

擬訂新北市永和區保福段1208地號等66筆土地
都市更新事業計畫案

【公開閱覽版】

實施者：陽信建築經理股份有限公司

設計單位：閻康聯合建築師事務所

日期：中華民國一〇八年五月

相關證明書件目錄

事業計畫申請書.....	I
事業計畫切結書.....	II
事業計畫委託書.....	III
新北市都市更新審議資料表	IV
新北市政府工務局 107 年 4 月 20 日意見回應綜理表	綜-1
第四次審議意見回應綜理表	綜-2
第三次審議意見回應綜理表	綜-7
103 年 10 月 7 日說明會記錄回應綜理表	綜-16
第二次審議意見回應綜理表	綜-21
第一次審議意見回應綜理表	綜-33
公聽會記錄回應綜理表	綜-47

計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1

貳、計畫地區範圍

一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、自行劃定更新單元檢核表.....	2-4

參、實施者

內容.....	3-1
---------	-----

肆、計畫目標

內容.....	4-1
---------	-----

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬.....	5-1
(一)土地權屬.....	5-1
(二)合法建物權屬.....	5-1

(三)公、私有土地分布狀況.....	5-1
(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算.....	5-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-16
(一)土地使用現況.....	5-16
(二)合法建築物現況.....	5-16
(三)其他土地及建物改良物.....	5-16
(四)占有他人土地之舊違章建築戶.....	5-16
三、附近地區土地使用現況.....	5-16
四、公共設施現況.....	5-16
五、附近地區交通現況.....	5-16
(一)道路系統現況.....	5-16
(二)大眾運輸系統.....	5-17
(三)停車空間現況.....	5-17
六、房地產市場調查.....	5-22

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫.....	6-1
二、土地使用說明.....	6-1

柒、處理方式及區段劃分

內容.....	7-1
---------	-----

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

內容.....	8-1
---------	-----

玖、整建或維護計畫

內容.....	9-1
---------	-----

拾、申請獎勵項目及額度

內容.....	10-1
---------	------

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-3
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-3
四、建築興建計畫.....	11-4

五、防災與逃生避難構想.....	11-35	二、收入分析.....	15-5
拾貳、都市設計及景觀計畫		三、更新事業計畫成本收益分析.....	15-5
一、設計目標及構想.....	12-1	四、續建機制.....	15-6
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-1	拾陸、效益評估	
三、人車動線設計原則.....	12-5	一、更新前後效益評估比較.....	16-1
四、一層景觀配置平面圖.....	12-7	二、實施後實質效益評估.....	16-1
拾參、實施方式及有關費用分擔		拾柒、更新實施進度	
一、實施方式.....	13-1	內容.....	17-1
二、有關費用分擔.....	13-2	拾捌、相關單位配合辦理事項	
三、資金來源及控管機制.....	13-3	內容.....	18-1
四、選配原則.....	13-3	拾玖、其他應加表明之事項	
拾肆、拆遷安置計畫		一、管理維護計畫.....	19-1
一、地上物拆遷計畫.....	14-1	二、國有土地處理原則.....	19-1
二、合法建築物之補償與安置.....	14-1	三、容積移轉.....	19-1
三、其他土地改良物之補償與安置.....	14-1	附錄	
四、占有他人土地之合法建築補償與安置.....	14-1	附錄一：實施者證明文件	
拾伍、財務計畫		附錄二：永平保福管理委員會 101 年第 2 次區分所有權人 大會會議記錄	
一、成本分析.....	15-1	附錄三：住戶管理規約草約	
(一)更新事業實施經費(工程費用).....	15-1	附錄四：公有土地管理機關意見	
1.建築設計費用		附錄五：交通影響評估審查意見	
2.營建費用		附錄六：建築線	
3.工程管理費用		附錄七：更新單元範圍諮詢會議記錄	
4.空氣污染防治費用		(1)106.11.15 第一次會議	附錄七-1
5.公寓大廈公共基金表		(2)107.03.20 召開說明會	附錄七-4
6.外接水、電、瓦斯管線工程費用		(2)107.04.30 第二次會議	附錄七-6
7.建築執照相關規費		(3)107.05.25 第 77 次大會	附錄七-8
8.環境影響評估費用		附錄八：事業計畫圖	
(二)權利變換費用.....	15-3		
(三)稅捐.....	15-4		
(四)管理費用.....	15-4		

圖 目 錄

圖 2-1	更新單元地籍套繪圖.....	2-2
圖 2-2	更新單元地形套繪圖.....	2-3
圖 5-1	更新單元公私有土地分佈圖.....	5-15
圖 5-2	更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-18
圖 5-3	更新單元周邊公共設施示意圖.....	5-19
圖 5-4	更新單元周圍交通現況示意圖.....	5-20
圖 5-5	停車場系統示意圖.....	5-21
圖 5-6	房地市場案例分布圖.....	5-23
圖 6-1	都市計畫圖.....	6-2
圖 6-2	更新單元土地使用分區圖.....	6-3
圖 7-1	更新單元區段劃分示意圖.....	7-2
圖 10-1	建築面積計算圖.....	10-3
圖 10-2	基地內巷道面積計算圖.....	10-4
圖 10-3	公益設施(社會住宅)範圍.....	10-6
圖 10-4	沿街退縮人行步道面積計算圖.....	10-7
圖 10-5	街角廣場面積計算圖.....	10-8
圖 10-6	合法建物使照存根證明文件.....	10-10
圖 10-7	共用服務性公共空間面積計算圖.....	10-11
圖 11-1	廢改道適用情形示意圖.....	11-1
圖 11-2	廢改道適用情形示意圖.....	11-1
圖 11-3	申請廢改道之現有巷道現況示意圖.....	11-1
圖 11-4	申請廢改道之現有巷道範圍示意圖.....	11-2
圖 11-5	全區配置圖.....	11-6
圖 11-6	開挖率檢討圖.....	11-7
圖 11-7	一層平面圖.....	11-8
圖 11-8	一層面積計算圖.....	11-9
圖 11-9	二層平面圖.....	11-10
圖 11-10	二層面積計算圖.....	11-11

圖 11-11	三至十五層平面圖.....	11-12
圖 11-12	三至十五層面積計算圖.....	11-13
圖 11-13	十六層平面圖.....	11-14
圖 11-14	十六層面積計算圖.....	11-15
圖 11-15	十七至三十三層平面圖.....	11-16
圖 11-16	十七至三十三層面積計算圖.....	11-17
圖 11-17	三十四夾層平面圖.....	11-18
圖 11-18	三十四夾層面積計算圖.....	11-19
圖 11-19	屋突層平面圖.....	11-20
圖 11-20	AB 棟 R1 層&CD 棟 25 層平面圖.....	11-21
圖 11-21	地下一層平面圖.....	11-22
圖 11-22	地下二層平面圖.....	11-23
圖 11-23	地下三層平面圖.....	11-24
圖 11-24	地下四層平面圖.....	11-25
圖 11-25	地下五層平面圖.....	11-26
圖 11-26	地下六層平面圖.....	11-27
圖 11-27	西北向立面圖.....	11-28
圖 11-28	西南向立面圖.....	11-29
圖 11-29	東南向立面圖.....	11-30
圖 11-30	全區剖面圖(1).....	11-31
圖 11-31	全區剖面圖(2).....	11-32
圖 11-32	道路陰影投影面積檢討圖.....	11-33
圖 11-33	北方日照圖.....	11-34
圖 11-34	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(1).....	11-36
圖 11-35	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(2).....	11-37
圖 11-36	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(3).....	11-38
圖 11-37	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(4).....	11-39
圖 11-38	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(5).....	11-40
圖 11-39	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(6).....	11-41
圖 11-40	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(7).....	11-42

圖 11-41	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(8).....	11-43
圖 11-42	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(9).....	11-44
圖 11-43	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(10).....	11-45
圖 11-44	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(11).....	11-46
圖 11-45	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(12).....	11-47
圖 11-46	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(13).....	11-48
圖 11-47	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(14).....	11-49
圖 11-48	劃設消防車輛救災活動空間書面圖(15).....	11-50
圖 12-1	全區透視示意圖.....	12-1
圖 12-2	全區西北向立面圖.....	12-2
圖 12-3	全區西南向立面圖.....	12-2
圖 12-4	燈光計劃圖 1.....	12-3
圖 12-5	燈光計劃圖 2.....	12-3
圖 12-6	燈光計劃圖 3.....	12-3
圖 12-7	人車動線圖.....	12-5
圖 12-8	各分區範圍與停車需供比特性示意圖.....	12-6
圖 12-9	景觀空間構想圖.....	12-7
圖 12-10	屋頂層景觀空間構想圖.....	12-8
圖 12-11	一樓喬木配置圖.....	12-9
圖 12-12	一樓灌木配置圖.....	12-10
圖 12-13	一樓地披配置圖.....	12-11
圖 12-14	一樓綠化面積,綠覆率檢討圖.....	12-12
圖 12-15	屋突層綠化面積檢討圖.....	12-13
圖 12-16	一層景觀剖面圖(1).....	12-14
圖 12-17	一層景觀剖面圖(2).....	12-15
圖 12-18	一層景觀剖面圖(3).....	12-16
圖 12-19	屋頂景觀剖面圖.....	12-17
圖 12-20	景觀燈具配置計畫圖.....	12-18
圖 12-21	景觀鋪面計畫圖.....	12-19
圖 12-22	植栽示意圖.....	12-20

表 目 錄

表 2-1	新北市自行劃定都市更新單元檢核表.....	2-4	表 15-8	新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準.....	15-4
表 2-2	指標調查表.....	2-5	表 15-9	更新後總銷金額估算表.....	15-5
表 5-1	更新單元土地權屬清冊.....	5-2	表 15-10	現金流量表.....	15-7
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-8	表 16-1	計畫效益評估說明表.....	16-1
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-1	表 17-1	預估實施進度表.....	17-1
表 5-4	同意參與都市更新事業計畫統計表.....	5-1			
表 5-5	更新單元內其他土地及建物改良物綜理表.....	5-16			
表 5-6	更新單元周邊主要道路特性一覽表.....	5-17			
表 5-7	更新單元周邊主要道路公車路線及站牌一覽表.....	5-17			
表 5-8	更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-22			
表 5-9	更新單元周圍停車位市場行情一覽表.....	5-22			
表 6-1	土地使用分區面積表.....	6-1			
表 10-1	容積獎勵試算表.....	10-1			
表 10-2	更新單元內建築物總投影面積計算表.....	10-9			
表 11-1	更新後計畫使用強度及面積檢討表.....	11-3			
表 11-2	面積檢討表.....	11-5			
表 12-1	各分區路邊停車供需數量比較表.....	12-6			
表 12-2	基地周邊公共路外汽車停車空間供給數量彙整表...	12-6			
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.....	14-1			
表 14-3	其他土地改良物補償費用明細表.....	14-4			
表 15-1	都市更新事業實施總成本表.....	15-1			
表 15-2	建築規劃設計費表.....	15-2			
表 15-3	營建費用表.....	15-2			
表 15-4	綠建築工程(增加綠建築材料費用)表.....	15-3			
表 15-5	拆除更新前原建築物所需繳納空污費表.....	15-3			
表 15-6	興建建築物所需繳納空污費表.....	15-3			
表 15-7	公寓大廈公共基金表.....	15-3			

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市永和區保福段 1208 地號等 66 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

永和區保福段 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1165-1, 1166, 1168, 1169, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1189-1, 1190, 1191, 1198, 1199, 1199-1, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1205-1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1212, 1213-1, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1231-1, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241 地號等 66 筆土地。面積共 4387.51 m²。

永和區保福段 30, 31, 32, 33, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 58, 59, 60, 62, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 74, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 119, 122, 123, 124, 128, 130, 143, 153, 169, 170, 171, 172, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 281, 282, 358 建號等 74 筆房屋，面積共 5717.56 m²。

■ 使用分區：住宅區。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條規定申請辦理實施都市更新事業，檢具都市計畫說明書、土地及合法建物所有權人同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請核准都市更新事業計畫。

申請人：陽信建築經理股份有限公司

法定代表人：王忠傑

統一編號：53339375

聯絡地址：新北市中和區中山路二段 178 巷 35 號 11 樓

聯絡電話：(02)8665-0776

中華民國一〇八年五月二十三日

都市更新事業計畫切結書

一、立切結書人：陽信建築經理股份有限公司 法定代表人：王忠傑，茲切結所檢附擬訂新北市永和區保福段 1161，1162，1163，1164，1165，1165-1，1166，1168，1169， 1171，1172，1173，1174，1175，1176，1177，1178，1179，1180，1181，1182，1183，1184，1185，1186，1187，1188，1189，1189-1，1190，1191，1198，1199，1199-1，1200，1201，1202，1203，1204，1205，1205-1，1206，1207，1208，1209，1212，1213-1，1224，1225，1226，1227，1228，1229，1230，1231，1231-1，1232，1233，1234，1235，1236，1237，1238，1239，1240，1241 地號等 66 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陽信建築經理股份有限公司自行承擔，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：陽信建築經理股份有限公司

法定代表人：王忠傑

統一編號：53339375

聯絡地址：新北市中和區中山路二段 178 巷 35 號 11 樓

聯絡電話：(02)8665-0776

中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 二 十 三 日

都市更新事業計畫委託書

茲委託閻康聯合建築師事務所全權代表本公司辦理擬訂新北市永和區保福段 1161，1162，1163，1164，1165，1165-1，1166，1168，1169，1171，1172，1173，1174，1175，1176，1177，1178，1179，1180，1181，1182，1183，1184，1185，1186，1187，1188，1189，1189-1，1190，1191，1198，1199，1199-1，1200，1201，1202，1203，1204，1205，1205-1，1206，1207，1208，1209，1212，1213-1，1224，1225，1226，1227，1228，1229，1230，1231，1231-1，1232，1233，1234，1235，1236，1237，1238，1239，1240，1241 地號等 66 筆土地「擬訂新北市永和區保福段 1208 地號等 66 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更審議相關事宜。

恐口說無憑，特立此書以資證明。

立 委 託 書 人：陽信建築經理股份有限公司

法 定 代 表 人：王忠傑

統 一 編 號：53339375

聯 絡 地 址：新北市中和區中山路二段 178 巷 35 號 11 樓

聯 絡 電 話：(02)8665-0776

設 計 單 位：閻康聯合建築師事務所 建築師：張康一

統 一 編 號：98757373

聯 絡 地 址：台北市中正區仁愛路二段 34 號 4 樓

聯 絡 電 話：(02)2358-3211

中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 二 十 三 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:專案小組審 <input type="checkbox"/> C:委員會審 <input type="checkbox"/> D:核定																																			
案名	擬訂新北市永和區保福段 1208 地號等 66 筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	新北市永和區保福段 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1165-1, 1166, 1168, 1169, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1189-1, 1190, 1191, 1198, 1199, 1199-1, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1205-1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1212, 1213-1, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1231-1, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241 地號等 66 筆土地																													
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	(一戶一車位)375 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 74 戶/更新後 410 戶																												
	基地面積	4387.51 m ²	實設建蔽率	37.15%	實設汽車停車位	375 輛	安置戶數(合法/違章)	戶/戶																												
	總樓地板面積	52120.83 m ²	法定容積率	300%	法定機車停車位	(一戶一車位)410 輛	提供公益設施種類、樓層	B 棟社會住宅、CD 棟 2 樓																												
	工業使用容積	0.00 m ²	實設容積率	567.84%	實設機車停車位	410 輛	面積	4279.27 m ²																												
	住宅使用容積	19705.68 m ²	住宅單元	396 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形																													
	商業使用容積	611.42 m ²	商業單元	14 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積																													
	其它使用容積	0.00 m ²	其他單元	0 單元	地下層樓板面積	18055.02 m ²	留設人行步道情形																													
	各樓層使用概況	地下層	B 防空避難室、停車空間、台電變電室、機房; B2-B6 停車空間、機房			地下開挖規模	68.58%	面積	718.90 m ²																											
地面層與低層部		店舖、門廳、社區公共設施等			最大樓層數	AB 棟 15 層, CD 棟 34 層	其他	面積																												
標準層		集合住宅、社會住宅																																		
頂層部	機房、樓梯間、水箱			建築物高度	AB 棟 49.3 M, CD 棟 112.90 M	屋頂突出物高度	9.00M																													
適用獎勵類型及獎勵面積額度	<table border="1"> <thead> <tr> <th>法令依據</th> <th>檢討</th> <th>實設面積</th> <th>獎勵比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 5 條第 1 項：設計建蔽率</td> <td>3.00%</td> <td>394.88 m²</td> <td rowspan="8">49.28% 6486.92 m² (不含公益設施)</td> </tr> <tr> <td>第 2 條第 1 項：公益設施(社會住宅)</td> <td>15.00%</td> <td>1974.38 m²</td> </tr> <tr> <td>第 6 條第 1 項第 4 點：留設人行道</td> <td>9.83%</td> <td>1294.02 m²</td> </tr> <tr> <td>第 6 條第 2 項：街角廣場</td> <td>2.05%</td> <td>270.17 m²</td> </tr> <tr> <td>第 7 條：綠建築</td> <td>8.00%</td> <td>1053.00 m²</td> </tr> <tr> <td>第 9 條第 2 項：更新規模</td> <td>10.55%</td> <td>1388.65 m²</td> </tr> <tr> <td>第 12 條第 3 項：合法房屋</td> <td>0.85%</td> <td>111.82 m²</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>49.28%</td> <td>6486.92 m²</td> </tr> </tbody> </table>				法令依據			檢討	實設面積	獎勵比例	第 5 條第 1 項：設計建蔽率	3.00%	394.88 m ²	49.28% 6486.92 m ² (不含公益設施)	第 2 條第 1 項：公益設施(社會住宅)	15.00%	1974.38 m ²	第 6 條第 1 項第 4 點：留設人行道	9.83%	1294.02 m ²	第 6 條第 2 項：街角廣場	2.05%	270.17 m ²	第 7 條：綠建築	8.00%	1053.00 m ²	第 9 條第 2 項：更新規模	10.55%	1388.65 m ²	第 12 條第 3 項：合法房屋	0.85%	111.82 m ²	小計	49.28%	6486.92 m ²	綜合設計放寬規定
法令依據	檢討	實設面積	獎勵比例																																	
第 5 條第 1 項：設計建蔽率	3.00%	394.88 m ²	49.28% 6486.92 m ² (不含公益設施)																																	
第 2 條第 1 項：公益設施(社會住宅)	15.00%	1974.38 m ²																																		
第 6 條第 1 項第 4 點：留設人行道	9.83%	1294.02 m ²																																		
第 6 條第 2 項：街角廣場	2.05%	270.17 m ²																																		
第 7 條：綠建築	8.00%	1053.00 m ²																																		
第 9 條第 2 項：更新規模	10.55%	1388.65 m ²																																		
第 12 條第 3 項：合法房屋	0.85%	111.82 m ²																																		
小計	49.28%	6486.92 m ²																																		
申請資料	實施者	陽信建築經理股份有限公司			電話	(02)2790-3899																														
	地址	新北市中和區中山路二段 178 巷 35 號 11 樓			傳真	(02)2790-5389																														
	建築設計	閻康聯合建築師事務所			電話	(02)2358-3211																														
	地址	台北市中正區仁愛路二段 34 號 4 樓			傳真	(02)2358-2600																														
辦理過程	過	程	日期	發文文號	備註	過	程	日期	召開委員會	備註																										
	1	自辦事業計畫公聽會(第 1 次)	101 年 01 月 19 日	陽建都字保第 10101001 號		13	召開更新單元範圍諮詢及協調會議	107 年 04 月 30 日	新北府城更字第 1073532877 號																											
	2	自辦事業計畫公聽會(第 2 次)	101 年 07 月 14 日	陽建都字保第 10107002 號		14	召開新北市都市更新審議委員會第 77 次會議	107 年 05 月 25 日	新北府城更字第 1073534133 號																											
	3	申請事業計畫報核	101 年 03 月 01 日	都更永字第 10103001 號		15	召開幹事會																													
	4	申請事業計畫補正申請	102 年 01 月 23 日	都更永字第 10201023 號		16	事業計畫公告實施																													
	5	公開展覽期間	102 年 02 月 27 日至 102 年 03 月 28 日	北府城更字第 1020000615 號		17	自辦權利變換公聽會																													
	6	公辦事業計畫公聽會	102 年 03 月 18 日	北城更事字第 1020001606 號		18	申請權利變換計畫報核																													
	7	召開第一次都更暨都設聯審專案小組會議	102 年 07 月 25 日	北城更事字第 1020005226 號		19	公開展覽期間																													
	8	召開第二次都更暨都設聯審專案小組會議	103 年 04 月 08 日	北城更事字第 1033412681 號		20	公辦權利變換公聽會																													
	9	召開事業計畫住戶說明會	103 年 09 月 29 日	陽建都字保第 10309291 號		21	召開幹事會																													
	10	召開第三次都更暨都設聯審專案小組會議	103 年 12 月 25 日	北城更事字第 1033422810 號		22	召開委員會																													
	11	召開第四次都更暨都設聯審專案小組會議	104 年 11 月 17 日	新北城更字第 1043440232 號		23	權利變換計畫公告實施																													
12	召開更新單元範圍諮詢及協調會議	106 年 11 月 15 日	新北府城更字第 1063539047 號																																	

填表人(申請單位)：陽信建築經理股份有限公司 法定代表人：王忠傑

蓋章處：_____ 填表日期：108 年 5 月

「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局函意見回應綜理表

新北市政府工務局 107 年 4 月 20 日新北工建字第 1070723621 號函文說明三及四所提意見

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
前開函文說明三：	<p>經查建築物地籍套繪便民查詢系統，使用執照存根查詢系統及新北市政府建築物整合查詢系統，旨揭地號土地領有 56 建(永)第 895 號、57 建(永)第 14 號、57 建(永)第 747 號、57 建(永)第 748 號、57 建(永)第 1229 號、59 建(永)第 715 號、59 建(永)第 789 號、59 建(永)第 1217 號、60 建(永)第 575 號、60 建(永)第 1056 號及 81 建(永)第 1397 號建造執照，請貴處轉知申請人釐清是否有法定空地重複使用之情事。</p> <p>惟有關旨揭地號土地有無請領建築執照紀錄，本局僅就現有保存資料查詢。倘貴處查得其上建物登記之依據為市府或公所核發之建照時，請將建照號碼告知本局。另貴處經其他方式查證結果不同時，亦請惠知本局。</p>	<p>經查左列幾筆建號，並無法定空地重複使用之情事，詳附錄八。</p>	
前開函文說明四：	<p>另有關畸零地處理方式請依台北縣政府(本府改制前)96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函辦理，隨文檢附前開號函供參。</p>	<p>本案更新單元範圍內 1160、1167、1170 地號等 3 筆土地所有權人在 4 次審議中堅決表示反對參與本案都市更新，故於 106 年 11 月 15 日由都市更新處召開更新單元範圍諮詢及協議會議，請實施者應考量本案更新單元範圍完整性，盡力與所有權人溝通說明，惟經實施者於會後私下多次與所有權人溝通及 107 年 3 月 20 日召開地主說明，仍未達成共識。另於 107 年 4 月 30 日召開第 2 次更新單元範圍諮詢及協議會議，於本次會議考量 3 位所有權人表達不同意本案之意見，且所有權人表示皆知悉不參與本案都市更新後受到之影響，仍堅決反對參與本案都市更新單元，且不考慮與實施者以其他處理方式合作，故於 107 年 5 月 25 日新北市都市更新審議委員會第 77 次會議決議本案綜合考量不同意所有權人意見及其他所有權人權益，原則同意本案調整更新單元範圍，排除 1160、1167、1170 地號等 3 筆土地。本案畸零地檢討說明詳附錄八。</p>	

「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」第四次專案小組意見回應綜理表

開會時間：中華民國一〇四年十一月十七日(星期二)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一) 交通局：	<ol style="list-style-type: none"> 1. 獎勵停車位須與住戶停車位區隔且以柵欄管制，請檢討。 2. 請確實圖示清楚停車場出入口配置及尺寸規格。 3. 自行車透過機車道坡道進出停車場是否符合法規，請檢討。 4. 住戶管理規約應加入獎勵停車位說明。 5. 報告書停獎車位數量不一致。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案取消獎勵停車 2. 已標示 3. 目前並無法規不允許 4. 本案取消獎勵停車 5. 本案取消獎勵停車 	
(二) 財政部國有財產署 北區分署(書面意見)：	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「國有非公用土地參與都市更新注意事項」業經本署於 104 年 8 月 24 日修正公布，請將事業計畫書第 19-1 頁二、國有土地處理原則之內文修正為『另依財政部國有財產署 104 年 8 月 24 日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 12 點第 1 項規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。』 	有關是否繳價承購，本公司仍須待事業計畫核定後，再確定處理方式。	
	<ol style="list-style-type: none"> 2. 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 52.93%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式送本署，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 	本項意見將於設計規劃初步確認後，另提相關資料檢送 貴屬知悉。	
	<ol style="list-style-type: none"> 3. 本案申請區內容積移轉額度占總法定容積 39.91%(容積移轉費用計 2 億 5,413 萬 8,050 元)，請實施者提送下列資料：(一)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位總數、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。(二)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價 	貴署本項意見所提內容，均為權利變換計算相關數據，待本案於權利變換程序時，將完整提供相關數據供參。	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。(三)容積移轉來源及成本說明。(四)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p>		
	<p>4. 本案共同負擔比例仍達 44.07%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>本案目前進度為事業計畫，必依法提列相關數據，貴屬所提內容均為權利變換資料，將於該程序進行時一併表述。</p>	
	<p>5. 本案國有土地比例為 2.75%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。另查實施者於事業計畫書第綜-6 頁回應上述費率已刪除，惟依事業計畫書財務計畫章節所載，實施者仍就上述費率分別以「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定上限提列。</p>	<p>本案 貴屬所占土地比例相對低，對本案風險管理並無造成實質影響，故仍以全案檢討方式進行。</p>	
	<p>6. 有關本案國有土地不參與信託乙節，雖實施於事業計畫書第 19-1 頁表示願依法配合辦理，國有土地不參與信託，仍請實施者於事業計畫財務計畫章節載明。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>事業：P15-5</p>
	<p>7. 本案共同負擔提列建築拆除費用 687 萬 3,314 元，依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。惟查本案拆遷補償費(含合法建築物及其他土地改良物)並未扣回拆除費用，請實施者釐清並修正。</p>	<p>刪除原提列拆除費用。</p>	<p>事業：P15-1</p>
	<p>8. 本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用提列 6,651 萬 9,144 元，並提列佔有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物拆遷補償費 603 萬 9,816 元，惟事業計畫書表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表登載為 4,096 萬 1,042 元，另加註合法建築物之違章部分面積依緯達測量現場實測面積為 3,768.57 平方公尺認定補償範圍，拆遷補償費估計為 2,561 萬 8,102 元，合計 6,651 萬 9,144 元。表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表登載應補償總價為 603 萬 9,815 元。有關合法建築物之違章部份與其他土地改良物補償費是否涉重覆提列乙情，雖實施者</p>	<p>遵照辦理。有關合法建築物之違章部份與其他土地改良物補償費重覆提列部份已刪除。事業計畫書表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表另加註合法建築物之違章部分面積 3,768.57 m²與表 14-3 其他土地改良物補償面積重覆提列，故提列 2,561 萬 8,102 元部份刪除。</p>	<p>事業：P14-1、P14-3</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	於事業計畫書第綜-9 頁表示並無重複提列，仍請實施者列明計算方式釐清。		
	9. 財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者於事業計畫書內相關章節修正，以符實際。	遵照辦理。	事業：P19-1
(三)新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：	<p>1. 經查永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。</p> <p>2. 查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求歸還。</p> <p>3. 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。</p>	本案尚在事業計畫審查階段，屆時申請容積移轉案件作業時，則依相關程序辦理。	
委員意見	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。	遵照辦理	
(一)都市設計：	1. 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉友善方案，本案所提環境友善方案為留設廣場式開放空間，惟該空間屬現有巷道部分不得做為容積移轉環境友善方案，請規劃單位另提方案。另容積移轉友善方案所留設之開放空間，請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點編列管理維護基金。	107 年 5 月 25 日新北市都市更新審議委員會第 77 次會議決議本案調整更新單元範圍，故本案重新規劃。申請容積獎勵部份，依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定檢討。	都設: P1-11 事業: P10-11

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>2. 本案倘有申請都更人行步道退縮獎勵，則防災獎勵應以申請都更部分為原則。</p> <p>3. 考量公益設施空間開放性及後續維護管理，公益設施空間應以集中規劃為原則，請修正。</p> <p>4. 本案申請停車空間獎勵所設停車位數 33 輛，考量後續管理及營運效益，請申請單位審慎評估申請該項獎勵之必要性或建議取消申請。</p> <p>5. 考量人行通道之延續性，請調整現有巷道迴車道之位置。並請增加地面層現有巷道周邊之景觀剖面。</p> <p>6. 依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物。</p> <p>7. 綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。</p>	<p>遵照辦理，已取消防災獎勵。</p> <p>遵照辦理，考量公益設施空間開放性及後續維護管理，公益空間以集中設置於 C、D 棟之 2F。</p> <p>本案取消獎勵停車</p> <p>遵照辦理，將現有巷道改道。增加地面層現有巷道周邊之景觀剖面圖。</p> <p>遵照辦理，已取消高出地面之花台等阻隔物。</p> <p>遵照辦理。</p>	
(二)都市更新：	<p>1. 本案實施者請於下次專案小組會議前盡速與陳情人溝通，具體與所有權人說明本案進度、實施方式及提供書面資料以利所有權人了解本案，並確實回應審查意見及修改計畫書內容，俾利本案後續進行。</p> <p>2. 本案事業計畫書相關圖面方向一致性問題，已多次請實施者修正，惟本次計畫書圖仍未修正完善，請實施者修正。</p> <p>3. 本案涉及永平路 290 巷弄經指定之現有巷道，部分巷道廢止。其廢巷屬於審議原則何種樣態，請實施者釐清並於計畫書載明。</p> <p>4. 容積獎勵部分：</p> <p>(1) 有關社區使用公益設施部分，因已歷經 3 次專案小組委員會審議，惟考量其設置項目、設施動線及後續管維部分實施者仍無法具體說明，故不同意給予。若實施者仍要申請，請實施者評估以捐贈公益設施方式申請。</p> <p>(2) 有關都市防災獎勵部分，因本案同時申請本項獎勵及退縮人行步道容積獎勵，故都市防災獎勵額度應由 5% 降為 3%。</p> <p>(3) 有關綠建築獎勵部分，其提列費用偏高，請實施者補充說明相關費用提列必要性，另後續之管理維護計畫應敘明其設施設備保證使用 15 年不得任意變更。前述內容請配合提列管理維護必要費用（以保證金的 5% 計，並不得計入共同負擔），並載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，且未來應納入銷售契約。</p>	<p>本案圖面除建築線指示圖為正北方外，所有圖面均依 A3 格式修正一致。</p> <p>遵照辦理。</p> <p>4. 容積獎勵部分：</p> <p>(1) 關於社區使用之公益設施空間設置經與中溪里及下溪里里長訪談，本區里民活動空間需求仍不足，建議以社區教室、棋藝空間及閱讀空間設置規劃。本案其設置規劃於 C、D 棟 2F。未來維護管理方式詳附件六，故尚請同意所請。</p> <p>(2) 遵照辦理。</p> <p>(3) 有關本案續建機制、信託、選配原則已於計畫書 13 章節內敘明。</p>	<p>事業：P11-1、P11-2</p> <p>事業：附錄三-15</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>5. 財務計畫部分：</p> <p>(1)依規定物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，故營建費用現階段不得加計於物價指數，請修正。</p> <p>(2)本案採權利變換方式實施，惟實施者同意地主可用現金繳納方式出資，故應詳細敘明其機制等相關內容，請修正；另其餘貸款文字細節，屬私權範疇，請刪除。</p> <p>(3)有關本案續建機制、信託、選配原則請於計畫書內敘明，並請依委員於會議上請實施者將有關上述內容辦理過程於計畫書中詳述，並與地主及所有權人說明。</p>	<p>5. 財務計畫部分：</p> <p>(1)遵照辦理。</p> <p>(2)遵照辦理。</p> <p>(3)有關本案續建機制、信託、選配原則已於計畫書 13 章節內敘明。</p>	
<p>結論</p>	<p>1. 有關陳情人表示實施者溝通不積極及未主動告知本案相關會議資訊，請實施者於下次小組會議前，儘速與陳情人及所有權人溝通協調，並於小組會議前具體提供計畫內容及會議簡報給所有權人，以使所有權人對本案能夠認同及理解。</p> <p>2. 請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。</p>		

「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」第三次專案小組意見回應綜理表

開會時間：中華民國一〇三年十二月二十五日(星期四)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>陳情人意見： (一) 余創明(保福段 143 建號)：</p>	<p>1. 停車位不需要這麼多，一戶一個車位就足夠，請實施者說明設置這麼多數量的理由。</p> <p>2. 另外這個建築蓋好是否可以給我們賣，讓我們不出錢，蓋好後銀行貸款就要負擔，假如賣不出去，那貸款是地主及所有權人自行負擔嗎?為何我們要承擔這樣的風險?</p>	<p>1. 本案新北市都市設計審議原則規定，應符合一戶一車位，規劃滿足上述條件後，再加上交通影響評估實地調查及停車需求比數據，顯示停車數量是有需求的，故目前規劃停車位數量，應屬合理。</p> <p>2. 本案採事業計畫及權利變換分兩階段送件審議，目前在第一階段事業計畫階段，待事業計畫核定後，接著會找 3 家估價師來進行估價的動作，才會進行到第二階段權利變換，屆時還會再召開會議說明，讓大家知悉。</p>	
<p>(二) 謝發焄(保福段 1160 地號)(含書面意見)：</p>	<p>1. 保福段 1160 地號被霸凌強行納入本次都更範圍:永平保福管理委員會於 100 年 7 月 25 日下午 7 時 30 分第 1 次委員會議，將臨 7 樓房舍旁屬邊間之地號 1160 號，排除納入本都更範圍，有會議紀錄可稽，合先敘明。</p> <p>2. 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八點第一項第</p>	<p>1. 本案依「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」規定，在更新範圍內設立辦公室及公司網頁揭露更新計畫內容，但考量住戶有知的權益，本公司每個月在現場辦公室召開會議，向住戶說明進度報告，並於會後寄發會議內容。若仍有不明瞭之處，可利用每週二晚上時段本公司也會派員至現場，或書面寄至公司亦可。(註：此例會並無法定人數門檻之規定)。</p> <p>2. 本案先行代墊前期資金部份，目</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>二款規定，請釋疑。</p> <p>(1)實施者擅自大幅變更設計內容為期1個月公開展示之計畫資料，經第2次都更暨都設聯席專案小組審查會委員會駁回，其變更後都更計畫資料應重新再做第2次都更公開展示，以維持所有權人之權益。</p> <p>(2)實施者陽信建築經理股份有限公司提供之月例會紀錄(1)未檢附「出席者之簽名」與「經費核銷」之資料，影響未來共同負擔之查證，其是否符合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三點之旨意。(2)例會出席人數未達法訂出席人數，其例會紀錄是否有效?</p> <p>3.保福段1160地號區分所有權利人，多次表達之疑惑，請實施者與永平保福管理委員會書面說明：</p> <p>(1)事後未經溝通強行將302巷地號1160號劃入都更範圍，基地面積仍為畸零非整體，即排除地號1160號，亦無影響基地面積之整體性，請說明將保福段1160地號權利人強行納入，可使其因都更有利之原因(請以對照表說明)?</p> <p>(2)管委會為何不以都更會名稱申請立案，據以向內政部申請都更補助費，可降低都更成本減少未來攤分之費用，請將房、地稅之節稅金額與補助費對照說明，以利區分所有權人，瞭解不採都更會之實際利得。</p> <p>4.103年10月7日實施者說明會之簡報P、18中容積移轉後其總價值，是甚麼人可分配，其分配之價值為何。</p>	<p>前僅支付建築師費用、租賃辦公室費用、相關行政費用…等，上述相關費用待信託之融資銀行核撥融資後，加計銀行利息返還。</p> <p>3.本案公展版之建築規劃係因在第一次審議時，原擬廢巷(永平路290巷2弄)規劃三棟建築物，係該巷為現有巷道，再加上臨地有車道出入口…等因素，故需維持原有巷道，所以才會出現建築配置較大的變動，另關於本案基地部份範圍在LG05捷運站500公尺內可申請容積獎勵，陳情人表示部分基地之基準容積上限可調至80%，惟經查LG05捷運站尚未完工故無法申請此項獎勵。以上在補充相關說明，以利地主及所有權人能更了解本案修改過程及進度。</p> <p>4.本更新案在整合階段時，大多數的住戶想必也有考量進行都更的方式，但為何沒有選擇自組更新會來推動都市更新，最主要的原因應該是前期資金的籌措，最後才會經遴選，委託「陽信建經」公司為實施者。當你們成立更新會，也許就不會有「陽信建經」的出現，此時，你們所提的相關意見，都是給</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>5. 本都更案請將邊間保福段 1160 地號區分所有權人<u>謝發焄</u>排除。</p>	<p>予「陽信建經」一個修正的方向，盼最後能替大家完成最理想的居住環境。</p> <p>5. 貴住戶目前並不反對都更，應處於對實施者的不信任，在溝通上我們會再多加強及給予機會，以達共識。</p>	
<p>(三)虞祖舜(徐小姐代)書面意見):</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本陳情人於第 1 次審查會議中提出:本案的計畫書中之財務計畫記載地主出土地，實施者出資金共同完成本次都更案，與事實不符而實施者的回覆以「筆誤」二次搪塞；而第 2 次審查會議資料及 103 年 10 月 7 日之修正計畫內容說明會，卻均未見財務計畫內容，顯然有刻意迴避缺失之處。 2. 本人於 103 年 4 月 8 日第二次審查小組會議之資料得知本次都更案圖面已做大幅修正，身為區分所有權人竟毫不知情，實施者於每月例會會議紀錄中亦未提及圖面已做大幅修改及更換建築師等任何事宜，顯屬有違自主更新之意旨，且實施者於民國 103 年 10 月 7 日所召開之都更說明會，竟然是因應審議委員要求才召開此都更說明會，顯示實施者毫無誠意的溝通方式及無法承擔責任並推卸責任的態度更令未簽署同意書者無法信任。 3. 本人請求回覆第 1、2 次審查會議紀錄中相關單位意見之回覆內容。 4. 本案係將風險無上限且完全轉嫁區分所有權人的自辦都更方式，本人無法認同，實施者的責任與義務何在?且實施者把所有責任都推卸給新北市政府都市更新處，區分所有權人之保障何在?都更案透過政府是否可以保障人民生命、財產之安全?若政府無法提供保證，本人為保障權益並已充分表達不參與此項都市更新案之原因及立場，特致函台端，並將本區分所有權人屏除於此項都更案(新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地之自辦都市更新案)之外。 5. 本案第一次審查會議中都市更新處有要求實施者說明容積移轉費用及共同負擔費用之來源；第二次審查會議中國有財產屬北區分署要求說明容積移轉費用的必要性，及其購買金額的詳細計算式、依據或契約等等，也請實施者詳細說明。 6. 本案第三次審查會議簡報 P、24 未揭露實際建蔽率數值。 7. 依據本次審查會議簡報 P、48 共同負擔費用的數量、單價及樓地板面積均以「一式」表示之行為是相當不負責任做法，應提供可詳細計算式，共同負擔費用本人已於民國 100 年時索取過明細資料，但實施者仍未給予詳細資料，此案實施者已接手 3 年，關於這點實施者毫無改進，圖面仍然尚未定案，如何令區分所有權人 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 綜理貴住戶所陳述之意見，是我們說明的不夠清楚，每一次的審議階段會議記錄，除了都更處會公布在官網上，我們也會將其(包含回應部份)載於計畫書內，若有不明瞭或不清楚的部份也可以洽本公司，我們會很樂意的替您解說。 2. 其實不是很明瞭您所指的風險是關於什麼？每一個都更案都有它的風險在，每一個所有權人、相關權利人、包含實施者在內，也都有它的權利及義務在，其風險是不會集中在某些特定人身上的，就有違政府推動都市更新之美意。本案為了降低風險，才會依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」規定，提列本案風險管理費用(最上限值)。總言之，整個都更案的推動並非實施者單一就能成功，這是需要全體住戶同心才能順利完成的。 	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>得到應有的信任及保障，且委員於前 2 次會議中有強調實施者應與所有權人加強溝通協調，請實施者捫心自問有落實溝通協調之事嗎？</p> <p>8. 本人被威脅恐嚇剔除其簽屬同意書資格，造成對本案實施者相當不能信任。</p>		
(四)吳國增(保福段 1170 地號)：	<p>由於實施者未於第 1 次公開展覽結束後將設計變更內容跟區分所有權人告知，故本人不同意自辦都更自建、自售，希望實施者可比照第 1 次公開展覽，再辦第 2 次公開展覽。</p>	<p>1. 貴住戶意見實施者表示尊重，會持續溝通。</p> <p>2. 「公開展覽」係依都市更新條例第 19 條第 2 項規定辦理，故無須再辦理第二次公開展覽。</p>	
(五)陳福全、陳志祥(保福段 1171、1173 地號)：	<p>1. 本案實施者於設計變更後未向地主及所有權人說明，未盡溝通責任，本人有貳筆一樓店面，都更完沒辦法分回應有一樓坪數比例，造成未來生存困難，故不同意本案都更計畫實施。</p> <p>2. 本案於公開展覽完後有做設計上的修改，請實施者能夠再次公開展覽並具體與地主及所有權人說明修改後圖面上的內容，尊重地主及所有權人的意見。</p> <p>3. 本案為自辦都更，其自辦都更優缺點為何？地主及所有權人所需承擔的風險又為何？請實施者具體說明。</p> <p>4. 本案規劃一樓店舖的部分，並未考量店面經營需求及面積大小，造成未來分回店面有營運上的困難，請實施者就地主及所有權人立場及權益審慎思考規劃設計內容，並妥善加強溝通。</p>	<p>1. 有關店面的規劃，我們會請建築師綜理本次會議相關意見後，提出調整配置階段時，會主動與您約時間溝通，以達到雙贏為目標。</p> <p>2. 「公開展覽」係依都市更新條例第 19 條第 2 項規定辦理，故無須再辦理第二次公開展覽。</p> <p>3. 民間的自辦都市更新的實施者有二種，第一種是成立更新會；第二種是委託建商或股份有限公司。成立更新會雖沒建商的剝削，但其推動上每一項決議均要達開會人數門檻之限制、專業上的不足…等缺點。委託建商也許分回的坪數就少很多…等，各有其優缺點及風險。</p>	
相關單位意見			
(一)交通局：	<p>1. 請確實釐清本案增設機車位 42 席是否為獎勵機車位，另獎勵機車位需與住戶停車位區隔且以柵欄管制，且獎勵停車位電梯及樓梯請獨立設置與住戶區隔，請檢討。</p>	<p>本案取消獎勵停車</p>	<p>都設： P7-5 事業：P11-16</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2. 請確實圖示清楚停車場出入口配置及尺寸規格。	遵照辦理。	都設： P5-12、P7-5 事業：P12-5
	3. 請以圖示清楚標示自行車進出停車場動線。	遵照辦理。	都設：P5-14 事業：P11-29
(二) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)：	1. 本案容積獎勵(不含容積移轉)達54.35%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，亦請委員考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	本基地屬永和區較為邊陲地區，更新單元內有多數屬大陳義胞搬遷戶。本區域發展較緩慢，現因都更關係許多住戶皆有想與後代共住之意願，為滿足當地居民的需求，故有爭取較高容積的必要性。	
	2. 本案已申請綠建築(銀級)容積獎勵，卻於共同負擔又提列銀級綠建築營建費新臺幣(以下同)1億元，是否有重複增加實施者收益，請實施者說明並請委員審議其合理性或予以刪除綠建築設備費。	綠建築營建設備費之提列應屬合理，但最後仍以實際費用做為提列費用。	
	3. 本案容積移轉額度為基準容積39.91%辦理，容積移轉費用計2億5,413萬8,050元，請實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)等詳細說明表，本分署再表達意見。	本案所爭取的容積獎勵是歸屬所有權人，實施者並未參與分配，再加上所有權人有三代同堂實質需求，故需爭取較容積才能滿足。	
	4. 本案規劃248戶住宅，卻規劃停車位370個，機車位295個，致超建地下樓層共2層，加計費用達9,151萬8,763元，請委員審酌是否可調整設計減少超建地下樓層。	遵照辦理。本案規劃355戶及55戶社會住宅。汽機車停車位調整為汽車355輛另加社會住宅部分19輛及1輛自設車位，應符合需求。	都設： P7-5 事業：P11-16
	5. 本案共同負擔除上述費用過高外，提列之「總務及人事管理費用」(5%)、「銷售管理費用」(6%)、「風險管理費用」(12%)等項目皆以「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定上限提列，導致本案共同負擔比例42.94%偏高而不合理，爰請委員審議並請實施者檢討，調低共同負擔費用提列，	遵照辦理。由於本案事業計畫及權利變換採分開審理，故於權利變換階段再予以詳列。	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	以符合理性與必要性。		
	6. 本案國有土地比例為 2.75%，其銷售管理費與風險管理費允宜免予負擔，故請按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者風險確較私地低，請委員重視並為合宜審議。	遵照辦理，已刪除。	事業：P15-1
	7. 本案提列貸款利息 1 億 3,000 萬 9,136 元，惟未載明貸款期間及利率計算方式，請實施者說明。	遵照辦理。	事業：P15-4
	8. 本案共同負擔提列建築拆除費用 687 萬 3,314 元，依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，前項因權利變換而拆除或更新條例第 36 條第 2 項規定，前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。惟查本案拆遷補償費(含合法建築物及其他土地改良物)並未扣回拆除費用，請實施者釐清及修正，並請委員審議其合理性。	此部份由於本案目前為事業計畫審查階段，待權利變換階段時一併修正。	
	9. 又，本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用提列 6,651 萬 9,144 元，並提列佔有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物拆遷補償費 603 萬 9,816 元，惟事業計畫書表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表登載為 4,096 萬 1,042 元，另加註合法建築物之違章部分面積依緯達測量現場實測面積為 3,768.57 平方公尺認定補償範圍，拆遷補償費估計為 2,561 萬 8,102 元，合計 6,651 萬 9,144 元。表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表登載應補償總價為 603 萬 9,815 元，請實施者說明合法建築物之違章部分拆遷補償費及其他土地改良物補償費之計算方式，並釐清合法建築物之違章部分與其他土地改良物補償費是否有重覆提列。	查本案更新單元內，僅 4 戶未辦登記，經緯達測量現場實測其構造別與合法建築物相同，另合法建築物實測大於測量成果圖之部分(以合法建築物之違章部分呈現)，故補償費並無重覆提列，補償單價費用均以 6760 元/m ² 計算。	
	10. 另，本案提列土地所有權人分配房屋之營業稅 2,379 萬 8,934 元、風險管理費用 3 億 6,765 萬 7,451 元，與事業計畫書第 15-5 頁計算式不符，請實施者釐清。	誤值部份，已修正。	事業：P15-5
	11. 本案採原位置、原坐落、原樓層之區位為選配原則，地下室氣車車位之選配原則，依更新後選定房屋區位置下方相對位置為選配原則，已限縮土地所有權人選配權益，本分署不予同意，請實施者刪除。	選配原則已修正。	事業：P13-2
委員意見			
(一)都市設計：	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		

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。		
	1. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案，續提專案小組審議。		都設： P2-37~P2-40 事業： P10-11
	2. 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 款規定，寬度 6 公尺以上之人行空間，應設計雙排大型本土常綠喬木。	遵照辦理。	都設： P6-3~P6-5 事業：P12-20~ P12-22
	3. 依新北市都市設計審議原則第 1 條第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討（車道）。	遵照辦理。本案建築距離境界線平均距離為 6.05m、且退縮範圍內接淨空。	都設： P2-33 P2-42、P2-47 P7-5、P7-6 事業： P10-7 P11-7、P11-16
	4. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 8 公尺以下（機車數量大於 100 輛），請標示尺寸並檢討。	遵照辦理。本案汽機車車道寬度為 8.4m，並已於一層平面圖上標示尺寸。	都設： P6-3、P7-6 事業： P11-7、P12-20
	5. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，垃圾、資源回收空間與以不跨越車道為原則，本案地下一層住戶丟棄動線跨越車道部分，建請設置 2 處垃圾、資源回收空間，以符合需求及安全。	本次因排除三筆地號致使地下層之使用率較低，故請准予設計一處靠近基地中央部分。	都設： P7-5 事業： P11-16
	6. 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。		都設： P2-37、P2-40 事業： P10-11
	7. 依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化部分，請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內，植栽覆土深度與地下室結構關係。	遵照辦理。本案綠覆面積為 2061.06 m ² ，大於法定綠化面積 1146.12m ² 。	都設： P6-3、P6-11 P6-18 事業： P12-11、P12-17

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	8. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。	遵照辦理。	都設： P6-6、P6-15
	9. 請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附雨水儲留設施詳圖。	遵照辦理。	都設： P5-21、P6-21
	10. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或匯集入筏基中雨水儲留設施，以內化之方式減少公共排水溝負擔。	遵照辦理。	都設： P5-21、P6-21
	11. 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。	本案為 34 層住宅大樓，建築物高度為 112m，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第一款檢討，高度未達 120 公尺以上，故免辦理環境影響評估。 交通影響評估已於 103 年 11 月 21 日北交規字第 1032202648 號函審查核定在案。	都設： 附錄二
	12. 請確實依歷次審議意見製作修正對照表並標註對照頁碼。	遵照辦理。	
	13. 請補附都審資訊公開同意書。	遵照辦理。	都設：P1-32
	14. 相關申請表、修正對照表及法規檢討部分，請建築師確實製作及簽證。	遵照辦理。	
	15. 有關廢巷後是否會有地界線改變，請逕洽權管單位確認。	遵照辦理。本所於 104 年 2 月 6 日函詢都計測量科，經確認永和路 290 巷 2 弄部分範圍倘經廢止後，及依廢止內容續以辦理建築線指定。	都設：附錄一
	16. 有關相關圖說配置內容前後不一及修正前後對照圖配置方位不一部分，請修正。	遵照辦理。	
	17. 有關公益設施部分，請加強開放性，另出入口處宜設置無障礙坡道。	遵照辦理。本案依建築物無障礙設施設計規範規定，高低差小於 20	都設： P5-13、P7-6 事業：P11-7
		公分者，坡度 1/10。且建築外人行步道皆以 1/40 道路順平處理。且每處公益設施均可單獨對外出入。	
	18. 有關基地中央區現有巷採用鋪面部分，請取得所有權人同意書。	本案基地中央區現有巷之道路鋪面計畫已取消，並維持現狀。	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	19. 有關機車、自行車之停車空間部分，考量各棟住戶使用便利性，請調整。	遵照辦理。	都設：P7-5 事業：P11-16
(二)都市更新：	1. 請實施者優先考量由所有權人之需求來規劃設計，並確實將本案進度及相關修正內容清楚與所有權人說明，達到良好溝通俾利本案後續進行。		
	2. 本案審查意見回覆內容未將問題釐清，且事業計畫書相關圖面方向應予一致，俾利查核，請通盤修正。	遵照辦理。	
	3. 容積獎勵部分： (1)有關公益設施部分，目前規劃內容項目實用性不足，動線並無將內外作良好區隔，且公益設施對外開口過多將造成管理不易，請實施者針對該項獎勵檢討修正；另請於公寓大廈規約草約詳述具體管理方案及收費標準，且本項獎勵面積檢討計算有誤，請修正。	遵照辦理。已於當地下溪里及中溪里兩里里長洽詢了解其當地需求，公益空間出入口皆對外以區隔內外空間。	都設： P2-27、P2-28 附-19
	(2)有關本案退縮人行步道申請容積獎勵部分，請補充說明本案規劃之人行步道周邊串聯性，圖 10-5 中人行步道面積檢討算式計算有誤，並請套繪 2 樓以上配置圖，請修正。	遵照辦理。本案人行步道沿現有巷道及計畫道路設置有，並均相串聯。	都設： P5-14、P6-10
	(3)有關本案設計建蔽率涉及綠覆率檢討部分，其綠覆率應以實設空地面積做為檢討依據，請修正。	遵照辦理。	都設： P6-16、P2-29
	(4)有關綠建築申請容積獎勵部分，其提列費用偏高，請實施者檢討申請各項目之必要性，後續之管理維護計畫應敘明保證使用 15 年其設施設備不得任意變更，且載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，並配合提列管理維護必要費用(以保證金的 5%計，並不得計入共同負擔)，未來應納入銷售契約。	遵照辦理。	都設：詳附錄四 事業：附錄三
	4. 財務計畫部分： (1)依規定物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，故現階段不得另計於營建費用表，請刪除。	遵照辦理，已刪除。	
	(2)本案於都市更新規劃費中計入更新可行性評估及都市更新計畫費用，請刪除。	遵照辦理，已刪除。	
	(3)有關稅捐部份，請刪除讓受不動產契據之印花稅及土地所有權人分房屋之營業稅，惟仍請於事業計畫書內載明營業稅由何人負擔。	遵照辦理，已刪除。	
	(4)針對續建機制、信託、選配原則及管理規約詳請載於計畫書內，列出詳細算式及項目由來，並詳細告知地主及所有權人，俾利本案後續實施進行。	遵照辦理。	

「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」說明會住戶意見回應綜理表

開會時間：中華民國一〇三年十月七日(星期二)下午 7 時 30 分

開會地點：永平保福管委會辦公室(新北市永和區永平路 290 巷 2 弄 1 號)

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人意見： (一) 謝發焄(永平路 302 巷 20 號)：	(1)你們能做本案設計大要相關對照表，以我 1160 地號土地是否也能做一份對照表，更新前及更新後使用相關的比較？	(1)更新獎勵項目都是經由更新單元的基地條件下才能爭取的，再來本都市更新案是採權利變換來執行，這些是環環相扣的，先予敘明。目前本案在事業計畫小組審查階段中，所爭取的獎勵值尚未核定，針對預估可換回坪數，公司目前仍擬在事業計畫核定後再來計算為宜。	
	(2)退縮人行步道有什麼好處？既然可以增加容積，那為什麼設計的戶數會比上一次的少呢？	(2)更新單元與周邊環境人行步道串連，且臨路均應退縮 4M 以上人行步道，目前退縮人行步道是本案爭取容積獎勵項目之一，為了滿足 1 戶 1 車位、高層建築等相關的法令檢討以及住戶使用坪數的考量下，所以戶數才縮減至目前的 248 戶，但總爭取的容積樓地板面積並未相差太多。	
	(3)本案共同負擔是我們住戶自己要來負擔，那請問為什麼不去幫我們去向內政部申請都更的補助呢？	(3)經查，依據「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法申請補助作業須知及執行管考要點」，補助對象應依都市更新條例第十五條規定核准立案之更新團體才能申請補助。也就是更新會，但本案實施者不是更新會，所以無法申請。	
	(4)本案透天及公寓的分配比例是怎麼分的？	(4)權利變換更新前權利價值係依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法之規定辦理，相	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		關數據仍以權利變換核定為準。公寓或大樓，由不動產估價師依不動產估價技術規則第 125 條或 126 條及其他相關規定，計算各戶更新前土地權利價值，合法建築物則同樣給予拆遷補償。	
	(5)有關共同負擔費用，請問目前每一坪的建築成本是多少？拆遷及安置費用的哪一個原則來補貼拆遷費，又依哪一個原則來補貼租金費用？補貼多久？	(5)扣除可售車位金額來計算，粗估本次營建成本約為 21.8 萬/坪，本案拆遷安置計畫，依『新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準』及『新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準』辦理補償，補貼租金費用則依鄰近區域租金行情來編列，更新期間補貼租金費用，本案擬補貼 46 個月。	
	(6)經友人幫忙試算，更新前我有 17 坪土地，更新後扣掉抵付共同負擔後可使用的坪數只剩 33 坪多(含公設)，沒有比我目前居住建物 35 坪的好，我是不參與都更的。	(6)都市更新是政府推動的一個政策，沒有好處想必也推動不了。本案在審查階段很多數據不能確定，導致您不願參與都更，我們都能瞭解您的深思及疑惑，但也不希望您錯失這一次機會。	
(二) 陳福全(永平路 300 號)：	(1)這次規劃的店面與上次不同，上次的店面面寬比較寬，這次規劃的店面，我們在使用上會不夠用，等於沒有店面一樣，這樣我不同意？ (2)請建築師實地勘查目前我們的店面使用後再重新配置，以符實際需求。	綜理貴戶意見，歸納成三點做回應 (1)相信都市更新在推動及執行上，仍有一些未知的風險存在，由於實施者非建商也不參與分	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(三)陳福全(陳志祥代)(永平路 300 號)：	<p>(1)假設未來無法銷售到我們的預估值，建築成本又是固定的，相對的我們所分回的坪數就會縮水，請問這要如何來解決？</p> <p>(2)我們的基地面對仁愛公園，但目前的建築規劃卻整個轉向面對巷子客廳面對的是巷子而非公園，是不是有點可惜，再請建築師思考一下吧。</p> <p>(3)這次規劃的店面不足以分配我們現有的 4 間店面，店面面寬也不敷使用，這個店面是我們做生意用求生存的，不能為了大家的利益，而把我的生存權給犧牲掉，店面要更改應該要跟我們商量再調整吧，另外樓層配置部分低樓層是大坪數，中高樓層卻是小坪數，是否能對調一下？</p>	<p>配，所以本案在共同負擔費用中風險管理費用提列上限 12%。</p> <p>(2)本案第一次審查結果，經委員要求更新單元需與周邊環境人行步道串連，且臨路均應退縮 4M 以上人行步道，故需調整店面配置。在配置上，建築師會再謹慎評估調整以滿足其需求，也期望地主們能諒解，另有關臨永平路的建築配置，建築師也留意到基地現況的優勢，所以戶戶客廳均是面對仁愛公園的。</p> <p>(3)樓層配置部分低樓層是大坪數，中高樓層卻是小坪數部份，實施者會再參酌各方意見後再來調整。</p>	
(四)葛麗英(永平路 290 巷 2 弄 18 號 3 樓)：	<p>(1)會前收到簡報資料，雖然內容很完整，但我們仍很想知道到底更新後我們能分得多少？我想這才是我們比較在意的啦。</p> <p>(2)若以今天的簡報內容假設審議可以通過，能試算更新前與更新後我們的分配比較表嗎？</p>	<p>由於公司知道大家在意的是分回的坪數，所以也很努力的幫大家爭取。針對貴住戶所提試算，目前公司考量在每隔一次的審議結束後，其實不僅涉及各專業領域間（都市計畫、建築設計、景觀設計、交通影響評估、財務分析、營建工程…等）整個都必須協調整合，接著相關技師分別依審議結果進行計畫內容修正作業，時間是很短暫的，因為每一次審議下來，總爭取的容積是一直在變動的，故試算作業仍擬在事業計畫核定後再來計算為宜。</p>	
(五)虞祖舜(永平路 302 巷 20 號)：	<p>(1)本案要爭取的獎勵值，經過二次審查，很明顯你們已經做不到了！</p> <p>(2)今天是第三次送審圖面，是第二次審議時圖面已大幅修改，經新北市政府要求要讓我們知道，你們才做說明！為什麼第二次的送審圖面你們去掛件我們不知道？也不知道你們也換了建築師呢？這些都不用事先告訴我們嗎？</p>	<p>(1)本公司會盡全力替本案爭取合理最大之獎勵值。</p> <p>(2)有關更換建築師乙節，本案實施者原委任林忠慶建築師擔任規劃設計，由於林建築師因業</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		務繁忙無暇繼續承接本案，改由殷瑋建築師續接，兩位建築師的專業及經驗值是並駕齊驅，絕無影響本案之進行。針對住戶在「知」的權益上，公司這方面會改進在每個月的月報告上做的更確實。	
	(3)請問為什麼要開挖到地下五層呢？	(3)依新北市都市更新審議原則相關規定，應滿足一戶一車，故本案需開挖到地下五層才能設置完成。	
(六)吳惠明(翁少凌代)(永平路 302 巷 12 號)：	(1)其實大家都是想要參與都更住新房子的，若不想其實現在就可以回家去看電視。 (2)實施者針對住戶的提問及回應，是否不要採用一問一答的方式，往往問題沒問完就回答，這樣不好，是不是把住戶的問題一次問完，再逐一回應比較洽當呢？	感謝翁先生的意見，遵悉辦理。	
(七)虞夏生(梁曉華代)(永平路 300 號 3 樓)：	(1)以你們的經驗，更新後分回的坪數到底能不能大於現有的坪數及多一個車位呢？	就以往的經驗值來說，更新後的價值絕對高於更新前的價值。	
(八)吳國增(永平路 302 巷 2 號)：	本住戶對本件更新案之主張如下： (1)請實施者對本件都更應採對全體住戶最有利之方式實施。 (2)原設計規劃之建築師事務所現已改為殷瑋建築師事務所，惟現任建築師事務所與前任建築師事務所規劃本件都更情事，何者對住戶支權益最為有利，請實施者向新北市政府呈報比較分析，以確保住戶支權益。 (3)請實施者提供證明文件，以資證明實施者財務資金等條件，是否有能力執行本件更新案。	(1)更新範圍內住戶於永平保福管理委員會例次會議中決議，以自辦都更方式委由本公司代墊資金及申請都更相關作業，解決都更前置作業費用的問題，並沒有建商來參與分配，所有的利益是全體住戶來共享，目前這是對全體住戶為最有利的實施方式。 (2)同五(2)。 (3)依都市更新事業計畫書製作規定實施者證明文件已載明在計畫書中附錄內。本案資金籌措方式分為二個階段：第一階段：前期資金由選定之實施者	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>先行代墊，待信託之融資銀行核撥融資後，加計銀行利息返還。第二階段：融資資金之籌措—由地主提供土地及建築物予實施者向融資銀行申請辦理本都市更新事業計畫案所需資金，依據法令程序執行信託機制。且本案在信託機制下專款專用來執行，全程透明公開進行，對地主又多一層保障。</p>	
	<p>(4)請提供新北市都市更新及爭議處理審議委員會承辦本件之承辦人及電話，以利反映住戶之意見，並完成本件更新案計劃之核定。</p>	<p>(4)如地主有本更新案上之問題，應先與實施者溝通釐清，以達整體共識，讓本案能順利推動。如不能得到您想知道的答案，可洽主管機關新北市政府都市更新處，承辦人：徐子宏，電話：(02)29506206 分機 305。</p>	

「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」第二次專案小組意見回應綜理表

開會時間：中華民國一〇三年四月八日(星期二)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>陳情人意見： (一) 謝發焄(永平路 302 巷 20 號)(與會發言及書面意見)：</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本都更案據稱由住永平路 290 巷 2 弄之莊昆樺召集，後成立永平保福管理委員會(下稱管委會)並任管委會主委，並委陽信建築經理公司為代理實施者(下稱實施者)，即本都更案為自辦且委代理實施者實施，有別於建築商實施。 2. 永平路 302 巷尾端有一 6 層公寓，因住戶無共識，故管委會與實施者將此 6 層公寓基地排除不納入都更範圍，即 302 巷基地非整體成畸零基地面積。 3. 管委會與實施者在資訊不對等，以矇哄取得其他巷、弄住戶區分所有權人同意書，挾達到都更同意書數量門檻，事先未與地號 1160 號(位於永平路 302 巷尾端相鄰 6 層公寓)區分所有權人做任何溝通協調，即霸凌強行將地號 1160 號併入本都更案基地，對憲法保障人民財產之法旨置若罔聞。強行將永平路 302 巷納入本都更後又不誠信溝通，只為其利益，行徑蠻橫，致永平路 302 巷 9 戶(土地產權均屬單一區分所有權人所有)中有 3 戶不同意參與，即 33.33%表永平路 302 巷並不達都更門檻。以上，合先敘明。 4. 地號 1160 號被霸凌強行納入都更範圍 <ol style="list-style-type: none"> (1)管委會何時、如何成立，地號 1160 號區分所有權人從未收到開會通知，亦不知悉致未參與，亦未收過成立之會議紀錄與參加會議人員簽名單。 (2)管委會於 100 年 7 月 25 日下午 7 時 30 分一〇一年七月份第一次委員會議會議紀錄(鄰居提供)，紀錄中第九項討論事項及決議第三案將地號 1160 號區分所有權人排除於本都更範圍，有管委會會議紀錄可稽(曾以存證信函送新北市政府都市更新處諒達) 5. 權益表達與書面陳述:地號 1160 號被霸凌強行納入都更範圍後，初期即參與管委會會議，積極表達與溝通，惟管委會與實施者挾達到都更門檻敷衍了事。 <ol style="list-style-type: none"> (1)權益表達： <ol style="list-style-type: none"> A. 參加管委會舉辦之會議多次與管委會主委莊昆樺對話溝通，惟未有回應。溝通表達擇要摘錄如： <ol style="list-style-type: none"> a. 請其說明強行將地號 1160 號納入都更範圍之原因？ b. 管委會為何不以永平保福都更管理員會申請立案，並據以向內政部申請補助都更費用，降低都更成本減少未來費用之攤分。 c. 請管委會將自辦都更資訊(如 1 坪地坪換 6 坪建坪、非建商辦都更案，建 	<p>有關陳情人謝發焄提出不願參與都更，本公司表示尊重。更新範圍內 1160 地號上建物，經查屋齡已達 40 年以上，且都市更新之目的係希望改善老舊房屋及環境品質，並經建築師評估及考量當大樓興建完成後將會影響到未來的日照權等相關問題，所以將該地號納入更新範圍內。另其所稱資訊不對等事項，實屬認知不同，我們很願意聆聽所有權人的意見並且進行溝通及改進。</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>商只承攬建設工程，所有都更開銷資金係由參與人負擔等等)於書面清楚充分揭露給納入都更案之區分所有權人。</p> <p>B. 與實施者協調溝通，並請其紀錄疑慮內容以書面回覆釋疑，惟未有回應，其溝通內容擇要摘錄如：</p> <p>a. 開會時說明皆表本都更案將可以 1 坪地坪換 6 坪建坪，誤導參加本都更案之區分所有權人，要求於會議紀錄中紀錄不忠實記錄。檢送管委會定期開會會議紀錄時並檢附與會者簽名單。(簽名單未檢附，會議紀錄亦未忠實記錄)</p> <p>b. 本都更案屬自辦都更且委託實施者執行，即本都更案超過都更門檻之參加者是屬自願性，不應該要求房屋租金補貼與搬遷費如此將使自付都更成本變高與未來支付給實施者之服務費相對增加，且租金補貼金額又不同(如現有店面者補助高等)，因本都更案是自辦都更參加者是屬自願性(非建商簽約)，權利義務相同，實施者不予說明，並以會議表決多數暴力紀錄提供(怎麼會是沒有店面者之參加者來貼補現有店面者，何況是被霸凌強行納入非自願者同樣要參與貼補?)卻不是記錄由實施者為促成本自辦都更案，提供補貼本案參加者房屋租金與搬遷費?(利益算盡，溝通無效)</p> <p>c. c-1 都更目的是為使市容景觀美觀，質問為何一定非要採高樓層規劃不可，且本都更案先規劃 18 層又再改為 24 層，一變再變，其原因為何，且建築團隊亦變動？</p> <p>c-2 為何不加入人文考量，規劃使原屋主續住具有特色之低樓層房屋？(應有多樣規劃選擇非單選經都更後原住戶不住之高樓層?)</p> <p>d. 都更地點與永和仁愛公園僅永平路一馬路之隔(約 50 米)，仍規劃開放空間綠地，以綠地規劃爭取獎勵容積，如此規劃，非都更獎勵綠地規劃原意，請都設聯席專案小組審查委員明察，將使住戶付出更多的管理維護費與水、電費用等(綠地之規劃在本都更案變成多餘)。</p> <p>以上實施者均未有說明與書面回應。</p> <p>(2)書面：</p> <p>A. 存證信函(函新北市政府都市更新處存證信函諒達)</p> <p>B. 會議簽名(公聽會、管委會開會)</p> <p>C. 陳情書(函新北市政府都市更新處陳情函諒達)</p> <p>6. 實施者「102 年 2 月所提公展版之事業計畫書中記載由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，故產生之風險由陽信建經為承擔者，而非區分所</p>		

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>有權人。」其中未來都更重建所有核銷費用，將由參加本都更案之區分所有權人共同負擔攤還與事業計畫書所記資金，與事業計畫書記載由實施者提供，是不大同、是做假，再次說明實施者為利益在玩弄區分所有權人。</p> <p>7. 被霸凌強行納入都更案後，未來是否會更好，是否有利益分享，答案是不會。如實施者所說「如要不補貼資金」前題下，參與都更之區分所有權人要以其分配建坪數的 40% 做銷售，即須承擔未來所有不利房價之變動因數，如出生人口數減少與經濟不景氣之風險，當銷售金額不足時，便要自繳資金，如付不出，因由銀行貸款，銀行不可能將房屋過戶，區分所有權人之財產使被實施者洗劫，因實施者在管理費用項下有 7.56 億元進帳，參與都更之區分所有權人，在無法過戶下，便是一場空。</p> <p>8. 結語：本都更案管委會主委莊昆樺與實施者陽信建築經理股份有限公司非秉誠信互惠、夥伴關係、利益共享，辦理本都更案，卻以哄騙得區分所有權人同意書，又挾同意書數量達到都更門檻，未做任何事先溝通、協調，即霸凌強行將地號 1160 號納入都更基地範圍，且永平路 302 巷 9 戶中有 3 戶不同意參與，即 33.33% 表永平路 302 巷並不達都更門檻。</p> <p>9. 懇請都設聯席專案小組審查委員明鑒，還地號 1160 號區分所有權人公道，予以駁回不參與。</p>		
<p>(二) 虞祖舜(徐小姐代)永平路 302 巷 6 號(書面意見)：</p>	<p>1. 本陳情人於第 1 次審查會議中提出：本案的計畫書中記載地主出土地，實施者出資金共同完成本次都更案，與事實不符…而實施者的回覆以『筆誤』二字就可以搪塞；再加上為何實施者的回覆均未揭露於會議記錄中？令身為所有權人的我不知有何保障可言？祈請各位委員明鑒。</p> <p>2. 本陳情人至今尚無法簽署同意書，乃基於對管委會及實施者的不信任，自始即缺乏程序正義…等諸多疑點使然！況未見實施者在溝通方面做了多少的努力！我的感覺是毫無誠意可言！我們要的是值得信賴的實施者，在互信的基礎下才能達成都市更新的共識。</p> <p>3. 102 年 4 月 26 日大法官釋憲，「都更條例」部分違憲，是否待修法完成後再進行審議？</p>	<p>另外陳情人虞祖舜(徐小姐代)提出是否待「都更條例」違憲部分修法完成後，再進行審議，與目前都更審查行政程序不符。本公司會再就法規面向您說明清楚，本案經多數人出具事業計劃同意書依法提出申請，攸關眾多住戶權益，所以實施者無法將本案停滯至修法後再進行審查，敬請諒達。</p>	
<p>(三) 劉鈺凱(永平路 290 巷 2 弄 22 號 2 樓)(與會發言及書面意見)：</p>	<p>1. 由於本案為自辦都更，是否能給多高一點的獎勵？審查時程是否能快一些？</p> <p>2. 人生 70 才開始今年邁入 20 歲，幼年從運服務軍旅長達 23 載，打過仗流過血，38 年隨軍來台，於 49 年一月以自謀生退伍，當時因國家財政困難，只領取六個月的</p>	<p>最後陳情人劉鈺凱提出之意見，實施者與規劃團隊會依法爭取相關容積獎勵，並提具體改善方案來解</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>生活費，既沒有終身俸，亦沒有 18 趴，生長在這時局動亂的年代而決定了我的一生，很幸運取了一位好妻子生了四千金，因工作及收入不穩定，租屋長達 18 年，家人深感痛恨搬遷勞頓及小孩轉學等煩雜，非他人能體會到這種痛苦，於是內人下定決心要給每個小孩買一間遮風避雨的處所，孩子慢慢長大了，上班薪資所得原封不動拿回家，內人是客家人非常節儉、勤勞，皇天不負苦心人，前後陸續買了四間簡陋的公寓，然而分期付款 負擔沉重，有一段時間生活陷入困境，內人除了白天工作外，夜間得外出撿拾破銅爛鐵變賣換取微薄的收入，得以勉強渡過，以上雖然是廢話沒玄耀我多富有，而是說明我是白手起家之不易，非常珍惜這段往事。</p> <p>3. 以下是今天發言的重點，推動都市更新是政府的德政，我們這個案子，應該是永和地區自辦都更首例，值得政府特別重視和特別獎勵，其中沒有建商，也就沒有所謂圖利的問題，朱市有一句名言：「只有圖利大眾」，如果純粹是為了改善居住環境我會舉雙手反對，因為建築法 訂得很嚴苛，建蔽率只有百分之五十，無形中土地少了一半。</p> <p>4. 本自辦都更案是由單元內住戶吳春榮、莊昆樺先生等人發起，住過一段時策劃討論而籌組住戶管理委員會作為對內對外的溝通平台。</p> <p>5. 一坪土地換取六坪建物的來由，99 年 7 月 18 日下午在仁愛公園辦公室舉行說明會會議由莊昆樺先生舉持，列席者有台北縣議會金介壽議員、都更處劉股長、第一銀行及東亞建經公司經理、翁建築師，因為本基地面臨 18 米計劃道路，仁愛公園，雙捷運等優越條件，經過他們的討論估算，每坪土地可蓋 10 坪建物，扣除成本四坪，每坪土地可分得六坪建物(舉例東家)如此誘因驅使我自願參加本自辦都更行列，既可改善居住環境，又能增加一點點權利價值，政府亦可以增加稅收。</p> <p>6. 在這裡懇求在座的各位長官、審議委員、專家學者能反過來站在我們的角度，替我們設想，高抬貴手給予我們較高的容積獎勵，期盼能達到 1 坪換 6 坪的目標。</p> <p>7. 其次在這裡敬告陽信建經團隊，你們辛苦了，而你們是受託為代位實施者，服務費只有 2.9 趴，而且有代墊款，要跑完這個案子的全部流程，期望能把這個案子做的很成功，算是做口碑嗎？如果不能達到預期，否則一切後果得由你們全部自行承擔，「陽信加油」。</p> <p>8. 最後我在這裡代表同意戶向在座的「勞苦功高的」各位長官、審議委員、專家學者致上最崇高的敬意和謝意。</p>	<p>決更新後帶來週遭環境之衝擊。時程上我們會盡全力縮短，讓都市更新案能順利完成。</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(四)陳福全、陳王素欽(會後書面意見):	1. 當初建商說明一坪土地可換六坪建物和事實不符。 2. 雖然我們是屬於不同意戶，但建商所有進度及變動都沒有和我們說明，是屬正常嗎？例如變更建築師及建物外觀都沒說明。 3. 本人有貳筆一樓店面，都更完沒辦法分回該有的一樓坪數比例，是否都以估價師所估的價值來換取其它樓層，但是若不能接受可否再協調嗎？這問題建商也都沒有回答。		
相關單位意見			
(一)交通局:	1. 本案是否適用停獎規定，請城鄉局、工務局協助確認。 2. 請提供基地週遭範圍 300 公尺內停車空間及增設停車位需求報告，俾利了解該地區停車需求及增設停車位必要性。 3. 依據新北市建築物增設停車空間鼓勵要點第九條：「每增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置一輛機車停車空間（寬一公尺，長二公尺）」、第十條：「依本要點增設之停車空間，應保留百分之二比例供作身心障礙者使用，設置數量未達整數時，其零數應設置一輛。」，惟本案增設機車位未開放供不特定公眾使用，且獎勵汽機車亦未設置無障礙車位，請檢討修正，並建議可再增設無障礙汽機車位供公眾使用。 4. 承上，請確實於圖面標示清楚獎勵停車位須與住戶停車位區隔且以柵欄管制，且獎勵停車位電梯及樓梯、人行動線請獨立設置與住戶區隔。	本案於 101/3/01 時都市更新事業計畫報核掛件，而「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」亦於 101 年 12 月 28 日北府工建字第 1013176272 號令廢止，故本案應仍適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」。詳都市更新事業計畫申請函。 本案委請誠驛工程顧問(股)公司辦理本案之交通影響評估相關工作事宜，經調查結果顯示，基地周邊停車需總供比為 1.07，顯示目前基地周邊停車供給無法滿足停車需求，故有增設停車位之必要性。 經檢討本次已自行取消申請增設機車位獎勵，本案依據新北市建築物增設停車空間鼓勵要點第九條第十條規定辦理，於地下一層申請增設 42 輛汽車停車空間，依本鼓勵要點於同層增設 42 輛機車停車格，供公眾使用。(本案設置行動不便汽車停車格 5 席，行動不便機車停車格 3 席) 遵照辦理，獎勵停車位電梯及樓梯出入動線是獨立設置與住戶區隔開分別管制。	都設: P2-1 P2-22~P2-25 都設: P3-13 事業: P12-5 都設: P7-1~P7-5 P5-12~P5-14 事業: P11-14~P11-18 、P12-4 都設: P7-5 P5-13~P5-14、 事業:P11-14

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	5. 本案獎勵停車位為開放公眾使用並收費，須依據停車場法規定申辦停車場登記證及營業，另未來本市建置停車場資訊導引系統後，請配合將相關停車及剩餘車位資訊上載於前述系統中，俾利使用者查詢。	遵照辦理。	都設： P5-13
	6. 建請確實圖示清楚停車場出入口配置及規格，並依新北市都市設計審議原則、建築技術規則、土管等相關法規，另請以圖示清楚標示汽機車、自行車進出停車場動線。	遵照辦理。	都設： P5-14、P7-5、 P7-6 事業計畫： P11-7、P11-14
	7. 依據新北市都市設計審議原則停車場出入口以一處為原則，本案設置兩處，請檢討。	遵照辦理。本案停車場出入口原配置兩處已更正為一處。	都設： P7-5、P7-6 事業計畫： P11-7、P11-14
	8. 請套繪鄰近停車場出入口、進出鄰近停車場之行車軌跡，俾利了解周邊停車場出入口是否與本案停車場過近或產生衝突。	經現況調查本巷道並無其他停獎出入口，且基地周遭範圍 500 公尺內無停車場。	都設： P3-10 事業計畫： P11-27
(二) 計畫審議科 (書面意見)：	有關本案因涉及申請永和都市計畫土地使用管制要點第 11 條第 3 款：「凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依『臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點』規定增加興建樓地板面積。」之停車空間獎勵部份，惟查「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已於 100 年 6 月 28 日北府工建字第 1000632817 號令廢止，另「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」亦於 101 年 12 月 28 日北府工建字第 1013176272 號令廢止，是故，依前開函令，應不適用停車空間獎勵之申請，惟本案係屬都市更新事業計畫之申請，故其相關法令適用時點，仍應依都市更新條例及相關規定辦理，敬請 貴處依本權責卓處。	本案於 101/3/01 時都市更新事業計畫報核掛件，而「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」亦於 101 年 12 月 28 日北府工建字第 1013176272 號令廢止，故本案應仍適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」。	都設： P2-1
(三) 財政部國有財產署北區分署(會後書面意見)：	1. 本案容積獎勵 (不含容積移轉) 達 48.88%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	本基地屬永和區較為邊陲地區，更新單元內有多數屬大陳義胞搬遷戶。本區域發展較緩慢，現因都更關係許多住戶皆有想與後代共住之意願，為滿足當地居民的需求，故有爭取較高容積的必要性。	都設： P4-1 CH8 事業： P15-4

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2. 本案已申請綠建築（銀級）容積獎勵，卻於共同負擔又提列銀級綠建築營建費，是否有重複增加實施者收益，請實施者說明並秉權審議其合理性或予以刪除綠建築設備費。	綠建築營建設備費之提列應屬合理，但最後仍以實際費用做為提列費用。	
	3. 本案容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定之上限 40% 辦理，容積移轉費用計新台幣 1 億 9,031 萬 9,099 元，請實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益（包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等）等詳細說明表，本分署再表達意見；亦請先秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體，及審議成本收益合理性及容積移轉必要性。	本案所爭取的容積獎勵是歸屬所有權人，實施者並未參與分配，再加上所有權人有三代同堂實質需求，故需爭取較容積才能滿足。另本案建築量體之消防車輛救災活動空間書面圖審查亦已審查核可在案，故消防救難設備是足夠應付本案之建築量體。	
	4. 本案規劃 277 戶住宅，卻規劃停車位 357 個，機車位 409 個，致超建地下樓層共 2 層，加計費用達 9,032 萬 8,817 元，請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。	經第 2 次審議後，本案規劃調整戶數為 248 戶（含 7 戶店面），停車位 370 個，機車位 295 個。依都市設計審議規定應滿足 1 戶 1 車，另考量大坪數住家仍有 1 戶 2 車之需求，故增設停車位數量以達實際需求。	都設： P4-1
	5. 依財政部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函釋「有關公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅乙案」說明二後段所載略以，公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依「加值型及非加值型營業稅法」第 8 條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。因本署國有房地均依預算程序辦理，其處分收入均解繳國庫，故建築物亦免徵營業稅。請責成實施者將營業稅內計入本署需分攤費用之金額歸還併入都市更新後國有土地應分配權利價值內；並本署不負擔其餘私有地主之營業稅費用，請實施者將修正後之營業稅提列計算方式並詳列明細。	遵照辦理。由於本案事業計畫及權利變換採分開審理，故於權利變換階段再予以詳列。	
	6. 本案實施者非都市更新會，請實施者刪除工程管理費用。	遵照辦理，已刪除。	事業：P15-1

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	7. 本案共同負擔除上述費用過高外，提列之「地籍整理費」單價（3萬元/戶，規定金額2萬元/戶）費用超過「新北市都市更新審議原則」規定金額、「總務及人事管理費用」（5%）、「銷售管理費」（6%）、「風險管理費」（12%）等項目皆以「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定上限提列，導致本案共同負擔比例仍達42.62%偏高而顯不合理，爰請 貴局秉權審議請實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。	遵照辦理。	事業：P15-1
	8. 請實施者於事業計畫書第5-3頁「更新單元土地權屬清冊」載明，本署經管同小段1178地號國有土地管理者為「財政部國有財產署」。	遵照辦理。	事業：P5-3
(四)新北市政府工務局(會後書面意見)：	1. 依「建築法」第34條之1及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，再依內政部營建署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。」。綜上，有關本案設計建蔽率之計算式部分亦屬技術部分，應由建築師設計簽證負責，工務局僅就建築師計算之結果是否違背區域計畫或都市計畫部分予以檢視。合先敘明。	遵照辦理。	
	2. 本案申請汽車停車獎勵部分請先說明法令適用日期，並依規定檢附正確之新北市建築物增設停車空間鼓勵要點審查表並請建築師逐項檢討簽證。	本案於101/3/01時都市更新事業計畫報核掛件，而「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」亦於101年12月28日北府工建字第1013176272號令廢止，故本案應仍適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」。	都設： P2-1 P2-22~P2-25
	3. 請檢討無障礙設施(建築物及停車空間等)設置之相關規定。	遵照辦理，以依建築技術規則、建築物無障礙設施設計規範逐條檢討。	都設： P5-16

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員意見			
(一)都市設計：	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。		
	1. 本案申請停車獎勵部分請設計單位洽工務局及交通局依其權責提供意見，並提交交通影響評估至交通局初步審查，以供後續審議。	遵照辦理。103年6月19日交通影響評估報告書已至交通局辦理審查，審查初步審查意見，詳附錄六。	事業：附錄六
	2. 依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定，機車坡道內側曲線半徑應為三公尺以上，請釐清檢討。	遵照辦理。已標示機車坡道內側曲線半徑，機車坡道內側曲線半徑皆在三公尺以上。	都設：P7-5 事業：P11-14
	3. 本案依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第十四條規定申請都市防災獎勵，依其規定及「新北市都市設計審議原則」規定，申請都市防災獎勵者，應離地界線至少退4公尺且平均達6公尺，離建築線至少退6公尺，建築物與境界線或建築線間留設淨寬度範圍內，應以提供救災、人員疏散使用為主，不得規劃構造物(如樓梯、地下停車場出入口及坡道、頂蓋、透空格柵等阻礙救災之設施物)，且各戶配置均在消防救災半徑範圍內，依目前配置不符前述規定，請評估此獎勵申請之合理性。	遵照辦理。已修正離地界線至少退4公尺且平均達6公尺，離建築線至少退6公尺(詳圖2-14)。且各戶配置均在消防半徑範圍內。	都設： P2-42 P2-49、P7-6 P8-7~P8-13 事業： P10-12 P11-30~P11-36
	4. 請釐清本案基地內外鋪面整體規劃是否會涉及鄰房權益，並應將建築線指定範圍及基地情形間對應關係清楚說明及標示。	遵照辦理。本次修正以周邊人行道順平處理及延續其鋪面形式為基礎，並於沿街面人行道增添綠化最為銜接素材提升品質。	都設： P3-10 P6-1、P6-14 事業： P12-6、P12-15
	5. 本案申請都市更新公益設施空間，惟部分空間開放性不足，請妥適調整。	遵照辦理。本次修正公益空間開放方式與內容。	都設： P2-33、P7-6 事業： P10-6、P11-7
	6. 有關設計單位所提容積移轉友善方案，預計廢巷部分作為鄰里之人行通道並增設景觀庭園，惟留設空間為原有現有巷道位置，其性置是否合乎環境友善理念，以及維護管理是否讓原都市更新住戶知悉，請審慎評估其容積量移入合理性並建議酌予降低其容移量。	遵照辦理。本次修正以廢巷部分作為鄰里之人行通道並增設景觀庭園，性置符合環境友善理念。	都設： P2-31、 P2-40、P6-1 事業： P10-3、P12-6

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	7. 相關法令檢討： (1) 書面：無障礙停車位動線、數量及車道請設計單位依相關規定辦理。	遵照辦理。	都設： P5-14、P7-5
	(2) 請逐條檢討「新北市都市設計審議原則」。	遵照辦理。	都設： P2-10~P2-21
	(3) 請依建築技術規則、「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量並於面積計算表及法規檢討載明清楚。	遵照辦理。	都設： P2-2~P2-21、 P2-45、P4-1
	(4) 請依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」檢討綠化面積並依規定計算喬木數量。	遵照辦理。	都設：P2-52 P6-4、P6-5、 P6-8~10
	(5) 依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」規定，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，請依規定修正。	遵照辦理。，本案樹穴直徑已修正，皆大於 1.5 公尺。	都設：P7-6
	(6) 本案未申請屋脊裝飾物審查，有關屋頂突出物部分請工務局依建管規定權責卓處。	遵照辦理。	都設：P5-22
	8. 人行空間或步道系統動線配置事項： (1) 依「新北市都市設計審議原則」第一條第二款規定，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，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請依規定配合修正車道及垃圾貯存空間及排風口等構造物。	遵照辦理。	都設： P2-49
	(2) 依「新北市都市設計審議原則」第二條第三款第三目規定，人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，請補充圖示及說明。	遵照辦理。	
	9. 環境保護設施配置事項： (1) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散，請配合修正。	本次修正垃圾貯存空間於地下一層且鄰近垂直動線，並規畫垃圾暫停車位。	都設： P5-20、P7-5 事業： P11-14
	(2) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第二款第二目規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。	遵照辦理。	都設： P6-15

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(3)請依「新北市都市設計審議原則」第六條第二款第四目規定，明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。	遵照辦理。	都設： P6-16
	10. 景觀配置： (1)依「新北市都市設計審議原則」第七條第一款第三目規定，喬木應以 15 至 20 公分樹徑之規劃，請修正。	遵照辦理。本次修正喬木以 15 至 20 公分樹徑之規劃，符合規定。	都設： P6-4 事業： P12-8
	(2)依「新北市都市設計審議原則」第七條第六款規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請依規定設計。	遵照辦理。本案人行步道退縮 6 米，並設計雙排大型本土常綠喬木，符合規定。	都設： P6-4
	11. 其他事項： (1)依都審原則第三條第二款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請配合修正。	本次修正汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間平地均達 6 公尺以上，且汽機車出入口在同一處。	都設： P7-6 事業： P11-7
	(2)為避免後續違規使用，請補充說明內縮陽臺規劃合理性及防止違規之措施。	遵照辦理。	
	(3)請套繪周遭植栽現況圖、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境。	遵照辦理。	都設： P3-11~12 P5-11~12 事業： P11-5、P11-27、 P11-28
	12. 報告書缺失部分： (1)請補屋頂景觀剖面圖、開挖率檢討圖。	遵照辦理。	都設： P5-10 事業： P12-3
	(2)夜間照明計畫分三時段，請敘明時間。	遵照辦理。	都設： P5-10 事業： P12-3
(二)都市設計：	1. 請實施者提出續建機制方案，另選屋分配一節，包含分輪選配以及汽車位以房屋區位下方相對位置等內容是否妥適，請實施者再行檢討。		

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2. 容積獎勵部分： (1)有關公益設施部分，社區外居民及社區內住戶未做區隔，應以獨立動線規劃提供不特定民眾使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約中。	遵照辦理。	都設：詳附錄 事業： 附錄三
	(2)有關設計建蔽率部份，請市府工務局幹事協助確認本案實設建蔽率，另綠覆率之計算內容請實施者補充有比例之尺寸圖說。	遵照辦理。以補充有比例之尺寸綠覆率之計算圖說	都設： P2-27、P6-10
	(3)有關機車停車位部分，需設置獨立樓電梯出入口（可供社區外不特定公眾停車），請提出管理營運計畫。	本次已取消機車停車位獎勵申請。	
	(4)有關申請獎勵之人行步道部分，鄰 6M 道路應設置截角，應予扣除獎勵值，並應開放公眾使用，並納入公寓大廈規約草約明確規範，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行，請實施者於住戶管理規約草約中補充敘明。	遵照辦理。	都設：詳附錄 事業：附錄三
	(5)有關綠建築部份，應於本案公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護及後續 15 年保用維持計畫，並提供 5% 管理維護費用，俾利後續管委會進行相關設施之維護管理。	遵照辦理。	都設：詳附錄 事業：附錄三
	(6)本案街角廣場申請位置不符規定，請刪除。	遵照辦理，已刪除。	
	(7)獎勵值均應以小數點後 2 位無條件捨去，另有關都市更新獎勵值加總數值有誤，請修正。	遵照辦理。	
	3. 住戶規約草約部分：請納入本案綠建築之管理維護計畫，人行步道，請實施者補正附圖著色載明位置；捐贈公益設施部分，位置須提供周邊不特定人士使用，需標明出入動線及管制計畫。		都設： P2-33、P2-40 P5-12 事業：附錄三
	4. 本案實施者非屬更新會，工程管理費不予認列，請刪除。	遵照辦理，已刪除。	
	5. 本案圖面方向請一致。	遵照辦理。	

