



擬訂新北市永和區福和段1007地號等18筆土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版】

新北府城更字第1124617257號



實施者：源座建設開發股份有限公司
規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
建築設計：潤山建築師事務所

中華民國一百一十三年四月

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
 資訊公開同意書..... IV
 新北市都市更新審議資料表..... V

歷次會議記錄綜理表

第三次退補正意見回應表.....綜-1
 第二次退補正意見回應表.....綜-3
 新北市政府工務局意見回應表.....綜-5
 第一次退補正意見回應表.....綜-8
 公聽會紀錄回應綜理表.....綜-10

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
 肆、計畫目標..... 4-1
 一、促進土地有效合理利用..... 4-1
 二、改善環境品質及市容景觀..... 4-1
 三、強化地區消防及救災機能..... 4-1
 四、提升及展現更新公共利益..... 4-1

伍、現況分析.....5-1
 一、土地及合法建築物權屬.....5-1
 二、土地使用及建築物現況.....5-5
 三、附近地區土地使用現況.....5-7
 四、公共設施現況.....5-11
 五、附近地區交通現況.....5-13
 六、房地產市場調查.....5-16
 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
 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、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....8-1
 玖、整建或維護計畫.....9-1
 拾、申請容積項目及額度.....10-1
 一、都市更新建築容積獎勵.....10-1
 二、其他獎勵.....10-27
 三、容積移轉.....10-27
 四、容積獎勵上限檢討.....10-28
 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、建築興建計畫.....11-2
 拾貳、都市設計與景觀計畫.....12-1
 拾參、保存或維護計畫.....13-1
 拾肆、實施方式及有關費用分擔.....14-1
 一、實施方式.....14-1

二、有關費用分擔	14-1
拾伍、分配與選配原則	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後之分配使用原則	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、非合法建築物改良物之補償	17-2
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	17-2
拾捌、財務計畫	18-1
一、成本說明	18-1
二、收入說明	18-8
三、成本收入分析	18-8
四、經費來源	18-9
拾玖、實施者風險控管方案	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	21-1
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、其他應加表明之事項	24-1
一、更新專屬網站	24-1

二、更新服務處設立情形	24-1
三、都市更新法令諮詢	24-1

附錄

附錄一 實施者證明文件
附錄二 新北市自行劃定都市更新單元檢核表影本
附錄三 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表影本
附錄四 土地權屬清冊
附錄五 合法建築物權屬清冊
附錄六 共專有圖
附錄七 相關合約與費用證明文件
附錄八 事業計畫圖

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-2	圖 11-2	新北市都市更新審議原則廢改道示意圖	11-2
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-3	圖 11-3	設計建蔽率檢討圖	11-5
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-4	圖 11-4	地下六層平面圖	11-6
圖 2-4	更新單元建築物套繪圖	2-5	圖 11-5	地下五層平面圖	11-7
圖 2-5	建築線指示圖(地籍圖)	2-6	圖 11-6	地下四層平面圖	11-8
圖 2-6	建築線指示圖(地形圖)	2-7	圖 11-7	地下三層平面圖	11-9
圖 5-1	建築物門牌座落位置示意圖	5-3	圖 11-8	地下二層平面圖	11-10
圖 5-2	更新單元公私有土地分布圖	5-4	圖 11-9	地下一層平面圖	11-11
圖 5-3	更新單元地籍、地形套繪圖	5-8	圖 11-10	一層平面圖	11-12
圖 5-4	合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖	5-9	圖 11-11	二層平面圖	11-13
圖 5-5	更新單元周圍土地使用現況示意圖	5-10	圖 11-12	三層平面圖	11-14
圖 5-6	更新單元公共設施分布示意圖	5-12	圖 11-13	四至二十二層平面圖	11-15
圖 5-7	更新單元周圍交通系統示意圖	5-13	圖 11-14	屋突一層平面圖	11-16
圖 5-8	基地周邊公車站牌位置示意圖	5-14	圖 11-15	屋突二、三層平面圖	11-17
圖 5-9	基地周邊停車供給狀況示意圖	5-15	圖 11-16	北向及南向立面圖	11-18
圖 5-10	房地產市場案例分布圖	5-17	圖 11-17	東向及西向立面圖	11-19
圖 6-1	法定都市計畫圖	6-37	圖 11-18	長向剖面圖	11-20
圖 6-2	TOD 範圍示意圖	6-38	圖 11-19	短向剖面圖	11-21
圖 6-3	土地使用分區證明書	6-39			
圖 7-1	更新單元區段劃分圖	7-2			
圖 10-1	退縮人行步道平面圖	10-21			
圖 10-2	地面層建築規劃檢討平面圖	10-22			
圖 10-3	二樓以上建築規劃檢討平面圖	10-23			
圖 10-4	建照套繪地籍圖	10-24			
圖 11-1	新北市都市更新審議原則廢改道示意圖	11-1			

表目錄

表 5-1	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-1	表 12-1	面積計算表.....	12-2
表 5-2	同意參與都市更新事業計畫統計表.....	5-2	表 11-1	建築興建計畫表.....	11-3
表 5-3	依都市更新條例第 24 條規定排除情形統計表.....	5-2	表 11-2	面積計算表.....	11-4
表 5-4	更新單元內合法建物現況綜理表.....	5-5	表 17-1	地上物拆除面積及戶數一覽表.....	17-1
表 5-5	更新單元內其他土地改良物現況綜理表.....	5-6	表 17-2	合法建築物拆遷補償費用明細表.....	17-3
表 5-6	更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表.....	5-11	表 17-3	合法建築物拆遷安置費用明細表.....	17-6
表 5-7	重要道路路段幾何設計及停車管制現況.....	5-13	表 17-4	其他土地改良物補償費用明細表.....	17-8
表 5-8	更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-14	表 18-1	都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表.....	18-1
表 5-9	路外停車場停車供需數量表.....	5-15	表 18-2	建築規劃設計費表.....	18-2
表 5-10	路邊停車供需數量表.....	5-15	表 18-3	營建費用表.....	18-3
表 5-11	更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-16	表 18-4	拆除更新前原建築物所需繳納空污費表.....	18-3
表 6-1	相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1	表 18-5	興建建築物所需繳納空污費表.....	18-3
表 6-2	土地使用分區面積表.....	6-1	表 18-6	公寓大廈公共基金表.....	18-3
表 6-3	都市計畫新北市施行細則規定事項檢核表.....	6-2	表 18-7	都市更新規劃費用估算表.....	18-5
表 6-4	變更永和細部計畫土地使用管制規定事項檢核表.....	6-21	表 18-8	容積移轉費用估算表.....	18-8
表 6-5	建築技術規則高層建築專章檢討表.....	6-26	表 18-9	更新後總銷金額估算表.....	18-8
表 6-6	新北市都市更新審議原則檢討表(110 年 05 月 14 日).....	6-27	表 18-10	現金流量表.....	18-10
表 6-7	新北市都市更新審議原則檢討表(112 年 08 月 08 日).....	6-32	表 21-1	計畫效益評估說明表.....	21-1
表 6-8	新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)檢討表.....	6-34	表 22-1	預估實施進度表.....	22-1
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	建築物結構安全性能評估結果未達最低等級統計表.....	10-2			
表 10-3	都市更新事業計畫範圍內土地平均公告土地現值計算表.....	10-13			
表 11-1	更新後計畫使用強度及面積檢討表.....	11-2			

都市更新事業計畫申請書

■ 案 名：

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土 地：新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 平方公尺。

合法建築物：新北市永和區福和段 2728、3030、3031、3032、3033、3034、3035、3036、3037、3038、3039、3040、3041、3042、3043、3044、3045、3046、3047、3048、3049、3050、3051、3052、3053、3054、3055、3056、3057、3058、3059、3060、3061、3062、3063、3064、3065、3066、3067、3068、3069、3070、3071、3072、3073、3114、3115、3116、3117、3118、3119、3120、3121、3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132、3133、3134、3135、3136、3137 等 69 筆建號，面積共計 6,028.50 平方公尺。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共 2,252.66 平方公尺

■ 使用分區：

「住宅區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第 23 條、第 32 條及第 37 條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施，檢具擬訂都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

申 請 人：源座建設開發股份有限公

統一編號：29161172

代 表 人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

切 結 書

一、立切結書人 源座建設開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、潤山建築師事務所，茲切結所檢附「新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」之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 源座建設開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、潤山建築師事務所 自行負擔，與 貴府無關。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人：源座建設開發股份有限公司

統一編號：29161172

代表人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899



規劃公司：

立切結書人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788



建築師事務所：

立切結書人：潤山建築師事務所

統一編號：25501776

代表人：葉鈺山

聯絡地址：台北市大安區和平東路二段 107 巷 16 弄 5 號 1 樓

聯絡電話：(02) 2531-2469



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

委 託 書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司、潤山建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委託人：源座建設開發股份有限公司

統一編號：29161172

代表人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899

聯繫窗口：陳維臻(分機 18)



受託人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：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：賴政安(分機 214)



受託人：潤山建築師事務所

統一編號：25501776

代表人：葉鈺山

聯絡地址：台北市大安區和平東路二段 107 巷 16 弄 5 號 1 樓

聯絡電話：(02) 2531-2469

聯繫窗口：張偉倫(分機 105)



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致

新北市政府

委託人：源座建設開發股份有限公司

統一編號：29161172

代表人：麥季源

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)2932-7899

聯繫窗口：陳維臻(分機 18)



受託人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：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：賴政安(分機 214)



受託人：潤山建築師事務所

統一編號：25501776

代表人：葉鈺山

聯絡地址：台北市大安區和平東路二段 107 巷 16 弄 5 號 1 樓

聯絡電話：(02)2531-2469

聯繫窗口：張偉倫(分機 105)



中 華 民 國 1 1 2 年 6 月 3 0 日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市永和區福和段1007地號(等)18筆土地都市更新事業計畫案		法令適用日	112年6月30日
實施者及規劃團隊	實施者	源座建設開發股份有限公司		
	規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司 潤山建築師事務所		

基本資料	基地位置	永和區永貞路、永貞路10巷及永貞路10巷1弄所圍街廓			
	基地面積	2,172.00m ²			
	更新前戶數	合法69戶/違章0戶			
	土地使用分區 (有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	分區面積	法定建蔽率	基準容積率	
		住宅區	2,172.00m ²	50%	300%
	道路用地	m ²	%	%	
	實施方式	權利變換			
	更新地區	無位於更新地區			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：0m ² (0%) 市有：0m ² (0%)		
		私有土地	2,172.00m ² (100%)		
報核時同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私有土地	私有合法建築物面積(m ²)	人 數	面積(m ²)	人 數
		私有計算總和	2,172.00	77	6,028.50
	排除總和	0.33	1	0	0
	同意數	1,819.79	64	5,064.79	63
	同意比率	83.80%	84.21%	84.01%	84.00%
相關審查辦理進度	都市設計審議	無涉及都市設計審議			
	交通影響評估	申請中			
	容積移轉審查	申請中			
	工業區總量管制	無涉及工業區總量管制			
	其他	無			
建築設計	棟別數	1幢1棟	單元戶數	172戶	
	地上層	22層	實設停車位數	172部	
	地下層	6層	實設機車位數	172部	
	建築物構造	鋼骨鋼筋混凝土造	實設自行車位數	0輛	
公益設施	項目	--	樓層位置	--層	
	面積/戶數	0m ² /0戶	捐贈車位數	汽車0部/機車0部	
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	112年4月22日	自辦公聽會	年 月 日	聽證會	
	112年6月30日	事業計畫報核	年 月 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 次會議	
	年 月 日	公開展覽(30日)	年 月 日	發布實施	
	年 月 日	公辦公聽會	年 月 日		
	年 月 日	第1次專案小組	年 月 日		
年 月 日	第2次專案小組	年 月 日			

建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本				
獎勵項目	容積量體(m ²)	容積額度(%)		
中央獎勵				
5	原建築容積高於基準容積			
6	結構堪慮建築物	519.36 m ²		7.97%
7	公益設施			
8	協助開闢公共設施用地			
9	文資保存及維護			
10	綠建築	390.96 m ²		6.00%
11	智慧建築	390.96 m ²		6.00%
12	無障礙環境設計	195.48 m ²		3.00%
13	耐震設計	651.60 m ²		10.00%
14	時程	456.12 m ²		7.00%
15	規模			
16	全體同意採協議合建實施			
17	處理舊違建戶			
中央獎勵合計		2,604.48 m ²		39.97%
地方獎勵				
2	建築基地及建築物規劃設計	651.60 m ²		10.00%
3	捐贈都更基金			
4	留設無頂蓋街角廣場			
5	依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行			
6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	139.02 m ²		2.13%
7	受臨路寬度限制調降基準容積			
8	提供社會福利設施或其他公益設施			
地方獎勵合計(上限20%)		790.62 m ²		12.13%
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)		3,258.00 m ²		50.00%
其他容積獎勵項目				
容積移轉				
區內容積移轉				
區外容積移轉				
容積移轉合計		1,928.74 m ²		29.60%
增額容積				
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		5,186.74 m ²		79.60%
都更基金	都更容積獎勵	0元	都更二箭	0元
	都更一箭	0元	工業區友善方案	0元

第三次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

第三次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>壹、依據新北市政府都市更新處 113 年 02 月 29 日新北更事字第 1134602349 號函辦理</p> <p>一、復貴公司 112 年 12 月 26 日源座福和更字第 112122601 號函。</p> <p>二、本案畸零地檢討說明部分，建築線指示圖核准編號誤繕，請釐清修正。</p>	遵照辦理，已修正建築線指示圖核准編號。	事業計畫 p.附錄二-55
<p>三、為加速都市更新效率，其餘關於貴公司所附文件本處僅就報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下：(一)更新單元劃定基準：本案依前開劃定基準第 9 點規定涉及「建築物及地區環境評估指標」指標 6『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二分之一以上：(一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級....」檢核部分，請補充載明相關使用執照等佐證資料。</p>	遵照辦理，已檢附相關使用執照、結構初評報告書基本資料及評估結果。	事業計畫 p.附錄二-30 至 p.附錄二-49
<p>(二)計畫書圖內容：</p> <p>1、有關本案建築興建計畫涉及面積計算表部分，其計算圖示及說明模糊不清，請併同修正。</p>	遵照辦理，已調整本案面積計算表解析度。	事業計畫 p.11-4 權利變換計畫 p.6-4
<p>2、有關本案合法建築物權屬清冊部分，部分建物門牌未辦理門牌整編致門牌號碼重複，請補充載明實際現況。</p>	遵照辦理，已於計畫書中註明依據實際現況門牌或依據建物登記謄本登載之情形。	事業計畫 p.5-6、p.5-7 p.17-5、p.17-8 p.17-10
<p>3、有關附件冊涉及權利變換參與意願及申請分配結果彙整表部分，應與計畫書分配清冊一致，請釐清補充載明。</p>	遵照辦理，已補充說明本案分配結果於附件冊，並與計畫書內容一致。	--
<p>(三)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。</p>	遵照辦理，已依 112 年 9 月 1 日公告之書圖範本製作本案事業計畫及權利變換計畫書。	--
<p>(四)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。</p>	遵照辦理，已完成本案線上申請作業程序。	--
<p>(五)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。</p>	遵照辦理，將持續依據本案執行進度更新專屬網頁資訊。	--
<p>(六)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依附其責任。</p>	遵照辦理。	--
<p>四、貴公司既屬擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將專案小組時一併提供。</p>	遵照辦理。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>五、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定,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;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 3 款規定,涉及法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件尚須修正者,補正期限為 15 日,並以 3 次為限,有關本案補正事項,請貴公司於文到翌日起算 15 日內補正後送府續辦,倘屆期仍未補正者,即依上開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項,請逕派員洽本處更新事業科。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>

第二次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

第二次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 12 月 8 日新北更事字第 1124624067 號函辦理</p> <p>一、依市府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號及本處 112 年 10 月 16 日新北更事字第 1124621645 號函續辦。</p> <p>二、為加速都市更新效率，關於貴公司所附文件本處僅就報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下：</p> <p>(一)更新單元劃定基準：</p> <p>1、依 111 年 9 月 13 日新北市都市更新單元劃定基準第 5 點規定，劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築，有關更新單元範圍西側福和段 1037 地號與鄰地福和段 1043 地號交接處是否造成畸零地情事，依 112 年 10 月 6 日潤山建築師事務所畸零地檢討說明 1043 地號既成巷道鋪設現況(建築線指定範圍)與地界(65 使字 1762 號之私設通路)不符，建議後續建築線改道與地界相符。」仍有造成畸零地之情事，請貴公司納入本案範圍。</p> <p>2、另本案畸零地檢討說明部分，建築線指示圖核准編號誤繕，請併同釐清。</p>	<p>1.有關畸零地檢討說明，本案更新單元內 1036 地號至 1042 地號與鄰地 1043(部分)及 1044 地號為同一使用執照範圍，經調閱使照存根、建築執照套繪地籍圖及使照竣工圖，1043 地號(部分)屬 1044 地號之法定空地，故本案更新單元範圍無造成毗鄰土地無法單獨建築情形。緣此，本案更新單元範圍無納入 1043 地號，相關檢討經新北市政府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號說明四表示原則無意見，已於附錄檢附相關檢討內容說明。</p> <p>2.本案北側永貞路 10 巷為已指定建築線之現有巷道，另永貞路 10 巷 1 弄為 111 年申請核准指定建築線之現有巷道，已配合依建築線指示圖所載核准編號說明。</p>	<p>事業計畫 p.附錄二-43、 p.附錄二-58、 p.附錄二-63、 p.附錄二-64</p>
<p>(二)有關市府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號說明五(隨文檢附)，請貴公司依 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函說明五補正事項確實逐項回復檢討。</p>	<p>遵照辦理，有關新北市政府工務局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函說明五之補正事項，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函於專案小組時回應說明，有關建築技術規則檢討部分，已於回應表逐項回復，若涉及修正事項將於本案第一次專案小組回應說明。</p>	<p>p.綜-4</p>
<p>(三)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。</p>	<p>遵照辦理，本案計畫書圖格式已依 112 年 9 月 1 日公告之範本修正，並檢附相關申請書、切結書、委託書及資訊公開同意書正本。</p>	<p>--</p>

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(四)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。</p>	<p>遵照辦理，已配合完成本案線上個案資料填寫及文件上傳。</p>	<p>--</p>
<p>(五)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。</p>	<p>遵照辦理，已配合更新專屬網站之辦理進度。</p>	<p>--</p>
<p>(六)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依附其責任</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>三、貴公司既屬擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將俟專案小組時一併提供。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>四、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定，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；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 5 款規定，第 1 款至第 4 款以外情形補正者，第 1 次補正期限為 30 日，第 2 次補正期限為 15 日，有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 15 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，即依上開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，請逕派員洽本處更新事業科。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>貳、依據新北市政府都市更新處 112 年 12 月 8 日新北更事字第 1124624067 號函轉新北市政府工務局 112 年 11 月 29 日新北工建字第 1122381047 號函辦理</p> <p>一、依據貴處 112 年 10 月 26 日新北更事字第 1124622340 號及本局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函辦理。</p> <p>二、依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「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」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬 區域計畫或都</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關 會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。</p>		
<p>三、有關是否造成畸零地部份，本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略):「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。...」101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准(略以:「...自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用): (一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱:國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」，依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>四、關於本案都市更新範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成畸零地部分，業經本局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函回復在案，有關潤山建築師事務所函復檢討圖說明:「...『擬定新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫』無法定空地重複使用及畸零地問題...」。經建築師簽證說明及圖說檢視，本局原則無意見。</p>	<p>遵照辦理，另已檢附相關檢討文件於計畫書附錄二。</p>	<p>附錄二</p>
<p>五、經檢視本次計畫書,本局協助檢視意見如下：業經本局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函回復在案，前次意見內容請逐項確實回復檢討。</p>	<p>遵照辦理，有關新北市政府工務局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函說明五之補正事項，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函於專案小組時回應說明，有關建築技術規則檢討部分，已於回應表逐項回復，若涉及修正事項將於本案第一次專案小組回應說明。</p>	<p>p.綜-4</p>
<p>六、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成市有畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>七、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>八、檢還相關資料 1 份。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>

新北市政府工務局意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

新北市政府工務局意見回應表

單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函轉新北市政府工務局 112 年 9 月 13 日新北工建字第 1121755531 號函辦理</p> <p>一、復貴處 112 年 8 月 31 日新北更事字第 1124619982 號函。</p> <p>二、依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「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」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬 區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關 會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。</p>	遵照辦理。	--
<p>三、有關是否造成畸零地部份，本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准(略以)：「...自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」，依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。</p>	遵照辦理。	--
<p>四、關於本案都市更新範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成畸零地部分，經查葉鈺山建築師事務所檢附圖資，尚需補正事項如下請協助轉知設計建築師釐清：</p> <p>(一)有關更新基地範圍內涉及建築執照部分請查明。</p> <p>(二)本案更新範圍內及毗鄰地號土地領有建築執照部分，請補充各案之配置圖及使照存根。</p> <p>(三)請檢附更新範圍內及周遭之土地及建物登記謄本。</p> <p>(四)請檢附新舊地號查詢、電子套繪、紙本套繪圖，以利釐清更新範圍內外執照分布。</p>	遵照辦理，已配合檢附建築執照配置圖、使照存根、範圍內及周邊土地及建物登記謄本、新舊地號查詢、電子套繪、紙本套繪及相關檢討說明文件。	附錄二
<p>五、經檢視本次計畫書，本局協助檢視意見如下：</p> <p>(一)本案建築法令適用日請於報告書封面敘明，俾利釐清相關建管法令適用。</p>	本案依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 1 日公告之書圖格式範本製作，有關本案報核日(112 年 6 月 30 日)請檢閱申請書、審議資料表等證明文件，另已於計畫書相關章節說明本案法令適用日。	--
<p>(二)合法建物拆除部分是否涉及鄰房占用或共同壁，爰請釐清並依建照業務工作手冊檢討。</p>	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工	--

單位意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	
(三)建築配置圖、平面圖及剖面圖請補標示空間名稱，平面圖家具及設備請移除，建築面積上色情形請確認，管委會空間應以集會、會議為主。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(四)請補建築技術規則建築設計施工編第 164 條建築高度及北向日照檢討。	遵照辦理，本案已依規定檢討建築高度及北向日照。	事業計畫 p.12-23、 p.12-24
(五)各樓層梯廳免計容積部分其深度不得小於 2 公尺。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(六)請補建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條檢討。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(七)地下室停車空間請依建築技術規則建築設計施工編第 61 條檢討標示及「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(八)請補建築技術規則建築設計施工編第 12 章高層建築檢討。	遵照辦理，本案已依建築設計施工編第 12 章高層建築檢討。	事業計畫 p.6-26
(九)陽台外裝飾性構造物及側牆請依新北市建照業務工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標示扶手高度。	遵照辦理，依新北市政府都市更新處 112 年 9 月 22 日新北更事字第 1124620552 號函，本次補正以新北市政府工務局說明四相關文件為主，說明五相關修正意見將於第一次專案小組時將併同檢討修正。	--
(十)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位審查。	遵照辦理，後續將配合辦理相關審查。	
六、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及造成市有畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。	遵照辦理。	--
七、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	遵照辦理。	--
八、檢還相關資料 1 份。	遵照辦理。	--

第一次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

第一次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>壹、依據新北市政府都市更新處 112 年 9 月 6 日新北更事字第 1124620172 號函辦理</p> <p>一、復貴公司 112 年 6 月 30 日源座福和更字第 112063001 號函。</p> <p>二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書、圖，並補送相關文件及資料：</p> <p>(一)法令檢討：本案涉及都市計畫及各項法規檢討部分，部分計畫書圖頁數錯置，請重新調整相關資料，以供檢核。</p>	遵照辦理，已修正法規檢討章節頁面順序。	事業計畫 p.6-3 至 p.6-34
<p>(二)更新單元劃定基準：</p> <p>1、請依 111 年 9 月 13 日新北市都市更新單元劃定基準所附劃定檢討表重新檢視檢討。</p>	遵照辦理，已修正依 111 年 9 月 13 日新北市都市更新單元劃定基準所附劃定檢討表檢討本案更新單元。	事業計畫 附錄二
<p>2、依前開劃定基準第 5 點規定,劃定更新單元時，不得成毗鄰土地無法單獨建築，查本案更新單元範圍內 65 使字第 0195 號使用執照，其部分土地位於範圍外，故本案基地是否涉及造成鄰地無法單獨建築及法定空地重複使用部分，請補充檢附建築師簽證檢討說明及相關佐證資料，另查更新單元範圍西側福和段 1037 地號與鄰地福和段 1043 地號交接處是否造成畸零地情事，併同補充載明更新單元範圍周邊土地之土地使用分區證明及相關清晰圖資等佐證資料。</p>	本案更新單元範圍內 65 使字第 0195 號使用執照，其部分土地位於範圍外，本案基地涉及造成鄰地無法單獨建築及法定空地重複使用部分，已於劃定更新單元法定空地檢討說明書內檢附建築師簽證檢討說明及相關佐證資料於已說明；更新單元範圍西側福和段 1037 地號與鄰地福和段 1043 地號交接處是否造成畸零地情事，已於劃定更新單元畸零地檢討說明書內補充載明更新單元範圍周邊土地之土地使用分區證明及相關清晰圖資等佐證資料於以已說明。	事業計畫 p.附錄二-47 至 p.附錄二-64
<p>3、查本案更新單元範圍內涵蓋部分現有巷道，請於計畫書中補充載明，並重新檢討建築物投影比率。</p>	已於畸零地檢討說明書說明本案更新單元範圍內涵蓋部分現有巷道建議後續處理方式；已於計畫書中補充載明，並重新檢討建築物投影比率。	事業計畫 p.11-1、p.11-2、 p.附錄二-5 至 p.附錄二-7
<p>4、本案依前開劃定基準第 9 點規定涉及「建築物及地區環境評估指標」指標 6「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二分之一以上：(一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級.....」檢核部分，請檢附相關評估機構之報告書及市府工務局核備文等內容佐證，以供查核，請補充載明。</p>	遵照辦理，已補充檢附新北市工務局核備函文及相關結構初評報告書。	事業計畫 p.附錄二-29 至 p.附錄二-42
<p>(三)計畫書圖內容：</p> <p>1、有關本案重建區段之土地使用計畫涉及建築設計圖說部分，請以指北方向統一圖示，其計算圖示模糊不清，請併同修正。</p>	遵照辦理，考量所有權人閱覽便利性，相關圖面配合統一指北方向圖示，並修正計算文字之解析度促進可讀性。	事業計畫 p.11-4 至 p.11-15

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>2、有關本案都市更新事業計畫內容應表明事項部分，涉及目錄、土地及合法建築物權屬清冊、比例尺標示、法定容積率、實施者實績、實施者專屬網站及房地產市場調查等事項未載明或誤繕及不一致部分，請修正。</p>	<p>遵照辦理，已配合修正目錄、土地及合法建築物權屬清冊、比例尺標示、法定容積率、實施者實績、實施者專屬網站及房地產市場調查等誤繕事項，並配合依 112 年 9 月 1 日書圖格式修正本案事業計畫及權利變換計畫。</p>	<p>事業計畫 VI、p.3-1、p.附錄四-2、 p.附錄四-3、p.附錄五-2 至 p.附錄五-4 p.5-23、p.6-1、p.24-1 權利變換計畫 X、p.2-1、p.5-1、p.5-3、 p.5-5 至 p.5-7、 p.6-4 至 p.6-15、p.19-1</p>
<p>3、有關本案都市更新權利變換計畫內容涉及財務計畫共同負擔、更新前後權利價值查估、更新後分配面積及位置、申請分配結果及土地及建築物分配清冊等章節內容，經查部分與估價報告書所查估內容不一致或誤繕等，請釐清修正並列表補充說明。</p>	<p>遵照辦理，有關共同負擔費用、更新前後權利價值查估、更新後分配面積及位置、申請分配結果及土地及建築物分配清冊等誤繕部分，已配合修正相關數值並補充說明。</p>	<p>事業計畫 p.18-1、p.18-6、 權利變換計畫 p.10-1、p.10-6、p.11-2、 p.11-5、p.11-7、p.12-1、 p.12-2、p.13-7 至 p.13-9、 p.13-14、p.13-15、p.15-1、 p.16-1、p.16-3、p.16-4</p>
<p>4、有關本案都市更新事業計畫同意書清冊，經查部分標示錯誤，另涉及更新後分配位置申請書與申請分配結果彙整不一致或誤繕等情事，請一併釐清修正。</p>	<p>遵照辦理，已修正事業計畫同意書清冊及補充新後分配位置申請書與申請分配結果一致。</p>	<p>--</p>
<p>三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請逕洽本處更新事業科。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>四、請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第 6 點規定設置本案專線電話，並將本案專案網站、網址及專線電話以書面方式通知本處。</p>	<p>遵照辦理，已於本案專案網頁更新本案資訊，後續將配合案件執行進度更新相關資料，另已於計畫書中載明本案專案網站網址及專線電話。</p>	<p>事業計畫 p.24-1 權利變換計畫 p.19-1</p>
<p>五、請貴公司於新北市都市更新案線上申請系統申請旨案事業計畫及權利變換計畫(網址：https://reurl.cc/Wk1955)。</p>	<p>遵照辦理，已於線上系統申請本案相關資訊。</p>	<p>--</p>
<p>六、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定，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；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 5 款規定，第 1 款至第 4 款以外情形補正者，第 1 次補正期限為 30 日，第 2 次補正期限為 15 日，有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，即依上開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，請逕派員洽本處更新事業科。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>

公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 112 年 4 月 22 日（星期六）上午 10 時 30 分

開會地點：新北市永和區永利路 71 號(福和國民中學 4 樓新如意廳)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
永和區永貞里 薛里長凌亞	<p>1.都更是件好事，在我的任內幾乎都在處理漏水、排水溝等相關糾紛，從三月底到現在，我也參加好幾場公聽會，表示我們這個里陸續有很多案子在進行，包括去年協助永利市場，也就是美麗華戲院那塊地，永和地區與其他區域不同，永和區的市場用地不得做多目標使用都更，只是大家都不清楚，一直希望可以都更，後來與城鄉局協調後，今年 1 月允許劃定為都更範圍，都更還是得靠每個人，大家一起齊心協力往前推進，這些過程中很重要的是實施者，不論是開發商或是建商，他們的專業度是最重要的，如果他們的專業度不夠的話，都更推動會很漫長，而且也會不太順利，而且也容易讓民眾不信任。</p> <p>2.本案原本有包含到 52 號靠近永亨路的範圍，有沒有要從現在擴大到這個範圍，需要經過審議會審議才知道，目前劃定的範圍如果能順利進行都更，我覺得也是好事，因為目前永貞里的界線是在福和路，離區公所及國父紀念館改建後的行政園區不到 100 公尺，另外各里長近年也積極推動於永福橋設置捷運站，因此未來永貞里的發展可期，在這裡也提醒實施者，先前周邊有都更案未整合到既有電線桿，造成新大樓建成後電線無地下化，建議實施者留意未來相關問題，因此專業的實施者可協助處理相關問題，速度也會加快，在這邊祝福各位。</p>	<p>謝謝里長的關心及提醒，有關五大管線的檢討，實施者會在過程中納入檢討及規劃。另外針對尚未同意的住戶，實施者會持續溝通說明。</p>	--
台北市都市計畫技師公會 許監事敏郎	<p>1.看到大家這麼踴躍出席，真的非常高興，都市更新不容易但是非常需要去推動，更新後的利益也很大的一個重建事業，剛才里長所提到的我們這個地區未來有很大的利多，都更位於精華區，更新後房價會相對較高，對都更是較有利的，因為都更可以爭取容積獎勵，這個案子有綠建築、耐震標章、無障礙環境等等，建設公司也會考慮到未來銷售的市場及坪數，努力爭取最大的獎勵內容，另外也有申請容積移轉，爭取到的容積會在跟地主一起分享。</p> <p>2.目前階段是自辦公聽會，這個案子是採用事業計畫及權利變換計畫併送的方式進行，很多案件是先送事業計畫，核定後再送權利變換計畫，這樣時常會比較長一點，因為這案同意比率已經達到法定的同意比率規定，採用併送的方式，有機會縮短更</p>	<p>1.實施者於本案整合期間，多次與範圍內住戶說明討論本案建築規劃設計，考量住戶需求，本案擬申請 50%都市更新容積獎勵上限及 29.60%之容積移轉。</p> <p>2.考量整合期間多數住戶希望本案早日興建完成，實施者選擇以事權並送方式，以利縮短相關時程。</p> <p>3.有關本案規劃設計及權利變換相關內容，將以新北市政府核定之內容為準；實施者將會持續與尚未同意之住戶溝通說明。</p>	事業計畫 P.10-1

