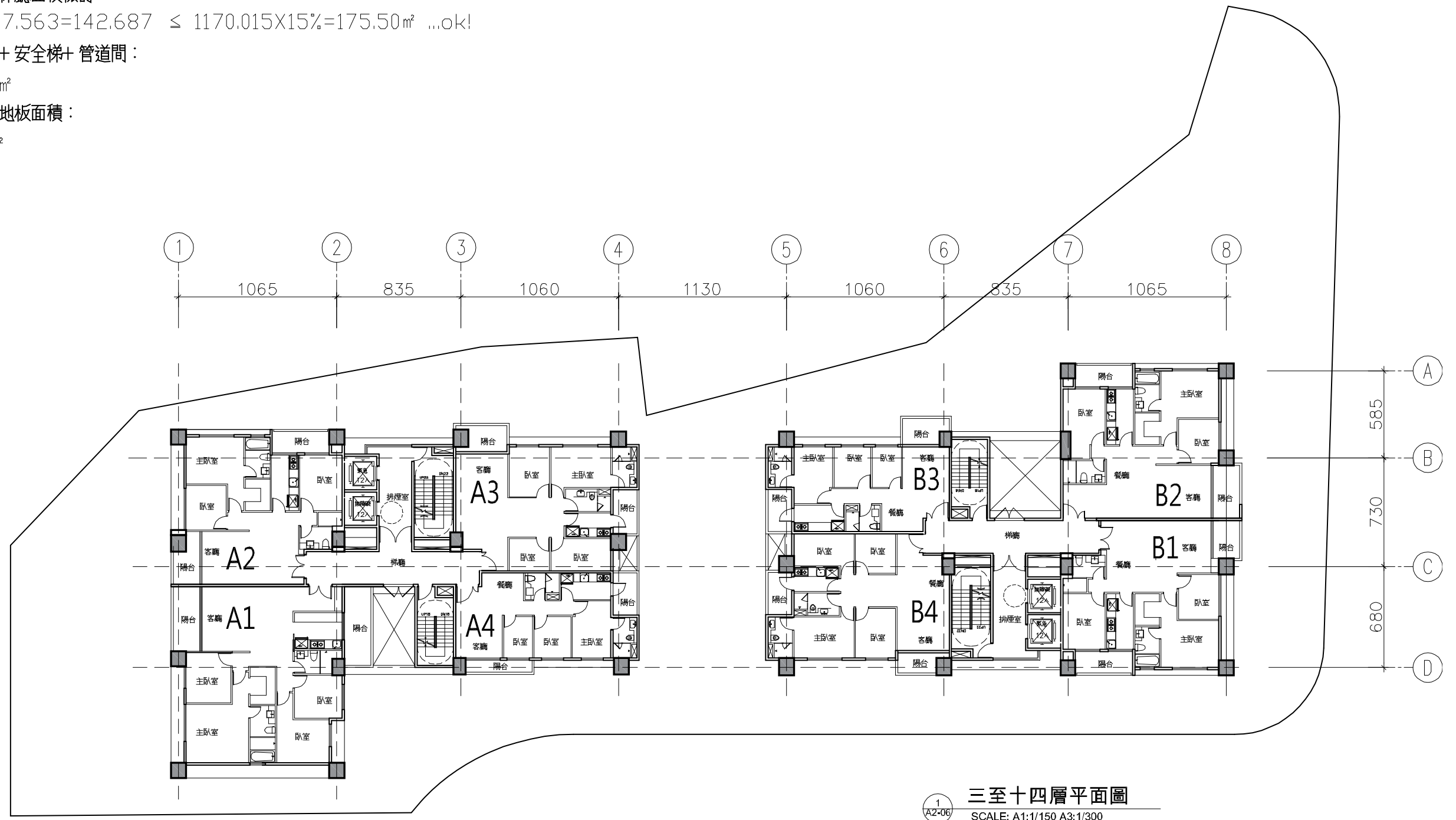


圖 11-6 三~十四層平面圖 SCALE:A3:1/300

■ 當層樓地板面積檢討：

$$57.19\text{m}^2 \times 2 = 114.38 \leq 907.07 \times 12.5\% = 114.38\text{m}^2 \dots \text{ok!}$$

1/3 透空牆面檢討

南、北向 框架 = $30.8 \times 6 + (11.6 + 11.65) \times 6 = 324.30\text{m}^2$

透空 = $(28.8 + 9.6 + 9.65) \times (6 - 1) = 240.25\text{m}^2$

遮牆透空檢討 = $240.25\text{m}^2 > 324.30 \times 1/3 = 108.10\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

西向 框架 = $23.4 \times 6 = 140.40\text{m}^2$

透空 = $5.2 \times 6 + 0.2 \times 6 \times 24 = 60\text{m}^2$

遮牆透空檢討 = $60\text{m}^2 > 140.4 \times 1/3 = 46.80\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

東向 框架 = $20.95 \times 6 = 125.70\text{m}^2$

透空 = $3.0 \times 6 + 0.2 \times 6 \times 20 = 42.00\text{m}^2$

遮牆透空檢討 = $42\text{m}^2 > 125.7 \times 1/3 = 41.90\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

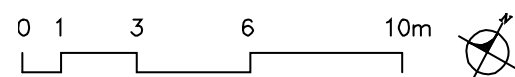
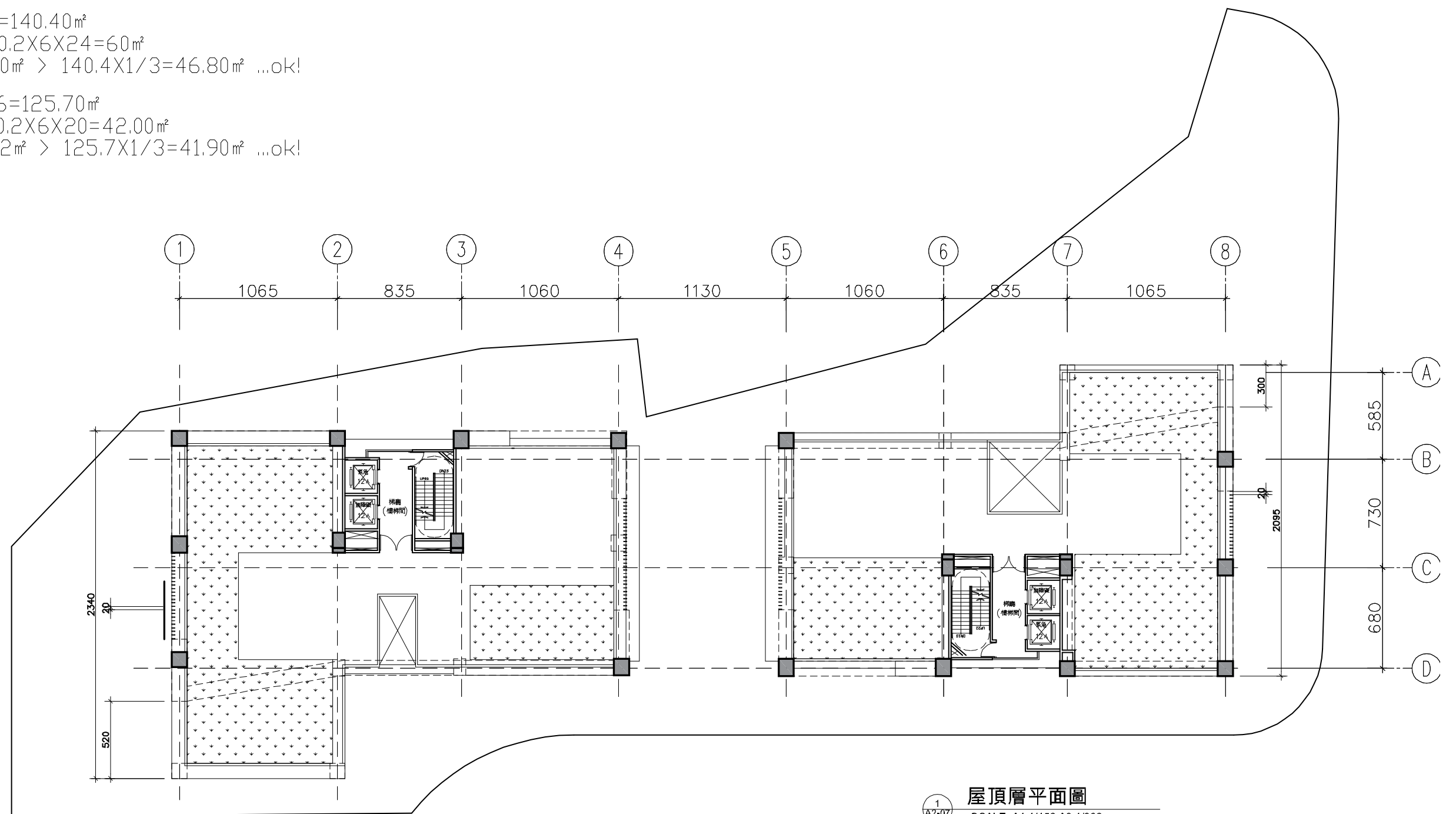


圖 11-7 屋突層平面圖 SCALE:A3:1/300

■ 當層樓地板面積檢討：

$57.19\text{m}^2 \times 2 = 114.38 \leq 907.07 \times 12.5\% = 114.38\text{m}^2 \dots \text{ok!}$

■ 屋突層框架透空檢討：

2/3 立體構架透空檢討

A棟 框架：515.26 m²

透空： $515.26\text{m}^2 - 71.29 - (0.2 \times 0.04 \times 57) = 57.18$
 $86.33\text{m}^2 > 515.26 \times 2/3 = 343.51\text{m}^2$

B棟 框架：511.51 m²

透空： $511.51\text{m}^2 - 72.09 - (0.2 \times 0.04 \times 52) = 57.18$
 $= 376.04 > 511.51 \times 2/3 = 341.01$

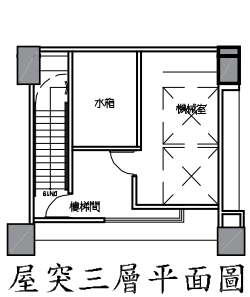
30% 水平投影面積檢討

A棟 $71.29 + (0.2 \times 0.04 \times 57) = 71.75$

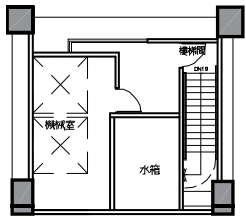
B棟 $72.08 + (0.2 \times 0.04 \times 52) = 72.50$

水平投影 $71.75 + 72.50 + 114.36$

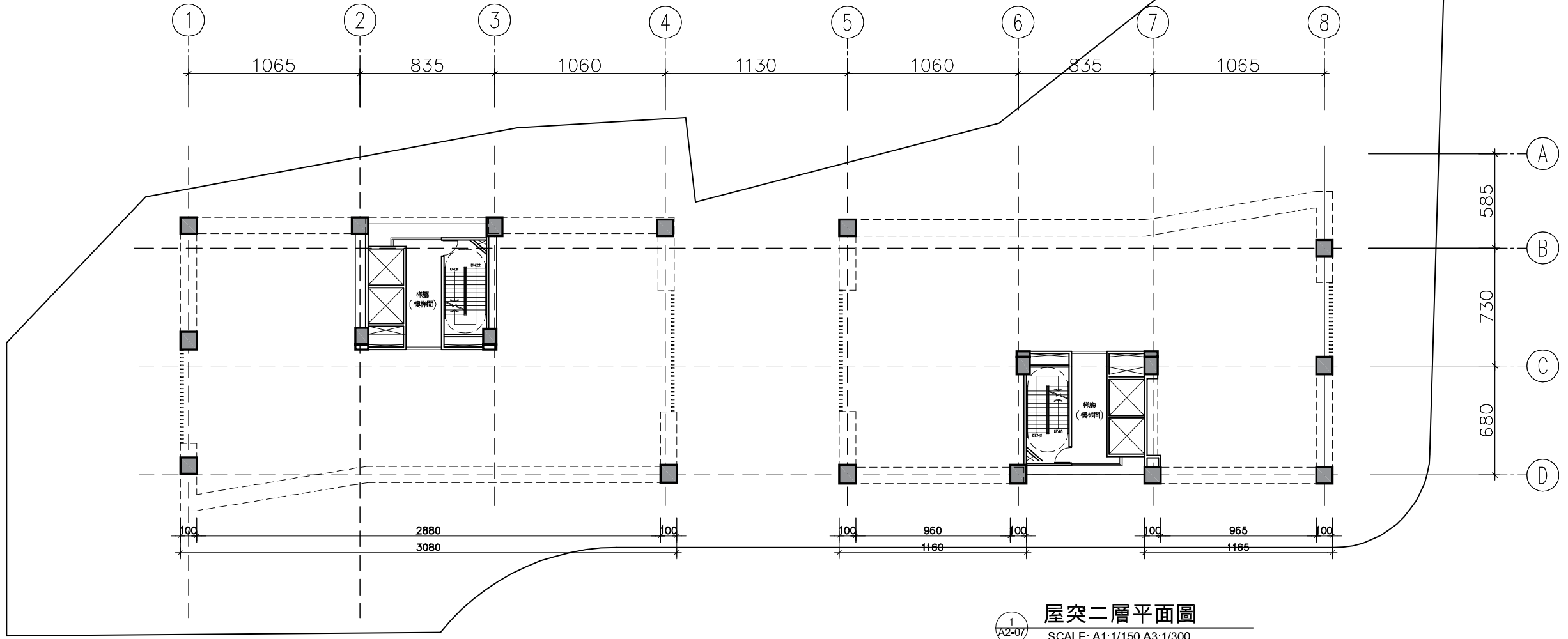
$= 258.61 < 915.02 \times 30\% = 274.51\text{m}^2 \dots \text{ok!}$



屋突三層平面圖



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖
SCALE: A1:1/150 A3:1/300

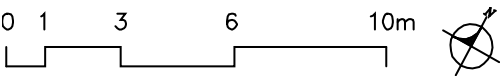
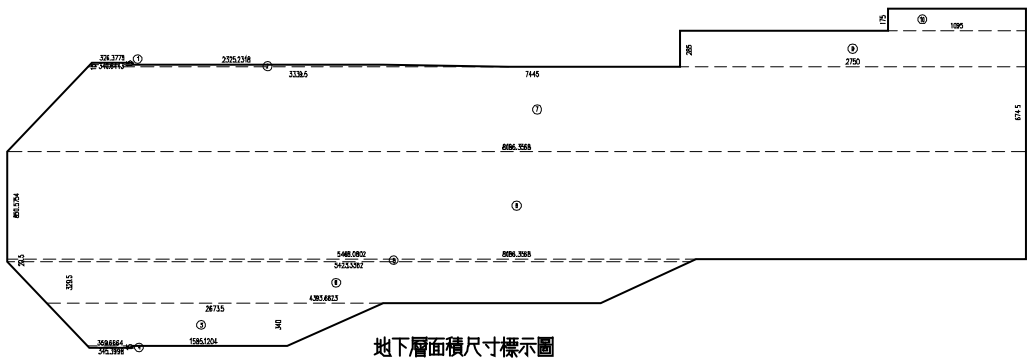


圖 11-8 屋突二、三層平面圖 SCALE:A3:1/300



■ 地下層面積：

1. $(33.428+23.2854) \times 0.15 / 2 = 4.2535$
 2. $(55.0258+44.0859) \times 3.5 / 2 = 173.4455$
 3. $(26.8806+15.9968) \times 3.4 / 2 = 72.8916$
 4. $(75.028+81.8136) \times 7.1344 / 2 = 559.4854$
 5. $81.8136 \times 9.0312 = 738.875$
 6. $(81.8136+81.6382) \times 0.1844 / 2 = 15.0703$
 7. $2.85 \times 28.6 = 81.51$
 8. $1.75 \times 12.05 = 21.0875$
- 合計=1567.634 m²

■ 地下室開挖面積檢討：

基地面積：2614.36 m²
地下室開挖面積：1567.634 m²
地下室開挖率：
 $1567.634 / 2614.36 \times 100\% = 59.96\% \leq 60\% \dots \text{ok}$

■ 停車數量檢討：

1. 法定汽車數量檢討：依建築技術規則59條
(1). 店舖：221.52 < 300 免設
(2). 集合住宅檢討：
 $(15685.78 - 500) / 150 = 101.23$ 取102輛
(3). 依戶數檢討：107戶，取 107輛
本案應設法定停車數為107輛

2. 實際應設法定車位檢討：依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值
3. 實設停車位檢討：實設數量為 124 輛 > 107 輛 OK!
4. 無障礙停車位檢討： $1 + (124 - 50) / 100 = 1.74$ 取2輛
實際設置3輛 > 2輛 OK

2. 法定機車數量檢討：
(1). 依樓地板面積檢討： $(15685.78 - 500) / 150 = 101.23$ 取102輛
(2). 依戶數檢討：107戶，取 107輛
(3). 法定機車共計：取 107輛，本案實設 107輛 ≥ 107輛 ...ok
(4). 無障礙機車停車檢討： $107 \times 0.02 = 2.14$ 取3輛
實際設置：3輛 ≥ 3輛 OK!

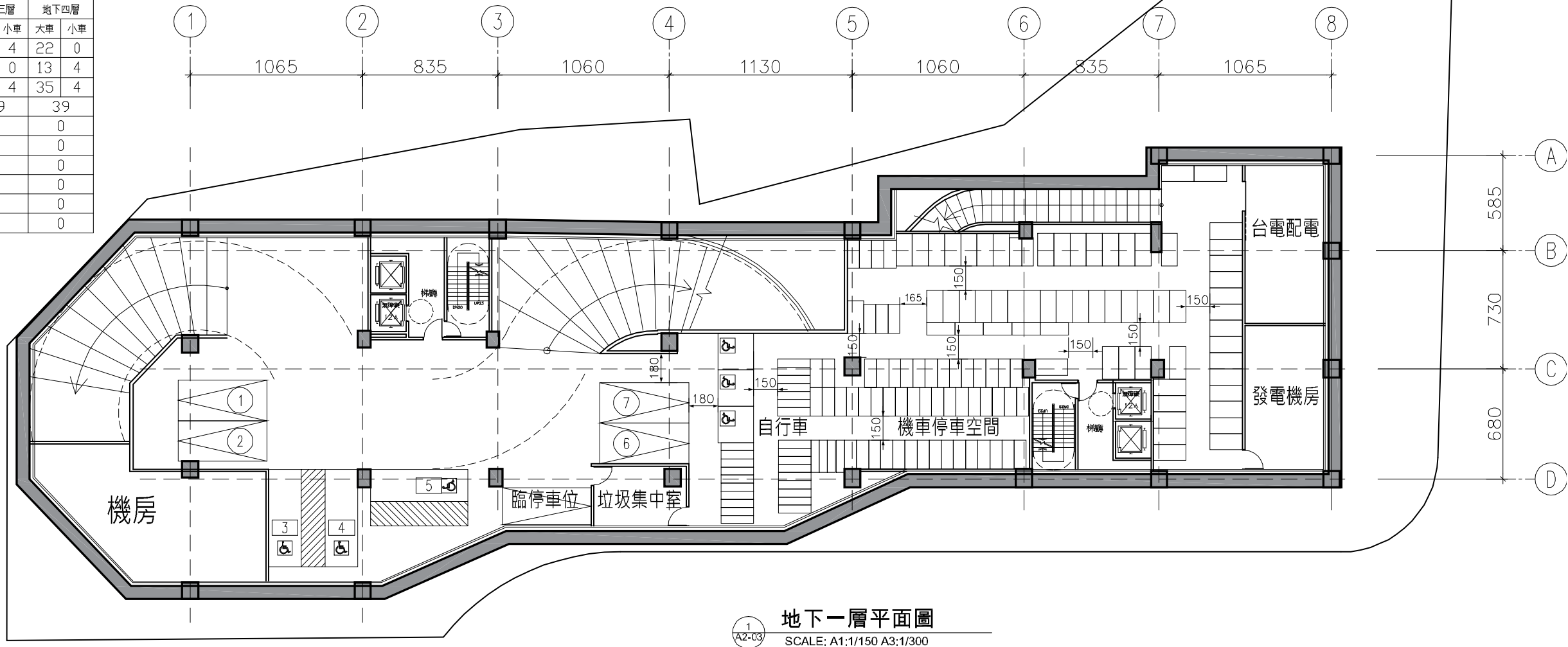
3. 法定自行車檢討：
本案實設 29輛 ≥ $107 / 4 = 26.75$ 取27輛 ...ok

■ 車位數量計算表

用途\樓層	地下一層		地下二層		地下三層		地下四層	
	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	小車
法定汽車	7	0	35	4	35	4	22	0
自設汽車	0	0	0	0	0	0	13	4
小計	7	0	35	4	35	4	35	4
各層合計	7		39		39		39	
法定機車	65	52	0	0	0	0	0	0
自設機車	0	0	0	0	0	0	0	0
機車合計	117		0		0		0	
法定自行車	27	0	0	0	0	0	0	0
自設自行車	3	0	0	0	0	0	0	0
自行車合計	30		0		0		0	

地下一層汽車 5 輛

- 自設停車
- 汽車車位 250X550
- 汽車車位 250X600
- 機車機車停車位
- 汽車車位 230X550
- 無障礙汽車車位
- 機車車位 100X200
- 機車車位 75X200
- 機車車位 75X175
- 自行車車位 50X200
- 無障礙機車車位 220X225



1
A2-03 地下一層平面圖
SCALE: A1:1/150 A3:1/300

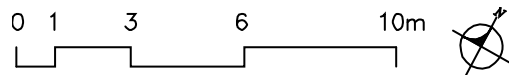
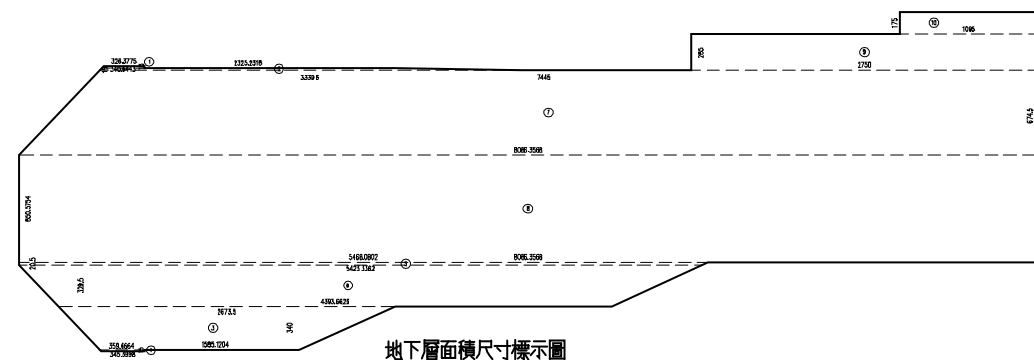


圖 11-9 地下一層平面圖 SCALE:A3:1/300



▣ 地下層面積：

1. $(33.428+23.2854) \times 0.15 / 2 = 4.2535$
 2. $(55.0258+44.0859) \times 3.5 / 2 = 173.4455$
 3. $(26.8806+15.9968) \times 3.4 / 2 = 72.8916$
 4. $(75.028+81.8136) \times 7.1344 / 2 = 559.4854$
 5. $81.8136 \times 9.0312 = 738.875$
 6. $(81.8136+81.6382) \times 0.1844 / 2 = 15.0703$
 7. $2.85 \times 28.6 = 81.51$
 8. $1.75 \times 12.05 = 21.0875$
- 合計 : 1567.634 m²

■地下室開挖面積檢討：

基地面積:2614.36㎡
 地下室開挖面積:1567.634㎡
 地下室開挖率:
 $1567.634/2614.36 \times 100\% = 59.96\% \leq 60\% \dots \text{ok}$

■ 停車數量檢討：

- 1.法定汽車數量檢討：依建築技術規則59條
(1),店舖：221.52 < 300 免設
(2),集合住宅檢討：
 $(15685.78-500)/150=101.23$ 取102輛
(3),依戶數檢討：107戶，取 107輛
本案應設法定停車數為107輛
- 2.實際應設法定車位檢討：依建築技術規則及新北市都市設計審議原則取大值
3.實設停車位檢討：實設數量為 124 輛 > 107 輛 □K!
4.無障礙停車位檢討： $1+(124-50)/100=1.74$ 取2輛
實際設置3輛 > 2輛 □K
- 2.法定機車數量檢討：
- (1),依樓地板面積檢討： $(15685.78-500)/150=101.23$ 取102輛
(2),依戶數檢討：107戶，取 107輛
(3),法定機車共計：取 107輛，本案實設 107輛 ≥ 107輛 ...OK
(4),無障礙機車停車檢討： $107*0.02=2.14$ 取3輛
實際設置：3輛 ≥ 3輛 □K!
- 3.法定自行車檢討：
- 本案實設 29輛 ≥ $107/4=26.75$ 取27輛 ...OK