「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」第一次專案小組意見回應綜理表

開會時間：中華民國一〇二年七月二十五日(星期四)下午 3 時

開會地點：新北市政府 21 樓 2122 會議室

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>陳情人意見： (一) 謝發焄(永平路 302 巷 20 號)(與會發言及書面意見)：</p>	<p>1. 保福段 1160 號區分所有人自始不同意參加本都更案，且納入後百害而無一利： (1) 永平保福委員會於 100 年 7 月 25 日下午 7 時 30 分一〇一年七月份第一次委員會議會議紀錄中第九項討論事項及決議第三案【都市更新事業計畫面積確定討論案(保福段 1160、1191 地號尚未同意)】中敘明：「於前揭決議：…若溝通不成，將不納入現階段都市更新面積，於 6 樓基地合併時再一併討論。」等語。惟座落在 302 巷之 6 樓基地未被合併納入，地號 1160 號竟在未告知下被強行納入，顯然違反該決議內容。 (2) 觀諸地號 1160 號之基地座落位置，係位在 302 巷尾端緊臨未被納入本都更案之 6 樓基地邊。即使不納入本都更案，亦不影響 302 巷之基地面積，同時亦保全區分所有人之自由意願及財產權。反之，一旦納入，非但違反區分所有人之自由意願，更剝奪區分所有人之財產權，且對本都更案亦無任何正面幫助。兩相比較，自以不將之納入都更案為妥。</p> <p>2. 永平保福管理委員會與實施者未清楚充分揭露都市更新資訊，都更資訊不對等 (1) 大部分參與都更者認為是與建商合建，安置費用可與建商協議。惟本都更案屬自辦都更且由代理實施者方式進行。其「都市更新實施經費成本」都是由參加都更之住戶共同負擔攤提所有都更費用。以此而言，「都更」既屬所有參加者自願加入，故搬遷費、安置租金費等費用本應自行吸收，由參加者自行負責，避免增加銀行貸款之利息支付而墊高成本，進而增加參加者之共同負擔。但永平保福管理委員會與實施者(陽信建經)，竟未將「參與都更者」視為夥伴關係，亦未主動充分揭露資訊且一再矇混參加者。 (2) 會議紀錄實施者未忠實記錄區分所有人之提議(如 102 年 3 月 18 日公聽會上 1 坪地換 6 建坪之討論等)，而選擇性記錄，矇混參加之區分所有人與政府都更委員之審議。</p>	<p>1. 貴住戶於 101 年 5 月 24 日來函表示自始未同意參加本都更乙案，就本公司了解 貴戶目前尚未簽署都更同意書。您的意願，本公司表示尊重。 公司經專業建築師依都市更新法令檢討，貴住戶之房屋老舊已達都更年限，考量重建基地之完整性，依法須先全部劃入更新單元內，再逐一拜訪進行溝通協調其重建意願。 最後據本公司所了解； 貴戶並非是反對都市更新，只是對於本案之作業方式有其他看法與意見，關於此部分本公司深感抱歉，可能於對住戶的說明不夠完善，以致有此問題產生，當另安排時間拜訪說明。</p> <p>2. 因 貴住戶事務繁忙無法經常與會，僅重要會議時才參與，並於宣讀完個人意見後並要求以書面回覆後隨即離開，造成 貴住戶有些觀念上與都更意旨有所出入。 所謂的「共同負擔」是指辦理都市更新需要付出的成本，由於本案係採自辦都更方式辦理，故共同負擔費用是由全體土地所有權人按其權利價值大家一起負擔。</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>3. 高樓都更財務無法負擔，「透天房屋」之都更一樣美化市容</p> <p>(1) 本都更案之費用，依實施者規劃以現行區域房價估算，未來如要不出錢，須視未來房價與核定之獎勵容積數量而定。如此一來，風險與變數(如視未來人口數與經濟成長)均高，即參加都更者要提供土地又要付出高價建設成本及承擔不可測之風險，此已超出地號 1160 號區分所有人之負擔能力。</p> <p>(2) 都更完成後大樓住戶須增加分擔成本</p> <p>①大樓維護管理費②公共水電費③停車場清潔費④房屋稅等費用支出，另大樓之水、電錶基本費也會提高甚多。反之，如蓋透天房屋而非大樓，前揭①-③項費用可免支出，且透天房屋之水、電基本費相較大樓之水電基本費更低，更遑論土地所有權及價值不會被其他區分所有權人稀釋。兩相比較，對本都更案各區分所有權人來說，「透天房屋」之都更有利甚多。既如此，為何實施者非以「大樓」都更不可？</p>	<p>依 102 年 10 月 14 日新北市政府北府城更字第 10200079261 號令發布「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」辦理，本案計劃書內容設置在本公司網頁上供民眾閱覽。若貴住戶想充分了解自辦都市更新之所有法令及條文時，可與本公司聯絡，本公司會派專員或建築師與您討論及說明，若經本公司解說後仍不清楚，亦可向新北市政府都更處人員詢問。</p> <p>3. 本案屬住戶自辦都市更新案，委託本公司(陽信建經)為實施者，非屬地主與建商合建方式，故全案的所有權及全部可興建的面積均屬於全體住戶所有，相對的所有興建所需的相關費用亦由全體住戶負擔。亦就是集眾人的力量來完成更新案，應能減輕所有權人的負擔。</p> <p>貴住戶所述以上問題都對，也都是事實，但 貴住戶是否有想到都更的好處？都更除了更新期間免徵地價稅、更新完成後地價稅減半徵收兩年、更新完成後房屋稅減半徵收兩年、權利變換抵付共同負擔部分的土地持分免徵土地增值稅、權利變換分回之房地第一次移轉減徵土地增值稅 40%、權利變換抵付共同負擔部分的房屋免徵房屋契稅、權利變換分回之房屋第一次移轉減</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(3)302 巷基地之地質是否適合建 24 層之高樓令人疑慮(未見實施者提供地質採集分析書面資料)，基此因素使未來建築經費與共同負擔攤提費用成變數，更令人疑慮。</p> <p>4. 實施者先行代墊的費用最後還是要轉入共同負擔費用中，那支出財務明細也應該要讓住戶知道才合理。</p> <p>5. 下回寄發開會通知單應當要用掛號的方式寄達，不應該用平信，掛號才能有收發文日期的依據，也才能避免收到文時才知道錯失會議發言的機會，往後的寄發文件請提早，我們才有充份的時間準備及回應，免得損及到我們相關的權益。</p>	<p>徵房屋契稅 40%、更新後房地價值大於現有房屋價值、更新後大樓的結構安全大於現有的房屋結構安全、更新後房屋空地的綠化空間大於現在的綠化空間、更新後大樓的防災安全係數高於現有房屋的防災安全係數、更新後的治安死角小於現有房屋的治安死角…等等數不完之好處。相形之下，即使增加上述說明之費用都遠比不更新來的強。因為進行都更，對於地主來說，等於是不要出錢換了一個新房子，改善了居住環境、增加了個人財富，提升了社會地位，這都是都更所帶來的好處。</p> <p>此部分係屬建築專業領域，由於本案尚在審查作業中，屆時審查完成後會有專業技師提供專業報告予政府機關審查，以確保大樓安全無虞，請 貴住戶安心不用疑慮。</p> <p>4. 有關實施者代墊的費用會將所支出財務明細將整理提供給永平保福管理委員會認列後轉入共同負擔費用中。</p> <p>5. 有關公部門寄發開會通知單乙節，在發文上是有一定的流程且有依據可詢，寄發時間也會提早，不便之處再請見諒。</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(二)虞祖舜(徐小姐代)永平路 302 巷 6 號(書面意見):</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 既然是自辦都更案，不就是自行參與嗎?怎麼可以假組織公寓大廈管理委員會之名強迫本人參與本次都更案，何況本人的房子是獨立產權沒有參加該委員會的急迫性及必要性。 2. 本案的計畫書中記載實施者第 1 次自辦公聽會的會議記錄，將住戶所有的發言及提問全部未忠實記載，恐有矇蔽政府單位審查之虞。 3. 本案的計畫書中記載地主出土地，實施者出資金共同完成本次都更案，與事實不符，本案是地主出土地又出資金自行完成，恐有欺騙政府單位審查之嫌，讓地主自行承擔所有的風險，這種無限大風險本人承擔不起。 4. 若是實施者出資金，計畫書中所記載該實施者公司的資金僅 3 仟萬元請問要如何來完 39 億的都更案? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 首先您的意願，本公司表示尊重。但自始自終本公司從未請您加入管委會，本公司只有派員向您說明甚麼是自辦都更，並邀請您共同參加此自辦都更案，簽定都更同意書，只可惜尚未獲得您的認同。 2. 本案於 101 年 1 月 19 日召開第 1 次自辦公聽會，當日與永平保福管理委員會 101 年第 2 次區分所有權人大會接連著召開，此會議記錄亦已載明至計畫書附錄二中。 3. 計畫書誤植造成誤解之處，已作修正。 4. 本實施者已在上次提說明為誤植，本案提列共同負擔費用，財務計畫所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準，由地主提供土地及建築物予實施者代為向融資銀行申請辦理本都市更新事業計畫案所需資金，依據法令程序執行信託機制。所有興建的坪數均歸全體區分所有權人所有，所以建造期間，住戶必須自行負責遷居安置費用，但為了讓住戶免除租金的煩惱，故將其列入共同負擔內，舉凡遷居、安置、租金…等費用，其所有應被 	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>5. 都市更新本人絕對贊成，但必須是建立在雙方的互信的基礎下共同完成，連同意書都沒看過！更不用說與本人溝通！甚至本人只聽到實施者的放話及威脅！為了保護本人的家人安全及財產已於 4 月自行到新生派出所備案，請問這是憲法第 15 條給予老百姓的保障嗎？這樣的實施者要如何建立共識呢？人與人之間缺乏彼此信賴，這是一個不幸的社會！</p> <p>6. 薪水只有 22k 及物價上漲、再加上房價高漲，我一點都快樂不起來！因有多少人買不起房子！貧富差距愈拉愈大！非人民之福！人民要的是均富、健康和樂的社會。</p>	<p>開銷項目列入共同負擔費用內（編列之費用行情係參考本基地周遭之行情標準），由金融機構的信託專戶支付，而所有費用亦為全體區分所有權人負擔。故本案並無資金上的問題。</p> <p>5. 本公司陸續均有派員拜訪，但總遭拒。雖是如此但實施者每月固定召開之例會與地主進行溝通討論，會後寄發會議紀錄予全體住戶。盼您能給予我們溝通協調機會，以達共識。</p> <p>6. 同上題回應內容。</p>	
(三)吳國增(永平路 302 巷 2 號)：	1. 今天發函請我來參加會議，是有什麼意義？	1. 本次都更處邀請 貴住戶參加此會議之目的，除了讓 貴住戶知道政府尊重您的意見並也讓您直接在審查會上將意見發表予審查委員參考。若未親自出席者也可用書面表達。	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>2. 我回國時才知道我的土地建物被你們劃入更新範圍，請教我的財產是由你們控制還是我呢？</p> <p>3. 我現況住的好好的，不願意參與都更。</p>	<p>2、3. 此部分之問題與謝發勳先生之問題雷同，本公司尊重您的意願。但由於經專業建築師依都市更新法令檢討，貴住戶之房屋老舊已達都更年限，考量重建基地之完整性，依法須先全部劃入更新單元內，再逐一拜訪進行溝通協調其重建意願。如不成時再請新北市政府都更處代為協調，再不成時，只好送交都市更新審議委員會裁定排除或是提存。</p> <p>最後據本公司所了解；貴戶並非是反對都市更新，只是對於本案之作業方式有其他看法與意見，關於此部分本公司深感抱歉，可能於對住戶的說明不夠完善，以致有此問題產生，當另安排時間拜訪說明。</p>	
<p>財政部國有財產署北區分署 (書面意見)</p>	<p>1. 本案範圍內財政部國有財產署(以下簡稱本署)經管同段 1178 地號國有土地，使用分區為住宅區，面積 126.03 平方公尺，占都市更新單元總面積 4584.5 平方公尺之比例為 2.75%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。前述國有土地處理方式本分署前以 102 年 2 月 26 日台財產北改字第 10200042711 號函復新北市政府表達在案，惟仍未載明，請責成實施者務必載明於事業計畫書之適當章節。</p> <p>2. 本案容積移轉以都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 規定之 40% 上限提列、地下超建 2 層、地籍整理費每戶須 3 萬元高於「新北市都市更新審議原則」規定金額 2</p>	<p>1. 敬悉，本案範圍內之國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，……，本案依貴署意見已載明於事業計畫書第十九章。</p> <p>2. 遵照辦理，已修正。</p>	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>萬元、以及總務與人事管理費用(5%)、銷售管理費用(6%)、風險管理費用(12%)等皆以「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及標準表」上限提列，致共同負擔費用比例達 57.44%，且較本案 102 年 3 月 18 日召開本案事業計畫案公聽會案附事業計畫書所載 42.56%為高，爰請責成實施者釐清共同負擔費用比例提高之原因，並請秉權審議該等共同負擔費用項目之合理性及必要性。</p> <p>3. 本案土地權利擬辦理信託登記乙節，綜觀處理原則尚無規定國有土地得以信託方式辦理，倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請責成實施者於事業計畫書載明。</p>	<p>3. 已載明於事業計畫書第十九章。</p>	
(二)市府工務局：	<p>1. 請檢討完整建築線補附於都市更新報告書內，並套繪於建築配置圖上。</p> <p>2. 都更範圍之建築基地有一經指定之 6m 現有巷道，請評估廢道之可行性。</p> <p>3. 請釐清法令適用時間，並檢附清晰可辨之建築圖說。</p> <p>4. 請說明都審報告書 P37 開放式開放空間之性質及依據，請依建築技術規則第 283 條規定檢討。</p> <p>5. 請說明申請停車獎勵之依據。</p> <p>6. 請說明地下停車位 350×600 尺寸依據為何。</p> <p>7. 請說明機車車道如何進入 B1 層。</p> <p>8. 請合理規劃垃圾車停放車位空間及垃圾儲存空間，並不得計入法定停車位。</p> <p>9. 停車空間汽車出入口緩衝空間範圍請標示。</p>	<p>1. 詳事業附錄六。</p> <p>2. 本次建築配置修正後，已避開原現有巷部分，配置沿現有巷並退縮自原 4 公尺現有巷兩側約 5.2 公尺以上，作為綠美化空間。對附近居民人行動線不致造成影響。</p> <p>3. 本案於 101 年 3 月 1 日報核，故法令適用以報核日為依據。建築圖說已重新整理。</p> <p>4. 本次修正取消開放空間獎勵申請。</p> <p>5. 停車獎勵法令適用於 101 年 12 月 31 日止。本案法令適用為 101 年 3 月 1 日(報核日)日為依據。</p> <p>6. 已取消。</p> <p>7. 機車車道由現有巷北側進入，直接進入地下一層機車停車區，未與汽車動線相交。</p> <p>8. 本次規劃垃圾車停放車位空間及垃圾儲存空間於一層機車道旁，不計入法定停車位併計入建築蔽率及容積。</p> <p>9. 已標示停車空間汽車出入口緩衝空間範圍於一層平面圖。</p>	<p>都設 P7-6 都設 P7-6~P7-15</p> <p>都設 P2-1</p> <p>都設 P2-1</p> <p>都設 P7-6 事業 P11-6 P11-16</p> <p>事業 P11-6, P11-8</p> <p>都設 P7-6</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>10. 建築面積如何計算？請於 1F 平面圖上色區分範圍。</p> <p>11. 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。</p> <p>12. 雨遮設置請依新北市建照業務手冊規定重新檢討。</p> <p>13. 1 樓樓高 6.8m，設置依據為何？請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑高設計施工及管理要點」檢討。</p> <p>14. 請說明 2 樓以上陽台外側過樑設置之合理性及安全性，並注意於公寓大廈規約加註不得二次施工等相關字樣。</p> <p>15. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。</p> <p>16. 請檢討高層建築專章，並依規定檢討防災中心，落物曲線等。</p> <p>17. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。</p> <p>18. 報告書未檢附各層屋突平面圖，並注意特別安全梯排煙室請依規定整座設置。</p> <p>19. 請檢討技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。</p> <p>20. 土管相關規定是否逐條檢討，請釐清。</p>	<p>10. 已標示於一層平面圖及建築面積計算圖</p> <p>11. 已標示於一層平面圖</p> <p>12. 已標示於立面兩遮剖面圖兩遮位置。</p> <p>13. 本次 1 樓樓高已修正為 4.2 公尺。</p> <p>14. 遵照辦理，本次修正陽台外側無過樑設置。</p> <p>15. 已標示各層平面圖</p> <p>16. 遵照辦理，已依建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章檢討落物曲線及冬至日照陰影檢討，於報告書標註建築物各部份未超過落物曲線範圍。</p> <p>17. 已逐條檢討，同上。</p> <p>18. 已補正。</p> <p>19. 已補附無障礙引導圖。</p> <p>20. 已逐條檢討。</p>	<p>都設 P2-24 事業 P10-2</p> <p>事業 P11-6</p> <p>都設 P7-17</p> <p>都設 P7-16 P7-20 事業 P11-25</p> <p>都設 P7-8~P7-13 事業 P11-7~ P11-12</p> <p>事業 P11-7~ P11-12</p> <p>都設 P2-44~P2-45 P7-8~P7-10</p> <p>都設 P7-13~P7-15</p> <p>都設 P5-15 都設 P2-2~P2-7</p>
(三)市府交通局：	<p>1. 都設報告書 16 頁面積計算表部分，請確實依新北市都市設計審議原則、建築技術規則、土管等相關法規檢討法定汽機車停車數量，並詳細列出計算過程。</p> <p>2. 停車空間獎勵已於今年 1 月 1 日起停止適用。又都設報告書 13 頁顯示基地距離捷運萬大中和樹林線 LG05 車站約 500 公尺，依據新北市都市設計審議原則略以：「捷</p>	<p>1. 已檢討修正。</p> <p>2. 已釐清，本案未在捷運 500 公尺範圍內。故申請獎勵停車空間應</p>	<p>都設 P4-1</p> <p>事業附錄五</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>運出入口半徑 500 公尺範圍內原則不適用本市增設停車空間獎勵規定」，建請補充說明本案申請獎勵停車空間獎勵之適法性。</p> <p>3. 承上，另請確實檢討本案獎勵停車空間規劃是否符合新北市都市設計審議原則、建築技術規則等相關法規。</p> <p>4. 建請確實檢討本案停車空間配置是否符合依新北市都市設計審議原則、建築技術規則、土管等相關法規，並以圖示清楚說明停車場配置之尺寸規格。又本案規劃停車場出入口面臨之永平路 302 巷路邊有劃設汽機車停車格，亦請納入停車空間規劃檢討。</p> <p>5. 本案規劃基地開發後將廢止永平路 290 巷部分路段，建請檢討是否影響鄰近地區人車通行。</p>	<p>屬適用。</p> <p>3. 已檢討修正。</p> <p>4. 已修正地下各層平面圖配置設計，並詳實檢討車位尺寸及車道淨寬符合法規規定。</p> <p>5. 原現有巷雖劃設為 6 公尺指定建築線，但現況僅約 4 公尺左右，並不適合車行，故而本案調整配置後於原永平路 290 巷部分路段設置景觀休憩空間，保留供附近居民可通行，亦保障人行安全。</p>	<p>都設 P2-20~P2-22</p> <p>都設 P7-1~P7-6 事業 11-15~P11-20</p> <p>都設 P6-1 事業 10-5</p>
(四)市府計畫審議科：	<p>本案 LG05 捷運站 500 公尺認定部分，經查 LG05 站不需辦理都市計畫變更，惟捷運站體尚未施作，應以捷運站出入口結構體施築工程(即完成細部設計)上網公告招標之日期為確定日期，請實施者依 96 年 6 月 15 日北府城開字第 0960330529 號函，檢附現況地形圖、捷運站出入口之地籍圖、捷運站出入口之土地使用分區證明、捷運站出入口結構體施築工程(即完成細部設計)上網公告招標日期等證明文件，俾利市府後續審查。</p>	<p>已釐清，本案未在捷運 500 公尺範圍內。故申請獎勵停車空間應屬適用。</p>	<p>都設 P2-2 事業附錄五</p>
<p>委員綜合意見</p> <p>(一)都市設計</p>	<p>1. 開放空間獎勵：</p> <p>(1) 本案開放空間獎勵部分設有頂蓋，倘非住宅使用但不具公共開放及通透性，原則上有效係數應乘以零。</p> <p>(2) 開放空間獎勵部分請依建築技術規則第 15 章節檢討。</p> <p>(3) 依據都審原則規定廣場式開放空間獎勵任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵。</p> <p>(4) 廣場式開放空間獎勵其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，請檢討修正。</p> <p>(5) 開放空間獎勵應扣除住宅主要出入口 1.5 公尺寬度。</p> <p>(6) 建議設計單位規劃小公園，並與仁愛公園做串連俾符合開放特性，並一併妥適調整建築物及車道配置。</p> <p>2. 停車獎勵：</p> <p>(1) 請釐清本案基地是否位於捷運出入口半徑 500 公尺範圍內，倘為前開範圍內，原則上不宜適用本市增設停車空間獎勵規定。</p>	<p>1. 本次已取消申請開放空間獎勵。</p> <p>2. 停車獎勵</p> <p>(1) 本案適用增設停車空間獎勵規定。</p>	<p>都設 P7-5</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(2) 倘端點站有轉乘之必要性，而申請停車獎勵者，應提供停獎專用樓梯、電梯、公共廁所及明顯指標，且停車獎勵之車位不得出售並應設置車位數量動態顯示器及提出經營管理維護計畫。</p> <p>3. 法令檢討：</p> <p>(1) 本案申請 63.34% 土管獎勵，請釐清本案是否位於距捷運車站用地或火車站 500M 內之建築基地，其認定及計算方式請向權責單位確認。</p> <p>(2) 請增加建築技術規則第 12 章節高層建築物法規逐條檢討。</p> <p>(3) 請專章逐條檢討「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」，依據其要點規定店鋪高度不得超過 6m，請修正。</p> <p>(4) 依「土地使用管制要點」規定為減少地面逕流量，請增加雨水貯留設施並應繪製平面、剖面圖及詳細標註尺寸。</p> <p>4. 本案申請 10% 都更創意建築獎勵，請補充說明其創意規劃內容。</p> <p>5. 本案配置方式將中斷原先 6 米巷路徑，請考量對附近居民出入動線之影響並一併詳加說明。</p> <p>6. 請評估本案地面層綠化位置之合理性，並請於沿街面人行道增添綠化提升環境品質。</p> <p>7. 本案目前申請 40% 容積移轉，考量永和區為高密度地區，建議降低其申請量避免對環境造成衝擊；另請專章檢討並提出具體之回饋方案以利審查。</p>	<p>(2) 停獎專用樓梯、電梯、公共廁所及明顯指標，……本次圖面已檢討及修正。</p> <p>3. 法令檢討</p> <p>(1) 經函文新北市政府城鄉發展局 102 年 8 月 9 日北城審字第 1022404985 號函定本基地非屬捷運 500 公尺範圍內。</p> <p>(2) 遵照辦理，已依建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章檢討落物曲線及冬至日照陰影檢討及修正。</p> <p>(3) 本案店鋪高度修正為 4.2 公尺。</p> <p>(4) 已補繪雨水貯留設施。</p> <p>4. 本次已取消申請。</p> <p>5. 修正後建築配置避開原現有巷部分，並基地沿街退縮約 5.2 公尺以上，作為人行步道空間，對附近居民人行動線不致造成影響。</p> <p>6. 本次修正取消開放空間獎勵申請，並於沿街面人行道增添綠化提升環境品質。</p> <p>7. 本案容積移轉擬原永平路 290 巷 2 弄廢巷部分合計 295.43 平方公尺作為回饋鄰里之人行通道及休憩空間使用。</p>	<p>事業 P11-16</p> <p>事業附錄五 都設 P2-</p> <p>都設 P7-11 都設 P2-52~P2-54</p> <p>都設 P7-16 P7-20 事業 P11-21</p> <p>都設 P5-20</p> <p>都設 P7-6 事業 P11-5</p> <p>都設 P6-1 事業 P10-3</p> <p>都設 P2-41 事業 P10-13</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	8. 請調整基地東側建築物位置使其保持人行道延續性。	8. 遵照辦理，本次調整基地沿計劃道路均保留 6 公尺延續性之人行步道。	都設 P7-6 P6-1 事業 P10-3 P11-5
	9. 請修正地下一層機車與汽車動線交織混亂之情形；另機車停車位請集中設置。	9. 本次修正已調整機車集中設置於地下一層動線與汽車分離。	都設 P7-5 事業 P11-5
	10. 請依都市設計審議原則規定，垃圾貯存空間應靠近垂直動線核，且垃圾車暫停車位應鄰近垃圾回收空間，該車位不得計入法定或自設數量，亦不得銷售轉移，並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中。	10. 本次規劃垃圾車停放車位空間及垃圾儲存空間於一層機車道旁，不計入法定停車位併計入建蔽率及容積。	都設 P7-6 事業 P11-5
	11. 本案申請屋脊裝飾物審議，請補屋脊裝飾物立面詳圖、示意圖說及透空率檢討，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。	11. 本次修正取消屋脊裝飾物審議。	
	12. 依都審原則屋脊裝飾物建議以金屬構造為原則；為降低對都市景觀衝擊，請調降屋脊裝飾物高度及減少繁複之裝飾。	12. 本次修正取消屋脊裝飾物審議。	
	13. 請調整排風口位置避免影響人行動線；另請檢討排風是否吹擊人行，並繪製剖面圖及於平面圖標示清楚。	13. 本次修正 設置於景觀植栽處，應不致吹擊人行。	都設 P7-6
	14. 請於屋頂及露臺部分應設置面積 1/2 以上綠化，請修正。	14. 遵照辦理，已修正完成。	都設 P6-12 事業 P12-6
	15. 請設置自行車平面式停放空間，其數量為機車數量 1/4，並設置於地面層室內或地下一層為原則。	15. 遵照辦理，已修正完成。	都設 P7-5 事業 P11-16
	16. 為考量人行安危，車道出入口破口原則上應縮減為 6 公尺以下，倘機車數量達 100 部以上，出入口得以 8 公尺以下設置。	16. 本次修正現有巷作為機車出入口。	都設 P7-6 事業 P11-6
	17. 基於都市視覺穿透、增加空氣對流及考量都市防災，請於基地內境界線全區退縮 1.5 公尺以上建築。	17. 建築物臨所有基地內境界線全區退縮均達 1.5 公尺以上。	都設 P7-6 事業 P10-17
	18. 退縮部分請勿設置阻礙人行動線之設施(如花臺…等)。	18. 退縮部分未配置阻礙人行動線之設施。	

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>19. 報告書缺失部分：</p> <p>(1)法規檢討部分請逐條確實詳細說明並應對照圖面頁碼。</p> <p>(2)請補法令退縮線檢討圖</p> <p>(3)P. 34 喬木覆土深度不足 150 公分，請釐清。</p> <p>(4)景觀剖面圖請補全區兩向大剖面。</p> <p>(5)請於開放空間獎勵檢討圖面標示開挖線以利審查。</p> <p>(6)請補公寓大廈管理規約，加註事項(如：屋脊裝飾物不得增修改建，垃圾車暫停車位及高層緩衝空間不得另作其他使用……等)請一併撰寫清楚。</p> <p>(7)每項容積獎勵請以專章檢討。</p> <p>(8)請補無障礙動線、全區高程、開挖率檢討及鋪面材質示意圖。</p>	<p>19. 配合檢討修正。</p> <p>(1) 遵照辦理。</p> <p>(2) 已補繪。</p> <p>(3) 已修正喬木覆土深度 150 公分。</p> <p>(4) 已補繪景觀全區兩向大剖面圖及景觀剖面圖。</p> <p>(5) 本次修正取消開放空間獎勵申請。</p> <p>(6) 已補公寓大廈管理規約，加註事項。</p> <p>(7) 遵照辦理。</p> <p>(8) 遵照辦理，補繪無障礙動線、全區高程、開挖率檢討及鋪面材質示意圖。</p>	<p>都設 P2-42</p> <p>都設 P6-2 P6-3</p> <p>都設 P 附-8</p> <p>都設 P 附-8</p> <p>都設 P7-6 P6-2 P6-3 P6-14</p>
<p>(二)都市更新：</p>	<p>1. 本案廢項改道部分，應維持原來巷道順暢，且設有迴轉區域。</p> <p>2. 財務計畫部份：</p> <p>(1)請說明清楚容積移轉費用及共同負擔資金來源。</p> <p>(2)人事總務管銷費用均提列上限，請說明其必要性。</p>	<p>1. 本次廢巷改道部分，已因應意見修正設計維持原來巷道順暢，並設有迴轉區域。</p> <p>2. 配合檢討修正。</p> <p>(1)共同負擔費用(含容積移轉)資金來源，詳事業計劃第 13 章及第 15 章說明。</p> <p>(2)本更新單元面積 4584.5 m²，人數達 104 人，面積及人數眾多，故人事總務管銷費用提列上限，在管理上是有必要性的。</p>	<p>都設 P7-6 事業 P10-6</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(3)現金流量表中融資返還及相關支出收入部分，應詳細表明。</p> <p>3. 建議事業計畫表明清楚選配原則。</p> <p>4. 考量本案財務負擔及保障所有權人權益，請補充續建機制說明。</p> <p>5. 永和區人口密度高，請實施者補充說明申請容積移轉的必要性移入基地區位，是否造成環境衝擊及負面影響，並提出相關改善對策。</p> <p>6. 本案規劃應考量更新單元與周邊環境人行步道串連，且臨路均應退縮 4M 人行步道，以延續人行動線，另建築規劃部分 1F 未設置門廳，請補充說明出入口管制方式。</p> <p>7. 有關人民陳情之相關意見，請實施者妥善溝通與加強協調，俾利後續推動進程。</p> <p>8. 本案設計規劃時均以容積上限值設計規劃並非最佳規劃，應以環境品質為考量，適度留設開放空間，避免營造費用過高，造成所有權人財務負擔。</p> <p>9. 都市更新容積獎勵部分： (1) 設計建蔽率：請詳實檢討建蔽率，並補充綠覆率檢討。</p> <p>(2) 機車獎勵：請補充說明本案留設 115 機車位之合理性及必要性，另獎勵機車停車位需設置獨立樓電梯出入口（可供社區外不特定公眾停車），請補充說明位置及管理營運計畫。</p>	<p>(3)詳現金流量表。</p> <p>3. 遵照辦理，已載明計畫書內。</p> <p>4. 遵照辦理，已載明計畫書內。</p> <p>5. 本基地屬永和區較為邊陲地區，更新單元內有多數屬大陳義胞搬遷戶。本區域發展較緩慢，現因都更關係許多住戶皆有想與後代共住之意願，為滿足當地居民的需求，故有爭取較高容積的必要性。 本案爭取容積移轉，對基地週邊提出回饋及改善方案。</p> <p>6. 本次修正臨路均退縮 4.5 公尺以上，另各棟均增設門廳。</p> <p>7. 遵悉。</p> <p>8. 遵悉。</p> <p>9. 配合檢討修正。 (1)建蔽率及綠覆率檢討已補正完成。</p> <p>(2)機車獎勵原申請 115 位，本次申請 100 位，並設置獨立樓電梯出入口，管理營運計畫載明於住戶規約內。(永平路 284 巷、290 巷、292 巷路邊陸續增劃設汽機車停車格之亂象，其停車部分可納入本次都市更新案基地內停</p>	<p>事業 P13-2 事業 P15-6</p> <p>都設 P2-37 P6-2</p> <p>事業 P10-13</p> <p>都設 P2-25 事業 P10-3</p> <p>都設 P2-24 P6-10 事業 P10-1 P10-2</p> <p>都設 P2-33 事業 P11-16 附錄三</p>

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(3) 留設人行步道:本案二樓以上有設置陽台，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣，請修正。</p> <p>(4) 退縮空間：請與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。</p> <p>(5) 綠建築：請說明後續管理維護計畫，並應於本案公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護及後續 15 年保用維持計畫，並建議實施者提供合理之管理維護費用，俾利後續管委會進行相關設施之維護管理。</p> <p>10. 住戶規約草約部分:本案申請都市更新獎勵後續之使用及管理維護計畫均應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，非經主管機關同意不得變更，並應納入銷售契約中，讓售買人知悉。</p> <p>11. 本案結構建材前後不一致及其他勘誤部份，請釐清後修正。</p>	<p>放，可使永平路巷道通行更順暢)</p> <p>(3)已更正，二樓以上陽台外緣均退縮淨寬 6 米以上設置。</p> <p>(4)已標示於公寓大廈規約草約載明。</p> <p>(5)已標示於公寓大廈規約草約載明。</p> <p>10. 配合檢討修正。</p> <p>11. 已修正。</p>	<p>事業 P11-7 ~P11-12</p> <p>事業附錄三</p> <p>事業附錄三</p> <p>事業附錄三</p>

公聽會紀錄回應綜理表

「擬定新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」第二次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國一〇一年七月十四日(星期六)下午 3 時 30 分

開會地點：新北市永和區永平高級中學(圖書館四樓會議室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
主席致詞 (陽信建經專案執行長徐國卿)	<p>目前簽到人數已到達法定人數，主席宣佈會議開始。</p> <p>本次公聽會目的為舉辦「新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會。本計劃依永平保福管理委員會 101 年第 2 次區分所有權人大會決議內容修正由 RC 變更為 SRC (詳附錄四會議記錄)。</p> <p>接下來，我們就按照會議程序進行，介紹與會貴賓後，先由與會的主管機關、居民代表及專家學者與在座的各位提供相關意見。</p> <p>再請規劃單位向大家報告計畫內容，以及本案建築師針對建築設計的部份做簡報。</p>	本案結構變更為 SRC。	
金議員介壽(居民代表)	<p>各位住戶午安，大家好，今天很高興來參加這個都更會議，自己的道路自己開，自己的房子自己蓋，目前新北市的房價除了新板特區後就屬永和區最高了，永和區住越久，房價越高，治安越好，在此鼓勵大家。都市更新過程有爭議的地方，要趕快處理，大家要同心團結，都更案才能完成，期望你們的都更案能順利完成，讓這個社區生活品質提高，對新北市都是好事一件，在此也祝福大家。</p>	敬悉。	
社團法人新北市都市更新學會 黃建勤(學者專家)	<p>各位住戶大家好，更新處在這邊也要感謝各位，因為你們踏出都市更新跟別人不同的第一步，你們是自己在決定自己的未來，將來是新北市居民自辦都更的案例典範，都市更新亦是住戶可以自己一步一步慢慢耕耘出來的。今天由陽信建經協助你們申請都市更新，也不是陽信建經幫你們決定，像剛剛你們自己決定建築結構要採用 SRC，若換成是與建商合作的話，建商就會考量他的成本，不是那麼簡單可以決定的。</p> <p>由於你們是自地自辦都更，要提醒你們儘早將問題提出，讓實施者提供相關資訊及建議，讓問題解決以利降低風險，因為費用都是你們自己要負擔來完成的建案，都更的推動雖然很難，但只要大家同心協力一定可以完成的，更新處也樂觀其成。手牽手大家往前走，讓我們快快樂樂的搬回到我們的新建物。</p>	本案採自辦都市更新實施方式進行重建，其同意比例已達都市更新條例第 22 條規定，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。	
陳文斌建築師(學者專家)	<p>大家午安大家好。上禮拜我辦理的一件更新案建照拿到，每個住戶都很高興，因為共同走了一段路，拿到建照後，搬到新建物的日子就可以開始倒數了，所以大家都很高興。永和區的房價是新北市最頂尖、最前衛的，針對老舊房子要改建，在既有的建築法規，允建容積是有限的，我們可以透過都市更新建築容積獎勵增加我們可以使用的樓地板面積，來發揮土地最大的使用效益，都更有它的好處也有它的困難度，最大的困難度是在於問題溝通上面，有問題不要放在心裡面，要把它拿出來跟實施者及住戶之間做溝通，剛剛長官也講過不管是台北市還是新北市都市更新的審查機制是很完備的，這些審議委員都是站在替地主想的角度來審議你們的案件，總結也就是希望住戶間團結一致、誠心</p>	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>溝通才能夠得到最圓滿的結果，最好在內政部修定版本之前，趕快把程序走完，因為未來的審查會更加的嚴謹，所能爭取到的獎勵也許會被壓縮，以上也就是我的理解及建議。日後住戶有都更的任何問題，可以透過實施者去瞭解，也可以直接到新北市政府都市更新處去洽詢，不用擔心也不用怕。也祝福各位在不久的將來能得到最圓滿最好的結果，住進最理想最漂亮的社區，祝福大家。</p>		
林喬龍建築師(學者專家)	<p>剛有一個朋友來問，到底要不要參與都更，舉個例，一個小基地你也可以不要參加以後你自己蓋，當我們在評估時，同樣的地段同樣的位置，一個小基地可興建的有限，若集合眾人的力量與大基地一起興建可創造比原有的多 1.2 倍的價值。若大基地再申請都更的話，爭取獎勵又多 1.3 倍的價值。你們這個案子沒有建商參與分配，所有的坪數都是你們自己的，這樣的條件又再增加 1.2 倍，上述都是正面的方向。所以這是一個很有希望的火車，大家應該要爭先恐後的搭上來才對。現在我們已有這麼好的利基，若能加快腳步在三年內完成，那可獲得的報酬率就會高。時間拖長，報酬率相對就會變低。</p> <p>在都市更新的機制中，也創建了一個代位實施者的角色，像我們這個案子一樣，也就是由具有爆發力的建築師幫住戶設計規劃和有財力、擅於管理的建經公司，以專業的經驗帶領住戶透過信託機制讓案子風險降到最低，一切都按照法律的規定，經由審查委員的審查把關，大家是可以放心的。</p>	敬悉。	
林忠慶建築師簡報說明	簡報內容(詳開會時所提供的資料)。		
陽信建經討論事項(第一案)	<p>101 年 03 月 01 日報核「擬定新北市永和區保福段 1188 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」，茲為求附件冊：區分所有權人所簽立的同意書代表號與其他所有相關文件名稱需一致性，在更新範圍不變原則下，擬具事業計畫書名稱更正為「擬定新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」。</p>	於公聽會上決議通過本案擬具事業計畫書名稱更正為「擬定新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」	
陽信建經討論事項(第二案)	<p>本更新單元範圍旁 1242、1243 地號等 2 筆土地是否納入的問題，以及另有同區段 1244、1371、1387、1388 等 4 筆道路用地為未開闢都市之計畫道路，為促進公眾利益。</p>	<p>經永平保福管委會及實施者已多次協調，永和區保福宮仍表示不願參與納入本更新單元。依永和保福宮 101 年 6 月 19 日永保管字第 1010009 號回函表示永和保福宮俟重建工程完竣，再作完善規劃，實施者將保福宮回函併送新北市都市更新處知曉，並日後與保福宮保持密切連繫以開闢都市之計畫道路，促進公共利益為宗旨。照決議內容，給予尊重並保持密切連繫。</p>	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
陽信建經討論事項(第三案)	增加租金補貼討論案。	經表決租金補貼案維持原案編列。 住家租金補貼 600 元/月 店面租金補貼 1000 元/月	P14-1
謝月珍小姐	1. 租金補貼是依合法房屋來計算?還是有最低門檻的補貼? 2. 陽台未補登的要如何計算?	1. 未登記的陽台部份，建議建築物所有權人辦理建築物登記；無法登記者，則不動產估價師會參考當地交易習慣，考量使用效益進行價值調整。 2. 本案租金補貼仍以合法建物登記面積為依據。	
虞祖舜的太太	誰可以告訴我土地一坪可以貸多少錢?	此部份需待事業計劃核定，確定總允建容積，再依當時的市場估價方可得知。	
曾錫霖的太太	我們這個案子要信託，請問那要不要融資？ 我沒有錢，我可以參與信託，但不融資。	全案信託當然要融資。 因為本案是自辦都更案，所以所有的費用均需由住戶共同負擔。	
	現在到底 SRC 構造成本一坪到底是多少？	※(共同負擔費用-車位價格)/總銷坪=成本 (3,845,334,540-330 車×180 萬)/148141.23 坪 =219,074.47 元/坪 ※假設 1 坪土地可換 10 建坪 (5.752 坪建坪地主分回, 4.248 坪建坪抵付共同負擔費用) (10 建坪×成本)/4.248 坪建坪 =(219,075×10)/4.248=515,713 元/坪	

公聽會紀錄回應綜理表

「擬定新北市永和區保福段 1188 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」第一次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國一〇一年元月十九日(星期四)下午 8 時 00 分

開會地點：新北市永和區永平高級中學(圖書館四樓會議室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
主席致詞 (陽信建經專案執行長徐國卿)	目前簽到及委託出席人數已達法定人數，主席宣佈會議開始。 本次公聽會為舉辦「新北市永和區保福段 1188 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會，預計於 101 年 2 月底左右將本都市更新事業計畫案送件審查。 接下來，我們就按照會議程序進行，介紹與會貴賓後，先請規劃單位向大家報告計畫內容，再請本案建築師針對建築設計的部份做簡報，再由與會的主管機關、居民代表及專家學者與在座的各位提供相關意見。		
區分所有權人代表致詞 劉鈺凱(管委會監察委員)：	今天感謝大家百忙中能一起來參與這次的公聽會，在此也跟大家拜個早年。		
居民代表致詞 金議員介壽(居民代表)：	今天很高興來參加這個都更會議，永和區住越久，房價越高，治安越好，在此鼓勵大家。都市更新過程有爭議的地方，要趕快處理，大家要同心團結，都更案才能完成，期望你們的都更案能順利完成，讓這個社區生活品質提高，對新北市都是好事一件，在此也祝福大家。	本案採自辦都市更新實施方式進行重建，預計 101 年 3 月提送都市更新事業計畫。	
學者專家致詞 新北市都市更新學會 蔡理事長仁捷(學者專家)	大家晚安，先祝福大家。都更最直接的好處，就是讓我們所居住的地方變得舒適美觀，原本老舊都市街景可以變得煥然一新，房價也能提升，透過都市更新重建，可以享有賦稅減免優惠(地價稅、房屋稅…等)、都市更新建築容積獎勵。	敬悉。	
林喬龍建築師(學者專家)	都市更新的好處及最大的獲利是各位住戶，更新完成房價 60 萬起跳不是夢，希望住戶能與還沒參與的住戶們多加溝通，本更新案才能夠順利進行完成，最後也祝福本案能圓滿順利。	敬悉。	
林忠慶建築師簡報說明	簡報內容(詳開會時所提供的資料)。		
土地所有權人	願意本案依據今天建築師所規劃的設計來送件，辦理都市更新。	遵照辦理。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本自辦都市更新單元內之建物以透天及公寓式住宅為主，包括 2 層至 4 層樓公寓及透天建築，並有多處增建之磚造及鐵皮組合之臨時性建築結構。其建築型態窳陋、鄰棟間隔不足、部份建築龜裂且現有巷道狹小，有妨礙公共安、公共衛生之虞。鄰近地區為永和區重要商業軸帶(中山路沿線商圈、樂華商圈)，周邊並有頂溪捷運站、永平高中及仁愛公園等公共設施，屬於永和區生活機能優越之地段。然因建物多興建於民國五、六〇年代，現況已逐漸呈現窳陋不堪使用，為使更新單元之土地合理使用，經土地所有權人自行整合後，委託陽信建築經理股份有限公司為本案實施者。

本案於 101 年 03 月 01 日報核，自 102 年 02 月 27 日至同年 03 月 26 日公開展覽 30 日，案內土地及合法建築物所有權人於公開展覽期滿前來文撤銷其同意，致使同意比例未達本條例第 22 條規定。經實施者於 102 年 06 月 10 日補正後，於同年 6 月 13 日新北更事字第 1020002674 號函示，經核本案同意比例業已符合都市更新條例第 22 條規定門檻，故本案將依相關規定辦理後續事宜。(詳附錄五-2)

本案更新單元範圍內 1160、1167、1170 地號等 3 筆土地所有權人在 4 次審議中堅決表示反對參與本案都市更新，故於 106 年 11 月 15 日由都市更新處召開更新單元範圍諮詢及協議會議，請實施者應考量本案更新單元範圍完整性，盡力與所有權人溝通說明，惟經實施者於會後私下多次與所有權人溝通及 107 年 3 月 20 日召開地主說明，仍未達成共識。另於 107 年 4 月 30 日召開第 2 次更新單元範圍諮詢及協議會議，於本次會議考量 3 位所有權人表達不同意本案之意見，且所有權人表示皆知悉不參與本案都市更新後受到之影響，仍堅決反對參與本案都市更新單元，且不考慮與實施者以其他處理方式合作，故於 107 年 5 月 25 日新北市都市更新審議委員會第 77 次會議決議本案綜合考量不同意所有權人意見及其他所有權人權益，原則同意本案調整更新單元範圍，排除 1160、1167、1170 地號等 3 筆土地。

二、法令依據

(一) 依據「都市更新條例」規定辦理

依據「都市更新條例」第十條、第十一條規定，本案屬未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，因此本更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均**超過三分之二**，所有合法土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過四分之三**之同意辦理自辦都市更新；其同意比例已達第二十二條規定，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

本案並依「新北市都市更新單元劃定基準」第二條規定，自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業計畫，連同公聽會紀錄、同意書，向新北市政府申請都市更新事業之擬定報核。隨申請書檢具都市更新事業計畫併同公聽會紀錄、更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三同意書與其他相關證明文件。

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

貳、計畫地區範圍

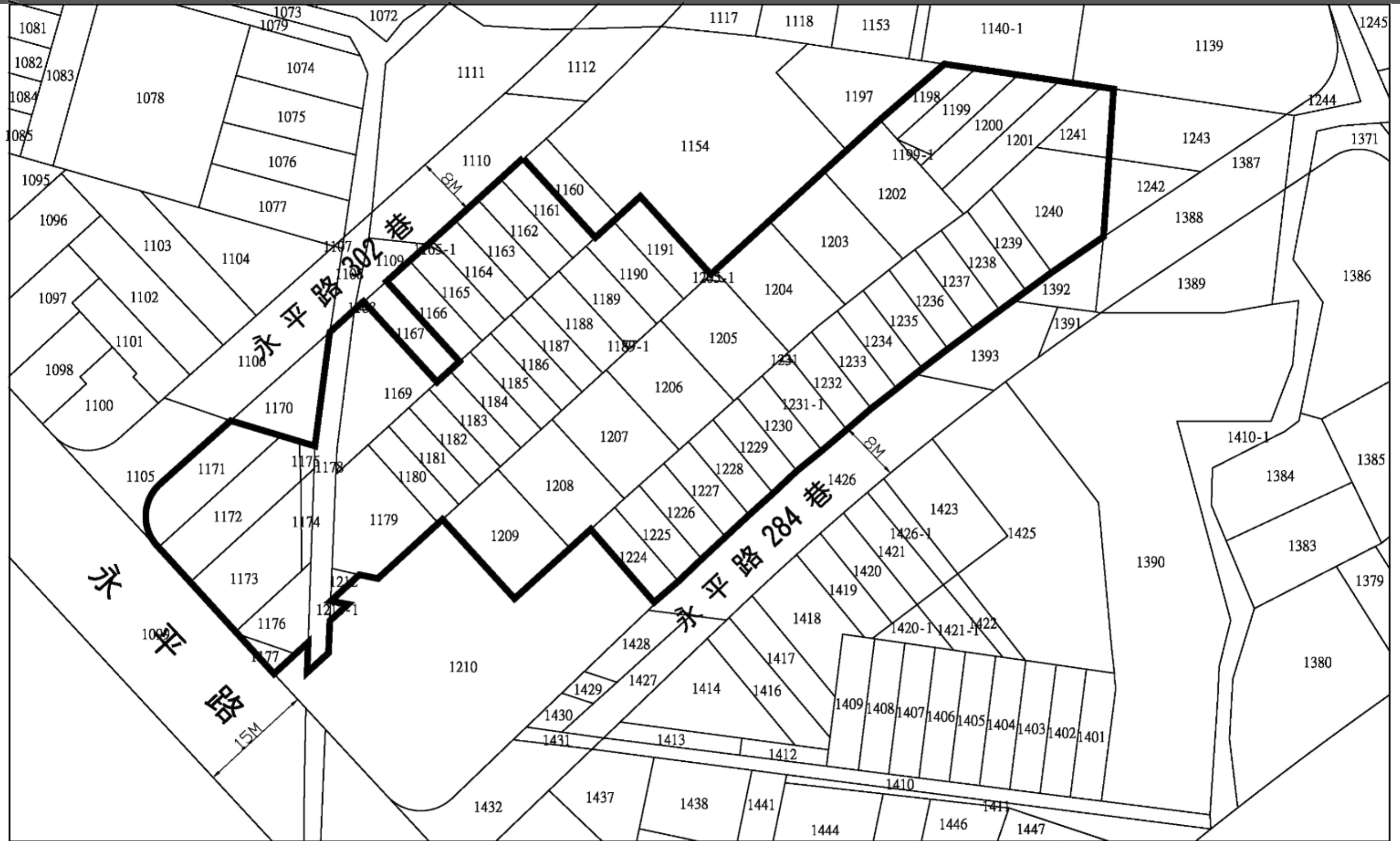
一、基地位置

基地位於新北市永和區永平路(15m)、永平路 302 巷(8m)、永平路 284 巷(8m)所圍街廓，屬永和都市計畫內住宅區用地，基地以永平路連繫仁愛路及環河快速道路，由華中橋、中正橋、永福橋、福和橋與台北市區連通，鄰近仁愛公園及樂華商圈離未來捷運萬大線 LG05 站約 500 公尺，附近永平學區、樂華夜市、SOGO 百貨提供本基地居民日常生活所需。(詳圖 2-1、圖 2-2)

二、更新單元範圍


本案更新單元為新北市永和區保福段 1161,1162,1163,1164,1165,1165-1,1166,1168,1169,1171,1172,1173,1174,1175,1176,1177,1179,1180,1181,1182,1183,1184,1185,1186,1187,1188,1189,1189-1,1190,1191,1198,1199,1199-1,1200,1201,1202,1203,1204,1205,1205-1,1206,1207,1208,1209,1212,1213-1,1224,1225,1226,1227,1228,1229,1230,1231,1231-1,1232,1233,1234,1235,1236,1237,1238,1239,1240,1241 地號等 65 筆私有土地及 1178 地號等 1 筆公有土地，合計面積共 4387.51 m²。

土地上合法建物：新北市永和區保福段 30,31,32,33,36,37,44,45,46,47,58,59,60,62,66,67,68,69,70,72,74,77,78,79,80,82,83,84,85,95,96,97,98,99,100,102,105,107,108,109,110,111,112,113,114,116,117,119,122,123,124,128,130,143,153,169,170,171,172,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204,205,281,282,358 建號等 74 筆合法房屋，面積共 5717.56 m²。



圖例及說明

指北

 更新單元範圍

比例尺：1/500

圖 2-1 更新單元地籍套繪圖



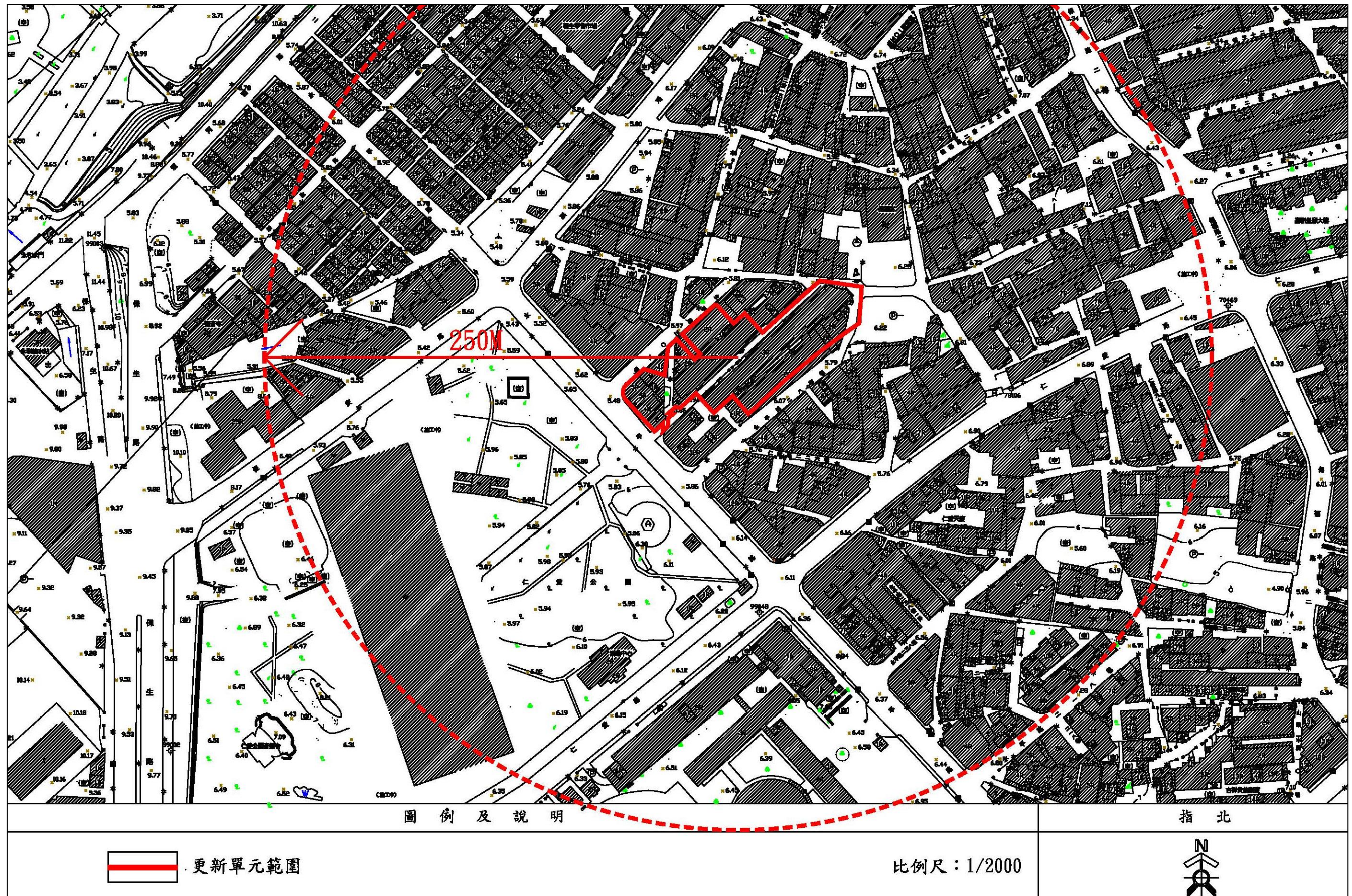


圖 2-2 更新單元地形套繪圖

P2-3

三、新北市自行劃定都市更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表
劃定新北市永和區保福段 1208 地號等 66 筆土地都市更新單元申請表 (表 2-1)

壹、基本資料：			
申請日期	101 年 03 月 01 日	申請單位	陽信建築經理股份有限公司 (請簽章)
面積 (m ²)	4387.51 m ²		
地號	永和區保福段 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1165-1, 1166, 1168, 1169, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1189-1, 1190, 1191, 1198, 1199, 1199-1, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1205-1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1212, 1213-1, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1231-1, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241 地號等 66 筆土地		

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情況二擇一，請勾選) <input type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元， <u>應符合下列規定之一</u> ： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 (四) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1. 該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2. 更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 <input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者， <u>應同時符合下列規定</u> ： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 2 項	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 項	劃定基準第五點
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道， <u>應同時符合下列規定</u> ： (一) 道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 (二) 基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第六點
自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 項	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 項	劃定基準第十點

參、建築物及地區環境評估指標：(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)			
評 估 指 標	自 行 檢 核	審 查 結 果	
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(二) 擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(三) 擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(四) 擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(五) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(六) 擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(七) 擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(八) 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(九) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 2 項	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 項	
(十) 擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
評 估 結 果	自 行 檢 核	審 查 結 果	
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 1,2,9 項	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 項	
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 項	<input type="checkbox"/> 符合 第 ___ 項	
申請人及建築師、專業技師或機構(第 1,2,9 項檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)			
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合(說明： 承辦人核章：			

指標調查表(表 2-2)

(一) 更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積調查表：

建築物棟別/建號	建築物門牌	構造別	樓層數	樓地板面積 (m ²)	
1	30	永平路 290 巷 2 弄 21 號	加強磚造	2 層	68.64 m ²
2	31	永平路 290 巷 2 弄 17 號	加強磚造	2 層	52.06 m ²
3	32	永平路 290 巷 2 弄 11 號	加強磚造	2 層	52.06 m ²
4	33	永平路 290 巷 2 弄 3 號	加強磚造	2 層	52.06 m ²
5	36	永平路 290 巷 2 弄 27 號	加強磚造	2 層	70.08 m ²
6	37	永平路 290 巷 2 弄 1 號	加強磚造	2 層	86.81 m ²
7	44	永平路 290 巷 2 弄 7 號	加強磚造	2 層	52.78 m ²
8	45	永平路 290 巷 2 弄 15 號	加強磚造	2 層	59.70 m ²
9	46	永平路 290 巷 2 弄 25 號	加強磚造	2 層	69.60 m ²
10	47	永平路 290 巷 2 弄 5 號	加強磚造	2 層	52.06 m ²
11	58	永平路 290 巷 2 弄 23 號	加強磚造	2 層	68.16 m ²
12	59	永平路 284 巷 33 號	加強磚造	2 層	84.45 m ²
13	60	永平路 302 巷 14 號	加強磚造	2 層	80.40 m ²
14	62	永平路 302 巷 12 號	加強磚造	2 層	80.40 m ²
15	66	保福路二段 51 巷 43 弄 15 號	加強磚造	2 層	80.40 m ²
16	67	永平路 284 巷 31 號	加強磚造	2 層	87.12 m ²
17	68	永平路 284 巷 29 號	加強磚造	2 層	91.37 m ²
18	69	永平路 284 巷 19 號	加強磚造	2 層	93.78 m ²
19	70	永平路 284 巷 9 號	加強磚造	2 層	93.78 m ²
20	72	永平路 302 巷 16 號	加強磚造	2 層	88.07 m ²
21	74	永平路 284 巷 35 號	加強磚造	2 層	80.10 m ²
22	77	永平路 302 巷 8 號	加強磚造	2 層	87.50 m ²
23	78	永平路 290 巷 2 弄 18 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	74.42 m ²
24	79	永平路 290 巷 2 弄 22 號	加強磚造	1 層/3 層	95.33 m ²
25	80	永平路 290 巷 2 弄 22 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	78.28 m ²
26	82	永平路 290 巷 2 弄 16 號	加強磚造	1 層/3 層	87.58 m ²
27	83	永平路 290 巷 2 弄 12 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	74.42 m ²
28	84	永平路 290 巷 2 弄 10 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	67.30 m ²
29	85	永平路 290 巷 2 弄 14 號	加強磚造	1 層/3 層	87.58 m ²
30	95	永平路 284 巷 23 號	加強磚造	2 層	93.50 m ²
31	96	永平路 284 巷 21 號	加強磚造	2 層	93.50 m ²

建築物棟別/建號		構造別	樓層數	樓地板面積 (m ²)	
32	97	永平路 284 巷 11 號	加強磚造	2 層	88.85 m ²
33	98	永平路 290 巷 2 弄 20 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	67.30 m ²
34	99	永平路 290 巷 2 弄 20 號	加強磚造	1 層/3 層	87.58 m ²
35	100	永平路 290 巷 2 弄 19 號	加強磚造	2 層	52.78 m ²
36	102	永平路 302 巷 10 號	加強磚造	2 層	89.10 m ²
37	105	永平路 284 巷 27 號	加強磚造	2 層	86.70 m ²
38	107	永平路 290 巷 2 弄 18 號	加強磚造	1 層/3 層	87.58 m ²
39	108	永平路 290 巷 2 弄 16 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	60.00 m ²
40	109	永平路 290 巷 2 弄 14 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	60.00 m ²
41	110	永平路 290 巷 2 弄 12 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	60.00 m ²
42	111	永平路 290 巷 2 弄 10 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	60.00 m ²
43	112	保福路二段 51 巷 41 弄 19 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	60.00 m ²
44	113	永平路 290 巷 2 弄 14 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	60.48 m ²
45	114	永平路 290 巷 2 弄 18 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	60.48 m ²
46	116	永平路 290 巷 2 弄 8 號	加強磚造	1 層/3 層	85.06 m ²
47	117	永平路 290 巷 2 弄 22 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	71.52 m ²
48	119	永平路 290 巷 2 弄 8 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	60.00 m ²
49	122	永平路 284 巷 43 號	加強磚造	2 層	61.38 m ²
50	123	永平路 284 巷 39 號	加強磚造	2 層	78.54 m ²
51	124	保福路二段 51 巷 33 弄 4 號	加強磚造	2 層	86.94 m ²
52	128	仁愛路 148 巷 5 弄 27 號	加強磚造	3 層	130.41 m ²
53	130	永平路 284 巷 15 號	加強磚造	2 層	88.55 m ²
54	143	永平路 284 巷 17 號	加強磚造	2 層	95.50 m ²
55	153	永平路 290 巷 6 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	62.53 m ²
56	169	永平路 290 巷 2 弄 20 號 3 樓	加強磚造	3 層/3 層	71.52 m ²
57	170	永平路 290 巷 2 弄 16 號 2 樓	加強磚造	2 層/3 層	62.08 m ²
58	171	永平路 290 巷 2 弄 12 號	加強磚造	1 層/3 層	85.06 m ²
59	172	永平路 290 巷 2 弄 10 號	加強磚造	1 層/3 層	83.23 m ²
60	194	永平路 296 號 1 樓	加強磚造	1 層/4 層	78.24 m ²
61	195	永平路 296 號 2 樓	加強磚造	2 層/4 層	78.24 m ²
62	196	永平路 296 號 3 樓	加強磚造	3 層/4 層	78.24 m ²
63	197	永平路 296 號 4 樓	加強磚造	4 層/4 層	78.24 m ²
64	198	永平路 298 號 1 樓	加強磚造	1 層/4 層	77.84 m ²

建築物棟別/建號		構造別	樓層數	樓地板面積 (m ²)	
65	199	永平路 298 號 2 樓	加強磚造	2 層/4 層	77.84 m ²
66	200	永平路 298 號 3 樓	加強磚造	3 層/4 層	77.84 m ²
67	201	永平路 298 號 4 樓	加強磚造	4 層/4 層	77.84 m ²
68	202	永平路 300 號 4 樓	加強磚造	4 層/4 層	70.91 m ²
69	203	永平路 300 號 1 樓	加強磚造	1 層/4 層	70.91 m ²
70	204	永平路 300 號 2 樓	加強磚造	2 層/4 層	70.91 m ²
71	205	永平路 300 號 3 樓	加強磚造	3 層/4 層	70.91 m ²
72	281	永平路 284 巷 47 號	加強磚造	3 層	122.46 m ²
73	282	永平路 284 巷 49 號	加強磚造	3 層	98.88 m ²
74	358	永平路 284 巷 37 號	加強磚造	2 層	101.80 m ²
合計					A 5384.67 m ²
更新單元內全部建築物樓地板面積					B 5717.56 m ²
計算結果	A/B>1/2 5384.67/5717.56=0.94 > 1/2				
評估結果	符合新北市都市更新單元劃定基準「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表」之指標(一)更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。				

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
(一)更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	(一)依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及樓地板面積為準。 (二)以實測地形圖或航測圖檢核。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於 1/1000) <input checked="" type="checkbox"/> 建築師、相關專業技師簽證文件。 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

(二) 更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上調查表：

建築物 棟別/建號	建築物門牌	樓層數	建築完成日期	逾 30 年以上之面積 (m ²)		
				是	否	
1	30	永平路 290 巷 2 弄 21 號	2 層	58.04.18	68.64 m ²	
2	31	永平路 290 巷 2 弄 17 號	2 層	58.04.18	52.06 m ²	
3	32	永平路 290 巷 2 弄 11 號	2 層	58.04.18	52.06 m ²	
4	33	永平路 290 巷 2 弄 3 號	2 層	58.04.18	52.06 m ²	
5	36	永平路 290 巷 2 弄 27 號	2 層	58.04.18	70.08 m ²	
6	37	永平路 290 巷 2 弄 1 號	2 層	58.05.04	86.81 m ²	
7	44	永平路 290 巷 2 弄 7 號	2 層	58.08.08	52.78 m ²	
8	45	永平路 290 巷 2 弄 15 號	2 層	58.07.30	59.70 m ²	
9	46	永平路 290 巷 2 弄 25 號	2 層	58.08.06	69.60 m ²	
10	47	永平路 290 巷 2 弄 5 號	2 層	58.04.18	52.06 m ²	
11	58	永平路 290 巷 2 弄 23 號	2 層	59.04.28	68.16 m ²	
12	59	永平路 284 巷 33 號	2 層	59.06.22	84.45 m ²	
13	60	永平路 302 巷 14 號	2 層	59.04.30	80.40 m ²	
14	62	永平路 302 巷 12 號	2 層	59.04.30	80.40 m ²	
15	66	保福路二段 51 巷 43 弄 15 號	2 層	59.04.13	80.40 m ²	
16	67	永平路 284 巷 31 號	2 層	59.07.01	87.12 m ²	
17	68	永平路 284 巷 29 號	2 層	59.06.22	91.37 m ²	
18	69	永平路 284 巷 19 號	2 層	59.07.09	93.78 m ²	
19	70	永平路 284 巷 9 號	2 層	59.07.20	93.78 m ²	
20	72	永平路 302 巷 16 號	2 層	59.06.14	88.07 m ²	
21	74	永平路 284 巷 35 號	2 層	58.12.01	80.10 m ²	
22	77	永平路 302 巷 8 號	2 層	59.07.22	87.50 m ²	
23	78	永平路 290 巷 2 弄 18 號 3 樓	3 層/3 層	59.07.14	74.42 m ²	
24	79	永平路 290 巷 2 弄 22 號	1 層/3 層	59.08.01	95.33 m ²	
25	80	永平路 290 巷 2 弄 22 號 2 樓	2 層/3 層	59.08.01	78.28 m ²	
26	82	永平路 290 巷 2 弄 16 號	1 層/3 層	59.08.01	87.58 m ²	
27	83	永平路 290 巷 2 弄 12 號 3 樓	3 層/3 層	59.08.02	74.42 m ²	
28	84	永平路 290 巷 2 弄 10 號 3 樓	3 層/3 層	59.11.05	67.30 m ²	
29	85	永平路 290 巷 2 弄 14 號	1 層/3 層	59.11.05	87.58 m ²	
30	95	永平路 284 巷 23 號	2 層	59.08.29	93.50 m ²	
31	96	永平路 284 巷 21 號	2 層	59.08.29	93.50 m ²	
32	97	永平路 284 巷 11 號	2 層	59.08.15	88.85 m ²	

建築物 棟別/建號	建築物門牌	樓層數	建築完成日期	逾 30 年以上之面積 (m ²)		
				是	否	
33	98	永平路 290 巷 2 弄 20 號 2 樓	2 層/3 層	59.08.29	67.30 m ²	
34	99	永平路 290 巷 2 弄 20 號	1 層/3 層	59.08.30	87.58 m ²	
35	100	永平路 290 巷 2 弄 19 號	2 層	58.06.03	52.78 m ²	
36	102	永平路 302 巷 10 號	2 層	59.12.17	89.10 m ²	
37	105	永平路 284 巷 27 號	2 層	59.10.14	86.70 m ²	
38	107	永平路 290 巷 2 弄 18 號	1 層/3 層	59.10.14	87.58 m ²	
39	108	永平路 290 巷 2 弄 16 號 3 樓	3 層/3 層	59.11.20	60.00 m ²	
40	109	永平路 290 巷 2 弄 14 號 3 樓	3 層/3 層	59.11.26	60.00 m ²	
41	110	永平路 290 巷 2 弄 12 號 2 樓	2 層/3 層	59.12.10	60.00 m ²	
42	111	永平路 290 巷 2 弄 10 號 2 樓	2 層/3 層	59.11.26	60.00 m ²	
43	112	保福路二段 51 巷 41 弄 19 號 2 樓	2 層/3 層	59.12.20	60.00 m ²	
44	113	永平路 290 巷 2 弄 14 號 2 樓	2 層/3 層	60.03.29	60.48 m ²	
45	114	永平路 290 巷 2 弄 18 號 2 樓	2 層/3 層	60.02.24	60.48 m ²	
46	116	永平路 290 巷 2 弄 8 號	1 層/3 層	60.05.01	85.06 m ²	
47	117	永平路 290 巷 2 弄 22 號 3 樓	3 層/3 層	60.01.18	71.52 m ²	
48	119	永平路 290 巷 2 弄 8 號 3 樓	3 層/3 層	60.05.23	60.00 m ²	
49	122	永平路 284 巷 43 號	2 層	60.08.21	61.38 m ²	
50	123	永平路 284 巷 39 號	2 層	60.08.19	78.54 m ²	
51	124	保福路二段 51 巷 33 弄 4 號	2 層	60.08.19	86.94 m ²	
52	128	仁愛路 148 巷 5 弄 27 號	3 層	60.07.05	130.41 m ²	
53	130	永平路 284 巷 15 號	2 層	59.09.30	88.55 m ²	
54	143	永平路 284 巷 17 號	2 層	60.09.16	95.50 m ²	
55	153	永平路 290 巷 6 號 2 樓	2 層/3 層	60.03.29	62.53 m ²	
56	169	永平路 290 巷 2 弄 20 號 3 樓	3 層/3 層	60.06.29	71.52 m ²	
57	170	永平路 290 巷 2 弄 16 號 2 樓	2 層/3 層	60.07.22	62.08 m ²	
58	171	永平路 290 巷 2 弄 12 號	1 層/3 層	60.05.01	85.06 m ²	
59	172	永平路 290 巷 2 弄 10 號	1 層/3 層	60.08.18	83.23 m ²	
60	194	永平路 296 號 1 樓	1 層/4 層	61.07.01	78.24 m ²	
61	195	永平路 296 號 2 樓	2 層/4 層	61.07.01	78.24 m ²	
62	196	永平路 296 號 3 樓	3 層/4 層	61.07.01	78.24 m ²	
63	197	永平路 296 號 4 樓	4 層/4 層	61.07.01	78.24 m ²	
64	198	永平路 298 號 1 樓	1 層/4 層	61.07.01	77.84 m ²	
65	199	永平路 298 號 2 樓	2 層/4 層	61.07.01	77.84 m ²	

建築物棟別/建號	建築物門牌	樓層數	建築完成日期	逾 30 年以上之面積 (m ²)		
				是	否	
66	200	永平路 298 號 3 樓	3 層/4 層	61.07.01	77.84 m ²	
67	201	永平路 298 號 4 樓	4 層/4 層	61.07.01	77.84 m ²	
68	202	永平路 300 號 4 樓	4 層/4 層	61.07.01	70.91 m ²	
69	203	永平路 300 號 1 樓	1 層/4 層	61.07.01	70.91 m ²	
70	204	永平路 300 號 2 樓	2 層/4 層	61.07.01	70.91 m ²	
71	205	永平路 300 號 3 樓	3 層/4 層	61.07.01	70.91 m ²	
72	281	永平路 284 巷 47 號	3 層	60.07.06	122.46 m ²	
73	282	永平路 284 巷 49 號	3 層	61.05.16	98.88 m ²	
74	358	永平路 284 巷 37 號	2 層	64.04.26	101.80 m ²	
合計	—	—		(A)5717.56 m ²	(B)0.00 m ²	
計算結果	A/(A+B)>1/2 5717.56/(5717.56+0)=1>1/2 OK					
評估結果	符合新北市都市更新單元劃定基準「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表」之指標(二)更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。					

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
(二)更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	(一)各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及核發日期(或建物完成日期)為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應符合下列四種證明文件之一：1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明、4 都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期之圖說。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 建築師、相關專業技師簽證文件。 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

(三)更新單元位於下列地區之一調查表：

計畫名稱	位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。	位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。	位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。	位於本府認定之更新策略地區範圍內。
		仁愛公園(已開闢)		
評估結果	本案位於已開闢仁愛公園經查核面積約為 6.54 公頃大於 0.5 公頃符合新北市都市更新單元劃定基準「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表」之指標(九)第 2 項。			

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
(九)更新單元位於下列地區之一者： 1. 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 2. 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3. 位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4. 位於本府認定之更新策略地區範圍內。	1. 大眾運輸系統車站之「車站出入口」以車站之出入口為限(不包括通風口、逃生口及其他連結性(如地下街)出入口)。 2. 上述距離係指以都市計畫圖上該用地邊界線或地面層車站出入口之結構體起算至更新基地任一境界線之淨距離，並以都市計畫圖檢核。 3. 以實測地形圖或航測圖量測。	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計畫圖、實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

參、實施者

實施者名稱：陽信建築經理股份有限公司

統一編號：53339375

法定代表人：王忠傑

聯絡地址：新北市中和區中山路二段 178 巷 35 號 11 樓

聯絡電話：(02)8665-0776

(詳附錄一：實施者證明文件)

肆、計畫目標

一、落實老舊地區更新計畫

配合老舊地區改造政策，改善鄰里機能，以創意、節能、適居及地方服務，透過整體規劃的設計意念，增強鄰里單元內之活動機能，並期許成為永和地區周邊更新單元之示範案例。

二、改善都市環境

除了改善衰頹的住宅環境之外，新的建築物亦可改變都市景觀，提昇防災效能以及減少社會治安死角與增進年長者的活動範圍。

三、提高土地利用效率

由於本案基地為老舊二樓透天、三～四樓公寓，其土地利用效能極低且早期之規劃未將綠化及基地保水概念融入。現因人口極速成長加上綠化及公共設施不足，因此預計將本案樓層往上發展增加基地綠化及保水搭配。將仁愛公園延伸意念規劃設計安置現有住戶，以提昇土地之利用率。

四、調整空間發展型態

建築的規劃、設計與使用，與街廓的形狀或道路的寬度均息息相關。透過都市更新可改變地區道路系統及基礎設施結構，如採用計畫單元開發等規劃方式，則可提供新的環境規劃型態。

五、塑造美好都市景觀，誘發周邊環境更新

由本更新單元之辦理率先施行，以富具特色之創意建築及開放空間之設立，塑造美好都市景觀，改善環境品質，並成為地區更新示範案例，誘發周邊環境更新，以期全面提升都市生活居住環境與水平。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為新北市永和區保福段 1208 地號等 66 筆土地，土地面積共計 4387.51 m²。(詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊)

(二) 合法建築物權屬

本案基地為老舊二樓透天、三~四樓公寓，屋齡 30 年以上，計 74 筆合法建物名冊，建物面積：5717.56 m²。(詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊)

(三) 公、私有土地分布狀況

本案更新單元土地範圍之 65 筆土地為私有土地，面積共計 4261.48 m²、公有土地同區段 1178 地號共 1 筆，面積計 126.03 m²，土地總計 66 筆土地，面積 4387.51 m²，私有土地所有權人 106 人，公有土地所有權人 1 人，合計 107 人。本案基地為老舊二樓透天、三~四樓公寓，屋齡 30 年以上，計 74 筆合法建物名冊，建物面積：5717.56 m²，建物所有權人：91 人。(公私有土地分佈詳圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖、詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表)

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例(%)	人數 (人)	比例(%)
公有 土地	國有地	126.03 m ²	2.87%	1 人	0.93%
	縣(市)有地	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		4261.48 m ²	97.13%	106 人	99.07%
合計		4387.51 m ²	100.00%	107 人	100.00%

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案土地所有權人同意參與本都市更新事業計畫，公展期間土地及合法建物所有權人撤銷同意書，致使同意比例未達更新條例 22 條規定

門檻，經補正後，102 年 6 月 13 日新北更事字第 1020002674 號函表示本案同意比例已符合規定門檻，准予續辦，其出具書面都市更新事業計畫同意書同意之人數及其面積同意比例。(詳表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表)

表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人 (人)	面積(m ²)	所有權人 (人)
全區總合 (A=a+b)	4387.51 m ²	102 人	5717.56 m ²	89 人
公有 (a)	126.03 m ²	1 人	-	-
私有 (b=A-a)	4261.48 m ²	101 人	5717.56 m ²	89 人
排除總合 (c)	-	-	-	-
計算總合 (B=b-c)	4261.48 m ²	101 人	5717.56 m ²	89 人
私有同意數 (C)	3509.80 m ²	79 人	4616.28 m ²	71 人
同意比例 (%) (C/B)	82.36%	78.22%	80.74%	79.78%

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 (m ²)	登記次序	所有權人 / 管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
1	1161	55.66	0002	張	1/1	55.66	-	-	-	-	-		
2	1162	55.86	0002	江	1/1	55.86	-	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	江	江		
3	1163	56.03	0002	孫	1/2	28.02	-	-	-	-	-		
			0004	孫	1/2	28.02	-	-	-	-	-	-	
4	1164	56.27	0002	吳	1/1	56.27	-	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳	吳	，債務額比例全部	
								最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	吳	吳	，債務額比例全部	
5	1165	55.24	0002	曾	1/1	55.24	-	-	-	-	-		
6	1165-1	0.94	0002	曾	1/1	0.94	-	-	-	-	-		
7	1166	56.54	0003	鍾	1/1	56.54	-	-	-	-	-		
8	1168	1.13	0001	蕭	1/2	0.57	-	-	-	-	-		
			0004	鄭	1/2	0.57	-	-	-	-	-	-	
9	1169	139.67	0004	鄭	1/2	69.84	-	-	-	-	-		
			0005	林	1/12	11.64	-	-	-	-	-	-	
			0006	林	5/12	58.20	-	-	-	-	-	-	
10	1171	111.23	0002	虞	1/4	27.81	-	-	-	-	-		
			0003	連	1/4	27.81	-	-	-	-	-	-	
			0004	陳	1/4	27.81	-	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	陳	陳	，債務額比例全部	
			0005	陳	1/4	27.81	-	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	陳	陳		
11	1172	132.68	0001	黃	1/4	33.17	-	抵押權	臺灣中小企銀行股份有限公司	黃	黃		
			0002	李	1/4	33.17	-	-	-	-	-		
			0003	林	1/4	33.17	-	-	-	-	-		
			0005	蔣	1/4	33.17	-	-	-	-	-		
12	1173	137.64	0001	陳	1/4	34.41	-	-	-	-	-		

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 / 管理者	權利範圍	持分面積 (m2)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			0002	洪	1/4	34.41	-	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	東澧實業股份有限公司	洪	
			0005	曾	1/4	34.41	-					
			0006	吳	1/4	34.41	-					
13	1174	17.38	0002	林	1/2	8.69	-	-	-	-	-	
			0003	林	1/2	8.69	-	-	-	-	-	
14	1175	7.74	0002	林	1/2	3.87	-	-	-	-	-	
			0003	林	1/2	3.87	-	-	-	-	-	
15	1176	58.81	0002	林	1/2	29.41	-	-	-	-	-	
			0003	林	1/2	29.41	-	-	-	-	-	
16	1177	13.61	0001	林	1/1	13.61	-	-	-	-	-	
17	1178	126.03	0001	中華民國 / 財政部 國有財產署	1/1	126.03	-	-	-	-	-	
18	1179	149.77	0002	鍾	1/1	149.77	-	-	-	-	-	
19	1180	49.67	0003	林	1/1	49.67	-	抵押權	新北市中和地區農會	林	林	
20	1181	49.75	0002	洪	1/1	49.75	-	-	-	-	-	
21	1182	49.71	0001	鄭	1/1	49.71	-	-	-	-	-	
22	1183	49.60	0002	李	1/1	49.60	-	-	-	-	-	
23	1184	49.68	0002	何	1/1	49.68	-	-	-	-	-	
24	1185	49.52	0002	林	1/2	24.76	-	-	-	-	-	
			0003	林	1/2	24.76	-	-	-	-	-	
25	1186	49.45	0007	邱	1/2	24.73	-	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	邱，債務額比例全部	邱、邱	
			0008	邱	1/2	24.73	-	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	邱，債務額比例全部	邱、邱	

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 / 管理者	權利範圍	持分面積 (m2)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
26	1187	49.58	0002	廖	1/1	49.58	-	-	-	-	-		
27	1188	65.78	0001	郭	1/1	65.78	-	-	-	-	-		
28	1189	65.04	0002	張	1/1	65.04	-	-	-	-	-		
29	1189-1	1.01	0001	李	1/1	1.01	-	-	-	-	-		
30	1190	65.75	0001	陳	1/1	65.75	-	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	陳，債務額比例全部	陳		
31	1191	65.71	0002	應	1/2	32.86	-	-	-	-	-		
			0003	應	1/2	32.86	-	-	-	-	-	-	
32	1198	40.77	0002	廖	1/1	40.77	-	-	-	-	-		
33	1199	65.27	0003	胡	1/3	21.76	-	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	朱，債務額比例全部	朱		
			0004	朱	1/3	21.76	-	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	朱，債務額比例全部	朱		
			0005	朱	1/3	21.76	-	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	朱，債務額比例全部	朱		
34	1199-1	4.60	0001	朱	1/1	4.60	-	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	朱，債務額比例全部	朱		
35	1200	80.14	0001	朱	1/1	80.14	-	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	朱，債務額比例全部	朱		
36	1201	97.56	0001	鍾	1/1	97.56	-	-	-	-	-		
37	1202	157.34	0008	劉	1/3	52.45	-	-	-	-	-	-	
			0009	孫	1/3	52.45	-	-	-	-	-	-	
			0010	劉	1/6	26.22	-	-	-	-	-	-	
			0011	劉	1/6	26.22	-	-	-	-	-	-	
38	1203	144.50	0003	劉	1/6	24.08	-	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	劉	劉		
			0004	劉	1/6	24.08	-	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	劉	劉		
			0006	謝	2/3	96.33	-	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	謝，債務額比例全部	謝		
39	1204	139.05	0002	葉	1/6	23.18	-	-	-	-	-		

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 / 管理者	權利範圍	持分面積 (m2)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人				
			0003	葉	1/6	23.18	-	-	-	-	-	-			
			0005	黃	1/3	46.35	-	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	盧	債務額比例全部	黃			
			0006	陳	(公司共有)1/3	46.35	(一般註記事項)登記次序 6、7、8、10、11、12、13 公司共有	-	-	-	-	-	-		
			0007	陳				-	-	-	-	-	-	-	
			0008	陳				-	-	-	-	-	-	-	
			0010	葛				-	-	-	-	-	-	-	
			0011	葛				-	-	-	-	-	-	-	
			0012	葛				-	-	-	-	-	-	-	
			0013	葛				-	-	-	-	-	-	-	
40	1205	135.37	0002	張	1/3	45.12	-	-	-	-	-	-			
			0003	李	1/3	45.12	-	-	-	-	-	-			
			0006	李	1/3	45.12	-	-	-	-	-	-			
41	1205-1	1.79	0004	周	1/2	0.90	-	-	-	-	-	-			
			0005	廖	1/2	0.90	-	-	-	-	-	-			
42	1206	136.03	0002	張	1/3	45.34	-	-	-	-	-	-			
			0003	郭	1/3	45.34	-	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李	李				
			0004	樂	1/3	45.34	-	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	樂	債務額比例全部	樂			
43	1207	134.81	0002	邱	1/3	44.94	-	-	-	-	-	-			
			0003	高	1/3	44.94	-	-	-	-	-	-			
			0004	劉	1/3	44.94	-	-	-	-	-	-			
44	1208	134.31	0005	莊	1/3	44.77	-	-	-	-	-	-			
			0007	莊	1/3	44.77	-	最高限額抵押權	林	莊	債務額比例全部	莊			
								最高限額抵押權	林	莊	債務額比例全部	莊			
								最高限額抵押權	林	莊	債務額比例全部	莊			
0008	萬	1/3	44.77	-	-	-	-	-	-						

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 / 管理者	權利範圍	持分面積 (m2)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
45	1209	136.59	0001	樂	1/3	45.53	-	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	樂，債務額比例全部	樂	
			0003	吳	1/3	45.53	-	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	吳	吳	
			0004	陳	1/3	45.53	-	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳	陳	
46	1212	7.65	0002	志鑫營造有限公司	1/1	7.65	-	-	-	-	-	
47	1213-1	2.87	0002	志鑫營造有限公司	1/1	2.87	-	-	-	-	-	
48	1224	53.77	0002	王	7/8	47.05	-	-	-	-	-	
			0003	王	1/8	6.72	-	-	-	-	-	-
49	1225	53.94	0001	王	1/1	53.94	-	-	-	-	-	
50	1226	53.40	0001	洪	1/1	53.40	-	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	洪，債務額比例全部	洪	
								最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	洪，債務額比例全部	洪	
51	1227	52.94	0001	余	1/1	52.94	-	-	-	-	-	
52	1228	52.79	0003	廖	1/1	52.79	(限制登記事項)107年5月3日107北中地登字第73240號，預告登記請求權人:廖，內容:保全標的物所有權移轉之請求權，義務人:廖，限制範圍:全部，107年5月4日登記	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	廖，債務額比例全部	廖	
53	1229	52.84	0002	張	1/1	52.84	-	-	-	-	-	
54	1230	53.11	0001	吳	1/1	53.11	-	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	吳	吳	
55	1231	1.00	0001	吳	1/1	1.00	-	-	-	-	-	
56	1231-1	52.65	0001	吳	1/1	52.65	-	-	-	-	-	
57	1232	53.87	0001	藍	1/2	26.94	-	-	-	-	-	
			0002	藍	1/2	26.94	-	-	-	-	-	-

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 / 管理者	權利範圍	持分面積 (m2)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
58	1233	54.83	0003	賴	1/1	54.83	-	-	-	-	-		
59	1234	54.52	0002	傅	1/3	18.17	-	-	-	-	-		
			0003	傅	1/3	18.17	-	-	-	-	-	-	
			0004	傅	1/3	18.17	-	-	-	-	-	-	
60	1235	54.69	0004	曾	1/1	54.69	-	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	梁、梁	梁		
								最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	梁，債務額比例全部	曾		
61	1236	54.81	0001	劉	1/1	54.81	-	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	劉	劉		
								最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	劉，債務額比例全部；笠盛科技有限公司，債務額比例全部	劉		
62	1237	54.37	0001	林	1/1	54.37	(一般註記事項)前次取得權狀字號:64年35923號	-	-	-	-		
63	1238	54.79	0001	楊	1/4	13.70	-	-	-	-	-	-	
			0002	楊	1/4	13.70	-	-	-	-	-	-	
			0003	楊	1/4	13.70	-	-	-	-	-	-	
			0004	楊	1/4	13.70	-	-	-	-	-	-	
64	1239	54.97	0001	王	1/1	54.97	-	-	-	-	-		
65	1240	162.34	0001	陳	1/1	162.34	-	-	-	-	-		
66	1241	50.75	0001	朱	1/1	50.75	-	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	朱，債務額比例全部	朱		
合計		4387.51											

註：①1207 地號 171 建號 高 於 85 年更名為高

②1236 地號 74 建號 劉 於 94 年更名為劉

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

序 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 (m ²)	座落地 號	登記 次序	所有權人 /管理者	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
1	30	永平路 290 巷 2 弄 21 號	68.64	1188	0001	郭	1/1	68.64	-	-	-	-	-	
2	31	永平路 290 巷 2 弄 17 號	52.06	1186	0007	邱	1/2	26.03	-	最高限額 抵押權	遠東國際商業銀行股份 有限公司	邱，債務 額比例全部	邱、 邱	
					0008	邱	1/2	26.03	-	最高限額 抵押權	遠東國際商業銀行股份 有限公司	邱，債務 額比例全部	邱、 邱	
3	32	永平路 290 巷 2 弄 11 號	52.06	1184	0002	何	1/1	52.06	-	-	-	-	-	
4	33	永平路 290 巷 2 弄 3 號	52.06	1180	0002	林	1/1	52.06	-	抵押權	新北市中和地區農會	林	林	
5	36	永平路 290 巷 2 弄 27 號	70.08	1191	0002	應	1/2	35.04	-	-	-	-	-	
					0003	應	1/2	35.04	-	-	-	-	-	
6	37	永平路 290 巷 2 弄 1 號	86.81	1179	0002	鍾	1/1	86.81	-	-	-	-	-	
7	44	永平路 290 巷 2 弄 7 號	52.78	1182	0001	鄭	1/1	52.78	-	-	-	-	-	
8	45	永平路 290 巷 2 弄 15 號	59.70	1185	0002	林	1/2	29.85	-	-	-	-	-	
					0003	林	1/2	29.85	-	-	-	-	-	
9	46	永平路 290 巷 2 弄 25 號	69.60	1190	0001	陳	1/1	69.60	-	最高限額 抵押權	新北市中和地區農會	陳，債務 額比例全部	陳	
10	47	永平路 290 巷 2 弄 5 號	52.06	1181	0002	洪	1/1	52.06	-	-	-	-	-	
11	58	永平路 290 巷 2 弄 23 號	68.16	1189	0002	張	1/1	68.16	-	-	-	-	-	
12	59	永平路 284 巷 33 號	84.45	1235	0003	曾	1/1	84.45	-	抵押權	國泰世華商業銀行股份 有限公司	梁、梁	梁	
										最高限額 抵押權	國泰世華商業銀行股份 有限公司	梁，債務 額比例全部	曾	
13	60	永平路 302 巷 14 號	80.40	1163	0003	孫	1/1	80.40	-	-	-	-	-	

序號	標示部				所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
14	62	永平路 302 巷 12 號	80.40	1164	0002	吳	1/1	80.40	-	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	吳，債務額比例全部	吳	
										最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	吳，債務額比例全部	吳	
15	66	永平路 302 巷 18 號	80.40	1161	0002	張	1/1	80.40	-	-	-	-	-	
16	67	永平路 284 巷 31 號	87.12	1234	0002	傅	1/3	29.04	-	-	-	-	-	
					0003	傅	1/3	29.04	-	-	-	-		
					0004	傅	1/3	29.04	-	-	-	-		
17	68	永平路 284 巷 29 號	91.37	1233	0002	賴	1/1	91.37	-	-	-	-		
18	69	永平路 284 巷 19 號	93.78	1228	0003	廖	1/1	93.78	(限制登記事項)107 年 5 月 3 日 107 北中地登字第 73240 號，預告登記請求權人:廖，內容:保全標的物所有權移轉之請求權，義務人:廖，限制範圍:全部，107 年 5 月 4 日登記	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	廖，債務額比例全部	廖	
19	70	永平路 284 巷 9 號	93.78	1224	0002	王	1/1	93.78	-	-	-	-		
20	72	永平路 302 巷 16 號	88.07	1162	0002	江	1/1	88.07	-	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	江	江	
21	74	永平路 284 巷 35 號	80.10	1236	0001	劉	1/1	80.10	-	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	劉	劉	
										最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	劉，債務額比例全部；笠盛科技有限公司，債務額	劉	

序 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 (m ²)	座落地 號	登記 次序	所有權人 /管理者	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人		
												比例全部			
22	77	永平路 302 巷 8 號	87.50	1166	0003	鍾	1/1	87.50	-	-	-	-	-		
23	78	永平路 290 巷 2 弄 18 號 3 樓	74.42	1204	0002	陳	(公司 共有)1/1	74.42	(一般註記事項)登 記次序 2、3、4、 5、6、7、8 公司共 有	-	-	-	-	-	
					0003	陳									
					0004	陳									
					0005	葛									
					0006	葛									
					0007	葛									
24	79	永平路 290 巷 2 弄 22 號	95.33	1202	0003	孫	1/1	95.33	-	-	-	-	-		
25	80	永平路 290 巷 2 弄 22 號 2 樓	78.28	1202	0004	劉	1/2	39.14	-	-	-	-	-	-	
					0005	劉	1/2	39.14	-	-	-	-	-	-	
26	82	永平路 290 巷 2 弄 16 號	87.58	1205	0001	李	1/1	87.58	-	-	-	-	-		
27	83	永平路 290 巷 2 弄 12 號 3 樓	74.42	1207	0001	邱	1/1	74.42	-	-	-	-	-		
28	84	永平路 290 巷 2 弄 10 號 3 樓	67.30	1208	0002	莊	1/1	67.30	-	-	-	-	-		
29	85	永平路 290 巷 2 弄 14 號	87.58	1206	0001	張	1/1	87.58	-	-	-	-	-		
30	95	永平路 284 巷 23 號	93.50	1230	0001	吳	1/1	93.50	-	抵押權	台新國際商業銀行股份 有限公司	吳	吳		
31	96	永平路 284 巷 21 號	93.50	1229	0002	張	1/1	93.50	-	-	-	-	-		
32	97	永平路 284 巷 11 號	88.85	1225	0001	王	1/1	88.85	-	-	-	-	-		

序 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 (m ²)	座落地 號	登記 次序	所有權人 /管理者	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
33	98	永平路 290 巷 2 弄 20 號 2 樓	67.30	1203	0004	謝	1/1	67.30	-	最高限額 抵押權	合作金庫商業銀行股份 有限公司	謝，債務 額比例全部	謝	
34	99	永平路 290 巷 2 弄 20 號	87.58	1203	0003	謝	1/1	87.58	-	最高限額 抵押權	合作金庫商業銀行股份 有限公司	謝，債務 額比例全部	謝	
35	100	永平路 290 巷 2 弄 19 號	52.78	1187	0002	廖	1/1	52.78	-	-	-	-	-	
36	102	永平路 302 巷 10 號	89.10	1165	0002	曾	1/1	89.10	-	-	-	-	-	
37	105	永平路 284 巷 27 號	86.70	1232	0001	藍	1/2	43.35	-	-	-	-	-	
					0002	藍	1/2	43.35	-	-	-	-		
38	107	永平路 290 巷 2 弄 18 號	87.58	1204	0001	葉	1/2	43.79	-	-	-	-	-	
					0002	葉	1/2	43.79	-	-	-	-		
39	108	永平路 290 巷 2 弄 16 號 3 樓	60.00	1205	0001	張	1/1	60.00	-	-	-	-	-	
40	109	永平路 290 巷 2 弄 14 號 3 樓	60.00	1206	0001	郭	1/1	60.00	-	抵押權	永豐商業銀行股份有限 公司	李	(空白)	
41	110	永平路 290 巷 2 弄 12 號 2 樓	60.00	1207	0002	劉	1/1	60.00	-	-	-	-	-	
42	111	永平路 290 巷 2 弄 10 號 2 樓	60.00	1208	0004	莊	1/1	60.00	-	最高限額 抵押權	林	莊，債務 額比例全部	莊	
										最高限額 抵押權	林	莊，債務 額比例全部	莊	
										最高限額 抵押權	林	莊，債務 額比例全部	莊	
43	112	永平路 290 巷 2 弄 8 號 2 樓	60.00	1209	0001	樂	1/1	60.00	-	最高限額 抵押權	合作金庫商業銀行股份 有限公司	樂，債務 額比例全部	樂	
44	113	永平路 290 巷 2 弄 14 號 2 樓	60.48	1206	0002	樂	1/1	60.48	-	最高限額 抵押權	渣打國際商業銀行股份 有限公司	樂，債務 額比例全部	樂	
45	114	永平路 290 巷 2 弄 18 號 2 樓	60.48	1204	0002	黃	1/1	60.48	-	最高限額 抵押權	永豐商業銀行股份有限 公司	盧，債務 額比例全部	黃	

序 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 (m ²)	座落地 號	登記 次序	所有權人 /管理者	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
46	116	永平路 290 巷 2 弄 8 號	85.06	1209	0002	陳	1/1	85.06	-	抵押權	兆豐國際商業銀行股份 有限公司	陳	陳	
47	117	永平路 290 巷 2 弄 22 號 3 樓	71.52	1202	0003	劉	1/1	71.52	-	-	-	-	-	
48	119	永平路 290 巷 2 弄 8 號 3 樓	60.00	1209	0001	吳	1/1	60.00	-	抵押權	彰化商業銀行股份有限 公司	吳	吳	
49	122	永平路 284 巷 43 號	61.38	1240	0001	陳	1/1	61.38	-	-	-	-	-	
50	123	永平路 284 巷 39 號	78.54	1238	0001	楊	1/4	19.64	-	-	-	-	-	
					0002	楊	1/4	19.64	-	-	-	-		
					0003	楊	1/4	19.64	-	-	-	-		
					0004	楊	1/4	19.64	-	-	-	-		
51	124	保福路二段 51 巷 33 弄 4 號 (永平路 284 巷 41 號)	86.94	1239	0001	王	1/1	86.94	-	-	-	-		
52	128	仁愛路 148 巷 5 弄 27 號 (永平路 284 巷 45 號)	130.41	1201	0001	鍾	1/1	130.41	-	-	-	-		
53	130	永平路 284 巷 15 號	88.55	1226	0001	洪	1/1	88.55	-	最高限額 抵押權	國泰世華商業銀行股份 有限公司	洪，債務 額比例全部	洪	
										最高限額 抵押權	國泰世華商業銀行股份 有限公司	洪，債務 額比例全部	洪	
54	143	永平路 284 巷 17 號	95.50	1227	0001	余	1/1	95.50	-	-	-	-	-	
55	153	永平路 290 巷 6 號 2 樓	62.53	1169	0002	林	1/12	5.21	-	-	-	-	-	
					0003	林	11/12	57.32	-	-	-	-		
56	169	永平路 290 巷 2 弄 20 號 3 樓	71.52	1203	0001	劉	1/2	35.76	-	抵押權	永豐商業銀行股份有限 公司	劉	劉	
					0002	劉	1/2	35.76	-	抵押權	永豐商業銀行股份有限 公司	劉	劉	
57	170	永平路 290 巷 2 弄 16 號 2 樓	62.08	1205	0004	李	1/1	62.08	-	-	-	-	-	