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>新推動的時程，未來還是會先審議事業計畫內容，以確定獎勵的容積及建築設計，因為權利變換計畫中估價師的估價作業及財務計畫審查，都以建築設計為依據。</p> <p>3.目前準備要報核的版本，未來要經過更新處內部審查、專案小組及內外部委員的審議，最後經過審議會通過以後才是核定發布實施的版本，剛才預定的時程事權併送大約需要一年半到二年的時間，市政府的審查有一個原則，如果是百分之百同意，且零爭議的案件，他們會加速審查，期望本案可以達成100%同意，有機會更早完成審議的相關程序，早日進行工程。</p>		
<p>黃○泰先生 (1036 地號土地 所有權人)</p>	<p>1.我們 10 巷巷口的有一個變電箱，請留意不要有里長提到的問題。</p> <p>2.本案未來的水泥材料是否都 100%使用河砂？不能使用經過過濾的海砂。</p>	<p>1.有關管線相關事項，於本案掛件後會針對五大管線進行檢討。</p> <p>2.本案新建工程不會使用過濾的海砂。</p>	<p>--</p>
<p>王○喻小姐 (1037 地號土地 所有權人，與 先生共同發言)</p>	<p>1.財務計畫共同負擔各項加總有相差。且共同負擔比率過高，雖然後續會經過市政府審議會審議，之後如果有變動是否會重新選屋？</p> <p>2.容積移轉的費用得出來的利潤是否有回到地主身上？以目前共同負擔比率看來是沒有回饋到地主身上。</p> <p>3.目前規劃建築地下層是 B5 還是 B6？估價簡報上寫 B5，其他部分寫 B6。</p> <p>4.目前新北市針對地下室開挖有規定基地面積 2 千以上有放寬開挖比率，假如放寬開挖比率的話，有助降低開挖成本，可以提高地主分配，本案是有否評估相關方案。</p> <p>5.選配原則有提到以原位置選配，目前建築設計圖 B5、C5 戶靠近電梯一側為臥房，未來使用上電梯是否會有噪音影響。</p> <p>6.目前前後坪數不平均，臨永貞路為一大一小，後面都是中的，對現況來說臨永貞路都是比較大的，後面是有小有大，這樣在選屋上是否會有很大的問題。</p>	<p>簡報共同負擔費用部分總數無誤，獎勵相關委辦費及維護管理費為標示誤植，當日會議簡報已修正，相關內容會再由市政府審議確認。</p> <p>權利變換的財務計算皆已經納入相關費用，容積移轉費用列入共同負擔計算，容積取得的樓地板面積，也會計入更新後的總價值中，由地主共同分配及負擔，我們有模擬容積前後差異，容積後地主可以分配較多，會有邊際效益。</p> <p>本案設計地下 6 層，估價簡報中的文字敘述為誤植。</p> <p>有關開挖率放寬規定，實施者於整合前期有進行評估，未採用主因為放寬需經過都市設計審議，本案目前無需都市設計審議，若要經過都審，整體建築設計需再額外檢討，本案的車道出入口處除退縮 4 米外需再退縮 6 米，對本案車道坡度影響甚鉅，且放寬後停車效率並無較優，也無法滿足一戶一汽車位，因此採用現行設計地下六層方案，規劃較多的汽車停車位。</p> <p>有關電梯隔音部分感謝地主提供意見，實施者其他完工案件尚無相關問題產生，本案建築師及實施者會考量地主未來使用需求做整體規劃及檢討。</p> <p>本案在本次公聽會資料寄發前，建築規劃設計方案已經多次彙整多數地主意見並調整，有關房屋位置選擇涉及個別地主分配的價值，選配原則為配合地住需求盡量以原位置分配，若有其他需求，實施者可在選配期間協助協調。</p>	<p>--</p> <p>事業計畫 第 18 章</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	7.選屋的時候，是否有簽協議合建的人以協議合建選屋，走權利變換以權利變換選屋？	本案是以權利變換申請送件，然而權利變換的結果，尚需經過新北市政府及相關委員會審議才會定案，能順利召開本次公聽會，主要是經過一段時間的溝通協調，有額外的保障契約，才有 80%以上的住戶同意讓本案能順利進行，未來尚未同意的住戶是以權利變換方式分配，選配一個月的期間亦可與公司專案人員聯繫，我們都會持續與各位溝通協調。	--
	8.想請問拆遷安置費為何同樣是二樓以上有不同金額，有的是 800 有的是 700，大多數住戶都是住在永和，永和租金其實蠻貴的，估價的方式為何？	拆遷安置費用部分會以周邊成交案例作為參考，本案前後側臨路寬度差異較大，前側永貞路為 18 米，後側為現有巷道且寬度較小，相關案例有反映此價差，因此參考相關案例，本案租金前側樓上為 800 元，後側樓上為 700 元。	--
	9.本案容積移轉費用提列的 1 億 3 千萬左右，大概佔共同負擔比 5%，這個對地主有甚麼利益，都更改建後會稀釋地主持分，蓋房子有價值的是土地，建物較無價值，花費這麼多容積移轉的費用稀釋地主持份，有沒有給地主的回饋機制？	容積移轉提列進入共同負擔，相對可以銷售的樓地板面積也轉換完更新後價值，共同負擔的分子分母皆已包含，分母為總銷售包含容積移轉，分子為共同負擔含容積移轉費用，容積移轉費用未來會以購買契約佐證，經由市政府確認；容積移轉確實會稀釋部分土地，然而前面有提到，我們有做容積移轉前後模擬，對地主而言可分配回之價值較多，且本案整體申請的容積獎勵項目及容積移轉，也已參考多數地主的需求規劃。	--
	10.我們附近永利路福和段 1096 地號在 111 年有一個公聽會，他們的共同負擔比是 53%，基地大小及建築規模相似，同樣區域位為何共同負擔比率差異到 7%？	所有權人所提永利路福和段案例為去年 2、3 月的情境，而本案評價基準日期為 112 年 2 月 28 日，近年物價指數、利率等相關波動皆較大，相關估價情境及整體基地條件不同，較難比較，目前更新後價格已接近市場行情，二樓以上均價為 64.2 萬，頂樓已經超過 70 萬，本案相關數據皆會經過市政府及委員會審議，依照提列標準檢核，部分成本可能會調整，如智慧建築、耐震標章等工程相關費用，都會經由審議會審議；另外現行市政府提列基準允許實施者提列的工程費用 SRC 僅 21 萬元/坪，且已經經過加成，本案樓層間高度設計 3.4 米，與一般 3.2、3.3 米不同，主要為配合地主需求及未來使用空間品質考量，提列的費用無法負擔實際發包金額，現行 SRC 發包金額已近 30 萬元/坪，實施者會遵守相關約定內容。	事業計畫 P.18-1~ P.18-3
	11.雖然今天是權變的公聽會，既然有提到協議合建，我們當初一開始就有提出合約不合理的地方，但是實施者沒有做部分修改，只有添加一個權利變換與協議合建擇優，目前你們說權利變換是預估，但你們預估值與協議合建地主分配的條件也差得太多，在預估值不準確的狀況下要我們選屋，是不是有點奇怪，這個案能不能到 100%同意沒有人說得定，也許到 95%剩下這 5%走權利變換要走更久，想里長剛才提到的，如果到時候永福橋那邊蓋了捷運站，這邊地價房價又上來了，這個時候是不是又會有爭議，你們協議合建的合約並沒有讓地主解約的條款，是不會有會拖更久？	有關住戶坪數的需求，多數地主需求都是相同的，原先在實施者團隊進場前，各位住戶是以危老方式自行整合，危老的獎勵上限較都更低且需要全部地主同意，進場後初期思考希望以協議合建方式進行，公司有開出相關條件，雖然今天是權利變換的公聽會，還是可以跟各位簡單說明，我們協議的條件是室內一坪換一坪，公設、停車位外加，相信多數地主都知道這個內容，可能在整合過程中，我們與尚未同意戶的溝通管道還不夠暢通，透過本次的公聽會交流，後續也可以持續跟我們專案人員洽詢。我們原意也希望採用 100%協議合建，因為新北市政府針對 100%協議合建有一個 106 專案，100%同意，零爭議，6 個月審議完成，但是因為在短時間無法整合至 100%，之前我們在四號公園的說明會有表達，整合至 80%以上沒有問題，考量時程因素，本案改以權利變換方式送件，我們在會上也有說明，公司已開出的契約條件與權變有差異的話，會以擇優方式處理。如同專家學者說明	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		的，我們這些權變資料需要經過市政府審議，核定發布實施後會較為準確，真正定案的時間是在產權登記後，相關數據才會精確，而我們開給各位地主的條件是不變的，且已經明確載明擇優選擇，若後續尚未同意的住戶，可以在這一個月的選配期間，跟我們專案人員洽詢及討論。	
林○涵小姐 (1009 地號土地 所有權人，先 生代為發言)	<p>1.我們關心的是能分配到多少，以目前 64 分來算，假設有 27 坪實際上只拿到 21 坪，扣掉公共設施，我目前持有的是實在的 27 坪，變成縮水，對我來說是一個損失，生活空間變少，之前說要合建，現在又變成要權變，可能之間有一些問題，本來是一坪換一坪加個車位，我現在拿不回一坪換一坪，還要減少 10%，我們是有異議的。</p> <p>2.你們說合建的有 80 幾%，現在又走權變，這個合約有沒有期限？是不是萬年合約？</p> <p>3.剛才提到有提到建築費用增加所以分配少，建完以後有一部份是你們要賣的，你們應該是要提高價格去賣才對，這是相對的，建築費增加售價應該要有比例上升，而不是限制分配比率。估價你們有請三家，也許是蠻有信用的公司，對我們來說我們是不懂得，我們是外行的，尊重你們的專業，我們主要是希望確認我們現有的權益，就是我們的坪數。</p>	<p>1.本次公聽會所說明的內容都是權利變換，契約相關條件請有疑義地主會後與專案人員或實施者洽詢，未來市政府審議過程中契約內容也不在審議事項中，若產生違約情形，皆屬民法由法院判決處理，對於沒有簽契約者都是以權利變換方式進行，若地主對於權利變換相關數據有疑義，未來審議過程都可以提出，如公辦公聽會、專案小組審議、聽證會及大會等各個程序及管道。本案合約經過很多次的會議討論，我們盡可能依照多數地主的需求調整合約內容，若對於合約有相關問題，會後可以再跟實施者溝通，而本案是以權利變換方式進行，實施者申請後會由公部門審議，尊重審議的結果。</p> <p>2.本案是以權利變換申請送件，權利變換相關內容尚需經過新北市政府及相關委員會審議，以新北市政府核定之內容為準。</p>	--
梁○華小姐 (1018 地號土地 所有權人，先 生代為發言)	當初協議合建大家都很清楚，原住戶就是一坪換一坪加個車位，現在有部分沒有簽約的住戶是用權利變換，這樣讓我們這個案子目前只達到 80%以上，如果有達到 90%、100%案子會更快，原始我們危老的意願大家都是希望可以盡早興建完成，很遺憾目前只有 80%左右的同意，關於其他住戶提供的分配建議，容積移轉到底有沒有確實給住戶分配，大家都希望可以分配得好一點，最起碼要保障我們一戶原來室內坪分得到，車位要一個，權變的價值根本沒辦法分不回我們原先的一戶，都要付錢給實施者，我想大家都不太同意，是不是可以有一個綜合版？盡量拉到 90%、100%，速度快將來也有捷運利多，公司給住戶的溫度可能還不夠，假設能給我們更好的溝通的話，有機會可以到 95%或 100%。	本次公聽會所說明的內容都是權利變換，契約相關條件請有疑義地主會後與專案人員或實施者洽詢，未來市政府審議過程中契約內容也不在審議事項中，若產生違約情形，皆屬民法由法院判決處理，對於沒有簽契約者都是以權利變換方式進行，若地主對於權利變換相關數據有疑義，未來審議過程都可以提出，如公辦公聽會、專案小組審議、聽證會及大會等各個程序及管道。本案合約經過很多次的會議討論，我們盡可能依照多數地主的需求調整合約內容，若對於合約有相關問題，會後可以再跟實施者溝通，而本案是以權利變換方式進行，實施者申請後會由公部門審議，尊重審議的結果。	--
會議結論	今日謝謝各位地主出席參與這次公聽會，未來有任何問題都可以利用書面或電話跟實施者、顧問團隊來進行接洽，謝謝各位	--	--

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

(一) 自劃更新單元

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄二。

(二) 辦理過程

本更新單元範圍內主要為屋齡逾 43 年之 4、5 層鋼筋混凝土造及加強磚造建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線及停車空間配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地價值；在未來發展方面，本案鄰近地區永福橋，區位便利且生活機能良好；故為促進本基地有計畫之再開發利用，改善居住環境、強化地區消防及救災機能，並增進公共利益，爰依都市更新條例相關規定，擬訂都市更新事業計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

本更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比率已達「都市更新條例」第 37 條規定，故依第 22 及 23 條規定得免擬具都市更新事業概要，並依第 32 條規定，於民國 112 年 4 月 22 日舉辦公聽會，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依據「都市更新條例」第 23 條、第 32 條、第 37 條及第 44 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

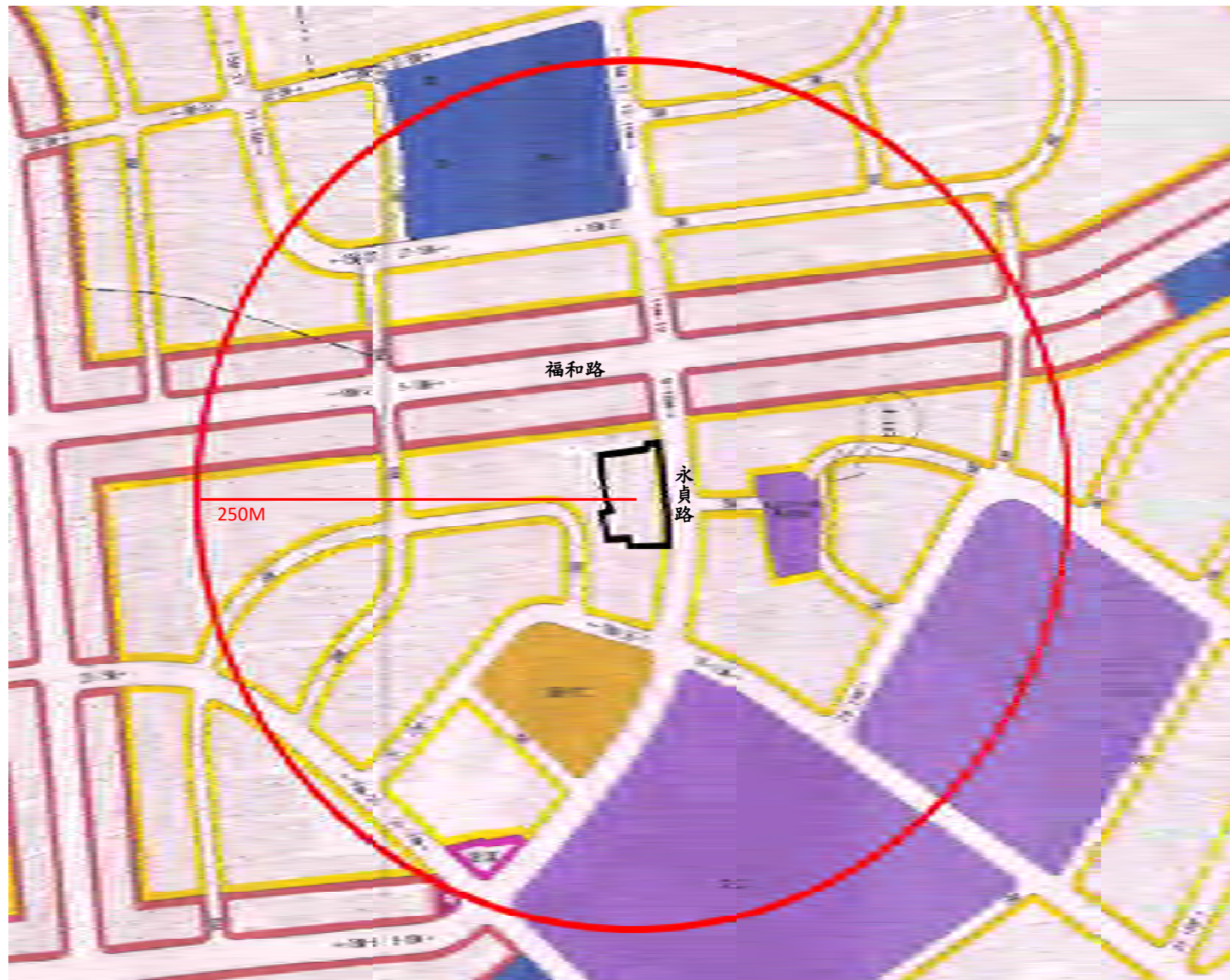
一、基地位置

本更新單元位於新北市永和區永貞路(18 米計畫道路)以西、永貞路 10 巷 1 弄(6 米現有巷道)以東及永貞路 10 巷(6 米現有巷道)以南所圍成之部分區域，非屬於完整街廓；請詳見圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍內土地包括新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 平方公尺。

本更新單元範圍內合法建築物包括新北市永和區福和段 2728、3030、3031、3032、3033、3034、3035、3036、3037、3038、3039、3040、3041、3042、3043、3044、3045、3046、3047、3048、3049、3050、3051、3052、3053、3054、3055、3056、3057、3058、3059、3060、3061、3062、3063、3064、3065、3066、3067、3068、3069、3070、3071、3072、3073、3114、3115、3116、3117、3118、3119、3120、3121、3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132、3133、3134、3135、3136、3137 等 69 筆建號，面積共計 6,028.50 平方公尺；請詳圖見 2-2 更新單元地籍套繪圖及圖 2-3 更新單元地形套繪圖。



圖


例

及

說

明

指北

 更新單元範圍


 250 公尺範圍線



圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖


例

及

說

明

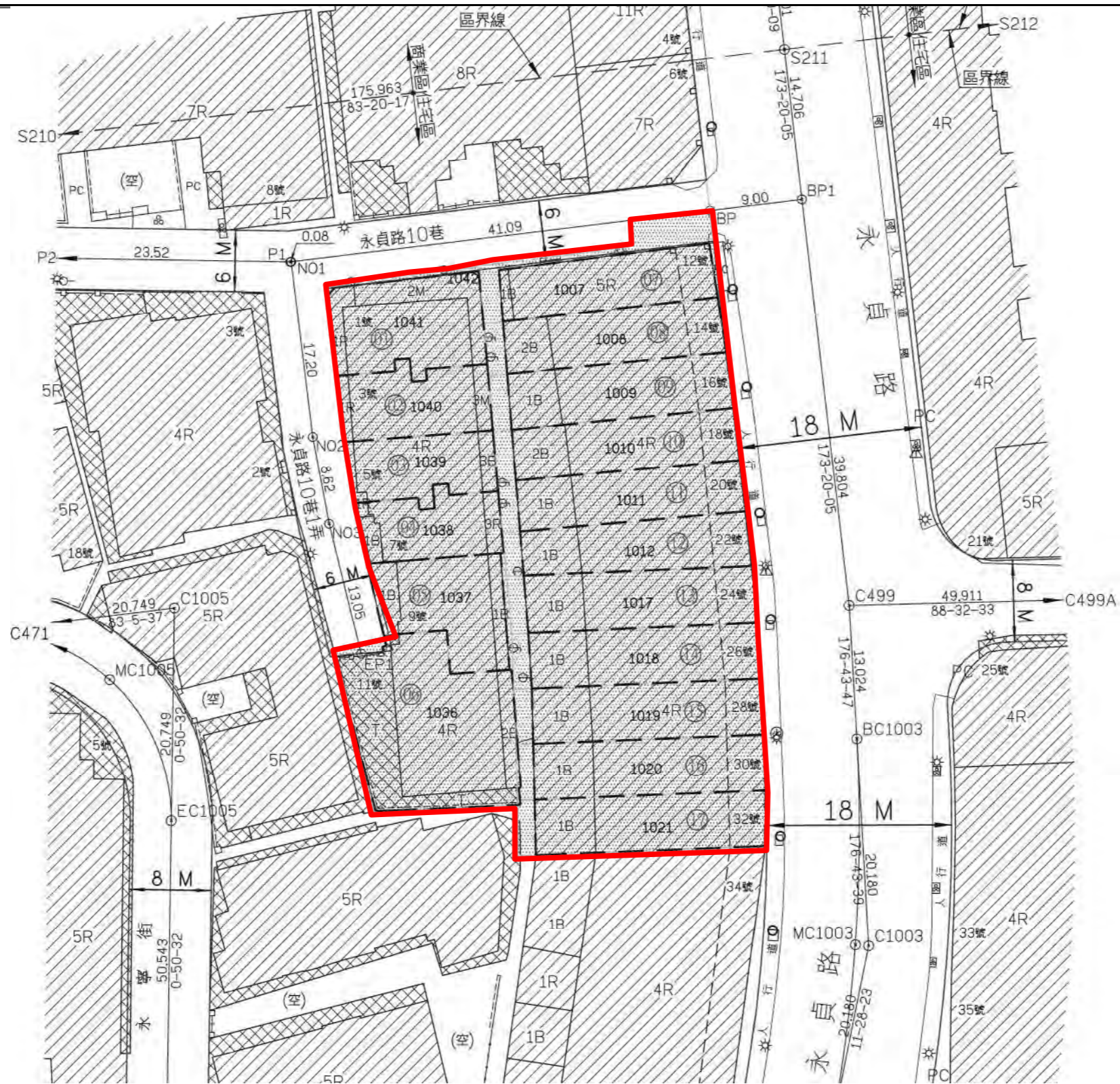
指北

 更新單元範圍

比例尺：1/500



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖


例

及

說

明

指北

 更新單元範圍

比例尺：1/500



圖 2-3 更新單元地形套繪圖



圖	例	及	說	明	指北
 更新單元範圍					比例尺：1/500
					

圖 2-4 更新單元建築物套繪圖



位置圖 比例尺1:1000

本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。

建築線指示(定)申請書圖				NO:9170-2					
申請人姓名	國興測量有限公司	地址	板橋區文化路1段52巷24號1F	電話	(02)29668751				
建築師姓名及事務所名稱		開業證書等級字號		話					
申請基地地點	永和區	路(街)	段	巷	弄				
申請基地地號	福和段	小段	1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	地號	等 18 筆				
上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)									
新北市政府			申請人：國興測量有限公司(簽章)						
中華民國 111 年 11 月			建築師及事務所：(簽章)						
位置圖(案內圖)比例尺：一千分之一		詳如左圖							
		<p>* 建築線指示(定)記錄事項</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>測量事項</th> <th>記載</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築線各號樁位較計畫道路路面之高度</td> <td>編號 高(M) 低(M)</td> </tr> </tbody> </table>				測量事項	記載	建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號 高(M) 低(M)
測量事項	記載								
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號 高(M) 低(M)								
地籍套繪圖(圖幅第 號)比例尺：五百分之一		<p>1.現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。</p> <p>2.指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。</p> <p>3.樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。</p> <p>4.申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。</p> <p>5.申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。</p> <p>6.本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。</p> <p>7.本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。</p> <p>8.基地若鄰近河川或區域灌溉排水，申請建築時請加會水利主管單位。</p> <p>9.起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以免越界建築情事。</p> <p>10.如於建築物施工期間，相關測量樁誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌，以確保樁誌之正確。</p> <p>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。</p> <p>12.申請基地位於刻正辦理「變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)」(草案)範圍內，尚未完成法定程序，發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。</p>							
<p>都市計畫情形</p> <p>一.使用分區:住宅區</p> <p>二.發布實施日期文號:永和都市計畫細部計畫</p> <p>1.主要計畫:61.5.9府建北字第45205號</p> <p>2.變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)案:98.2.25北府城規字第0980091222號</p> <p>3.擬定永和都市計畫細部計畫:98.3.4北府城規字第0980109304號</p> <p>4.變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案:109.11.10新北府城審字第1092141913號</p>		<p>其他</p> <p>一.本核准案副本有效期間八個月</p> <p>二.建築線應依現地測量標示為準</p> <p>三.地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據</p>							
備考		<p>1.本都市計畫區實施管轄住宅區建築率不得大於50%，若積率不得大於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，該項有巷道可通達8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無礙並與公用地段之寬度達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。</p> <p>2.申請基地應檢現有巷道(永和區永貞路10巷及永貞路10巷弄)前經本府核發111定-永-0001號建築線指定案在案。</p>							
收件日期	111.11.28	預定測量日期	逾期理由						
收件編號	1112300131	實際勘查日期	111.11.30						
小組編號	審查(校對)人員簽章								
核准編號	111定-永-0001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晒圖上簽章 內政部製定(表一)

圖 2-5 建築線指示圖(地籍圖)



圖 2-6 建築線指示圖(地形圖)

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：

源座建設開發股份有限公司(代表人：麥季源)

統一編號：29161172

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓

聯絡電話：(02)8372-7555

資本總額：35,000,000 元

實收資本總額：35,000,000 元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、一般廣告服務業、室內裝潢業、機械批發業、國際貿易業、停車場經營業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：源座建設開發股份有限公司為友座建築團隊旗下機構之一，友座建築團隊致力於台北市及新北市都市更新與危老重建業務，源座建設於 109 年於台北市大安區取得核准危老重建計畫，目前興建工程進行中。

實施者證明文件影本詳附錄一

肆、計畫目標

本更新單元內建築窳陋導致都市景觀雜亂，加上巷道狹小，且無規劃停車空間，區內車輛停靠於建築物外，造成巷弄之通行更為不便，除生活品質降低外，亦影響消防、救災之工作。有鑑於此，本計畫擬採用拆除重建方式，以期達成如下計畫目標：

一、促進土地有效合理利用

- (一) 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- (二) 拆除舊有建築物，配合使用之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

二、改善環境品質及市容景觀

- (一) 配合地區發展特色及調和都市景觀，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- (二) 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- (三) 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

三、強化地區消防及救災機能

- (一) 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- (二) 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

四、提升及展現更新公共利益

- (一) 本案鄰近福和國中及永和國中，配合規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- (二) 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包括新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 平方公尺，土地權屬均為私有，土地所有權人共計 77 人；詳附錄四更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元範圍包括新北市永和區福和段 2728、3030、3031、3032、3033、3034、3035、3036、3037、3038、3039、3040、3041、3042、3043、3044、3045、3046、3047、3048、3049、3050、3051、3052、3053、3054、3055、3056、3057、3058、3059、3060、3061、3062、3063、3064、3065、3066、3067、3068、3069、3070、3071、3072、3073、3114、3115、3116、3117、3118、3119、3120、3121、3122、3123、3124、3125、3126、3127、3128、3129、3130、3131、3132、3133、3134、3135、3136、3137 等 69 筆建號，面積共計 6,028.50 平方公尺，權屬均為私有，合法建築物所有權人數共計 75 人，詳附錄五合法建築物權屬清冊。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍包括新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積共計 2,172.00 平方公尺，土地均為私有，占更新單元總面積之 100%。

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(所有權人/管理者)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地	2,172.00	100.00	77	100.00
合計	2,172.00	100.00	77	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

本更新單元於 112 年 6 月 30 日申請報核之土地面積共計 2,172.00 平方公尺，私有土地面積為 2,172.00 平方公尺，本案 1042 地號土地權利範圍 24 分之一部份涉及「都市更新條例」第 24 條第四項所列相關規定，限制登記土地面積為 0.33 平方公尺，排除後計算土地面積為 2,171.67 平方公尺，同意參與更新事業計畫之私有土地面積為 1,819.79 平方公尺，土地面積同意比率為 83.80%；私有土地所有權人共計 77 人，排除限制登記人數 1 人後，私有土地所有權人計算為 76 人，同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人為 64 人，土地所有權人同意比率為 84.21%。

私有合法建築物面積為 6,028.50 平方公尺，範圍內合法建築物無涉及「都市更新條例」第 24 條第四項所列相關規定，計算合法建物面積為 6,028.50 平方公尺，同意參與更新事業計畫之私有合法建築物面積 5,064.79 平方公尺，私有合法建築物面積同意比率為 84.01%；私有合法建築物所有權人共計 75 人，同意參與更新事業計畫之私有合法建築物所有權人為 63 人，私有合法建築物所有權人同意比率為 84.00%。

本案範圍內之私有土地及合法建築物所有權人同意比率皆已達「都市更新條例」第 37 條：依第 23 條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,172.00	77	6,028.50	75
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	2,172.00	77	6,028.50	75
排除總和(c)	0.33	1	0.00	0
計算總和(B=b-c)	2,171.67	76	6,028.50	75
私有同意數(C)	1,819.79	64	5,064.79	63
同意比率(%)(C/B)	83.80%	84.21%	84.01%	84.00%
未經劃定應實施更新地區法定比率	80%	80%	80%	80%

註 1：相關數據統計至小數點以下第二位

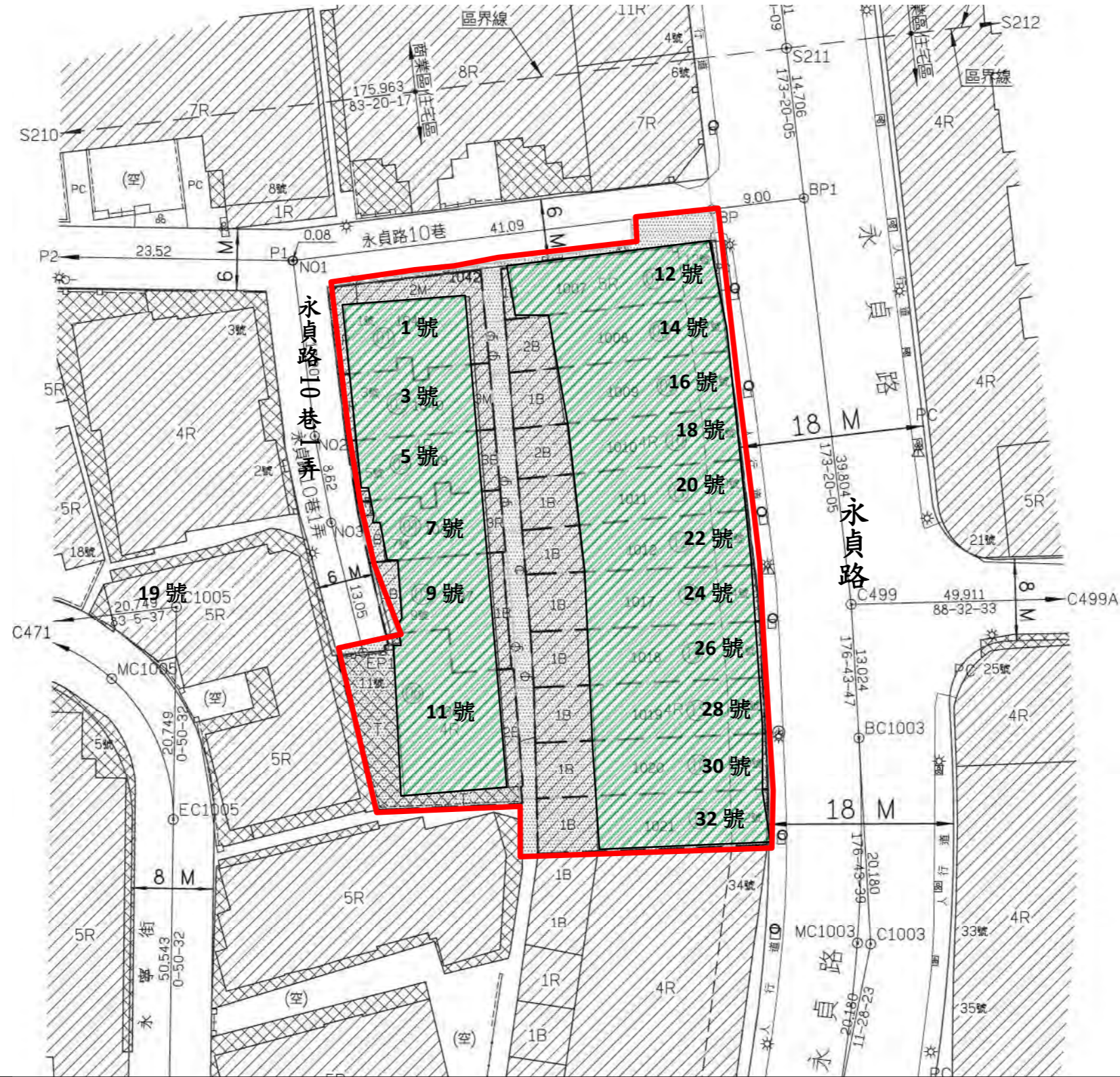
註 2：統計日期為至 112 年 6 月 27 日止。

表 5-3 依都市更新條例第 24 條規定排除情形統計表

編號	所有權人	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	建號	建物面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	排除情形
1	詹初洛	1042	8.00	1/24	0.33	--	--	--	--	法院查封
--	--	--	--	--	0.33	--	--	--	--	--

註 1：依 112 年 6 月 30 日土地登記謄本登載。

註 2：(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院 89 年 9 月 14 日 89 年度民執全辰字第 2003 號函辦理查封登記，債權人：華信商業銀行股份有限公司，限制範圍：24 分之 1，債務人：詹初洛，登記日期：89 年 9 月 15 日。



圖


例


及

說

明

指北

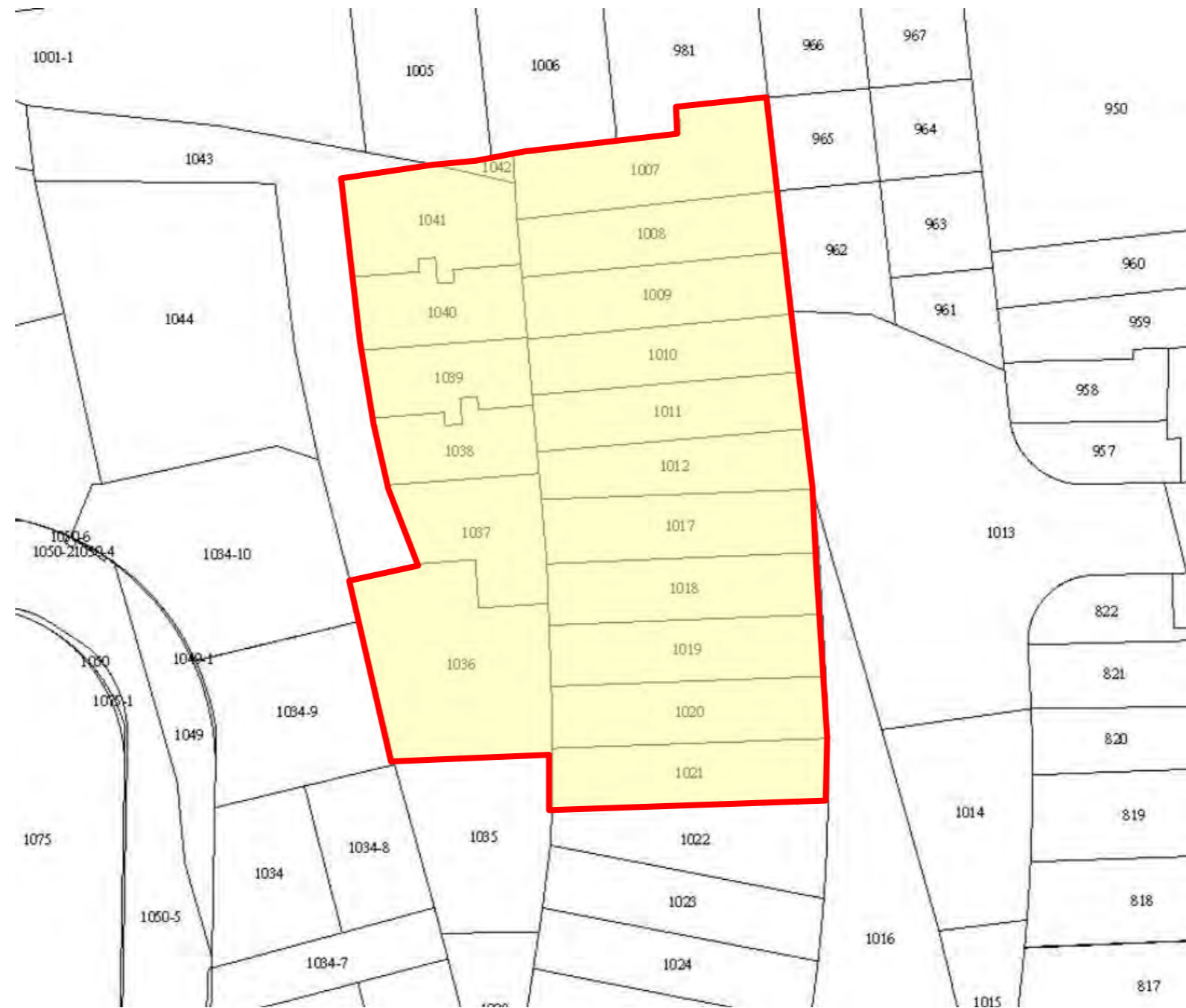
 更新單元範圍

 合法建築物

比例尺：1/500



圖 5-1 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

比例尺：1/500



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

本更新單元內共有 18 筆土地，土地騰本面積合計 2,172.00 m²，土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。現況土地地上建築物主要作為住宅使用，鄰永貞路一樓為商業使用，商業型態以餐飲及一般零售業為主，詳圖 5-5。

(二) 合法建築物現況

本更新單元內共計 69 筆建號，以民國 68 年以前建築完成之 4、5 層鋼筋混凝土造及加強磚造建築物為主，單元內合法建築物屬 5 張使用執照範圍(68 使字 1301 號、67 使字 2417 號、65 使字 2676 號、65 使字 195 號及 65 使字 1762 號)，產權均為私有，現況以住家使用為主，部分一樓作為商業使用，詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-4 更新單元內合法建物現況綜理表

編號	建號	門牌	樓層	構造別	完工年份	騰本登載面積(m ²)
1	3030	永貞路 12 號	1	鋼筋混凝土	民國 68 年 05 月 12 日	96.58
2	3032	永貞路 12 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 68 年 05 月 12 日	96.58
3	3031	永貞路 12 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 68 年 05 月 12 日	96.58
4	3033	永貞路 12 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 68 年 05 月 12 日	96.58
5	3034	永貞路 12 號 5 樓	5	鋼筋混凝土	民國 68 年 05 月 12 日	96.58
6	3035	永貞路 14 號	1	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
7	3036	永貞路 12 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
8	3037	永貞路 14 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
9	3038	永貞路 14 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
10	3039	永貞路 16 號	1	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
11	3040	永貞路 16 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
12	3041	永貞路 16 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
13	3042	永貞路 14 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 67 年 09 月 07 日	89.95
14	3043	永貞路 16 號	1	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	83.98
15	3044	永貞路 18 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	83.98

編號	建號	門牌	樓層	構造別	完工年份	騰本登載面積(m ²)
16	3045	永貞路 18 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	83.98
17	3046	永貞路 18 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	83.98
18	3048	永貞路 20 號	1	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	82.01
19	3049	永貞路 20 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	82.01
20	3050	永貞路 18 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	82.01
21	3051	永貞路 20 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	82.01
22	3052	永貞路 22 號	1	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	81.14
23	3047	永貞路 22 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	81.14
24	3053	永貞路 22 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	81.14
25	3054	永貞路 22 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 65 年 12 月 17 日	81.14
26	3055	永貞路 24 號	1	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	84.10
27	3056	永貞路 24 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
28	3057	永貞路 22 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
29	3058	永貞路 24 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	89.81
30	3067	永貞路 26 號	1	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	84.10
31	3068	永貞路 26 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
32	3069	永貞路 26 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	89.81
33	3070	永貞路 26 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 65 年 01 月 24 日	89.81
34	3063	永貞路 28 號	1	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	84.10
35	3064	永貞路 26 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
36	3065	永貞路 26 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
37	3066	永貞路 26 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
38	3059	永貞路 28 號	1	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	84.10
39	3060	永貞路 30 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
40	3061	永貞路 30 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
41	3062	永貞路 30 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
42	3071	永貞路 32 號	1	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	84.10
43	3072	永貞路 32 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
44	3073	永貞路 30 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	85.03
45	2728	永貞路 32 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 01 月 24 日	100.70
46	3134	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	1	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
47	3135	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
48	3136	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52

