

■■■■■■ 擬訂新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地

都市更新事業計畫案【公開展覽版(第2次)】

新北府城更字第1134603363號



實施者：威堡建設股份有限公司  
規劃單位：衡邦工程顧問股份有限公司  
設計單位：楊振植建築師事務所

## 總目錄

### 相關證明文件

都市更新事業計畫申請書.....	I
都市更新事業計畫切結書.....	II
都市更新事業計畫委託書.....	III
都市更新事業計畫資訊公開同意書.....	IV
新北市都市更新審議建築師簽證表.....	V
新北市都市更新審議資料表.....	VI

歷次會議記錄綜理表.....	綜-1
----------------	-----

### 計畫書

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
一、實施者.....	3-1
二、受託人(顧問團隊).....	3-1
三、信託單位.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
伍、現況分析.....	4-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-9
三、附近地區土地使用現況.....	5-10
四、公共設施現況.....	5-13

五、附近地區交通現況.....	5-15
六、房地產市場調查.....	5-19
陸、與都市計畫之關係.....	6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1
二、更新計畫摘要.....	6-23
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內公共設施興修或改善計畫.....	8-1
玖、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說..	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
一、更新前、後樓地板面積計算.....	10-1
二、申請容積獎勵項目、額度及比例.....	10-1
三、申請都市更新建築獎勵容積說明.....	10-3
四、土地使用分區管制要點獎勵.....	10-8
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、土地使用計畫.....	11-3
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、專章檢討.....	12-1
二、建築計畫.....	12-2
拾參、保存或維護計畫.....	13-1
拾肆、實施方式及有關費用負擔.....	14-1
一、實施方式.....	14-1
二、有關費用分擔.....	14-1
拾伍、權利變換之分配及選配原則.....	15-1

一、權利變換之分配 .....	15-1
二、選配原則 .....	15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新枝分配使用原則 .....	16-1
拾柒、拆遷安置計畫 .....	17-1
一、地上物拆遷計畫 .....	17-1
二、合法建築物之補償與安置 .....	17-1
三、其他土地改良物之補償 .....	17-3
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 .....	17-3
拾捌、財務計畫 .....	18-1
一、成本說明 .....	18-1
二、收入分析 .....	18-6
三、更新事業計畫成本收益分析 .....	18-6
四、現金流量表 .....	18-7
拾玖、實施風險控管方案 .....	19-1
貳拾、維護管理及保固事項 .....	20-1
一、管理維護計畫 .....	20-1
二、保固事項 .....	20-2
貳拾壹、效益評估 .....	21-1
一、更新前後效益評估比較 .....	21-1
二、實施後實質效益評估 .....	21-2
貳拾貳、實施進度 .....	22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項 .....	23-1
貳拾肆、其他應表明事項 .....	24-1
一、更新專屬網站 .....	24-1
二、更新服務處設立情形 .....	24-1

## 附錄

附錄一	新北市自行劃定都市更新單元檢核表
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
附錄三	實施者證明文件
附錄四	住戶管理規約草約
附錄五	公有土地管理機關意見
附錄六	綠建築評估報告
附錄七	涉及變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)相關函文
附錄八	使用執照存根
附錄九	特殊大地工程費用
附錄十	建築線指示圖
附錄十一	智慧建築相關系統得分表
附錄十二	新建住宅性能評估之無障礙環境評定
附錄十三	耐震設計標章說明
附錄十四	新北市都市計畫法施行細則第 39 條之 2 准予核給加給容積函
附錄十五	公共托老中心同意受贈函
附錄十六	道路銜接規劃及後續辦理程序研商會勘紀錄
附錄十七	鄰房鑑定費用
附錄十八	建材設備等級表
附錄十九	事業計畫圖

圖目錄

圖 2-1 更新單元地理位置圖 .....	2-1	圖 11-15 東向立面圖 .....	11-18
圖 2-2 更新單元位置示意圖 .....	2-2	圖 11-16 西向立面圖 .....	11-19
圖 2-3 更新單元地籍套繪示意圖 .....	2-3	圖 11-17 南北向立面圖 .....	11-20
圖 2-4 更新單元地籍套繪圖(北側).....	2-4	圖 11-18 縱向剖面圖 .....	11-21
圖 2-5 更新單元地籍套繪圖(南側).....	2-5	圖 11-19 橫向剖面圖 .....	11-22
圖 2-6 更新單元地形套繪示意圖 .....	2-6	圖 12-1 建築物外觀造型示意圖 .....	12-4
圖 2-7 更新單元地形套繪圖(北側).....	2-7	圖 12-2 建築平面配置圖 .....	12-5
圖 2-8 更新單元地形套繪圖(南側).....	2-8	圖 12-3 人車動線規劃圖(一層) .....	12-7
圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖.....	5-7	圖 12-4 人車動線規劃圖(地下一層) .....	12-8
圖 5-2 公、私有地分布狀況圖 .....	5-8	圖 12-5 人車動線規劃圖(地下 2~3 層) .....	12-9
圖 5-3 更新單元合法建物地形圖 .....	5-11	圖 12-6 人車動線規劃圖(地下 4~5 層) .....	12-10
圖 5-4 更新單元土地使用現況示意圖 .....	5-12	圖 12-7 透視圖 .....	12-11
圖 5-5 全區街廓配置示意圖 .....	5-13	圖 12-8 景觀平面配置圖 .....	12-13
圖 5-6 更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖 .....	5-15	圖 12-9 植栽配置圖(1).....	12-14
圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖 .....	5-17	圖 12-10 植栽配置圖(2).....	12-15
圖 5-8 基地位置周邊停車供給狀況示意圖 .....	5-18	圖 12-11 植栽配置圖(3).....	12-16
圖 5-9 更新單元周邊房地產案例分布示意圖.....	5-21	圖 12-12 綠覆綠化面積檢討圖 .....	12-17
圖 6-1 法定都市計畫圖 .....	6-23	圖 12-13 鋪面配置圖 .....	12-18
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 .....	7-2	圖 12-14 照明計畫配置 .....	12-19
圖 11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖 .....	11-1	圖 12-15 緊急避難及救災設施場所位置分布圖 .....	12-21
圖 11-2 擬申請廢止現有巷道區位示意圖 .....	11-2	圖 12-16 消防救災一層平面圖 .....	12-22
圖 11-3 建築面積計算圖 .....	11-6	圖 12-17 消防救災 5~16 層平面圖 .....	12-23
圖 11-4 地下 5 層平面圖 .....	11-7	圖 12-18 消防救災 17~24 層平面圖 .....	12-23
圖 11-5 地下 4 層平面圖 .....	11-8	圖 18-1 人行步道檢討圖 .....	18-9
圖 11-6 地下 3 層平面圖 .....	11-9	圖 18-2 人行步道檢討圖(2 樓以上最大面積平面圖) .....	18-10
圖 11-7 地下 2 層平面圖 .....	11-10	圖 18-3 設計建蔽率檢討圖 .....	18-11
圖 11-8 地下 1 層平面圖 .....	11-11		
圖 11-9 地上 1 層平面圖 .....	11-12		
圖 11-10 地上 2 層平面圖 .....	11-13		
圖 11-11 地上 3 層平面圖 .....	11-14		
圖 11-12 地上 4 層平面圖 .....	11-15		
圖 11-13 地上 5~24 層平面圖 .....	11-16		
圖 11-14 屋突層平面圖 .....	11-17		

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	5-2	表 18-7 公寓大廈公共基金表.....	18-3
表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(109 年申請續審版本).....	5-3	表 18-8 更新後總銷金額估算表.....	18-6
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-4	表 18-9 現金流量表.....	18-8
表 5-2-1 更新單元合法建築物權屬清冊(109 年申請續審版本).....	5-5	表 21-1 計畫效益評估說明表.....	21-1
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-6	表 22-1 都市更新事業實施進度表.....	22-1
表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表.....	5-6		
表 5-5 更新單元內土地使用現況表.....	5-9		
表 5-6 更新單元內合法建築物現況綜理表.....	5-9		
表 5-7 更新單元內其他土地改良物現況綜理表.....	5-10		
表 5-8 更新單元 1000 公尺範圍內公共設施統計表.....	5-14		
表 5-9 重要道路路段幾何設計及停車管制現況.....	5-18		
表 5-10 基地周邊公車站位路線資訊表.....	5-18		
表 5-11 基地周邊路外停車場資訊表.....	5-19		
表 5-12 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-20		
表 6-1 都市計畫法新北市施行細則規定事項檢核表.....	6-1		
表 6-2 變更板橋細部計畫土地使用管制規定事項檢核表.....	6-19		
表 7-1 更新單元重建區段對照表.....	7-1		
表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1		
表 10-2 都市更新事業計畫範圍內土地平均公告土地現值計算表.....	10-4		
表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表.....	11-3		
表 11-2 建築面積檢討表.....	11-5		
表 11-1 緊急避難及救災設施場所表.....	11-22		
表 11-2 都市計畫消防救災動線暨空間核定表.....	11-22		
表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	17-2		
表 17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	17-3		
表 17-3 代為拆除費用表.....	17-3		
表 17-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表.....	17-3		
表 18-1 都市更新事業實施總成本表.....	18-1		
表 18-2 建築規劃設計費表.....	18-2		
表 18-3 營建費用表.....	18-2		
表 18-4 營造工程造价估算表.....	18-2		
表 18-5 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表.....	18-3		
表 18-6 興建建築物所需繳納空污費表.....	18-3		

# 都市更新事業計畫申請書

## ■ 案 名：

「擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

## ■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市板橋區新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 地號等 15 筆土地及大觀段 984-9、984-10、984-12、984-13(部份)等 4 筆土地，土地面積總計為 3,056.43 m<sup>2</sup>。

建號：新北市板橋區新興段 272、273、280、295、297 等 5 筆建號，面積共計 505.59 平方公尺。

## ■ 使用分區：

更新單元土地使用分區為住宅區。

## ■ 申請理由及依據：

依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇用修正前或適用修正後之規定，並納入事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。

本案於 102 年 1 月 16 日申請擬訂事業計畫報核，經整體評估後選擇適用修正後之規定，並納入事業計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用

經實施者整體評估後選擇適用修正後之規定，配合政府都更二箭政策共同創造主幹道沿線都更，讓城市風貌改變透過加給基準容積，進而拉高改建效率，保障原有空間，主幹道沿街推動環境整建，依 108 年 7 月 3 日公布施行都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定申請加給容積率，並於 110 年 1 月 26 日新北府城審字第 1100122444 號函准予核給加給基準容積 15%。

本案依 108 年 5 月 15 日發布實施之「都市更新建築容積獎勵辦法」及 108 年 10 月 2 日發布實施之新北市都市更新建築容積獎勵辦法檢討都市更新容積獎勵，故本案配合政府都更二箭政策，調整用最新法規檢討涵蓋都市計畫通盤檢討、都市計畫法新北市施行細則、都市更新法系、建築法系等各法系相關規定。

依據「都市更新條例」第 32 條、第 37 條等規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、與第 37 條規定同意比例之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核准。

申請人：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代表人：李治明

聯絡地址：10092 臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02) 2393-1298



中 華 民 國 1 1 1 年 6 月

# 切 結 書

一、立切結書人威堡建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新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威堡建設股份有限公司 自行負擔，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

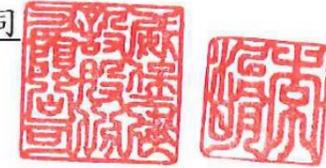
立切結書人：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代表人：李治明

聯絡地址：10092 臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02) 2393-1298



中 華 民 國 1 1 1 年 6 月

# 委 託 書

茲委託衡邦工程顧問股份有限公司、楊振植建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代表人：李治明

聯絡地址：10092 臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02) 2393-1298

聯繫窗口：陳宜卉



受託人：衡邦工程顧問股份有限公司

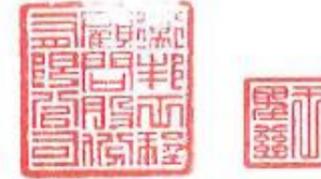
統一編號：23900284

代表人：王聖慈

聯絡地址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

聯繫窗口：王 韋(分機 216)



受託人：楊振植建築師事務所

統一編號：41189436

代表人：楊振植

聯絡地址：23575 新北市中和區安和路 171 號 1 樓

聯絡電話：(02) 2927-1368

聯繫窗口：莊明洲



中 華 民 國 1 1 1 年 6 月

# 資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此致

新北市政府

委託人：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代表人：李治明

聯絡地址：10092 臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02) 2393-1298

聯繫窗口：陳宜卉



受託人：衡邦工程顧問股份有限公司

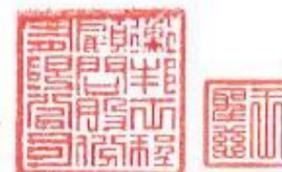
統一編號：23900284

代表人：王聖慈

聯絡地址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

聯繫窗口：王 韋(分機 216)



受託人：楊振植建築師事務所

統一編號：41189436

代表人：楊振植

聯絡地址：23575 新北市中和區安和路 171 號 1 樓

聯絡電話：(02) 2927-1368

聯繫窗口：莊明洲

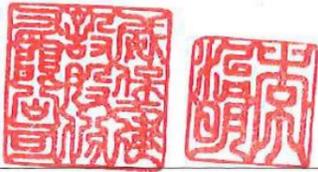


中 華 民 國 1 1 1 年 6 月

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表			
項次	項目	建築師檢核	備註
1	面積計算表	■符合	詳第 11-5 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖	■符合	詳 附錄-7
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零土地使用規則	■符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
7	日照陰影檢討圖	■符合	詳第 11-25 頁
8	建築物高度檢討圖	■符合	詳第 11-23~11-24 頁
9	區內公共設施配置及設計說明	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 ____ 頁及第 ____ 頁
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 ____ 頁及第 ____ 頁
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據	■符合	詳第 11-5~11-120 頁
12	消防救災空間檢討平面圖	■符合	詳第 12-20~12-27 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸	■符合	詳第 11-7~11-11 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號	■符合	詳第 11-7~11-11 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-21~11-23 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-24 頁
17	透視圖	■符合	詳第 12-9 頁
18	景觀鋪面設計	■符合	詳第 12-17 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度	■符合	詳第 12-15 頁
20	共專用圖說	■符合	詳第 附錄-45 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 11-2 頁
22	現況實測地形圖	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 2-6 頁
23	都市更新容積獎勵項目	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 10-1 頁
24	其他	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 ____ 頁
建築師簽章	姓名 楊振植 	開業證書字號 新北市建開證字第 H000330 號	備註 1.有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2.建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3.本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4.涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5.依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6.本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。
	事務所名稱 楊振植建築師事務所 (簽名及蓋章) 111 年 5 月 25 日 (簽章日期)		

請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定												
檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用日	102年1月16日							
案名	擬訂新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市板橋區新興段1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1地號等15筆土地及大觀段984-9、984-10、984-12、984-13(部分)等4筆土地						
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區、道路用地		法定建蔽率	45%		法定汽車停車位	152輛		更新前後戶數(前/後)	更新前5戶/更新後193戶	
	基地面積	3,056.43 m <sup>2</sup>		實設建蔽率	39.94%		實設汽車停車位	164輛		安置戶數(合法/違章)	戶/戶	
	總樓地板面積	32,522.87 m <sup>2</sup>		法定容積率	345%		法定機車停車位	182輛		提供公益設施種類、樓層	社會福利事業設施、1F~2F	
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>		實設容積率	583.67%		實設機車停車位	247輛		面積	1,644.58 m <sup>2</sup>	
	住宅使用容積	12054.62 m <sup>2</sup>		住宅單元	187單元		法定裝卸停車位	0輛		開闢公共設施情形		
	商業使用容積	522.87 m <sup>2</sup>		商業單元	5單元		實設裝卸停車位	0輛		面積		
	其它使用容積	--		社會福利設施	2單元		地下層樓板面積	1,710.37 m <sup>2</sup>		留設人行步道情形	退縮4公尺無遮簷人行步道	
各樓層使用概況	地下層	停車空間兼防空避難室				地下開挖規模	55.96%		面積	544.68 m <sup>2</sup>		
	地面層與低層部標準層	1F:店鋪、管委會空間 2F:社會福利事業設施 3F~7F:辦公室				最大樓層數	24層		更新後建築構造	鋼筋混凝土造		
	頂層部	樓梯間、機房				建築物高度	82.60M					
適用獎勵及獎勵面積	基準容積加給	申請基準容積加給量:15%		基準容積	10,544.68 m <sup>2</sup>		適用獎勵類型及獎勵面積	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0 m <sup>2</sup>	
	都市更新建築容積獎勵辦法	第7條公益設施(日照中心)獎勵		840.51 m <sup>2</sup>		△F=5,287.13 m <sup>2</sup> (更新容積獎勵50.00%)	獎勵面積	增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	
		第10條綠建築獎勵		632.68 m <sup>2</sup>				其他	容積移轉	獎勵增加停車數量	0	
		第11條智慧建築獎勵		632.68 m <sup>2</sup>						獎勵樓地板面積	2,022.46(19.18%)	
		第12條綠建築獎勵		316.34 m <sup>2</sup>				合計		7,294.80(69.68%)		
		第13條智慧建築獎勵		1,054.46 m <sup>2</sup>								
第15條規模獎勵		545.08 m <sup>2</sup>										
新北市都市更新建築容積獎勵辦法	第2條規劃設計獎勵		1,265.36 m <sup>2</sup>									
申請資料	實施者	威堡建設股份有限公司 代表人:李治明			電話	(02) 2393-1298						
	地址	台北市中正區愛國東路74巷18-1號			傳真	(02) 2395-2199						
	建築設計	楊振植建築師事務所 建築師:楊振植			電話	(02) 2927-1368						
	地址	新北市中和區安和路171號1樓			傳真	(02) 2927-1369						
辦理過程	過	程	日期	發文文號	備註	過	程	日期	發文文號	備註		
	1	自辦事業計畫公聽會	101.12.07.	威堡新觀更字第101120701號		11	公辦權利變換公聽會					
	2	申請事業計畫報核	102.01.16	威堡新觀更字第102011601號		12	召開專案小組審議委員會					
	3	公開展覽期間	102.06.20起15日	北府城更字第1020006969號		13	召開委員會					
	4	公辦事業計畫公聽會	102.09.30	新北更事字第1020007634號		14	權利變換計畫公告實施					
	5	召開第1次專案小組審議委員會	102.12.30	北府城更字第1020006969號								
	6	召開委員會										
	7	事業計畫公告實施										
	8	自辦權利變換公聽會										
	9	申請權利變換計畫報核										
10	公開展覽期間											

填表人(申請單位): 威堡建設股份有限公司

蓋章處: 

填表日期: 111年6月2日

擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案補正意見回應綜理表

發文日期：112 年 10 月 17 日

發文字號：新北更事字第 1124621767 號

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次
新北市政府都市更新處	1 依據 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第 37 條及威堡建設股份有限公司 112 年 5 月 5 日威堡新觀更字第 112050501 號函辦理。	敬悉。	
	2 本案事業計畫原於 102 年 1 月 16 日申請報核，後經市府自 102 年 9 月 20 日起公開展覽 15 日，並於 102 年 12 月 30 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，本案因涉及變更板橋都市計畫通盤討論辦理期程較長，故市府城鄉發展局於 104 年 4 月 29 日請貴公司俟變更都市計畫案完成法定程序及建築設計修正後報府續辦，後因市府 108 年 9 月 2 日起發布實施「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」，故於 109 年 4 月 6 日表示啟動續審，爰有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用。	依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇用修正前或適用修正後之規定，並納入事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。 本案於 102 年 1 月 16 日申請擬訂事業計畫報核，經整體評估後選擇適用修正後之規定，並納入事業計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。	
	3 本案報核時同意比率符合法定門檻規定，惟本案調整都市更新、都市計畫、建築法系討及建築基準容積、獎勵容積建築規劃配置、產權異動等事項，事業計畫內容異動幅度甚鉅，且依 108 年 1 月 30 日修正後之本條例第 37 條第 4 項規定：「各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」故考量相關法令一體適用，且為保障案內所有權人權益，請貴公司依上開規定辦理，並依內政部營建署 108 年 6 月 12 日公布之新版同意書格式載明「更新後分配比率或權利價值比率」後，重新取得目前本案所有權人同意書，以確保民眾參與本案更新之真意。	本案私有土地及建物所有權人及面積同意比例已達 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 37 條所定門檻，並以內政部營建署 108 年 6 月 12 日公布之新版同意書重新簽署，符合規定。實際同意比例請詳表 5-4-1 所示。	5-6
	4 依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請規定，故請貴公司文到翌日起 90 日內補正事業計畫同意書，倘屆時仍未達本條例第 37 條所規定之同意門檻，將依前開規定駁回本案申請。	遵照辦理。	

擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案補正意見回應綜理表

發文日期：111 年 10 月 13 日

發文字號：新北更事字第 1114682351 號

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次	
新北市政府都市更新處	1	更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分誤植，請依本資料修正。	遵照辦理，修正誤繕內容。	5-3,5-5
	2	請於計畫書第 6 章補充本案申請都市計畫法新北市施行細則第 39 之 2 規定基準容積加給之相關說明，並增列獎勵計算基準。	遵照辦理，補充容積加給說明內容。	6-15
	3	有關本案事業計畫內容涉及建築規劃設計、容積獎勵申請及共同負擔提列原則等項目，請依 110 年 5 月 14 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」列表逐項檢討說明。	遵照辦理，依 110 年 5 月 14 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」列表逐項檢討。	6-26~6-29
	4	本案申請建築規劃設計獎勵依定檢討自建築線退縮 4 公尺及自境界線退縮 2 公尺，且建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣，請套繪建築線指示圖及建築配置圖俾利檢核。	遵照辦理，補充套繪建築線指示圖及建築配置圖面，本案依規定辦理。 另本案因基地西側範圍內地地形高差(高差達約 7.64 米)，基於安全考量於退縮人行步道鄰建築線之外緣設置欄杆，為防止行人有掉落致影響生命之危險，屬人行安全考量前提下之設置。	10-11
	5	本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 之 2 規定捐贈公共化幼兒園及依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條規定申請捐贈公共托老中心部分，請載明公共化幼兒園及公共托老中心建築配置圖及面積計算圖說。	遵照辦理，補充公共化幼兒園及公共托老中心建築配置圖及面積計算圖說。	10-14~10-19
	6	請於附錄載明本案建材設備表。	遵照辦理。	附錄十八 (p.附錄-107)

擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案補正意見回應綜理表

發文日期：109 年 8 月 4 日

發文字號：新北更事字第 1094708770 號

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次	
新北市政府都市更新處	1	查本案以 108 年 5 月 15 日發布實施之「都市更新建築容積獎勵辦法」及 108 年 10 月 2 日發布實施之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討都市更新容積獎勵，依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令規定，經實施者評估選擇適用修正後之規定，後續有關計畫之擬定、審核或變更均應一體適用，故請依前開解釋令規定檢討修正並檢附相關證明文件(含同意書)。	依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇用修正前或適用修正後之規定，並納入事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。 本案於 102 年 1 月 16 日申請擬訂事業計畫報核，經整體評估後選擇適用修正後之規定，並納入事業計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。 另因調整適用法令致本案依都市更新條例第 32 條規定需辦理再公開展覽，本案 102 年 1 月 16 日報核時檢具之私有土地或私有合法建築物所有權人同意書，實施者同意於本案辦理再公開展覽期滿前，倘有私有土地或私有合法建築物所有權人表達撤銷其同意之情事，同意依都市更新條例第 37 條雙方合意撤銷，並檢附承諾書。	
	2	查本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請容積加給檢討，故其都市計畫相關規定請一體適用，其有關本案適用之都市計畫通盤檢討、都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點檢討等相關規定請詳列檢討表並載明對應圖說於計畫書中。	已補檢討本案之都市計畫通盤檢討、都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點等相關規定，詳列於檢討表並載明對應圖說於計畫書中。	
	3	因本案涉及「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」之都市計畫變更，影響建築配置及計畫內容甚鉅，請補充說明本案是否周知案內所有權人知悉本案修正後相關內容，另請檢附本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請容積加給檢討之核准函。	依新北市政府 110 年 1 月 26 日新北府城審字第 1100122444 號函准予核給加給基準容積 15%	附錄十四
	4	請補附事業計畫圖。	已補附事業計畫圖於報告書。	附錄十八
	5	請補充建築線指示圖於計畫書中。	遵照辦理。	附錄十
	6-1	有關本案申請容積獎勵部分：本案有申請取得綠建築與智慧建築候選證書獎勵容積，請檢附系統得分表及相關說明圖說與文字敘述。	已檢附綠建築及智慧建築相關系統得分表。	附錄五、附錄十一
	6-2	有關無障礙環境設計獎勵，請補充依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境評定第二級相關評估表與圖說。	已檢附住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境評定第二級相關評估表與圖說。	附錄十二
	6-3	有關建築物耐震設計獎勵，請補充申請耐震設計標章之結構設計概要表、申請圖說與耐震設計標章權利義務書。	已檢附耐震設計標章之結構設計概要表、申請圖說與耐震設計標章權利義務書。	附錄十三
	6-4	有關申請規模獎勵，請敘明引用條文。	遵照辦理，補充敘明文字。	10-6
	6-5	有關退縮 4 公尺人行步道獎勵，請檢附 2 樓以上最大面積平面圖套繪俾利檢核。	一樓圖說已補充檢附 2 樓以上最大平面套繪。	10-10

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次
7	本案申請都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 第 2 項第 2 款捐贈容積加給對應比例之公益設施相關內容(捐贈面積、空間規劃、後續接管單位、維護管理事宜、管理費負擔方式及開放時間等內容),另捐贈供公益設施使用之汽車及機車停車位,請於管理規約內補充其設置數量及位置,並說明其使用屬性及產權歸屬及請於共有專有圖說一併標示該汽、機車車位位置。	本案捐贈公共幼兒園,目前依新北市教育局教育局公共化幼兒園需求公告資料規劃留設公益空間,實際相關內容並以教育局定案後更新。	
8	共專圖說缺少 1 樓及地下 1 樓平面圖,請補充。	已補充 1 樓及地下 1 共專有平面圖。	附錄-39
9	有關實施進度部分,請依實際情形調整。	遵照辦理。	22-1

「擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案第 1 次都更暨都設聯審專案小組回應綜理表

開會時間：中華民國 102 年 12 月 30 日(星期一)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次
財政部國有財產署北區分署	<p>1 事業計畫書第 19-2 頁所載選配原則說明(二)地下每一個樓層集中劃分出 50% 汽車停車位數，由全體所有權人依其權利價值選配。已限縮土地所有權人選配權益，雖經實施者表示僅為建議性質，本分署仍無法同意；另有關說明(四)所有權人實際選配更新後之房屋及汽車停車位總價值，如與其應分配權利價值有所差距時，則互為找補，找補金額以不超過其更新後應分配權利價值 10% 為原則乙節，仍建議應增訂「應由所有權人就其應分配權利價值以內優先達成選配後之剩餘選配單元，再由其他有需求擬補繳差價之超額選配者選配，超額選配者應以不影響其他所有權人就應分配權利價值部分以內優先選配權益為限，且不宜併同抽籤處理」，仍請實施者修正。</p>	<p>本案選配原則僅為建議性質，實際選配仍視所有權人之需求辦理，惟實施者以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔，就房屋單元部分開放全體所有權人選配，就其選配剩餘部分分回，惟考量後續銷售，仍就汽車位部分提出選配原則，並已於公聽會表明。有關超額選配部分，遵照所提文字增訂。</p>	19-2
	<p>2 本案規劃 84 戶房屋，卻規劃 132 個停車位、115 個獎勵停車位、140 個機車停車位、140 個自行車停車位，導致超建地下樓層 2 層，增加建造費用，請實施者考量其合理性及必要性。</p>	<p>本案依第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄(103 年 1 月 13 日北城更事字第 1033410038 號函)結論四，本案須俟「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」發布實施後再行續審。變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案業於 108 年 9 月 2 日起發布實施，依新北市政府都市更新處 109 年 4 月 6 日新北更事字第 1094703136 號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用，本案配合基準容積等都市計畫相關法令已重新調整建築設計內容，相關費用皆依照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(104 年 1 月 16 日)」提列辦理。</p>	L10、11、12、15
	<p>3 本案「總務及人事行政費用」(5%)、「銷售管理費」(6%)、「風險管理費」(12%)，皆以新北市都市更新審議原則規定上限提列，另施作特殊大地工程(含地質改良)提列費用達新臺幣(以下同)2 億 8,181 萬 8,679 元(使營建成本增加約 32%)、內部裝修工程費(9,641 萬 3,841 元)占結構體工程費(2 億 5,254 萬 6,043 元)約 38.18%、營造工程造价平均造價成本 13 萬 7,671 元占更新後住宅平均單價 35 萬元之比例約 39.33%，以上因素導致本案共同負擔比例仍高達 70.26%，應檢討調降之。</p>	<p>本案共同負擔內容依照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(104 年 1 月 16 日)」提列，實際共同負擔內容以權利變換審議結果為準。</p>	15-1~15-8
	<p>4 尤以本案國有土地所占比例高達 56.94%，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反推換算價值併入本署權利變換之權利價值金額，請實施者依此辦理及檢討調低共同負擔費用提列。</p>	<p>有關調降之共同負擔移入權利價值非屬權利變換架構，依據目前新北市政府有關權利變換計畫共同負擔提列標準及審議原則並無此項規定，實際內容依權利變換計畫核准內容為主。</p>	--
	<p>5 至營建成本是否確實反應更新後銷售房價水準，請嚴謹予以審議。</p>	<p>本案共同負擔內容依照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(104 年 1 月 16 日)」提列，符合規定。</p>	15-6

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次
新北市政府交通 局	1 為縮短浮洲地區至滷興市場之距離、拓展浮洲地區生活機能，有關本局刻正辦理之「打通大觀路 1 段 29 巷 179 弄銜接板城路」一事，請實施者納入本案車道規劃設置考量。	本案車道規劃考量基地地形特性，將車道出入口設置於基地南側，車輛皆經由縣民大道進出。	11-13
	2 為維護行車及人行安全，本局不同意本案車道破口設置於交通流量大且車速高之環河路上，請檢討修正。		11-13
	3 另請補充本案更新範圍周邊路網相關圖說，檢討更新單元聯外交通動線與鄰地關係，俾利審查。	遵照辦理，補充外部交通動線圖。	5-21
新北市政府水利 局（書面意見）	1 有關專案小組會議說明八、提請討論事項(三)基地涉及廢水改道相關事宜，請依新北市政府水利局辦理廢溝、廢水、廢溜暨水路改道作業程序辦理。	有關廢水改道事宜，將導引原有巷道之廢水至新設道路溝渠併入道路水溝設計，實施者施作時程為與建照一併申請，待核准後進行改道工程。	--
新北市政府工務 局（書面意見）	1 依內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。		--
	2-1 請掃描完整建築線補附於都市更新及都市設計報告書內，並於地籍套繪圖及建築物配置圖套疊。	遵照辦理，補附建築線檢討圖。	附錄 66~67
	2-2 請補附基地四周地籍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。	遵照辦理，本案業經 102 年 1 月 14 日 102 觀函字第 10120114-01 號函建築師檢討法令空地說明，本案無涉及法定空地重複使用問題。	附錄 10
	2-3 請釐清本案是否涉及基地部分使用、廢水改道等問題。	有關廢水改道事宜，將導引原有巷道之廢水至新設道路溝渠併入道路水溝設計，實施者施作時程為與建照一併申請，待核准後進行改道工程。	--
	2-4 有關建築線廢改道部分，請評估其可能性，避免造成未來非一宗建築基地情況。	有關建築線調整，本案配合整體開發廢止基地內建築線，無兩宗基地情況。	11-1~11-2
	2-5 請釐清法令適用時間。	本案依第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄(103 年 1 月 13 日北城更事字第 1033410038 號函)結論四，本案須俟「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」發布實施後再行續審。變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案業於 108 年 9 月 2 日起發布實施，依新北市政府都市更新處 109 年 4 月 6 日新北更事字第 1094703136 號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用。	10-1
	2-6 請檢附清晰可辨之建築圖說後本局再行重新檢視。	遵照辦理	11-6~11-23
	2-7 請於面積檢討表標示各樓層高度。	遵照辦理	11-5
2-8 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。	檢附建築面積計算圖。	11-13	

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次
	2-9 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。	遵照辦理，已套繪至一層平面圖。	11-13
	2-10 涉及開挖率獎勵部分，請依「100 年 1 月 21 日新北市政府容積獎勵涉及實際開挖率認定會議」結論檢討計算。	本案修正無申請開挖率獎勵。	--
	2-11 防空避難室設置於地下 5 層是否合理，請釐清。	本案修正設置於地下一層。	11-12
	2-12 請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。	遵照辦理，請詳各層平面圖計算內容。	11-13~11-17
	2-13 兩遮設置請依新北市建照業務手冊規定重新檢討。	遵照辦理，已配合檢討至各層平面。	11-13~11-17
	2-14 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。	遵照辦理，已配合檢討至各層平面。	11-13~11-17
	2-15 請依建築技術規則高層建築專章規定檢討。	遵照辦理，已配合檢討至各層平面。	11-13~11-17
	2-16 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。	遵照辦理，已配合檢討至各層平面。	11-13~11-17
	2-17 請依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。	遵照辦理，已配合檢討至各層平面。	11-13~11-17
	2-18 屋脊裝飾物請提經都市設計審議委員審查同意後始得設置。	本案依第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄(103 年 1 月 13 日北城更事字第 1033410038 號函)結論四，本案須俟「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」發布實施後再行續審。變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案業於 108 年 9 月 2 日起發布實施，依新北市政府都市更新處 109 年 4 月 6 日新北更事字第 1094703136 號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用，本案符合都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定，免辦理都市設計審議。	--
	2-19 車道坡度、寬度請依規定標示。	遵照辦理，於圖面標示。	11-8~11-13
	2-20 請於圖面檢討建築技術規則第 136 條，並於車道標示六十度以上範圍無礙視線之空間。	遵照辦理，已配合檢討至一層平面。	11-8~11-13
	2-21 請合理規劃垃圾車停放之車位空間及垃圾儲存空間，並不得計入法定停車位。	遵照辦理，已配合檢討至地下一層平面。	11-8~11-13
	3 另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。		--
新北市政府新建工程處	1 有關本案涉及「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)草案」一事，本處曾於 101 年 12 月 13 日召開本開發案因變更都市計畫釐清修正原則會議，其會議結論第 3 點部分：「考量滄仔二橋高架橋拓寬後，環河道路大觀橋仍維持現有路寬恐產生道路瓶頸，故原則以開闢平面道路為主。」，請實施者納入本案整體規劃考量。	本案車道規劃考量基地地形特性，將車道出入口設置於基地南側，車輛皆經由縣民大道進出。	11-13
	2 有關「打通大觀路 1 段 29 巷 179 弄銜接板城路」一事，已納入刻正辦理之「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)草案」通盤檢討，俟發布實施後本處即配合開闢計畫道路，屆時本案規劃之車道出入口將臨接車流量高之板城路，請實施者檢討車道設置之合宜性，並依交通局意見配合調整，俾利周遭人行及車行安全。		11-13

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次	
新北市政府都市更新處	1	本次會議本案係以現行都市計畫擬具提請委員審議，計畫書 P.6-2 頁中載明本案於「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）草案」發布實施後，法定容積將以 300%計算並配合調整涉及之相關內容，請實施者詳予說明現行與發布實施後之規劃差異。	本案依第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄(103年1月13日北城更事字第1033410038號函)結論四，本案須俟「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）」發布實施後再行續審。變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案業於108年9月2日起發布實施，依新北市政府都市更新處109年4月6日新北更事字第1094703136號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用，故本案土地使用等相關都市計畫法令依前開都市計畫發布之時間及內容辦理。	L10、11、12、15
	2	因本案車道設置及現有巷道申請改道部分涉及市府新建工程處及交通局辦理之道路開闢工程，請實施者與相關權責單位妥與溝通協調。	本案車道規劃考量基地地形特性，將車道出入口設置於基地南側，車輛皆經由縣民大道進出。	11-13
都市設計委員意見	-	因出席委員人數不足，僅提供諮詢性意見，請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審查：	本案依第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄(103年1月13日北城更事字第1033410038號函)結論四，本案須俟「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）」發布實施後再行續審。變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案業於108年9月2日起發布實施，依新北市政府都市更新處109年4月6日新北更事字第1094703136號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用，本案符合都市計畫法新北市施行細則第45條規定，免辦理都市設計審議。	--
	1	依板橋區土地使用分區管制要點規定，住宅區須留設3公尺以上深度之前院，請依規定檢討修正。	遵照辦理，已配合檢討至一層平面。	11-13
	2	依新北市都市設計審議原則第1條第2款規定，建築物應自境界線退縮1.5公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請修正。	遵照辦理，已配合檢討至一層平面。	11-13
都市更新委員意見	1	本案申請現有巷改道部分，恐將本更新單元劃分為2宗建築基地，故請實施者依相關規定重行檢討建築規劃設計。	有關建築線調整，本案配合整體開發廢止基地內建築線，無兩宗基地情況。	
	2-1	本案公益設施獎勵部分，請於圖面確實標示公益設施空間內容，於公寓大廈規約草約載明開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，動線之規劃應具區隔性俾利社區內外民眾之出入安全，並酌予調降申請獎勵之面積，請修正。另經實施者表明改為捐贈公益設施部分，應與相關受贈單位溝通協調其捐贈項目及面積，請修正。	本案公益設施規劃係依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定、「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點」辦理規劃，本案經檢討申請建築基地基準容積加給15%(面臨板城路計畫道路路寬最寬處約36米)，依規定應捐增加給比例之50%容積樓地板面積， $3,056.43 \times 300\% \times 7.5\% = 687.70 \text{ m}^2$ 。	10-1~10-3
	2-2	本案申請留設人行步道獎勵部分請依本市建築容積獎勵核算基準計算，請檢討修正。	本案依第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄(103年1月13日北城更事字第1033410038號函)結論四，本案須俟「變	10-1~10-10

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次
2-3	人行道開放空間鋪面應全區平順，本案開放空間及廣場採不同鋪面設計，請實施者詳實檢討是否符合相關規定。	更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」發布實施後再行續審。變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案業於 108 年 9 月 2 日起發布實施，依新北市政府都市更新處 109 年 4 月 6 日新北更事字第 1094703136 號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用。有關申請都市更新容積獎勵規範部分，依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」規定申請各項都市更新建築獎勵容積額度等內容檢討。	10-1~10-10
2-4	有關機車位停車獎勵部分，係為改善公共停車、因應轉運之需求，本案非位於車站出入口，與獎勵原意不符本項獎勵不予申請。	遵照辦理，本案依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」規定申請各項都市更新建築獎勵容積額度等內容檢討。	10-1~10-10
3	本案國有土地所占比例達 56.94%、未申請容積移轉獎勵，相關管理費用卻以上限提列，且單位興建成本加計特殊大地工程(2 億 8,181 萬 8,679 元)，以致共同負擔比例高達 70.26%，請實施者衡量本案產權相對單純、區域地理位置等條件，檢討各項容積獎勵、費用提列之合理性後酌予調降，請修正。	本案依 104 年 1 月 16 日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準辦理，人事行政管理費用提列 5%(面積 2,500 m <sup>2</sup> 以上，產權級別未滿 30 筆)，銷售管理費用 6%(25 億以下)，風險管理費率部分，本案自 102 年 1 月 16 日申請報核，報核前歷經多年開發取得 100%私有事業計畫同意，後因本案涉及變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案，延宕多年始於 108 年 9 月 2 日起發布實施，方得辦理續審，下階段權利變換計畫核定後相關補償金發放、地上物拆除、工程施工等相關作業，均有相關人員之行政管理費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用。房地產市場刻正處於不明朗之狀況，對成本償付產生不可預期性之風險，故本案風險管理費率以 12%提列，均合於提列規定。	15-1~15-8
4-1	請依本市都市更新審議原則扣除現有巷道面積檢討建蔽率，請檢討修正。	本案依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」規定，經檢討建蔽率為 1,057.49 m <sup>2</sup> / 3,056.43 m <sup>2</sup> = 34.59%，符合規定。	10-10

單位	意見內容	意見回應及處理情形	相關頁次
	4-2 本案所定選配原則語意未臻明確，請檢視其公平、合理性，並請依財政部國有財產署北區分署之意見檢討修正。	本案選配原則僅為建議性質，實際選配仍視所有權人之需求辦理，惟實施者以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔，就房屋單元部分開放全體所有權人選配，就其選配剩餘部分分回，惟考量後續銷售，仍就汽車位部分提出選配原則，並已於公聽會表明。 有關超額選配部分，本案補充有關申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限等文字。	19-2
	4-3 本案位處滷仔溝東側，且臨環河快速道路，與周邊環境之關係較為複雜，請補充本案更新單元範圍與周邊環境現況、交通路網關係之相關圖說俾利審查，請修正。	遵照辦理，補充外部交通動線圖。	5-21
	4-4 俟「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）草案」發布實施後，請實施者詳實檢討本案是否涉及都市計畫法第 27 條之 1 等相關規定，並於計畫書中載明，請釐清後修正。	本案範圍無涉及都市計畫法第 27 條之 1 等相關規定，本案範圍皆為住宅區，主要涉及為鄰接範圍之計畫道路(板城路，原為住宅區)業於 108 年 9 月 2 日起發布實施變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案內容變更完竣。	--
	4-5 為整體利益及提升周遭環境品質，請實施者評估將南雅西路 1 段 39 巷 24 號納入更新單元範圍之可行性。	本案自 102 年 1 月 16 日申請報核，報核前歷經多年開發取得目前範圍 100%私有事業計畫同意，後因本案涉及變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案，延宕多年始於 108 年 9 月 2 日起發布實施，方得辦理續審，且本案擬辦理南雅西路 1 段 39 巷範圍內廢道事宜，僅納入南雅西路 1 段 39 巷 24 號無法廢止該段建築線，本案範圍業經新北市自行劃定都市更新單元檢核，符合劃定更新單元規定。	--
結論	1 有關本案車道設置涉及市府交通局、新建工程處刻正辦理之「打通大觀路 1 段 29 巷 179 弄銜接板城路」道路開闢工程一事，請實施者與相關權責機關妥與溝通協調，必要時請作業單位協助。	本案車道規劃考量基地地形特性，將車道出入口設置於基地南側，車輛皆經由縣民大道進出。	11-13
	2 本案容積獎勵申請項目及共同負擔明顯偏高、不合理，相關容積獎勵申請項目及費用之提列請調整、酌予調降至合理範圍內。	本案依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」規定辦理。 有關共同負擔依 104 年 1 月 16 日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準辦理，實際內容應以權利變換計畫內容為準。	15-1~15-8
	3 按本市建築容積獎勵核算基準，有關申請創意建築獎勵部分，須經本市都市設計審議委員會推薦，請實施者逕提都市設計大會審議確認。	本案依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」規定辦理。	10-1~10-10
	4 俟「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）草案」發布實施，本案須先行舉辦公開閱覽及召開說明會，並依委員及相關單位意見修正後，提下次專案小組討論。	遵照辦理。	--

「擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」公聽(暨聽證)會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 102 年 9 月 30 日 (星期一) 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區南雅西路一段 64 號(新北市板橋區浦興里活動中心)

發表人	公聽(暨聽證)會發表意見	意見回應及處理情形	相關頁次	
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	一	查範圍內財政部國有財產署(以下簡稱本署)經管之大觀段 984 地號部分(整筆面積 12,109.87 平方公尺)、984-9、984-10 及 984-12 地號 4 筆國有土地面積合計 1,740.43 平方公尺,占更新單元土地總面積 3,056.43 平方公尺比例為 56.94%,依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 1 項規定,以按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則,請貴府責成實施者將本案國有土地處理方式載明於事業計畫書適當章節。	19-2	
	二	事業計畫書【公開展覽版】第 19-2 頁所載選配原則說明(二)地下每一個樓層集中劃分出 50%汽車停車位數,由全體所有權人依其權利價值選配。已限縮土地所有權人選配權益,本分署不予同意;另有關說明(四)所有權人實際選配更新後之房屋及汽車停車位總價值,如與其應分配權利價值有所差距時,則互為找補,找補金額以不超過其更新後應分配權利價值 10%為原則一節,建議增訂其增加之選配單元,應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限,且不宜併同抽籤處理,請責成實施者修正。	19-2	
	三	本案「總務及人事管理費用」費率 5%、「銷售管理費」費率 6%、「風險管理費」費率 12%,皆以 102 年 3 月 14 日修正發布新北市都市更新審議原則最高上限提列;施作特殊大地工程(含地質改良)提列費用達新臺幣(以下同)2 億 8,181 萬 8,679 元(使營建成本增加約 32%)、信託費用 581 萬 9,608 元,超建地下樓層共二層,且營造工程造價平均造價成本 13 萬 7,671 元占更新後住宅平均單價 35 萬元之比例約 39.33%,致本案共同負擔比例更高達 70.26%,因本案國有土地比例高達 56.94%,請貴府秉權審議並責成實施者檢討共同負擔費用提列調低以符合理性與必要性,及營建成本是否確實反應更新後銷售房價水準,以維國產權益。	本案基準容積率涉及刻正辦理之「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)草案(第二階段)」:「因特二號道路(浦仔溝東側部分)計畫線與實際道路現況不符,故配合其規劃與實際現況,變更部分行水區及住宅區為道路用地」,經都市計畫變更後基準容積為 300%,惟本變更案尚未完成法定程序,故現以 200%之基準容積進行規劃設計。目前都計變更案,預計於 102 年底前大會審竣,主管機關將視發展之需要,分階段發布實施,於完成法定程序後,本案更新單元即臨接 8M 計畫道路,則可以 300%之基準容積率進行規劃及審議,惟本案以權利變換方式辦理,實際共同負擔以權利變換審議結果為準。	
	四	信託費用列屬共同負擔項目,綜觀前述處理原則,並未規定國有土地得以信託方式辦理,爰本案國有土地不同意參與信託,亦不同意信託費用納入共同負擔項目,請責成實施者載明於事業計畫書中。	遵照辦理,本案以權利變換方式辦理,信託費用以權利變換階段提供信託契約費用為準。	
	五	本案事業計畫書【第一次補正版】本分署前以 102 年 6 月 3 日台財產北改字第 10200135130 號函復貴府都市更新處表達相關意見在案,惟實施者於本案事業計畫書【第一次補正版】未作回應且未依該意見修正,請責成實施者確實回應與修正,並將本分署意見納入本案公聽會會議紀錄內。	遵照辦理,補充該內容於報告書相關章節。	19-2

發表人	公聽(暨聽證)會發表意見	意見回應及處理情形	相關頁次
楊林視先生(南雅西路一段 98 號)	<p>一 為何建商還未與住戶達成任何都更條件及分配坪數的條約或契約，便送件通過都更，建商只有口頭叫住戶出席都更的解說，並說條件沒談成是不會都更，叫我們先簽同意書，再來談分配坪數，我認為顯然有詐欺，欺騙我們簽同意書的意圖。若沒先談成條件及簽約，我堅決反對都更。地主權益保護及配套請主管機關為我們把關。</p>	<p>本次會議係依都市更新條例第 19 條規定辦理，本案報核後審議前依規定舉辦公開展覽及公辦公聽會，主要目的是告知更新單元內相關所有權人該地區在辦理都更且準備進入審議階段，而實施者所提事業計畫內容需經新北市都市更新審議委員會審議後才能確認。</p> <p>有關權益分配部分，因本案基準容積率涉及刻正辦理之「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)草案(第二階段)」：「因特二號道路(浦仔溝東側部分)計畫線與實際道路現況不符，故配合其規劃與實際現況，變更部分行水區及住宅區為道路用地」，經都市計畫變更後基準容積為 300%，惟本變更案尚未完成法定程序，故現以 200%之基準容積進行規劃設計。目前都計變更案，預計於 102 年底前大會審竣，主管機關將視發展之需要，分階段發布實施，於完成法定程序後，本案更新單元即臨接 8M 計畫道路，則可以 300%之基準容積率進行規劃及審議，屆時各位地主的權利價值與選配方式將更臻明確。另未來權利變換審議後之內容倘優於各位地主已簽定之私契，亦可擇優。</p>	
	<p>二 本案有無辦理信託?萬一建設公司倒了，誰蓋?</p>	<p>本案後續將辦理信託，信託費用將依相關規定提列。</p>	
	<p>三 以權利變換方式更新，其估價基準為土地面積，不計建物的使用坪數是否合理，其估價報告是否公開，地主可否自行找估價公司估價與建商估價報告書互為參考?</p>	<p>依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，都市更新估價係由實施者委託三家以上專業估價者，查估權利變換前各宗土地及更新後建築物及土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之權利價值，惟不論估價者係由誰選任，估價內容皆須經由新北市都市更新審議委員會審議，相關內容皆會載明於權利變換報告書，屆時也將辦理公开展覽及公聽會。</p>	
	<p>四 簡報中提到按”共同負擔”折算權利價值比例，何謂共同負擔?如何折算?</p>	<p>本案都市更新事業將以權利變換方式進行，其中包含土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。</p> <p>本案更新費用負擔原則，由土地所有權人提供土地，透過權利變換方式實施重建工作，權利變換範圍中所有共同負擔費用均依照「都市更新權利變換實施辦法」及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」之規定，由參與更新之所有權人及實施者投入資金參與權利變換，並依權利價值共同負擔。</p>	15-1

發表人	公聽(暨聽證)會發表意見	意見回應及處理情形	相關頁次
	五 完成後建物總戶數 84 戶，每戶坪數、住宅選配原則為何，若以權利變換方式的權利價值選配，其如何互為找補？	有關權益分配部分，因本案基準容積率涉及刻正辦理之「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）草案（第二階段）」：「因特二號道路（滷仔溝東側部分）計畫線與實際道路現況不符，故配合其規劃與實際現況，變更部分行水區及住宅區為道路用地」，經都市計畫變更後基準容積為 300%，惟本變更案尚未完成法定程序，故現以 200%之基準容積進行規劃設計。目前都計變更案，預計於 102 年底前大會審竣，主管機關將視發展之需要，分階段發布實施，於完成法定程序後，本案更新單元即臨接 8M 計畫道路，則可以 300%之基準容積率進行規劃及審議，屆時各位地主的權利價值與選配方式將更臻明確。	
	六 合法建物拆遷補償費如何計算？	本案合法建築物拆遷補償費，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額暫以重建價格加強磚造 50,000 元/坪、磚造 30,000 元/坪、鐵皮及 T 棚 20,000 元/坪考量建築物屋齡折舊估計。合法建築物面積依據建物登記謄本認定為 505.5914-1 m <sup>2</sup> ，拆遷補償費估計為 788,527 元。惟實際拆遷安置費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估合法建築物實際行情後，再行計算。	14-1
	七 本次事業計畫公聽會完有無與權利變換計畫一併報核？是否有單獨的權利變換計畫的公聽會？	本案目前為事業計畫，並未申請權利變換計畫併送，屆時於權利變換計畫辦理時亦會依規定再次召開公聽會。	
新北市政府都市更新處	一 本次會議係依都市更新條例第 19 條規定辦理，本案報核後審議前依規定舉辦公開展覽及公辦公聽會，主要目的是告知更新單元內相關所有權人該地區在辦理都更且準備進入審議階段，而實施者所提事業計畫內容需經新北市都市更新審議委員會審議後才能確認。		
	二 有關本案選配原則及續建機制部分，請實施者向地主詳細說明。	本案後續將辦理信託，信託費用將依相關規定提列。更新後大樓所有住宅單元由全體所有權人依其權利價值選配。	19-2
	三 依現行規定本案基準容積為 200%，後續俟都市計畫變更案發布實施後，本處亦會依相關規定儘速辦理。		
	四 本案為事業計畫與權利變換計畫分送，未來於實施者申請權利變換計畫報核後，亦須依規定公開展覽及召開公聽會。		
黃委員明達	一 依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，都市更新估價係由實施者委託三家以上專業估價者，查估權利變換前各宗土地及更新後建築物及土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之權利價值，不論估價者係由誰選任，估價內容皆須經由本市都市更新審議委員會會審議後評定之，請實施者向地主詳加說明。	遵照辦理，實施者將加強與所有權人之溝通。	
	二 本案申請巷道廢止或改道計畫部分，請確實檢討建蔽率及開挖率。	遵照辦理，本案依相關規定扣除改道後現有巷道估算相關建蔽率及開挖率。	10-1

發表人	公聽(暨聽證)會發表意見	意見回應及處理情形	相關頁次
	<p>三</p> <p>請整體考量其申請容積獎勵項目之公益性與需求性，並補充相關內容俾利後續都市更新審議委員會審查；本案申請「社區使用之公益設施」獎勵 1,391.8 平方公尺，請審慎評估如此大面積之公益設施是否有其設置必要性、申請「創意建築」獎勵部分，請補充說明相關內容。</p>	<p>因本案基準容積率涉及刻正辦理之「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）草案（第二階段）」：「因特二號道路（滷仔溝東側部分）計畫線與實際道路現況不符，故配合其規劃與實際現況，變更部分行水區及住宅區為道路用地」，經都市計畫變更後基準容積為 300%，惟本變更案尚未完成法定程序，故現以 200%之基準容積進行規劃設計。目前都計變更案，預計於 102 年底前大會審竣，主管機關將視發展之需要，分階段發布實施，於完成法定程序後，本案更新單元即臨接 8M 計畫道路，則可以 300%之基準容積率進行規劃，實際規劃內容將考量委員建議調整配置，並加強創意建築獎勵申請之說明如下：</p> <p>環境： 留設街角廣場及沿街開放空間，提升基地環境生活品質。 利用地面的高差引入戶外的活動與廣場的結合。</p> <p>機能： 人性化藝術，採戶戶採光通風、格局方整符合人性機能。 以現代化人文簡約線條、清透的視覺觀感來雕塑外觀立面。</p> <p>安全： 建築物採輕量體設計減少不必要的裝飾載重及 CO2 的排放量。 提供安全結構強度，規劃防災理念，創造安全逃生系統，建立“安全住宅”概念。</p> <p>休憩： 規劃社區活動、休閒領域，促進居家度假中心理念。 將植栽引入室內，形塑都市綠屋，每戶均有專屬的空中花園。</p> <p>效能： 公益設施空間及現況公共空間的串聯分享可增加社區住戶與鄰里居民間的交流。</p>	<p>12-1</p>
	<p>四</p> <p>都市更新速度取決於實施者、政府、地主之間的相互配合，為使本案後續能順利推動，請實施者與地主妥善溝通與協調避免爭議，期待本案能儘速完成。</p>	<p>遵照辦理，實施者將加強與所有權人之溝通。</p>	<p>-</p>
<p>陳委員玉霖</p>	<p>一</p> <p>本案雖已取得私有土地所有權人 100%同意，但地主仍有疑慮，請實施者向權利人妥善說明其相關權利義務、共同負擔標準、財務計畫等內容，並明確告知本案網站。</p>	<p>遵照辦理，實施者將加強與所有權人之溝通。本案網站為 <a href="http://www.vibo98.com/city2/0906.html">http://www.vibo98.com/city2/0906.html</a>。</p>	<p>-</p>

發表人	公聽(暨聽證)會發表意見		意見回應及處理情形	相關頁次
	二	本案有巷道廢止或改道計畫，請加強說明其內容。	本案更新後全區規劃為重建區段，擬申請大觀路一段 29 巷 179 弄改道，原與南雅西路一段 31 巷及南雅西路一段 39 巷連通，為維持原有通路及配合本案整體規劃，擬將原大觀路一段 29 巷 179 弄路型向基地東側調整(詳見圖 11-2)，並維持原有通行動線，符合新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之第四種情形	11-1
	三	有關「社區使用之公益設施」獎勵，建議規劃獨立出入口俾利供公眾使用及兼顧社區安全，另公益設施之管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、動線、費用計算及相關標示等，應詳載於公寓大廈規約草約中；本案申請獎勵容積項目請詳加說明申請之必要性與需求，如「A3 增設機車位」獎勵、「創意建築」獎勵。	遵照辦理，本案於完成法定變更都市計畫程序後，將以 300% 之基準容積率進行規劃。 另本案鄰接水岸開放空間，配合新北市政府板橋浦仔溝整治及綠美化工程計畫，於本案增設機車位將可提供公眾於浦仔溝戶外休憩時停放，另創意建築說明如下： 環境： 留設街角廣場及沿街開放空間，提升基地環境生活品質。 利用地面的高差引入戶外的活動與廣場的結合。 機能： 人性化藝術，採戶戶採光通風、格局方整符合人性機能。 以現代化人文簡約線條、清透的視覺觀感來雕塑外觀立面。 安全： 建築物採輕量體設計減少不必要的裝飾載重及 CO2 的排放量。 提供安全結構強度，規劃防災理念，創造安全逃生系統，建立"安全住宅"概念。 休憩： 規劃社區活動、休閒領域，促進居家度假中心理念。 將植栽引入室內，形塑都市綠屋，每戶均有專屬的空中花園。 效能： 公益設施空間及現況公共空間的串聯分享可增加社區住戶與鄰里居民間的交流。	12-1
	四	另本案國有土地占整體更新單元 56.94%，故建請實施者先行瞭解國有土地管理機關財政部國有財產署北區分署之選配意見及使用需求。	遵照辦理，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 1 項規定，以按應有之權利價值分配更新後之房、地為原則，屆時於權利變換階段視財政部國有財產署北區分署之需求辦理。	
浦興里謝富全里長	一	本案涉及都市計畫變更，送件至今已逾 1 年多，此地區環境髒亂老舊，亦有治安問題，希望可藉由都更改善生活品質，請市府協助加速審議，並請實施者與地主妥善溝通達成共識。	遵照辦理，實施者將持續與地主保持溝通。	
主席結論(張股長滄婷)	一	本案地主若無其他意見，公聽會程序進行到此。接下來進行第二階段聽證程序，各位地主如需與實施者進行言詞答辯者可填妥發言單後至台前登記發言次序。		

發表人	公聽(暨聽證)會發表意見	意見回應及處理情形	相關頁次
	<p>聽證會無人發表意見，程序進行到此，謝謝各位地主今日的參與，會議紀錄，可於本局網站下載：            二 (<a href="http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html">http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html</a>)，倘地主有任何意見，於公展期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議。</p>	-	-

「擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 101 年 12 月 18 日（星期二）下午二時正

開會地點：新北市板橋區南雅西路一段 64 號(新北市板橋區湳興里活動中心)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	相關頁次
板橋區自立里里長 賴金龍	一 請實施者再確認本案相關都市計畫變更內容。	本案於 101 年 12 月 13 日於新北市政府工務局召開本案因變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)釐清修正原則會議，依 101 年 12 月 28 日會議紀錄內容確認本案更新範圍，實際都市計畫變更內容需以發布公告內容為準。	附錄七
	二 本案同意比例已達百分之百，同時這個地區相對老舊窳陋，這個地方也是治安死角，汽機車位也不足，如果更新成功將會帶動周邊的更新，希望未來審議時程可以加速。	-	
	三 湳仔溝目前也有整治計畫，相信未來更新完成一定會成為相當具有生活水準的地區。	-	
專家學者 曾漢珍教授	一 建議實施者跟市府進一步了解都市計畫變更後的道路用地有什麼相關的計畫，也可以在規劃上相互配合。	本案於 101 年 12 月 13 日於新北市政府工務局召開本案因變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)釐清修正原則會議，依 101 年 12 月 28 日會議紀錄內容確認本案更新範圍，實際都市計畫變更內容需以發布公告內容為準。	
	二 在都市設計審議有一個原則，就是建築鄰地界線最小寬度要有一米半。	本案設計內容配合審查意見並依相關規定修正調整。	
	三 因基地座落方位，建築師需考慮西曬遮陽的問題，另外室外機的位置也建議作一些美化。	開口部位搭配陽台、雨遮等手法以達到遮陽效果：於建築物四周以陽台、雨遮空間，來避免開口部分接受過多之日射取得量。加強建物本身的室內外之通風對流效果：本案建築物四周均留設對開式之氣窗，以增加建築物之通風對流效果。本案以複層植栽的概念導入四周空間的綠化，以杜英、風鈴木為主，中層以自然型態的灌木綠化，並點綴芭蕉、蒲葵增加豐富性，最後以草皮收出俐落的結尾，透過複層綠化，創造出親和不造作的綠帶空間。	p.12-7
	四 基地未開挖的部分，要注意喬木種植所需的空間。	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，本案空地面積為 3056.42 m <sup>2</sup> （基地面積）－1528.22 m <sup>2</sup> （建築面積）＝1528.22 m <sup>2</sup> ，其二分之一以上種植花草樹木面積應為 1528.22 m <sup>2</sup> ÷ 2 = 764.11 m <sup>2</sup> ，目前設計建築基地內有效綠化面積合計 4611.64 m <sup>2</sup> > 764.11 m <sup>2</sup> 。 喬木數量檢討：4611.64 m <sup>2</sup> / 36 = 128.1 棵（取 129 棵），本案實設 237 棵 > 129 棵，符合規定。	p.12-6
	五 目前的規劃都有考量到建物的間距，對於座落在河岸邊的建物來講，通風跟視覺的通透都有幫助。	-	

發表人	公聽會發表意見		意見回應及處理情形	相關頁次
	六	應該好好利用公有土地，創造周邊環境的共同利益，像這個案子有規劃不少公益設施開放空間對周邊地區就有幫助，也建議可透過一些動線的規劃讓整體公共設施都可以串連起來。	本案規劃公益性公共空間，為提供住戶更多的文教與休閒空間，於地面一層設置服務性公共空間，並於一至三層部分空間提供社區活動中心及里辦公室，並規劃獨立出入口及各層串連動線。	p.11-12~15
	七	建議高層緩衝空間位置規劃需與出入動線有關係。公益設施就是要針對老舊社區的需求，目前這邊的住戶已達百分之百同意，未來也希望各位地主能凝聚共識，相信可以讓本案的審議時程縮短，未來也要注意維護管理的問題。	本案規劃高層緩衝空間於地下一層車輛出入動線旁。公益設施相關管理規則皆於管理規約中納入，未來由大樓管委會於接管後自行調整相關規定。	p.11-12, 附錄三
專家學者 宋立堯教授	一	都市更新真的很不容易，有太多的案子都卡在不同意戶，所以這個案子能夠百分之百同意真的是非常了不起，而且也能縮短更新的時程，這是大家同心齊力才能完成的事情。		
	二	從容積率的爭取上有創意建築這一項獎勵，相對可以在精緻的建築設計看出建築師在設計上的用心。		
	三	基地的條件並不是很好，包含有高差以及西曬的問題，但透過建築師的設計應該都有處理到。		
	四	本案人車分離的規劃相當適合，建議可考量周邊地區或相鄰建案未來的動線銜接性。		
	五	這個案子提供相當多的公共設施，都開放給周邊居民使用，這點是相當好的，但也要注意未來的管理課題。	公益設施相關管理規則皆於管理規約中納入，未來由大樓管委會於接管後自行調整相關規定。	附錄三
	六	地下室開挖有縮小，但是喬木的部分好像比較少，建議盡量多種植喬木。	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，本案空地面積為 3056.42 m <sup>2</sup> (基地面積) - 1528.22 m <sup>2</sup> (建築面積) = 1528.22 m <sup>2</sup> ，其二分之一以上種植花草樹木面積應為 1528.22 m <sup>2</sup> ÷ 2 = 764.11 m <sup>2</sup> ，目前設計建築基地內有效綠化面積合計 4611.64 m <sup>2</sup> > 764.11 m <sup>2</sup> 。 喬木數量檢討：4611.64 m <sup>2</sup> / 36 = 128.1 棵 (取 129 棵)，本案實設 237 棵 > 129 棵，符合規定。	p.12-6

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

「擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)更新單元座落於新北市板橋區縣民大道北側、南雅西路一段 31 巷、39 巷底含大觀路 29 巷 179 弄之部分街廓，面積約 3,056.43 m<sup>2</sup>。更新單元內建築物以二至三層樓透天式住宅為主，範圍內含多處磚造或鐵皮組合之臨時性建築。由於建築型態窳陋、鄰棟間隔不足，有妨礙公共安全、公共衛生之虞。本案鄰近板橋區湳仔溝，具河岸景觀優勢，周邊鄰近府中商圈、府中捷運站、南雅公園、湳雅夜市及亞東醫院等，生活機能完善。然因建物已逐漸呈現窳陋不堪使用，為使更新單元土地合理使用，經土地所有權人多年研議，擬採都市更新實施方式進行本案社區之重建，期以改善社區環境品質。

依本案第一次都更暨都設聯審專案小組會議記錄(103年1月13日北城更事字第 1033410038 號函)結論四，本案須俟「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」發布實施後再行續審。後變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案業於 108 年 9 月 2 日起發布實施，依新北市政府都市更新處 109 年 4 月 6 日新北更事字第 1094703136 號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用。依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇用修正前或適用修正後之規定，並納入事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。

本案於 102 年 1 月 16 日申請擬訂事業計畫報核，經整體評估後選擇適用修正後之規定，並納入事業計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。

經實施者整體評估後選擇適用修正後之規定，配合政府都更二箭政策共同創造主幹道沿線都更，讓城市風貌改變透過加給基準容積，進而拉高改建效率，

保障原有空間，主幹道沿街推動環境整建，依 108 年 7 月 3 日公布施行都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定申請加給容積率，並於 110 年 1 月 26 日新北府城審字第 1100122444 號函准予核給加給基準容積 15%。

本案依 108 年 5 月 15 日發布實施之「都市更新建築容積獎勵辦法」及 108 年 10 月 2 日發布實施之新北市都市更新建築容積獎勵辦法檢討都市更新容積獎勵，故本案配合政府都更二箭政策，調整用最新法規檢討涵蓋都市計畫通盤檢討、都市計畫法新北市施行細則、都市更新法系、建築法系等各法系相關規定。

### 二、法令依據

依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條及第 37 條規定辦理。



## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本案申請劃定之更新單元，位於新北市板橋區縣民大道北側、滄仔溝東側、南雅西路一段 31 巷、39 巷底含大觀路 29 巷 179 弄之部分街廓，並未位於政府所劃定之都市更新地區。現況皆為三層以下住宅建築，西側鄰二十米計畫道路，現況以現有巷道（南雅西路一段 31 巷、39 巷）作為主要出入道路。周邊公共設施包括府中捷運站、南雅公園。

### 二、更新單元範圍

本案屬未經劃定之都市更新地區，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，依據「新北市都市更新單元劃定基準」第五條第一項第二款規定（臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上），自行劃定更新單元，符合規定。

更新單元範圍包括新北市板橋區新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 地號等 15 筆土地及大觀段 984-9、984-10、984-12、984-13(部份)等 4 筆土地，更新單元土地面積總計為 3,056.43 m<sup>2</sup>；以及新興段建號 272、273、280、295、297 等 5 筆合法建築物，合法建築物面積總計為 505.59 m<sup>2</sup>。



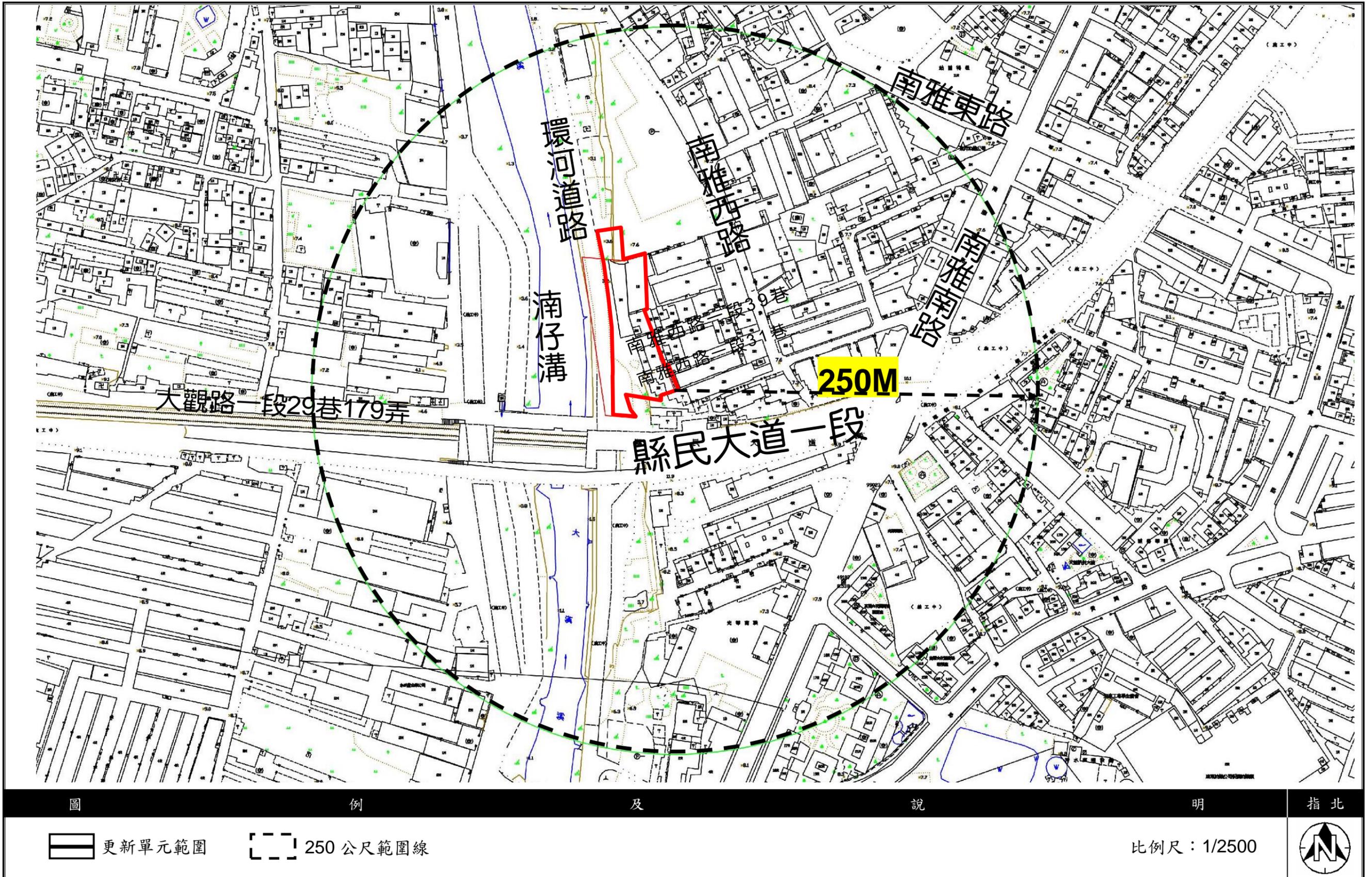


圖 2-2 更新單元位置示意圖



圖

例

及

說

明

指北

 更新單元範圍

比例尺:1/800



圖 2-3 更新單元地籍套繪示意圖

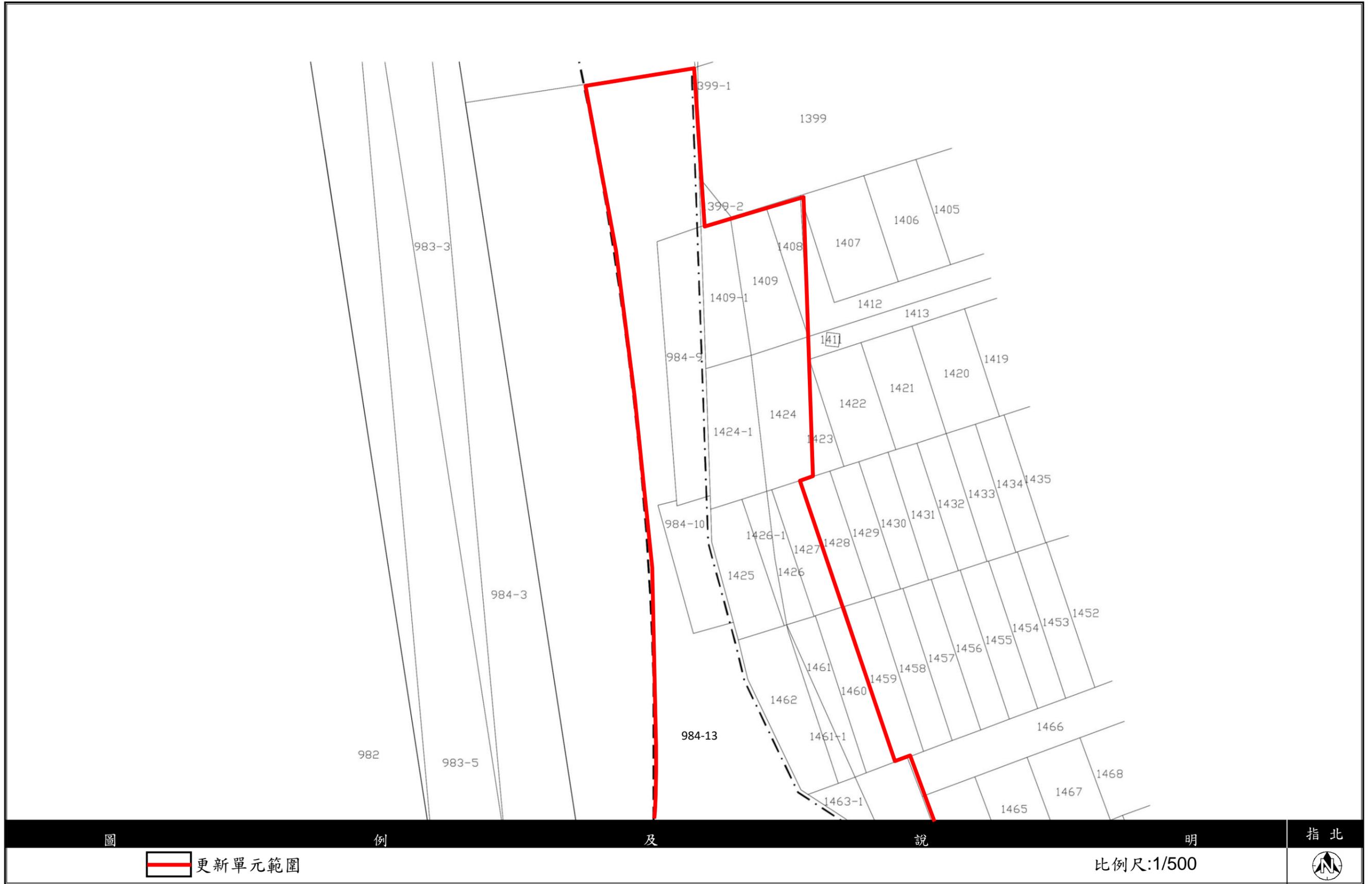


圖 2-4 更新單元地籍套繪圖(北側)



圖

例

及

說

明

指北

 更新單元範圍

比例尺:1/500



圖 2-5 更新單元地籍套繪圖(南側)