序 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 (m ²)	座落地 號	登記 次序	所有權人 /管理者	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
58	171	永平路 290 巷 2 弄 12 號	85.06	1207	0001	高	1/1	85.06	-	-	-	-	-	
59	172	永平路 290 巷 2 弄 10 號	83.23	1208	0002	萬	1/1	83.23	-	-	-	-	-	
60	194	永平路 296 號 1 樓	78.24	1173	0001	陳	1/1	78.24	-	-	-	-	-	
61	195	永平路 296 號 2 樓	78.24	1173	0001	吳	1/1	78.24	-	-	-	-	-	
62	196	永平路 296 號 3 樓	78.24	1173	0002	曾	1/1	78.24	-	-	-	-	-	
63	197	永平路 296 號 4 樓	78.24	1173	0001	洪	1/1	78.24	-	抵押權	第一商業銀行股份有限 公司	東澧實業股份 有限公司	洪	
64	198	永平路 298 號 1 樓	77.84	1172	0001	黃	1/1	77.84	-	抵押權	臺灣中小企業銀行股份 有限公司	黃	黃	
65	199	永平路 298 號 2 樓	77.84	1172	0002	蔣	1/1	77.84	-	-	-	-	-	
66	200	永平路 298 號 3 樓	77.84	1172	0001	李	1/1	77.84	-	-	-	-	-	
67	201	永平路 298 號 4 樓	77.84	1172	0001	林	1/1	77.84	-	-	-	-	-	
68	202	永平路 300 號 4 樓	70.91	1171	0001	陳	1/1	70.91	-	最高限額 抵押權	瑞興商業銀行股份有限 公司	陳，債 務額比例全部	陳	
69	203	永平路 300 號 1 樓	70.91	1171	0001	陳	1/1	70.91	-	抵押權	玉山商業銀行股份有限 公司	陳	陳	
70	204	永平路 300 號 2 樓	70.91	1171	0001	連	1/1	70.91	-	-	-	-	-	
71	205	永平路 300 號 3 樓	70.91	1171	0001	虞	1/1	70.91	-	-	-	-	-	
72	281	永平路 284 巷 47 號	122.46	1200	0001	朱	1/1	122.46	-	最高限額 抵押權	陽信商業銀行股份有限 公司	朱，債 務額比例全部	朱	
73	282	永平路 284 巷 49 號	98.88	1199、 1199-1	0001	朱	1/1	98.88	-	最高限額 抵押權	陽信商業銀行股份有限 公司	朱，債 務額比例全部	朱	

序 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 (m ²)	座落地 號	登記 次序	所有權人 /管理者	權利 範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
74	358	永平路 284 巷 37 號	101.80	1237	0001	林	1/1	101.80	(一般註記事項)64 北板字第 26295 書 狀號	-	-	-	-	
合計			5717.56											

註：①1207 地號 171 建號 高 於 85 年更名為高

②1236 地號 74 建號 劉 於 94 年更名為劉

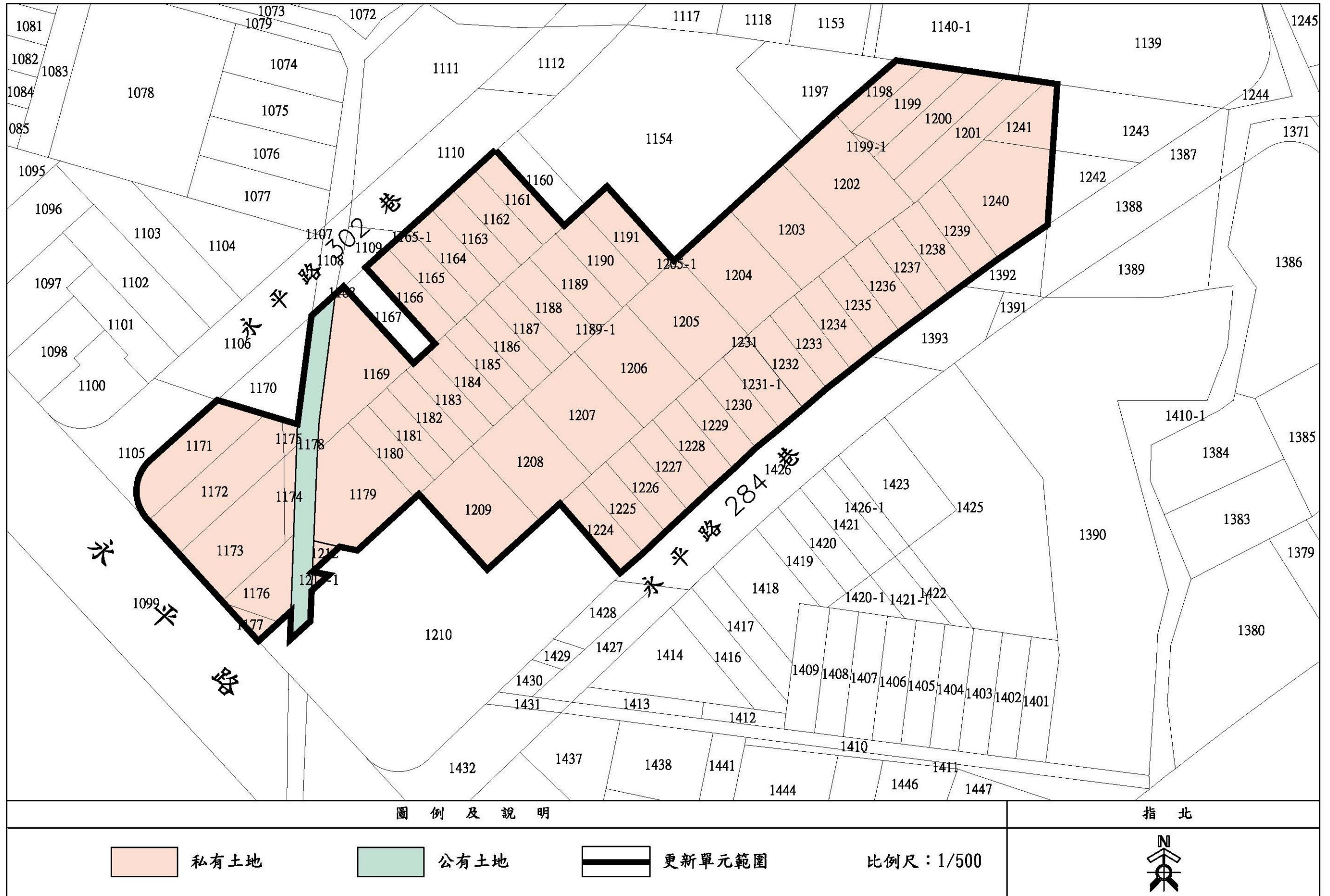


圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖
P5-15

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案基地地上建築物為老舊二樓透天、三~四樓公寓，後側空地及頂樓多違章增建使用（圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖），造成治安死角防災困難，亟待更新開發。

(二) 合法建築物現況

本案現有房屋共有 74 戶合法建物，為加強磚造二~四樓公寓住家使用，年限已超過 30 年。

(三) 違章建築物：

更新單元內其他土地改良物共有 4 筆違章建築物，面積總計 365.80 m²，未來拆除補償不計棚架，面積總計 365.80 m²。違章建築物結構包括加強磚造、磚造及鐵皮，主要以加強磚造為主。違章建築物其分布位置及面積如表 5-5 所示。

表 5-5 更新單元內其他土地及建物改良物現況綜理表

編號	房屋編號	住址	構造	面積(m ²)
1	19.20	永平路 284 巷 25 號	加強磚造	116.08
2	138.139	永平路 290 巷 6 號	加強磚造	98.90
3	152.153	永平路 290 巷 2 弄 9 號	加強磚造	89.13
4	178.179 180	永平路 290 巷北側 (永平路 296 號旁)	鐵骨造、 磚造	61.69
				365.80

資料來源：實施者委託緯達測量有限公司於 100.12 測量報告書

(四) 佔有他人土地之舊有違章建築戶：無。

三、附近地區土地使用現況

本案基地附近地區土地使用現況，建物之使用使用現況以居家使用為主，除 1 樓有零星店面做為早餐店、家庭理容院、機車行、自助餐，缺乏行人徒步空間，整體商業服務環境不佳。

四、公共設施現況

目前計畫區周邊 500 公尺內之主要公共設施有學校用地「永平高中」、「永平國小」、「頂溪國小」、永和區 5.6 公頃的「仁愛公園」用地。（詳圖 5-3）

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

基地四面臨路，北側為永平路 302 巷（8m 計畫道路）、南側為永平路 284 巷（8m 計畫道路）、西側為永平路（15m 計畫道路），東側為仁愛路 202 巷 9 弄（6m 現有巷道），主要聯外道路以永平路、保安路、仁愛路等連接永和主要的道路呈輻射狀通往台北市，由西至東的聯外橋樑有中正橋、永福橋及福和橋，三座橋跨越新店溪，是連結永和與台北市之間的主要橋樑。

中正橋：聯繫永和區永和路二段與台北市重慶南路三段與和平西路二段，沿線為雙向四快車道及二慢車道。

永福橋(福和二橋)：聯繫永和區福和路與台北市公館羅斯福路之交通，沿線為二快車道二混車道，往台北方向林森路與環河東路三段口，設置一引道與永福橋相連。

福和橋：聯繫永和區林森路與羅斯福路四段，沿線為三快車道一慢車道，於台北市端以一連續性分出的系統性匝道與水源快速道路及基隆路高架道路相通。

亦可透過捷運系統進入永和，也早已經成為區域通勤台北市的重要動線。交通部還有「新北市側環河快速道路建設計畫」的規劃，行經三重、板橋、中和、永和及新店，並銜接新店環快，全線 21 餘公里，交通利多，未來將有效紓解通勤時間的車流量，短期內更可幫助鞏固區域房價、增強區域抗跌力。（詳圖 5-4、表 5-6）

1. 永平路 基地內巷道之主要出入為永平路，臨仁愛公園，兩側僅劃設機車停車格，目前道路寬度為 15M。
2. 保安路 可由環河快速道路匝道接保安路進永和地區，有效紓解通勤時間的車流量，沿線為雙向車道，兩側設有公有路邊停車格。
3. 仁愛路 仁愛路同文化路兼負市區東西向主要道路，目前道路寬度為 15M。
4. 永和路二段 永和路二段現況路寬約 25M，採中央實體分隔型，配置雙向 4 車道提供服務，沿線兩側設有人行道，本路段尖峰時間車流量大，全線兩側禁止路邊停車，是連接中正橋主要道路。

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

目前公車營運路線概況，在市區公車方面，共計 4 條路線提供永和與鄰近之台北市、三峽、景美、中、永和等地區之中長程服務。台北客運 243 中和-台北、706 三峽-台北
 東南客運 297 中和-中山市場
 永和區另設有 A、B、C、D、E 路線接駁公車之短程服務。(詳表 5-7)

2. 捷運系統

基地周邊最近之捷運線為捷運中和線-捷運頂溪站，中和線全長約 5.4 公里，北起羅斯福路、和平東路口(和新店線之古亭站銜接)，至中和南勢角至台北車站全長 7.9 公里，搭捷運只要 14 分鐘，是來往中永和與台北市區最佳的運輸工具。

(三) 停車空間現況

基地周邊在路外停車部份，現況基地附近仁愛路、永利路、保安路、保福路、保平路等路段設有公有路邊停車格，收費時間 07:00~20:00 收費率 20 元/時。(詳圖 5-5)

基地周邊路邊停車部份，由表 5-6 基地附近主要道路實質設施彙整表可看出，永平路及環河西路兩側均禁止路邊停車，仁愛路及保安路路邊則劃設停車格位供周邊民眾使用。

表 5-6 更新單元周邊主要道路特性一覽表

路名及區位	路寬 (m)	車道數(單向)		分隔 型態	路邊停車 管制
		快車道	混合車道		
永平路	15m	-		標線分隔	禁止停車
仁愛路	15m	-		標線分隔	開放停車
保安路	15m	-		標線分隔	開放停車
環河西路	15m	-		標線分隔	禁止停車

表 5-7 更新單元周邊主要道路公車路線及站牌一覽表

站牌名稱	位置	停靠路線
仁愛公園	仁愛路	243
永平路	永平路	243、綠 2
保安路口	保安路	243、綠 2
永平高中	中山路一段	297、706
永平國中	中山路一段	297

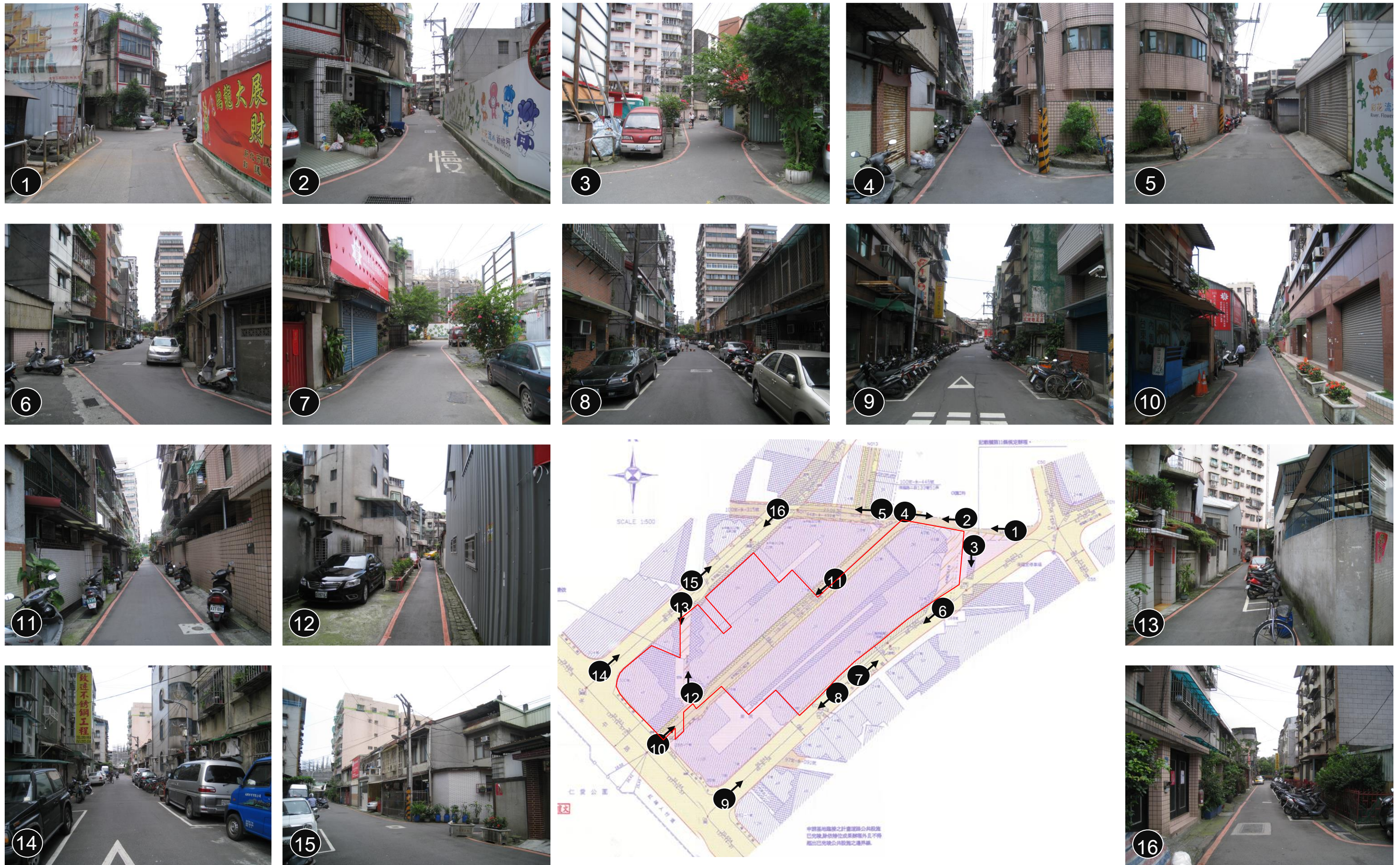


圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖

P5-18

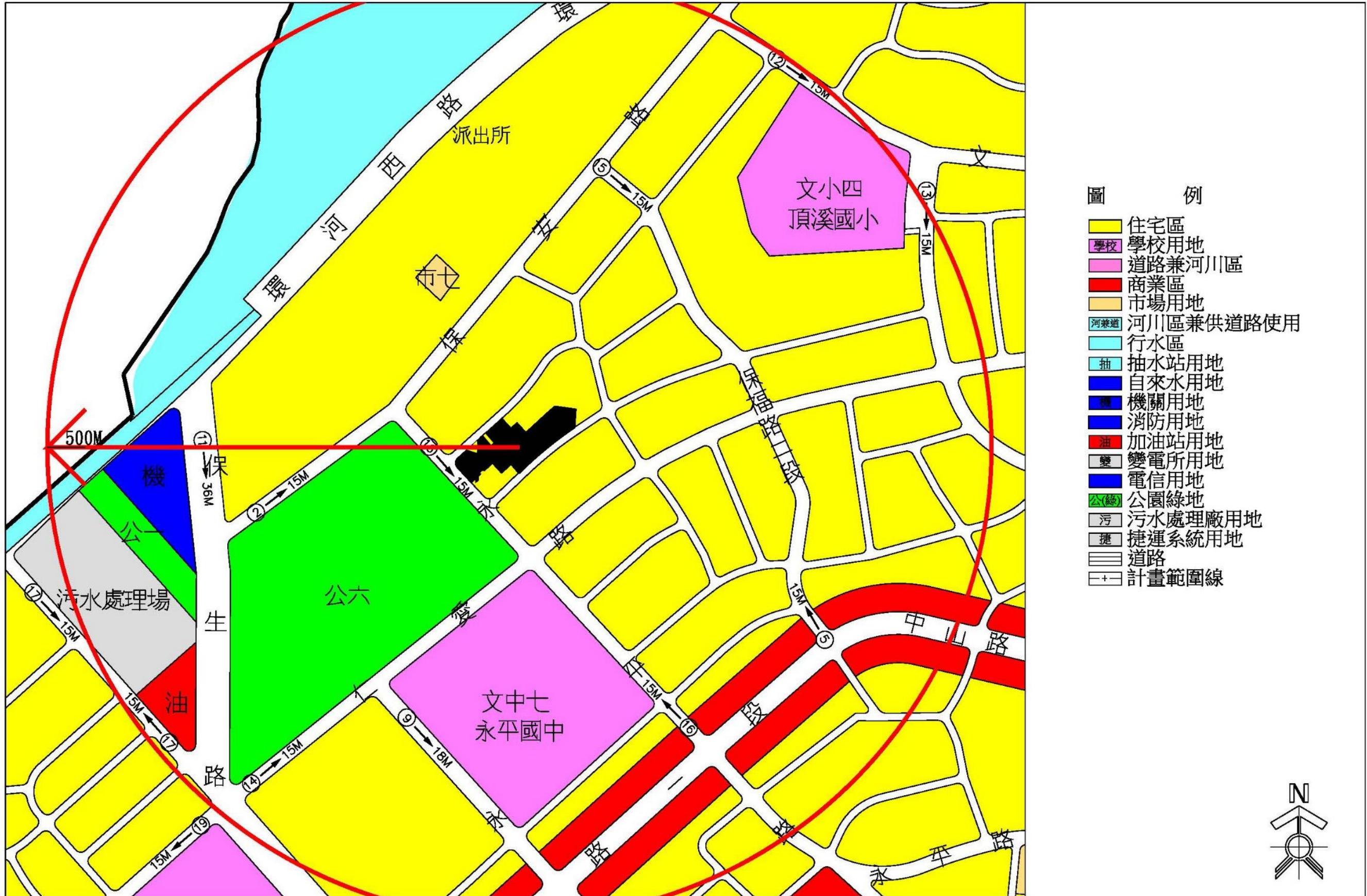


圖 5-3 更新單元周邊公共設施示意圖

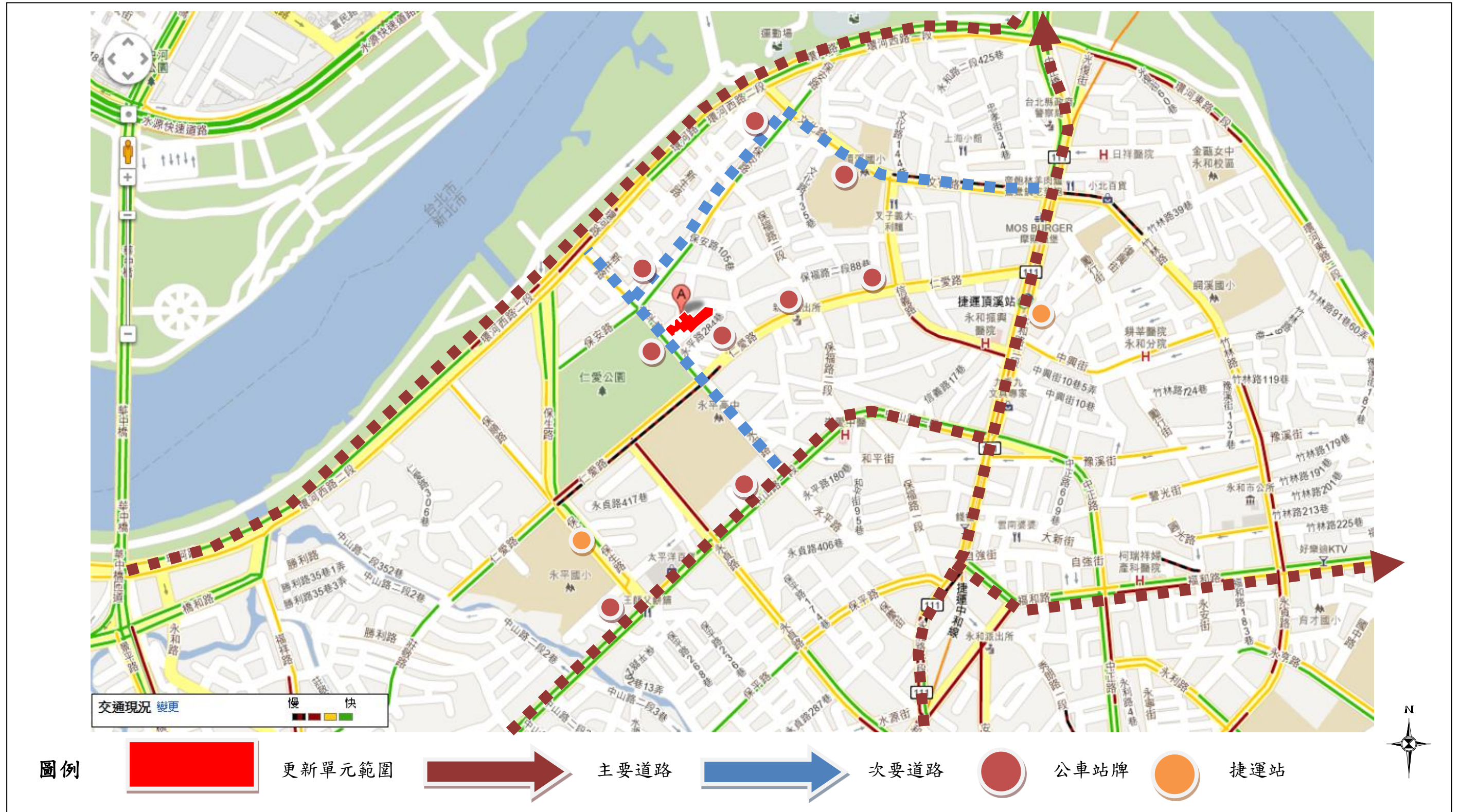
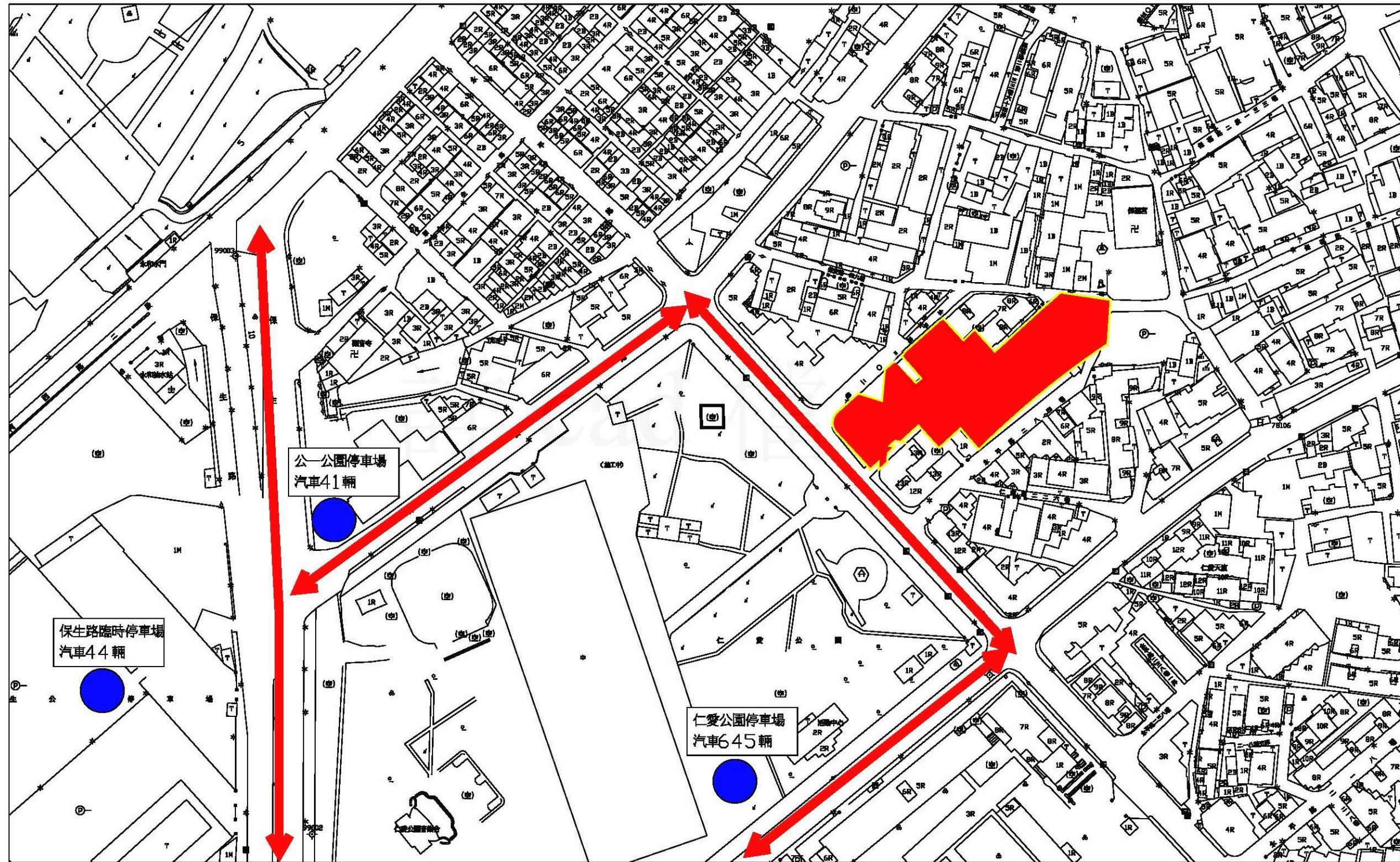


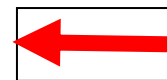
圖 5-4 更新單元周圍交通現況示意圖



圖例



更新單元範圍



主要車行動線



停車場



圖 5-5 停車場系統示意圖

六、房地產市場調查

在新北市的行政區裡面，永和區是全世界人口密度最高的城市之一，地狹人稠的生活圈，代表生活機能相當豐富。當然也代表區域內可供發展的都市空間受到侷限。所以這個區域內惟有透過「都市更新」方式，重新塑造城市新風貌，目前永和地區公辦都市更新案就有五處之多，密度相當高。都市更新帶來的是房價增值、安全性的提高、生活空間的改善，現在區域內的置產動作，都將會因為都市更新帶來房價上揚與提昇生活水平而獲利。

本案更新單元位於仁愛公園對側，因本區周邊皆為住宅區。距離本更新單元最近之新案為永和苑，屬電梯住宅，交通運輸及生活機能良好，目前平均價格達 68 萬元/坪。(詳表 5-8)

更新單元周邊停車位價格分為坡道平面及機械類二種，坡道平面停車位價格多在 220~250 萬元/以上，而機械車位價格則多在 150~180 萬元以下。(詳表 5-9)

表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	價格型態	價格日期
永和苑/保福路二段 111 號	住	表價	電梯住宅	42-76	19/4	52 萬	90 萬	平面 機械	135-280 180	107.11
福砌/保安路 105 巷 9 號	住	表價	電梯住宅	31-55	15, 10/3, 0	53 萬	100 萬	平面 機械	135-280 180	100.11
勝開大地/保安路、永平路口	住	表價	電梯住宅	21-62	29/6	62 萬	100 萬	平面	170-190	100.11
三輝雙子星/仁愛路保順路口	住	表價	電梯住宅	55-95	29-34/5	69 萬	75 萬	平面	160-170	100.11

資料來源：租售報導 107 年 08 月，本計劃整理。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

地區	案名	類型/價格
永和區	永和苑	平面/250 萬 機械/170 萬
	福砌	平面車位 /170~190 萬
	勝開大地	平面車位 /170~190 萬
	三輝雙子星	平面/250 萬 機械/170 萬

資料來源：租售報導 107 年 08 月，本計劃整理。

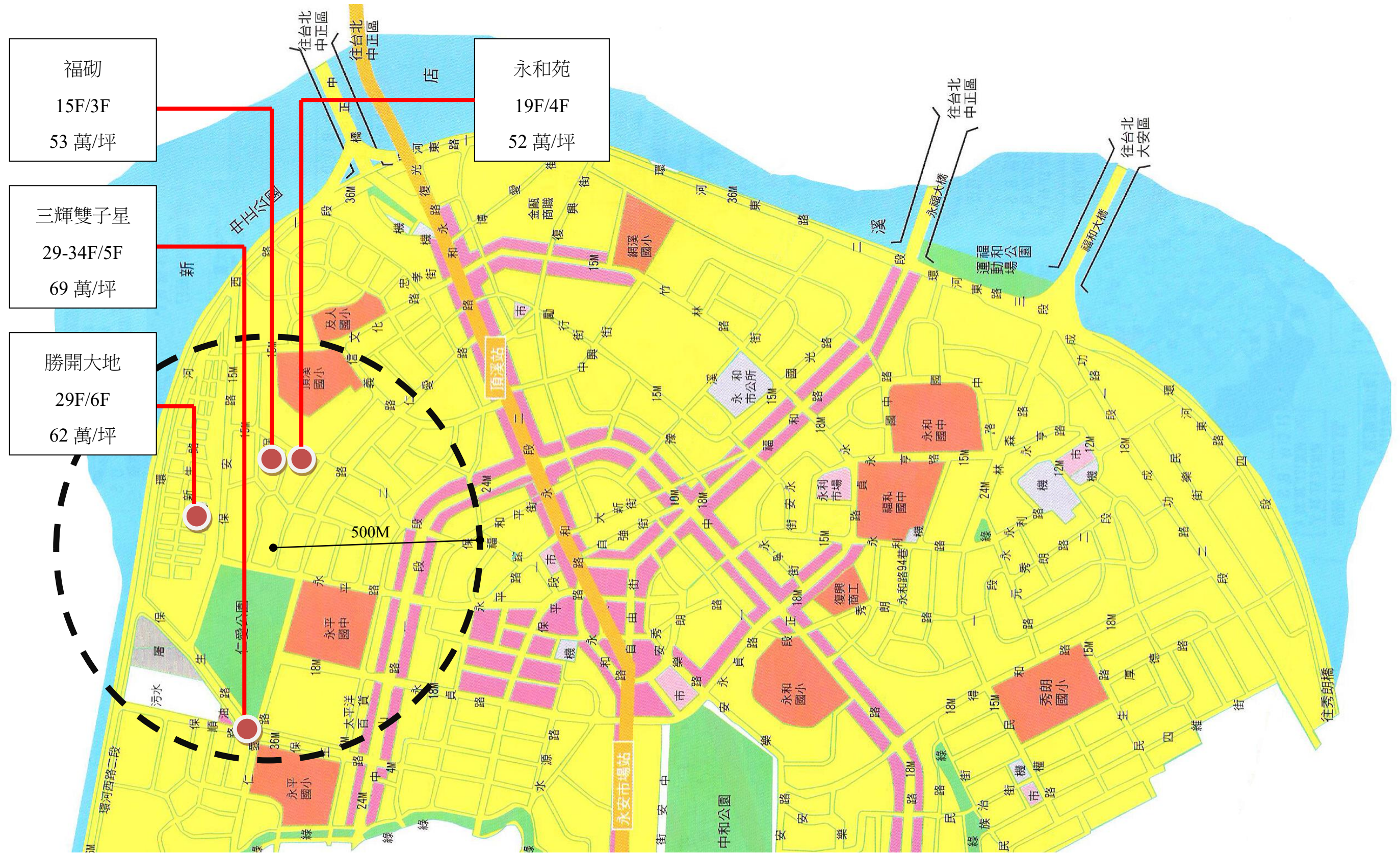


圖 5-6 房地市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

1. 現行都市計畫案為中華民國 100 年 1 月發佈實施「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」。
2. 依據都市更新條例第 19 條及第 22 條辦理。

二、土地使用說明

(一) 土地使用分區

本更新單元係屬新北市政府 98 年 3 月 17 日公告之「永和都市計畫細部計畫案」計畫範圍，計畫面積為 4387.51 m²。依都市計畫土地使用劃定為住宅區。(詳圖 6-1 都市計畫圖、圖 6-2 更新單元土地使用分區圖)

(二) 容積率管制

更新單元之土地使用分區管制依據「都市更新條例」第六十一條之一規定，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準。本案土地使用管制應依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」，規定住宅區土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%。(詳表 6-1 土地使用分區面積表)

表 6-1 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ³)
住宅區	4387.51	50%	2193.755	300%	13162.53
總計	4387.51	-	2193.755	-	13162.53

(三) 土地使用分區管制要點

「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」計畫區內(以下簡稱都計區)與本案相關之土地使用分區管制要點整理如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及第三十五條之規定訂定之。
- 二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開

發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

三、本要點用語，定義如下：


- (一) 基地線：建築基地範圍之界線。
- (二) 前面基地線：基地鄰接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2：1 者，不限鄰接較寬道路之境界線。
- (三) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- (五) 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- (六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (八) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (九) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
- (十) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (十一) 基準容積率：本要點第五點、第六點所規定之容積率上限。
- (十二) 基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法臺灣省施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

土地使用分區種類	容許使用內容
住宅區、商業區	依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定辦理。
古蹟保存區	依都市計畫法臺灣省施行細則有關保存區相關規定辦理。
河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。
加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。



圖例及說明

	更新單元範圍
---	--------

比例尺：1/3000

指北



圖 6-1 都市計畫圖
P6-2

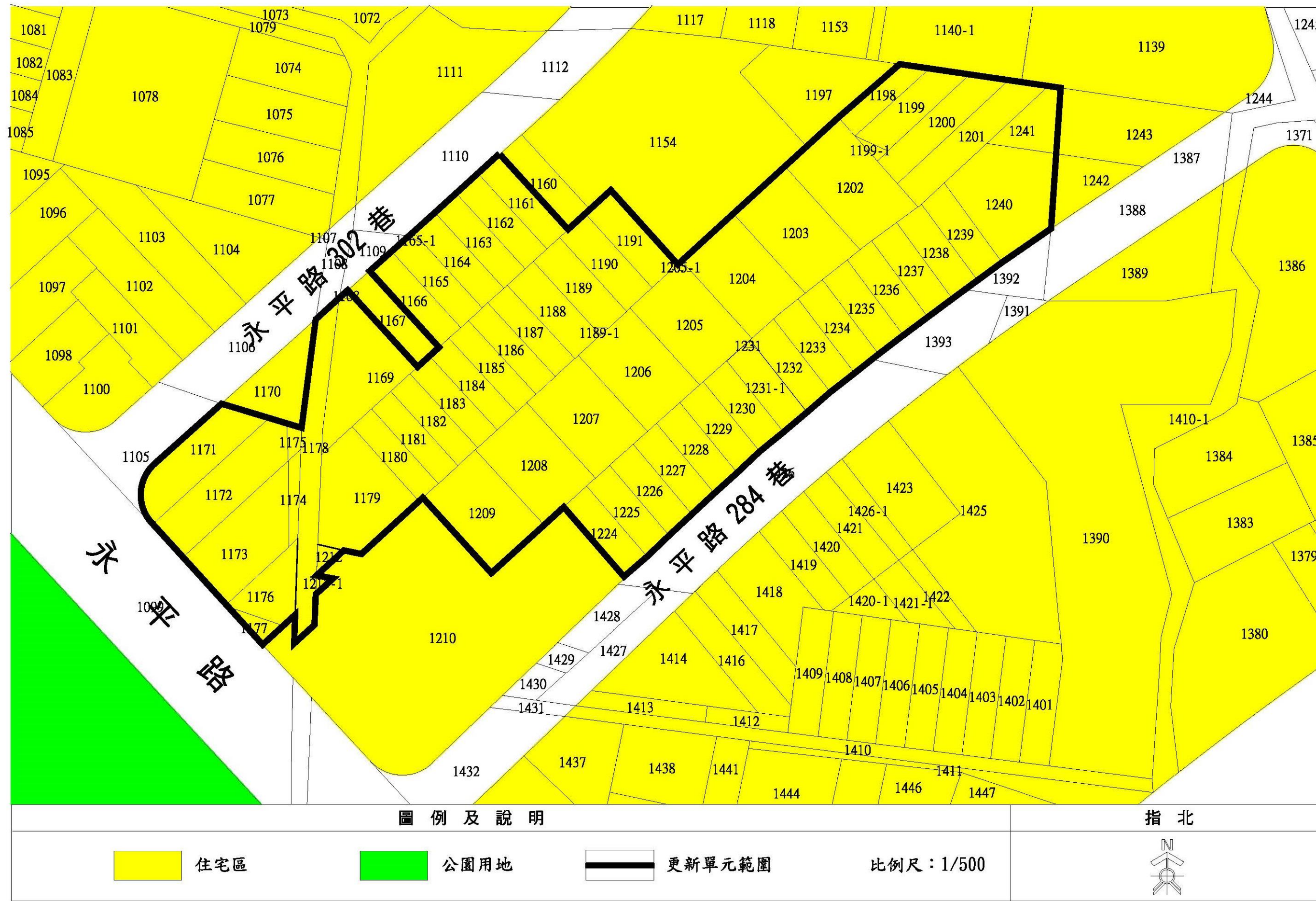


圖 6-2 更新單元土地使用分區圖
P6-3

五、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
古蹟保存區	50%	160%
加油站專用區	40%	120%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。

六、本計畫區內之各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
學校用地 (含各私立學校用地)	國中以下	150%
	高(中)職	200%
市場用地	50%	240%
公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%
停車場用地	80%	640%
污水處理場用地	50%	250%
加油站用地	40%	120%
變電所用地	50%	250%
自來水用地	40%	不予規定
電信用地	50%	250%
消防用地	60%	250%

捷運系統用地	不予規定	不予規定
抽水站用地	50%	250%

七、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
古蹟保存區	3.00	不予規定
加油站專用區	3.00	3.00
機關用地	3.00	3.00
學校用地 (含各私立學校用地)	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。	
市場用地	鄰接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
停車場用地	3.00	不予規定
污水處理場用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
加油站用地	3.00	3.00
變電所用地	1. 自基地境界線至少退縮六公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 以設置屋內式或地下化變電所為原則。	
自來水用地	3.00	不予規定
電信用地	3.00	3.00
消防用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，	

	但得計入法定空地。	
捷運系統用地	3.00	不予規定
抽水站用地	自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	

(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】

(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。

八、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第

一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。

3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

九、配合都市防災計畫及交通系統計畫，指定防災緊急道路未達計畫寬度 20 公尺處及重要聯外道路路段兩側之建築基地(詳附圖四)，應自道路境界線依標示深度退縮建築，其退縮部分得計入法定空地並與前院併計，且該退縮部分不得設置固定性設施並應指定供公眾通行。

前項退縮部分土地得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理，其可移出容積為其基準容積，接受基地為本都市計畫區之其他任何一宗可建築土地；送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。

經該所有權移轉後之建築基地於退縮建築部分變更為道路用地前，得依原道路境界線作為建築線申請建築；退縮建築移轉為公有者，應無償提供毗鄰建地通行使用。

十、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用，惟市場用地不得多目標作住宅使用。

消防用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。

十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。

1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立

公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。

(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審議通過。

十二、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市認定應整體實施更新者，不得適用之。

(一)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。

(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。

(三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。

(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。

(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

十三、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容

積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

十四、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。

(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。

(三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。

(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

十五、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A = B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

十六、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 6%
≥ 15%	基準容積之 8%

≥ 20%	基準容積之 10%
≥ 25%	基準容積之 12%
≥ 30%	基準容積之 15%

十七、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會審議通過為創意建築者，獎勵基準容積 10%。

十八、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。

(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。

(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

十九、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。

(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。

(三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。

(四)都市更新單元。

(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(六)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。

(七)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。

(八)面臨環河路之建築基地。

(九)面臨瓦礫溝綠地之建築基地。

(十)面臨仁愛公園、中和市四號公園與各級學校之建築基地。

(十一)其他經新北市都市設計審議委員會認定並由新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

二十、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

二十一、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%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

二十二、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開

發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

二十三、建築基地屬本要點第十九點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。

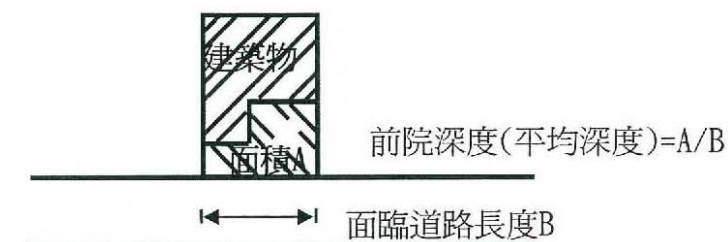
(二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

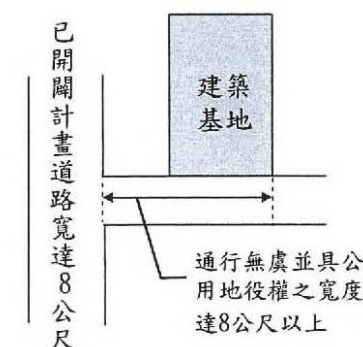
二十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

二十五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

附圖一 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離



附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。



附圖三 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。



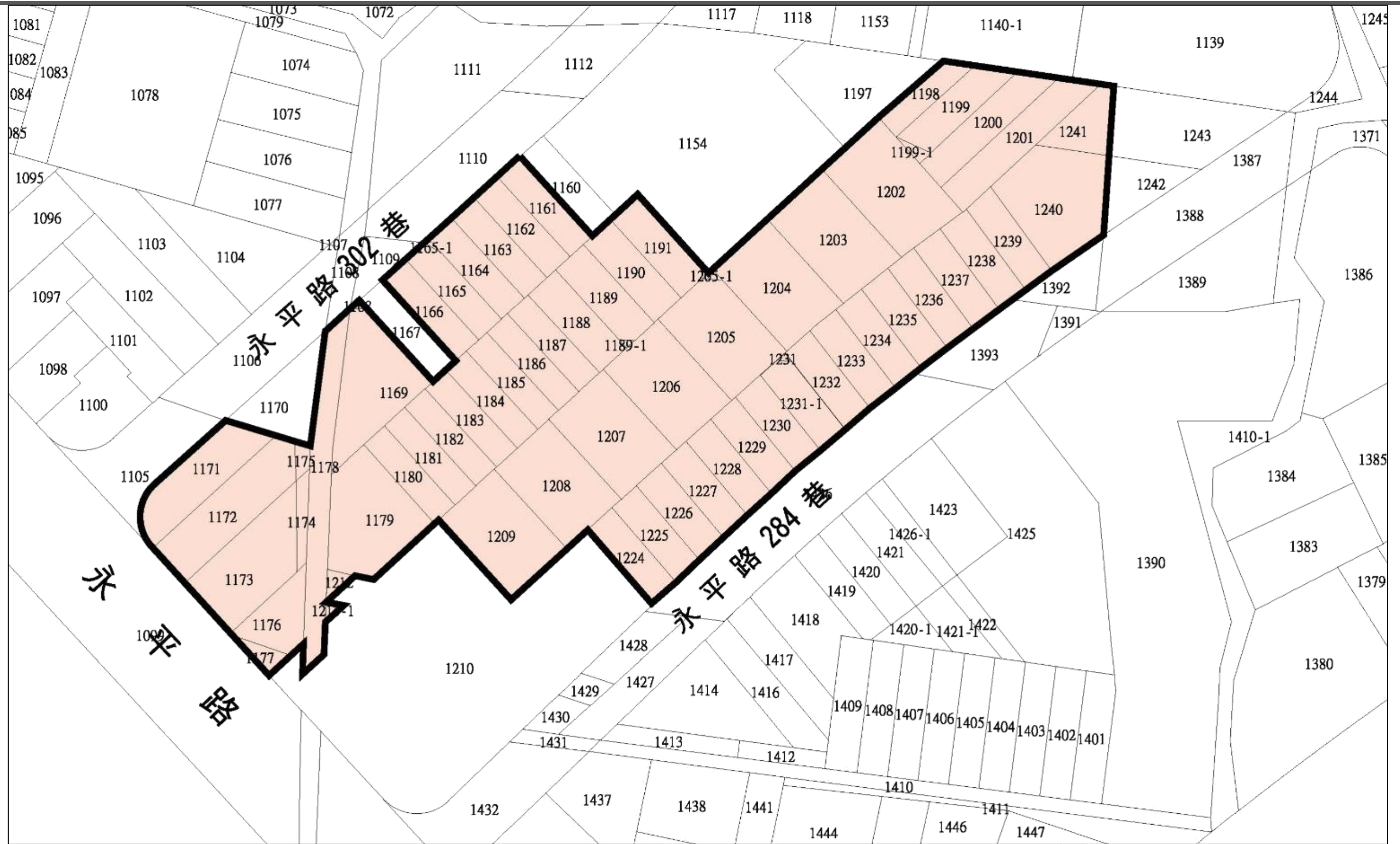
柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採重建方式處理。

二、區段劃分

本案更新單元範圍內全部建物採拆除重建方式更新並且全區劃定為「重建區段」，採一次更新完成原則不做其它區段劃分。(詳圖 7-1 更新單元重建區段劃分示意圖)



圖例及說明

指北

更新單元範圍

重建區段

比例尺：1/500

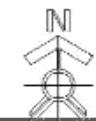


圖 7-1 更新單元重建區段劃分示意圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無。

玖、整建或維護計畫

無。

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案更新單元事業計畫案依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」、「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」、「都市計畫容積移轉實施辦法」等相關法令申請容積獎勵詳(表 10-1)容積獎勵試算表，茲就各項目分別說明如下：

表 10-1 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	1974.38 m ²	15%
三	1. 協助開闢更新單元周邊公共設施 2. 提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	--	--
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	--	--
五	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	--	--
	(一)A ₁ ：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	394.88	3.00
	(二)A ₂ ：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限	--	--
	(三)A ₃ ：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限	--	--
	(四)A ₄ ：夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	--	--
	(五)A ₅ ：鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%	--	--
	(六)A ₆ ：開挖率	--	--
	(七)A ₇ ：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	--	--
	合計(A ₁ +A ₂ +A ₃ +A ₄ +A ₅ +A ₆ +A ₇ ≤法定容積 20%)	--	--
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	--	--
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	--	--
	3. 面臨 2 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.0 住宅區或其他分區 a=1.5)，依「新北市都市更新單元	1294.02 m ²	9.83%

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
	劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積		
	6. 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	270.17	2.05%
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	--	--
七	綠建築，申請黃金級	1053 m ²	8.00%
八	更新地區時程獎勵	--	--
九	更新單元規模及類型： (一)A ₁ ：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	--	--
	(二)A ₂ ：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者	1388.65 m ²	10.55%
	(三)A ₃ ：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	--	--
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	--	--
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	--	--
十二	(一)創意建築	--	--
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	111.82 m ²	0.85%
	(四)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，以法定容積 5%為上限	--	--
更新容積獎勵合計		6486.92 m ²	49.28%
申請更新容積獎勵(第二~十二項)，獎勵上限為 50%		49.28%<50% ok	
項次	其他申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
依都市計畫容積移轉辦法			
	依辦法第八條第二項位於實施都市更新地區，其可移入容積得以增加，但不得超過接受基地基準容積之百分之四十	5265.01 m ²	40.00%
申請容積獎勵 總計		11751.93 m ²	89.28%

(一)設計建蔽率容積獎勵(394.88 m²)

A₁：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

B=法定建蔽率-設計建蔽率 (本款設計建蔽率之計算：建築面積/(基地面積-現有巷道面積))	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%

(1) A₁ 設計建蔽率之容積獎勵檢討

建築面積：1435.07 m² (詳 P10-3)

基地面積：4387.51 m²

現有巷道：524.92 m² (詳 P10-4)

實設空地面積：2952.44 m²

實際基地面積：4387.51-524.92=3862.59 m²

設計建蔽率 B：1435.07/3862.59=37.15% (詳 P10-3)

(2) 綠覆率檢討：

綠覆面積/(實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮簷人行道)×100%

1397 m²/(2952.44-524.92-813.77)×100%

=86.56% ≥ 60% 符合獎勵規定

註：綠覆率面積計算檢討(詳 P12-12)

(3) 設計建蔽率之容積獎勵

B=法定建蔽率-設計建蔽率

=50%-37.15%=12.85% ≥ 10% 符合獎勵規定

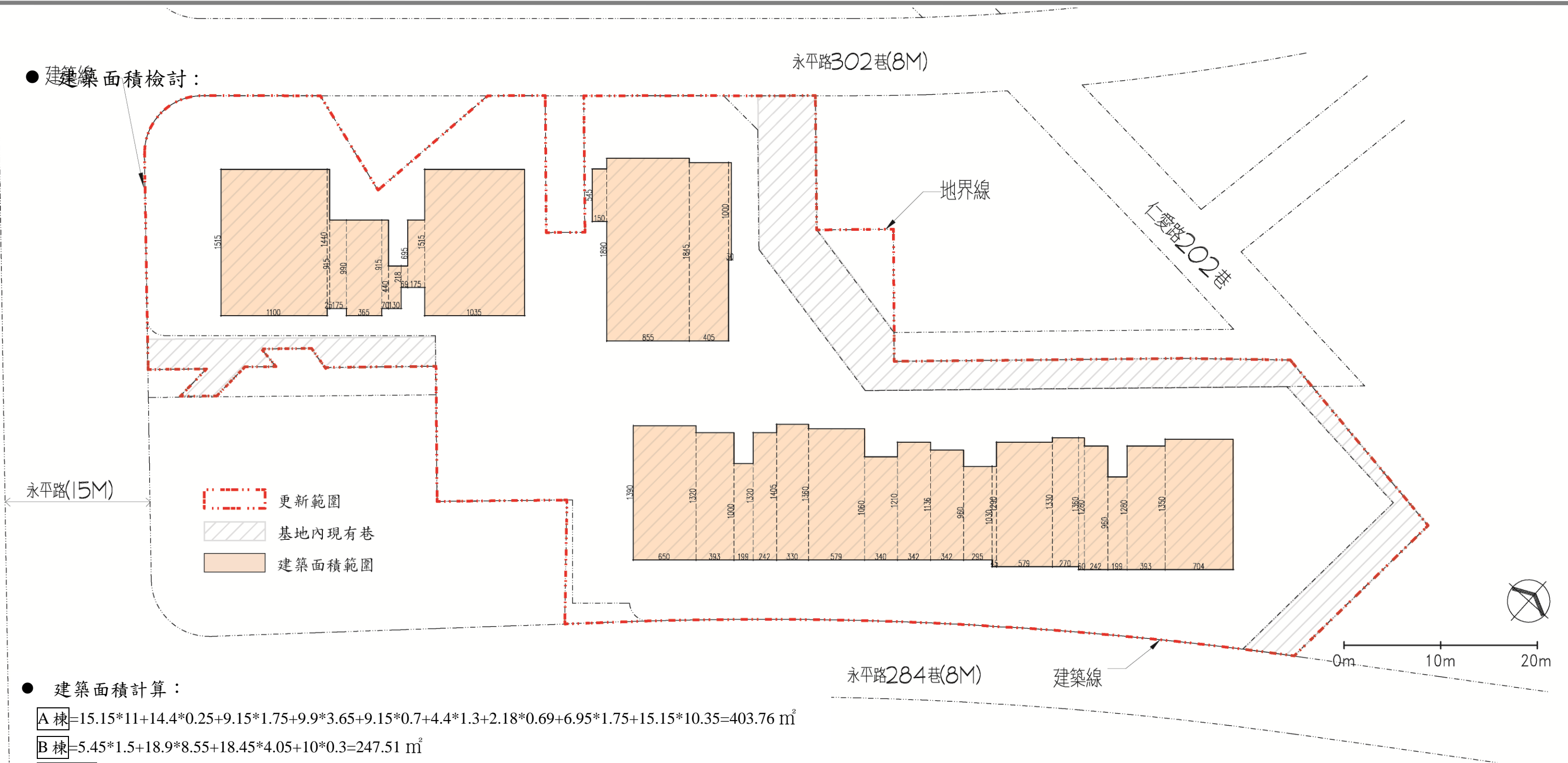
4387.51*300%*3%=394.88 m²

第七條獎勵容積上限：A₁+A₂+A₃+A₄+A₅+A₆+A₇ ≤ 法定容積百分之二十。

獎勵上限：4387.51*300%*20%=2632.5 m²

A₁=394.88 m² ≤ 2632.5 m² 符合獎勵規定

● 建築面積檢討：



● 建築面積計算：

A棟 = $15.15 \times 11 + 14.4 \times 0.25 + 9.15 \times 1.75 + 9.9 \times 3.65 + 9.15 \times 0.7 + 4.4 \times 1.3 + 2.18 \times 0.69 + 6.95 \times 1.75 + 15.15 \times 10.35 = 403.76 \text{ m}^2$

B棟 = $5.45 \times 1.5 + 18.9 \times 8.55 + 18.45 \times 4.05 + 10 \times 0.3 = 247.51 \text{ m}^2$

C、D棟
 = $13.9 \times 6.5 + 13.2 \times 3.93 + 10 \times 1.99 + 13.2 \times 2.42 + 14.05 \times 3.3 + 13.6 \times 5.79 + 10.6 \times 3.4 + 12.1 \times 3.42 + 11.36 \times 3.42 + 9.6 \times 2.95 + 10.3 \times 0.45 + 12.9 \times 5.79 + 13.3 \times 2.7 + 13.6 \times 0.6 + 12.8 \times 2.42 + 9.6 \times 1.99 + 12.8 \times 3.93 + 13.5 \times 7.04 = 783.80 \text{ m}^2$

合計

A+B+CD = $404.99 + 247.49 + 782.59 = 1435.07 \text{ m}^2$

● 建築面積檢討：

- a. 基地面積：4387.51 m²
- b. 法定建築面積 = $4387.51 \times 50\% = 2193.75 \text{ m}^2$
- c. 實設建築面積 = $1435.07 \text{ m}^2 < 2193.75 \text{ m}^2 \dots \text{OK!}$

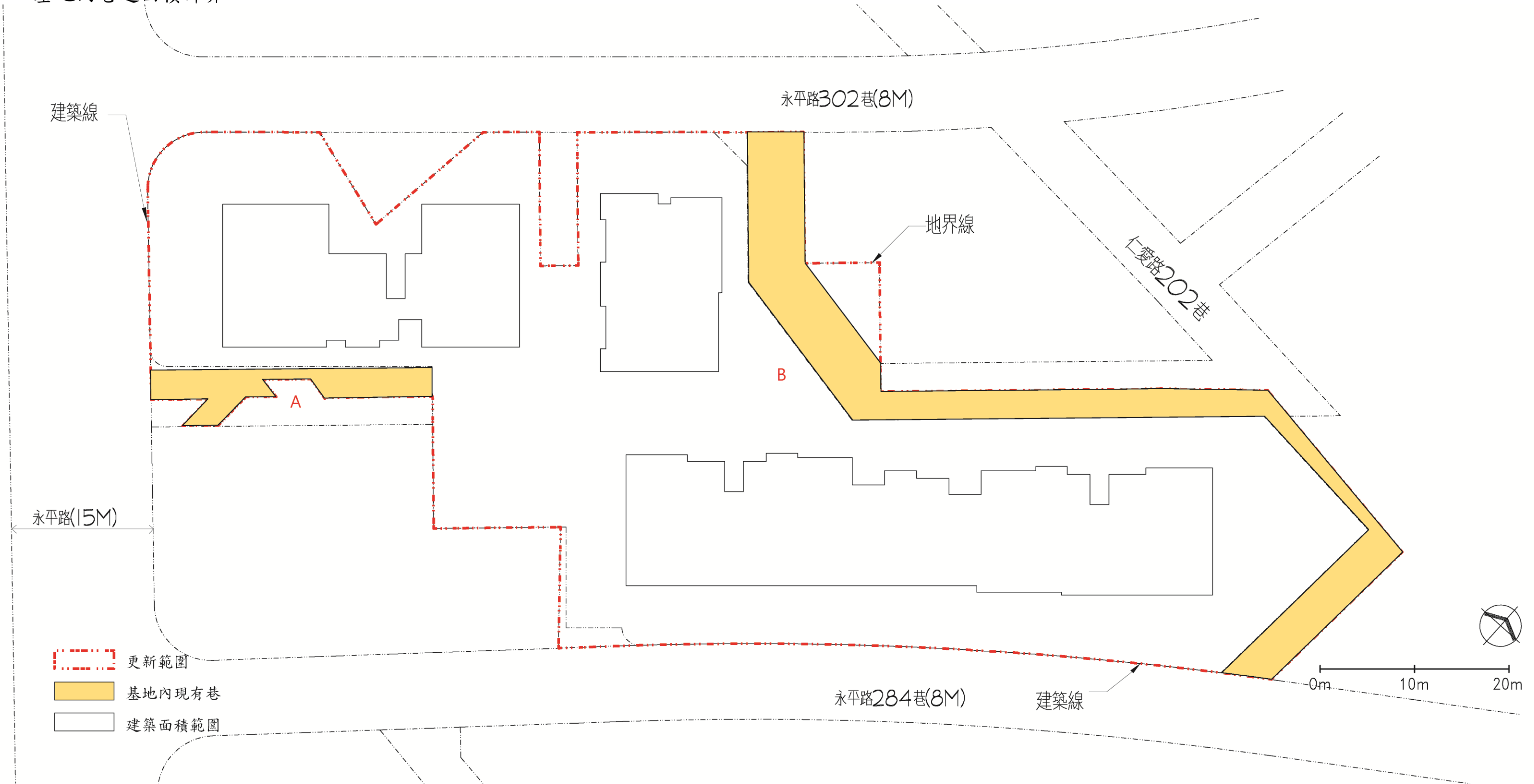
● 設計建蔽率容積獎勵檢討：

依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定：

1. B法定建蔽率-設計建蔽率 $\geq 10\%$
 (本款設計建蔽率之計算：建築面積/(基地面積-現有巷道面積))
 - a. 現有巷道：524.92 m²
 - b. 實際基地面積：4387.51 - 524.92 = 3862.59 m²
 - c. 設計建蔽率 = $1435.07 / 3862.59 = 37.15\% < 50\% - 10\% = 40\% \dots \text{OK!}$
2. 綠覆率 $\geq 60\%$
 (綠覆面積/(實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮簷人行道)*100%)
 - a. 綠覆率 = $86.56\% > 60\% \dots \text{OK!}$ (詳 P12-12)

圖 10-1 建築面積計算圖 S:1/400

基地內巷道面積計算



現有巷道面積計算：

A=92.46 m²

B=432.46 m²

合計=92.46+432.46=524.92 m²

圖 10-2 基地內巷道面積計算圖 S:1/400

(二) 公益設施之容積獎勵 (1974.38 m²)

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(民國 100 年 08 月 18 日公發布)第二點第二項規定，經政府指定額外提供之公益設施：

- 1.係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
- 2.室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。
- 3.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。
- 4.實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
- 5.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
- 6.樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限。

$$A = \frac{(B_1+B_2+B_3) \times 1.2}{(C_1-C_2-C_3)}$$

A: 捐贈公益設施之獎勵容積 (≤法定容積之百分之十五)

B₁: 捐贈公益設施土地成本

B₂: 興建成本及設備設施裝修費用

B₃: 提供管理維護基金

C₁: 二樓以上更新後平均單價

C₂: 單位興建成本

C₃: 單位管銷費用

$$A = (B_1+B_2+B_3) \times 1.2 / (C_1-C_2-C_3)$$

$$= (2,578,906,547 \text{ 元} + 198,142,985 \text{ 元} + 0 \text{ 元}) \times 1.2 / (565,000 \text{ 元/坪} - 159,761 \text{ 元/坪} - 17,574 \text{ 元/坪})$$

$$= 1397.66 \text{ 坪} (\div 4620.36 \text{ m}^2 > 13,162.53 \text{ m}^2 \times 15\% = 1,974.38 \text{ m}^2)$$

B₁: 捐贈公益設施土地成本 = ((實際捐贈建物樓地板面積×1.25)÷更新後建物總樓地板面積×建築基地使用面積)×土地單價

$$= ((3,618.26 \text{ m}^2 \times 1.25) \div 52,120.83 \text{ m}^2 \times 4,387.51 \text{ m}^2 \times 0.3025) \times 2,200,000 \text{ 元/坪} = 253,375,513 \text{ 元}$$

(目前捐贈公益設施土地成本單價由估價師評估，未來以估價師簽證為依據，土地面積依所捐贈公益設施之銷售面積占總更新後總銷售面積比例乘以土地面積計算。)

B₂: 興建成本及設備設施裝修費用

$$= (\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25) \times \text{興建單價} (\text{詳 15 章財務計畫})$$

$$= (3,618.26 \text{ m}^2 \times 1.25 \times 0.3025) \times 144,825 \text{ 元/坪} = 198,142,985 \text{ 元}$$

B₃: 提供管理維護基金=0 元

C₁: 二樓以上更新後平均單價=565,000 元/坪

(詳表 15-8 更新後總銷金額估算表)

C₂: 單位興建成本=159,761 元/坪 (詳 15 章財務計畫)

C₃: 單位管銷費用=單位興建成本×11%

$$= 159,761 \text{ 元/坪} \times 11\% = 17,574 \text{ 元/坪}$$

經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 1974.38 m²，為法定基準容積之 15%。

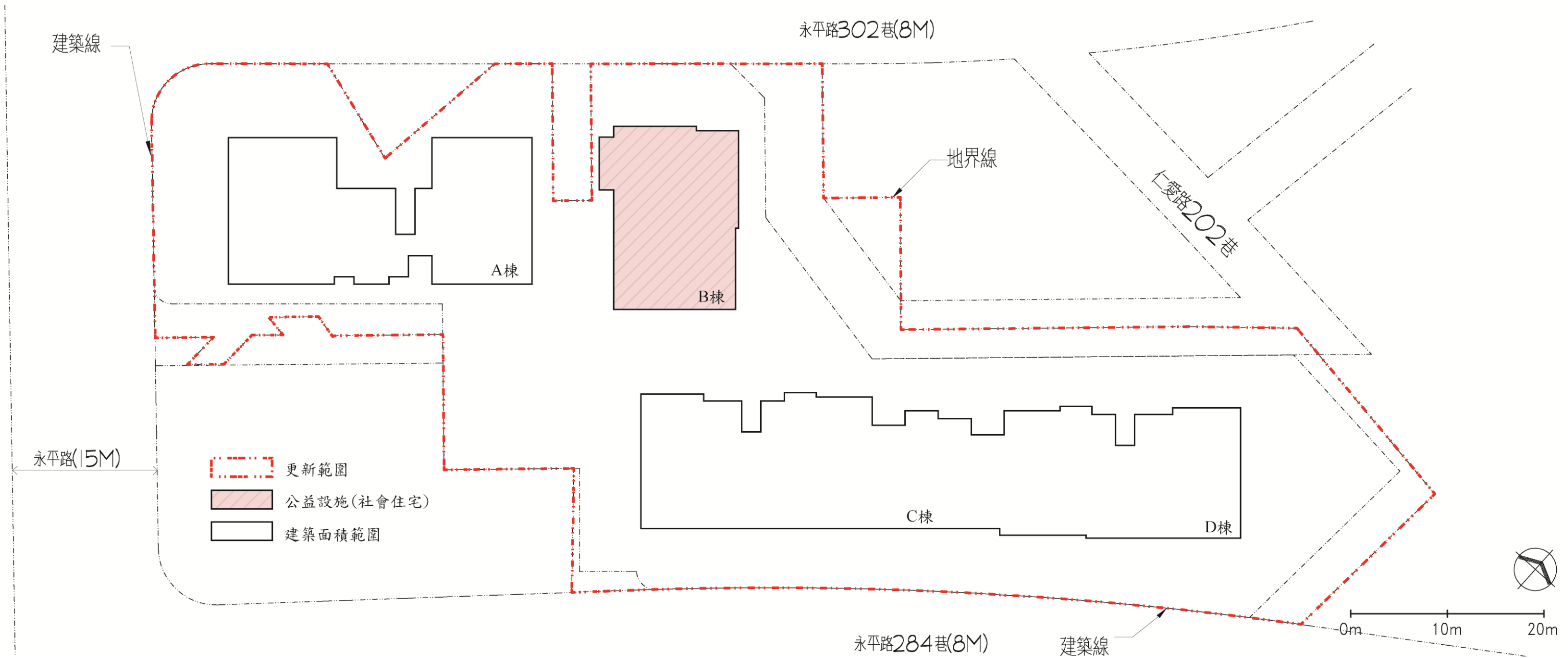


圖 10-3 公益設施(社會住宅)範圍 S:1/400

(三)留設人行道獎勵(1294.02 m²)

依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（住宅區 a=1.8）

獎勵容積=718.9 m²×1.8=1294.02 m²

● 沿街退縮人行步道面積檢討：

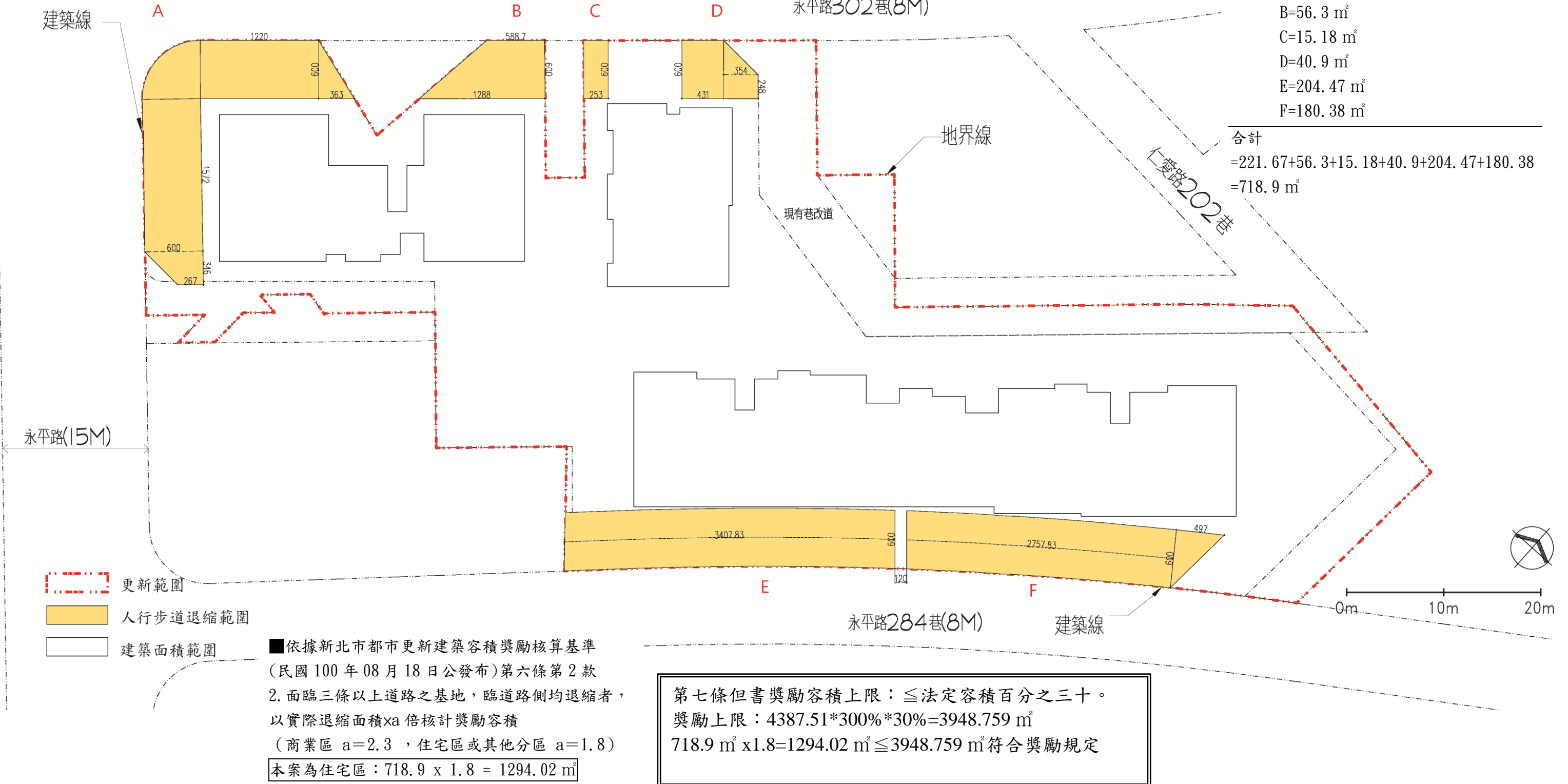
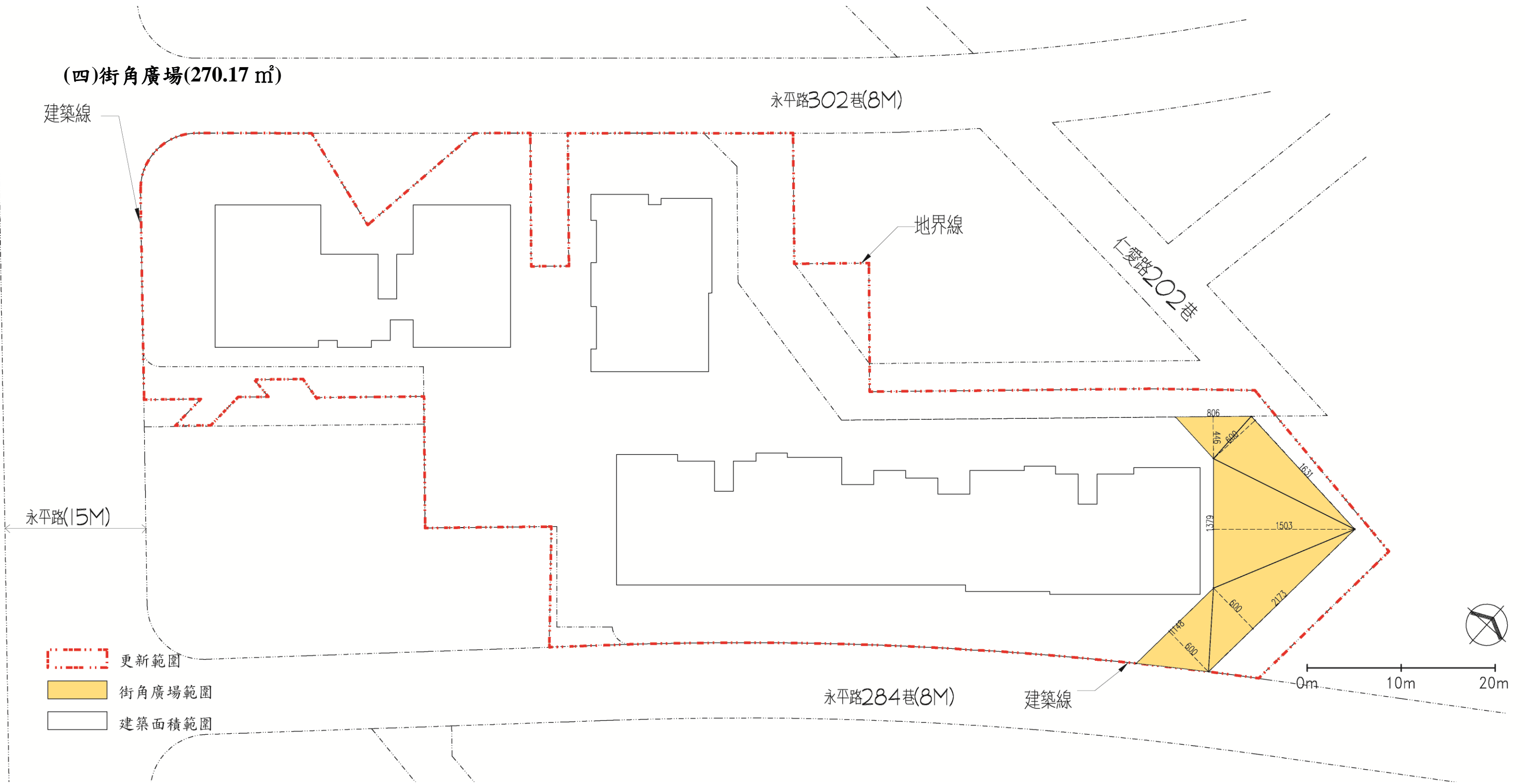


圖 10-4 沿街退縮人行步道面積計算圖 S：1/400

(四)街角廣場(270.17 m²)



- 更新範圍
- 街角廣場範圍
- 建築面積範圍

■依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

(民國 100 年 08 月 18 日公發布)第六條第 6 款

6.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積

街角廣場面積計算：

$$8.06 \times 4.46 / 2 + 16.31 \times 6 / 2 + 13.79 \times 15.03 / 2 + 21.73 \times 6 / 2 + 11.48 \times 6 / 2 = 270.17 \text{ m}^2$$

圖 10-5 街角廣場面積計算圖 S : 1/400

(五) 綠建築設計之獎勵－黃金級 (1053 m²) 2012 年版

依本辦法第八條規定，綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵... (略)，實施者應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。本案擬申請綠建築設計取得綠築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級。

故爭取法定容積之 8% 獎勵，獎勵容積為： $4387.51 \times 300\% \times 8\% = 1053 \text{ m}^2$

(六) 更新規模容積獎勵 (1388.65 m²)

依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

A₂：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

建築物總投影面積： $2296.8 / 4387.51 = 0.52 > 1/3$

A₂： $5\% + (2\% * ((B1 - 3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2))$

A₂：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B1：更新單元土地面積

$5\% + (2\% * ((4387.51 \text{ m}^2 - 3000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2)) = 10.55\%$

獎勵容積： $4387.51 \text{ m}^2 * 300\% * 10.55\% = 1388.65 \text{ m}^2$

第十條獎勵容積上限：≤法定容積百分之十五。
 獎勵上限： $4387.51 \text{ m}^2 * 300\% * 15\% = 1974.3795$
 更新規模：1388.65 m²符合獎勵規定

表 10-2 更新單元內建築物總投影面積計算表

土地座落 (地號)	建號	壹層面積	土地座落 (地號)	建號	壹層面積	土地座落 (地號)	建號	壹層面積
1188	30	34.32 m ²	1224	70	47.03 m ²	1239	124	43.47 m ²
1186	31	26.03 m ²	1162	72	38.47 m ²	1201	128	43.47 m ²
1184	32	26.03 m ²	1236	74	44.10 m ²	1226	130	46.05 m ²
1180	33	26.03 m ²	1166	77	38.30 m ²	1227	143	47.26 m ²
1191	36	35.04 m ²	1202	79	95.33 m ²	1207	171	85.06 m ²
1179	37	51.55 m ²	1205	82	87.58 m ²	1208	172	83.23 m ²
1182	44	26.39 m ²	1206	85	87.58 m ²	1173	194	51.10 m ²
1185	45	33.31 m ²	1230	95	51.00 m ²	1172	198	57.65 m ²
1190	46	34.80 m ²	1229	96	51.00 m ²	1171	203	57.29 m ²
1181	47	26.03 m ²	1225	97	46.56 m ²	1200	281	40.82 m ²
1189	58	34.08 m ²	1203	99	87.58 m ²	1199	282	32.96 m ²
1235	59	46.20 m ²	1187	100	26.39 m ²	1237	358	50.90 m ²
1163	60	31.12 m ²	1165	102	39.10 m ²			
1164	62	31.12 m ²	1232	105	43.35 m ²			
1161	66	31.12 m ²	1204	107	87.58 m ²			
1234	67	43.56 m ²	1209	116	85.06 m ²			
1233	68	47.81 m ²	1240	122	30.69 m ²			
1228	69	47.03 m ²	1238	123	39.27 m ²			
合計	2296.8 m²							

註

：本更新單元建築物總投影面積依建物謄本一層樓總面積加總計算。

(七) 合法四層樓以上之建築物容積獎勵 (111.82 m²)

二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善，依合法建築物所座落之建築基地面積核計，以法定容積之 10% 為限。

清查本案更新單元內符合上述條件有一筆(61 使字第 627 號)如圖所示：

$A=B*10\%$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

建築面積合計：372.73 m²

獎勵容積： $372.73*300\%*10\%=111.82\text{ m}^2(0.85\%)$

臺北縣建設局建築物使用執照存根

使字第 627 號

業主姓名	馬福生 & 王 3/4		
住址	本市南港路 2 段 281 巷 19 街 4 號		
建造類別	新建	主要用途	集合住宅
構造種類	RC 構架	層數	五層
建築地址	本縣本市南港路 2 段 281 巷 19 街 4 號	座數	壹座
各層建築面積	騎樓 64.38 m ²	其他 292.48 m ²	合計 356.86 m ²
基地面積	372.73 m ²	法定空地面積	115.88 m ²
設計技師(副)姓名	許文金	事務所名稱	事務所
承造廠名稱	新昌營造廠	經理姓名	周
工程造價	1,150,000	竣工日期	61年5月15日
發照日期	61年7月1日	經手人	(簽章)
執照號碼	60建字第 1056 號		

與使用執照存根聯登與相符
 設計人 許文金

圖 10-6 合法建物使照存根證明文件

(八) 公益設施之容積獎勵(573.97 m²)

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(民國 100 年 08 月 18 日公發布)第二點第一項規定，更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。

1. 產權應登記為全體區分所有權人共有。
2. 屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

實設公益設施面積：573.97 m²/(4387.51 m²*300%)=4.36%

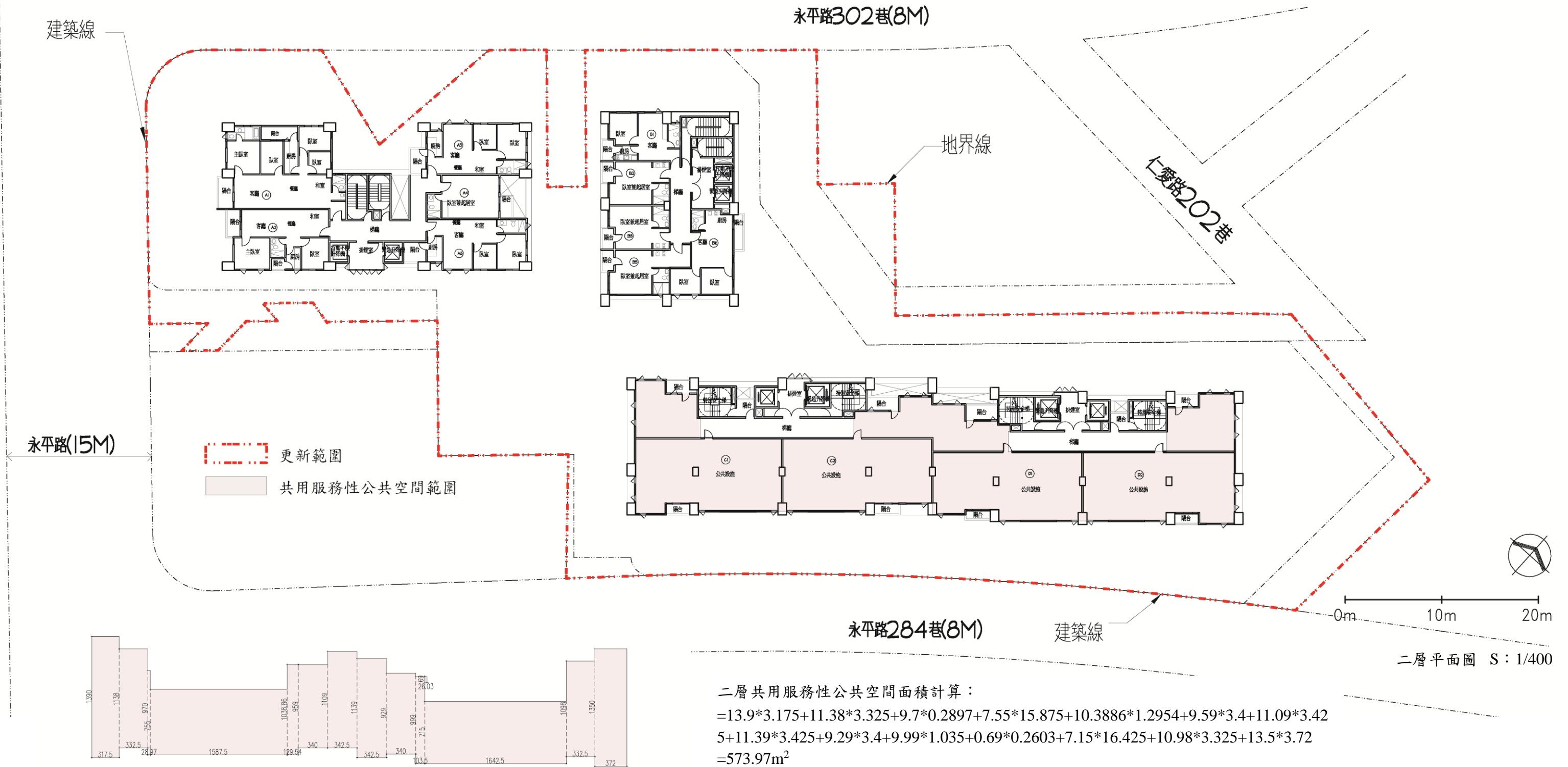


圖 10-7 共用服務性公共空間面積計算圖 S: 1/400

二、土管獎勵容積說明

(一) 容積移轉獎勵 (5489.02 m²)

本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條，檢討如下：

接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

容積獎勵面積： $4387.51 \text{ m}^2 * 300% * 40% = 5265.01 \text{ m}^2$

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元內非屬於計畫道路之現有巷道計有永平路 284 巷、永平路 290 巷及永平路 290 巷 2 弄三處（詳 P11-2），本案擬將前開二處現有巷道其申請廢巷改道，分述如下：

（一）永平路 284 巷、永平路 290 巷 2 弄兩端

現有巷道非屬計畫道路之現有巷，經整體規劃可供建築用地，因其鄰近計畫道路尚未開闢完成，更新後仍有銜接仁愛路 202 巷通行需求，故按「新北市都市更新審議原則」中有關巷道廢止或改道之情形四。併都市更新事業計畫提送都市更新審議委員會，審議通過後予以改道。

情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者

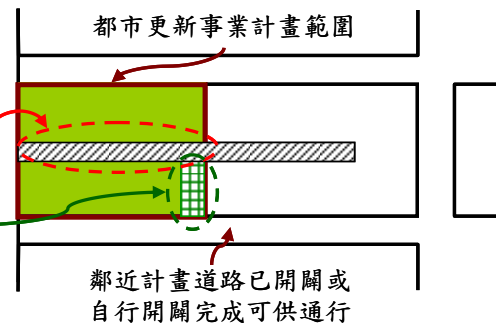


圖 11-1 廢改道適用情形示意圖

（二）永平路 290 巷

該現有巷全部位於更新單元範圍內，且鄰近計畫道路永平路 302 巷(8M)，更新後失其功能。符合「新北市都市更新審議原則」中有關巷道廢止或改道之情形一：且經整體規劃為可供建築用地，可併案於都市更新事業計畫中廢除。

情形一：
巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道

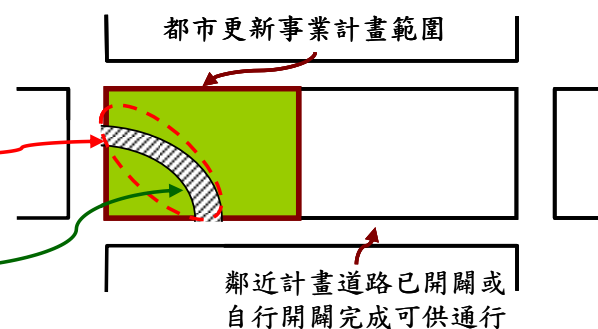


圖 11-2 廢改道適用情形示意圖

（三）永平路 290 巷 2 弄

該現有巷到僅部分未坐落於本更新單元內，經查新北市建築線指示圖，此巷道涉及地界線與建築線改變，因更新後此巷道仍有其通行需求。故本所於 104 年 2 月 6 日函詢都計測量科，經確認永和路 290 巷 2 弄部分範圍經更新後辦理廢止其建築線，且配合協助開闢道路由原 4M 寬至 6M。

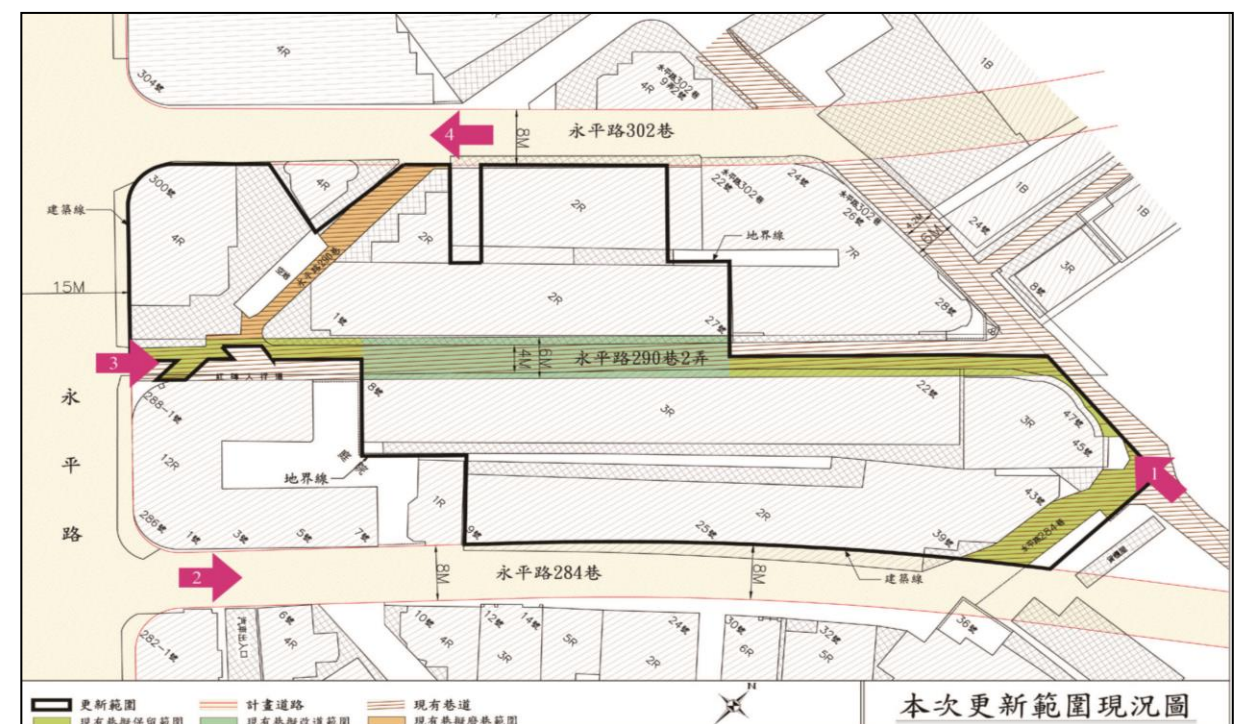


圖 11-3 申請廢改道之現有巷道現況示意圖

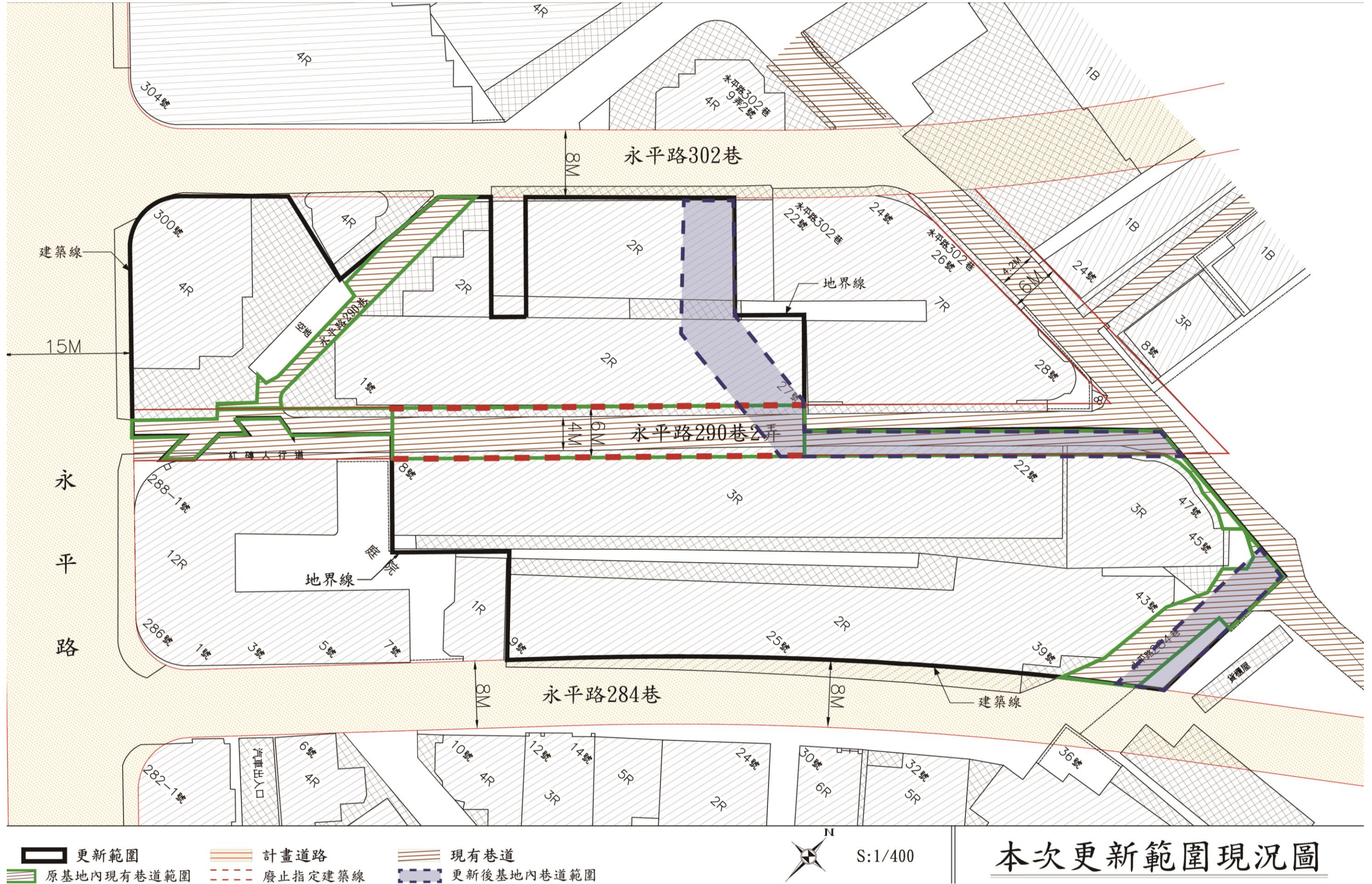


圖11-4 申請廢改道之現有巷道範圍示意圖

本次更新範圍現況圖

二、都市計畫土地使用強度

(一) 建築基地座落及面積

建築基地座落於新北市永和區保福段 1160 地號等 66 筆土地，其面積計 4387.51 m²，皆為住宅區。

(二) 土地使用分區

住宅區法定建蔽率 50%、法定容積率 300%。設計建蔽率為 37.15%，設計容積率為 567.84%。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 建蔽率檢討

基地面積 4387.51 m²、現有巷道 524.92 m²、實際基地面積 3862.59 m²

1. 規劃建築面積 1435.07 m²。
2. 允建建築基地面積=4387.51*50%=2193.76 m²。
3. 規劃建蔽率=1435.07/3862.59=37.15%<50%(OK)。