編號	建號	門牌	樓層	構造別	完工年份	騰本登載面積(m ²)
49	3137	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
50	3130	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	1	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
51	3131	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
52	3132	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
53	3133	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
54	3126	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	1	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
55	3127	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
56	3128	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
57	3129	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	79.52
58	3122	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	1	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	67.06
59	3123	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	67.06
60	3124	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	67.06
61	3125	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	67.06
62	3118	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	1	鋼筋混凝土	民國 65 年 08 月 30 日	83.00
63	3119	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	2	鋼筋混凝土	民國 65 年 08 月 30 日	83.00
64	3120	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 3 樓	3	鋼筋混凝土	民國 65 年 08 月 30 日	83.00
65	3121	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	4	鋼筋混凝土	民國 65 年 08 月 30 日	83.00
66	3114	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	1	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	139.26
67	3115	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	2	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	139.26
68	3116	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 3 樓	3	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	139.26
69	3117	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	4	加強磚造	民國 65 年 08 月 30 日	139.26
合計	69 筆	--	--	--	--	6,028.50

資料來源：依 112 年 6 月 30 日建物登記簿騰本登載。

註 1：3036 建號現況門牌為永貞路 14 號 2 樓。

註 2：3042 建號現況門牌為永貞路 16 號 4 樓。

註 3：3043 建號現況門牌為永貞路 18 號。

註 4：3050 建號現況門牌為永貞路 20 號 3 樓。

註 5：3057 建號現況門牌為永貞路 24 號 3 樓。

註 6：3064 建號現況門牌為永貞路 28 號 2 樓。

註 7：3065 建號現況門牌為永貞路 28 號 3 樓。

註 8：3066 建號現況門牌為永貞路 28 號 4 樓。

註 9：3059 建號現況門牌為永貞路 30 號。

註 10：3073 建號現況門牌為永貞路 32 號 3 樓。

(三) 其他土地改良物

本案其他土地改良物多為建物增建部分，面積共計 2,252.66 m²；詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-5 更新單元內其他土地改良物現況綜理表

項次	所在樓層	地號	門牌	構造	量測面積(m ²)	土地使用分區	備註
1	1	1007	永貞路 12 號	磚造	5.20	住宅區	--
2				鋼筋混凝土造	5.03	住宅區	--
3	2	1007	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土造	5.03	住宅區	--
4	3	1007	永貞路 12 號 3 樓	鋼筋混凝土造	5.03	住宅區	--
5	4	1007	永貞路 12 號 4 樓	鋼筋混凝土造	5.03	住宅區	--
6	5	1007	永貞路 12 號 5 樓	鋼筋混凝土造	5.03	住宅區	--
7				加強磚造	13.23	住宅區	--
8				鐵皮	44.58	住宅區	--
9				磚造	44.86	住宅區	--
10	1	1008	永貞路 14 號	加強磚造	24.28	住宅區	--
11	2	1008	永貞路 14 號 2 樓	磚造	24.28	住宅區	--
12	4	1008	永貞路 14 號 4 樓	加強磚造	78.53	住宅區	--
13				鐵皮	10.78	住宅區	--
14	1	1009	永貞路 16 號	鐵皮	25.89	住宅區	--
15	2	1009	永貞路 16 號 2 樓	輕量鋼骨造	8.80	住宅區	--
16	4	1009	永貞路 16 號 4 樓	磚造	91.68	住宅區	--
17	1	1010	永貞路 18 號	加強磚造	27.78	住宅區	--
18	2	1010	永貞路 18 號 2 樓	磚造	27.78	住宅區	--
19	4	1010	永貞路 18 號 4 樓	鐵皮	83.61	住宅區	--
20	1	1011	永貞路 20 號	磚造	27.88	住宅區	--
21	4	1011	永貞路 20 號 4 樓	鐵皮	82.89	住宅區	--
22	1	1012	永貞路 22 號	磚造	25.17	住宅區	--
23	4	1012	永貞路 22 號 4 樓	加強磚造	69.09	住宅區	--
24	1	1017	永貞路 24 號	磚造	38.41	住宅區	--
25	3	1017	永貞路 24 號 3 樓	磚造	5.86	住宅區	--
26	4	1017	永貞路 24 號 4 樓	鋼筋混凝土造	0.72	住宅區	--
27				鐵皮	93.35	住宅區	--
28	1	1018	永貞路 26 號	磚造	37.85	住宅區	--
29	2	1018	永貞路 26 號 2 樓	磚造	4.95	住宅區	--
30	3	1018	永貞路 26 號 3 樓	磚造	4.95	住宅區	--

項次	所在樓層	地號	門牌	構造	量測面積(m ²)	土地使用分區	備註
31				鋼筋混凝土造	0.72	住宅區	--
32	4	1018	永貞路 26 號 4 樓	鋼筋混凝土造	0.72	住宅區	--
33				鐵皮	90.90	住宅區	--
34	1	1019	永貞路 28 號	磚造	37.74	住宅區	--
35	4	1019	永貞路 28 號 4 樓	磚造	63.14	住宅區	--
36	1	1020	永貞路 30 號	磚造	38.49	住宅區	--
37	2	1020	永貞路 30 號 2 樓	磚造	3.77	住宅區	--
38	4	1020	永貞路 30 號 4 樓	鐵皮	27.83	住宅區	--
39				加強磚造	63.01	住宅區	--
40	1	1021	永貞路 32 號	磚造	38.40	住宅區	--
41	4	1021	永貞路 32 號 4 樓	鐵皮	36.43	住宅區	--
42				加強磚造	53.39	住宅區	--
43	1	1041	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	加強磚造	51.44	住宅區	--
44	2	1041	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	輕量鋼骨造	33.93	住宅區	--
45				加強磚造	4.26	住宅區	--
46	3	1041	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	磚造	4.26	住宅區	--
47	4	1041	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	輕量鋼骨造	80.67	住宅區	--
48	1	1040	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	加強磚造	15.38	住宅區	--
49	2	1040	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	加強磚造	9.39	住宅區	--
50	3	1040	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	加強磚造	9.39	住宅區	--
51	4	1040	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	鐵皮	28.90	住宅區	--
52				磚造	49.56	住宅區	--
53	1	1039	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	加強磚造	17.80	住宅區	--
54	2	1039	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	加強磚造	12.51	住宅區	--
55	3	1039	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	磚造	12.51	住宅區	--
56	4	1039	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	鐵皮	21.30	住宅區	--
57				磚造	50.67	住宅區	--
58	1	1038	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	加強磚造	7.82	住宅區	--
59				磚造	8.17	住宅區	--
60	2	1038	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	加強磚造	6.75	住宅區	--
61	3	1038	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	加強磚造	6.75	住宅區	--
62	4	1038	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	鐵皮	62.89	住宅區	--
63	1	1037	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	磚造	30.32	住宅區	--
64	2	1037	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	磚造	6.13	住宅區	--
65	4	1037	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	鐵皮	83.43	住宅區	--
66	1	1036	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	鐵皮	84.08	住宅區	--
67				加強磚造	15.86	住宅區	--
68	2	1036	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	磚造	15.86	住宅區	--
69	4	1036	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	鐵皮	65.41	住宅區	--
70				磚造	75.13	住宅區	--
	--	--	--	--	728.75	--	--

資料來源：依 111 年 12 月實施者委託國興測量有限公司測量成果報告登載，門牌號碼為現況資訊。

(四) 占有他人土地之違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

本更新單元內無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明 12 應予保存或有保存價值的建築。

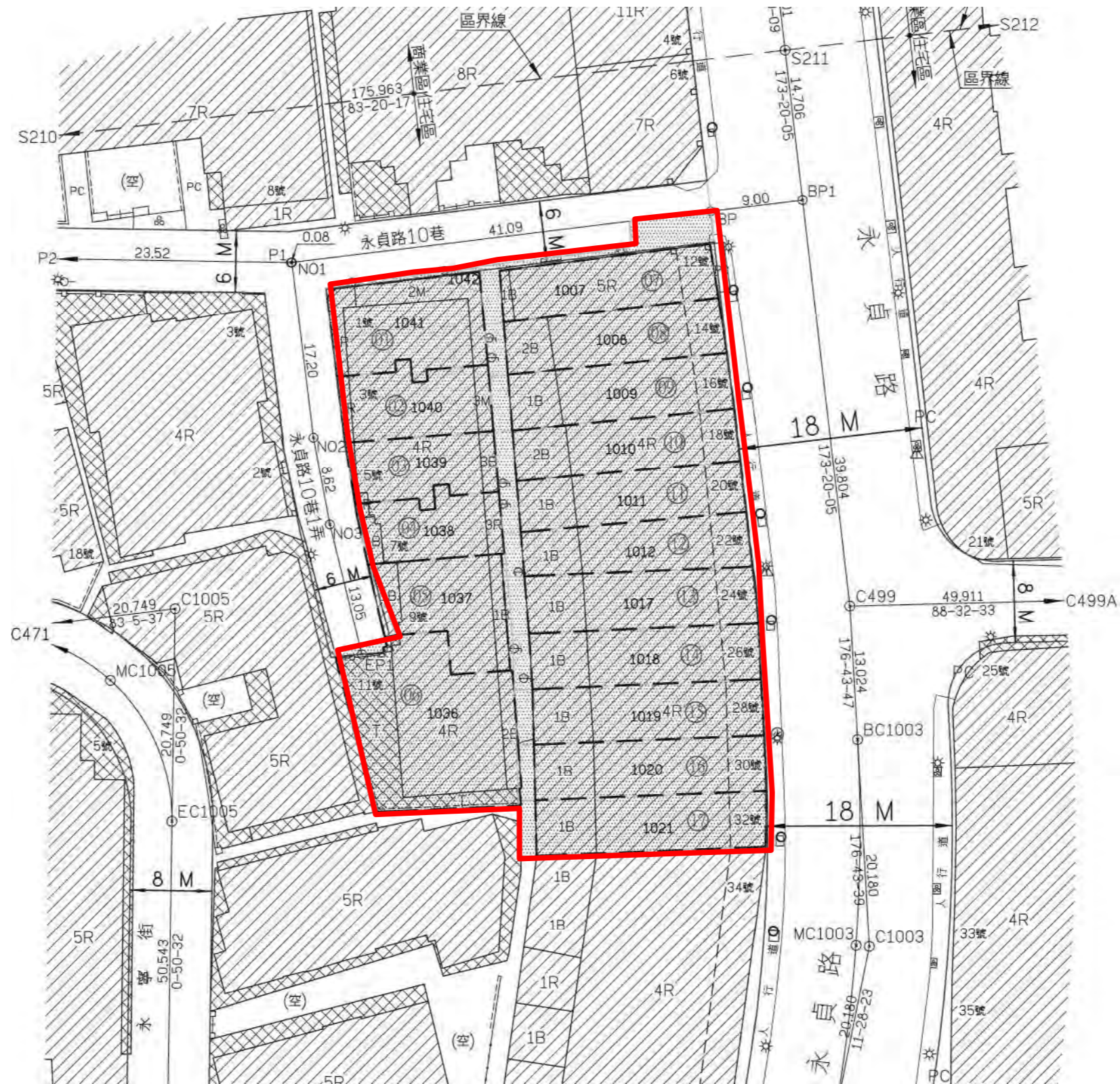
(六) 基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處網站珍貴樹木查詢結果，本更新單元內無涉及受保護樹木。

三、附近地區土地使用現況

中永和地區過去一直屬於人口稠密之地區，自民國 87 年捷運中和線開通之後，交通的便捷縮短了城市間的距離，加上不動產價格相對於臺北市便宜，且發展較早，生活機能方便，更是吸引了眾多人口。

本案更新單元內以住宅區為主，周邊區域也以住宅區及商業區為主，更新單元東側及南側有學校用地(私立育才國小、永和國中、福和國中)，北側有機關用地及電信專用區(永和行政園區)，沿福和路往西可通往中和區，往東可通往台北市，整體生活機能完整。



圖


例

及

說

明

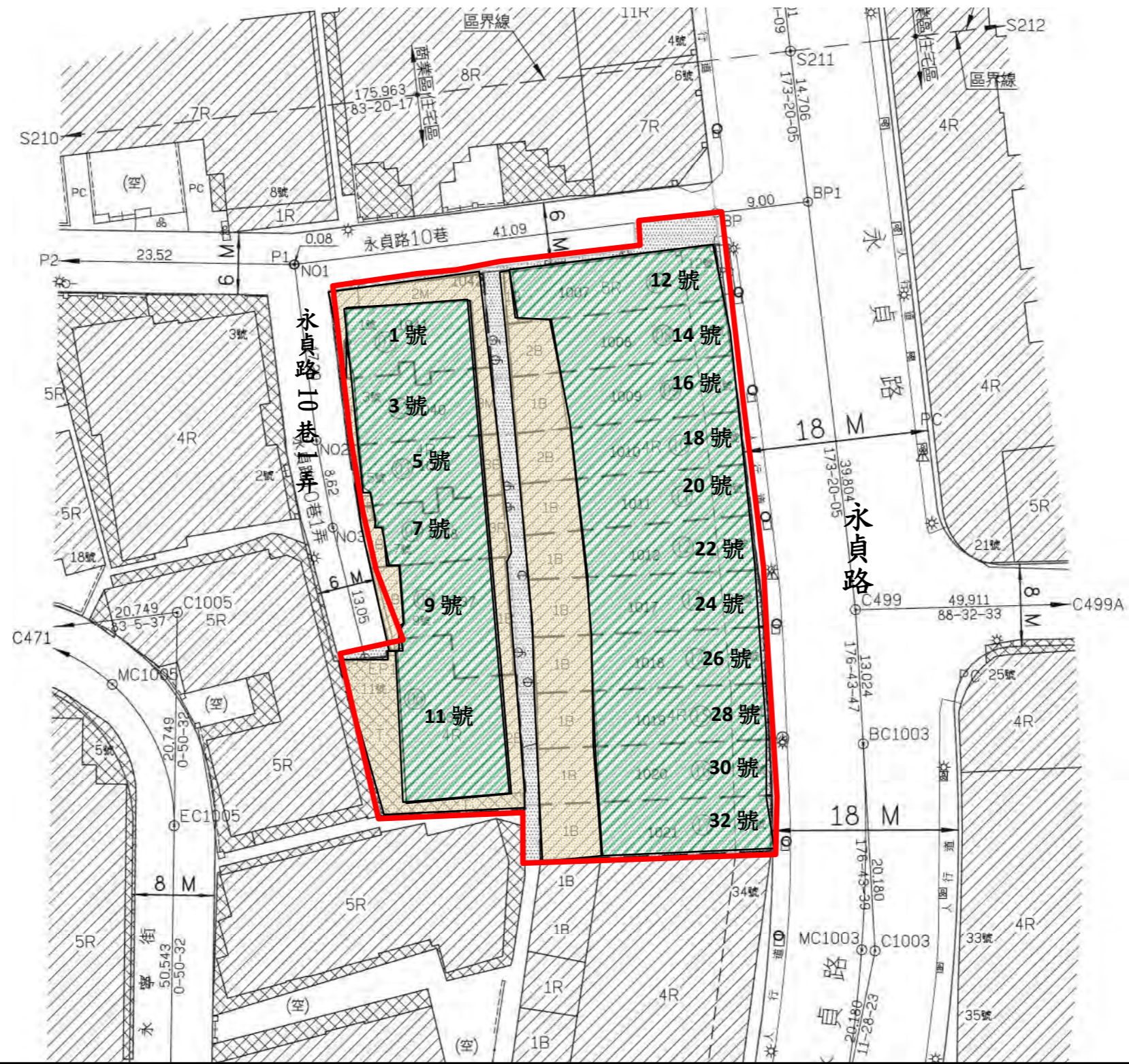
指北

 更新單元範圍

比例尺：1/500



圖 5-3 更新單元地籍、地形套繪圖



圖


例


及


說

明

指北

 更新單元範圍

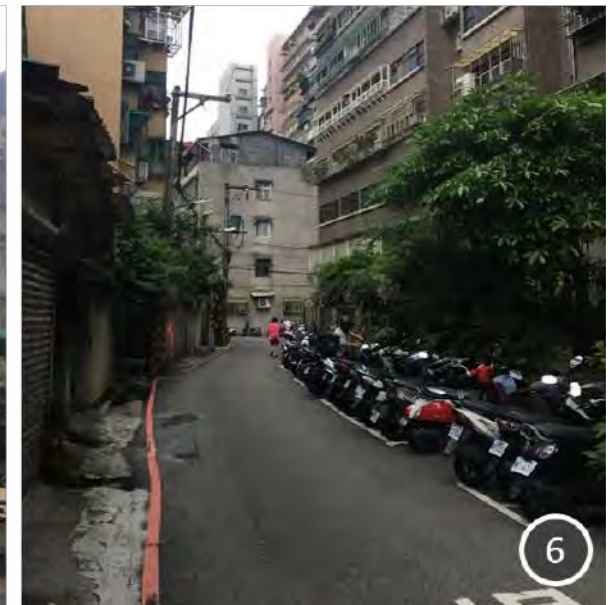
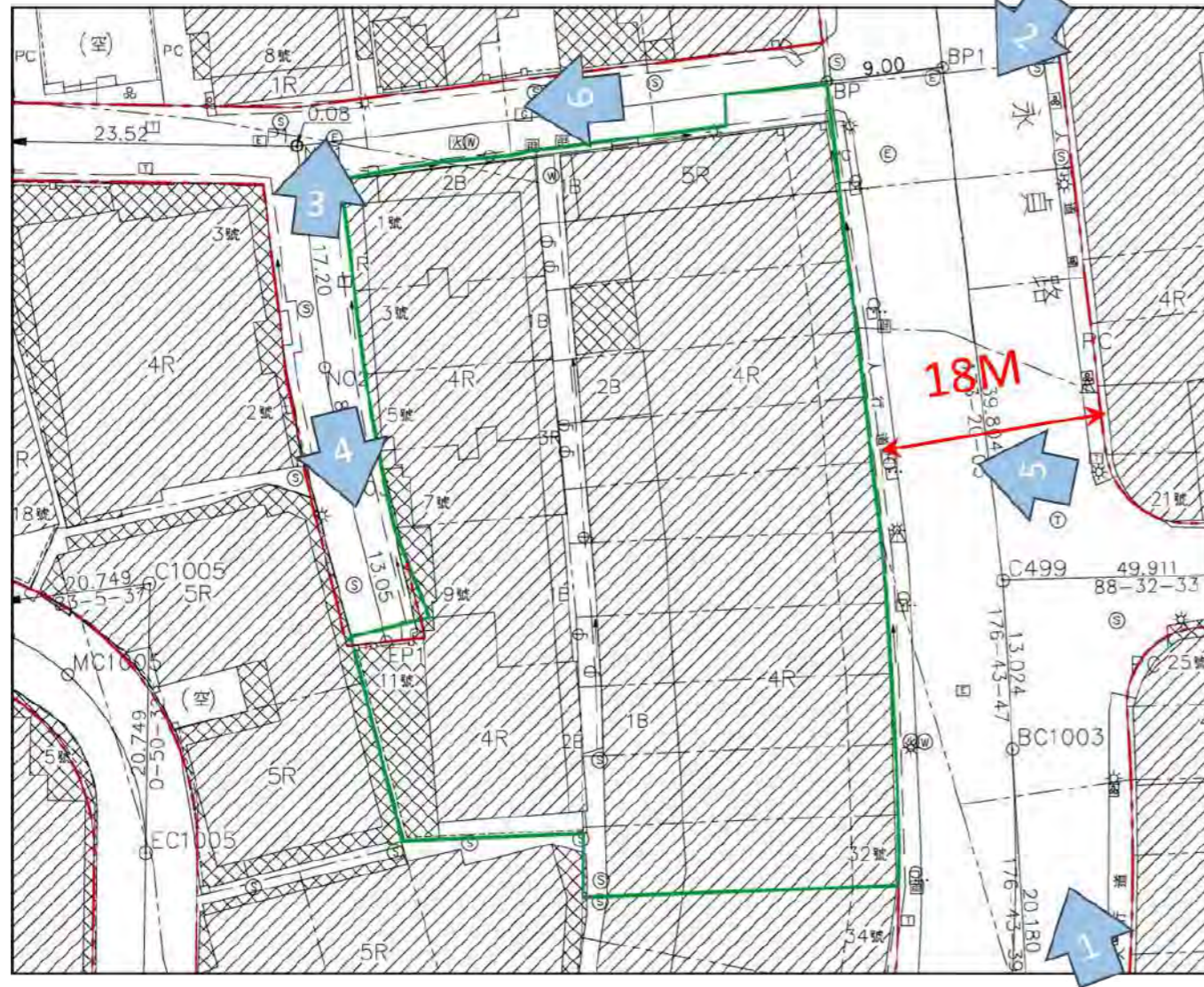
 合法建築物

 其他土地改良物

比例尺：1/500



圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖



圖

例

及

說

明

指北


 更新單元範圍



圖 5-5 更新單元周圍土地使用現況示意圖

四、公共設施現況

本更新單元沿永貞路周邊土地使用分區以住宅區及商業區為主，北側近永和行政園區；更新單元 500 公尺範圍內公共設施用地包括學校用地、市場用地、機關用地、變電所用地、公園用地等，分述如下：

(一) 學校用地

學校用地位於更新單元東側及南側，共有 4 處，現況已開闢為私立育才國小、永和國中、福和國中及復興商工，提供周邊鄰里單元之基礎教育場所。

(二) 市場用地

市場用地位於更新單元西南側，共有 1 處，尚未開闢使用。

(三) 機關用地

機關用地 1 處位於更新單元北側，為永和行政園區，1 處位於更新單元東北側，為國防部白雪藝工隊營區，2 處位於更新單元南側，分別為永利消防分隊及永利市民活動中心、秀朗派出所及秀朗青年社會住宅。

(四) 變電所用地

變電所用地 1 處位於更新單元東北側，1 處位於更新單元南側，皆已開闢完成。

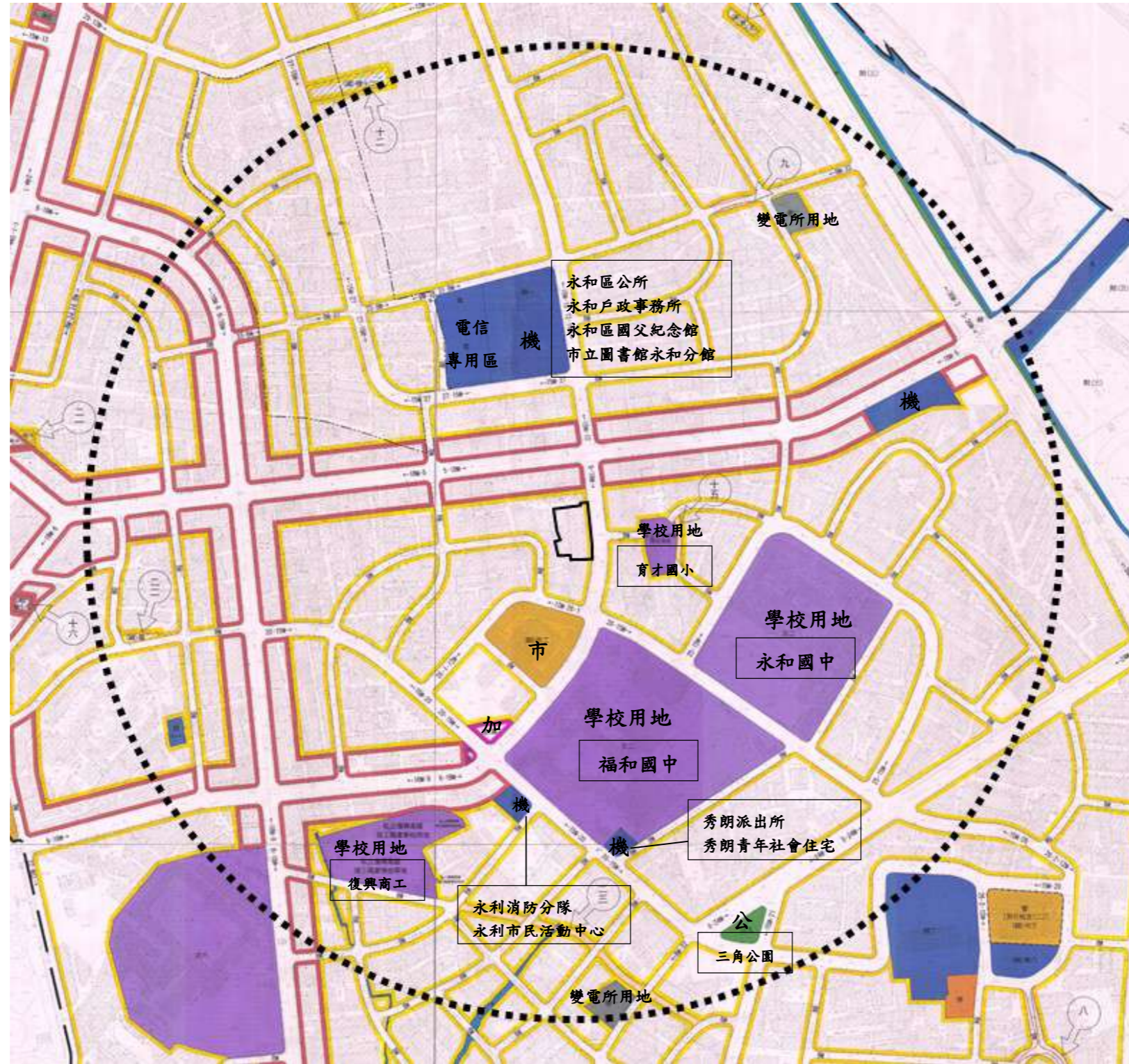
(五) 公園用地

公園用地位 1 處於更新單元東南側，現況已開闢完成。

表 5-6 更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表

公共設施類別	名稱
學校用地	私立育才國小、永和國中、福和國中及復興商工。
市場用地	尚未開闢。
機關用地	永和行政園區、國防部白雪藝工隊營區、永利消防分隊及永利市民活動中心、秀朗派出所及秀朗青年社會住宅
變電所用地	變電所使用
公園用地	三角公園

資料來源：本案調查整理。



圖

例

及

說

明

指北

- | | | | | | |
|--------|-----------|------|--------|------|-------|
| 更新單元範圍 | 500 公尺範圍線 | 機關用地 | 學校用地 | 市場用地 | 變電所用地 |
| 住宅區 | 商業區 | 公園用地 | 加油站專用區 | | |



圖 5-6 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

本更新單元東側鄰永貞路(18 米計畫道路)，北側近福和路(18 米計畫道路)及竹林路(15 米計畫道路)，南側近永亨路(15 米計畫道路)，透過對本基地所在位置周邊較重要的道路系統探討可知，本基地主要聯外道路為福和路及永貞路，依據未來開發完成後車輛進出動線之規劃，往北銜接福和路及竹林路可通往台北市，往南銜接中正路可通往中和、板橋地區，故基地車輛進出動線尚可。

(一) 道路系統現況

根據前述內容說明可知，有關本基地開發影響範圍內主要道路幾何特性與服務水準等內容，本研究調查重點將以永貞路、福和路、竹林路及永亨路為主。有關前述道路的幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下：

1. 永貞路(南北向)

永貞路為鄰基地東側主要道路，是永和都市計畫區主要道路之一，為南北走向，道路寬度為 18 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路路側規劃有停車格，並設有 2.5M 寬人行道。

2. 福和路(東西向)

福和路為基地北側主要道路，是永和都市計畫區聯外道路之一，為東西走向，道路寬度為 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 4 車道，現況道路路側規劃有停車格，並設有 2.5M 寬人行道。

3. 竹林路(南北向)

竹林為基地北側次要道路，為南北走向，道路寬度為 18 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路路側規劃有停車格，並設有 2.5M 寬人行道。

4. 永亨路(東西向)

永亨路為基地南側次要道路，路寬度為 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路路側規劃有停車格，並設有 2.5M 寬人行道。

上述道路主要路段實質特性，彙整如表 5-7 及圖 5-7 內容說明。

表 5-7 重要道路路段幾何設計及停車管制現況

道路(路段)名稱	路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況	人行設施
永貞路 (福和路~中正路)	18	中央標線	雙向 2 車道	道路路側規劃有停車格	2.5M 人行道
福和路 (中正路~環河東路二段)	18	中央標線	雙向 4 車道	道路路側規劃有停車格	2.5M 人行道
竹林路 (中興街~福和路)	15	中央標線	雙向 2 車道	道路路側規劃有停車格	2.5M 人行道
永亨路 (永利路~國中路)	15	中央標線	雙向 2 車道	道路路側規劃有停車格	2.5M 人行道

資料來源：本案調查整理。

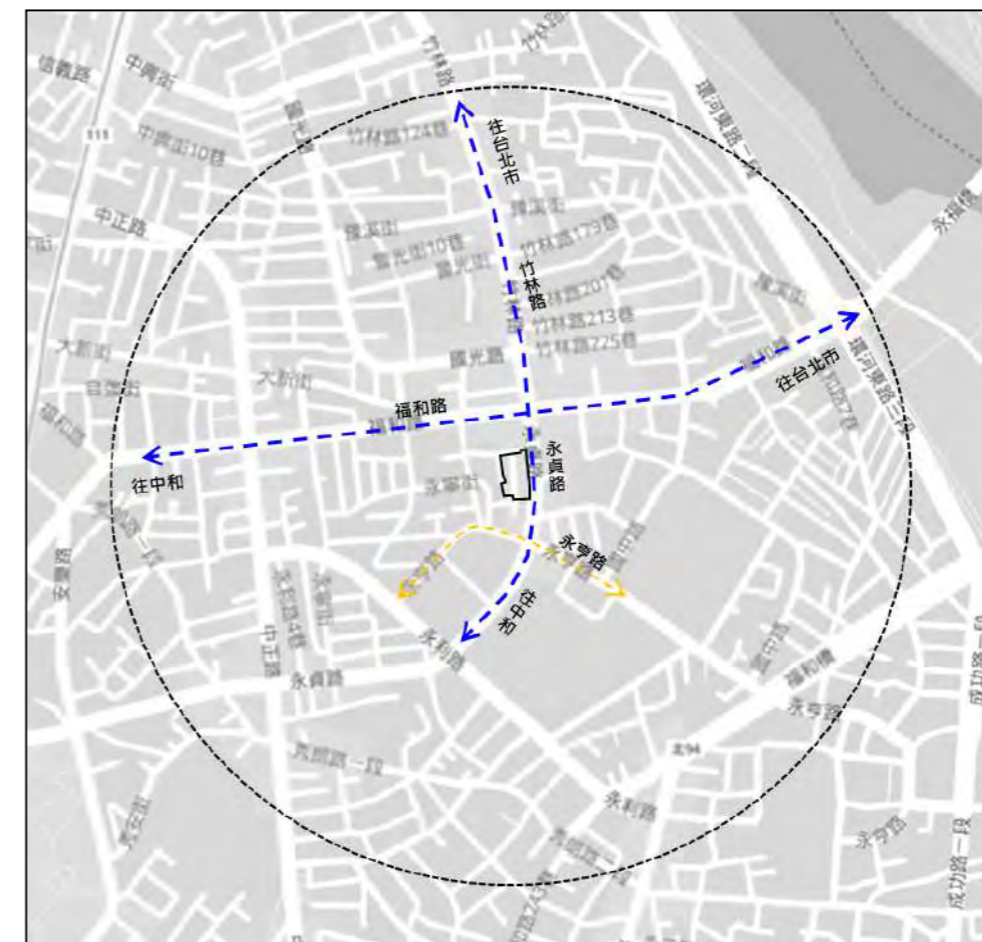


圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖

(二) 大眾運輸系統

本基地周邊主要以捷運及公車運輸系統為主，捷運為環狀線-秀朗橋站，公車行駛路線主要於本案聯外道路景平路及自立路上，於本案 500 公尺範圍內有 10 處公車站牌，多為雙邊設站，並共計 33 條路線提供服務，詳見表 5-8 與圖 5-8 內容所示。

表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	路線
永和區公所 (竹林路)	竹林路與國光路口旁 (距離更新單元約 200 公尺)	51、57、214、241、249、670、綠 2 左、綠 2 右、F522
永福橋	福和路與福和路 93 巷口旁 (距離更新單元約 230 公尺)	311 假日、311 區間車、311 平日、895
福和路	福和路與福和路 237 巷口旁 (距離更新單元約 240 公尺)	51、57、214、249、311 假日、311 區間車、311 平日、670
永和區公所 (永貞路)	永貞路與福和路口旁 (距離更新單元約 50 公尺)	綠 2 左
福和國中 (永亨路)	永亨路與永貞路 39 巷 4 弄巷口旁 (距離更新單元約 200 公尺)	F522
福和國中 (永貞路)	永貞路與永貞路 70 巷口旁 (距離更新單元約 190 公尺)	綠 2 左、綠 2 右、311 區間車、895
永利路	永利路與永亨路口旁 (距離更新單元約 250 公尺)	57、208、208 區間車、208 直達車、241、311 假日、311 平日、950、南軟通勤中和線、南軟通勤雙和線
福和橋 (林森路)	永亨路與林森路口旁 (距離更新單元約 420 公尺)	207、208、208 區間車、208 直達車、254、254 區間車、275、311 假日、311 區間車、311 平日 672、672 區間車、688、707、895、950、南軟通勤中和線、南軟通勤雙和線、通勤 11、9001
福和國中	永利路與永利路 81 巷口旁 (距離更新單元約 440 公尺)	57、208、208 區間車、208 直達車、241、311 假日、311 區間車、311 平日、707、950、F526、南軟通勤中和線、南軟通勤雙和線、綠 2 右
福和橋 (永元路)	永元路與永元路 128 巷口旁 (距離更新單元約 490 公尺)	207、208、208 區間車、254、672、672 區間車、707、950、南軟通勤中和線、南軟通勤雙和線、通勤 11

資料來源：本案調查整理。

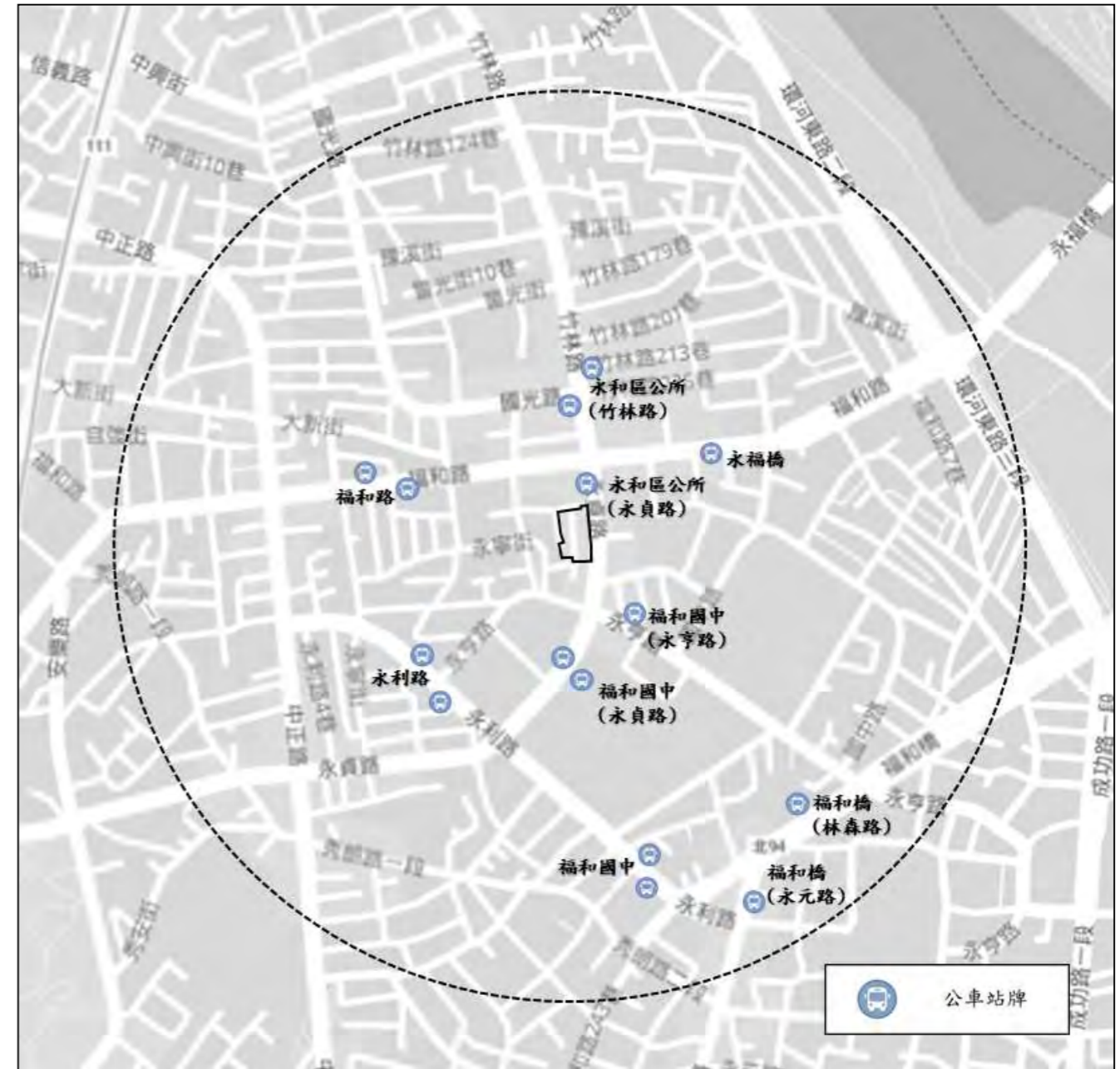


圖 5-8 基地周邊公車站牌位置示意圖

(三) 停車空間現況

針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以 500 公尺為停車供需調查範圍。除彙整周邊公私有停車場及其停車供給狀況外，亦針對路邊停車格路段進行調查，如表 5-9、5-10 所示。

