

擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案 【公展版】

新北府城更字第 1043439256 號



實施者：環通建設股份有限公司

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

中華民國 104 年 10 月

章節目錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書.....	I	一、 相關都市計畫.....	6-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書.....	II	二、 土地使用分區管制.....	6-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書.....	III	三、 土地使用說明.....	6-4
新北市都市更新審議資料表.....	IV	四、 更新計畫摘要（本案無）.....	6-4
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(本案無).....	8-1
貳、 計畫地區及範圍.....	2-1	玖、 整建或維護計畫(本案無).....	9-1
一、 基地位置.....	2-1	壹拾、 申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
二、 更新單元範圍.....	2-1	一、 都市更新獎勵.....	10-1
三、 自行劃定更新單元說明.....	2-1	二、 其他獎勵.....	10-6
參、 實施者.....	3-1	三、 綠建築設計說明.....	10-7
一、 實施者基本資料.....	3-1	壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫.....	11-1
二、 本案信託概況.....	3-1	一、 現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
肆、 計畫目標.....	4-1	二、 都市計畫土地使用強度.....	11-1
一、 促進土地合理利用.....	4-1	三、 申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
二、 形塑優質可親之都市開放空間.....	4-1	四、 建築興建計畫.....	11-1
三、 提升整體都市環境景觀.....	4-1	五、 防災與逃生避難構想.....	11-26
四、 創造協調的都市景觀.....	4-1	壹拾貳、 都市設計與景觀計畫.....	12-1
伍、 現況分析.....	5-1	一、 設計目標及構想.....	12-1
一、 土地及合法建築物權屬.....	5-1	二、 建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-1
二、 土地使用及建築物現況.....	5-3	三、 人車動線設計原則.....	12-7
三、 附近地區土地使用現況.....	5-4	四、 景觀植栽設計構想.....	12-10
四、 公共設施現況.....	5-4	壹拾參、 實施方式及有關費用分擔.....	13-1
五、 附近地區交通現況.....	5-10	一、 實施方式.....	13-1
六、 房地產市場調查.....	5-12	二、 選配原則.....	13-1
陸、 細部計畫及其圖說.....	6-1	三、 經費分擔原則.....	13-1

壹拾肆、 拆遷安置計畫.....	14-1
一、 地上物拆除計畫.....	14-1
二、 土地改良物拆遷補償費用.....	14-1
三、 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費.....	14-1
壹拾伍、 財務計畫.....	15-1
一、 成本說明.....	15-1
二、 收入說明.....	15-7
三、 成本收入分析.....	15-7
壹拾陸、 效益評估.....	16-1
一、 政府之效益.....	16-1
二、 地主與民眾之效益.....	16-1
三、 實施者效益.....	16-1
壹拾柒、 實施進度.....	17-1
壹拾捌、 相關單位配合辦理事項（本案無）.....	18-1
壹拾玖、 其他應加表明之事項.....	19-1
一、 管理維護計畫.....	19-1
二、 公有土地處理方式.....	19-1
三、 容積移轉.....	19-1
四、 實施者連絡窗口.....	19-1
附錄一、 實施者證明文件.....	附錄-1
附錄二、 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....	附錄-3
附錄三、 建材設備表.....	附錄-4
附錄四、 住戶管理規約(草約).....	附錄-5
附錄五、 信託契約書(草約).....	附錄-16
附錄六、 使用執照存根(70 使字第 661 號).....	附錄-23
附錄七、 各式委託合約.....	附錄-24
附錄八、 鄰房鑑定清冊.....	附錄-39
附錄九、 建築線指示圖.....	附錄-52

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置圖	2-4	圖 11-2	鄰棟間隔、院落、高度比及日照陰影檢討圖	11-4
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-5	圖 11-3	一層平面圖	11-5
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-6	圖 11-4	一層夾層平面圖	11-6
圖 5-1	更新單元公私有土地分布圖	5-5	圖 11-5	一層及一層夾層面積計算圖	11-7
圖 5-2	更新單元航照套繪圖	5-6	圖 11-6	二層平面圖	11-8
圖 5-3	更新單元周圍土地使用現況示意圖	5-7	圖 11-7	二層面積計算圖	11-9
圖 5-4	合法建築物分布位置示意圖	5-8	圖 11-8	三至十八層平面圖	11-10
圖 5-5	更新單元公共設施分布示意圖	5-9	圖 11-9	三至十八層面積計算圖	11-11
圖 5-6	更新單元周邊交通系統示意圖	5-11	圖 11-10	十九至二十四層平面圖	11-12
圖 5-7	房地產市場案例分布圖	5-12	圖 11-11	十八至二十四層面積計算圖	11-13
圖 6-1	都市計畫圖	6-5	圖 11-12	屋突各層平面圖	11-14
圖 6-2	土地使用分區圖	6-6	圖 11-13	地下一層平面圖	11-15
圖 7-1	更新單元區段劃分圖	7-1	圖 11-14	地下二層平面圖	11-16
圖 10-1	建蔽率檢討圖	10-2	圖 11-15	地下三層平面圖	11-17
圖 10-2	無遮簷人行道面積計算圖	10-4	圖 11-16	地下四層平面圖	11-18
圖 10-3	合法四層樓以上建築物位置示意圖	10-5	圖 11-17	地下五層平面圖	11-19
圖 10-4	綠建築標章標誌	10-7	圖 11-18	南向立面圖	11-20
圖 10-5	地面層植栽綠化概念圖	10-9	圖 11-19	北向立面圖	11-21
圖 10-6	地面層綠化設計配置圖	10-9	圖 11-20	西向立面圖	11-22
圖 10-7	屋突層綠化設計配置圖	10-9	圖 11-21	東向立面圖	11-23
圖 10-8	Q2 透水鋪面剖面示意圖	10-10	圖 11-22	剖面圖	11-24
圖 10-9	Q5 地下礫石滲透貯集設計示意圖	10-10	圖 11-23	更新單元建築物透視圖	11-25
圖 10-10	Q7 滲透陰井 Q8 滲透側溝設計概念圖	10-10	圖 11-24	救災避難空間審查核定表	11-26
圖 10-11	地面層保水設計圖	10-11	圖 11-25	救災避難空間道路現況	11-27
圖 10-12	屋頂層保水設計圖	10-11	圖 11-26	防災避難動線規劃示意圖(A)	11-28
圖 10-13	柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑適合亞熱帶氣候的建築風格示意圖	10-12	圖 11-27	防災避難動線規劃示意圖(B)	11-29
圖 10-14	汙染防制措施示意圖	10-16	圖 11-28	防災避難動線規劃示意圖(C)	11-30
圖 10-15	採用具有省水標章認證之器具	10-17	圖 11-29	防災避難動線規劃示意圖(D)	11-31
圖 10-16	雨水貯集槽位置剖面圖	10-17	圖 11-30	防災避難動線規劃示意圖(E)	11-32
圖 10-17	雨水再利用系統昇位示意圖	10-17	圖 11-31	防災避難動線規劃示意圖(F)	11-33
圖 10-18	密閉垃圾桶意象	10-18	圖 11-32	消防救災立面示意圖	11-34
圖 10-19	資源分類桶意象	10-18	圖 12-1	建築物天際線示意圖	12-3
圖 10-20	雨污水分流	10-18	圖 12-2	建築物外觀材質及色彩模擬圖	12-4
圖 10-21	垃圾冷藏設備	10-18	圖 12-3	建築物外觀透視模擬圖	12-4
圖 11-1	開挖面積計算圖	11-2	圖 12-4	屋脊裝飾物檢討圖(A)	12-5
			圖 12-5	屋脊裝飾物檢討圖(B)	12-6

圖 12-6	人車動線示意圖	12-8
圖 12-7	更新後周邊人行動線示意圖	12-9
圖 12-8	一層景觀配置平面圖	12-11
圖 12-9	屋突層景觀配置平面圖	12-12
圖 12-10	景觀植栽剖面圖(A)	12-13
圖 12-11	景觀植栽剖面圖(B)	12-14
圖 12-12	景觀植栽剖面圖(C)	12-15
圖 12-13	喬木灌木配置平面圖	12-16
圖 12-14	綠化面積檢討配置圖	12-17
圖 12-15	綠覆率檢討配置圖	12-18
圖 12-16	屋頂植栽計畫圖	12-19
圖 12-17	植栽及景觀示意圖	12-20
圖 12-18	鋪面計畫配置圖	12-21
圖 12-19	照明計畫配置圖	12-22
圖 12-20	排水計畫配置圖	12-23
圖 12-21	圍牆配置圖	12-24
圖 12-22	夜間燈光模擬圖	12-25
圖 15-1	鄰房鑑定範圍圖	15-5
附圖 1	本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(A)	附錄-12
附圖 2	本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(B)	附錄-13
附圖 3	本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(C)	附錄-14
附圖 4	本公寓大廈留設人行步道位置示意圖	附錄-15

表目錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊	5-1
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊	5-2
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-3
表 5-4	同意參與更新事業計畫統計表	5-3
表 5-5	更新單元鄰近地區公車路線表	5-10
表 5-6	更新單元周邊停車場停車數統計表	5-10
表 5-7	更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-12
表 6-1	都市計畫歷次變更一覽表	6-1
表 6-2	更新單元內土地使用分區面積表	6-4
表 10-1	容積獎勵試算表	10-1
表 10-2	接收基地容積計算表	10-6
表 10-3	EEWH-RS 綠建築標章評估總表	10-7
表 10-4	綠建築分級評估計分法	10-8
表 10-5	綠建築分級評估最終等級評量表 (單位：分)	10-8
表 10-6	綠化量指標評估表	10-10
表 10-7	基地保水指標評估表	10-11
表 10-8	屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 評估表	10-12
表 10-9	外牆平均熱傳透率 U_{aw} 評估表	10-12
表 10-10	日常節能指標評估表	10-14
表 10-11	二氧化碳減量指標評估表	10-15
表 10-12	施工期間採用之汙染防制措施一覽表	10-16
表 10-13	廢棄物減量指標評估表	10-16
表 10-14	水資源指標評估表	10-18
表 10-15	污水及垃圾改善指標評估表	10-19
表 11-1	建築面積計算表	11-2
表 11-2	高層建築法令檢討表	11-3
表 15-1	更新總成本估算表	15-1
表 15-2	建築規劃設計費估算表	15-3
表 15-3	營建工程標準單價計算表 (第三級)	15-3
表 15-4	營建費用估算表	15-4
表 15-5	公寓大廈之公共基金估算表	15-4
表 15-6	更新整體開發收益表	15-7
表 15-7	現金流量表	15-9
表 16-1	計畫效益評估說明表	16-1
表 17-1	更新實施進度預定表	17-1

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，位於民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地面積 1,420.82 m² (約 429.80 坪)。

合法建築物：本更新單元建物為中和區民樂段 3958、3959、3960、3961、3962、3963、3964、3965、3966、3967、3970、3971、3972、3973、3974、3975、3976、3977、3978、3979、3980、3981、3982、3983、3984、3985、3986、3987、3988 及 3989 建號等 30 筆建物，建物總面積 2,807.75 m² (約 849.34 坪)。

■ 使用分區：

新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地使用分區為住宅區。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第十一條規定申請自行劃定為更新單元，並依據「都市更新條例」第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 104 年 2 月 13 日下午 2 時 30 分於安穗市民活動中心召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫報告書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

申請人：環通建設股份有限公司

統一編號：54693628

代表人：林木維

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

聯絡電話：(02)2950-0999



中 華 民 國

104 年

9 月

29 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

- 一、 立切結書人 環通建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 環通建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、 上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

立切結書人：環通建設股份有限公司

統一編號：54693628

代表人：林木維

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

聯絡電話：(02)2950-0999



中 華 民 國

104 年

9 月

29 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司
陳朝雄建築師事務所

全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

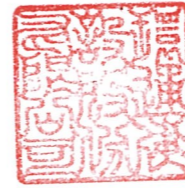
委託人：環通建設股份有限公司

統一編號：54693628

代表人：林木維

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

聯絡電話：(02)2950-0999



受託單位：弘傑開發事業股份有限公司

統一編號：80670831

代表人：陳玉璟

聯絡地址：臺北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5

聯絡電話：(02) 2507-1910



受託單位：陳朝雄建築師事務所

統一編號：26590184

建築師：陳朝雄

聯絡地址：新北市三重區集英路 8 號 1 樓

聯絡電話：(02) 8287-5886



中 華 民 國

104 年

9 月

29 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定					
案名	擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	86 位	更新前後戶數(前/後)	更新前 30 戶 / 更新後 86 戶		
	基地面積	1,420.82 m ²	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	86 位	安置戶數(合法/違章)	— / —		
			實設建蔽率	39.62%						
			法定容積率	300%						
	總樓地板面積	13,660.10 m ²	允建容積率	512.25%	法定機車停車位	86 位	提供公益設施種類、樓層	—		
	工業使用容積	—	實設容積率	511.91%						
	住宅使用容積	7,273.28 m ²	住宅單元	86 戶	實設機車停車位	86 位	面積	—		
	商業使用容積	—	商業單元	—	法定裝卸停車位	1 位	開闢計畫道路情形	—		
	其它使用容積	—	其他單元	—	實設裝卸停車位	1 位	面積	—		
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室			地下層樓地板面積 地下開挖規模	846.99 m ² ×5=4,234.95 m ² 開挖率 59.61%	留設人行步道情形	南側計畫道路退縮留設 4 公尺人行步道，東側計畫道路退縮留設 35.5 公尺人行步道，留設面積 448.34 m ² ，獎勵面積 672.51 m ²	
地面層與低層部		管委會使用空間、樓電梯間			面積			—		
標準層		集合住宅			其他			—		
頂層部		樓電梯間、機房、水箱			最大樓層數			24 層		
					建物高度	79.9M				
					屋頂突出物高度	9M				
及獎勵面積類 適用獎勵類型	0 基準容積		4,262.46 m ²	都市更新容積獎勵合計 =1,310.79 m ²	獎勵面積類 適用獎勵類型及	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—	
	1 原容積獎勵		—			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積		—	
	2 公益設施之容積獎勵		—				增設公用停車數量		—	
	3 協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金		—			獎勵樓地板面積		—		
	4 保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵		—			區外容積移轉		接受樓地板面積	1,704.98 m ²	
	5 更新單元規劃設計		127.87 m ²			其他		獎勵樓地板面積	—	
	6 開放空間及人行步道		672.51 m ²			合計		—	1,704.98 m ²	
	7 綠建築		255.75 m ²			基準容積+都市更新容積獎勵 =4,262.46 m ² +1,310.79 m ² =5,573.25 m ²				
	8 時程獎勵		—							
	9 更新單元規模		—							
	10 處理占有他人土地之舊違章建築戶		—							
	11 未達平均居住樓地板面積		—							
	12 為促進都市更新事業之辦理		254.66 m ²							
	13 捐贈都市更新基金		—							
申請資料	實施者	環通建設股份有限公司			電話	(02) 2950-0999				
	地址	新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2			傳真	(02) 2959-6456				
	設計人	弘傑開發事業股份有限公司	陳朝雄建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 8287-5886			
	地址	臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5	新北市三重區集英路 8 號 1 樓		傳真	(02) 2507-2138	(02) 8287-6817			
辦理過程	過程		日期	發文字號	備註	過程		日期	發文字號	備註
	1	自辦事業計畫公聽會	民國 104 年 2 月 13 日	弘開(更)字第 104020201 號		9	申請權利變換計畫報核			
	2	申請事業計畫報核	民國 104 年 4 月 17 日	弘開(更)字第 104041701 號		10	公開展覽期間			
	3	公開展覽期間				11	公辦權利變換公聽會			
	4	公辦事業計畫公聽會				12	召開專案小組審議委員會			
	5	召開專案小組審議委員會				13	召開委員會			
	6	召開委員會				14	權利變換計畫公告實施			
	7	事業計畫公告實施								
8	自辦權利變換公聽會									

填表人(申請單位): 環通建設股份有限公司

簽章處: 

填表日期: 民國 104 年 9 月 29 日

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」財政部國有財產署北區分署審查意見回應綜理表

依據 104 年 5 月 7 日台財產北改字第 10400117590 號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次																																																																																															
一	依 貴處104年4月27日新北更事字第1043433859號函辦理。	敬悉。	—																																																																																															
二	<p>旨述都市更新事業計畫暨權利變換計畫案，茲提供本分署意見如下：</p> <p>(一)本案更新範圍內本署經管同段804地號國有土地，使用分區為住宅區，面積187.01平方公尺，占更新單元總面積1,420.82平方公尺之比例為13.16%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第3點第3項本分署得研提主導都市更新規定，因本案實施方式採權利變換，爰依處理原則第7點第2項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。復依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第11點規定，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。查事業計畫書【送件版】(以下簡稱事業計畫書)第19-1頁二、公有土地處理方式內文未依上述規定完整載明，請實施者依上述規定更正事業計畫書內容。</p> <p>(二)本案容積獎勵(不合容積移轉)30.74%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式載入或送本分署，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(三)本案容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第8條第2項規定之上限40%辦理，容積移轉費用計新台幣(以下同)7,061萬4,527元。因涉土地所有權被稀釋等，請實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)等詳細說明表，本分署再表達意見。</p>	<p>(一)遵照辦理，已載明。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案擬申請都市更新容積獎勵項目為建蔽率、人行步道、綠建築及合法4層樓以上建物獎勵，均以適量且以地主需求為考量申請。 2、本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。本案分析如下： <table border="1" data-bbox="1567 1014 2457 1297"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>樓高</th> <th>都更容積獎勵額度</th> <th>總樓地板面積(m²)</th> <th>法定車位數量</th> <th>共同負擔比例</th> <th>共同負擔費用(元)A</th> <th>總銷售收入(元)B</th> <th>所有權人分回價值(元)C=B-A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無都更獎勵</td> <td>13F、B4</td> <td>0%</td> <td>8,649.54</td> <td>48</td> <td>48.04%</td> <td>427,429,740</td> <td>889,814,860</td> <td>462,385,120</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>14F、B4</td> <td>1.25%</td> <td>9,029.21</td> <td>52</td> <td>46.54%</td> <td>445,841,220</td> <td>957,997,330</td> <td>512,156,110</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>15F、B4</td> <td>8.18%</td> <td>9,408.88</td> <td>56</td> <td>45.22%</td> <td>464,361,289</td> <td>1,026,818,470</td> <td>562,457,181</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>16F、B4</td> <td>15.12%</td> <td>9,788.55</td> <td>60</td> <td>46.85%</td> <td>513,570,288</td> <td>1,096,309,380</td> <td>582,739,092</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>17F、B4</td> <td>22.06%</td> <td>10,168.22</td> <td>64</td> <td>45.77%</td> <td>533,857,930</td> <td>1,166,505,000</td> <td>632,647,070</td> </tr> <tr> <td>都更獎勵</td> <td>18F、B4</td> <td>30.74%</td> <td>10,535.09</td> <td>68</td> <td>43.37%</td> <td>563,222,741</td> <td>1,298,732,210</td> <td>735,509,469</td> </tr> </tbody> </table> <p>註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3、本案依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定於民樂路(15M)側規劃一處寬8m、長20m之雲梯消防車操作救災活動空間，消防救難設備均符合規定。 <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案目前容積移轉費用係依報核當時公告土地現值之80%核算，後續將依實際合約金額重新核算。 2、本案因辦理容積移轉，地主應分配增加約111,049,240元，提高地主改建意願及收益，詳細分析如下表： <table border="1" data-bbox="1567 1633 2457 1885"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>無容移 A</th> <th>有容移 B</th> <th>相差 B-A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有權人費用共同負擔(元)</td> <td>563,222,741</td> <td>895,835,653</td> <td>332,612,912</td> </tr> <tr> <td>共同負擔比例</td> <td>43.37%</td> <td>49.99%</td> <td>6.62%</td> </tr> <tr> <td>所有權人更新後可分配權利價值(元)</td> <td>735,509,469</td> <td>896,066,287</td> <td>160,556,818</td> </tr> <tr> <td>分配土地持分面積(m²)</td> <td>804.61</td> <td>710.55</td> <td>-94.06</td> </tr> <tr> <td>室內樓地板面積(m²)</td> <td>10,535.09</td> <td>13,660.10</td> <td>3,125.01</td> </tr> <tr> <td>所有權人之更新前土地價值(元)</td> <td>423,506,666</td> <td>373,999,088</td> <td>-49,507,578</td> </tr> <tr> <td>扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>111,049,240</td> </tr> </tbody> </table> <p>註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。</p>	項目	樓高	都更容積獎勵額度	總樓地板面積(m ²)	法定車位數量	共同負擔比例	共同負擔費用(元)A	總銷售收入(元)B	所有權人分回價值(元)C=B-A	無都更獎勵	13F、B4	0%	8,649.54	48	48.04%	427,429,740	889,814,860	462,385,120	每增加一樓層	14F、B4	1.25%	9,029.21	52	46.54%	445,841,220	957,997,330	512,156,110	每增加一樓層	15F、B4	8.18%	9,408.88	56	45.22%	464,361,289	1,026,818,470	562,457,181	每增加一樓層	16F、B4	15.12%	9,788.55	60	46.85%	513,570,288	1,096,309,380	582,739,092	每增加一樓層	17F、B4	22.06%	10,168.22	64	45.77%	533,857,930	1,166,505,000	632,647,070	都更獎勵	18F、B4	30.74%	10,535.09	68	43.37%	563,222,741	1,298,732,210	735,509,469	項目	無容移 A	有容移 B	相差 B-A	所有權人費用共同負擔(元)	563,222,741	895,835,653	332,612,912	共同負擔比例	43.37%	49.99%	6.62%	所有權人更新後可分配權利價值(元)	735,509,469	896,066,287	160,556,818	分配土地持分面積(m ²)	804.61	710.55	-94.06	室內樓地板面積(m ²)	10,535.09	13,660.10	3,125.01	所有權人之更新前土地價值(元)	423,506,666	373,999,088	-49,507,578	扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)	-	-	111,049,240	<p>(一)事業計畫P.19-1</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、— 2、— 3、— <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、— 2、—
項目	樓高	都更容積獎勵額度	總樓地板面積(m ²)	法定車位數量	共同負擔比例	共同負擔費用(元)A	總銷售收入(元)B	所有權人分回價值(元)C=B-A																																																																																										
無都更獎勵	13F、B4	0%	8,649.54	48	48.04%	427,429,740	889,814,860	462,385,120																																																																																										
每增加一樓層	14F、B4	1.25%	9,029.21	52	46.54%	445,841,220	957,997,330	512,156,110																																																																																										
每增加一樓層	15F、B4	8.18%	9,408.88	56	45.22%	464,361,289	1,026,818,470	562,457,181																																																																																										
每增加一樓層	16F、B4	15.12%	9,788.55	60	46.85%	513,570,288	1,096,309,380	582,739,092																																																																																										
每增加一樓層	17F、B4	22.06%	10,168.22	64	45.77%	533,857,930	1,166,505,000	632,647,070																																																																																										
都更獎勵	18F、B4	30.74%	10,535.09	68	43.37%	563,222,741	1,298,732,210	735,509,469																																																																																										
項目	無容移 A	有容移 B	相差 B-A																																																																																															
所有權人費用共同負擔(元)	563,222,741	895,835,653	332,612,912																																																																																															
共同負擔比例	43.37%	49.99%	6.62%																																																																																															
所有權人更新後可分配權利價值(元)	735,509,469	896,066,287	160,556,818																																																																																															
分配土地持分面積(m ²)	804.61	710.55	-94.06																																																																																															
室內樓地板面積(m ²)	10,535.09	13,660.10	3,125.01																																																																																															
所有權人之更新前土地價值(元)	423,506,666	373,999,088	-49,507,578																																																																																															
扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)	-	-	111,049,240																																																																																															

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(四)查信託費用(800萬元)列屬共同負擔項目，綜觀處理原則，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請實施者載明於事業計畫中。</p> <p>(五)本案貸款期間為46個月，高於通案審議之36個月，請實施者檢討其合理性及必要性。</p> <p>(六)本案共同負擔除上述費用過高外，提列之「銷售管理費」(6%)、「風險管理費」(12%)等項目皆以「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」上限提列，導致本案共同負擔比例高達49.20%偏高不合理，請實施者檢討並調低共同負擔費用提列，以符合合理性與必要性。</p> <p>(七)本案國有土地比例達13.16%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以維全民與國產之權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地主低，請實施者檢討為之，以符合合理性與維護公產及全民權益。</p> <p>(八)本案更新單元土地使用分區屬「住宅區」，容積率為300%，依權利變換計畫書第16-1頁所載，本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為11.3089%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例13.16%，事涉都市更新估價，有低估國有土地之疑，請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。</p> <p>(九)依本署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第30條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。</p> <p>(十)請實施者提供完整3家不動產估價師之估價報告書予本分署。</p>	<p>(四)本案信託費用並未包含國有土地，均依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定提列，後續將依審議結果為準。</p> <p>(五)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」規定，貸款期間係指都市更新權利變換計畫發布實施至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月。本案權利變換計畫發布實施至產權登記共計59個月，施工期間依「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」規定計算為36個月，本案依其施工期間加計12個月後計算為48個月，已少於實際貸款期間59個月，後續將依審議結果為準。</p> <p>(六)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」規定，銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故本案依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。</p> <p>(七)同上說明(六)之回應。</p> <p>(八)依台灣大華不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書所示，本更新單元土地使用分區雖屬「住宅區」，容積率為300%，然貴署經管國有土地(中和區民樂段804地號土地)為一無建築線且呈不規則狹長形之基地，該地號土地無法單獨使用，須與鄰地合併開發使用，始能創造其價值。故依804地號土地之開發性、臨路情況、面寬、地形、寬深度比及商效等因素，與比準地(797~802地號土地)之差異性進行修正所得結果，其結論應屬約當。</p> <p>(九)本案已依「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」規定提列營業稅，後續將依審議結果為準。。</p> <p>(十)遵照辦理。</p>	<p>(四)—</p> <p>(五)—</p> <p>(六)—</p> <p>(七)—</p> <p>(八)—</p> <p>(九)—</p> <p>(十)—</p>

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局審查意見回應綜理表

依據 104 年 5 月 5 日新北工建字第 1040758632 號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復 貴處103年11月20日新北更事字第1033421802號函辦理。復 貴處104年4月27日新北更事字第1043433847號函。	敬悉。	—
二	依建築師法第16條、第17條規定：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。」、「建築師受委託設計之圖樣、說明書及其他書件，應合於建築法及基於建築法所發布之建築技術規則、建築管理規則及其他有關法令之規定；…」，合先敘明。	敬悉。	—
三	依「建築法」第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師依建築法規定簽證負責，併予敘明。	敬悉。	—
四	另有關建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」再予敘明。	敬悉。	—
五	來函檢附圖說本局協助檢視意見如下： (一)是否涉及法定空地重複使用及造成畸零地一節，依據陳朝雄建築師104年4月17日說明書內容：「…綜上所述，本更新單元範圍內非涉及其他建築基地之法定空地，亦未造成新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，特此說明。」本案既經建築師簽證說明在案，基於尊重專業及行政技術分立原則，旨揭事項本局無意見，惟，請轉知申請人應將建築師簽證說明內容載於報告書內。 (二)建築相關法令一節 1、地上1層面積單線圖排煙室、梯廳等範圍標示有誤。 2、地下1層、地下2層汽車車位數計算有誤。 3、車道於GL以上部分，請計入當層容積樓地板面積；於GL以下部分，請計入地下層面積，得合併汽車停車空間檢討。 4、請釐清本案是否涉及屋脊裝飾物審查。	(一)遵照辦理，已載明。 (二)建築 1、遵照辦理，已修正。 2、遵照辦理，已修正。 3、遵照辦理，已修正。經重新檢討地下室調整開挖至地下五層，惟未影響本案受配人選配車位位置，車位編號按其修正後圖面重新調整之。 4、本案涉及屋脊裝飾物審查，已補充說明。	(一)事業計畫P. 2-1 (二) 1、事業計畫P. 11-5 2、事業計畫P. 11-15、 P. 11-16 3、事業計畫P. 11-7 4、事業計畫P. 12-5、 P. 12-6
六	貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令、其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請 貴管依權責辦理。	敬悉。	—
七	以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	—

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府城鄉發展局審查意見回應綜理表

依據 104 年 5 月 5 日新北城住字第 1040756470 號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復 貴處104年4月27日新北更事字第1043433859、1043433872號函及104年4月29日新北更事字第1043433996號函辦理。	敬悉。	—
二	旨揭基地涉及公有土地參與都市更新，並位於大眾運輸工具便利地區，依現行新北市政府住宅計畫，為增加新北市境內社會住宅存量，若經管理機關同意，優先評估作為青年社會住宅；為符合可能之出租需求，建議部份可規劃小坪型房型，有關住宅規劃設計請參考「新北市社會住宅規劃設計基準需求」配置，檢送前開需求說明1份供參。	<p>(一)本案範圍內公有土地為中和區民樂段804地號土地，土地所有權人為中華民國所有(管理者：財政部國有財產署)，依財政部國有財產署北區分署民國104年7月21日台財產北改字第10400201500號函復：「(略以)，查旨案更新單元範圍內涉本署經管同段804地號國有土地，……，未符處理原則第3點第3項及第7點第1項得研提主導辦理都市更新及優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用之規定」，故該管機關表示目前分回產權係不符處理原則之規定。</p> <p>(二)同函，該管機關表示若新北市政府評估適宜作公營出租住宅或社會住宅使用，須由新北市政府於本案發布實施前辦竣土地撥用事宜。惟依新北市政府城鄉發展局民國104年8月11日新北城住字第1041465646號函復：「(略以)，於都更程序完成後若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅，…」，故將俟本案更新程序完成後，由新北市政府研擬是否辦理撥用作社會住宅。</p> <p>(三)綜上，因本案公有土地分回房屋戶數僅為5戶，土地管理機關目前表明未符作為社會住宅使用之規定，故本案將尊重公有土地所有權人意願及地方主管機關之權責辦理，目前係維持原規劃內容。</p>	—

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 104 年 2 月 13 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：安穗市民活動中心（新北市中和區員山路 294 巷 7 號 1 樓）

主席：環通建設股份有限公司 林木維董事長

紀錄：陳信如

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	專家學者 呂大吉建築師	<p>(一)本案為 100%同意之都市更新案，因範圍內有公有土地，故仍須辦理權利變換計畫程序。</p> <p>(二)在估價方面，目前看來尚屬合理，加上本案有公有機關的參與，未來權利變換計畫必是公開透明且合理，各位地主也可放心。</p> <p>(三)在建築規劃方面，因本案範圍非屬完整，建築師在這樣的基地條件下也將建物配置規劃得相當好。</p> <p>(四)透過都市更新公開透明的程序下，整個興建過程對各位地主的權益都有保障，且本案屬 100%同意之更新案，未來更新時程在實施者、規劃單位及市政府的努力下應可再縮短。</p>	敬悉。	—
二	新北市都市更新處代表 翁士勛先生	<p>今天是依都市更新相關法令規定辦理之公聽會，意旨為聽取各所有權人之意見，惟本案屬 100%同意之更新案，相信各所有權人對於本案已有充分之瞭解，未來待選配期間完成後，實施者會將計畫送至更新處審議，更新處於詢問國產署意見後將辦理公開展覽及公辦公聽會程序，屆時各位地主如有疑問仍可表達意見。</p>	敬悉。	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市中和區民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。街廓內有三棟合法建築物，為地上五層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼為 70 使字第 661 號)，年期約 34 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

二、法令依據

依據都市更新條例第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條規定辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 10 條規定，同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- (二) 依據都市更新條例第 11 條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所訂更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依都市更新條例第 10 條規定，申請實施該地區之都市更新事業。
- (三) 依據都市更新條例第 19 條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 2 月 13 日假安穗市民活動中心召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (四) 依都市更新條例第 22 條規定，依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算。
- (五) 另依都市更新條例第 29 條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市中和區民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍為新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆，土地面積 1,420.82 m² (約 429.80 坪)，屬自行劃定之更新單元，詳圖 2-2。

本更新單元範圍北側及東側分別為領有 88 年使用執照之 22 層及 13 層樓建築物，西側為停車場用地並領有 102 年使用執照之 6 層樓建築，現況供停車場使用，相鄰土地之建物均已建築完成且未達更新年限，更新單元範圍非涉及其他建築基地之法定空地，亦未造成新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，故本案以此範圍申請辦理都市更新，詳圖 2-3。

三、自行劃定更新單元說明

(一) 更新單元劃定基準

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 條第三項「臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。」之規定。

(二) 更新單元建築物及地區環境評估指標

本更新單元符合以下指標：

- 1、指標(二)「擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占合法建築物總投影面積比例達二分之一以上者。」：本更新單元範圍內合法建築物有一棟合法建築物，為 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，其建物投影面積為 561.55 m²，範圍內皆為無電梯設備之四層樓以上合法建築物，符合指標規定。
- 2、指標(三)「擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。」：本更新單元內建築物有一棟合法建築物，經檢討其使用執照(70 使字第 661 號)現有停車位數為 6 位，法定停車位數為 11 位，更新單元內建物現有停車位數量皆未達法定停車位，符合指標規定。

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表 1-1) 劃定新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：				
申請日期	年 月 日	申請人	環通建設股份有限公司	
更新單元面積	1,420.82 m ²			
行政區及地號	新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆			
貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)		自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) <input checked="" type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 m ² 者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 m ² 者。 (四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 m ² 且一次完成更新者，或其面積達 500 m ² 且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1. 經政府代管。 2. 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3. 祭祀公業土地。 4. 以日據時期會社或組合名義登記。 5. 以神明會名義登記。 6. 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 <input type="checkbox"/> 面積達 500 m ² ，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者： 1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第(三)款	<input type="checkbox"/> 符合 第 款	劃定基準第五點

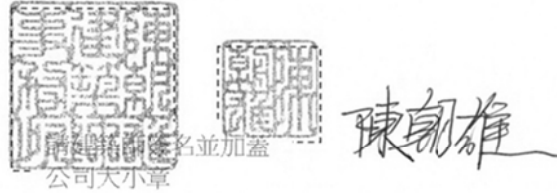
落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 100%協議合建者。 3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 <input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一) 一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ 。 (二) 法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 。 (三) 更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ 。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。 前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	劃定基準第十一點

本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、詳表參) 詳表參)		詳表參)			
參、更新單元內建築物屋齡調查表： (一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：					
棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(m ²)		
			是(A)	否(B)	
1	民樂路 67 號	34	119.51	0	
	民樂路 69 號		105.46	0	
2	民樂路 71 號	34	93.06	0	
	民樂路 73 號		83.14	0	
3	民樂路 75 號	34	79.42	0	
	民樂路 77 號		80.96	0	
合計			561.55	0	
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$ $561.55/(561.55+0)=1 \geq 1/2$ A：更新單元內屋齡達 30 年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達 30 年之建築投影面積				
(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：					
棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	基地面積(m ²)	得計入檢討之建物投影面積(m ²)
1	民樂路 67 號	34	119.51	163.77	163.77
	民樂路 69 號		105.46	137.13	137.13
2	民樂路 71 號	34	93.06	119.00	119.00
	民樂路 73 號		83.14	103.59	103.59
3	民樂路 75 號	34	79.42	96.08	96.08
	民樂路 77 號		80.96	110.18	110.18
建築物總投影面積(A0)					729.75
更新單元面積(A1) (應詳列計算式)					1,420.82
計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ $729.75/1,420.82=51.36\% \geq 1/3 (33.33\%)$ 2.法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。				

※檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一) 各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二) 若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說	<input checked="" type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖、地籍圖（比例尺不得小於 1/1000） <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	

建築師、專業技師或機構（簽名並加蓋公司大小章）



肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：
（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）

評估指標	自行檢核	審查結果
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(二) 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(三) 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(四) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(五) 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合
(六) 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 m ² ，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 m ² 或該公共設施用地之 50%。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合
(七) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者：	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。	第__款	
2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。		
3、位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。		
(八) 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(九) 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前頒得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。 (2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。 2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合

評估結果

自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第(二)、 (三)款

申請人及建築師、專業技師或機構（第(二)、(三)款檢附簽證無誤）



（請加蓋公司大小章）

審查結果：

符合
 不符合（說明：_____）

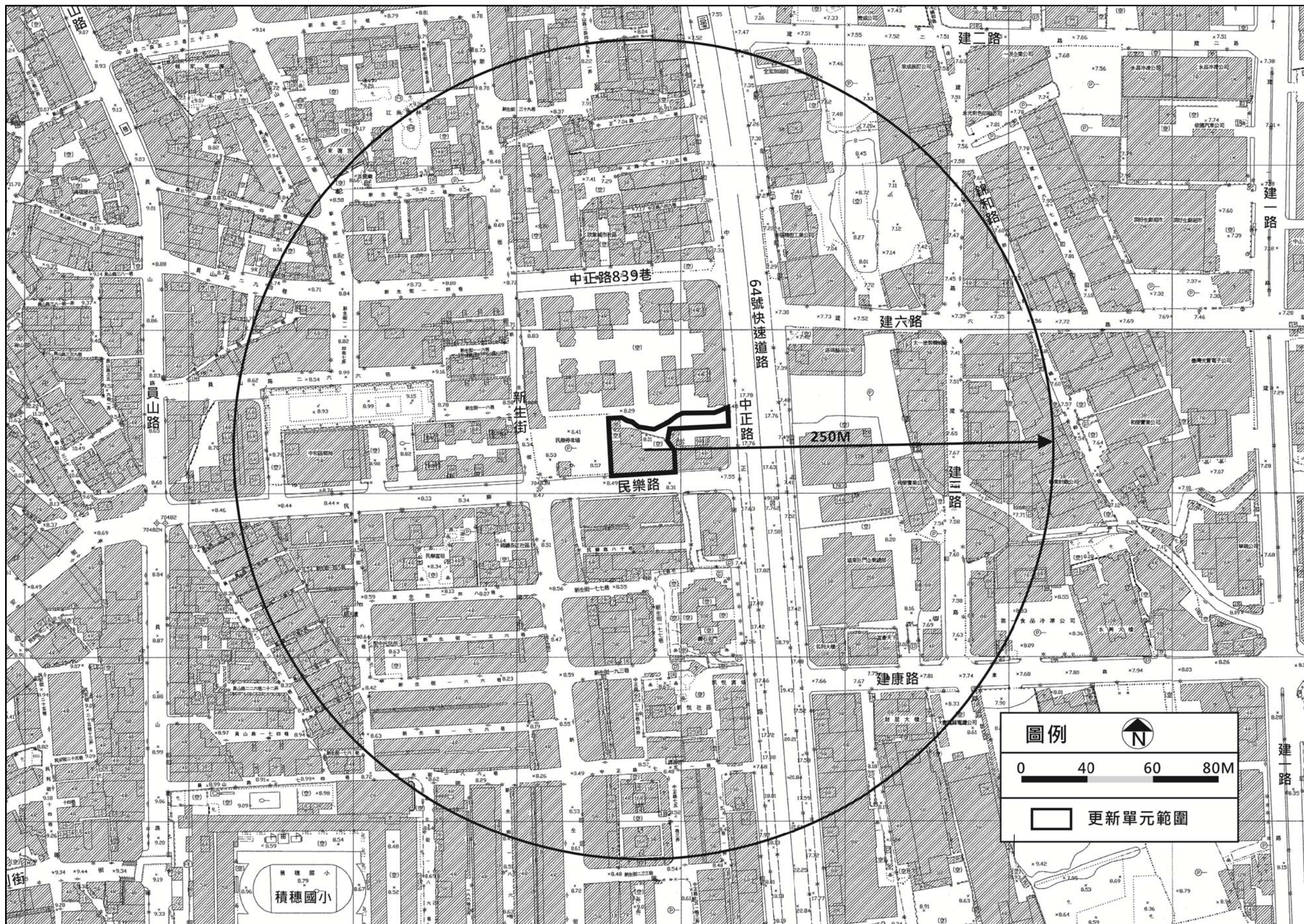


圖 2-1 更新單元位置圖

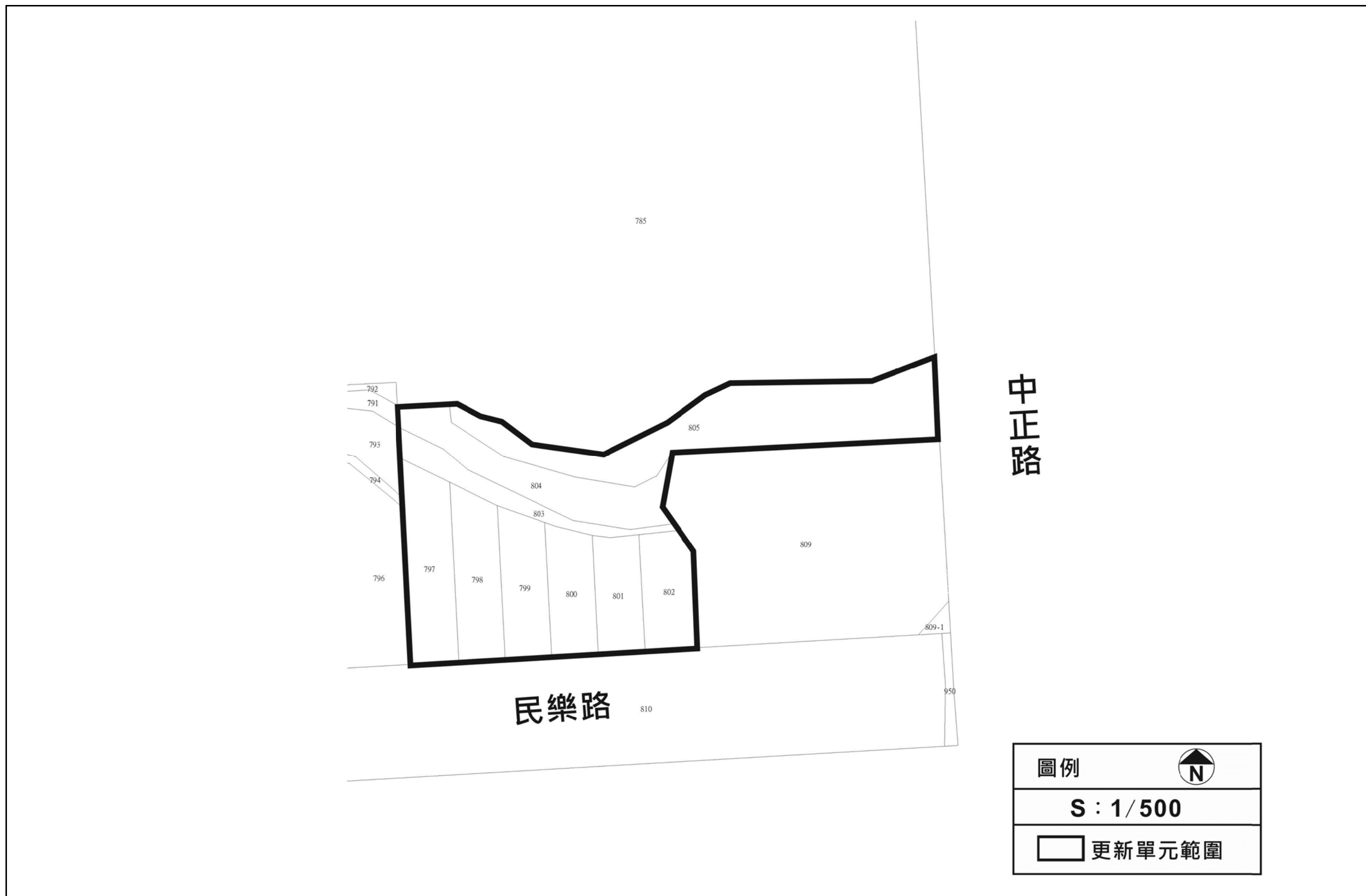


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

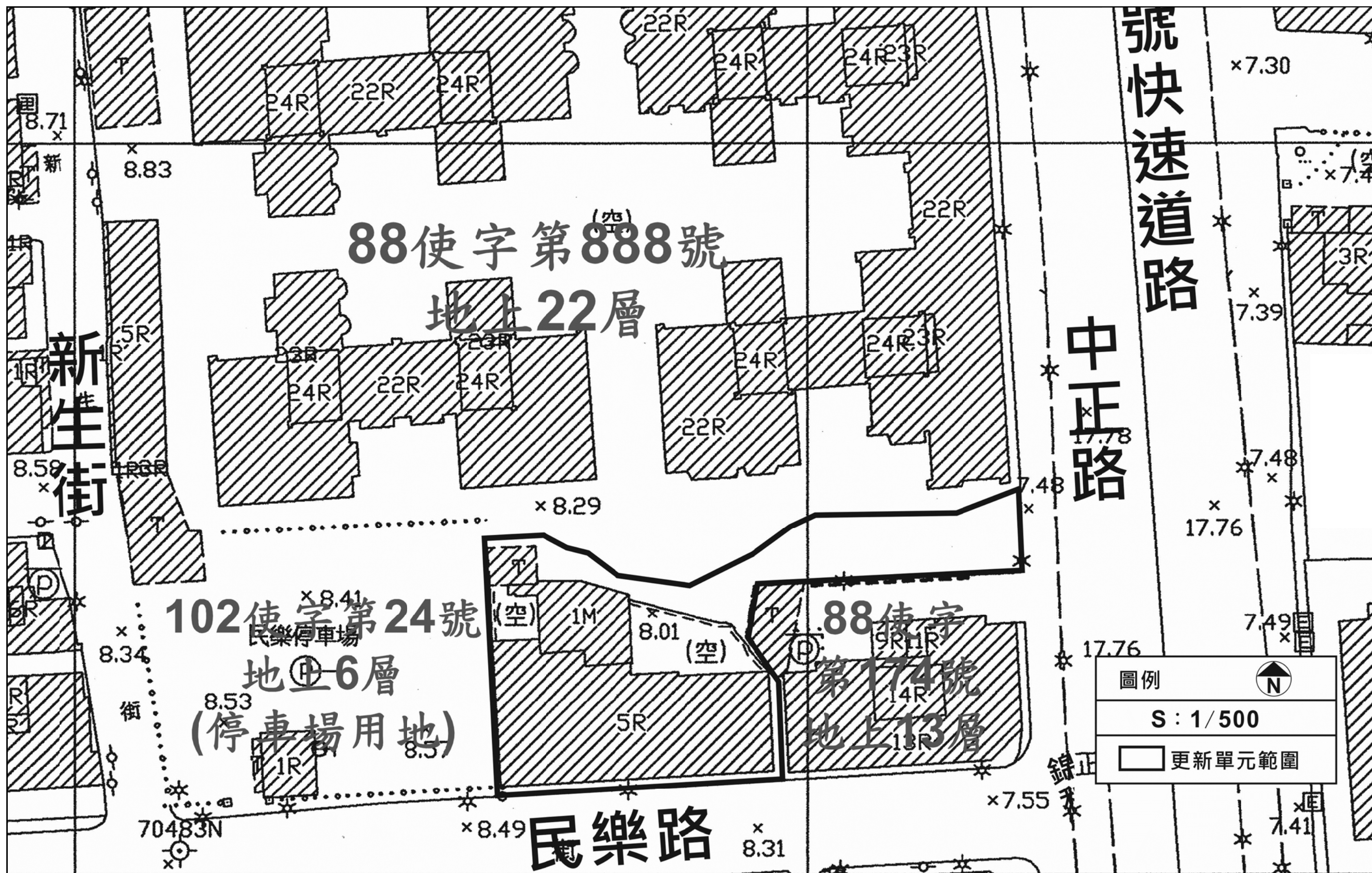


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：環通建設股份有限公司

代表人：林木維

公司地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

統一編號：54693628

聯絡電話：(02)2950-0999

二、本案信託概況

本案未來將依都市更新條例第 13 條規定，都市更新事業以信託方式實施之，惟辦理信託之財產不包含國有土地。(詳附錄五)

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內合法建築物為地上五層之鋼筋混凝土造老舊建物，社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、提升整體都市環境景觀

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為典雅、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元土地為新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地面積為 1,420.82 m² (約 429.80 坪)，土地所有權人共計 10 人，土地權屬清冊表詳表 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部			他項權利部				備註		
	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
1	797	163.77	0001	林○○	1/5	32.75						
			0002	林○○	1/5	32.75						
			0003	林○○	2/5	65.51						
			0004	林○○	1/5	32.75						
2	798	137.13	0001	林○○	2/5	54.85						
			0002	林○○	3/5	82.28						
3	799	119.00	0001	林○○○	1/1	119.00						
4	800	103.59	0001	林○○	1/1	103.59						
5	801	96.08	0001	林○○	1/1	96.08						
6	802	110.18	0001	林○○	1/1	110.18						
7	803	84.03	0001	林○○	1/6	14.01						
			0002	林○○	1/6	14.01						
			0003	林○○	1/6	14.01						
			0004	林○○○	1/6	14.01						
			0005	林○○	1/6	14.01						
			0006	林○○	1/6	14.01						
8	804	187.01	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	187.01						申請免繕發權利書狀：辦理地籍圖重測登記
9	805	420.03	0003	游○○	551/10000	23.14						
			0004	游○○	67265/100000	282.53						
			0005	游○○	27225/100000	114.35						
合計		1,420.82		10 人								

註：依 104 年 4 月 17 日土地登記謄本登載內容。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元合法建築物為新北市中和區民樂段 3958、3959、3960、3961、3962、3963、3964、3965、3966、3967、3970、3971、3972、3973、3974、3975、3976、3977、3978、3979、3980、3981、3982、3983、3984、3985、3986、3987、3988 及 3989 建號等 30 筆建物，建物總面積為 2,807.75 m² (約 849.34 坪)，合法建築物所有權人共計 6 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部						所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	主建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)	合計面積 (m ²)	登記次序	所有權人 / 管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	
1	3958	民樂路 6 7 之 3 號	797	119.51		119.51	0001	林○○	1/1	119.51					
2	3959	民樂路 6 7 之 4 號	797	119.51		119.51	0001	林○○	1/1	119.51					
3	3960	民樂路 6 7 號	797	119.51		119.51	0001	林○○	1/1	119.51					
4	3961	民樂路 6 7 之 1 號	797	119.51		119.51	0001	林○○	1/1	119.51					
5	3962	民樂路 6 7 之 2 號	797	119.51		119.51	0001	林○○	1/1	119.51					
6	3963	民樂路 6 9 之 2 號	798	105.46		105.46	0001	林○○	1/1	105.46					
7	3964	民樂路 6 9 之 3 號	798	105.46		105.46	0001	林○○	1/1	105.46					
8	3965	民樂路 6 9 之 4 號	798	105.46		105.46	0001	林○○	1/1	105.46					
9	3966	民樂路 6 9 號	798	105.46		105.46	0001	林○○	1/1	105.46					
10	3967	民樂路 6 9 之 1 號	798	105.46		105.46	0001	林○○	1/1	105.46					
11	3970	民樂路 7 1 號	799	93.06		93.06	0001	林○○○	1/1	93.06					
12	3971	民樂路 7 1 之 1 號	799	93.06		93.06	0001	林○○○	1/1	93.06					
13	3972	民樂路 7 1 之 2 號	799	93.06		93.06	0001	林○○○	1/1	93.06					
14	3973	民樂路 7 1 之 3 號	799	93.06		93.06	0001	林○○○	1/1	93.06					
15	3974	民樂路 7 1 之 4 號	799	93.06		93.06	0001	林○○○	1/1	93.06					
16	3975	民樂路 7 3 號	800	83.14		83.14	0001	林○○	1/1	83.14					
17	3976	民樂路 7 3 之 1 號	800	83.14		83.14	0001	林○○	1/1	83.14					
18	3977	民樂路 7 3 之 2 號	800	83.14		83.14	0001	林○○	1/1	83.14					
19	3978	民樂路 7 3 之 3 號	800	83.14		83.14	0001	林○○	1/1	83.14					
20	3979	民樂路 7 3 之 4 號	800	83.14		83.14	0001	林○○	1/1	83.14					
21	3980	民樂路 7 5 號	801	79.42		79.42	0001	林○○	1/1	79.42					
22	3981	民樂路 7 5 之 1 號	801	79.42		79.42	0001	林○○	1/1	79.42					
23	3982	民樂路 7 5 之 2 號	801	79.42		79.42	0001	林○○	1/1	79.42					
24	3983	民樂路 7 5 之 3 號	801	79.42		79.42	0001	林○○	1/1	79.42					
25	3984	民樂路 7 5 之 4 號	801	79.42		79.42	0001	林○○	1/1	79.42					
26	3985	民樂路 7 7 號	802	80.96		80.96	0001	林○○	1/1	80.96					
27	3986	民樂路 7 7 之 1 號	802	80.96		80.96	0001	林○○	1/1	80.96					
28	3987	民樂路 7 7 之 3 號	802	80.96		80.96	0001	林○○	1/1	80.96					
29	3988	民樂路 7 7 之 2 號	802	80.96		80.96	0001	林○○	1/1	80.96					
30	3989	民樂路 7 7 之 4 號	802	80.96		80.96	0001	林○○	1/1	80.96					
合計				2,807.75	-	2,807.75				2,807.75					

註:依 104 年 4 月 17 日建物登記謄本登載內容。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元土地座落於新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，總面積為 1,420.82 m² (約 429.80 坪)，公有土地共計 187.01 m²，佔更新單元總面積 13.16%，私有土地共計 1,233.81 m²，佔更新單元總面積 86.84%，詳表 5-3 及圖 5-1。

1、公有土地

本更新單元內 804 地號土地，所有權人中華民國(管理者：財政部國有財產署)，權利範圍 1/1，土地面積為 187.01 m²，佔更新單元總面積 13.16%。

2、私有土地

本更新單元內 797、798、799、800、801、802、803 及 805 地號等 8 筆土地，私有土地所有權人共計 9 名，私有土地面積合計為 1,233.81 m²，佔更新單元總面積 86.84%。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地機關(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	187.01	13.16	1	10.00
	縣(市)有地	—	—	—	—
	鄉(鎮市區)有地	—	—	—	—
私有土地		1,233.81	86.84	9	90.00
合計		1,420.82	100.00	10	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據都市更新條例第 22 條規定：依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算，詳表 5-4。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元私有土地面積為 1,233.81 m²，同意參與都市更新事業計畫面積為 1,233.81 m²，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為 100%；本更新單元私有土地人數為 9 人，同意參與都市更新事業計畫人數為 9 人，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為 100%；土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

2、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

本更新單元合法建築物面積為 2,807.75 m²，同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為 2,807.75 m²，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積比例為 100%；本更新單元合法建築物所有權人數為 6 人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為 6 人，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積比例為 100%；合法建築物所有權同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,420.82	10	2,807.75	6
公有(a)	187.01	1	—	—
私有(b=A-a)	1,233.81	9	2,807.75	6
排除總和(c)	—	—	—	—
計算總和(B=b-c)	1,233.81	9	2,807.75	6
私有同意數(C)	1,233.81	9	2,807.75	6
同意比例(%) (C/B)	100% > 3/4 (75.00%)	100% > 2/3 (66.67%)	100% > 3/4 (75.00%)	100% > 2/3 (66.67%)

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為「住宅區」，現況一樓為商業，二樓以上為住宅，居住環境品質不佳，且影響市容觀瞻，詳圖 5-2 及圖 5-3。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內僅有一棟建築物，為地上五層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼為 70 使字第 661 號)，年期約 34 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，影響更新單元內居民生活安全，有待透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖 5-4。

(三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元座落於民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，更新單元西側為民樂停車場，周邊土地多為住宅區、工業區及商業區，現況一樓多為商業使用，二樓以上為住宅使用。

	
<p>附近地區使用現況-基地西側停車場用地</p>	<p>附近地區使用現況-基地北側住宅區 (領有 88 年使用執照之 22 層樓建築物)</p>
	
<p>附近地區使用現況-基地東側住宅區 (領有 88 年使用執照之 13 層樓建築物)</p>	<p>附近地區使用現況-基地南側住宅區</p>
	
<p>附近地區使用現況-民樂路中正路交叉口</p>	<p>附近地區使用現況-民樂路新生路交叉口</p>

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-5)：

(一) 學校用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處學校用地，分別為積穗國小位於更新單元西南側約 220 公尺處及積穗國中位於更新單元西側約 420 公尺處。

(二) 停車場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處停車場用地，為民樂停車場位於更新單元西側。

(三) 市場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處市場用地，為全聯福利中心(民樂店)位於更新單元西側約 220 公尺處。

(四) 公園用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處公園用地，分別為嘉穗公園位於更新單元西南側約 450 公尺處及中和區圓山公園位於更新單元西北側約 330 公尺處。

(五) 人行廣場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處人行廣場用地，位於更新單元西側約 60 公尺處。

(六) 郵政用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處郵政用地，為中和郵局位於更新單元西側約 130 公尺處。

(七) 機關用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處機關用地，為新北市警察局中和第二分局員山派出所位於更新單元西南側約 450 公尺處。

(八) 加油站用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處加油站用地，為台灣中油(積穗店)位於更新單元北側約 400 公尺處。

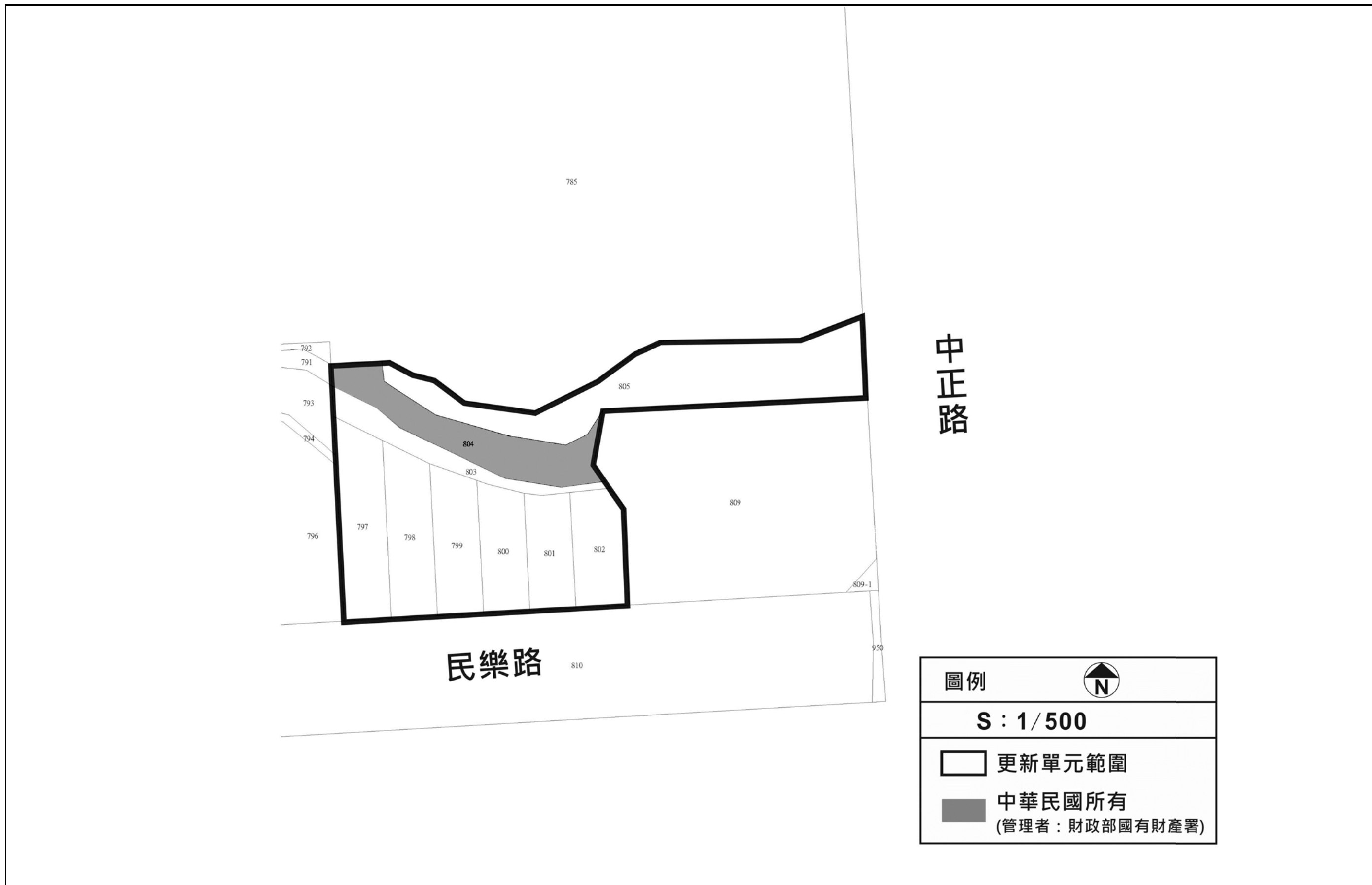


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

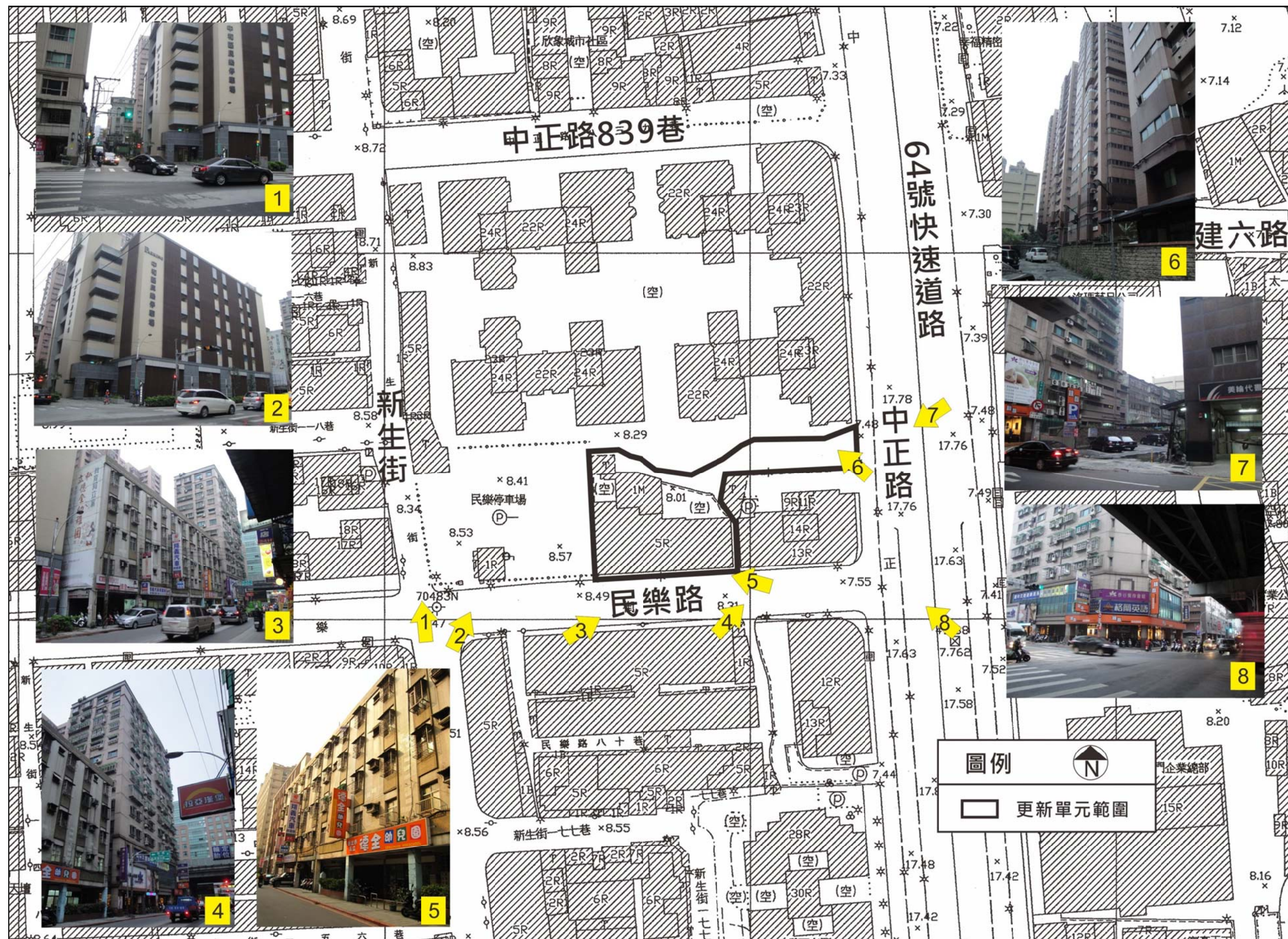


圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

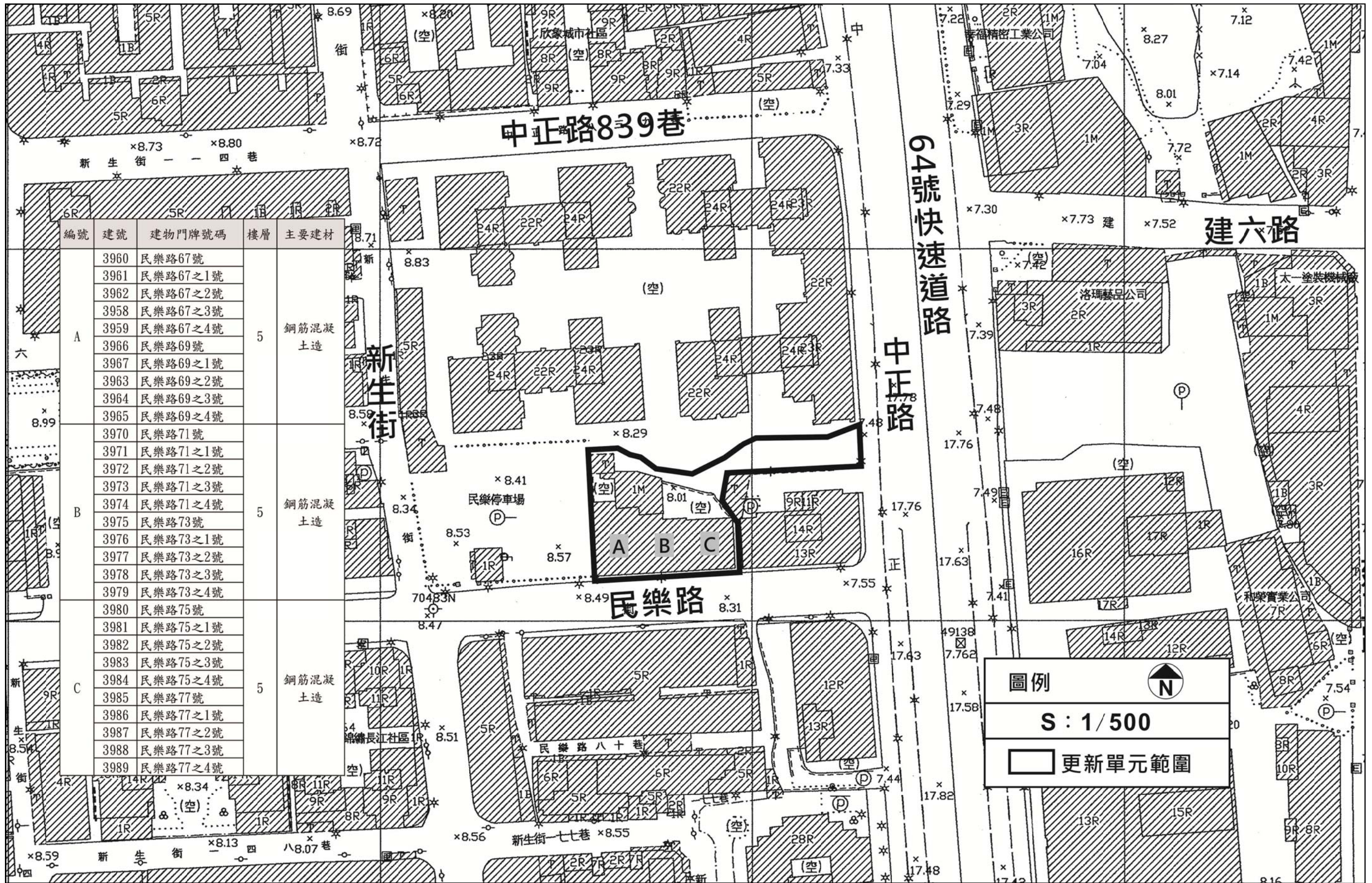


圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖



圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元之主要道路為中正路及中山路二段，次要道路為員山路、建一路、民樂路、民安街及建康路，其道路系統分述如下，詳圖 5-6。

1、主要道路

本更新單元東側中正路及北側中山路二段，為更新單元周邊之主要道路，可形成一網絡連接至板橋、新店各區域，並串連聯絡道路向外連結至各區。

2、次要道路

本更新單元西側員山路及東側建一路為南北向道路，南側民樂路、民安街及建康路為東西向道路，皆為連結主要道路及周邊鄰近地區間之次要道路。

(二) 大眾運輸系統

本案大眾運輸系統主要以公車為主，基地周邊之公車停靠站總計有 16 處，詳表 5-5 及圖 5-6 所示。

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
A	員山	員山路、新生街 30 巷交叉口北側	57、201、231、307、793、796
B	員山[社巴]	員山路、新生街 30 巷交叉口北側	F512
C	積穗國中	員山路、民樂路交叉口南側	57、201、231、307、793、796
D	員山派出所	員山路、員山路 150 巷交叉口南側	57、201、231、307、793、796
E	民樂郵局[社巴]	民樂路、中和郵局前	F512
F	新生街[社巴]	新生街、新生街 176 巷交叉口南側	F512
G	中和稅捐	中山路二段、中正路交叉口北側	橘 5
H	中原里	中正路、中正路 861 巷交叉口	262、橘 5
I	平河里	中正路、建康路交叉口北側	262、橘 5
J	中正路(中和)	中正路、中正路 751 巷交叉口南側	1817、1820、1821、1825
K	中正路	中正路、建八路交叉口北側	262、橘 5
L	心中市	中正路、建八路交叉口南側	262、橘 5
M	工務段	中山路二段、建一路交叉口西側	51、201、262、1032、2021
N	中山路口	建一路、建二路交叉口	藍 18
O	光寶電子	建一路、建六路交叉口南側	橘 3、藍 18
P	建一路	建一路、建八路交叉口北側	橘 3、藍 18

資料來源：googlemap，最後瀏覽日期：104 年 2 月 26 日。

(三) 停車空間現況

本更新單元周圍 500 公尺範圍內有 7 處公有停車場，詳表 5-6 及圖 5-6 所示。

表 5-6 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	類別	名稱	地址(位置)	大/小車(位)	費率
A	私有	中和區中正路加油加氣站附設停車場	中和區中正路 808 號	小車：3	小型車月租：每月 2400 元；每季 6900 元；每半年 13200 元；每年 25200 元
B	公有	中和民樂立體停車場	中和區民樂路 65 號	小車：260	小型車計時：每小時 20 元；月租：每月 4000 元
C	私有	順康停車場	中和區建一路與建八路交叉口	小車：17	小型車月租：每月 4500 元
D	私有	華隆停車場	中和區中山路二段 355 號	小車：280 機車：285	小型車計時：每小時 30 元；月租：每月 4000 元 機車月租：每月 500 元
E	私有	時代地下停車場	中和區建康路 101-119 號地下 B1-B3	小車：371	小型車計時：每小時 60 元；月租：每月 6000 元
F	私有	Times 中和黃帽汽車百貨停車場	中和區建康路 120 號 2 樓	小車：21	小型車計時：每小時 100 元；月租：每月 5000 元
G	私有	順康健一停車場	中和區健康段 1108 及 1109 地號(建一路與建八路口)	小車：51	小型車計時：每小時 50 元；月租：每月 4500 元
合計			7 處	小車：1003 機車：285	

資料來源：新北市政府交通局網站，最後瀏覽日期：104 年 2 月 26 日。



圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

本更新單元位於新北市中和區，附近之新成屋房地產市場價格介於 38 萬元至 41 萬元間，詳表 5-7 及圖 5-7。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案例	基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	坪數(坪)	建物樓層/興建樓層	屋齡	平均單價(元/坪)	價格日期
1	民德路 151-180 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	39.83	6F/14F	2.68	386,392	2013/12/6
2	中正路 331-360 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	45.18	5F/21F	1.00	398,628	2014/7/7
3	民享街 116 巷 1-30 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	23.15	4F/12F	3.45	414,687	2014/6/28

資料來源：台灣大華不動產估價師聯合事務所出具之「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書」。

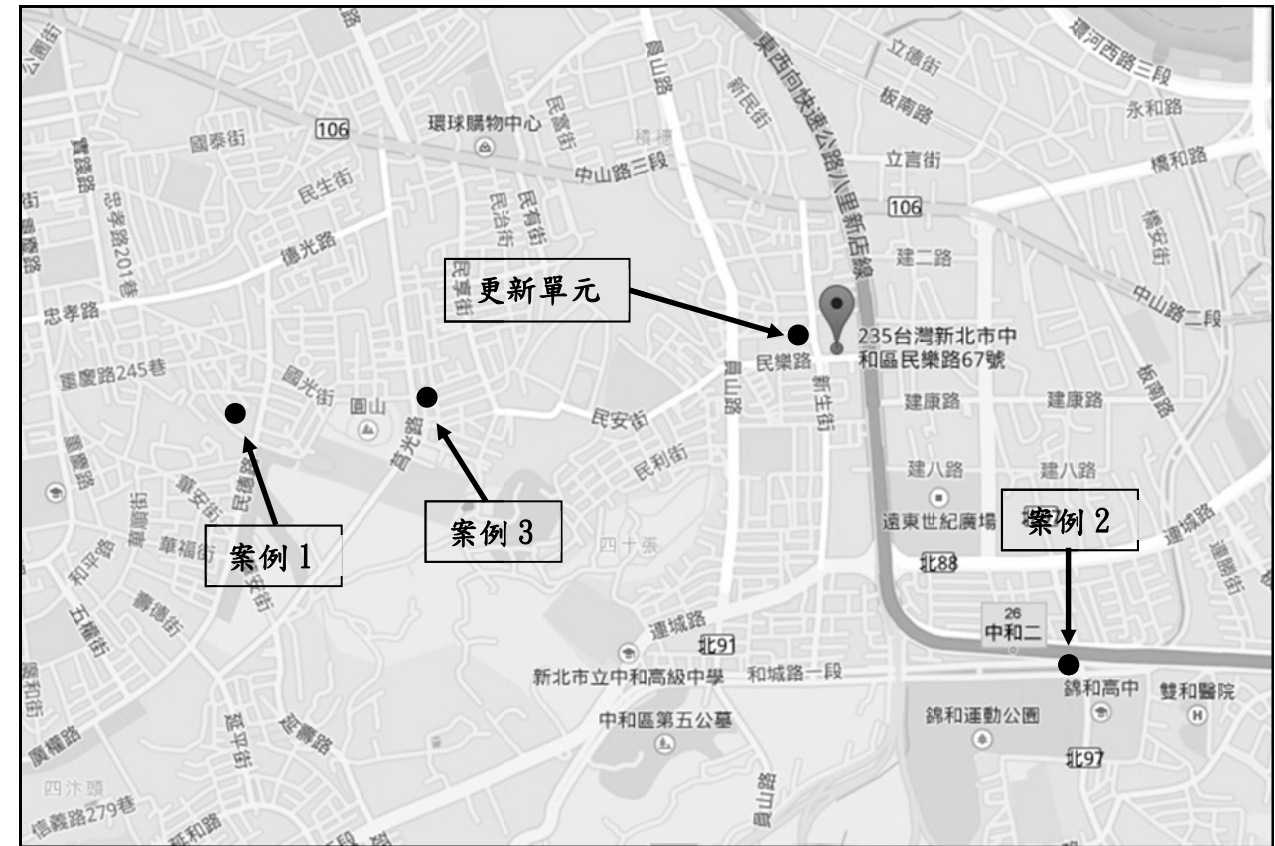


圖 5-7 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂日期、文號與基地相關之說明事項，詳表 6-1。

表 6-1 都市計畫歷次變更一覽表

名稱	發佈實施日期文號
中和都市計畫	44.02.19
變更中和都市計畫(第一次主要計劃通盤檢討)	82.03.10 八二北府工字第 71798 號
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)	98.12.25 北府城審字第 09810252771 號
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)	100.01.14 北府城審字第 09912269441 號

資料來源：新北市城鄉服務網。

二、土地使用分區管制

(一) 中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(100.01.17 第二階段)相關摘要

1、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及 35 條之規定訂定之。

建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。

2、本要點用語，定義如下：(略)

3、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區 (含乙種及特種工業區)	60%	320%
風景區	20%	60%
保存區	50%	180%

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

4、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：(略)

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

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

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3	不予規定
商業區	3	不予規定
工業區 (含乙種及特種工業區)	3	2
風景區	10	3
保存區	3	不予規定
機關用地	3	3
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公園、兒童遊樂場用地	10	10
體育場用地	10	10
停車場用地	3	不予規定
加油站用地	3	3
垃圾處理場用地	3	不予規定
捷運系統用地	3	不予規定
醫療用地	3	3
變電所用地	6	6
抽水站用地	3	不予規定

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

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

(4)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

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

- 6、本計畫區內汽機車位設置規定如下，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。
 - (2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
 - A.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 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。
 - B.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。
 - C.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
- 7、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。
- 8、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
- (1)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
 - (2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 30% 為限。
 - A.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - B.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。
 - (3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
 - (4)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審查通過。
- 9、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。
- (1)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。
 - (2)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。
 - (3)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。
 - (4)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。
 - (5)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。
- 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本點要獎勵。
- 10、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，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五倍保證金。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 5 倍之金額後無息退還。
- 11、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：
- (1)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
 - (2)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
 - (3)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。
 - (4)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

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

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

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

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

法定開挖率 - 實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 6%
≥ 15%	基準容積之 8%
≥ 20%	基準容積之 10%
≥ 25%	基準容積之 12%
≥ 30%	基準容積之 15%

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

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

- (1)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
- (2)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。
- (3)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

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

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

- (1)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
- (2)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
- (3)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。

(4)都市更新單元。

(5)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。

(6)風景區。

(7)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

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

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

(10)其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

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

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

18、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

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

19、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

20、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市更

設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。
- (2)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

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

- 21、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。
- 22、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