(二) 容積率檢討

法定基準容積 13162.53 m²、都市更新獎勵容積 6486.92 m²、容積移轉面積 5265.01 m²，則允建總容積為 24914.46 m²；規劃容積率 567.84%。

(三) 停車空間檢討

法定汽車停車位 355 部，獎勵汽車停車位 19 部，自設停車位 1 部，實設汽車停車位 375 部。法定機車停車位 410 部，自設機車停車位 0 部，實設機車停車位 410 部。

(四) 預計戶數及容納人口數

本案更新後預計規劃 410 戶住戶，以民國 99 年 4 月新北市戶政服務網資料，新北市永和區平均戶量 2.6445 人/戶估計，更新後計畫容納人口數為 1084 人。

表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表

項目	更新後計畫使用強度	相關規定檢討	是否符合規定
建蔽	建築基地面積	4387.51 m ²	符合規定
	建蔽率	37.15%	最高 50% 符合規定
容積	建築樓地板面積	24907.22 m ²	最高樓地板面積=基準容積+申請都市更新獎勵容積+申請容積轉移面積+申請停車獎勵面積+申請綠建築獎勵面積=24914.46 m ² 符合規定
	容積率	567.68%	567.84% 符合規定
停車	汽車	375 部	法定停車位 375 部 符合規定
	機車	410 部	法定機車停車位 410 部 符合規定
開挖率	3009.17/4387.51=68.58%≤70%		符合規定
綠覆率	綠覆面積/(實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮簷人行道)×100% 1397/(2952.44-524.92-813.77)×100%=86.56%≥60%		符合規定
喬木數量	23 顆	實設綠化面積每 36 m ² ，1 顆以上 811.54/36=22 ∴應設 22 顆	符合規定

四、建築興建計畫

(一) 基地配置計畫

本案基地由永平路、永平路 302 巷、永平路 284 巷與仁愛路 202 巷四條道路環繞與永平路 290 巷 2 弄現有巷道貫穿，考量都市紋理之調和，將建築量體規劃三幢三棟建築物配置，相關建築平面說明如下：

1. 地下室各層配置：

地下室各層停車位部份以坡道平面式設計，以達到出車迅速及安全之停車空間目的，一樓車道出入口自永平路 302 巷 8 公尺計畫道路側出入，地下室後以環繞基地中央雙車道通達地下各層，並順車道二側安排停車位，各項機電設備及防空避難室亦因應建築法規需求分層設置。

2. 地面層平面配置

建築物的 1 層在臨永平路部份規劃 3 間店鋪，一方面符合原地主之土地座落位置，也延續了永平路整條道路的商業活動。為求開放空間的集中以及與道路之間的連續性，沿著永平路 302 巷臨與永平路 284 巷的步道空間旁留設帶狀的景觀綠地空間；一方面作為建築量體與道路之間的緩衝地帶，另一方面作為鄰近社區互動往來的公共空間，創造獨特的社區意象。

本案再配置規劃方面為維持基地與鄰里關係之友善，基地除臨原有建築物之外，幾無設置圍牆，一層設置之公益設施亦提供附近居民使用，使社區可以和鄰里友善互動。

因應原基地西北角之社區永平路 290 巷 2 弄仍有汽車出入之需求，原現有巷道部分僅 4 公尺寬，本次開發後寬度可達 5 公尺，並將原現有巷部分導引至永平路 302 巷。

3. 標準層平面配置

3 層以上為標準層，其主要用途為住宅，因應建築法規中落物曲線退縮的規定而有四併~五併等不同的房型格局。

4. 動線規劃

人行動線經由永平路 284 巷人行步道進入社區門廳，再藉由 C、D 棟梯間之

2 升降機通往各樓層；A 棟部分則經由社區中庭到達，B 棟部分因為社會住宅，其主要入口與社區分開，另自改道至 302 巷之現有巷進出，汽機車動線經由永平路 302 巷之 8 公尺計畫道路進出基地，並於出入口兩側設置觸動式警示裝置。

● 面積計算表

基地概要											
基地位置		新北市永和區保福段1208地號等66筆土地									
基地使用分區		住宅區									
贈本面積		4387.51m ² (詳謄本)									
實測基地面積		4387.51m ²									
建蔽面積		法定	4387.51*50%=2193.75m ²		建蔽率	法定	50%				
		實設	1435.07m ² (詳P3-5) < 2193.75m ²OK			實設	1435.07/3862.59*100%=37.15% < 50%.....OK				
法定容積		基準容積率		300%							
		基準容積樓地板面積		4387.51*300%=13162.53m ²							
允建額外之增加之樓地板面積		都市更新獎勵容積		6486.92m ²		估法定容積比例	49.28%				
		土管獎勵容積		0m ²			0%				
		容積移轉		5265.01m ²			40%				
總容積樓地板面積		法定	13162.53+6486.92+5265.01=24914.46m ²		總容積率	法定	24914.46/4387.51*100%=567.84%				
		實設	24907.22m ² < 24914.46m ²OK!			實設	24907.22/4387.51*100%=567.68% < 567.84%.....OK				
空地面積		法定	4387.51*50%=2193.75m ²								
		實設	4387.51-1435.07=2952.44m ² > 2193.76m ²OK								
樓地板面積概要	類別	樓層	樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	陽台(m ²)	梯廳(m ²)	機電設備空間(m ²)	樓高(m)	戶數(戶)	用途	
	地下層	地下六層	3009.17						3.00		停車空間,機電空間
		地下五層	3009.17						3.00		停車空間,機電空間
		地下四層	3009.17						3.00		停車空間,機電空間
		地下三層	3009.17						3.00		停車空間,機電空間
		地下二層	3009.17						3.00		停車空間,機電空間
		地下一層	3009.17						3.30		防空避難室兼停車空間,機電空間
		小計	18055.02						18.30		
	地上層	一層	1435.07	799.11	0.00	304.15	330.86	4.50 (1F抬高20cm)	14	14	店舖、大廳、管委會、大廳
		二層	1349.55	488.48	92.84	253.02	177.51	3.20	10	10	集合住宅、社區公益空間
		三至十五層	1311.60*13=17050.80	1048.59*13=13631.67	111.24*13=1446.12	122.45*13=1591.85	177.51*13=2307.63	3.20(各)	18(各)	18(各)	集合住宅,社會住宅
		十六至三十三層	712.91*18=12832.38	570.53*18=10269.54	61.58*18=1108.44	71.26*18=1282.68	97.02*18=1746.36	3.20(各)	8(各)	8(各)	集合住宅
		三十四夾層	912.91	770.53	61.58	71.26	97.02	6.00	8	8	集合住宅
	屋突層	小計	33580.71	24907.22	2708.98	3502.96	4659.38	112.9	410	410	922.27機電空間計入容積部分 社會住宅55戶,其他355戶
		屋突一層	161.70					3.00			樓電梯間、機房
		屋突二層	161.70					3.00			樓梯間、機房
		屋突三層	161.70					3.00			水箱、機房
	小計	485.10						9.00			
	總計	52120.83	24907.22	2708.98	3502.96	4659.38	112.9	410	410		

獎勵容積計算				
項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比例(%)	備註	
都市更新獎勵容積	設計建蔽率(減少≥10%)	394.88	3.00%	獎勵容積
	公益設施(社會住宅)	1974.38	15%	獎勵容積
	留設人行步道獎勵	1294.02	9.83%	獎勵容積
	街角廣場	270.17	2.05%	獎勵容積
	綠建築(黃金級)	1053	8.00%	獎勵容積
	更新單元規模	1388.65	10.55%	獎勵容積
	合法四層樓以上之建築	111.82	0.85%	獎勵容積
	都更容積獎勵(A)小計<50%	6486.92	49.28%	
	共用服務性公共空間	573.97	4.36%	(不計容積)
	公益設施(社會住宅)	1974.38	15%	(不計容積)
其他獎勵容積	容積移轉	5265.01	40%	
	其他獎勵容積合計	5265.01	40%	
合計		11751.93	89.28%	

相關法規檢討	
機電空間檢討	4659.38m ² > 24921.93m ² *0.15=3738.29m ² 4659.38-3738.29=921.09m ² ...計入容積
停車數量檢討	汽車 (33580.71-500)/150=220.54,取221輛,且依一戶一車位設計,本案共410戶 (3331.33-500)/150=18.88,取19輛 實設停車位合計375輛.....OK!
	機車 依一戶一車位+社會住宅=355+19=374輛 自設1輛 大車位205+小車位205=410輛;實設停車位合計410輛.....OK!
	自行車 本案應設自行車車位:410*25%=102.5部 取103部; 實設103部.....OK!
地下開挖率檢討	3009.17/4387.51*100%=68.58% < 70%.....OK!
法定工程造價	(52120.83*14460)+(358*690)+[(380.39*36.8+2801.39*18.4)*150] =763,745,811元

表11-2 面積計算表

● 全區配置

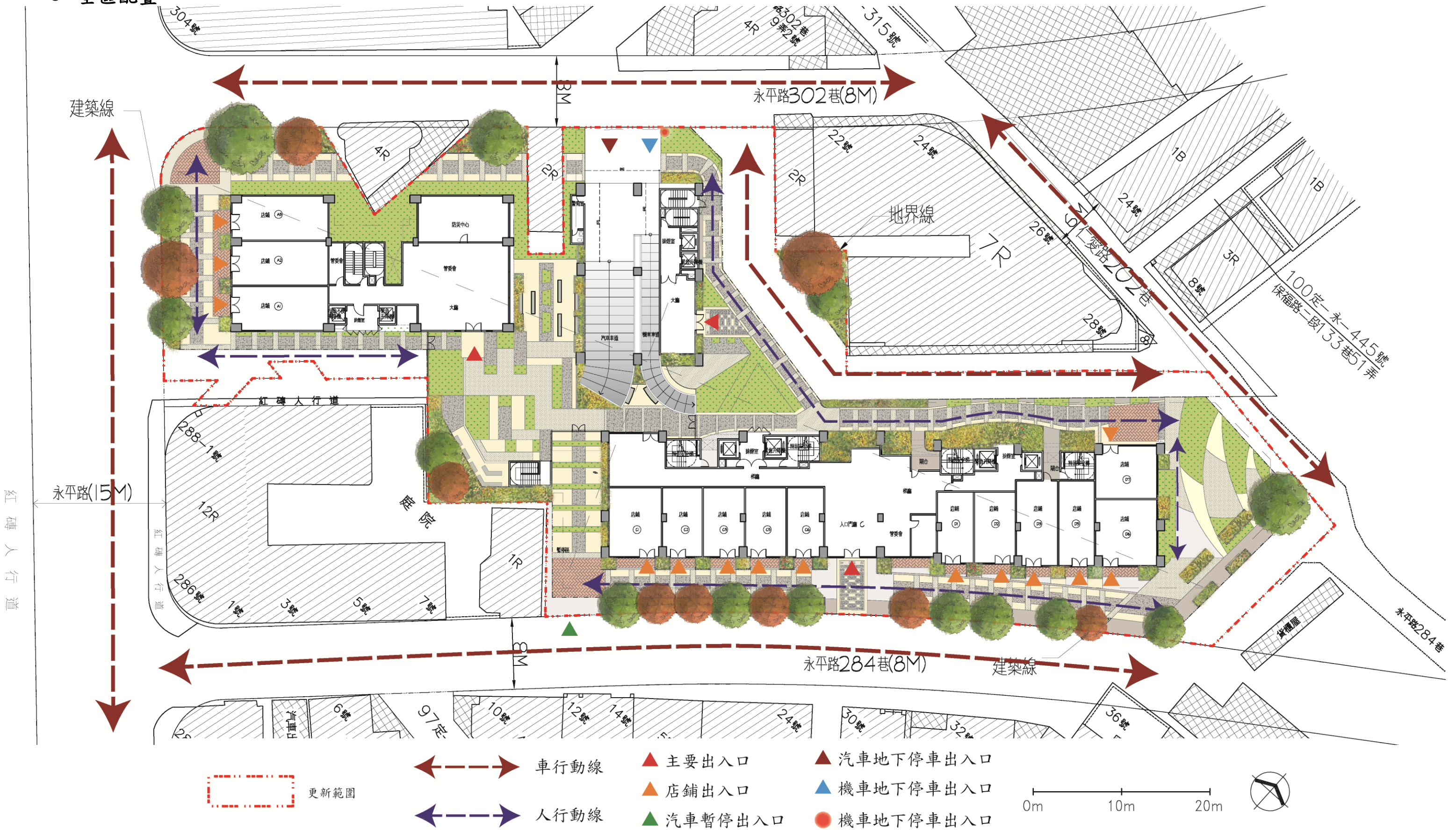
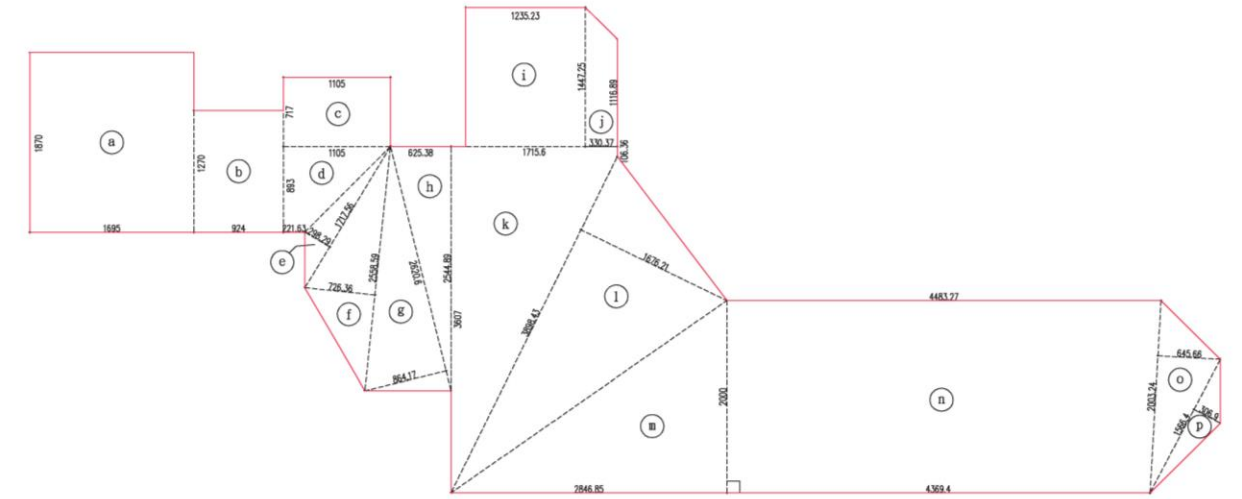
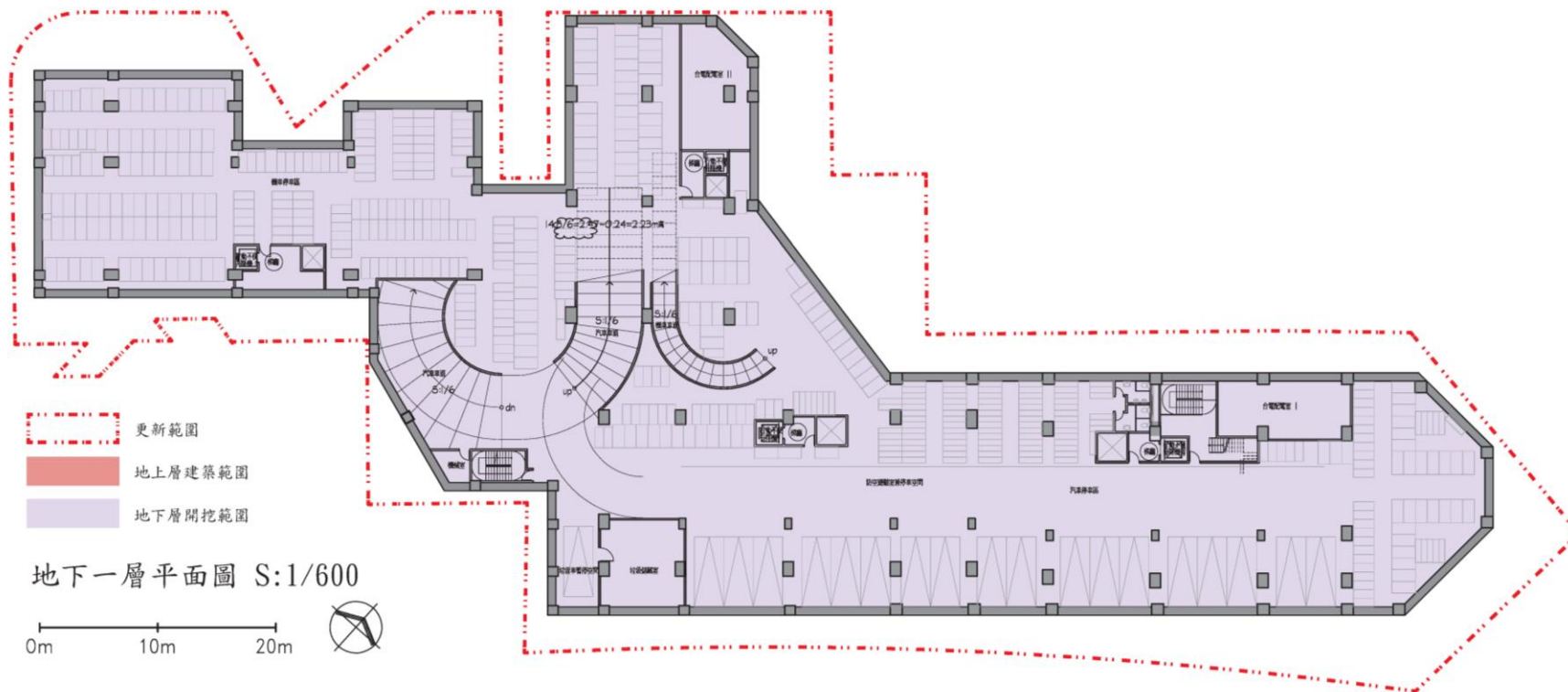


圖11-5 全區配置圖

• 地下開挖面積檢討



開挖面積示意圖

• 開挖面積計算

- a $16.95 \times 18.70 = 316.97m^2$
- b $9.24 \times 12.70 = 117.35m^2$
- c $11.05 \times 7.17 = 79.23m^2$
- d $(11.05 + 2.2163) \times 8.93 / 2 = 59.23m^2$
- e $17.1756 \times 2.9829 / 2 = 25.61m^2$
- f $25.5859 \times 7.2636 / 2 = 92.92m^2$
- g $26.206 \times 8.6417 / 2 = 113.23m^2$
- h $25.4489 \times 6.2538 / 2 = 79.58m^2$
- i $12.3523 \times 14.4725 = 178.77m^2$
- j $(14.4725 + 11.1689) \times 3.3037 / 2 = 42.36m^2$
- k $(36.07 + 1.0636) \times 17.156 / 2 = 318.53m^2$
- l $38.9843 \times 16.7621 / 2 = 326.73m^2$
- m $28.4685 \times 20.00 / 2 = 284.69m^2$
- n $(44.8327 + 43.694) \times 20.00 / 2 = 885.27m^2$
- o $20.0324 \times 6.4566 / 2 = 64.67m^2$
- p $15.664 \times 3.069 / 2 = 24.04m^2$
- a + b + ... + o + p = 3009.18m²

• 開挖面積檢討：

- a. 基地面積：4387.51m²
 - b. 法定開挖率：70%
 - c. 法定開挖面積：3071.25m²
 - d. 實際開挖面積：3009.18m²
 - e. 實際開挖率：3009.18/4387.51*100%=68.58%
- 3009.18m² (68.58%) < 3071.25m² (70%).....OK

圖11-6 開挖率檢討圖

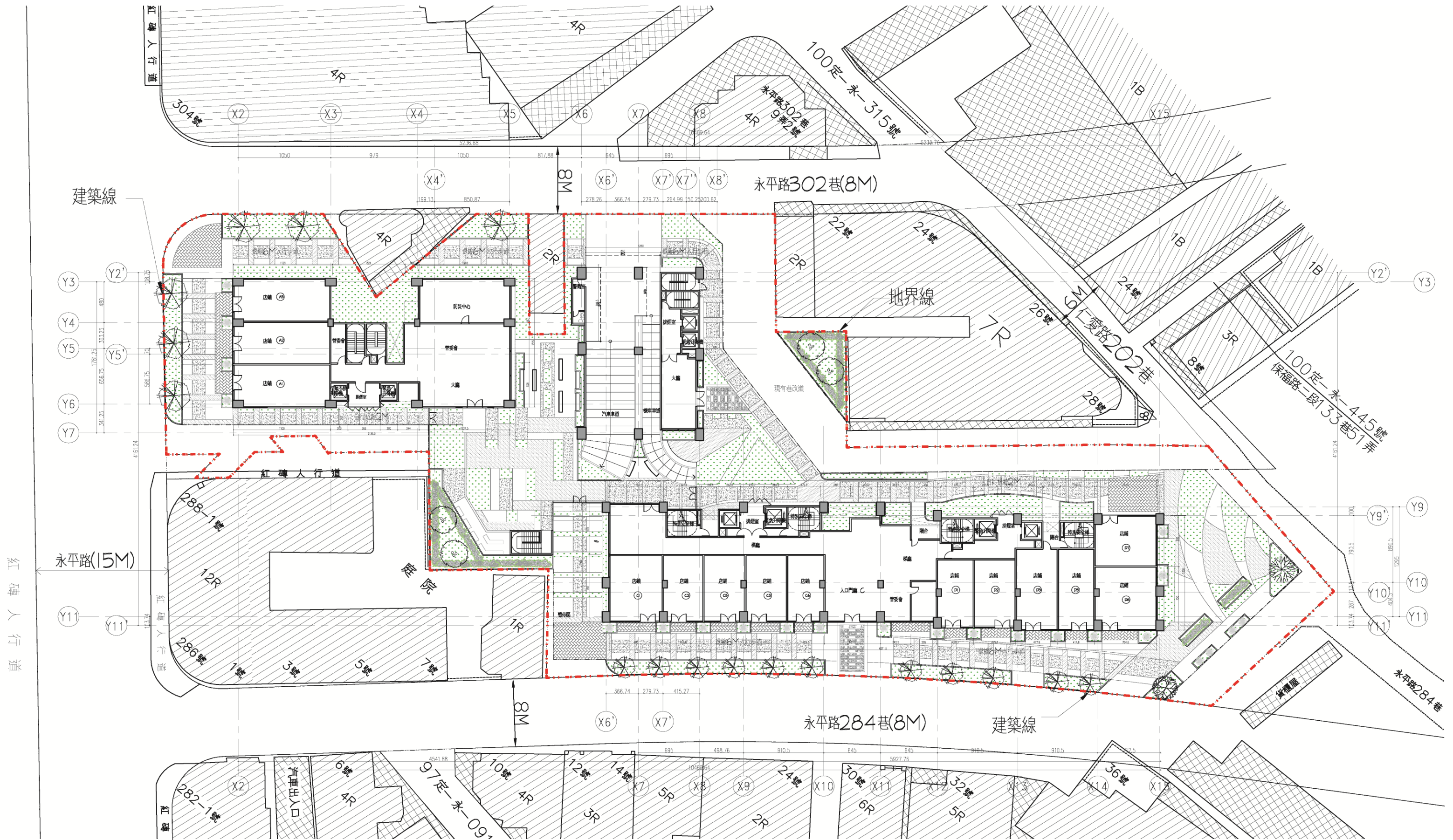
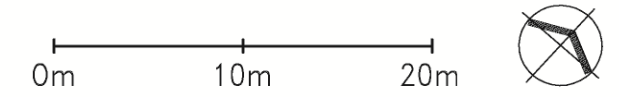
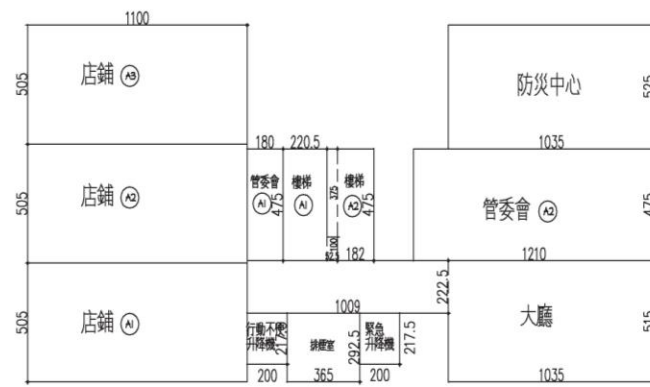


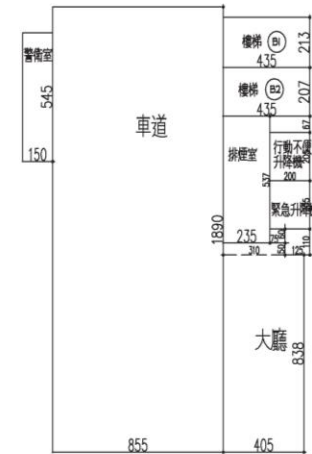
圖 11-7 一層平面圖 S:1/400

更新範圍

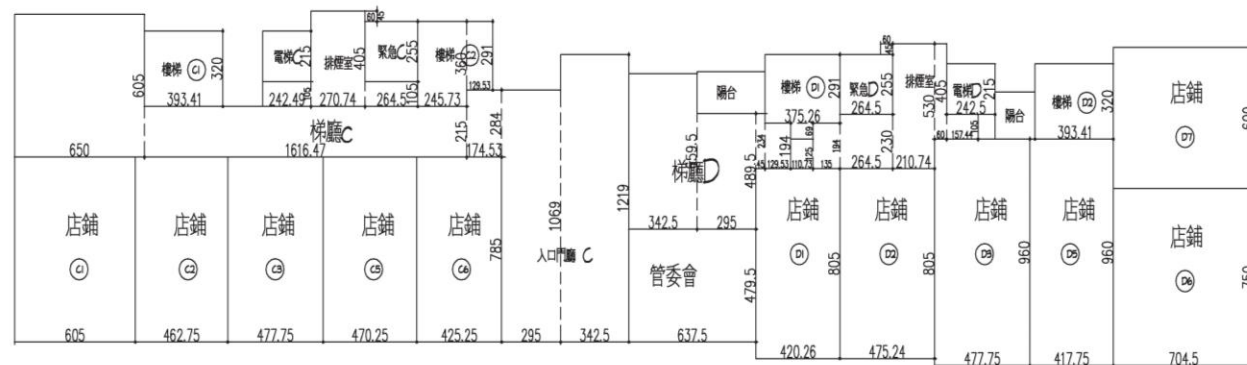




A棟1F面積示意圖



B棟1F面積示意圖



C、D棟1F面積示意圖

一層樓地板面積 = $403.76 + 247.51 + 397.66 + 386.14 = 1435.07\text{m}^2$

A棟一層容積樓地板面積 = 206.37m^2

B棟一層容積樓地板面積 = 23.02m^2

C棟一層容積樓地板面積 = 309.37m^2

D棟一層容積樓地板面積 = 260.35m^2

一層容積樓地板面積 = 799.11m^2

A棟1F樓地板面積 = 403.76m^2

店鋪 A1 = $11.00 * 5.05 = 55.55\text{m}^2$

店鋪 A2 = $11.00 * 5.05 = 55.55\text{m}^2$

店鋪 A3 = $11.00 * 5.05 = 55.55\text{m}^2$

防災中心 = $10.35 * 5.25 = 54.34\text{m}^2$

管委會 A1 = $1.80 * 4.75 = 8.55\text{m}^2$

管委會 A2 = $12.10 * 4.75 = 57.48\text{m}^2$

大廳 = $10.09 * 2.225 + 10.35 * 5.15 = 75.75\text{m}^2$

樓梯 A1 = $2.205 * 4.75 + 0.525 * 1.00 = 11.00\text{m}^2$

樓梯 A2 = $0.525 * 3.75 + 1.82 * 4.75 = 10.61\text{m}^2$

行動不便升降機 = $2.00 * 2.175 = 4.35\text{m}^2$

緊急升降機 = $2.00 * 2.175 = 4.35\text{m}^2$

排煙室 = $3.65 * 2.925 = 10.68\text{m}^2$

C棟1F樓地板面積 = 397.66m^2

店鋪 C1 = $6.05 * 7.85 = 47.49\text{m}^2$

店鋪 C2 = $4.6275 * 7.85 = 36.33\text{m}^2$

店鋪 C3 = $4.7775 * 7.85 = 37.50\text{m}^2$

店鋪 C5 = $4.7025 * 7.85 = 36.91\text{m}^2$

店鋪 C6 = $4.2525 * 7.85 = 33.38\text{m}^2$

入口門廳 C = $6.50 * 6.05 + 16.1647 * 2.15 + 1.7453 * 2.84 + 2.95 * 10.69 + 3.425 * 12.19 = 152.32\text{m}^2$

樓梯 C1 = $3.9341 * 3.20 = 12.59\text{m}^2$

樓梯 C2 = $2.4573 * 3.60 + 1.2953 * 2.91 = 12.62\text{m}^2$

電梯 C = $2.4249 * 2.15 = 5.21\text{m}^2$

緊急升降機 C = $2.645 * 2.55 = 6.74\text{m}^2$

排煙室 = $2.4249 * 1.05 + 2.7074 * 4.05 + 0.60 * 0.45 = 16.57\text{m}^2$

B棟1F樓地板面積 = 247.51m^2

警衛室 = $1.50 * 5.45 = 8.18\text{m}^2$

車道 = $8.55 * 18.90 = 161.59\text{m}^2$

大廳 = $3.10 * 0.50 + 4.05 * 8.38 = 35.49\text{m}^2$

樓梯 B1 = $4.35 * 2.13 = 9.27\text{m}^2$

樓梯 B2 = $4.35 * 2.07 = 9.00\text{m}^2$

行動不便升降機 = $2.00 * 2.05 = 4.10\text{m}^2$

緊急升降機 = $2.00 * 2.05 = 4.10\text{m}^2$

排煙室 = $2.35 * 5.37 + 0.75 * 0.60 + 1.25 * 1.10 = 15.78\text{m}^2$

D棟1F樓地板面積 = 386.14m^2

店鋪 D1 = $4.2026 * 8.05 = 33.83\text{m}^2$

店鋪 D2 = $4.7524 * 8.05 = 38.26\text{m}^2$

店鋪 D3 = $4.7775 * 9.60 = 45.86\text{m}^2$

店鋪 D5 = $4.1775 * 9.60 = 40.10\text{m}^2$

店鋪 D6 = $7.045 * 7.50 = 52.84\text{m}^2$

店鋪 D7 = $7.045 * 6.00 = 42.27\text{m}^2$

管委會 = $6.375 * 4.795 = 30.56\text{m}^2$

梯廳 D = $3.425 * 6.595 + 2.95 * 4.895 + 0.45 * 2.34 + 1.2953 * 1.94 = 40.59\text{m}^2$

樓梯 D1 = $1.1073 * 0.69 + 3.7526 * 2.91 = 11.68\text{m}^2$

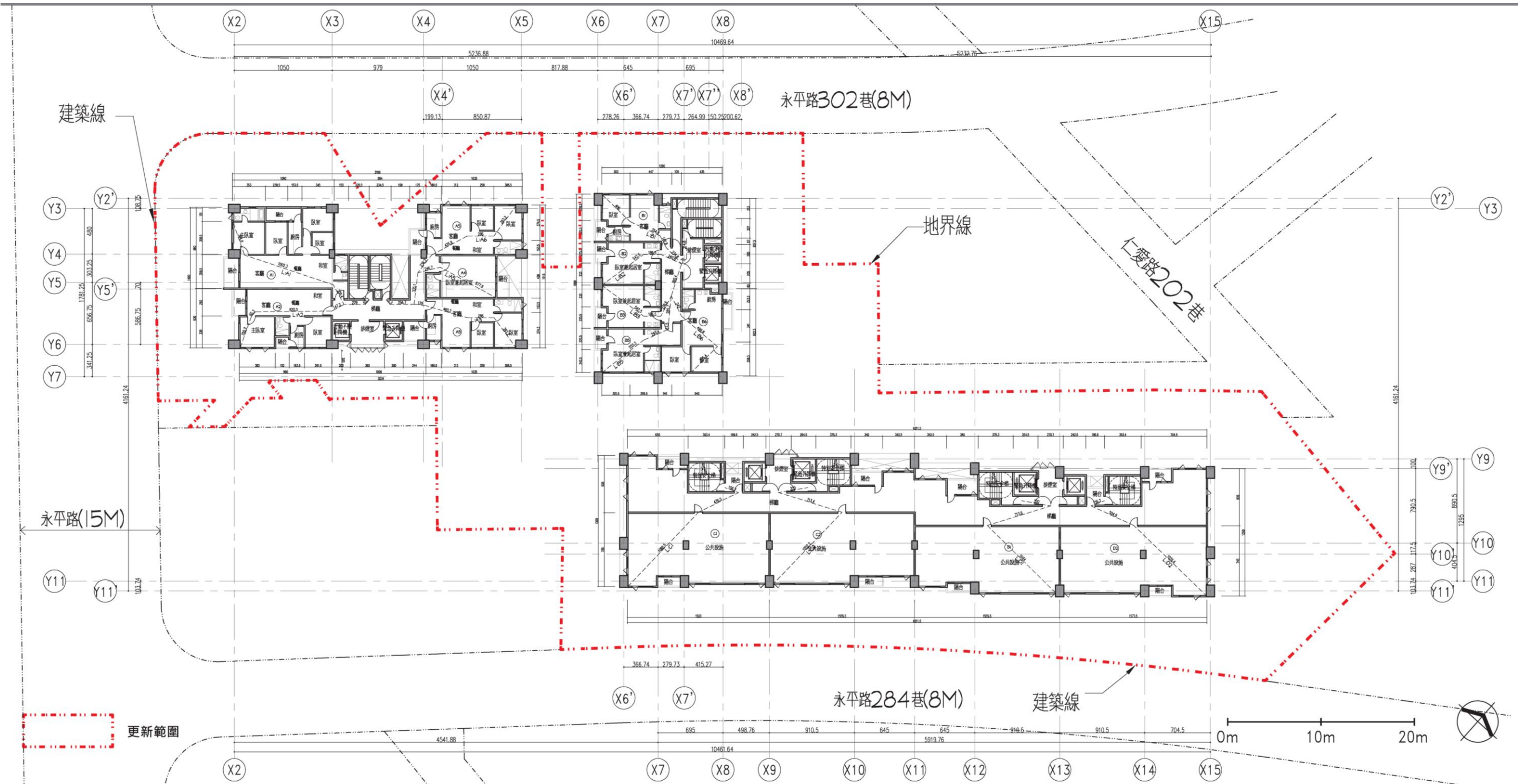
樓梯 D2 = $3.9341 * 3.20 = 12.59\text{m}^2$

電梯 D = $2.425 * 2.15 = 5.21\text{m}^2$

緊急升降機 D = $2.645 * 2.55 = 6.74\text{m}^2$

排煙室 = $1.1073 * 1.25 + 1.35 * 1.94 + 2.645 * 2.30 + 2.1074 * 5.30 + 0.60 * 4.05 + 1.5744 * 1.05 = 25.61\text{m}^2$

圖 11-8 一層面積計算圖



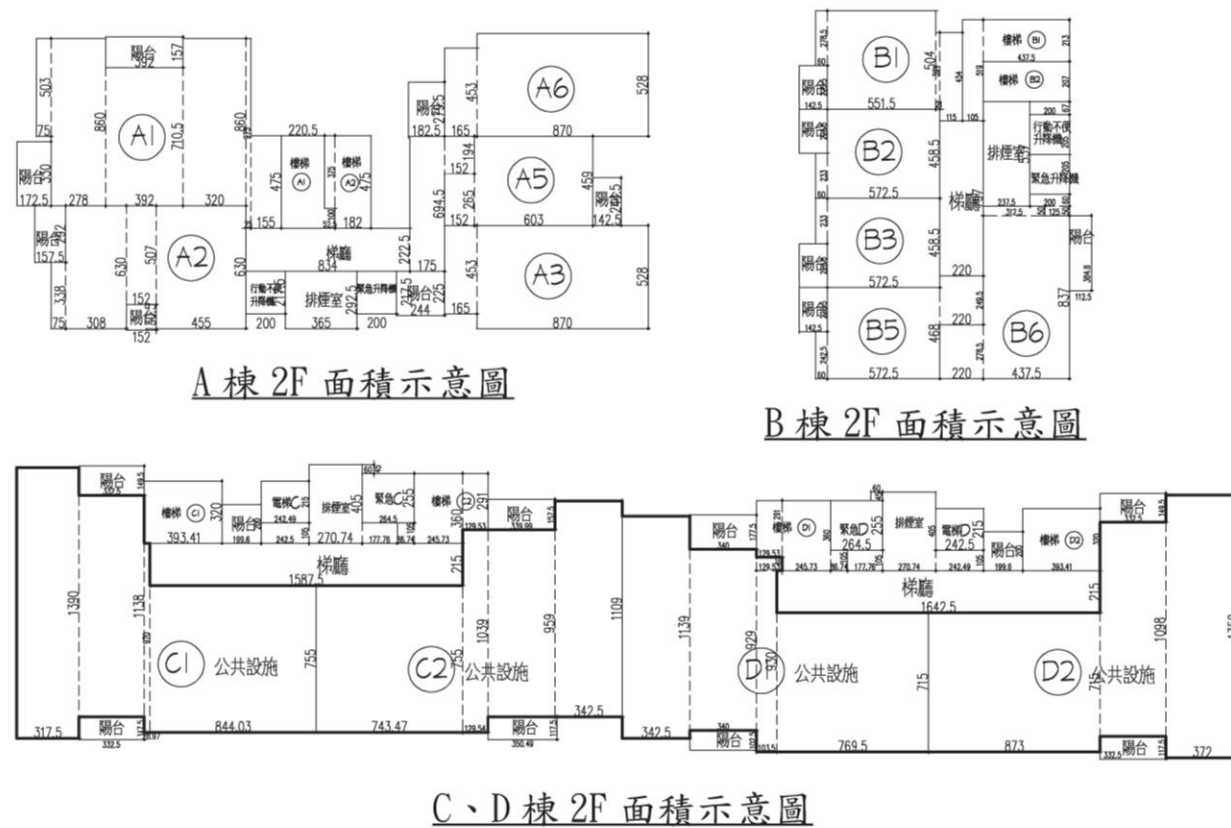
步行距離檢討：(依建築技術規則施工篇第93條規定)

C1=10.885+4.765+1.562=17.21m<50m...OK
 重複步距=10.89m<25m...OK
 C2=10.522+7.134+3.20=20.86m<50m...OK
 重複步距=10.52m<25m...OK
 D1=10.24+7.136+3.20=20.58m<50m...OK
 重複步距=10.24m<25m...OK
 D2=10.766+5.049+1.562=17.377m<50m...OK
 重複步距=10.77m<25m...OK

A1=3.648+10.023+2.384+2.29+0.653=19.00m<50m...OK
 重複步距=3.648+10.023+2.384=16.06m<25m...OK
 A2=3.502+0.653+8.205+1.472+2.29+0.653=16.78m<50m...OK
 重複步距=3.502+0.653+8.205=12.36m<25m...OK
 A3=3.932+2.86+4.602+1.29+2.567+0.653=15.90m<50m...OK
 重複步距=3.932+2.86+4.602=11.39m<25m...OK
 A5=6.779+2.467+3.351+2.567+0.653=15.82m<50m...OK
 重複步距=6.779+2.467+3.351=12.60m<25m...OK
 A6=3.932+2.86+4.359+2.362+3.351+2.567+0.653=20.08m<50m...OK
 重複步距=3.932+2.86+4.359+2.362+3.351=16.86m<25m...OK

B1=4.06+3.548+1.428+2.348+0.76+2.148=14.29m<50m...OK
 重複步距=4.06+3.548+1.428=9.04m<25m...OK
 B2=5.425+1.865+2.408+0.76+2.148=12.61m<50m...OK
 重複步距=5.425+1.865=7.29m<25m...OK
 B3=5.425+1.865+2.396+3.604+0.76+2.148=16.18m<50m...OK
 重複步距=5.425+1.865+2.396=9.69m<25m...OK
 B5=5.523+2.934+0.675+2.857+3.604+0.76+2.148=18.50m<50m...OK
 重複步距=5.523+2.934+0.675+2.857=11.99m<25m...OK
 B6=3.854+4.998+2.42+3.604+0.76+2.148=17.78m<50m...OK
 重複步距=3.854+4.998+2.42=11.27m<25m...OK

圖 11-9 二層平面圖 S:1/400



二層樓地板面積 = $3.6434 + 2.3435 + 3.7654 + 3.7432 = 1349.55m^2$

A棟二層容積樓地板面積 = $305.54m^2$

B棟二層容積樓地板面積 = $172.52m^2$

C棟二層容積樓地板面積 = $5.21m^2$

D棟二層容積樓地板面積 = $5.21m^2$

二層容積樓地板面積 = $488.48m^2$

A棟2F樓地板面積 = $364.34m^2$

- A1戶
室內 = $0.75 \times 5.03 + 2.78 \times 8.60 + 3.92 \times 7.105 + 3.20 \times 8.60 + 0.25 \times 9.75 + 1.55 \times 4.75 = 92.85m^2$
陽台 = $1.725 \times 3.30 + 3.92 \times 1.57 = 11.84m^2$
- A2戶
室內 = $0.75 \times 3.38 + 3.08 \times 6.30 + 1.52 \times 5.07 + 4.55 \times 6.30 = 58.31m^2$
陽台 = $1.575 \times 2.92 + 1.52 \times 1.305 = 6.58m^2$
- A3戶
室內 = $1.65 \times 4.53 + 8.70 \times 5.28 = 53.41m^2$
陽台 = $2.44 \times 2.25 = 5.49m^2$
- A5戶
室內 = $1.52 \times 2.65 + 6.03 \times 4.59 = 31.71m^2$
陽台 = $1.425 \times 2.445 = 3.48m^2$
- A6戶
室內 = $1.65 \times 4.53 + 8.70 \times 5.28 = 53.41m^2$
陽台 = $1.825 \times 2.795 = 5.1m^2$
- A棟公設
梯廳 = $8.34 \times 2.225 + 1.75 \times 6.945 + 1.52 \times 1.94 = 33.66m^2$
樓梯 A1 = $2.205 \times 4.75 + 0.525 \times 1.00 = 11.00m^2$
樓梯 A2 = $0.525 \times 3.75 + 1.82 \times 4.75 = 10.61m^2$
行動不便升降機 = $2.00 \times 2.175 = 4.35m^2$
緊急升降機 = $2.00 \times 2.175 = 4.35m^2$
排煙室 = $3.65 \times 2.925 = 10.68m^2$

B棟2F樓地板面積 = $234.35m^2$

- B1戶
室內 = $0.60 \times 2.785 + 5.515 \times 5.04 + 0.21 \times 3.94 + 1.15 \times 4.54 = 35.52m^2$
陽台 = $1.425 \times 2.255 = 3.21m^2$
- B2戶
室內 = $0.60 \times 2.33 + 5.725 \times 4.585 = 27.65m^2$
陽台 = $1.425 \times 2.255 = 3.21m^2$
- B3戶
室內 = $0.60 \times 2.33 + 5.725 \times 4.585 = 27.65m^2$
陽台 = $1.425 \times 2.255 = 3.21m^2$
- B5戶
室內 = $0.60 \times 2.425 + 5.725 \times 4.68 + 2.20 \times 2.495 = 33.74m^2$
陽台 = $1.425 \times 2.255 = 3.21m^2$
- B6戶
室內 = $2.20 \times 2.785 + 4.375 \times 8.37 + 3.125 \times 0.50 = 44.31m^2$
陽台 = $1.125 \times 3.848 = 4.18m^2$
- B棟公設
梯廳 = $2.20 \times 7.97 = 17.53$
樓梯 B1 = $1.05 \times 5.19 + 4.375 \times 2.13 = 14.77m^2$
樓梯 B2 = $4.375 \times 2.07 = 9.06m^2$
行動不便升降機 = $2.00 \times 2.05 = 4.10m^2$
緊急升降機 = $2.00 \times 2.05 = 4.10m^2$
排煙室 = $1.25 \times 0.50 + 2.00 \times 0.60 + 2.375 \times 5.37 + 2.00 \times 0.67 = 15.92m^2$

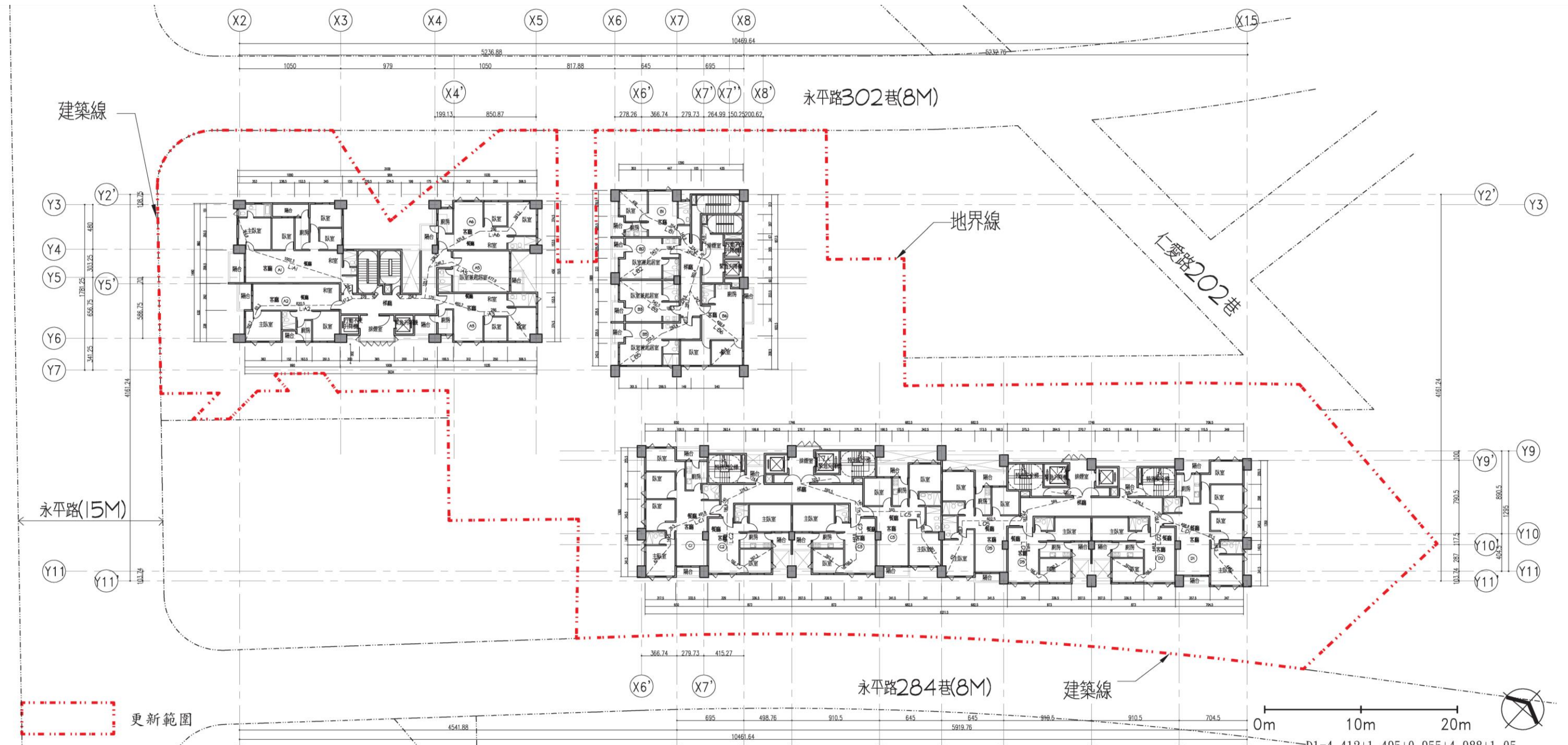
C棟2F樓地板面積 = $376.54m^2$

- 公共設施 C1 = $3.175 \times 13.90 + 3.325 \times 11.38 + 0.2897 \times 9.70 + 8.4403 \times 7.55 = 148.51m^2$
- 公共設施 C2 = $7.4347 \times 7.55 + 1.2954 \times 10.39 + 3.3999 \times 9.59 + 3.425 \times 11.09 = 140.18m^2$
- 梯廳 = $15.875 \times 2.15 = 34.13m^2$
- 樓梯 C1 = $3.9341 \times 3.20 = 12.59m^2$
- 樓梯 C2 = $0.8674 \times 1.05 + 2.4573 \times 3.60 + 1.2953 \times 2.91 = 13.53m^2$
- 電梯 C = $2.4249 \times 2.15 = 5.21m^2$
- 緊急升降機 C = $2.645 \times 2.55 = 6.74m^2$
- 排煙室 = $2.425 \times 1.05 + 2.7074 \times 4.05 + 1.7776 \times 1.05 = 15.65m^2$
- 陽台 = $3.325 \times 1.495 + 3.325 \times 1.175 + 1.996 \times 2.00 + 3.399 \times 1.575 + 3.5049 \times 1.175 = 22.35m^2$

D棟2F樓地板面積 = $374.32m^2$

- 公共設施 D1 = $3.425 \times 11.39 + 3.40 \times 9.29 + 1.035 \times 9.30 + 7.695 \times 7.15 = 105.08m^2$
- 公共設施 D2 = $8.73 \times 7.15 + 3.325 \times 1.098 + 3.72 \times 13.50 = 111.25m^2$
- 梯廳 D = $16.425 \times 2.15 = 35.31m^2$
- 樓梯 D1 = $1.2953 \times 2.91 + 2.4573 \times 3.60 + 0.8674 \times 1.05 = 13.53m^2$
- 樓梯 D2 = $3.9341 \times 3.20 = 12.59m^2$
- 電梯 D = $2.425 \times 2.15 = 5.21m^2$
- 緊急升降機 D = $2.645 \times 2.55 = 6.74m^2$
- 排煙室 = $1.7776 \times 1.05 + 2.7074 \times 4.05 + 2.4249 \times 1.05 = 15.65m^2$
- 陽台 = $3.40 \times 1.775 + 3.40 \times 1.025 + 3.325 \times 1.495 + 3.325 \times 1.175 = 20.83m^2$

圖 11-10 二層面積計算圖 S:1/400



步行距離檢討：(依建築技術規則施工篇第93條規定)

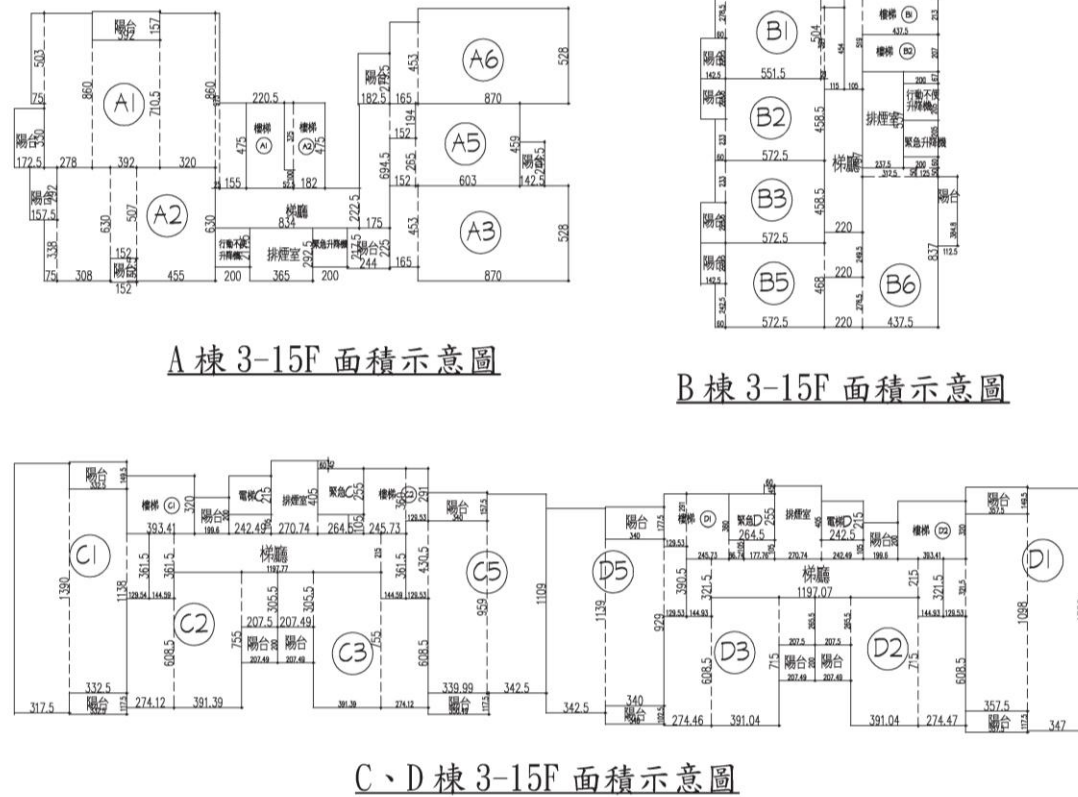
A1=3.648+10.023+2.384+2.29+0.653=19.00m<50m... OK
 重複步距=3.648+10.023+2.384=16.06m<25m... OK
 A2=3.502+0.653+8.205+1.472+2.29+0.653=16.78m<50m... OK
 重複步距=3.502+0.653+8.205=12.36m<25m... OK
 A3=3.932+2.86+4.602+1.29+2.567+0.653=15.90m<50m... OK
 重複步距=3.932+2.86+4.602=11.39m<25m... OK
 A5=6.779+2.467+3.351+2.567+0.653=15.82m<50m... OK
 重複步距=6.779+2.467+3.351=12.60m<25m... OK
 A6=3.932+2.86+4.359+2.362+3.351+2.567+0.653
 =20.08m<50m... OK
 重複步距=3.932+2.86+4.359+2.362+3.351=16.86m<25m... OK

B1=4.06+3.548+1.428+2.348+0.76+2.148=14.29m<50m... OK
 重複步距=4.06+3.548+1.428=9.04m<25m... OK
 B2=5.425+1.865+2.408+0.76+2.148=12.61m<50m... OK
 重複步距=5.425+1.865=7.29m<25m... OK
 B3=5.425+1.865+2.396+3.604+0.76+2.148=16.18m<50m... OK
 重複步距=5.425+1.865+2.396=9.69m<25m... OK
 B5=5.523+2.934+0.675+2.857+3.604+0.76+2.148
 =18.50m<50m... OK
 重複步距=5.523+2.934+0.675=11.99<25m... OK
 B6=3.854+4.998+2.42+3.604+0.76+2.148=17.78m<50m... OK
 重複步距=3.854+4.998+2.42=11.27m<25m... OK

C1=4.217+1.495+0.765+4.918+1.40+3.785+1.746
 =18.33m<50m... OK
 重複步距=4.217+1.495+0.765+4.918+1.40
 =12.80<25m... OK
 C2=3.923+1.663+4.488+1.968+3.785+1.746=17.57m<50m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.968=12.80m<25m... OK
 C3=3.923+1.663+4.488+1.757+5.955+3.202=20.99m<50m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.757=11.83m<25m... OK
 C5=3.627+1.895+0.89+5.95+1.40+5.955+3.202
 =22.92m<50m... OK
 重複步距=3.627+1.895+0.89+5.95+1.40=13.76m<25m... OK

D1=4.412+1.495+0.955+4.988+1.05
 +3.785+1.685=18.37m<50m... OK
 重複步距=4.412+1.495+0.955+4.988+1.05
 =12.90m<25m... OK
 D2=3.923+1.663+4.488+1.569+3.785+1.685
 =17.11m<50m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.569
 =11.64m<25m... OK
 D3=3.923+1.663+4.488+1.835+5.84+3.202
 =20.95m<50m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.835
 =11.91m<25m... OK
 D5=4.21+2.092+6.025+1.414+5.84+3.202
 =22.78m<50m... OK
 重複步距=4.21+2.092+6.025+1.414
 =13.74m<25m... OK

圖 11-11 三至十五層平面圖 S:1/400



A棟3-15F面積示意圖

B棟3-15F面積示意圖

C、D棟3-15F面積示意圖

三至十五層各層樓地板面積 = 1311.60m ²
A棟三至十五層各層容積樓地板面積 = 305.54m ²
B棟三至十五層各層容積樓地板面積 = 172.52m ²
C棟三至十五層各層容積樓地板面積 = 286.59m ²
D棟三至十五層各層容積樓地板面積 = 283.95m ²
三至十五層各層容積樓地板面積 = 1048.59m ²

A棟3-15F各層樓地板面積 = 364.34m²

- A1戶
室內 = 0.75*5.03+2.78*8.60+3.92*7.105
+3.20*8.60+0.25*9.75+1.55*4.75=92.85m²
陽台 = 1.725*3.30+3.92*1.57=11.84m²
- A2戶
室內 = 0.75*3.38+3.08*6.30+1.52*5.07
+4.55*6.30=58.31m²
陽台 = 1.575*2.92+1.52*1.305=6.58m²
- A3戶
室內 = 1.65*4.53+8.70*5.28=53.41m²
陽台 = 2.44*2.25=5.49m²
- A5戶
室內 = 1.52*2.65+6.03*4.59=31.71m²
陽台 = 1.425*2.445=3.48m²
- A6戶
室內 = 1.65*4.53+8.70*5.28=53.41m²
陽台 = 1.825*2.795=5.1m²
- A棟公設
梯廳 = 8.34*2.225+1.75*6.945+1.52*1.94
=33.66m²
樓梯A1 = 2.205*4.75+0.525*1.00=11.00m²
樓梯A2 = 0.525*3.75+1.82*4.75=10.61m²
行動不便升降機 = 2.00*2.175=4.35m²
緊急升降機 = 2.00*2.175=4.35m²
排煙室 = 3.65*2.925=10.68m²

C棟3-15F各層樓地板面積 = 357.89m²

- C1戶
室內 = 3.175*13.90+3.325*11.38
+1.2954*3.615=86.65m²
陽台 = 3.325*1.495+3.325*1.175=8.88m²
- C2戶
室內 = 2.7412*6.085+3.9139*7.55
+2.075*3.055=52.57m²
陽台 = 2.0749*2.00=4.15m²
- C3戶
室內 = 2.0749*3.055+3.9139*7.55
+2.7412*6.085=52.57m²
陽台 = 2.0749*2.00=4.15m²
- C5戶
室內 = 1.2953*4.305+3.3999*9.59
+3.425*11.09=76.17m²
陽台 = 3.40*1.575+3.5049*1.175=9.47m²
- C棟公設
梯廳 = 1.4459*3.615+11.9777*2.15+1.4459*3.615
=36.21m²
樓梯C1 = 3.9341*3.20=12.59m²
樓梯C2 = 0.8674*1.05+2.4573*3.60+1.2953*2.91
=13.53m²
電梯C = 2.4249*2.15=5.21m²
緊急升降機C = 2.645*2.55=6.74m²
排煙室 = 2.425*1.05+2.7074*4.05+1.7776*1.05=15.65m²

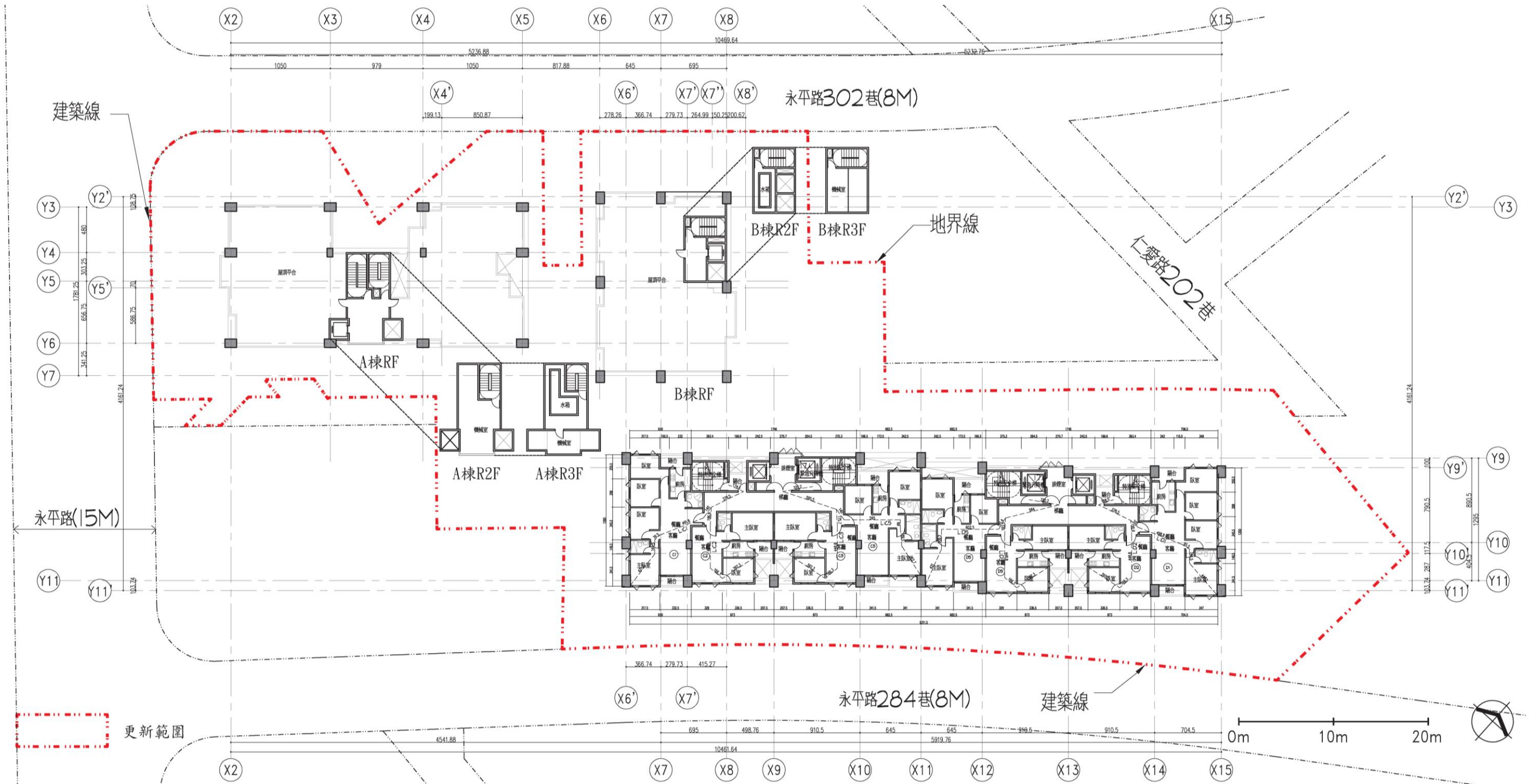
B棟3-15F各層樓地板面積 = 234.35m²

- B1戶
室內 = 0.60*2.785+5.515*5.04+0.21*3.94
+1.15*4.54=35.52m²
陽台 = 1.425*2.255=3.21m²
- B2戶
室內 = 0.60*2.33+5.725*4.585=27.65m²
陽台 = 1.425*2.255=3.21m²
- B3戶
室內 = 0.60*2.33+5.725*4.585=27.65m²
陽台 = 1.425*2.255=3.21m²
- B5戶
室內 = 0.60*2.425+5.725*4.68+2.20*2.495=33.74m²
陽台 = 1.425*2.255=3.21m²
- B6戶
室內 = 2.20*2.785+4.375*8.37+3.125*0.50=44.31m²
陽台 = 1.125*3.848=4.18m²
- B棟公設
梯廳 = 2.20*7.97=17.53
樓梯B1 = 1.05*5.19+4.375*2.13=14.77m²
樓梯B2 = 4.375*2.07=9.06m²
行動不便升降機 = 2.00*2.05=4.10m²
緊急升降機 = 2.00*2.05=4.10m²
排煙室 = 1.25*0.50+2.00*0.60+2.375*5.37
+2.00*0.67=15.92m²

D棟3-15F各層樓地板面積 = 355.02m²

- D1戶
室內 = 1.2953*3.215+3.575*10.98+3.47*13.50
=75.65m²
陽台 = 3.575*1.495+3.575*1.175=9.55m²
- D2戶
室內 = 2.7446*6.085+3.9104*7.15
+2.075*2.655=50.17m²
陽台 = 2.0749*2.00=4.15m²
- D3戶
室內 = 2.7446*6.085+3.9104*7.15
+2.075*2.655=50.17m²
陽台 = 2.0749*2.00=4.15m²
- D5戶
室內 = 3.425*11.39+3.40*9.29+1.2953*3.905
=75.65m²
陽台 = 3.40*1.775+3.40*1.025=9.52m²
- D棟公設
梯廳D = 1.4493*3.215+11.9707*2.15
+1.4493*3.215=35.05m²
樓梯D1 = 1.2953*2.91+2.4573*3.60
+0.8674*1.05=13.53m²
樓梯D2 = 3.9341*3.20=12.59m²
電梯D = 2.425*2.15=5.21m²
緊急升降機D = 2.645*2.55=6.74m²
排煙室 = 1.7776*1.05+2.7074*4.05+2.4249*1.05
=15.65m²

圖 11-12 三至十五層面積計算圖 S:1/400

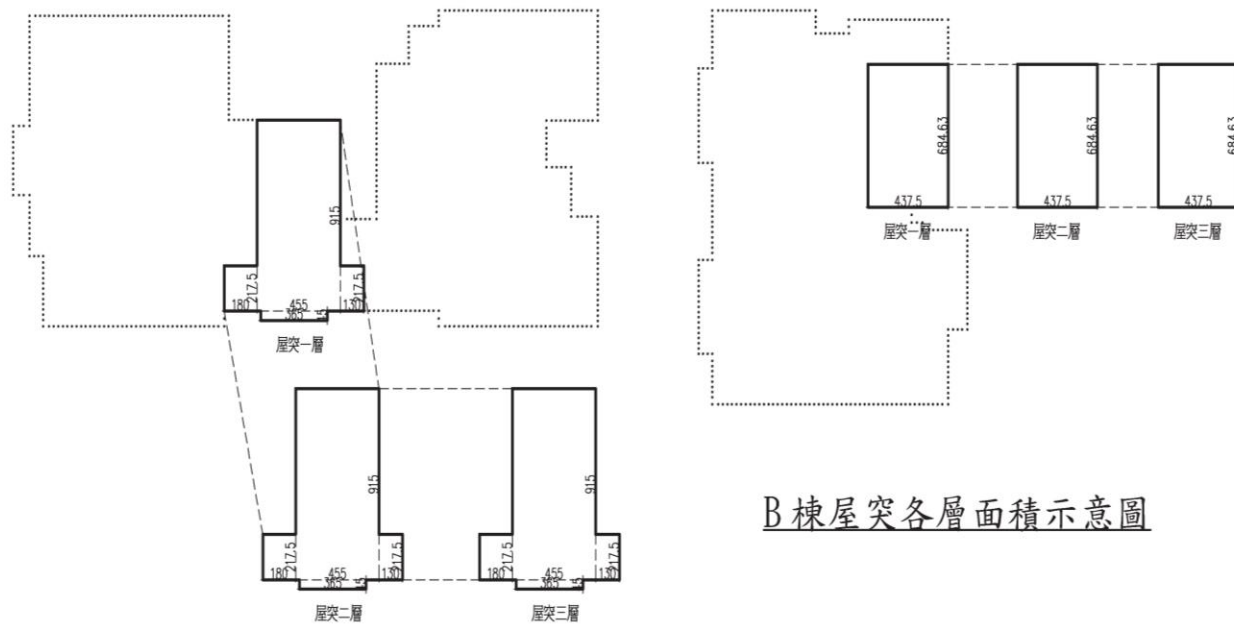


步行距離檢討：(依建築技術規則施工篇第93條規定)

$C1=4.217+1.495+0.765+4.918+1.40+3.785+1.746=18.33m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=4.217+1.495+0.765+4.918+1.40=12.80<20m\cdots OK$
 $C2=3.923+1.663+4.488+1.968+3.785+1.746=17.57m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=3.923+1.663+4.488+1.968=12.80m<20m\cdots OK$
 $C3=3.923+1.663+4.488+1.757+5.955+3.202=20.99m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=3.923+1.663+4.488+1.757=11.83m<20m\cdots OK$
 $C5=3.627+1.895+0.89+5.95+1.40+5.955+3.202=22.92m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=3.627+1.895+0.89+5.95+1.40=13.76m<20m\cdots OK$

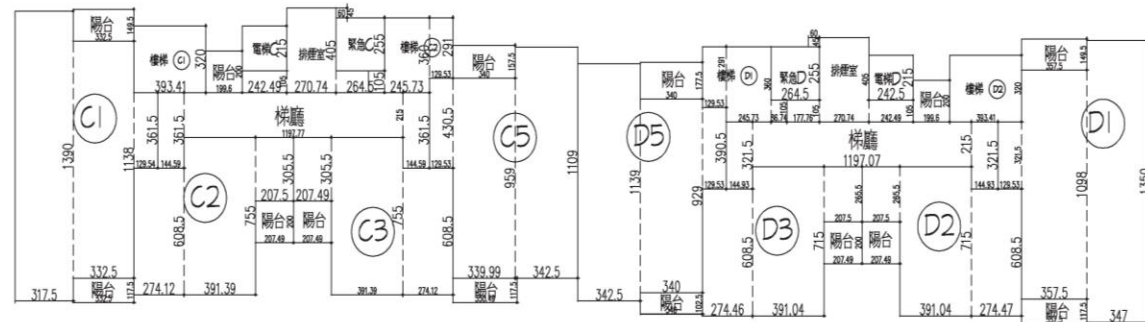
$D1=4.412+1.495+0.955+4.988+1.05+3.785+1.685=18.37m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=4.412+1.495+0.955+4.988+1.05=12.90m<20m\cdots OK$
 $D2=3.923+1.663+4.488+1.569+3.785+1.685=17.11m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=3.923+1.663+4.488+1.569=11.64m<20m\cdots OK$
 $D3=3.923+1.663+4.488+1.835+5.84+3.202=20.95m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=3.923+1.663+4.488+1.835=11.91m<20m\cdots OK$
 $D5=4.21+2.092+6.025+1.414+5.84+3.202=22.78m<40m\cdots OK$
 重複步距 $=4.21+2.092+6.025+1.414=13.74m<20m\cdots OK$

圖 11-13 十六層平面圖 S:1/400



A棟屋突各層面積示意圖

B棟屋突各層面積示意圖



C、D棟16F面積示意圖

十六層樓地板面積 = 712.91m²
 C棟十六層容積樓地板面積 = 286.59m²
 D棟十六層容積樓地板面積 = 283.95m²
 十六層容積樓地板面積 = 570.53m²

A棟R1-3F各層樓地板面積 =
 $1.80 \times 2.175 + 4.55 \times 9.15 + 3.65 \times 0.45 + 1.30 \times 2.175$
 = 50.02m²

- A棟建築面積 = 403.76m² (詳P10-3)
- 依建築技術規則第1條第9款規定檢討：
 屋頂突出物水平投影面積之和應
 < 建築面積 * 12.5% 或 25m²

A棟屋突層投影面積 = $1.80 \times 2.175 + 4.55 \times 9.15 + 3.65 \times 0.45 + 1.30 \times 2.175$
 = 50.02m² < 403.76 * 12.5% = 50.47m² ... OK

C棟16F樓地板面積 = 357.89m²

- C1戶
 室內 = $3.175 \times 13.90 + 3.325 \times 11.38 + 1.2954 \times 3.615 = 86.65m^2$
 陽台 = $3.325 \times 1.495 + 3.325 \times 1.175 = 8.88m^2$
- C2戶
 室內 = $2.7412 \times 6.085 + 3.9139 \times 7.55 + 2.075 \times 3.055 = 52.57m^2$
 陽台 = $2.0749 \times 2.00 = 4.15m^2$
- C3戶
 室內 = $2.0749 \times 3.055 + 3.9139 \times 7.55 + 2.7412 \times 6.085 = 52.57m^2$
 陽台 = $2.0749 \times 2.00 = 4.15m^2$
- C5戶
 室內 = $1.2953 \times 4.305 + 3.3999 \times 9.59 + 3.425 \times 11.09 = 76.17m^2$
 陽台 = $3.40 \times 1.575 + 3.5049 \times 1.175 = 9.47m^2$
- C棟公設
 梯廳 = $1.4459 \times 3.615 + 11.9777 \times 2.15 + 1.4459 \times 3.615 = 36.21m^2$
 樓梯 C1 = $3.9341 \times 3.20 = 12.59m^2$
 樓梯 C2 = $0.8674 \times 1.05 + 2.4573 \times 3.60 + 1.2953 \times 2.91 = 13.53m^2$
 電梯 C = $2.4249 \times 2.15 = 5.21m^2$
 緊急升降機 C = $2.645 \times 2.55 = 6.74m^2$
 排煙室 = $2.425 \times 1.05 + 2.7074 \times 4.05 + 1.7776 \times 1.05 = 15.65m^2$

B棟R1-3F各層樓地板面積 =
 $4.375 \times 6.8463 = 29.95m^2$

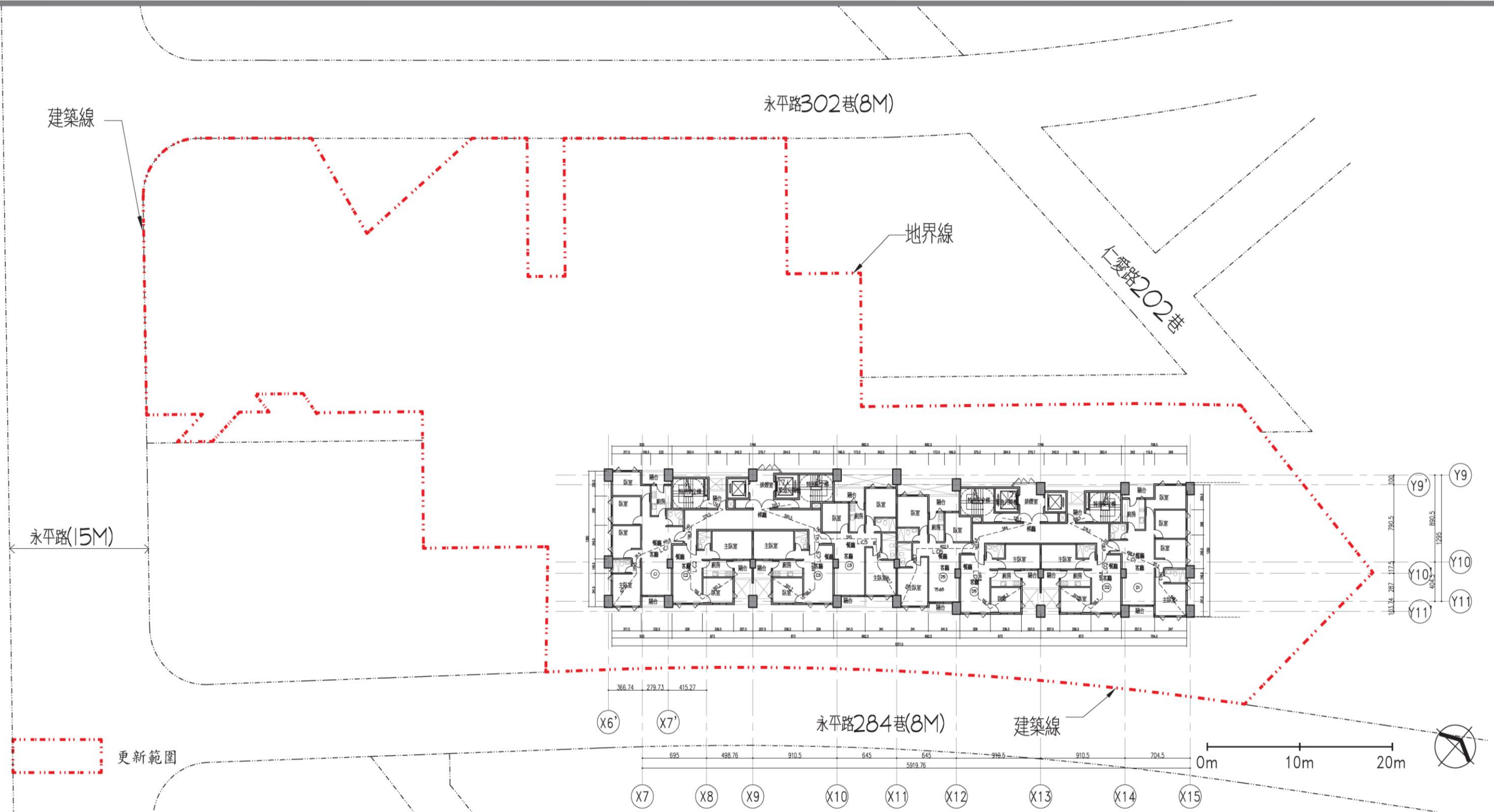
- B棟建築面積 = 247.51m² (詳P10-3)
- 依建築技術規則第1條第9款規定檢討：
 屋頂突出物水平投影面積之和應
 < 建築面積 * 12.5% 或 25m²

B棟屋突層投影面積 = $4.375 \times 6.8463 = 29.95m^2$ < $247.51 \times 12.5\% = 30.94m^2$... OK

D棟16F樓地板面積 = 355.02m²

- D1戶
 室內 = $1.2953 \times 3.215 + 3.575 \times 10.98 + 3.47 \times 13.50 = 75.65m^2$
 陽台 = $3.575 \times 1.495 + 3.575 \times 1.175 = 9.55m^2$
- D2戶
 室內 = $2.7446 \times 6.085 + 3.9104 \times 7.15 + 2.075 \times 2.655 = 50.17m^2$
 陽台 = $2.0749 \times 2.00 = 4.15m^2$
- D3戶
 室內 = $2.7446 \times 6.085 + 3.9104 \times 7.15 + 2.075 \times 2.655 = 50.17m^2$
 陽台 = $2.0749 \times 2.00 = 4.15m^2$
- D5戶
 室內 = $3.425 \times 11.39 + 3.40 \times 9.29 + 1.2953 \times 3.905 = 75.65m^2$
 陽台 = $3.40 \times 1.775 + 3.40 \times 1.025 = 9.52m^2$
- D棟公設
 梯廳 D = $1.4493 \times 3.215 + 11.9707 \times 2.15 + 1.4493 \times 3.215 = 35.05m^2$
 樓梯 D1 = $1.2953 \times 2.91 + 2.4573 \times 3.60 + 0.8674 \times 1.05 = 13.53m^2$
 樓梯 D2 = $3.9341 \times 3.20 = 12.59m^2$
 電梯 D = $2.425 \times 2.15 = 5.21m^2$
 緊急升降機 D = $2.645 \times 2.55 = 6.74m^2$
 排煙室 = $1.7776 \times 1.05 + 2.7074 \times 4.05 + 2.4249 \times 1.05 = 15.65m^2$

圖 11-14 十六層面積計算圖 S:1/400

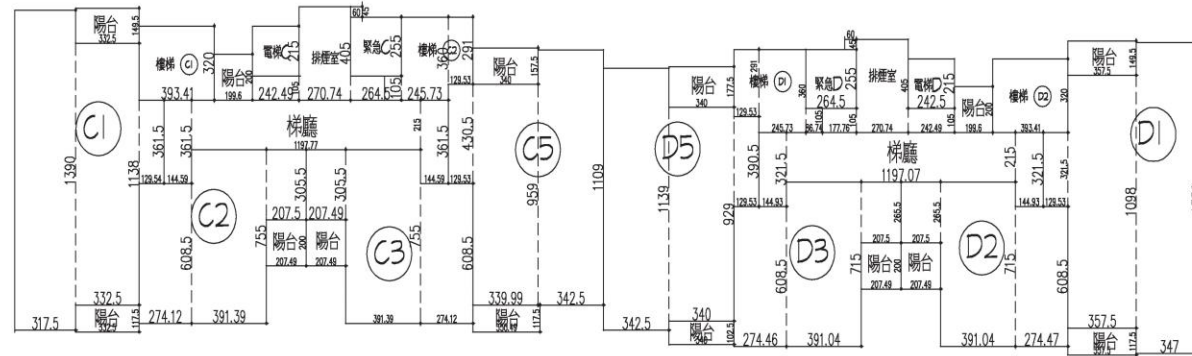


步行距離檢討：(依建築技術規則施工篇第93條規定)

C1=4.217+1.495+0.765+4.918+1.40+3.785+1.746=18.33m<40m... OK
 重複步距=4.217+1.495+0.765+4.918+1.40=12.80<20m... OK
 C2=3.923+1.663+4.488+1.968+3.785+1.746=17.57m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.968=12.80m<20m... OK
 C3=3.923+1.663+4.488+1.757+5.955+3.202=20.99m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.757=11.83m<20m... OK
 C5=3.627+1.895+0.89+5.95+1.40+5.955+3.202=22.92m<40m... OK
 重複步距=3.627+1.895+0.89+5.95+1.40=13.76m<20m... OK

D1=4.412+1.495+0.955+4.988+1.05+3.785+1.685=18.37m<40m... OK
 重複步距=4.412+1.495+0.955+4.988+1.05=12.90m<20m... OK
 D2=3.923+1.663+4.488+1.569+3.785+1.685=17.11m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.569=11.64m<20m... OK
 D3=3.923+1.663+4.488+1.835+5.84+3.202=20.95m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.835=11.91m<20m... OK
 D5=4.21+2.092+6.025+1.414+5.84+3.202=22.78m<40m... OK
 重複步距=4.21+2.092+6.025+1.414=13.74m<20m... OK

圖 11-15 十七至三十三層平面圖 S:1/400



C、D棟17-33F面積示意圖

十七至三十三層各層樓地板面積 = 712.91m²
 C棟十七至三十三層各層容積樓地板面積 = 286.59m²
 D棟十七至三十三層各層容積樓地板面積 = 283.95m²
 十七至三十三層各層容積樓地板面積 = 570.53m²

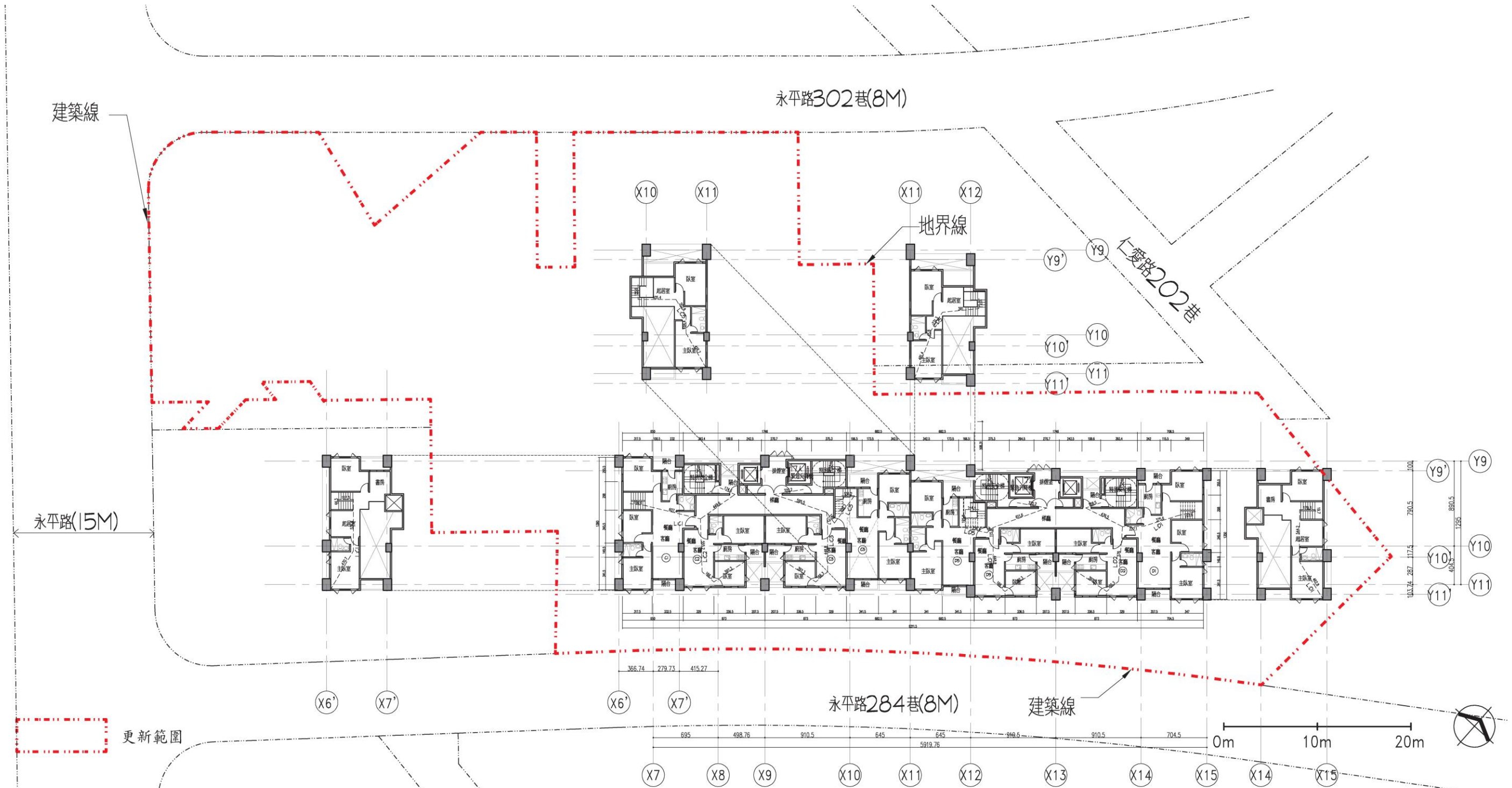
C棟17-33F各層樓地板面積 = 357.89m²

- C1戶
 室內 = 3.175*13.90 + 3.325*11.38
 + 1.2954*3.615 = 86.65m²
 陽台 = 3.325*1.495 + 3.325*1.175 = 8.88m²
- C2戶
 室內 = 2.7412*6.085 + 3.9139*7.55
 + 2.075*3.055 = 52.57m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- C3戶
 室內 = 2.0749*3.055 + 3.9139*7.55
 + 2.7412*6.085 = 52.57m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- C5戶
 室內 = 1.2953*4.305 + 3.3999*9.59
 + 3.425*11.09 = 76.17m²
 陽台 = 3.40*1.575 + 3.5049*1.175 = 9.47m²
- C棟公設
 梯廳 = 1.4459*3.615 + 11.9777*2.15 + 1.4459*3.615
 = 36.21m²
 樓梯 C1 = 3.9341*3.20 = 12.59m²
 樓梯 C2 = 0.8674*1.05 + 2.4573*3.60 + 1.2953*2.91
 = 13.53m²
 電梯 C = 2.4249*2.15 = 5.21m²
 緊急升降機 C = 2.645*2.55 = 6.74m²
 排煙室 = 2.425*1.05 + 2.7074*4.05 + 1.7776*1.05 = 15.65m²

D棟17-33F各層樓地板面積 = 355.02m²

- D1戶
 室內 = 1.2953*3.215 + 3.575*10.98 + 3.47*13.50
 = 75.65m²
 陽台 = 3.575*1.495 + 3.575*1.175 = 9.55m²
- D2戶
 室內 = 2.7446*6.085 + 3.9104*7.15
 + 2.075*2.655 = 50.17m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- D3戶
 室內 = 2.7446*6.085 + 3.9104*7.15
 + 2.075*2.655 = 50.17m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- D5戶
 室內 = 3.425*11.39 + 3.40*9.29 + 1.2953*3.905
 = 75.65m²
 陽台 = 3.40*1.775 + 3.40*1.025 = 9.52m²
- D棟公設
 梯廳 D = 1.4493*3.215 + 11.9707*2.15
 + 1.4493*3.215 = 35.05m²
 樓梯 D1 = 1.2953*2.91 + 2.4573*3.60
 + 0.8674*1.05 = 13.53m²
 樓梯 D2 = 3.9341*3.20 = 12.59m²
 電梯 D = 2.425*2.15 = 5.21m²
 緊急升降機 D = 2.645*2.55 = 6.74m²
 排煙室 = 1.7776*1.05 + 2.7074*4.05 + 2.4249*1.05
 = 15.65m²

圖 11-16 十七至三十三層面積計算圖 S:1/400

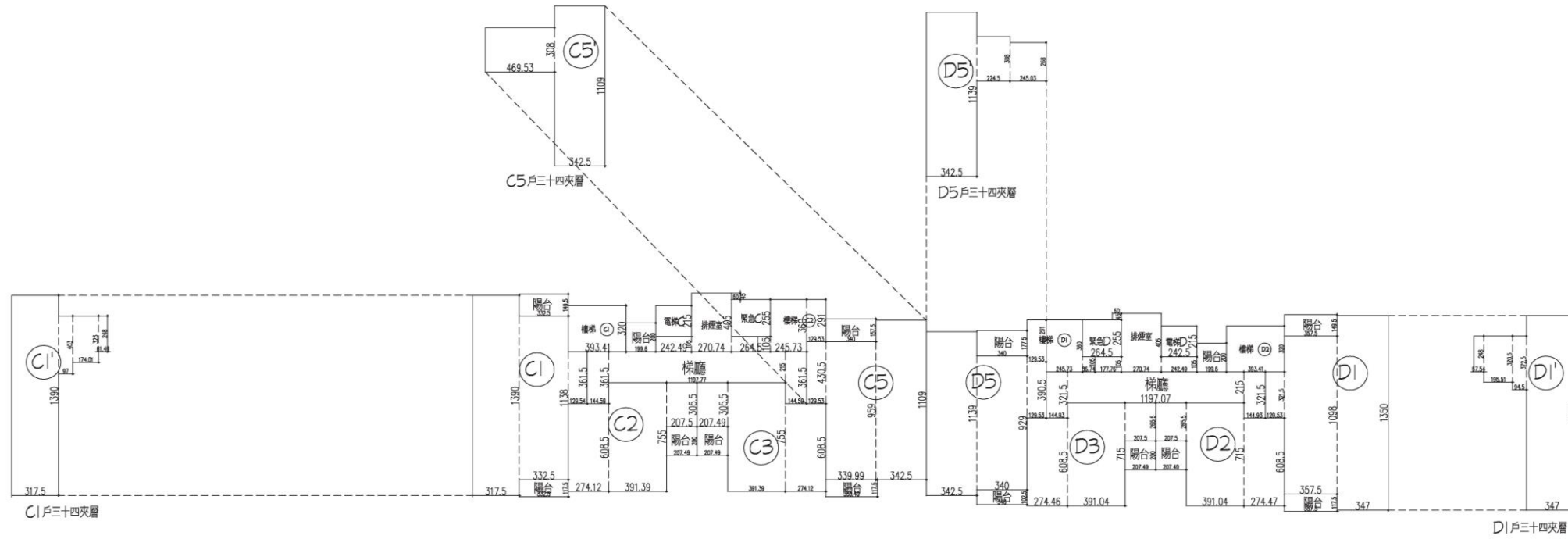


步行距離檢討：(依建築技術規則施工篇第93條規定)

C1=4.707+5.368+1.673+0.445+1.606+6.074+4.496+1.746=26.12m<40m... OK
 重複步距=4.707+5.368+1.673+0.445+1.606+6.074=19.87<20m... OK
 C2=3.923+1.663+5.552+4.496+1.746=17.38m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+5.552=11.14m<20m... OK
 C3=3.923+1.663+4.488+1.757+5.955+3.202=20.988m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.757=11.831m<20m... OK
 C5=4.167+1.844+2.028+4.054+1.556+1.362+3.583+1.4+5.955+3.202=29.15m<40m... OK
 重複步距=4.167+1.844+2.028+4.054+1.556+1.362+3.583+1.4=19.99m<20m... OK

D1=4.628+5.442+1.703+0.197+1.976+3.756+2.271+4.395+1.685=26.05m<40m... OK
 重複步距=4.628+5.442+1.703+0.197+1.976+3.756+2.271=19.97m<20m... OK
 D2=3.923+1.663+5.76+4.395+1.685=17.43m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+5.76=11.35m<20m... OK
 D3=3.923+1.663+4.488+1.158+6.116+3.202=20.55m<40m... OK
 重複步距=3.923+1.663+4.488+1.158=11.23m<20m... OK
 D5=4.814+0.458+2.313+3.91+1.077+1.444+1.958+2.364+0.84+6.116+3.202=28.50m<40m... OK
 重複步距=4.814+0.458+2.313+3.91+1.077+1.444+1.958+2.364+0.84=19.18m<20m... OK

圖 11-17 三十四夾層平面圖 S:1/400



三十四夾層樓地板面積 = 912.91m²
 C棟三十四夾層容積樓地板面積 = 386.59m²
 D棟三十四夾層容積樓地板面積 = 383.94m²
 三十四夾層容積樓地板面積 = 770.53m²

C、D棟34F面積示意圖

C棟34F樓地板面積 = 457.89m²

- C1戶
 室內 = 3.175*13.90 + 3.325*11.38 + 1.2954*3.615 + 3.175*13.90 + 0.97*4.03 + 1.7401*3.23 + 0.6149*2.48 = 136.65m²
 陽台 = 3.325*1.495 + 3.325*1.175 = 8.88m²
- C2戶
 室內 = 2.7412*6.085 + 3.9139*7.55 + 2.075*3.055 = 52.57m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- C3戶
 室內 = 2.0749*3.055 + 3.9139*7.55 + 2.7412*6.085 = 52.57m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- C5戶
 室內 = 1.2953*4.305 + 3.3999*9.59 + 3.425*11.09 + 4.6953*3.08 + 3.425*11.09 = 126.17m²
 陽台 = 3.40*1.575 + 3.5049*1.175 = 9.47m²
- C棟公設
 梯廳 = 1.4459*3.615 + 11.9777*2.15 + 1.4459*3.615 = 36.21m²
 樓梯 C1 = 3.9341*3.20 = 12.59m²
 樓梯 C2 = 0.8674*1.05 + 2.4573*3.60 + 1.2953*2.91 = 13.53m²
 電梯 C = 2.4249*2.15 = 5.21m²
 緊急升降機 C = 2.645*2.55 = 6.74m²
 排煙室 = 2.425*1.05 + 2.7074*4.05 + 1.7776*1.05 = 15.65m²

