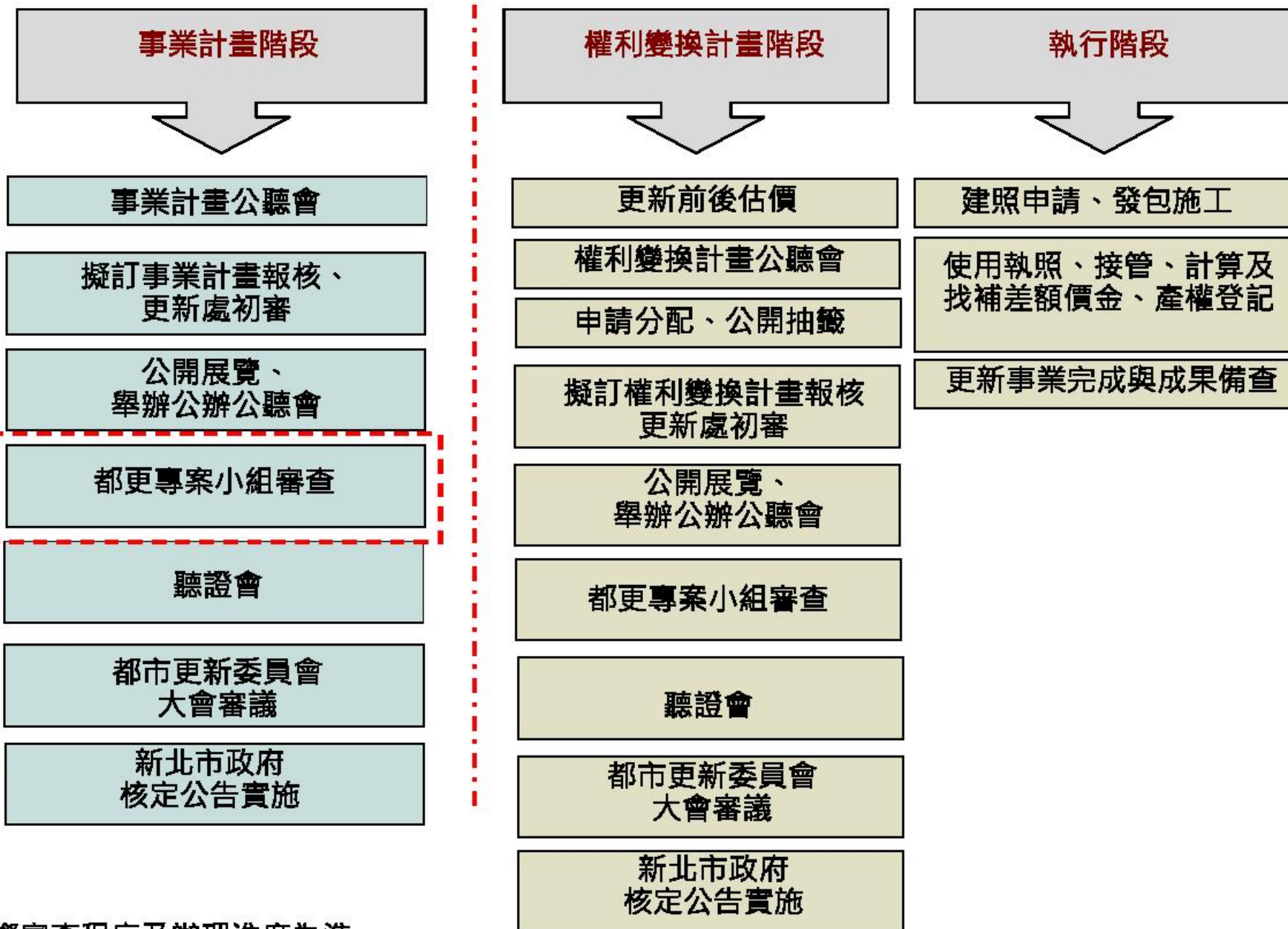


## 個案介紹



案名	擬訂新北市中和區莊敬段一小段151地號等35筆土地都市更新事業計畫案	
目前階段	<b>事業計畫第三次專案小組審查</b>	
實施者	國礎建設股份有限公司	
案情概要	所在地	本更新單元位於中山路二段116巷以東、中山路二段以北、中山路二段64巷7弄以南所圍之街廓西南側範圍內，基地周邊計畫道路皆已開闢，交通堪稱便利。
	面積	2,344.49m <sup>2</sup> (709.21坪)
	使用分區	住宅區、商業區
	實施方式	權利變換

# 都市更新辦理程序



105/08  
目前階段第三次專案小組審查

註：以實際審查程序及辦理進度為準。



## 目錄

事業計畫申請書.....	I	陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
事業計畫切結書.....	II	一、相關都市計畫.....	6-1
事業計畫委託書.....	III	二、土地使用說明.....	6-1
新北市都市更新審議資料表.....	V	三、更新計畫摘要.....	6-2
意見回應綜理表.....	綜-1	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	一、處理方式.....	7-1
一、辦理緣起.....	1-1	二、區段劃分.....	7-1
二、法令依據.....	1-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	玖、整建或維護計畫.....	9-1
一、基地位置.....	2-1	拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
二、更新單元範圍.....	2-1	一、基本條件.....	10-1
參、實施者與受託機構.....	3-1	二、法令依據.....	10-1
一、實施者.....	3-1	三、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
二、受託機構.....	3-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
肆、計畫目標.....	4-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊街區.....	4-1	二、都市計畫土地使用強度.....	11-2
二、改善居住環境品質及增進都市景觀.....	4-1	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-2
三、導入綠建築概念，促進土地合理有效利用.....	4-1	四、建築興建計畫.....	11-2
伍、現況分析.....	5-1	五、防災與逃生避難構想.....	11-41
一、土地及合法建物權屬.....	5-1	拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-11	一、設計目標及構想.....	12-1
三、附近地區土地使用現況.....	5-15	二、建築量體、造型、色彩與環境調和.....	12-2
四、公共設施現況.....	5-15	三、人車動線設計原則.....	12-8
五、附近地區交通現況.....	5-16		
六、房地產市場調查.....	5-21		

四、環境友善方案計畫.....	12-10	附錄二、都市更新事業概要核准函.....	附錄-3
五、無障礙環境構想.....	12-13	附錄三、都市更新事業展延核准函.....	附錄-4
六、景觀植栽設計構想.....	12-15	附錄四、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....	附錄-5
七、綠建築設計說明.....	12-36	附錄五：住戶管理規約草約.....	附錄-6
拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1	附錄六：建材設備等級表.....	附錄-20
一、實施方式.....	13-1	附錄七：鄰房鑑定範圍圖與戶數說明.....	附錄-25
二、有關費用分擔.....	13-1	附錄八：交通影響評估摘要.....	附錄-36
三、經費來源與費用分擔方式.....	13-2	附錄九：事業計畫送件前辦理鄰地協調會內容摘錄.....	附錄-42
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1	一、101.11.19 第一次鄰地協調會.....	附錄-42
一、地上物拆遷計畫.....	14-1	(一) 協調會說明內容摘要.....	附錄-42
二、合法建築物之補償與安置.....	14-3	(二) 協調會意見摘錄.....	附錄-42
三、其他土地改良物之補償.....	14-3	(三) 回應及處理摘錄.....	附錄-42
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	14-3	(四) 意願調查期間.....	附錄-42
拾伍、財務計畫.....	15-1	(五) 意願調查.....	附錄-42
一、成本說明.....	15-1	二、102.11.29 第二次鄰地協調會.....	附錄-42
二、收入說明.....	15-7	(一) 協調會說明內容摘要.....	附錄-42
三、成本收入分析.....	15-7	(二) 協調會意見摘錄.....	附錄-42
一、更新前後效益評估比較.....	16-1	(三) 回應及處理摘錄.....	附錄-42
二、實施後實質效益評估.....	16-1	(四) 意願調查期間.....	附錄-42
拾柒、實施進度.....	17-1	(五) 意願調查.....	附錄-42
拾捌、相關單位配合辦理事項.....	18-1	(一) 協調會說明內容摘要.....	附錄-42
一、捐贈公益設施.....	18-1	(二) 協調會意見摘錄.....	附錄-42
拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1	(三) 回應及處理摘錄.....	附錄-42
一、管理維護計畫.....	19-1		
二、容積移轉說明.....	19-1		
三、申請分配原則.....	19-1		
四、續建機制.....	19-1		
五、捐贈公益設施.....	19-2		
六、更新案相關資訊.....	19-2		
附錄一、實施者證明文件.....	附錄-1		

(四) 意願調查期間.....	附錄-42	附錄十二、相關費用證明文件.....	附錄-53
(五) 意願調查.....	附錄-42	附錄十三、事業計畫圖.....	附錄-55
101.11.19 第一次鄰地協調會會議記錄.....	附錄-43	附錄十四、房地產行情摘要.....	附錄-56
102.11.29 第二次鄰地協調會會議記錄.....	附錄-44		
附錄十、事業計畫審議期間辦理鄰地協調會內容摘錄.....	附錄-45		
一、103.12.10 第三次鄰地協調會.....	附錄-45		
(一) 協調會說明內容摘要.....	附錄-45		
(二) 協調會意見摘錄.....	附錄-45		
(三) 回應及處理摘錄.....	附錄-45		
(四) 意願調查期間.....	附錄-45		
(五) 意願調查.....	附錄-45		
二、104.4.15 第四次鄰地協調會.....	附錄-45		
(一) 協調會說明內容摘要.....	附錄-45		
(二) 協調會意見摘錄.....	附錄-45		
(三) 回應及處理摘錄.....	附錄-45		
(四) 意願調查期間.....	附錄-45		
(五) 意願調查.....	附錄-45		
附錄十一、現有建築物使用執照存根.....	附錄-51		



## 表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-1	表 12-17 污水垃圾改善指標評估表.....	12-49
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-7	表 14-1 地上物拆遷戶數面積一覽表.....	14-1
表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表.....	5-11	表 14-2 地上物拆遷工程費一覽表.....	14-1
表 5-4 合法建築物資料一覽表.....	5-12	表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-4
表 5-5 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表.....	5-16	表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-8
表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-17	表 15-1 土地成本費用計算表.....	15-1
表 5-7 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表.....	5-18	表 15-2 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	15-2
表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-22	表 15-3 建築規劃設計費估算表.....	15-3
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1	表 15-4 營造工程標準造價修正計算表.....	15-3
表 6-2 土地使用分區面積表.....	6-1	表 15-5 營造工程費用估算表.....	15-4
表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1	表 15-6 公寓大廈管理基金估算表.....	15-4
表 10-2 四層樓以上公寓或集合住宅法定容積計算表.....	10-3	表 15-7 都市更新規劃費估算表.....	15-5
表 11-1 更新單元各使用分區法定容積計算表.....	11-2	表 15-8 整體更新事業開發收入表.....	15-7
表 11-2 建築面積檢討表.....	11-3	表 15-9 現金流量表.....	15-9
表 11-3 相關法規檢討表.....	11-33	表 16-1 計畫效益評估說明表.....	16-1
表 11-4 高層法規建築檢討表.....	11-34	表 17-1 都市更新事業實施進度表.....	17-1
表 11-5 建管審查項目檢討表.....	11-38	表 0-1 鄰房鑑定戶數說明表.....	附錄-25
表 11-6 建築物院落檢討表.....	11-38		
表 12-1 1F 喬木植栽說明表.....	12-20		
表 12-2 1F 灌木、地被植栽說明表.....	12-20		
表 12-3 3F 喬木植栽說明表.....	12-24		
表 12-4 3F 灌木草花、地被植栽說明表.....	12-24		
表 12-5 基地保水指標評估表.....	12-31		
表 12-6 1F 鋪面圖例、名稱、材質說明表.....	12-34		
表 12-7 1F 燈光圖例、名稱、時段說明表.....	12-35		
表 12-8 EEW H-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位).....	12-36		
表 12-9 EEW H-RS 分級評分基準(單位：分).....	12-36		
表 12-10 綠化量指標評估表.....	12-36		
表 12-11 基地保水指標評估表.....	12-38		
表 12-12 日常節能指標評估表.....	12-39		
表 12-13 二氧化碳減量指標評估表.....	12-41		
表 12-14 廢棄物減量指標評估表.....	12-43		
表 12-15 室內環境評估表.....	12-45		
表 12-16 水資源指標評估表.....	12-47		

## 圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-1	圖 11-12 五至十二層面積計算圖.....	11-14
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-2	圖 11-13 十三至二十四層平面圖.....	11-15
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-2	圖 11-14 十三至二十四層面積計算圖.....	11-16
圖 5-1 合法建築物棟別位置示意圖.....	5-13	圖 11-15 二十五層平面圖.....	11-17
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-14	圖 11-16 二十五層面積計算圖.....	11-18
圖 5-3 更新單元公共設施示意圖.....	5-15	圖 11-17 屋突一、二、三層平面圖.....	11-19
圖 5-4 基地位置與 500 公尺交通衝擊範圍圖.....	5-16	圖 11-18 地下一層平面圖.....	11-20
圖 5-5 基地周邊大眾運輸系統位置示意圖.....	5-17	圖 11-19 地下一層平面圖(機車停車位示意圖一).....	11-21
圖 5-6 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖.....	5-18	圖 11-20 地下一層平面圖(機車停車位示意圖二).....	11-22
圖 5-7 基地周邊行人空間分佈位置示意圖.....	5-19	圖 11-21 地下二層平面圖.....	11-23
圖 5-8 更新單元周邊道路及大眾運輸系統圖.....	5-19	圖 11-22 地下三層平面圖.....	11-24
圖 5-9 更新單元附近停車場出入口位置示意圖.....	5-20	圖 11-23 地下四層平面圖.....	11-25
圖 5-10 房地產市場行情案例位置示意圖.....	5-21	圖 11-24 地下五層平面圖.....	11-26
圖 6-1 土地使用分區圖.....	6-2	圖 11-25 西北向立面圖.....	11-27
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-1	圖 11-26 西南向立面圖.....	11-28
圖 10-1 合法四層樓以上建築物獎勵示意圖.....	10-3	圖 11-27 東北向立面圖.....	11-29
圖 10-2 公益設施位置及面積計算圖.....	10-5	圖 11-28 東南向立面圖.....	11-30
圖 10-3 建築面積計算圖.....	10-6	圖 11-29 縱向剖面圖.....	11-31
圖 10-4 綠覆率面積檢討計算圖.....	10-7	圖 11-30 橫向剖面圖.....	11-32
圖 10-5 申請地下開挖率獎勵面積計算檢討圖.....	10-8	圖 11-31 一比三、六投影道路陰影檢討圖.....	11-39
圖 10-6 人行步道檢討示意圖 1(S=1/300).....	10-9	圖 11-32 北向日照陰影檢討圖(S=1/300).....	11-40
圖 10-7 人行步道檢討示意圖 2(S=1/300).....	10-10	圖 12-1 建物色彩與材質示意圖.....	12-3
圖 10-8 人行步道告示牌位置示意圖.....	10-11	圖 12-2 建物外觀立面示意圖.....	12-4
圖 11-1 現有巷道位置示意圖.....	11-1	圖 12-3 建築物天際線與鄰地剖面關係圖.....	12-5
圖 11-2 一層平面圖.....	11-4	圖 12-4 建築物外觀透視實景模擬圖.....	12-6
圖 11-3 一層面積計算圖.....	11-5	圖 12-5 建築物燈光計畫說明示意圖.....	12-7
圖 11-4 一層夾層平面及面積計算圖.....	11-6	圖 12-6 平面配置示意圖.....	12-8
圖 11-5 二層平面圖.....	11-7	圖 12-7 車行動線規劃示意圖.....	12-9
圖 11-6 二層面積計算圖.....	11-8	圖 12-8 環境友善方案計畫示意圖.....	12-10
圖 11-7 三層平面圖.....	11-9	圖 12-9 捐贈公益設施位置示意圖.....	12-11
圖 11-8 三層面積計算圖.....	11-10	圖 12-10 1F 開放空間認養告示牌設計說明圖.....	12-12
圖 11-9 四層平面圖.....	11-11	圖 12-11 1F 開放空間認養告示牌位置說明圖.....	12-12
圖 11-10 四層面積計算圖.....	11-12	圖 12-12 無障礙空間動線示意圖.....	12-13
圖 11-11 五至十二層平面圖.....	11-13	圖 12-13 無障礙空間示意圖(二).....	12-14

圖 12-14 景觀平面設計圖 .....	12-15
圖 12-15 1F 景觀設計示意圖 .....	12-16
圖 12-16 1F 景觀剖面圖 A-A' .....	12-17
圖 12-17 1F 景觀剖面圖 B-B' .....	12-18
圖 12-18 1F 景觀剖面圖 C-C' .....	12-19
圖 12-19 1F 景觀植栽配置圖 .....	12-20
圖 12-22 1F 無法綠化面積說明圖 .....	12-21
圖 12- 22 1F 綠化面積配置圖 .....	12-21
圖 12-22 1F 綠化面積檢討圖 .....	12-21
圖 12-23 1F 綠覆面積檢討圖 .....	12-22
圖 12-24 1F 綠覆面積配置圖 .....	12-22
圖 12-25 3F 景觀平面配置圖 .....	12-23
圖 12-26 3F 景觀植栽配置圖 .....	12-24
圖 12-27 3F 綠化面積檢討圖 .....	12-25
圖 12-28 3F 綠化配置圖 .....	12-25
圖 12-29 RF 景觀配置圖 .....	12-26
圖 12-30 RF 景觀植栽配置圖 .....	12-27
圖 12-31 RF 綠化面積檢討圖 .....	12-28
圖 12-32 RF 綠化面積配置圖 .....	12-28
圖 12-33 綠籬及欄杆細部示意圖 .....	12-29
圖 12-34 景觀植栽細部示意圖 .....	12-30
圖 12-35 1F 基地保水檢討圖 .....	12-31
圖 12-36 13F 基地保水檢討圖 .....	12-31
圖 12-37 RF 基地保水檢討圖 .....	12-31
圖 12-38 1F 基地透水率檢討圖 .....	12-32
圖 12-39 高程及排水示意圖 .....	12-33
圖 12-40 1F 景觀鋪面配置圖 .....	12-34
圖 12-41 1F 景觀照明配置圖 .....	12-35
圖 0-1 鄰房鑑定範圍示意圖 .....	附錄-35



## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元內建築物多為 30 年以上四層樓之老舊公寓及集合住宅，巷道及公共空間狹窄，有影響都市景觀、公共安全及防救災之虞，擬透過辦理都市更新事業將有助於改善都市環境與公共利益之增進。

本案預期透過都市更新事業之推動，促進現況土地更有效利用，帶動地區持續發展，改善居住環境，增加土地收益，增進整體社會效益。經多年溝通協調，已凝聚區內絕大部分權利人初步共識，決定以都市更新方式辦理重建。爰此，本更新單元事業概要計畫業經新北市政府於 101 年 3 月 1 日北城更寧字第 1014230743 號函公告核准(詳附錄一)。

惟都市更新事業之推動與權利人之意見不同整合較耗時，故依都市更新條例第 54 條規定申請展延，經新北市政府於 102 年 8 月 27 日北城更寧字第 1020006722 號函准予展延至 103 年 2 月 28 日。(詳附錄一)

本案於 103 年 1 月 23 日舉辦事業計畫公聽會，並取得都市更新條例第 22 條法定同意門檻。今完備相關法令程序及計畫書圖製作，依據都市更新條例第 19 條規定，由實施者擬具都市更新事業計畫報請主管機關審議核定。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條、第 22 條及相關法令規定辦理。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於中山路二段 116 巷以東、中山路二段以北、中山路二段 64 巷 7 弄以南所圍之街廓西南側範圍內，基地周邊計畫道路皆已開闢，交通堪稱便利。詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

### 二、更新單元範圍

本案更新單元坐落於新北市中和區莊敬段 151、152、153、153-1、154、154-1、155、156、157、158、159、159-1、160、161、162、163、164、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184 等 35 筆土地，土地面積共計 2,344.49 m<sup>2</sup>；以及莊敬段 495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568 建號等 64 筆建號，現況合法建築物面積共計 5,059.27 m<sup>2</sup>。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

本案於申請事業概要核准時，已召開 3 次北側鄰地協調說明會。後依新北市政府 101 年 3 月 1 日北城更事字第 1014230743 號概要核准公告函文內容要求，分別再於 101 年 11 月 19 日、102 年 11 月 29 日舉辦 2 場鄰地協調會併寄發鄰地參與意願調查(詳附件冊附件七、鄰地協調證明文件)，持續與本更新單元北側同段 149、150、165 及 166 地號等 4 筆土地之所有權人溝通協調納入更新單元併同更新。惟兩次鄰地意願調查結果，皆無所有權人表示參與意願，故仍依原申請範圍擬具事業計畫報請主管機關審議核定，鄰地協調會會議紀錄摘要內容及意願調查統計結果，詳附錄九、事業計畫送件前辦理鄰地協調會內容摘錄。

本案依新北市政府 103 年 10 月 21 日北城更事字第 1033420316 號第一次專案小組會議要求，分別再於 103 年 12 月 10 日、104 年 4 月 15 日舉辦 2 場鄰地協調會併寄發鄰地參與意願調查，持續調查本更新單元北側同段 149、150、165 及 166 地號等 4 筆土地之所有權人納入更新單元併同更新之意願。此二次協調結果，皆無所有權人表示參與意願，故仍依原申請範圍擬具事業計畫報請主管機關審議核定，鄰地協調會會議紀錄摘要內容及意願調查統計結果，詳附錄十：事業計畫審議期間辦理鄰地協調會內容摘錄。

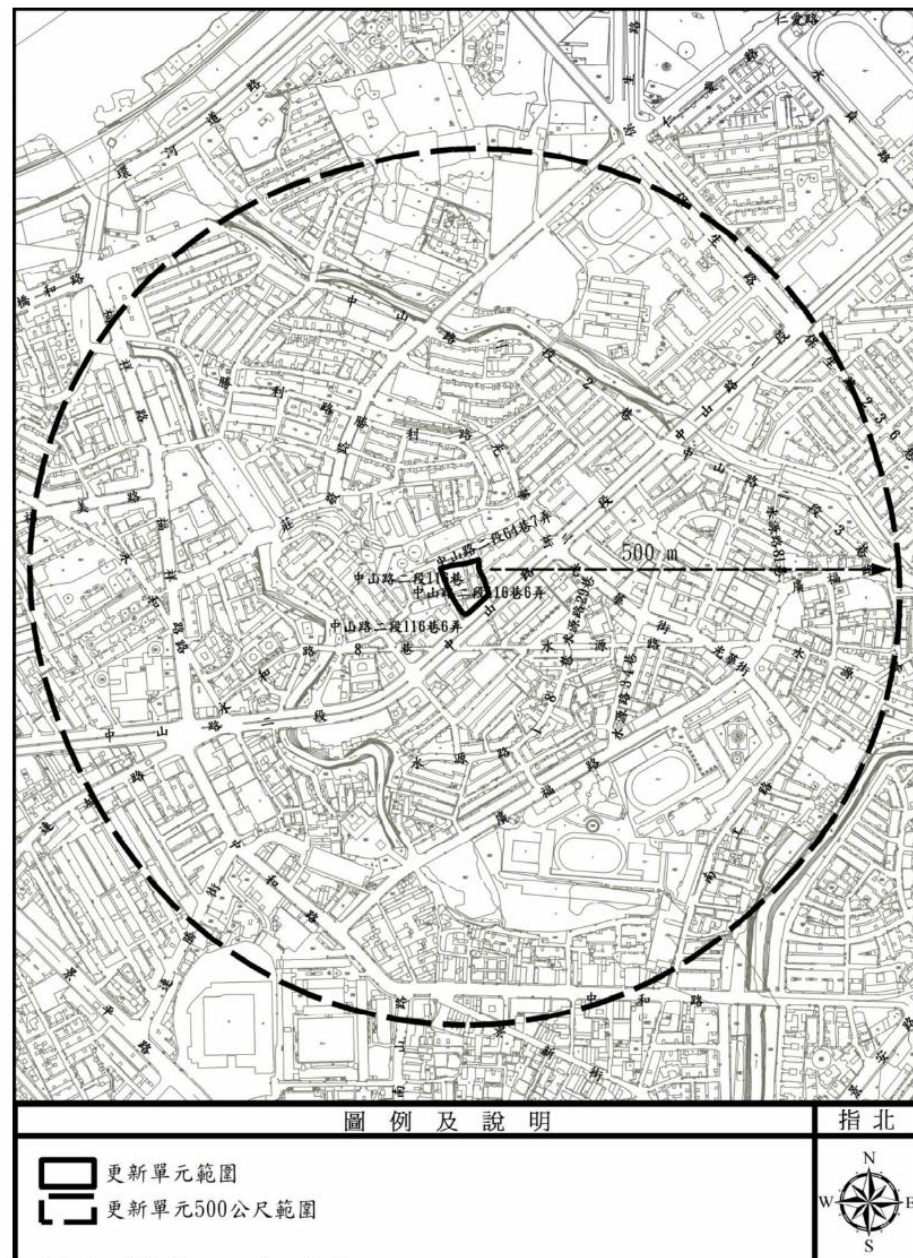


圖 2-1 更新單元位置示意圖



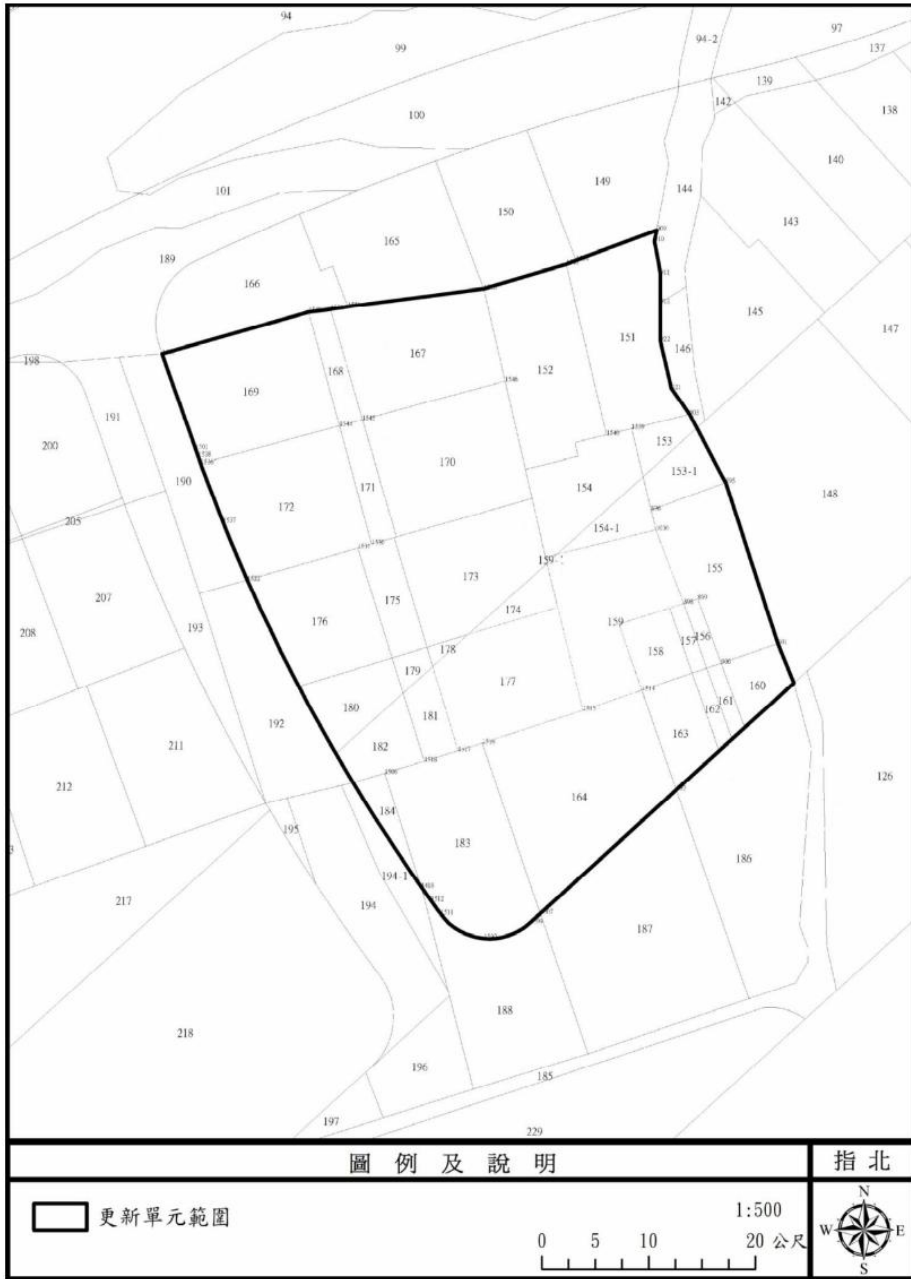


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

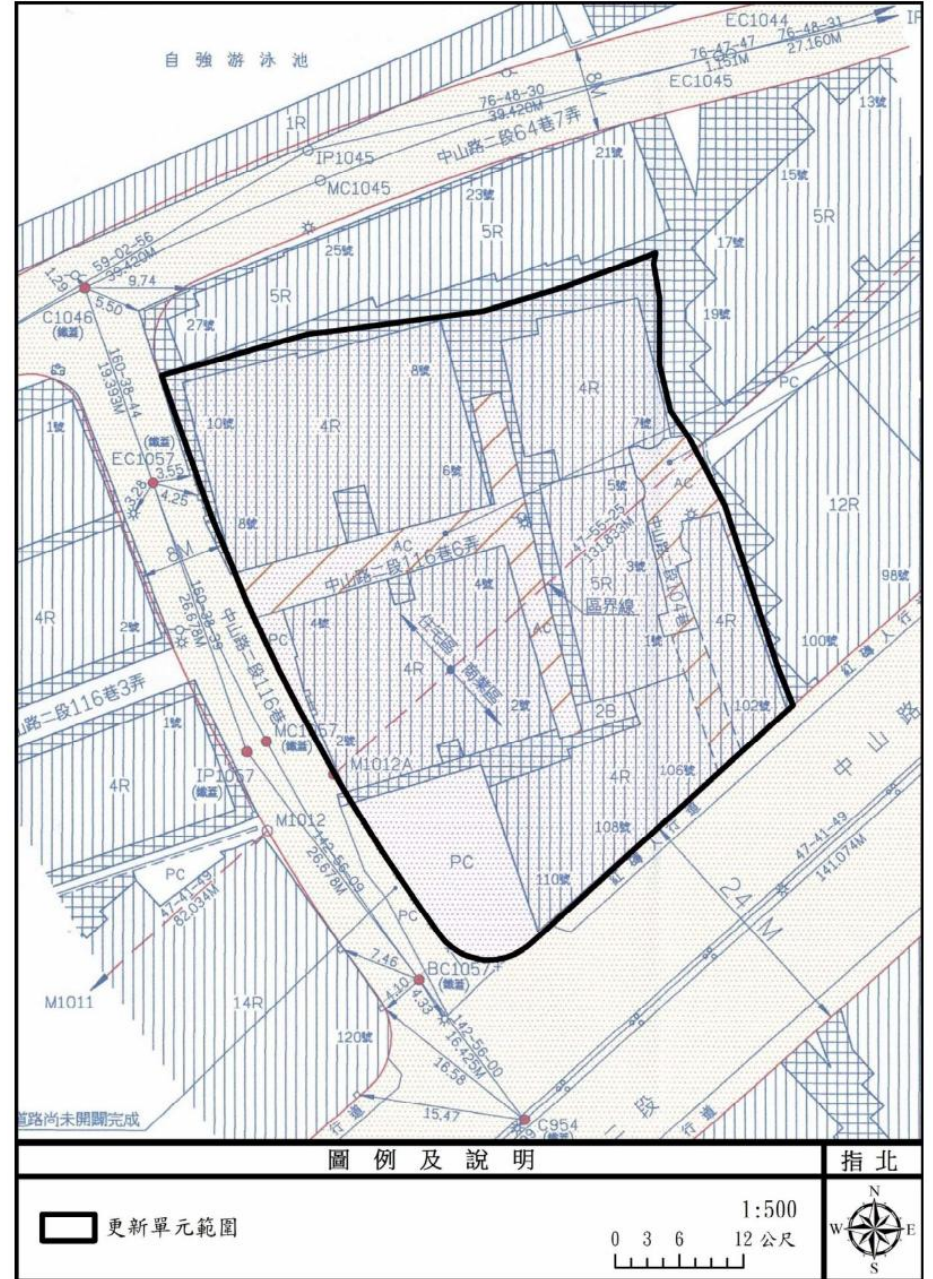


圖 2-3 更新單元地形套繪圖



## 參、實施者與受託機構

### 一、實施者

#### (一) 公司名稱

國礎建設股份有限公司

#### (二) 代表公司負責人

祝文定

#### (三) 公司地址

臺北市士林區中山北路五段 455 號 2 樓

#### (四) 聯絡電話

02-2883-4707

#### (五) 統一編號

97440948

### 二、受託機構

本案委由「彰化商業銀行股份有限公司」擔任信託之受託機構，受託土地詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊，其基本資料如下：

#### (一) 公司代理人

彰化商業銀行股份有限公司信託處處長陳福隆

#### (二) 公司地址

臺北市中山北路二段 57 號 12 樓

#### (三) 聯絡電話

02-2536-2951

#### (四) 統一編號

51811609

## 肆、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，冀改善更新單元窳陋之現況環境，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。相關計畫目標如下：

### 一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊街區

配合新北市政府推動都市更新發展政策，抑制市中心逐漸老化現象，使市中心低度使用之老舊社區再發展及提供中山路二段側商業機能，以期注入新活力，並提升老舊社區周遭環境之整體競爭力。

配合新北市中和區公所需求，於本案範圍之更新後大樓內增設公益設施，未來供作活動中心使用，以提升市民間生活互動及學習機會。

### 二、改善居住環境品質及增進都市景觀

本更新單元內建築物多已老舊窳陋，且緊密相鄰而造成鄰棟間隔不足，巷道狹窄，有礙公共安全。藉由本更新事業之實施，透過現代工程技術及良好施工品質，加強更新後建築之公共安全及衛生，塑造安全舒適之住所。並透過基地整體規劃設計，退縮人行步道及開闢，暢通周邊人行動線，進而增進都市景觀的美化。

### 三、導入綠建築概念，促進土地合理有效利用

未來本更新事業將考量周邊發展現況，輔以省能源、省資源、低汙染之「綠建築」設計基礎，營造優質舒適之生活環境及人性化的居住空間。並提供良好的人行與街面商業活動空間，創造景觀軸線意象，符合本案基地所在之住宅與商業使用分區之使用機能，更可兼顧街路紋理，達成土地合理有效利用之再發展目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元產權坐落於新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地範圍內，面積合計 2,344.49 m<sup>2</sup>，土地所有權人人數共 26 人。其土地權屬情形，詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部			他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
1	莊敬段	151	128.73	1		1/4	32.18					
				6		1/4	32.18					
				7		1/4	32.18					
				8		1/4	32.18					
2	莊敬段	152	137.89	1		1/4	34.47					
				7		1/4	34.47					
				8		1/4	34.47					
				9		1/4	34.47					
3	莊敬段	153	17.72	2		1/1	17.72					
4	莊敬段	153-1	30.64	2		1/1	30.64					
5	莊敬段	154	72.17	1		1/4	18.04					
				3		1/4	18.04					
				4		1/4	18.04					
				5		1/4	18.04					
6	莊敬段	154-1	24.44	1		1/4	6.11					
				3		1/4	6.11					
				4		1/4	6.11					
				5		1/4	6.11					
7	莊敬段	155	106.29	1		1/2	53.15					
				2		1/4	26.57					



序號	標示部			所有權部			他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
				5		1/4	26.57					
8	莊敬段	156	8.97	1		1/2	4.49					
				2		1/4	2.24					
				5		1/4	2.24					
9	莊敬段	157	9.10	2		1/1	9.10					
10	莊敬段	158	32.31	2		1/1	32.31					
11	莊敬段	159	121.74	4		1/4	30.44					
				5		1/4	30.44					
				6		1/4	30.44					
				7		1/4	30.44					
12	莊敬段	159-1	0.34	4		1/4	0.09					
				5		1/4	0.09					
				6		1/4	0.09					
				7		1/4	0.09					
13	莊敬段	160	29.69	1		1/2	14.85					
				2		1/4	7.42					
				6		1/4	7.42					
14	莊敬段	161	9.84	1		1/2	4.92					
				2		1/4	2.46					
				5		1/4	2.46					
15	莊敬段	162	10.88	2		1/1	10.88					
16	莊敬段	163	43.83	2		1/1	43.83					
17	莊敬段	164	210.33	4		1/8	26.29					
				8		1/8	26.29					
				9		1/2	105.17					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人/管理 人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						1/8	26.29					
						1/8	26.29					
18	莊敬段	167	138.64			1/4	34.66					
						1/4	34.66					
						1/4	34.66					
						1/4	34.66					
19	莊敬段	168	23.35			1/4	5.84					
						1/4	5.84					
						1/4	5.84					
						1/4	5.84					
20	莊敬段	169	151.89			1/4	37.97					
						1/4	37.97					
						1/4	37.97					
						1/4	37.97					
21	莊敬段	170	153.41			1/4	38.35					
						1/4	38.35					
						1/4	38.35					
						1/4	38.35					
22	莊敬段	171	26.64			1/4	6.66					
						1/4	6.66					
						1/4	6.66					
						1/4	6.66					
23	莊敬段	172	148.60			1/4	37.15					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				6		1/4	37.15					
				7		1/4	37.15					
				8		1/4	37.15					
24	莊敬段	173	120.02	1		1/4	30.01					
				3		1/4	30.01					
				5		1/4	30.01					
				6		1/4	30.01					
25	莊敬段	174	18.48	1		1/4	4.62					
				3		1/4	4.62					
				5		1/4	4.62					
				6		1/4	4.62					
26	莊敬段	175	37.39	4		1/4	9.35					
				6		7/20	13.09					
				8		3/20	5.61					
				9		1/4	9.35					
27	莊敬段	176	108.68	4		1/4	27.17					
				6		7/20	38.04					
				8		3/20	16.30					
				9		1/4	27.17					
28	莊敬段	177	122.15	1		1/4	30.54					
				2		1/4	30.54					
				3		1/4	30.54					
				5		1/4	30.54					



序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
29	莊敬段	178	3.81	1		1/4	0.95					
				2		1/4	0.95					
				3		1/4	0.95					
				5		1/4	0.95					
30	莊敬段	179	9.10	5		1/4	2.28					
				6		1/4	2.28					
				7		1/4	2.28					
				8		1/4	2.28					
31	莊敬段	180	45.78	5		1/4	11.45					
				6		1/4	11.45					
				7		1/4	11.45					
				8		1/4	11.45					
32	莊敬段	181	24.87	5		1/4	6.22					
				6		1/4	6.22					
				7		1/4	6.22					
				8		1/4	6.22					
33	莊敬段	182	36.28	5		1/4	9.07					
				6		1/4	9.07					
				8		1/4	9.07					
				9		1/4	9.07					
34	莊敬段	183	162.39	5		1/1	162.39					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
35	莊敬段	184	18.10	2		1/1	18.10					
合計	共 35 筆土地		2344.49		共 54 人		2344.49					

註1：依103年02月20日本事業計畫報核日土地登記簿謄本內容載列。

註2：黃永盛已於105年02月23日產權過戶予大眾商業銀行股份有限公司（信託委託人：惠宏開發建設有限公司；信託財產，信託內容詳信託專簿依105年2月23日重中登字第4580號辦理），他項權利部(權利種類:最高限額抵押權。他項權利人:中租迪和股份有限公司)，詳第三次專案小組版-附件冊之附件一。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物坐落於新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地，共計 64 筆建號，樓地板面積 5,059.27 m<sup>2</sup>，所有權人合計共 25 人，產權全為私有，詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

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 <sup>2</sup> )			座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物(A)	附屬建物(B)	建物合計(A+B)										
1	495	中山路二段104巷7號	71.51	-	71.51	151	2		1/1	71.51					
2	496	中山路二段104巷5之1號	71.51	-	71.51	151	2		1/1	71.51					
3	497	中山路二段104巷7之2號	71.51	-	71.51	151	3		1/1	71.51					
4	498	中山路二段104巷7之3號	71.51	-	71.51	151	1		1/1	71.51					
5	499	中山路二段104巷5號	62.80	-	62.80	152	2		1/1	62.80					
6	500	中山路二段104巷7之1號	62.80	-	62.80	152	4		1/1	62.80					
7	501	中山路二段104巷5之3號	62.80	-	62.80	152	2		1/1	62.80					
8	502	中山路二段104巷5之2號	62.80	-	62.80	152	1		1/1	62.80					
9	503	中山路二段100巷3之1號	72.43	-	72.43	154、154-1	1		1/1	72.43					
10	504	中山路二段104巷3之2號	72.43	-	72.43	154、154-1	2		1/1	72.43					
11	505	中山路二段104巷3之3號	72.43	-	72.43	154、154-1	1		1/1	72.43					
12	506	中山路二段104巷3號	72.43	-	72.43	154、154-1	1		1/1	72.43					
13	507	中山路二段102號	86.26	-	86.26	155、160	1		1/1	86.26					
14	508	中山路二段102之1號	98.76	-	98.76	155、156、160、161	1		1/1	98.76					
15	509	中山路二段102之2號	98.76	-	98.76	155、156、160、161	3		1/1	98.76					



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 <sup>2</sup> )			座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物(A)	附屬建物(B)	建物合計(A+B)										
16	510	中山路二段102之3號	98.76	-	98.76	155、156、160、161	1		1/1	98.76					
17	511	中山路二段106之1號	82.73	-	82.73	157、158、162、163	2		1/1	82.73					
18	512	中山路二段106之2號	82.73	-	82.73	157、158、162、163	2		1/1	82.73					
19	513	中山路二段106之3號	82.73	-	82.73	157、158、162、163	2		1/1	82.73					
20	514	中山路二段106號	69.23	-	69.23	158、163	2		1/1	69.23					
21	515	中山路二段104巷1號	73.06	-	73.06	159、159-1	2		1/1	73.06					
22	516	中山路二段104巷1之1號	73.06	-	73.06	159、159-1	1		1/1	73.06					
23	517	中山路二段104巷1之2號	73.06	-	73.06	159、159-1	2		1/1	73.06					
24	518	中山路二段104巷1之3號	73.06	-	73.06	159、159-1	2		1/1	73.06					
25	519	中山路二段108號	76.21	-	76.21	164	2		1/1	76.21					
26	520	中山路二段108之1號	76.21	-	76.21	164	2		1/1	76.21					
27	521	中山路二段108之2號	76.21	-	76.21	164	2		1/1	76.21					
28	522	中山路二段108之3號	76.21	-	76.21	164	2		1/1	76.21					
29	523	中山路二段110號	82.23	-	82.23	164	3		1/1	82.23					
30	524	中山路二段110之1號	82.23	-	82.23	164	1		1/1	82.23					
31	525	中山路二段110之2號	85.27	3.26	88.53	164	3		1/1	88.53					
32	526	中山路二段110之3號	82.23	-	82.23	164	2		1/1	82.23					
33	537	中山路二段116巷6弄8號	84.37	-	84.37	167、168	2		1/1	84.37					

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 <sup>2</sup> )			座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物(A)	附屬建物(B)	建物合計(A+B)										
34	538	中山路二段116巷6弄8之1號	84.37	15.70	100.07	167、168	5		1/1	100.07					
35	539	中山路二段116巷6弄8之2號	84.37	-	84.37	167、168	2		1/1	84.37					
36	540	中山路二段116巷6弄8之3號	84.37	-	84.37	167、168	1		1/1	84.37					
37	541	中山路二段116巷10號	89.85	-	89.85	169	2		1/1	89.85					
38	542	中山路二段116巷10之1號	89.85	-	89.85	169	3		1/1	89.85					
39	543	中山路二段116巷10之2號	89.85	-	89.85	169	1		1/1	89.85					
40	544	中山路二段116巷10之3號	89.85	-	89.85	169	2		1/1	89.85					
41	545	中山路二段116巷6弄6之1號	84.37	-	84.37	170、171	3		1/1	84.37					
42	546	中山路二段116巷6弄6號	84.37	-	84.37	170、171	2		1/1	84.37					
43	547	中山路二段116巷6弄6之2號	84.37	15.70	100.07	170、171	2		1/1	100.07					
44	548	中山路二段116巷6弄6之3號	84.37	-	84.37	170、171	2		1/1	84.37					
45	549	中山路二段116巷8號	84.63	-	84.63	172	1		1/1	84.63					
46	550	中山路二段116巷8之1號	84.63	15.35	99.98	172	3		1/1	99.98					
47	551	中山路二段116巷8之2號	84.63	-	84.63	172	2		1/1	84.63					
48	552	中山路二段116巷8之3號	84.63	-	84.63	172	2		1/1	84.63					
49	553	中山路二段116巷6弄4之3號	79.70	-	79.70	173、174	1		1/1	79.70					

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 <sup>2</sup> )			座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
			主建物(A)	附屬建物(B)	建物合計(A+B)										
50	554	中山路二段116巷6弄4號	79.70	-	79.70	173、174	2		1/1	79.70					
51	555	中山路二段116巷6弄4之1號	79.70	-	79.70	173、174	1		1/1	79.70					
52	556	中山路二段116巷6弄4之2號	79.70	-	79.70	173、174	2		1/1	79.70					
53	557	中山路二段116巷4號	70.70	-	70.70	175、176	2		2/5	28.28					
							4		3/5	42.42					
54	558	中山路二段116巷4之1號	70.70	-	70.70	175、176	2		1/1	70.70					
55	559	中山路二段116巷4之2號	70.70	-	70.70	175、176	1		1/1	70.70					
56	560	中山路二段116巷4之3號	83.92	-	83.92	175、176	3		1/1	83.92					
57	561	中山路二段116巷6弄2號一樓	70.70	-	70.70	177、178	2		1/1	70.70					
58	562	中山路二段116巷6弄2之3號	70.70	-	70.70	177、178	1		1/1	70.70					
59	563	中山路二段116巷6弄2之1號	70.70	-	70.70	177、178	1		1/1	70.70					
60	564	中山路二段116巷6弄2之2號	70.70	-	70.70	177、178	1		1/1	70.70					
61	565	中山路二段116巷2號	70.70	-	70.70	179、180、181、182	2		1/1	70.70					
62	566	中山路二段116巷2之1號	70.70	-	70.70	179、180、181、182	2		1/1	70.70					
63	567	中山路二段116巷2之2號	70.70	-	70.70	179、180、181、182	2		1/1	70.70					
64	568	中山路二段116巷2號四樓	70.70	-	70.70	179、180、181、182	2		1/1	70.70					
合計			5009.26	50.01	5059.27			共 54 人		5059.27					

資料來源：依 103 年 02 月 20 日本事業計畫報核日土地登記簿謄本內容載列。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元無公有土地面積。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元內同意參與事業計畫之土地所有權人及面積、建物所有權人及面積比例，已達都市更新條例第 22 條規定。並依第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理，詳表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表。

表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	2,344.49	54	5,059.27	54
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	2,344.49	54	5,059.27	54
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	2,344.49	54	5,059.27	54
同意數 (C)	1,880.69	40	3,983.37	40
同意比例 (%) (C/B)	80.22%	74.07%	78.73%	74.07%

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

更新單元內地號 183、184 二筆土地使用現況為空地，沿中山路二段 1 樓多為零售商業店鋪，2 樓以上則多為住宅使用；另外，臨中山路二段 116 巷側除部分 1 樓為零售商業店鋪外，其餘皆為住宅使用。

(二) 合法建物現況

更新單元內建築物皆屬民國 60~70 年代興建完成之 4~5 層樓公寓，屋齡已逾 30 年以上且無電梯及停車空間，尚不符合現代建築物之居住及耐震等標準，且鄰棟間隔及巷弄狹小，實有更新之必要。

(三) 其他土地改良物

本更新單元內部分住戶自行搭建之違章建築物多為住宅使用。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。



表 5-4 合法建築物資料一覽表

編號	基地坐落地號	建號	建物門牌	建物結構	層數	面積 (m <sup>2</sup> )	
A1	151	495	中山路二段104巷7號	鋼筋混凝土造	4	71.51	
		496	中山路二段104巷5之1號	鋼筋混凝土造	4	71.51	
		497	中山路二段104巷7之2號	鋼筋混凝土造	4	71.51	
		498	中山路二段104巷7之3號	鋼筋混凝土造	4	71.51	
	152	499	中山路二段104巷5號	鋼筋混凝土造	4	62.80	
		500	中山路二段104巷7之1號	鋼筋混凝土造	4	62.80	
		501	中山路二段104巷5之3號	鋼筋混凝土造	4	62.80	
	154、154-1	502	中山路二段104巷5之2號	鋼筋混凝土造	4	62.80	
		503	中山路二段100巷3之1號	鋼筋混凝土造	4	72.43	
		504	中山路二段104巷3之2號	鋼筋混凝土造	4	72.43	
	159、159-1	505	中山路二段104巷3之3號	鋼筋混凝土造	4	72.43	
		506	中山路二段104巷3號	鋼筋混凝土造	4	72.43	
		515	中山路二段104巷1號	鋼筋混凝土造	4	73.06	
	155、156、160、161	516	中山路二段104巷1之1號	鋼筋混凝土造	4	73.06	
		517	中山路二段104巷1之2號	鋼筋混凝土造	4	73.06	
		518	中山路二段104巷1之3號	鋼筋混凝土造	4	73.06	
	157、158、162、163	508	中山路二段102之1號	鋼筋混凝土造	4	98.76	
		509	中山路二段102之2號	鋼筋混凝土造	4	98.76	
		510	中山路二段102之3號	鋼筋混凝土造	4	98.76	
	A2	164	507	中山路二段102號	鋼筋混凝土造	4	86.26
			511	中山路二段106之1號	鋼筋混凝土造	4	82.73
			512	中山路二段106之2號	鋼筋混凝土造	4	82.73
		164	513	中山路二段106之3號	鋼筋混凝土造	4	82.73
			514	中山路二段106號	鋼筋混凝土造	4	69.23
519			中山路二段108號	加強磚造	4	76.21	
520			中山路二段108之1號	加強磚造	4	76.21	
170、171		521	中山路二段108之2號	加強磚造	4	76.21	
		522	中山路二段108之3號	加強磚造	4	76.21	
		523	中山路二段110號	加強磚造	4	82.23	
	524	中山路二段110之1號	加強磚造	4	82.23		
	525	中山路二段110之2號	鋼筋混凝土造	4	88.53		
	526	中山路二段110之3號	加強磚造	4	82.23		
A3	170、171	545	中山路二段116巷6弄6之1號	加強磚造	4	84.37	
		546	中山路二段116巷6弄6號	加強磚造	4	84.37	

編號	基地坐落地號	建號	建物門牌	建物結構	層數	面積 (m <sup>2</sup> )
A3		547	中山路二段116巷6弄6之2號	鋼筋混凝土造	4	100.07
		548	中山路二段116巷6弄6之3號	加強磚造	4	84.37
	167、168	537	中山路二段116巷6弄8號	加強磚造	4	84.37
		538	中山路二段116巷6弄8之1號	加強磚造	4	100.07
		539	中山路二段116巷6弄8之2號	加強磚造	4	84.37
		540	中山路二段116巷6弄8之3號	加強磚造	4	84.37
		169	541	中山路二段116巷10號	加強磚造	4
	542		中山路二段116巷10之1號	加強磚造	4	89.85
	543		中山路二段116巷10之2號	加強磚造	4	89.85
	544		中山路二段116巷10之3號	加強磚造	4	89.85
	172	549	中山路二段116巷8號	加強磚造	4	84.63
		550	中山路二段116巷8之1號	加強磚造	4	99.98
		551	中山路二段116巷8之2號	加強磚造	4	84.63
	177、178	552	中山路二段116巷8之3號	加強磚造	4	84.63
		561	中山路二段116巷6弄2號一樓	加強磚造	4	70.70
		562	中山路二段116巷6弄2之3號	加強磚造	4	70.70
		563	中山路二段116巷6弄2之1號	加強磚造	4	70.70
	173、174	564	中山路二段116巷6弄2之2號	加強磚造	4	70.70
		553	中山路二段116巷6弄4之3號	加強磚造	4	79.70
		554	中山路二段116巷6弄4號	加強磚造	4	79.70
		555	中山路二段116巷6弄4之1號	加強磚造	4	79.70
		556	中山路二段116巷6弄4之2號	加強磚造	4	79.70
		175、176	557	中山路二段116巷4號	加強磚造	4
	558		中山路二段116巷4之1號	加強磚造	4	70.70
559	中山路二段116巷4之2號		加強磚造	4	70.70	
560	中山路二段116巷4之3號		加強磚造	4	83.92	
179、180、181、182	565	中山路二段116巷2號	加強磚造	4	70.70	
	566	中山路二段116巷2之1號	加強磚造	4	70.70	
	567	中山路二段116巷2之2號	加強磚造	4	70.70	
	568	中山路二段116巷2號四樓	加強磚造	4	70.70	
合計						5,059.27

資料來源：依 103.02.20 建物登記簿謄本內容載列。

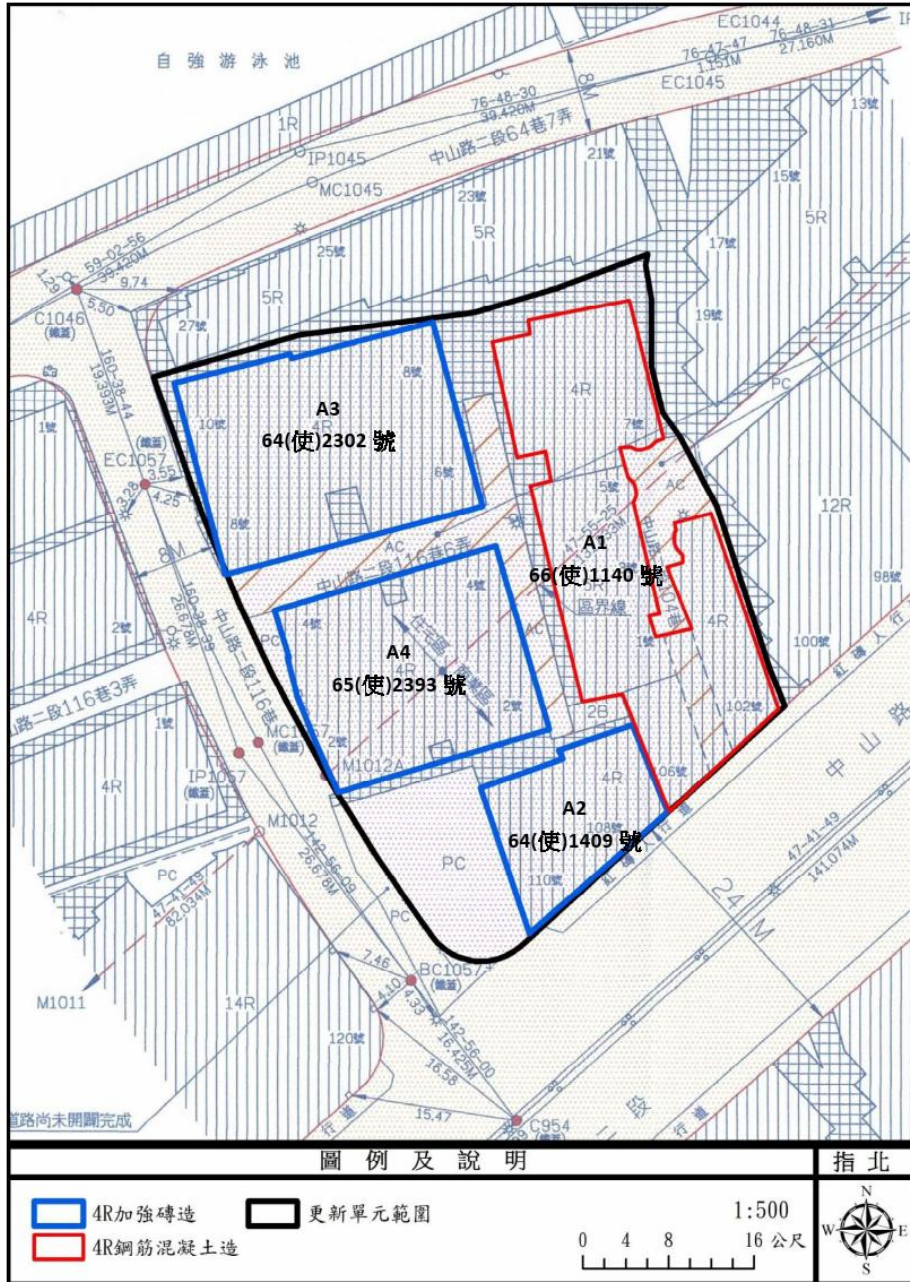


圖 5-1 合法建築物棟別位置示意圖



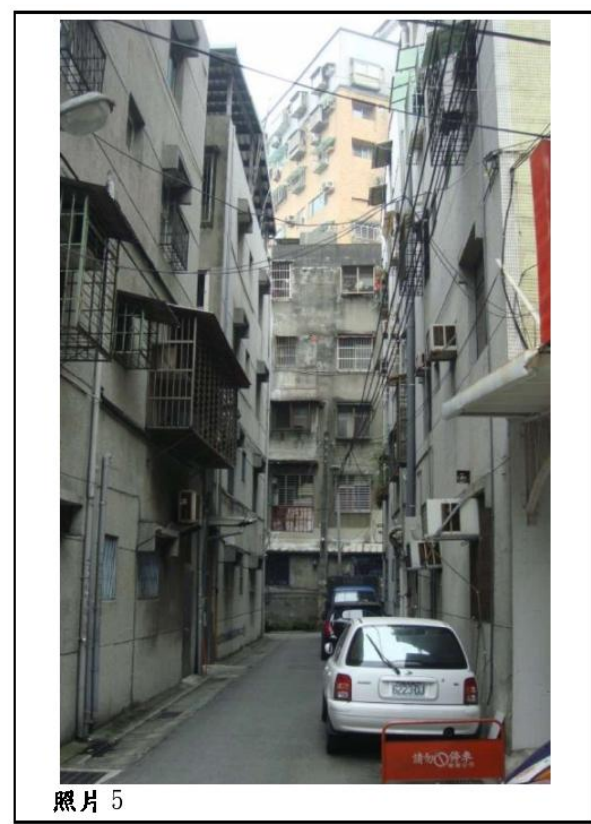
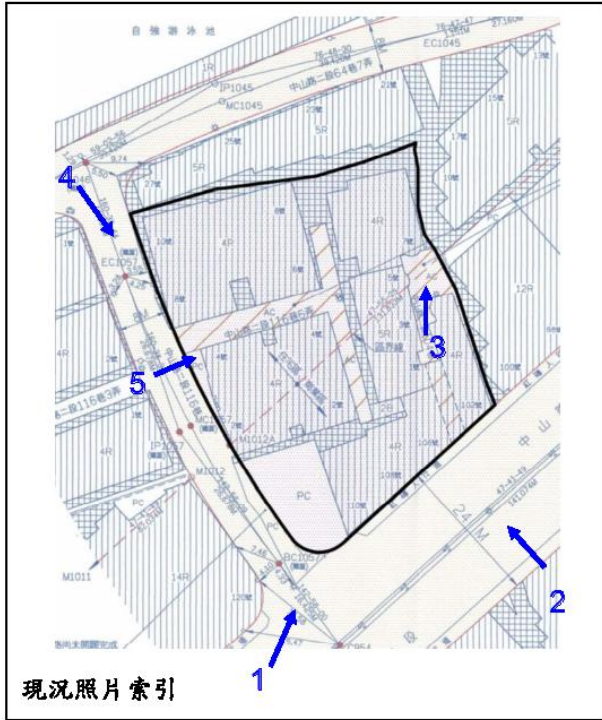


圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖



### 三、附近地區土地使用現況

沿中山路為路線型商業區，1樓多為商業店鋪使用，2樓以上或巷弄內則大多屬一般住宅使用。

### 四、公共設施現況

本更新單元內無公共設施，更新單元外周邊公共設施位置，詳圖 5-3 更新單元公共設施示意圖。

#### (一) 學校

鄰近更新單元周邊 500m 範圍內學校包括南山高中、潭和國中、永平國小、中和國小等。

#### (二) 機關用地

中和區公所、中和區衛生所、消防局第一大隊中和分隊。

#### (三) 市場

福和市場、枋寮公有零售市場。



圖 5-3 更新單元公共設施示意圖



### 五、附近地區交通現況

#### (一) 道路系統現況

本案基地座落於新北市中和區莊敬段，基地周邊主要以中山路、福祥路、連城路及中和路為主要聯絡道路。基地位置及周邊道路基地位置及鄰近道路系統如圖 5-4 基地位置與 500 公尺交通衝擊範圍圖所示。



圖 5-4 基地位置與 500 公尺交通衝擊範圍圖

依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，透過中山路往東可前往永和地區，往西則為板橋地

區；連城路往西可前往土城地區；由中和路往東為中和地區方向；福祥路往北可銜接環河西路。

本基地開發影響範圍道路交通量調查日期為民國 103 年 1 月 7 日(星期二)，基地周邊重要道路現況尖峰時段服務水準，如表 5-5 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表內容所示。整體而言，平常日基地周邊主要道路中：中山路、中和路晨昏峰時段道路服務水準為 D 級；福祥路、南工路晨昏峰時段道路服務水準為 C-D 級；連城路晨昏峰時段道路服務水準呈現 D-E 級服務水準狀況；廣福路晨昏峰時段道路服務水準為 C 級。

表 5-5 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中山路	保生路~光華街	往東	2	2,050	23.8	1,037	0.51	D	22.4	1,257	0.61	D
	光華街	往西	2	2,050	23.4	1,104	0.54	D	23.2	1,138	0.56	D
	光華街~廟美街	往東	2	2,050	24.0	1,014	0.49	D	22.2	1,291	0.63	D
	廟美街	往西	2	2,050	23.3	1,125	0.55	D	23.4	1,109	0.54	D
	廟美街~景平路	往東	2	2,050	24.3	967	0.47	D	22.0	1,324	0.65	D
福祥路	橋和路~莊敬路	往北	1	950	22.0	615	0.65	D	22.3	595	0.63	D
	莊敬路	往南	1	950	27.3	379	0.40	C	27.0	402	0.42	C
	莊敬路~中山路	往北	1	950	22.3	592	0.62	D	22.5	577	0.61	D
連城路	中山路~景平路	往南	1	950	27.1	394	0.41	C	27.3	381	0.40	C
	中山路~景平路	往東	2	1,950	23.0	1,103	0.57	D	23.1	1,097	0.56	D
中和路	中山路~廣福路	往西	1	950	19.8	745	0.78	E	19.8	787	0.83	E
	中山路~廣福路	往東	2	1,950	25.0	822	0.42	D	21.5	1,334	0.68	D
	廣福路~南山路	往西	2	1,950	23.0	1,103	0.57	D	23.7	1,007	0.52	D
廣福路	廣福路~南山路	往東	2	1,950	24.1	952	0.49	D	23.6	1,017	0.52	D
	南山路~南工路	往西	2	1,950	23.9	981	0.50	D	24.0	959	0.49	D
南工路	南山路~南工路	往東	1	950	28.7	171	0.18	C	27.6	237	0.25	C
	光華路~中和路	往西	1	950	28.2	201	0.21	C	28.4	186	0.20	C
南工路	光華路~中和路	往北	1	950	24.7	417	0.44	D	26.5	369	0.39	C
	中和路	往南	1	950	24.5	436	0.46	D	24.3	451	0.47	D

備註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」及「V/C」推算。

資料來源：本計畫資料蒐集整理。

#### (二) 大眾運輸系統

基地周邊現階段以公車運輸系統提供大眾運輸服務。公車行駛路線集中於中山路、中和路和連城路，主要服務中和地區乘客。在本案開發影響範圍設有



16 處公車站牌，共計有 28 條市區公車路線及 2 條社區巴士路線提供服務。各路線營運特性之資料，如表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表內容所示，大眾運輸系統位置如圖 5-5 基地周邊大眾運輸系統位置示意圖內容，並彙整說明如下：

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

路線名	起迄點	頭末班時間	發車間隔(分鐘)	
			尖峰	離峰
243	中和-西門	05:30~21:00	15-20	30-40
橘 3	中和-捷運頂溪站	06:00~23:00	固定班次	
F521	仁愛公園-永平路口	06:20~23:00	固定班次	
F523	永平國小-保順保生路口	06:20~23:00	固定班次	
57 低地板	板橋-永和	05:30~22:00	7-10	12-20
241	中和-博愛路	05:30~22:20	12-15	15-20
275 低地板	德霖技術學院-松山機場	05:30~22:00	7-10	10-15
275 副	三峽-松山機場	05:30~19:30	固定班次	
706	三峽-西門	05:00~22:00	7-10	10-15
793 低地板	樹林-木柵	04:30~20:10	20-30	30-60
796	木柵-板橋	05:30~22:40	8-10	15-20
內科通勤 2	中和高中-內湖科技園區	07:12~18:30	固定班次	
內科通勤 3	土城駕訓中心-內湖科技園區	07:00~18:20	固定班次	
南軟通勤雙和線	土城駕訓中心-南港軟體園區	06:50~18:20	固定班次	
5	中和-行天宮	05:30~22:20	12-15	20-30
202	中和-市政府	05:30~22:30	12-15	15-20
環狀線先導公車	新莊-新店	05:30~22:30	4-8	15-20
51	南雅站-永和	05:50	05:50	
297	中和站-中山市場	06:00~20:00	固定班次	
14	蘆洲-台北車站	05:30~23:00	12-15	15-20
214 直	中和-松山機場	05:30~21:00	固定班距	
311	中和-松山	05:15~22:30	7-10	10-15
內科通勤 1	中和高中-內湖科技園區	06:50~19:00	固定班次	
南軟通勤中和線	中和-南港軟體園區	07:00~18:00	固定班次	
214	中和-內湖	04:50~22:10	10-12	15-20
線 2 右	景美女中-中永和(循環線)	05:30~24:00	12-15	20
線 2 左	景美-中永和	06:00~24:00	12-15	20
線 3	花園新城-中和	06:00~22:00	20	30
線 6	美之城社區-中和	06:00~22:30	10-20	20-30
線 8	台北小城-中和	06:00~22:30	10-20	20-30

資料來源：本研究調查整理。

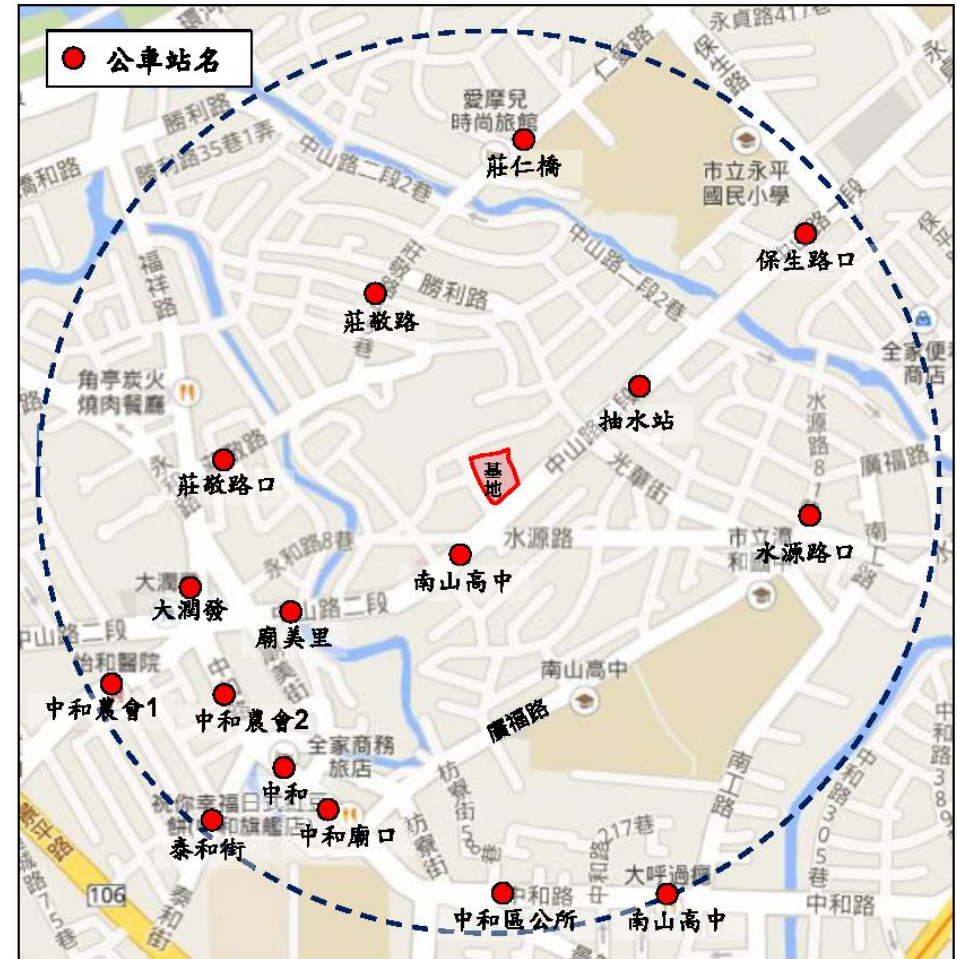


圖 5-5 基地周邊大眾運輸系統位置示意圖



(三) 地區停車供需

一般基地開發針對基地周邊之停車系統現況與供需分析檢討，主要以 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍，調查對象主要針對對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，至於在未開放之建築物附設部分，原則上可不納入研究計畫的調查範圍，故針對本計畫開發在停車系統現況與供需分析內容部分，主要以道路系統路側停車空間及開放路外停車場設施之供需狀況比較而得。

針對基地周邊 500 公尺範圍停車供需現況，本計畫引用 100 年度新北市汽車停車供需調查(中和區)資料，其中在基地開發 500 公尺影響範圍周邊為中和區交通分區 17、18、19、20、21、22、80、81、82、83 及 84 之調查資料，各分區範圍如圖 5-6 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖內容說明。

基地周邊 500 公尺衝擊圈範圍內，相關分區之加總路邊停車空間及對外開放之公民營路外停車場供給與需求數量彙整內容，請參照表 5 7 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表內容所示。

由表 5 7 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表內容可知，平日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車、對外開放之公民營路外停車場及建築物附設停車位)停車供給總數為 1,651 席，總停車需求數為 2,393 席，整體來看需供比為 1.45(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示基地周邊停車供給已有不足之情形。

表 5-7 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表

交通分區	分區	路邊供給(席)			供給合計(席)	路邊需求(席)			需求合計(席)	需供比	供給-需求數額(席)		
		有格位	無格位	合計		合法	違規	合計					
中和區17	1	53	32	85	39	124	75	141	216	18	234	1.89	-118
中和區18	2	3	43	46	213	259	25	76	101	198	299	1.15	-40
中和區19	3	3	10	13	0	13	23	57	80	0	80	6.15	-67
中和區20	4	0	61	61	145	206	90	137	227	135	362	1.76	-156
中和區21	5	0	31	31	55	86	35	53	88	29	117	1.36	-31
中和區22	6	0	40	40	116	156	31	50	81	85	166	1.06	-18
中和區80	7	58	67	125	46	171	73	56	129	33	162	0.95	9
中和區81	8	8	29	37	144	181	27	72	99	119	218	1.20	-37
中和區82	9	25	50	75	12	87	84	129	213	4	217	2.49	-130
中和區83	10	0	40	40	40	80	44	134	178	29	207	2.59	-127
中和區84	11	0	14	14	274	288	20	77	97	234	331	1.15	-43
合計		150	417	567	1,084	1,651	527	982	1,509	884	2,393	1.45	-742

資料來源：本研究調查整理。



圖 5-6 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

(四) 地區行人空間分佈特性

本案基地周邊區域主要道路系統中，中山路、福祥路、連城路、中和路、廣福路及光華街道路兩側設有公共人行道設施，可供行人步行使用，其餘地區性道路則無設置人行道空間。基地周邊詳細人行空間分佈情形請參見圖 5 7 基地周邊行人空間分佈位置示意圖內容所示。





圖 5-7 基地周邊行人空間分佈位置示意圖

(五) 更新單元周邊整體運輸系統

關於基地周邊主、次要道路，大眾運輸系統及停車場位置分佈，如圖 5-8 更新單元周邊道路及大眾運輸系統圖所示。

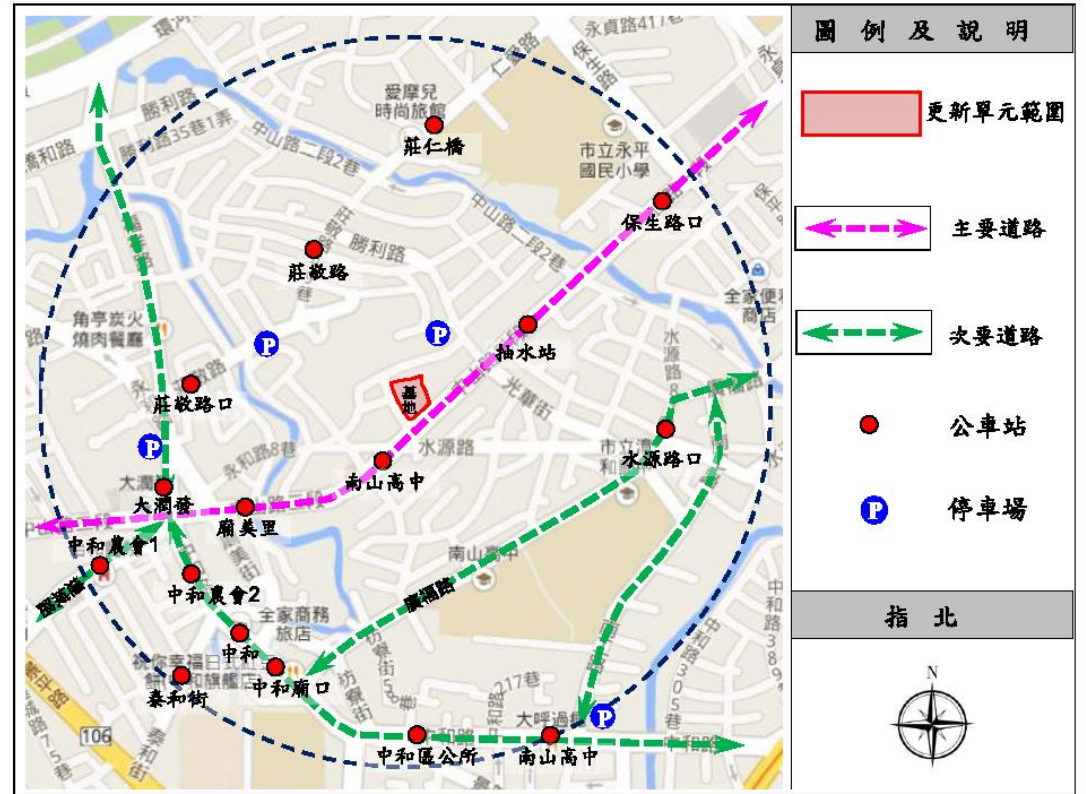


圖 5-8 更新單元周邊道路及大眾運輸系統圖



(六) 更新單元附近停車場出入口位置

更新單元附近停車場僅自強游泳池停車場一處，其停車場出入口位置詳圖 5-9 更新單元附近停車場出入口位置示意圖。



基地附近停車場出入口位置




-  附近停車場出入口位置
-  附近停車場位置
-  基地位置

圖 5-9 更新單元附近停車場出入口位置示意圖



## 六、房地產市場調查

### (一) 不動產市場供給概況

1. 更新基地座落於中和區東北側之商業菁華地區，位於縣道 106 號之中山路二段上，中山路為連接板橋區及永和區之重要道路，區域環境接近中和廟口及威力購物廣場，區內有捷運中和新蘆線經過，且鄰近興建中捷運環狀線華中橋站。區域內有眾多批發賣場聚集，因此成為雙和地區重要商業與消費中心，由於公共設施完善，生活機能良好，使得本區住宅產品市場接受度佳。
2. 區域土地多已開發利用，近年來土地交易案量少，新建案亦少。由於土地之供給相當稀少，因地處位置佳、生活便利性及商業密集度亦高，而本更新單元座落於中山路上，其周遭大多為老舊建物，土地未達到最高最有效利用，宜進行都市更新，以改善居住環境並建立現代化都市景觀。

### (二) 不動產市場需求概況

1. 區域環境內具良好的居住品質，居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求頗為殷切。
2. 良好區位條件使得本區新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊住宅的更新速度，提高土地需求增加。

### (三) 區域新成屋房地產市場推案價格水準

1. 本案區域環境屬新北市精華地帶，附近多數土地大多已開發使用，推案量較少。近一年更新單元周圍地區新成屋推案詳如房地產市場行情一覽表所示，二樓以上平均單價在 42~60 萬元/坪之間，以推案資料來看，以首購及換屋型產品為主，推案主力坪數約在 30~50 坪之間，另有少部分基地規模較小之套房產品，綜合顯示區域房地產市場中低總價之推案產品較受青睞。

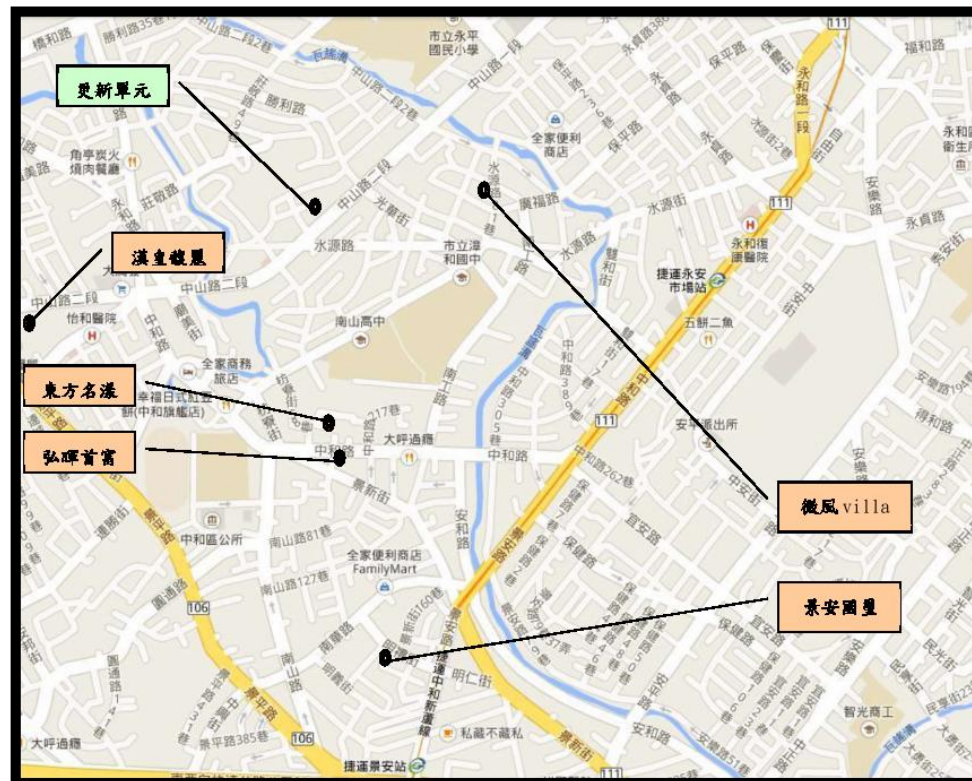


圖 5-10 房地產市場行情案例位置示意圖

### (四) 不動產市場價格水準分析

區域內不動產主要產品型態為住宅大樓及公寓，其不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

#### 1. 區域環境內住宅大樓產品市場行情

新建房屋平均價位每坪約 420,000 元至 600,000 元；

屋齡五至十五年房屋平均價位每坪約 350,000 元至 400,000 元；

屋齡十五年以上房屋平均價位每坪約 250,000 元至 330,000 元。

#### 2. 區域環境內停車位產品市場行情

坡道平面式車位單價每部約 2,000,000 元至 2,500,000 元之間；坡道機械車位單價每部約 1,500,000 元至 1,800,000 元之間。

表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	基地面積 (坪)	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層 / 地下層	成交單價 (萬元/坪)	一樓單價 (萬元/坪) (店/住)	停車位型態	停車位單價 (萬元)	價格日期
弘暉首富	中和區中和路 130 號	526	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	65、98	19/3	45	-	平面	235-265	102/4
漢皇瑰麗	中和區中山路二段 259~265 號	531	商業區	新成屋	電梯大樓住宅	70、80	19/4	60	-/公設	平面機械	200-230	102/6
東方名漾	中和區中和路 165 巷 7 號	250	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	28-39	14/2	43	-/公設	機械	150-170	102/7
微風 villa	中和區水源路 81 巷 31 弄 1 號	510	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	24-48	15/3	42	-/公設	機械	150	102/4
景安國璽	中和區明禮街 31 巷 2 號	500	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	26-66	14/2	48	-/公設	平面	200	101/12