資料來源:本案整理。

三、土地使用說明

本基地屬於住宅區，建築基地面積為 1,420.82 m²。依據「訂定中和都市計畫(土地使用分區管制要點)」規定，住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%，其容許使用方式依「訂定中和都市計畫(土地使用分區管制要點)」相關辦理規定。詳表 6-2 及圖 6-2。

表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	1,420.82	50	710.41	300	4,262.46

四、更新計畫摘要(本案無)

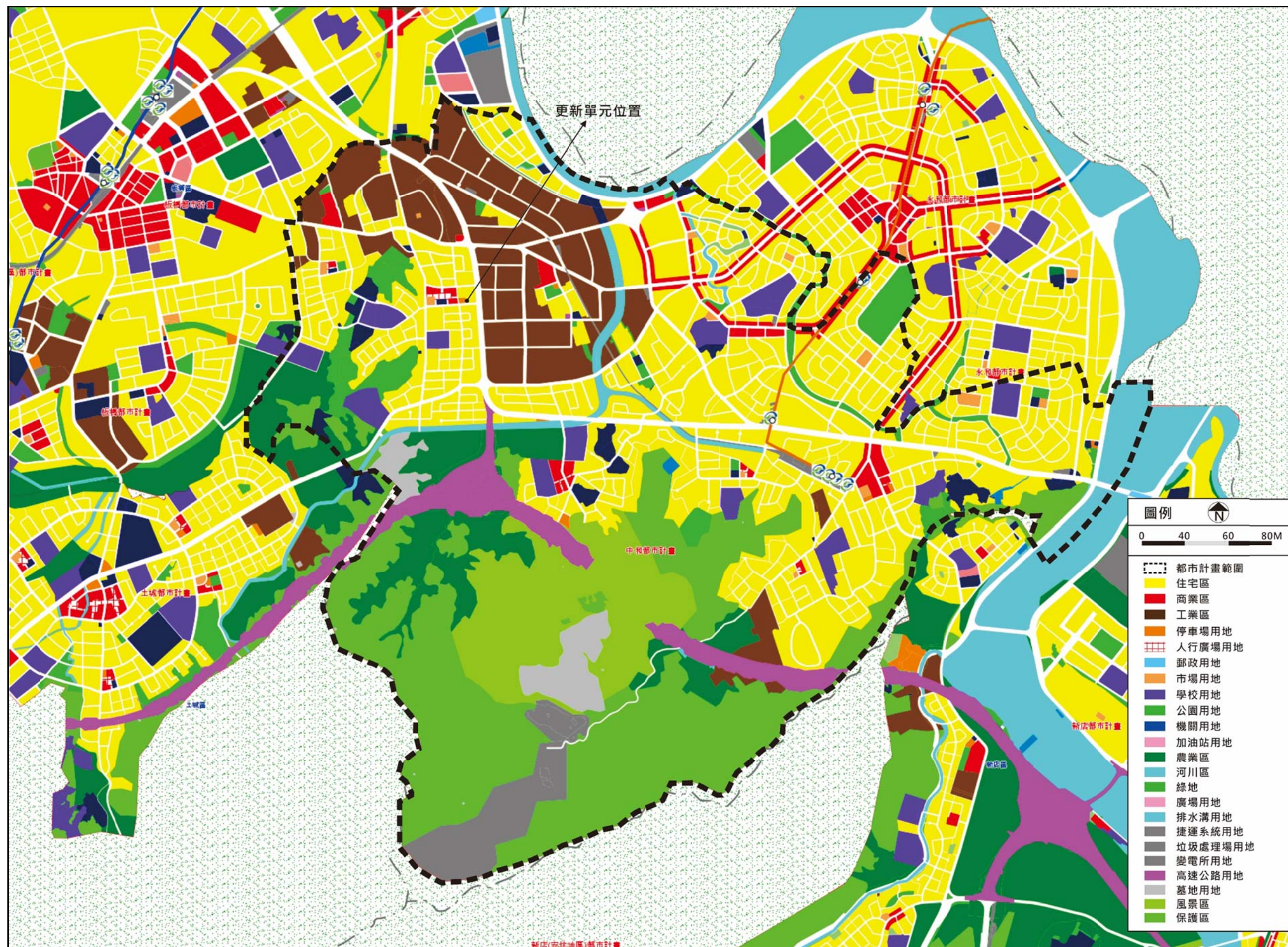


圖 6-1 都市計畫圖



圖 6-2 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳圖 7-1。

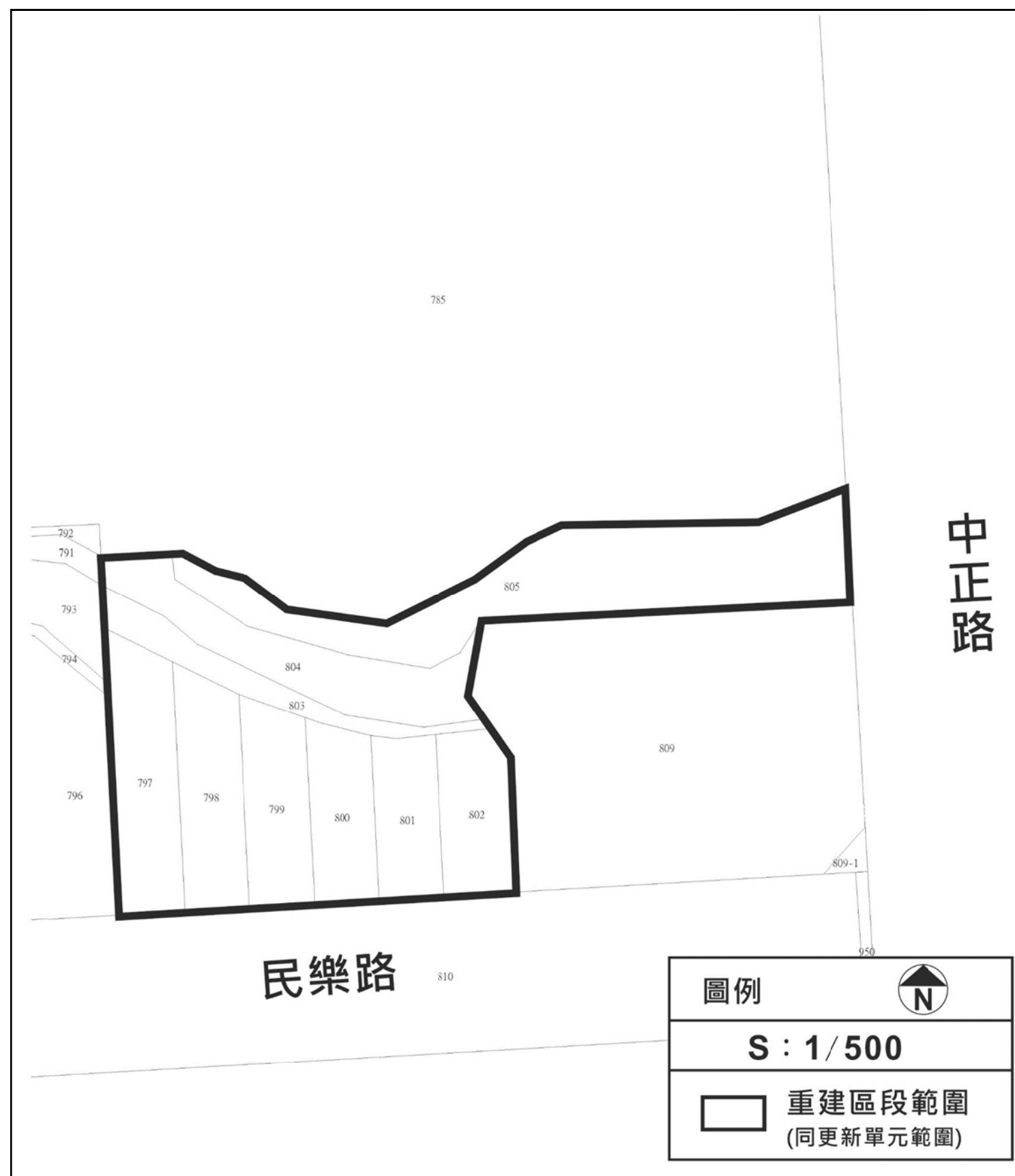


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無)

本案無。

玖、整建或維護計畫(本案無)

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新，故無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
1	更新單元合法建物原容積超過法定容積	—	—
2	申請容積公益設施之容積獎勵	更新後提供社區使用之公益設施	—
		經政府指定額外提供之公益設施	—
2. 不計容積獎勵額度合計		—	—
3	協助開闢、管理維護公共設施或捐贈更新基金	協助開闢更新單元周邊公共設施者	—
		提供公共設施管理維護費或捐贈經費	—
3. 容積獎勵額度合計 (法定容積 15% 以內)		—	—
4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—	—
5	更新單元整體規劃設計	建蔽率縮小及綠覆率達 60% 以上	127.87
		立體綠化	—
		機車停車位	—
		公共空間夜間照明	—
		鄰地及鄰棟間隔	—
		縮小開挖率	—
5. 容積獎勵額度合計 (法定容積 20% 以內)		127.87	3.00
6	開放空間、人行步道	基地退縮四公尺以上建築	672.51
		空地沿街集中留設達 500 m ² 以上	—
6. 容積獎勵額度合計 (法定容積 30% 以內)		672.51	15.77
7	更新單元建物符合綠建築標章	255.75	6.00
8	更新地區 (單元) 公告之時程獎勵	—	—
9	更新單元規模	完整計畫街廓	—
		規模達 3,000 m ² 以上，屬經劃定更新地區之更新單元或自行劃定單元建築投影達 1/3	—
		規模達 5,000 m ² 以上之自行劃定單元建築投影未達 1/3	—
9. 容積獎勵額度合計 (法定容積 15% 以內)		—	—
10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	—	—
11	未達平均居住樓地板面積	—	—
12	為促進都市更新事業之辦理	創意建築	—
		主管機關認定之危險建物	—
		合法 4 層樓以上建物	254.66
		提供設施供公眾使用者	—
13	捐贈本府都市更新基金	—	—
都市更新容積獎勵合計		1,310.79	30.74
其他獎勵	區外容積移轉	1,704.98	40.00
申請容積獎勵總計		3,015.77	70.74

一、都市更新獎勵

(一) 基本條件設定說明

1、土地面積：1,420.82 m²

2、基準容積：1,420.82 m²×300%=4,262.46 m²

(二) 容積獎勵概算

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定，擬申請之都市更新獎勵合計 1,310.79 m²，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1。

1、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點

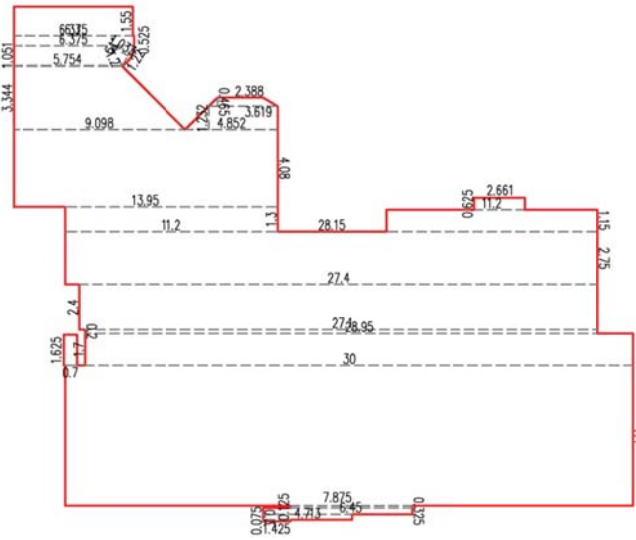
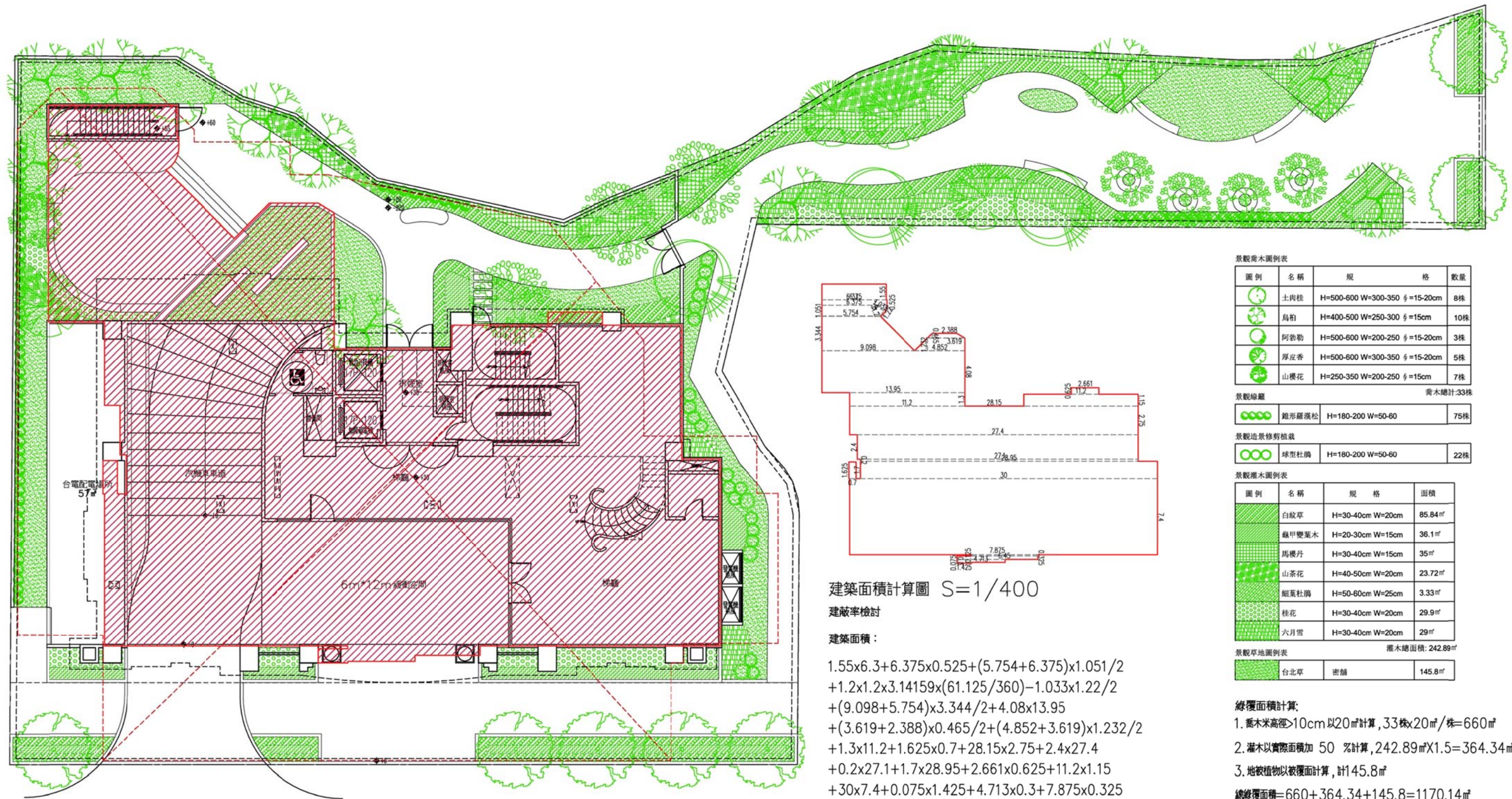
申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定。

本案申請 A1：設計建蔽率 (綠覆率達 60% 以上)：

(1) A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

(2) 綠覆率：綠覆面積 / (實設空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道) × 100% ≥ 60%

B=法定建蔽率-設計建蔽率 [本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積 - 現有巷道面積)]	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
<p>檢討說明如下：(詳圖 10-1)</p> <p>法定建蔽率：50%</p> <p>建築面積：471.23 m²</p> <p>基地面積：1,420.82 m²</p> <p>設計建蔽率：562.92 m² / 1,420.82 m² × 100% = 39.62%</p> <p>綠覆面積：1,170.14 m²</p> <p>綠覆率：1,170.14 m² / (1,420.82 m² - 562.92 m²) × 100% = 136.40%</p> <p>檢討結果：B=50%-39.62%=10.38% ≥ 10% 且綠覆率為 ≥ 60%，符合規定</p>	4,262.46 m ² × 3% = 127.87 m ²



建築面積計算圖 S=1/400

建蔽率檢討

建築面積：

$$\begin{aligned}
 &1.55 \times 6.3 + 6.375 \times 0.525 + (5.754 + 6.375) \times 1.051 / 2 \\
 &+ 1.2 \times 1.2 \times 3.14159 \times (61.125 / 360) - 1.033 \times 1.22 / 2 \\
 &+ (9.098 + 5.754) \times 3.344 / 2 + 4.08 \times 13.95 \\
 &+ (3.619 + 2.388) \times 0.465 / 2 + (4.852 + 3.619) \times 1.232 / 2 \\
 &+ 1.3 \times 11.2 + 1.625 \times 0.7 + 28.15 \times 2.75 + 2.4 \times 27.4 \\
 &+ 0.2 \times 27.1 + 1.7 \times 28.95 + 2.661 \times 0.625 + 11.2 \times 1.15 \\
 &+ 30 \times 7.4 + 0.075 \times 1.425 + 4.713 \times 0.3 + 7.875 \times 0.325 \\
 &+ 0.125 \times 6.45 = 562.92 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$562.92 \text{ m}^2 / 1420.82 \text{ m}^2 \times 100\% = 39.62\%$$

圖例	名稱	規格	數量
	土肉桂	H=500-600 W=300-350 φ=15-20cm	8株
	烏柏	H=400-500 W=250-300 φ=15cm	10株
	阿勃勒	H=500-600 W=200-250 φ=15-20cm	3株
	厚皮香	H=500-600 W=300-350 φ=15-20cm	5株
	山櫻花	H=250-350 W=200-250 φ=15cm	7株
			喬木總計: 33株
	錐形羅漢松	H=180-200 W=50-60	75株
			景觀造景修剪植栽
	球形杜鵑	H=180-200 W=50-60	22株
			景觀灌木圖例表
圖例	名稱	規格	面積
	白紋草	H=30-40cm W=20cm	85.84 m ²
	蘇甲雙葉木	H=20-30cm W=15cm	36.1 m ²
	馬櫻丹	H=30-40cm W=15cm	35 m ²
	山茶花	H=40-50cm W=20cm	23.72 m ²
	細葉杜鵑	H=50-60cm W=25cm	3.33 m ²
	桂花	H=30-40cm W=20cm	29.9 m ²
	六月雪	H=30-40cm W=20cm	29 m ²
			灌木總面積: 242.89 m ²
			景觀草地圖例表
	台北草	密鋪	145.8 m ²

綠覆面積計算:
 1. 喬木高度>10cm以20m²計算, 33株x20m²/株=660m²
 2. 灌木以實際面積加 50 %計算, 242.89m²x1.5=364.34m²
 3. 地被植物以被覆面計算, 計145.8m²
 總綠覆面積=660+364.34+145.8=1170.14m²
 總綠覆面積>實設空地x60%
 =1170.14m²>857.9m²x0.6=514.74...OK!

建築面積計算圖 S=1/200

圖 10-1 建蔽率檢討圖

2、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點

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

基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a=2.0$ ，住宅區或其他分區 $a=1.5$)。

檢討說明如下：

本案於南側臨民樂路退縮留設 4 公尺人行步道，臨東側中正路退縮留設 35.5 公尺人行步道，為面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times 1.5$ 倍核計獎勵容積。本案退縮人行步道面積為 448.34 m^2 ，詳圖 10-2。

人行步道獎勵容積為 $448.34 m^2 \times 1.5 = 672.51 m^2 (15.77\%)$ 。

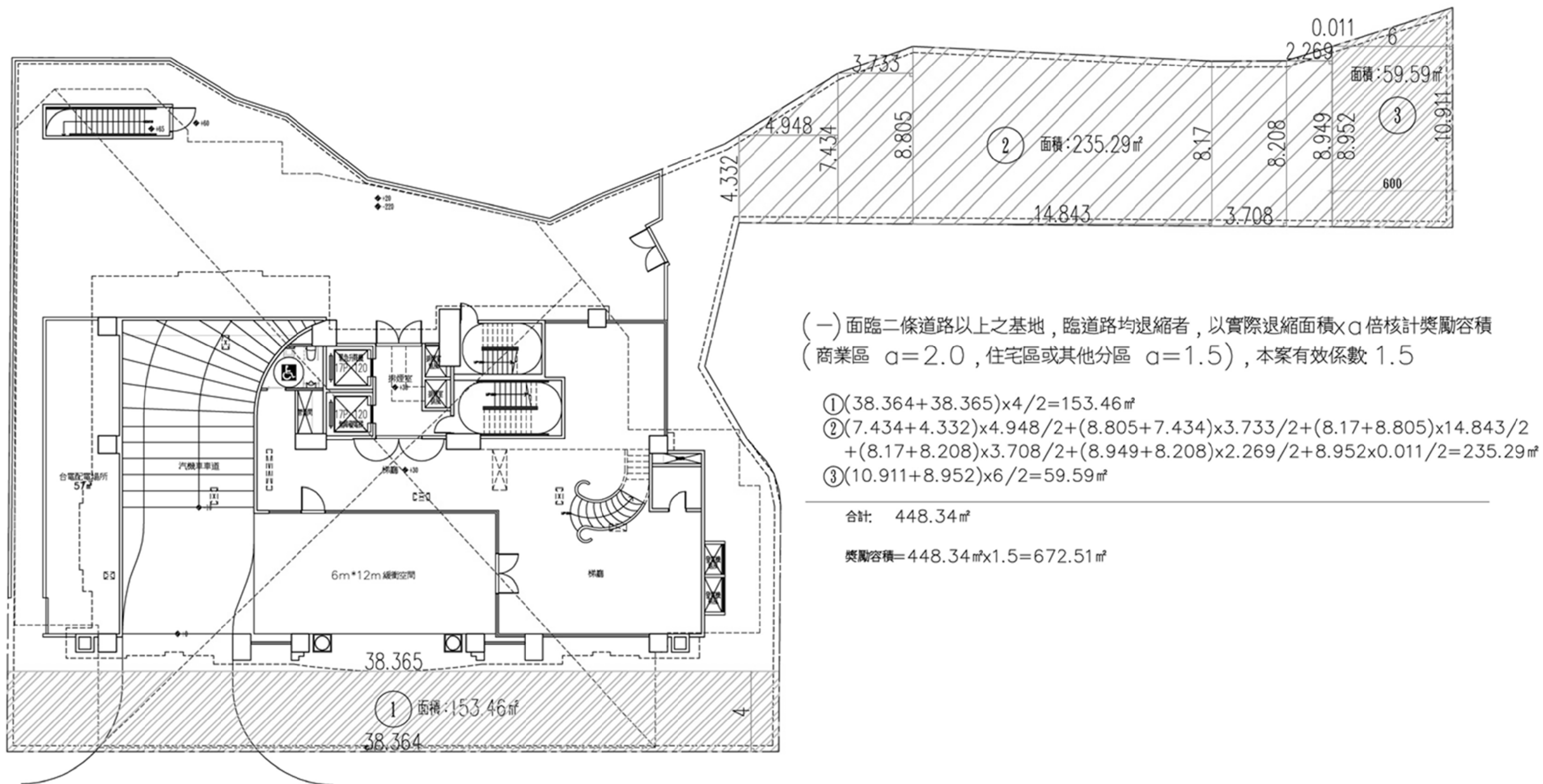


圖 10-2 無遮簷人行道面積計算圖

3、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點

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，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

檢討說明如下：

本案建築基地及建築物擬採綠建築設計，並取得綠建築銀級標章(詳 P10-6 至 P10-18)，故本案可申請綠建築獎勵容積面積及應繳交之保證金計算說明如下：

(1)銀級綠建築申請獎勵容積面積

$$= \text{基準容積} \times 6\%$$

$$= 4,262.46 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$= 255.75 \text{ m}^2$$

(2)綠建築保證金

$$= \text{申請綠建築設計所增加樓地板面積法定工程造價之五倍}$$

$$= 255.75 \text{ m}^2 \times 15,650 \text{ 元/m}^2 \times 5$$

$$= 20,012,438 \text{ 元}$$

4、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點第三項

屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

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

A：獎勵面積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

檢討說明如下：

本案範圍內合法四層樓以上建築物為 70 使字 661 號建物，依使照存根所載基地面積為 848.86 m²(詳附錄六)，合法四層樓以上建築物位置詳圖 10-3。

合法四層樓以上之建築物獎勵容積為 $848.86 \text{ m}^2 \times 300\% \times 10\% = 254.66 \text{ m}^2$ (5.97%)。

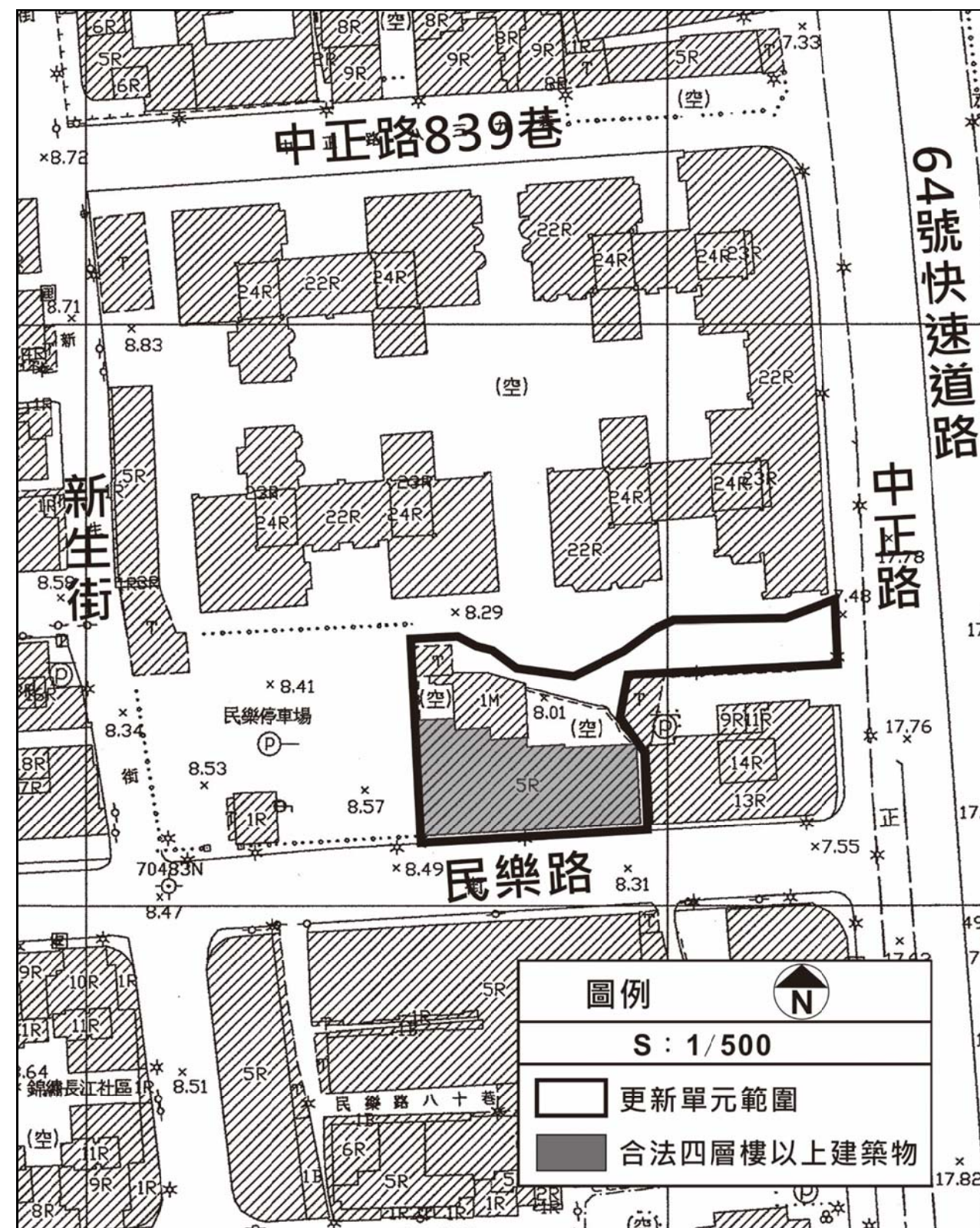


圖 10-3 合法四層樓以上建築物位置示意圖

(三) 都市更新容積獎勵上限檢討

1、依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 13 條規定，不得超過各該建築基地 1.5 倍法定容積或各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

$$127.87 \text{ m}^2 + 672.51 \text{ m}^2 + 255.75 \text{ m}^2 + 254.66 \text{ m}^2 = 1,310.79 \text{ m}^2 < 4,262.46 \text{ m}^2 \times 0.5 = 2,131.23 \text{ m}^2 \text{ (OK)}$$

2、實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵

(一) 法令依據

1、依都市更新條例第 30 條及第 31 條規定，容積移轉所支付費用得列入共同負擔項目，容積移轉送出基地原則上由實施者代為取得後辦理移轉捐贈，實施者並應於事業計畫表明辦理容積移轉及所需支付之費用。

2、依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入基地得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%」。

(二) 本案容積移轉接受基地 104 年平均公告土地現值為 155,312 元/m²(詳表 10-2)，平均容積率為 300%，本案預計申請容積移轉移入面積為 4,262.46 m²×40%=1,704.98 m²。

(三) 本案應負擔之容積移轉成本為 104 年平均公告現值×基地面積×容積移轉比率×市值係數=155,312 元/m²×(1,420.82 m²×40%)×80%=70,614,527 元，辦理方式及實際費用以新北市都市更新審議委員會審議通過及都市更新權利變換計畫報告書所載為準。

表 10-2 接收基地容積計算表

編號	地號	土地面積 (m ²)	使用分區	容積率	104 年公告土地現值 (元/m ²)	104 年公告土地現值總值(元/m ²)	
1	797	163.77	住宅區	300%	160,089	26,217,776	
2	798	137.13	住宅區	300%	166,025	22,767,008	
3	799	119.00	住宅區	300%	172,847	20,568,793	
4	800	103.59	住宅區	300%	176,000	18,231,840	
5	801	96.08	住宅區	300%	176,000	16,910,080	
6	802	110.18	住宅區	300%	176,000	19,391,680	
7	803	84.03	住宅區	300%	135,195	11,360,436	
8	804	187.01	住宅區	300%	127,452	23,834,799	
9	805	420.03	住宅區	300%	146,150	61,387,385	
合計	9 筆	1,420.82	—	—	155,312	220,669,797	
平均公告現值 =					220,669,797	/	1,420.82
					=	155,312	元/m ²

三、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 5 樓，地上 24 樓之集合住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一) 銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2012 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 $\sum rsi=45.71$ 分(實際得分依標章審查結果)，落點位銀級範圍內。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 10-4 綠建築標章標誌

表 10-3 EEW-H-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程					
二、建物概要：地下 5 樓，地上 24 樓 RC 構造					
三、評估結果：					
申請指標項目	基準值	設計值	系統得分		
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BDc=0	BD=0	RS1=0		
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2c=213123.00	TCO2=492652.8	RS2=10.43 取 9		
<input checked="" type="checkbox"/> 基 保水指標	$\lambda c=0.25$	$\lambda=0.83$	RS3=10.78 取 9		
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	HWs=0 < HWsc=0 ? ■免檢討 □合格 □不合格		RS4 ₁ =2.13		
	EEV=0.79 < EEVc=0.80 ? ■合格 □不合格				
	0.0	EEV=0.79			
	3.0	Uaw=2.71			
	5.5	Uaf=2.49			
	0.80	EAC=0.80			
<input checked="" type="checkbox"/> CO ₂ 減量指標	0.82	CCO ₂ =0.76	RS5=2.92		
	廢棄物減量指標		RS6=1.62		
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	60.0	IE=	S =0.00		
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	2.00		RS8=8.00		
	Rc=0% ≥ 自 水 代率 5% ? ■免檢討 □合格 □不合格				
	Vs=150m ³ ≥ Vc=8.93m ³ ? □免檢討 ■合格 □不合格				
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查) ? ■合格 □不合格				
	0	Gi=14	RS9=3.56		
系統總得分 RS=∑RSi=44.39					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	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	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	□	□	■	□	□
五、填表人簽章：					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> </div>					

表 10-4 綠建築分級評估計分法

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=	0.0≤RS1≤9.0		
二．綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 492652.8	TCO _{2c} = 213123.00	R2= 1.31	RS2=6.81×R2+1.5= 10.43 取 9	0.0≤RS2≤9.0		
三．基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.83	λc= 0.25	R3= 2.32	RS3=4.68×R3+1.5= 10.78 取 9	0.0≤RS3≤9.0		
四．日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.79	EEVc= 0.80	R41= 0.01	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	2.13	0.0≤RS41≤9.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 2.71	EEVc= 3.00	R42= 0.29	RS42=4.0×R42	1.16	0.0≤RS42≤4.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 2.49	EEVc= 5.50	R43= 3.01	RS43=2.0×R43	4.00	0.0≤RS43≤4.0	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EACc= 0.80	R44= 0.00	RS44=10.0×R44+1.5=	1.50	0.0≤RS44≤6.0
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.70	ELc= 0.70	R45= 0.00	RS45=10.5×R45+1.5=	1.50	0.0≤RS45≤5.0
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi=	Ui=		RS46=Σ (Eqi×Ui) =	0.00	0.0≤RS46≤4.0
五．CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.76	CCO _{2c} = 0.82	R5= 0.07	RS5=19.40×R5+1.5=	2.92	0.0≤RS5≤8.0	
六．廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.27	PIc= 3.30	R6= 0.01	RS6=13.13×R6+1.5=	1.62	0.0≤RS6≤8.0	
七．室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE=	IEc=	R7=	RS7=18.67×R7+1.5=		0.0≤RS7≤12.0	
八．水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 9.0	WIc= 2.00	R8= 3.50	RS8=2.50×R8+1.5=	8.00	0.0≤RS8≤8.0	
九．污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.00	GIc= 10.00	R9= 0.40	RS9=5.15×R9+1.5=	3.56	0.0≤RS9≤5.0	
合計總分 RS=ΣRSi=44.39									
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 10-5 綠建築分級評估最終等級評量表 (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"/>

(二) 綠化量指標

1、建築基本資料

- (1)使用基地面積：1420.82 m²
- (2)法定建蔽率：50 %
- (3)法定空地面積：710.41 m²
- (4)土地使用分區：住宅區

2、綠化量設計概要

地面層沿街步道疏植闊葉大喬木，部分綠化區塊以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，生態複層植栽營造綠色生態廊道與斑塊，營造綠意盎然之戶外空間。

3、綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≥1.0m。樹種全數採用本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種全數採用原生種，並以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。

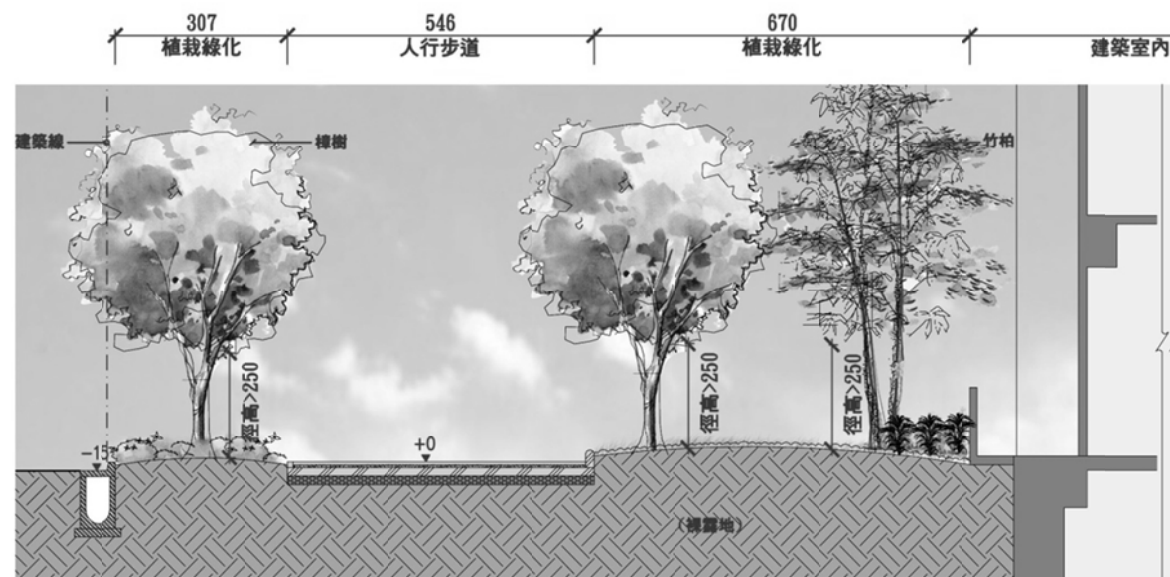


圖 10-5 地面層植栽綠化概念圖

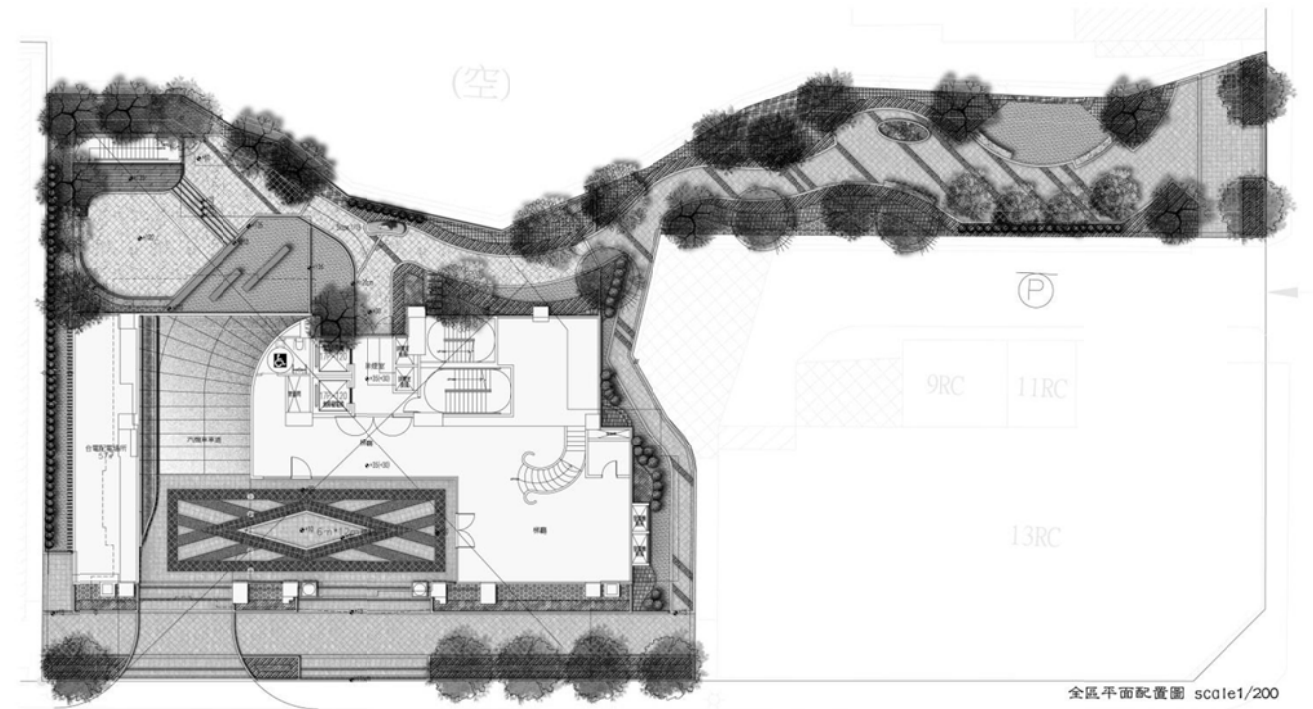
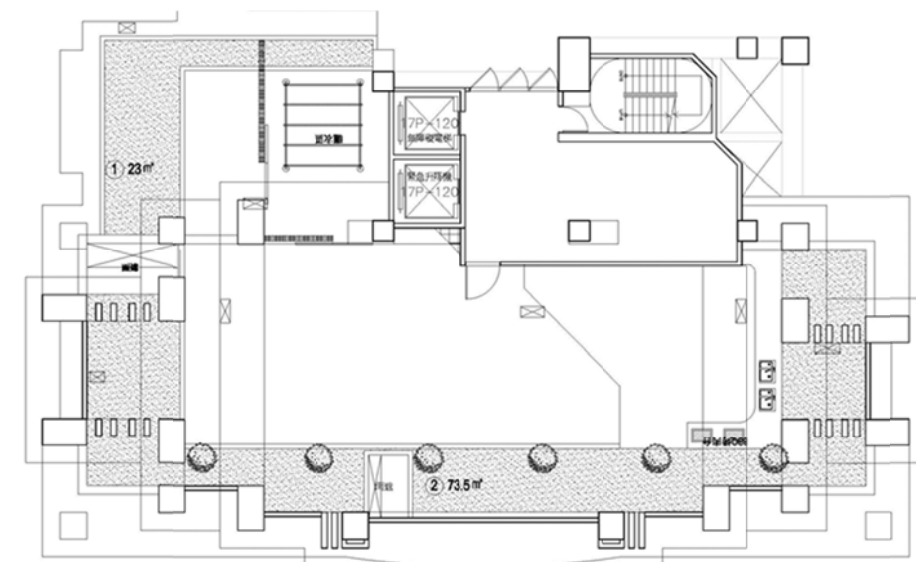


圖 10-6 地面層綠化設計配置圖



圖例	名稱	規格	面積
●●●●	錐形羅漢松	H=180-200 W=50-60	6株
■	台北草	密鋪	96.5㎡

圖 10-7 屋突層綠化設計配置圖

表 10-6 綠化量指標評估表

EEWH-RS 綠化量指標評估表					
一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程					
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	1200	0 m ²	0	kg
喬木	闊葉大喬木	900	116.95 m ²	105255.00	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	600	303.25 m ²	239550.00	kg
	棕欏類	400	m ²		kg
灌木	土壤深度 0.5m 以上 (每 m ² 至少栽植 4 株以上)	300	109.10 m ²	32730.00	kg
多年生蔓藤	土壤深度 0.5m 以上	100	0 m ²	0	kg
草花花圃、自然野草、草坪	土壤深度 0.3m 以上	20	367.50 m ²	7350.00	kg
老樹保留	米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m ²	0	kg
		00	0 m ²	0	kg
ΣGi×Ai= 384885.00 kg					
三、生態綠化優待係數 α				ra=0.95	
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=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。				α=1.28	
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 ₂ 計算				TCO ₂	
TCO ₂ =(Σ(Gi × Ai)) × α				=492652.8 kg	
五、綠化基準值 TCO _{2c} 計算				TCO _{2c}	
TCO _{2c} =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A ₀ -A _p)×(1-r)，若 A' < 0.15×A ₀ ，則 A'=0.15A ₀ ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，A _p 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO ₂ 固定量基準 [kg/m ²]				= 213123.00 kg	
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO ₂ - TCO _{2c})/TCO _{2c} 】+1.5=10.43 取 9，(0.0≤RS2≤9.0)				

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(三) 基地保水指標

基地鑽探資料顯示本案統一土壤分類為 SM，土壤滲透係數 k=10⁻⁷m/s，基地最終入滲率 f=10⁻⁶m/s。

1、保水量設計概要

本案土質為 SM，故本案以 Q8 滲透側溝保水量為主要設計手法；Q1 綠地保水設計、Q2 透水鋪面設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q5 地下礫石貯集設施、Q7 滲透陰井為輔。

2、基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的功能。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。本案土質為 SM，故本案以 Q8 滲透側溝保水量為主要設計手法；Q1 綠地保水設計、Q2 透水鋪面設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q5 地下礫石貯集設施、Q7 滲透陰井為輔。

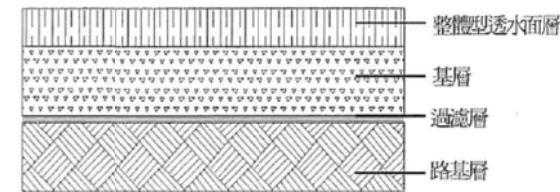


圖 10-8 Q2 透水鋪面剖面示意圖

圖 10-9 Q5 地下礫石滲透貯集設計示意圖

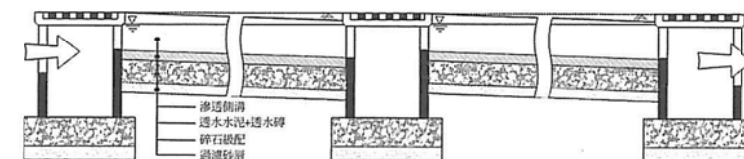
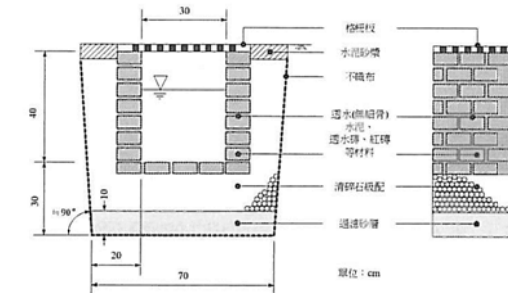


圖 3-3.7 滲透側溝（滲透）陰井組合配置構造示意圖

圖 10-10 Q7 滲透陰井 Q8 滲透側溝設計概念圖

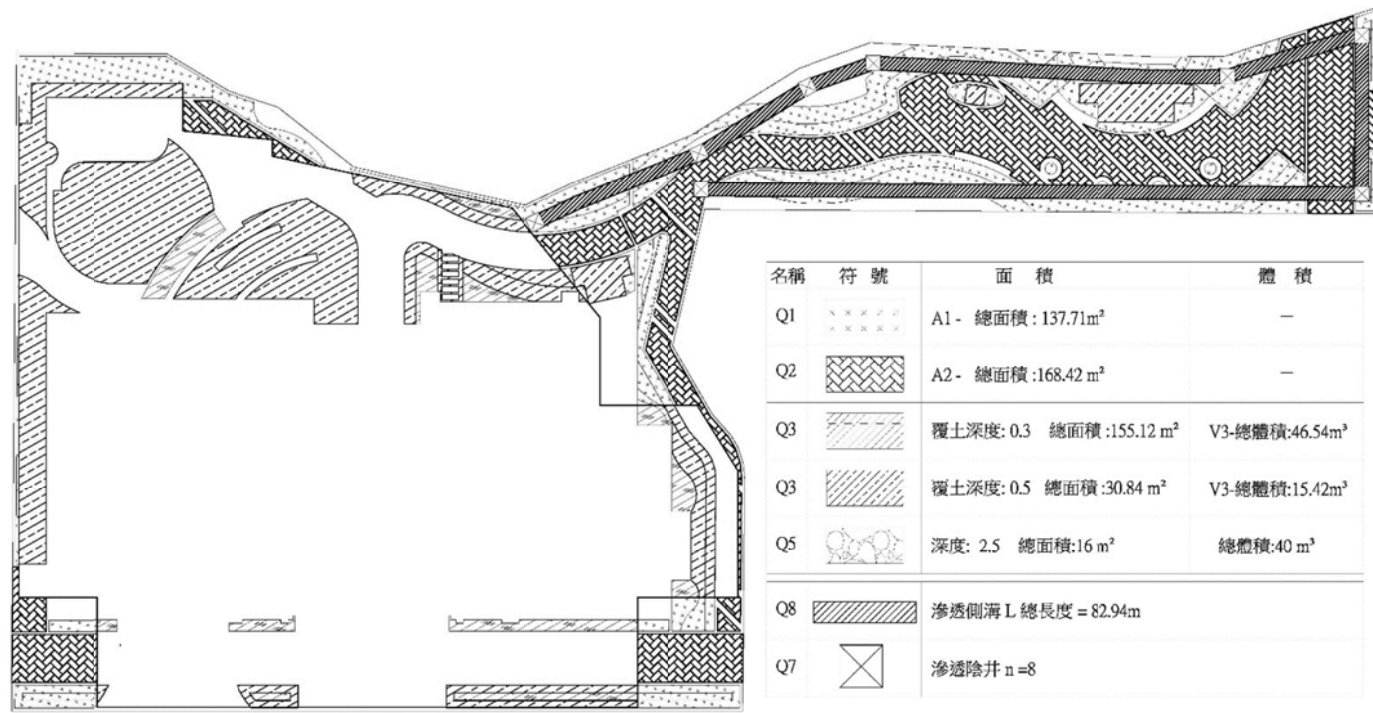


圖 10-11 地面層保水設計圖

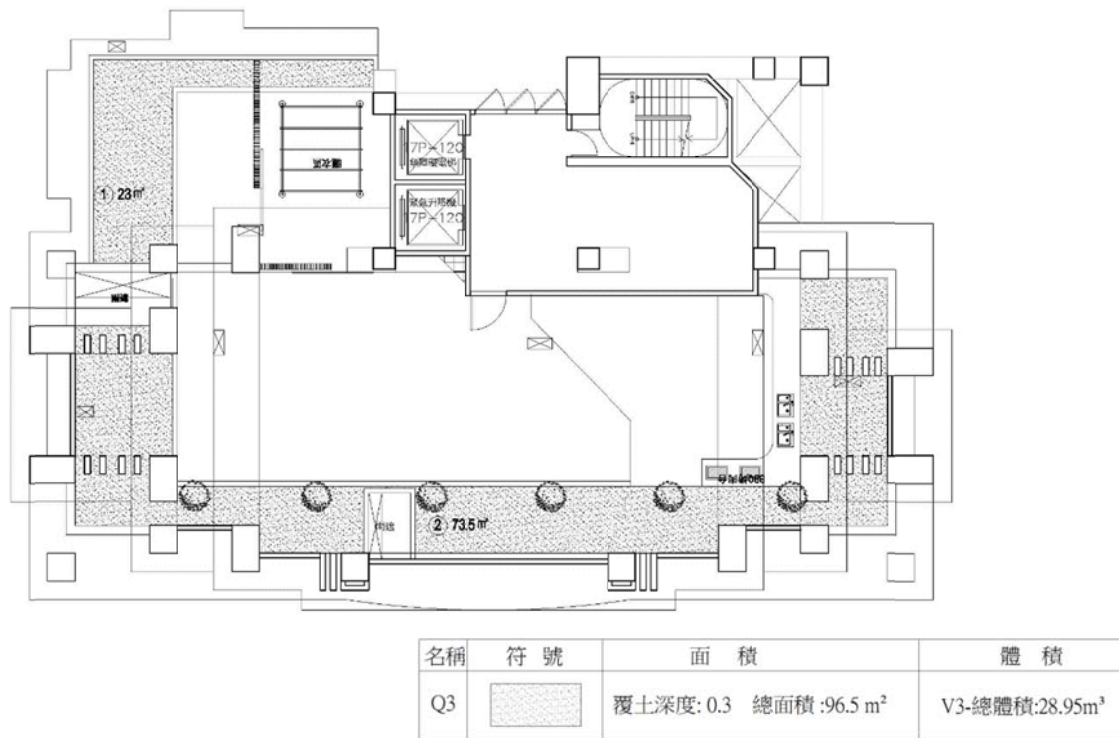


圖 10-12 屋頂層保水設計圖

表 10-7 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：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷				
鑽探報告土壤分類=SM		土 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 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m ²)	137.71	11.90
	Q2 透水鋪面設計保水	透水鋪面面積(m ²)	168.42	9.38
		基層厚度(m)	0.25	
Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m ³)	282.46	24.40	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積 (m ²)		0.0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m ³)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m ²)	16	33.38
		礫石貯集設施體積(m ³)	2.5	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)		0.0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰 設計	滲透陰井個數 n	8	2.19
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	82.94	21.19
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	0.0
			ΣQi=102.45	
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				$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.83$
各類保水設計之保水量 Q' = ΣQi = 102.45 ; 原土地保水量 Q0 = A0 · f · t = 122.76 ;				
五、基地保水基準值 λc 計算				λc = 0.25
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				
六、系統得分	RS3 = 4.0 × [(λ - λc) / λc] + 1.5 = 10.78 取 9, (0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0)			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(四) 日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1、日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於新北市中和區，為地上 24 層樓之建築，主要用途係供住宅使用，須檢討外殼節能。構造：RC 構造。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑適合亞熱帶氣候的建築風格。

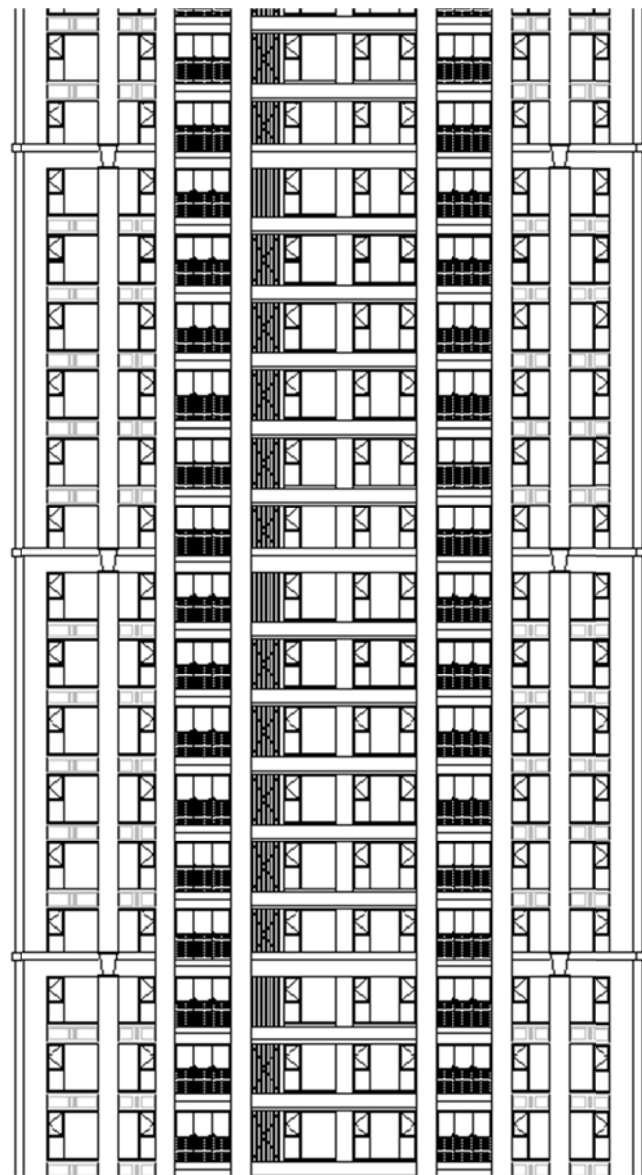


圖 10-13 柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑適合亞熱帶氣候的建築風格示意圖

(2) 計算「外殼節能效率」

本棟建築物外殼耗能量指標依據 2012 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 、外牆平均熱傳透率 U_{aw} 、天窗平均日射透過率 H_{ws} 及外殼玻璃可見光反射率 G_{ri} 、等價開窗率 Req 。

表 10-8 屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 評估表

構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率 $U_i=1/R$ [W/(m ² .K)]
	外氣膜	----	1/23.000
	水泥五腳磚(附保力龍)	0.0200	1/1.500
	保力龍	0.0300	1/0.040
	輕質混凝土	0.0700	1/0.800
	油毛氈	0.0100	1/0.110
	水泥砂漿	0.0200	1/1.500
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400
	水泥砂漿	0.0150	1/1.500
	內氣膜	----	1/7.000

表 10-9 外牆平均熱傳透率 U_{aw} 評估表

構造	構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率 $U_i=1/R$ [W/(m ² .K)]
15公分RC牆外貼節能磚		外氣膜	----	1/23.000
		節能磚	0.0180	1/0.1398
		水泥砂漿	0.0250	1/1.500
		鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400
		水泥砂漿	0.0200	1/1.500
		內氣膜	----	1/9.000
				2.38
15公分RC牆外掛花崗岩		外氣膜	----	1/23.000
		花崗岩	0.0300	1/3.500
		空氣層	----	0.086
		鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400
		水泥砂漿	0.0200	1/1.500
		內氣膜	----	1/9.000
				2.71

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 H_{ws} 檢討。

外殼玻璃可見光反射率 $G_{ri} < 0.25$ 。

屋頂溫熱度差熱傳部分 $U_{ar} = 0.795 < 0.8$ 。

外牆平均熱傳透率 $U_{aw} = 2.38、2.71$ 取差值 2.71 計算 < 2.75 。

窗戶平均傳透率 $U_{af} = 2.49 < U_{afs} = 3.0$ (WR = 0.43 得住宅類 $U_{afs} = 3.0$)

外殼耗能部分：以窗平均遮陽係數 SF 計算，WR = 0.43 得住宅類 $SFs = 0.15、EEV = SF(0.118) / SFs(0.15) = 0.79 < 0.8$ 。

EEV 值小於 0.80，外殼設計十分優良，故本指標評估通過。

(3)計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令 $EAC=0.8(OK)$

(4)計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令 $EAC=0.80 (OK)$

(5)計算「照明系統節能效率」

本案針對管委會空間、梯廳、門廳、交誼廳、會客室等公共空間，設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間暫不列入評估。燈具效率係數 $IER=0.82$ 。針對本案建築物的主要空間，計算其面積與 A_i 用電總功率 sw_j ， $IDR=0.85$ 。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此 $\beta=0$ 。 $EL=IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2) = 0.70 \leq 0.70$ 。

(6)綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明」節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2、日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 K_i 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 U_i 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

(1)EEV 值均小於 0.8，外殼設計十分優良。

(2)EAC 空調設計免評估。

(3)EL 值小於 0.7，照明設計十分優良。

表 10-10 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：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 $HW_s = \text{免} < HW_{sc} = \text{--}$	■合格	□不合格	
2. 玻璃可見光反射率 $G_{ri} = 0.24 < 0.25, i=1 \sim n$	■合格	□不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $U_r = 0.795 < 0.8 (w/m^2 \cdot k)$	■合格	□不合格	
4. 外牆平均傳透率 $U_w = 2.71 < 3.0 (w/m^2 \cdot k)$	■合格	□不合格	
5. 窗平均傳透率 $U_{af} = 2.49 < 5.50 (w/m^2 \cdot k)$	■合格	□不合格	
6. 建築外殼節能效率 $EEV = EV/EV_c = 0.79 < EEV_c = 0.8$	■合格	□不合格	
外殼節能	$RS_{4_1} = e_i \times [(0.70 - EEV)/0.80] + 2.0 = 2.13, (0.0 \leq RS_{4_1} \leq 9.0)$ 連棟住宅 e_1 類=10.0；其他住宿類 $e_2=15.0$		
外牆隔熱	$RS_{4_2} = 4.0 \times (3.0 - U_w) = 1.16, (0.0 \leq RS_{4_2} \leq 4.0)$		
玻 隔熱	$RS_{4_3} = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 4.00, (0.0 \leq RS_{4_3} \leq 4.0)$		
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 $A_{fc}' = \text{○} m^2$)			
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 $Ar' = \text{○}$ ；二級節能標章空調面積比 $Ar'' = \text{○}$ $EAC = 0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'') = \text{○} \leq EAC_c = 0.8$	□合	□不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： $EAC = 0.8 \leq EAC_c = 0.8$	■合格	□不合格	
子系統得分	$RS_{4_4}' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = 1.5, (0.0 \leq RS_{4_4}' \leq 6.0)$		
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)			
中央空調空調面積 $A_{fc}'' = \text{○} m^2$		中央空調主機總容量 = $\text{○} RT$	
$a_1 = PR_s = \text{○}$	$\Sigma(HC_i \times COP_{ci}) = \text{○}$	$\Sigma(HC_i \times COP_i) = \text{○}$	$c_1 = R_s = \text{○}$
	$b_1 = \Sigma(HC_i \times COP_{ci}) / \Sigma(HC_i \times COP_i) = \text{○}$		
$a_2 = PR_f = \text{○}$	$b_2 = \Sigma(PF_i) / \Sigma(PF_{ci}) = \text{○}$	$c_3 = R_f = \text{○}$	
$a_3 = PR_p = \text{○}$	$b_3 = \Sigma(PP_i) / \Sigma(PP_{ci}) = \text{○}$	$c_4 = R_p = \text{○}$	
$a_4 = PR_t = \text{○}$	$b_4 = \Sigma(PT_i) / \Sigma(PT_{ci}) = \text{○}$	$c_5 = R_t = \text{○}$	
$EAC = \{a_1 \times b_1 \times c_1 + a_2 \times b_2 \times c_2 + a_3 \times b_3 \times c_3 + a_4 \times b_4 \times c_4\} \times c_5 = \text{免} \leq 0.8$			□合格 □合格
子系統得分	$RS_{4_4}'' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = \text{免}, (0.0 \leq RS_{4_4}'' \leq 6.0)$		
系統得	$RS_{4_4} = (RS_{4_4}' \times A_{fc}' + RS_{4_4}'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.5, (0.0 \leq RS_{4_4} \leq 6.0)$		

C、照明系統 EL

1. 住宿單元部分面積 $A_{fi}' = \text{ } m^2$ ，其他居室部分面積 $A_{fi}'' = \text{ } m^2$ ，令住宿單元部分之子系統得分 $RS_{4_5}' = 1.0$				
2. 其他居室部分之子系統得分 RS_{4_5}'' 計算如下：				
$IER = 0.82$	$IDR = 0.85$	$\beta_1 = \text{ } $	$\beta_2 = \text{ } $	$\beta_4 = \text{ } $
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.70 \leq EL_c = 0.7$				■合格 □不合格
子系統得分	$RS_{4_5}'' = 7.00 \times [(0.70 - EL)/0.70] + 1.0 = 1.5, (0.0 \leq RS_{4_5}'' \leq .0)$			
系統得分	$RS_{4_5} = (1.0 \times A_{fi}' + RS_{4_5}'' \times A_{fi}'') \div (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.5, (0.0 \leq RS_{4_5} \leq 5.0)$			

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備項目	熱水設備 $Eq_1 = \text{ } $	熱水管保溫 $Eq_2 = \text{ } $	烹飪設備 $Eq_3 = \text{ } $	沐浴設備 $Eq_4 = \text{ } $
使用率	熱水設備 $U_1 = 1$	熱水管 $U_2 = 1$	烹飪設備 $U_3 = 1$	沐浴設備 $U_4 = 1$
系統得分	$RS_{4_6} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 0, (0.0 \leq RS_{4_6} \leq 4.)$			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS_{4_1} = e_i \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 2.13, (0.0 \leq RS_{4_1} \leq 9.0)$			
	$RS_{4_2} = 4.0 \times (3.0 - U_w) = 1.16, (0.0 \leq RS_{4_2} \leq 4.0)$			
	$RS_{4_3} = 2.0 \times (5.5 - U_{af}) = 4, (0.0 \leq RS_{4_3} \leq 4.0)$			
	$RS_{4_4} = (RS_{4_4}' \times A_{fc}' + RS_{4_4}'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = 1.5, (0.0 \leq RS_{4_4} \leq .0)$			
	$R_{4_5} = (1.0 \times A_{fi}' + RS_{4_5}'' \times A_{fi}'') \div (A_{fi}' + A_{fi}'') = 1.5, (0.0 \leq RS_{4_5} \leq 5.0)$			
	$RS_{4_6} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 0, (0.0 \leq RS_{4_6} \leq 4.0)$			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五) 二氧化碳減量指標

1、本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

本案建築物屬高層建築，其形狀係數因平面及立面形狀較為不規則性，故 F 值以最大值(最差值)計算，故其形狀係數 F=1.2。

2、本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子 W=1+(-0.1)=0.9

(1)採 SC 構造，w1=1.0。

(2)隔間牆採用輕隔間牆，w2=-0.1。

(3)外牆為 RC 外牆，w3=0。

(4)無使用整體衛浴，w4=0。

3、本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子 D=0

(1)耐震力合於建築物耐震設計規範。

(2)RC 構造柱樑部位鋼筋保護層合於規範標準。

(3)RC 構造樓板部位鋼筋保護層合於規範標準。

(4)本案空調管路採一般設計。

(5)大部分給排水管路與電信線路採一般設計。

(6)電氣通信線路採採一般設計。

4、本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

(1)非金屬再生建材使用係數 R=0.3。

(2)本案採用高性能混凝土。

表 10-11 二氧化碳減量指標評估表

EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表								
一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程								
建築物構造：地下 5 層，地上 24 層 RC 構造住宅類建築；屬高層建築								
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×Sr=0，進入最 之系統得分計算							
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估							
三、CO ₂ 減量評估項目								
A、形狀係數 F				D、耐久化係數 D				
評估項目		計算值	fi 係數	大項	小項	di		
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	詳敘述	耐久性	建築物耐震力設計 d1	0		
	2.長寬比 b	b=	詳敘述		柱樑部位保護層厚度增加 1cm	0		
	3.樓板挑空率 e	e=	詳敘述		樓版部位保護層厚度增加 1cm	0		
立面形狀	4.立面退縮 g	g=	詳敘述	維修性	屋頂防水層 d4	0		
	5.立面出挑 h	h=	詳敘述		空調設備管路 d5	0		
	6.層高均等性 i	i=	詳敘述		給排水衛生管路 d6	0		
	7.高寬比 j	j=	詳敘述		電氣通信線路 d7	0		
F = f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F ≤ 1.2			1.2	其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0		
				D = Σdi，且 D ≤ 0.2				
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			1.0	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、C 帷幕牆			0	0		
	衛浴 W ₄	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴			0	0		
	RC、SRC 構混 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		
W = Σwi×ri，且 W ≥ 0.7				0.9				
C、非金屬建材使用率 R								
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料	
			室內	室外	立面			
再生建材使用率(Xi)	0	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0	0	0	0	
CO ₂ 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.1	-	
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 =	0.25	0.4	0	0	0	0	0	
R = ΣXi×Zi×Yi，且 R ≤ 0.3	0.3							
四、CO ₂ 減量設計值計算 CCO ₂ =F×W×(1-D)×(1-R)=0.76								
五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5=2.92，(0.0 ≤ RS5 ≤ 9.0)								

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六) 廢棄物減量指標

1、建築基本資料

- (1)基地面積：1420.82 m²
- (2)法定建蔽率：50%
- (3)法定空地面積：710.41 m²
- (4)土地使用分區：住宅區
- (5)建築物類型：地下 5 樓，地上 24 樓、RC

2、指標計算：

- (1)因本工程土方量不平衡，故令 Pie=1.5。
- (2)施工廢棄物比例，無使用營建自動化工法。
- (3)拆除廢棄物比例 γ ：本案使用高性能混凝土、高爐水泥。
- (4)施工期間採用之汙染防制措施：

表 10-12 施工期間採用之汙染防制措施一覽表

防制措施	措施內容
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
2. 污泥沉澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施
3. 車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
4. 灑水噴霧	工地的車行路面 堆料棄土區／傾卸作業 裸露地面
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 土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布
6. 防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬
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

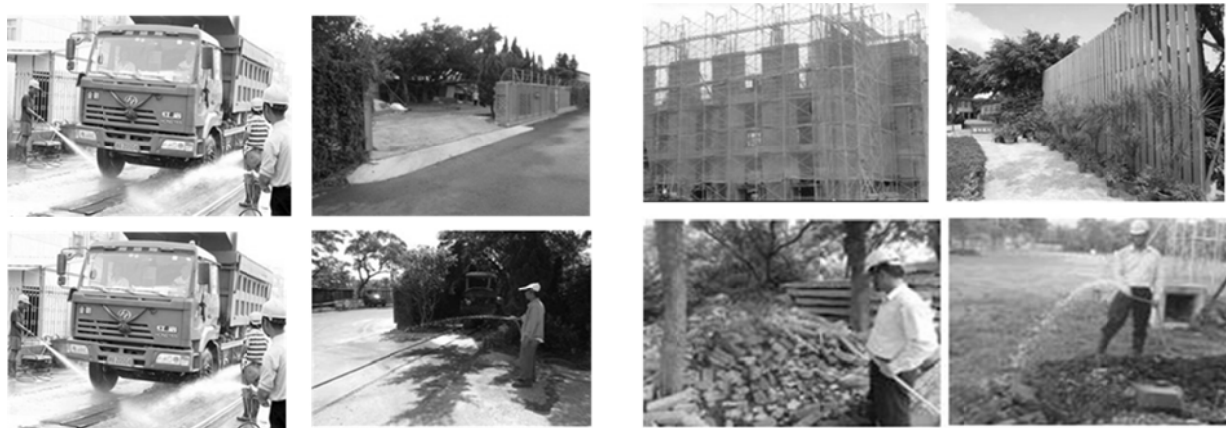


圖 10-14 汙染防制措施示意圖

表 10-13 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：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程					
容許開挖土方基準 Mr(m ³)	0.65	總樓地板面積 AF(m ²)	10002.93		
工程不平衡土方量 M(m ³)	0	有利於他案土方量 Mr(m ³)	0		
建築構造別減量係數 α_2	0	公害防治係數 β	-		
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)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≤RS6≤9.0)				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 Pie					
Pie=(M-Mr)/(AF×Mc)		1.5	；且 0.5≤Pie≤1.5		
B、施工廢棄物比例 PIB					
營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi		
金屬系統模	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	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾 隔間	0	0.	0.0		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 $\alpha_1=\sum ri \times yi=0.0$			0.0		
PIb=1.0-5.0× α_1 - α_2 =		1.0	；且 PIb≥0.0		
C、拆除廢棄物比例 PId					
	高爐水泥	高性能混凝土	再 混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率 Xi)		1	0	0	0
加權係數(Zi)	WR×0.8	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi× Zi ×=	0	0.06	0	0	0
$\gamma=\sum Xi \times Zi=$	0.06				
PId=1.0- α_2 -10.0× γ =		0.4	；且 PId≥0.0		
D、施工空氣污染比例 PIa					
PIa=1.0- $\sum(\alpha_{3i})=$		0.37	；且 PIa≥0.2		
四、廢棄物減量設計值計算 PI=Pie+PIb+PId+PIa- β =3.27					
五、系統得分	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=1.62，(0.0≤RS6≤9.0)				

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(七) 水資源指標

1、節水設計概要說明

- (1) 本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)且採用具省水標章認證之器具。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計 $\geq 50\%$ 。
- (2) 本案所有綠地設置自動偵濕澆灌系統，以減少自來水使用量。



圖 10-15 採用具有省水標章認證之器具

2、彌補措施規劃概要說明

- (1) 本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。
- (2) 本案基地面積 1420.82 m²，總樓地板面積 13660.1 m² < 20000 m²，須設置大耗水彌補設施。
- (3) 本案無設置景觀水池或 SPA、三溫暖等設施。
- (4) 本案有綠地一項大耗水查核項目，設置雨水利用系統一座 150m³ 彌補。

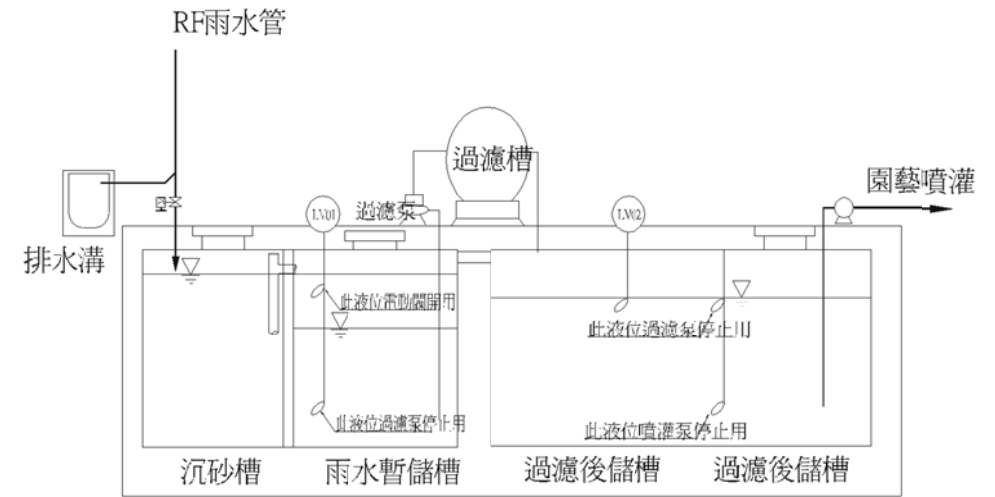


圖 10-16 雨水貯集槽位置剖面圖

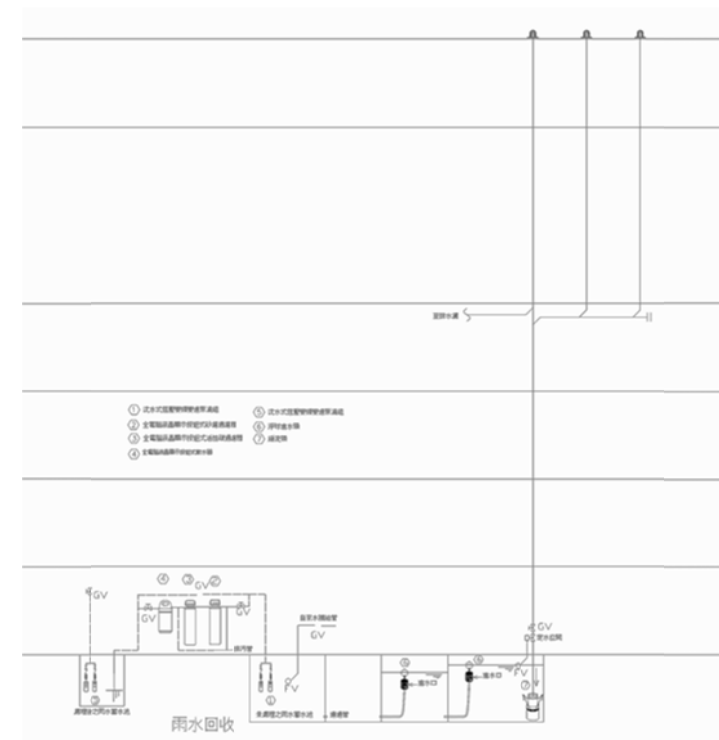


圖 10-17 雨水再利用系統昇位示意圖

表 10-14 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表					
一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程					
基地所在地區	新北市中和區	大型耗水設施	■有；□無		
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31		
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	3			
b	小便器	1			
c	供公眾使用之水栓	1			
d	浴缸或淋浴	1			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3			
f	空調節水				
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			9		
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 W _s					
$\left\{ \begin{array}{l} \text{日集雨量 } W_r = R \times A_r \times P = \\ \text{雨水利用設計量 } W_d = \sum R_i = \end{array} \right.$	$-$	$W_s = \Rightarrow$	$--$		
	$--$		(W _s 以 W _r 或 W _d 兩者中較小者帶入)		
B、建築類別總用水量 W _t					
評估項	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W _f (公升/(m ² .日))	A _f 或 N _f (m ²)	全棟建築總用水量 W _t (公升/日)
➤	住宅	-	--	--	--
C、自來水替代率 R _c = W _s ÷ W _t =				免	□合格 □不合格
D、雨水貯集槽 V _s =				150m ³	標準值 V _c = 8.93m ³ ■合格 □不合
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9					
四、系統得分		RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8, (1.5 ≤ RS8 ≤ 9.0)			

(八) 污水及垃圾改善指標

- 1、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。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
- 2、設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場，並設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。
- 3、垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。
- 4、設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
- 5、設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。



圖 10-18 密閉垃圾桶意象



圖 10-19 資源分類桶意象

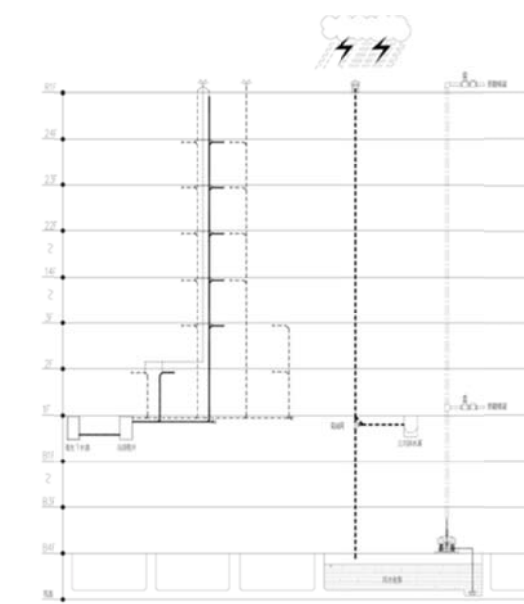


圖 10-20 雨污水分流



圖 10-21 垃圾冷藏設備

表 10-15 污水及垃圾改善指標評估表

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程			
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
一般生 雜 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 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、館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設 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 G	有	
1. 當地政府設有垃圾 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 運處理，但無當地資源化再 用(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 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 效者	G8=2 分	■	
9. 設置防止動物咬食 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 持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□	
11. 集合住宅 樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者	G11=2 分	□	
12. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G12=認定值	□	
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 14$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times \left[\frac{(GI - 10.0)}{10.0} \right] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(九) 綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。經由綠化量提升以及相關節能減碳措施，藉由「碳中和」手法，達到減少本開發案溫室氣體排放量之目標。

- 1、基地綠化除人行道部分疏植喬木外，綠地規劃以喬木為主，灌木植栽為輔。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。
- 2、本案以 Q8 滲透側溝保水量為主要設計手法；Q1 綠地保水設計、Q2 透水鋪面設計、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q5 地下礫石貯集設施、Q7 滲透陰井為輔。
藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。
- 3、日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。
- 4、二氧化碳減量部分，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。
- 5、廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。
- 6、水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。
- 7、污水垃圾改善指標部分，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。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無。

二、都市計畫土地使用強度

(一) 土地使用強度及性質

本更新單元範圍之土地使用分區屬住宅區，其建蔽率為 50%，容積率為 300%。

(二) 使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請集合住宅使用。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為住宅區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 39.62%；允建容積率為 512.25%，實設容積率為 511.91%；允建總容積為 7,278.23 m³，實設總容積為 7,273.28 m³。

(二) 計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建一棟地上 24 層、地下 5 層之建築量體，總戶數為 86 戶，均為集合住宅。

2、容納人口數

依新北市政府主計處民國 103 年度之中和區人口統計資料可知，中和區每戶平均容納人口數為 2.58 人，故本案預計容納人口以 86 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 86 戶×2.58 人=222 人。