D棟34F樓地板面積 = 455.02m²

- D1戶
 室內 = 1.2953*3.215 + 3.575*10.98 + 3.47*13.50 + 0.6754*2.48 + 1.9551*3.205 + 0.945*3.725 + 3.47*13.50 = 125.65m²
 陽台 = 3.575*1.495 + 3.575*1.175 = 9.55m²
- D2戶
 室內 = 2.7446*6.085 + 3.9104*7.15 + 2.075*2.655 = 50.17m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- D3戶
 室內 = 2.7446*6.085 + 3.9104*7.15 + 2.075*2.655 = 50.17m²
 陽台 = 2.0749*2.00 = 4.15m²
- D5戶
 室內 = 3.425*11.39 + 3.40*9.29 + 1.2953*3.905 + 3.425*11.39 + 2.245*3.08 + 2.4503*2.68 = 125.65m²
 陽台 = 3.40*1.775 + 3.40*1.025 = 9.52m²
- D棟公設
 梯廳 D = 1.4493*3.215 + 11.9707*2.15 + 1.4493*3.215 = 35.05m²
 樓梯 D1 = 1.2953*2.91 + 2.4573*3.60 + 0.8674*1.05 = 13.53m²
 樓梯 D2 = 3.9341*3.20 = 12.59m²
 電梯 D = 2.425*2.15 = 5.21m²
 緊急升降機 D = 2.645*2.55 = 6.74m²
 排煙室 = 1.7776*1.05 + 2.7074*4.05 + 2.4249*1.05 = 15.65m²

圖 11-18 三十四夾層面積計算圖 S:1/400

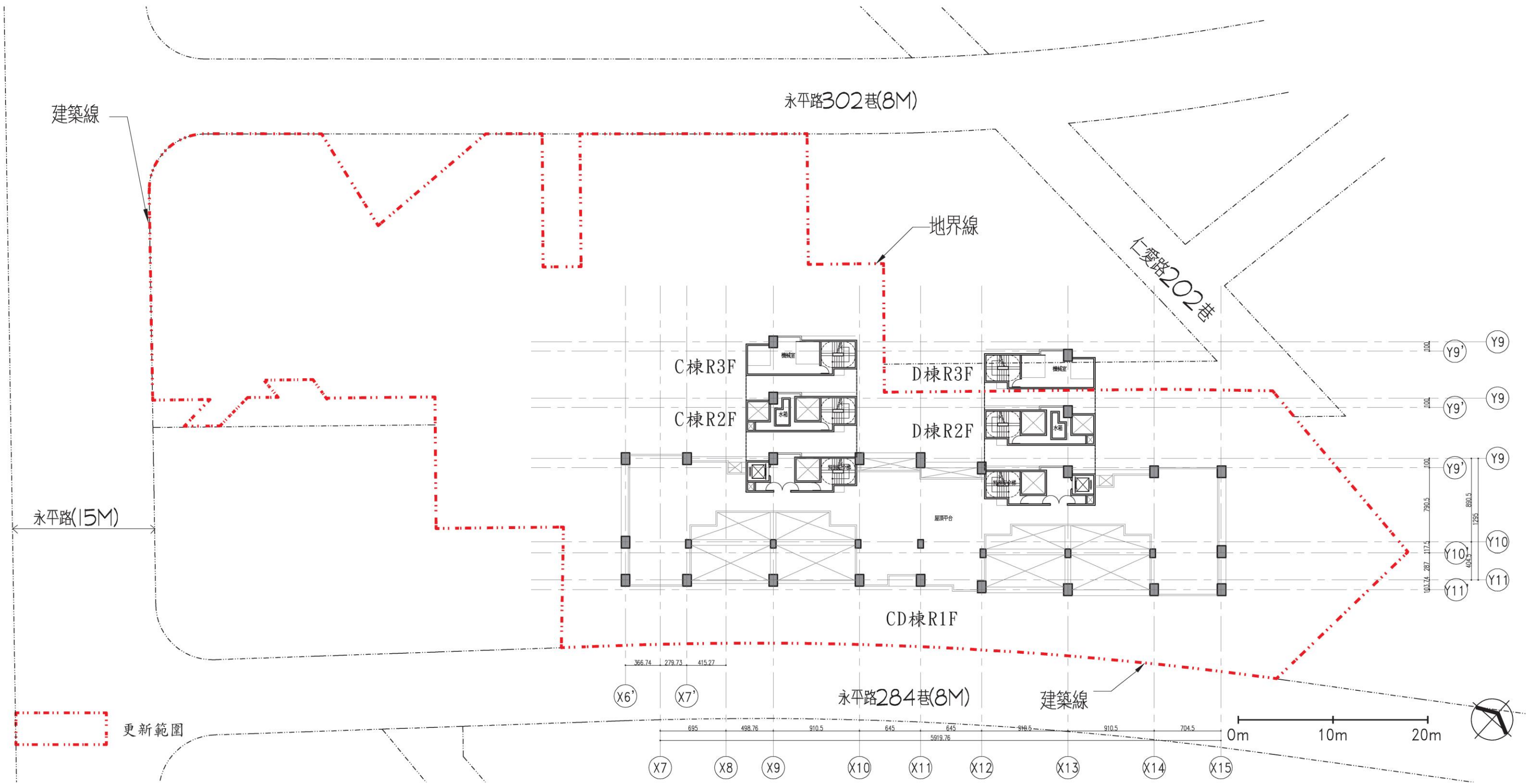
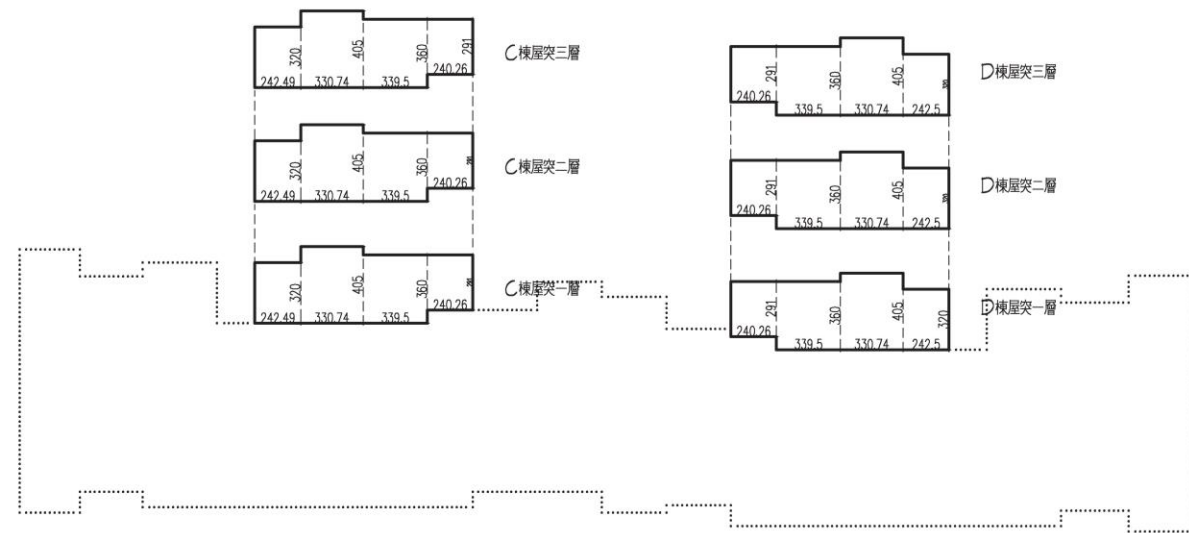


圖 11-19 屋突層平面圖 S:1/400



C、D棟屋突各層面積示意圖

C棟R1-3F各層樓地板面積 =

$$2.4249 \times 3.20 + 3.3074 \times 4.05 + 3.395 \times 3.60 + 2.4026 \times 2.91 = 40.37 \text{m}^2$$

- C棟建築面積 = 397.66m² (詳P10-3)
- 依建築技術規則第1條第9款規定檢討：
屋頂突出物水平投影面積之和應 < 建築面積 * 12.5% 或 25m²

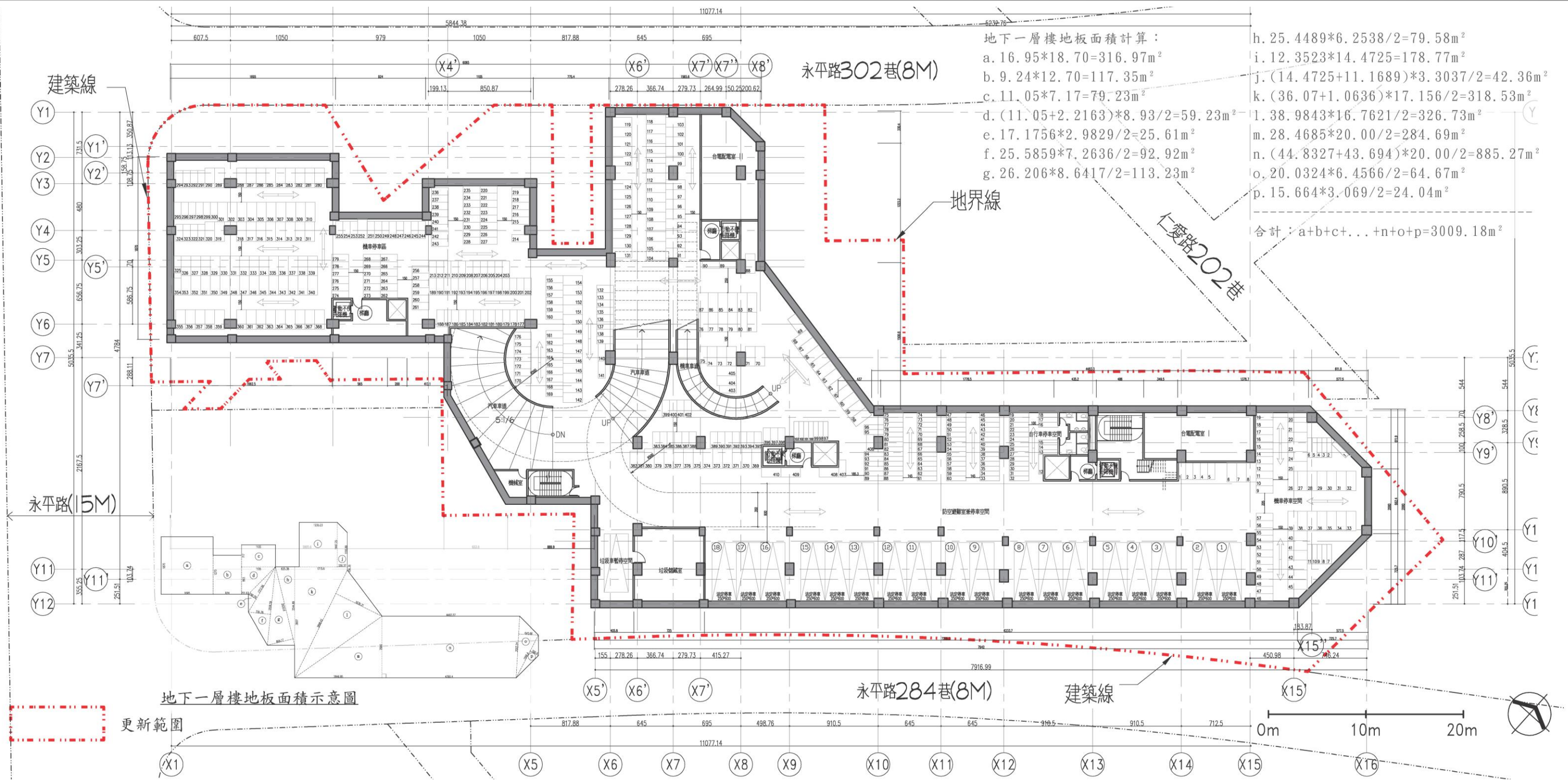
$$\text{C棟屋突層投影面積} = 2.4249 \times 3.20 + 3.3074 \times 4.05 + 3.395 \times 3.60 + 2.4026 \times 2.91 \\ = 40.37 \text{m}^2 < 397.66 \times 12.5\% = 49.71 \text{m}^2 \dots \text{OK}$$

D棟R1-3F各層樓地板面積 =

$$2.4026 \times 2.91 + 3.395 \times 3.60 + 3.3074 \times 4.05 + 2.425 \times 3.20 = 40.37 \text{m}^2$$

- D棟建築面積 = 386.14m² (詳P10-3)
- 依建築技術規則第1條第9款規定檢討：
屋頂突出物水平投影面積之和應 < 建築面積 * 12.5% 或 25m²

$$\text{D棟屋突層投影面積} = 2.4026 \times 2.91 + 3.395 \times 3.60 + 3.3074 \times 4.05 + 2.425 \times 3.20 \\ = 40.37 \text{m}^2 < 386.14 \times 12.5\% = 48.27 \text{m}^2 \dots \text{OK}$$



項次	汽車數量			機車數量			腳踏車數量
	法定	自設	小計	法定	自設	小計	實設
B1F	18	0	18	410	0	410	103
B2F	71	0	71	0	0	0	0
B3F	71	0	71	0	0	0	0
B4F	71	0	71	0	0	0	0
B5F	71	0	71	0	0	0	0
B6F	72	1	73	0	0	0	0
合計	374	1	375	410	0	410	103

• 機車車位檢討：

1. 依新北市建築物機車停車空間設置要點第二條第一款規定：停車位應為寬一公尺，長二公尺，其二分之一車位數，每輛停車寬度及長度得各寬減二十五公分。

機車車位(小)共 205 部 $\leq 410 / 2 = 205 \dots OK$

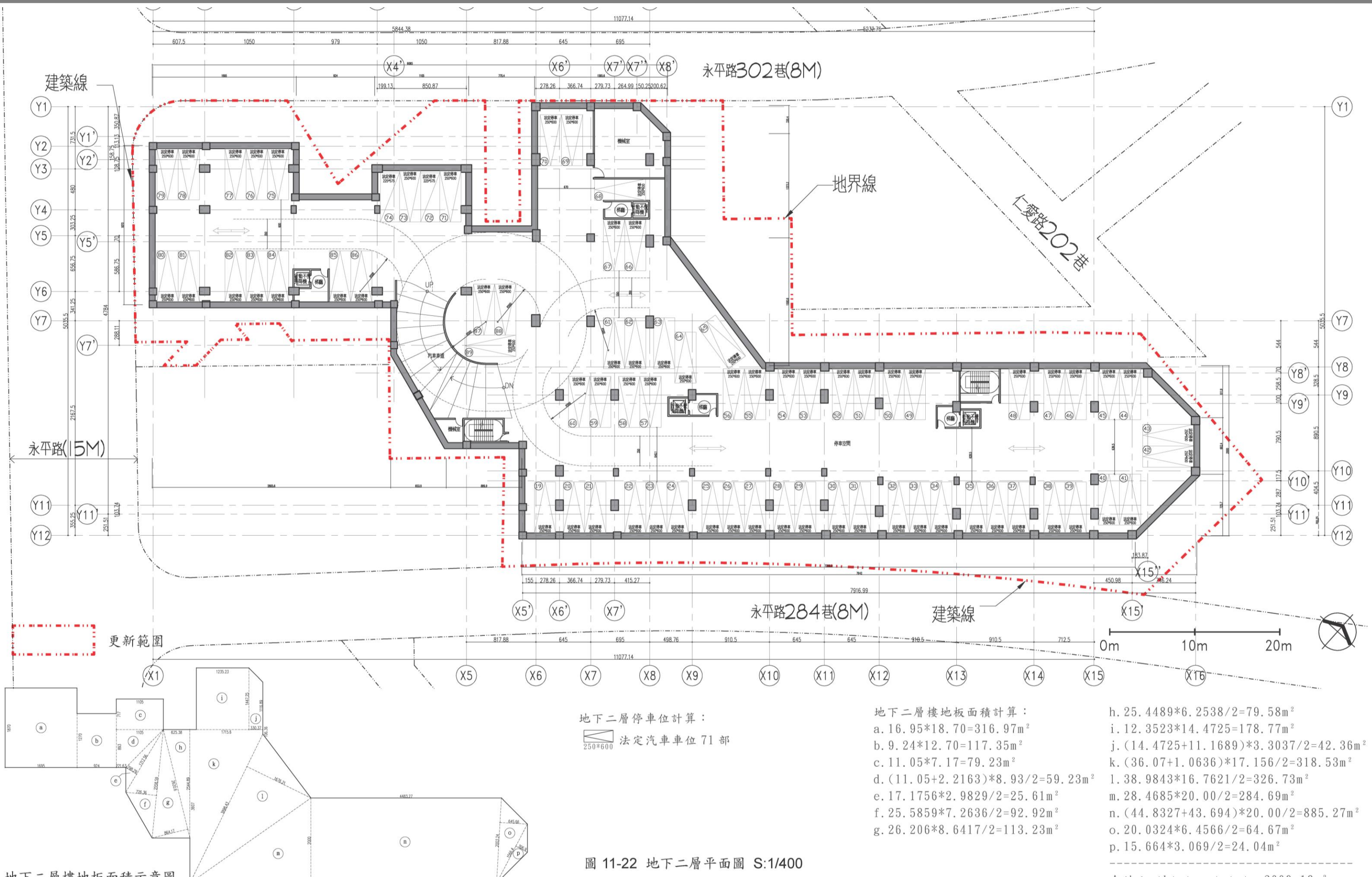
• 自行車位檢討：

自行車停車位 103 輛； $410 \times 25\% = 102.5$ 取 103 輛，實設 103 輛 $\dots OK$

地下一層停車位計算：

- 法定汽車車位 18 部
- 法定機車停車位(大) 205 部
- 法定機車停車位(小) 205 部
- 自行車停車位 75 部

圖 11-21 地下一層平面圖 S:1/400



地下二層停車位計算：

法定汽車車位 71 部

地下二層樓地板面積計算：

a. $16.95 \times 18.70 = 316.97\text{m}^2$

b. $9.24 \times 12.70 = 117.35\text{m}^2$

c. $11.05 \times 7.17 = 79.23\text{m}^2$

d. $(11.05 + 2.2163) \times 8.93 / 2 = 59.23\text{m}^2$

e. $17.1756 \times 2.9829 / 2 = 25.61\text{m}^2$

f. $25.5859 \times 7.2636 / 2 = 92.92\text{m}^2$

g. $26.206 \times 8.6417 / 2 = 113.23\text{m}^2$

h. $25.4489 \times 6.2538 / 2 = 79.58\text{m}^2$

i. $12.3523 \times 14.4725 = 178.77\text{m}^2$

j. $(14.4725 + 11.1689) \times 3.3037 / 2 = 42.36\text{m}^2$

k. $(36.07 + 1.0636) \times 17.156 / 2 = 318.53\text{m}^2$

l. $38.9843 \times 16.7621 / 2 = 326.73\text{m}^2$

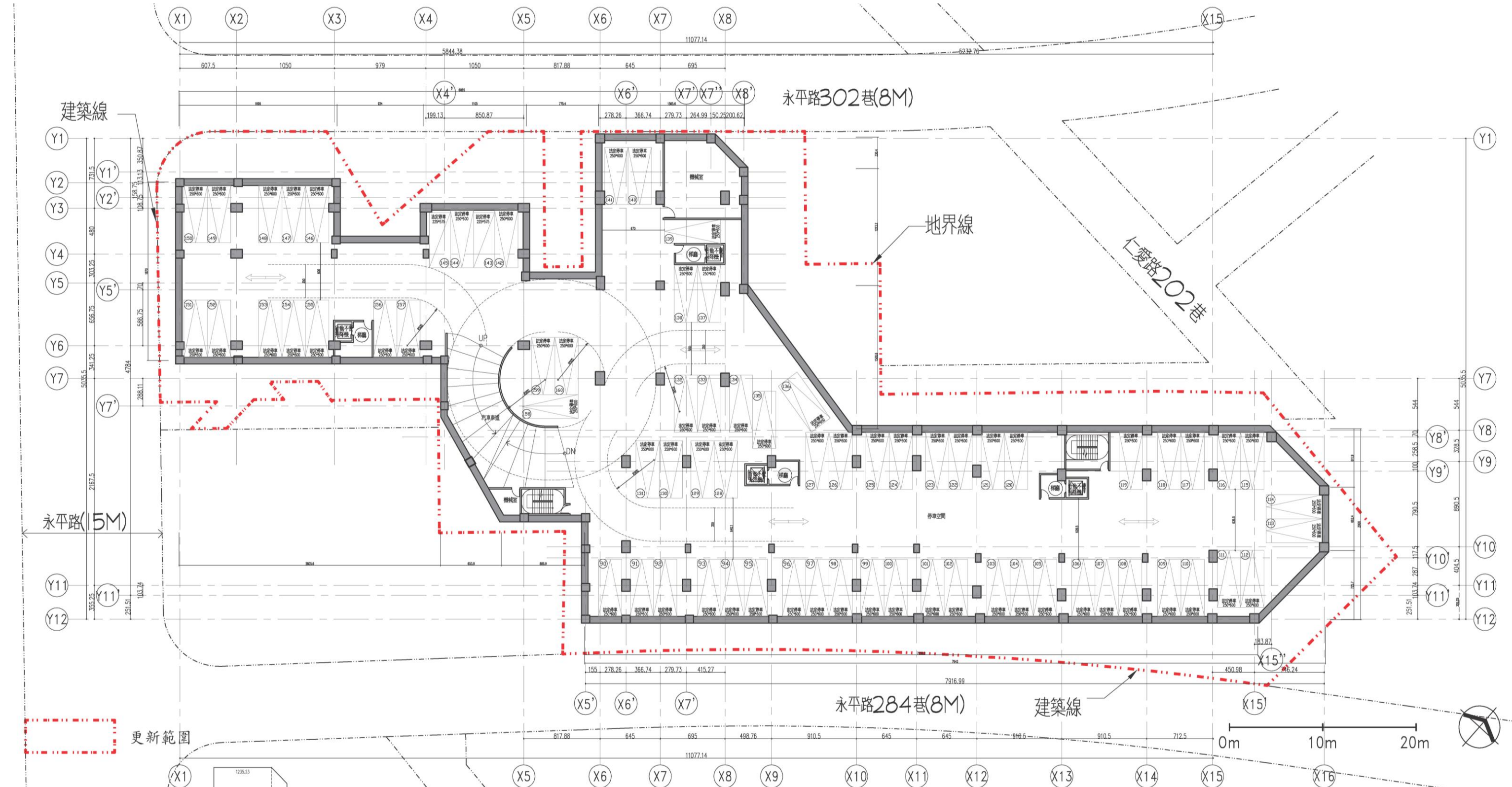
m. $28.4685 \times 20.00 / 2 = 284.69\text{m}^2$


n. $(44.8327 + 43.694) \times 20.00 / 2 = 885.27\text{m}^2$

o. $20.0324 \times 6.4566 / 2 = 64.67\text{m}^2$

p. $15.664 \times 3.069 / 2 = 24.04\text{m}^2$

圖 11-22 地下二層平面圖 S:1/400



地下三層停車位計算：
 法定汽車車位 71 部

地下三層樓地板面積計算：

- a. $16.95 \times 18.70 = 316.97\text{m}^2$
- b. $9.24 \times 12.70 = 117.35\text{m}^2$
- c. $11.05 \times 7.17 = 79.23\text{m}^2$
- d. $(11.05 + 2.2163) \times 8.93 / 2 = 59.23\text{m}^2$
- e. $17.1756 \times 2.9829 / 2 = 25.61\text{m}^2$
- f. $25.5859 \times 7.2636 / 2 = 92.92\text{m}^2$
- g. $26.206 \times 8.6417 / 2 = 113.23\text{m}^2$
- h. $25.4489 \times 6.2538 / 2 = 79.58\text{m}^2$
- i. $12.3523 \times 14.4725 = 178.77\text{m}^2$
- j. $(14.4725 + 11.1689) \times 3.3037 / 2 = 42.36\text{m}^2$
- k. $(36.07 + 1.0636) \times 17.156 / 2 = 318.53\text{m}^2$
- l. $38.9843 \times 16.7621 / 2 = 326.73\text{m}^2$
- m. $28.4685 \times 20.00 / 2 = 284.69\text{m}^2$
- n. $(44.8327 + 43.694) \times 20.00 / 2 = 885.27\text{m}^2$
- o. $20.0324 \times 6.4566 / 2 = 64.67\text{m}^2$

圖 11-23 地下三層平面圖 S:1/400
P11-24

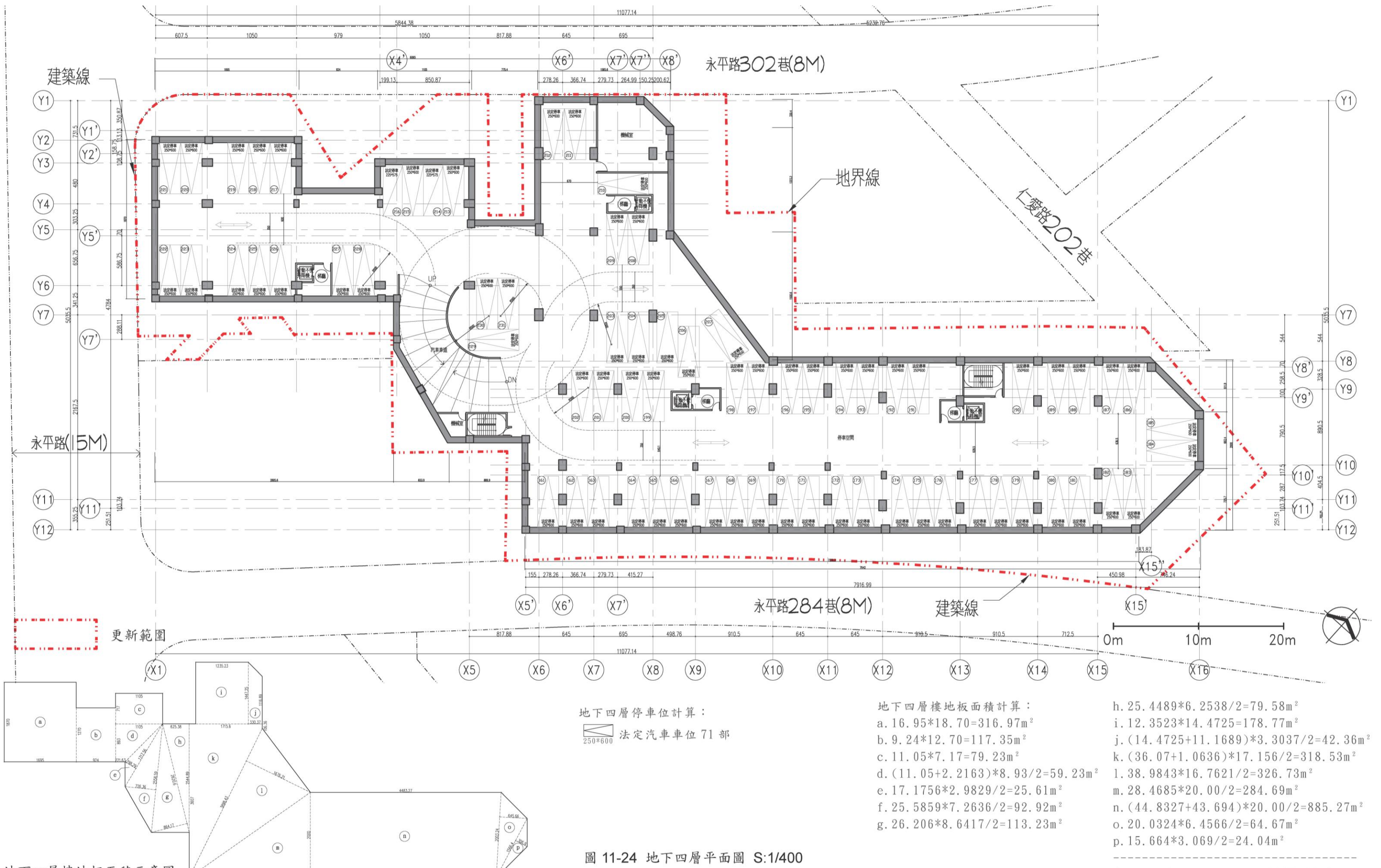


圖 11-24 地下四層平面圖 S:1/400

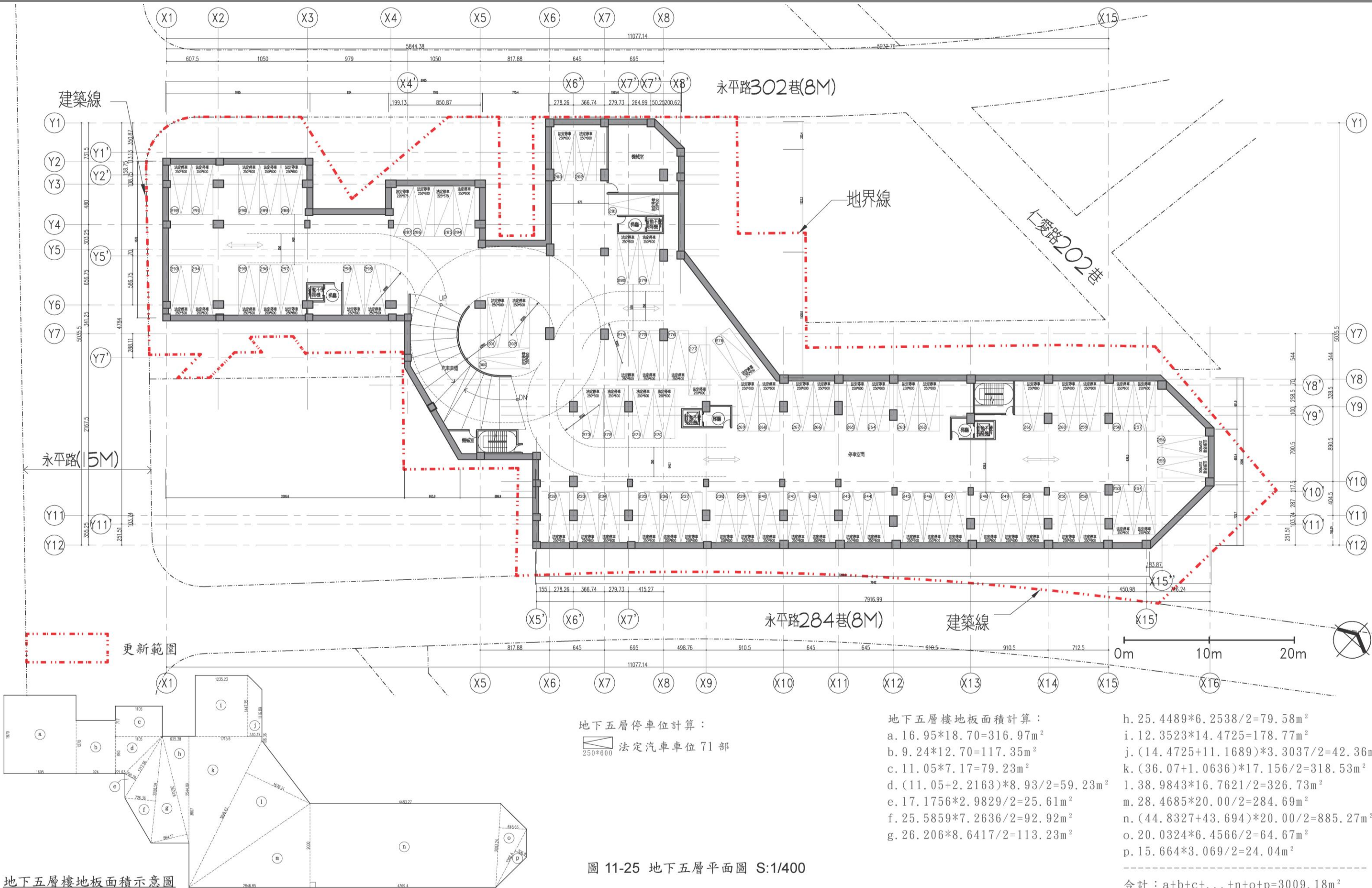
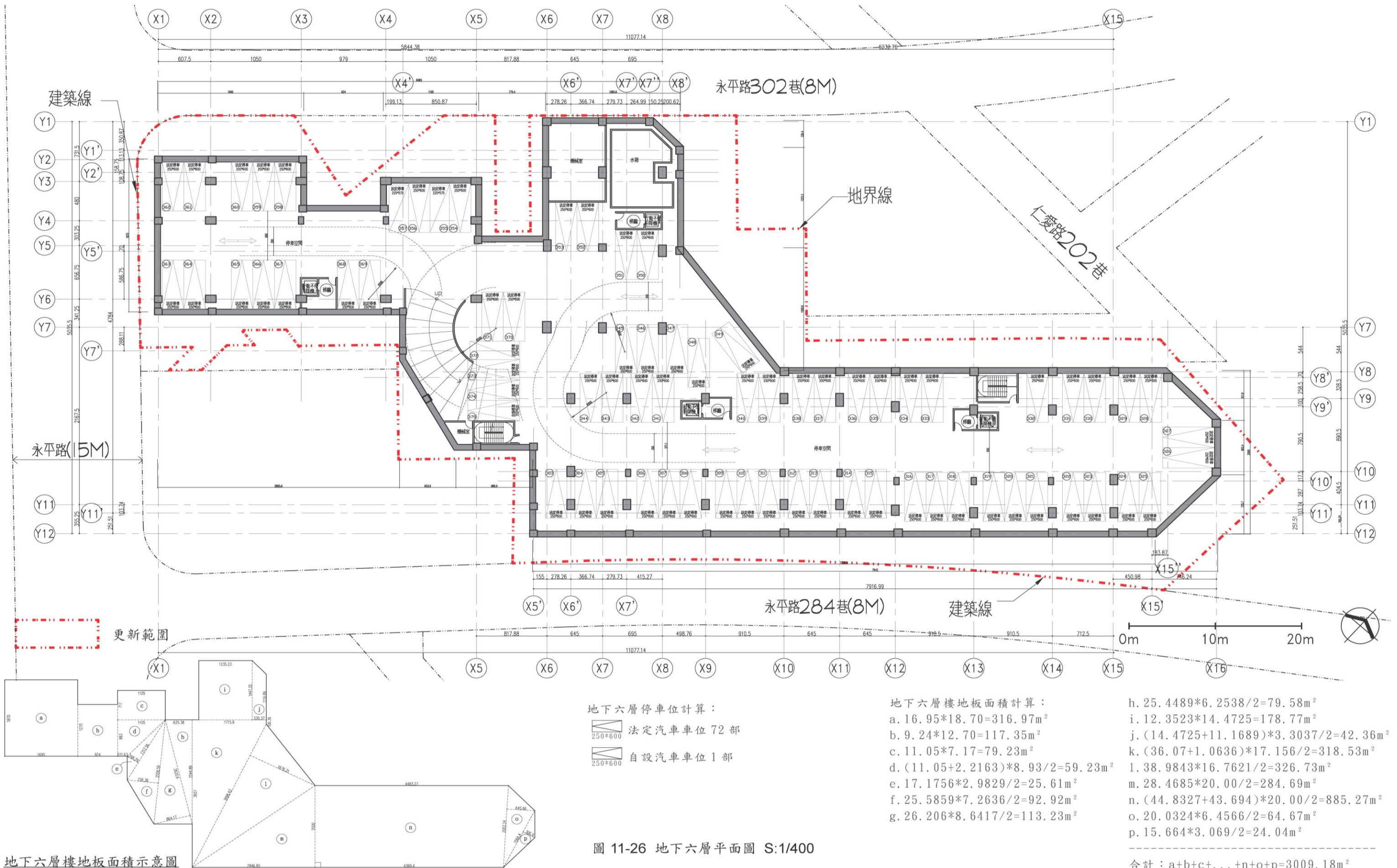


圖 11-25 地下五層平面圖 S:1/400

地下五層樓地板面積示意圖



地下六層停車位計算：

-  法定汽車車位 72 部
-  自設汽車車位 1 部

地下六層樓地板面積計算：

- a. $16.95 \times 18.70 = 316.97m^2$
- b. $9.24 \times 12.70 = 117.35m^2$
- c. $11.05 \times 7.17 = 79.23m^2$
- d. $(11.05 + 2.2163) \times 8.93 / 2 = 59.23m^2$
- e. $17.1756 \times 2.9829 / 2 = 25.61m^2$
- f. $25.5859 \times 7.2636 / 2 = 92.92m^2$
- g. $26.206 \times 8.6417 / 2 = 113.23m^2$

- h. $25.4489 \times 6.2538 / 2 = 79.58m^2$
- i. $12.3523 \times 14.4725 = 178.77m^2$
- j. $(14.4725 + 11.1689) \times 3.3037 / 2 = 42.36m^2$
- k. $(36.07 + 1.0636) \times 17.156 / 2 = 318.53m^2$
- l. $38.9843 \times 16.7621 / 2 = 326.73m^2$
- m. $28.4685 \times 20.00 / 2 = 284.69m^2$
- n. $(44.8327 + 43.694) \times 20.00 / 2 = 885.27m^2$
- o. $20.0324 \times 6.4566 / 2 = 64.67m^2$
- p. $15.664 \times 3.069 / 2 = 24.04m^2$

合計：a+b+c+...+n+o+p=3009.18m²

圖 11-26 地下六層平面圖 S:1/400

地下六層樓地板面積示意圖

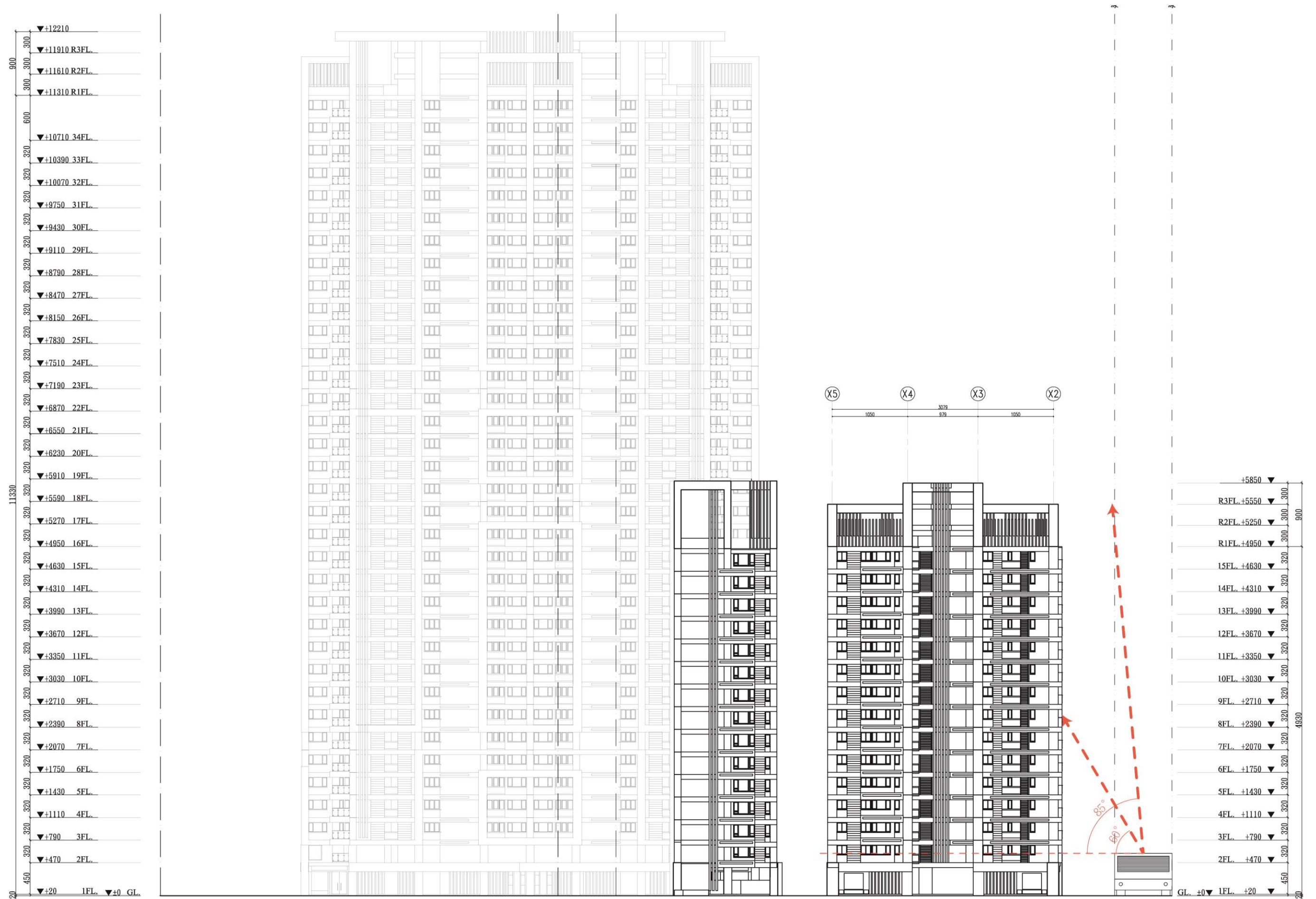
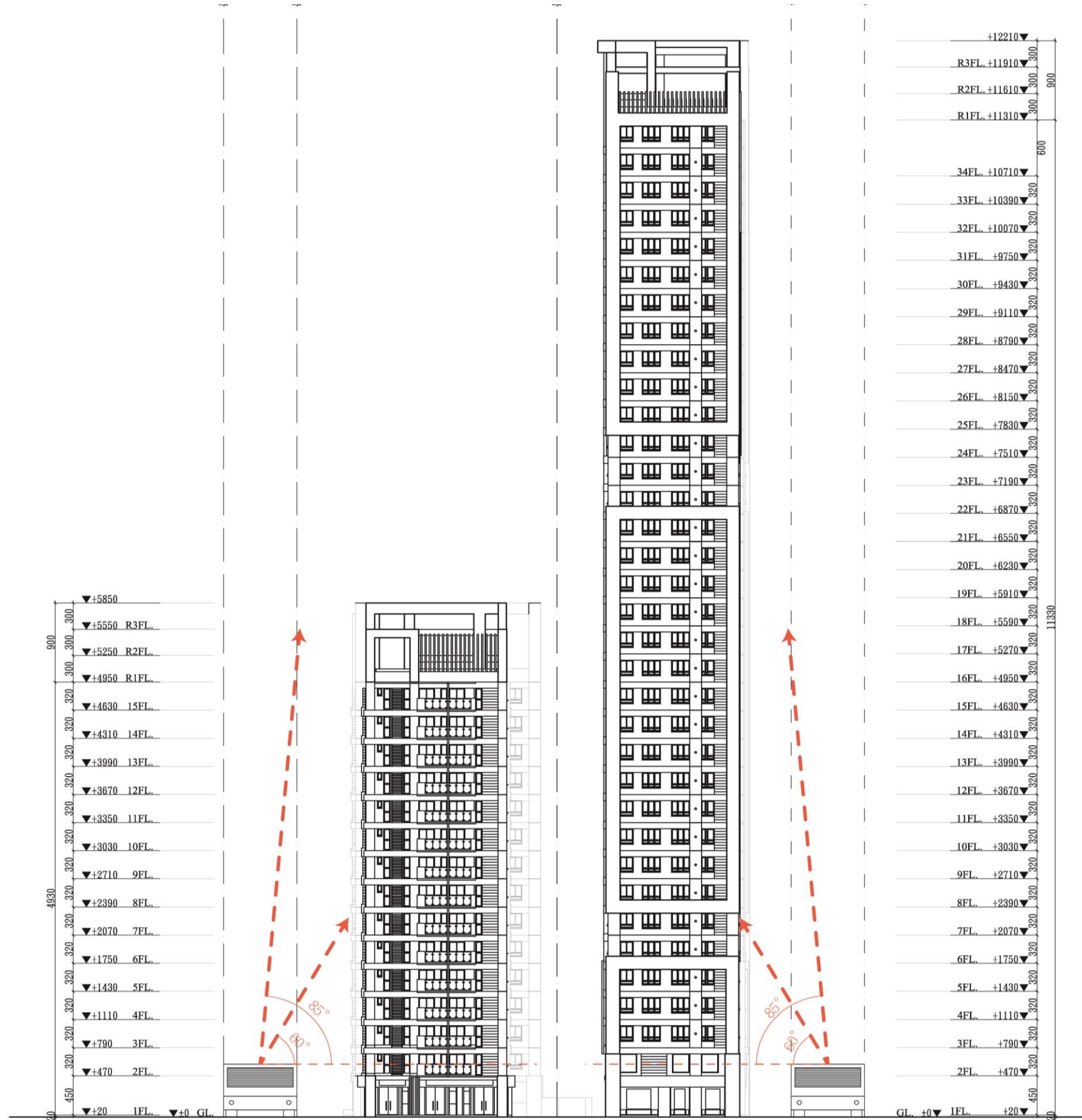


圖 11-27 西北向立面圖 S:1/500



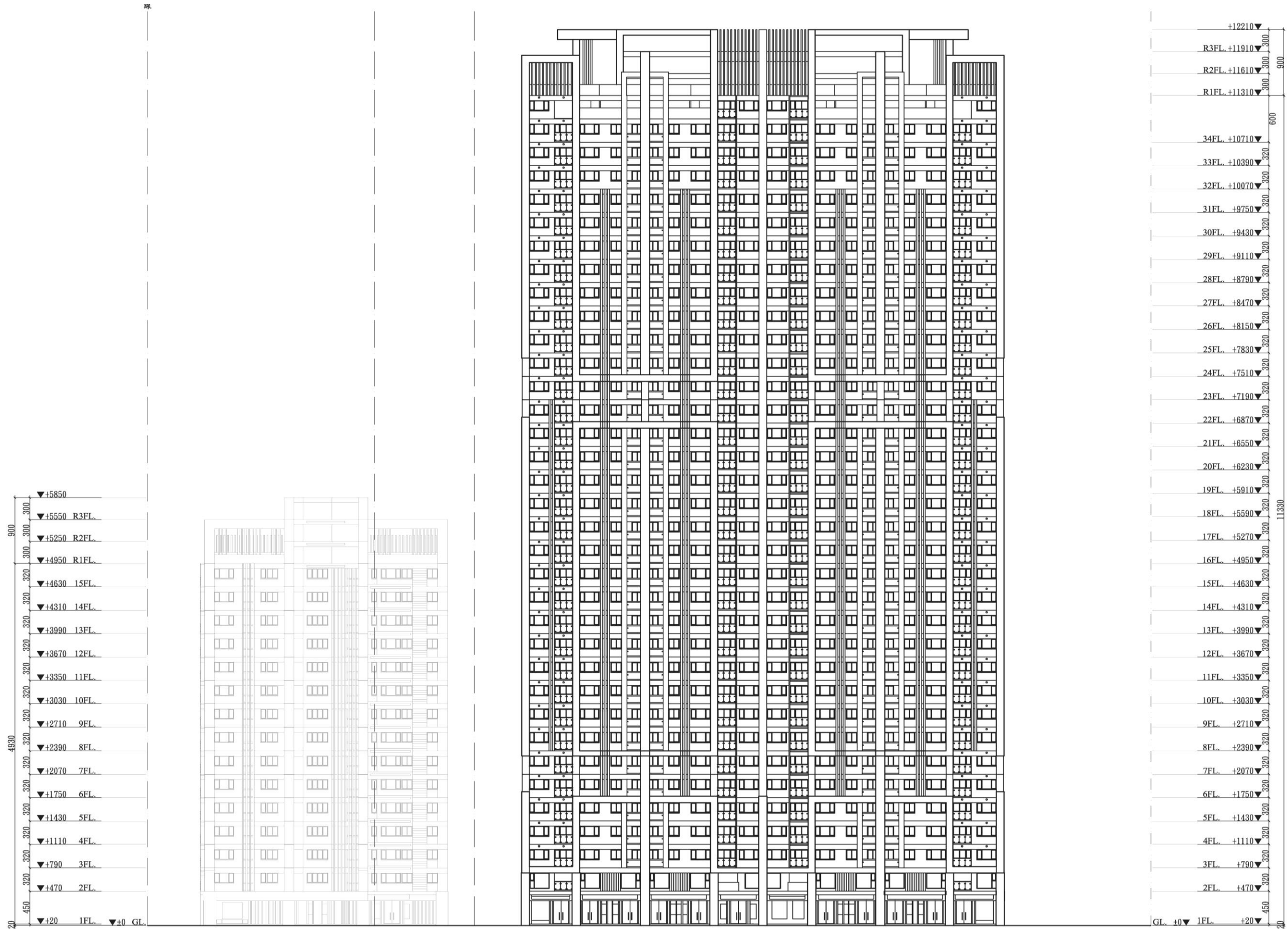


圖 11-29 東南向立面圖 S:1/500

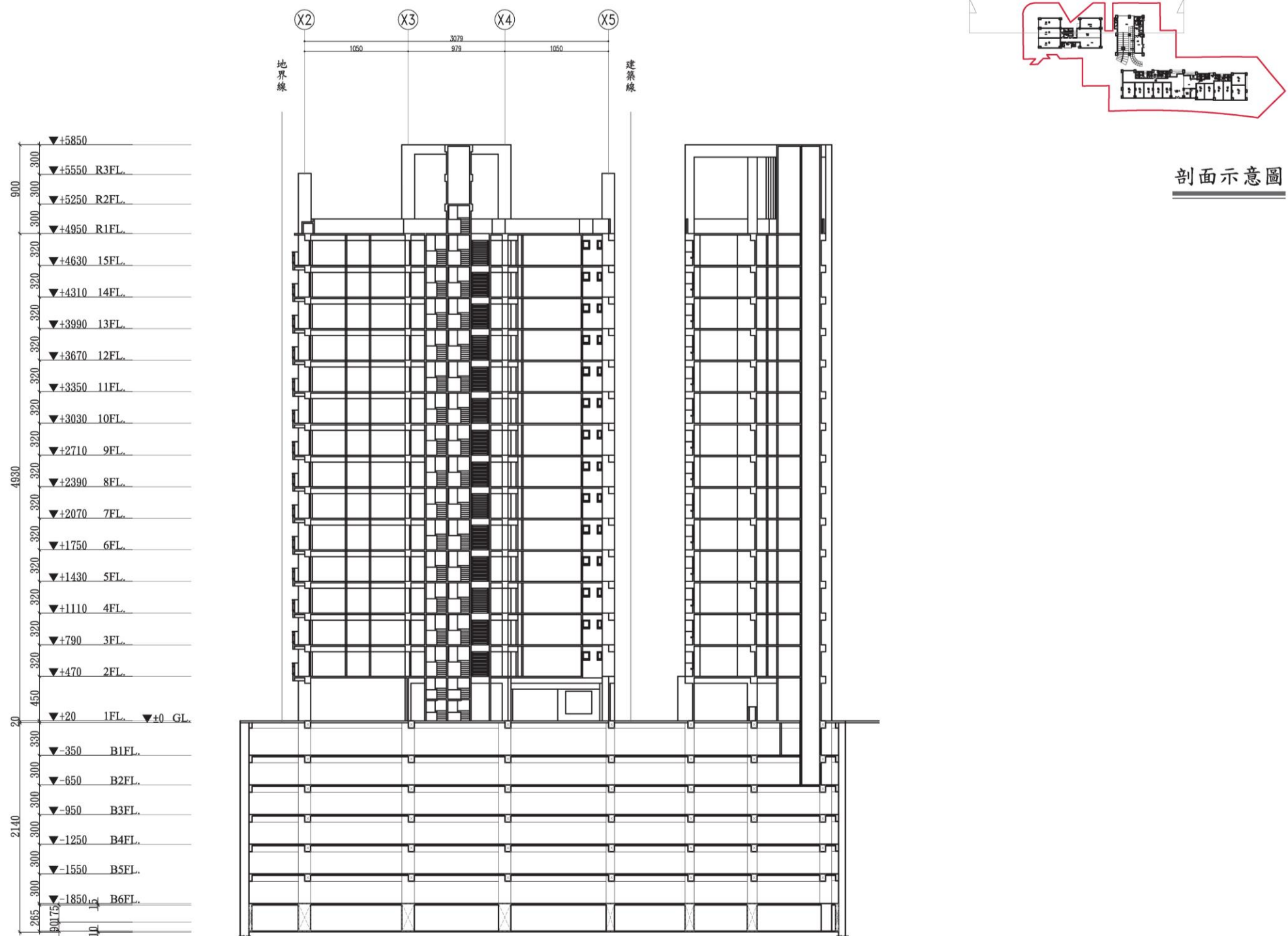
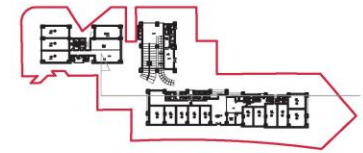
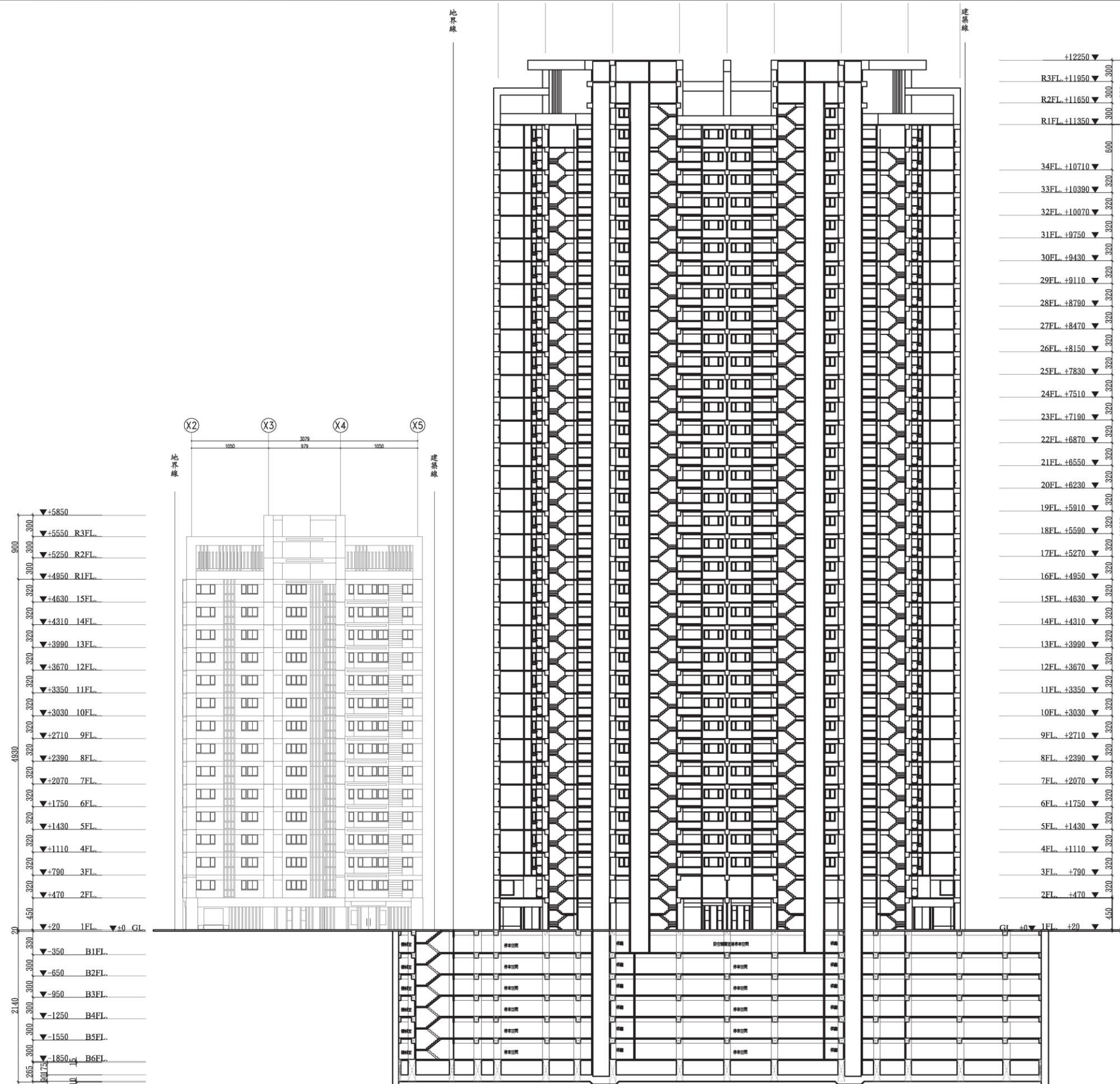


圖 11-30 全區剖面圖 (1) S:1/500



剖面示意圖

圖 11-31 全區剖面圖(2) S:1/600

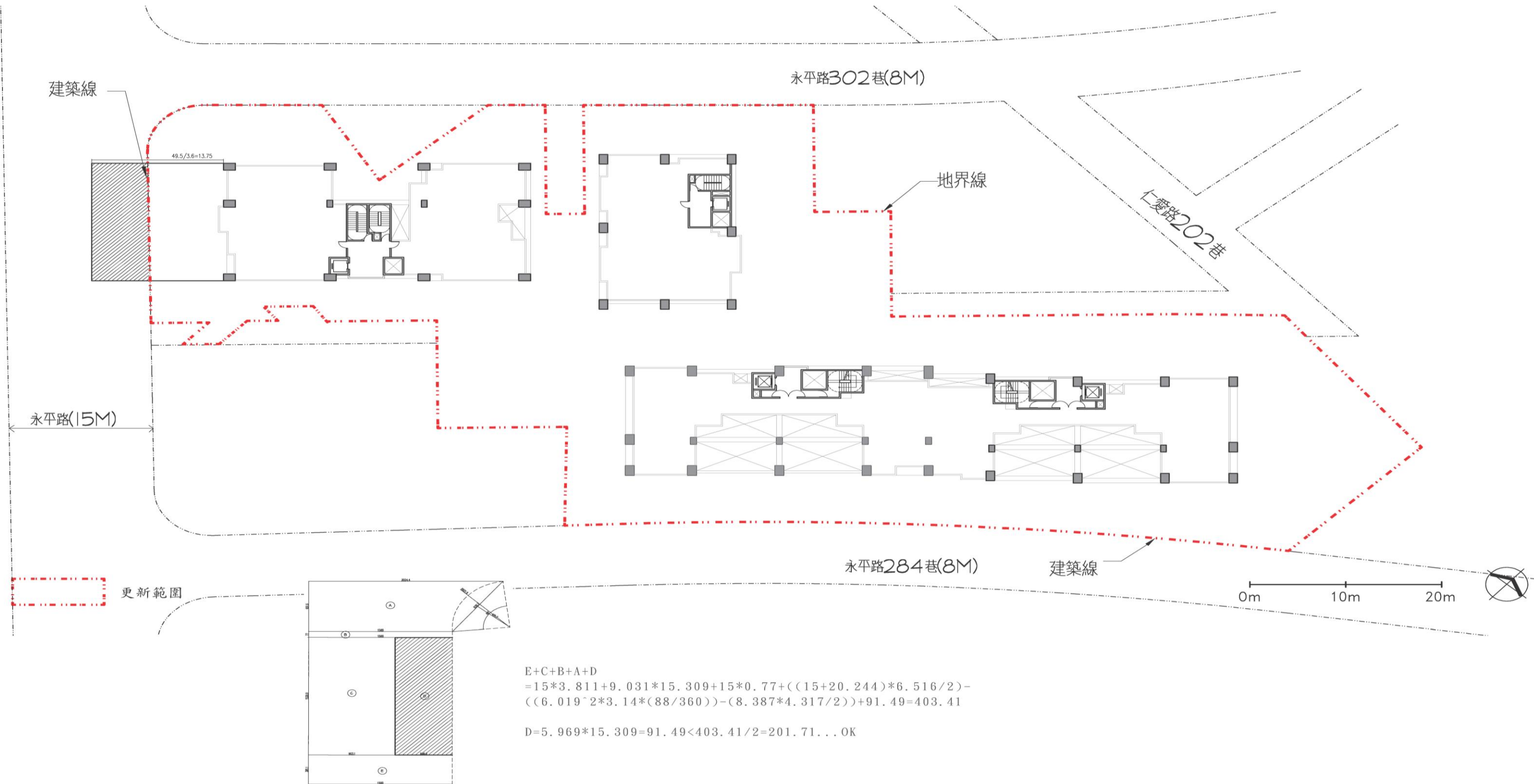


圖 11-32 道路陰影投影面積檢討圖 S:1/400

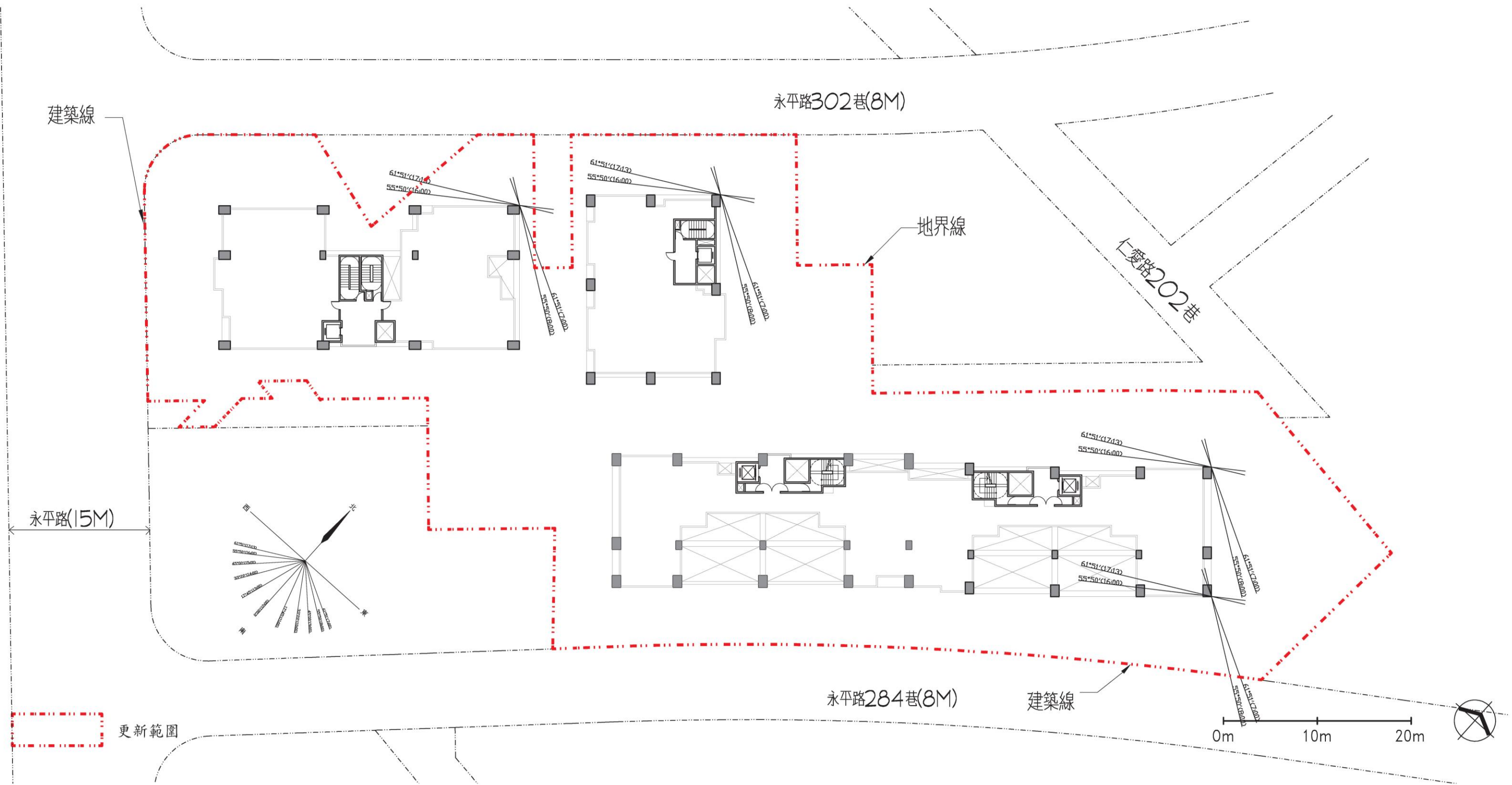


圖 11-33 北方日照圖 S:1/400

五、防災與逃生避難構想

(一) 建築物防災

依照建築技術規則、劃設消防車輛救災活動空間指導原則等相關規定，規劃本基地之消防設施及防火避難空間。

1. 消防車輛救災動線指導原則

- (1) 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。
- (2) 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 公尺以上淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

檢討：本案檢討合乎規定

- (3) 道路轉彎及交叉路口設計應盡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。

2. 消防車輛救災活動空間之指導原則

本案基地周圍道路分別為 15 公尺計畫道路以及 8 公尺寬道路，並自建建築線退縮 1～4 公尺的範圍，淨寬均有 6 公尺以上；在道路交叉路口亦有留設迴轉空間以符合消防車行駛之需求。其消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- (1) 5 層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上。
- (2) 6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯車消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽台等）距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案設置於永平路、永平路 280 巷及 302 巷計畫道路，提供消防救災活動空間

(3) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

- A. 長寬尺寸：6 層以上未達十層之建築物，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。
- B. 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。
- C. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。
- D. 坡度應在百分之五以下。
- E. 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。

檢討：本案檢討合乎規定

本案為 34 層建築物，在基地臨永平路側設有 1 處 8M*20M 的消防救災空間。建築物外牆開口與周遭道路之間的距離均小於 11 公尺，故不需規劃供雲梯車進入基地之通路，可於救災活動空間內直接進行救援。

(二) 救災及疏散動線

本案基地面緊臨 15 公尺永平路，可作為基地往外緊急疏散以及接受救援運輸的緊急道路。鄰近本案之消防隊在 3 至 5 分鐘內便可到達本基地，鄰近有永平中學、永平國小、仁愛公園等學校及公園用地，可作為本建築基地鄰近的緊急避難及災後安置收容場所。

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：陽信建築經理股份有限公司（負責人：王忠傑 電話：02-2790-3899）

設計人：閻康聯合建築師事務所（聯絡人：陳叡澧 電話：02-2358-2600）

建築物地點（地號或地址）：新北市永和區保福段1208地號等66筆（原69筆）土地

建築物概要（樓高及用途）：集合住宅、停車空間；地上34層，地下6層

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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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、其替代窗口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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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)。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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：

防災與逃生計畫

● 建築物地點：新北市永和區保福段 1208 地號等 66 筆(原 69 筆)土地

● 建築物概要：集合住宅、停車空間、地上 34 層、地下 6 層

● 依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討內容如下：

一、救災動線

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

二、消防車輛救災活動空間

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口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、其替代窗口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。**符合規定**

符合規定

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求

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。**符合規定**

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。**符合規定**

3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50T,故應能承受 75T 重)**符合規定**

4. 坡度應在百分之五以下。**符合規定**

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。**符合規定**

● 依建築技術規則檢討內容如下：

一、第 106 條 **符合規定**

(緊急用升降機之設置標準) 依本編第 55 條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

(一) 建築物高度超過 10 層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在 1,500 m² 以下者，至少應設置一座；超過 1,500 m² 時，每達 3,000 m²，增設一座。

(二) 左列建築物不受前款之限制：

1. 超過 10 層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

2. 超過 10 層樓之各層樓地板面積之和未達 500 m² 者。80cm 以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

二、第 108 條 **符合規定**

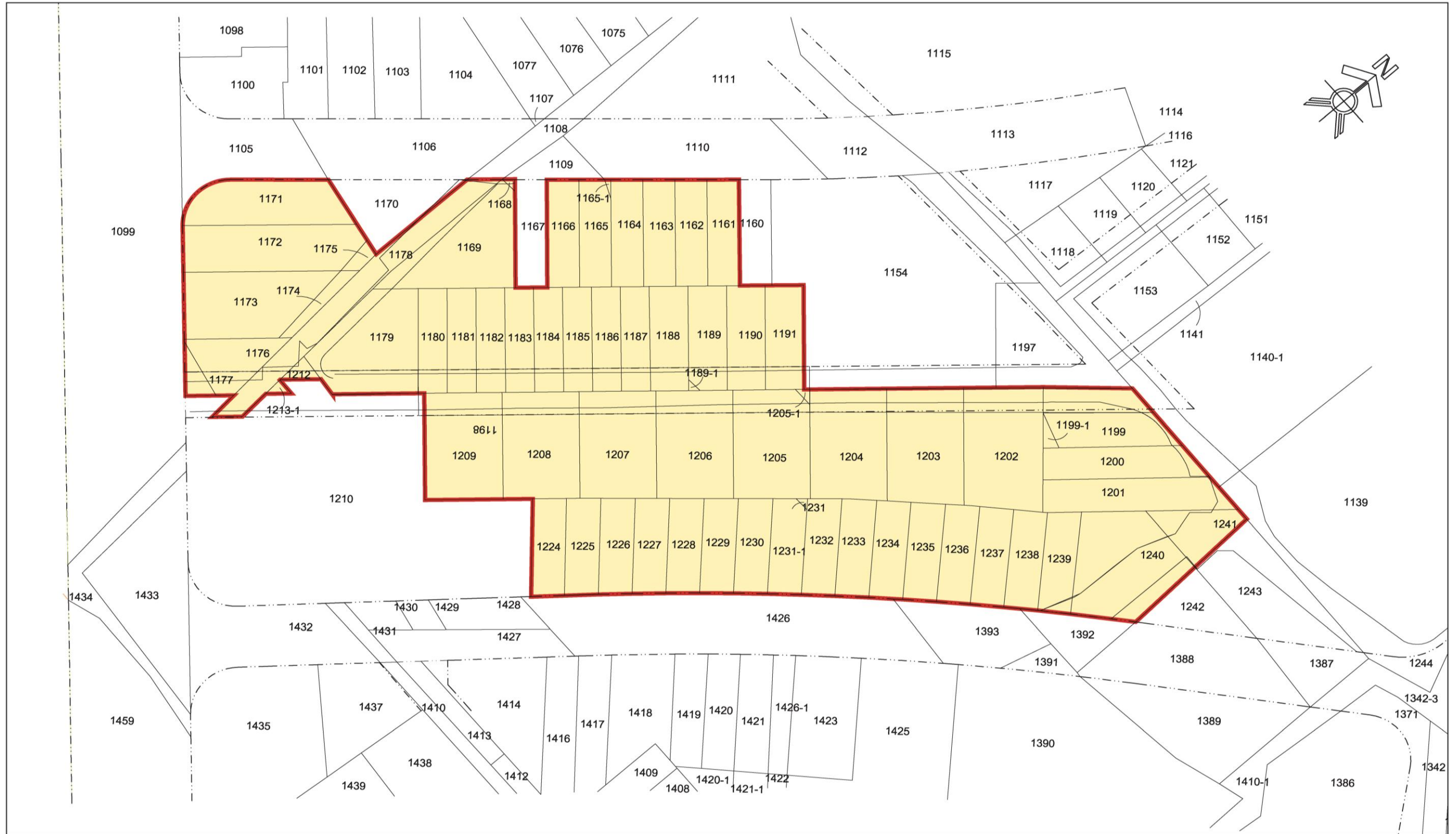
建築物在 2 層以上，第 10 層以下之各樓層應設置緊急進口，但面臨道路或寬度 4m 以上之通路，且各層之外牆每 10m 設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬度在 75cm 以上及高度 1.2m 以上，或直徑 1m 以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板 80cm 以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

● 有關雲梯車行經路線及 8m*20m 消防救災活動空間應於領取使照完成前遷移路樹、路燈等相關阻礙物。

圖 11-34 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (1)

1. 地籍圖

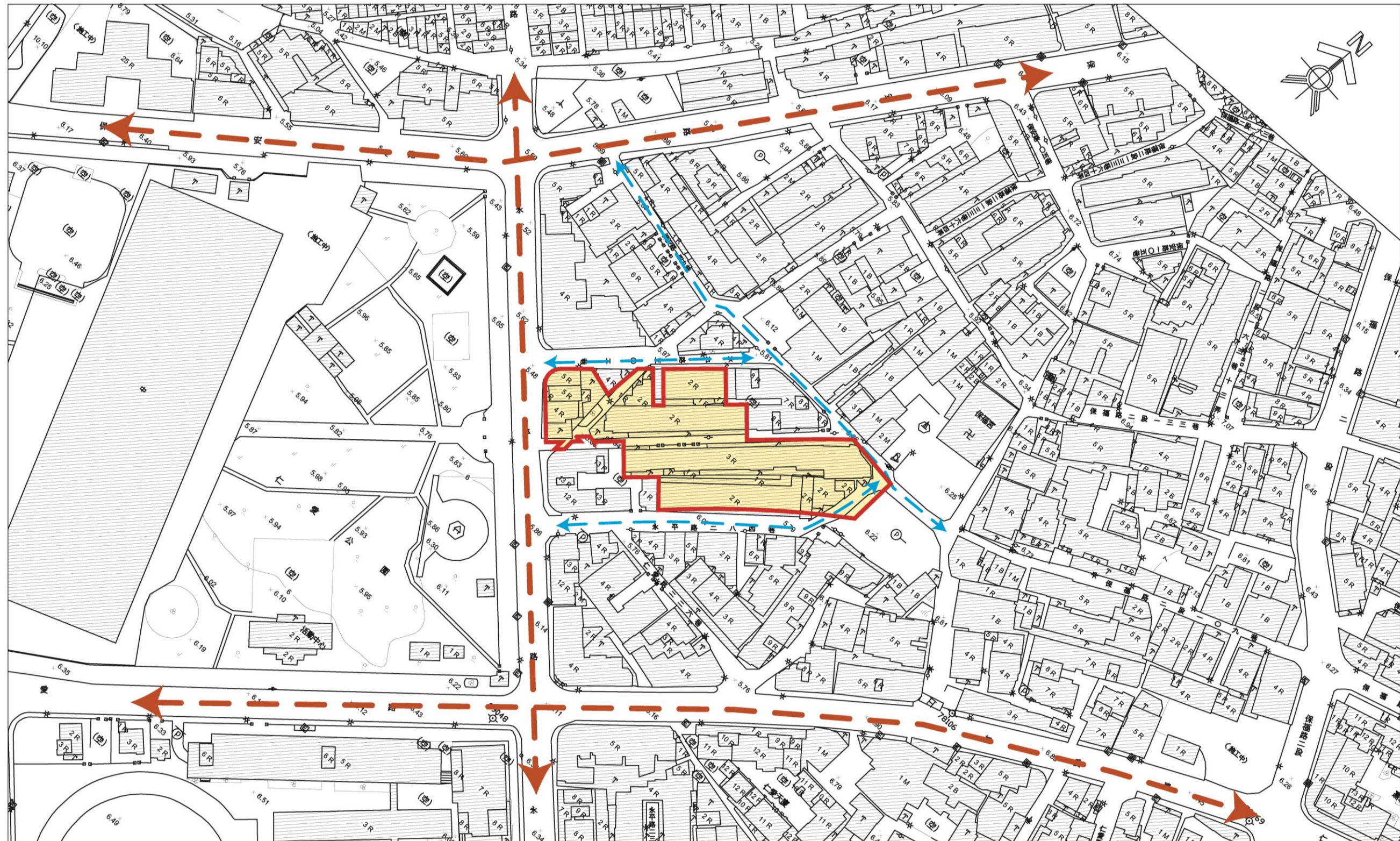


 基地位置及範圍 S:1/500

本案基地位於新北市永和區永平路東北側，地號為：保福段 1161、1162、1163、1164、1165、1165-1、1166、1168、1169、1171、1172、1173、1174、1175、1176、1177、1178、1179、1180、1181、1182、1183、1184、1185、1186、1187、1188、1189、1189-1、1190、1191、1198、1199、1199-1、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1205-1、1206、1207、1208、1209、1212、1213-1、1224、1225、1226、1227、1228、1229、1230、1231、1231-1、1232、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239、1240、1241 地號等 66 筆土地

圖 11-35 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (2)

2. 位置圖



- 基地位置及範圍
 - ← → 主要道路及進出動線
 - ← → 次要道路及動線
- S:1/1500

本區現況為二至四層住宅使用建築物；僅臨永平路部分有一般零售業店舖四層住宅建築，其他大部分為二層透天連棟住宅，原為磚造(B)1層樓建築物供住宅使用；建築物門牌永平路284巷，290巷2弄，302巷內大多為住宅使用之二層為鋼筋混凝土造建築物。

本區建物使用年限已逾30年，建築窳陋老舊無法適應現代化都市應有之機能，極需以都市更新方式提升居住品質與土地價值及公共安全。基地對面為永和仁愛公園，500公尺範圍內有永平高中、頂溪國小、太平洋百貨及許多社區鄰里型之店舖等，生活機能十分便利。

圖 11-36 劃設消防車輛救災活動空間書面圖(3)

3. 現況圖

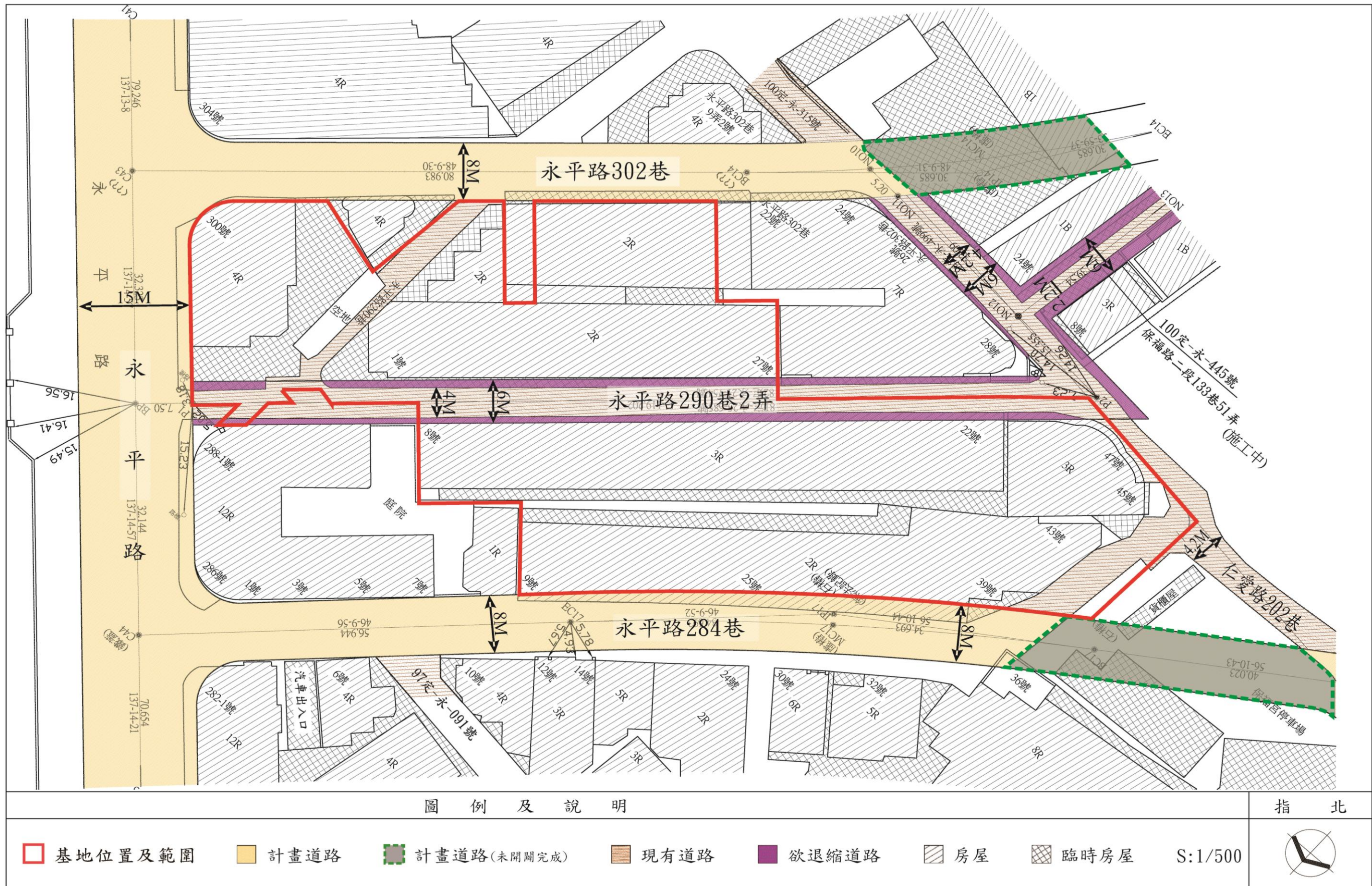


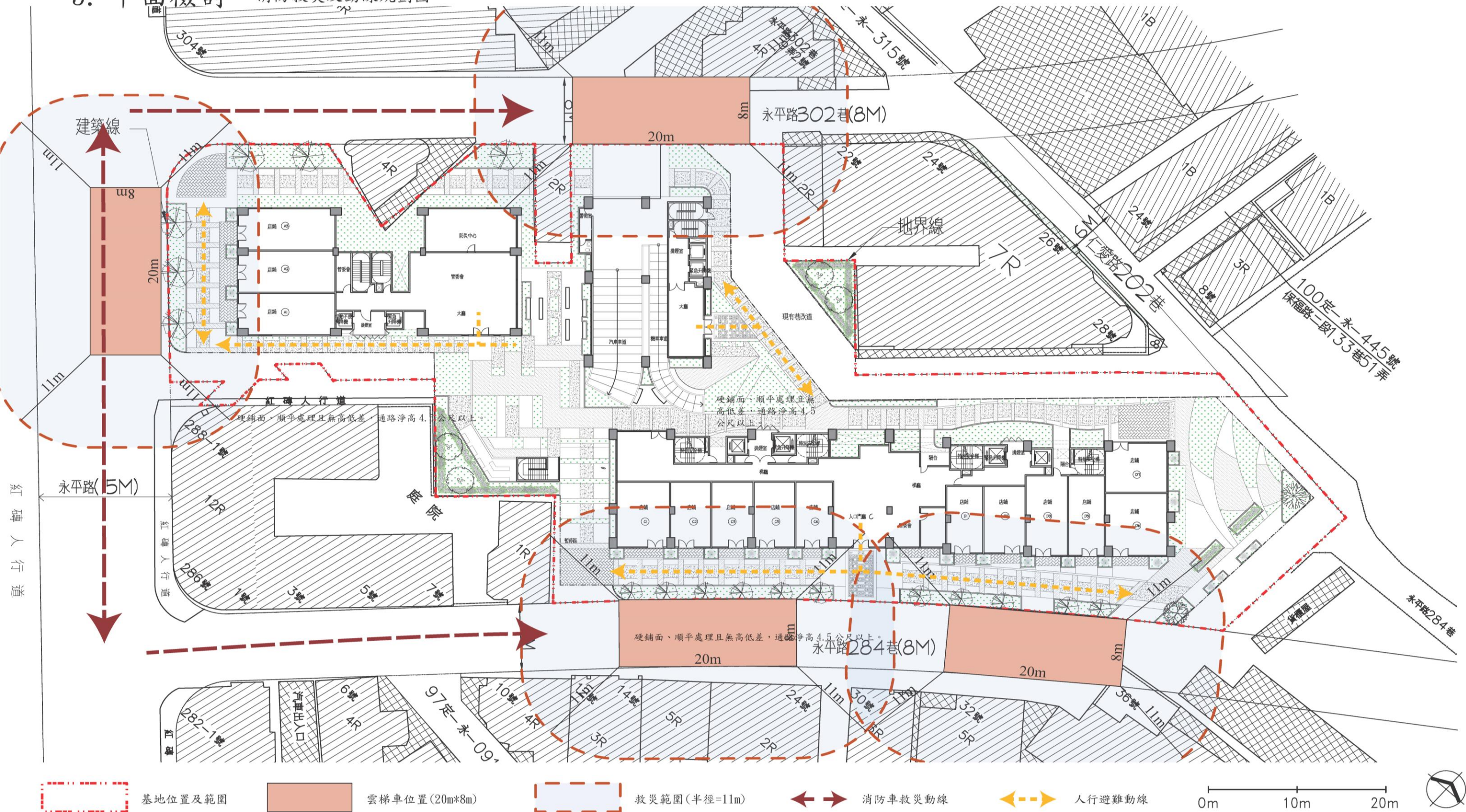
圖 11-37 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (4)

4. 基地周邊環境現況照



圖 11-38 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (5)

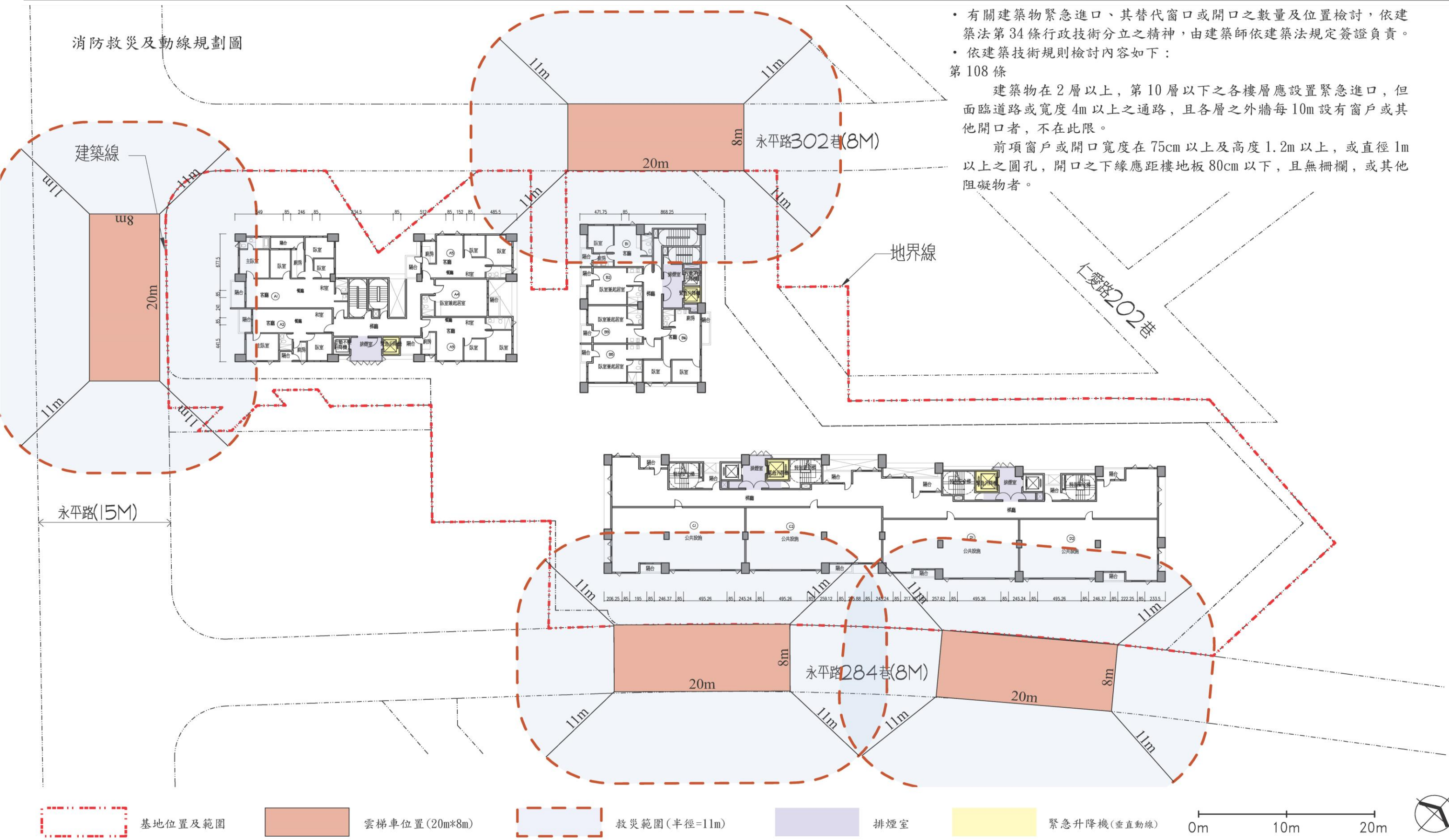
5. 平面檢討 - 消防救災及動線規劃圖



一層平面圖 S:1/400

圖 11-39 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (6)

消防救災及動線規劃圖



- 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
- 依建築技術規則檢討內容如下：

第108條

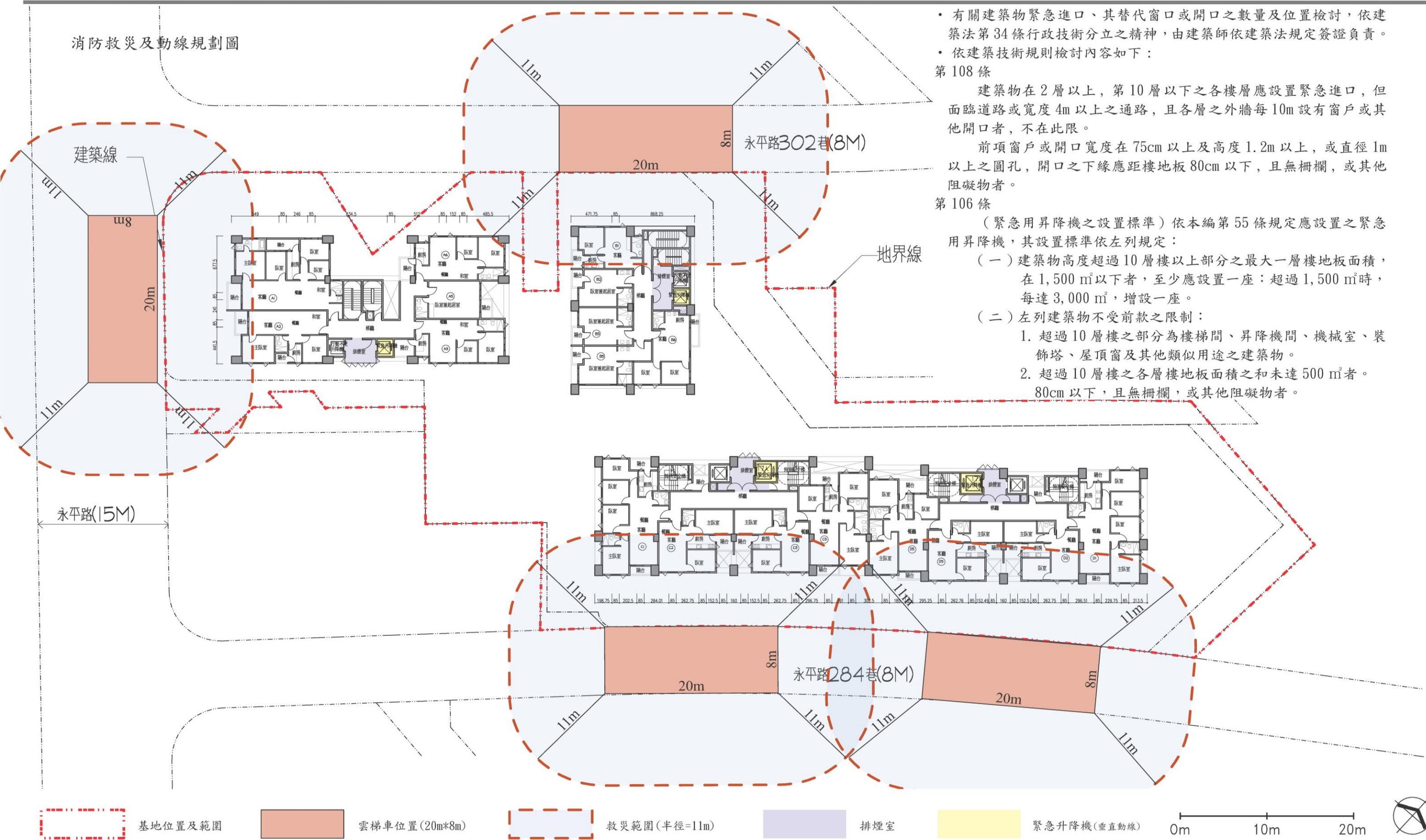
建築物在2層以上，第10層以下之各樓層應設置緊急進口，但面臨道路或寬度4m以上之通路，且各層之外牆每10m設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬度在75cm以上及高度1.2m以上，或直徑1m以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80cm以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

二層平面圖 S:1/400

圖 11-40 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (7)

消防救災及動線規劃圖



- 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
- 依建築技術規則檢討內容如下：

第108條

建築物在2層以上，第10層以下之各樓層應設置緊急進口，但面臨道路或寬度4m以上之通路，且各層之外牆每10m設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬度在75cm以上及高度1.2m以上，或直徑1m以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80cm以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