車位數量計算表

用途	樓層		地下二層		地下三層		地下四層	
	地下二層	地下三層	地下二層	地下三層	地下二層	地下三層	地下二層	地下三層
法定汽車	7	0	35	4	35	4	22	0
自設汽車	0	0	0	0	0	0	13	4
小計	7	0	35	4	35	4	35	4
各層合計	7		39		39		39	
法定機車	65	52	0		0		0	
自設機車	0	0	0		0		0	
機車合計	117		0		0		0	
法定自行車	27		0		0		0	
自設自行車	3		0		0		0	
自行車合計	30		0		0		0	

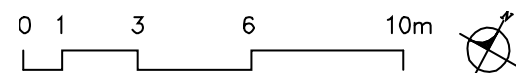
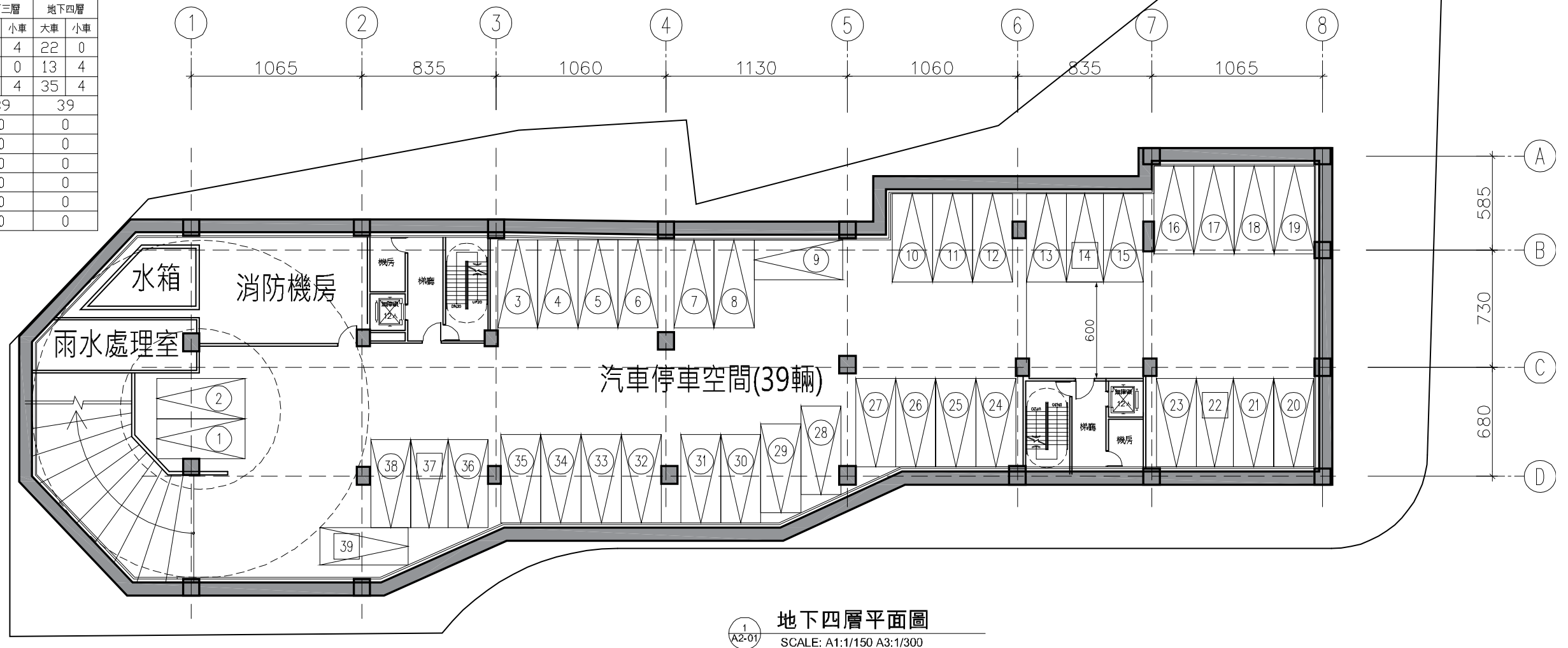
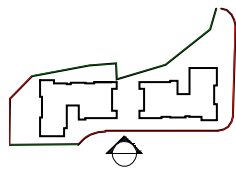


圖 11-11 地下四層平面圖 SCALE:A3:1/300



1/3 透空牆面檢討
南向 框架=30.8X6+(11.6+11.65)X6=324.30㎡
透空=(28.8+9.6+9.65)X(6-1)=240.25㎡
透空透空檢討=240.25㎡ > 324.30X1/3=108.10㎡ ...ok!



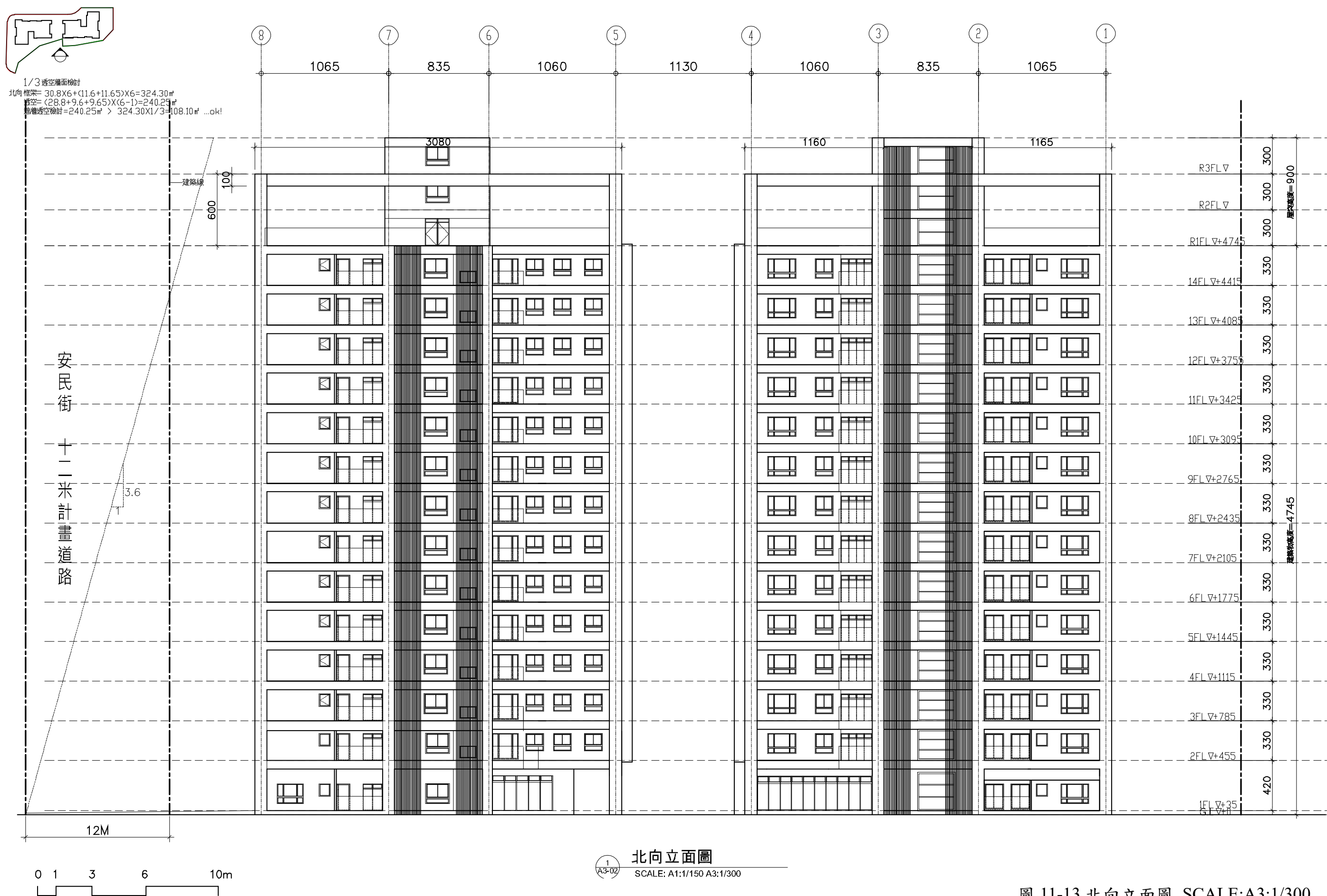
0 1 3 6 10m

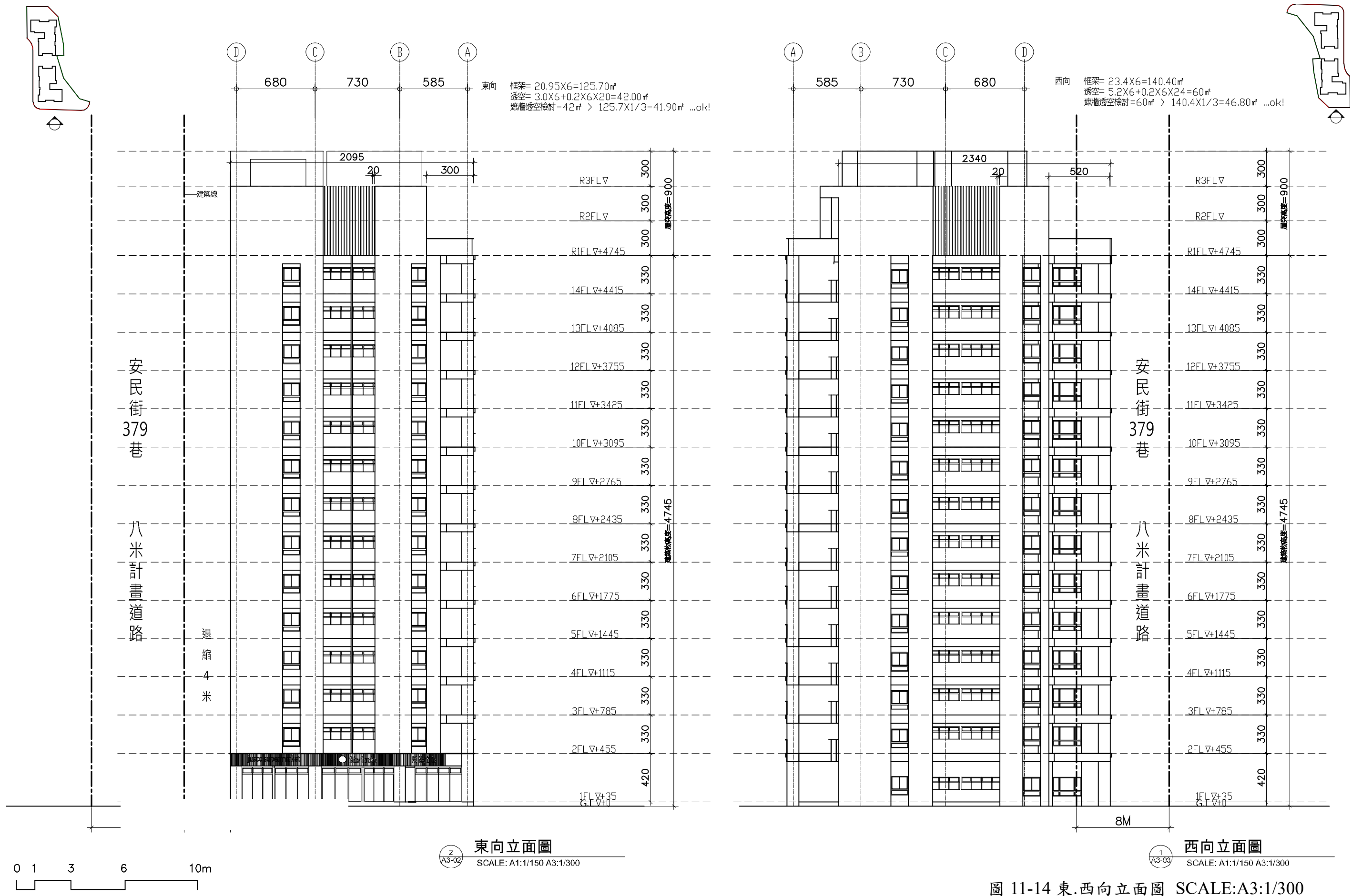
1
A3-01

南向立面圖

SCALE: A1:1/150 A3:1/300

圖 11-12 南向面圖 SCALE:A3:1/300





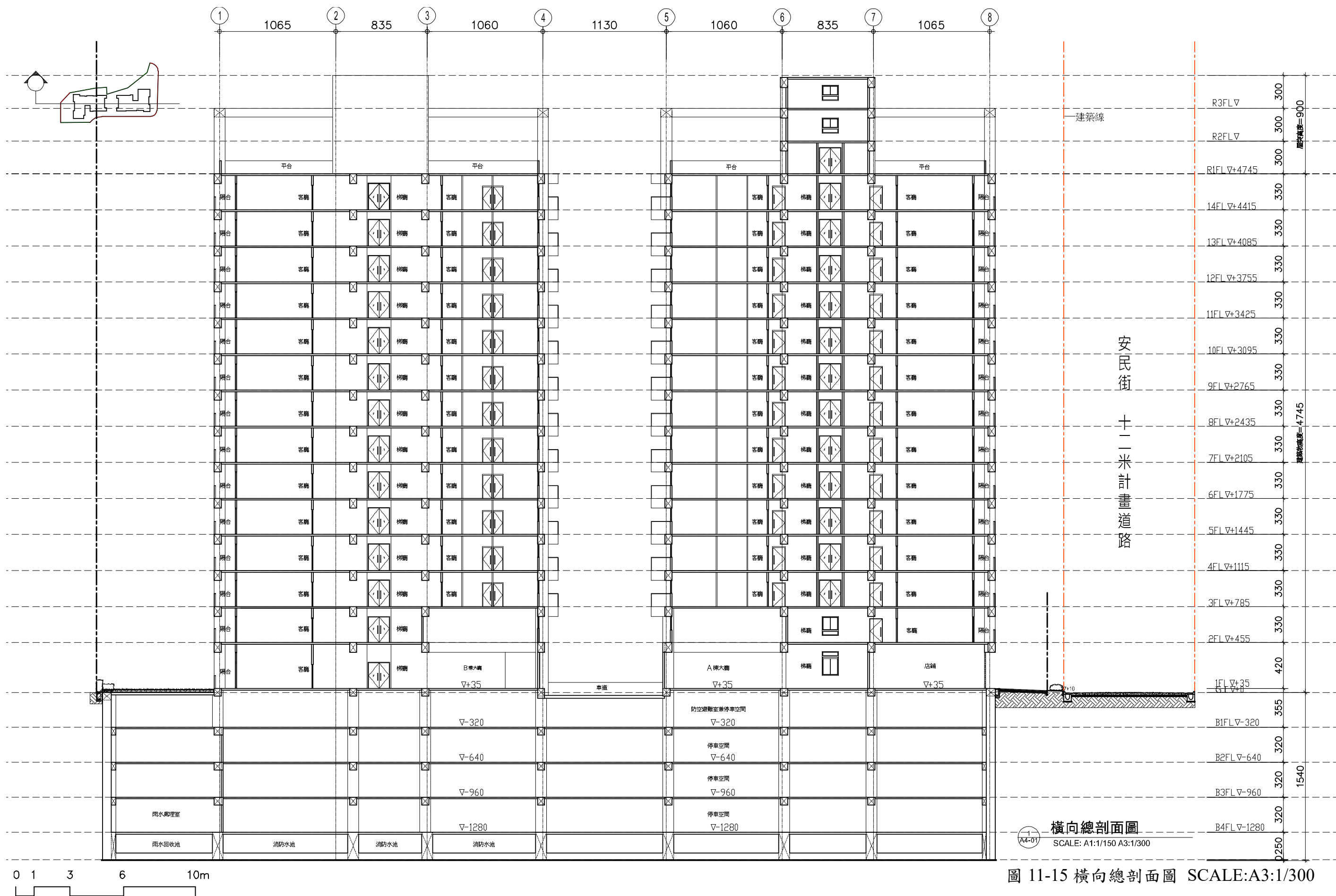
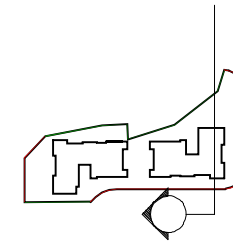
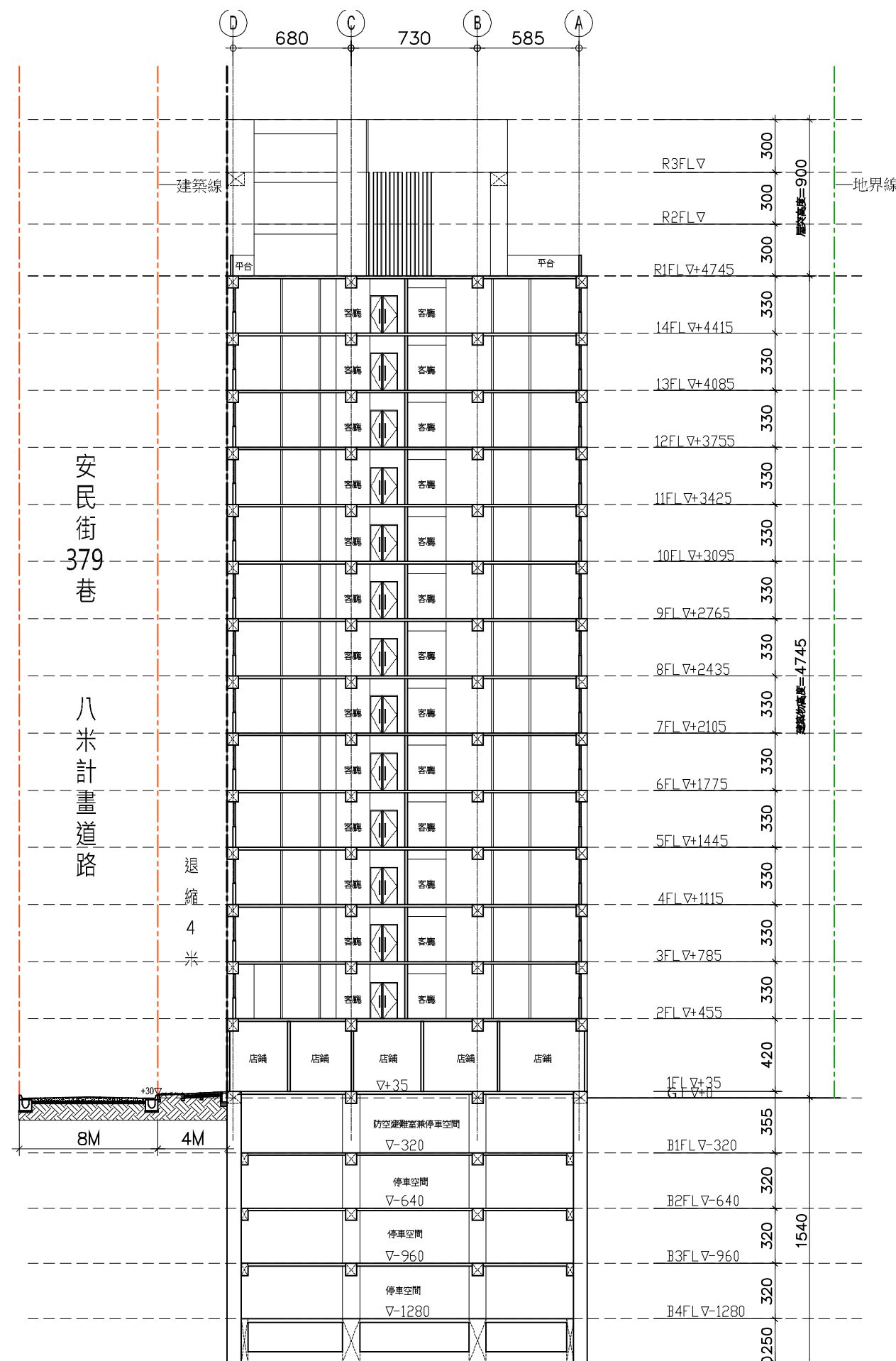


圖 11-15 橫向總剖面圖 SCALE:A3:1/300



縱向總剖面圖
SCALE: A1:1/150 A3:1/300

圖 11-16 縱向總剖面圖 SCALE:A3:1/300

五、防災與逃生避難計畫

(一) 設計構想

本更新單元消防救災動線主要為東側安民街12米計畫道路及南側安民街379巷8米計畫道路，足夠8mx20m消防雲梯車救災空間，地面層動線可向基地周邊開放空間疏散，消防救災中心設於地下一樓位置。

依「劃設消防車輛救災活動空間審議原則」規定，本案配合高、低樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保住戶之安全。

為使消防雲梯車輛之動現順暢，在基地開放空間與景觀設計上以平坦無妨礙之方式設計；此外建築物外牆開口均設置（窗口、陽台等）可供雲梯消防車操作救災活動之空間且距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施（包含喬木、灌木）。此外地面至少應能承受當地現有最重消防雲梯車之1.5倍總重量。以上皆能符合劃設消防車輛救災活動空間審議原則，並經新北市政府消防局審查核定。

(二) 新北市政府消防局審查都市計畫消防救災動線暨空間核定表

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：(負責人：電話：)

設計人：(聯絡人：電話：)

建築物地點(地號或地址)： 新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆

建築物概要(樓高及用途)： 地下 4 層地上 14 層，集合住宅、店鋪

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

(三) 防災計畫

配合規定於建築物內設置火警自動警報設備、自動灑水設備及偵煙型探測器。

(四) 消防車輛救災動線計畫

有關建築消防車輛救災動線及救災活動空間檢討部分，將空地留設建築物周邊，使空地環繞於建築物而形成防火區劃，增加火災之區隔性及災害時避難通路之流暢性，且本案面臨計畫道路部分皆退縮建築，可符合一般救災車輛進出所需最小道路寬度之要求，並可使一般救災車輛有足夠的救災作業空間，並不至於影響其他救災車輛之交通動線，可形成完整之防災避難、救災區劃，強化都市更新單元防災避難、救災條件，建立都市更新發展安全考量。相關檢討如下：

1. 防災動線計畫

- (1) 本案開發配合新店地區設計原則，基地週邊道路留設路邊救災空間，形成整區防災網絡。
- (2) 消防車動線、人行疏散動線及救災動線設計不重疊，以利救災之順暢。
- (3) 設置寬度4公尺以上之救災動線，並考量各棟之逃生方向。
- (4) 相關消防車輛救災動線依「劃設消防車輛救災活動空間審議原則」處理。
- (5)