四、建築興建計畫

本案更新後擬規劃興建一棟地上 24 層及地下 5 層之鋼筋混凝土造建築，供集合住宅使用，基地臨計畫道路側並依規定留設無遮簷人行道供公眾通行，配合周遭建築物外觀及立面設計創造良好都市景觀，各層規劃用途如下：

地下二至五層：停車空間

地下一層：防空避難室兼停車空間

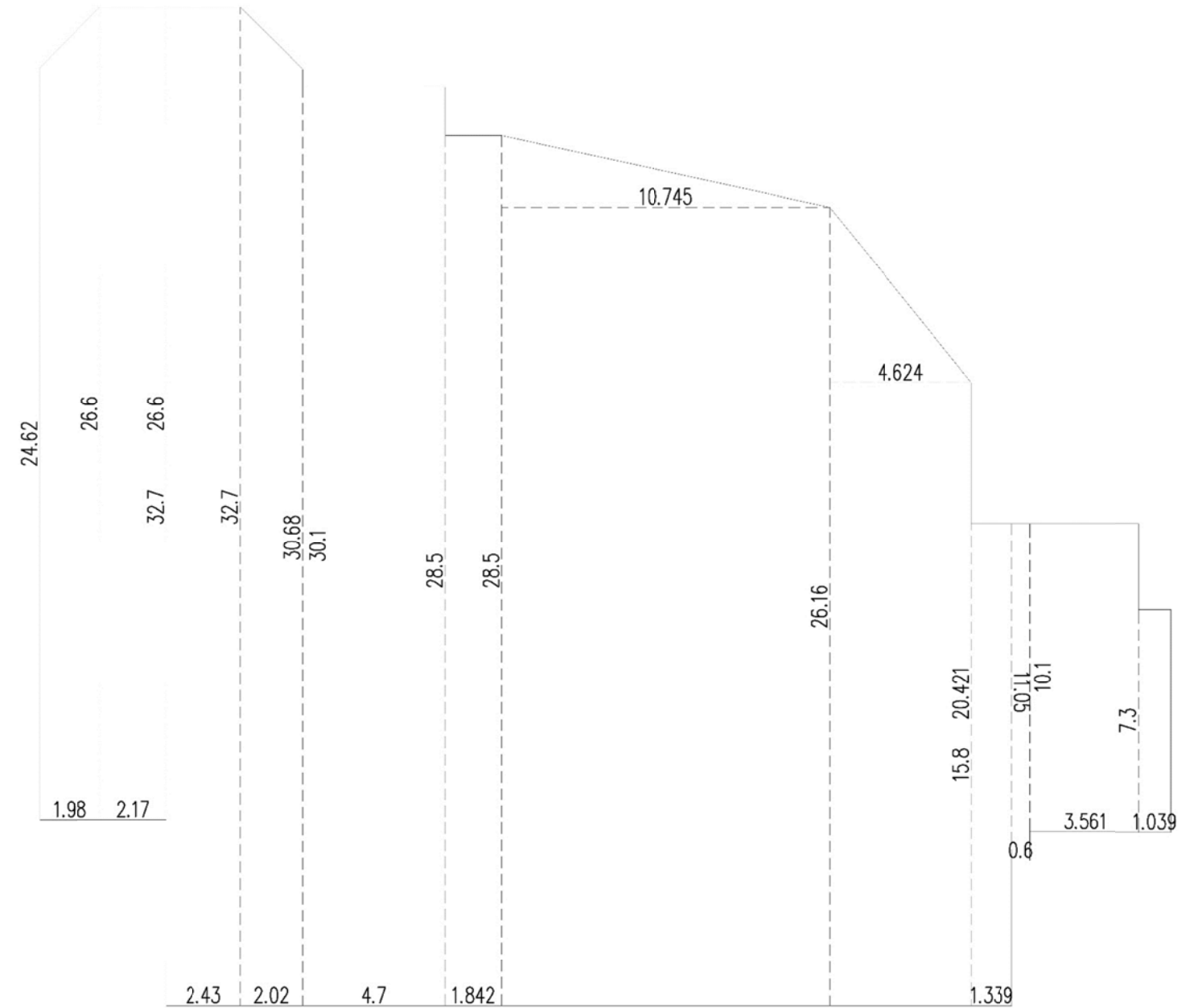
一層：大廳、管委會使用空間

二至二十四層：集合住宅

屋突層：樓電梯間、機房、水箱

表 11-1 建築面積計算表

面積計算表									
項目		內容							
基地概要	座落地號	新北市中和區民樂段797-805等9筆地號							
	基地面積	1420.82㎡							
	保留地面積	0㎡							
	其他面積	1420.82㎡	合計		1420.82㎡				
使用分區	住宅區								
建蔽率	50%								
容積率	300%								
建築物概要	樓層	類別	樓地板面積	容積樓地板	免計容積設備面積	陽台面積	戶數	樓高(M)	建築物用途
	地下五層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(附屬防空避難室兼停車空間)
	地下四層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(停車空間)
	地下三層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(停車空間)
	地下二層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(停車空間)
	地下一層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.6m	集合住宅(停車空間)
	小計		4234.95㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0		
	1層		443.59㎡	154.65㎡	62.13㎡	0㎡	0	3m(地面抬高0.3m)	集合住宅(附屬管委會使用空間)
	1層夾層		32.18㎡	0㎡	32.18㎡	0㎡	0	3m	集合住宅(附屬管委會使用空間)
	2層		379.67㎡	295.36㎡	57.11㎡	29.75㎡	4	3.2m	集合住宅
	3-18層		379.67X16 =6074.72㎡	295.78X16 =4732.48㎡	57.11X16 =913.76㎡	30.17X16 =482.72㎡	4x16=64	3.2X16=51.2m	
	19-24層		379.67X6 =2278.02㎡	295.78X6 =1774.68㎡	57.11X6 =342.66㎡	30.17X6 =181.02㎡	3x6=18	3.2X6=19.2m	
	小計		9208.18㎡	6957.17㎡	1407.84㎡	693.49㎡	86	79.9m(詳立面圖)	
	屋突1層		70.59㎡	6957.17+316.11	1407.84-1091.73	0㎡	0	9m	集合住宅(附屬樓梯間、機房、水箱)
	屋突2-3層		73.19X2 =146.38㎡	=7273.28㎡	=316.11㎡				
	小計		216.97㎡			0㎡	0	9m	
	總計		13660.1㎡	7273.28㎡	1407.84㎡	693.49㎡	86		
	允建容積地樓板	(1) 基準容積樓地板面積(FA)	1420.82㎡x300%=4262.46㎡						
		(2) 容積移轉獎勵	4262.46㎡x40%=1704.98㎡						
		(3) 都市更新獎勵	1310.79㎡(30.74%)						
		允建總容積樓地板面積	(1)+(2)+(3)=7278.23㎡ 允建總容積率: 7278.23/1420.82x100%=512.25%						
		實設總容積樓地板面積	7273.28㎡ < 7278.23㎡ ok!						
		15%免計容積機電設備面積	4262.46(基準容積)+1704.98(容移)+1310.79(都更獎勵)x15%=1091.73㎡						
建築面積	562.92㎡								
建蔽率檢討	562.92/1420.82x100%=39.62% < 50% ok!								
容積率檢討	7273.28/1420.82x100%=511.91% ≤ 512.25% ok!								
法定空地	1420.82x50%=710.41㎡								
實設空地	1420.82-562.92=857.9㎡ > 710.41㎡..OK								
停車空間檢討	1. 汽車停車空間檢討: 9208.18㎡(地面層以上樓地板面積) 法定停車數量檢討: (9208.18-500)/150=58.05取 59 輛(依技術規則檢討) <input checked="" type="checkbox"/> 取大值: 86 輛 依都市設計管理原則, 一戶一車位規定, 法定停車數量= 戶數= 86 輛 法定停車位: 86 輛(B1F~B5F) 實設停車位: 22 輛(B5F)+22 輛(B4F)+20 輛(B3F)+18 輛(B2F)+4 輛(B1F)=86 輛 換裝率: 1 輛(B1F)								
	2. 機車停車空間檢討: 9208.18/200=46.04取 47 輛(一戶一車位) 依都市設計管理原則, 一戶一車位規定, 法定停車數量= 戶數= 86 輛 <input checked="" type="checkbox"/> 取大值: 86 輛 法定停車位: 86 輛(B1F) 實設機車位: 86 輛(B1F)								
工程造价	建築物	13660.1㎡x15,650元/㎡=213780565元							
	水溝	221.55m x 700元/m = 155085元							
	圍牆	67.5m x 2130元/m = 143775元							
	總計	213780565+155085+143775=214079425元							
地下室開挖深度檢討	B5F~B2F=3.2m, B1F=3.6m(1F抬高0.3m), 筏基深度=3M, 10cm 2000P.S.I PC, 總開挖深度=19.2M								
地下室開挖土方數量計算	918.57㎡x19.2m=17636.54m³								



開挖面積計算圖 scale: 1/200

$$(26.6+24.62) \times 1.98 / 2 + 26.6 \times 2.17 + 2.43 \times 32.7 + (30.68+32.7) \times 2.02 / 2 + 4.7 \times 30.1 + 1.842 \times 28.5 + (28.5+26.16) \times 10.745 / 2 + (26.16+20.421) \times 4.624 / 2 + 1.339 \times 15.8 + 0.6 \times 11.05 + 3.561 \times 10.1 + 1.039 \times 7.3 = 918.57 \text{ m}^2$$

圖 11-1 開挖面積計算圖

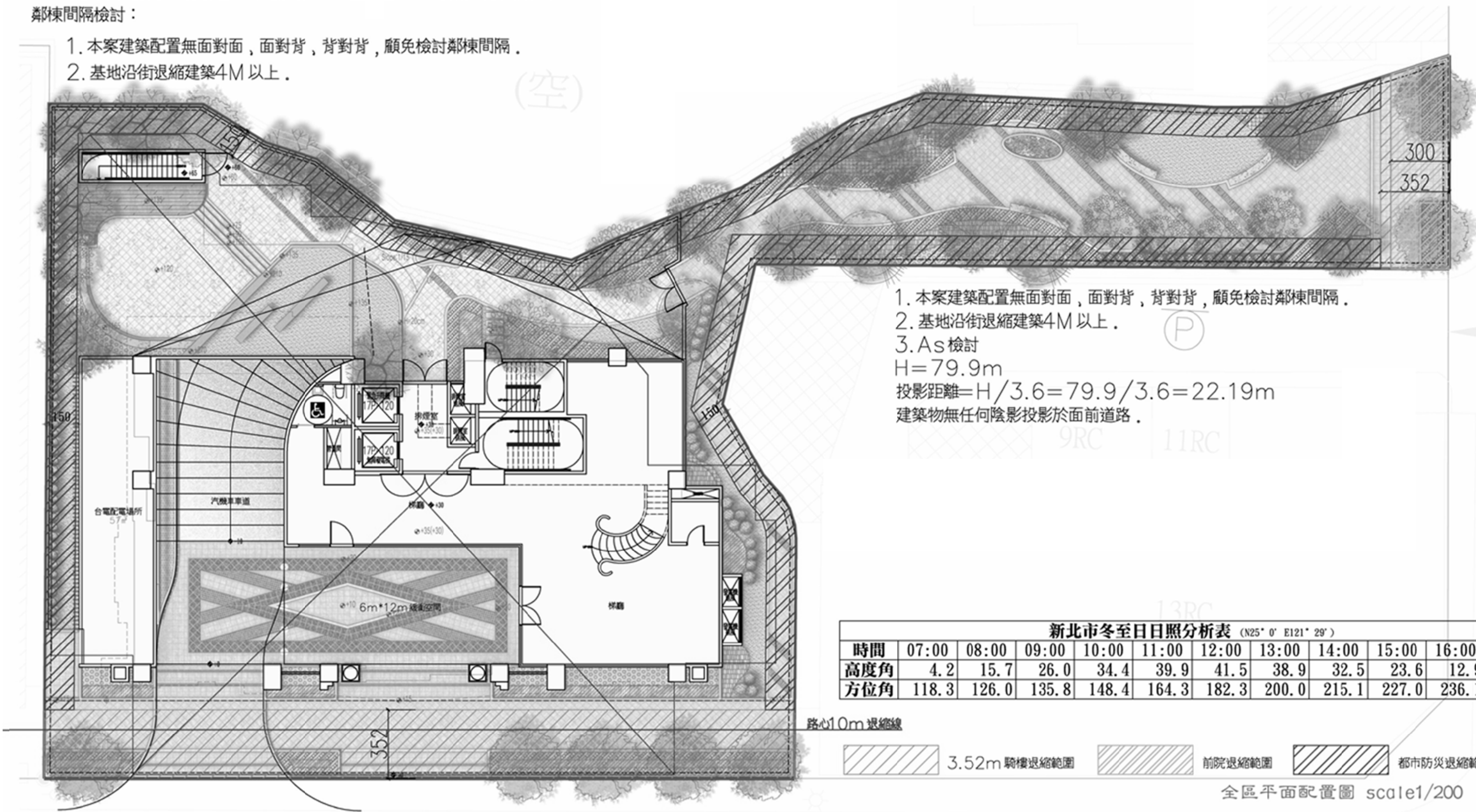
表 11-2 高層建築法令檢討表

高 層 建 築 法 令 檢 討 表			
條 文	本 案 設 計 說 明	條 文	本 案 設 計 說 明
第一節 一般設計原則		第四節 建築設備	
第227條：本章所稱高層建築物，係指高度在五公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案高度為79.9M，樓層數為地上24層，地下5層。 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	第245條：高層建築物之配管宜應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為百分之二，消防、瓦斯配管為百分之三。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第228條：高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於下列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	$7273.28m^2 / 857.9m^2 \times 100\% = 8.48\% < 15\%$. ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	第246條：高層建築物配管管應考慮維修及更換空間，瓦斯管之管道應單管設置，但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第229條：高層建築物應自建築線及地界線依建築物距離連續建築，但建築物高度在五公尺以下部分得免連續。建築物距離地界線為建築物各該部分至基地地面高度平方根之四分之一。	本案最小距離4.56m \geq 建築物距離 $\sqrt{79.9/2} = 4.47m$. ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	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門。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第230條：高層建築物之地下各層樓地板面積計算公式如下： $A_0 \leq (1+Q)A/2$ A ₀ ：地下各層樓地板面積。 A：建築基地面積。 Q：該基地之最大建築率。 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。	$846.99m^2 < (1+50\%) \times 1420.82m^2 / 2 = 1065.62m^2$. ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	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，其支承系統應具有避震設施，並須符合本規則建築構造之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第231條(刪除)		第249條：設置於高層建築物內，屋頂層或中間層或地下室之給水水箱，其設計應考慮結構之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應從外部對稱各面進行維修檢查。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
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。	本案於地面層空地設置一處 6 x 12m 緩衝空間。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	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。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第233條：高層建築物在二層以上，十六層或樓面高度在五公尺以下之各樓層，應設置緊急出口，但面臨道路或寬度四公尺以上之道路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案東側開闢40公尺計畫道路，南側開闢5公尺計畫道路，面臨道路或寬度超過四公尺以上，且各層外牆每開10公尺設有窗戶，不用設置緊急出口。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	第251條：高層建築物另設置室內消防專用之總給水管，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，應設置中斷幫浦，總給水管三公尺以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二百公升/分，每增加一支水量加八百公升/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。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第二節 建築構造		第252條：六十公尺以上之高層建築物應設置光線俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	本案建築高度為79.9公尺，設置航空障礙燈，符合規定。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
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設計評估之依據。 一、基地地以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有熱度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之垂直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、結構物之平面配置有明顯扭曲、轉折狀，樓隔板不連續，上下層平面明顯縮或錯位，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、鋼骨或鋼骨鋼筋混凝土以外者。 建築物之基礎非由穩定地盤直接支撐，或非以剛性之地下工程支撐於堅固基礎者。 主體結構未採用純剛性立體剛架或純性立體剛架與剪力牆或斜撐併用之系統者。 建築物之樓板結構未具備足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板內之水平力者。	本案均符合規定設計。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	第253條：高層建築物之避雷設備應考慮雷電對地措施。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
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。	本案均符合規定設計。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	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訊號，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訊號。前項電視訊號改善處理原則，由直轄市、縣(市)政府定之。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
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，高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角所引起之二次力矩，應超過該層地震力矩之百分之十，應考慮二次力矩所引起之構材應力與層間位移。	本案均符合規定設計。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	第255條：高層建築物之防火設備應採用強電之電線電路應採用強電三十分鐘，弱電十五分鐘以上防火時效之屏蔽方式。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第237條：高層建築物之基礎應穩定於設計地震力，風力作用下不致上浮或傾斜。	本案均符合規定設計。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	第256條：高層建築物之升降設備應依居住人口，集中車，動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第238條：高層建築物應保障地震時之安全性，應檢核建築物之極限層間剪力強度，極限層間剪力強度應為彈性設計內所述設計用地震力作用時之層間剪力之五倍以上，但剪力牆之剪力強度應為各該層間剪力設計地震力之五倍以上，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。	本案均符合規定設計。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	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，但已設有其他自警滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
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壓力之百分之五以上。	本案均符合規定設計。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>	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室層鳴動。 三、起火層為地下室時，限地面層及地下室層鳴動。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第240條(刪除)		第259條：高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分界，室內牆面及天花板(包括底材)，以耐燃一級材料為限。 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： (一) 電氣、電力設備。 (二) 消防安全設備。 (三) 排煙設備及通風設備。 (四) 昇降及緊急昇降設備。 (五) 連絡通信及廣播設備。 (六) 燃氣設備及使用傳呼瓦斯者，應設置之瓦斯緊急切斷設備。 (七) 其他之必要設備。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第三節 防火避難設施		高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除符合前項規定外，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： 一、各種設備之紀錄、監視及控制功能。 二、相關設備運轉功能。 三、提供勸導資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供廣播之功能。	本案均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>
第241條：高層建築物應設置二層以上之特別安全梯並符合二方向避難原則。二層特別安全梯應在不同平面位置，其梯室並不得共用。高層建築物應依特別安全梯間之走道應以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。高層建築物通達樓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，且通達樓面以上樓層與通達樓面以下樓層之梯間不得直通。	本案設有一座獨立梯室之特別安全梯，樓梯特別安全梯之走道具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門等防火設備，且自成一獨立防火區劃，符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>		
第242條：高層建築物除應依本規則規定防火區劃外，其昇降機道及梯間應以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。	本案所設置之昇降機道、梯間及連接昇降機間之走廊具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門等防火設備，且自成一獨立之防火區劃，均符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>		
第243條：高層建築物樓面高度在五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，並設置瓦斯緊急自動警報設備，且與其他部分應以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門等防火設備及該樓層防火構造之樓地板予以區劃分界。	本案住宅廚房以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門予以區劃分界。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>		
第244條：高層建築物樓面高度在五公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急昇降機間應具備應力應達十七人(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。	本案每棟建築設有一座緊急昇降機，載重能力為十七人(一千一百五十公斤)，速度每分鐘一百零五公尺，可於一分鐘內自避難層至最上層，符合規定設置。 ok. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>		

鄰棟間隔檢討：

1. 本案建築配置無面對面，面對背，背對背，顧免檢討鄰棟間隔。
2. 基地沿街退縮建築4M 以上。

(空)



1. 本案建築配置無面對面，面對背，背對背，顧免檢討鄰棟間隔。
2. 基地沿街退縮建築4M 以上。
3. As 檢討
 $H = 79.9m$
 投影距離 = $H / 3.6 = 79.9 / 3.6 = 22.19m$
 建築物無任何陰影投影於面前道路。

新北市冬至日日照分析表 (N25° 0' E121° 29')

時間	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
高度角	4.2	15.7	26.0	34.4	39.9	41.5	38.9	32.5	23.6	12.9	1.2
方位角	118.3	126.0	135.8	148.4	164.3	182.3	200.0	215.1	227.0	236.1	243.4

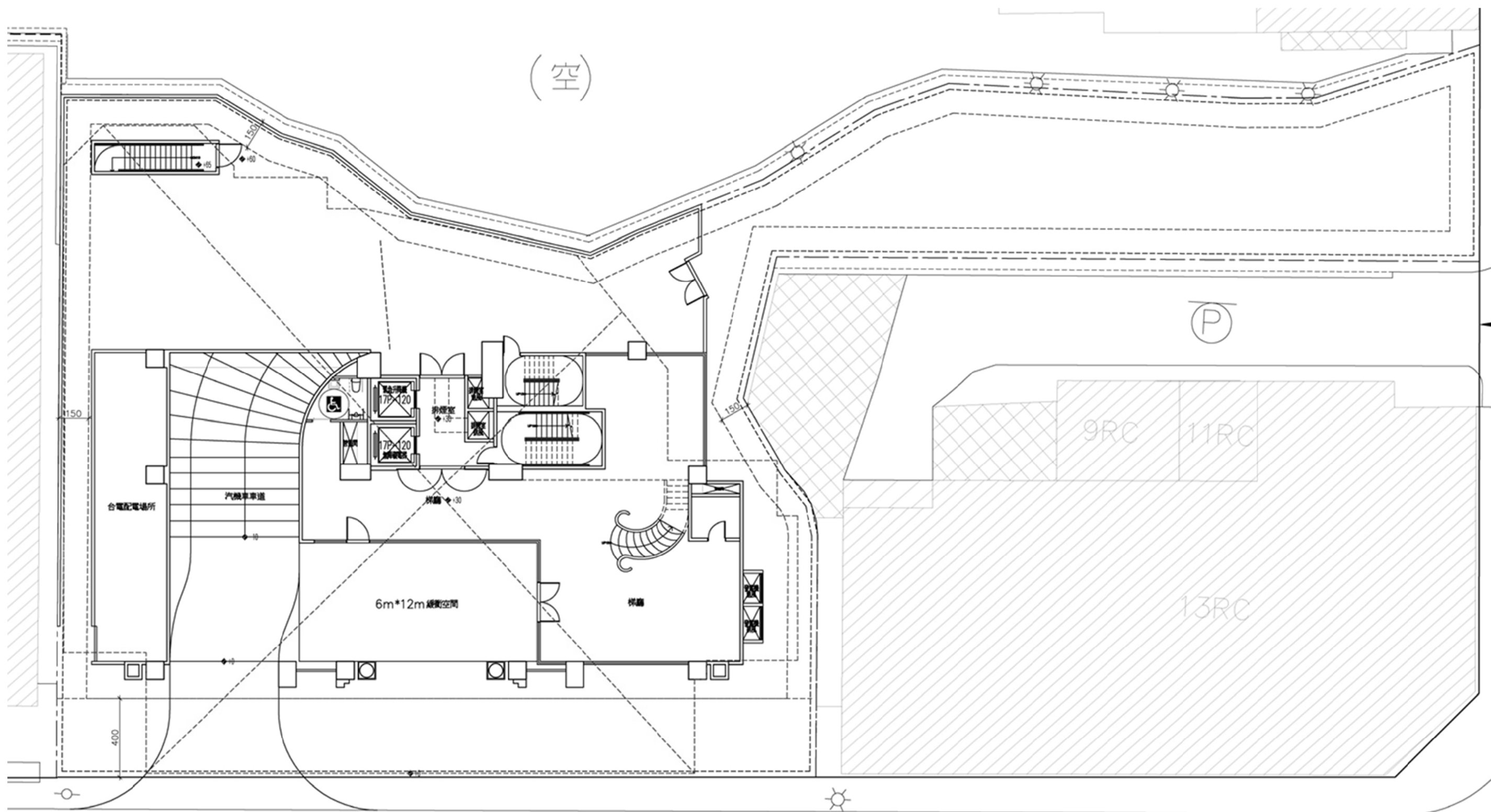
路心10m退縮線

- 3.52m 騎樓退縮範圍
- 前院退縮範圍
- 都市防災退縮範圍

全區平面配置圖 scale 1/200

一層平面圖 S=1/200

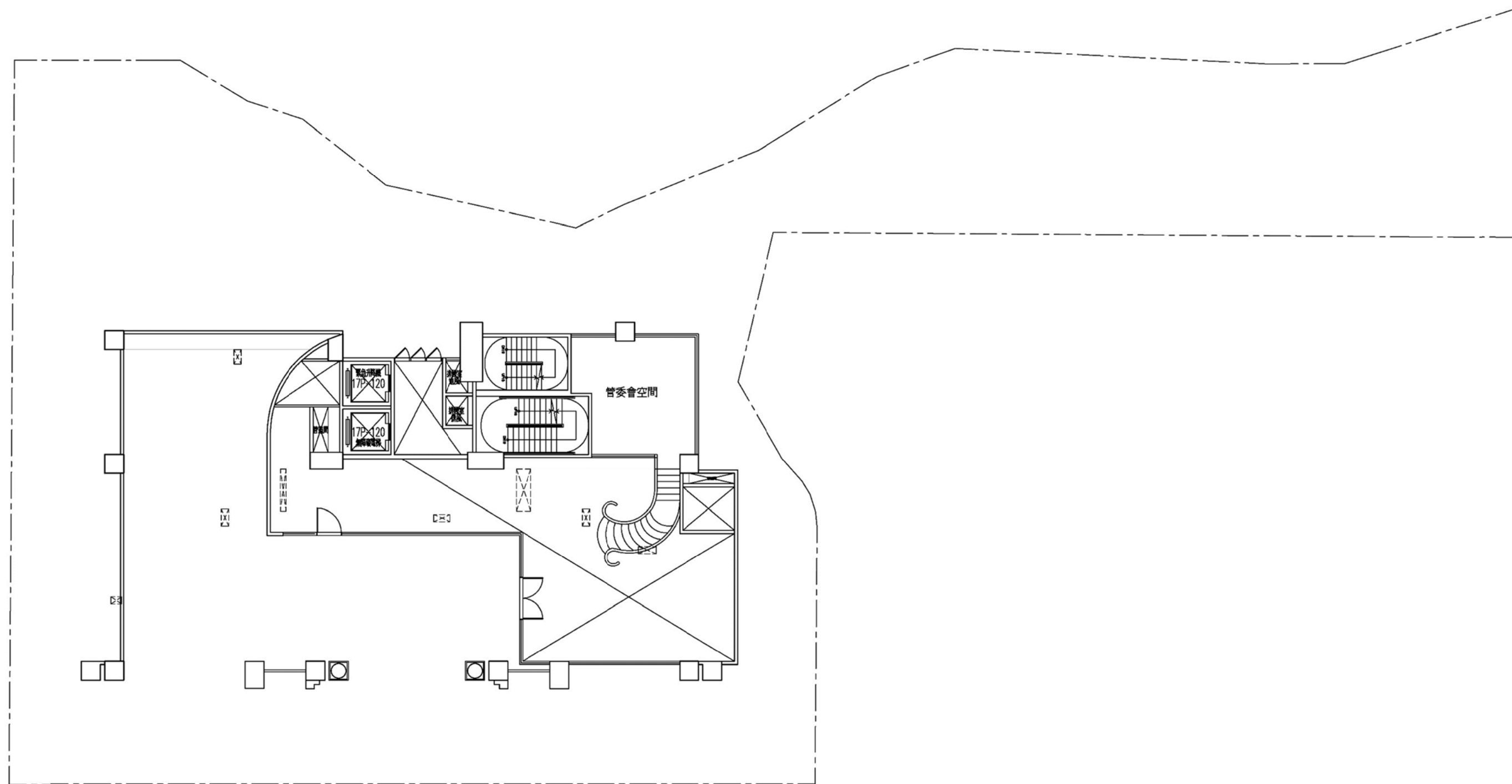
圖 11-2 鄰棟間隔、院落、高度比及日照陰影檢討圖



15 米 計 畫 道 路(民樂路)

一層平面圖 S=1/200

圖 11-3 一層平面圖




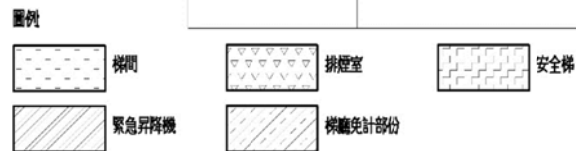
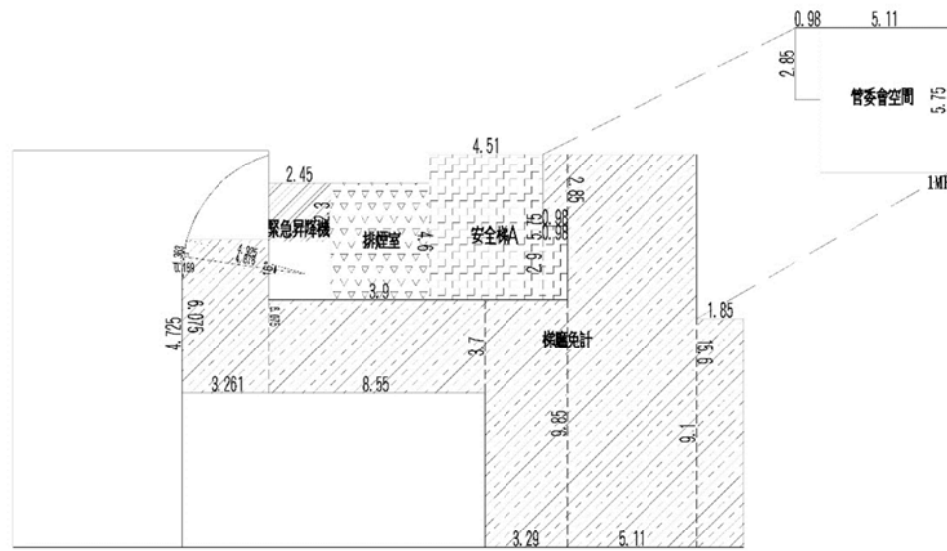
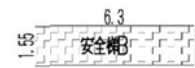
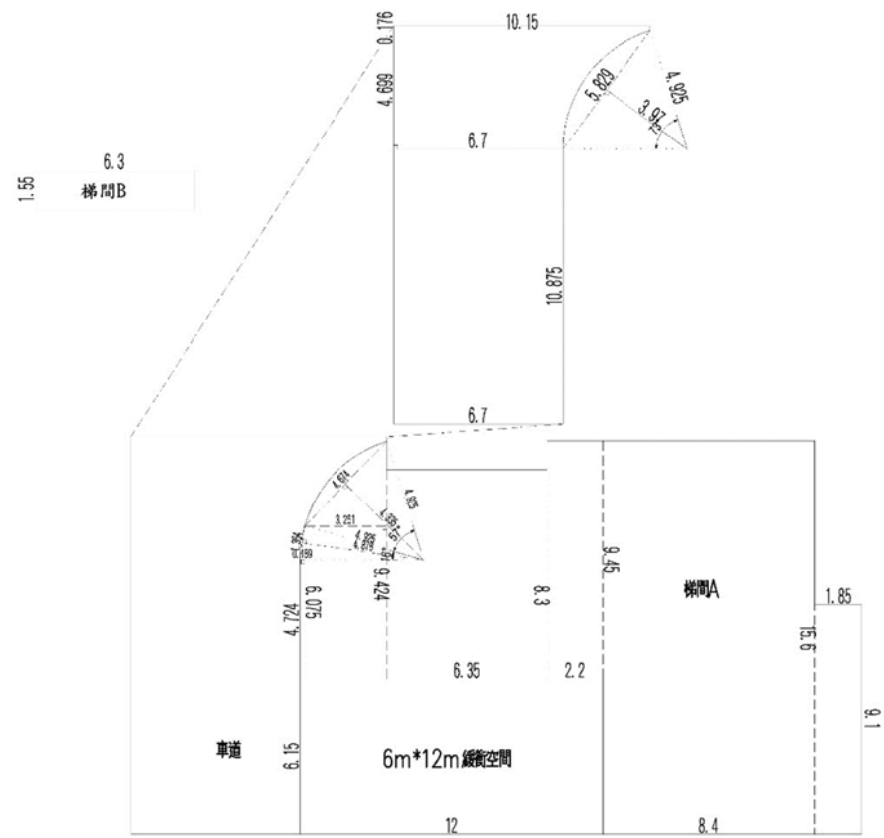
一樓夾層平面圖 S=1/200 

圖 11-4 一樓夾層平面圖



一. 1F 當層樓地板面積

梯間A:	$4.925 \times 4.925 \times 3.14159 \times (56.663/360) - 4.335 \times 4.674/2$ $+ 4.925 \times 4.925 \times 3.14159 \times (15.92/360) - 4.878 \times 1.364/2$ $+ (9.424 + 6.075) \times 3.261/2 + (6.075 + 4.724) \times 0.189/2$ $+ 6.35 \times 8.3 + 9.45 \times 2.2 + 15.6 \times 8.4 + 9.1 \times 1.85 = 249.57 \text{ m}^2$
梯間B:	$1.55 \times 6.3 = 9.77 \text{ m}^2$
汽、機車車道:	$10.15 \times 0.176 + (6.7 + 10.15) \times 4.699/2 - (4.925 \times 4.925 \times 3.14159$ $\times (72.572/360) - 3.97 \times 5.829/2) + 10.875 \times 6.7 = 110.45$
緩衝空間:	$12 \times 6.15 = 73.8 \text{ m}^2$
合計:	443.59 m^2

二. 當層陽台, 梯廳, 緊急昇降機, 安全梯, 排煙室及機房面積

梯廳免計面積:	
梯廳:	$4.925 \times 4.925 \times 3.14159 \times (15.909/360) - 4.878 \times 1.363/2 + 6.075 \times 3.261$ $+ (6.075 + 4.725) \times 0.189/2 + 3.7 \times 8.55 + 2.85 \times 0.98 + 9.85 \times 3.29$ $+ 15.6 \times 5.11 + 9.1 \times 1.85 = 184.26 \text{ m}^2$
合計:	184.26 m^2

安全梯面積	
安全梯A:	$4.51 \times 5.75 + 2.9 \times 0.98 = 28.78 \text{ m}^2$
安全梯B:	$1.55 \times 6.3 = 9.77 \text{ m}^2$
合計:	38.55 m^2

排煙室及緊急昇降機面積:	
排煙室:	$4.6 \times 3.9 = 17.94 \text{ m}^2$
緊急昇降機:	$2.3 \times 2.45 = 5.64 \text{ m}^2$
合計:	23.58 m^2

陽台:	
合計:	0 m^2

一. 1MF 當層樓地板面積

管委會空間	$2.85 \times 0.98 + 5.75 \times 5.11 = 32.18 \text{ m}^2$
合計:	32.18 m^2

二. 當層陽台, 梯廳, 緊急昇降機, 安全梯, 排煙室及機房面積

梯廳免計面積:	
梯廳:	0
合計:	0 m^2

安全梯面積	
安全梯:	0
合計:	0 m^2

排煙室及緊急昇降機面積:	
排煙室:	0 m^2
緊急昇降機:	0 m^2
合計:	0 m^2

陽台:	
合計:	0 m^2

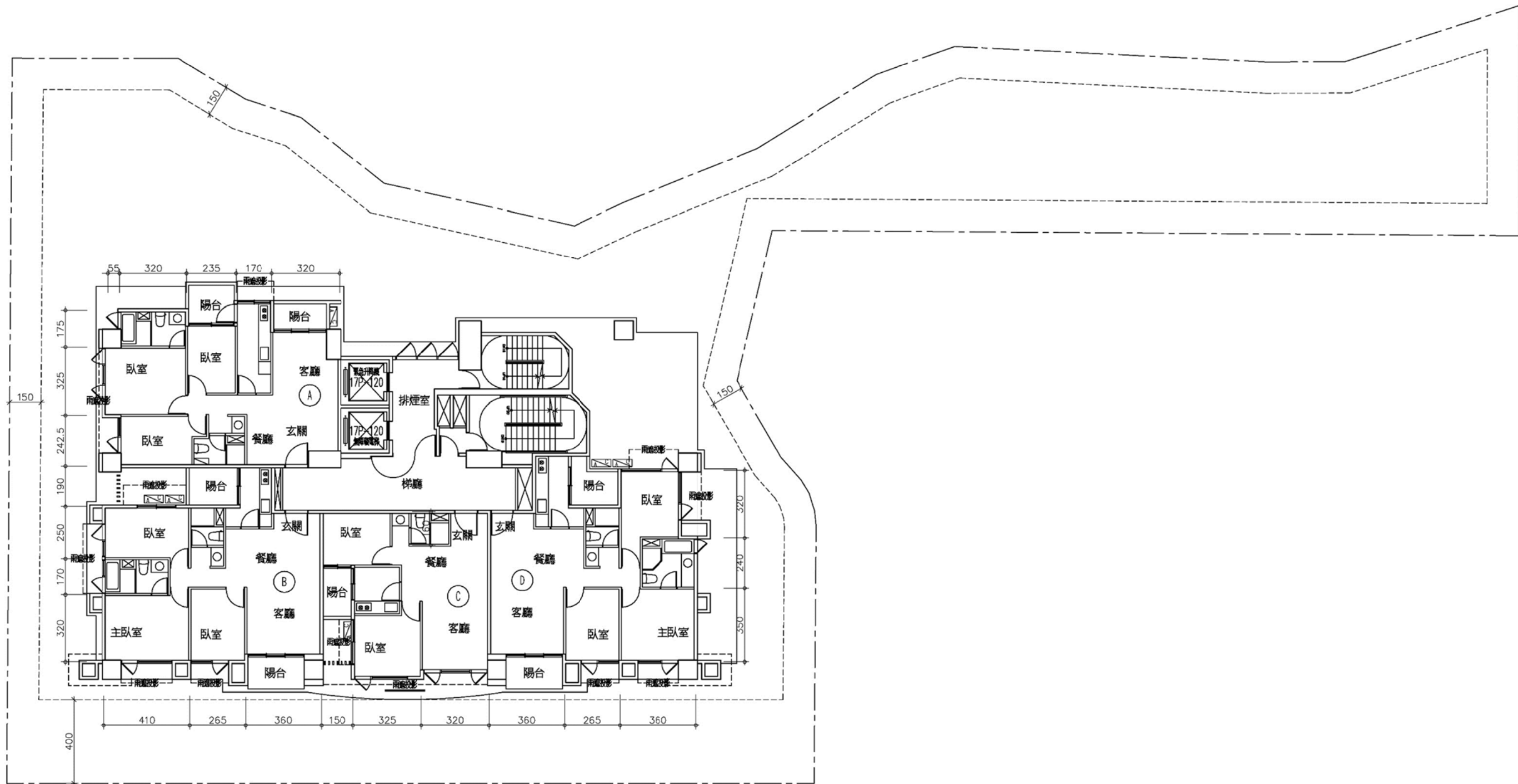
三. 容積樓地板面積計算及檢討

陽台面積檢討:
 $0 \text{ m}^2 < 443.59 \text{ m}^2 \times 10\% = 44.36 \text{ m}^2 \text{..ok}$
 梯廳免計面積檢討:
 $184.26 \text{ m}^2 > 443.59 \text{ m}^2 \times 10\% = 44.36 \text{ m}^2$
 $184.26 - 44.36 = 139.9 \text{ m}^2 \dots$ 計入容積樓地板面積
 陽台+梯廳面積檢討:
 $0 + 44.36 (\text{梯廳免計面積}) = 44.36 \text{ m}^2 < 443.59 \text{ m}^2 \times 15\% = 66.54 \text{ m}^2 \text{..ok}$
 當層容積樓地板面積:
 $443.59 - 184.26 (\text{梯廳免計}) - 38.55 (\text{安全梯})$
 $- 23.58 (\text{排煙室兼緊急昇降機}) - 72 (\text{緩衝空間}) - 110.45 (\text{汽機車道})$
 $+ 139.9 (\text{梯廳超出} 10\%) = 154.65 \text{ m}^2$

三. 容積樓地板面積計算及檢討

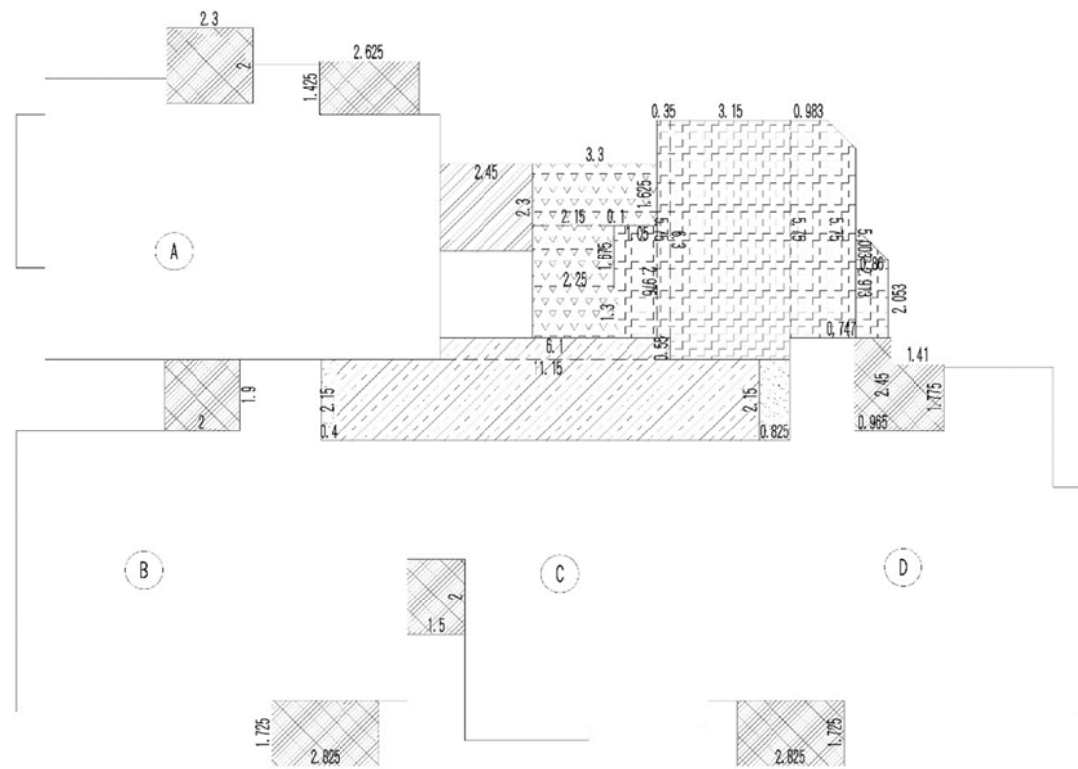
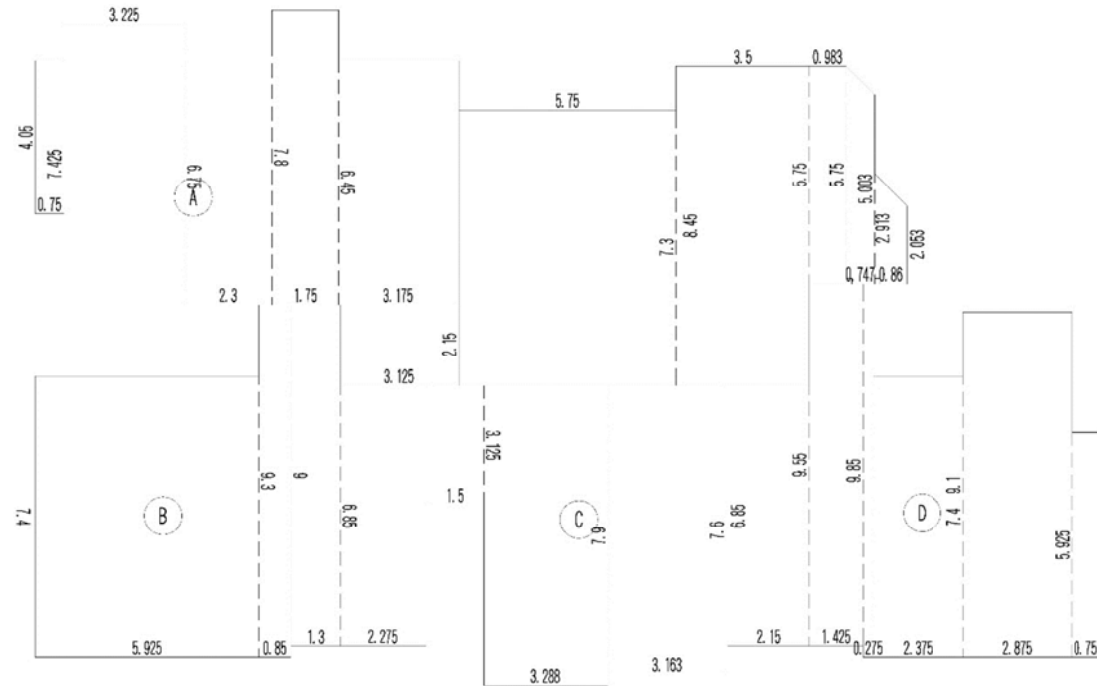
陽台面積檢討:
 $0 \text{ m}^2 < 32.18 \text{ m}^2 \times 10\% = 3.22 \text{ m}^2 \text{..ok}$
 梯廳免計面積檢討:
 $0 \text{ m}^2 < 32.18 \text{ m}^2 \times 10\% = 3.22 \text{ m}^2 \text{..ok}$
 陽台+梯廳面積檢討:
 $0 + 0 = 0 \text{ m}^2 < 32.18 \text{ m}^2 \times 15\% = 4.83 \text{ m}^2 \text{..ok}$
 當層容積樓地板面積:
 $32.18 - 32.18 (\text{管委會空間}) = 0 \text{ m}^2$

圖 11-5 一層及一層夾層面積計算圖



二層平面圖 S=1/200

圖 11-6 二層平面圖



圖例

- 梯間
- 排煙室
- 安全梯
- 陽台
- 緊急昇降機
- 管道間
- 梯廳免計部份
- 雨遮

一、當層樓地板面積

A戶:	$4.05 \times 0.75 + 7.425 \times 3.225 + 6.75 \times 2.3 + 1.75 \times 7.8 + 3.175 \times 6.45 = 76.64 \text{ m}^2$
B戶:	$7.4 \times 5.925 + 0.85 \times 9.3 + 9 \times 1.3 + 6.85 \times 2.275 = 79.034 \text{ m}^2$
C戶:	$3.125 \times 1.5 + 7.9 \times 3.288 + 7.6 \times 3.163 = 54.7 \text{ m}^2$
D戶:	$2.15 \times 6.85 + 1.425 \times 9.55 + 9.85 \times 0.275 + 7.4 \times 2.375 + 2.875 \times 9.1 + 0.75 \times 5.925 = 79.23 \text{ m}^2$
梯間:	$2.15 \times 3.125 + 5.75 \times 7.3 + 8.45 \times 3.5 + 5.75 \times 0.983 + (5.75 + 5.003) \times 0.747 / 2 + (2.913 + 2.053) \times 0.86 / 2 = 90.07 \text{ m}^2$
合計:	379.67 m^2

二、當層陽台、梯廳、緊急昇降機、安全梯、排煙室及機房面積

梯廳免計面積:	
梯廳:	$0.55 \times 6.1 + 11.15 \times 2.15 = 27.33 \text{ m}^2$
合計:	27.33 m^2

安全梯面積	
安全梯:	$0.1 \times 1.675 + 0.35 \times 5.75 + 1.05 \times 2.975 + 6.3 \times 3.15 + 5.75 \times 0.983 + (5.75 + 5.003) \times 0.747 / 2 + (2.913 + 2.053) \times 0.86 / 2 = 36.95 \text{ m}^2$
合計:	36.95 m^2

排煙室及緊急昇降機面積:	
排煙室:	$3.3 \times 1.625 + 2.15 \times 1.675 + 2.25 \times 1.3 = 11.89 \text{ m}^2$
緊急昇降機:	$2.45 \times 2.3 = 5.64 \text{ m}^2$
合計:	17.53 m^2

管道間面積:	
管道A:	$2.15 \times 0.4 = 0.86 \text{ m}^2$
管道B:	$0.825 \times 2.15 = 1.774 \text{ m}^2$
合計:	2.63 m^2

陽台面積:	
A戶:	$(2.3 \times 2) + (1.425 \times 2.625) = 8.34 \text{ m}^2$
B戶:	$(2 \times 1.9) + (1.725 \times 2.825) = 8.67 \text{ m}^2$
C戶:	$2 \times 1.5 = 3 \text{ m}^2$
D戶:	$(2.45 \times 0.965 + 1.41 \times 1.775) + (1.725 \times 2.825) = 9.74 \text{ m}^2$
合計:	29.75 m^2

三、容積樓地板面積計算及檢討

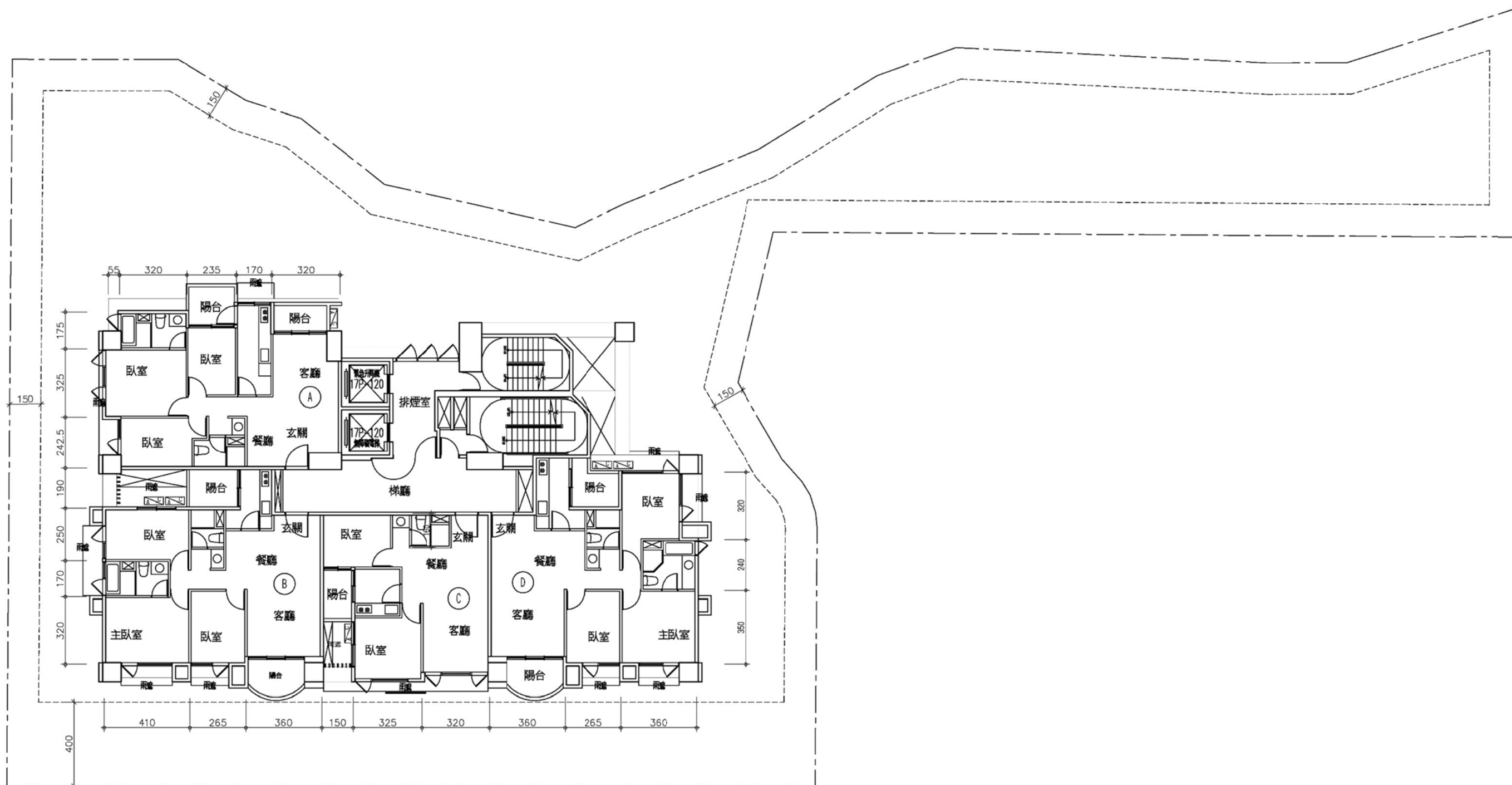
陽台面積檢討:
 $29.75 \text{ m}^2 < 379.67 \text{ m}^2 \times 10\% = 37.97 \text{ m}^2$.ok
 梯廳免計面積檢討:
 $27.33 \text{ m}^2 < 379.67 \text{ m}^2 \times 10\% = 37.97 \text{ m}^2$.ok
 陽台+梯廳面積檢討:
 $29.75 + 27.33 = 57.08 \text{ m}^2 > 379.67 \text{ m}^2 \times 15\% = 56.95 \text{ m}^2$
 $57.08 - 56.95 = 0.13 \text{ m}^2$ (超出15%計入容積)
 當層容積樓地板面積:
 $379.67 - 27.33$ (梯廳免計) $- 36.95$ (安全梯) $- 17.53$ (排煙室兼緊急昇降機) $- 2.63$ (管道間) $+ 0.13$ (梯廳+陽台超出15%) $= 295.36 \text{ m}^2$

四、戶數計算

4戶

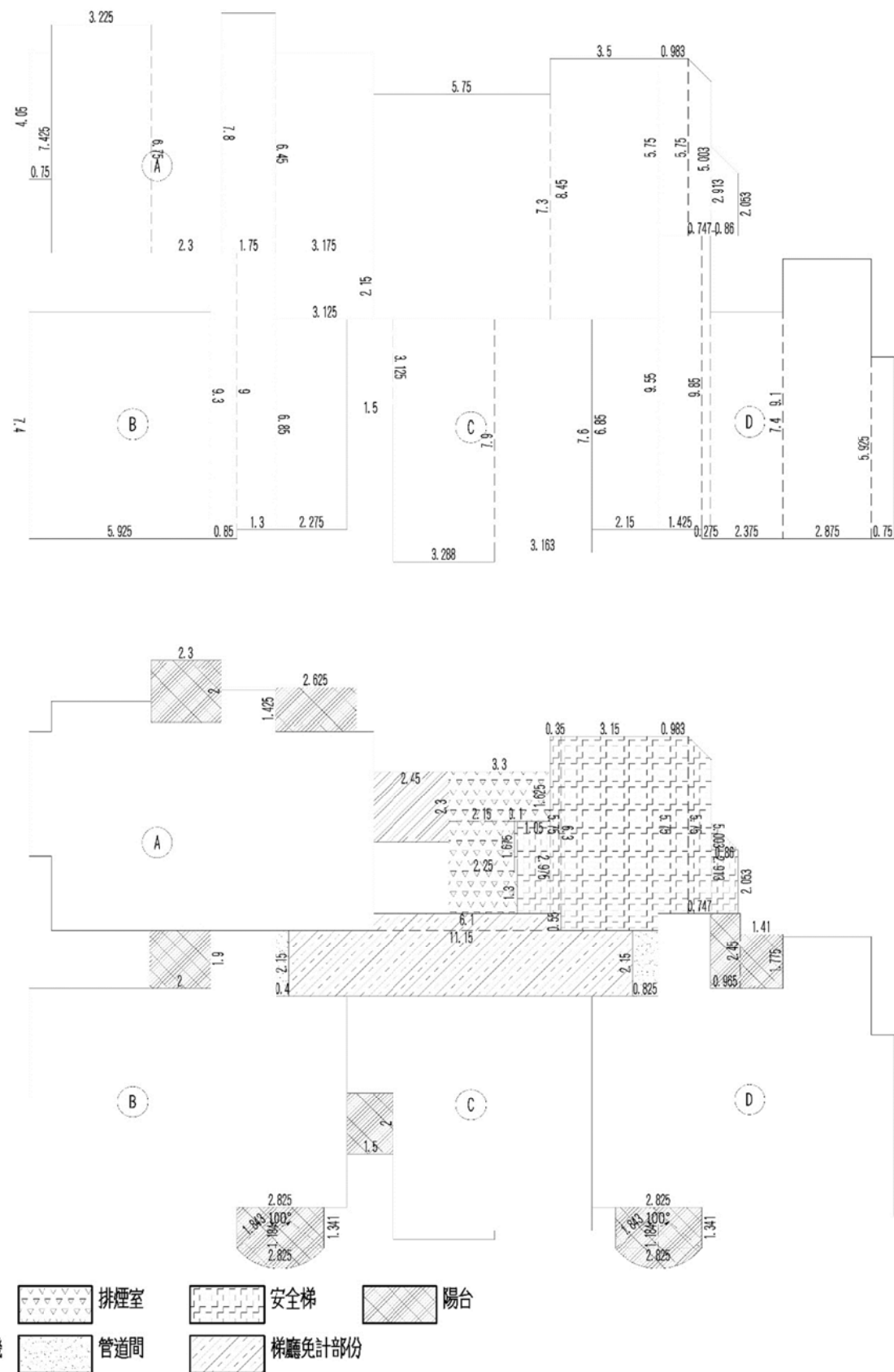
圖 11-7 二層面積計算圖

二層面積計算圖 S=1/200



三至十八層平面圖 S=1/200 

圖 11-8 三至十八層平面圖



一、當層樓地板面積

A戶:	$4.05 \times 0.75 + 7.425 \times 3.225 + 6.75 \times 2.3 + 1.75 \times 7.8 + 3.175 \times 6.45 = 76.64 \text{ m}^2$
B戶:	$7.4 \times 5.925 + 0.85 \times 9.3 + 9 \times 1.3 + 6.85 \times 2.275 = 79.034 \text{ m}^2 = 79.03 \text{ m}^2$
C戶:	$3.125 \times 1.5 + 7.9 \times 3.288 + 7.6 \times 3.163 = 54.7 \text{ m}^2$
D戶:	$2.15 \times 6.85 + 1.425 \times 9.55 + 9.85 \times 0.275 + 7.4 \times 2.375 + 2.875 \times 9.1 + 0.75 \times 5.925 = 79.23 \text{ m}^2$
梯間:	$2.15 \times 3.125 + 5.75 \times 7.3 + 8.45 \times 3.5 + 5.75 \times 0.983 + (5.75 + 5.003) \times 0.747 / 2 + (2.913 + 2.053) \times 0.86 / 2 = 90.07 \text{ m}^2$
合計:	379.67 m^2

二、當層陽台、梯廳、緊急昇降機、安全梯、排煙室及機房面積

梯廳免計面積:	
梯廳:	$0.55 \times 6.1 + 11.15 \times 2.15 = 27.33 \text{ m}^2$
合計:	27.33 m^2

安全梯面積	
安全梯:	$0.1 \times 1.675 + 0.35 \times 5.75 + 1.05 \times 2.975 + 6.3 \times 3.15 + 5.75 \times 0.983 + (5.75 + 5.003) \times 0.747 / 2 + (2.913 + 2.053) \times 0.86 / 2 = 36.95 \text{ m}^2$
合計:	36.95 m^2

排煙室及緊急昇降機面積:	
排煙室:	$3.3 \times 1.625 + 2.15 \times 1.675 + 2.25 \times 1.3 = 11.89 \text{ m}^2$
緊急昇降機:	$2.45 \times 2.3 = 5.64 \text{ m}^2$
合計:	17.53 m^2

管道間面積:	
管道A:	$2.15 \times 0.4 = 0.86 \text{ m}^2$
管道B:	$0.825 \times 2.15 = 1.774 \text{ m}^2$
合計:	2.63 m^2

陽台面積:	
A戶:	$(2.3 \times 2) + (1.425 \times 2.625) = 8.34 \text{ m}^2$
B戶:	$(2 \times 1.9) + (1.341 \times 2.825 + 1.843 \times 1.843 \times 3.14159 \times (100.061 / 360) - 1.184 \times 2.825 / 2) = 8.88 \text{ m}^2$
C戶:	$2 \times 1.5 = 3 \text{ m}^2$
D戶:	$(2.45 \times 0.965 + 1.41 \times 1.775) + (1.341 \times 2.825 + 1.843 \times 1.843 \times 3.14159 \times (100.061 / 360) - 1.184 \times 2.825 / 2) = 9.95 \text{ m}^2$
合計:	30.17 m^2

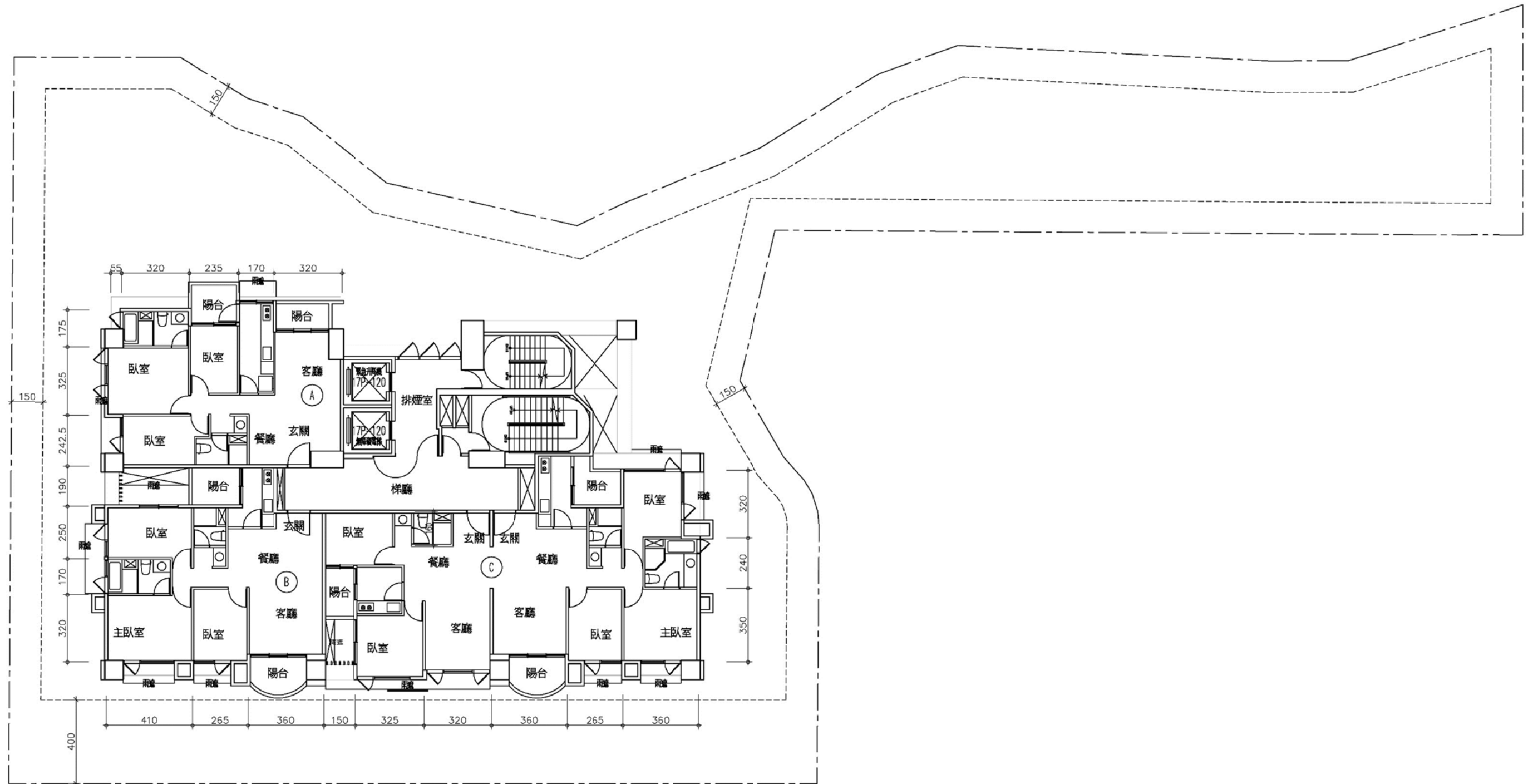
三、容積樓地板面積計算及檢討

陽台面積檢討:
 $30.17 \text{ m}^2 < 379.67 \text{ m}^2 \times 10\% = 37.97 \text{ m}^2$.ok
 梯廳免計面積檢討:
 $27.33 \text{ m}^2 < 379.67 \text{ m}^2 \times 10\% = 37.97 \text{ m}^2$.ok
 陽台+梯廳面積檢討:
 $30.17 + 27.33 = 57.5 \text{ m}^2 > 379.67 \text{ m}^2 \times 15\% = 56.95 \text{ m}^2$
 $57.5 - 56.95 = 0.55 \text{ m}^2$ (超出15%計入容積)
 當層容積樓地板面積:
 $379.67 - 27.33$ (梯廳免計) $- 36.95$ (安全梯) $- 17.53$ (排煙室兼緊急昇降機) $- 2.63$ (管道間) $+ 0.55$ (陽台+陽台超出15%) $= 295.78 \text{ m}^2$

四、戶數計算
 4戶

圖 11-9 三至十八層面積計算圖

三至十八層面積計算圖 S=1/200




十九至二十四層平面圖 S=1/200 

圖 11-10 十九至二十四層平面圖

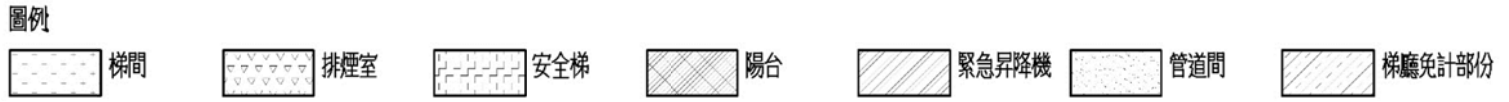
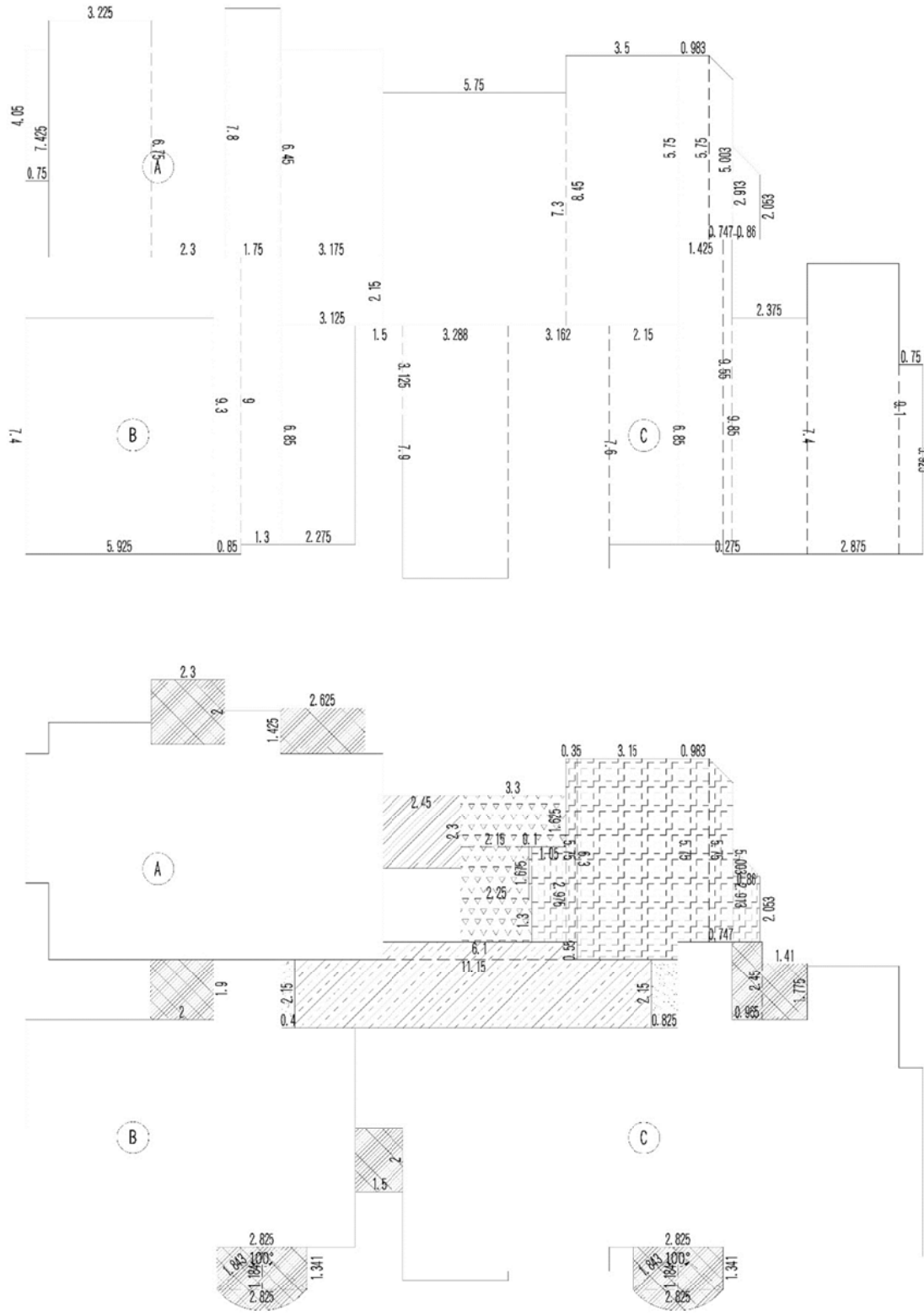


圖 11-11 十八至二十四層面積計算圖

一、當層樓地板面積

A戶:	$4.05 \times 0.75 + 7.425 \times 3.225 + 6.75 \times 2.3 + 1.75 \times 7.8 + 3.175 \times 6.45 = 76.64 \text{m}^2$
B戶:	$7.4 \times 5.925 + 0.85 \times 9.3 + 9 \times 1.3 + 6.85 \times 2.275 = 79.034 \text{m}^2 = 79.03 \text{m}^2$
C戶:	$1.5 \times 3.125 + 7.9 \times 3.288 + 3.162 \times 7.6 + 2.15 \times 6.85 + 1.425 \times 9.55 + 9.85 \times 0.275 + 2.375 \times 7.4 + 9.1 \times 2.875 + 0.75 \times 5.925 = 133.93 \text{m}^2$
梯間:	$2.15 \times 3.125 + 5.75 \times 7.3 + 8.45 \times 3.5 + 5.75 \times 0.983 + (5.75 + 5.003) \times 0.747 / 2 + (2.913 + 2.053) \times 0.86 / 2 = 90.07 \text{m}^2$
合計:	379.67m^2

二、當層陽台、梯廳、緊急昇降機、安全梯、排煙室及機房面積

梯廳免計面積:	
梯廳:	$0.55 \times 6.1 + 11.15 \times 2.15 = 27.33 \text{m}^2$
合計:	27.33m^2

安全梯面積:	
安全梯:	$0.1 \times 1.675 + 0.35 \times 5.75 + 1.05 \times 2.975 + 6.3 \times 3.15 + 5.75 \times 0.983 + (5.75 + 5.003) \times 0.747 / 2 + (2.913 + 2.053) \times 0.86 / 2 = 36.95 \text{m}^2$
合計:	36.95m^2

排煙室及緊急昇降機面積:	
排煙室:	$3.3 \times 1.625 + 2.15 \times 1.675 + 2.25 \times 1.3 = 11.89 \text{m}^2$
緊急昇降機:	$2.45 \times 2.3 = 5.64 \text{m}^2$
合計:	17.53m^2

管道間面積:	
管道A:	$2.15 \times 0.4 = 0.86 \text{m}^2$
管道B:	$0.825 \times 2.15 = 1.774 \text{m}^2$
合計:	2.63m^2

陽台面積:	
A戶:	$(2.3 \times 2) + (1.425 \times 2.625) = 8.34 \text{m}^2$
B戶:	$(2 \times 1.9) + (1.341 \times 2.825 + 1.843 \times 1.843 \times 3.14159 \times (100.061 / 360) - 1.184 \times 2.825 / 2) = 8.88 \text{m}^2$
C戶:	$2 \times 1.5(2.45 \times 0.965 + 1.41 \times 1.775) + (1.341 \times 2.825 + 1.843 \times 1.843 \times 3.14159 \times (100.061 / 360) - 1.184 \times 2.825 / 2) = 12.95 \text{m}^2$
合計:	30.17m^2

三、容積樓地板面積計算及檢討

陽台面積檢討:
 $30.17 \text{m}^2 < 379.67 \text{m}^2 \times 10\% = 37.97 \text{m}^2$.ok
 梯廳免計面積檢討:
 $27.33 \text{m}^2 < 379.67 \text{m}^2 \times 10\% = 37.97 \text{m}^2$.ok
 陽台+梯廳面積檢討:
 $30.17 + 27.33 = 57.5 \text{m}^2 > 379.67 \text{m}^2 \times 15\% = 56.95 \text{m}^2$
 $57.5 - 56.95 = 0.55 \text{m}^2$ (超出15%計入容積)
 當層容積樓地板面積:
 $379.67 - 27.33$ (梯廳免計) $- 36.95$ (安全梯) $- 17.53$ (排煙室兼緊急昇降機) $- 2.63$ (管道間) $+ 0.55$ (陽台+梯廳超出15%) $= 295.78 \text{m}^2$

四、戶數計算

3戶

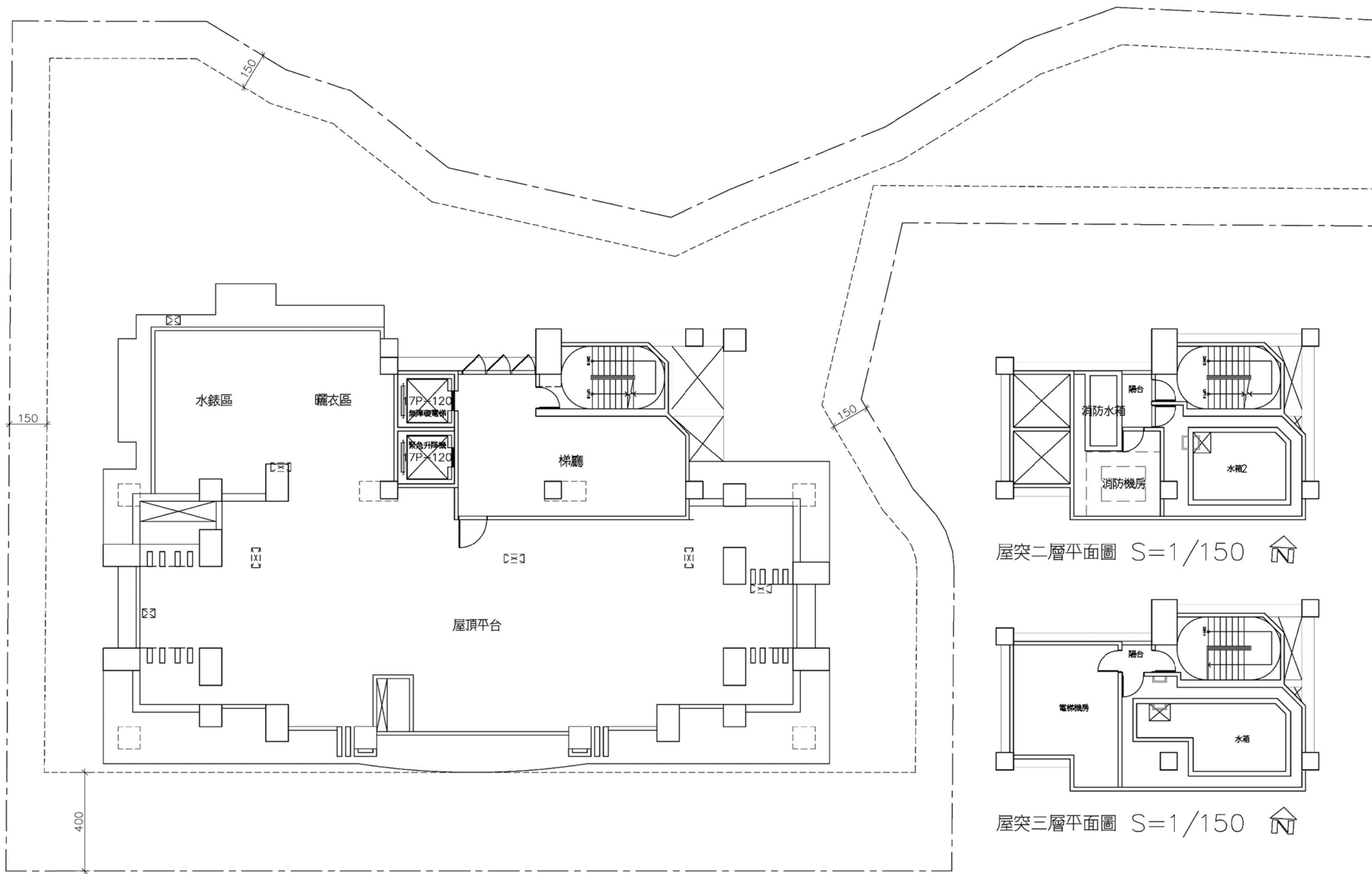


圖 11-12 屋突各層平面圖

屋突一層平面圖

S=1/150 (A3)