第106條

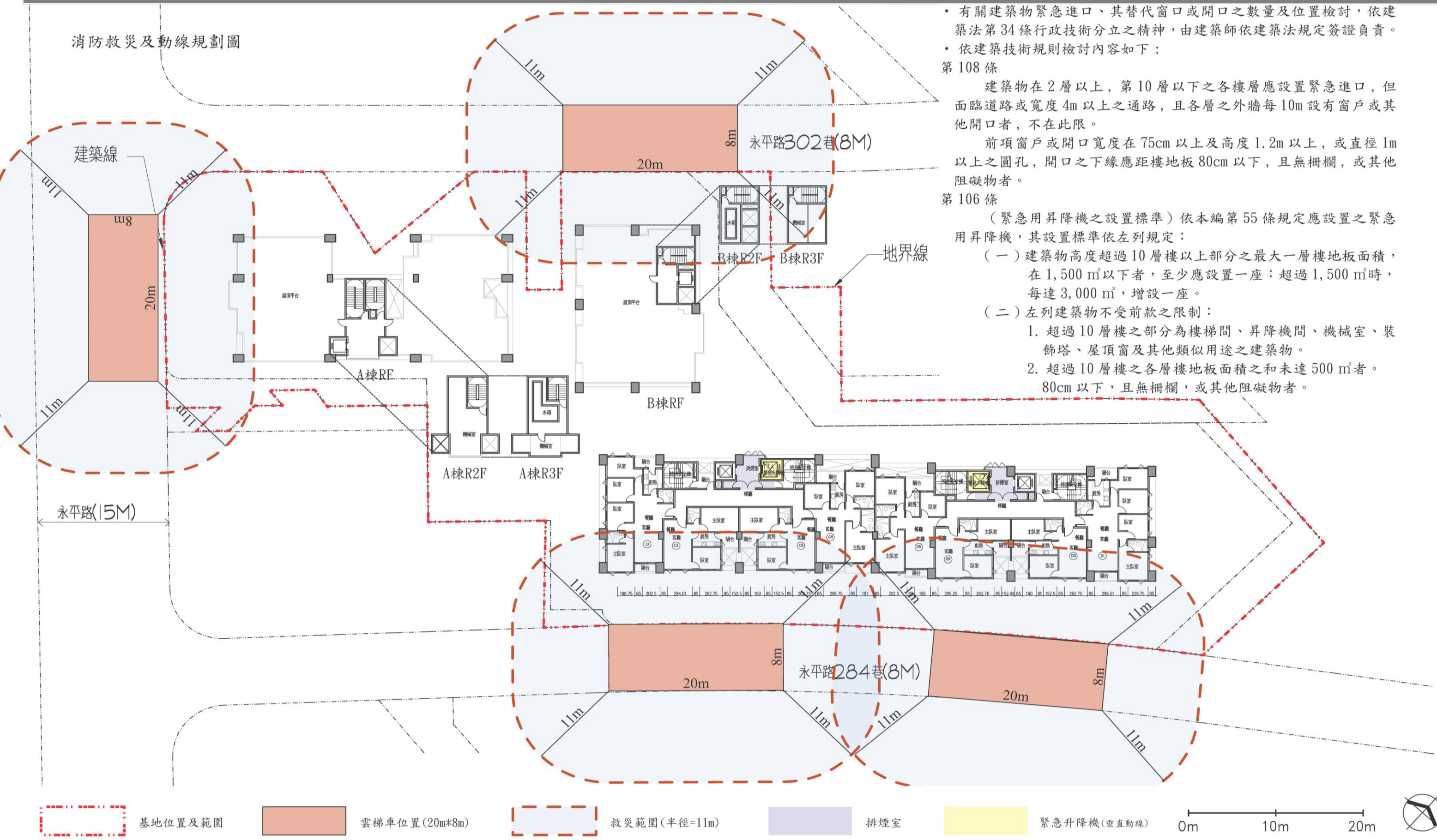
(緊急用升降機之設置標準)依本編第55條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

- (一) 建築物高度超過10層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1,500 m²以下者，至少應設置一座；超過1,500 m²時，每達3,000 m²，增設一座。
- (二) 左列建築物不受前款之限制：
 1. 超過10層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 2. 超過10層樓之各層樓地板面積之和未達500 m²者，且無柵欄，或其他阻礙物者。

三至十五層平面圖 S:1/400

圖 11-41 劃設消防車輛救災活動空間書面圖(8)

消防救災及動線規劃圖



• 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
 • 依建築技術規則檢討內容如下：

第108條

建築物在2層以上，第10層以下之各樓層應設置緊急進口，但面臨道路或寬度4m以上之通路，且各層之外牆每10m設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬度在75cm以上及高度1.2m以上，或直徑1m以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80cm以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

第106條

(緊急用升降機之設置標準)依本編第55條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

- (一) 建築物高度超過10層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1,500 m²以下者，至少應設置一座；超過1,500 m²時，每達3,000 m²，增設一座。
- (二) 左列建築物不受前款之限制：
 1. 超過10層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 2. 超過10層樓之各層樓地板面積之和未達500 m²者。

A、B棟屋突層與C、D棟十六層平面圖 S:1/400
 圖 11-42 劃設消防車輛救災活動空間書面圖(9)

消防救災及動線規劃圖

- 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
- 依建築技術規則檢討內容如下：

第108條

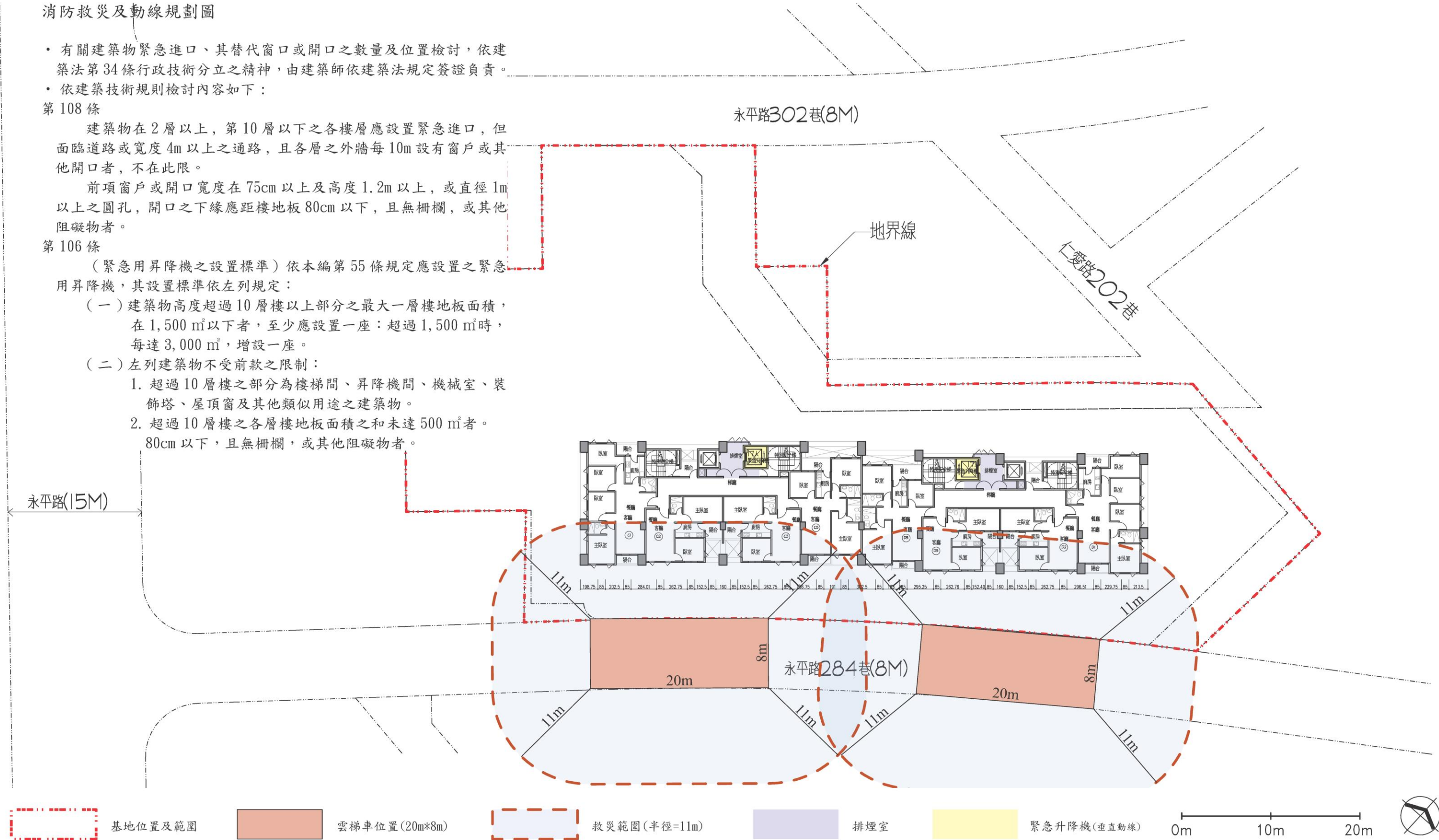
建築物在2層以上，第10層以下之各樓層應設置緊急進口，但面臨道路或寬度4m以上之通路，且各層之外牆每10m設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬度在75cm以上及高度1.2m以上，或直徑1m以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80cm以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

第106條

(緊急用升降機之設置標準)依本編第55條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

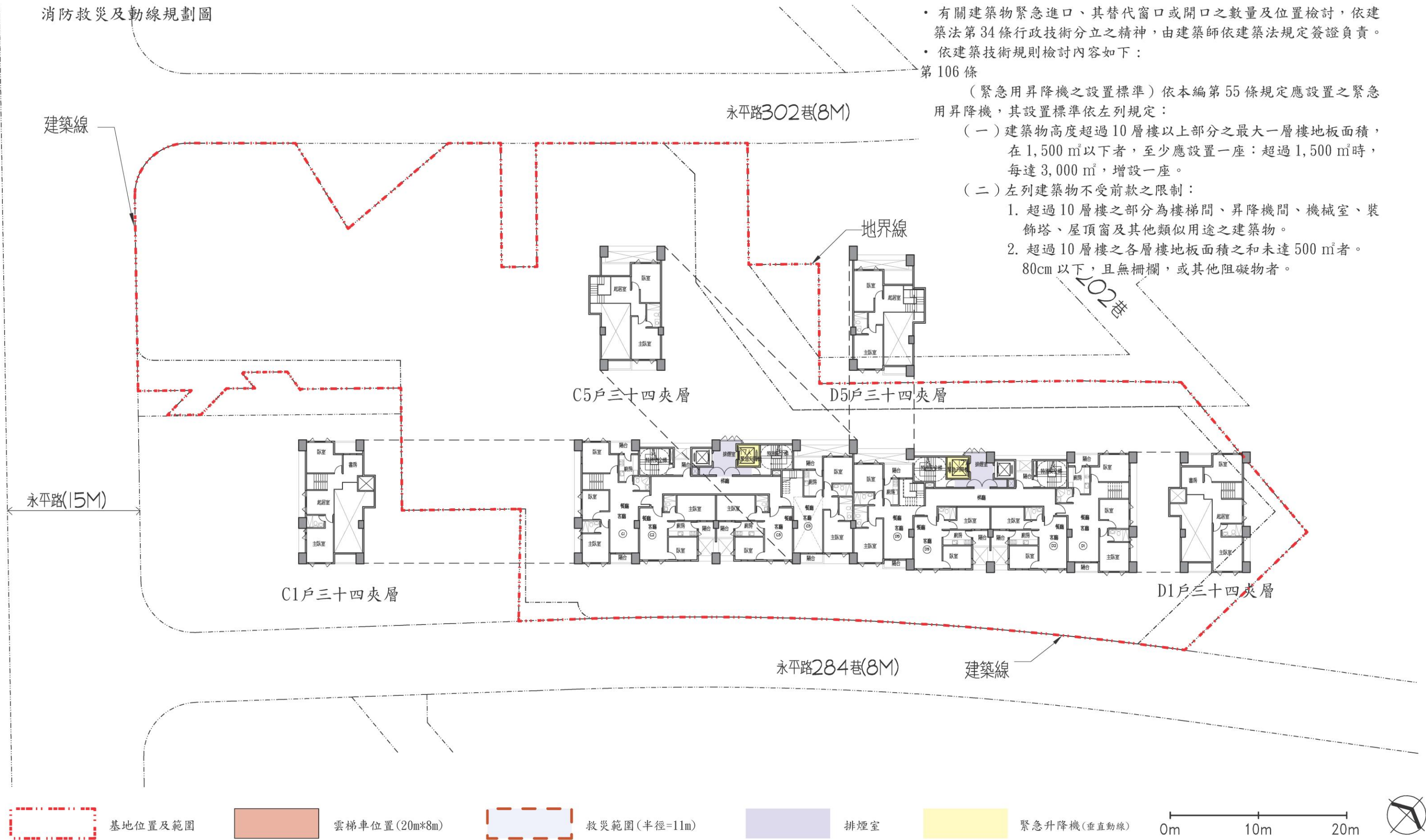
- (一) 建築物高度超過10層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1,500 m²以下者，至少應設置一座；超過1,500 m²時，每達3,000 m²，增設一座。
- (二) 左列建築物不受前款之限制：
 1. 超過10層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 2. 超過10層樓之各層樓地板面積之和未達500 m²者。



十七至三十三層平面圖 S:1/400

圖 11-43 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (10)

消防救災及動線規劃圖



- 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
- 依建築技術規則檢討內容如下：

第106條

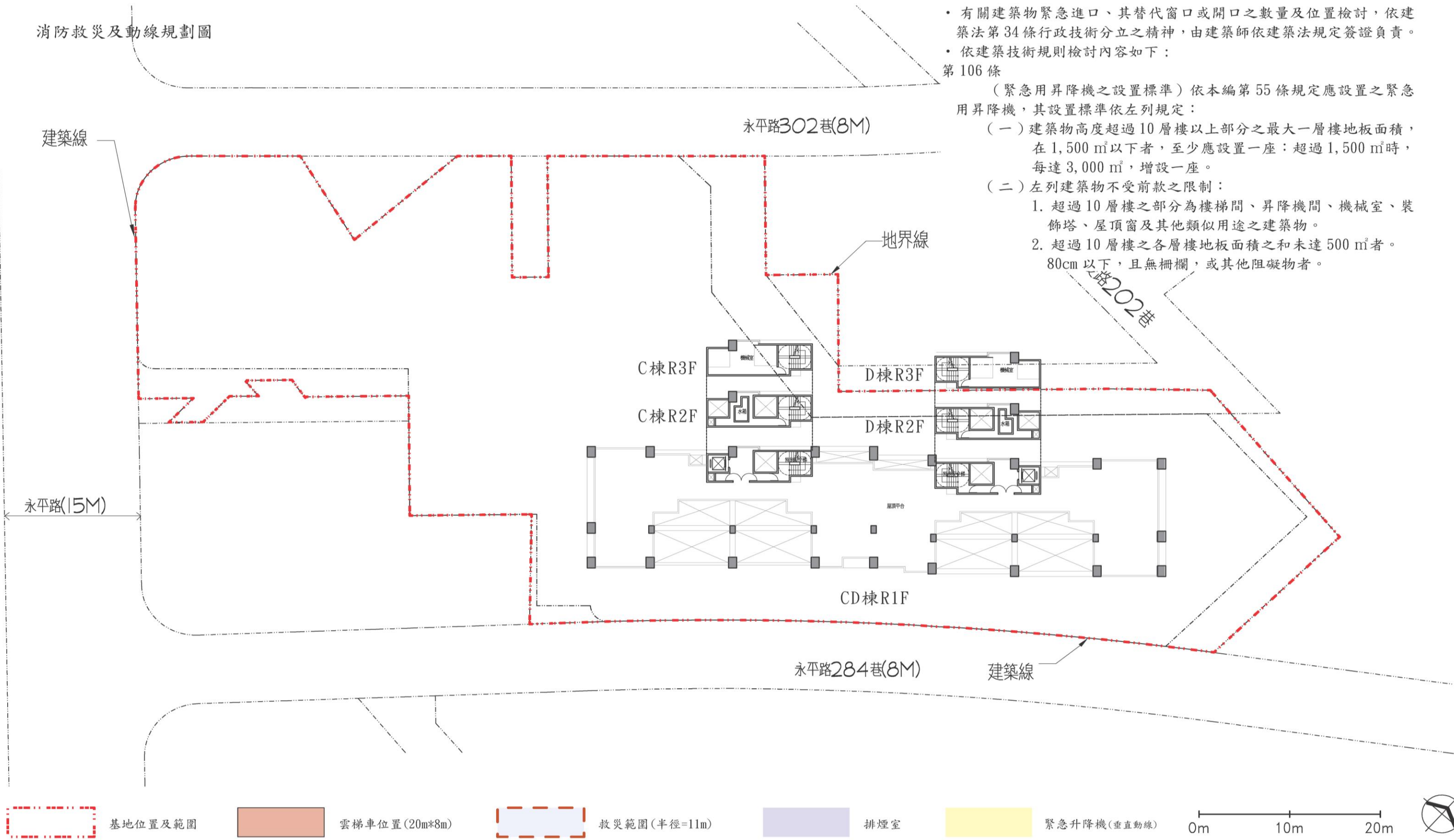
(緊急用升降機之設置標準) 依本編第55條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

- (一) 建築物高度超過10層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1,500 m²以下者，至少應設置一座；超過1,500 m²時，每達3,000 m²，增設一座。
- (二) 左列建築物不受前款之限制：
 1. 超過10層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 2. 超過10層樓之各層樓地板面積之和未達500 m²者，80cm以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

三十四夾層平面圖 S:1/400

圖 11-44 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (11)

消防救災及動線規劃圖



- 有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。
- 依建築技術規則檢討內容如下：

第106條

(緊急用升降機之設置標準) 依本編第55條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

- (一) 建築物高度超過10層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1,500 m²以下者，至少應設置一座；超過1,500 m²時，每達3,000 m²，增設一座。
- (二) 左列建築物不受前款之限制：
 1. 超過10層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 2. 超過10層樓之各層樓地板面積之和未達500 m²者，80cm以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

CD棟屋突層平面圖 S:1/400

圖 11-45 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (12)

6. 消防立面 - 消防救災及動線規劃圖

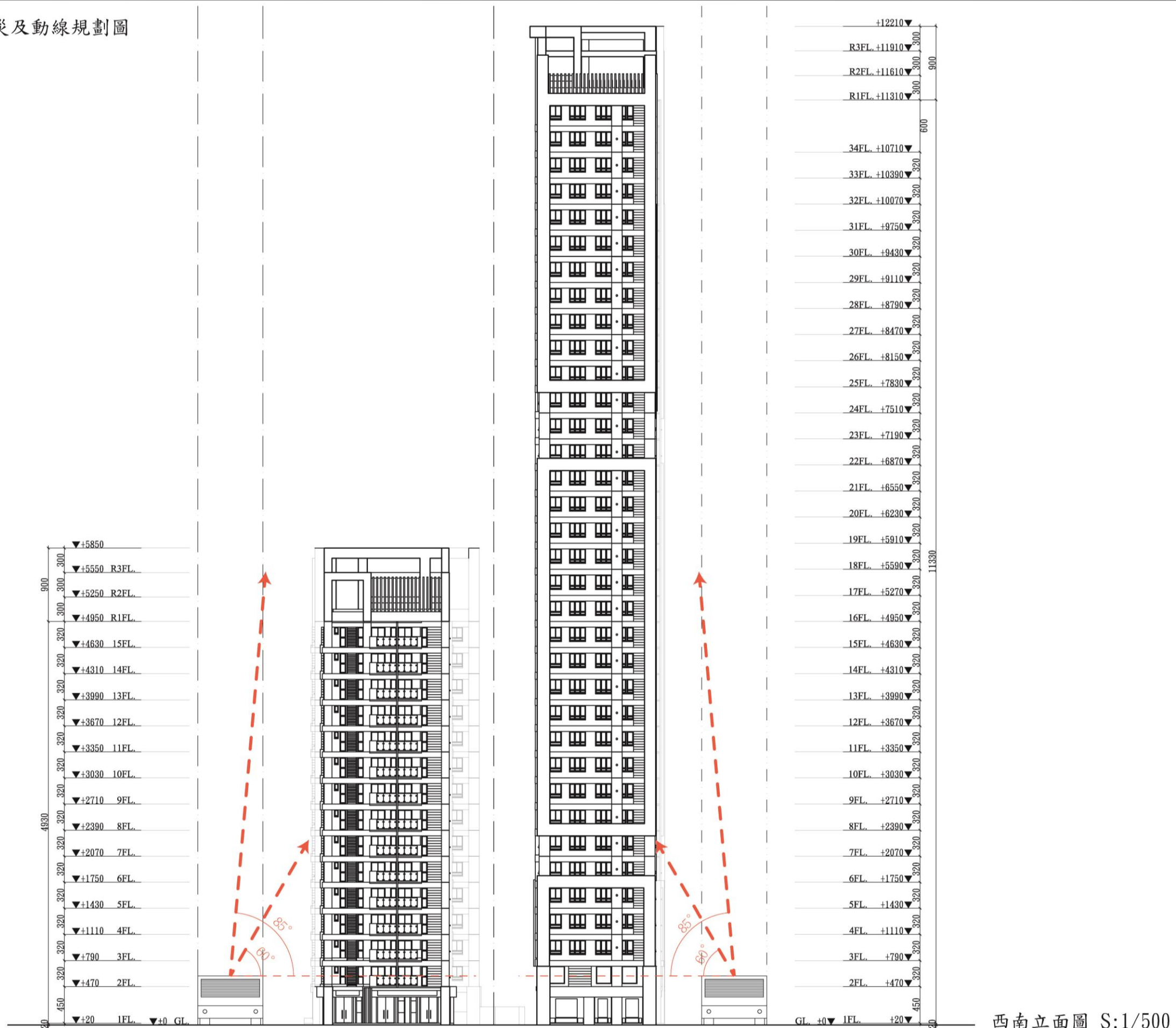


圖 11-46 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (13)

消防救災及動線規劃圖

東南立面圖 S:1/500

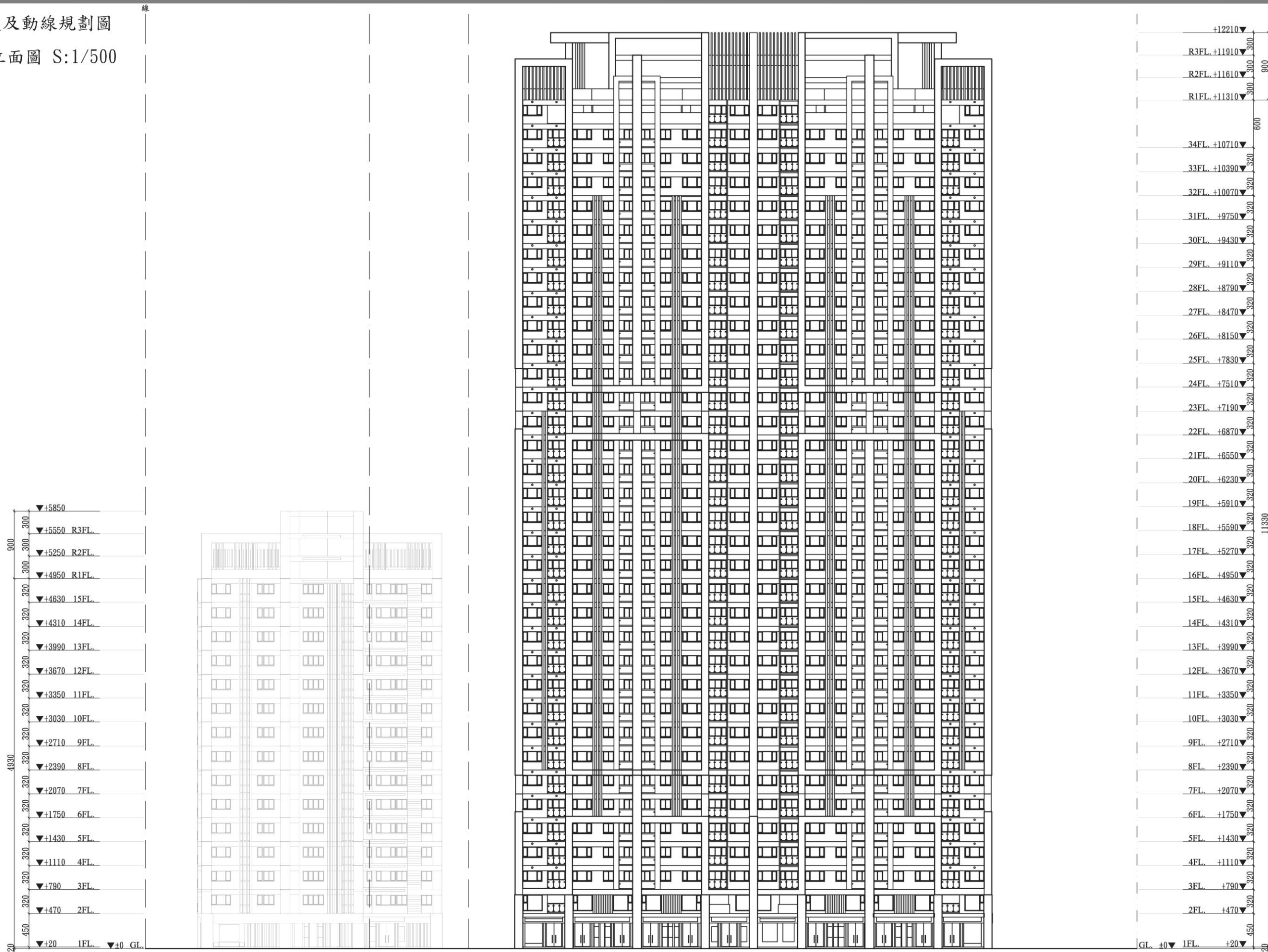


圖 11-47 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (14)

消防救災及動線規劃圖



圖 11-48 劃設消防車輛救災活動空間書面圖 (15)

拾貳、都市設計或景觀計畫

一、設計目標與構想

(一) 都市設計目標

共分為三大目標：「都市」，「更新」以及「漫步」。

1. 「都市」

位居永和區最大的仁愛公園旁，以基地規模及量體成為都市內鄰里空間及量體指標，並以良好的鄰里空間做為一個連結，串聯起大單元「城市」與小單元「居住空間」之間的交流關係。

2. 「更新」

改造老舊窳陋的現況，再生優質完善的家居品質。藉由都市更新計畫來統整基地內的建物與環境，重新創造具有良好生活品質的居住空間。除了講求新建築與都市紋理能互相調和之外，並深入思考本基地在大環境中所應具備的都市機能，加以形塑其在都市中的地標形象。

3. 「漫步」

基地內分佈滿狹巷窄弄、人車一併行走不易的環境中，留設出閒適方便的漫步空間，是一項重要的課題。除了提供原有人行路程的方便之外，另須滿足停留休憩的需求。在城市的一隅駐足，接觸熟識或是陌生的人事物，作為人與人，人與鄰里，藉由空間的交流與對話。

(二) 都市設計構想

1. 基地四面皆臨道路，除了規劃車流進出動線之外，同時也講求人行動線上的完整及使用效益，留給社區住戶與鄰近居民順暢舒適的人性空間。
2. 基地周圍分別於永平路與永平路 302 巷、永平路 284 巷之空間，形成通往主要幹道永平路之人行路徑，再經由永平路側店鋪前人行步道接續往捷運頂溪站之動線。
3. 社區主入口設置於永平路 284 巷，入口前留設 6 公尺景觀步道空間。三棟建築物之間為原 4 公尺現有巷，因巷弄過窄除因停車需求才經由原現有巷，大都繞由 284 或 302 巷行駛，故經整體設計配置為本社區休閒空間，保留未改道現有巷之人行，另賦予休憩、景觀功能，成為鄰里互為交流場

所。

4. 以「人性化」為設計基本原則，在建築規劃上特別考量設置無障礙者使用空間，如於轉角公園及中央社區空間設置坡度比為 1/12 的行動不便坡道，提供行動不便者及以自行車代步之住戶所使用；另於樓電梯間設有供行動不便者使用之昇降機，符合無障礙環境使用之需求。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 量體配置與環境之關係

為了留設出足夠的戶外空間、符合現有巷之通行及更新範圍內住戶的需求，建築物採取分三幢三棟集中配置的方式，並臨計畫道路及現有巷部分設置人行步道。各棟低樓層以石材立面為主，向上屋身裝飾以垂直性格柵，至高樓層因應較佳之景觀以玻璃為主，降低高樓層之荷重感並以垂直線條增加建築物之比例。



圖 12-1 全區透視示意圖

(二) 建築造型與語彙

本案立面基本區分為基座、屋身及女兒牆三部分，基座部分為行人尺度，在細部表現上較多以白色玉晶石為主，屋身部分為淺色系、明度較高之垂直線條格柵，屋頂部分重點為女兒牆之垂直平頂，作為夜間燈光表現之用。



圖 12-2 全區西北向立面圖

圖 12-3 全區西南向立面圖

(三) 夜間燈光照明

本案燈光分為3個層次，以人行尺度由上方照明照亮人行步道，建築尺度以客廳上方中控之陽台燈及各向角落之向上之洗牆燈標示出建築之量體；在都市尺度之屋頂則於夜間打亮女兒牆面平頂，供美化遠距離之都市景觀。



圖 12-4 燈光計劃圖 1

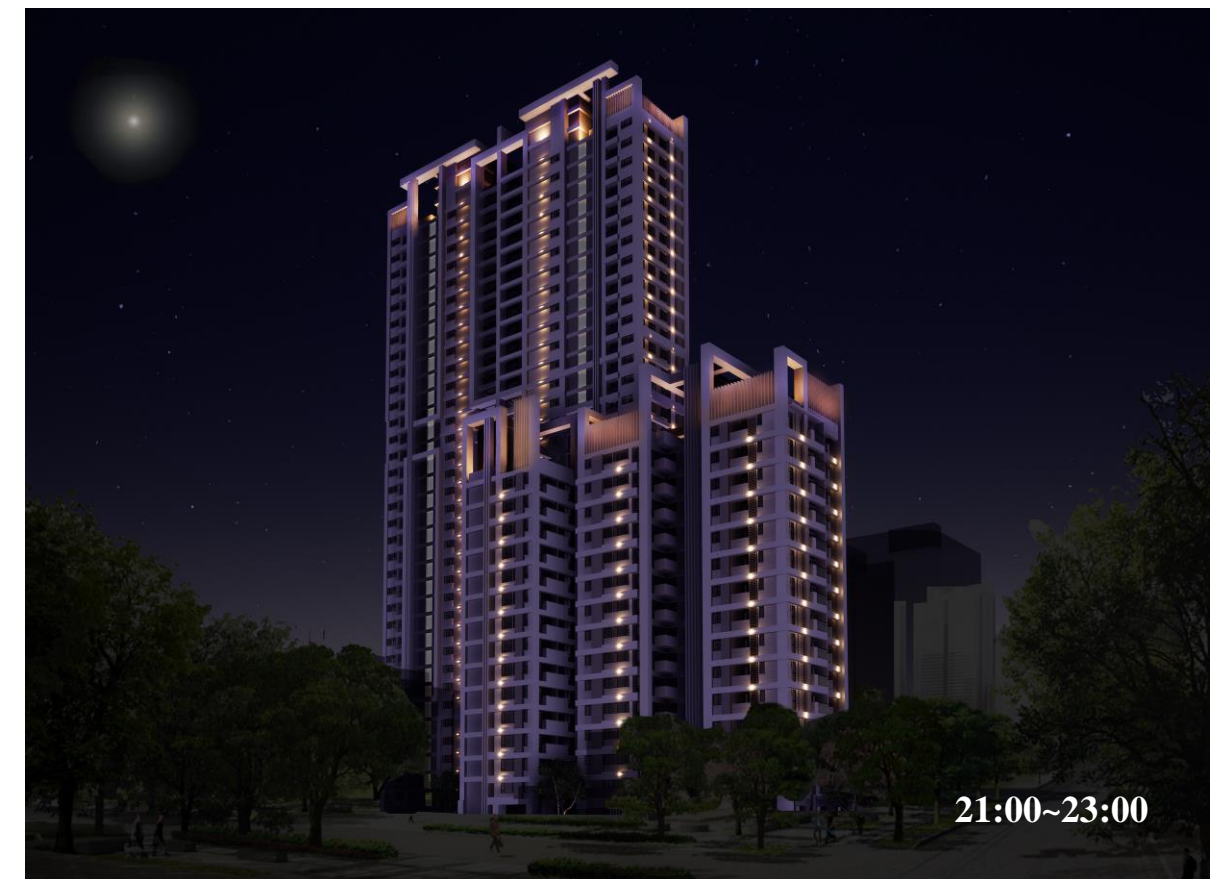


圖 12-5 燈光計劃圖 2

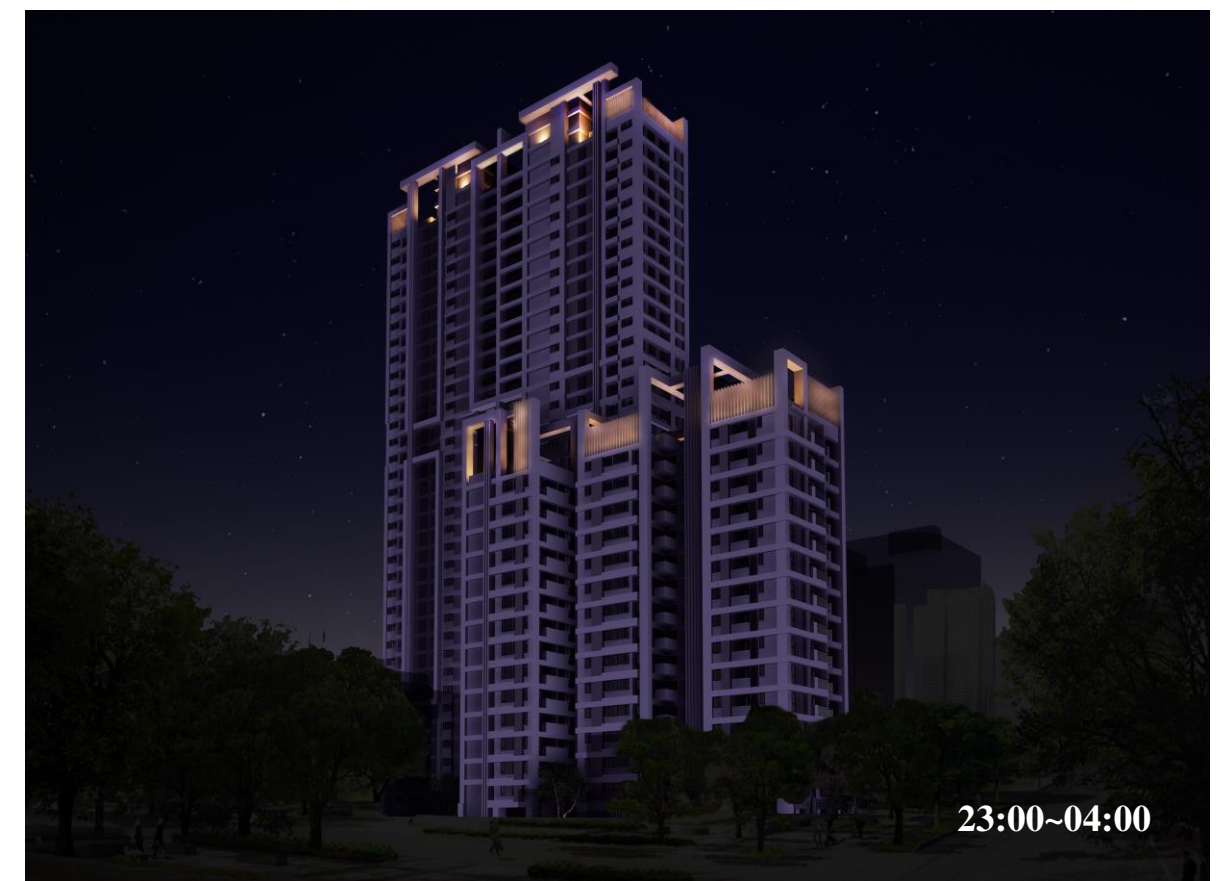
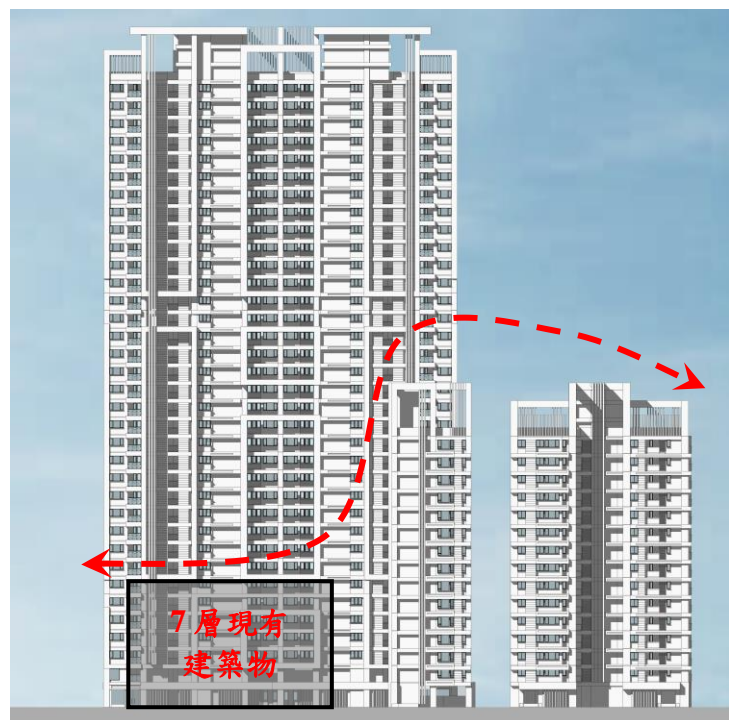


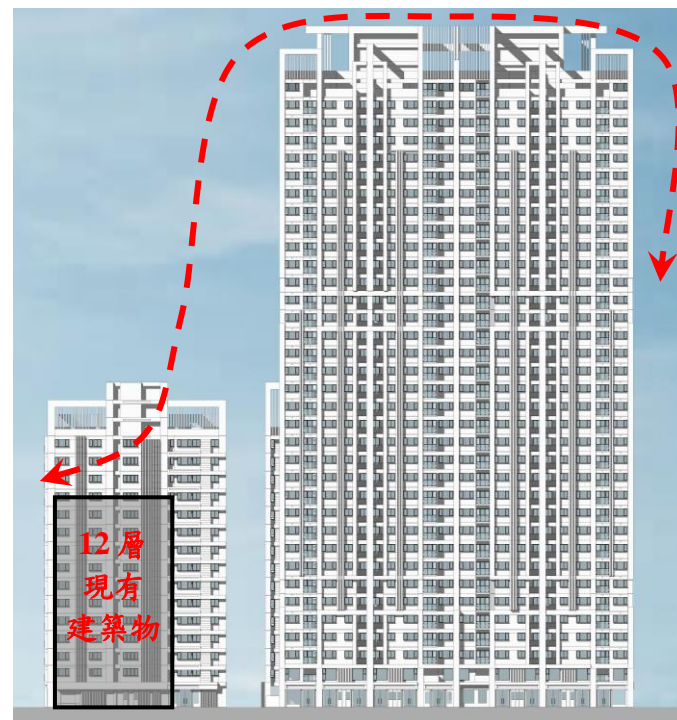
圖 12-6 燈光計劃圖 3

(四) 建築物天際線

1. 本案基地之建築與臨接之街廓內之低層建築物形成對比效果。面對仁愛公園，本區東南角為一12層大樓，西北角為一7層住宅，基地內周邊多屬2至4層公寓。建築藉由拉高量體創造本區獨特印象，並在城市中創造不同的天際景觀。
2. 建築物周圍採用人行步道設計可延續都市活動。
3. 藉由量體退縮，使本案建築物不與鄰近大樓產生過大之壓迫感。
4. 屋頂突出物以造型純粹直線延伸，呈現上昇修長的立面比例，直線頂端以簡潔的幾何裝飾元素，塑造建物輕盈精緻的收頭，讓建築物輕量活潑化。



↔ 天際線



↔ 天際線



↔ 天際線

三、人車動線設計原則

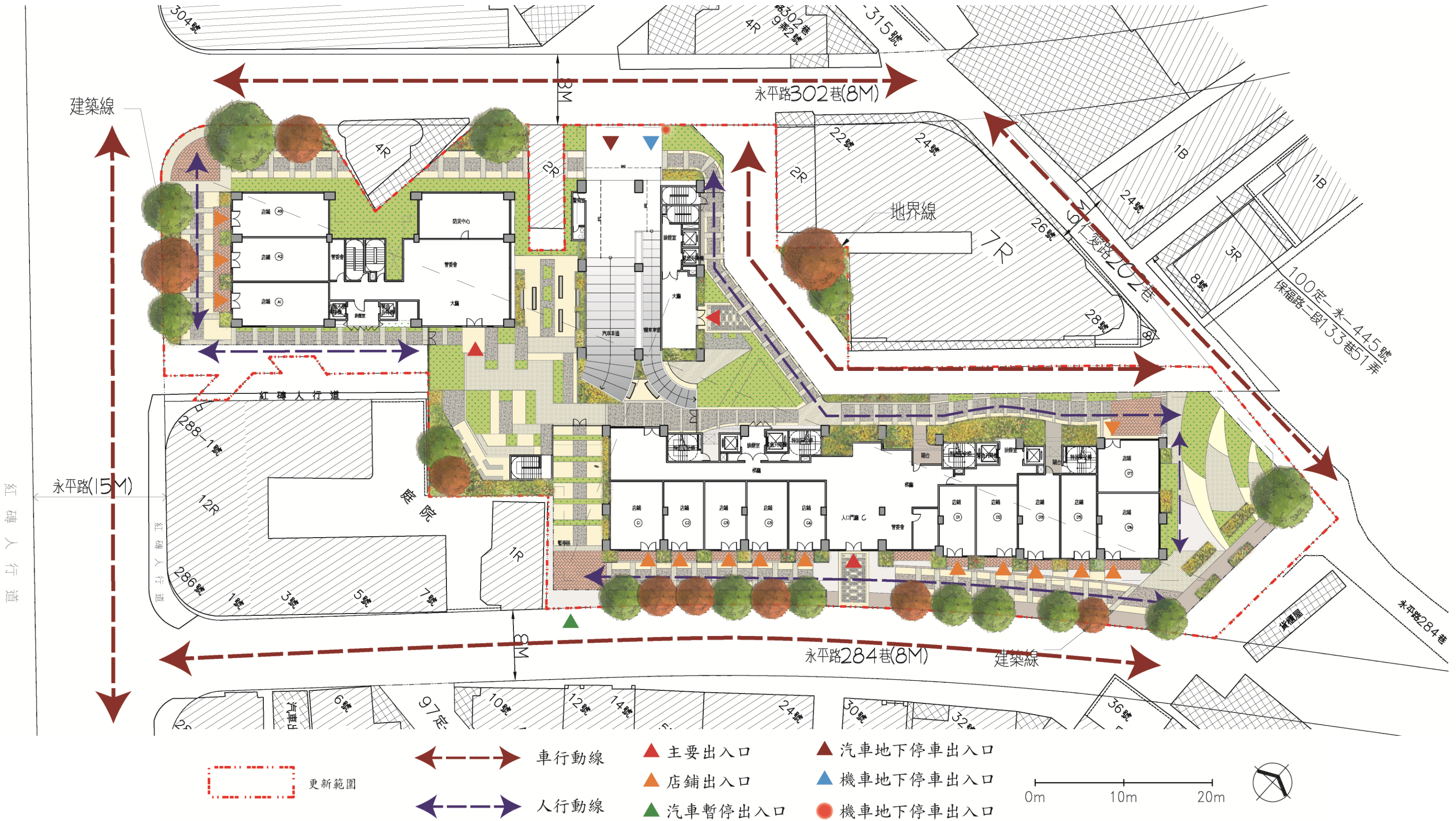


圖 12-7 人車動線圖 S:1/400

停車系統現況與供需分析

經調查結果顯示，分區 1 停車供給數量為 714 席，需求數量為 690，需供比為 0.97；分區 2 停車供給數量為 56，需求數量為 83，需供比為 1.48；分區 3 停車供給數量為 230 席，需求數量為 261 需供比為 1.13；分區 4 停車供給數量為 140，需求數量為 185，需供比為 1.32；相關數據內容彙整如表 3-11 說明。由上述分析可知，整體而言，基地周邊停車需總供比為 1.07，顯示目前基地周邊停車供給無法滿足停車需求。

分區	1 區	2 區	3 區	4 區	總計
路邊停車供給(席)	25	56	230	140	451
路外停車供給(席)	689	0	0	0	689
停車供給(合計)(席)	714	56	230	140	1140
路邊停車需求(席)	合法	24	51	193	406
	違規	66	32	68	213
	合計	90	83	261	619
路外停車需求(席)	600	0	0	0	600
停車需求(合計)(席)	690	83	261	185	1219
需/供比	0.97	1.48	1.13	1.32	1.07

表 12-1 各分區路邊停車供需數量比較表

編號	分區	停車場名稱	費率		停車供給	尖峰需求	尖峰使用率
			臨停/時	長租/月			
A	1	永和仁愛公園地下停車場	20	4000	645	570	88%
B	1	保生路臨時平面停車場	20	4000	44	30	68

表 12-2 基地周邊公共路外汽車停車空間供給數量彙整表

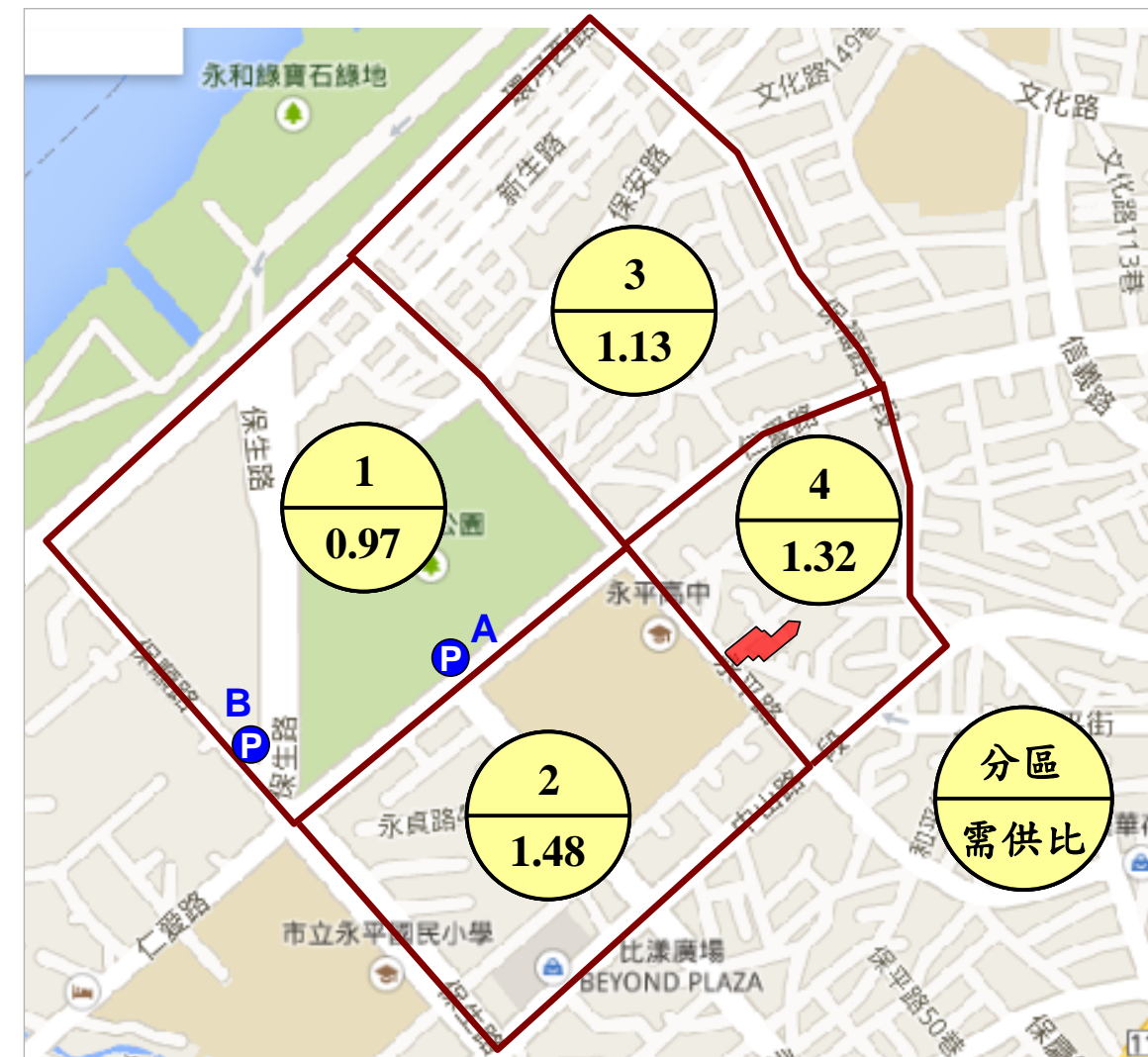


圖 12-8 各分區範圍與停車需供比特性示意圖

四、一層景觀配置平面圖

(一). 景觀植栽設計構想

1. 公共開放性：以開放的空間形式提供使用者擁有休閒放鬆之外部開放景觀間。
2. 都市景觀的提昇：利用空間點線面、植栽及硬體之界定，營造空間停留節點及視覺焦點，提昇都市景觀的意象性。

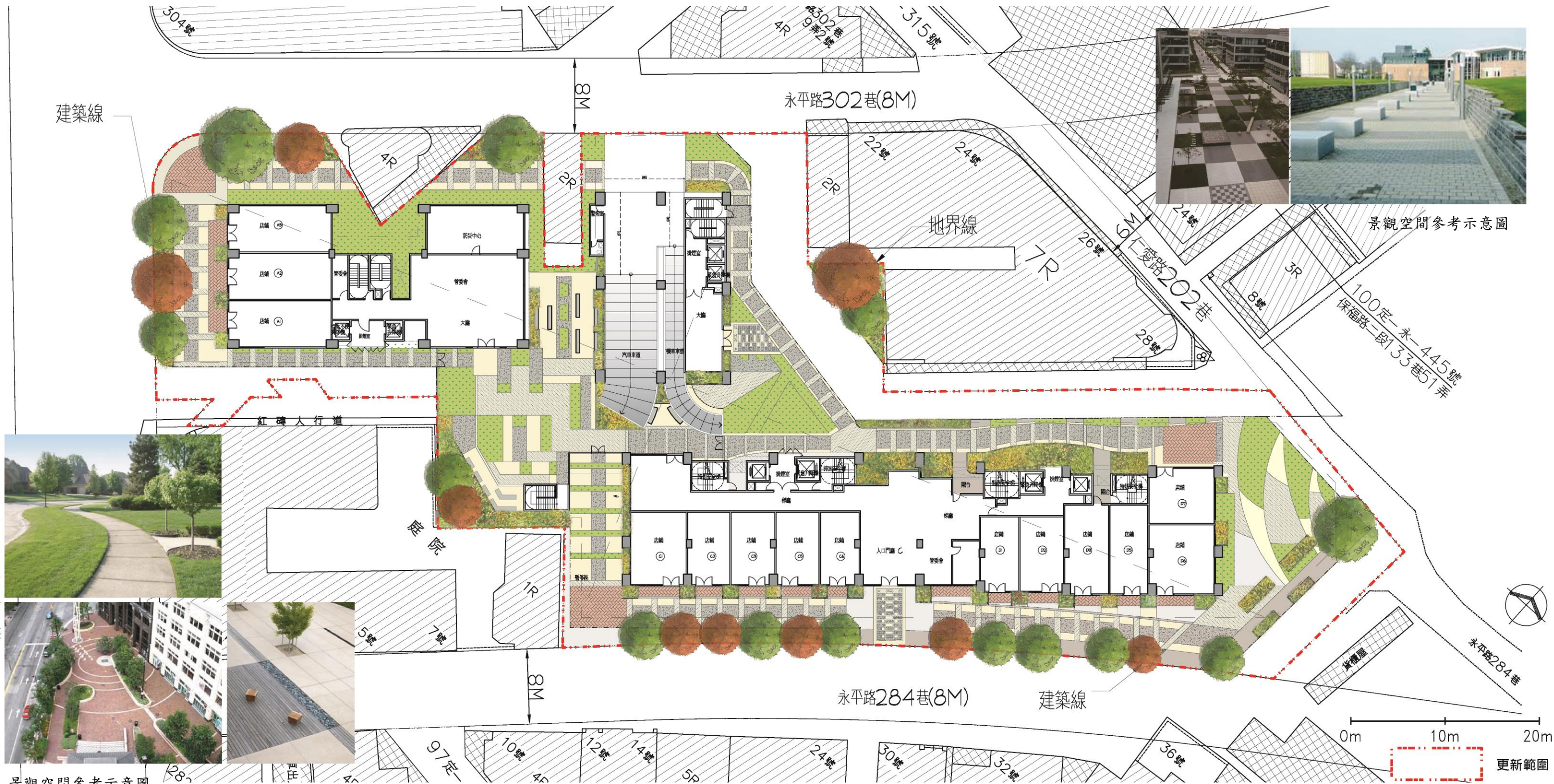
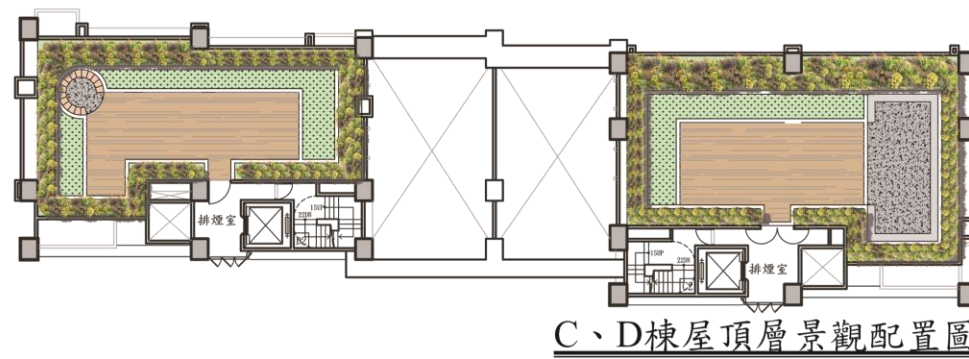


圖 12-9 景觀空間構想圖 S:1/400

(二). 空間構成

1. 人行綠廊:利用曲線造形營造綠帶，發展為舒適的人行散步空間。
2. 社區休憩空間：在永平路 290 巷 2 弄現有巷部分設置社區自用休憩空間。
3. 街角廣場：街角廣場延伸保福宮的廟埕廣場為一體供鄰里居民使用。



編號	圖例	名稱
1.		台北草
2.		金露花

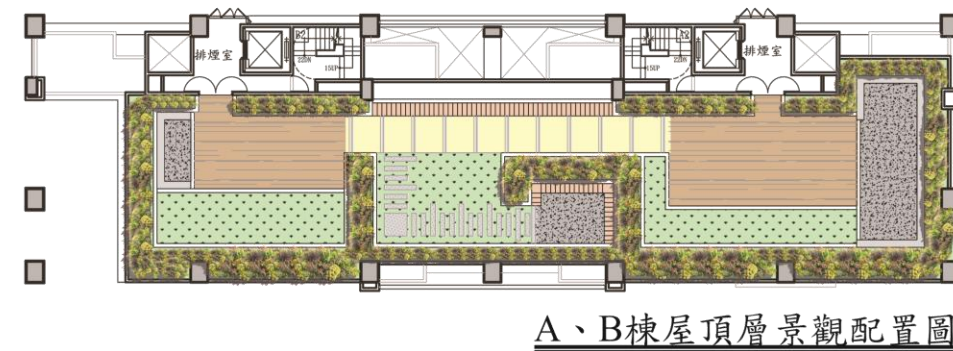
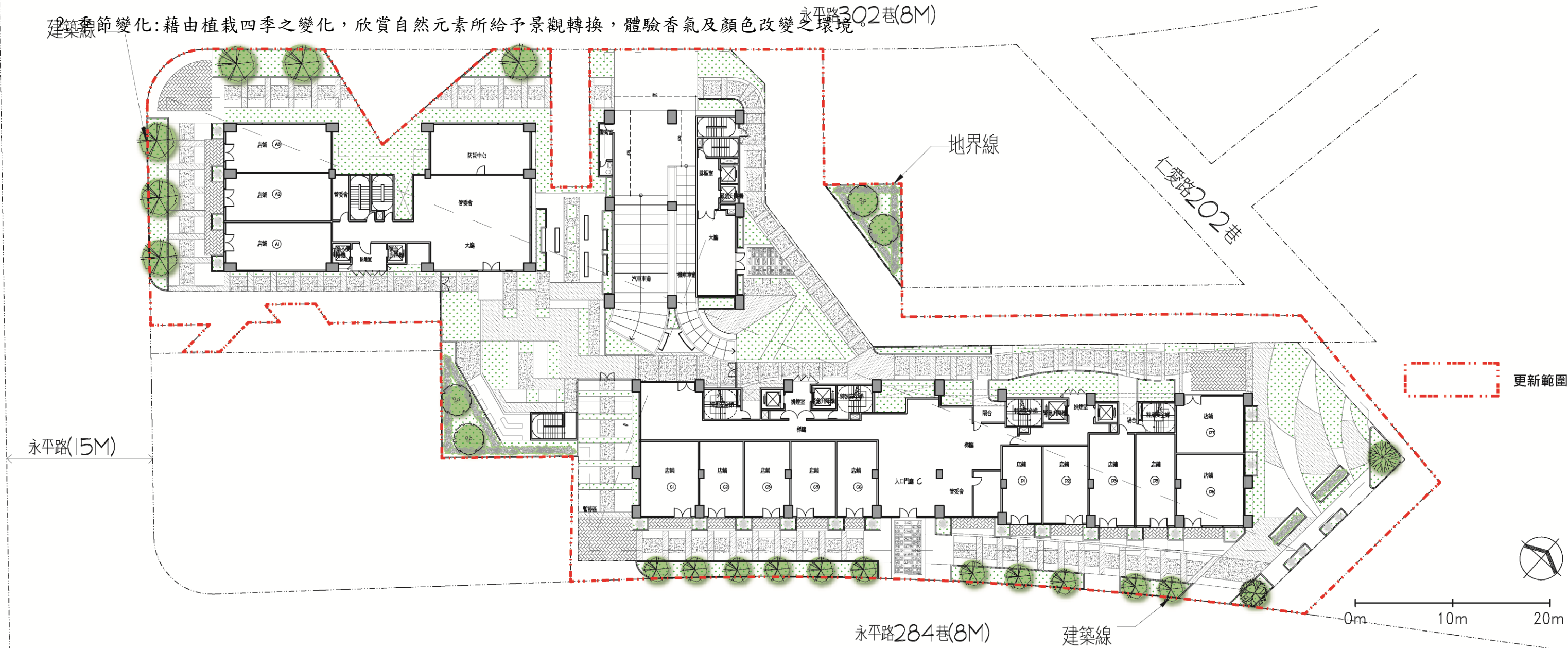


圖 12-10 屋頂層景觀空間構想圖

(三). 植栽設計

1. 生物多樣性:植栽選種方面,秉持以台灣原生種、複層植栽種植之方式,增加生物多樣性。

2. 季節變化:藉由植栽四季之變化,欣賞自然元素所給予景觀轉換,體驗香氣及顏色改變之環境。



編號	圖例	名稱	高度(m)	冠幅(m)	米高徑(cm)	數量
1		欖木	5	3	8	1
2		苦楝	5	3	12	17
3		光蠟樹	5	3	8-9	4
4		九芎	5	2	8	1

喬木數量檢討:

■ 依『變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書』計畫內容第 20 條檢討。
面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵,面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵

■ 一層實設綠化面積 :811.54m² (詳 P12-12)

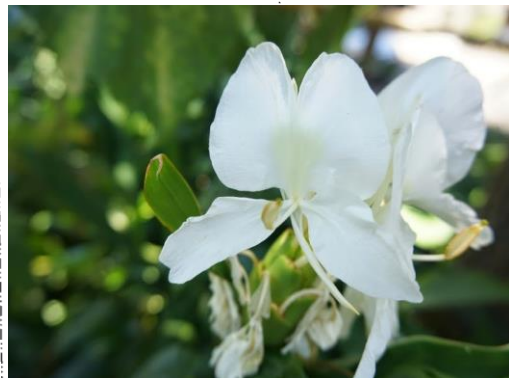
■ 實設喬木數量:23 顆

■ 喬木數量檢討:

$811.54/36=22.54$

∴應設 23 棵喬木,實設 23 棵……ok!

圖12-11 一層喬木配置圖 S:1/400



$A=(a1)1.79+(a2)1.79+(a3)1.79+(a4)1.79=7.16m^2$

$B=53.94m^2$

$C=(c1)4.32+(c2)1.02+(c3)5.34=10.68m^2$

$D=(g1)7.76+(g2)1.58=9.34m^2$

$E=(e1)4.74+(e2)1.67+(e3)1.09+(e4)3.86=11.36m^2$

$F=39.38m^2$

$G=7.87m^2$

$H=30.29m^2$

$I=8.03m^2$

$J=(j1)1.79+(j2)2.81=4.6m^2$

$K=(k1)4.80+(k2)4.80+(k3)2.40+(k4)2.40=14.4m^2$

$L=(11)4.97+(12)1.81=6.78m^2$

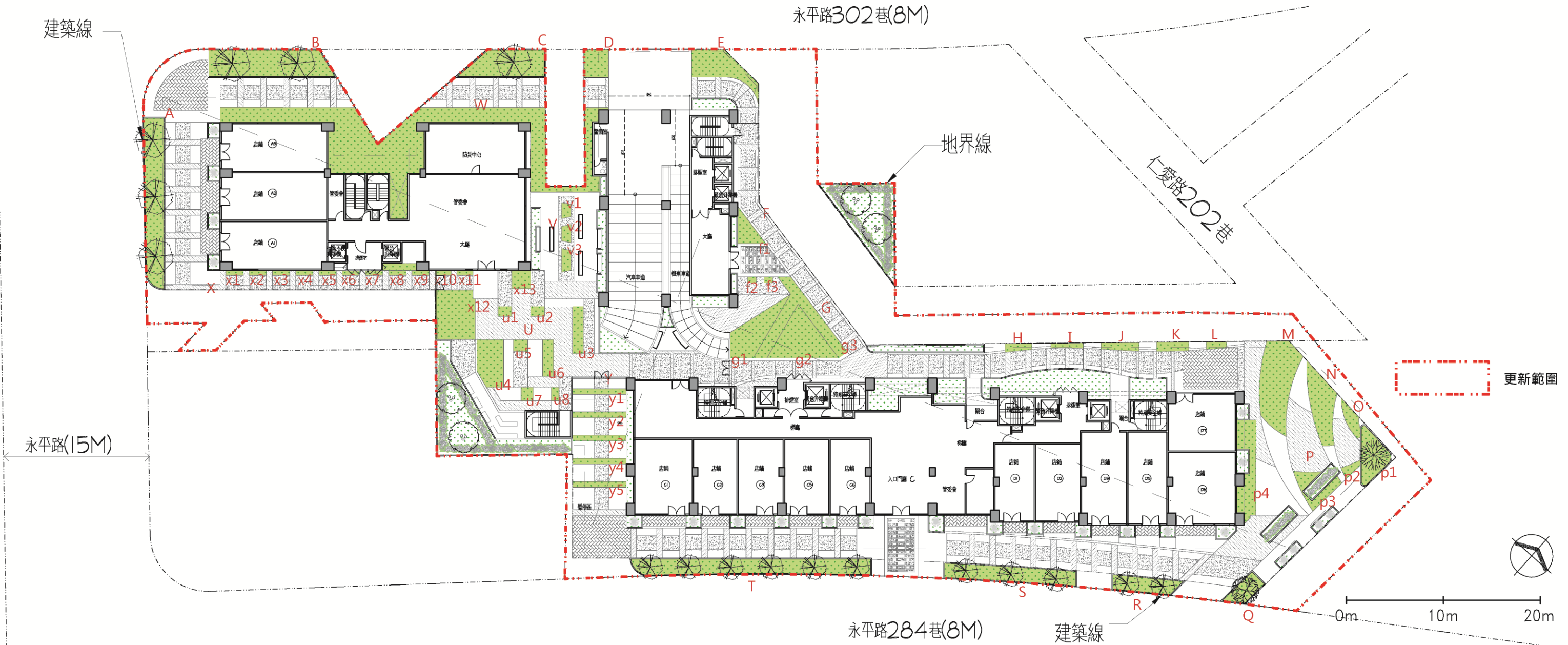
$M=(m1)1.79+(m2)1.79+(m3)1.79+(m4)1.79+(m5)1.79+(m6)1.79+(m7)2.50+(m8)2.00+(m9)1.79+(m10)1.88+(m11)1.79+(m12)1.79+(m13)2.44=24.93m^2$

$N=14.52m^2$

$O=7.65m^2$

合計：250.93m² 植栽選擇：馬櫻丹 or 樹蘭 or 野薑花 or 金毛杜鵑 or 細葉雪茄花 or 金露花

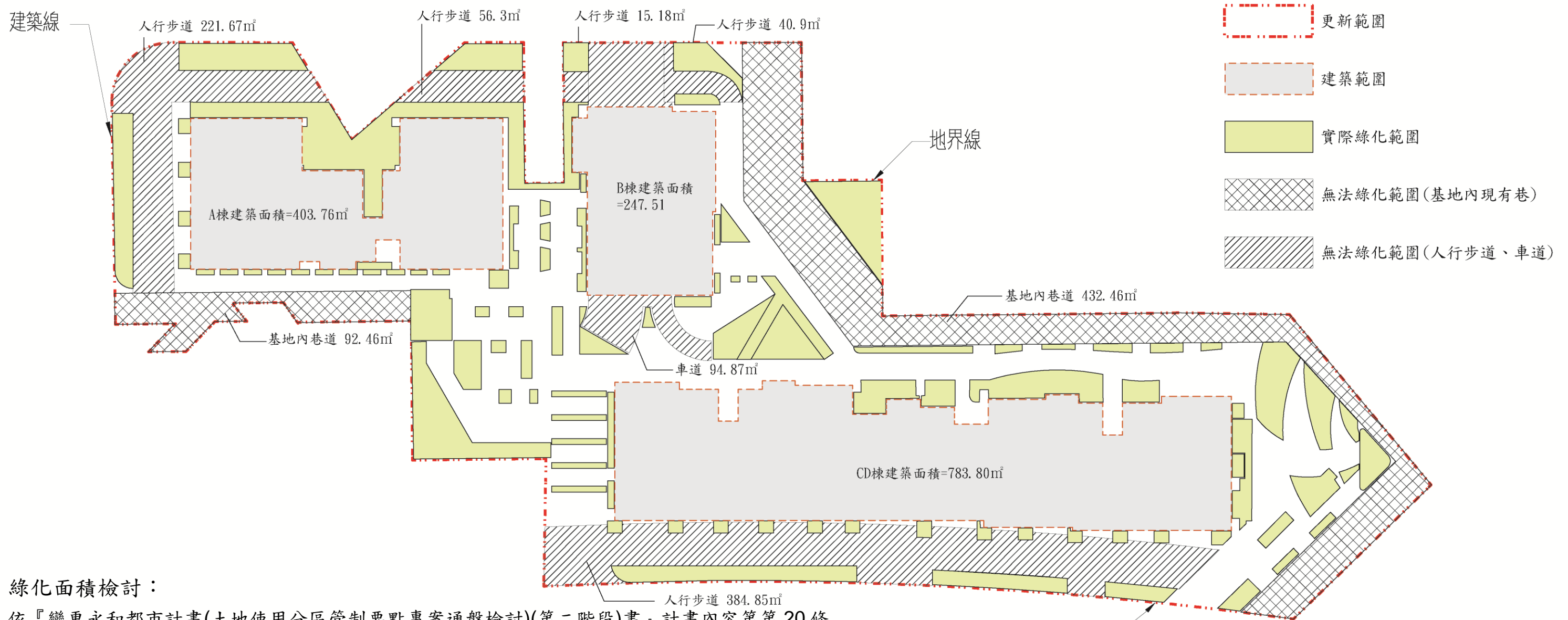
圖 12-12 一層灌木配置圖 S:1/400



<p>A=33.77m² B=33.22m² C=20.12m² D=7.34 E=15.89 F=(f1)5.47+(f2)5.4+(f3)5.4=16.27m² G=(g1)16.08+(g2)20.40+(g3)19.45=55.93m² H=2.10m² I=1.75m² J=3.13m²</p>	<p>K=3.14m² L=1.54m² M=28.78m² N=15.99m² O=3.91m² P=(p1)11.67+(p2)1.71+(p3)7.12+(p4)16.42=36.92m² Q=6.41m² R=9.91m² S=19.85m²</p>	<p>T=37.81m² U=(u1)1.43+(u2)1.43+(u3)5.34+(u4)12.79+(u5)1.82+(u6)4.17+(u7)1.69+(u8)1.10=29.77m² V=(v1)1.43+(v2)1.67+(V3)2.22=5.32m² W=122.46m² X=(x1)0.9+(x2)0.9+(x3)0.9+(x4)0.9+(x5)0.9+(x6)0.9+(x7)0.9+(x8)0.9+(x9)0.9m²+(x10)0.82+(x11)0.82+(x12)20.93+(x13)3.64=32.67m² Y=(y1)3.37+(y2)3.31+(y3)3.31+(y4)3.31=16.61m²</p>
<p>合計：560.61m²</p>		

圖 12-13 一層地披配置圖 S:1/400

(四). 綠化面積，綠覆率檢討



■ 綠化面積檢討：

依『變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書』計畫內容第20條規定，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。

基地面積：4387.51m²

建築面積：1435.07m²

現有巷道面積：92.46m²+432.46m²= 524.92m²

車道、人行步道面積：221.67m²+56.3m²+15.18m²+40.9 m²+384.85m²+94.87m²=813.77m²

實設空地面積：4387.51-1435.07=2952.44m²

壹層實設綠化面積：灌木面積+地披面積(詳 P6-8、P6-9)

$$= 250.93m^2+560.61m^2=811.54m^2$$

$$811.54m^2 > (2952.44-524.92-813.77)/2=806.87m^2 \dots \text{OK!}$$

■ 綠覆面積計算： 建築線

1. 喬木綠覆面：23(棵)*20(m²) = 460m²

2. 灌木綠覆面：250.93(m²)*1.5=376.39m²

3. 地被植物綠覆面：560.61m²

4. 總綠覆面積：460+376.39+560.61=1397m²

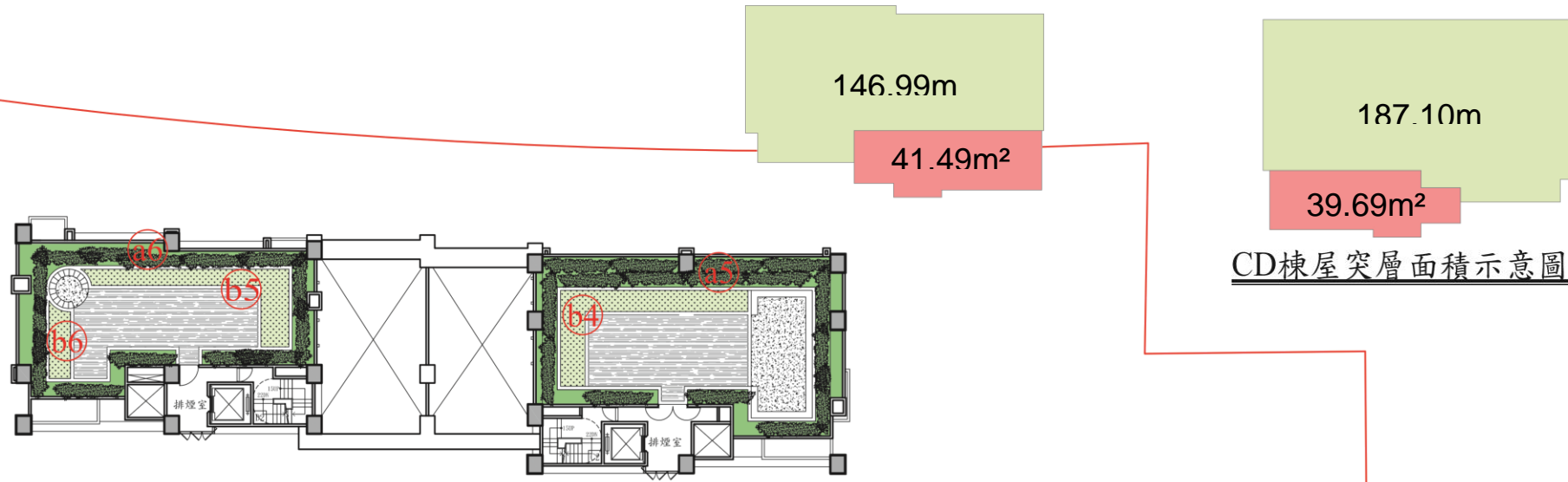
■ 綠覆率計算：

$$\text{綠覆面積}/(\text{實設空地面積}-\text{騎樓}-\text{迴廊}-\text{私設通路}-\text{基地內通路}-\text{無遮簷人行道}) \times 100\%$$

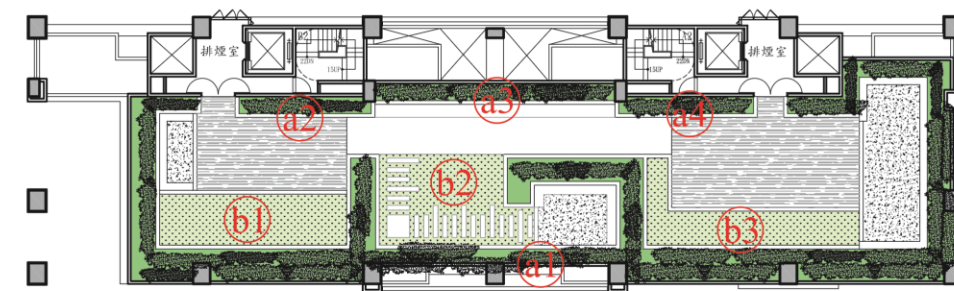
$$1397 / (2952.44 - 524.92 - 813.77) \times 100\%$$

$$= 86.56\%$$

圖 12-14 一層綠化面積，綠覆率檢討圖 S:1/400



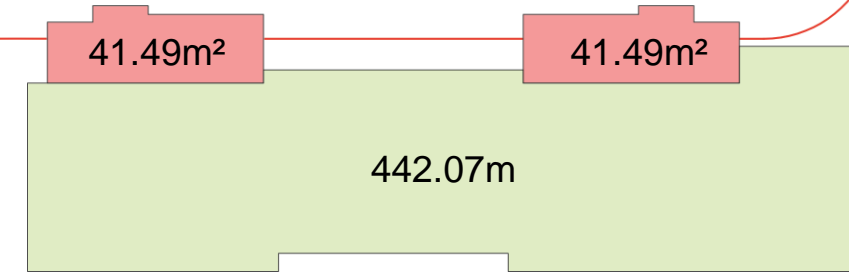
- 依『變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書』計畫內容第 23 條規定，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備。
- 依新北市都市設計審議原則第六點第三項規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上。



AB 棟屋頂層面積： $41.49+41.49+442.07=525.05\text{m}^2$
 AB 棟屋頂層可綠化面積： 442.07m^2
 AB 棟屋頂層實設綠化面積： $136.67+76.79=213.46\text{m}^2$
 $213.46\text{m}^2 > 525.05/3 = 175.02\text{m}^2 \dots \text{OK}$
 $442.07\text{m}^2 > 525.05/2 = 262.53\text{m}^2 \dots \text{OK}$

C 棟屋頂層面積： $39.69+187.10=226.79\text{m}^2$
 C 棟屋頂層可綠化面積： 187.10m^2
 C 棟屋頂層實設綠化面積： $68.07+21.63=89.70\text{m}^2$
 $89.70\text{m}^2 > 226.79/3 = 75.60\text{m}^2 \dots \text{OK}$
 $187.10\text{m}^2 > 226.79/2 = 113.40\text{m}^2 \dots \text{OK}$

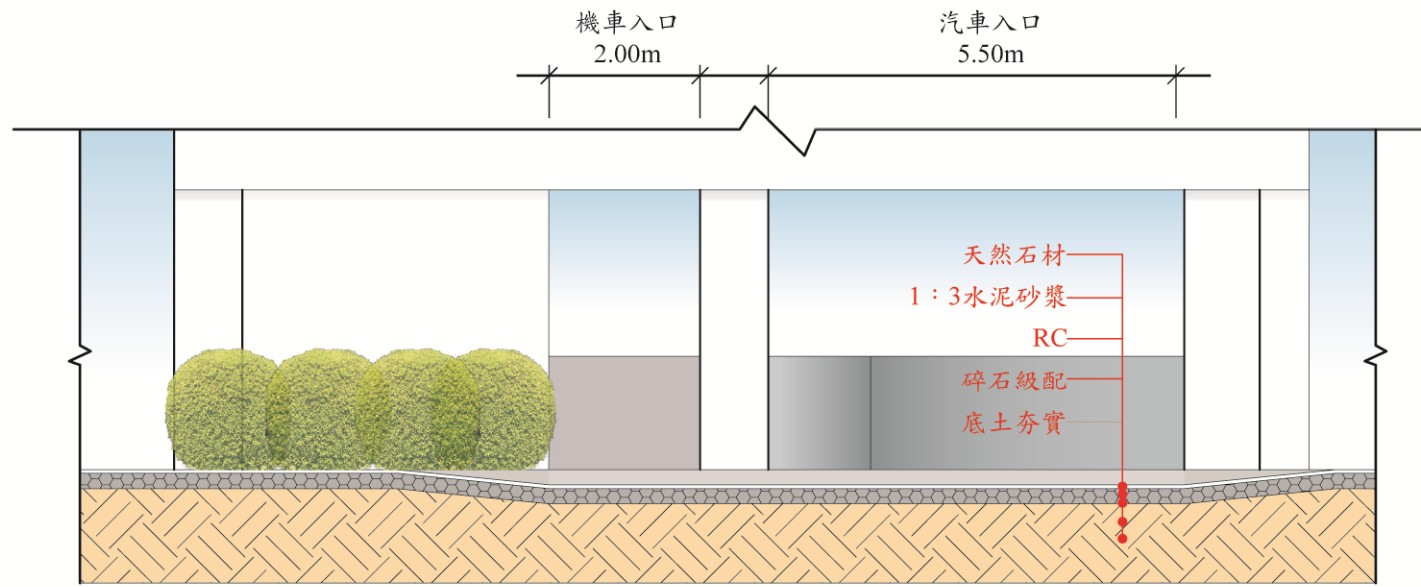
D 棟屋頂層面積： $41.49+146.99=188.48\text{m}^2$
 D 棟屋頂層可綠化面積： 146.99m^2
 D 棟屋頂層實設綠化面積： $47.80+18.62+5.52=71.94\text{m}^2$
 $71.94\text{m}^2 > 188.48/3 = 62.82\text{m}^2 \dots \text{OK}$
 $146.99\text{m}^2 > 188.48/2 = 94.24\text{m}^2 \dots \text{OK}$



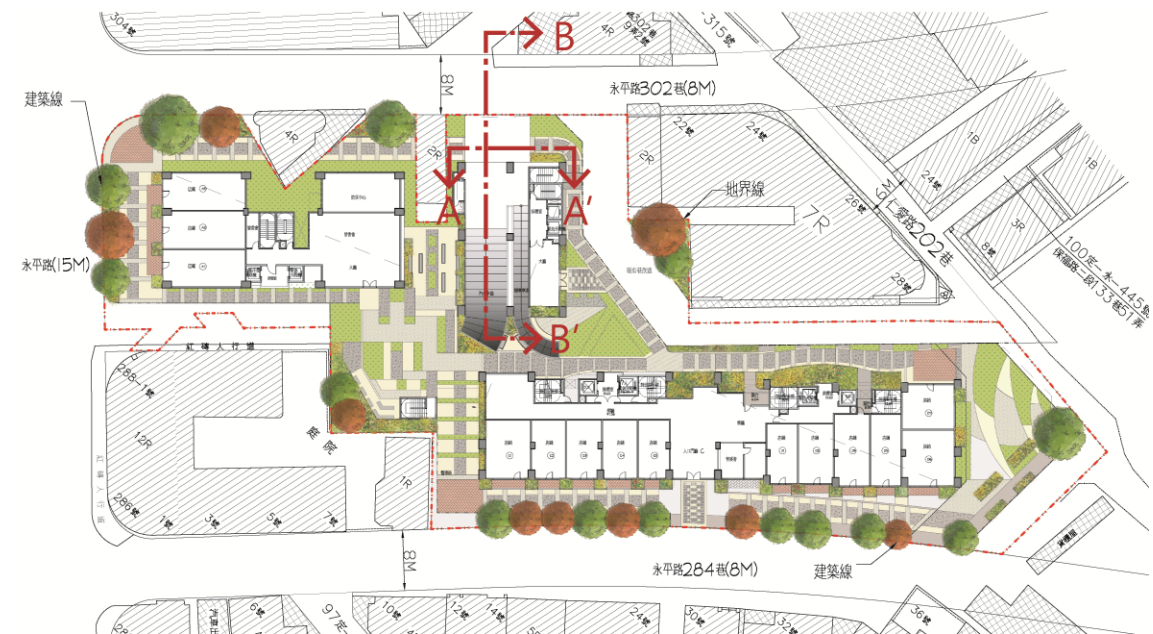
類別	棟別	編號	面積	類別	棟別	編號	面積	類別	棟別	編號	面積	類別	棟別	編號	面積
灌木	AB棟	a1	112.64m ²	地披	AB棟	b1	26.68m ²	灌木	C棟	a5	68.07m ²	灌木	D棟	a6	47.80m ²
灌木	AB棟	a2	6.30m ²	地披	AB棟	b2	26.88m ²								
灌木	AB棟	a3	11.42m ²	地披	AB棟	b3	23.23m ²	地披	C棟	b4	21.63m ²	地披	D棟	b5	18.62m ²
灌木	AB棟	a4	6.31m ²									地披	D棟	b6	5.52m ²
合計			136.67m ²	合計			76.79m ²					合計			24.14m ²

圖 12-15 屋突層綠化面積檢討圖

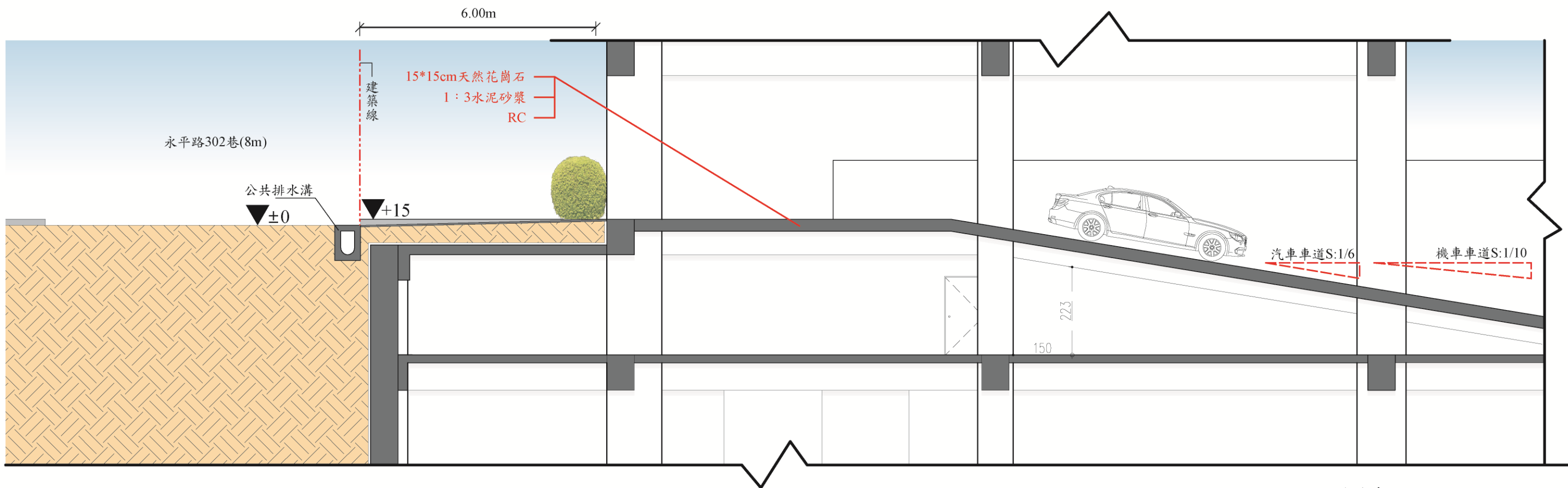
(五). 一層景觀剖面圖 (1)



A-A' 汽機車入口剖面圖 S:1/100



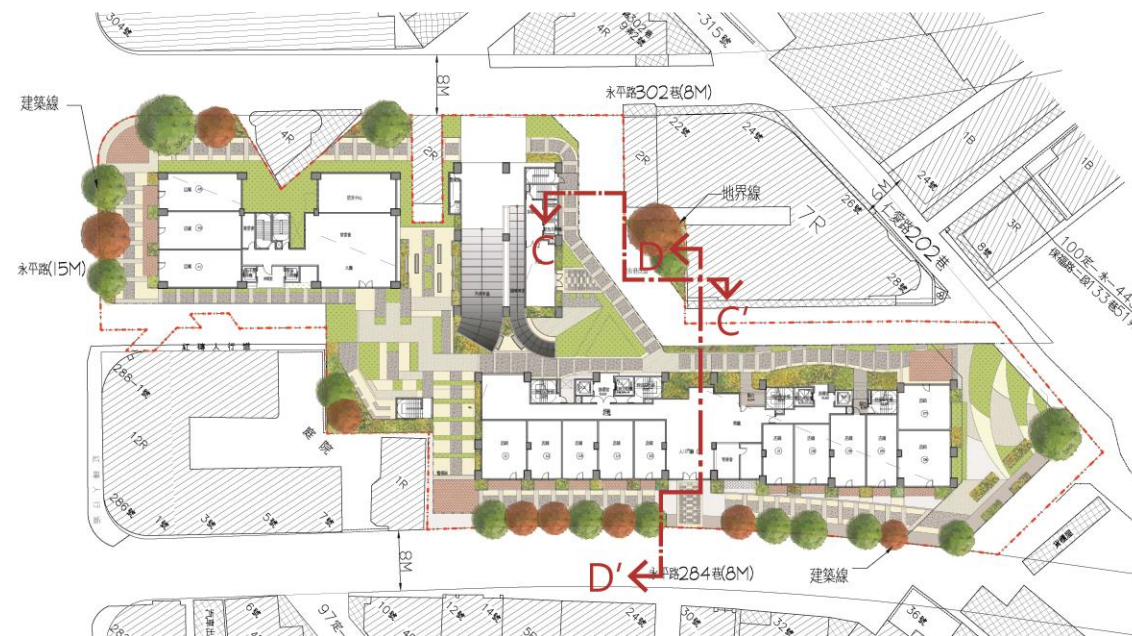
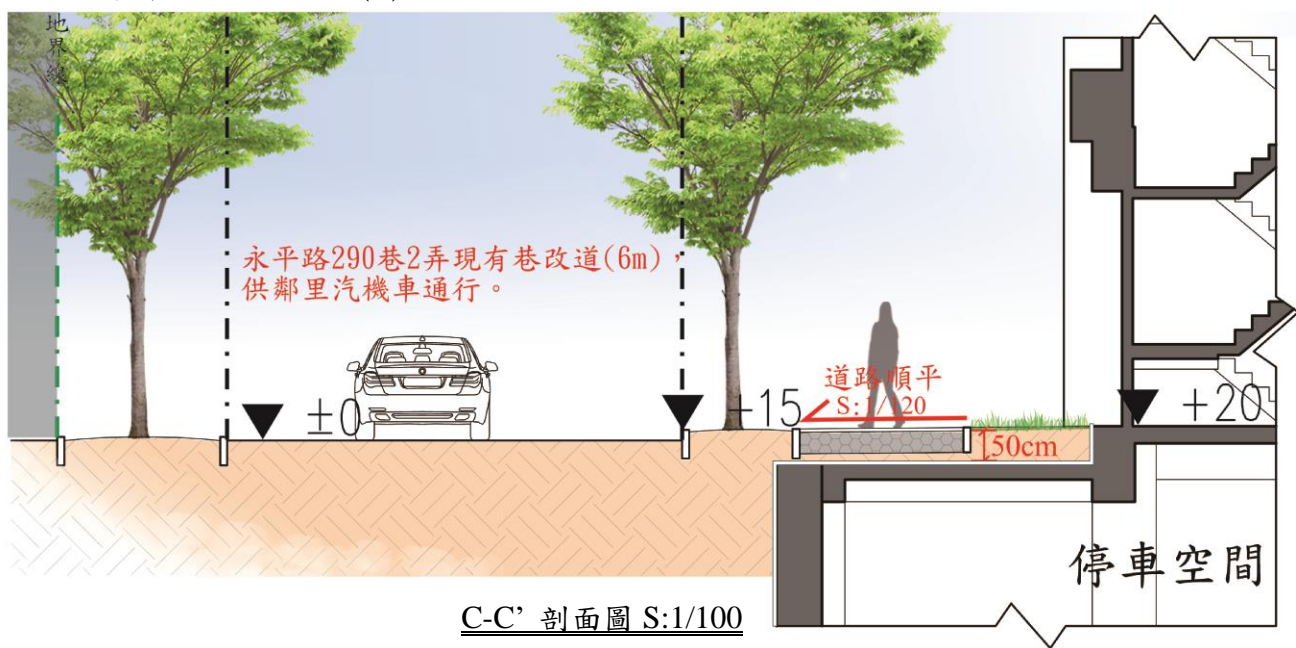
一層景觀剖面索引圖 S:1/1000



B-B' 汽機車入口剖面圖 S:1/100

圖 12-16 一層景觀剖面圖 (1)

一層景觀剖面圖 (2)



一層景觀剖面索引圖 S:1/1000

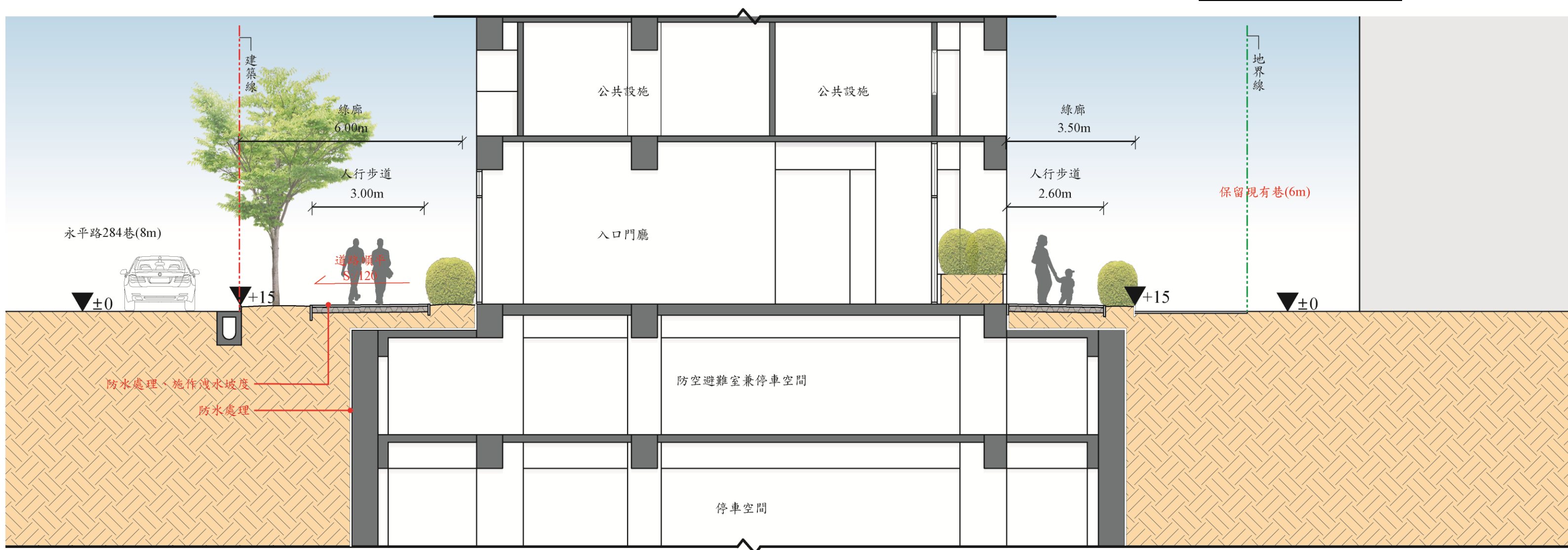
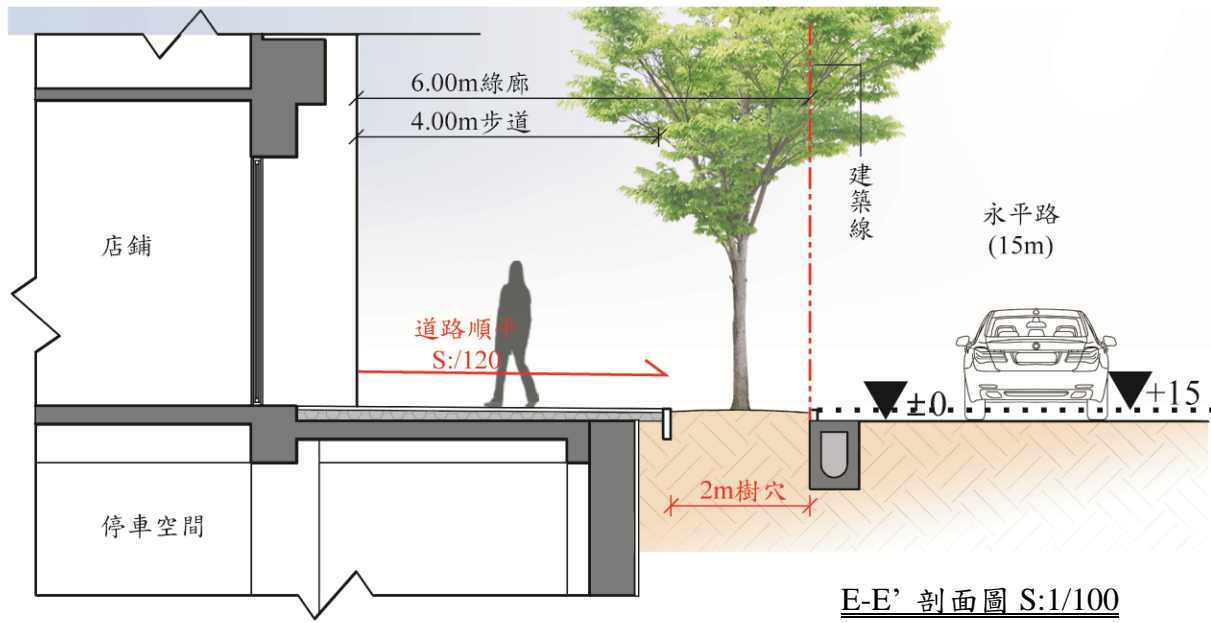