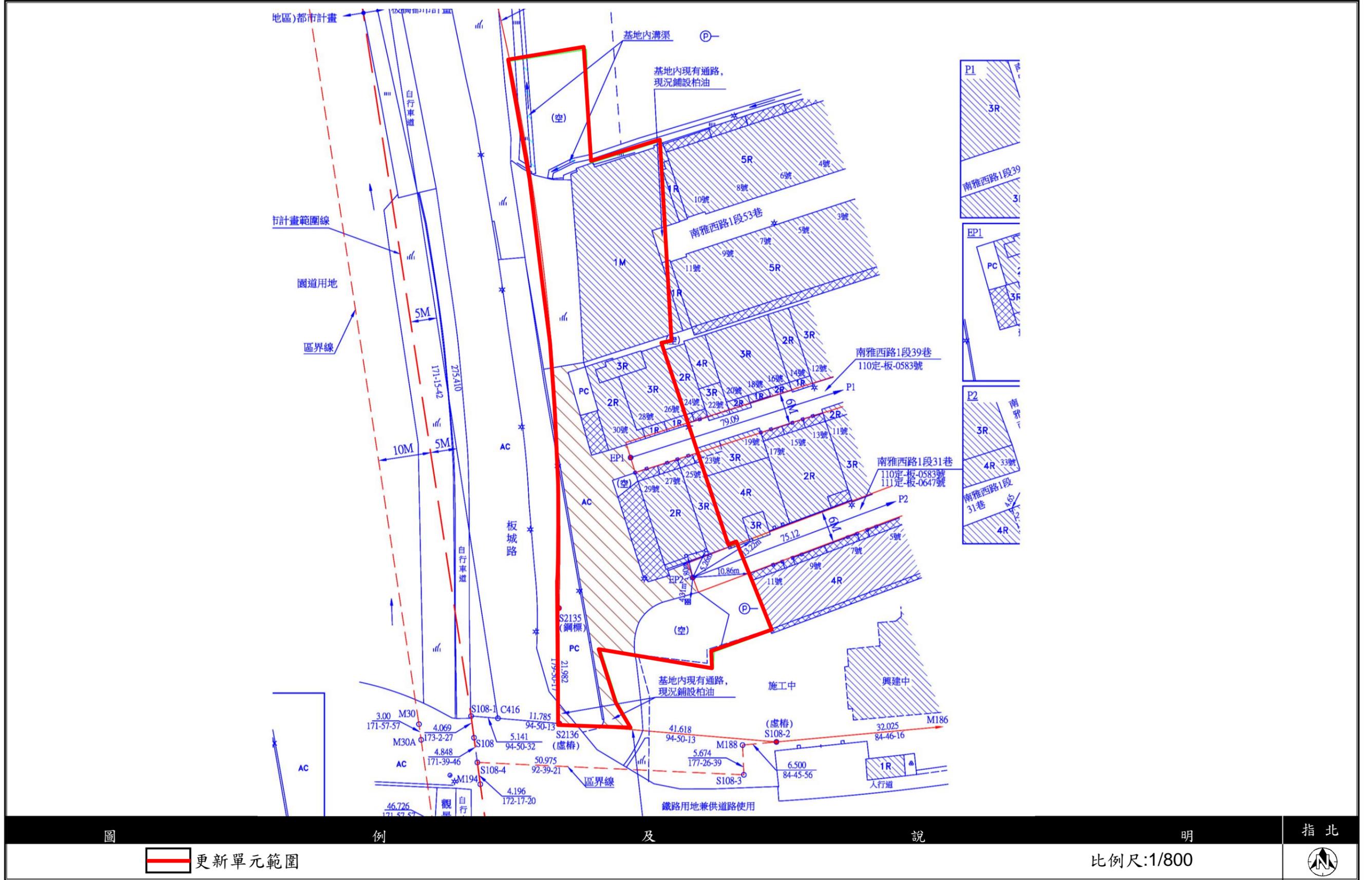


圖 2-6 更新單元地形套繪示意圖

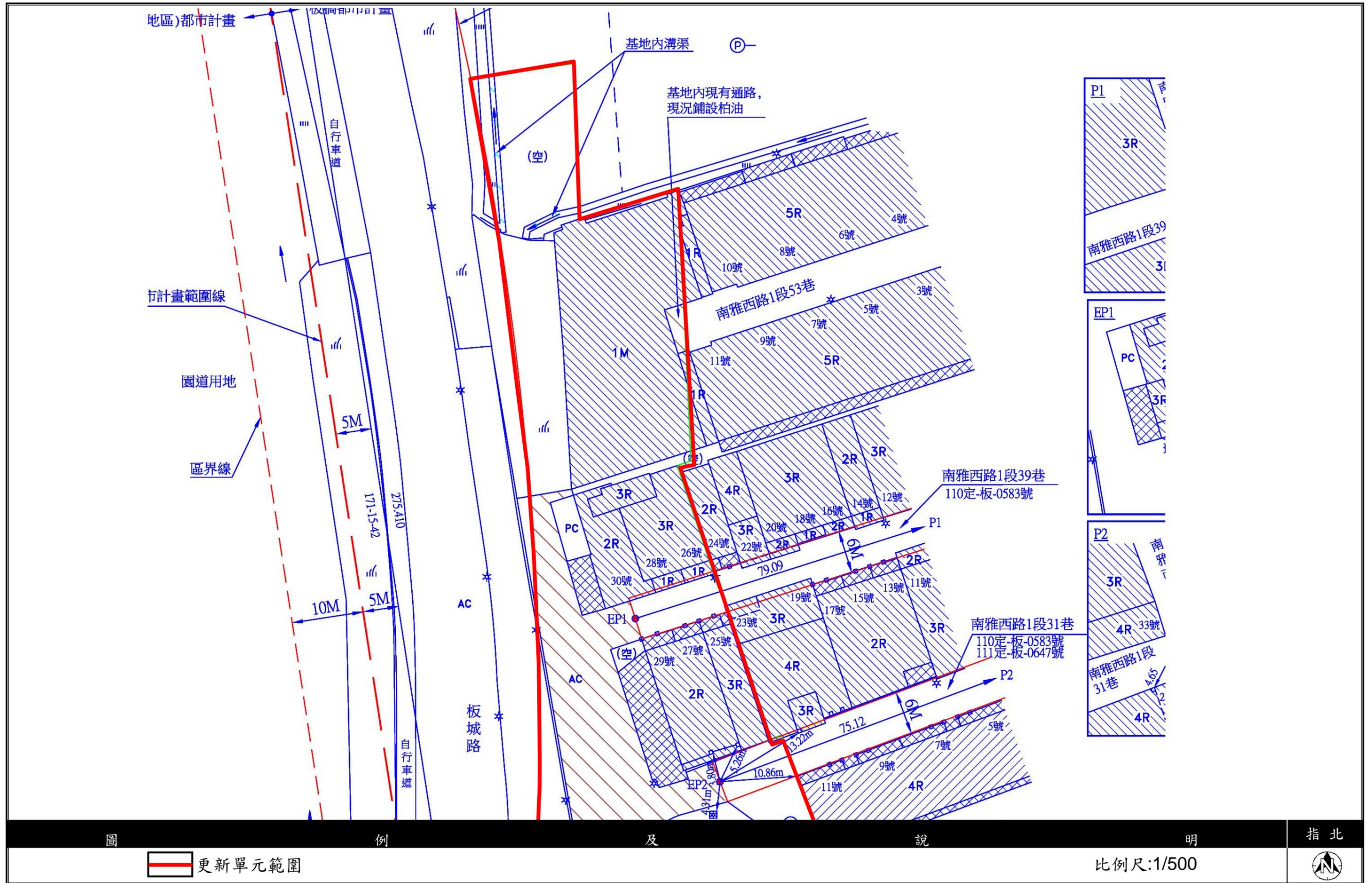
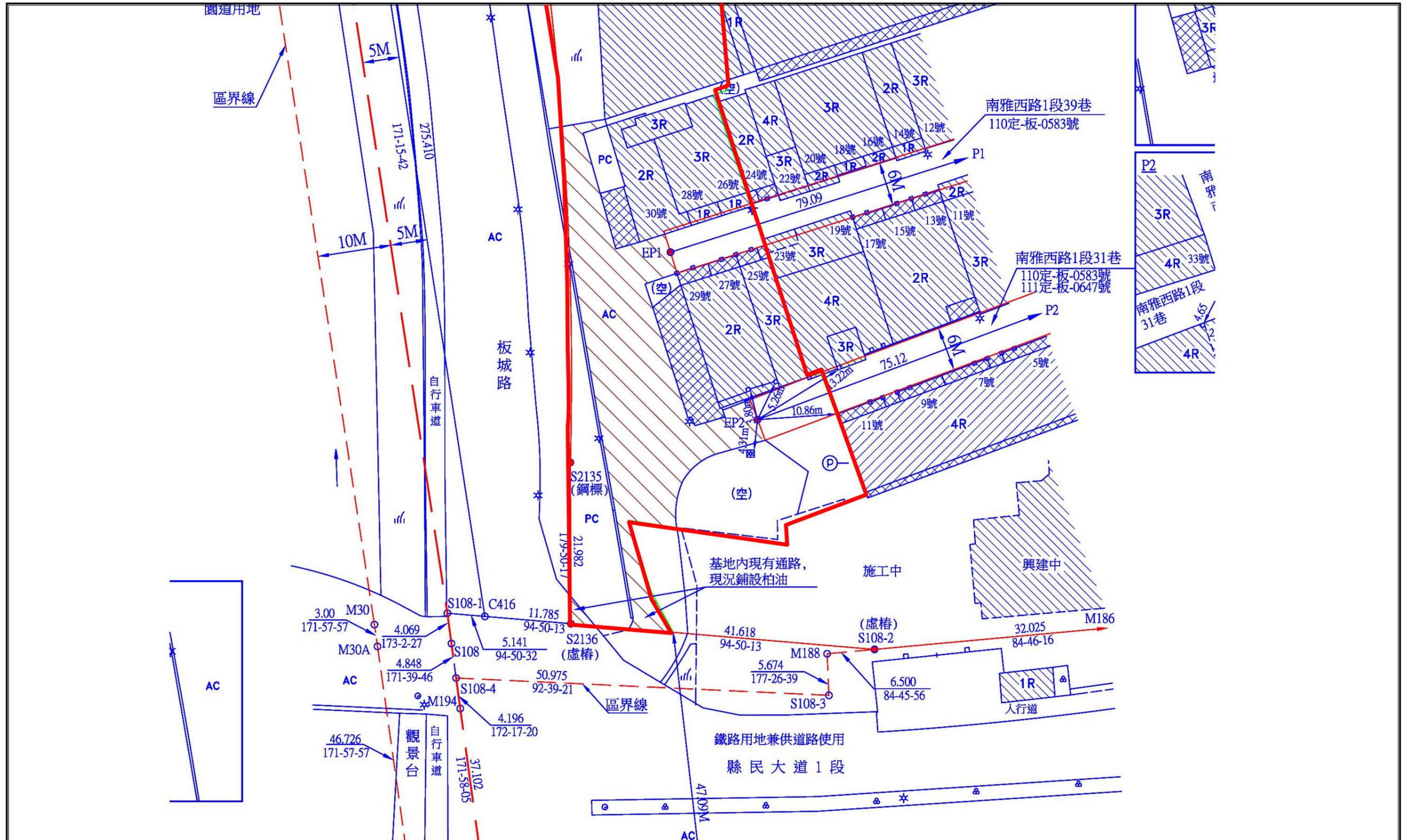


圖 2-7 更新單元地形套繪圖(北側)



圖

例

及

說

明

指北

 更新單元範圍

比例尺:1/500



圖 2-8 更新單元地形套繪圖(南側)





## 參、實施者

本案實施者符合「都市更新條例」第 26 條規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限，由其組織土地開發、都市更新、建築規劃設計等相關專業團隊，協助推動全案都市更新相關事宜。其基本資料如下所述(實施者證明影本請詳見附錄三、正本請詳見附件冊)：

### 一、實施者

威堡建設股份有限公司 (代表人：李治明)

統一編號：28843191

聯絡地址：10092 臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02) 2393-1298

資本總額：28,000,000 元

實收資本總額：28,000,000 元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、國有非公用財產代管業、國際貿易業、景觀室內設計業、室內裝潢業、建材批發業、建材零售業、除許可業務外德經營法令非禁止或限制之業務。

實績：

		
<p>2010 年 基地位置：台北市愛國東路 規劃坪數：27~49 坪 規劃戶數：13 戶(地上 7 層地下 2 層)</p>	<p>2016 年 基地位置：台北市天祥路 規劃坪數：20~22 坪 規劃戶數：35 戶(地上 12 層地下 3 層)</p>	<p>2016 年 基地位置：台北市汀洲路 規劃坪數：24、49 坪 規劃戶數：19 戶(地上 9 層地下 3 層)</p>

## 二、受託人(顧問團隊)

### 1. 都市更新規劃

安邦工程顧問股份有限公司(代表人：郭建興)

統一編號：23749274

聯絡地址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

### 2. 建築設計

楊振植建築師事務所 (負責人：楊振植)

統一編號：41189436

聯絡地址：23575 新北市中和區安和路 171 號 1 樓

聯絡電話：(02) 2927-1368

## 三、信託單位

為能順利執行完成本案都市更新事業相關事宜，擬於事業計畫核定後委託銀行辦理本案信託。



## 肆、計畫目標

本都市更新單元建築物老舊窳陋，主要為三層以下磚造或加強磚造之建築，在缺乏管理與維護之狀況下，導致地區環境逐漸衰敗，對於現住戶之公共安全、衛生環境及當地市容觀瞻均影響甚鉅。有鑑於此，本計畫將採用拆除方式重建，以期達成如下計畫目標：

### 一、促進土地有計畫再開發利用

本案主要目標在於透過重新規劃設計，改善基地建物狹小、老舊（龜裂）、違章建築、違規停車等窳陋之居住生活環境，並配合都市計畫住宅區之使用及發展定位，消除現有土地低度使用，提升基地實質居住品質，對板橋區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

### 二、配合捷運站周邊高密度發展政策

在緊密城市的原則下，臺北都會捷運土地使用模式以尋求交通旅次極小化的混合使用模式發展為原則，允許一定程度的土地平面混合、立體複合使用。策略上透過密度控制的政策工具，使土地開發使用的強度和場站的步行距離成反比，並維持開放空間面積與品質。本案位於府中捷運站及亞東醫院捷運站之間，除配合政策規劃為高強度發展之高層建築之外，將規劃完善人行步道與捷運周邊人行動線相串連，積極地引導土地使用發展，避免土地過度、低度與不當利用。

### 三、創造安全無虞之生活空間

更新單元範圍利用本次都市更新之契機，透過整體規劃與開發，重新鋪設現有巷道，並退縮建築留設防火空間與鄰棟間隔，加強通風與防災，並依據北向日照陰影退縮增加採光及日照，不僅可以維護地區居民基本的通風、日照等環境權，並可同時改善原來狹窄之現有巷道所造成消防及治安死角，增進都市公共安全。

### 四、改善實質居住品質

透過本更新單元之都市更新重建，期能集中開放空間、提供充足停車空間、改善窳陋居住環境、提升防災應變能力、美化市容觀瞻，以提升土地使用效率及商業活動強度，復甦都市生活機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用，並達成改善地區實質居住環境品質之終極目標。

## 五、提供社區公益設施增進公共利益

本案提供停車空間及公益設施，以解決內部停車及社區開放活動空間需求，除適度補充鄰近地區停車之不足，並透過留設廣場及人行步道，聯繫附近地區人行動線系統及里民活動空間，創造整體優美環境意象及社區公益性。另外，應用無障礙、防滑、透水等人性化鋪面，塑造符合人性需求之空間，加強地區人行動線之連結與人行安全。



## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地及大觀段 984-9 地號等 4 筆土地，土地所有權人共 12 人(單位)，土地總面積為 3,056.43 m<sup>2</sup> (詳見表 5-1 更新單元土地權屬清冊所示)。土地權屬以公有土地為主，佔總面積達 56.94%，私有土地佔總面積 43.06%，其持分比例計算詳見表 5-3 所示。

公有土地共有 4 筆，包含大觀段 984-9、984-10、984-12、984-13(部份)等 4 筆土地，其中地號 984-13 分割自 984 地號(110 年 11 月 3 日)，該筆土地謄本登記面積 4,578.91 m<sup>2</sup>，依更新單元範圍劃定僅納入部分面積，本案自行量測範圍內面積為 1,432.25 m<sup>2</sup>(計算詳 p.11-6 圖 11-3)，因此更新單元內公有土地面積總計為 1,740.43 m<sup>2</sup>，所有權均為國有土地(財政部國有財產署管理)，實際面積應依地政單位測量為準。

私有土地共有 15 筆，土地持分面積 1,316.00 m<sup>2</sup>，土地所有權人共 11 人。包含新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 地號等 15 筆土地，其中地號 1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462 等 8 筆土地有抵押權設定。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊(原報核)

序號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	大觀段	984(部份)	1,432.25	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	1,432.25						註 2
2	大觀段	984-9	193.96	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	193.96						
3	大觀段	984-10	106.10	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	106.10						
4	大觀段	984-12	8.12	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	8.12						
5	新興段	1408	44.00	0001	柯金聰	1 / 1	44.00						
6	新興段	1409	120.00	0001	柯金聰	1 / 1	120.00						
7	新興段	1409-1	95.00	0001	柯金聰	1 / 1	95.00						
8	新興段	1424	139.00	0001	洪寶仁	1 / 1	139.00						
9	新興段	1424-1	133.00	0001	洪寶仁	1 / 1	133.00						
10	新興段	1425	110.00	0008	林月蘭	共同共有(1/1)	110.00	0006	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	林俊賢，債務額比例全部	林俊賢	註 3
				0009	盧亞玉	共同共有(1/1)							
11	新興段	1426	44.00	0009	林月蘭	共同共有(1/1)	44.00	0006	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	林俊賢，債務額比例全部	林俊賢	
				0010	盧亞玉	共同共有(1/1)							
12	新興段	1426-1	33.00	0008	林月蘭	共同共有(1/1)	33.00	0005	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	林俊賢，債務額比例全部	林俊賢	
				0009	盧亞玉	共同共有(1/1)							
13	新興段	1427	76.00	0001	楊林視	1 / 1	76.00	0001	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	楊林視	楊林視	
14	新興段	1460	93.00	0001	周美雲	1 / 1	93.00	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周美雲，債務額比例全部	周美雲	
								0003	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周美雲，債務額比例全部	周美雲	
15	新興段	1461	62.00	0005	林色貞	1 / 1	62.00	0007	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
16	新興段	1461-1	32.00	0005	林色貞	1 / 1	32.00	0007	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
17	新興段	1462	144.00	0002	洪世宏	1 / 2	72.00	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪世宏，債務額比例全部	洪世宏、洪朝祥	
				0003	洪朝祥	1 / 2	72.00	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪世宏，債務額比例全部	洪世宏、洪朝祥	
18	新興段	1463	143.00	0001	胡國隆	1 / 1	143.00						
19	新興段	1463-1	48.00	0001	胡國隆	1 / 1	48.00						
合計			3,056.43				3,056.43						

註 1：依 102 年 01 月 16 日土地謄本登記。

註 2：大觀段地號 984 謄本總面積 12,109.87 m<sup>2</sup>，更新單元範圍內部份土地自行量測面積為 1,432.25 m<sup>2</sup>(計算詳 p.11-6 圖 11-3)，惟實際面積應以地政單位實際測量為準。

註 3：其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿依 101 年 7 月 31 日板登字第 221980 號辦理。委託人：林俊賢。

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(111 年 6 月 2 日續審版本)

序號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	大觀段	984-13(部分)	1,432.25	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	1,432.25						註 2
2	大觀段	984-9	193.96	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	193.96						
3	大觀段	984-10	106.10	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	106.10						
4	大觀段	984-12	8.12	0001	中華民國/財政部國有財產署	1 / 1	8.12						
5	新興段	1408	44.00	0001	柯金聰	1 / 1	44.00						
6	新興段	1409	120.00	0001	柯金聰	1 / 1	120.00						
7	新興段	1409-1	95.00	0001	柯金聰	1 / 1	95.00						
8	新興段	1424	139.00	0001	洪寶仁	1 / 1	139.00						
9	新興段	1424-1	133.00	0001	洪寶仁	1 / 1	133.00						
10	新興段	1425	110.00	0011	游祥泰	53 / 100	58.30						
				0012	游祥明	47 / 100	51.70						
11	新興段	1426	44.00	0012	游祥泰	53 / 100	23.32						
				0013	游祥明	47 / 100	20.68						
12	新興段	1426-1	33.00	0011	游祥泰	53 / 100	17.49						
				0012	游祥明	47 / 100	15.51						
13	新興段	1427	76.00	0008	楊聖弘	1 / 1	76.00						
14	新興段	1460	93.00	0003	陳亮淇	1 / 1	93.00	0007	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	陳亮淇，債務額比例全部	陳亮淇	
15	新興段	1461	62.00	0005	林色貞	1 / 1	62.00	0013	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
								0014	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
16	新興段	1461-1	32.00	0005	林色貞	1 / 1	32.00	0013	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
								0014	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
17	新興段	1462	144.00	0002	洪世宏	1 / 2	72.00	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪世宏，債務額比例全部	洪世宏、洪朝祥	
				0003	洪朝祥	1 / 2	72.00	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪世宏，債務額比例全部	洪世宏、洪朝祥	
18	新興段	1463	143.00	0001	胡國隆	1 / 2	71.50						
				0002	李秀敏	1 / 2	71.50						
19	新興段	1463-1	48.00	0001	胡國隆	1 / 1	48.00						
合計			3,056.43				3,056.43						

註 1：依 112 年 10 月 20 日土地謄本登記。

註 2：大觀段地號 984-13 分割自 984 地號(110 年 11 月 3 日)，謄本總面積 4,578.91 m<sup>2</sup>，更新單元範圍內部份土地自行量測面積為 1,432.25 m<sup>2</sup>(計算詳 p.11-6 圖 11-3)，惟實際面積應以地政單位實際測量為準。

(二) 合法建築物權屬

本案更新單元共計 5 筆合法建築物，合法建築物所有權人共 7 人，皆屬於私有登記建物，範圍內建物總樓地板面積為 505.59 m<sup>2</sup>。其中建號 273、295 等 2 筆建物皆為兩人持分之外，其餘各筆建物皆為單人所有，詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊所示。其餘現存之建築物尚包含其他土地改良物。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊(原報核)

序號	建號	建物標示部			所有權部				他項權利部				備註	
		建物門牌	坐落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	持分	持分總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
1	272	南雅西路一段 39 巷 27 號	新興段 1461	90.96	0005	林色貞	1 / 1	90.96	0007	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
2	273	南雅西路一段 39 巷 29 號	新興段 1462	90.96	0002	洪世宏	1 / 2	45.48	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪世宏，債務額比例全部	洪世宏、洪朝祥	
					0003	洪朝祥	1 / 2	45.48	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪世宏，債務額比例全部	洪世宏、洪朝祥	
3	280	南雅西路一段 39 巷 28 號	新興段 1426、1426-1	90.30	0008	林月蘭	公司共有 (1/1)	90.30	0005	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	林俊賢，債務額比例全部	林俊賢	註 2
					0009	盧亞玉	公司共有 (1/1)							
4	295	南雅西路一段 39 巷 25 號	新興段 1460	143.07	0002	周美雲	3 / 4	107.30	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周美雲，債務額比例全部	周美雲、李宗燮、李玫曄	
									0003	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周美雲，債務額比例全部	李宗燮、周美雲	
					0004	李宗燮	1 / 4	35.77	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周美雲，債務額比例全部	周美雲、李宗燮、李玫曄	
									0003	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	周美雲，債務額比例全部	李宗燮、周美雲	
5	297	南雅西路一段 39 巷 26 號	新興段 1427	90.30	0001	楊林視	1 / 1	90.30	0001	抵押權	板信商業銀行股份有限公司	楊林視	楊林視	
合計				505.59				505.59						

註 1：依 102 年 01 月 16 日建物謄本登記。

註 2：其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿依 101 年 7 月 31 日板登字第 221980 號辦理。委託人：林俊賢。

表 5-2-1 更新單元合法建築物權屬清冊(111 年 6 月 2 日續審版本)

序號	建號	建物標示部			所有權部				他項權利部					備註
		建物門牌	坐落地號	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	持分	持分總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	272	南雅西路一段 39 巷 27 號	新興段 1461	90.96	0005	林色貞	1 / 1	90.96	0013	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林色貞，債務額比例全部	林色貞	
									0014	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			林色貞，債務額比例全部
2	273	南雅西路一段 39 巷 29 號	新興段 1462	90.96	0002	洪世宏	1 / 2	45.48	0002	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	洪世宏，債務額比例全部	洪世宏、洪朝祥	
									0003	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			洪世宏，債務額比例全部
3	280	南雅西路一段 39 巷 28 號	新興段 1426、1426-1	90.30	0011	游祥泰	53 / 100	47.86						
									0012	游祥明	47 / 100	42.44		
4	295	南雅西路一段 39 巷 25 號	新興段 1460	143.07	0005	陳亮淇	1 / 1	143.07	0006	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	陳亮淇，債務額比例全部	陳亮淇	
5	297	南雅西路一段 39 巷 26 號	新興段 1427	90.30	0008	楊聖弘	1 / 1	90.30						
合計				505.59				505.59						

註 1：依 112 年 10 月 20 日建物騰本登記。

(三)公、私有土地分布狀況

公有土地為國有土地(財政部國有財產署管理)，面積 1,740.43 m<sup>2</sup> (地號 984-13 騰本總面積 4,578.91 m<sup>2</sup>，自行量測部分面積為 1,432.25 m<sup>2</sup>，實際面積應依地政單位分割測量為準)。私有土地面積為 1,316.00 m<sup>2</sup>。公、私有土地分布狀況詳圖 5-1 所示。  
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	國有地	1,740.43	56.94	1	10.00
私有土地	--	1,316.00	43.06	10	90.00
合計		3,056.43	100.00	11	100.00

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

1.原 102 年 6 月公展版說明

本案私有土地及建物所有權人及面積同意比例已達百分之百，符合都市更新條例第二十二條之相關規定。實際同意比例詳表 5-4 所示。

1.同意人數比例

更新單元內私有土地所有權人共有 10 人，排除人數 0 人，計算所有權人數為 10 人，同意參與都市更新人數 10 人，佔土地總所有權人 100.00%；更新單元內私有合法建物所有權人共有 8 人，排除人數 0 人，計算所有權人數為 8 人，同意參與都市更新人數 8 人，佔建物總所有權人 100.00%。

2.同意面積比例

更新單元內私有土地共有 1,316.00 m<sup>2</sup>，排除面積 0.00 m<sup>2</sup>，計算面積為 1,316.00 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新土地 1,316.00 m<sup>2</sup>，佔土地總面積 100.00%；更新單元內私有合法建物總樓地板面積共有 505.59 m<sup>2</sup>，排除面積 0.00 m<sup>2</sup>，計算面積為 505.59 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新樓地板面積 505.59 m<sup>2</sup>，佔總樓地板面積 100.00%。

2.113 年 1 月公展版說明

本案私有土地及建物所有權人及面積同意比例已達 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 37 條所定門檻，並以內政部營建署 108 年 6 月 12 日公布之新版同意書重新簽署，符合規定。實際同意比例詳表 5-4-1 所示。

1.同意人數比例

更新單元內私有土地所有權人共有 11 人，排除人數 0 人，計算所有權人數為 11 人，同意參與都市更新人數 9 人，佔土地總所有權人 81.82%；更新單元內私有合法建物所有權人共有 7 人，排除人數 0 人，計算所有權人數為 7 人，同意參與都市更新人數 7 人，佔建物總所有權人 100.00%。

2.同意面積比例

更新單元內私有土地共有 1,316.00 m<sup>2</sup>，排除面積 0.00 m<sup>2</sup>，計算面積為 1,316.00 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新土地 1,125.00 m<sup>2</sup>，佔土地總面積 85.49%；更新單元內私有合法建物總樓地板面積共有 505.59 m<sup>2</sup>，排除面積 0.00 m<sup>2</sup>，計算面積為 505.59 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新樓地板面積 505.59 m<sup>2</sup>，佔總樓地板面積 100.00%。

表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表(102 年 6 月公展版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	3,056.43	11	505.59	8
公有 (a)	1,740.43	1	0.00	0
私有 (b=A-a)	1,316.00	10	505.59	8
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	1,316.00	10	505.59	8
私有同意數 (C)	1,316.00	10	505.59	8
同意比例 (%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註 1：相關數據計算至小數點以下第二位。

註 2：統計日期為 102 年 01 月 16 日

表 5-4-1 同意參與都市更新事業計畫統計表(113 年 1 月公展版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	3,056.43	12	505.59	7
公有 (a)	1,740.43	1	0.00	0
私有 (b=A-a)	1,316.00	11	505.59	7
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	1,316.00	11	505.59	7
私有同意數 (C)	1,125.00	9	505.59	7
同意比例 (%) (C/B)	85.49%	81.82%	100.00%	100.00%

註 1：相關數據計算至小數點以下第二位。

註 2：統計日期為 113 年 1 月 16 日



圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖



圖	例	及	說	明	指北
更新單元範圍	私有土地	公有土地		比例尺：1/800	

圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

更新單元內共有 19 筆土地，土地騰本面積合計 3,056.43 m<sup>2</sup>。範圍內南雅西路一段 31 巷、南雅西路一段 39 巷為主要通行巷道，其餘範圍主要作為住宅使用，如圖 5-4 所示。現況道路寬度南雅西路一段 31 巷及南雅西路一段 39 巷皆為 4 公尺，主要提供人行、自行車及機車通行，目前主要有機車停放。現況因巷道內違建與違規停車甚多，因此機動車輛通行較為困難，有礙緊急救難車輛進出，進而影響地區公共安全。

基地內現有巷道皆透過南雅西路一段 31 巷、南雅西路一段 39 巷對外聯繫南雅西路及縣民大道，南雅西路為基地現況主要聯外道路。

表 5-5 更新單元內土地使用現況表

編號	座落地號	現況使用	面積(m <sup>2</sup> )	備註
1	大觀段 984-9、984-10、984-13 地號	現有巷道使用(大觀路一段 29 巷 179 弄)、停車使用、倉儲使用	1,432.25	
2	大觀段 984-9、984-10 地號 新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1	倉儲使用	831.06	
3	新興段 1425、1426、1426-1、1427 南側部分 新興段 1460、1461、1461-1、1462 北側部分	現有巷道使用(南雅西路一段 39 巷)	594.00	
4	新興段 1425、1426、1426-1、1427 北側部分 新興段 1460、1461、1461-1、1462 南側部分	住宅使用		
5	新興段 1463、1463-1 北側	現有巷道使用(南雅西路一段 31 巷)	191.00	
6	新興段 1463、1463-1 南側	空地		
7	大觀段 984-12 地號	空地	8.12	
合計			3,056.43	

資料來源：本案整理。

### (二) 合法建築物現況

更新單元內共有 5 筆合法建築物，建物騰本樓地板面積合計 505.59 m<sup>2</sup>。合法建築物主要為 2~3 樓加強磚造建物。區內主要為住宅使用。現況由於增改建情形普遍，周邊環境窳陋，出入人口複雜，加上建物老舊，有影響建物結構之虞，整體生活品質較為低落，因此亟待運用更新重建方式加以改善，提升生活環境品質。

表 5-6 更新單元內合法建物現況綜理表

項次	樓層	騰本面積(m <sup>2</sup> )	構造	建築完成日期	建號	門牌號碼
1	2	90.96	加強磚造	60.09.06 (登記日期)	272	南雅西路一段 39 巷 27 號
2	2	90.96	加強磚造	60.09.06 (登記日期)	273	南雅西路一段 39 巷 29 號
3	2	90.30	加強磚造	101.04.18 (登記日期)	280	南雅西路一段 39 巷 28 號
4	3	143.07	加強磚造	61.03.28 (登記日期) (註)	295	南雅西路一段 39 巷 25 號
5	2	90.30	加強磚造	61.05.27 (登記日期)	297	南雅西路一段 39 巷 26 號
合計		505.59				

註.南雅西路一段 39 巷 25 號於 83 年 7 月 19 日合併第二層 45.15 m<sup>2</sup>，83 年 9 月 21 日增建第三層 45.49 m<sup>2</sup>。

### (三) 其他土地改良物

更新單元內共有 7 筆其他土地改良物，面積總計 1,474.01 m<sup>2</sup>。其他土地改良物結構包括磚造、鋼筋混凝土、鐵皮、T 棚，主要以磚造及鐵皮為主。分布於各住宅單元各樓層，其分布位置及面積如表 5-7 所示。由於其他土地改良物分布較為零散，導致整體住宅景觀較為不佳，期待透過都市更新建築重新規劃設計，以調和鄰近地區建築景觀。

表 5-7 更新單元內土地改良物現況綜理表

編號	建物門牌號碼	其他改良物總面積(m <sup>2</sup> )	鋼筋混凝土造面積(m <sup>2</sup> )	磚造面積(m <sup>2</sup> )	鐵皮屋面積(m <sup>2</sup> )	T 棚面積(m <sup>2</sup> )	樓層數	座落地號
1	南雅西路一段 39 巷 27 號	58.68		51.8		6.88	2	新興段 1461、1462
2	南雅西路一段 39 巷 29 號	204.85		122.64	82.21		3	大觀段 984-13、 新興段 1462
3	南雅西路一段 39 巷 28 號	166.1		166.1			3	新興段 1425、1426、 1426-1
4	南雅西路一段 39 巷 25 號	0.82				0.82	2	新興段 1460
5	南雅西路一段 39 巷 26 號	166.26		106.33	59.93		3	新興段 1427
6	南雅西路一段 39 巷 30 號	268.51	219.76		48.75		3	大觀段 984-10、 新興段 1424-1、1425
7	-	608.79			608.79		1	大觀段 984-10、 新興段 1408、1409、 1409-1、1424、1424-1
合計		1,474.01	219.76	446.87	799.68	7.70	-	-

### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 三、附近地區土地使用現況

板橋區與臺北市隔新店溪相望，長期以來透過橋樑相互聯繫與發展，除有頻繁的商業活動外，亦為新北市政府所在地，進而帶動板橋整體的發展性；然而緊湊的發展，促進並加強土地集約使用，導致房地產價格居高不下。目前平均房價在新北市仍高居不下。尤其捷運板南線通車後，大幅改善大眾運輸系統品質，提昇周邊整體居住環境品質。

本案位於板橋區南雅西路旁，鄰近新北市縣民大道，為板橋區主要聯外道路之一，往東可以直接進入臺北市，往西可以連接至樹林，往北則可連接新莊。基地位置周邊公園、綠地、學校、醫院、捷運車站、公務及社教設施皆非常充足。土地使用分區主要為住宅區。

本案鄰近南雅夜市，商業活動強度較高，鄰近商業區建築物多在十層樓以上，住宅區建築物則以五層以下公寓住宅為主。更新單元位於府中捷運站及亞東醫院站之間，鄰近整治中之滷仔溝，生活機能尚屬完善。然本案附近地區多為五層樓以下老舊窳陋建築，內部巷弄狹窄，在景觀及視覺上極不協調，亟待進行都市更新促進土地有計畫之開發利用，復甦都市機能，改善居住環境。



圖 5-3 更新單元合法建物地形圖



圖 5-4 更新單元土地使用現況示意圖

#### 四、公共設施現況

本案更新單元步行範圍 500 公尺內公共設施用地包括學校用地、公園用地、綠地、兒童遊樂場、體育場用地、市場用地、鐵路用地、園道、停車場用地、變電所用地、電信用地等，由於地區發展成熟，生活機能相關之公共設施類別完善（詳表 5-8 所示），為板橋區生活機能完備之住宅區段之一。其鄰近公共設施用地分述如下：

##### （一）學校用地

更新單元 500 公尺範圍內有學校用地 2 處（台灣藝術大學、中山國小）。台灣藝術大學位於更新單元西側，前身為「國立藝術學校」，成立於民國 44 年 10 月 31 日，49 年改制「國立臺灣藝術專科學校」，83 年 8 月升格「國立臺灣藝術學院」，90 年 8 月 1 日改名「國立臺灣藝術大學」。

中山國小於民國 46 年教育廳撥款興建本校校舍教室十一間，及中正分校教室十間。在當時均為適應特殊需要而設，係國防部為便於該地區所建立之軍眷村子女就讀而設，於民國 83 年改名為中山國民小學。

##### （二）公園用地

更新單元 500 公尺範圍內有公園用地 2 處（南雅公園及公一），皆位於更新單元東南側。南雅公園內除公共開放空間外，並有兒童遊樂場、活動中心等設施。

##### （三）綠地用地

位於本案基地南側，部分零星分布縣民大道兩側。

##### （四）兒童遊樂場

位於台灣藝術大學東側，鄰環河路，面積約 0.5 公頃。

##### （五）體育場用地

體育場用地位於台灣藝術大學南側，目前為未開闢狀態，計畫面積 2.665 公頃。

##### （六）市場用地

更新單元 500 公尺範圍內有市場用地 1 處（浦興公有市場），位於更新單元

東北側。鄰近板橋浦雅觀光夜市，為本市最大之果菜批發市場，販售各項生鮮蔬果及日用品。

##### （七）鐵路用地(兼道路使用)

位於縣民大道上，鐵路設施已地下化使用，地上為道路使用。

##### （八）園道

為目前浦仔溝部分，位於本案西側。

##### （九）停車場用地

位於中山國小東側(停二)，面積約 0.4 公頃。

##### （十）變電所用地

位於基地西南側環河路與館前西路交會處，現況未開闢，面積約 0.45 公頃。

##### （十一）電信用地

於基地西北側，位於環河路上大觀路南側，面積 0.2 公頃。

表 5-8 更新單元 1000 公尺範圍內公共設施統計表

公共設施類別	名稱	備註
緊急性設施	板橋國泰醫院、亞東醫院、蕭中正醫院等。	
學校設施	台灣藝術大學、華僑中學、板橋國小、中山國小、忠孝國中等。	
運動及休憩設施	林家花園、介壽公園、府中站前公園、南雅公園等。	
主要交通設施	捷運府中站、亞東醫院站等。	
行政、警政、消防	板橋區公所、新北市政府警察局、後埔派出所。	
社教設施	台灣藝術大學圖書館、新北市立圖書館板橋分館等。	
其他服務設施	板橋區農會、誠品板橋店、南雅觀光夜市及各處民眾活動中心、診所、市場、餐廳、寺廟、教堂、銀行等。	

資料來源：本案調查整理。

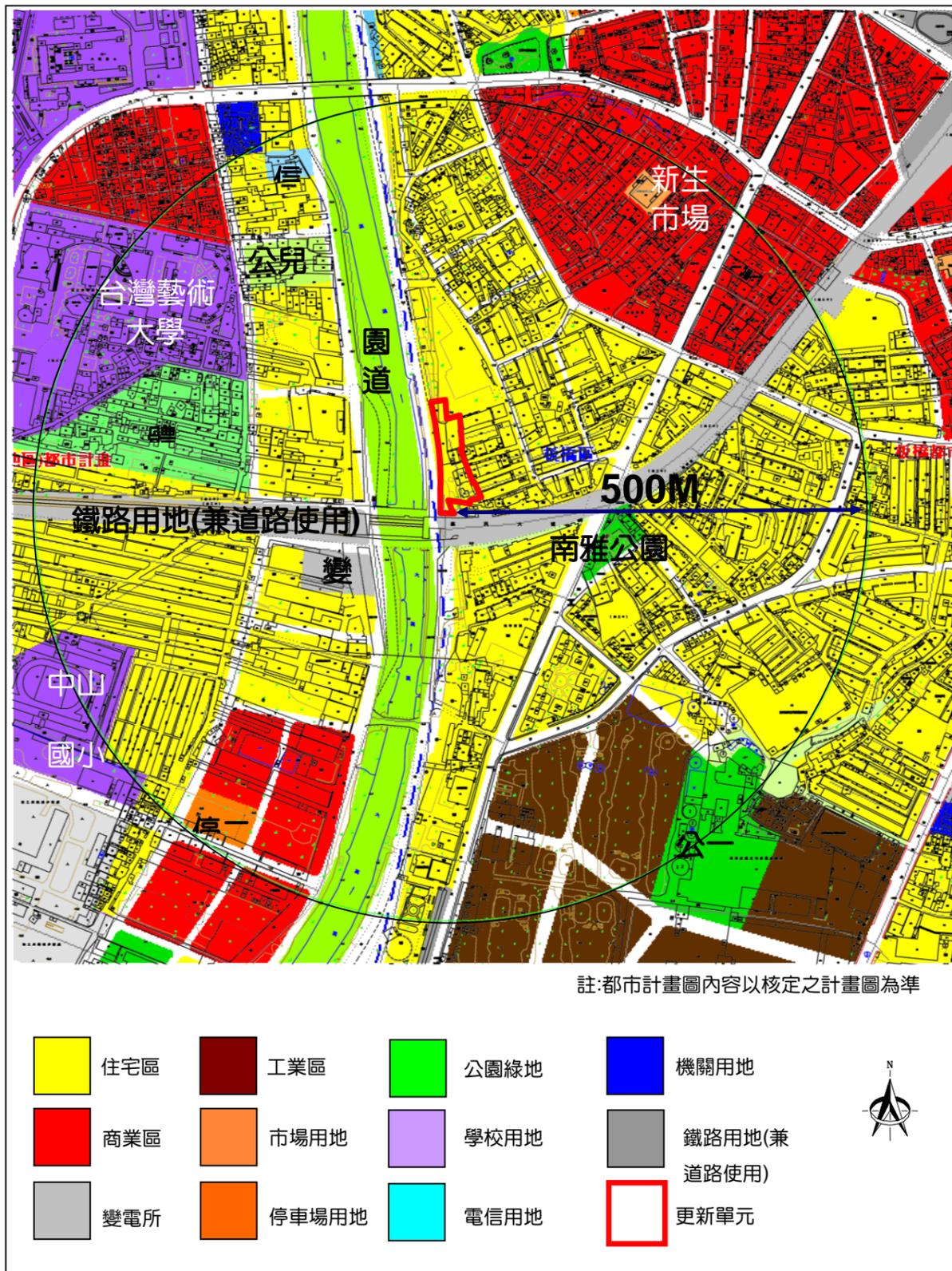


圖 5-6 更新單元附近 500 公尺範圍內公共設施用地分布圖

## 五、附近地區交通現況

### (一) 道路幾何特性

本更新單元開發影響範圍周邊的主要道路縣民大道、環河道路、特二號快速道路(台 65 線)、南雅南路、大觀路一段、館前東西路等道路之幾何特性停車管制及其現況進行說明(詳圖 5-11)，其說明如下：

#### 1. 縣民大道

位於本更新單元基地南側，縣民大道係為配合因鐵路地下化萬板專案新生地改建之快速道路，除紓解板橋市區龐大穿越性車流外，其終點處並銜接板橋區環河道路及華東路，藉由新北市環河路系統引導車流可快速前往土城、三峽及樹林地區，並將配合預計於 102 年農曆年前全線通車之特二號快速道路(台 65 線)，可構成大台北地區淡水河西岸之快速道路網，其道路寬度約為 20~30 公尺，採中央分隔島分隔，配置雙向各 2 混合車道，兩側設有寬度 1.0 公尺人行與自行車共用道，劃設紅線管制停車。

#### 2. 環河道路

緊鄰本更新單元基地西側，亦為日後本基地最主要之聯外道路，主要可聯繫臺北市、三重及新莊與土城、樹林之間之交通往來，位於本基地周邊之環河道路寬度為 12 公尺，配置單向混合車道，單側設有寬度 1.5 公尺人行與自行車共用道，劃設紅線管制停車。

#### 3. 特二號快速道路(台 65 線)

同樣位於本更新單元基地西側，為基地周邊主要南北向道路，預計於 102 年農曆年前全線通車，其路段北端起自五股交流道，南行跨越新北市新莊區中山路，沿中環路跨越新泰路、中正路及在塔寮坑抽水站附近穿越大漢溪後，在僑中抽水站附近續沿板橋區湍子溝左岸至土城環河路跨越城林橋，沿大安路南迄至國道三號土城交流道，全長約 12.81 公里，經過五股、泰山、新莊、板橋、土城 5 個行政區。道路寬度為 30~40 公尺，採雙向四至六車道快速公路標準設置規劃。

#### 4. 南雅南路

位於本更新單元基地東側，為基地周邊主要南北向道路，其道路往北沿南門街及文化路可連接捷運新埔站，往南可至捷運亞東醫院站，道路寬度為 15~18 公尺，採中央標線分隔，配置雙向各 2 混合車道，兩側設有寬度 1.0~2.0 公尺人行道，部分路段劃設有收費汽車停車格。

#### 5. 大觀路一段

鄰近於本更新單元基地西側，為基地周邊主要聯通板橋與浮洲地區間之東西向道路，道路寬度為 18 公尺，採中央分隔，配置雙向各 2 混合車道，兩側設有寬度 1.0 公尺人行道，劃設紅線管制停車。

#### 6. 館前東西路

鄰近於本更新單元基地北側及東側，為基地周邊主要連接板橋與中和區域間之東西向道路，道路寬度為 18 公尺，採中央分隔，配置雙向各 2 混合車道，兩側設有寬度 1.0 公尺人行道，劃設紅線管制停車。

次要道路路網及道路幾何特性分析：

#### 1. 南雅西路一段 31 巷

屬於更新單元基地內之現有巷道，擬於更新後仍維持原通行之功能，可連接南雅西路一段與其他館前西路與南雅南路一段等主要道路通往各區域，道路寬度為 6 公尺。

#### 2. 南雅西路一段 39 巷

同樣屬於更新單元基地內之現有巷道，擬於更新後仍維持原通行之功能，除可連接館前西路與南雅南路一段等主要道路外，並可往西連接大觀路一段 75 巷通至浮洲地區，道路寬度為 6 公尺。

#### 3. 大觀路 75 巷

緊鄰本更新單元基地西側，道路寬度為 10 公尺，採標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，部分路段劃設有免費汽車停車格。



圖 4-7 更新單元周邊交通系統示意圖

表 5-9 重要道路路段幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路寬度(M)	分隔型態	車道數	停車管制
縣民大道	20~30	中央分隔島分隔	雙向各 2	紅線管制停車
環河道路	12	無分隔	單向 2	紅線管制停車
特二號快速道路(台 65 線)	30~40	中央分隔島分隔	雙向 4~6	紅線管制停車
南雅南路	15~18	標線分隔	雙向各 2	部分路段收費停車格
大觀路一段	18	中央分隔島分隔	雙向各 2	紅線管制停車
館前東、西路	18	中央分隔島分隔	雙向各 2	紅線管制停車
南雅西路一段 31 巷	6	無分隔	單向 1	--
南雅西路一段 39 巷	6	無分隔	單向 1	--
大觀路 75 巷	10	標線分隔	雙向各 1	部分路段免費停車格

資料來源：本案調查整理。

(二) 停車系統現況與供需分析

1. 路外停車設施

依據「新北市公共停車場資訊查詢系統」網站資訊，目前距離基地 500 公尺半徑周邊共設有 3 處開放公眾使用之停車場，停車資訊彙整如表 5-12 所示，停車場位置如圖 5-12 所示。

2. 路邊停車設施

基地周邊主要道路南雅南路二段部分路段及貴興路與貴興路 119 巷邊設有收費汽車停車格，大觀路一段 75 巷部分路段設有免費汽車停車格；基地周邊多以 4 樓 RC 建物為主，其次為 2-3 樓磚造建物，此類建築物均無規劃停車空間，導致居民多停放於無停車管制之巷弄中。

表 5-10 基地周邊路外停車場資訊表

編號	停車場名稱	型態	汽車位(席)	計費方式	
				臨停	月租
1	錢站 KTV 停車場	民營	12 席	40 元/H	3,000 元/月
2	笑傲江湖 KTV 停車場	民營	90 席	30 元/H	—
3	金板神大樓地下停車場	民營	64 席	30 元/H	2,600 元/月

4	板橋區華東平面停車場	公營	267	20 元/H	2,000 元/月
---	------------	----	-----	--------	-----------

資料來源：新北市公共停車場資訊查詢系統。

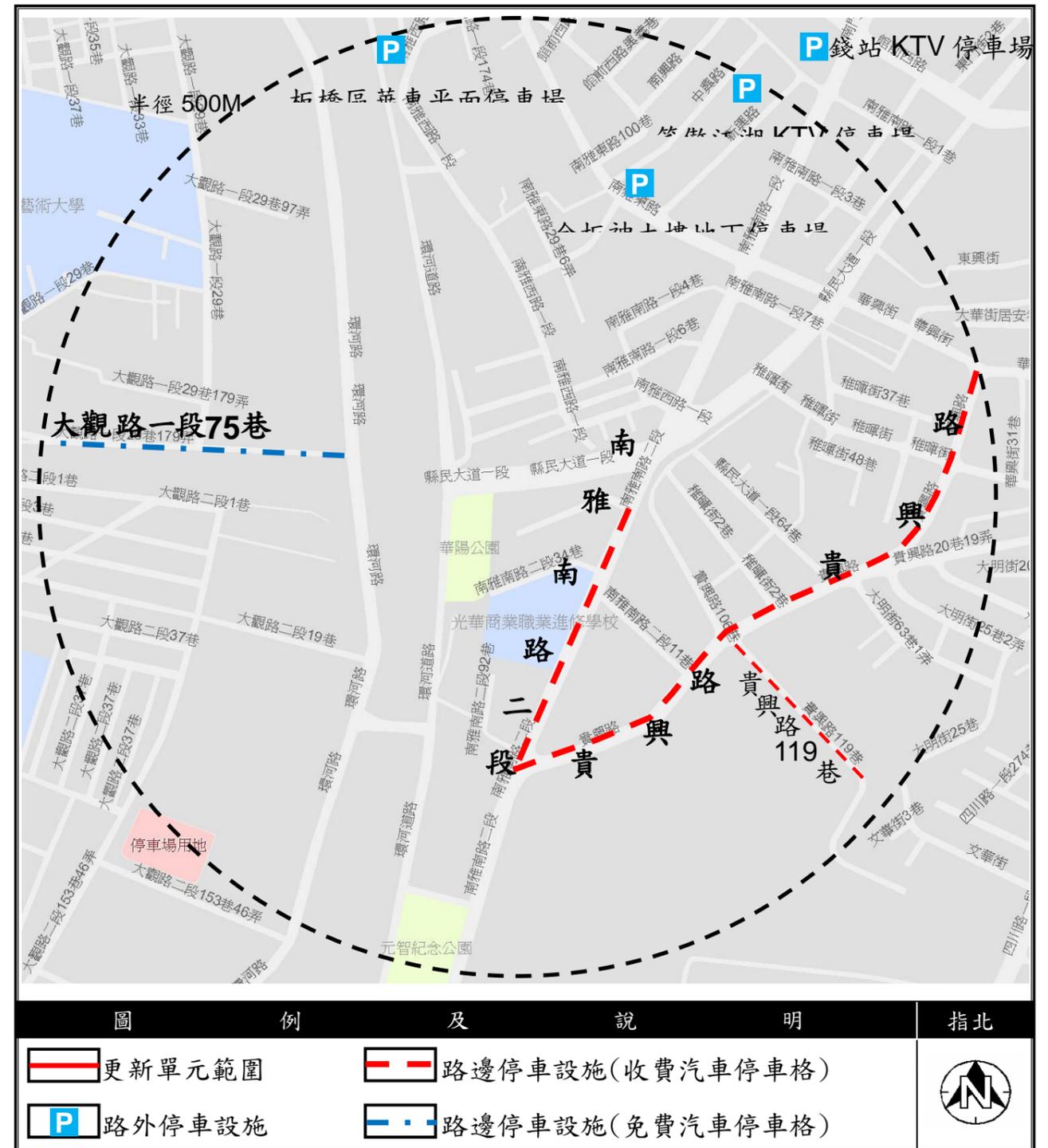


圖 5-8 基地位置周邊停車供給狀況示意圖

(三) 大眾運輸系統現況分析

現況基地周邊大眾運輸以捷運系統為主、公車系統為輔，基地周邊 500 公尺半徑範圍內公車站牌主要有 8 處，因鄰近捷運府中站與捷運亞東醫院站，與捷運系統具有轉乘之特性，將進一步擴大大眾運輸系統服務範圍，並提升大眾運輸系統服務水準。其相關內容說明如下(詳圖 5-11)：

表 5-11 基地周邊公車站位路線資訊表

編號	站名	公車路線名稱(起訖點)	業者
1	板橋夜市 (臨南雅南路一段)	51(板橋-永和)	台北客運
		99(板橋-新莊)	
		840(板橋溪崑地區-捷運板橋站)	
		843(樹林俊英街-捷運府中站)	
		848(台北區監理所-板橋公車站)	
		889(三峽-捷運府中站)	
		932(三峽-捷運府中站)	
2	館前西路口	805(五股-土城)	三重客運
		810(土城-迴龍)	三重客運
		812(三峽老街-板橋)	台北客運
		843(樹林俊英街-捷運府中站)	台北客運
		848(台北區監理所-板橋公車站)	台北客運
		889(三峽-捷運府中站)	台北客運
		932(三峽-捷運府中站)	台北客運
		藍 37(迴龍-捷運板橋站)	三重客運
		藍 38(樹林-板橋捷運站)	三重客運
3	板橋夜市 (臨縣民大道一段)	805(五股-土城)	三重客運
		810(土城-迴龍)	三重客運
		812(三峽老街-板橋)	台北客運
		843(樹林俊英街-捷運府中站)	台北客運
		848(台北區監理所-板橋公車站)	台北客運
		889(三峽-捷運府中站)	台北客運
		932(三峽-捷運府中站)	台北客運
		藍 37(迴龍-捷運板橋站)	三重客運
		藍 38(樹林-板橋捷運站)	三重客運
4	光華商職	51(板橋-永和)	台北客運

編號	站名	公車路線名稱(起訖點)	業者
		99(板橋-新莊)	台北客運
		805(五股-土城)	三重客運
		810(土城-迴龍)	三重客運
		812(三峽老街-板橋)	台北客運
		840(板橋溪崑地區-捷運板橋站)	台北客運
		843(樹林俊英街-捷運府中站)	台北客運
		848(台北區監理所-板橋公車站)	台北客運
		889(三峽-捷運府中站)	台北客運
		藍 37(迴龍-捷運板橋站)	三重客運
		藍 38(樹林-板橋捷運站)	三重客運
		5	貴興路

資料來源：本計畫調查整理

## 六、房地產市場調查

板橋區與臺北市僅一水之隔，由於開發時間較早，各項生活機能都較為成熟與完備，區內可供開發之大型建築用地並不多，市場供需尚可維持平衡，無供過於求之虞。

(一) 根據住展雜誌及內政部不動產交易實價查詢服務網披露之統計資料(詳表 5-13)，本計畫區域預售市場產品分析說明如下：

1. 區域市場產品大多以 25~55 坪型態為主，但 15~35 坪(中小坪數)型態產品有逐年增加之現象。

2. 區域市場價格差異性大，每坪介於 34~75 萬元。

3. 根據整理研判之行情價，鄰近區域市場每坪約 30~50 萬元。

(二) 本計畫研判銷售單價：

位於本更新單元基地西側之日勝幸福站，因屬合宜住宅，比價條件不同，所以不予列入比價參考。本計畫更新單元條件與美捷市 B 案較為相似，研判區域預售市場銷售單價每坪 34~40 萬元，汽車車位價格約 160~180 萬。

表 5-12 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

序號	案名/基地坐落	使用分區	表價(萬元/坪)	產品型態	坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	行情價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
1	美捷市 B	住宅區	46	2-4 房	22-57	15-19/3	4 年	34	--	坡平	--	101.08
2	日勝幸福站(合宜住宅)	住宅區	--	2-4 房	24-56	21-24/3	預售屋	18	--	--	--	-
3	世中心 B.S	住宅區	80	3、4 房	56-88	19/4	預售屋	75	--	--	--	101.12
4	府中參御苑	商業區	68	2、3 房	29-51	13/3	預售屋	57	--	--	--	101.12
5	金富帝寶 B	住宅區	57	2-4 房	27-57	15/1	1.5 年	40	--	--	--	101.12
6	大將首悅 B.S	住宅區	60	2-3 房	28-41	13/2	0.9 年	45	--	--	--	101.12

資料來源：租售報導住展雜誌，374 期，2012 年 12 月 5 日，148~149 頁；內政部不動產交易實價查詢服務網。



圖

例

及

說

明

指北

 更新單元範圍



圖 4-9 更新單元周邊房地產案例分布示意圖

## 陸、與都市計畫之關係

## 一、相關都市計畫及各項法規檢討

更新單元之上位計畫為民國 62 年 11 月 20 日公告實施之「修訂板橋都市計畫案」，歷次通盤檢討整理如表 6-1 所示。

本更新單元土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 50%、法定容積率 345%；本案法令適用日為 102 年 01 月 16 日，適用都市計畫法新北市施行細則(民國 108 年 7 月 3 日修正)、變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)及土地使用分區管制要點(民國 108 年 10 月 24 日)。

板橋都市計畫區涵蓋板橋區行政轄區，計畫面積 1,329.65 公頃，計畫人口 542,000 人，現況人口為 45 餘萬人，人口密度偏高。土地使用分區規劃以住宅區、商業區為主(估計畫面積約 55.03%)，工業區與農業區各估計畫面積 6.02%與 3.69%，住宅區面積 672.87 公頃；商業區集中劃設新板特區與府中捷運站外，並於南雅南路、縣民大道一、二段(部分)劃設沿街型商業區(帶)，面積 58.76 公頃。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

都市計畫名稱	發布實施日期	函號	重點
修訂板橋都市計畫	民國 62 年 12 月 3 日	府建四 107230 號	-
第一次公共設施通盤檢討	民國 74 年 2 月 26 日	北府工都字第 84714 號	-
第一期公共設施保留地專案通盤檢討	民國 81 年 4 月 2 日	北府工都字第 47658 號	-
第一次通盤檢討	民國 82 年 8 月 10 日	北府工字第 277665 號	-
第一期公共設施保留地專案通盤檢討研議	民國 83 年 7 月 1 日	北府工都字第 214535 號	-
訂定板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 86 年 8 月 15 日	北府工都字第 290876 號	-
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 91 年 1 月 4 日	北府城規字第 420100 號	-
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	民國 98 年 12 月 25 日	北府城審字第 09810252711 號	-
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	民國 100 年 1 月 17 日	北府城審字第 09912269431 號	-
都市計畫法新北市施行細則	民國 108 年 7 月 3 日修正	-	詳表 6-2 檢討
變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	民國 108 年 10 月 30 日	新北府城審字第 10819833692	詳表 6-3 檢討

(一) 都市計畫法新北市施行細則(民國 108 年 7 月 3 日修正)

表 6-2 都市計畫法新北市施行細則規定事項檢核表

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

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第六條</p> <p>依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。</p> <p>前項申請書，應載明下列事項：</p> <p>一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。</p> <p>二、本法第二十二條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：</p> <p>(一)以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。</p> <p>(二)依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。</p> <p>四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。</p> <p>五、其他必要事項。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
<p>第七條</p> <p>申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
<p>第八條</p> <p>土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。</p> <p>前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
<p>第九條</p> <p>土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。</p> <p>前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
<p>第十條</p> <p>內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。</p> <p>前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
<p>第十一條</p> <p>依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。</p> <p>二、攜帶證明身分文件。</p> <p>三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。</p> <p>四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
<p>第十二條</p> <p>本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：</p> <p>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。</p> <p>二、應受補償人所在地不明者。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
<p>第十三條</p> <p>都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：</p> <p>一、住宅區。</p> <p>二、商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>(一)特種工業區。</p>	<p>本案為住宅區。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 6-22 頁

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(二)甲種工業區。                      (三)乙種工業區。                      (四)零星工業區。                      四、行政區。                      五、文教區。                      六、體育運動區。                      七、風景區。                      八、保存區。                      九、保護區。                      十、農業區。                      十一、其他使用區。                      除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。                      都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。</p>			
第十四條	<p>住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：                      一、第十六條規定限制之建築及使用。                      二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。                      三、經營下列事業：                      (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。                      (二)噴漆作業。                      (三)使用動力從事金屬之乾磨。                      (四)使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。                      (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。                      (六)彈棉作業。                      (七)醬、醬油或其他調味品之製造。                      (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。                      (九)鍛冶或翻砂。                      (十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。                      (十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。                      (十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。                      (十三)塑膠類之製造。                      (十四)成人用品零售業。                      四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。                      五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p>	<p>本案建築物使用項目為集合住宅、店鋪、一般事務所、幼兒園、高齡者日間照顧，符合規定。</p>	<p>■符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>六、探礦、採礦。</p> <p>七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。</p> <p>八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。</p> <p>九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店業、夜店業。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。</p> <p>二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>			

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十五條	<p>大型商場(店)及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十六條	<p>商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第十八條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>(一)製造爆竹或煙火類物品。</p> <p>(二)使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。</p> <p>(三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。</p> <p>(四)印刷油墨或繪圖用顏料製造。</p> <p>(五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。</p> <p>(六)使用氣體亞硫酸漂白物。</p> <p>(七)骨炭或其他動物質炭之製造。</p> <p>(八)毛羽類之洗滌洗染或漂白。</p> <p>(九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。</p> <p>(十)使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。</p> <p>(十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。</p> <p>(十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。</p> <p>(十三)使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。</p> <p>(十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。</p> <p>(十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造。</p> <p>(十六)使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>(十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。</p> <p>(十八)玻璃或機製毛玻璃製造。</p> <p>(十九)使用機器錘之鍛冶。</p> <p>四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、土石方資源堆置處理場。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--

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

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

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。                      (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。                      (七)電信設施。                      (八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。                      (九)土石方資源堆置處理。                      (十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。                      (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。                      (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。                      (十三)郵局。                      (十四)汽車駕駛訓練場。                      (十五)貨運站及其附屬設施。                      (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。                      (十七)電業相關之維修及其服務處所。                      (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。                      (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：                      (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。                      (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。                      (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。                      (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。                      (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。                      (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。                      (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。                      第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>			
<p>第十九條</p>	<p>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：                      一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。                      二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。                      三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。</p>	<p>--</p>	<p><input type="checkbox"/>符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	<p>四、液化石油氣製造分裝業。</p> <p>甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p>			
第二十條	<p>特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：</p> <p>一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。</p> <p>二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。</p> <p>(二)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(三)電信設施。</p> <p>(四)自來水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第二十一條	<p>零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。</p> <p>前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：</p> <p>一、煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。</p> <p>三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。</p> <p>四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。</p> <p>五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第二十二條	<p>依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第二十三條	<p>行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第二十四條	<p>文教區以供下列使用為限：</p> <p>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>二、學校。</p> <p>三、體育場所、集會所。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--

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

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、自然保育設施。</p> <p>十六、綠能設施。</p> <p>十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。</p> <p>十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：</p> <p>(一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。</p> <p>(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</p> <p>依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。</p> <p>本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>			
<p>第二十九條</p>	<p>保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：</p> <p>一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>二、破壞地形或改變地貌。</p> <p>三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p> <p>四、採取土石。</p> <p>五、焚毀竹、木、花、草。</p> <p>六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。</p> <p>七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	<p>--</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>
<p>第三十條</p>	<p>農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。</p> <p>申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積)，本府建築主管機關應</p>	<p>--</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>四、農舍不得擅自變更使用。</p> <p>第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p>			
第三十一條	<p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。</p> <p>本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第三十二條	<p>毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。</p> <p>前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第三十三條	<p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第三十四條	<p>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(三)員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</p> <p>(四)其他經本府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p> <p>(一)網路加值服務業。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼						
	<p>(二)有線、無線及電腦資訊業。                      (三)資料處理服務業。                      四、與電信業務經營有關設施：                      (一)電子資訊供應服務業。                      (二)電信器材零售業。                      (三)電信工程業。                      (四)金融業派駐機構。                      五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。                      作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>									
第三十五條	<p>都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：                      一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。                      二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。                      三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--						
第三十六條	<p>各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。                      前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。                      附表一 土地使用分區建蔽率及容積率規定表</p> <table border="1" data-bbox="385 1066 1875 1163"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	本案為住宅區。法定建蔽率:50% 基地面積:3056.43 m <sup>2</sup> 建築面積:1188.87 m <sup>2</sup> 實設建蔽率： $1220.64/3056.43=39.94\%$ $39.94\% < 50\%$	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-2 頁
土地使用分區	建蔽率	容積率								
住宅區	50%	300%								
第三十七條	<p>各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。                      前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。                      有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：                      一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。                      二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。                      前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</p>	本案基地面積:3056.43 m <sup>2</sup> 法定建蔽率:50% 法定開挖面積： $[500 \times (50\%+20\%)]+(3056.43-500) \times (50\%+10\%)=1883.86 \text{ m}^2$ 本案開挖面積: 1710.37 m <sup>2</sup> 開挖率檢討： $1710.37/3056.43=55.96\%$ $<1883.86/3056.43=61.63\%$	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-2 頁						
第三十八條	<p>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：                      一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。                      二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討							

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼																																
	三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。																																			
第三十九條	<p>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>居住密度(人/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里姓公共設施用地比值未逾 15%</th> <th>鄰里姓公共設施用地比值超過 15%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">未達二百</td> <td>住宅區</td> <td>120%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>180%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二百以上未達三百</td> <td>住宅區</td> <td>150%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>210%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三百以上未達四百</td> <td>住宅區</td> <td>180%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>240%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">四百以上</td> <td>住宅區</td> <td>200%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>280%</td> <td>320%</td> </tr> </tbody> </table>	居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里姓公共設施用地比值未逾 15%	鄰里姓公共設施用地比值超過 15%	未達二百	住宅區	120%	150%	商業區	180%	200%	二百以上未達三百	住宅區	150%	180%	商業區	210%	240%	三百以上未達四百	住宅區	180%	200%	商業區	240%	280%	四百以上	住宅區	200%	240%	商業區	280%	320%	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里姓公共設施用地比值未逾 15%	鄰里姓公共設施用地比值超過 15%																																	
未達二百	住宅區	120%	150%																																	
	商業區	180%	200%																																	
二百以上未達三百	住宅區	150%	180%																																	
	商業區	210%	240%																																	
三百以上未達四百	住宅區	180%	200%																																	
	商業區	240%	280%																																	
四百以上	住宅區	200%	240%																																	
	商業區	280%	320%																																	
第三十九條之一	<p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。</p> <p>前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--																																
第三十九條之二	<p>依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：</p> <p>一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。</p> <p>二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。</p> <p>三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。</p> <p>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</p> <p>一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。</p> <p>二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。</p> <p>三、四十公尺以上：百分之二十。</p> <p>依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。</p> <p>二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。</p> <p>三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。</p> <p>第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</p>	<p>本案係屬板橋都市計畫之住宅區，基準容積率為 300%，面臨都市計畫道路(板城路)寬度 36 公尺，申請基準容積加給量 15%，故本案於 2 樓規劃捐贈公益性設施(公共化幼兒園)樓地板面積為 838.27 m<sup>2</sup> &gt; 法定捐贈樓地板面積 687.70 m<sup>2</sup>。</p> <p>依據「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定、「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請案件作業要點」申請建築基地基準容積加給 15%，並於新北市政府 110 年 1 月 26 日新北府城審字第 1100122444 號函准予核給加給基準容積 15%(詳參附錄十四)，本案設計建蔽率為 39.94% &lt; 法定建蔽率調降 5%(50%-5%=45%)，符合規定。</p> <p>故本案基準容積以 345%(300%×1.15) 檢討。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--																																
第四十條	<p>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	--																																

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼						
	<p>第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。</p> <p>前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>		<input type="checkbox"/> 免檢討							
第四十一條	<p>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：</p> <p>一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <p>二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。</p> <p>三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。</p> <p>但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p> <p>附表二 土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	三	不予規定	<p>一、本基地使用分區為住宅區，依規定留設 4M 無遮簷人行道，故免留設前院。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	第 10-10、11-26 頁。
土地使用分區	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)								
住宅區	三	不予規定								
第四十二條	<p>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	依規定設置檢討檢討數量。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 10-6 至 10-9 頁。						
第四十三條	<p>各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>本案實設空地:1835.79 m<sup>2</sup>                      實設綠化面積:1207.80 m<sup>2</sup>                      945.50 m<sup>2</sup>&gt;1835.79/2=917.89 m<sup>2</sup></p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-28 至 11-35 頁。						
第四十四條	<p>建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p> <p>二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	<p>本案屋頂平台面積: 910.50 m<sup>2</sup>                      屋頂綠化面積:                      435.67 m<sup>2</sup>&gt;910.50/2=455.25 m<sup>2</sup></p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 10-28 至 10-35 頁。						
第四十五條	<p>下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</p> <p>一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。</p> <p>二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。</p>		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--						

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 六、都市計畫書指定地區。 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。			
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案土地使用分區為住宅區，建築基地面積為 3056.43 m <sup>2</sup> < 6,000 m <sup>2</sup> ，故免檢討本項規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：	本案依「都市更新建築容積獎勵辦	<input type="checkbox"/> 符合	--

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路：</p> <p>(一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。</p> <p>(二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。</p> <p>申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>	<p>法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定申請容積獎勵。</p>	<p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>第四十九條</p>	<p>公共設施用地應依規定用途使用。</p> <p>公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。</p>	<p>--</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十五條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十五條 之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十六條	(刪除)	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--

(二) 變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)土地使用管制要點(民國 108 年 8 月)

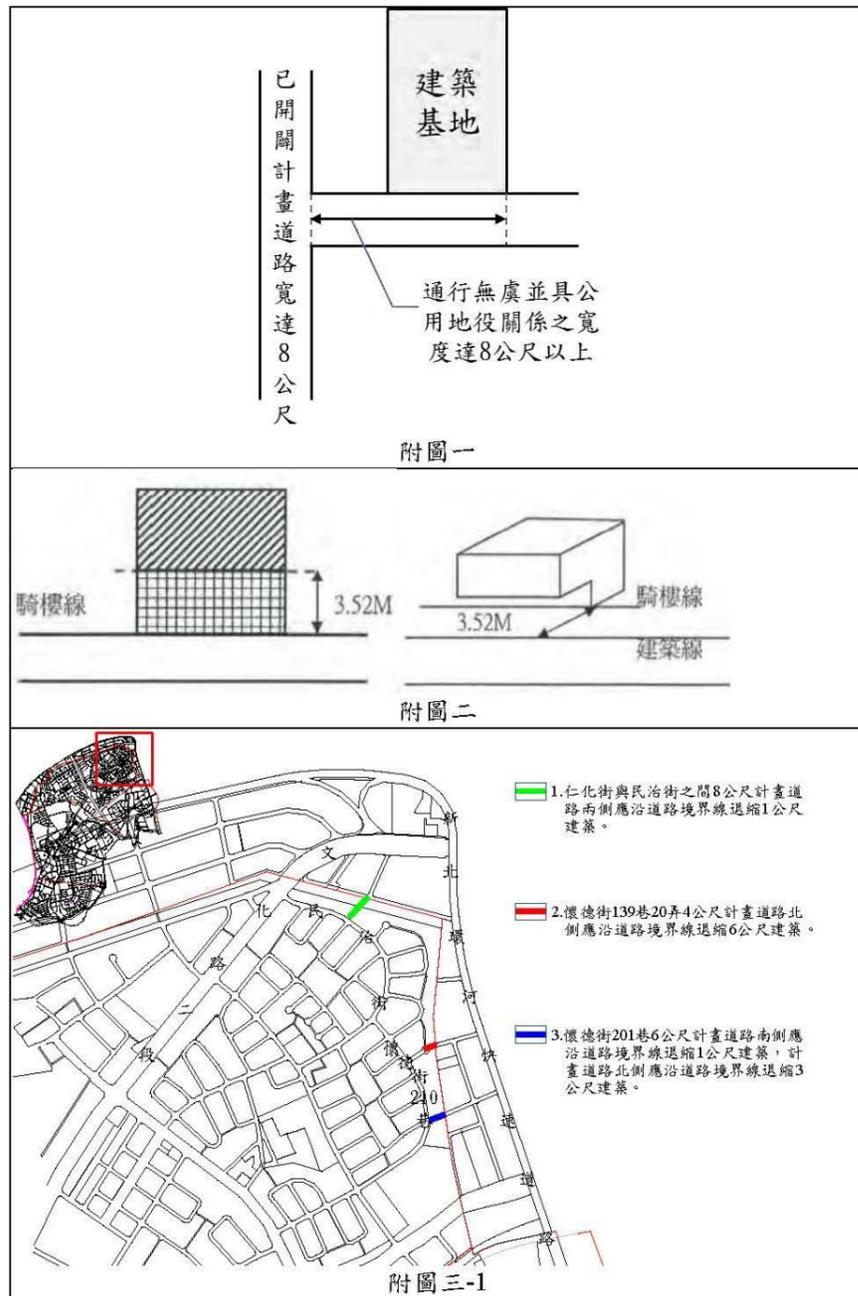
表 6-3 變更板橋細部計畫土地使用管制規定事項檢核表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼																					
第一點	本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--																					
第二點	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--																					
第三點	建築基地屬整體開發地區之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 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。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-2 頁。																					
第四點	各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="379 835 1923 1144"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立光仁中學使用)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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關係之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	460%	乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%	本案為住宅區。 設計建蔽率為 39.94% < 50% 設計容積率(獎勵前)： 344.98% < 345.00% ...ok 設計容積率(獎勵後)： 583.65% < 583.67% ...ok	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																							
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																							
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																							
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																							
保存區	50%	160%																							
宗教專用區	50%	160%																							
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																							
第五點	宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--																					
第六點	本計畫區內之公共設施用地之建蔽率及容積率，除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="379 1539 1923 1774"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公六<sup>註</sup>)</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校 用地</td> <td>文中、文小</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地(公六 <sup>註</sup> )	依施行細則規定辦理。	40%	體育場用地	50%	不予規定	學校 用地	文中、文小	依施行細則規定辦理。	150%	文高	依施行細則規定辦理。	200%		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-2 頁。					
公共設施用地	建蔽率	容積率																							
公園用地(公六 <sup>註</sup> )	依施行細則規定辦理。	40%																							
體育場用地	50%	不予規定																							
學校 用地	文中、文小	依施行細則規定辦理。	150%																						
	文高	依施行細則規定辦理。	200%																						
第六點	<table border="1" data-bbox="379 1774 1923 1864"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																		
公共設施用地	建蔽率	容積率																							
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																							

條文內容				檢討	檢討結果	頁碼
	自來水事業用地	20%	30%			
	能源事業用地	50%	250%			
	醫院用地	40%	400%			
	捷運系統用地	不予規定	不予規定			
	抽水站用地	不予規定	不予規定			
	垃圾處理廠用地	不予規定	不予規定			
	下水道用地(供截流站使用)	不予規定	不予規定			
	註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)					
	能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。					
第七點	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。			<p>本案為住宅區，依規定設置 4M 無遮簷人行道。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>--</p>
	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)			
	宗教專用區	3.00	不予規定			
	能源事業用地	6.00	3.00			
	醫院用地	3.00	3.00			
	捷運系統用地	3.00	不予規定			
	抽水站用地	3.00	不予規定			
	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定			
	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定			
	(二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。					
第八點	汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一) 建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 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。 2. 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，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。			<p>汽車： 實設車位 164 台 &gt;152 台法定</p> <p>機車： 實設機車 247 台 &gt;245 台法定</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>--</p>
第八點	(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。					

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第九點	本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第十點	僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之 15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十一點	本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十二點	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。 (三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。 (四)建築基地跨第一款規定範圍線者，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。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十三點	基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十四點	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十五點	下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。 (三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第十六點	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。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--

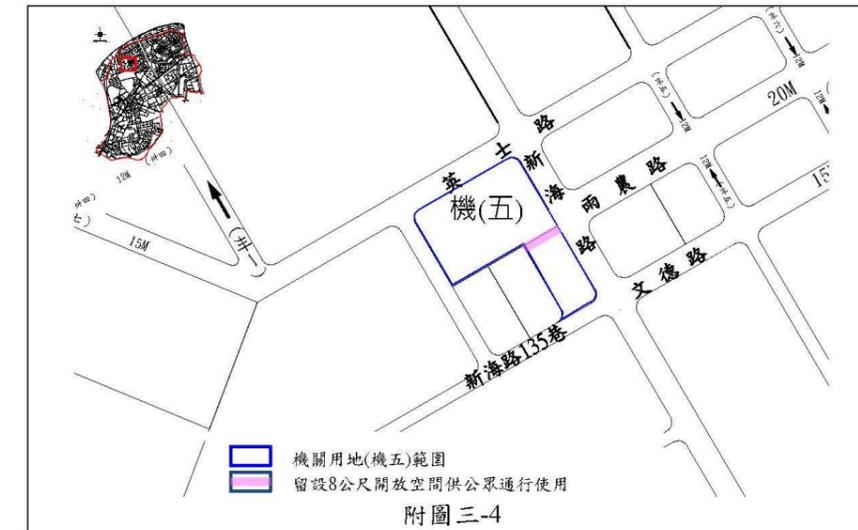
變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書



變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書



變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書



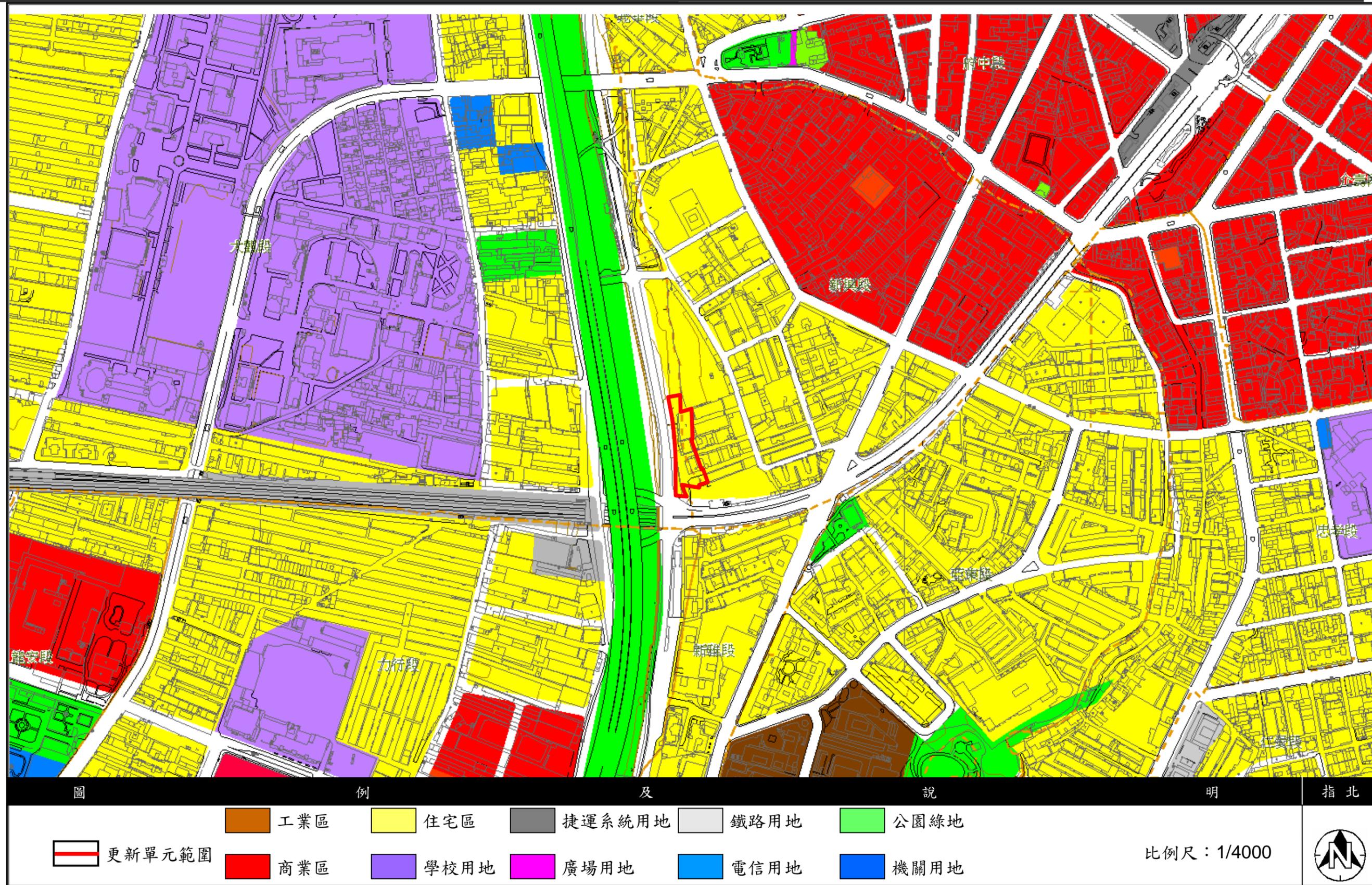


圖 6-1 板橋都市計畫示意圖



圖	例	及	說	明	指北
更新單元範圍	住宅區	園道用地		比例尺：1/800	

圖 6-2 更新單元土地使用分區示意圖

(三) 新北市都市更新審議原則(110 年 5 月 14 日及 112 年 8 月 8 日)