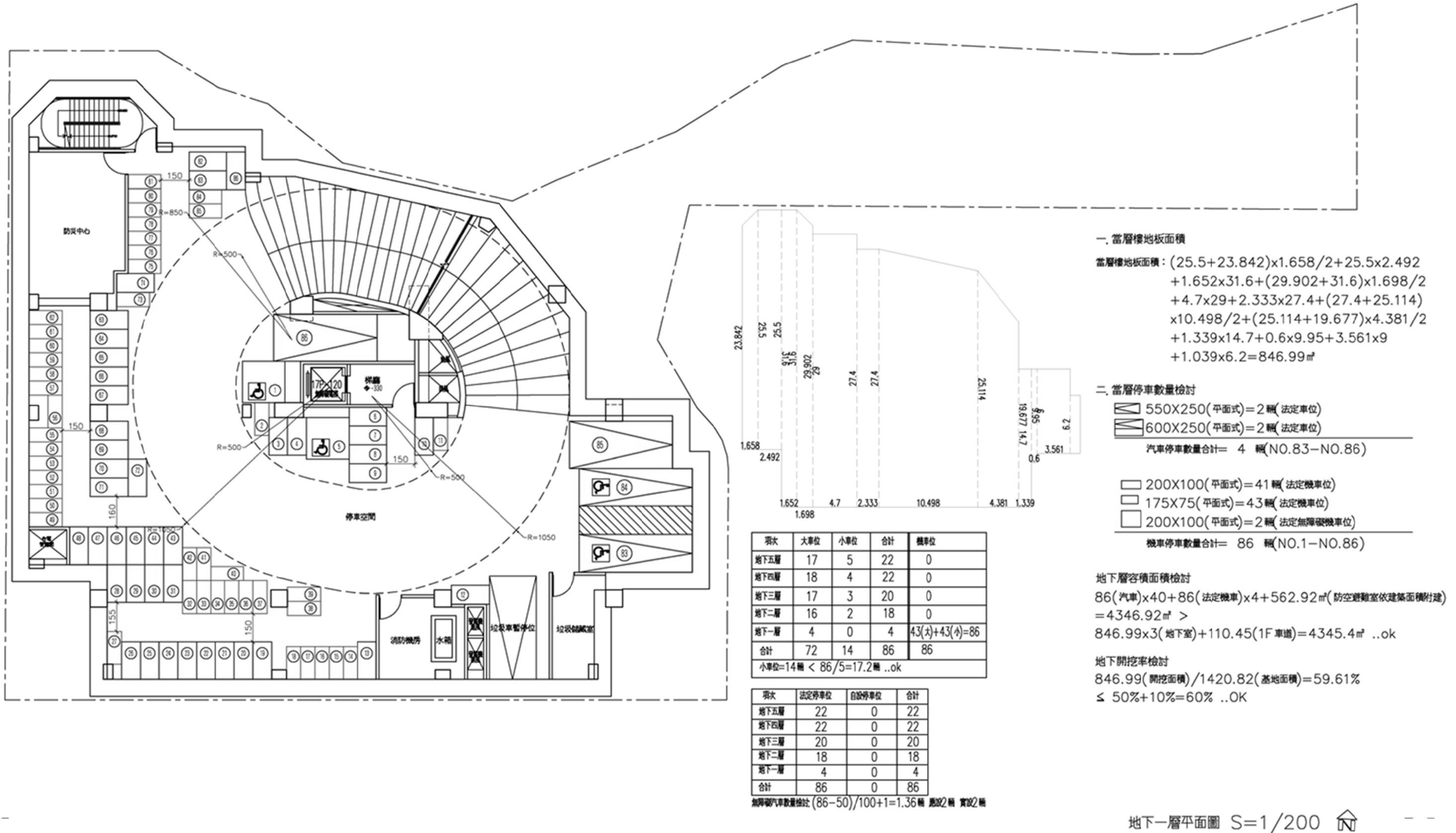
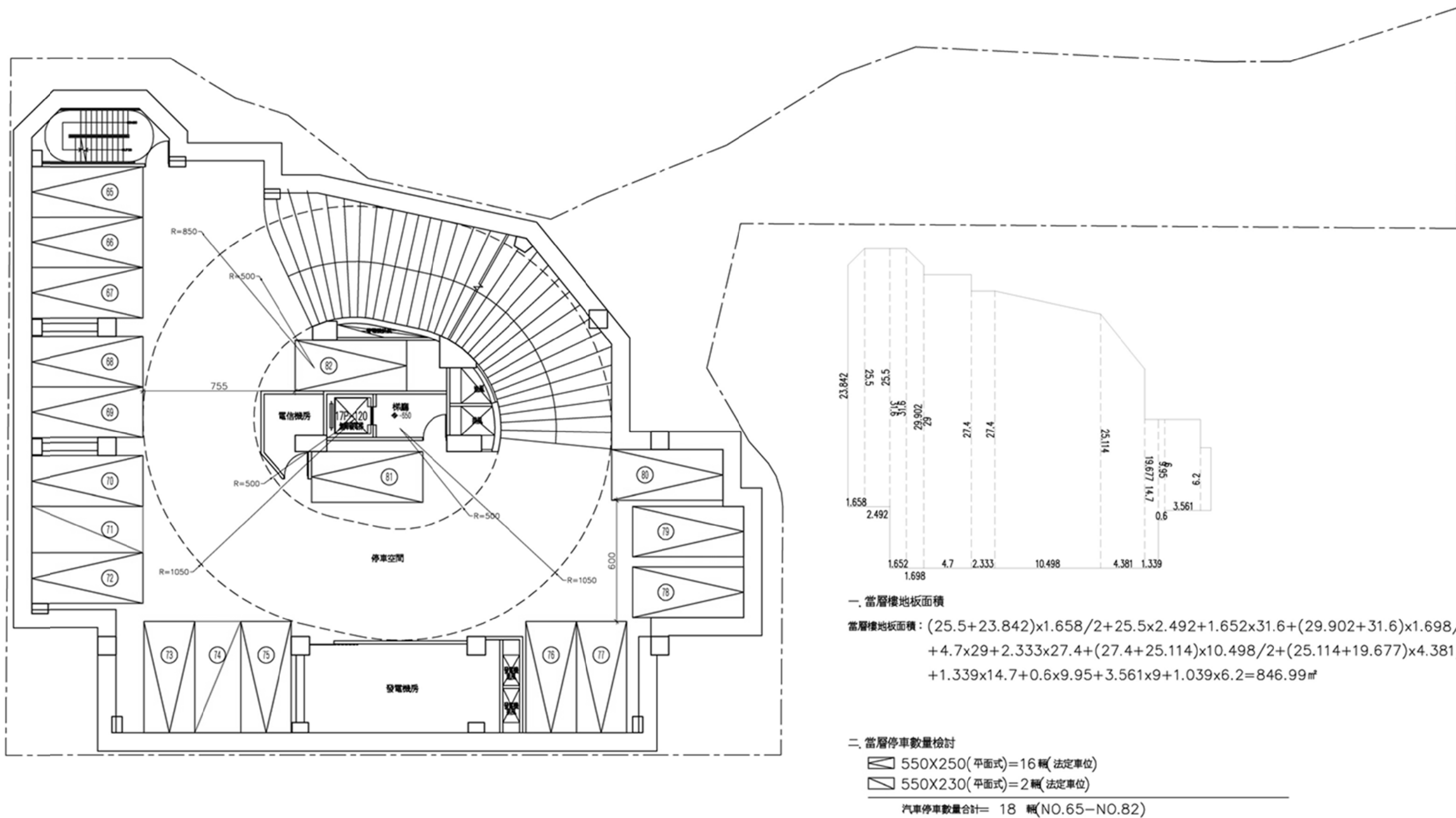
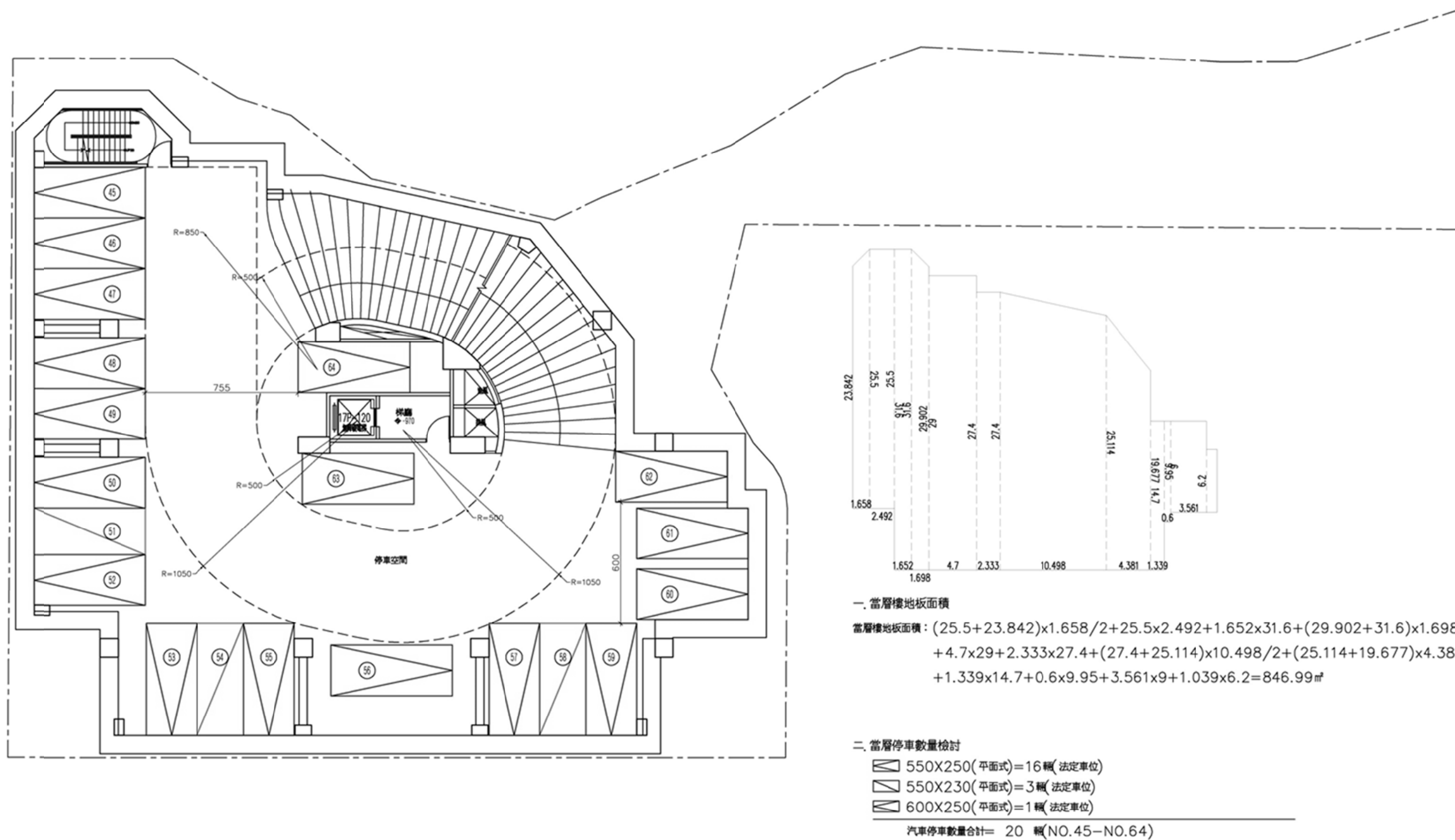


圖 11-13 地下一層平面圖



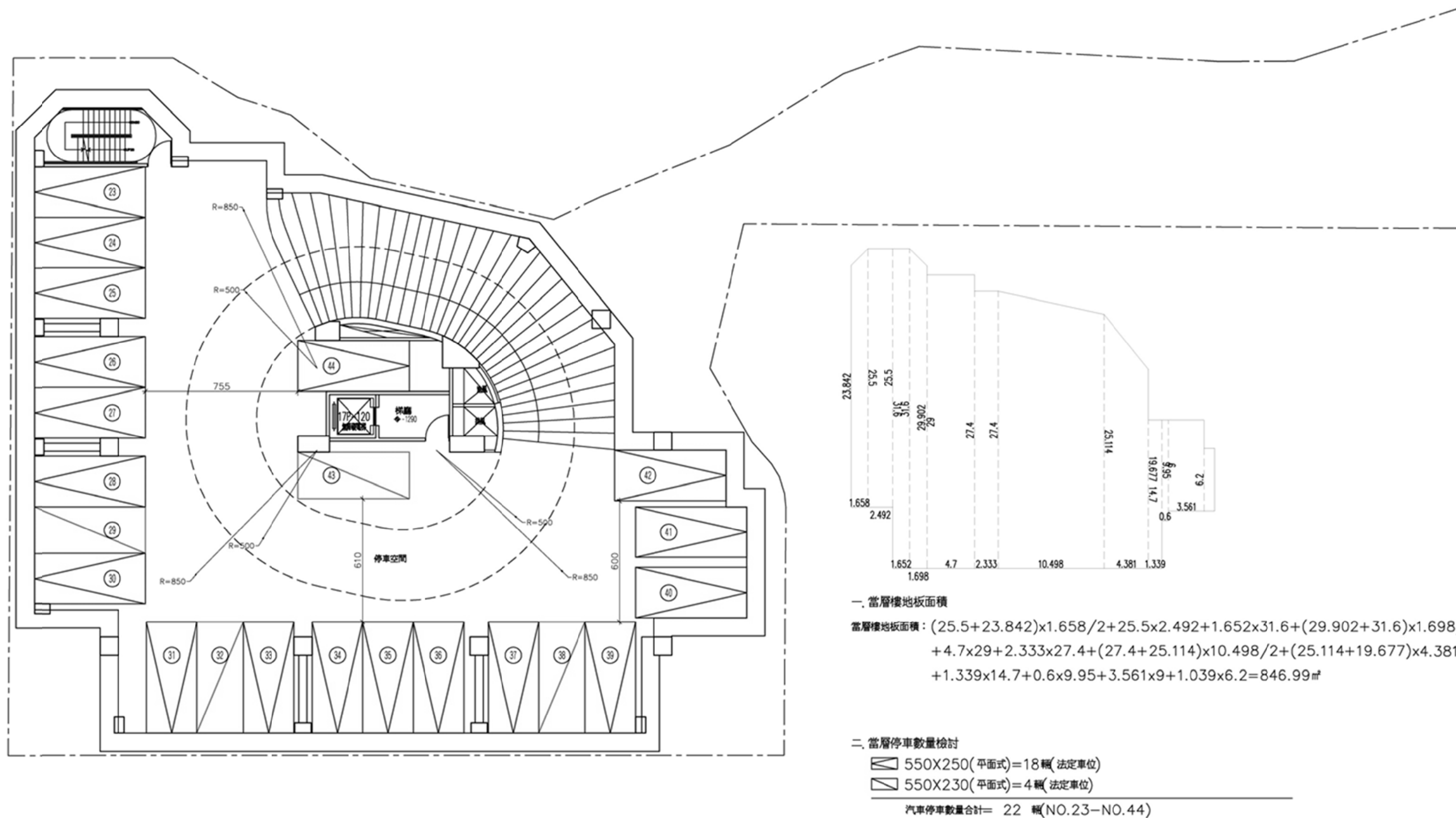
地下二層平面圖 S=1/200

圖 11-14 地下二層平面圖



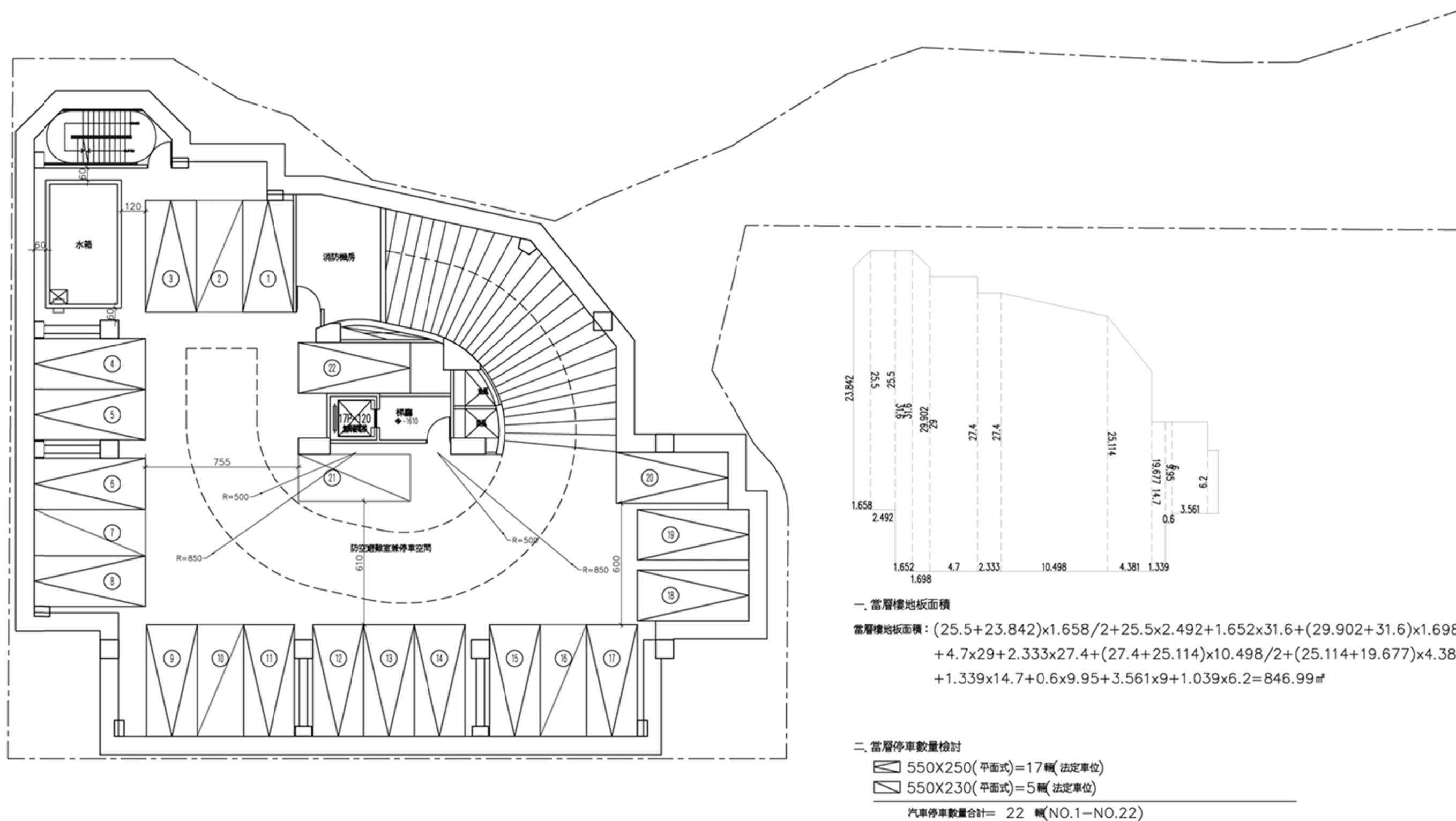
地下三層平面圖 S=1/200

圖 11-15 地下三層平面圖



地下四層平面圖 S=1/200

圖 11-16 地下四層平面圖



地下五層平面圖 S=1/200

圖 11-17 地下五層平面圖

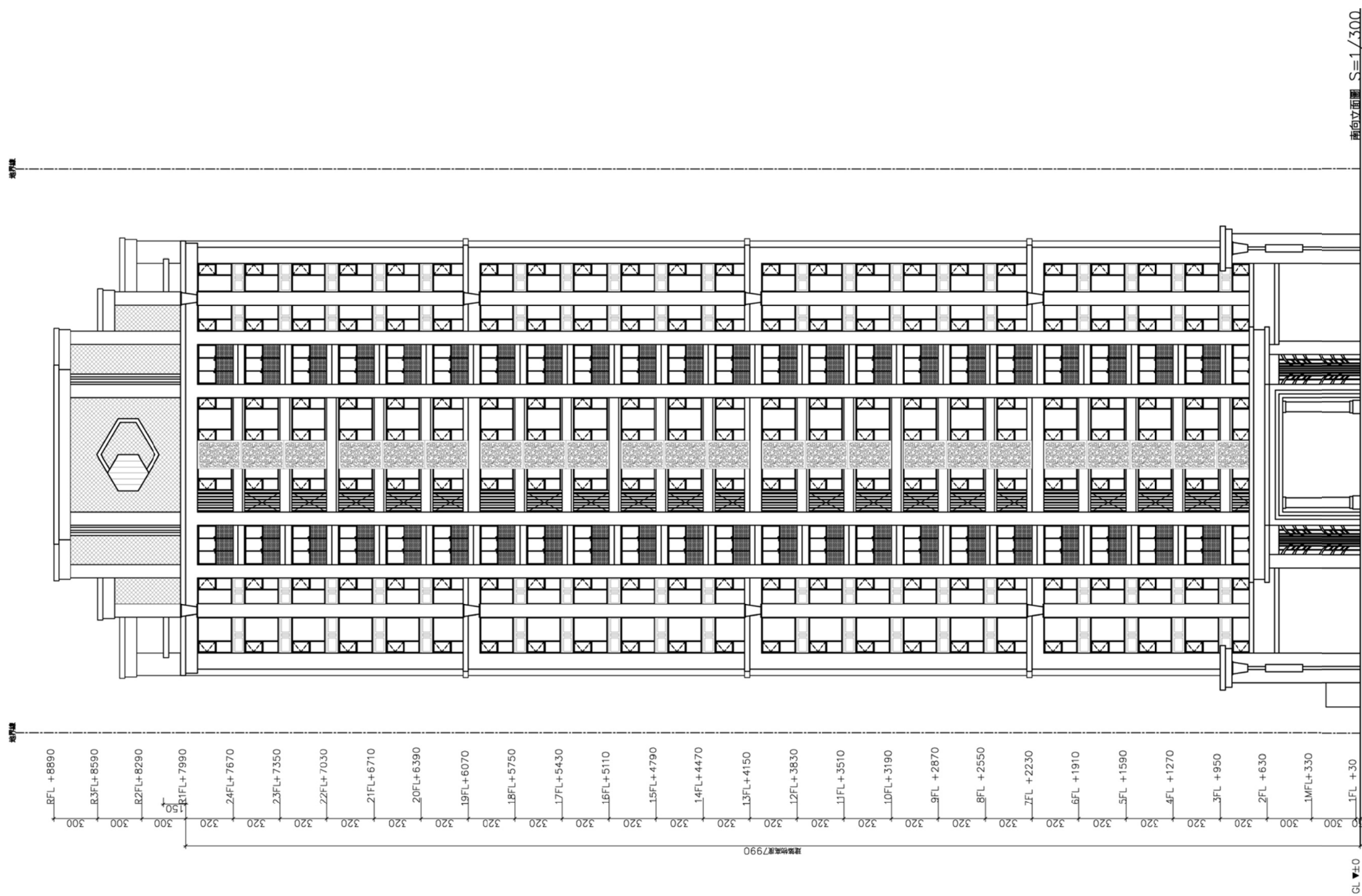


圖 11-18 南向立面圖

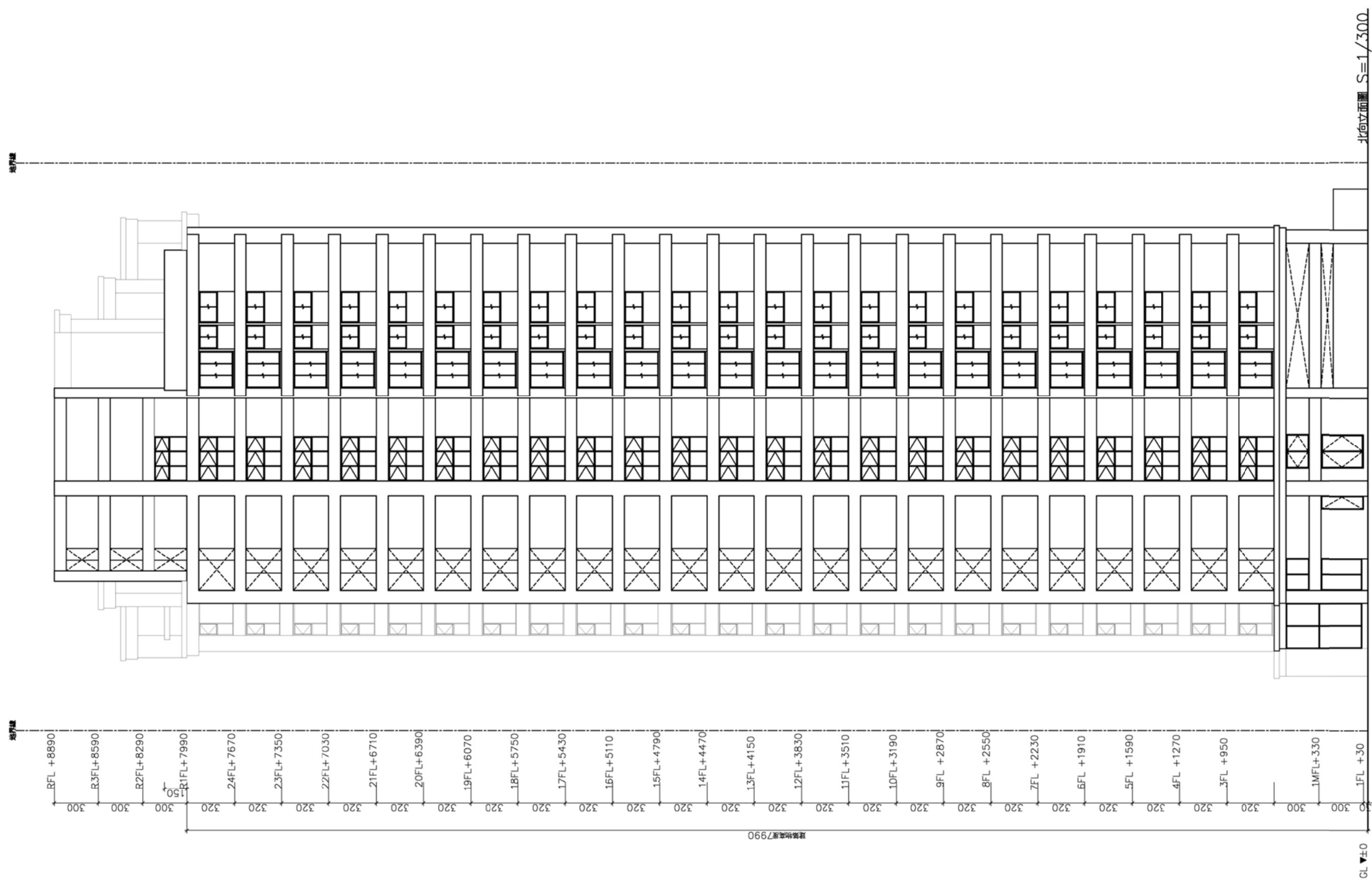


圖 11-19 北向立面圖

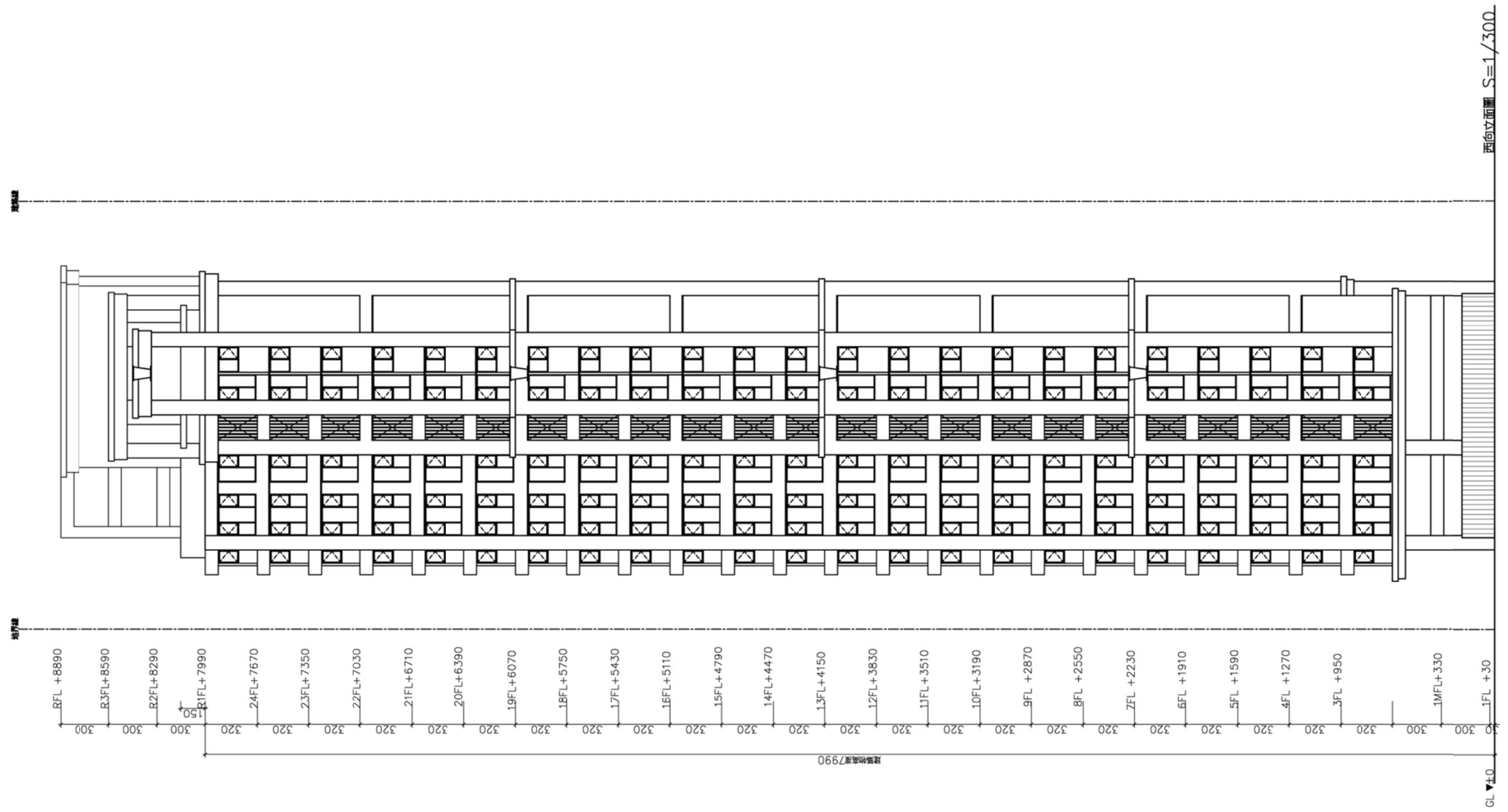


圖 11-20 西向立面圖

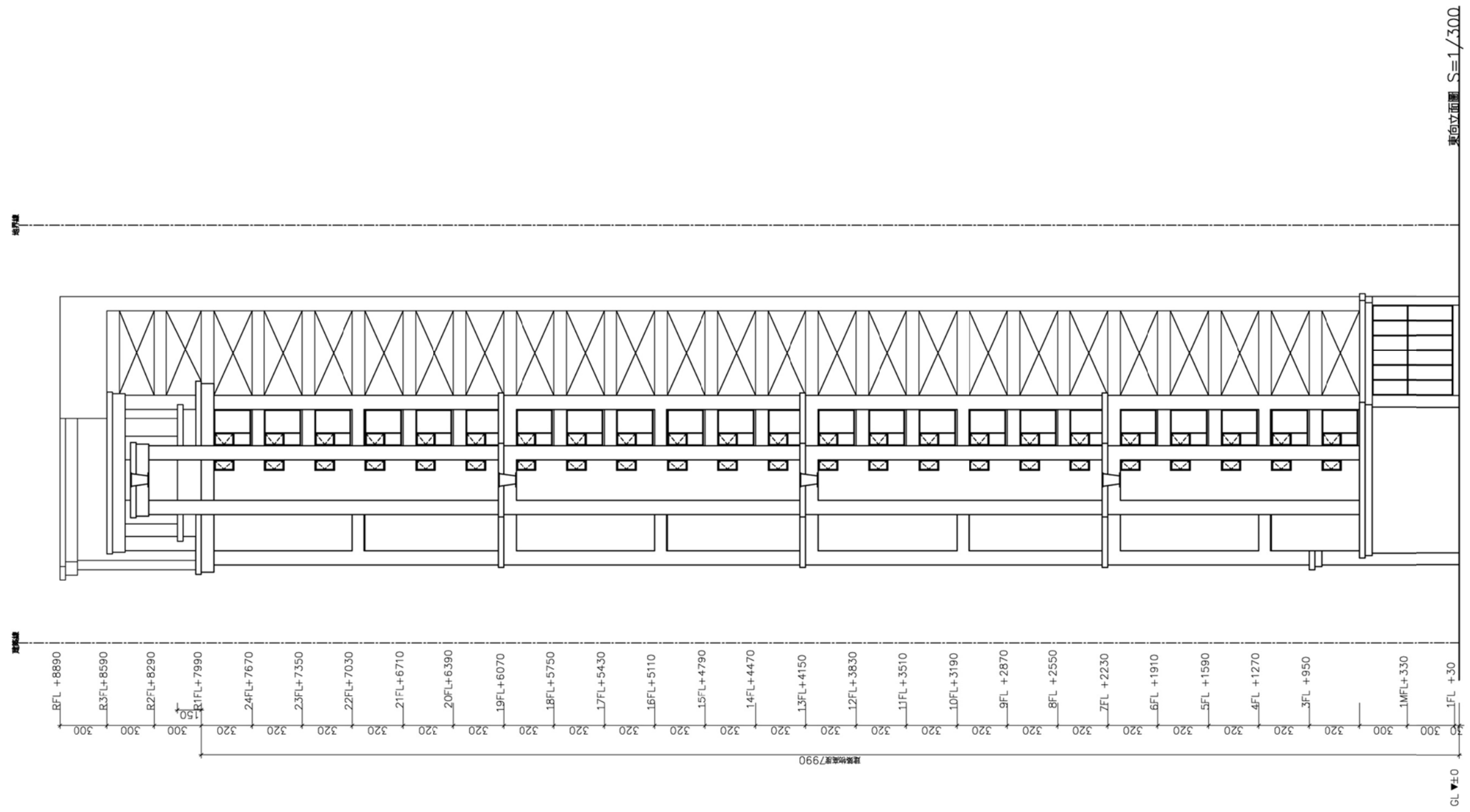


圖 11-21 東向立面圖

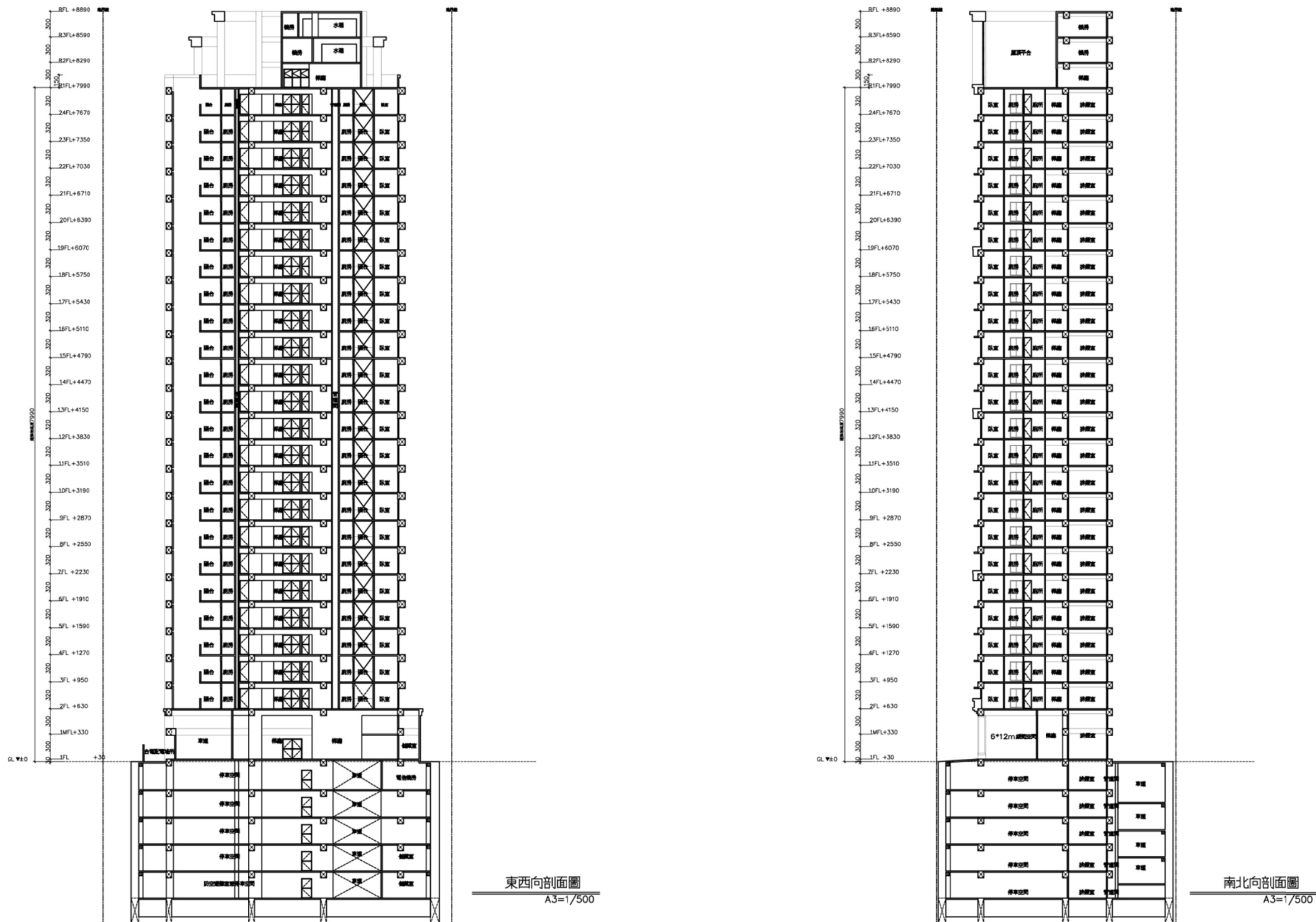


圖 11-22 剖面圖



圖 11-23 更新單元建築物透視圖

五、防災與逃生避難構想

更新單元防救災相關規劃，係藉由留設足夠的人行空間作為防救災活動空間及戶外救災的安置空間，其詳細說明如下：

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：遠通建設股份有限公司（負責人：林志豪）
 設計人：陳朝雄建築師事務所（聯絡人：詹杰儒 電話：82875886）
 建築物地點（地號或地址）：中和區民樂段 800 等 9 筆地號
 建築物概要（樓高及用途）：樓高：79.9M，1F：管委會空間 2-24F：集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (備屬未開闢道路，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，其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<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 9 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：科員黃瑞麟 0430/11/05	單位主管：股長柯昭暉	

圖 11-24 救災避難空間審查核定表

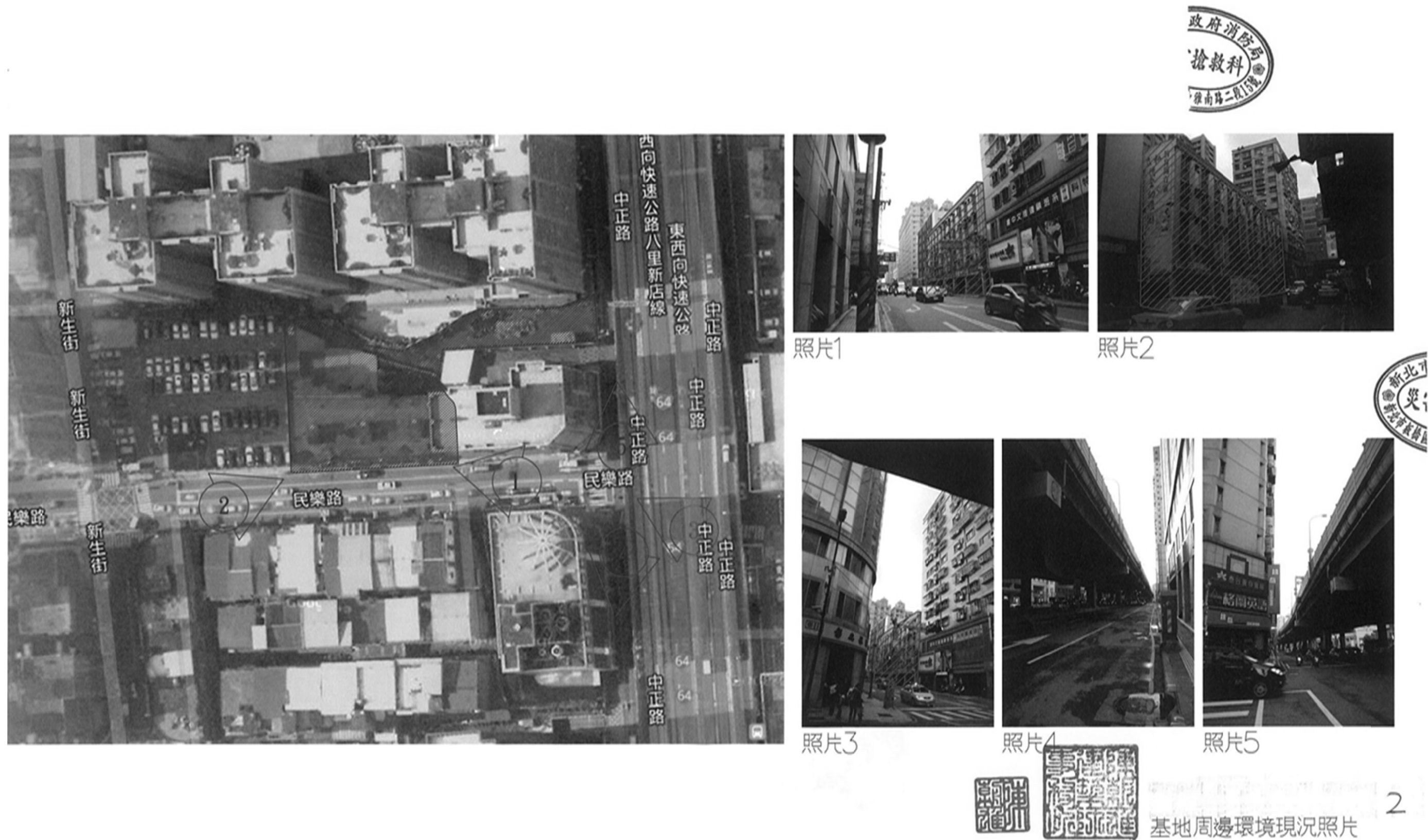


圖 11-25 救災避難空間道路現況

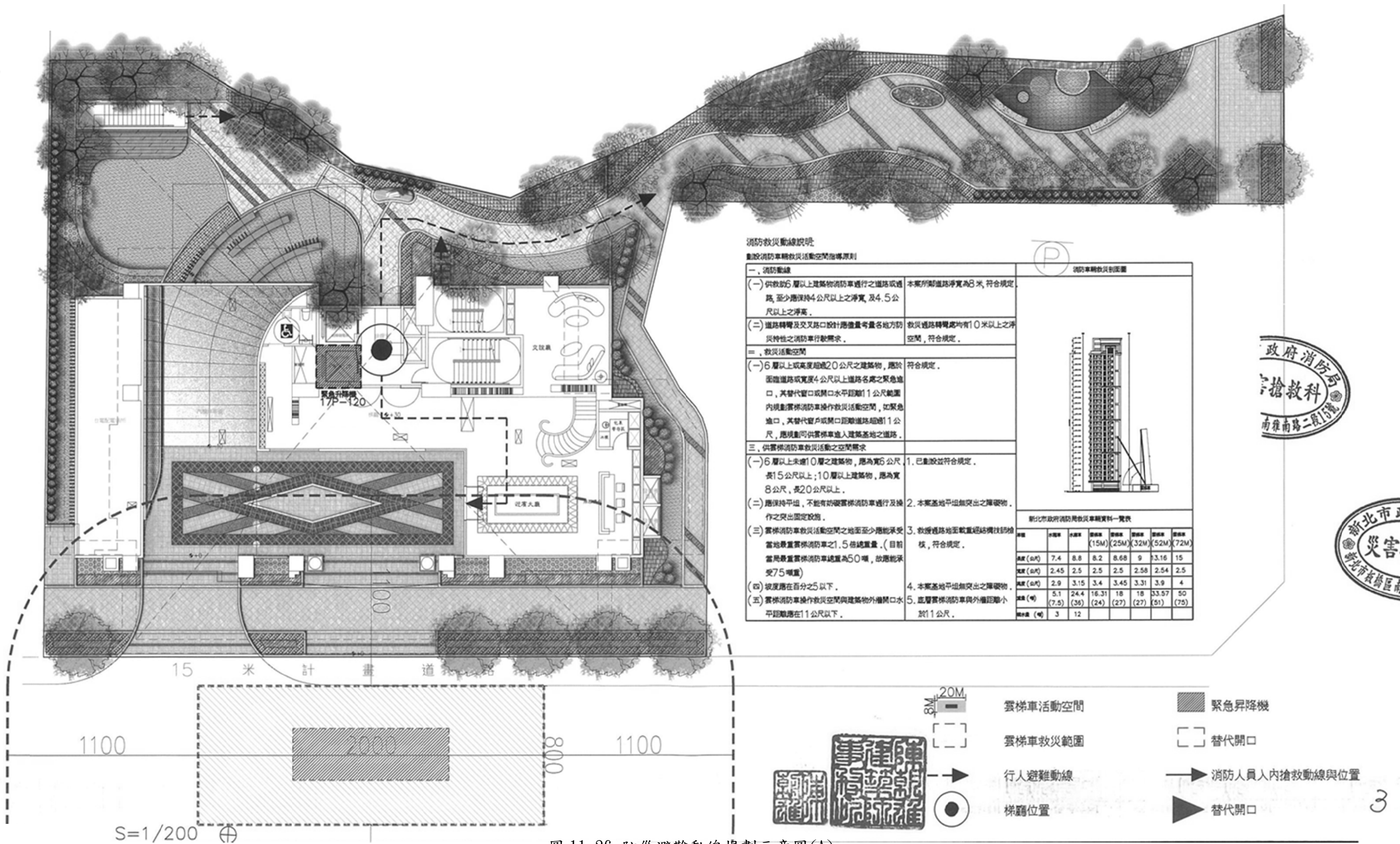
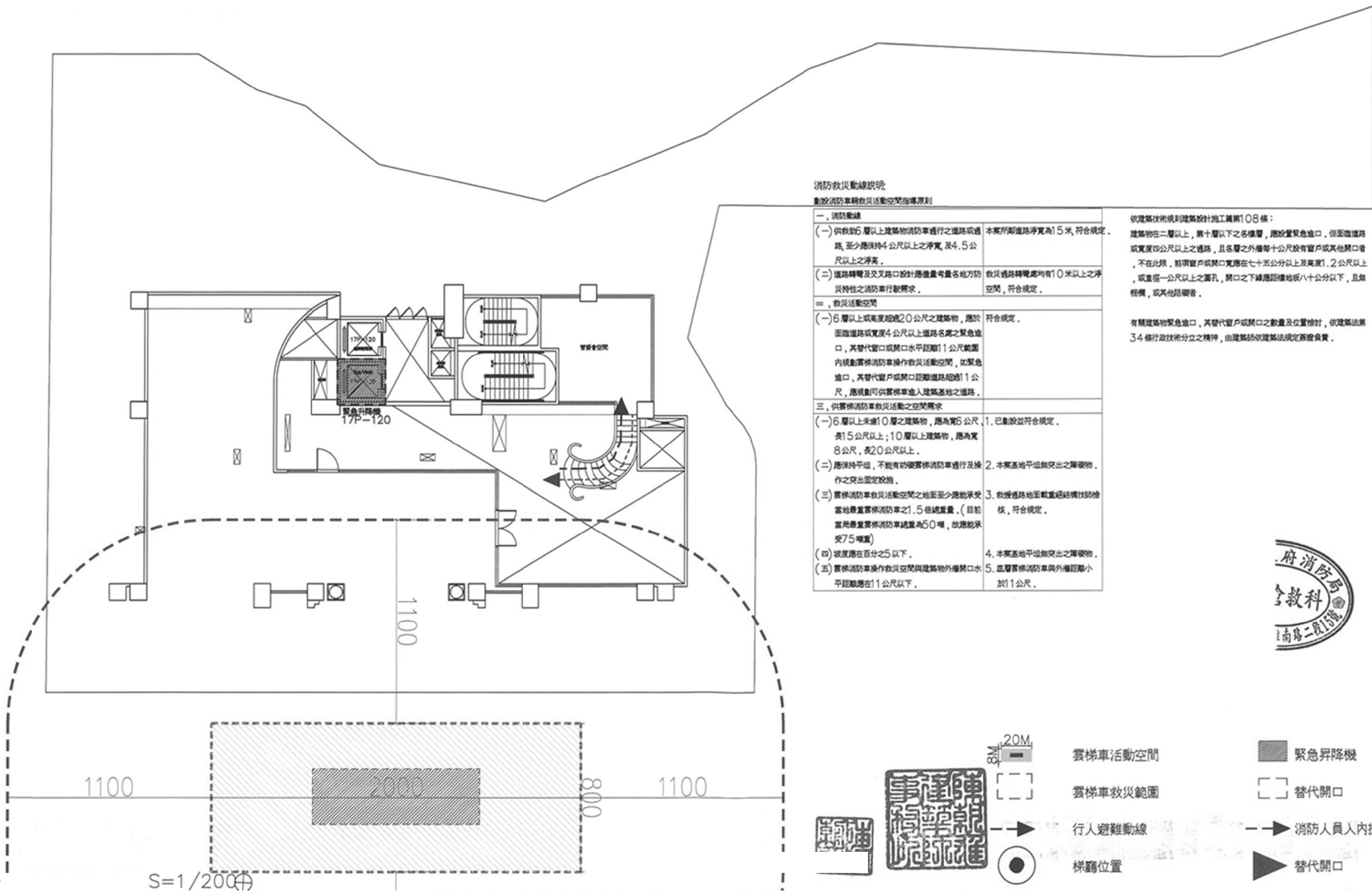


圖 11-26 防災避難動線規劃示意圖(A)



消防救災動線說明

雲梯消防車救災活動空間標準原則

一、消防動線	
(一) 供救災6層以上建築物消防車通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	本案所屬道路淨寬為15米，符合規定。
(二) 道路轉彎及交叉路口設計應考量各地方防災特性之消防車行駛需求。	救災道路轉彎處均有10米以上之淨空間，符合規定。
二、救災活動空間	
(一) 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公尺以上道路各處之緊急出口，其替代開口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急出口，其替代開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道路。	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。	1. 已劃設符合規定。
(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。	2. 本案基地平坦無突出之障礙物。
(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。(目前當地最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)	3. 救災活動地面載重經結構技師檢核，符合規定。
(四) 坡度應在百分之5以下。	4. 本案基地平坦無突出之障礙物。
(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。	5. 此層雲梯消防車與外牆距離小於11公尺。

依建築技術規則建築設計施工篇第108條：
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急出口，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1.2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，或其他阻礙者。
有關建築物緊急出口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。



4

圖 11-27 防災避難動線規劃示意圖(B)

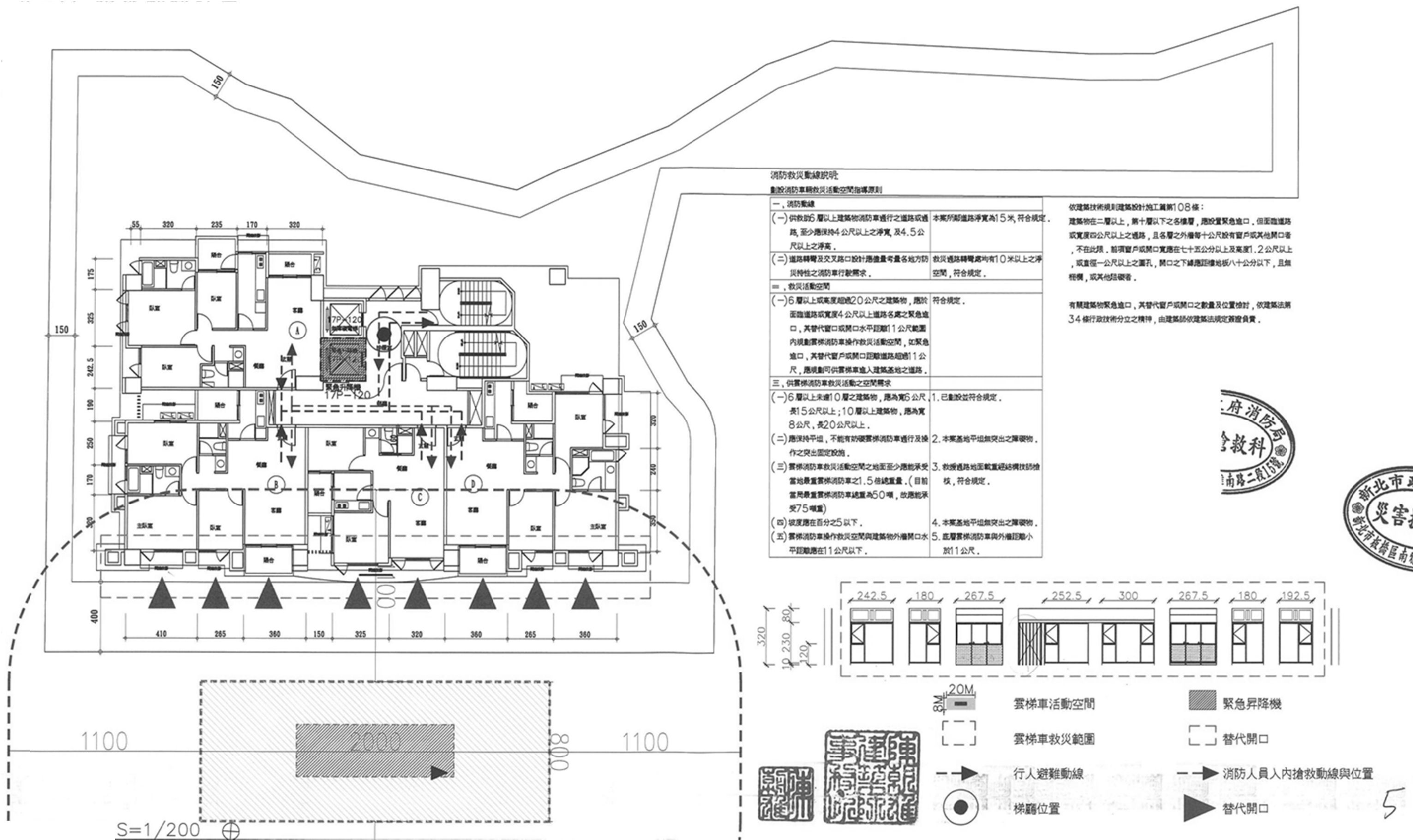
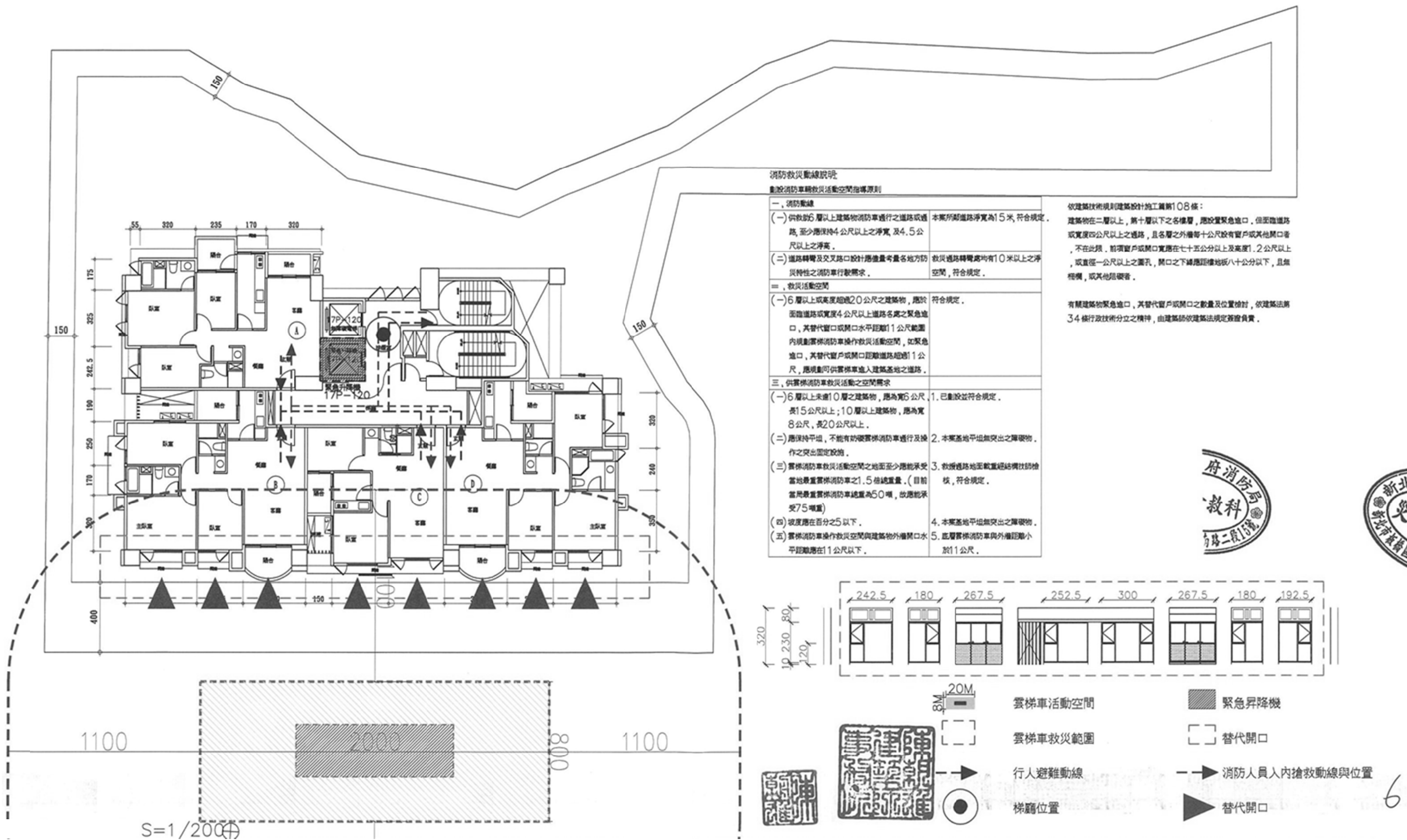


圖 11-28 防災避難動線規劃示意圖(C)



消防救災動線說明
 劃設消防車輛救災活動空間指導原則

一、消防動線	
(一) 供救災6層以上建築物消防車通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	本案所劃道路淨寬為15米，符合規定。
(二) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量各地方防災特性之消防車行駛需求。	救災道路轉彎處均有10米以上之淨空間，符合規定。
二、救災活動空間	
(一) 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公尺以上道路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離1公尺範圍內規劃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1公尺，應規劃可供消防車進入建築基地之道路。	符合規定。
三、供消防車輛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。	1. 已劃設符合規定。
(二) 應保持平坦，不能有妨礙消防車通行及操作之突出固定設施。	2. 本案基地平坦無突出之障礙物，符合規定。
(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。(目前當地最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)	3. 救援道路地面載重經結構技師檢核，符合規定。
(四) 坡度應在百分之5以下。	4. 本案基地平坦無突出之障礙物。
(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1公尺以下。	5. 底層雲梯消防車與外牆距離小於1公尺。

依建築技術規則建築設計施工篇第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口或其他開口者，不在此限。前項窗口或開口寬應在七十五公分以上及高度1.2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，且無樑橫，或其他阻礙者。
 有關建築物緊急進口，其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條及技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

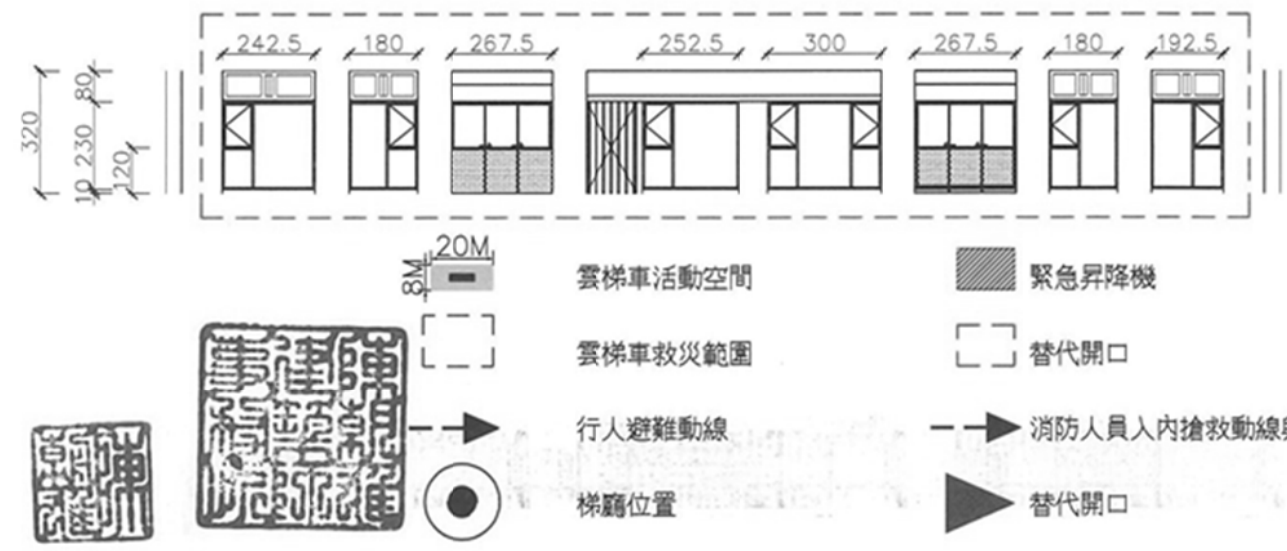


圖 11-29 防災避難動線規劃示意圖(D)

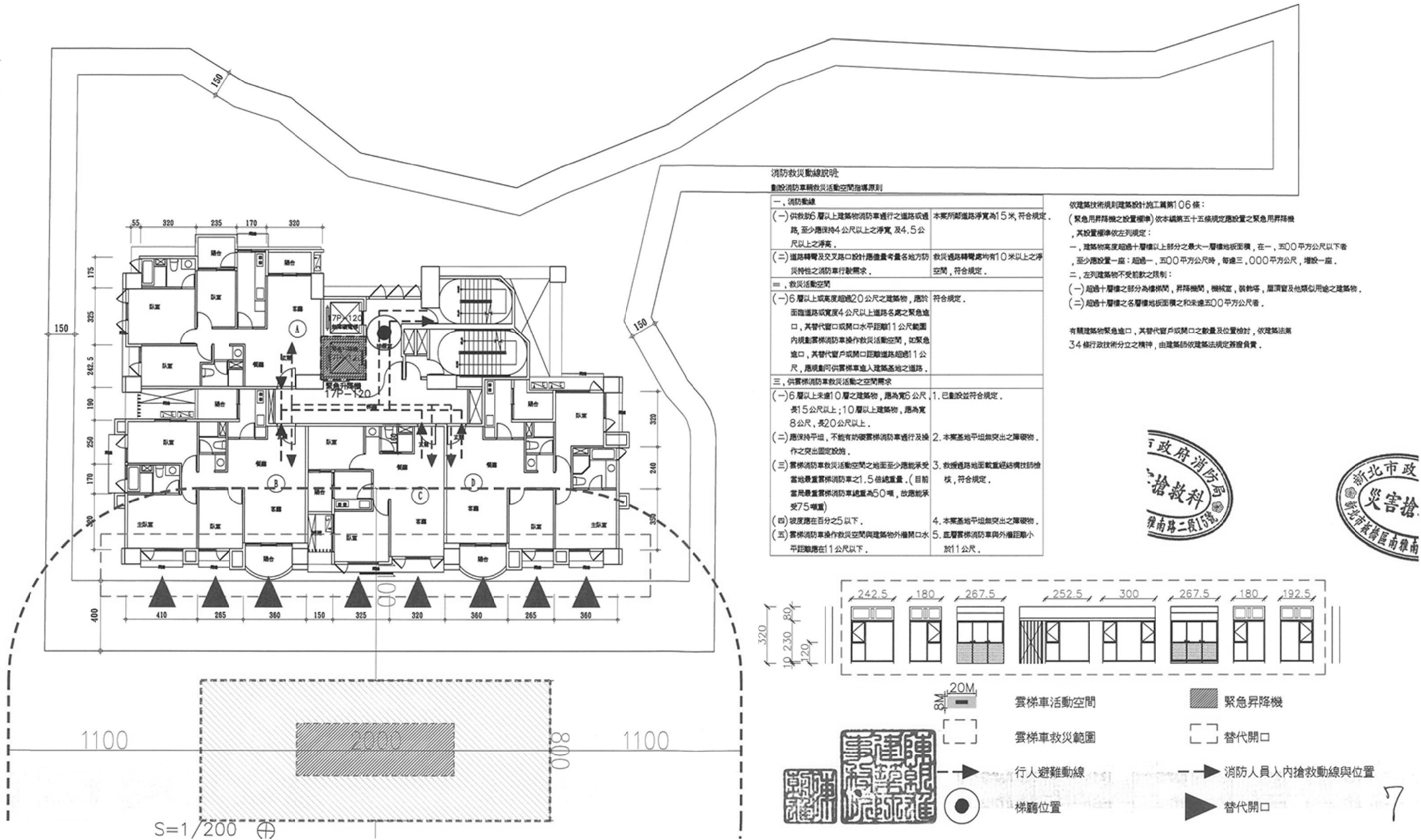


圖 11-30 防災避難動線規劃示意圖(E)

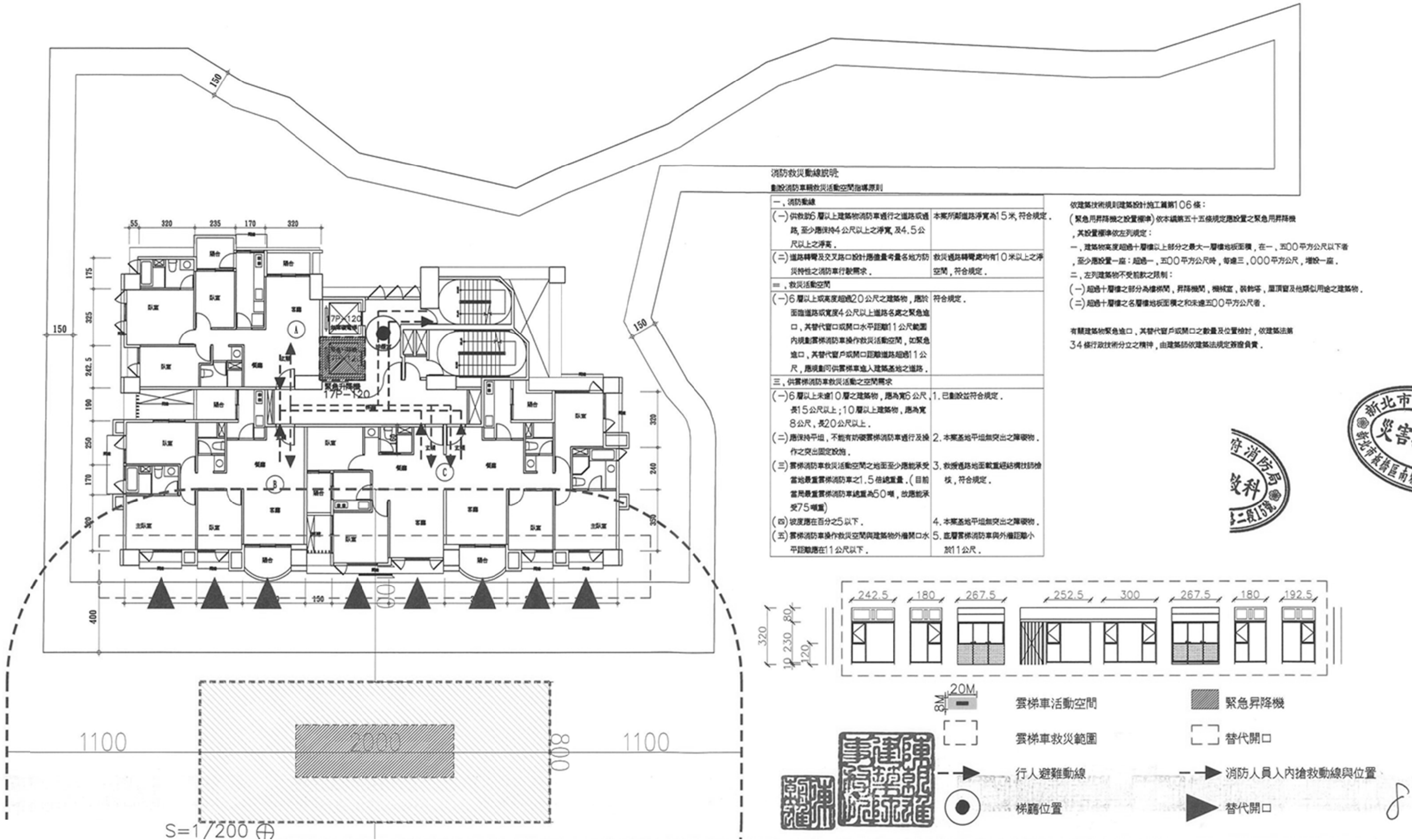


圖 11-31 防災避難動線規劃示意圖(F)

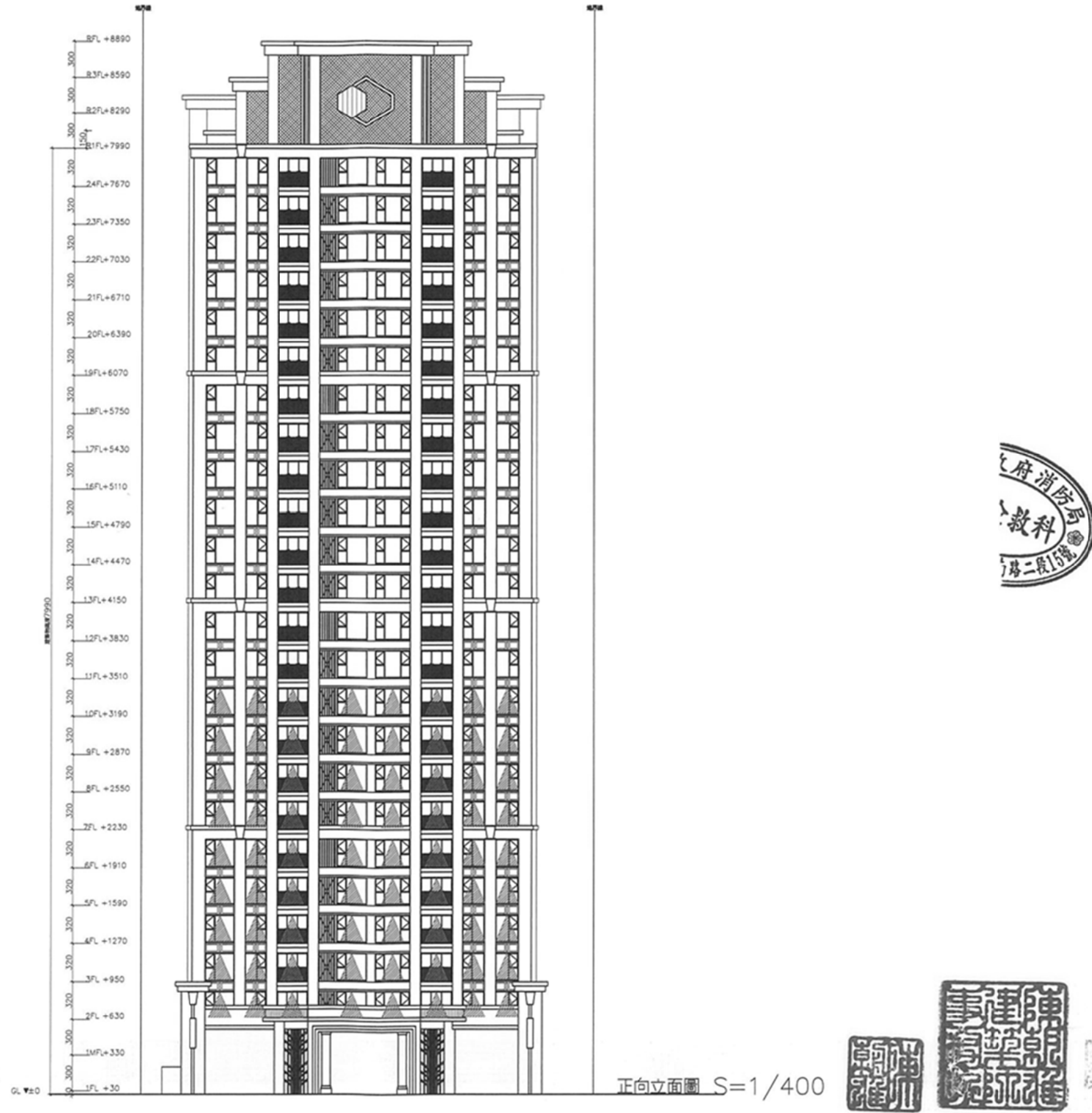


圖 11-32 消防救災立面示意圖

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

基地位於中和區內，鄰近 64 東西向快速道路，交通便利，現況為 RC 造五層樓之合法建物，面臨 15m 及 40m 計畫道路。

本案於建築基地內配置景觀庭園，臨計畫道路側均留設 4m 以上沿街步道利於行人通行，並創造沿街景觀的豐富性與變化性。

本案建築物以延續街道完整性為配置原則，景觀庭園與沿街步道式開放空間串連，並設置相關之景觀、植栽、燈具與鋪面等休憩性設施，提高整計主軸，建築色彩以融合鄰近建物色系為主。而沿街步道式開放空間除規劃住戶使用外，並提供鄰近居民使用，以強化公共設施之量與質，提高鄰近居住環境品質。

整體配置規劃皆以塑造該地區之高品質住宅與環境達成和諧共榮為目標。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 量體設計構想

考量基地形狀，鄰民樂路側量體將退縮 4m 人行步道，並於基地東側結合基地形狀，退縮連結民樂路與中正路之人行步道。減少行人行走於民樂路及中正路人行道時車輛的繁雜感。

整體用途定位上，將不考慮商業行為，規劃為純住宅大樓。除車道及不可綠化面積以外，皆作為綠化庭園或開放式空間，可供良好景觀及供公眾使用空間，提升居民生活品質。並藉由臨中正路側大量退縮，形成內退的綠地，減少行走於中正路側之壓迫感。

(二) 造型設計構想

本案實施者因體認到具有深刻文化的中和人需要一座有溫潤質感風格的建築，故本案在環境、美學、規劃、建材、社區、生活各方面，皆融入新古典的概念及精神，別於大量複製的建築，一座宛如手工打造的住宅建築，散發絕無僅有、獨特風格。本案將建築外觀與生活情趣相互呼應，從傳統的建築理念中激盪出一個新的情境空間，以宏觀的思維找出細緻的空間美感與合諧的比例關係，藉由都市更新改建老舊建物，建築更現代化且符合生活機能之環境，規劃社區內開放空間及防災動線，以使整體環境得以朝向健康安全的永續發展，提升整體之居住水準。

立面設計上將以新古典語彙呈現，區分基座、主體及頂層三部分：

- 1、建築基座部分利用列柱及基座線板呈現社區大門入口，並以石材及烤漆金屬鋼板做修飾，形塑入口意象，使新古典美學呈現於基座部分，展現一種低調奢華與穩重感。
- 2、主體部分強調垂直線條，並配合簡易水平線板作修飾，顯現立面上的層次感，搭配些許新古典語彙烤漆金屬板點綴，跳躍如優雅音符、風華的鍛造藝術，為地方添上一股古典氣息，重現歐洲迷人風韻。
- 3、頂層採多層次韻律與造型呈現，配合立面上的層次感、立體顯著、主題示的標誌，顯現輕盈亦柔軟的姿態。

整體造型的對稱平衡，降低建築立面複雜性，減少給予面前道路的壓迫感並採用單一主題性設計手法，讓立面的重點呈現但不至於複雜化，讓冰冷的建築外牆多了些柔和感與生命力。

(三) 色彩計畫原則

- 1、質樸簡約與自然素材的親近。
- 2、高明度、低彩度在環境中展現建築的視覺地標性。
- 3、色彩中、高明度主架構搭配中、低彩度背襯為設計原則展現沉穩、內斂的獨特性。

(四) 材質計畫構想

- 1、多元性、環保綠建材：材料使用上，採用強化玻璃、金屬包版等多元性建材為主體。
- 2、視覺上材料的層次與韻律、模具化的單元分割及材質搭配，展現細緻之現代感風格。
- 3、高維護性：使用耐久性佳，質地堅硬易於維護之材質。

(五) 無障礙環境

本案設有一座無障礙電梯及無障礙樓梯，並於退縮人行步道部分順平無突起物，形塑一無障礙通路。

(六) 環境調和

為了樹立基地周邊的典範，本案立面採垂直化的手法，突現出低調、穩重又的立面造型；天際線表現上，水平屋頂配合層次性落差及植栽，減少周邊傳統式樓層的建築不和諧感。

地面層的大尺度人行退縮空間，串連都市活動，塑造線狀的都市活動場所，景觀設計上延伸綠意的餘韻，搭配清新常綠的樹木，用以活絡自然與人文互動。

基地兩面臨路，大廳挑高 6m，臨路平均退縮 4m 以上，區隔出建築物與街道的距離。並藉由東側退縮人行步道，形成安全舒適步道連接中正路及民樂路，遠離車道喧囂。

立面材質採用基座石材確保穩定且恆久的建築量體，垂直的柱列線條配合屋突造型框架與折板、細緻的屋突柱頭細部繁複的雕工，現代感玻璃欄杆、金屬包板、條碼磚、抵石子等細部的精雕細琢及充分展現出現代感，為老舊社區注入一股新生命。