資料來源：實價登錄、住展雜誌及惟馨周報。

## 陸、細部計畫及其圖說

### 一、相關都市計畫

本更新單屬新北市政府於民國 99 年 12 月 31 日北府城審字第 09912269441 號函令公告 100 年 1 月 17 日實施之「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案有關之內容概要
變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.31 北府城審字第 09912269441 號函	土地使用分區管制要點
變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	98.12.17 北府城審字第 09810252771 號函	土地使用分區管制要點

資料來源：新北市政府城鄉發展局。

### 二、土地使用說明

本更新單元依據變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)審內容，基地分屬住宅區及商業區(詳表 6-2 土地使用分區面積表)，該計畫之摘要內容以及土地使用管制如下。

(一) 本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率管制如下表。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>3</sup> )
住宅區	1,324.16	50	662.08	300	3,972.48
商業區	1,020.33	70	714.23	440	4,489.45
總計	2,344.49	58.70	1,376.31	360.93	8,461.93

參考資料：變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書

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

(二) 本案住宅區、商業區前院留設深度不得小於 3m，側院留設深度不予規定。

(三) 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開關，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。

(四) 住宅區面臨計畫道路寬度 10m 以上、商業區 7m 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 3.52m，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

(五) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(六) 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「臺北縣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。

1. 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

2. 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。

(七) 下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建照執照：

1. 都市更新單元

2. 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(八) 開挖率限制

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%。

### 三、更新計畫摘要

無。

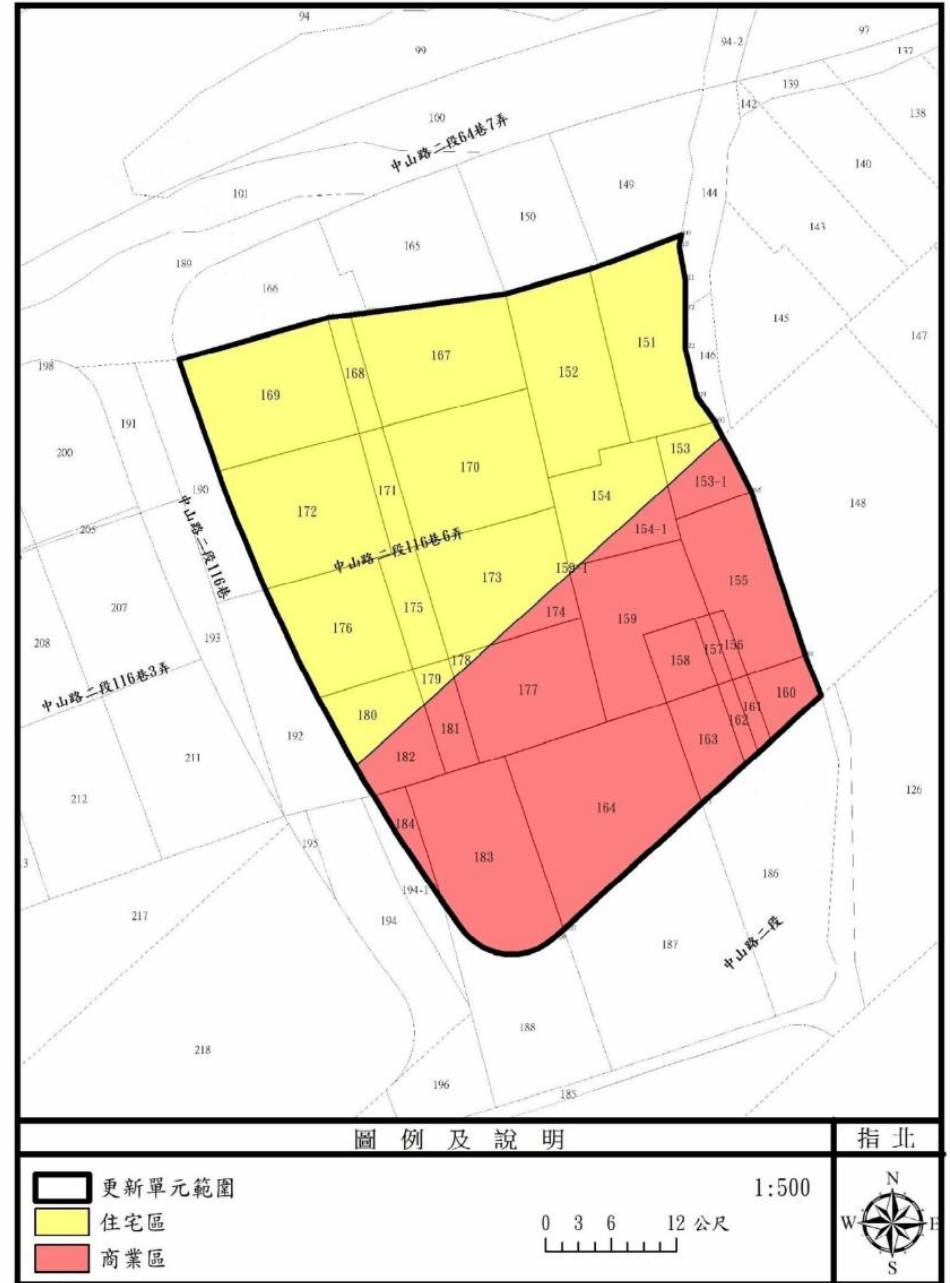


圖 6-1 土地使用分區圖

## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本案更新事業之處理方式將全部採「重建」方式進行。

### 二、區段劃分

全區劃為「重建區段」，其更新單元區段劃分詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

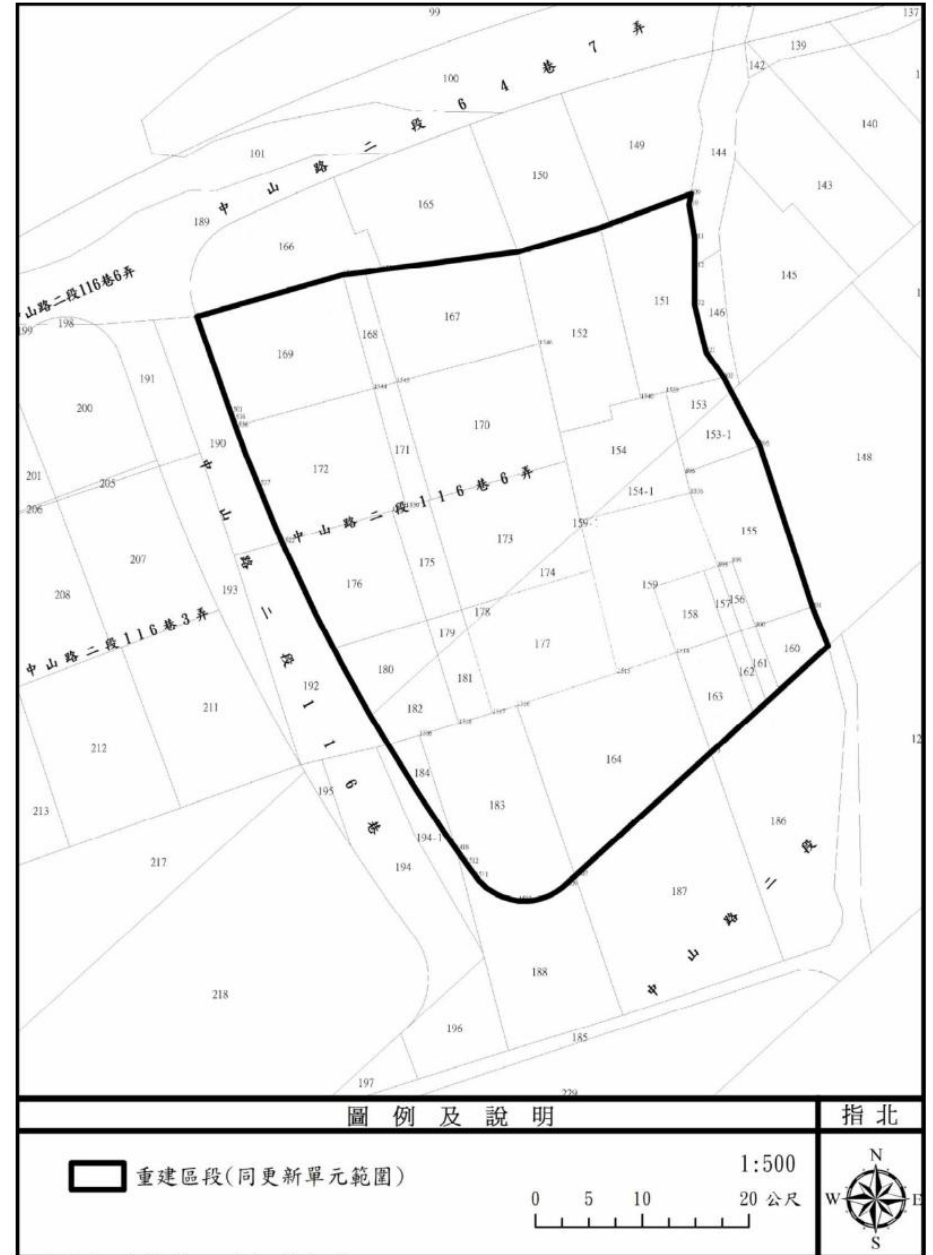


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施用地之興修或改善計畫。

**玖、整建或維護計畫**

本更新單元全區劃分為「重建區段」，無整建或維護區段之計畫。

### 拾、申請容積獎勵項目及額度

#### 一、基本條件

更新單元建築基地面積：2,344.49 m<sup>2</sup>

更新單元法定容積：8,461.93 m<sup>3</sup>

#### 二、法令依據

本更新單元擬依都市更新容積獎勵辦法、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準、都市計畫容積移轉實施辦法及新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點等相關規定申請容積獎勵。

#### 三、申請容積獎勵項目及額度

本案申請總容積獎勵為 6,055.56 m<sup>3</sup>，佔法定容積 71.56%，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1 容積獎勵試算表。

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 <sup>2</sup> )	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	688.50	8.14%
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 <sub>1</sub> ：設計遮蔽率(綠覆率 60%以上)	253.85	3.00%
	(六)A <sub>6</sub> ：開挖率	507.71	6.00%
	合計(A <sub>1</sub> +A <sub>2</sub> +A <sub>3</sub> +A <sub>4</sub> +A <sub>5</sub> +A <sub>6</sub> +A <sub>7</sub> ≤法定容積 20%)	761.56	9.00%
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 2.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	664.58	7.85%
七	綠建築，申請銀級	507.71	6.00%

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)
十二	(三)屬合法四層樓以上之建築物	747.98	8.84%
更新容積獎勵合計		3,370.33	39.83%
申請更新容積獎勵(第二~三項)		-	-
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%		3,370.33	39.83%
其他獎勵容積：容積移轉		2,553.26	30.17%
申請容積獎勵總計		5,923.59	70.00%

本案預計申請都市更新容積獎勵為法定容積 31.56%，符合都市更新容積獎勵辦法第 4 條之規定。

#### (一) 都市更新獎勵容積核算

##### 1. 經政府指定額外提供之公益設施

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定，公益設施樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定積之百分十五為上限：

$$\begin{aligned}
 A &= (B1 + B2 + B3) \times 1.2 / (C1 - C2 - C3) \\
 &= (28,009,467 + 19,636,125 + 0) \times 1.2 / (152,141 - 52,363 - 16,736) \\
 &= 688.50 \text{ m}^2 \\
 &= \text{法定容積 } 8.14\% \leq 15\% \dots \text{OK!}
 \end{aligned}$$

擬申請法定容積 8.14% 獎勵，計 688.50 m<sup>2</sup>。

A：捐贈公益設施之獎勵容積 (≤法定百分十五)

B1：捐贈公益設施土地成本

(1) 實際捐贈建物樓地板面積 = 300.00 m<sup>2</sup> (詳圖 10-2 之計算說明)

(2) 更新後建物總樓地板面積 = 26,662.28 m<sup>2</sup>

(3) 基地面積 = 2,344.49 m<sup>2</sup>

(4) 土地單價 = 849,420 元/m<sup>2</sup> (約 2,808,000 元/坪)

(土地單價以更新後素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格))

$$B1 = (300.00 \text{ m}^2 \times 1.25 \times 26,662.28 \text{ m}^2 / 2,344.49 \text{ m}^2) \times 849,420 \text{ 元/m}^2 \\ = 28,009,467 \text{ 元}$$

B2：興建成本及設備地裝修費用

$$= (300.00 \text{ m}^2 \times 1.25) \times 52,363 \text{ 元/m}^2 \\ = 19,636,125 \text{ 元}$$

B3：提供管理維護基金

本項無提列。

C1：二樓以上更新後平均單價

$$= 502,947 \text{ 元/坪} = 152,141 \text{ 元/m}^2$$

C2：單位興建成本

$$= 173,100 \text{ 元/坪} \\ = 52,363 \text{ 元/m}^2 \text{ (詳第拾伍章之(2)營建費用之說明)}$$

C3：單位管銷費用

$$= 152,141 \text{ 元/m}^2 \times 11\% = 16,736 \text{ 元/m}^2$$

## 2. 符合地方發展特性

(1)A1：設計建蔽率

$$\text{本案法定建蔽率} = 1,324.16 \text{ m}^2 \times 50\% + 1,020.33 \text{ m}^2 \times 70\% \\ = 1,376.31 \text{ m}^2 (58.70\%)$$

$$\text{本基地實設建蔽率} = 1,140.39 \text{ m}^2 / 2,344.49 \text{ m}^2 \times 100\% = 48.64\%$$

法定建蔽率 58.70% - 設計建蔽率 48.64%  $\geq 10\%$ ...OK!。詳圖 10-3 建築面積計算圖。

擬申請法定容積 3.00%獎勵，計 253.85  $\text{m}^2$ 。

(2)A6：地下開挖率

依變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書規定，住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區則不得超過 90%。

$$\text{本案法定開挖率} = 1,324.16 \text{ m}^2 \times 70\% + 1,020.33 \text{ m}^2 \times 90\% = 1,845.21 \text{ m}^2$$

$$/ 2,344.49 \text{ m}^2 \times 100\% = 78.70\%$$

本案重疊投影開挖面積檢討 = 1,610.47  $\text{m}^2$  (地下開挖+建築面積重疊投影)

$$\text{實設開挖率} = 1,610.47 \text{ m}^2 / 2,344.49 \text{ m}^2 \times 100\% = 68.69\%$$

法定開挖率 - 實設開挖率 = 78.70% - 68.69% = 10.01%  $> 10\%$ ...OK。詳圖 10-5 申請地下開挖率獎勵面積計算檢討圖。

擬申請法定容積 6.00%獎勵，計 507.71  $\text{m}^2$ 。

## 3. 留設大面積開放空間、人行步道及騎樓

本更新單元沿街留設人行步道，擬申請 664.58  $\text{m}^2$ ，計法定容積 7.85%獎勵，詳圖 10-6 人行步道檢討示意圖 1(S=1/300)。

## 4. 綠建築

本案擬以內政部綠建築評估系統規劃，以取得綠建築候選證書及通過綠建築分級估「銀級」標準(即綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、污水垃圾改善等指標)為目標，擬申請獎勵容積面積為 507.71  $\text{m}^2$ ，計法定容積 6.00%獎勵。

$$\text{本案法定容積} 8,461.93 \text{ m}^2 \times 6.00\% = 507.71 \text{ m}^2$$

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定，本項獎勵經審議通過後，實施者應與市政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 2 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 5 倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

應繳交保證金 = 綠建築容積獎勵樓地板面積  $\times$  法定工程造價 5 倍

$$\text{應繳交保證金} = 507.71 \text{ m}^2 \times 14,460 \text{ 元/m}^2 \times 5 = 36,707,433 \text{ 元}$$





建號	地號	使用分區	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積合計 (m <sup>2</sup> )	法定容積 (m <sup>2</sup> )		
495、496、497、498	151	住宅區	128.73	1,306.44	3,919.32		
499、500、501、502	152	住宅區	137.89				
503、504、505、506	154	住宅區	72.17				
515、516、517、518	159-1	住宅區	0.34				
537、538、539、540	167	住宅區	138.64				
537、538、539、540	168	住宅區	23.35				
541、542、543、544	169	住宅區	151.89				
545、546、547、548	170	住宅區	153.41				
545、546、547、548	171	住宅區	26.64				
549、550、551、552	172	住宅區	148.60				
553、554、555、556	173	住宅區	120.02				
557、558、559、560	175	住宅區	37.39				
557、558、559、560	176	住宅區	108.68				
561、562、563、564	178	住宅區	3.81				
565、566、567、568	179	住宅區	9.10				
565、566、567、568	180	住宅區	45.78				
503、504、505、506	154-1	商業區	24.44			809.20	3,560.48
507、508、509、510	155	商業區	106.29				
508、509、510	156	商業區	8.97				
511、512、513	157	商業區	9.10				
511、512、513、514	158	商業區	32.31				
515、516、517、518	159	商業區	121.74				
507、508、509、510	160	商業區	29.69				
508、509、510	161	商業區	9.84				
511、512、513	162	商業區	10.88				
511、512、513、514	163	商業區	43.83				
519、520、521、522、523、524、525、526	164	商業區	210.33				
553、554、555、556	174	商業區	18.48				
561、562、563、564	177	商業區	122.15				
565、566、567、568	181	商業區	24.87				
565、566、567、568	182	商業區	36.28				
	合計		2,115.64	2,115.64	7,479.80		

6. 都市更新建築容積獎勵額度檢討

(1) 都市更新建築容積獎勵上限

都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條，依都市更新條例第 44 條辦理之容積申請不超過各建築基地的 1.5 倍之法定容積。

本案都市更新建築容積獎勵上限

$$= 8,461.93 \text{ m}^2 \times 1.5 = 12,692.89 \text{ m}^2。$$

(2) 都市更新建築容積獎勵檢討

都市更新獎勵後容積合計

$$= 3,370.33 \text{ m}^2 + 8,461.93 \text{ m}^2 = 11,832.26 \text{ m}^2 < 12,692.89 \text{ m}^2 \dots \text{OK!}$$

(二) 容積移轉獎勵

1. 法令依據

本案擬依據都市計畫容積移轉實施辦法、新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點等，申請容積移入。

2. 申請容積及項目

本更新單元土地使用分區為商業區及住宅區，基地面積 2,344.49 m<sup>2</sup>且面臨路寬 24m 中山路二段，符合「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」規定。另外，本案擬申請移入容積總量 2,553.26 m<sup>2</sup>，合計約占基準容積 30.17%。符合都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定，實施都市更新地區範圍內之接受基地，可移入容積不得超過該接受基地基準容積百分之四十規定。

(三) 本案獎勵後總容積

本更新單元擬申請都市更新容積獎勵 3,370.33 m<sup>2</sup>，獎勵容積額度為法定容積之 39.83%；及容積移轉移入建築容積為 2,553.26 m<sup>2</sup>，移入容積額度為法定容積之 30.17%。本案獎勵及容積移轉後總容積為 14,385.52 m<sup>2</sup>，其計算如下：

$$8,461.93 \text{ m}^2 (\text{原法定容積}) + 3,370.33 \text{ m}^2 (\text{都市更新獎勵容積}) + 2,553.26 \text{ m}^2 (\text{容積移轉}) = 14,385.52 \text{ m}^2。$$

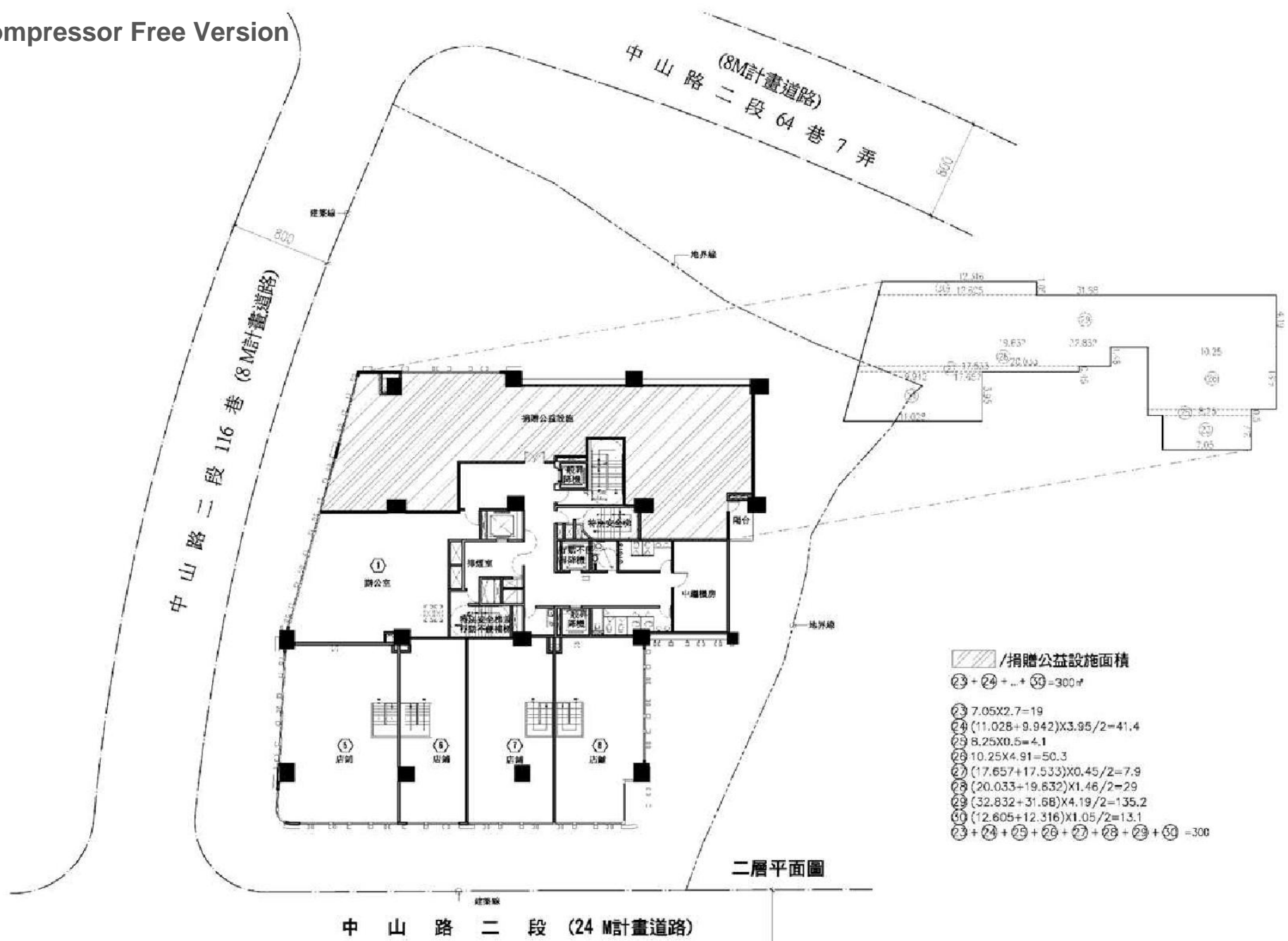
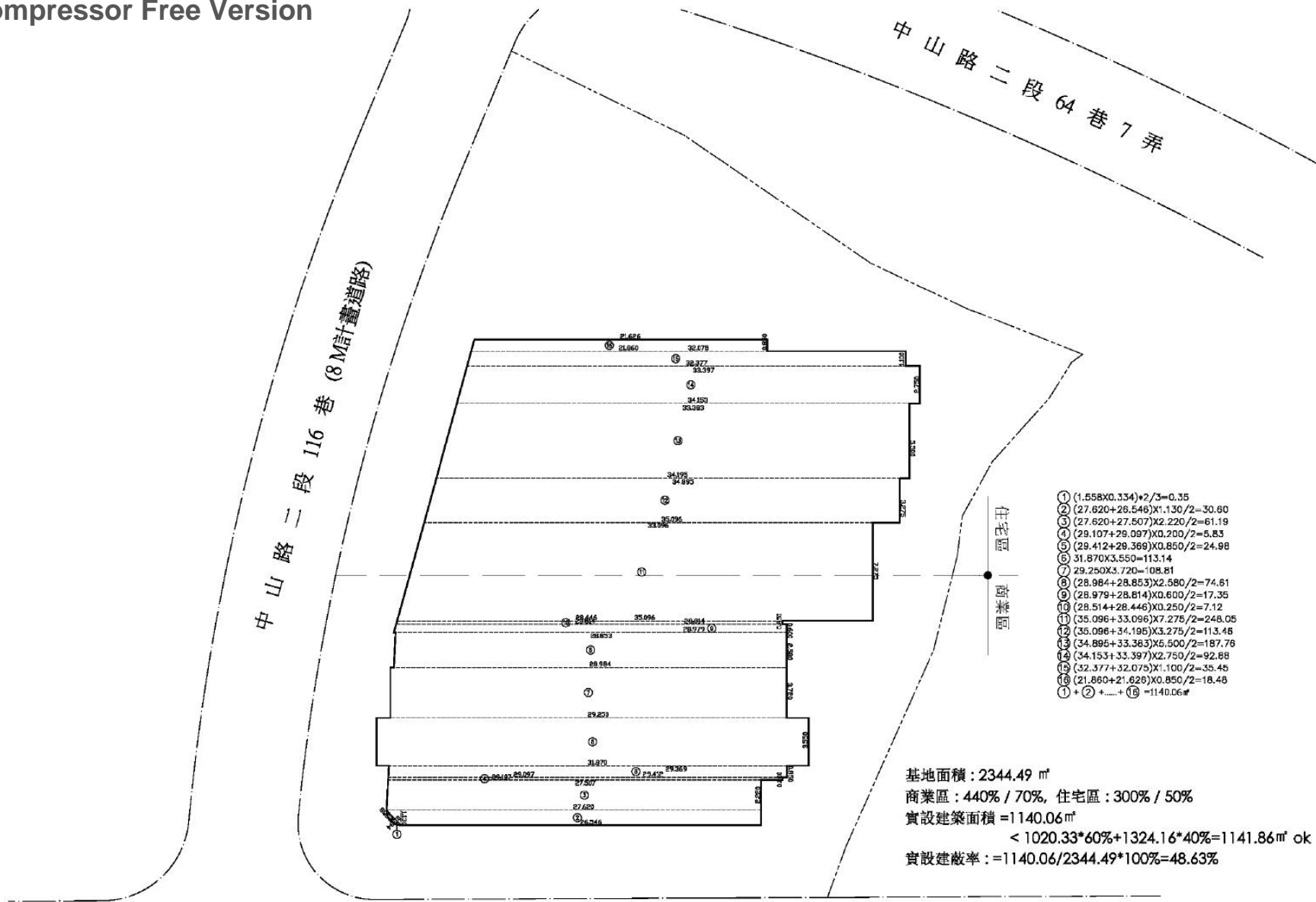


圖 10-2 公益設施位置及面積計算圖

F 捐贈公益設施面積計算  $s=1/300$



A 建築面積計算圖 s=1/300

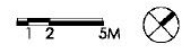


圖 10-3 建築面積計算圖

中山路二段 (24 M計畫道路)



依據〈新北市都市審議原則檢討〉:

1. 基地面積: 2344.49m<sup>2</sup>
2. 建築面積: 1140.06m<sup>2</sup> · 建蔽率 48.7%
3. 無法綠化面積: 無遮簷人行道面積 114.1m<sup>2</sup> + 車道面積 225m<sup>2</sup> = 339.1m<sup>2</sup>
4. 實設空地面積: 2344.49 - 1140.06 - 339.1 = 865.33m<sup>2</sup>
5. 綠覆面積:
  - 喬木: 45 \* 20 = 900m<sup>2</sup>    灌木: 321.7 \* 1.5 = 482.55m<sup>2</sup>    草地: 112.65m<sup>2</sup>
  - 實設綠覆面積合計:
  - 900 + 482.55 + 112.65 = 1495.2m<sup>2</sup>
6. 綠覆面積 1/2 檢討:
  - 設計值 1495.25m<sup>2</sup> / 865.33 = 172% > 標準值 50%...OK

草皮面積 =

$$26.7 + 5.6 + 5.1 + 2.8 + 6.4 + 6.05 + 5.4 + 22.3 + 4.2 + 5.6 + 6.8 + 6.9 + 4.6 + 4.2 = 112.65\text{m}^2$$

灌木面積 =

$$9.7 + 312 = 321.7\text{m}^2$$

實設綠化面積 =

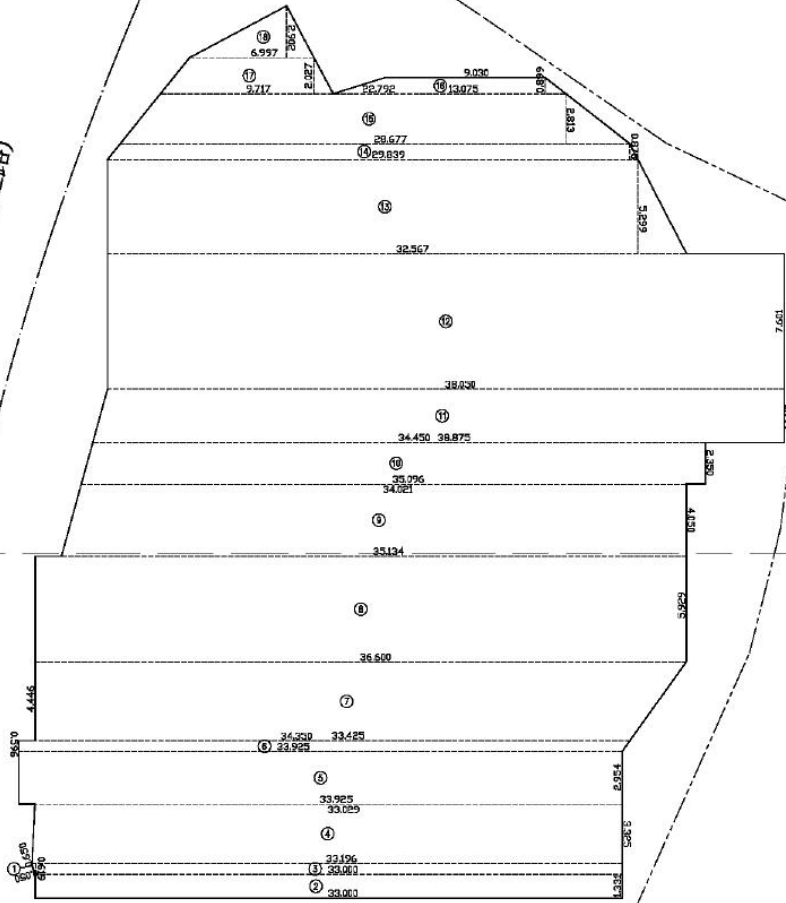
$$112.65 + 321.7 = 434.35\text{m}^2$$



圖 10-4 綠覆率面積檢討計算圖

中山路二段 116 巷 (8 M計畫道路)

中山路二段 64 巷 7 弄



依據新北市變更中和都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)

基地面積：2344.49 m<sup>2</sup>  
 商業區：440% / 90%，住宅區：300% / 70%  
 法定開挖面積 = 1020.33\*90%+1324.16\*70%=1845.21 m<sup>2</sup>  
 法定開挖率 = 1845.21/2344.49\*100%=78.70%  
 重疊投影開挖面積 = 1594.54 m<sup>2</sup> (地下開挖+建築面積重疊投影)  
 實設開挖率 = 1594.54/2344.49\*100%=68.01%

檢討：  
 法定開挖率 - 實設開挖率 =  
 78.70% - 68.01% = 10.69% > 10% (獎勵法定容積6%)

B=法定開挖率-實際開挖	獎勵額度
B≥10%	獎勵法定容積 6%
B≥15%	獎勵法定容積 8%
B≥20%	獎勵法定容積 10%
B≥25%	獎勵法定容積 12%
B≥30%	獎勵法定容積 15%

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(民國100年08月18日發布)

重疊投影開挖面積 = 1594.54 m<sup>2</sup>

- ① (0.650X0.050)\*2/3=0.02
- ② 33.000X1.331=43.92
- ③ (33.196+33.000)X0.619/2=20.49
- ④ (33.196+33.029)X3.325/2=110.10
- ⑤ 33.925X2.954=100.21
- ⑥ (34.350+33.925)X0.596/2=20.35
- ⑦ (36.600+33.425)X4.446/2=155.67
- ⑧ 36.600X5.929=217.00
- ⑨ (35.134+34.021)X4.050/2=140.04
- ⑩ (35.096+34.450)X2.350/2=81.72
- ⑪ (38.875+38.050)X2.999/2=115.35
- ⑫ 38.050X7.601=289.22
- ⑬ (32.567+29.839)X5.299/2=165.34
- ⑭ (29.839+28.677)X0.878/2=25.69
- ⑮ (28.677+22.792)X2.813/2=72.39
- ⑯ (13.075+9.030)X0.899/2=9.94
- ⑰ (9.717+6.997)X2.027/2=16.94
- ⑱ (6.997X2.902)/2=10.15
- ① + ② + ... + ⑱ = 1594.54

B 開挖+建築面積重疊投影計算 s=1/300

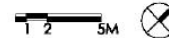
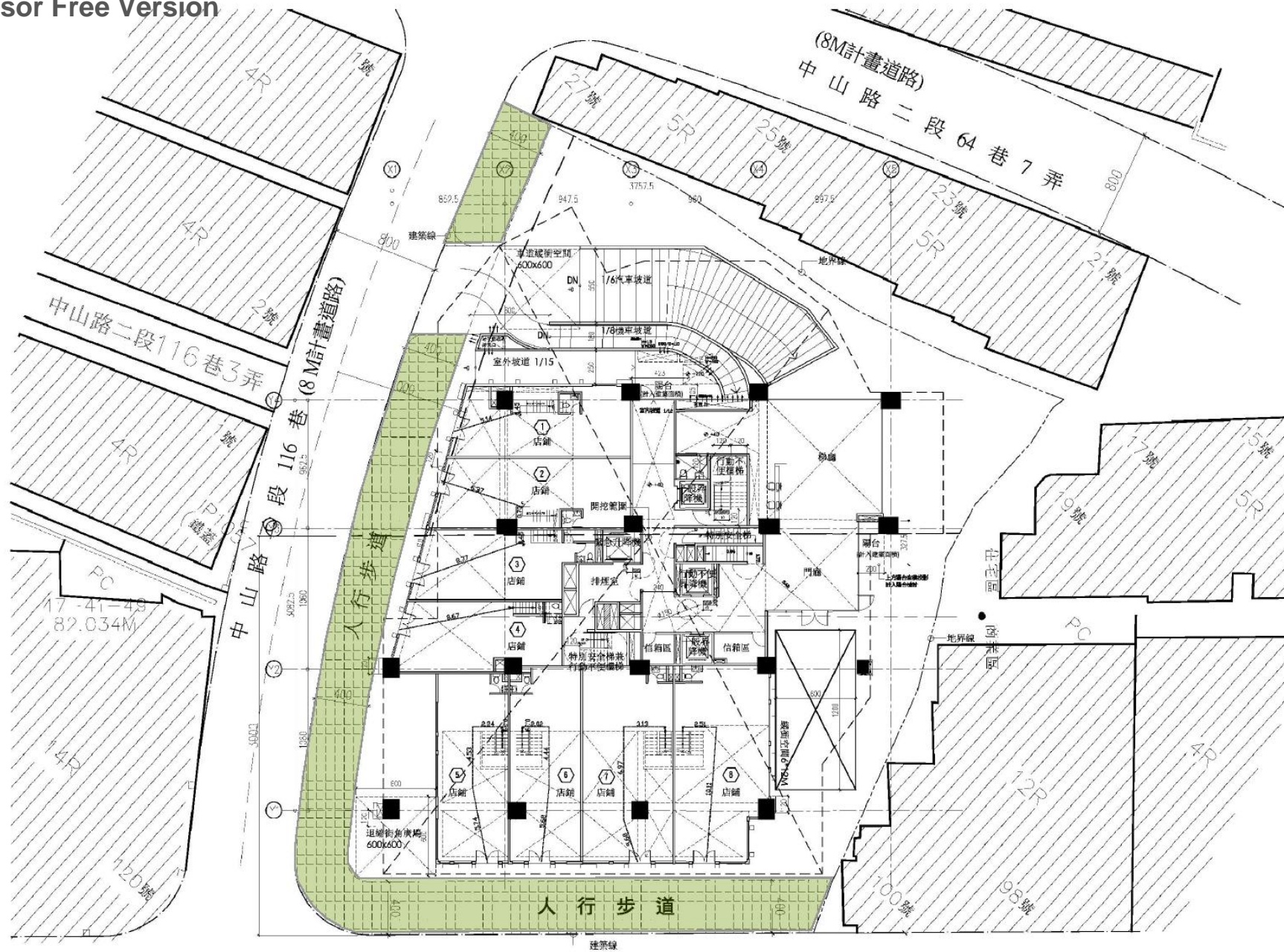


圖 10-5 申請地下開挖率獎勵面積計算檢討圖 中山路二段 (24 M計畫道路)



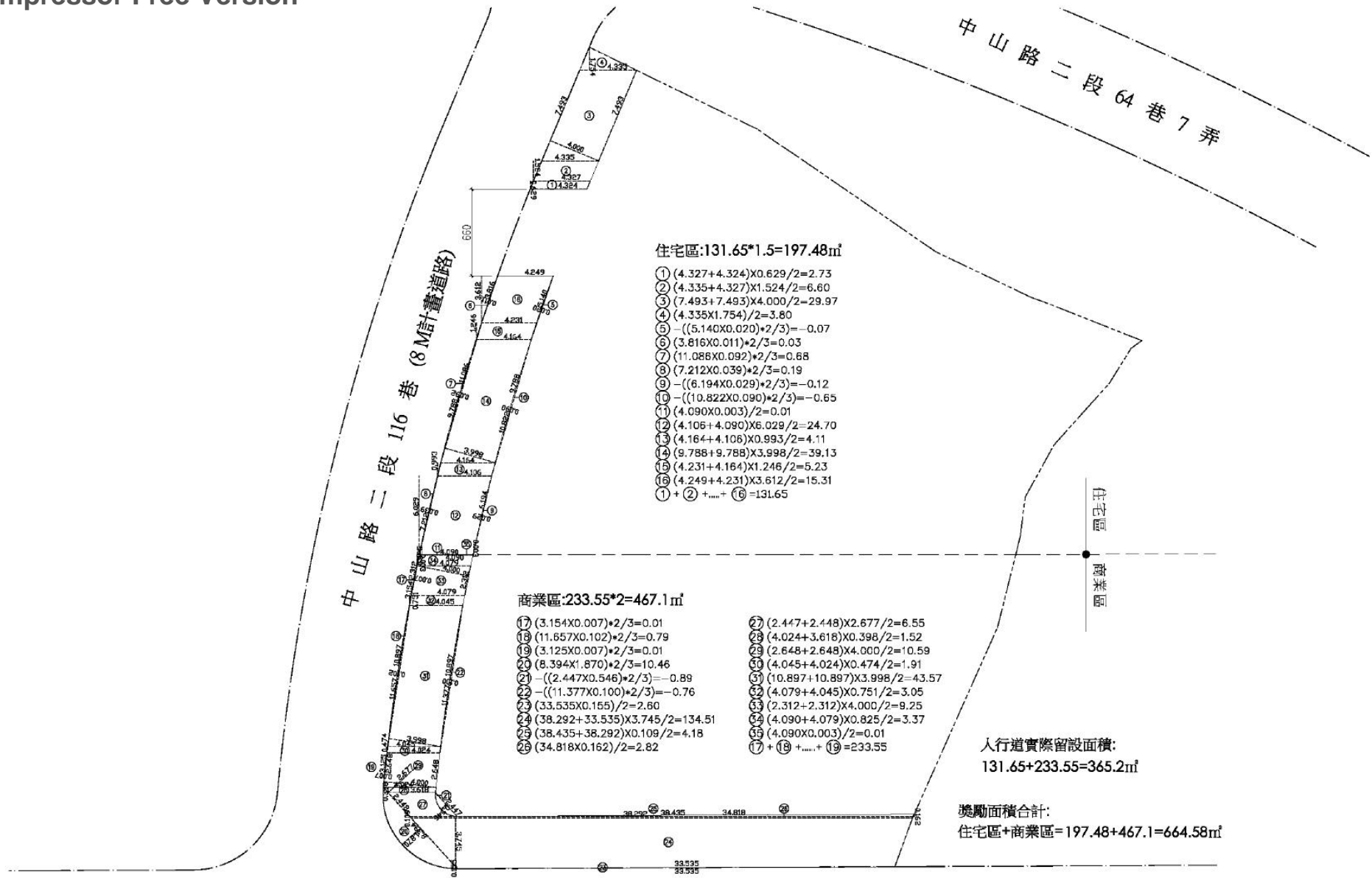


圖例

退縮 4M 人行步道(供公眾使用·爭取獎勵範圍)

中山路二段 (24 M計畫道路)

圖 10-6 人行步道檢討示意圖 1(S=1/300)



C 人行步道面積計算  $s=1/300$

圖 10-7 人行步道檢討示意圖 2(S=1/300)

中山路二段 (24M計畫道路)



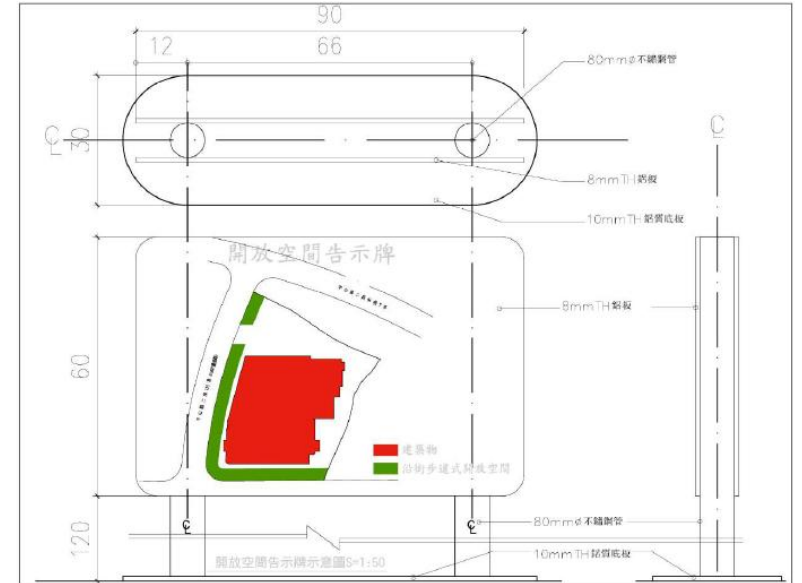


圖 例



人行步道告示牌位置  
(屆時優先依主管機關規定之樣式設置)

圖 10-8 人行步道告示牌位置示意圖





### 拾壹、重建區段之土地使用計畫

#### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元內中山路二段116巷6弄、中山路二段104巷之現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，且毗鄰計畫道路皆已開闢，未來經整體規劃為可供建築用地，符合新北市都市更新審議原則之規定：巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止。

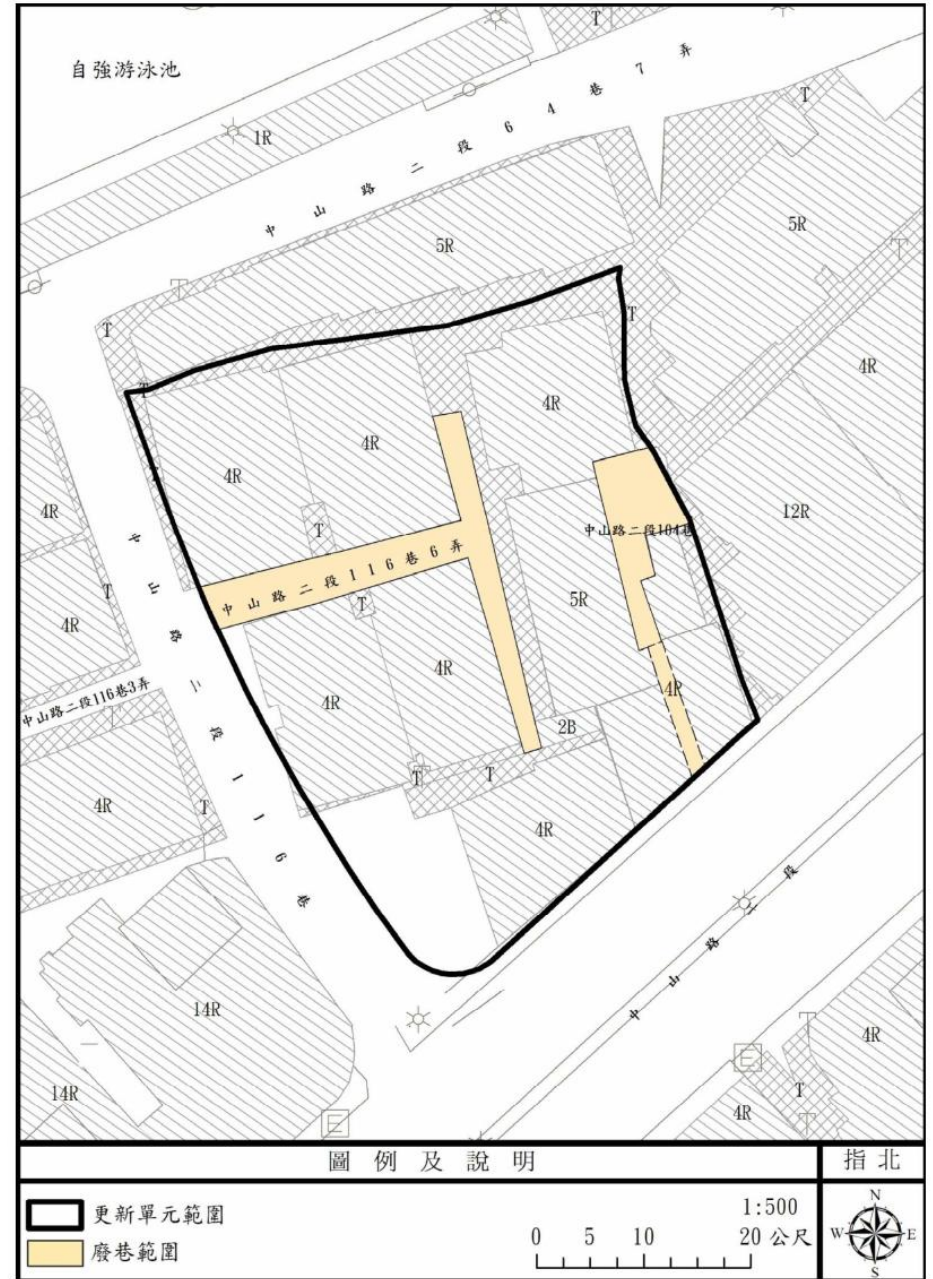


圖 11-1 現有巷道位置示意圖

## 二、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區屬新北市中和區商業區、住宅區，商業區建蔽率 70%、容積率 440%，住宅區建蔽率 50%、容積率 300%。表 11-1 更新單元各使用分區法定容積計算表。

表 11-1 更新單元各使用分區法定容積計算表

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	1,324.16	50	662.08	300	3,972.48
商業區	1,020.33	70	714.23	440	4,489.45
總計	2,344.49	58.70	1,376.31	360.93	8,461.93

參考資料：變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書

## 三、申請容積獎勵後土地使用強度

### (一) 容積獎勵後土地使用強度

本案申請都市更新獎勵容積及容積移轉後，總允建建築容積為 14,385.52 m<sup>2</sup>，獎勵後平均容積率為 613.59%。

### (二) 計畫容納人口

#### 1. 容納戶數

本案擬興建戶數為 142 戶(不含活動中心)。

#### 2. 容納人口數

每戶平均容納人數 2.58 人估計(依中和區 103 年 1 月人口統計)，本計畫容納人數約為 366 人。

## 四、建築興建計畫

### (一) 建築規劃配置構想

#### 1. 建築量體

更新單元周邊建物無特定風格，更新單元為地區內較早開發的都市更新案，以現代流線建築風格搭配設計，希冀能形塑未來鄰近地區嶄新整體地區風格。建物量體平行既有都市紋理，考量整體都市景觀，相鄰地區之建物設計，人行步道空間、社區景觀庭園與量體等均遠協調，並使座落方位相互之調和。

### 2. 人行步道留設

人行動線主要區分為兩部份，一部分為基地南側中山路二段沿街通行的人潮，另一部分是基地西側由中山路二段 116 巷之徒步人潮。

### 3. 人車動線系統

車道出入口集中配置，配合基地周邊巷道之交通條件採集中設置方式，降低對鄰近交通的衝擊。

## (二) 建築規劃原則

- 留設建築物與道路之中介空間，沿街環繞 4m 人行步道，營造良好的人車分離動線，並創造都市開放空間。
- 基地東側設置庭園開放空間，提供良好的綠色環境。
- 配置採低密度建築，創造出較大的開放空間景觀庭園，並留設涵養水份的植栽面，以提供多層綠化所需基面。
- 建築物安排配合基地形狀，戶戶皆採光、通風，塑造良好的物理環境，視覺、景深均無阻礙，擁有良好的住宅視野。
- 因應新北市政策及中和區公所需求，規劃留設活動中心。(依 105 年 5 月 20 日本案第 2 次專案小組會議紀錄)

## (三) 空間設計

### 1. 樓層及結構

本案規劃設計為地下 5 層，地上 25 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。南臨 24m 中山路二段，西臨中山路二段 116 巷，周邊多為 4 層至五層樓 RC 造建築物，南臨 24m 中山路二段及西臨中山路二段 116 巷已興建完成 12 及 14 層樓 RC 造建築物。

### 2. 入口及門廳

本案大樓及門廳規劃兩方向出入口，其一為臨 24m 中山路，經花園再進入大廳。另外則於基地西側，鄰 8m 中山路二段 116 巷設置出入口與迎賓大道。

### 3. 地下 1 至 5 層

地下 1 層規劃為機車停車位 103 部、汽車停車位裝卸停車位 1 部，地下 2 層規劃為機車停車位 17 部、停車位 26 部、行動不便停車位 2 部，地下 3 層至地下 5 層規劃為汽車停車位 116 部；地下皆為平面式汽車停車位。車道出入口設於基地西北向，經由西側中山路二段 116 巷進出，為坡道式車道。

4. 地面層

地面一層設置 8 個零售單元，臨中山路二段之零售單元連通至 2 層。基地西側規劃大樓門廳之主要出入口，經由中山路二段 116 巷進出，並於東側設置社區景觀庭園設施。

5. 2 層：規劃辦公室 1 戶及活動中心 1 戶。

6. 3 層：規劃 3 個住宅單元及管委會空間。

7. 4 層：規劃 6 個住宅單元。

8. 5 層至 12 層：各規劃 6 個住宅單元，共計 48 個住宅單元。

9. 13 層至 24 層：各規劃 6 個住宅單元，共計 72 個住宅單元。

10. 25 層：規劃 4 個住宅單元。

(四) 分配單元

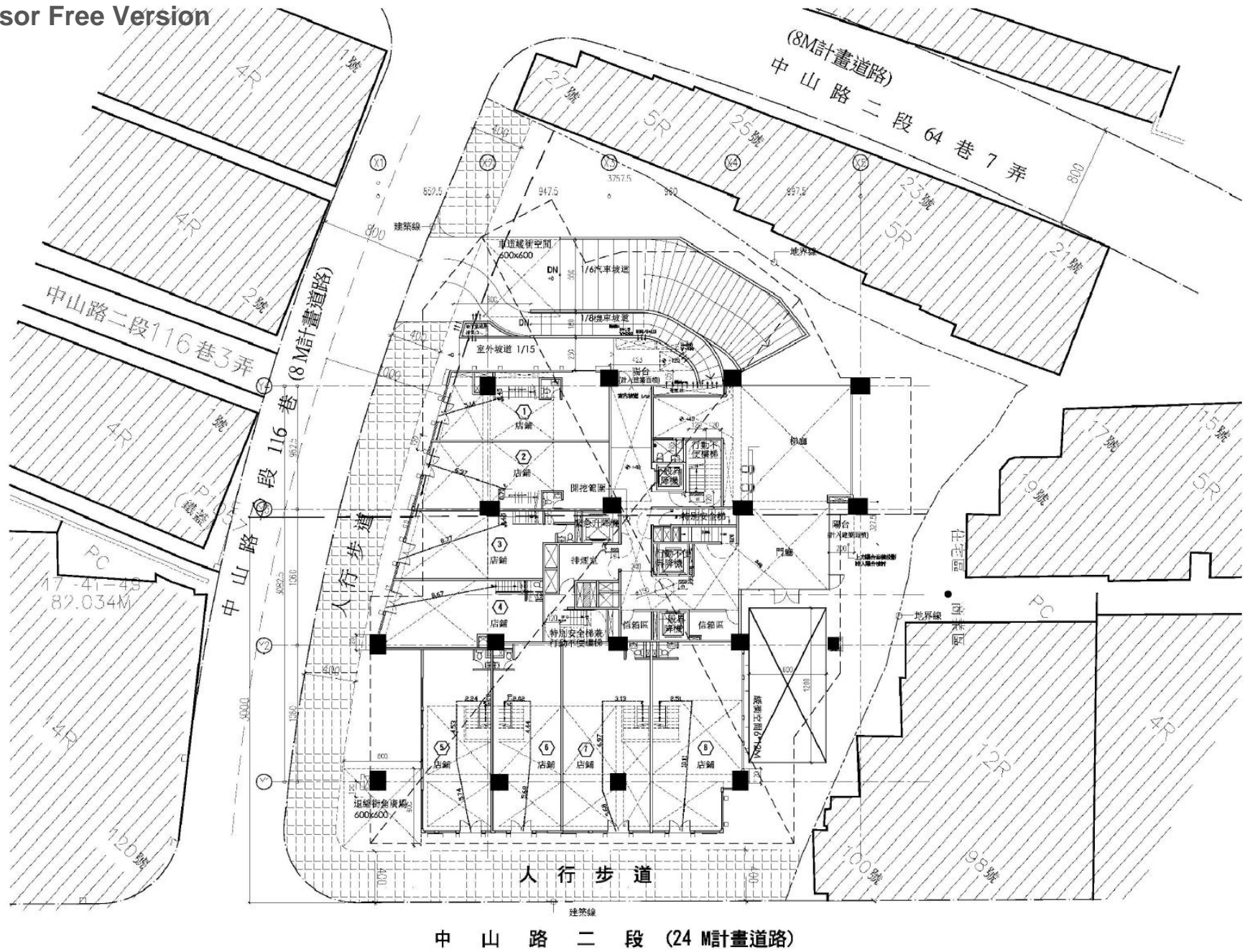
本案更新後規劃零售單元 8 戶、活動中心 1 戶、辦公室 1 戶、住宅單元 133 戶，總計 143 戶。

(五) 相關建築設計圖面

各層平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳下列各圖。

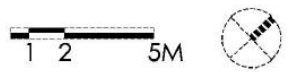
表 11-2 建築面積檢討表

1	基地位置	中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地				
2	基地使用分區	住宅區、商業區				
3	基地面積 (㎡)	2,344.49 ㎡(住宅區 1,324.16 ㎡, 商業區 1,020.33 ㎡)				
4	法定建築率 (%)	住宅區 50%、商業區 70% 合計 58.70%				
5	法定建築面積 (㎡)	1,376.31 ㎡				
6	法定容積率 (%)	住宅區 300%、商業區 440%；法定平均容積率 360.93%				
7	法定容積樓地板面積 (㎡)	8461.93 ㎡				
8	都市更新獎勵容積 (%)	3370.33 ㎡(39.83%)				
9	其他獎勵容積 (%) (容積移轉等)	容積移轉 2,553.26(30.17%)				
10	允建容積率及樓地板面積 (㎡)	14,385.52 ㎡(613.59%)				
11	實設建築率 (%)	實設建築面積 (㎡)	48.63%	1,140.06 ㎡		
12	法定空地面積 (㎡)	實設空地面積 (㎡)	1,202.63 ㎡	1,204.43 ㎡		
13	實設容積率 (%)	實設總容積面積 (㎡)	613.33%	14,379.42 ㎡		
14	興建樓層數		地上 25 層樓，地下 5 層樓			
		樓層	樓地板面積 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	戶數 (戶)	用途 樓高 (m)
	各層面積計算	25F	720.93	579.28	4	集合住宅 3.3
		13F 至 24F	708.91*12=8506.92	567.26*12=6807.12	6*12=72	集合住宅 3.3*12=39.6
		5F 至 12F	694.55*8=5556.40	554.33*8=4434.64	6*8=48	集合住宅 3.3*8=26.4
		4F	698.84	558.62	6	集合住宅 3.3
		3F	762.35	315.04	3	管委會空間、集合住宅 3.3
		2F	1100.00	597.67	2	辦公室、活動中心 4.5
		1F 夾層	207.55	207.55	8	一般零售業、門廳 6
		1F	1102.86	879.50	8	
	地面層面積小計 (㎡)		18655.85	14379.42	143	86.4+0.4=86.8
	屋突面積 (㎡)		屋突一至三層 168.86 x 3 =506.58 ㎡			
	地下層面積計算 (㎡)		地下一層至五層 1499.97 x 5 =7499.85 ㎡			
	總樓地板面積 總計 (㎡)		地上層面積 18655.85 + 地下層面積 7499.85 + 屋突面積 506.58 =26662.28 ㎡			
15	工程造價 (元/㎡)	總樓地板面積 26662.28 ㎡ x 14460 元/㎡ =385,536,569 元				
16	開挖率檢討 (%)	1499.97 ㎡ ÷ 2344.49 ㎡ =63.98% < 78.70%				
17	停車數量檢討 (位)	法定汽車停車位：143 輛，實設汽車停車位：144 輛 店舖：(1693.31-300)/150=9.29，取 10 輛 住宅：(16962.54-500)/150=109.75 取 110 輛；合計：10+110=120 輛 或住宅一戶一輛，本案申請 143 戶 法定裝卸停車位：1 輛，實設法定裝卸停車位：1 輛 法定機車停車位：150 輛，實設機車停車位：150 輛 住宅一戶一輛，合計：143 輛				

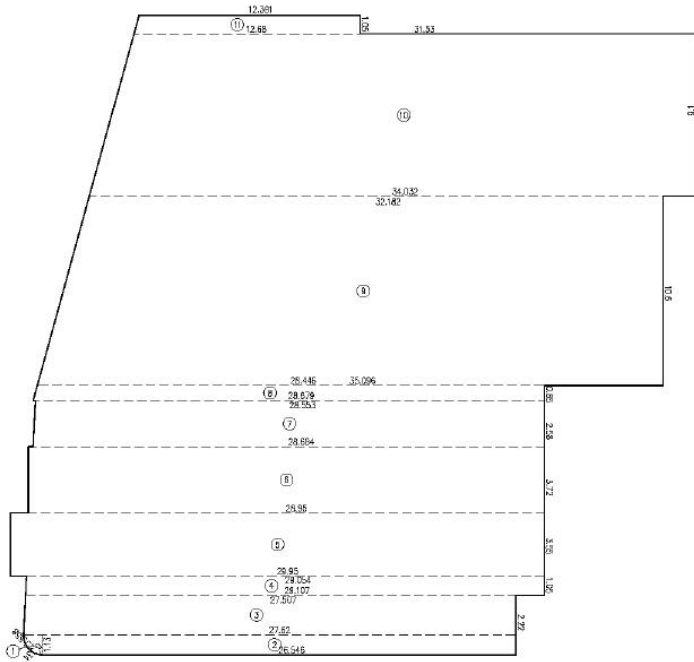


1 一層平面圖 s=1/300

圖 11-2 一層平







**/樓地板面積:**

① + ② + ... + ⑪ = 1102.86

- ① 1.558X0.334=0.518
- ② (27.62+26.546)X1.13/2=30.6
- ③ (27.62+27.507)X2.22/2=61.19
- ④ (29.107+29.054)X1.05/2=30.54
- ⑤ 29.95X3.55=106.32
- ⑥ 28.95X3.72=107.69
- ⑦ (28.684+28.553)X2.58/2=73.84
- ⑧ (28.679+28.446)X0.85/2=24.28
- ⑨ (35.096+32.182)X10.6/2=356.57
- ⑩ (34.032+31.53)X9.1/2=298.32
- ⑪ (12.68+12.391)X1.05/2=13.16
- ① ② +...+ ⑪ = 1102.86

**/梯廳面積檢討**

⑫ + ⑬ + ... + ⑳ = 237.49

- ⑫ 6.8X1.61=10.948
- ⑬ 13.7X1.19=16.303
- ⑭ 10.535X2.5=26.338
- ⑮ 6.53X2.7=17.831
- ⑯ 8.25X0.95=7.838
- ⑰ 10.1X4.46=45.046
- ⑱ 13.05X0.015=0.196
- ⑲ 15.55X3.325=51.704
- ⑳ 9.9X0.85=8.415
- ㉑ 2.55X7.85=20.018
- ㉒ 3.3X0.15=0.495
- ㉓ 3.55X3.5=12.425
- ㉔ 3.3X6.1=20.13
- ⑫ + ⑬ + ... + ⑳ = 237.49

**/陽台面積檢討**

㉕ + ㉖ = 10.99

- ㉕ 4.23X1.05=4.44
- ㉖ 2X3.275=6.55
- ㉕ + ㉖ = 10.99

**/高層緩衝空間**

㉗ = 14.01  
 ㉘ = 6X2.335=14.01

**/162條第2款面積合計**

㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 99.06

- ㉗ 5.65X0.85=4.803
- ㉘ 2.95X5.41=15.96
- ㉙ 7.17X2.7=19.359
- ㉚ 0.385X2.5=0.963
- ㉛ 0.43X2.5=1.075
- ㉜ 0.965X0.385=0.372
- ㉝ 0.43X2.35=1.011
- ㉞ 3.42X2.6=8.892
- ㉟ 1.35X0.95=1.283
- ㊱ 4.8X2.95=14.16
- ㊲ 1.11X3.9=4.329
- ㊳ 5.91X3.85=22.754
- ㊴ 3.45X0.95=3.278
- ㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 99.06

**/店舖1**

① = 70.92  
 ② (13.876+12.391)X5.4/2=70.92

**/店舖2**

③ = 78.94  
 ④ (15.36+13.876)X5.4/2=78.94

**/店舖3**

⑤ + ⑥ = 65.56  
 ⑦ (11.685+10.915)X2.8/2=31.64  
 ⑧ (13.405+12.69)X2.6/2=33.92

**/店舖4**

⑨ + ⑩ = 65.29  
 ⑪ (9.129+9.006)X0.45/2=4.08  
 ⑫ (13.046+11.685)X4.95/2=61.21

**/店舖5**

⑬ = 77.66  
 ⑭ 5.45X14.25=77.66

**/店舖6**

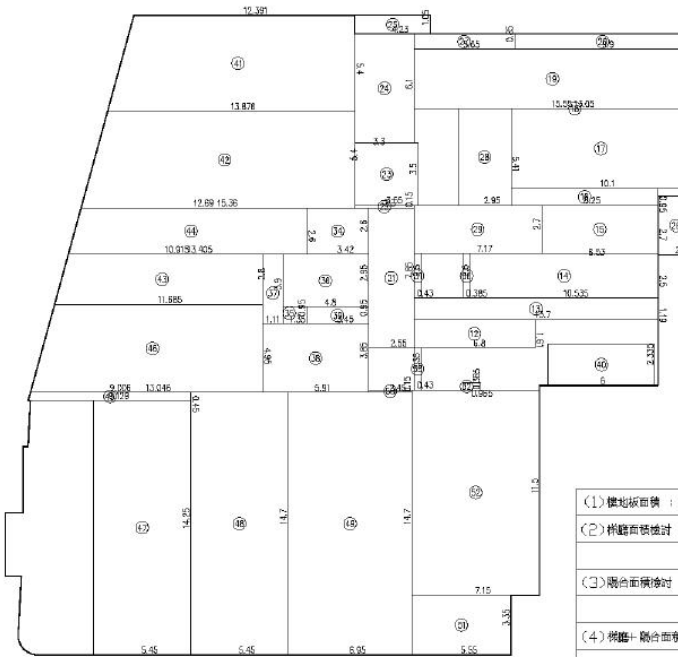
⑮ = 80.12  
 ⑯ 5.45X14.7=80.12

**/店舖7**

⑰ + ⑱ = 102.53  
 ⑲ 6.95X14.7=102.165  
 ⑳ 2.45X0.15=0.3675

**/店舖8**

㉑ + ㉒ = 100.82  
 ㉓ 5.55X3.35=18.59



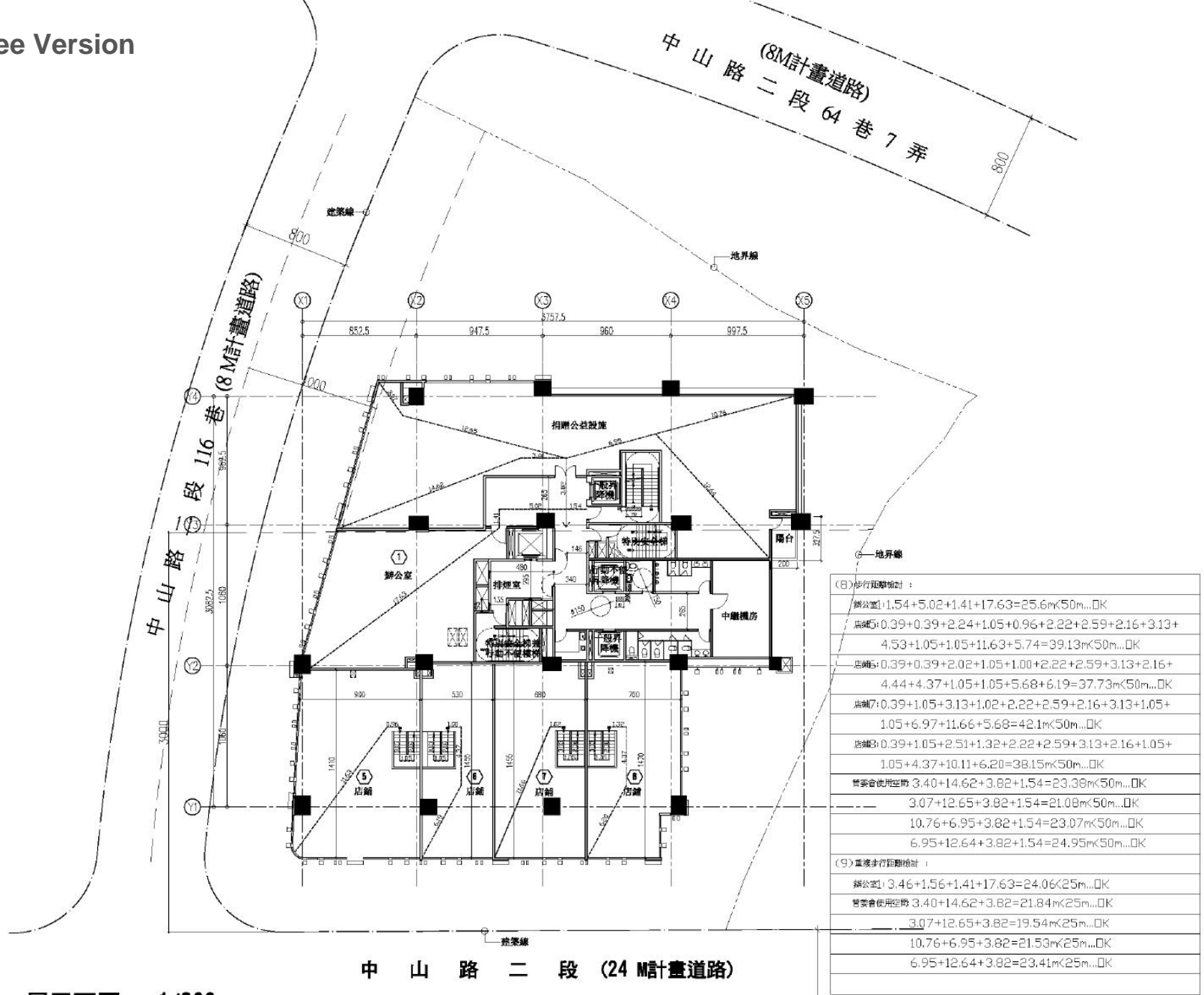
(1) 樓地板面積 : ① + ② + ... + ⑪ = 1102.86 ㎡
(2) 梯廳面積檢討 : ⑫ + ⑬ + ... + ⑳ = 237.49 ㎡ > 1102.86X10%=110.29 ㎡ 併入容積 237.49-110.29=127.20 ㎡
(3) 陽台面積檢討 : ㉕ + ㉖ = 10.99 ㎡ 10.99 ㎡ < 1102.86X15%=165.43 ㎡...OK
(4) 樓底+陽台面積檢討 : 237.49+10.99=110.29=138.19 ㎡ 138.19 ㎡ ≤ 1102.86X15%=165.43 ㎡...OK
(5) 挑樓空面積檢討 : ㉗ + ㉘ = 15.44 ㎡ > 10 ㎡...OK
(6) 扶梯間6.2條第2款面積 : ㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 99.06 ㎡
(7) 高層緩衝空間面積 : ㉗ = 14.01 ㎡
(8) 容積樓地板面積 : 1102.86+237.49-99.06-14.01+127.20=879.50 ㎡
(9) 樓梯及平台淨寬檢討 : 實設樓梯平台淨寬(20cm ≥ 120cm) 緩衝15cm ≤ 16cm 緩衝26cm ≥ 26cm...OK (以行動不便樓梯檢討)
(10) 安全梯及特別安全梯檢討 : 高層建築物設置二座以上之特別安全梯並符合三方避難原則 本案為一座特別安全梯
(11) 圍牆長度 : 10.25+3.71+12.84+8.06+9.04+1.02+3.15+6.29+4.56+2.97+7.2+ +9.14=78.23m

(11) 地下室汽車停車數量				
規格	大車(平面)	小車(平面)	裝設位	行動不便汽車
種類	250*550cm	230*550cm	250*600cm	200*600cm
法定停車	114	27	1	2
自設停車	1	0	0	0
合計	145			
(12) 地下室機車停車數量				
規格	機車(平面)	機車(平面)	行動不便機車	
種類	100*200cm	75*175cm	225*220cm	
法定停車	74	73	3	
合計	150			

1 一層面積計算圖 s=1/300

圖 11-3 一層面積計算圖

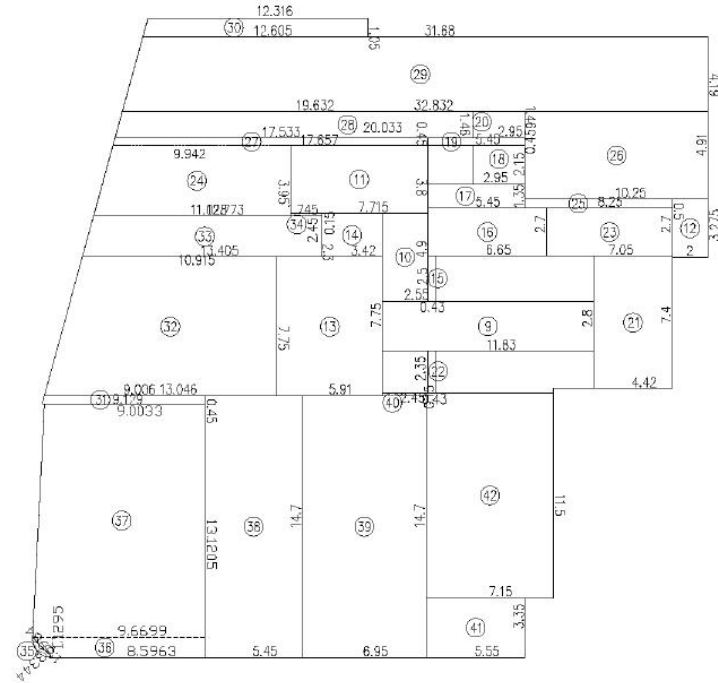
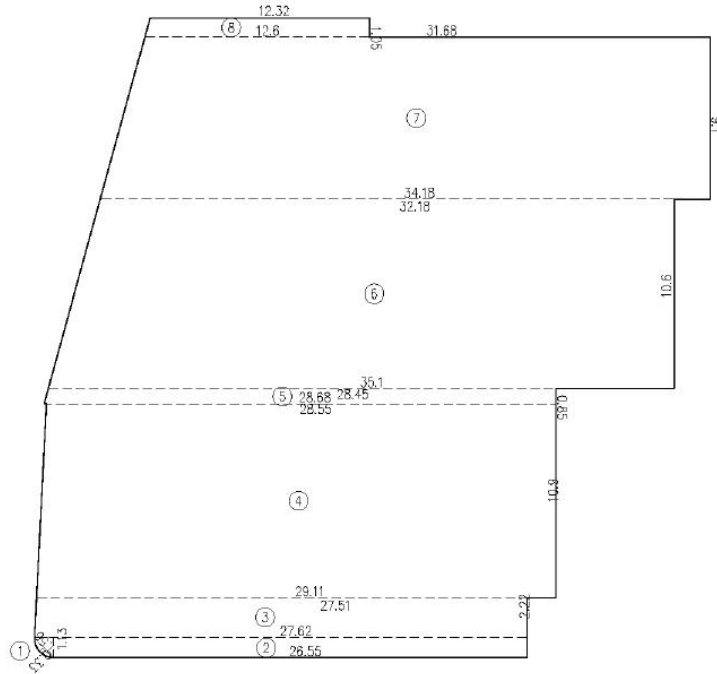




(B) 步行距離檢討：	
辦公室	1.54+5.02+1.41+17.63=25.6m<50m...OK
店舖5	0.39+0.39+2.24+1.05+0.96+2.22+2.59+2.16+3.13+4.53+1.05+1.05+11.63+5.74=39.13m<50m...OK
店舖6	0.39+0.39+2.02+1.05+1.00+2.22+2.59+3.13+2.16+4.44+4.37+1.05+1.05+5.68+6.19=37.73m<50m...OK
店舖7	0.39+1.05+3.13+1.02+2.22+2.59+2.16+3.13+1.05+1.05+6.97+11.66+5.68=42.1m<50m...OK
店舖8	0.39+1.05+2.51+1.32+2.22+2.59+3.13+2.16+1.05+1.05+4.37+10.11+6.20=38.15m<50m...OK
營業會使用空間	3.40+14.62+3.82+1.54=23.38m<50m...OK
	3.07+12.65+3.82+1.54=21.08m<50m...OK
	10.76+6.95+3.82+1.54=23.07m<50m...OK
	6.95+12.64+3.82+1.54=24.95m<50m...OK
(9) 直線步行距離檢討：	
辦公室	3.46+1.56+1.41+17.63=24.06<25m...OK
營業會使用空間	3.40+14.62+3.82=21.84m<25m...OK
	3.07+12.65+3.82=19.54m<25m...OK
	10.76+6.95+3.82=21.53m<25m...OK
	6.95+12.64+3.82=23.41m<25m...OK

二層平面圖 s=1/300

3 圖 11-5 二層平面圖



**/樓地板面積:**

① + ② + ... + ⑧ = 1100

- ① (1.56X0.33)\*2/3=0.3
- ② (27.62+26.55)X1.13/2=30.6
- ③ (27.62+27.51)X2.22/2=61.2
- ④ (29.11+28.55)X10.9/2=314.2
- ⑤ (28.68+28.45)X0.85/2=24.3
- ⑥ (35.1+32.18)X10.6/2=356.8
- ⑦ (34.18+31.68)X9.1/2=299.7
- ⑧ (12.6+12.32)X1.05/2=13.1
- ① + ② + ... + ⑧ = 1100

**/梯廳面積檢討**

⑨ + ⑩ + ... + ⑪ = 74.94

- ⑨ 11.83X2.8=33.12
- ⑩ 2.55X4.9=12.5
- ⑪ 7.715X3.8=29.32
- ⑨ + ⑩ + ⑪ = 74.94

**/陽台面積檢討**

⑫ = 6.55

⑫ 2X3.275=6.55

**/162條第2款面積合計**

⑬ + ⑭ + ... + ⑳ = 127.39

- ⑬ 5.91X7.748=45.79
- ⑭ 3.42X2.45=8.38
- ⑮ 0.43X2.5=1.08
- ⑯ 6.65X2.7=17.96
- ⑰ 5.45X1.35=7.36
- ⑱ 2.95X2.15=6.34
- ⑲ 5.45X0.45=2.45
- ⑳ 2.95X1.46=4.31
- ㉑ 4.42X7.4=32.71
- ㉒ 0.43X2.35=1.01
- ⑬ + ⑭ + ... + ㉒ = 127.39

**/捐贈公益設施面積**

㉓ + ㉔ + ... + ㉕ = 300

- ㉓ 7.05X2.7=19
- ㉔ (11.028+9.942)X3.95/2=41.4
- ㉕ 8.25X0.5=4.1
- ㉖ 10.25X4.91=50.3
- ㉗ (17.657+17.533)X0.45/2=7.9
- ㉘ (20.033+19.632)X1.46/2=29
- ㉙ (32.832+31.68)X4.19/2=135.2
- ㉚ (12.605+12.316)X1.05/2=13.1
- ㉓ + ㉔ + ... + ㉕ = 300

**/辦公室面積**

㉛ + ㉜ + ... + ㉝ = 300

- ㉛ (9.129+9.006)X0.450/2=4.08
- ㉜ (13.046+10.915)X7.750/2=92.85
- ㉝ (13.405+12.773)X2.300/2=30.10
- ㉞ 1.745X0.150=0.26
- ㉛ + ㉜ + ㉝ + ㉞ = 127.29