表 6-4 新北市都市更新審議原則檢核表(110 年 5 月 14 日)

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	-	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	-	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案業經新北市政府衛生局同意捐贈公共托老(日間照顧)中心(詳參附錄十五)，擬規劃樓地板面積 466.95 m <sup>2</sup> ，依前述規範計算獎勵容積為 466.95x1.8(公共托老中心係數)=840.51 m <sup>2</sup> (基準容積之 7.97%)。 依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點(109 年 12 月 24 日)」第二點規定，設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。 →本公益性設施管理維護經費=466.95 m <sup>2</sup> x250 元/m <sup>2</sup> /年x30=3,502,125 元	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	附錄十五
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無協助開闢更新單元內或其周邊公共設施。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請拆除舊有違章建築物	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	--

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	本案建築自建築線退縮四公尺以上且供人之淨寬不小於二點五公尺，自基地境界線退縮二公尺，並依相關規定檢討。	<input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請第五條容積獎勵	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。 (七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	(一)(二)本案人行步道以直線順平延續，且與周邊公有人行道順平處理並考量無障礙動線，橫向坡度不大於百分之四。 (四)人行步道植栽不凸出地面阻礙通行。 (五)人行步道設置高燈。 (六)地下室通風系統結合建築物設計，排風方向不面對人行空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
十三	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	本案建築設計考量基地環境協調及地區特性，植栽設依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
十四	機車停車位之設置應符合下列原則： (一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 (二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。 (三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。	本案汽車停車位已依「建築技術規則」規定檢討；法定合計:152,自設:12 輛,實設:164 輛,另依照技術規則 167-6 條附表規定 146 台，應設 2 台無障礙汽車位，實設無障礙汽車位 4 台，符合規定。 汽車位皆為平面車位。 機車停車位設置於地下一層，已依本項規定檢討：法定合計:182 輛,實設:65 輛,實設 247 位，符合都市更新:一戶一機車位，另實設無障礙機車位 3 台。 車道出入口皆設置警示及管制號誌，車道鋪面以不同顏色材質處理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 12-2 頁

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</p> <p>(五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>			
<p>十五</p>	<p>機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。</p> <p>(二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。</p>	<p>本案依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>
<p>十六</p>	<p>都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	<p>本案更新後全區規劃為重建區段，擬申請南雅西路一段 31 巷及南雅西路一段 39 巷於本案範圍內建築線廢除，為維持原有通路及配合本案整體規劃，擬將原大觀路一段 29 巷 179 弄路型向基地東側調整(詳見圖 11-2)，並維持原有通行動線，符合新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之情形二</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 11-1、11-2 頁</p>
<p>十七</p>	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	<p>本更新單元無涉相關事項，並於第一次專案小組確認更新單元範圍。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>
<p>十八</p>	<p>更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>本更新單元含國有土地 4 筆(984-9、984-10、984-12、984-13(部份)等 4)，為中華民國財政部國有財產屬所管有，土地面積 1,740.43 m<sup>2</sup>，占更新單元總面積之 56.94%，有關辦理公有土地事宜於權利變換階段依規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>
<p>十九</p>	<p>最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>本案採事業計畫及權利變換計畫分送，後續於權利變換階段將依循審議原則辦理。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>
<p>二十</p>	<p>估價原則及條件規範如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p>	<p>本案採事業計畫及權利變換計畫分送，後續於權利變換階段將依循審議原則辦理。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p>			
<p>二十一</p>	<p>選配事項應符合下列規定：</p> <p>(一)有關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及選配原則辦理。</p> <p>(二)選配原則中不得規範下列事項：</p> <p>1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。</p> <p>2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。</p> <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>本案採事業計畫及權利變換計畫分送，已於事業計畫第十五章表明分配及選配原則，僅就保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪，其餘皆無涉及限制所有權人選配樓層之房屋單元或停車位。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 15-1 頁</p>
<p>二十二</p>	<p>共同負擔提列原則規範如下：</p> <p>(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p> <p>(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(110年9月8日)」辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 15-1 頁</p>
<p>二十三</p>	<p>核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	<p>已計算至小數點以下第二位，其餘無條件捨去。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 10-2 頁</p>
<p>二十四</p>	<p>於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。</p>	<p>-</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>

表 6-5 新北市都市更新審議原則檢核表(112 年 8 月 8 日修訂發布)

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府為健全及加速都市更新審議作業，並依都市更新條例之授權及執行新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（以下簡稱本基準），特訂定本原則。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16 報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16 報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案無涉及。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，汽、機車停車位之數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案業經新北市政府衛生局 110 年 4 月 29 日同意捐贈公共托老(日間照顧)中心函(詳參附錄十五)。 本案捐贈托老(日間照顧)中心係為專有規劃及登記，並有設置獨立連通之樓、電梯，管理維護計畫已納入買賣契約及公寓大廈規約草約載明(附錄-41)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	10-3 附錄十五 附錄-41
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無涉及公共設施開闢。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無涉及舊違章建築戶。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃	自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計(請詳見圖 10-1)，符合規定。 本案自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-15

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>定之更新地區者淨寬部分得設置停車場坡道。</p> <p>(三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。</p> <p>(四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。</p> <p>前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。</p>	<p>築，退縮部分以淨空設計。</p> <p>本案無涉及高層緩衝空間。</p> <p>退縮範圍內種植之喬木係為大型喬木，米高徑達五公分以上，樹冠直徑一點五公尺以上，符合規定。</p>		
十	<p>依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。</p>	<p>本案無涉及。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十一	<p>依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。</p>	<p>本案無涉及。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十二	<p>供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。</p> <p>(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>(四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p>	<p>依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十三	<p>建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。</p> <p>建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。</p> <p>前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。</p>	<p>依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十四	<p>植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。</p> <p>前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。</p>	<p>依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十五	<p>商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。</p> <p>(二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。</p> <p>(三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。</p> <p>其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。</p>	<p>依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十六	<p>工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都</p>	<p>依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>市更新事業計畫載明。</p> <p>(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。</p> <p>(三)配合產業使用空間需求,規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等,且人車動線應區隔、減少交織。</p> <p>(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。</p> <p>(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位,並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃,預留管線及相關機房空間。</p> <p>(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者,需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施,依本施行細則第十八條規定。</p> <p>其他土地使用分區應作產業空間使用者,依第一項規定檢討。</p>	<p>報核),且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者,適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p>■免檢討</p>	
<p>十七</p>	<p>都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者,應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章,並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者,不在此限。</p> <p>依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者,應一併取得建築能效標示第一級,並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。</p>	<p>依本原則第二十七條規定,本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核),且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者,適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>	
<p>十八</p>	<p>機車停車位之設置應符合住宅單元每戶附設一機車位。但因情況特殊,實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討,或接駁運輸計畫,經審議會同意者,得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則:</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌,且其鋪面應以不同顏色之材質處理,以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態,得設置機械式停車位。</p> <p>(四)考量建築空間使用之需求,規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量,並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p> <p>前項第三款所稱危險建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>	<p>依本原則第二十七條規定,本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核),且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者,適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>	
<p>十九</p>	<p>都市更新事業計畫範圍內,非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道),巷道經整體規劃為可供建築用地,如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行,且符合下列情形之一,得經審議會同意,予以廢止或改道(附圖):</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道,且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微,經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道),其廢止或改道應符合下列規定:</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求,並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意,且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	<p>依本原則第二十七條規定,本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核),且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者,適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>	
<p>二十</p>	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者,不在此限:</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p>	<p>依本原則第二十七條規定,本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核),且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者,適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 ■免檢討</p>	

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	規定。		
二十一	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
二十二	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
二十三	估價原則及條件規定如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
二十四	選配事項應符合下列規定： (一)有關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及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規定下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
二十五	共同負擔提列原則規定如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。	依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p> <p>(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>二十六</p>	<p>核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	<p>依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>二十七</p>	<p>本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。</p>	<p>依本原則第二十七條規定，本案屬本原則修正發布前已報核之事業計畫(102.1.16報核)，且一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，適用修正後第五點至第十一點規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
<p>二十八</p>	<p>本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。</p>	<p>--</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	

## 二、更新計畫摘要

無。



## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元採「重建」方式進行。

### 二、區段劃分

更新單元範圍採全區拆除後重建方式進行更新，參見表 7-1、圖 7-1 所示。住宅區部分規劃住宅建築及公益設施，面積共計 3,056.43 m<sup>2</sup>，全區劃分為一個重建區段進行更新作業。

表 7-1 更新單元重建區段對照表

項次	地段號	面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用分區	重建區段內容	備註
1	新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 地號等 15 筆土地及大觀段 984-9、984-10、984-12、984-13 等 4 筆土地	3,056.43	住宅區	作住宅建築及公益設施使用	作為更新單元更新後建築基地。
合計	3,056.43 m <sup>2</sup>				

註：大觀段 984-13 地號面積暫依據本案自行測量面積，實際面積應依地政單位測量為準。



圖	例	及	說	明	指北
更新單元範圍	重建區段			比例尺：1/800	

圖 7-1 更新單元區段劃分圖

## 捌、區內公共設施興修或改善計畫

無。



## 玖、整建或維護計畫

無。

## 拾、申請容積項目及額度

### 一、更新建築容積獎勵

本案報核日為 102 年 1 月 16 日，惟因涉及 108 年 9 月 2 日起發布實施變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案，依新北市政府都市更新處 109 年 4 月 6 日新北更事字第 1094703136 號函示，有關本案涉及都市計畫法令檢討部分應一體適用，故本案土地使用等相關都市計畫法令遂依前開都市計畫辦理，依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)」規定申請各項都市更新建築獎勵容積額度，獎勵項目、額度及比例整理如表 10-1。

$$\Delta F0(\text{基準容積})=3,056.43 \text{ m}^2 \times (300\% \times 1.15) = 10,544.68 \text{ m}^2。$$

表 10-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)
<b>都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)</b>		
第五條	實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者。	--
第六條	都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積： 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。	--
第七條	都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限： 提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積=社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。 前項獎勵係數為一。但直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數依附表二規定(本案捐贈公共托老中心 466.95 m <sup>2</sup> ，係數 1.8)。	840.51 7.97%
第八條	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地	--
第九條	都市更新事業計畫範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚	--

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)		
落建築群，辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者				
第十條	取得候選綠建築證書：銀級	632.68 6.00%		
第十一條	取得候選智慧建築證書：銀級	632.68 6.00%		
第十二條	採無障礙環境設計者：第二級	316.34 3.00%		
第十三條	採建築物耐震設計者：取得耐震設計標章	1,054.46 10.00%		
第十四條	更新時程獎勵	--		
第十五條	更新基地規模	545.08 5.17%		
第十六條	都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業	--		
第十七條	處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	--		
小計	4,021.77	38.14%		
<b>新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日)</b>				
第二條	一	(一)更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。 (二)自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	--	--
	二	(一)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二)自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	--	--
	三	(一)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二)自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	1,265.36	12.00%
	四	(一)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二)自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	--	--

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)
五	策略更新地區或策略性再開發地區之建築基地	(一)自建築線退縮淨寬六公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。 (二)自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十五。	--
	六	(一)自建築線退縮淨寬八公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。 (二)自基地境界線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之二十。	--
第三條	為促進都市更新，對於新北市都市更新基金捐贈現金者，得依規定申請容積獎勵面積。	--	--
第四條	於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者，得依其實際留設面積給予容積獎勵。 前項街角廣場應設置於建築基地兩側面臨道路處，設置面積應達三十六平方公尺以上且各邊長度應達六公尺以上。 前項道路係指計畫道路或已指定建築線之現有巷道。	--	--
第五條	本府公告之都市更新計畫，於基地範圍內留設四公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行者，得依其實際留設面積給予容積獎勵。	--	--
第六條	合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：	一、四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。	--
		二、五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。	--
第七條	建築基地面臨之計畫道路或已指定建築線現有巷道，因寬度未達八公尺，而依本市都市計畫土地使用分區管制規定應降低其基準容積者，得申請基準容積百分之十之獎勵。	--	--
小計檢討≤20%(都市更新條例第 65 條規範)		1,265.36	12.00%
都市更新容積獎勵		5,287.13	50.14%
都市更新容積獎勵上限檢討≤50%(都市更新條例第 65 條規範)		5,272.34	50.00%
容積移轉額度		2,022.46	19.18%
本案申請容積額度總計		7,294.80	69.68%

註：本表所列實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

(一) 「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定

申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

1. 捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。

→本案係屬板橋都市計畫之住宅區，基準容積率為 300%，面臨都市計畫道路(板城路)寬度 36 公尺，申請基準容積加給量 15%，故本案於 2 樓規劃捐贈公益性設施(公共化幼兒園)樓地板面積為 838.27 m<sup>2</sup>>法定捐贈樓地板面積 687.70 m<sup>2</sup>(10-14 頁，圖 10-5~10-9)，惟本案尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際捐贈公益性設施樓地板面積應以新北市政府核定公告實施為準，其產權將無償登記為公有，並於領得使用執照完成水電及相關設施、設備或裝修，會同受贈單位移交接管。

$$\text{法定捐贈樓地板面積} = \text{建築基地面積} \times (\text{基準容積率} \times \text{捐贈加給比例之 50\%}) \\ = 3,056.43 \times 300\% \times 7.5\% = 687.70 \text{ m}^2$$

※另依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定，私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路。

→本案公益性設施以免計容積計算，屬更新後供公眾使用性質，並於基地最寬之面前道路(36M 板城路)側設置獨立出入口進出。

※另依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點(109 年 12 月 24 日)」第二點規定，設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。

→本案公益性設施管理維護經費 = 838.27 m<sup>2</sup> × 250 元/m<sup>2</sup>/年 × 30 = 6,287,025 元，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以新北市政府核定公告實施為準。

2. 建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委

員會之空間。

→本案係屬板橋都市計畫之住宅區，無此項規定之適用。

3.申請期限至中華民國一百十年七月三日止。

→本案依新北市政府 110 年 1 月 26 日新北府城審字第 1100122444 號函准予核給加給基準容積 15%(詳參附錄十四)。

4.第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。

→本案設計建蔽率為 39.94%，符合規定。

## (二)「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」

1.都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限：

提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積＝社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。

前項獎勵係數為一。但直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得提高獎勵係數。

依新北市政府 108 年 10 月 2 日新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條：依容獎辦法第七條第一項規定，提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積，其獎勵係數依附表二(下表)規定。

項次	設施項目	獎勵係數
一	社會住宅、公共托老中心或銀髮俱樂部。	1.8
二	創新創業育成基地、公共化幼兒園、公共托育中心或健身中心。	1.5
三	其他公益設施。	1.5

本案業經新北市政府衛生局同意捐贈公共托老(日間照顧)中心(詳參附錄十五)，擬規劃樓地板面積 466.95 m<sup>2</sup>(10-18 頁，圖 10-10)，依前述規範計算獎勵容積為 466.95x1.8(公共托老中心係數)=840.51 m<sup>2</sup>(基準容積之 7.97%)。

依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點(109 年 12 月 24 日)」第二點規定，設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。

→本公益性設施管理維護經費＝466.95 m<sup>2</sup>×250 元/m<sup>2</sup>/年×30＝3,502,125 元，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值

以新北市政府核定公告實施為準。

2.第十條(取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：一、鑽石級：基準容積百分之十。二、黃金級：基準容積百分之八。三、銀級：基準容積百分之六。四、銅級：基準容積百分之四。五、合格級：基準容積百分之二。前項各款獎勵容積不得累計申請。申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。)

本案法令適用日為 108 年 9 月 2 日，依綠建築評估手冊 2015 版(104 年 7 月 1 日起)檢討銀級綠建築設計(附錄六)，另依「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 73,960,292 元，於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估；故本案申請 6%容積獎勵，計 632.68 m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 6\% \\ &= 10,544.68 \text{ m}^2 \times 6\% \\ &= 632.68 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

應繳納之保證金 = 都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值  $\times 0.7 \times$  申請第十條獎勵容積

$$\begin{aligned} &= 167,000 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 632.68 \text{ m}^2 \\ &= 73,960,292 \text{ 元} \end{aligned}$$

表 10-2 都市更新事業計畫範圍內土地平均公告土地現值計算表

序號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地公告現值(元/m <sup>2</sup> )(111年1月)	公告現值總額(元)
1	984-9	193.96	167,000	32,391,320
2	984-10	106.10	167,000	17,718,700
3	984-12	8.12	167,000	1,356,040
4	984-13	1,432.25	167,000	239,185,750
5	1408	44.00	167,000	7,348,000
6	1409	120.00	167,000	20,040,000
7	1409-1	95.00	167,000	15,865,000
8	1424	139.00	167,000	23,213,000
9	1424-1	133.00	167,000	22,211,000
10	1425	110.00	167,000	18,370,000
11	1426	44.00	167,000	7,348,000
12	1426-1	33.00	167,000	5,511,000
13	1427	76.00	167,000	12,692,000
14	1460	93.00	167,000	15,531,000
15	1461	62.00	167,000	10,354,000
16	1461-1	32.00	167,000	5,344,000
17	1462	144.00	167,000	24,048,000
18	1463	143.00	167,000	23,881,000
19	1463-1	48.00	167,000	8,016,000
	合計	3,056.43		510,423,810

3. 第十一條(取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：一、鑽石級：基準容積百分之十。二、黃金級：基準容積百分之八。三、銀級：基準容積百分之六。四、銅級：基準容積百分之四。五、合格級：基準容積百分之二。前項各款獎勵容積不得累計申請。申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

依「都市更新建築容積獎勵辦法(108年5月15日)」第十八條規定辦理(附錄十一)檢討銀級智慧建築設計，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為73,960,292元，於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估；故本案申請6%容積獎勵，計632.68 m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 6\% \\ &= 10,544.68 \text{ m}^2 \times 6\% \\ &= 632.68 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

應繳納之保證金 = 都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值  $\times 0.7 \times$  申請第十一條獎勵容積

$$\begin{aligned} &= 167,000 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 632.68 \text{ m}^2 \\ &= 73,960,292 \text{ 元} \end{aligned}$$

4.第十二條(採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：(一)第一級：基準容積百分之四。(二)第二級：基準容積百分之三。前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

依「都市更新建築容積獎勵辦法(108年5月15日)」第十八條規定辦理(附錄十二)檢討第二級無障礙環境設計，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 36,980,146 元，於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估；故本案申請 6%容積獎勵，計 632.68 m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 3\% \\ &= 10,544.68 \text{ m}^2 \times 3\% \\ &= 316.34 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

應繳納之保證金 = 都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值  $\times 0.7 \times$  申請第十二條獎勵容積

$$\begin{aligned} &= 167,000 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 316.34 \text{ m}^2 \\ &= 36,980,146 \text{ 元} \end{aligned}$$

5.第十三條(採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：(一)第一級：基準容積百分之六。(二)第二級：基準容積百分之四。(三)第三級：基準容積百分之二。)

本案採建築物耐震設計，取得耐震設計標章(附錄十三)，另依「都市更新建築容積獎勵辦法(108年5月15日)」第十八條規定辦理，實施者應與新北市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前繳交保證金為 123,266,374 元，於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估；故本案申請 10%容積獎勵，計 1,054.46 m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 10\% \\ &= 10,544.68 \text{ m}^2 \times 10\% \\ &= 1,054.46 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

應繳納之保證金 = 都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值  $\times 0.7 \times$  申請第十條獎勵容積

$$\begin{aligned} &= 167,000 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 1,054.46 \text{ m}^2 \\ &= 123,266,374 \text{ 元} \end{aligned}$$

6.第十五條(都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。)

依「都市更新建築容積獎勵辦法(108年5月15日)」第十五條規定辦理，本都市更新事業計畫範圍重建區段同更新單元範圍，土地面積為 3,056.43 m<sup>2</sup>，符合第二項土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積 5%；每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.3%；故本案申請 5.17%容積獎勵，計 545.08 m<sup>2</sup>。

$$\text{基準容積比率} = [(\text{更新單元面積} - \text{基準面積}) / 100] \times 0.3\% + 5\%$$

$$= (3,056.43 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2 / 100) \times 0.3\% + 5\%$$

$$= 0.56 \times 0.3\% + 5\% = 5.17\%$$

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 5.17\%$$

$$= 10,544.68 \text{ m}^2 \times 5.17\% = 545.08 \text{ m}^2$$

### (三) 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108年10月2日)」

1.第二條(建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。依前項規定給予容積獎勵後，未達本條例第六十五條第四項容積獎勵上限者，仍得依第三條至第七條之規定申請容積獎勵。)

本案申請第四項非工業區或產業專用區之建築基地：

(1) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。

→本案臨 37 公尺板城路(計畫道路)、南臨 45 公尺縣民大道，均自建築線退縮淨寬四公尺，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道(請詳見圖 10-1)，符合規定。

(2) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。

→本案已自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計(請詳見圖 10-1)，符合規定。

(3) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。

→本案設計建蔽率為 39.94%(請詳見圖 10-4) < 50%，符合規定。

故本案申請 12%容積獎勵，計 1,265.36 m<sup>2</sup>。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 12\% = 10,544.68 \text{ m}^2 \times 12\% = 1,265.36 \text{ m}^2$$

第三條至第七條之規定申請容積獎勵檢討：

容積獎勵申請 12% < 「都市更新條例」第 65 條第 4 項獎勵上限 20%，故可依規定申請第三條至第七條之容積獎勵。

(四) 容積獎勵上限檢討

依「都市更新條例」第 65 條規定，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積。

獎勵後總容積： $10,544.68 \text{ m}^2 + 4,762.94 \text{ m}^2 = 15,307.62 \text{ m}^2$

獎勵上限檢討： $15,307.62 \text{ m}^2 < 10,544.68 \text{ m}^2 \times 1.5 = 15,817.02 \text{ m}^2$

$15,307.62 \text{ m}^2 \div 10,544.68 \text{ m}^2 = 1.4517 < 1.5$ ，符合規定。

二、土地使用分區管制要點獎勵

本案法令適用日為 108 年 12 月 27 日，依「都市計畫容積移轉實施辦法(103 年 8 月 4 日)」、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(105 年 6 月 1 日)」、「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則(107 年 4 月 2 日)」規定檢討。

(一) 接受基地檢討

依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(105 年 6 月 1 日)」規定檢討，本更新單元可作為接受基地，檢討如下：

	條文內容	檢討
第三點	<p>下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一)位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。</p> <p>(二)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(三)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(四)依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。</p>	<p>1.本案土地使用分區為住宅區。</p> <p>2.本案無涉及文化資產保護之建築物。</p> <p>3.本案現行使用執造為 82 使字 1647 號，非實施容積率管制前。</p> <p>4.本案非都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。</p>
第四點	<p>接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：</p> <p>(一)面積應達五百平方公尺以上。</p> <p>(二)連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達八公尺以上。</p> <p>(三)符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。</p> <p>前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。</p> <p>依都市更新條例劃定之更新地區或經「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則」認定之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。</p>	<p>1.本案土地面積為 3,056.43 <math>\text{m}^2</math>。</p> <p>2.本案臨 37 公尺板城路(計畫道路)、南臨 45 公尺縣民大道。</p>

## (二) 容積取得與分配方式

- 1.容積取得方式：本案容積取得為實施者代墊出資購買送出基地(移入容積)所需之經費納入都市更新共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
- 2.容積分配方式：基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，容積取得後並不單獨移入特定之土地，而採取本案所有土地作為接收基地，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。

## (三) 申請容積移轉之容積送出額度

本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則(107年4月2日)」接受基地之可移入容積評定結果，申請移入容積 2,022.46 m<sup>2</sup>，占基準容積之 19.18%。

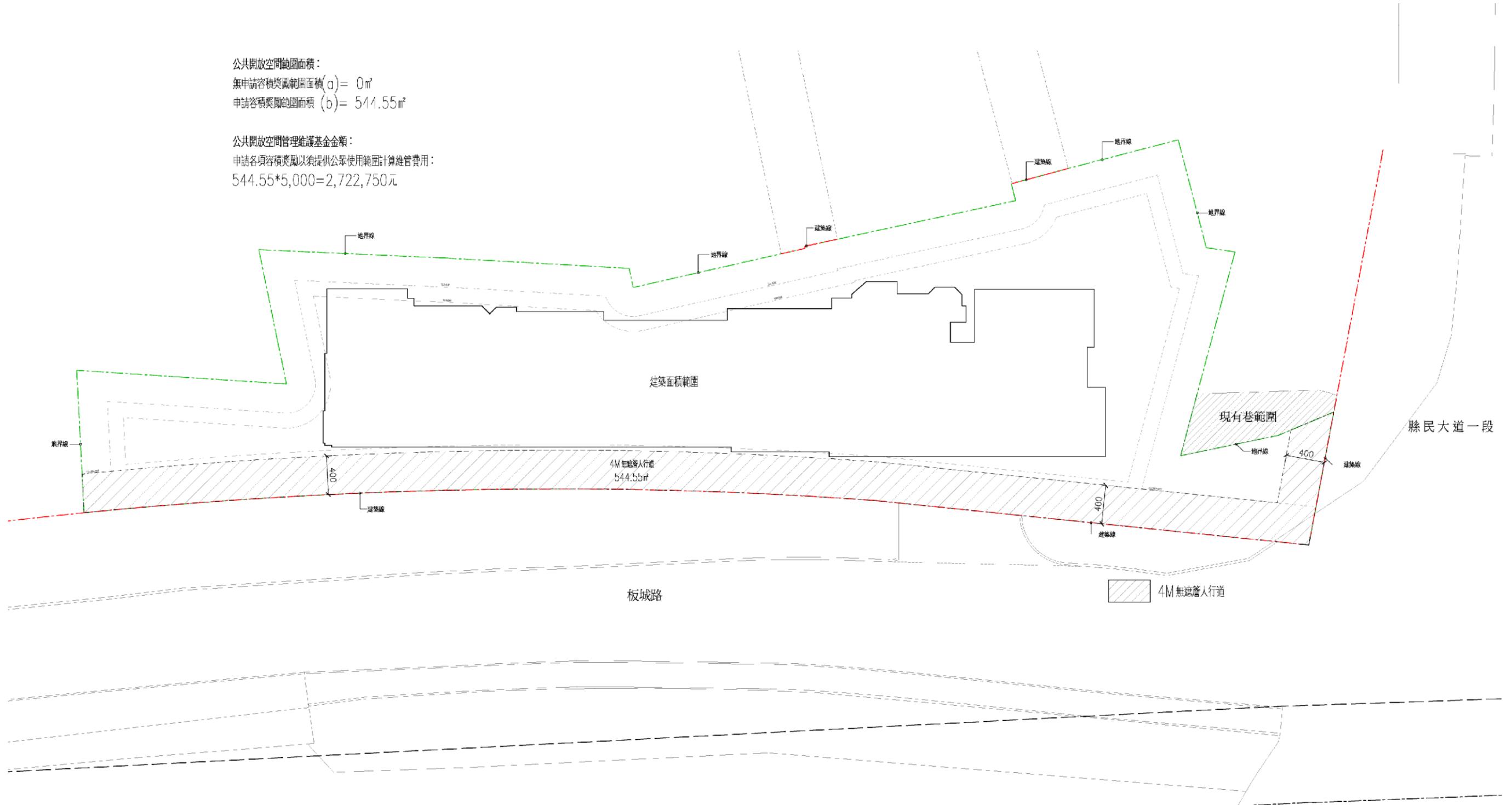
## (四) 上限檢討

依「都市計畫容積移轉實施辦法(103年8月4日)」第8條規定，接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

本案屬實施都市更新地區，故移入容積 19.18% < 移入上限 40%，符合規定。

公共開放空間範圍面積：  
 無申請容積獎勵範圍面積 (a) = 0 m<sup>2</sup>  
 申請容積獎勵範圍面積 (b) = 544.55 m<sup>2</sup>

公共開放空間管理維護基金金額：  
 申請各項容積獎勵以須提供公眾使用範圍計算雜管費用：  
 544.55 \* 5,000 = 2,722,750 元



設計建蔽率：1220.64 m<sup>2</sup> / 3056.43 m<sup>2</sup> = 39.94% < 45% ..... OK!

圖 10-1 人行步道檢討圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

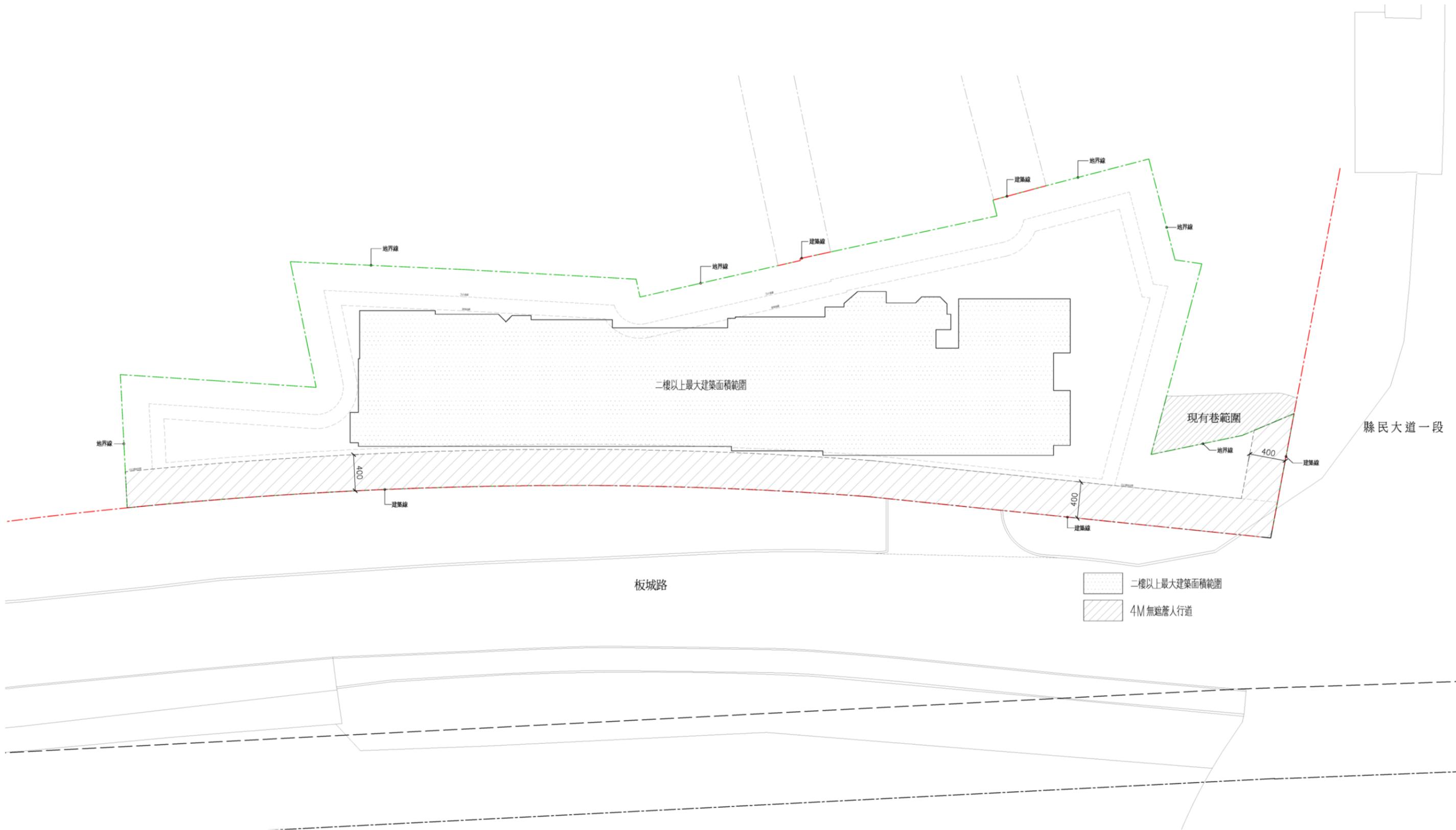


圖 10-2 人行步道檢討圖(2樓以上最大面積平面圖)(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



圖 10-3 人行步道檢討圖(建築線套匯) (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

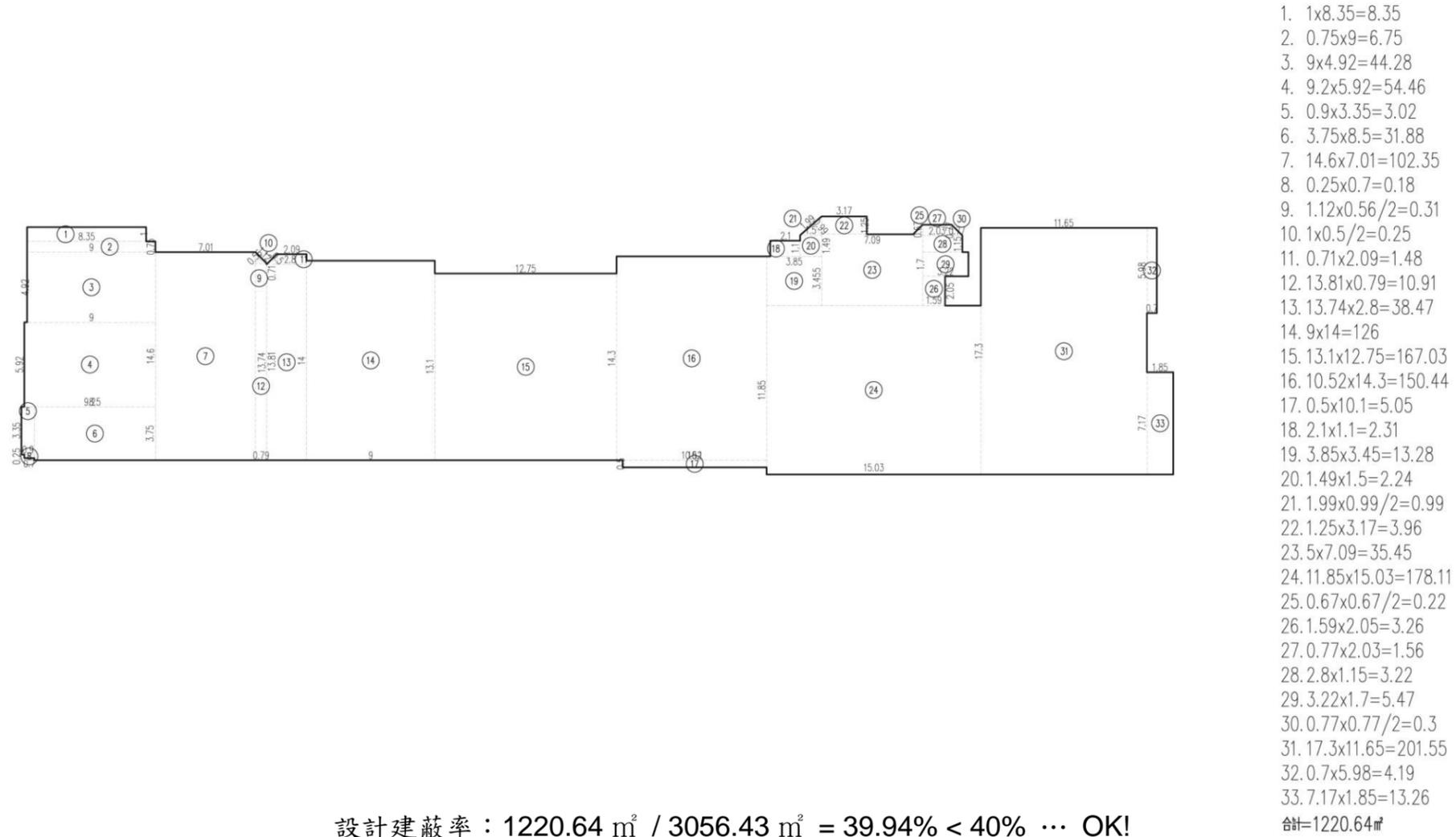


圖 10-4 設計建蔽率檢討圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

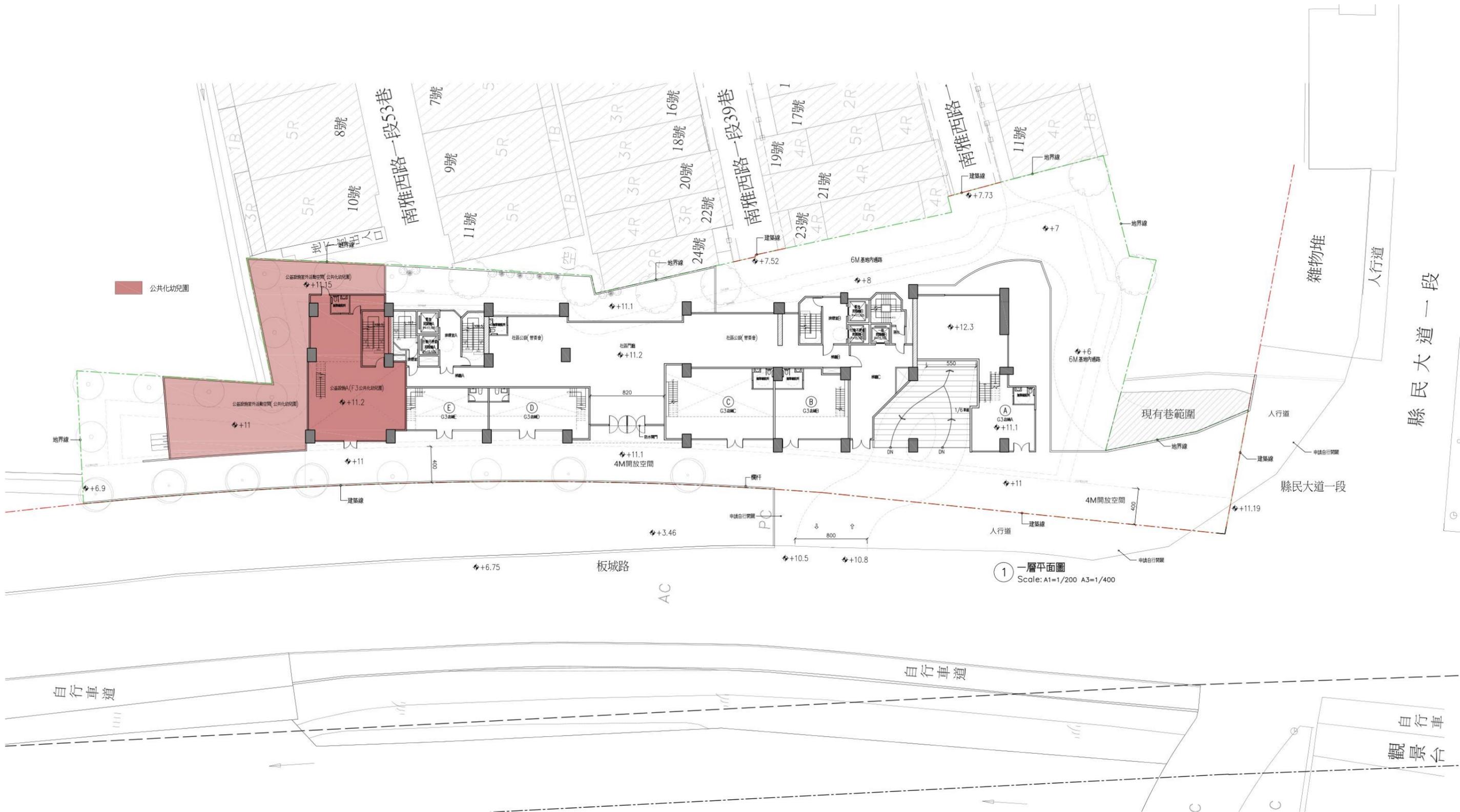


圖 10-5 公益性設施(公共化幼兒園)配置圖(一層) (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

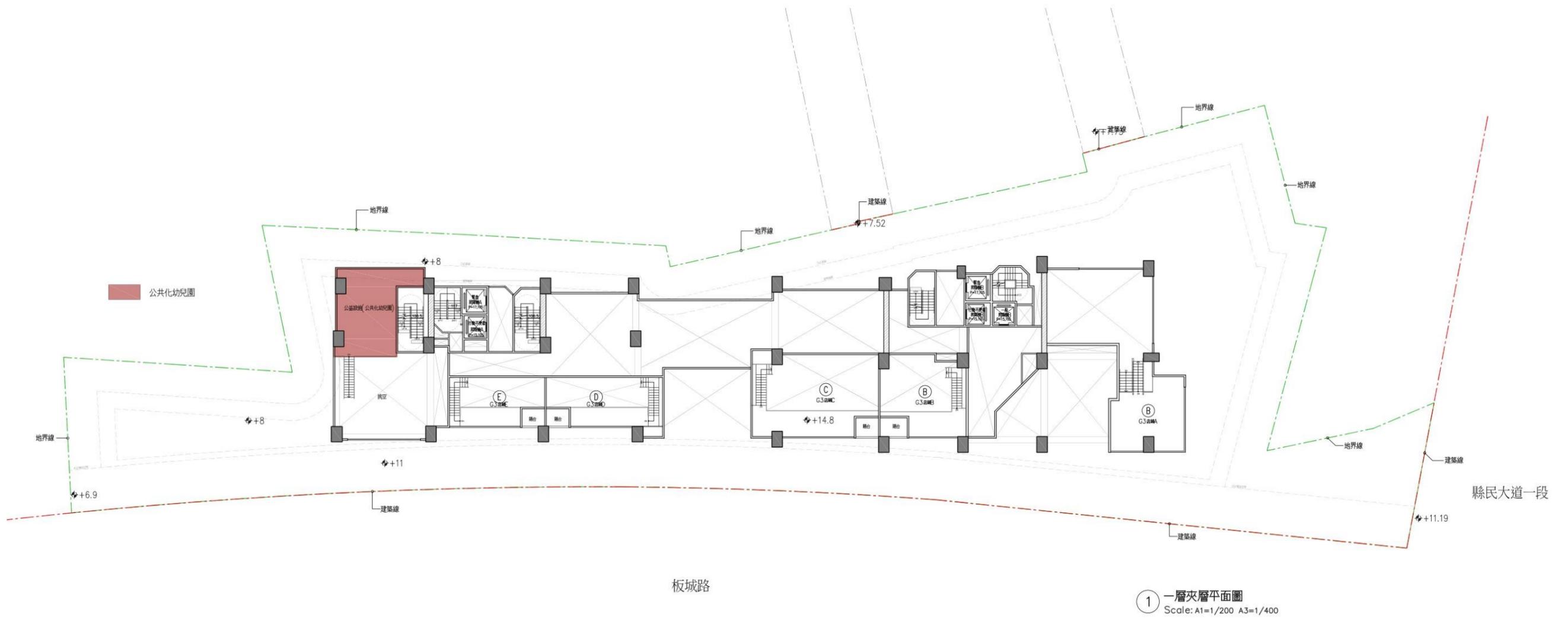
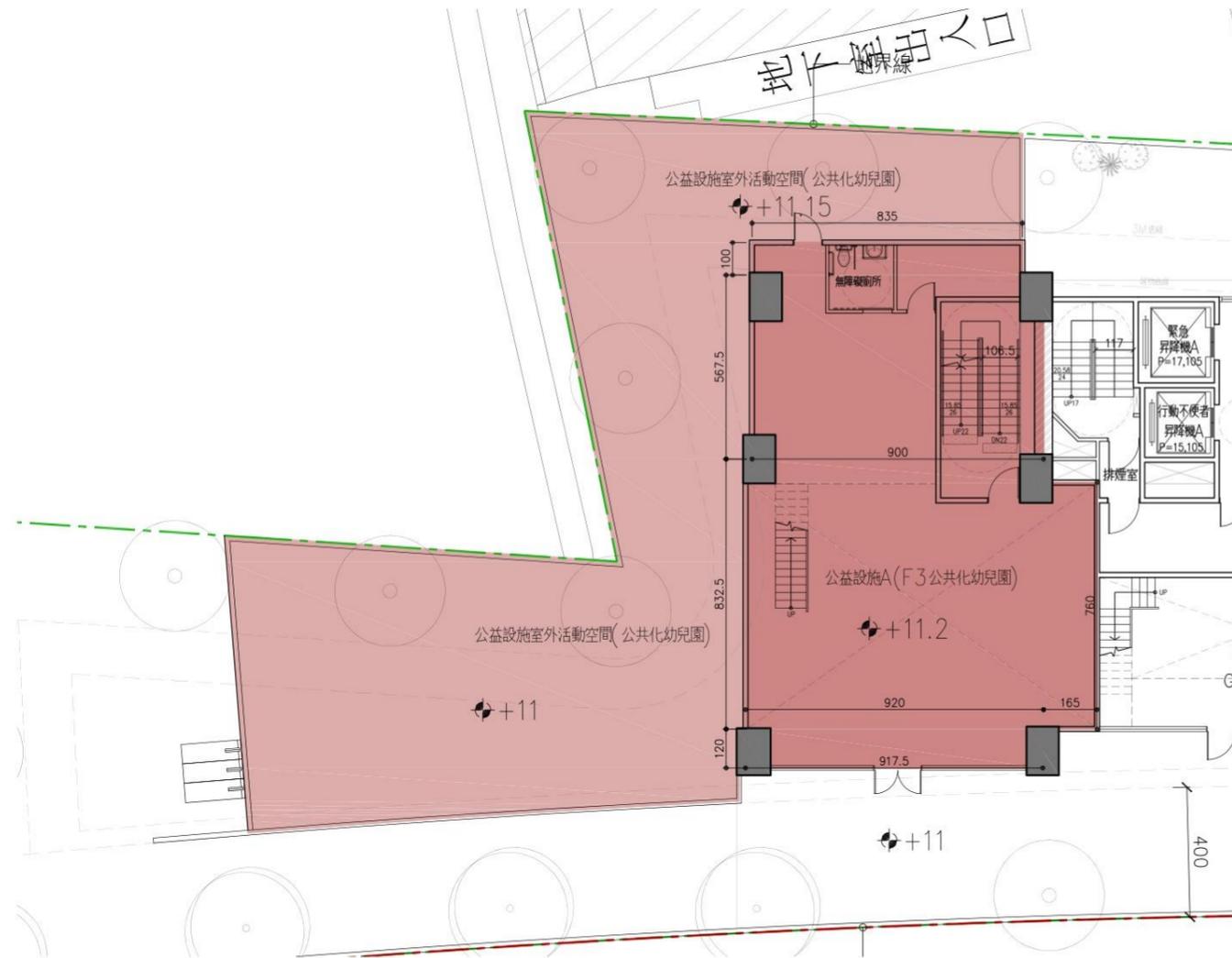


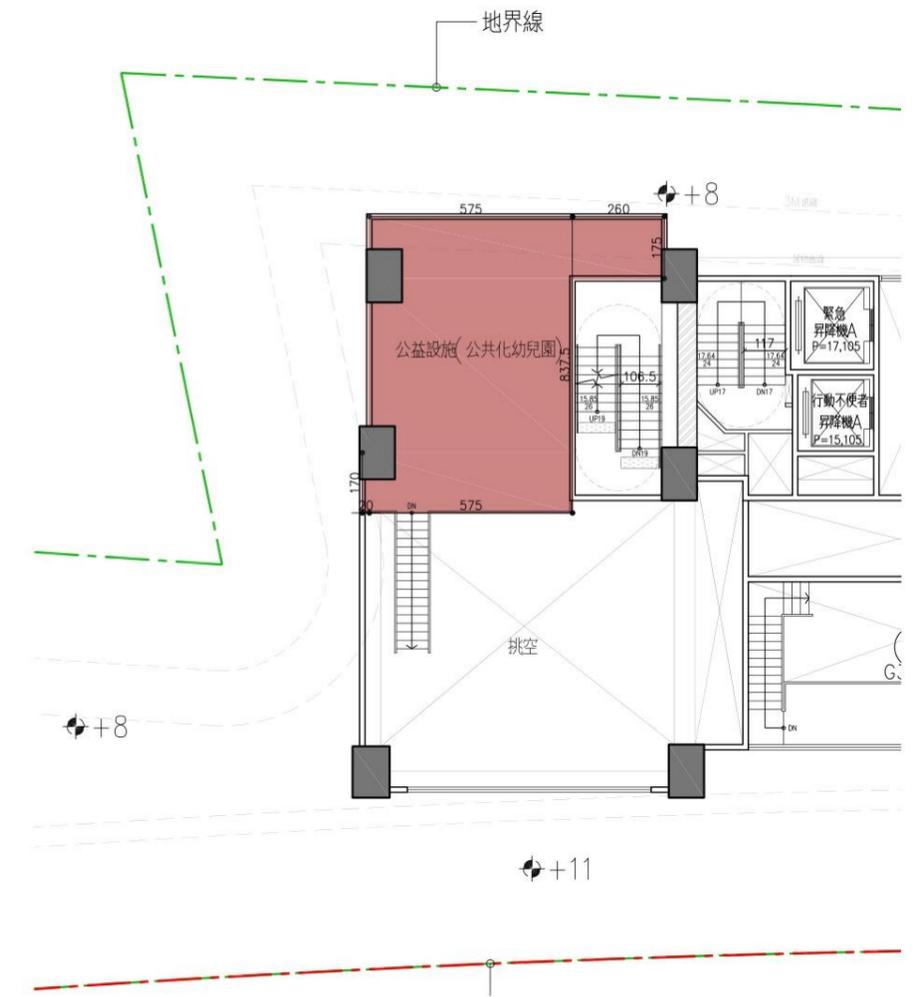
圖 10-6 公益性設施(公共化幼兒園)配置圖(一層夾層)(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



圖 10-7 公益性設施(公共化幼兒園)配置圖(二層) (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



1 公共化幼兒園一層平面圖  
Scale:



1 公共化幼兒園夾層平面圖  
Scale:

一層樓地板面積：  
 $8.35 \times 1.9 + 5.675 \times 9.2 + 8.325 \times 9.175 + 1.2 \times 1.65 \times 7.6 = 159.57 \text{m}^2$   
 一層夾層樓地板面積：  
 $5.75 \times 8.375 + 0.2 \times 1.7 + 2.6 \times 1.75 = 53.05 \text{m}^2$   
 二層樓地板面積：  
 $8.35 + 5.325 + 8.5 \times 9.675 + 1.65 \times 3.15 + 1.65 \times 3.15 + 10.6 \times 5.8 + 27.125 \times 13.35 + 4.95 \times 0.5 + 9 \times 0.65 + 5.375 \times 0.8 = 542.53 \text{m}^2$   
 二層陽台面積：  
 $1.65 \times 9.475 + 1.8 \times 6.75 + 7.775 \times 1.425 + 9 \times 1.425 + 5.375 \times 1.325 = 58.81 \text{m}^2$   
 面積合計：  
 $813.96 \text{m}^2$

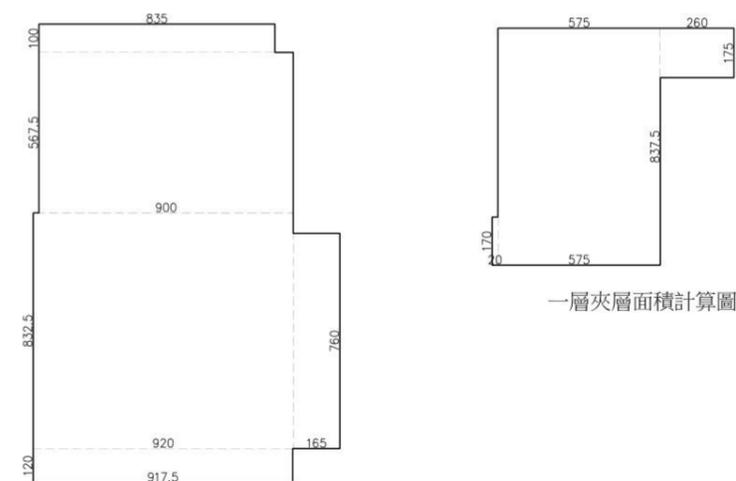


圖 10-8 公益性設施(公共化幼兒園)面積計算圖(一層及夾層)(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

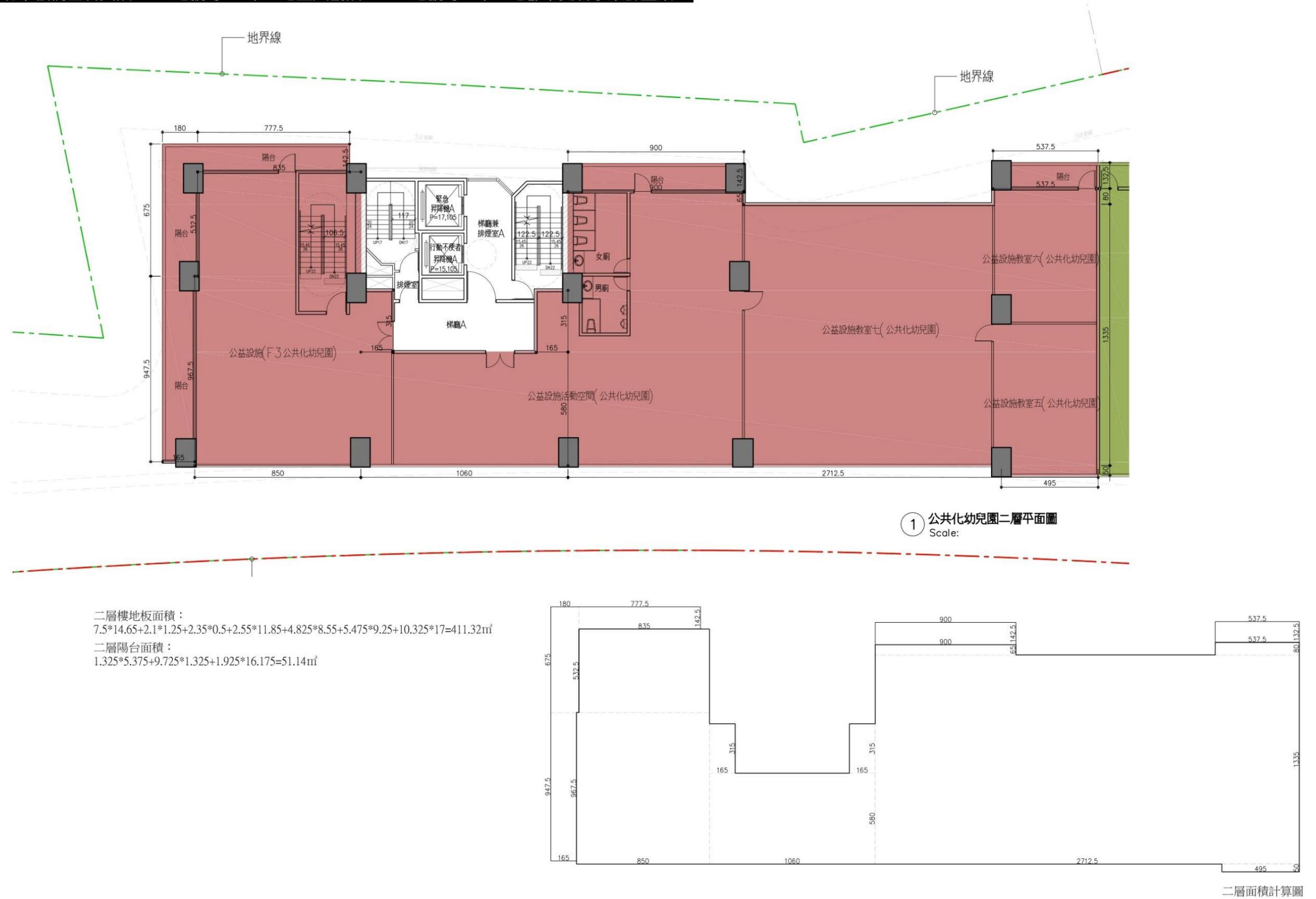
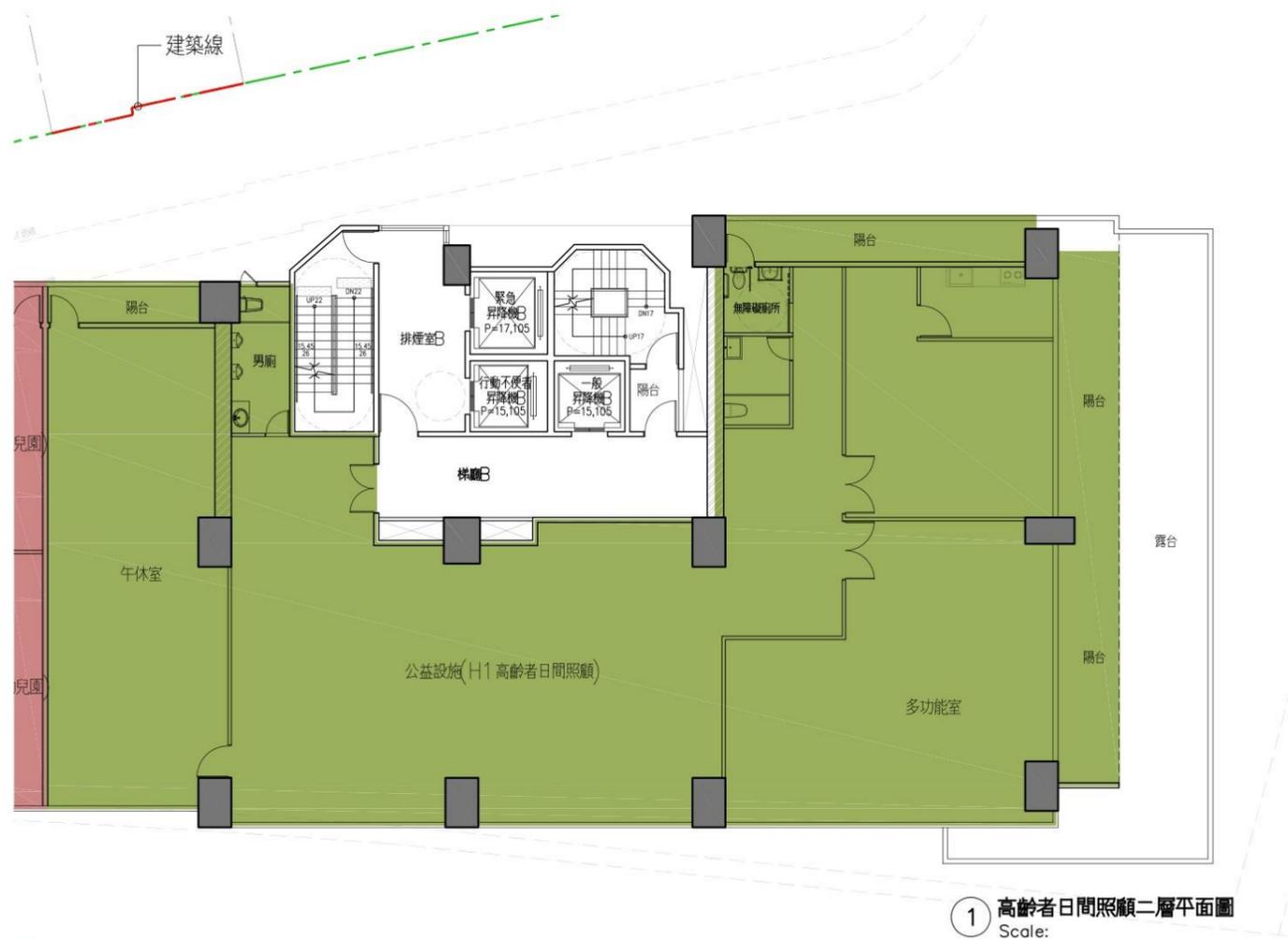


圖 10-9 公益性設施(公共化幼兒園)面積計算圖(二層) (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



二層樓地板面積：  
 $7.5 * 14.65 + 2.1 * 1.25 + 2.35 * 0.5 + 2.55 * 11.85 + 4.825 * 8.55 + 5.475 * 9.25 + 10.325 * 17 = 411.32 \text{m}^2$   
 二層陽台面積：  
 $1.325 * 5.375 + 9.725 * 1.325 + 1.925 * 16.175 = 51.14 \text{m}^2$   
 面積合計：  
 $462.46 \text{m}^2$

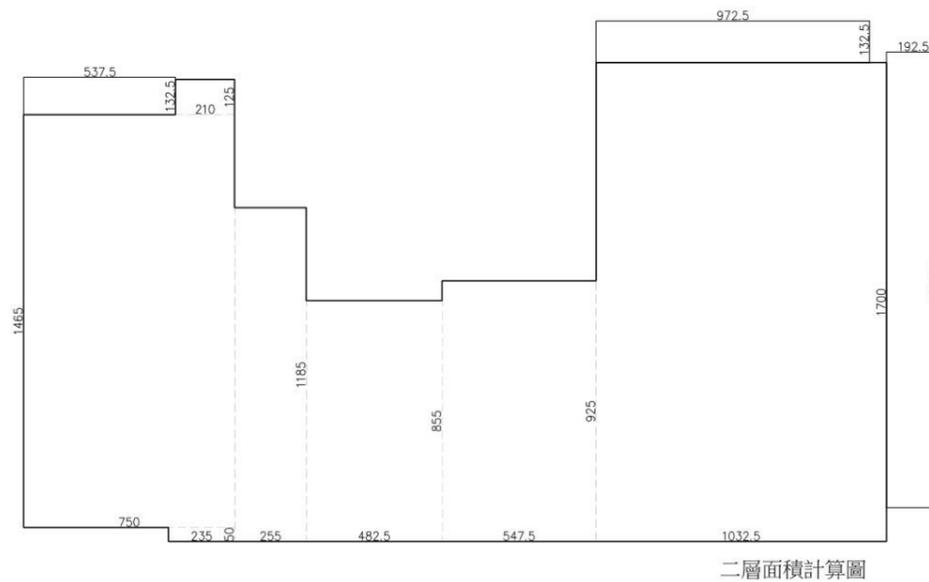


圖 10-10 公益性設施(托老日間照顧中心)配置圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

## 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

本案更新後全區規劃為重建區段，擬申請南雅西路一段 31 巷及南雅西路一段 39 巷於本案範圍內建築線廢除，為維持原有通路及配合本案整體規劃，擬將原大觀路一段 29 巷 179 弄路型向基地東側調整(詳見圖 11-2)，並維持原有通行動線，符合新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之情形二(圖 11-1)。

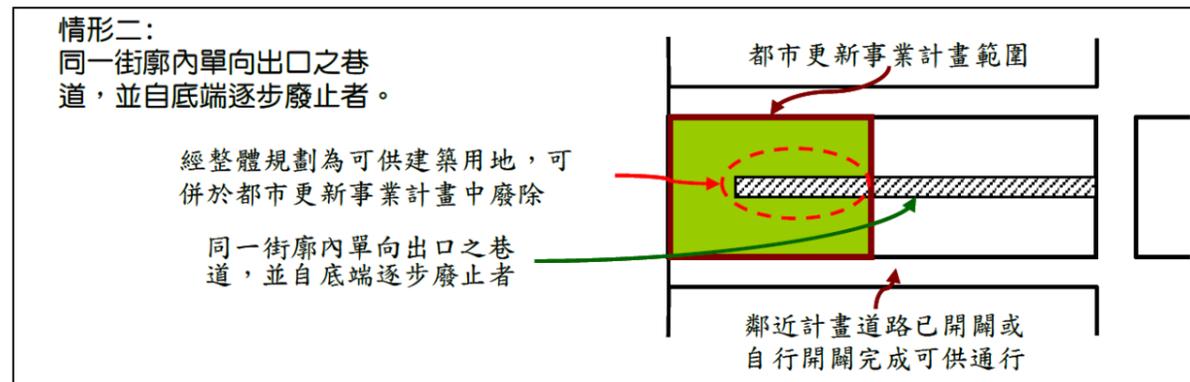
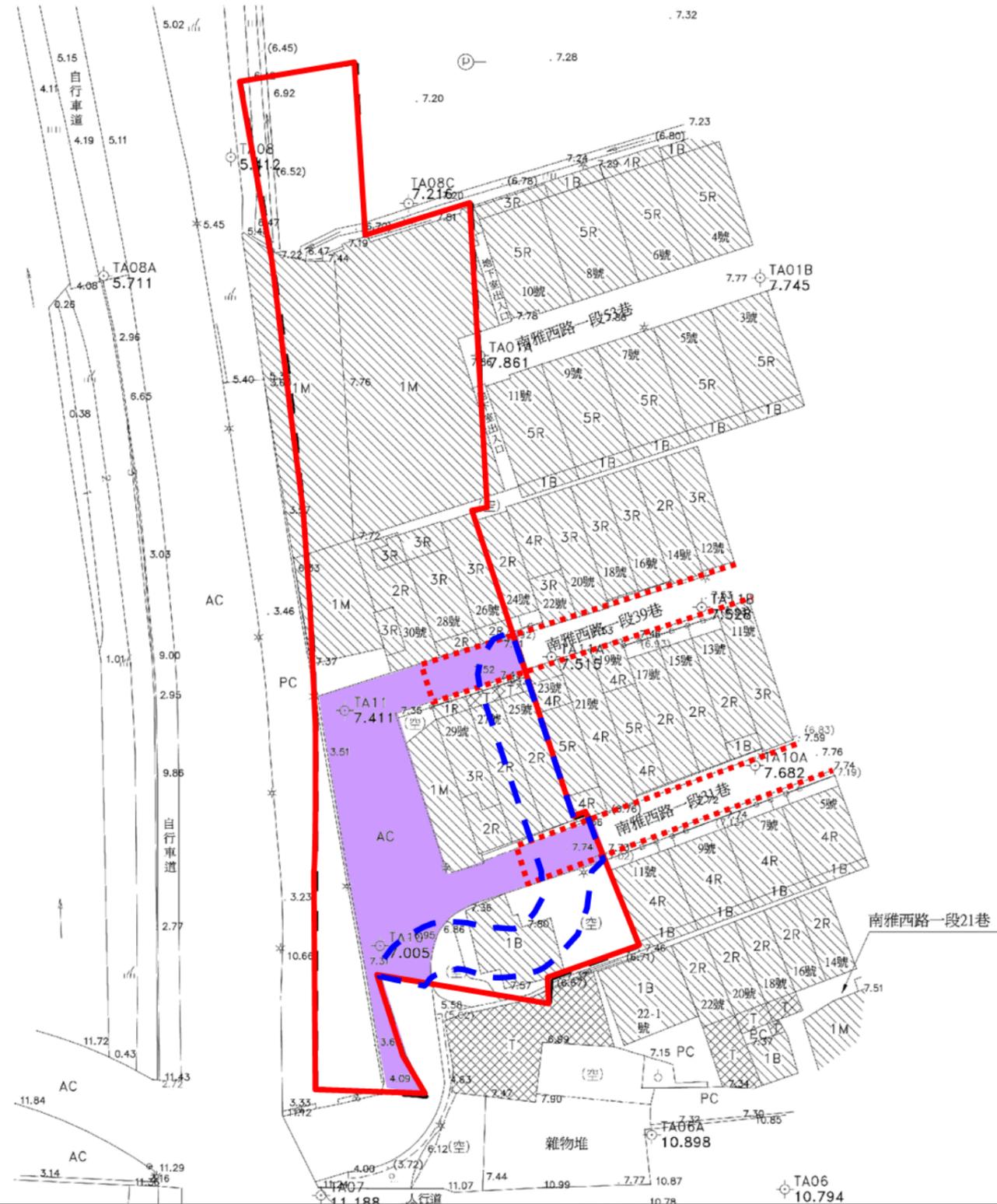


圖 11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖



圖

例

及

說

明

指北



更新單元範圍



改道前路型



留設通路



原建築線

比例尺:1/800



圖 11-2 擬申請廢止現有巷道區位示意圖

## 二、土地使用計畫

### (一) 土地使用強度及性質

建築基地座落於新北市板橋區新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 地號等 15 筆土地及大觀段 984(部分)、984-9、984-10、984-12 等 4 筆土地，土地面積總計為 3,056.43 m<sup>2</sup>。

土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 45%(依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五)、法定容積率 345%(依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定、「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請案件作業要點」申請建築基地基準容積加給 15%(面臨板城路計畫道路路寬最寬處約 36 米)，並待經新北市政府函示確認本案符合建築基地基準容積加給申請資格，故本案以容積率 345%檢討。)

1. 法定建築面積： $3,056.43 \times 45\% = 1,375.39 \text{ m}^2$ 。

2. 法定基準容積： $3,056.43 \times 345\% = 10,544.68 \text{ m}^2$ 。

### (二) 預計開發規模

本案更新後預計規劃 193 戶，地下室容納 164 輛汽車、247 輛機車。

10,544.68 m<sup>2</sup>，依都市更新條例及相關規定，本案可申請都市更新獎勵為 50.00%，獎勵容積 5,272.34 m<sup>2</sup>，容積移轉 19.18%(2,022.46 m<sup>2</sup>)，本案允建容積為  $10,544.68 \text{ m}^2 + 5,272.34 \text{ m}^2 + 2,022.46 \text{ m}^2 = 17,839.48 \text{ m}^2$

本案實設容積面積為 17,838.92 m<sup>2</sup>，符合規定。

### (三) 停車空間檢討

本案法定汽車位經檢討應留設 152 輛，本更新單元設有汽車停車位 164 部，符合規定。

本案法定機車位經檢討應留設 182 輛，本更新單元設有機車停車位 247 部，符合規定。

表 11-1 更新後計畫使用強度及面積檢討表

項目		更新後計畫 使用強度	相關規定檢討	是否符合 規定
建 蔽	設計建築面積	1,220.64 m <sup>2</sup>	最高 1,375.39 m <sup>2</sup>	符合規定
	建蔽率	39.94%	最高 $1,375.39 \div 3,056.43 = 45.00\%$	符合規定
容 積	建築樓地板面積	17,838.92 m <sup>2</sup>	最高樓地板面積=基準容積+申請都市更新獎勵容積+土地使用管制獎勵=17,838.48 m <sup>2</sup>	符合規定
	容積率	583.65%	最高 $17,838.48 \div 3,056.43 = 583.67\%$	符合規定
停 車	汽車	165 部	法定車位 152 部。	符合規定
	機車	256 部	法定車位 182 部。	符合規定

## 三、申請容積獎勵後土地使用強度

### (一) 建蔽率檢討

本案建蔽率為  $1167.37 \text{ m}^2 / 3,056.43 \text{ m}^2 = 39.94\% < 45\%$ 。符合規定。

### (二) 容積率檢討

本更新單元依「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)書」所訂之容積率，基地面積為 3,056.43 m<sup>2</sup>，法定容積為

#### 四、建築興建計畫

本更新單元規劃 A、B 兩棟建物，結構均為鋼筋混凝土。

更新後建物規劃地下五層、地上一幢兩棟皆為 24 層的住宅空間，地下二層至五層為防空避難室及汽車停車空間。

留設服務性公共空間：為提供住戶更多的文教與休閒空間，將於地面一層設置服務性公共空間，並於一至二層部分空間提供公益設施(1 戶公共托育幼兒園及 1 戶老人日間照護中心)及管委會等空間。

三層至七層為一般事務所，八層至二十四層作為住宅使用，共計興建 193 戶，符合更新後土地所有權人分配價值及居住需求。

地下一層設置機車停車位 247 位，地下二層至五層設置 164 部汽車停車位及一垃圾車暫停空間。

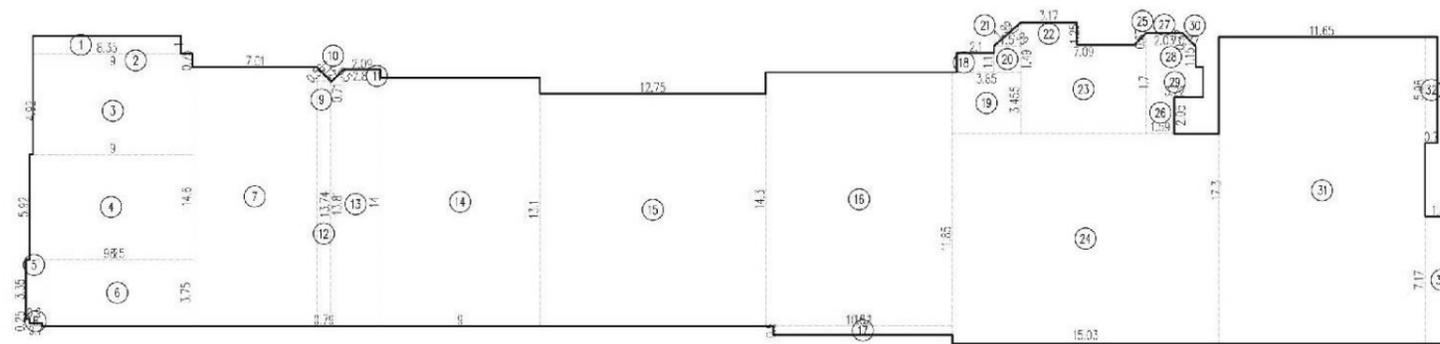
樓電梯間皆留設空間，引入自然光，使樓電梯間明亮、安全。

為求開放空間的集中以及與道路之間的連續性，並兼顧建築規模與都市紋理之調和，本案基地規劃沿西側計畫道路退縮，留設開放式人行步道。

表 11-2 面積檢討表

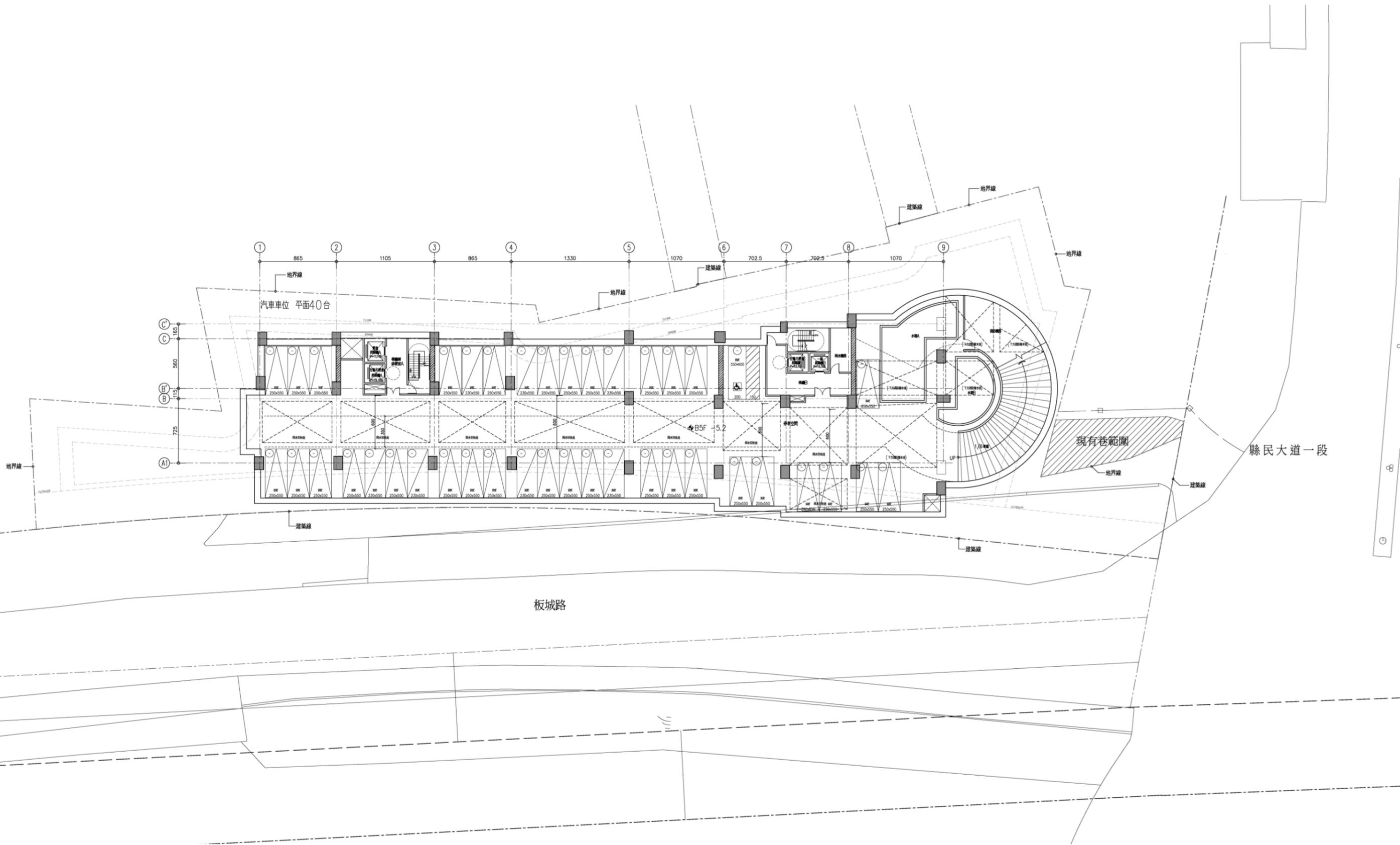
面積計算總表								
工程名稱	威學建設-大觀段店舖、集合住宅新建工程							
申請基地	新北市板橋區大觀段、新興段1408等19筆地號							
使用分區	住宅區							
基地面積	3056.43㎡ (詳圖本)							
法定空地	3056.43x55%=1681.03㎡							
允建建築面積	3056.43x45%=1375.39㎡							
允建容積	(A)基準容積	345.00%	3056.43x345%=10544.68㎡					
	(B)都市更新獎勵	50.00%	10544.68x50%=5272.34㎡					
	(C)容積移轉	19.18%	10544.68x19.18%=2022.46㎡					
	獎勵容積合計		(B)+(C)= 5272.34+2022.46=7294.8㎡					
	允建容積合計		(A)+(B)+(C)= 10544.68+5272.34+2022.46=17839.48㎡ (17839.48/3056.43)x100%=583.67%					
設計建築面積	實設面積 1220.64㎡(詳圖說A1-3)							
設計建蔽率	(1220.64/3056.43)x100%=39.94% < 40% ...ok							
層別	樓層別	樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	機電面積(㎡)	陽台面積(㎡)	戶數(戶)	樓高(m)	建築物用途
層別	地下五層	1710.37㎡					3.2m	停車空間、機房、水庫
	地下四層	1710.37㎡					3.2m	停車空間
	地下三層	1710.37㎡					3.2m	停車空間
	地下二層	1710.37㎡					3.2m	停車空間
	地下一層	1597.37㎡					3.6m	停車空間、推防盜鐵閘室、台電配電室、水箱
	一層	1311.95㎡	408.75㎡	291.06㎡		6	6.0m	商場、公益設施(公共化幼兒園)、醫事會使用空間
	一層夾層		130.33㎡		55.2㎡			
	二層	1155.32㎡	16.51㎡	111.60㎡	123.78㎡	1	3.4m	公益設施(兒童遊戲室、公共化幼兒園)
	三層~七層	1146.97x5=5734.85㎡	989.61x5=4948.05㎡	111.60x5=558㎡	123.78x5=618.9㎡	1x5=5	3.4m	G3 機車房
	八層	913.65㎡	472.61㎡	270.18㎡	53.83㎡	7	3.4m	H2集合住宅、醫事會使用空間
	九層	763.25㎡	603.37㎡	109.11㎡	52.92㎡	9	3.4m	H2集合住宅
	十層~二十四層	910.5x15=13657.5㎡	750.62x15=11259.3㎡	109.11x15=1636.65㎡	64.89x15=973.35㎡	11x15=165	10-11F 3.4m 12F~24F 3.3m	H2集合住宅
	屋突一層	182.50㎡					3.15m	機電房
	屋突二層	182.50㎡					2.85m	樓梯機房、水庫
	屋突三層	182.50㎡					3m	機電房、機房、水庫
	合計		32522.87㎡	17838.92㎡	2981.20㎡	1936.87㎡	193	
總樓地板面積	32522.87㎡							
總容積樓地板面積	17838.92㎡							
設計容積率(獎勵前)	(17838.92-7294.8)/3056.43x100%=344.98% < 345.00% ...ok							
設計容積率(獎勵後)	17838.92/3056.43x100%=583.65% < 583.67% ...ok							
機電設備空間檢討	2840.52㎡ < 18940.54x15%=2841.08㎡ ...ok							
地下室開挖率檢討	1710.37/3056.43x100%=55.96% < 法定開挖面積500x70%+(3056.43-500)x60%=1883.86㎡; 1883.86/3056.43x100%=61.63% ...ok							
實設空地	3056.43-1220.64=1835.79㎡ > 3056.43x55%=1681.03㎡ ...ok							
法定停車數量檢討 施工編第59條 建築技術規則建築設計	汽車停車位	(第1類) ((522.57+5734.85)-300)/150=39.72, 取40輛					法定汽車: 152位 自設汽車: 12位 實設汽車: 164位(含4台無障礙機車位) 依技規第167-6條附表規定146台, 應設4台無障礙汽車位 實設無障礙汽車位4台=4台 ...OK	
		(第2類) ((23536.52-6257.42-782.74)-500)/150=106.64, 取108輛						
		(第4類) (782.74-500)/150=1.88, 取2輛						
		本案實設法定汽車150輛, 自設汽車14輛, 共計汽車設置164輛 ...ok!						
機車停車位	(第1類) (522.57+5734.85)/100=62.57, 取63位					法定機車: 245位 自設機車: 2位 實設機車: 247位(含4台無障礙機車位) 應設4台無障礙機車位 實設無障礙機車位4台=4台 ...OK		
	(第2類) (>66㎡) 68戶, 一戶設置一機車位, 取68部	法定機車共計: 68+114=182台						
	(<66㎡) 11366.89/100=113.67, 取114輛							
		依"新北市都市更新條例"第14條、住宅單元數共計182戶, 故應設182機車位 故法定機車應為 182+63=245位 應設法定機車位63+182=245輛, 本案實設機車位247輛>245輛 ...ok!						
工程造價	樓地板	32522.87x16,050=521,992,063元					合計=526,973,813元	
	雜項工作物(圍牆)	0mx2080=0元						
	雜項工作物(排水溝)	344.5mx1840=633,880元						
	雜項工作物(土方)	基礎土方開挖體積(實方開挖土方體積): 31056.22立方公尺; 31056.22m³x140=4,347,870元						