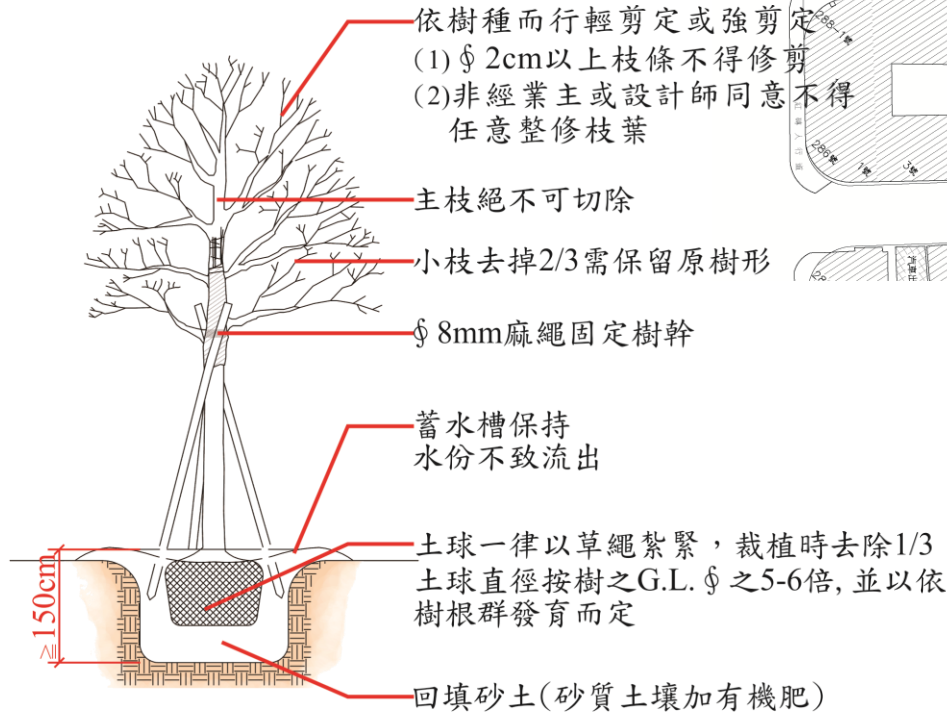
圖 12-17 一層景觀剖面圖 (2)

D-D' 剖面圖 S:1/100

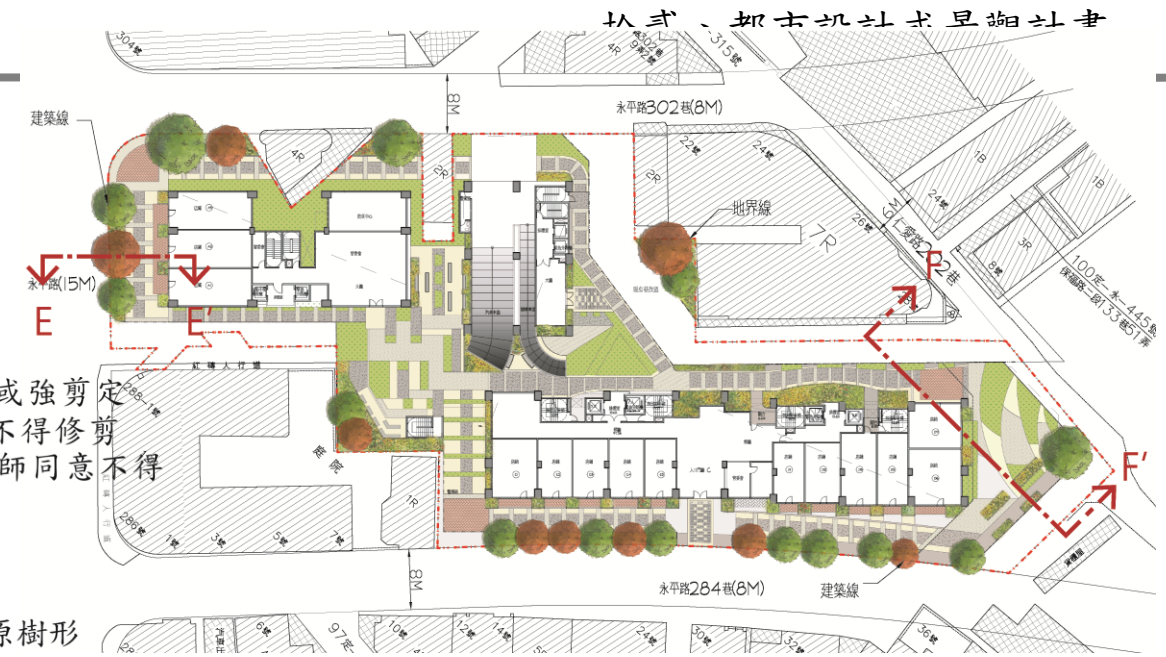
一層景觀剖面圖 (3)



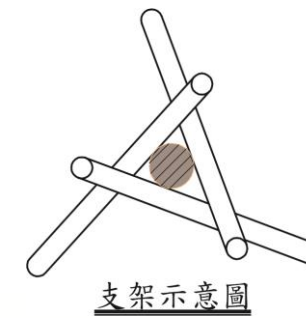
E-E' 剖面圖 S:1/100



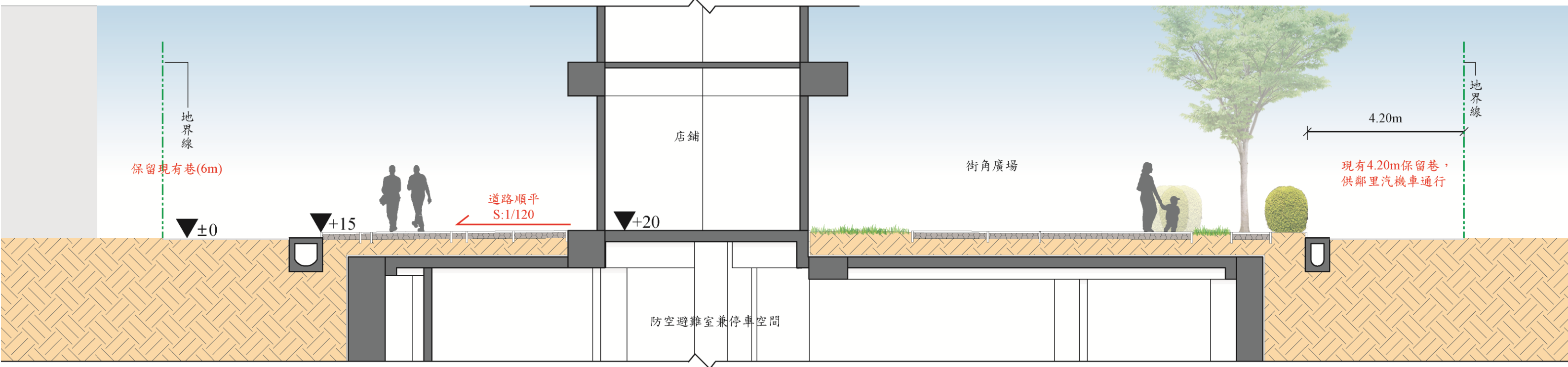
喬木類植栽施工剖面圖 S:1/100



一層景觀剖面索引圖 S:1/1000



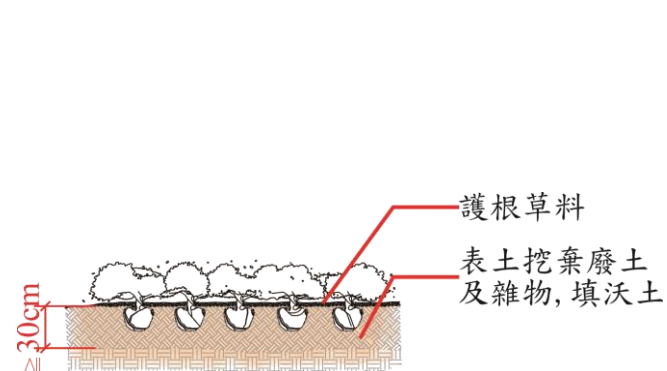
支架示意圖



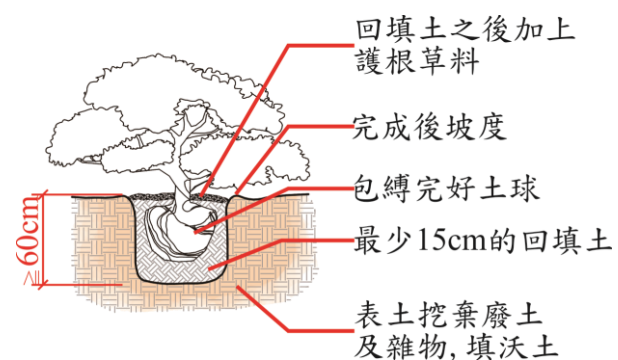
F-F' 剖面圖 S:1/100

圖 12-18 一層景觀剖面圖 (3)

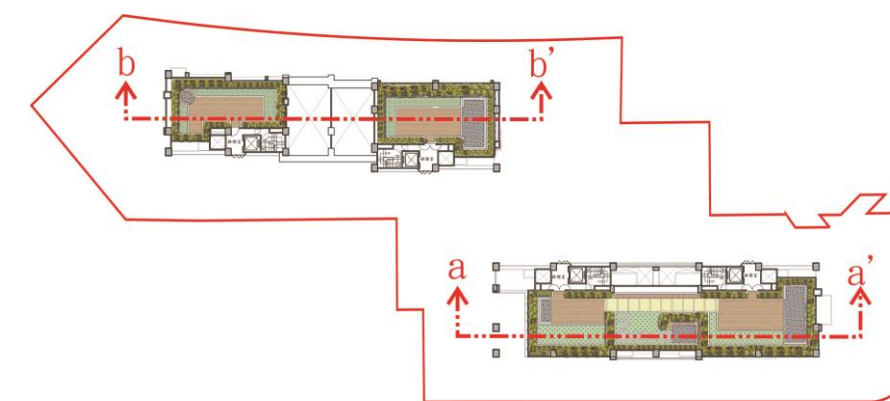
(六). 屋頂景觀剖面圖



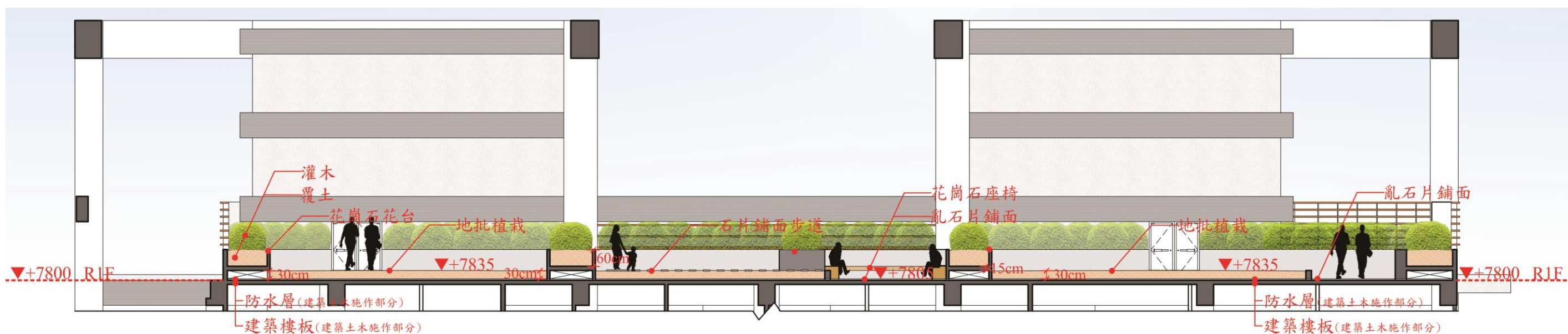
草皮、地被植物種植施工剖面圖 S:1/100



灌木之種植施工剖面圖 S:1/100



屋突層景觀平面索引圖



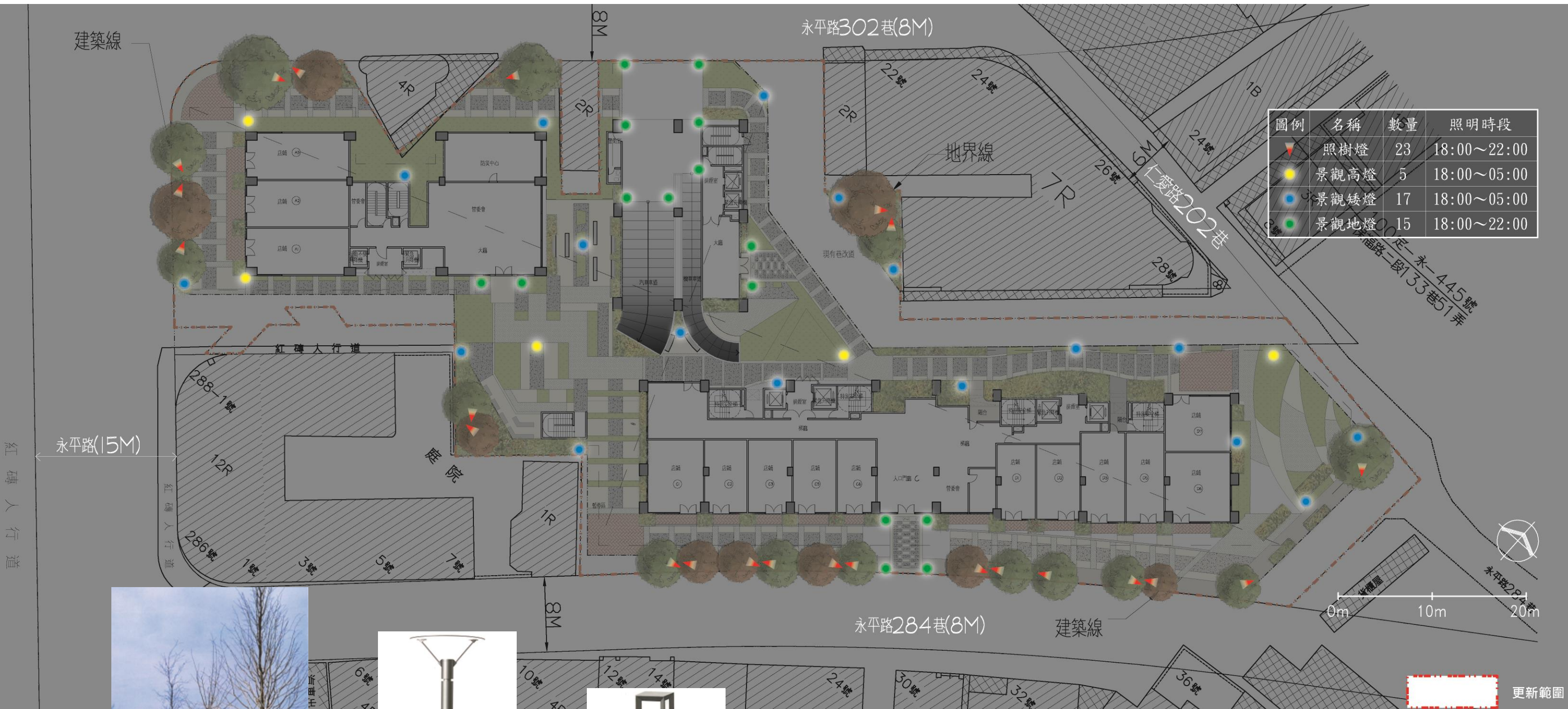
a-a' AB棟屋突層景觀剖面圖 S:1/150



b-b' CD棟屋突層景觀剖面圖 S:1/150

圖 12-19 屋頂景觀剖面圖

(七). 景觀燈具配置圖



燈光示意圖



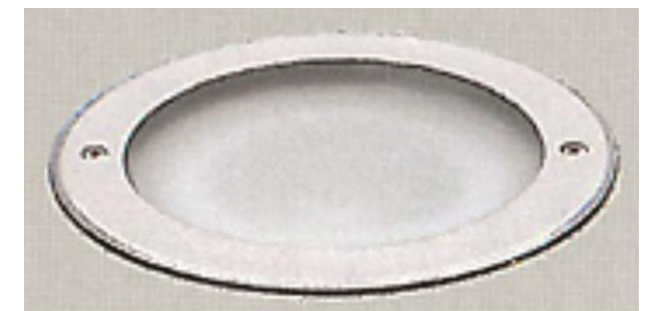
景觀高燈參考示意圖



景觀矮燈參考示意圖



景觀地燈參考示意圖

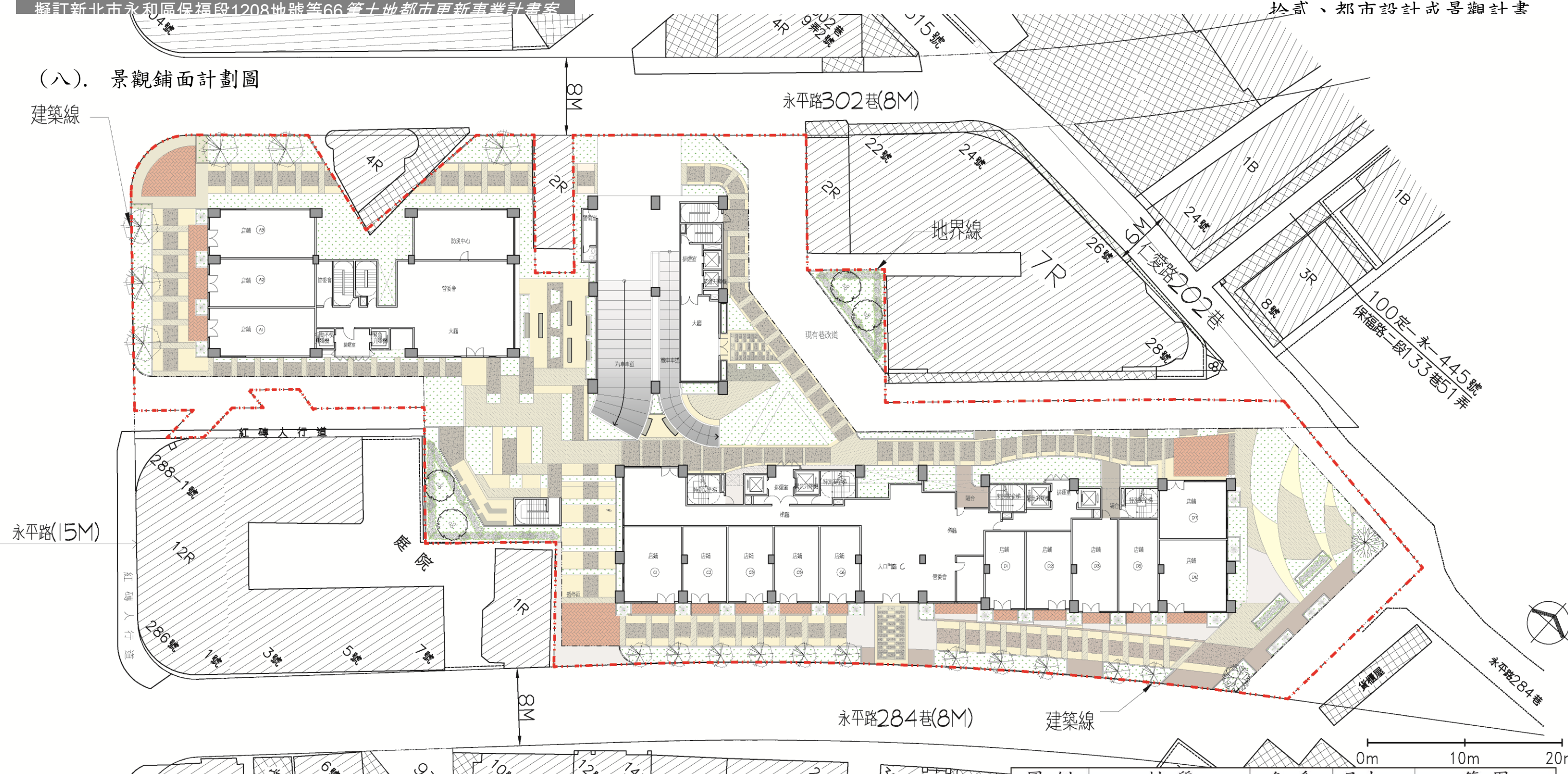


植栽投射燈參考示意圖

圖 12-20 景觀燈具配置計畫圖 S:1/400

(八). 景觀鋪面計劃圖

建築線

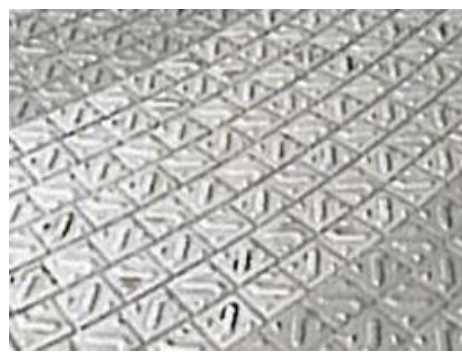


永平路(15M)

永平路302巷(8M)

永平路284巷(8M)

0m 10m 20m



車道鋪面示意圖



人行步道鋪面示意



人行步道鋪面示意



人行步道鋪面示意

圖例	材質	色系	尺寸(cm)	範圍
	木製平台	木頭色系	—	戶外休息區
	透水磚A	紅磚色系	20*10	人行步道轉角
	透水磚B	棕色系	15*15	戶外休息區
	天然石材A(透水鋪法)	灰色系	60*60	人行步道
	天然石材B(透水鋪法)	深灰色系	60*60	人行步道
	天然石材C(透水鋪法)	米黃色系	60*60	人行步道、廣場
	天然石材D(透水鋪法)	灰色系	—	人行步道、廣場

圖 12-21 景觀鋪面計畫圖 S:1/400

(九). 植栽及景觀示意圖



榉木



苦楝



光蠟樹



九芎



金毛杜鵑



七里香



厚葉石斑木



台北草

圖 12-22 植栽示意圖

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

(一)重建區段權利變換

本更新單元區域屬老舊社區，屋齡達三、四十年以上房屋設備破損、壁癌滋生窳陋不堪使用，社區原住戶年齡老化上下樓梯不易，且巷道狹小有礙公共安全，欲自辦都市更新以重建方式處理。

都市更新條例第二十五條規定都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。…；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

都市更新條例第三條第五款說明權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金、參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

本更新單元依上述條例規定，擬辦理都市更新以權利變換重建方式實施之。

(二)多元性都市都更新權利變換

本更新單元案係以都市更新重建方式處理，並經更新單元內土地及合法建築物所有權人同意委任陽信建築經理(股)公司為實施者，以權利變換實施之。並依都市更新條例及相關法令規定辦理，其作業程序需經新北市政府都市更新審議委員會審查通過、主管機關核定為準。以符合都市更新公正、公平、公開原則。

本案業經「第 4 次都更暨都設聯審專案小組」審查會，對「代理實施者」述明都市更新條例尚未修法通過有此用語定義及整體考量本案更新單元內土地所有權人達 101 位其家庭結構、經濟狀況不同，故本案以多元性都市更新權利變換實施之，由陽信建築經(股)公司提供資金依都市更新權利變換相關條例規定辦理都市更新重建。

致使更新單元內土地所有權人可選擇下列方式辦理之：

1. 按其更新前權利價值比例負擔共同負擔費用之資金，該資金以權利變換應分配更新後之土地及建築物折價抵付實施者，由實施者提供該部分資金。
2. 地主依其更新前權利價值比例負擔共同負擔費用之資金，並 100%分回其權利價值比例金額之更新後土地及建築物。
3. 不願參與分配者可選擇依評價基準日評定更新前、後權利價值由實施者承受，並依其擇更新前、後階段結算該權利價值之價金。

以上三項實施方式於都市更新權利變換階段，實施者依規定由三家以上估價者查估評定更新前、後之權利價值以公正、公平、公開原則，逐一與各土地所有權人溝通說明分析就其需求狀況選擇。

(三)產權信託(自益信託)

都市更新條例第十三條規定都市更新得以信託方式實施之。依內政部營建署 100.12.15 台內營字第 1002924174 號解釋有關於都市更新條例第十三條以信託方式實施都市更新事業執行疑義案說明二、按旨揭之規定，都市更新得以信託方式實施之，係宣示性規定，鼓勵都市更新事業搭配信託機制實施。…。

都市更新條例第二十七條第一項規定都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新計畫處理之，…。及第三項規定公有財產依下列方式處理，第四款以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。

依上述都市更新條例說明，為確保全體土地所有權人權益及本都市更新事業計畫案權利變換相關作業順利，本案以信託機制實施並委託信託機構辦理。採自益信託處理即委託人及受益人皆為土地所有權人，確保產權清楚。

二、有關費用分擔

實施本都市更新事業計畫案提列共同負擔費用項目係依都市更新條例第三十條第一項規定及都市更新權利變換實施辦法第十三條說明和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、新北市都市更新審議原則、新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項等相關規定說明提列，該費用項目及其經費來源、分擔方式與原則分述如下：

(一) 提列費用項目：

1. 工程費用(A)

工程費用包含建築設計費用、營建費用、工程管理費、空氣污染防治費及屬其他必要費用項目內之公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、鄰房鑑定費、綠建築黃金級工程費用、綠建築管理維護等項目費用。

2. 權利變換費用(B)

權利變換費用項目包括屬調查費項目內之都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費)、土地複丈費、鑽探費用等費用及更新前土地及建物測量費用、合法建築物及土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費(合法建築物)、地籍整理費用等項目費用。

3. 貸款利息(C)

本案之貸款利息以本更新單元案所有共同負擔費用項目計，其包括(A)工程費用(B)權利變換費用(D)稅捐(E)管理費(G)容積移轉費用。並以實施者配合提供資金部分為自有資金及建築融資資金分別計息。

4. 稅捐(D)

稅捐包括印花稅及營業稅。

5. 管理費用(E)

本案管理費用包括信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用及風險管理費用等項目費用。

6. 都市計畫變更負擔費用(F)

依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

7. 容積移轉費用(G)

本案更新單元依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定申請辦理容積移轉，故提列該容積移轉項目費用。

就本案更新單元事業計畫執行應提列之共同負擔費用項目，依上述說明七大項(A、B、C、D、E、F、G)費用項目，其詳細數額於本事業計畫書第拾伍章財務計畫篇述明，並應以新北市政府都市更新審議委員會審查通過及主管機關核定為準。

(二) 經費來源

本案以多元性都市更新權利變換實施之其重建經費來源說明如下：

1. 實施者配合提供之資金。

2. 地主提供之資金。

3. 地主以權利變換應分配之更新後土地及建築物折價抵付實施者其銷售收入及建築融資之資金。

依上述資金來源說明，本都市更新事業計畫案執行重建經費確保無慮。

(三) 分擔方式與原則

本案係自辦都市更新由陽信建築經理(股)公司為實施者以多元性都市更新權利變換實施之，各土地所有權人依其家庭結構需求、經濟狀況選擇實施方式，負擔共同負擔費用，實施者配合辦理，並負責本都市更新事業計畫案開始執行前共同負擔費用項目之支出及核定後之信託專戶成立，並由金融機構依重建進度查核撥款以達專款專用，有效監督管理原則。

三、資金來源及控管機制：

本案後續擬權利變換計畫執行更新重建工程，並全案將辦理土地與建築之信託登記，以期能順利如期完成。

(一) 資金來源

1. 採現金繳納者

同意採現金繳納之所有權人將其土地及更新後建物做為擔保，貸款人之間互不連保，後續依其權利價值比例所應負擔費用統一向銀行申請融資，作為本案經費來源。

2. 權利變換者

未採現金繳納之所有權人，則依權利變換方式辦理，實施者可分配更新後之房屋(車位)作為折價抵付之費用，房地出售金額全數存入本案信託專戶，以作為所有權人清償貸款來源。

(二) 控管機制

本案銷售收入及融資金額均交付銀行信託專戶控管專款專用，執行工程有關廠商須依契約約定完成執行進度，搭配專業建築經理公司實施各項查核符合進度，方能申請付款。

四、選配原則

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應以都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」本案選配原則說明如下：

(一)選配時，所有權人可選配更新後任一住宅或店鋪單元。但更新前持有店鋪之所有權人得優先選配更新後店鋪單元。

(二)選配更新後若有相同選配則先由實施者居中協調，協調不成再由公開抽籤決定。

(三)選配價值

1. 各所有權人得分配之面積(價值)，係依估價師計算按權利變換相關規則規定，算得個人權利總價值扣除共同負擔後為其應分配價值，再依應分配價值選配房屋及車位，應優先集中選配房屋，並以相近分配價值之一完整戶

為選配原則，1 戶應選配 1 車位為基礎。

2. 若應分配價值不足本案最小設計單元，可與其他所有權人合併選屋，或依權利變換計畫核定規定領取應得價金。

(四)差額找補

所有權人實際選配價值若有不足或超出一戶時，依權利變換計畫核定價值作為所有權人互相找補之依據。或委託實施者代為銷售，屆時依所佔比例分配銷售所得金額。

拾肆、拆遷安置計畫

本案全區採重建方式執行都市更新事業，依『新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準』及『新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準』辦理補償；拆遷面積認定暫依據緯達測量估計為依據。（本案實際費用以權利變換計畫核准內容為準）

一、地上物拆遷計畫

（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；逾期不拆除或遷移者，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

本案地上物之拆除方式擬由實施者統一代為拆除，更新單元內合法建築物，其總樓地板面積為 5717.56 m²，另範圍內其他土地改良物之建物總樓地板面積為 3610.24 m²。（惟實際拆除面積仍應以拆除執照核定結果為準。）

（三）拆除工程費用

本案建築物拆除面積為 9327.80 m²，拆除及棄土費以每平方公尺 700 元編列，故拆除工程費用 6,529,460 元。

（四）預定拆除時程

本更新單元將於權利變換計畫核定，並取得建造執照後，由實施者統一代為拆除，故於重建期間為使原住戶有一妥善安置處所，將依現住戶與實施者之協議條件安置處理；於更新重建完成後，尊重合法建物所有權人之意願與權利變換，分配更新後之房地安置。

二、合法建物之補償與安置

（一）合法建築物之拆遷補償

本案合法建築物拆遷補償費，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額暫依據世衡資產管理顧問股份有限公司估計。合法建築物面積依據土地登記謄本為 5717.56 m²，拆遷補償費估計為 38,650,706 元。惟實際拆遷安置費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估合法建築物實際行情後，再行計算。

（詳表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表）

（二）合法建築物之拆遷安置

本案合法建築物依據土地登記謄本面積為 5717.56 m²為認定補償範圍。依據世衡資產管理顧問股份有限公司現況調查提供之鄰近區域租金參考資料，店面使用租金每坪每月 900~1100 元之中間值估算，住宅使用租金每坪每月 500~700 元之中間值估算，其間包含施工 40 個月、產權登記與交屋 6 個月，本案擬補貼 46 個月，拆遷安置費用總計新台幣 48,999,335 元。

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

項目	面積(m ²)	租金水準(元/坪)	期間(月)	合計(元)
住宅拆遷安置費	5490.57	600	46	45,840,769
店面拆遷安置費	226.99	1000	46	3,158,566
			總計	48,999,335

三、其他土地改良物之補償與安置

（一）法令依據

依據都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。另依『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表』辦理，參照『新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例』之規定，以合法建築物補償費之 70%計算補償金額。並於權利變換計畫時，將委託估價師依實際測量面積及建物構造等條件估算每戶補償價值。

本案其他土地改良物拆遷補償費，其補償面積暫依據緯達測量估計。拆遷補償費用總計新台幣 1,767,718 元。（詳表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表）

四、占有他人土地之合法建築補償與安置

無。

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌	建號	拆除/補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	補償總價(元)	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)
1	永平路 296 號 1 樓	194	78.24	6760	528,902	陳	1/1	528,902
2	永平路 296 號 2 樓	195	78.24	6760	528,902	吳	1/1	528,902
3	永平路 296 號 3 樓	196	78.24	6760	528,902	曾	1/1	528,902
4	永平路 296 號 4 樓	197	78.24	6760	528,902	洪	1/1	528,902
5	永平路 298 號 1 樓	198	77.84	6760	526,198	黃	1/1	526,198
6	永平路 298 號 2 樓	199	77.84	6760	526,198	蔣	1/1	526,198
7	永平路 298 號 3 樓	200	77.84	6760	526,198	李	1/1	526,198
8	永平路 298 號 4 樓	201	77.84	6760	526,198	林	1/1	526,198
9	永平路 300 號 1 樓	203	70.91	6760	479,352	陳	1/1	479,352
10	永平路 300 號 2 樓	204	70.91	6760	479,352	連	1/1	479,352
11	永平路 300 號 3 樓	205	70.91	6760	479,352	虞	1/1	479,352
12	永平路 300 號 4 樓	202	70.91	6760	479,352	陳	1/1	479,352
13	永平路 302 巷 8 號	77	87.50	6760	591,500	鍾	1/1	591,500
14	永平路 302 巷 10 號	102	89.10	6760	602,316	曾	1/1	602,316
15	永平路 302 巷 12 號	62	80.40	6760	543,504	吳	1/1	543,504
16	永平路 302 巷 14 號	60	80.40	6760	543,504	孫	1/1	543,504
17	永平路 302 巷 16 號	72	88.07	6760	595,353	江	1/1	595,353
18	保福路二段 51 巷 43 弄 15 號(永平路 302 巷 18 號)	66	80.40	6760	543,504	張	1/1	543,504
19	永平路 290 巷 6 號 2 樓	153	62.53	6760	422,703	林	1/12	35,225
						林	11/12	387,478
20	永平路 290 巷 2 弄 1 號	37	86.81	6760	586,836	鍾	1/1	586,836
21	永平路 290 巷 2 弄 3 號	33	52.06	6760	351,926	林	1/1	351,926
22	永平路 290 巷 2 弄 5 號	47	52.06	6760	351,926	洪	1/1	351,926
23	永平路 290 巷 2 弄 7 號	44	52.78	6760	356,793	鄭	1/1	356,793
24	永平路 290 巷 2 弄 8 號	116	85.06	6760	575,006	陳	1/1	575,006

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表 (續)

編號	建物門牌	建號	拆除/補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	補償總價(元)	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)
25	永平路 290 巷 2 弄 8 號 3 樓	119	60.00	6760	405,600	吳	1/1	405,600
26	永平路 290 巷 2 弄 10 號	172	83.23	6760	562,635	萬	1/1	562,635
27	永平路 290 巷 2 弄 10 號 2 樓	111	60.00	6760	405,600	莊	1/1	405,600
28	永平路 290 巷 2 弄 10 號 3 樓	84	67.30	6760	454,948	莊	1/1	454,948
29	永平路 290 巷 2 弄 12 號	171	85.06	6760	575,006	高	1/1	575,006
30	永平路 290 巷 2 弄 12 號 2 樓	110	60.00	6760	405,600	劉	1/1	405,600
31	永平路 290 巷 2 弄 12 號 3 樓	83	74.42	6760	503,079	邱	1/1	503,079
32	永平路 290 巷 2 弄 14 號	85	87.58	6760	592,041	張	1/1	592,041
33	永平路 290 巷 2 弄 14 號 3 樓	109	60.00	6760	405,600	郭	1/1	405,600
34	永平路 290 巷 2 弄 15 號	45	59.70	6760	403,572	林	1/2	201,786
						林	1/2	201,786
35	永平路 290 巷 2 弄 16 號	82	87.58	6760	592,041	李	1/1	11,922
36	永平路 290 巷 2 弄 16 號 2 樓	170	62.08	6760	419,661	李	1/1	419,661
37	永平路 290 巷 2 弄 16 號 3 樓	108	60.00	6760	405,600	張	1/1	405,600
38	永平路 290 巷 2 弄 17 號	31	52.06	6760	351,926	邱	1/2	175,963
						邱	1/2	175,963
39	永平路 290 巷 2 弄 18 號	107	87.58	6760	592,041	葉	1/2	596,020
						葉	1/2	596,021
40	永平路 290 巷 2 弄 18 號 2 樓	114	60.48	6760	408,845	黃	1/1	408,845

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表 (續)

編號	建物門牌	建號	拆除/補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	補償總價(元)	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)
41	永平路 290 巷 2 弄 18 號 3 樓	78	74.42	6760	503,079	陳	1/1	503,079
						陳		
						陳		
						葛		
						葛		
						葛		
42	永平路 290 巷 2 弄 19 號	100	52.78	6760	356,793	廖	1/1	356,793
43	永平路 290 巷 2 弄 20 號	99	87.58	6760	592,041	謝	1/1	592,041
44	永平路 290 巷 2 弄 20 號 2 樓	98	67.30	6760	454,948	謝	1/1	454,948
45	永平路 290 巷 2 弄 20 號 3 樓	169	71.52	6760	483,475	劉	1/2	241,738
						劉	1/2	241,737
46	永平路 290 巷 2 弄 21 號	30	68.64	6760	464,006	郭	1/1	464,006
47	永平路 290 巷 2 弄 22 號	79	95.33	6760	644,431	孫	1/1	644,431
48	永平路 290 巷 2 弄 22 號 2 樓	80	78.28	6760	529,173	劉	1/2	264,587
						劉	1/2	264,587
49	永平路 290 巷 2 弄 22 號 3 樓	117	71.52	6760	483,475	劉	1/1	483,475
50	永平路 290 巷 2 弄 23 號	58	68.16	6760	460,762	張	1/1	460,762
51	永平路 290 巷 2 弄 25 號	46	69.60	6760	470,496	陳	1/1	470,496
52	永平路 290 巷 2 弄 27 號	36	70.08	6760	473,741	應	1/2	236,871
						應	1/2	236,870
53	永平路 290 巷 2 弄 11 號	32	52.06	6760	351,926	何	1/1	351,926
54	保福路二段 51 巷 33 弄 4 號	124	86.94	6760	587,714	王	1/1	587,714
55	仁愛路 148 巷 5 弄 27 號	128	130.41	6760	881,572	鍾	1/1	881,572
56	保福路二段 51 巷 41 弄 19 號 2 樓	112	60.00	6760	405,600	樂	1/1	405,600
57	永平路 290 巷 2 弄 14 號 2 樓	113	60.48	6760	408,845	樂	1/1	408,845

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表 (續)

編號	建物門牌	建號	拆除/補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	補償總價(元)	所有權人	權利範圍	應補償總價(元)
58	永平路 284 巷 9 號	70	93.78	6760	633,953	王	1/1	633,953
59	永平路 284 巷 11 號	97	88.85	6760	600,626	王	1/1	600,626
60	永平路 284 巷 15 號	130	88.55	6760	598,598	洪	1/1	598,598
61	永平路 284 巷 17 號	143	95.50	6760	645,580	余	1/1	645,580
62	永平路 284 巷 19 號	69	93.78	6760	633,953	廖	1/1	633,953
63	永平路 284 巷 21 號	96	93.50	6760	632,060	張	1/1	632,060
64	永平路 284 巷 23 號	95	93.50	6760	632,060	吳	1/1	632,060
65	永平路 284 巷 27 號	105	86.70	6760	586,092	藍	1/2	293,046
						藍	1/2	293,046
66	永平路 284 巷 29 號	68	91.37	6760	617,661	賴	1/1	617,661
67	永平路 284 巷 31 號	67	87.12	6760	588,931	傅	1/3	196,310
						傅	1/3	196,310
						傅	1/3	196,310
68	永平路 284 巷 33 號	59	84.45	6760	570,882	曾	1/1	570,882
69	永平路 284 巷 35 號	74	80.10	6760	541,476	劉	1/1	541,476
70	永平路 284 巷 37 號	358	101.80	6760	688,168	林	1/1	688,168
71	永平路 284 巷 39 號	123	78.54	6760	530,930	楊	1/4	132,733
						楊	1/4	132,732
						楊	1/4	132,733
						楊	1/4	132,732
72	永平路 284 巷 43 號	122	61.38	6760	414,929	陳	1/1	414,929
73	永平路 284 巷 47 號	281	122.46	6760	827,830	朱	1/1	827,830
74	永平路 284 巷 49 號	282	98.88	6760	668,429	朱	1/1	668,429
	小計		5717.56					38,650,706

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表

編號	建物門牌	拆除/補償面積(m ²)				所有權人	應補償總價(元)
		加強磚造	磚造	棚架	合計		
1	永平路 284 巷 25 號	112.08	0.00	4.00	116.08	吳	74,612
2	永平路 290 巷 6 號 1 樓	93.68	0.00	5.22	98.90	鄭	62,926
3	永平路 290 巷 2 弄 9 號	78.77	0.00	10.36	89.13	李	54,702
4	永平路 290 巷北側 (永平路 296 號旁)	38.88	12.07	10.74	61.69	林 林	34,362
	合計	323.41	12.07	30.32			226,602

註：1. 建築物面積，詳參本案基地現況及建築物測繪成果報告書。

2. 補償費用(加強磚造 655 元/m²；磚造 470 元/m²；棚架 300 元/m²)

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表 (續)

編號	建物門牌	拆除/補償面積(m ²)			所有權人	應補償總價(元)
		加強磚造	磚造	棚架		
1	永平路 296 號 1 樓	38.66	0.00	24.97	陳	32,813
2	永平路 296 號 2 樓	12.60	0.00	16.17	吳	13,104
3	永平路 296 號 3 樓	14.25	0.00	0.00	曾	9,334
4	永平路 296 號 4 樓	14.25	67.18	17.03	洪	46,107
5	永平路 298 號 1 樓	8.05	0.00	54.69	黃	21,680
6	永平路 298 號 2 樓	8.60	0.00	18.05	蔣	11,048
7	永平路 298 號 3 樓	0.00	0.00	0.00	李	0
8	永平路 298 號 4 樓	9.70	50.28	21.13	林	36,324
9	永平路 300 號 1 樓	9.68	0.00	52.10	陳	21,970
10	永平路 300 號 2 樓	10.49	0.00	0.00	連	6,871
11	永平路 300 號 3 樓	10.49	0.00	0.00	虞	6,871
12	永平路 300 號 4 樓	7.13	77.82	0.00	陳	41,246
13	永平路 302 巷 8 號	10.18	0.00	15.76	鍾	11,396
14	永平路 302 巷 10 號	0.00	6.56	0.00	曾	3,083
15	永平路 302 巷 12 號	85.79	0.00	6.55	吳	58,157
16	永平路 302 巷 14 號	27.55	0.00	8.06	孫	20,463
17	永平路 302 巷 16 號	18.01	0.00	14.89	江	16,264
18	保福路二段 51 巷 43 弄 15 號(永平路 302 巷 18 號)	15.15	0.00	15.84	張	14,675
19	永平路 290 巷 6 號 2 樓	16.70	0.00	0.00	林 林	10,939
20	永平路 290 巷 2 弄 1 號	23.42	0.00	45.42	鍾	28,966
21	永平路 290 巷 2 弄 3 號	29.85	0.00	10.22	林	22,618
22	永平路 290 巷 2 弄 5 號	26.56	0.00	8.59	洪	19,974
23	永平路 290 巷 2 弄 7 號	25.10	0.00	8.92	鄭	19,117

註：1. 建築物面積，詳參本案基地現況及建築物測繪成果報告書。

2. 補償費用(加強磚造 655 元/m²；磚造 470 元/m²；棚架 300 元/m²)

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表 (續)

編號	建物門牌	拆除/補償面積(m ²)			所有權人	應補償總價(元)
		加強磚造	磚造	棚架		
24	永平路 290 巷 2 弄 8 號	0.00	19.89	22.99	陳	16,245
25	永平路 290 巷 2 弄 8 號 3 樓	23.53	60.46	12.64	吳	46,965
26	永平路 290 巷 2 弄 10 號	0.00	0.00	14.39	萬	4,317
27	永平路 290 巷 2 弄 10 號 2 樓	20.21	0.00	10.34	莊	16,340
28	永平路 290 巷 2 弄 10 號 3 樓	13.40	38.53	53.22	莊	42,852
29	永平路 290 巷 2 弄 12 號	3.33	0.00	0.00	高	2,181
30	永平路 290 巷 2 弄 12 號 2 樓	20.81	9.35	6.06	劉	19,843
31	永平路 290 巷 2 弄 12 號 3 樓	4.18	58.23	33.80	邱	40,246
32	永平路 290 巷 2 弄 14 號	0.00	19.84	13.24	張	13,297
33	永平路 290 巷 2 弄 14 號 3 樓	19.70	47.36	36.66	郭	46,161
34	永平路 290 巷 2 弄 15 號	17.96	0.00	6.46	林 林	13,702
35	永平路 290 巷 2 弄 16 號	0.00	29.10	16.40	李	18,597
36	永平路 290 巷 2 弄 16 號 2 樓	31.13	0.00	2.90	李	21,260
37	永平路 290 巷 2 弄 16 號 3 樓	20.01	0.00	90.74	張	40,329
38	永平路 290 巷 2 弄 17 號	29.66	0.00	9.35	邱 邱	22,232
39	永平路 290 巷 2 弄 18 號	0.00	7.34	21.15	葉 葉	9,795
40	永平路 290 巷 2 弄 18 號 2 樓	19.41	0.00	0.00	黃	12,714

註：1. 建築物面積，詳參本案基地現況及建築物測繪成果報告書。

2. 補償費用(加強磚造 655 元/m²；磚造 470 元/m²；棚架 300 元/m²)

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表 (續)

編號	建物門牌	拆除/補償面積(m ²)			所有權人	應補償總價(元)
		加強磚造	磚造	棚架		
41	永平路 290 巷 2 弄 18 號 3 樓	0.00	0.00	79.89	陳 陳 陳 葛 葛 葛	23,967
42	永平路 290 巷 2 弄 19 號	25.66	0.00	8.98	廖	19,501
43	永平路 290 巷 2 弄 20 號	6.12	0.00	29.91	謝	12,982
44	永平路 290 巷 2 弄 20 號 2 樓	17.18	0.00	18.16	謝	16,701
45	永平路 290 巷 2 弄 20 號 3 樓	14.61	56.80	39.62	劉 劉	48,152
46	永平路 290 巷 2 弄 21 號	28.78	0.00	9.62	郭	21,737
47	永平路 290 巷 2 弄 22 號	0.00	0.00	16.83	孫	5,049
48	永平路 290 巷 2 弄 22 號 2 樓	13.87	0.00	23.23	劉 劉	16,504
49	永平路 290 巷 2 弄 22 號 3 樓	20.63	53.94	73.44	劉	60,896
50	永平路 290 巷 2 弄 23 號	11.19	0.00	16.90	張	12,399
51	永平路 290 巷 2 弄 25 號	36.81	0.00	11.16	陳	27,459
52	永平路 290 巷 2 弄 27 號	20.28	0.00	18.93	應 應	18,962
53	永平路 290 巷 2 弄 11 號	30.82	0.00	3.94	何	21,369
54	保福路二段 51 巷 33 弄 4 號	0.00	0.00	18.15	王	5,445
55	仁愛路 148 巷 5 弄 27 號	169.23	0.86	12.27	鍾	114,931
56	保福路二段 51 巷 41 弄 19 號 2 樓	18.65	0.00	11.86	樂	15,774

註：1. 建築物面積，詳參本案基地現況及建築物測繪成果報告書。

2. 補償費用(加強磚造 655 元/m²；磚造 470 元/m²；棚架 300 元/m²)

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表 (續)

2. 補償費用(加強磚造 655 元/m²; 磚造 470 元/m²; 棚架 300 元/m²)

編號	建物門牌	拆除/補償面積(m ²)			所有權人	應補償總價(元)
		加強磚造	磚造	棚架		
57	永平路 290 巷 2 弄 14 號 2 樓	18.17	6.23	3.95	樂	16,014
58	永平路 284 巷 9 號	12.52	0.00	5.74	王	9,923
59	永平路 284 巷 11 號	22.71	0.00	3.22	王	15,841
60	永平路 284 巷 15 號	15.41	0.00	0.00	洪	10,094
61	永平路 284 巷 17 號	6.66	0.00	0.00	余	4,362
62	永平路 284 巷 19 號	9.38	0.00	12.60	廖	9,924
63	永平路 284 巷 21 號	10.24	0.00	13.10	張	10,637
64	永平路 284 巷 23 號	19.94	0.00	0.00	吳	13,061
65	永平路 284 巷 27 號	13.48	0.00	20.11	藍 藍	15,774
66	永平路 284 巷 29 號	11.22	0.00	15.23	賴	11,918
67	永平路 284 巷 31 號	28.81	0.00	12.45	傅 傅 傅	22,606
68	永平路 284 巷 33 號	27.95	0.00	17.25	曾	23,482
69	永平路 284 巷 35 號	47.96	0.00	2.39	劉	32,131
70	永平路 284 巷 37 號	28.11	67.17	3.57	林	51,053
71	永平路 284 巷 39 號	20.56	0.00	11.39	楊 楊 楊	16,884
72	永平路 284 巷 43 號	43.67	0.00	36.57	陳	39,575
73	永平路 284 巷 47 號	78.84	63.30	0.00	朱	81,391
74	永平路 284 巷 49 號	86.00	48.79	8.02	朱	81,667
	小計					1,767,718

註：1. 建築物面積，詳參本案基地現況及建築物測繪成果報告書。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

參循「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」計算本案都市更新事業實施費用之總額為 3,839,432,355 元(詳表 15-1)，茲就各項目分別說明如下：

表 15-1 都市更新事業實施總成本表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	1	68,939,623	68,939,623	
		(二)營建費用 (含公益設施樓地板面積)	1	2,518,884,571	2,518,884,571	
		(三)工程管理費	-	-	-	
		(四)空氣污染防制費	1	146,786	146,786	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	4,868,729	4,868,729
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	410	72,000	29,520,000
			3. 建造執照相關規費(1/1000)	1	763,745,811	763,746
			4. 交通影響評估費	1	500,000	500,000
			5. 高層建築物消防中繼機房預審計畫書	1	2,000,000	2,000,000
			6. 結構外審審查規費	1	232,000	232,000
			7. 結構外審報告書及簽證費	1	1,500,000	1,500,000
		重建費用(A1)合計：				2,627,355,455
		二、公共及公	(一)公共設施 (路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地停車場)	1. 地上物拆遷補償費		
2. 工程開闢費用						
3. 其他必要費用	工程管理費					
	空氣污染防制費					
	其他					

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
益設施	(二)公益設施	室內裝修費用		10,375,000	10,375,000
		(三)認養及捐贈費用			
	1. 公益設施認養經費	-	-	-	
	2. 捐贈本縣都市更新基金	-	-	-	
公共設施費用(A2)合計：				10,375,000	
工程費用(A)合計：				2,637,730,455	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	11,035,008	11,035,008
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)	3	2,235,000	6,705,000
		(三)土地複丈費(4000/筆)	66	4,000	264,000
		(四)鑽探費用(1孔/600m ²)	8	75,000	600,000
		(五)鄰房鑑定費用(6000元/戶)	185	6,000	1,110,000
	二、更新前土地及建物測量費用		1	460,000	460,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		1	38,650,706	38,650,706
	四、拆遷安置費	(一)佔有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物拆遷補償費	1		1,994,320
		(二)合法建築物拆遷安置費(建築租金補貼)	1	48,999,335	48,999,335
	五、地籍整理費		410	20,000	8,200,000
	六、其他必要之費用(搬遷費)		74	20,000	1,480,000
權利變換費用(B)合計：				119,498,369	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：		1	119,314,810	119,314,810

肆、 稅捐 (D)	一、印花稅(1/1000)	0.1%	2,869,472,252	2,869,472
	二、營業稅(5%)	5.0%	475,798,675	23,789,934
	稅捐(D)合計：			26,659,406
伍、 管理 費用 (E)	一、行政作業費用	2.5%	0	0
	二、信託費用(造價*0.5%)	1	2,518,884,571	12,594,423
	三、總務及人事管理費用 (A+B+C+D)*5%	1	2,903,203,040	145,160,152
	四、銷售管理費用(A+B+C+D)*5.5%	1	2,903,203,040	159,676,167
	五、風險管理費用 (A+B+C+D+E1~E3+F)*11%	1	3,315,095,664	364,660,523
	稅捐(E)合計：			682,091,265
陸、容積移轉費用(F)：				254,138,050
共同負擔總費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)				3,839,432,355

註：本表僅作為事業計畫之參考，實際金額需以權利變換計畫披露為主。

(一)土地成本

本案無土地成本。

(二)更新事業實施經費

1. 工程費用

本案工程費用總計約為 2,637,730,455 元，詳述如下：

(1)重建費用

a. 建築設計費用

建築規畫設計費包含建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用，依據建築師公會標準編列，所需費用合計為 68,939,623 元。(詳表 15-2)

表 15-2 建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)	763,745,811		
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬元至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	703,745,811	49,262,207
總計			68,939,623

2. 營建費用

本更新單元內重建之 34 層(地下 6 層)建築物擬以鋼筋混凝土結構興建，預計興建總樓地板面積 52,120.83 平方公尺(約 15,766.55 坪)。依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」鋼筋混凝土造第二級營建單價每坪 144,825 元，其中地下 4、5、6 層屬超建部份，依規定地下 4 層加計造價 30%、地下 5 層加計造價 40%、地下 6 層加計造價 50%。本案綠建築工程費僅就提列額外增加之費用合計 77,297,306 元，總計營建費用為

2,441,587,265+77,297,306=2,518,884,571 元。

表 15-3 營建費用表

項目	樓層	面積(坪)	單價(元/坪)	金額(元)
第二級 24 層	B6~R3F	15,766.55	144,825	2,283,390,759
地下層超建第一層	B4	910.27	43,448	39,549,126
地下層超建第二層	B5	910.27	57,930	52,732,168
地下層超建第三層	B6	910.27	72,413	65,915,211
總計				2,441,587,265

表 15-4 綠建築工程(增加綠建築材料費用)表

項次	綠建築指標	項目	原建築材料成本 (A)	變更建築材料成本 (B)	增加建築材料成本 (B)-(A)	說明
1	綠化量指標	加強景觀植栽綠化	1,100,000	28,841,000	27,741,000	原種植 55 棵喬木 原規劃 55×20,000=1,100,000
2	保水指標	滲透側溝以透水混凝土澆築	0	270,648	270,648	原規劃無滲透側溝，為達銀級目標需增加滲透側溝，透水混凝土 4,200 元/m ³
3		地下框架式貯集設計	0	520,000	520,000	原規劃無地下框架式貯集設計，為達銀級目標需增加地下框架式貯集設計 26m ² ，20,000 元/m ³
4	日常節能指標	降低外牆熱傳透率 Uaw，提升隔熱性能	0	21,735,609	21,735,609	內貼輕石板，纖維矽酸鈣板，900 元/m ²
5		降低開窗面熱傳透率 Uaf，提升隔熱性能	2,980,547	28,420,596	25,440,049	原清玻璃 80 元/才，中空複層玻璃 350 元/才
6	水資源指標	雨水回收噴灌系統	0	840,000	840,000	綠建築設計新增
7	污水垃圾指標	垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶	0	750,000	750,000	綠建築設計新增
8		落葉堆肥處理回收再利用系統				綠建築設計新增
					77,297,306	

3. 工程管理費用
本案未提列。

4. 空氣污染防治費用

依據環保署(93)環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物預計工期 1 個月，

屬於第一級拆除工程，共需繳納 5,001 元；另更新期間興建鋼筋混凝土構造建築物，預計工期 40 個月，需繳納 141,785 元，合計需繳納 146,786 元。

表 15-5 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m ²)	總樓地板面積(m ²)	合計(元)
拆除	0.49	10,205.91	5,001

表 15-6 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m ²)	建築面積(m ²)	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	1435.07	40	141,785

5. 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定編列，合計為 4,868,729 元。

表 15-7 公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)		763,745,811	
級距	比例	計算機準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	663,745,811	3,318,729
總計			4,868,729

6. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本更新單元內共計興建 410 戶，以每戶自來水接管費 5,000 元，每戶電力接管費 7,000 元及每戶瓦斯接管費 60,000 元核算，計需 410*(5,000+7,000+60,000)=29,520,000 元。

7. 建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1% 計算，所需費用為 763,745,811*0.1%=763,746 元。

8. 交通影響評估費用

本案依規定應辦理交通評估審查，乃委請交通顧問公司進行交通影響評估之撰寫與送審工作，所需費用估計為 500,000 元。

(二) 權利變換費用

1. 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用估計為 11,035,008 元，符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。

項目		更新規劃費認列標準(元)	計算方式
擬定	都市更新事業概要	P3=100 萬+AX+NY	P3=100 萬+AX+NY
	都市更新事業計畫	AX：更新單元面積 (費用依表累計計算)	AX:4,267,600 元
	都市更新權利變換計畫	NY：權利人人數 (費用依表累計計算)	NY:4,500,000 元 小計:9,767,600 元
執行	計畫執行與成果報核	P4=1,500,000	P4=1,500,000 元
說明	依面積/人數單位費用認列標準		
	更新單元面積(m ²)	X(萬元/m ²)	X(萬元/m ²)
	A≤3000	0.1	300.00
	3000<A≤6000	0.08	111.00
	6000<A≤100000	0.06	0.00
		合計	411.00
	權利人人數(人)	Y(萬元/人)	Y(萬元/m ²)
	N≤20	6	120.00
	20<N≤100	4	320.00
	100<N≤200	2.5	10.00
	合計	442.50	
總計	P3+P4=9,535,008+1,500,000=11,035,008 元		

2. 不動產估價費用

不動產估價費用估計為 6,705,000 元，符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變更更新規劃費提列基準」。

3. 土地複丈費用

土地複丈費用以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為 =66*4,000=276,000 元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

4. 鑽探費用

鑽探所需費用以每孔 75,000 元概估。所需費用估計為 =8*75,000=600,000 元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

5. 鄰房鑑定費用

本案施工期間將影響鄰房範圍約 185 戶，鑑定費用以每戶 6,000 元概估，所需費用估計為 =185*6,000=1,110,000 元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

6. 更新前土地及建物測量費用

更新前土地及建物測量費用所需費用估計為 460,000 元。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列。

7. 拆遷補償費用

合計拆遷補償費用為 40,901,042 元。惟實際拆遷安置費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估其他土地改良物實際行情後，再行計算。

8. 合法建築物拆遷安置費用

根據本案拆遷安置計畫，參循「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」計算，本案擬提列補貼 46 個月租金為 51,778,633 元，拆遷安置費用提列為 40,901,042+6,039,816+1,540,000 =48,480,858 元(含搬遷費用)。

9. 地籍整理費用

包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依經驗每戶需 20,000 元計，共 410 戶，合計需 410*20,000=8,200,000 元。

(三) 貸款利息

本案貸款利息，年利率依 101 年 1 月公佈之「五大銀行平均基準利率」2.89% 為基準。

本案依支付工程費用(扣除公寓大廈公共基金)及權利變換費用之金額(總融資金額)為 2,209,373,346 元，貸款年利率以 2.89% 為基準，以年期估計為 3 年計算，本案貸款利息共計 95,776,335 元。

(四) 稅捐

1. 印花稅(1/1000)

(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用+容移費用)=2,327,579,506×0.1%=2,327,580 元。

2. 營業稅(5%)

(都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅，因無法評估更新後的土地公告現值及房屋評定現值故暫以全案土地公告現值的 5% 計算)=475,798,675×5%=23,789,934 元。

3. 合計：26,117,513 元

(五) 管理費用

1. 行政作業費用

依更新條例第九條辦理之更新事業為限，故本案不予提列。

2. 信託費用

以營建費用之 0.5% 核計信託費用，所需費用為 1,986,714,171×0.5%=9,933,571 元。(註：國有土地 1178 地號不參與信託)

3. 總務及人事管理費用

包含人事、行政管理及總務等費用，以重建費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之 5% 計列，所需費用為 (2,087,787,599+126,058,091+95,776,335+26,117,513)×5%=2,335,739,538×0.5=116,786,977 元。

4. 銷售管理費用

以重建費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等合計之 5.5% 計列，所需費用為 (2,087,787,599+126,058,091+95,776,335+26,117,513)×5.5%=2,335,739,538×0.55=128,465,675 元。

5. 風險管理費用

以重建費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理費用等合計之 11% 計列，所需費用為 (2,087,787,599+126,058,091+95,776,335+26,117,513+9,933,571+116,786,977)×11%=298,825,795 元。

二、收入分析

根據市場行情之參考售價，更新後地面層價格每坪 70~90 萬元、地上層價格每坪 50~60 萬元、平面停車位價格每坪 170~190 萬元。更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，本案更新後總價值採中間值估算，總計為 8,402,520,000 元。(參見表 15-8)

表 15-9 更新後總銷金額估算表

項 目	數 量	平均單價	合計(元)
商店	523.15 坪	80 萬元/坪	418,520,000
住宅	13000.00 坪	56.50 萬元/坪	7,345,000,000
平面停車位	355 位	180 萬元/坪	639,000,000
總計			8,402,520,000

三、更新事業計畫成本收益分析

(一) 支出部分

本都市更新所需之工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付費用、貸款利息、稅捐及管理費用等為本案共同負擔相關費用，該費用初步評估佔總銷售金額的 45.69%，惟實際費用仍以權利變換計畫核准金額為準。本案初步之共同負擔比例如下：

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{共同負擔比例} &= (\text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值}) \times 100\% \\ &= (3,839,432,355 / 8,402,520,000) \times 100\% = 45.69\% \end{aligned}$$

(二) 土地所有權人可分配之比例

依都市更新條例第 31 條，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依原土地所有權人更新前之權利價值比例進行分配。本案原土地所有權人權利變換後可分配價值初估如下，惟實際費用仍以權利變換計畫核准金額為準。

■土地所有權人更新後可分配價值=更新後總價值-共同負擔費用
=8,402,520,000-3,839,432,355= 4,563,087,645 元
所有權人分得比例：4,563,087,645/8,402,520,000=54.31%

四、續建機制

- (一)本案採權利變換方式進行。待事業計畫核定後，更新範圍內之所有權人將與實施者簽立都市更新委託契約，本案融資資金由地主提供土地及建築物予實施者向融資銀行申請辦理本都市更新事業計畫案所需資金，依據法令程序執行信託機制。實施者將全部資金專款專用，受委託信託機構會依照工程的建造期程階段完成去撥付工程款項，倘若承攬工程包商無法興建房屋時，將由實施者會同信託機構融資銀行啟動「續建機制」來控管(例:預售款項、營建款項等等)原則上剩餘續建資金會足夠，這時就要請別的承攬工程包商來續建完成，透過信託管理的方式對於財產也多一份保障。
- (二)依據「都市更新條例第五十五條」都市更新事業計畫核定後主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫執行情形。發現有違反不依事業計畫或權利變換計畫執行時主管機關得派員監管、代管或為其他必要之處理，都市更新法令說明會只要有信託契約，銀行必需概括承受依信託契約另行遴選其他實施者依信託契約完成都市更新事業。

表 15-10 現金流量表

	第 1-12 月	第 13-16 月	第 17-20 月	第 21-24 月	第 25-28 月	第 29-32 月	第 33-36 月	第 37-40 月	第 41-43 月	第 44-46 月	總計
	準備期	施工期						交屋期			
現金流入											
貸款(建築融資)	658,000,000	355,000,000	279,000,000	279,000,000	279,000,000	279,000,000	279,000,000	312,000,000	110,000,000	600,421,217	3,430,421,217
抵價抵付共同負擔房地價值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,430,421,217	3,430,421,217
收入小計	658,000,000	355,000,000	279,000,000	279,000,000	279,000,000	279,000,000	279,000,000	312,000,000	110,000,000	4,030,842,424	6,860,842,434
現金流出											
建築設計費用	42,072,353	10,518,088	—	—	—	—	—	10,518,088	—	—	63,108,529
營建費用(含特殊工程)	119,891,289	299,728,224	239,782,579	239,782,579	239,782,579	239,782,579	239,782,579	239,782,579	59,945,645	213,140,070	2,131,400,701
工程管理費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
空氣污染防治費	89,960	30,893	—	—	—	—	—	30,893	—	—	151,745
公寓大廈管理基金	—	—	—	—	—	—	—	4,544,779	—	—	4,544,779
外接水、電斯、管線工程費	4,723,200	—	—	—	—	—	—	18,892,800	—	—	23,616,000
建築執照相關規費	698,956	—	—	—	—	—	—	—	—	—	698,956
建築物拆除費	—	6,873,314	—	—	—	—	—	—	—	—	6,873,314
交通影響評估費用	500,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	500,000
高層建築物消防中繼機房預審計畫書	2,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,000,000
結構外審審查規費	232,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	232,000
結構外審報告書及簽證費	1,500,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,500,000
公益設施	18,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,000,000
都市更新規劃費用	11,267,600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,267,600
不動產估價費用(含技師簽證費)	6,705,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,705,000
土地複丈費	276,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	276,000
鑽探費用	600,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	600,000
鄰房鑑定費用	—	444,000	—	—	444,000	—	—	—	222,000	—	1,110,000
更新前土地及建物測量費用	460,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	460,000
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	66,519,144	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66,519,144
佔有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物拆遷補償費	6,039,816	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,039,816
合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	—	7,396,948	7,396,948	7,396,948	7,396,948	7,396,948	7,396,948	7,396,948	—	—	51,778,633
地籍整理費	6,560,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,560,000
其他必要之費用(拆遷費)	1,540,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,540,000
容積移轉所支付之費用	254,138,050	—	—	—	—	—	—	—	—	—	254,138,050
信託費用	1,141,246	1,141,246	1,141,246	1,141,246	1,141,246	1,141,246	1,141,246	1,141,246	1,141,246	—	10,271,217
總務及人事管理費用	19,018,707	13,471,584	13,471,584	13,471,584	13,471,584	13,471,584	13,471,584	13,471,584	6,735,792	6,735,792	126,791,377
銷售管理費用	76,074,826	—	—	—	—	—	—	—	22,822,448	53,252,378	152,149,652
風險管理費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	351,243,382	351,243,382
支出小計	640,048,147	339,604,296	261,792,357	261,792,357	262,236,357	261,792,357	261,792,357	295,778,916	90,867,131	624,371,622	3,300,075,896
融資利息費用	13,759,460	11,844,377	11,563,359	11,563,359	11,563,359	11,563,359	11,792,336	11,709,072	5,724,435	2,997,522	104,080,638
融資金返還	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,430,421,217	3,430,421,217
稅捐	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,264,684	26,264,684
合計	653,807,607	351,448,673	273,355,715	273,355,715	273,355,715	273,355,715	273,584,693	307,487,988	96,591,566	4,084,055,045	6,860,842,434
淨現金流量	4,192,393	3,551,327	5,644,285	5,644,285	5,200,285	5,644,285	5,415,307	4,512,012	13,408,434	-53,212,612	0
淨現金累積	4,192,393	7,743,720	13,388,005	19,032,289	24,232,574	29,876,858	35,292,165	39,804,177	53,212,612	0	

拾陸、更新效益評估

一、更新前後效益評估比較

(一) 提升生活環境品質

更新前皆為屋齡 30 年以上之老舊建物，由於建物鄰棟間隔不足違章充斥、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。更新後透過整體規劃集中設置開放空間、退縮人行道、開挖地下室供停車及防空避難使用等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。

(二) 提供都市環境安全

更新前為老舊、鄰棟間隔不足之居住空間；更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全都市生活空間。

(三) 有效土地資源利用

更新前開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用；更新後建築物立體使用，集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
生活環境品質	皆為屋齡 30 年以上之老舊建物，由於建物鄰棟間隔不足違章充斥、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境安全	老舊、鄰棟間隔不足之居住空間。	更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全

評估項目	更新前	更新後
		的都市生活空間。
土地資源利用	開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用。	建築物立體使用、集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

二、實施後實質效益評估

(一) 對政府而言

1. 消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。
2. 配合政策規劃為高層建築，凸顯捷運場站周邊高強度發展都市意象，並維持開放空間面積與品質。
3. 協助政府提供人行步道與停車場等公共設施，串連捷運周邊人行動線，並提供開放停車空間供商圈活動需求。
4. 市區老舊地區，一般改建實質不易，若本案能更新完成，將為附近老舊地區作一示範作用。
5. 配合現況永平路，規劃沿街步道，配合仁愛公園，塑造成公園住家的森林意象，有如漫步在巴黎的優閒生活步調，發揮住家讓人應有之放鬆與舒適及安全之機能。
6. 生活環境及環境品質提升，更新後不動產將迅速增值，增加政府稅收。
7. 規劃青年社會住宅，青年、地主、政府、都市四者皆贏！政府不必自尋公有地興建住宅，實質幫助青年受益，住宅政策效用提升。

(二) 對地主及現住戶而言

1. 合法住戶更新後將分配新建房屋。
2. 原本窳陋居住環境，更新後提供良好的居住空間，提高生活品質。
3. 生活環境及環境品質提升，治安、衛生及防災能力改善，不動產迅速增值。

4. 消除高建蔽率低容積率之低層密集之不良使用，促進土地合理利用。

5. 消除高建蔽率低容積率之低層密集之不良使用，促進土地合理再利用。

(三) 對鄰里區域（大眾）而言

1. 沿街面留設人行步道、地面層提供足夠開放空間，並加以綠化、美化，以提供大眾舒適便利的步行環境。
2. 增加空地及植栽綠化，增加視覺美感。
3. 設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
4. 改善不良之都市空間，消除危害社會安全死角。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無相關配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

依公寓大廈管理條例及相關規定，本案更新後將由實施者協助成立公寓大廈管理委員會，並依區分所有權人會議決議通過之住戶管理規約（草約內容詳附錄二）辦理管理維護等相關事宜。其中依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間或設施等享有容積獎勵部分，如人行步道、開放式空間廣場等應提供社區公共使用，不得為約定專用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用。前述經主管機關同意變更者，不受此限。

二、國有土地處理原則

本更新單元案國有土地保福段 1178 地號共 1 筆，其係屬財政部國有財產署經管國有土地，土地面積計 126.03 m²，佔更新範圍土地(總面積 4387.51 m²)約 2.87%。依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)第 12 點第 1 項規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。』

另綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」並未規定國有土地得以信託方式辦理，實施者願依法配合辦理，國有土地不參與信託。

三、容積移轉

依「都市更新條例」第 30 條規定，申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。本案容積移轉係以實施者代土地所有權人於公開市場取得同一都市計畫區內之私有都市計畫公共設施保留地作為容積送出基地。其相關說明如下：

(一) 容積移轉相關法令

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、

實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

(二) 容積移轉取得方式及取得費用計算說明

本案之容積移轉費用納入共同負擔，並由實施者陽信建築經理股份有限公司辦理所有容積移轉事宜，惟地主得於其權利變換更新前權利價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定辦理，本案容積移轉面積 5265.01 m²，占法定基準容積 40%。

基地面積	4387.51(m ²)
基準容積率	300%
法定基準容積	4387.51×300%=13162.53(m ²)
申請容積移轉	5265.01(m ²)
容積移轉占法定容積比例	5265.01÷13162.53×100%=40%

容積移轉所支付之費用：

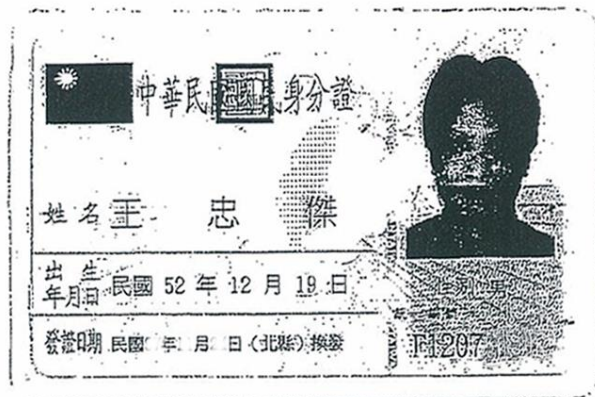
容積移轉(預估)費用以 4387.51 m²×(107 年度公告現值平均值)×40% 估算，預估申請容積移轉需支付之費用為 4387.51 m²×157506.82×40%=276,425,097 元。

容積移轉之公告土地現值計算，以向新北市政府城鄉發展局申請捐贈當年之接受基地及送出基地之公告土地現值為準。

(三) 對鄰里區域(大眾)而言

1. 沿街面留設人行步道、地面層提供足夠開放空間，並加以綠化、美化，以提供大眾舒適便利的步行環境。
2. 增加空地及植栽綠化，增加視覺美感。
3. 設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
4. 改善不良之都市空間，消除危害社會安全死角。

附錄一、實施者證明文件

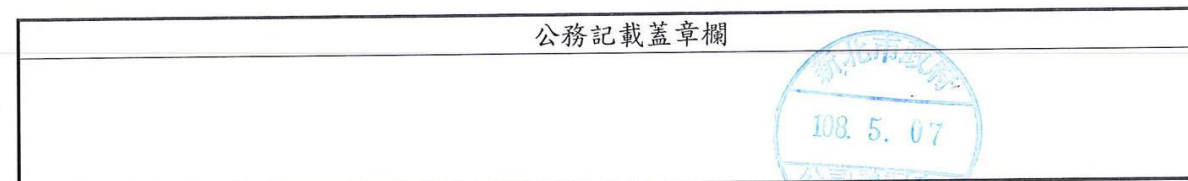


(公司印章)	(代表公司負責人印章)	股份有限公司變更登記表	
變更時請打✓	變更時請打✓	變更預查編號	53339375
		公司統一編號	86650776
		公司聯絡電話	(02) 86650776
		僑外投資事業	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 公開發行 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
		陸資	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
		閉鎖性股份有限公司股東人數	_____ 人
		複數表決權特別股	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
		對於特定事項具否決權特別股	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
		特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
		或當選一定名額之權利	
		原名稱	股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)	中文	陽信建築經理股份有限公司
	(章程所訂) 外文	
✓ 二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(23576) 新北市中和區中山路二段178巷35號11樓	
三、代表公司負責人	王忠傑	四、每股金額(阿拉伯數字)
		10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	新台幣	1,000,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	新台幣	1,000,000 元
七、股份總數	100,000 股	八、已發行股份總數
		1. 普通股 100,000 股
		2. 特別股 0 股
✓ 九、董事人數任期	5 人自 108 年 04 月 17 日至 111 年 04 月 16 日 (含獨立董事 人)	
✓ 十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 108 年 04 月 17 日至 111 年 04 月 16 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
✓ 十一、公司章程修正(訂定)日期	108 年 4 月 17 日	

※變更登記日期文號 1088030153 ※檔號



- (一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色列印填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等, 申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容, 於「監察人人數任期」前註記 , 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記 , 監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

附錄二、永平保福管理委員會 101 年第 2 次區分所有權人大會會議記錄

永平保福管理委員會 101 年區分所有權人大會會議紀錄

一、開會事由：永平保福管理委員會 101 年第二次區分所有權人會議

二、開會時間：101 年 07 月 14 日 下午 1 時 50 分

三、開會地點：永和區永平路 205 號(永平高中圖書館四樓會議室)

四、主 席：莊 彙整紀錄：陳雅雯

五、出席人員：應到：104 員，實到：75 員（如出席人員名冊）。

六、列席人員：林忠慶建築師、陽信建經黃總經理、徐執行長、黃經理、林處長、陳顯穎代書

七、主席發言：基於管委會職責及規約所訂，應於一年內開 1~2 次區分所有權人大會，現在宣佈永平保福管理委員會 101 年第二次區分所有權人大會開始，並報告這半年來管委會開會決議情形及本基地都市更新進度狀況和討論事項。

八、報告事項：

- 1、宣讀上次會議紀錄及執行情形：於 101 年 01 月 03 日下午 8 時召開永平保福管理委員會一百年區分所有權人大會，會中報告管委會開會決議事項和本基地都市更新狀況和方向。(詳如 101 年 01 月 03 日第一次區分所有權大會會議紀錄)
- 2、報告管理委員會會議紀錄及決議事項：在第一次區分所有權大會之後，在 3、4、5 月陸續召開本更新案的進度及辦理情形，詳都市更新 3、4、5 月例會會議紀錄及決議事項說明。

註：101 年 01 月 03 日第一次區分所有權大會會議紀錄

101 年 03 月 27 日都市更新 3 月例會會議紀錄

101 年 04 月 28 日都市更新 4 月例會會議紀錄

101 年 05 月 29 日都市更新 5 月例會會議紀錄

上述會議紀錄於會議結束後均已寄發給各住戶，故本次不再重覆寄發。

- 3、報告本基地都市更新進度及辦理情形：就報告本基地繳交都市更新同意書比例已達送都市更新事業計畫的門檻。實施者：陽信建經公司也於中華民國 101 年 03 月 01 日將本都市更新事業計畫案送新北市政府都市更新處報核申請中。因為在報核後很多住戶反應想把原案 RC 結構改為 SRC 結構，以及更新後的房屋租金補貼是否能增加，今天的會議我們將針對這兩個議題在討論事項時來做一個表決。
- 4、其他：無

九、討論事項及決議：

第一案、對本都市更新案建築結構採 SRC 或 RC 決議討論案。

(說明)現場我們再請陽信建經公司及建築師針對結構(SRC、RC)的比較及預算再一次說明，說明後住戶再來做表決本案要採用那一種結構。

建築師說明：就 SRC、RC 的抗震結構性比較，SRC 一定比 RC 來的堅固，當大地震時 RC 一定比 SRC 先倒，但一般地震時，SRC 較易產生非結構性破壞，故各有優缺點。

SRC、RC 的共同負擔費用比較，均是依政府的相關規定來編列，正確的數字仍要以實際發包才為最終版本。

陽信建經公司說明：

針對 RC 及 SRC 共同負擔費用編列逐一說明，RC 費用約 35 億；SRC 約 38 億，兩者差異約 3 億多。

經評估後，更新後土地區分所有權人可分得坪數預估：RC 構造可分回 6 坪，4 坪用來抵付共同負擔；SRC 構造可分回 5.752 坪，4.248 坪來抵付共同負擔。

住戶提問及陽信回覆一覽表整理：

	提問問題	陽信建經公司回覆
莊主委提問：	SRC、RC 的共同負擔費用為何差距那麼大？是否能說明一下。	提列共同負擔費用是依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」編列，再次逐一說明。共同負擔費用編列的金額仍需經由新北市政府都市更新處審議委員會審核，最後核定的數字才會是核定的金額。
謝 提問：	1. 是否陽信建經公司能提供更新五、六年後的房價？是否與你們評估的價錢有差異？供我們參考，讓我們有心理準備，這樣我們才會知道我們要負擔多少費用，讓我們充分的了解後，再來決定採用 SRC 或 RC。	1. 先向謝先生說明，在更新過程中，更新後的價值並不是等到五、六年後，而是在都市更新事業計畫核定後，將委託 3 家以上專業估價師辦理更新前、後房地產的估價，擇定一家估價結果作為計算大家權利價值之基準，在進行選配時(分配方式)供大家遵循。所以房價的預估不會等到五、六年

	<p>2. 會後能提供貴公司的錄音、錄影帶供我們借閱?</p> <p>3. 不知道本都市更新案是不是有如你們所預估的那麼好,原則上我的個人意願是不參與本次的都市更新案的。</p>	<p>後。</p> <p>2. 可以。</p> <p>3. 由於都更法的目的是希望將老舊社區一次性更新完成,以改善市容、社區安全、都市防災及促進公益等方給予獎勵容積。今區分所有權人,如有不同意都更者,本公司亦無法表示意見。但是否無須納入本自辦都市更新範圍,則需由新北市政府各局處及相關之專家與學者決定。</p>
<p>陳 的兒子補充說明：</p>	<p>1. 在選擇前,提供各位住戶,剛的分析說明1坪土地分回6坪建物都是初估值,要等事業計劃核定後的數字才是正確的,目前大家所看到的數字都是不確定的。現在這些數字只是讓大家開心而已。</p> <p>2. 現在住戶都在考量費用及分回來坪數的問題,但這些都是目前無法確定的, SRC 與 RC 只是在結構上的不同,到底我們要選擇 SRC 還是 RC 應該先有一個方向出來,結構方向出來才能送件,至於最後我們是可以多分還是少分其實這些數字我們是可以調整的,未來的售價是不確定的,待會表決的時候,希望大家能有這樣的共識。SRC 未來售價也許會高一點,所以不見得我們會少分回。</p> <p>3. 為什麼分回的坪數,部份不是拿來抵付共同負擔費用了,不瞭解為什麼還要再來拿錢出來?</p>	<p>1. 有關於公司提出來的數據,公司有把握,但無法肯定。因為進入審議程序需經由審議委員會審議,審議結果是無法百分百預估的。</p> <p>2. 謝謝住戶陳先生的補充說明。</p> <p>3. 當核定後,如採 SRC 結構時,1坪土地可換5.752建坪剩餘坪數方能抵付共同負擔,而住</p>

	<p>4. 若撤案申請時,我們還要支付什麼費用嗎?當初簽立的同意書會退回來給我們嗎?</p>	<p>戶還是要求1坪土地換6建坪時,抵付共同負擔坪數則不足,住戶才需要拿錢出來補差額。</p> <p>4. 撤案理由,若是「陽信建經」因素無法取得事業計畫核准,則所有費用均由「陽信建經」自行吸收。若住戶覺得「陽信建經」服務不好想換新的實施者則應由新的實施者支付「陽信建經」之費用結清即可。</p> <p>如有撤案時,待更新處將同意書退給我們後,我們將會將同意書退回去給住戶。</p>
<p>吳 代表(溫小姐)</p>	<p>1. 等事業計劃核定後若無法達到1坪土地蓋10坪建物時,我們是不是可以不要再繼續進行此更新計畫?</p> <p>2. 在更新送件期間,不同意參與都市更新者是否也要簽立不同意書出來?</p>	<p>1. 假設事業計畫核定出來,結果如何,我們會依據各位住戶的想法及決議,看是繼續或是撤銷申請。</p> <p>2. 同上述(謝 問題3回覆)。</p>

(決議) 針對結構採用 RC 或 SRC, 我們以舉手方式表決：

表決結果：選擇 RC 共 8 人，選擇 SRC 共 43 人，故本更新案決議通過採用 SRC 送件審查。

第二案、增加租金補貼討論案。

(說明) 原訂租金補貼住家 600 元/月、店面 1000 元/月，經 591 租屋網的數據顯示，在當地的平均租金行情 616 元，所提列的租金補貼應屬合理，至於是否要增加租金補貼，看住戶的需求考量，做出一個決議。

	提問問題	陽信建經公司回覆
謝 發言：	<p>租金補貼編列在共同負擔中是不合理的，住戶是自己選擇要都更的，日後會衍生的問題，我是不同意編列租金補貼的。</p> <p>付不出來租金的應該是住戶自己要想法，應該是有需求的，可以請實施者先幫有需求者去貸款，待日後再自行清償才合理。</p> <p>這也不應該是用表決的方式來決定是否要編列租金補貼。</p> <p>租金補貼編列，在共同負擔費用中也是會有利息費用的產生，也會影響到分回的坪數，並不是每個人都有需求，所以編列此項是不合理的。</p>	<p>租金補貼是依新北市共同負擔原則所提列費用編列，本更新案住戶若無此需求，我們也可以不編列此項。</p>
陳 的兒子：	<p>租金編列納入共同負擔費用，簡單說就是等於住戶先拿回費用補貼，日後坪數少分回一些，但影響並不大，我們是沒有什麼意見，而且並不是每個住戶都能負擔搬遷階段的租金費用。</p>	

(決議) 我們將此議題，待本案自辦公聽會時做決議。

第三案、管委會辦公室是否增加娛樂設備討論案。

(說明) 無。

第四案、其他。

(說明) 無。

十、臨時提案。

無

十一、主席宣佈散會。

永平保福都市更新案區分所有權人意見暨回覆說明

填單日期	姓名	住 址	編號	意 見	回 覆 情 形
101/05/24	謝		105	<p>代理實施者不願以規畫建築成本收購說明：當以代理實施者規畫方案之建築成本價格，將都更權利讓售給代理實施者時卻遭拒絕，不禁令人懷疑都更後有可預期之利益可圖，為何代理實施者拒絕，可見其規畫成本價格風險與變數是很高的。</p>	<p>本公司為此案之代位實施者，且為建築經理公司，不是建設公司，為保持公正立場，本公司不會介入購買與本案相關之房、地產權。本案既為自辦都市更新案，即本案所有利潤與風險，均由全體住戶分享與承擔，此為自辦都市更新的精神。若有住戶不願參與都更，卻又享受都更所帶來的增值，此種前後、後之矛盾甚大。故建議住戶若願以現有行情價格出售，相信現場有許多其他區分所有權人會爭相購買。</p>
101/05/29	吳 代 理人 溫	永平路302巷12號	106	<p>若區分所有權人不同意都更，應提不同意書簽名確認，以利後續審核評估。</p>	<p>由於都更法將老舊社區一次性更新完成，以改善市容、社區安全、都市防災及促進公益等方給予獎勵容積。今區分所有權人，如有不同意都更者，本公司亦無法表示意見。但是否無須納入本自辦都市更新範圍，則需由新北市政府各局處及相關之專家與學者決定。</p>
101/05/29	鄭 鄭	永平路290巷6號	107	<p>同意有區分所有權人堅持以1:6坪且不負擔多餘共同負擔的堅持。</p>	<p>同問題14之說明。</p>
			108	<p>增建部分，測量作業馬虎，無確實測量。</p>	<p>本次委託之測量公司是有辦理過新北市都市更新測量之專業公司，相信該公司會依其專業及相關測量法令，測量本自辦都市更新案之現場。故請住戶放心，應無馬虎之情形。</p>
			109	<p>本戶地處A、B棟交界，經測量有一部分處在A棟地界，把本戶歸於B棟，對本戶不公。</p>	<p>本案屆時採採換權值比(以錢換錢)，不會有不公之情形產生。</p>
			110	<p>對於本建築位置於更新建成後，能賣超過55萬/坪有疑慮？</p>	<p>本自辦都市更新案位於永和唯一最大之仁愛公園，其他未臨公園之建築開價均已六字頭，而本案的銷售時間尚未確定，相信要在要銷售時的房價，已達本案之需求。</p>
101/06/05	林	永平路290巷2弄15號	111	<p>S、R、C的確定與安全。</p>	<p>同問題58之說明。</p>
101/06/05	林	永平路290巷2弄15號	112	<p>地下室停車場位置如何分配。</p>	<p>本案採每10坪土地換一平面車位。區分所有權人所分配之車位由原層依原坐落、原方位分配。</p>

永平保福都市更新案區分所有權人意見暨回覆說明

填單日期	姓名	住址	編號	意見	回覆情形
101/06/05	林		113	成樓房價何時決定?	待專業計畫核准後，由三家估價公司估價完成，權利變換時，方能確認。
101/06/05	高	永平路290巷2弄12號1樓	114	拜訪人員非常親切地希望住戶提出意見，無論大小、好壞。老實說，知道自己的舊屋能改建時，又有委員們的監督，保障權益，鬆了一口氣。在住戶利益極大化情況下，希望改建情況能又快又安全，趕快有新屋住，謝謝!	感謝住戶的支持，本公司定盡力讓本案又快又安全的讓住戶有新屋住。
101/06/05	曾	永平路296號3樓	115	對於都更計畫的意見及建議：有些住戶只顧自身的變相利益，而從中作梗，影響本都更改建計畫，希望集結同意早日促成改建的住戶，來杯尚少數的害群之馬。另希望陽信建築經理公司本者誠信為現有的住戶提供優良品質，誠信的態度與服務精神。建材雖然S.R.C的鋼骨材料成本較高，但它的安全性較高。台灣屬地震頻繁區，尤其靠近河岸區，房價也會因建材的好壞受影響。希望我們的建構將來能成為永和區的一個地標、成為自辦戶的榜樣。	感謝住戶的支持，本公司定秉持公平、公正、公開及誠信的精神來服務全體住戶。至於結構是否採S.R.C同問題55之回覆。另補充說明：R.C&S.R.C的抗震係數及安全性一樣好，重點在於施工是否確實。
101/06/05	曾	永平路296號3樓	116	對於歷來開會的意見：一坪補貼房租600元是如何計算?	一坪房租補貼600元係依市場行情查估結果建議，計算方式為600元/坪*建物所有權狀面積=每月房租補貼金額
			117	有關向銀行貸款的利率是如何計算?	詳新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則內之貸款利息規定。
			118	建造成本是否再精省一些費用?是否必要或估太高?	本自辦都市更新案所提列之費用均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審議原則提列。至於是否高低?此部分新北市府會幫我們審查並核定費用。
			119	在之前曾徵詢過，可否在店面樓上的住戶的大坪數可否改建為兩個門號，以便善於租售，未曾有明確之答覆，只是建議轉向、改棟，感覺不是良策。	由於本案係整體規劃，且為爭取都市更新之獎勵面積，無法面面俱到，願及所有住戶之需求。因此有關A棟部分是否修改為小坪數?等都更審查時再一併檢討。

永平保福都市更新案區分所有權人意見暨回覆說明

填單日期	姓名	住址	編號	意見	回覆情形
101/06/05	曾	永平路296號3樓	120	當所有權狀交出，向銀行貸款作為建造基金時，如何擔保該基金真實去向?如何保障住戶的權益?	本案係依信託法信託於金融機構下，該金融機構所核定之建造基金須依信託目的所需支付費用至金融機構前，需經建築師、建築師、律師、會計師等專業人員審核後方能轉呈金融機構，請其撥款於廠商。且該公司等依法查核撥款後方能轉呈金融機構，請其撥款於廠商。並做成會議紀錄，寄發與全體區分所有權人。
			121	建築經理公司提供較優的S.R.C鋼骨及所有建造的材料，均為合乎標準、安全，並早日拆遷以合乎政府德政。	屆時施作之營造廠所提供之材料，均須附合格安全證明，且本公司亦會要求抽檢，如有不符者，均會要求拆除重作，該重作費用亦由施作廠商自行負擔。
			122	當5月29日開會時，見顯示板有一、鈴木機車行要索營業損失，不合理。因為已經有房租津貼，可在附近有好幾家店面空者，可向其承租。二、296號四樓頂，因連建加蓋，已構成鄰居的困擾、漏水、牆裂。還想要求補償，不合理。	由於本案係採自辦都市更新執行，因此所有費用均按新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則提列。其內容沒有的，本公司亦無法編列入內與新北市府都更處審查。
			123	電梯的容量是否可裝載大型傢俱?如鋼琴、大沙發等等。希望建築師將電梯畫大一點，12人座較佳。依照住戶：建住宅正前方即是公園，運動條件是養蚊子多。現住宅正前方即可租借給需要之團體或大型活動或醫療單位發表會之用，可作為大樓管理收入，減低住戶的管理費負擔)、兒童遊戲室並須裝監視器、洗衣房、烘衣房，以便下雨天時，不備之時。可請連鎖公司在大樓內設置幣式或刷卡式。	此部分建議係細節設置討論之部分，待日後檢討此部分時，建議貴住戶提出討論。
101/06/13	張	永平路290巷2弄14號1樓	124	樓下可分多少坪數?有沒有比樓上多?如果有是	原則上就是一坪土地換六坪房子，但須新北市府都更處核准之坪數有十坪時。一樓在估價師估價時，其價值比會比樓上多，至於是多少?須等屆時三家估價公司依估價法估出後，方能知道。
			125	搬遷費每坪補償多少?租屋補償費計算方式如何計算?	搬遷費係以戶為計算標準，本案每戶搬遷費用計新台幣兩萬元整。另租屋補貼同問題116之說明。

永平保福都市更新案區分所有權人意見暨回覆說明

填單日期	姓名	住址	編號	意見	回覆情形
101/06/13	張		126	住戶要加購?多少錢一坪?	同問題1之說明。
101/06/18	洪	永平路290巷2弄5號	127	都市更新案加快完成,謝謝!工作人員辛苦。	感謝住戶支持,大家一起努力。
101/06/19	傅	永平路284巷31號	128	希望房子為S.R.C結構,住戶權益不要受損(1:6)	同問題55之說明。
			129	D棟坪數不要變動太大,讓住戶難以選擇。	目前所規劃之圖面,均須經新北市政府都市更新處審議通過方能確定。
			130	請新北市府審核快一點。	本案承辦譚小姐已盡力幫忙,但亦須全權住戶配合。
			131	住戶也要有權利請鑑價公司來鑑價。	住戶當然有權利請鑑價公司來鑑價,因為本案是自辦都市更新案,住戶才是老闆。
101/06/22	吳(江的先生)	永平路302巷16號	132	希望動作快一點。	同問題130之說明。
101/06/27	王	永平路284巷9號	133	無意見。	感謝支持。
101/06/27	陳	永平路290巷2弄12號2樓	134	建議:其實都更新案是所有住戶最幸福的案件。我們的需求是安全性、合法的建築物又可以給我們很好的福利。希望陽信可持續為我們個人行為阻礙。是力量大。不希望有少數住戶為個人行為阻礙。陽信加油!	同問題127之說明。
101/06/26	林	永平路298號4樓	135	已拜訪兩次都不在,家人都說不知道。	請主委幫忙聯絡看看。

永平保福都市更新案區分所有權人意見暨回覆說明

填單日期	姓名	住址	編號	意見	回覆情形
101/06/27	吳	永平路296號2樓	136	沒意見。	同問題133之說明。
101/06/27	余	永平路284巷17號	136	無意見。	同問題133之說明。
101/06/27	邱	永平路290巷2弄12號3樓	137	沒住在此地址,媳婦說會轉告。	同問題135之說明。
101/06/28	朱朱	永平路284巷47、49號	138	留意見表已三個星期,也多次電話聯絡,卻還是沒交意見表。	同問題135之說明。
101/06/28	曾	永平路284巷33號	139	6/18交付意見表,6/21拜訪不在,6/28拜訪不在。	同問題135之說明。
101/06/30	陳	永平路290巷2弄25號	140	無意見。盼儘速完成都更計畫。	同問題133之說明。
101/07/04	連	永平路300號2樓	141	無意見。	同問題133之說明。
101/07/04	張	永平路290巷2弄16號3樓	142	無意見。	同問題133之說明。