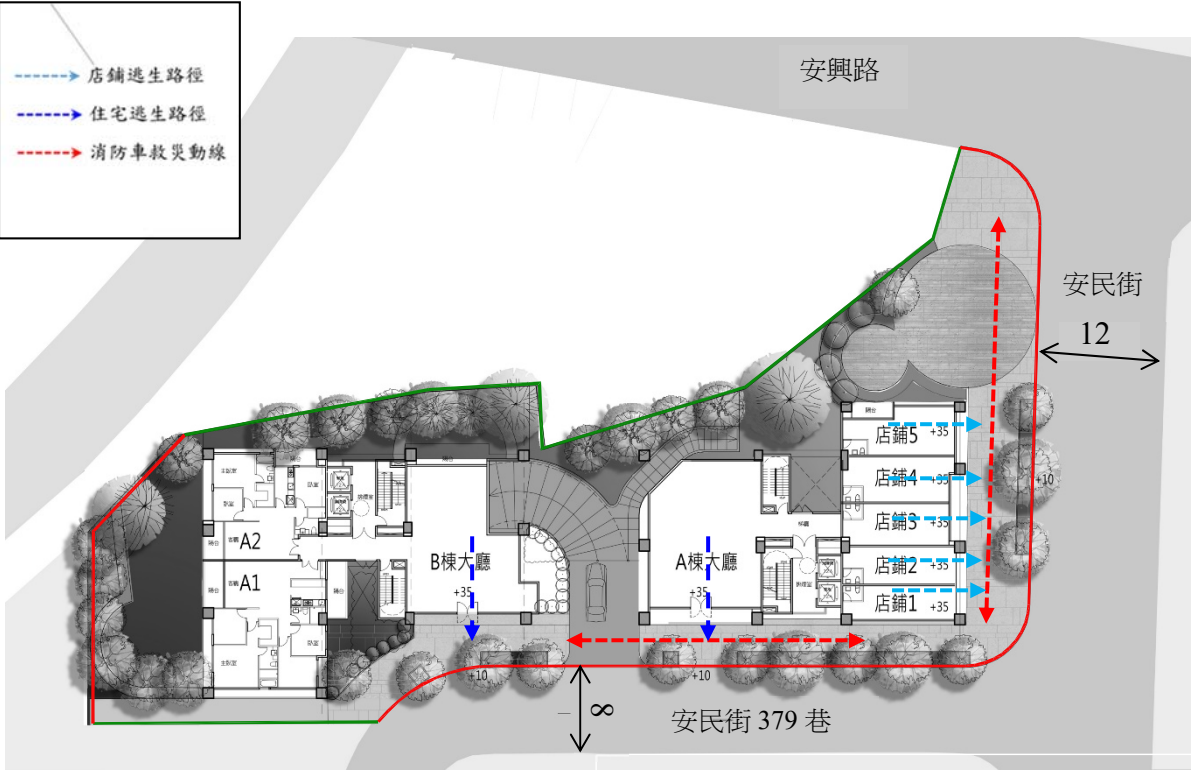


圖 11-16 逃生動線示意圖

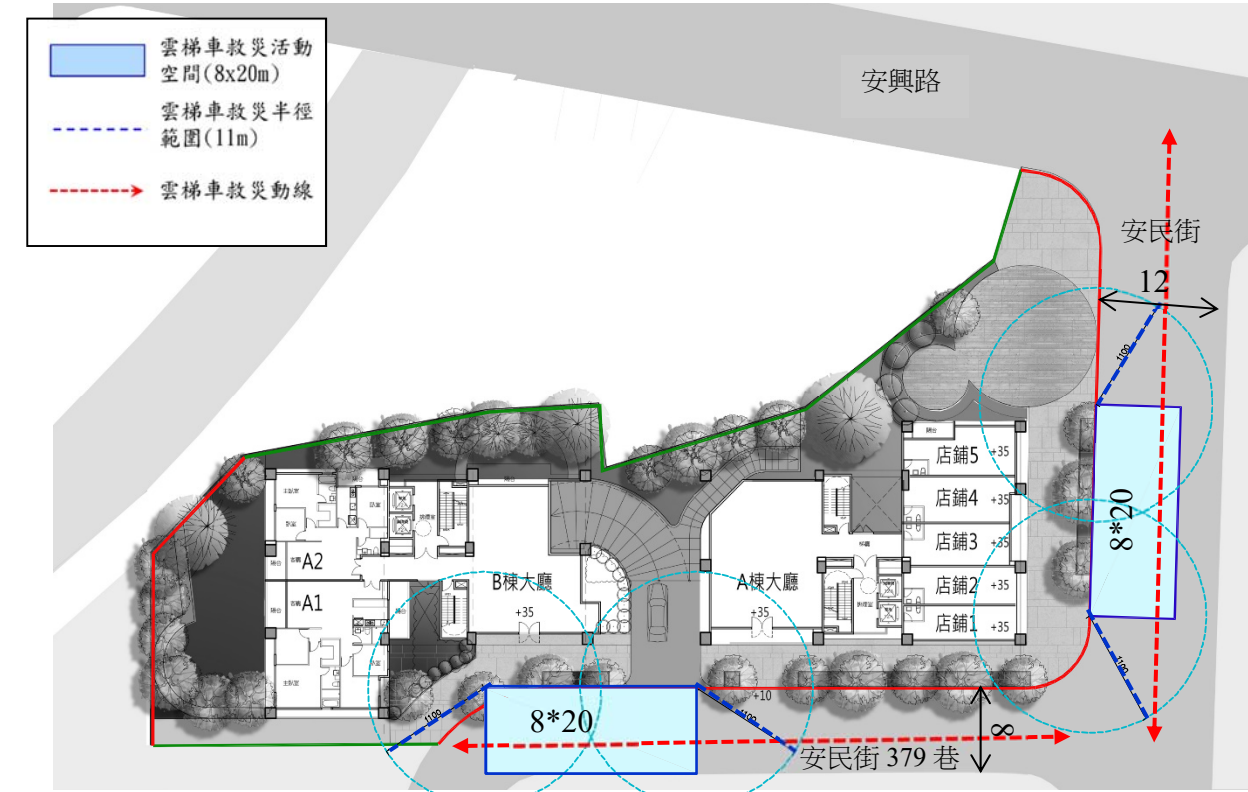


圖 11-17 雲梯消防車救災示意圖

（五）消防救災說明

劃設消防車輛救災動線指導原則，相關條文檢討如下：

項目	檢討結果
一、消防車輛救災動線指導原則	
(1) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案為 14 層建築物，適用六層以上之他項原則，故免檢討。
(2) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案基地劃設消防車輛通行之通路皆保持四公尺以上之淨寬，且無頂蓋，符合原則。
(3) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案基地臨接道路為 12M、8M 計畫道路，皆大於 6M，故免檢討截角退縮情形。
二、消防車輛救災活動空間之指導原則	
(1) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	本案為 14 層建築物，適用六層以上之他項原則，故免檢討。
(2) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案面臨道路側皆設置緊急進口，其水平距離雲梯消防車操作救災活動空間皆在十一公尺範圍內，符合規定。
(3) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能	1. 本案為 14 層建築物，留設雲梯消防車救災活動空間為寬八公尺、長二十公尺，符合原則。 2. 消防車輛救災活動空間平坦，無操作之突出固定設施，，符合原則。 3. 雲梯消防車操作活動空間之地面版厚度為二十五公分，經結構技師計算結果

承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4. 坡度應在百分之五以下。 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	可承受現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量，符合原則。 4. 雲梯消防車操作活動空間坡度在百分之五以下，，符合原則。 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下，符合原則。
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則	
(1) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	本案基地相臨最小道路為八公尺，大於本原則規定供消防車通行道路之寬度，非屬本原則所指之狹小道路巷弄，故免檢討。
(2) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	本案基地相臨最小道路為八公尺，大於本原則規定供消防車通行道路之寬度，非屬本原則所指之狹小道路巷弄，故免檢討。
(3) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。	本案基地相臨最小道路為八公尺，大於本原則規定供消防車通行道路之寬度，非屬本原則所指之狹小道路巷弄，故免檢討。

拾貳、都市設計及景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標

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，建築空間之重新再造提昇原本的生活居住品質與提高建築之安全性及住宅的私密性外，亦將建築空間開發出多元化及趣味性，故本案的設計目標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的動力。

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，故透過預先規劃及功能分明交通動線留設環狀人行步道、人車分道，避免其互相干擾致影響人車之安全性，適度整合社區內部生活動線與外部聯外運輸動線，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. 優良的生活居住環境

本更新單元臨接12M計劃道路，人行車潮川流不息，為維持地區民眾生活品質及地區環境的調和性，在基地周邊景觀設計與植栽選擇方面，將延伸附近街廓環境，以創造一個充滿綠蔭的生活環境；社區內部留設中庭景觀花園及室外人行步道將充分予以植栽綠化，以提供社區民眾綠意盎然、恣意休閒的生活環境。

4. 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。因應周遭環境審變需求，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，方得促進傳統地

區空間再造以及都市的進步與再生。

5. 綠色生態家園的塑造

加強綠地及開放空間留設，落實植栽計畫並利用屋頂層進行綠化，營造充滿綠意之空間，形塑良好可親的都市景觀、優良的空間品質以及鄰里環境共享原則，促進本區合理發展與自然環境契合。以綠意結合街道景觀，成為都市更新的示範區域。

(二) 設計構想

1. 建築物量體配置

考量整體都市景觀、建築物理環境，及與相鄰建築物之座落方位相互之調和等因素，建築量體集中設置，配合週遭環境留設沿街人步道及大型廣場開故空間，建築物沿道路側均視為正面設計處理，增進更新單元與環境之融合性及可親性。

在量體配置上，以基地周邊退縮無遮簷人行步道及開放空間，增加地區環境品質，降低建物量體與量體間對角衝擊性問題，並降低日照熱負荷，以節省能源。而社區主入口分別規劃於安民街379巷，配合退縮4M人行步道之社區路口門廳設計，塑造主要立面的氣度並減少壓迫性。

2. 平面計畫

- (1) 1樓水平配置公共空間提供多用途公共設施，串連各棟垂直動線，使各棟住戶享有獨立私密空間及廣闊之公共空間。
- (2) 2樓至14規劃為集合住宅，為讓內部空間使用上具有方整性與彈性使用，柱樑結構系統規劃上以方正與柱樑外露方式設計，盡可能減少有礙使用之柱子；另內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，以提高建築空間之使用效率。
- (3) 沿街退縮4M以上人行步道，串連兩面臨路人行動線使其具聯絡性，並增加鄰近環境的開放性。

3. 公共開放空間系統配置計畫

配合都市人行步道系統設置4M(寬)的人行步道，並種植單排喬木，作為舒緩都市空間、景觀的綠帶，藉此改善本地區周邊的人行徒步空間品質，提供居民安全、舒適、便利、健康的步行空間。集中留設開放空間，主要規劃為社區景觀中庭及大型開放式景觀空間，在設計上考慮其視覺上的焦點、延續性與物理環境因素，精心設計的挑高入口空間，讓社區公共空間、住戶之採光通風等物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，創造舒適、休閒健康的生活空間



圖 12-1 開放空間配置圖 S:1/400

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 建築量體設計

在建築量體造型設計，考慮都市環境的視覺景觀影響，分別以都市尺度、街道尺度、人的尺度為設計重點，將以簡潔並與鄰近建築物整體協調為首要原則，配置沿街人行步道，搭配青楓、光臘樹及景觀花園…等多層次美感的綠蔭型喬木，增加開放空間與中庭花園之穿透性及生態之多樣性，使整體

空間充滿綠意盎然的優質環境。量體設計上，採順應地形東西長，南北短之座向，配置考慮棟距配置原則下採最大面寬排列，以求優良的通風採光，並周邊留設人行步道，降低對環境造成量體的壓迫感。

建築量體有秩序性地排列，呈現出現代主義的線條框架精神，在柱梁深淺交錯中，與光與影的反應下更能呈現出人文素養的美學空間，低樓層的帶狀連續樑帶，搭配協調的高層設計，塑造出豐富且多樣的天空線，進而提供有趣且豐富的都市尺度樣貌。



0 1 3 6 10m

圖 12-2 建築物外觀透視模擬

(二) 立面造型設計

造型風格採現在主義形式，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週遭質樸環境之中，開窗與量體成秩序比例關係，配合柱與樑帶關係變化，建構出建築主體的量體形式；並利用開放空間無遮簷人行步道退縮減低了周遭建築物的壓迫感，這將提供更具人性化的生活品質。屋頂部份以簡潔的現代造型框架俐落地表達出建築物的主從關係。

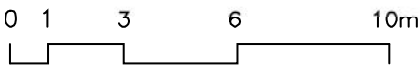
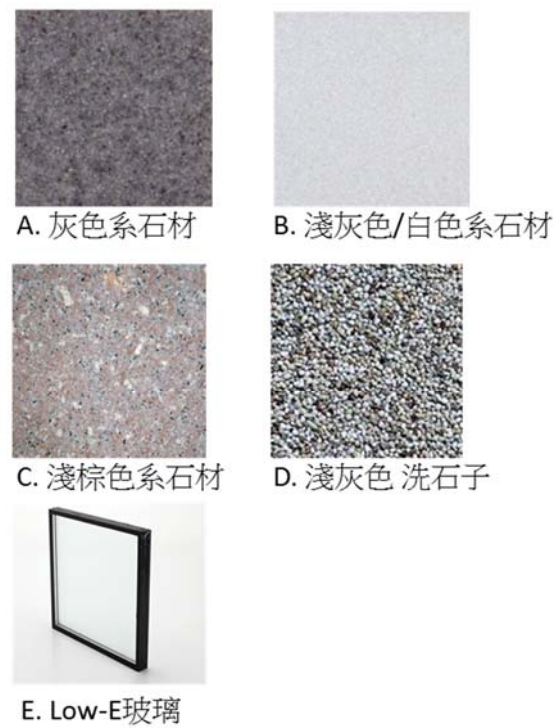


圖 12-3 南向立面材質說明示意圖

(三) 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代框架之美與精緻的現代氣息。並選用近似於淺灰色系的天然石材。除達到呼應鄰近建築物色彩表情之目的外，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，開窗以及扶手欄杆均為LOW-E清玻璃。

(四) 材質設計

1. 立面材質

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，其中介面之轉換收頭慎密，提昇整體建築品質創造高品質之住宅風格。

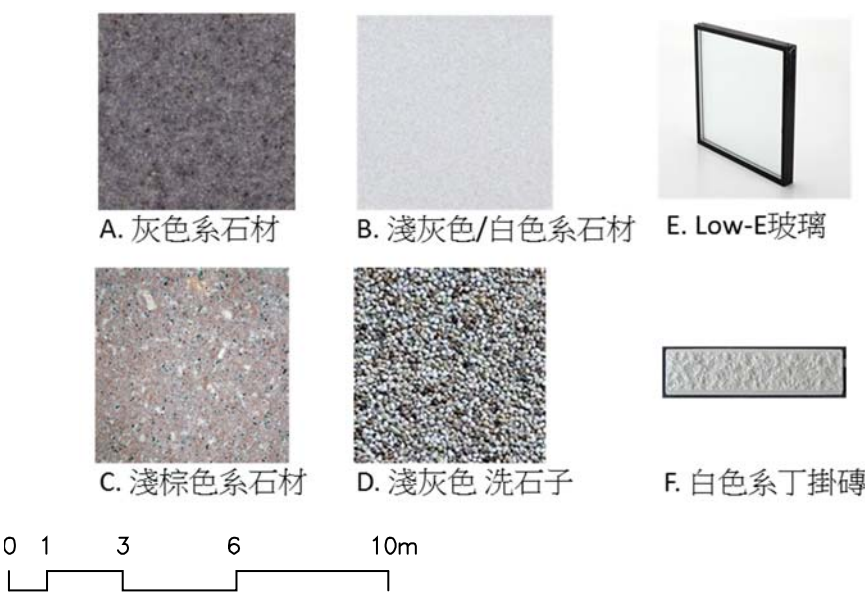


圖 12-4 東向、西向立面材質說明示意圖

(五) 照明計畫設計

1. 設計說明

本案為營造家的溫暖感覺，在光色的使用上均使用暖色調的色溫，夜間燈光只在勾勒建築輪廓設計與強調天際線，建立建築與都市背景的立體關係。再者，建築水平向的細窄光束使用間接投光的手法，將建築凹凸面的動感層次呈現出來。另外建築立面的點燈可增加韻律美感，再配合一樓壁燈的序列，完整考量建築物夜貌，讓建築物有別於白天的視覺感受。運用空間與時間的搭配，於不同時段照明變化，使夜間建築物創造符合人性的氛圍。

2. 景觀照明計畫

整體規劃之考量重點，主要在提供大尺度的基地一個整合性的燈光系統作為設計的準則，從整體社區到各個分區再到每個單元都應納入規劃，以建立空間的層次及提供安全舒適的夜間景觀環境。

3. 入口及基地邊緣

基地的主要入口應建立夜間的視覺焦點並清楚的界定出來，以作為動線的指引。沿安民街的路燈及圍牆燈光應一併納入規劃考量，以建立基地的夜間範圍及社區自明性，使社區居民或外來的訪客能留下很清楚的視覺印象。

4. 動線

主要步道、次要步道及小徑的燈光系統在照明的方式、燈具的型式上、燈具的高度上、亮度上應作區隔。以建立夜間層次，並且在節點處，著重垂直面象的照明，垂直及水平面向的照明都需滿足。

5. 地面景觀照明

將建築物開放空間形塑景觀庭園區、在社區周邊設帶狀置燈柱，提高周邊安全性並轉化成夜間的視覺焦點，以作為夜間的點景，豐富社區的夜貌。

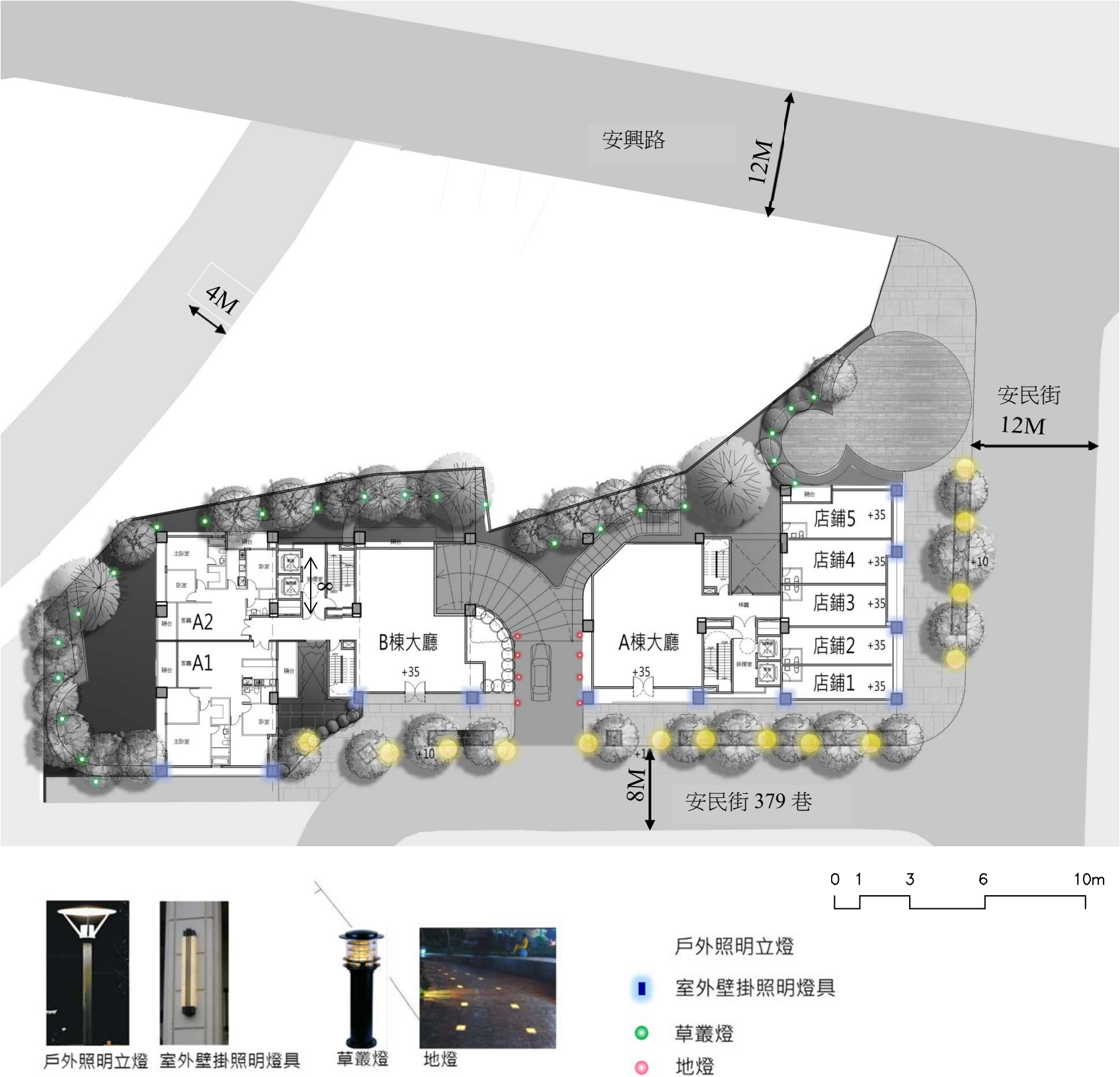


圖 12-5 照明計畫設計示意圖

三、人車動線設計原則

區域內之汽機車流量以安民街為主，為避免對安興路及安民路口產生交通衝擊，因此將進出社區內之車輛主出入口設於之安民街379巷內。

將汽車停車出入口規劃於安民街379巷，此規劃對地區交通環境的衝擊降至最低，並且留設充足之緩衝空間方式，以降低人車動線的干擾機會，提高行車及行人交通之安全性與舒適性。在使用上，遵守點的控制與面的開放原則，同時搭配汽、機車道分離考量，設置車輛出入口為一處，並避免車道寬度造成人行道有破口太大的影響，以提高人、車使用上的安全性。

- 車行動線
- 人行動線
- 汽、機車出入口
- 住宅大廳
- 各戶梯廳
- 景觀中庭

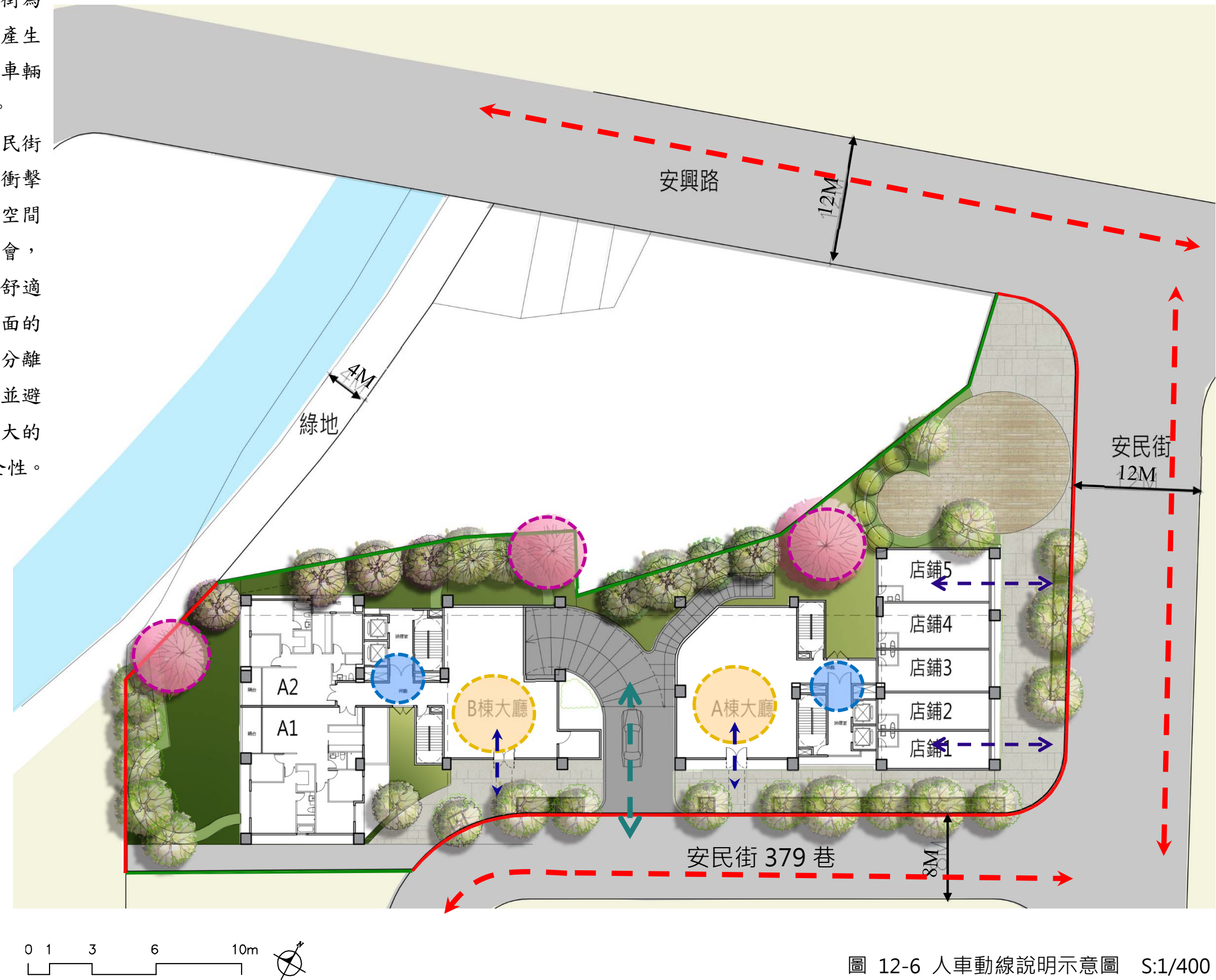


圖 12-6 人車動線說明示意圖 S:1/400

四、無障礙空間說明

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。本案屬六層以上之集合住宅，除依規定設置必要之事位通路、避難層坡道及避難層出入口、昇降設備等無障礙設施外，另於一樓梯廳設置無障礙室內通路走廊，打造本案完善的無障礙環境。