五、建築設計圖說



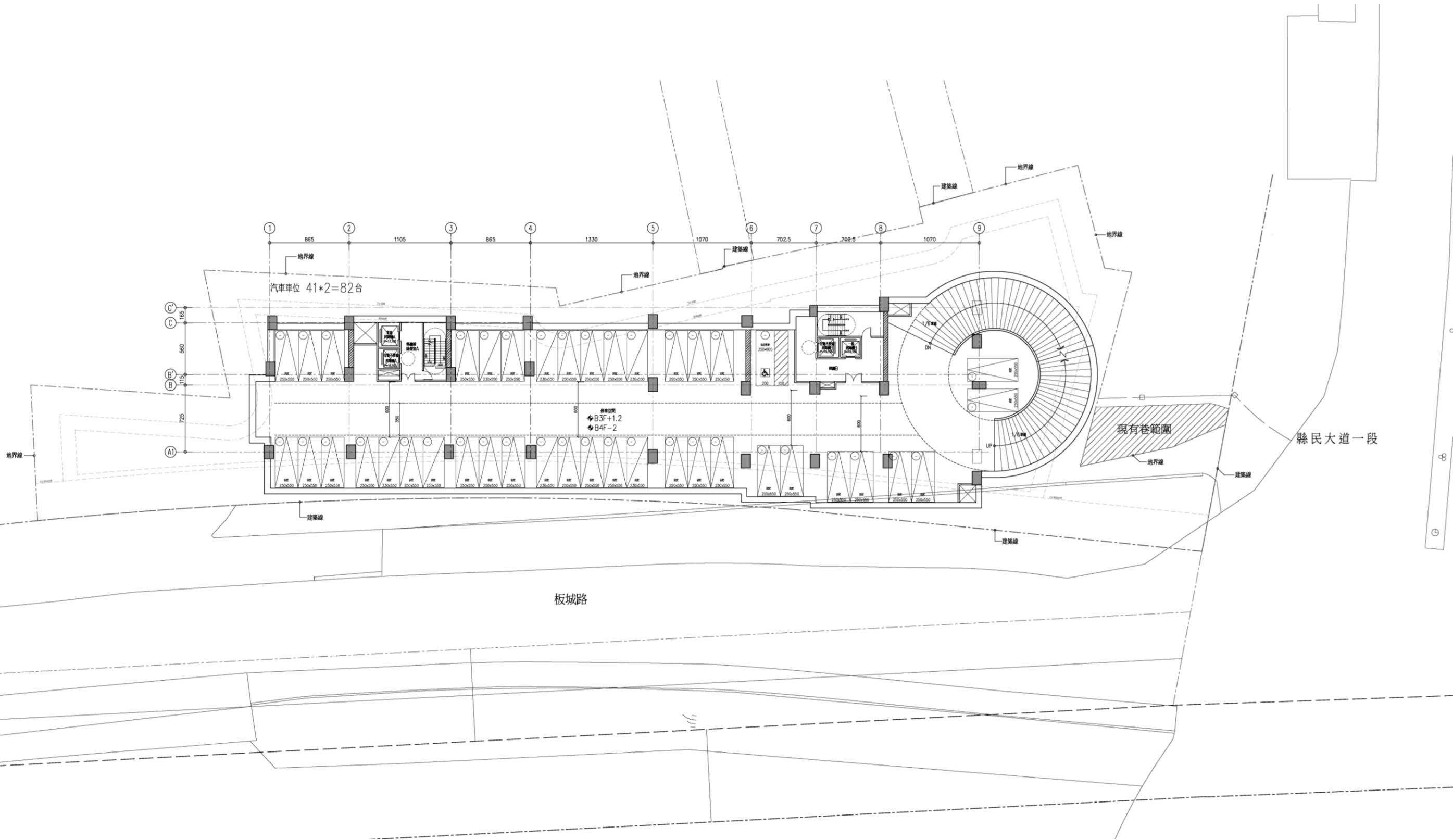
1.  $1 \times 8.35 = 8.35$
  2.  $0.75 \times 9 = 6.75$
  3.  $9 \times 4.92 = 44.28$
  4.  $9.2 \times 5.92 = 54.46$
  5.  $0.9 \times 3.35 = 3.02$
  6.  $3.75 \times 8.5 = 31.88$
  7.  $14.6 \times 7.01 = 102.35$
  8.  $0.25 \times 0.7 = 0.18$
  9.  $1.12 \times 0.56 / 2 = 0.31$
  10.  $1 \times 0.5 / 2 = 0.25$
  11.  $0.71 \times 2.09 = 1.48$
  12.  $13.81 \times 0.79 = 10.91$
  13.  $13.74 \times 2.8 = 38.47$
  14.  $9 \times 14 = 126$
  15.  $13.1 \times 12.75 = 167.03$
  16.  $10.52 \times 14.3 = 150.44$
  17.  $0.5 \times 10.1 = 5.05$
  18.  $2.1 \times 1.1 = 2.31$
  19.  $3.85 \times 3.45 = 13.28$
  20.  $1.49 \times 1.5 = 2.24$
  21.  $1.99 \times 0.99 / 2 = 0.99$
  22.  $1.25 \times 3.17 = 3.96$
  23.  $5 \times 7.09 = 35.45$
  24.  $11.85 \times 15.03 = 178.11$
  25.  $0.67 \times 0.67 / 2 = 0.22$
  26.  $1.59 \times 2.05 = 3.26$
  27.  $0.77 \times 2.03 = 1.56$
  28.  $2.8 \times 1.15 = 3.22$
  29.  $3.22 \times 1.7 = 5.47$
  30.  $0.77 \times 0.77 / 2 = 0.3$
  31.  $17.3 \times 11.65 = 201.55$
  32.  $0.7 \times 5.98 = 4.19$
  33.  $7.17 \times 1.85 = 13.26$
- 合計=1220.64㎡

圖 11-3 建築面積計算圖 S=1:400



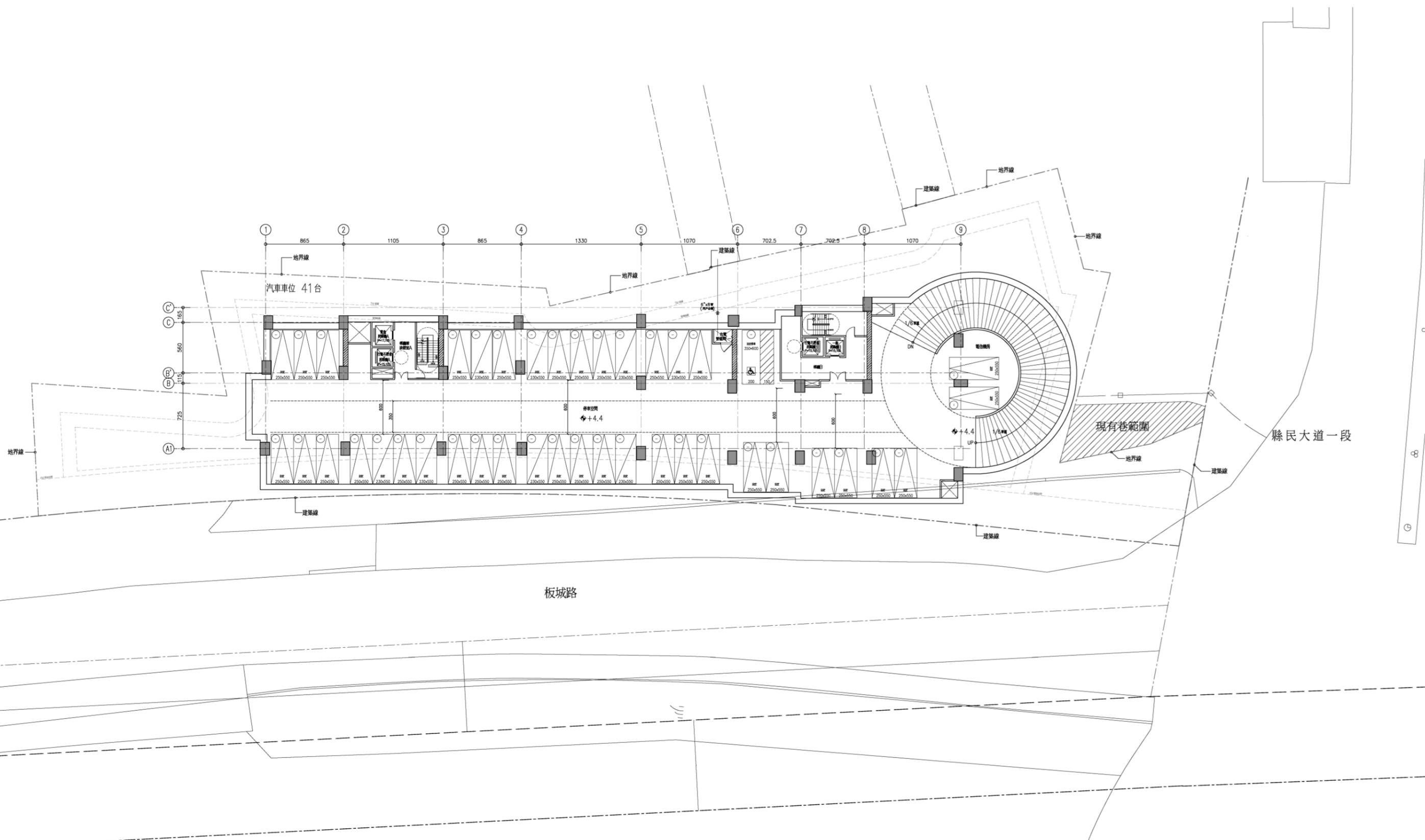
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-4 地下五層平面圖 S=1:400



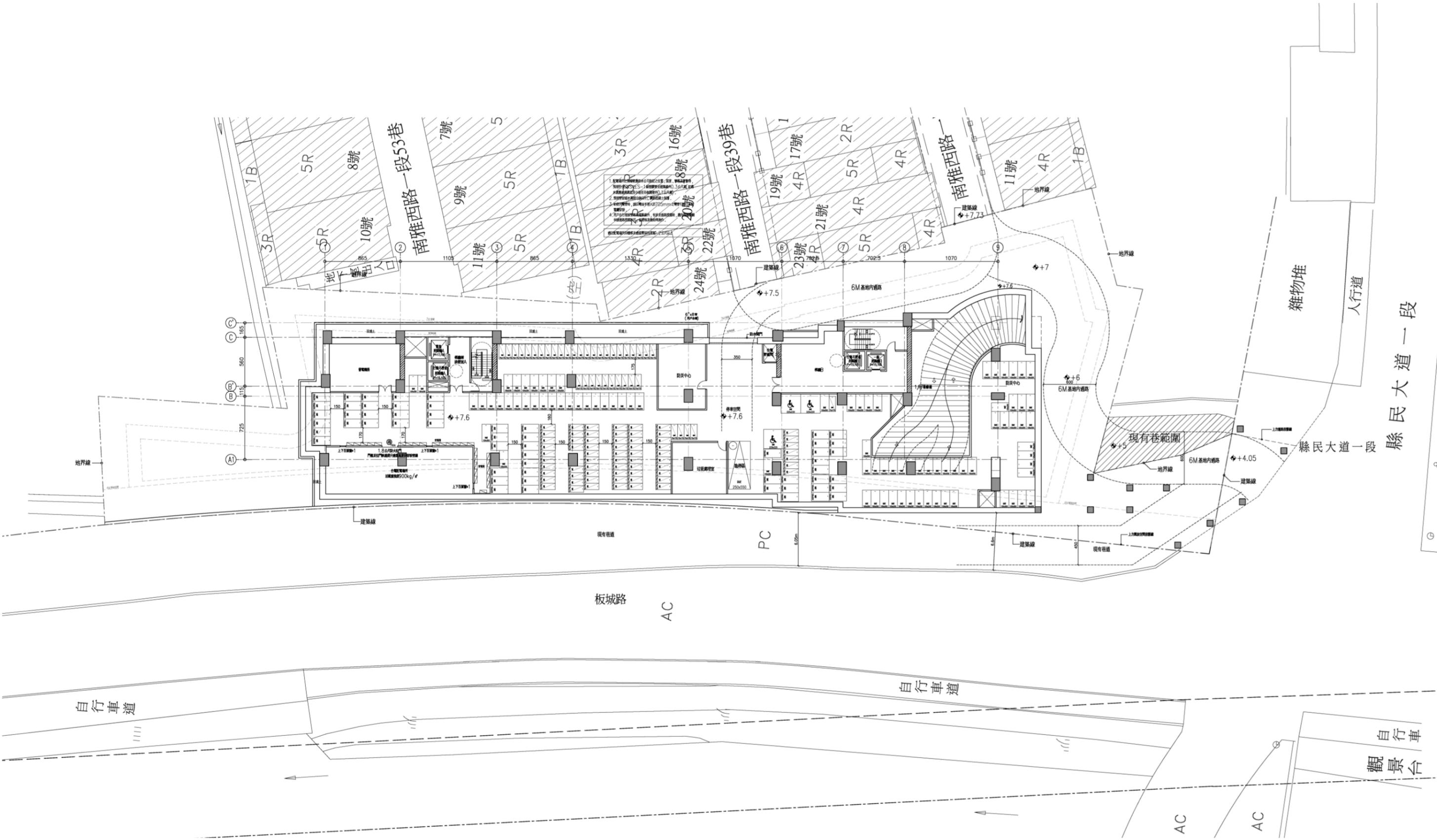
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-5 地下三層~地下四層平面圖 S=1:400



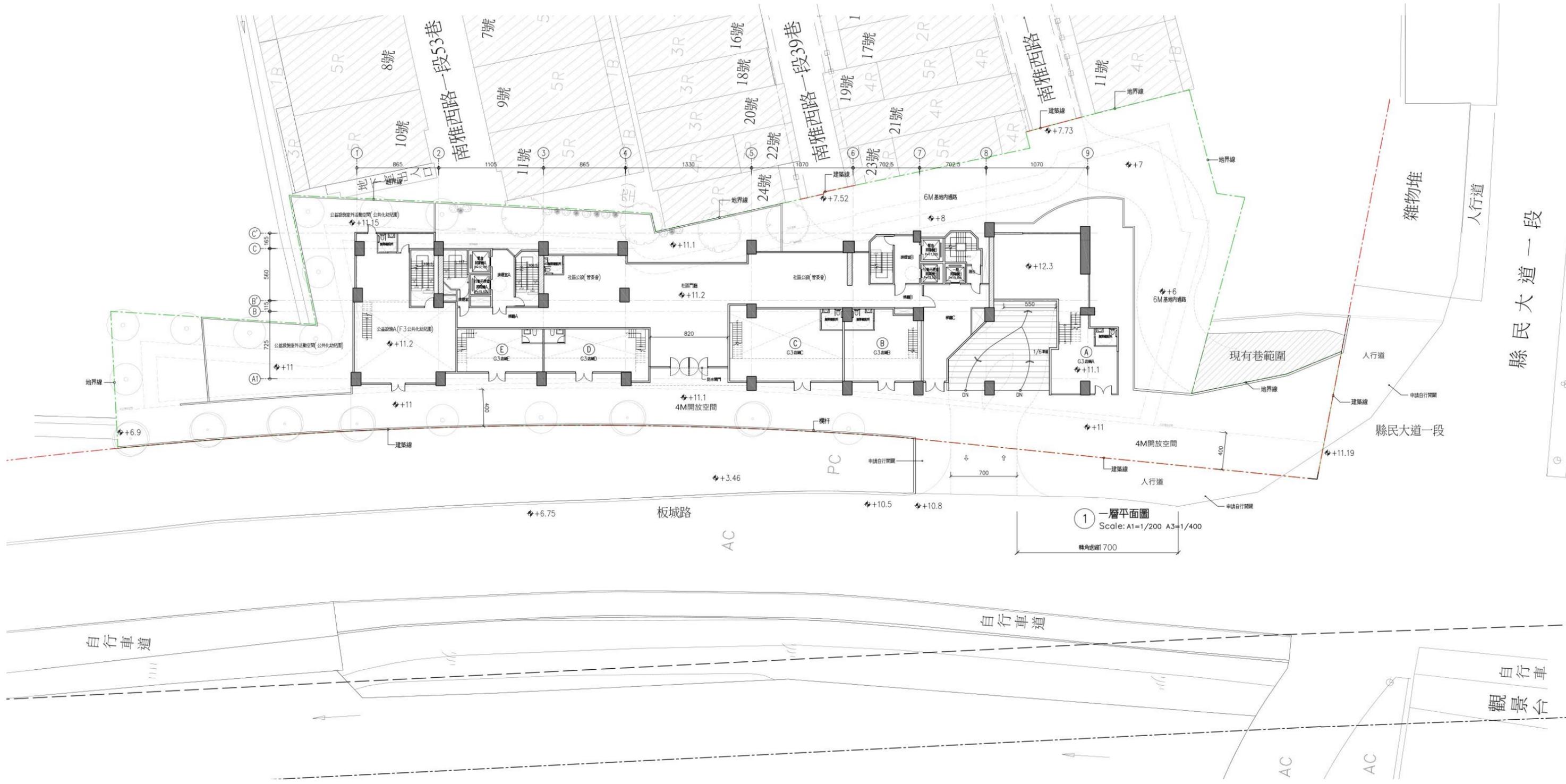
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-6 地下二層平面圖 S=1:400



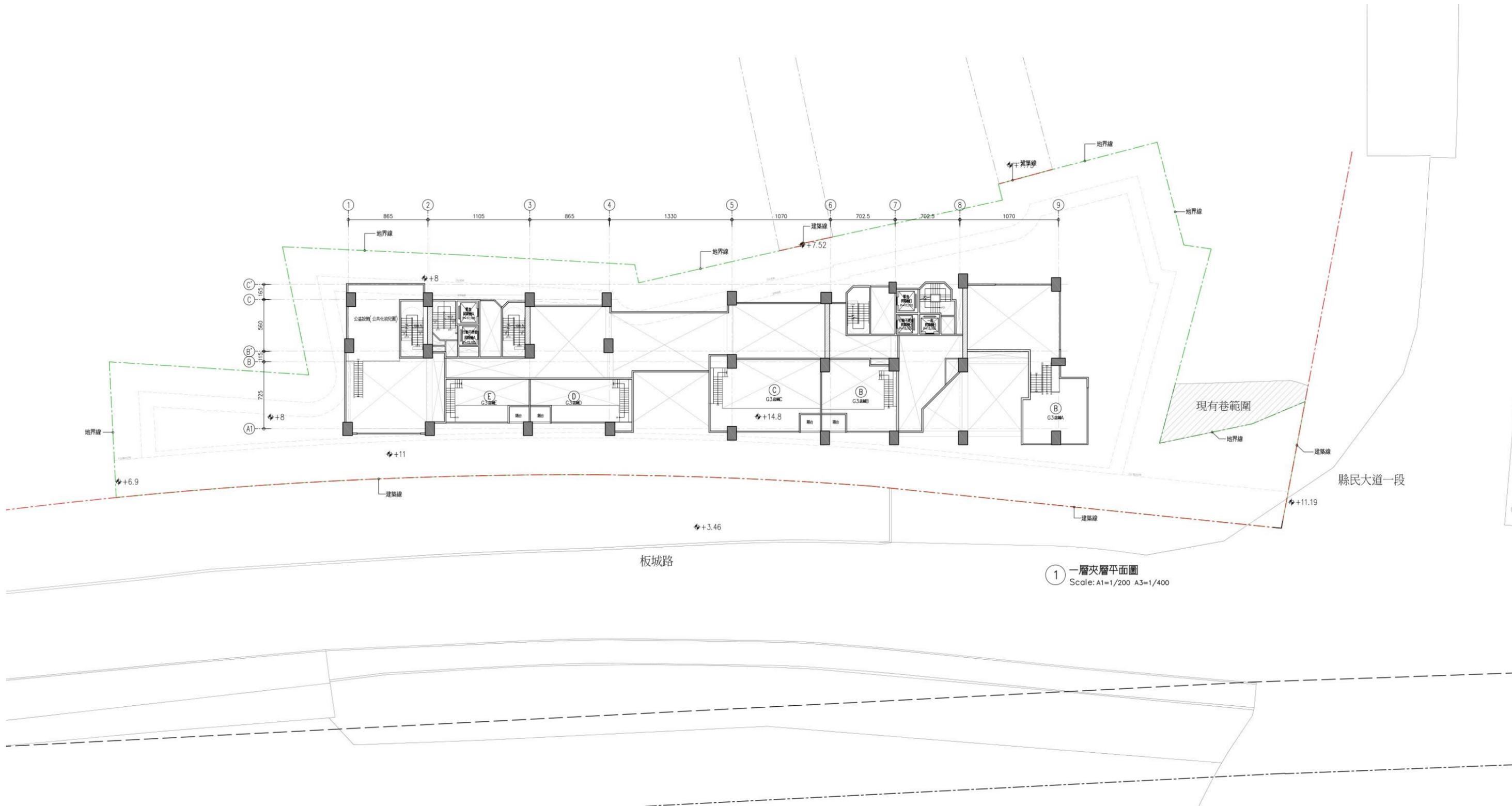
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-7 地下一層平面圖 S=1:400



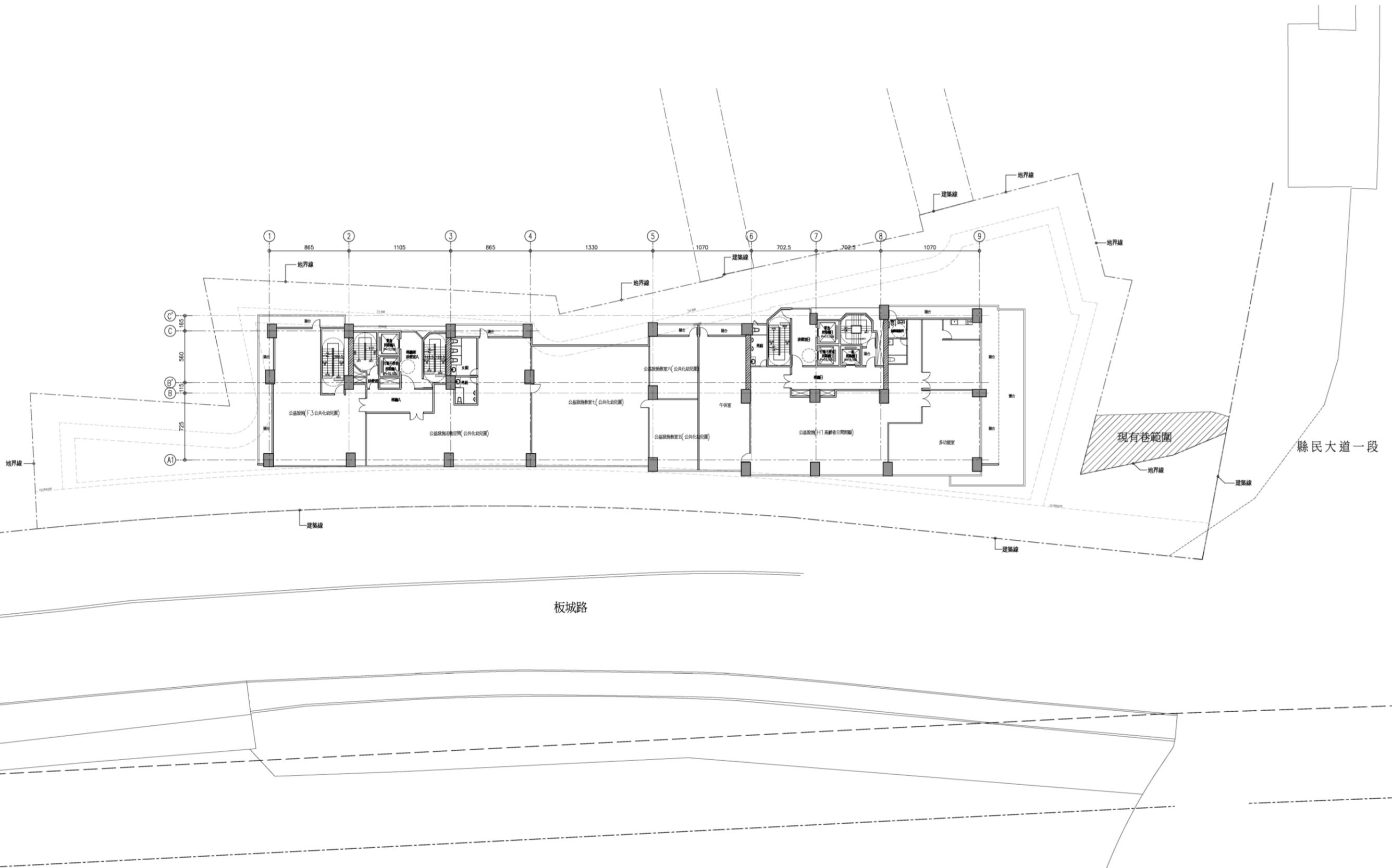
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-8 一層平面圖 S=1:400



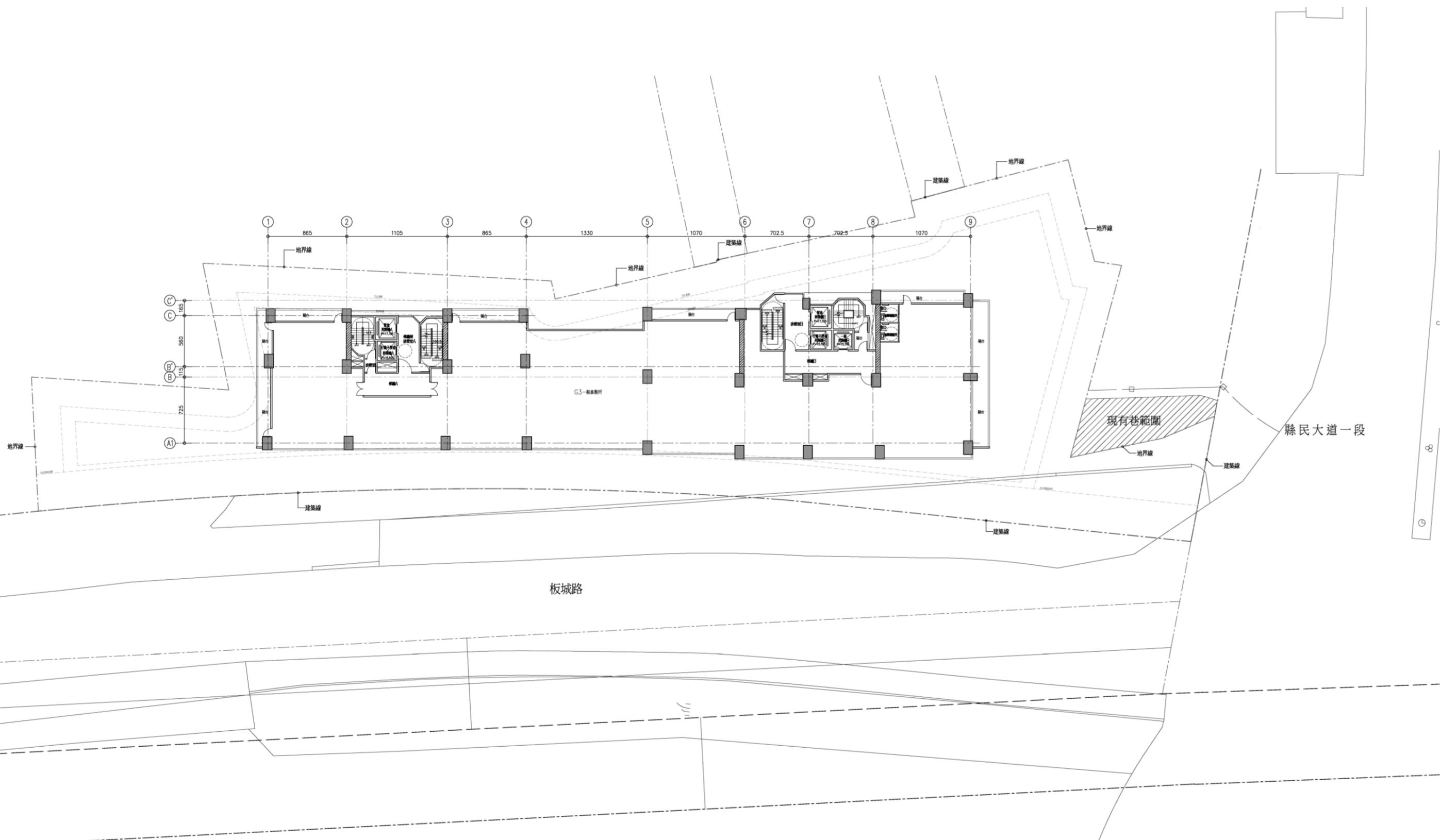
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-9 一層夾層平面圖 S=1:400



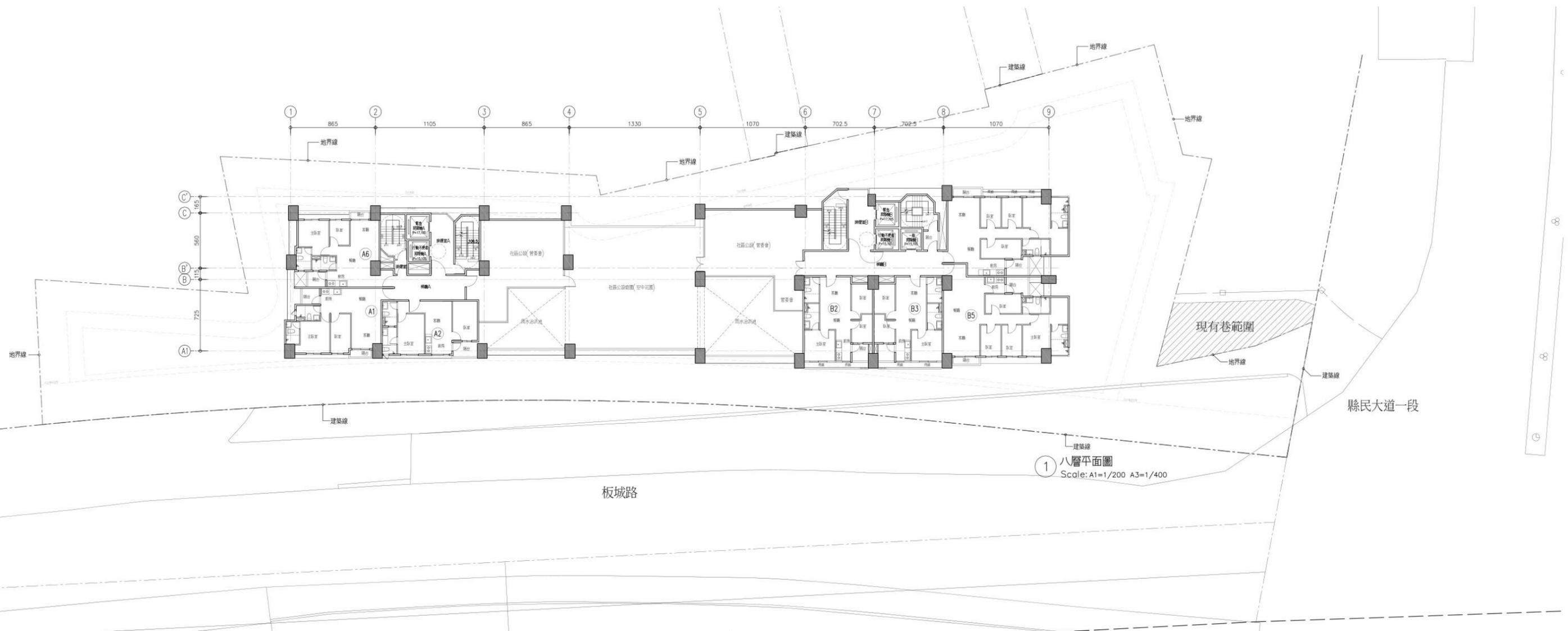
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-10 二層平面圖 S=1:400



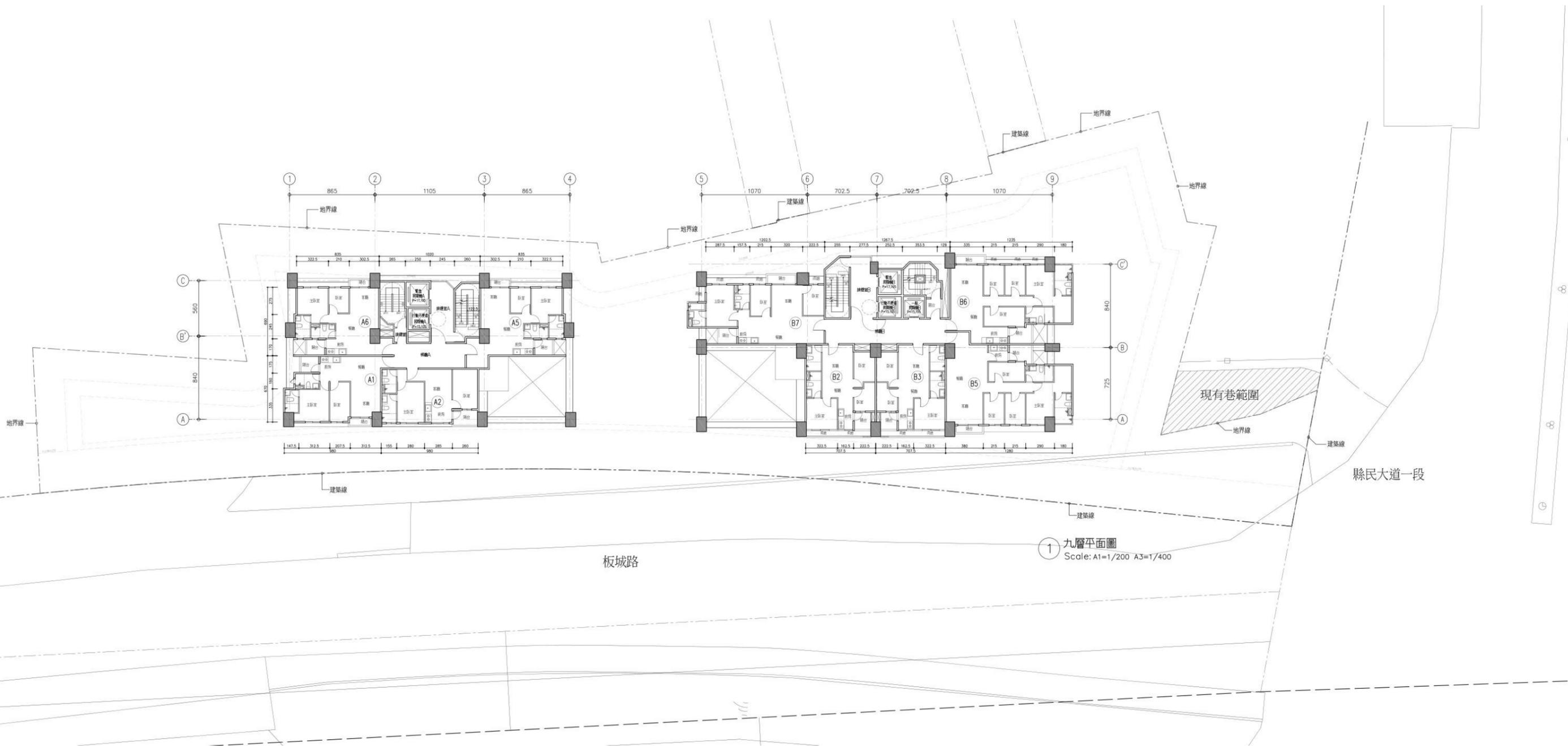
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-11 三~七層平面圖 S=1:400



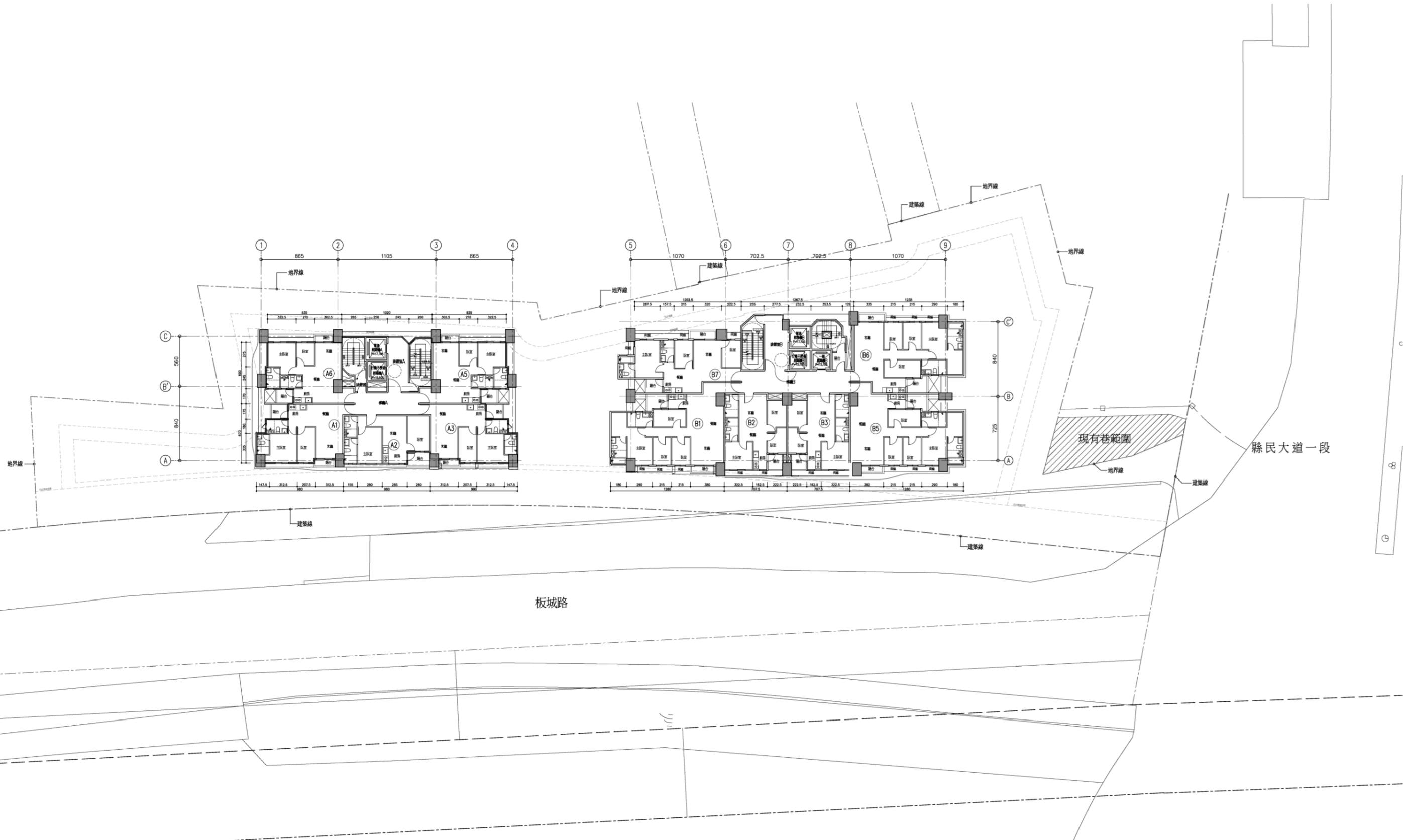
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-12 八層平面圖 S=1:400



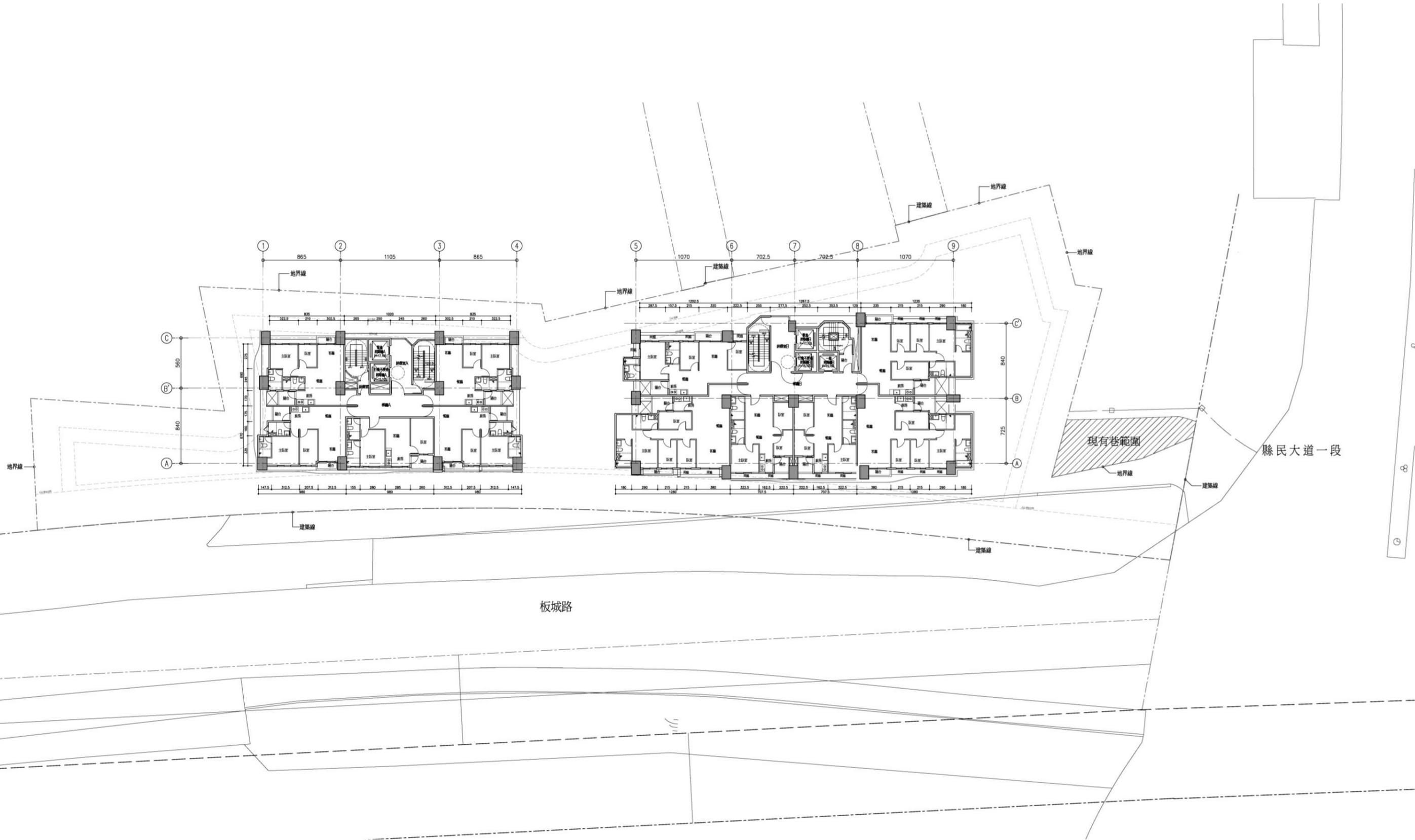
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-13 九層平面圖 S=1:400



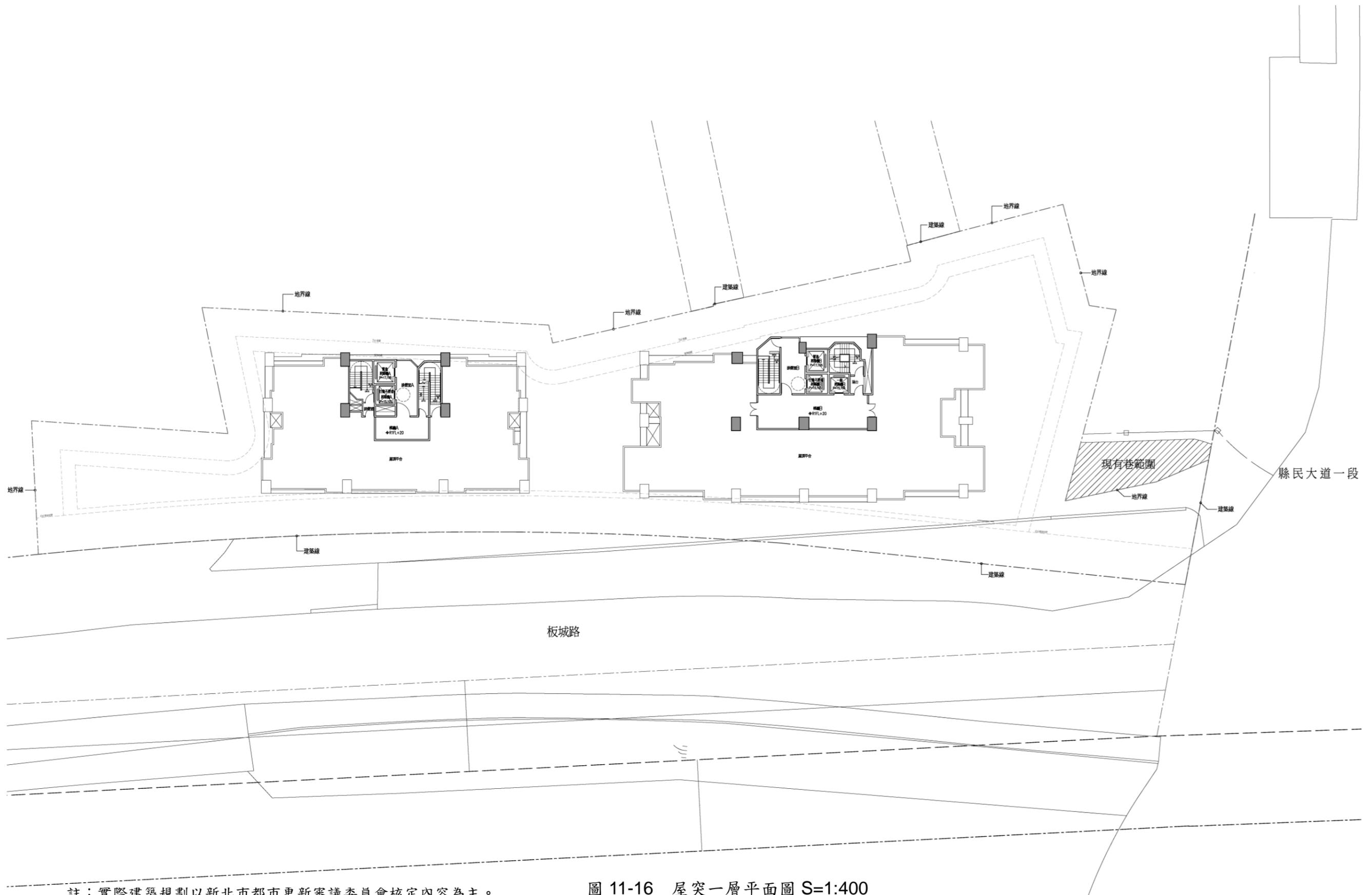
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-14 十~二十四層(雙數層)平面圖 S=1:400



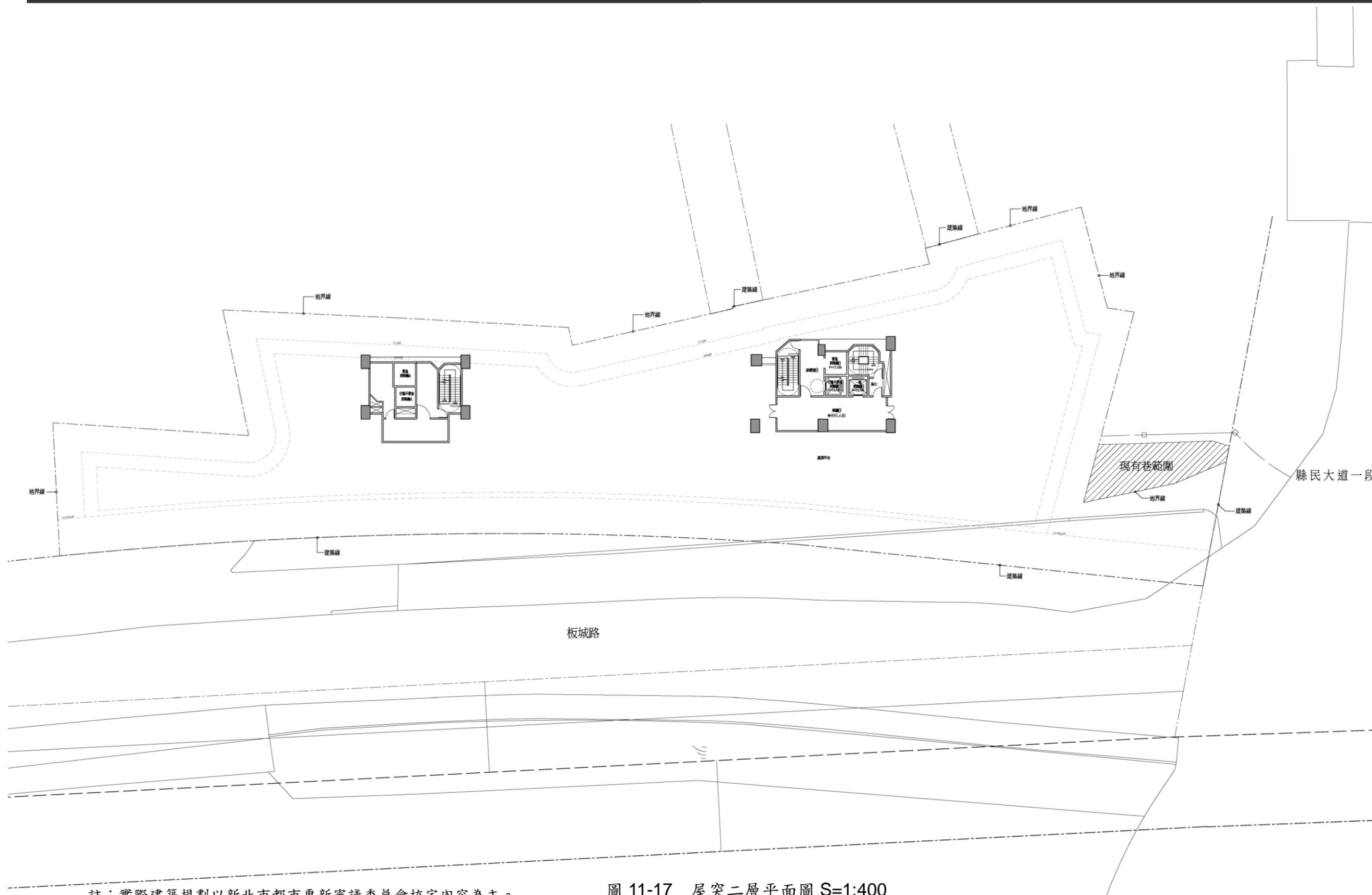
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-15 十~二十四層(單數層)平面圖 S=1:400



註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-16 屋突一層平面圖 S=1:400



註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-17 屋突二層平面圖 S=1:400

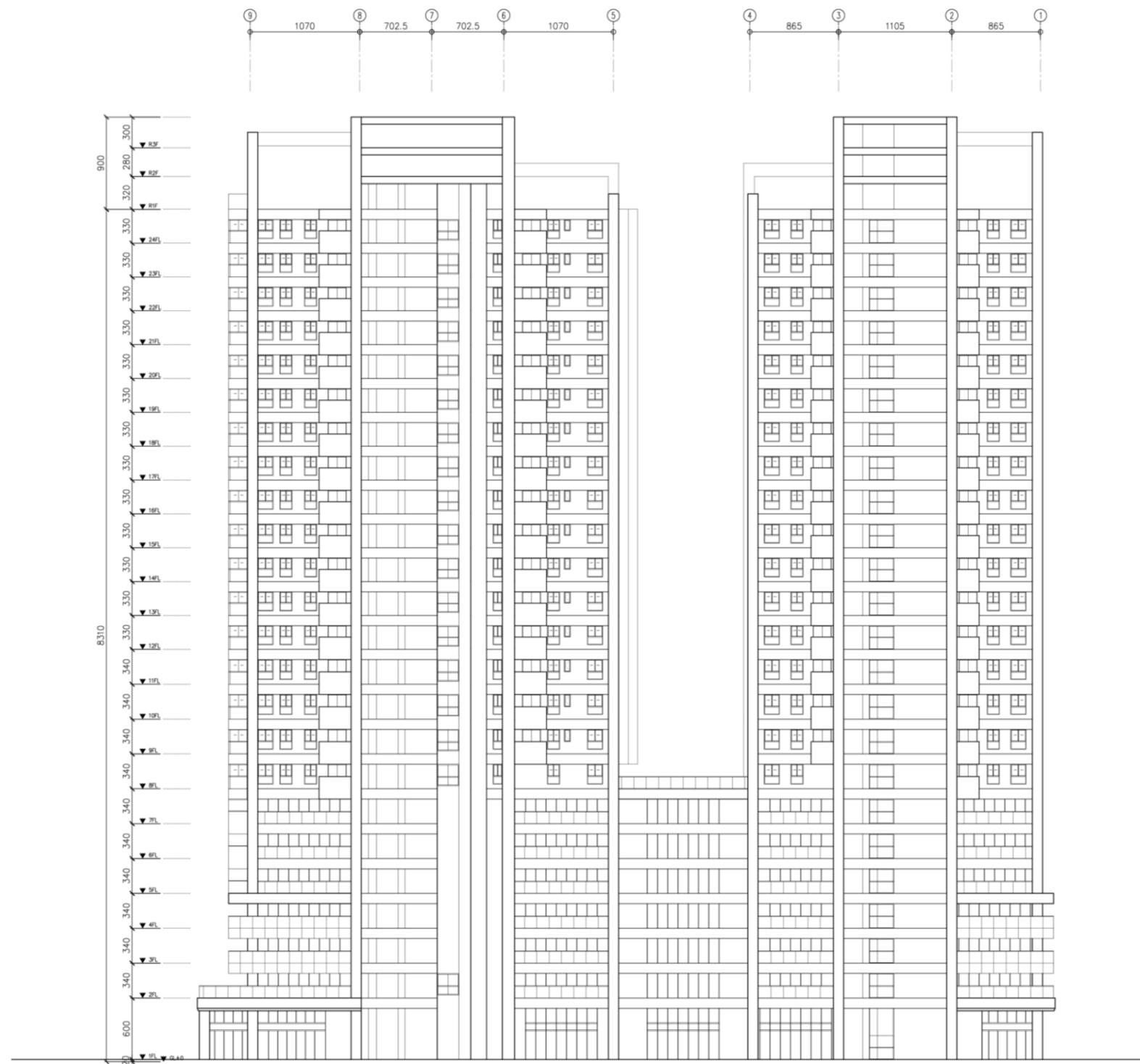


圖 11-18 東向立面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/500

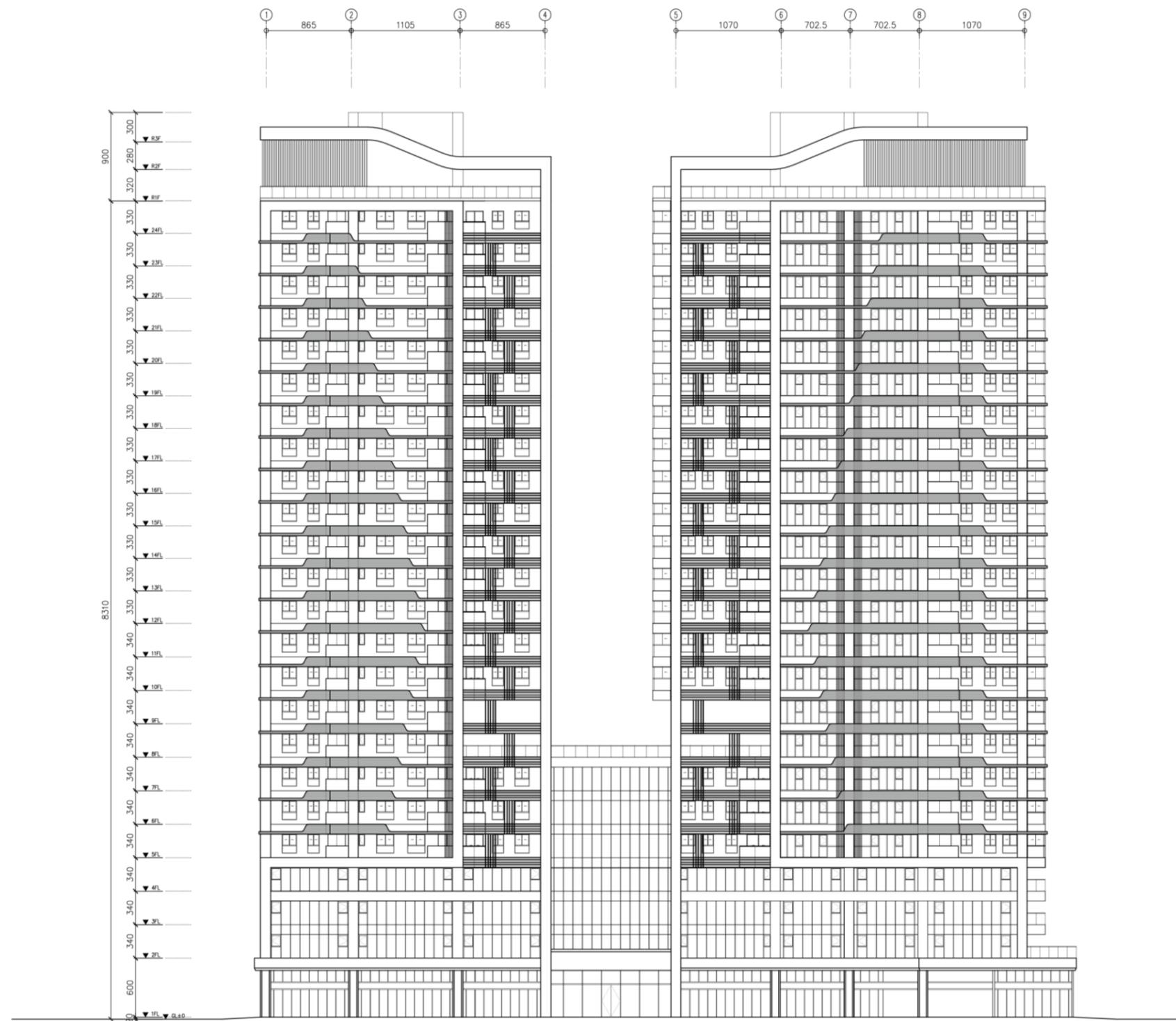


圖 11-19 西向立面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）s=1/500

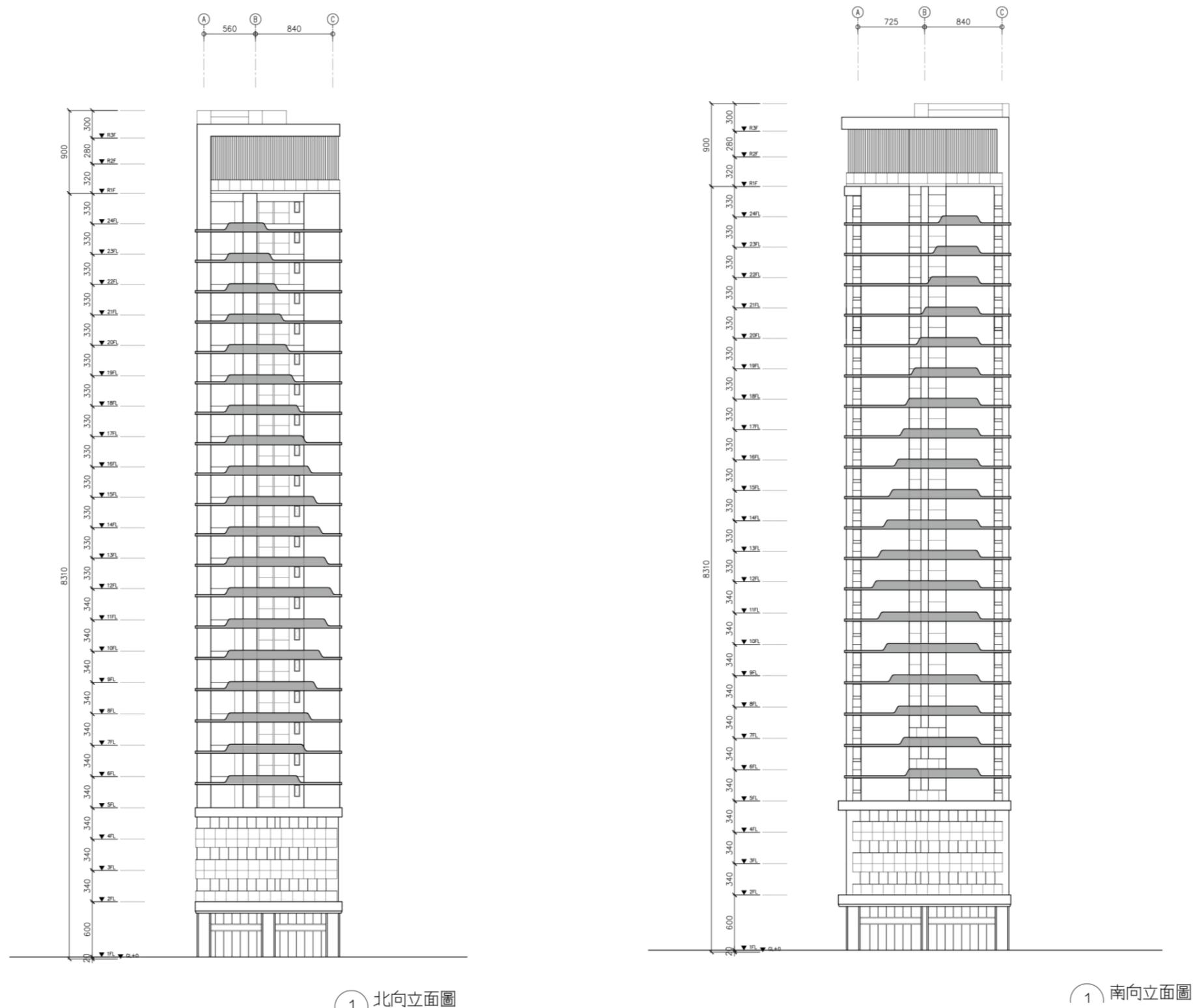


圖 11-20 南北向立面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主) s=1/500

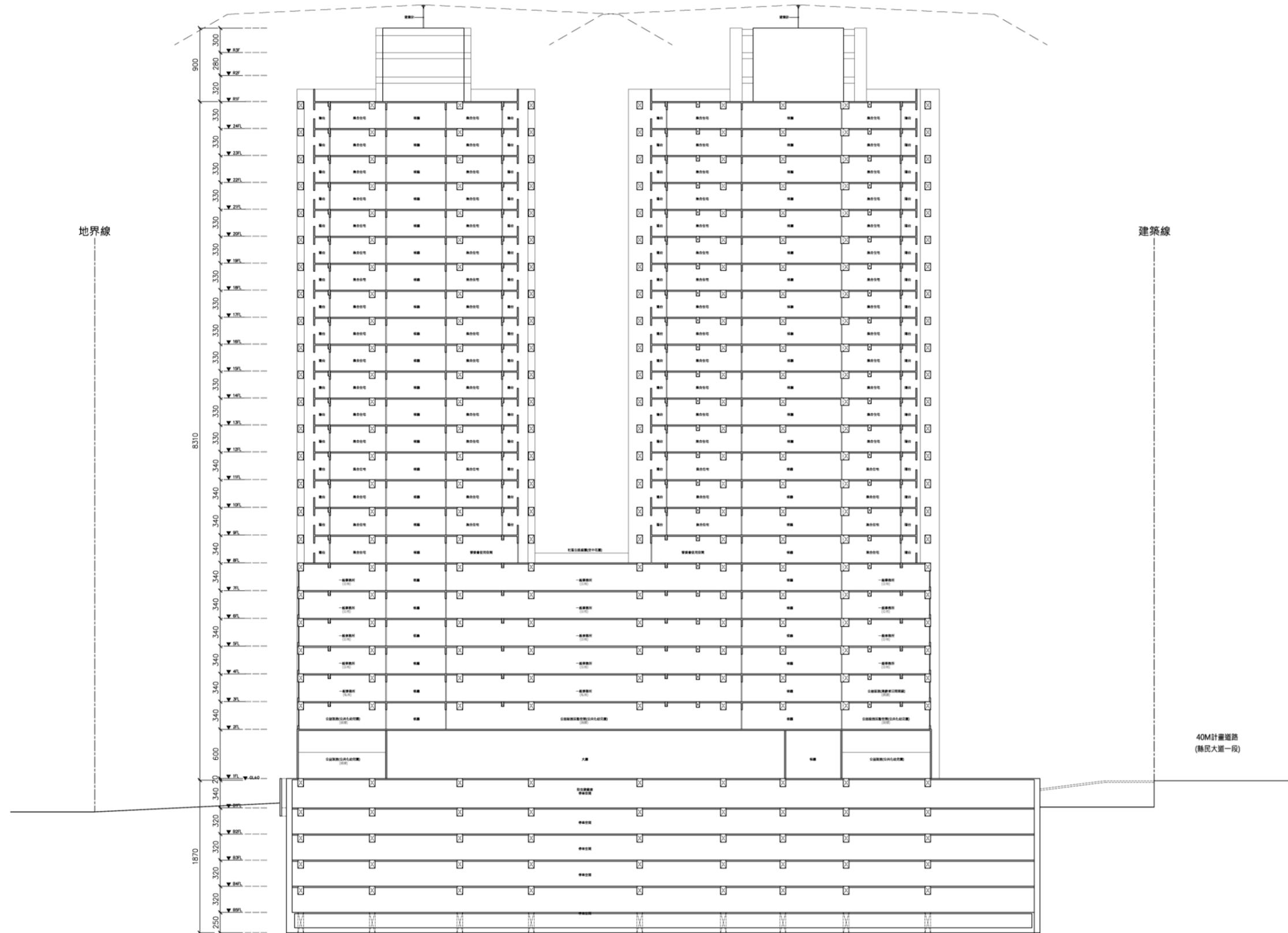


圖 11-21 橫向剖面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主) s=1/500

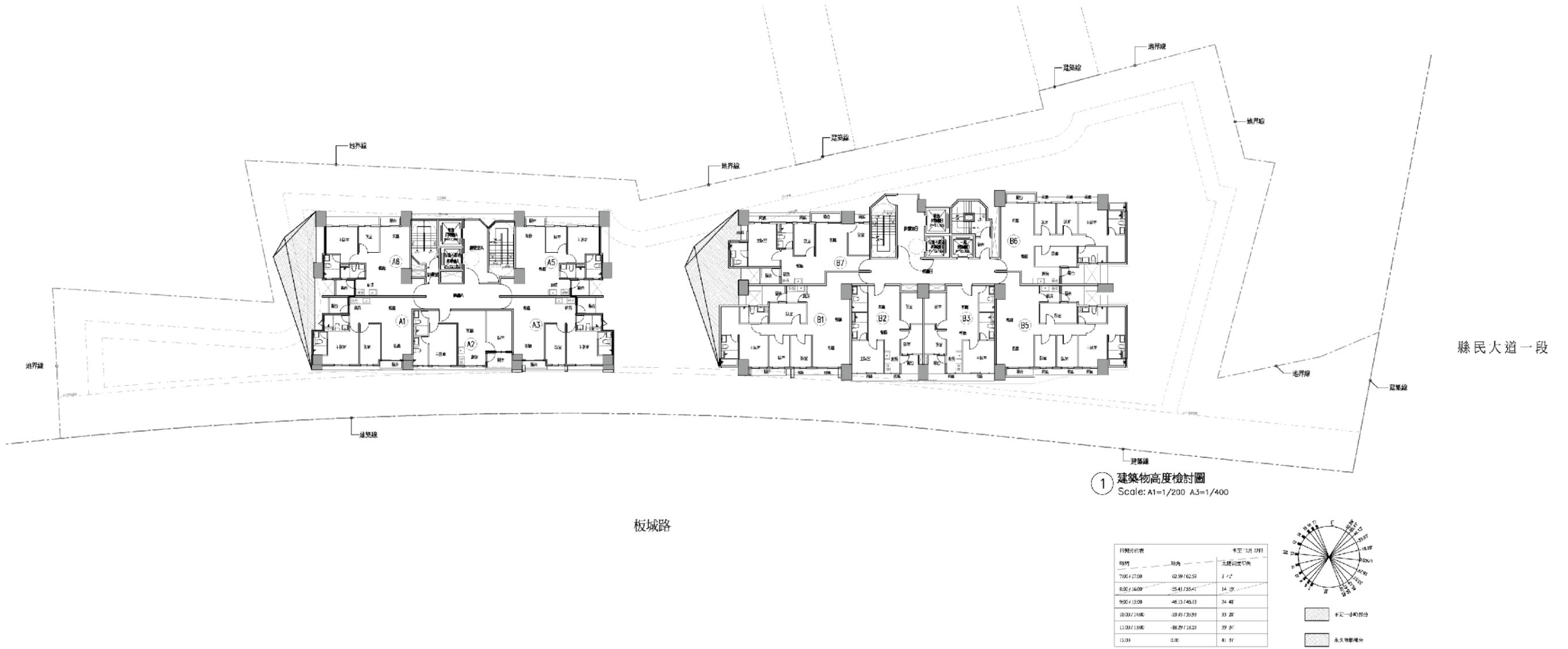


圖 11-22 北向日照檢討圖

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、專章檢討

無。

二、建築計畫

面積計算表

面積計算總表							
工程名稱	威榮建設-大觀段店舖、集合住宅新建工程						
申請基地	新北市板橋區大觀段、新興段1408等19筆地號						
使用分區	住宅區						
基地面積	3056.43㎡ (詳圖本)						
法定空地	3056.43x55%=1681.03㎡						
允建建築面積	3056.43x45%=1375.39㎡						
允建容積	(A)基準容積	345.00%	3056.43x345%=10544.68㎡				
	(B)都市更新獎勵	50.00%	10544.68x50%=5272.34㎡				
	(C)容積移轉	19.18%	10544.68x19.18%=2022.46㎡				
	獎勵容積合計		(B)+(C)= 5272.34+2022.46=7294.8㎡				
	允建容積合計		(A)+(B)+(C)= 10544.68+5272.34+2022.46=17839.48㎡ (17839.48/3056.43x100%=583.67%)				
設計建築面積	實設面積 1220.64㎡(詳圖說A1-3)						
設計建蔽率	(1220.64/3056.43)x100%=39.94% < 40% ...ok						
樓層別	樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	機電面積(㎡)	陽台面積(㎡)	戶數(戶)	樓高(m)	建築物用途
地下五層	1710.37㎡					3.2m	停車空間、機房、水箱
地下四層	1710.37㎡					3.2m	停車空間
地下三層	1710.37㎡					3.2m	停車空間
地下二層	1710.37㎡					3.2m	停車空間
地下一層	1597.37㎡					3.6m	停車空間、機房、水箱
一層	1311.95㎡	408.75㎡	291.06㎡		6	6.0m	店舖、公設設施、管委會使用空間
一層夾層		130.33㎡		55.2㎡			
二層	1155.32㎡	16.51㎡	111.60㎡	123.78㎡	2	3.4m	H2集合住宅
三層~七層	1146.97x5=5734.85㎡	989.61x5=4948.05㎡	111.60x5=558㎡	123.78x5=618.9㎡	1x5=5	3.4m	G3-設事務所
八層	913.65㎡	472.61㎡	270.18㎡	53.83㎡	7	3.4m	H7集合住宅、管委會使用空間
九層	763.25㎡	603.37㎡	109.11㎡	52.92㎡	9	3.4m	H2集合住宅
十層~二十四層	910.5x15=13657.5㎡	750.62x15=11259.3㎡	109.11x15=1636.65㎡	64.89x15=973.35㎡	11x15=165	10-11F 3.4m 12F-24F 3.3m	H2集合住宅
屋突一層	182.50㎡					3.15m	機電機房
屋突二層	182.50㎡					2.85m	機電機房、水箱
屋突三層	182.50㎡					3m	機電機房、機房、水箱
合計	32522.87㎡	17838.92㎡	2981.20㎡	1936.87㎡	194		
總樓地板面積	32522.87㎡						
總容積樓地板面積	17838.92㎡						
設計容積率(獎勵前)	(17838.92-7294.8=10544.12)/3056.43x100%=344.98% < 345.00% ...ok						
設計容積率(獎勵後)	17838.92/3056.43x100%=583.65% < 583.67% ...ok						
機電設備空間檢討	2840.52㎡ < 18940.54x15%=2841.08㎡ ...ok						
地下室開挖率檢討	1710.37/3056.43*100%=55.96% < 法定開挖面積500x70%+(3056.43-500)x60%=1883.86㎡ ; 1883.86/3056.43x100%=61.63% ...ok						
實設空地	3056.43-1220.64=1835.79㎡ > 3056.43x55%=1681.03㎡ ...ok						
法定停車數量檢討 施工編第59條 建築技術規則建築設計	汽車停車位	(第一類) (579.88+188.92+1013.98+1011.41x5-300)/150=43.6 , 取44輛	法定汽車：152位 自設汽車：12位 實設汽車：164位(含4台無障礙機車位) 依據第167-6條附表規定146台，應設2台無障礙汽車位 實設無障礙汽車位4台≥4台 ...OK				
		(第二類) (23466.4-6839.83-500)/150=107.51 , 取108輛 本案實設法定汽車152輛，自設汽車13輛，共計汽車設置165輛 ...ok!					
	機車停車位 (第二類)	(第一類) (579.88+188.92+1013.98+1011.41x5)/100=68.4 , 取69輛	法定機車：182位 自設機車：65位 實設機車：247位(含3台無障礙機車位) 182台機車位地設3台無障礙機車位 實設無障礙機車位3台≥3台 ...OK				
		(第二類) (>66㎡) 68戶，一戶設置一機車位，取68部 (<66㎡) 11366.89/100=113.67 , 取114輛 應設法定機車位68+114=182輛，本案實設機車位256輛 > 182輛 ...ok!					
工程造價	樓地板	32522.87x16,050=521,992,063元					合計=526,973,813元
	雜項工作物(圍牆)	0mx2080=0元					
	雜項工作物(排水溝)	344.5mx1840=633,880元					
	雜項工作物(土方)	基礎土方開挖體積(實方開挖土方體積): 31056.22立方公尺 ; 31056.22m³*140=4,347,870元					