**/店舖5**

- ㉟ + ㊱ + ㊲ = 133.17
- ㉟ (1.598X0.334)\*2/3=0.36
- ㊱ (9.669+8.596)X1.129/2=10.32
- ㊲ (9.669+9.003)X13.120/2=122.50

**/店舖6**

- ㊳ = 80.11
- ㊳ 5.45X14.7=80.11

**/店舖7**

- ㊴ 6.95X14.7=102.165
- ㊵ 2.45X0.15=0.368
- ㊴ + ㊵ = 102.53

**/店舖8**

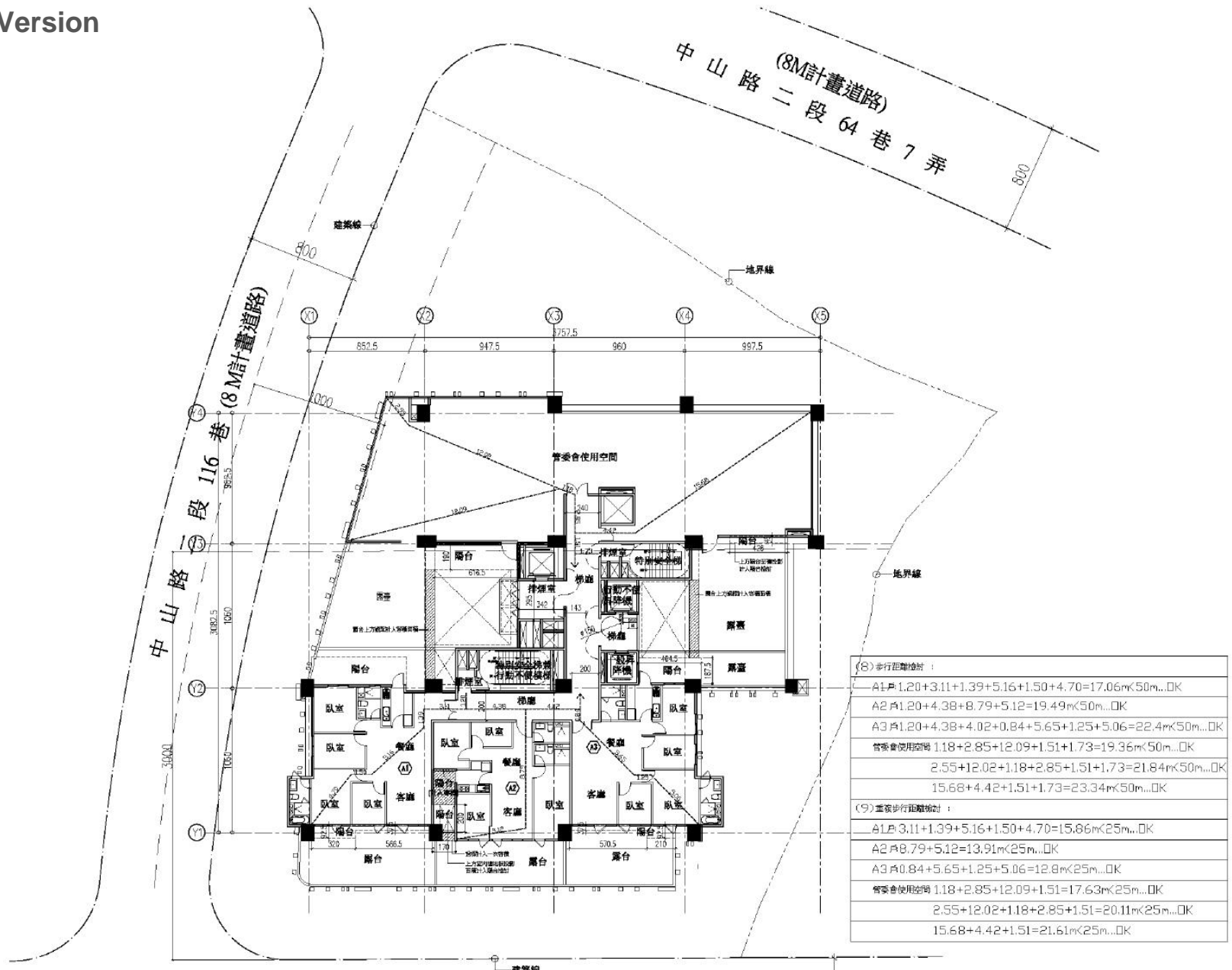
- ㊶ 5.55X3.35=18.59
- ㊷ 7.15X11.5=82.23
- ㊶ + ㊷ = 100.82

(1)樓地板面積	① + ② + ... + ⑧ = 1100㎡
(2)梯廳面積檢討	⑨ + ⑩ + ... + ⑪ = 74.94㎡
	74.94㎡ < 1100*10%=110㎡...OK
(3)陽台面積檢討	⑫ = 6.55㎡ < 1100*10%=110㎡...OK
(4)梯廳+陽台面積檢討	74.94+6.55=81.49㎡
	< 1100*15%=165㎡...OK
(5)梯廳面積檢討	4.8X2.95+1.35X0.95=15.44㎡ > 10㎡...OK
(6)梯廳第162條第2款面積	⑬ + ⑭ + ... + ⑳ = 127.39㎡
(7)捐贈公益設施面積	㉓ + ㉔ + ... + ㉕ = 300㎡
(8)容積率地板面積	1100-74.94-127.39-300=597.67㎡

**3 二層面積計算圖 s=1/300**

圖 11-6 二層面積計算圖



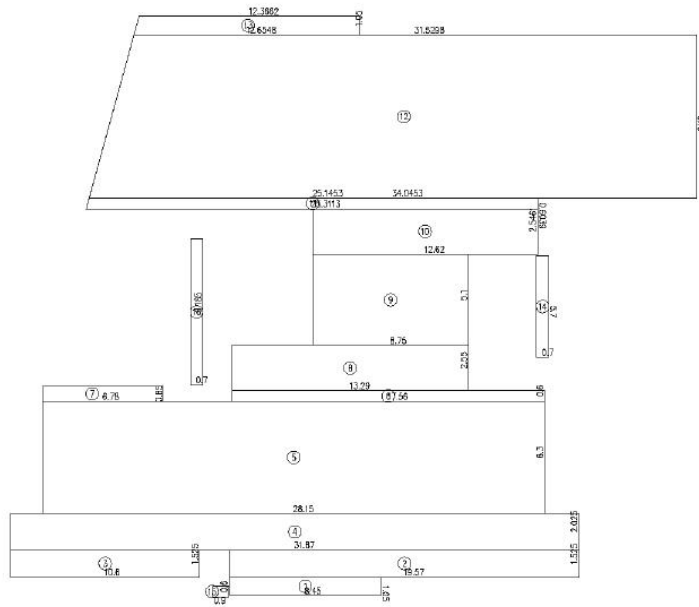


中山路二段 (24 M計畫道路)

4

三層平面圖 s=1/300

圖 11-7 三層平面圖



**/樓地板面積:**

① + ② + ... + ⑩ = 762.35

- ① 8.45X1.05=8.873
- ② 19.57X1.525=29.844
- ③ 10.6X1.525=16.165
- ④ 31.87X2.025=64.537
- ⑤ 28.15X6.3=177.345
- ⑥ 17.56X0.6=10.536
- ⑦ 6.78X0.85=5.763
- ⑧ 13.29X2.55=33.89
- ⑨ 8.75X5.1=44.625
- ⑩ 12.62X2.5461=32.132
- ⑪ (25.3113+25.1453)X0.6039/2=15.235
- ⑫ (34.0453+31.5298)X9.15/2=300.006
- ⑬ (12.6548+12.3662)X1.05/2=13.136
- ⑭ 0.7X5.7=3.99
- ⑮ 0.9X0.6=0.54
- ⑯ 0.7X8.185=5.73
- ⑰ + ⑱ + ... + ⑳ = 762.35

**/梯廳面積檢討**

⑰ + ⑱ + ... + ⑳ = 67.22

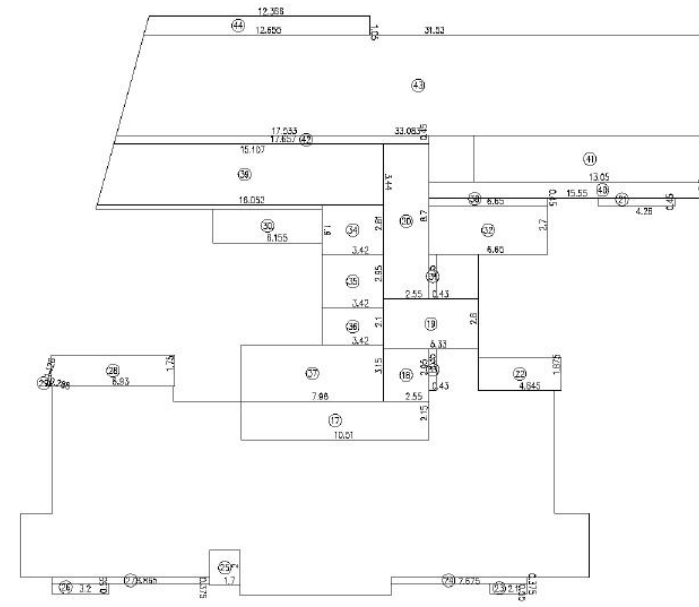
- ⑰ 10.51X2.15=22.596
- ⑱ 2.55X2.95=7.522
- ⑲ 5.33X2.8=14.924
- ⑳ 2.55X8.7=22.185
- ⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ = 67.22

**/管委會使用空間**

㉘ + ㉙ + ... + ㉚ = 308.1

- ㉘ 6.65X0.45=2.993
- ㉙ (16.052+15.107)X3.44/2=53.593
- ㉚ 15.55X0.9=13.995
- ㉛ 13.05X2.6=33.93
- ㉜ (17.657+17.533)X0.45/2=7.918
- ㉝ (33.083+31.53)X5.65/2=182.532
- ㉞ (12.655+12.366)X1.05/2=13.136
- ㉟ + ㊱ + ... + ㊲ = 308.1

**4 三層面積計算圖 s=1/300**



**/陽台面積檢討**

㉑ + ㉒ + ... + ㉓ = 47.12

- ㉑ 4.26X0.45=1.92
- ㉒ 4.645X1.875=8.71
- ㉓ 2.1X0.55=1.155
- ㉔ 7.675X0.375=2.878
- ㉕ 1.7X2=3.4
- ㉖ 3.2X0.55=1.76
- ㉗ 8.865X0.375=3.32
- ㉘ 6.93X1.75=12.13
- ㉙ (1.126X0.288)/2=0.16
- ㉚ 6.155X1.9=11.69
- ㉑ + ㉒ + ... + ㉓ = 47.12

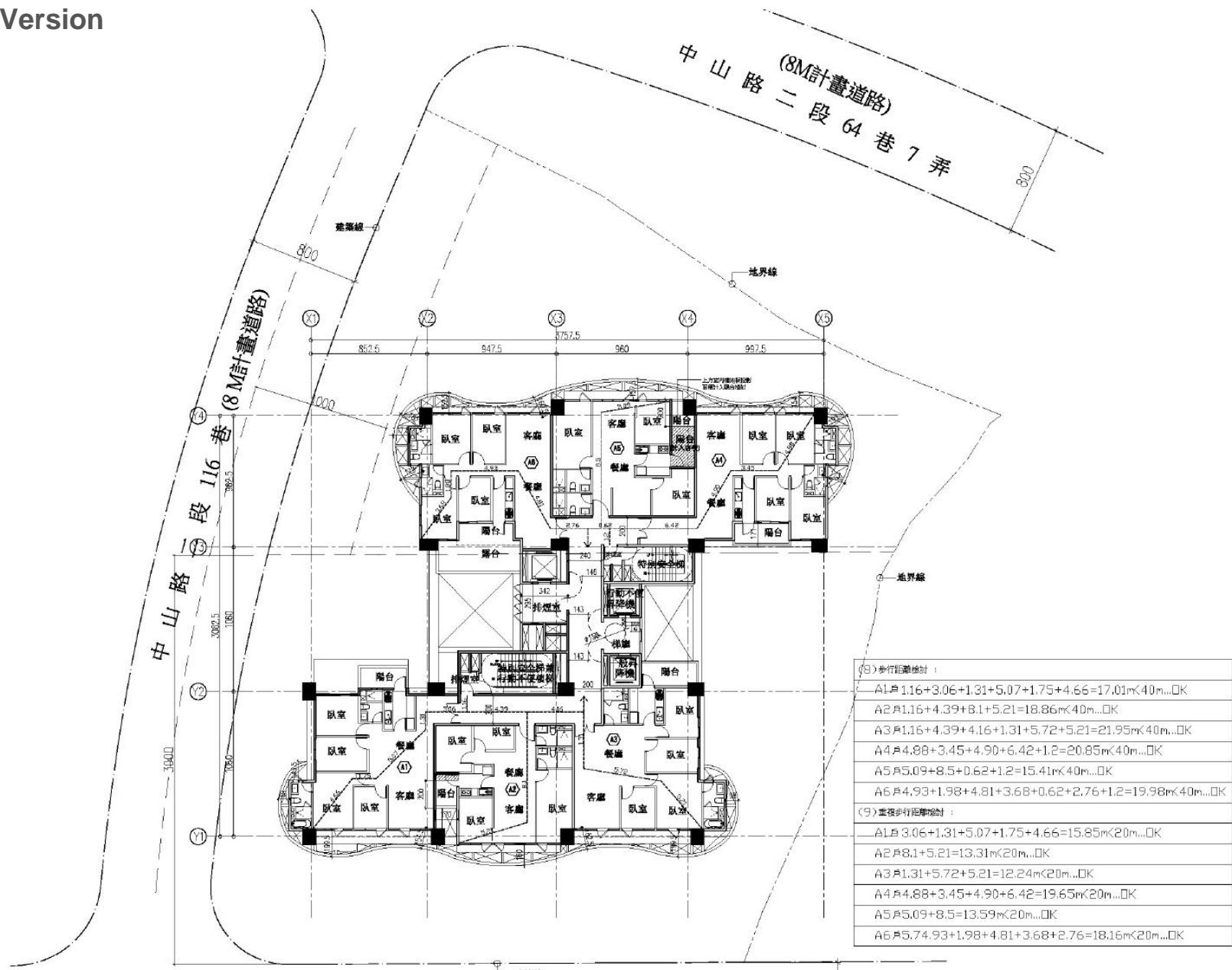
**/162條第2款面積合計**

㉑ + ㉒ + ... + ㉓ = 71.99

- ㉑ 0.43X2.5=1.075
- ㉒ 6.65X2.7=17.955
- ㉓ 0.43X2.35=1.011
- ㉔ 3.42X2.81=9.61
- ㉕ 3.42X2.95=10.089
- ㉖ 3.42X2.1=7.182
- ㉗ 7.96X3.15=25.074
- ㉑ + ㉒ + ... + ㉓ = 71.99

(1) 樓地板面積 : ① + ② + ... + ⑩ = 762.35 m <sup>2</sup>
(2) 梯廳面積檢討 : ⑰ + ⑱ + ... + ⑳ = 67.22 m <sup>2</sup> 67.22 m <sup>2</sup> < 762.35 m <sup>2</sup> × 10% = 76.24 m <sup>2</sup> ...OK
(3) 陽台面積檢討 : ㉑ + ㉒ + ... + ㉓ = 47.12 m <sup>2</sup> 47.12 m <sup>2</sup> < 762.35 m <sup>2</sup> × 10% = 76.24 m <sup>2</sup> ...OK
(4) 管委會使用空間面積 : ㉘ + ㉙ + ... + ㉚ = 308.1 m <sup>2</sup> < 762.65 m <sup>2</sup> × 15% = 114.35 m <sup>2</sup> ...DK
(5) 梯廳面積檢討 : ㉑ = 10.09 m <sup>2</sup> > 10 m <sup>2</sup> ...DK
(6) 梯廳第162條第2款面積 : ㉑ + ㉒ + ... + ㉓ = 71.99 m <sup>2</sup>
(7) 管委會使用空間面積 : ㉘ + ㉙ + ... + ㉚ = 308.1 m <sup>2</sup>
(8) 容積樓地板面積 : 762.35 - 67.22 - 71.99 - 308.1 = 315.04 m <sup>2</sup>

圖 11-8 三層面積計算圖



(8) 步行距離檢討:

A1	1.16+3.06+1.31+5.07+1.75+4.66=17.01m<40m...OK
A2	1.16+4.39+6.1+5.21=18.86m<40m...OK
A3	1.16+4.39+4.16+1.31+5.72+5.21=21.95m<40m...OK
A4	4.88+3.45+4.90+6.42+1.2=20.85m<40m...OK
A5	5.09+8.5+0.62+1.2=15.41m<40m...OK
A6	4.93+1.98+4.81+3.68+0.62+2.76+1.2=19.98m<40m...OK

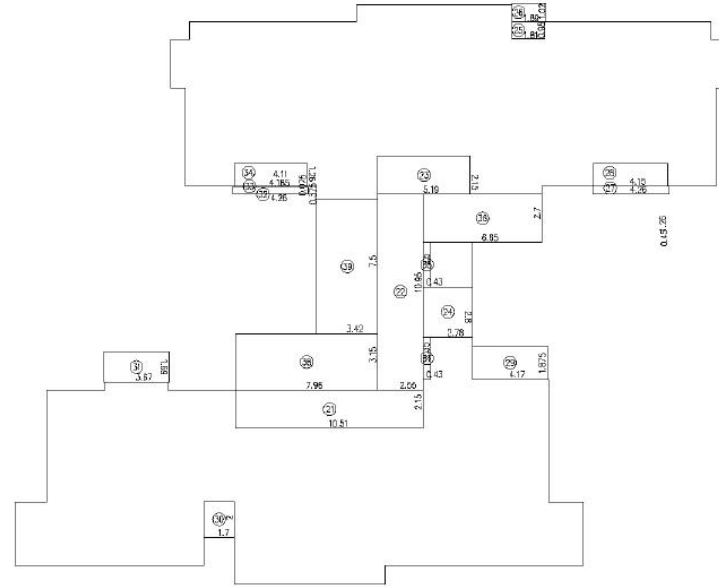
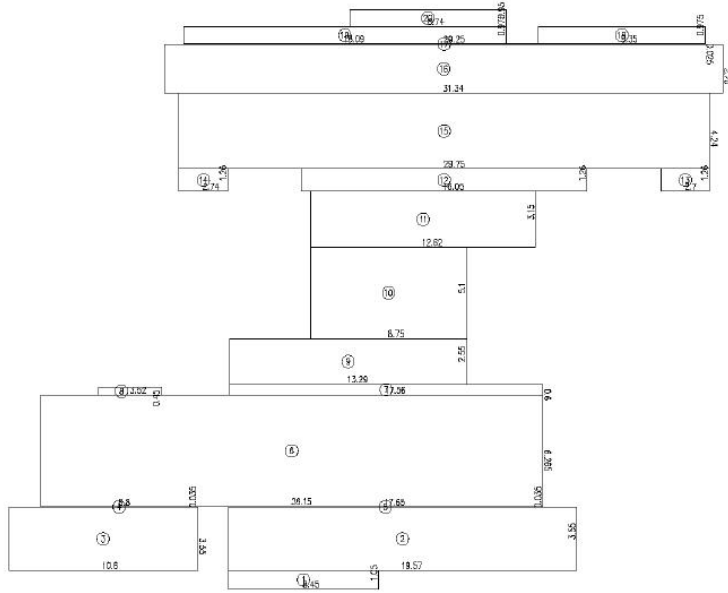
(9) 重複步行距離檢討:

A1	3.06+1.31+5.07+1.75+4.66=15.85m<20m...OK
A2	8.1+5.21=13.31m<20m...OK
A3	1.31+5.72+5.21=12.24m<20m...OK
A4	4.88+3.45+4.90+6.42=19.65m<20m...OK
A5	5.09+8.5=13.59m<20m...OK
A6	5.74.93+1.98+4.81+3.68+2.76=18.16m<20m...OK

中山路二段 (24 M計畫道路)

四層平面圖 s=1/300

5  
圖 11-9 四層平面圖



**/樓地板面積:**

① + ② + ... + ⑳ = 698.84

- ① 8.45X1.05=8.87
- ② 19.57X3.55=69.47
- ③ 10.6X3.55=37.63
- ④ 8.8X0.035=0.31
- ⑤ 17.65X0.035=0.62
- ⑥ 28.15X6.265=176.36
- ⑦ 17.56X0.6=10.54
- ⑧ 3.52X0.45=1.58
- ⑨ 13.29X2.55=33.89
- ⑩ 8.75X5.1=44.63
- ⑪ 12.62X3.15=39.75
- ⑫ 16.05X1.26=20.22
- ⑬ 2.7X1.26=3.4
- ⑭ 2.74X1.26=3.45
- ⑮ 29.75X4.24=126.14
- ⑯ 31.34X2.75=86.19
- ⑰ 29.25X0.025=0.73
- ⑱ 9.35X0.975=9.12
- ⑲ 18.09X0.975=17.64
- ⑳ 8.74X0.95=8.3
- ① + ② + ... + ⑳ = 698.84

**/梯廳面積檢討**

⑳ + ㉑ + ... + ㉔ = 69.46

- ㉑ 10.51X2.15=22.6
- ㉒ 2.55X1.095=27.92
- ㉓ 5.19X2.15=11.16
- ㉔ 2.78X2.8=7.78
- ㉑ + ㉒ + ㉓ + ㉔ = 69.46

**/陽台面積檢討**

㉕ + ㉖ + ... + ㉙ = 35.36

- ㉕ 1.81X0.98=1.8
- ㉖ 1.89X1.02=1.9
- ㉗ 4.26X0.45=1.92
- ㉘ 4.15X1.26=5.23
- ㉙ 4.17X1.875=7.82
- ㉚ 1.7X2=3.4
- ㉛ 3.67X1.69=6.2
- ㉜ 4.26X0.375=1.6
- ㉝ 4.185X0.075=0.31
- ㉞ 4.11X1.26=5.18
- ㉕ + ㉖ + ... + ㉙ = 35.36

**/162條第2款面積合計**

㉟ + ㊱ + ... + ㊳ = 70.76

- ㉟ 0.43X2.5=1.075
- ㊱ 6.65X2.7=17.955
- ㊲ 0.43X2.35=1.01
- ㊳ 7.96X3.15=25.07
- ㊴ 3.42X7.5=25.65
- ㉟ + ㊱ + ... + ㊳ = 70.76

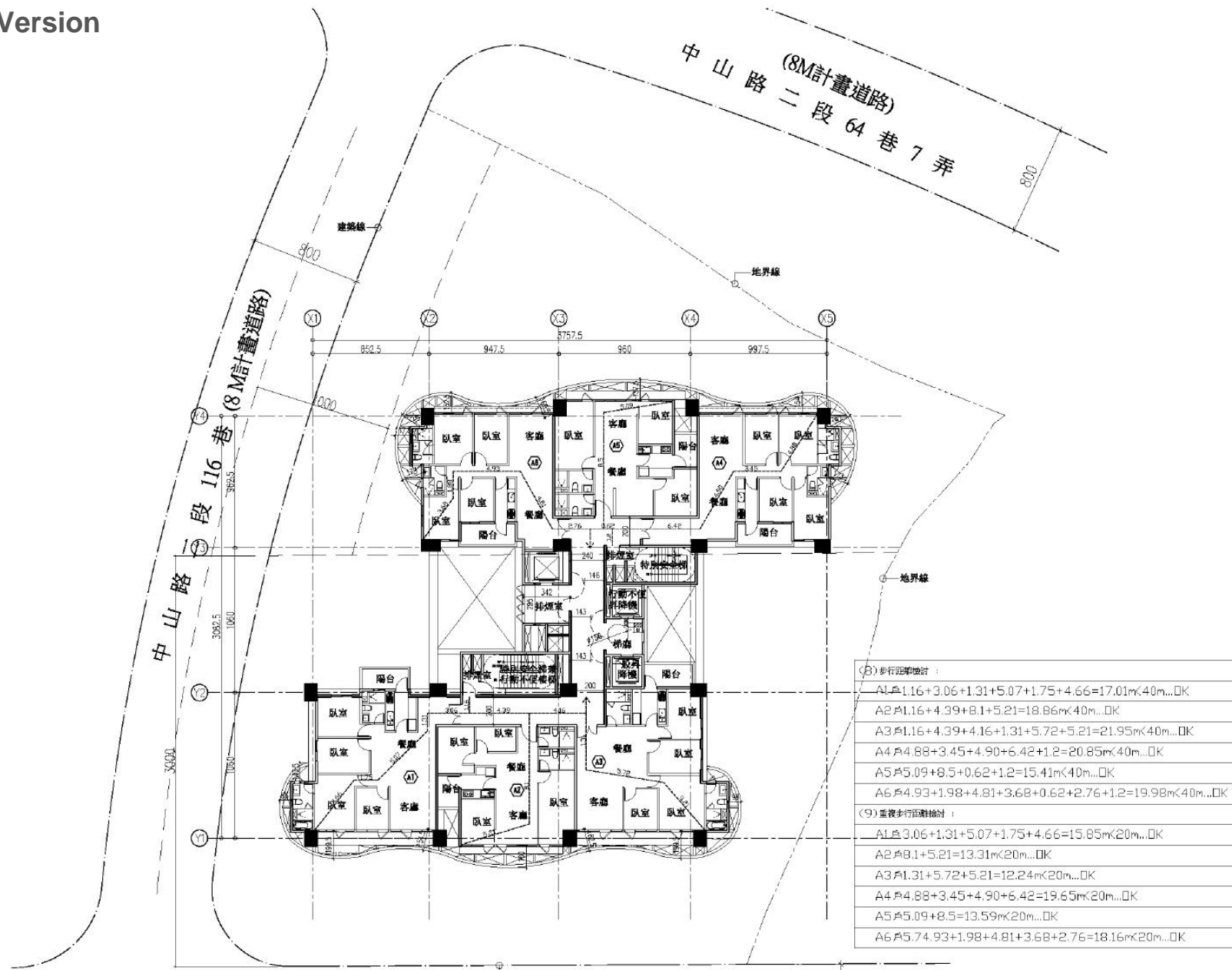
〈1〉樓地板面積 : ① + ② + ... + ⑳ = 698.84㎡
〈2〉梯廳面積檢討 : ㉑ + ㉒ + ... + ㉔ = 69.46㎡
69.46㎡ < 698.84㎡*10%=69.88㎡...OK
〈3〉陽台面積檢討 : ㉕ + ㉖ + ... + ㉙ = 35.36㎡
35.36㎡ < 698.84㎡*10%=69.88㎡...OK
〈4〉梯廳+陽台面積檢討 : 69.46+35.36=104.82㎡
< 698.84㎡*15%=104.83㎡...OK
〈5〉技術層面積檢討 : 3.42X2.95=10.09㎡ > 10㎡...OK
〈6〉技術層162條第2款面積 : ㉟ + ㊱ + ... + ㊳ = 70.76㎡
〈7〉容積樓地板面積 : 698.84-69.46-70.76=558.62㎡

5

**四層面積計算圖 s=1/300**

圖 11-10 四層面積計算圖

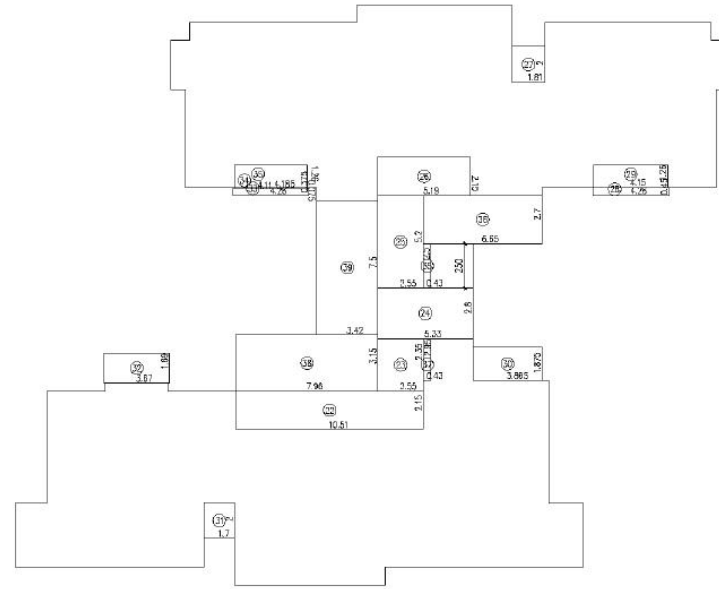




中山路二段 (24 M計畫道路)

6 五至十二層平面圖 s=1/300

圖 11-11 五至十二層平面圖



**/樓地板面積:**

① + ② + ... + ⑳ = 694.55

- ① 8.45X1.05=8.873
- ② 19.57X3.55=69.474
- ③ 10.6X3.55=37.63
- ④ 8.8X0.035=0.308
- ⑤ 17.65X0.035=0.618
- ⑥ 28.15X6.265=176.36
- ⑦ 17.56X0.6=10.536
- ⑧ 3.52X0.45=1.584
- ⑨ 13.29X2.55=33.89
- ⑩ 8.75X5.1=44.625
- ⑪ 12.62X3.15=39.753
- ⑫ 16.05X1.26=20.223
- ⑬ 2.7X1.26=3.402
- ⑭ 2.74X1.26=3.452
- ⑮ 29.75X4.24=126.14
- ⑯ 31.34X0.405=12.693
- ⑰ 10.37X2.345=24.318
- ⑱ 19.16X2.345=44.93
- ⑲ 9.35X1=9.35
- ⑳ 18.09X1=18.09
- ㉑ 8.74X0.95=8.303
- ① + ② + ... + ⑳ = 694.55

**/梯廳面積檢討**

㉒ + ㉓ + ... + ㉖ = 69.46

- ㉒ 10.51X2.15=22.6
- ㉓ 2.55X2.95=7.52
- ㉔ 5.33X2.8=14.92
- ㉕ 2.55X5.2=13.26
- ㉖ 5.19X2.15=11.16
- ㉒ + ㉓ + ... + ㉖ = 69.46

**/陽台面積檢討**

㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 34.71

- ㉗ 0.43X2.5=1.075
- ㉘ 6.65X2.7=17.955
- ㉙ 0.43X2.35=1.011
- ㉚ 7.96X3.15=25.074
- ㉛ 3.42X7.5=25.65
- ㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 70.76

**/162條第2款面積合計**

㉜ + ㉝ + ... + ㉞ = 70.76

- ㉜ 1.81X2=3.62
- ㉝ 4.26X0.45=1.92
- ㉞ 4.15X1.26=5.23
- ㉟ 3.865X1.875=7.25
- ㊱ 1.7X2=3.4
- ㊲ 3.67X1.69=6.2
- ㊳ 4.26X0.375=1.6
- ㊴ 4.185X0.075=0.31
- ㊵ 4.11X1.26=5.18
- ㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 34.71

(1)樓地板面積 : ① + ② + ... + ⑳ = 694.55㎡
(2)梯廳面積檢討 : ㉒ + ㉓ + ... + ㉖ = 69.46㎡ 69.46㎡ < 698.84㎡*10%=69.88㎡...OK
(3)陽台面積檢討 : ㉗ + ㉘ + ... + ㉙ = 34.71㎡ 34.71㎡ < 694.55㎡*10%=69.56㎡...OK
(4)梯廳+陽台面積檢討 : 69.46+34.71=104.17㎡ < 698.84㎡*15%=104.83㎡...OK
(5)非梯廳面積檢討 : 3.42X2.95=10.09㎡ > 10㎡...OK
(6)扶規則62條第2款面積 : ㉜ + ㉝ + ... + ㉞ = 70.76㎡
(7)容積樓地板面積 : 694.55-69.46-70.76=554.33㎡

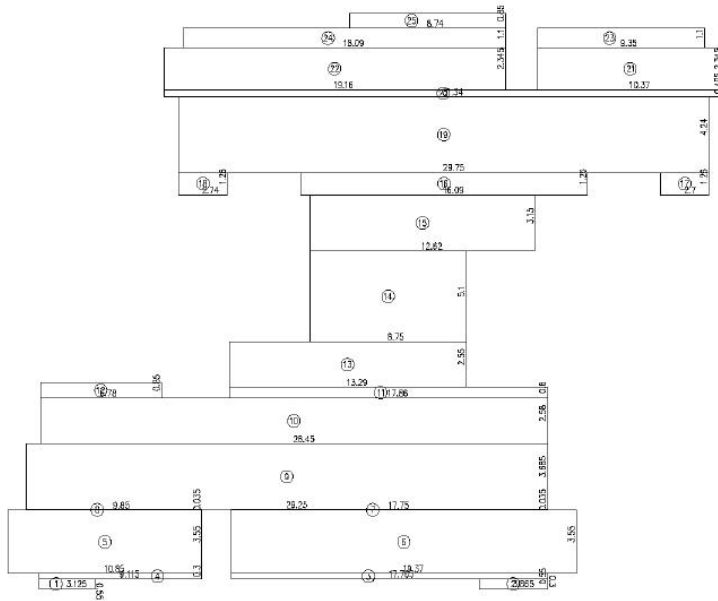
**6 五至十二層面積計算圖 s=1/300**

圖 11-12 五至十二層面積計算圖



7 十三至二十四層平面圖 s=1/300

圖 11-13 十三至二十四層平面圖



**/樓地板面積:**

① + ② + ... + ②5 = 708.91

- |                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| ① 3.125X0.55=1.719    | ④ 8.75X5.1=44.625         |
| ② 3.865X0.55=2.126    | ⑤ 12.62X3.15=39.753       |
| ③ 17.765X0.3=5.333    | ⑥ 16.09X1.26=20.273       |
| ④ 9.115X0.3=2.735     | ⑦ 2.7X1.26=3.402          |
| ⑤ 10.85X3.55=38.518   | ⑧ 2.74X1.26=3.452         |
| ⑥ 19.37X3.55=68.764   | ⑨ 29.75X4.24=126.14       |
| ⑦ 17.75X0.035=0.621   | ⑩ 31.34X0.405=12.693      |
| ⑧ 9.85X0.035=0.345    | ⑪ 10.37X2.345=24.318      |
| ⑨ 29.25X3.685=107.786 | ⑫ 19.16X2.345=44.93       |
| ⑩ 28.45X2.58=73.401   | ⑬ 9.35X1.1=10.285         |
| ⑪ 17.85X0.6=10.716    | ⑭ 18.09X1.1=19.899        |
| ⑫ 6.78X0.85=5.763     | ⑮ 8.74X0.85=7.429         |
| ⑬ 13.29X2.55=33.89    | ① + ② + ... + ②5 = 708.91 |

**/梯廳面積檢討**

②6 + ②7 + ... + ③0 = 70.89

- |                                |
|--------------------------------|
| ②6 10.51X2.15=22.597           |
| ②7 2.55X2.95=7.523             |
| ②8 5.33X2.8=14.924             |
| ②9 2.55X5.2=13.26              |
| ③0 5.858X2.15=12.595           |
| ②6 + ②7 + ②8 + ②9 + ③0 = 70.89 |

**/陽台面積檢討**

③1 + ③2 + ... + ③9 = 35.37

- |                            |
|----------------------------|
| ③1 1.81X2=3.62             |
| ③2 4.26X0.45=1.92          |
| ③3 4.11X1.26=5.18          |
| ③4 4.07X1.875=7.63         |
| ③5 1.65X2=3.3              |
| ③6 3.79X1.75=6.63          |
| ③7 4.26X0.375=1.598        |
| ③8 4.185X0.075=0.314       |
| ③9 4.11X1.26=5.179         |
| ③1 + ③2 + ... + ③9 = 35.37 |

**/162條第2款面積合計**

④0 + ④1 + ... + ④4 = 70.76

- |                            |
|----------------------------|
| ④0 0.43X2.5=1.075          |
| ④1 6.65X2.7=17.955         |
| ④2 0.43X2.35=1.01          |
| ④3 7.96X3.15=25.07         |
| ④4 3.42X7.5=25.65          |
| ④0 + ④1 + ... + ④4 = 70.76 |

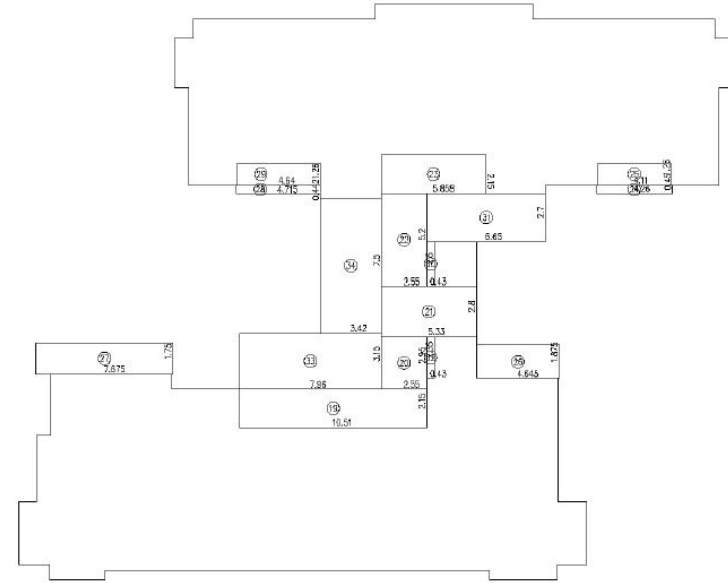
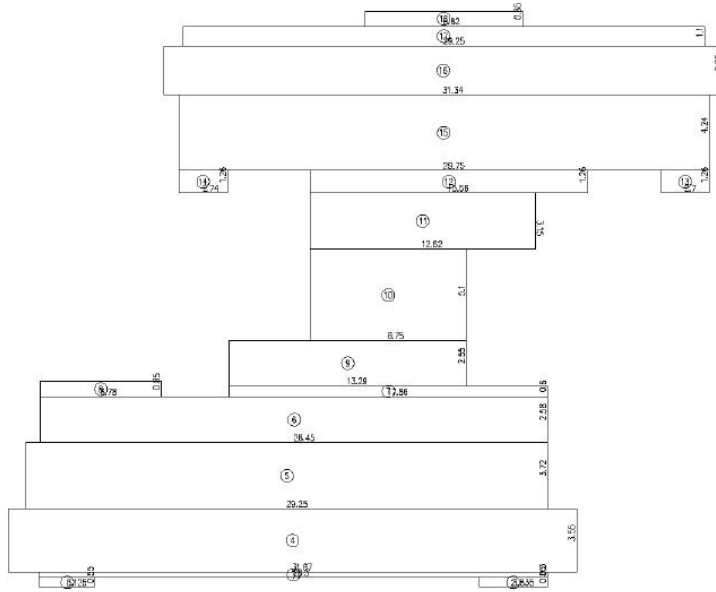
(1) 樓地板面積 : ① + ② + ... + ②5 = 708.91㎡
(2) 梯廳面積檢討 : ②6 + ②7 + ... + ③0 = 70.89㎡ 70.89㎡ < 708.91㎡ * 10% = 70.89㎡...OK
(3) 陽台面積檢討 : ③1 + ③2 + ... + ③9 = 35.37㎡ 35.37㎡ < 708.91㎡ * 10% = 70.89㎡...OK
(4) 梯廳+陽台面積合計 : 70.89 + 35.37 = 106.26㎡ < 708.91㎡ * 15% = 106.34㎡...OK
(5) 扶壁室面積檢討 : 3.42 * 2.95 = 10.09㎡ > 10㎡...OK
(6) 扶壁第162條第2款面積 : ④0 + ④1 + ... + ④4 = 70.76㎡
(7) 容積總地板面積 : 708.91 - 70.89 - 70.76 = 567.26㎡

7 十三至二十四層面積計算圖 s=1/300

圖 11-14 十三至二十四層面積計算圖







**/樓地板面積:**

① + ② + ... + ⑱ = 720.93

- ① 3.125X0.55=1.719
- ② 3.835X0.55=2.109
- ③ 28.5X0.3=8.55
- ④ 31.87X3.55=113.139
- ⑤ 29.25X3.72=108.81
- ⑥ 28.45X2.58=73.401
- ⑦ 17.86X0.6=10.716
- ⑧ 6.78X0.85=5.763
- ⑨ 13.29X2.55=33.89
- ⑩ 8.75X5.1=44.625
- ⑪ 12.62X3.15=39.753
- ⑫ 15.56X1.26=19.606
- ⑬ 2.7X1.26=3.402
- ⑭ 2.74X1.26=3.452
- ⑮ 29.75X4.24=126.14
- ⑯ 31.34X2.75=86.185
- ⑰ 29.25X1.1=32.175
- ⑱ 8.82X0.85=7.497

① + ② + ... + ⑱ = 720.93

**/梯廳面積檢討**

⑲ + ⑳ + ... + ㉓ = 70.89

- ⑲ 10.51X2.15=22.597
  - ⑳ 2.55X2.95=7.523
  - ㉑ 5.33X2.8=14.924
  - ㉒ 2.55X5.2=13.26
  - ㉓ 5.858X2.15=12.595
- ⑲ + ⑳ + ㉑ + ㉒ + ㉓ = 70.89

**/陽台面積檢討**

㉔ + ㉕ + ... + ㉙ = 37.05

- ㉔ 4.26X0.45=1.917
  - ㉕ 4.11X1.26=5.179
  - ㉖ 4.645X1.875=8.709
  - ㉗ 7.675X1.75=13.431
  - ㉘ 4.715X0.442=2.084
  - ㉙ 4.64X1.26=5.846
- ㉔ + ㉕ + ... + ㉙ = 37.05

**/162條第2款面積合計**

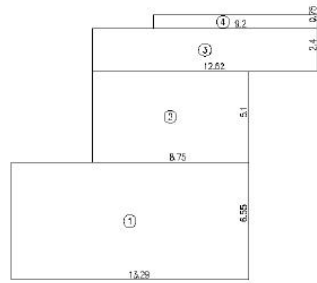
㉚ + ㉛ + ... + ㉜ = 70.76

- ㉚ 0.43X2.5=1.075
  - ㉛ 6.65X2.7=17.955
  - ㉜ 0.43X2.35=1.01
  - ㉝ 7.96X3.15=25.07
  - ㉞ 3.42X7.5=25.65
- ㉚ + ㉛ + ... + ㉜ = 70.76

①樓地板面積	① + ② + ... + ⑱ = 720.93 m <sup>2</sup>
②梯廳面積檢討	⑲ + ⑳ + ... + ㉓ = 70.89 m <sup>2</sup> 70.89 m <sup>2</sup> < 720.93 m <sup>2</sup> × 10% = 72.09 m <sup>2</sup> ...OK
③陽台面積檢討	㉔ + ㉕ + ... + ㉙ = 37.05 m <sup>2</sup> 37.05 m <sup>2</sup> < 720.93 m <sup>2</sup> × 10% = 72.09 m <sup>2</sup> ...OK
④梯廳+陽台面積檢討	⑲ + ⑳ + ... + ㉙ = 107.94 m <sup>2</sup> 107.94 m <sup>2</sup> < 720.93 m <sup>2</sup> × 15% = 108.14 m <sup>2</sup> ...OK
⑤梯廳面積檢討	3.42X2.95=10.09 m <sup>2</sup> > 10 m <sup>2</sup> ...OK
⑥法規第6.2條第2款面積	㉚ + ㉛ + ... + ㉜ = 70.76 m <sup>2</sup>
⑦容許樓地板面積	720.93 - 70.89 - 70.76 = 579.28 m <sup>2</sup>

**8 二十五層面積計算圖 s=1/300**

圖 11-16 二十五層面積計算圖



/屋突一樓地板面積:

① + ② + ... + ④ = 168.86

① 13.29 × 6.55 = 87.05

② 8.75 × 5.1 = 44.625

③ 12.62 × 2.4 = 30.288

④ 9.2 × 0.75 = 6.9

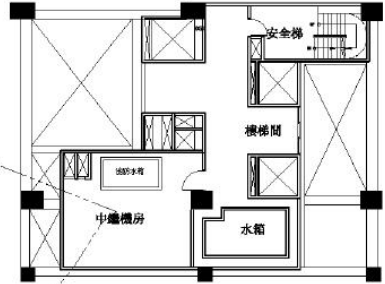
① + ② + ③ + ④ = 168.86

中山路二段 116 巷 (8M計畫道路)

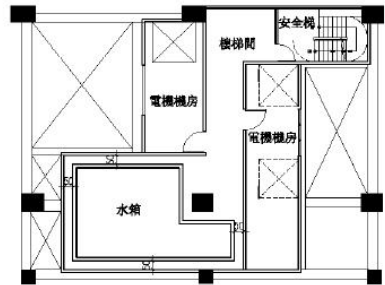
中山路二段 64 巷 7 弄 (8M計畫道路)

中山路二段 (24 M計畫道路)

9 屋突一層平面圖 s=1/300



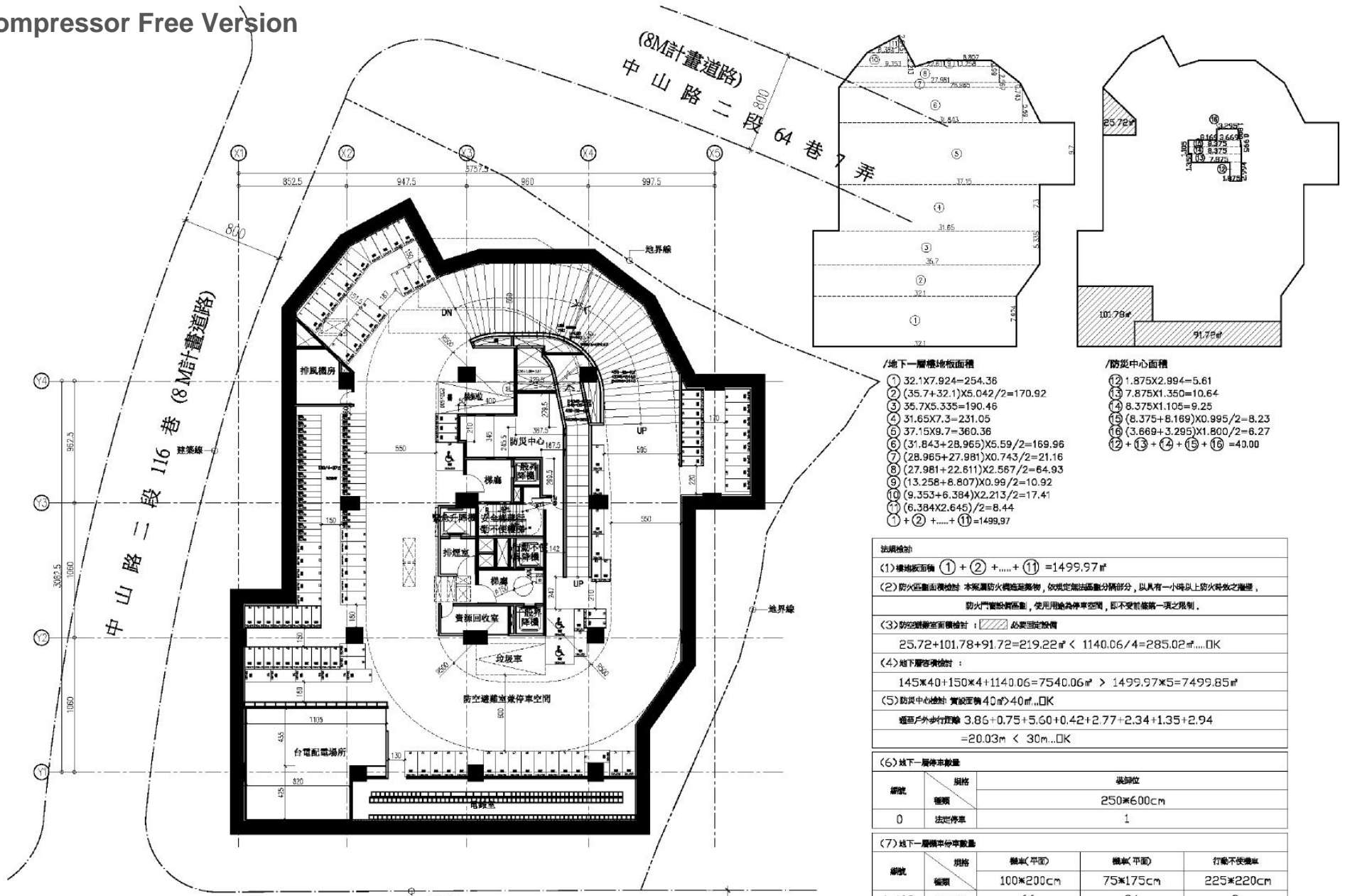
屋突二層平面圖 s=1/300



屋突三層平面圖 s=1/300

(1)樓地板面積: ① + ② + ... + ④ = 168.86㎡  
168.86㎡ < 1140.06 × 15% = 171.01㎡.OK

圖 11-17 屋突一、二、三層平面圖



- /地下一層樓地板面積
- ① 32.1X7.924=254.36
  - ② (35.7+32.1)X5.042/2=170.92
  - ③ 35.7X5.335=190.46
  - ④ 31.65X7.3=231.05
  - ⑤ 37.15X9.7=360.38
  - ⑥ (31.843+28.965)X5.59/2=169.96
  - ⑦ (28.965+27.981)X0.743/2=21.16
  - ⑧ (27.981+22.611)X2.587/2=64.93
  - ⑨ (13.258+8.807)X0.99/2=10.92
  - ⑩ (9.353+6.384)X2.213/2=17.41
  - ⑪ (6.384X2.645)/2=8.44
  - ①+②+...+⑪=1499.97
- /防災中心面積
- ⑫ 1.875X2.994=5.61
  - ⑬ 7.875X1.350=10.64
  - ⑭ 8.375X1.105=9.25
  - ⑮ (8.375+8.169)X0.995/2=8.23
  - ⑯ (3.669+3.295)X1.800/2=6.27
  - ⑫+⑬+⑭+⑮+⑯=40.00

法規檢點

(1)樓地板面積 ①+②+...+⑪=1499.97㎡

(2)防火區劃面積檢點 本案屬防火機室建築物，依規定無法區劃分隔部分，以具有一小時以上防火耐火之牆壁，防火門窗設備區劃，使用用途為停車空間，即不受前條第一項之限制。

(3)防空避難室面積檢點： $\frac{25.72+101.78+91.72}{4}=285.02\text{㎡} < 1140.06/4=285.02\text{㎡} \dots \text{OK}$

(4)地下室容積檢點： $\frac{145 \times 40 + 150 \times 4 + 1140.06}{5} = 7540.06 > 1499.97 \times 5 = 7499.85\text{㎡}$

(5)防災中心檢點 實設面積40㎡>40㎡...OK

通戶外步行距離  $3.86+0.75+5.60+0.42+2.77+2.34+1.35+2.94 = 20.03\text{m} < 30\text{m} \dots \text{OK}$

(6) 地下一層機車數量

編號	規格	規格	數量
0	法定停車	250*600cm	1

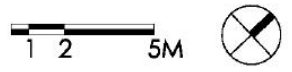
(7) 地下一層機車停車數量

編號	規格	機車(平面)	機車(平面)	行車不便機車
1-103	法定停車	100*200cm	75*175cm	225*220cm
合計		66	34	3

中山路二段 (24 M計畫道路)

11 地下一層平面圖 s=1/300

圖 11-18 地下一層平面圖







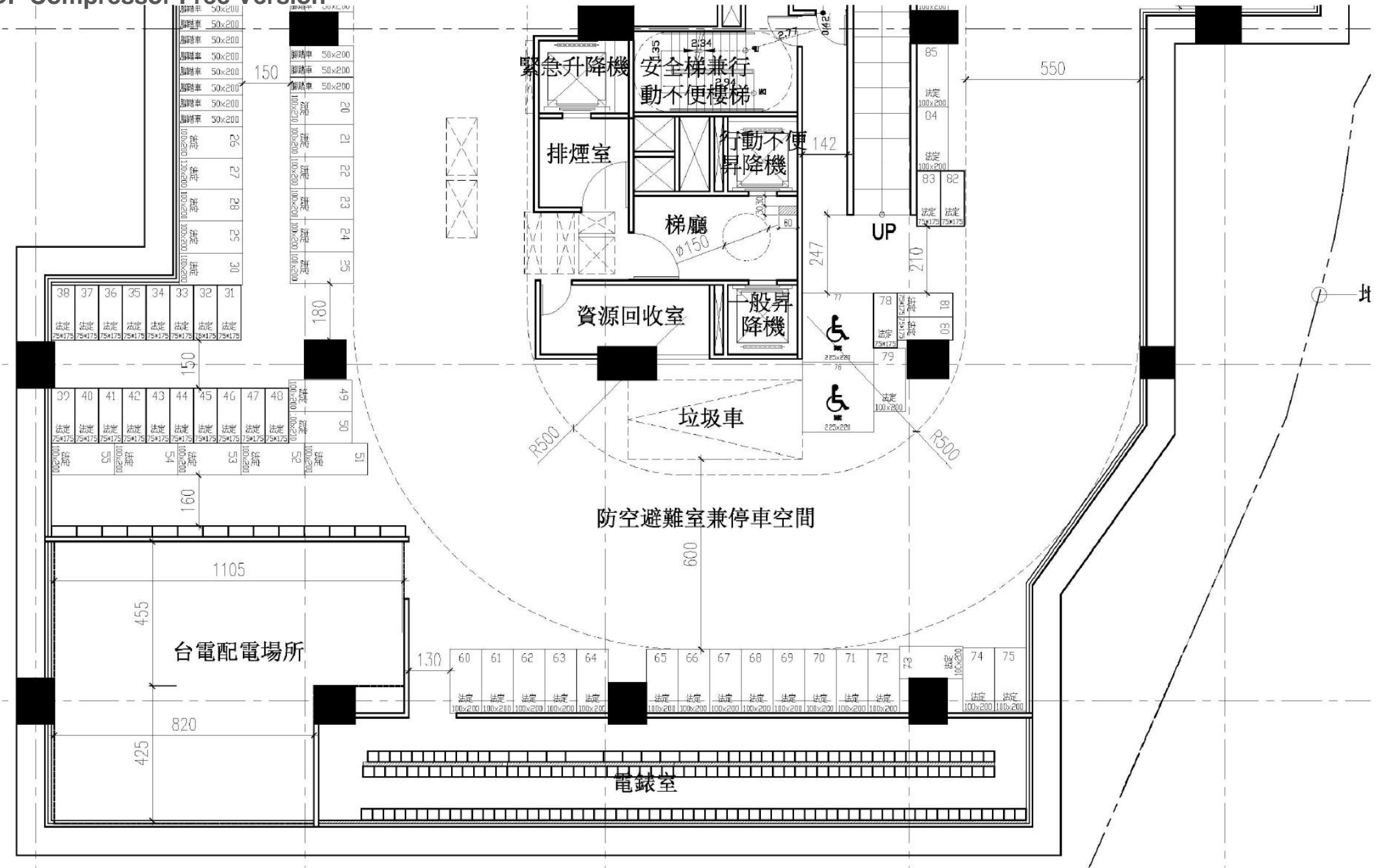
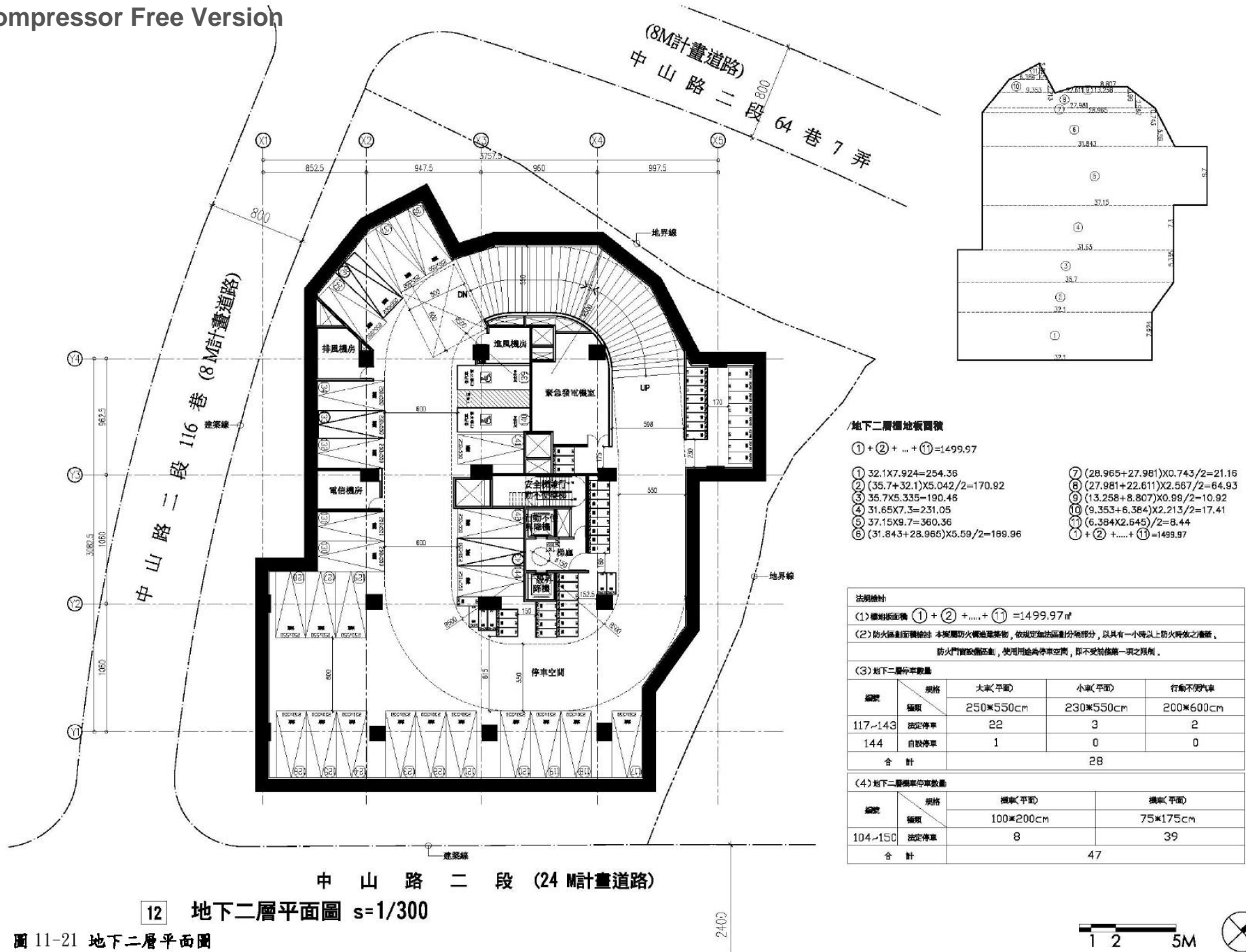


圖 11-20 地下一層平面圖(機車停車位示意圖二)



地下二層樓地板面積

① + ② + ... + ⑪ = 1499.97

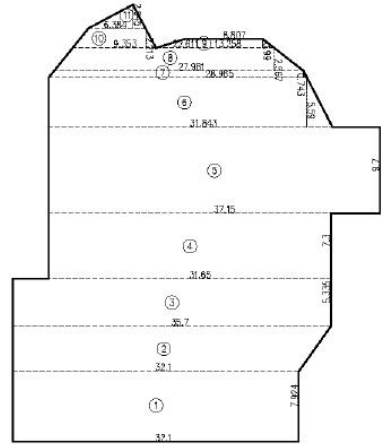
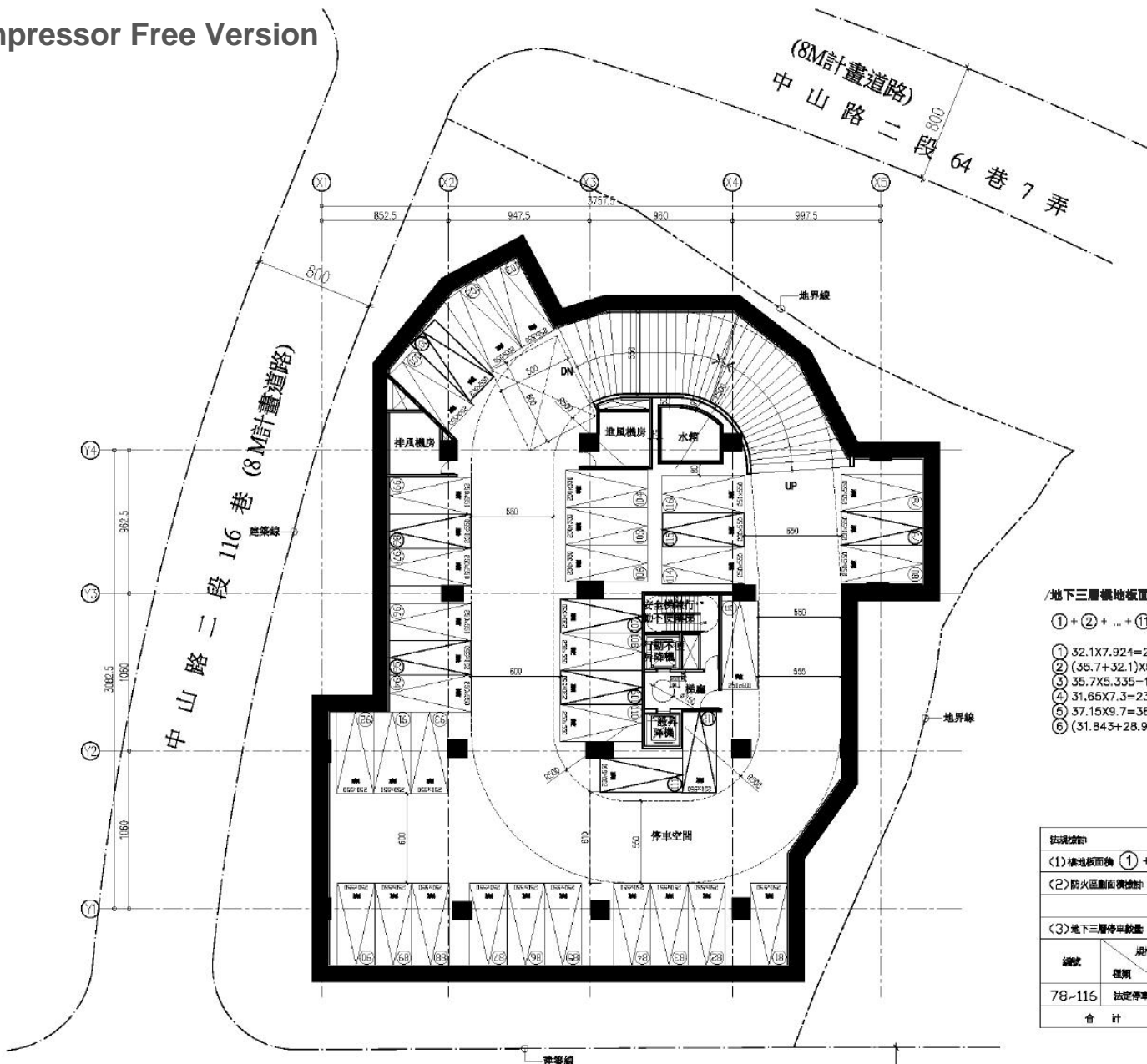
- ① 32.1x7.924=254.36
- ② (35.7+32.1)x5.042/2=170.92
- ③ 35.7x5.335=190.46
- ④ 31.65x7.3=231.05
- ⑤ 37.15x9.7=360.36
- ⑥ (31.843+28.966)x5.59/2=189.96
- ⑦ (28.965+27.981)x0.743/2=21.16
- ⑧ (27.981+22.611)x2.567/2=64.93
- ⑨ (13.258+8.807)x0.99/2=10.92
- ⑩ (9.353+6.384)x2.213/2=17.41
- ⑪ (6.384x2.645)/2=8.44

法規檢核				
(1)樓地板面積 ① + ② + ... + ⑪ = 1499.97㎡				
(2)防火區劃面積檢核 本建築防火構造建築物，依規定防火區劃分層部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗設備區劃，使用用途為停車空間，即不受前述第一項之限制。				
(3)地下二層停車數量				
編號	規格	停車數量		
		大車(平面)	小車(平面)	行動不便汽車
117-143	法定停車	250*550cm 22	230*550cm 3	200*600cm 2
144	自設停車	1	0	0
合計		28		
(4)地下二層機車停車數量				
編號	規格	停車數量		
		機車(平面)	機車(平面)	
104-150	法定停車	100*200cm 8	75*175cm 39	
合計		47		

中山路二段 (24 M計畫道路)

12 地下二層平面圖 s=1/300

圖 11-21 地下二層平面圖



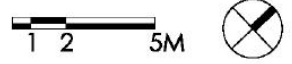
地下三層樓地板面積

- ① + ② + ... + ⑪ = 1499.97
- ① 32.1x7.924=254.36
- ② (35.7+32.1)x5.042/2=170.92
- ③ 35.7x5.335=190.46
- ④ 31.65x7.3=231.05
- ⑤ 37.15x9.7=360.36
- ⑥ (31.843+28.965)x5.59/2=169.96
- ⑦ (28.965+27.981)x0.743/2=21.16
- ⑧ (27.981+22.611)x2.567/2=64.93
- ⑨ (13.258+8.807)x0.99/2=10.92
- ⑩ (9.353+6.384)x2.213/2=17.41
- ⑪ (6.384x2.645)/2=8.44
- ① + ② + ... + ⑪ = 1499.97

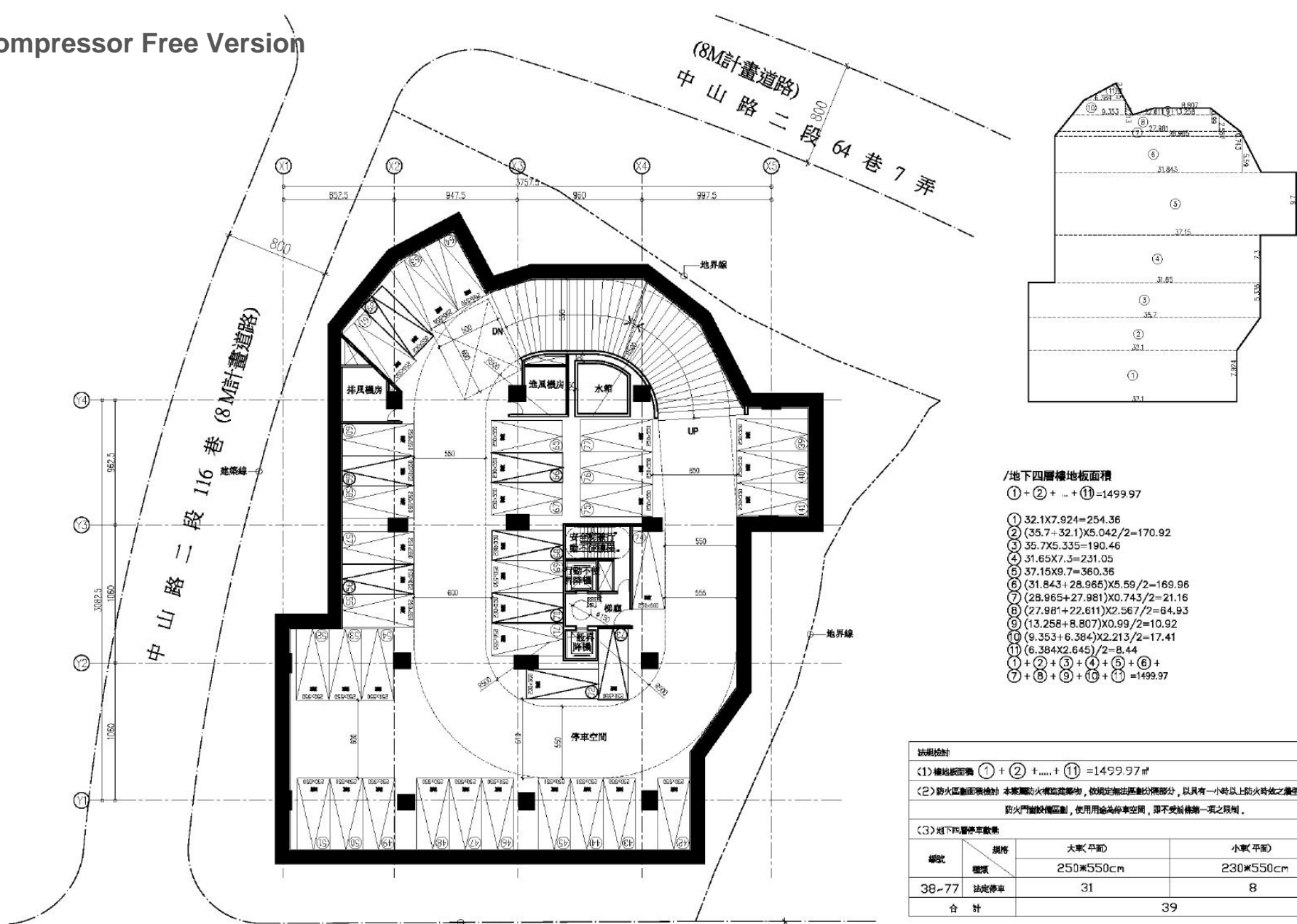
法規檢點			
(1)樓地板面積 ① + ② + ... + ⑪ = 1499.97㎡			
(2)防火區劃面積檢點: 本案屬防火構造建築物, 依規定無區劃分隔部分, 以具有一小時以上防火時效之牆壁, 防火門窗設備區劃, 使用用途為停車空間, 即不受能檢點一項之限制。			
(3)地下三層停車數量			
編號	規格	大車(平面)	
		250*550cm	230*550cm
78-116	法定停車	30	9
合計		39	

中山路二段 (24 M計畫道路)  
 13 地下三層平面圖 s=1/300

圖 11-22 地下三層平面圖







地下四層樓地板面積

① + ② + ... + ⑪ = 1499.97

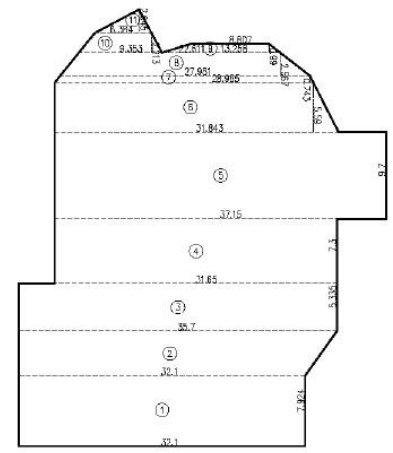
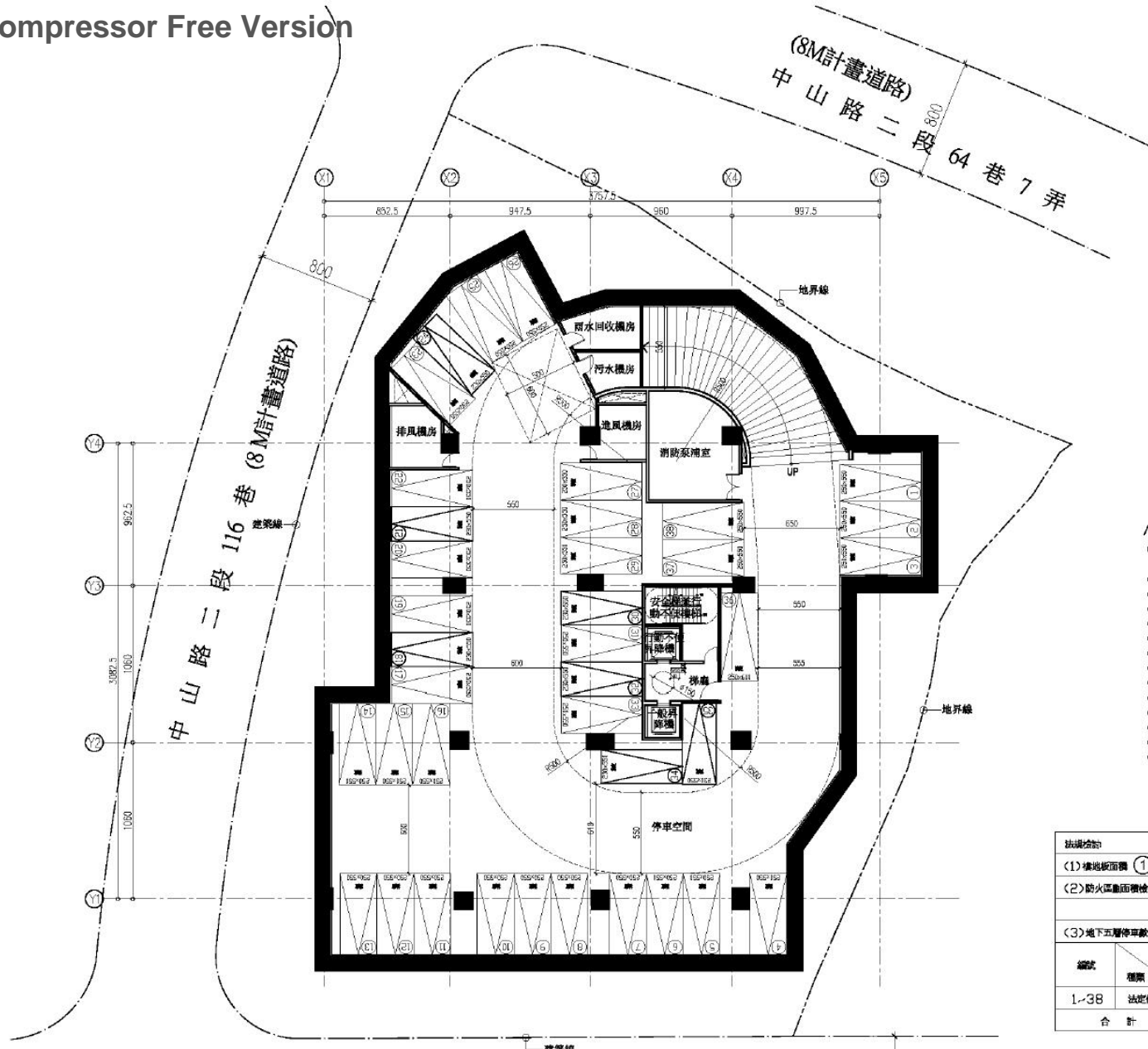
- ① 32.1X7.924=254.36
- ② (33.7+32.1)X5.042/2=170.92
- ③ 35.7X5.335=190.46
- ④ 31.65X7.5=231.05
- ⑤ 37.15X9.7=360.36
- ⑥ (31.843+28.965)X5.59/2=169.96
- ⑦ (28.965+27.981)X0.743/2=21.16
- ⑧ (27.981+22.611)X2.567/2=64.93
- ⑨ (13.258+8.807)X0.99/2=10.92
- ⑩ (9.353+6.384)X2.213/2=17.41
- ⑪ (6.384X2.645)/2=8.44
- ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ = 1499.97

法規檢核			
①樓地板面積 ① + ② + ... + ⑪ = 1499.97㎡			
②防火區劃面積檢核：本樓層防火樓區建築物，依規定無法區劃面積部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗及樑區劃，使用用途為停車空間，即不受前條第一項之限制。			
③地下四層停車數量			
樓號	規格	大車(平面)	
		小車(平面)	
38-77	法定停車	250*550cm	230*550cm
		31	8
合計		39	

中山路二段 (24 M計畫道路)  
 14 地下四層平面圖 s=1/300

圖 11-23 地下四層平面圖





地下五層樓地板面積

① + ② + ... + ⑪ = 1499.97

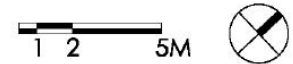
- ① 32.1x7.924=254.36
- ② (35.7+32.1)x5.042/2=170.92
- ③ 35.7x5.335=190.46
- ④ 31.66x7.3=231.05
- ⑤ 37.15x9.7=360.36
- ⑥ (31.843+28.965)x5.59/2=169.96
- ⑦ (28.965+27.981)x0.743/2=21.16
- ⑧ (27.981+22.611)x2.567/2=64.93
- ⑨ (13.258+8.807)x0.99/2=10.92
- ⑩ (9.353+6.384)x2.213/2=17.41
- ⑪ (6.384x2.645)/2=8.44
- ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ = 1499.97

法規檢核			
(1) 樓地板面積 ① + ② + ... + ⑪ = 1499.97㎡			
(2) 防火區劃面積檢核: 本案屬防火構造建築物, 依規定無法區劃分兩部分, 以具有一小時以上防火時效之牆壁, 防火門窗設備區劃, 使用用途為停車空間, 即不受前述第一項之限制。			
(3) 地下五層停車數量			
編號	規格	大車(平面)	小車(平面)
1-38	法定停車	250*550cm 31	230*550cm 7
合計		38	

中山路二段 (24 M計畫道路)