（一）室外通路設計

1. 引導標誌：室外無障礙通路與建築物室外主要通路不同時，必須於室外主要通路入口處標示無障礙通路之方向。

檢討：本案於地下商場入口及辦公室大廳入口有設置有設置無障礙通路標示牌，符合規定。

2. 坡度：地面坡度不得大於 1/15。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於1/50。

檢討：本案地面坡度為1/40，符合規定。

3. 淨寬：通路淨寬不得小於 130 公分。

檢討：本案通路寬度為150公分，符合規定。

4. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100 - 2/100。

檢討：本案通路有設置排水系統，符合規定。

5. 開口：通路 130 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 1.3 公分。

檢討：本案室外通路130 公分範圍內，未設置水溝格柵或其他開口，符合規定。

6. 突出物限制：通路淨高不得小於 200 公分，地面起 60-200 公分之範圍，不得有 10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。

檢討：本案室外通路行進方向地面起 60-200 公分之範圍，未設置懸空突出物，符合規定。

（二）室內通路走廊

1. 坡度：地面坡度不得大於 1/50，如大於1/50 應依 206 節規定設置坡道。

檢討：本案室內通路為水平面，符合規定。

2. 寬度：通路走廊寬度不得小於 120 公分，走廊中如有開門，則去除門扇開啟之空間後，其寬度不得小於 120 公分。

檢討：本案室內通路最小寬度為130 公分，符合規定。

3. 迴轉空間：寬度小於 150 公分之走廊，每隔 10 公尺、通路走廊盡頭或距盡頭 3.5 公尺以內，應有一 150公分x150 公分以上之迴轉空間。

檢討：本案梯廳空間大於150公分x150公分，符合規定。

4. 突出物限制：室內通路走廊淨高不得小於 190 公分；兩邊之牆壁，由地面起 60 公分至 190 公分以內，不得有 10 公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。

檢討：本案室內通路走廊最小淨高為230公分，兩邊之牆壁，由地面起60 公分至 190 公分以內，未設置 10 公分以上之懸空突出物，符合規定。

（三）出入口

1. 通則：出入口兩邊之地面 120 公分之範圍內應平整、堅硬、防滑，不得有高差，且坡度不得大於1/50。

檢討：本案出入口兩邊之地面 120 公分之範圍內均平整，符合規定。

2. 避難層出入口：出入口前應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於 150 公分，淨深亦不得小於 150 公分，且坡度不得大於 1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於 1.3 公分），若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在0.5 公分以下者得不受限制。

檢討：本案出入口前平整，寬度、淨深均大於150公分，且未設門檻，符合規定。

3. 室內出入口：門扇打開時，地面應平順不得設置門檻，且門框間之距離不得小於 90 公分；另折疊門應以推開後，扣除折疊之門扇後之距離不得小於 80 公分。

檢討：本案出入口未設置門檻，且門框間距為160公分，符合規定。



圖 12-7 無障礙空間說

五、景觀植栽設計構想

(一) 景觀計畫

1. 沿街留設4公尺寬廣之人行步道，提供安全、舒適、健康之出入動線，使都市景觀及都市紋理具有整體性。
2. 街角轉換處規劃景觀植栽設計，以減少衝擊，塑造親切性的鄰里空間。
3. 步道擬鋪設具有耐磨止滑及透水性高等特性之材料。樹坑埋入地表與地面順平，避免高突影響行人步行。

4. 社區中庭留設景觀綠化，形成完善的綠化空間，以提供鄰里休憩空間

(二) 植栽計畫

1. 社區景觀庭園

社區景庭園設計以創造層次豐富與維護管理簡便的景觀設施規劃，透過光影步道、社區集會活動廣場及草坪緩坡棧木等景觀設施，豐富視覺層次，透過景景串連之方式，加強整體縱深感，利用多樣樹種形成完善的綠化空間，以提供平日休憩、親子遊戲與鄰里聚會空間。

2. 景觀植栽

法定空地空間配合建築物量體規劃，考慮其焦點、節點、軸線等設計手法，並配合夜間景觀照明，考量機能化、生活化及多樣化，創造層次豐富、內容多元且富趣味性的社區景觀庭園，時門水並在庭園空間內予以植栽綠化以提供社區民眾綠意盎然、恣意休閒的生活環境(詳見圖12-8、圖12-9、圖12-10)。各棟屋頂開放空間利用灌木、植被等花草，設置景觀休憩區、生態區、健康步道區等。

3. 綠化率/喬木數量檢討

(1) 綠化率

依「新北市都市更新審議原則」規定，更新單元內建築物及法定空地應予以植栽綠化，其綠化率(綠化面積/實際留設法定空地面積 $\times 100\%$)，應大於50%，並以盡量種植喬木為原則。本案可綠化面積為667.92 m^2 ，實際綠覆面積為1002.11 m^2 ，綠覆率達75.02%，超過50%符合規定。

(2) 喬木數量

依「新北市都市更新審議原則」規定，單元內種植喬木數量應以實際留設法定空地每80平方公尺一棵以上為原則，其覆土深度至少達1.2公尺以上且間距4公尺。本基地於開放空間景觀部分，綠化空間植栽共配置光臘樹26棵、青楓5株、紅花風鈴木8棵，共39棵。本基地實際留設法定空地面積1335.84 m^2 ，本案法定綠化面積667.92 m^2 (基地面積-實設建築面積-不可綠化面積) $\times 50\%$)依規定至少需種植19株喬木，本案符合規定。另屋頂花園景觀綠化亦達實際面積1/2以上，並配置花圃。其覆土深度與間距亦依檢討規定辦理。



光臘樹



紅花風鈴木



青楓



鵝掌藤



假檢草

	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	綠覆面積
喬木		光臘樹	H>5m, W>3m 米徑>15cm	≥150cm	26株	5
		青楓	H>5m, W>3m, 米徑>15cm		5株	5
		樟樹	H>6m, W>3m, 米徑>18cm		8株	5
灌木		鵝掌藤 錫蘭葉下株	H=30~50cm W=20~30cm	≥60cm		
地被		地毯草	密鋪	≥30cm		
		地檢草	密鋪			



圖 12-8 一層景觀配置圖 S:1/400



光臘樹



紅花風鈴木



青楓



鵝掌藤



假檢草

	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	綠覆面積
喬木		光臘樹	H>5m,W>3m 米徑>15cm	≥150cm	26株	5
		青楓	H>5m,W>3m, 米徑>15cm		5株	5
		樟樹	H>6m,W>3m, 米徑>18cm		8株	5
灌木		鵝掌藤 錫蘭葉下株	H=30~50cm W=20~30cm	≥60cm		
地被		地毯草	密鋪	≥30cm		
		地檢草	密鋪			

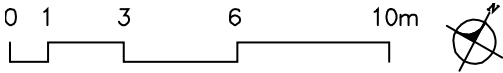
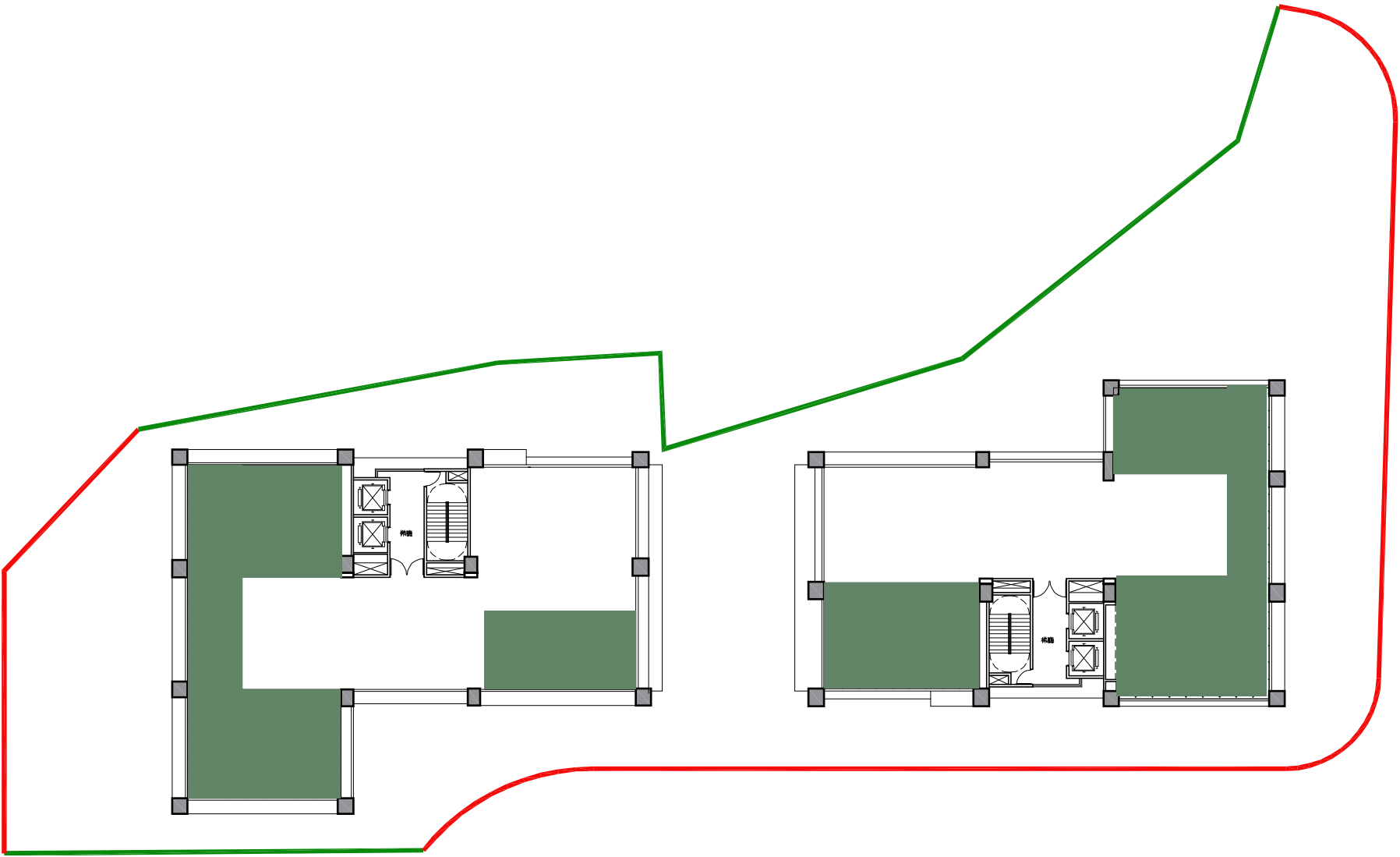
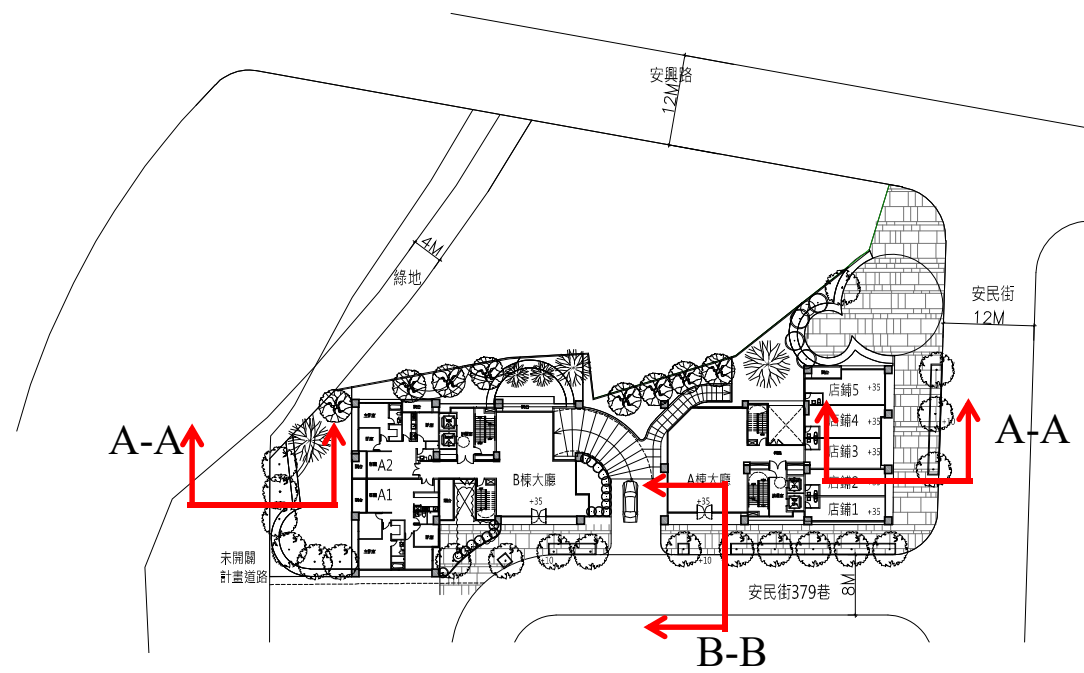
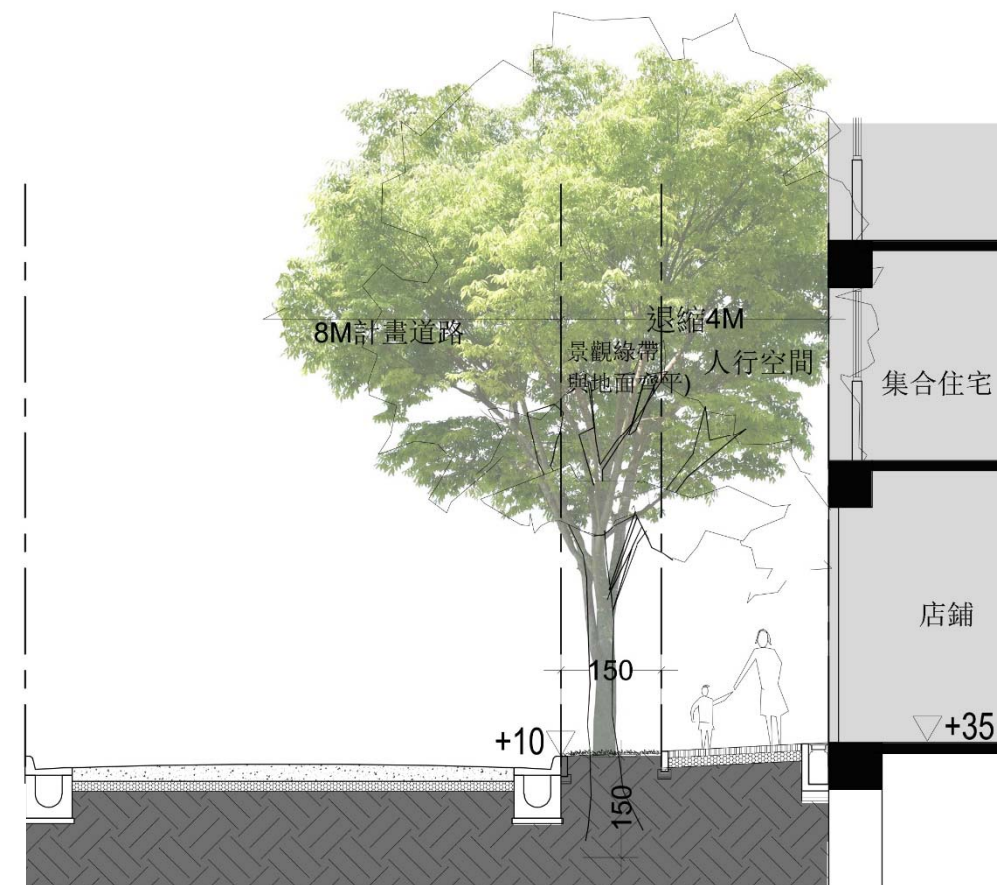


圖 12-9 屋頂景觀配置圖 S:1/400



B-B 剖面示意圖



A-A 剖面示意圖

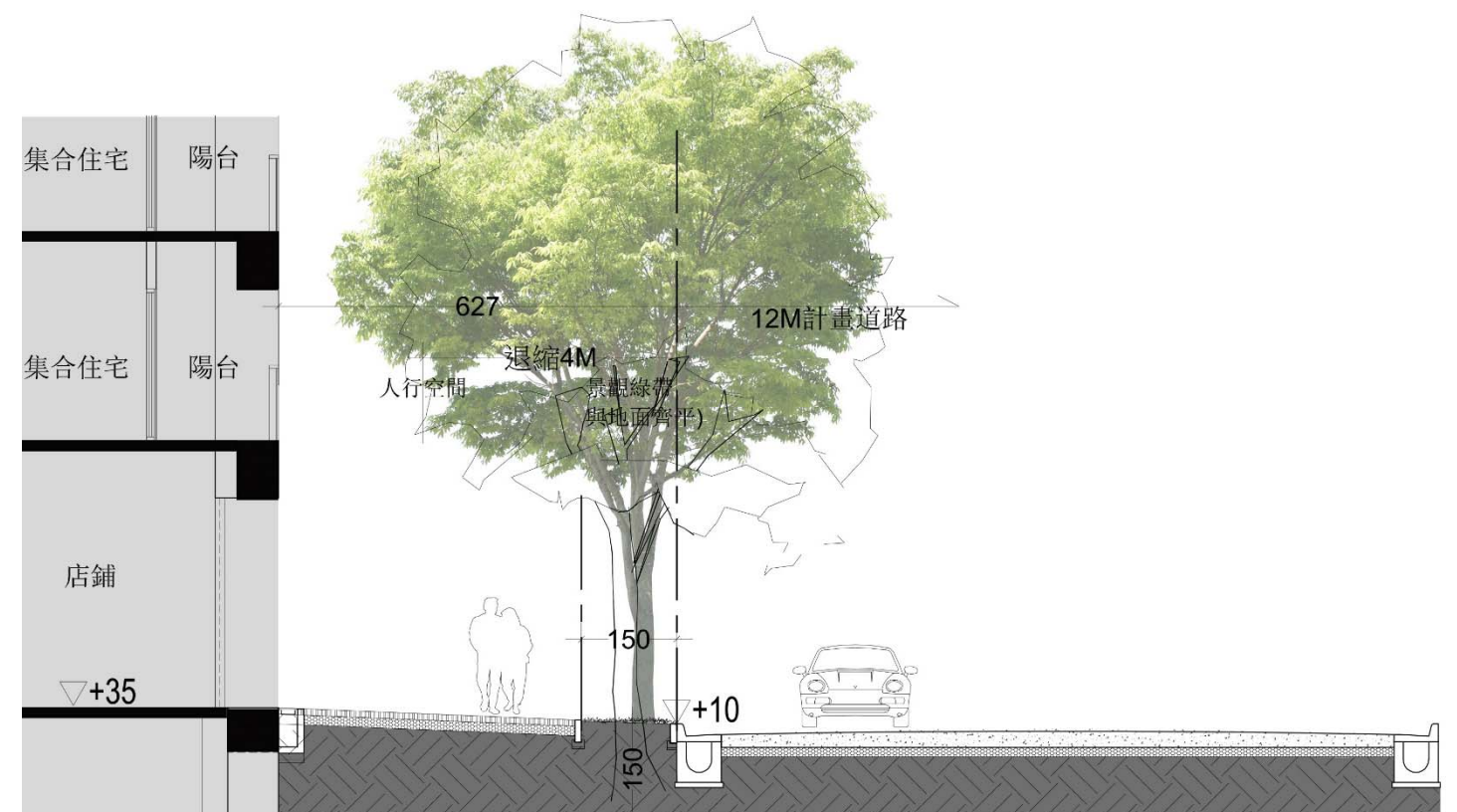


圖 12-10 景觀細部設計圖

4. 鋪面材質

基地未來美化地坪鋪面。利用淺暖色石材、暖色系街道磚為主。有秩序的交錯排列者，增加使用者舒適的視覺感受，植穴上覆鑄鐵蓋板，創造林蔭的步行空間。基地內人行步道增設造型街道家具如休憩座椅、照明設施，並配合木質棧板與草坪部分搭配，以提供完善的無障礙空間。並遵守以下原則：

- (1) 戶外鋪面材質以抗壓、抗彎、耐磨、吸水率、止滑及平整為原則，並考量無障礙行人使用。
- (2) 考量人潮動線，設計鋪面變化，用以匯集、引導人群。
- (3) 為配合鄰地設計延續性鋪面，基地於帶狀開發空間設置花崗石鋪面，為同一材質鋪面僅色彩上作區別，產生警示作用。
- (4) (人行步道及入口廣場以淺色天然花崗石（粗面）為主，騎樓、建物出入口以深色系花崗石（粗面）為主。
- (5) 車道下坡採車道磚設計，人行道鋪面採用透水性鋪面設計，增加基地透水性。
- (6) 入口廣場鋪面形式，入口鋪面為進入建物之主要處，以突顯入口的自明性。



圖例	材質名稱	規格	備註
	街道磚	Th=3cm	暖色系
	車道磚	Th=3cm	暖色系
	塑木(木棧道)	Th=6cm	暖色系

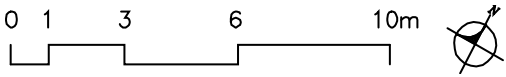


圖 12-11 景觀鋪面材質配置圖 S:1/400

5. 基地排水計畫

全區排水主要以地表面之排水為主，有效利用能以洩水坡度將地表水引導至排水溝並以雨水回收方式將集中於筏基再分區供給屋頂、露台及景觀花園之定時澆灌，並另在轉角處加設陰井或植栽槽區排水較緩之地方，加裝高腳落水頭增加排水效率。細部規劃如下：

- (1) 基地周邊設置有頂蓋排水通路及排水陰井，並連通周邊排水系統。
- (2) 戶外空間排水往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100 。
- (3) 配合無障礙通路設置，無障礙通路通路範圍內，不設置水溝格柵或其他開口。周邊水溝格柵方向重直主要行進之方向，水溝格柵開口不得大於 1.3 公分
- (4) 為增加透水性，設置透水混凝土水溝及透水陰井。