## 2-2 開發內容、設計目標、設計構想

### (一) 開發內容

- (1)本開發案為威堡建設股份有限公司 負責人：李治明 委託本所於申請地點規劃之集合住宅大樓新建工程。
- (2)本案都市計畫為住宅區用地，位於新北市板橋區縣民大道北側、南雅西路一段31巷、39巷底含大觀路29巷179弄之部分街廓。
- (3)本案擬興建地下四層、地上一幢兩棟皆為24層一幢二棟新建工程。
- (4)地面一層設置店鋪、服務性公共空間，二層部分空間提供公益設施等空間，三至七層作為一般事務所，八至二十四層作為住宅使用。
- (5)本案申請適用都市更新獎勵、容積移轉獎勵。

### (二) 設計目標及構想

#### (1)建築物之量體

本更新單元設計兩棟大樓，A、B棟皆為24層樓建築，地面一至二層為店鋪、公共服務空間及門廳、三至七層作為一般事務所，八至二十四層為住宅，地下層為停車空間，地下層設置機車停車位216席、汽車停車位168席。

#### (2)建築配置

建物集中留設：建築物主體於基地中央集中留設，加大與鄰房的距離。

利用基地的特色，強調綠化及景觀設計，此案四周無設置圍籬，使附近居民可以分享花園內四季繽紛多變的美麗景色。

車道進出口位於基地南側：汽車及機車車道進出口由縣民大道進入，並留設停等區域，減少對行人的衝擊。

地下一層為機車停車區，並搭配管制系統，維護住戶單元隱私，地下一至五層車位供住戶單元使用。

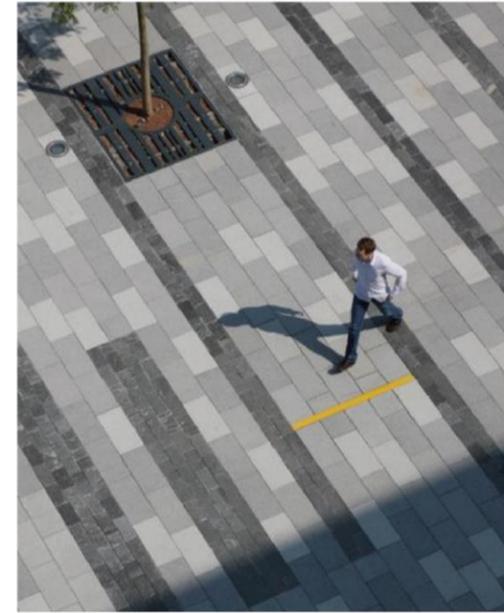
#### (3)建築物之造型、色彩與環境調和

本案採現代、簡約的綠建築風格，基座以格網呈現安穩的基礎意象，基身利用線條雕塑深淺層次感，屋頂則以鋼材構造物及燈光，象徵這棟建築物如綠能一般珍貴。



圖 12-1 建築物外觀造型示意圖

(三) 建築平面配置計畫



單排樹道(示意圖)



休憩平台(示意圖)



景觀照明(示意圖)



照明設施(示意圖)



圖 12-2 建築平面配置圖

① 一層平面圖 Scale: A1=1/200 A3=1/400

### 三、人車動線設計原則

更新單元之人行、車行系統規劃，配合現有道路系統及開放空間系統來進行規劃，以對現有交通影響最小化、人行安全最大化為目標。

#### (一) 車行動線系統

本更新單元將車道出入口設置於基地南側。因為地形高低差，車輛必須經由縣民大道銜接環河路，於縣民大道往東可直達台北市，往西銜接華東路南側可由浮洲橋往樹林，往南銜接南雅南路，經由中央路一段往土城。

#### (二) 行人動線系統

更新單元臨縣民大道及環河路，因兩者高地落差約有一層樓高，住戶的食、衣、住、行多以南雅西路附近為主，故本棟大樓四向皆設有出入口，主要出入口設置於板城路，次要出入口設置於其他三向，以提供住戶方便進出大樓。

## 人車動線計畫圖(外部)

### (一) 車行動線系統

本更新單元將車道出入口設置於基地南側。因為地形高低差，車輛必須經由縣民大道銜接環河路，於縣民大道往東可直達台北市，往西銜接華東路南側可由浮洲橋往樹林，往南銜接南雅南路，經由中央路一段，往土城。

### (二) 行人動線系統

更新單元臨縣民大道及環河路，因兩者高地落差約有一層樓高，住戶的食、衣、住、行多以南雅西路附近為主，故本棟大樓四向皆設有出入口，主要出入口設置於板城路，次要出入口設置於其他三向，以提供住戶方便進出大樓。



相關警示設施

-  警示燈
-  人行動線
-  車行動線
-  汽車動線
-  機車動線
-  垂直動線

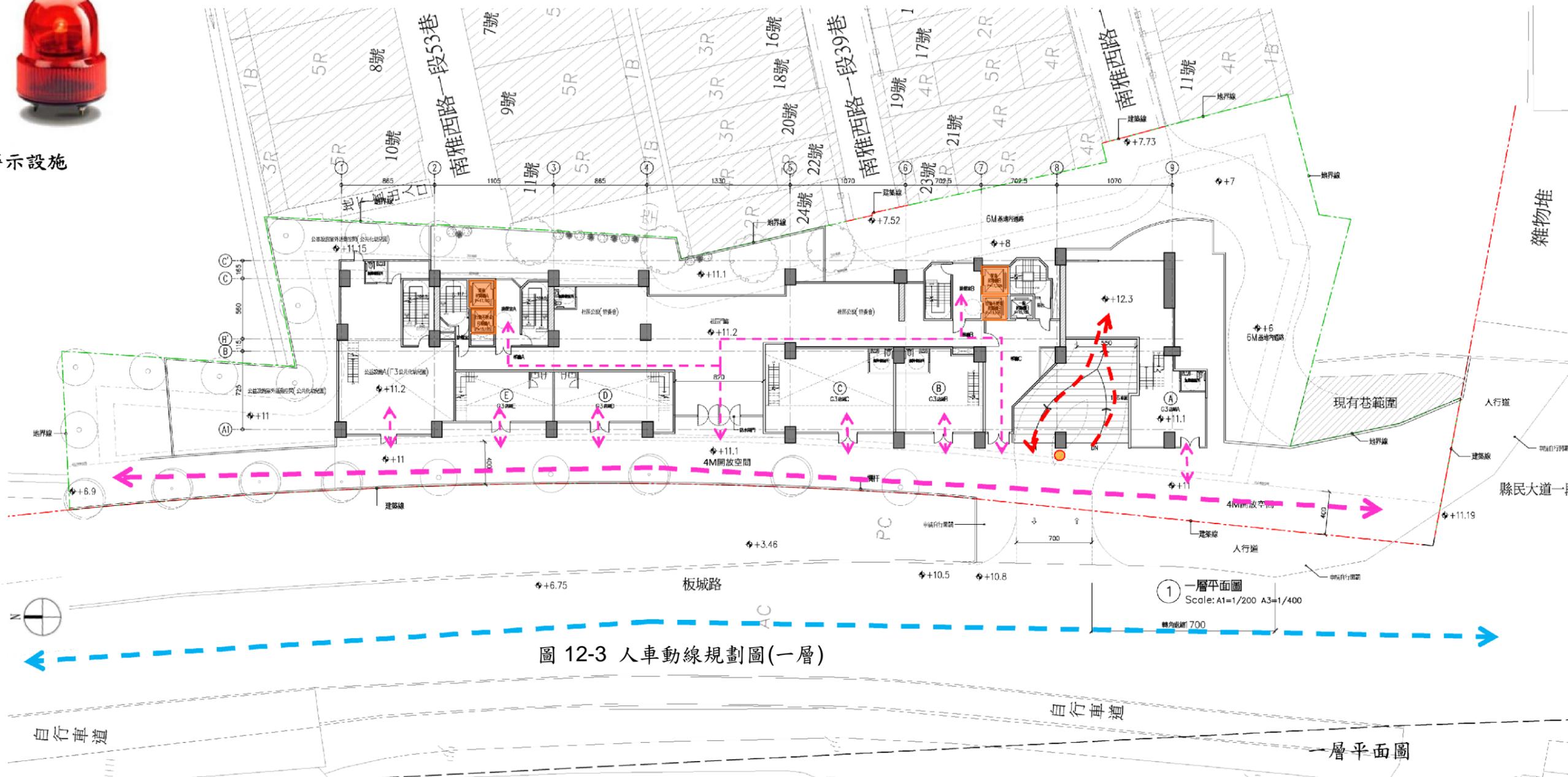


圖 12-3 人車動線規劃圖(一層)

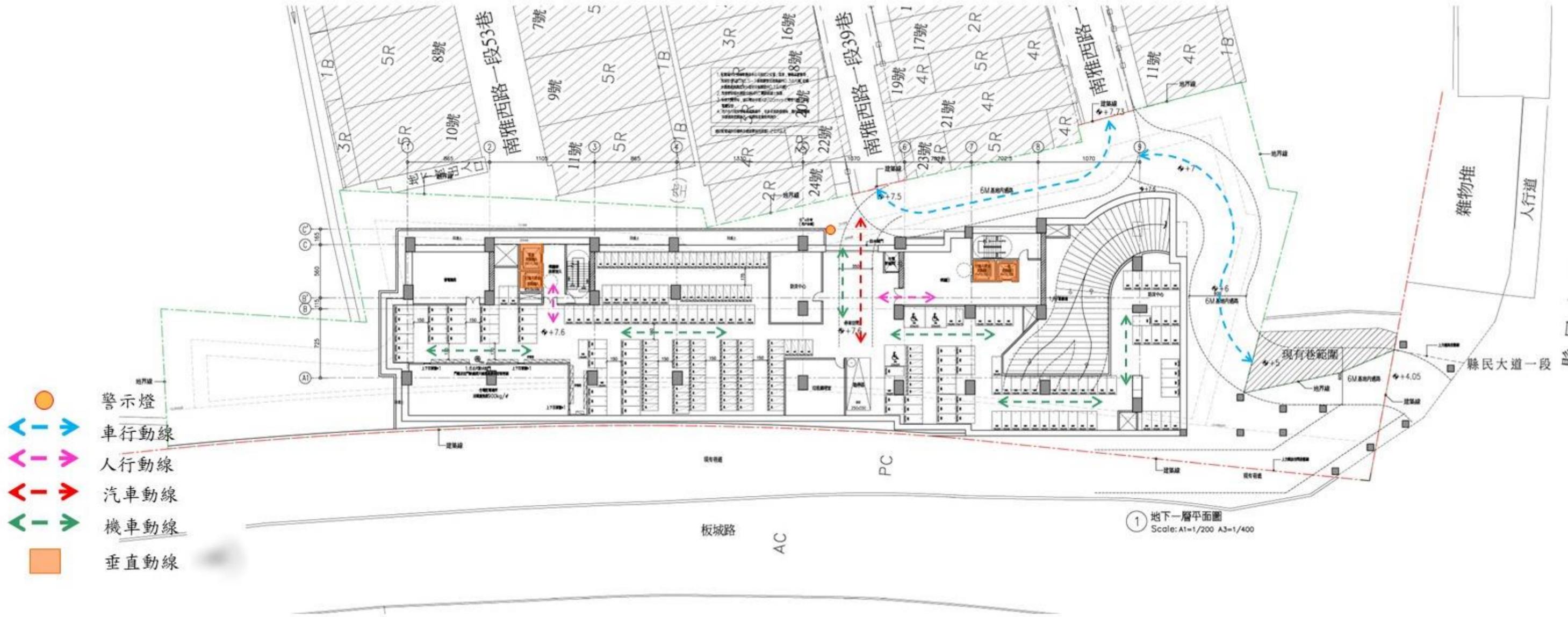


圖 12-4 人車動線規劃圖(地下一層)



圖 12-5 透視圖

#### 四、景觀植栽設計構想

##### (一)都市景觀設計構想

基地北面臨接 36M 寬之環河西路一段，東臨 8M 寬環河西路一段 51 巷，基地沿街面設計 4M 人行開放空間，形塑城市綠洲，而於基地東側範圍內設計開放景觀庭園，並串聯 4M 沿街面人行開放空間，為區域環境提供良好的綠化空間及視覺緩衝效果。

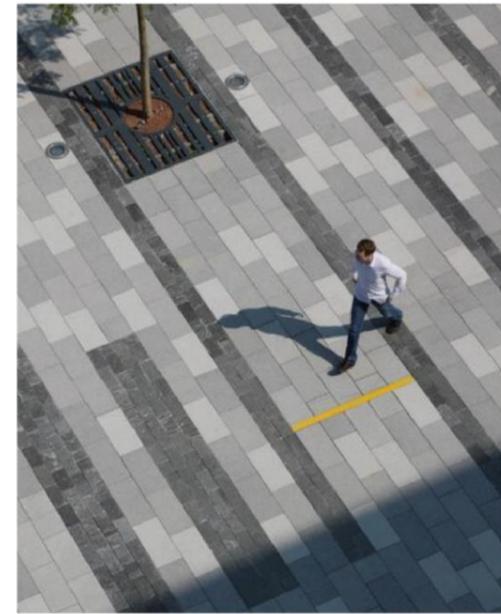
##### (二)植栽配置構想

###### 1. 沿街人行步道及社區出入口

基地北側及東側之一層沿街人行道到住宅入口以落葉大喬木為主，東側則輔以複層綠化灌木類植物。

###### 2. 社區景觀庭園

建築基地之法定空地為景觀庭園，依相關綠化實施要點規定進行設計，並考量綠化及基地保水之綠建築原則以及維護管理簡便之規劃手法，以木平台、景石及草坪緩坡棧木等景觀設施，並種植楓香、月橘等植栽，豐富庭園視覺層次，形成完善的綠化空間，作為社區居民平日休憩、親子互動空間。



單排樹道(示意圖)

休憩平台(示意圖)



景觀照明(示意圖)

照明設施(示意圖)

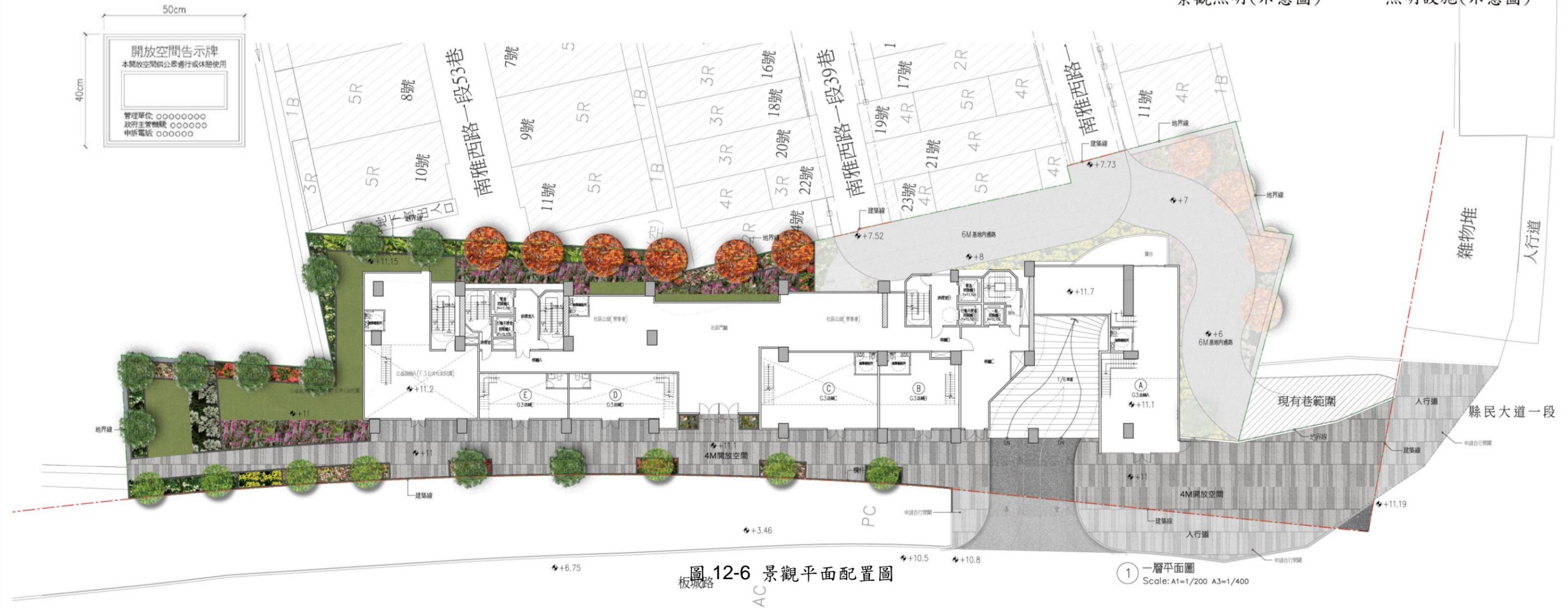


圖 12-6 景觀平面配置圖

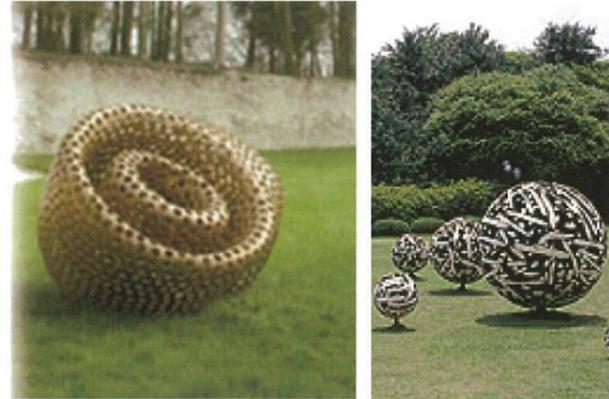
① 一層平面圖  
Scale: A1=1/200 A3=1/400



A. 景觀座燈



B. 景觀傢俱



C. 文藝雕塑



D. 複層綠化



E. 造型迎賓矮燈



F. 景觀造型燈

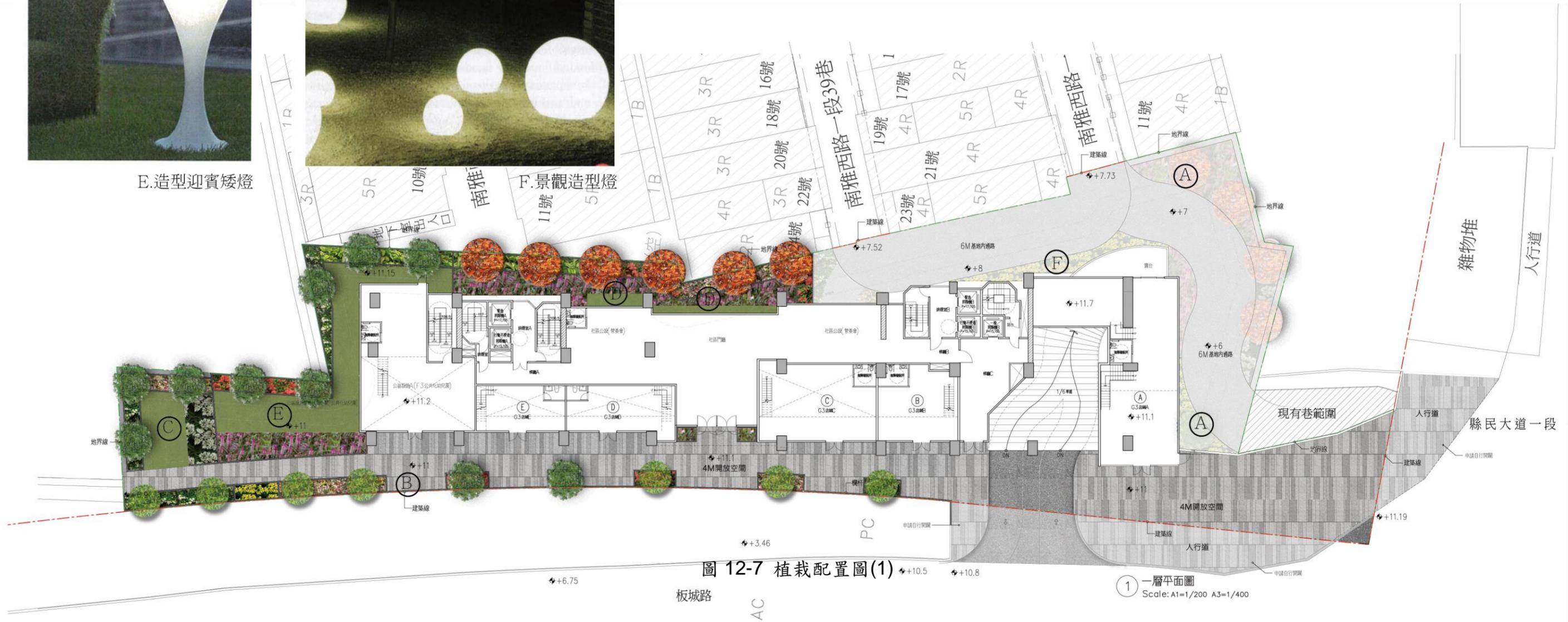


圖 12-7 植栽配置圖(1)

① 一層平面圖  
Scale: A1=1/200 A3=1/400

## 喬木綠化配置圖

喬木景觀計畫：

1. 喬木皆選擇原生樹種，並考量喬木生長空間，大喬木樹間距皆為4公尺錯植
2. 為了增加整體色彩美化，挑選節性喬木，使不同季節產生不同街道色彩。
3. 地下室頂板設計降板，使喬木能維持1.5公尺以上的生長空間，並且避開樑帶，以防止破壞地下室結構

喬木



T1\_楓香



T2\_大葉楠



T3\_苦楝

喬木

圖示



名稱

數量

楓香

10棵



大葉楠

11棵



苦楝

7棵



圖 12-8 植栽配置圖(2)

① 一層平面圖  
Scale: A1=1/200 A3=1/400

灌木



S1\_月菊



S2\_彩葉山漆莖



S3\_龍船花



S4\_斑葉鵝掌藤

花草



H1\_台北草



H2\_台灣澤蘭



H3\_台灣山菊



H4\_青箱

圖示	名稱	數量
	S1 月菊	56.59㎡
	S2 彩葉山漆莖	56.49㎡
	S3 龍船花	55.17㎡
	S4 斑葉鵝掌藤	44.38㎡
<hr/>		
	H1 台北草	165.18㎡
	H2 台灣澤蘭	47.88㎡
	H3 台灣山菊	47.7㎡
	H4 青箱	174.41㎡

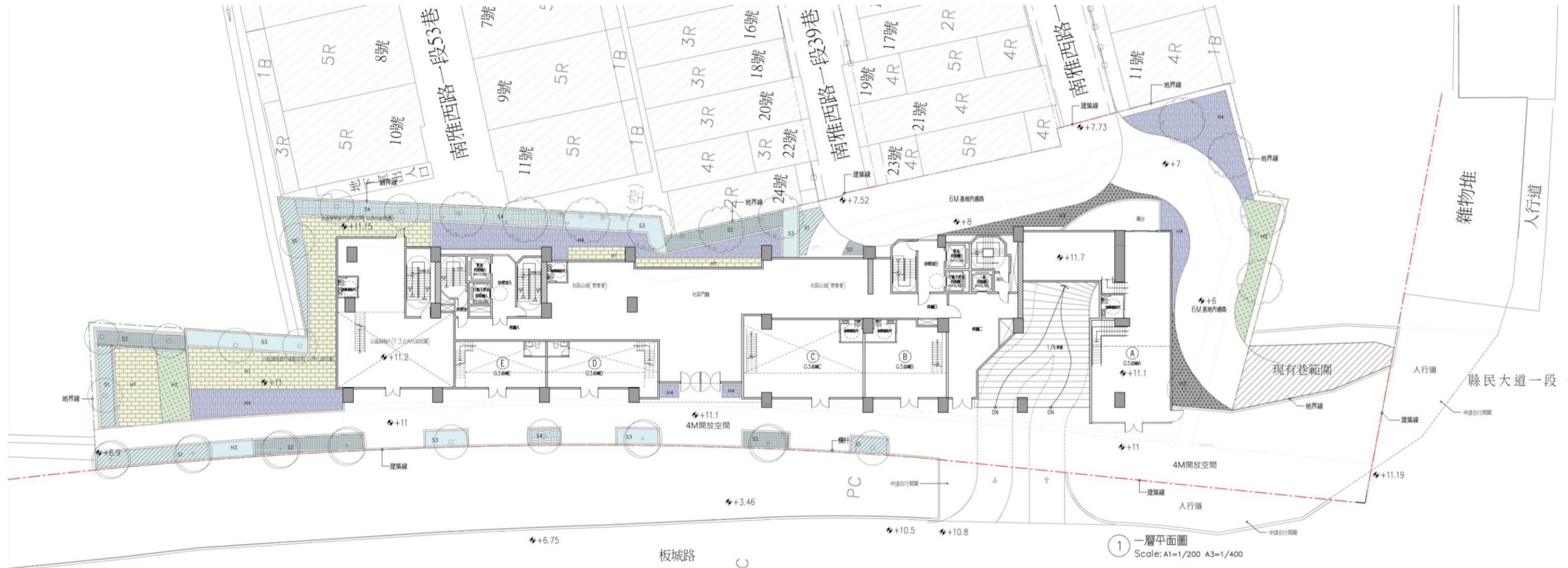


圖 12-9 植栽配置圖(3)

綠覆率計算

依新北市都市設計審議原則第7條第1款規定計算

綠覆率計算

基本資料

a.基地面積：3056.43m<sup>2</sup>

b.建築面積：1188.87m<sup>2</sup>

實射空地面積：

(a-b)=1867.56m<sup>2</sup>

綠覆率：

綠覆面積/實射空地面積

= $(1207.8/1867.56) \times 100\%$

=64.67% > 50% ...OK!

	圖示	名稱	學名	規格	覆土深度	數量/面積m <sup>2</sup>	綠覆面積計算	總綠覆面積計算
大喬木		楓香	Liquidambar formosana	H>6m,W>3.5m,GM>18cm	1.5m	10棵	10x20=200m <sup>2</sup>	1207.8m <sup>2</sup>
		大葉楠	Machilus kusanoi	H>6m,W>3.5m,GM>18cm	1.5m	11棵	11x20=220m <sup>2</sup>	
		苦楝	Melia azedarach	H>6m,W>3.5m,GM>18cm	1.5m	7棵	7x20=140m <sup>2</sup>	
灌木		月菊	Murraya paniculata	H>0.5m,W>0.4m	0.6m	56.59m <sup>2</sup>	56.59m <sup>2</sup>	
		彩葉山漆莖	Breynia disticha	H>0.5m,W>0.4m	0.6m	56.49m <sup>2</sup>	56.49m <sup>2</sup>	
		龍船花	Ixora chinensis Lam	H>0.5m,W>0.4m	0.6m	55.17m <sup>2</sup>	55.17m <sup>2</sup>	
		斑葉鵝掌藤	Scheffleraodorata 'Variegata	H>0.5m,W>0.4m	0.6m	44.38m <sup>2</sup>	44.38m <sup>2</sup>	
草花		台北草	Zoysia matrella	密植	0.3m	165.18m <sup>2</sup>	165.18m <sup>2</sup>	
		台灣澤蘭	Eupatorium formosanum	密植	0.3m	47.88m <sup>2</sup>	47.88m <sup>2</sup>	
		台灣山菊	Farfugium japonicum	密植	0.3m	47.7m <sup>2</sup>	47.7m <sup>2</sup>	
		青葙	Celosia argentea	密植	0.3m	174.41m <sup>2</sup>	174.41m <sup>2</sup>	

圖 12-10 綠覆綠化面積檢討圖

## 五、照明計畫配置之原則

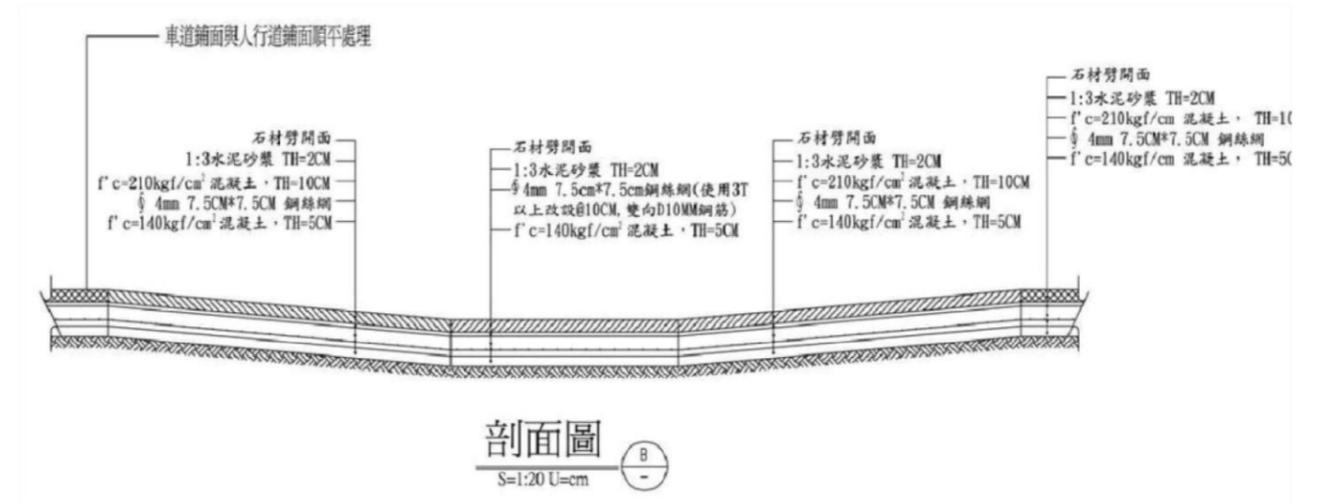
- (一) 建物壁燈強調夜間建物立面線條，庭園立燈提供街角廣場基礎照明，兩者較為高亮度之照明燈具。
- (二) 大型喬木採插地式投光燈（大），中庭花台搭配中層次插地式投光燈（小）、花叢燈為主，營造夜間氣氛效果。
- (三) 燈光鴨量適性，可作多迴路設計，方便不同時段需求之管理。
- (四) 向上、向下照名設計以形成照明空間的均等平衡，塑造從遠處觀賞的驚奇感受。
- (五) 照明計畫夜間照明處理上，以簡約性燈光設計節能照明之應用，在整體計畫區意象使用景觀高燈提供基本照明，在東側庭園空間以投射燈形塑夜間花園空間並暗示動線方向。在北側配合人行步道以埋地燈提供行進動線基本照明，並裝設水底燈營造水景特色氛圍。強調夜間多樣景觀形式並強化設計主題與突顯視覺效果，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，塑造其明亮空間，提供優質景觀為原則。

## 六、鋪面設計原則

1. 人行步道區—鋪設具有耐磨止滑及硬度高等特性之材料為原則，利用深灰色、淺灰色系止滑石質地磚拼貼，呼應立面現代創新之造型，並營造豐富的行走空間。
2. 庭園區—以草坪或植草磚為主，並配合塑木地板搭配，創造綠意盎然、悠閒恬適之視覺效果。
3. 車道—以不同人行道顏色之車道磚鋪貼，提醒用路人注意路況空間轉換。
4. 基地周邊道路鋪面及路基施工應依「內政部營建署-市區道路及附屬工程設計規範」相關要求。

鋪面計畫構想

- 1.人行步道區—鋪設具有耐磨止滑及硬度高等特性之材料為原則，利用深灰色、淺灰色系止滑石質地磚拼貼，呼應立面現代創新之造型，並營造豐富的行走空間。
- 2.庭園區—以草坪或植草磚為主，並配合塑木地板搭配，創造綠意盎然、悠閒恬適之視覺效果。
- 3.車道—以不同人行道顏色之車道磚鋪貼，提醒用路人注意路況空間轉換。
- 4.基地周邊道路鋪面及路基施工應依「內政部營建署-市區道路及附屬工程設計規範」相關要求。



圖例	名稱
	專用車道磚 照明設施(示意圖)
	高壓混凝土磚一
	高壓混凝土磚二



圖 12-11 鋪面配置圖



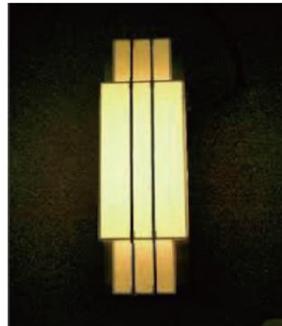
車道燈



景觀高燈



庭園燈



特殊燈



矮柱燈

圖例	名稱	數量
	車道燈	8
	景觀高燈	13
	庭園燈	10
	特殊燈	8
	矮柱燈	5



圖 12-12 照明計畫配置

## 防災與逃生避難構想

### (一) 更新單元救災與避難空間規劃

本更新單元位於新北市板橋區，基地南側臨接 20 公尺縣民大道，西側面臨 10 公尺環河道路。主要聯外道路為南雅西路，其救災設施與避難空間之規劃，皆以周邊之公共設施與開放空間為主，以供本基地之居民逃生避難使用，各防災避難空間分述如下：

#### 1. 救災指揮中心

為使災害發生時，可有效協調與進行避難、防災與救援等相關工作，擬以基地周邊具有完備設施之警察局或消防局為救災指揮中心，以利救災工作之執行。故本基地以板橋後埔派出所為警察指揮中心，另以板橋消防分隊為消防指揮中心。

#### 2. 救災醫護中心

基地周邊之救災醫護中心將提供災害發生時簡易緊急醫療與救助服務，其擬以鄰近之醫療與養護設施為主。故本案將以基地南側之亞東醫院為主，並以基地周邊之馬耳鼻喉科診所、徐內科小兒科診所、全泰診所為輔，提供本居民災害發生第一時間之救災醫療服務。

#### 3. 臨時避難場所

臨時避難場所主要提供災害發生時暫時性之居民安置，除以本基地自行留設之防空避難場所外，已規劃本基地周邊鄰近之開放空間作為臨時避難場所。本基地鄰近之開放空間包括南雅公園、林家花園等。

#### 4. 中長期收容所

中長期收容所平時將存放救災設施與物資，於災害發生時，可提供長期之安置與收容之用，以基地鄰近之學校或活動中心為主，包含光華商職、忠孝國中、後埔國小等。

### (二) 救災及避難動線分析

當災害發生時，其動線可因服務機能定位不同，可分為緊急避難道路與救援輸送道路，分別說明如下：

#### 1. 緊急避難道路

緊急避難道路主要是供災害發生時，民眾逃往臨時避難所或中長期收容所之用，且以步行為主要之逃生方式，故本案擬以基地周邊寬度 12 公尺以下之道路為避難道路，如南雅西路一段、南雅西路一段

19 巷、大觀路一段 29 巷 179 弄等，並以連接周邊之避難場所。

#### 2. 救援輸送道路

救援輸送道路是供災害發生時，在最短時間內運送各種物資與救援之用，故應有較大之空間，供車輛快速通行之用。因此本案以基地周邊寬度 12 公尺以上之道路為救援輸送道路，如縣民大道、南雅南路等。

#### 3. 緊急救災路線

緊急救災路線為救災消防中心至基地之最短路徑，基地最近之救災中心為板橋分隊。



圖 12-13 緊急避難及救災設施場所位置分布圖

12-14 緊急避難及救災設施場所表

系統區分	設施	設施據點名稱	機能
救災指揮中心	警察指揮中心	板橋後埔派出所	協調防救災工作之執行
	消防指揮中心	板橋消防分隊	
救災醫護中心	相關醫療、養護院所	亞東醫院、馬內耳鼻喉科診所、徐內科小兒科診所、全泰診所	提供災民之醫療救助服務
臨時避難場所	基地鄰近之開放空間及基地未來自行留設之避難空間	南雅公園、林家花園	提供災害發生時短期避難之用
中長期收容所	各級學校	光華商職、忠孝國小、後埔國小	平時存放救災設施與物資，災害發生時提供災民長時間之安置
避難路線	基地周邊寬度 12 公尺以下之道路	南雅西路一段、南雅西路一段 19 巷、大觀路一段 29 巷 179 弄	供災害發生時，逃生避難之用
救援輸送道路	基地周邊寬度 12 公尺以上之道路	縣民大道、南雅南路	快速輸送各項物資與傷患之用

(三) 更新單元內救災系統說明

當災害發生，如屬需往室外逃生之情形，則位於一樓之人員可直接往鄰近道路避難（如南雅西路一段）；二樓以上之大樓住戶可由逃生梯往下通往一樓開放空間或直接往鄰近道路避難，也可向上通往頂樓等待救援；位於地下室之人員則可由進出車道往地面層逃生避難。如災害屬需留於室內避難之情形（如地震、空襲等），可由逃生梯、緊急升降機直接通達地下二至五層進行短期避難。

12-15 都市計畫消防救災動線暨空間核定表

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：威堡建設股份有限公司（負責人：李治明 電話：(02)2393-1298）

設計人：楊振植建築師事務所（聯絡人：許育誠 電話：(02)2927-1368）

建築物地點（地號或地址）：新北市板橋區大觀段984-9等4筆暨新興段1408等15筆共19筆土地

建築物概要（樓高及用途）：地下4層、地上24層 鋼筋混凝土構造

（建築物設計高度：83.10m）

行政指導規定	審查結果	備註
<b>一、救災動線</b> （倘屬未開闢道路，需於領取使用照前，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	不須檢討
(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	
<b>二、救災活動空間</b>		
(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	不須檢討
(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	
<b>三、供雲梯消防車救災活動之空間需求</b>		
(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 12 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：

科員簡德馨

單位主管：

專員謝伯毅

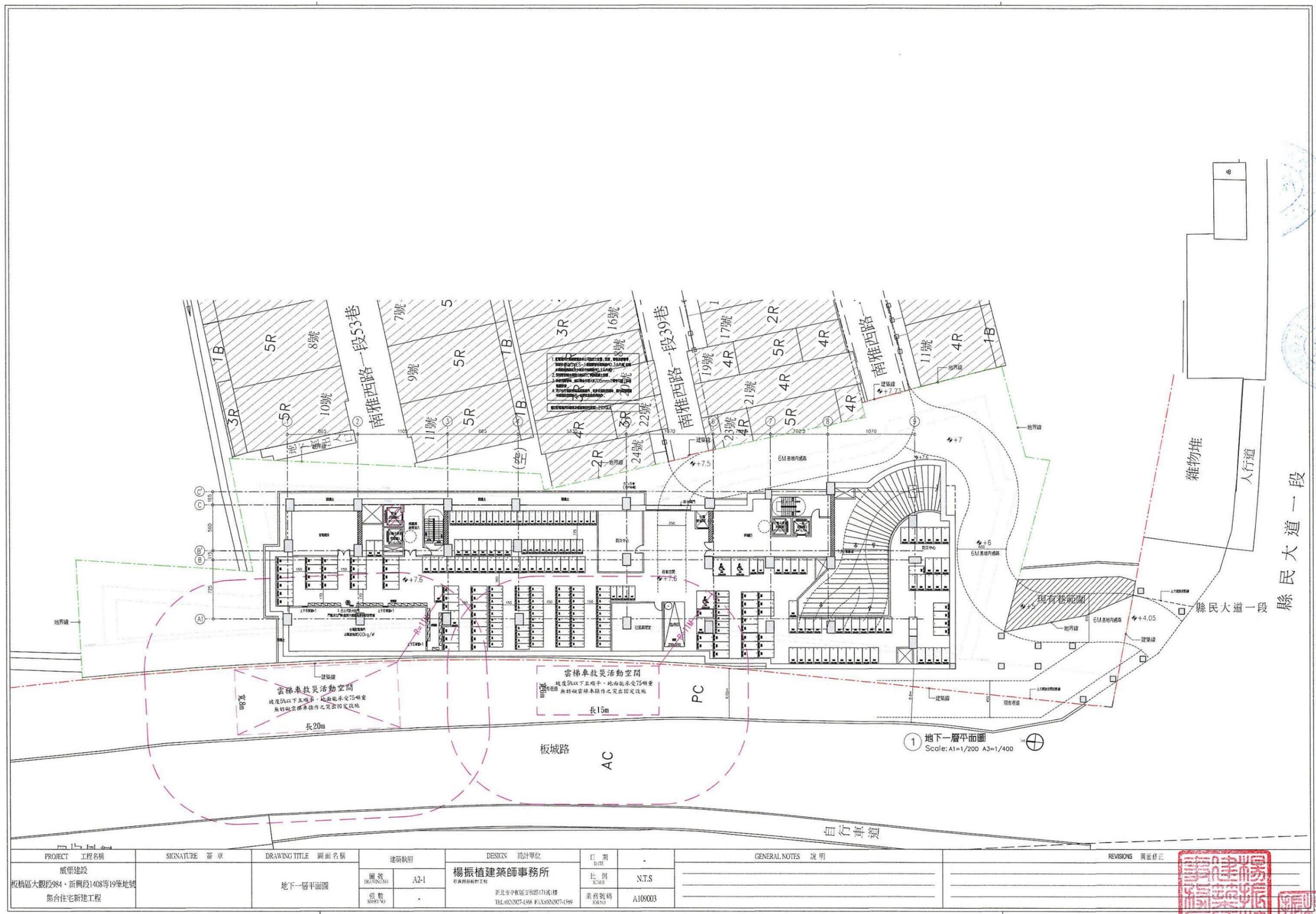


圖 12-16 消防救災地下 1 層平面圖

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：本案西側臨板城路(9.3M-12.5M)計畫道路至少保持4M以上淨寬及4.5M以上淨高，符合規定。

東側臨南雅西路一段39巷、31巷(6M)現有道路至少保持4M以上淨寬及4.5M以上淨高，符合規定。

南側臨大觀路一段29巷179弄(8M)現有道路至少保持4M以上淨寬及4.5M以上淨高，符合規定。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

檢討：本案臨板城路及現有巷道至少保持淨寬4.1M以上消防車輛救災所需空間

- (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
- 檢討：本案於西側與南側各設置一處8Mx20M消防救災空間，且距開口<11M，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
4. 坡度應在百分之五以下。
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：1. 本案設置2處8Mx20M消防救災空間，符合規定。

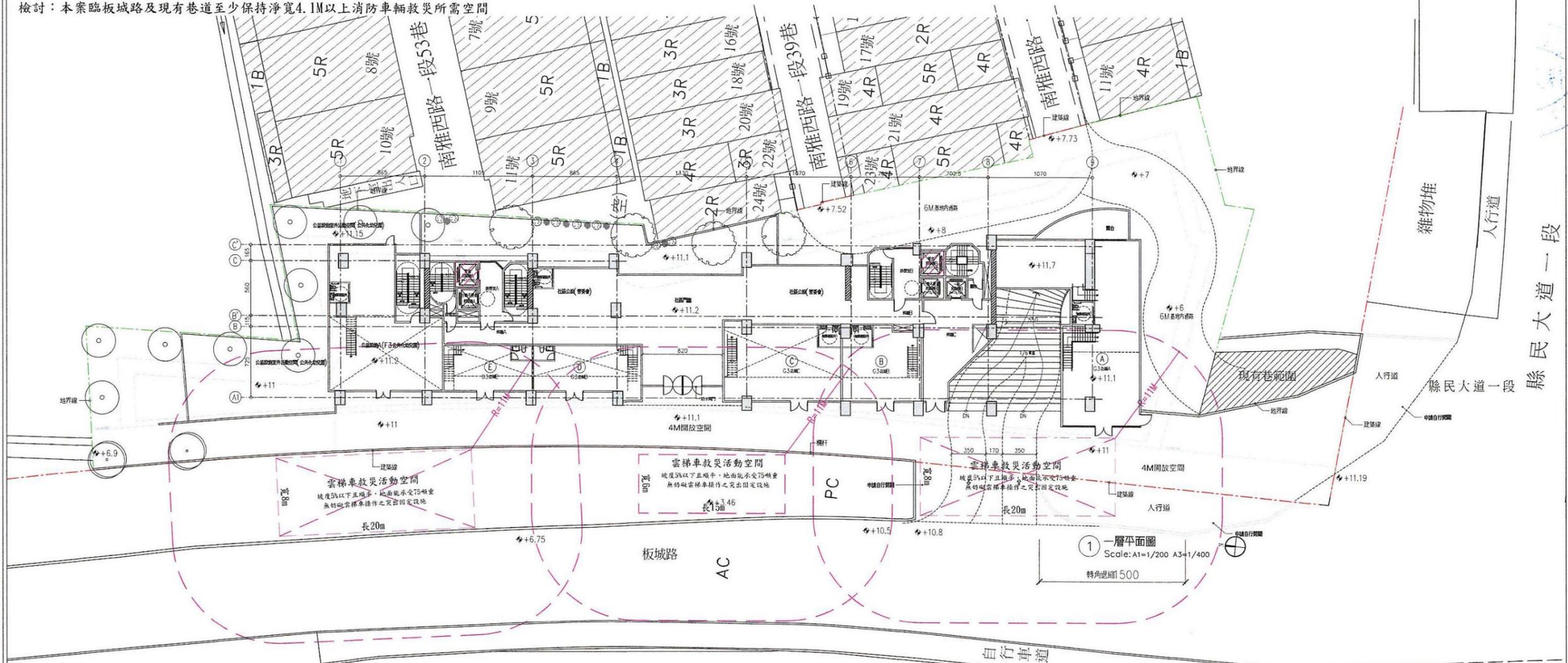
2. 道路面保持平坦且無固定設施，符合規定。
3. 符合規定。
4. 符合規定。
5. 符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

- (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。
- (二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- (三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案現有巷道寬度為6M，無廣告物等遮蔽物，不影響救災路徑。依據上述原則，本案目前規劃為24層高約81.30M之建築物，基地臨現有巷道路均符合留設8Mx20M的消防救災空間。建築物外牆開口與周邊道路之間的距離小於11M，消防雲梯車作業範圍均涵蓋其中，故基地內預留通路供雲梯車進入，便於救災活動空間內直接進行救援。

緊急升降機  
雲梯車救災活動空間



PROJECT 工程名稱	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱	建築執照	DESIGN 設計單位	日期 DATE	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 圖面修正
威信建設 板橋區大觀段984、新興段1408等19筆地號 集合住宅新建工程		一層平面圖	圖號 DRAWING NO. A2-2 頁數 SHEET NO.	楊振植建築師事務所 存真與設計工程 新北市板橋區安和路171號1樓 TEL: (02) 2974-1388 FAX: (02) 2974-1399	比例 SCALE N.T.S. 業務號碼 JOB NO. A109003		

圖 12-17 消防救災 1 層平面圖

依技規第108條：

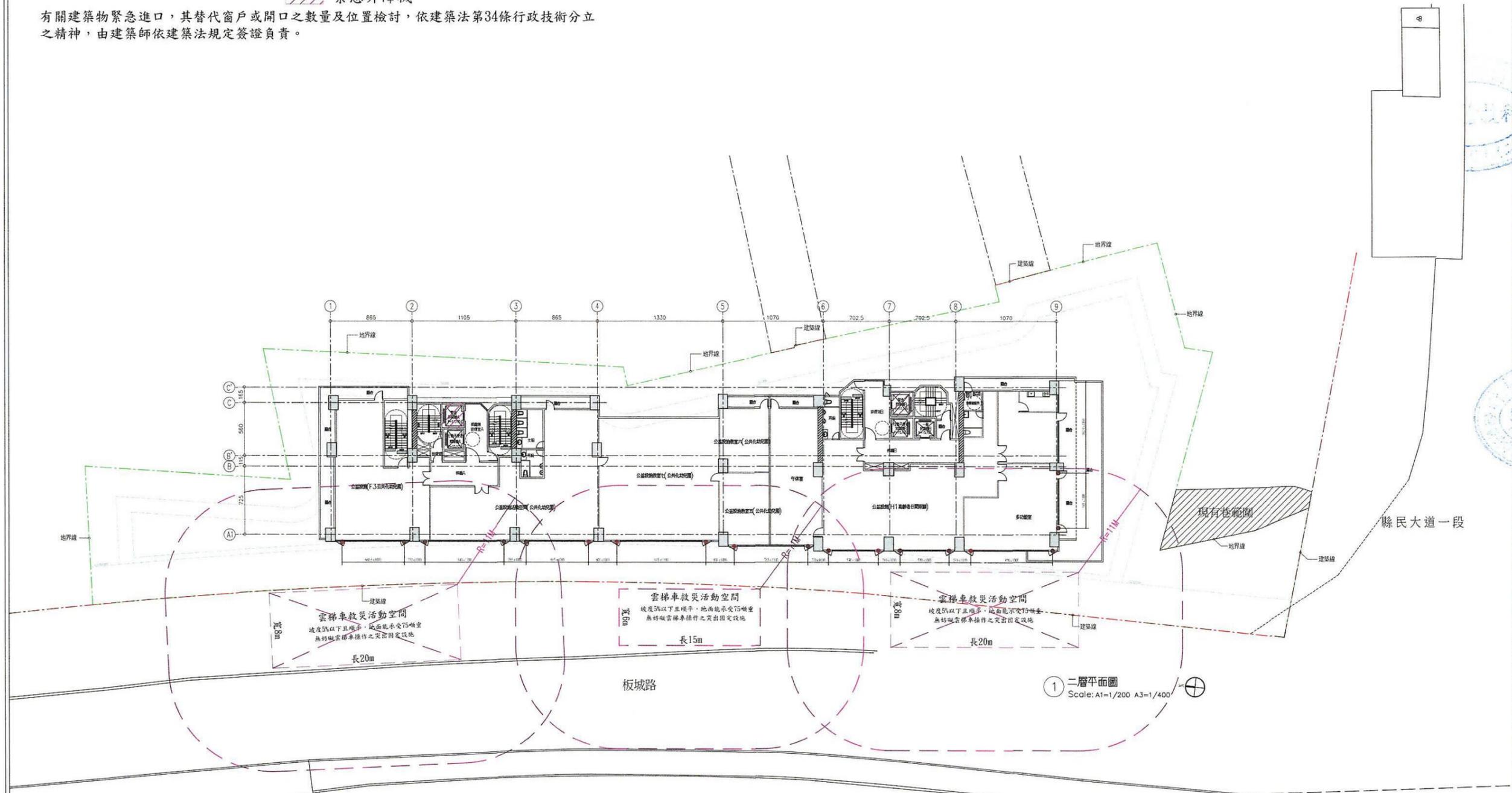
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口) (●表示依技規第108條設置替代窗口)

☒ 雲梯車救災活動空間

▨ 緊急昇降機

有關建築物緊急進口，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定簽證負責。



① 二層平面圖  
Scale: A1=1/200 A3=1/400

PROJECT 工程名稱 威盛建設 板橋區大觀段984、新興段1408等19筆地號 集合住宅新建工程	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱 二層平面圖	建築執照 圖號 A2-3 張數 -	DESIGN 設計單位 楊振植建築師事務所 台北市中和區安和路171號1樓 TEL:02-2927-1368 FAX:02-2927-4369	日期 DATE 比例 SCALE 業務號碼 JOB NO. A109003	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 圖面修正
---	--------------	-----------------------------	-------------------------------	--	--	------------------	----------------

圖 12-18 消防救災 2 層平面圖

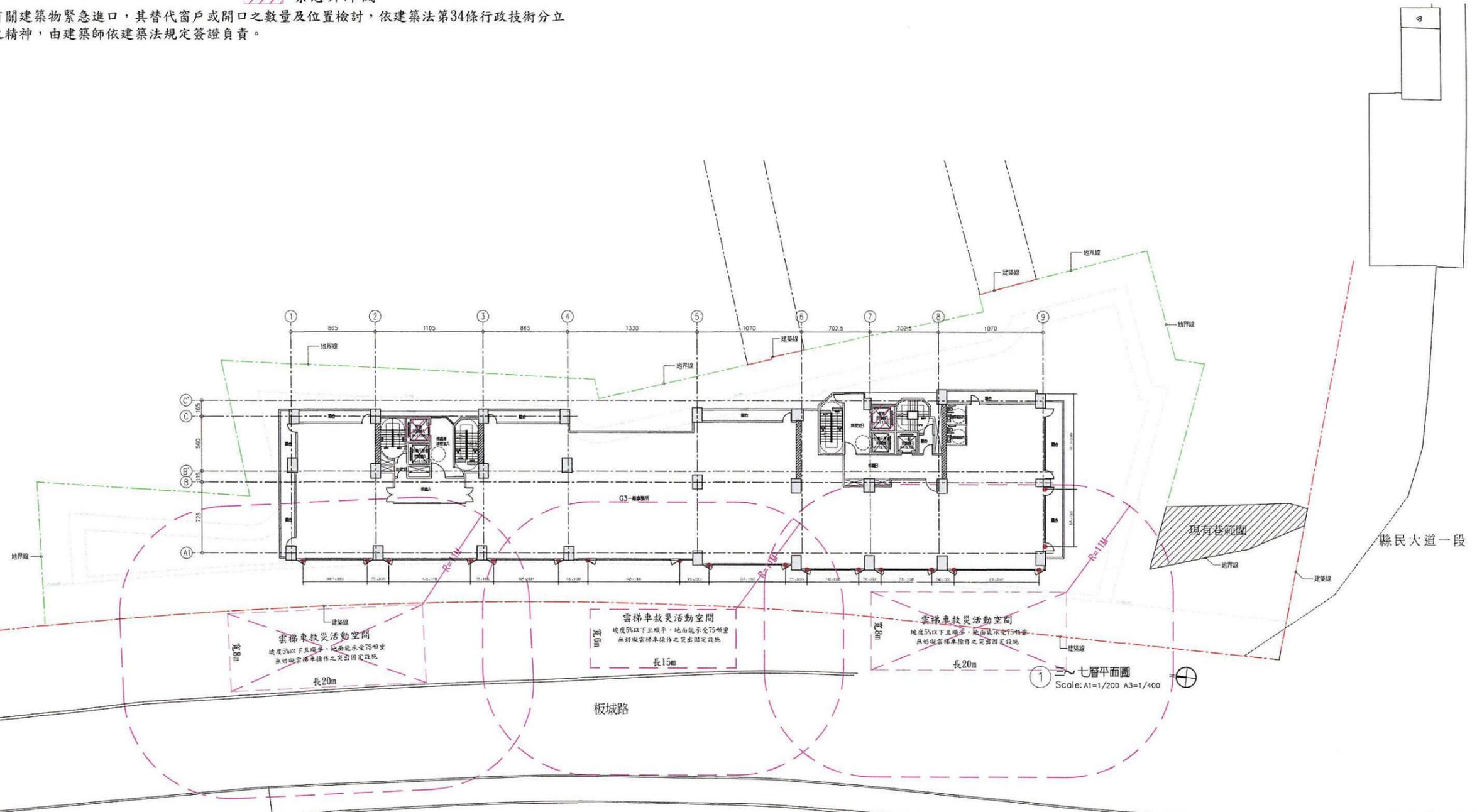
依技規第108條：

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

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口) (●表示依技規第108條設置替代窗口)

☒ 雲梯車救災活動空間  
 ☒ 緊急昇降機

有關建築物緊急進口，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定簽證負責。



PROJECT 工程名稱 威保建設 板橋區大觀段984、新興段1408等19筆地號 集合住宅新建工程	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱 三~七層平面圖	建築執照 圖號 DRG/202/NO A2-4 圖章 SHEET NO	DESIGN 設計單位 楊振植建築師事務所 可興建築設計工程 新北市中和區安和路171號1樓 TEL: 02-2971-1368 FAX: 02-2971-1369	日期 DATE 比例 SCALE 業務號碼 JOB NO A109003	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 異動修正
---	--------------	-------------------------------	--	--	--	------------------	----------------

圖 12-19 消防救災 3~7 層平面圖

依技規第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，但臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口)

(●表示依技規第108條設置替代窗口)

雲梯車救災活動空間

緊急升降機

有關建築物緊急進口，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定簽證負責。

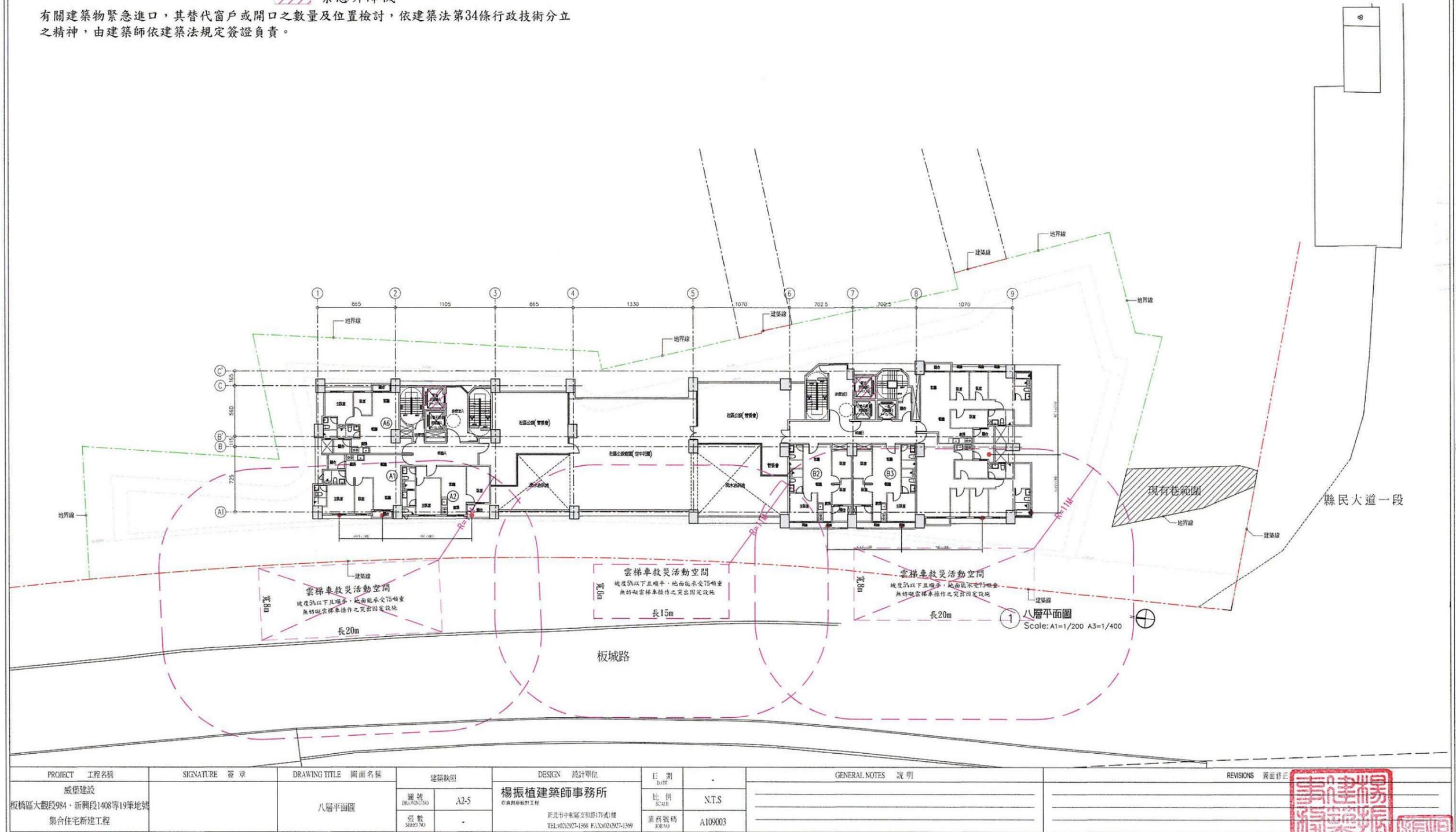


圖 12-20 消防救災 8 層平面圖

依技規第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，但臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口) (●表示依技規第108條設置替代窗口)

雲梯車救災活動空間

緊急升降機

有關建築物緊急進口，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定簽證負責。

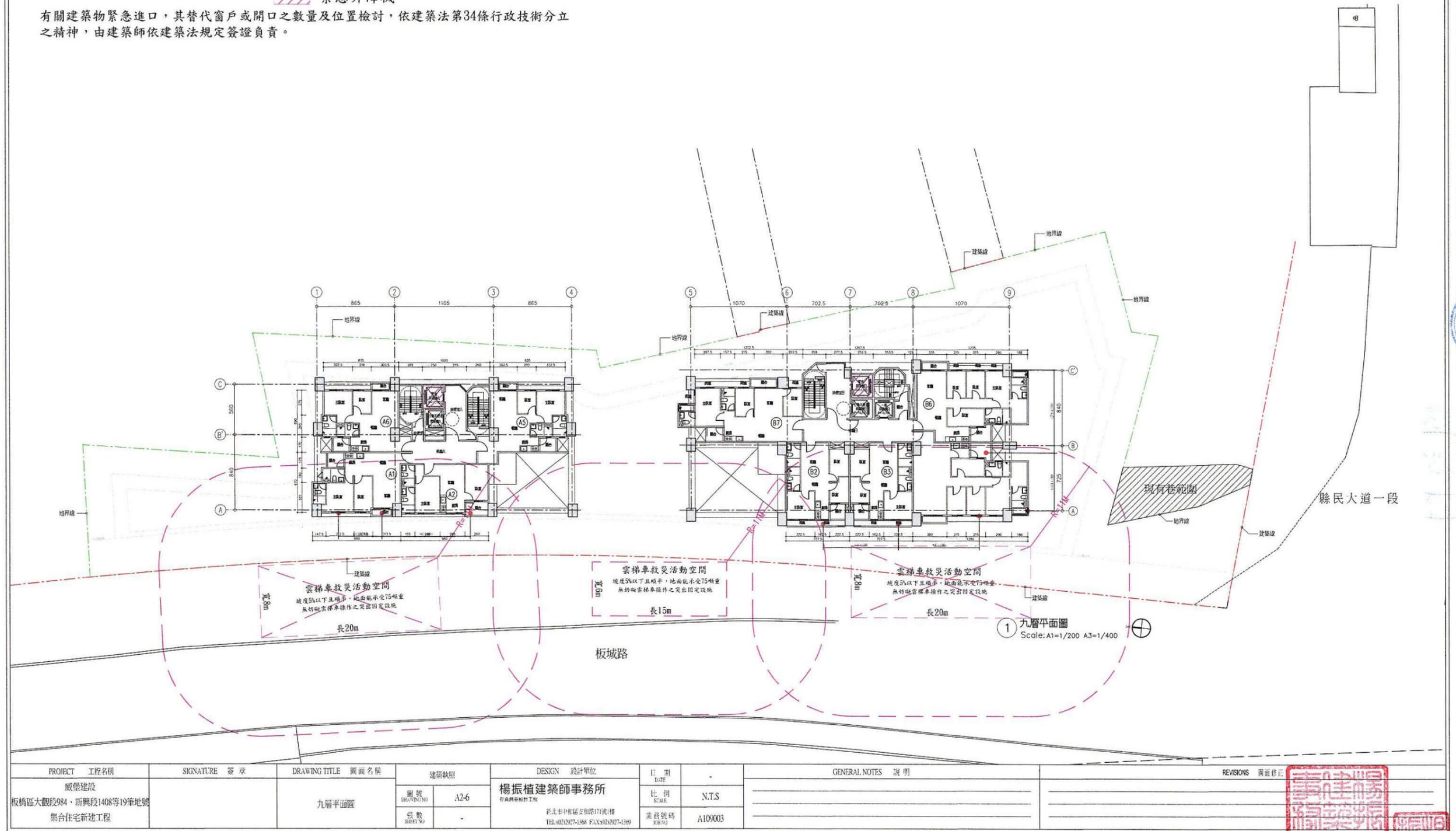


圖 12-21 消防救災 9 層平面圖

依技規第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，但臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一、二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者(本案外牆無柵欄或其他阻礙物，已留設替代窗口) (●表示依技規第108條設置替代窗口)

 雲梯車救災活動空間

 緊急昇降機

有關建築物緊急進口，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。

依技規第233條：

高層建築物在2層以上，16層或地板高度在50公尺以下各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度4公尺以上之通路，且各層之外牆每10公尺設有窗戶或開口應符合本篇第108條第2項之規定。

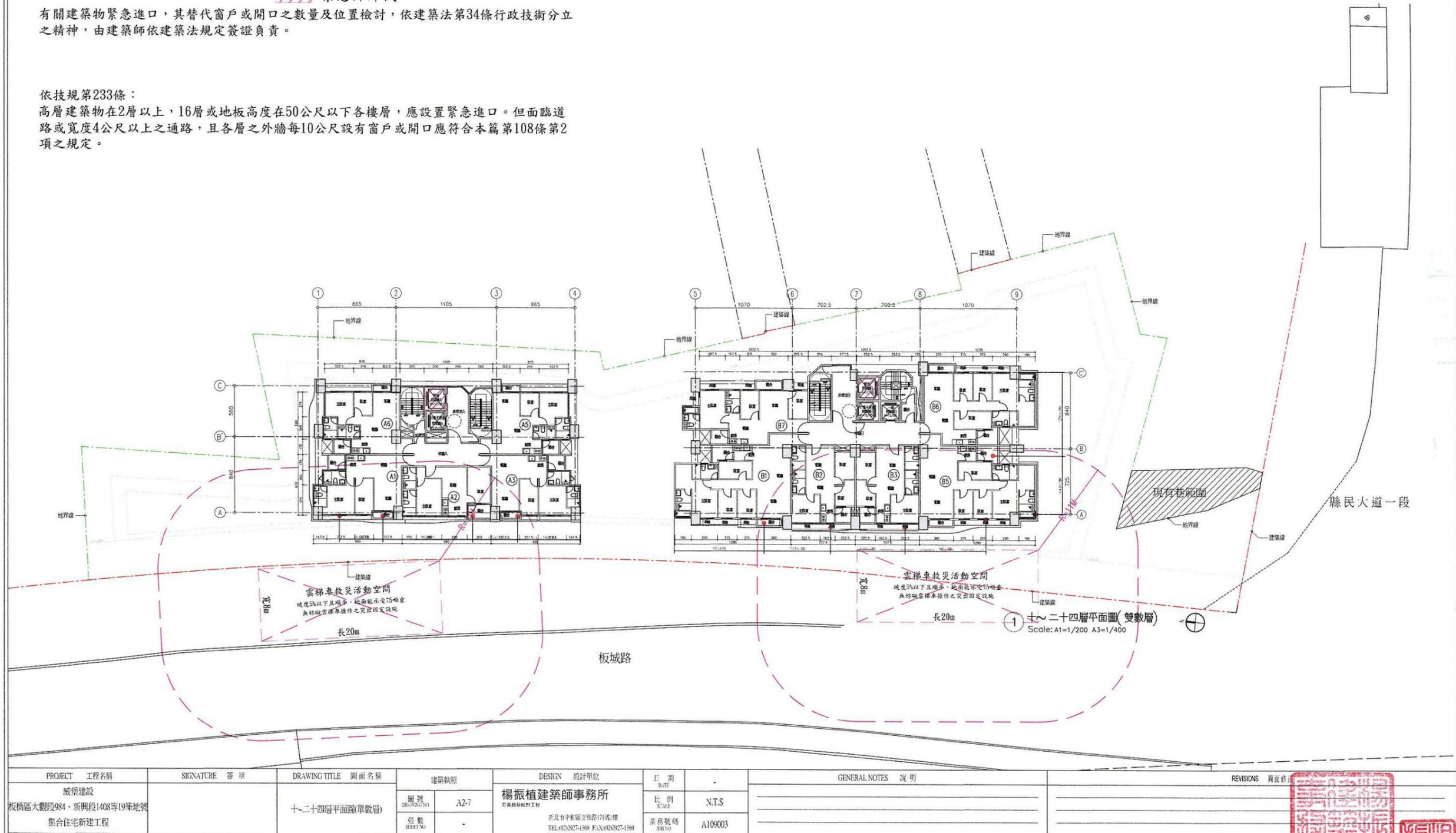


圖 12-22 消防救災 10~24 層平面圖

### 拾參、保存或維護計畫

無。



## 拾肆、實施方式及有關費用負擔

### 一、實施方式

本案實施方式擬採用權利變換方式進行都市更新事業開發。

### 二、有關費用分擔

#### (一) 費用分擔

本案更新費用負擔原則，由土地所有權人提供土地，透過權利變換方式實施重建工作，權利變換範圍中所有共同負擔費用均依照「都市更新權利變換實施辦法」及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」之規定，由參與更新之所有權人及實施者投入資金參與權利變換，並依權利價值共同負擔。

#### (二) 支出經費項目

##### 1. 工程費用

本案工程費用主要為重建費用，包括建築設計費用、營建費用(含特殊大地工程)、空氣污染防治費及其他必要之費用（包括公寓大廈管理基金、外接管線工程費用、建照執照相關規費等）。

##### 2. 權利變換費用

本案權利變換費用包括調查費用（含都市更新規劃費、不動產估價費、土地複丈費、鑽探費用等）、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費用、地籍整理費用及其他必要之業務費用。

##### 3. 貸款利息

為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

##### 4. 稅捐

包括印花稅等相關稅捐。

##### 5. 管理費用

為實施權利變換必要之信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用以及風險管理費用。

##### 6. 都市計畫變更負擔費用

辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

##### 7. 容積移轉費用

申請容積移轉所支付容積購入費用及委辦費。

#### (三) 經費來源

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥進入銀行信託專戶，搭配「都市更新信託」機制，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利。自有資金與貸款比例逐步撥入信託專戶，預售款於完工交屋後撥入信託專戶償還融資貸款及自有資金。



## 拾伍、分配與選配原則

### 一、權利變換之分配

本案採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送，故以更新後之土地及建築物總權利價值扣除共同負擔之餘額，計算其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率作為預估所有權人權利變換分配比率約 40.52%，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以新北市政府核定公告實施為準。

### 二、選配原則

- (一) 更新後大樓所有住宅單元由全體所有權人依其權利價值選配。
- (二) 地下每一個樓層集中劃分出 50% 汽車停車位數，由全體所有權人依其權利價值選配。
- (三) 同一位置有兩人以上挑選分配時，原則由實施者進行協調，協調不成時，則以公開抽籤方式辦理。
- (四) 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110% 者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- (五) 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額選配，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- (六) 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- (七) 實施者於選配期間屆滿後，依選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有

權人權益。

1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



## 拾陸、公有財產之處理方式及更新之分配使用原則

本案原於 101 年 11 月 9 日召開事業計畫自辦公聽會，然因目前目前審議中(內政部)變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)涉及本案原範圍之住宅區變更道路用地(大觀段 984-13 地號)，為配合變更都市計畫，本案再於 101 年 12 月 17 日召開目前範圍事業計畫自辦公聽會。其中本案公有土地為國有土地(財政部國有財產局管理)，於兩次公聽會皆有表示相關意見。

依 101 年 11 月 8 日財政部國有財產局台灣北區辦事處台財產北改字第 10100303391 號函表示意見如下：

「依財政部 101 年 5 月 31 日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點第 2 項規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理。查旨揭事業計畫案內範圍內國有土地(含公用及非公用土地)面積合計 2,937.60 平方公尺，使用分區均屬住宅區，占更新單元土地總面積 4,253 平方公尺之比例為 69.07%；依上開規定，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理，先予說明。」

「次依本局 101 年 6 月 18 日修正發布之『國有非公用土地參與都市更新注意事項』(以下簡稱注意事項)第 18 點第 2 款規定略以，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬具都市更新事業計畫送請都市更新主管機關審議者外，都市更新單元(含擬劃定)範圍內國有土地面積占都市更新單元土地總面積 1/2 以上，未達 4/5，且符合下列條件者，除都市更新事業申請人已取得都市更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各 1/10 同意比例者外，應檢送評估表、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報本局。

- (一) 國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積 1/3。
- (二) 國有土地違占建戶、承租戶合計未達 30 戶。
- (三) 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人人數均未達 30 人。」

「依注意事項第 18 點第 3 款規定，都市更新事業申請人已取得都市更新

單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各 1/10 同意比例者，應請都市更新事業申請人提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、該等所有權人同意書影本，並出具切結書具結所取具之同意書屬實，如有不實，願負法律責任。為利本處續處評估是否主導辦理都市更新，倘貴公司已取得都市更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各 1/10 同意比例，請於文到 15 日內依前述規定提供登記謄本、同意書影本及切結書等相關證明文件，以憑續處。」

本案於 101 年 11 月 23 日復文表示本案以私有土地及私有合法建築物所有權人同意比例已達更新條例第 22 條規定之事業計畫同意比例申請門檻，並檢附相關資料(本案私有土地及私有合法建築物所有權人同意書影本、登記謄本，並出具切結書具結實施者所取具之同意書屬實)。

另財政部國有財產局台灣北區辦事處於召開本案目前範圍公聽會發函之 101 年 12 月 17 日台財產北改字第 10100346781 號函表示意見如下：

「依財政部 101 年 5 月 31 日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點第 2 項規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理。查旨揭事業計畫案內範圍內國有土地(含公用及非公用土地)面積合計 1,740.43 平方公尺，使用分區均屬住宅區，占更新單元土地總面積 3,056.43 平方公尺之比例為 56.94%；依上開規定，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理，先予說明。」

「經查本處業以 101 年 11 月 8 日台財產北改字第 10100303391 號函請貴公司提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、同意書影本及切結書等相關證明文件予本處，是貴公司以 101 年 11 月 23 日威堡新觀更字第 101112301 號函檢附相關資料至處，惟為比對貴公司所出具之切結書內鈐印，檢送貴公司之股份有限公司變更登記表，以憑續處。」

本案於 102 年 01 月 08 日復文檢附本案公聽會參考資料及本公司之股份有限公司變更登記表供查。

另財政部國有財產署北區分署於公聽(暨聽證)會之書面表示意見如下：

「查範圍內財政部國有財產署(以下簡稱本署)經管之大觀段 984 地號部分(整筆面積 12,109.87 平方公尺)、984-9、984-10 及 984-12 地號 4 筆國有土地面積合計 1,740.43 平方公尺,占更新單元土地總面積 3,056.43 平方公尺比例為 56.94%,依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 1 項規定,以按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則,請 貴府責成實施者將本案國有土地處理方式載明於事業計畫書適當章節。」

本案以權利變換方式處理,相關權利價值以權利變換發布實施結果為準。

「事業計畫書【公開展覽版】第 19-2 頁所載選配原則說明(二)地下每一個樓層集中劃分出 50%汽車停車位數,由全體所有權人依其權利價值選配。已限縮土地所有權人選配權益,本分署不予同意;另有關說明(四)所有權人實際選配更新後之房屋及汽車停車位總價值,如與其應分配權利價值有所差距時,則互為找補,找補金額以不超過其更新後應分配權利價值 10%為原則一節,建議增訂其增加之選配單元,應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限,且不宜併同抽籤處理,請責成實施者修正。」

本案選配原則僅為建議性質,實際選配仍視所有權人之需求辦理,另訂定找補金額以不超過更新後權利價值 10%之限制亦為維護其他所有權人之選配權益。

「本案「總務及人事管理費用」費率 5%、「銷售管理費」費率 6%、「風險管理費」費率 12%,皆以 102 年 3 月 14 日修正發布新北市都市更新審議原則最高上限提列;施作特殊大地工程(含地質改良)提列費用達新臺幣(以下同)2 億 8,181 萬 8,679 元(使營建成本增加約 32%)、信託費用 581 萬 9,608 元,超建地下樓層共二層,且營造工程造价平均造價成本 13 萬 7,671 元占更新後住宅平均單價 35 萬元之比例約 39.33%,致本案共同負擔比例更高達 70.26%,因本案國有土地比例高達 56.94%,請 貴府秉權審議並責成實施者檢討共同負擔費用提列調低以符合理性與必要性,及營建成本是否確實反應更新後銷售房價水準,以維國產權益。」