15 地下五層平面圖 s=1/300

圖 11-24 地下五層平面圖



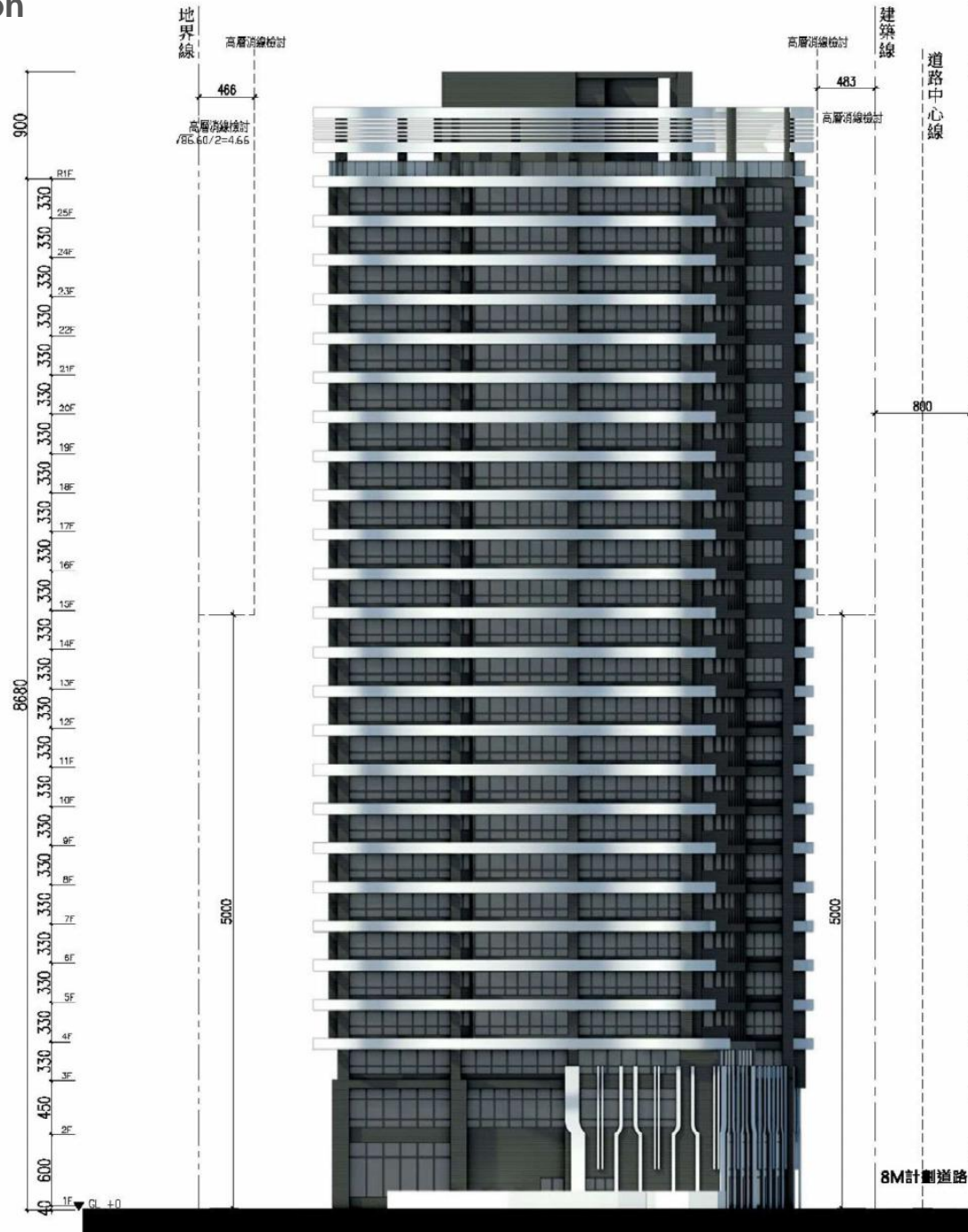


圖 11-25 西北向立面圖

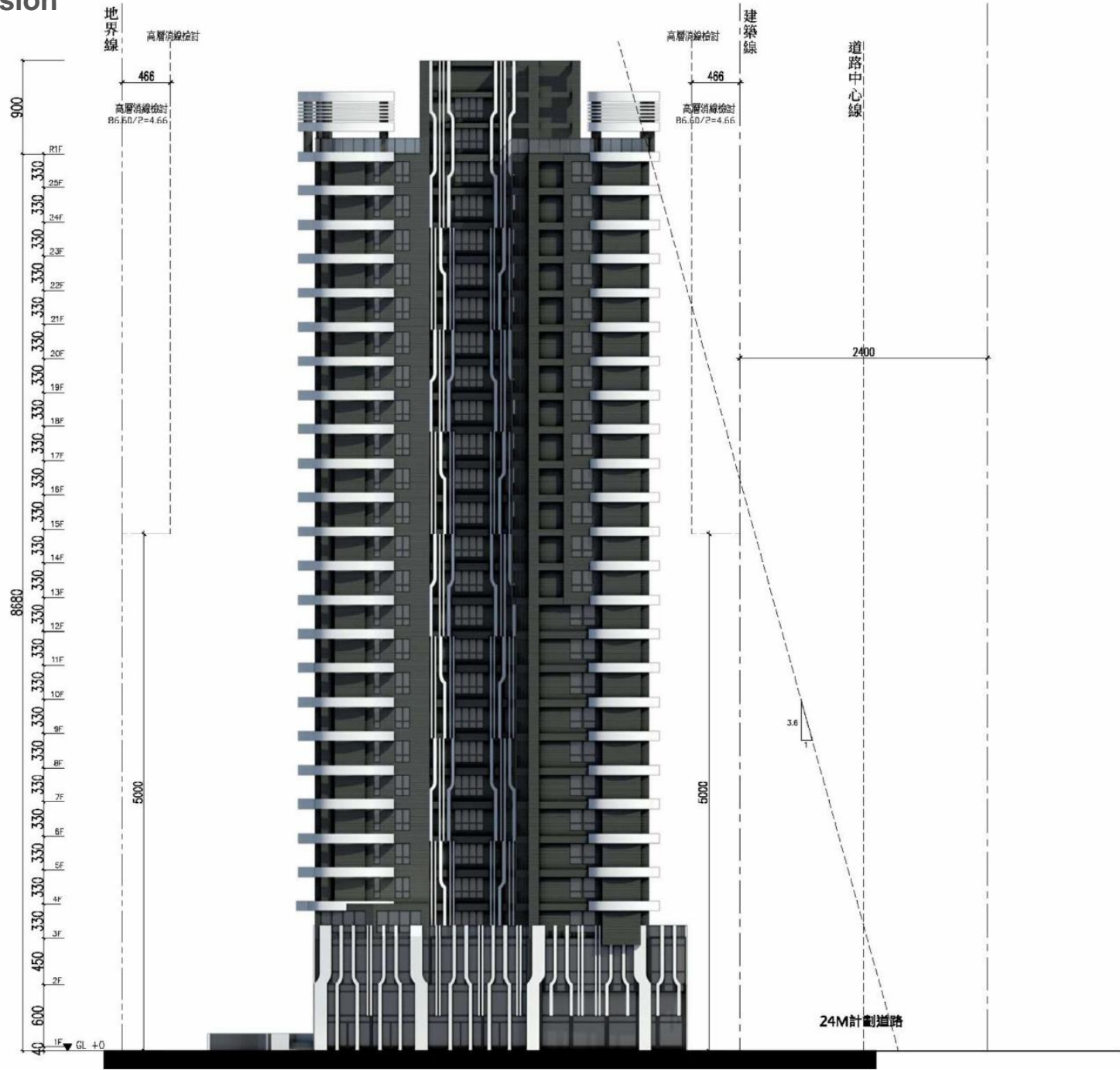


圖 11-26 西南向立面圖





圖 11-27 東北向立面圖

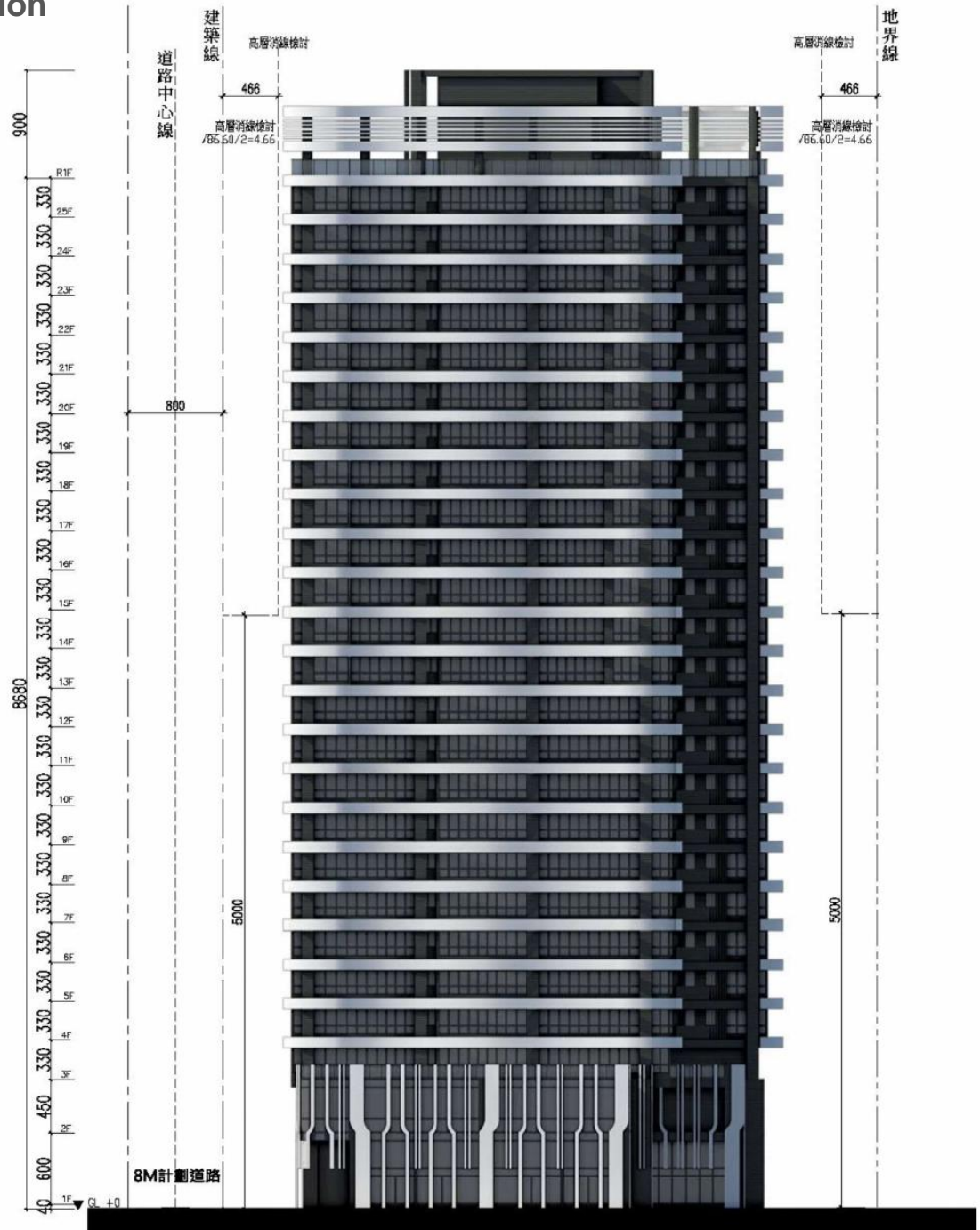


圖 11-28 東南向立面圖



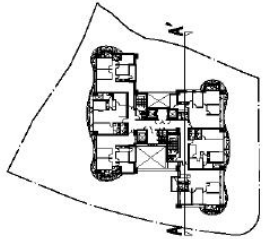


圖 11-30 橫向剖面圖

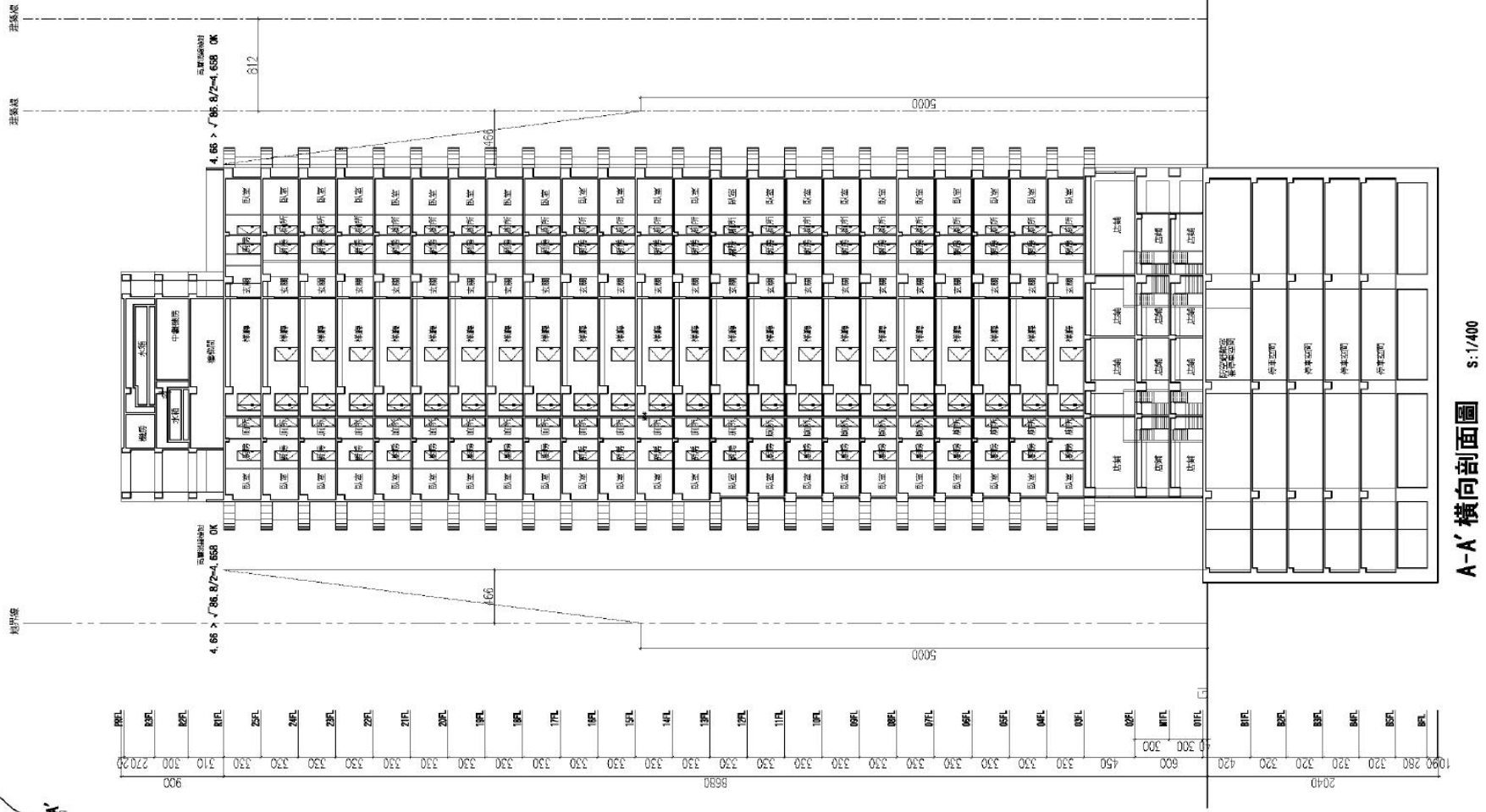


表 11-3 相關法規檢討表

項次	檢討內容	法規條文	設計檢討	檢討結果	備註
一	建蔽率、容積率	1. 新北市變更中和都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討) 住宅區建蔽率及容積率不得超過 建蔽率：50%，容積率：300% 商業區建蔽率及容積率不得超過 建蔽率：70%，容積率：440%	本案設計 實設建蔽率： (1140.06/2344.49)*100%=48.63%<(1141.86/2344.49)*100%=48.70%...OK 法定建蔽率:1020.33*60%+1324.16*40%=1141.86 實設容積率: (14379.42/2344.49) *100%=613.33% <613.59% ..OK 獎勵後允建容積率:1020.33*440%(商業區)+1324.16*300%(住宅區)+5923.59 (都市更新獎勵及容積移轉)=14385.52 (14385.52/2344.49=613.59%)	符合規定	
二	基地寬度及深度檢討	1. 新北市畸零地使用規則 基地正面路寬>15m-25m 住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定： 最小寬度 7.6 公尺，最小深度 16 公尺。 商業區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定： 最小寬度 7.6 公尺，最小深度 15 公尺。	本案基地 寬度最小：39.0 公尺 深度最小：40.05 公尺	符合規定	
三	建築物高度檢討	1. 建築技術規則第 16 條 建築基地鄰接二條以上道路，其高度比之計算如下： 一、基地鄰接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。 二、前款範圍外之基地，以其他道路中心線各深進十公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路，並依此類推。	本案設計 詳 1:3.6 投影道路檢討圖及各向立面圖	符合規定	
		2. 新北市都市計畫土地使用分區管制第六條 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，住宅區面臨計畫道路寬度 10m 以上、商業區 7m 以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行步道之地區， 建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52m，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於， 住宅區：前院深度 3.0 公尺，側院無規定。 商業區：前院深度 3.0 公尺，側院無規定。	本案設計 沿街留設 4m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 詳一層平面圖	符合規定	
		3. 建築技術規則第 164 條 建築物高度依下列規定： 一、建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線。	本案設計 詳 1:3.6 投影道路檢討圖及各向立面圖	符合規定	



表 11-4 高層法規建築檢討表

項次	技術規則條文	設計說明檢討	備註
第 227 條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築物高度 86.80m，樓層數為 25 層，屬高層建築物。	
第 228 條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	商業區總樓地板面積： 7631.84 m <sup>2</sup> 商業區法空面積： 1204.43*1020.33/2344.49=524.17 m <sup>2</sup> 7631.84 / 524.17 = 14.56 <30 住宅區總樓地板面積： 6753.02 m <sup>2</sup> 住宅區法空面積： 1204.43*1324.16/2344.49=680.26 m <sup>2</sup> 6753.02 / 680.26 = 9.93 <15	
第 229 條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。	本案屋頂層平台建築物高度 86.80m $\sqrt{86.80 / 2}=4.66m$ 本案最小退縮距離 $4.66m \geq 4.66m \cdot 0. K.$	
第 230 條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： $A_0 \leq (1+Q) A / 2$ A <sub>0</sub> ：地下各層最大樓地板面積。 A：建築基地面積。 Q：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	A=2344.49 m <sup>2</sup> ；Q=50% A <sub>0</sub> =1499.97 m <sup>2</sup> $\leq (1+50\%) * 2344.49 / 2 = 1758.37 m^2$ 另依據新北市變更中和都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討) 建築基地地下室開挖率不得超過基地面積；住宅區 70%，商業區 90% A <sub>0</sub> =1499.97 m <sup>2</sup> $\leq 1324.16 * 70\% + 1020.33 * 90\% = 1845.20 m^2 \cdot OK$ 1499.97/2344.49= 63.98% (地下開挖率)	
第 231 條	(刪除)		
第 232 條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	本案於地面一層依規定設置專用出入口緩衝空間 本案設置寬度 6m，長度 12m，頂蓋高度 3m；符合規定。	
第 233 條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案正面臨 24m 計畫道路，西側臨 8m 計畫道路且各層之外牆每 10m 範圍內設窗戶或陽台。	
第 234 條	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續、各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比(高度/短邊長度)為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。 建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統者。 建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內之水平力者。	本案建築物高度大於 50 公尺，依據建築法第三十四條第一項之規定，需進行特殊結構審查。於結構物主體及基礎設計時同時考量地震力及風力之影響。	

項次	技術規則條文	設計說明檢討	備註
第 235 條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	本案設計地震力依據耐震規範第三章進行設計，規則性建築物總橫力調整至第二章靜力分析所得最小設計水平總橫力之 90%，	
第 236 條	高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角不得大於千分之二。五。 高層建築物依設計地震力求得之結構體層間位移所引起之二次力矩，倘超過該層地震力矩之百分之十，應考慮二次力矩所衍生之構材應力與層間位移。	本案風力設計依據內政部建築物耐風設計規範及解說(104.01.1 生效)第四章進行層間位移角之檢討。	
第 237 條	高層建築物之基礎應確定其於設計地震力、風力作用下不致上浮或傾斜。	本案採筏式基礎(地梁深度 2.8m)，基礎分析模式係考慮基礎為一柔性體，應用土壤彈簧之觀念，將土壤模擬成 no tension spring，考慮單向之土壤勁度。分析元素包含筏基版、地梁及連續壁，承受地下水壓上舉水浮力影響，柱位承受上部結構傳遞之垂直載重，包含靜載重、活載重、地震力、風力；進行上浮及角變量之檢核。	
第 238 條	高層建築物為確保地震時之安全性，應檢討建築物之極限層剪力強度，極限層剪力強度應為彈性設計內所述設計用地震力作用時之層剪力之一。五倍以上。但剪力牆之剪力強度應為各該剪力牆設計地震力之二。五倍以上，斜撐構架之剪力強度應為各該斜撐構架設計地震力之二倍以上。	本案依據內政部建築物耐震設計規範及解說(100.07.01 生效)第二章進行極限層剪力檢核；考慮建在極限狀態下，檢核有無弱層。	
第 239 條	高層建築物結構之細部設計應使構架具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性，應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者。柱之最小設計用剪力為長期軸壓力之百分之五以上。	本案依據內政部鋼骨鋼筋混凝土構造設計規範與解說進行細部設計(100.07.01 生效)。依據第七章進行鋼骨鋼筋混凝土注設計。	
第 240 條	(刪除)		
第 241 條	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案依規定設計	
第 242 條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案依規定設計	
第 243 條	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案用途為住宅使用，十六層以上燃氣設備皆位於廚房，且廚房皆以一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔	
第 244 條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急昇降機載重能力應達十七人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設計一部 17 人份緊急昇降機，速度為每分鐘 105 公尺，符合規定	

項次	技術規則條文	設計說明檢討	備註
第 245 條	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	一般配管採用防震軟管因應層間變位，壓力管(給水、消防、瓦斯)裝設角應力吸收器因應層間變位。層間變位數值依規定設計。	
第 246 條	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。	瓦斯配管採用單獨明管施作，其他配管已考量維修空間。	
第 247 條	高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門。	採用不燃材質配管，貫穿樓版、防火區劃採用防火材料填塞或設置防火閘門。	
第 248 條	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	機器設備支承設置避震器，主要部分構材應為不燃材料。	
第 249 條	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。	地下蓄水池、屋頂水箱、消防中繼水箱距離四周結構體>60cm，距離結構樑、柱>45cm，以利日後維護。	
第 250 條	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓。	供水高度超過 35 公尺，設置減壓閥設備。	
第 251 條	高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升/分，每增加一支出水量加八百公升/分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三。五公斤/平方公分。	1. 本案規劃立管管徑為 150 公厘，且出水口均為雙口式，故符合規定。 2. 本案連結送水管僅設置一支立管，其幫浦出水量規劃 2400 L/min，揚程 140M、馬力 150HP，給只出水口出水壓力均大於 6 公斤/平方公分，故符合規定。	
第 252 條	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	屋頂層設置 A 型中亮度航空障礙燈。	
第 253 條	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施。	可考慮於屋頂突出物四周加裝避雷環路措施。	
第 254 條	高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣(市)政府定之。	預留配管供電信業者改善通信設施。 電視收訊可於 1F 裝設供鄰房建物電視共同天線出線匣。	
第 255 條	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式。	依法規設置。	
第 256 條	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。	本案設計一部 17 人份緊急昇降機及二部 15 人份昇降機	
第 257 條	高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。 高層建築物之各層均應設置自動撒水設備。但已設有其他自動滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置。	各層設置火警警報設備，採用偵煙型探測器。 各層設置自動撒水設備。	
第 258 條	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。 三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。	依法規設置。	

項次	技術規則條文	設計說明檢討	備註
第 259 條	<p>高層建築物應依左列規定設置防災中心：</p> <p>一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。</p> <p>二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。</p> <p>三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。</p> <p>四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心：</p> <p>（一）電氣、電力設備。</p> <p>（二）消防安全設備。</p> <p>（三）排煙設備及通風設備。</p> <p>（四）昇降及緊急昇降設備。</p> <p>（五）連絡通信及廣播設備。</p> <p>（六）燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。</p> <p>（七）其他之必要設備。</p> <p>高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左：</p> <p>一、各種設備之記錄、監視及控制功能。</p> <p>二、相關設備運動功能。</p> <p>三、提供動態資料功能。</p> <p>四、火災處理流程指導功能。</p> <p>五、逃生引導廣播功能。</p> <p>六、配合系統型式提供模擬之功能。</p>	<p>一、本案防災中心設於避難層直下層（地下一層）</p> <p>二、本案防災中心樓地板面積 <math>40 \text{ m}^2 \geq 40 \text{ m}^2</math></p> <p>三、本案以具有二小時以上防火時效之牆壁（15cmRC）、防火門等防火設備及該層防火構造之樓地板（15cmRC）予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料配置。</p> <p>四、本案依規定設置各種防災設備，且顯示裝置及控制設於防災中心 本案高度 25 層，依其規定設計</p>	

表 11-5 建管審查項目檢討表

項次	檢討項目	檢討內容	是否符合規定
1	開放空間申容積是否審議通過	本案無涉及	符合規定
2	是否併案辦理廢巷	本案都市更新併案辦理廢巷申請	符合規定
3	是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查	本案無涉及	符合規定
4	是否符合禁限建規定(含航高及軍事禁限建)	本案無禁限建規定、航高檢討符合規定	符合規定
5	是否符合畸零地使用規則之規定	本案基地非畸零地且無造成鄰地為畸零地	符合規定
6	是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1)	本案檢討 3.6:1、主要道路高度比、次要道路高度比等結果符合規定，詳圖。	符合規定
7	是否符合冬至日一小時北向日照之檢討	冬至日未造成鄰地不足一小時日照，詳圖。	符合規定
8	是否符合建築技術規則建築設計施工篇高層建築物專章之檢討	本案按規定逐項檢討、並於申請建築執照時附檢討內容於圖說中	符合規定
9	是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討	符合技術規則及新北市中和地區土地使用分區管制自治條例相關規定	符合規定
10	是否符合新北市山坡地地形申請建築之整地原則	本案無涉及	符合規定
11	是否符合新北市建築物增設室內公用停車鼓勵要點之檢討	本案無涉及	符合規定

表 11-6 建築物院落檢討表

依建築技術規則第 164 條規定		
技 164 條	<p>實施容積管制地區建築物高度限制以 3.6:1 斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半。</p>	<p>一、本案建築物高度：86.80m <math>86.80/3.6=24.11</math></p> <p>二、本案建築物以 1:3.6 投影於面前道路長度</p> <p>三、本案面臨計畫道路之陰影檢討： 臨中山路二段 24 米計畫道路 本案臨接 24 米中山路計畫道路長度 39.07M 中山路道路陰影面積檢討： <math>As &lt; L \times Sw / 2</math> 且 <math>H &lt; 3.6(Sw + D)</math> <math>L = 39.07M</math> ; <math>SW = 24M</math> <math>As = 468.29 m^2 &lt; 39.07 \times 24 \div 2 = 468.84 m^2 \dots OK</math></p> <p>住宅區檢討鄰近基地冬至日有一小時以上之有效日照。</p>







五、防災與逃生避難構想

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：國礎建設股份有限公司 (負責人：祝文定 電話：02-2883-4707)  
 設計人：三門聯合建築師事務所 (設計人：王宗仲 電話：02-2702-7146)  
 建築物地點(地號或地址)：新北市中和區莊敬段 151、152、153、153-1、154、154-1、155、156、157等地號 共35筆地號  
 建築物概要(樓高及用途)：地下五層、地上二十五層之鋼筋混凝土構造，共140戶。

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線(倘屬未開闢道路，需於領取使用執照前，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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 14頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員王怡琳

單位主管：股長柯昭寬

一、基地使用分區

本案基地位於中山路二段116巷以東、中山路二段以北、中山路二段64巷7弄以南所圍之街廓西南側範圍內，基地周邊計畫道路皆已開闢，交通堪稱便利。

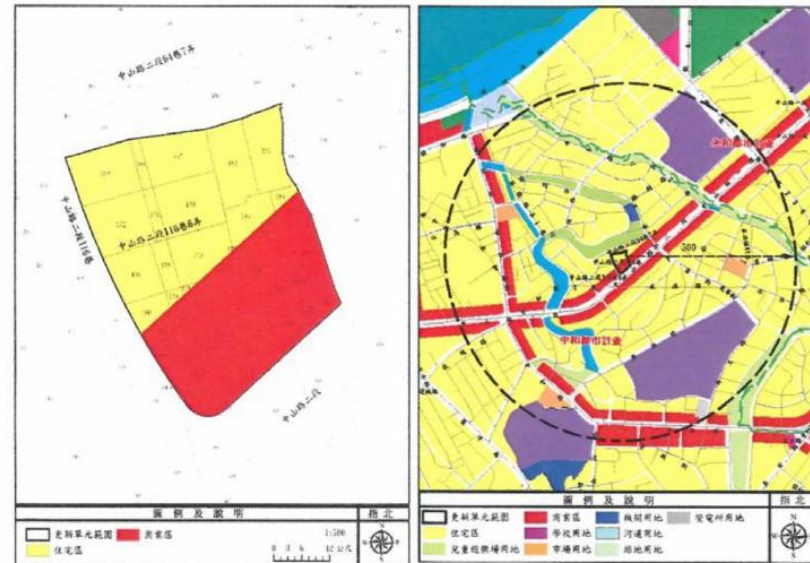
更新單元內地號183、184二筆土地使用現況為空地，沿中山路二段1樓多為零售商業店鋪，2樓以上則多為住宅使用；另外，臨中山路二段116巷側除部分1樓為零售商業店鋪外，其餘皆為住宅使用。

都市計畫概要

本案位於新北市中和區莊敬段土地。適用100年1月17日實施之「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」之相關規定。

土地使用分區及強度

- 基地面積：2344.49 m<sup>2</sup>
- 使用組別：一般零售業、一般事務所及集合住宅
- 使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)
- 商業區(建蔽率70%，容積率440%)
- 基準容積+都市更新獎勵
- 開挖率：住宅區(開挖率70%)
- 商業區(開挖率90%)



基地位置

新北市中和區莊敬段 151、152、153、153-1、154、154-1、155、156、157、158、159、159-1、160、161、162、163、164、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184等地號共35筆

1/14



二、基地現況照片



照片2



照片1



照片3



## 消防救災活動空間說明

### 一、消防車輛救災動線指導原則

(一)供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三·五公尺以上淨寬，及四·五公尺以上淨高。

檢討：本案合乎規定。

(二)供救助六層樓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，及四·五公尺以上淨高。

檢討：本案南向臨10米計畫道路，符合規定。

(三)道路轉彎及交叉路口設計應近輛考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：本案合乎規定。

### 二、消防車輛救災活動空間之指導原則

(一)五層以上建築物，消防車輛救災活動空間淨寬度為四·一公尺以上。

檢討：

本案救災通路徑寬大於10M，並於10M計畫道路規劃消防救災空間，符合規定。

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

檢討：本案設置南側12M福營路基地中間夾10M街道，並提供消防救災空間小於11M，並於各棟外牆開口（替代開口）規劃可供雲梯消防車操作救災活動之空間，且地面可承受載重75噸，符合規定。

(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討：本案設置8M×20M消防救災空間，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。

檢討：道路面保持平坦無固定設施，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。

檢討：符合規定。

4.坡度應在百分之五以下。

檢討：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。

檢討：本案合乎規定。

### 三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

(一)狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。

側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方上方者，自下端計畫至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

(二)狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

(三)攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案檢討無狹小道路巷道。





**消防車輛救災活動空間之指導原則**

- (一)五層以上建築物，消防車輛救災活動空間淨寬度為四公尺以上。  
 檢討：本案救災通路徑寬大於10M，並於10M計畫道路規劃消防救災空間，符合規定。
- (二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。  
 檢討：本案設置兩側12M福營路，基地中間夾10M街道，並提供消防救災空間小於11M，並於各種外牆開口（替代開口）規劃可供雲梯消防車操作救災活動之空間，且地面可承受載重75噸，符合規定。
- (三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
  - 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。  
 檢討：本案設置8 M×20 M消防救災空間，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。  
 檢討：道路面保持平坦無固定設施，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。  
 檢討：符合規定。
  - 4.坡度應在百分之五以下。  
 檢討：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。  
 檢討：本案合乎規定。



**第106條**

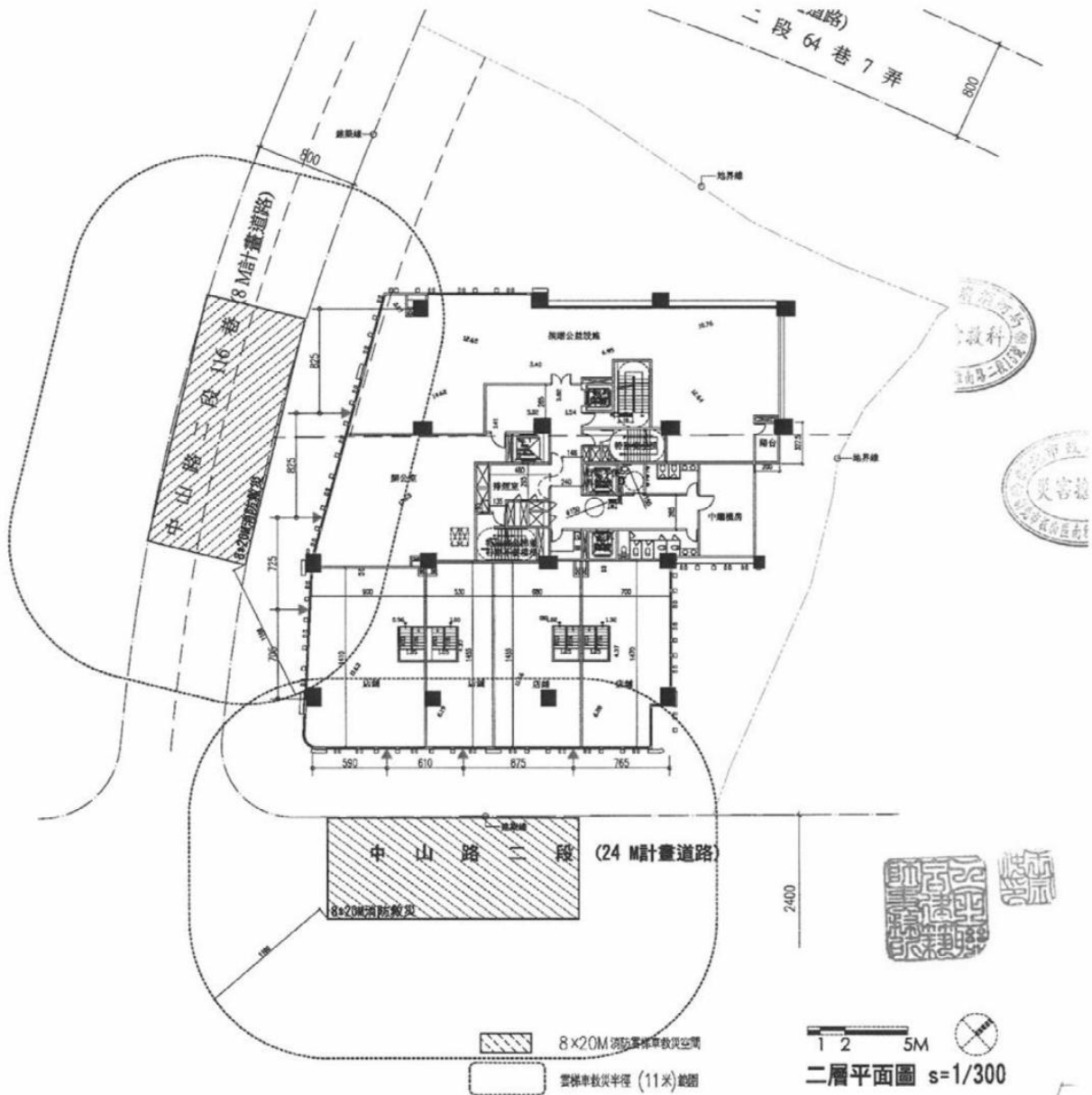
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

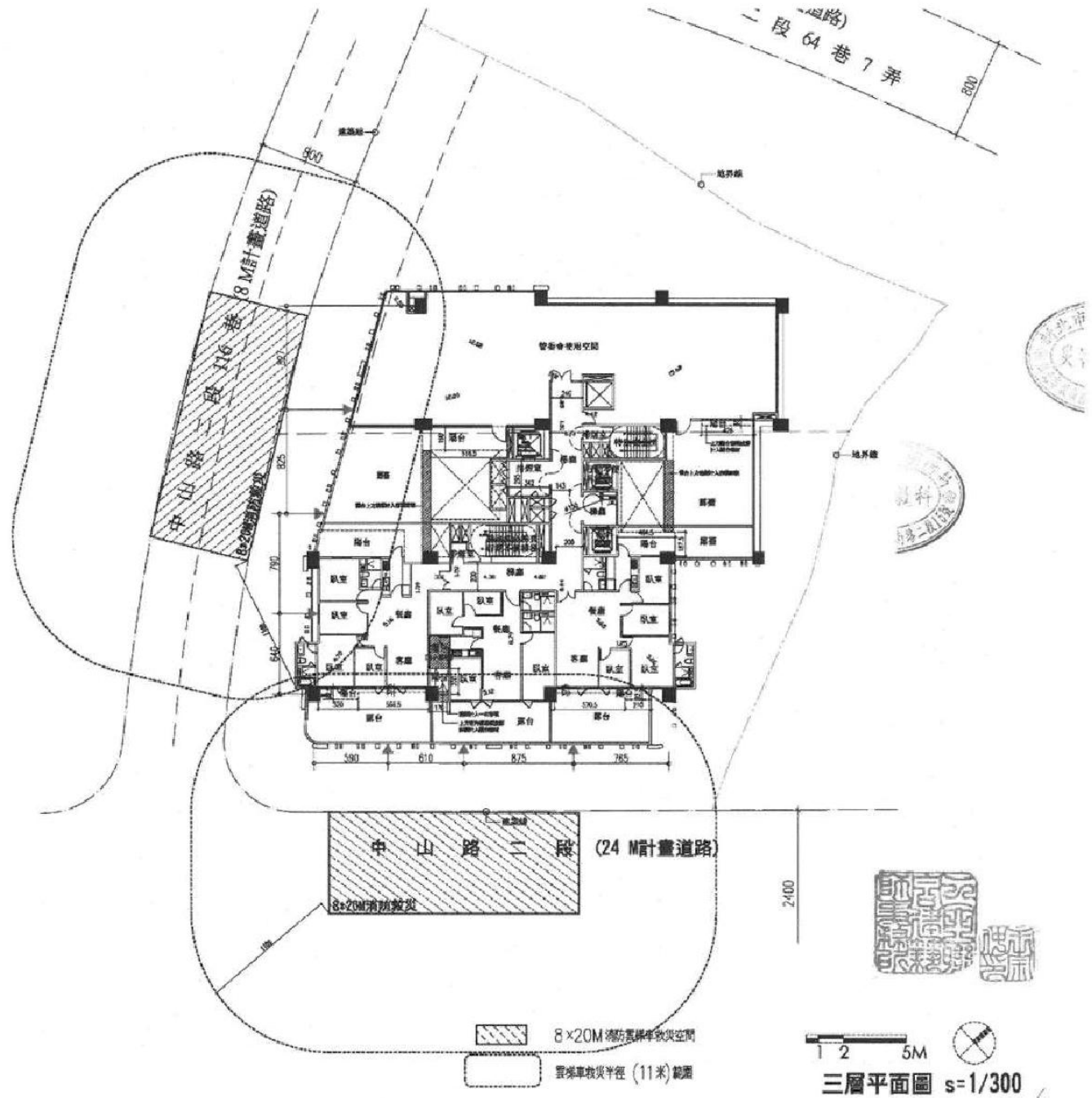
**第233條**

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度50M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。

本案以 ▼ 來檢討替代開口

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口數量及位置檢討，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。





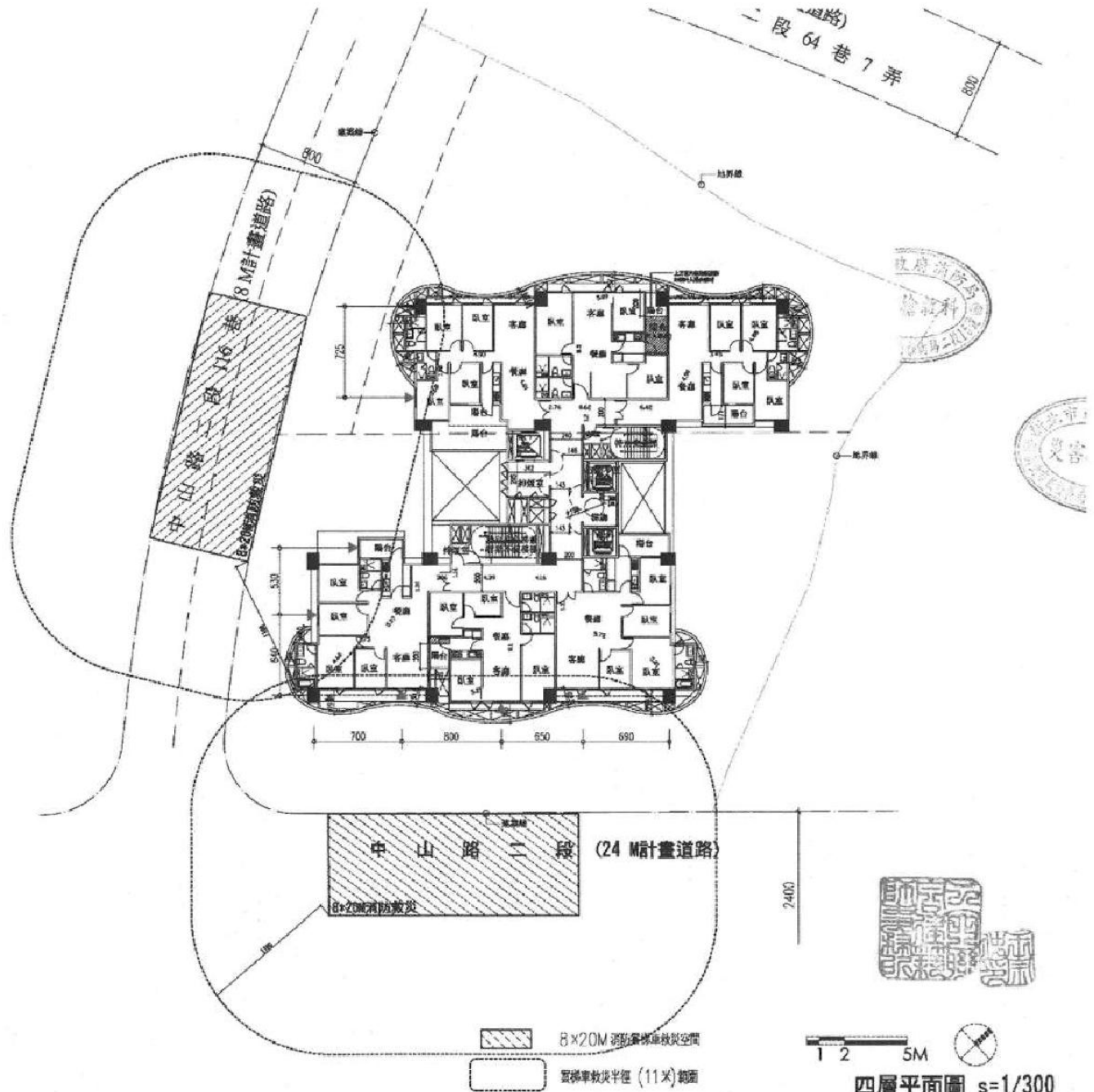
第108條  
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距槽地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

第233條  
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度50M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。

本案以 ▼ 來檢討替代開口

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口數量及位置檢討，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義負責。





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

第233條  
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度50M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。

本案以 ▼ 來檢討替代開口

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,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。

**第108條**

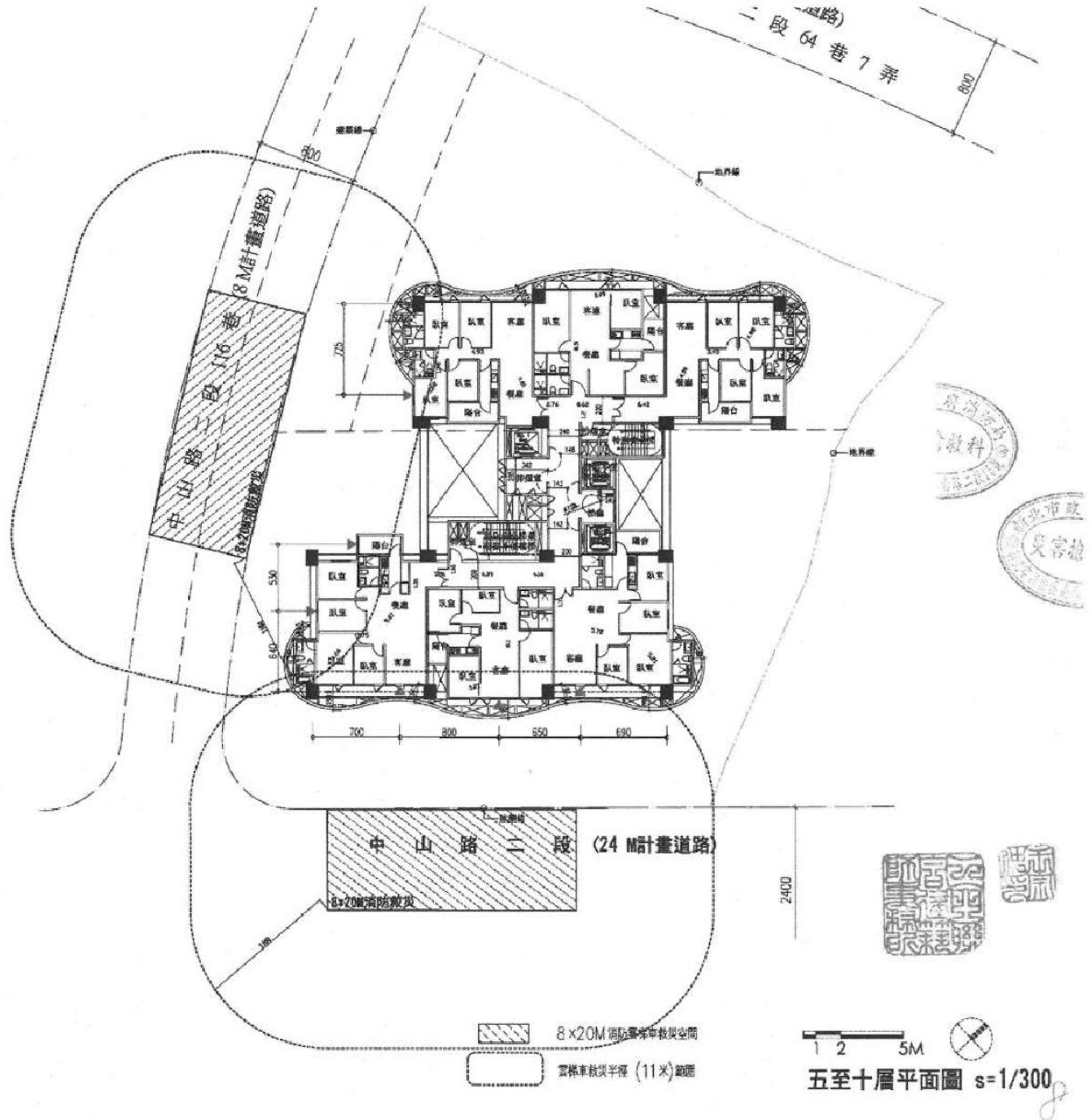
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

**第233條**

高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度50M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。

本案以 ▼ 來檢討替代開口

備註：有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口數量及位置檢討，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規定簽證負責。





第106條 (緊急用昇降機之設置標準)依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機,其設置標準依左列規定:

- 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積,在1500平方公尺以下者,至少應設置一座,超過1500平方公尺時,每達3000平方公尺,增設一座。
- 二、左列建築物不受前款之限制:
  - (一)超過十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。
  - (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

第108條

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

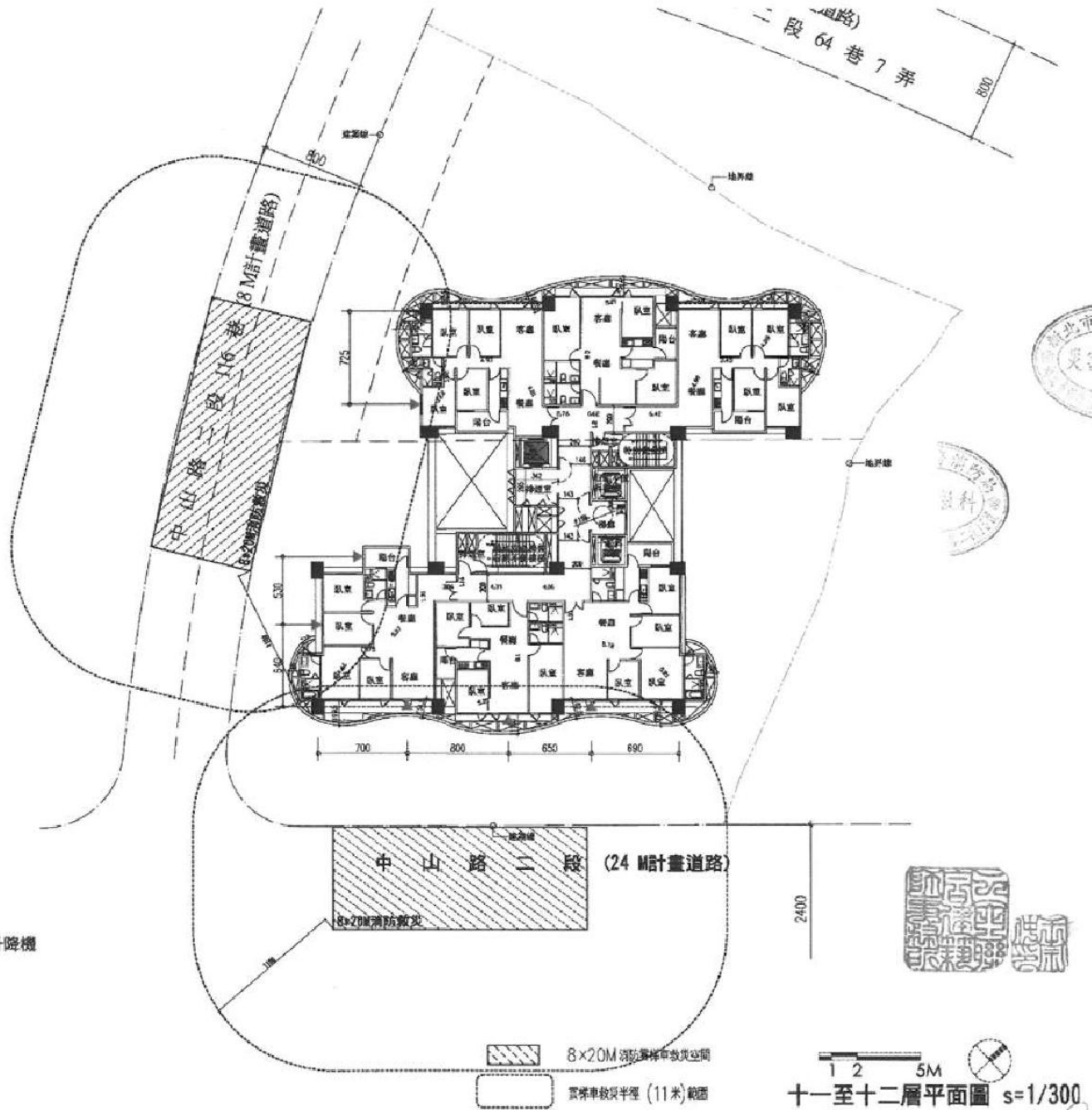
第233條

高層建築物在二層以上,十六層或地板面高度50M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。

本案以 ▼ 來檢討替代開口

■ 緊急昇降機

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,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規定簽證負責。



第106條 (緊急用昇降機之設置標準)依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機,其設置標準依左列規定:

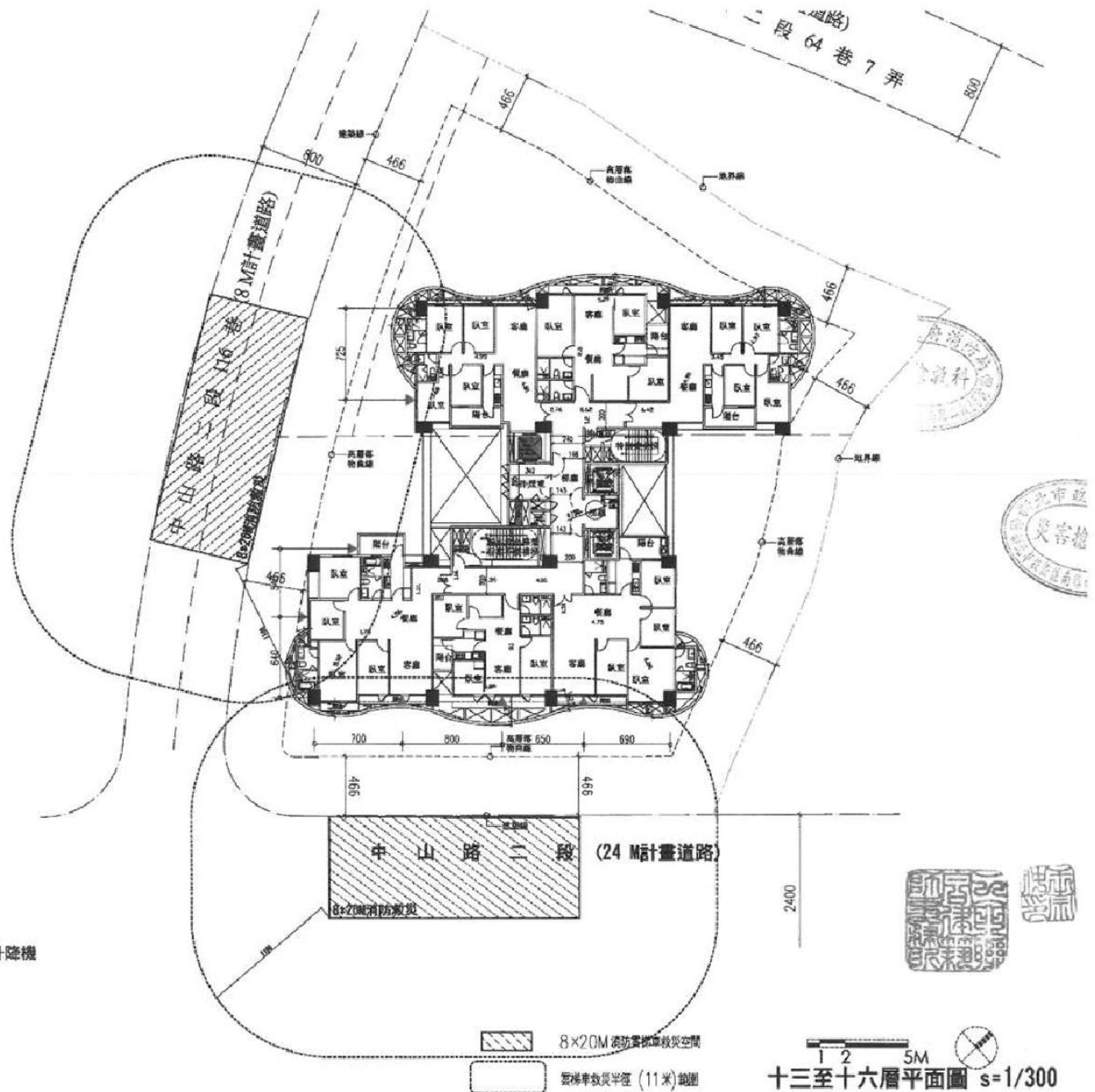
- 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積,在1500平方公尺以下者,至少應設置一座;超過1500平方公尺時,每達3000平方公尺,增設一座。
- 二、左列建築物不受前款之限制:
  - (一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
  - (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

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

第233條  
高層建築物在二層以上,十六層或地板面高度50M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。

本案以 ▼ 來檢討替代開口  緊急升降機

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,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。

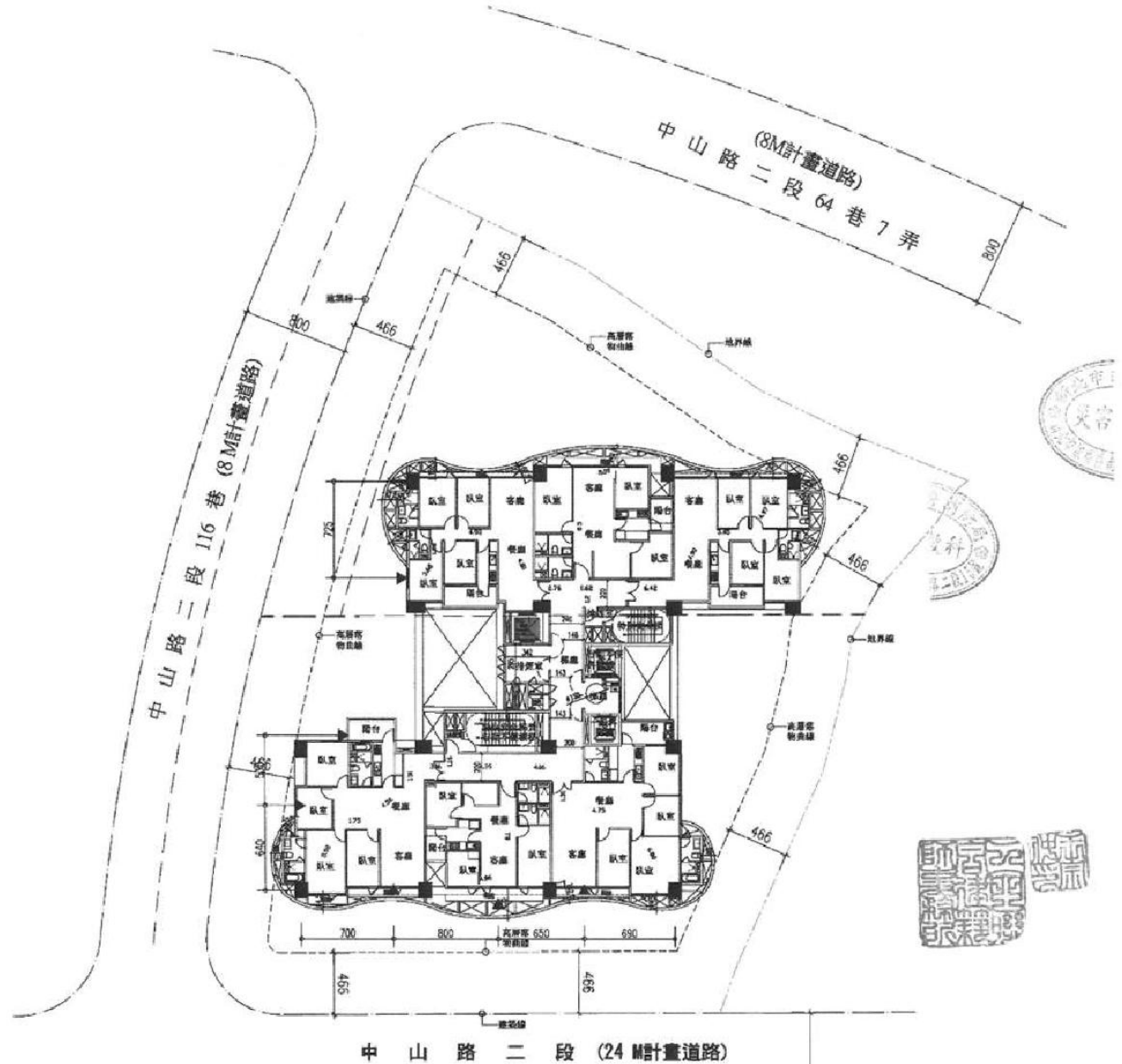


**緊急升降機**

第106條 (緊急用昇降機之設置標準)依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機,其設置標準依左列規定:

- 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積,在1500平方公尺以下者,至少應設置一座超過1500平方公尺時,每達3000平方公尺,增設一座。
- 二、左列建築物不受前款之限制:
  - (一)超過十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。
  - (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,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。



中山路二段 (24 M計畫道路)

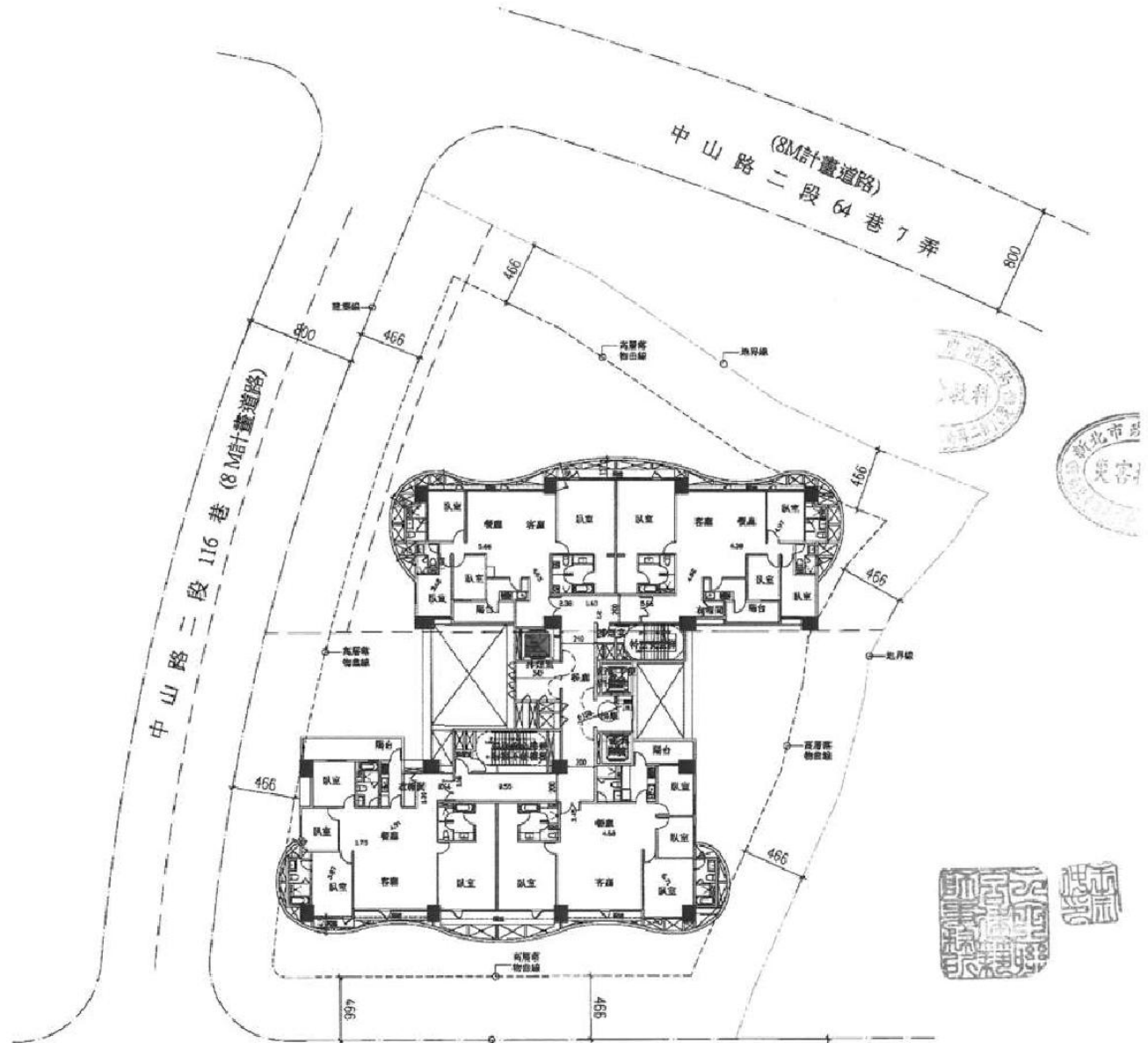
十七至二十四層平面圖 s=1/300

**緊急升降機**

第106條 (緊急用升降機之設置標準)依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機,其設置標準依左列規定:

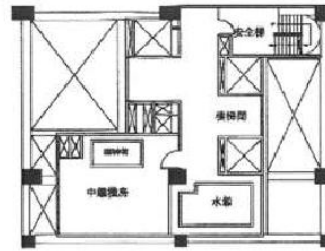
- 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積,在1500平方公尺以下者,至少應設置一座超過1500平方公尺時,每達3000平方公尺,增設一座。
- 二、左列建築物不受前款之限制:
  - (一)超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
  - (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,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。

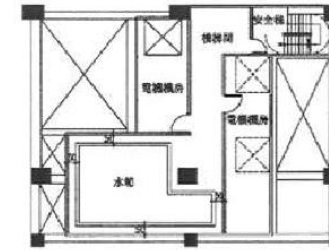


中山路二段 (24 M計畫道路)

二十五層平面圖 s=1/300



屋突二層平面圖 s=1/300



屋突三層平面圖 s=1/300

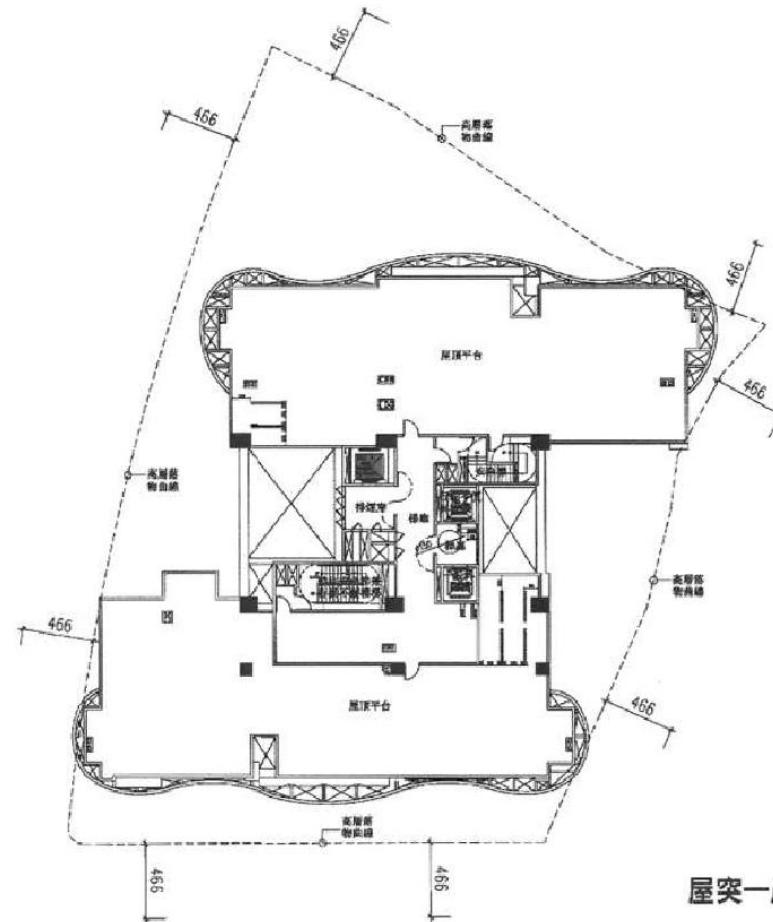


緊急升降機

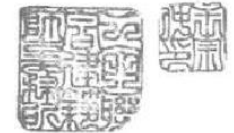
第106條 (緊急用昇降機之設置標準)依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機,其設置標準依左列規定:

- 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積,在1500平方公尺以下者,至少應設置一座;超過1500平方公尺時,每達3000平方公尺,增設一座。
- 二、左列建築物不受前款之限制:
  - (一)超過十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。
  - (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,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。



屋突一層平面圖 s=1/300





第108條

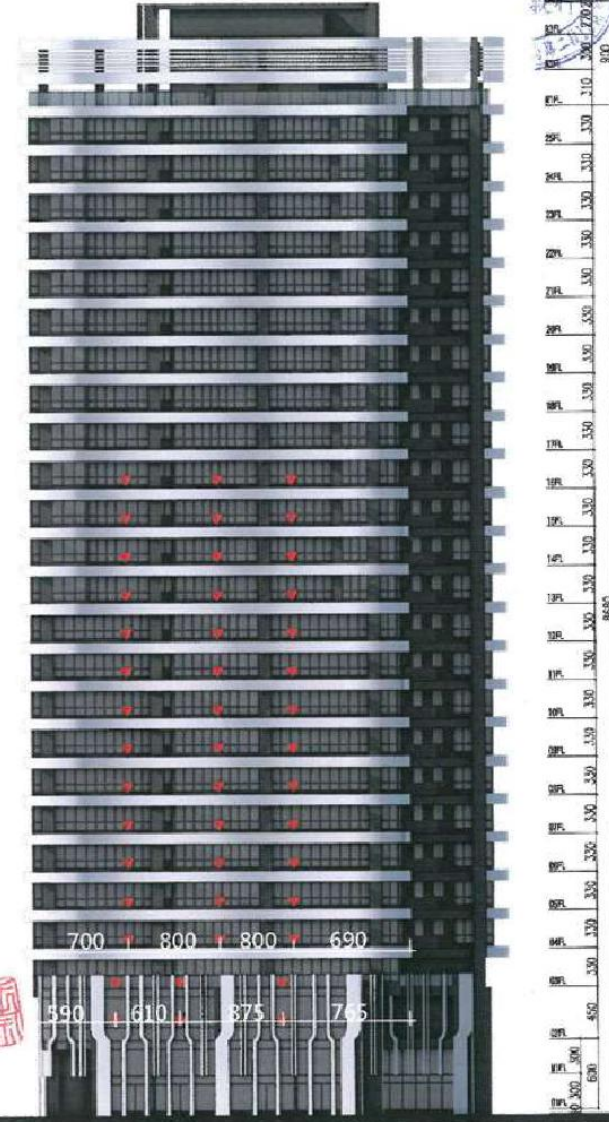
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。



西向立面圖 S=1:300

第233條

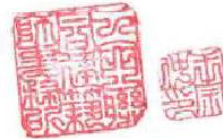
高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度50M以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度4M以上之通路，且各層之外牆每10M設有窗戶或其他開口者，不在此限。



南向立面圖 S=1:300

本案以 ▼ 來檢討替代開口

備註:有關建築物緊急進口,其替代窗戶或開口數量及位置檢討,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。



11/14

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

#### (一) 重建都市紋理及地區意象

更新單元內現有建物多為四層樓以下連棟建物，因年代久遠現況已有頹頹或朽壞之虞，且建築物配置不良、鄰棟間隔不足等課題，對於都市景觀或公共安全而言，均有更新重建之迫切性。更新單元位於中和區中心精華地段，唯有透過都市更新整體設計，融合地區都市景觀、建構和諧建築立面與天際線，與地方發展紋理結合。

#### (二) 建立和諧流暢的都市空間

更新單元二面臨路，南鄰中山路二段(24m)、西側為 8 米現有巷道，需注意人車動線相互影響性，故動線規劃上應層次、功能分明。於開放空間留設上，考量人行與車行動線之相互關係，適度整合社區內外動線的層次，並配合大眾運輸設置，提供通用設計之良好步行環境與街角廣場，提升交通之易及性，為基地與周邊環境創造一個安全、舒適、流暢的空間環境。

#### (三) 提供優質的生活環境

本更新單元內集中留設公眾使用的開放空間，並提供安全舒適之連續性步行動線，改善原有社區空間的環境品質；建築設計考量通風、採光、遮陽、日常節能等議題；運用複層植栽設計，地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降低外部環境（噪音、視覺）的影響，盡量減少人工不透水地坪，增加綠化及保水面積，同時以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，企圖創造出安靜、舒適及人性空間的休閒環境。



## 二、建築量體、造型、色彩與環境調和

### (一) 建築物之量體及造型

#### 造型風格

1. 採用抽象式新現代的立面形式，注重室內空間與立面造型的呼應，賦予現代感風格。
2. 因應亞熱帶氣候，採深窗式設計，創造建築物豐富陰影與立面表情，並達到遮陽節能設計。
3. 柱梁設計合理安排，以求內部空間格局方正，避免不必要的外露柱樑，使空間的運用安排更具彈性。
4. 高低層次建築量體，形成有豐富變化之天際線，屋突提升建築整體設計感。
5. 立面採二層樓高之石材基座，創造建築基座厚實穩重感及延續街道景觀整體性，外觀高雅。

#### (1) 屋頂多重金屬水平飾版造型設計：

現代化建築頂部飾版設計與結構安全的立面，由深灰色山形磚搭配白色鋁版框架。



#### (2) 自然採光及通風考量：

考量居住空間自然採光與通風量之機能性，配合設計空間適當開窗，以戶戶通風採光為原則，塑造良好的居住環境，以達綠建築的外殼節能，晝光運用之照明節能，足以通風減少空調的使用。



以鋪設具有耐磨、止滑、硬度高等特性之材料為原則。利用深灰色石材、淺灰色系止滑石質地磚，有秩序的交錯排列著，營造豐富的行走空間，植穴上覆鑄鐵蓋板，並與地面順平，以提供無障礙空間。

#### (4) 建築量體照明

配合附近建築物的外觀，以現代三段層次立面量體設計，分別對下層、中層、上層三階段的燈光照明作不同的效果設置，分別滿足近程、中程及遠程三種距離不同行人的視覺感受，讓流線式建築頂冠、線版等細部設計能有層次性的呈現光影變化，以感性的襯托出建築物的質感，塑造鮮明豐富之建築藝術。



#### (5) 公共空間照明計畫：

於更新單元周邊人行空間設置溫暖柔和演色性照明之藝術街燈，塑造夜間徒步舒適氣氛。



(二) 建築色彩及材質

\* 配合基地周邊環境，建物主體色彩以深淺灰色搭配為主要調性。深灰色系為主要牆面色，與鄰棟建築物取得協調，而淺灰色之框架則與週邊都市既有環境色彩相近，呈現出現代感。

\* 材料計畫

立面外觀：建築立面建材分建築基座、屋身及屋頂三部份設計。

基座：天然花崗石

屋身：牆面為山型磚，樑帶及柱(含裝飾柱)搭配灰色金屬包版。

屋頂：以金屬格柵搭配金屬包板，以達整體規劃效果。



灰色石材



灰色外牆磚

建築物主要色彩			
色系標號	HUE	V/C	位置
	HUE=N	V/C=3/1	基座石材
	HUE=N	V/C=4/1	建築外牆磁磚
	HUE=5Y	V/C=8/5	梁帶金屬飾板
	HUE=N	V/C=9/2	屋頂及屋突飾版
備註	1. 本表係以國際標準色系 (Munsel Hue Circle 40 Hue)		
	2. H : 色相 (HUE)		
	V : 明度值 (VALUE)		
	C : 彩度值 (CHRANA)		





(三) 建築物外觀立面



圖 12-2 建物外觀立面示意圖



(四) 建築物與周邊環境

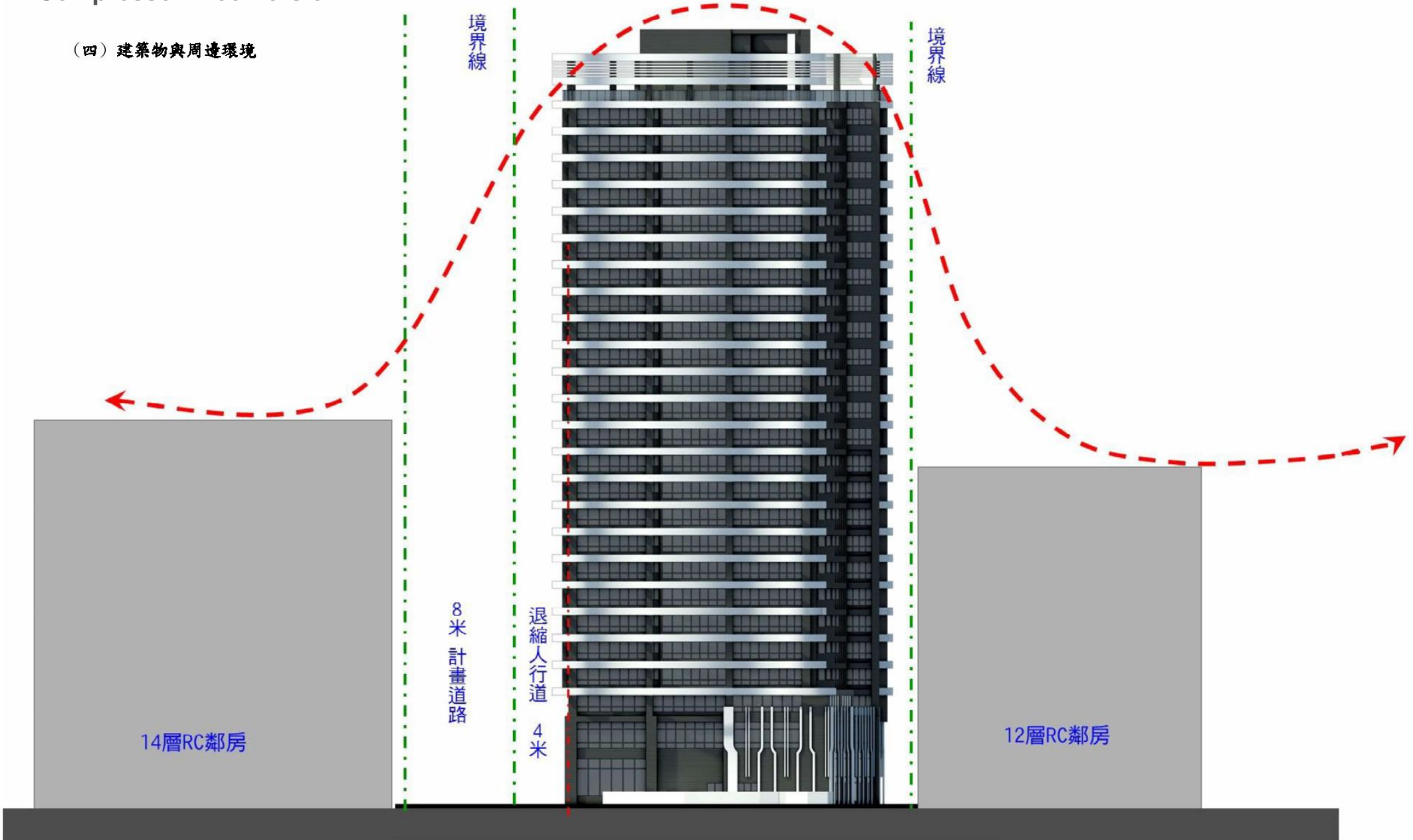


圖 12-3 建築物天際線與鄰地剖面關係圖



圖 12-4 建築物外觀透視實景模擬圖



(六) 建築物照明計畫

19:00-21:00 剛入夜的精華時段，以維持基礎照明為主，點綴性燈光為建築加色。



21:00-24:00 以維持基礎照明為主，使晚歸的人們仍感受回家的溫暖。關閉點綴性光源，節約能源。



24:00- 深夜時段主以安全性為考量，其餘光源則關閉節省能源。

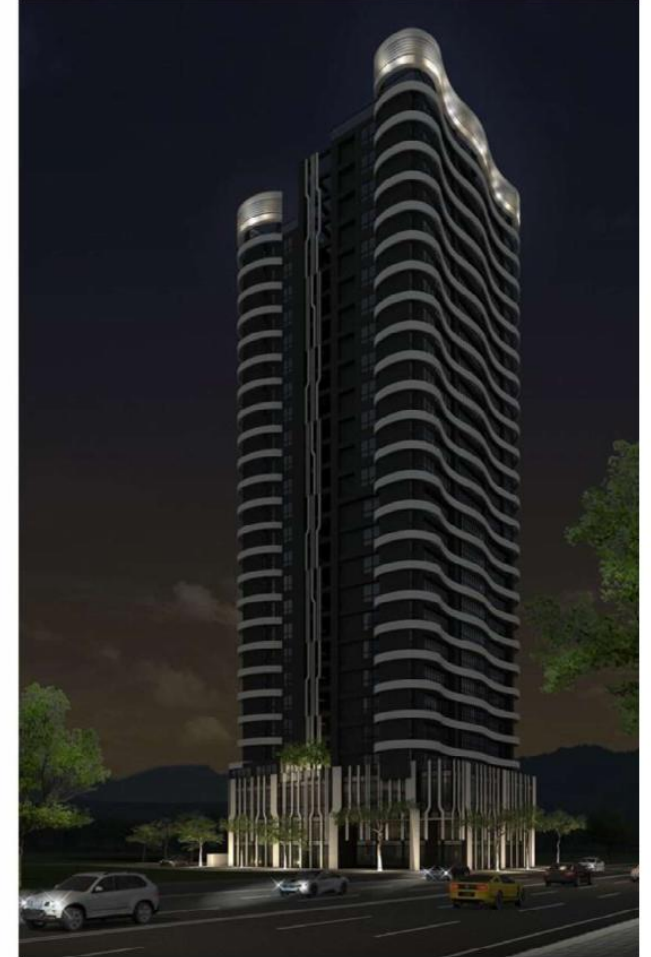


圖 12-5 建築物燈光計畫說明示意圖

### 三、人車動線設計原則

為創造基地良好的步行空間，住戶之公共空間及主要出入口，經由西側中山路 116 巷與南側中山路二段進出門廳，並沿 24m 計畫道路留設 4m 沿街人行步道至南側中山路二段 116 巷。一層之沿街商業空間延續至南側 8m 計畫道路，供行人通行使用。中庭花園則位於建物北側與東側及鄰地之間，隔離道路車行之干擾。而汽機車車道出入口設於基地北向集中管制，經由西向 8 米巷進出，並於車輛出入口設置警示燈，保持合理安全空間，以不同顏色、材質的鋪面作空間轉換，詳圖 12-6 平面配置示意圖。