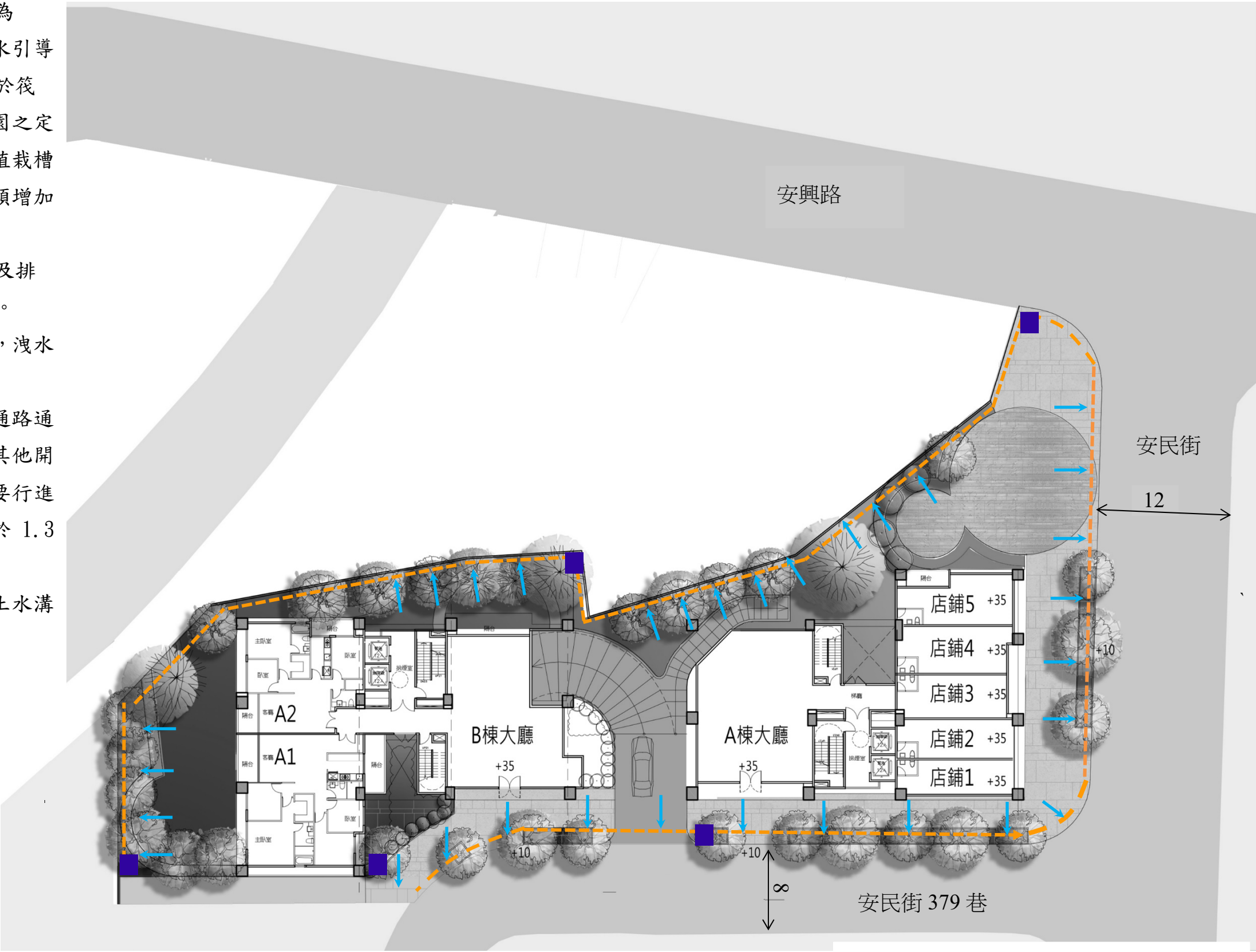
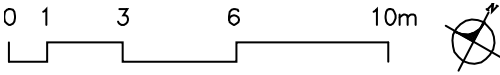
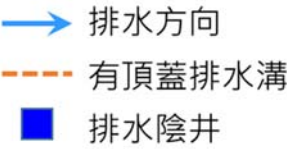


圖 12-12 基地排水計畫配置圖 S:1/400

六、綠建築檢討說明

(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14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」、「室內環境指標」、「水資源指標」、「污水及垃圾改善指標」。預計得分47.54分>41分（免評估生物多樣性指標），取得「銀級」綠建築標章。



圖 12-13 綠建築標章

表 12-1 EEWB-RS 綠建築標章評估總表

EEWH-RS 綠建築標章評估總表						
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程						
二、建物概要： 地上 14 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=333016.96 TCO2c=261438	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=6.44	-		
☒	基地保水指標	λ= 0.52 λc= 0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc】+1.5=4.38	-		
☒	日常節能指標	EEV= 0.78 EEVc=0.80	RS4i=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=6.2	-		
		Uaw=3.22 Uawc=3.0	RS42=4.00×【(3.0-Uaw)】=1.75			
		Uaf=3.58 Uafc=5.5	RS43=2.00×【(5.5-Uaf)】=3.11			
		EEV≤EEVc	☒ 合格 ☐ 不合格			
		EAC= 0.66 EACc=0.80	RS44=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=3.24	-		
		EAC≤EACc	☒ 合格 ☐ 不合格			
		EL= 0.42 ELc=0.70	RS45=10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=3.11	-		
		EL≤ELc	☒ 合格 ☐ 不合格			
		Egi=3.21 Ui=1.00	RS46= Σ (EgixUi)=3.21			
		☐	二氧化碳減量指標	CCO2= CCO2c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	-
☐	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=6.48	-		
☒	水資源指標	WI= Wlc=2.00 WI≥ Wlc	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8	-		
☒	污水垃圾改善指標	Gi= Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=5.49	-		
系統總得分 RS=ΣRSi= 45.50						
四、綠建築標章分級評估級：						
綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐	九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
☐	免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定		☐	☐	☒	☐	☐
五、填表人簽章：						

表 D-1 EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限
一．生物多樣性指標			☐	BD=	BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	RS1≤9.00
二．綠化量指標			☒	TCO ₂ = 333016.96	TCO ₂ c= 261438	RS2=6.81×【(TCO ₂ - TCO ₂ c)/TCO ₂ c】+1.5= 6.44	RS2≤9.00
三．基地保水指標			☒	λ= 0.43	λc= 0.25	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc】+1.5= 4.38	RS3≤9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	☒	EEV= 0.78	EEVc= 0.80	RS4 ₁ =e _{ix} 【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e ₁ =10.0 其他住宿類 e ₂ =15.0 6.2	RS4 ₁ ≤9.00
		外牆隔熱	☒	U _{aw} = 3.22	U _{awc} = 3.00	RS4 ₂ =4.00×【3.0-U _{aw} 】= 1.75	RS4 ₂ ≤4.00
		窗戶隔熱	☒	U _{af} = 3.58	U _{afc} = 5.50	RS4 ₃ =2.00×【5.5-U _{af} 】= 3.11	RS4 ₃ ≤4.00
	空調節能		☒	EAC= 0.66	EACc= 0.80	RS4 ₄ =10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 3.24	RS4 ₄ ≤6.00
	照明節能		☒	EL= 0.42	ELc= 0.70	RS4 ₅ =10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5= 3.11	RS4 ₅ ≤5.00
	固定耗能設備		☒	E _{qi} = 3.21	U _i = 1.00	RS4 ₆ =Σ(E _{qi} ×U _i)=3.21	RS4 ₆ ≤4.0
五．CO ₂ 減量指標			☐	CCO ₂ =	CCO ₂ c= 0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5=	RS5≤8.00
六．廢棄物減量指標			☐	PI=	PIc= 3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	RS6≤8.00
七．室內環境指標			☒	IE= 76	IEc= 60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= 6.48	RS7≤12.00
八．水資源指標			☒	WI= 9	Wlc= 2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= 8	RS8≤8.00
九．污水垃圾改善指標			☒	GI= 16	GIc= 10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= 4.59	RS9≤5.00
合計總分 RS=ΣRSi = 45.50							

表 D-2 EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

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

(二) 綠化量指標：

1. 計算說明：

- (1) 種植39株常綠闊葉大，間距均達4m。
- (2) 常綠闊葉大喬木39株，投影面積16m²，計算值374400
- (3) 灌木，投影面積266.30m²，計算值29919
- (4) 地被，投影面積437.66m²，計算值11952.20
- (5) $RS2=6.81 \times ((TCO2-TCO2c)/TCO2c)+1.5=6.81 \times ((333016.96-261438)/261438)+1.5=6.44$
- (6) 通過基準 $0.0 \leq RS2 \leq 9.0$ ， $0.0 \leq 6.44 \leq 9.0$

2. 設計說明：

- (1) 生態綠化採用原生及多樣化樹種之喬、灌木環繞著建築本體，達到植栽多層次及多樣性之都市環境，提供生物喜歡的棲息環境。
- (2) 綠地面積至少在15%以上。
- (3) 空地上除了最小必要的鋪面道路之外，應全面留為綠地建築物。
- (4) 大部分綠地種滿喬木或複層綠化，小部分綠地種滿灌木。
- (5) 在大空間區域應盡量種植喬木，其次再種植棕櫚樹，然後應在零散綠地空間種滿灌木。
- (6) 在喬木及棕櫚樹下方的綠地應盡量密植灌林，以符合多層次綠化功能。
- (7) 在人工鋪面上，以植穴或花台盆方式，盡量種植喬木。覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。
- (8) 綠地盡量減少種花圃及草地，尤其人工草坪對或草花花圃空氣淨化毫無助益。
- (9) 在屋頂、陽台設置防水排水良好的計人工花台以加強綠化。

3. 生態綠化

採用原生及多樣化樹種之喬、灌木環繞著建築本體，達到植栽多層次及多樣性之都市環境，提供生物喜歡的棲息環境。

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、144-1 地號等 2 筆土地新建工程						
二、綠化量評估						
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m²	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	0 m²	0	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	39*16 m²	374400	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m²	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m² 至少栽植 2 株以上)	300	266.30 m²	29919	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m²	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	437.66 m²	11952.2	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m²	0	kg
			600	0 m²	0	kg
ΣGi×Ai= 416271.20						
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
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算 TCO ₂ =(Σ(Gi × Ai)) × α					TCO ₂ =333016.96	kg
五、綠化基準值 TCO _{2c} 計算 TCO _{2 c} =1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A ₀ -A _p)×(1- r)，若 A' < 0.15×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，A _p 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO ₂ 固定量基準[kg/m²]					TCO _{2c} =2614.38	kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=6.44，(0.0≤RS2≤9.0)					

(三) 基地保水指標：

1. 基地保水指標說明

(1) 鑽探報告：黏土質砂計算，土壤滲透係數 $k=10^{-7}$ 。

(2) Q1設計值387.15 m²，保水量Qi為3.35

綠地、被覆地、草溝設計保水：採綠地設計

(3) Q2概估297.82m²，保水量Qi為5.01

透水鋪面設計保水：採連鎖磚型設計，所有開挖範圍外且非車行之鋪面採用透水鋪面。

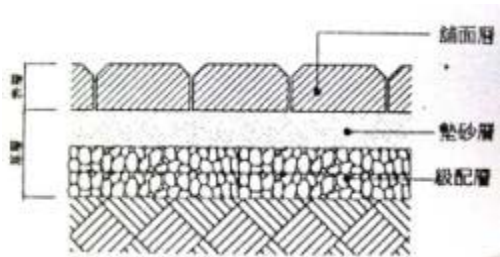


圖 12-14 透水鋪面剖面示意圖

(4) Q3概估約297.82 m²、89.35 m³，保水量Qi為1.25

花園土壤雨水截留設計保水：採人工地盤花園及花園土壤覆土深度為0.3m設計

(5) $\lambda = 0.43$

(6) $\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r) = 0.5 \times (1.0 - 0.5) = 0.25$

(7) $RS3 = 4.0 \times ((\lambda - \lambda_c) / \lambda_c) + 1.5 = 4.0 \times ((0.22 - 0.175) / 0.175) + 1.5 = 4.38$

2. 設計說明

(1) 在確保容積率條件下，盡量降低建蔽率，並且不要全面開挖地下室，以爭取較大保水設計之空間。

(2) 將車道、步道、廣場全面透水化設計。

(3) 排水管溝透水化設計。

(4) 在屋頂或陽台大量設計良質壤土人工花園。

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、144-1 地號等 2 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 Q_i
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)	387.15	3.35
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	297.82	5.01
		基層厚度(m)	0	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	297.82	1.25
		花園土壤體積(m^3)	89.35	
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)	0	0
		滲透側溝材質 a	0	
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
$\Sigma Q_i=9.61$				
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 $Q' = \sum Q_i = 9.61$ ； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t=22.59$ ；				$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}=0.43$
五、基地保水基準值 λ_c 計算 $\lambda_c=0.5 \times (1.0-r)$ ， r =法定建蔽率，分期分區時 r =實際建蔽率，若 $r>0.85$ 時，令 $r=0.85$				$\lambda_c=0.25$
六、系統得分	$RS3=4.0 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c]+1.5=4.38$ ， $(0.0 \leq RS3 \leq 9.0)$			

(四) 日常節能指標：

1. 計算說明：

(1) 建築外殼節能分級評估 $EEV=EV/EV_c$ ， $60 / 80=0.75$ ， $0.75 \leq 0.8$ 。

$$RS41=a \times ((0.80-EEV)/0.80)+2.0=3.83$$

(2) B3 層～3 層屬中央空調系統，空調面積 $A_{fc}' = 57448.77 \text{ m}^2$ ，主機容量 5800USRT，主機容量效率 $HSC=AC_{sc} / AC_s=1.30$ ， $\leq HSC_c=1.35$

(3) 4 層～30 層空調主機採 VRV 系統，空調面積 $A_{fc}' = 22020.73 \text{ m}^2$

(4) 照明設計全面採用高效率燈具，IER 值=0.80，IDR=0.80

$$RS43=10.5 \times (0.70-EL)/0.70+1.5=10.5 \times (0.70-0.64)/0.70+1.5=2.40$$

(5) 日常節能指標計分

$$RS41=a \times ((0.80-EEV)/0.80)+2.0=3.83$$

$$RS42=(RS42' \times A_{fc}' + RS42'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'')=2.66$$

$$RS43=10.5 \times (0.70-EL)/0.70+1.5=2.40$$

2. 設計說明

(1) 外殼節能：

- 無設置屋頂水平天窗設計。
- 住宿建築物至少有四分之一以上可開窗面，以利通風，並避免日曬。
- 開窗盡量設置外遮陽或陽台以遮陽。
- 住家採用清玻璃，空調型建築多採用Low-E玻璃。
- 做好屋頂隔熱設施(U值在 $1.2\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下)。

(2) 空調節能：

- 冷凍主機不可超亮設計，依空調重要度而定其備載容量，且不宜採太高的備載設計。
- 採用高效率空調主機，減少操作耗能以達節能及減少二氧化碳排放對環境之衝擊。
- 採用主機台數控制、VAV等節能設備系統。
- 主機及送水馬達採用變頻控制等節能設備系統。
- 風管式空調系統採用全熱交換器等節能設備系統。
- 採用CO2濃度外氣控制空調系統。

■ 辦公室類建築採用儲冰空調系統。

■ 採用建築能源管理系統BEMS。

(3) 照明節能：

- 居室保有充足開窗面以便利用自然採光。
- 避免採用鎢絲燈泡、鹵素燈、水銀燈之低效率燈具。
- 一般空間採用電子式安定器、高反射塗裝之螢光燈。
- 不要採用超過合理照度需求的超量燈具設計。
- 配合室內工作模式作好分區開關控制，以隨時關閉無人使用空間照明。
- 設置自動調光控制、紅外線控制照明自動點燈等照明設計。
- 設置晝光之控制自動點滅控制功能。
- 室內採用高明度的顏色，以提高照明效果。

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs= < HWsc=	☒ 合格	☐ 不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.09 < Gris=0.25，i=1~n	☒ 合格	☐ 不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.87 < Uars=1 (w/m ² • k)	☒ 合格	☐ 不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=3.32 < Uaws=3.50(w/m ² • k)	☒ 有	☐ 無
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=3.58 < Uafs=5.50(w/m ² • k)	☒ 有	☐ 無
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=60/80=0.78 ≤ EEVc=0.80	☒ 有	☐ 無
外殼節能	RS4 ₁ =ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=6.2，(0.0≤RS4 ₁ ≤9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0	
外牆隔熱	RS4 ₂ =4.0×(3.0-Uaw)= 1.75，(0.0≤RS4 ₂ ≤4.0)	
窗戶隔熱	RS4 ₃ =2.0×(5.5-Uaf)= 3.11，(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’’=0.3； EAC’=0.8-(0.4×Ar’+0.2×Ar’’)=0.66≤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’=0.15≤EACc=0.80	☒ 合格	☐ 不合格
子系統得分	RS4 ₄ ’=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=3.24，(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)=○ c1=Rs=○	c5=Rm=○	
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 ’’=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= _，(0.0≤RS4 ₄ ’’≤6.0)		
系統得分	RS4 ₄ =(RS4 ₄ ’×Afc’+RS4 ₄ ’’×Afc’’)÷(Afc’+Afc’’)=_，(0.0≤RS4 ₄ ≤6.0)		

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程

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’=21.5m²，其他居室部分面積 Afi’’=10.45m²)

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=1.3	IDR=0.42	β1=0.51	β2=0.31	β4=0.12	
EL’’=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.42≤ELc=0.70				☒ 合格	☐ 不合格
子系統得分	RS4 ₅ ’’=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=2.31，(0.0≤RS4 ₅ ’’≤5.0)				
系統得分	RS4 ₅ =(RS4 ₅ ’×Afi’+RS4 ₅ ’’×Afi’’)÷(Afi’+Afi’’)=3.11，(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=0.8	熱水管保溫 Eq2=0.9	烹飪設備 Eq3=0.8	沐浴設備 Eq4=0.95
使用率	熱水設備 U1=0.94	熱水管保溫 U2=0.84	烹飪設備 U3=0.85	沐浴設備 U4=0.94
系統得分	RS4 ₆ =Σ (EqixUi)= 3.21，(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=6.2，(0.0≤RS4 ₁ ≤9.0)
	RS4 ₂ =4.0×(3.0-Uaw)=1.75，(0.0≤RS4 ₂ ≤4.0)
	RS4 ₃ =2.0×(5.5-Uaf)=3.11，(0.0≤RS4 ₃ ≤4.0)
	RS4 ₄ =(RS4 ₄ ’×Afc’+RS4 ₄ ’’×Afc’’)÷(Afc’+Afc’’)=0，(0.0≤RS4 ₄ ≤6.0)
	RS4 ₅ =(1.0×Afi’+RS4 ₅ ’’×Afi’’)÷(Afi’+Afi’’)=3.11，(0.0≤RS4 ₅ ≤5.0)
	RS4 ₆ =Σ (EqixUi)=3.21，(0.0≤RS4 ₆ ≤4.0)

(五) 室內環境指標：

1. 設計說明

(1) 音環境

- 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm} \geq 15\text{cm}$ 。
- 窗戶符合氣密性2等級且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ 。
- 採用厚度15cm以上RC外牆與厚度15cm以上RC樓板結構。
- 採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。

(2) 光環境

- 盡量採用輕玻璃或low-E玻璃，不要採用高反射玻璃或重顏色之色版玻璃已保良好採光。
- 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施。

(3) 通風換氣環境

- 50%的辦公居室有新鮮外氣引入，60%的住宅居室樓地板空間為可自然通風之空間。
- 中央空調系統均應設置新鮮外氣系統。

(4) 室內建材裝修

- 中等量裝修量（五成天花或牆面未被板材裝潢裝修者）
- 天花板、牆面塗綠色建材之環保水泥漆，綠建材裝修使用率45%。
- 室內裝修以簡單樸素為主，盡量不要大量裝潢，不要立體裝潢。
- 室內裝修建材盡量採用具備國內外環保標章、綠建材標章之建材(即低逸散性、低污染、可循環利用、廢棄物再利用之建材)。
- 室內裝修建材盡量採用天然生態建材。

2012 年版 EEWH-RS 室內環境評估表								
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地新建工程								
二、室內環境評估項目-(1)								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
音環境	外牆、分界(*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 20\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 55\text{dB}$ (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=90	Y1=0.2	X1×Y1=18
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $dw \geq 12\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $(dw) \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 50\text{dB}$ (*2)	A2=20				
			• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 10\text{mm}$ • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35 或 $Rw \geq 40\text{dB}$ (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 6\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 30 或 $Rw \geq 35\text{dB}$ (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 10\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 25 或 $Rw \geq 30\text{dB}$ (*2)	B3=15				
			• 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
	樓版		下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度(df) $\geq 18\text{cm}$ • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度(df) $< 18\text{cm}$ 且加設緩衝材(dc) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度(da3) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 45\text{dB}$ (*4)	C1=35	C=25			
			下列三項，擇一計分： • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度(df) $< 18\text{cm}$ • $12\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度(df) $< 15\text{cm}$ 且加設緩衝材(dc) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度(da3) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 55\text{dB}$ (*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： • $12\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓版厚度(df) $< 15\text{cm}$ • RC、鋼構複合樓版厚度(df) $< 12\text{cm}$ 或木構造樓版且加設緩衝材(dc) $\Delta Lw \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度(da3) $\geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 65\text{dB}$ (*4)	C3=15				
			• RC、鋼構複合樓版厚度(df) $< 12\text{cm}$ 或木構造樓版	C4=5				

二、室內環境評估項目-(2)									
大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分	
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E+F=65	Y2=0.2	X2×Y2=13	
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=10					
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=0					
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0					
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5) (浴廁、儲藏室不予評估)	• 地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6) 以內之自然採光開窗	E1=60	E=25				
			• 地面層以上居室面積 5%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40					
			• 地面層以上居室面積 10%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25					
			• 自然採光狀況未達 E1、E2、E3 之標準者	E4=0					
	人工照明	只針對公共空間 (如門廳、會議室、辦公空間…等)	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=15				
			• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15					
			• 面積 80%以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10					
			• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0					
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分(門廳、電梯廳及居室空間，面積為 Af1)	• 所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間(*7)	G1=100	G1=100	X3=(G1×Af1+G2×Af2)÷(Af1+Af2)=100	Y3=0.3	X3×Y3=30	
			• 90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80					
			• 80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=40					
			• 低於 80%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=20					
	全年空調型	以空調為主的密閉空調居室部分(面積為 Af2)	• 所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G2=100				
			• 90%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=60					
			• 80%以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者(需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=30					
			• 低於 90% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G4=0					

二、室內環境評估項目-(3)									
大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分	
室內建材裝修	整體裝修建材	住宅、宿舍單元等私人居室空間以外之公用空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修、單一平版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=20	X4=H+I=50	Y4=0.3	X4×Y4=15	
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2=30					
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H3=20					
			• 大量裝修量(不符以上規定者)	H4=0					
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	• Rg=Rgc+30%	I1=60	I=30	X5=J+K+L+M+N+O=0	Y5=0.2	X5×Y5=0	
			• Rgc+30%>Rg≥Rgc+20%	I2=45					
			• Rgc+20%>Rg≥Rgc+10%	I3=30					
			• Rgc+10%>Rg≥Rgc	I4=20					
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg<Rgc	I5=0					
	室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K+L+M+N+O=0	Y5=0.2	X5×Y5=0
• 不符以上條件者				J=0					
填縫劑		• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0					
		• 不符以上條件者	K=0						
木材表面塗料或染色劑		• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0					
		• 不符以上條件者	L=0						
電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材		• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0					
		• 不符以上條件者	M=0						
建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材		• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0					
		• 不符以上條件者	N=0						
其他		• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0					
三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=76									
四、系統得分		RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=6.48，(0.0≤RS7≤12.0)							

(六) 水資源指標：

1. 設計說明：

(1) 用水器具皆採用具省水標章認證之產品以達節省水源之目的。



圖 12-15 省水標章設備

- (2) 利用屋頂回收雨水，經初期雨水簡易處理系統過濾並貯存於儲水槽。處理過後之回收雨水，主要使用在各個植栽澆灌。
- (3) 大小便器與公共使用之水栓必須全面採用具省水標章或同等用水量規格之省水器材。
- (4) 將一段式馬桶改成省水標章的兩段式馬桶。
- (5) 省水閥、節流器、起泡器等省水水栓之節水效率較有限，改用自動感應水栓或自閉式水栓，有更好的節水效率。
- (6) 不裝設私人用按摩或豪華型SPA淋浴設備單元。
- (7) 不設置大耗水的人工草坪或草花花圃，假如裝設的話，盡量以自動偵溼澆灌等節水澆灌系統來彌補。
- (8) 設置雨水貯集利用或中水利用設施。

2012 年版 EEWH-RS 水資源指標評估表					
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 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	0		
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R	9.76		
集雨面積 Ar	283.45	儲水天數 Ns	5.67		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	3			
b	小便器	1.5			
c	供公眾使用之水栓	1.5			
d	浴缸或淋浴	0			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3			
f	空調節水	0			
水資源指標總得分 $WI=a+b+c+d+e+f=$			9		
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 W_s					
{	日集雨量 $W_r = R \times A_r \times P =$	1466.23	$W_s = \Rightarrow$ 1.47 T (W_s 以 W_r 或 W_d 兩者中較小者帶入)		
	雨水利用設計量 $W_d = \sum R_i =$	1560			
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 W_f (公升/(m^2 ·日))	A_f 或 $N_f(m^2)$	全棟建築總用水量 W_t (公升/日)
➤	住宿類	-	10	4055.27	4055.27
C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$			5.7 %	■合格 □不合格	
D、雨水貯集槽 $V_s =$		315.72 m^3	標準值 $V_c =$	311.11 m^3	■合格 □不合格
三、水資源設計值計算 $WI=a+b+c+d+e+f=$ 9					
四、系統得分	$RS8=2.50 \times (WI-2.0) / 2.0 + 1.5 = 8$, $(1.5 \leq RS8 \leq 8.0)$				