表 5-9 路外停車場停車供需數量表

編號	停車場名稱	公/私營	停車供給	相對距離(KM)
A	永和區福和國中地下停車場	公辦民營	554 席	0.32
B	宏達經營管理顧問有限公司永利停車場	私有民營	126 席	0.20
C	彪吉利國光停車場	公辦民營	38 席	0.29
D	警光停車場	私有民營	24 席	0.33
E	好庭車永和停車場	公辦民營	25 席	0.30

資料來源：新北市公共停車場查詢網、本案調查整理。

表 5-10 路邊停車供需數量表

分區		長度	停車供給
路邊停車供給	劃設停車格	--	120 席
	劃設白線路段	主次要道路無白線路段	--
合計			120 席

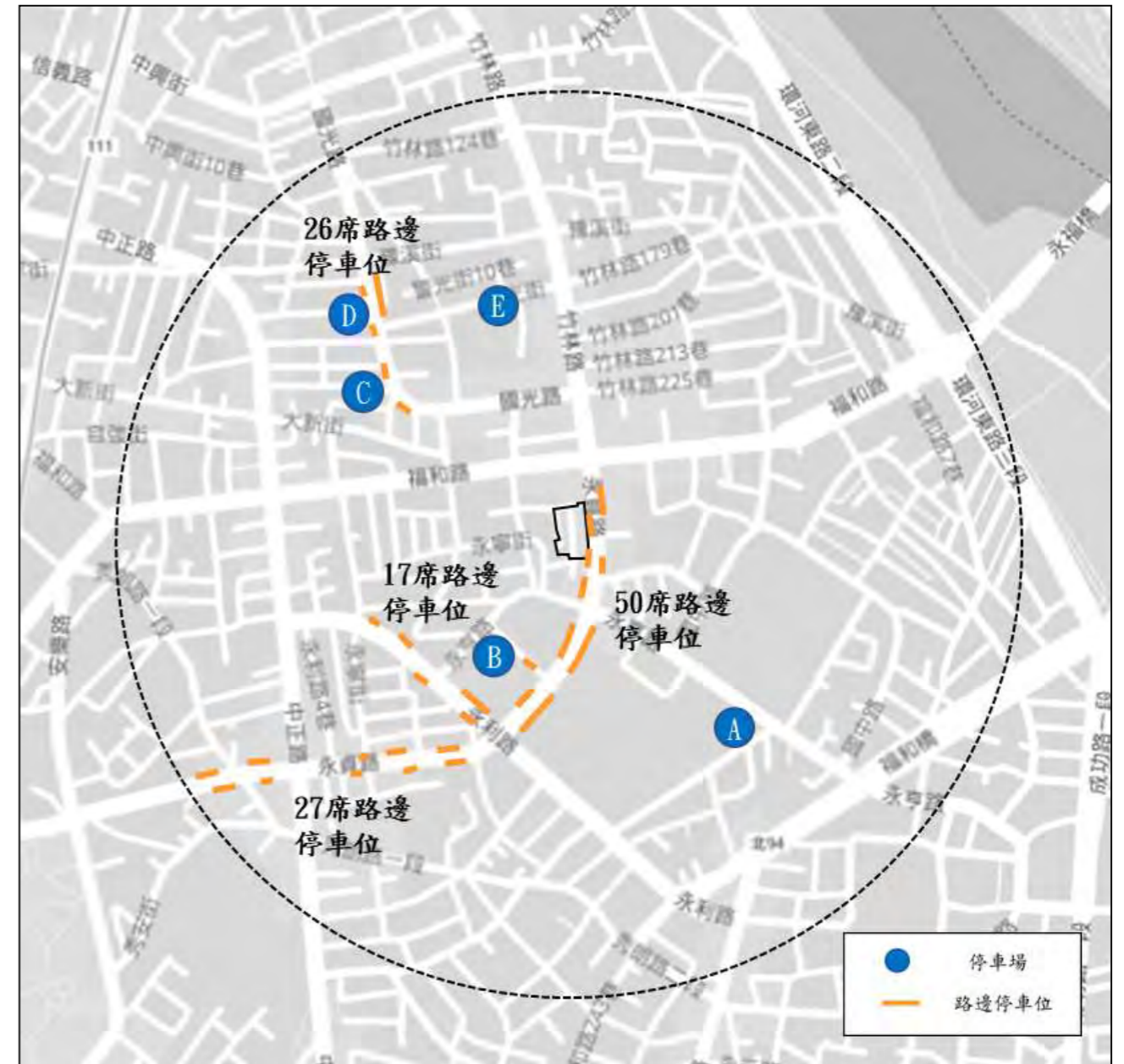


圖 5-9 基地位置周邊停車供給狀況示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場發展概況

1. 市場供給

區域環境屬都市發展區，建物多維 5 層樓以下之公寓及透天建築，亦有 10 層樓以下之華夏、11 層樓以上之住宅大樓。

不動產開發方面，本案屬臨主要道路之建築物，區域鄰近地面層皆為店舖使用，商業效應稍優。區域環境之新成屋多半屬店面混合住宅大樓，以住宅為主要訴求之建築。

區域環境內近半年來有 2 至 3 處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩

2. 市場需求

區域環境屬穩定階段，依照新北市政府民政局所提供之永和區人口統計資料所示，區域環境於 111 年 02 月至 112 年 02 月居住人口呈穩定維持，對房地產之需求穩定。

區域環境公共設施稍優、交通普通、市容普通，未來房地產需求前景稍優，對房地產市場潛在需求亦為稍優。

3. 市場交易概況

區域環境鄰近建築，地面層多供店面使用、樓上層多為住家使用。

(二) 不動產市場價格水準分析

根據內政部不動產交易實價查詢服務網披露之統計資料，本計畫區域新成屋市場產品分析說明如下：

1. 區域環境 110 年 02 月至 112 年 02 月之新成屋店面，平均單價每坪約為 100~130 萬元。

2. 區域環境 111 年 02 月至 112 年 02 月之新成屋住家，平均單價每坪約為 55~70 萬元。

3. 區域環境 111 年 02 月至 112 年 02 月之新成屋坡道平面式停車位，平均單價每個約為 220~270 萬元。

表 5-11 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案例/ 基地坐落	使用 分區	產品 型態	建物結 構	建築樓 層/地 下樓層	屋齡 (年)	案例 樓層	案例價 格(萬元 /坪)	建物面 積(坪)	停車 位型 態	停車位 單價 (萬元/ 個)	價格 日期
捷運新都星/ 信義路 26 號號	住宅區	住宅 大樓	鋼筋混 凝土	13F	7	1F	126.53	19.34	--	--	110/12
遠雄 CASA/ 中原三街 9 號	住宅區	住宅 大樓	鋼筋混 凝土	23F	2	1F	94.80	31.31	坡道 平面	220	111/06
遠雄左岸彩 虹園/中原 六街 1 號	住宅區	住宅 大樓	鋼筋混 凝土	26F	8	1F	89.38	32.20	坡道 平面	215	111/04
雍河院/保 福路二段 88 巷 17 號	住宅區	住宅 大樓	鋼骨鋼 筋混凝 土	24F	10	12F	63.14	44.49	坡道 平面	260	111/09
漢寶臺大苑 /成功路一 段 132 之 1 號	住宅區	住宅 大樓	鋼筋混 凝土	11F/ B2	全新	5F /B2	61.82	47.33	坡道 平面	260	112/01
勝開大地/ 永平路 350 號	住宅區	住宅 大樓	鋼骨鋼 筋混凝 土	28F	3	14F	62.26	51.16	坡道 平面	250	112/03
勝開大地/ 永平路 350 號	住宅區	住宅 大樓	鋼骨鋼 筋混凝 土	B6	2	B4	--	--	坡道 平面	230	111/07
雙子星/仁 愛路 252 號	住宅區	住宅 大樓	鋼骨造	B5	2	B3	--	--	坡道 平面	220	110/04

資料來源：本案委託禾仲不動產估價師聯合事務所查估之結果。



圖

例

及

說

明

指北

更新單元範圍

- ① 捷運新都星
- ② 遠雄 CASA
- ③ 遠雄左岸彩虹園
- ④ 雍河院
- ⑤ 漢寶臺大苑
- ⑥ 勝開大地
- ⑦ 雙子星



圖 5-10 房地產市場案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 相關都市計畫

本更新單元位於新北市永和區福和段永貞路(18 公尺計畫道路)、永貞路 10 巷(6 米現有巷道)及永貞路 10 巷 1 弄(6 現有巷道)所圍成之部分區域，屬於非完整街廓，更新單元範圍包括新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 號等 18 筆土地，土地面積為 2,172.00 m²。

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 300%，基準容積為 6,516.00 方公尺。本案法令適用日為 112 年 06 月 30 日，適用都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 18 日修正)、變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案(民國 112 年 01 月 06 日)、建築技術規則高層建築專章檢討及新北市都市更新審議原則(民國 110 年 5 月 14 日)。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	函號	重點
1	變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案	民國 111 年 12 月 30 日新北府城審字第 1124889891 號函，自 112 年 01 月 06 日起實施。	與本案相關規定：土地使用分區建蔽率及容積率、汽機車位配置、基地綠化、是否涉及都市設計審議。
2	變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)書	民國 110 年 11 月 03 日新北府城規字第 11020696721 號，自 110 年 11 月 04 日起核定實施。	本案無位於增額容積範圍

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	2,172.00	50%	1,086.00	300%	6,516.00
總計	2,172.00	--	1,086.00	--	6,516.00

(二) 各項法規檢討

編號	計畫名稱	函號	重點
1	都市計畫法新北市施行細則	民國 111 年 03 月 16 日新北市政府新北府法規字第 1110419026 號令修正發布。	土地使用分區、建蔽率及容積率、開挖率、汽機車位設置、獎勵上限、基地綠化等。
2	變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案	民國 111 年 12 月 30 日新北府城審字第 1124889891 號函，自 112 年 01 月 06 日起實施。	土地使用分區建蔽率及容積率、汽機車位配置、基地綠化、是否涉及都市設計審議。
3	建築技術規則高層建築專章檢討	民國 110 年 10 月 07 日發布	高層建築認定、樓高及建蔽、結構外審、緊急進口等
4	新北市都市更新審議原則	中華民國 110 年 5 月 14 日新北市政府新北府城更字第 1104654494 號令修正發布	都市更新獎勵、權變選配、共同負擔、估價等審議事項。
5	新北市都市更新審議原則	中華民國 112 年 8 月 8 日新北市政府新北府城更字第 1124618530 號令修正發布	都市更新獎勵審議事項。(第 5~12 條)
6	變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)書	民國 110 年 11 月 03 日新北府城規字第 11020696721 號，自 110 年 11 月 04 日起核定實施。	本案無位於增額容積範圍

1.都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 03 月 16 日修正)

表 6-3 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。	符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input 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：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，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。	符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	<p>十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>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。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>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。</p>			
第三條	<p>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。</p>	本案無涉及主要計畫之變更。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第四條	<p>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。</p>	本案無涉及主要計畫之變更。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五條	<p>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。</p>	本案無涉及主要計畫之變更。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第六條	<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>	本案無涉及細部計畫之變更。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第七條	<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>	本案無涉及細部計畫之變更。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第八條	<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>	本案無涉及細部計畫之變更。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第九條	<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>	本案無涉及細部計畫之變更。	<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
第十條	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。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。	本案無涉及細部計畫之變更。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十一條	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： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 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。 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。	本案無涉及相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十二條	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： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案無涉及相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十三條	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： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： (一)特種工業區。 (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。	本案屬住宅區。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 6-1、6-39 頁。
第十四條	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。	本案為住宅區。 本案更新後規劃一層為店舖、門廳及住家、二層為管委會空間和集合住宅、三層至二十二層為集合住宅。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 6-1、6-39、11-3、11-4 頁。

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>(四)使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>(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。</p> <p>(六)彈棉作業。</p> <p>(七)醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九)鍛冶或翻砂。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十三)塑膠類之製造。</p> <p>(十四)成人用品零售業。</p> <p>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。</p> <p>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>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>			

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<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>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、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦魚場者，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>			
<p>第十五條</p>	<p>商場（店）及飲食店符合下列條件者，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、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（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），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。。</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>第十六條</p>	<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>--</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>(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> <p>十、賽車場。</p> <p>十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</p> <p>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。</p>			
第十七條	<p>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。</p> <p>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。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十八條	<p>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：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(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。</p> <p>(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五)煤氣或炭製造者。</p> <p>(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(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。</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>(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、氯化物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙磺、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。</p> <p>(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。</p> <p>(十)屠宰場。</p> <p>(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二)製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四)瀝青之精煉者。</p> <p>(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。</p> <p>(十六)電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(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。</p> <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>			

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<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> <p>(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七)電信設施。</p> <p>(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。</p> <p>(十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。</p> <p>(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)與身心障礙社會福利設施。</p> <p>(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三)郵局。</p> <p>(十四)汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五)貨運站及其附屬設施。</p> <p>(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。</p> <p>(十七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(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)。</p> <p>(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：</p>			

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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：</p> <p>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>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>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>	<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>第二十條</p>	<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>	<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
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> <p>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。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
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>	--	<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
	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。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 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。 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。			
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築、考古遺址、史蹟、文化景觀、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。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第二十八條	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： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 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。 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。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 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。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 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。 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： (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。 (二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。	--	<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>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>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，不得供作居室、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>	<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>第三十一條</p>	<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>	<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>第三十二條</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>第三十三條</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>第三十四條</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>第三十五條</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																																
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。</p> <p>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。</p> <p>附表一 土地使用分區建蔽率及容積率規定表</p> <table border="1"> <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>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	50%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	<p>本案為住宅區。</p> <p>基地面積:2172 m²。</p> <p>設計建築面積: 1072.04 m²。</p> <p>建蔽率: 1072.04/2172*100=49.35% < 50%...OK</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>	第 11-3 、11-4 、 11-5 頁。																										
土地使用分區	建蔽率	容積率																																		
住宅區	50%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																		
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。</p> <p>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。</p> <p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>一、因建築基地情形特殊者，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）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。</p> <p>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氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</p>	<p>本案開挖面積: 1351.99 m² < 500*(0.5+0.2)+(2172.0-500)*(0.5+0.1) =1353.2 m²</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>	第 11-4 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：</p> <p>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。</p> <p>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> <p>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。</p>	<p>本案為住宅區法定容積率 300%。</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>	第 6-39 頁。																																
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%		<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>	
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、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、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。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。</p> <p>公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。</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>	--																																

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第三十九條之二</p>	<p>行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。</p> <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、臨接基地前面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>本案面臨計畫道路寬度為 18 公尺(永貞路)，無涉及相關規定</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>
<p>第四十條</p>	<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> <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>	<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>
<p>第四十一條</p>	<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。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>建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。</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>本案臨建築線建築物退縮最小距離 2M ≥1M。</p> <p>本案為住宅區，留設 4m 無遮簷人行道 >3m。</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 10-21、10-22 頁。</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第四十二條</p>	<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>	<p>汽車數量檢討(技術規則)： 1~22F 面積: 14696.51 店舖面積: 652.65/150=4.35 ...5 輛 (14696.51-652.65-500)/150=90.29 ... 91 輛 法定汽車停車數量：5+90=96 輛 自設汽車停車數量：76 輛 合計：96+76=172 輛 實設 172 輛(含 3 輛無障礙車位)…OK 機車停車數量 (依都市更新審議原則 檢討)： 一戶一機車=172 輛 實設機車 數:172 輛 …OK 無障礙機車數量: 50…1 輛 法定停車(172-50)/100=1.22…2 輛，共 3 輛</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p> <p>第 11-4 頁。</p>
<p>第四十三條</p>	<p>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。 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。 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>基地面積:2172 m² 實設空地面積：1099.96 m² 不可綠化面積：557.87 m² 綠化面積: 376.16 m² ≥ (1089.15-557.87)*1/2=264.06 m² … OK!</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p> <p>第 12-39 頁。</p>
<p>第四十四條</p>	<p>建築基地屬應都市設計審議者，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。 前項綠能設施或設備如下： 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。 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>本案土地使用分區為住宅區，建築基地面積為 2172.00 m²<6,000 m²；另申請都市更新獎勵 50.00%及容積移轉 29.60%，申請容積獎勵額度 79.60%<80%，故無涉及都市設計審議。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p> <p>第 10-1 頁。</p>
<p>第四十五條</p>	<p>下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 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。 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。 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。 四、採地上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。 五、都市計畫書指定地區。</p>	<p>本案土地使用分區為住宅區，建築基地面積為 2172.00 m²<6,000 m²；另申請都市更新獎勵 50.00%及容積移轉 29.60%，申請容積獎勵額度 79.60%<80%，故無涉及都市設計審議。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p> <p>第 10-1 頁。</p>
<p>第四十六條</p>	<p>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，</p>	<p>本案土地使用分區為住宅區，建築基地</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p>第 6-37 頁。</p>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	面積為 2172.00 m ² < 6,000 m ² ，故免檢討本項規定。	<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第四十七條	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>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。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>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：</p> <p>(一) 新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>(二) 能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>(三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>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。</p> <p>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三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、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。</p> <p>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。</p>	本案無位於「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」案之範圍內，故本案免申請增額容積。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第四十八條	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <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>	本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定申請容積獎勵。	<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>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：</p> <p>（一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。</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>申請前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>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 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>
<p>第五十條</p>	<p>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。</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>第五十一條</p>	<p>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。</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>第五十二條</p>	<p>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。</p>	<p>--</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬</p>	<p>--</p>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。		<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賸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	--

2.變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案(民國 112 年 01 月 06 日)

表 6-4 變更永和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 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	--	<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、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。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前開整體開發地區係指，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範圍。	本案建築基地依「都市更新條例」辦理開發，故依本土地使用管制要點檢討。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--																								
第三點	各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th style="width: 50%;">容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】</td> <td>3 樓以下不得供作住宅使用。</td> </tr> <tr> <td>河川區、河川區兼供道路使用</td> <td>依水利法相關規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案</td> <td>應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。</td> </tr> <tr> <td>廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】</td> <td>不得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。</td> </tr> <tr> <td>機關用地(機三、機四)</td> <td>得兼供社會住宅使用。</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>以設置屋內式或地下化變電所為原則。</td> </tr> <tr> <td>綠地用地 (87/09/08)「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】</td> <td>得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地 (80/7/25)「變更永和都市計畫(部份住宅區、商業區為捷運系統用地)」案【詳附圖三】</td> <td>捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。</td> </tr> <tr> <td>兒童遊戲場用地((細)兒一)</td> <td>如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	3 樓以下不得供作住宅使用。	河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。	加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。	電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。	消防用地	得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。	廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	不得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。	機關用地(機三、機四)	得兼供社會住宅使用。	變電所用地	以設置屋內式或地下化變電所為原則。	綠地用地 (87/09/08)「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。	捷運系統用地 (80/7/25)「變更永和都市計畫(部份住宅區、商業區為捷運系統用地)」案【詳附圖三】	捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。	兒童遊戲場用地((細)兒一)	如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定	本案屬住宅區。無涉及相關規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容																											
商業區 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫」案及「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	3 樓以下不得供作住宅使用。																											
河川區、河川區兼供道路使用	依水利法相關規定辦理。																											
加油站專用區	以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限。																											
電信專用區 (100/05/12)發布實施「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案	應依施行細則第 34 條之一第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。																											
消防用地	得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法有關機關用地之規定做多目標使用。																											
廣場用地 (102/09/16)發布實施「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】	不得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定做多目標使用。																											
機關用地(機三、機四)	得兼供社會住宅使用。																											
變電所用地	以設置屋內式或地下化變電所為原則。																											
綠地用地 (87/09/08)「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用分區管制要點」案【詳附圖二】	得作排水、親水等相關設施，並應妥為綠化、美化。																											
捷運系統用地 (80/7/25)「變更永和都市計畫(部份住宅區、商業區為捷運系統用地)」案【詳附圖三】	捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用。並得依大眾捷運法及其他規定辦理聯合開發，惟應另行依法定程序擬定細部計畫。																											
兒童遊戲場用地((細)兒一)	如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定																											

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼																																
	做立體多目標使用指定限作為地下停車場。																																			
第四點	<p>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，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <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>440%</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳附圖四】</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。	440%	古蹟保存區	50%	160%	<p>本案屬住宅區。</p> <p>基地面積：2172 m²</p> <p>建築面積：1072.04 m²</p> <p>實設容積樓地板面積：11702.74 m²</p> <p>法定容積樓地板面積：6516 m²</p> <p>都市更新獎勵面積：6516*50%=3258 m²</p> <p>容積移轉獎勵面積：6516*29.6%=1928.74 m²</p> <p>建蔽率：1072.04/2172*100=49.36% < 50%</p> <p>容積率： 11701.67/2172*100=538.75% ≤ (6516+3258+1928.74)/2172*100%=538.8%</p> <p>符合規定。</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>	第 11-3、11-4、11-5 頁																				
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。	440%																																		
古蹟保存區	50%	160%																																		
第五點	<p>各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地(機三)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>330%</td> </tr> <tr> <td>機關用地(機四)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>70% (作為零售市場使用為 80%)</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>汙水處理場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>自來水用地</td> <td>40%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>消防用地</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地(捷一)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%	機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%	學校用地	國中以下	150%	高中職	200%	市場用地	70% (作為零售市場使用為 80%)	240%	汙水處理場用地	50%	250%	自來水用地	40%	不予規定	消防用地	60%	250%	抽水站用地	50%	250%	捷運系統用地(捷一)	不予規定	不予規定	<p>本案更新範圍內無公共設施用地，無涉及相關規定</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>	--
公共設施種類	建蔽率	容積率																																		
機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%																																		
機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	400%																																		
學校用地	國中以下	150%																																		
	高中職	200%																																		
市場用地	70% (作為零售市場使用為 80%)	240%																																		
汙水處理場用地	50%	250%																																		
自來水用地	40%	不予規定																																		
消防用地	60%	250%																																		
抽水站用地	50%	250%																																		
捷運系統用地(捷一)	不予規定	不予規定																																		
第六點	<p>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自來水用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>學校用地 (含各私立學校用地)</td> <td colspan="2">自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	自來水用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定	學校用地 (含各私立學校用地)	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。		<p>本案屬住宅區且無位於相關規範地區，故無涉及相關規定</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>	--																				
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																		
自來水用地	3.00	不予規定																																		
捷運系統用地	3.00	不予規定																																		
學校用地 (含各私立學校用地)	自基地境界線至少退縮 3.00 公尺建築。																																			

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	<p>市場用地 臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築。</p> <p>污水處理場用地 自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>變電所用地 自基地境界線至少退縮 6 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>消防用地 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍籬之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>抽水站用地 自基地境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>商業區 (102/09/16)「擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫」案【詳附圖一】 鄰永貞路應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，計畫區鄰永亨路及永貞路 70 巷側應自道路境界線設置不得少於 3.52 公尺之騎樓，其淨高不得少於 3 公尺，騎樓內不得設置障礙物。</p> <p>(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。【詳附圖五】</p>			
第七點	<p>汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 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停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)位於市四用地東側商業區細部計畫【詳附圖一】：</p> <p>1.商業區應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.5 倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位，原使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討。</p> <p>2.使用執照核准之建築物增設停車空間鼓勵辦法所提供之停車位得計入一併檢討外，機車停車空間設置樓層得不受限制。</p> <p>(三)位於油二用地北側商業區細部計畫範圍內之商業區【詳附圖一】，應依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.5 倍設置，且亦應設置同等數量之機車停車位。</p> <p>(四)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。</p>	<p>一、汽車數量檢討(技術規則)：</p> <p>1~22F 面積: 14696.51 店鋪面積: 652.65/150=4.355 輛 $(14696.51-652.65-500)/150=90.29\cdots 91$ 輛 法定汽車停車數量: 5+91=96 輛 自設汽車停車數量: 76 輛 合計: 96+76=172 輛 實設 172 輛(含 3 輛無障礙車位)···OK</p> <p>二、機車停車數量： (依土管檢討)</p> <p>1.小於 66 m²(共 85 戶) 第一類用途: 331.49/100=3.31.....4 輛 第二類用途： $(60.78+44.75)*2*20/100=42.21\cdots 43$ 輛</p> <p>2.超過 66 m²共 87 戶，1 戶 1 機車位=87 輛 合計: 4+43+87=134 輛 無障礙機車數量: 50···1 輛 $(173-50)/100=1.23\cdots 2$ 輛，共 3 輛</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>	第 11-3、11-4 頁

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
		(依都市更新審議原則檢討) 一戶一機車=172 輛 實設機車數:172 ≥ 172…….OK 三、本案距離捷運站超過 300M 範圍，故免設置自行車停車位		
第八點	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供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。 本條文自 110 年 7 月 1 日起實施。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第九點	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	--
第十點	建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝〔(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積〕*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參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表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「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」辦理。 (五)捐建之公益性設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案無申請基準容積加給或公益性設施容積獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第十一點	建築基地除機關用地(機三、機四)不得再適用相關容積獎勵、更新獎勵及容積移轉，其餘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)距離捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，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。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性汙染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「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。	本案依都市更新條例、都市更新容積獎勵辦法申請之獎勵容積總計為基準容積之 50%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第十二點	本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)面臨環河路之建築基地。 (二)面臨瓦礫溝綠地之建築基地。 (三)面臨仁愛公園與各級學校之建築基地。 (四)位於市四用地東側商業區細部計畫範圍內及油二用地北側商業區細部計畫範圍內之建築基地。【詳附圖一】	本案無位於相關區域，故無涉及都市設計審議。	<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。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	基地面積：2172 m ² 實設空地：1099.96 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	第 12-39 頁

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	不可綠化面積：557.87 m ² 綠化面積：376.16 m ² > (1089.15 -557.87)/2=264.06 m ² …OK 376.16/36=10.44 取 11 棵 實設 21 棵 > 11 棵…OK	<input 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，除機關用地(機三、機四)建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 85%、油二用地北側商業區細部計畫範圍內【詳附圖一】不得超過建蔽率加基地面積 10%外，其餘應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案開挖面積： 1351.99 m ² < 500*(0.5+0.2)+(2172.0-500)*(0.5+0.1) =1353.2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-4、 11-6 頁
第十五點	為加速公共設施保留地之取得興闢，增進都市土地之更有效利用，瓦礫溝東支流整治計畫範圍【詳附圖二】(以下簡稱瓦礫溝範圍)內土地適用建築容積移轉，但公地及已徵收之私地除外。 (一)送出基地： 1.本要點所規定之送出基地為位於瓦礫溝範圍內之私地，其可移出建築容積率為 200%。 2.送出基地之可移出建築容積，以轉移至中、永和都市計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地為限。 (二)接受基地：接受基地最小規模為 500 平方公尺。 1.接受基地之可移入建築容積，以不超過該接受基地法定基準容積之 50%為原則。接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用管制及建築法規之規定。 2.接受基地移入之建築容積為送出基地移出之建築容積乘以申請建築容積轉移當年各該送出基地及接受基地平均公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：接受基地移入之建築容積=送出基地移出之建築容積×(申請建築容積轉移當年送出基地之平均公告土地現值÷申請建築容積轉移當年接受基地之平均公告土地現值)。 (三)送出基地之可移出建築容積，得分次移出，並經核准全部或一部移出後，應將其所有權之全部或一部移轉登記為公有。 (四)瓦礫溝範圍內土地所有權人於容積移轉前，政府進行整治計畫需使用其土地時，即應同意政府先行使用，並由新北市政府發給相關證明。 (五)瓦礫溝範圍內土地除依前述規定辦理外，亦得由政府依法採一般徵收或其他方式取得。	本案無涉及相關地區之土地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" 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討論解釋決議後據以執行。	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--

3. 建築技術規則高層建築專章檢討

表 6-5 建築技術規則高層建築專章檢討表

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二百二十七條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本建築高度 75.90 公尺，層數 22 層。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第二百二十八條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：一、商業區：三十。二、住宅區及其他使用分區：十五。	留設空地：2172-1072.04 (建築面積)=1099.96 m ² 11701.67 (設計樓地板面積)/1099.96=10.63 < 15 ...OK	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第二百二十九條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	22 樓落物曲線退縮設置 4.36M $\geq \sqrt{75.9/2}=4.36M$	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-16 頁
第二百三十條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： $A_o \leq (1+Q) A/2$ A _o ：地下各層最大樓地板面積。A：建築基地面積。Q：該基地之最大建蔽率。高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	A _o =1351.99 m ² ; Q=50%(法定建蔽率); A=2172 m ² A _o ≤ (1+Q) A/2 1351.99 m ² < (1+0.5)x2172/2=1629 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第二百三十三條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第二百零八條第二項之規定。	本案面臨 18M 道路，各層每十公尺以內均設有窗戶或其他開口，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第二百三十四條	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度／短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統。建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內水平力者。	本案建築物高度為 75.90M $\geq 50M$ 本案應依規定另提出「結構外審」。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--
第二百三十五條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	構造篇第五節 43 條之二依規定 50M 以上 15 層以上採取動力分析，本案 22F>15F 依規定採動力分析。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	--

4. 新北市都市更新審議原則(110 年 05 月 14 日)

表 6-6 新北市都市更新審議原則檢討表

	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。	本案無事業概要，依都市更新條例第 22 條、第 32 條及第 48 條規定逕行擬具事業及權利變換計畫報核。	<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。	本案依規定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，並併同機構鑑定公文檢送新北市政府工務局函轉新北市政府都市更新處。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 10-2 至 10-12 頁
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	--
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
			<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除依本條例第七條進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"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 10-19、 10-21、 10-22 頁
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。	本案申請第六條容積獎勵，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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 10-20、 10-24 至 10-27 頁
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	第 12-14、 12-38、 12-48、 12-50 頁
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	第 12-7 至 12-11、 12-38、 12-40、 12-41 頁
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	一戶一機車=172 輛 實設機車數:172 輛 並皆留設於地下一層。 汽機車出入口與人行道區隔，並留有緩衝距離，本案規劃之汽車停車位全數為坡道	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 11-4、 12-14 頁

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。 (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。 (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>平面，並已配合檢討消防機電等空間需求 本案規劃一處垃圾車暫停車位，無列入法定及自設停車數量。</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： (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。 (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。 (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>(一)本案依規定檢討機電設備，無設置於住宅單元內。 (二)本案一樓規劃之陽台已計入建築面積檢討。 (三)本案公共服務空間、防災中心無規劃陽台，且無規劃中繼層</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 11-6~ 11-13 頁</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）： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (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。 (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： (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。 (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>本案無涉及現有巷道廢止或改道。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 11-1 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： (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意</p>	<p>本更新單元無涉相關事項，將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>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<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>			
十八	<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>本更新單元內全數為私有土地，無涉及公有土地。</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>	--
十九	<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>(一)本案依規定計算之最小分配面積單元基準價值為 14,027,800 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4 樓 B1 戶)之價值為 12,953,721 元，低於其規定標準，考量部分所有權人應分配價值較小，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值若達到 12,953,721 元，則可參與選配。</p> <p>(三)本案於選配期間未表達意願，且已達最小分配單元者，已依相關規定於 112 年 5 月 27 日辦理公開抽籤。</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>	--
二十	<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>(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>(一)本案比較標的價格部分符合舉價格日期一年內，超過之比較標的已敘明相關理由。</p> <p>(二)本案更新前區分所有建物有部分附屬或共有建物登記不一情形，在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時考量同棟建物如有登計附屬或共有建物面積者，其樓上各層已進行調整。</p> <p>(三)本案土地估價依相關規定已更新前之土地使用分區為準。</p> <p>(四)本案估價報告書引用之案例以永和區及中和區為參考。</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>	--
二十一	<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</p>	<p>(一)本案已於事業計畫說明選配相關原則</p> <p>(二)本案全區單元除一樓店面由原店面所有權人依原位次優先選配外，住宅單元以更新前原座落位次選配為原則(例如：臨永貞路、臨永貞路 10 巷 1 弄、永貞路及永貞路 10 巷交叉口邊間、永貞路 10 巷及永貞</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>	第 15-1 頁

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>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>路 10 巷 1 弄交叉口邊間)，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。 (三)本案已於選配原則說明所有權人以應分配價值 110% 範圍內申請分配，以維持財務執行之穩定性，超過 110% 部分，應以不影響其他所有權人應分配權益為限</p>		
<p>二十二</p>	<p>共同負擔提列原則規範如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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 110 年 9 月 8 日修訂之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準計算。 (一)拆遷補償費無納入內部修繕費用。 (二)本案依提列基準規定，營建費用加計智慧建築設備費，並檢附相關單據。 (三)已於計畫書中說明依提列基準計算各項管理費用之必要性。 (四)本案無涉及範圍內所有權人提供送出基地之相關事項。 (五)本案擬申請容積移轉，後續將配合相關規定辦理。 (六)所有權人於自辦公聽會所陳意見，已於回應表及計畫書中說明。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 18-3 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 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>第 10-1 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 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>--</p>

5. 新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)

表 6-7 新北市都市更新審議原則檢討表

項次	法規條文	檢討	檢討結果	參考頁數
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。	本案更新單元範圍合法建築物皆領有使照，依更新單元即使照範圍計算本案項獎勵。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 10-2 至 10-12 頁
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	--
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 <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，其供人行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定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (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。 (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。 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。	(一)本案建築自建築線退縮四公尺以上且供人行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。 (二)本案基地境界線退縮範圍規劃景觀植栽及平面車道。 (三)本案地上構造物無落於退縮範圍內，另高層緩衝空間依 110 年公告修正之建築技術規則，已無需設置，故本案無規劃高層緩衝空間。 (四)本案喬木規劃已依相關規定設置。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	第 10-19、10-21、10-22、12-46 頁
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	--

項次	法規條文	檢討	檢討結果	參考頁數
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。	<p>本案申請第六條容積獎勵，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，依下列規定申請容積獎勵：</p> <p>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。</p> <p>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。</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 10-20、 10-24 至 10-27 頁</p>