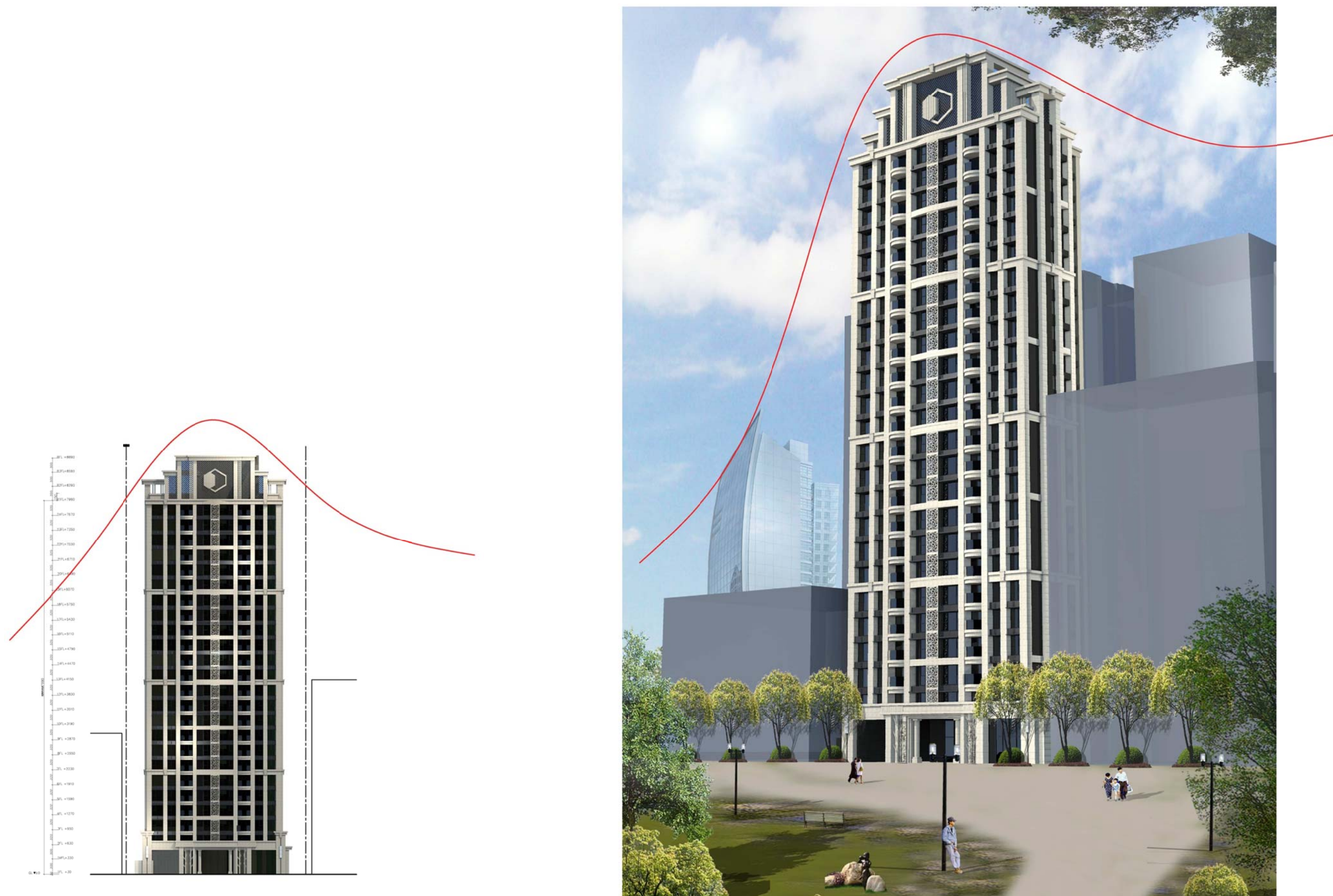


圖 12-1 建築物天際線示意圖

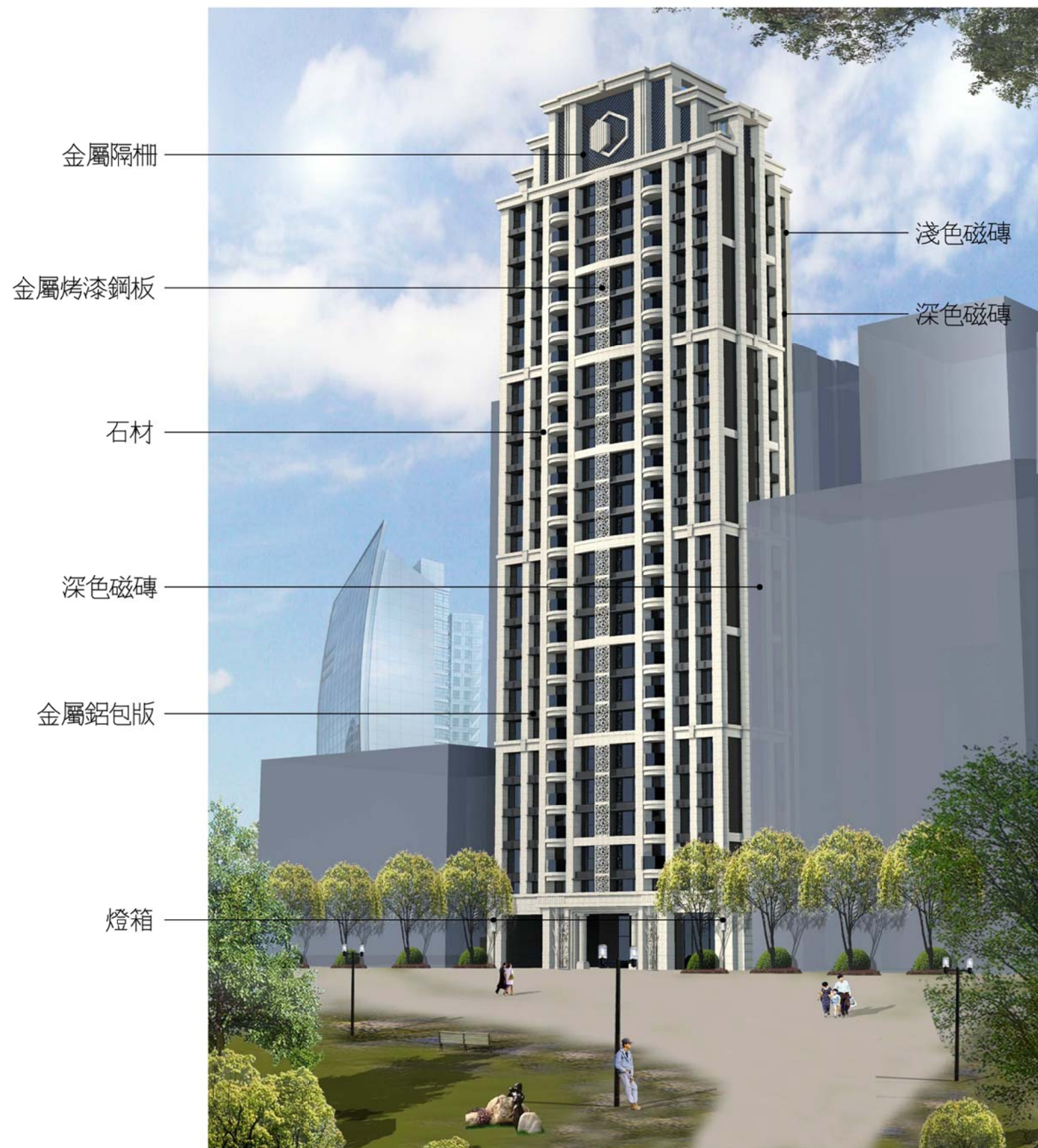


圖 12-2 建築物外觀材質及色彩模擬圖



圖 12-3 建築物外觀透視模擬圖

■ 法規檢討：

- (1) 本案設置之「框架式屋脊裝飾物」可增進市容觀瞻並無礙公共安全，屬「建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第三目」所稱之屋脊裝飾物，不計入建築物高度及屋頂突出物面積檢討。
- (2) 「建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第五目」突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

■ 屋頂突出物及屋脊裝飾物水平投影面積檢討：

(1) 屋頂突出物面積=70.59m² (詳面積計算表)

(2) 屋脊裝飾物水平投影面積

- ① 3.925x1.1+3.325x0.8+3.925x1.1=11.295m²
- ② 2.7x1.1+8.25x1.1+1.1x2.7=15.015m²
- ③ 1.1x10.65+17.15x0.8+12.2x1.05+8.4x1.1=47.485m²
- ④ 1.1x2.485+8.05x1.1+2.7x1.1=14.559m²
- ⑤ 1.1x3.425+2.6x0.8+3.425x1.1=9.615m²

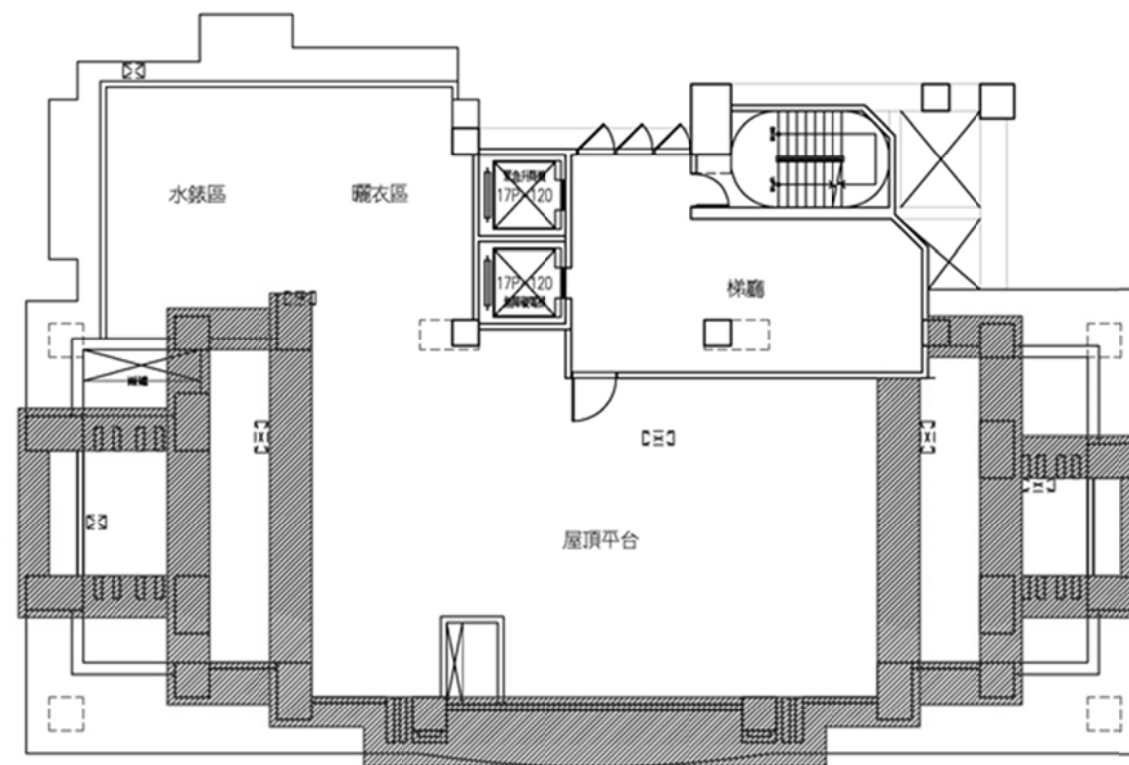
小計=97.97m²

合計= 70.59+97.97=168.56m²

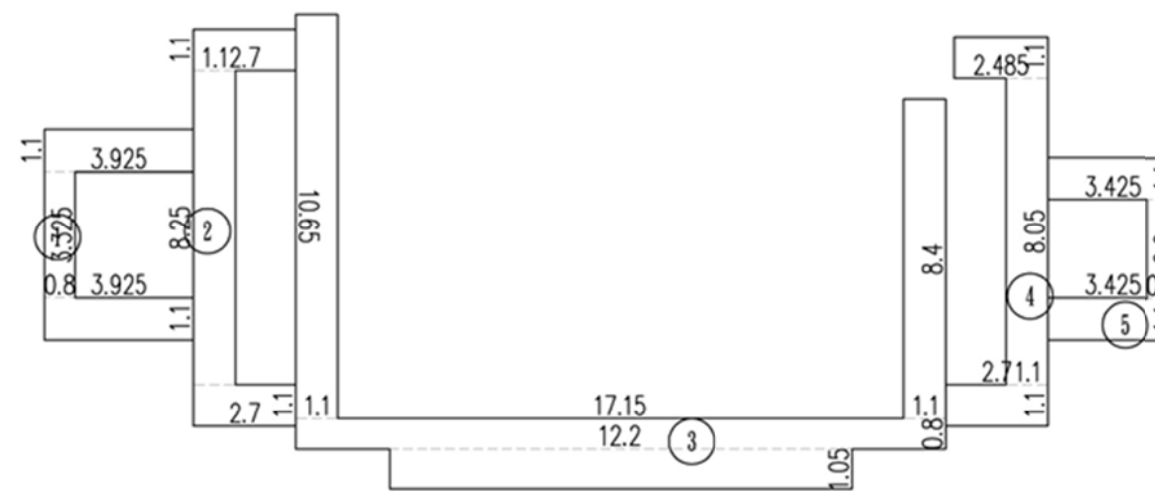
(3) 建築面積=562.92m² (詳面積計算表)

70.59+97.97=168.56m²

< 562.92x30%=168.88m² .. ok



屋突一層平面圖 S=1/200



屋脊裝飾物水平投影面積圖 S=1/200

圖 12-4 屋脊裝飾物檢討圖(A)

■ 突出屋面之三分之一以上透空遮牆檢討:

(1)南向

$$(1.8 \times 3.35 \times 2 + 1.975 \times 6.35 \times 2 + 7.8 \times 6.35) / 3 + 0.15 \times 6.35 \times 4 - (4.25 + 1.35) \times 2.43 / 2 = 25.9 \text{ m}^2$$

$$> (17.15 \times 7.15 + 2.9 \times 4.5 \times 2) \times 1 / 3 = 7.8 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

(3)西向

$$3.325 \times 1.85 = 6.15 \text{ m}^2 > 5.525 \times 3 \times 1 / 3 = 5.525 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

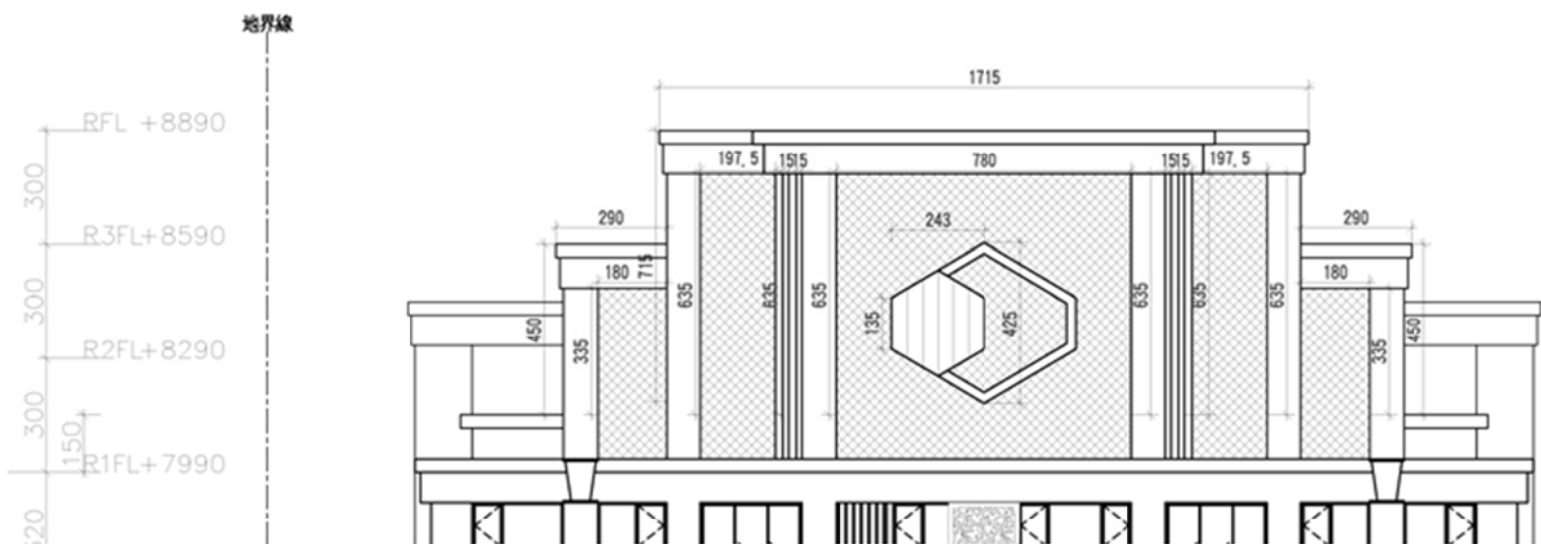
(2)東向

$$2.6 \times 1.85 = 4.81 \text{ m}^2 > 4.8 \times 3 \times 1 / 3 = 4.8 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

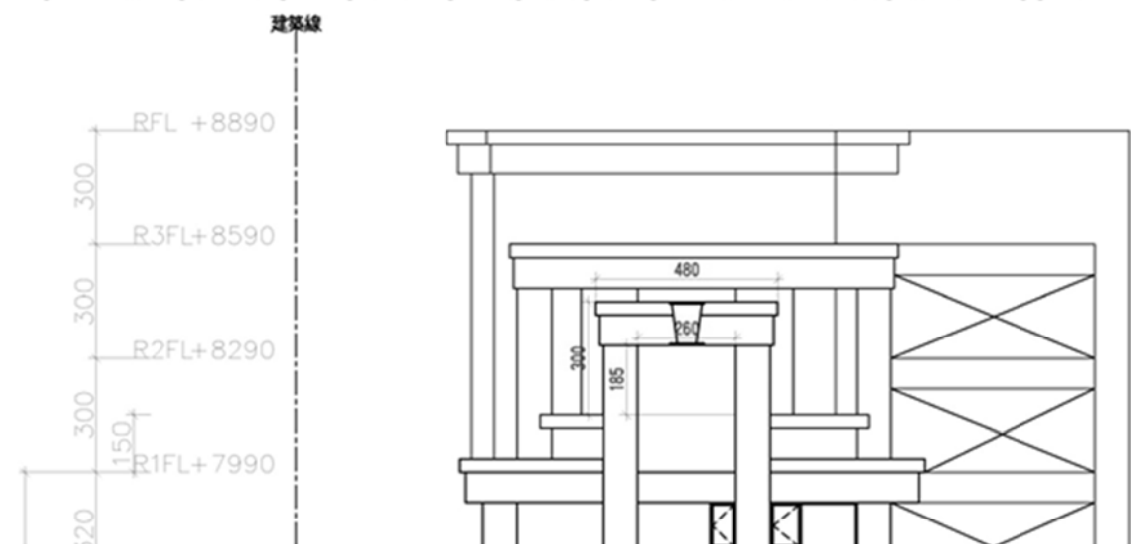
(4)北向

$$1.85 \times 1.925 + 0.835 \times 3.35 + 3.725 \times 6.35 + 1.8 \times 3.35 + 2.425 \times 1.85 = 40.53 \text{ m}^2$$

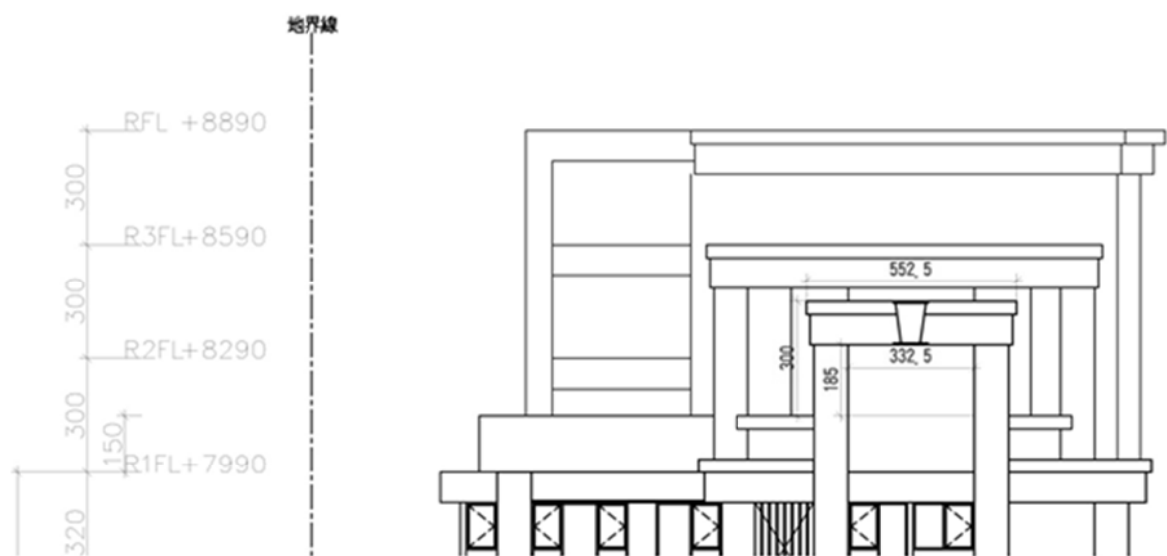
$$> (3.425 \times 3 + 2.335 \times 4.5 + 4.825 \times 7.5 + 2.9 \times 4.5 + 4.125 \times 3) \times 1 / 3 = 27.47 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$



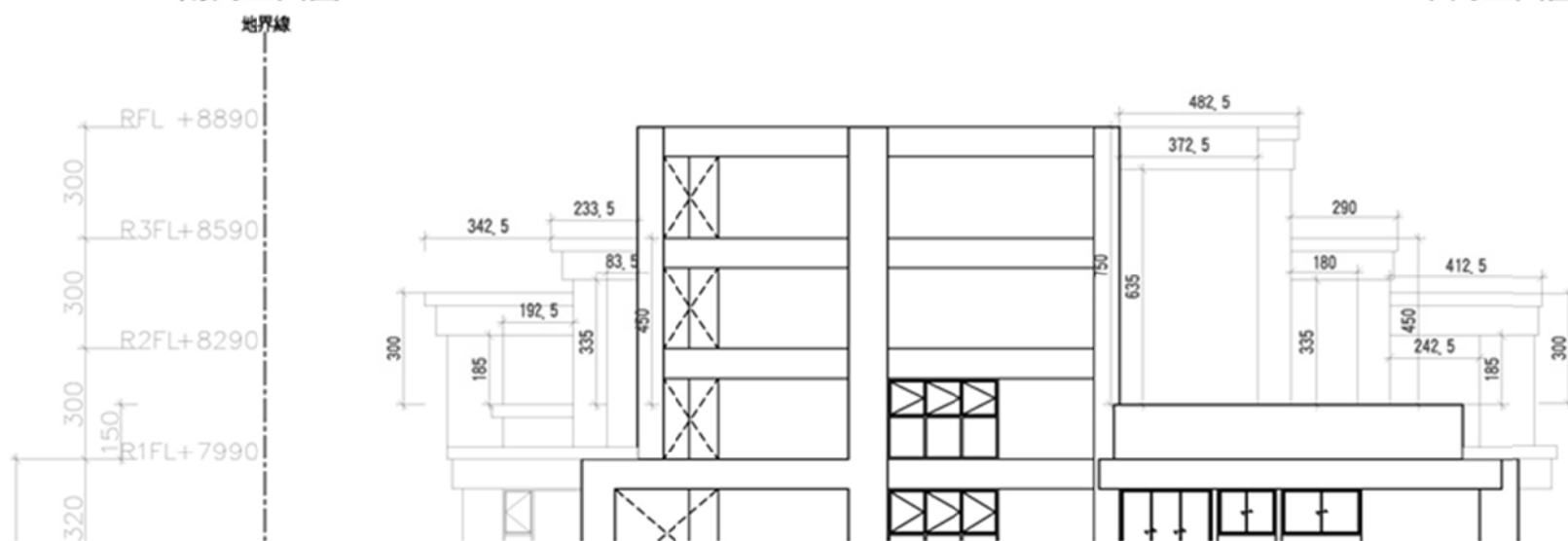
南向立面圖



東向立面圖



西向立面圖



北向立面圖

圖 12-5 屋脊裝飾物檢討圖(B)

三、人車動線設計原則

本案動線計畫依「人車動線分離原則」規劃設計。

(一) 車行動線系統

本案將車道出入口設置於南側 15M 計畫道路側，減少基地內的車行動線影響到中正路主幹道交通問題，並於車道退縮 13m 緩衝出入口，由專人管控進出及設置交通號誌提醒，以將交通影響度降到最低。

(二) 人行動線系統

本案考量基地形狀，臨民樂路側退縮 4m 人行步道，並於基地東側結合基地形狀，退縮連結民樂路與中正路之人行步道，形成安全舒適步道連接中正路及民樂路，使行人可經由此通路快速連結至周邊公共設施與大眾運輸系統，避免民樂路中正路口紊亂之交通影響行人安全(詳圖 12-7)。再佐以綠化植栽及街景設計，形塑一寬敞舒適之人行動線，除保障人行安全，配合景觀植栽計畫亦達都市景觀美化之功能。

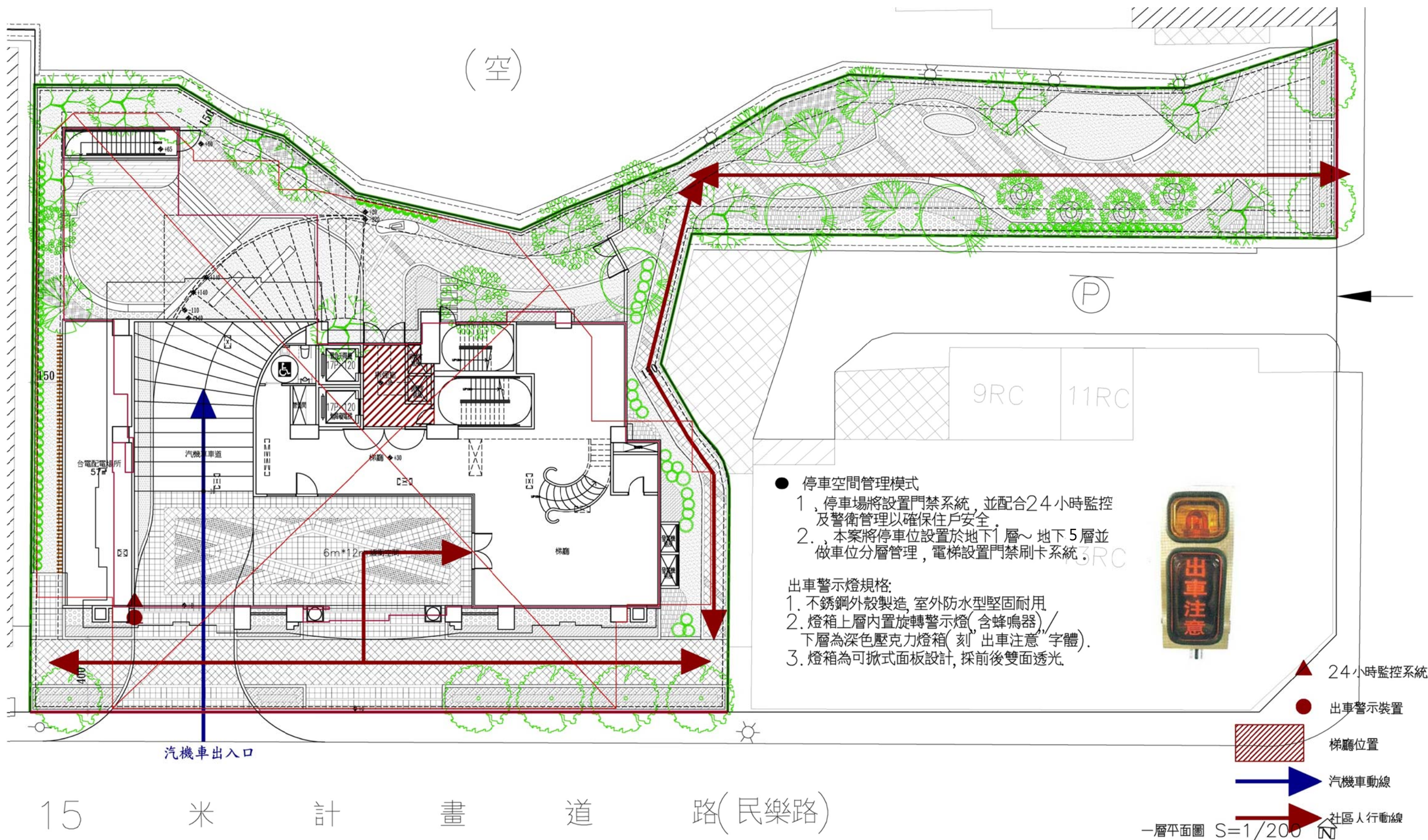


圖 12-6 人車動線示意圖

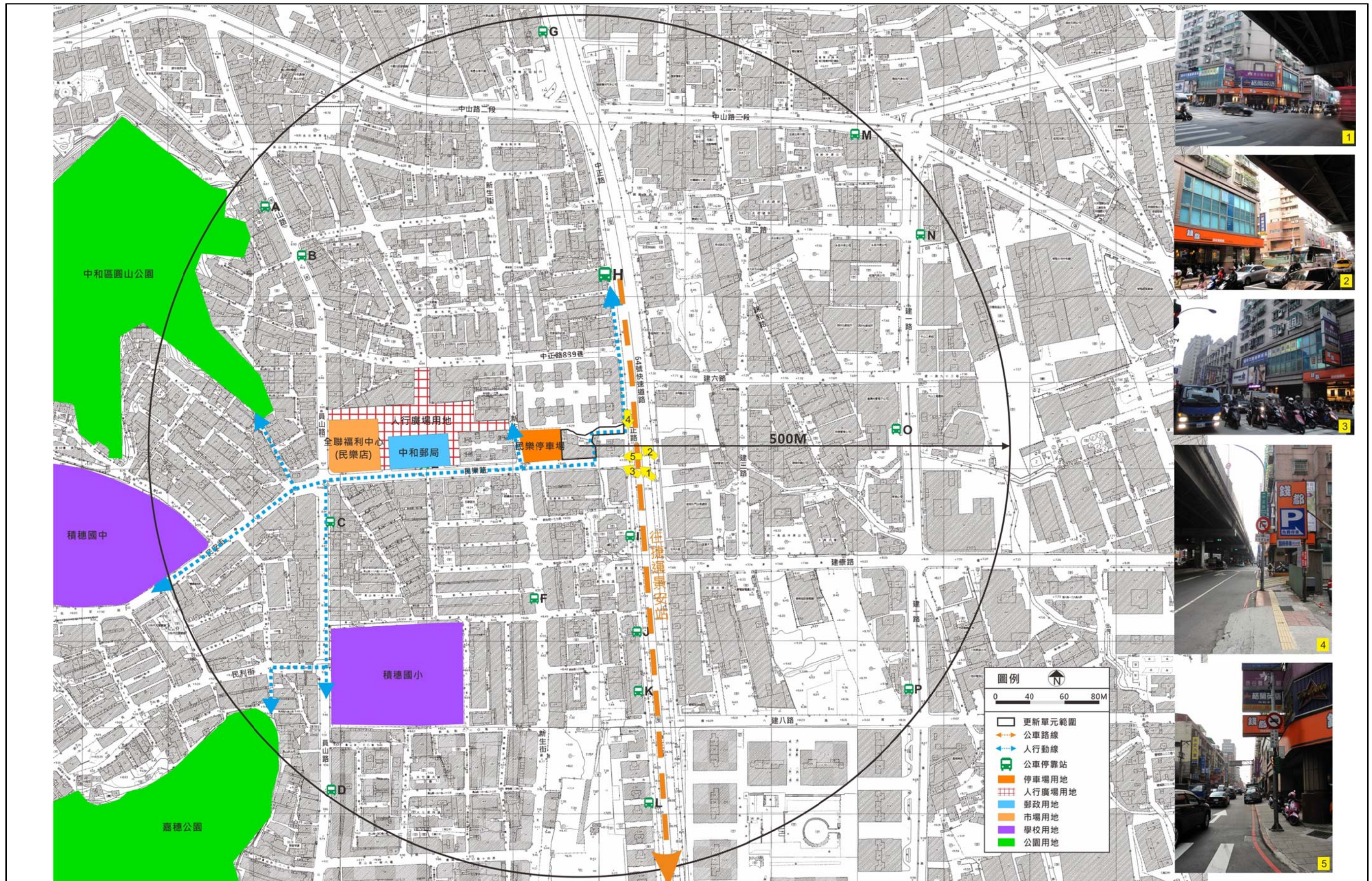


圖 12-7 更新後周邊人行動線示意圖

四、景觀植栽設計構想

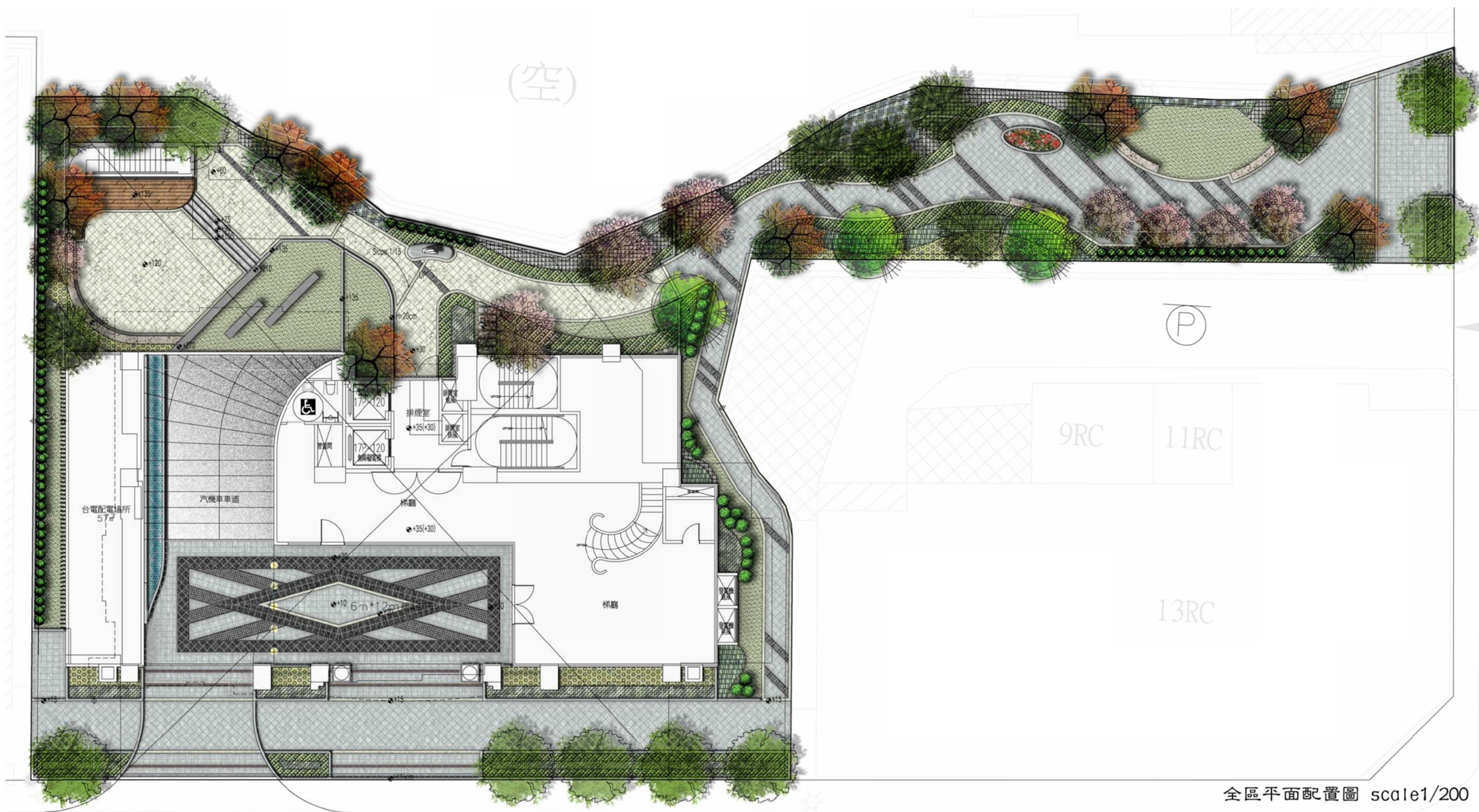
(一) 景觀規劃設計概念

利用開放的人行空間與休憩私庭作為空間的分配，已達到同時兼具開放與私密休憩作內外空間界面的穿插，並在鋪面的使用上作為相互的延伸與連續性，搭配淺色素雅的石材與跳色的鋪面線條作為增加空間活潑的分為，並達到內外空間分布一體的和諧性。

路側設有行道樹植栽作為人車分道與降低人行空間與聯外道路的衝突感，內部則以綠帶草皮結合地勢變化的緩坡並搭配四季變化的景觀植栽融入，導入複層式植栽的多樣性，增添基地內空間層次的變化，同時達到軟化建築物與硬鋪面作為人造物與自然之間的結合與互動。

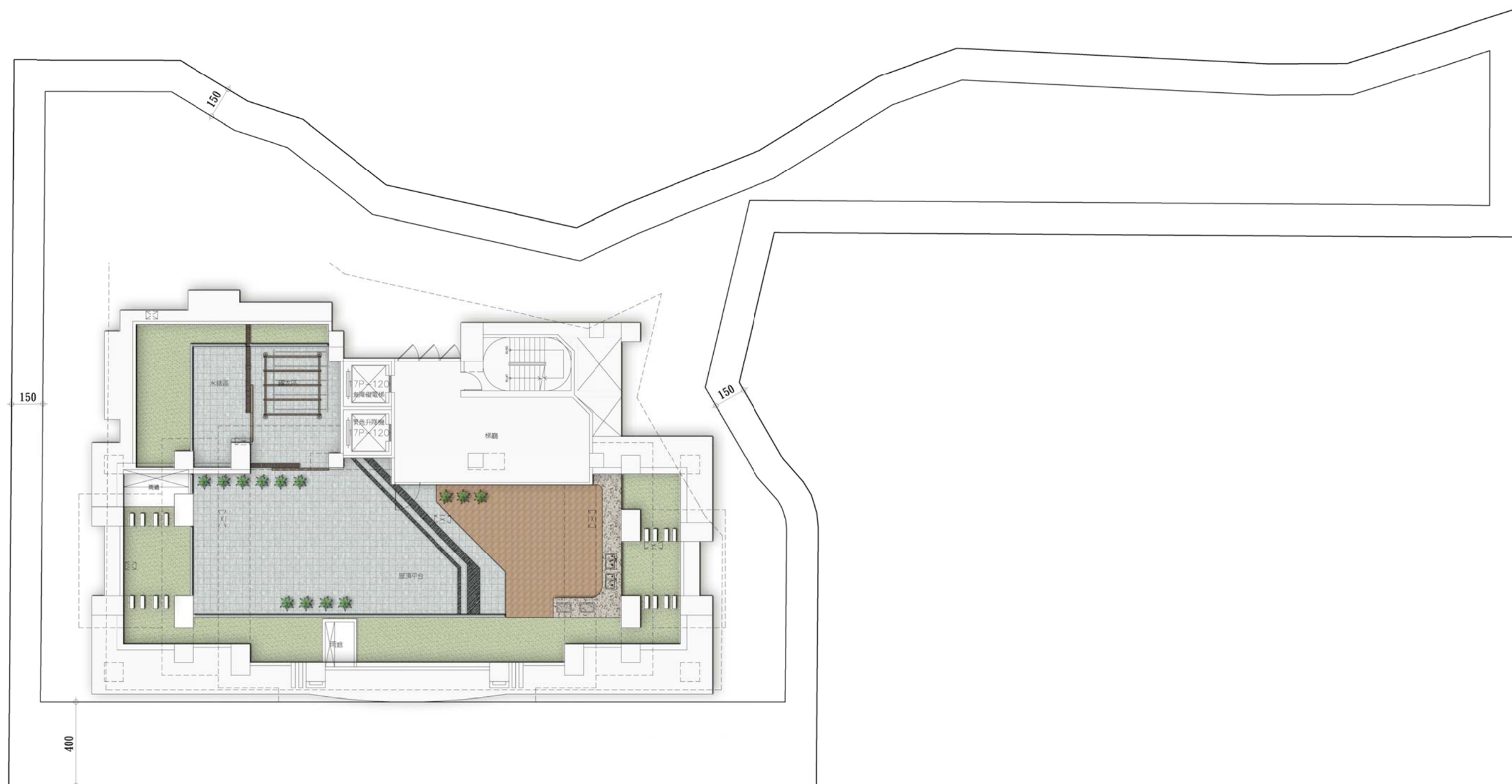
(二) 景觀植栽計畫

庭園保留大片綠地為主，並在周圍種植多樣複層植栽，豐富庭園中景觀視覺的變化及增加基地的率覆率。在有限空間中，種植誘蝶誘鳥，藉由植物的花、果吸引昆蟲及鳥類，豐富庭院中的生態景象。地被及灌木力求管理維護容易，但多花及多質感變化為主以強化視覺及接觸範圍內景觀品質。



全區平面配置圖 scale1/200

圖 12-8 一層景觀配置平面圖



RF 景觀配置平面圖 S=1/200 

圖 12-9 屋突層景觀配置平面圖

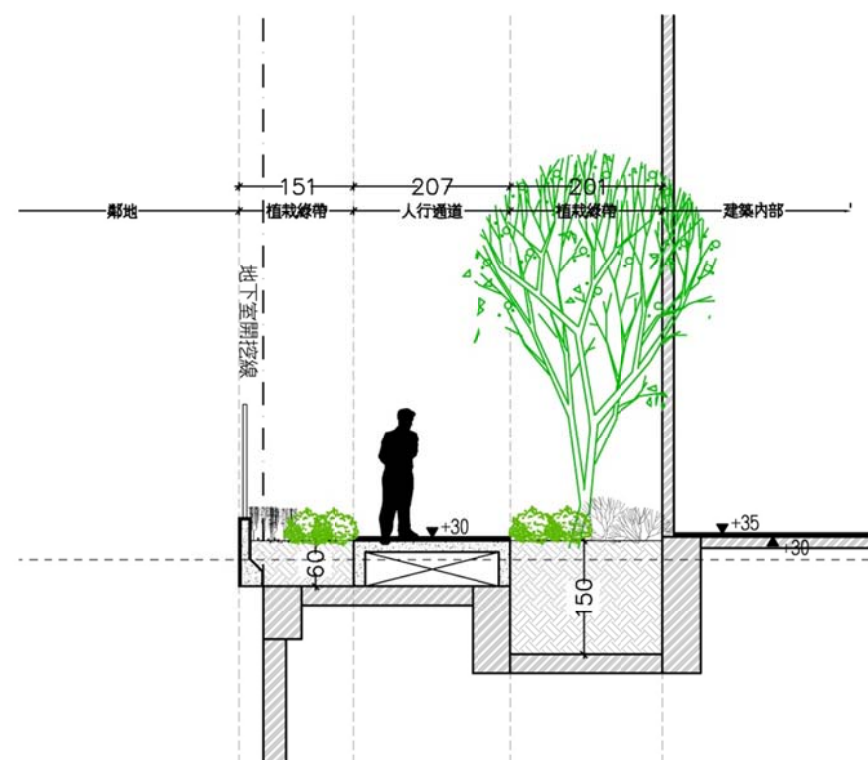
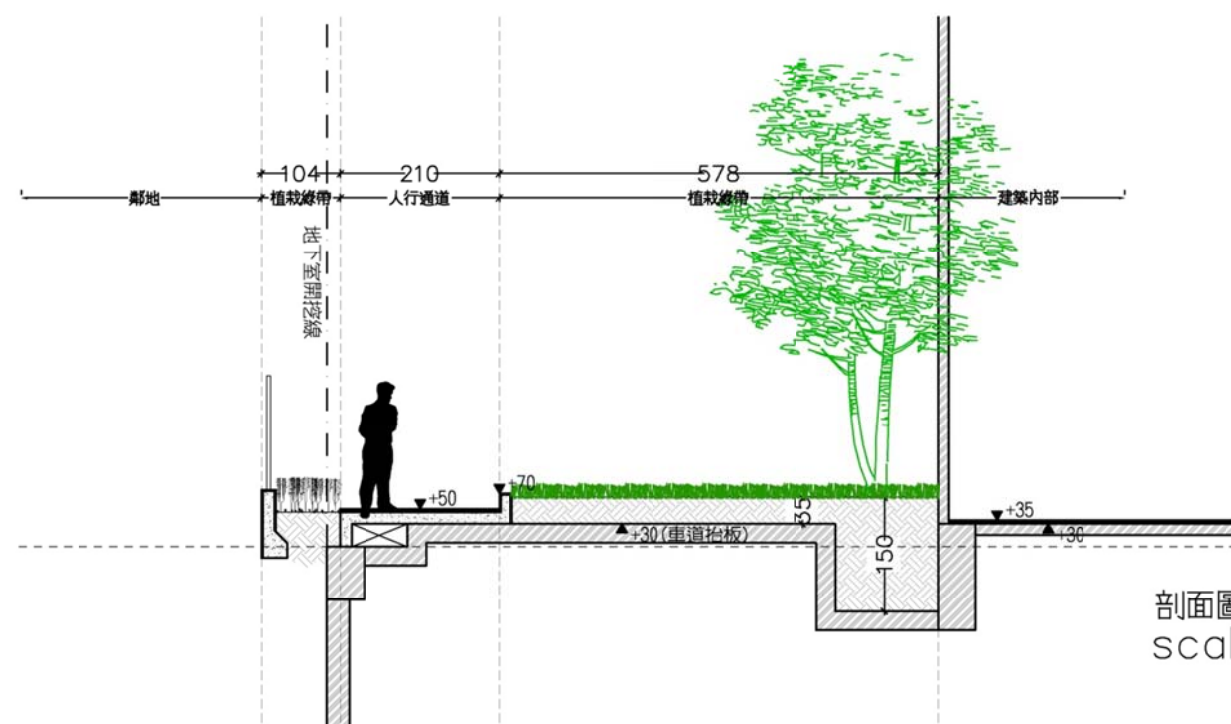
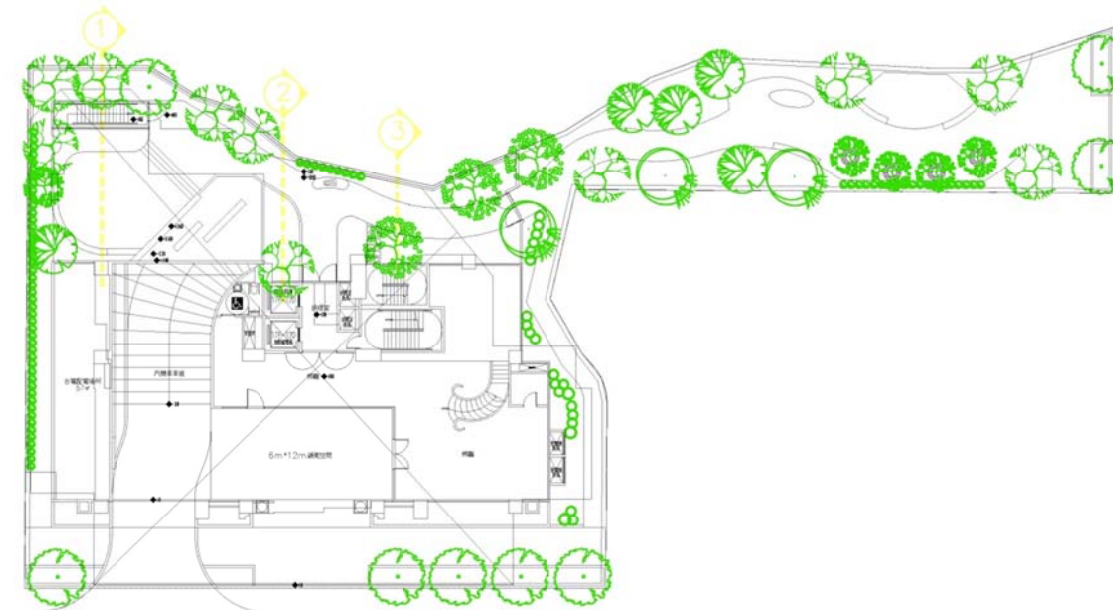
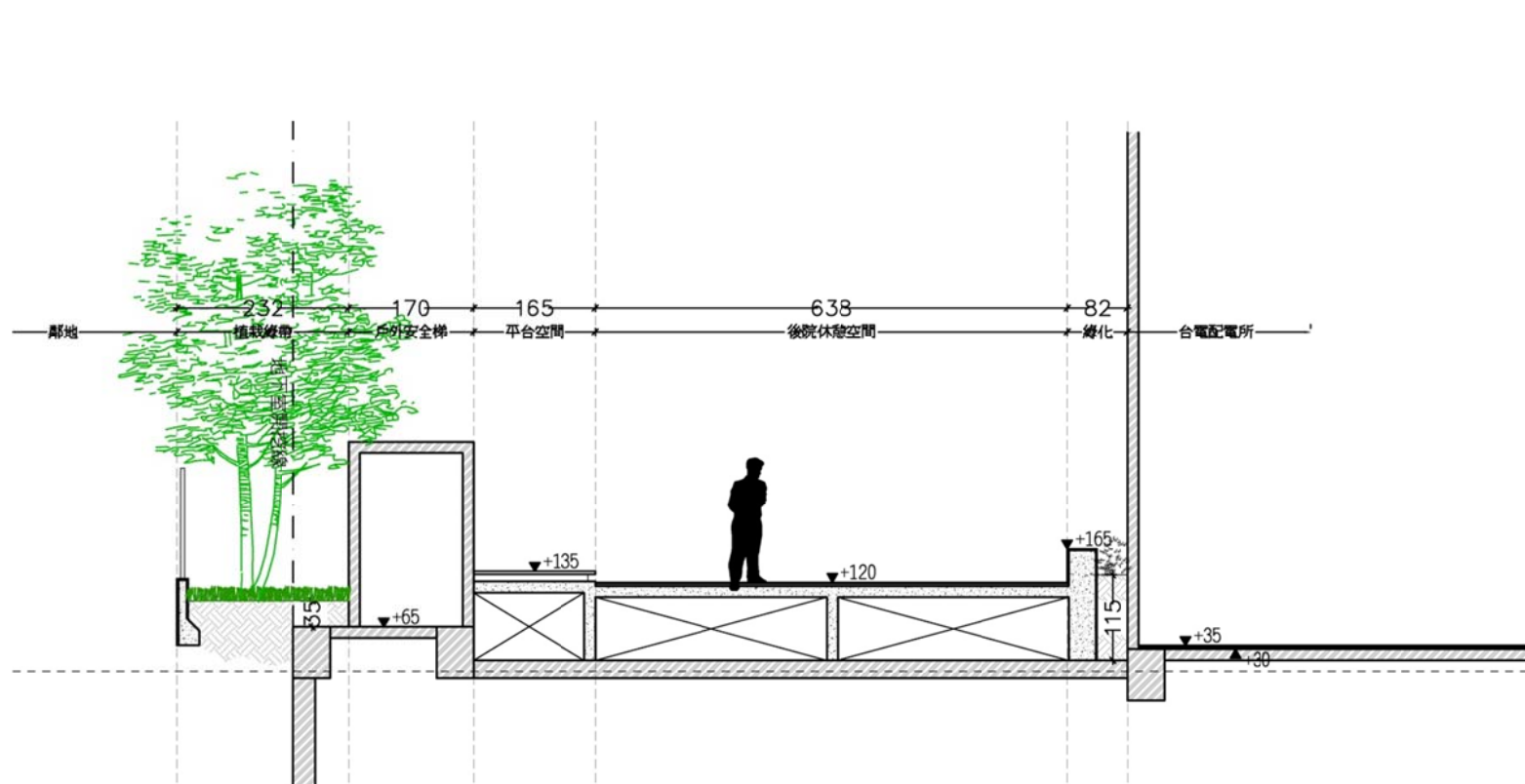
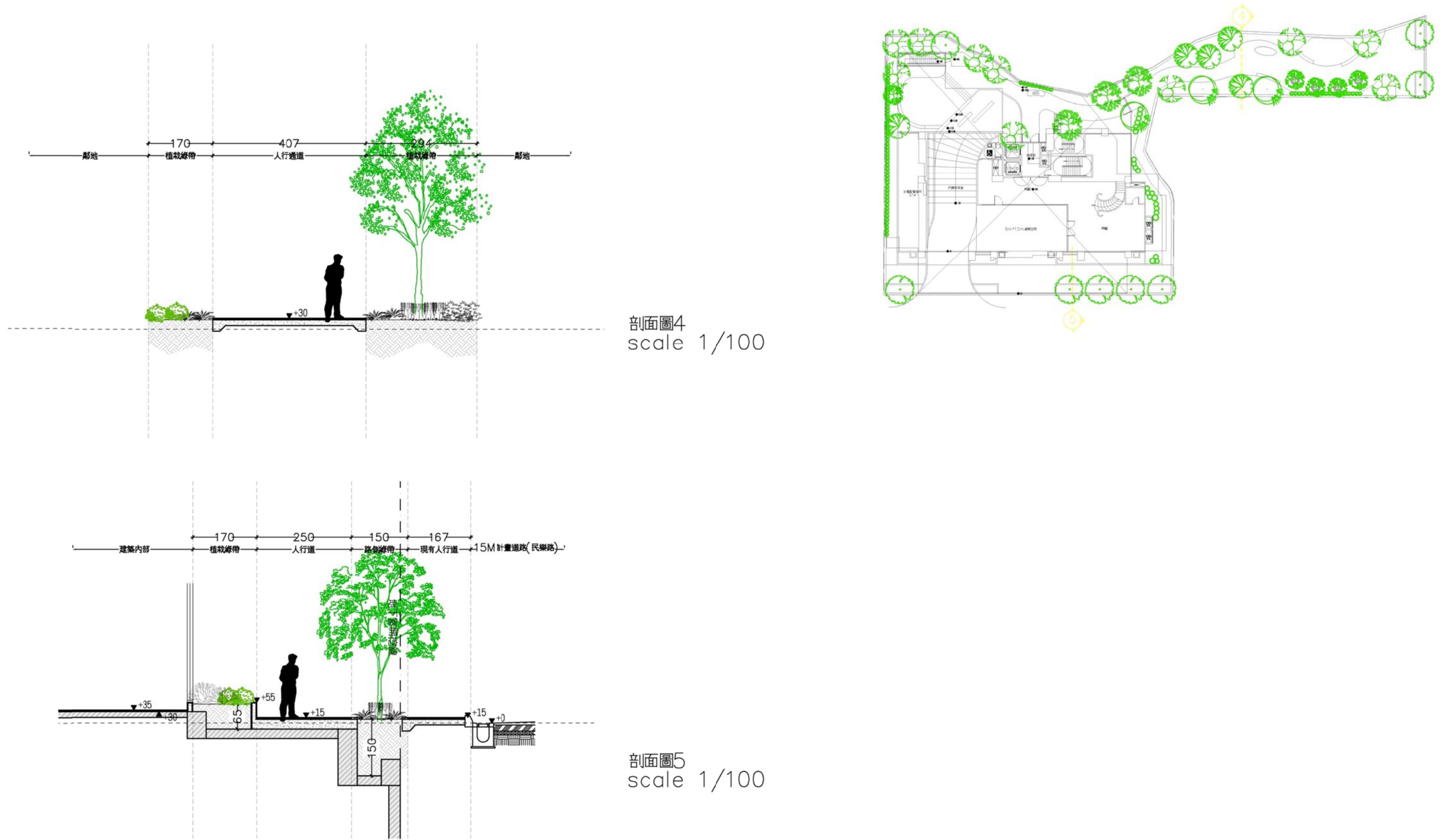


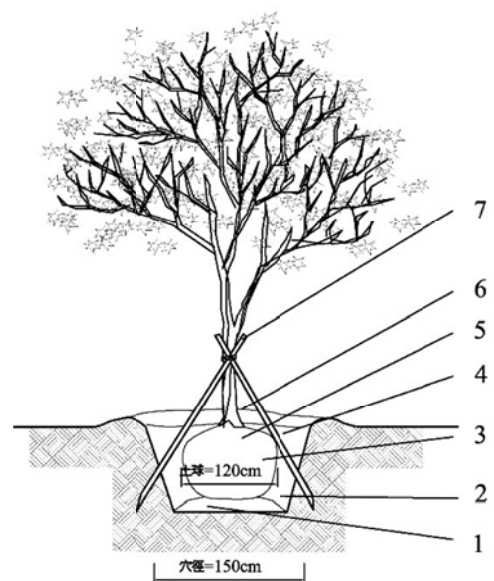
圖 12-10 景觀植栽剖面圖(A)



剖面圖4
scale 1/100

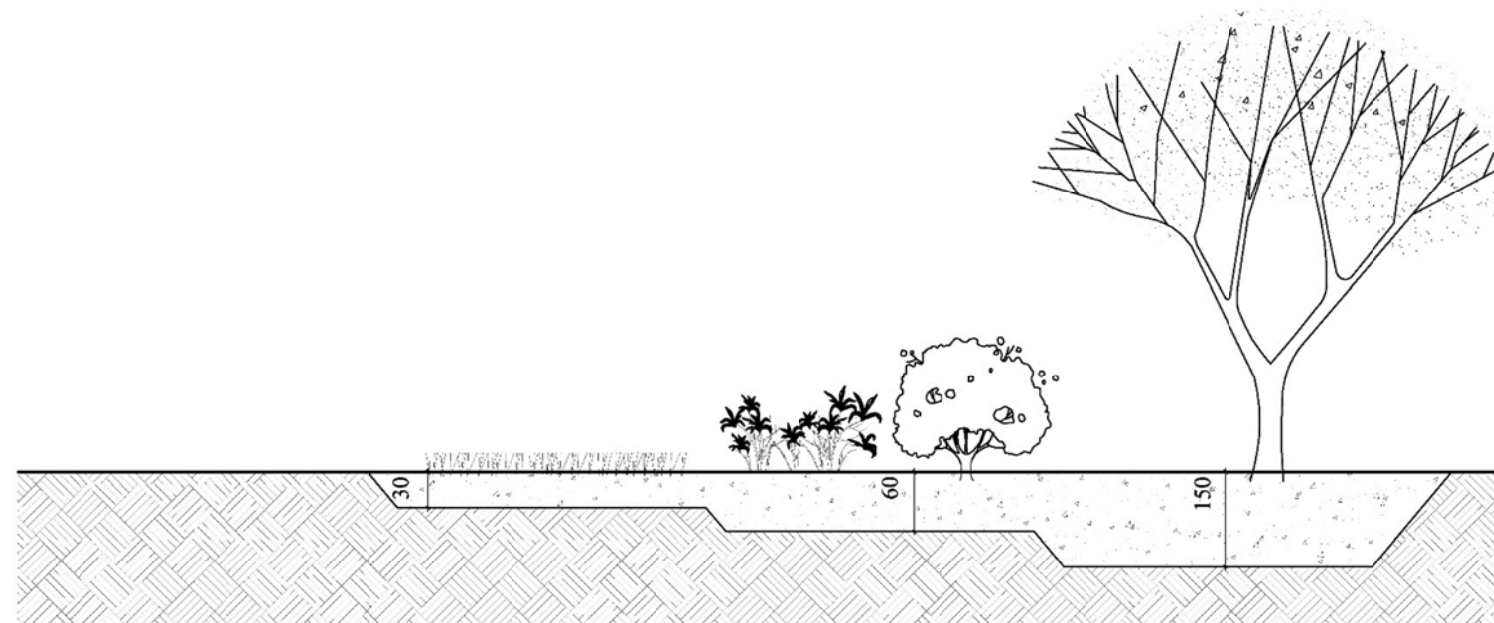
剖面圖5
scale 1/100

圖 12-11 景觀植栽剖面圖(B)

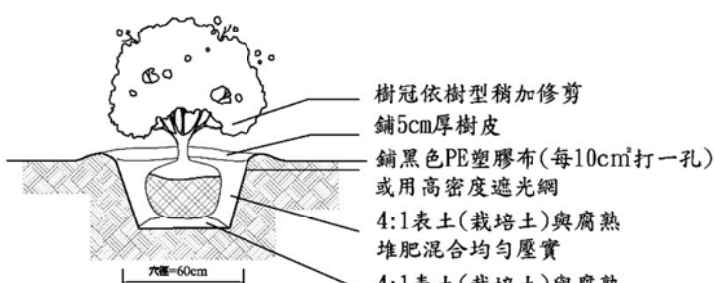


7. 竹子保護架三支(φ4-6cm)
H:180cm埋入土中50cm,
並以麻繩綁緊,隔離樹幹與竹子的直接摩擦。
6. 球根周圍堆土以利蓄水,並充分澆水。
5. 栽植後立即澆水,等水分被吸收後再覆土壓實。
4. 將栽培介質(肥沃土)填入植穴至1/3高處,
並壓實使固定土球後再填土與地面平。
3. 將土球外之繩索除去,修整土球,
並將土球放入穴中,1/4應露出表面。
2. 依規定大小挖植穴,並清除穴內之雜物。
1. 於穴底加入有機肥並讓栽培介質成鈍形,
以利植株土球(球根)密貼土壤。

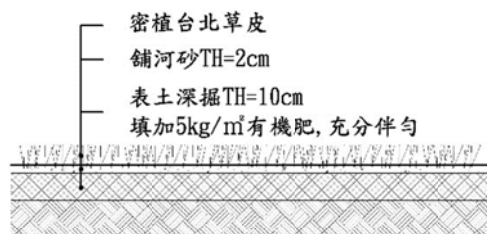
1. 喬木栽植大樣
覆土深度150cm



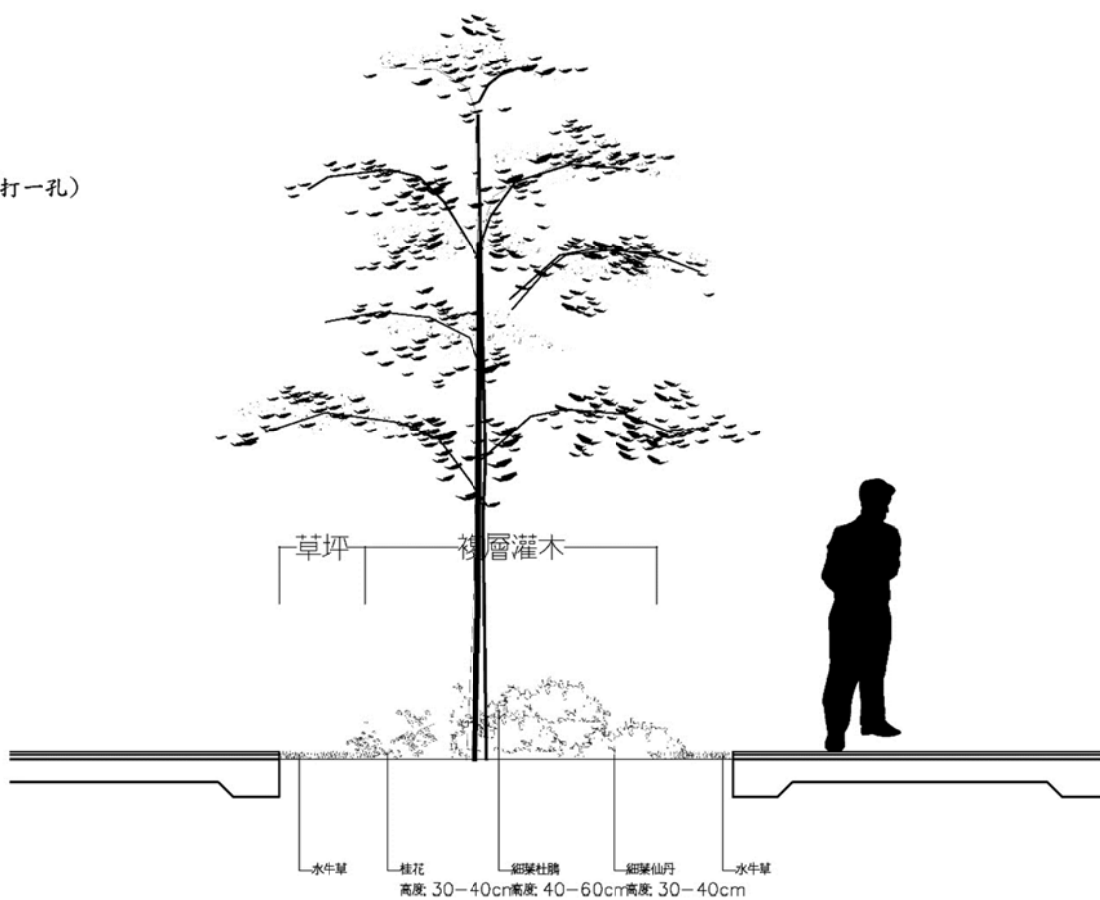
植栽大樣標準圖



2. 灌木栽植大樣
覆土深度60cm

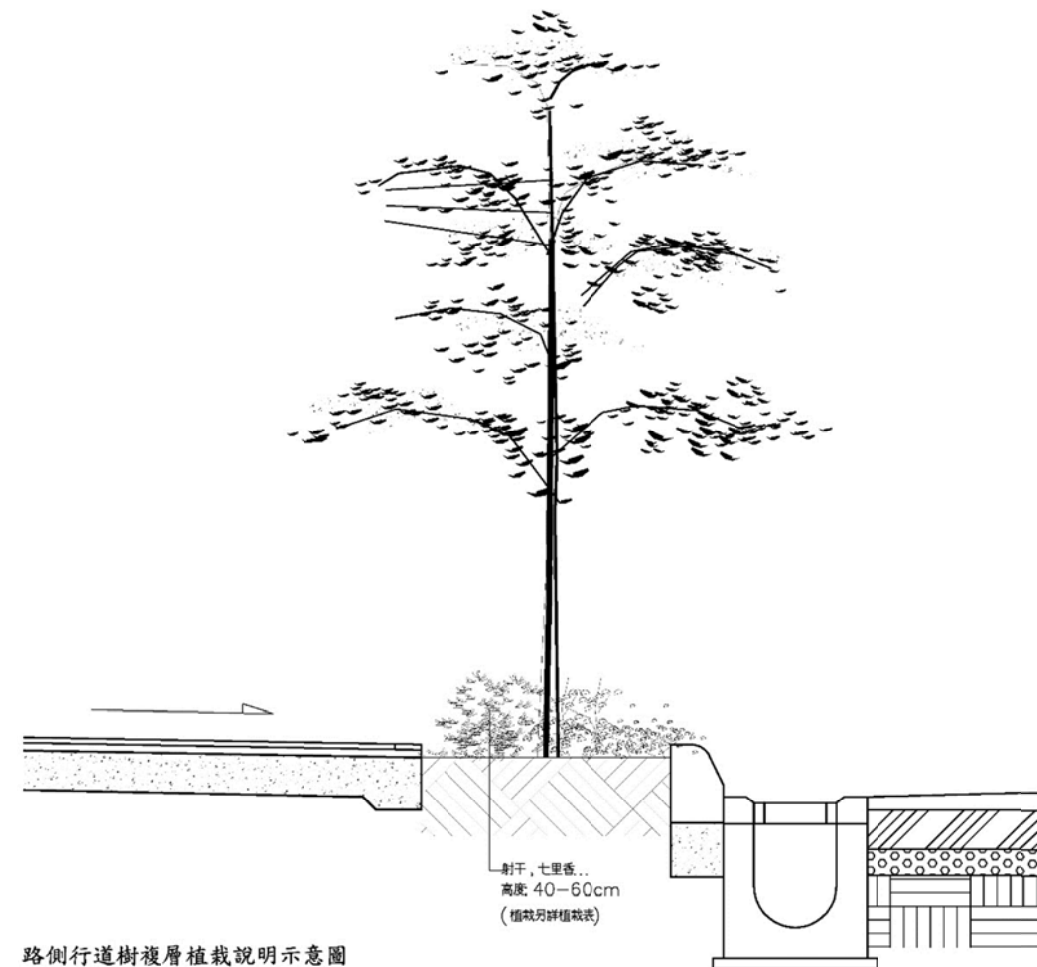


3. 草地栽植大樣
覆土深度30cm

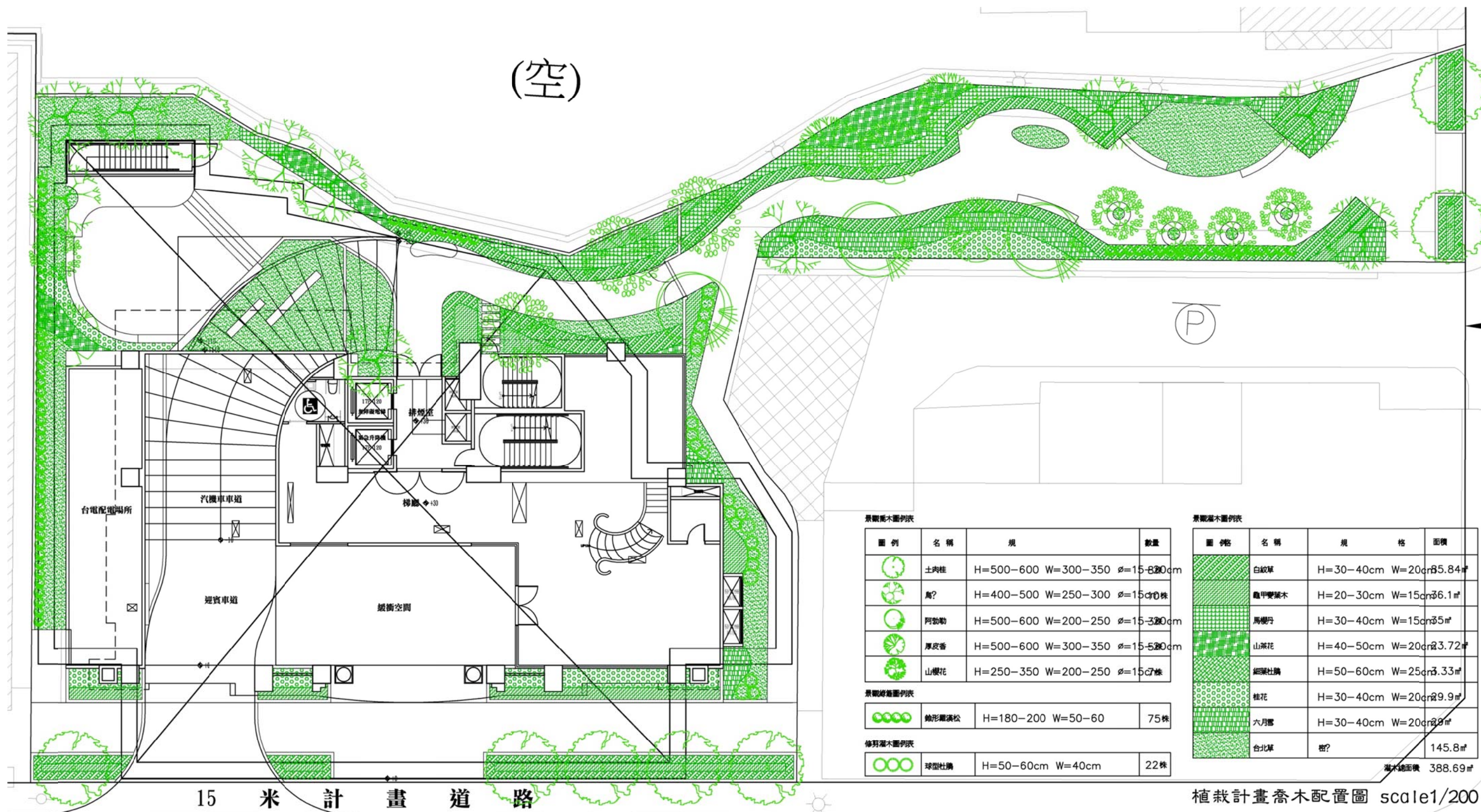


中庭複層植栽說明示意圖

圖 12-12 景觀植栽剖面圖(C)



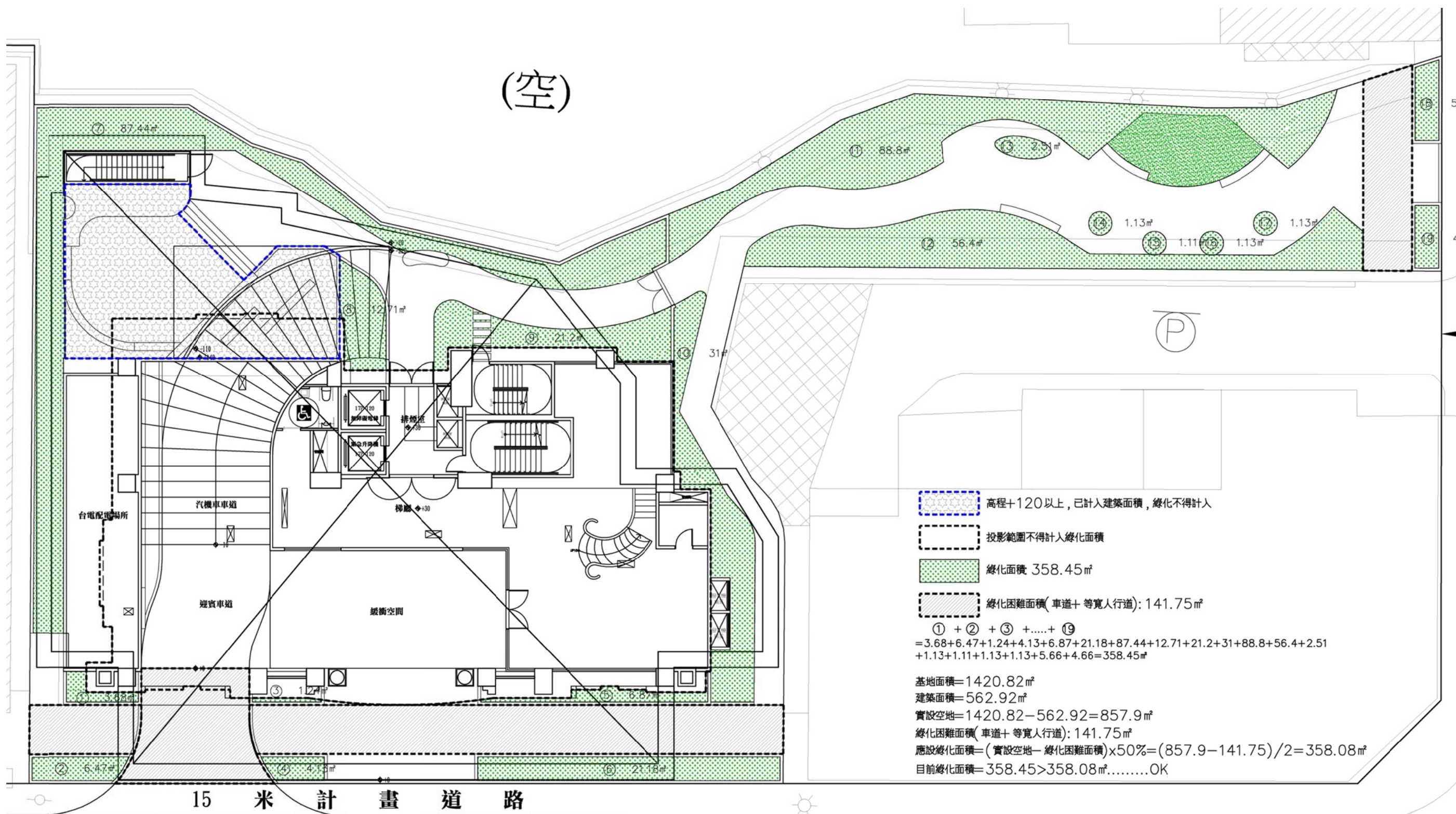
路側行道樹複層植栽說明示意圖



15米計畫道路(民樂路)

喬木、灌木配置圖 S=1/200

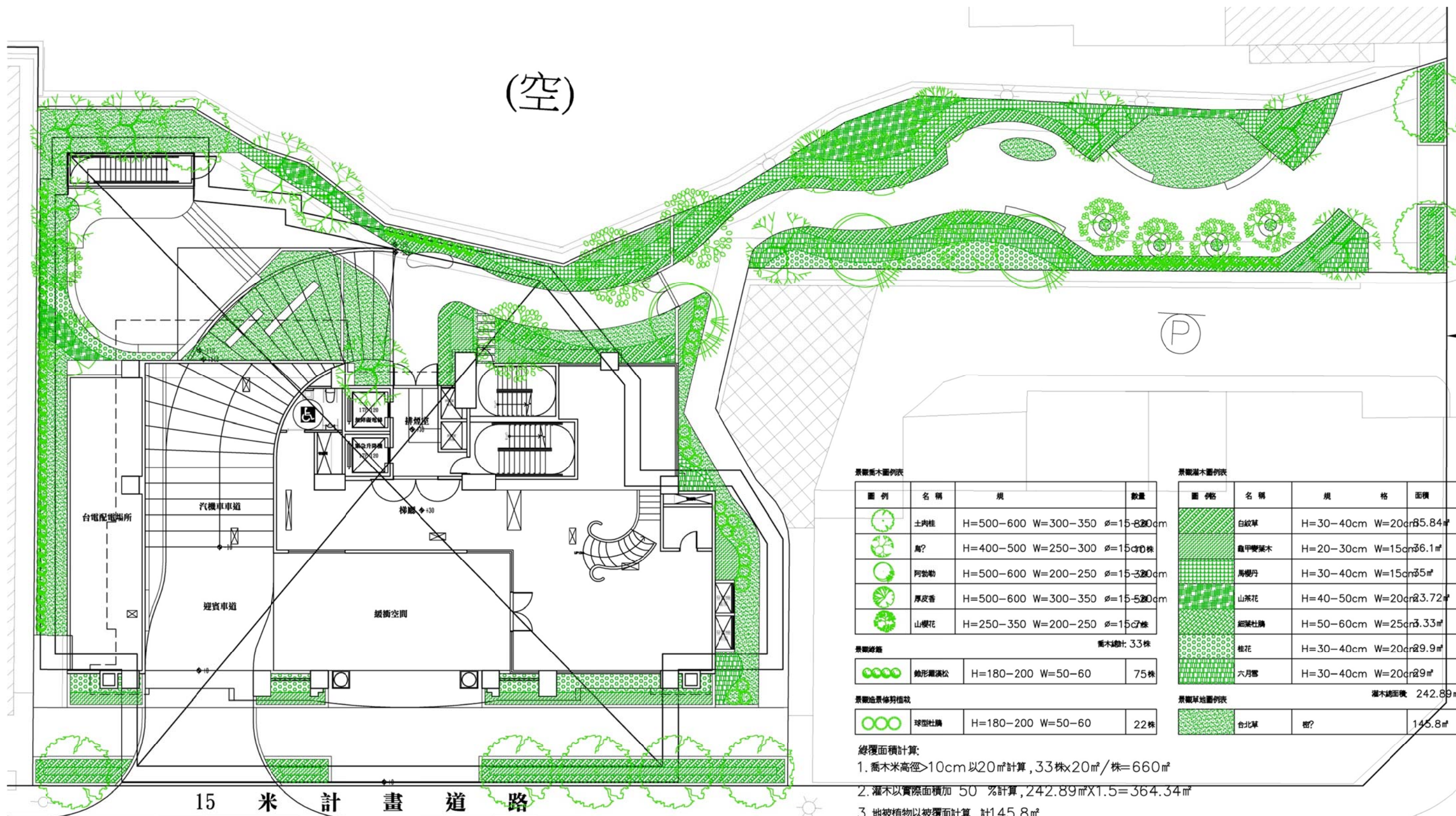
圖 12-13 喬木灌木配置平面圖



15 米 計 畫 道 路(民樂路)