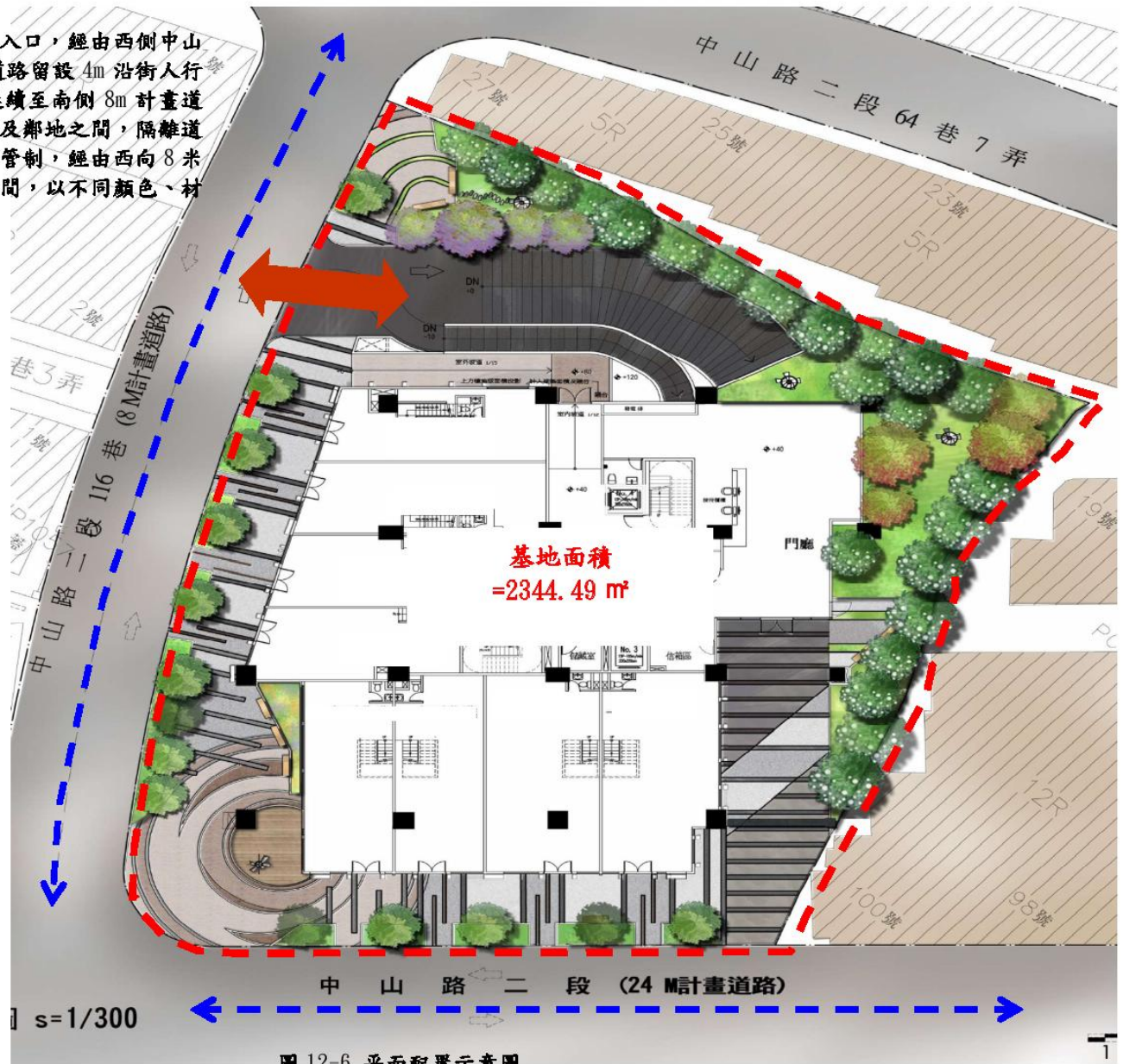


圖 12-6 平面配置示意圖



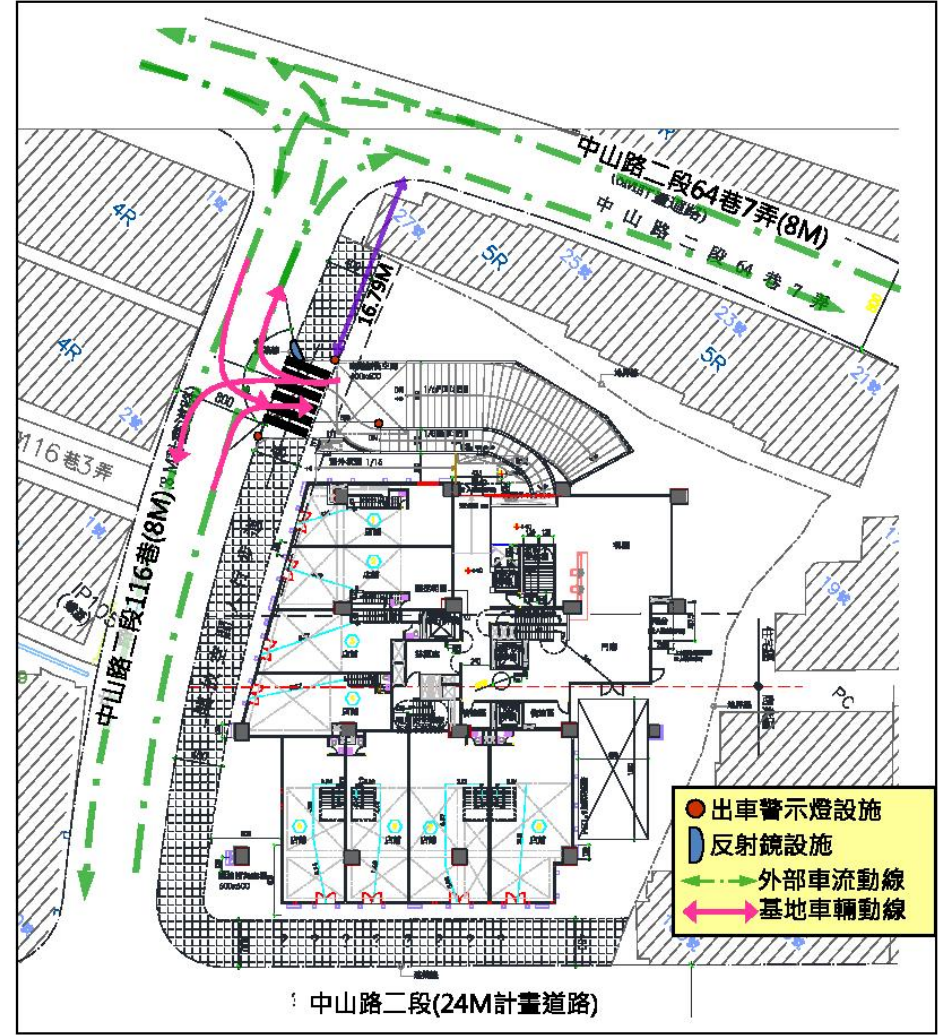
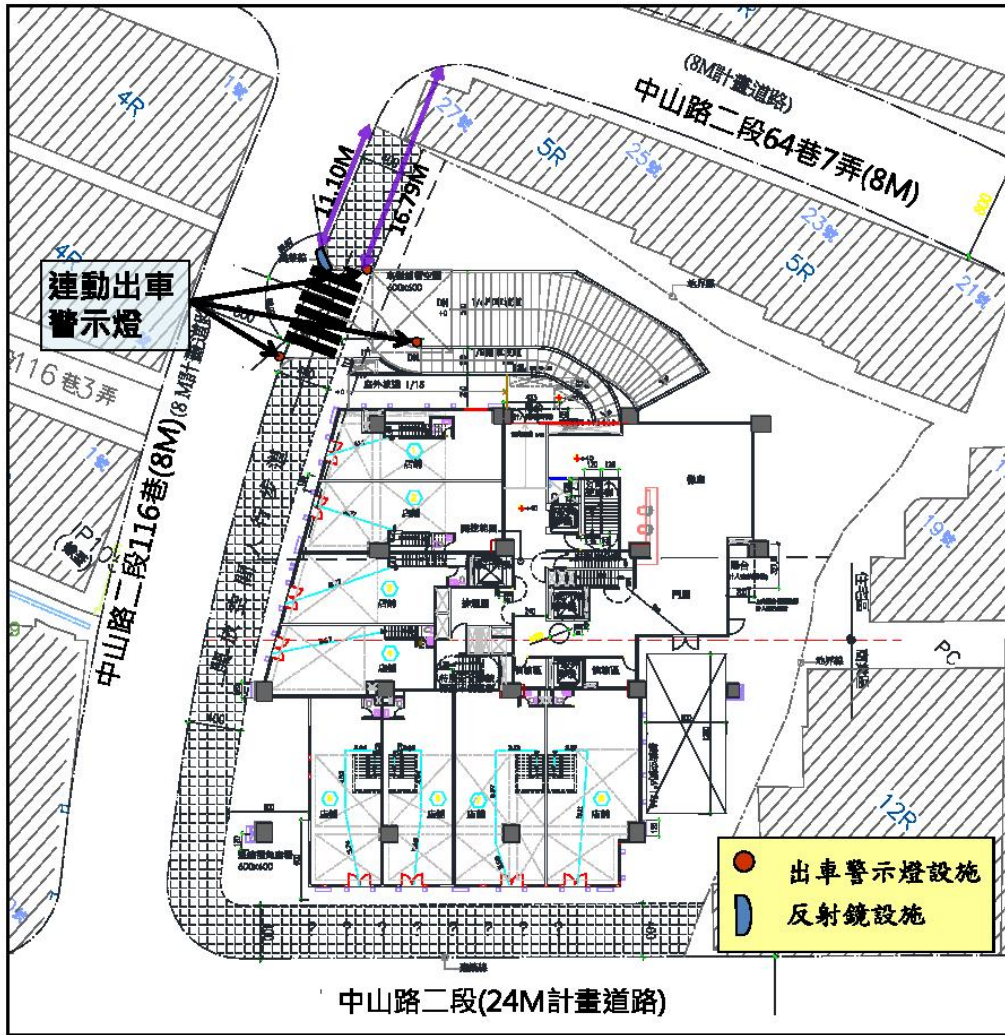


圖 12-7 車行動線規劃示意圖





(二) 捐贈公益設施

於 2F 北側規劃中和區公所所提之市民活動中心，供市民使用。  
面積為 300 m<sup>2</sup>。

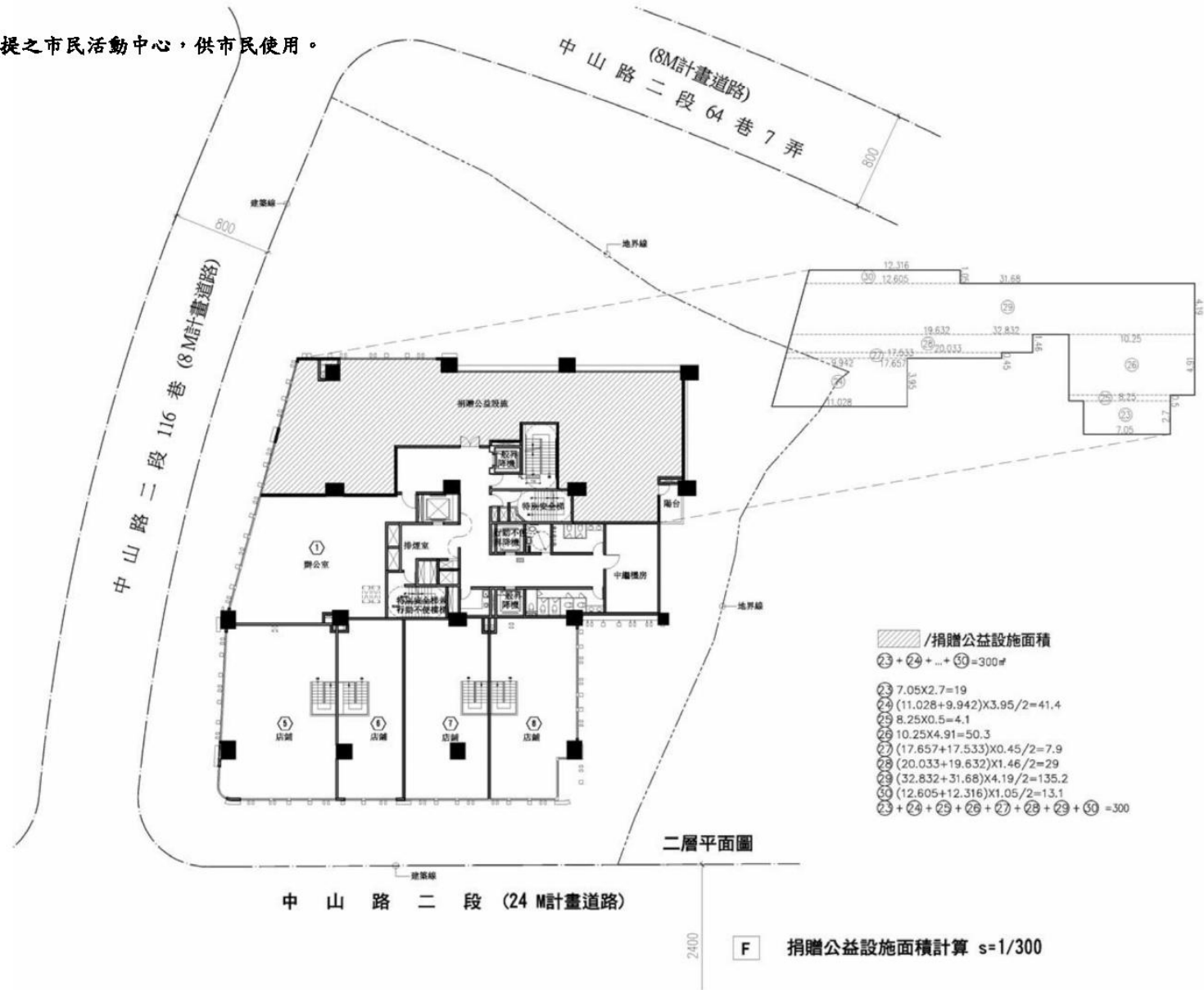
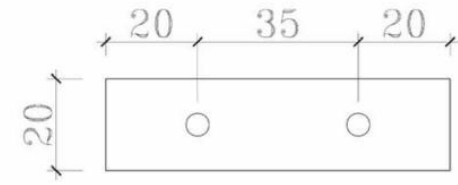
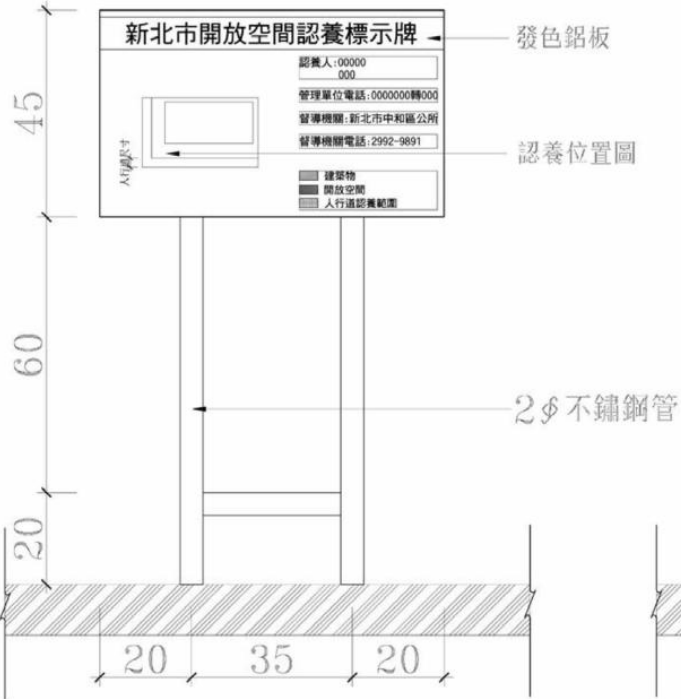


圖 12-9 捐贈公益設施位置示意圖

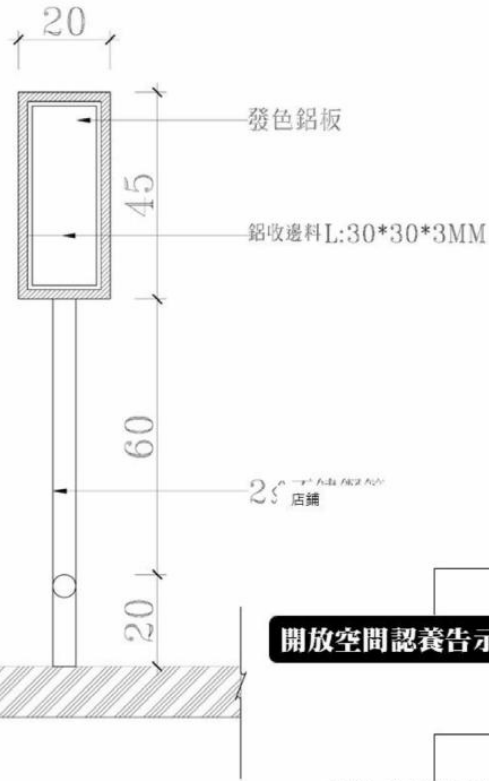
(三) 開放空間認養



認養標示牌平面圖



認養標示牌正立面圖



認養標示牌側立面圖

開放空間認養告示牌

開放空間範圍

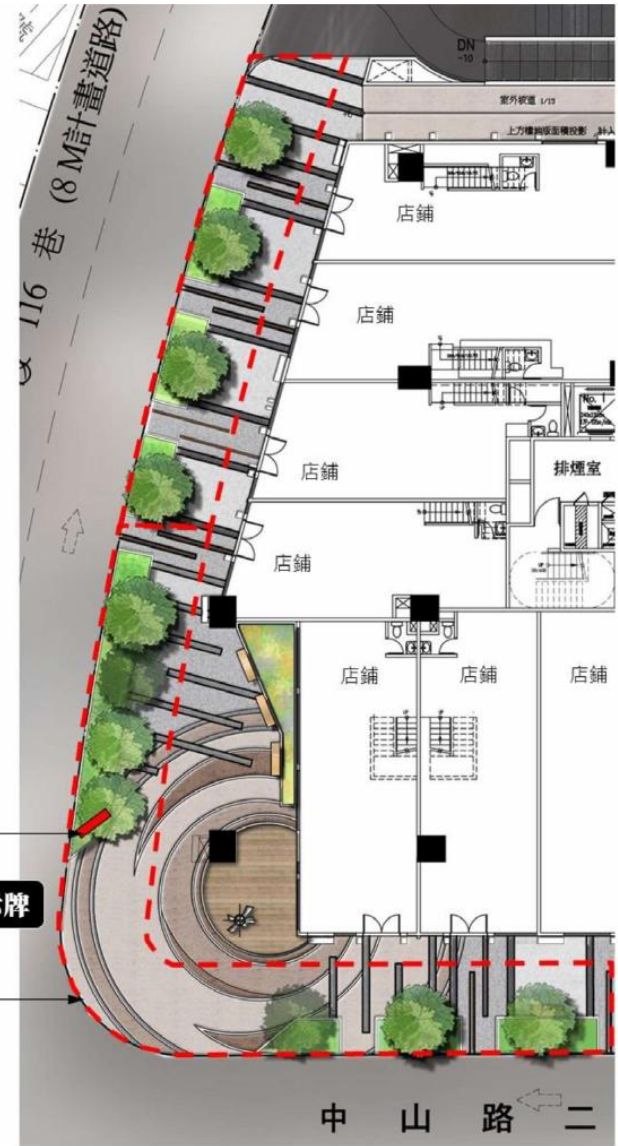


圖 12-11 1F 開放空間認養告示牌位置說明圖

圖 12-10 1F 開放空間認養告示牌設計說明圖



五、無障礙環境構想

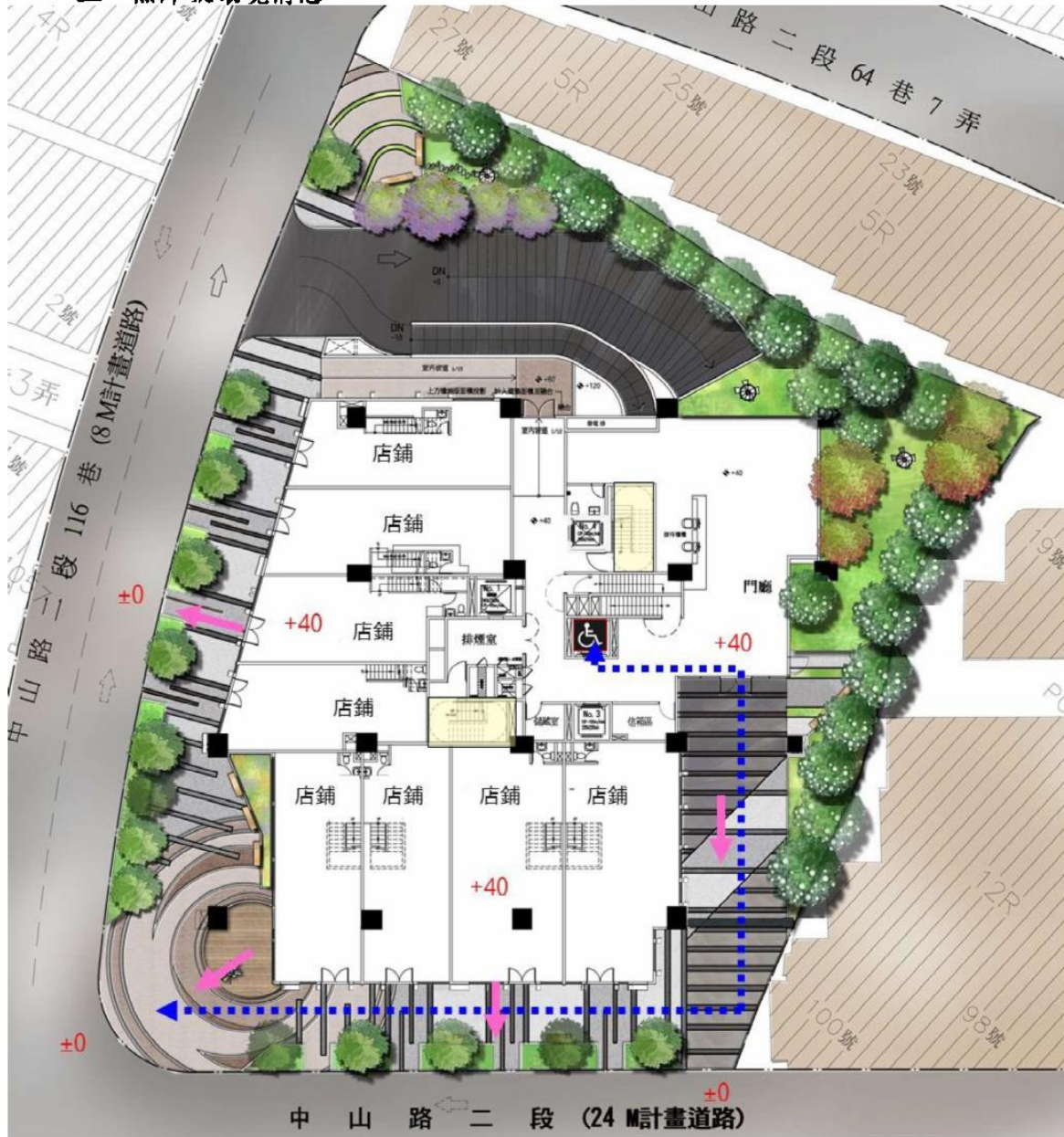
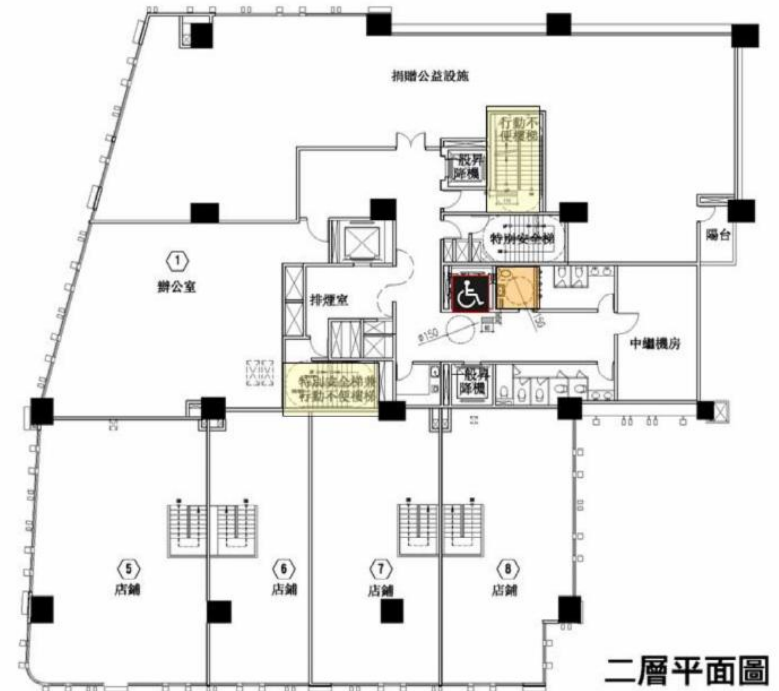



圖 12-12 無障礙空間動線示意圖


-  無障礙通道
-  順平處裡
-  行動不便樓梯
-  行動不便廁所
-  無障礙昇降機



檢討項目	室外通路	避難層坡道及扶手	避難層出入口	室內出入口	昇降設備	停車空間	室內通路走廊	樓梯	廁所盥洗室
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
集合住宅 (H2)	已依規定設置 寬行 130CM 動不便引導	已依規定設置	已依規定大廳 出入口處設置 平台並與室外 行動不便坡道 連接	已依規定設置	已依規定設置 並於各層行動不 便升降設備設置 1.5M迴轉空間 (詳各層平面)	已依規定設置	已依規定設置	已依規定設置	已依規定設置

 行動不便樓梯

 無障礙停車位

 無障礙升降機

無障礙停車位檢討:

$$(145-50)/100 \approx 1$$

實設行動不便2輛，大於法定1輛……OK

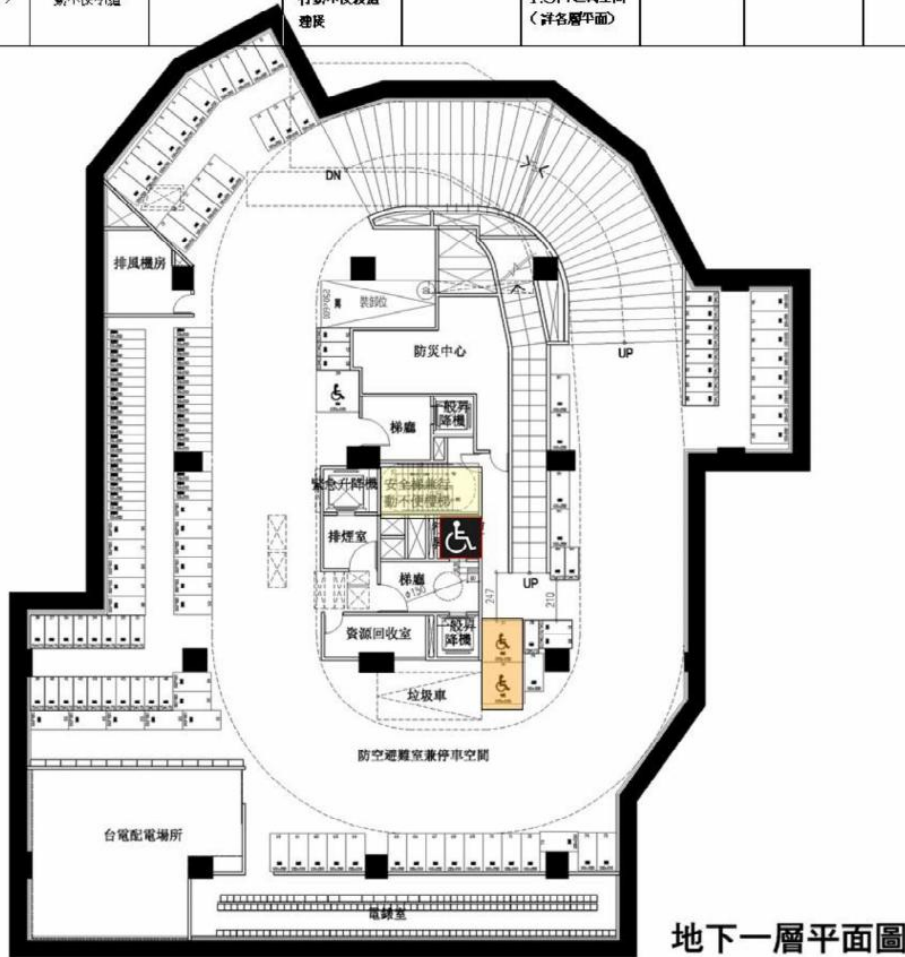


圖 12-13 無障礙空間示意圖(二)



### 六、景觀植栽設計構想

#### (一) 景觀植栽初步規劃構想

## 樹影繽紛・精緻地景

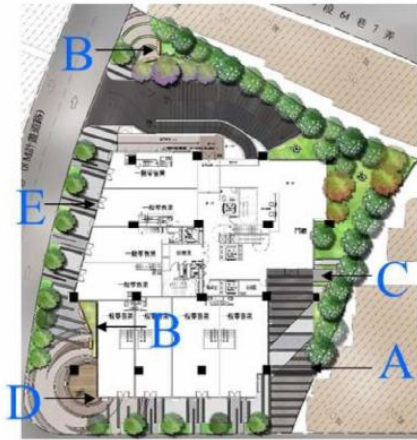
Grow Like a Tree  
Shine Like a Diamond

以建築的精緻格紋為型式呼應，  
以建築的枝幹交織美學為設計靈感，  
營造如鑽石切面般閃耀，如枝幹茂密般生長的  
樹影繽紛・精緻地景



圖 12-14 景觀平面設計圖

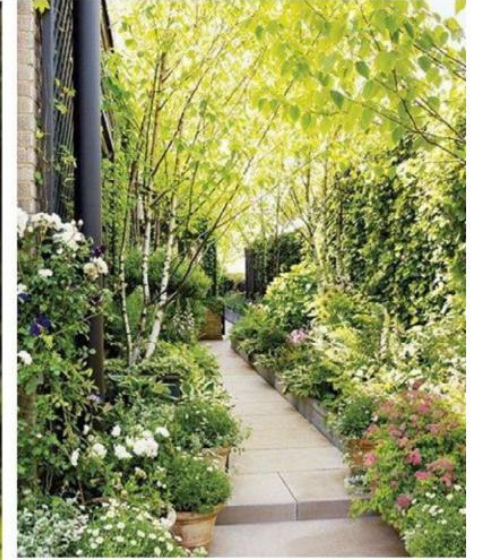




B 休憩座椅



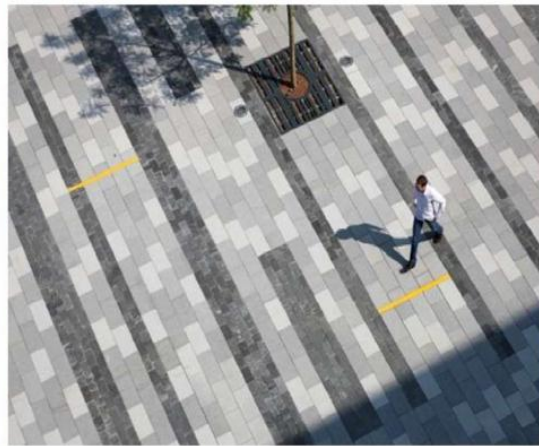
E 沿街樹穴



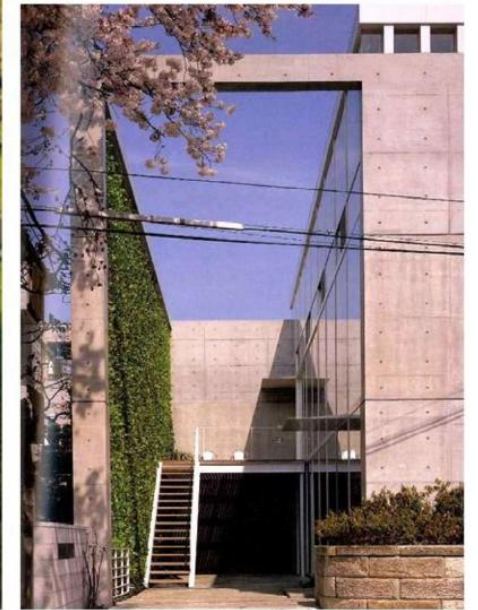
C 林蔭小徑



D 街角廣場鋪面語彙



E 林蔭步道鋪面語彙



A 入口造型牆

圖 12-15 1F 景觀設計示意圖



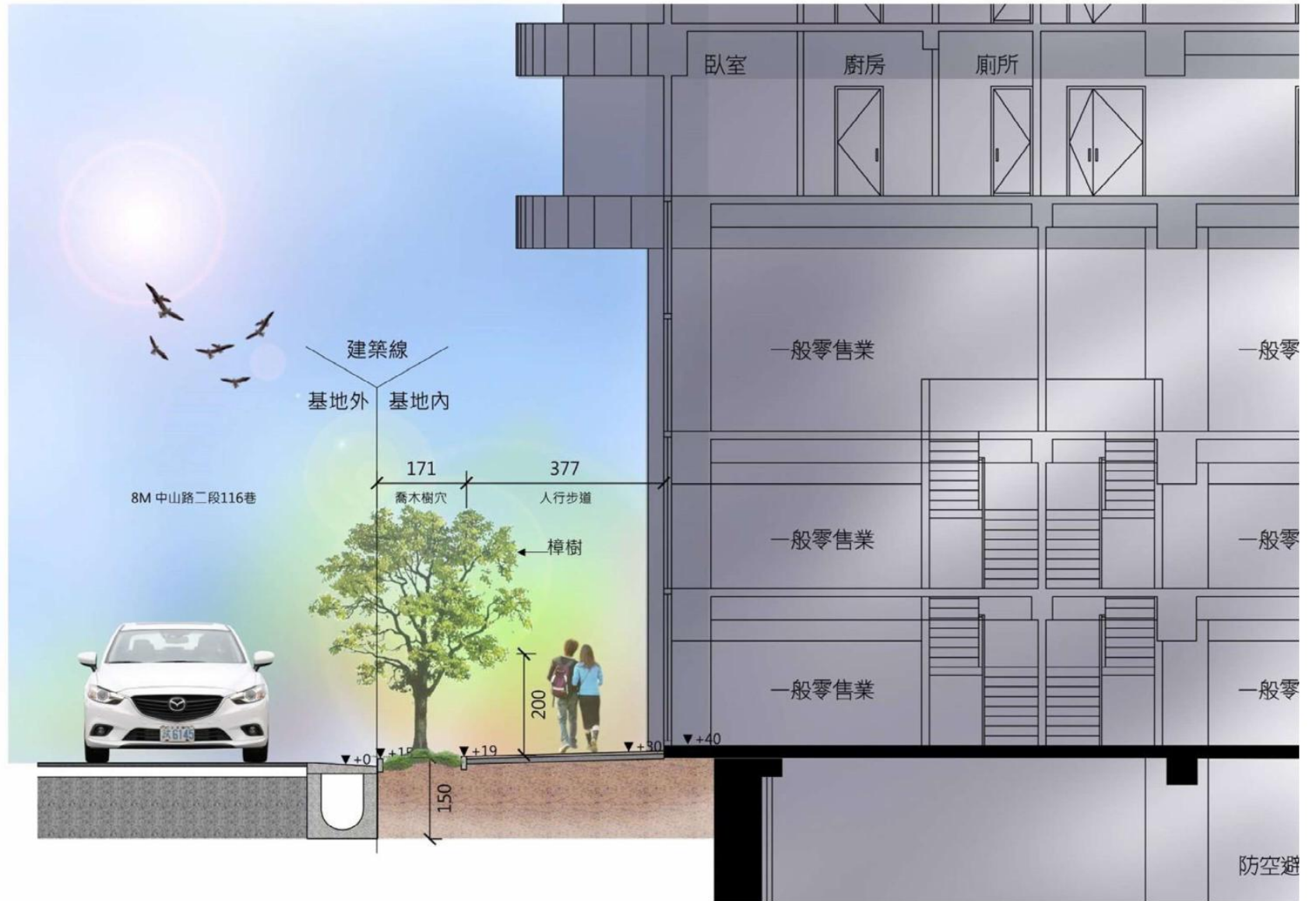
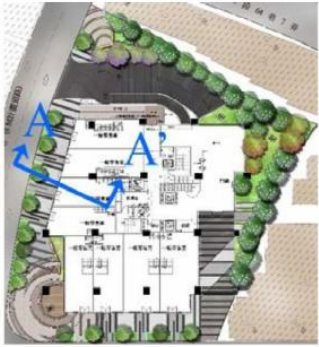


圖 12-16 1F 景觀剖面圖 A-A'

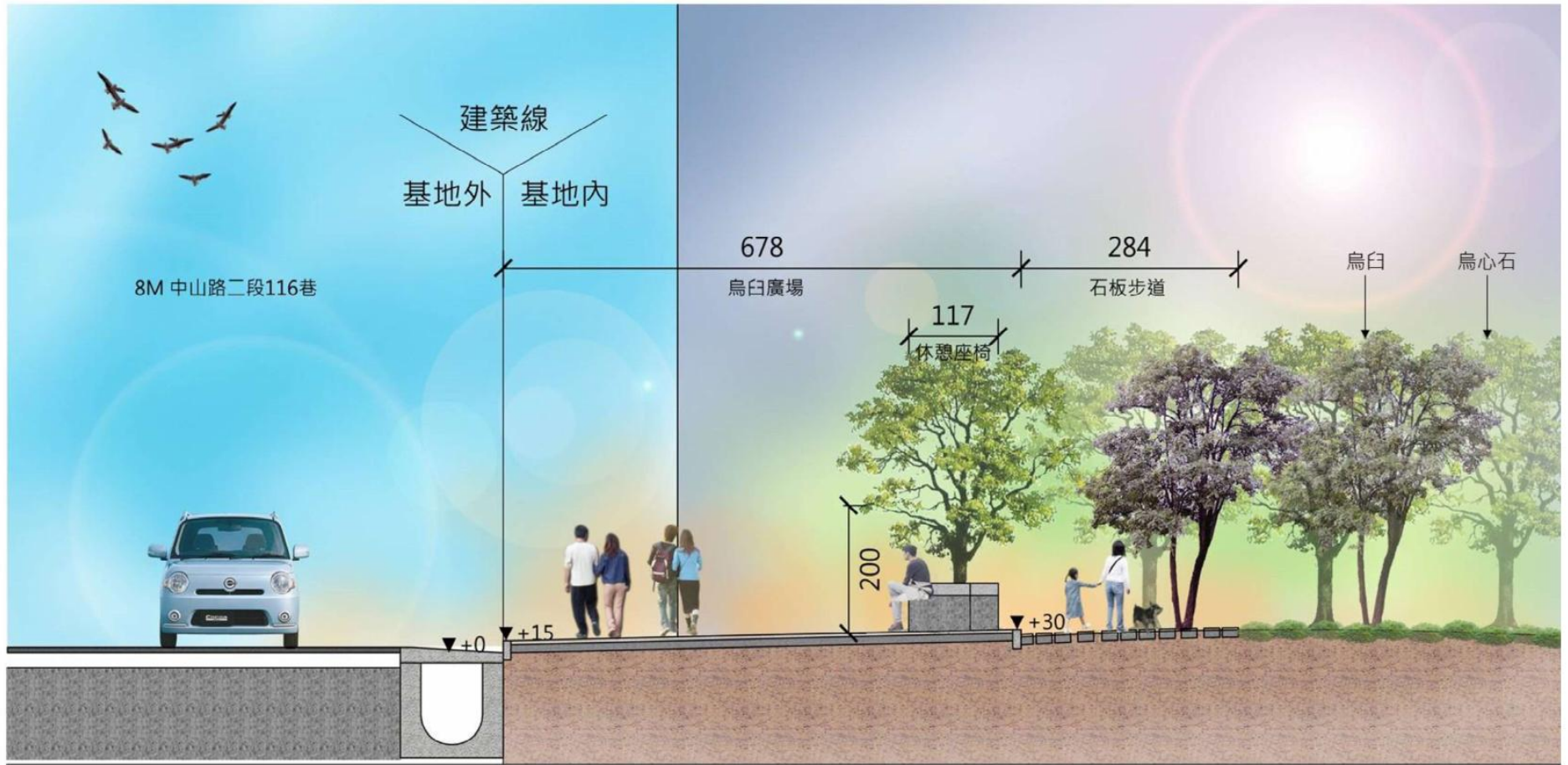


圖 12-17 1F 景觀剖面圖 B-B'

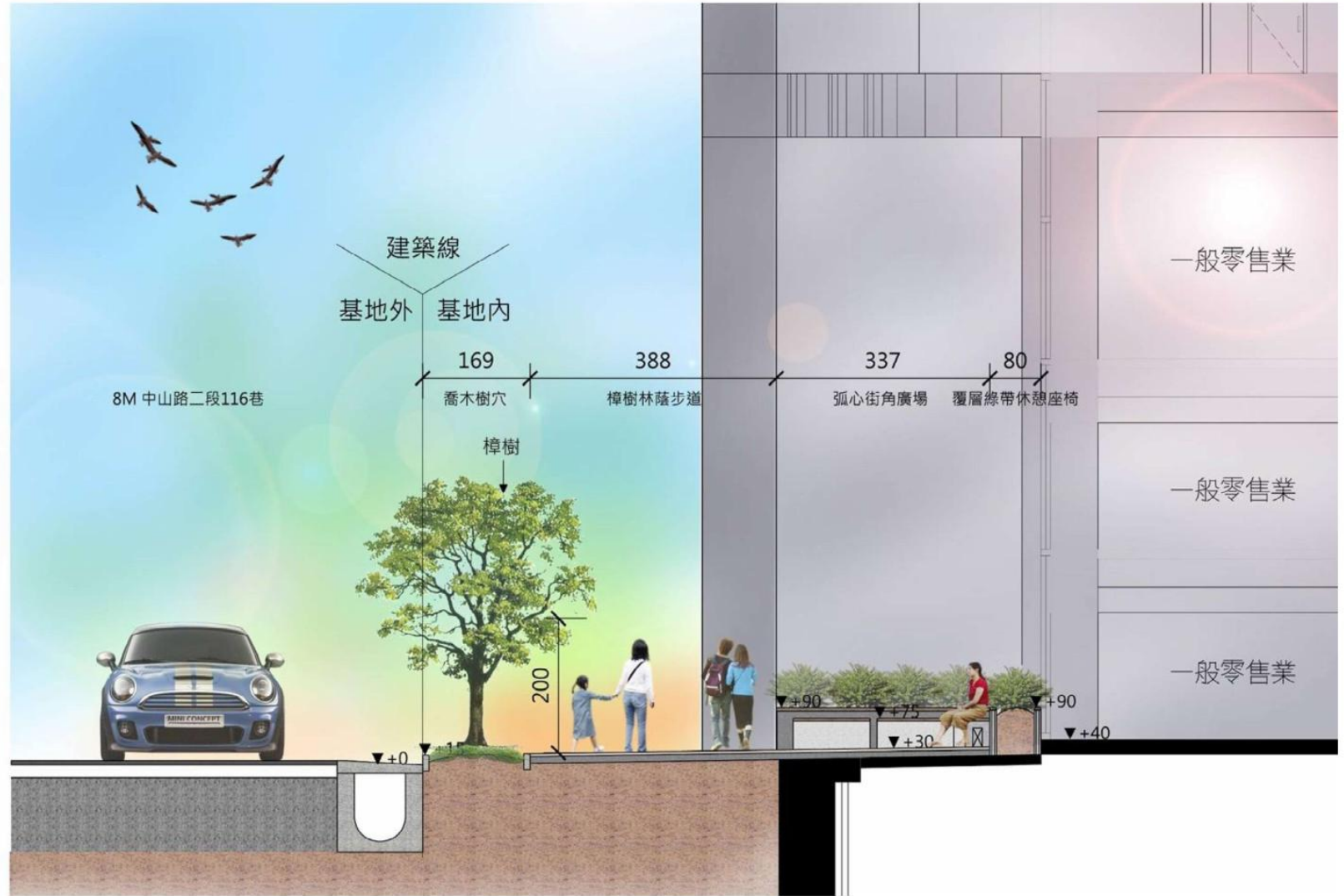
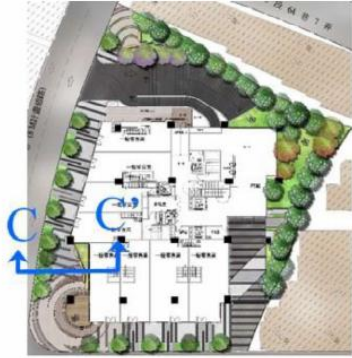


圖 12-18 1F 景觀剖面圖 C-C'



- 基地外環步道以樹型優雅之樟樹為行道樹營造悠揚氛圍
- 街角廣場以烏白為主景樹營造視覺與人群聚焦效果
- 後院步道之轉折端景以楓香、烏心石等樹種營造特殊場所精神
- 基地交界處及休憩座椅區配置月橘、樹蘭、木槿、山黃梔等香花灌木，強化空間的幽靜感及嗅覺體驗



表 12-1 1F 喬木植栽說明表

圖例	名稱	規格	根球徑 (cm/株)	基肥量 (Kg/株)	保護架 (支)	覆土深度	數量	備註
喬木								
	A/楓香	H:5m W:4mφ:20cm	80-100	3	3	1.5m	4株	優形樹
	B烏心石	H:4m W:4mφ:20cm	80-100	3	3	1.5m	23株	優形樹
	C烏白	H:5m W:3mφ:20cm	80-100	3	3	1.5m	4株	優形樹
	D樟樹	H:5m W:3mφ:15cm	80-100	3	3	1.5m	14株	

表 12-2 1F 灌木、地被植栽說明表

圖例	名稱	規格	根球徑 (cm/株)	基肥量 (Kg/株)	覆土深度	數量
灌木、草花						
	月橘、樹蘭、山黃梔、木槿	H:0.3m W:0.4m	20-30	0.05	0.6m	301m <sup>2</sup>
地被						
	台北草	密植	10-20	0.05	0.3m	133.55m <sup>2</sup>

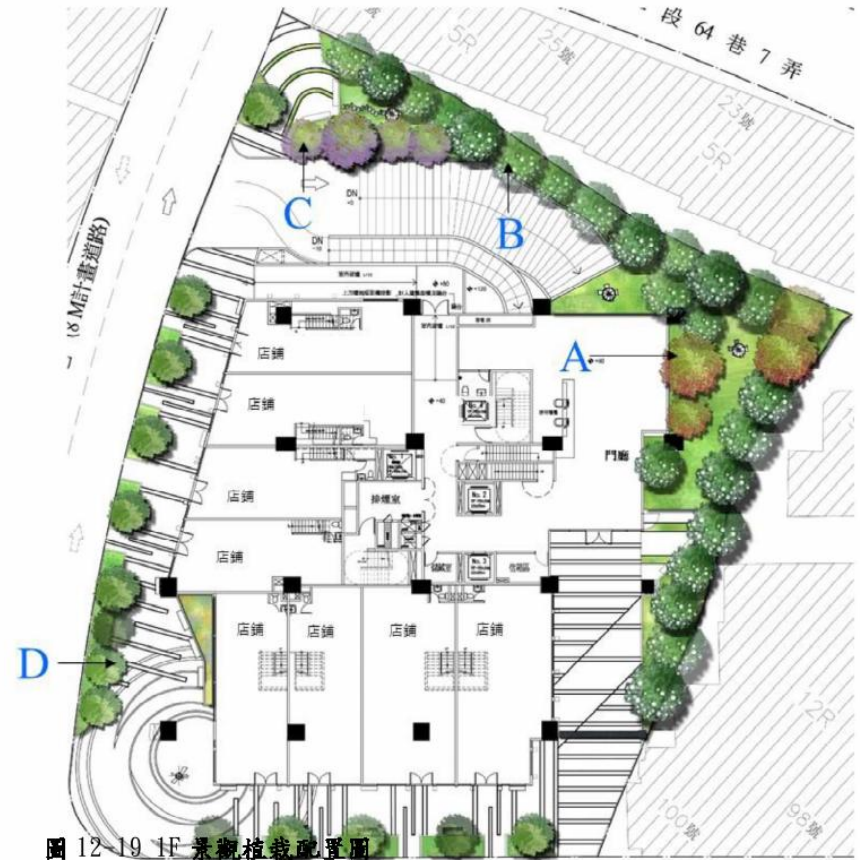


圖 12-19 1F 景觀植栽配置圖



依據〈土地使用管制要點〉檢討：

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。  
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。

- 1.基地面積：2344.49m<sup>2</sup>
- 2.建築面積：1140.06m<sup>2</sup>，建蔽率48.7%
- 3.無法綠化面積：無遮簷人行道面積114.1m<sup>2</sup>+車道面積225=339.1m<sup>2</sup>
- 4.實設空地面積：2344.49-1140.06-339.1=865.33m<sup>2</sup>
- 5.實設綠化面積：112.65+321.7=434.35m<sup>2</sup>
- 6.基地綠化面積檢討：設計值434.35m<sup>2</sup>>865.33\*1/2=432.7m<sup>2</sup>...OK
- 7.喬木數量檢討：設計值45棵>法定值434.35/36=13棵...OK  
(樹冠底淨高離地>2.5M，樹穴直徑、樹穴深>1.5M)

草皮面積=

$$26.7+5.6+5.1+2.8+6.4+6.05+5.4+22.3+4.2+5.6+6.8+6.9+4.6+4.2=112.65\text{m}^2$$

灌木面積=

$$9.7+312=321.7\text{m}^2$$

實設綠化面積=

$$112.65+321.7=434.35\text{m}^2$$



圖 12-22 1F 綠化面積檢討圖



圖 12-22 1F 綠化面積配置圖

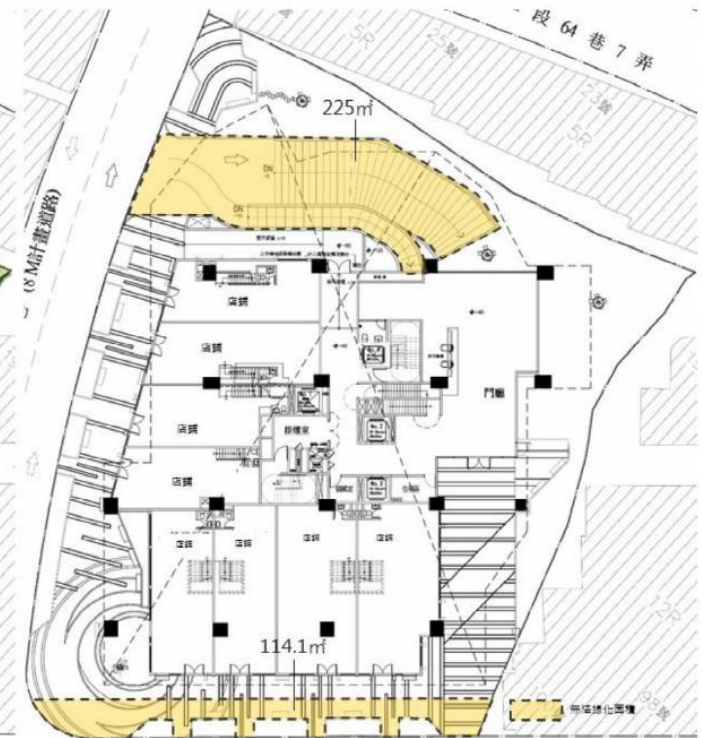


圖 12-22 1F 無法綠化面積說明圖

依據<新北市都市審議原則檢討>:

- 1.基地面積:2344.49m<sup>2</sup>
- 2.建築面積:1140.06m<sup>2</sup> · 建蔽率48.7%
- 3.無法綠化面積:無遮簷人行道面積114.1m<sup>2</sup>+車道面積225m<sup>2</sup>=339.1m<sup>2</sup> 範圍框出來
- 4.實設空地面積: 2344.49-1140.06-339.1=865.33m<sup>2</sup>
- 5.綠覆面積:  
喬木:45\*20=900m<sup>2</sup> 灌木:321.7\*1.5=482.55m<sup>2</sup> 草地:112.65m<sup>2</sup>  
實設綠覆面積合計:  
900+482.55+112.65=1495.2m<sup>2</sup>
- 6.綠覆面積1/2檢討:  
設計值1495.25

- 草皮面積=  
26.7+5.6+5.1+2.8+6.4+6.05+5.4+22.3+4.2+5.6+6.8  
+6.9+4.6+4.2=112.65m<sup>2</sup>  
灌木面積=  
9.7+312=321.7m<sup>2</sup>  
實設綠化面積=  
112.65+321.7=434.35m<sup>2</sup>

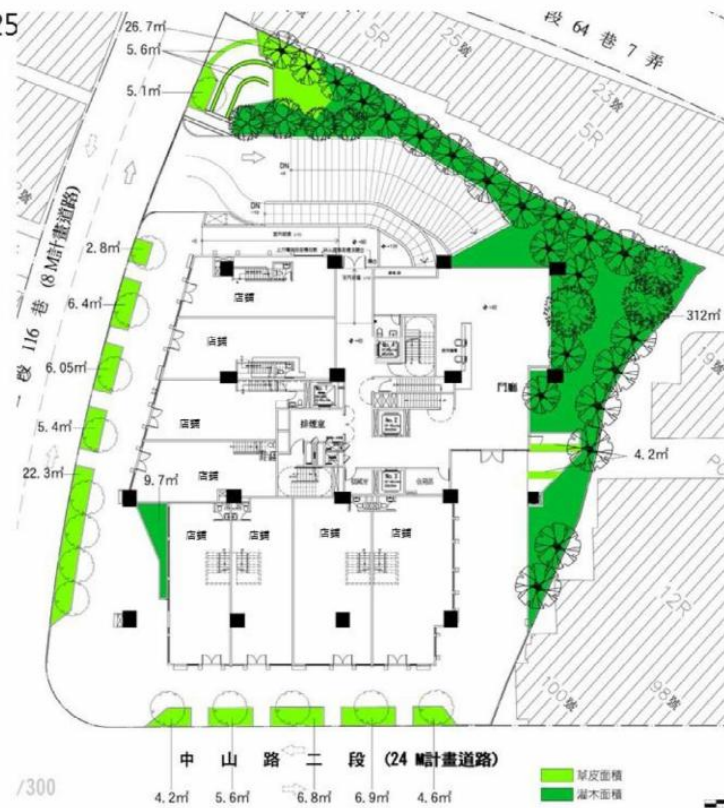


圖 12-23 1F 綠覆面積檢討圖



圖 12-24 1F 綠覆面積配置圖



# 樹影繽紛・精緻地景

Grow Like a Tree  
Shine Like a Diamond

營造視覺開闊的觀景平台  
打造包被靜謐的個人空間，  
區隔必要機電空間，  
引入綠意及休憩，  
樹影繽紛的精緻地景



休憩座椅



休憩木平台



圖 12-25 3F 景觀平面配置圖



烏心石



木槿

山黃梔

月橘

樹蘭

台北草

表 12-3 3F 喬木植栽說明表

圖例	名稱	規格	根球徑 (cm/株)	基肥量 (Kg/株)	保護架 (支)	覆土深度	數量	備註
喬木								
	A烏心石	H:2.5m W:2mφ:20cm	80-100	3	3	1.2m	4株	優形樹

表 12-4 3F 灌木草花、地被植栽說明表

圖例	名稱	規格	根球徑 (cm/株)	基肥量 (Kg/株)	覆土深度
灌木、草花					
	月橘、樹蘭、木槿、山黃梔	H:0.3m W:0.4m	20-30	0.05	0.6m
地被					
	台北草	密植	10-20	0.05	0.3m



圖 12-26 3F 景觀植栽配置圖



依〈新北市都市設計審議原則〉檢討：

新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上。

屋頂面積:305.12m<sup>2</sup>

屋頂綠化面積：153.32m<sup>2</sup>

屋頂綠化檢討：153.32m<sup>2</sup> > 305.12m<sup>2</sup> \* 1/2 = 152.56m<sup>2</sup> -----OK

草皮面積=

$$2.3+2.3+2.3+23+10.04+2.2=107.04\text{m}^2$$

灌木面積=

$$4.7+4.5+6.8+16.08+1.3+6.7+6.2=46.28\text{m}^2$$

實設綠化面積=

$$107.04+46.28=153.32\text{m}^2$$

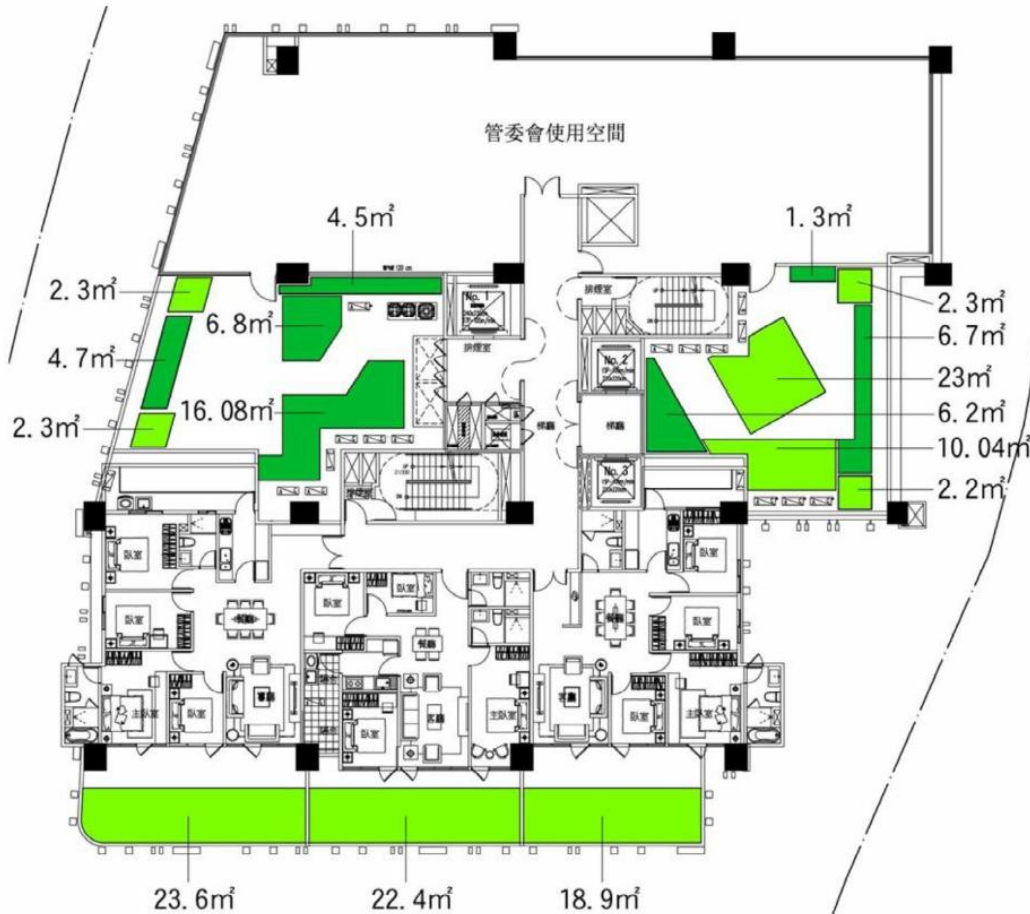


圖 12-27 3F 綠化面積檢討圖



圖 12-28 3F 綠化配置圖

## 樹影繽紛・精緻地景

Grow Like a Tree  
Shine Like a Diamond

營造視覺開闊的觀景平台  
打造包被靜謐的個人空間，  
區隔必要機電空間，  
引入綠意及休憩，  
樹影繽紛的精緻地景



休憩平台座椅及木棧平台

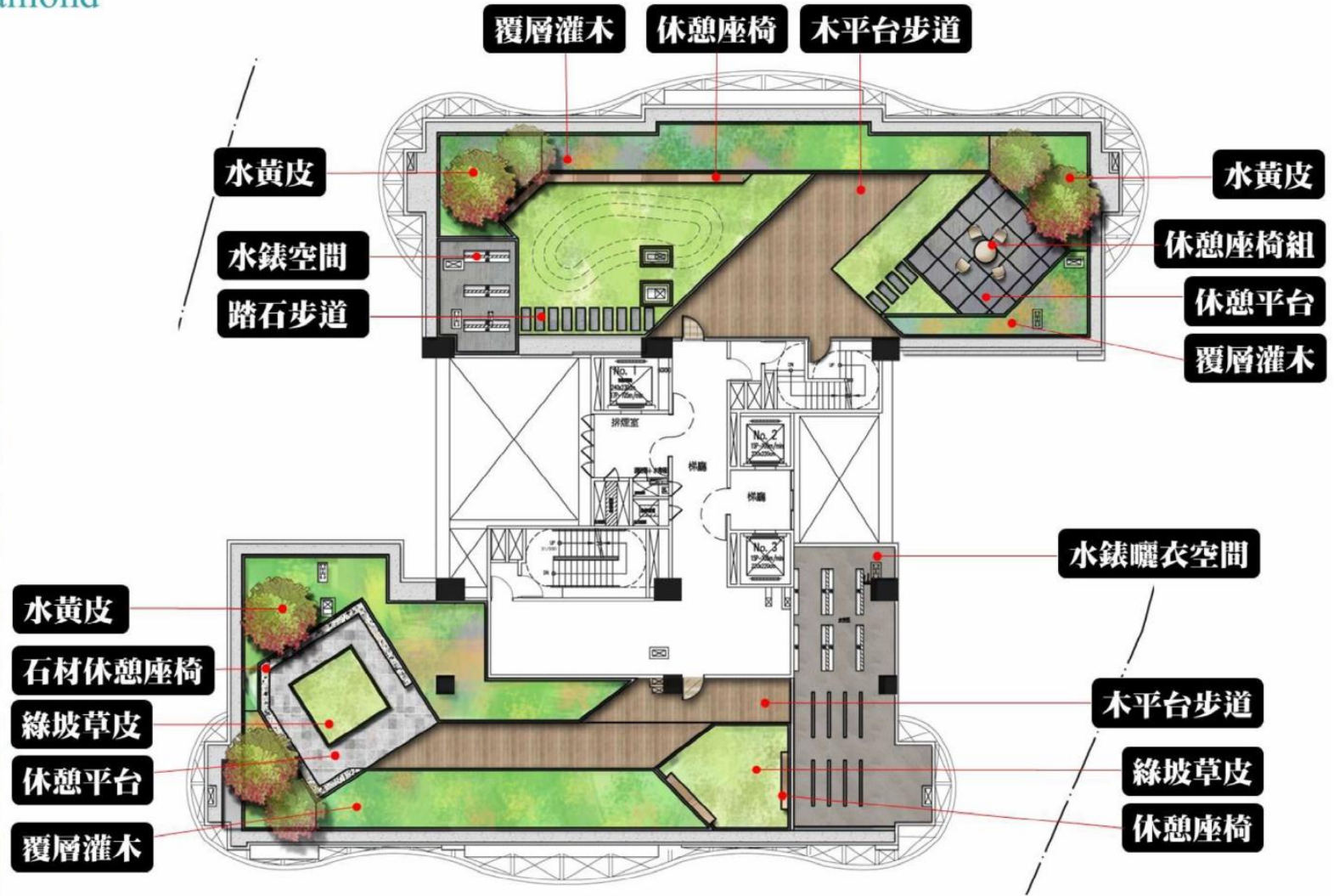


綠坡草皮

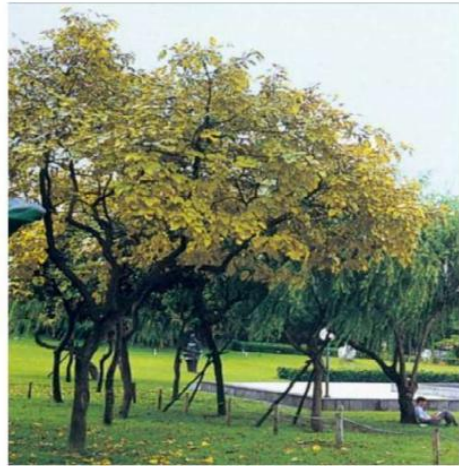


木棧平台

圖 12-29 RF 景觀配置圖







水黃皮



木槿



山黃梔



月橘



樹蘭



台北草

表6-7 RF喬木、灌木草花、地被植栽說明表

圖例	名稱	規格	根球徑 (cm/株)	基肥量 (Kg/株)	保護架 (支)	覆土深度	數量	備註
喬木								
	A 水黃皮	H:2.5m W:2mφ:20cm	80-100	3	3	1.2m	7株	優形樹
灌木、草花								
	月橘、樹蘭、木槿、 山黃梔	H:0.3m W:0.4m	20-30	0.05		0.6m		
地被								
	台北草	密植	10-20	0.05		0.3m		

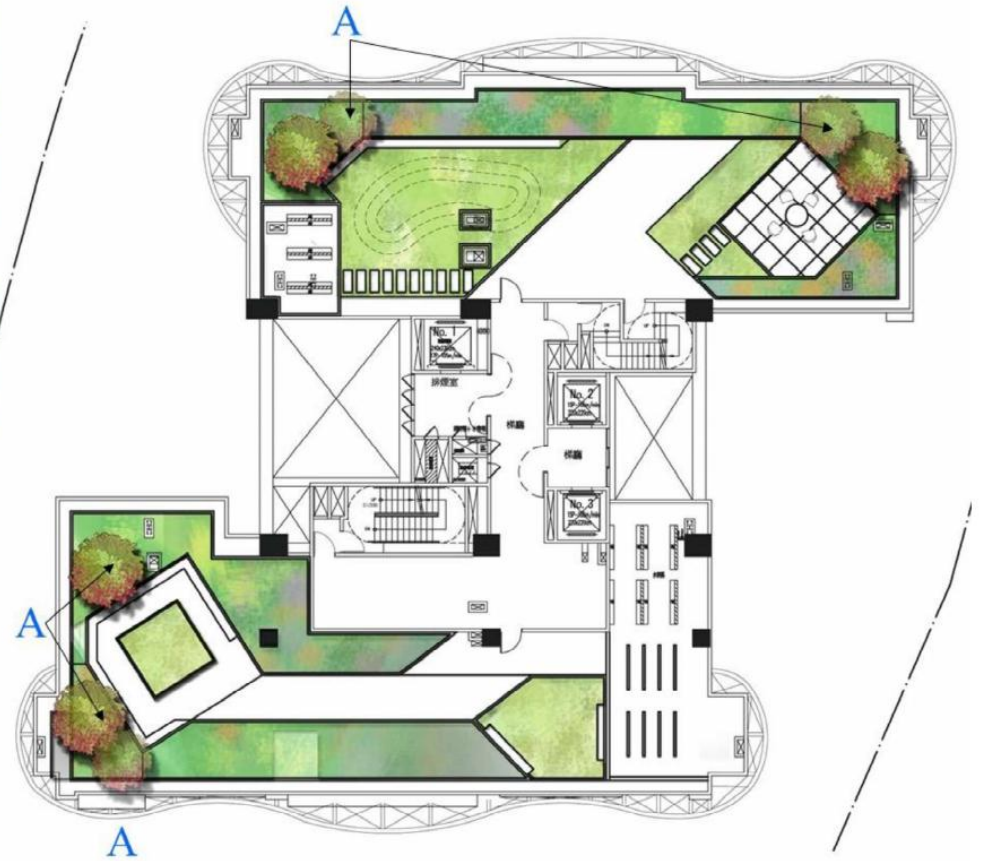


圖 12-30 RF 景觀植栽配置圖

依〈新北市都市設計審議原則〉檢討:

新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上。

屋頂面積:599m<sup>2</sup>

屋頂綠化面積:300.3m<sup>2</sup>

屋頂綠化檢討:300.3m<sup>2</sup> > 599m<sup>2</sup> \* 1/2 = 299.5m<sup>2</sup> -----OK

草皮面積=

$$65.9 + 18.3 + 9.5 + 20.2 = 113.9\text{m}^2$$

灌木面積=

$$88 + 98.4 = 186.4\text{m}^2$$

實設綠化面積=

$$113.9 + 186.4 = 300.3\text{m}^2$$

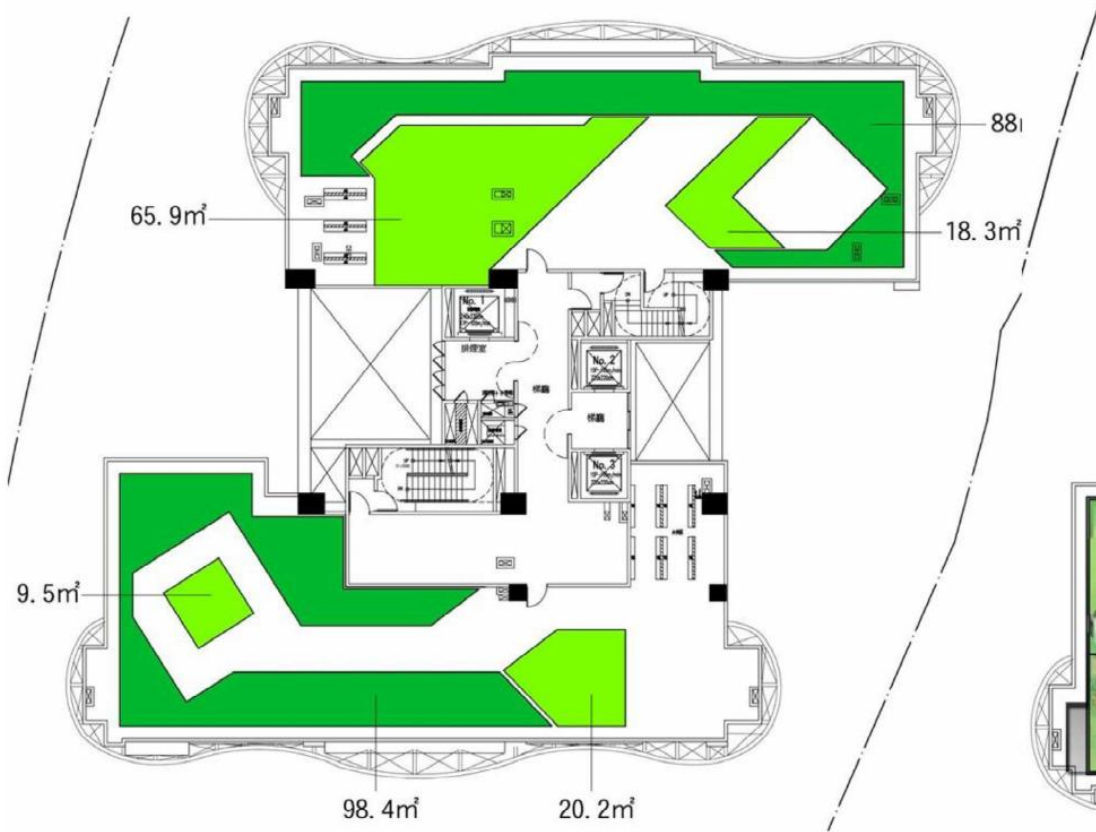


圖 12-31 RF 綠化面積檢討圖

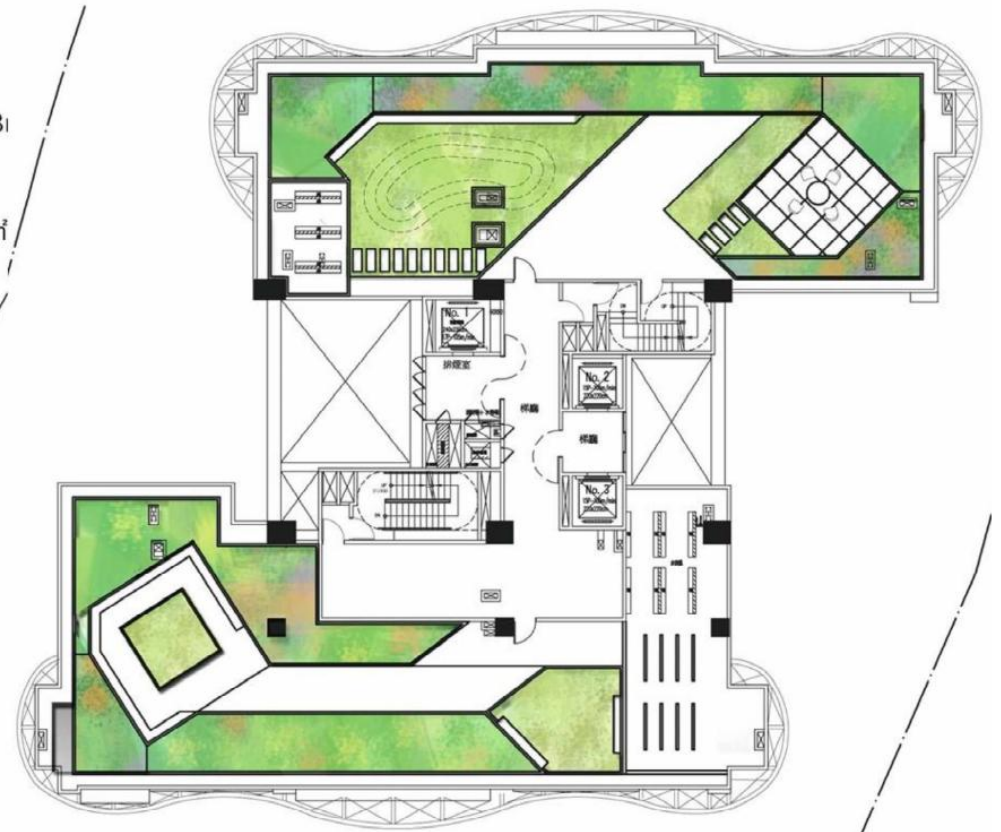
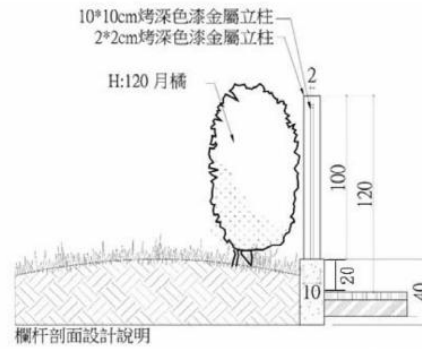
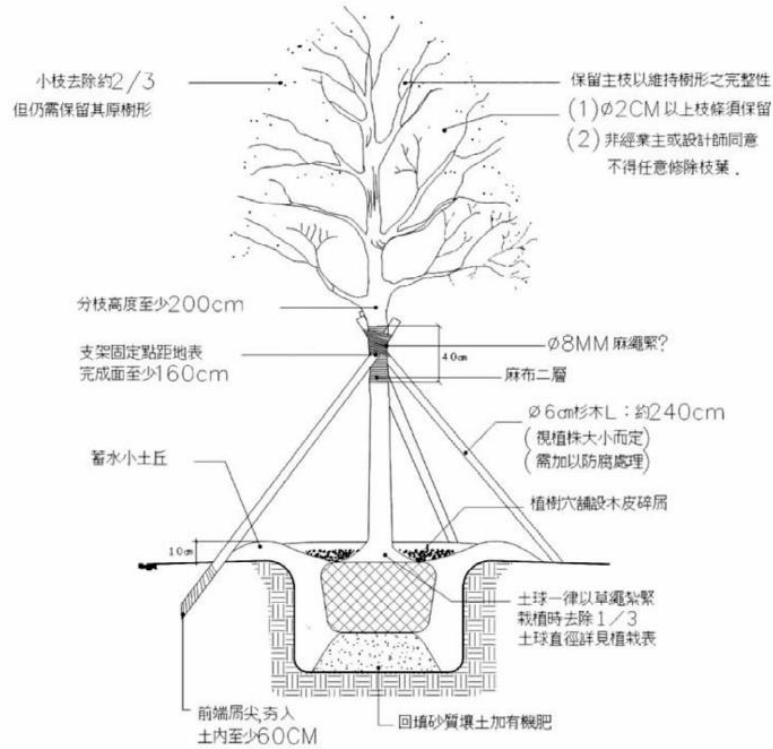