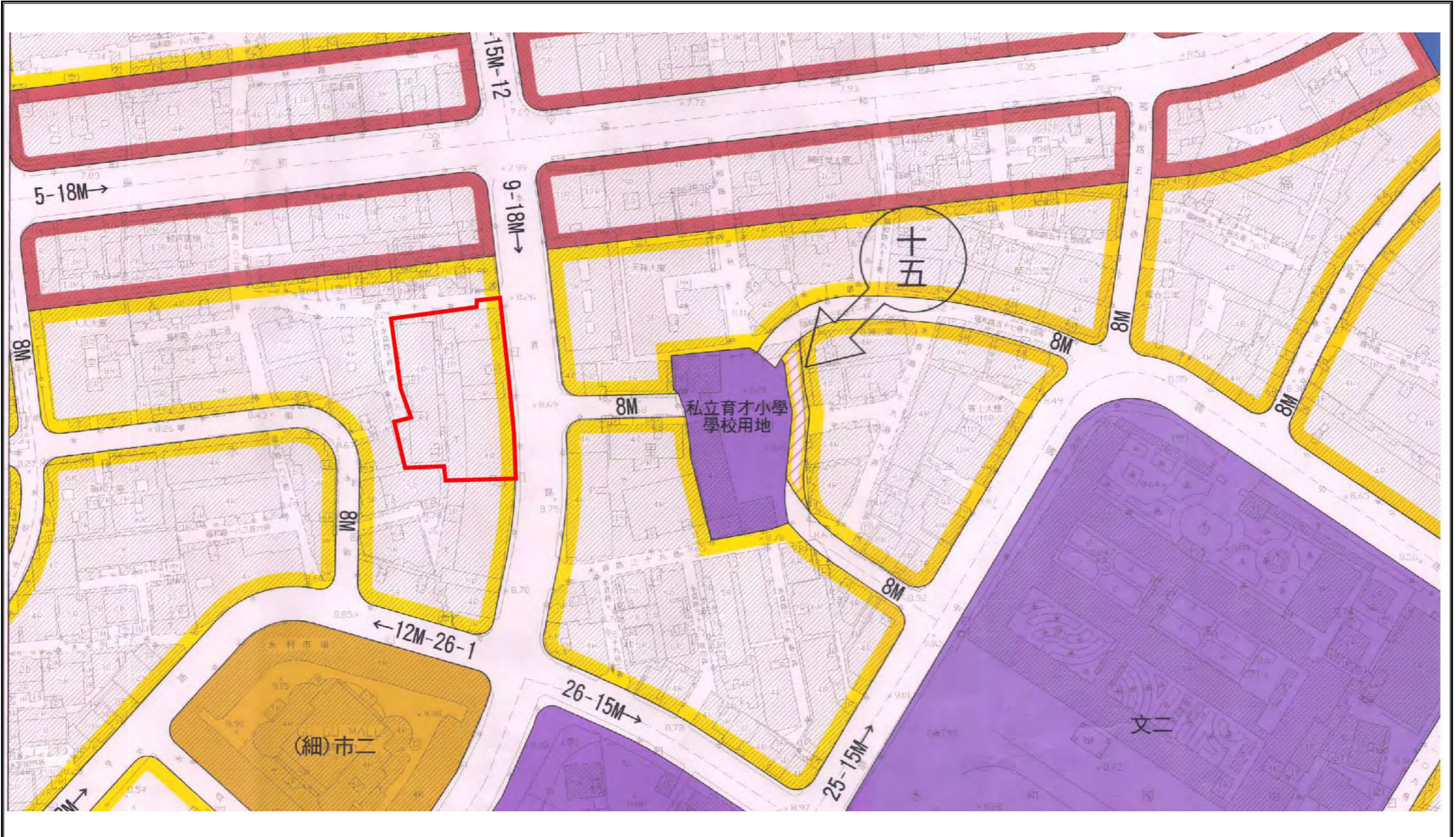
6.變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書(110 年 11 月 4 日)

表 6-8 新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）檢討表

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼				
第一點	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。	遵照辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--				
第二點	<p>計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、通訊數位專用區、特定專用區、行政園區特定專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地、交通用地者，得申請增額容積。</p> <p>申請規定如下：</p> <p>(一) 建築基地區位及條件：</p> <p>1. 面積應達 2,000 平方公尺以上或完整街廓。 前項所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。</p> <p>2. 建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理：</p> <p>(1)臨接道路寬度應達 8 公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達 20 公尺以上。 (2)臨接已開闢道路寬度達 6 公尺以上未達 8 公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達 8 公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達 20 公尺以上。 (3)位於街廓轉角者，臨接足寬開闢達 8 公尺以上道路之道路面寬應達 10 公尺以上，且臨接道路連續面寬合計達 20 公尺以上。 前項第二款退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>3. 建築基地不得位於：</p> <p>(1)依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。 (2)已與捷運系統用地聯合開發者。 (3)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，不在此限。</p> <p>4. 建築基地位於「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案，經核准後始得申請增額容積。</p> <p>(二) 建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：</p> <p>1. 位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上 3 層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 2. 申請人應依建築基地申請增額容積量，按比例設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容積率乘以 2% 至 10%之公益性設施。 3. 有關公益性設施設置比例規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="379 1787 1302 1877"> <tr> <td>申請增額容積量 (IFA)</td> <td>應設置公益性設施比例</td> </tr> <tr> <td>40% < IFA ≤ 50%</td> <td>10%</td> </tr> </table>	申請增額容積量 (IFA)	應設置公益性設施比例	40% < IFA ≤ 50%	10%	本案無位於增額容積範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
申請增額容積量 (IFA)	應設置公益性設施比例							
40% < IFA ≤ 50%	10%							

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼								
	<table border="1"> <tr> <td>30% < IFA ≤ 40%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>20% < IFA ≤ 30%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>10% < IFA ≤ 20%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10%</td> <td>2%</td> </tr> </table> <p>公益性設施項目依本市公告優先設置公益設施項目規定辦理。</p> <p>4. 前項公益性設施之設置應依施行細則第四十八條規定辦理。倘經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下： 代金＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (1) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4 (2) 興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價營建費用單價參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表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>5. 前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費則依「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」辦理。</p> <p>6. 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>7. 建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府同意。</p> <p>8. 建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數 20% 公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為 40 平方公尺及每輛機車停車位面積為 8 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。 前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，得改以代金方式繳納，代金計算方式依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p> <p>(三) 前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下： 增額容積價金＝含增額容積移入之基地價格-未含增額容積移入之基地價格 前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估，並經本府核定。</p>	30% < IFA ≤ 40%	8%	20% < IFA ≤ 30%	6%	10% < IFA ≤ 20%	4%	10%	2%			
30% < IFA ≤ 40%	8%											
20% < IFA ≤ 30%	6%											
10% < IFA ≤ 20%	4%											
10%	2%											
第三點	<p>三、增額容積申請上限規定如下：</p> <p>(一) 建築基地位於適用場站 150、200 或 300 公尺距離範圍內，增額容積最高以基準容積 50% 為限，且應申請至少 20% 增額容積後，始得申請容積移轉。</p> <p>(二) 建築基地位於下列範圍者，增額容積最高以基準容積 20% 為限，且應申請至少 10% 增額容積後，始得申請容積移轉。</p> <p>1. 適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 500 公尺範圍內。</p> <p>2. 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 400 公尺範圍內。</p> <p>前項增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限：</p> <p>(一) 已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。</p> <p>(二) 申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案者。</p> <p>(三) 104 年 7 月 1 日前依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 8 條所定程序指定為策略性再開發地區者。</p>	本案無位於增額容積範圍。	<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>(四) 依都市更新條例劃定策略性更新地區者。</p> <p>(五) 位於第一階段 21 站及第二階段 35 站範圍，且已分別依第一、二階段土地使用分區管制要點於 109 年 2 月 29 日(適用第一階段 21 站範圍者)及 109 年 7 月 31 日(適用第二階段 35 站範圍者)2 案土地使用管制要點規定之緩衝期前依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。</p> <p>增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 100%。</p>			
第四點	<p>為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，並給予基準容積最高 20% 之獎勵。</p>	本案無位於增額容積範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第五點	<p>建築管制事項</p> <p>計畫範圍內建築基地建築管制事項如下：</p> <p>(一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於 8 公尺者，應退縮補足道路寬度達 8 公尺，並供公眾通行，應依圖 7 規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>(二)位於本要點第三點第一項第一款範圍內之建築基地指定留設廣場式開放空間者，應設置長度與寬度至少 10 公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。</p> <p>前項廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第 283 條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。</p>	本案無位於增額容積範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第六點	<p>有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」辦理。</p>	本案無位於增額容積範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--
第七點	<p>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討論解釋後據以執行。</p>	--	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	--



圖

例

及

說

明

指北


 更新單元範圍

圖 6-1 法定都市計畫圖

比例尺：1/1000



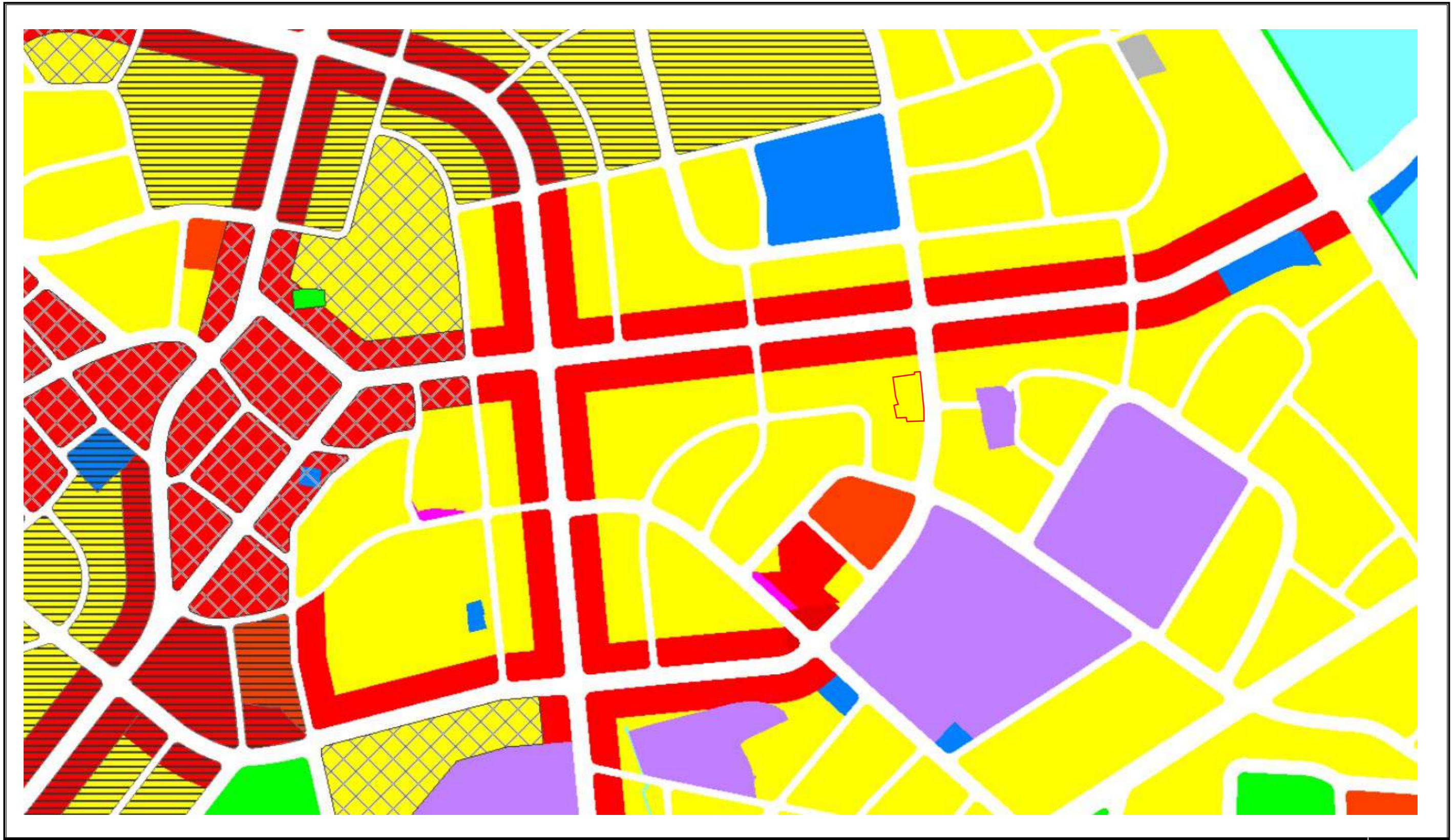


圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍 TOD 範圍

圖 6-2 TOD 範圍示意圖



新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書		
申請人	安邦工程顧問股份有限公司	新北永工字第 1120000315 號 中華民國 一 一 二 年 六 月 十 三 日
復查端中華民國 112 年 6 月 12 日申請查核 永和區 共 18 筆土地之使用分區案。		
地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	備註
福和段 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	擬定永和都市計畫細部計畫案(98年3月17日). 住宅區	本證明書不加註公共設施用地土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
(以下空白)		
其他備註事項		
備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。 二、地籍更新時間：112/06/09		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及公共設施用地土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔比及其他規定，請依都市計畫規定辦理。 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。 六、如需查閱都市計畫書圖或驗證本證明書正確性請至新北市政府資訊查詢平台 (https://gov.tw/uzp) 都市計畫圖查詢或書證驗證功能項下查詢，另亦可掃描下方QR CODE進行驗證。		
新北市政府		
核印日期：112年06月13日 地籍查詢電話：02-29190111	檢查碼：  330619302178	第 1 頁 共 1 頁

圖 6-3 土地使用分區證明書

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

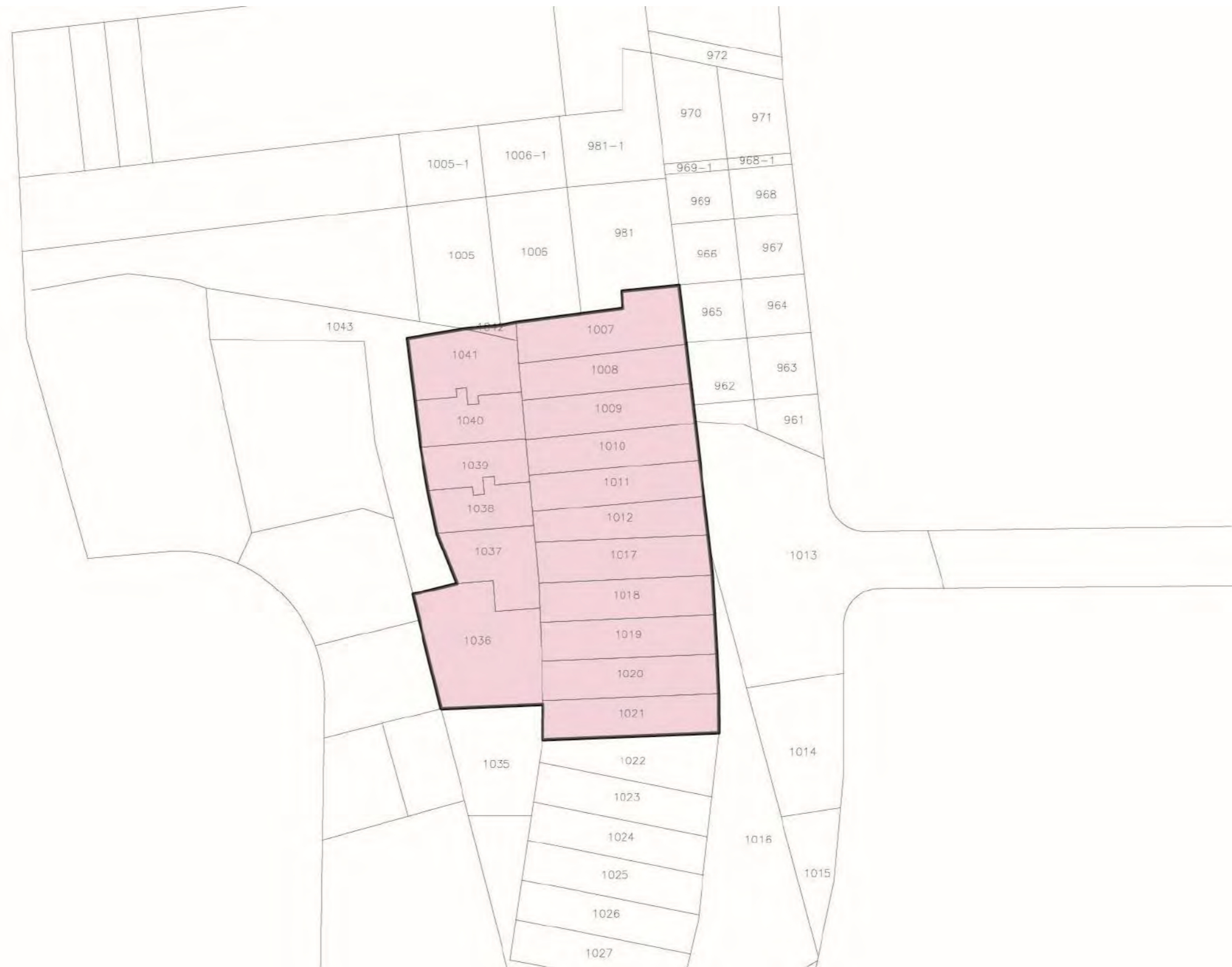
本更新單元採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本更新單元全區皆劃為一個重建區段，請詳見表 7-1 及圖 7-1。

表 7-1 更新單元重建區段對照表

項次	永和區福和段 (地號)	面積(m ²)	土地使 用分區	重建區段 內容	備註
1	1007、1008、 1009、1010、 1011、1012、 1017、1018、 1019、1020、 1021、1036、 1037、1038、 1039、1040、 1041、1042	2,172.00	住宅區	1 樓為店舖、入口 大廳及管委會空 間使用，2 樓為管 委會空間及住宅 使用，3 至 23 樓 為住宅使用	1.依據「都市計畫容積移 轉實施辦法」作為容積 接受基地。 2.作為更新後建築基地。
合計		2,172.00	--		



圖


例


及

說

明

指北

 更新單元範圍

 重建區段

比例尺：1/500



圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

本案法令適用日為報核日 112 年 06 月 30 日，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。

$$\text{基準容積} = 2,172.00 \text{ m}^2 \times 300\% = 6,516.00 \text{ m}^2。$$

表 10-1 容積獎勵試算表

更新單元內建築基地面積		2,172.00m ²		
更新單元內之基準容積		6,516.00m ²		
擬申請容積獎勵項目(#容積獎勵辦法)		申請報核		
		擬申請獎勵額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)	
中央容積獎勵項目	#6 結構堪慮建築物	519.36m ²	7.97%	
	#10 綠建築	390.96m ²	6.00%	
	#11 智慧建築	390.96m ²	6.00%	
	#12 無障礙環境設計	195.48m ²	3.00%	
	#13 耐震設計	651.60m ²	10.00%	
	#14 時程	456.12m ²	7.00%	
新北市容積獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	651.60m ²	10.00%	
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	四層樓	120.66m ²	2.13%
		五層樓	18.36m ²	
更新容積獎勵上限檢討		3,258.00m ²	50.00%	
其他容積獎勵項目		0.0m ²	0.0%	
更新容積獎勵合計		3,258.00m ²	50.00%	
容積移轉		1,928.74m ²	29.60%	
合計		5,186.74m ²	79.60%	

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) 中央都市更新容積獎勵項目-「都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日)」

1. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本更新單元內合法建築物屬 5 張使用執照範圍內(68 使字 1301 號、67 使字 2417 號、65 使字 2676 號、65 使字 195 號及 65 使字 1762 號)，於 111 年 12 月 29 日完成結構安全性能初步評估，評估 12 棟建築物評估結果皆未達最低等級(永貞路 12 號、永貞路 14、16 號、永貞路 22 號、永貞路 28、30 號、永貞路 10 巷 1 弄 1、3、5、7 號)，故以使照範圍原建築基地基準容積 8%申請，獎勵面積為 519.36 m²，詳表 10-2。

表 10-2 建築物結構安全性能評估結果未達最低等級統計表

編號	使用執照	門牌	地號	面積(m ²)	原建築基地基準容積(m ³)
1	68使字1301號	永貞路12號	1007	153.00	459.00
2	67使字2417號	永貞路14號	1008	123.00	369.00
3		永貞路16號	1009	128.00	384.00
4	65使字2676號	永貞路18號	1010	118.00	354.00
5		永貞路20號	1011	119.00	357.00
6		永貞路22號	1012	114.00	342.00
7	65使字195號	永貞路24號	1017	134.00	402.00
8		永貞路26號	1018	130.00	390.00
9		永貞路28號	1019	131.00	393.00
10		永貞路30號	1020	132.00	396.00
11		永貞路32號	1021	132.00	396.00
12	65使字1762號	永貞路10巷1弄1號	1041	129.00	387.00
13		永貞路10巷1弄3號	1040	95.00	285.00
14		永貞路10巷1弄5號	1039	86.00	258.00
15		永貞路10巷1弄7號	1038	82.00	246.00
16		永貞路10巷1弄9號	1037	114.00	342.00
17		永貞路10巷1弄11號	1036	244.00	732.00
合計				2,164.00	6,492.00

容積獎勵面積 = 原建築基地基準容積 × 8%

= 6,492.00 m² × 8%

= 519.36 m²

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路一段161號2樓
 承辦人：顏澎新
 電話：(02)29603456 分機8971
 傳真：(02)89650646
 電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw

234
 新北市永和區保生路1號4樓之1
 受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
 發文字號：新北工使字第1121265774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：函轉申請人陳 鐘委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路12號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據陳 鐘112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估—初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
 副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

第1頁 共2頁

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日
 發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2746 號
 速別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 12 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

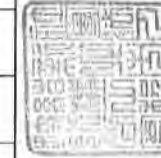
- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 12 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：71.41
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
 副本：

理事長 陳伯炤

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊

項次	案件編號	轄區	評估地址	R 值分數	評估分數 (100-R值)	初步評估等級	合法所屬用途	屋齡	樓數	樓地板面積	評估結果(是否涉及升降設備)	評估結果(是否涉及第 3 條第 1 項第 2 款規定)	申請人/負責人	建物電話	評估機關	評估人員
1	109-0221	永和區	新北市永和區永貞路 12 號	71.41	28.59	未達最低等級	建築物使用執照	40	1	493.16	否	符合危險及老舊建築物第 3 條第 1 項第 2 款規定	陳	0853-772-321	社團法人新北市結構工程技師公會	陳伯炤



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
發文字號：新北工使字第1121265344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：函轉申請人許 鼎委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路14、16號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據許 鼎112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。



正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段241號11樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111年12月29日
發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2747 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路14、16號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路14、16號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：57.50
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項第2款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
副本：

理事長陳伯煇

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊

項次	案號	鄉區	評估地址	R值分數	評估分數 (100-原值)	初步評估 等級	合法房屋 證明	屋齡	棟數	樓地板 面積	評估結果 具效益(無評估 原值)	是否 完整 設備	即址是否符合 第3條第1項第2款 規定	申請人/ 負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0222	永和區	新北市永和區永貞路14、15號	57.50	42.50	永遠級 低等級	建築物 登記簿 執照	42	1	718.46			符合危險條例第3條第1 項第2款	許	0982-227-273	社團法人新 北市結構工 程技師公會	陳伯明



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
發文字號：新北工使字第1121265474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：函轉申請人范 淇委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路22號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據范 淇112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安



局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日

發文字號：(111) 新北市結技(五)招字第 2748 號

速別：

密等及解密條件：

附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 22 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。

二、報告書應載明事項如下：

(一)建築物地址：新北市永和區永貞路 22 號

(二)危險度總評估分數 R 值：58.24

(三)評估等級為未達最低等級。

(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：

理事長 陳伯昭

項次	案件編號	地區	評估地址	R 值分數	評估分數 (100-R值)	初步評估等級	合法性呈證明	層數	樓地板面積	評估結果補強不具效益(無評估免填)	是否涉里外坪設帳	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0224	永和區	新北市永和區永貞路22號	58.24	41.76	未達最低等級	建築物完竣後用執照	14	966.94			符合危老條例第3條第1項第2款	范	0632-334-030	社團法人新北市結構工程技師公會	陳伯昭



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月5日
發文字號：新北工使字第1121265563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：函轉申請人黃 龍委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路24、26號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據黃 龍112年6月19日申請書及112年6月30日補正資料辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估—初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日
發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2749 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 24、26 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 24、26 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：71.10
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
副本：

理事長陳伯炤

危險及老舊建築物加速重建申請案件清單

項次	案件編號	地區	評估地址	R值分數	評估分數 (100-3倍)	評估分數 (100-5倍)	知事項 檢等級	合注意 量證明	產別	樓數	樓地面積	詳細結果 詳列(滿詳評 免填)	是否符 合第3條 第3項第 2款規定	評估結果符合危險條例 第3條第1項第2或第3款 規定	申請人/ 負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	105-0225	永和區	新北市永和區永貞路24、26號	71.10	23.97	未達容 低容限	建築物 已使用 執照	44	1	4032.1415			符合第3條第1項第2款 規定	蔡1	0933-803-366	社團法人新 北市結構工 程技師公會	藍國輝	



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2169@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月5日
發文字號：新北工使字第1121265635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：函轉申請人邱 委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理
本市永和區永貞路28、30號結構安全性能初步評估結果等相
關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據邱 112年6月19日申請書及112年6月30日補正資料辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、
侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估
機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初
步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由
經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員
簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日
 發文字號：(111) 新北市結技(五)昭字第 2750 號
 速別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 28、30 號」
 結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 28、30 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：71.10
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
 副本：

理事長 陳伯昭

危險及老舊建築物加速重建申請條件清冊

項次	1	案件編號	108-0267	地區	永和區	評估地址	新北市永和區永貞路 28、30 號	R 值分數	71.10	評估分數 (100-R 值)	28.90	初步評估等級	未達最低等級	合法房屋種類	建築物使用執照	屋齡	44	樓數	1	樓地板面積	4082.1415	評估結果是否符合條例第 3 條第 1 項第 2 款規定	符合老舊條例第 3 條第 1 項第 2 款	申請人/負責人	安邦	連絡電話	0952-068-680	評估機構	社團法人新北市結構工程技師公會	評估人員	藍朝輝
----	---	------	----------	----	-----	------	-------------------	-------	-------	----------------	-------	--------	--------	--------	---------	----	----	----	---	-------	-----------	-----------------------------	-----------------------	---------	----	------	--------------	------	-----------------	------	-----



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
發文字號：新北工使字第1121265649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：函轉申請人林 蓮委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路10巷1弄1、3號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據林 蓮112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段241號11樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111年12月29日
發文字號：(111) 新北市結技(五)招字第 2752 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路10巷1弄1、3號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路10巷1弄1、3號
 - (二)危險度總評估分數R值：47.30
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項第2款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
副本：

理事長陳伯昭

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊

項次	案件編號	地區	評估地址	R值分數	評估分數 (100-R值)	初步評估 估等級	含注冊 屋證明	屋齡	樓數	樓地板面積	評估結果 異議(無詳評 免議)	是否涉 置 升降 設備	評估結果符合應遵 第3條第 1項第2或第3款 規定	申請人/ 負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0207	永和區	新北市永和區永 貞路10巷1-3 號	47.30	52.70	次危險 估等級	建築物 已使用 執照	45	1	1819.38			符合應遵第3條第1 項第2款	林	022-888-768	社團法人新 北市結構工 程技師公會	陳偉煌



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
發文字號：新北工使字第1121265704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：函轉申請人鄒 紅委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永貞路10巷1弄5、7號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據鄒 紅112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美



社團法人新北市結構工程師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日
 發文字號：(111) 新北市結技(五)昭字第 2753 號
 速別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

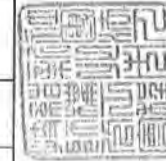
說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：47.30
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
 副本：

理事長陳伯昭

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊																	
項次	案件編號	地區	評估地址	R值分數	評估分數 (100-30%)	初步評估 結果	合法房屋 證明	屋齡	棟數	樓地面積	供評結果 補強不 具效益(無詳評 免評)	是否另 具升降 設備	評估結果符合 第3條第1項第2款 規定	申請人/ 負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0208	永和區	新北市永和區永貞路10巷1弄5、7號	47.30	52.70	未達最低等級	建築物 已使用 執照	45	1	1819.38			符合危老條例第3條第1項第2款	謝	0910-082387	社團法人 新北市結構 工程師公會	段由留



2. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案法令適用日為 112 年 06 月 30 日，依綠建築評估手冊檢討本案銀級綠建築設計，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 59,450,596 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 390.96 m²。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 6\%$$

$$= 6,516.00 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$= 390.96 \text{ m}^2$$

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

$$= 217,233 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 390.96 \text{ m}^2$$

$$= 59,450,596 \text{ 元}$$

管理維護費 = 公寓大廈管理基金 $\times 50\%$

$$= 1,546,648 \text{ 元}$$

表 10-3 都市更新事業計畫範圍內土地平均公告土地現值計算表

編號	地號	面積(m ²)	112 公告現值(元/m ²)	總公告現值(元)
1	1007	153.00	248,982	38,094,246
2	1008	123.00	245,669	30,217,287
3	1009	128.00	244,669	31,317,632
4	1010	118.00	244,588	28,861,384
5	1011	119.00	243,841	29,017,079
6	1012	114.00	245,679	28,007,406
7	1017	134.00	242,912	32,550,208
8	1018	130.00	242,730	31,554,900
9	1019	131.00	242,467	31,763,177
10	1020	132.00	241,993	31,943,076
11	1021	132.00	241,801	31,917,732
12	1036	244.00	167,000	40,748,000
13	1037	114.00	167,000	19,038,000
14	1038	82.00	167,000	13,694,000
15	1039	86.00	167,000	14,362,000
16	1040	95.00	167,000	15,865,000
17	1041	129.00	167,000	21,543,000
18	1042	8.00	167,000	1,336,000
合計		2,172.00 m ²	217,233	471,830,127

3. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵

本案法令適用日為 112 年 06 月 30 日，依智慧建築評估手冊檢討銀級綠建築設計，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 59,450,596 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 390.96 m²。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 6\% \\ &= 6,516.00 \text{ m}^2 \times 6\% \\ &= 390.96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} &= 217,233 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 390.96 \text{ m}^2 \\ &= 59,450,596 \text{ 元} \end{aligned}$$

管理維護費 = 公寓大廈管理基金 $\times 50\%$

$$= 1,546,648 \text{ 元}$$

4. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§12 無障礙環境設計獎勵

本案設計符合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性能第二級，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 29,725,298 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 3%容積獎勵，計 195.48 m²。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 3\% \\ &= 6,516.00 \text{ m}^2 \times 3\% \\ &= 195.48 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} &= 217,233 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 195.48 \text{ m}^2 \\ &= 29,725,298 \text{ 元} \end{aligned}$$

管理維護費 = 公寓大廈管理基金 $\times 50\%$

$$= 1,546,648 \text{ 元}$$

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%(2) 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 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 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 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 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 項評估內容中最底之評分做為本評估項目之評分。

無障礙環境-1

無障礙環境性能評估說明

一、住宅共用部分

1. 室外通路

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。

檢討：本案室外通路淨寬皆>160 公分，且大門淨寬為 150 公分>90 公分，符合規定

2. 室內共用通路

B 級：符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。

檢討：本層室內通路淨寬皆>150 公分，符合規定

3. 升降機

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

檢討：本案升降機機廂深度為 160 公分，且機門淨寬為 100 公分，符合規定

二、住宅專用部分

1. 無障礙住宅專用設計

C 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：

1-1. 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。

1-2. 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。

檢討：

本案 180 戶*5%=9……以 9 戶計，本案 4~22 樓 C3 戶為無障礙住宅單位，符合規定。

1. 主要出入口：

(1) 本戶主要出入口為無高低差，符合規定。

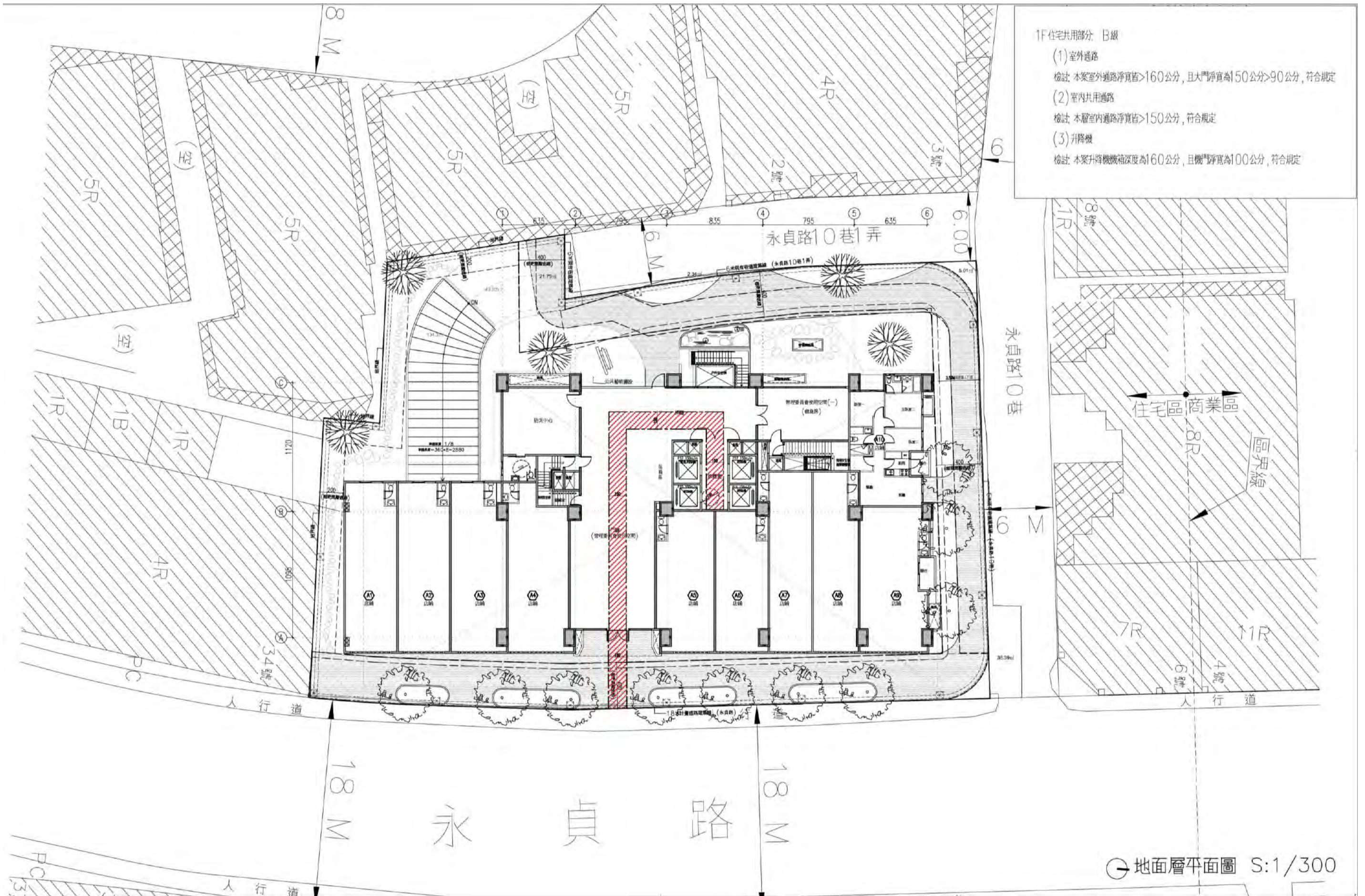
(2) 本戶主要出入口為 110 公分>90 公分，符合規定。

2. 室內通路：

(1) 本戶室內通路淨寬皆>90 公分，符合規定。

(2) 本戶連接日常生活空間之通道為無高差，且地面防滑，符合規定。

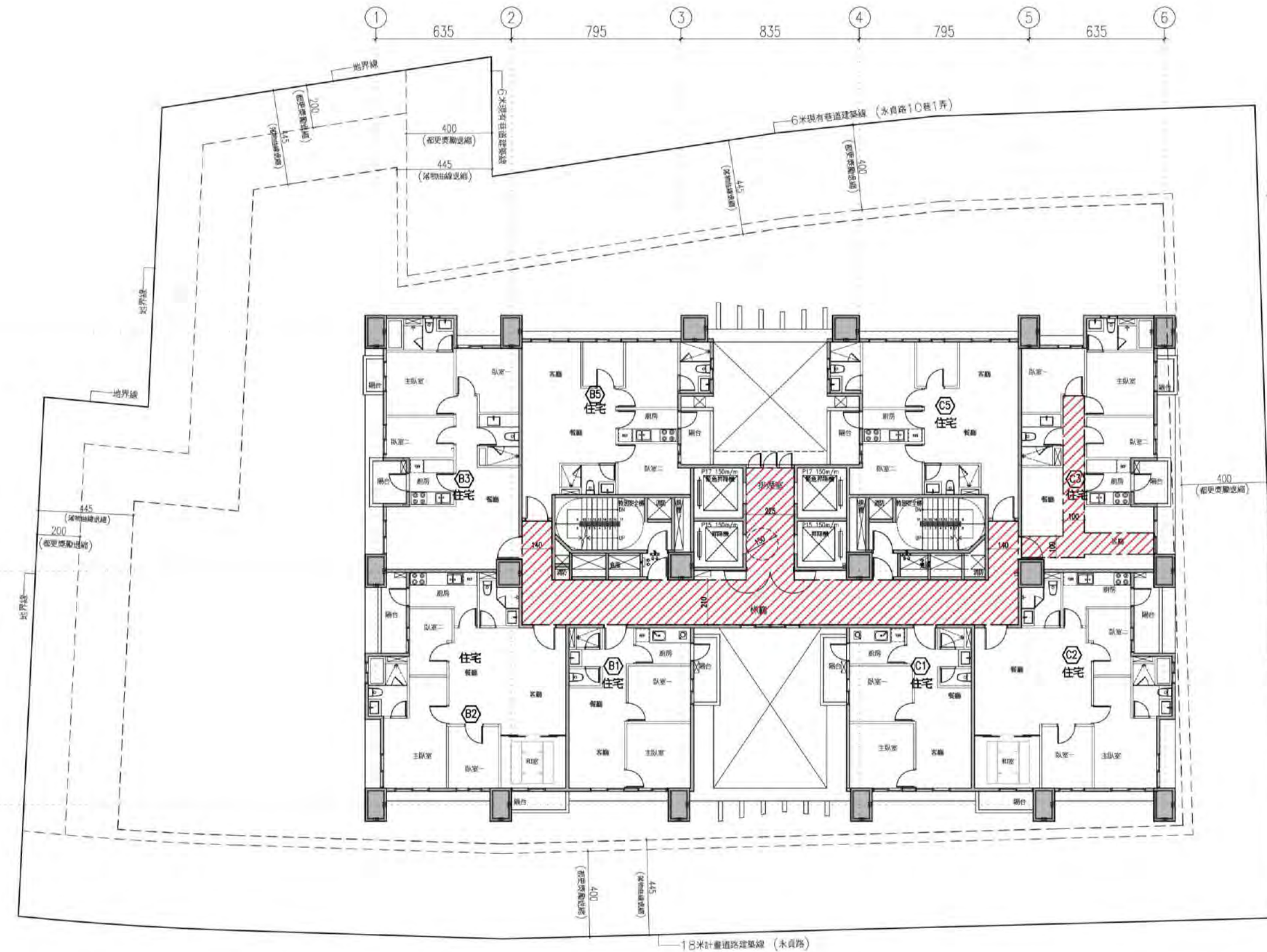
無障礙環境-2



1F住宅共用部分: B級

- (1) 室外通路
檢討: 本案室外通路淨寬皆>160公分, 且大門淨寬為150公分>90公分, 符合規定
- (2) 室內共用通路
檢討: 本層室內通路淨寬皆>150公分, 符合規定
- (3) 升降機
檢討: 本案升降機箱深度為160公分, 且機門淨寬為100公分, 符合規定