本案基準容積率涉及刻正辦理之「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)草案(第二階段)」:「因特二號道路(湳仔溝東側部分)計畫線與實際道路現況

不符,故配合其規劃與實際現況,變更部分行水區及住宅區為道路用地」,經都市計畫變更後基準容積為 300%,惟本變更案尚未完成法定程序,故現以 200%之基準容積進行規劃設計。目前都計變更案,預計於 102 年底前大會審竣,主管機關將視發展之需要,分階段發布實施,於完成法定程序後,本案更新單元即臨接 8M 計畫道路,則可以 300%之基準容積率進行規劃及審議,惟本案以權利變換方式辦理,實際共同負擔以權利變換審議結果為準。

「信託費用列屬共同負擔項目,綜觀前述處理原則,並未規定國有土地得以信託方式辦理,爰本案國有土地不同意參與信託,亦不同意信託費用納入共同負擔項目,請責成實施者載明於事業計畫書中。」

本案以權利變換方式辦理,信託費用以權利變換階段提供信託契約費用為準。

四、本案基地內有基地內排水溝通過,依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序規定辦理」。

五、依據都市更新條例第 19 條規定,實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者,公開展覽期間得縮短為十五日;本案於申請報核時已達全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意,為提升更新效率,本案公開展覽期間以十五日辦理。

## 拾柒、拆遷安置計畫

拆遷安置計畫主要分為建築物拆遷補償及拆遷安置兩部分。建築物拆遷補償部分，擬由實施者委託三家專業估價者查估後，選定其中一家專業估價者評定之殘餘價值與「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」拆遷標準金額比較，考量所有權人權益，選定適當金額作為拆遷補償費用。拆遷安置費用部分，僅針對合法建物所有權人發放房屋現金津貼，再由合法建物所有權人自行覓地安置。其相關說明如下：

### 一、地上物拆遷計畫

本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，除由實施者委託三家專業估價者查估之外，前述金額並以「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額為上限。

上述拆遷補償費用依據都市更新條例第 36 條規定「…因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回…」，給予所有權人實際補償為實施者選定專業估價者評定之殘餘價值扣除代為拆除費用。

本案合法建築物之補償與安置面積依據土地登記謄本認定，規劃地上物拆遷時間為 2 個月，由實施者代為拆除，搬遷則由所有權人自行覓地搬遷。合法建築物所有權人於拆遷期間，另發給安置費用。(詳見表 17-3)

### 二、合法建築物之補償與安置

#### (一) 合法建築物之拆遷補償

本案合法建築物拆遷補償費，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額暫以重建價格加強磚造 50,000 元/坪、磚造 30,000 元/坪、鐵皮及 T 棚 20,000 元/坪考量建築物屋齡折舊估計。合法建築物面積依據建物登記謄本認定為 505.59 m<sup>2</sup>，拆遷補償費估計為 683,772 元。惟實際拆遷安置費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估合法建築物實際行情

後，再行計算。(詳見表 17-1)

#### (二) 合法建築物之拆遷安置

合法建築物面積依據謄本為 505.59 m<sup>2</sup>，根據現況調查除臨復興路之 1 樓有 4 戶做為店舖使用外，其餘皆為住宅使用。暫依據鄰近區域住宅租金估算，住宅以每坪每月 800 元補貼，其間包含搬遷 2 個月、拆除 2 個月、工程施工 36 個月、產權登記與交屋 8 個月，本案擬補貼 48 個月，拆遷安置費用總計新台幣 5,872,896 元，惟實際拆遷安置費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估租金行情後，再行計算。(詳見表 17-2)

#### (三) 合法建築物之代為拆除費用

代為拆除費用包括拆除及廢土清運，以機械式拆除加強磚造(含廢棄土方處理)估計約為 500 元/m<sup>2</sup>。合法建築物面積依據現況為 505.59 m<sup>2</sup>，代為拆除費用 253,125 元。(詳見表 17-3)

表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建物					重置成本價格(元/坪)	折舊後現值率(%)	建物殘餘價格(元)
	門牌號碼	主要建材	建物已使用年期	面積				
				合計(m <sup>2</sup> )	合計(坪)			
1	南雅西路一段 39 巷 27 號	加強磚造	51	90.96	27.52	50,000	8.93%	122,856
2	南雅西路一段 39 巷 29 號	加強磚造	51	90.96	27.52	50,000	8.93%	122,856
3	南雅西路一段 39 巷 28 號	加強磚造	51	90.30	27.32	50,000	8.93%	122,856
4	南雅西路一段 39 巷 25 號	加強磚造	51	143.07	43.28	50,000	8.93%	193,239
5	南雅西路一段 39 巷 26 號	加強磚造	51	90.30	27.32	50,000	8.93%	121,965
合計				505.59	152.94			683,772

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	租金水準 (元/坪)	期間 (月)	合計(元)
住宅拆遷安置費	505.59	800	48	5,872,896
總計				5,872,896

表 17-3 代為拆除費用表

類別	面積 (m <sup>2</sup> )	計算基準(元/m <sup>2</sup> )	金額(元)
合法建築物	505.59	500	682,547
其他土地改良物	1,474.01	-	560,719
總計			1,243,266

### 三、其他土地改良物之補償與安置

#### (一) 其他土地改良物之拆遷補償

本案其他土地改良物拆遷補償費，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額暫依鋼筋混凝土 55,000 元/坪、加強磚造 50,000 元/坪、磚造 30,000 元/坪、鐵皮及 T 棚以 20,000 元/坪估計，然因其他土地改良物年期無法估計，暫以更新前可使用年期估算其殘餘價值。其他土地改良物面積依據現況為 1,474.01 m<sup>2</sup>，拆遷補償費估計為 1,763,447 元。惟實際拆遷安置費用將於權利變換階段，經三家專業估價者查估其他土地改良物實際行情後，再行計算。(詳見表 17-4)

#### (二) 其他土地改良物之代為拆除費用

其他土地改良物代為拆除費用包括拆除及廢土清運，以機械式拆除(含廢棄土方處理)估計約為 500~700 元/m<sup>2</sup>。其他土地改良物面積依據現況為 1,474.01 m<sup>2</sup>，代為拆除費用 560,719 元。(詳見表 17-4)

表 17-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號	建物				拆除單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除工程費用(元)	已使用年數(年)	折舊後現值率(%)	重建單價(元/坪)	拆遷補償費(元)
	門牌號碼	構造	實測面積(m <sup>2</sup> )	實測面積(坪)						
1	南雅西路一段 39 巷 27 號	加強磚造	51.8	15.67	500	25,900	51	8.97%	50,000	70,278
		輕量鐵骨造	6.88	2.08	200	1,376	51	8.97%	20,000	3,734
2	南雅西路一段 39 巷 29 號	加強磚造	122.64	37.10	500	61,320	51	8.97%	50,000	166,387
		輕量鐵骨造	82.21	24.87	200	16,442	51	8.97%	20,000	44,614
3	南雅西路一段 39 巷 28 號	加強磚造	166.1	50.25	500	83,050	51	8.97%	50,000	225,350
4	南雅西路一段 39 巷 25 號	輕量鐵骨造	0.82	0.25	200	164	51	8.97%	20,000	445
5	南雅西路一段 39 巷 26 號	加強磚造	106.33	32.16	500	53,165	51	8.97%	50,000	144,259
		輕量鐵骨造	59.93	18.13	200	11,986	51	8.97%	20,000	32,523
6	南雅西路一段 39 巷 30 號	鋼筋混凝土	219.76	66.48	800	175,808	51	13.52%	80,000	719,020
		輕量鐵骨造	48.75	14.75	200	9,750	51	8.97%	20,000	26,456
7	大觀段 984-9、984-10 地號、新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1	輕量鐵骨造	608.79	184.16	200	121,758	51	8.97%	20,000	330,381
合計	--	--	1,474.01	445.90	--	560,719	--	--	--	1,763,447

### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(無)



### 拾捌、財務計畫

本章財務計畫所提列費用，由土地所有權人及權利變換關係人提供土地、建築物，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並依據相關法令程序執行信託機制。以下即針對本案財務計畫成本支出及資金收益進行分析說明，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

#### 一、成本說明

本案更新後規劃地下 5 層、地上 24 層之鋼筋混凝土造建築物，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(110 年 9 月 8 日)」核計工程費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 8 項，共計 2,958,060,739 元。

表 18-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)		
壹、工程費用	一、重建費用	(一)拆除費用					
		(二)建築設計費用	1	37,090,667	37,090,667		
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	32,522.87	61,814	2,010,383,033		
		(四)工程管理費	0	0.00	0		
		(五)空氣污染防制費	1	109,553	109,553		
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	3,684,869	3,684,869	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	193	75,000	14,475,000	
			3.建照執照相關規費	1	526,974	526,974	
			4.其他	1	0.00	0	
		重建費用(A1)小計：					2,066,270,096
		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	1	0	0
				2.工程開關費用	1	0	0
				3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0	0
			(二)公益設施認養經費	1.室內裝修費用	1	0	0
				2.公益設施認養經費	1	0	0
	(三)捐贈本市都市更新基金		1	0	0		
	公共及公益設施(A2)小計：					0	
	工程費用(A)合計：					2,066,270,096	
	貳、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(B)			1	19,881,640	19,881,640	
	參、權利	一、調查	(一)都市更新規劃費用	1	7,700,000	7,700,000	

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)	
變換費用(C)	費	(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	4,379,500	4,379,500	
		(三)土地鑑界費	19	4,000	76,000	
		(四)鑽探費用	6	75,000	450,000	
		(五)鄰房鑑定費用	1	1,153,600	1,153,600	
		二、更新前土地及建物測量費用		1	267,750	267,750
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1	683,772	683,772
			2.非合法建築物	1		0
		(二)其他土地改良物	1	1,763,447	1,763,447	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		1	0	0	
	五、拆遷	(一)合法建築物拆遷安置費(租金安置費補貼)	1	5,872,896	5,872,896	
	六、地籍整理費用		193	20,000	3,860,000	
	七、審查費用		1	106,000	106,000	
	八、其他必要業務費		1	0	0	
權利變換費用(C)合計：					26,312,965	
肆、貸款利息(D)	貸款利息(D)合計：		1	85,083,008	85,083,008	
伍、稅捐(E)	一、印花稅	1.承攬契據之印花稅	1	2,098,021	2,098,021	
		2.讓受不動產契據之印花稅	1	788,382	788,340	
	二、營業稅		1	61,954,737	61,959,576	
稅捐(E)合計：					64,845,937	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)		0	0	0	
	二、信託費用(F2)		1	5,000,000	5,000,000	
	三、人事行政管理費用(F3)		5.00%	2,093,783,017	104,689,151	
	四、銷售管理費用(F4)		6.00%	2,390,862,675	143,451,761	
	五、風險管理費用(F5)		13.00%	2,415,824,249	314,057,152	
管理費用(F)合計：					567,198,064	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	都市計畫變更負擔費用(G)合計：		1	1,200,000	1,200,000	
捌、容積移轉費用(H)	容積移轉費用(H)合計：		1	127,269,073	127,269,073	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：			335,475	90,953	2,958,060,739	

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

(一)工程費用

1.重建費用

(1)建築設計費用

建築規劃設計費包含建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用，依據建築師公會標準編列，所需費用合計為 37,090,667 元。

表 18-2 建築規劃設計費表

法定總工程造价(元)		526,973,813	
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	466,973,813	32,688,167
總計			37,090,667

(2)營建費用

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準，本案規劃設計地下 5 層，地上 24 層一幢二棟鋼筋混凝土造(RC)建築物，總樓地板面積為 32,522.87 m<sup>2</sup>(9,838.24 坪)，建築物工程造价標準單價為 42,864 元/m<sup>2</sup>(141,700 元/坪)，依前述規定之物價基準日為 109 年 8 月，其營造工程物價指數為 109.48，本案計算基準日為 111 年 4 月，其營造工程物價指數為 132.48，指數增減率為  $[(132.48-109.48)/109.48] \times 100\% = 21.01\%$ ，指數增減率之絕對值漲跌幅超過 2.5% 部分進行調整，即  $21.01\% - 2.5\% = 18.51\%$ ，故指數調整後單價為 42,864 元/m<sup>2</sup> + (42,864 元/m<sup>2</sup> × 18.51%) = 44,195 元/m<sup>2</sup> + 7,230 元/m<sup>2</sup> = 50,789 元/m<sup>2</sup> (167,900 元/坪)。

依前述物價指數調整計算地上層及地下層總造價，並加計地下超建樓層成本加成(16 層以上樓建築物開挖地下第五層加成 30.00%)及建築高度加成，本案營建費用共計 1,710,367,333 元，另加計提列特殊大地工程(地質改良相關)費用 281,818,679 元及自行興闢計畫道路(人工地盤)工程費用 18,197,021 元(請詳參附錄九)，合計總營建費用共計 2,010,383,033 元，平均營建費用單價約 61,814 元/m<sup>2</sup>。

表 18-3 營建費用表

樓層	面積(m <sup>2</sup> )	標準單價(元/m <sup>2</sup> )	營造物價指數調整	超建加成	建築高度	高度加成	加成後單價(元/坪)	加成後單價(元/m <sup>2</sup> )	複價
B5	1,710.37	42,864	18.51%	30.00%	--	--	218,300	66,036	112,946,237
B4	1,710.37	(141,700 元/坪)		--	--	--	167,900	50,790	86,869,781
B3	1,710.37			--	--	--	167,900	50,790	86,869,781
B2	1,710.37			--	--	--	167,900	50,790	86,869,781
B1	1,597.37			--	--	--	167,900	50,790	81,129,280
1	1,311.95			--	6.0	24.00%	208,200	62,981	82,626,252
2	1,155.32	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	59,830,976		
3	1,146.97	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	59,399,552		
4	1,146.97	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	59,399,552		
5	1,146.97	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	59,399,552		
6	1,146.97	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	59,399,552		
7	1,146.97	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	59,399,552		
8	913.65	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	47,316,256		
9	763.25	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	39,526,656		
10	910.50	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	47,153,616		
11	910.50	--	3.4	2.00%	171,200	51,788	47,153,616		
12	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
13	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
14	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
15	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
16	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
17	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
18	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
19	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
20	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
21	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
22	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
23	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
24	910.50	--	3.3	1.00%	169,600	51,304	46,712,928		
T1	182.50	--	3.15	--	167,900	50,790	9,269,759		
T2	182.50	--	2.85	--	167,900	50,790	9,269,759		
T3	182.50	--	3.00	--	167,900	50,790	9,269,759		
總計	32,522.87	--	--	--	--	--	--	--	1,710,367,333
特殊大地工程(地質改良相關)費用									281,818,679
自行興闢計畫道路(人工地盤)工程費用									18,197,021
合計									2,010,383,033

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

(3)空氣污染防治費

依據行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 10220057266 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，拆除更新前原建築物屬第一級營建工程需繳納 1,014 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物屬第一級營建工程需繳納 108,539 元，合計需繳納 109,553 元。

表 18-4 拆除更新前原建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m <sup>2</sup> )	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	合計(元)
拆除	0.49	2,069.43	1,014

表 18-5 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	1,220.64	36	108,539

(4)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，合計為 3,684,869 元。

表 18-6 公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)		526,973,813	
級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	426,973,813	2,134,869
總計			3,684,869

(5)外接水、電管線工程費用

本案規劃共 193 戶，以每戶自來水接管費、電力接管費及瓦斯接管費以 75,000 元核算，計 193 戶×75,000 元=14,475,000 元。

(6)建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，所需費用為 526,973,813×0.1%=526,973 元。

(二)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建築執照相關規費

本案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建築執

照相關規費共計 19,881,640 元，包含新北市公共開放空間管理維護基金、綠建築管理維護基金、智慧建築管理維護基金、耐震設計管理維護基金、無障礙設計管理維護基金、公益設施管理維護費用，其詳計算如下所列。

(1)新北市公共開放空間管理維護基金

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提供管理維護基金 2,722,750 元（計算式：544.55 m<sup>2</sup> × 5,000 元/m<sup>2</sup> = 2,722,750 元）

(2)綠建築管理維護基金

本案綠建築管理維護基金依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,842,435 元（3,684,869 元×50%）予管理委員會作為管理基金，專款專用於綠建築設施管理維護經費。

(3)智慧建築管理維護基金

本案智慧建築管理維護基金依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,842,435 元（3,684,869 元×50%）予管理委員會作為管理基金，專款專用於智慧建築設施管理維護經費。

(4)耐震設計管理維護基金

本案耐震設計標章管理維護基金依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,842,435 元（3,684,869 元×50%）予管理委員會作為管理基金，專款專用於耐震設計標章之管理維護經費。

(5)無障礙設計管理維護基金

本案無障礙設計管理維護基金依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,842,435 元（3,684,869 元×50%）予管理委員會作為管理基金，專款專用於耐震設計標章之管理維護經費。

(6) 公益性設施管理維護經費

依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點(109年12月24日)」第二點規定，設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。

公益性設施公共化幼兒園管理維護經費 =  $838.27 \text{ m}^2 \times 250 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times 30 = 6,287,025 \text{ 元}$ ，公共托老中心管理維護經費 =  $466.95 \text{ m}^2 \times 250 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times 30 = 3,502,125 \text{ 元}$ ，惟尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以新北市政府核定公告實施為準。

(三) 權利變換費用

1. 都市更新規劃費用

本案以 770 萬元提列，未超出「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」認列標準。

表 18-7 都市更新規劃費用估算表

項目	更新規劃費認列標準(萬元)	說明
更新可行性評估	P0=60	更新單元面積：3,056.43 m <sup>2</sup> 。 權利人人數(人)，含土地、合法建物所有權人及違章建物所有權人：12 人。 X：面積單位費用認列標準： $2,000 \times 0.1 + 1,056.43 \times 0.08 = 284.51$ 。 Y：人數單位費用認列標準： $20 \times 6 = 120$ 。
都市更新事業概要	P1=0	
計畫擬訂	P2=(300+X+Y)*30% =815.87	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施 P3=150	
合計	1,105.87 萬元	本案提列 770 萬元

2. 不動產估價費用

本案暫以「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」認列標準  $(40 + 19(\text{更新前主建物筆數及土地筆數}) \times 0.45 + 193(\text{更新後主建物筆數}) \times 0.45) \times 3 + 25 = 437.95 \text{ 萬元}$ ，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

3. 土地鑑界費

土地鑑界費以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為  $= 19 \text{ 筆} \times 4,000 \text{ 元} = 76,000 \text{ 元}$ 。

4. 鑽探費用

鑽探費用以每孔鑽探 75,000 元，每 600 m<sup>2</sup> 鑽 1 孔概估，故  $3,056.43 \text{ m}^2 \div 600 \text{ m}^2 = 5 + 1 \text{ 孔}$ ，所需費用為  $6 \text{ 孔} \times 75,000 \text{ 元} = 450,000 \text{ 元}$ 。

5. 鄰房鑑定費用

本案鄰房鑑定費用依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，本案預估鑑定戶數為 208 戶，以 1,153,600 元提列(請詳參附錄十七)。

6. 更新前土地及建物測量費用

依實施者委託實際契約金額提列 267,750 元。

7. 土地改良物拆遷補償費用

本案提列土地改良物拆遷補償費用共計為 2,569,092 元，其中包含合法建築物 683,772 元及其他土地改良物 1,763,447 元。

8. 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案無占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費。

9. 合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費用為 5,872,896 元。

10. 地籍整理費用

包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依規定每戶需 20,000 元計，本案規劃共 193 戶，計  $193 \text{ 戶} \times 20,000 \text{ 元/戶} = 3,860,000 \text{ 元}$ 。

11. 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，本案更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和為 15 人，故提列 20 人以下申請事業計畫及申請權利

變換計畫之審查費 51,000 +55,000=106,000 元。

## 12.其他必要業務費

本案無其他必要業務費。

### (四)貸款利息

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率=自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率=30%×0.21%+70%×2.50%=1.8116%。

貸款期間為 48 個月(本案工期約 36 個月，加上完成產權登記約 12 個月)， $48/12=4$  年。

貸款利息={ [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}+{ [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} = { [(683,772 元 + 1,763,447 元) + 1,200,000 元 + 127,269,073 元]×1.8116%×4} + { [2,066,270,096 元 - 3,684,869 元 + (26,434,838 元 - 683,772 元 - 1,763,447 元)]×1.8116%×4×0.5} = 14,217,355 元 + 75,596,292 元 = 85,083,008 元。

### (五)稅捐

稅捐包括印花稅及營業稅，共計 64,845,937 元。

#### 1.印花稅

包含承攬契據、讓受不動產契據等印花稅，共計 2,886,361 元。

##### (1)承攬契據之印花稅

(建築設計費+營建費用扣除營業稅+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費+其他必要業務費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×1‰=(37,090,667 元+2,010,383,033 元÷1.05+0 元+7,700,000

元+4,379,500 元+450,000 元+1,153,600 元+267,750 元+3,860,000 元+0 元+1,200,000 元+127,269,073 元)×1‰=2,098,021 元。

##### (2)讓受不動產契據之印花稅

讓售不動產契據之印花稅=(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×1‰=(303,591,561 元+484,748,245 元)×1‰=788,340 元。

更新後實施者獲配土地公告現值=實施者獲配土地面積×更新單元內土地平均公告現值=3,057.96 m<sup>2</sup>×167,000 元/m<sup>2</sup>×59.48%=303,591,561 元；更新後實施者獲配房屋現值=房屋現值總值×共同負擔比例=814,999,749 元×59.48%=484,748,245 元。

### 2.營業稅

(更新後總價值-共同負擔)×(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=(4,973,341,900 元-2,958,060,739 元)×(814,999,749 元/(510,423,810 元+814,999,749 元))×5%=61,959,576 元

房屋評定標準價格=房屋現值總值 741,527,749 元+車位現值總值 73,472,000 元=814,999,749 元。

房屋現值總值=房屋產權面積×調整後房屋構造標準單價第三類(元/m<sup>2</sup>)×坐落地段等級調整率=31,156.63 m<sup>2</sup>(8,817.99 m<sup>2</sup>+托幼 316.66 m<sup>2</sup>+日照 290.23 m<sup>2</sup>)×14,000 元/m<sup>2</sup>×170%=741,527,749 元。

車位現值總值=車位產權面積×(調整後房屋構造標準單價第四類(元/m<sup>2</sup>)×坐落地段等級調整率=164 位×40(m<sup>2</sup>/位)×14,000 元/m<sup>2</sup>×80%=73,472,000 元。

### (六)管理費用

#### 1.信託費用

本案信託費用暫提列金額 5,000,000 元，實際數據以權利變換計畫提列單據為準。

#### 2.人事行政管理費用

即實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務

等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

本案人事行政管理費=(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×人事行政管理費率(依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，本案產權級別為門牌戶數 5 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 12 位/2=8.5，且本案基地面積為 3,056.43 m<sup>2</sup>，人事行政管理費率為 5.0%)，共 104,689,151 元[(2,066,270,096 元+26,312,965 元+1,200,000 元)×5.0%]。

### 3.銷售管理費用

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

本案銷售管理費用=(工程費用+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+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×銷售管理費率(前述費用總計為 2,370,981,035 元屬 25 億元以下部分，故本案銷售管理費率為 6.00%)，共 142,258,862 元[(2,066,270,096 元+19,881,640 元+26,312,965 元+85,083,008 元+64,845,937 元+1,200,000 元+127,269,073 元)×6.00%]。

### 4.風險管理費用

(費率計算說明)風險管理費費率因案而異，將因基地條件、開發規模及市場狀況等因素而有所調整，屬實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬，其除需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案又涉及較多開發相關事宜，包括都市設計及土地使用開發許可審議及都市計畫變更及回饋等，不確定因素較多、風險較大。

本案風險管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×風險管理費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，本案產權級別為門牌戶數 5 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 12 位 /8.5，且本更新後總樓地板面積為 9,838.17 坪(32,522.87 m<sup>2</sup>)風險管理費率為 13.0%，共 314,057,152 元[(2,066,270,096 元+26,312,965 元+85,083,008 元+

5,000,000 元+104,689,151 元+1,200,000 元+127,269,073 元)×13%]。

### (七)都市計畫變更負擔費用

本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定申請基準容積加給(新北市都更二箭)辦理都市計畫變更作業費用為 1,200,000 元。

### (八)容積移轉費用

本案擬申請 19.18% (計 2.022.47 m<sup>2</sup>) 之區外容積移轉，暫以容積移轉成本 130%提列 127,269,073 元(167,000 元(111 年公告現值) ×3,056.43 ×19.18%×130%)，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

序號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地公告現值(元/m <sup>2</sup> )(111年1月)	公告現值總額(元)
1	984-9	193.96	167000	32,391,320
2	984-10	106.10	167000	17,718,700
3	984-12	8.12	167000	1,356,040
4	984-13	1,432.25	167000	239,185,750
5	1408	44.00	167000	7,348,000
6	1409	120.00	167000	20,040,000
7	1409-1	95.00	167000	15,865,000
8	1424	139.00	167000	23,213,000
9	1424-1	133.00	167000	22,211,000
10	1425	110.00	167000	18,370,000
11	1426	44.00	167000	7,348,000
12	1426-1	33.00	167000	5,511,000
13	1427	76.00	167000	12,692,000
14	1460	93.00	167000	15,531,000
15	1461	62.00	167000	10,354,000
16	1461-1	32.00	167000	5,344,000
17	1462	144.00	167000	24,048,000
18	1463	143.00	167000	23,881,000
19	1463-1	48.00	167000	8,016,000
	合計	3,056.43		510,423,810

## 二、收入分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，更新後建築物總價值約為 4,973,341,900 元（參見表 18-8），相關說明如下。惟實際更新後之總價值仍以權利變換計畫書為主。

表 18-8 更新後總銷金額估算表

項目	數量	平均單價(元/坪)	合計(元)
店面	242.37 坪	820,000	198,743,400
辦公室	2,519.77	550,000	1,385,873,500
住宅	6,055.85	500,000	3,027,925,000
停車位	164 位	2,200,000	360,800,000
總計			4,973,341,900

## 三、更新事業計畫成本收益分析

本基地開發以權利變換方式實施，由地主提供土地及建築物、實施者提供資金共同辦理都市更新事業。並於建築物重建完成之後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下分別就土地所有權者及實施者更新後之分配加以說明。

### （一）實施者

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔（含容積移轉）費用之總和。相關說明如下：

本案更新事業共同負擔部分總計 2,958,060,739 元，於更新後按其費用比例取回等值房地面積。

### （二）土地所有權人

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、違章建築物參與都市更新事業，依表 18-10 更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

=更新後總價值－共同負擔費用

=4,973,341,900－2,958,060,739=2,015,281,161 (元)

更新後應分配權利價值比例

實施者：2,958,060,739÷4,973,341,900=59.48%

所有權人：2,015,281,161÷4,973,341,900=40.52%

#### 四、現金流量表

為表示實施者產生現金或需求現金週轉的程度，必須使用現金基礎編制現金流量表。本案現金流量如表 18-9 所示。

表 18-9 現金流量表

	總費用及收入	第1-6月	第7-12月	第13-18月	第19-24月	第25-30月	第31-36月	第37-42月	第43-48月	總計
		前置作業期	工程營建期						完工交屋期	
<b>現金流入</b>										
自有資金	625,935,279	190,910,260	128,942,667	106,408,997	62,593,528	50,074,822	43,815,470	-	43,189,534	625,935,279
融資貸款	1,460,515,650		172,340,847	178,182,909	223,458,894	238,064,051	248,287,661	312,550,349	87,630,939	1,460,515,650
房屋銷售	2,958,060,739		88,741,822	88,741,822	88,741,822	88,741,822	88,741,822	88,741,822	2,425,609,806	2,958,060,739
合計		190,910,260	390,025,336	373,333,729	374,794,245	376,880,695	380,844,952	401,292,171	2,556,430,279	5,044,511,668
<b>現金流出</b>										
建築設計費用	37,090,667		18,545,334					18,545,334		37,090,667
營建費用	2,010,383,033		335,063,839	335,063,839	335,063,839	335,063,839	335,063,839	335,063,839		2,010,383,033
工程管理費	-									-
空氣污染防治費	109,509	109,509								109,509
公寓大廈公共基金	3,684,869								3,684,869	3,684,869
外接水、電、瓦斯管線工程費用	14,475,000								14,475,000	14,475,000
建築執照相關規費	526,974		263,487					263,487		526,974
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	19,881,640	19,881,640								19,881,640
都市更新規劃費用	7,700,000	7,700,000								7,700,000
不動產估價師費用	4,379,500	4,379,500								4,379,500
土地鑑界費	76,000	76,000								76,000
鑽探費用	450,000	450,000								450,000
鄰房鑑定費用	1,153,600	1,153,600								1,153,600
更新前土地及建物測量費用	267,750	267,750								267,750
土地改良物拆遷補償費用	2,447,219	2,447,219								2,447,219
占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-	-								-
合法建築物拆遷安置費	5,872,896	5,872,896								5,872,896
地籍整理費用	3,860,000	3,860,000								3,860,000
審查費用	106,000	106,000								106,000
其他必要業務費(交評等)	-	-								-
行政作業費	-	-								-
信託費用	5,000,000	2,500,000							2,500,000	5,000,000
人事行政管理費	104,689,151	13,086,144	13,086,144	13,086,144	13,086,144	13,086,144	13,086,144	13,086,144	13,086,144	104,689,151
銷售管理費	143,451,761		20,493,109	20,493,109	20,493,109	20,493,109	20,493,109	20,493,109	20,493,109	143,451,761
都市計畫變更	1,200,000	1,200,000								1,200,000
容積移轉費用	127,269,073	127,269,073								127,269,073
合計	2,494,210,212	190,359,331	387,451,912	368,643,091	368,643,091	368,643,091	368,643,091	387,451,912	54,239,122	2,494,074,642
稅前息前淨現金流量		550,929	2,573,424	4,690,637	6,151,153	8,237,604	12,201,861	13,840,259	2,502,191,158	2,550,437,026
稅前息前淨現金累積		550,929	3,124,354	7,814,991	13,966,144	22,203,748	34,405,609	48,245,868	2,550,437,026	
<b>專案融資部分</b>										
<b>現金流出</b>										
貸款利息	85,083,008	167,046	2,073,652	4,021,347	6,401,951	8,923,617	11,546,216	14,799,344	37,149,834	85,083,008
本金返還	2,086,450,929								2,086,450,929	2,086,450,929
稅捐	64,845,937								64,845,937	64,845,937
合計	2,236,379,874	167,046	2,073,652	4,021,347	6,401,951	8,923,617	11,546,216	14,799,344	2,188,446,700	2,236,379,874
稅後息後淨現金流量		383,883	499,772	669,290	250,798	686,013	655,645	959,085	313,744,458	314,057,152
稅後息後淨現金累積		383,883	883,655	1,552,945	1,302,147	616,134	1,271,779	312,694	314,057,152	



## 拾玖、實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。本案資金、產權控管機制說明如下：

### (一) 本案資金

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥銀行信託專戶，信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

### (二) 產權控管機制

信託範圍為新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地(詳土地清冊，實際以交付受託人及地政機關登記為準)，及其地上原有建物(以地政機關登記為準)。

本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後即屬信託目的之完成。



## 貳拾、維護管理及保固事項

### 一、管理維護計畫

#### (一) 公益性設施

本公寓大廈依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定規劃之公益性設施，約定事項如下：

1. 本案公益設施包含公共化幼兒園及公共托老(日間照顧)中心，設置於本案一至二樓，新北市政府得因應實際需求調整使用，日後將依規定捐贈並移交予新北市政府相關單位維護管理及營運。
2. 公益設施位置可以獨立進出使用，並設立獨立電表，由新北市政府相關單位管理維護與營運，管理費單價以住宅單元每坪需負擔管理費率之三分之一計算，非經使用單位同意不得任意變更，以確保公益設施使用單位權益。
3. 本案實施者願於新北市政府相關單位接管前代為管理維護。
4. 公益設施供公眾使用目的，1F 進出口處住戶不得以任何理由設置具阻礙性設施。
5. 使用注意事項
  - (1) 使用時應遵守管理人員之指示使用各項設施設備，如因故意或過失損害本空間各項設施設備時，應負賠償責任。
  - (2) 各項設施設備使用完畢後務必物歸原位，私人物品及廢棄物請自行攜出。

#### (二) 留設退縮人行步道

本公寓大廈退縮留設之人行步道空間（面積為 544.55 平方公尺），應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；其中退縮人行步道及有頂蓋街角廣場，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其與周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。

#### (三) 綠建築管理維護事項

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指標、基地保水指標、日常節能指標、室內環境指標、水資源指標與污水垃圾改善等六項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，相關規定如下：

1. 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。
2. 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、住戶及使用者等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。

3. 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。
  4. 實施者提供綠建築相關設施並依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定以公共基金 3,684,869 元之 50% 提列綠建築管理維護費用 1,842,435 元作為 15 年管理維護之必要費用，由管委會負責維護管理事宜，本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、汙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「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。
  5. 綠建築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) 綠建築設施保養所需費用。
    - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
    - (4) 雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。
    - (5) 其他有關綠建築設施管理維護所需費用。
  6. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
  7. 若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。
- #### (四) 智慧建築管理維護事項
1. 銀級智慧建築標章部分，其有效期限為五年，期滿三個月內，應由管委會申請延續認可，保用維持至少 15 年，不得任意變更。
  2. 智慧建築設施及設備由實施者提撥管理維護基金 1,842,435 元（公寓大廈管理維護基金之 50% 提列），並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。
- #### (五) 耐震設計管理維護事項
1. 耐震設計相關設備其有效期限為五年，期滿三個月內，應由管委會申請延續認可，保用維持至少 15 年，不得任意變更。
  2. 耐震設計相關設備由實施者提撥管理維護基金 1,842,435 元（公寓大廈管理維護基金之 50% 提列），並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。
- #### (六) 無障礙設計管理維護事項
1. 無障礙設計相關設備其有效期限為五年，期滿三個月內，應由管委會申請延續認可，保用維持至少 15 年，不得任意變更。
  2. 無障礙設計相關設備由實施者提撥管理維護基金 1,842,435 元（公寓大廈管理維護基金之 50% 提列），並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。

## 二、保固事項

實施者對本新建大樓之工程結構安全部份，自使用執照核發日起保固 15 年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。

## 貳拾壹、效益評估

本案之更新計畫若經核准並依時程更新改建完成之後，預期將可為政府、現住戶、地主與社區居民帶來以下各項有利之條件及效益，其相關說明如下：

### 一、更新前後效益評估比較

#### (一)提升生活環境品質：

更新前皆為屋齡 30 年以上之老舊建物，由於現況巷道狹窄、建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。更新後透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用、提供公益空間等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。

#### (二)提供都市環境安全：

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

#### (三)有效土地資源利用：

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

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
生活環境品質	皆為屋齡 30 年以上之老舊建物，建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用、提供公益空間等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境安全	老舊、鄰棟間隔不足之居住空間。	更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容場所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全的都市生活空間。
土地資源利用	開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用	建築物立體使用、集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對板橋區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

## 二、實施後實質效益評估

本案之更新計畫若經核准並依時程更新改建完成之後，預期將可為政府、現住戶、地主與社區居民帶來以下各項有利之條件及效益，其相關說明如下：

### （一）對政府而言

- 1.配合政策規劃為高層建築，凸顯緊密都市發展意象，並維持開放空間面積與品質。
- 2.提供人行步道與停車場等公共設施，串連社區人行動線，強化居民活動之互動及親水性，並提供居民日常活動需求。
- 3.市區老舊地區，一般改建實質不易，若本案能更新完成，將為附近老舊地區作一示範作用。
- 4.生活環境及環境品質提升，更新後不動產將迅速增值，增加政府稅收。

### （二）對地主及現住戶而言

- 1.合法住戶更新後將分配新建房屋。
- 2.原本窳陋居住環境，更新後提供良好的居住空間，提高生活品質。
- 3.生活環境及環境品質提升，治安、衛生及防災能力改善，不動產迅速增值。
- 4.解決地區長期停車空間不足問題，並提供足夠開放空間。
- 5.充分發揮都市計畫所賦予之機能與區位特性，藉由整體開發等土地建築之改良，提高土地價值。

### （三）對鄰里區域（大眾）而言

- 1.沿街面留設人行步道、地面層提供足夠開放空間，並加以綠化、美化，以提供大眾舒適便利的步行環境。
- 2.增加空地及植栽綠化，增加視覺美感。
- 3.設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
- 4.改善不良之都市空間，消除危害社會安全死角。
- 5.規劃人行步道，並設置公益設施，配合現代化 LED 燈之光彩變化，創造地區新潮之夜景。

### （四）對整體環境改善而言

- 1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。
- 2.規劃連續性之人行徒步空間，並於街道轉角設置休憩廣場，作為鄰近社區互動來往的公共開放空間，創造獨特的社區意象，發揮住宅區應有之都市機能。
- 3.興闢公益設施及沿街面留設人行步道，提供居民多樣化的休閒環境。

## 貳拾貳、實施進度

本案以權利變換方式辦理，自計畫核定公告實施至地上物騰空拆除約 3 個月，工程施工期約 36 個月，申請使用執照至更新成果備查約 14 個月，更新時程共計 53 個月。各期作業進度表列如下：

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	114 年		116 年					119 年						120 年									
		10 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
1	事業計畫核定公告	■																						
2	申請權利變換計畫報核		■																					
3	權利變換計畫核定公告			■																				
4	申請拆除及建造執照				■	■	■																	
5	改良物殘餘價值補償				■	■	■																	
6	申請更新期間稅捐減免				■	■	■																	
7	土地補償金發放作業					■	■																	
8	地上物騰空拆除				■	■	■																	
9	工程施工							■	■															
10	申請使用執照								■	■	■													
11	送水送電										■	■	■											
12	申請測量												■	■	■									
13	釐正圖冊														■	■	■							
14	接管																■							
15	計算及找補差額價金																	■	■					
16	產權登記																		■	■	■			
17	申請更新後稅捐減免																					■	■	
18	更新成果備查																						■	■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。



## 貳拾參、相關單位配合辦理事項

無。



## 貳拾肆、其他應表明事項

### 一、更新專屬網站

本案專屬網站網址如下，將依案件進度定期更新網站資訊：

<https://vibo98.com.tw/projects/板橋區新興大觀段都市更新事業計畫案.21.html>

### 二、更新服務處設立情形

本案實施者設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供聯絡方式讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新進度；另實施者亦於「台北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號 1 樓，星期一至五，上午十點至下午五點」，聯絡人：林子傑，提供諮詢服務。

## 附錄一 新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定「新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地」為都市更新單元申請表

# 新北市都市更新單元劃定檢討表

<b>壹、基本資料</b>			
申請日期	112年 5 月 5 日	申請人	威堡建設股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積(m <sup>2</sup> )	3,056.43m <sup>2</sup>		
行政區及地號	板橋區新興段1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1地號等15筆土地及大觀段984(部分)、984-9、984-10、984-12等4筆土地		

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

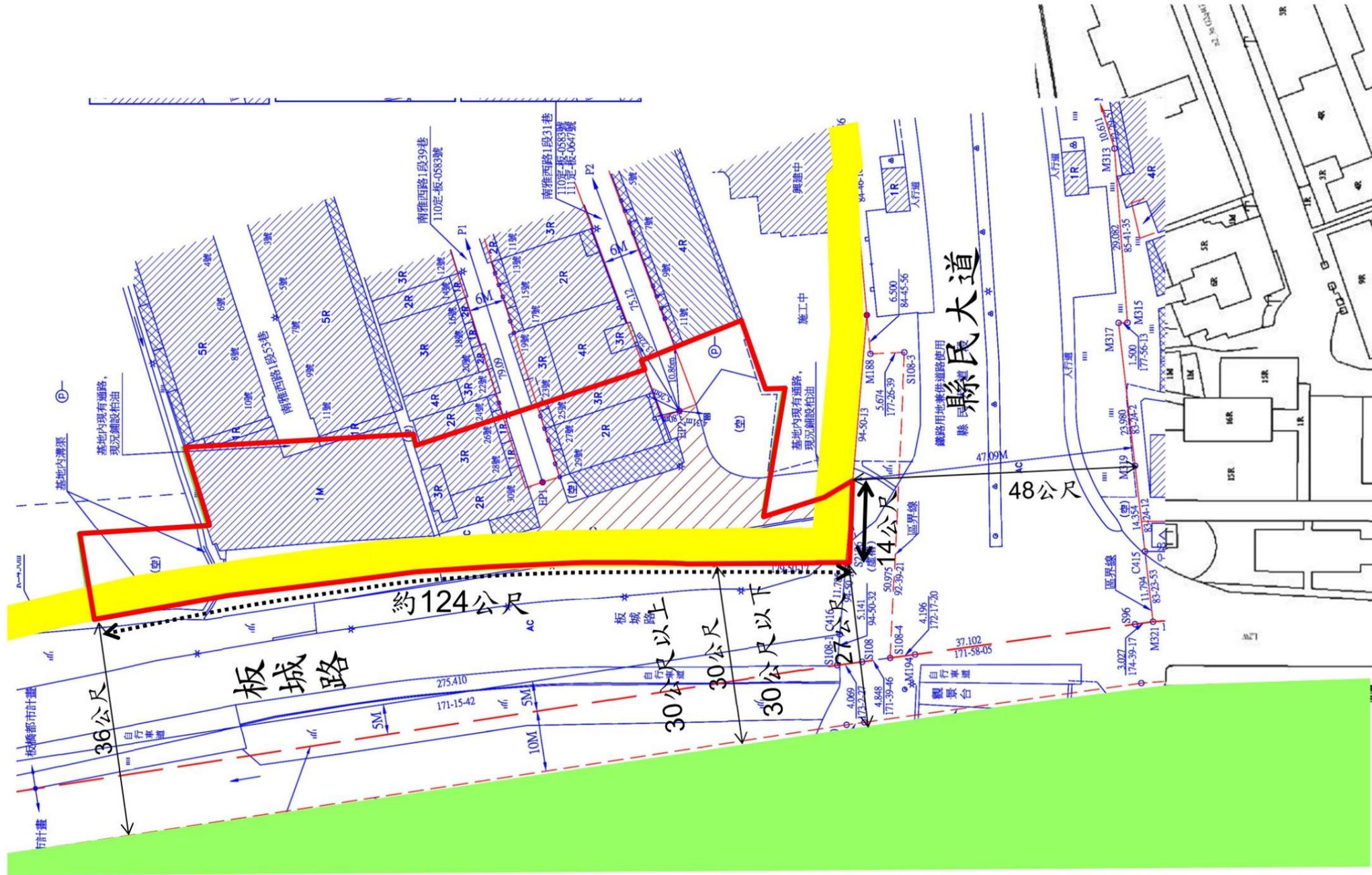
貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。 更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第4點
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合，需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合	
(一)為完整之計畫街廓。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	

(一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 <u>二</u> 款 第 <u>  </u> 目( ) (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第 <u>  </u> 款 第 <u>  </u> 目( )	
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 <u>三</u> 款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第 <u>  </u> 款	劃定基準第7點
(類一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。 (類二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9	<input type="checkbox"/> 符合 類型__	<input type="checkbox"/> 符合 類型__	

日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。			
六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	<input type="checkbox"/> 符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 類型__ 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	<input type="checkbox"/> 符合 類型__ 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	劃定基準第11點

(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。	<input checked="" type="checkbox"/> 非本類型		
(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。			
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討				
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。				
項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	板城路(道路寬度30公尺)	124	V	
2	縣民大道(道路寬度48公尺)	14	V	
臨路長度合計(m)≥20m		138(m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			



本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討

本更新單元範圍

土地坐落：板橋區新興段1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1地號等15筆土地及大觀段984(部分)、984-9、984-10、984-12等4筆土地

比例尺：1/800

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討						
(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)						
本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：						
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> )	得計入檢討之建築物投影面積(m <sup>2</sup> )
			投影面積(m <sup>2</sup> )	坐落之基地面積(m <sup>2</sup> )		
1	南雅西路一段39巷27號	52		62		62
2	南雅西路一段39巷29號	52		144		144
3	南雅西路一段39巷28號	48		77		77
4	南雅西路一段39巷25號	51		93		93
5	南雅西路一段39巷26號	51		76		76
6	南雅西路一段39巷30號				97.14	97.14
7	現況測量(北側鐵皮屋)				608.79	608.79
建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)						1,157.93(m <sup>2</sup> )
重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (C)					3,056.43(m <sup>2</sup> )	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m <sup>2</sup> ) (D)					0(m <sup>2</sup> )	
應核算之重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (B=C-D)					3,056.43(m <sup>2</sup> )	
計算結果(A/B ≥ X) 請詳列計算式			1,157.93/3,056.43=0.37 ≥ 1/3(0.33) 符合規定			
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。			(3、非屬前2款之更新單元)			
2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。						
3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。						
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。					
	2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。					
	3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。					
★檢附文件及認定方式：						
認定方式					相關證明文件	

(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■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，以證明屋齡(使用年期)及其面積：	■現況測量成果圖 ■其他相關證明文件 <b>(97.10.21航照圖)</b>
1、戶口遷入證明。	
2、稅籍證明。	
3、自來水接水或電力接電證明。	
4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。	
5、門牌編定證明。	
6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

捌、更新單元內建築物屋齡檢討						
(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)						
本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：						
棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(m <sup>2</sup> )		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> )	
			符合屋齡規定(A <sub>1</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>1</sub> )	符合屋齡規定(A <sub>2</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>2</sub> )
1	南雅西路一段39巷27號	52	62			
2	南雅西路一段39巷29號	52	144			
3	南雅西路一段39巷28號	48	77			
4	南雅西路一段39巷25號	51	93			
5	南雅西路一段39巷26號	51	76			
6	南雅西路一段39巷30號	-			97.14	
7	現況測量(北側鐵皮屋)	-			608.79	
小計(m <sup>2</sup> )			ΣA <sub>1</sub> =452(m <sup>2</sup> )	ΣB <sub>1</sub> =0(m <sup>2</sup> )	ΣA <sub>2</sub> =705.93(m <sup>2</sup> )	ΣB <sub>2</sub> =0(m <sup>2</sup> )
建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (C=ΣA <sub>1</sub> +ΣA <sub>2</sub> +ΣB <sub>1</sub> +ΣB <sub>2</sub> )					1,157.93(m <sup>2</sup> )	
※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致						

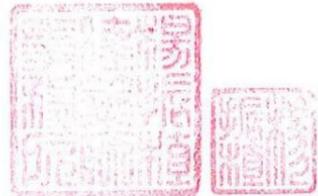
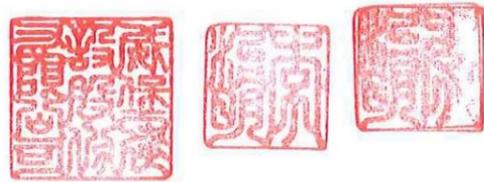
計算結果 $((\sum A_1 + \sum A_2) / C \geq 1/2)$ <small>請詳列計算式</small>	1, 157. 93/1, 157. 93=1 $\geq 1/2$ 符合規定
屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物 投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。	
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 <b>整體更新單元應符合本項規定。</b>
<b>★檢附文件及認定方式：</b>	
認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■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，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	■現況測量成果圖 ■其他相關證明文件 <b>(97.10.21航照圖)</b>
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核		
(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)		
類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	<input type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運	■ 第 二 款

	輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。		
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 <b>整體更新單元應符合本項規定。</b>		
<b>附表一</b> (下列情形請自行檢討勾選)			
建築物及地區環境評估指標		自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。		<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。		<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。		■符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

申請人及建築師、專業技師或機構

(第七款檢附簽證無誤)



(請加蓋公司大小章)

審查結果(本欄由承辦人員填列):

符合

不符合

(說明: )

南雅西路一段 39 巷 28 號門牌整編證明

addr.ris.ntpc.gov.tw/tpcaddr/

您是第 6,261,501 位使用者

本系統適用瀏覽器Chrome-本網站歷史門牌查詢、門牌定電子地圖及航照影像均介接內政部國土測繪中心;基於特

新北市門牌加值應用系統

本網站歷史門牌資料僅供參考,不作任何證明使用,如有疑義,請逕洽該門牌地址所在地戶所詢問

輸入門牌查詢變動歷史 | 如何查中文巷? | 輸入起迄日期查詢變動紀錄

行政區	街路名(含段)/地名	巷	弄	號(號前可含臨)	樓/地下層
板橋區	南雅西路一段	39	巷	弄 28	號之 請選擇 之

查詢路名 搜尋 清除

HtrSI\_2.cfm

查詢變動歷史時,請輸入完整的門牌(包括號、樓),方能精確追溯門牌變動歷史【開新視窗列印】

查到(2筆)板橋區南雅西路一段39巷28號的相關變動資料

請點選門牌以進一步查詢變動歷史

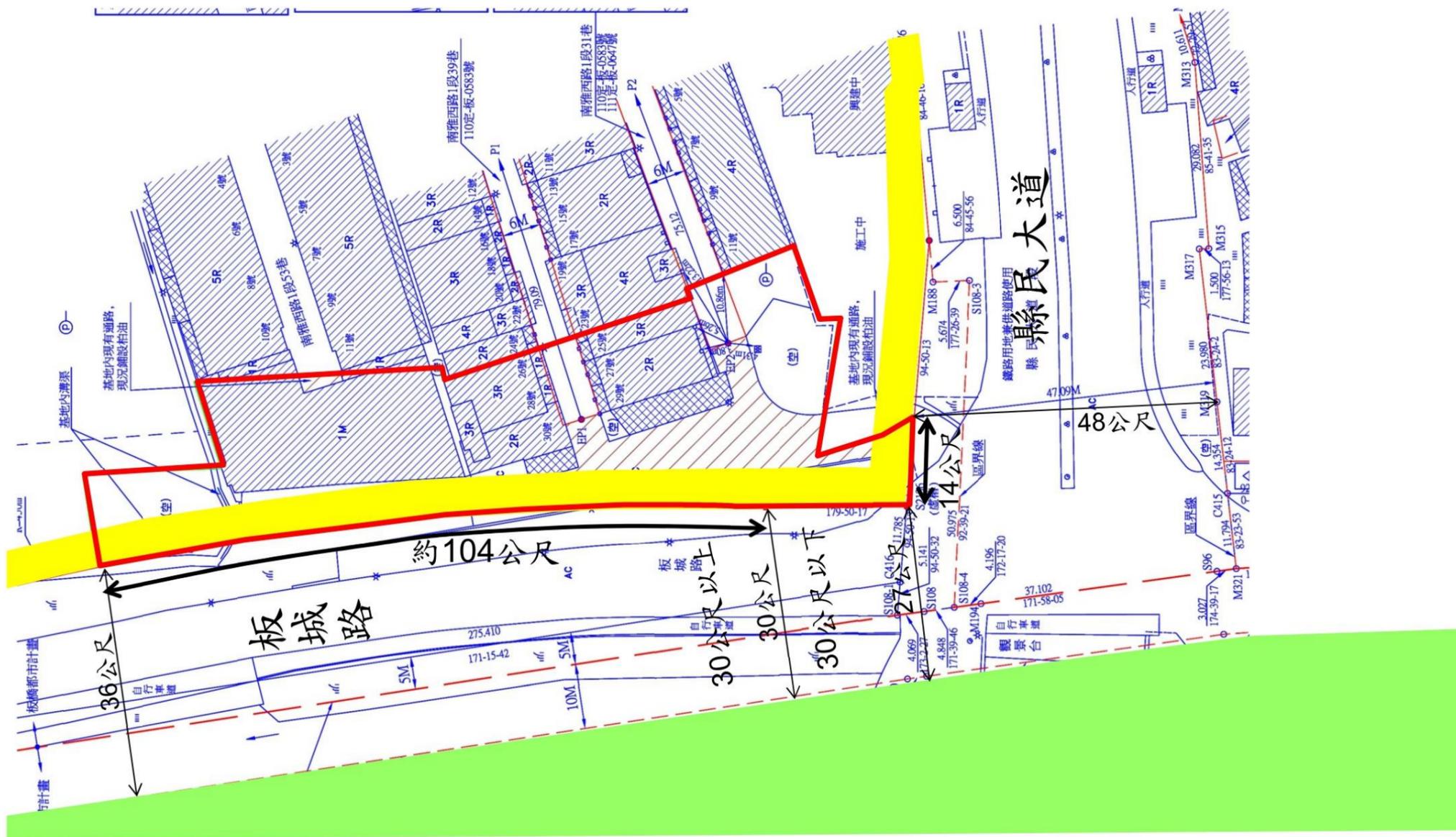
	異動前	異動後
0640901整編	浦興里013鄰南雅西路24巷28號	浦興里013鄰南雅西路一段39巷28號
0991225行政區調整	浦興里013鄰南雅西路一段39巷28號	浦興里013鄰南雅西路一段39巷28號

【開新視窗列印】

浦興里013鄰南雅西路一段39巷28號的變動歷史如下

編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0640901整編	浦興里013鄰南雅西路24巷28號	浦興里013鄰南雅西路一段39巷28號
0991225行政區調整	浦興里013鄰南雅西路一段39巷28號	浦興里013鄰南雅西路一段39巷28號

選項 [EPSG:3857]X:13546552.34 Y:2867535.12 (公尺)



更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核  
面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上

本更新單元範圍

土地坐落：板橋區新興段1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1地號等15筆土地及大觀段984(部分)、984-9、984-10、984-12等4筆土地

比例尺：1/800

七、非防火構造建築物鄰棟間隔檢核表：

指標七：更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。

棟別	建物門牌 (A)	構造別	屬非防火構造建築物檢討 (依建築技術規則第70條規定檢討，未達防火時效者請打勾)					非防火構造且 鄰棟間隔低於 3M之幢數(B)
			柱	樑	承重 牆壁	樓地板	屋頂	
1	南雅西路一段39巷27號	加強磚造	✓	✓	✓	✓	✓	1
2	南雅西路一段39巷29號	加強磚造	✓	✓	✓	✓	✓	1
3	南雅西路一段39巷28號	加強磚造	✓	✓	✓	✓	✓	1
4	南雅西路一段39巷25號	加強磚造	✓	✓	✓	✓	✓	1
5	南雅西路一段39巷26號	加強磚造	✓	✓	✓	✓	✓	1
6	南雅西路一段39巷30號	鐵皮	✓	✓	✓	✓	✓	1
7	現況測量(北側鐵皮屋)	鐵皮	✓	✓		✓	✓	1
合計	ΣA=7(幢)							ΣB=7(幢)
計算結果(ΣB/ΣA ≥ 2/3) 請詳列計算式 更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3			7/7=1 ≥ 2/3 符合規定					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物非防火構造且鄰棟間隔情形： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (三)建築師、專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (四)檢附相關檢討圖說並標示各幢建築物間隔距離。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件(建築師鑑定及簽證文件)

防火構造之建築物說明書

有關本所受威堡建設股份有限公司委託辦理新北市板橋區新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 等 15 筆土地及大觀段 984、984-9、984-10、984-12 等 4 筆共計 19 筆土地，都市更新事業計畫案之建築規劃設計，其更新單元範圍內建築物為「防火構造之建築物」之相關說明如下：

一、本案依土地現況房屋測量成果資料，門牌為南雅西路一段 39 巷 30 號建築物構造物為鐵皮，上述承重牆壁、柱、樑、樓地板、屋頂，不符合建築技術規則第 70 條防火構造之建築物防火時效規定。

二、本案依土地現況房屋測量成果資料，門牌為南雅西路一段 39 巷 25、26、27、28、29 號等 5 戶為加強磚造與鐵皮，上述承重牆壁、柱、樑、樓地板、屋頂因過於老舊且年久失修，不符合建築技術規則第 70 條防火構造之建築物防火時效規定。

三、本案依土地現況房屋測量成果資料，除上述門牌以外北側建築構造物為鐵皮，上述除承重牆壁外，柱、樑、樓地板、屋頂不符合建築技術規則第 70 條防火構造之建築物防火時效規定。

綜上所述，依土地現況房屋測量成果資料，本案更新單元範圍內建築物不符合「防火構造之建築物」。

此致  
新北市政府都市更新處

說明人：楊振植建築師事務所  
建築師：楊振植



中華民國 1 1 2 年 5 月

## 楊振植建築師事務所 函

地 址：新北市中和區安和路 171 號 1 樓  
聯絡人：莊明洲  
電 話：(02)2927-1368 分機 2000

### 受文者：新北市政府都市更新處

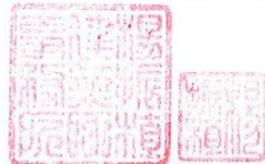
發文日期：中華民國 112 年 03 月 27 日  
發文字號：新北（新興）字第 112109003-01 號  
速別：普通  
密等及解密條件：普通  
附件：詳附件

主旨：有關本所受威堡建設股份有限公司委託辦理新北市板橋區新興段 1408 等 15 筆及大觀段 984 等 4 筆地號(詳說明一)之建築規劃設計，其基地使用範圍，未使相鄰土地成為新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，相關事項及建築基地之法定空地檢討，詳如說明，敬請查照。

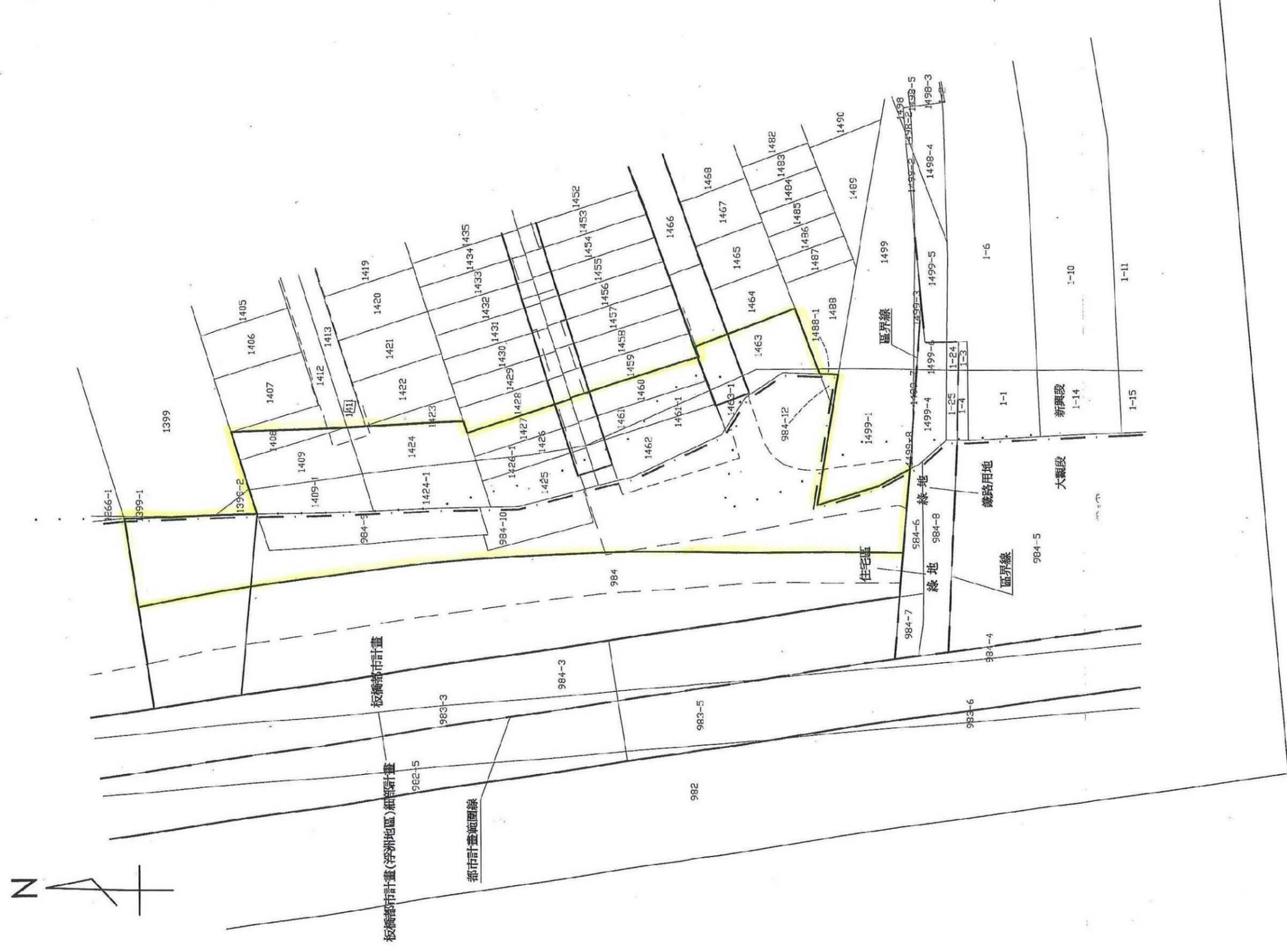
### 說明：

- 一、本案基地位於新北市板橋區新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 等 15 筆土地及大觀段 984、984-9、984-10、984-12 等 4 筆土地。(詳附件一)
- 二、基地東側除新興段 1460、1459 等 2 筆地號，經查領有「82-660 號」建造執照外，其餘建物並無套繪資料。(詳附件二 套繪圖)
- 三、基地東側新興段 1411、1412、1413 等 3 筆地號為南雅西路一段 53 巷之現有巷，及經指定有案之南雅西路一段 31 及 39 巷(85 定-板 28-2399 號)，均經由本案基地保持道路之暢通。(詳附件三)
- 四、基地北側新興段 1399-2、1399 及大觀段 984 地號現場均為空地。
- 五、基地西側為板橋都市計畫內之 20 米計畫道路(板城路)。
- 六、綜前所述，本案非新北市畸零地使用規則所稱之畸零地。

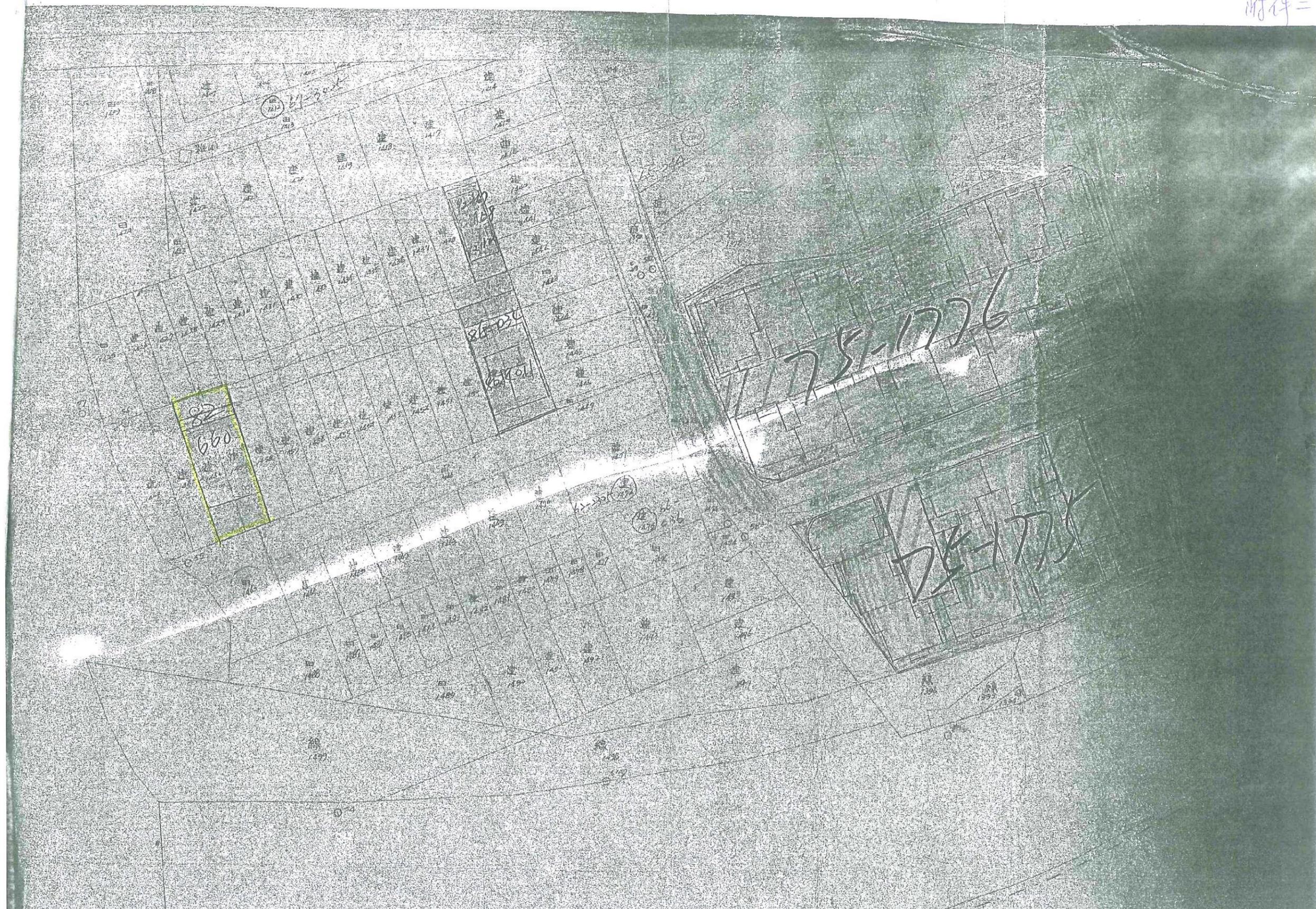
正本：新北市政府都市更新處

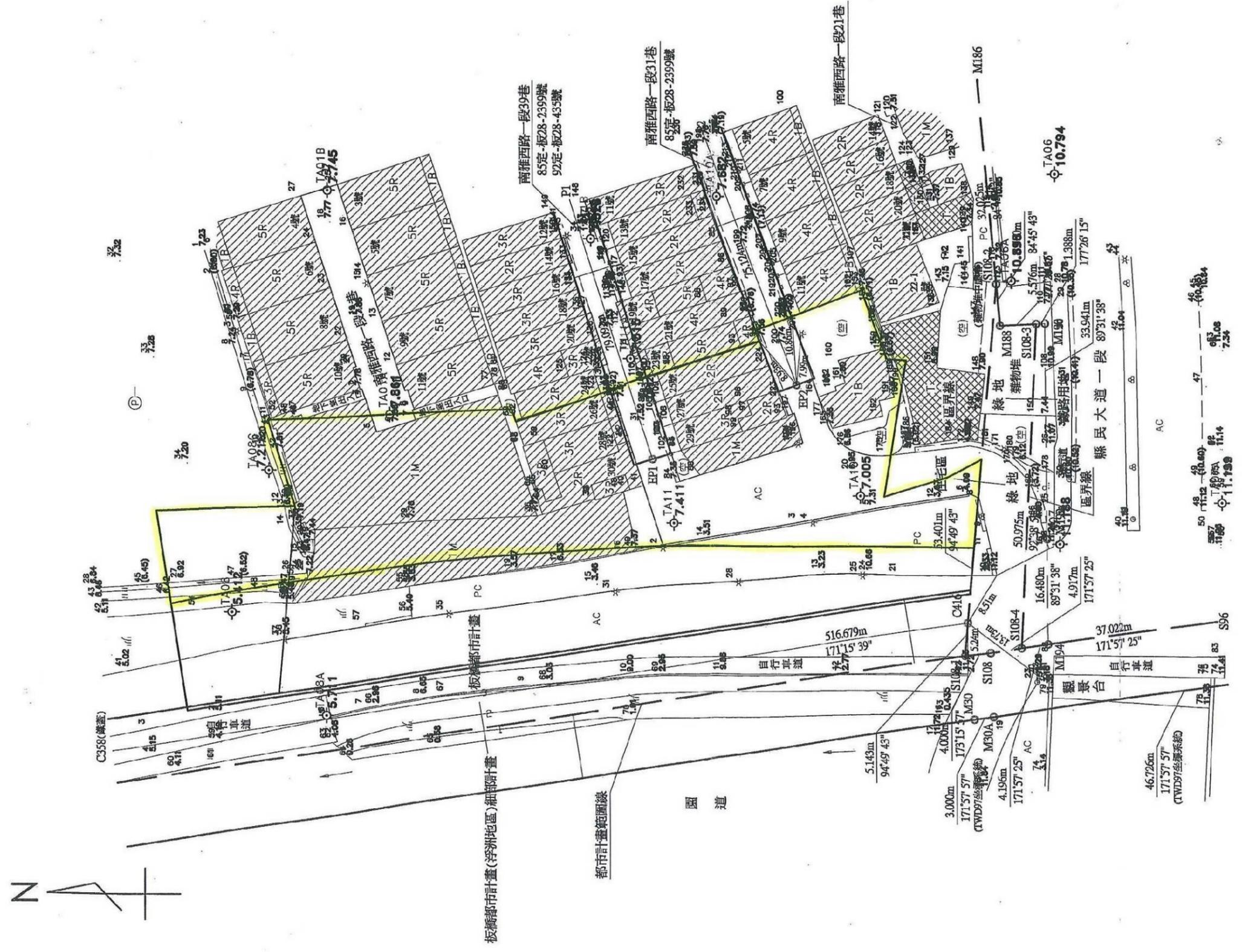


楊振植建築師事務所



地籍套繪圖 S:1/600





現況圖 S:1/600

附件一

新北市劃定更新單元  
建築師、專業技師或機構簽署卡

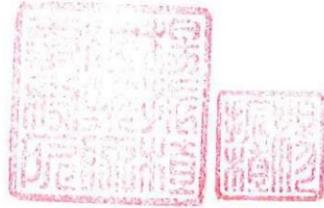
編號：

建築師、專業技師或機構名稱：楊振植建築師事務所 建築師：楊振植

地址：新北市中和區安和路171號1樓

聯絡電話：(02)2927-1368

建築師、專業技師本人簽署：



執業圖記：

製卡日期：112.5.4

製卡人員：楊振植

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件二

新北市劃定更新單元  
建築師、專業技師鑑定切結書

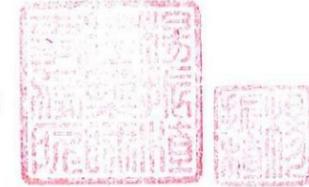
有關「新北市板橋區板橋區新興段1408等15筆及大觀段984等4筆共計19筆土地劃定更新單元」之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：

楊振植建築師事務所 建築師：楊振植



身分證字號：F

地址：新北市中和區安和路171號1樓

連絡電話：(02)2927-1368

日期：112.5.4



# 新北市建築師開業證書

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

建築師姓名：楊振植

身分證統一編號：F

出生年月日：民國64年3月26日

開業證字號：新北市建開證字第H000330號

事務所名稱：楊振植建築師事務所

事務所地址：新北市永和區自由街55號9樓

建築師證書：建證字第5966號

有效期限：民國115年10月2日



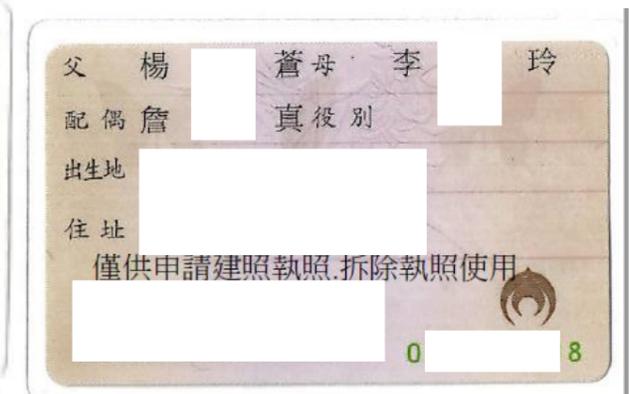
上給 楊振植 建築師收執

## 局長 詹榮鋒



中華民國 109 年 8 月 25 日

吳雅媛 核對



## 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

實施者：威堡建設股份有限公司								
案名：擬訂新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案								
階段：事業計畫								
項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	本案是否需辦理都市設計審議		■				依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得同意備查函。
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		■				<p>依「建築物交通影響評估準則」第 2 條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估：</p> <p>1. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。</p> <p>2. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。</p> <p>3. 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。</p> <p>4. 第四類(工廠等類似用途</p>	<p>勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。</p>

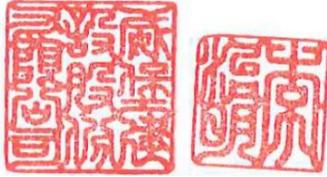
項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
							建築物)其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		■	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			<p>依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第 2 點規定山坡地劃定範圍：</p> <p>1. 標高在 100 公尺以上。</p> <p>2. 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5%以上。</p> <p>依「水土保持法」第 12 條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。</p> <p>依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在 3000 平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。</p>	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	本案是否需辦理環境影響評估		■	■檢討本案屬住宅大樓，樓層 24 層，			<p>依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>1. 住宅大樓，其樓層 30 層以</p>	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
				高度 82.4 公尺			上或高度 100 公尺以上。 2. 辦公、商業或綜合性大樓，其樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上。	
5	本案是否需辦理容積移轉審查	■					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受接地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		■	<input type="checkbox"/> 檢討本案屬住宅區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	本案是否涉及都市更新條例第 35 條之規定	■		本案申請建築基地基準容積加給 20%(附錄五)，後續實施者取得加給基準容積核可函，再依相關規定辦理變更細部計畫。			都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 32 條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 32 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
							再配合辦理擬定或變更。	
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道		■				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產(如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等)		■	<input type="checkbox"/> 自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件(本更新單元範圍內公有土地上無逾 50 年之建築物)			依「文化資產保存法」第 3 條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第 15 條規定公有建築物及附屬設施群自建完竣逾 50 年者，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施群自建完竣逾 50 年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
	本案更新單元範圍內是否涉及公有建築物及附屬設施群自建完竣逾 50 年，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施群自建完竣逾 50 年		■				依「文化資產保存法」第 34 條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		■				依「大眾捷運法」第 45 條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土	

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
							地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	■		國有土地(財政部國有財產局管理)，面積1,740.43 m <sup>2</sup> (地號984 謄本總面積12,109.87 m <sup>2</sup> ，自行量測部分面積為1,432.25 m <sup>2</sup> ，實際面積應依地政單位分割測量為準)			國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第4條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達1/2以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
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		■	<input type="checkbox"/> 自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)		■				檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條劃定更新地區、第6條優先劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於事業區、第6條優先劃定更新地區、第7條迅行劃定更新地區。
13	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		■				檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。
14	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第47條第2項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		■				依「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項執行原則(簡易都更)第4點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
15	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項	■		<input type="checkbox"/> 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第27條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		■	<input type="checkbox"/> 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第30條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。
實施者：威堡建設股份有限公司  <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;">簽章</div> </div> 中華民國 109 年 9 月 2 日 (日期未填時，視為事業計畫報核時)								
附註	1. 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。 2. 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。 3. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。							

## 附錄三 實施者證明文件

1. 公司變更登記表
2. 代表人身分證正、反面影本

威堡建設股份有限公司變更登記表

註: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。

(公司印章) (代表公司負責人印章)

變更時請打✓

變更預查編號 \_\_\_\_\_  
 公司統一編號 2 8 8 4 3 1 9 1  
 公司聯絡電話 (0 2) 2 3 9 3 1 2 9 8  
 僑外投資事業  是  否 公開發行  是  否  
 陸資  是  否  
 閉鎖性股份有限公司股東人數 \_\_\_\_\_ 人  
 複數表決權特別股  有  無  
 對於特定事項具否決權特別股  有  無  
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制  有  無  
 或當選一定名額之權利  
 原名稱 \_\_\_\_\_ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)	中文 威堡建設股份有限公司	英文 (章程所訂)
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(100) 台北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號	
三、代表公司負責人	李治明	四、每股金額(阿拉伯數字)
		10 元
V 五、資本總額(阿拉伯數字)	80,000,000 元	
V 六、實收資本總額(阿拉伯數字)	80,000,000 元	
V 七、股份總數	8,000,000 股	V 八、已發行股份總數
		1. 普通股 8,000,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	3 人自 111 年 04 月 06 日至 114 年 04 月 05 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 111 年 04 月 06 日至 114 年 04 月 05 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	111 年 12 月 05 日	

與都市更新作業相符

※變更登記日期文號 11156342200 ※ 備號

台北市政府 公務記載蓋章欄  
112.1.-4  
公司登記表專用章(20)

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

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細 (股本若為 9、10、11、12 之併購者,請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	2,350,000 股	23,500,000 元	
			2. 財產	股	元	
			3. 技術	股	元	
			4. 股份交換	股	元	
			5. 認股權憑證轉換股份	股	元	
		權益科目調整	6. 資本公積	股	元	
			7. 法定盈餘公積	股	元	
			8. 股息及紅利	股	元	
			9. 合併	股	元	
			10. 分割受讓	股	元	
		併購	11. 股份轉換	股	元	
			12. 收購	股	元	
			13. 債權抵繳股款	股	元	
			14. 公司債轉換股份	股	元	
			15. 勞務	股	元	
其他		股	元			
		股	元			
		股	元			
		股	元			
		股	元			
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股	元	2. 退還股款	股	元
	3. 註銷庫藏股	股	元	4. 合併銷除股份	股	元
	5. 分割減資	股	元	6. 收回特別股	股	元
		股	元		股	元
		股	元		股	元
		股	元		股	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				

與都市更新作業相符

台北市政府 公務記載蓋章欄  
112.1.-4  
公司登記表專用章(20)  
11156342200

威堡建設股份有限公司變更登記表

註: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。

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
001	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業。
002	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業。
003	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業。
004	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業。
005	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業。
006	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業。
007	H 7 0 1 0 8 0	都市更新業
008	H 7 0 2 0 1 0	建築經理業。
009	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業。
010	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業。
011	H 7 0 5 0 1 0	國有非公用財產代管業。
012	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業。
013	I 5 0 3 0 1 0	景觀、室內設計業。
014	E 8 0 1 0 1 0	室內裝潢業。
015	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業。
016	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業。
017	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