(七) 污水垃圾改善指標：

1. 設計說明：

- (1) 於地下室規劃垃圾處理室，並包含資源回收設施與垃圾壓縮儲存設備。
- (2) 垃圾處理具裝卸車位。
- (3) 所有生活雜排水接確實接至污水處理設施或污水下水道，垃圾由清潔公司清運，廚餘則設置相關設施蒐集後由清潔公司處理。
- (4) 所有建築物之浴室、廚房及洗衣空間之生活雜排水均有接管至污水下水道或污水處理施。
- (5) 設有充足垃圾儲存處理運出空間。
- (6) 有綠美化或景觀化的專用垃圾集中場。
- (7) 設有廚餘收集利用。
- (8) 設有資源垃圾分類回收系統。
- (9) 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施或衛生密閉式垃圾箱者。
- (10) 設置防止動物咬食的密閉式垃圾箱，並定期執行清洗及衛生消毒。



圖 12-16 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備



圖 12-17 垃圾壓縮設施

2012 年版 EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 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			
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 $GI=\sum Gi=16$			
四、系統得分	$RS9=5.15 \times [(GI-10.0)/10.0] + 1.5=4.59, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業以「權利變換」方式實施之，且採「信託方式」辦理委託人交付之投資資金及土地、合法建築物信託管理以推動本更新計畫案，委託人-更新會及土地所有權人、合法建築物所有權人，同意採信託方式共同委託銀行或信託機構擔任本都市更新事業計畫信託財產之受託人，有關權利變換之共同負擔所需資金由更新會負擔，更新會會員以土地個別融資，並依權利變換計畫之核定結果負擔，且交付銀行或信託機構管理，並於更新改建完成後分配取得更新後房地作為折價抵付之共同負擔。

二、有關費用分擔

本更新單元經費分擔係依都市更新條例第 30 條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔工程費用、權利變換費用、貸款利息以及行政管理費用。

（一）經費項目

1.工程費用

（1）重建費用

A.建築規劃設計費

包括建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費，及建照領取等相關費用。

B.營造費用

包含建築工程、機電工程、其他設備工程、工程管理費、加值型營業稅等相關營建工程費用。

C.工程管理費

本案為自主更新會案件，委託營建管理機構進行工程管理及查核。管理單位由更新會委任，費用依合約提列。

D.空氣污染防治費

拆除建築物及興建建築物需繳交空氣汙染防制費，並依空氣汙染防制費收費辦法提列費用。

E.其他必要費用

(A)公寓大廈管理基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列共同管理基金。

(B) 外接水、電、瓦斯管線工程費

建物完成後向自來水公司、電力公司及天然瓦斯公司申請接管所需費用。

(C) 建築執照相關規費

依建築法規定所需繳納之相關規費。

（2）公共公益設施

A.公共設施

(A)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。

(B)工程開闢費用：依實際狀況提列。

(C)其他必要費用：依實際狀況提列。

B.公益設施

(A)室內裝修費用：依實際狀況提列。

(B) 公益設施認養經費：依實際狀況提列。

C. 捐贈本市都市更新基金：依實際狀況提列。

(3)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫：依實際狀況提列。

2.權利變換費用

(1) 調查費

A.都市更新規劃費用

包括本案都市更新事業可行性評估、擬訂更新事業計畫與權利變換

計畫書圖及相關法定程序辦理作業費用，並依實際合約金額認列。

B.不動產估價費用（含技師簽證費）

委請三家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物

權利價值所需之費用。

C.土地鑑界費

更新單元內土地重新鑑界所需費用。

D.鑽探費用

依基地面積大小，計算所需鑽孔數量，依每孔單價提列費用。

E.鄰房鑑定費

針對本案周邊範圍內之鑑定戶進行鄰房鑑定所需費用。

(2) 更新前土地及建物測量費：

本案基地土地及地上物實地測量及技師簽證等相關費用。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費：

本案拆遷補償費用比照新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償

救濟標準計算拆補償費金額。

(4) 拆遷安置費：合法建物拆遷安置費(租金補貼)

依實際狀況認列，居住面積以各戶產權面積為依據，並按實際出租行

情訂定補貼租金。

(5) 地籍整理費：

更新後土地合併或分割、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。依內政部收費標

準規定提列。

3.貸款利息

指整體都市更新實施期間（計畫核定至產權登記），銀行融資先行支付工程費用及權利變換費用之孳息。

4.稅捐

主要為更新後房地銷售所產生的營業稅、印花稅等費用。

5.管理費用

主要為執行作業之管理費，工作包括補償金發放，地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等項目。大約可拆分成 4 大項：

（1）行政作業費

上述工作項目執行衍生作業費用，如安排場地、會議、行政庶務之費用。

（2）信託費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影印本佐證。

（3）總務人事管理費用

聘任都市更新事業辦理之行政作業人員，及相關總務作業經費。

（4）銷售管理費用

於銷售期間房地所有銷售作業所需費用。

（5）風險管理費

考慮實施者所取得之折價抵付房地若無法完全銷售，則無法償付其投入之開發成本，並且若市場變動及成本變動造成銷售金額不足償付等情形發生，所以此為降低實施者開發風險所提列之費用。

（二）費用分擔方式

本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，成立信託專戶保管資金，並依合約內容專款專用以支應都市更新事業之各項費用，參與都市更新事業之實施；由更新單元內之權利變換關係人，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

拾肆、拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物之拆除計畫、合法建築物之補償與安置。

一、地上物拆除計畫

(一) 法令依據

依「都市更新條例」第 36 條第 1 項規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，由實施者代為拆除；逾期不拆或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市，縣(市)主管機關代為之，直轄市，縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務。

(二) 拆除方式及面積

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騰本登記之產權面積計算，拆除面積共計 10,452.86 m²。

(三) 拆除工程費用

地上物代為拆除工程費用單價為 800 元/m²，總拆除樓地板面積為 10,452.86 m²，費用共計 8,362,240 元。

(四) 預定拆除時程

1. 拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知

代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於 2 個月，本案預定公告拆遷日為權利變換計畫發布日起 30 日公告期滿後加 2 個月(60 日)，即權利變換計畫發布日起 90 日。逾期未搬遷者，實施者得依據「都市更新條例」第 36 條規定，請求新北市政府代為遷移。若實施者已取得本案拆除執照或搬遷日前已辦理騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。

二、合法建物之補償與安置

(一) 法令依據

依「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

另依據「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」作為提列拆遷安置費之標準。

(二) 合法建築物拆遷補償之查定

1. 合法建築物之認定

本案權利變換範圍內合法建築物之認定以辦理建物保存登記完竣或領有使用執照者為原則，共計 96 筆建號（共 19 棟建築物）。

2. 建築物拆遷補償之查定

依據「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」規定

之建物拆除補償費標準查定如下：

合法建築物拆遷補償價值＝建物拆除補償費用－拆除費用

(1)拆除補償費＝拆除面積（測量實測面積）× 重建價格（元/㎡）。

(2)補償面積不足 66 ㎡者，以 66 ㎡計。

(3)尾數不足 1 ㎡者，以 1 ㎡計。

3.殘餘價值補償發放對象

殘餘價值補償發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

4.殘餘價值補償發放時程

本案合法建築物殘餘價值補償之發放依「都市更新條例權利變換實施辦法」第 19 條及第 20 條規定，於權利變換計畫公告實施後 10 日內通知該建物所有權人領取，並於權利變換計畫公告實施後 15 日內發給完畢。逾期未領補償金者依法辦理提存。

表 14-1：合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (㎡)	補償面積 (㎡)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人 /管理人	權利 範圍	應補償總價 (元)
1	安民街 379 巷 2 號	188	123.07	123.07	6,900.00	849,183.00	粘怡瑛	1/1	849,183.00
2	安民街 379 巷 2 號二樓	189	94.96	94.96	6,900.00	655,224.00	林美璉	1/1	655,224.00
3	安民街 379 巷 2 號三樓	190	94.96	94.96	6,900.00	655,224.00	黃智勇	1/1	655,224.00
4	安民街 379 巷 2 號四樓	191	94.96	94.96	6,900.00	655,224.00	高月珍	1/1	655,224.00
5	碧安街 379 巷 2 號五樓	192	125.59	125.59	6,900.00	866,571.00	李錦河	1/1	866,571.00
6	安民街 379 巷 4 號	193	118.01	118.01	6,900.00	814,269.00	劉和順	1/1	814,269.00
7	安民街 379 巷 4 號二樓	194	91.26	91.26	6,900.00	629,694.00	楊善鈞	1/1	629,694.00
8	安民街 379 巷 4 號三樓	195	91.26	91.26	6,900.00	629,694.00	余采濤	1/1	629,694.00
9	安民街 379 巷 4 號四樓	196	91.26	91.26	6,900.00	629,694.00	潘朝祺	1/1	629,694.00
10	安民街 379 巷 4 號五樓	197	117.32	117.32	6,900.00	809,508.00	林秀鑾	1/1	809,508.00
11	安民街 379 巷 6 號	198	148.90	148.90	6,900.00	1,027,410.00	郭美華	1/1	1,027,410.00
12	安民街 379 巷 6 號二樓	199	117.34	117.34	6,900.00	809,646.00	李孟芸	1/1	809,646.00
13	安民街 379 巷 6 號三樓	200	117.35	117.35	6,900.00	809,715.00	林家慧	1/1	809,715.00
14	安民街 379 巷 6 號四樓	201	117.37	117.37	6,900.00	809,853.00	李佳宜	1/1	809,853.00
15	安民街 379 巷 6 號五樓	202	156.17	156.17	6,900.00	1,077,573.00	李羅玉英	1/1	1,077,573.00
16	安民街 379 巷 8 號	203	127.68	127.68	6,900.00	880,992.00	賴美鈴	1/1	880,992.00
17	碧安街 379 巷 8 號二樓	204	97.71	97.71	6,900.00	674,199.00	李淑玲	1/1	674,199.00
18	安民街 379 巷 8 號三樓	205	97.71	97.71	6,900.00	674,199.00	吳榮震	1/1	674,199.00
19	安民街 379 巷 8 號四樓	206	97.71	97.71	6,900.00	674,199.00	石勻平	1/2	337,099.50
							石季閑	1/2	337,099.50
20	安民街 379 巷 8 號五樓	207	130.61	130.61	6,900.00	901,209.00	簡書琴	2/3	600,806.00
							莊健豪	1/3	300,403.00
21	碧安街 379 巷 10 號一樓	208	123.75	123.75	6,900.00	853,875.00	張林文珠	1/1	853,875.00
22	碧安街 379 巷 10 號二樓	209	95.75	95.75	6,900.00	660,675.00	張林文珠	1/1	660,675.00
23	安民街 379 巷 10 號三樓	210	95.75	95.75	6,900.00	660,675.00	張應興	1/1	660,675.00
24	碧安街 379 巷 10 號四樓	211	95.75	95.75	6,900.00	660,675.00	陳萬益	1/1	660,675.00
25	碧安街 379 巷 10 號五樓	212	124.84	124.84	6,900.00	861,396.00	方美娥	1/1	861,396.00
26	安民街 379 巷 12 號一樓	213	120.39	120.39	6,900.00	830,691.00	張意貞	1/1	830,691.00
27	安民街 379 巷 12 號二樓	214	92.16	92.16	6,900.00	635,904.00	吳吉政	1/1	635,904.00
28	安民街 379 巷 12 號三樓	215	92.16	92.16	6,900.00	635,904.00	遲春霞	1/1	635,904.00
29	安民街 379 巷 12 號四樓	216	92.16	92.16	6,900.00	635,904.00	蔡宗勳	1/1	635,904.00
30	碧安街 379 巷 12 號五樓	217	120.79	120.79	6,900.00	833,451.00	張麗月	1/1	833,451.00
31	安民街 379 巷 14 號	218	122.13	122.13	6,900.00	842,697.00	張陳美慶	1/1	842,697.00
32	安民街 379 巷 14 號二樓	219	92.18	92.18	6,900.00	636,042.00	李清富	1/1	636,042.00

序 號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (㎡)	補償面積 (㎡)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人 /管理人	權利 範圍	應補償總價 (元)
33	安民街 379 巷 14 號三樓	220	92.18	92.18	6,900.00	636,042.00	吳旭修	1/2	318,021.00
							邱心嫻	1/2	318,021.00
34	碧安街 379 巷 14 號四樓	221	92.18	92.18	6,900.00	636,042.00	吳海明	1/1	636,042.00
35	安民街 379 巷 14 號五樓	222	121.52	121.52	6,900.00	838,488.00	董崇佑	1/1	838,488.00
36	安民街 379 巷 16 號	223	147.83	147.83	6,900.00	1,020,027.00	周淑燕	1/1	1,020,027.00
37	安民街 379 巷 16 號二樓	224	112.49	112.49	6,900.00	776,181.00	譚君琪	1/1	776,181.00
38	安民街 379 巷 16 號三樓	225	112.49	112.49	6,900.00	776,181.00	洪誌勇	1/1	776,181.00
39	安民街 379 巷 16 號四樓	226	112.49	112.49	6,900.00	776,181.00	沈子睿	1/1	776,181.00
40	安民街 379 巷 16 號五樓	227	153.60	153.60	6,900.00	1,059,840.00	辜炫傑	公司 共有 1/1	1,059,840.00
							鍾瑞鵬	公司 共有 1/1	
41	碧安街 379 巷 18 號一樓	228	114.10	114.10	6,900.00	787,290.00	蘇亭	1/1	787,290.00
42	安民街 379 巷 18 號二樓	229	86.12	86.12	6,900.00	594,228.00	周美惠	1/1	594,228.00
43	安民街 379 巷 18 號三樓	230	86.12	86.12	6,900.00	594,228.00	房冠廷	1/1	594,228.00
44	碧安街 379 巷 18 號四樓	231	86.12	86.12	6,900.00	594,228.00	陳文章	1/1	594,228.00
45	安民街 379 巷 18 號五樓	232	113.81	113.81	6,900.00	785,289.00	潘麗紅	1/1	785,289.00
46	安民街 379 巷 20 號	233	128.64	128.64	6,900.00	887,616.00	黃漢銘	1/1	887,616.00
47	安民街 379 巷 20 號二樓	234	98.74	98.74	6,900.00	681,306.00	廖興中	1/1	681,306.00
48	安民街 379 巷 20 號三樓	235	98.74	98.74	6,900.00	681,306.00	許明麗	1/1	681,306.00
49	安民街 379 巷 20 號四樓	236	98.74	98.74	6,900.00	681,306.00	彭維煊	1/1	681,306.00
50	安民街 379 巷 20 號五樓	237	129.85	129.85	6,900.00	895,965.00	楊立峰	1/1	895,965.00
51	碧安街 379 巷 22 號一樓	238	128.93	128.93	6,900.00	889,617.00	黃林謙	1/1	889,617.00
52	碧安街 379 巷 22 號二樓	239	94.20	94.20	6,900.00	649,980.00	王方玉花	1/1	649,980.00
53	安民街 379 巷 22 號三樓	240	94.20	94.20	6,900.00	649,980.00	王方谷	1/1	649,980.00
54	安民街 379 巷 22 號四樓	241	94.20	94.20	6,900.00	649,980.00	王方谷	1/1	649,980.00
55	安民街 379 巷 22 號五樓	242	127.38	127.38	6,900.00	878,922.00	呂碧鑲	1/1	878,922.00
56	安民街 379 巷 24 號	243	179.26	179.26	6,900.00	1,236,894.00	林秀貞	1/1	1,236,894.00
57	安民街 379 巷 24 號二樓	244	134.35	134.35	6,900.00	927,015.00	張騫從	1/1	927,015.00
58	安民街 379 巷 24 號三樓	245	134.35	134.35	6,900.00	927,015.00	陳鑫山	1/4	231,753.75
							陳志順	1/4	231,753.75
							陳樂妃	1/4	231,753.75
							陳志倫	1/4	231,753.75
59	安民街 379 巷 24 號四樓	246	134.35	134.35	6,900.00	927,015.00	王世文	1/1	927,015.00
60	安民街 379 巷 24 號五樓	247	179.87	179.87	6,900.00	1,241,103.00	邱月琴	1/1	1,241,103.00
61	安民街 379 巷 26 號	248	131.83	131.83	6,900.00	909,627.00	劉雲	1/1	909,627.00

序 號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (㎡)	補償面積 (㎡)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人 /管理人	權利 範圍	應補償總價 (元)
62	安民街 379 巷 26 號二樓	249	99.56	99.56	6,900.00	686,964.00	吳麗娟	1/1	686,964.00
63	碧安街 379 巷 26 號三樓	250	99.56	99.56	6,900.00	686,964.00	彭武業	1/1	686,964.00
64	碧安街 379 巷 26 號四樓	251	99.56	99.56	6,900.00	686,964.00	張淑俐	1/1	686,964.00
65	安民街 379 巷 26 號五樓	252	132.55	132.55	6,900.00	914,595.00	黃思婷	1/1	914,595.00
66	安民街 379 巷 28 號	253	124.16	124.16	6,900.00	856,704.00	李王貴美	1/1	856,704.00
67	碧安街 379 巷 28 號二樓	254	91.68	91.68	6,900.00	632,592.00	王升武	1/1	632,592.00
68	安民街 379 巷 28 號三樓	255	91.68	91.68	6,900.00	632,592.00	楊璧朱	1/1	632,592.00
69	安民街 379 巷 28 號四樓	256	91.68	91.68	6,900.00	632,592.00	王建燁	1/1	632,592.00
70	安民街 379 巷 28 號五樓	257	123.64	123.64	6,900.00	853,116.00	陳春成	1/1	853,116.00
71	安民街 381 號	258	96.41	96.41	6,900.00	665,229.00	蕭文通	1/1	665,229.00
72	安民街 381 號二樓	259	104.46	104.46	6,900.00	720,774.00	廖哲陽	1/2	360,387.00
							李苡甄	1/2	360,387.00
73	碧安街 381 號三樓	260	104.46	104.46	6,900.00	720,774.00	李保中	1/1	720,774.00
74	安民街 381 號四樓	261	104.46	104.46	6,900.00	720,774.00	陳雪鳳	1/1	720,774.00
75	安民街 381 號五樓	262	134.14	134.14	6,900.00	925,566.00	楊雅貞	1/1	925,566.00
76	碧安街 383 號一樓	263	115.25	115.25	6,900.00	795,225.00	黃月雲	1/1	795,225.00
77	安民街 383 號二樓	264	93.34	93.34	6,900.00	644,046.00	阮姿璇	1/1	644,046.00
78	安民街 383 號三樓	265	93.34	93.34	6,900.00	644,046.00	賴玉媚	1/1	644,046.00
79	安民街 383 號四樓	266	93.34	93.34	6,900.00	644,046.00	黃鈴鈴	1/1	644,046.00
80	安民街 383 號五樓	267	123.79	123.79	6,900.00	854,151.00	曾秋蘭	1/1	854,151.00
81	安民街 385 號	268	112.87	112.87	6,900.00	778,803.00	宋明月	1/1	778,803.00
82	安民街 385 號二樓	269	92.32	92.32	6,900.00	637,008.00	蕭文忠	1/1	637,008.00
83	安民街 385 號三樓	270	92.32	92.32	6,900.00	637,008.00	廖美玫	1/1	637,008.00
84	安民街 385 號四樓	271	92.32	92.32	6,900.00	637,008.00	蔡素貞	1/1	637,008.00
85	安民街 385 號五樓	272	122.78	122.78	6,900.00	847,182.00	蔡正芝	1/1	847,182.00
86	安民街 387 號	273	111.39	111.39	6,900.00	768,591.00	李世聰	1/1	768,591.00
87	安民街 387 號二樓	274	91.41	91.41	6,900.00	630,729.00	裴香蓮	1/1	630,729.00
88	安民街 387 號三樓	275	91.41	91.41	6,900.00	630,729.00	蔡忠賢	1/1	630,729.00
89	安民街 387 號四樓	276	91.41	91.41	6,900.00	630,729.00	魏國炫	1/1	630,729.00
90	安民街 387 號五樓	277	121.78	121.78	6,900.00	840,282.00	簡慧能	1/1	840,282.00
91	安民街 389 號	278	96.56	96.56	6,900.00	666,264.00	楊淑慧	1/1	666,264.00
92	安民街 389 號二樓	279	88.44	88.44	6,900.00	610,236.00	何碧昌	1/1	610,236.00
93	安民街 389 號三樓	280	88.44	88.44	6,900.00	610,236.00	吳寶珠	1/1	610,236.00
94	安民街 389 號四樓	281	88.44	88.44	6,900.00	610,236.00	黃月妹	1/1	610,236.00
95	安民街 389 號五樓	282	116.16	116.16	6,900.00	801,504.00	段元豹	1/1	801,504.00
96	碧安街 379 巷等公共設施	283							

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元)	補償總價 (元)	所有權人 /管理人	權利 範圍	應補償總價 (元)
	(已由各建號產權中持分)								
合計			10,452.86	10,452.86		72,124,320.00			72,124,320.00

（三）合法建築物現住戶之拆遷安置補償

1.現住戶拆遷安置補償標準

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，合法建築物拆遷安置費以實際合約金額認列，且不得高於拆遷安置費認列標準，其相關要點摘錄如下：

拆遷安置費 =Σ住宅拆遷安置費 i+Σ營業拆遷安置費 i+其他安置費

（1）住宅拆遷安置費 =Σ居住面積 i×住宅租金水準 ×更新期間

（2）營業拆遷安置費 =Σ營業面積 i×營業租金水準 ×更新期間

（3）其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用

本案之拆遷安置採租金補貼方式辦理，合法建物須有人口居住事實，居住面積係以各戶原居住面積為依據，現以產權面積概估為 10,452.86 m² (3,161.99 坪)，依崔媽媽基金會房屋租金統計顯示，新店區整層住家平均租金水準為 622 元/坪，面安民街一樓店面以 1.3 倍評估、379 巷一樓以 1.15 倍評估，更新期間係指都市更新事業計畫發佈實施後，都市更新事業實際施工期間，預計 36 個月，故本案之拆遷安置費為 51,036,156 元，實際金額以合約金額為準。

2.拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物且設有戶籍者，且有實際居住事實者。

3.拆遷安置費發放時程

本案拆遷安置補償費擬於拆遷日(權利變換計畫公告後第 120 天)前一次發放完畢。逾期未領補償金者得依法辦理提存。

表 14-2：合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	所有權人 /管理人	權利 範圍	拆遷安置費用 (元)
1	安民街 379 巷 2 號	188	123.07	粘怡瑛	1/1	958,658
2	安民街 379 巷 2 號二樓	189	94.96	林美璉	1/1	643,212
3	安民街 379 巷 2 號三樓	190	94.96	黃智勇	1/1	643,212
4	安民街 379 巷 2 號四樓	191	94.96	高月珍	1/1	643,212
5	碧安街 379 巷 2 號五樓	192	125.59	李錦河	1/1	850,680
6	安民街 379 巷 4 號	193	118.01	劉和順	1/1	919,246
7	安民街 379 巷 4 號二樓	194	91.26	楊善鈞	1/1	618,156
8	安民街 379 巷 4 號三樓	195	91.26	余采濤	1/1	618,156
9	安民街 379 巷 4 號四樓	196	91.26	潘朝祺	1/1	618,156
10	安民街 379 巷 4 號五樓	197	117.32	林秀鑾	1/1	794,664
11	安民街 379 巷 6 號	198	148.90	郭美華	1/1	1,159,862
12	安民街 379 巷 6 號二樓	199	117.34	李孟芸	1/1	794,808
13	安民街 379 巷 6 號三樓	200	117.35	林家慧	1/1	794,880
14	安民街 379 巷 6 號四樓	201	117.37	李佳宜	1/1	795,024
15	安民街 379 巷 6 號五樓	202	156.17	李羅玉英	1/1	1,057,824
16	安民街 379 巷 8 號	203	127.68	賴美鈴	1/1	994,594
17	碧安街 379 巷 8 號二樓	204	97.71	李淑玲	1/1	661,860
18	安民街 379 巷 8 號三樓	205	97.71	吳榮震	1/1	661,860
19	安民街 379 巷 8 號四樓	206	97.71	石勻平	1/2	330,912
				石季閑	1/2	330,912
20	安民街 379 巷 8 號五樓	207	130.61	簡書琴	2/3	589,788
				莊健豪	1/3	294,894
21	碧安街 379 巷 10 號一樓	208	123.75	張林文珠	1/1	963,958
22	碧安街 379 巷 10 號二樓	209	95.75	張林文珠	1/1	648,576
23	安民街 379 巷 10 號三樓	210	95.75	張應興	1/1	648,576