地面層平面圖 S:1/300



3-22F 住宅共用部分 C級

(1) 室內共用通路

檢討: 本層室內通路淨寬最少為140公分 > 130公分, 符合規定

(2) 升降機

檢討: 本案升降機機箱深度為160公分, 且機門淨寬為100公分, 符合規定

3-22F 住宅專用部分 C級

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

檢討: 本戶主要出入口為無門檻, 符合規定

(2) 淨寬不得小於90公分

檢討: 大門淨寬皆為110公分 > 90公分, 符合規定

2. 室內通路

(1) 室內通路淨寬不得小於90公分

檢討: 本戶室內通路淨寬皆 > 90公分, 符合規定

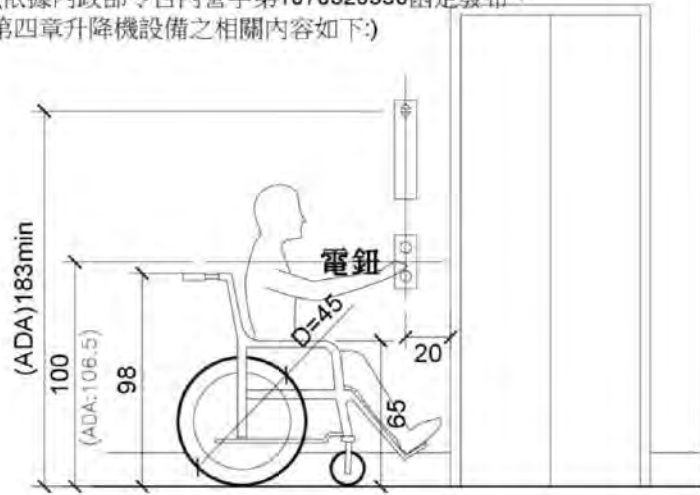
(2) 連接日常生活空間之通道應為無高差, 且地面防滑

檢討: 本戶連接日常生活空間之通道為無高差, 且地面防滑, 符合規定

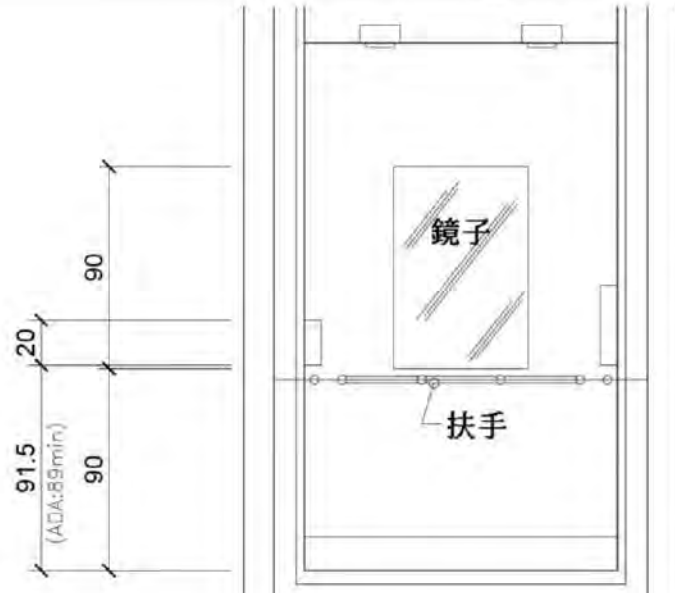
三至二十二層平面圖 S:1/200

行動不使用電梯功能設施

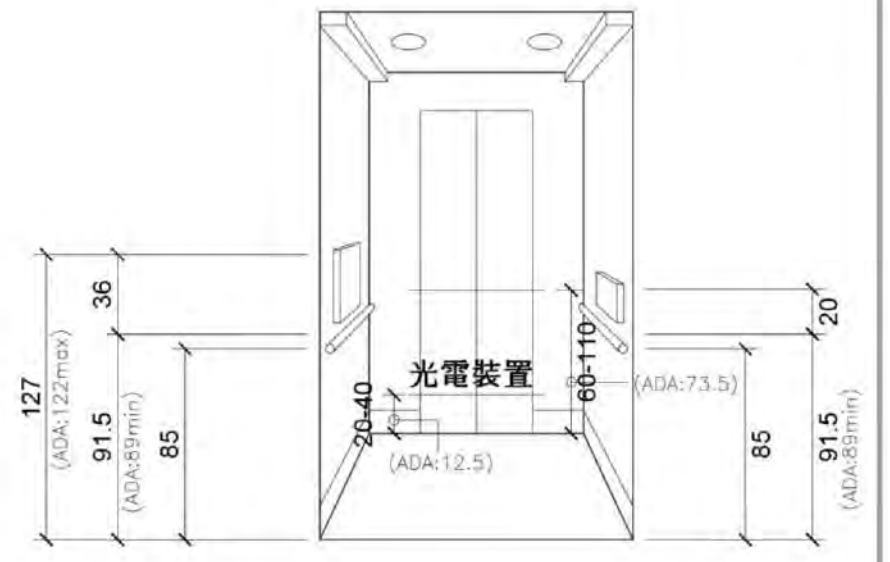
(依據內政部令台內營字第1070820550函定發布，第四章升降機設備之相關內容如下)



電梯立面圖 SCALE:1/30



車廂背面圖 SCALE:1/30



車廂內部示意圖 SCALE:1/30

第四章 升降設備

401 適用範圍：無障礙垂直通路中設置之昇降機，其出入平台及供行動不便者使用之相關設施應符合本章規定設置。

402 一般規定：無障礙昇降機與群管理控制下之一般昇降機之呼叫按鈕須分別設置，並得以相鄰兩座無障礙昇降機為群管理控制。

403 引導標誌

403.1 入口引導：建築物主要入口處及沿路轉彎處應設置無障礙昇降機方向指引。

403.2 昇降機引導：昇降機設有點字之呼叫鈕前方30公分處之地板，應作長度 60公分，寬度30公分之不同材質處理，並不得妨礙輪椅使用者行進(如圖403.2)

403.3 主要入口樓層標誌：主要入口樓層之昇降機應設置無障礙標誌，其下緣應距地面190公分至220公分，長、寬尺寸不得小於15公分。如主要通路走廊與昇降機開門方向平行，則應另設置垂直於牆面之無障礙標誌。

404 昇降機進出及等待搭乘空間

404.1 迴轉空間：昇降機出入口之樓地板應無高差，並留設直徑150公分以上且坡度不得大於1/50之淨空間。

404.2 昇降機呼叫鈕：梯廳及門廳內應設置2組呼叫鈕，呼叫鈕最小的尺寸應為長、寬各2公分以上，或直徑2公分以上，上組呼叫鈕左邊應設置點字，下組呼叫鈕之中心點距地板面85公分至90公分，下組呼叫鈕上方適當位置應設置長、寬各5公分之無障礙標誌(如圖404.2)。

404.3 昇降機入口觸覺裝置：在昇降機各樓層入口兩側之門框或牆，柱上應設置觸覺裝置及顯示樓層數字，點字符號，單一浮凸字時，長、寬各8公分以上，2個或2個以上浮凸字時，每一個浮凸字尺寸，應寬6公分，長8公分以上，觸覺裝置之中心點應距地板面135公分，且標示之數字須與地板顏色有明顯不同(如圖404.3)。

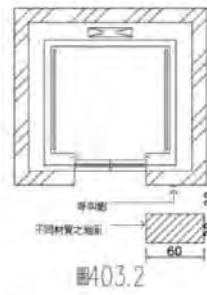


圖403.2

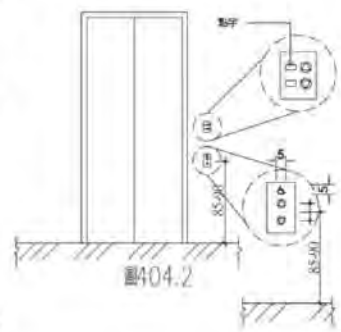


圖404.2

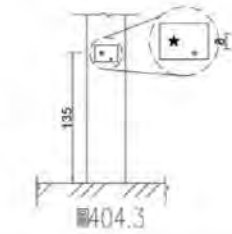


圖404.3

405 昇降機門

- 405.1 昇降機門：應為水平方向開啓，並為自動開關方式。如門受到物體或人阻礙時，昇降機門應設有可自動停止並重新開啓之裝置。
- 405.2 關門時間：昇降機開門時，昇降機門應維持完全開啓狀態至少10 秒鐘。
- 405.3 昇降機出入口：昇降機出入口處之地板面，應與機廂地板面保持平整，其與機廂地板面之水平間隙不得大於3.2公分。

406 昇降機廂

- 406.1 機廂尺寸：昇降機門淨寬度不得小於90公分，機廂之深度不得小於135公分(不需扣除扶手占用之空間)(如圖406.1)。但建築物使用類組劃1-2組住宅，集合住宅之昇降機門淨寬度不得小於80公分，機廂之深度不得小於125公分(不需扣除扶手占用之空間)，且語音系統得增設開關。

406.2 機廂扶手

- 406.2.1 設置規定：機廂內至少兩側牆面應設置符合本規範207節規定之扶手，但固定方式得不受本規範圖207.2.1之限制。
- 406.2.2 高度：扶手上緣距機廂地面應為75公分。
- 406.2.3 端部處理：昇降機門為中央開啓式者，扶手端部應作防勾撞處理。昇降機門為單側開啓式者，未設門框側，扶手端部應作防勾撞處理；設有門框側，扶手端部應作防勾撞處理(如圖406.2.3)。

- 406.3 後視鏡：昇降機廂入口對側壁面應設置安全玻璃之後視鏡(如對側壁面為鏡面不銹鋼或類似材質者不在此限)，後視鏡之下緣距機廂地面85公分，寬度不得小於出入口淨寬，高度不得小於90公分。但設置有困難者，得設置懸掛式之廣角鏡(寬30公分至35公分，高20公分以上)。

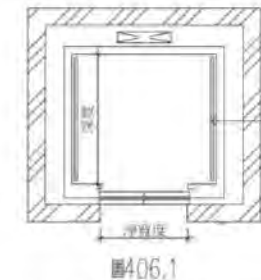


圖406.1

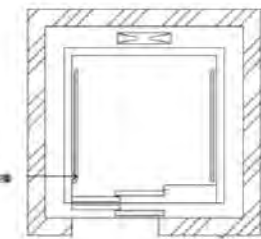


圖406.2.3



圖406.4

- 406.4 輪椅使用者操作盤：操作盤應包括緊急事故通報器、各通達樓層及開、關等按鈕。若為多排按鈕，最上層標有樓層指示的按鈕中心點距機廂地面不得大於120公分，(如設置位置不足，得放寬至130公分)，且最下層按鈕之中心點距機廂地面為85公分至90公分；若為單排按鈕，其樓層按鈕之中心點距機廂地面不得大於85公分至90公分；操作盤距機廂入口壁面之距離不得小於30公分，入口對側壁面之距離不得小於20公分(如圖406.4)。

- 406.5 按鈕：按鈕應為長、寬各2公分以上，或直徑 2公分以上，按鈕間之距離不得小於1公分，其標示之數字需與底板的顏色有明顯不同，且不得使用觸控式按鈕(如圖406.5)。

- 406.6 點字標示：點字標示應設置於一般操作盤之上、下、開、關、樓層數、緊急鈴、緊急電話等按鈕左側。點字標示詳如表406.6 (其中★表示避難層)。

- 406.7 語音系統：機廂內應設置語音系統以報知樓層、行進方向及開關情形。

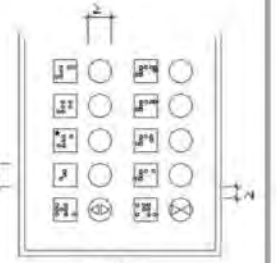


圖406.5

樓層	開門	關門	樓層	開門	關門
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

圖406.6

5. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵

本案設計取得耐震設計標章，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 99,084,327 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 651.60 m²。

容積獎勵面積＝基準容積×10%

＝6,516.00 m²×10%

＝651.60 m²

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×0.7×申請第十三條獎勵容積

＝217,233 元/m²×0.7×651.60 m²

＝99,084,327 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金 × 50%

＝1,546,648 元

6. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

本案於 112 年 6 月 30 日申請事業計畫報核，符合第一項第一款修正施行日起五年內，故申請 7%容積獎勵，計 456.12 m²。

容積獎勵面積＝基準容積×7%

＝6,516.00 m²×7%

＝456.12 m²

(二) 新北市都市更新容積獎勵項目

1. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵

本案申請第二項全部建築基地：

(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。

→本案東臨 18 公尺永貞路(計畫道路)，北臨 6 公尺永貞路 10 巷(指定建築線之現有巷道)，西臨 6 公尺永貞路 10 巷 1 弄(指定建築線之現有巷道)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 至 10-3)，並留 2.5 公尺人行淨寬空間，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 至 10-3)，符合規定。

故本案申請 10%容積獎勵，計 651.60 m²。

容積獎勵面積＝基準容積×10%＝6,516.00 m²×10%＝651.60 m²

第三條至第七條之規定申請容積獎勵檢討：

本項容積獎勵申請 10%<「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。

2.「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵

本更新單元範圍內原有建築物屋齡已逾 44 年以上，屬 5 張使用執照範圍內(68 使字 1301 號、67 使字 2417 號、65 使字 2676 號、65 使字 195 號及 65 使字 1762 號)，其中 68 使字 1301 號為五層樓建築物，其餘皆為四層樓建築物，符合第一、二項之規定，分別以四層樓該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二，五層樓該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四計算；本案建築物坐落基地以騰本土地面積計算，申請四層樓合法建築物容積獎勵 120.66 m²及五層樓合法建築物容積獎勵 18.36 m²，共計 139.02 m²，占基準容積 2.13%。

容積獎勵面積＝四層樓原建築基地基準容積×2%＋五層樓原建築基地基準容積×4%

$$= 2,011.00 \text{ m}^2 \times 300\% \times 2\% + 153.00 \text{ m}^2 \times 300\% \times 4\%$$

$$= 120.66 \text{ m}^2 + 18.36 \text{ m}^2$$

$$= 139.02 \text{ m}^2$$

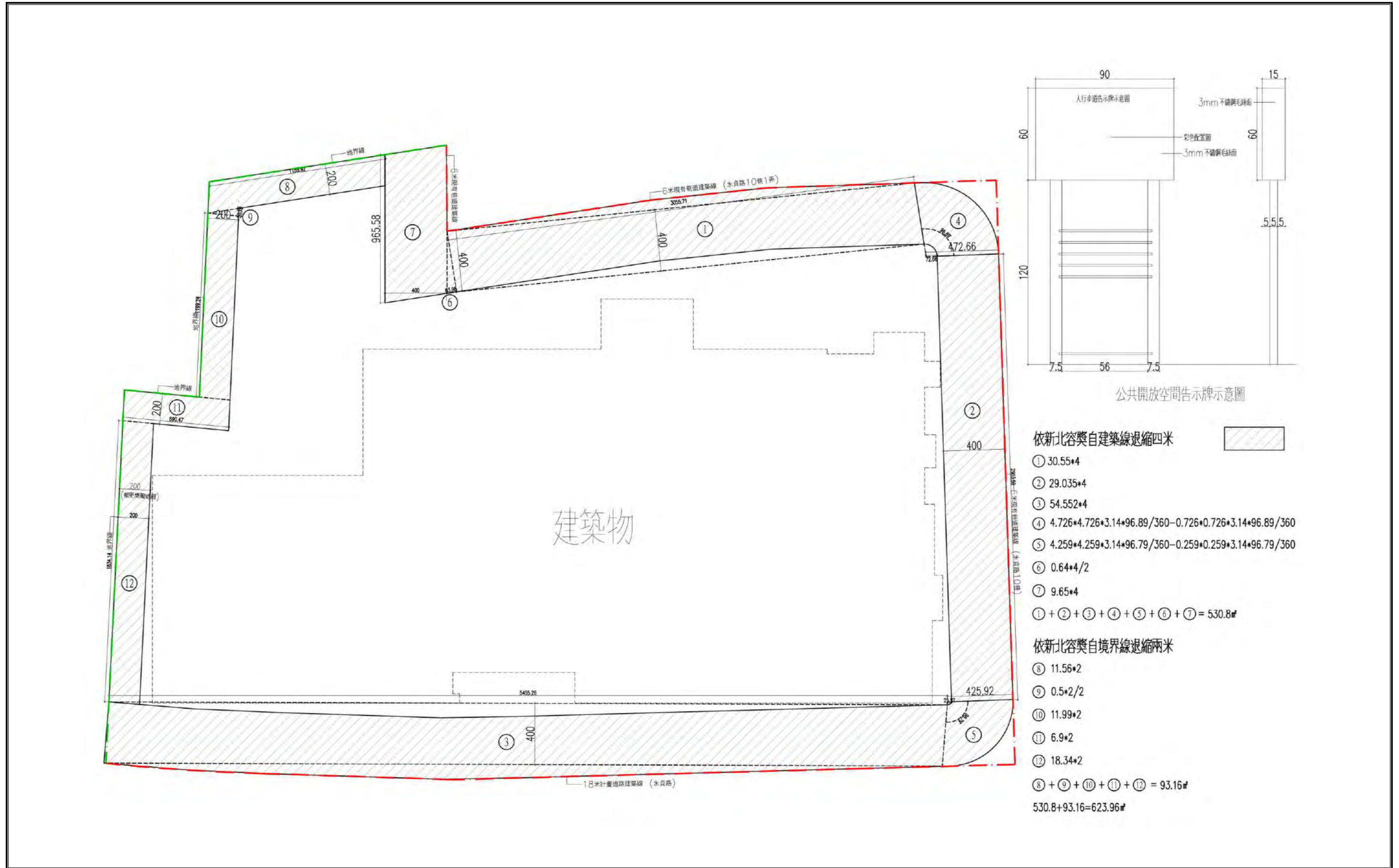
基準容積比率＝容積獎勵面積÷基準容積

$$= 139.02 \text{ m}^2 \div 6,516.00 \text{ m}^2$$

$$= 2.13\%$$

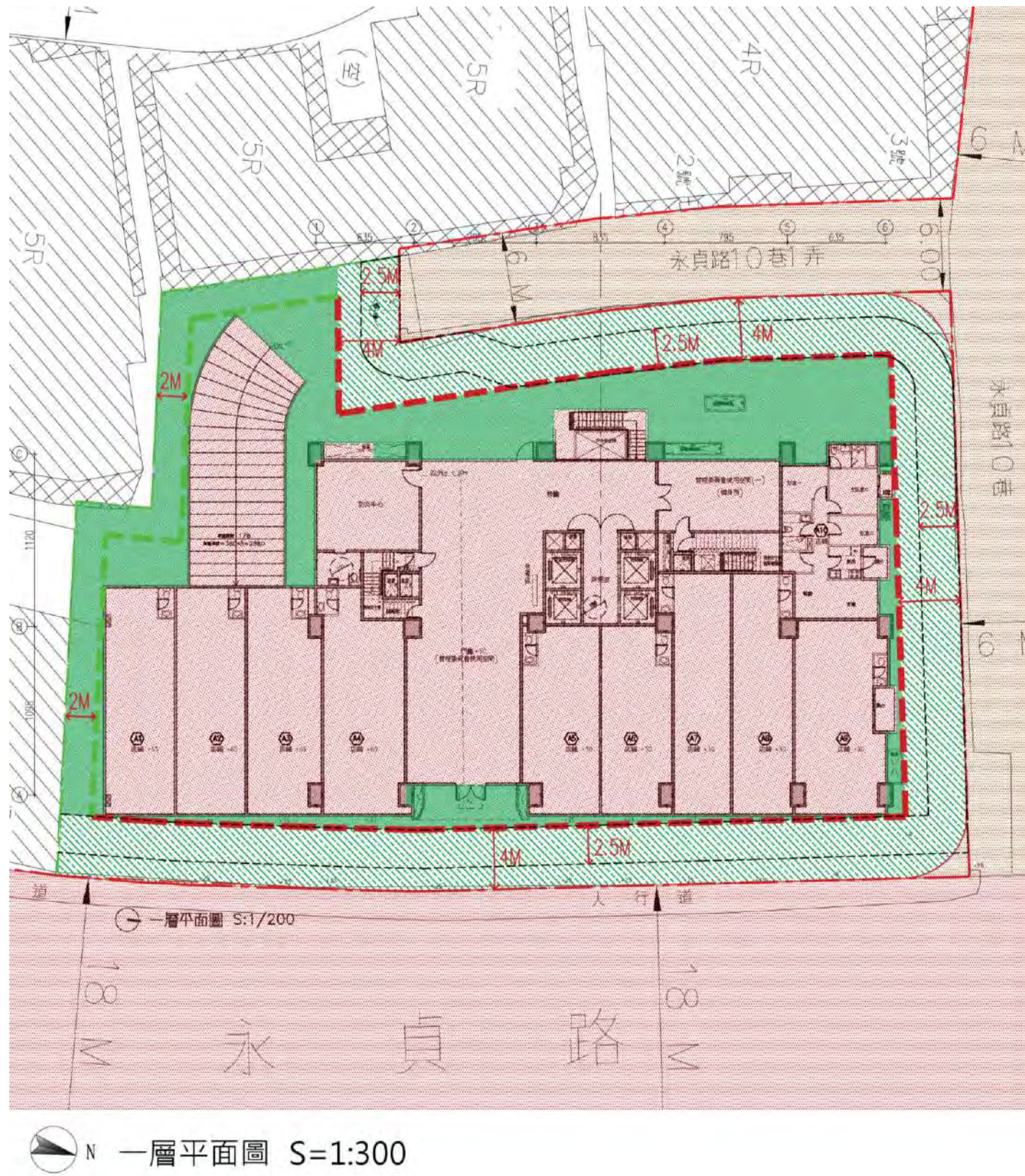
門牌號碼	樓層數	坐落地號	土地面積(m ²)
永貞路 24 號	4	1017	134.00
永貞路 26 號	4	1018	130.00
永貞路 28 號	4	1019	131.00
永貞路 30 號	4	1020	132.00
永貞路 32 號	4	1021	132.00
永貞路 10 巷 1 弄 1 號	4	1041	129.00
永貞路 10 巷 1 弄 3 號	4	1040	95.00
永貞路 10 巷 1 弄 5 號	4	1039	86.00
永貞路 10 巷 1 弄 7 號	4	1038	82.00
永貞路 10 巷 1 弄 9 號	4	1037	114.00
永貞路 10 巷 1 弄 11 號	4	1036	244.00
四層樓合法建築物坐落基地小計			2,011.00
五層樓合法建築物坐落基地小計			153.00
合計			2,164.00

門牌號碼	樓層數	坐落地號	土地面積(m ²)
永貞路 12 號	5	1007	153.00
永貞路 14 號	4	1008	123.00
永貞路 16 號	4	1009	128.00
永貞路 18 號	4	1010	118.00
永貞路 20 號	4	1011	119.00
永貞路 22 號	4	1012	114.00

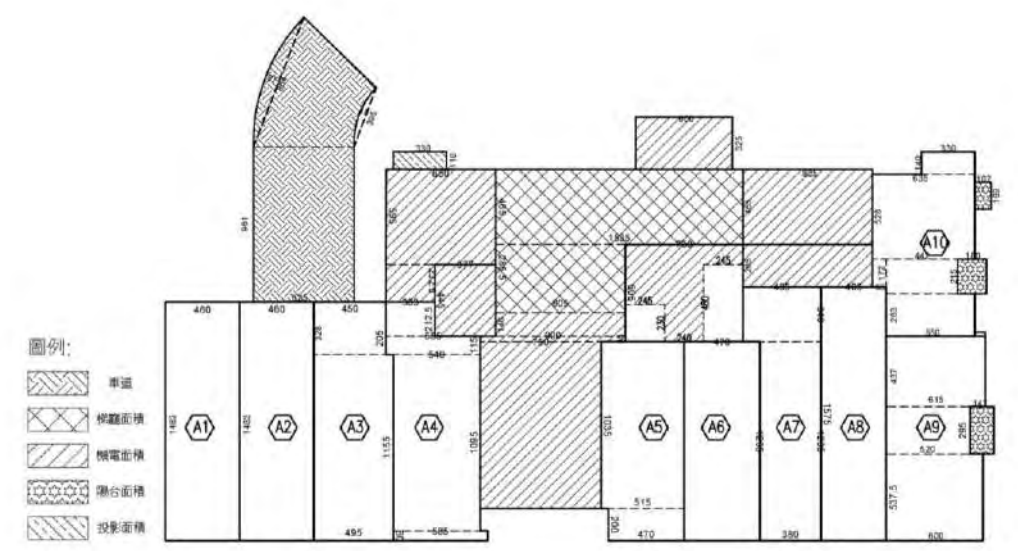


註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 10-1 退縮人行步道平面圖 S=1:200



一層平面圖 S=1:300



戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A1	4.6×14.83=68.54㎡		105.54 ㎡ - 1055.49×10/100=105.55 ㎡
A2	4.6×14.83=68.54㎡		
A3	4.95×11.55+2.05×4.5=72.25㎡		
A4	5.85×0.6+10.95×5.4+1.15×5.85+2.125×3.03=75.81㎡		
A5	2×4.7+10.35×5.15=62.7㎡		
A6	4.7×12.35=58.05㎡		
A7	12.35×3.8+4.85×3.4=63.42㎡		
A8	4.05×15.75=63.79㎡		
A9	5.375×6+2.95×5.2+6.15×4.375=74.5㎡	1.475×2.95=4.35㎡	
A10	2.625×6.15+2.85×5.275+6.15×4.45+3.425×0.125+1.4×2.775=62.86㎡	2.725×1.6+1.4×2.85=8.35㎡	
防災中心	6.8×5.95=40.12㎡		
機電空間	19.5×37.4+21.33×4.16+16.78×7.04=146.21 ㎡		
管委會空間	8.05×1.46+9×0.35+7.5×10.35=92.49 ㎡		
車道	9.61×6.25+(8.64+3.95)×6.25/2+3.95×0.45×2/3+8.64×0.87×2/3=100.48㎡		
合計	68.54+68.54+72.25+75.81+62.7+58.05+63.42+63.79+74.5+62.86+40.12+146.21+92.49+105.55+670.46=1055.49㎡	4.35+8.35=12.7 ㎡ < 1055.49×10/100=105.54㎡	12.27+102.92=115.19 ㎡ < 1055.49×15/100=158.32 ㎡
技規162條第二款面積檢討	19.5×92.49+21.33×26.77+4.12+16.78×37.4=254.39 ㎡		
容積樓地板面積檢討	1055.49-105.54-254.39=695.56 ㎡		
允建建築面積檢討	1068.23 ㎡ < 2172×50%=1086㎡		

裝飾柱檢討:
 0.7×0.7=1.4m
 1.4m < 5125/25/100=20.5m...OK
 裝飾柱最大寬度 0.7m < 1M
 裝飾柱最大深度 0.24M < 1M

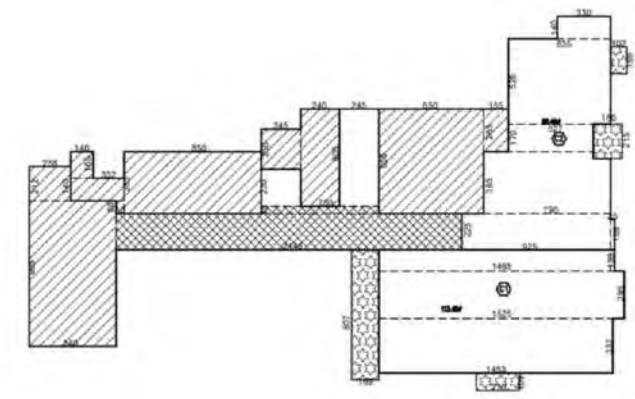
排水溝長度:
 29.2+13.9+12.9+4.8+14.4+14.7+23.3=117.2M

建築技術規則第90條
 直徑樓梯於避難層向外出入口，寬度1.2M, 2M, 高度4.5M±1.8M...OK

--- 建築線退縮4m
 --- 地界線退縮2m

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 10-2 地面層建築規劃檢討平面圖 S=1:200



圖例:
 [Cross-hatched pattern] 梯廳面積
 [Diagonal hatched pattern] 梯電面積
 [Stippled pattern] 陽台面積

戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
C1	$14.65 \times 1.33 + 15.25 \times 2.95 + 14.53 \times 3.37 = 113.45 \text{ m}^2$	$2.7 \times 1.09 + 8.07 \times 1.69 = 16.59 \text{ m}^2$	$4.422 \text{ m}^2 < 4.4267 \times 10 / 100 = 4.422 \text{ m}^2$
C2	$3.3 \times 1.4 + 6.35 \times 5.28 + 1.7 \times 5.27 + 3.85 \times 7.9 + 2.25 \times 9.25 + 0.25 \times 1.89 = 98.46 \text{ m}^2$	$1.02 \times 1.69 + 1.8 \times 2.15 = 5.59 \text{ m}^2$	
機電空間	$1.55 \times 2.65 + 6.5 \times 6.5 + 2.4 \times 6.05 + 2.45 \times 2.5 + 8.5 \times 3.85 + 1.4 \times 1.65 + 3.32 \times 1.4 + 0.5 \times 0.8 = 108.3 \text{ m}^2$		
管委會空間	$5.4 \times 9.05 + 2.58 + 2.12 = 53.57 \text{ m}^2$		
合計	$44.75 + 80.21 + 75.43 + 181.18 + 50.77 = 432.34 \text{ m}^2$	$16.59 + 5.59 = 22.18 \text{ m}^2$	$22.18 \text{ m}^2 < 432.34 \times 10 / 100 = 43.23 \text{ m}^2$
技規162條第一款面積檢討			
	$1755.41 - (254.39 + 67.2 \times 2) = 157.02 \text{ m}^2$	$108.3 + 53.57 = 161.87 \text{ m}^2$	$161.87 - 157.02 = 4.85 \text{ m}^2$ (計入容積)
容積樓地板面積檢討			
	$44.223 - 44.3 - 157.02 = 240.91 \text{ m}^2$		

步行距離及重複步行距離檢討:
 C1: $2.41 + 3.18 + 7.74 + 5.06 = 18.39 < 25 \text{ m}$... OK
 C2: $3.79 + 2.96 + 3.67 + 5.21 + 3.08 = 18.29 < 25 \text{ m}$... OK

--- 建築線退縮4m
 --- 地界線退縮2m

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 10-3 二樓以上建築規劃檢討平面圖 S=1:200



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 10-4 建照套繪地籍圖 S=1:500

永貞路 12 號

657

臺北縣政府建設局使用執照存根

68 使字第 1301 號

起造人姓名	住址			永貞路 12 號			
建造類別	新建	構造種類	RC 造				
使用分區	住宅區	層棟戶數	4 層 1 座 1 間				
建築地號	地址	本縣永和市鎮	地號	永貞路 12 號	段 266 地號	23P	
基地面積	騎樓	其他	建築率	法定空地	面積	m ²	
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	
	騎樓	16.45	m		第七層	m ²	
	第一層	26.22	3.31	店舖	第八層	m ²	
	第二層	21.78	3.00	住宅	第九層	m ²	
	第三層	21.78	m	"	第十層	m ²	
	第四層	21.78	m	"	第二層	m ²	
	第五層	21.78	m	"	第三層	m ²	
	防空避難層高	地上	m ²	停車場	室內 m ²	屋頂突出部份	m ²
		地下	25.93		室外 m ²		
設計人	姓名	林章鏡	事務所名稱	林章鏡建築師事務所			
監造人	姓名	葉學訓	事務所名稱	葉學訓營造廠			
承造人	姓名	葉學訓	營造廠名稱	葉氏工程有限公司			
工程核算	1437.720. 一	竣工日期	68 年 5 月 4 日				
發照日期	68 年 5 月 12 日	開工日期	67 年 11 月 15 日				
建造執照字號	67 建 386A 號						
附註							

區指拆修字第

永貞路 14、16 號

422

臺北縣政府建設局使用執照存根

67 使字第 2217 號

起造人姓名	住址			永貞路 14、16 號			
建造類別	新建	構造種類	RC 造				
使用分區	住宅區	層棟戶數	4 層 1 座 2 間				
建築地號	地址	本縣永和市鎮	地號	永貞路 14、16 號	段 266 地號	23P	
基地面積	騎樓	其他	建築率	法定空地	面積	m ²	
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	
	騎樓	21.52	m		第七層	m ²	
	第一層	22.47	3.00	店舖	第八層	m ²	
	第二層	18.37	3.00	住宅	第九層	m ²	
	第三層	18.37	m	"	第十層	m ²	
	第四層	18.37	m	"	第二層	m ²	
	第五層	18.37	m	"	第三層	m ²	
	防空避難層高	地上	m ²	停車場	室內 m ²	屋頂突出部份	m ²
		地下	41.23		室外 m ²		
設計人	姓名	林章鏡	事務所名稱	林章鏡建築師事務所			
監造人	姓名	葉學訓	事務所名稱	葉學訓營造廠			
承造人	姓名	葉學訓	營造廠名稱	葉氏工程有限公司			
工程核算	1437.720. 一	竣工日期	67 年 8 月 15 日				
發照日期	67 年 7 月 7 日	開工日期	67 年 1 月 10 日				
建造執照字號	66 建 3817 號						
附註							