限與  
都市正  
更新本  
作業相  
使用符

 112.1.-4 公司登記表 專用章(20)	公務記載蓋章欄
	31156342200

威堡建設股份有限公司變更登記表

註: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。

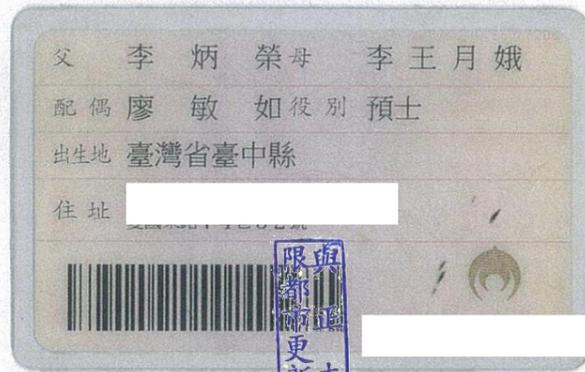
董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
V 1	董事長	李治明	L 1 2 0 2 2 9 3 8 7	6,370,000
	(100) 台北市中正區愛國東路 74 巷 1			
2	董 事	李冠賢	A 1 3 0 5 4 0 9 4 7	80,000
	(100) 台北市中正區愛國東路 74 巷 11			
3	董 事	大廣國際投資有限公司	5 3 5 3 0 2 1 0	1,550,000
	(100) 台北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號			
4	監察人	李芳如	L - - - - - ) 8	0
	(428) 台中市大雅區中清路 4 段 50 巷 6 號			

限與  
都市正  
更新本  
作業相  
使用符

 112.1.-4 公司登記表 專用章(20)	公務記載蓋章欄
	31156342200



限與  
都市  
更新  
作業  
使用  
相符



限與  
都市  
更新  
作業  
使用  
相符

## 附錄四 住戶管理規約草約



一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

1. 無其他共用設施設置。

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

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

#### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

#### 第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開\_\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。  
(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

### 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

1. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
2. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

### 第九條 議案成立之要件

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

類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第三章 管理委員會

### 第十一條 管理委員會之目的、人數

#### 一、管理委員會之目的

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

#### 二、管理委員會人數

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

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

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

1. 採不分配方式為之。
2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。
4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

- 1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

- 1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- 2. 由副主任委員遞補。
- 3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_\_\_\_委員行使主任委員職務。
- 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。
- 2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。
- 3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

### 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

### 第十四條 管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

### 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件



4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

## 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

## 第二十一條 財務運作之監督規定

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

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

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

全及衛生。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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

### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條 其他事項

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

- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

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

### 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、

縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
  - (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
  - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 詳如附件六。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

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

### 第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

□2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

### 第三十條 特別約定事項【與都市更新建築容積獎勵相關】

#### 一、公益設施管理維護事項

- (一) 本公寓大廈於地下一樓至地上二樓留設之社區公益設施，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應開放供作鄰里不特定居民使用，非經主管機關同意不得變更。(詳參附圖二)
- (二) 本公寓大廈於人行出入口設置告示牌，以標示此處設置有開放公共使用之社區公益設施空間，且於地上一層樓、電梯口處設置相關平面配置圖標示相關位置，以利居民使用。
- (三) 本公寓大廈之社區公益設施由本公寓大廈管理委員會負責管理維護，其管理維護、開放時間及收費標準等相關使用規範應比照住戶合理訂定並依「獎勵社區公益設施管理維護計畫」辦理(詳參附件七)。

#### 二、退縮空間管理維護事項

本公寓大廈退縮留設之人行步道空間(面積為544.55平方公尺)，係為無償開放予公眾使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。並設置人行道告示牌，明確標示留設面積、位置，如附圖一。

本公寓大廈基地退縮人行步道及通路部分規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，且應提供不特定公眾使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。本公寓大廈基地西側及南側自行留設道路平台部分，後續由管委會自行維護管理，區分所有權人應遵守不得設置其他障礙物阻礙公眾通行，不得任意變更，並適用道路交通管理處罰條例」另該自行退縮道路部分設置之路燈後續由本市土城區公所養護，區分所有權人不得拒絕本市板橋區公所因養護工程所需進出及施工等行為。

#### 三、綠建築管理維護事項

- (一) 本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、室內環境指標、水資源指標與污水垃圾改善等六項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
- (二) 本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用15年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- (三) 各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
- (四) 實施者提供綠建築相關設施並依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定以公共基金3,684,869元之50%提列綠建築管理維護費用1,842,435元作為15年管理維護之必要費用，由管委會負責維護管理事宜，本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、汙水

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「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。(詳參附件八)。

(五) 若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

#### 四、智慧建築管理維護事項

1. 銀級智慧建築標章部分，其有效期限為五年，期滿三個月內，應由管委會申請延續認可，保用維持至少15年，不得任意變更。
2. 智慧建築設施及設備由實施者提撥管理維護基金1,842,435元(公寓大廈管理維護基金之50%提列)，並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。

#### 五、耐震設計管理維護事項

1. 耐震設計相關設備其有效期限為五年，期滿三個月內，應由管委會申請延續認可，保用維持至少15年，不得任意變更。
2. 耐震設計相關設備由實施者提撥管理維護基金1,842,435元(公寓大廈管理維護基金之50%提列)，並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。

#### 六、無障礙設計管理維護事項

1. 無障礙設計相關設備其有效期限為五年，期滿三個月內，應由管委會申請延續認可，保用維持至少15年，不得任意變更。
2. 無障礙設計相關設備由實施者提撥管理維護基金1,842,435元(公寓大廈管理維護基金之50%提列)，並納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並於社區管委會維護管理。

第三十一條 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

附件一 規約標的物件登錄表、圖說

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

附件二 停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金\_\_\_\_\_元繳交甲方。  
遵守甲方另定之停車空間使用規則。  
事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

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

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

乙方 \_\_\_\_\_  
國民身分證統一編號\_\_\_\_\_（簽章）  
住址 \_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

會議出席委託書

致\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址\_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

會議出席委託書

致\_\_\_\_公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址\_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失\_\_\_\_公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

\_\_\_\_\_

取得區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

喪失區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

取得人：\_\_\_\_\_（簽章）

中 華 民 國 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

\_\_\_\_條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守  
\_\_\_\_公寓大廈規約之規定。  
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終  
止本契約。

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

\_\_\_\_公寓大廈管理委員會

立切結書人 \_\_\_\_\_（簽章）

國民身分證統一編號 \_\_\_\_\_

住 址 \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

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

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5年	銷毀	【第35、36條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5年	屆保存年限後檢討	【第35條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第34、35、36條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第35、36條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第36、57條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第36條】
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第36條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第57條】
	3. 設備保固(證)書		3年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第57條】
	5. 設備維修保養合約書		3年	銷毀	

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

#### 五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

- (五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。
- (六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。
- (七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。
- (八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

## 貳、利害關係人閱覽或影印之請求

### 一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

### 二、相關法令及規定

#### 公寓大廈管理條例第三十五條

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

### 三、名詞定義

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

### 四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

- 1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)
- 2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

### 五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

- (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。
- (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。
- (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：
  - 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2. 拆散已裝訂完成之檔案。

3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

### 六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

## 附件七 獎勵社區公益設施管理維護計畫

- (一) 本案公益設施包含公共化幼兒園及公共托老(日間照顧)中心，設置於本案一至二樓，新北市政府得因應實際需求調整使用，使用範圍詳附圖三，日後將依規定捐贈並移交予新北市政府相關單位維護管理及營運。
- (二) 使用期限：本公寓大廈之社區公益設施啟用後將以永續經營使用為原則。
- (三) 使用管理事項
  1. 公益設施位置可以獨立進出使用,並設立獨立電表,由新北市政府相關單位管理維護與營運,管理費單價以住宅單元每坪需負擔管理費率之三分之一計算,非經使用單位同意不得任意變更,以確保公益設施使用單位權益。
  2. 本案實施者願於新北市政府相關單位接管前代為管理維護。
  3. 公益設施供公眾使用目的,1F 進出口處住戶不得以任何理由設置具阻礙性設施。
  4. 使用注意事項
    - (1) 使用時應遵守管理人員之指示使用各項設施設備，如因故意或過失損害本空間各項設施設備時，應負賠償責任。
    - (2) 各項設施設備使用完畢後務必物歸原位，私人物品及廢棄物請自行攜出。

## 附件八 獎勵綠建築標章管理維護計畫

- 綠建築標章其各項指標項目，未來進行使用委戶管理時應注意事項如下：
- (一) 綠化量指標—除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。
  - (二) 基地保水指標—原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計(如：儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等)，應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。
  - (三) 日常節能指標—
    1. 建築物外殼：

- a、實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。
  - b、開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於 0.25。
2. 空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。
  3. 照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路不得任意更改之。
- (四) 水資源指標—公共區域或住戶室內如進行更改時：
1. 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。
  2. 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。
  3. 具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。
  4. 設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。
- (五) 污水及垃圾指標—
1. 建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。
  2. 若尚未接管設置汙水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。
  3. 若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。
- (六) 室內環境指標—
1. 外牆：同建築外殼—實牆部之規定。
  2. 窗：外窗門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。
  3. 樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。
  4. 自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室之自然採光

深度，需符合原核准之規定標準。

5. 通風換氣：住戶室內如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間，需符合原核准之規定標準。
6. 室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率(Rg)，均需符合原核准之規定標準。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：\_\_\_\_\_

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

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

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

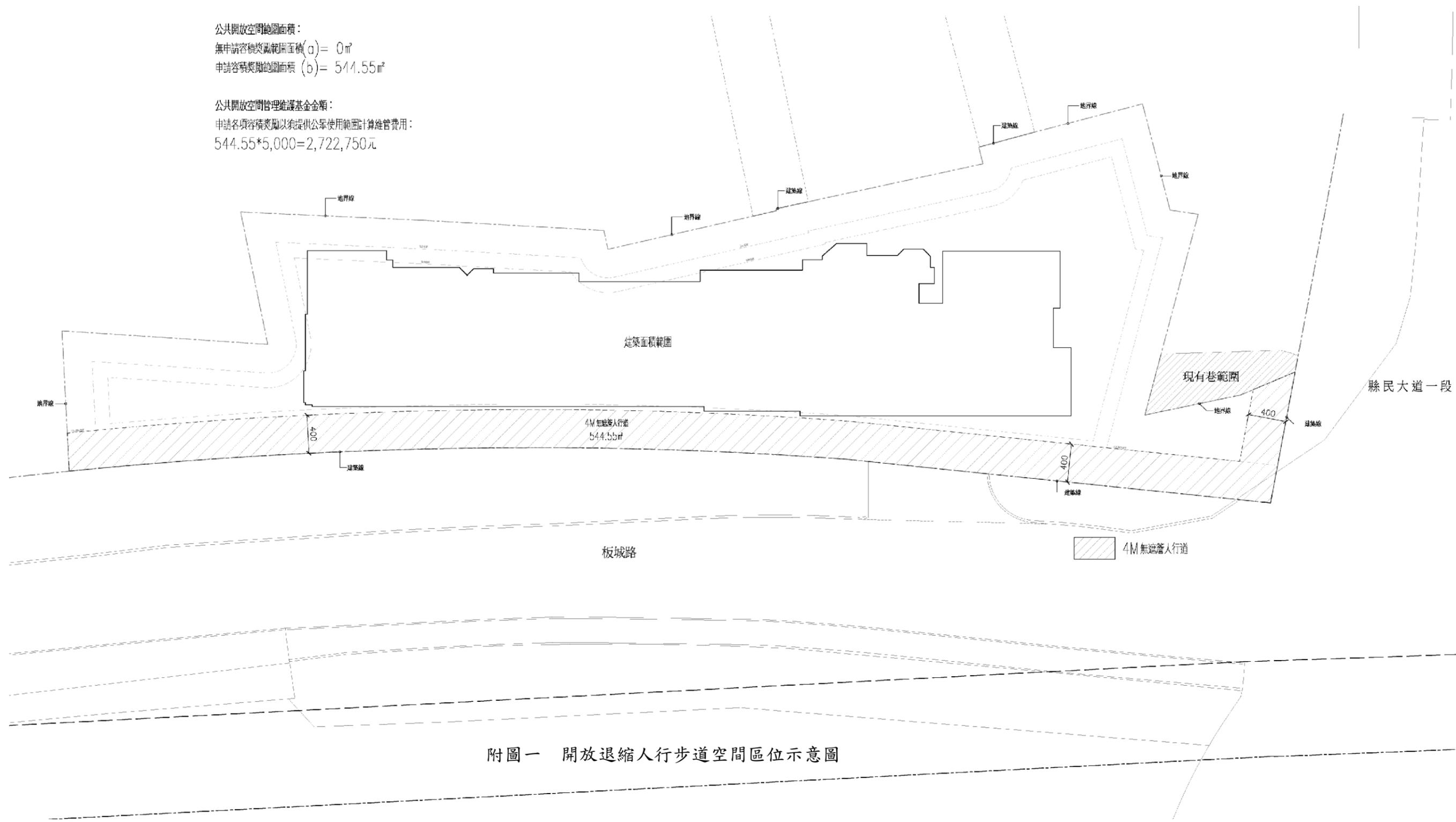
附表三

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

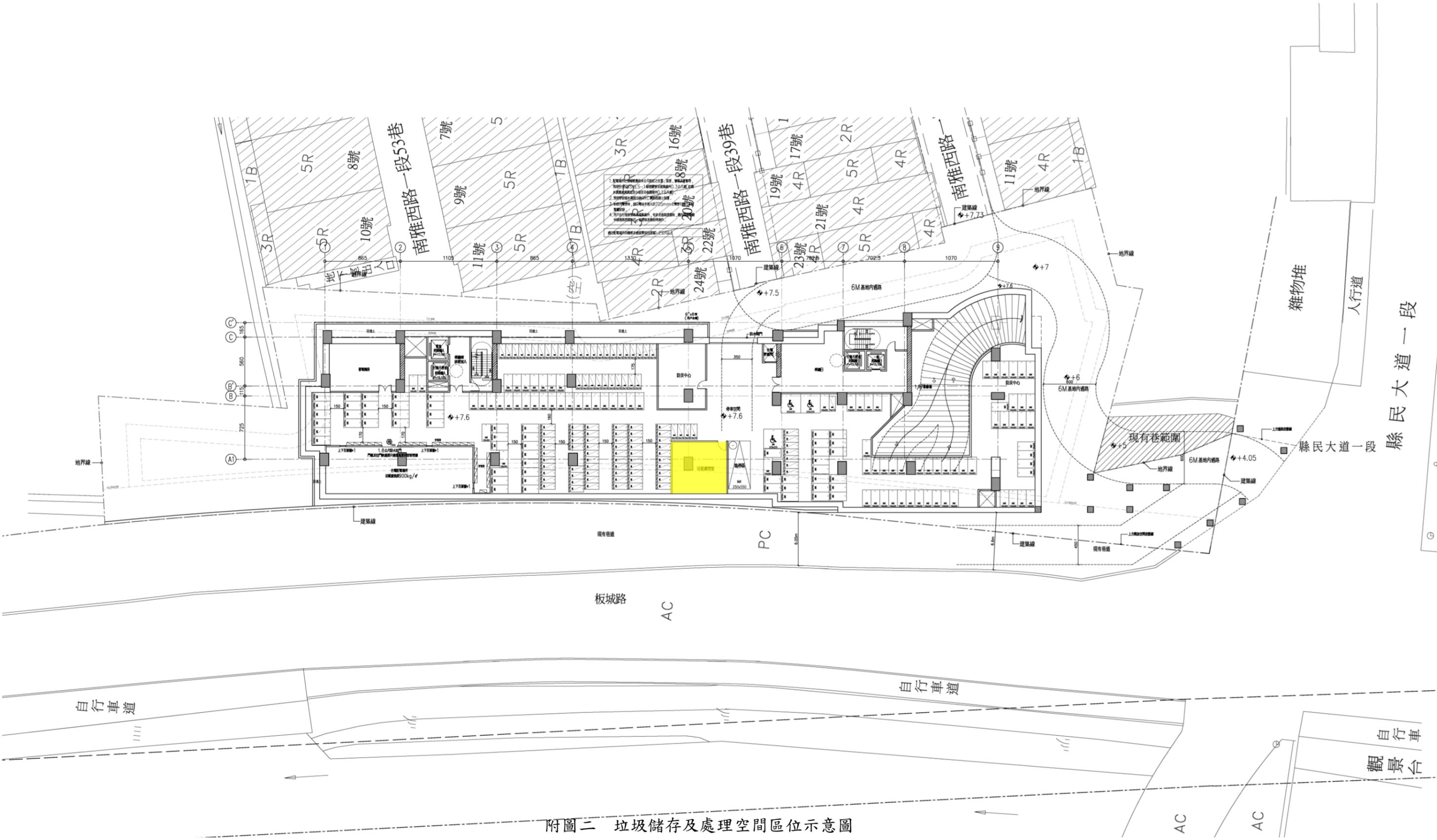
本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

公共開放空間範圍面積：  
 無申請容積獎勵範圍面積 (a) = 0 m<sup>2</sup>  
 申請容積獎勵範圍面積 (b) = 544.55 m<sup>2</sup>

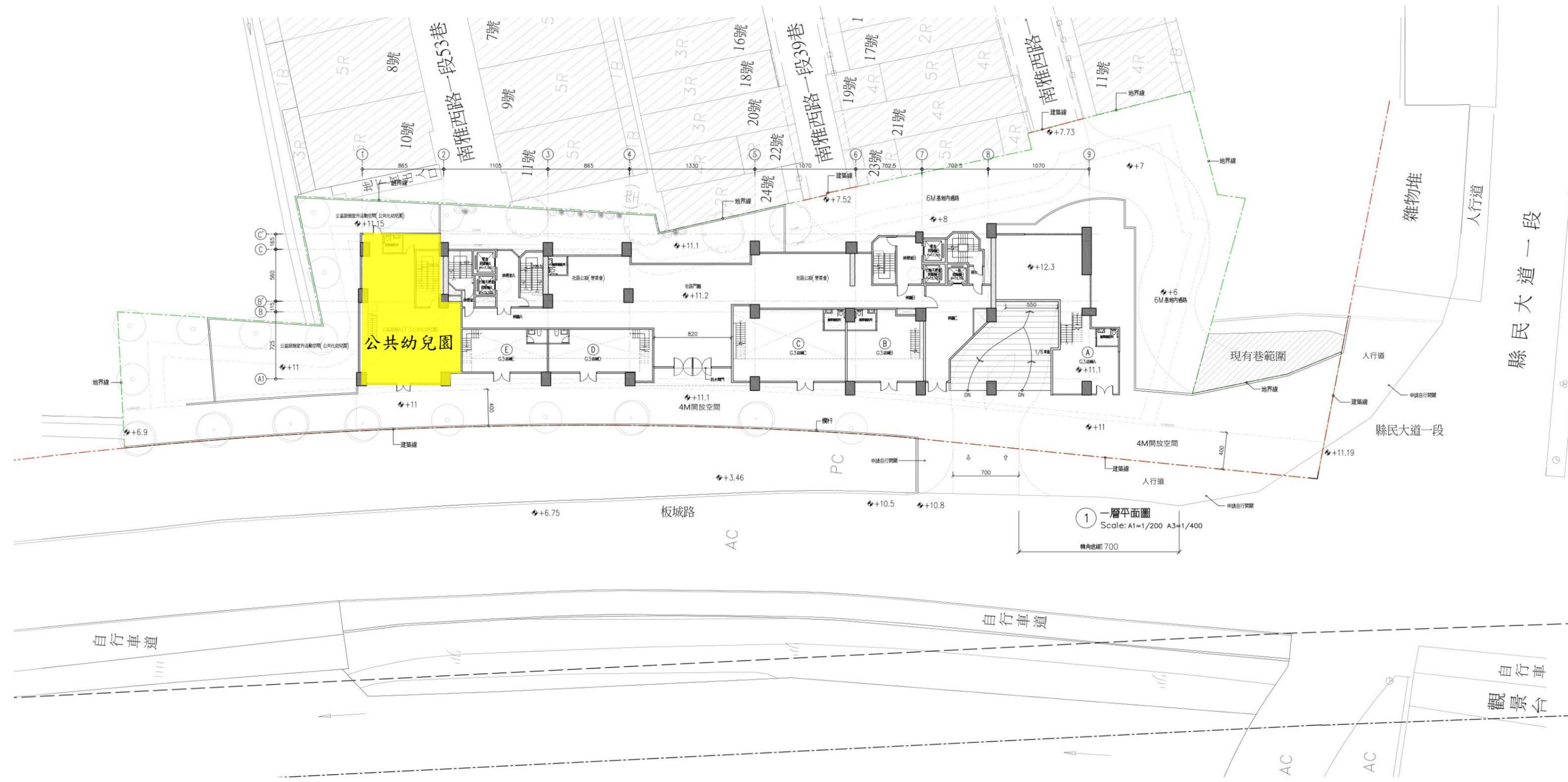
公共開放空間管理維護基金金額：  
 申請各項容積獎勵以提供公眾使用範圍計算雜管費用：  
 544.55 \* 5,000 = 2,722,750 元



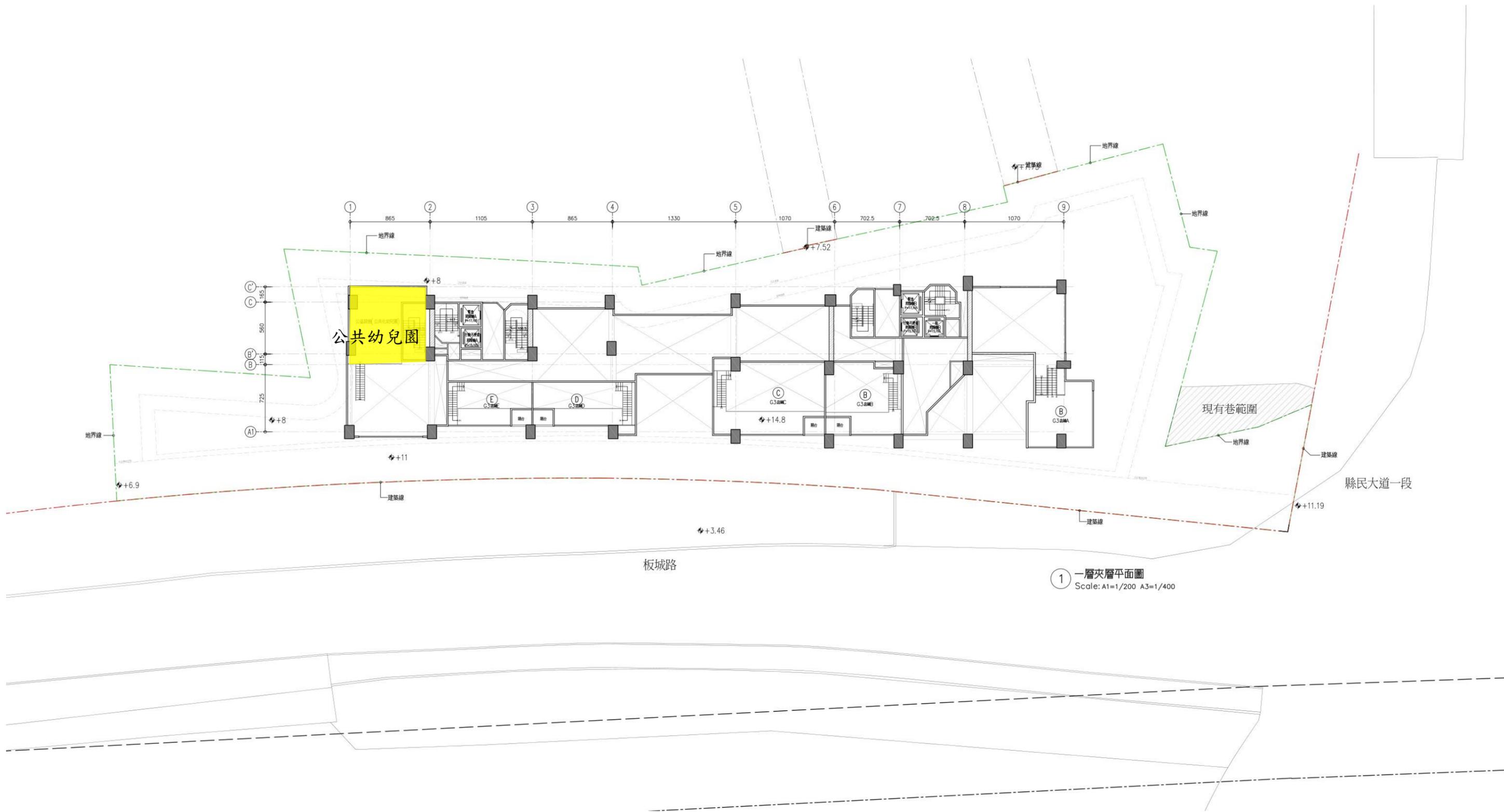
附圖一 開放退縮人行步道空間區位示意圖



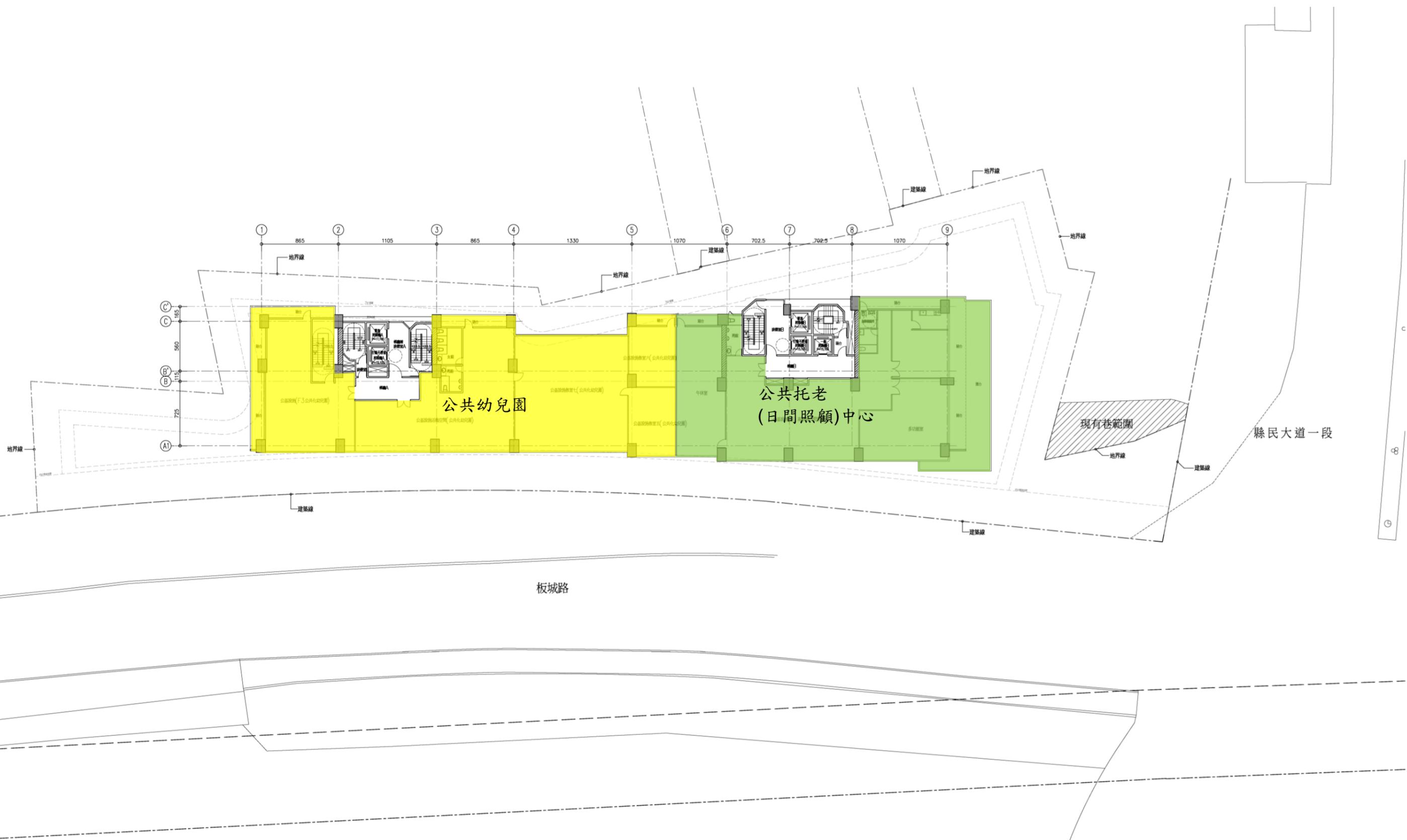
附圖二 垃圾儲存及處理空間區位示意圖



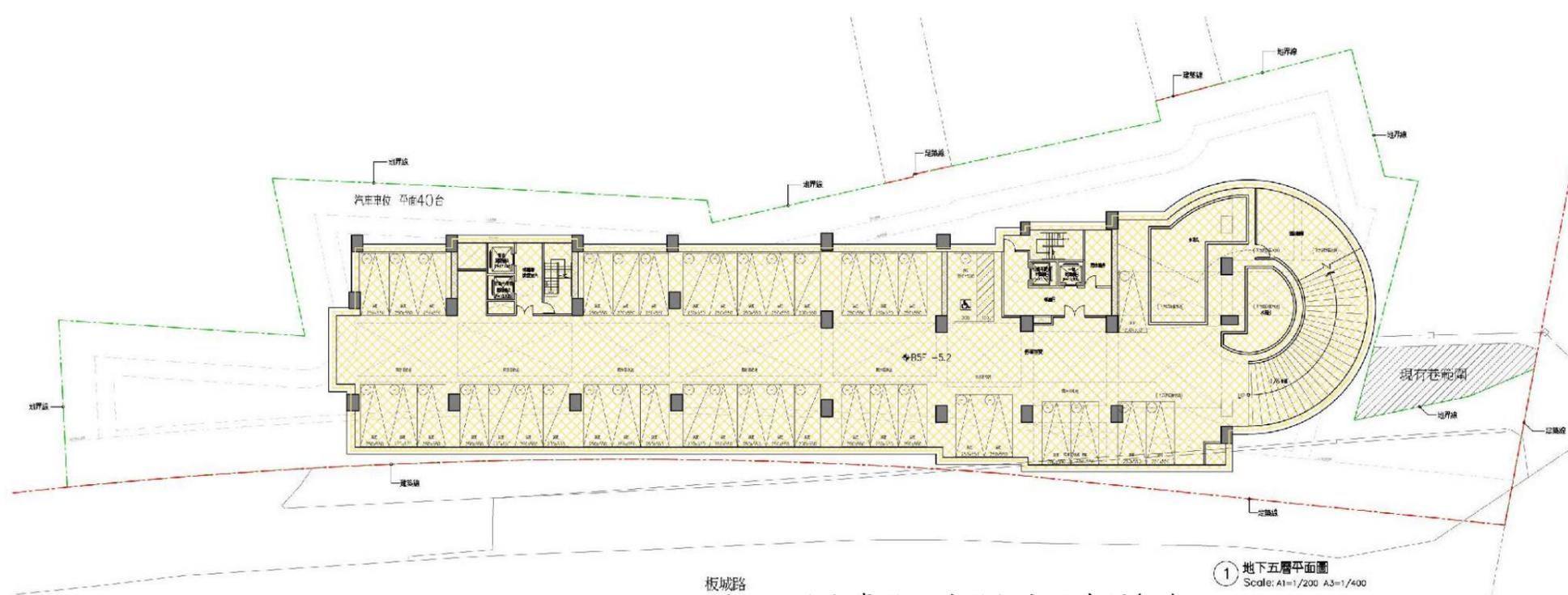
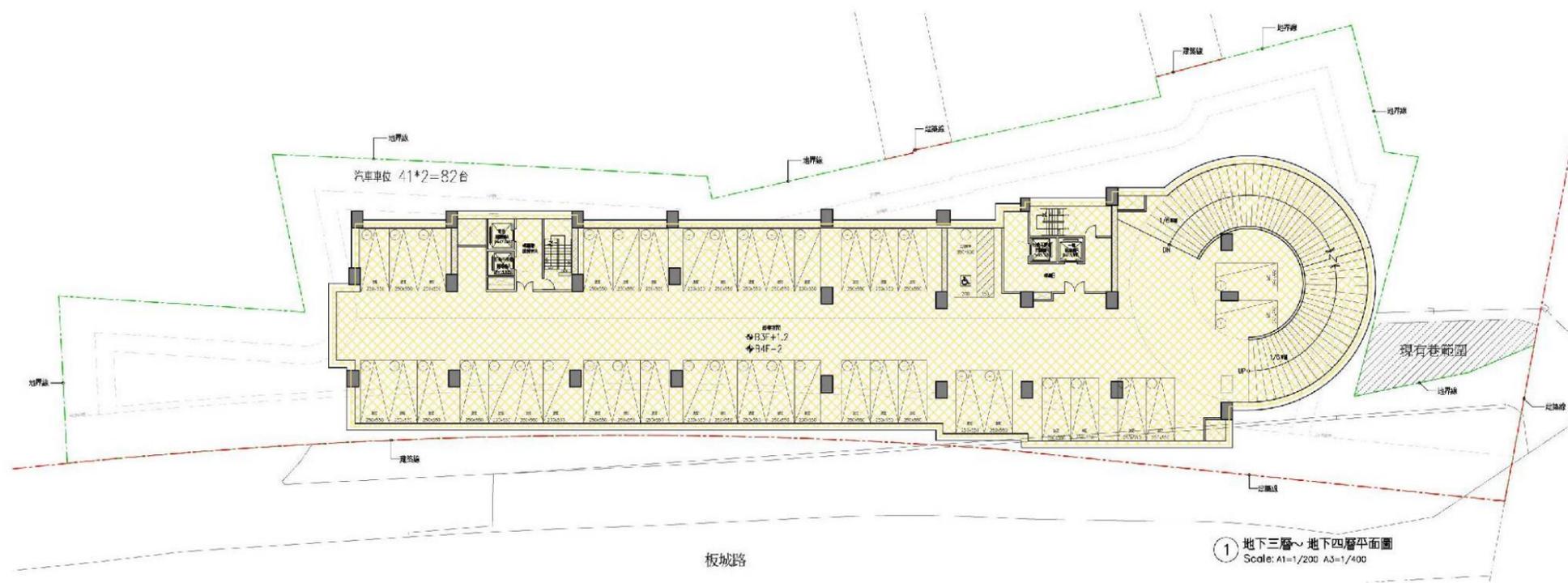
附圖三 公益設施範圍圖(一)(1樓)



附圖三 公益設施範圍圖(二)(1樓夾層)

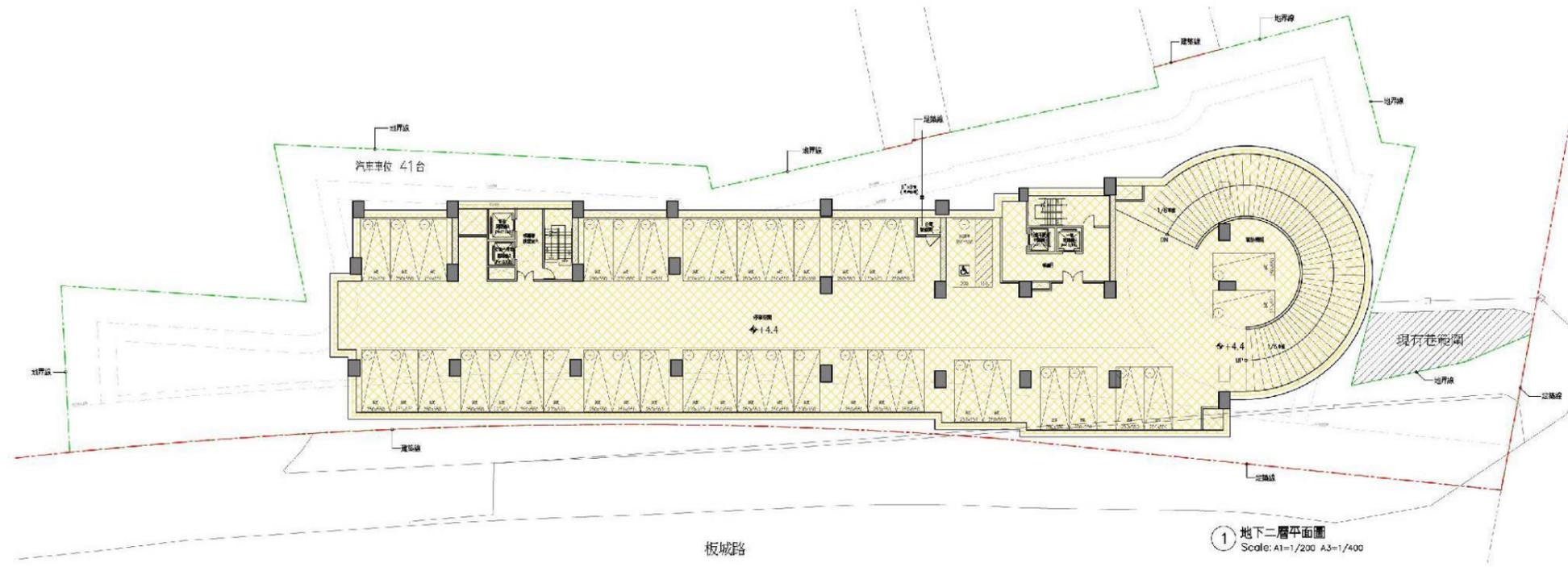
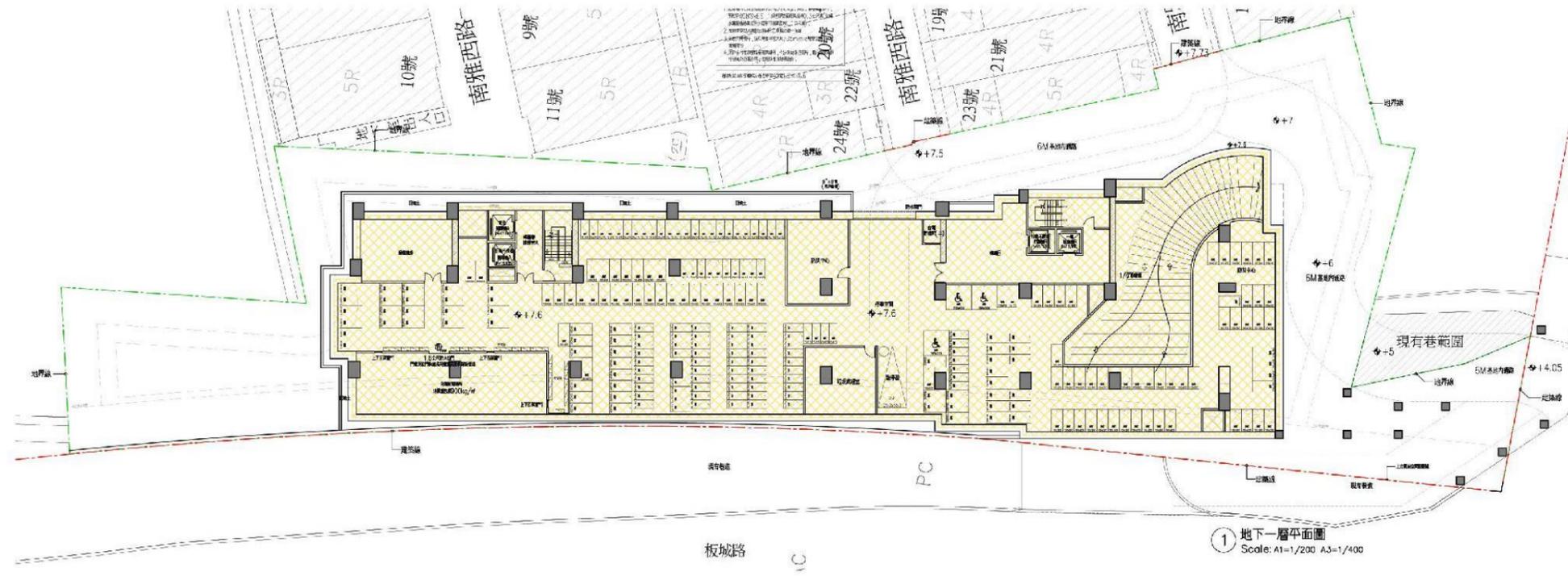


附圖三 公益設施範圍圖(三)(2樓)

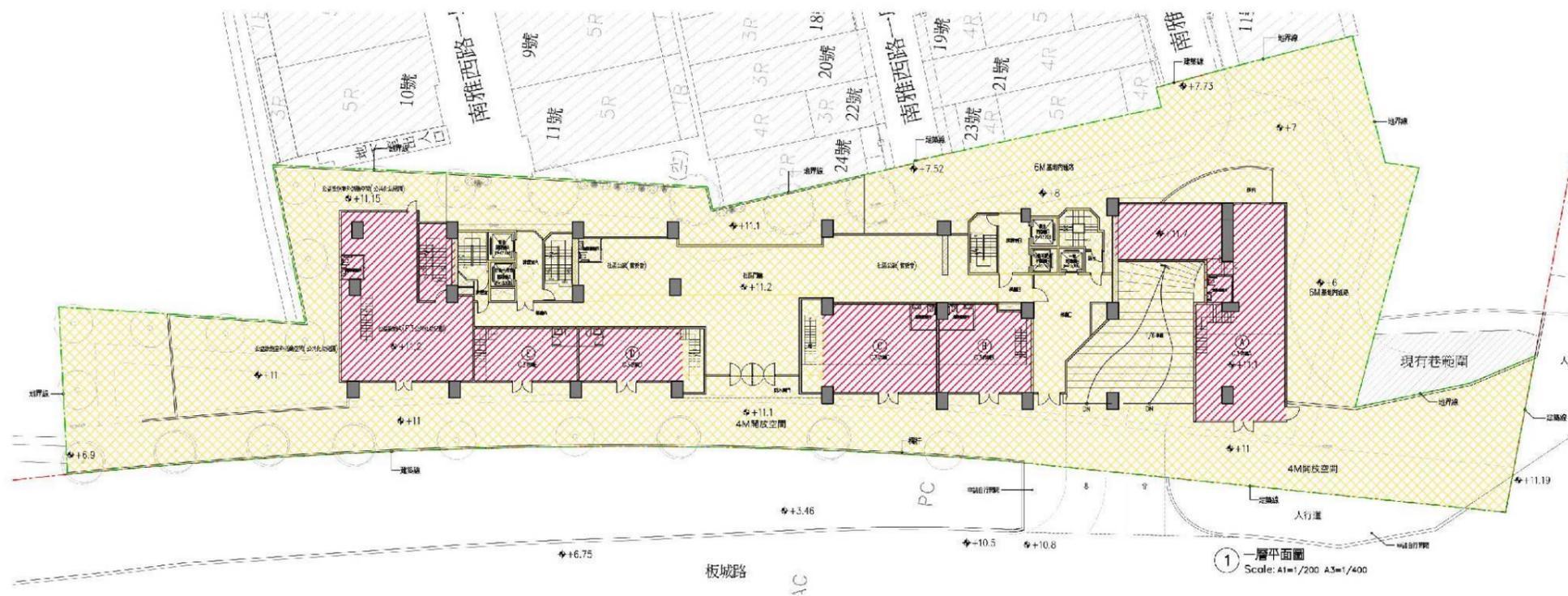
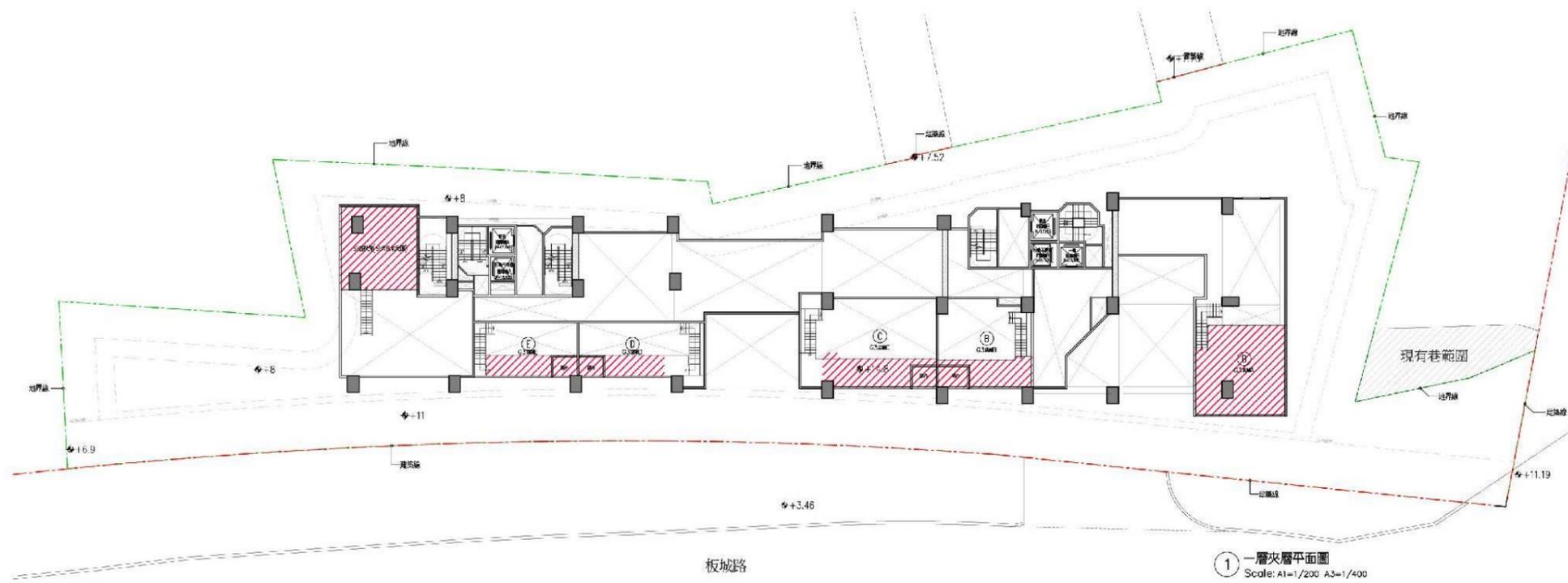


- 圖例
- 專有部分
  - 約定專用部分
  - 共有部分

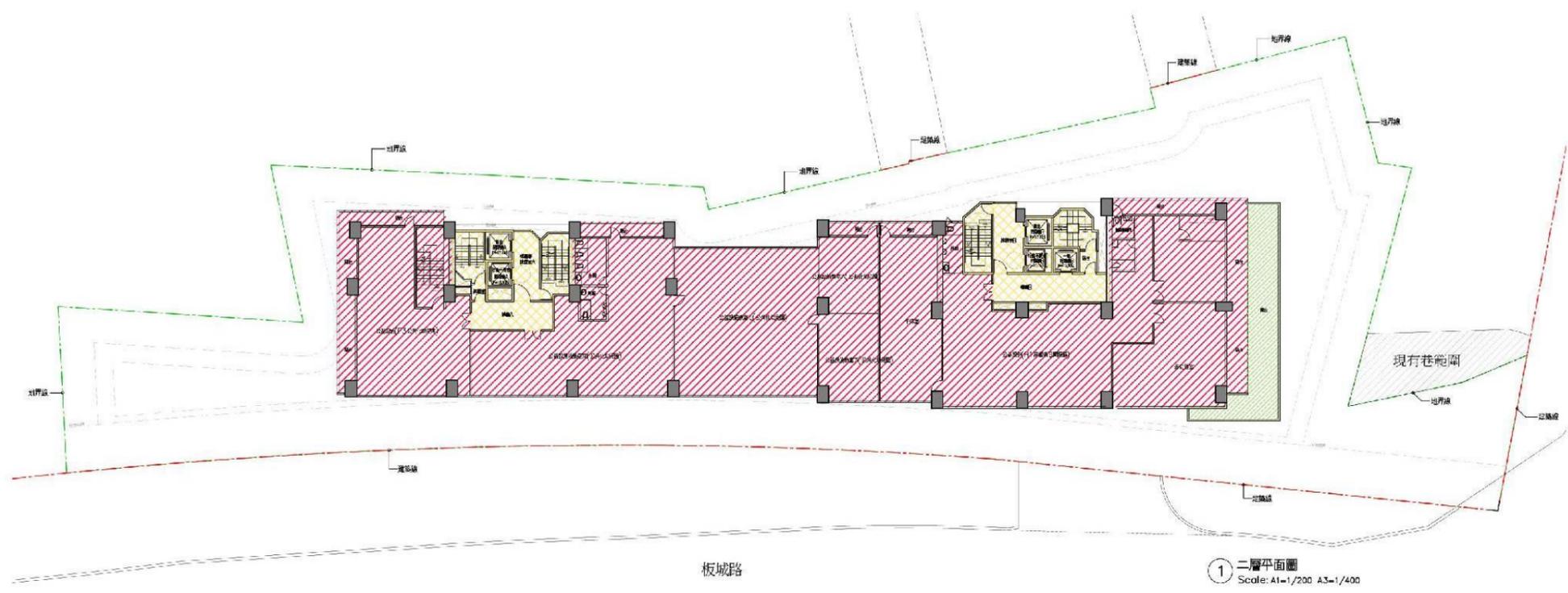
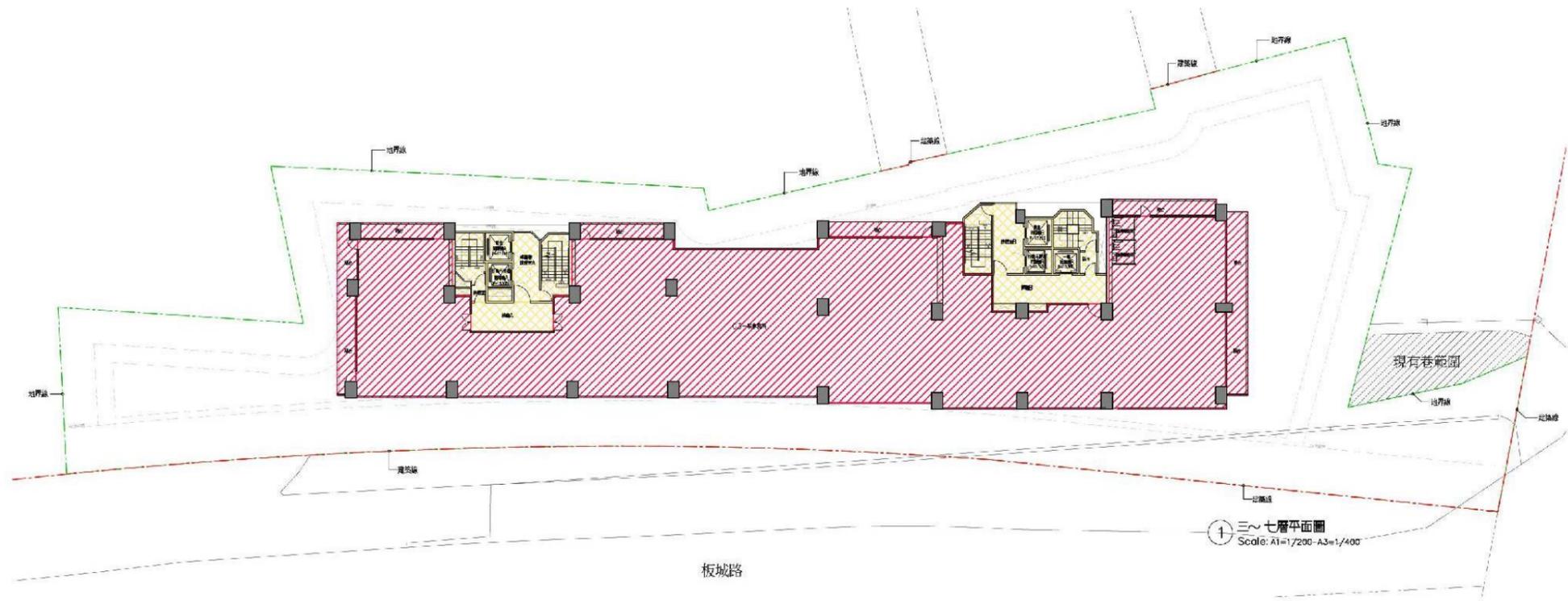
板城路  
附圖四 約定專用、共用部分示意圖(一)



附圖四 約定專用、共用部分示意圖(二)



附圖四 約定專用、共用部分示意圖(三)



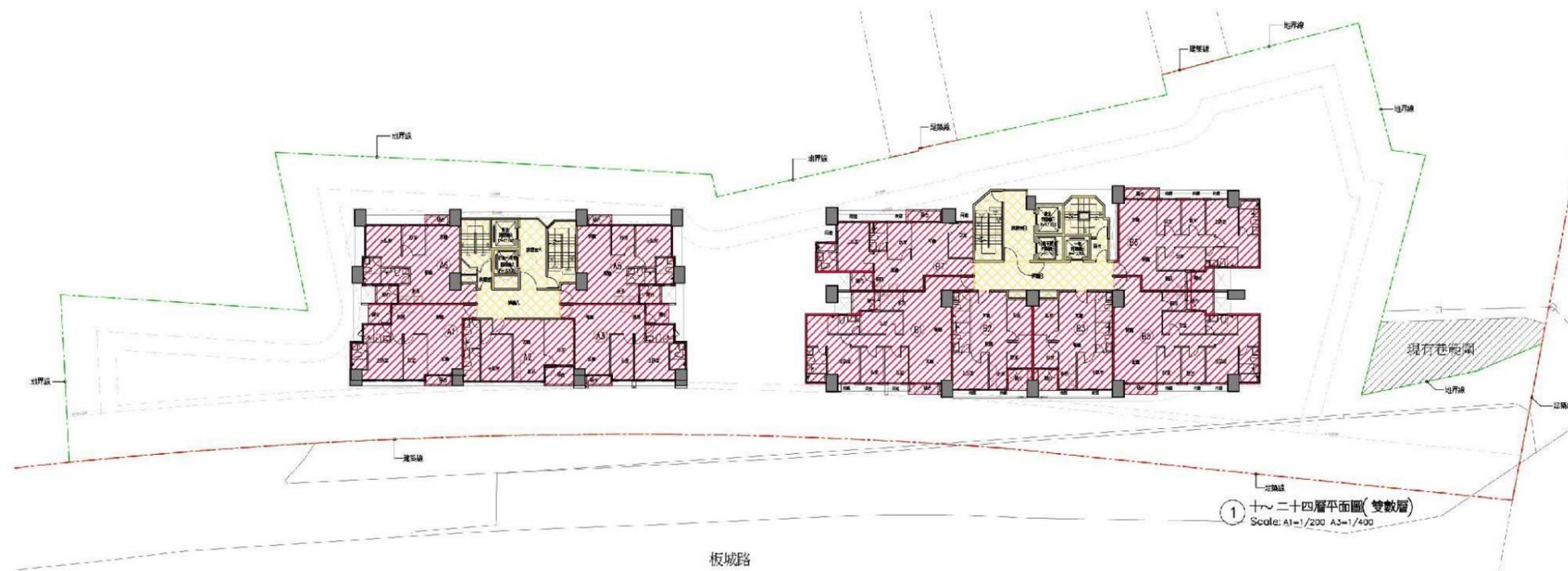
- 圖例
- 專有部分
  - 約定專用部分
  - 共有部分

附圖四 約定專用、共用部分示意圖(四)



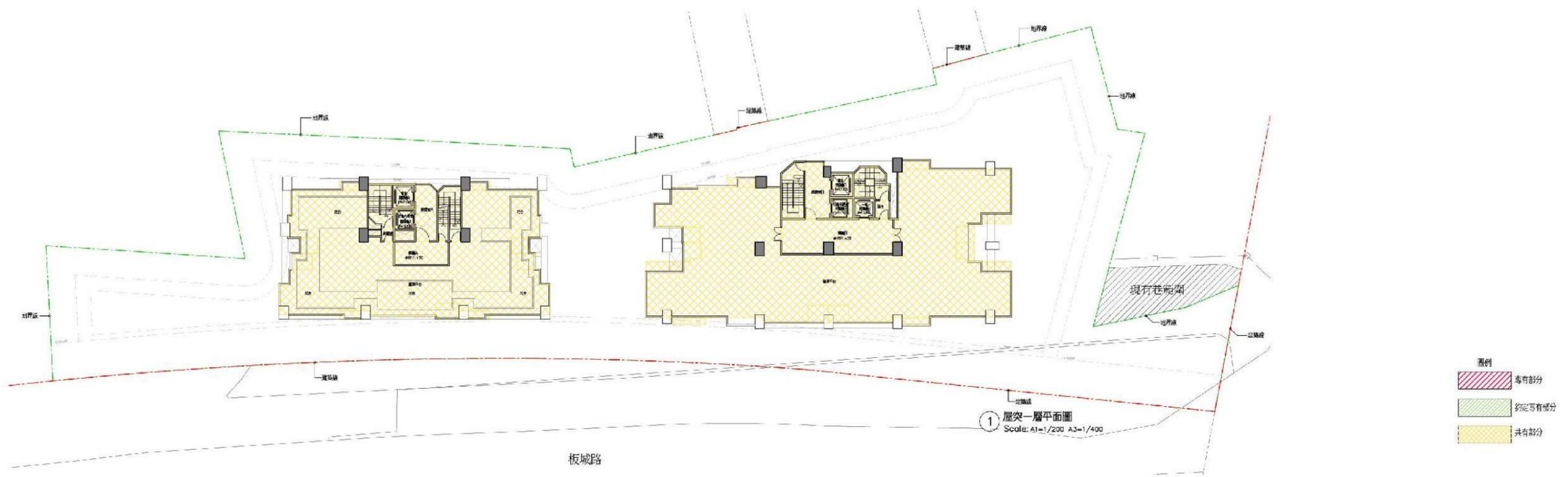
- 圖例
- 專有部分
  - 約定專有部分
  - 共有部分

附圖四 約定專用、共用部分示意圖(五)



- 圖例
- 專有部分
  - 約定專有部分
  - 共有部分

附圖四 約定專用、共用部分示意圖(六)



附圖四 約定專用、共用部分示意圖(七)

## 附錄五 公有土地管理機關意見

正本

## 財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：東碧涵 02-27814750 轉 1785

234

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：威堡建設股份有限公司(聯絡人：王韋君)

發文日期：中華民國101年11月8日

發文字號：台財產北改字第10100303391號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司為辦理「擬定新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地都市更新事業計畫案」，訂於101年11月9日舉行公聽會乙案，本處不克派員參加，請提供會議資料及紀錄供參，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產局(以下簡稱為本局)101年10月31日台財產局改字第1010033806號書函交下貴公司101年10月29日威堡新觀更字第101102901號開會通知單暨附件影本辦理。
- 二、依財政部101年5月31日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2項規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理。查旨揭事業計畫案內範圍內國有土地(含公用及非公用土地)面積合計2,937.60平方公尺，使用分區均屬住宅區，占更新單元土地總面積4,253平方公尺之比例為69.07%；依上開規定，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理，先予說明。
- 三、次依本局101年6月18日修正發布之「國有非公用土地

參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)第18點第2款規定略以，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬具都市更新事業計畫送請都市更新主管機關審議者外，都市更新單元(含擬劃定)範圍內國有土地面積占都市更新單元土地總面積1/2以上，未達4/5，且符合下列條件者，除都市更新事業申請人已取得都市更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各1/10同意比例者外，應檢送評估表、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報本局。

- (一) 國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積1/3。
- (二) 國有土地違占建戶、承租戶合計未達30戶。
- (三) 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人人數均未達30人。

四、依注意事項第18點第3款規定，都市更新事業申請人已取得都市更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各1/10同意比例者，應請都市更新事業申請人提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、該等所有權人同意書影本，並出具切結書具結所取具之同意書屬實，如有不實，願負法律責任。為利本處續處評估是否主導辦理都市更新，倘貴公司已取得都市更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各1/10同意比例，請於文到15日內依前述規定提供登記謄本、同意書影本及切結書等相關證明文件，以憑續處。

正本：威堡建設股份有限公司(聯絡人：王韋君)

副本：

處長 廖蔚隆

正本

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：東碧涵 02-27814750 轉 1785

234

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：威堡建設股份有限公司(聯絡人：王韋君)

發文日期：中華民國101年12月17日

發文字號：台財產北改字第10100346781號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司為辦理「擬定新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地都市更新事業計畫案」，訂於101年12月18日舉行公聽會乙案，本處不克派員參加，請提供會議資料及紀錄供參，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產局(以下簡稱為本局)101年12月11日台財產局改字第1010038251號書函交下貴公司101年12月7日威堡新觀更字第101120701號開會通知單暨附件影本及101年11月23日威堡新觀更字第101112301號函暨附件辦理。
- 二、依財政部101年5月31日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2項規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理。查旨揭事業計畫案內範圍內國有土地(含公用及非公用土地)面積合計1,740.43平方公尺，使用分區均屬住宅區，占更新單元土地總面積3,056.43平方公尺之比例為

56.94%；依上開規定，本處得研提主導辦理都市更新之意見陳報本局，經本局審核同意並報經財政部核定後，由本處據以辦理，先予說明。

- 三、經查本處業以101年11月8日台財產北改字第10100303391號函請貴公司提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、同意書影本及切結書等相關證明文件予本處，是貴公司以101年11月23日威堡新觀更字第101112301號函檢附相關資料至處，惟為比對貴公司所出具之切結書內鈐印，惠請檢送貴公司之股份有限公司變更登記表，以憑續處。

正本：威堡建設股份有限公司(聯絡人：王韋君)

副本：

處長 廖蔚隆

正本

## 財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：萬小姐 (02)27814750#1776

100

臺北市中正區愛國東路74巷18-1號

受文者：威堡建設股份有限公司聯絡人

陳宜卉 君

發文日期：中華民國108年10月5日

發文字號：台財產北改字第10800289080號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(請至附件下載區下載附件，附件下載網址：<http://webnet.fnp.gov.tw/NpbAppendix/>【登入序號：005844】)

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地都市更新事業計畫案」涉本署經管國有土地權利變換分回後用途一案，請查照。

說明：

- 一、依貴公司108年10月2日威堡新觀更字第108100201號函辦理。
- 二、依財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
  - (一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。
  - (二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住

宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

- 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
- 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、依貴公司前述108年10月2日函查復結果，本署經管旨案更新單元範圍內國有土地權利變換分回銷售樓地板面積初估約為4,906.34平方公尺，本分署將依前述處理原則規定辦理。檢送「可分回國有辦公廳舍供中央機關進駐使用基本資料表」如附件，請貴公司填妥後儘速送本分署，以利辦理後續調配事宜。

正本：威堡建設股份有限公司聯絡人 陳宜卉 君、威堡建設股份有限公司聯絡人 王韋 君

副本：

分署長郭曉蓉

## 附錄六 綠建築評估計算表

一、建築名稱：威堡建設 新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅						
二、建物概要：地下 5 地上 24 F R C 造						
三、評估結果：						
申請指標項目		設計值		系統得分		
	生物多樣性指標	BD=«BD» BDc=«BDc»	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=			
■	綠化量指標	TCO2=449743 TCO2c=148340	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	7.05		
□	基地保水指標	λ= λc=0.15	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5=			
■	日常節能指標	EEV=0.71 EEVc=0.80	RS4 <sub>1</sub> =a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	5.3		
		EEV≤EEVc	■合格 □不合格			
		EAC=0.45 EACc=0.80	RS4 <sub>2</sub> =18.60×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	8		
		EAC≤EACc	■合格 □不合格			
		EL=0.47 ELc=0.80	RS4 <sub>3</sub> =9.00×【(0.80-EL)/0.70】+1.5=	5.21		
		EL≤ELc	■合格 □不合格			
□	二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> = CCO <sub>2c</sub> =0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5=			
□	廢棄物減量指標	PI= PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=			
■	室內環境指標	IE=88.5 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	10.3		
■	水資源指標	WI=11 Wlc=2.00 WI≥Wlc	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8		
■	污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56		
系統總得分 RS=ΣRSi=47.42						
四、綠建築標章分級評估級：						
綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
«九大指標全評估»	九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
■	免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□
五、填表人簽章：						
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px;"></div> </div>						

綠化量指標評估表-基本型 (2015 年版)					
一、建築名稱：威堡建設 新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅					
二、綠化量評估					
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 m <sup>2</sup>	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	15x9 m <sup>2</sup>	121,500 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	9x9 m <sup>2</sup>	48,600 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m <sup>2</sup>	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m <sup>2</sup> 至少栽植 2 株以上)	300	316 m <sup>2</sup>	94800 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m <sup>2</sup>	0 kg
草花花園、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	m <sup>2</sup>	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m <sup>2</sup>	0 kg
			600	0 m <sup>2</sup>	0 kg
ΣGi×Ai=344370 kg					
三、生態綠化優待係數 α					ra=1
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					α=1.3
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算 TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi × Ai)) × α					TCO <sub>2</sub> =449743 kg
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算 TCO <sub>2c</sub> =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A <sub>0</sub> -Ap)×(1-r)，若 A'<0.15×A <sub>0</sub> ，則 A'=0.15A <sub>0</sub> ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準 [kg/m <sup>2</sup> ]					TCO <sub>2c</sub> =189696 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=7.05，(0.0≤RS2≤9.0)				

日常節能指標評估表-基本型 (2015 年版)			
一、建築名稱：新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅			
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 $HW_s = \square < HW_{sc} = \square$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 «Gri», $i=1\sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar} = \langle U_r \rangle < 0.80 (W/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 外殼節能效率 $EEV = EV/EV_c = \langle EV \rangle / \langle EV_c \rangle = 0.71 \leq EEV_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
系統得分	$RS4_1 = a \times [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 = 5.3, (2.0 \leq RS4_1 \leq 14.0)$		
B、空調系統節能 EAC			
B1 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}' = \langle A_{fc2} \rangle m^2$ , 主機總容量 = $\langle \Sigma RT \rangle RT$ , 自然通風空調耗能折減率 $Vac = \_$ )			
1. 當主機總容量 $\leq 50RT$ 時, $EAC' = [0.8 - (COP - COP_c) / COP_c] \times Vac = \langle EAC21 \rangle \leq EAC_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 當主機總容量 $> 50RT$ 時, 主機容量效率 $HSC = AC_{sc} / AC_s = \langle HSC \rangle \leq HSC_c = \langle HSC_c \rangle$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
$a1 = PR_s = \square$	$b1 = \Sigma(HC_i \times COP_{ci}) / \Sigma(HC_i \times COP_i) = \square$	$R_m = \square$	
		$c1 = R_s = \square$	
$a2 = PR_f = \square$	$b2 = \Sigma(PF_i) / \Sigma(PF_{ci}) = \square$	$c2 = R_f = \square$	
$a3 = PR_p = \square$	$b3 = \Sigma(PP_i) / \Sigma(PP_{ci}) = \square$	$c3 = R_p = \square$	
$a4 = PR_t = \square$	$b4 = \Sigma(PT_i) / \Sigma(PT_{ci}) = \square$	$c4 = R_t = \square$	
$EAC' = [(a1 \times b1 \times c1) + (a2 \times b2 \times c2) + (a3 \times b3 \times c3) + (a4 \times b4 \times c4)] \times R_m \times Vac = \langle EAC22 \rangle \leq EAC_c = 0.80$		<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS4_2' = 18.6 \times [(0.80 - EAC) / 0.80] + 1.5 = \_, (1.5 \leq RS4_2' \leq 12.0)$		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 $A_{fc}'' = \langle A_{fc1} \rangle m^2$ , 自然通風空調耗能折減率 $Vac = \_$ )			
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 $Ar' = \langle Ar1 \rangle$ ; 二級節能標章空調面積比 $Ar'' = \langle Ar2 \rangle$ ; $EAC'' = [0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'')] \times Vac = \langle EAC11 \rangle \leq EAC_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 「日常節能」合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時, $EAC'' = 0.80 \times Vac = \langle EAC12 \rangle \leq EAC_c = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 「日常節能」合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS4_2'' = 18.6 \times [(0.80 - EAC) / 0.80] + 1.5 = \_, (1.5 \leq RS4_2'' \leq 12.0)$		
系統得分	$RS4_2 = (RS4_2' \times A_{fc}' + RS4_2'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = \langle \Sigma RS42 \text{ 空} \rangle, (1.5 \leq RS4_2 \leq 12.0)$		
C、照明系統 EL			
$IER = \langle IER \rangle$	$IDR = \langle IDR \rangle$	$\beta1 = \_$	$\beta2 = \_$
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta1 - \beta2 - \beta4) = 0.47 \leq EL_c = 0.80$		<input checked="" type="checkbox"/> 「日常節能」合格	<input type="checkbox"/> 不合格

日常節能指標評估表-基本型 (2015 年版)	
一、建築名稱：新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅	
系統得分	$RS4_3 = 9.00 \times [(0.80 - EL) / 0.80] + 1.5 = 5.21, (1.5 \leq RS4_3 \leq 6.0)$

日常節能指標評估表-基本型 (2015 年版)

一、建築名稱：新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1 = a \times \left[ \frac{0.80 - EEV}{0.80} \right] + 2.0 = 5.3, (2.0 \leq RS4_1 \leq 14.0)$
	$RS4_2 = \frac{RS4_2' \times Afc' + RS4_2'' \times Afc''}{Afc' + Afc''} = 8, (1.5 \leq RS4_2 \leq 12.0)$
	$RS4_3 = 9.00 \times \left[ \frac{0.80 - EL}{0.80} \right] + 1.5 = 5.21, (1.5 \leq RS4_3 \leq 6.0)$

室內環境評估表-基本型 (2015 年版)

一、建築名稱：威堡建設 新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
音環境	外牆、分界 (*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC 牆含粉刷厚度 $dw \geq 20\text{cm}$ • 雙層牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 5\text{cm}$ ，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 55\text{dB}(*2)$	A1=30	X1=A+B+C=100	Y1=0.2	X1×Y1=20
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC 牆含粉刷厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ 、磚牆含粉刷厚度 $\geq 24\text{cm}$ • 雙層牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 $(dw) \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 50\text{dB}(*2)$ • 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A2=20			
			A3=10				
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2, *3$ ) 且玻璃厚度 $\geq 10\text{mm}$ • 符合氣密性 2 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2, *3$ ) 之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 35$ 或 $Rw \geq 40\text{dB}(*2)$	B1=35	B=35		
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2, *3$ ) 且玻璃厚度 $\geq 6\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級 ( $8\text{m}^3/\text{hm}^2, *3$ ) 之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 30$ 或 $Rw \geq 35\text{dB}(*2)$	B2=25			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級 ( $8\text{m}^3/\text{hm}^2, *3$ ) 且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級 ( $2\text{m}^3/\text{hm}^2, *3$ ) 之雙層窗，窗間距 $\geq 10\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 25$ 或 $Rw \geq 30\text{dB}(*2)$ • 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B3=15			
			B4=10				
	樓版		下列三項，擇一計分： • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 15\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 20\text{dB}(*4)$ • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 18\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 17\text{dB}(*4)$ • 鋼承板式 RC 樓板版厚度 $(df) \geq 19\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 20\text{dB}(*4)$ • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $Ln,w \leq 55\text{dB}(*4)$	C1=35	C=35		
			下列三項，擇一計分： • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 15\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 15\text{dB}(*4)$ • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 18\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 12\text{dB}(*4)$ • 鋼承板式 RC 樓板版厚度 $(df) \geq 19\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 15\text{dB}(*4)$ • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $Ln,w \leq 60\text{dB}(*4)$	C2=25			
			下列三項，擇一計分： • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 15\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 10\text{dB}(*4)$ • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 18\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 7\text{dB}(*4)$ • 鋼承板式 RC 樓板版厚度 $(df) \geq 19\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 10\text{dB}(*4)$ • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $Ln,w \leq 65\text{dB}(*4)$	C3=15			
RC、鋼構複合樓板厚度 $(df) < 15\text{cm}$ 或木構造樓版			C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等 (可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E+F=80	Y2=0.2
			• 色版玻璃等 (可見光透光率 0.3-0.6)	D2=15			
			• 低反射玻璃等 (可見光透光率 0.15-0.3)	D3=10			
			• 高反射玻璃等 (可見光透光率 0.15 以下)	D4=5			
	辦公、研究、實驗、臥房、病房、客房等居室空間，以自然採光性能 NL 指標評估	• $0.90 \leq NL$	E1=60	E=40			
		• $0.80 \leq NL < 0.90$	E2=40				
		• $0.70 \leq NL < 0.80$	E3=30				
		• $0.60 \leq NL < 0.70$	E4=20				
		• 不予評估	E5=36				
	人工照明	辦公、閱覽室、圖書室、教室等空間之照明	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=20		
• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F2=15				
• 面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F3=10				
• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者			F4=0				
上述以外空間		• 不予評估	F5=12				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分以自然通風潛力 VP(*7) 指標評估 (面積為 Af1)	• $0.80 \leq VP$	G1=100	G1=○	X3 = (G1×Af1+G2×Af2) ÷ (Af1+Af2) = ○	Y3=0.3
			• $0.70 \leq VP < 0.80$	G2=80			
			• $0.60 \leq VP < 0.70$	G3=60			
			• $0.50 \leq VP < 0.60$	G4=40			
			• $VP < 0.50$	G5=10			
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分 (面積為 Af2)	• 所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G2=100		
			• 80% 以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=80			
			• 60% 以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=60			
			• 40% 以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G4=40			
			• 低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20			

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修,或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=75	Y4=0.3	X4×Y4=22.5
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			• 大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	• 不予評估	H5=24				
	綠建材	綠建材使用率(*8 附計算或說明)	• Rg(*9)≥Rgc+15%	I1=60	I=45	X5=J+K+L+M+N+O=0	Y5=0.2	X5×Y5=《其他生態建材裝修》
			• Rgc+15%>Rg≥Rgc+10%	I2=45				
			• Rgc+10%>Rg≥Rgc+5%	I3=30				
			• Rgc+5%>Rg≥Rgc	I4=20				
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg<Rgc	I5=10				
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K+L+M+N+O=0	Y5=0.2	X5×Y5=《其他生態建材裝修》
			• 不符以上條件者	J=0				
	填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0				
		• 不符以上條件者	K=0					
	木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0				
		• 不符以上條件者	L=0					
	電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0				
		• 不符以上條件者	M=0					
	建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0				
		• 不符以上條件者	N=0					
其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0					

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=88.5

四、系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=10.3, (0.0≤RS7≤12.0)

水資源指標評估表-基本型(2015年版)

一、建築名稱：威堡建設 新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅

基地所在地區	台中	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.26	日平均雨量 R	3.85
集雨面積 Ar	1046.7	儲水天數 Ns	11.69

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	《浴缸或淋浴》
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	3
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=		11

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{日集雨量 } W_r = R \times A_r = \boxed{-} \\ \text{雨水利用設計量 } W_d = \sum R_i = \boxed{-} \end{array} \right. \Rightarrow W_s = \boxed{-}$$

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m <sup>2</sup> .日))	Af 或 Nf(m <sup>2</sup> )	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
>	《建築使用類別》	-	-	-	-

C、自來水替代率 Rc = Ws ÷ Wt =

免 %

D、雨水貯集槽 Vs =

35m<sup>3</sup>

標準值 Vc =

19.1m<sup>3</sup>

《水資源》合  不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=11

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8, (1.5≤RS8≤8.0)

污水垃圾改善指標評估表-基本型 (2015 年版)

一、建築名稱：威堡建設 新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算  $GI = \sum Gi = 14$

四、系統得分

$$RS9 = 5.15 \times \left[ \frac{(GI - 10.0)}{10.0} \right] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$$

附錄七 涉及變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)相關函文

正本

檔 號：  
保存年限：

已電子交換

### 新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號13樓  
承辦人：陳俊斌  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7626  
傳真：(02)29689266  
電子信箱：AM2199@ms.ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區寧波東街9巷9號

受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國101年12月28日  
發文字號：北工規字第1013146708號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會勘紀錄及簽到表

主旨：檢送本局101年12月13日召開「威堡建設股份有限公司都市更新開發案因變更板橋都市計劃(第二次通盤檢討)(第二階段)釐清修正原則」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局101年12月11日北工規字第1013099079號函續辦。
- 二、各單位若對會議紀錄有不同意見，請於文到七日內函覆本局。

正本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市板橋區公所、威堡建設股份有限公司、新北市政府都市更新處  
副本：新北市政府工務局規劃設計科

# 局長高宗正

本案依分層負責規定授權業務主管決行

### 「威堡建設股份有限公司修正原則」簽到簿

一、會勘時間：101年12月13日(星期四)下午2時30分

二、會勘地點：本府0516會議室

三、主持人：賴股長佑陽

紀錄：陳俊斌

四、出席單位及人員

出席單位	簽到處	聯絡方式(電話或地址)
新北市政府城鄉發展局	黃建忠	*7144
新北市政府交通局	賴股長	#6983
新北市政府水利局	司理 吳建忠	#7586 #7386
新北市板橋區公所	吳建忠	>9686911-341
威堡建設股份有限公司	李治宏	0919207298
新北市政府工務局規劃設計科	陳俊斌	29603456(7626)
新北市政府工務局更新處	黃建忠	>9506206#302

「威堡建設股份有限公司都市更新開發案因變更板橋  
都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)釐清修正原  
則」會議紀錄