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (㎡)	所有權人 /管理人	權利 範圍	拆遷安置費用 (元)
24	碧安街 379 巷 10 號四樓	211	95.75	陳萬益	1/1	648,576
25	碧安街 379 巷 10 號五樓	212	124.84	方美娥	1/1	845,604
26	安民街 379 巷 12 號一樓	213	120.39	張意貞	1/1	937,793
27	安民街 379 巷 12 號二樓	214	92.16	吳吉政	1/1	624,240
28	安民街 379 巷 12 號三樓	215	92.16	遲春霞	1/1	624,240
29	安民街 379 巷 12 號四樓	216	92.16	蔡宗勳	1/1	624,240
30	碧安街 379 巷 12 號五樓	217	120.79	張麗月	1/1	818,172
31	安民街 379 巷 14 號	218	122.13	張陳美慶	1/1	951,331
32	安民街 379 巷 14 號二樓	219	92.18	李清富	1/1	624,384
33	安民街 379 巷 14 號三樓	220	92.18	吳旭修	1/2	312,192
				邱心嫻	1/2	312,192
34	碧安街 379 巷 14 號四樓	221	92.18	吳海明	1/1	624,384
35	安民街 379 巷 14 號五樓	222	121.52	董崇佑	1/1	823,140
36	安民街 379 巷 16 號	223	147.83	周淑燕	1/1	1,151,541
37	安民街 379 巷 16 號二樓	224	112.49	譚君琪	1/1	761,976
38	安民街 379 巷 16 號三樓	225	112.49	洪誌勇	1/1	761,976
39	安民街 379 巷 16 號四樓	226	112.49	沈子睿	1/1	761,976
40	安民街 379 巷 16 號五樓	227	153.60	辜炫傑	公同共有 1/1	1,040,436
				鍾瑞鵬	公同共有 1/1	
41	碧安街 379 巷 18 號一樓	228	114.10	蘇亭	1/1	888,775
42	安民街 379 巷 18 號二樓	229	86.12	周美惠	1/1	583,344
43	安民街 379 巷 18 號三樓	230	86.12	房冠廷	1/1	583,344
44	碧安街 379 巷 18 號四樓	231	86.12	陳文章	1/1	583,344
45	安民街 379 巷 18 號五樓	232	113.81	潘麗紅	1/1	770,904
46	安民街 379 巷 20 號	233	128.64	黃漢銘	1/1	1,002,046
47	安民街 379 巷 20 號二樓	234	98.74	廖興中	1/1	668,808
48	安民街 379 巷 20 號三樓	235	98.74	許明麗	1/1	668,808
49	安民街 379 巷 20 號四樓	236	98.74	彭維煊	1/1	668,808
50	安民街 379 巷 20 號五樓	237	129.85	楊立峰	1/1	879,552
51	碧安街 379 巷 22 號一樓	238	128.93	黃林謙	1/1	1,004,323
52	碧安街 379 巷 22 號二樓	239	94.20	王方玉花	1/1	638,064
53	安民街 379 巷 22 號三樓	240	94.20	王方谷	1/1	638,064
54	安民街 379 巷 22 號四樓	241	94.20	王方谷	1/1	638,064
55	安民街 379 巷 22 號五樓	242	127.38	呂碧鏐	1/1	862,812

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (㎡)	所有權人 /管理人	權利 範圍	拆遷安置費用 (元)
56	安民街 379 巷 24 號	243	179.26	林秀貞	1/1	1,396,381
57	安民街 379 巷 24 號二樓	244	134.35	張騫從	1/1	910,044
58	安民街 379 巷 24 號三樓	245	134.35	陳鑫山	1/4	227,511
				陳志順	1/4	227,511
				陳樂妃	1/4	227,511
				陳志倫	1/4	227,511
59	安民街 379 巷 24 號四樓	246	134.35	王世文	1/1	910,044
60	安民街 379 巷 24 號五樓	247	179.87	邱月琴	1/1	1,218,348
61	安民街 379 巷 26 號	248	131.83	劉雲	1/1	1,026,886
62	安民街 379 巷 26 號二樓	249	99.56	吳麗娟	1/1	674,388
63	碧安街 379 巷 26 號三樓	250	99.56	彭武業	1/1	674,388
64	碧安街 379 巷 26 號四樓	251	99.56	張淑俐	1/1	674,388
65	安民街 379 巷 26 號五樓	252	132.55	黃思婷	1/1	897,840
66	安民街 379 巷 28 號	253	124.16	李王貴美	1/1	967,145
67	碧安街 379 巷 28 號二樓	254	91.68	王升武	1/1	621,000
68	安民街 379 巷 28 號三樓	255	91.68	楊璧朱	1/1	621,000
69	安民街 379 巷 28 號四樓	256	91.68	王建燐	1/1	621,000
70	安民街 379 巷 28 號五樓	257	123.64	陳春成	1/1	837,468
71	安民街 381 號	258	96.41	蕭文通	1/1	848,952
72	安民街 381 號二樓	259	104.46	廖哲陽	1/2	353,790
				李苡甄	1/2	353,790
73	碧安街 381 號三樓	260	104.46	李保中	1/1	707,580
74	安民街 381 號四樓	261	104.46	陳雪鳳	1/1	707,580
75	安民街 381 號五樓	262	134.14	楊雅貞	1/1	908,604
76	碧安街 383 號一樓	263	115.25	黃月雲	1/1	1,014,858
77	安民街 383 號二樓	264	93.34	阮姿璇	1/1	632,232
78	安民街 383 號三樓	265	93.34	賴玉媚	1/1	632,232
79	安民街 383 號四樓	266	93.34	黃鈴鈴	1/1	632,232
80	安民街 383 號五樓	267	123.79	曾秋蘭	1/1	838,512
81	安民街 385 號	268	112.87	宋明月	1/1	993,892
82	安民街 385 號二樓	269	92.32	蕭文忠	1/1	625,320
83	安民街 385 號三樓	270	92.32	廖美玟	1/1	625,320
84	安民街 385 號四樓	271	92.32	蔡素貞	1/1	625,320
85	安民街 385 號五樓	272	122.78	蔡正芝	1/1	831,672
86	安民街 387 號	273	111.39	李世聰	1/1	980,881
87	安民街 387 號二樓	274	91.41	裴香蓮	1/1	619,164

序號	建物門牌號碼	建號	拆除面積 (m ²)	所有權人 /管理人	權利 範圍	拆遷安置費用 (元)
88	安民街 387 號三樓	275	91.41	蔡忠賢	1/1	619,164
89	安民街 387 號四樓	276	91.41	魏國炫	1/1	619,164
90	安民街 387 號五樓	277	121.78	簡慧能	1/1	824,904
91	安民街 389 號	278	96.56	楊淑慧	1/1	850,262
92	安民街 389 號二樓	279	88.44	何碧昌	1/1	599,040
93	安民街 389 號三樓	280	88.44	吳寶珠	1/1	599,040
94	安民街 389 號四樓	281	88.44	黃月妹	1/1	599,040
95	安民街 389 號五樓	282	116.16	段元豹	1/1	786,816
96	碧安街 379 巷等公共設施(已由各建號產權中持分)	283				
合計			10,452.86			72,523,186

三、房屋分配方式及原則

(一)分配單元

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；其餘住戶依權利價值自由選配其他房屋。。

(二)超選規定：

超選或減選以權利價值 5%以內為選配房屋原則。

(三)逾期未申請選配或申請選配重疊規定：

若未於期限前提出申請或一個單位有二人以上提出申請時，則以公開抽籤方式辦理。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一)土地成本

本更新單元土地面積合計為 2,617.12 m²(791.68 坪)，每坪土地概估價格為 100 萬元，本更新單元土地總值為 79,168 萬元；本項土地成本僅供成本/效益分析，不列入共同負擔。

(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 日發布實施「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定認列，本事業計畫總額為 1,268,675,863 元(不含土地成本)，詳表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表說明。

表 15-1：都市更新事業實施總經費成本明細表

項目			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	18,012,370 元	18,012,370 元	依新北市建築師公會建築師酬金標準表計算	
		(二)營建費用	6,746.79 坪	115,061.30 元/坪	776,294,416 元		
		(三)工程管理費	776,294,416 元	1.2 %	9,315,533 元	本案為自組更新會，得提列	
		(四)空氣污染防治費	1 式	59,366 元	59,366 元	依空氣污染防治費收費辦法核計	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1 式	2,369,250 元	2,369,250 元	依公寓大廈管理條例及其施行細則規定計算
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	107 戶	75,000 元/戶	8,025,000 元	未來戶數*75000 元/戶
			3. 建築執照相關規費	263,849,932 元	0.1 %	263,850 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	0.00 m ²	0 元/m ²	0 元	
			2. 工程開闢費用	0.00 m ²	4,000 元/m ²	0 元	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0.00 m ²	0 元/m ²	0 元	
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	0.00 m ²	0 元/m ²	0 元	
			2. 公益設施認養經費	1 式	0 元	0 元	
		(三)) 捐贈本市都市更新基金	1 式	0 元	0 元		
		三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			1 式	0 元	0 元
	工程費用(A)合計：			814,339,785 元			

表 15-1：都市更新事業實施總經費成本明細表(續)

項目				數量	單價	複價	備註
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1 式	9,243,696 元	9,243,696 元	
		(二)不動產估價費用 (含技師簽證費)		1 式	1,767,500 元	1,767,500 元	
		(三)土地鑑界費		2 筆	4,000 元/筆	8,000 元	更新前土地筆數*4000 元/筆
		(四)鑽探費用		5 孔	75,000 元/孔	375,000 元	每 600 m ² 鑽一孔
		(五)鄰房鑑定費用		50 戶	6,000 戶/元	300,000 元	戶數*單價
	二、更新前土地及建物測量費用			1 式	200,000 元	200,000 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	72,124,320 元	72,124,320 元	詳見第十四章
			2. 非合法建築物	1 式	0 元	0 元	
		(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	72,523,186 元	72,523,186 元	詳見第十四章
	六、地籍整理費用			107 戶	20,000 戶/元	2,140,000 元	未來戶數*20,000 元
	七、審查費用			1 式	0 元	0 元	依新北市都市更新案件審查收費標準規定，本案實施者為更新會，得免收審查費
	八、其他必要業務費			1 式	720,000 元	720,000 元	綠建築計畫委託評估費
權利變換費用(B)合計：			159,401,702 元				
參、貸款利息(C)				1 式	42,731,184 元	42,731,184 元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅			824,253,515 式	0.10 %	824,254 元	
	二、營業稅			— 元	0 %	0 元	依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函免課
	稅捐(D)合計：			824,254 元			
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			— 元	2.5 %	0 元	依更新條例第九條辦理之更新事業為限
	二、信託費用(E2)			1 式	5,000,000 元	5,000,000 元	
	三、人事行政管理費用(E3)			1,017,296,925 元	5.50 %	55,951,331 元	[A+B+C+D+F+G]×行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)			1,017,296,925 元	6.00 %	61,037,816 元	[A+B+C+D+F+G]×銷售費率(累進稅率)
	五、風險管理費用(E5)			1,078,248,256 元	12.00 %	129,389,791 元	[A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G]×風險管理費率
	管理費用(E)合計：			251,378,938 元			
陸、都市計畫變更負擔費用(F)				1 式	0 元	0 元	
柒、容積移轉費用(G)				1 式	0 元	0 元	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：				1,268,675,863 元			

備註：實際應以主管機關核定之權利變換計畫為準

1. 工程費用

(1)建築設計費

依新北市建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為 22,303.45 m²，本案提列之法定工程造價為 263,849,932 元，建築設計費依中級標準計算為 18,012,370 元(詳表 15-2)。

表 15-2：建築規劃設計費估算表

級差	酬金百分率	金額計算（萬元）	金額
總工程費用 300 萬元以下部分	7~9%	3,000,000 × 7.75%	232,500
總工程費超過 300~1500 萬元部分	6~9%	12,000,000 × 7.25%	870,000
總工程費超過 1500~6000 萬元部分	5.5~9%	45,000,000 × 7.00%	3,150,000
總工程費超過 6000 萬元以上部分	5~9%	203,849,932 × 6.75%	13,759,870
		合計	18,012,370

(2)營建費用

本案設計興建 1 幢 2 棟地上 14 層、地下 4 層鋼筋混凝土造之店鋪及集合住宅大樓，興建總樓地板面積為 22,303.45 m²(6,746.79 坪)，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，本案以鋼筋混凝土造 11~15 層，總樓地板面積 2,300 坪已上未滿 7,800 坪之造價基準 109,200 元/坪提列(詳表 15-3)，並進行建築物地下層加成調整及加計提列提高耐震能力設施，說明如下。

A. 物價指數調整說明：

本案事業計畫階段暫以報核日之 104 年 6 月為物價指數計算日期(未來將與權利變換計畫之估價基準日一致)，其行政院主計處台灣地區營建工程物價總指數為 99.97，標準造價之物價指數基準日為 103 年 4 月，總指數為 102.12。因指數增減率之絕對值小於 2.5%，故不進行物價指數調整。

指數增減率=[(99.97/102.12)-1]×100%=-2.11%(其絕對值小於 2.5%)

B. 層數加成調整說明：

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，地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層，超建第一層部分，該層加計造價百分之三十。

本案設計為地上 14 層、地下 4 層鋼筋混凝土造建築物，故地下第四層之超建加成 30%(詳表 15-4)。

C. 提高耐震能力設施：

本案更新後建築物裝置提高耐震能力設施(詳第十章)，設計耐震結構柱共 24 個，造價以 1,000,000 元/個計算。總費用 24,000,000 元。

總營建費用=752,294,416 + 24,000,000=776,294,416 元(詳表 15-5)

表 15-3：建築物工程造價標準單價表(單位：坪)

構造別	鋼筋混凝土		
總樓地板面積(坪)	未滿 2,300	2,300 以上未滿 7,800	7,800 以上
6-10 層	100,100	97,200	94,300
11-15 層	112,500	109,200	105,900
16-20 層	123,300	119,700	116,100
21-25 層	135,100	131,200	127,300
26-30 層	148,100	143,800	139,500
31 層以上	162,000	157,300	152,600

表 15-4：營建工程造價修正表(單位：元/坪)

位置	樓地板面積	工程單價	加成係數	營建費用(元)
地上層	4,848.75 坪	109,200 元/坪	100%	529,483,500
B1	474.51 坪	109,200 元/坪	100%	51,816,492
B2	474.51 坪	109,200 元/坪	100%	51,816,492
B3	474.51 坪	109,200 元/坪	100%	51,816,492
B4	474.51 坪	109,200 元/坪	130%	67,361,440
小計	6,746.79 坪			752,294,416

表 15-5：營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	平均造價 (元/坪)	單項成本 (複價)	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程	式	3,716.80	25,076,481	3.23%
2	基礎工程	式	15,098.90	101,869,131	13.12%
3	結構體工程	式	27,504.33	185,565,955	23.90%
4	外部裝修工程	式	7,665.30	51,716,170	6.66%
5	內部裝修工程	式	12,308.89	83,045,488	10.70%
6	門窗工程	式	6,342.70	42,792,851	5.51%
7	防水隔熱工程	式	926.79	6,252,837	0.81%
8	雜項工程	式	1,602.57	10,812,197	1.39%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	695.09	4,689,628	0.60%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	9,103.75	61,421,094	7.91%
小計			84,965.12	573,241,832	73.84%
貳	機電工程				
1	電氣工程	式	3,794.03	25,597,550	3.30%
2	弱電設備	式	1,226.06	8,271,982	1.07%
3	給排水設施	式	3,649.22	24,620,545	3.17%
4	生活廢水工程	式	289.62	1,954,011	0.25%
5	消防設備工程	式	2,461.78	16,609,098	2.14%
6	通風工程及空調設備	式	154.46	1,042,139	0.13%
小計			11,575.18	78,095,325	10.06%
合計(壹+貳)		式	96,540.30	651,337,157	83.90%
管理費(含保險、利潤)10%		式	9,654.03	65,133,716	8.39%
營業稅(5%)		式	5,309.72	35,823,543	4.61%
合計		式	111,504.05	752,294,416	96.91%
參	提高耐震能力設施	式	3,557.25	24,000,000	3.09%
總計		式	115,061.30	776,294,416	100.00%

(3)工程管理費

本案為自行組織更新團體實施都市更新事業，未來將委託工程管理單位查核各項工程進度、施工情形，未簽屬合約前暫以營建費用 1.2%提列。
776,294,416×1.2%=9,315,533 元

(4)空氣污染防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。拆除面積為

10,452.86 m²、費率為 0.49 元/m²。興闢工程建築面積為 915.04 m²，費率為 2.47 元/m²，工期以 24 個月計算，提列總金額約為 59,366 元(詳表 15-6)。

表 15-6：空氣污染防制費估算表

費率 (元/m ² /月)	施工規模		空污費(元)
	建築面積(m ²)	工期(月)	
2.47	915.04	24	54,244
0.49	10,452.86		5,122
		合計	59,366

(5)其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 條及其施行細則第 5 條提列公共基金本案法定工程造價為 263,849,932 元，故本案公寓大廈管理基金提列總金額約為 2,369,250 元(詳表 15-7)。

表 15-7：公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價=263,849,932 元			
費率級距	費率(%)	金額計算(元)	
0 萬元～1000 萬元	2.00%	2.00% ×	10,000,000 = 200,000
1000 萬元～一億元	1.50%	1.50% ×	90,000,000 = 1,350,000
1 億元～10 億元	0.50%	0.50% ×	163,849,932 = 819,250
合計		2,369,250 元	

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案更新後共計 107 戶，外接水、電、瓦斯管線工程費，以 75,000 元/戶編列，共計 8,025,000 元。

管線工程費=107 戶×75,000 元/戶=8,025,000 元

C. 建築執照相關規費

依「建築法」第 29 條規定，依建築物造價或雜項工作物造價收取 0.1%以下規費。本工程預估法定造價為 263,849,932 元，規費編列 263,850 元。

建築相關規費=263,849,932 元×0.1%=263,850 元

2. 權利變換費用

(1)調查費

A. 都市更新規劃費用

本案更新單元面積為 2,617.12 m²(含公共設施用地)，權利人人數為 102 人(土地所有權人人數為 102 人，建築物所有權人人數為 101 人，聯集總計為 102 人)，依 104 年 2 月 1 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定編列為 9,243,696 元(詳表 15-8)。

另本案為自行組織更新團體實施都市更新事業，依都市更新條例第 15 條規定核准立案之更新團體，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除；未來本費用將於權利變換計畫報核時，依合約並扣除補助後之金額認列。

表 15-8：都市更新規劃費計算表

項目	費用(元)	計算說明
更新可行性評估	300,000	—
協助籌組設立都市更新會	500,000	—
計畫擬訂(都市更新事業計畫及權利變換計畫分別申請報核)	6,943,696	{(2000×0.1)+[(2617.12-2000)×0.08]}+{(20×6)+(80×4)+[(102-100)×2.5]}={200+49.3696}+{120+320+5}=694.3696(萬元)
計畫執行與成果報核	1,500,000	
都市更新規劃費總計	9,243,696	

B. 不動產估價師費用

本案不動產估價費提列方式為：25 萬+更新前土地筆數*0.25 萬+更新後建物*0.25 萬)*3+鑑價機構 20 萬。預估編列共計 1,767,500 元。

a. 一家估價師事務所估價服務費用=25+2×0.25+107×0.25=52.25(萬元)

b. 簽證費用=20(萬元)

不動產估價師費用 = 52.25×3+20 = 176.75(萬元)

C. 土地鑑界費

本更新單元更新前共 2 筆土地，依「土地複丈費及建築改良物測量

費標準」，每筆土地鑑界費用 4,000 元計算，以 8,000 元編列。

土地複丈費=2 筆×4,000 元/筆=8,000 元

D. 鑽探費用

每 600 m²設一個鑽探孔，預計共設 5 個鑽探孔(2617.12/600=4.36)，鑽孔單價為 75,000 元，故本案基地規模估計鑽探費用為 375,000 元。

5 孔×75,000 元/孔=375,000 元

E. 鄰房鑑定費用

本案鄰房鑑定費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」認列鋼筋混凝土造 6,000 元/戶計算，預估鄰地共約 50 戶，總計鄰房鑑定共需 300,000 元。

拆除工程費=50 戶×6,000 元/戶=300,000 元。

(2)更新前土地及建物測量費用

本案暫以 200,000 元估算。

(3)土地改良物拆遷補償費用-合法建築物

有關本項費用之處理方式請詳見 P14-1 合法建築物之補償。費用為 72,124,320 元。

(4)合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

有關本項費用之處理方式請詳見 P14-4 合法建築物之安置，費用共計 72,523,186 元。

(5)地籍整理費用

本項地籍整理工作以更新後每戶 20,000 元計算，本案計 107 戶，故地籍整理費用為 2,140,000 元。

107×20,000=2,140,000 元

(6)其他必要費用

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 720,000 元/式提列。

3. 貸款利息

本案為自行組織更新團體實施都市更新事業，貸款利率部分，依申請核定日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率為 2.73% 利率基準；貸款期間以工期 24 個月加 12 個月共計 3 年。

(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×貸款年利率×貸款期間

72,124,320×2.73%×3=5,906,982 元

(2)〔(工程費用(A)-公寓大廈公共基金)+(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

[(814,339,785-2,369,250)+(159,401,702-72,124,320)]×2.73%×3×0.5
=36,824,202 元。

(1)+(2)=42,731,184 元

4. 稅捐

A. 印花稅

依印花稅法第五條規定，以承攬契據按金額 1/1000 計貼，本項提列 824,254 元。

印花稅=(建築設計費+營建費用+工程管理費+外接水、電、瓦斯管線工程費+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費用+更新前土地及建物測量費用+綠建築計畫委託評估費)×0.1%

=(18,012,370+776,294,416+9,315,533+8,025,000+9,243,696

+1,767,500+375,000+300,000+200,000+720,000)×0.1%

=824,253,515×0.1%=824,254 元

B. 營業稅

本案為自行組織更新團體實施都市更新事業，依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函第四點免課徵營業稅。

5. 管理費用

管理費可拆分成以下如信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等 4 項：

A. 信託費用

房地產市場浮動，信託管理可有效提升更新事業實施之穩定性，本案信託安全機制包括房地信託登記(隔離保管)、資金專戶信託(專款專用)、付款管理(專案進度查核)及續建機制(專案營建管理)，俾利本案後續執行、降低營建風險。暫以 5,000,000 元提列。

B. 人事行政管理費

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)〕×人事行政管理費率；人事行政管理費率以 5.5% 認列，依信託機構提供合約定之，故人事行政管理費：

=(814,339,785+159,401,702+42,731,184+824,254+0+0)×5.5%

=1,017,296,925×5.5%=55,951,331 元

C. 銷售管理費

銷售管理費=〔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)〕×銷售管理費率；銷售管理費率以 6% 認列，故銷售銷售管理費：

=(814,339,785+159,401,702+42,731,184+824,254+0+0)×6%

=1,017,296,925×6%=61,037,816 元

D. 風險管理費

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；風險管理費率以 12% 認列，故風險管理費：=(814,339,785+159,401,702+42,731,184+824,254+5,000,000+55,951,331+0+0)×12%=1,078,248,256×12%=129,389,791 元

二、收入分析

預估更新後住宅使用面積為 5,659.46 坪，店面使用面積為 77.46 坪，總車位數 124 席，依據目前規劃狀況推估未來售價，住宅使用部分平均銷售單價約為 46 萬元/坪，店面使用部分銷售單價約為 69 萬元/坪，平面停車位平均價格約為 180 萬元，總銷售金額約為 2,879,999,000 元，詳表 15-9 更新整體開發收益表。

表 15-9：整體更新事業開發收入表

項目	區分	坪數	單價（元）	小計（元）
1	店鋪	77.46	690,000	53,447,400
2	住宅	5659.46	460,000	2,603,351,600
3	停車位(平面)	124	1,800,000	223,200,000
更新後銷售總收入合計				2,879,999,000