區指拆修字第

永貞路 18、20、22 號

永貞路 24 至 32 號(雙號)

臺北縣政府建設局使用執照存根												
起造人姓名		住 址 台北市北投區中央南路一段 18 號										
建造類別		新 建 構造種類 R.C 造										
使用分區		住宅 區 層棟戶數 4 層 / 1 座 / 3 間										
建築地號		地 址 本縣永和市鎮地 號 永貞路 16、18、20 號 23 地號										
基地面積		騎樓 56.06 m ² 其他 288.97 m ² 建蔽率 5.99% 法定空地 面積 m ²										
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層用途	
	地下層	51.32 m ²	2.6 m	車庫	第六層	m ²	m					
	騎樓	56.06 m ²	3.0 m		第七層	m ²	m					
	第一層	128.30 m ²	3.5 m	店舖	第八層	m ²	m					
	第二層	227.09 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m					
	第三層	" m ²	" m	"	第十層	m ²	m					
	第四層	" m ²	" m	"	第十一層	m ²	m					
	第五層	" m ²	" m	"	第十二層	m ²	m					
	防空避難	地上	m ²	停車場	室內	m ²				屋頂突	m ²	
	層高	13.6 m		建築高度	13.6 m							
設計人	姓名 沈國皓	事務所名稱 沈國皓 建築師事務所										
監造人	姓名 蕭學訓	事務所名稱 蕭氏 營造廠 工程有限公司										
承造人	姓名 蕭學訓	營造廠名稱 蕭氏 營造廠 工程有限公司										
工程核算	1,957,180 元	竣工日期 65 年 11 月 30 日										
發照日期	65 年 12 月 17 日	開工日期 65 年 5 月 20 日										
建造執照字號	65 建 1110 號											
附 註	P38 + P											

臺北縣政府建設局使用執照存根												
起造人姓名		住 址 永和區福和段 1007 地號										
建造類別		新 建 構造種類 R.C 造										
使用分區		住宅 區 層棟戶數 4 層 / 1 座 / 11 間										
建築地號		地 址 本縣永和市鎮地 號 永貞路 24 至 32 號										
基地面積		騎樓 20.57 m ² 其他 122.28 m ² 建蔽率 6.00% 法定空地 面積 m ²										
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層用途	
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m					
	騎樓	20.57 m ²			第七層	m ²	m					
	第一層	36.00 m ²	3.5 m	店舖	第八層	m ²	m					
	第二層	54.64 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m					
	第三層	54.64 m ²	3.0 m	"	第十層	m ²	m					
	第四層	54.64 m ²	3.0 m	"	第十一層	m ²	m					
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m					
	防空避難	地上	m ²	停車場	室內	m ²				屋頂突	m ²	
	層高	12.5 m		建築高度	12.5 m							
設計人	姓名 蕭學訓	事務所名稱 蕭氏 建築師事務所										
監造人	姓名 蕭學訓	事務所名稱 蕭氏 建築師事務所										
承造人	姓名 蕭學訓	營造廠名稱 蕭氏 營造廠 工程有限公司										
工程核算	1,910,000 元	竣工日期 65 年 12 月 20 日										
發照日期	65 年 1 月 20 日	開工日期 65 年 5 月 16 日										
建造執照字號	65 建 1119 號											
附 註	3807. 蕭學訓											

永貞路 10 巷 1 弄 1 至 11 號(單號)

臺北縣政府建設局使用執照存根										
起造人姓名		住 址 65 使字第 1762 號 台北市金華街 110 號 23								
建造類別	新 建	構造種類		R-C 造						
使用分區	住宅 區	層棟戶數		4 層 2 座 9 間						
建築地號	地 址	本縣 永和 市鎮		地 號 永貞路 10 巷 1 弄 1 至 11 號 23 地號						
基地面積	騎 樓	m ² 其他		1233.29 m ²		法定空地		481.19 m ²		
建 築 物 概 要	建 築 項 目	各 層 積	各 層 高 度	各 層 積	建 築 項 目	各 層 積	各 層 高 度	各 層 積	各 層 高 度	
	地下層	190.29 m ²	m		第六層	m ²	m			
	騎 樓	m ²	m		第七層	m ²	m			
	第一層	721.79 m ²	2.9 m	住宅	第八層	m ²	m			
	第二層	721.79 m ²	2.8 m	住宅	第九層	m ²	m			
	第三層	m ²	m	住宅	第十層	m ²	m			
	第四層	m ²	m	住宅	第一層	m ²	m			
	第五層	m ²	m	住宅	第二層	m ²	m			
	防 空 避 難 簷 高	地上	m ²		室內 m ²	屋頂部份	m ²			
		地下	190.29 m ²		室外 m ²	51.3 m ²				
		11.3 m		建築高度	12.4 m					
設計人	姓 名	陳錦鐘		事務所名稱 陳錦鐘 建築師事務所						
監造人	姓 名	陳國華		事務所名稱 華慶 營造廠						
承造人	姓 名	陳國華		營造廠名稱 華慶 營造廠						
工程核算	6257,500.-元		竣工日期		65 年 8 月 15 日					
發照日期	65 年 8 月 30 日		開工日期		64 年 11 月 13 日					
建造執照字號	64 建 2500 號									
附 註	3077									

二、其他獎勵

本案無申請其他法令之獎勵。

三、容積移轉

本案法令適用日為 112 年 06 月 30 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(民國 112 年 01 月 01 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(民國 112 年 01 月 01 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
<p>第三點 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紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，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。位於市場用地之土地，並屬下列經本府核准拆除重建之地區，得為接受基地：</p> <p>(一) 都市更新條例劃定之更新單元。</p> <p>(二) 「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區。</p> <p>(三) 基地原有建築物屬放射性污染建築物。</p> <p>(四) 都市計畫內危險及老舊建築物。</p> <p>(五) 高氯離子鋼筋混凝土建築物。</p> <p>(六) 適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物。</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. 本案現況無實施容積率管制前取得之建造執照。</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> <p>5. 本案非屬市場用地之土地。</p>

<p>第四點</p>	<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單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物,經本府核准拆除重建之地區,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>前項基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物,經本府核准拆除重建之地區,應符合下列兩款規定：</p> <p>(一) 接受基地連接道路與接受基地退縮留設之寬度合計達八公尺。</p> <p>(二) 檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。</p>	<p>1.本案土地面積為 2,172.00 m²。</p> <p>2.本案東臨 18 公尺永貞路(計畫道路)。</p>
------------	---	--

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」接受基地之可移入容積評估，擬申請移入容積 1,928.74 m²，占基準容積之 29.60%。

(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 29.60% < 移入上限 40%，符合規定。

四、容積獎勵上限檢討

獎勵後總容積： $6,516.00 \text{ m}^2 + 3,395.10 \text{ m}^2 = 9,911.10 \text{ m}^2$

獎勵上限檢討： $9,911.10 \text{ m}^2 > 6,516.00 \text{ m}^2 \times 1.5 = 9,774.00 \text{ m}^2$ ，申請之獎勵容積已超過，故以 50% 上限申請，獎勵面積為 3,258.00 m²。

(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

拾壹、重建區段之土地使用計畫

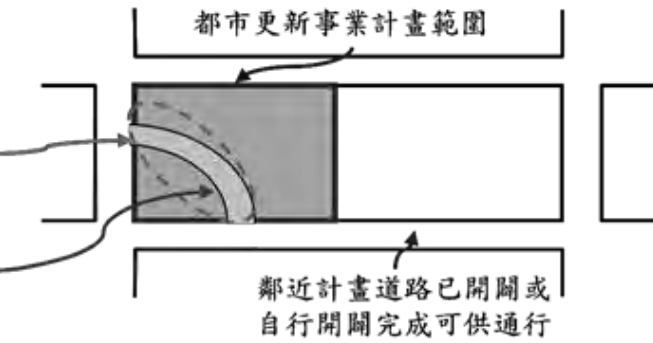
一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無涉及現有巷道廢止及改道事項，惟範圍內 1007 地號土地部分位於現有巷道範圍(永貞路 10 巷)，現況為周邊住宅通行使用，更新後仍維持其通行使用。

情形一：
巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

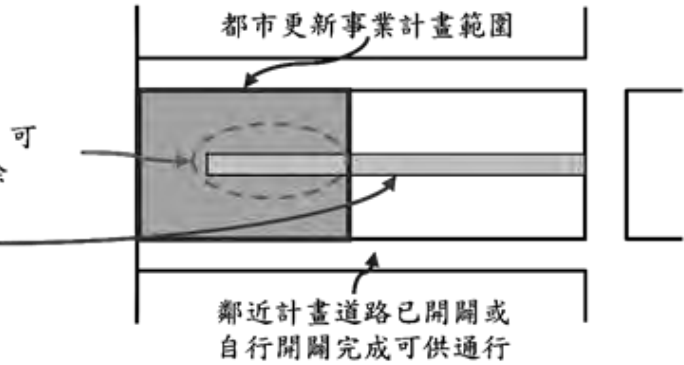
全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道



情形二：
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

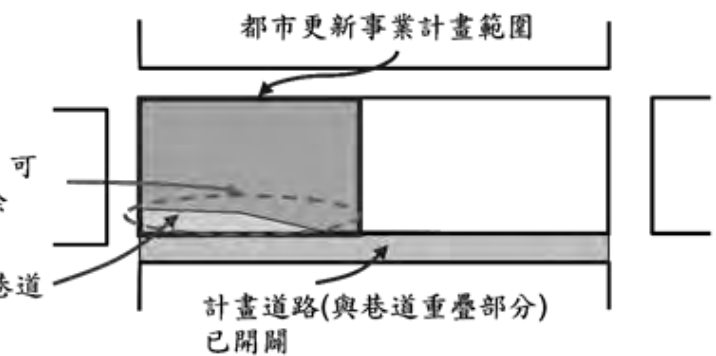
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者



情形三：
大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

大於計畫道路之巷道



情形四：
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者

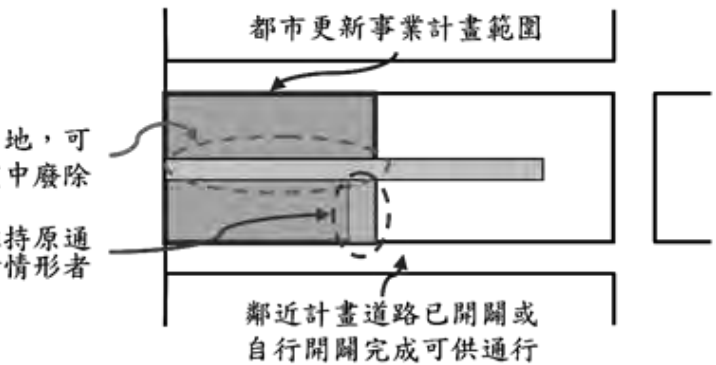


圖 11-1 新北市都市更新審議原則廢改道示意圖

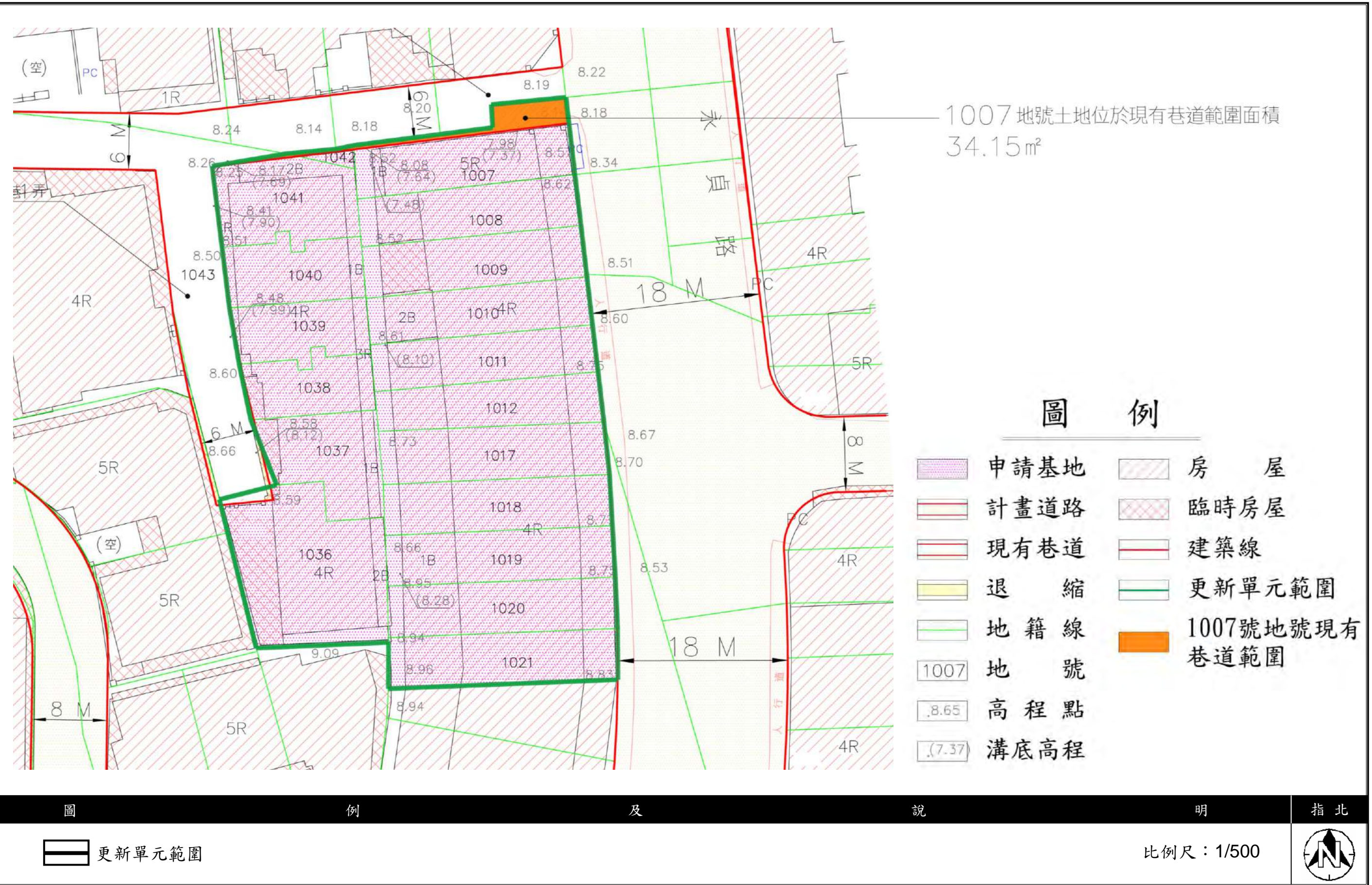


圖 例 及 說 明 指 北

更新單元範圍

比例尺：1/500



圖 11-2 現有巷道區位示意圖

二、建築興建計畫

本案建築量體設計為 1 棟地上 22 層、地下 6 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。地下 1 至 6 層層為防空避難室兼停車空間；地上 1 層設計 9 戶店鋪，1 戶住家，其餘為管委會使用空間及門廳，地上 2 層以上為住宅；屋突層為樓梯間、機房及水箱使用，周圍留設公共開放空間，並結合綠建築設計概念，注入綠帶景觀於原本密集之都市景觀中，以提供優質居住空間及友善街廓，進而改善都市市容，以達都市更新之目標。

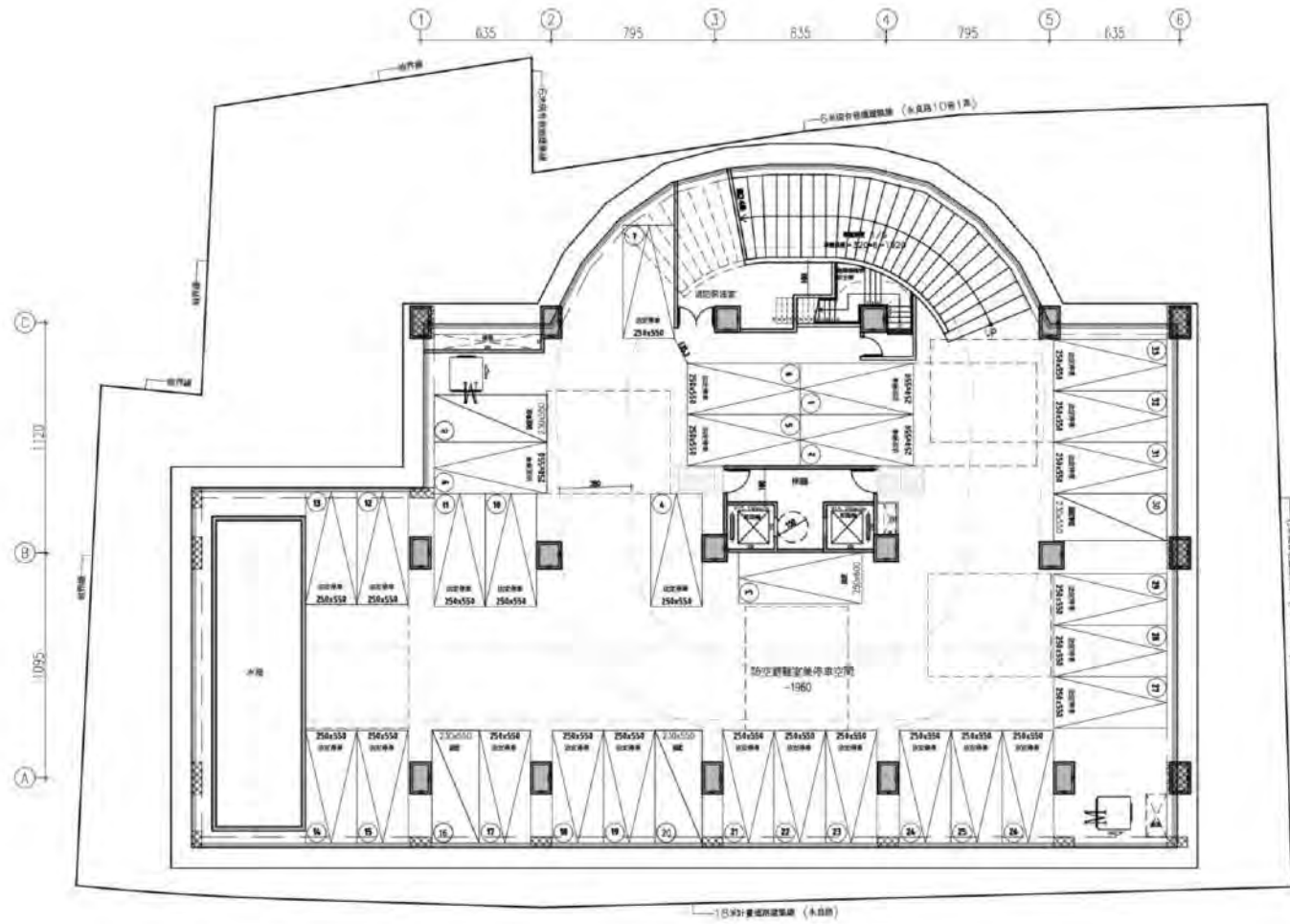
表 11-1 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		一幢一棟
構造別		鋼骨鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上22層/地下1層
規劃單元	總單元	172戶
	住宅單元	住宅163戶
	商業單元	店鋪9戶
	工業單元	0戶
	其他	無
汽車位	法定汽車位	96部
	自設汽車位	76部
	小計	172部
機車位	法定機車位	172部
	自設機車位	0部
	小計	172部
裝卸車位	法定裝卸車位	0部
	自設裝卸位	0部
	小計	0部
自行車位	法定自行車位	0部
	自設自行車位	0部
	小計	0部

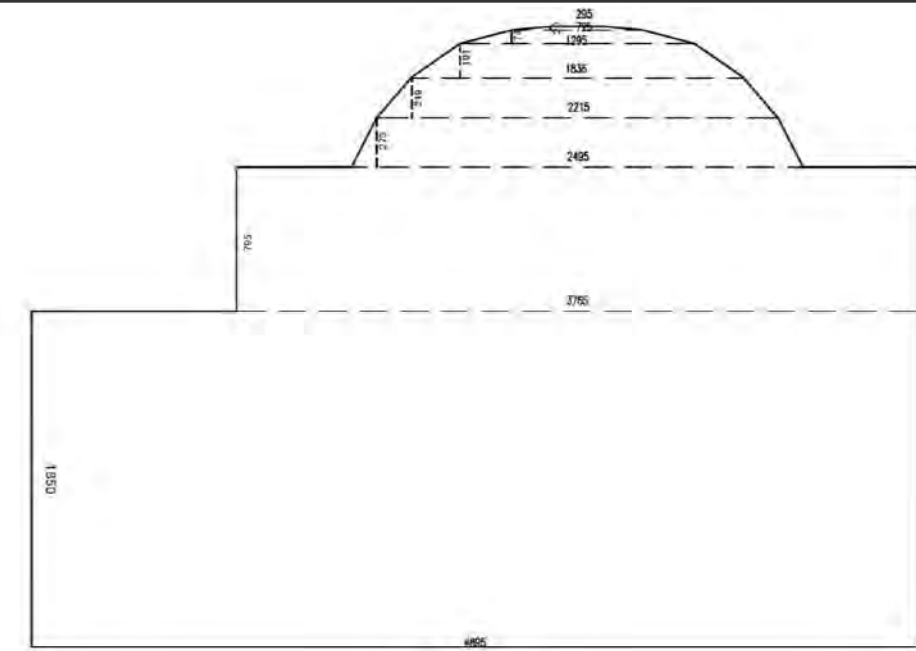
表 11-2 面積計算表

2023.03.23-容許容積點29.6% (B6F/22F)										
新北市永和區福和段1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042號等18筆土地										
樓本面積 2172㎡										
使用分區 住宅區：50/300%										
允建建築面積 2172㎡×50%=1086㎡										
基地										
容積容積面積		2172㎡×300.0%=6516㎡								
容積容積面積		6516㎡×50%=3258㎡								
容積容積面積		6516×29.6/100=1928.74㎡								
容積容積面積		6516×3258÷1928.74=11702.74㎡								
容積容積率		11702.74/2172×100=538.8%								
樓層別	項目	樓地板面積	陽台面積	結構層面積	機電面積	容積樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	
地下層	樓下六層	1351.99㎡	9.94㎡	105.54㎡	254.39㎡	695.56㎡	10戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	樓下五層	1351.99㎡	22.18㎡	44.22㎡	157.07㎡	240.91㎡	2戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	樓下四層	1351.99㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	樓下三層	1351.99㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	樓下二層	1351.99㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	樓下一層	1351.99㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	防空避難室兼停車空間	3.2M	
	合計	8111.94㎡							22.7M	
	地上層	一層	1055.49㎡	22.18㎡	44.22㎡	157.07㎡	240.91㎡	2戶	住辦、營業會空間、朝中中心、機電、車道 集合住宅、管理室空間、梯廳	4.2(+0.3)M
		二層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		三層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		四層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		五層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		六層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		七層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		八層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		九層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		十層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
		十一層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M
十二層		659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十三層		659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十四層		659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十五層		659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十六層		659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十七層		659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十八層		659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M	
十九層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M		
二十層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M		
二十一層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M		
二十二層	659.89㎡	44.54㎡	54.43㎡	67.2㎡	538.26㎡	8戶	集合住宅	3.4M		
合計		14695.57㎡	922.92㎡	1238.36㎡	1755.41㎡	11701.57㎡	172戶		75.9M	
屋突一層		122.85㎡						機械式、樓梯間	3.2M	
屋突二層		136.47㎡						機械式、樓梯間	2.8M	
屋突三層		14.95㎡						水箱	3M	
合計		4.0327㎡							9M	
總樓地板面積 23210.78㎡										
建築面積 1072.04㎡ < 2172㎡×50%=1086㎡										
建築率 15.0%										
實設空地面積 1072.04/2172×100=49.36% < 50%										
實設空地面積 2172-1072.04=1099.96㎡ > 2172×0.5=1086㎡										
機電設備面積檢討 1755.41㎡ ≤ 11702.74×15/100=1755.41㎡										
設計容積樓地板面積 11701.67㎡ ≤ 11702.74㎡										
設計容積率 538.8%										
戶數 10×2+8×20=172戶										
防空避難室面積檢討 1351.99㎡ > 1072.04㎡ (實設建築面積)										
停車空間檢討										
依據建築技術規則第59條檢討										
占舖 652.65/150=4.35 5輛										
住宅 114695.57-652.65-500/150=90.29 91輛										
法定汽車停車數量 5×91=96輛 實設汽車停車：76輛 實設 96÷76=172輛(含3輛腳踏車位)										
依據汽車停車數量 5×91=96輛 實設汽車停車：76輛 實設 96÷76=172輛(含3輛腳踏車位)										
機車停車數量實設=172輛(含3輛腳踏車位)										
依據新北市都市更新審議原則檢討：										
機車停車數量實設=172輛(含3輛腳踏車位) = 本案建築172戶										
(三)本案距離捷運站超過300M範圍，故應設置自行車停車位										
地下室開挖檢討										
開挖面積檢討 1351.99㎡ - 500×(0.5+0.2)+2172.0-500×(0.5+0.1)=1353.2㎡,OK!										
工程造價										
建築		23210.78×174.20=4,043,317.88 元		合計		4,086,594.2元				
排水溝		193.1×1930=372683 元		小計		4,327,254元				
挖方		1351.99×19.5×150=3954571元								

樓高計=4.26+2×20+5.09+4.85=180.34m



N 地下六層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

圖例	說明	數量
	法定大單位 (25.0x5.9)	29 棟
	法定小單位 (2.3x4.5)	4 棟
合計		33 棟

■ 樓地板面積檢討:

$$48.95 \times 18.5 + 37.95 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73 / 2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19 / 2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91 / 2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74 / 2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2 / 2 = 1351.98 \text{ (m}^2\text{)}$$

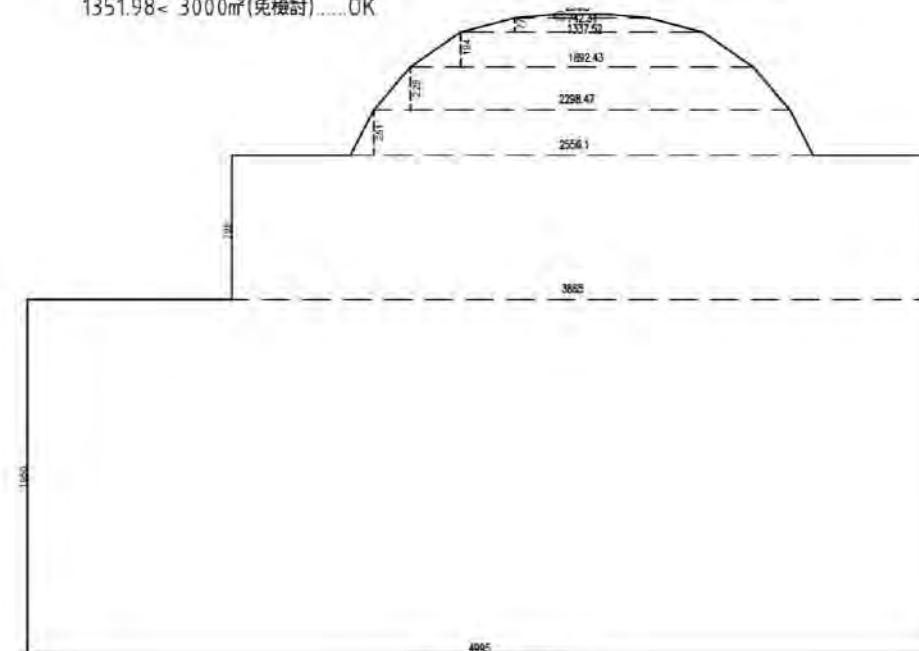
■ 樓梯數量檢討: 依建築技術規則施工篇第89條第五款 第93條第一款、第96條第二款檢討
0 < 100m², 設置一安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備):

$$1351.98 < 3000 \text{ m}^2 \text{ (免檢討) } \dots \text{OK}$$

■ 挖方面積檢討:

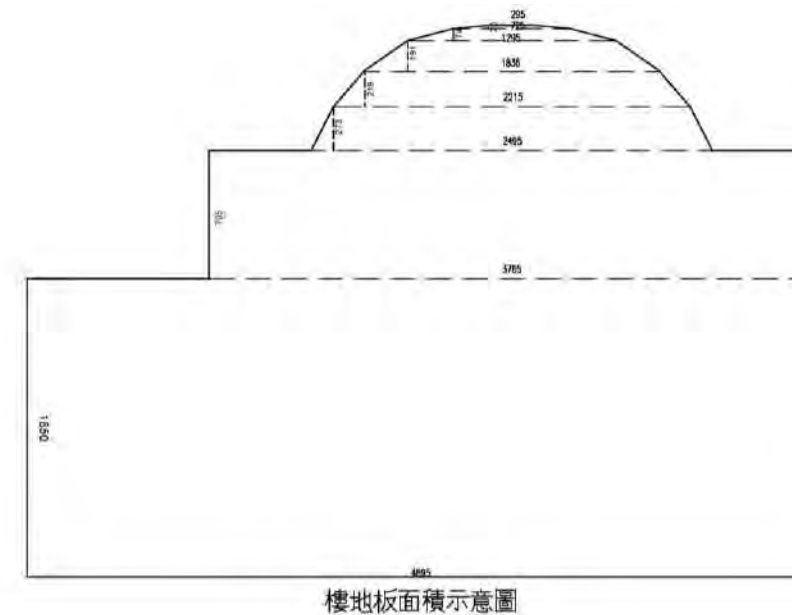
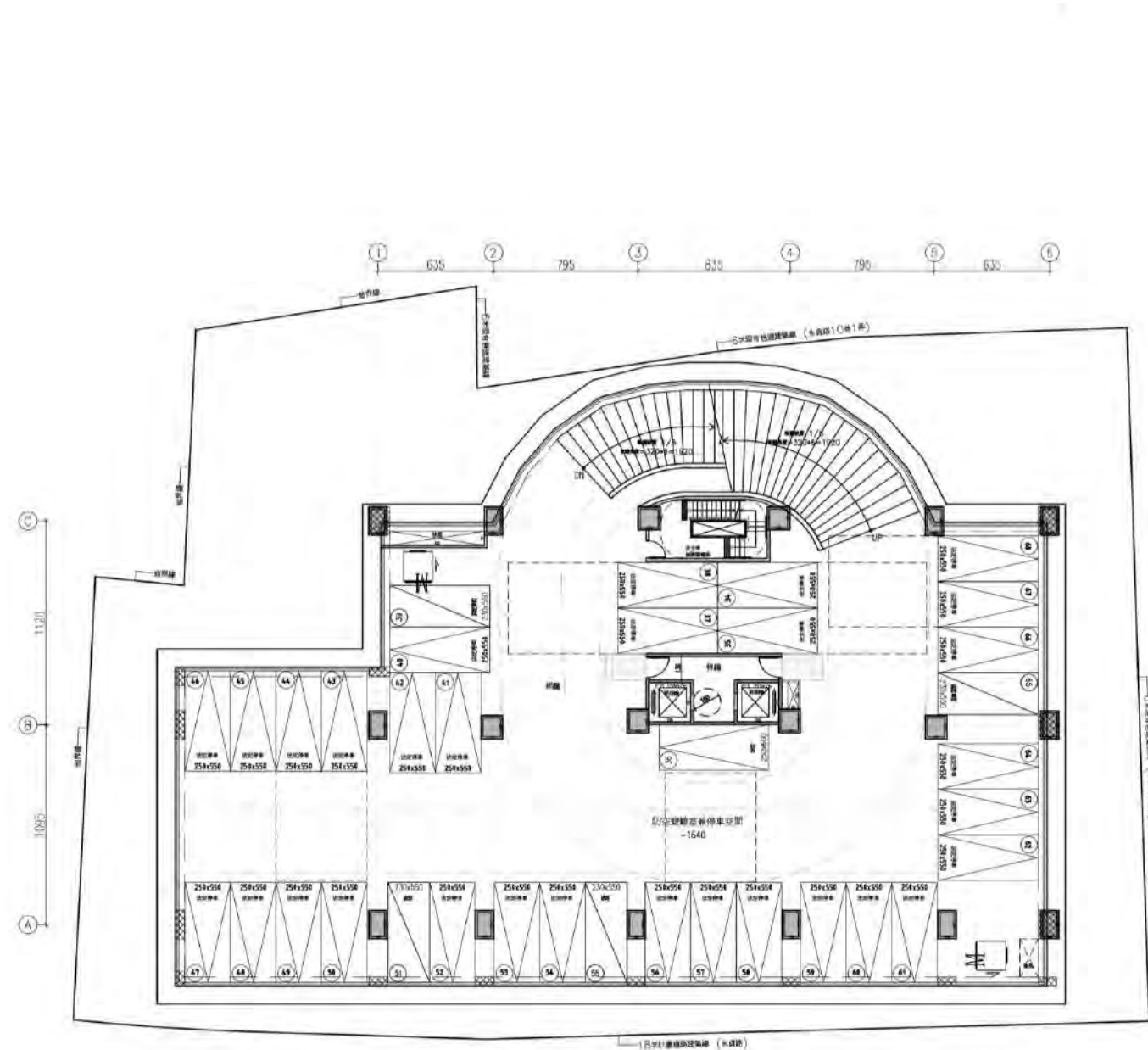
$$49.95 \times 19.5 + 38.65 \times 7.95 + (25.56 + 22.98) \times 2.51 / 2 + (22.98 + 18.92) \times 2.28 / 2 + (18.92 + 13.37) \times 1.94 / 2 + (13.37 + 7.42) \times 1.94 / 2 + (7.42 + 2.99) \times 0.2 / 2 = 1431.73 \text{ m}^2$$



開挖面積示意圖

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 地下六層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

圖例

	法定大車位(250x550)	31部
	法定小車位(230x550)	4部
合計		35部

■ 樓地板面積檢討:

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73 / 2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19 / 2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91 / 2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74 / 2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2 / 2 = 1351.98 \text{ m}^2$$