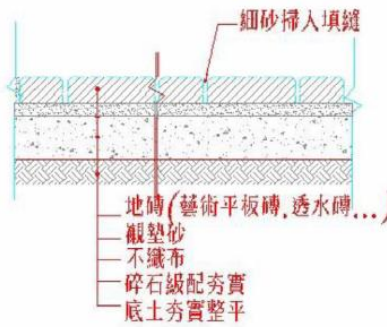
圖 12-32 RF 綠化面積配置圖



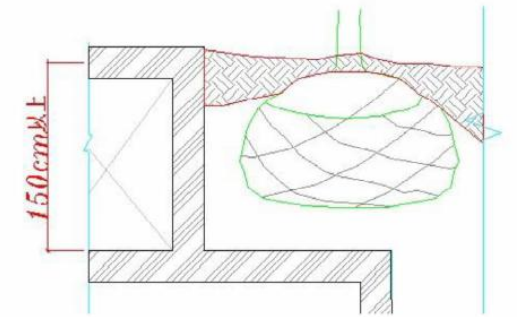




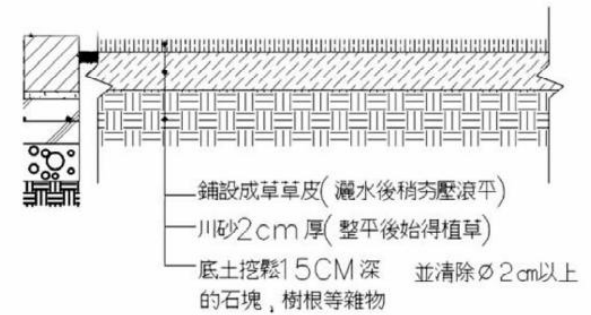
綠帶與欄杆施作大樣



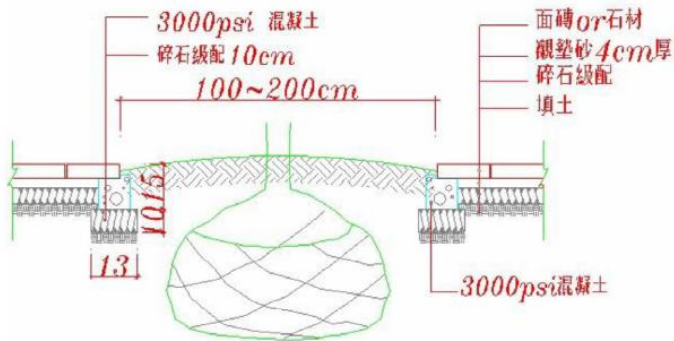
透水鋪面施作大樣



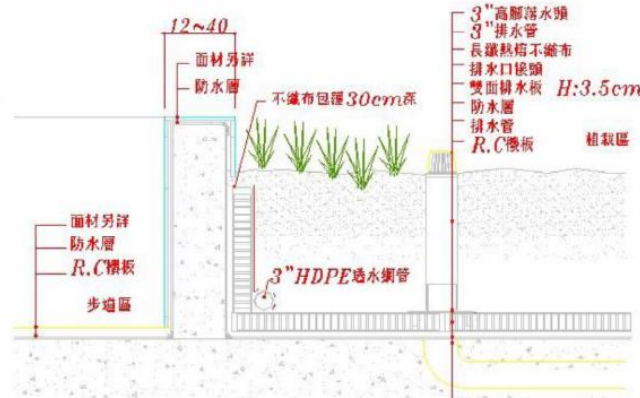
人工地盤喬木栽植示意圖



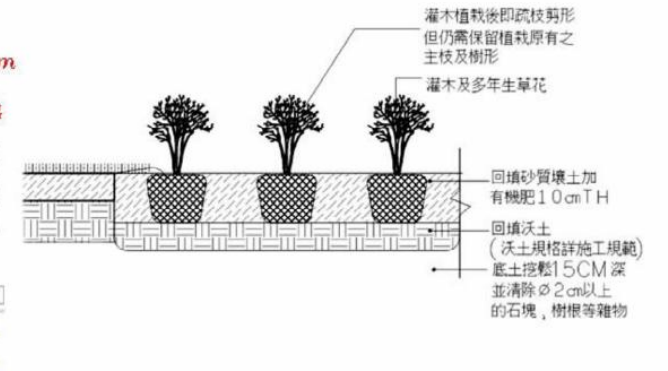
草皮栽植示意圖



無開挖區喬木栽植示意圖



花台. 排水施作示意圖



灌木栽植示意圖

圖 12-34 景觀植栽細部示意圖

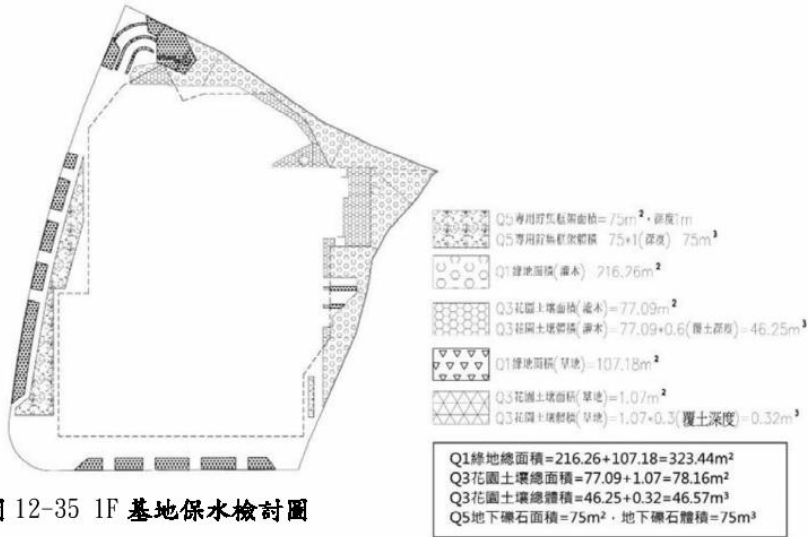


圖 12-35 1F 基地保水檢討圖

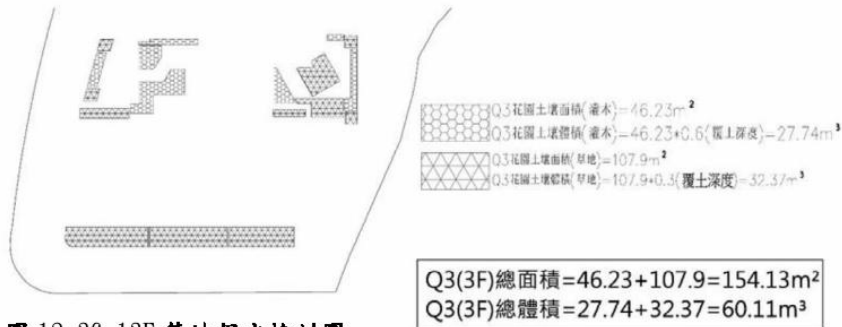


圖 12-36 13F 基地保水檢討圖

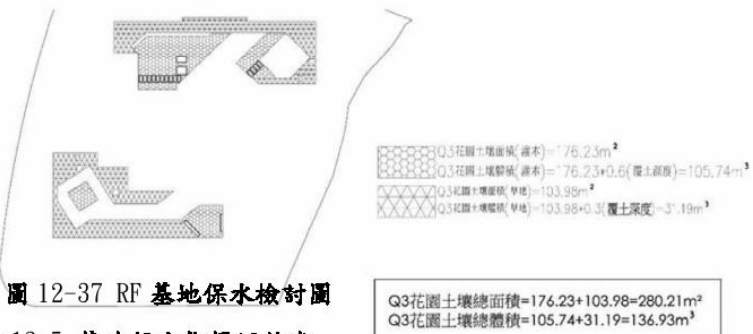


圖 12-37 RF 基地保水檢討圖

表 12-5 基地保水指標評估表

EEWH-RS基地保水指標評估表					
一、建築物名稱：新北市中和區莊敬段151地號等35筆新建工程					
二、基地最終入滲率f 判斷					
鑽探報告土壤分類-沉泥質沙		土壤滲透係數k=	10 <sup>-7</sup>	m/s	
最大降雨延時t=	86400	(s)	基地最終入滲率f=	10 <sup>-6</sup>	
三、基地保水量評估					
保水設計手法		說明	設計值	保水量Qi	
常用保水設計	Q1綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m <sup>2</sup> )	323.44	27.95	
	Q2透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m <sup>2</sup> )	0	0	
		基層厚度(m)	0.25		
Q3花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m <sup>2</sup> )	512.50	243.61	44.28	
	花園土壤體積(m <sup>3</sup> )	243.61			
特殊保水設計	Q4貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積(m <sup>2</sup> )	0	0	
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m <sup>3</sup> )	0		
	Q5地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m <sup>2</sup> )	75	75	66.48
		礫石貯集設施體積(m <sup>3</sup> )	75		
	Q6滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0	0
		開孔率χ	0		
	Q7滲透陰井設計	滲透陰井個數n	0	0	0
	Q8滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	18	0
滲透側溝材質a		18			
Qn其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用		0	
ΣQi=138.71					
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用					
四、基地保水設計值λ計算 各類保水設計之寶水量ΣQi=138.71 原土地保水量Q0=A0·f·t=202.56；			=0.68		
五、基地保水基準值λc計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時r=實際建蔽率，若r>0.85時，令r=0.85			λc=0.26		
六、系統得分			RS3=4.0×【(λ-λc)/λc】+1.5=8.02 (0.0≤RS3≤9.0)		



依據〈新北市都市設計審議原則〉檢討：

基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。

1. 基地面積: 2344.49m<sup>2</sup>
2. 法定建蔽: 48.7%
3. 法定空地面積:  $2344.49 \times (1 - 48.7\%) = 1202.723\text{m}^2$
4. 透水綠地面積:  $112.65 + 321.7 = 434.35\text{m}^2$
5. 透水鋪面面積: 541.32m<sup>2</sup>
6. 本基地透水面積為:  $434.35 + 541.32 = 975.67$
7. 本基地透水率為: 設計值  $975.67 / 1202.723 \times 100\% = 81.1\% > 80\%$   
-----OK

草皮面積=

$$26.7 + 5.6 + 5.1 + 2.8 + 6.4 + 6.05 + 5.4 + 22.3 + 4.2 + 5.6 + 6.8 + 6.9 + 4.6 + 4.2 = 112.65\text{m}^2$$

灌木面積=

$$9.7 + 312 = 321.7\text{m}^2$$

透水鋪面面積=

$$44.32 + 225 + 272 = 541.32\text{m}^2$$

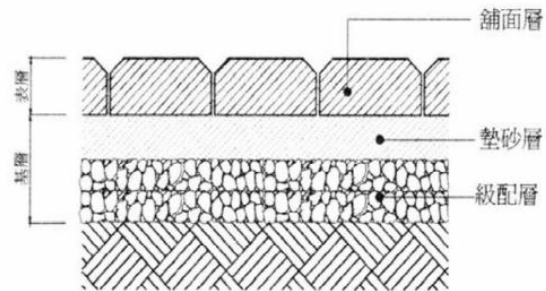


圖6-14透水鋪面施作大樣說明圖

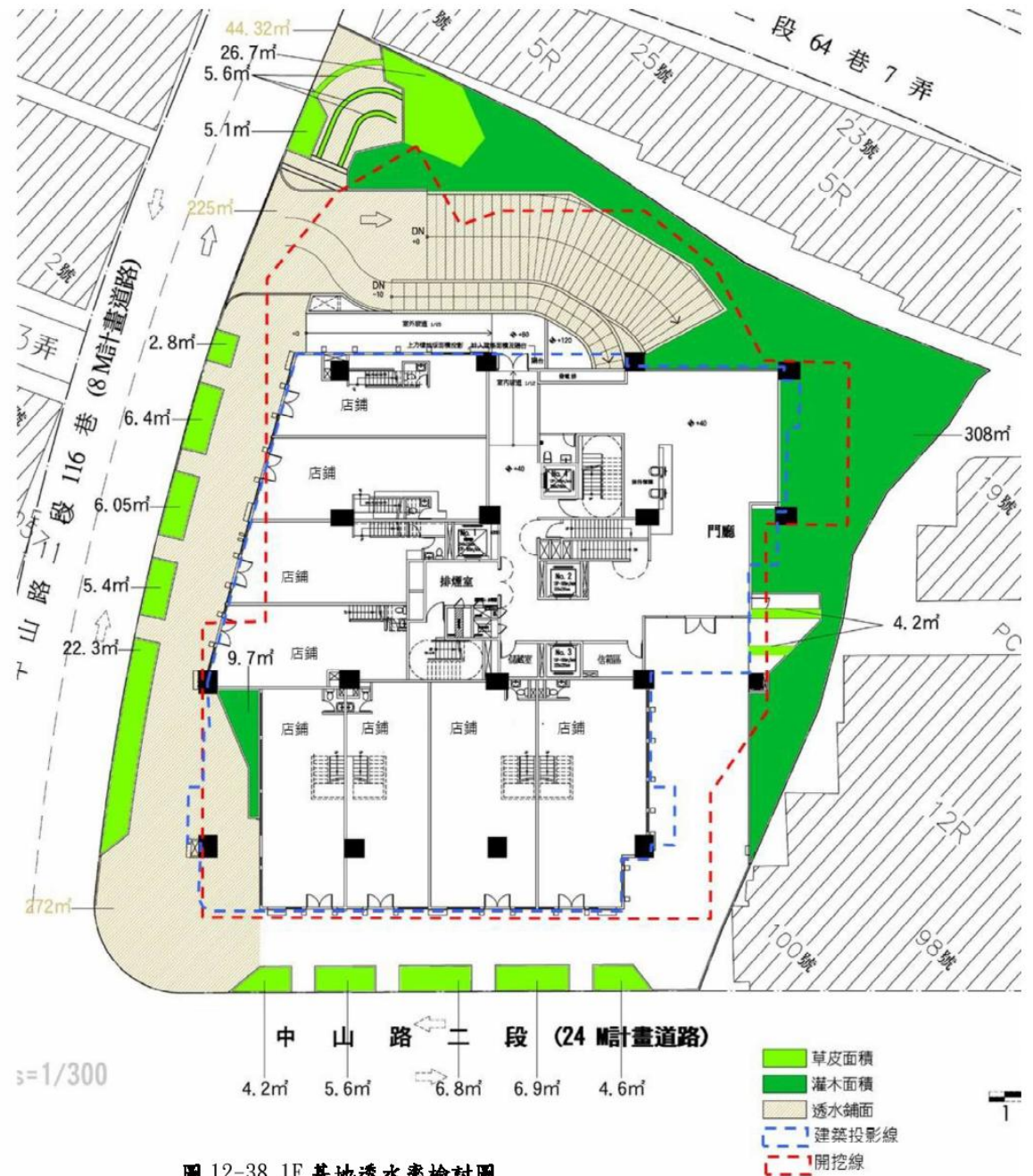


圖 12-38 1F 基地透水率檢討圖



### 高程及排水圖例說明：

圖例	項目	說明
	排水版	開挖面上鋪設，數量需配合現地開挖範圍施作(不透水層範圍)。連通至陰井部分則為不透水管；花台側不做立板。二次防水(3.5cmPC+RB5防水層)
	排水板洩水方向	搭配高帽落水頭及3"HDPE透水管，集水後到筏基抽排
	沉砂池集水槽	與植栽槽集水井相連後吊管至筏基抽排
	地表洩水方向	配合洩水坡度及地形向基地外側排水溝及線帶排水，吊管至筏基抽排
	3"HDPE透水管	外鋪碎石，包砂網，穿樑部分為PVC管，吊管至筏基及公排
	陰井	配合化妝蓋板排水溝設置於基地沿路側，60*60cm，深依現地調整，下接HDPE管排至筏基抽排
	排水溝(化妝蓋板)	水溝深配合排水高程調整 $\times > 10\text{cm}$ ，溝蓋採化妝蓋板作法為主；如需配合改為暗溝施作則需3"4M設一清潔孔。
	植栽槽集水井	下接落水頭及3"HDPE透水管，吊管至筏基抽排
	3"高帽落水頭	搭配3"HDPE透水管，與植栽槽集水井相連後吊管至筏基抽排

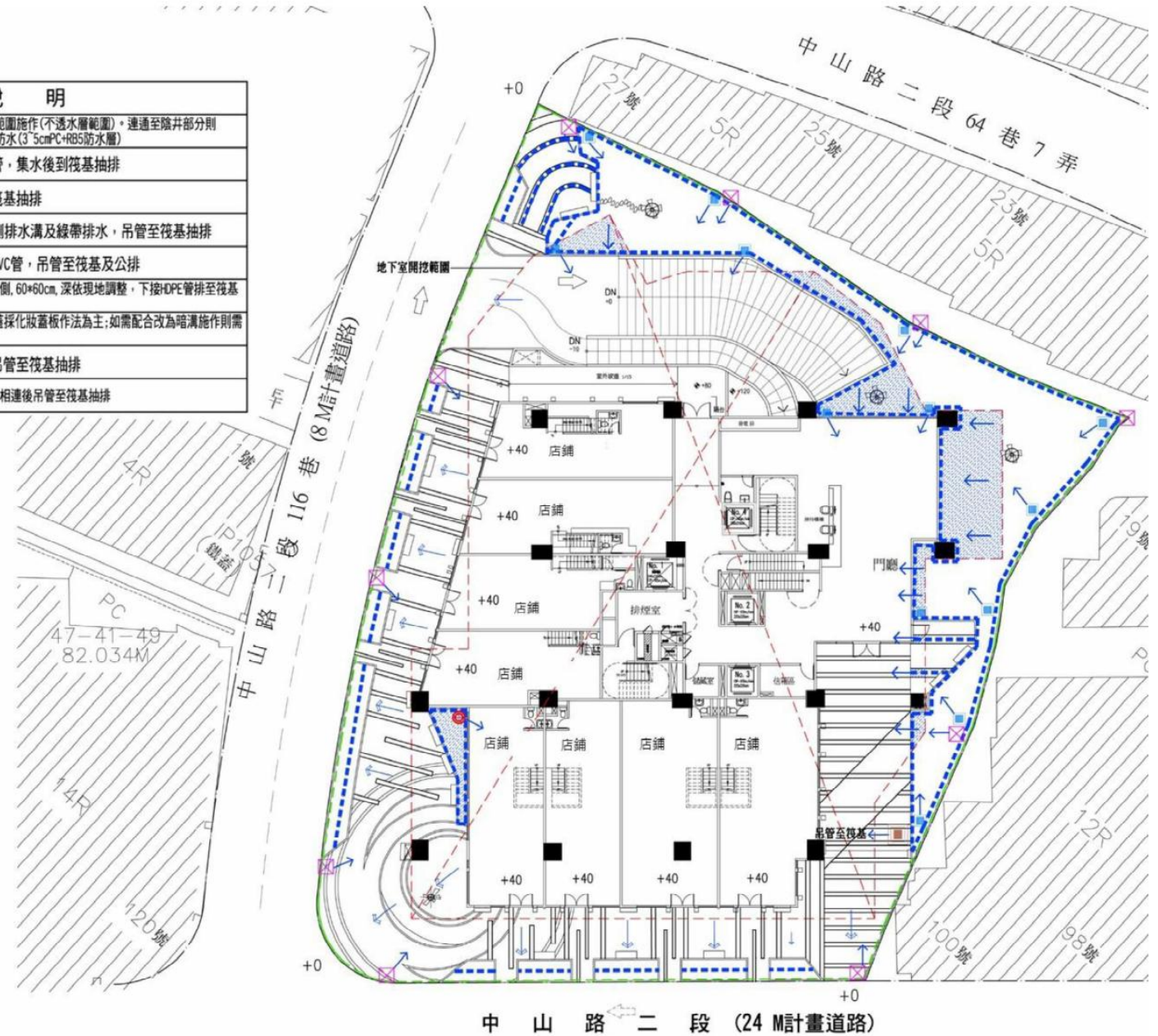











圖 12-39 高程及排水示意圖

(二) 鋪面計畫

- 林蔭步道及林蔭小徑以灰色系花崗岩營造律動跳躍感
- 烏白及弧心街角廣場以粉棕色系花崗岩營造空間聚焦感
- 迎賓大道以棕灰色系花崗岩強化引導性及空間漸變

表 12-6 1F 鋪面圖例、名稱、材質說明表

圖例	名稱及材質說明	圖例	名稱及材質說明
	A 粉色系花崗岩(水沖面)		F 深灰色花崗岩(水沖面)
	B 棕色系花崗岩(水沖面)		G 仿木磚(水沖面)
	C 深棕色花崗岩(燒面)		H 白色系花崗岩(水沖面)
	D 淺灰色花崗岩(水沖面)		I 棕灰色系花崗岩(水沖面)
	E 灰色花崗岩(水沖面)		J 淺棕灰色花崗岩(水沖面)

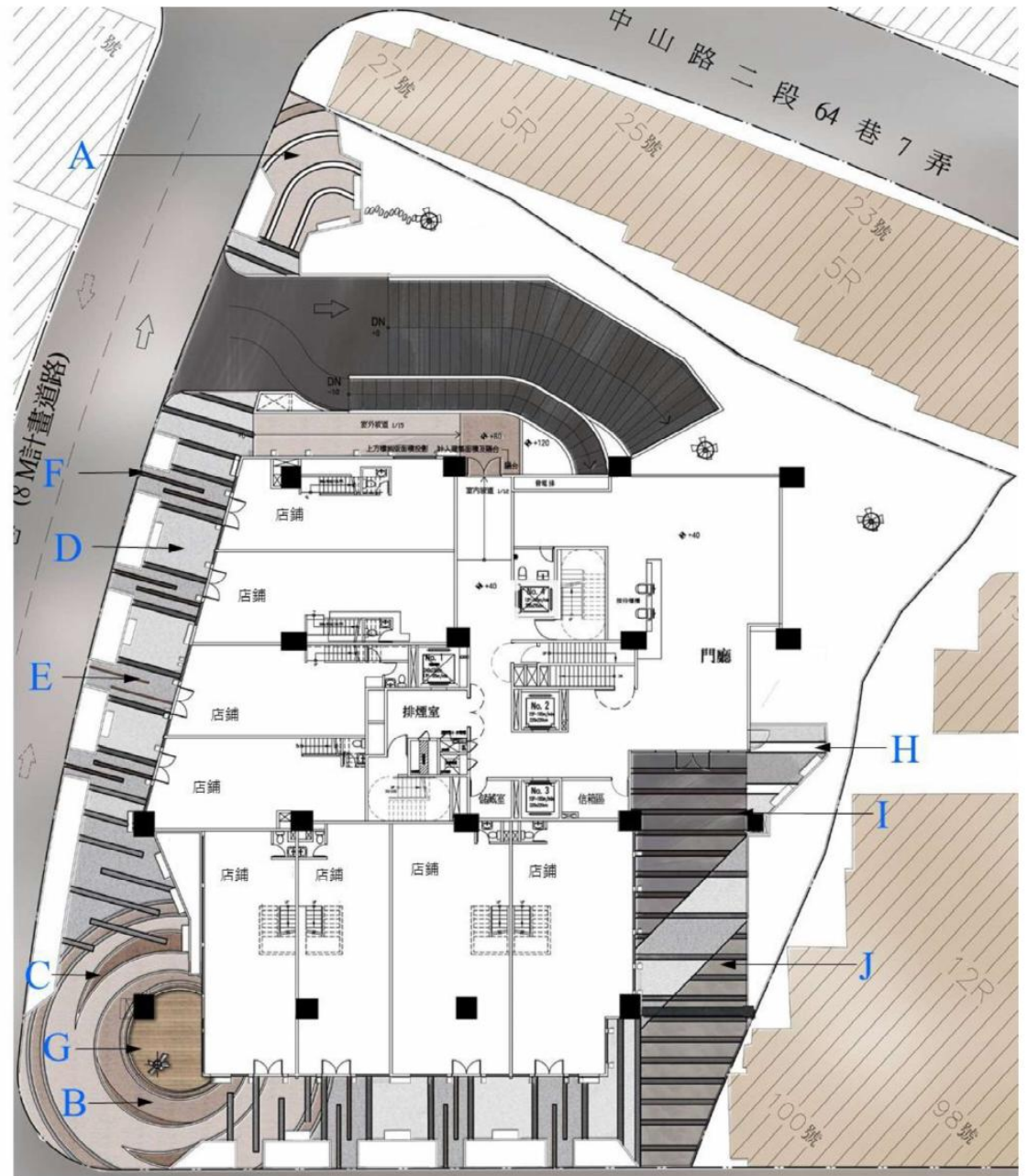
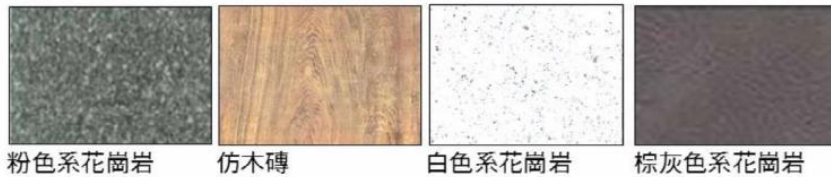
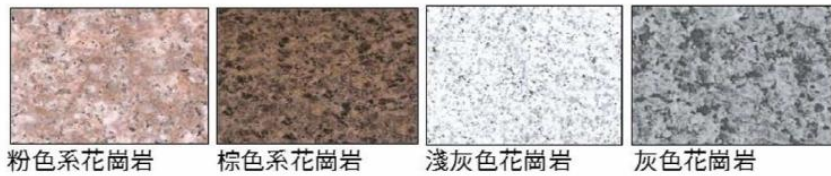


圖 12-40 1F 景觀鋪面配置圖



(三) 照明計畫

本案之照明規劃依空間屬性不同提供不同照明需求，燈具之選擇以低光源、不影響人行視線、節能省電為大原則。

- 基地臨中山路二側配置景觀高燈提供沿街人行道照明需求
- 街角廣場配置線燈營造空間聚焦效果。
- 配合烏心石空間圍塑，配置樹叢燈提供所需之基礎照明。
- 造景重要端景樹及雕塑配置投樹燈，達到氣氛營造聚焦。
- 汽車、機車車道配置壁燈，提供照明需求



表 12-7 1F 燈光圖例、名稱、時段說明表

圖例	名稱	時段
	投樹燈	18:00-22:00
	樹叢燈	18:00-24:00
	景觀高燈	18:00-06:00
	壁燈	18:00-06:00
	線燈	18:00-06:00

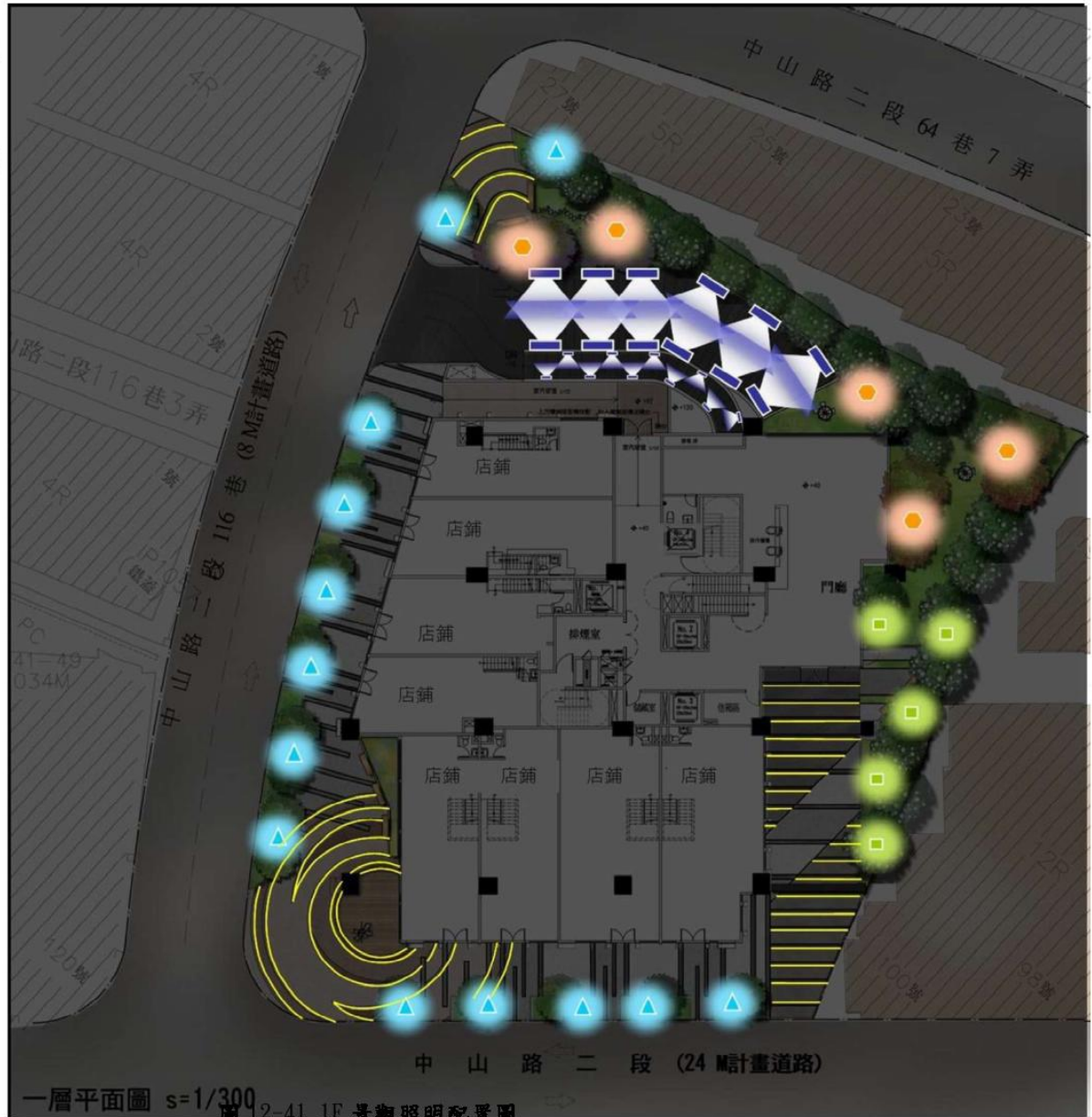


圖 12-41 1F 景觀照明配置圖

七、綠建築設計說明

本案依據 2012 年版綠建築進行評估，預計申請可達至銀級之評定標準。

依據 2011 年 08 月 18 日公告新北市都市更新建築容積獎勵，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，給予法定容積 6% 之獎勵。

表 12-8 EEWHS-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標		有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RSi	得分上限
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD= -	BDc= -	R1= -	RS1=18.75×R1+1.5= -	RS1 ≤ 9.00
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> = 913513.38	TCO <sub>2</sub> c= 360816	R2= 1.53	RS2=6.81×R2+1.5= 9.00	RS2 ≤ 9.00
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.68	λc= 0.26	R3= 1.63	RS3=4×R3+1.5= 8.02	RS3 ≤ 9.00
四. 日減節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.80	EEVc= 0.80	R41= 0.00	RS41=eixR41+2.0= 2.00 週棟住宅類 e1=10.0 其他住宅類 e1=5.0	RS41 ≤ 9.00
		<input type="checkbox"/>	Uaw= 3.00	Uawc= 3.00	R42= 0.30	RS42=4.0×R42= 0	RS42 ≤ 4.00
		<input type="checkbox"/>	Uaf= 5.50	Uafc= 5.50	R43= 1.00	RS43=2.0×R43= 0	RS43 ≤ 4.00
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EACc= 0.80	R44= 0	RS44=14.69×R42+1.5= 1.50	RS44 ≤ 6.00
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.70	ELc= 0.70	R45= 0	RS45=10.50×R43+1.5= 1.50	RS45 ≤ 5.00
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 3.00	Eqic= -	R46= -	RS46= ∑(EqixUi)= 3.00	RS46 ≤ 4.0
五. CO <sub>2</sub> 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.76	CCO <sub>2</sub> c= 0.82	R5= 0.07	RS5=19.40×R5+1.5= 2.86	RS5 ≤ 8.00
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.17	PIc= 3.30	R6= 0.04	RS6=13.13×R6+1.5= 2.03	RS6 ≤ 8.00
七. 室內環境指標		<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 61	IEc= 60.00	R7= 0.02	RS7=18.67×R7+1.5= 1.87	RS7 ≤ 12.00
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8	Wlc= 2.00	R8= 3.00	RS8=1.50×R8+1.5= 8.00	RS8 ≤ 8.00
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14	GIc= 10.00	R9= 0.40	RS9=4.29×R9+1.5= 3.56	RS9 ≤ 5.00
合計總分 RS=ZRSi =43.34							
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值-基準值 ÷基準值」之公式計算。							

表 12-9 EEWHS-RS 分級評分基準(單位：分)

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

表 12-10 綠化量指標評估表



EEWH-RS 綠化量指標評估表					
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程					
二、綠化量評估					
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m <sup>2</sup>	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	53 株 共 601.73 m <sup>2</sup>	541557 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
	棕欖類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m <sup>2</sup>	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m <sup>2</sup> 至少栽植 4 株以上)	300	515.81 m <sup>2</sup>	154743 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m <sup>2</sup>	0 kg
草花花園、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	320.13 m <sup>2</sup>	6402.6 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m <sup>2</sup>	0 kg
			600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
<b>ΣGi×Ai=702702.6 kg</b>					
三、生態綠化優待係數 α					ra=1
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。					α=1.30
其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算					TCO <sub>2</sub> = 913513.38 kg
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算					TCO <sub>2c</sub> = 360816 kg
TCO <sub>2c</sub> =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A <sub>0</sub> -Ap)×(1-r)，若 A'<0.15×A <sub>0</sub> ，則 A'=0.15 A <sub>0</sub> ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準[kg/m <sup>2</sup> ]					
六、系統得分 RS2=6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> 】+1.5=9.00，(0.0≤RS2≤9.0)					

### 第一章、綠化指標評估說明

#### 一、設計概要

1. 建築四周綠地種植大喬木。
2. 綠化範圍喬木覆土深度 1.5m，灌木覆土深度 0.6m，草地覆土深度 0.3m。

#### 二、綠化設計值 TCO<sub>2</sub> 計算

##### 1. 大喬木

$$53 \text{ 株} \cdot \text{樹投影面積} = 601.73 \text{ m}^2$$

$$\text{CO}_2 \text{ 固定量} = 601.73 \text{ m}^2 \times 900 = 541557 \text{ kg}$$

##### 2. 灌木

$$\text{灌木總面積} = (1F)293.35 + (3F)46.23 + (RF)176.23 = 515.81 \text{ m}^2$$

$$\text{CO}_2 \text{ 固定量} = 515.81 \text{ m}^2 \times 300 = 154743 \text{ kg}$$

##### 3. 草地

$$\text{草地總面積} = (1F)108.25 + (3F)107.9 + (RF)103.98 = 320.13 \text{ m}^2$$

$$\text{CO}_2 \text{ 固定量} = 320.13 \text{ m}^2 \times 20 = 6402.6 \text{ kg}$$

##### 4. CO<sub>2</sub> 總固定量 = 702702.6kg

##### 5. ra=1，α=1.3(喬木灌木皆採用原生種或誘鳥誘蝶)

$$\text{TCO}_2 = \sum (Gi \times Ai) \times \alpha = 702702.6 \times 1.3 = 913513.38 \text{ kg}$$

#### 三、綠化基準值 TCO<sub>2c</sub> 計算

$$A' = (A_0 - Ap) \times (1 - r) = (2344.49 - 0) \times (1 - 0.4870) = 1202.72$$

$$\text{TCO}_{2c} = 1.5 \times (0.5 \times A' \times \beta) = 1.5 \times (0.5 \times 1202.72 \times 400) = 360816 \text{ kg}$$

#### 四、綠化量指標及格標準檢討

1. 設計值：TCO<sub>2</sub>=943193.94kg
2. 標準值：TCO<sub>2c</sub> = 360816kg
3. 判斷式：TCO<sub>2</sub> > TCO<sub>2c</sub>，本指標合格。

表 12-11 基地保水指標評估表

EEWH-RS 基地保水指標評估表			
一、建築物名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程			
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類-沉泥質沙 土壤滲透係數 $k=10^{-7}$ m/s 最大降雨延時 $t=86400$ (s) 基地最終入滲率 $f=10^{-6}$ m/s			
三、基地保水量評估			
保水設計手法	說明	設計值	保水量 $Q_i$
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積( $m^2$ )	27.95
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積( $m^2$ ) 基層厚度(m)	0 0.25
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積( $m^2$ ) 花園土壤體積( $m^3$ )	512.50 243.61
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積 ( $m^2$ ) 貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積( $m^3$ )	0 0
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積( $m^2$ )	75
		礫石貯集設施體積( $m^3$ )	75
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0
		開孔率 $\chi$	0
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 $n$	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0
		滲透側溝材質 $a$	18
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	
$\Sigma Q_i=138.71$			
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用			
四、基地保水設計值 $\lambda$ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Q_i = 138.71$ ; 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 202.56$ ;			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.68$
五、基地保水基準值 $\lambda_c$ 計算 $\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r)$ , $r$ =法定建蔽率，分期分區時 $r$ =實際建蔽率，若 $r > 0.85$ 時，令 $r = 0.85$			$\lambda_c = 0.26$
六、系統得分	$RS3 = 4.0 \times [(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c] + 1.5 = 8.02$ , $(0.0 \leq RS3 \leq 9.0)$		

第二章、基地保水指標評估說明

一、設計概要

本基地為沉泥質沙地質，採用綠地、花園土壤、地下礫石為基地保水手法。

二、計算與檢討

1. 基地保水量

Q1 綠地、被覆地、草溝面積 = 323.44  $m^2$

綠地、被覆地、草溝保水量 =  $323.44 \times 10^{-6} \times 86400 = 27.95 m^3$

Q3 花園土壤面積 =  $(1F)78.16 + (3F)154.13 + (RF)280.21 = 512.50 m^2$

花園土壤體積 =  $(1F)46.57 + (3F)60.11 + (RF)136.93 = 243.61 m^3$

花園土壤保水量 =  $\text{MIN}(512.50 \times 10^{-6} \times 86400, 0.42 \times 243.61) = 44.28 m^3$

Q5 專用蓄水貯集框架面積 = 75  $m^2$ ，專用蓄水貯集框架深度 = 1m

地下礫石保水量 =  $(75 \times 86400 \times 10^{-6}) + 0.2 \times 75 = 66.48 m^3$

基地保水設計之總保水量  $Q' = 138.71 m^3$

2. 基地保水設計值  $\lambda$

原土地保水量  $Q_0 = A_0 \times f \times t = 2344.49 \times 10^{-6} \times 86400 = 202.56 m^3$

$\lambda = Q' / Q_0 = 138.71 / 202.56 = 0.68$

3. 基地保水指標基準  $\lambda_c$

$\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r) = 0.5 \times (1.0 - 0.4870) = 0.26$

4. 指標及格標準檢討

(1) 設計值： $\lambda = 0.68$

(2) 標準值： $\lambda_c = 0.26$

(3) 判斷式： $\lambda > \lambda_c$ ，本指標合格。

表 12-12 日常節能指標評估表

EEWH-RS 日常節能指標評估表			
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程			
• 日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 Gri=<0.25, i=1~n	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 Uar=<0.8(w/m <sup>2</sup> •k)	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 外牆平均傳透率 Uaw=<3.50(w/m <sup>2</sup> •k)	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=<5.50(w/m <sup>2</sup> •k)	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=10.4/13=0.8<EEVc=0.8	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
外殼節能	RS4 <sub>1</sub> =e <sub>1</sub> x【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.0, (0.0≤RS4 <sub>1</sub> ≤9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外牆隔熱	RS4 <sub>2</sub> =4.0x(3.0-Uaw)=0, (0.0≤RS4 <sub>2</sub> ≤4.0)		
窗戶隔熱	RS4 <sub>3</sub> =2.0x(5.5-Uaf)=0, (0.0≤RS4 <sub>3</sub> ≤4.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=0m <sup>2</sup> )			
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=0；二級節能標章空調面積比 Ar''=0 EAC'=0.8-(0.4xAr'+0.2xAr'')=0.8≤EACc=0.8	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=0.8≤EACc=0.8	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	RS4 <sub>4</sub> '=10.0x【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.50, (0.0≤RS4 <sub>4</sub> '≤6.0)		

EEWH-RS 日常節能指標評估表				
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程				
B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)				
中央空調調面積 Afc''=0m <sup>2</sup>		中央空調主機總容量=0RT		
a1=PRs=0	Σ(HCi×COPci)=0	Σ(HCi×COPi)=0	c1=Rs=0	
a2=PRf=0	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=0		c2=Rf=0	
a3=PRp=0	b2=Σ(PFi)/ΣPfc=0		c3=Rp=0	
a4=PRt=0	b3=Σ(PPi)/ΣPPci=0		c4=Rt=0	
	b4=Σ(PTi)/ΣPTci=0		c5=Rm=0	
EAC={a1xb1xc1+a2xb2xc2+a3xb3xc3+a4xb4xc4}xc5=0.8				<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	RS4 <sub>4</sub> ''=10.0x【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.50, (0.0≤RS4 <sub>4</sub> ''≤6.0)			
系統得分	RS4 <sub>4</sub> =(RS4 <sub>4</sub> '×Afc'+RS4 <sub>4</sub> ''×Afc'')÷(Afc'+Afc'')=1.50, (0.0≤RS4 <sub>4</sub> ≤6.0)			
C、照明系統 EL				
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=0m <sup>2</sup> ，其他居室部分面積 Afi''=0m <sup>2</sup> )				
1. 令住宿單元部分之子系統得分 RS4 <sub>5</sub> '=1.5				
2. 其他居室部分之子系統得分 RS4 <sub>5</sub> ''計算如下：				
IER=	IDR=	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.7≤ELc=0.7				<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	RS4 <sub>5</sub> ''=10.50x【(0.70-EL)/0.70】+1.5=1.5, (0.0≤RS4 <sub>5</sub> ''≤5.0)			
系統得分	RS4 <sub>5</sub> =(RS4 <sub>5</sub> '×Afi'+RS4 <sub>5</sub> ''×Afi'')÷(Afi'+Afi'')=1.5, (0.0≤RS4 <sub>5</sub> ≤5.0)			
C2 當住宿單元有照明資料可資計算時(住宿單元部份與其他居室部分合併計算)				
IER=0	IDR=0	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.7≤ELc=0.7				<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
系統得分	RS4 <sub>5</sub> =10.50x【(0.70-EL)/0.70】+1.5=, (0.0≤RS4 <sub>5</sub> ≤5.0)			
D、固定耗能設備節能評估				
耗能設備	熱水設備 Eq1=0.5	熱水設備 Eq2=1.5	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=1
使用率	熱水設備 U1=1	熱水設備 U2=1	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=0.5
系統得分	RS4 <sub>6</sub> =Σ(EqixUi)=3.0, (0.0≤RS4 <sub>6</sub> ≤4.0)			

EEWH-RS 日常節能指標評估表	
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程	
三、日常節能指標得分率	
總系統得分	$RS4_1 = eix \left[ \frac{(0.80 - EEV)}{0.80} \right] + 2.0 = 2.00, (0.0 \leq RS4_1 \leq 9.0)$
	$RS4_2 = 4.0 \times (3.0 - U_{aw}) = 0, (0.0 \leq RS4_2 \leq 4.0)$
	$RS4_3 = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 0, (0.0 \leq RS4_3 \leq 4.0)$
	$RS4_4 = \frac{(RS4_4' \times A_{fc}' + RS4_4'' \times A_{fc}'')}{(A_{fc}' + A_{fc}'')} = 1.5, (0.0 \leq RS4_4 \leq 6.0)$
	$RS4_5 = \frac{(1.0 \times A_{fi}' + RS4_5'' \times A_{fi}'')}{(A_{fi}' + A_{fi}'')} = 1.5, (0.0 \leq RS4_5 \leq 5.0)$
	$RS4_6 = \sum (Eq_i \times U_i) = 3.0, (0.0 \leq RS4_6 \leq 4.0)$

### 第三章、日常節能指標說明

#### 一、EEV 外殼耗能效率計算

1. 本建物屋頂熱傳透率  $U_{ar} = 0.8 (w/m^2.k)$ ，外牆平均傳透率  $U_r = 3.5$ ，玻璃平均熱傳透率  $U_{af} = 5.5$ 。
2. 本建物屬住宿類，適量開窗及遮陽，令等價開窗率  $< 10.4\%$  令  $EEV = 0.8$ 。

#### 二、EAC 空調系統節能計算

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

#### 三、EL 照明系統節能效率計算

1. 燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。
2.  $EL = IER \times IDR \times (1 - B1 - B2) = 0.70 < 0.70$ ，合格。

#### 四、固定耗能設備節能

1. 熱水設備  $Eq1 = 0.5$ ，採用率 100%，使用瓦斯熱水爐。
2. 熱水設備  $Eq2 = 1.5$ ，採用率 100%，使用  $4.1 < \text{保溫材 } U \text{ 值 (厚約 } 4 \sim 5 \text{ mm)}$   $< 4.7 W/m^2 K$  熱水管。
3. 烹飪設備  $Eq3 = 0.5$ ，採用率 100%，使用瓦斯爐。
4. 沐浴設備  $Eq4 = 1$  使用淋浴浴缸，浴缸比例  $< 50\%$ 。

合計  $\sum (Eq_i \times U_i) = 3$



表 12-13 二氧化碳減量指標評估表

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表		
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程		
建築物構造：RC 構造		
二、是否為舊建築物再利用案？		
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $Sr$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) = 0, $CCO_2 = 0.82 - 0.5 \times Sr = 0$ , ( $0.0 \leq RS5 \leq 8.0$ )	
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估	
三、CO <sub>2</sub> 減量評估項目		
A、形狀係數 F		
評估項目	計算值	fi 係數
平面形狀	1. 平面規則性 a <input type="checkbox"/> 平面規則 <input type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	0
	2. 長寬比 b b = 0	0
	3. 樓板挑空率 e e = 0	0
立面形狀	4. 立面退縮 g g = 0	0
	5. 立面出挑 h h = 0	0
	6. 層高均等性 i i = 0	0
	7. 高寬比 j j = 0	0
F = f1 × f2 × f3 × f4 × f5 × f6 × f7 且 F ≤ 1.2		1.2
大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D = Σdi, 且 D ≤ 0.2		0

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表							
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程							
建築物構造：RC 構造							
B、輕量化係數 W							
評估項目		Wi	ri				
載重項目	主結構體 <input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	1	1				
	隔間牆 <input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆	-0.1	1				
	外牆 <input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	0	0				
	衛浴 W <sub>a</sub> <input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0	0				
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計 <input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0	0				
W = ΣWi × ri, 且 W ≥ 0.7		0.90					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0	0	0
CO <sub>2</sub> 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.09	0.39	0	0	0	0	0
R = ΣXi × Zi × Yi, 且 R ≤ 0.3	0.30						
C、非金屬建材使用率 R							
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 $CCO_2 = F \times W \times (1-D) \times (1-R) = 0.76$							
五、系統得分	$RS5 = 19.40 \times [(0.82 - CCO_2) / 0.82] + 1.5 = 2.86$ , ( $0.0 \leq RS5 \leq 8.0$ )						

## 第四章、二氧化碳減量指標說明

$$\begin{aligned} \text{CCO}_2 &= F \times W \times (1 - D) \times (1 - R) \\ &= 1.20 \times 0.90 \times (1 - 0) \times (1 - 0.30) = 0.76 \end{aligned}$$

### 一、CO<sub>2</sub> 減量評估項目計算

#### 1. 形狀係數F：高層建築

- (1) 平面規則性
- (2) 長寬比
- (3) 樓板挑空率
- (4) 立面樓層退縮比
- (5) 立面出挑h
- (6) 層高均等性
- (7) 高寬比

$$F = f_1 \times f_2 \times f_3 \times f_4 \times f_5 \times f_6 \times f_7 = 1.20$$

#### 2. 輕量化係數W = $\sum w_i \times r_i$ ，且 $W \geq 0.7$

- (1) RC構造： $w_i=1$
- (2) 輕隔間牆，採用率1， $w_i = -0.10$

$$W = 1 \times 1 + (-0.10 \times 1) = 0.90 \text{ 且 } W \geq 0.7, \text{ 取 } W = 0.90$$

#### 3. 非金屬建材使用率R

- (1) 高爐水泥：使用率100%，高爐水泥替代率10%

$$\text{CCR} = \text{替代率} \times 36 / (307 + 36 + 18) \div 0.4 = 10\% \div 0.4 = 0.25$$

$$X \times Y \times Z = 1 \times (0.25 \times 0.12) \times 3 = 0.09$$

- (2) 高爐水泥：使用率100%，抗壓強度4000psi

$$\text{CSER} = 4000 \div 307 (\text{水泥用量}) \div 10 = 1.30$$

$$X \times Y \times Z = 1 \times 1.30 \times 0.05 \times 6 = 0.39$$

$$R = \sum X_i \times Z_i \times Y_i = 0.09 + 0.39 = 0.3, R \leq 0.3, \text{ 取 } R = 0.30$$

#### 4. 耐久化係數D：

$$D = \sum d_i = 0, \text{ 且 } D \leq 0.2, \text{ 取 } D = 0$$

### 二、CO<sub>2</sub>減量設計值計算

### 三、指標及格標準檢討

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

表 12-14 廢棄物減量指標評估表

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表			
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程			
容許開挖土方基準 $M_r(m^3)$	0.65	總樓地板面積 $AF(m^2)$	0
工程不平衡土方量 $M(m^3)$	0	有利於他案土方量 $M_r(m^3)$	0
建築構造別減量係數 $\alpha_2$	0	公害防治係數 $\beta$	-
二、是否為舊建築物再利用案？			
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $S_r$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) = $\circ$ , $RS_6 = 10.0 \times S_r = \circ$ , ( $0.0 \leq RS_6 \leq 9.0$ )		
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估		

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表					
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程					
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 $P_{ie}$					
$P_{ie} = (M - M_r) / (AF \times M_c) =$ <input type="text" value="1.5"/> ; 且 $0.5 \leq P_{ie} \leq 1.5$					
B、施工廢棄物比例 $P_{ib}$					
營建自動化使用工法	採用率 $r_i$	優待係數 $y_i$	單項計算 $r_{ix} \times y_i$		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	0	0.03	0.0		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 $\alpha_1 = \sum r_{ix} \times y_i =$			0.0		
$P_{ib} = 1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 =$ <input type="text" value="1"/> ; 且 $P_{ib} \geq 0.0$					
C、拆除廢棄物比例 $P_{id}$					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率( $X_i$ )	100%	100%	0	0	0
加權係數( $Z_i$ )	0.25×0.08	1.3×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 $X_i \times Z_i =$	0.02	0.05	0	0	0
$y = \sum X_i \times Z_i =$	0.07				
$P_{id} = 1.0 - \alpha_2 - 10.0 \times y =$ <input type="text" value="0.3"/> ; 且 $P_{id} \geq 0.0$					
D、施工空氣污染比例 $P_{ia}$					
$P_{ia} = 1.0 - \sum (\alpha_{3i}) =$ <input type="text" value="0.37"/> ; 且 $P_{ia} \geq 0.2$					
四、廢棄物減量設計值計算 $PI = P_{ie} + P_{ib} + P_{id} + P_{ia} - \beta = 3.17$					
五、系統得分	$RS_6 = 13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 2.03$ , ( $0.0 \leq RS_6 \leq 9.0$ )				

第五章、廢棄物減量指標設計與檢討說明

一、 廢棄物減量評估項目：

1. 工程土方平衡 ·  $P_{le}=1.50$  ·
2. 本建物  $\alpha_1=0$ 、 $\alpha_2=0$  ·
3. 建物施工時採用之空氣污染防治措施詳如下表：

防制措施	措施內容	防制效率 $\alpha_{3i}$	有無	得分
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.1
2.污泥沉澱過濾處理設備	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	有	0.08
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高1.8m 以上之圍籬	0.08	有	0.08

防制措施	措施內容	防制效率 $\alpha_{3i}$	有無	得分
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	無	-
8.其他措施	指非上述其他防塵措施(提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	無	-
總得分				0.63

一、 廢棄物設計值計算：

- A.  $P_{le}=1.5$
- B.  $P_{lb}=1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 = 1 - 5 \times 0 - 0 = 1$
- C.  $P_{ld}=1.0 - \alpha_2 - 10 \times \gamma = 1 - 0.7 = 0.3$ 
  - (1)高爐水泥：使用率 100%，高爐水泥替代率 10%  
 $CWR = \text{替代率} 36 / (307 + 36 + 18) \div 0.4 = 10\% \div 0.4 = 0.25$   
 $X \times Y \times Z = 1 \times 0.25 \times 0.08 = 0.02$
  - (1)高性能混凝土：使用率100%，56天抗壓強度4000PSI  
 $CSER = 4000 \div 307 \div 10 = 1.30$   
 $X \times Y \times Z = 1 \times 1.30 \times 0.04 = 0.05$
- D.  $P_{la} = 1 - 0.63 = 0.37$
- E.  $P_I = P_{le} + P_{lb} + P_{ld} + P_{la} - \beta = 1.5 + 1 + 0.3 + 0.37 - 0 = 3.17$

二、 廢棄物指標及格標準檢討：

- (1) 設計值： $P_I = 3.17$
- (2) 標準值：3.3

判斷式： $3.17 \leq 3.3$ ，本指標合格。



表 12-15 室內環境評估表

EEWH-RS 室內環境評估表							
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程							
二、室內環境評估項目-(1)							
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權得分	
音 環境	外牆、分界(*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $d_w \geq 15\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $d_w \geq 20\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $d_w \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面牆厚度 $db \geq 4.8\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能配明 $R_w \geq 55\text{dB}$ (*2)	A1=30	$X1=A+B+C=100$	Y1=0.2	$X1 \times Y1 = 20$
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 $d_w \geq 12\text{cm}$ 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 $d_w \geq 15\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填玻璃棉厚度 $(d_w) \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面牆厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能配明 $R_w \geq 50\text{dB}$ (*2) • 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A2=20			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *) 且玻璃厚度 $\geq 10\text{mm}$ • 符合氣密性 2 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *) 之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 35$ 或 $R_w \geq 40\text{dB}$ (*2)	B1=35			
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *) 且玻璃厚度 $\geq 6\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級 ( $8\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *) 之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 30$ 或 $R_w \geq 35\text{dB}$ (*2)	B2=25			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級 ( $8\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *) 且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2$ , *) 之雙層窗，窗間距 $\geq 10\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 25$ 或 $R_w \geq 30\text{dB}$ (*2) • 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B3=15			
			下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓板厚度 $(d_f) \geq 18\text{cm}$ • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓板厚度 $(d_f) < 18\text{cm}$ 且加設緩衝材 $(d_c) \Delta L_w \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 $(da3) \geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板隔音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 45\text{dB}$ (*4)	C1=35			
	樓板		下列三項，擇一計分： • $15\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓板厚度 $(d_f) < 18\text{cm}$ • $12\text{cm} \leq \text{RC}$ 、鋼構複合樓板厚度 $(d_f) < 15\text{cm}$ 且加設緩衝材 $(d_c) \Delta L_w \geq 10\text{dB}$ 或樓版空氣層厚度 $(da3) \geq 30\text{cm}$ (*4) • 檢附樓板隔音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 55\text{dB}$ (*4)	C2=25			
				C3=35			

二、室內環境評估項目-(2)								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權得分		
光 環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	Y2=0.2	$X2 \times Y2 = 8$	
			• 色玻璃等(可見光透光率 0.3-0.6)	D2=10				
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15-0.3)	D3=0				
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0				
	人工照明	所有門廳、電梯廳及居室空間(*5) (浴廁、儲藏室不予評估)	• 地面層以上所有居室空間皆有採光深度 2.5 倍(*6) 以內之自然採光開窗	E1=60	E=0	Y3=0.3	$X3 \times Y3 = 6$	
			• 地面層以上居室面積 5% 以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E2=40				
			• 地面層以上居室面積 10% 以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗	E3=25				
			• 自然採光狀況未達 E1-E3 之標準者	E4=0				
	自然通風型	只針對公共空間 (如門廳、會議室、辦公空間...等)	• 所有空間照明光源均有防眩光隔層、燈罩或類似設施	F1=20	F=20	$X3=(G1 \times A1 + G2 \times A2) + (A1 + A2) = 20$	Y3=0.3	$X3 \times Y3 = 6$
			• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔層、燈罩或類似設施	F2=15				
• 面積 80% 以上居室空間照明光源均有防眩光隔層、燈罩或類似設施			F3=10					
• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者			F4=0					
全年空調型	全年或季節性採自然通風之空間部分 (門廳、電梯廳及居室空間，面積為 A1)	• 所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間 (*7)	G1=100	G1=20	$X3=(G1 \times A1 + G2 \times A2) + (A1 + A2) = 20$	Y3=0.3	$X3 \times Y3 = 6$	
		• 90% 以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80					
		• 80% 以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=40					
		• 低於 80% 門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=20					
全年空調型	以空調為主的密閉空調居室部分 (面積為 A2)	• 所有空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G2=---	$X3=(G1 \times A1 + G2 \times A2) + (A1 + A2) = 20$	Y3=0.3	$X3 \times Y3 = 6$	
		• 90% 以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=60					
		• 80% 以上空調居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G3=30					

第六章、室內環境指標說明

二、室內環境評估項目-(3)								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
室內建材裝修	整體裝修建材	住宅、宿舍單元等私人居住空間以外之公用空間	• 基本構造裝修(全面以乾單粉刷裝修、單一半版刷天花、簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4-H+I=90	Y4=0.3	X4×Y4=27
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H2=30				
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材、金屬材、石材之立體造型裝潢者)	H3=20				
			• 大量裝修量(不符合以上規定者)	H4=0				
			• Rg=Rgc+30%	I1=60				
	• Rg+30% > Rg ≥ Rgc+20%	I2=45						
	• Rg+20% > Rg ≥ Rgc+10%	I3=30						
	• Rg+10% > Rg ≥ Rgc	I4=20						
	• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	I5=0						
	綠建材使用率(附計算或說明)	I=60						
室內生態建材裝修	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K+L+M+N+O=	Y5=0.2	X5×Y5=	
		• 不符合以上條件者	J=0					
	填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0				
		• 不符合以上條件者	K=0					
	木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0				
		• 不符合以上條件者	L=0					
	電纜線、電線、水管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0				
		• 不符合以上條件者	M=0					
	建築外觀及冰水、熱水管之隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0				
		• 不符合以上條件者	N=0					
其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0					

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=61

一、 指標設計概要

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

二、 室內環境評估項目

1. 音環境評估

- (1) 外牆、分界牆厚度：dw ≥ 15cm 取 A1=30
- (2) 窗：使用氣密性二等級窗，玻璃厚度 ≥ 10mm 取 B1=35
- (3) 樓版：df ≥ 18cm 取 C1=35

音環境加權得分 X1×Y1=100×0.2=20

2. 光環境評估

- (1) 玻璃透光性：清玻璃或淺色 low-E 玻璃，可見光透光率 0.6 以上，取 D1=20
- (2) 自然採光：自然採光未達 E1~E3 標準，取 E4=0
- (3) 人工照明：公共空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施，取 F1=20

光環境加權得分 X2×Y2=40×0.2=8

3. 通風換氣環境評估

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

4. 室內裝修建材評估

(1) 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者) · 取 H2=30

(2) 綠建材採用量 75% · Rgc=45% · 取 I1=60

室內裝修建材加權得分  $X4 \times Y4 = 90 \times 0.3 = 27$

5. 以上室內環境指標  $\sum Xi \times Yi = 20 + 8 + 6 + 27 = 61$

三、 指標及格標準檢討

1. 設計值：IE =  $\sum Xi \times Yi = 61$
2. 標準值：60
3. 判斷式：61 ≥ 60 · 本指標合格 ·

表 12-16 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表					
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程					
基地所在地區	新北市中和區	大型耗水設施	有		
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31		
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	3.0			
b	小便器	0.5			
c	供公眾使用之水栓	0.5			
d	浴缸或淋浴	1.0			
e	兩中水設施或節水澆灌系統	3.0			
f	空調節水	-			
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			8.0		
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 Ws					
{	日集雨量 $W_r = R \times A_r \times P =$	-	Ws = ⇒ <span style="border: 1px solid black; padding: 5px;">-</span> (Ws 以 W <sub>r</sub> 或 W <sub>d</sub> 兩)		
	雨水利用設計量 $W_d = IRI =$	-			
B、建築類別總用水量 Wt					
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m <sup>2</sup> ·日))	Af 或 Nf(m <sup>2</sup> )	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
▶		-	-	-	-
C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$				_%	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
D、雨水貯集槽 $V_s =$				_m <sup>3</sup>	標準值 $V_c =$ <span style="border: 1px solid black; text-align: center;">_m<sup>3</sup></span> <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
三、水資源設計值計算 $WI = a + b + c + d + e + f = 8.0$					
四、系統得分		$RS8 = 2.50 \times (WI - 2.0) / 2.0 + 1.5 = 8.0$ · (1.5 ≤ RS8 ≤ 8.0)			

### 第七章、水資源指標設計與檢討說明

#### 一、 耗水設施&節水設計：

1. 本案之耗水設施為各層樓廁所之便器、洗手水栓，均採用有省水標章或省水設計之器材，以達節水目的。
2. 本案有大耗水項目，設置雨水貯集池為彌補措施。

#### 二、 指標計算與檢討

##### 1. 評分計算表：

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	具省水標章的二段式馬桶 (大號6公升，小號3公升)	a4=1.0	a4' =3.0	3.0
b 小便器	無採用小便器	b0=1.0	b0' =0.5	0.5
c 供公眾使用之水栓	住宅類無採供公眾使用之水栓	c0=1.0	c0' =0.5	0.5
d 浴缸或淋浴	淋浴水栓使用比率≥50%	是	d3' =1.0	1.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，且設置雨水貯集池等彌補措施	是	e3' = 3.0	3
水資源指標總得分WI = a+b+c+d+e =				8

##### 2. 省水器材：

- (1) 馬桶採用兩段式大號六公升小號三公升具省水標章
- (2) 無採用小便器
- (3) 無採用供公眾使用之水栓

#### 3. 大耗水項目查核

- (1) 需澆灌之人工草坪或草花花圃→有。彌補措施：設置雨水回收系統。
- (2) 景觀水池→無
- (3) 住宿類按摩浴缸等→無
- (4) 大規模開發案例→有。彌補措施：設置雨水回收系統。

#### 4. 雨中水設施

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



表 12-17 汗水垃圾改善指標評估表

第八章、污水垃圾改善指標說明

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1.	當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)	G1=8 分	□
2.	設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3.	設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2 與 3 只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4.	設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有粉碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5.	設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6.	設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7.	專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8.	設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9.	設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.	垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.	上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□
三、污水垃圾改善設計值計算 $G_i = \sum G_i = 14$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times [(G_i - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

一、 指標設計概要

1. 污水改善設計概要

本建物之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，確實接管至污水處理池。

2. 垃圾處理概要

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

二、 污水垃圾改善評估項目

A. 污水指標查核

本案之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水處理池。

B. 垃圾指標查核

1. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5=4 分
2. 設置空間充足之垃圾暫存室，清運路線合理，G6=3 分
3. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者，G7=3 分
4. 設置資源垃圾分類回收系統，並確實執行，G8=2 分
5. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱，G9=2 分

以上累加垃圾指標=14 分

三、 指標及格標準檢討

1. 污水指標是否合格 = 是
2. 垃圾指標 =  $14 \geq 10$ ，本指標合格。

## 拾參、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施，由土地所有權人委託實施者辦理都市更新事業，以更新後房地折價抵付共同負擔予實施者。

### 二、有關費用分擔

本更新事業實施所需費用、項目、經費來源、分擔方式與原則等說明如下。

#### (一) 工程費用

##### 1. 重建費用

###### (1) 建築設計費

包括建築內水電、消防、結構之設計費與簽證費等相關費用。

###### (2) 營建費用

包括更新後建築物之施工費、整地費、材料費、工程監造等其他必要費用。

###### (3) 空氣汙染費用

依空氣汙染防制法第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣汙染防制費。

###### (4) 其他必要費用

###### A. 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定起造人應按工程造價一定比例或金額提列公共基金。

###### B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

各戶之外接水、電、瓦斯管線工程費。

###### C. 建照執照相關規費

依建築法規定所需繳納之相關規費。

#### (二) 權利變換費用

##### 1. 調查費

###### (1) 都市更新規劃費用

包括研擬都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之研擬及相關法定程序辦理作業費用。

###### (2) 不動產估價費用(含技師簽證費)

委託三家以上不動產估價師事務所查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用。

###### (3) 土地複丈費

更新前土地複丈費用。

###### (4) 鑽探費用

基地地質鑽探費用。

###### (5) 鄰房鑑定費用

更新前對更新單元周遭一定範圍內鄰房進行調查之費用。

##### 2. 更新前土地及建物測量費

更新前土地面積測量及技師簽證等相關費用。

##### 3. 合法建築物拆遷補償費

實施都市更新而對於合法建築物所有權人必須拆遷所補償的費用。

##### 4. 拆遷安置費

實施都市更新而對於合法建築物所有權人必須拆遷安置而提列之建物安置費用。

##### 5. 地籍整理費用

包括更新完成後，辦理土地登記時，所需之相關代書作業費及相關規費。

#### (三) 貸款利息

工程費用及權利變換所需等費用之利息成本。

(四) 稅捐

印花稅等應合法提列的費用。

(五) 管理費用

1. 信託費用

辦理信託所需費用。

2. 總務及人事管理費用

上述工作所需勞務執行費用，如聘任都市更新事業辦理之行政作業人員，及相關行政作業經費。

3. 銷售管理費用

依本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，採用一般房屋代銷公司銷售費收費行情編列。

4. 風險管理費用

依本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。

5. 容積移轉費用

容積移轉費用參酌暫以公告現值為估算或經審議調整，未來以都市更新權利變換計畫核定之內容為準。

三、經費來源與費用分擔方式

辦理都市更新事業所需費用預計全數由實施者先行支付，有關費用分擔，將依都市更新條例第 30 條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

### 拾肆、拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物拆遷計畫、合法建築物之補償與安置。

#### 一、地上物拆遷計畫

##### (一) 法定依據

依都市更新條例第 36 條規定，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，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，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；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

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；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

##### (二) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，拆除戶數合計 64 戶。總拆除樓地板面積合計 5,059.27 m<sup>2</sup>，詳表 14-1 地上物拆遷戶數面積一覽表。

表 14-1 地上物拆遷戶數面積一覽表

項目	戶數	拆除面積(m <sup>2</sup> )	備註說明
合法建築物	64	5,059.27	

資料來源：依 103.2.20 建物登記簿謄本內容統計。

##### (三) 代為拆除工程費用

本案代為拆除工程費用，構造為鋼筋混凝土造以 800 元/m<sup>2</sup>計算，詳表 14-2 地上物拆遷工程費一覽表。本項代為拆除費用於合法建築物所有權人應領補償金額內扣回。

表 14-2 地上物拆遷工程費一覽表

編號	建號	建物門牌	建物結構	層數	面積 (m <sup>2</sup> )	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除成本 (元)
1	495	中山路二段104巷7號	鋼筋混凝土造	4	71.51	800	57,208
2	496	中山路二段104巷5之1號	鋼筋混凝土造	4	71.51	800	57,208
3	497	中山路二段104巷7之2號	鋼筋混凝土造	4	71.51	800	57,208
4	498	中山路二段104巷7之3號	鋼筋混凝土造	4	71.51	800	57,208
5	499	中山路二段104巷5號	鋼筋混凝土造	4	62.80	800	50,240
6	500	中山路二段104巷7之1號	鋼筋混凝土造	4	62.80	800	50,240
7	501	中山路二段104巷5之3號	鋼筋混凝土造	4	62.80	800	50,240
8	502	中山路二段104巷5之2號	鋼筋混凝土造	4	62.80	800	50,240
9	503	中山路二段100巷3之1號	鋼筋混凝土造	4	72.43	800	57,944
10	504	中山路二段104巷3之2號	鋼筋混凝土造	4	72.43	800	57,944
11	505	中山路二段104巷3之3號	鋼筋混凝土造	4	72.43	800	57,944
12	506	中山路二段104巷3號	鋼筋混凝土造	4	72.43	800	57,944
13	515	中山路二段104巷1號	鋼筋混凝土造	4	73.06	800	58,448
14	516	中山路二段104巷1之1號	鋼筋混凝土造	4	73.06	800	58,448
15	517	中山路二段104巷1之2號	鋼筋混凝土造	4	73.06	800	58,448
16	518	中山路二段104巷1之3號	鋼筋混凝土造	4	73.06	800	58,448
17	508	中山路二段102之1號	鋼筋混凝土造	4	98.76	800	79,008
18	509	中山路二段102之2號	鋼筋混凝土造	4	98.76	800	79,008
19	510	中山路二段102之3號	鋼筋混凝土造	4	98.76	800	79,008
20	507	中山路二段102號	鋼筋混凝土造	4	86.26	800	69,008
21	511	中山路二段106之1號	鋼筋混凝土造	4	82.73	800	66,184
22	512	中山路二段106之2號	鋼筋混凝土造	4	82.73	800	66,184
23	513	中山路二段106之3號	鋼筋混凝土造	4	82.73	800	66,184
24	514	中山路二段106號	鋼筋混凝土造	4	69.23	800	55,384
25	519	中山路二段108號	加強磚造	4	76.21	500	38,105
26	520	中山路二段108之1號	加強磚造	4	76.21	500	38,105
27	521	中山路二段108之2號	加強磚造	4	76.21	500	38,105
28	522	中山路二段108之3號	加強磚造	4	76.21	500	38,105
29	523	中山路二段110號	加強磚造	4	82.23	500	41,115
30	524	中山路二段110之1號	加強磚造	4	82.23	500	41,115
31	525	中山路二段110之2號	鋼筋混凝土造	4	88.53	800	70,824
32	526	中山路二段110之3號	加強磚造	4	82.23	500	41,115
33	545	中山路二段116巷6弄6之1號	加強磚造	4	84.37	500	42,185
34	546	中山路二段116巷6弄6號	加強磚造	4	84.37	500	42,185
35	547	中山路二段116巷6弄6之2號	鋼筋混凝土造	4	100.07	800	80,056



編號	建號	建物門牌	建物結構	層數	面積 (㎡)	拆除單價 (元/㎡)	拆除成本 (元)
36	548	中山路二段116巷6弄6之3號	加強磚造	4	84.37	500	42,185
37	537	中山路二段116巷6弄8號	加強磚造	4	84.37	500	42,185
38	538	中山路二段116巷6弄8之1號	加強磚造	4	100.07	500	50,035
39	539	中山路二段116巷6弄8之2號	加強磚造	4	84.37	500	42,185
40	540	中山路二段116巷6弄8之3號	加強磚造	4	84.37	500	42,185
41	541	中山路二段116巷10號	加強磚造	4	89.85	500	44,925
42	542	中山路二段116巷10之1號	加強磚造	4	89.85	500	44,925
43	543	中山路二段116巷10之2號	加強磚造	4	89.85	500	44,925
44	544	中山路二段116巷10之3號	加強磚造	4	89.85	500	44,925
45	549	中山路二段116巷8號	加強磚造	4	84.63	500	42,315
46	550	中山路二段116巷8之1號	加強磚造	4	99.98	500	49,990
47	551	中山路二段116巷8之2號	加強磚造	4	84.63	500	42,315
48	552	中山路二段116巷8之3號	加強磚造	4	84.63	500	42,315
49	561	中山路二段116巷6弄2號一樓	加強磚造	4	70.70	500	35,350
50	562	中山路二段116巷6弄2之3號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
51	563	中山路二段116巷6弄2之1號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
52	564	中山路二段116巷6弄2之2號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
53	553	中山路二段116巷6弄4之3號	加強磚造	4	79.70	500	39,850
54	554	中山路二段116巷6弄4號	加強磚造	4	79.70	500	39,850
55	555	中山路二段116巷6弄4之1號	加強磚造	4	79.70	500	39,850
56	556	中山路二段116巷6弄4之2號	加強磚造	4	79.70	500	39,850
57	557	中山路二段116巷4號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
58	558	中山路二段116巷4之1號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
59	559	中山路二段116巷4之2號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
60	560	中山路二段116巷4之3號	加強磚造	4	83.92	500	41,960
61	565	中山路二段116巷2號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
62	566	中山路二段116巷2之1號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
63	567	中山路二段116巷2之2號	加強磚造	4	70.70	500	35,350
64	568	中山路二段116巷2號四樓	加強磚造	4	70.70	500	35,350
合計					5,059.27		3,131,963

(四) 預計拆遷時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第18條、第19條規定，於權利變換計畫核定發布10日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領補償金額及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者通知代管機關或執行法院。前項權利變換公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於兩個月。

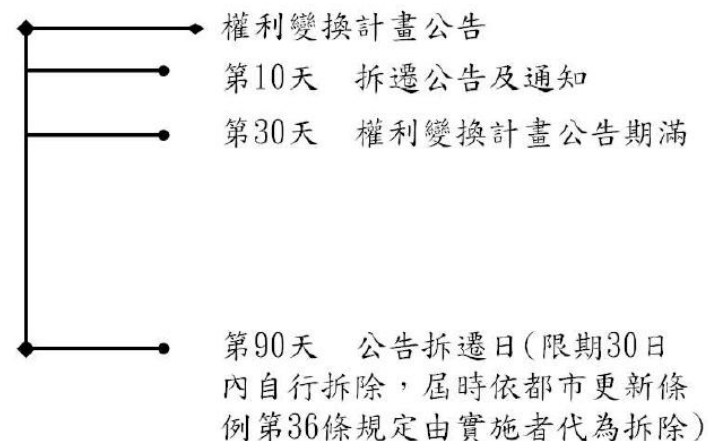
2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第90天，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起30日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。但得視當時情況提前。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第36條規定，請求新北市政府代為拆遷。

3. 地上物拆遷

權利變換計畫發布日起第90天為公告拆遷日，截止日之後開始拆除地上物，預計30日內拆除完畢。

若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。相關拆除時程預定如下：



## 二、合法建築物之補償與安置

### (一) 法令依據

依都市更新條例第 36 條、都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 4 款規定及權利變換有關費用提列標準規定辦理。

### (二) 合法建築物拆遷補償費

本案共計 64 戶合法門牌，其合法建築物拆遷補償說明如下：

#### 1. 補償標準與金額

本案共計 64 戶合法建築物門牌，其合法建築物拆遷補償費用以建物殘餘價值提列，合計 22,959,300 元。實際發放金額須扣除拆除費用，詳表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表。

#### 2. 發放對象

補償費發放對象為本案事業計畫及權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準。

#### 3. 預計發放時程

本案合法建築物補償金發放，依都市更新權利變換實施辦法第 20 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第 36 條第 2 項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之。

#### 4. 有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：應受補償人拒絕受領或不能受領者、應受補償人所有不明者。

### (三) 合法建築物拆遷安置費

#### 1. 拆遷安置費補償標準與計算

本案拆遷安置費提列係為安置期間之租金補貼。依實施者委託之鑑價機構所查估當地租金水準：住宅租金水準約 600 元/坪/月；店鋪租金水準約 1250 元/坪/月核計，預計補貼 56 個月。核算後本案合法建築物拆遷安置費用總計為 57,313,643 元，詳表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表。

#### 2. 發放對象

現住戶拆遷安置補償發放對象為合法建築物所有權人，詳表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表。

## 三、其他土地改良物之補償

本案其他土地改良物多屬合法建築物自行搭建之違章建築物，故暫不提列相關補償費用。

## 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無其他土地改良物。

表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	建物門牌	層數	層次	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (坪)	使照發照日與構造種類	屋齡 (年)	重置成本 (元/坪)	尚可使用年數	成本價格率(%)	建物補償價值(元)	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用 (元)	受補償人	權利範圍	實際補償價值 (元)
1	495	中山路二段 104 巷 7 號	4	一層	71.51	0.00	71.51	21.63	66.05.07 (RC 造)	37.6	55,207	12.4	28.6%	341,447	800.00	57,208		1	284,239
2	496	中山路二段 104 巷 5 之 1 號	4	二層	71.51	0.00	71.51	21.63						341,447	800.00	57,208		1	284,239
3	497	中山路二段 104 巷 7 之 2 號	4	三層	71.51	0.00	71.51	21.63						341,447	800.00	57,208		1	284,239
4	498	中山路二段 104 巷 7 之 3 號	4	四層	71.51	0.00	71.51	21.63						341,447	800.00	57,208		1	284,239
5	499	中山路二段 104 巷 5 號	4	一層	62.80	0.00	62.80	19.00						299,858	800.00	50,240		1	249,618
6	500	中山路二段 104 巷 7 之 1 號	4	二層	62.80	0.00	62.80	19.00						299,858	800.00	50,240		1	249,618
7	501	中山路二段 104 巷 5 之 3 號	4	四層	62.80	0.00	62.80	19.00						299,858	800.00	50,240		1	249,618
8	502	中山路二段 104 巷 5 之 2 號	4	三層	62.80	0.00	62.80	19.00						299,858	800.00	50,240		1	249,618
9	503	中山路二段 100 巷 3 之 1 號	4	二層	72.43	0.00	72.43	21.91						345,839	800.00	57,944		1	287,895
10	504	中山路二段 104 巷 3 之 2 號	4	三層	72.43	0.00	72.43	21.91						345,839	800.00	57,944		1	287,895
11	505	中山路二段 104 巷 3 之 3 號	4	四層	72.43	0.00	72.43	21.91						345,839	800.00	57,944		1	287,895
12	506	中山路二段 104 巷 3 號	4	一層	72.43	0.00	72.43	21.91						345,839	800.00	57,944		1	287,895
13	507	中山路二段 102 號	4	一層	86.26	0.00	86.26	26.09						411,875	800.00	69,008		1	342,867
14	508	中山路二段 102 之 1 號	4	二層	98.76	0.00	98.76	29.87						471,560	800.00	79,008		1	392,552
15	509	中山路二段 102 之 2 號	4	三層	98.76	0.00	98.76	29.87						471,560	800.00	79,008		1	392,552
16	510	中山路二段 102 之 3 號	4	四層	98.76	0.00	98.76	29.87						471,560	800.00	79,008		1	392,552
17	511	中山路二段 106 之 1 號	4	二層	82.73	0.00	82.73	25.03						395,020	800.00	66,184		1	328,836
18	512	中山路二段 106	4	三	82.73	0.00	82.73	25.03						395,020	800.00	66,184		1	328,836

編號	建號	建物門牌	層數	層次	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (坪)	使照發照日與構造種類	屋齡 (年)	重置成本 (元/坪)	尚可使用年數	成本價格率(%)	建物補償價值(元)	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用 (元)	受補償人	權利範圍	實際補償價值 (元)
		之 2 號		層															
19	513	中山路二段 106 之 3 號	4	四層	82.73	0.00	82.73	25.03						395,020	800.00	66,184		1	328,836
20	514	中山路二段 106 號	4	一層	69.23	0.00	69.23	20.94						330,560	800.00	55,384		1	275,176
21	515	中山路二段 104 巷 1 號	4	一層	73.06	0.00	73.06	22.10						348,847	800.00	58,448		1	290,399
22	516	中山路二段 104 巷 1 之 1 號	4	二層	73.06	0.00	73.06	22.10						348,847	800.00	58,448		1	290,399
23	517	中山路二段 104 巷 1 之 2 號	4	三層	73.06	0.00	73.06	22.10						348,847	800.00	58,448		1	290,399
24	518	中山路二段 104 巷 1 之 3 號	4	四層	73.06	0.00	73.06	22.10						348,847	800.00	58,448		1	290,399
25	519	中山路二段 108 號	4	一層	76.21	0.00	76.21	23.05						319,556	500.00	38,105		1	281,451
26	520	中山路二段 108 之 1 號	4	二層	76.21	0.00	76.21	23.05						319,556	500.00	38,105		1	281,451
27	521	中山路二段 108 之 2 號	4	三層	76.21	0.00	76.21	23.05						319,556	500.00	38,105		1	281,451
28	522	中山路二段 108 之 3 號	4	四層	76.21	0.00	76.21	23.05						319,556	500.00	38,105		1	281,451
29	523	中山路二段 110 號	4	一層	82.23	0.00	82.23	24.87	64.07.31 (RC 造)	39.4	55,207	10.6	25.1%	344,798	500.00	41,115		1	303,683
30	524	中山路二段 110 之 1 號	4	二層	82.23	0.00	82.23	24.87						344,798	500.00	41,115		1	303,683
31	525	中山路二段 110 之 2 號	4	三層	85.27	3.26	88.53	26.78						371,214	800.00	70,824		1	300,390
32	526	中山路二段 110 之 3 號	4	四層	82.23	0.00	82.23	24.87						344,798	500.00	41,115		1	303,683
33	537	中山路二段 116 巷 6 弄 8 號	4	一層	84.37	0.00	84.37	25.52						364,926	500.00	42,185		1	322,741
34	538	中山路二段 116 巷 6 弄 8 之 1 號	4	二層	84.37	15.70	100.07	30.27	64.12.01 (RC 架構)	39.0	55,207	11.0	25.9%	432,833	500.00	50,035		1	382,798
35	539	中山路二段 116 巷 6 弄 8 之 2 號	4	三層	84.37	0.00	84.37	25.52						364,926	500.00	42,185		1	322,741
36	540	中山路二段 116	4	四	84.37	0.00	84.37	25.52						364,926	500.00	42,185		1	322,741



編號	建號	建物門牌	層數	層次	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (坪)	使照發照日與構造種類	屋齡 (年)	重置成本 (元/坪)	尚可使用年數	成本價格率(%)	建物補償價值(元)	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用 (元)	受補償人	權利範圍	實際補償價值 (元)
		巷6弄8之3號		層															
37	541	中山路二段116巷10號	4	一層	89.85	0.00	89.85	27.18						388,628	500.00	44,925		1	343,703
38	542	中山路二段116巷10之1號	4	二層	89.85	0.00	89.85	27.18						388,628	500.00	44,925		1	343,703
39	543	中山路二段116巷10之2號	4	三層	89.85	0.00	89.85	27.18						388,628	500.00	44,925		1	343,703
40	544	中山路二段116巷10之3號	4	四層	89.85	0.00	89.85	27.18						388,628	500.00	44,925		1	343,703
41	545	中山路二段116巷6弄6之1號	4	二層	84.37	0.00	84.37	25.52						364,926	500.00	42,185		1	322,741
42	546	中山路二段116巷6弄6號	4	一層	84.37	0.00	84.37	25.52						364,926	500.00	42,185		1	322,741
43	547	中山路二段116巷6弄6之2號	4	三層	84.37	15.70	100.07	30.27						432,833	800.00	80,056		1	352,777
44	548	中山路二段116巷6弄6之3號	4	四層	84.37	0.00	84.37	25.52						364,926	500.00	42,185		1	322,741
45	549	中山路二段116巷8號	4	一層	84.63	0.00	84.63	25.60						366,050	500.00	42,315		1	323,735
46	550	中山路二段116巷8之1號	4	二層	84.63	15.35	99.98	30.24						432,443	500.00	49,990		1	382,453
47	551	中山路二段116巷8之2號	4	三層	84.63	0.00	84.63	25.60						366,050	500.00	42,315		1	323,735
48	552	中山路二段116巷8之3號	4	四層	84.63	0.00	84.63	25.60						366,050	500.00	42,315		1	323,735
49	553	中山路二段116巷6弄4之3號	4	四層	79.70	0.00	79.70	24.11						367,908	500.00	39,850		1	328,058
50	554	中山路二段116巷6弄4號	4	一層	79.70	0.00	79.70	24.11						367,908	500.00	39,850		1	328,058
51	555	中山路二段116巷6弄4之1號	4	二層	79.70	0.00	79.70	24.11	65.11.19 (RC造)	38.1	55,207	11.9	27.6%	367,908	500.00	39,850		1	328,058
52	556	中山路二段116巷6弄4之2號	4	三層	79.70	0.00	79.70	24.11						367,908	500.00	39,850		1	328,058
53	557	中山路二段116巷4號	4	一層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		3/5	174,607
																		2/5	116,405
54	558	中山路二段116	4	二	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012