附錄三、住戶管理規約草約

本「擬訂新北市永和區保福段 1208 地號等 66 筆土地更新單元」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

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。

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

用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

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

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

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

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

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

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

1. 採不分配方式為之。

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

3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之，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份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份之住戶任之。

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、住戶應分攤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)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

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

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：

_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

1. 新臺幣十萬元以上。
2. 逾公共基金之百分之五。
3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

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

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 社區公共設施公益設施及空地管理約定

第二十二條 為維護本社區公共設施及戶外空間完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂社區公共設施及空地管理約定。

第二十三條 本約定效力及於本社區全體區分所有權人及租(用)戶。

第二十四條 本社區用戶應本著敦親睦鄰守望相助情誼，彼此謙和禮讓，互愛互助，以建立社區之和諧關係。

第二十五條 室內空間及露台部份

一、屋頂避難平台及屋頂層機電設施空間如電樓梯間、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

二、本社區一樓共用部份及地下室 B1F、B2F、B3F、B4F、B5F 之共用部份，由全體區分所有權人分攤持分，供全體用戶使用。

三、本社區地下室汽車停車空間，係由購買車位者共同持分此部分面積，並得依相關法令分別管理、使用、收益及處分，未經車位所有權人之同意，其他人不得使用、或妨礙購買車位者之使用，但遇緊急避難時地下室汽車停車空間應開放供全體用戶避難使用。

四、本約有關各用戶共有產權之使用管理約定並簽立分管同意書，視為用戶相互間對於共有物使用管理之特約，其繼受人或承租人等均應受其約束。

五、本社區有關約定專用或分管約定之部分，非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式予以變更。

六、屋脊裝飾物之構造設於屋頂層，不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

七、本大樓一樓規劃為社區公益設施空間：主要包括健身中心、視聽室、兒童遊戲室、棋藝室、多功能會議室、會客室、交誼室等，其使用對象供社區住戶及里民使用。住戶應維持原目的使用，且不得增設夾層或違規使用，非經主管機關核准不得變更。管委會應負責管理維，並列入住戶公約及產權移轉交代。一樓之社區公益設施使用規約如附件六。

八、屋頂綠化部份，住戶應共同管理維護良好環境景觀。

九、本案申請綠建築之綠化植栽、垃圾處理空間及雨水貯留設施…等設備，住戶應維持原設計運作使用，以求符合綠建築規定需求。

十、地下室 B1F 設置自行車停車空間，共 92 輛自行車停車位供住戶使用，日後不得違規使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。

第二十六條 戶外公共空間部份

一、中庭、沿街步道、廣場... 等戶外空間應供全體區分所有權人及用戶共同使

用，不得以修改規約或依區分所有權人會議約定為約定專用。

二、沿道路、基地地界線至建築物間之空地(包含人行通道、廣場)，為依本區法令所規定之退縮空間及防災通道，依法不得占用、堆積物品、毀損公物、妨害通行。

三、本案沿街人行步道空間考量公共安全、供公眾使用或休憩，不得搭設棚架、障礙物、圍牆、綠籬等阻隔設施或做其他使用，日後不得違規使用且應負責管理維護，並列入住戶公約及產權移轉交待。

第二十七條 環境衛生及安全維護部份

一、為保持良好環境及全體用戶之公共安全，應遵守本約有關管理約定及用戶規約約束。上述約定效力及於各權利義務之繼受人或承租人等，並應明確告知。

二、不得使用煤炭、柴油、重油、汽油等污染空氣之燃料。

三、不得存放散發異味之物品及燃物或作危險性之實驗。

四、不得隨意吐痰、拋棄果皮及紙屑菸蒂與廢棄物，並不得飼養家禽家畜。

五、不得隨意塗抹牆壁、樑柱以保持整潔。

六、不得佔用公共場所或在樓梯、太平梯及通道堆置雜物及曝曬衣物，保持通道暢通及觀瞻。

七、共同注意本大樓消防安全並積極參加防護講習，如發現火警，應立即使用滅火器等消防設施，並通知管理員緊急處理。

八、發現竊盜、搶劫可疑人物時，應立即通知管理員處理。

九、不得將房屋為非法之使用。

十、用戶垃圾每日於指定時間送至垃圾儲存空間，再由管理員負責清除。

第二十八條 其他事項

一、為維護本社區外觀之整體美觀，各用戶於進行室內外裝修應注意下列事項：

(一)不得加設鐵窗、陽台窗或其他突出物。

(二)不得懸掛或張貼廣告物品。

(三)室外機位置，應依管理委員會規定位置配置。

(四)瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維護社區全體用戶之安全。

二、保證金之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，各用戶應向管理委員會押繳裝潢保證金新台幣萬元，俟完工經驗檢查認可、日後無息除代支金額退還。

三、本大樓各層空間及用途，住戶應維持原目的使用，且不得增設夾層或違規使用，非經主管機關核准不得變更。

四、未來所有權人及相關使用人應於基地內自行滿足停車需求，不應要求開放

基地路邊開放停車或裝卸貨，未來裝卸貨應在基地內部空間完成作業，禁止在基地外裝卸貨以免影響外部交通，並列入住戶公約及產權移轉交代。

第二十九條 本社區用戶應按比例平均分攤下列公共費用電梯維修費、公共水電費、公共設施及設備維修、管理員之人事及行政費及其他。公共費之支付每個月由管理員編列支付明細表，並向各戶收取分擔金，各戶不得以任何理由拒繳或遲延管理費用之分攤，不論房屋有無使用，均由房屋所有權人員負擔。

第三十條 房屋所有權人若在規定之日期，未繳納應繳之管理費用時，管理委員會得訴請法院，命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，不得異議。

第三十一條 本約定如有未盡事宜，得因事實需要，經用戶規約所載之程序修正其內容或增加條款。

第六章 住戶共同遵守協定事項

第三十二條 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。

第三十二條之一 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。

第三十三條 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。

第三十四條 其他事項

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

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

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應

遵守本規約各項規定。

- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、屋脊裝飾物之構造設於屋頂層，不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。
- 七、本案沿街人行步道空間考量公共安全、供公眾使用或休憩，不得搭設棚架、障礙物、圍牆、綠籬等阻隔設施或做其他使用，日後不得違規使用且應負責管理維護，並列入住戶公約及產權移轉交代，沿街步道空間管理維護執行計畫如附件七。
- 八、本大樓係為住商混合大樓，各層空間及用途，住戶應維持原目的使用，且不得增設夾層或違規使用，非經主管機關核准不得變更。
- 九、本大樓三樓規劃為社區公益設施空間：主要包括健身中心、游泳池、視聽室、棋藝室、多功能會議室等，其使用對象供社區住戶及里民使用。住戶應維持原目的使用，且不得增設夾層或違規使用，非經主管機關核准不得變更。管委會應負責管理維護，並列入住戶公約及產權移轉交代。三樓之社區公益設施使用規約如附件六。
- 十、屋頂、壁面綠化部份，住戶應共同管理護良好環境景觀。
- 十一、本案申請綠建築之綠化植栽、垃圾處理空間及雨水貯留設施…等設備，住戶應維持原設計運作使用，以求符合綠建築規定需求。
- 十二、一層平面設置自行車停車空間，共 98 輛自行車停車位供住戶使用，日後不得違規使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。
- 十三、未來所有權人及相關使用人應於基地內自行滿足停車需求，不應要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，未來裝卸貨應在基地內部空間完成作業，禁止在基地外裝卸貨以免影響外部交通，並列入住戶公約及產權移轉交代。
- 十四、本社區於地下一層規劃增設公用停車位，為使公共停車位能有效管理及維護社區安全，特訂立增設公用停車位管理維護計畫，以管制停車場使用並提升其效率。本案增設公用停車位管理維護計畫如附件八。

第七章 爭議事件及違反義務之處理

第三十五條 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。

第三十六條 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。

第八章 附則

第三十七條 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. 詳如附件七。

2. 授權管理委員會訂定之。

第三十八條 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。

第三十九條 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：_____。

第四十條 本規約訂立於民國____年____月____日。

附件一 規約標的物件登錄表、圖說

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

附件二 停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金_____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

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

立契約書人 甲方 _____公寓大廈管理委員會
代表人 主任委員_____（簽章）
住址 _____

乙方
國民身分證統一編號_____（簽章）
住址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址

中華民國 _____年 _____月 _____日

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人住址

中華民國 _____年 _____月 _____日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：

喪失區分所有權者 姓名：

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：____（簽章）

中 華 民 國 ____ 年 ____ 月 ____ 日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守
____公 寓 大 廈 規 約 之 規 定。
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終
止本契約。

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

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 ____（簽章）

國民身分證統一編號

住 址

中 華 民 國 ____ 年 ____ 月 ____ 日

附件六 社區公益設施使用規約(草案)

第一條：本辦法管理之公益設施，主要包括：研習教室、多功能影音室、舞蹈教室、讀書室。

第二條：本社區公益設施之使用對象，供社區住戶及里民使用。

第三條：部份設施使用者付費說明：

一、為確保社區公益設施的長期運作與使用，部分設有較精密之設備，需向使用者酌收場地租借或場地維護費用，其公設營運所生之獲益，皆納入社區收入，作為未來設施、器材之維護與保養基金，統由社區管委會管理。

二、為顧及使用者的使用權益，部分設施包場將限定使用時數。

三、收費標準於社區管委會成立後編訂之，並由社區管委會依據實際維護管理費用進行調整。

第四條：公設點券相關規定

一、本社區公設之使用，採消費扣點制，每戶依其坪數發給基本使用點數，即基本點數使用券，住戶於每月繳清管理費後，得換發當月基本點數使用券。

二、非本社區住戶若欲使用社區公設，採使用者付費，依需求向社區管委會繳交費用。

三、使用者依公設消費點數規定扣點，如當月有不敷使用者，得憑管理費收據向社區管理中心繳交費用使用。

四、設施之使用預約與付費原則，需依各設施管理辦法規定，如對外開放租用，亦需至社區管理中心填申請租用單並經管委會審核同意。

第五條：使用辦法

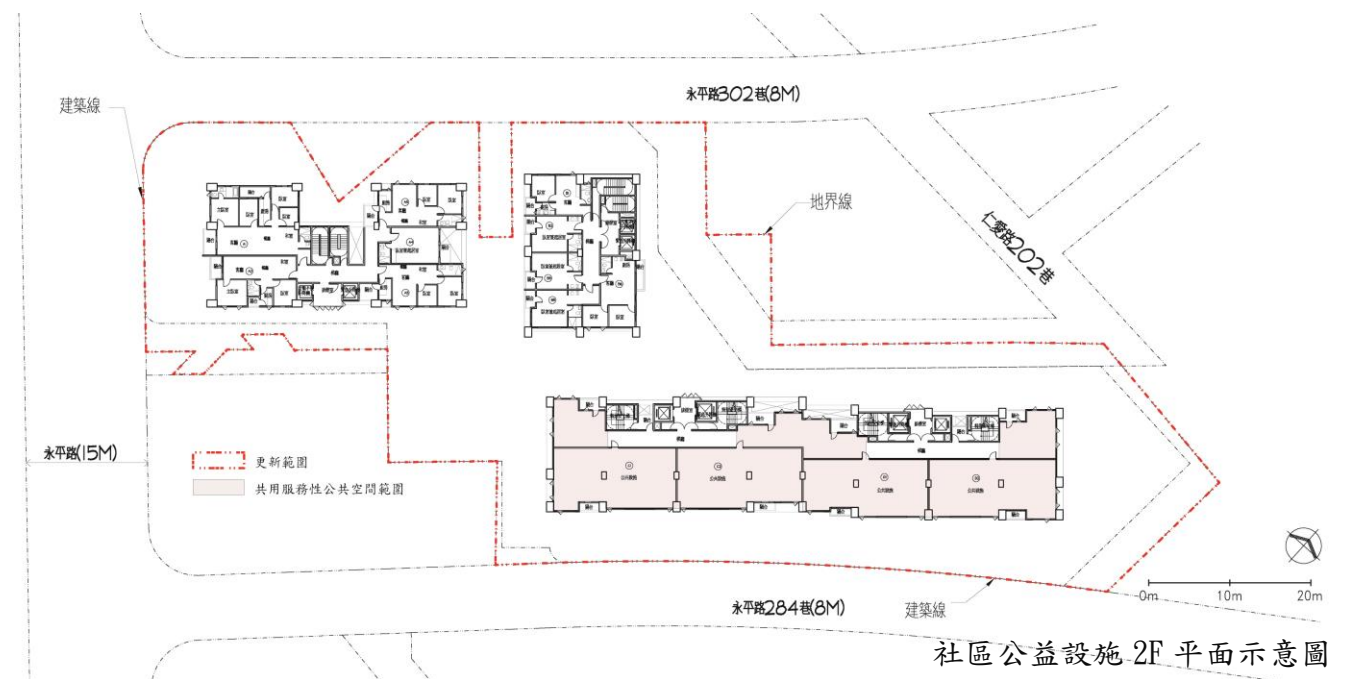
使用者使用社區部份公益設施前，應先透過網路、電話或傳真進行預約，亦可透過服務中心櫃檯登錄各項預約資料（姓名、人數及使用時間），確認完成後，方得使用公設。

第六條：各項公益設施使用管理辦法，由社區管委會訂定之。

第七條：各項公設使用說明

設施項目	開放時間	使用方式(個人)			面積(m ²)	可使用人數	備註
		免費	付費	預約			
1. 舞蹈教室	週一休館 週二至週日 06:00-22:00		✓		94.69	20	使用費用依管委會訂定為準
2. 社區教室(1)			✓	✓	57.98	15	
3. 社區教室(2)			✓	✓	80.36	20	
4. 社區教室(3)				✓	61.30	15	
5. 社區教室(4)				✓	61.72	15	
6. 閱覽、棋藝室					185.92	40	

註：上表之規定須經社區管委會通過決議後修正。



附件七 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

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

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為10年、5年、3年及1年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第36、57條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第36、57條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第36、57條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第36、57條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第36、57條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
02	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第36、57條】
	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅		異動更新	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註	類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員									【第 36 條】
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新			2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	7. 管理人員名冊			異動更新			3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	8. 保管人員名冊			異動更新			4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	9. 證照人員名冊			異動更新			5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
03	財務類						06 文書類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】		1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】		2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】		3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】		4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存			5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存		07 設備類					
04	會議類						1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】		2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】		3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
05	證照類						4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】		5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
							6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
							7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
							8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
							9. 設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
						08 財產類					
							1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

- (一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。
- (二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。
- (三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。
- (四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。
- (五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。
- (六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。
- (七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。
- (八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

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

三、名詞定義

- (一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。
- (二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。
- (三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

- (一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請
 1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)
 2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。
- (二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)
- (三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

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

六、文件之閱覽或影印收費標準

- (一)閱覽者免收費。
- (二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。
- (三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：

姓名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話		
申請人：			地址：		
			電話：		
代理人：			地址：		
			電話：		
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)					
申請目的：					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/ 複製	申請人簽章	
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
此致 ○○○公寓大廈管理委員會 申請人簽章： _____ ※代理人簽章： _____ 申請日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日					
填表須知： (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。 (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。					

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：			
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
閱覽或影印時間		_____ 年 _____ 月 _____ 日(星期 _____) _____ 時 _____ 分			
閱覽或影印地點		_____			
○○○公寓大廈管理委員會 申請准駁日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日					
閱覽或影印注意事項： (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。 (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。 (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為： 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。 2. 拆散已裝訂完成之檔案。 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。 (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。 (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。 (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。 (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。 (八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。					

附表三

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

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件十 室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

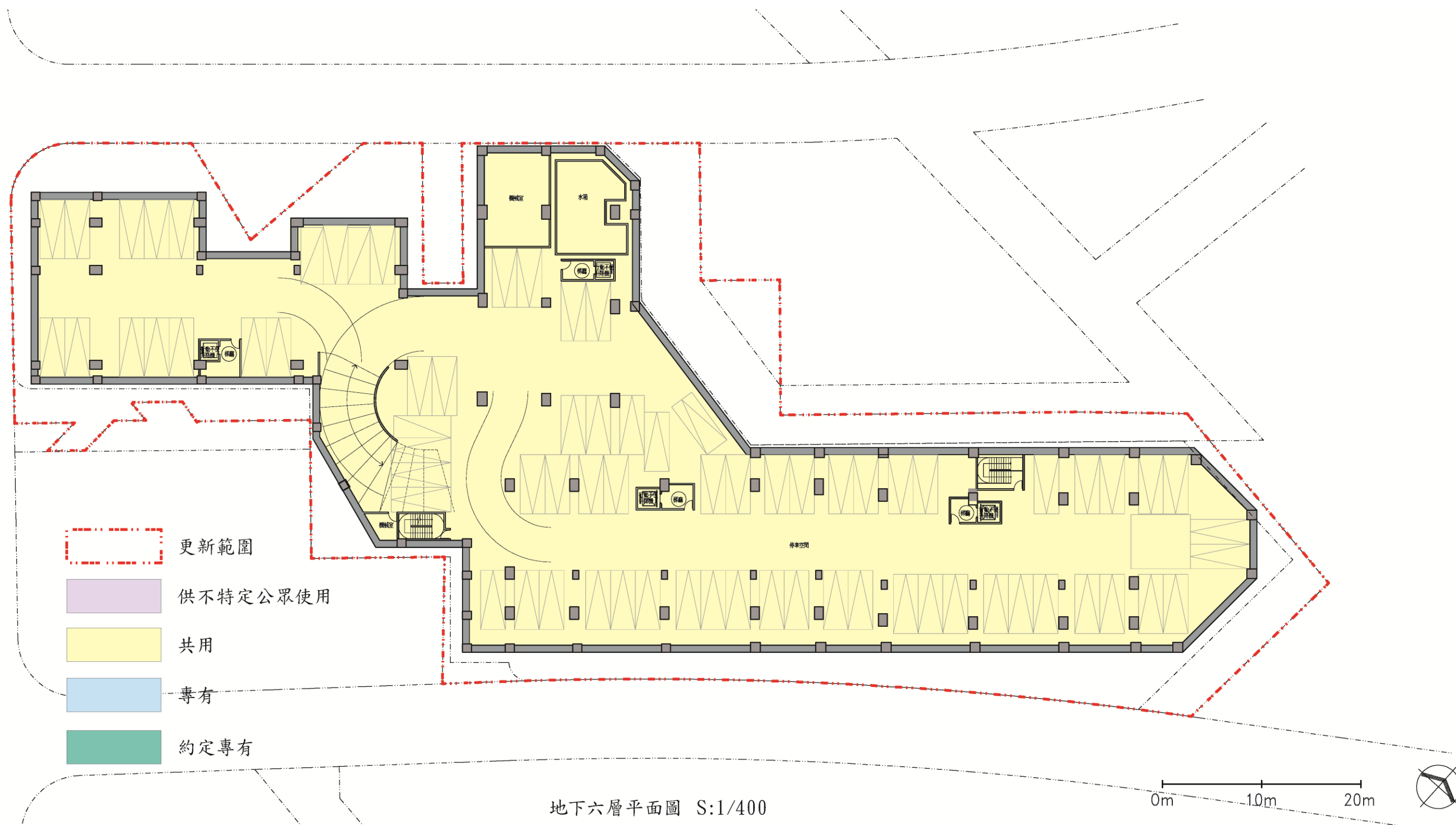
本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

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

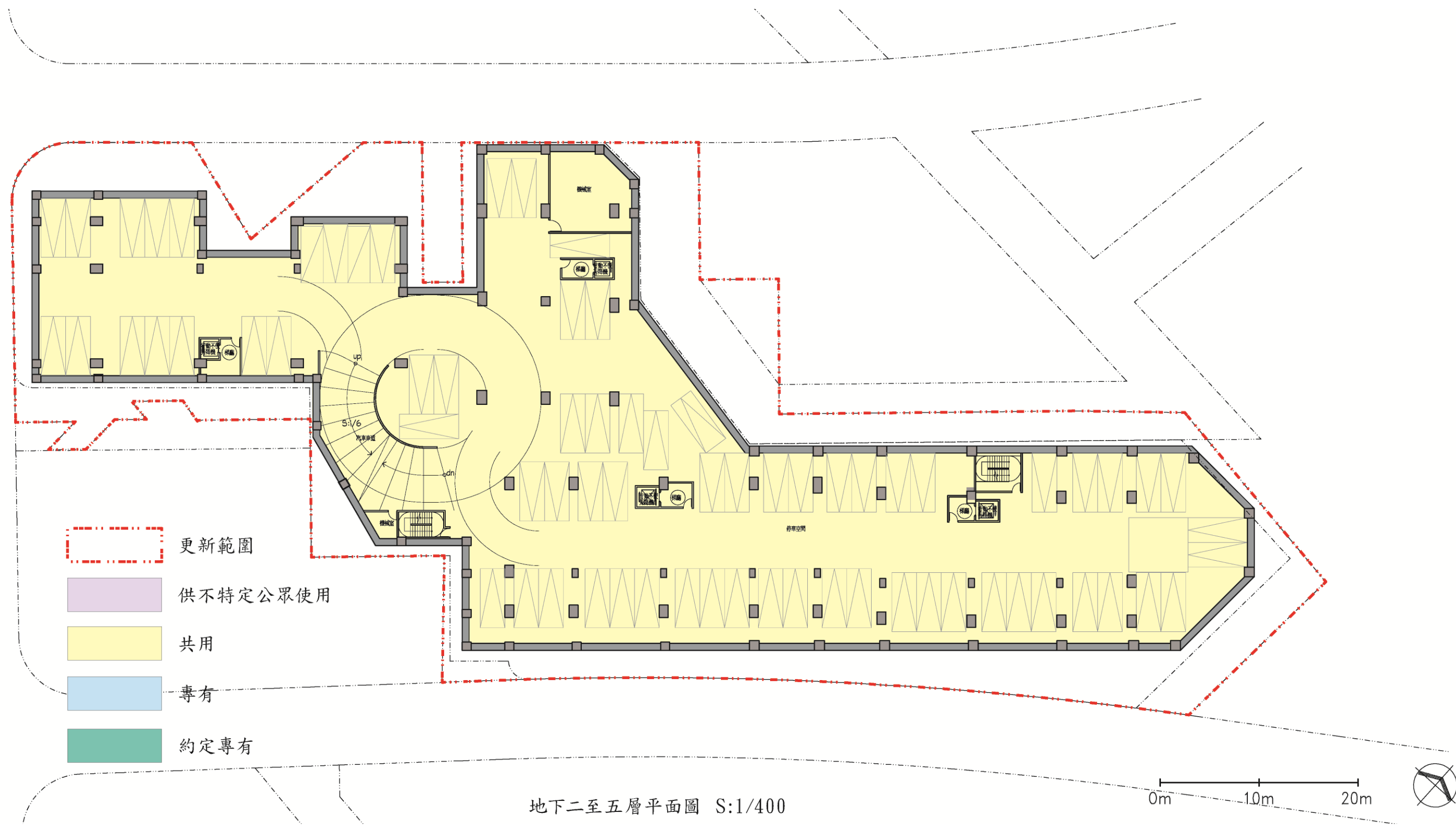
- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）
國民身分證統一編號：_____電話：_____
連絡地址：_____

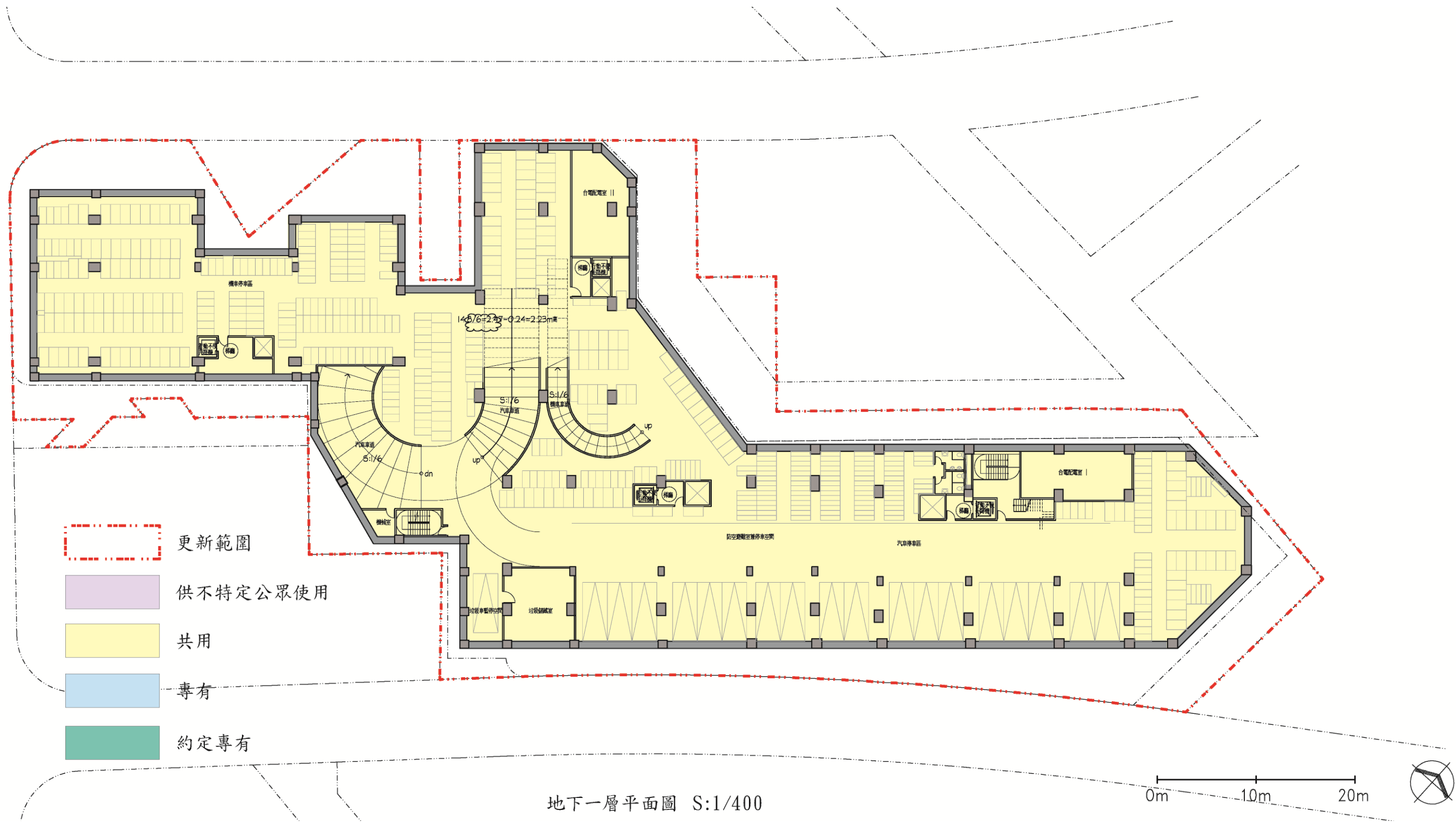
中華民國 ____ 年 ____ 月 ____ 日



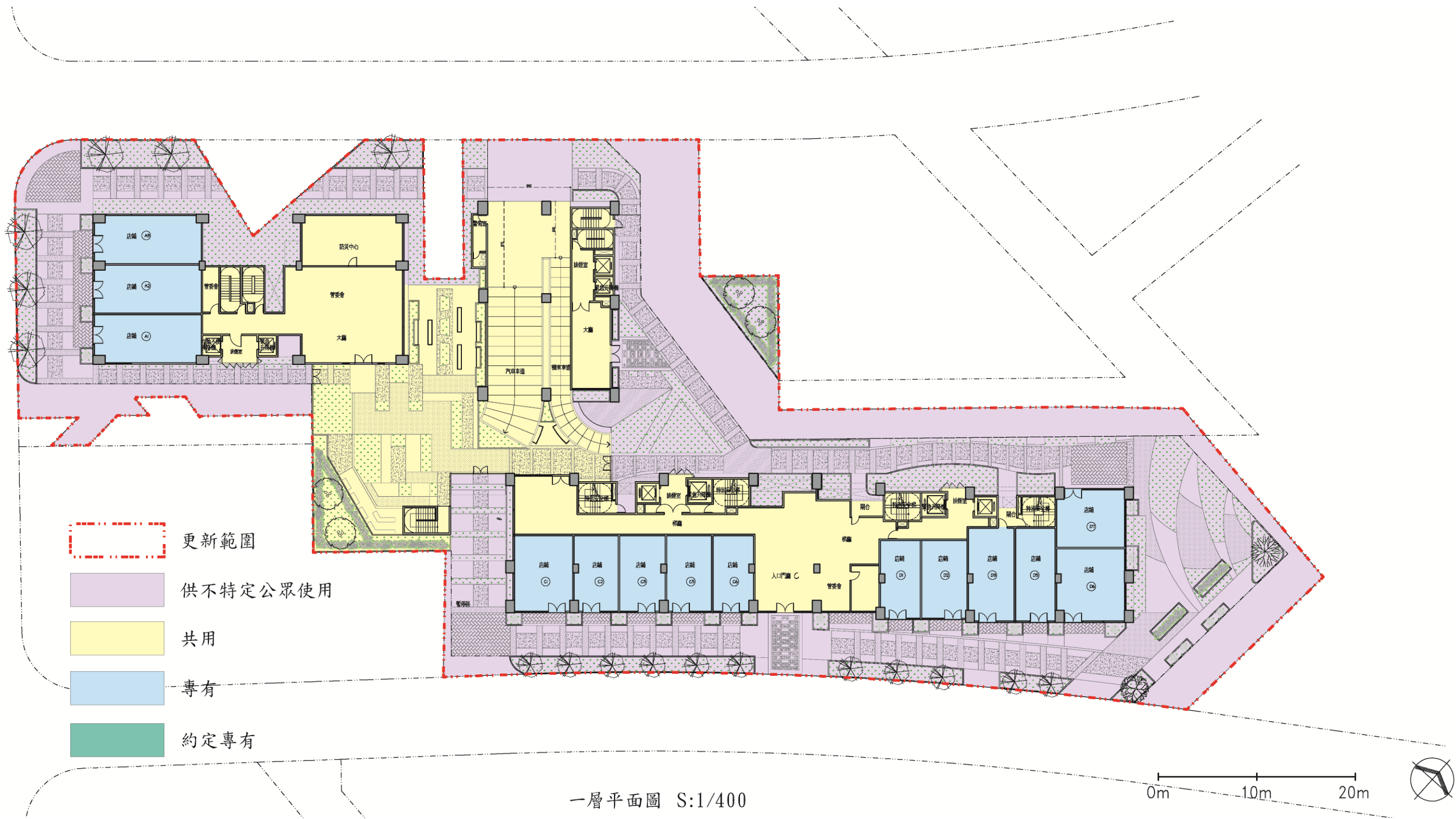
共用、專有及約定專有圖(1)



共用、專有及約定專有圖(2)

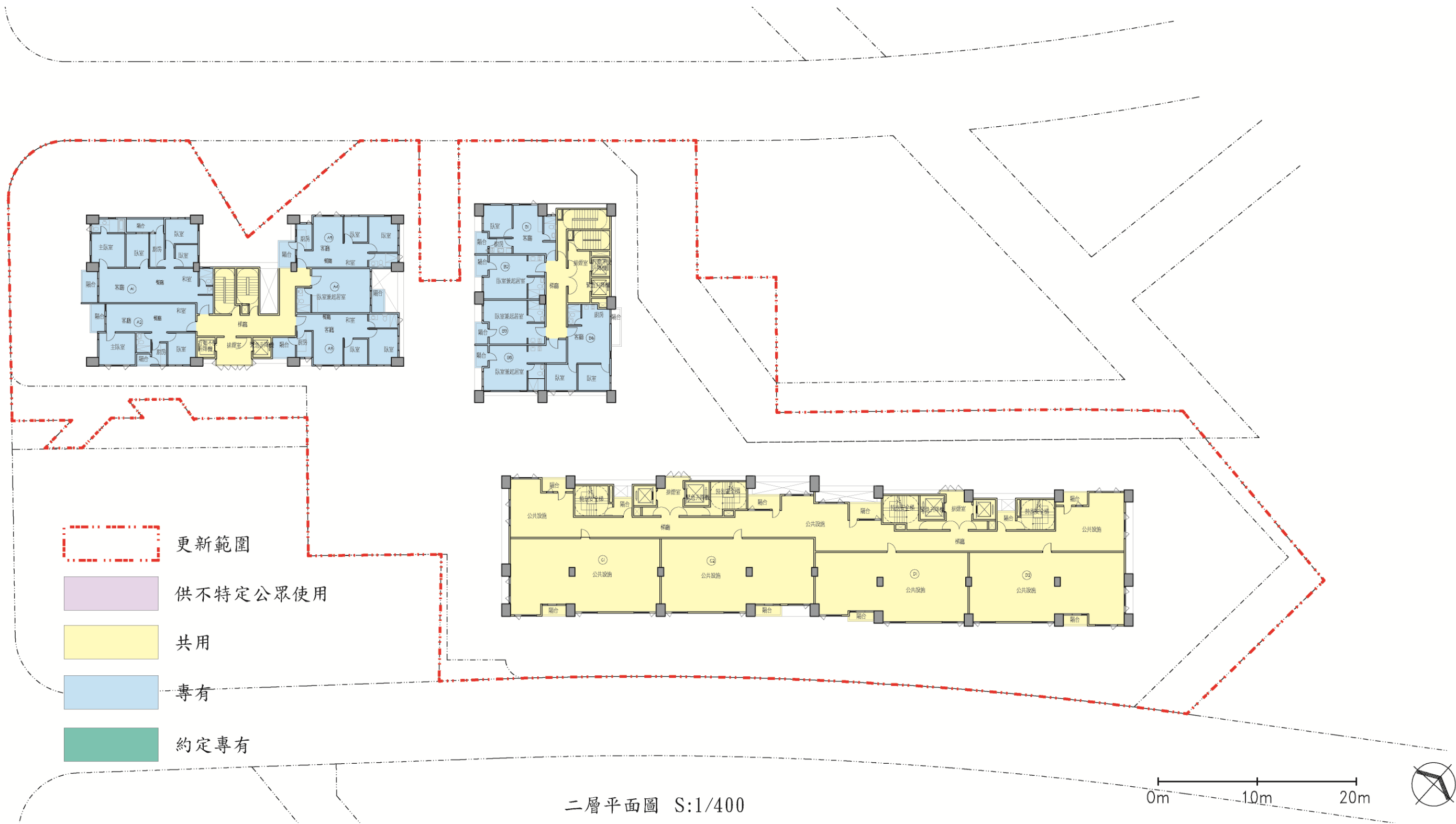


共用、專有及約定專有圖(3)



一層平面圖 S:1/400

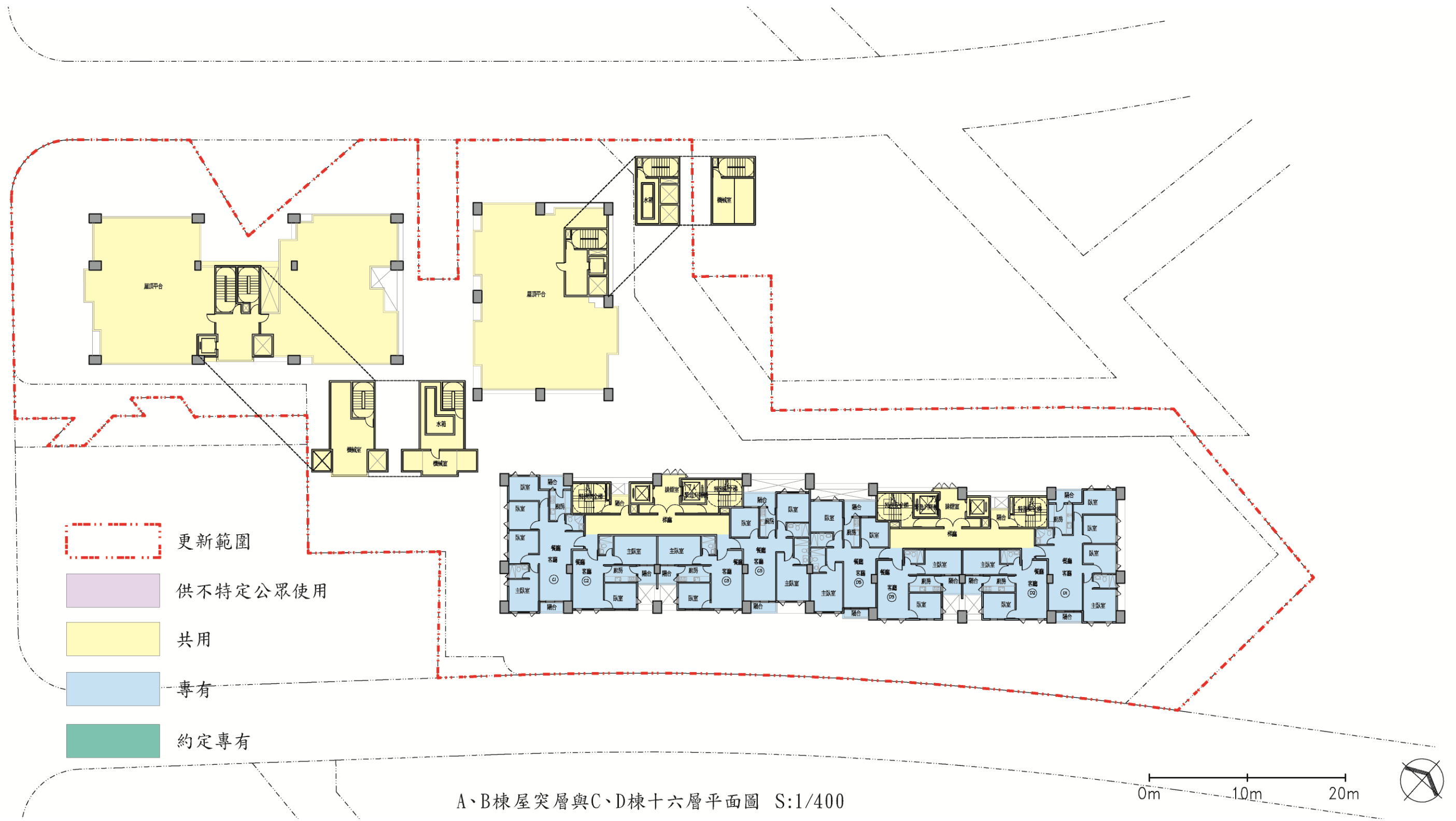
共用、專有及約定專有圖(4)



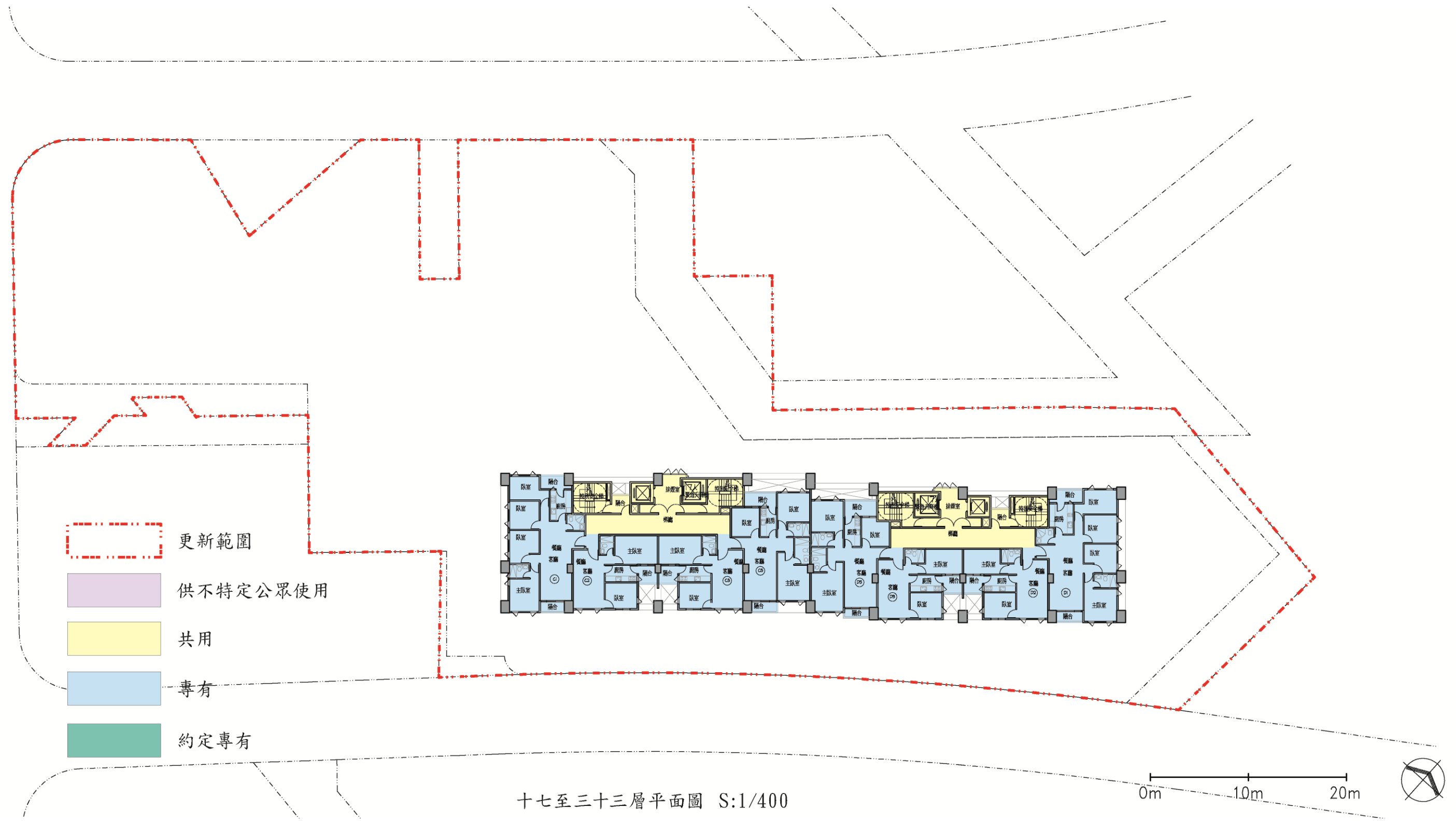
共用、專有及約定專有圖(5)



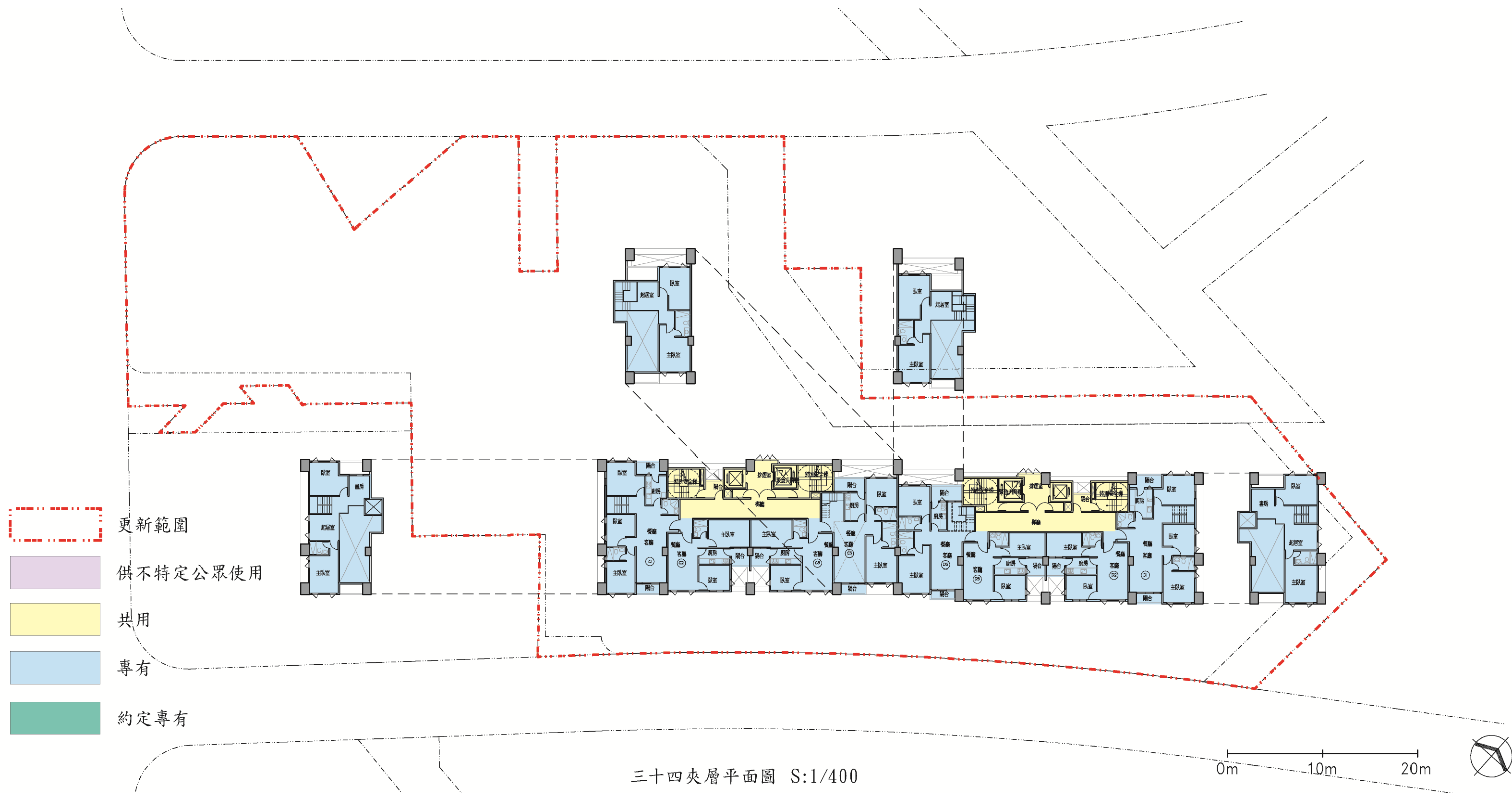
共用、專有及約定專有圖(6)



共用、專有及約定專有圖(7)

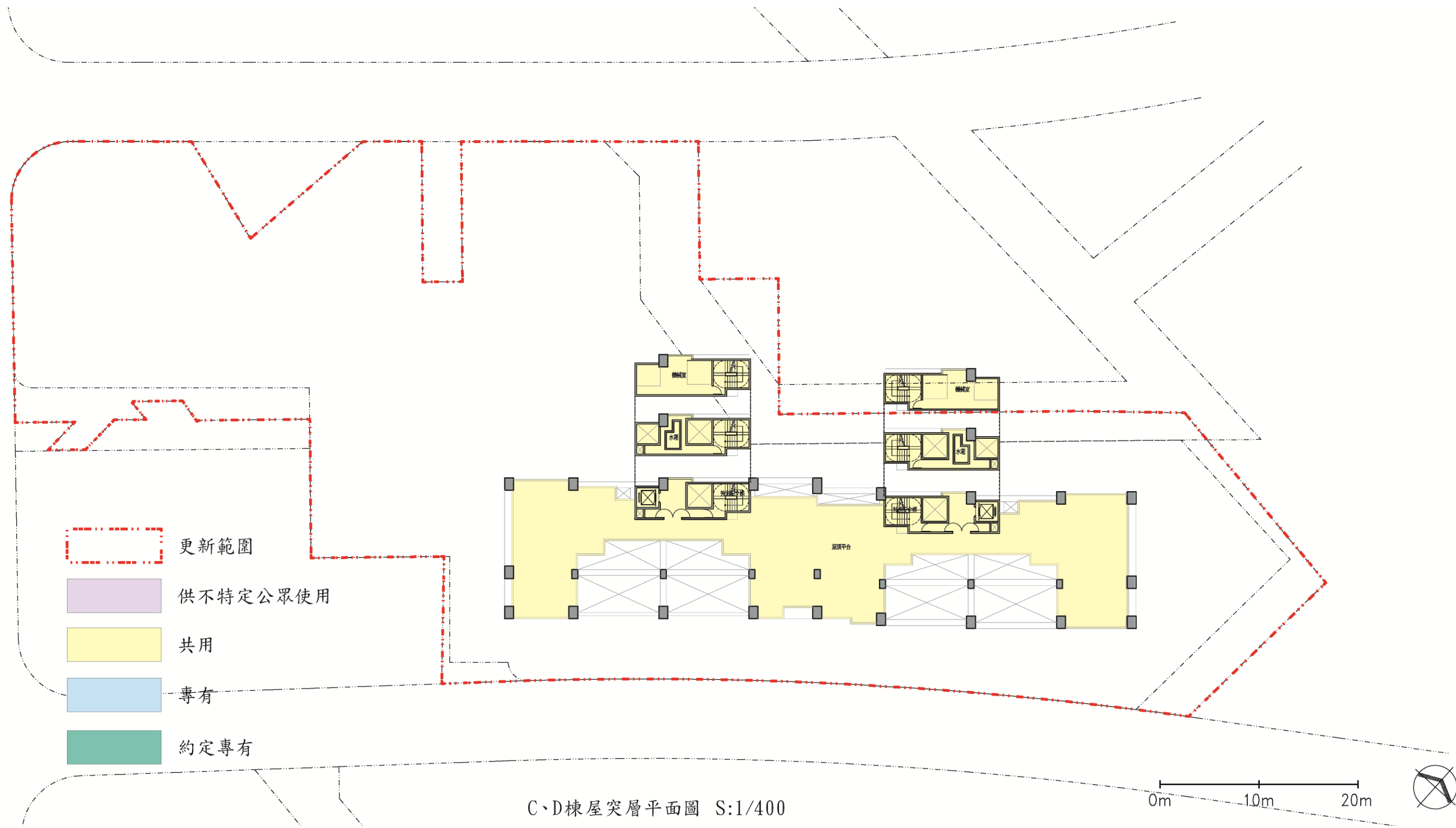


共用、專有及約定專有圖(8)



三十四夾層平面圖 S:1/400

共用、專有及約定專有圖(9)



共用、專有及約定專有圖(10)

附錄四、公有土地管理機關意見

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750轉1785

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國102年2月26日
發文字號：台財產北改字第10200042711號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於102年3月18日召開「擬訂新北市永和區保福段1160地號等69筆土地都市更新事業計畫案」公聽會乙案，本分署不克派員與會，請提供會議資料及紀錄供參，請查照。

說明：

一、依 貴府102年2月21日北府城更字第1020000615號函暨附件辦理。

二、旨述事業計畫案本分署於 貴府前述函公告公開展覽期間表示意見如下：

(一)本案更新範圍內本署經管同段1178地號國有土地，面積126.03平方公尺，占更新單元總面積比例為2.75%，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則（以下簡稱處理原則）第7點第2項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（以下簡稱注意事項）第11點規定，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定



，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴府責成實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書之適當章節內。

(二)本案「外接水、電、瓦斯管線工程費」、「鑽探費用」、「地籍整理費」之提列單價是否偏高，請 貴府責成實施者依 貴府都市更新處審議通案原則所定單價修正。又本案共同負擔比例42.56%，故請 貴府就共同負擔提列費用及容積移轉費用合理性秉權審酌。

(三)另綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰請責成實施者於事業計畫載明，國有土地不以信託方式辦理，亦不同意信託費用列為共同負擔項目。

正本：新北市政府
副本：[Stamp]



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：譚怡芬
電話：(02)29506206 分機304
傳真：(02)29506552
電子信箱：AC8513@ms.ntpc.gov.tw



105
台北市松山區敦化北路8號4樓

受文者：陽信建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國102年6月13日
發文字號：新北更事字第1020002674號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司檢送「擬訂新北市永和區保福段1160地號等69
筆土地都市更新事業計畫案」所有權人孫逸韋等8人同意書，
經核本案同意比例業已符合都市更新條例第22條規定門檻，
本處將依相關規定辦理後續事宜，請 查照。

說明：復 貴公司102年6月10日都更永字10200610號函。

正本：陽信建築經理股份有限公司
副本：孫逸韋 君、林明生 君、林明祥 君、洪家雯 君、洪家雯 君*、湯亞蓮 君、
湯亞蓮 君*、王桂英 君、王桂英 君*、李五妹 君、李五妹 君*、余創明 君
、新北市政府都市更新處

處長 王 玉 芬

正 本

收文 102.08.07

檔 號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 函

地址：10448 臺北市中山區中山北路2段48
巷7號13樓
承辦人：陳建伸
電話：02-25215550#8138
傳真：02-25218497

10595
臺北市松山區敦化北路8號4樓

受文者：陽信建築經理（股）公司

發文日期：中華民國102年8月6日
發文字號：北市捷規字第10232485900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢「擬定新北市永和區保福段1160地號等69
筆土地都市更新事業計畫案」是否能以萬大-中和-樹林線第
一期（LG05站）來認定基地距捷運車站用地500公尺範圍內
一案，詳如說明，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司102年8月2日陽建都字保第10208002號函。
- 二、捷運萬大-中和-樹林線（以下簡稱萬大線）LG05站位於永平
國小附近保生路道路下方，於車站西北側設置出入口A及通
風井X，車站西南側設置出入口B及通風井Y，皆使用永平國
小用地。用地取得係依「都市計畫公共設施用地多目標使用
辦法」之規定辦理使用，故未辦理都市計畫變更作業。目前
捷運萬大線尚未完成細部設計，亦未辦理公告招標作業，以
上說明，謹供 參考。

正本：陽信建築經理（股）公司
副本：新北市政府城鄉發展局、臺北市政府捷運工程局土木建築設計處、臺北市政府捷
運工程局技術發展處、臺北市政府捷運工程局綜合規劃處

局長 蔡 輝 昇

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：謝易佑
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7213
傳真：(02)29692036
電子信箱：ak0483@ms.ntpc.gov.tw



10595

台北市松山區敦化北路8號4樓

受文者：陽信建築經理(股)公司

發文日期：中華民國102年8月9日
發文字號：北城審字第1022404985號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢「擬定新北市永和區保福段1160地號等69筆土地都市更新事業計畫案」認定基地是否距捷運周邊（萬大-中和-樹林線第一期路線LG05車站）500公尺範圍內疑義一案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司102年8月2日陽建都字保第10208003號函及臺北市政府捷運工程局102年8月6日北市捷規字第10232485900號函副本辦理。
- 二、查本案捷運萬大-中和-樹林線（第一期路線）LG05車站用地取得係依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理使用，故不需辦理都市計畫變更。
- 三、次查本府96年6月15日北府城開字第0960330529號函之辦理捷運周邊500公尺距離範圍認定通案處理原則中第二條第二款：「（二）不需辦理都市計畫變更：以捷運站出入口結構體施築工程（即完成細部設計）上網公告招標之日期為確定日期。」。
- 四、綜上，依臺北市政府捷運工程局上開號函表示，目前捷運萬大線尚未完成細部設計，亦未辦理公告招標作業，爰本案之認定尚非屬距捷運周邊500公尺範圍內。

五、另有關於新舊法規適用，本案應屬事實認定尚未涉土管法規修訂，應無涉新舊法適用疑義。

正本：陽信建築經理(股)公司
副本：臺北市政府捷運工程局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局計畫審議科

局長 張 璠

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄五、交通影響評估審查意見

107.11.26

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府交通局 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：江東哲
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機6961
傳真：(02)29698462
電子信箱：A11066@ms.ntpc.gov.tw

10554
臺北市松山區八德路三段36號10樓

受文者：陽信建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國103年11月21日
發文字號：北交規字第1032202648號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴處檢送陽信建築經理股份有限公司「擬訂新北市永和區保福段1160地號等69筆土地都市更新事業計畫案」之交通影響評估修正報告(II)一案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處103年11月18日新北更事字第1033421569號函。
- 二、本案原則通過審查，惠請 貴處轉知業者依據下列審查意見修正後納入定稿本並確實依報告書承諾及內容執行，於相關審議程序確定且開發量體無異動後，製作定稿本7份（請於報告書封面加蓋開發公司大小章及書脊加印開發計畫名稱與定稿年月、書側加蓋騎縫章）及可讀取報告書內容光碟1份（Word檔與excel檔）送府備查。
 - (一)前次審查意見7，請再重新確認報告書4-14頁圖4-2騎樓位置及檢討人行動線規劃。
 - (二)前次審查意見11，請再圖示清楚地下停車場各樓層各區塊車道寬度尺寸。
- 三、副本抄送本府工務局，惠請 貴局於後續核發之建造執照加註業者須儘速提送交通維持計畫書，待送府審核通過後，始得進行施工放樣，並將下列事項納入使用執照中註記：
 - (一)本基地獎勵停車位須開放供公眾使用，並依停車場法規定

申辦停車場登記證後，始得依法營業。

(二)未來本市建置停車場資訊導引系統後，請配合將相關停車及剩餘車位資訊上載於前述系統中，俾利使用者查詢。

正本：新北市政府都市更新處
副本：陽信建築經理股份有限公司、新北市政府工務局、新北市政府交通局停車管理科、新北市政府交通局交通安全科

局長趙紹康

附錄六、建築線

申請地號:保福段
1154, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1165-1, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1189-1, 1190, 1191, 1197, 1198, 1199, 1199-1, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1205-1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1212, 1213-1, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1231-1, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243 共74筆地號

位置圖 比例尺1:1000

建築線指示(定)申請書圖

NO: 7406

申請人姓名	國興測量有限公司	地址	路(街) 段 巷 弄 號	電話	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱	謝仁川	地址	板橋區文化路一段52巷24號1F	開業證書等級字號	FAX: (02) 29668740
申請基地地點	永和區	路(街) 段 巷 弄 號			
地號	保福段	小段	詳如左圖	地號等	74筆

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

新北市政府

申請人: 國興測量有限公司 (蓋章)
建築師及事務所: 謝仁川 (蓋章)

中華民國 100 年 11 月

現況計畫圖(圖幅第 號) 比例尺: 五百分之一

詳如左圖

圖例

	申請基地		電桿
	計畫道路		寺廟
	現有巷道		林園
	地界線		果園
	建築線		溝渠
	樁位		池塘
	現有房屋		水田
	退縮		基地內現有道路

詳細副頁

地籍套繪圖(圖幅第 號) 比例尺: 五百分之一

詳細副頁

測量事項記載

建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號	高(M)	低(M)

1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,與申請基地有關部分外,餘僅供參考。
3.樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時,應以該成果資料為準。
4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容,由發照單位查處。
5.申請基地經界與建築線不合時,應向本府城鄉局申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。
6.本基地申請建築或其他使用時,應先申請經界並依第五條規定辦理。
7.本再套繪圖如有套測不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8.基地若鄰近河川或區域排水,申請建築時請加會水利主管單位。
9.起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線認有疑義時,起造人應先向地政機關申請土地界址重定,以避免越界建築情事。
10.如於建築物施工期間,相關測量標點會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應於實地設立永久性輔助性之相關測量標點,以確保樁位之正確。
11.本案係依據建築法第四十八條規定指定已公告道路境界線為建築界線,至於現有道路是否應予保留及依新北市建築管理規則第十四條規定退縮建築,應由發照單位依相關建管法令審理之。

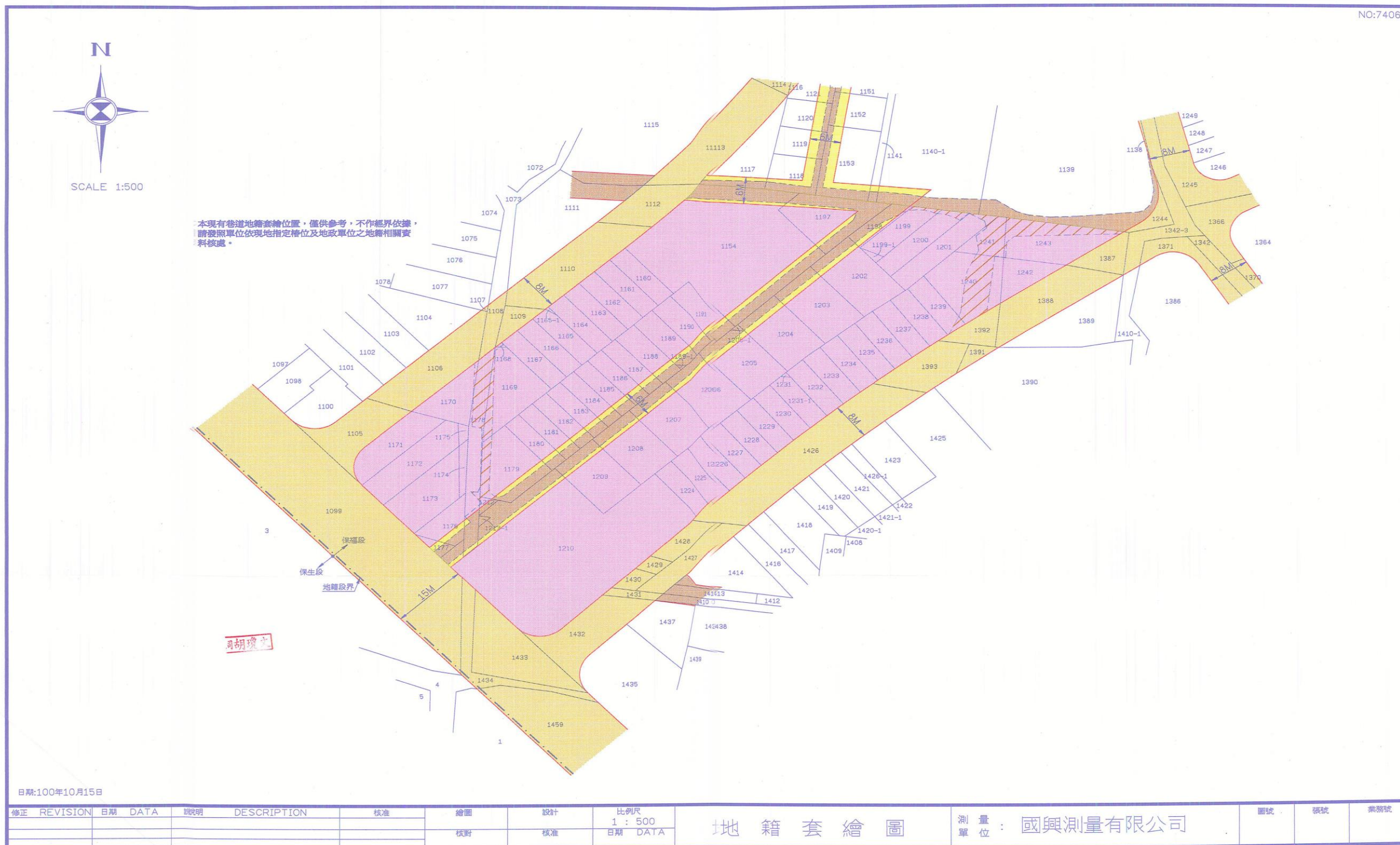
國興測量有限公司 TEL:(02)29668751

註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

內政部製定(表一)

附錄六-1

陽信建築經理股份有限公司 閻康聯合建築師事務所



附錄七、調整更新單元範圍

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：黃昱瑄
電話：(02)29506206 分機802
傳真：(02)29506556
電子信箱：ag3022@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國106年11月28日
發文字號：新北府城更字第1063539733號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：檢送106年11月15日召開「擬訂新北市永和區保福段1160地號等69筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市淡水區水仙段73地號等24筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢及協調會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年11月7日新北府城更字第1063539047號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站 (http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent_id=10160) 下載。

正本：彭委員建文、羅委員道裕、孫委員振義、黃委員明達、陳委員玉霖、曹委員奮平、謝發焄（第1案）、虞祖舜（第1案）、吳國增（第1案）、陽信建築經理股份有限公司（第1案）、殷偉建築師事務所（第1案）、新北市政府水利局（第2案）、新北市淡水區公所（第2案）、全家開發股份有限公司（代表人：黃三奇）（第2案）、弘傑不動產事業股份有限公司（第2案）、吳非士建築師事務所（第2案）
副本：新北市政府都市更新處

交換戳記
106/11/28 16:12

黃昱瑄 更新事業科

本案依分層負責規定授權業務主管決行



第 1 案：「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄

壹、開會時間：106 年 11 月 15 日（星期三）下午 2 時整

貳、開會地點：新北市政府 15 樓 1522 會議室

參、主持人：彭委員建文

記錄：黃昱瑾

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：(略)

陸、實施者簡報：(略)

柒、相關單位意見：

一、虞祖舜(保福段 1167 地號)(含書面意見)：

(一)無法簽署同意書的理由：

1. 本案是未建立在信任與尊重基礎上且違反程序正義的自辦都更案！實施者陽信建築經理(股)公司(以下簡稱陽信建經)自始至今並未私下與本人溝通！與其提向貴處申請協調有違。
2. 況陽信建經所提共同負擔成本每坪成本已高於目前房屋的市場售價！本人無法同意此都更案。
3. 吾遵照貴府所擬定之新北市都市更新契約注意事項來檢核本都更案實施者，顯示無法信任該實施者；況陽信建經公司的官方網站一直無法讀取已有相當長一段時間！資訊不公開！再加上 106 年 4 月份的社會事件疑慮！更加深對該公司的不信任。
4. 依據第 4 次審議會紀錄的第 6 頁(六)所載：「…國有土地不參與信託，仍請實施者於事業計畫財務計畫章節載明。」是否意謂國有財產署也無法相信陽信建經？
5. 本都更案歷經 4 次審議，圖面設計就已全面改版 2 次！105 年 11 月 19 日又再度大幅度改版！請問這是正常的作業程序嗎？
6. 依據陽信建經 105 年 11 月 19 日召開說明會資料(詳如附件一：P. 11 建蔽率 34.7%與 P. 23 建蔽率 29.13%不符!)何者為真？如此般的實施者！要區分所有權人如何信服？
7. 提出意見的目的是希望政府保障此都更案所有區分所有權人的權益！政府若無法保障此都更案是安全無虞的都更案！即請將 1167 地號劃出此都更範圍。(原址原地保留不選擇離開)

1

(二)本次召開單元範圍諮詢及協調會議前，實施者已於 106 年 9 月 26 日會議紀錄第 4 條已主張將 1160 地號、1167 地號及 1170 地號不同意戶劃出更新單元之規劃案(詳如附件二)，顯示劃出更新範圍已是共識，故請將本戶 1167 地號劃出本次都更範圍(原址原地保留不選擇離開)。若不劃出範圍請新北市政府書面保證此都更案的安全。

二、謝發焄(保福段 1160 地號)(含書面意見)：

(一)事前無任何協調溝通，強行霸凌納入都更範圍

1. 本自辦都更案於 100 年依「都市更新法」成立永平保福管理委員會(下稱管委會)並辦理都更事宜，致有管委會於 100 年 7 月 25 日下午 7 時 30 分 100 年 7 月份「第 1 次委員會議會議紀錄」(鄰居提供)，紀錄中第 9 項討論事項及決議第 3 案將地號 1160 號區分所有權人排除(新北市政府都市更新處存證信函可稽)。
2. 之後，管委會委由陽信建築經理股份有限公司為實施者(下稱實施者註)，即本都更案衍生費用(如重建費、權利變換費、貸款利息、稅捐及管理費等等)全部由參與都更者共同負擔(非本案實施者)即地號 1160 號區分所有權人在非自主同意且不認同下要共同負擔攤分本都更費用之責任，即借都更掠奪人民財產。

(二)新北市政府宣導都更要妥善溝通，實施者形式或實不溝通

1. 如：2012 年 6 月 6 日與實施者開發部處長林定輝及專員孫枝香於延平南路溝通，(1)是依「都市更新法」何條、項、款，將 302 巷(巷中僅有 9 個地號區分所有權人)劃入都更範圍，其中地號 1160 號區分所有權人，在未經任何事前協調溝通下，被強制劃入都更範圍。(2)都更為美化市容環境，為何部分區塊不規劃 2-3 樓別墅型，非蓋 20 多層大樓，請以書面回覆。實施者口述依「都市更新法」規定，惟迄今(2017.11)，未曾以書面回覆。
2. 實施者雖有提供公司網頁揭露，惟內容少有更新且常呈現維護中，本(11)月網頁仍呈現維護中，何來都更妥善溝通。
3. 應付政府規定「第 3 次都更暨都設聯席專案小組審查會議紀錄玖、結論(一)有關陳情人所提涉及圖面修改之原因、財務計畫內容及委員意見，請實施者對所有權人詳盡說明且妥善溝通，並於下次會議中說明溝通過程，促使本案能夠順利進行。104 年 1 月 12 日新北成更字第 1033423288 號函可稽」，虛應故事(104 年 7 月 1 日(星期三)雙掛號通知拜訪，相距約 180 天才要溝通)。
4. 審查會議結果修正完成，提送續審時間及後續都更計畫修正資料，於月會議紀錄及網頁中未見揭露提送日期、文號，讓區分所

2

有權人瞭解追蹤進度。

5. 提送審查之重建費相較高於市場行情，於月會議紀錄中未見分析說明，以都更建築專業不對等，謀取其服務管理費利益。
6. 本自辦都更案不同建商協議合建，是委託實施者方式(俗稱代理實施者)進行都市更新，故安置費、搬遷費等應由參加者自己負擔，實施者卻主張貸款補貼且安置費補貼金額又有不同(本自辦都更是自願同意參加，權利、義務相同，補貼金額一致)，此方式即要 1160 號區分所有人幫實施者負擔貸款利息與補貼安置費收取較高者，而不是實施者為順利推動本自辦都更案自己負擔或協助需要者貸款，重建後再向領取安置費者回收，實施者以自己利益考量，無溝通作為，卻是將服務管理費相對增加不少(共同負擔總計增加)。

(三)其他陳情溝通內容，已在第 1-4 次都更暨都設聯席專案小組審查會議中反應，有會議紀錄可稽，即實施者之溝通實為虛應故事，應付政府規定。

(四)結論:本案實施者是借都更之名義，強行霸凌將 302 巷地號 1160 號納入都更範圍，再借都更建築專業不對等，實問虛答無誠意溝通，進而謀取其利益，漠視 1160 號區分所有人之權益，請將地號 1160 號排除。

三、吳國增(保福段 1170 地號):

- (一)本人在國外時所持有保福段 1170 地號土地被陽信建經擅自劃入該都更案。
- (二)陽信建經未善盡溝通協調責任，不同意持有土地被納入本案。

四、陽信建築經理股份有限公司:

- (一)本案報核初期本公司角色是為代理實施者，惟因代理實施者並無相關法源依據，故全案修正為實施者。
- (二)本案仍在審議中相關容積獎勵及分回權值無法確認，故部分地主在確認相關獎勵及分回權值才能簽署同意書。
- (三)本公司後續仍會持續就 3 位地主所提陳情意見溝通，惟尊重 3 位地主意見希望將地主先劃出本案更新範圍，倘後續達成共識再予以納入本案範圍。

捌、委員綜合意見:

- 一、本案都市更新單元範圍不完整，若排除 3 位陳情地主土地後其範圍更為零碎，且相關獎勵申請也受會影響，整體更新效益不佳。

及義務詳盡解說，相關後續都市更新實施內容請實施者應公開、透明並與地主定期逐一說明，且以書面方式具體詳盡溝通，確保都市更新案實施者與地主資訊對等。

三、本案共同負擔及分回權值可進行模擬試算並向地主說明模擬內容，俾利本案實施者與地主之雙向溝通。

四、倘上述內容實施者皆具體執行後，再評估 3 位陳情地主意願是否願意參與本案都市更新。

玖、結論:

- 一、考量本案更新單元範圍之完整性，實施者應盡力再向範圍內之所有權人溝通說明，以確保所有權人權益。
- 二、請實施者於會議紀錄送達翌日起 90 日內，與陳情地主逐一說明實施者角色清楚定位、更新事業計畫內容及後續審議相關程序，並依會議結論修正都市更新事業計畫書及檢附相關溝通歷程資料後一併檢送至市府，俾利後續都市更新審議程序。

拾、散會：下午 4 時 20 分。

副本

檔 號：
保存年限：

陽信建築經理股份有限公司

地 址：11494 台北市內湖區舊宗路二段 97 號 3 樓
 連絡人：陳雅雯
 電 話：(02)2790-3899
 傳 真：(02)2790-5389

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國一〇七年三月七日
 發文字號：陽建都字保第 10703071 號
 速 別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附 件：

主旨：召開「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」之都市更新事業計畫內容說明及意見交流，懇請 您撥冗參與，詳如說明。

說明：

- 一、開會時間：107 年 3 月 20 日(星期二)下午 2 時 30 分
- 開會地點：新北市永和區永平路 290 巷 2 弄 1 號
- 參加人員：謝發焄、虞祖舜、吳國增



1070307

正本：謝發焄、虞祖舜、吳國增
 副本：新北市政府都市更新處

擬訂新北市永和區保福段1160地號等69筆土地
 都市更新事業計畫案(107/03/20)說明會簽到簿

出席人員	姓名/稱謂	簽名	聯絡方式
土地及合法建築物所有權人			
地號：1160	謝發焄		
建號：101			
地號：1167	虞祖舜		
建號：71			
地號：1170	吳國增		
建號：588			
地號：			
建號：			
地號：			
建號：			
地號：			
建號：			
地號：			
建號：			
地號：			
建號：			
地號：			
建號：			

徐國坤 107.03.20

謝發忠 虞祖舜 吳國增

內容:

今日由公司總經理向各位說明
本案實施權利變換方式執行
本案都市更新計劃內容說明詳(簡報)書面資料

提問:

謝: ~~原期望今日能聽到~~

去年11月15日諮詢會議,書面資料仍未
說明到我的問題,另代理實施者,在法令
上是沒有的,而我沒有參加你們開的會
議,可以至官網看你們的內容,當日委員有
說,你們可以先做試算,該善信應該也差
是不大,應該將資訊公開透明,今日聽了
說明仍感到不信任,所以請將我劃出

範圍我不同意變更,貴公司網站迄今仍未有
官網,致資訊無法透明
公用。請將我排除本案

吳:

~~我也參加諮詢會議~~
我也參加諮詢會議
請將

虞: 答: 終身取多少? 本案建築率30% 還需要買

才知道用土地來試算,其他住戶會知道
你們目前是實施者嗎? 我對你們是
不信任的,我不願意參與這個都市更新,
也請將我排除本案

簽名: 徐國坤 107.03.20

謝發忠 1070320
1600

虞祖舜 107/3/20

吳國增 107/3/20

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：黃昱瑄
電話：(02)29506206 分機807
傳真：(02)29506556
電子信箱：ag3022@ms.ntpc.gov.tw



11494
台北市內湖區舊宗路2段97號3樓

受文者：陽信建築經理股份有限公司(代
表人:王忠傑)

發文日期：中華民國107年5月29日
發文字號：新北府城更字第10735344981號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：修正本府107年5月14日新北府城更字第1073533941號函送「
擬訂新北市永和區保福段1160地號等69筆土地都市更新事業
計畫案」都市更新範圍諮詢會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依陳情人107年5月19日會議紀錄更正函辦理。
- 二、有關旨述會議紀錄捌、委員綜合意見部分，因文字缺漏修正如下：「……，惟仍需視3位所有權人意願方可辦理。」其完整會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站 (<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

正本：彭委員建文、林委員啟賢、孫委員振義、江委員明宜、陳委員玉霖、張委員能政、程副總工程司靜如、陽信建築經理股份有限公司(代表人:王忠傑)、殷偉建築師事務所、謝發焄、虞祖舜、吳國增
副本：

市長 朱立倫

「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄(第 1 次修正)

壹、開會時間：107年4月30日(星期一)下午2時整

貳、開會地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室

參、主持人：程副總工程司靜如

記錄：黃昱瑄

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：(略)

陸、實施者簡報：(略)

柒、相關單位意見：

一、虞祖舜(保福段 1167 地號)(含書面意見)：

無法簽署同意書的理由：

1. 無法信任該實施者：本案是雙方未建立在信任與尊重基礎上且其違反程序正義的自辦都更案，係其違反程序正義在先而引發區分所有權人的疑慮，再加上非自主性成立之管委會委員非經公開遴選、又強行表決租屋、借款等危害區分所有權人之情事，以致產生後續為維護區分所有權人權益之陳情，自 101 年 3 月 1 日陽信建築經理股份有限公司(以下簡稱該公司)以「代理實施者」身分取得過門檻之同意書申請報核事業計畫書後，相信全部的區分所有權人應該都等著新北市都更處所審議出來的結果到底是如何？卻歷經 4 次審議，已改版 3 次，審議會上所有權人所提之意見也未獲正面回覆，實徒具形式，況於 106 年 11 月 15 日召開更新單元範圍諮詢及協調會議上，實施者又將該計畫書之審議未有結果的責任歸咎其中 3 位不同意戶身上，如何信任之？
2. 如何選擇實施者：依據新北市都更處之新北市都市更新契約注意事項中檢視本案之代理實施者、該公司既無完工案例，於 106 年 4 月又有社會事件發生，也無參與都市更新之經驗，更無公開資訊(截至 107 年 4 月 30 日止該公司官網仍無法連結)故無法得知其協力廠商之經驗與能力，區分所有權人如何能簽具同意書，況該公司於 106 年 12 月 28 日已將資本調降為 100 萬元，恕區分所有權人難以委託該公司為實施者之重任。
3. 重申提出意見的目的是期盼政府能研擬健全的都更法案，以保障

所有都更案「所有的區分所有權人權益」：坊間都更亂象，犧牲多少地主權益，高樓大廈林立有幾成是有住人的，房價卻居高不下，一般老百姓買不起房子，賴以生存的房舍若遭都更(幸運的話：不僅房舍變小，又要繳納高額管理費，不幸的話：蓋到一半空屋延宕幾十年，最後所有權變誰的?)身為區分所有權人能不謹慎嗎?政府應研擬多種配套方案，保障人民生存權及居住權益，以解決實施者囤積居奇的亂象，惟健全的都更體制才能造福全民。

4. 實施者既已計畫將本戶劃出此都更範圍，請原址原地保留不選擇離開；實施者早已計畫將 1167 地號劃出此都更範圍，故請依該公司 107 年 3 月 20 日說明會所提計畫書之補充說明 B 案 66 筆土地建築規劃配置辦理(請原址原地保留不選擇離開)。

二、謝發焄(保福段 1160 地號)(含書面意見):

- (一)實施者於都更申請前，從未與地號 1160 號區分所有人面對面溝通說明，卻霸凌強行將地號 1160 號納入本次都更範圍。
- (二)101 年 3 月 1 日實施者提出申請自辦都更案，申請後迄今(107 年 4 月 30 日)6 年間，區分所有人未曾收到實施者書面『如：(1)、依何法(法源)及該法何條、項、款、目，強行納入自辦都更範圍；及納入目的、好處、壞處、房價走勢等等疑義說明。(2)、被納入都更範圍政府無需檢視，6 年期間，實施者與區分所有權人間，無任何敦親睦鄰式主動互動即零互動，雖多次於「都更暨都設聯席專案小組審議會會議」中陳述卻無法排除，是維區分所有權人都更後高樓層利益遷離考量或低樓層美化(60 公尺前有仁愛公園)續住權益考量，迄未有書面說明本自辦都更目的』回覆(含市府會議紀錄)。
- (三)另實施者自 106 年 11 月 15 日會議(詳附件)後迄今 107 年 3 月 19 日會議，124 天期間內(會議紀錄規定 90 日)，未曾依會議委員綜合意見(詳附件)與結論(詳附件)內容之建議與 1160 地號區分所有權人做過任何溝通或提供任何書面資料供參考，何有盡力，故未在 90 日內函覆溝通情形。
- (四)綜上，佐證實施者無視政府規定 90 日期限、委員建議及新北政府都更處強調溝通之宣導(都更小百科)，即對區分所有人之溝通更不會進行。
- (五)結論：自始實施者無誠意溝通說明亦無視區分所有人為都更夥伴關係，霸凌於前，無誠信於後，6 年間與 1160 地號區分所有權人零主動互動。本都更計畫案請將 1160 地號刪除。

三、吳國增(保福段 1170 地號):

不同意參與本案都市更新。

四、陽信建築經理股份有限公司:

- (一)本案報核初期本公司角色是為代理實施者，惟因代理實施者並無相關法源依據，故全案修正為實施者。
- (二)有關陳情人於會上所提本案是依公寓大廈管理條例辦理全案更新實施，應該是指本案報核送件前，部分所有權人希望以管理委員會方式監督本案後續執行，惟本案非依上開規定辦理，在此再次澄清聲明。
- (三)至於本公司後續會負責本案更新資金，並於事業計畫載附信託契約確保本案後續執行，不需所有權人自行借款。

捌、委員綜合意見:

3 位所有權人不參與本案都市更新，考量自行重建效益不佳，且保福段 1170 地號經建築師檢討為畸零地，又後續建築規劃之車道設置恐影響原建物出入動線，若不參與都市更新重建，可朝部分重建、部分整建維護思考，惟仍需視 3 位所有權人意願方可辦理。

玖、結論:

- 一、考量 3 位所有權人表達不同意本案之意見，且所有權人表示皆知悉不參與本案都市更新後受到之影響，仍堅決反對參與本案都市更新，且不考慮與實施者以其他方式合作，故原則同意調整本案更新單元範圍，排除保福段 1160、1167、1170 地號等 3 筆土地。
- 二、有關保福段 1160、1167 地號與本案既有建築物為連棟式 2 層樓建物，請實施者於事業計畫階段提出鄰房結構補強作業相關內容，另考量本案實施者與所有權人溝通後仍未達共識，且目前本案同意比例未明顯提高，仍應請實施者加強對本案其他所有權人說明減少其疑慮。
- 三、本案更新單元範圍調整後，請提送新北市都市更新審議委員會確認，另有關本案是否再辦理公開展覽，請作業單位一併提請審議會討論，請實施者後續依新北市都市更新審議委員會議結論修正，並由市府辦理公開展覽或公開閱覽後，續提下次專案小組審議。

拾、散會：下午 4 時 10 分。

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機311
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw



10559

臺北市松山區八德路三段36號10樓

受文者：陽信建築經理股份有限公司(代
表人：王忠傑)

發文日期：中華民國107年6月5日
發文字號：新北府城更字第1073534726號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新審議委員會第77次會議紀錄

主旨：檢送107年5月25日新北市都市更新審議委員會第77次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府107年5月16日新北府城更字第1073534133號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請碩禾建設股份有限公司(代表人：康洋禎)、笙洋實業股份有限公司(代表人：孫正乾)依前開規定辦理。

正本：李主任委員四川、柳副主任委員宏典、黃委員細清、朱委員揚之、彭委員建文、孫委員振義、陳委員玉霖、林委員啟賢、江委員明宜、張委員能政、謝委員慧鶯、陳委員麗玲、江委員晨仰、蔡委員仁捷、林委員佑璘、何委員芳子、張委員雨新、林委員嘉慧、謝委員靜琪、林委員育全、汪委員俊男、莊幹事雅竹(工務局)、陳幹事莉菁(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、李幹事淑惠(交通局)、許幹事世迪(財政局)、莊幹事家梅(都設科)、許幹事仁成(開發科)、吳幹事亞翰(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、國礎建設股份有限公司(代表人：祝文定)、臺北再開發規劃股份有限公司、三門聯合建築師事務所、陽信建築經理股份有限公司(代表人：王忠傑)、殷

偉建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、碩禾建設股份有限公司(代表人：康洋禎)、安邦工程顧問股份有限公司(代表人：郭建興)、大隱建築師事務所(代表人：李柏蒼)、笙洋實業股份有限公司(代表人：孫正乾)、弘傑開發事業股份有限公司、蔡仁捷建築師事務所、新北市政府都市更新處
副本：蔣議長根煌、陳副議長文治、蔡議員淑君、蔡議員明堂、張議員瑞山、陳議員永福、高議員敏慧、連議員斐璠、李議員余典、李翁議員月娥、曾議員煥嘉、陳議員儀君、邱議員婷蔚、邱議員烽堯、陳議員錦錠、游議員輝宥、林議員秀惠、許議員昭興、陳議員鴻源、羅議員文崇、李議員倩萍、賴議員秋媚、陳議員明義、李議員坤城、陳議員啟能、陳議員幸進、鄭議員金隆、新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處風室、謝發薰、虞祖舜、吳國增、連森中、張坤英、洪金盾、歐陽麗美、顧達富、顧達富(通訊地址)、林永瀚、朱紫筠、張純詔、陳金滿、陳國樞、陳國樞(通訊地址)(均含附件)

市長 朱立倫



新北市都市更新審議委員會第 77 次會議紀錄

一、時間:中華民國 107 年 5 月 25 日(五)上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:李主任委員四川

記錄彙整:李芳瑋

四、出席單位及人員:詳簽到簿

五、主席致詞:略

六、作業單位工作報告:洽悉。

七、審議案

(一)「擬訂新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案

作業單位說明:

考量 107 年 4 月 30 日更新單元範圍諮詢會議實施者所提中和區莊敬段 183、184 地號土地所有權人惠宏開發建設有限公司已異動為青山國際建設開發股份有限公司,故本案待釐清所有權人參與都市更新意願後再提會確認。

(二)「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案

(三)「擬訂新北市永和區永平段 91 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

(四)「擬訂新北市三重區仁愛段 2449-1 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

八、散會:下午 11 時 30 分

案由	「擬訂新北市永和區保福段 1160 地號等 69 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案		
類別	審議案	案號	第 2 案
		法令適用日	101 年 3 月 1 日
迴避	無		

壹、基本資料:

實施者	陽信建築經理股份有限公司				
規劃團隊	殷瑋建築師事務所				
基地位置	永和區永平路、永平路 302 巷及永平路 284 巷所圍街廓中				
基地面積	4,584.50 m ²				
更新前戶數	合法 77 戶/違章 4 戶				
土地使用分區	全區為住宅區(法定容積率 300%、法定建蔽率 50%)				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	國有:財政部國有財產署 126.03 m ² (2.75%)			
	私有土地	4,458.47 m ² (97.25%)			
報核時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	4,458.47	104	6,050.45	92
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	3,509.80	79	4,616.28	71
同意比例	78.72%	75.96%	76.30%	77.17%	

貳、辦理歷程:

時間	事由
101 年 1 月 19 日	實施者召開事業計畫第 1 次自辦公聽會
101 年 3 月 1 日	實施者擬具事業計畫報核
101 年 7 月 14 日	實施者召開事業計畫第 2 次自辦公聽會
102 年 2 月 27 日起	辦理公開展覽 30 日, 102 年 3 月 18 日召開公辦公聽會(詳附件 1)
102 年 4 月 15 日	本處限期 3 個月內補正同意書達報核門檻
102 年 6 月 10 日	實施者補正同意書達報核門檻
102 年 7 月 25 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組(詳附件 2)

103 年 4 月 8 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組 (詳附件 3)
103 年 12 月 25 日	第 3 次都更專案小組 (詳附件 4)
104 年 11 月 17 日	第 4 次都更專案小組 (詳附件 5)
106 年 11 月 15 日	第 1 次範圍諮詢及協調會議 (詳附件 6)
106 年 3 月 20 日	實施者召開地主說明會 (詳附件 7)
106 年 4 月 30 日	第 2 次範圍諮詢及協調會議 (詳附件 8)

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	併同第 4 次都更專案小組召開聯席審查會議
容積移轉審查	尚未送審

肆、事業計畫內容概述：

項目	規劃內容
建築量體	2 幢 2 棟，A 棟、B 棟地上 26/地下 5 層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造
單元戶數	共計 269 戶 (作住宅使用)
停車位數	汽車 307 部、機車 291 部
都市更新獎勵	5,410.78 m ² (39.34%)
都市計畫獎勵	366.67 m ² (2.67%)
容積移轉	5,489.02 m ² (39.91%)

伍、範圍協調辦理情形概述：

- 一、有關市府前於 102 年 2 月 27 日辦理公開展覽 30 日時，因本案土地建物所有權人(湯亞蓮、余創明、林彭綉花、陳福全、李五妹、陳王素欽等 6 人)於公開展覽期間撤銷同意書，致本案同意比例未達法定門檻，更新處於 102 年 4 月 15 日限期實施者 3 個月內增補同意書，實施者於 102 年 6 月 10 日增補同意書，經查符合規定。
- 二、本案分別於 102 年 7 月 25 日、103 年 4 月 8 日、103 年 12 月 25 日、104 年 11 月 17 日分別召開 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，4 次會議中 3 筆地號(保福段 1160、1167 及 1170 地號)所有權人堅決表示反對參與本案都市更新，故於 106 年 11 月 15 日由都市更新處召開更新單元範圍諮詢及協調會議，請實施者應考量本案更新單元範圍完整性，盡力與所有權人溝通說明，惟經實施者於會後私下多次與所有權人溝通及 107 年 3 月 20 日召開地主說明

會 (詳附件 7)，仍未與 3 位所有權人達成共識，

- 三、故實施者於 107 年 3 月 29 日來函表示擬排除 3 筆地號(保福段 1160、1167 及 1170 地號)後續審本案，後都市更新處於 107 年 4 月 30 日召開第 2 次更新單元範圍諮詢及協調會議，於本次會議考量 3 位所有權人表達不同意本案之意見，且所有權人表示皆知悉不參與本案都市更新後受到之影響(保福段 1170 地號不納入本案更新範圍，經建築師檢討為畸零地，另後續建築規劃之車道設置恐影響排除之 3 筆地號原建物出入動線等)，仍堅決反對參與本案都市更新，且不考慮與實施者以其他處理方式合作，故原則同意調整本案更新單元範圍，排除保福段 1160、1167、1170 地號等 3 筆土地(詳附件 9 範圍調整說明圖)。

陸、提請討論事項：

本案依據前 2 次更新單元範圍諮詢及協調會議結論以及 3 位所有權人已充分表達不同意本案之意見，考量本案其他所有權人之權益，業於 107 年 4 月 30 日召開更新單元範圍諮詢會議，同意排除更新單元範圍內永和區保福段 1160、1167 及 1170 地號 3 筆土地，面積由 4,584.50 m² 調整為 4,387.41 m²，調整後其同意比例仍符合法定同意門檻，後續擬依前述調整後範圍辦理公開閱覽後續行專案小組審議，故有關本案調整範圍部分，請實施者說明後提請確認。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、本案綜合考量不同意所有權人意見及其他所有權人權益，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍(排除保福段 1160、1167 及 1170 地號等 3 筆土地)，惟仍請實施者考量整體開發範圍完整性及效益，請持續與排除 3 筆地號所有權人溝通，倘於事業計畫審議過程中 1160、1167 及 1170 地號所有權人同意參與本案更新，仍請納入更新單元範圍。
- 二、依新北市都市更新案件審查作業要點第 4 點規定 (略以)：「(一) 涉及更新單元範圍變更者，補正期限為九十日。……」，請實施者依前開規定辦理，於文到翌日起 90 日內檢送修正後計畫書、圖報請市府續審，後續請作業單位依都市更新條例規定辦理公開閱覽後，續提專案小組審議。

附錄八、事業計畫圖

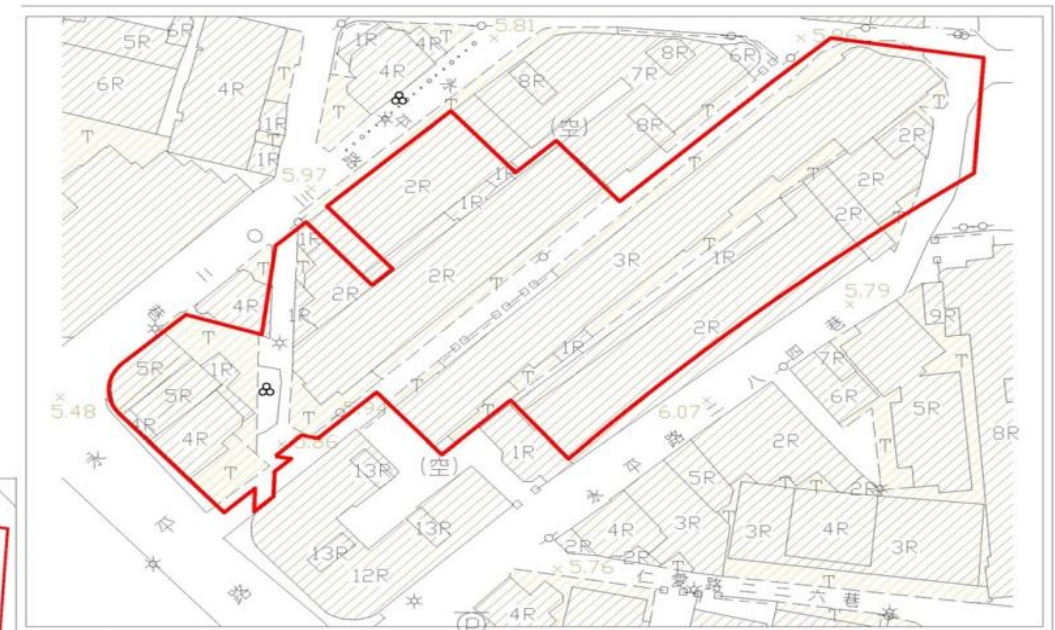
擬定新北市永和區保福段1208地號等66筆 土地都市更新事業計畫圖

本更新單元位於新北市永和區保福段永平路、永平路302、284巷交界處，其坐落之土地包括永和需保福段 1161、1162、1163、1164、1165、1165-1、1166、1168、1169、1171、1172、1173、1174、1175、1176、1177、1178、1179、1180、1181、1182、1183、1184、1185、1186、1187、1188、1189、1189-1、1190、1191、1198、1199、1199-1、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1205-1、1206、1207、1208、1209、1212、1213-1、1224、1225、1226、1227、1228、1229、1230、1231、1231-1、1232、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239、1240、1241地號等66筆土地，土地面積為4387.51㎡



S=1/250 更新單元範圍

都市更新事業計畫配置圖



S=1/500 更新單元範圍

都市更新事業計畫位置圖



S=1/500 更新單元範圍

都市更新事業計畫地籍套繪圖