綠化面積檢討配置圖 S=1/200

圖 12-14 綠化面積檢討配置圖



景觀喬木圖例表

圖例	名稱	規格	數量
	土肉桂	H=500-600 W=300-350 $\phi=15-20$ cm	33株
	扁柏	H=400-500 W=250-300 $\phi=15$ cm	1株
	阿勃勒	H=500-600 W=200-250 $\phi=15-20$ cm	3株
	厚皮香	H=500-600 W=300-350 $\phi=15-20$ cm	5株
	山櫻花	H=250-350 W=200-250 $\phi=15$ cm	7株

喬木總計: 33株

景觀綠籬

	鈍形羅漢松	H=180-200 W=50-60	75株
--	-------	-------------------	-----

景觀造景修飾植栽

	球形杜鵑	H=180-200 W=50-60	22株
--	------	-------------------	-----

綠覆面積計算:

- 喬木米高徑 >10 cm以 20m^2 計算, $33\text{株} \times 20\text{m}^2/\text{株} = 660\text{m}^2$
 - 灌木以實際面積加 50%計算, $242.89\text{m}^2 \times 1.5 = 364.34\text{m}^2$
 - 地被植物以被覆面計算, 計 145.8m^2
- 總綠覆面積 = $660 + 364.34 + 145.8 = 1170.14\text{m}^2$
 總綠覆面積 $>$ 實設空地 $\times 60\%$
 $= 1170.14\text{m}^2 > 857.9\text{m}^2 \times 0.6 = 514.74\text{m}^2 \dots \text{OK!}$

景觀灌木圖例表

圖例	名稱	規格	面積
	白紋草	H=30-40cm W=20cm	85.84 m^2
	龜甲變葉木	H=20-30cm W=15cm	36.1 m^2
	馬纓丹	H=30-40cm W=15cm	35 m^2
	山茶花	H=40-50cm W=20cm	23.72 m^2
	細葉杜鵑	H=50-60cm W=25cm	3.33 m^2
	桂花	H=30-40cm W=20cm	29.9 m^2
	六月雪	H=30-40cm W=20cm	29 m^2

灌木總面積: 242.89 m^2

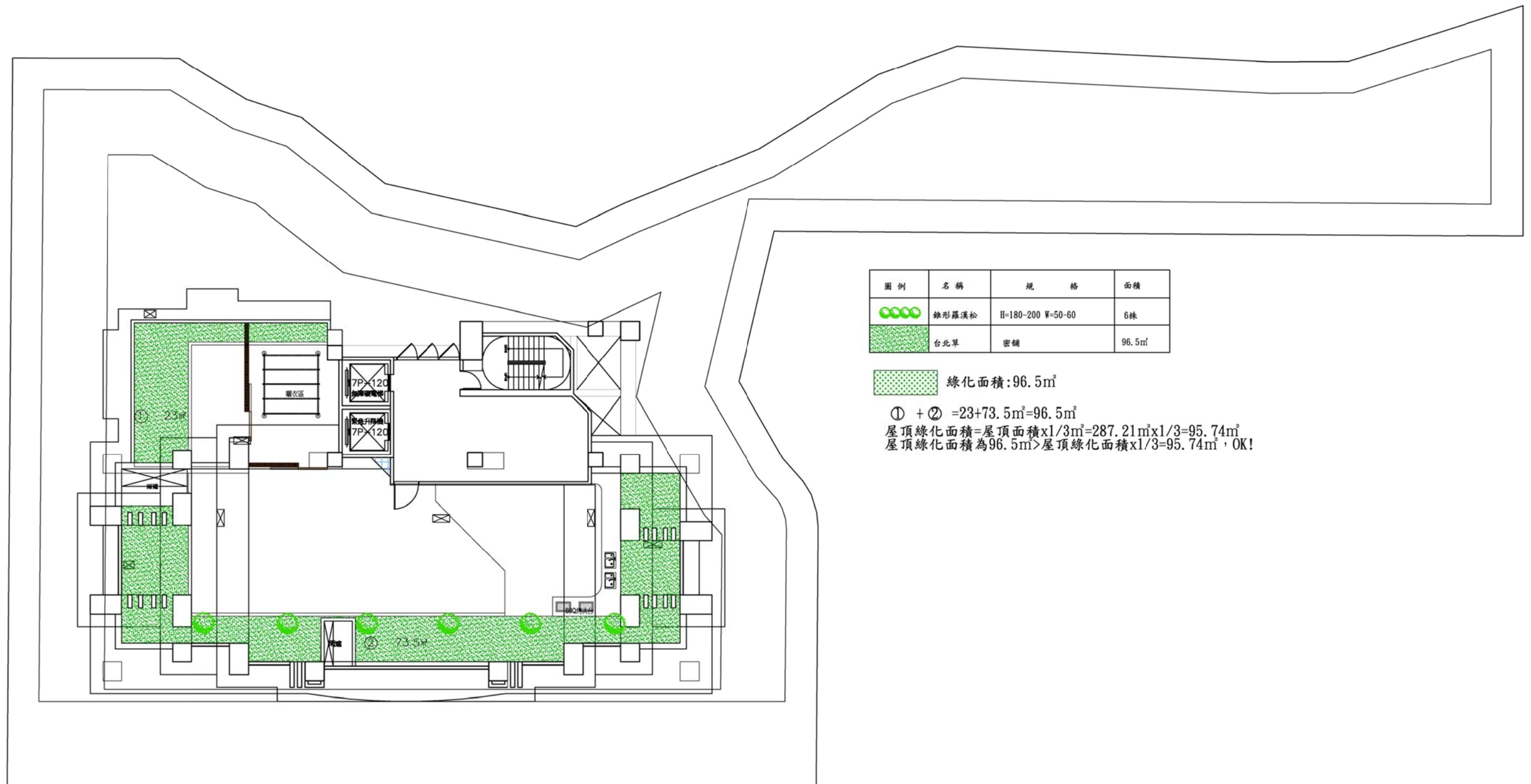
景觀草地圖例表

	台北草	密?	145.8 m^2
--	-----	----	--------------------

15 米 計 畫 道 路(民樂路)

綠覆率檢討配置圖 S=1/200

圖 12-15 綠覆率檢討配置圖




屋頂植栽計畫圖 S=1/200 

圖 12-16 屋頂植栽計畫圖



土肉桂



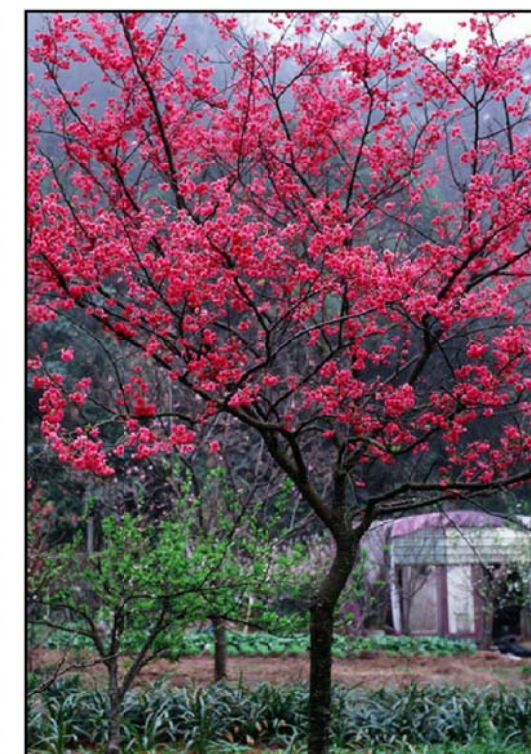
烏桕



阿勃勒



厚皮香



山櫻花



錐形羅漢松



白紋草



龜甲變葉木



馬纓丹



山茶花



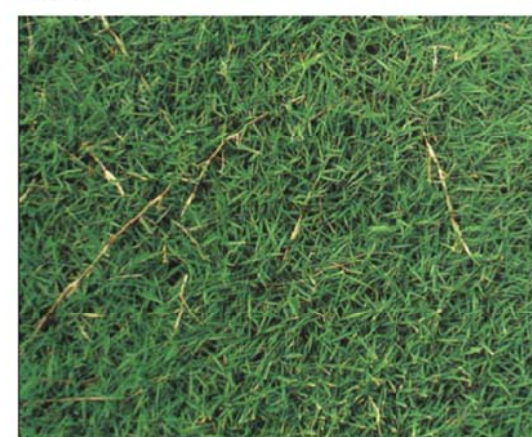
細葉杜鵑



桂花

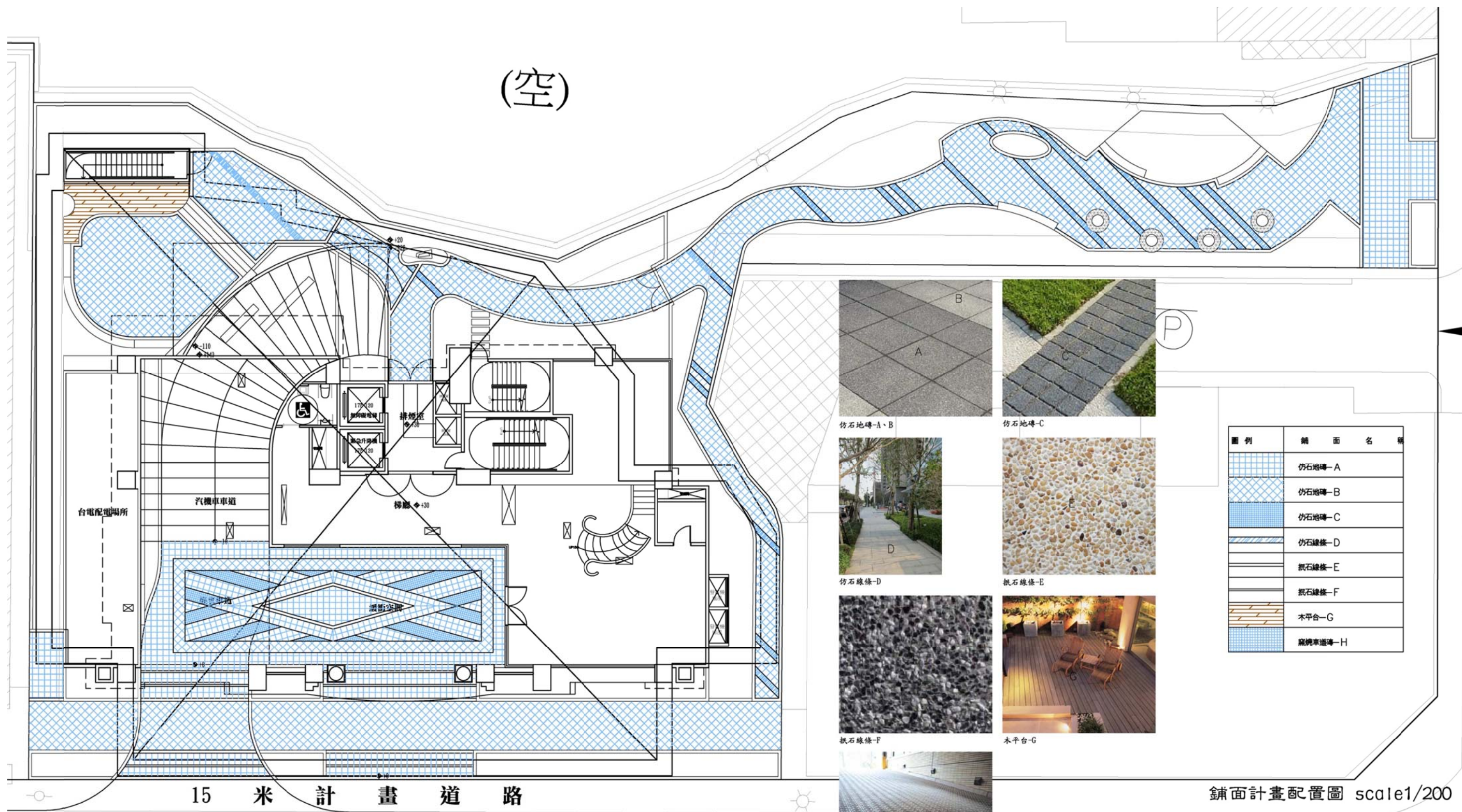


六月雪



台北草

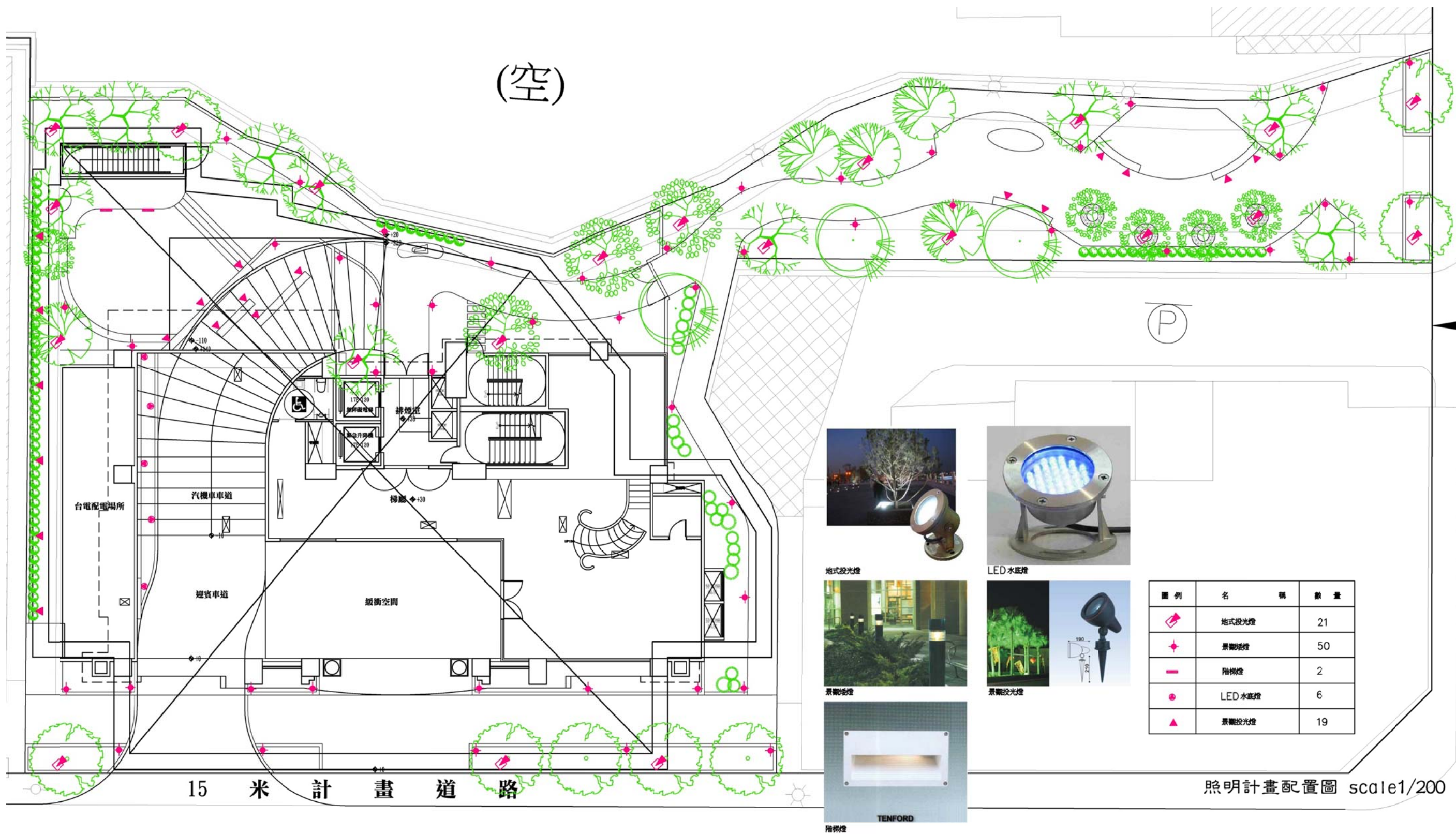
圖 12-17 植栽及景觀示意圖



15 米 計 畫 道 路(民樂路)

圖 12-18 鋪面計畫配置圖

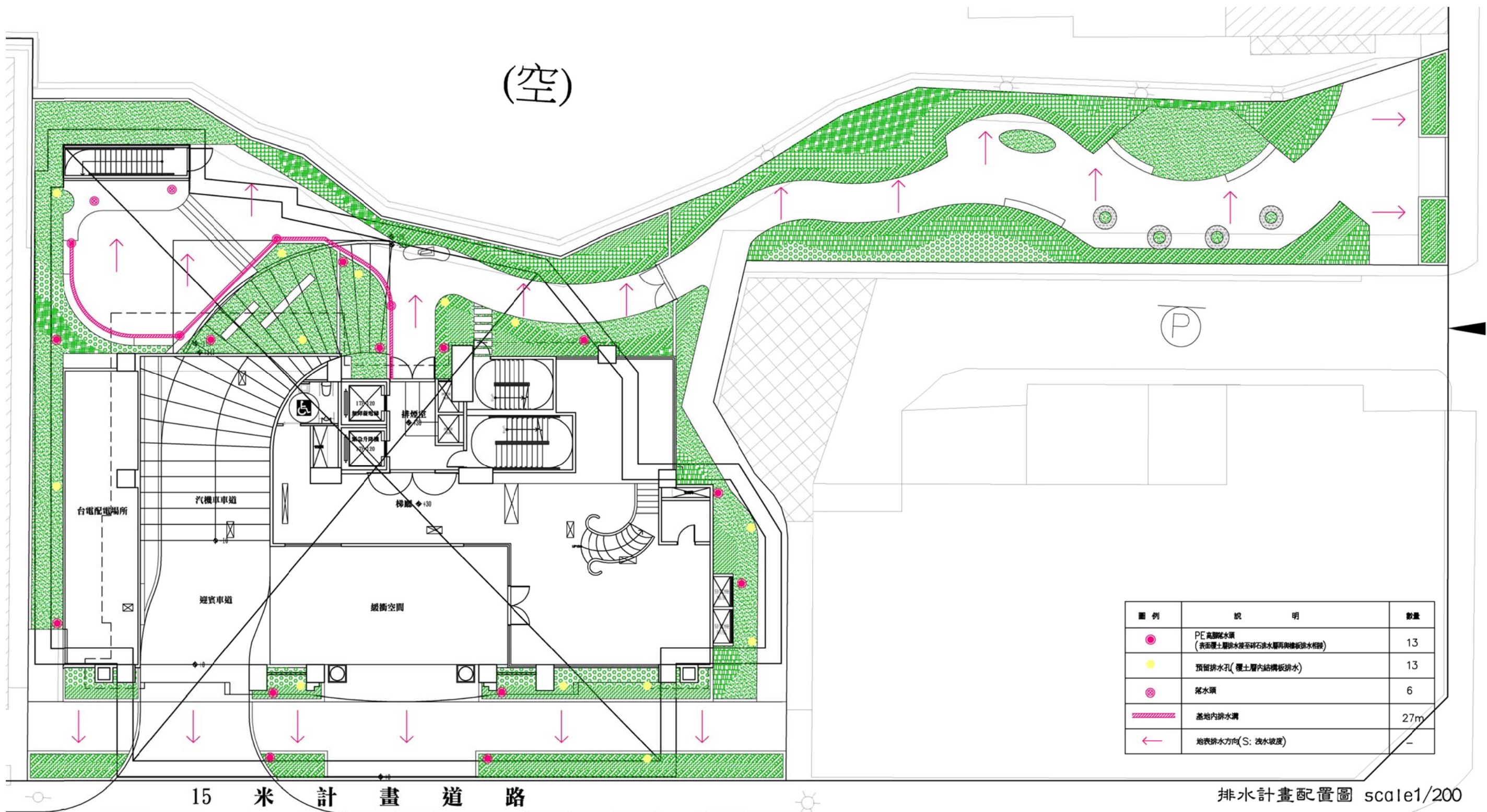
鋪面計畫配置圖 S=1/200



15 米 計 畫 道 路(民樂路)

照明計畫配置圖 S=1/200

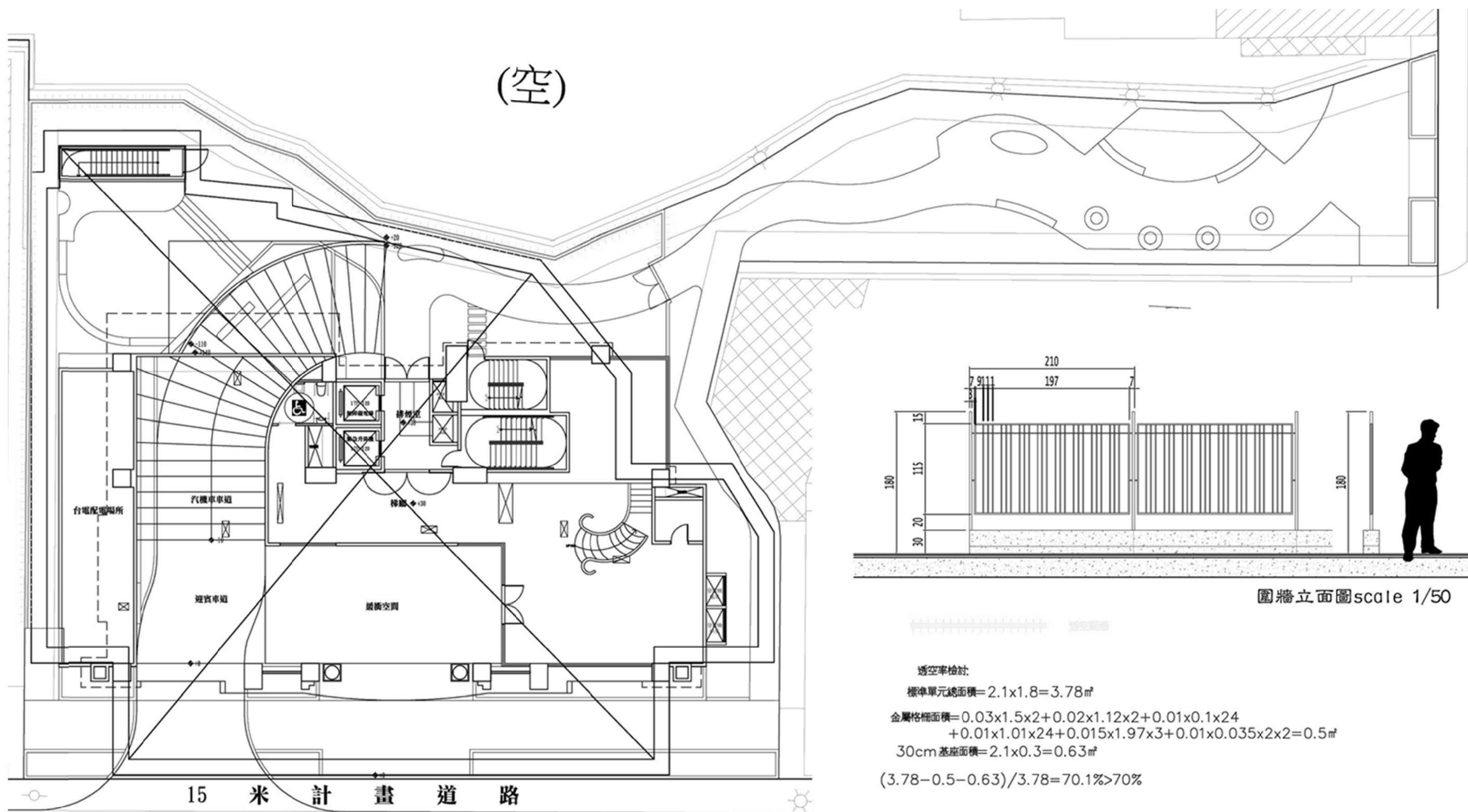
圖 12-19 照明計畫配置圖



15 米 計畫 道路(民樂路)

排水計畫配置圖 S=1/200

圖 12-20 排水計畫配置圖



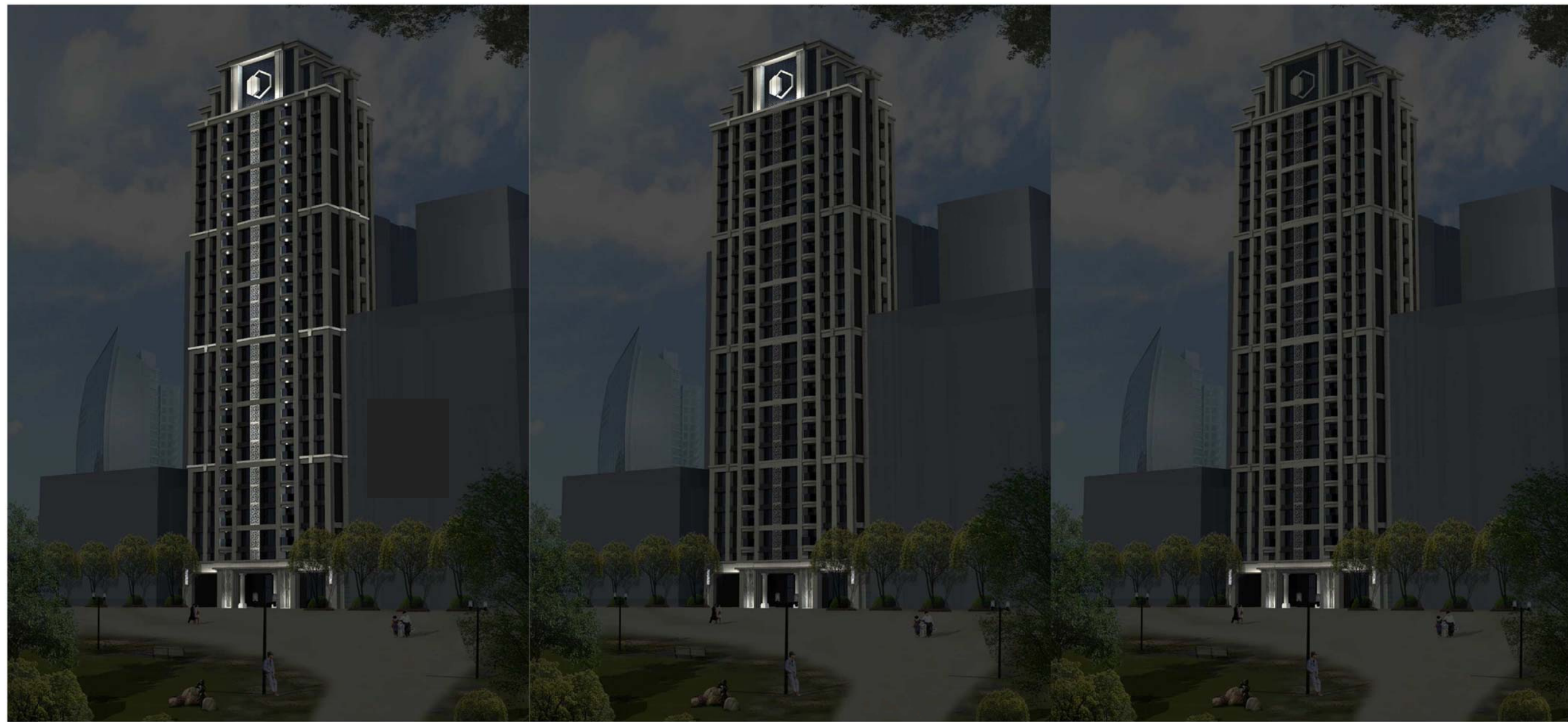
-8 15 米計畫道路(民樂路)

圍牆配置圖 S=1/200

圖 12-21 圍牆配置圖

(三) 照明計畫

本案採線性光源配合造型點綴於立面，燈光點綴以不影響夜間室內生活為原則；點光源以固定間距呈現、俐落展現立面框架焦點。屋頂光源以微弱的洗牆方式，由下至上至立面折板框架形成光環面。點、線及面的光源構成建築量體夜晚的輪廓，低調卻帶著些許奢華，彰顯本案在區域上的獨特性，塑造出地標意義並活化都市意象。



18:00—22:00

夜間照明燈光全部打開，充分展現夜晚中的美。

22:00—24:00

住戶睡眠時段，減少立面框架點光源。

24:00—05:00

黎明前的時段，僅留入口光源，提供地面照明。

圖 12-22 夜間燈光模擬圖

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

二、選配原則

本案依都市更新權利變換實施辦法第十一條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；…」，故未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配方式，說明如下：

(一) 房屋車位選擇分配位置時的相關規定（都市更新條例第 31 條）：

- 1、如不願意參與分配或應分配房地因未達最小分配面積單元無法分配者，以更新前權利價值計算現金補償之。
- 2、實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金，而應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者不在此限。
- 3、實際分配之土地及建築物面積少於應分配之面積者，應發給差額價金。
- 4、前述 1.之補償金及 3.應發給之差額價金，於權利變換計畫核定後辦理產權總登記時，將另行通知應受補償人領取，逾期不領取者，依法提存之。

(二) 選屋原則說明：

- 1、本案受配人依其權利價值自由選配。
- 2、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- 3、受配人選擇之房屋權值建議以可分配權值+10%為上限，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋。
- 4、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- 5、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額

分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…」辦理。

6、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

- (1)於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人。
- (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

(三) 申請分配之方式（都市更新權利變換實施辦法第 11 條）：

- 1、所有權人於選配期間寄回「權利變換意願調查暨更新後分配位置申請書」，選定希望分配之房屋及停車位。
- 2、如因選配之房屋及停車位同一位置有二人以上申請者，以公開抽籤方式辦理。

三、經費分擔原則

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

(一) 經費項目

1、工程費用（A）

(1)重建費用

A.建築設計費用

按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。

B.營建費用（含公益設施樓地板面積）

(A)營建費用＝總樓地板面積×營建單價。

(B)營建單價依營建單價基準認列，並視實際狀況調整。

C.工程管理費

依建築經理工程控管金額×服務費率核計。

D.空氣污染防治費

依空氣污染防治費收費辦法核計。

E.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 條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定計算。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費：依「新北市都市更新審議原則」以每戶 75,000 元提列。

(C)建照執照相關規費

依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。

(D)其他：依實際狀況認列。

(2)公共及公益設施

A.公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）

(A)地上物拆遷補償費

由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。前述之金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

(B)工程開闢費用：依實際狀況認列。

(C)公共設施用地捐贈本市土地成本：土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定辦理。

B.公益設施認養捐贈費用

(A)室內裝修費用：依實際狀況認列。

(B)公益設施認養經費：依實際狀況認列。

C.捐贈本市都市更新基金：依實際狀況認列

(3)申請各項建築容積獎勵後管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

2、權利變換費用（B）

(1)調查費

A.都市更新規劃費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。

B.不動產估價費用（含技師簽證費）

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。

C.土地鑑界費：依內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準，更新前每筆地號 4,000 元。

D.鑽探費用：以每孔 75,000 元提列。

E.鄰房鑑定費：

(A)依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。

(B)依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。

(2)更新前土地及建物測量費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

(3)土地改良物拆遷補償費用

A.建築改良物

(A)合法建築物

補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者需檢具證明文件。補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(B)非合法建築物

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

B.其他土地改良物

補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費（租金補貼）

更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。

(6)地籍整理費

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。每戶以 2 萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)，若有信託登記，每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。

(7)審查費用：依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

(8)其他必要業務費：依實際狀況認列。

3、貸款利息（C）

貸款利息=(1)+(2)

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

(2)（工程費用-公寓大廈管理基金+權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費）×貸款年利率×貸款期間×0.5

(3)貸款年利率：自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×五大銀行平均基準利率

4、稅捐（D）

(1)印花稅：依印花稅法第五條規定提列。

(2)營業稅：更新後總價值×(1-共同負擔比例)×[房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×營業稅稅率。

5、管理費用（E）

(1)行政作業費用（E1）

行政作業費用（E1）=更新單元內土地公告現值總值×2.5%。

(2)信託費用(E2)

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

(3)人事行政管理費用(E3)

人事行政管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率。

(4)銷售管理費用

銷售管理費（E4）=(A+B+C+D+F+G)×銷售管理費率。

(5)風險管理費用

風險管理費（E5）=(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險費率。

6、都市計畫變更負擔費用(F)

若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。

7、容積移轉費用(G)

以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；已繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

(二)經費來源

本案經費來源為自有資金及融資，融資部分未來擬向銀行融資，不足部份實施者備有自有資金。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆除計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積共 4,273.42 m²。

(二) 預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2、公告拆遷日

依都市更新條例第三十六條，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；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；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。另依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

二、土地改良物拆遷補償費用

本案經實施者與合法建築物所有權人協議無發放拆遷補償及安置費用，亦未提列共同負擔。

三、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案無。

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 895,835,653 元，內容詳表 15-1 更新總成本估算表。

(一) 土地成本

本案依台灣大華不動產估價師聯合事務所「新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 747,848,520 元。

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	1	式	—	—	15,188,060	元	本案依建築師酬金標準中級提列。	
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	13,660.10	m ²	40,813	—	557,513,545	元	本案以營建工程標準單價計算(RC 第三級)。	
		(三) 工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。	
		(四) 空氣污染防治費	2,807.75	m ²	0.56	元/m ²	1,572	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.56 元/m ² 。	
			562.92	m ²	2.47	元/m ² /月	50,055	元	更新後建築面積×2.47 元/m ² /月×36 個月。	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,120,397	元	依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	86	戶	75,000	元/戶	6,450,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
			3.建照執照相關規費	214,079,425	元	0.10	%	214,079	元	建照規費以法定工程造價 0.1%計算。
			4.其他：	—	式	—	—	0	元	本案無。
		重建費用小計：						581,537,708	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			2.工程開關費用	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		公共設施費用小計：						0	元	本案無。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		—	式	—	—	0	元		
	工程費用 (A) 合計						581,537,708	元		
	貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新事業計畫、計畫執行與成果報核等費用	1	式	—	—	4,500,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
(二) 不動產估價費用 (含技師簽證)			1	式	—	—	1,300,000	元	本案依三家不動產估價師合約金額提列。	
(三) 土地鑑界費			9	筆	4,000	元	36,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
(四) 鑽探費用			3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	本案以土地面積 600 m ² 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
(五) 鄰房鑑定費用			1,943	戶	—	—	6,700,400	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提列	
二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元	本案無。		
三、土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
	2.非合法建築物		—	式	—	—	0	元	本案無。	
(二) 其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。		

擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	1	式	—	—	0	元	本案無。
	六、地籍整理費用	86	戶	20,000	元/戶	1,720,000	元	本案以每戶 20,000 元提列之。
	七、審查費用	—	式	—	—	220,000	元	本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	權利變換費用 (B) 合計					14,701,400	元	
參、	貸款利息 (C)	—	式	—	—	31,899,386	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (拆遷補償費+G)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款年期 (2) (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款年期×0.5 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 103 年 11 月公告一年定存利率：未達 1,000 萬元為 1.37%，1,000 萬元(含)以上為 0.51% ※五大銀行平均基準利息以中央銀行 103 年 11 月公告五大銀行平均基準利率 2.88%。
肆、	(一) 印花稅	—	式	—	—	623,738	元	(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%
	(二) 營業稅	—	式	—	—	24,721,586	元	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提列。
	稅捐 (D) 合計					25,345,324	元	
伍、	管理費用 (E)							
	一、行政作業費用 (E1)	—	—	—	—	0	元	本案無。
	二、信託費用 (E2)	—	—	—	—	8,000,000	元	本案以 8,000,000 元提列。
	三、人事行政管理費用 (E3)	724,098,345	元	4	%	28,963,934	元	(A+B+C+D+F+G)×4%。
	四、銷售管理費用 (E4)	724,098,345	元	6	%	43,445,901	元	(A+B+C+D+F+G)×6%。
	五、風險管理費用 (E5)	761,062,279	元	12	%	91,327,473	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×12%。
	管理費用 (E) 合計:					171,737,308	元	
陸、	都市計畫變更負擔費用 (F)	—	式	—	—	0	元	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費
柒、	容積移轉費用 (G)	—	式	—	—	70,614,527	元	本案依都市計畫容積移轉實施辦法，擬移入容積面積為 1,704.98 m ² ，接受基地 104 年平均公告現值為 155,312 元/m ² ，故容積移轉成本為 1,420.82 m ² ×155,312 元/m ² ×40%×80%=70,614,527 元。
本案更新總成本 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G) 總計:		—	—	—	—	895,835,653	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:						0	元	
本案共同負擔費用總計:		895,835,653	—	0	=	895,835,653	元	

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

(二) 更新事業實施經費

1、工程費用

(1) 建築設計費用

依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表，本案法定工程造價為 214,079,425 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算金額為 15,188,060 元，詳表 15-2 所示。

表 15-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	154,079,425×7.00%=	10,785,560
合計			15,188,060

(2) 營建費用

本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃地上 24 層及地下 5 層住宅大樓，構造為鋼筋混凝土 (RC) 造，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 13,660.10 m²(約為 4,132.18 坪)，營建工程標準單價為 131,200 元/坪(即 39,688 元/m²)計算，地上 16 層以上建築物其地下層數超過 4 層者，其超建樓層部分，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層加計造價 30%，超建第二層加計造價 40%計算，超建第三層加計造價 50%計算。樓層標準高度 3.2m (不含 3.2m)，每增加 0.1m 該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以 3.2m 為基準高度，如供商業使用者以 3.6m 為基準高度。

本案加計 103 年 11 月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

調整金額

= (指數增減率 - 2.5%)

= 【(103/11 指數 ÷ 103/4 指數) - 1】×100% - 2.5%

= 【(102.30 ÷ 102.12) - 1】×100% - 2.5%

= (0.18% - 2.5%)

= -2.32% (因漲跌幅絕對值在 2.5% 以內，故無調整)

調整指數後營建工程單價

= 標準單價 + 調整金額

= 39,688 元/m² + 0 元/m²

= 39,688 元/m²

本案一層樓層高度為 6m，經高度加成後，一層樓單價為 50,801 元/m²；本案地下室開挖至地下五層，經加成後，地下五層單價為 51,594 元/m²。本案總營建費用金額為 557,513,545 元(詳表 15-3 及表 15-4)。

表 15-3 營建工程標準單價計算表 (第三級)

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²)	規定單價 (元/m ²)	規定修正率	地下室加成	修正後單價 (元/m ²)	金額 (元)	說明
RF3	3.00	73.19	39,688	0.00%	0.00%	39,688	2,904,765	1. 依照「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規範之標準認列。 2. 樓層標準高度 3.2 公尺 (不含 3.2 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。 3. 地上 7 層至 15 層建築物其地下樓層數超過 3 層，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 4 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第 1 層，該層加計造價 30%，超建第 2 層加計造價 40% 計算，超建第 3 層加計造價 50% 計，超建第 4 層 (含) 以上部份，該層加計造價 60%
RF2	3.00	73.19	39,688	0.00%	0.00%	39,688	2,904,765	
RF1	3.00	70.59	39,688	0.00%	0.00%	39,688	2,801,576	
24F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
23F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
22F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
21F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
20F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
19F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
18F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
17F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
16F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
15F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
14F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
13F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
12F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
11F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
10F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
9F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
8F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
7F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
6F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
5F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
4F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
3F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
2F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
1F	6.00	475.77	39,688	28.00%	0.00%	50,801	24,169,592	
B1F	3.60	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B2F	3.20	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B3F	3.20	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B4F	3.20	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B5F	3.20	846.99	39,688	0.00%	30.00%	51,594	43,699,602	
小計		13,660.10					557,513,545	
合計							557,513,545	
單價			557,513,545 / 13,660.10	=		40,813 元/m ²		
				=		134,919 元/坪		

表 15-4 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價(元)	成本百分比(%)
壹	建築工程			
一	假設工程	乙式	8,752,613	1.57%
二	基礎工程	乙式	56,641,111	10.16%
三	結構體工程	乙式	174,550,508	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	32,501,740	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	62,439,019	11.20%
六	門窗工程	乙式	23,358,883	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	4,738,676	0.85%
八	雜項工程	乙式	6,801,393	1.22%
九	景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	6,355,400	1.14%
十	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	24,027,873	4.31%
	小計		400,167,216	71.78%
貳	機電工程			
一	電氣工程	乙式	17,393,727	3.12%
二	弱電工程	乙式	19,735,190	3.54%
三	給排水工程	乙式	13,937,281	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	4,013,937	0.72%
五	消防設備工程	乙式	17,560,974	3.15%
六	通風工程	乙式	11,986,062	2.15%
	小計		84,627,171	15.18%
	合計(壹+貳)		484,794,387	86.96%
	管理費(含保險、利潤)10%	乙式	48,479,439	8.70%
	營業稅5%	乙式	24,239,719	4.35%
	總計		557,513,545	100.00%

(3) 工程管理費：本案無。

(4) 空氣污染防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積 2,807.75 m²、費率以 0.56 元/m²及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

$$= \text{拆除總樓地板面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 2,807.75 \text{ m}^2 \times 0.56 \text{ 元/m}^2 \times 1 \text{ 個月}$$

$$= 1,572 \text{ 元}$$

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 562.92 m²，費率以 2.47 元/m²，工期 36 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

$$= \text{建築面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 562.92 \text{ m}^2 \times 2.47 \text{ 元/m}^2 \times 36 \text{ 個月}$$

$$= 50,055 \text{ 元}$$

空氣污染防制費

$$= \text{拆除工程空氣污防制費} + \text{興闢工程空氣污染防制費}$$

$$= 1,572 \text{ 元} + 50,055 \text{ 元}$$

$$= 51,627 \text{ 元}$$

(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施行細則第六條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%。本案共同基金提列總金額約為 2,120,397 元，詳表 15-5 所示。

表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	114,079,425×0.50%=	570,397
合計			2,120,397

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 86 戶，依「新北市都市更新審議原則」以 75,000 元/戶計算，本項費用為 86 戶×75,000 元/戶=6,450,000 元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1%計算，本案法定工程造價為 214,079,425 元，規費編列為 214,079,425 元×0.1%=214,079 元。

(6) 公共及公益設施：本案無。

(7) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費：本案無。

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，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案都市更新規劃費用依合約提列為 4,500,000 元(含稅價)，詳附錄七。

B.不動產估價費(含技師簽證費)

本案三家不動產估價費用依合約共提列 1,300,000 元，詳附錄七。

C.土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 9 筆土地×4,000 元=36,000 元。

D.鑽探費用

本案以土地面積 600 m²鑽探一孔，每孔 7.5 萬元估算，本案須鑽 3 孔，鑽探費用提列 225,000 元。

E.鄰房鑑定與鄰房保固費

經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 1,943 戶(詳附錄八)，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 2,800×1,943 戶+1,260,000=6,700,400 元，詳圖 15-1。

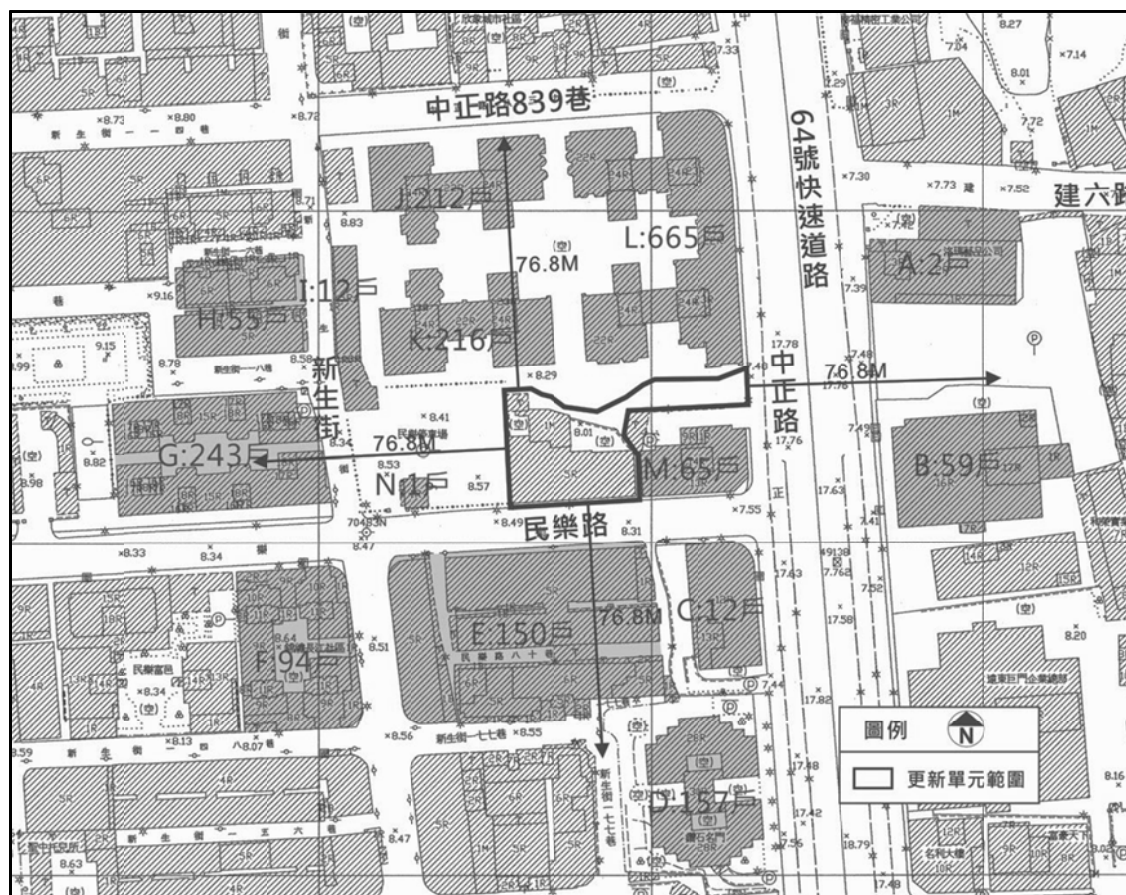


圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖

(2)更新前土地及建物測量費用

本案無。

(3)土地改良物拆遷補償費用

A.建築改良物

(A)合法建築物：本案無。

(B)非合法建築物：本案無。

B.其他土地改良物：本案無。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5)拆遷安置費：

合法建築物拆遷安置費(租金補貼)：本案無。

(6)地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以 20,000 元/戶計算。本案更新後共規劃 86 戶，本項費用為 86 戶×20,000 元/戶=1,720,000 元。

(7)審查費用

本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列 220,000 元。

(8)其他必要業務費：本案無。

3、貸款利息

貸款利息=(1)+(2)。

郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 103 年 11 月公告一年定存利率：未達 1,000 萬元為 1.37%，1,000 萬元(含)以上為 0.51%；五大銀行平均基準利息以中央銀行 103 年 5 月公告五大銀行平均基準利率 2.88%。

貸款期間以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案施工期間為 36 個月，貸款期間共計 48 個月(約 4 年)。

(1)[(拆遷補償費+容積移轉費用(G))×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款期間]

拆遷補償費+容積移轉費用(G)

=0 元+70,614,527 元

=70,614,527 元

故自有資金為 70,614,527 元×30%=21,184,358 元，融資資金為 70,614,527 元×70%=49,430,169 元。

貸款利息(1)

$$\begin{aligned} &= (\text{拆遷補償費} + \text{容積移轉費用}(G)) \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \\ &= (21,184,358 \text{ 元} \times 0.51\% + 49,430,169 \text{ 元} \times 2.88\%) \times 4 \text{ 年} \\ &= (108,040 \text{ 元} + 1,423,589 \text{ 元}) \times 4 \text{ 年} \\ &= 6,126,516 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2)(重建費用(A)－公寓大廈管理基金及開放空間基金＋公共設施費用(B)＋權利變換費用(C)－拆遷補償費)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」＋融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款期間×0.5

$$\begin{aligned} &= (\text{重建費用}(A) - \text{公寓大廈管理基金及開放空間基金} + \text{公共設施費用}(B) + \text{權利變換費用}(C) - \text{拆遷補償費}) \\ &= (581,537,708 \text{ 元} - 2,120,397 \text{ 元} - 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 14,701,400 \text{ 元} - 0 \text{ 元}) \\ &= 594,118,711 \text{ 元} \end{aligned}$$

故自有資金為 594,118,711 元×30%=178,235,613 元，融資資金為 594,118,711 元×70%=415,883,098 元。

貸款利息(2)

$$\begin{aligned} &= (\text{重建費用}(A) - \text{公寓大廈管理基金及開放空間基金} + \text{公共設施費用}(B) + \text{權利變換費用}(C) - \text{拆遷補償費}) \times (\text{自有資金比例 } 30\% \times \text{「郵政儲金一年期定存利率」} + \text{融資比例 } 70\% \times \text{「五大銀行平均基準利率」}) \times \text{貸款期間} \times 0.5 \\ &= (178,235,613 \text{ 元} \times 0.51\% + 415,883,098 \text{ 元} \times 2.88\%) \times 4 \text{ 年} \times 0.5 \\ &= (909,002 \text{ 元} + 11,977,433 \text{ 元}) \times 4 \text{ 年} \times 0.5 \\ &= 12,886,435 \text{ 元} \times 2 \text{ 年} \\ &= 25,772,870 \text{ 元} \end{aligned}$$

貸款利息總計

$$\begin{aligned} &= (1) + (2) \\ &= 6,126,516 \text{ 元} + 25,772,870 \text{ 元} \\ &= 31,899,386 \text{ 元} \end{aligned}$$

4、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1)印花稅

依(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%計算。

$$\begin{aligned} &= (15,188,060/1.05 + 557,513,545/1.05 + 225,000 + 6,700,400 + 0 + 4,500,000/1.05 + 1,300,000/1.10 + 0 + 1,720,000 + 70,614,527/1.10) \times 0.1\% \\ &= 623,738,057 \text{ 元} \times 0.1\% \\ &= 623,738 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2)營業稅

依更新後總價值×(1-共同負擔比例)×[房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×營業稅率計算。

營業稅

$$\begin{aligned} &= 1,791,901,940 \text{ 元} \times (1 - 49.99\%) \times \{ (14,923.74 \text{ m}^2 \times 14,000 \text{ 元} \times 130\%) / [220,669,797 \text{ 元} + (14,923.74 \text{ m}^2 \times 14,000 \text{ 元} \times 130\%)] \} \times 5\% \\ &= 1,791,901,940 \text{ 元} \times 50.01\% \times [271,612,068 \text{ 元} / (220,669,797 \text{ 元} + 271,612,068 \text{ 元})] \times 5\% \\ &= 24,721,586 \text{ 元} \end{aligned}$$

稅捐總計

$$\begin{aligned} &= \text{印花稅} + \text{營業稅} \\ &= 623,738 \text{ 元} + 24,721,586 \text{ 元} \\ &= 25,345,324 \text{ 元} \end{aligned}$$

5、管理費用

本案之管理費用依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

(1)行政作業費：本案無。

(2)信託費用

本案信託費用以 8,000,000 元提列。

(3) 人事行政管理費用

人事行政管理費用

$$= [\text{重建費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 4\%$$

$$= [581,537,708 \text{ 元} + 14,701,400 \text{ 元} + 31,899,386 \text{ 元} + 25,345,324 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 70,614,527 \text{ 元}] \times 4\%$$

$$= 724,098,345 \text{ 元} \times 4\%$$

$$= 28,963,934 \text{ 元}$$

(4) 銷售管理費

銷售管理費

$$= [\text{重建費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 6\%$$

$$= [581,537,708 \text{ 元} + 14,701,400 \text{ 元} + 31,899,386 \text{ 元} + 25,345,324 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 70,614,527 \text{ 元}] \times 6\%$$

$$= 724,098,345 \text{ 元} \times 6\%$$

$$= 43,445,901 \text{ 元}$$

(5) 風險管理費

風險管理費

$$= [\text{重建費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{行政作業費 (E1)} + \text{信託費用 (E2)} + \text{人事行政管理費用 (E3)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 12\%$$

$$= [581,537,708 \text{ 元} + 14,701,400 \text{ 元} + 31,899,386 \text{ 元} + 25,345,324 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 8,000,000 \text{ 元} + 28,963,934 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 70,614,527 \text{ 元}] \times 12\%$$

$$= 761,062,279 \text{ 元} \times 12\%$$

$$= 91,327,473 \text{ 元}$$

6、都市計畫變更負擔費用

本案無。

7、容積移轉費用

本案依都市計畫容積移轉實施辦法擬移入容積面積為 1,704.98 m²，接受基地 104 年平均公告現值為 155,312 元/m²(詳表 10-2)，故容積移轉成本為 1,420.82 m² × 155,312 元/m² × 40% × 80% = 70,614,527 元。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 3,582.13 坪及車位 86 位，預計銷售總收入金額約為 1,791,901,940 元，詳表 15-6。

表 15-6 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
住宅銷售面積	3,582.13	坪	460,062	1,648,001,940
汽車位	86	個	1,673,256	143,900,000
銷售總收入金額小計				1,791,901,940

註：實際更新後總價值以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 747,848,520 元，投資時程預計約 5.3 年 (自權利變換計畫核定至更新完成備查)。

本案年投資報酬率

$$= (\text{更新後所有權人可分配土地價值} - \text{更新前土地價值}) \div \text{更新前土地價值} \div \text{投資時程}$$

$$= (896,066,287 \text{ 元} - 747,848,520 \text{ 元}) \div 747,848,520 \text{ 元} \div 5.3 \text{ 年}$$

$$= 148,217,767 \text{ 元} \div 747,848,520 \text{ 元} \div 5.3 \text{ 年}$$

$$= 3.74\%$$

(二) 實施者部份

實施者支付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益如下：

實施者損益

$$= \text{更新後應分配土地及建物價值} - \text{共同負擔費用}$$

$$= 895,835,653 \text{ 元} - 895,835,653 \text{ 元}$$

$$= 0 \text{ 元}$$

(三) 現地安置戶部份：本案無。

(四) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 1,420.82 m²，更新前土地價值為 747,848,520 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配土地價值為 896,066,287 元。

更新後可分配土地價值

= 更新後總價值 - 共同負擔費用

= 1,791,901,940 元 - 895,835,653 元

= 896,066,287 元

土地所有權人損益

= 更新後可分配土地價值 - 更新前土地價值

= 896,066,287 元 - 747,848,520 元

= 148,217,767 元

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$$

$$= \frac{895,835,653 \text{ 元}}{1,791,901,940 \text{ 元}} \times 100\%$$

= 49.99%

四、現金流量分析說明

- (一) 分期：本案分為準備期(第 1-8 月)、施工期(第 9-47 月)及交屋期(第 48-64 月)三部分，以二至三個月為一期。
- (二) 現金流出：每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號 5 至 35 及序號 40 欄位)。
- (三) 現金流入：本案分為自有資金及融資貸款，本案融資資金以營建費用七成計算為 390,259,483 元，於施工期(第 9-47 月)每期平均流入 30,019,960 元，每期不足部分以自有資金支付，實施者須自備資金 422,200,000 元，於交屋期(第 63-64 月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值 895,835,653 元足以償還融資本金。
- (四) 總結：每期息前淨現金流量及息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫案

表 15-7 現金流量表

序號	項目/年	第1-2月	第3-5月	第6-8月	第9-11月	第12-14月	第15-17月	第18-20月	第21-23月	第24-26月	第27-29月	第30-32月	第33-35月	第36-38月	第39-41月	第42-44月	第45-47月	第48-50月	第51-53月	第54-56月	第57-59月	第60-62月	第63-64月	合計	
		準備期					施工期											交屋期間					-		
現金流入																								-	
1	自有資金	110,000,000	1,500,000	1,400,000	40,000,000	15,000,000	15,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,500,000	16,500,000.00	17,000,000	17,000,000	17,500,000	58,000,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	-	422,200,000	
2	融資貸款				30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,960	30,019,963							390,259,483	
3	折價抵付共同負擔房地價值																						895,835,653	895,835,653	
4	現金流入合計 (序號1至序號3加總)	110,000,000	1,500,000	1,400,000	70,019,960	45,019,960	45,019,960	46,019,960	46,019,960	46,019,960	46,019,960	46,019,960	46,519,960	46,519,960	47,019,960	47,019,960	47,519,963	58,000,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	895,835,653	1,708,295,136	
現金流出																								-	
5	建築設計費	15,188,060																						15,188,060	
6	營建費用				42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,657	42,885,661							557,513,545	
7	空氣污染防治費				25,814												25,813							51,627	
8	公寓大廈管理基金																	2,120,397						2,120,397	
9	外接水、電、瓦斯管線工程費																	6,450,000						6,450,000	
10	建照執照相關規費	214,079																						214,079	
11	公共設施地上物拆遷補償費	-																						-	
12	公共設施工程開關費用	-																						-	
13	公共設施用地捐贈本市土地成本	-																						-	
14	公益設施認養捐贈費用	-																						-	
15	捐贈本市都市更新基金	-																						-	
16	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	-																						-	
17	都市更新規劃費用	4,500,000																						4,500,000	
18	不動產估價費用	1,300,000																						1,300,000	
19	土地複丈費	36,000																						36,000	
20	鑽探費用	225,000																						225,000	
21	鄰房鑑定費用	6,700,400																						6,700,400	
22	更新前土地及建物測量費用	-																						-	
23	土地改良物拆遷補償費用	-																						-	
24	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-																						-	
25	拆遷安置費	-																						-	
26	地籍整理費用																	1,720,000						1,720,000	
27	審查費用	220,000																						220,000	
28	其他必要業務費	-																						-	
29	稅捐				25,345,324																			25,345,324	
30	行政作業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31	信託費用	8,000,000																						8,000,000	
32	人事行政管理費用	905,123	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	905,131	28,963,934	
33	銷售管理費用																	43,445,901						43,445,901	
34	都市計畫變更負擔費用	-																						-	
35	容積移轉費用	70,614,527																						70,614,527	
36	小計 (序號5至序號35加總)	107,903,189	1,357,684	1,357,684	69,614,479	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,243,341	44,269,158	55,093,982	1,357,684	1,357,684	1,357,684	1,357,684	905,131	772,608,794	
37	息前淨現金流量 (序號4-序號36)	2,096,811	142,316	42,316	405,481	776,619	776,619	1,776,619	1,776,619	1,776,619	1,776,619	1,776,619	2,276,619	2,276,619	2,776,619	2,776,619	3,250,805	2,906,018	2,842,316	2,842,316	2,842,316	2,842,316	894,930,522	935,686,342	
38	息前淨現金累計	2,096,811	2,239,127	2,281,443	2,686,924	3,463,543	4,240,162	6,016,781	7,793,400	9,570,019	11,346,638	13,123,257	15,399,876	17,676,495	20,453,114	23,229,733	26,480,538	29,386,556	32,228,872	35,071,188	37,913,504	40,755,820	935,686,342	1,279,140,143	
現金流出																								-	
39	融資貸款費用累計		-	-	30,019,960	60,039,920	90,059,880	120,079,840	150,099,800	180,119,760	210,139,720	240,159,680	270,179,640	300,199,600	330,219,560	360,239,520	390,259,483	390,259,483	390,259,483	390,259,483	390,259,483	390,259,483	390,259,483	390,259,483	5,073,373,261
40	融資貸款利息費用		-	-	216,144	432,287	648,431	864,575	1,080,719	1,296,862	1,513,006	1,729,150	1,945,293	2,161,437	2,377,581	2,593,725	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	36,528,287
41	融資本金償還																							390,259,483	
42	小計 (序號40+序號41)	-	-	-	216,144	432,287	648,431	864,575	1,080,719	1,296,862	1,513,006	1,729,150	1,945,293	2,161,437	2,377,581	2,593,725	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	2,809,868	393,069,351	
43	現金流出合計 (序號36+序號42)	107,903,189	1,357,684	1,357,684	69,830,623	44,675,628	44,891,772	45,107,916	45,324,060	45,540,203	45,756,347	45,972,491	46,188,634	46,404,778	46,620,922	46,837,066	47,079,026	57,903,850	4,167,552	4,167,552	4,167,552	4,167,552	393,974,482	1,199,396,564	
44	息後淨現金流量 (序號4-序號43)	2,096,811	142,316	42,316	189,337	344,332	128,188	912,044	695,900	479,757	263,613	47,469	331,326	115,182	399,038	182,894	440,937	96,150	32,448	32,448	32,448	32,448	501,861,171	508,898,572	
45	息後淨現金累計	2,096,811	2,239,127	2,281,443	2,470,780	2,815,112	2,943,300	3,855,344	4,551,244	5,031,001	5,294,614	5,342,083	5,673,409	5,788,591	6,187,629	6,370,523	6,811,460	6,907,610	6,940,058	6,972,505	7,004,953	7,037,401	508,898,572		

註：本案更新總成本估算表所載貸款利息係依「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」規定之計算結果，本表所載融資貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故二者計算結果不同，本案以更新總成本估算表所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

壹拾陸、效益評估

本案之更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地區整體發展上應有極大效益，以下分別就各相關部門加以說明：

一、政府之效益

(一) 拆除老舊窳陋之建築物，維護公共安全與衛生環境，提升整體都市景觀品質。

(二) 配合都市計畫定位，塑造本地優良環境意象。

二、地主與民眾之效益

(一) 藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境居住品質及不動產價值。

(二) 藉由更新單元的規劃設計，以提升都市之視覺景觀環境品質。

(三) 提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

三、實施者效益

(一) 提供資金協助整合與推動都市更新，藉由都市更新提高之房地產價值。

(二) 實施者因都市更新容積獎勵機制能爭取較多之容積樓地板面積，其所帶來之商機能有效提升個案有形、無形之利益。

四、整體環境及鄰近地區之效益

本案未來於臨路側皆退縮留設騎樓或人行步道供公眾通行，開放空間可供鄰里救災防災空間，以提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展，
	財產價值	國有土地閒置	活化國有土地開發運用
	都市景觀	未能配合政府設施	嶄新地標建物
地主及民眾	社區品質	建物老舊，公共設施不足	嶄新社區，公共設施完善，維護公共安全與衛生環境
	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

壹拾柒、實施進度

本案預定於 105 年 10 月事業計畫及權利變換計畫核定公告、106 年 8 月至 109 年 5 月為工程施工期間、111 年 1 月完成更新成果備查，詳表 17-1。

表 17-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	105	105	105	106	106	106	106	106	106	106		109	109	109	109	109	109	109	109	109	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	111			
		月	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1		
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64		
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	◎																																			
2	申請拆除及建造執照	3		◎	◎	◎																																
3	改良物殘餘價值補償	2					◎	◎																														
4	申請更新期間稅捐減免	1							◎																													
5	土地補償金發放作業	1								◎																												
6	地上物騰空拆除	2								◎	◎																											
7	工程施工	34										◎	↔	◎	◎																							
8	申請使用執照	3																◎	◎	◎																		
9	送水送電	2																		◎	◎																	
10	申請測量	2																				◎	◎															
11	釐正圖冊	3																					◎	◎	◎													
12	接管	2																						◎	◎													
13	計算及找補差額價金	2																								◎	◎											
14	產權登記	2																										◎	◎									
15	申請更新後稅捐減免	2																												◎	◎							
16	更新成果備查	2																																		◎	◎	

壹拾捌、相關單位配合辦理事項（本案無）

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

(一) 停車位之管理

本建物總共規劃 86 部汽車停車位及 86 部機車停車位。

- 1、地下一層：設置機車停車位 86 部及汽車停車位 5 部（含無障礙汽車停車位 2 部及裝卸車位 1 部）。
- 2、地下二層：設置法定汽車停車位 18 部。
- 3、地下三層：設置法定汽車停車位 20 部。
- 4、地下四層：設置法定汽車停車位 22 部。
- 5、地下五層：設置法定汽車停車位 22 部。

(二) 特別約定等事項

- 1、本大樓退縮留設之人行步道面積共 448.34 m²，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
- 2、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請新北市政府工務局建照科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。
- 3、地下一層設置 86 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式預經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 4、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- 5、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

二、公有土地處理方式

本更新單元內 804 地號土地，所有權人為中華民國(管理者：財政部國有財產

署)，使用分區為住宅區，面積 187.01 平方公尺，占更新單元總面積 1,420.82 平方公尺之比例為 13.16%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 3 點第 3 項財政部國有財產署得研提主導都市更新規定，因本案實施方式採權利變換，爰依處理原則第 7 點第 2 項規定，財政部國有財產署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。復依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，財政部國有財產署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

三、容積移轉

(一) 操作機制

本案依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定申請容積移轉，不得超過法定容積 40%；本案擬申請 1,704.98 m²，占基準容積 40%，未超過法定容積 40%上限規定。

(二) 容積移轉取得方式

本案容積移轉土地取得費用，係屬共同負擔，由實施者出資購買。

(三) 購買公共設施保留地價格之認定

容積移轉權利屬於土地所有權人，實施者僅為代辦角色，容積移轉所支付費用依「都市更新權利變換」第 30 條規定納入共同負擔，本案依 100 年 6 月 24 日「都市更新權利變換併同辦理容積移轉執行機制」，會議紀錄辦理如下說明：

容積移轉送出基地原則上由實施者出資取得後辦理移轉捐贈，其費用應於事業計畫中表明。但地主得於其權利變換更新前權利價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。

倘地主認為實施者所提列費用過高，得提出異議並供審議委員會審議參考，審議委員會於必要時得要求實施者提出估價或其他費用證明。

四、實施者連絡窗口

- (一) 公司名稱：環通建設股份有限公司
- (二) 地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2
- (三) 電話：(02)2950-0999
- (四) 更新案專屬網站：<http://www.huantung.com.tw/>

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

變更預查編號: _____

公司統一編號: 54693628

公司聯絡電話: 02-29550333

僑外投資事業: 是 否 公開發行: 是 否

陸資: 是 否


原名: 環通建設 有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

V	一、公司名稱(變更後)	環通建設 股份有限公司	
	二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(220) 新北市板橋區海山里民生路一段33號20樓之2	
	三、代表公司負責人	林木維	四、每股金額(阿拉伯數字) 10 元
V	五、資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000 元	
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	30,000,000 元	
V	七、股份總數	10,000,000 股	八、已發行股份總數 1. 普通股 3,000,000 股 2. 特別股 0 股
	九、董事人數任期	3 人 自 103年4月1日 至 106年3月31日 (含獨立董事 0 人)	
	十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人 自 103年4月1日 至 106年3月31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	
V	十一、公司章程修正(訂定)日期	103 年 04 月 01 日	

※ 變更登記日期文號: 1035141574

公務記載蓋章欄



商1302-1網

共 4 頁第 2 頁

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	0 元	2. 現金以外財產	0 元	
		3. 股份交換	0 元	4. 認股權憑證轉換股份	0 元	
	權益科目調整	5. 資本公積	0 元	6. 法定盈餘公積	0 元	
		7. 股息及紅利	0 元	8. 合併	0 元	
		9. 分割受讓	0 元	10. 股份轉換	0 元	
	併購	11. 收購	0 元	12. 債權抵繳股款	0 元	
		13. 公司債轉換股份	0 元	元		
	其他					
	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 元	2. 退還股款	0 元	
		3. 註銷庫藏股	0 元	4. 合併銷除股份	0 元	
		5. 分割減資	0 元	6. 收回特別股	0 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V V



無續頁請打V

公務記載蓋章欄

1035141574



商1302-2網

環通建設   股份有限公司變更登記表 共 4 頁第 3 頁

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1	H701010	住宅及大樓開發租售業
2	H701020	工業廠房開發租售業
3	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
4	H703090	不動產買賣業
5	H703100	不動產租賃業
6	F111090	建材批發業
7	F211010	建材零售業
8	I503010	景觀、室內設計業
9	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)
V 1	董事長	林木維		2,520,000
		(220)		
V 2	董事	林志豪		2,520,000
		(220)		
V 3	董事	林郁涵		240,000
		(220)		
V 4	監察人	周婷婷		0
		(220)		

有續頁請打V V



無續頁請打V

公務記載蓋章欄

1035141574

103.4.14
公司登記表
專用章(9)

商1302-2網

環通建設   股份有限公司變更登記表 共 4 頁第 4 頁

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
V 1	1 ~ 2	環通投資有限公司	53209507
		(220) 新北市板橋區民生路1段33號20樓之2	
V 2	3 ~ 3	鴻景興業股份有限公司	28492913
		(235) 新北市中和區中正路685號	

有續頁請打V

無續頁請打V V

公務記載蓋章欄

1035141574

103.4.14
公司登記表
專用章(9)

商1302-2網

附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司 環通建設股份有限公司 申請新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案，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	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查	✓	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	✓	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		✓
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		✓
實施者：環通建設股份有限公司 中華民國 年 月 日 (日期未填時，視為事業計畫報核時)		 簽章	

- 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。

附錄三、 建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、牆、面、外觀	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	1. 冠偉石材 2. 上晶石材 3. 欣成石材 4. 百川窯業有限公司 5. 北大欣股份有限公司 或同等級
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	ICI、青葉、虹牌
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	1. 百川窯業有限公司 2. 北大欣股份有限公司 3. 新睦豐建材(股)公司
	公共樓梯間	面漆。(如水泥漆、乳膠漆等。)	1. 百川窯業有限公司 2. 北大欣股份有限公司 3. 新睦豐建材(股)公司
	室內空間	面漆。(如水泥漆、乳膠漆等。)	ICI、青葉、虹牌
	浴廁	磁磚。	1. 百川窯業有限公司 2. 北大欣股份有限公司 3. 新睦豐建材(股)公司
	地下室	防水粉刷加面漆。	ICI、青葉、虹牌
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。(宜選擇具有防滑止滑性能之材料)	1. 百川窯業有限公司 2. 北大欣股份有限公司
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	1. 百川窯業有限公司 2. 北大欣股份有限公司
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	1. 百川窯業有限公司 2. 北大欣股份有限公司
	浴廁、陽台	防滑地磚。	1. 百川窯業有限公司 2. 北大欣股份有限公司
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	ICI、青葉、虹牌
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	1. 盛隆國際事業工程有限公司 2. 得城工程有限公司或同等級
窗五、備門		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	允祥、金亞、東修
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	1. 中菱機電股份有限公司 2. 永大機電工業股份有限公司 3. 台灣三菱電梯股份有限公司 4. 大同奧的斯電梯股份有限公司

項目	位置	使用建材及設備	備註
七、備浴室設		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	1. 和泉企業股份有限公司 2. 毅太企業股份有限公司 3. 一澤貿易有限公司 4. 莊貿實業股份有限公司 5. 弘韻股份有限公司 或同等級廠商。
八、設、備廚具		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。 (須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。)	1. 林內工業股份有限公司 2. 歐寶廚櫃有限公司 3. 德久廚具股份有限公司 或同等級廠商。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	士林電機股份有限公司 或同等級廠商。
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	順光股份有限公司 或同等級廠商。
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	1. 台灣寶麒生活科技有限公司 2. 宗亞資訊工業股份有限公司 3. 友電企業股份有限公司 或同等級廠商。
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。 (此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。)	1. 高仕城空調 2. 鑫生空調 3. 絃全實業
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	1. 高豐通風 2. 峰緯通風
保十全、監、控系統及門禁管理	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	1. 台灣寶麒生活科技有限公司 2. 宗亞資訊工業股份有限公司 3. 友電企業股份有限公司
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	1. 台灣寶麒生活科技有限公司 2. 宗亞資訊工業股份有限公司 3. 友電企業股份有限公司 或同等級廠商。

附錄四、住戶管理規約(草約)

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。（詳附圖1至附圖2）

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺、垃圾儲藏空間、機車停車空間為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

（一）為共用部份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。

（二）停車空間之使用管理辦法：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。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

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。

八、本公寓大廈之開放空間及人行步道部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

九、特別約定事項

（一）本大樓退縮留設之人行步道面積共448.34m²，係無償提供予不特定公眾使

用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順乎處理，非經主管機關核准不得變更。（詳附圖3）

（二）有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請新北市政府工務局建照科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）地下一層設置86部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式預經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。

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

（五）本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合（1）各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。（2）「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，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，依建築法相關規定辦理。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次（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，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後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。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
 - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五) 委員七名。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：
 - 有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：
 - (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
 - (2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三) 副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- (四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。
- 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任
- 一、管理委員會之保管責任
- (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。
- 二、管理委員會公告責任
- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本公寓大廈公告欄設置於各棟一樓梯廳。
- 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外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。
- 二、管理費之收繳
- (一) 管理費之分擔基準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。
- (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。
- 三、公共基金之收繳
- (一) 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- 四、公共基金或管理費積欠之處理
- 區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）經 10 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 10% 計算。
- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用
- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。
- 二、管理費用途如下：
- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。
- 第十九條 重大修繕或改良之標準
- 前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額標準，由區分所有權人會議決議之。
- 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付
- 共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。
- 區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
 - 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
 - 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
 - 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
 - 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
 - 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
 - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
 - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
 - 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條 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，其格式如附件三。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 除本規約另有約定外，住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 綠建築管理維護辦法

第二十七條 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、水資源及污水垃圾改善等七項指標，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。

第二十八條 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。

第二十九條 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。

第三十條 本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依綠建築管理維護計畫(詳附件1)相關規定辦理。

第三十一條 若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請新北市政府主管機關處理，要求其回復原狀。

第八章 附則

第三十二條 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：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。

本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定依公寓大廈管理條例規定為之，未規定者授權管理委員會訂定之。

第三十三條 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。

第三十四條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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

第三十五條 本規約訂立於民國__年__月__日。

附件 1 綠建築管理維護計畫

附圖 1 本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(A)

附圖 2 本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(B)

附圖 3 本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(C)

附圖 4 本公寓大廈留設人行步道位置示意圖

附件 1 綠建築管理維護計畫

一、綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q8 滲透側溝設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計、Q7 滲透陰井設計保水量保水量為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

二、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。

三、綠建築設施之管理公約草案

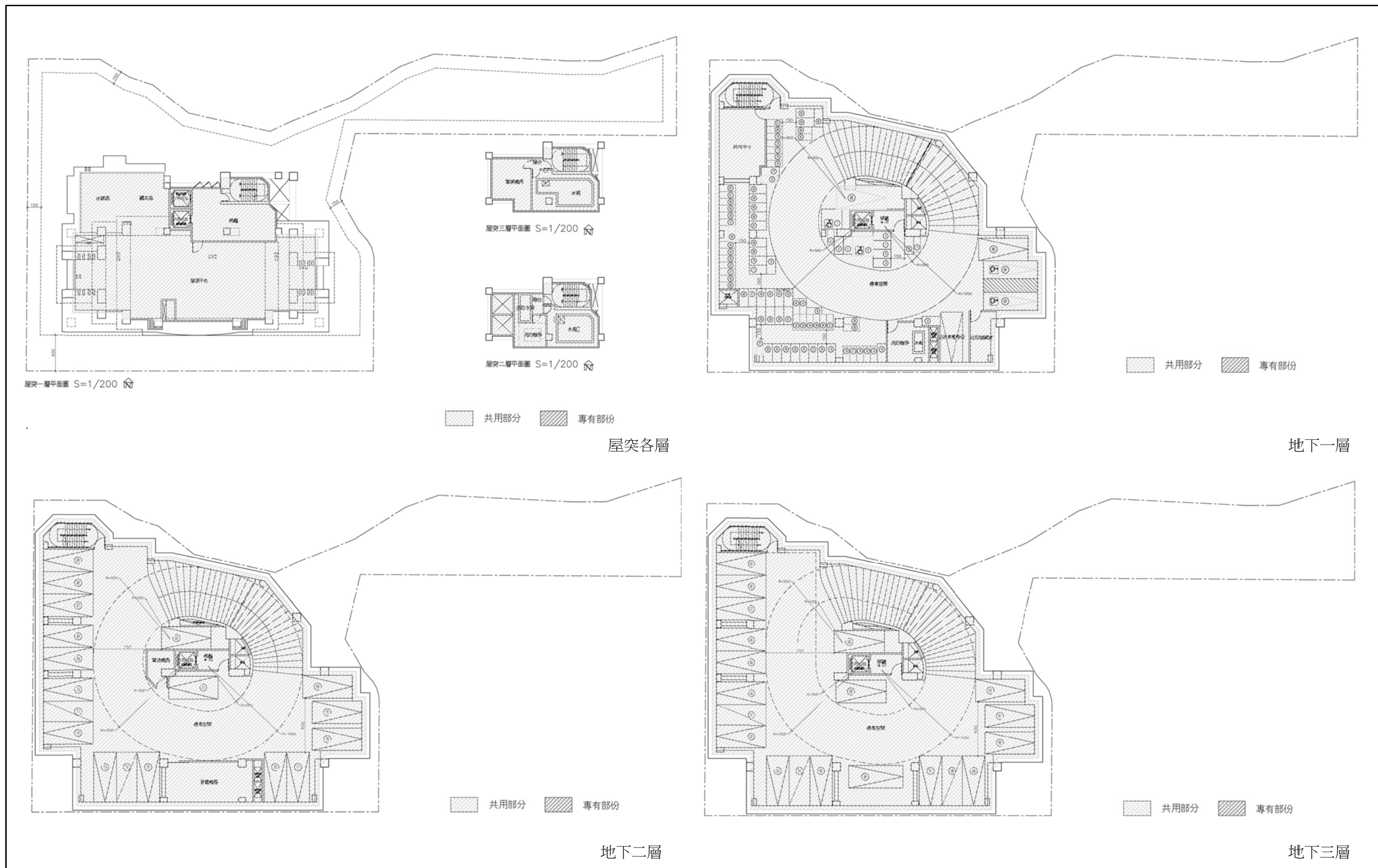
綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，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)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
 - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
 - (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。
 - (5) 專戶儲存等有關事項。
 - (6) 其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
 - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
 - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
 - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。