編號	建號	建物門牌	層數	層次	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (m <sup>2</sup> )	總建物面積 (坪)	使照發照日與構造種類	屋齡 (年)	重置成本 (元/坪)	尚可使用年數	成本價格率(%)	建物補償價值(元)	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用 (元)	受補償人	權利範圍	實際補償價值 (元)
		巷4之1號		層															
55	559	中山路二段116巷4之2號	4	三層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
56	560	中山路二段116巷4之3號	4	四層	83.92	0.00	83.92	25.39						387,388	500.00	41,960		1	345,428
57	561	中山路二段116巷6弄2號一樓	4	一層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
58	562	中山路二段116巷6弄2之3號	4	四層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
59	563	中山路二段116巷6弄2之1號	4	二層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
60	564	中山路二段116巷6弄2之2號	4	三層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
61	565	中山路二段116巷2號	4	一層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
62	566	中山路二段116巷2之1號	4	二層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
63	567	中山路二段116巷2之2號	4	三層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
64	568	中山路二段116巷2號四樓	4	四層	70.70	0.00	70.70	21.39						326,362	500.00	35,350		1	291,012
戶數		64					5,059.27	1530.43						22,959,300		3,131,963			19,827,337

註1：屋齡以103.12月計算。

註2：重置成本以「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」4層樓RC造16,700元/m<sup>2</sup>(55,207元/坪)標準提列。

註3：成本價格率=1-屋齡×((1-5%)/50)

註4：建物補償價值=總建物面積×重置成本×成本價格率

表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	層數	層次	總建物面積(坪)A	使用現況 (住宅/商業)	租金單價 (元/坪)B	安置期間 (月)C	拆遷安置費 (元)D=A*B*C	所有權人	權利範圍 E	合法建築物安置費用 (元)F=D*E
1	495	中山路二段104巷7號	4	一層	21.63	住宅	600	56	726,828		1	726,828
2	496	中山路二段104巷5之1號	4	二層	21.63	住宅	600	56	726,828		1	726,828
3	497	中山路二段104巷7之2號	4	三層	21.63	住宅	600	56	726,828		1	726,828
4	498	中山路二段104巷7之3號	4	四層	21.63	住宅	600	56	726,828		1	726,828
5	499	中山路二段104巷5號	4	一層	19.00	住宅	600	56	638,299		1	638,299
6	500	中山路二段104巷7之1號	4	二層	19.00	住宅	600	56	638,299		1	638,299
7	501	中山路二段104巷5之3號	4	四層	19.00	住宅	600	56	638,299		1	638,299
8	502	中山路二段104巷5之2號	4	三層	19.00	住宅	600	56	638,299		1	638,299
9	503	中山路二段100巷3之1號	4	二層	21.91	住宅	600	56	736,179		1	736,179
10	504	中山路二段104巷3之2號	4	三層	21.91	住宅	600	56	736,179		1	736,179
11	505	中山路二段104巷3之3號	4	四層	21.91	住宅	600	56	736,179		1	736,179
12	506	中山路二段104巷3號	4	一層	21.91	住宅	600	56	736,179		1	736,179
13	507	中山路二段102號	4	一層	26.09	商業	1250	56	1,826,556		1	1,826,556
14	508	中山路二段102之1號	4	二層	29.87	住宅	600	56	1,003,797		1	1,003,797
15	509	中山路二段102之2號	4	三層	29.87	住宅	600	56	1,003,797		1	1,003,797
16	510	中山路二段102之3號	4	四層	29.87	住宅	600	56	1,003,797		1	1,003,797
17	511	中山路二段106之1號	4	二層	25.03	住宅	600	56	840,868		1	840,868
18	512	中山路二段106之2號	4	三層	25.03	住宅	600	56	840,868		1	840,868
19	513	中山路二段106之3號	4	四層	25.03	住宅	600	56	840,868		1	840,868
20	514	中山路二段106號	4	一層	20.94	商業	1250	56	1,465,945		1	1,465,945
21	515	中山路二段104巷1號	4	一層	22.10	住宅	600	56	742,582		1	742,582
22	516	中山路二段104巷1之1號	4	二層	22.10	住宅	600	56	742,582		1	742,582
23	517	中山路二段104巷1之2號	4	三層	22.10	住宅	600	56	742,582		1	742,582
24	518	中山路二段104巷1之3號	4	四層	22.10	住宅	600	56	742,582		1	742,582
25	519	中山路二段108號	4	一層	23.05	商業	1250	56	1,613,747		1	1,613,747
26	520	中山路二段108之1號	4	二層	23.05	住宅	600	56	774,598		1	774,598
27	521	中山路二段108之2號	4	三層	23.05	住宅	600	56	774,598		1	774,598
28	522	中山路二段108之3號	4	四層	23.05	住宅	600	56	774,598		1	774,598
29	523	中山路二段110號	4	一層	24.87	商業	1250	56	1,741,220		1	1,741,220
30	524	中山路二段110之1號	4	二層	24.87	住宅	600	56	835,786		1	835,786
31	525	中山路二段110之2號	4	三層	26.78	住宅	600	56	899,819		1	899,819
32	526	中山路二段110之3號	4	四層	24.87	住宅	600	56	835,786		1	835,786
33	537	中山路二段116巷6弄8號	4	一層	25.52	住宅	600	56	857,537		1	857,537
34	538	中山路二段116巷6弄8之1號	4	二層	30.27	住宅	600	56	1,017,111		1	1,017,111
35	539	中山路二段116巷6弄8之2號	4	三層	25.52	住宅	600	56	857,537		1	857,537
36	540	中山路二段116巷6弄8之3號	4	四層	25.52	住宅	600	56	857,537		1	857,537
37	541	中山路二段116巷10號	4	一層	27.18	住宅	600	56	913,235		1	913,235
38	542	中山路二段116巷10之1號	4	二層	27.18	住宅	600	56	913,235		1	913,235
39	543	中山路二段116巷10之2號	4	三層	27.18	住宅	600	56	913,235		1	913,235
40	544	中山路二段116巷10之3號	4	四層	27.18	住宅	600	56	913,235		1	913,235

編號	建號	建物門牌	層數	層次	總建物面積(坪)A	使用現況 (住宅/商業)	租金單價 (元/坪)B	安置期間 (月)C	拆遷安置費 (元)D=A*B*C	所有權人	權利範圍 E	合法建築物安置費用 (元)F=D*E
41	545	中山路二段116巷6弄6之1號	4	二層	25.52	住宅	600	56	857,537		1	857,537
42	546	中山路二段116巷6弄6號	4	一層	25.52	住宅	600	56	857,537		1	857,537
43	547	中山路二段116巷6弄6之2號	4	三層	30.27	住宅	600	56	1,017,111		1	1,017,111
44	548	中山路二段116巷6弄6之3號	4	四層	25.52	住宅	600	56	857,537		1	857,537
45	549	中山路二段116巷8號	4	一層	25.60	住宅	600	56	860,179		1	860,179
46	550	中山路二段116巷8之1號	4	二層	30.24	住宅	600	56	1,016,197		1	1,016,197
47	551	中山路二段116巷8之2號	4	三層	25.60	住宅	600	56	860,179		1	860,179
48	552	中山路二段116巷8之3號	4	四層	25.60	住宅	600	56	860,179		1	860,179
49	553	中山路二段116巷6弄4之3號	4	四層	24.11	住宅	600	56	810,071		1	810,071
50	554	中山路二段116巷6弄4號	4	一層	24.11	商業	1250	56	1,687,648		1	1,687,648
51	555	中山路二段116巷6弄4之1號	4	二層	24.11	住宅	600	56	810,071		1	810,071
52	556	中山路二段116巷6弄4之2號	4	三層	24.11	住宅	600	56	810,071		1	810,071
53	557	中山路二段116巷4號	4	一層	21.39	商業	1250	56	1,497,073		3/5	898,244
											2/5	598,829
54	558	中山路二段116巷4之1號	4	二層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
55	559	中山路二段116巷4之2號	4	三層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
56	560	中山路二段116巷4之3號	4	四層	25.39	住宅	600	56	852,963		1	852,963
57	561	中山路二段116巷6弄2號一樓	4	一層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
58	562	中山路二段116巷6弄2之3號	4	四層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
59	563	中山路二段116巷6弄2之1號	4	二層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
60	564	中山路二段116巷6弄2之2號	4	三層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
61	565	中山路二段116巷2號	4	一層	21.39	商業	1250	56	1,497,073		1	1,497,073
62	566	中山路二段116巷2之1號	4	二層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
63	567	中山路二段116巷2之2號	4	三層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
64	568	中山路二段116巷2號四樓	4	四層	21.39	住宅	600	56	718,595		1	718,595
合計		戶數 64							57,313,643			57,313,643



## 拾伍、財務計畫

## 一、成本說明

## (一) 土地成本

本更新單元範圍內土地面積共計 2,344.49 m<sup>2</sup>(約 709.21 坪)，其中包括土地使用分區為「住宅區」者有 1,324.16 m<sup>2</sup>(約 400.56 坪)及「商業區」者有 1,020.33 m<sup>2</sup>(約 308.65 坪)。參酌周邊市場行情，本更新單元內總土地成本預估合計約 1,219,786,000 元，詳表 15-1 土地成本費用計算表。

表 15-1 土地成本費用計算表

使用分區	單價(坪/元)	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	總價
住宅區	1,350,000	1,324.16	400.56	540,756,000
商業區	2,200,000	1,020.33	308.65	679,030,000
合計	1,719,922	2,344.49	709.21	1,219,786,000

(二) 更新事業實施經費

本都市更新事業實施費用總額為 2,090,737,589 元，詳表 15-2 都市更新事業實施總經費成本明細表，以下分別就各項目說明之。

表 15-2 都市更新事業實施總經費成本明細表

可提列項目		數量	數量單位	單價	單價單位	複價	複價單位	說明	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	1	式	27,190,060	元	27,190,060	元	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準中限計算。
		(二) 營建費用	8,065.34	坪	173,100	坪/元	1,396,110,354	元	營建費用=建築樓地板面積×營建單價。(SRC造第三級標準加成提列)
		(三) 工程管理費用	-	式	-	元	-	元	以都市更新會為實施者申請者為限
		(四) 空氣汙染費用	1,140.34	㎡	2.82	元	154,356	元	依空氣汙染防治費收費辦法核計
		(五) 其他必要費用	143	戶	75,000	元	10,725,000	元	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計
		3. 建照執照相關規費	385,536.569	-	0.1	%	385,537	元	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列
工程費用(A)合計：						1,437,542,990	元		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	1	式	7,000,000	元	7,000,000	元	依合約金額認列，且不得高於「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」
		(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	1,550,000	元	1,550,000	元	依合約金額認列，且不得高於「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」
		(三) 土地複丈費	35	筆	4,000	元	140,000	元	依地政單位規定
		(四) 鑽探費用	1	式	300,000	元	300,000	元	依實際狀況認列
		(五) 鄰房鑑定費用	1	式	3,222,400	元	3,222,400	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準計算
	二、更新前土地及建物測量費用	1	式	80,000	元	80,000	元	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	1	式	22,959,300	元	22,959,300	元	建物殘餘價值計算	
	四、拆遷安置費	(一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		式		元		元	
		(二) 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	1	式	57,313,643	元	57,313,643	元	以住宅800元/坪，店舖1250元/坪
	五、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	143	戶	20,000	元	2,860,000	元	依內政部規定收費標準
六、其他必要業務費		1	式	-	元	-	元		
權利變換費用(B)合計：						95,425,343	元		
參、貸款利息(C)		1	式	77,432,827	元	77,432,827	元	((A)+(B))×年息百分率×更新期間，折半計算	
肆、稅捐(D)	印花稅等應合法提列的稅捐		1,438,312,814	式	0.1	%	1,438,313	元	承攬契據之印花稅
	稅捐(D)合計：						1,438,313	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-	元	2.50	%	-	元	更新單元內土地公告現值總值×2.5%	
	二、信託費用(E2)	1	式	4,200,000	元	4,200,000	元	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證	
	三、總務及人事管理費用(E3)	1,611,839,473	元	5.00	%	80,591,974	元	(A+B+C+D)×管理費率	
	四、銷售管理費用(E4)	1,611,839,473	元	6.00	%	96,710,368	元	實施者實際獲配之單元及單位總價值×銷售費率	
	五、風險管理費用(E5)	1,696,631,447	元	12.00	%	203,595,774	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+E4)×風險費率	
六、容積移轉費用(F)		1	式	93,800,000	元	93,800,000	元	103年公告現值×0.9估算	
財務計畫(費用共同負擔)(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：						2,090,737,589	元		

1. 工程費用

(1) 建築設計費

委任建築師規劃設計更新後建築設計，包括都審、建築、水電、消防、結構、綠建築之設計與簽證費用，其費用依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」高層建築中級標準計算為 27,190,060 元，詳見表 15-3 建築規劃設計費估算表。

本案建築法定工程造價依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」鋼骨鋼筋混凝土造之造價單位：14,460 元/m<sup>2</sup>計算，法定工程造價合計 385,536,569 元。

法定工程造價

$$= 26,662.28 \text{ m}^2 (8,065.34 \text{ 坪}) \times 14,460 \text{ 元/m}^2$$

$$= 385,536,569 \text{ 元}$$

表 15-3 建築規劃設計費估算表

法定工程造價： 383,113,437 元/m <sup>2</sup>		
費率級距	採用費率	金額計算(元)
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=240,000
300 萬~1500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=900,000
1500 萬~6000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=3,262,500
6000 萬以上	7.00%	325,536,569 ×7.00%= 22,787,560
合計		27,190,060

(2) 營建費用

本案設計為地上 25 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土造之建築物，依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，21-25 層鋼骨鋼筋混凝土造造價基準第三級為 157,991 元/坪。

物價指數修正：本案以 102 年 12 月為物價指數計算日期，物價指數為 101.01，標準造價之物價指數基準日期為 96 年 12 月，物價指數為 94.50，其物價修正計算為絕對值  $[(101.01/94.50)-1] \times 100\%$  - 2.5%，經修正後之造價為 164,927 元/坪。

建築設計加成：本案於 1 樓部分設計 6m 高，加成係數為 15 單位；2 樓部分設計 4.5m 高，加成係數為 5 單位；地下室開挖地下 5 層，地下 1 層部分設計 4.5m 高，加成係數為 5 單位，地下 4 層部分加成 30%，地下 5 層部分加成 40%，詳表 15-4 營造工程標準造價修正計算表，經修正後之第

三級造價為 \$173,100 元/坪。

本案造價自評採用第三級之建材，擬以第三級造價 173,100 元/坪提列。本更新單原重建建物之總樓地板面積為 8,065.34 坪( 26,662.28 m<sup>2</sup>)，總營造費用估計為 1,396,110,354 元。營建費用明細表詳見表 15-4 營造工程標準造價修正計算表所示。

表 15-4 營造工程標準造價修正計算表

樓層別	樓高	樓地板面積 (m <sup>2</sup> ) 不含陽台	樓地板面積 (坪) 不含陽台	物調單價 (元/坪)	高度修正係數	加成調整 (元/坪)	複價(元)
屋突 3 層	300	168.86	51.08	164,927	-	164,927.00	8,424,496
屋突 2 層	300	168.86	51.08	164,927	-	164,927.00	8,424,496
屋突 1 層	300	168.86	51.08	164,927	-	164,927.00	8,424,496
25	330	720.93	218.08	164,927	-	164,927.00	35,967,499
24	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
23	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
22	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
21	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
20	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
19	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
18	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
17	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
16	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
15	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
14	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
13	330	708.91	214.45	164,927	-	164,927.00	35,367,816
12	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
11	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
10	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
9	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
8	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
7	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
6	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
5	330	694.55	210.10	164,927	-	164,927.00	34,651,389
4	330	698.84	211.40	164,927	-	164,927.00	34,865,419
3	330	762.35	230.61	164,927	-	164,927.00	38,033,960
2 層	450	1,100.00	332.75	164,927	5	173,173.00	57,623,316
1 樓夾層		207.55	62.78	164,927	-	164,927.00	10,354,756
1 層		207.55	62.78	164,927	-	164,927.00	10,354,756
1 層(樓高加計部分)	600	895.31	270.83	164,927	15	189,666.00	51,367,485
小計	9,540	19,162.43	5,796.64				965,465,583
地下 1 層	450	1,499.97	453.74	164,927	5	173,173.00	78,575,677
地下 2 層	320	1,499.97	453.74	164,927	-	164,927.00	74,834,130

樓層別	樓高	樓地板面積 (㎡)不含陽台	樓地板面積 (坪)不含陽台	物調單價 (元/坪)	高度修 正系數	加成調整 (元/坪)	複價(元)
地下3層	320	1,499.97	453.74	164,927	-	164,927.00	74,834,130
地下4層	320	1,499.97	453.74	164,927	30%	214,405.00	97,284,323
地下5層	320	1,499.97	453.74	164,927	40%	230,898.00	104,767,872
小計	1,730	7,499.85	2,268.70				430,296,132
總計		26,662.28	8,065.34				1,395,761,715
1,395,761,715/8,065.31=173,057(四捨五入至百位)=173,100元							

表 15-5 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)	備註
<b>壹</b>	<b>建築工程</b>				
1	假設工程	27,922,207	3,462	2%	
2	基礎工程	139,611,035	17,310	10%	
3	結構體工程	349,027,588	43,275	25%	
4	外部裝修工程	125,649,932	15,579	9%	
5	內部裝修工程	125,649,932	15,579	9%	
6	門窗工程	69,805,518	8,655	5%	
7	防水隔熱工程	27,922,207	3,462	2%	
8	雜項工程	27,922,207	3,462	2%	
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	13,961,104	1,731	1%	
10	設備工程(電梯、廚具)	27,922,207	3,462	2%	
	小計	935,393,937	115,977	67%	
<b>貳</b>	<b>機電工程</b>				
1	電氣工程	69,805,518	8,655	5%	
2	弱電設備工程	41,883,311	5,193	3%	
3	給排水工程	55,844,414	6,924	4%	
4	生活廢水工程	27,922,207	3,462	2%	
5	消防設備工程	27,922,207	3,462	2%	
6	通風工程及空調設備	27,922,207	3,462	2%	
	小計	251,299,864	31,158	18%	
	合計(壹+貳)	1,186,693,801	147,135	85%	
	管理費(含保險、利潤10%)	139,611,035	17,310	10%	
	營業稅(5%)	69,805,518	8,655	5%	
	總計	1,396,110,354	173,100	100%	

(3) 工程管理費

本案不予提列。

(4) 空氣汙染防制費

依空氣汙染防制法第16條第1項規定，從事營建工程者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣汙染防制費。依行政院環保署空氣汙染防制費收費標準計算，興建期間空氣汙染防制費=建築面積×費率×工期。

本都市更新單元內所須繳納之空氣汙染防制費，建築面積 1,140.34 ㎡，鋼筋混凝土造之第二級規定費率為 2.82，預計施工期為 48.00 個月，總計費用為 154,356 元。

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例，依法提列公共基金，法定總工程造價在一千萬元以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分其費率為 1.5%，一億元以上，其費率為 0.5%。本案共同基金提列總金額為 2,977,683 元。

表 15-6 公寓大廈管理基金估算表

法定工程造價：385,536,569 元		
費率級距	採用費率	金額計算(元)
0 萬~1000 萬	2.00%	10,000,000×2.0%=200,000
1000 萬~10000 萬	1.50%	90,000,000×1.5%=1,350,000
10000 萬~100000 萬	0.50%	285,536,569 ×0.5%= 1,427,683
合計		2,977,683 元

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案更新後規劃戶數 143 戶，預計外接水、電、瓦斯管線工程費依新北市都市更新審議原則規定，以每戶 75,000 元提列，總計 10,725,000 元。

C. 建築執照相關規費

依建築法規定辦理，建築執照以法定造價千分之一提列規費，共計 385,537 元。



2. 權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括事業計畫及權利變換計畫之擬訂與審議，及更新事業之執行與成果報核等工作，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」都市更新規劃費認列標準合計為 8,244,490 元，詳表 15-7 都市更新規劃費估算表。本案實際都市更新規劃委託費用依合約為 7,000,000 元，詳附錄十二、相關費用證明文件。

表 15-7 都市更新規劃費估算表

項目	更新規劃認列標準(元)	
發起	更新可行性評估	P1=300,000
	都市更新計畫	P2=500,000
擬訂	都市更新事業概要	P3=1000,000+AX+NY
	都市更新事業計畫	=1000,000+4,944,490
	都市更新權利變換計畫	=5,944,490
執行	計畫執行與成果報核	P4=1,500,000
合計	8,244,490 元	

備註：土地、合法建築物所有權人總計 56 人。

B. 不動產估價費用

委託三家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值，並出具估價成果報告及估價師簽證費用等事宜，估價費用預估為合約金額 1,550,000 元。未來實際不動產估價費，以實施者與不動產估價公司簽訂合約金額認列。

C. 土地複丈費

本更新單元合計 35 筆土地，單筆土地複丈費每筆 4000 元，總計 140,000 元。

D. 鑽探費用

本案基地面積 2,344.49 m<sup>2</sup>，依據建築技術規則建築構造編第 65 條規定每 600 m<sup>2</sup>設點進行地下勘查，應設置 4 點。依新北市都市更新審議原則規定鑽探費以每孔 75,000 元提列，合計提列鑽探費用為 300,000 元。

E. 鄰房鑑定費用

鄰房鑑定範圍依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」規定，為開挖深度四倍範圍內之鄰房房屋數(以房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離為準)。

本案預計開挖深度為 20.10 m，故以基地周圍半徑 80.40 m 範圍為基準認定鑑定戶，估計約為 734 戶；依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準計算如下：

$$\text{鄰房鑑定費計算公式 } P=0.36N+58$$

$$\text{鄰房鑑定費}=0.36 \text{ 萬} \times 734 \text{ 戶} + 58 \text{ 萬} = 3,222,400 \text{ 元。}$$

(2) 更新前土地及建物測量費用

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖等工作，本案實際測量委託費用依合約為 80,000 元，詳附錄十二、相關費用證明文件。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本更新單元內合法建築物拆遷補償費，詳參第拾肆章拆遷安置計畫。共計 22,959,300 元。

(4) 拆遷安置費

A. 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

本案無佔有他人土地之舊違章建築戶。

B. 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)

本更新單元內合法建築物拆遷安置費，詳參第拾肆章拆遷安置計畫。共計 57,313,643 元。

(5) 地籍整理費

本更新單元更新後總戶數為 143 戶，地籍整理費依新北市都市更新審議原則規定以每戶 20,000 元提列，合計 2,860,000 元。

3. 貸款利息

依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」所規定之內容計算：

貸款年利率：以 3 成自有資金比例×郵政儲蓄一年期定存利率 0.51%+7 成融資比例×五大銀行平均基準利率 2.88%=2.17%計算(評價基準日 102 年 12 月)。

貸款年期：更新期間=施工期間 48 個月+8 個月=56 個月，合計約 4.67 年。

貸款利息

3 成自有資金

= (工程費用(A)+權利變換費用(B)-公寓大廈管理基金)×30%×年息百分率×更新期間，折半計算

$$= (1,437,542,990 + 95,425,343 - 2,977,683) \times 30\% \times 0.51\% \times 56.00 / 12 \times 0.5$$

$$= 5,462,067$$

7 成貸款資金

= (工程費用(A)+權利變換費用(B)-公寓大廈管理基金)×70%×年息百分率×更新期間，折半計算

$$= (1,437,542,990 + 95,425,343 - 2,977,683) \times 70\% \times 2.88\% \times 56.00 / 12 \times 0.5$$

$$= 71,970,760$$

合計貸款利息 = 5,462,067 + 71,970,760 = 77,432,827 元。

#### 4. 稅捐

本案稅捐擬提列承攬契據之印花稅，其計算內容與項目如下：

(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+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)×1%提列。

$$= (1,396,110,354 + 27,190,060 + 300,000 + 3,222,400 + 7,000,000 + 1,550,000 + 80,000 + 2,860,000) \times 1\%$$

$$= 1,438,312,814 \times 1\%$$

$$= 1,438,313 \text{ 元}$$

#### 5. 管理費用

(1) 行政作業費

本案無提列。

(2) 信託費用

本案信託提列費用，以實際合約金額 4,200,000 元提列，詳附錄十二、相關費用證明文件內容。

(3) 總務及人事管理費

包含總務、行政及人事管理費用，其管理費率以 5% 提列，合計 80,591,974 元。

總務及人事管理費

= (工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)×管理費率

$$= (1,437,542,990 + 95,425,343 + 77,432,827 + 1,438,313) \times 5\%$$

$$= (1,611,839,473) \times 5\%$$

$$= 80,591,974 \text{ 元}$$

(4) 銷售管理費

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，及包括廣告、企劃及銷售等成本費用。

銷售管理費

= (工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)×銷售費率

$$= (1,437,542,990 + 95,425,343 + 77,432,827 + 1,438,313) \times 6\%$$

$$= (1,611,839,473) \times 6\%$$

$$= 96,710,368 \text{ 元}$$

(5) 風險管理費

根據都市更新權利變換計畫「共同負擔」所提列之費用，折價抵付樓地板面積必須在完全銷售方能償付開發成本，唯考量市場變動及成本變動之因素(如建築材料費用上漲)可能引發銷售金額不足償付實施者所支付成本的情形，編列本項風險管理費用。

風險管理費用

= (工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費用+信託費用+總務及人事管理費用)×銷售費率

$$= (1,437,542,990 + 95,425,343 + 77,432,827 + 1,438,313 + 0 +$$

$$4,200,000 + 80,591,974) \times 12.00\%$$

$$= (1,696,631,447) \times 12.00\%$$

$$= 203,595,774 \text{ 元}$$

#### 6. 容積移轉費

容積移轉費用包含申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出，以及購入容積實際支付成本，本案容積移轉費用以送件當期土地公告現值 90% 計算故本案容積移轉費用共計 93,800,000 元。

## 二、收入說明

本都市更新事業更新後之總銷售面積暫預估為 7,432.23 坪，停車位 151 部，預估更新後之總價值為 4,108,246,359 元，詳表 15-8 整體更新事業開發收入表。

表 15-8 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單位	單價	單位	複價(元)
1 店鋪	866.37	坪	609,131	元/坪	527,732,824
2 住宅	6,528.25	坪	502,947	元/坪	3,283,363,753
3 總銷售車位	144	部	1,950,000	元/部	280,800,000
整體更新事業開發收入合計					4,091,898,413

備註：本表所列開發收入金額為預估值，實際更新後總價值以權利變換計畫書為準。

## 三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由土地所有權人提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者，以下分別就土地所有權人及實施者之收入及支出加以說明，現金流量表詳

表 15-9 現金流量表。

### (一) 整體更新事業財務分析

整體益本比

$$= (\text{更新後總價值} - \text{更新事業實施成本} - \text{更新前土地價值}) / (\text{更新事業實施成本} + \text{更新前土地價值})$$

$$= (4,091,898,413 - 2,090,737,589 - 1,219,786,000) / (2,090,737,589 + 1,219,786,000)$$

$$= 23.60\%$$

整體之投資報酬率=23.60%

### (二) 實施者部分

本案更新總實施成本 2,090,737,589 元，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，故實施者之損益如下：

實施者之損益

$$= \text{折價抵付更新後應分配房地價值} - \text{共同負擔費用}$$

$$= 2,090,737,589 - 2,090,737,589 = 0 \text{ 元}$$

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之規定  
提列風險管理費用 203,595,774。

實施者投資報酬率

$$= 203,595,774 / 1,887,141,815 \text{ (共同負擔扣除風險管理費)} = 10.79\%$$

### (三) 土地所有權人部分

依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」內容，說明土地  
所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。

本案土地所有權人提供土地共 2,344.49 m<sup>2</sup>，預估更新前土地價值為  
1,219,786,000 元(實際土地價值以權利變換計畫書內容為準)，依表 15-8  
整體更新事業開發收入表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築  
物後，土地所有權人更新後可分配總價值計算如下：

更新後應分配權利價值

$$= \text{更新後總價值} - \text{更新事業實施成本}$$

$$= 4,091,898,413 - 2,090,737,589$$

$$= 2,001,160,824 \text{ 元}$$

土地所有權人損益

$$= \text{更新後應分配權利價值} - \text{更新前土地價值}$$

$$= 2,001,160,824 - 1,219,786,000$$

$$= 781,374,824 \text{ 元}$$

以更新前土地成本價值計算，土地所有權人之年投資報酬率

$$= (781,374,824 / 1,219,786,000) / 4.67 \text{ 年} = 13.73\%$$

### (四) 預估共同負擔比例

本案預估共同負擔比例

$$= \text{折價抵付共同負擔費用} / \text{更新後房地總銷費用 (實際需以權變計畫書為準)}$$

$$= 2,090,737,589 / 4,091,898,413$$

$$= 51.09\%$$



表 15-9 現金流量表

	第 1 至 18 個月																		合計	
	第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	第52-54月	第55-56月	
<b>專案投資部份</b>																				
<b>現金流入</b>																				
現金結轉共同負擔																				
3成自有資金+營運淨現金	110,802,828	99,958,469	35,754,900	35,754,900	98,024,800	35,754,900	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	25,093,594	28,407,552	
7成專案融資	94,738,783	82,908,418	83,427,867	83,427,867	84,057,887	83,427,867	58,561,719	58,561,719	58,181,719	58,561,719	58,561,719	58,561,719	58,181,719	58,561,719	58,561,719	58,561,719	58,561,719	58,561,719	88,827,822	
出售折價抵付共同負擔應收收入																				
<b>合計</b>	<b>205,541,611</b>	<b>182,866,887</b>	<b>119,182,767</b>	<b>119,182,767</b>	<b>182,082,687</b>	<b>119,182,767</b>	<b>83,645,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>84,848,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>84,848,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>83,645,313</b>	<b>88,238,174</b>	
<b>現金流出</b>																				
建築設計費		13,506,030																	13,506,030	
建築費用		111,888,828	111,888,828	111,888,828	111,888,828	111,888,828	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	78,161,474	
空氣淨化費用		77,178																	77,178	
公共大廈管理基金																			2,877,883	
外架水、電、瓦斯管線工程費																			10,725,000	
建築執照費	385,537																		385,537	
都市更新規劃費用	8,000,000																		8,000,000	
不動產估價費用	1,660,000																		1,660,000	
土地徵丈費用	140,000																		140,000	
廣充費用	300,000																		300,000	
房屋鑑定費用	3,222,400																		3,222,400	
更新前土地及建物測量費用	80,000																		80,000	
合法建築物拆遷補償費	22,159,300																		22,159,300	
合法建築物拆遷安置費	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	3,018,508	
地籍測量費用																			2,880,000	
委託費用	210,000				900,000				900,000					900,000				900,000	390,000	
總務及人事管理費用	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	4,477,332	80,881,974	
斷管埋管費用																			48,358,184	
審核諮詢費用	83,800,000																		83,800,000	
<b>合計</b>	<b>136,341,076</b>	<b>132,864,876</b>	<b>119,182,868</b>	<b>119,182,868</b>	<b>139,292,668</b>	<b>119,182,868</b>	<b>83,648,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>84,848,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>84,848,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>83,648,313</b>	<b>88,238,174</b>	<b>58,709,023</b>	
<b>稅前息前淨現金流量</b>	<b>70,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,080,737,589</b>	
<b>稅前息前淨現金累計</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>2,180,737,589</b>	
<b>專案融資部份</b>																				
<b>現金流出</b>																				
融資利息費用	7,748,283	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	3,871,841	
融資本金還還																			1,285,788,473	
自有資金本金還還																			612,481,203	
稅項																			1,436,313	
<b>合計</b>	<b>7,748,283</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>3,871,841</b>	<b>5,800,264</b>	
<b>稅後息後淨現金流量</b>	<b>62,251,717</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,085,427,585</b>	
<b>稅後息後淨現金累計</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>62,251,717</b>	<b>2,085,738,000</b>	

## 拾陸、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

更新前後效益說明如下表：

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	原社區內多為4層老舊公寓，另鄰中山路、中山路116巷交叉口為空地，土地使用效率低。	更新為高品質的社區大樓，並提供中山路二段側商業機能，符合商業區、住宅區使用定位。落實都市更新之目標，提高其土地利用價值與使用機能，並增加政府稅收。
建築使用	一棟4層老舊公寓，無電梯設備。	以綠建築及更現代化的法規進行設計，提供更為安全、舒適的居住環境。
公共設施	-	更新後留設都市更新人行步道空間，並與原有人行步道結合，創造更開闊的公共空間。
公益設施	-	新增設活動中心，供中和區及周邊鄰里使用
交通狀況	社區內無停車位，臨停於巷弄內，且無人行步道，人車共道情形嚴重。	於新建築地下室設置144輛汽車停車位及150輛機車停車位，將區內停車衝擊內部化處理，避免影響周遭停車。另外，中山路116巷延續中山路側人行步道退縮，降低人車共道情形。
視覺景觀	私人空地閒置，產生發展衰退與停滯的觀感。	集合住宅改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好之視覺景觀。
都市防災	老舊公寓耐震、防災功能不足。	更新後沿路退縮4m以上人行道，且與道路順平，供消防救護車進出，提高防災功能。 另外，透過新建築工法，提升建築物結構安全，加強耐震、防災功能。

### 二、實施後實質效益評估

本計畫執行後對於住戶、整體環境、政府及鄰近地區等皆具有相當程度之效益，分別說明如下：

#### (一) 對住戶之效益

1. 透過都市更新，地主享有稅捐減免。
2. 增加更新單元房地產價值。
3. 解決更新單元停車問題。
4. 大幅提升更新單元建築物結構安全。

#### (二) 對整體環境之效益

1. 沿街面所留設的人行步道空間，與原有人行步道結合，創造更開闊的公共空間與步行環境。
2. 提高公眾生活環境品質。
3. 改善公共安全與公共衛生。

#### (三) 對政府之效益

1. 增加地區之公共空間與都市防救災性能。
2. 可增加政府稅收。
3. 透過整體規劃，形塑地區建築景觀特色。
4. 增設活動中心，供中和區民活動使用。

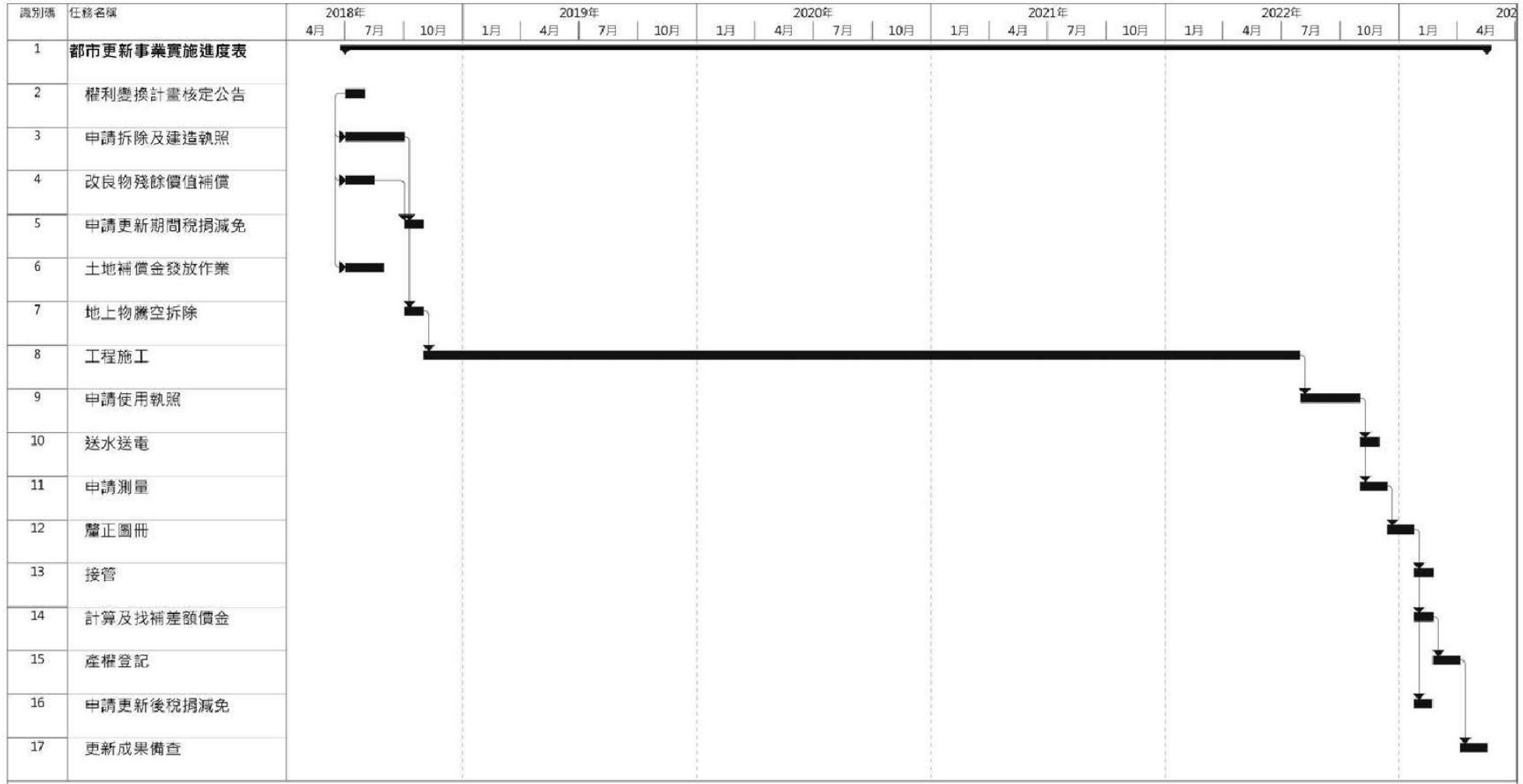
#### (四) 對鄰近地區效益

1. 可提升鄰近地區防災效果。
2. 可提升鄰近地區房地產價值。
3. 可強化鄰近地區都市更新之推動
4. 透過活動中心使用，周邊鄰里居民增加更多互動及活動學習之機會。

拾柒、實施進度

本更新案預計由都市更新權變計畫核定公告實施至更新事業成果備查歷時預估約 59 個月，其中可分成三個階段，分別是準備期建照申請階段約 3 個月、施工期至核發使用執照階段約 48 個月、交屋至成果報核階段約 8 個月。

表 17-1 都市更新事業實施進度表



## 拾捌、相關單位配合辦理事項

### 一、捐贈公益設施

有關捐贈活動中心產權事宜，請新北市政府及中和區公所依相關規定辦理產權捐贈程序。



## 拾玖、其他應加表明之事項

### 一、管理維護計畫

#### (一) 退縮人行步道

本大樓退縮留設之人行步道與騎樓面積共 365.20 m<sup>2</sup>，應無償提供予不特定公眾使用，其中退縮留設之人行步道不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

### 二、容積移轉說明

其本案申請容積移轉之辦理方式，分項說明如下：

#### (一) 容積取得方式

本案容積移轉之容積取得方式，將以透過捐贈中和都市計畫區內未徵收開關之計畫道路或其他私有公共設施保留地來取得。辦理容積移轉費用則由實施者先行墊付，再依權利變換相關規定納入共同負擔項目計列，由案內土地所有權人共同負擔。

#### (二) 容積分配方式

容積移轉之接收基地將以本更新單元範圍為準，其增加之容積將由本案所有權人共享，未來以權利變換方式進行都市更新事業，並依照各土地所有權人更新前之權利價值比例，分配更新後之權利價值及負擔更新成本。

#### (三) 移入容積額度

本案擬申請移入容積為 2,553.26 m<sup>2</sup>（占基準容積之 30.17%），移入容積未超過基準容積之 40%。

### 三、申請分配原則

依都市更新條例權利變換實施辦法第 11 條 1 項前段規定：「實施權利變換後應分配之土地建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理」，本案後續權利變換計畫階段擬申請分配原則如下：

- (一) 以分配更新後 1 個完整建築單元搭配 1 部完整停車位以上為原則，另考量分配合理性，以土地所有權人及權利變換關係人更新前所在相對區位優先分配

更新後建築單元為原則。

- (二) 實際分配價值為分配單元與停車位兩項總價值加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。為避免所有權人未來差額找補金額負擔過重，敬請台端依據您更新後應分配價值以及自身能力，在實際分配價值與應分配價值差額最小的情況下進行選配，實際選配價值超出應分配價值者，以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限並與實施者合意為之，且不納入公開抽籤處理。
- (三) 單獨申請分配，請填具更新後分配位置申請書；若欲與本案其他土地所有權人及權利變換關係人合併申請分配者，請填具更新後合併分配協議書，並載明各別之權利範圍。
- (四) 有下列情形之一者，由實施者依都市更新權利變換實施辦法及新北市都市更新辦理權利變換選配等相關規定，另函通知辦理公開抽籤作業：
  1. 兩人以上申請分配同一單元或車位，由實施者協助協調重新選配，協調不成時，由實施者以公開抽籤方式辦理。
  2. 如未於規定期限內回覆「權利變換意願調查表以及申請分配表」提出申請者。

### 四、續建機制

本案信託內容針對未能完工之處理規定如下：本專案工程於施工期間，倘乙方（國礎建設）無力支應工程款達 2 個月或無故施工中斷達 6 個月，經丙方（彰化商銀）以書面 2 次催告未獲改善，並限期催告乙方提出解決方案，乙方逾期仍未提出解決方案時，得由甲方（委託人）、乙方、丙方、本專案其他委託人、融資銀行、承造廠商、安信建經研議續建方案，並指定安信建經接管本專案工程續建事宜。惟經協調後，如無法順利復工，或無法達成協議時，丙方得終止信託契約，並依契約約定內容辦理。如本專案未能完工且無續建方案時，合建保證金則由丙方依甲方及本專案其他委託人共同出具運用指示書，按「土地及建物分配清冊」原應分得建物面積比例為計算基準，給付予甲方及本專案其他委託人等。

## 五、捐贈公益設施

新設公益設施係因應新北市政府及中和區公所需求，規劃為活動中心供新北市政府主管機關使用管理，規劃內容如下：

- (一) 於本案更新後大樓之第2層北側，室內主建物面積計 300.00 m<sup>2</sup>，其規劃內容詳第拾壹章之二層平面圖及第拾貳章之(二)捐贈公益設施圖說。
- (二) 產權應另編建號，單獨登記。
- (三) 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。
- (四) 管理維護計畫內容詳附錄六、管理住戶規約草約之第二十五條特殊約定之六、公益設施之管理規定。

## 六、更新案相關資訊

本更新案網站網址：<http://www.kingland.com.tw/>

聯絡電話：(02)2883-4707

聯絡地址：臺北市士林區中山北路五段 455 號 2 樓

附錄一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

**股份有限公司變更登記表**

變更預查編號			
公司統一編號	97440948		
公司聯絡電話	(02)	2883-4707	
僑外投資事業	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	公開發行	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
陸資	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		
原名稱	國礎建設股份有限公司		

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	國礎建設股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司地址 (含鄉鎮市區村里)	(111-63) 台北市士林區中山北路5段455號2樓		
三、代表公司負責人	祝文定	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	50,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	50,000,000 元		
七、股份總數	5,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 5,000,000 股 2. 特別股 股
九、董事人數任期	3人自 101年 09月 20日至 104年 09月 19日 (含獨立董事 人)		
十、監察人人數任期 或 審計委員會	1人自 101年 09月 20日至 104年 09月 19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	094年 10月 01日		

※變更登記日期文號

	10188155000		
--	-------------	--	--

101.09.28 公務記載蓋章欄

公司登記表專用章(3)

(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、洋貼或塗改。  
 (三)※各欄如變更登記日期文號、權號等,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■,監察人之人數任期填寫。

共 3 頁第 2 頁

**國礎建設股份有限公司變更登記表**

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。  
 2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

十二、本次股本增加明細 (股本若為8、9、10、11之併購者,請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	元
		2. 現金以外財產	元
		3. 股份交換	元
		4. 認股權憑證轉換股份	元
	權益科目調整	5. 資本公積	元
		6. 法定盈餘公積	元
		7. 股息及紅利	元
	併購	8. 合併	元
		9. 分割受讓	元
		10. 股份轉換	元
		11. 收購	元
	其他	12. 債權抵繳股款	元
		13. 公司債轉換股份	元
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	元	
	2. 退還股款	元	
	3. 註銷庫藏股	元	
	4. 合併銷除股份	元	
	5. 分割減資	元	
	6. 收回特別股	元	
		元	

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

	10188155000		
--	-------------	--	--

101.09.28 公務記載蓋章欄

公司登記表專用章(3)

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
01		委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租、出售業務。
02		建材及機械買賣及進出口業務。
03		廣告代理及室內裝潢、庭園綠化之設計、施工業務 (營造業務除外)(許可業務除外)。
04		房屋租售之介紹業務。
05		代理前項各項業務之報價投標。
06	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓 名(或 法 人 名 稱)	身 分 證 號(或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份(股)
(郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
01	董事長	祝文定	A120	2,443,750
(106) 台北市大安區光復南路550巷12號				
02	董事	王喬投資股份有限公司	12671778	500,000
(111) 台北市士林區中山北路五段455號2樓				
03	董事	洪耀坤	E121	598,438
(106) 台北市大安區光復南路550巷12號				
04	監察人	蔡佩窈	V200	306,250
(231) 新北市新店區安民街65巷15號2樓之2				

所 代 表 法 人			
編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
(郵遞區號) 法 人 所 在 地			
	~		
	( )		

有續頁請打

無續頁請打



公務記載蓋章欄	
	10188155000

簡 1302-3 網

父 祝 維 人 母 陳 德 芳

配偶 蔡 佩 珍 役 別

出生地 臺北市

住址 臺北市大安區光信里7鄰  
光復南路550巷12號



1284153125

中華民國國民身分證



姓名 祝 文 定

出生年月日 民國46年11月18日

性別 男

發證日期 民國95年8月16日(北市)換發

A120

地址：台北市大安區光信里7鄰光復南路550巷12號





附錄二、都市更新事業概要核准函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：  
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

10045  
台北市中正區重慶南路一段75號4樓

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：王韋鈞  
電話：(02)2950-6206分機310  
傳真：(02)2950-6552

受文者：台北再開發規劃股份有限公司

發文日期：中華民國101年3月1日  
發文字號：北城更事字第1014230743號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：都市更新事業概要說明書

主旨：核准 台端擬具「擬定新北市中和區莊敬段151地號等35筆土地都市更新事業概要」申請實施都市更新事業，請 查照。

說明：

- 一、依台端100年7月1日國開第1000701號及101年1月17日國(開)第10101171號申請函及都市更新條例第11條規定辦理。
- 二、本案有關實質規劃內容(如容積額度、基地規劃配置設計、財務計畫等...)，依都市更新條例第16條及新北市都市更新審議委設置要點第2條規定，係屬都市更新審議委員會權責，應於下階段提報都市更新事業計畫並經本市都市更新審議委員會審議確定後，始得定案。
- 三、依據都市更新條例第1條、都市更新條例施行細則第5條及新北市都市更新單元劃定基準完整街廓之規定及其精神，更新單元應兼顧促進整體再發展，原有社會、經濟關係及都市紋理之維繫，並考量更新建築基地之完整性，請實施者於提送事業計畫前，持續協調週邊地主整合北側同段166、165、150及149地號等4筆土地納入更新單元併同更新。
- 四、為利當地居民、更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人了解本案之規劃構想，請架設專屬網頁將本核定計畫有關資訊公開於網站上。
- 五、請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，由實施



者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核，未依規定報核者，本行政處分除本府依都市更新條例第54條規定核准展期，另予行政處分者外，自文到後1年起失效。

六、檢還核准之「擬定新北市中和區莊敬段151地號等35筆土地都市更新事業概要」說明書一份。

正本：游保森 君

副本：三門聯合建築師事務所、台北再開發規劃股份有限公司、內政部營建署(以上均含附件)、新北市政府都市更新處

局長 張 瑞

附錄三、都市更新事業展延核准函

副本

檔 號： 104.11.20  
保存年限：

新北市政府都市更新處 函 1041103

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：林美伶  
電話：(02)29506206 分機808  
傳真：(02)29506552  
電子信箱：ai5193@ms.ntpc.gov.tw



10691

臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之5

受文者：台北再開發規劃股份有限公司

發文日期：中華民國104年11月16日  
發文字號：新北更事字第1043441019號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司申請「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」展期續審一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年11月3日國土開字第2015110301號函。
- 二、經查本案業於104年5月20日召開第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，該會議紀錄於104年6月4日送達貴公司，依新北市都市更新案件審查作業要點第5點第1項規定，應於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審(補正期限至104年12月1日)。經貴公司表示刻正依第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議，辦理與相關主管機關及本案所有權人進行方案調整及溝通協調事宜，未能於期限內補正，故依前開作業要點第5點第2項規定申請第1次展延期限180日，本處同意准予辦理展延期限至105年5月29日。若屆時貴公司仍未提請續審或再辦理展延，將依都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回本案申請。
- 三、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。

正本：國礎建設股份有限公司(代表人:祝文定)

副本：台北再開發規劃股份有限公司、三門聯合建築師事務所、新北市政府都市更新處更新事業科

處長王玉芬

副本

檔 號： 105. 5. 31  
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：林美伶  
電話：(02)29506206 分機808  
傳真：(02)29506552  
電子信箱：ai5193@ms.ntpc.gov.tw



10691

臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之5

受文者：台北再開發規劃股份有限公司

發文日期：中華民國105年5月24日  
發文字號：新北更事字第1053414812號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司申請「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」展延續審一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年5月19日國土字第1050519號函。
- 二、本案前經本處以104年11月16日新北更事字第1043441019號函同意准予辦理第1次展延在案，期限至105年5月29日。有關貴公司來函表示因刻依本案第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄，與相關主管機關及本案所有權人進行方案調整及溝通協調，故依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點第2項規定申請第2次展延部分，本處同意准予辦理第2次展延期限90日，期限至105年8月27日。若屆時貴公司仍未提請續審，將依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規定駁回本案申請。
- 三、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。

正本：國礎建設股份有限公司(代表人:祝文定)

副本：台北再開發規劃股份有限公司、三門聯合建築師事務所、新北市政府都市更新處更新事業科

處長王玉芬

附錄四、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司 國礎建設股份有限公司 申請新北市 中和 區 莊敬 段 151 地號 等 35 筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	v	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	v	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		v
4	本案是否需辦理環境影響評估		v
5	本案是否需辦理容積移轉審查	v	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		v
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		v
8	本案是否需辦理廢水或改道		v
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		v
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		v
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		v
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		v
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		v
實施者：國礎建設股份有限公司 中華民國 103 年 2 月 20 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）			
附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。		

## 附錄五：住戶管理規約草約

本〇〇公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章使用區分及管理

#### 第一條本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

#### 第二條專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

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

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

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

- 1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
  - (1) 位於之(如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。
  - (2) 位於之(如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。
  - (3) 位於之(如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。
  - (4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

- 4. 停車空間之其他權利形式：。

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

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

- 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

- 3. 停車空間之其他使用管理方式：。

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

- 1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請來召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

- 2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

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

- 1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。



2.應依下列規定辦理：。

### 第三條共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.無其他共用設施設置。

2.包括：等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

1.依建築法相關規定辦理。

2.管理負責人或管理委員會應於月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

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

#### 第七條區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

- (1) 由召集人擔任。
- (2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

1. 除第二款第一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，由其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，由其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. 管理委員須由其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)、使用價金等之收

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責保管之責。
- (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決議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式，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攤或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣萬元以上（含），經天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 % 計算。

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

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

#### 第十八條管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。
- 二、管理費用途如下：
  - (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
  - (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
  - (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
  - (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
  - (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
  - (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
  - (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
  - (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
  - (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
  - (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
  - (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

#### 第十九條重大修繕或改良之標準

- 前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：  
(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
- 1. 新臺幣十萬元以上。
  - 2. 逾公共基金之百分之五。
  - 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
  - 4. 其他標準：。

#### 第二十條約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
  - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。  
區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自年月日起至年月日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
  - 2. 應經經辦人、委員、委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

#### 第五章住戶共同遵守協定事項

##### 第二十二條住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上、下方之區分所有權人共同負擔。但維修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、惡臭物質或發生喧鬧、振動及其他與此相類之行為。

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

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

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

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：

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

#### 第二十二條之一住戶室內裝修遵守之事項

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

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

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

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

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

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

#### 第二十三條投保火災保險之責任

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

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

#### 第二十四條其他事項

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

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

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

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

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

#### 第二十五條特別約定

一、為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀...等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日晒兩淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

四、本大樓退縮留設之人行步道共 358.37 m<sup>2</sup>，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道位置與空間需維持淨空，不得停放機車，非經主管機關核准不得變更。另告示牌圖面應於規約中載明，且未來應於銷售廣告及買賣契約中註記開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容，讓買受人知悉，並列入產權交代，據以執行。

## 五、銀級綠建築標章之管理規定

- (一) 本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汗水垃圾改善等7項指標，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
- (二) 本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- (三) 各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
- (四) 綠建築管理維護計畫
  1. 綠建築標章續辦原則  
本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。
  2. 綠建築設施管理維護計畫書  
於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。  
執行計畫書應載明下列事項：
    - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證字號
    - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項
    - (3) 管理維護方式
    - (4) 管理維護金額及支用管理辦理方式
    - (5) 專戶儲存等有關事項
    - (6) 其他管理維護執行有關事項
  4. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：
    - (1) 綠建築設施維修、保養或更新費用
    - (2) 綠建築設施所需水電及清潔費用
    - (3) 僱用管理、清潔及維修人員費用
    - (4) 其他有關管理維護所需費用
  5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。
  6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

- (1) 所有權人會議決議事項之執行
  - (2) 定期會議及臨時會之召集
  - (3) 管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支
  - (4) 預算、會計、決算及其他收入之收取、保管及動支
  - (5) 管理人員之僱用、監督
  - (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項
  - (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處
  - (8) 管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說之保管
  - (9) 其他規約所定事項
7. 綠建築管理維護必要費用，以綠建築保證金5%為基金。合計1,835,372元。
8. 綠建築設備管理維護方式載明至銷售契約。

## 六、公益設施之管理規定

1. 本基地於大樓2樓北側設置室內主建物300平方公尺之公益設施，供作活動中心使用，由新北市政府主管機關負責管理維護。
  2. 公益設施主管機關應派員或委託管理維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位以實施者指贈之管理維護經費支付或自行支付。
  3. 公益設施管理規章未經主管機關同意者不得修改，開放供公眾使用辦法由新北市政府主管機關另訂之。
- (六) 若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市主管機關處理，要求其回復原狀。
- 七、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，仍不改善或屢犯者。
  - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十八條利害關係人請求閱覽或影印



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

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

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

- 1. 詳如附件六。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

#### 第二十九條繼受人之責任

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

#### 第三十條催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
  - 2. 其他送達方式：。

第三十一條本規約訂立於民國年月日。

附圖一、人行步道告示牌位置示意圖

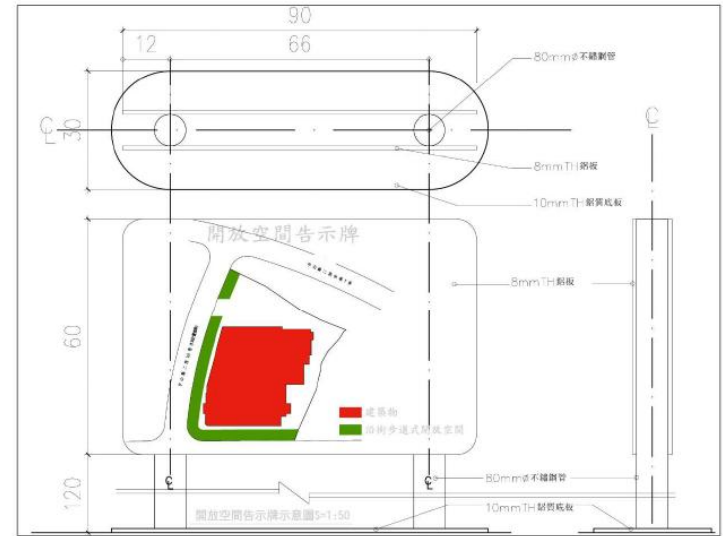
附圖二、專有、共用部分示意圖(一)

附圖三、專有、共用部分示意圖(二)

附圖四、專有、共用部分示意圖(三)



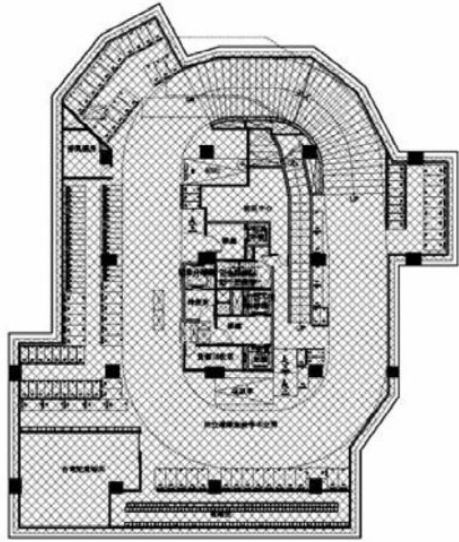
附圖一 人行步道告示牌位置示意圖



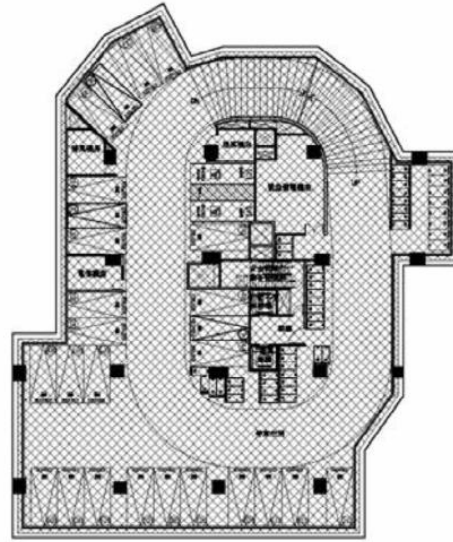
圖例







人行步道告示牌位置  
(屆時優先依主管機關規定之樣式設置)

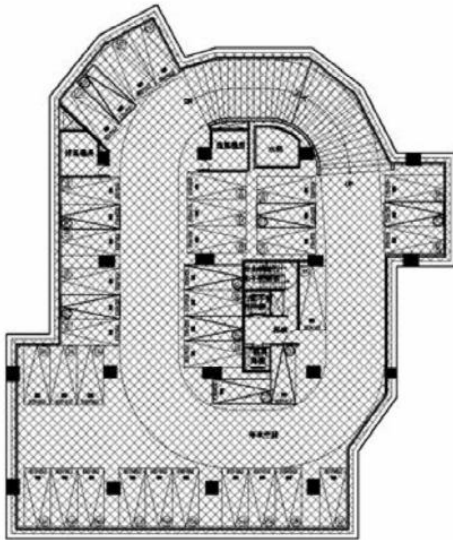


地下一層平面圖 S=1/500



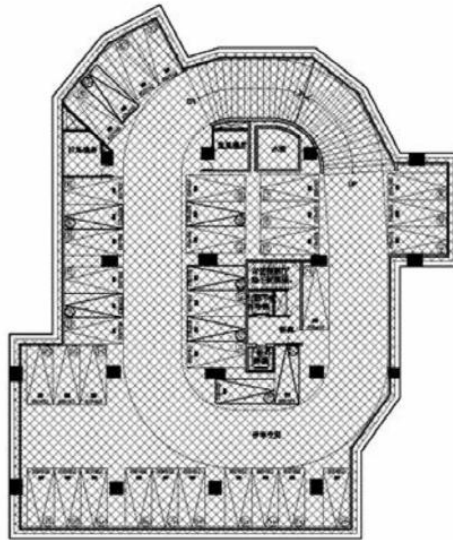
地下二層平面圖 S=1/500

-  共用部分
-  專有部分
-  開放空間
-  公益設施

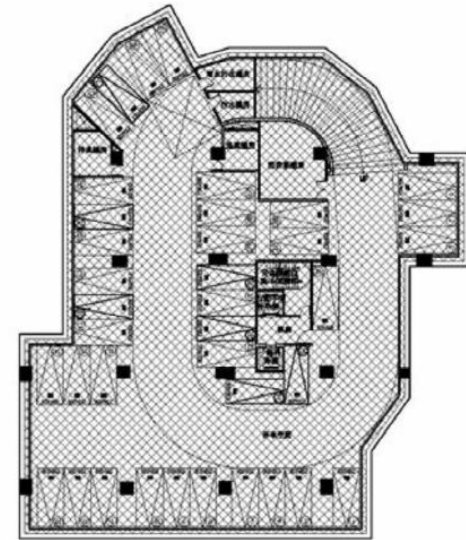


地下三層平面圖 S=1/500





附圖二專有、共用部分示意圖(一)

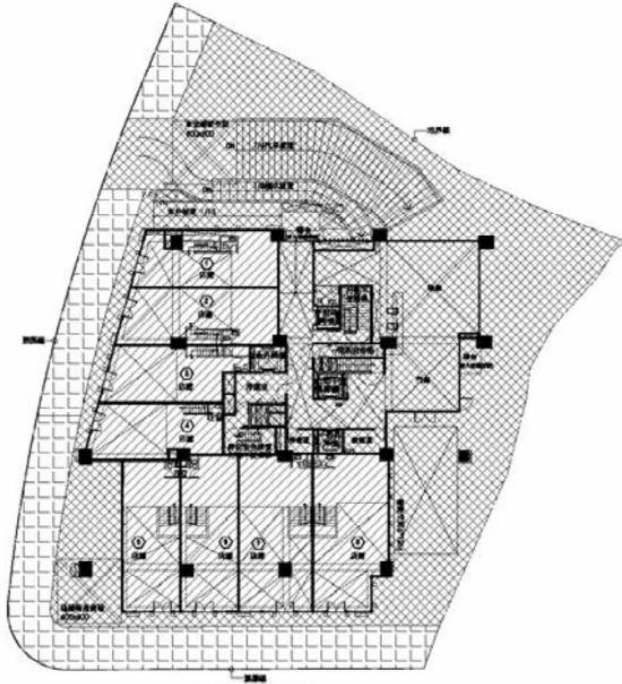


地下四層平面圖 S=1/500

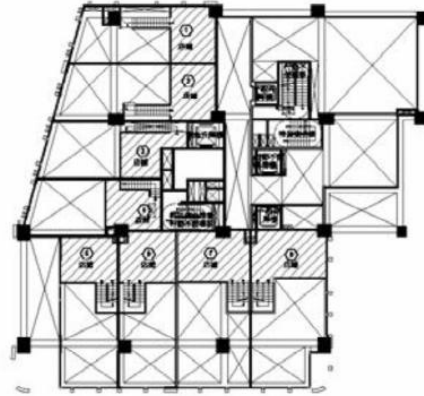


地下五層平面圖 S=1/500

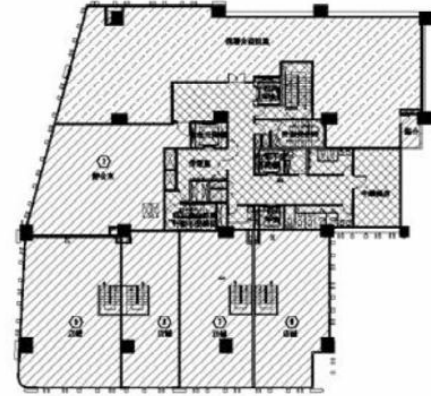
-  共用部分
-  專有部分
-  開放空間
-  公益設施



一層平面圖 S=1/500



一層夾層平面圖 S=1/500



二層平面圖 S=1/500



三層平面圖 S=1/500



四層平面圖 S=1/500



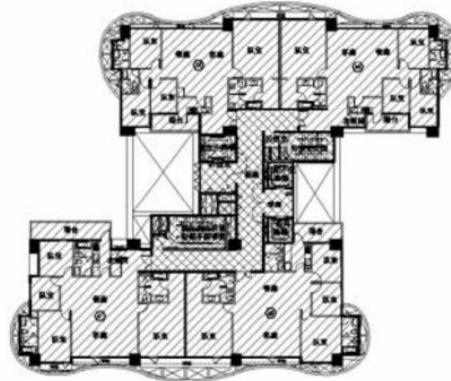
五至十二層平面圖 S=1/500

附圖三專有、共用部分示意圖(二)





十三至二十四層平面圖 S=1/500



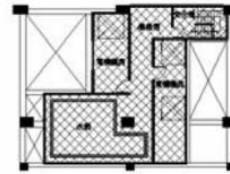
二十五層平面圖 S=1/500





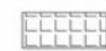

屋突一層平面圖 S=1/500



屋突二層平面圖 S=1/500



屋突三層平面圖 S=1/500

-  共用部分
-  專有部分
-  開放空間
-  公益設施

附圖四專有、共用部分示意圖(三)

附錄六：建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、外觀牆面	正面牆	進口花崗石、金屬飾版及其他建材	進口天然石材 鋁板氟碳烤漆、 進口磁磚或國產(冠軍或白馬)等同級廠牌	第三級
	背面牆	進口花崗石、金屬飾版及其他建材	進口天然石材 鋁板氟碳烤漆、 進口磁磚或國產(冠軍或白馬)等同級廠牌	第三級
	側面牆	進口花崗石、金屬飾版及其他建材	進口天然石材 鋁板氟碳烤漆 進口磁磚或國產(冠軍或白馬)等同級廠牌	第三級
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕質隔間牆 牆面粉刷乳膠漆	進口(A&AMaterial)或國產(國浦)矽酸鈣板 ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
	1F 門廳	天然石材或面磚或木作 搭配其他面材整體設計	進口磁磚或國產(冠軍或白馬)等同級廠牌 ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
	2F 以上梯廳	拋光石英磚或石材 搭配其他面材整體設計	進口磁磚或國產(冠軍或白馬)等同級廠牌 ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
	公共樓梯間	乳膠漆	ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
	1F/2F 店面室內空間	牆面：刷乳膠漆 踢腳：木質	ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
	3F 以上室內空間	牆面：刷乳膠漆 踢腳：木質	ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	浴廁	天然石材 止滑磁磚或拋光石英磚	進口天然石材 進口或國產(冠軍或白馬) 30*60 止滑磁磚或拋光石英磚等同級廠商	第三級
	陽臺	搭配外觀牆面整體設計	進口天然石材 鋁板氟碳烤漆、 進口磁磚或國產(冠軍或白馬)等同級廠牌	第三級
	地下室	水泥漆	ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
三、地坪(含門框)	1F 門廳	天然石材或面磚或木作 搭配其他面材整體設計	進口天然石材	第三級
	2F 以上梯廳	拋光石英磚或石材 搭配其他面材整體設計	進口天然石材 進口或國產(冠軍或白馬) 60*60 拋光石英磚等同級廠牌	第三級
	公共樓梯間	止滑石英磚	止滑石英磚等同級廠商	第三級
	1/2F 店面室內空間	拋光石英磚	進口(MARAZZI)或國產(冠軍或白馬) 60*60 拋光石英磚等同級廠牌	第三級
	3F 以上室內空間	拋光石英磚或超耐磨木地板	60*60 拋光石英磚或超耐磨木地板等同級廠牌	第三級
	浴廁	天然石材 磁磚或拋光石英磚	進口天然石材 進口或國產(冠軍或白馬) 30*60 止滑磁磚或拋光石英磚等同級廠商	第三級
	陽臺	搭配外觀牆面整體設計 止滑石英磚作整體防水處理	進口或國產(冠軍或白馬) 止滑石英磚	第三級
地下室	環氧樹脂耐磨或金鋼砂硬化耐磨地坪	環氧樹脂耐磨地坪等同級廠商	第三級	

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	屋頂	複合式防水材或防水氈防水處理,加鋪隔熱材或地磚	複合式防水材或防水氈防水處理,加鋪隔熱材或地磚同級廠商	第三級
四、平頂	1F 門廳	造型天花及燈飾	進口 (A&AMaterial) 或國產 (國浦) 矽酸鈣板等廠牌	第三級
	2F 以上梯廳	造型天花板及照明	進口 (A&AMaterial) 或國產 (國浦) 矽酸鈣板等廠牌	第三級
	公共樓梯間	乳膠漆	ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
	1/2F 店面室內空間	原結構面金屬承板面		
	3F 以上室內空間	原結構面金屬承板面		
	浴廁	矽酸鈣板塗防霉漆附照明	ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
	陽臺	配合外牆整體設計		第三級
	地下室	清水混凝土批土刷水泥漆	ICI、虹牌、長城等同級廠牌	第三級
五、電梯設備		車廂內部裝修配合整體設計施作	富士達或台灣三菱或日立等廠牌或同級品	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
六、浴室設備		1. 主臥衛浴： 高級免治馬桶、面盆配備石材檯面、浴缸、淋浴間採定溫淋浴蓮蓬頭及玻璃門扇配備五金、裝設多功能換氣暖風乾燥機。 2. 其他衛浴： 馬桶、面盆配備石材或高級人造檯面、浴缸配備可定溫浴缸蓮蓬頭或淋浴間採定溫淋浴蓮蓬頭及玻璃門扇配備五金、裝設多功能換氣暖風乾燥機。	面盆、馬桶採用 KOHLER、TOTO、INAX 等廠牌產品或同級品 浴缸採用 KOHLER、TOTO 等廠牌或同級品。 淋浴龍頭、浴缸龍頭、面盆龍頭採用 TOTO、GROHE、HANSGRÖHE 等廠牌產品。	第三級
		1. 住宅廚房： 進口高級廚櫃,採用德國抽屜滑軌及鉸鍊並附緩衝設施,採用杜邦或威勝亞人造石檯面,進口不銹鋼雙槽式或大單槽式洗濯槽、進口單槍伸縮龍頭、高級嵌入式三口瓦斯爐、排油煙機、洗碗機及逆滲透濾水器或電解水機。	1. 住宅廚房： 原裝進口 SieMatic、LEICHT、EUROMOBILE、IMPLUS 廚具、杜邦石檯面、義大利 BEST 瓦斯爐、德國 BOSCH 洗碗機、水槽、德國或義大利進口龍頭、義大利 BEST 抽油煙機、EVERPURE 或 CUNO 淨水器	第三級
七、廚具設備				

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
八、停車設備		1. 自動泡沫滅火設備通風系統裝置牆上劃設警示線，於必要處設置柱邊護角，以防車輛碰撞；車道並設交通號誌，行車方向指標 2. 地下停車場特別設置定點緊急按鈕與無線求救系統。另於適當位置設置監視攝影機與對講機 3. 於 1 樓車道適當地點設防水閘門 4. 車道設交通號誌，行車方向指標	機械停車設備採用永大、菱光、友嘉等同級廠商	第三級
九、電氣設備	總開關	1. 開關箱採用 2.0mm 厚鋼板製 2. 箱內各重電機具採獨立迴路例：冷氣主機，照明及插座採多迴路系統，廚房浴室設漏電斷路器	1. 箱體採專業廠 2. 箱內無熔絲開關及漏電斷路器採士林、台芝等同級廠商	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	各戶配備	1. 玄關磁簧連動玄關照明 2. 光纖網路到大樓機房 3. 客廳設插座三只，餐廳設插座二只，房間設插座二只；以上均為雙聯接地型插座 4. 各空間設燈具出線口一處外，特於客廳及主臥增設副燈出線口一處 5. 客廳及主臥一處採雙切開關控制主燈，其餘皆採單切開關控制 6. 廚具插座，除搭配設備之水電出口外，另於檯面上方壁面，設置雙聯接地型插座二只 7. 浴室檯面設雙聯接地型插座一只，另於主浴及次主浴馬桶旁增設電腦馬桶蓋專用插座一只 8. 工作陽台預留熱水器電源及瓦斯考克	開關插座採國際牌等同級廠商	第三級
	抽風設備	主浴、次浴及商業空間廁所，均設置裝設多功能換氣暖風乾燥機。	浴廁風機採阿拉斯加，順光，康乃馨等同級廠商	第三級



都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	緊急供電設備	發電機配置於發電機房內，停電時自動啟動，提供全區消防、監控、電梯、停車場區揚門電源、地下室揚水泵和污廢水泵及其他公共空間之必要照明用電，並提供各戶保全對講系統、客廳、主臥室各一插座、廚房冰箱插座、客廳電視插座、弱電整合箱內插座及主臥室浴室馬桶插座。	Caterpillar、Cummins、Mitsubishi 等同級廠商	第三級
十、通風工程及空調設備	各戶配備	預留分離式空調主機電源、冷媒穿標套管及室內機排水口	三菱、日立、大金等同級廠商	第三級
	地下室	通風系統裝置，定時控制運轉	豐緯、太全行、固群等同級廠商	第三級
十一、景觀工程	植栽與綠化	地被為台北草或韓國草，地面及屋頂灌木為多種四季四季花木，並種植多種喬木	木荷、老圓、大喬木等同級廠商	第二級
	庭園與造景	自動滴灌或噴灌系統	固輪、資田、價順等同級廠商	第二級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	於一樓門廳、主要公共出入口、戶外走道庭園、地下停車場、電梯車廂等適當位置裝設監視攝影機，並由大樓管理中心錄影監視，以防外人入侵。	宗亞、佑寧、澄易、台灣數位等同級廠商	第三級
	入口門廳	於一樓門廳入口設置監視攝影機、感應讀卡機	宗亞、中興保全、福麟、立固等同級廠商	第二級
	各戶大門	採防火門，面飾鋼木或鑄鋁面板，門鎖採進口高級防盜機械鎖。	永喬、元帥等同級廠商	第三級
	各戶門窗瓦斯	廚房設瓦斯偵漏器，瓦斯偵測及磁簧開關連線本戶警報系統	宗亞、中興保全、福麟、立固等同級廠商	第二級
	各戶門窗及室內	玄關門及陽台門設磁簧開關連線本戶及防災中心警報系統	宗亞、中興保全、福麟、立固等同級廠商	第三級
	門禁、監視與報警	1. 設免持聽筒彩色影視對講機，具備有防盜、緊急求救及瓦斯警報等多項功能。 2. 玄關門：設置隱藏式磁簧開關，室內對講機及主臥室設緊急求救按鈕。	宗亞、佑寧、澄易、台灣數位等同級廠商	第二級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十三、 消防設備		1. 各層電梯間設消防控制箱、火警綜合控制盤、火警感知器、廣播設備 2. 各層梯間設緊急照明燈 3. 地下室停車場設避難方向指示燈、自動泡沫滅火設備 4. 各層梯間、機械室、停車場設乾粉滅火器 5. 各戶室內設火警感知器 6. 大樓管理中心設火警受信總機 7. 地上各層緊急昇降梯廳設排煙室與特別安全梯	駿揚、承安、普吉、大千等同級廠商	第三級

附錄七：鄰房鑑定範圍圖與戶數說明

表 0-1 鄰房鑑定戶數說明表

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
1	A	中山路二段64巷7弄21之2號	
2	A	中山路二段64巷7弄21號	
3	A	中山路二段64巷7弄21之4號	
4	A	中山路二段64巷7弄21之3號	
5	A	中山路二段64巷7弄21之1號	
6	A	中山路二段64巷7弄23之3號	
7	A	中山路二段64巷7弄23之4號	
8	A	中山路二段64巷7弄23之2號	
9	A	中山路二段64巷7弄23號	
10	A	中山路二段64巷7弄23之1號	
11	A	中山路二段64巷7弄25之4號	
12	A	中山路二段64巷7弄25之3號	
13	A	中山路二段64巷7弄25號	
14	A	中山路二段64巷7弄25之2號	
15	A	中山路二段64巷7弄25之1號	
16	A	中山路二段64巷7弄27之3號	
17	A	中山路二段64巷7弄27之4號	
18	A	中山路二段64巷7弄27之2號	
19	A	中山路二段64巷7弄27號	
20	A	中山路二段64巷7弄27之1號	
21	B	中山路二段116巷5弄1之3號	
22	B	中山路二段116巷5弄1之2號	
23	B	中山路二段116巷5弄1之1號	
24	B	中山路二段116巷5弄1號	
25	B	中山路二段116巷5弄3之1號	
26	B	中山路二段116巷5弄3之3號	
27	B	中山路二段116巷5弄3之2號	
28	B	中山路二段116巷5弄3號	
29	B	中山路二段116巷5弄5之3號	
30	B	中山路二段116巷5弄5之2號	
31	B	中山路二段116巷5弄5之1號	
32	B	中山路二段116巷5弄5號	
33	B	中山路二段116巷5弄7之2號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
34	B	中山路二段116巷5弄7之1號	
35	B	中山路二段116巷5弄7號	
36	B	中山路二段116巷5弄7之3號	
37	B	中山路二段116巷3弄1之1號	
38	B	中山路二段116巷3弄1之2號	
39	B	中山路二段116巷3弄1之3號	
40	B	中山路二段116巷3弄1號	
41	B	中山路二段116巷3弄3號	
42	B	中山路二段116巷3弄3之3號	
43	B	中山路二段116巷3弄3之2號	
44	B	中山路二段116巷3弄3之1號	
45	B	中山路二段116巷3弄5之4號	
46	B	中山路二段116巷3弄5之1號	
47	B	中山路二段116巷3弄5號	
48	B	中山路二段116巷3弄5之2號	
49	B	中山路二段116巷3弄5之3號	
50	B	中山路二段116巷3弄7之1號	
51	B	中山路二段116巷3弄7之4號	
52	B	中山路二段116巷3弄7號	
53	B	中山路二段116巷3弄7之3號	
54	B	中山路二段116巷3弄7之2號	
55	B	中山路二段116巷3弄9之4號	
56	B	中山路二段116巷3弄9之2號	
57	B	中山路二段116巷3弄9之3號	
58	B	中山路二段116巷3弄9號	
59	B	中山路二段116巷3弄9之1號	
60	B	中山路二段116巷3弄2之1號	
61	B	中山路二段116巷3弄2號	
62	B	中山路二段116巷3弄2之2號	
63	B	中山路二段116巷3弄2之3號	
64	B	中山路二段118號三樓之3	
65	B	中山路二段118號三樓之1	
66	B	中山路二段118號三樓之2	
67	B	中山路二段118號四樓之2	
68	B	中山路二段118號四樓之1	
69	B	中山路二段118號四樓之3	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
70	B	中山路二段118號五樓之4	
71	B	中山路二段118號五樓之5	
72	B	中山路二段118號五樓之6	
73	B	中山路二段118號五樓之2	
74	B	中山路二段118號五樓之1	
75	B	中山路二段118號五樓之8	
76	B	中山路二段118號五樓之7	
77	B	中山路二段118號五樓之3	
78	B	中山路二段118號六樓之9	
79	B	中山路二段118號六樓之3	
80	B	中山路二段118號六樓之7	
81	B	中山路二段118號六樓之5	
82	B	中山路二段118號六樓之6	
83	B	中山路二段118號六樓之1	
84	B	中山路二段118號六樓之4	
85	B	中山路二段118號六樓之10	
86	B	中山路二段118號六樓之2	
87	B	中山路二段118號六樓之8	
88	B	中山路二段118號七樓之5	
89	B	中山路二段118號七樓之2	
90	B	中山路二段118號七樓之6	
91	B	中山路二段118號七樓之3	
92	B	中山路二段118號七樓之8	
93	B	中山路二段118號七樓之4	
94	B	中山路二段118號七樓之1	
95	B	中山路二段118號七樓之7	
96	B	中山路二段118號七樓之9	
97	B	中山路二段118號七樓之10	
98	B	中山路二段118號八樓之7	
99	B	中山路二段118號八樓之10	
100	B	中山路二段118號八樓之9	
101	B	中山路二段118號八樓之4	
102	B	中山路二段118號八樓之3	
103	B	中山路二段118號八樓之8	
104	B	中山路二段118號八樓之5	
105	B	中山路二段118號八樓之6	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
106	B	中山路二段118號八樓之2	
107	B	中山路二段118號八樓之1	
108	B	中山路二段118號九樓之5	
109	B	中山路二段118號九樓之9	
110	B	中山路二段118號九樓之2	
111	B	中山路二段118號九樓之7	
112	B	中山路二段118號九樓之3	
113	B	中山路二段118號九樓之6	
114	B	中山路二段118號九樓之1	
115	B	中山路二段118號九樓之8	
116	B	中山路二段118號九樓之4	
117	B	中山路二段118號十樓之5	
118	B	中山路二段118號十樓之1	
119	B	中山路二段118號十樓之8	
120	B	中山路二段118號十樓之9	
121	B	中山路二段118號十樓之6	
122	B	中山路二段118號十樓之7	
123	B	中山路二段118號十樓之4	
124	B	中山路二段118號十樓之3	
125	B	中山路二段118號十樓之2	
126	B	中山路二段118號十一樓之4	
127	B	中山路二段118號十一樓之2	
128	B	中山路二段118號十一樓之1	
129	B	中山路二段118號十一樓之9	
130	B	中山路二段118號十一樓之3	
131	B	中山路二段118號十一樓之6	
132	B	中山路二段118號十一樓之5	
133	B	中山路二段118號十一樓之7	
134	B	中山路二段118號十一樓之8	
135	B	中山路二段118號十二樓之5	
136	B	中山路二段118號十二樓之3	
137	B	中山路二段118號十二樓之2	
138	B	中山路二段118號十二樓之6	
139	B	中山路二段118號十二樓之9	
140	B	中山路二段118號十二樓之4	
141	B	中山路二段118號十二樓之1	