備註：本表僅供參考，實際更新後總收入應以主管機管審議核定之權利變換計畫為準。

三、成本收益說明

本案以權利變換方式實施，由原所有權人自組都市更新會，依都市更新前權利價值比例自行出資，共同辦理都市更新事業，與一般建商投資興建不同，故本案僅就收入與成本分析共同負擔比例。本案實際更新後總成本及總收入，應以主管機管審議核定之權利變換計畫為準。

共同負擔比例=更新事業計畫實施總成本/更新後總收入

=1,268,675,863 元/2,879,999,000 元

=44.05%

表 15-10：現金流量表

費用項目	時程	建照前	第1-3月份	第4-6月份	第7-9月份	第10-12月份	第13-15月份	第16-18月份	第19-21月份	第22-24月份	第24月份之後	總計
		準備期	施工期								交屋期	
現金流入												
專案融資(100%)		121,026,498	112,882,909	95,769,553	97,019,553	95,769,553	95,769,553	97,019,553	95,769,553	95,769,553		906,796,278
出售折價抵付共同負擔房地價值收入			50,747,035	19,030,138	19,030,138	19,030,138	19,030,138	19,030,138	19,030,138	19,030,138	1,084,717,862	1,268,675,863
合計(一)		121,026,498	163,629,944	114,799,691	116,049,691	114,799,691	114,799,691	116,049,691	114,799,691	114,799,691	1,084,717,862	2,175,472,141
現金流出												
A. 工程費用												
建築設計費用		16,211,133									1,801,237	18,012,370
營建費用			97,036,802	97,036,802	97,036,802	97,036,802	97,036,802	97,036,802	97,036,802	97,036,802		776,294,416
工程管理費			1,164,442	1,164,442	1,164,442	1,164,442	1,164,442	1,164,442	1,164,442	1,164,439		9,315,533
空污防制費		29,683									29,683	59,366
公寓大廈管理基金											2,369,250	2,369,250
外接水電瓦斯管線工程費											8,025,000	8,025,000
建築相關規費		263,850										263,850
小計(A)		16,504,666	98,201,244	98,201,244	98,201,244	98,201,244	98,201,244	98,201,244	98,201,244	98,201,241	12,225,170	814,339,785
B. 權利變換費用												
都市更新規劃費		7,743,696									1,500,000	9,243,696
不動產估價費		1,767,500										1,767,500
土地鑑界費		8,000										8,000
鑽探費用		375,000										375,000
鄰房鑑定費		300,000										300,000
更新前測量費		200,000										200,000
建物拆遷補償費		72,124,320										72,124,320
合法建物拆遷安置費		12,087,198	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	12,087,196	72,523,186
地籍整理費											2,140,000	2,140,000
綠建築規顧問費		720,000										720,000
小計(B)		95,325,714	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	6,043,599	15,727,196	159,401,702
E. 管理費用												
信託費用		1,250,000			1,250,000			1,250,000			1,250,000	5,000,000
人事行政管理費			6,993,916	6,993,916	6,993,916	6,993,916	6,993,916	6,993,916	6,993,916	6,993,919		55,951,331
銷售管理費			48,830,253								12,207,563	61,037,816
小計(E)		1,250,000	55,824,169	6,993,916	8,243,916	6,993,916	6,993,916	8,243,916	6,993,916	6,993,919	13,457,563	121,989,147
合計(二)(=A+B+E)		113,080,380	160,069,012	111,238,759	112,488,759	111,238,759	111,238,759	112,488,759	111,238,759	111,238,759	41,409,929	1,095,730,634
稅前息前現金流量(一)-(二)		7,946,118	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	1,043,307,933	1,079,741,507
稅前息前現金累計		7,946,118	11,507,050	15,067,982	18,628,914	22,189,846	25,750,778	29,311,710	32,872,642	36,433,574	1,079,741,507	
稅後息後現金流出												
利息(C)		7,121,864	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	7,121,864	42,731,184
稅捐(D)		824,254										824,254
融資本金返還											906,796,278	906,796,278
合計(三)		7,946,118	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	3,560,932	913,918,142	950,351,716
稅後息後現金流量(一)-(二)-(三)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	129,389,791	129,389,791
稅後息後現金累計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	129,389,791	

拾陸、管理維護計畫

本案更新後將規劃 2 幢建物，皆為地上 14 層、地下 4 層之大樓，依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂建築管理公約及辦理相關委員之選舉。於公約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交於管理委員會統籌運用。後續維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之公約內容為準。本案依建築管理公約精神擬訂管理維護計畫之原則說明如下：

一、管理委員會

（一）遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例之精神，更新後住戶應配合簽署同意書，同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「管理公約草案」詳見附錄三。

（二）管理委員會之發起

為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

有關管理委員會之組織章程及管理規章，依管理公約草案內容另訂之。

（三）管理委員會人員編制

管理委員會視實際需要聘雇行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

（四）管理委員會服務範圍

- 1、公共設施管理維護事項
- 2、公共機電設備管理維護事項
- 3、公共環境衛生清潔維護事項
- 4、供住戶公共使用之電氣及其他設備之經營管理及維護事項
- 5、管理維護費公共設施使用費及公共負擔費用之收繳決算事項
- 6、公共安全之維護及本大樓非常事故之有關機關聯絡事項
- 7、對大樓住戶違規設施之增建改建違反住戶管理公約等行為之排除及勸導並通報相關機關處理
- 8、其他有關本大樓之管理及服務事項

二、住戶費用負擔及收支基準

（一）公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

（二）經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準案所持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自通知交屋日起不論遷入與否均全額

收取，汽車停車位所有權人依所購車位數，按月繳交經常管理費。

（三）公共設備水電費

本大樓之公共設備之水電費由更新後各住戶依持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

（四）臨時分擔費用

本大樓公共設施、設備之修理更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

（五）會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出，為有效管理服務，以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢，若有異議應於公布日起三天內提出否則視為認可。

三、管理事項

凡本大樓房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務，管理事項應以下列事項為原則：

(一)更新後各戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費。

(二)不做妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。

(三)更新後各住戶若有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責賠償及修復。

(四)為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油

漆及張貼文宣。

(五)禁止於廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋菸蒂，茶葉、果皮以免阻塞。

(六)禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物，以免堵住安全逃生動線及妨礙觀瞻。

(七)禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品

(八)禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

(九)每戶應按台電核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途，或擴大電力負載或做其他有損安全之措施。

(十)本大樓房屋之梁柱樓板牆板樓梯等不得任意穿鑿以免損及結構安全或產生滲漏。

(十一)本大樓露臺由相連接之住戶依法無償管理使用各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

(十二)本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。

(十三)如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

四、特別約定

為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或

另行出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀等），否則大樓管理委員會視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護區分所有權人應有的權益。

本公寓大廈外為所留設之人行步道為共用部分，由全體區分所有權人維護，並供全體區分所有權人、住戶及公眾使用，非經區分所有權人會議決議並取得主管機關之同意，不得約定為約定專用部分。

五、其他

住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜得授權由管理委員會增訂修改並公布實施之。

管理公約對更新後住戶之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益評估比較，詳表 17-1 計畫效益評估比較表。

表 17-1：計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地及建物利用	更新前本更新單元內土地利用多低於法定之使用強度。	提昇土地利用，使其發揮最佳使用效益。
公共安全	本更新單元內建物皆為民國 78 年以前建築完成，其耐震標準皆不符現在法令之規定。	將規劃符合現今耐震規定之建築物。
都市景觀	本更新單元現有建築物街老舊，未符合現代都市應有之景觀。	本案將重塑天際線，恢復沿街式店面機能，美化都市景觀。

二、實施後實質效益評估

(一)對於政府之效益

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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。

(二)更新單元內所有權人之效益

- 1.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，可提升居民生活品質。
 - 2.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。
- (三)對鄰近地區之效益
- 1.居住面積變大，提升居民生活品質。
 - 2.頂級的建築規劃設計，提供住戶舒適的居住環境。
- (四)對公眾之效益
- 1.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。
 - 2.更新後土地可以提高土地使用強度，有益於強化都市機能及充實社會經濟與都市財政。
 - 3.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。
 - 4.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。

本案預計實施進度表如下表所示：

表 18-1：都市更新事業實施進度表

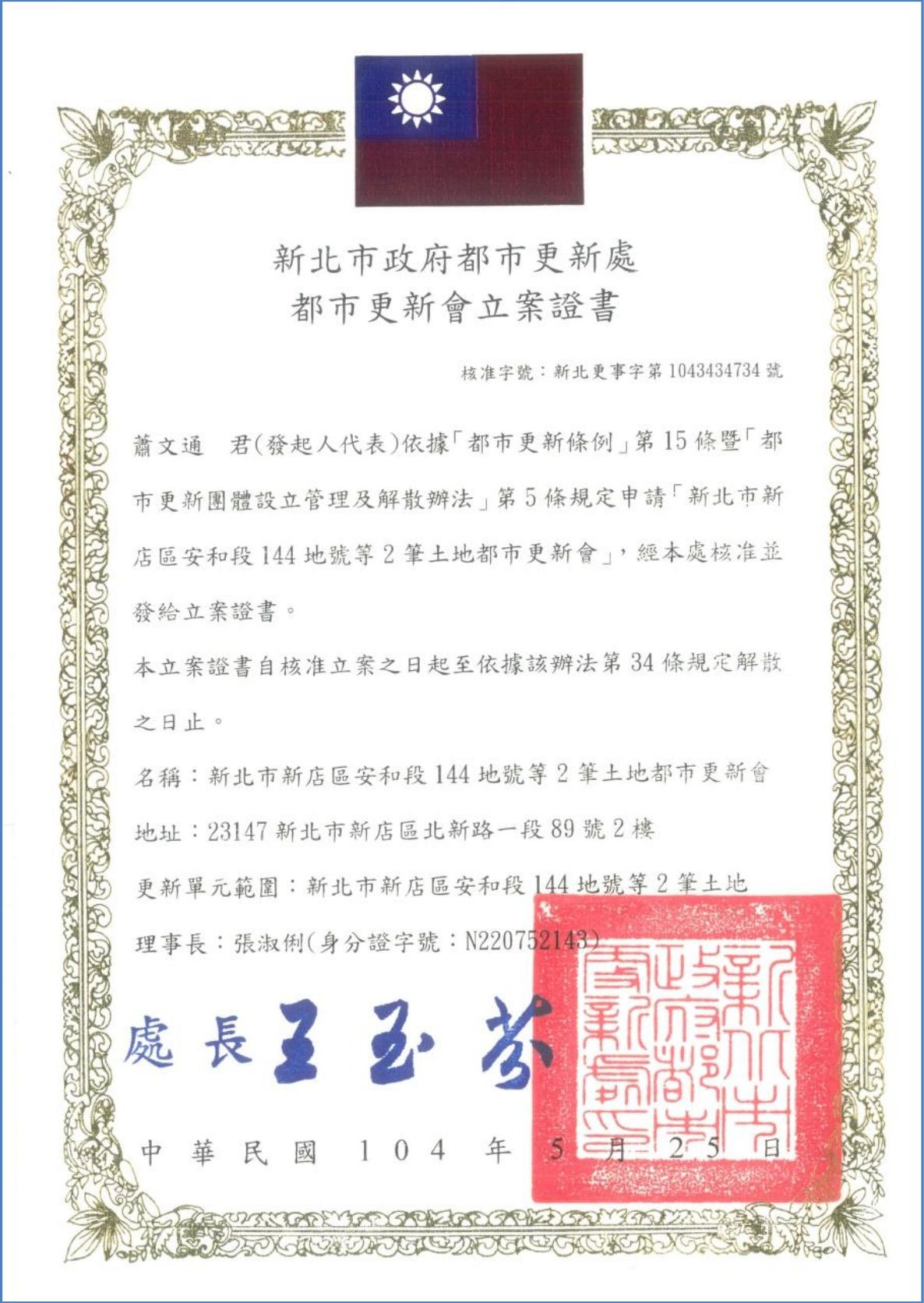
[illegible]

註：本表係預訂實施進度，將依實際居民意願整合、都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫審核進度等因素適時調整修正。

拾玖、相關單位配合辦理事項

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：22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓
承辦人：潘鳳容
電話：(02)29506206 分機 309
傳真：(02)29506552
電子信箱：ai9150@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 2 筆土地都市更新會(代表人：蕭文通)

發文日期：中華民國 106 年 3 月 31 日
發文字號：新北更事字第 1063532228 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：有關貴更新會變更理事長一事，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 3 月 24 日新安都更字第 1060324001 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：蕭文通)
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」

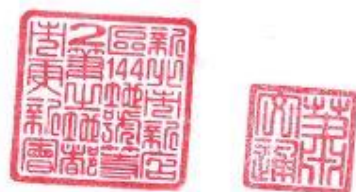
都市更新會圖記印模(第 1 次變更)

核准字號：新北更事字第 1063532228 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 106 年 3 月 31 日
理事長姓名	蕭文通(身分證字號：F124958714)
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、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本更新團體新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新會 申請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，涉及各項審查，自行檢核如下：

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

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查		✓
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		✓
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		✓
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		✓
實施者：_____ 簽章 中華民國_____年_____月_____日（日期未填時，視為事業計畫報核時）			

附錄三、住戶管理規約草案

住戶管理規約

除下列事項外，依內政部103.4.30台內營字第1030803180號令修正之公寓大廈規約範本辦理：

- 1. 依都市更新事業計畫規劃為供公眾使用空間(如:開放空間、人行步道等,請依實際規劃列舉之),屬於依法令規定不得為約定專用部分,應載明提供不特定公眾公共使用,嗣後區分所有權人會議,亦不得任意變更,並附圖說。
- 2. 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備,如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事,應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議,不得懸掛或設置。

檢附內政部103.4.30台內營字第1030803180號令修正公告之公寓大廈規約範本供參。

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍:(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- ☐1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。
- ☐2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一)專有部分:指公寓大廈之一部分,具有使用上之獨立性,且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位,並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分:指不屬專有部分與專有附屬建築物,而供共同使用者。
- (三)約定專用部分:公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者,使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四)約定共用部分:公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

- ☐1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- ☐2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

- ☐1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用,非經區分所有權人會議之決議,不得約定為約定專用部分。
- ☐2. 除下列約定專用外,應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

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

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定:

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

- ☐1. 為共用部分且有登記車位編號者,依其登記之編號;未辦理登記編號者,依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書,為約定專用部分使用。
- ☐2. 無分管契約書為共同持分之停車空間,經區分所有權人會議決議或授權管理委員會,得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用,其契約格式如附件二。
- ☐3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位,供住戶之機車停放。
- ☐4. 停車空間之其他權利形式:_____。

(二)停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一,未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- ☐1. 停車空間使用管理辦法:包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等,由區分所有權人會議決議訂定。
- ☐2. 停車空間使用管理辦法:包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等,授權管理委員會訂定。
- ☐3. 停車空間之其他使用管理方式:_____。

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

- ☐1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護,由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形,並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形,管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外,如有影響公共安全之虞,應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶),並通報當地直轄市、縣(市)政府。
- ☐2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式:_____。

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

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

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

- ☐1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外,無其他限制規定。
- ☐2. 應依下列規定辦理:_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

☐1. 無其他共用設施設置。

☐2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

☐1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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

☐1. 由管理費或公共基金支應。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

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

☐1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開__次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

☐2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

☐2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員____名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 採不分配方式為之。

☐2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

☐3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

☐4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

☐5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

☐2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

☐4. 管理委員由住戶任之。

☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

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

☐2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

☐2.由副主任委員遞補。

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

☐4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

☐1.由主任委員於管理委員中選任之。

☐2.由管理委員互推之。

☐3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

☐1.於區分所有權人會議中辦理選任。

☐2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

☐2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

☐ (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

☐ (2)管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

☐ (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

☐ (2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1.為無給職。

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

☐ 3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

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

☐ 1.應每二個月乙次。

☐ 2.應每__個月乙次。

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

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

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

☐ 1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

☐ 3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

☐ 4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

☐ 1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

☐ 2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

☐ 3.其配偶或直系親屬出席。

☐ 4.____出席，但以代理一名委員為限。

☐ 5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

☐2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

☐3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

☐4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

☐1. 新臺幣十萬元以上。

☐2. 逾公共基金之百分之五。

☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

☐4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

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

☐1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

☐2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐2. 住戶不得飼養動物。

☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

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

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

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

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

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

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

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

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

第二十六條 違反義務之處理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 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、管理委員會保管之下列文件：_____。

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

☐ 1. 詳如附件六。

☐ 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

☐ 2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

附錄四：事業計畫圖

事業計畫圖置於事業計畫書封底信封袋內。

附錄五：高氣離子檢測結果

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：AS1311@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5月4日
發文字號：新北工建字第1040804185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104年4月21日「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，申請高氣離子鋼筋混凝土建築物現地會勘」會議紀錄，請查照。

說明：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號鑑定報告書及本局104年4月7日新北工建字第1040604513號會勘通知單辦理。

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)、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、國立交通大學土木工程學系、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

第1頁 共1頁

新北市政府(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 戶核定報備事宜」)會議紀錄

時間：中華民國 104 年 4 月 21 日（星期二）上午 10 時 00 分整

地點：新北市新店區安民街 381 號

出席：如簽到表

主席：劉簡任技正源清 記錄：施忠毅

壹、主席宣布開會

貳、作業單位報告

1. 本案領有本府工務局核發 079 使字第 1337 號使用執照（79 店建字第 1261 號建造執照），使用分區為住宅區，為地上 5 層之建築物。
2. 本案鑑定單位為社團法人新北市土木技師公會。
3. 本案依據 104 年 3 月 18 日新北土技字第 293 號鑑定報告書結果符合「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」第 9 點第 1 項第 3 款及第 4 款規定辦理。

參、討論事項

本案出具同意書申請高氣離子鑑定之戶數共 53 戶（本案申請範圍：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）。

各委員意見綜整如下：

工務局：

1. 有關防護設施部分，為維護申辦時建築物安全，請鑑定單位提出防護計劃。
2. 本案領有本府工務局核發 079 使字第 1337 號使用執照（79 店建字第 1261 號建造執照），請鑑定單位依執照補充相關資料，並檢討相關夾層等面積。

委員 A：

1. 部分樓層取樣位置過於集中(如前棟 3、4 樓等)，應以平均分佈取樣為原則。
2. 建議補充混凝土中性化檢測結果照片。
3. 混凝土氣離子含量試驗報告之報告日期為 10.02.05，但於報告中附註 6 計載報告修改日期為 104.03.10。
4. 請確認有無相關設計圖說及結構計算書等資料，以確認原設計強度

1

附錄-13

(混凝土)及取樣數量是否符合要求。

5. 請修正前棟平均腐蝕電位檢討版之判定結果。
6. 混凝土中性化深度檢測結果之平均值應取到小數點下一位。
7. 應提出相關損壞之修復方式及臨時性安全維護方式以供社區管委會參考。

委員 B：

1. 請補充使用執照資料以核對樓地板面積及使用分區。
2. 取樣資料以樑、柱為主，牆未取樣。
3. 現況損壞以保護層損壞及滲水居多，宜再補充確實資料(照片)以利勘驗。

委員 C：

1. 鑑定檢驗數據比現場所見嚴重，原則鼓勵重建以保障生命財產安全，但檢驗數據如何確保正確性，應建立可檢驗程序。

委員 D：

1. 於民國 104 年 4 月 21 日現場簡報情況如下：(三棟)。
 - a. 鑽心取樣符合規定數量。
 - b. 抗壓強度 f'_c (略)以 135~260kg/cm²
 - c. 中性化深度 3.04~3.28cm
 - d. 氯離子含量 1.25~1.49kg/m³
 以上可符合本市高氯離子鑑定實施要點第 9 條第 3、4 條規定（除後棟不符第 4 款）
2. 現場會勘如下：
 - a. 會勘後棟 B(3+4 樓),(1F+夾層)
 - b. 會勘後棟 A(3 樓)
 - c. 會勘前棟 B1，381 號 1 樓、389 號夾層
 - d. 大多有樓板混凝土剝落，鋼筋外露鏽蝕，少數樑、柱剝落，鋼筋外露鏽蝕。
3. 綜上研判，本案尚可補強，惟若社區大家能完全同意，也可考量以拆除重建方式辦理。

委員 E：

1. 本案報告書詳細，但在位置圖及外觀照片應標寫前棟、後棟 A、後棟 B 等字樣，也缺少清楚的街廓配置比例尺示意圖，戶數頗多，不易於閱卷之初清楚掌握瞭解，最好補正。
2. 經現場勘查，報告中之數據及資料大致已相符合。
3. 結論與建議提及補強或拆除重建，是不一樣的兩件事，拆除重建與住戶共識，申請的各種行政程序等必須符合才能進行。

委員 F：

1. 本案經鑑定人對各試體分析結果均符合第 9 條 3、4 款拆除重建之標

準，然 P36 頁第(3)項後段又可進行相關補強，似乎對本案之訴求鑑定人未明確表明對該鑑定標的物之最終目的。

2. 現況調查部分大部分均為樓梯間其居室內部之損壞於本報告書中較少，就鑑定標的物三棟來講其損壞的情形對該建物是否已達不堪使用情形。
3. 報告書中 P3 交代說無建、使照設計圖，建請工務單位能上網編列各建物建照、使照以利查閱，圖說之提供亦同。

委員 G：

1. 請繪製安和里大溪地庭園社區配置圖釐清前棟、後棟 A 及後棟 B 之相關位置(以現場報告圖示為一棟)。
2. P14 頁 10.3.2.1 因無建、使照圖說，各層平面圖之依據？
3. 未依鑑定實施要點第八點規定取樣位置須均勻分布，集中於樓梯間，取樣於室內點甚少。
4. 符合第 9 點第 3、4 款，惟混凝土強度尚可，應視損壞劣化情況而定。
5. P36 頁十一、結論與建議（3）後續對鑑定標的物可進行相關補強。

委員 H：

1. 本案報告書中有記載 79 店 1261 號使用執照內容註明查無建築執照及使用執照相關設計圖說，其報告書中為何無相關提出申請，無查閱資料可查。
2. 建築物之用途應現場查看應為店鋪住宅類建築。
3. 報告書內容並未說明其主要結構系統之樑柱尺寸等敘述。
4. 依規定報告書中提出拆除重建者，應對未拆除前之使用提出安全維護等相關建議措施。
5. 本案取樣位置及報告書之現況調查，均多採用公共區域並未詳見住宅內部之現場情況，依規定取樣位置應均勻分佈建築物為宜。

肆、臨時動議

伍、綜合結論

1. 本次鑑定標的物為地上 5 層共 95 戶住宅，經鑑定機構及鑑定技師鑑定說明符合「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 項規定辦理。經出席委員採無記名投票表決結果，原則同意補強，不同意拆除重建。惟因前棟(安民街 381、383、385、387、389 號及 379 巷 2、4、6 號 1-5 樓，共 40 戶)地下室現場情況損害較為嚴重，故提請各委員針對前棟(安民街 381、383、385、387、389 號及 379 巷 2、4、6 號 1-5 樓，共 40 戶)部分進行第二次投票，再次經出席委員採無記名投票表決結果，原則同意拆除重建，故結論：

- (1) 本案係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物。
- (2) 前棟部分(安民街 381、383、385、387、389 號及 379 巷 2、4、6 號 1-5 樓，共 40 戶)，原則同意拆除重建。
- (3) 後棟 A、B 部分，原則同意補強，惟請申請人及鑑定單位應依據審查委員意見檢討修正鑑定報告書，檢送書面資料予本局轉請委員書面審查後，始得辦理後續核備事宜。
- 2. 本申請案之建築物產權係屬私有，申請拆除重建請依法向本局提出申請拆除執照後，始得辦理拆除重建。
- 3. 在未完成拆除重建或補強修復前請鑑定技師提供現住戶針對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。

陸、散會 (104 年 4 月 21 日 (星期二) 上午 12 時 00 分整)

附錄六：申請原容積查告

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：蕭仙泥
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:張理事長淑
俐君)

發文日期：中華民國105年3月1日
發文字號：新北更事字第1053411681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」涉及原建築容積之認定
一案所提意見，請查照。

說明：依市府工務局105年2月26日新北工建字第1050279239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(代表人: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105年2月26日
發文字號：新北工建字第1050279239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105年2月17日新北更事字第1053411270號函辦理。
二、本案前經本局1051月6日新北工建字第1042497530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。
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

簽稿收文日期
105.2.26

第1頁 共2頁

機關收文 105/02/26

1053411681

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3147.6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

附錄七 劃定更新地區公告

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