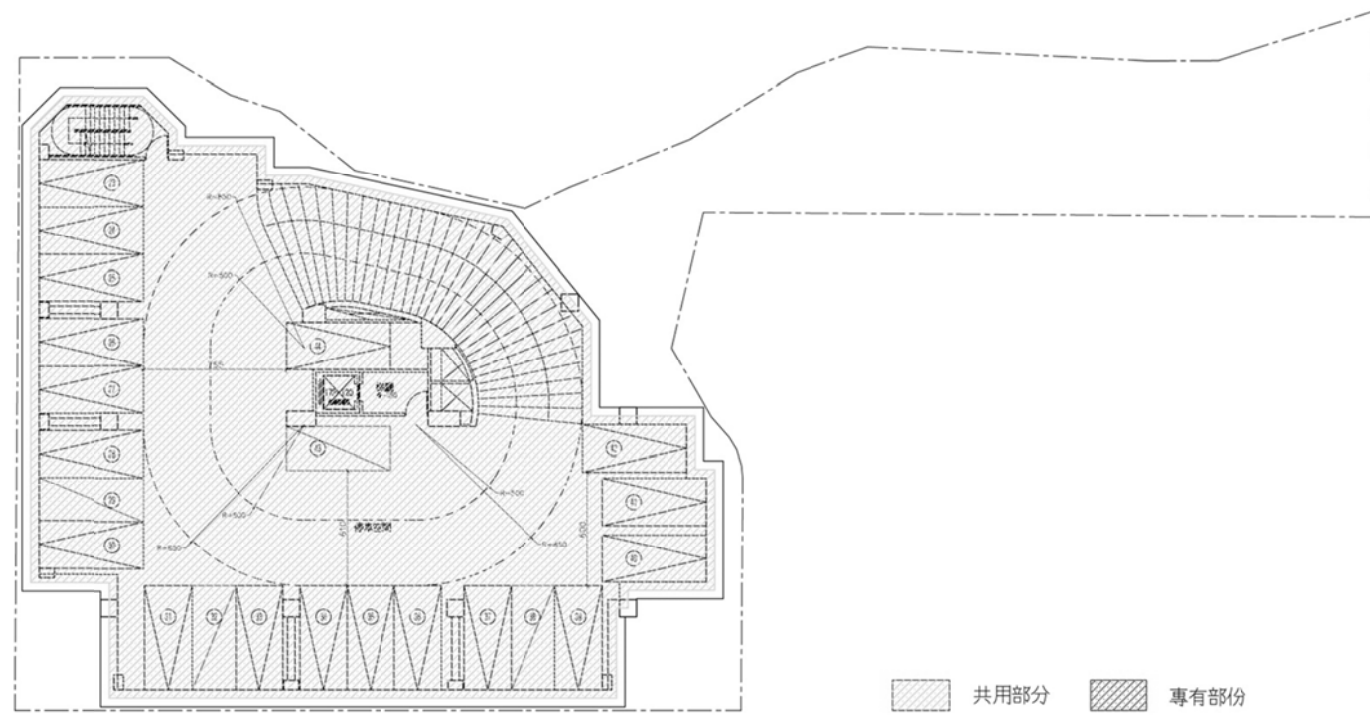
- (4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
- (5) 其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
 - (1) 所有權人會議決議事項之執行。
 - (2) 定期會議及臨時會之召集。
 - (3) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
 - (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
 - (5) 管理人員之僱用、監督。
 - (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) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
 - (9) 其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。



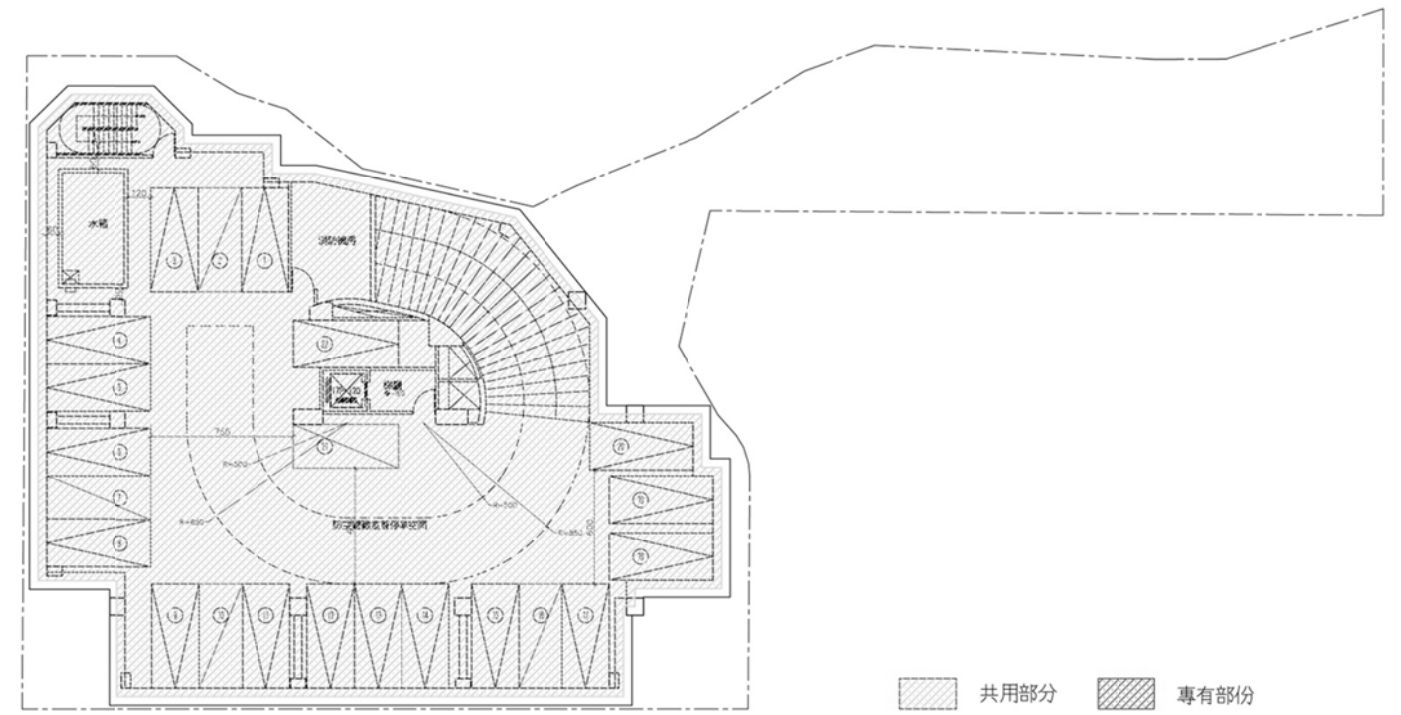
附圖 1 本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(A)



附圖 2 本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(B)

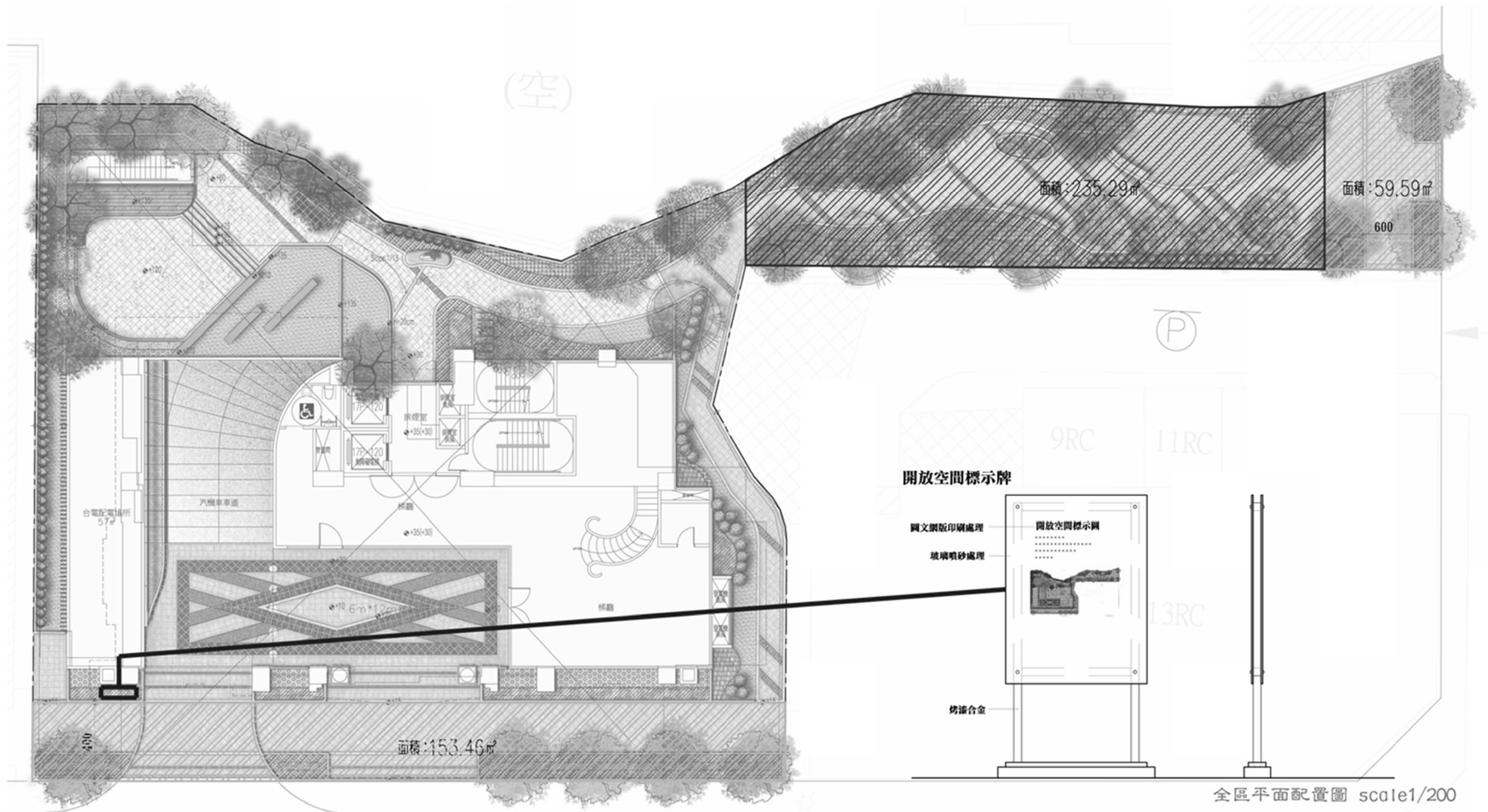


地下四層



地下五層

附圖 3 本公寓大廈專有部分、共用部分部分平面圖(C)



附圖 4 本公寓大廈留設人行步道位置示意圖

附錄五、信託契約書(草約)

契約編號:○○

信託契約書(稿)

立契約書人

委託人甲：○○○ 先生/女士 (以下簡稱「甲方」)

委託人乙：環通建設股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

受託人丙：兆豐國際商業銀行股份有限公司 (以下簡稱「丙方」)

緣甲、乙雙方就新北市中和區民樂段797-805地號等9筆土地，約定由乙方出資並擔任實施者，以都市更新權利變換方式興建集合住宅大樓(以下簡稱「本專案」)，甲、乙雙方業已簽訂○○○契約書(詳如附件，以下簡稱「合建契約」)在案；乙方就其應受分配之本專案土地及完工後建物，並將以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，與預售屋承購戶(以下簡稱「買方」)簽訂買賣契約。

甲方及乙方(以下合稱「委託人」)茲共同委託丙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，以利本專案順利興建完工、完成建物所有權第一次登記及依據都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理本專案土地及完工後建物之分配。為此，立契約書人特訂立本信託契約(以下簡稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

一、本契約之信託目的如下：

(一) 為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以保障受益人權益，由委託人將本契約第四條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理，以使本專案順利興建完工。本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則本信託作為預售屋買賣定型化契約履約保證之目的即已完成，買方不得異議或對丙方為任何之主張。

(二) 依據都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理本專案土地及完工後建物之分配。

二、為促使信託目的之完成，委託人茲共同委託丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。委託人同意委託丙方辦理下列事項：

(一) 本專案興建基地產權之管理、處分；


(二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；

(三) 信託專戶收支之帳務管理；

(四) 依本契約約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)

1/13

 兆豐國際商業銀行
Mega International Commercial Bank

契約編號:○○

、信託登記、塗銷信託登記，及辦理產權分配、移轉登記予所屬權利人等與本專案相關之其他登記事宜。

第二條 信託當事人

一、委託人：甲方及乙方。

二、受託人：丙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人(其受益權比例及分配方式悉依都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理)。惟於依本契約第十四條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得乙方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權，應歸屬於買方。

四、前項及本契約以下所稱之「特定事由」係指乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約完工或交屋之情形。

第三條 契約關係人

一、本契約所稱「融資銀行」係指乙方為本專案開發資金需求，與其簽訂授信合約之金融機構，即兆豐國際商業銀行○○分行。

二、本契約所稱「建經公司」係指為配合本契約所定信託事務執行所需，與乙方簽訂建築經理服務契約(副本1份應提供予丙方留存)，負責辦理工程進度查核、財務稽核及續建管理之專業機構，即○○建築經理股份有限公司。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

一、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指委託人於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：


(一) 01、也上切產言託

(二) 興建資金：係指本專案預售屋承購戶(以下簡稱「買方」)所繳價金(即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)、本專案銀行融資款項及委託人自有資金(以下合稱「興建資金」)。

(三) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十三條第五項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記及信託財產註記登記之建物。

(四) 委託人為完成本專案而追加交付信託之不動產或資金。

2/13

 兆豐國際商業銀行
Mega International Commercial Bank

契約編號:○○

(五) 丙方因前四款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

二、除法令另有規定或本契約另有約定外，於信託存續期間，委託人不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

第五條 信託存續期間

本契約存續期間係自本契約簽署完成之日起，至本契約依第十八條約定終止之日止。信託存續期間得經立契約書人之共同書面同意延長之。

第六條 信託財產之交付

一、委託人應於本契約簽署完成後1個月內，配合丙方辦理本專案不動產之信託移轉登記事宜。本專案不動產信託移轉登記予丙方後，委託人仍得依合建契約之約定及都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容占有使用。

二、為利丙方處理本契約信託事務之現金收支及資金控管，委託人同意丙方於其營業處所(即兆豐國際商業銀行○○分行)開立信託專戶(以下簡稱「信託專戶」)，用以存放興建資金及第四條第一項第四、五款取得之款項。委託人同意信託專戶之利息為乙方所有。

三、信託財產應以「兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

第七條 信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依委託人合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、委託人對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令、都市更新事業計畫、權利變換計畫或授信合約相關約定之虞，或有不合信託目的之情形，丙方應告知委託人，並得不遵從該指示。

三、為利本專案之履約管理，委託人同意，丙方得僅依乙方單方之書面指示管理、運用及處分信託財產。惟指示內容如涉及甲方所交付信託之不動產所有權移轉或設定負擔(包括但不限於設定抵押權)予第三人者，則丙方仍應依甲方及乙方共同之書面指示辦理。前開約定非經立契約書人之書面協議不得以何理由撤回或主張無效。

四、委託人對丙方為信託指示時，應以書面方式為之，指示內容並應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於3個營業日前送交丙方憑辦。

五、信託專戶之款項應依本契約之約定專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出及其他符合法令規範之本專案相關費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。

六、除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產

3/13



契約編號:○○

分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，委託人得要求丙方於1個月內改正，如丙方未改正者，委託人得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

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

第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方法

一、本契約之各項支出與費用，除本契約另有約定外，均由委託人依據合建契約之約定及都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容各自負擔。

二、丙方得逕自信託專戶扣取下列費用，不足部分乙方應予補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一) 丙方之信託報酬。
- (二) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用)及稅捐。
- (三) 丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- (四) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

三、乙方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：

- (一) 乙方應提出書面申請，載明擬申請動用之指定扣款帳戶及金額。
- (二) 乙方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由丙方複核後動用；其中如屬工程營建費用之動用，乙方另應檢附本專案建造執照工程勘驗記錄文件，先經建經公司查核無誤後，再交由丙方複核後動用。
- (三) 前述款項經審核無誤後，丙方得依乙方之書面指示直接撥付乙方指定之承攬人帳戶。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，應負擔之委託人應於收到丙方通知後5個營業日內，將不足款項存入興建信託專戶中，丙方並無代墊之責。逾期未存入興建信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由該委託人自行負責。

第九條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第十條 受託人之義務與責任

一、丙方聲明並擔保如下：

4/13



契約編號:○○

- (一) 丙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
 - (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序,且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定,並以善良管理人之注意義務及負忠實義務,履行本契約。
- 三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由,致發生損害時,丙方不負損害賠償之責。
- 四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由委託人自行承擔,丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益,丙方依本契約所負之債務,僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、建經公司非本契約之受託人,丙方及建經公司各自依本契約、建築經理服務契約等對甲、乙方履行權利義務,其無信託法第二十八條及第二十九條之適用,亦非屬共同受託。建經公司係受乙方之委託,為協助本專案順利興建完成,與乙方簽訂建築經理服務契約,提供專業知識,為建築經理行為,丙方對建經公司並無監督或管理之責。
- 六、丙方於其認有必要時,得使第三人代為處理部分信託事務;丙方使第三人代為處理信託事務者,僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第十一條 委託人聲明保證及同意事項

一、乙方聲明並擔保如下:

- (一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序,且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、委託人共同聲明並擔保如下:

- (一) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等),應由委託人自行負責。丙方不因委託人與任何第三人之任何約定,而對於該第三人負任何責任。
- (二) 本契約並非以損害委託人之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的,亦無有害於委託人之債權人之情形。

5/13



契約編號:○○

- 三、於信託存續期間內,因處理信託事務之需要,委託人應配合提供相關資料及證明文件予丙方;如因委託人提供之資料不實,致丙方或第三人受損害者,委託人應自負一切法律上責任。
- 四、委託人保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利,且除本契約及授信合約另有約定外,第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後,因信託財產本身之瑕疵所造成之損害,由委託人自行負擔。
- 五、委託人充分認知並瞭解,如本專案不動產各項應繳稅捐已適用自用住宅或其他優惠稅率核課者,於信託移轉登記予丙方後,仍應依法重新申請適用;於本契約存續期間始得以適用者,亦同。前開優惠稅率之申請適用,仍應由委託人自行向稅捐機關申請辦理,丙方應為必要之配合;如委託人未提出申請時,應由委託人自行負責,與丙方無涉。
- 六、委託人同意,丙方得以信託財產存放於其銀行業務部門作為存款;委託人充分認知信託財產經運用於存款以外之標的者,不受存款保險之保障。
- 七、委託人確認並同意下列約定:
 - (一) 合建契約(含增補協議)確係甲、乙雙方簽署完成,並將影本送交丙方留底備查。
 - (二) 合建契約如有增修、變更、無效、解除或終止之情事者,乙方應即通知並提供有關契據影本或證明文件予丙方,如因怠為通知致生損害於丙方或第三人,乙方應自負一切法律上責任。都市更新事業計畫、權利變換計畫如有變更之情事者,亦同。
 - (三) 丙方依都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理本專案土地及完工後建物所有權移轉登記予委託人(或委託人指定之人)後,即視為丙方既已忠實履行受託義務及善盡善良管理人之注意義務,委託人不得異議或對丙方為任何之主張。
 - (四) 委託人間如依合建契約之約定,對本專案土地及完工後建物所有權或價金找補分配另有約定者,得由委託人檢附有關契約影本或證明文件,共同書面指示丙方辦理。但委託人間就合建契約之履行如有爭議時,仍應自行負責處理,與丙方無涉。

第十二條 委託人辦理預售屋銷售之義務與責任

- 一、乙方就其應受分配之本專案土地及完工後建物,將以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,與預售屋承購戶(即「買方」)簽訂買賣契約,為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式—不動產開發信託」或「其他替代性履約保證方式—價金信託」之相關規定,應由乙方與丙方就有關信託控管事務內容另行協議約定條款(以下簡稱「履約約定條款」);乙方辦理預售屋銷售之義務與責任等相關規範,悉依履約約定條款規定辦理。
- 二、甲方充分認知並同意,丙方並未就甲方應受分配之本專案土地及完工後建物提供預售屋買賣履約保證機制管理服務,甲方如欲以本信託作為預售屋買賣之履

6/13



契約編號:○○

約保證機制時，應會同乙方與丙方另行協議簽訂履保約定條款，且丙方得額外要求管理服務報酬；於前開協議完成前，仍由甲方自行負責履約保證相關事宜，丙方不因本信託而對其買賣相對人或其他權利關係人負擔任何責任及義務。

第十三條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之起造人由都市更新事業計畫實施者即乙方擔任。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方及建經公司。
- 三、乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商，並立即通知丙方及建經公司：
 - (一) 無故停工達 3 個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) 其他依法令或承攬合約約定之事由。
- 四、本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 五、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記及信託財產註記登記。

第十四條 續建機制

- 一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達 3 個月、無正當理由停工達 3 個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、於續建機制啟動事由發生時，乙方應通知建經公司協助評估是否續建。乙方得邀集丙方、本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並由建經公司提出「續建評估報告書」；經評估若決定進行續建，續建期間所產生之工程款及相關費用，仍應由乙方負擔，其餘關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理，悉依附件之協助續建約定事項之約定辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，本契約應即終止並應依第十九條第一項第二款之約定辦理。

7/13



契約編號:○○

第十五條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十六條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、立契約書人同意，丙方之信託報酬由乙方負擔，並由乙、丙雙方另行書面協議之。
- 二、建經公司之報酬或服務費用由乙方負擔，另依乙方與建經公司所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第十七條 信託契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經立契約書人之共同協議及融資銀行書面同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由乙方負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成或信託目的無法完成（即「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於取得甲方（交付信託之全體地主）及融資銀行之書面同意，並符合下列條件之一後，乙方得向丙方申請提前終止：
 - (一) 乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經委託人與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱委託人與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於委託人另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，委託人不得提領或動用信託財產。

第十九條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付委託人或將受益權歸屬予買方：

8/13



契約編號:○○

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依下列約定辦理：

1. 就甲方應受分配之本專案土地及完工後建物，丙方應依甲方之書面同意及乙方之書面指示返還予甲方。產權實際面積及權利範圍並以都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容及地政機關登載情形為準。
2. 就乙方應受分配之本專案土地及完工後建物，丙方應依融資銀行之書面同意及乙方之書面指示返還予乙方或其指定之人。
3. 信託專戶款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，丙方應依融資銀行之書面同意及乙方之書面指示方式返還予乙方指定帳戶，如有不足，則由乙方負責償還。
4. 買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由委託人自行處理。如尚存有委託人應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。

(二) 於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之當事人與關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 丙方應將甲方原交付之本專案土地辦理塗銷信託登記並返還予甲方，甲方應為必要之配合。
3. 乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，其信託財產之分配方式，悉依履保約定條款辦理。

二、應負擔之委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還其應受分配之信託財產，並得處分該信託財產抵償之，該委託人不得異議。

第二十條 信託報表之提供

- 一、丙方應以每年12月31日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年2月底前送交委託人。
- 二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得委託人之承認；委託人如無具體正當理由不得拒絕承認，委託人於收受前開文書後15個日曆天內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第二十一條 個人資料保護及使用規範

- 一、委託人瞭解並同意丙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、乙方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予丙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

契約編號:○○

二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、委託人茲聲明並同意受託人於處理受託事務之範圍內，得蒐集、處理、利用及國際傳輸委託人依本契約所提供之公司及個人資料。受託人依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理之告知義務內容，詳如附件。

四、委託人 同意 不同意在丙方所屬之金融控股公司及其各子公司之客戶資料保密措施下，丙方得將其持有、建檔之委託人姓名、地址以外之其他基本資料、帳務、信用、投資或保險等資料，基於宣傳推廣、進行行銷或提供業務服務等目的，揭露、轉介予丙方所屬之金融控股公司及其所轄下列經委託人勾選之子公司，或供其彼此交互運用(未勾選「同意」及下列得為共同行銷對象者，一律視為「不同意」)：

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 兆豐證券股份有限公司 | <input type="checkbox"/> 兆豐產物保險股份有限公司 |
| <input type="checkbox"/> 兆豐票券金融股份有限公司 | <input type="checkbox"/> 兆豐人身保險代理人股份有限公司 |
| <input type="checkbox"/> 兆豐國際證券投資信託股份有限公司 | <input type="checkbox"/> 兆豐資產管理股份有限公司 |
| <input type="checkbox"/> 兆豐創業投資股份有限公司 | |
| <input type="checkbox"/> 上述所有公司 | |

委託人縱使同意前項條款，惟日後若不再同意該項條款時，可利用電話、書面或親洽丙方，丙方將通知其所屬之金融控股公司及其所轄上述經委託人勾選之子公司，不再寄送相關資料，並停止交互運用委託人之上開資料。

委託人同意者簽名及蓋章處：_____

※不同意者無需簽名及蓋章

第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、乙方基於本契約對丙方所作之各項指示得以傳真方式辦理(正本後補)，並應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由乙方自負其責。
- 二、甲方如因本契約約定需對丙方提出書面指示或同意書件時，應以本契約所載之相同印鑑樣式為之，該印鑑如有遺失、毀損或其他變更原因時，應即向丙方辦理留存印鑑變更事宜。
- 三、於信託存續期間內，如乙方發生公司合併或更名等事實時，乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由乙方與承受公司負責。
- 四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵遞或專人送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立

契約編號:○○

契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、立契約書人、建經公司之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由委託人以書面方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由乙方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、丙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由乙方自行負責履行，如對丙方造成損害，乙方願負賠償責任；如丙方評估後提出書面意見及請求時，乙方應提供必要擔保。
- 七、本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部份約定無效時，該無效部份並不影響其他部份，其他部份仍屬有效。
- 八、委託人特別聲明：本信託之目的係為促使本專案順利完成，甲方並未提供不動產做為乙方向融資銀行申貸融資之擔保品，乙方與融資銀行間所簽訂授信合約之相關義務與責任，均由乙方自行負責。

第二十五條 契約之效力與收執

- 一、立契約書人聲明已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者業經合法授權程序授權簽署本契約。
- 二、本契約於立契約書人全體完成簽署並於首筆信託財產交付後生效。
- 三、本契約之附件及委託人之書面指示函均視為本契約之一部分，與本契約具同一效力，惟附件或指示函內容與本契約如有牴觸時，以本契約為主。
- 四、本契約共製作正本○份、副本1份，由立契約書人各執正本1份、建經公司執副

11/13



契約編號:○○

本1份為憑。

本契約之附件如下：

附件一：合建契約影本(由丙方收執)

附件二：信託不動產清冊

附件三：續建約定事項

附件四：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

(本頁以下無正文)

12/13



契約編號:○○

立契約書人

甲方：
身分證字號：
地址：

乙方：環通建設股份有限公司
代表人：董事長
統一編號：
地址：

丙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司
代表人：董事長
代理人：信託部經理
統一編號：03705903
地址：臺北市中山區吉林路100號11樓

契約關係人

建經公司： 建築經理股份有限公司
代表人：董事長
統一編號：
地址：

中 華 民 國 年 月 日

附錄六、使用執照存根(70使字第661號)

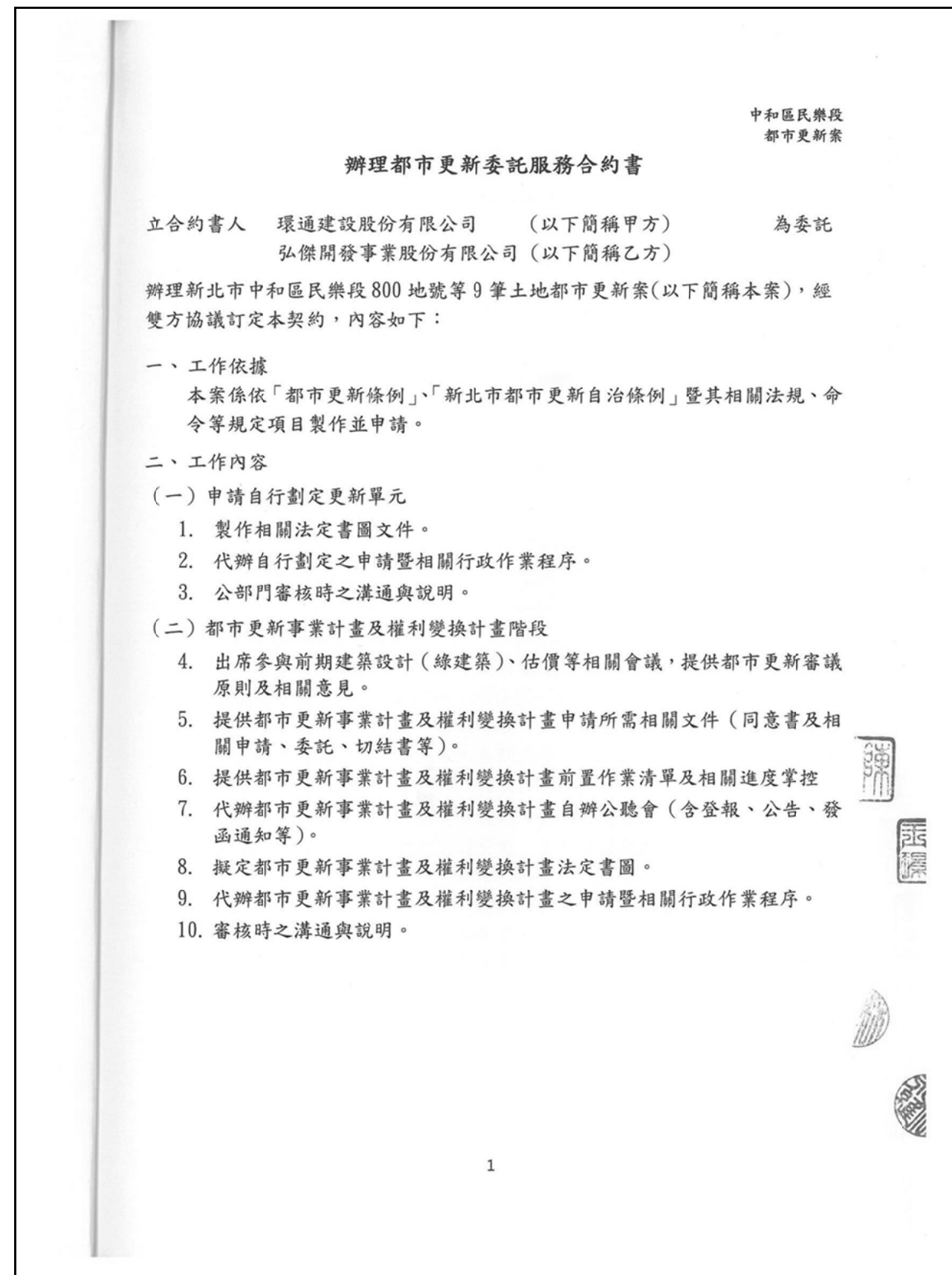
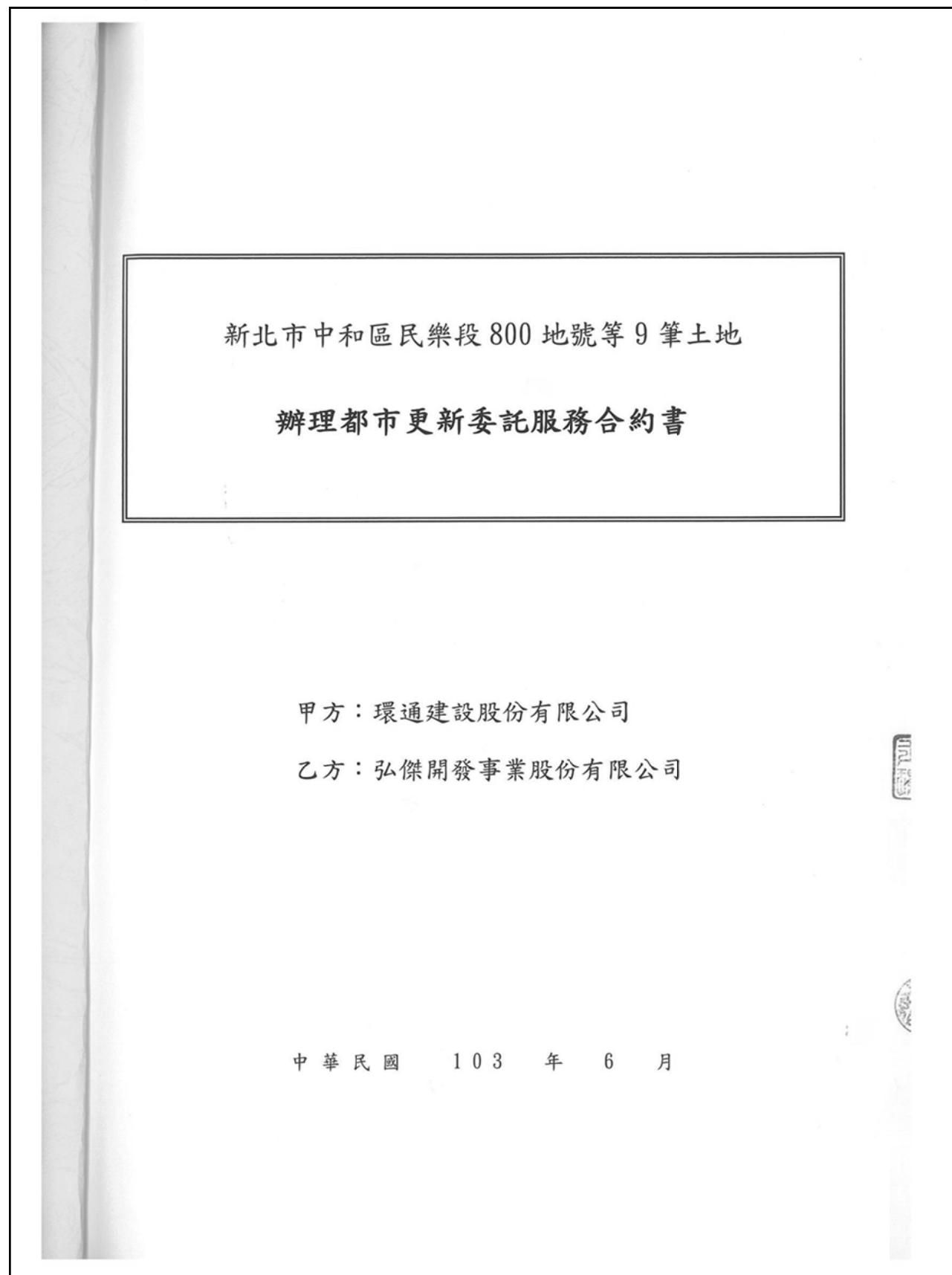
臺北縣政府建設局使用執照存根												
70使字第 661 號												
起造人姓名		林永華		住址		台北市中山路39						
建造類別		新建		構造種類		RC造						
使用分區		住宅區		層棟戶數		5層 1座 6間						
建築地號		地址		本縣中和市鎮		地號		民樂段800地號		P.P		
基地面積		騎樓		其他		建蔽率		法定空地		面積		
		143.05		70.58		6.0		35		m²		
建築物概要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途				
	地下層	m²	m		第六層	m²	m					
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m					
	第一層	122.38	3.60	店舖	第八層	m²	m					
	第二層	333.46	"	集合住宅	第九層	m²	m					
	第三層	548.82	2.90	"	第十層	m²	m					
	第四層	548.82	"	"	第十一層	m²	m					
	第五層	548.82	"	"	第十二層	m²	m					
	防空避難	地上	m²	停車場	室內	m²			屋頂	m²		
		地下	145.14		室外	m²						
層高		15.20 m		建築高度		m						
設計人	姓名	唐錦東		事務所名稱		唐聖白建築師事務所						
監造人	姓名	俞建華		事務所名稱		唐聖白建築師事務所						
承造人	姓名	俞建華		營造廠名稱		雄冠工程有限公司						
工程核算	7,298,700 元		竣工日期		70年 1月 19日							
發照日期	70年 2月 19日		開工日期		69年 4月 24日							
建造執照字號	69建 760 號											
附註												

↑ 二 台

楊

附錄七、各式委託合約

1、都市更新規劃費用



中和區民樂段
都市更新案

三、工作費用：

(一) 本案服務價金共計新台幣肆佰伍拾萬元整(含稅)，甲方依實際執行階段付款：

階段	期別	付款期程	期款金額(萬元)
申請自行劃定更新單元及 都市更新事業計畫	第 1 期	簽約	60
	第 2 期	申請自行劃定更新單元及事業計畫掛號	50
	第 3 期	事業計畫公展	50
	第 4 期	都市更新小組審議完成	50
	第 5 期	都市更新審議會審議完成	50
	第 6 期	事業計畫核定公告	60
都市更新 權利變換計畫	第 7 期	權利變換計畫公聽會	30
	第 8 期	權利變換計畫掛號	20
	第 9 期	權利變換計畫公展	20
	第 10 期	都市更新小組審議完成	20
	第 11 期	都市更新審議會審議完成	20
	第 12 期	權利變換計畫核定公告	20
合計			450

(二) 本案服務費用不包含：

1. 辦理都市更新應繳納予新北市政府之報核及審議規費；行政規費(如申請建物套繪圖、使用分區證明、地籍圖、土地及建物登記謄本等)；各項會議之場地茶水費、專家學者出席費；辦理都市更新過程中應提供主管機關審議及提供予相關權利人之各類文件(如公函、公告、通知、簡報資料、各階段報告書(光碟)等)之印刷(製作)費及郵寄費。
2. 三家估價師、建築師(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)及相關專業技師業務費用(如綠建築顧問費用、景觀技師業務費用、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、其他專業技師服務費用(如鄰房土木鑑定、地質鑽探等)、代書業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)。
3. 銀行信託、建築經理相關費用。
4. 申請都市更新事業概要、容積移轉、都市計畫變更費用。
5. 更新各階段核定後，如甲方欲再辦理變更或因都市更新法令修正而須新增服務項目之服務費用，視工作內容由甲、乙雙方另行協議。

中和區民樂段
都市更新案

四、付款辦法：

(一) 甲方支付服務費用予乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘各階段服務工作費，乙方於甲方所訂會計請款期間，檢附請款單及發票向甲方請款。甲方經查核工程進度無誤後，於乙方請款當月月底電匯服務價金至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。

(二) 乙方指定帳戶(戶名：弘傑開發事業股份有限公司；銀行名稱：台灣新光銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-1000993)

五、合約變更與執行：

(一) 合約自簽約之日起開始生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。

(二) 本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。

(三) 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。

(四) 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 7 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

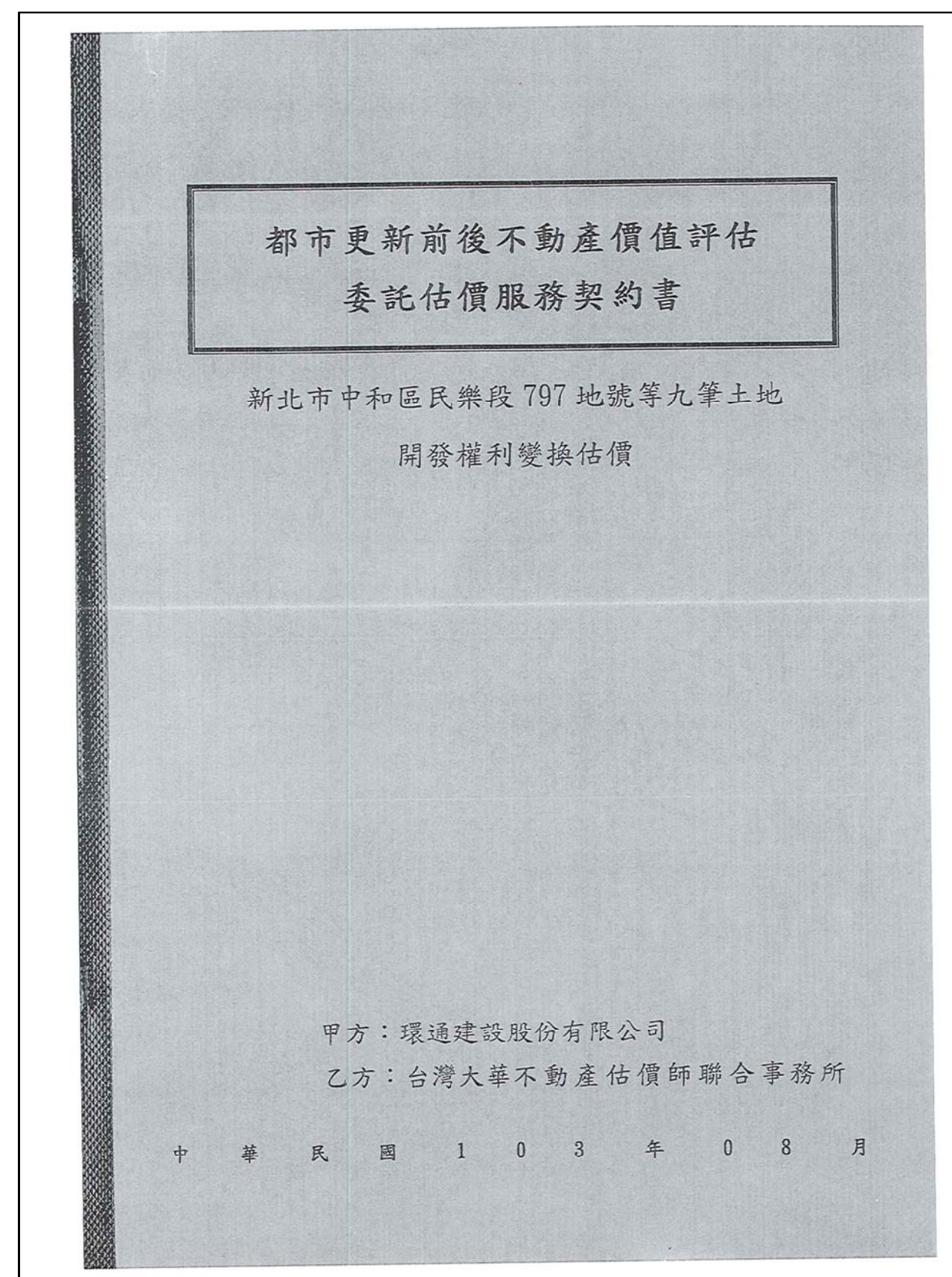
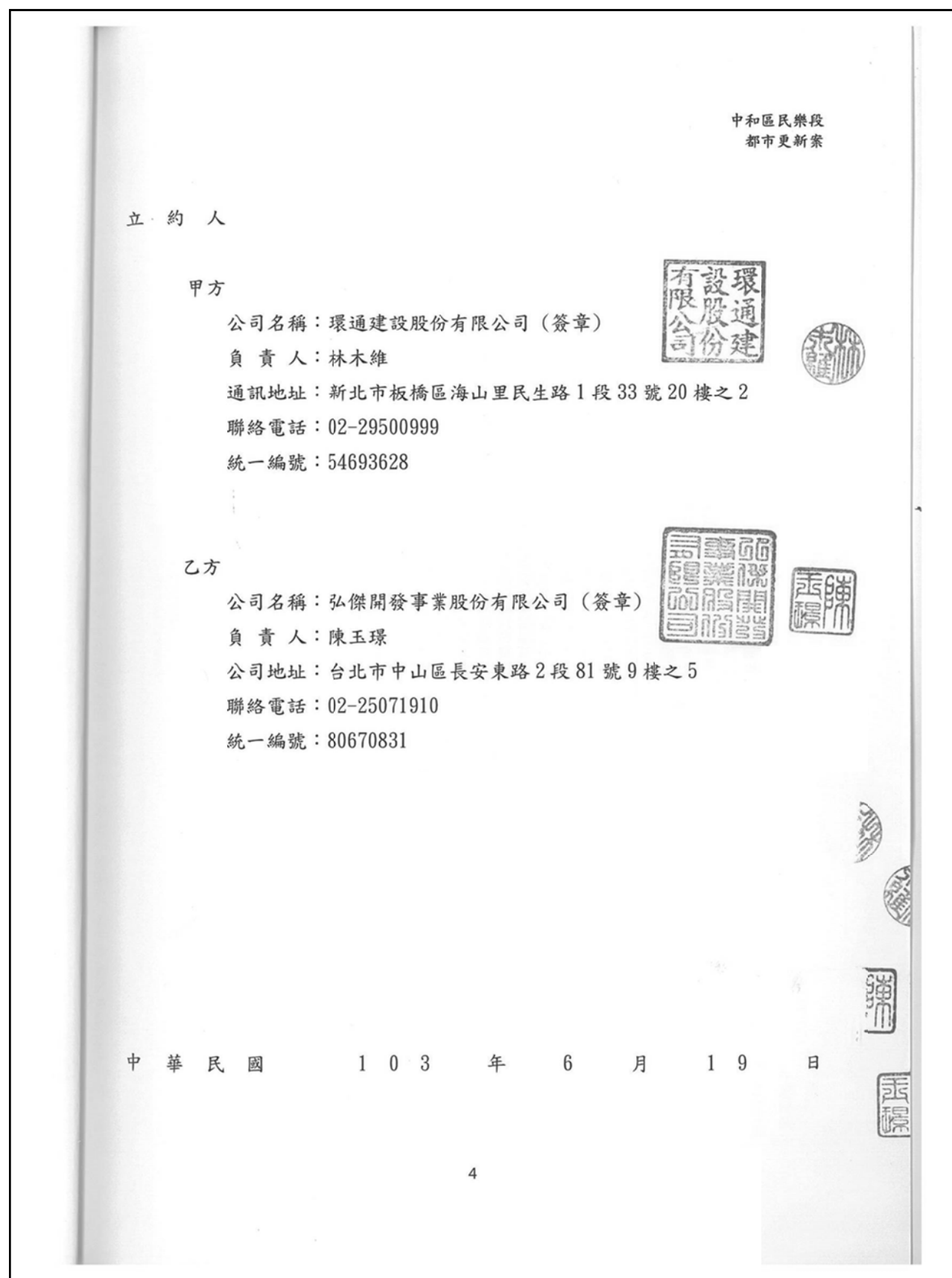
八、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等，其著作財產權屬甲方所有。

九、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供甲方 1 套報告書圖、1 份電腦資料光碟。

十、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十一、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

2、三家不動產估價合約





台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司 (即委託人)

乙方：台灣大華不動產估價師聯合事務所 (即受託人)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條：估價標的

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積 1,420.82 平方公尺 (429.80 坪)，更新前建物 30 筆，更新後建物約 86 筆。
以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條：估價服務內容

- 一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、更新後各建築單元之權利價值。
- 三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
- 四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會之列席說明。
- 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。



台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

第七條：估價時程

- 一、自估價原則確定後，10 個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。
- 二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。
- 三、經甲方同意後 10 個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條 估價服務費

共計新台幣肆拾萬元整 (規費另計) (以上費用含 10% 所得稅扣繳)

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣 120,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 60,000 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 60,000 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣 80,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣 80,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣 100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣 100,000 元
其他		追加款依個案訂
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣 200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本三份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。



台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

第九條：估價報告

- 一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條：雙方義務

- 一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。
- 二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得終止合約，乙方不得異議。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

- 一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。
- 二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：契約份數

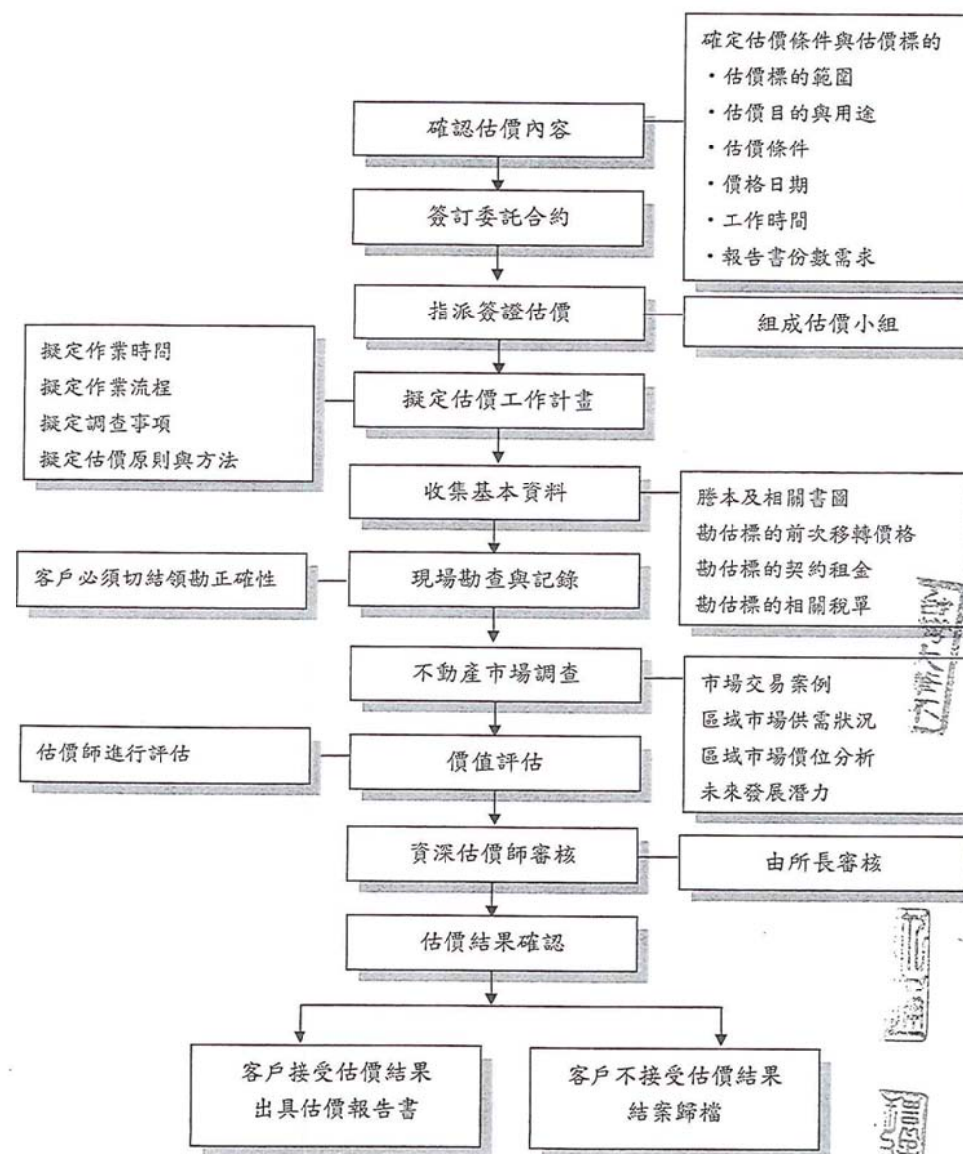
本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。



台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

附圖：

一、委託不動產估價作業流程





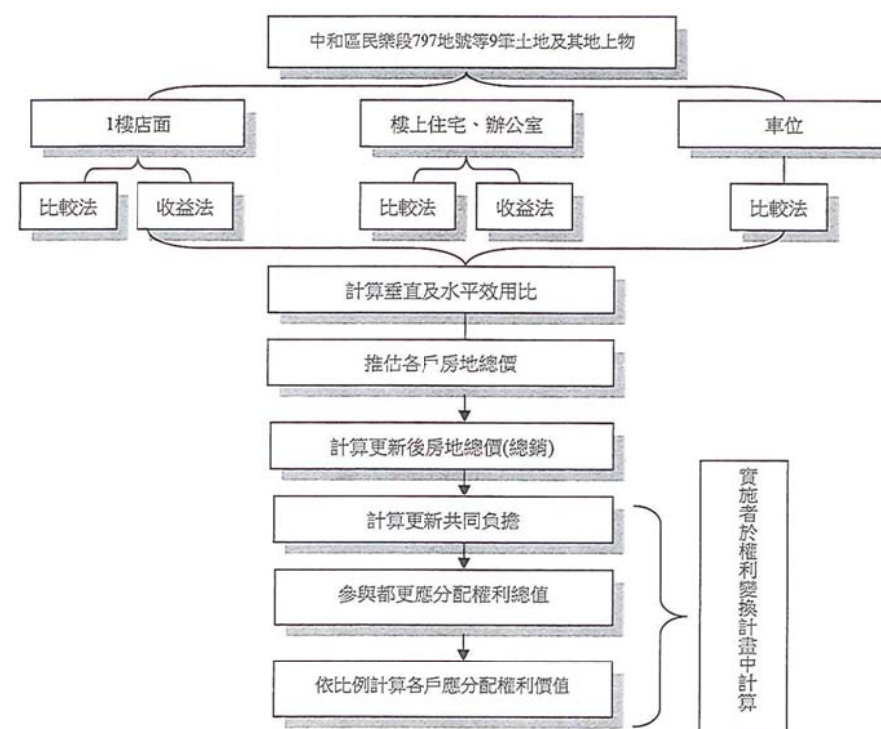
台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

二、更新前估價作業流程



台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

三、更新後估價作業流程





台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

立契約書人

甲 方：環通建設股份有限公司

統 編：54693628

負責人：林木維

聯絡人：許晉維

通訊處：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

電 話：02-29500999



乙 方：台灣大華不動產估價師聯合事務所

統 編：21712672

負責人：張義權

聯絡人：田懷親

通訊處：台北市大安區大安路一段 249 號 4 樓

電 話：02-27002468



中 華 民 國 1 0 3 年 0 8 月

7

都市更新前後不動產價值評估
委託估價服務契約書

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地
開發權利變換估價

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：宏邦不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 0 3 年 0 8 月

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司



(即委託人)

乙方：宏邦不動產估價師聯合事務所



(即受託人)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下

第一條：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條：估價標的

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積 1,420.82 平方公尺 (429.80 坪)，更新前建物 30 筆，更新後建物約 86 筆。

以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條：估價服務內容

- 一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、更新後各建築單元之權利價值。
- 三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
- 四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。
- 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

第七條：估價時程

- 一、自估價原則確定後，10 個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。
- 二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。
- 三、經甲方同意後 10 個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條 估價服務費

共計新台幣參拾伍萬元整 (規費另計) (以上費用含 10% 所得稅扣繳)

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣 105,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣 70,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣 70,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣 100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣 100,000 元
其他		追加款依個案訂之
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣 200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本二份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。

第九條：估價報告

- 一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續視審議實際需求而定。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條：雙方義務

- 一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。
- 二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得終止合約，乙方不得異議。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

- 一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。
- 二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

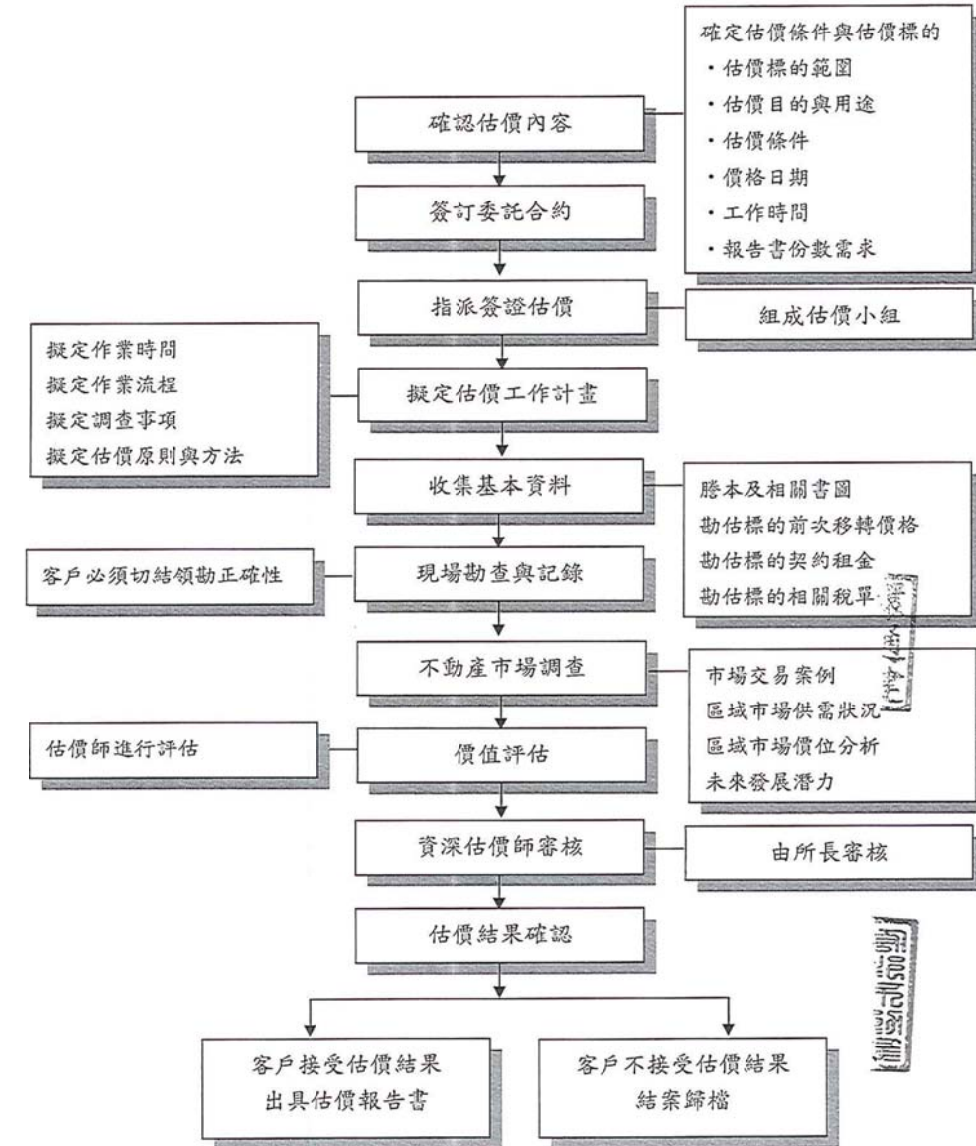
關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：契約份數

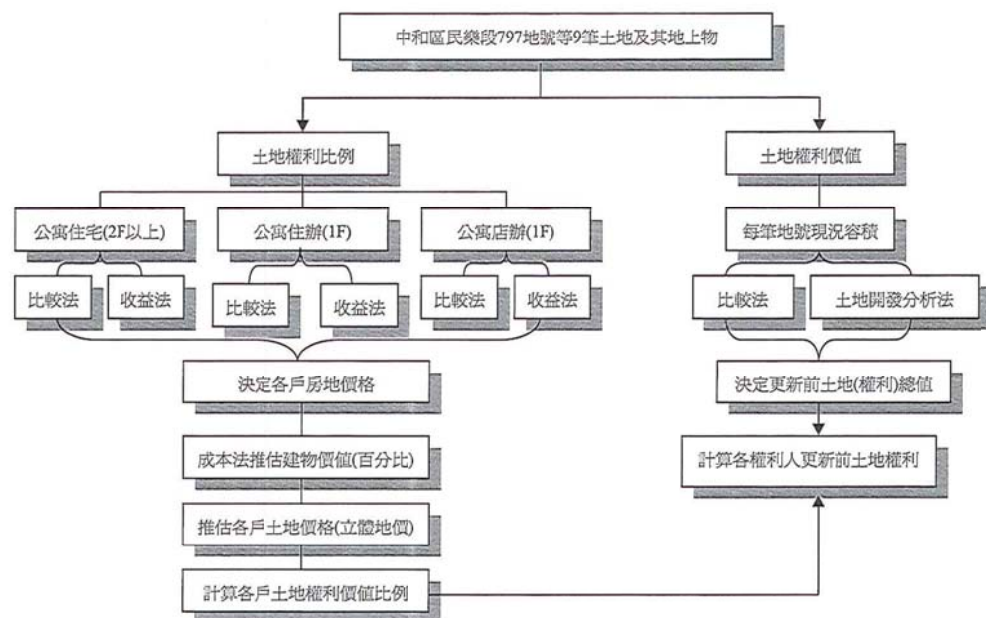
本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。

附圖：

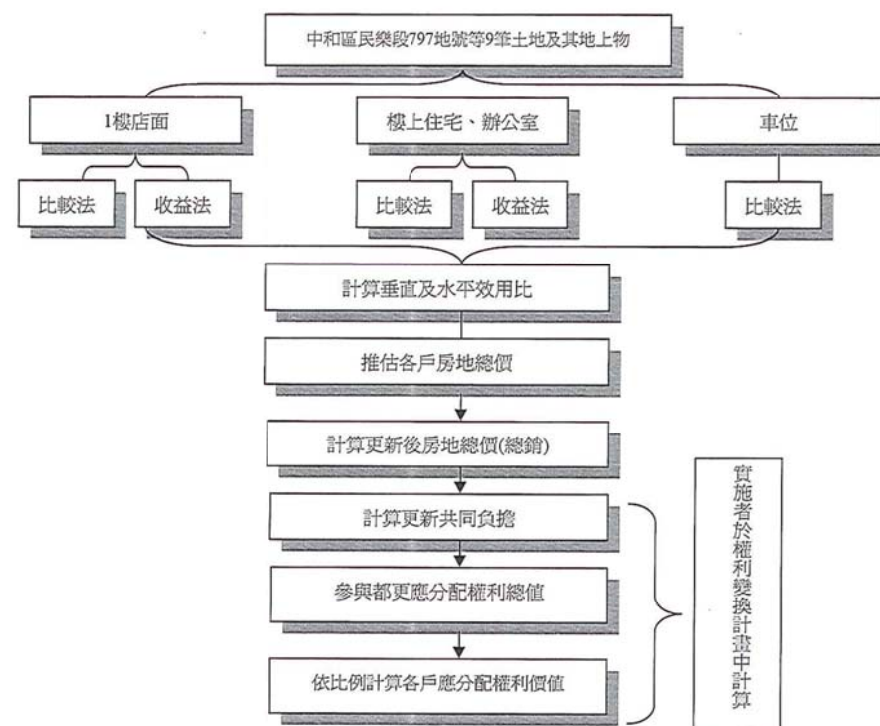
一、委託不動產估價作業流程



二、更新前估價作業流程



三、更新後估價作業流程



立契約書人

甲 方：環通建設股份有限公司

統 編：54693628

負責人：林木維

聯絡人：許晉維

通訊處：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

電 話：02-29500999



乙 方：宏邦不動產估價師聯合事務所

統 編：98758014

負責人：林睿明

聯絡人：陳惟良

通訊處：台北市信義區忠孝東路五段 508 號 20 樓之 1

電 話：02-23466577



中 華 民 國 1 0 3 年 0 8 月

7

都市更新前後不動產價值評估
委託估價服務契約書

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地

開發權利變換估價

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：飛騰不動產估價師事務所

中 華 民 國 1 0 3 年 1 0 月

飛騰不動產估價師事務所
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司 (即委託人)

乙方：飛騰不動產估價師事務所 (即受託人)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，

第一條：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條：估價標的

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積 1,420.82 平方公尺 (429.80 坪)，更新前建物 30 筆，更新後建物約 86 筆。
 以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條：估價服務內容

- 一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、更新後各建築單元之權利價值。
- 三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
- 四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會之列席說明。
- 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

飛騰不動產估價師事務所
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

第七條：估價時程

- 一、自估價原則確定後，10 個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。
- 二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。
- 三、經甲方同意後 10 個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條 估價服務費

共計新台幣參拾伍萬元整 (規費另計) (以上費用含 10% 所得稅扣繳)

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣 105,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣 70,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣 70,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣 100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣 100,000 元
其他		追加款依個案訂之
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣 200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本二份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數

飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。



飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

第九條：估價報告

- 一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條：雙方義務

- 一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。
- 二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得止合約，乙方不得異議。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

- 一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。
- 二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

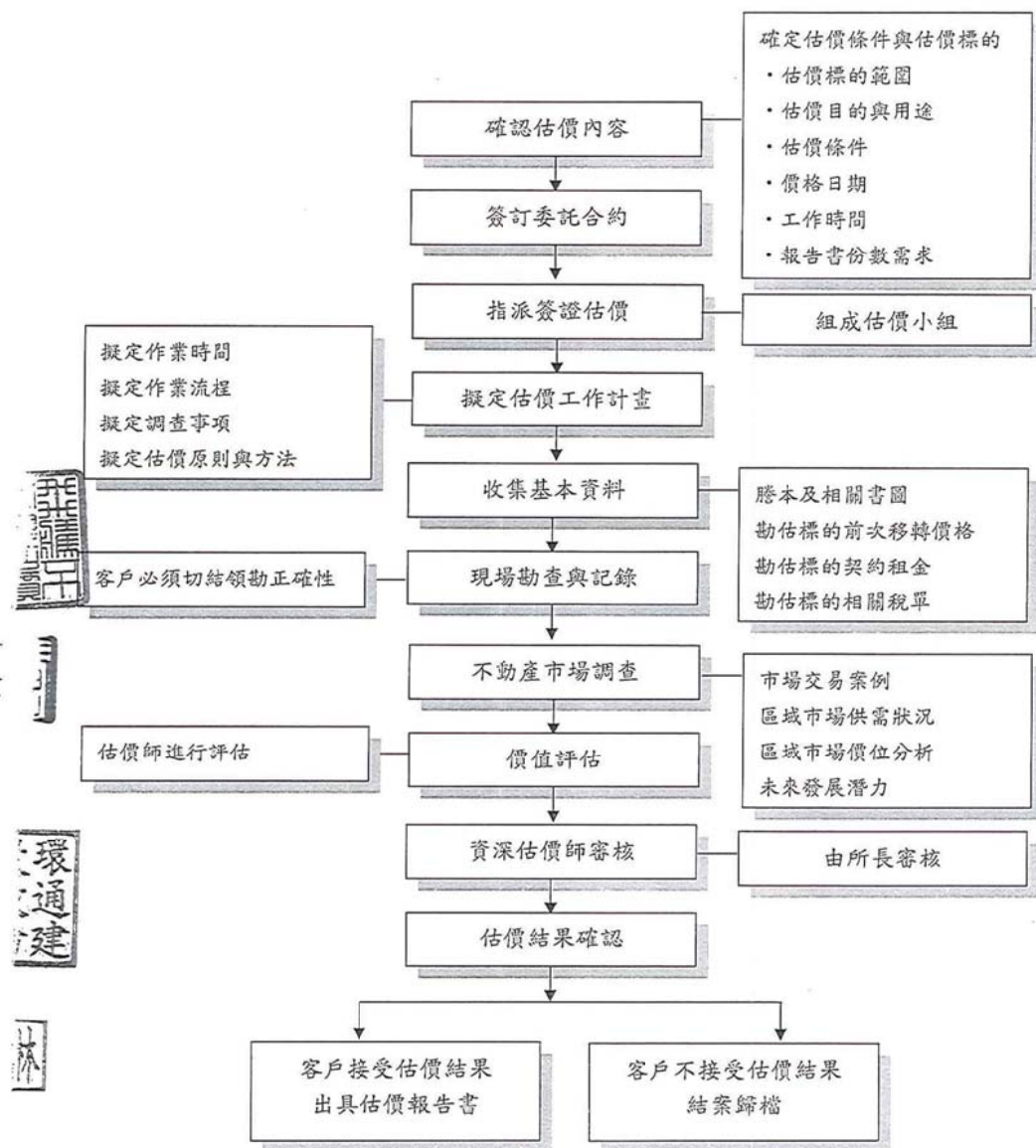
第十四條：契約份數

本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。

飛騰不動產估價師事務所
 台北市中正區重慶南路一段95號5樓
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

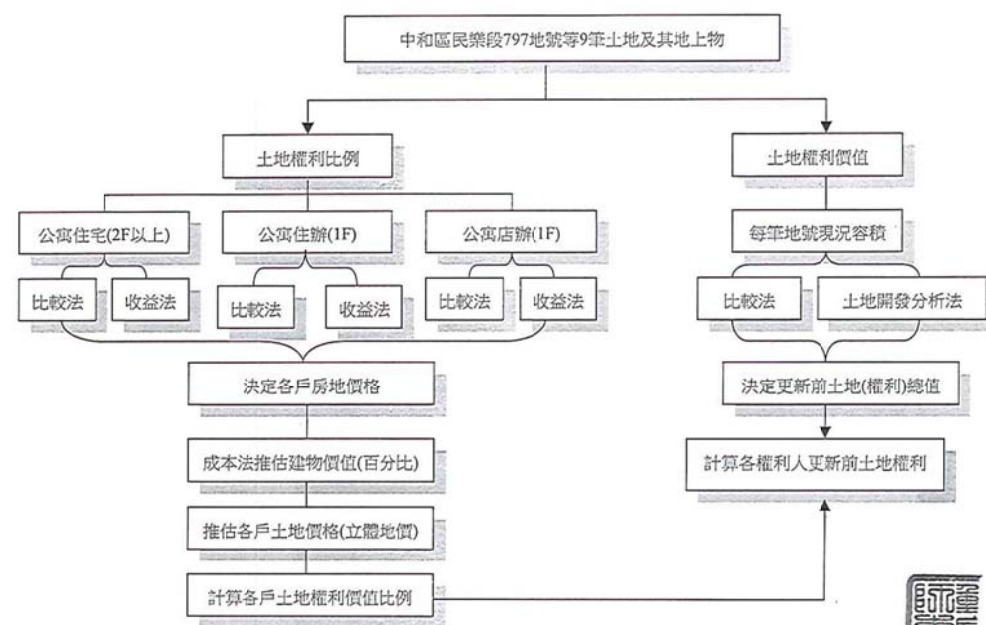
附圖：

一、委託不動產估價作業流程



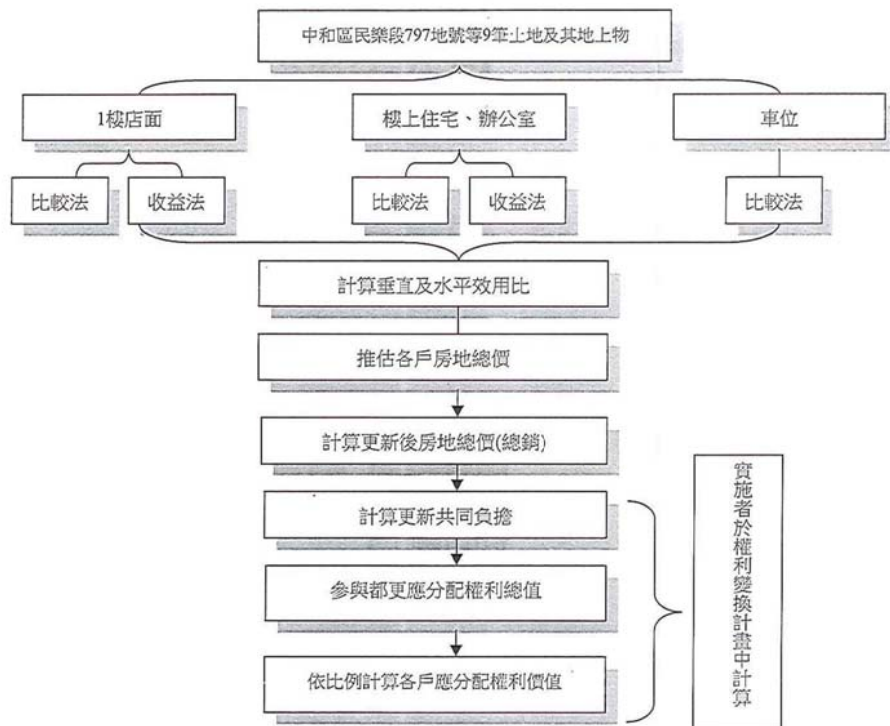
飛騰不動產估價師事務所
 台北市中正區重慶南路一段95號5樓
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

二、更新前估價作業流程



飛騰不動產估價師事務所
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

三、更新後估價作業流程



環通建設股份有限公司
 及
 林木維

飛騰不動產估價師事務所
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

立契約書人

甲 方：環通建設股份有限公司

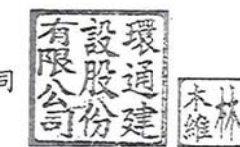
統 編：54693628

負責人：林木維

聯絡人：許晉維

通訊處：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

電 話：02-29500999



乙 方：飛騰不動產估價師事務所

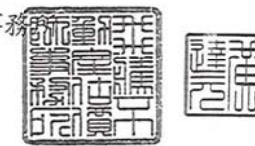
統 編：31914058

負責人：黃達元

聯絡人：王語諄

通訊處：台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓

電 話：02-23710292



中 華 民 國 1 0 3 年 1 0 月

附錄八、鄰房鑑定清冊

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
1	中正路804號
2	中正路802號

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
1	中正路792號
2	中正路796號
3	中正路798號
4	中正路800號
5	中正路800號二樓之5
6	中正路800號二樓之3
7	中正路800號三樓之3
8	中正路800號三樓之5
9	中正路800號三樓
10	中正路800號四樓之2
11	中正路800號四樓
12	中正路800號四樓之1
13	中正路800號四樓之3
14	中正路800號四樓之5
15	中正路800號五樓之5
16	中正路800號五樓
17	中正路800號五樓之3
18	中正路800號五樓之2
19	中正路800號五樓之1
20	中正路800號六樓
21	中正路800號六樓之5
22	中正路800號六樓之1
23	中正路800號六樓之3
24	中正路800號六樓之2
25	中正路800號七樓之3
26	中正路800號七樓之2
27	中正路800號七樓之1
28	中正路800號七樓
29	中正路800號七樓之5
30	中正路800號八樓之1
31	中正路800號八樓
32	中正路800號八樓之2
33	中正路800號八樓之5
34	中正路800號八樓之3

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
35	中正路800號九樓之5
36	中正路800號九樓之1
37	中正路800號九樓之3
38	中正路800號九樓
39	中正路800號九樓之2
40	中正路800號十樓之1
41	中正路800號十樓之5
42	中正路800號十樓
43	中正路800號十樓之2
44	中正路800號十樓之3
45	中正路800號十一樓之5
46	中正路800號十一樓之3
47	中正路800號十一樓之2
48	中正路800號十一樓之1
49	中正路800號十一樓
50	中正路800號十二樓之3
51	中正路800號十二樓之2
52	中正路800號十二樓之5
53	中正路800號十二樓之1
54	中正路800號十二樓
55	中正路800號十三樓之3
56	中正路800號十三樓之5
57	中正路800號十三樓之2
58	中正路800號十三樓之1
59	中正路800號十三樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
1	中正路801號地下一層
2	中正路801號
3	中正路801號二樓
4	中正路801號三樓
5	中正路801號四樓
6	中正路801號五樓
7	中正路801號六樓
8	中正路801號七樓
9	中正路801號八樓
10	中正路801號九樓
11	中正路801號十樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
12	中正路801號十一樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
1	中正路799號地下一層
2	中正路799號
3	中正路799號二樓之1
4	中正路799號二樓
5	中正路799號二樓之2
6	中正路799號三樓之1
7	中正路799號三樓
8	中正路799號三樓之2
9	中正路799號四樓之1
10	中正路799號四樓之2
11	中正路799號四樓
12	中正路799號五樓之2
13	中正路799號五樓之1
14	中正路799號五樓
15	中正路799號六樓
16	中正路799號六樓之1
17	中正路799號六樓之2
18	中正路799號七樓
19	中正路799號七樓之1
20	中正路799號七樓之2
21	中正路799號八樓之2
22	中正路799號八樓之1
23	中正路799號八樓
24	中正路799號九樓之2
25	中正路799號九樓之1
26	中正路799號九樓
27	中正路799號十樓之1
28	中正路799號十樓
29	中正路799號十樓之2
30	中正路799號十一樓之2
31	中正路799號十一樓
32	中正路799號十一樓之1
33	中正路799號十二樓之2
34	中正路799號十二樓之1
35	中正路799號十二樓
36	中正路799號十三樓之2