一、會勘時間：101年12月13日(星期四)下午2時30分

二、會議地點：本府0516會議室

三、主持人：賴股長佑陽

記錄：陳俊斌

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、開會緣由

本案係威堡公司所辦理之都市更新開發案(位於板橋市大觀段1408等15筆地號)，該公司於現場測量指界時發現原預定基地範圍(縣民大道一段及環河道路交叉口旁)內將配合板橋都市計畫(第二次通盤檢討)使得基地範圍內部分住宅區變更為計畫道路用地，為釐清基地範圍及後續道路鄰接問題，故函請本局邀集相關單位召開此會議。

本次討論議題有三

(1) 都市計畫變更後道路線確切位置為何？

(2) 業者申請建築線係依目前都市計畫道路線行或是未來修正後都市計畫道路線行？

(3) 未來道路依都市計畫變更範圍拓寬，是將高架橋部份拓寬，還是會以平面道路為主？

六、結論

1. 有關計畫道路變更範圍原則係以現有環河道路靠河側為邊界往內陸劃設20米(請參閱板橋都市計畫第二次通盤檢討公展相關圖說)。
2. 有關建築線指定經本府城鄉發展局表示以現況都市計畫為主，若欲指定都市計畫道路變更後範圍，申請圖說上須註明現況及變更後狀況。
3. 後續道路拓寬考量將浦仔二橋高架橋拓寬，因環河道路大觀橋以後路段仍維持現有路寬，拓寬後恐產生道路瓶頸，故原則將以開闢平面道路為主。

## 附錄八 使用執照存根

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根								1647 82使字第 1544 號
起造人姓名	薛秀蘭、李文龍、周美雲			住址	板橋市南雅西路1段39巷23號			
建造類別	增建		構造種類	加強磚造				
使用分區	住宅區		層棟戶數	地上叁層壹座貳戶				
建築地號	地址	本縣板橋市鄉鎮		地號	新興段 小段 1459 地號 1460			
基地面積	騎樓	南雅西路1段39巷23號	其他	25號	建蔽率	5.86 / 10	法定空地面積	59.41 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	160.00				
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m <sup>2</sup>	m		第六層	m <sup>2</sup>	m	
	騎樓	m <sup>2</sup>	m		第七層	m <sup>2</sup>	m	
	第一層	m <sup>2</sup>	m		第八層	m <sup>2</sup>	m	
	第二層	m <sup>2</sup>	m		第九層	m <sup>2</sup>	m	
	第三層	89.12 m <sup>2</sup>	3.0 m	住宅	第十層	m <sup>2</sup>	m	
	第四層	m <sup>2</sup>	m		第十一層	m <sup>2</sup>	m	
	第五層	m <sup>2</sup>	m		第十二層	m <sup>2</sup>	m	
	防空避難	地上	m <sup>2</sup>	停車場	室內	m <sup>2</sup>	屋頂突	8.91 m <sup>2</sup>
		地下	m <sup>2</sup>		室外	m <sup>2</sup>	出部份	
層高	8.98 m		建築高度	9.10 m				
設計人	姓名	張哲雄		事務所名稱	張哲雄建築師事務所			
監造人	姓名	張哲雄		事務所名稱	張哲雄建築師事務所			
承造人	姓名	謝吉琳		營造廠名稱	東喜營造工程股份有限公司			
工程造价	432,300.00元			竣工日期	82年10月31日			
發照日期	82年12月9日			開工日期	82年6月15日			
建造執照字號	82板建 660 號(建照核發日期81年4月17日)							
校對打字		複校		附註				

拆拆式板修字負

## 附錄九 特殊大地工程費用

王瑋傑結構技師事務所  
總表[概算]

工程地點：新北市板橋區大觀段

項次	工作項目	金額(元)	備註
一	結構概算		
1	道路範圍內結構框架	82,000,000	
2	基樁及地質改良	128,740,000	
3	安全措施	16,300,000	
	小計	<b>227,040,000</b>	
4	勞工安全衛生設備費 ((1~3)*0.5%)	1,135,200	
5	品質管理費 ((1~3)*0.8%)	1,816,320	
6	包商利潤及管理費 ((1~3)*10%)	22,704,000	
	小計[1~7]	<b>252,695,520</b>	
7	綜合營造保險費 ((1~7)*0.5%)	1,263,478	
	小計[1~8]	253,958,998	
8	營業稅 ((1~8)*5%)	12,697,950	
	合計[1~9]	<b>266,656,948</b>	
9	工程管理費 ((1~6)*6%)	15,161,731	
	總計	<b>281,818,679</b>	
<p>一、本區位於板橋南雅地區，古名“滴仔”現名“南雅”即係沿用舊之閩南語發音，本基地面前高架道路下方即為滴仔溝，二百多年前滴仔溝水量豐沛，為當時板橋航運之重要水路，後因日漸淤積至日據時代後期陸運取代水道遂漸漸沒落，淤積之地其淤泥黏土甚多，土壤承载力較差，故判斷需進行地質改良及基礎反循環樁工程，依一般概估，先行編列約 12,874 萬元預算，同時為求地下室施工之安全，須加強安全措施工程費 1,630 萬元。</p> <p>二、台北盆地古名“滴仔”並不只此處，士林地區也有“滴仔”現改名為“蘭雅”，本所在當地有設計經驗，即有進行地質改良及打樁之設計，耗費頗多。</p>			

王瑋傑結構技師事務所  
單價分析表

工程地點：新北市板橋區大觀段

1	工作項目：道路範圍內結構框架	單位：式	計價代碼：			
	工料名稱	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
	整地(依現場土方細整地)	式	1	1,000,000	1,000,000	
	廢棄物清運費	式	1	2,000,000	2,000,000	
	臨時設施(含洗車台)	式	1	2,000,000	2,000,000	
	新作組合式固定圍籬H=240cm(含RC止水墩及施工警示燈每3.3M/個)	式	1	1,000,000	1,000,000	
	放樣	式	1	500,000	500,000	
	挖方	式	1	5,000,000	5,000,000	
	餘土方運棄(含棄土證明)	式	1	16,000,000	16,000,000	
	普通模板含組立	式	1	15,000,000	15,000,000	
	中拉力鋼筋及彎紮組立	式	1	6,000,000	6,000,000	
	高拉力鋼筋及彎紮組立	式	1	10,000,000	10,000,000	
	2000 PSI預拌混凝土含澆置	式	1	2,000,000	2,000,000	
	3500 PSI預拌混凝土含澆置	式	1	13,500,000	13,500,000	
	1:3 水泥沙漿粉光刷防霉漆	式	1	6,000,000	6,000,000	
	工具損耗(含噪音環保震動防治費)	式	1	2,000,000	2,000,000	
	合計				<b>82,000,000</b>	
				每式單價計	<b>82,000,000</b>	
2	工作項目：基樁及地質改良	單位：式	計價代碼：			
	工料名稱	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
	中拉力鋼筋及彎紮組立	式	1	2,800,000	2,800,000	
	高拉力鋼筋及彎紮組立	式	1	18,600,000	18,600,000	
	穩定液	式	1	1,500,000	1,500,000	
	超音波	式	1	1,500,000	1,500,000	
	特密管	式	1	1,000,000	1,000,000	
	廢土清運含棄土證明	式	1	5,000,000	5,000,000	
	3500 PSI預拌混凝土含澆置	式	1	22,880,000	22,880,000	
	基樁施作費	式	1	21,960,000	21,960,000	
	地質改良混凝土	式	1	50,000,000	50,000,000	
	地質改良機具	式	1	1,500,000	1,500,000	
	工具損耗及零星工料	式	1.000	2,000,000	2,000,000	
	合計				<b>128,740,000</b>	
				每式單價計	<b>128,740,000</b>	



威堡建設股份有限公司

工程名稱	新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地號土地自行興闢道路工程
施工地點	新北市板橋區
編製日期	中華民國 111 年5 月

新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地號土地自行興闢道路工程	工程預算書
---	-------

編製	複核

威堡建設股份有限公司  
總表[預算]

第 1 頁 共 1 頁

工程名稱	新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地號土地自行興闢道路工程	會計科目	
施工地點	新北市板橋區	工程編號	
項次	工作項目	金額(元)	備註
壹	發包工程費	18,137,117	
一	直接工作費	15,642,956	
二	雜項工程費	154,700	
三	施工中勞工安全及衛生費(此項目不隨決標金額比例調整)	50,000	
四	營建綜合保險費(一+二)*1%	157,977	
五	包商利潤及雜費(一+二+三)*8%	1,267,812	
六	營業稅(一+二+三+四+五+六)*5%	863,672	
貳	空氣污染防治費(建造費用0.35%)	59,904	
	總價(總計)	18,197,021	

編制:



威堡建設股份有限公司  
單價分析表[預算]

工程名稱：新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地  
號土地自行車與開闢道路工程

工程編號：

第 3 頁 共 9 頁

壹.一.5		工作項目：(2mm厚)熱拌塑膠反光標線		單位：M2		
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註	
技術工	工	0.012	2,600.00	31.20		
小工	工	0.012	1,800.00	21.60		
塑膠標線原料	公斤	3.200	58.00	185.60		
反光玻璃珠	公斤	0.960	60.00	57.60		
粘著劑	公斤	0.140	50.00	7.00		
標線機具費	式	1.000	11.20	11.20		
工具損耗	式	1.000	5.80	5.80		
合計	M2	1.000		320.00		
				每 M2 單價計	320.00	
壹.一.6		路面刨除混凝土或AC，未含運費，T=5-10CM		單位：M3		
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註	
開挖機，(作為破碎機用)，70~79KW	時	0.480	1,000.00	480.00		
開挖機，0.7~0.33m3(含小搬運 L=100M)	時	0.200	1,000.00	200.00		
開挖機操作工	時	0.600	325.00	195.00		
生產體力工	時	1.080	225.00	243.00		
零星工料	式	1.000	12.00	12.00		
合計	M3	1.000		1,130.00		
				每 M3 單價計	1,130.00	

編制：

威堡建設股份有限公司  
單價分析表[預算]

工程名稱：新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地  
號土地自行車與開闢道路工程

工程編號：

第 4 頁 共 9 頁

壹.一.7		工作項目：人行斜坡道		單位：B.M3		
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註	
地磚(配合建築圖材質尺寸)	M2	1.000	3,000.00	3,000.00		
人行道面層(配合建築圖材質尺寸)	M2	1.000	50.00	50.00		
表面勾縫(配合建築圖材質尺寸)	M2	1.000	180.00	180.00		
鋪貼工資	時	1.760	300.00	528.00		
泥水工資	時	0.960	180.00	172.80		
零星工料(含小搬運 L=100M)	式	1.000	69.20	69.20		
合計	M2	1.000		4,000.00		
				每 B.M3 單價計	20,000.00	
壹.一.8		工作項目：營建剩餘土石方處理含證明文件		單位：B.M3		
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註	
傾卸貨車，總重15~7.5t	時	0.384	1,760.00	675.84		
傾卸貨車駕駛員	時	0.384	565.00	216.96		
棄土區費用(含水土保持)	B.M3	1.000	780.00	780.00		
零星工料(含小搬運 L=100M)	式	1.000	27.20	27.20		
合計	B.M3	1.000		1,700.00		
				每 B.M3 單價計	1,700.00	

編制：



威堡建設股份有限公司  
單價分析表[預算]

工程名稱：新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地  
號土地自行興闢道路工程

工程編號：

第 7 頁 共 9 頁

壹.-.11		工作項目：結構用混凝土，預拌，140kgf/cm2		單位：M3			
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註		
產品，結構用混凝土，預拌，140kgf/cm2	M3	1.000	2,274.00	2,274.00			
混凝土澆置工	時	0.288	325.00	93.60			
生產體力工	時	0.576	225.00	129.60			
混凝土振動器	式	1.000	10.00	10.00			
混凝土養護	式	1.000	10.00	10.00			
混凝土輸送設備(含小搬運 L=100M)	式	1.000	150.00	150.00			
零星工料	式	1.000	32.80	32.80			
合計	M3	1.000		2,700.00			
				每 M3 單價計		2,700.00	
壹.-.12		工作項目：結構用混凝土，預拌，210kgf/cm2		單位：M3			
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註		
產品，結構用混凝土，預拌，210kgf/cm2	M3	1.000	2,570.00	2,570.00			
混凝土澆置工	時	0.288	325.00	93.60			
生產體力工	時	0.576	225.00	129.60			
混凝土振動器	式	1.000	10.00	10.00			
混凝土養護	式	1.000	10.00	10.00			
混凝土輸送設備(含小搬運 L=100M)	式	1.000	150.00	150.00			
零星工料	式	1.000	36.80	36.80			
合計	M3	1.000		3,000.00			
				每 M3 單價計		3,000.00	

編制：

威堡建設股份有限公司  
單價分析表[預算]

工程名稱：新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地  
號土地自行興闢道路工程

工程編號：

第 8 頁 共 9 頁

壹.-.13		工作項目：場鑄水溝混凝土，CLSM(高性能低強度材料)回填周邊		單位：			
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註		
機械開挖，未含運費	M3	0.400	60.00	24.00			
管建剩餘土石方處理含證明文件	M3	0.400	1,700.00	680.00			
結構用混凝土，預拌，140kgf/cm2	M3	0.050	2,700.00	135.00			
結構用混凝土，預拌，210kgf/cm2	M3	0.616	3,000.00	1,848.00			
混凝土附屬品，伸縮縫	M	0.050	350.00	17.50			
場鑄結構混凝土用模板，普通，(丙種，U型構，集水井，排水箱涵等)	M2	3.600	800.00	2,880.00			
鋼筋，SD280	KG	36.050	30.00	1,081.50			
2"PVC管埋設	M	0.400	200.00	80.00			
金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(防滑，含框座)，(45cm x53cm)	組	0.200	3,300.00	660.00			
產品，結構用混凝土，CLSM(高性能低強度材料)	M3	0.400	2,000.00	800.00			
混凝土澆置工	時	1.200	250.00	300.00			
生產體力工	時	1.200	250.00	300.00			
混凝土振動器	式	1.000	10.00	10.00			
混凝土養護	式	1.000	10.00	10.00			
混凝土輸送設備(含小搬運 L=100M)	式	1.000	105.00	105.00			
零星工料	式	1.000	35.00	35.00			
合計	M	1.000		8,966.00			
				每 M 單價計		8,966.00	
壹.-.14		工作項目：鋼筋，SD280		單位：KG			
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註		
產品，鋼筋，SD280	T	1.050	18,800.00	19,740.00			
鋼筋剪裁工	時	15.000	330.00	4,950.00			
鋼筋彎紮工	時	15.000	330.00	4,950.00			
產品，鐵線	KG	4.000	53.30	213.20			
零星工料(含小搬運 L=100M)	式	1.000	147.00	147.00			
合計	KG	1,000.000		30,000.20			
計	KG	1.000		30.00			
				每 KG 單價計		30.00	

編制：

威堡建設股份有限公司  
單價分析表[預算]

工程名稱：新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地  
號土地自行車與道路工程

工程編號：

第 9 頁 共 9 頁

壹.-.15		工作項目：場鑄結構混凝土用模板，3mm厚鋼板(底模不拆模)		單位：M2			
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註		
產品，加強支撐鋼材	式	1.000	56.00	56.00			
產品，鋼板	KG	23.600	27.00	637.20			
裁切加工電焊(含安裝)	式	1.000	62.00	62.00			
零星工料(含小搬運 L=100M)	式	1.000	44.80	44.80			
合計	M2	1.000		800.00			
				每 M2 單價計	800.00		
壹.-.16		工作項目：金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(含框座)，(45cm x53cm)		單位：組			
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註		
產品，金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(含框座)，(45cm x53cm)	塊	1.000	2,360.00	2,360.00			
金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(含框座)，搬運及安裝	式	1.000	700.00	700.00			
零星工料(含小搬運 L=100M)	式	1.000	240.00	240.00			
合計	組	1.000		3,300.00			
				每 組 單價計	3,300.00		
壹.-.17		工作項目：金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(含框座)，(65cm x73cm)		單位：組			
工料名稱	單位	數量	單價	複價	備註		
產品，金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(含框座)，(65cm x73cm)	塊	1.000	3,500.00	3,500.00			
金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(含框座)，搬運及安裝	式	1.000	800.00	800.00			
零星工料(含小搬運 L=100M)	式	1.000	200.00	200.00			
合計	組	1.000		4,500.00			
				每 組 單價計	4,500.00		

編制：

威堡建設股份有限公司  
詳細價目表[預算]

第 1 頁 共 3 頁

工程名稱	新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地號土地自行車與道路工程			會計科目			
施工地點	新北市板橋區			工程編號			
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註	
壹	發包工程費	式	1.00		18,137,117		
一	直接工作費	式	1.00	15,642,956	15,642,956		
	基樁	支	10.00	250,000	1,892,346		
	樁基礎	座	10.00	100,000	1,880,596		
	墩柱	墩	10.00	200,000	1,855,796		
	橋鋼柱吊裝	式	1.00	200,000	1,379,296		
	道路面板	M2	200.00	50,000	1,335,296		
	人行道鋪面	M2	50.00	2,500	1,325,296		
	道路面板欄杆護欄	M	50.00	5,000	1,324,896		
	路燈移設(H=7M)	盞	2.00	25,000	1,267,096		
	路燈新設(H=7M)	盞	10.00	40,000	826,096		
	路燈管線配置	M	100.00	1,000	812,596		
1	切割瀝青或無筋混凝土，10cm≤切割深度	M	60.00	100	6,000	分析表第壹.-.1項	
2	路基整理	m2	315.00	50	15,750		
3	選擇性回填材料，級配粒料，碎石級配，用於基地及路幅回填，t=30cm	C.M3	50.00	600	30,000		
4	鋪築瀝青混凝土鋪面，細粒料9.5mm.T=5~7CM	M3	60.00	8,000	480,000	分析表第壹.-.2項	
5	瀝青黏層	M2	1,200.00	40	48,000	分析表第壹.-.3項	
6	機械開挖，未含運費(含RC路面破碎).T=30CM	B.M3	200.00	60	12,000	分析表第壹.-.4項	
7	(2mm厚)熱拌塑膠反光標線標線復舊	M2	20.00	320	6,400	分析表第壹.-.5項	
8	路面刨除混凝土或AC，未含運費.T=5-10CM	M3	60.00	1,130	67,800	分析表第壹.-.6項	

編制：

威堡建設股份有限公司  
詳細價目表[預算]

第 2 頁 共 3 頁

工程名稱	新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地號土地自行興闢道路工程				會計科目	
施工地點	新北市板橋區				工程編號	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
9	營建剩餘土石方處理含證明文件	M3	260.00	1,700	442,000	分析表第壹.-.7項
10	混凝土附屬品，伸縮縫	M	50.00	350	17,500	分析表第壹.-.9項
11	場鑄結構混凝土用模板，普通(丙種，U型構)	M2	50.00	500	25,000	分析表第壹.-.10項
12	結構用混凝土，預拌，140kgf/cm <sup>2</sup>	M3	5.00	2,700	13,500	分析表第壹.-.11項
13	結構用混凝土，預拌，210kgf/cm <sup>2</sup>	M3	20.00	3,000	60,000	分析表第壹.-.12項
14	鋼筋，SD280	kg	2,000.00	30	60,000	分析表第壹.-.14項
15	場鑄混凝土用模板，3mm鋼板(底模不拆模)	M2	30.00	800	24,000	分析表第壹.-.15項
16	金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(防滑，含框座)，(45cm x53cm)	組	11.00	3,300	36,300	分析表第壹.-.16項
17	金屬格柵蓋板，鍍鋅格柵蓋板(防滑，含框座)，(65cm x73cm)	組	3.00	4,500	13,500	分析表第壹.-.17項
18	集水井1.1M*1.1M	處	3.00	20,000	60,000	
19	2"PVC管理設	M	25.00	200	5,000	
20	人行斜坡道	處	2.00	20,000	40,000	
21	開挖臨時覆蓋板，鋪設鋼板，(含施工界面路面修復)	M	500.00	500	250,000	
22	臨時抽水設施費用	式	1.00	10,000	10,000	
23	混凝土圓柱試體抗壓試驗	組	1.00	2,000	2,000	
24	鋼筋拉伸試驗	支	1.00	3,000	3,000	
25	鋼筋彎曲試驗	支	1.00	3,000	3,000	
26	鋼筋物性化性試驗	支	1.00	3,000	3,000	
27	竣工文件，竣工圖費及政府申辦竣工手續費	式	1.00	9,896	9,896	
二	雜項工程費	式	1.00		154,700	
1	工程告示牌鋁質，長120cm，75cm	座	1.00	4,000	4,000	
2	活動型鋁質拒馬	座	2.00	2,600	5,200	
3	交通維持用，型鋼護欄，含警示燈	M	10.00	350	3,500	
4	交通錐(反光型，高70cm)(期間:開工至竣工)(含警示燈)	個	20.00	200	4,000	
5	交通錐連桿	個	20.00	100	2,000	
6	直流警示燈(含燈組及配線)	盞	2.00	3,000	6,000	
7	交通義交人員	式	1.00	10,000	10,000	
8	夜間照明設施(含發電機組油料線路)	日	2.00	500	1,000	

編制:

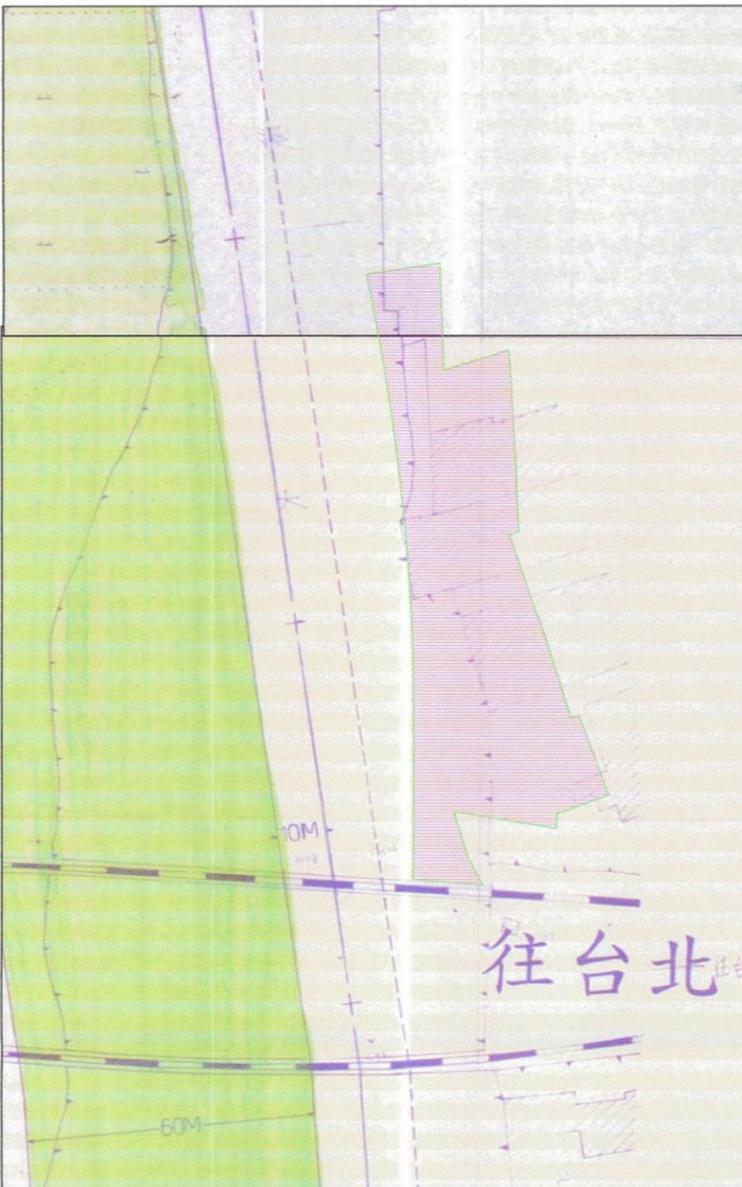
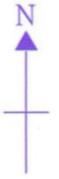
威堡建設股份有限公司  
詳細價目表[預算]

第 3 頁 共 3 頁

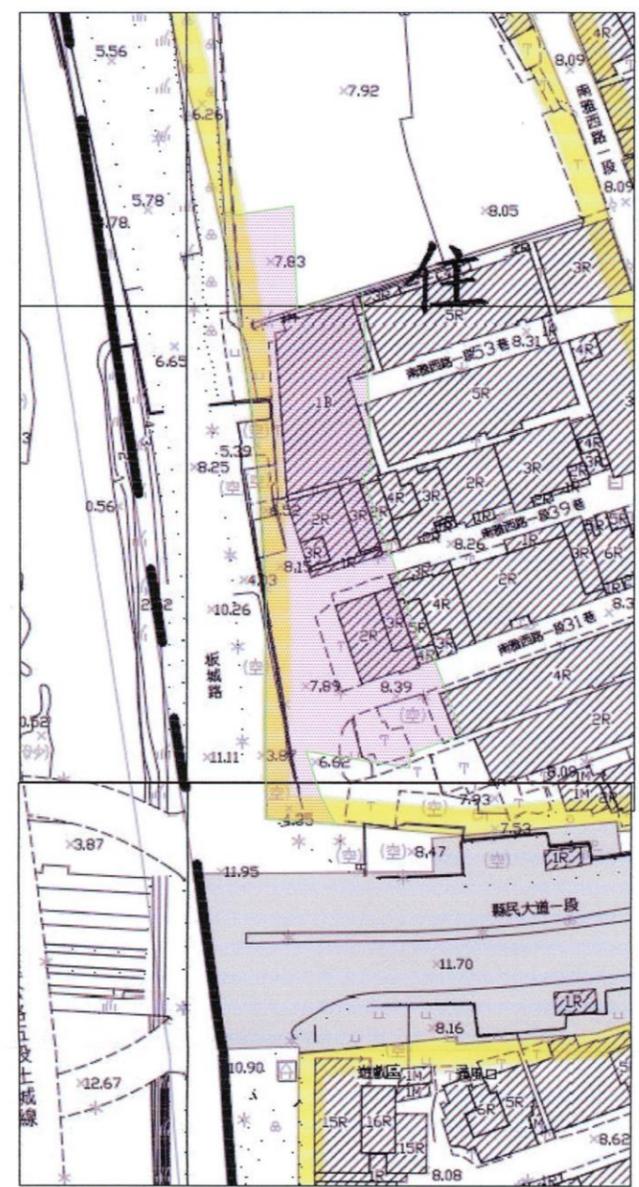
工程名稱	新北市板橋區新興段1499-4、1499-8 等兩筆地號及大觀段984-5、984-6、984-8 等三筆部分使用地號土地自行興闢道路工程				會計科目	
施工地點	新北市板橋區				工程編號	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
9	用戶排水銜接(用戶排水接管修復)	處	4.00	1,000	4,000	
10	垃圾清運費	式	1.00	20,000	20,000	
10	紐澤西護欄	M	20.00	3,500	70,000	
10	防墜網	M2	50.00	500	25,000	
三	施工中勞工安全及衛生費(此項目不隨決標金額比例調整)	式	1.00		50,000	
1	勞工職安衛生教育訓練費	式	1.00	20,000	20,000	
2	勞工安全管理費	式	1.00	20,000	20,000	
3	職安設施(滅火器急救箱安全帽反光背心)	式	1.00	10,000	10,000	
四	營建綜合保險費(一+二)*1%	式	1.00	157,977	157,977	
五	包商利潤及雜費(一+二+三)*8%	式	1.00	1,267,812	1,267,812	
六	營業稅(一+二+三+四+五)*5%	式	1.00	863,672	863,672	
貳	空氣污染防治費(建造費用0.35%)	式	1.00	59,904	59,904	
	總價(總計)	式	1.00		18,197,021	

編制:

## 附錄十 建築線指示圖



91.01.30北府城規字第0910049163號  
擬定板橋(浮洲地區)細部計畫  
Scale 1:1000



108.08.30新北府城審字第1081607940號  
變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細折離)(第一階段)  
Scale 1:1000

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

申請人姓名	緯達測量有限公司	地	新北市板橋區民族路69巷1號1樓	電	02-2956-0833
建築師姓名及事務所名稱		址		開業證書 等級字號	話

申請基地	地點	板橋區	路(街)	段	巷	弄	號
	地號	新興	段	1408,1409,1409-1,1424,1424-1,1425,1426,1426-1,1427,1460,1461,1461-1,1462,1463,1463-1			
	地號	大觀		984-13(部分),984-9,984-10,984-12			地號等共19筆土地

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍曬圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府 申請人 緯達測量有限公司 (簽章)  
建築師及事務所 (簽章)

中華民國 112 年 3 月

位置圖(案內圖) 比例尺:一千分之一

詳如左圖

	申請基地		電 桿
	計畫道路		寺 廟
	現有巷道		竹 林
	地界線 (申請範圍)		果 園
	建築線		池 塘
	樁 位		溝 渠
	現有房屋		水 田
	都市計畫範圍線		基地內現有通路
	退縮		基地內溝渠

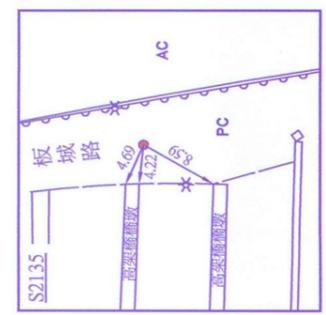
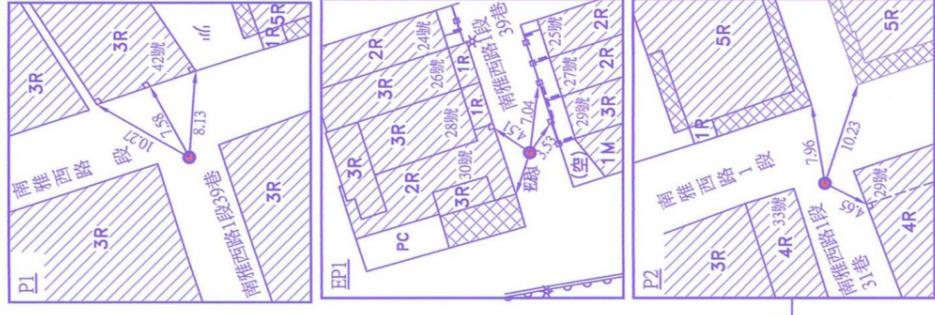
(未具公用地役關係)

#### ※ 建築線指示(定)紀錄事項

測量事項	記載	都市計畫情形
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編 號 高 (M) 低 (M)	一、使用分區：住宅區 二、發布實施日期文號：板橋細部計畫 1.板橋修訂都市計畫(市中心地區): 62.12.03北府建五字第152821號 2.變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討): 82.08.10北府工都字第277665號 3.變更板橋都市計畫(部分行水區、綠地、公園用地、工業區、住宅區、商業區為鐵路用地及部分住宅區為道路用地): 83.12.27北府工都字第454110號 4.變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段): 108.08.30新北府城審字第1081607940號 5.變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細折離)(第一階段):108.08.30新北府城審字第1081607940號 6.變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則):110.03.31新北府城審字第1100536324號
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。		其 他
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。		一、本核准案副本有效期間八個月 二、建築線應依現地測量標示為準 三、地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據
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。		備 考
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。		一、本都市計畫區實施容積管制，其住宅區建築率不得大於50%，容積率不得大於300%，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%；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。其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。 二、本案申請基地臨接現有巷道(板橋區南雅西路1段31巷、板橋區南雅西路1段39巷)前經本府核發110定-板-0583號及111定-板-0647號建築線指定案在案。
5、申請基地經界與建築線不符時，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。		收件日期
6、本基地申請建築或其他使用時，應先申請經界並依第5條規定辦理。		預定測量日期
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利關係人權益時應自行負責。		逾 期 理 由
8、基地若鄰河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。		收件編號
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，起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。		1120610630
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。		實際勘查日期
11、計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。		112.4.14

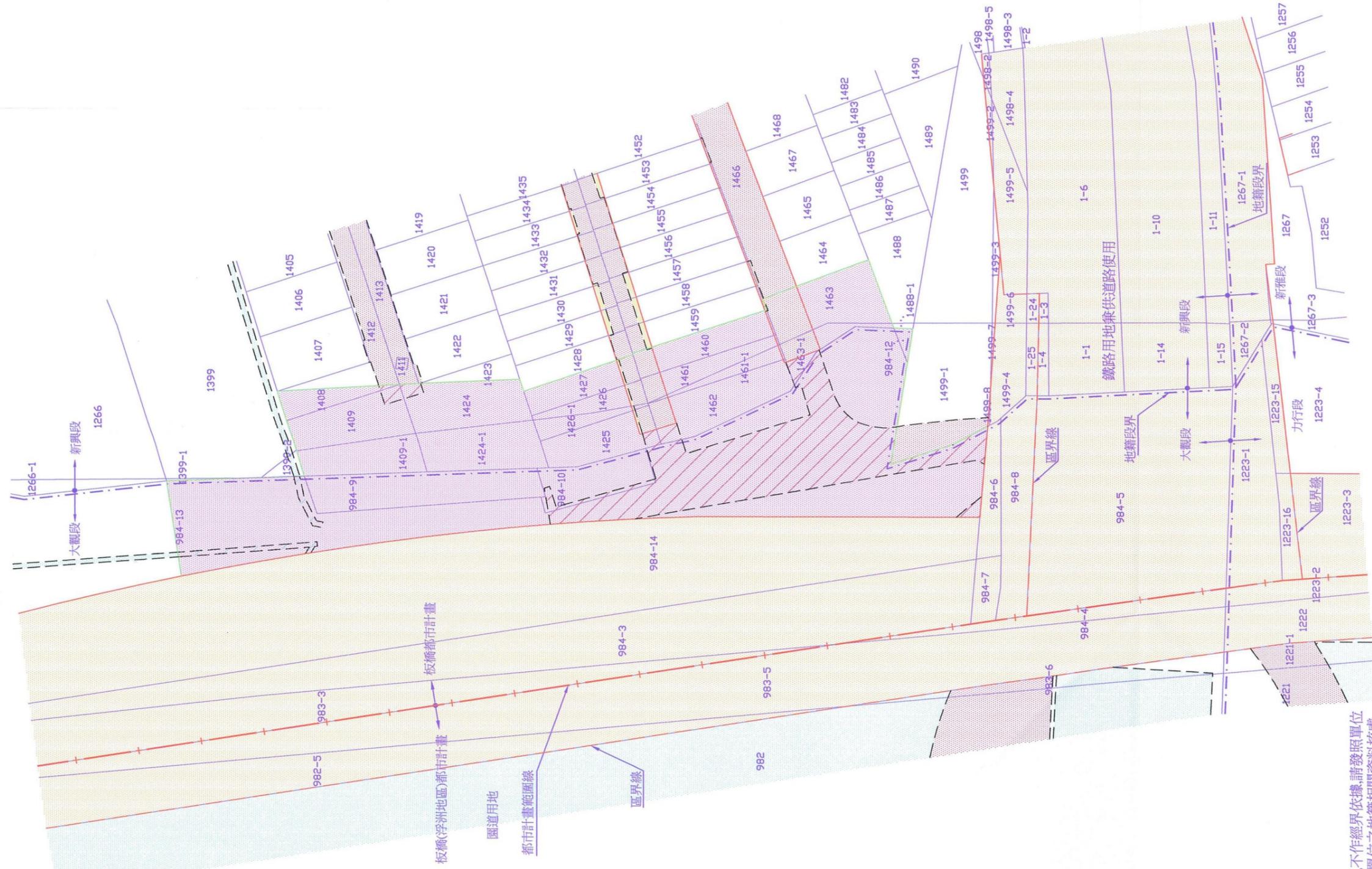
小組編號	審 查 市 校 對 人 員 簽 章
核准編號	112定-板-0171號

註：除有※各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍曬圖上簽章



現況計畫圖 Scale 1:500

測繪日期:112年3月27日  
測繪單位:緯遠測量有限公司



地籍套繪位置僅供參考,不作經界依據,請發照單位  
依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處

# 地籍套繪圖 Scale 1:500

## 附錄十一 智慧建築相關系統得分表

建築物相關資料表

申請評定類別	<input checked="" type="checkbox"/> 2016年版智慧建築標章		<input type="checkbox"/> 2016年版候選智慧建築證書						
<b>一、建築物基本資料</b>									
建築物名稱	新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆集合住宅								
建築物類別	<input type="checkbox"/> 公共集會類 <input type="checkbox"/> 商業類 <input type="checkbox"/> 工業倉儲類 <input type="checkbox"/> 休閒文教類 <input type="checkbox"/> 宗教殯葬類 <input type="checkbox"/> 衛生福利更生類 <input type="checkbox"/> 辦公服務類 <input checked="" type="checkbox"/> 住宿類 <input type="checkbox"/> 危險物品類 <input type="checkbox"/> 其他類								
申請人	威堡建設股份有限公司 負責人: 李治明								
地號	新北市板橋區新興段1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1地號等15筆, 及新北市板橋區大觀段984、984-9、984-10、984-12地號等4筆, 共計19筆土地								
地址	新北市板橋區縣民大道一段								
建築物概要	地上24層, 地下5層, 鋼筋混凝土構造, 住宅類建築								
<b>二、基地概要</b>									
執照基地面積	3,056.43 m <sup>2</sup>		基地劃分範圍	<input checked="" type="checkbox"/> 全區檢討 <input type="checkbox"/> 合理劃分					
建築面積	累計	1057.49 m <sup>2</sup>	總樓地板面積	累計	40912.42 m <sup>2</sup>				
	新建	1057.49 m <sup>2</sup>		新建	40912.42 m <sup>2</sup>				
建蔽率	法定	45%	容積率	法定	580.88%				
	實際	40%		實際	580.86%				
<b>三、自評結果</b>									
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合				<input type="checkbox"/> 不符合				
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	15	20	15	15	15	20	12	3
	合計總分	115							
<b>四、申請等級</b>									
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級	<input type="checkbox"/> 銅級	<input checked="" type="checkbox"/> 銀級	<input type="checkbox"/> 黃金級	<input type="checkbox"/> 鑽石級				
得分標準	符合所有基本規定	鼓勵項目50分以上未達90分	鼓勵項目90分以上未達120分	鼓勵項目120分以上未達140分	鼓勵項目140分以上				

**五、聲明**  
 (一) 如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者, 除公告該冒用者及建築物名稱外, 並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。  
 (二) 申請人獲得標章或候選證書, 除因不可抗拒之因素外, 否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行, 如有廣告不實, 應由申請人自負相關法律責任。

基本資料	建築物名稱	新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆集合住宅	備註
	起造人	威堡建設股份有限公司 負責人: 李治明	
	「建造執照」核發日期	年月日	
設計人	建築師	楊振植建築師事務所 楊振植 建築師	備註
	構造	築遠工程顧問有限公司 張盈智 結構技師	
	空調設備		
	電氣設備	正楷設計工程	
	弱電設備		
	給排水設備		
	升降機設備		
承造人	消防設備	正楷設計工程	備註
	建築工程		
	構造工程		
	空調設備工程		
	電氣設備工程		
	弱電設備工程		
	給排水設備工程		
建築物概要	升降機設備工程		備註
	消防設備工程		
	樓層數及構造方式	地上 24 層 鋼筋混凝土 構造 地下 5 層 鋼筋混凝土 構造	
	總樓地板面積(不含停車空間)	31494.62 m <sup>2</sup>	
	建築物高度	89.4 m	
	標準層高度	3.4 m	
建築物主要用途	集合住宅		
使用分區	住宅區		

	管 理 模 式	<input type="checkbox"/> 業主自行管理 <input type="checkbox"/> 委外管理	備註	
	停 車 數 量	○○輛		
	停 車 型 式	<input type="checkbox"/> 坡道式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 坡道及機械式		
	電 氣 設 備			
	空 調 設 備			
	照 明 設 備			
	給 排 水 設 備			
	熱 源 設 備			
	昇 降 機 設 備			
	弱 電 設 備			
	消 防 設 備			
	中 央 監 控 設 備			
智慧化規劃設計構想說明(必填)	智慧化規劃設計目標		備註	
	設 置 主 體			
	整 體 內 容 概 要			
	各指標規劃設計概要	綜合佈線		備註
		資訊通信		
		系統整合		
		設施管理		
		安全防災		
節能管理				
健康舒適				
智慧創新				
使用現況自評				

## 附錄十二 新建住宅性能評估之無障礙環境評定

## 各項性能類別評估

(一)新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表-集合住宅

類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容(或評估項目)之評分(A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分)與權重乘積,分別合計積分,積分以四捨五入法計算至小數點後第2位,並依下列規定由高至低分別評估性能等級: 一、第一級:合計積分為3.50以上。 二、第二級:合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級:合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級:合計積分未達1.50。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分,其等級由高至低為: 一、第一級:指該性能類別之各評估內容之評分均符合A級者。 二、第二級:指該性能類別之各評估內容之評分為B級或以上者。 三、第三級:指該性能類別之各評估內容之評分為C級或以上者。 四、第四級:指各評估內容之評分有1項為D級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容(或評估項目)之評分(A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分)與權重乘積,分別合計積分,積分以四捨五入法計算至小數點後第2位,並依下列規定由高至低分別評估性能等級: 一、第一級:合計積分為3.50以上。 二、第二級:合計積分為2.50以上未達3.50。 三、第三級:合計積分為1.50以上未達2.50。 四、第四級:合計積分未達1.50。
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
	音環境	住宅分戶牆隔音	本案預計取得第二級(合計積分為2.50以上未達3.50)
		住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	住宅共用部份積分 = 3x0.6=1.8 住宅專用部份積分 = 2x0.4=0.8 合計積分為=1.8+0.8=2.6 > 2.5 符合第二級標準
		隔熱效率(頂樓或非頂樓)	
		熱水效率	
		省水效率	
	住宅維護	住宅共用部分	
住宅專用部分			

附

表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅60% <sup>(3)</sup> 非集合住宅室外通路20%	A級	符合法規,且通路淨寬180公分以上,大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規,且通路淨寬160公分以上,大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
			C級	符合法規,且通路淨寬150公分以上,大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)		A級	符合法規,且通路淨寬180公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規,且通路淨寬150公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
			C級	符合法規,且通路淨寬130公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A級	符合法規,且升降機機廂深度145公分以上,機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規,且升降機機廂深度140公分以上,機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
			C級	符合法規,且升降機機廂深度135公分以上,機門淨寬80公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40% 非集合住宅80%	A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項: 1.特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2.特定房間出入口: (1)不得有高低差。 (2)淨寬不得小於90公分。 (3)出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 3.特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上,且任一邊在2.5公尺以上。 4.供特定房間使用之浴廁: (1)出入口淨寬不得小於80公分。 (2)出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 (3)面積不得小於4平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合下列各項: 1.主要出入口 (1)應為無門檻或高低差,若設門檻時,應為3公分以下,且門檻高度在0.5公分至3公分者,應作1/2之斜角處理,高度在0.5公分以下者得不受限制。 (2)淨寬不得小於90公分。 2.室內通路 (1)室內通路淨寬不得小於90公分。 (2)連接日常生活空間之通道應為無高差,且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

備註:(1)室外通路:建築線(道路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。

(2)評估室內外通路時,有一通路符合該標準即可。

(3)以3項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

## 無障礙環境性能評估說明

### 一、住宅共用部分

1. 室外通路
2. 室內共用通路
3. 昇降機

### 二、住宅專用部分

1. 無障礙住宅專用設計

## 附錄十三 耐震設計標章說明



## 耐震設計標章結構設計概要

※ 此概要表係由結構設計單位填寫及用印，並附於耐震設計標章申請書內。

專案名稱	新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段 984-9 地號等 4 筆集合住宅		
基地位置	新北市板橋區新興段 1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1 地號等 15 筆，及新北市板橋區大觀段 984、984-9、984-10、984-12 地號等 4 筆，共計 19 筆土地		
結構設計單位	築遠工程顧問有限公司 	負責人	張盈智

### 【結構設計概述】

#### 〈1.結構設計〉

符合「建築技術規則」之耐震設計規定。

#### 〈2.特殊結構審查〉

特殊結構審查中，檢附開會通知單影本等證明。

特殊結構審查完成，檢附審查通過文與審查意見書。

無特殊結構審查。

#### 〈3.隔震消能系統〉

已(將)隔震消能系統評定合格，檢附相關證明。

無隔震消能系統。

#### 〈4.新工法或新技術〉

已(將)採用新工法或新技術等增加建築物之抗震能力，檢附相關證明。

無採用新工法或新技術等增加建築物之抗震能力。

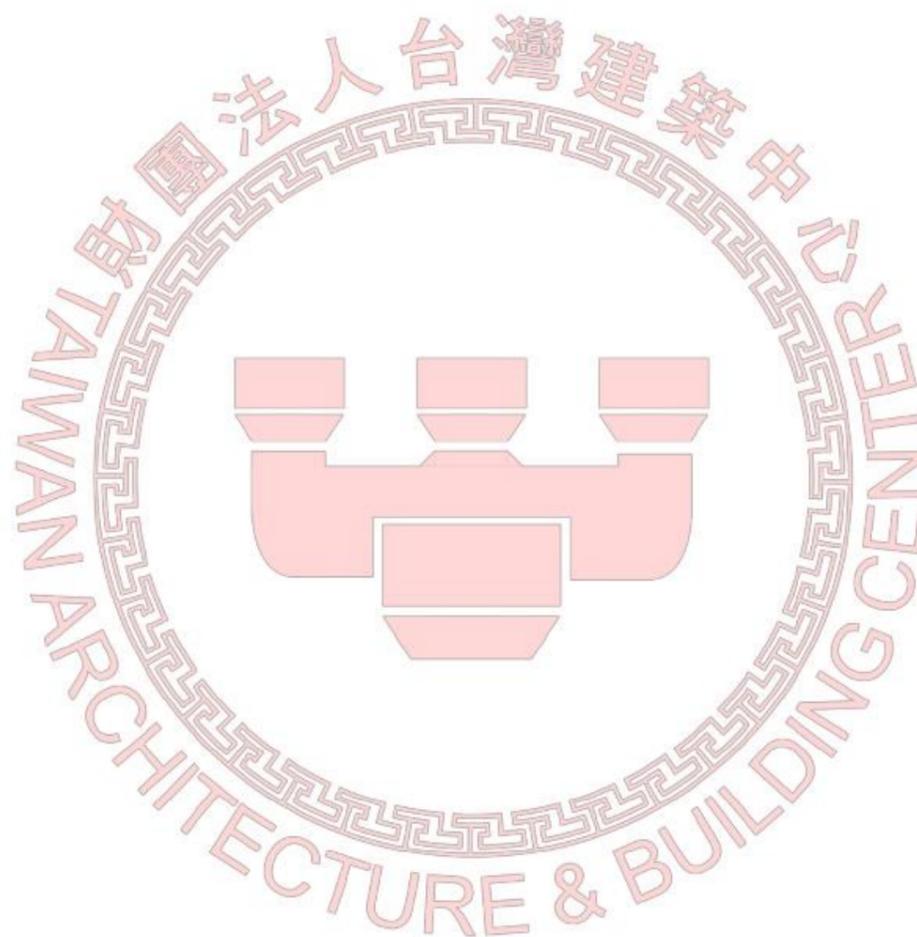
#### 〈5.其他〉

其他\_\_\_\_\_，檢附相關證明。

#### 〈6.建造執照影本〉

檢附建造執照影本 1 份。

■ 將於施工開工前函文補齊。



【結構設計概要表】

項目	設計內容	設計圖說
一、建築概況	<ul style="list-style-type: none"> <li>幢棟數 (一幢二棟) (地上六層共構)</li> <li>樓層數 (地上二十四層、地下五層)</li> <li>構造別 (地上 RC 構造、地下 RC 造)</li> <li>設計概要 (計算上的基本設定) 採用三向度立體剛構架，假設樓版為剛性體，進行動力及靜力分析。動力分析採用 C.Q.C.疊加法。</li> </ul>	
二、基地調查	<b>基地地層特性 (地盤的種類、支承力)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>地盤種類 (臺北盆地微分二區)                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> 地盤容許應力 (約 56 tf/m<sup>2</sup>)</li> <li><input type="checkbox"/> 基樁的容許支承力 ( )</li> </ul> </li> <li>地基調查方法 (現地鑽探)</li> <li>土壤液化的可能性 (低潛勢區)</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> 鑽探報告書 <input checked="" type="checkbox"/> 計算書 <input checked="" type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他 _____
	<b>基礎形式</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>基礎的形式                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> 筏式基礎</li> <li><input type="checkbox"/> 樁基礎</li> <li><input type="checkbox"/> 其他 _____</li> </ul> </li> </ul>	
	<b>基礎內容說明</b> <p>筏基深約 300cm，大地梁 150x300，小地梁 70x300，頂版厚 20cm，底版厚 80cm。</p>	
三、結構系統	<input type="checkbox"/> 承重牆系統： _____	<input checked="" type="checkbox"/> 計算書 <input checked="" type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他 _____
	<input type="checkbox"/> 架構系統： _____  • 抗彎矩構架系統 <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> 特殊抗彎矩構架： _____</li> <li><input type="checkbox"/> 部分韌性抗彎矩構架： _____</li> <li><input type="checkbox"/> 特殊鋼桁抗彎矩構架： _____</li> </ul>	

項目	設計內容	設計圖說
	<ul style="list-style-type: none"> <li>具特殊抗彎矩構架之二元系統                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 剪力牆： _____</li> <li><input type="checkbox"/> 斜撐： _____</li> </ul> </li> </ul>	
四、材料規格	<ul style="list-style-type: none"> <li>混凝土種類 (常重混凝土)</li> <li>混凝土設計強度 (280、350、420、490kgf/cm<sup>2</sup>)</li> <li>鋼筋種類：                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> SD28</li> <li><input type="checkbox"/> SD35</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> SD42</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> SD42W</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> SD28W</li> <li><input type="checkbox"/> 高強度補強鋼筋</li> </ul> </li> <li>鋼骨種類：                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> SNB</li> <li><input type="checkbox"/> SNC</li> <li><input type="checkbox"/> SM</li> <li><input type="checkbox"/> SS</li> </ul> </li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> 計算書 <input checked="" type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他 _____
五、開挖擋土安全措施	<b>擋土結構系統型式</b> <p>擋土型式採用連續壁搭配地中壁或扶壁，並採用水平鋼支撐。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 鑽探報告書 <input checked="" type="checkbox"/> 計算書 <input checked="" type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他 _____
	<b>內容說明</b> <p>預計採用六挖五撐順打工法</p>	<input type="checkbox"/> 其他 _____
六、其他		<input type="checkbox"/> 鑽探報告書 <input type="checkbox"/> 計算書 <input type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他 _____

## 耐震設計標章申請權利義務約定書

財團法人台灣建築中心(以下簡稱甲方)接受申請人 威堡建設股份有限公司  
負責人: 李治明(以下簡稱乙方)申請「耐震設計標章」(以下稱本標章), 並簽訂  
本權利義務約定書, 內容如下:

第一條 本權利義務約定書申請個案範圍如下:

建築物名稱: 新北市板橋區新興段 1408 地號等 15 筆土地暨大觀段

984-9 地號等 4 筆集合住宅 (以下稱本建築物)

建築物地址(地號): 新北市板橋區新興段 1408、1409、1409-1、1424、  
1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、  
1461-1、1462、1463、1463-1 地號等 15 筆, 及  
新北市板橋區大觀段 984、984-9、984-10、984-12  
地號等 4 筆, 共計 19 筆土地

建築物概要: 一 幢 二 棟 (24 層共構);

地上 24 層, RC 造; 地下 5 層, RC 造。

法定工期: 自中華民國〇〇年〇〇月〇〇日至〇〇年〇〇月〇〇日  
取得使用執照, 依新北市政府建管單位核准之建造執照  
所載工期為準。(完工期限依法辦理展延時得自動延至核  
准日止)

第二條 本權利義務約定書有效期間, 自中華民國 109 年 9 月 3 日(申請日期)  
至取得使用執照之日止。

第三條 本標章之申請及發給分為「耐震設計標章」及「耐震標章」二階  
段; 各階段作業分述如下:

〔耐震設計標章〕:

乙方應依甲方所訂定之「耐震標章申請使用須知」備妥申請文件, 甲  
方對本建築物實施察證, 乙方需配合提供甲方要求提供相關文件及必  
要之說明。本建築物經前述之察證, 如未能符合上開「耐震標章」核  
發之標準, 經甲方通知改善, 乙方應配合改善至符合甲方審定之察證  
要求後始發給標章; 如乙方未能於限期內改善者, 甲方有權暫停本標  
章之核發。

財團法人台灣建築中心

威堡建設股份有限公司

耐震設計標章申請權利義務約定書

〔耐震標章〕：

乙方應依「耐震標章申請使用須知」備妥申請文件，甲方對本建築物實施施工現場察證，乙方須配合提供甲方要求提供相關文件及必要之說明；另應指派施工監督之專業技師，由該專業技師執行「建築物耐震設計規範附錄之耐震工程品管專章」相關內容事項。本建築物前述之察證，如未能符合「耐震標章」核發之標準，經甲方通知改善，乙方應配合改善至符合甲方審定之察證要求後始發給標章；如乙方未能於限期內改善者，甲方有權暫停本標章之核發。

第四條 甲乙雙方依本權利義務約定書執行作業產生之各項費用，由甲乙雙方各自負擔，不另向對方請求各項作業費用。

第五條 本案申請費用係以乙方提供之總樓地板面積、樓層數與主結構體施工工期等估算，若主結構體施工工期因不可抗拒因素而延長，進而增加察證次數，甲方得就增加之察證次數酌收費用。（『估價單』詳附件。）

第六條 乙方使用本標章，應依甲方核定頒給之圖樣、顏色，不得變形或加註字樣。但得依比例放大或縮小，外圍下方得加印標章字號。

第七條 乙方使用本標章，應確實遵守甲方訂定之「耐震標章使用作業要點」、「耐震標章申請使用須知」及其相關規定正確使用本標章。

第八條 乙方獲得「耐震設計標章」後，除因不可抗拒之因素而另提送修訂計畫供甲方審查外，應按標章核定之計畫內容確實執行；引用本標章如有廣告宣傳不實，應由乙方自負相關法律責任。

第九條 乙方於申請及使用「耐震設計標章」時，有下列情事之一者，甲方得通知乙方終止本權利義務約定書，同時乙方已繳納費用不予退還。

- (一) 申請人終止申請。
- (二) 申請人解散或歇業，且無繼任人承續本案申請。
- (三) 經甲方察證結果本建築物確無法通過標章核發。
- (四) 本建築物相關證件經主管機關撤銷或註銷。
- (五) 違反「耐震標章使用作業要點」。
- (六) 以詐偽方法或不實文件資料送審。
- (七) 違反本權利義務約定書第二條規定，但完工期限依法辦理展延時

得自動延至核准日者不在此限。

(八) 申報開工後三個月內未申請「耐震標章」者。

第十條 因可歸責於乙方之事由，經甲方書面通知終止權利義務約定書生效日起，應即停止使用本標章及證書，並於十日內將使用標章與證書繳交甲方。逾期不繳交者，由甲方予以公告註銷。

第十一條 因可歸責於乙方之事由致本權利義務約定書終止或遭甲方註銷標章及證書之使用權利後，不得在其廣告媒體上使用曾獲核准使用本標章等類似文詞或圖案；印有本標章或宣傳內容之剩餘廣告品亦不得再行使用。

第十二條 本建築物之設計施工管理，均由乙方依建築法相關規定辦理，乙方與消費者之任何爭議，由乙方負責處理，甲方不負連帶責任。

第十三條 乙方同意於本標章上有關申請人姓名、用途類別、證照編號之記載事項有所變更時，應向甲方申請換發。

第十四條 乙方同意如因違反本權利義務約定書及「耐震標章使用作業要點」、「耐震標章申請使用須知」各有關規定而損害甲方之權益時，願負完全賠償責任。

第十五條 甲方因本權利義務約定書所知悉之乙方已知悉資訊，除經乙方事前書面同意及申請時依規定所需揭露之資訊外，不得洩漏予任何第三人。但下列情形不在此限：

- (一) 已有書面證據證明，乙方所交付或告知之資訊，甲方所已知者；
- (二) 已見於公開發行之刊物或出版品等欠缺機密性質之資訊；
- (三) 經乙方事先書面同意他方公開或揭露給第三人之資訊；
- (四) 自不須承擔任何保密義務及責任的第三人處合法取得者。

第十六條 如因本權利義務約定書發生爭議涉訟時，甲、乙雙方合意應以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 本權利義務約定書後續補充之政府命令或修訂之條文，均視為權利義務約定書之一部分，與本權利義務約定書具有同等效力。

第十八條 本權利義務約定書一式二份，由甲方收存一份，乙方收存一份，以資信守。

立約定人：

甲 方：財團法人台灣建築中心 (印)

負責人：周光宙 (印)

地 址：231 新北市新店區民權路 95 號 3 樓

電 話：(02)8667-6111

乙 方：威堡建設股份有限公司 負責人：

負責人：李治明 (申請單位\_負責人)

地 址：台北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

電 話：(02) 2393-1298

中 華 民 國 1 0 9 年 9 月 3 日

附錄十四 新北市都市計畫法施行細則第 39 條之 2 准  
予核給加給容積函

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山段1段161號11樓  
承辦人：李玳吟  
電話：(02)29603456 分機7148  
傳真：(02)89650936  
電子信箱：Ah8956@ms.ntpc.gov.tw



100  
台北市中正區愛國東路74巷18-1號

受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月26日  
發文字號：新北府城審字第1100122444號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司申請本市板橋區新興段1408地號等19筆土地基準容積加給15%一案，經查業已符合規定，准予核給加給基準容積，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定、新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點規定(以下簡稱作業要點)、本府教育局109年12月1日新北教幼字第1092349907號函、本府都市更新處109年12月28日便簽、貴公司109年7月31日威堡新觀城字第109073101號函送之109年7月31日新北市政府建築基地基準容積加給申請書(機關收文日：109年8月3日)、109年9月3日威堡新觀城字第109090301號函、109年12月15日威堡新觀城字第109121501號函辦理。
- 二、旨案申請基準容積加給之建築基地係位於本市板橋區大觀段984(部分)、984-9、984-10、984-12地號及新興段1408、1409、1409-1、1424、1424-1、1425、1426、1426-1、1427、1460、1461、1461-1、1462、1463、1463-1等19筆土地，總面積合計3,056.43平方公尺，建築基地西側面臨26.99至37.19公尺不等寬計畫道路，南側面臨40公尺以上部

分道路用地及部分鐵路用地兼供道路使用，且臨接基地面前道路面寬連續達141.02公尺(旨案基地面臨26.99至30公尺寬計畫道路面寬達22.04公尺，面臨30至37.19公尺寬計畫道路面寬達104.60公尺，面臨40公尺以上部分道路用地及部分鐵路用地兼供道路使用面寬達14.38公尺)，符合施行細則第39條之2第1、2項基地規模大於2,000平方公尺，面臨路寬達30公尺以上計畫道路，臨接基地面前道路面寬連續達20公尺以上之規定。另查旨案建築基地非位於增額容積適用範圍之住宅區，依其申請報核都市更新事業計畫書，其實設建蔽率為 $38.19\% \leq 45\%$ (非位於增額容積適用範圍之住宅區其建蔽率上限應配合調降5%， $50\% - 5\% = 45\%$ )。

- 三、次查旨案已於109年12月1日取得本府教育局同意申請人所捐贈之公共化幼兒園設施(及其所對應之土地應有部分)，其捐贈樓地板面積合計838.27平方公尺(≥3,056.43平方公尺 $\times 300\% \times (15\% \times 50\%) = 687.70$ 平方公尺，計算至小數點以下2位後無條件進位，其捐贈樓地板面積應≥687.70平方公尺)，符合施行細則第39條之2第3項第1款規定，請續依前開規定逕洽受贈機關(新北市政府教育局)辦理公益性設施捐贈及依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」繳納管理維護費用事宜。
- 四、承上，旨案業依施行細則第39條之2及作業要點第4點規定辦理，准予核給加給基準容積之15%，基準容積加給後為345%；倘申請報核之事業計畫或重建計畫、建造執照之申請案件經本府駁回，則基準容積加給將失其效力，惟得於110年6月3日(含)前，依作業要點第6點規定，以書面向本府提出展延申請，並於110年7月3日(含)前與本府完成簽訂展延協議書，始得展延至114年7月3日(含)；逾期未完成展延申請或辦竣上開施行細則第39條之2及作業要點相關事宜者，本基準容



第1頁 共4頁

第2頁 共4頁

新北市政府公文用紙

新北市政府公文用紙

積加給申請資格將失其效力。

五、又查貴公司102年1月16日威堡新觀城字第10201160號函檢送「擬訂新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地都市都市更新事業計畫」申請報核，本府業於102年9月10日北府城更字第1020006969號函自102年6月20日起公開展覽30日，後貴公司於109年9月3日威堡新觀城字第109090301號函檢送前開都市更新事業計畫補正版提請續審，並經本府都市更新處109年1月9日新北更事字第1094700233號函復後續將依相關規定審核。考量配合都市更新辦理都市計畫變更態樣不同，倘僅涉及因依施行細則第39條之2申請基準容積加給配合辦理變更都市計畫者，原則比照危老案、高氣離子案類型定期查核，由本府城鄉發展局一併變更都市計畫，惟倘旨案涉及變更其他都市計畫細部計畫項目者，則應由申請人(貴公司)併同辦理基準容積率變更都市計畫作業。

六、副本抄送下列單位(隨文檢送申請書等相關資料1份供參)：

(一)本府工務局建照科：本案建築基地適用「板橋都市計畫土地使用分區管制要點」規定，其建築基地基準容積加給後為345%，捐贈之公共化幼兒園設施樓地板面積合計838.27平方公尺。另因本案建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降5%，其實設建蔽率應 $\leq 45\%$ 。本案建築基地於核准建造執照時，應包含說明二全部土地，並應檢附所捐贈公益性設施之受贈單位同意函，倘建造執照申請基地範圍與核予加給基準容積函文之建築基地範圍不一致，或建造執照經貴局核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

(二)本府都市更新處：

1、旨案威堡建設股份有限公司109年9月3日威堡新觀城字

第109073101號函申請「擬訂新北市板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地都市都市更新事業計畫」續行審議，並經貴處109年1月9日新北更事字第1094700233號函復後續將依相關規定審核，請貴處於核發基準容積加給許可函日起，每3個月定期檢視申請人有否需自行申請辦理都市計畫變更之情形及其進度，倘有申請人應自行申請辦理都市計畫變更之情形而未向本府申請都市計畫變更程序者，貴處應函請申請人履行辦理都市計畫變更義務。

2、旨案後續申請之事業計畫，倘經貴處核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

(三)本府教育局：查貴局前於109年12月1日新北教幼字第1092349907號函同意收受申請人所捐贈公共化幼兒園設施(及其所對應之土地應有部分)，請自行掌控相關捐贈作業期程，倘申請人未能符合施行細則第39條之2第3項第1款規定完成公益性設施捐贈或繳納管理維護費用事宜，請一併副知本府城鄉發展局。

正本：威堡建設股份有限公司

副本：新北市政府財政局、新北市政府工務局(申請書及其附件資料各1份)、新北市政府都市更新處(申請書及其附件資料各1份)、新北市政府教育局(申請書及其附件資料各1份)、新北市政府城鄉發展局(申請書及其附件資料各1份)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府教育局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號20樓  
承辦人：莊怡珍  
電話：(02)29603456 分機2888  
傳真：(02)29529696  
電子信箱：AP9603@ntpc.gov.tw

100

台北市中正區愛國東路74巷18-1號

受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月1日  
發文字號：新北教幼字第1092349907號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司申請板橋區新興段1408地號等15筆土地暨大觀段984-9地號等4筆土地都市更新事業計畫案涉公益捐贈公共化幼兒園案，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年11月17日新北府財用字第1092189521號函辦理。
- 二、本市公益設施捐贈應依本府109年5月21日新北府財用字第1090880934號函發布之「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組審查原則」辦理，經聯合審查小組於109年11月6日會議紀錄同意受贈本案公益設施項目設置非營利幼兒園。
- 三、經查本案預計捐贈空間總計1,060.96平方公尺（室外面積222.69平方公尺、室內面積838.27平方公尺）。惟室內活動空間未依幼兒園及其分班基本設施設備標準（以下簡稱本標準）設置規劃，請貴公司依本標準規劃並依建築執照相關規定規劃及檢討，並經平行分會本局審核同意備查後，始得建置。

正本：威堡建設股份有限公司  
副本：

局長張明文

## 附錄十五 公共托老中心同意受贈函

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府衛生局 函

地址：22006新北市板橋區英士路192-1號  
承辦人：邱柏誠  
電話：(02)22577155 分機3768  
傳真：(02)22544029  
電子信箱：AN4497@ntpc.gov.tw



235  
新北市中和區安和路171號1樓

受文者：楊振植建築師事務所

發文日期：中華民國110年4月29日  
發文字號：新北衛高字第1100795276號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴單位欲於本市板橋區新興段1408地號等15筆及大觀段984-9地號等4筆土地辦理都市更新並回饋面積289.03平方公尺予本局設置規劃公共托老(日間照顧)中心一案，本局同意受贈，請查照。

說明：依據新北市政府110年4月13日新北府財用字第1100648855號函及110年4月1日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第13次會議紀錄辦理。

正本：楊振植建築師事務所  
副本：

局長 陳潤秋

本案依分層負責規定授權業務主管決行

邱柏誠

# 附錄十六 道路銜接規劃及後續辦理程序研商會勘紀 錄

正本

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府新建工程處 函

地址：238007新北市樹林區樹新路40之7號6樓  
承辦人：陳冠宇  
電話：(02)86871266 分機6103  
傳真：(02)86871630  
電子信箱：AS1490@ntpc.gov.tw



100031  
新北市中正區愛國東路74巷18-1號1樓  
受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年5月20日  
發文字號：新北新勞字第1115309227號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送本處111年5月10日召開「有關『板橋區新興段1408地號等15筆及大觀段984-9土地等4筆共19筆土地都更案』基地與周邊計畫道路銜接規劃及後續辦理程序研商會勘」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本處111年5月4日新北新勞字第1115306647號會勘通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會勘紀錄內容，認為有誤寫、誤繕，類此之顯然錯誤，於文到7日內提出書面意見，送本處彙辦。

正本：何博文議員服務處、威堡建設股份有限公司、楊振植建築師事務所、交通部臺灣鐵路管理局、新北市政府養護工程處、新北市板橋區公所、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局建照科

副本：

處長 **王益翔**

### 有關「板橋區新興段1408地號等15筆及大觀段984-9土地等4筆共19筆土地都更案」基地與周邊計畫道路銜接規劃及後續辦理程序研商會勘 簽到表

- 壹、會勘時間：111年5月10日(星期二)下午2時30分整
- 貳、會勘地點：如開會通知單
- 參、主辦單位：新北市政府新建工程處
- 肆、召集人(主席)：曾永成
- 伍、出席單位及代表：

紀錄：

出席單位	職稱	簽名	聯絡電話
交通部臺灣鐵路管理局		陳冠宇 劉立新	
新北市政府都市更新處	股長	黃茹霞 沈輝煌	
新北市板橋區公所		蔣心宜	
新北市政府養護工程處		呂承穎(楊臨) 張維華	2225 3299 #638
新北市政府工務局建照科		蔣俊	
威堡建設股份有限公司	經理	李治明	
楊振植建築師事務所	主任	楊振植	
何博文議員服務處	主任	黃清培	2225 24300

有關「板橋區新興段 1408 地號等 15 筆及大觀段 984-9 土地等 4 筆共  
19 筆土地都更案」基地與周邊計畫道路銜接規劃及後續辦理程序

研商會勘紀錄

時間：中華民國 111 年 5 月 10 日(星期二)上午 10 時整

地點：如開會通知單。

出席：如簽到表

主席(主持人)：曾科長永成

紀錄：陳冠宇

壹、主席(主持人)宣布開會(致詞)

貳、作業單位報告：(略)

參、討論事項：

有關本案規劃於都市計畫道路範圍板橋區新興段 1499-4、1499-8 地號等 2 筆及大觀段 984、984-5、984-6、984-8 地號等 4 筆土地(既有大觀路一段 29 巷 179 弄及板城路旁既有機車停車場上方)增設架空平台供開發基地人車動線銜接，請各相關協助檢視並提供相關建議或提醒事項。

肆、與會單位意見：

一、交通部台灣鐵路管理局(臺北工務段)：

本案因位於高鐵禁建限建範圍內(隧道結構外緣向外各 60 公尺)，須依「鐵路兩側禁建限建辦法」將相關資料送交通部鐵道局審查。

二、新北市板橋區公所：

(一)本所僅就滿仔二橋現況養護，有關是否同意平台接入滿仔二橋，仍請依相關規定申請辦理並取得主管機關同意。後續如平台施工欲接入本區滿仔二橋，勿破壞橋樑主體結構，施工造成橋梁設施損壞請確實復舊。

(二)有關自行新闢道路部分，請依新闢道路相關規定辦理，如涉本所後續道路養護範圍，需由道路主管機關同意接管後移交本所維護；另案址現有巷道(大觀路 2 段 29 巷 179 弄)可公眾通行，後續如涉及廢改道部分亦請依相關規定申請。

(三)新興段 1499-4、1499-8 地號部分土地，已由板橋區公所與交通部台灣鐵路管理局簽訂代管契約辦理環境綠美化，代管期間為 108 年

有關「板橋區新興段 1408 地號等 15 筆及大觀段 984-9 土地等 4 筆共 19 筆土地都更案」基地與周邊計畫道路銜接規劃及後續  
辦理程序研商會勘紀錄

10 月 1 日至 118 年 9 月 30 日止。

三、新北市政府養護工程處：

(一)本案平台除了需與滿仔二橋結構銜接，且需敲除橋梁護欄開設缺口，平台亦跨越下方平面道路，惟該平台僅供社區通行，並非供公眾通行使用，亦尚未完成都市設計審議，是否得以設置仍有疑慮。

(二)道路養護一科：

涉及計畫道路(板城路、縣民大道)拓寬範圍，後續應無償提供公眾通行使用，於本處尚無相關建議，惟實際方案仍應依交通影響評估、都市更新事業計畫核准內容為準。

四、新北市政府都市更新處：

本案涉及現有道路廢巷改道相關事宜，請於都市更新事業計畫案報告書內敘明。

五、新北市政府新建工程處：

經查所提供規畫方案於現有巷道上(計畫道路範圍)增設架空平台一節，應注意其平台下方現有巷道採光照明及市區道路淨高等相關規定，另有關架空平台結構設計應經專業技師妥善規畫設計並簽證負責，餘本處尚無相關建議事項，惟後續實際開闢方案仍應依交通影響評估及都市更新事業計畫案等上位計畫核准內容為準。

伍、臨時動議：(無)

陸、綜合結論：

一、本次會議就開發單位威堡建設所規畫於板橋區新興段 1499-4、1499-8 地號等 2 筆及大觀段 984、984-5、984-6、984-8 地號等 4 筆土地增設架空平台一節，提供相關建議及提醒事項，後續實際開闢方案仍應依交通影響評估及都市更新事業計畫案等上位計畫核准內容為準。

二、有關上述增設架空平台方案(既有大觀路一段 29 巷 179 弄及板城路旁既有機車停車場上方)倘經各相關上位計畫(交通影響評估及都市更新事業計畫案)審定確認，則後續設計審查分工部分，將另案研商確認。

柒、散會：中華民國 111 年 5 月 10 日(星期二)上午 10 時 50 分(以下空白)

2

有關「板橋區新興段 1408 地號等 15 筆及大觀段 984-9 土地等 4 筆共 19 筆土地都更案」基地與周邊計畫道路銜接規劃及後續  
辦理程序研商會勘紀錄

## 附錄十七 鄰房鑑定費用

板橋新興段1408-1463-1地號及大觀段984等地號現況鑑定報價單(地下室開挖深度約3倍估價戶數)							
項次	地址	樓層	戶數	單位數	單價	復價	備註
1	板橋南雅西路一段27號	4	4	4			
2	板橋南雅西路一段29號	4	4	4			
3	板橋南雅西路一段33號	4	4	4			
4	板橋南雅西路一段35號	3	3	3			
5	板橋南雅西路一段37號	4	4	4			
6	板橋南雅西路一段41號	3	3	3			
7	板橋南雅西路一段43號	3	3	3			
8	板橋南雅西路一段45號	4	4	4			
9	板橋南雅西路一段47號	4	4	4			
10	板橋南雅西路一段49號	4	4	4			
11	板橋南雅西路一段51號	4	4	4			
12	板橋南雅西路一段55號	4	4	4			
13	板橋南雅西路一段57號	4	4	4			
14	板橋南雅西路一段59號	4	4	4			
15	板橋南雅西路一段31巷1號	4	4	4			
16	板橋南雅西路一段31巷3號	4	4	4			
17	板橋南雅西路一段31巷5號	4	4	4			
18	板橋南雅西路一段31巷7號	4	4	4			
19	板橋南雅西路一段31巷9號	4	4	4			
20	板橋南雅西路一段31巷11號	4	4	4			
21	板橋南雅西路一段39巷1號	5	5	5			
22	板橋南雅西路一段39巷2號	3	3	3			
23	板橋南雅西路一段39巷3號	5	5	5			
24	板橋南雅西路一段39巷4號	3	1	3			
25	板橋南雅西路一段39巷5號	3	1	3			
26	板橋南雅西路一段39巷6號	3	1	3			
27	板橋南雅西路一段39巷7號	3	1	3			
28	板橋南雅西路一段39巷8號	3	1	3			
29	板橋南雅西路一段39巷9號	3	1	3			
30	板橋南雅西路一段39巷10號	3	1	3			
31	板橋南雅西路一段39巷11號	3	1	3			
32	板橋南雅西路一段39巷12號	3	1	3			
33	板橋南雅西路一段39巷13號	3	1	3			
34	板橋南雅西路一段39巷14號	3	1	3			
35	板橋南雅西路一段39巷15號	3	1	3			
36	板橋南雅西路一段39巷16號	3	1	3			
37	板橋南雅西路一段39巷17號	3	1	3			
38	板橋南雅西路一段39巷18號	3	1	3			
39	板橋南雅西路一段39巷19號	3	1	3			
40	板橋南雅西路一段39巷20號	3	1	3			
41	板橋南雅西路一段39巷21號	3	1	3			
42	板橋南雅西路一段39巷22號	3	1	3			
43	板橋南雅西路一段39巷23號	3	1	3			
44	板橋南雅西路一段39巷24號	3	1	3			
45	板橋南雅西路一段53巷1號	5	5	5			
46	板橋南雅西路一段53巷2號	5	5	5			
47	板橋南雅西路一段53巷3號	5	5	5			
48	板橋南雅西路一段53巷4號	5	5	5			
49	板橋南雅西路一段53巷5號	5	5	5			
50	板橋南雅西路一段53巷6號	5	5	5			

51	板橋南雅西路一段53巷7號	5	5	5			
52	板橋南雅西路一段53巷8號	5	5	5			
53	板橋南雅西路一段53巷9號	5	5	5			
54	板橋南雅西路一段53巷10號	5	5	5			
55	板橋南雅西路一段53巷11號	5	5	5			
	小計			208			
	報價			\$ 1,153,600			



## 附錄十八 建材設備等級表

建築工程建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (註明使用材料之種類)	備註 (註明廠牌、品牌、規格)
觀一 牆、 面 外	正面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材	壁磚-冠軍、三洋或同級品
	背面牆		
	側面牆		
間、隔二	內部 隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	輕隔間或 1/2B 磚牆 ICI 得利、虹牌或同級品
三、 牆 面	門廳、梯 廳	牆面貼拋光石英磚或石材	石材 2cm 拋光磚 60*60 冠軍、三洋或同級品
	公共樓梯 間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同 級品
	室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同 級品
	浴廁	亮面磁磚	拋光磚 冠軍、三洋或同級品
	地下室	防水水泥漆	ICI 得利、虹牌或同級品
四、 地 坪	門廳、梯 廳	地磚或石材	石材 2cm 拋光磚 80*80 或 60*60 冠軍、三洋或同級品
	公共 樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同 級品
	室內空間	拋光石英磚或天然石材	石材 2cm 或 60*60 冠軍、三洋或同級 品
	浴廁、陽 台	防滑地磚	30*30 冠軍、三洋或同級品
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪	AC 鋪面或 PU-3mm 或 EPOXY-3mm
	屋頂	1. 整體防水粉光，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. 兩層隔熱及兩層防水 3. 熱熔式瀝青防水毯	ICI 得利、虹牌或同級品
備設窗、門		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	

項目	位置	使用建材及設備 (註明使用材料之種類)	備註 (註明廠牌、品牌、規格)	
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。	崇友、永大或三菱、大同 12 人份為電腦自動控制電 梯	
	七、 浴 室 設 備	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」。		馬桶、面盆、浴缸：和成、 凱撒或同級品
	備具設 八、 廚	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。		櫻花牌排油煙機、人造石檯 面、檯面龍頭(凱撒、AS 或 同級品)
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。	各戶獨立 1/3W ， 110v/220AC 獨立電錶，另設公共設施電 表 士林、華菱、東芝	
	抽風配備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。		
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連 結。	景道、俞氏、松富或同級品	
十、 空 調 設 備 及 通 風 工 程 及	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)。	各戶及公設套管佈設及大 型公共處室空調主機設置 採國際、東元、聲寶或同級 品	
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備	停車場設有一氧化碳偵測 器及進排風設備	
統 及 保 全 監 控 系 統	庭園 四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	景道、俞氏、松富或同級品	
	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。	景道、俞氏、松富或同級品	

## 附錄十九 事業計畫圖