編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
142	B	中山路二段118號十二樓之8	
143	B	中山路二段118號十二樓之7	
144	B	中山路二段118號十三樓之4	
145	B	中山路二段118號十三樓之8	
146	B	中山路二段118號十三樓之7	
147	B	中山路二段118號十三樓之1	
148	B	中山路二段118號十三樓之3	
149	B	中山路二段118號十三樓之2	
150	B	中山路二段118號十三樓之5	
151	B	中山路二段118號十三樓之6	
152	B	中山路二段118號十三樓之9	
153	B	中山路二段118號十四樓之1	
154	B	中山路二段118號十四樓之8	
155	B	中山路二段118號十四樓之4	
156	B	中山路二段118號十四樓之7	
157	B	中山路二段118號十四樓之3	
158	B	中山路二段118號十四樓之6	
159	B	中山路二段118號十四樓之9	
160	B	中山路二段118號十四樓之10	
161	B	中山路二段118號十四樓之5	
162	B	中山路二段118號十四樓之2	
163	B	中山路二段120號	
164	B	中山路二段122號三樓之3	
165	B	中山路二段122號三樓之2	
166	B	中山路二段122號三樓之1	
167	B	中山路二段122號三樓之4	
168	B	中山路二段122號四樓之4	
169	B	中山路二段122號四樓之1	
170	B	中山路二段122號四樓之3	
171	B	中山路二段122號四樓之2	
172	B	中山路二段122號五樓之4	
173	B	中山路二段122號五樓之5	
174	B	中山路二段122號五樓之7	
175	B	中山路二段122號五樓之1	
176	B	中山路二段122號五樓之6	
177	B	中山路二段122號五樓之3	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
178	B	中山路二段122號六樓之1	
179	B	中山路二段122號六樓之5	
180	B	中山路二段122號六樓之4	
181	B	中山路二段122號六樓之3	
182	B	中山路二段122號六樓之7	
183	B	中山路二段122號六樓之6	
184	B	中山路二段122號六樓之2	
185	B	中山路二段122號七樓之2	
186	B	中山路二段122號七樓之8	
187	B	中山路二段122號七樓之3	
188	B	中山路二段122號七樓之5	
189	B	中山路二段122號七樓之4	
190	B	中山路二段122號七樓之1	
191	B	中山路二段122號七樓之6	
192	B	中山路二段122號七樓之7	
193	B	中山路二段122號八樓之8	
194	B	中山路二段122號八樓之5	
195	B	中山路二段122號八樓之1	
196	B	中山路二段122號八樓之2	
197	B	中山路二段122號八樓之7	
198	B	中山路二段122號八樓之4	
199	B	中山路二段122號八樓之6	
200	B	中山路二段122號九樓之3	
201	B	中山路二段122號九樓之2	
202	B	中山路二段122號九樓之6	
203	B	中山路二段122號九樓之4	
204	B	中山路二段122號九樓之1	
205	B	中山路二段122號九樓之7	
206	B	中山路二段122號九樓之5	
207	B	中山路二段122號十樓之8	
208	B	中山路二段122號十樓之2	
209	B	中山路二段122號十樓之3	
210	B	中山路二段122號十樓之4	
211	B	中山路二段122號十樓之7	
212	B	中山路二段122號十樓之5	
213	B	中山路二段122號十樓之1	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
214	B	中山路二段122號十樓之6	
215	B	中山路二段122號十一樓之6	
216	B	中山路二段122號十一樓之2	
217	B	中山路二段122號十一樓之1	
218	B	中山路二段122號十一樓之4	
219	B	中山路二段122號十一樓之8	
220	B	中山路二段122號十一樓之7	
221	B	中山路二段122號十一樓之3	
222	B	中山路二段122號十二樓之3	
223	B	中山路二段122號十二樓之4	
224	B	中山路二段122號十二樓之5	
225	B	中山路二段122號十二樓之2	
226	B	中山路二段122號十二樓之6	
227	B	中山路二段122號十二樓之8	
228	B	中山路二段122號十二樓之1	
229	B	中山路二段122號十二樓之7	
230	B	中山路二段122號十三樓之8	
231	B	中山路二段122號十三樓之4	
232	B	中山路二段122號十三樓之7	
233	B	中山路二段122號十三樓之3	
234	B	中山路二段122號十三樓之5	
235	B	中山路二段122號十三樓之2	
236	B	中山路二段122號十三樓之1	
237	B	中山路二段122號十三樓之6	
238	B	中山路二段122號十四樓之3	
239	B	中山路二段122號十四樓之4	
240	B	中山路二段122號十四樓之6	
241	B	中山路二段122號十四樓之1	
242	B	中山路二段122號十四樓之5	
243	B	中山路二段122號十四樓之2	
244	B	中山路二段122號十四樓之7	
245	B	中山路二段122號地下一層之2	
246	B	中山路二段122號	
247	B	中山路二段122號地下一層	
248	B	中山路二段122號地下一層之1	
249	B	中山路二段122號二樓	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
250	B	中山路二段122號五樓之2	
251	B	中山路二段122號八樓之3	
252	B	中山路二段122號十一樓之5	
253	B	中山路二段124號	
254	B	中山路二段124號二樓	
255	B	中山路二段128號	
256	B	中山路二段128號二樓	
257	B	中山路二段128號三樓之2	
258	B	中山路二段128號三樓之3	
259	B	中山路二段128號三樓之1	
260	B	中山路二段128號四樓之1	
261	B	中山路二段128號四樓之3	
262	B	中山路二段128號四樓之2	
263	B	中山路二段128號五樓之1	
264	B	中山路二段128號五樓之3	
265	B	中山路二段128號五樓之2	
266	B	中山路二段128號六樓之3	
267	B	中山路二段128號六樓之1	
268	B	中山路二段128號六樓之2	
269	B	中山路二段128號七樓之1	
270	B	中山路二段128號七樓之3	
271	B	中山路二段128號七樓之2	
272	B	中山路二段128號八樓之3	
273	B	中山路二段128號八樓之2	
274	B	中山路二段128號八樓之1	
275	B	中山路二段128號九樓之1	
276	B	中山路二段128號九樓之3	
277	B	中山路二段128號九樓之2	
278	B	中山路二段128號十樓之2	
279	B	中山路二段128號十樓之1	
280	B	中山路二段128號十樓之3	
281	B	中山路二段128號十一樓之1	
282	B	中山路二段128號十一樓之2	
283	B	中山路二段128號十一樓之3	
284	B	中山路二段128號十二樓之3	
285	B	中山路二段128號十二樓之1	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
286	B	中山路二段128號十二樓之2	
287	B	中山路二段128號十三樓之2	
288	B	中山路二段128號十三樓之3	
289	B	中山路二段128號十三樓之1	
290	B	中山路二段128號十四樓之2	
291	B	中山路二段128號十四樓之1	
292	B	中山路二段130號	
293	B	中山路二段130號二樓	
294	B	中山路二段136巷6弄2之2號	
295	B	中山路二段136巷6弄2之3號	
296	B	中山路二段136巷6弄2之1號	
297	B	中山路二段136巷6弄2號	
298	B	中山路二段136巷6弄4之3號	
299	B	中山路二段136巷6弄4之2號	
300	B	中山路二段136巷6弄4之1號	
301	B	中山路二段136巷6弄4號	
302	B	中山路二段136巷6弄6之2號	
303	B	中山路二段136巷6弄6之1號	
304	B	中山路二段136巷6弄6之3號	
305	B	中山路二段136巷6弄6號	
306	B	中山路二段136巷6弄8號	
307	B	中山路二段136巷6弄8之1號	
308	B	中山路二段136巷6弄8之3號	
309	B	中山路二段136巷6弄8之2號	
310	B	中山路二段136巷6弄10之1號	
311	B	中山路二段136巷6弄10之3號	
312	B	中山路二段136巷6弄10號	
313	B	中山路二段136巷6弄10之2號	
314	B	中山路二段136巷6弄5之1號	
315	B	中山路二段136巷6弄5之2號	
316	B	中山路二段136巷6弄5之3號	
317	B	中山路二段136巷6弄5號	
318	B	中山路二段136巷6弄3之1號	
319	B	中山路二段136巷6弄3之3號	
320	B	中山路二段136巷6弄3之2號	
321	B	中山路二段136巷6弄3號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
322	B	中山路二段136巷6弄1號	
323	B	中山路二段136巷6弄1之1號	
324	B	中山路二段136巷6弄1之2號	
325	B	中山路二段136巷6弄1之3號	
326	B	中山路二段132號	
327	B	中山路二段132之2號	
328	B	中山路二段132之3號	
329	B	中山路二段132之1號	
330	C	中山路二段69號	
331	C	中山路二段71號	
332	C	中山路二段73號	
333	C	中山路二段75號	
334	C	中山路二段79之1號	
335	C	中山路二段79號	
336	C	中山路二段79之3號	
337	C	中山路二段79之2號	
338	C	中山路二段81之1號	
339	C	中山路二段81號	
340	C	中山路二段81之2號	
341	C	中山路二段81之3號	
342	C	中山路二段83之3號	
343	C	中山路二段83之1號	
344	C	中山路二段83之2號	
345	C	中山路二段83號	
346	C	中山路二段85之2號	
347	C	中山路二段85之3號	
348	C	中山路二段85之1號	
349	C	中山路二段85號	
350	C	中山路二段87之3號	
351	C	中山路二段87號	
352	C	中山路二段89之1號	
353	C	中山路二段89之3號	
354	C	中山路二段89之2號	
355	C	中山路二段89號	
356	C	中山路二段91之1號	
357	C	中山路二段91之2號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
358	C	中山路二段91號	
359	C	中山路二段91之3號	
360	C	中山路二段93之2號	
361	C	中山路二段93號	
362	C	中山路二段93之3號	
363	C	中山路二段93之1號	
364	C	中山路二段95之2號	
365	C	中山路二段95之3號	
366	C	中山路二段95號	
367	C	中山路二段95之1號	
368	C	中山路二段97之1號	
369	C	中山路二段97之2號	
370	C	中山路二段97之3號	
371	C	中山路二段97號	
372	C	中山路二段99號	
373	C	中山路二段99之3號	
374	C	中山路二段99之2號	
375	C	中山路二段99之1號	
376	C	中山路二段101之3號	
377	C	中山路二段101之2號	
378	C	中山路二段101號	
379	C	中山路二段101之1號	
380	C	中山路二段103號	
381	C	中山路二段103之2號	
382	C	中山路二段103之1號	
383	C	中山路二段103之3號	
384	C	中山路二段105號	
385	C	中山路二段105之3號	
386	C	中山路二段105之2號	
387	C	中山路二段105之1號	
388	C	中山路二段109號	
389	C	中山路二段109之3號	
390	C	中山路二段109之1號	
391	C	中山路二段109之2號	
392	C	中山路二段111之3號	
393	C	中山路二段111號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
394	C	中山路二段111之2號	
395	C	中山路二段111之1號	
396	C	中山路二段113之1號	
397	C	中山路二段113之2號	
398	C	中山路二段113號	
399	C	中山路二段113之3號	
400	C	中山路二段115之2號	
401	C	中山路二段115之3號	
402	C	中山路二段115之1號	
403	C	中山路二段117之2號	
404	C	中山路二段117之3號	
405	C	中山路二段117之1號	
406	C	中山路二段119之1號	
407	C	中山路二段119之2號	
408	C	中山路二段119之3號	
409	C	中山路二段121之1號	
410	C	中山路二段121之2號	
411	C	中山路二段121之4號	
412	C	中山路二段121號	
413	C	中山路二段121之3號	
414	C	中山路二段123號	
415	C	中山路二段123之1號	
416	C	中山路二段123之4號	
417	C	中山路二段123之2號	
418	C	中山路二段123之3號	
419	C	中山路二段125之2號	
420	C	中山路二段125號	
421	C	中山路二段125之3號	
422	C	中山路二段125之1號	
423	C	中山路二段125之4號	
424	C	水源路2號	
425	C	水源路2之1號	
426	C	水源路2之1號二樓	
427	C	水源路2之1號三樓	
428	C	水源路2之1號四樓	
429	C	水源路2之1號五樓	



編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
430	C	水源路2之2號	
431	C	水源路2之2號二樓	
432	C	水源路2之2號三樓	
433	C	水源路2之2號四樓	
434	C	水源路2之2號五樓	
435	C	水源路2之3號	
436	C	水源路3巷17之1號	
437	C	水源路3巷17號	
438	C	水源路3巷17之4號	
439	C	水源路3巷17之2號	
440	C	水源路3巷17之3號	
441	C	水源路3巷15之1號	
442	C	水源路3巷15之2號	
443	C	水源路3巷15之3號	
444	C	水源路3巷15號	
445	C	水源路3巷13號	
446	C	水源路3巷13之2號	
447	C	水源路3巷13之3號	
448	C	水源路3巷13之1號	
449	C	水源路3巷11號	
450	C	水源路3巷11之2號	
451	C	水源路3巷11之1號	
452	C	水源路3巷11之3號	
453	C	水源路3巷9之1號	
454	C	水源路3巷9之3號	
455	C	水源路3巷9之2號	
456	C	水源路3巷9號	
457	C	水源路3巷7之2號	
458	C	水源路3巷7之1號	
459	C	水源路3巷7之3號	
460	C	水源路3巷7號	
461	C	水源路3巷5之3號	
462	C	水源路3巷5之2號	
463	C	水源路3巷5之1號	
464	C	水源路3巷5號	
465	C	水源路3巷3號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
466	C	水源路3巷3之1號	
467	C	水源路3巷3之3號	
468	C	水源路3巷3之2號	
469	C	水源路3巷1號	
470	C	水源路3巷1之1號	
471	C	水源路3巷1之3號	
472	C	水源路3巷1之2號	
473	C	水源路7巷31之3號	
474	C	水源路7巷31之1號	
475	C	水源路7巷31之2號	
476	C	水源路7巷31之4號	
477	C	水源路7巷31號	
478	C	水源路7巷27之4號	
479	C	水源路7巷27之1號	
480	C	水源路7巷27號	
481	C	水源路7巷27之2號	
482	C	水源路7巷27之3號	
483	C	水源路7巷23之4號	
484	C	水源路7巷23號	
485	C	水源路7巷23之1號	
486	C	水源路7巷23之2號	
487	C	水源路7巷23之3號	
488	C	水源路7巷19之1號	
489	C	水源路7巷19之4號	
490	C	水源路7巷19之3號	
491	C	水源路7巷19之2號	
492	C	水源路7巷19號	
493	C	水源路7巷15之3號	
494	C	水源路7巷15之2號	
495	C	水源路7巷15之1號	
496	C	水源路7巷15之4號	
497	C	水源路7巷15號	
498	C	水源路7巷11之4號	
499	C	水源路7巷11號	
500	C	水源路7巷11之2號	
501	C	水源路7巷11之3號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
502	C	水源路7巷11之1號	
503	C	水源路7巷7之2號	
504	C	水源路7巷7之4號	
505	C	水源路7巷7之1號	
506	C	水源路7巷7號	
507	C	水源路7巷7之3號	
508	C	水源路7巷3之3號	
509	C	水源路7巷3之2號	
510	C	水源路7巷3之4號	
511	C	水源路7巷3號	
512	C	水源路7巷3之1號	
513	C	水源路5號	
514	C	水源路5之3號	
515	C	水源路5之4號	
516	C	水源路5之1號	
517	C	水源路5之2號	
518	C	水源路7巷17號	
519	C	水源路7巷17之3號	
520	C	水源路7巷17之2號	
521	C	水源路7巷17之4號	
522	C	水源路7巷17之1號	
523	C	水源路7巷13之4號	
524	C	水源路7巷13之1號	
525	C	水源路7巷13之2號	
526	C	水源路7巷13號	
527	C	水源路7巷13之3號	
528	C	水源路7巷9之1號	
529	C	水源路7巷9之3號	
530	C	水源路7巷9號	
531	C	水源路7巷9之4號	
532	C	水源路7巷9之2號	
533	C	水源路7巷5之2號	
534	C	水源路7巷5號	
535	C	水源路7巷5之1號	
536	C	水源路7巷5之3號	
537	C	水源路7巷5之4號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
538	C	水源路7巷1之4號	
539	C	水源路7巷1號	
540	C	水源路7巷1之1號	
541	C	水源路7巷1之3號	
542	C	水源路7巷1之2號	
543	C	水源路6號	
544	C	水源路6號二樓	
545	C	水源路6號三樓	
546	C	水源路6號四樓	
547	C	水源路6號五樓	
548	C	水源路4號	
549	C	水源路2巷1號	
550	C	水源路2巷3號	
551	C	水源路2巷5號	
552	C	水源路2巷7號	
553	C	水源路2巷9號	
554	C	水源路2巷11號	
555	C	水源路2巷13號	
556	C	水源路2巷15號	
557	C	水源路2巷17號	
558	C	水源路2巷19號	
559	C	水源路2巷2之1號	
560	C	水源路2巷2之2號	
561	C	水源路2巷2號	
562	C	水源路2巷2之4號	
563	C	水源路2巷2之3號	
564	C	水源路2巷6之4號	
565	C	水源路2巷6號	
566	C	水源路2巷6之1號	
567	C	水源路2巷6之2號	
568	C	水源路2巷6之3號	
569	C	水源路6巷8號	
570	C	水源路6巷10號	
571	C	水源路6巷12號	
572	C	水源路6巷14號	
573	C	水源路6巷16號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
574	C	水源路6巷16之1號	
575	D	中山路二段64巷1號	
576	D	中山路二段64巷1號二樓	
577	D	中山路二段64巷1號三樓	
578	D	中山路二段64巷1號四樓	
579	D	中山路二段64巷1號五樓	
580	D	中山路二段64巷3號	
581	D	中山路二段64巷3號二樓	
582	D	中山路二段64巷3號三樓	
583	D	中山路二段64巷3號四樓	
584	D	中山路二段64巷3號五樓	
585	D	中山路二段64巷7弄5之1號	
586	D	中山路二段64巷7弄5之3號	
587	D	中山路二段64巷7弄5之2號	
588	D	中山路二段64巷7弄5號	
589	D	中山路二段64巷7弄7號	
590	D	中山路二段64巷7弄7之3號	
591	D	中山路二段64巷7弄7之2號	
592	D	中山路二段64巷7弄7之1號	
593	D	中山路二段64巷7弄9之1號	
594	D	中山路二段64巷7弄9之2號	
595	D	中山路二段64巷7弄9之3號	
596	D	中山路二段64巷7弄9號	
597	D	中山路二段64巷7弄11之1號	
598	D	中山路二段64巷7弄11之2號	
599	D	中山路二段64巷7弄11號	
600	D	中山路二段64巷7弄11之3號	
601	D	中山路二段64巷7弄13之2號	
602	D	中山路二段64巷7弄13號	
603	D	中山路二段64巷7弄13之1號	
604	D	中山路二段64巷7弄13之4號	
605	D	中山路二段64巷7弄13之3號	
606	D	中山路二段64巷7弄15之4號	
607	D	中山路二段64巷7弄15之2號	
608	D	中山路二段64巷7弄15號	
609	D	中山路二段64巷7弄15之1號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
610	D	中山路二段64巷7弄15之3號	
611	D	中山路二段64巷7弄17之2號	
612	D	中山路二段64巷7弄17之4號	
613	D	中山路二段64巷7弄17之1號	
614	D	中山路二段64巷7弄17號	
615	D	中山路二段64巷7弄17之3號	
616	D	中山路二段64巷7弄19之3號	
617	D	中山路二段64巷7弄19之4號	
618	D	中山路二段64巷7弄19之1號	
619	D	中山路二段64巷7弄19之2號	
620	D	中山路二段64巷7弄19號	
621	D	中山路二段66號	
622	D	中山路二段66號二樓	
623	D	中山路二段66號三樓	
624	D	中山路二段66號四樓	
625	D	中山路二段66號五樓	
626	D	中山路二段68號	
627	D	中山路二段68號二樓	
628	D	中山路二段68號三樓	
629	D	中山路二段68號四樓	
630	D	中山路二段68號五樓	
631	D	中山路二段70號	
632	D	中山路二段70之1號	
633	D	中山路二段70之3號	
634	D	中山路二段70之2號	
635	D	中山路二段72之3號	
636	D	中山路二段72之1號	
637	D	中山路二段72號	
638	D	中山路二段72之2號	
639	D	中山路二段74之3號	
640	D	中山路二段74之1號	
641	D	中山路二段74之2號	
642	D	中山路二段74號	
643	D	中山路二段76之1號	
644	D	中山路二段76號	
645	D	中山路二段76之3號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
646	D	中山路二段76之2號	
647	D	中山路二段78之2號	
648	D	中山路二段78號	
649	D	中山路二段78之1號	
650	D	中山路二段78之3號	
651	D	中山路二段80之1號	
652	D	中山路二段80之2號	
653	D	中山路二段80號	
654	D	中山路二段80之3號	
655	D	中山路二段82之3號	
656	D	中山路二段82之1號	
657	D	中山路二段82號	
658	D	中山路二段82之2號	
659	D	中山路二段84號	
660	D	中山路二段86之4號	
661	D	中山路二段86之3號	
662	D	中山路二段86號	
663	D	中山路二段86之1號	
664	D	中山路二段86之2號	
665	D	中山路二段88號	
666	D	中山路二段88之4號	
667	D	中山路二段88之1號	
668	D	中山路二段88之2號	
669	D	中山路二段88之3號	
670	D	中山路二段90之2號	
671	D	中山路二段90之1號	
672	D	中山路二段90之4號	
673	D	中山路二段90之3號	
674	D	中山路二段90號	
675	D	中山路二段92之3號	
676	D	中山路二段92之2號	
677	D	中山路二段92之1號	
678	D	中山路二段92號	
679	D	中山路二段92之4號	
680	D	中山路二段94號	
681	D	中山路二段98號	

編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
682	D	中山路二段98號地下一層	
683	D	中山路二段98號二樓之1	
684	D	中山路二段98號二樓	
685	D	中山路二段98號三樓	
686	D	中山路二段98號三樓之1	
687	D	中山路二段98號四樓之1	
688	D	中山路二段98號四樓	
689	D	中山路二段98號五樓	
690	D	中山路二段98號五樓之1	
691	D	中山路二段98號六樓之1	
692	D	中山路二段98號六樓	
693	D	中山路二段98號七樓之1	
694	D	中山路二段98號七樓	
695	D	中山路二段98號八樓	
696	D	中山路二段98號八樓之1	
697	D	中山路二段98號九樓之1	
698	D	中山路二段98號九樓	
699	D	中山路二段98號十樓之1	
700	D	中山路二段98號十樓	
701	D	中山路二段98號十一樓	
702	D	中山路二段98號十一樓之1	
703	D	中山路二段98號十二樓之1	
704	D	中山路二段98號十二樓	
705	D	中山路二段100號地下一層	
706	D	中山路二段100號	
707	D	中山路二段100號二樓之2	
708	D	中山路二段100號二樓之1	
709	D	中山路二段100號二樓	
710	D	中山路二段100號三樓之1	
711	D	中山路二段100號三樓	
712	D	中山路二段100號四樓	
713	D	中山路二段100號四樓之2	
714	D	中山路二段100號四樓之1	
715	D	中山路二段100號五樓	
716	D	中山路二段100號五樓之1	
717	D	中山路二段100號六樓之2	



編號	分區	鄰房鑑定門牌	備註
718	D	中山路二段100號六樓之1	
719	D	中山路二段100號六樓	
720	D	中山路二段100號七樓	
721	D	中山路二段100號七樓之1	
722	D	中山路二段100號八樓	
723	D	中山路二段100號八樓之1	
724	D	中山路二段100號九樓	
725	D	中山路二段100號九樓之1	
726	D	中山路二段100號十樓之1	
727	D	中山路二段100號十樓	
728	D	中山路二段100號十一樓之1	
729	D	中山路二段100號十一樓	
730	D	中山路二段100號十二樓之1	
731	D	中山路二段100號十二樓	
732	D	中山路二段102之2號	
733	D	中山路二段102之1號	
734	D	中山路二段102之3號	

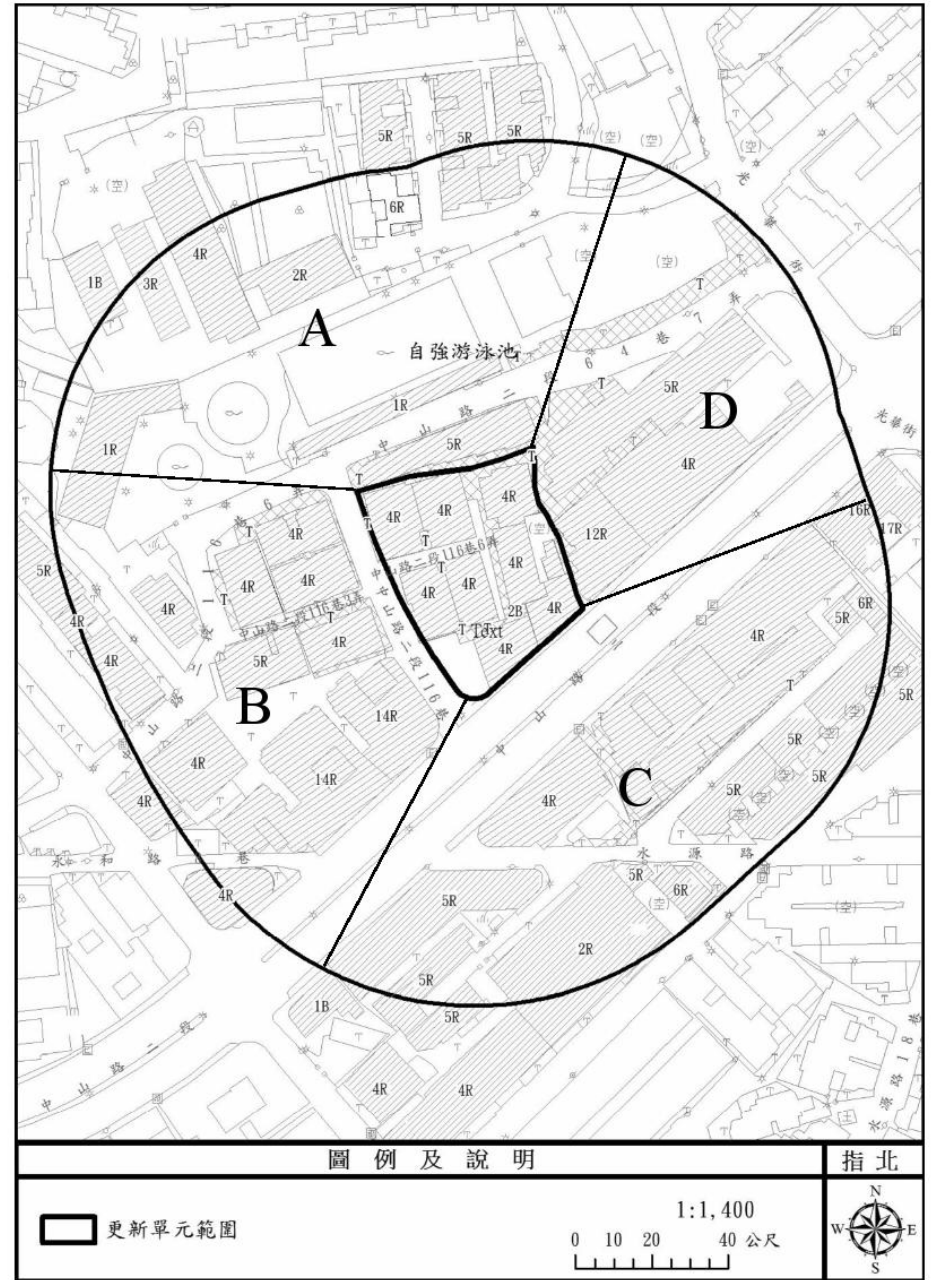


圖 0-1 鄰房鑑定範圍示意圖

附錄八：交通影響評估摘要

(一) 道路系統

本案基地座落於新北市中和區莊敬段，基地周邊主要以中山路、福祥路、連城路及中和路為主要聯絡道路。基地位置及周邊道路基地位置及鄰近道路系統如圖 5-1 所示。



圖 5-1 基地位置與 500 公尺交通衝擊範圍圖

依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，透過中山路往東可前往永和地區，往西則為板橋地區；連城路往西可前往土城地區；由中和路往東為中和地區方向；福祥路往北可銜接環河西路。

本基地開發影響範圍道路交通量調查日期為民國 103 年 1 月 7 日(星期二)，基地周邊重要道路現況尖峰時段服務水準，如表 5-1 內容所示。整體而言，平常日基地周邊主要道路中：中山路、中和路晨昏峰時段道路服務水準為 D 級；福祥路、南工路晨昏峰時段道路服務水準為 C-D 級；連城路晨昏峰時段道路服務水準呈現 D-E 級服務水準狀況；廣福路晨昏峰時段道路服務水準為 C 級。

表 5-1 基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中山路	保生路~光華街	往東	2	2,050	23.8	1,037	0.51	D	22.4	1,257	0.61	D
	光華街~廟美街	往西	2	2,050	23.4	1,104	0.54	D	23.2	1,138	0.56	D
	廟美街~果乎路	往東	2	2,050	24.0	1,014	0.49	D	22.2	1,291	0.63	D
	果乎路~廣福路	往西	2	2,050	23.3	1,125	0.55	D	23.4	1,109	0.54	D
福祥路	橋和路~莊敬路	往北	1	950	22.0	615	0.65	D	22.3	595	0.63	D
	莊敬路~莊敬路	往南	1	950	27.3	379	0.40	C	27.0	402	0.42	C
	莊敬路~中山路	往北	1	950	22.3	592	0.62	D	22.5	577	0.61	D
連城路	中山路~果乎路	往南	1	950	27.1	394	0.41	C	27.3	381	0.40	C
	中山路~果乎路	往東	2	1,950	23.0	1,103	0.57	D	23.1	1,097	0.56	D
中和路	中山路~廣福路	往西	1	950	19.8	745	0.78	E	19.8	787	0.83	E
	廣福路~廣福路	往東	2	1,950	25.0	822	0.42	D	21.5	1,334	0.68	D
	廣福路~南山路	往西	2	1,950	23.0	1,103	0.57	D	23.7	1,007	0.52	D
廣福路	南山路~南工路	往東	2	1,950	24.1	952	0.49	D	23.6	1,017	0.52	D
	南山路~南工路	往西	2	1,950	23.9	981	0.50	D	24.0	959	0.49	D
南工路	光華路~中和路	往東	1	950	28.7	171	0.18	C	27.6	237	0.25	C
	光華路~中和路	往西	1	950	28.2	201	0.21	C	28.4	186	0.20	C
南工路	光華路~中和路	往北	1	950	24.7	417	0.44	D	26.5	369	0.39	C
	光華路~中和路	往南	1	950	24.5	436	0.46	D	24.3	451	0.47	D

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」及「V/C」推算。

資料來源：本計畫資料蒐集整理。



(二) 大眾運輸系統

基地周邊現階段以公車運輸系統提供大眾運輸服務。公車行駛路線集中於中山路、中和路和連城路，主要服務中和地區乘客。在本案開發影響範圍設有 16 處公車站牌，共計有 28 條市區公車路線及 2 條社區巴士路線提供服務。各路線營運特性之資料，如表 5-2 內容所示，大眾運輸系統位置如圖 5-2 內容，並彙整說明如下：

表 5-2 更新單元鄰近地區公車路線表

路線名	起迄點	頭末班時間	發車間隔(分鐘)	
			尖峰	離峰
243	中和-西門	05:30~21:00	15-20	30-40
橘 3	中和-捷運頂溪站	06:00~23:00	固定班次	
F521	仁愛公園-永平路口	06:20~23:00	固定班次	
F523	永平國小-保順保生路口	06:20~23:00	固定班次	
57 低地板	板橋-永和	05:30~22:00	7-10	12-20
241	中和-博愛路	05:30~22:20	12-15	15-20
275 低地板	德霖技術學院-松山機場	05:30~22:00	7-10	10-15
275 副	三峽-松山機場	05:30~19:30	固定班次	
706	三峽-西門	05:00~22:00	7-10	10-15
793 低地板	樹林-木柵	04:30~20:10	20-30	30-60
796	木柵-板橋	05:30~22:40	8-10	15-20
內科通勤 2	中和高中-內湖科技園區	07:12~18:30	固定班次	
內科通勤 3	土城駕訓中心-內湖科技園區	07:00~18:20	固定班次	
南軟通勤雙和線	土城駕訓中心-南港軟體園區	06:50~18:20	固定班次	
5	中和-行天宮	05:30~22:20	12-15	20-30
202	中和-市政府	05:30~22:30	12-15	15-20
環狀線先導公車	新莊-新店	05:30~22:30	4-8	15-20
51	南雅站-永和	05:50		05:50
297	中和站-中山市場	06:00~20:00	固定班次	
14	蘆洲-台北車站	05:30~23:00	12-15	15-20
214 直	中和-松山機場	05:30~21:00	固定班距	
311	中和-松山	05:15~22:30	7-10	10-15
內科通勤 1	中和高中-內湖科技園區	06:50~19:00	固定班次	
南軟通勤中和線	中和-南港軟體園區	07:00~18:00	固定班次	
214	中和-內湖	04:50~22:10	10-12	15-20
綠 2 右	景美女中-中永和(循環線)	05:30~24:00	12-15	20

路線名	起迄點	頭末班時間	發車間隔(分鐘)	
			尖峰	離峰
綠 2 左	景美-中永和	06:00~24:00	12-15	20
綠 3	花園新城-中和	06:00~22:00	20	30
綠 6	美之城社區-中和	06:00~22:30	10-20	20-30
綠 8	台北小城-中和	06:00~22:30	10-20	20-30

資料來源：本研究調查整理。

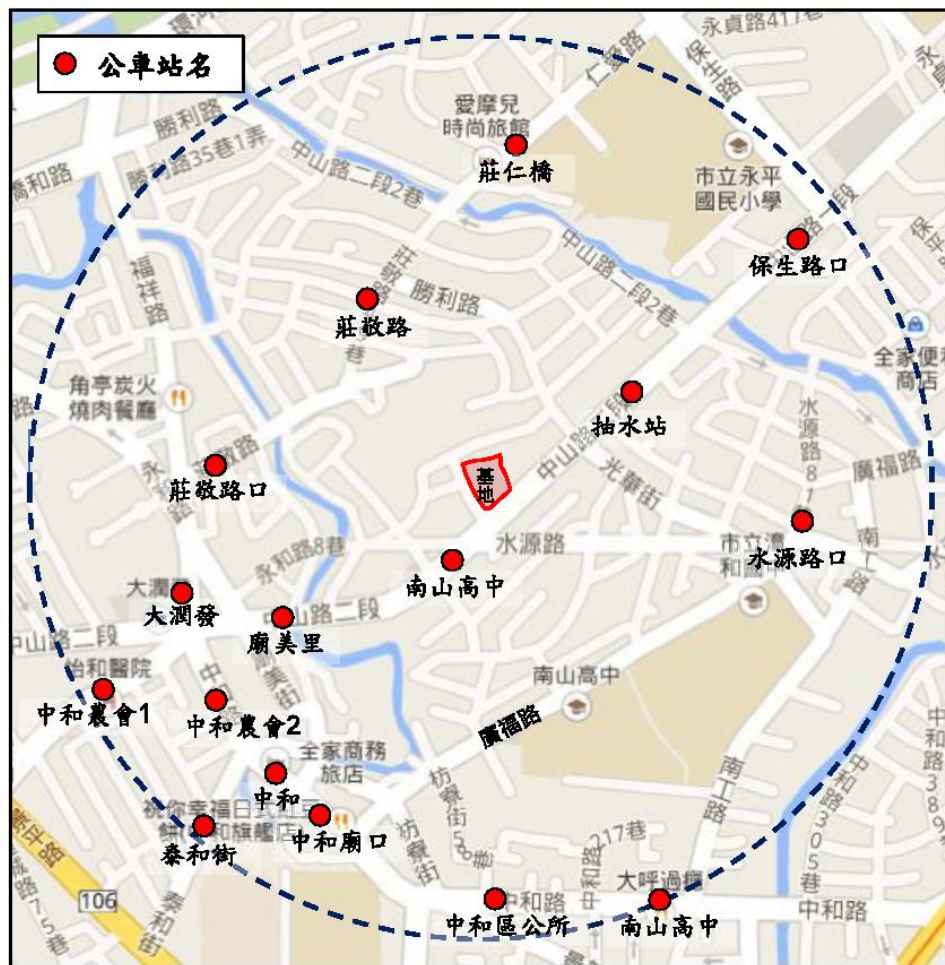


圖 5-2 基地周邊大眾運輸系統位置示意圖



(三) 地區停車供需

一般基地開發針對基地周邊之停車系統現況與供需分析檢討，主要以 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍，調查對象主要針對對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，至於在未開放之建築物附設部分，原則上可不納入研究計畫的調查範圍，故針對本計畫開發在停車系統現況與供需分析內容部分，主要以道路系統路側停車空間及開放路外停車場設施之供需狀況比較而得。

針對基地周邊 500 公尺範圍停車供需現況，本計畫引用 100 年度新北市汽車停車供需調查(中和區)資料，其中在基地開發 500 公尺影響範圍周邊為中和區交通分區 17、18、19、20、21、22、80、81、82、83 及 84 之調查資料，各分區範圍如圖 2-7 內容說明。

基地周邊 500 公尺衝擊圈範圍內，相關分區之加總路邊停車空間及對外開放之公民營路外停車場供給與需求數量彙整內容，請參照表 2-12 內容所示。

由表 2-12 內容可知，平日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車、對外開放之公民營路外停車場及建築物附設停車位)停車供給總數為 1,651 席，總停車需求數為 2,393 席，整體來看需供比為 1.45(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示基地周邊停車供給已有不足之情形。

表 2-12 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表

交通分區	分區	路邊供給(席)			路外供給(席)	供給合計(席)	路邊需求(席)			路外需求(席)	需求合計(席)	需供比	供給-需求數額(席)
		有格位	無格位	合計			合法	違規	合計				
中和區17	1	53	32	85	39	124	75	141	216	18	234	1.89	-110
中和區18	2	3	43	46	213	259	25	76	101	198	299	1.15	-40
中和區19	3	3	10	13	0	13	23	57	80	0	80	6.15	-67
中和區20	4	0	61	61	145	206	90	137	227	135	362	1.76	-156
中和區21	5	0	31	31	55	86	35	53	88	29	117	1.36	-31
中和區22	6	0	40	40	116	156	31	50	81	85	166	1.06	-10
中和區80	7	58	67	125	46	171	73	56	129	33	162	0.95	9
中和區81	8	8	29	37	144	181	27	72	99	119	218	1.20	-37
中和區82	9	25	50	75	12	87	84	129	213	4	217	2.49	-130
中和區83	10	0	40	40	40	80	44	134	178	29	207	2.59	-127
中和區84	11	0	14	14	274	288	20	77	97	234	331	1.15	-43
合計		150	417	567	1,084	1,651	527	982	1,509	884	2,393	1.45	-742

資料來源：本研究調查整理。



圖 5-3 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

(四) 地區行人空間分佈特性

本案基地周邊區域主要道路系統中，中山路、福祥路、連城路、中和路、廣福路及光華街道路兩側設有公共人行道設施，可供行人步行使用，其餘地區性道路則無設置人行道空間。基地周邊詳細行人空間分佈情形請參見圖 5-4 內容所示。





圖 5-4 基地周邊行人空間分佈位置示意圖

(五) 更新單元周邊整體運輸系統

關於基地周邊主、次要道路，大眾運輸系統及停車場位置分佈，如圖 5-5 所示。

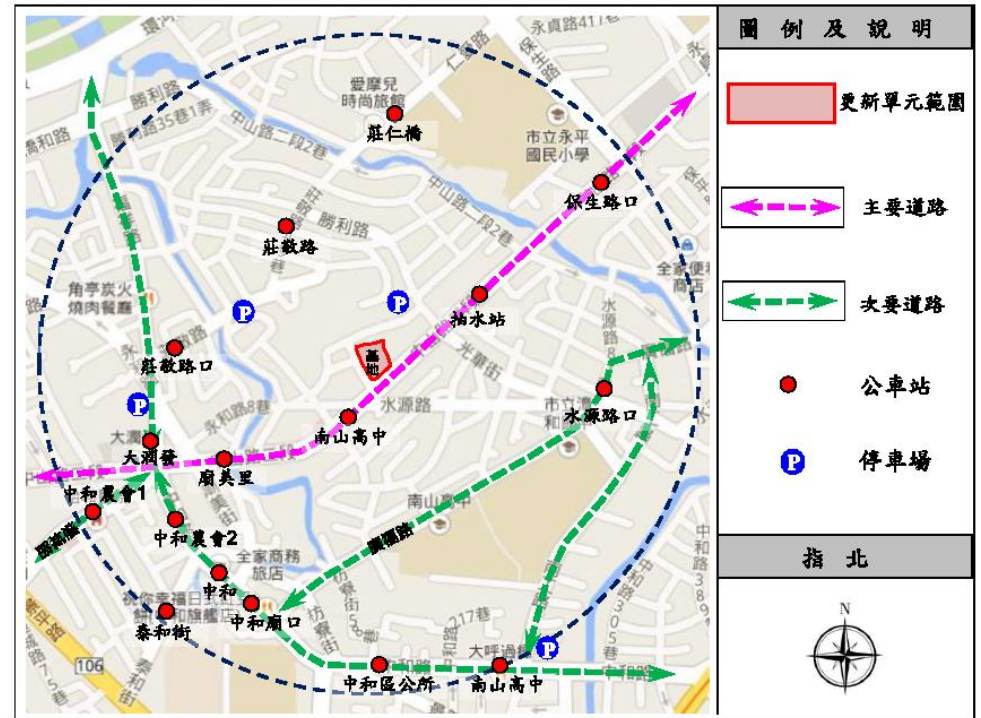


圖 5-5 更新單元周邊道路及大眾運輸系統圖

(六) 基地開發衍生旅次

本開發案土地屬於商業區及住宅區土地使用分區，總開發戶數為 146 戶，包含店舖 8 戶、一般事務所 3 戶、住宅 134 戶(未含 1 戶管委會空間)。至於在其他包括管委會使用空間等，這類基地內部自用之公共設施空間部分，原則上其不會有衍生新增旅次量體的可能。考量本基地開發使用主要以「店舖」、「一般事務所」及「住宅」用途為主，因此分別以「店舖」、「一般事務所」及「住宅」開發特性進行整體衍生交通量分析作業。

有關店舖衍生交通量之計算，主要由全日來客數推估分時進出人旅次量，並藉由各運具使用比率及乘載率，推估平常日晨、昏時段衍生交通量，其中展峰時段(8~9 時)進入預估衍生之人旅次及交通量為：進入 93 人旅次、19PCU，離開為 99 人旅次、20PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 187 人旅次、37PCU，離開為 169 人旅次、34PCU。

一般事務所乃係依據「行政院主計處 95 年工商與服務業普查資料」，中和區

平均每 100M<sup>2</sup> 容積樓地板面積有 2.9 名員工。根據上述統計數據，依照此標準進行換算，本案整體開發後基地內衍生之總員工人數為「27」人。另由另本計畫調查與本基地辦公室使用型態類似之辦公大樓尖峰旅次進出特性，並藉由各運具使用比率及乘載率，推估平常日晨、昏時段衍生交通量。其中晨峰時段(8-9 時)進入預估衍生之人旅次及交通量為：進入 27 人旅次、11PCU，離開為 6 人旅次、2PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 7 人旅次、3PCU，離開為 27 人旅次、11PCU。

住宅部分基地開發住宅設計戶數合計為 134 戶，預計引進之居住人口數約為 383 人，依據住宅之尖峰小時旅次衍生量乘上各運具使用比例，即可得本基地住宅於晨(昏)峰時段進入及離開之各運具所產生的人旅次，再將所得之人旅次之值分別除以各運具的乘載率，可計算出本基地於晨昏峰時段進入及離開之各運具所產生的車旅次，再依小客車當量值轉換成小客車當量數(pcu)，故本案住宅用途部分開發後，平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為：進入 55 人旅次、20PCU，離開為 228 人旅次、83PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 160 人旅次、59PCU，離開為 58 人旅次、21PCU。

加總本案店鋪、一般事務所及住宅開發之平常日晨峰衍生之人旅次及交通量如表 5-4 所示。由表 5-4 內容可知，本案基地晨峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 175 人旅次、50PCU，離開為 333 人旅次、105PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 354 人旅次、99PCU，離開為 254 人旅次、66PCU。

表 5-4 基地晨昏峰衍生旅次運具需求彙整表

旅次方向		運具別						合計
		小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	
晨峰 進入	人旅次	35	60	3	20	7	50	175
	車旅次(輛)	29	55	2	1	0	0	87
	Pcu	29	16	2	2	0	0	50
晨峰 離開	人旅次	75	117	6	61	12	62	333
	車旅次(輛)	63	106	5	3	0	0	177
	Pcu	63	32	5	6	0	0	105
昏峰 進入	人旅次	68	122	5	43	14	101	354
	車旅次(輛)	57	111	5	2	0	0	174
	Pcu	57	33	5	4	0	0	99
昏峰 離開	人旅次	44	86	3	21	11	88	254
	車旅次(輛)	37	78	3	1	0	0	120
	Pcu	37	24	3	2	0	0	66

資料來源：本計畫推估。

(七) 目標年交通影響分析

1. 目標年基地未開發交通影響分析

本案開發目標年為民國 107 年，在目標年基地未開發完成時，比較表 5-5 及表 5-1 內容可知，平常日晨、昏峰時段，基地周邊主要道路因交通量之成長而造成旅行速率略降，而道路路段服務水準皆維持與現況相同狀況。

表 5-5 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中山路	保生路~光華街	往東	2	2050	23.3	1,089	0.53	D	21.8	1,320	0.64	D
		往西	2	2050	22.9	1,159	0.57	D	22.6	1,195	0.58	D
	光華街~廟美街	往東	2	2050	23.5	1,065	0.52	D	21.6	1,356	0.66	D
		往西	2	2050	22.7	1,182	0.58	D	22.8	1,165	0.57	D
	廟美街~景平路	往東	2	2050	23.8	1,016	0.50	D	21.4	1,391	0.68	D
		往西	2	2050	22.6	1,199	0.59	D	23.1	1,119	0.55	D
福祥路	橋和路~莊敬路	往北	1	950	21.4	646	0.68	D	21.7	625	0.66	D
		往南	1	950	26.9	398	0.42	C	26.5	422	0.44	C
	莊敬路~中山路	往北	1	950	21.7	622	0.65	D	21.9	606	0.64	D
		往南	1	950	26.6	414	0.44	C	26.8	400	0.42	C
連城路	中山路~景平路	往東	2	1950	22.5	1,158	0.59	D	22.5	1,152	0.59	D
		往西	1	950	19.2	782	0.82	E	19.1	827	0.87	E
中和路	中山路~南山路	往東	2	1950	24.6	863	0.44	D	20.9	1,401	0.72	D
		往西	2	1950	22.5	1,158	0.59	D	23.2	1,058	0.54	D
	南山路~南工路	往東	2	1950	23.6	1,000	0.51	D	23.1	1,068	0.55	D
		往西	2	1950	23.4	1,030	0.53	D	23.5	1,007	0.52	D
廣福路	光華路~中和路	往東	1	950	28.5	180	0.19	C	27.3	249	0.26	C
		往西	1	950	27.9	211	0.22	C	28.2	195	0.21	C
南工路	光華路~中和路	往東	1	950	24.3	438	0.46	D	26.0	388	0.41	C
		往西	1	950	24.0	458	0.48	D	23.8	474	0.50	D

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」推算。  
資料來源：本計畫資料蒐集整理。

表 5-6 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中山路	保生路~光華街	往東	2	2050	22.9	1,121	0.55	D	21.5	1,340	0.65	D
		往西	2	2050	22.6	1,174	0.57	D	23.2	1,225	0.60	D
	光華街~廟美街	往東	2	2050	23.0	1,100	0.54	D	20.8	1,425	0.70	D
		往西	2	2050	21.8	1,255	0.61	D	22.2	1,211	0.59	D
	廟美街~景平路	往東	2	2050	23.5	1,031	0.50	D	21.0	1,420	0.69	D
		往西	2	2050	22.1	1,231	0.60	D	22.8	1,138	0.56	D
福祥路	橋和路~莊敬路	往北	1	950	21.0	656	0.69	D	21.4	631	0.66	D
		往南	1	950	26.6	403	0.42	C	26.1	432	0.45	C
	莊敬路~中山路	往北	1	950	21.3	632	0.67	D	21.7	613	0.64	D
		往南	1	950	26.4	419	0.44	C	26.5	410	0.43	C
連城路	中山路~景平路	往東	2	1950	22.3	1,166	0.60	D	22.7	1,167	0.60	D
		往西	1	950	18.7	798	0.84	E	19.3	836	0.88	E
中和路	中山路~南山路	往東	2	1950	24.3	874	0.45	D	20.7	1,408	0.72	D
		往西	2	1950	22.3	1,163	0.60	D	23.0	1,068	0.55	D
	南山路~南工路	往東	2	1950	23.3	1,010	0.52	D	22.9	1,075	0.55	D
		往西	2	1950	23.2	1,035	0.53	D	23.3	1,017	0.52	D
廣福路	光華路~中和路	往東	1	950	28.4	181	0.19	C	27.2	251	0.26	C
		往西	1	950	27.8	213	0.22	C	28.1	197	0.21	C
南工路	光華路~中和路	往東	1	950	24.2	439	0.46	D	25.9	390	0.41	C
		往西	1	950	23.9	460	0.48	D	23.6	475	0.50	D

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」推算。  
資料來源：本計畫資料蒐集整理。

2. 目標年基地已開發交通影響分析

基地開發後晨峰小時進入旅次為 50PCU/HR、離開旅次 105PCU/HR，昏峰小時進入旅次 99PCU/HR、離開旅次 66PCU/HR。

本案開發目標年為民國 107 年，在目標年基地已開發完成時道路服務水準為表 5-6 內容所示，由分析結果可知，未來年基地開發後，各道路隨著交通量之成長旅行速率均有下降，各道路服務水準均可維持與未開發前相同服務水準。由此分析可看出地開發後之交通影響不大，在可接受之範圍。

## 附錄九：事業計畫送件前辦理鄰地協調會內容摘錄

### 一、101.11.19 第一次鄰地協調會

#### (一) 協調會說明內容摘要

1. 鄰地協調會緣由及目的
2. 都市更新特色
3. 事業概要核准範圍
4. 鄰地自行劃定更新單元範圍檢討
5. 意願調查表填寫說明及都更新資訊查詢

#### (二) 協調會意見摘錄

1. 本次協調會議並未提供鄰地地主可分回坪數與車位的資料。
2. 希望實施者可代表地主向新北市政府爭取更多的獎勵容積，讓地主皆可分回更多的室內面積，以提高鄰地參與意願。
3. 目前都更案範圍將來蓋多少樓層？

#### (三) 回應及處理摘錄

1. 涉及分配等事宜，尚需依多數所有權人同意之範圍、建築設計方案及權變估價等，使得確認。故目前僅先向各位所有權人說明都市更新內容及意願調查，後續將俟多數所有權人意願結果。
2. 實施者將儘可能為所有權人爭取容積獎勵等權益。
3. 目前(事業概要)建築方案預計蓋 21 層以上，屆時以所有權人同意建築方案及新北市政府審議結果為準。

#### (四) 意願調查期間

民國 101 年 11 月 9 日至同年 11 月 19 日下午 5 時。

#### (五) 意願調查

無所有權人同意參與。

### 二、102.11.29 第二次鄰地協調會

#### (一) 協調會說明內容摘要

1. 召開鄰地協調會緣由及目的
2. 調查鄰地參與意願
3. 未來自辦都市更新之可行性與都市更新特色

#### 4. 都市老舊及窳陋地區之重建(公展內容)

#### (二) 協調會意見摘錄

無。

#### (三) 回應及處理摘錄

無。

#### (四) 意願調查期間

民國 102 年 11 月 15 日至同年 12 月 30 日下午 5 時。

#### (五) 意願調查

無所有權人同意參與。



## 附錄九：事業計畫送件前辦理鄰地協調會內容摘錄

### 一、101.11.19 第一次鄰地協調會

#### (一) 協調會說明內容摘要

1. 鄰地協調會緣由及目的
2. 都市更新特色
3. 事業概要核准範圍
4. 鄰地自行劃定更新單元範圍檢討
5. 意願調查表填寫說明及都更新資訊查詢

#### (二) 協調會意見摘錄

1. 本次協調會議並未提供鄰地地主可分回坪數與車位的資料。
2. 希望實施者可代表地主向新北市政府爭取更多的獎勵容積，讓地主皆可分回更多的室內面積，以提高鄰地參與意願。
3. 目前都更案範圍將來蓋多少樓層？

#### (三) 回應及處理摘錄

1. 涉及分配等事宜，尚需依多數所有權人同意之範圍、建築設計方案及權變估價等，使得確認。故目前僅先向各位所有權人說明都市更新內容及意願調查，後續將俟多數所有權人意願結果。
2. 實施者將儘可能為所有權人爭取容積獎勵等權益。
3. 目前(事業概要)建築方案預計蓋 21 層以上，屆時以所有權人同意建築方案及新北市政府審議結果為準。

#### (四) 意願調查期間

民國 101 年 11 月 9 日至同年 11 月 19 日下午 5 時。

#### (五) 意願調查

無所有權人同意參與。

### 二、102.11.29 第二次鄰地協調會

#### (一) 協調會說明內容摘要

1. 召開鄰地協調會緣由及目的
2. 調查鄰地參與意願
3. 未來自辦都市更新之可行性與都市更新特色

#### 4. 都市老舊及窳陋地區之重建(公展內容)

#### (二) 協調會意見摘錄

無。

#### (三) 回應及處理摘錄

無。

#### (四) 意願調查期間

民國 102 年 11 月 15 日至同年 12 月 30 日下午 5 時。

#### (五) 意願調查

無所有權人同意參與。

## 101.11.19 第一次鄰地協調會會議記錄

### 新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

#### 鄰地協調會會議紀錄

一、時間：101 年 11 月 19 日（星期一）下午 7 時 45 分至 8 時 30 分

二、地點：新北市中和區中山路二段 64 巷 9 號

（自強游泳中心地下室）

三、主席：國礎建設股份有限公司 吳安居營運長

四、紀錄彙整：鍾惠安

五、出席人員：詳參簽到簿

六、會議紀錄（依發言重點載列）：

（一）主席致詞（略）

（二）簡報：概略說明下列內容

1. 鄰地協調會緣由及目的
2. 都市更新特色
3. 事業概要核准範圍
4. 鄰地自行劃定更新單元範圍檢討
5. 意願調查表填寫說明及都更新資訊查詢

（三）發言要點

#### 1. 土地所有權人

本次協調會議並未提供鄰地地主可分回坪數與車位的資料。

#### 2. 土地所有權人

目前提到協調範圍都是 5 樓建築物，希望實施者可代表地主向新北市政府爭取更多的獎勵容積，讓地主皆可分回更多的室內面積，以提高鄰地參與意願。

#### 3. 土地所有權人

目前都更案範圍將來蓋多少樓層？

主席回應：

1. 本次協調會主要係依新北市府要求（新北市北城更事字第 1014230743 號函，本案事業概要核准函）敬向各位鄰地所有權人協調參與意願，並向各位所有權人說明都市更新法令及權益，另更新後建築物公設比例約計 30% 以上與更新前現況主要為樓梯間等使用情形及比例皆不相同，另涉及分配等事宜，尚需依多數所有權人同意之範圍、建築設計方案及權變估價等，比較能與更新前後建物面積比較，故目前僅先就各位所有權人說明都市更新內容及意願調查，後續將俟多數所有權人意願結果情形考量酌予調整，實施者並將儘可能為所有權人爭取容積獎勵等權益。
2. 主席回應：目前（事業概要）建築方案預計蓋 21 層以上，屆時以所有權人同意建築方案及新北市政府審議結果為準。

#### 七、主席結論：

感謝各位來賓提供寶貴意見，並請於 101 年 11 月 30 日下午 5 時前，填具本案「更新意願調查表」以郵寄雙掛號方式擲交或親送至臺北市中山北路五段 455 號 2 樓，做為是否納入本更新單元之依據；若有任何疑問，也歡迎來電將竭誠為您解答，本次協調會到此結束，謝謝各位參與。

八、散會時間：下午 8 時 30 分。

主席：



（簽名）

102.11.29 第二次鄰地協調會會議記錄

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

鄰地協調會會議紀錄

一、時間：102 年 11 月 29 日（星期五）下午 3 時 00 分

二、地點：新北市中和區中山路二段 64 巷 9 號

（自強游泳中心地下室）

三、主席：國礎建設股份有限公司 鍾惠安

四、紀錄彙整

五、出席人員：詳參簽到簿

六、會議紀錄（依發言重點載列）：

（一）主席致詞（略）

（二）簡報：概略說明下列內容

1. 召開鄰地協調會緣由及目的
2. 調查鄰地參與意願
3. 未來自辦都市更新之可行性與都市更新特色
4. 都市老舊及窳陋地區之重建（公展內容）

（三）發言要點

無。

七、主席結論：

感謝各位來賓提供寶貴意見，並請於 102 年 12 月 30 日下午 5 時前，填具本案「更新意願調查表」以郵寄雙掛號方式擲交或親送至臺北市中山北路五段 455 號 2 樓，做為是否納入本更新單元之依據；若有任何疑問，也歡迎來電將竭誠為您解答，本次協調會到此結束，謝謝各位參與。

八、散會時間：下午 4 時 00 分。

主席：鍾惠安（簽名）

## 附錄十、事業計畫審議期間辦理鄰地協調會內容摘錄

### 一、103.12.10 第三次鄰地協調會

#### (一) 協調會說明內容摘要

1. 召開鄰地協調會緣由及目的
2. 調查鄰地參與意願
3. 未來自辦都市更新之可行性與都市更新特色
4. 都市老舊及窳陋地區之重建

#### (二) 協調會意見摘錄

1. 本基金會所有之兩戶(中山路二段 64 巷 7 弄 21 號、21 之 1 號)，現已洽談買賣事宜並呈報主管機關核備，預計於 104 年辦理產權移轉登記，屆時相關會議資訊請聯絡新的產權所有權人。

#### (三) 回應及處理摘錄

1. 謝謝提醒，未來相關會議資訊會聯絡新的產權所有權人。

#### (四) 意願調查期間

民國 103 年 12 月 10 日至同年 12 月 30 日下午 5 時。

#### (五) 意願調查

無所有權人同意參與。

### 二、104.4.15 第四次鄰地協調會

#### (一) 協調會說明內容摘要

1. 召開鄰地協調會緣由及目的
2. 調查鄰地參與意願
3. 未來自辦都市更新之可行性與都市更新特色
4. 都市老舊及窳陋地區之重建

#### (二) 協調會意見摘錄

無。

#### (三) 回應及處理摘錄

無。

#### (四) 意願調查期間

民國 104 年 4 月 10 日至同年 4 月 23 日下午 5 時。

#### (五) 意願調查

無所有權人同意參與。



103.12.10 第三次鄰地協調會會議通知函及會議記錄

「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」  
鄰地協調會 開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 103 年 12 月 1 日

發文字號：國土字第 103121001

附 件：1. 會議地點說明；2. 更新單元範圍；3. 更新意願調查表；4. 鄰地協調會簡報

開會事由：「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」  
(以下簡稱本案)鄰地協調會

開會時間：103 年 12 月 10 日 (星期三) 下午 7 時 00 分

開會地點：新北市中和區中山路二段 64 巷 9 號(自強游泳中心地下室)，位置  
圖請參見附件一

實施者：國礎建設股份有限公司

聯絡人及電話：國礎建設股份有限公司 / 鍾惠安先生

電話(02)8861-5558 #2286；傳真(02) 8861-5557

正本：本案鄰地(同小段 149、150、165 及 166 地號)土地及合法建物所有權人、新北市政府  
都市更新處

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 10、11 條及新北市政府城鄉發展局民國 103 年 10 月 21 日北城更事字第 1033420316 號函辦理。
- 二、台端為本案之相鄰土地及合法建物之所有權人(相鄰土地參與都更意願調查範圍及地號詳附件二)，本案範圍事業概要案係獲 80% 以上多數土地及合法建物所有權人同意後，載列國礎建設股份有限公司為本案實施者，並經新北市政府城鄉發展局審查核准在案，目前依都市更新等相關法令辦理事業計畫專案小組審查作業，合先敘明。
- 三、為配合說明一之新北市政府城鄉發展局號函(略)，前經 101 年 11 月 19 日、102 年 11 月 29 日舉辦 2 場鄰地協調會併寄發鄰地參與意願調查(諒察)。為詳盡考量台端持有土地納入本更新單元併同更新之意願，於本案事業計畫提送新北市政府前，敬向 台端再次協調及徵詢參與意願，敬邀 台端撥冗參與(簡報資料詳附件四)。
- 四、敬請 台端收到本函後於 103 年 12 月 30 日下午 5 時前，填具本案「更新意願調查表」(詳附件三)以郵寄雙掛號方式擲交或親送至臺北市中山北路五段 455 號 2 樓，作為是否納入本更新單元之依據；若有任何疑問，也歡迎來電將竭誠為您解答。
- 五、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府城鄉發展局都市更新處法令圖地 ([http://www.uro.ntpc.gov.tw/\\_file/2991/SG/46/67/58/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000](http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/46/67/58/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000))。

實施者：國礎建設股份有限公司



附錄-46

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

鄰地協調會會議紀錄

一、時間：103 年 12 月 10 日 (星期三) 下午 7 時 00 分

二、地點：新北市中和區中山路二段 104 巷 1 號

三、主席：國礎建設股份有限公司 鍾惠安

四、紀錄彙整

五、出席人員：詳參簽到簿

六、會議紀錄 (依發言重點載列)：

(一)主席致詞(略)

(二)簡報：概略說明下列內容

1. 召開鄰地協調會緣由及目的
2. 調查鄰地參與意願
3. 未來自辦都市更新之可行性與都市更新特色
4. 都市老舊及窳陋地區之重建

(三)發言要點

1. 財團法人第一社會福利基金會(陳首名先生)

本基金會所有之兩戶(中山路二段 64 巷 7 弄 21 號、21 之 1 號)，現已洽談買賣事宜並呈報主管機關核備，預計於 104 年辦理產權移轉登記，屆時相關會議資訊請聯絡新的產權所有權人。

七、主席結論：

請於 103 年 12 月 30 日下午 5 時前，填具本案「更新意願調查表」以郵寄雙掛號方式擲交或親送至臺北市中山北路五段 455 號 2 樓，做為是否納入本更新單元之依據；若有任何疑問，也歡迎來電將竭誠為您解答，本次協調會到此結束，謝謝各位參與。

八、散會時間：下午 7 時 40 分。

主席：鍾惠安 (簽名)

103.12.10 第三次鄰地協調會照片



104.4.15 第四次鄰地協調會會議通知函及會議記錄

「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」  
鄰地協調會 開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處 君

發文日期：中華民國 104 年 4 月 10 日

發文字號：國土字第 104041001

附 件：1. 會議地點說明；2. 更新單元範圍；3. 更新意願調查表；4. 鄰地協調會簡報

開會事由：「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」  
(以下簡稱本案)鄰地協調會

開會時間：104 年 4 月 15 日 (星期三) 下午 7 時 00 分

開會地點：新北市中和區中山路二段 136 巷 6 弄 4 號(基督教門諾會)，位置  
圖請參見附件一

實施者：國礎建設股份有限公司

聯絡人及電話：國礎建設股份有限公司 / 鍾惠安先生

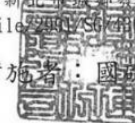
電話(02)8861-5558 #2286；傳真(02) 8861-5557

正本：本案鄰地(同小段 149、150、165 及 166 地號)土地及合法建物所有權人、新北市政府  
都市更新處

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 10、11 條及新北市政府城鄉發展局民國 103 年 10 月 21 日北城更事字第 1033420316 號函辦理。
- 二、台端為本案之相鄰土地及合法建物之所有權人(相鄰土地參與都更意願調查範圍及地號詳附件二)，本案範圍事業計畫案約 80%多數土地及合法建物所有權人同意後，載列國礎建設股份有限公司為本案實施者，並經新北市政府城鄉發展局審查核准在案，目前依都市更新等相關法令辦理事業計畫專案小組審查作業，合先敘明。
- 三、為配合說明一之新北市政府城鄉發展局號函(略)，前經 101 年 11 月 19 日、102 年 11 月 29 日、103 年 12 月 10 日舉辦 3 場鄰地協調會併寄發鄰地參與意願調查(諒察)。為詳盡考量台端持有土地納入本更新單元併同更新之意願，於本案事業計畫提送新北市政府前，敬向 台端再次協調及徵詢參與意願，敬邀 台端撥冗參與(簡報資料詳附件四)。
- 四、敬請 台端收到本函後於 104 年 4 月 23 日下午 5 時前，填具本案「更新意願調查表」(詳附件三)以郵寄雙掛號方式擲交或親送至臺北市中山北路五段 455 號 2 樓，作為是否納入本更新單元之依據；若有任何疑問，也歡迎來電將竭誠為您解答。
- 五、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府城鄉發展局都市更新處法令園地 ([http://www.uro.ntpc.gov.tw/\\_file/2900/56/4017/48580.html](http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2900/56/4017/48580.html))。

實施者：國礎建設股份有限公司





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

鄰地協調會會議紀錄

- 一、時間：104 年 4 月 15 日（星期三）下午 7 時 00 分
- 二、地點：新北市中和區中山路二段 136 巷 6 弄 4 號(基督教門諾會)
- 三、主席：國礎建設股份有限公司 鍾惠安
- 四、紀錄彙整
- 五、出席人員：詳參簽到簿
- 六、會議紀錄（依發言重點載列）：

(一)主席致詞(略)

(二)簡報：概略說明下列內容

1. 召開鄰地協調會緣由及目的
2. 未來自辦都市更新之可行性與都市更新特色
3. 調查鄰地參與意願
4. 都市老舊及窳陋地區之重建(簡易都更)

(三)綜合討論要點

土地所有權人 石 女士：

1. 我們北側五樓的鄰居，多數都已重新裝潢整修，像我前幾年就花了 100 多萬重新整修房屋，目前還可使用。未來分配的坪數，要能滿足現在室內坪數，否則自然無參與更新之意願。
2. 先前東側鄰地本身也有建商在整合更新事宜，除了扣除你們的範圍外，幾乎已達整個街廓範圍，但建商目前尚未整合完成。

土地所有權人 王 先生：

1. 我去年也已經重新裝潢整修，約花費 200 萬左右。據了解樓下 2、3 樓也才剛裝潢 100 多萬。
2. 本身室內坪數已屬不高，更新重建雖然可以換回新的房屋，但若無法滿足既有室內坪數，而造成日後室內面積減少，勢必會變成套房

形式，降低參與意願。

七、主席結論：

1. 本案更新單元內多為 4 層樓建物為主，且坐落於商業區及住宅區，住戶分配及參與更新意願較高。各位所有權人現況為 5 層樓建物，且皆為住宅區，未來分配則無法與本案住戶完全相同，影響參與意願。
2. 本次就會議內所提意見，及先前數次跟各位地主討論，其意願調查結果尚無地主表達參與意願。建議各位地主可以先行協調多數住戶意見，對於無論是傾向參與本更新案、東側鄰地整合或是自行採簡易都更方式辦理，都比較有幫助且皆屬可行之方案。
3. 請於 104 年 4 月 23 日下午 5 時前，填具本案「更新意願調查表」以郵寄雙掛號方式擲交或親送至臺北市中山北路五段 455 號 2 樓，做為是否納入本更新單元之依據；若有任何疑問，也歡迎來電將竭誠為您解答，本次協調會到此結束，謝謝各位參與。

八、散會時間：下午 8 時 10 分。

主席：鍾惠安（簽名）



104. 4. 15 第四次鄰地協調會照片











附錄十二、相關費用證明文件

一、都市更新規劃費用

與正本相符  
 新都市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地  
 更新單元都市更新事業規劃服務委任合約書

國礎建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
 立委任合約書人 台北再開發規劃股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方擬辦理新都市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地更新單元都市更新事業規劃案(以下簡稱本規劃案), 謹委任乙方辦理都市更新事業概要、都市更新事業計畫與權利變換計畫、計畫執行作業等各階段相關更新工作事宜, 經雙方同意訂立都市更新事業規劃委任合約書(以下簡稱本約)條款如後, 以茲遵守:

第一條 委任規劃範圍

本規劃案工作範圍包括新都市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地, 面積 2,344.49 平方公尺(詳附件 規劃範圍地籍清冊, 實際以主管機關同意訂定之更新單元範圍為準)。

第二條 乙方工作項目

一、都市更新事業概要階段

- (一) 彙整擬具申請自行劃定書件。
- (二) 擬具事業概要法定書圖。
- (三) 代辦概要公聽會。
- (四) 提供事業概要申請所需相關文件格式。
- (五) 代辦申請更新單元劃定指標及事業概要核准行政程序。

二、都市更新事業計畫及權利變換計畫階段

- (一) 辦理委託土地及建物產權面積計算。
- (二) 協助甲方委託之三家專業估價者協調更新前後權利價值之評定。
- (三) 提供事業計畫及權利變換計畫申請所需相關文件。
- (四) 代辦事業計畫及權利變換計畫公聽會。
- (五) 協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。
- (六) 擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。
- (七) 代辦都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。
- (八) 審核時之溝通與說明。

三、計畫執行階段

- (一) 協助權利變換結果通知。
- (二) 協助擬定公告禁止事項函。
- (三) 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。

二、更新前土地及建物測量費用

與正本相符

國礎建設股份有限公司  
 工程合約書

正本

工程代號: N020  
 工程名稱: 中和莊敬段  
 工程地點:  
 訂購項目: 基地測量及建築線申請  
 開工日:  
 實際完工日:  
 國礎建設股份有限公司(以下簡稱甲方)向 尚鴻測量工程顧問有限公司  
 下列產品經雙方同意, 依照本訂購單內容辦理  
 施工地點:  
 訂單編號: N020-00009  
 契約日期: 102/12/10  
 契約屬性: 階段計價  
 廠商代號: 16674001  
 (以下簡稱乙方)訂購

項次	工料編號	項	目	單位	數量	單價	複價	備註
1	CAA2	建築規劃—基地測量及建築線申請		式	1.00	76,190.0	76,190	
合 計								76,190
				營業稅	5.00		3,810	
				合 稅 總 計			80,000	

總價: 新台幣: 捌萬元整  
 交貨期限: 乙方應照甲方指定日期交貨  
 付款辦法: 訂金於甲方下訂時, 乙方始得請領訂金款。  
 若有訂金, 請領訂金款時, 乙方須開立同額擔保商業本票乙張給甲方, 俟工程完成時無息退還保證票。  
 1. 每月計價一次, 每月30日前依甲方核准之數量計價, 次月20-22日放款。  
 (請於計價前五個工作天送計價數量請款單至計價單位)  
 2. 預付: 0% ( % 現金票, % 天期票) 預付款於期付計價時按比例扣回。  
 3. 期付: 100% (100% 現金票, % 天期票)  
 4. 保留: 0% ( % 現金票, % 天期票) 保留款於甲方業主驗收合格後一次付清  
 保 固: 自交貨驗收合格起計 12 月止  
 備 註: 須配合鄰界及套繪地籍圖, 建築線, 地界線現況建物等, 並提供八份建築線副本圖。  
 附 件:

工 程 條 款		
甲方公司及代表人	乙方公司及代表人	乙方連帶保證廠商
商 號: 國礎建設股份有限公司 負責人: 祝文定 統一編號: 97440948 地 址: 台北市中山區 453號2F 電 話: 02-28834707	商 號: 尚鴻測量工程顧問有限公司 負責人: 林義欽 統一編號: 16674001 地 址: 新北市板橋區文化路一段32巷25號6樓 (印 鑑) 電 話: 02-29651876	商 號: 負責人: 統一編號: 地 址: (印 鑑)



### 三、信託費用

與正本相符

#### 第九條：受託人之報酬計算標準及支付時期及方法

##### 一、丙方處理本專案信託事務之報酬如下：

- (一) 信託簽約費：乙方應於本契約生效後 10 日內給付 10 萬元整之簽約手續費予丙方。
- (二) 信託管理費：
  1. 本專案信託管理費共計 420 萬元整，乙方應於本契約生效後 10 日內交付丙方。
  2. 自本契約生效後屆滿 72 個月之日起，乙方應另按月給付丙方 5.9 萬元整（未滿 1 個月，以 1 個月計收），並於每月 10 日（倘該日非丙方營業日時，則順延至次一丙方營業日）給付之。
- (三) 除因法令或主管機關規定之增修而修改本契約外，本契約於存續期間內，內容若有變更，於變更時乙方應另支付 1 萬元之修訂費予丙方。
- (四) 本專案依第十三條進行續建時，不論本契約是否終止，乙方除應按本契約約定給付報酬予丙方外，並應於興建完成，取得使用執照後 60 日內，另支付按續建工程所須費用總額百分之 1.5 計算之報酬予丙方。

二、前項之報酬，乙方遲延給付時，經丙方催告限期繳納而未繳款者，應給付丙方自遲延之日起至給付日止，按年息百分之 5 計算之遲延利息。

##### 三、本契約終止、因信託目的完成或依法律之規定信託關係消滅時：

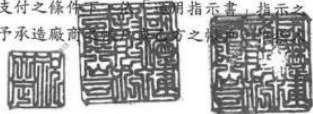
- (一) 丙方已收取之信託報酬，不予退還。
- (二) 已發生但丙方尚未收取之信託報酬，乙方仍應支付。

四、乙方同意將依本條應支付丙方之款項，由乙方另行存入丙方之收款專戶（名稱：彰化商業銀行信託處，帳號：5185-01-00008-3-00），若未依約存入時，乙方同意由丙方得逕自信託專戶扣收之，如有不足，乙方應負責補足。

#### 第十條：各項稅捐、費用之負擔及其支付方法

一、本專案之承造廠商（含營造廠商）請領費用時，由承造廠商檢附相關憑證交乙方經其查核工程進度無誤後，由乙方出具「運用指示書」檢附相關資料憑證【含安信建築經理股份有限公司（以下稱安信建經）出具之工程進度查核報告、承造廠商（含營造廠商）開立之發票影本及現場照片等】，向融資銀行申請撥付建築融資貸款。丙方併同融資銀行之撥款及乙方存入信託專戶之自籌工程款項，至遲應於接獲「運用指示書」之次 2 個營業日，在信託專戶能足額支付之條件下，依「運用指示書」指示之付款金額，逕自信託專戶撥付予承造廠商。

5



附錄十三、事業計畫圖

## 附錄十四、房地產行情摘要

### 一、房地產市場調查

#### (八) 不動產市場供給概況

1. 更新基地座落於中和區東北側之商業菁華地區，位於縣道 106 號之中山路二段上，中山路為連接板橋區及永和區之重要道路，區域環境接近中和廟口及威力購物廣場，區內有捷運中和新蘆線經過，且鄰近興建中捷運環狀線華中橋站。區域內有眾多批發賣場聚集，因此成為雙和地區重要商業與消費中心，由於公共設施完善，生活機能良好，使得本區住宅產品市場接受度佳。
2. 區域土地多已開發利用，近年來土地交易案量少，新建案亦少。由於土地之供給相當稀少，因地處位置佳、生活便利性及商業密集度亦高，而本更新單元座落於中山路上，其周遭大多為老舊建物，土地未達到最高最有效利用，宜進行都市更新，以改善居住環境並建立現代化都市景觀。

#### (九) 不動產市場需求概況

1. 區域環境內具良好的居住品質，居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求頗為殷切。
2. 良好區位條件使得本區新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊住宅的更新速度，提高土地需求增加。

#### (十) 區域新成屋房地產市場推案價格水準

1. 本案區域環境屬新北市精華地帶，附近多數土地大多已開發使用，推案量較少。近一年更新單元周圍地區新成屋推案詳如房地產市場行情一覽表所示，二樓以上平均單價在 42~60 萬元/坪之間，以推案資料來看，以首購及換屋型產品為主，推案主力坪數約在 30~50 坪之間，另有少部分基地規模較小之套房產品，綜合顯示區域房地產市場中低總價之推案產品較受青睞。



圖 1 房地產市場行情案例位置示意圖

#### (十一) 不動產市場價格水準分析

區域內不動產主要產品型態為住宅大樓及公寓，其不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

##### 1. 區域環境內住宅大樓產品市場行情

新建房屋平均價位每坪約 420,000 元至 600,000 元；

屋齡五至十五年房屋平均價位每坪約 350,000 元至 400,000 元；

屋齡十五年以上房屋平均價位每坪約 250,000 元至 330,000 元。

##### 2. 區域環境內停車位產品市場行情

坡道平面式車位單價每部約 2,000,000 元至 2,500,000 元之間；坡道機械車位單價每部約 1,500,000 元至 1,800,000 元之間。

表 1 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	基地面積(坪)	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	成交單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)(店/住)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期
弘暉首富	中和區中和路 130 號	526	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	65、98	19/3	45	-	平面	235-265	102/4
漢皇馥麗	中和區中山路二段 259~265 號	531	商業區	新成屋	電梯大樓住宅	70、80	19/4	60	-/公設	平面 機械	200-230	102/6
東方名漾	中和區中和路 165 巷 7 號	250	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	28-39	14/2	43	-/公設	機械	150-170	102/7
微風 villa	中和區水源路 81 巷 31 弄 1 號	510	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	24-48	15/3	42	-/公設	機械	150	102/4
景安國璽	中和區明禮街 31 巷 2 號	500	住宅區	新成屋	電梯大樓住宅	26-66	14/2	48	-/公設	平面	200	101/12

資料來源：實價登錄、住展雜誌及惟馨周報。