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
37	中正路799號十三樓
38	中正路799號十三樓之1
39	中正路799號十四樓之1
40	中正路799號十四樓
41	中正路799號十四樓之2
42	中正路799號十五樓之2
43	中正路799號十五樓
44	中正路799號十五樓之1
45	中正路799號十六樓之2
46	中正路799號十六樓之1
47	中正路799號十六樓
48	中正路799號十七樓
49	中正路799號十七樓之2
50	中正路799號十七樓之1
51	中正路799號十八樓之1
52	中正路799號十八樓之2
53	中正路799號十八樓
54	中正路799號十九樓之2
55	中正路799號十九樓
56	中正路799號十九樓之1
57	中正路799號二十樓之2
58	中正路799號二十樓之1
59	中正路799號二十樓
60	中正路799號二十一樓之2
61	中正路799號二十一樓之1
62	中正路799號二十一樓
63	中正路799號二十二樓之1
64	中正路799號二十二樓之2
65	中正路799號二十二樓
66	中正路799號二十三樓之1
67	中正路799號二十三樓
68	中正路799號二十三樓之2
69	中正路799號二十四樓
70	中正路799號二十四樓之2
71	中正路799號二十四樓之1
72	中正路799號二十五樓之1
73	中正路799號二十五樓之2
74	中正路799號二十五樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
75	中正路799號二十六樓
76	中正路799號二十六樓之2
77	中正路799號二十六樓之1
78	中正路799號二十七樓之1
79	中正路799號二十七樓之2
80	中正路799號二十七樓
81	中正路797號地下一層
82	中正路797號
83	中正路797號二樓
84	中正路797號三樓
85	中正路797號三樓之2
86	中正路797號三樓之1
87	中正路797號四樓之1
88	中正路797號四樓
89	中正路797號四樓之2
90	中正路797號五樓之1
91	中正路797號五樓之2
92	中正路797號五樓
93	中正路797號六樓之2
94	中正路797號六樓之1
95	中正路797號六樓
96	中正路797號七樓之2
97	中正路797號七樓之1
98	中正路797號七樓
99	中正路797號八樓
100	中正路797號八樓之2
101	中正路797號八樓之1
102	中正路797號九樓
103	中正路797號九樓之2
104	中正路797號九樓之1
105	中正路797號十樓之1
106	中正路797號十樓之2
107	中正路797號十樓
108	中正路797號十一樓
109	中正路797號十一樓之1
110	中正路797號十二樓之2
111	中正路797號十二樓之1
112	中正路797號十二樓
113	中正路797號十三樓
114	中正路797號十三樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
115	中正路797號十三樓之2
116	中正路797號十四樓之2
117	中正路797號十四樓之1
118	中正路797號十四樓
119	中正路797號十五樓之2
120	中正路797號十五樓
121	中正路797號十五樓之1
122	中正路797號十六樓之2
123	中正路797號十六樓
124	中正路797號十六樓之1
125	中正路797號十七樓之1
126	中正路797號十七樓
127	中正路797號十七樓之2
128	中正路797號十八樓之2
129	中正路797號十八樓之1
130	中正路797號十八樓
131	中正路797號十九樓之1
132	中正路797號十九樓之2
133	中正路797號十九樓
134	中正路797號二十樓之1
135	中正路797號二十樓之2
136	中正路797號二十樓
137	中正路797號二十一樓之1
138	中正路797號二十一樓之2
139	中正路797號二十一樓
140	中正路797號二十二樓
141	中正路797號二十二樓之2
142	中正路797號二十二樓之1
143	中正路797號二十三樓之1
144	中正路797號二十三樓之2
145	中正路797號二十三樓
146	中正路797號二十四樓
147	中正路797號二十四樓之2
148	中正路797號二十四樓之1
149	中正路797號二十五樓之1
150	中正路797號二十五樓
151	中正路797號二十五樓之2
152	中正路797號二十六樓
153	中正路797號二十六樓之2
154	中正路797號二十六樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
155	中正路797號二十七樓之1
156	中正路797號二十七樓之2
157	中正路797號二十七樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
1	民樂路60之3號
2	民樂路60之1號
3	民樂路60之4號
4	民樂路60之2號
5	民樂路60號
6	民樂路62之3號
7	民樂路62之1號
8	民樂路62號
9	民樂路62之4號
10	民樂路62之2號
11	民樂路64之4號
12	民樂路64之2號
13	民樂路64之1號
14	民樂路64號
15	民樂路64之3號
16	民樂路66之4號
17	民樂路66之3號
18	民樂路66之1號
19	民樂路66號
20	民樂路66之2號
21	民樂路68號
22	民樂路68之1號
23	民樂路68之2號
24	民樂路68之4號
25	民樂路68之3號
26	民樂路70之2號
27	民樂路70之1號
28	民樂路70之4號
29	民樂路70號
30	民樂路70之3號
31	民樂路72之3號
32	民樂路72之1號
33	民樂路72之2號
34	民樂路72之4號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
35	民樂路72號
36	民樂路74之2號
37	民樂路74號
38	民樂路74之1號
39	民樂路74之4號
40	民樂路74之3號
41	民樂路76之4號
42	民樂路76之2號
43	民樂路76之1號
44	民樂路76號
45	民樂路76之3號
46	民樂路78之3號
47	民樂路78號
48	民樂路78之2號
49	民樂路78之4號
50	民樂路78之1號
51	民樂路80巷2之4號
52	民樂路80巷2號
53	民樂路80巷2之1號
54	民樂路80巷2之2號
55	民樂路80巷2之3號
56	民樂路80巷4之1號
57	民樂路80巷4之2號
58	民樂路80巷4號
59	民樂路80巷4之3號
60	民樂路80巷4之4號
61	民樂路80巷6之3號
62	民樂路80巷6號
63	民樂路80巷6之2號
64	民樂路80巷6之4號
65	民樂路80巷6之1號
66	民樂路80巷8號
67	民樂路80巷8之4號
68	民樂路80巷8之2號
69	民樂路80巷8之3號
70	民樂路80巷8之1號
71	民樂路80巷10號
72	民樂路80巷10之3號
73	民樂路80巷10之1號
74	民樂路80巷10之2號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
75	民樂路80巷10之4號
76	民樂路80巷12之3號
77	民樂路80巷12之2號
78	民樂路80巷12號
79	民樂路80巷12之4號
80	民樂路80巷12之1號
81	新生街177巷1號
82	新生街177巷1號二樓
83	新生街177巷1號三樓
84	新生街177巷1號四樓
85	新生街177巷1號五樓
86	新生街177巷3號
87	新生街177巷3號二樓
88	新生街177巷3號三樓
89	新生街177巷3號四樓
90	新生街177巷3號五樓
91	新生街177巷5號
92	新生街177巷5號二樓
93	新生街177巷5號三樓
94	新生街177巷5號四樓
95	新生街177巷5號五樓
96	新生街177巷7號
97	新生街177巷7號二樓
98	新生街177巷7號三樓
99	新生街177巷7號四樓
100	新生街177巷7號五樓
101	新生街177巷9號
102	新生街177巷9號二樓
103	新生街177巷9號三樓
104	新生街177巷9號四樓
105	新生街177巷9號五樓
106	新生街177巷11號
107	新生街177巷11號二樓
108	新生街177巷11號三樓
109	新生街177巷11號四樓
110	新生街177巷11號五樓
111	新生街177巷13號
112	新生街177巷13號二樓
113	新生街177巷13號三樓
114	新生街177巷13號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
115	新生街177巷13號五樓
116	新生街163之2號
117	新生街163之3號
118	新生街163之4號
119	新生街163之1號
120	新生街163號
121	新生街165號
122	新生街165之2號
123	新生街165之3號
124	新生街165之4號
125	新生街165之1號
126	新生街167之1號
127	新生街167之2號
128	新生街167之3號
129	新生街167號
130	新生街167之4號
131	新生街169之3號
132	新生街169號
133	新生街169之4號
134	新生街169之2號
135	新生街169之1號
136	新生街171之4號
137	新生街171號
138	新生街171之2號
139	新生街171之3號
140	新生街171之1號
141	新生街173之2號
142	新生街173之3號
143	新生街173號
144	新生街173之1號
145	新生街173之4號
146	新生街175之4號
147	新生街175號
148	新生街175之1號
149	新生街175之3號
150	新生街175之2號

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
1	民樂路52號
2	民樂路52號三樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
3	民樂路52號四樓
4	民樂路52號五樓
5	民樂路52號六樓
6	民樂路52號七樓
7	民樂路52號八樓
8	民樂路52號九樓
9	民樂路54號
10	民樂路56號
11	民樂路56號三樓
12	民樂路56號四樓
13	民樂路56號五樓
14	民樂路56號七樓
15	民樂路58號
16	民樂路58號三樓
17	民樂路58號四樓
18	民樂路58號五樓
19	民樂路58號六樓
20	民樂路58號七樓
21	民樂路58號八樓
22	民樂路58之1號
23	新生街132號
24	新生街132號三樓
25	新生街132號四樓
26	新生街132號五樓
27	新生街132號六樓
28	新生街132號七樓
29	新生街132號八樓
30	新生街132號九樓
31	新生街136號
32	新生街136號三樓
33	新生街136號四樓
34	新生街136號五樓
35	新生街136號六樓
36	新生街136號七樓
37	新生街136號八樓
38	新生街136號九樓
39	新生街138號
40	新生街138號二樓
41	新生街138號三樓
42	新生街138號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
43	新生街138號五樓
44	新生街138號六樓
45	新生街138號七樓
46	新生街138號八樓
47	新生街138號九樓
48	新生街140號
49	新生街140號二樓
50	新生街140號三樓
51	新生街140號四樓
52	新生街140號五樓
53	新生街140號六樓
54	新生街140號七樓
55	新生街140號八樓
56	新生街140號九樓
57	新生街142號
58	新生街142號二樓
59	新生街142號三樓
60	新生街142號四樓
61	新生街142號五樓
62	新生街142號六樓
63	新生街142號七樓
64	新生街142號八樓
65	新生街142號九樓
66	新生街146號
67	新生街146號二樓
68	新生街146號三樓
69	新生街146號四樓
70	新生街146號五樓
71	新生街146號六樓
72	新生街146號七樓
73	新生街146號八樓
74	新生街146號九樓
75	新生街148巷2號
76	新生街148巷2號二樓
77	新生街148巷2號三樓
78	新生街148巷2號四樓
79	新生街148巷2號五樓
80	新生街148巷2號六樓
81	新生街148巷2號七樓
82	新生街148巷2號八樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
83	新生街148巷6號
84	新生街148巷6號二樓
85	新生街148巷6號三樓
86	新生街148巷6號三樓之1
87	新生街148巷6號四樓之1
88	新生街148巷6號四樓
89	新生街148巷6號五樓之1
90	新生街148巷6號六樓之1
91	新生街148巷6號六樓
92	新生街148巷6號七樓之1
93	新生街148巷6號八樓之1
94	新生街148巷6號九樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
1	民樂路23號
2	民樂路25號二樓
3	民樂路25號二樓之1
4	民樂路25號三樓
5	民樂路25號三樓之1
6	民樂路25號四樓
7	民樂路25號四樓之1
8	民樂路25號五樓
9	民樂路25號五樓之1
10	民樂路25號六樓
11	民樂路25號六樓之1
12	民樂路25號七樓
13	民樂路25號七樓之1
14	民樂路25號八樓
15	民樂路25號八樓之1
16	民樂路25號九樓
17	民樂路25號九樓之1
18	民樂路25號十樓
19	民樂路25號十樓之1
20	民樂路25號十一樓
21	民樂路25號十一樓之1
22	民樂路25號十二樓
23	民樂路25號十二樓之1
24	民樂路25號十三樓
25	民樂路25號十三樓之1
26	民樂路25號十四樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
27	民樂路25號十四樓
28	民樂路27號
29	民樂路29號
30	民樂路29號二樓
31	民樂路29號二樓之1
32	民樂路29號三樓
33	民樂路29號三樓之1
34	民樂路29號四樓
35	民樂路29號四樓之1
36	民樂路29號五樓
37	民樂路29號五樓之1
38	民樂路29號六樓
39	民樂路29號六樓之1
40	民樂路29號七樓
41	民樂路29號七樓之1
42	民樂路29號八樓
43	民樂路29號八樓之1
44	民樂路29號九樓
45	民樂路29號九樓之1
46	民樂路29號十樓
47	民樂路29號十樓之1
48	民樂路29號十一樓
49	民樂路29號十一樓之1
50	民樂路29號十二樓
51	民樂路29號十二樓之1
52	民樂路29號十三樓
53	民樂路29號十三樓之1
54	民樂路29號十四樓
55	民樂路29號十四樓之1
56	民樂路31號
57	民樂路33號
58	民樂路33號二樓
59	民樂路33號二樓之1
60	民樂路33號三樓
61	民樂路33號三樓之1
62	民樂路33號四樓
63	民樂路33號四樓之1
64	民樂路33號五樓
65	民樂路33號五樓之1
66	民樂路33號六樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
67	民樂路33號六樓之1
68	民樂路33號七樓
69	民樂路33號七樓之1
70	民樂路33號八樓
71	民樂路33號八樓之1
72	民樂路33號九樓之1
73	民樂路33號九樓
74	民樂路33號十樓
75	民樂路33號十樓之1
76	民樂路33號十一樓
77	民樂路33號十一樓之1
78	民樂路33號十二樓
79	民樂路33號十二樓之1
80	民樂路33號十三樓
81	民樂路33號十三樓之1
82	民樂路33號十四樓
83	民樂路33號十四樓之1
84	民樂路35號
85	民樂路37號
86	民樂路37號二樓
87	民樂路37號二樓之1
88	民樂路37號二樓之2
89	民樂路37號三樓
90	民樂路37號三樓之1
91	民樂路37號三樓之2
92	民樂路37號四樓
93	民樂路37號四樓之1
94	民樂路37號四樓之2
95	民樂路37號五樓
96	民樂路37號五樓之1
97	民樂路37號五樓之2
98	民樂路37號六樓
99	民樂路37號六樓之1
100	民樂路37號六樓之2
101	民樂路37號七樓
102	民樂路37號七樓之1
103	民樂路37號七樓之2
104	民樂路37號八樓
105	民樂路37號八樓之1
106	民樂路37號八樓之2

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
107	民樂路37號九樓
108	民樂路37號九樓之1
109	民樂路37號九樓之2
110	民樂路37號十樓
111	民樂路37號十樓之1
112	民樂路37號十樓之2
113	民樂路37號十一樓
114	民樂路37號十一樓之1
115	民樂路37號十一樓之2
116	民樂路37號十二樓
117	民樂路37號十二樓之1
118	民樂路37號十二樓之2
119	民樂路37號十三樓
120	民樂路37號十三樓之1
121	民樂路37號十三樓之2
122	民樂路37號十四樓
123	民樂路37號十四樓之1
124	民樂路37號十四樓之2
125	民樂路41號二樓
126	民樂路41號二樓之1
127	民樂路41號三樓
128	民樂路41號三樓之1
129	民樂路41號四樓
130	民樂路41號四樓之1
131	民樂路41號五樓
132	民樂路41號五樓之1
133	民樂路41號六樓
134	民樂路41號六樓之1
135	民樂路41號七樓
136	民樂路41號七樓之1
137	民樂路41號八樓
138	民樂路41號八樓之1
139	民樂路41號九樓
140	民樂路41號九樓之1
141	民樂路41號十樓
142	民樂路41號十樓之1
143	民樂路41號十一樓
144	民樂路41號十一樓之1
145	民樂路41號十二樓
146	民樂路41號十二樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
147	民樂路41號十三樓
148	民樂路41號十三樓之1
149	民樂路41號十四樓之1
150	民樂路41號十四樓
151	民樂路43號二樓
152	民樂路43號二樓之1
153	民樂路43號三樓
154	民樂路43號三樓之1
155	民樂路43號四樓
156	民樂路43號四樓之1
157	民樂路43號五樓
158	民樂路43號五樓之1
159	民樂路43號六樓
160	民樂路43號六樓之1
161	民樂路43號七樓
162	民樂路43號七樓之1
163	民樂路43號八樓
164	民樂路43號八樓之1
165	民樂路43號九樓
166	民樂路43號九樓之1
167	民樂路43號十樓
168	民樂路43號十樓之1
169	民樂路43號十一樓之1
170	民樂路43號十一樓
171	民樂路43號十二樓
172	民樂路43號十二樓之1
173	民樂路43號十三樓
174	民樂路43號十三樓之1
175	民樂路43號十四樓
176	民樂路43號十四樓之1
177	民樂路45號二樓
178	民樂路45號二樓之1
179	民樂路45號三樓之1
180	民樂路45號三樓
181	民樂路45號四樓
182	民樂路45號四樓之1
183	民樂路45號五樓
184	民樂路45號五樓之1
185	民樂路45號六樓
186	民樂路45號六樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
187	民樂路45號七樓
188	民樂路45號七樓之1
189	民樂路45號八樓
190	民樂路45號八樓之1
191	民樂路45號九樓
192	民樂路45號九樓之1
193	民樂路45號十樓
194	民樂路45號十樓之1
195	民樂路45號十一樓
196	民樂路45號十一樓之1
197	民樂路45號十二樓
198	民樂路45號十二樓之1
199	民樂路45號十三樓
200	民樂路45號十三樓之1
201	民樂路45號十四樓
202	民樂路45號十四樓之1
203	民樂路47號二樓
204	民樂路47號二樓之1
205	民樂路47號二樓之2
206	民樂路47號三樓
207	民樂路47號三樓之1
208	民樂路47號三樓之2
209	民樂路47號四樓
210	民樂路47號四樓之1
211	民樂路47號四樓之2
212	民樂路47號五樓
213	民樂路47號五樓之1
214	民樂路47號五樓之2
215	民樂路47號六樓
216	民樂路47號六樓之1
217	民樂路47號六樓之2
218	民樂路47號七樓
219	民樂路47號七樓之1
220	民樂路47號七樓之2
221	民樂路47號八樓
222	民樂路47號八樓之1
223	民樂路47號八樓之2
224	民樂路47號九樓之1
225	民樂路47號九樓之2
226	民樂路47號九樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
227	民樂路47號十樓
228	民樂路47號十樓之1
229	民樂路47號十樓之2
230	民樂路47號十一樓
231	民樂路47號十一樓之1
232	民樂路47號十一樓之2
233	民樂路47號十二樓
234	民樂路47號十二樓之1
235	民樂路47號十二樓之2
236	民樂路47號十三樓
237	民樂路47號十三樓之1
238	民樂路47號十三樓之2
239	民樂路47號十四樓
240	民樂路47號十四樓之1
241	民樂路47號十四樓之2
242	新生街120號
243	新生街122號

編號	鄰房鑑定門牌【H區】
1	新生街116巷3之4號
2	新生街116巷3之2號
3	新生街116巷3之3號
4	新生街116巷3之1號
5	新生街116巷3號
6	新生街116巷5之3號
7	新生街116巷5之4號
8	新生街116巷5之2號
9	新生街116巷5之1號
10	新生街116巷5號
11	新生街116巷7之1號
12	新生街116巷7之4號
13	新生街116巷7號
14	新生街116巷7之2號
15	新生街116巷7之3號
16	新生街116巷9號
17	新生街116巷9之3號
18	新生街116巷9之4號
19	新生街116巷9之2號
20	新生街116巷9之1號
21	新生街116巷11之2號

編號	鄰房鑑定門牌【H區】
22	新生街116巷11之4號
23	新生街116巷11之3號
24	新生街116巷11號
25	新生街116巷11之1號
26	新生街118巷4之2號
27	新生街118巷4之4號
28	新生街118巷4之3號
29	新生街118巷4號
30	新生街118巷4之1號
31	新生街118巷6之1號
32	新生街118巷6之4號
33	新生街118巷6號
34	新生街118巷6之3號
35	新生街118巷6之2號
36	新生街118巷8之3號
37	新生街118巷8之2號
38	新生街118巷8之1號
39	新生街118巷8之4號
40	新生街118巷8號
41	新生街118巷10號
42	新生街118巷10之4號
43	新生街118巷10之3號
44	新生街118巷10之2號
45	新生街118巷10之1號
46	新生街118巷12號
47	新生街118巷12之4號
48	新生街118巷12之1號
49	新生街118巷12之2號
50	新生街118巷12之3號
51	新生街118巷14號
52	新生街118巷14之2號
53	新生街118巷14之4號
54	新生街118巷14之3號
55	新生街118巷14之1號

編號	鄰房鑑定門牌【I區】
1	新生街113號
2	新生街113號二樓
3	新生街113號三樓
4	新生街113號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【I 區】
5	新生街 1 1 3 號五樓
6	新生街 1 1 3 之 1 號
7	新生街 1 1 5 號
8	新生街 1 1 5 號二樓
9	新生街 1 1 5 號三樓
10	新生街 1 1 5 號四樓
11	新生街 1 1 5 號五樓
12	新生街 1 1 5 之 1 號

編號	鄰房鑑定門牌【J 區】
1	中正路 8 3 9 巷 1 3 號
2	中正路 8 3 9 巷 1 5 號
3	中正路 8 3 9 巷 1 7 號
4	中正路 8 3 9 巷 1 9 號
5	中正路 8 3 9 巷 2 1 號
6	中正路 8 3 9 巷 2 3 號
7	中正路 8 3 9 巷 2 5 號
8	中正路 8 3 9 巷 2 7 號
9	中正路 8 3 9 巷 3 1 號
10	中正路 8 2 5 號二樓之 1
11	中正路 8 2 5 號二樓
12	中正路 8 2 5 號二樓之 2
13	中正路 8 2 5 號三樓
14	中正路 8 2 5 號三樓之 2
15	中正路 8 2 5 號三樓之 1
16	中正路 8 2 5 號三樓之 3
17	中正路 8 2 5 號三樓之 5
18	中正路 8 2 5 號四樓之 5
19	中正路 8 2 5 號四樓之 3
20	中正路 8 2 5 號四樓之 2
21	中正路 8 2 5 號四樓之 1
22	中正路 8 2 5 號四樓
23	中正路 8 2 5 號五樓之 1
24	中正路 8 2 5 號五樓之 3
25	中正路 8 2 5 號五樓之 5
26	中正路 8 2 5 號五樓之 2
27	中正路 8 2 5 號五樓
28	中正路 8 2 5 號六樓之 3
29	中正路 8 2 5 號六樓
30	中正路 8 2 5 號六樓之 1
31	中正路 8 2 5 號六樓之 2

編號	鄰房鑑定門牌【J 區】
32	中正路 8 2 5 號六樓之 5
33	中正路 8 2 5 號七樓之 1
34	中正路 8 2 5 號七樓之 5
35	中正路 8 2 5 號七樓之 3
36	中正路 8 2 5 號七樓之 2
37	中正路 8 2 5 號七樓
38	中正路 8 2 5 號八樓之 5
39	中正路 8 2 5 號八樓之 1
40	中正路 8 2 5 號八樓
41	中正路 8 2 5 號八樓之 2
42	中正路 8 2 5 號八樓之 3
43	中正路 8 2 5 號九樓
44	中正路 8 2 5 號九樓之 2
45	中正路 8 2 5 號九樓之 1
46	中正路 8 2 5 號九樓之 3
47	中正路 8 2 5 號九樓之 5
48	中正路 8 2 5 號十樓之 3
49	中正路 8 2 5 號十樓之 2
50	中正路 8 2 5 號十樓之 5
51	中正路 8 2 5 號十樓之 1
52	中正路 8 2 5 號十樓
53	中正路 8 2 5 號十一樓
54	中正路 8 2 5 號十一樓之 3
55	中正路 8 2 5 號十一樓之 5
56	中正路 8 2 5 號十一樓之 1
57	中正路 8 2 5 號十一樓之 2
58	中正路 8 2 5 號十二樓
59	中正路 8 2 5 號十二樓之 2
60	中正路 8 2 5 號十二樓之 3
61	中正路 8 2 5 號十二樓之 1
62	中正路 8 2 5 號十三樓之 5
63	中正路 8 2 5 號十三樓之 2
64	中正路 8 2 5 號十三樓之 3
65	中正路 8 2 5 號十三樓
66	中正路 8 2 5 號十三樓之 1
67	中正路 8 2 5 號十四樓之 3
68	中正路 8 2 5 號十四樓之 5
69	中正路 8 2 5 號十四樓
70	中正路 8 2 5 號十四樓之 1
71	中正路 8 2 5 號十四樓之 2

編號	鄰房鑑定門牌【J 區】
72	中正路 8 2 5 號十五樓之 2
73	中正路 8 2 5 號十五樓之 5
74	中正路 8 2 5 號十五樓
75	中正路 8 2 5 號十五樓之 3
76	中正路 8 2 5 號十五樓之 1
77	中正路 8 2 5 號十六樓之 2
78	中正路 8 2 5 號十六樓
79	中正路 8 2 5 號十六樓之 3
80	中正路 8 2 5 號十六樓之 5
81	中正路 8 2 5 號十六樓之 1
82	中正路 8 2 5 號十七樓
83	中正路 8 2 5 號十七樓之 2
84	中正路 8 2 5 號十七樓之 5
85	中正路 8 2 5 號十七樓之 1
86	中正路 8 2 5 號十七樓之 3
87	中正路 8 2 5 號十八樓之 3
88	中正路 8 2 5 號十八樓
89	中正路 8 2 5 號十八樓之 2
90	中正路 8 2 5 號十八樓之 5
91	中正路 8 2 5 號十八樓之 1
92	中正路 8 2 5 號十九樓之 1
93	中正路 8 2 5 號十九樓之 3
94	中正路 8 2 5 號十九樓
95	中正路 8 2 5 號十九樓之 2
96	中正路 8 2 5 號十九樓之 5
97	中正路 8 2 5 號二十樓之 2
98	中正路 8 2 5 號二十樓之 3
99	中正路 8 2 5 號二十樓之 5
100	中正路 8 2 5 號二十樓之 1
101	中正路 8 2 5 號二十樓
102	中正路 8 2 5 號二十一樓之 3
103	中正路 8 2 5 號二十一樓
104	中正路 8 2 5 號二十一樓之 2
105	中正路 8 2 5 號二十一樓之 1
106	中正路 8 2 5 號二十一樓之 5
107	中正路 8 2 5 號二十二樓之 3
108	中正路 8 2 5 號二十二樓之 5
109	中正路 8 2 5 號二十二樓
110	中正路 8 2 5 號二十二樓之 2
111	中正路 8 2 5 號二十二樓之 1

編號	鄰房鑑定門牌【J 區】
112	中正路 8 2 7 號二樓之 1
113	中正路 8 2 7 號二樓
114	中正路 8 2 7 號三樓之 1
115	中正路 8 2 7 號三樓之 2
116	中正路 8 2 7 號三樓之 5
117	中正路 8 2 7 號三樓之 3
118	中正路 8 2 7 號三樓
119	中正路 8 2 7 號四樓之 5
120	中正路 8 2 7 號四樓之 1
121	中正路 8 2 7 號四樓之 3
122	中正路 8 2 7 號四樓
123	中正路 8 2 7 號四樓之 2
124	中正路 8 2 7 號五樓之 1
125	中正路 8 2 7 號五樓之 3
126	中正路 8 2 7 號五樓
127	中正路 8 2 7 號五樓之 2
128	中正路 8 2 7 號五樓之 5
129	中正路 8 2 7 號六樓之 1
130	中正路 8 2 7 號六樓之 2
131	中正路 8 2 7 號六樓
132	中正路 8 2 7 號六樓之 3
133	中正路 8 2 7 號六樓之 5
134	中正路 8 2 7 號七樓之 2
135	中正路 8 2 7 號七樓
136	中正路 8 2 7 號七樓之 5
137	中正路 8 2 7 號七樓之 3
138	中正路 8 2 7 號七樓之 1
139	中正路 8 2 7 號八樓之 3
140	中正路 8 2 7 號八樓之 5
141	中正路 8 2 7 號八樓之 2
142	中正路 8 2 7 號八樓
143	中正路 8 2 7 號八樓之 1
144	中正路 8 2 7 號九樓之 5
145	中正路 8 2 7 號九樓之 2
146	中正路 8 2 7 號九樓
147	中正路 8 2 7 號九樓之 3
148	中正路 8 2 7 號九樓之 1
149	中正路 8 2 7 號十樓之 2
150	中正路 8 2 7 號十樓
151	中正路 8 2 7 號十樓之 5

編號	鄰房鑑定門牌【J區】
152	中正路827號十樓之3
153	中正路827號十樓之1
154	中正路827號十一樓之3
155	中正路827號十一樓之5
156	中正路827號十一樓
157	中正路827號十一樓之1
158	中正路827號十一樓之2
159	中正路827號十二樓之1
160	中正路827號十二樓之3
161	中正路827號十二樓之2
162	中正路827號十二樓
163	中正路827號十三樓之5
164	中正路827號十三樓
165	中正路827號十三樓之1
166	中正路827號十三樓之2
167	中正路827號十三樓之3
168	中正路827號十四樓之3
169	中正路827號十四樓之2
170	中正路827號十四樓之1
171	中正路827號十四樓
172	中正路827號十四樓之5
173	中正路827號十五樓
174	中正路827號十五樓之2
175	中正路827號十五樓之5
176	中正路827號十五樓之3
177	中正路827號十五樓之1
178	中正路827號十六樓之3
179	中正路827號十六樓之5
180	中正路827號十六樓之2
181	中正路827號十六樓之1
182	中正路827號十六樓
183	中正路827號十七樓之1
184	中正路827號十七樓之2
185	中正路827號十七樓之5
186	中正路827號十七樓之3
187	中正路827號十七樓
188	中正路827號十八樓之1
189	中正路827號十八樓
190	中正路827號十八樓之5
191	中正路827號十八樓之2

編號	鄰房鑑定門牌【J區】
192	中正路827號十八樓之3
193	中正路827號十九樓
194	中正路827號十九樓之1
195	中正路827號十九樓之5
196	中正路827號十九樓之2
197	中正路827號十九樓之3
198	中正路827號二十樓之3
199	中正路827號二十樓之1
200	中正路827號二十樓之2
201	中正路827號二十樓
202	中正路827號二十樓之5
203	中正路827號二十一樓之1
204	中正路827號二十一樓之2
205	中正路827號二十一樓之3
206	中正路827號二十一樓
207	中正路827號二十一樓之5
208	中正路827號二十二樓之5
209	中正路827號二十二樓
210	中正路827號二十二樓之1
211	中正路827號二十二樓之2
212	中正路827號二十二樓之3

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
1	中正路821號
2	中正路821號二樓之3
3	中正路821號二樓
4	中正路821號二樓之2
5	中正路821號二樓之1
6	中正路821號二樓之5
7	中正路821號三樓
8	中正路821號三樓之3
9	中正路821號三樓之1
10	中正路821號三樓之2
11	中正路821號三樓之5
12	中正路821號四樓
13	中正路821號四樓之2
14	中正路821號四樓之5
15	中正路821號四樓之3
16	中正路821號四樓之1
17	中正路821號五樓之2

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
18	中正路821號五樓
19	中正路821號五樓之1
20	中正路821號五樓之5
21	中正路821號五樓之3
22	中正路821號六樓
23	中正路821號六樓之5
24	中正路821號六樓之2
25	中正路821號六樓之1
26	中正路821號六樓之3
27	中正路821號七樓
28	中正路821號七樓之2
29	中正路821號七樓之1
30	中正路821號七樓之3
31	中正路821號七樓之5
32	中正路821號八樓之1
33	中正路821號八樓之3
34	中正路821號八樓之5
35	中正路821號八樓之2
36	中正路821號八樓
37	中正路821號九樓之3
38	中正路821號九樓之5
39	中正路821號九樓之2
40	中正路821號九樓之1
41	中正路821號九樓
42	中正路821號十樓之5
43	中正路821號十樓之1
44	中正路821號十樓
45	中正路821號十樓之3
46	中正路821號十樓之2
47	中正路821號十一樓之3
48	中正路821號十一樓之1
49	中正路821號十一樓之2
50	中正路821號十一樓之5
51	中正路821號十一樓
52	中正路821號十二樓
53	中正路821號十二樓之2
54	中正路821號十二樓之1
55	中正路821號十二樓之3
56	中正路821號十三樓之1
57	中正路821號十三樓之2

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
58	中正路821號十三樓之3
59	中正路821號十三樓之5
60	中正路821號十三樓
61	中正路821號十四樓
62	中正路821號十四樓之1
63	中正路821號十四樓之5
64	中正路821號十四樓之3
65	中正路821號十四樓之2
66	中正路821號十五樓之3
67	中正路821號十五樓之2
68	中正路821號十五樓之1
69	中正路821號十五樓
70	中正路821號十五樓之5
71	中正路821號十六樓之5
72	中正路821號十六樓
73	中正路821號十六樓之1
74	中正路821號十六樓之2
75	中正路821號十六樓之3
76	中正路821號十七樓之2
77	中正路821號十七樓
78	中正路821號十七樓之5
79	中正路821號十七樓之3
80	中正路821號十七樓之1
81	中正路821號十八樓之5
82	中正路821號十八樓之3
83	中正路821號十八樓之1
84	中正路821號十八樓之2
85	中正路821號十八樓
86	中正路821號十九樓之5
87	中正路821號十九樓
88	中正路821號十九樓之2
89	中正路821號十九樓之3
90	中正路821號十九樓之1
91	中正路821號二十樓
92	中正路821號二十樓之2
93	中正路821號二十樓之5
94	中正路821號二十樓之1
95	中正路821號二十樓之3
96	中正路821號二十一樓之3
97	中正路821號二十一樓之5

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
98	中正路821號二十一樓
99	中正路821號二十一樓之1
100	中正路821號二十一樓之2
101	中正路821號二十二樓之1
102	中正路821號二十二樓之3
103	中正路821號二十二樓之2
104	中正路821號二十二樓
105	中正路821號二十二樓之5
106	中正路821之1號
107	中正路821之2號
108	中正路821之3號
109	中正路823號
110	中正路823號二樓之5
111	中正路823號二樓
112	中正路823號二樓之3
113	中正路823號二樓之1
114	中正路823號二樓之2
115	中正路823號三樓之2
116	中正路823號三樓之5
117	中正路823號三樓之3
118	中正路823號三樓
119	中正路823號三樓之1
120	中正路823號四樓之3
121	中正路823號四樓之2
122	中正路823號四樓
123	中正路823號四樓之5
124	中正路823號四樓之1
125	中正路823號五樓之5
126	中正路823號五樓之3
127	中正路823號五樓
128	中正路823號五樓之2
129	中正路823號五樓之1
130	中正路823號六樓之5
131	中正路823號六樓
132	中正路823號六樓之3
133	中正路823號六樓之2
134	中正路823號六樓之1
135	中正路823號七樓
136	中正路823號七樓之5
137	中正路823號七樓之3

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
138	中正路823號七樓之1
139	中正路823號七樓之2
140	中正路823號八樓之2
141	中正路823號八樓之5
142	中正路823號八樓之1
143	中正路823號八樓
144	中正路823號八樓之3
145	中正路823號九樓
146	中正路823號九樓之5
147	中正路823號九樓之3
148	中正路823號九樓之2
149	中正路823號九樓之1
150	中正路823號十樓之1
151	中正路823號十樓
152	中正路823號十樓之3
153	中正路823號十樓之2
154	中正路823號十樓之5
155	中正路823號十一樓之2
156	中正路823號十一樓之5
157	中正路823號十一樓之1
158	中正路823號十一樓之3
159	中正路823號十一樓
160	中正路823號十二樓之1
161	中正路823號十二樓之2
162	中正路823號十二樓
163	中正路823號十二樓之3
164	中正路823號十三樓之3
165	中正路823號十三樓
166	中正路823號十三樓之1
167	中正路823號十三樓之2
168	中正路823號十三樓之5
169	中正路823號十四樓
170	中正路823號十四樓之2
171	中正路823號十四樓之1
172	中正路823號十四樓之5
173	中正路823號十四樓之3
174	中正路823號十五樓之2
175	中正路823號十五樓之3
176	中正路823號十五樓
177	中正路823號十五樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
178	中正路823號十五樓之5
179	中正路823號十六樓
180	中正路823號十六樓之1
181	中正路823號十六樓之2
182	中正路823號十六樓之3
183	中正路823號十六樓之5
184	中正路823號十七樓
185	中正路823號十七樓之5
186	中正路823號十七樓之2
187	中正路823號十七樓之1
188	中正路823號十七樓之3
189	中正路823號十八樓之2
190	中正路823號十八樓之1
191	中正路823號十八樓之5
192	中正路823號十八樓
193	中正路823號十八樓之3
194	中正路823號十九樓
195	中正路823號十九樓之3
196	中正路823號十九樓之5
197	中正路823號十九樓之1
198	中正路823號十九樓之2
199	中正路823號二十樓之1
200	中正路823號二十樓之5
201	中正路823號二十樓之3
202	中正路823號二十樓
203	中正路823號二十樓之2
204	中正路823號二十一樓
205	中正路823號二十一樓之3
206	中正路823號二十一樓之2
207	中正路823號二十一樓之1
208	中正路823號二十一樓之5
209	中正路823號二十二樓之2
210	中正路823號二十二樓
211	中正路823號二十二樓之5
212	中正路823號二十二樓之3
213	中正路823號二十二樓之1
214	中正路823之1號
215	中正路823之2號
216	中正路823之3號

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
1	中正路839巷1號
2	中正路839巷5號
3	中正路839巷7號
4	中正路839巷9號
5	中正路839巷11號
6	中正路809號
7	中正路811號
8	中正路813號
9	中正路815號
10	中正路817號
11	中正路817號二樓
12	中正路817號三樓
13	中正路817號三樓之3
14	中正路817號三樓之1
15	中正路817號三樓之5
16	中正路817號三樓之9
17	中正路817號三樓之6
18	中正路817號三樓之8
19	中正路817號三樓之10
20	中正路817號三樓之11
21	中正路817號三樓之2
22	中正路817號三樓之7
23	中正路817號四樓之11
24	中正路817號四樓之5
25	中正路817號四樓之2
26	中正路817號四樓之7
27	中正路817號四樓之6
28	中正路817號四樓之3
29	中正路817號四樓之8
30	中正路817號四樓之9
31	中正路817號四樓之10
32	中正路817號四樓之1
33	中正路817號四樓
34	中正路817號五樓
35	中正路817號五樓之1
36	中正路817號五樓之9
37	中正路817號五樓之10
38	中正路817號五樓之6
39	中正路817號五樓之3
40	中正路817號五樓之11

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
----	------------

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
41	中正路817號五樓之8
42	中正路817號五樓之2
43	中正路817號五樓之5
44	中正路817號五樓之7
45	中正路817號六樓
46	中正路817號六樓之9
47	中正路817號六樓之6
48	中正路817號六樓之5
49	中正路817號六樓之11
50	中正路817號六樓之3
51	中正路817號六樓之10
52	中正路817號六樓之2
53	中正路817號六樓之7
54	中正路817號六樓之1
55	中正路817號六樓之8
56	中正路817號七樓之10
57	中正路817號七樓之7
58	中正路817號七樓之5
59	中正路817號七樓之8
60	中正路817號七樓之3
61	中正路817號七樓
62	中正路817號七樓之6
63	中正路817號七樓之11
64	中正路817號七樓之2
65	中正路817號七樓之9
66	中正路817號七樓之1
67	中正路817號八樓之1
68	中正路817號八樓之11
69	中正路817號八樓之8
70	中正路817號八樓之3
71	中正路817號八樓之7
72	中正路817號八樓之10
73	中正路817號八樓之6
74	中正路817號八樓之2
75	中正路817號八樓之9
76	中正路817號八樓之5
77	中正路817號八樓
78	中正路817號九樓之9
79	中正路817號九樓之3
80	中正路817號九樓之7

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
81	中正路817號九樓之11
82	中正路817號九樓之10
83	中正路817號九樓之5
84	中正路817號九樓之1
85	中正路817號九樓之8
86	中正路817號九樓之2
87	中正路817號九樓之6
88	中正路817號九樓
89	中正路817號十樓之9
90	中正路817號十樓之3
91	中正路817號十樓之11
92	中正路817號十樓之5
93	中正路817號十樓之7
94	中正路817號十樓之6
95	中正路817號十樓之2
96	中正路817號十樓之10
97	中正路817號十樓
98	中正路817號十樓之1
99	中正路817號十樓之8
100	中正路817號十一樓之2
101	中正路817號十一樓之1
102	中正路817號十一樓之10
103	中正路817號十一樓之8
104	中正路817號十一樓
105	中正路817號十一樓之3
106	中正路817號十一樓之6
107	中正路817號十一樓之5
108	中正路817號十一樓之7
109	中正路817號十一樓之11
110	中正路817號十一樓之9
111	中正路817號十二樓之5
112	中正路817號十二樓之2
113	中正路817號十二樓之8
114	中正路817號十二樓之3
115	中正路817號十二樓
116	中正路817號十二樓之1
117	中正路817號十二樓之6
118	中正路817號十二樓之7
119	中正路817號十三樓之9
120	中正路817號十三樓之7

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
121	中正路817號十三樓之3
122	中正路817號十三樓之2
123	中正路817號十三樓之11
124	中正路817號十三樓
125	中正路817號十三樓之5
126	中正路817號十三樓之10
127	中正路817號十三樓之8
128	中正路817號十三樓之6
129	中正路817號十三樓之1
130	中正路817號十四樓之10
131	中正路817號十四樓之5
132	中正路817號十四樓之3
133	中正路817號十四樓之1
134	中正路817號十四樓之7
135	中正路817號十四樓之11
136	中正路817號十四樓之2
137	中正路817號十四樓
138	中正路817號十四樓之9
139	中正路817號十四樓之6
140	中正路817號十四樓之8
141	中正路817號十五樓之6
142	中正路817號十五樓之11
143	中正路817號十五樓之9
144	中正路817號十五樓
145	中正路817號十五樓之10
146	中正路817號十五樓之5
147	中正路817號十五樓之2
148	中正路817號十五樓之3
149	中正路817號十五樓之1
150	中正路817號十五樓之8
151	中正路817號十五樓之7
152	中正路817號十六樓之2
153	中正路817號十六樓之8
154	中正路817號十六樓
155	中正路817號十六樓之5
156	中正路817號十六樓之7
157	中正路817號十六樓之3
158	中正路817號十六樓之10
159	中正路817號十六樓之11
160	中正路817號十六樓之9

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
161	中正路817號十六樓之6
162	中正路817號十六樓之1
163	中正路817號十七樓之11
164	中正路817號十七樓之8
165	中正路817號十七樓之5
166	中正路817號十七樓之9
167	中正路817號十七樓之1
168	中正路817號十七樓之6
169	中正路817號十七樓
170	中正路817號十七樓之3
171	中正路817號十七樓之7
172	中正路817號十七樓之2
173	中正路817號十七樓之10
174	中正路817號十八樓之10
175	中正路817號十八樓
176	中正路817號十八樓之8
177	中正路817號十八樓之7
178	中正路817號十八樓之3
179	中正路817號十八樓之1
180	中正路817號十八樓之5
181	中正路817號十八樓之11
182	中正路817號十八樓之2
183	中正路817號十八樓之9
184	中正路817號十八樓之6
185	中正路817號十九樓之9
186	中正路817號十九樓之3
187	中正路817號十九樓
188	中正路817號十九樓之1
189	中正路817號十九樓之7
190	中正路817號十九樓之5
191	中正路817號十九樓之10
192	中正路817號十九樓之11
193	中正路817號十九樓之8
194	中正路817號十九樓之2
195	中正路817號十九樓之6
196	中正路817號二十樓之7
197	中正路817號二十樓之2
198	中正路817號二十樓之1
199	中正路817號二十樓
200	中正路817號二十樓之3

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
201	中正路 8 1 7 號二十樓之 5
202	中正路 8 1 7 號二十樓之 1 1
203	中正路 8 1 7 號二十樓之 1 0
204	中正路 8 1 7 號二十樓之 6
205	中正路 8 1 7 號二十樓之 9
206	中正路 8 1 7 號二十樓之 8
207	中正路 8 1 7 號二十一樓之 9
208	中正路 8 1 7 號二十一樓之 7
209	中正路 8 1 7 號二十一樓之 1 0
210	中正路 8 1 7 號二十一樓之 3
211	中正路 8 1 7 號二十一樓之 8
212	中正路 8 1 7 號二十一樓之 6
213	中正路 8 1 7 號二十一樓之 5
214	中正路 8 1 7 號二十一樓之 1
215	中正路 8 1 7 號二十一樓
216	中正路 8 1 7 號二十一樓之 1 1
217	中正路 8 1 7 號二十一樓之 2
218	中正路 8 1 7 號二十二樓之 8
219	中正路 8 1 7 號二十二樓之 3
220	中正路 8 1 7 號二十二樓之 5
221	中正路 8 1 7 號二十二樓之 9
222	中正路 8 1 7 號二十二樓之 1 1
223	中正路 8 1 7 號二十二樓之 7
224	中正路 8 1 7 號二十二樓之 6
225	中正路 8 1 7 號二十二樓之 1 0
226	中正路 8 1 7 號二十二樓
227	中正路 8 1 7 號二十二樓之 2
228	中正路 8 1 7 號二十二樓之 1
229	中正路 8 1 9 號
230	中正路 8 1 9 號二樓之 2
231	中正路 8 1 9 號二樓之 5
232	中正路 8 1 9 號二樓之 1
233	中正路 8 1 9 號二樓之 3
234	中正路 8 1 9 號二樓
235	中正路 8 1 9 號三樓
236	中正路 8 1 9 號三樓之 2
237	中正路 8 1 9 號三樓之 3
238	中正路 8 1 9 號三樓之 1
239	中正路 8 1 9 號三樓之 5
240	中正路 8 1 9 號四樓之 1

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
241	中正路 8 1 9 號四樓
242	中正路 8 1 9 號四樓之 5
243	中正路 8 1 9 號四樓之 2
244	中正路 8 1 9 號四樓之 3
245	中正路 8 1 9 號五樓之 2
246	中正路 8 1 9 號五樓之 1
247	中正路 8 1 9 號五樓之 5
248	中正路 8 1 9 號五樓之 3
249	中正路 8 1 9 號五樓
250	中正路 8 1 9 號六樓
251	中正路 8 1 9 號六樓之 3
252	中正路 8 1 9 號六樓之 2
253	中正路 8 1 9 號六樓之 5
254	中正路 8 1 9 號六樓之 1
255	中正路 8 1 9 號七樓之 3
256	中正路 8 1 9 號七樓
257	中正路 8 1 9 號七樓之 5
258	中正路 8 1 9 號七樓之 1
259	中正路 8 1 9 號七樓之 2
260	中正路 8 1 9 號八樓之 5
261	中正路 8 1 9 號八樓之 3
262	中正路 8 1 9 號八樓
263	中正路 8 1 9 號八樓之 1
264	中正路 8 1 9 號八樓之 2
265	中正路 8 1 9 號九樓之 5
266	中正路 8 1 9 號九樓之 2
267	中正路 8 1 9 號九樓
268	中正路 8 1 9 號九樓之 1
269	中正路 8 1 9 號九樓之 3
270	中正路 8 1 9 號十樓之 2
271	中正路 8 1 9 號十樓
272	中正路 8 1 9 號十樓之 3
273	中正路 8 1 9 號十樓之 5
274	中正路 8 1 9 號十樓之 1
275	中正路 8 1 9 號十一樓之 2
276	中正路 8 1 9 號十一樓之 3
277	中正路 8 1 9 號十一樓之 5
278	中正路 8 1 9 號十一樓
279	中正路 8 1 9 號十一樓之 1
280	中正路 8 1 9 號十二樓

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
281	中正路 8 1 9 號十二樓之 2
282	中正路 8 1 9 號十二樓之 3
283	中正路 8 1 9 號十二樓之 1
284	中正路 8 1 9 號十三樓之 3
285	中正路 8 1 9 號十三樓
286	中正路 8 1 9 號十三樓之 5
287	中正路 8 1 9 號十三樓之 2
288	中正路 8 1 9 號十三樓之 1
289	中正路 8 1 9 號十四樓之 2
290	中正路 8 1 9 號十四樓之 5
291	中正路 8 1 9 號十四樓之 1
292	中正路 8 1 9 號十四樓之 3
293	中正路 8 1 9 號十四樓
294	中正路 8 1 9 號十五樓之 2
295	中正路 8 1 9 號十五樓
296	中正路 8 1 9 號十五樓之 1
297	中正路 8 1 9 號十五樓之 5
298	中正路 8 1 9 號十五樓之 3
299	中正路 8 1 9 號十六樓之 1
300	中正路 8 1 9 號十六樓
301	中正路 8 1 9 號十六樓之 3
302	中正路 8 1 9 號十六樓之 2
303	中正路 8 1 9 號十六樓之 5
304	中正路 8 1 9 號十七樓之 5
305	中正路 8 1 9 號十七樓之 3
306	中正路 8 1 9 號十七樓之 2
307	中正路 8 1 9 號十七樓
308	中正路 8 1 9 號十七樓之 1
309	中正路 8 1 9 號十八樓之 2
310	中正路 8 1 9 號十八樓之 5
311	中正路 8 1 9 號十八樓
312	中正路 8 1 9 號十八樓之 1
313	中正路 8 1 9 號十八樓之 3
314	中正路 8 1 9 號十九樓之 1
315	中正路 8 1 9 號十九樓之 3
316	中正路 8 1 9 號十九樓
317	中正路 8 1 9 號十九樓之 5
318	中正路 8 1 9 號十九樓之 2
319	中正路 8 1 9 號二十樓之 2
320	中正路 8 1 9 號二十樓之 1

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
321	中正路 8 1 9 號二十樓
322	中正路 8 1 9 號二十樓之 5
323	中正路 8 1 9 號二十樓之 3
324	中正路 8 1 9 號二十一樓
325	中正路 8 1 9 號二十一樓之 5
326	中正路 8 1 9 號二十一樓之 1
327	中正路 8 1 9 號二十一樓之 3
328	中正路 8 1 9 號二十一樓之 2
329	中正路 8 1 9 號二十二樓之 5
330	中正路 8 1 9 號二十二樓之 2
331	中正路 8 1 9 號二十二樓之 3
332	中正路 8 1 9 號二十二樓
333	中正路 8 1 9 號二十二樓之 1
334	中正路 8 1 9 之 1 號
335	中正路 8 1 9 之 2 號
336	中正路 8 1 9 之 3 號
337	中正路 8 2 9 號
338	中正路 8 2 9 號二樓
339	中正路 8 2 9 號二樓之 1
340	中正路 8 2 9 號三樓
341	中正路 8 2 9 號三樓之 2
342	中正路 8 2 9 號三樓之 1
343	中正路 8 2 9 號三樓之 5
344	中正路 8 2 9 號三樓之 3
345	中正路 8 2 9 號四樓之 2
346	中正路 8 2 9 號四樓
347	中正路 8 2 9 號四樓之 5
348	中正路 8 2 9 號四樓之 3
349	中正路 8 2 9 號四樓之 1
350	中正路 8 2 9 號五樓之 3
351	中正路 8 2 9 號五樓之 1
352	中正路 8 2 9 號五樓之 5
353	中正路 8 2 9 號五樓之 2
354	中正路 8 2 9 號五樓
355	中正路 8 2 9 號六樓之 3
356	中正路 8 2 9 號六樓
357	中正路 8 2 9 號六樓之 5
358	中正路 8 2 9 號六樓之 2
359	中正路 8 2 9 號六樓之 1
360	中正路 8 2 9 號七樓

擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
361	中正路829號七樓之1
362	中正路829號七樓之2
363	中正路829號七樓之5
364	中正路829號七樓之3
365	中正路829號八樓之5
366	中正路829號八樓之1
367	中正路829號八樓
368	中正路829號八樓之2
369	中正路829號八樓之3
370	中正路829號九樓之1
371	中正路829號九樓之5
372	中正路829號九樓
373	中正路829號九樓之2
374	中正路829號九樓之3
375	中正路829號十樓之5
376	中正路829號十樓之2
377	中正路829號十樓之1
378	中正路829號十樓
379	中正路829號十樓之3
380	中正路829號十一樓
381	中正路829號十一樓之3
382	中正路829號十一樓之5
383	中正路829號十一樓之1
384	中正路829號十一樓之2
385	中正路829號十二樓之3
386	中正路829號十二樓之2
387	中正路829號十二樓
388	中正路829號十二樓之1
389	中正路829號十三樓之3
390	中正路829號十三樓之2
391	中正路829號十三樓之5
392	中正路829號十三樓之1
393	中正路829號十三樓
394	中正路829號十四樓之1
395	中正路829號十四樓
396	中正路829號十四樓之3
397	中正路829號十四樓之2
398	中正路829號十四樓之5
399	中正路829號十五樓之5
400	中正路829號十五樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
401	中正路829號十五樓之3
402	中正路829號十五樓之2
403	中正路829號十五樓
404	中正路829號十六樓之1
405	中正路829號十六樓
406	中正路829號十六樓之2
407	中正路829號十六樓之3
408	中正路829號十六樓之5
409	中正路829號十七樓之3
410	中正路829號十七樓
411	中正路829號十七樓之2
412	中正路829號十七樓之5
413	中正路829號十七樓之1
414	中正路829號十八樓
415	中正路829號十八樓之5
416	中正路829號十八樓之2
417	中正路829號十八樓之3
418	中正路829號十八樓之1
419	中正路829號十九樓之5
420	中正路829號十九樓之1
421	中正路829號十九樓
422	中正路829號十九樓之3
423	中正路829號十九樓之2
424	中正路829號二十樓
425	中正路829號二十樓之3
426	中正路829號二十樓之1
427	中正路829號二十樓之2
428	中正路829號二十樓之5
429	中正路829號二十一樓之5
430	中正路829號二十一樓之1
431	中正路829號二十一樓之3
432	中正路829號二十一樓之2
433	中正路829號二十一樓
434	中正路829號二十二樓之5
435	中正路829號二十二樓
436	中正路829號二十二樓之1
437	中正路829號二十二樓之3
438	中正路829號二十二樓之2
439	中正路831號
440	中正路831號三樓之3

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
441	中正路831號三樓之7
442	中正路831號三樓之10
443	中正路831號三樓之2
444	中正路831號三樓之1
445	中正路831號三樓
446	中正路831號三樓之6
447	中正路831號三樓之5
448	中正路831號三樓之11
449	中正路831號三樓之8
450	中正路831號三樓之9
451	中正路831號四樓之7
452	中正路831號四樓之10
453	中正路831號四樓之11
454	中正路831號四樓之6
455	中正路831號四樓之8
456	中正路831號四樓之9
457	中正路831號四樓之1
458	中正路831號四樓
459	中正路831號四樓之5
460	中正路831號四樓之3
461	中正路831號四樓之2
462	中正路831號五樓之2
463	中正路831號五樓之5
464	中正路831號五樓之1
465	中正路831號五樓之9
466	中正路831號五樓之6
467	中正路831號五樓之8
468	中正路831號五樓之11
469	中正路831號五樓之3
470	中正路831號五樓
471	中正路831號五樓之10
472	中正路831號五樓之7
473	中正路831號六樓之5
474	中正路831號六樓之1
475	中正路831號六樓之8
476	中正路831號六樓之7
477	中正路831號六樓
478	中正路831號六樓之11
479	中正路831號六樓之10
480	中正路831號六樓之2

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
481	中正路831號六樓之3
482	中正路831號六樓之6
483	中正路831號六樓之9
484	中正路831號七樓之1
485	中正路831號七樓之7
486	中正路831號七樓之2
487	中正路831號七樓
488	中正路831號七樓之9
489	中正路831號七樓之6
490	中正路831號七樓之10
491	中正路831號七樓之5
492	中正路831號七樓之3
493	中正路831號七樓之11
494	中正路831號七樓之8
495	中正路831號八樓之7
496	中正路831號八樓之8
497	中正路831號八樓之10
498	中正路831號八樓之3
499	中正路831號八樓
500	中正路831號八樓之9
501	中正路831號八樓之5
502	中正路831號八樓之2
503	中正路831號八樓之6
504	中正路831號八樓之11
505	中正路831號八樓之1
506	中正路831號九樓之8
507	中正路831號九樓之3
508	中正路831號九樓之6
509	中正路831號九樓之1
510	中正路831號九樓之9
511	中正路831號九樓
512	中正路831號九樓之7
513	中正路831號九樓之11
514	中正路831號九樓之5
515	中正路831號九樓之10
516	中正路831號九樓之2
517	中正路831號十樓之3
518	中正路831號十樓之2
519	中正路831號十樓之8
520	中正路831號十樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
521	中正路831號十樓之5
522	中正路831號十樓
523	中正路831號十樓之10
524	中正路831號十樓之9
525	中正路831號十樓之7
526	中正路831號十樓之11
527	中正路831號十樓之6
528	中正路831號十一樓之5
529	中正路831號十一樓之10
530	中正路831號十一樓之7
531	中正路831號十一樓之3
532	中正路831號十一樓之8
533	中正路831號十一樓之1
534	中正路831號十一樓之9
535	中正路831號十一樓之2
536	中正路831號十一樓之6
537	中正路831號十一樓之11
538	中正路831號十一樓
539	中正路831號十二樓之2
540	中正路831號十二樓之6
541	中正路831號十二樓之7
542	中正路831號十二樓之5
543	中正路831號十二樓之1
544	中正路831號十二樓之8
545	中正路831號十二樓之3
546	中正路831號十二樓
547	中正路831號十三樓之2
548	中正路831號十三樓之10
549	中正路831號十三樓之3
550	中正路831號十三樓
551	中正路831號十三樓之6
552	中正路831號十三樓之11
553	中正路831號十三樓之9
554	中正路831號十三樓之5
555	中正路831號十三樓之7
556	中正路831號十三樓之1
557	中正路831號十三樓之8
558	中正路831號十四樓之11
559	中正路831號十四樓之9
560	中正路831號十四樓之2

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
561	中正路831號十四樓
562	中正路831號十四樓之3
563	中正路831號十四樓之10
564	中正路831號十四樓之8
565	中正路831號十四樓之5
566	中正路831號十四樓之6
567	中正路831號十四樓之7
568	中正路831號十四樓之1
569	中正路831號十五樓之1
570	中正路831號十五樓之6
571	中正路831號十五樓之8
572	中正路831號十五樓之5
573	中正路831號十五樓之7
574	中正路831號十五樓之3
575	中正路831號十五樓之2
576	中正路831號十五樓之10
577	中正路831號十五樓之11
578	中正路831號十五樓之9
579	中正路831號十五樓
580	中正路831號十六樓之6
581	中正路831號十六樓之5
582	中正路831號十六樓
583	中正路831號十六樓之2
584	中正路831號十六樓之3
585	中正路831號十六樓之7
586	中正路831號十六樓之8
587	中正路831號十六樓之11
588	中正路831號十六樓之1
589	中正路831號十六樓之10
590	中正路831號十六樓之9
591	中正路831號十七樓之1
592	中正路831號十七樓之2
593	中正路831號十七樓之9
594	中正路831號十七樓之3
595	中正路831號十七樓之6
596	中正路831號十七樓之11
597	中正路831號十七樓之7
598	中正路831號十七樓之5
599	中正路831號十七樓之8
600	中正路831號十七樓

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
601	中正路831號十七樓之10
602	中正路831號十八樓之8
603	中正路831號十八樓之10
604	中正路831號十八樓之7
605	中正路831號十八樓之6
606	中正路831號十八樓之3
607	中正路831號十八樓
608	中正路831號十八樓之9
609	中正路831號十八樓之5
610	中正路831號十八樓之1
611	中正路831號十八樓之2
612	中正路831號十八樓之11
613	中正路831號十九樓之1
614	中正路831號十九樓之6
615	中正路831號十九樓
616	中正路831號十九樓之7
617	中正路831號十九樓之10
618	中正路831號十九樓之2
619	中正路831號十九樓之8
620	中正路831號十九樓之9
621	中正路831號十九樓之11
622	中正路831號十九樓之5
623	中正路831號十九樓之3
624	中正路831號二十樓之9
625	中正路831號二十樓
626	中正路831號二十樓之3
627	中正路831號二十樓之7
628	中正路831號二十樓之1
629	中正路831號二十樓之11
630	中正路831號二十樓之10
631	中正路831號二十樓之5
632	中正路831號二十樓之2
633	中正路831號二十樓之8
634	中正路831號二十樓之6
635	中正路831號二十一樓之6
636	中正路831號二十一樓之10
637	中正路831號二十一樓
638	中正路831號二十一樓之11
639	中正路831號二十一樓之9
640	中正路831號二十一樓之5

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
641	中正路831號二十一樓之8
642	中正路831號二十一樓之3
643	中正路831號二十一樓之1
644	中正路831號二十一樓之7
645	中正路831號二十一樓之2
646	中正路831號二十二樓之5
647	中正路831號二十二樓之8
648	中正路831號二十二樓之9
649	中正路831號二十二樓之11
650	中正路831號二十二樓之1
651	中正路831號二十二樓之7
652	中正路831號二十二樓之6
653	中正路831號二十二樓之10
654	中正路831號二十二樓
655	中正路831號二十二樓之3
656	中正路831號二十二樓之2
657	中正路833號
658	中正路835號地下一層之3
659	中正路835號地下一層
660	中正路835號地下一層之2
661	中正路835號地下一層之1
662	中正路835號
663	中正路837號
664	中正路837之1號
665	中正路837號二樓

編號	鄰房鑑定門牌【M區】
1	民樂路81號
2	民樂路81號地下一層
3	民樂路81號地下一層之1
4	中正路803號地下一層
5	中正路803號
6	中正路803號二樓
7	中正路803號二樓之1
8	中正路803號三樓
9	中正路803號三樓之1
10	中正路803號四樓之1
11	中正路803號四樓之3
12	中正路803號四樓之2
13	中正路803號四樓之5

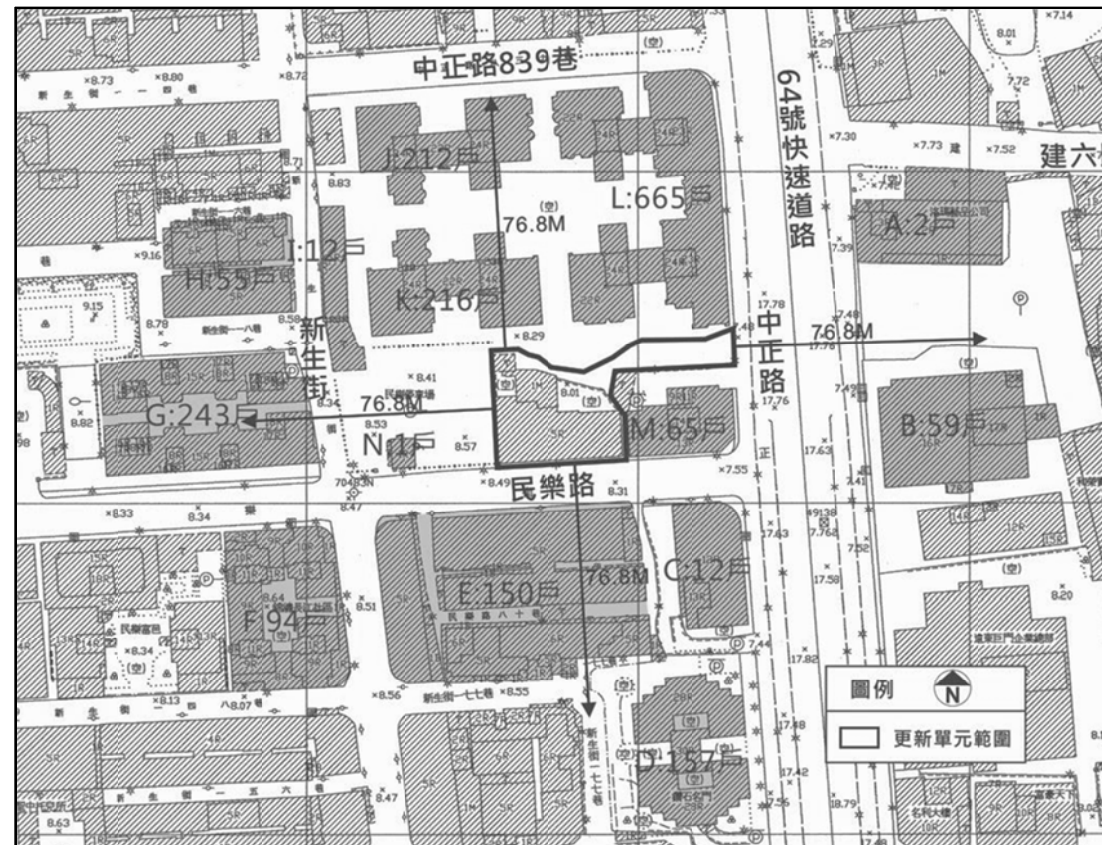
編號	鄰房鑑定門牌【M區】
14	中正路803號四樓
15	中正路803號四樓之4
16	中正路803號五樓之2
17	中正路803號五樓之3
18	中正路803號五樓之5
19	中正路803號五樓之1
20	中正路803號五樓之4
21	中正路803號五樓
22	中正路803號六樓之1
23	中正路803號六樓之3
24	中正路803號六樓
25	中正路803號六樓之5
26	中正路803號六樓之2
27	中正路803號六樓之4
28	中正路803號七樓
29	中正路803號七樓之1
30	中正路803號七樓之2
31	中正路803號七樓之4
32	中正路803號七樓之5
33	中正路803號七樓之3
34	中正路803號八樓
35	中正路803號八樓之2
36	中正路803號八樓之5
37	中正路803號八樓之3
38	中正路803號八樓之4
39	中正路803號八樓之1
40	中正路803號九樓之4
41	中正路803號九樓之3
42	中正路803號九樓之1
43	中正路803號九樓之5
44	中正路803號九樓
45	中正路803號九樓之2
46	中正路803號十樓之2
47	中正路803號十樓之3
48	中正路803號十樓之1
49	中正路803號十樓
50	中正路803號十樓之4
51	中正路803號十一樓之2
52	中正路803號十一樓之3
53	中正路803號十一樓之4

編號	鄰房鑑定門牌【M區】
54	中正路803號十一樓
55	中正路803號十一樓之1
56	中正路803號十二樓之1
57	中正路803號十二樓之2
58	中正路803號十二樓之3
59	中正路803號十二樓之4
60	中正路803號十二樓
61	中正路803號十三樓
62	中正路803號十三樓之4
63	中正路803號十三樓之1
64	中正路803號十三樓之3
65	中正路803號十三樓之2

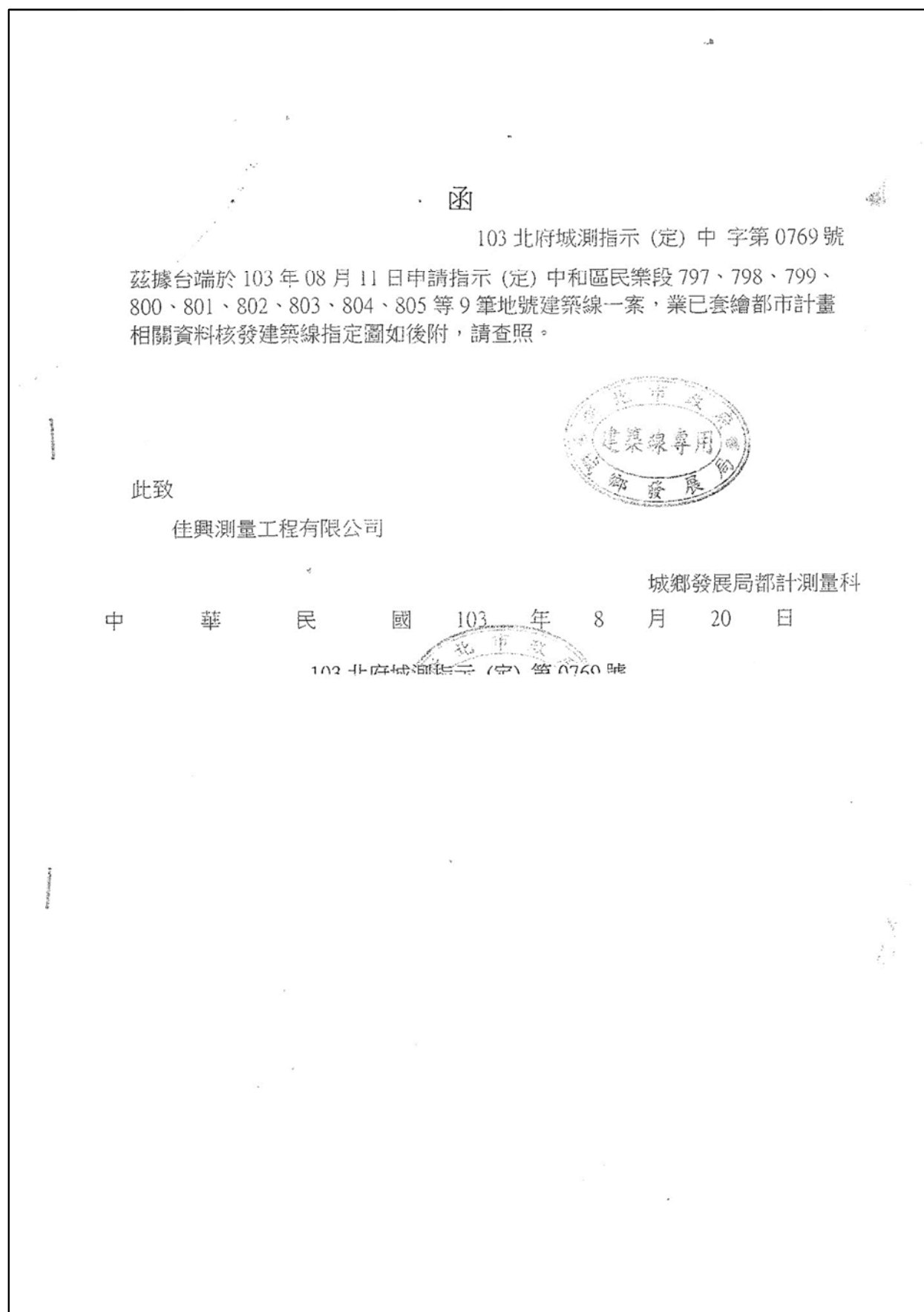
編號	鄰房鑑定門牌【N區】
1	民樂路65號

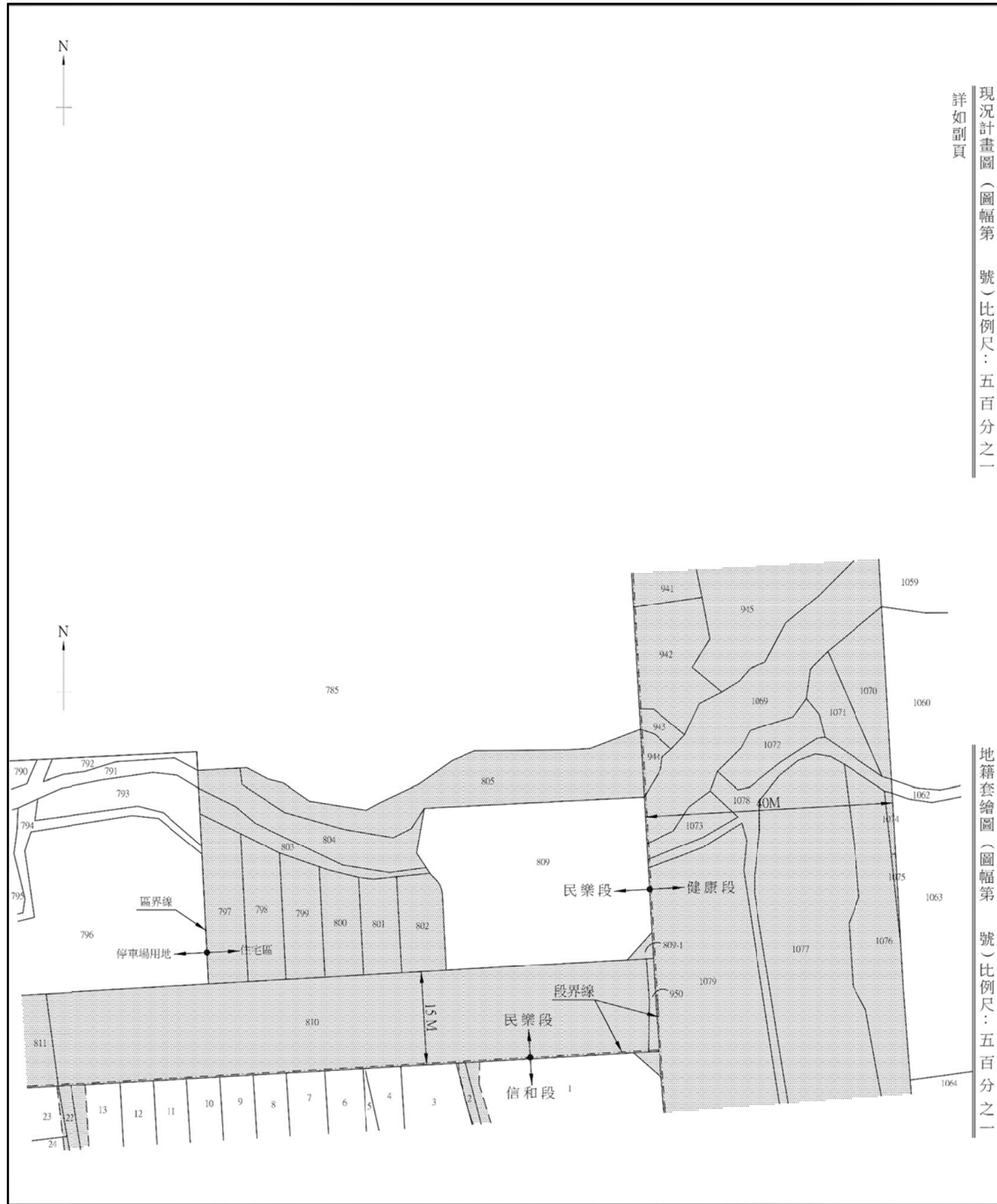
本案基礎底部開挖深度為19.2公尺，故鑑定範圍半徑為19.2公尺×4倍=76.8公尺，以本案街廓邊界為中心半徑76.8公尺所及範圍為鑑定範圍，總鄰房戶數為1,943戶。

【A區】+【B區】+【C區】+【D區】+【E區】+【F區】+【G區】+【H區】+【I區】+【J區】+【K區】+【L區】+【M區】+【N區】共計：2戶+59戶+12戶+157戶+150戶+94戶+243戶+55戶+12戶+212戶+216戶+665戶+65戶+1戶 = 1,943戶



附錄九、建築線指示圖





現況計畫圖(圖幅第 號)比例尺: 五百分之一

地籍套繪圖(圖幅第 號)比例尺: 五百分之一

建築線指示(定)申請書圖

NO.3576

申請人姓名	佳興測量工程有限公司	地	路(街) 段 巷 弄 號		電	(02)89519138
建築師姓名及事務所名稱	佳興測量工程有限公司 李宗達	址	板橋區漢生東路299巷23號	開業證書 等級字號	話	(02)89519122 FAX:(02) 89519127
申請基地	地點	中和市	路(街)	段 巷 弄 號		
	地號	民樂段	小段	797, 798, 799, 800, 801 802, 803, 804, 805	地號等 9 筆	

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

新北市政府
中華民國 103 年 8 月

申請人: 佳興測量工程有限公司 (簽章)
建築師及事務所: 李宗達 (簽章)

位置圖(案內圖)

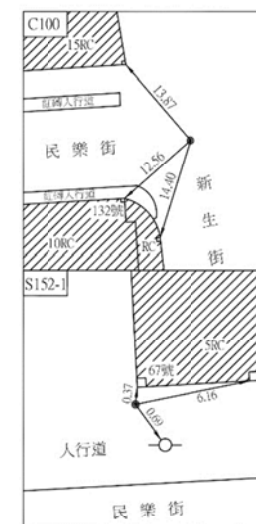
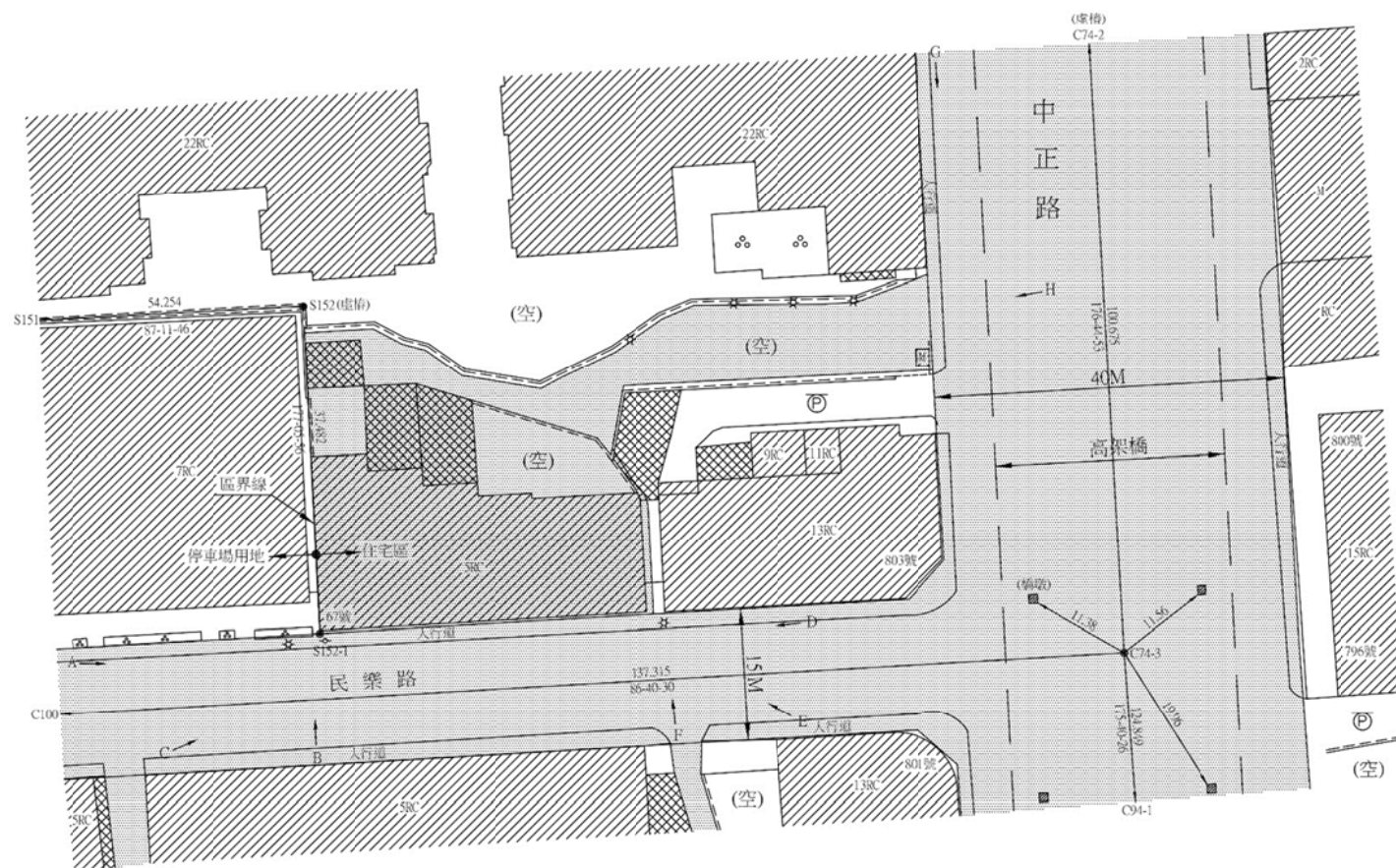
比例尺: 1/3000

圖例

	申請基地		電 桿
	計畫道路		寺 廟
	現有道路		竹 林
	地界線		果 園
	建築線		溝 渠
	井 位		池 塘
	現有房屋		水 田
	區界線		

* 建築線指示(定)記錄事項

測量事項記載		都市計畫情形	其他備考	
建築線各號樁編號	高(M)			一.使用分區:住宅區
位較計畫道路路面之高度	低(M)			二.發布實施日期文號:中和都市計畫 1.主要計畫:62.10.05北府建五字第140111號 2.變更中和都市計畫(第一次通盤檢討): 82.03.10北府工都字第71798號 3.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):99.12.31北府城審0991226944號 4.變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點第十點): 102.12.31北府城都字第1023377511號
<p>1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。</p> <p>2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,除與申請基地有關部分,餘僅供參考。</p> <p>3.樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時,應以該成果資料為準。</p> <p>4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容,由發照單位查處。</p> <p>5.申請基地經鑑界與建築線不符時,應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。</p> <p>6.本基地申請建築或其他使用時,應先申請鑑界並依第5條規定辦理。</p> <p>7.本案套繪圖如有套繪不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權人權益時應自行負責。</p> <p>8.基地若鄰近河川或區域性排水,申請建築時請加會水利主管單位。</p> <p>9.起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線認有疑義時,起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定,以免越界建築情事。</p> <p>10.如於建築物施工期間,相關測量樁誌會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌,以確保樁位之正確。</p> <p>11.申請基地位於本府刻正辦理「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案」(草案)及「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」(草案)範圍內,尚未完成法定程序,發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科,查詢是否涉及變更及是否已完成法定程序。</p>		<p>一.本核准案副本有效期間八個月</p> <p>二.建築線應依現地測量標示為準</p> <p>三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據</p> <p>一.本都市計畫區實施容積管制,住宅區建築率不得大於50%,容積率不得大於300%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其相關規定。</p>		
收件日期	預定測量日期	逾期理由		
收件編號	實際勘查日期			
小組編號	審查(校對)人員簽章			
核准編號				



測繪日期：103.07.18

修正 REVISION	日期 DATA	說明 DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例尺 1:500	現況計畫圖	測量 單位：佳興測量工程有限公司	圖號	張號	業務號 NO:3576
				核對	核准	日期 DATA					