■ 樓梯數量檢討: 依建築技術規則施工篇第89條第五款第93條第一款、第96條第二款檢討

0 < 100m², 設置一安全梯

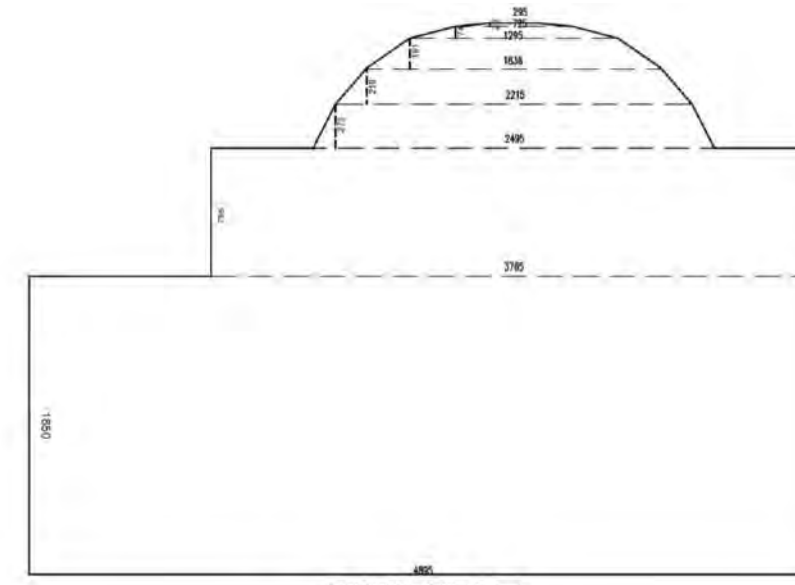
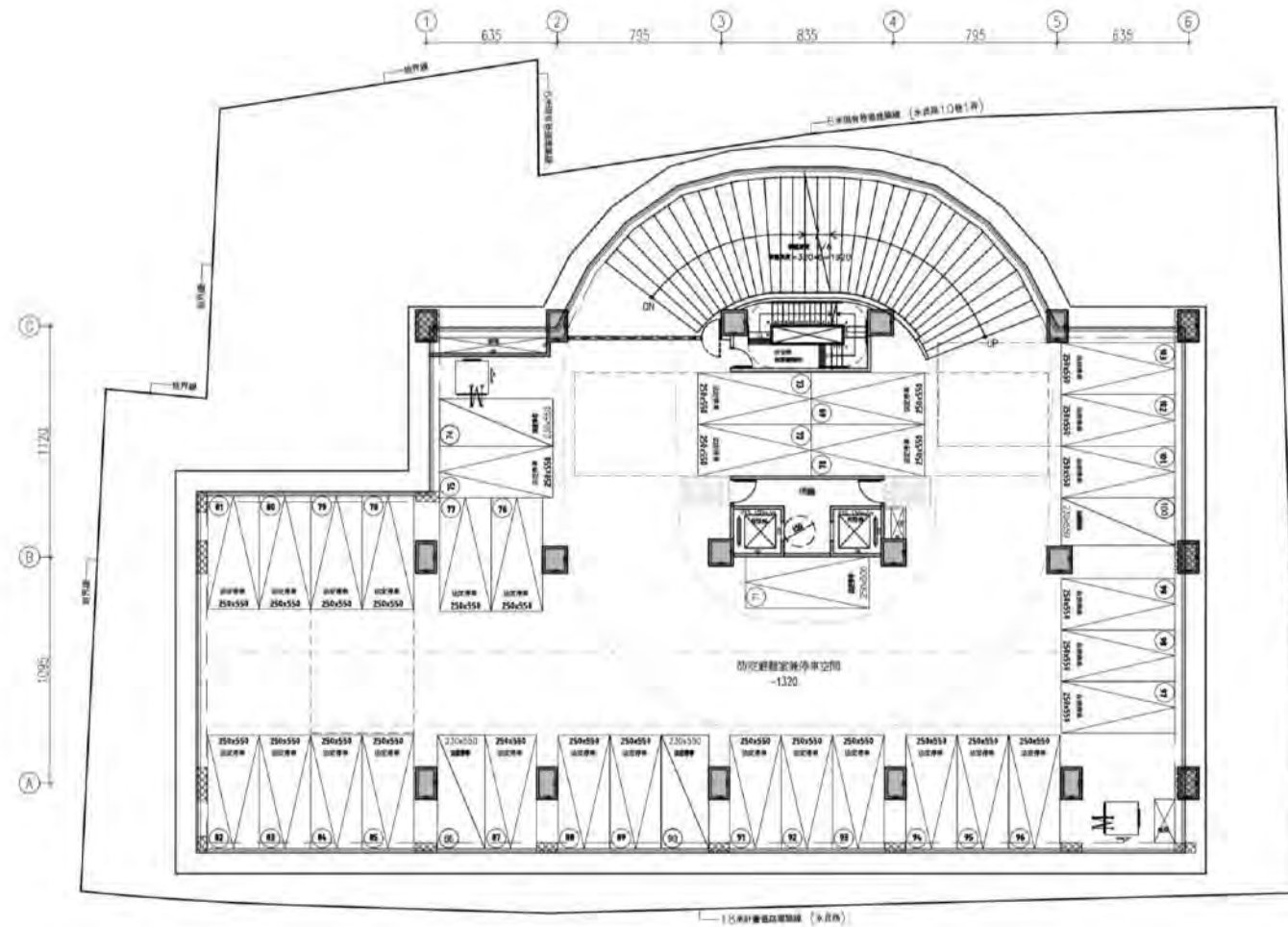
■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備):

1351.98 < 3000m²(免檢討).....OK

N 地下五層平面圖 S=1:300

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 地下五層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

圖例

	法定大車位(250×550)	25部
	自設大車位(250×550)	6部
	法定小車位(230×550)	3部
	自設小車位(230×550)	1部
合計:		35部

■ 樓地板面積檢討:

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73 / 2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19 / 2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91 / 2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74 / 2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2 / 2 = 1351.98 \text{ m}^2$$

■ 樓梯數量檢討:依建築技術規則施工篇第89條第五款第93條第一款、第96條第二款檢討

0 < 100m², 設置一安全梯

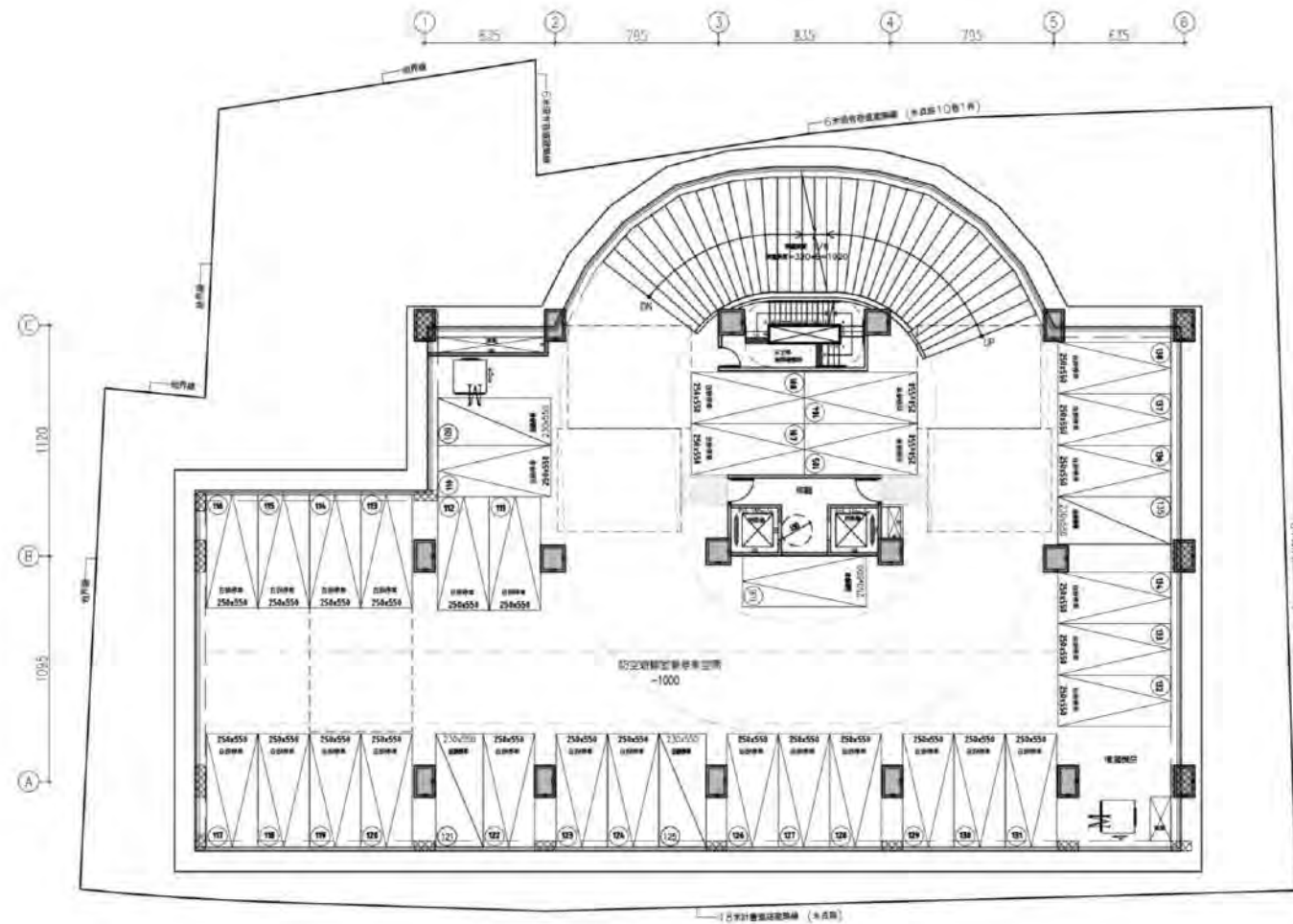
■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備):

1351.98 < 3000m²(免檢討).....OK

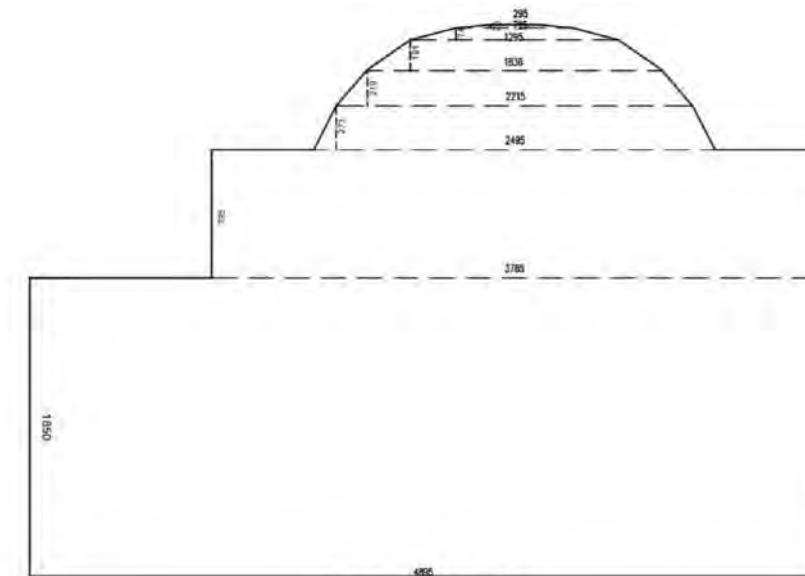
N 地下四層平面圖 S=1:300

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 地下四層平面圖 S=1:300



N 地下三層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

圖例

	自設大車位(250×550)	31部
	自設小車位(230×550)	4部
合計:		35部

■ 樓地板面積檢討:

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73/2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19/2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91/2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74/2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2/2 = 1351.98_{\text{m}^2}$$

■ 樓梯數量檢討:依建築技術規則施工篇第89條第五款第93條第一款、第96條第二款檢討

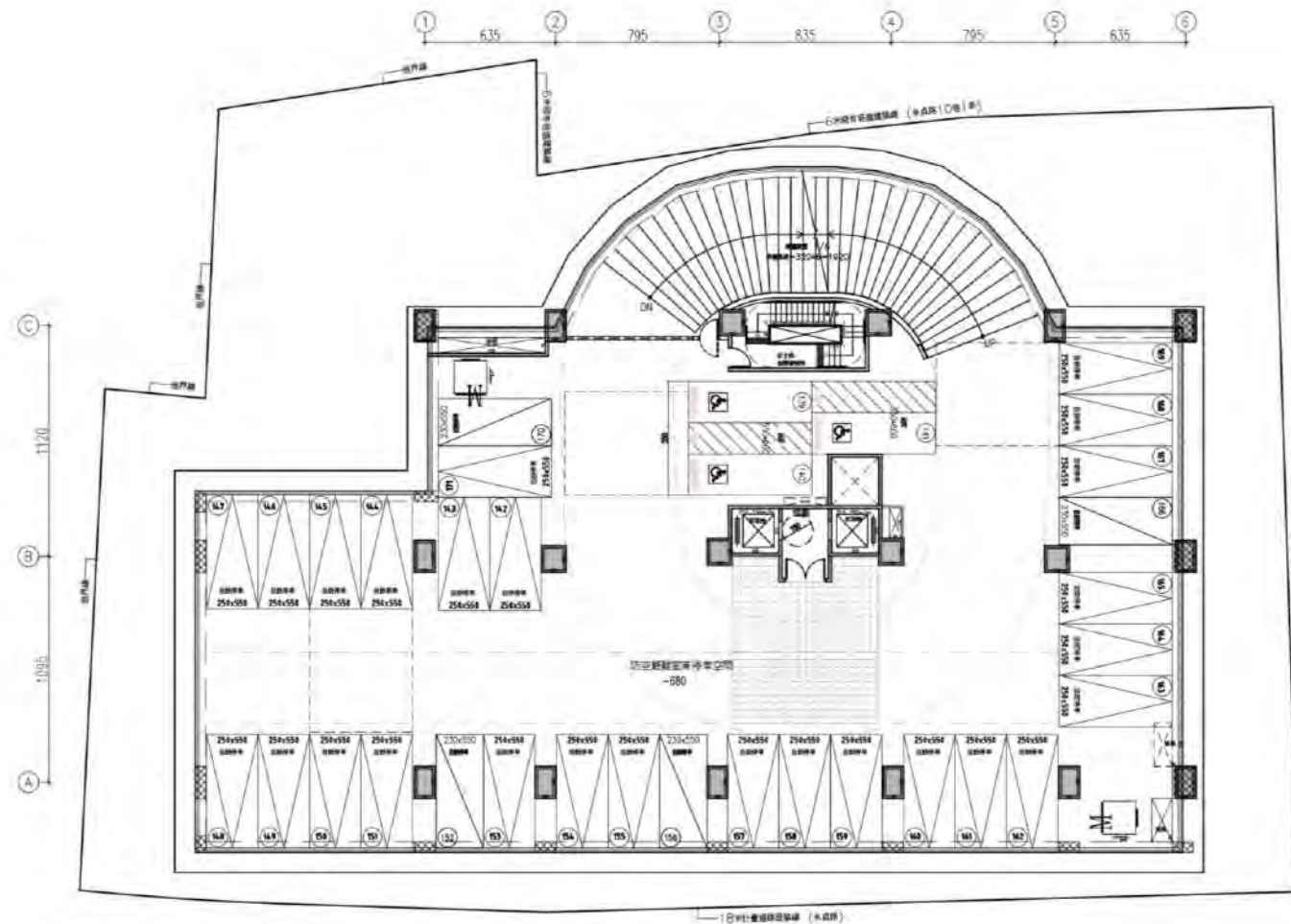
0 < 100m², 設置一安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備):

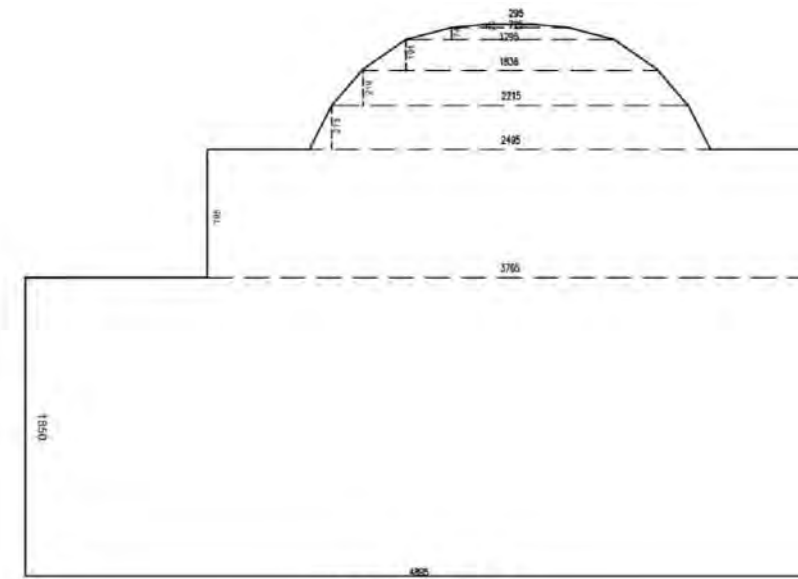
1351.98 < 3000m²(免檢討).....OK

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 地下三層平面圖 S=1:300



N 地下二層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

圖例

	法定無障礙位(350×600)	3部
	自設大車位(250×550)	26部
	自設小車位(230×550)	4部
合計:		33部

■ 樓地板面積檢討:

$$48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73/2 + (22.15 + 18.36) \times 2.19/2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91/2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74/2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2/2 = 1351.98 \text{ m}^2$$

■ 防空避難室檢討:

$$1072.04 \text{ m}^2 \geq 1072.04 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$$

■ 防空避難室進出口檢討:依建築技術規則施工篇第144條檢討

$$1072.04 \text{ m}^2 > 240 \text{ m}^2, \text{ 設置兩處階梯式(包含汽車坡道)進出口} \dots \text{OK}$$

■ 樓梯數量檢討:依建築技術規則施工篇第89條第五款

第93條第一款、第96條第二款檢討

$$0 < 100 \text{ m}^2, \text{ 設置一安全梯}$$

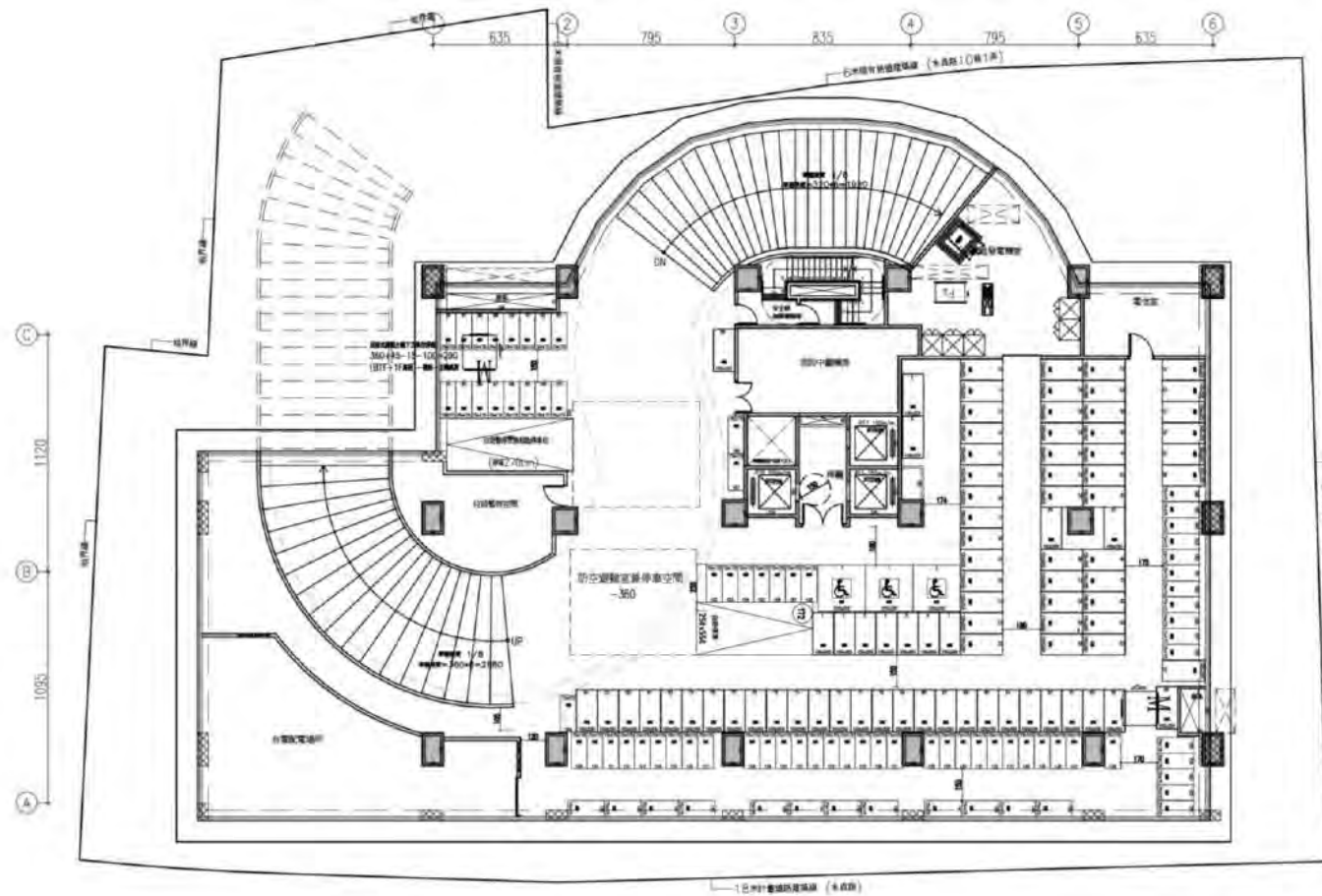
■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備):

$$1351.98 < 3000 \text{ m}^2 (\text{免檢討}) \dots \text{OK}$$

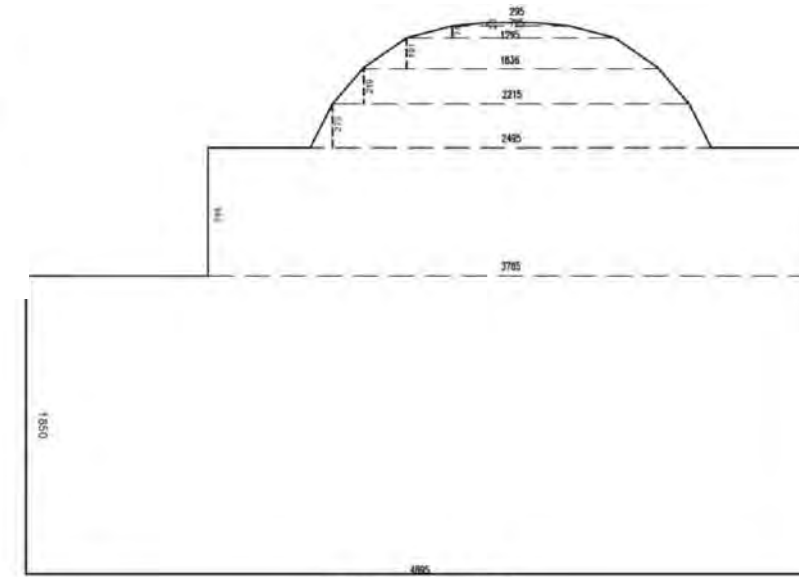
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-8 地下二層平面圖 S=1:300

- 小車位檢討:
20部 < $172 \times 1/5 = 34.4$OK
- 地下各層最大樓地板面積檢討: (依建築技術規則第230條)
 $1351.98\text{m}^2 < (1+0.5) \times 2172/2 = 1629\text{m}^2$OK
- 容積樓地板面積檢討:
 $1351.98 \times 6 = 8111.88$
 $8111.88 + 100.48 = 8212.3 < 172 \times 40 + 172 \times 4 + 1072.04 = 8640.04\text{m}^2$OK
- 防火區劃檢討(設自動滅火設備):
 $1351.98 < 3000\text{m}^2$ (免檢討).....OK
- 防空避難室進出口檢討:依建築技術規則施工篇第144條檢討
 $1072.04\text{m}^2 > 240\text{m}^2$, 設置兩處階梯式(包含汽車坡道)進出口...OK
- 垃圾儲藏空間檢討
依每人2kg之垃圾量作為設計依據
本案總戶合計172戶, 每戶以五人計算, $172 \times 5 = 860$, 每人以2kg計算, $860 \times 2 = 1720\text{kg}$
依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量, 約為300kg之重量
 $1720\text{kg} / 300\text{kg} = 5.7\text{m}^3$ $29.94\text{m}^2 > 5.7\text{m}^2$...OK
- 固定設施檢討:
電信機房: $5.87 \times 3.45 = 20.29$
水箱: $15.1 \times 4.35 = 65.69$
 $20.29 + 65.69 = 85.98 < 1351.98/4 = 338\text{m}^2$



地下一層平面圖 S=1:300



樓地板面積示意圖

樓地板面積檢討:
 $48.95 \times 18.5 + 37.65 \times 7.95 + (22.15 + 24.95) \times 2.73/2$
 $+ (22.15 + 18.36) \times 2.19/2 + (18.36 + 12.95) \times 1.91/2 + (12.95 + 7.25) \times 0.74/2 + (2.95 + 7.25) \times 0.2/2 = 1351.98\text{m}^2$
 依建築技術規則第167之6條檢討:
 法定停車位數量介於一百五十一至二百五十輛,無障礙停車位3輛...OK
 依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討:
 無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量,無障礙機車停車位3輛 OK

圖例:

	無障礙停車位(225x220)	3部	$2.25 \times 2.20 \times 3 = 13.5\text{m}^2$	} 172部
	法定大機車位(100x200)	84部	$7 \times 1 \times 84 = 168\text{m}^2$	
	法定小機車位(75x175)	65部	$1.75 \times 0.75 \times 85 = 111.56\text{m}^2$	
			合計: $13.5 + 168 + 111.56 = 293.06\text{m}^2$	

小機車位檢討:
 $85\text{部} < 172 \times 1/2 = 86\text{部}$OK

圖例:

	自設停車位(250x550)	1部
	垃圾暫停及裝卸停車位(250x600)	1部
		1部

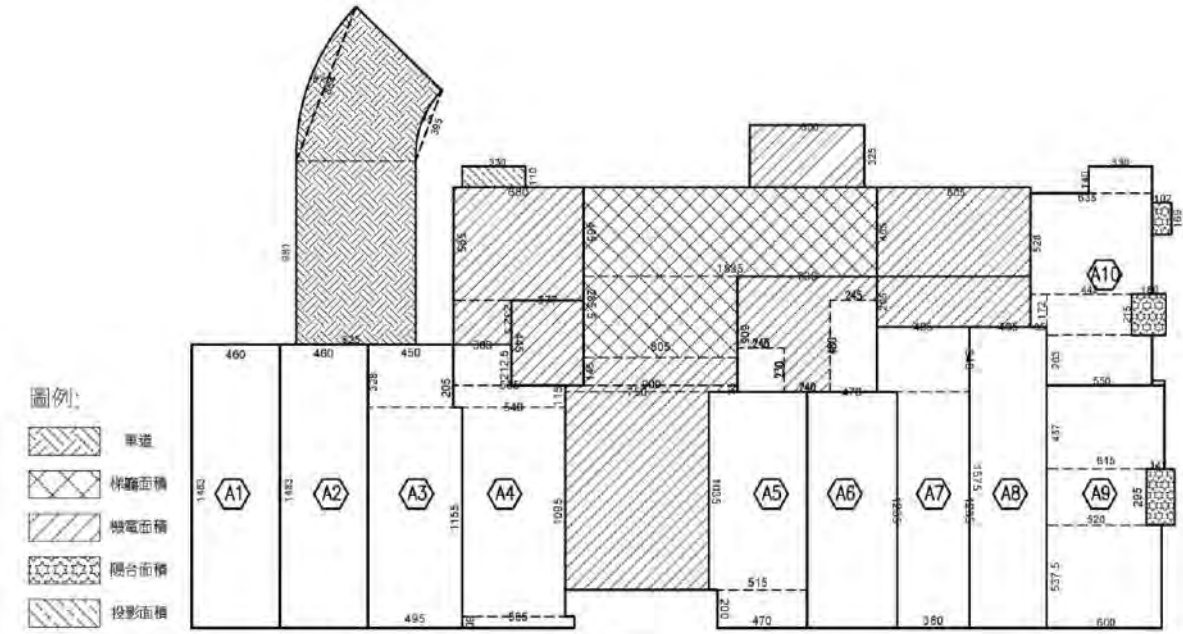
停車位數量檢討:

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	合計
大車位(250x550)	1	26	31	31	31	29	150
小車位(230x550)		4	4	4	4	4	20
無障礙車位(350x600)		3					2
合計	1	33	35	35	35	33	172

$150 \times 2.5 \times 5.5 + 20 \times 2.3 \times 5.5 + 3 \times 3.5 \times 6 = 2378.5\text{m}^2$

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 地下一層平面圖 S=1:300



戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A1	4.6×14.83=68.54㎡		105.54 ㎡ -1055.49×10/100=105.55㎡
A2	4.6×14.83=68.54㎡		
A3	4.95×11.55+2.05×4.5=72.25㎡		
A4	5.85×0.6+10.95×5.4+1.15×5.85+2.125×3.03=75.81㎡		
A5	2×4.7+10.35×5.15=62.7㎡		
A6	4.7×12.35=58.05㎡		
A7	12.35×3.8+4.85×3.4=63.42㎡		
A8	4.05×15.75=63.79㎡		
A9	5.375×6+2.95×5.2+6.15×4.375=74.5㎡	1.475×2.95=4.35㎡	
A10	2.625×6.15+2.85×5.275+6.15×4.45+3.425×0.125+1.4×2.775=62.86㎡	2.725×1.6+1.4×2.85=8.35㎡	
防災中心	6.8×5.95=40.12㎡		
機電空間	19.5×37.4+21.33×44.16+16.78×7.04=146.21㎡		
管委會空間	8.05×1.46+9×0.35+7.5×10.35=92.49 ㎡		
車道	9.61×6.25+(8.64+3.95)×6.25/2+3.95×0.45×2/3+8.64×0.87×2/3=100.48㎡		
合計	68.54+68.54+72.25+75.81+62.7+58.05+63.42+63.79+74.5+62.86+40.12+146.21+92.49+105.54=1055.49㎡	4.35+8.35=12.7 ㎡ < 1055.49×10/100=105.55㎡	12.27+105.54=117.81 ㎡ < 1055.49×15/100=158.32 ㎡
扶梯162條第二款面積檢討	19.5+92.49+21.33+26.77+40.12+16.78+37.4=254.39 ㎡		
容積樓地板面積檢討	1055.49-105.54-254.39=695.56 ㎡		
允建建築面積檢討	1072.04 ㎡ < 2172×50%=1086㎡		

■ 裝飾柱檢討:

A= 1.1+1.56+1.56+1.1=5.32m
 5.32m < 37.95*2/5=15.18m.....OK!
 B= 1.65+1.65=3.3m
 3.3m < 23.75*2/5=9.5m.....OK!
 C= 0.85+0.85=1.7m
 1.7m < 51.25*2/5=20.5 m.....OK!
 含結構裝飾柱最大寬度1.9M < 2M.....OK
 含結構裝飾柱最大深度1.65M < 2M.....OK
 純裝飾柱最大寬度0.85M < 1.5M.....OK
 純裝飾柱最大深度0M < 1.5M.....OK

■ 排水溝長度:

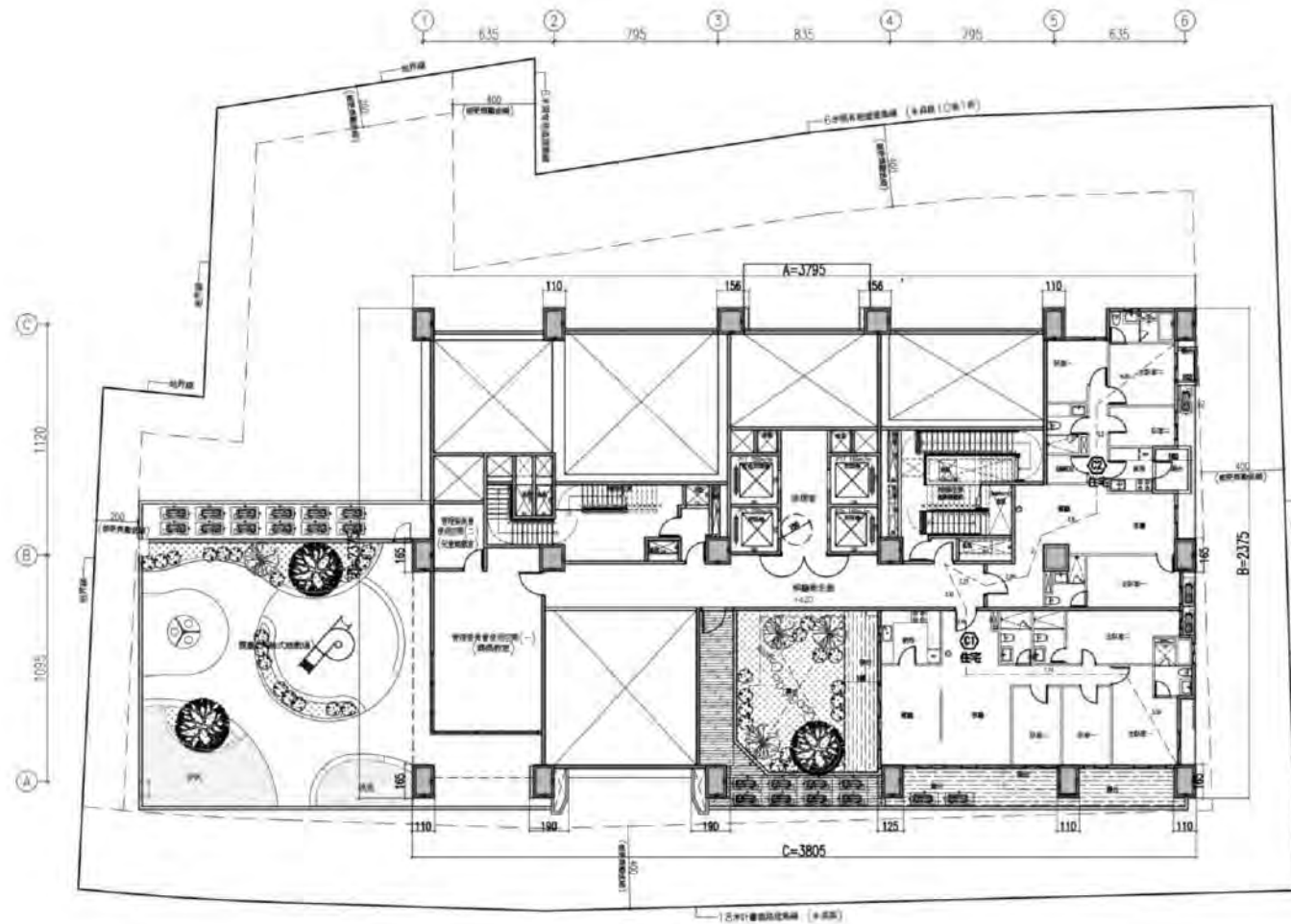
28.2+13.9+12.9+4.8+14.4+14+4.7+23.3=117.2M

■ 建築技術規則第90條



直通樓梯於避難層向外出入口，寬度1.2M≥2M，高度4.5M≥1.8M.....OK

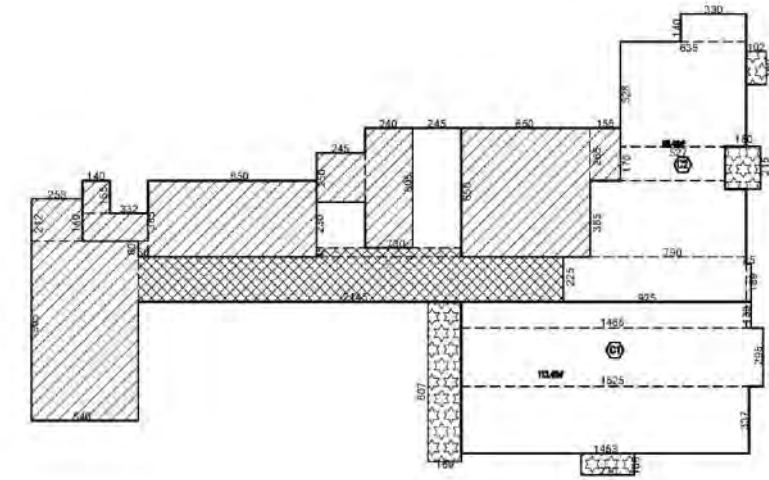
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-10 一層平面圖 S=1:300



N 二層平面圖 S=1:300

圖例:
 梯廳面積
 機電面積
 陽台面積



戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
C1	$14.65 \times 1.33 + 15.25 \times 2.95 + 14.53 \times 3.37 = 113.45 \text{ m}^2$	$2.7 \times 1.09 + 8.07 \times 1.69 = 16.59 \text{ m}^2$	$44.22 \text{ m}^2 < 442.67 \times 10 / 100 = 44.22 \text{ m}^2$
C2	$3.3 \times 1.4 + 6.35 \times 5.28 + 17 \times 5.27 + 3.85 \times 7.9 + 2.25 \times 9.25 + 0.25 \times 1.89 = 98.46 \text{ m}^2$	$1.02 \times 1.69 + 1.8 \times 2.15 = 5.59 \text{ m}^2$	
機電空間	$1.55 \times 2.65 + 6.5 \times 6.5 + 2.4 \times 6.05 + 2.45 \times 2.5 + 8.5 \times 3.85 + 1.4 \times 1.65 + 3.32 \times 1.4 + 0.5 \times 0.8 = 108.3 \text{ m}^2$		
管委會空間	$5.4 \times 9.05 + 2.58 + 2.12 = 53.57 \text{ m}^2$		
合計	$44.75 + 80.21 + 75.43 + 181.18 + 50.77 = 432.34 \text{ m}^2$	$16.59 + 5.59 = 22.18 \text{ m}^2$	$22.18 \text{ m}^2 < 432.34 \times 10 / 100 = 43.23 \text{ m}^2$
扶梯162條第二款面積檢討	$1755.41 - (254.39 + 67.2 \times 20) = 157.02 \text{ m}^2$	$108.3 + 53.57 = 161.87 \text{ m}^2$	$161.87 - 157.02 = 4.85 \text{ m}^2$ (計入容積)
容積樓地板面積檢討	$442.23 - 44.3 - 157.02 = 240.91 \text{ m}^2$		

■ 步行距離及重複步行距離檢討:

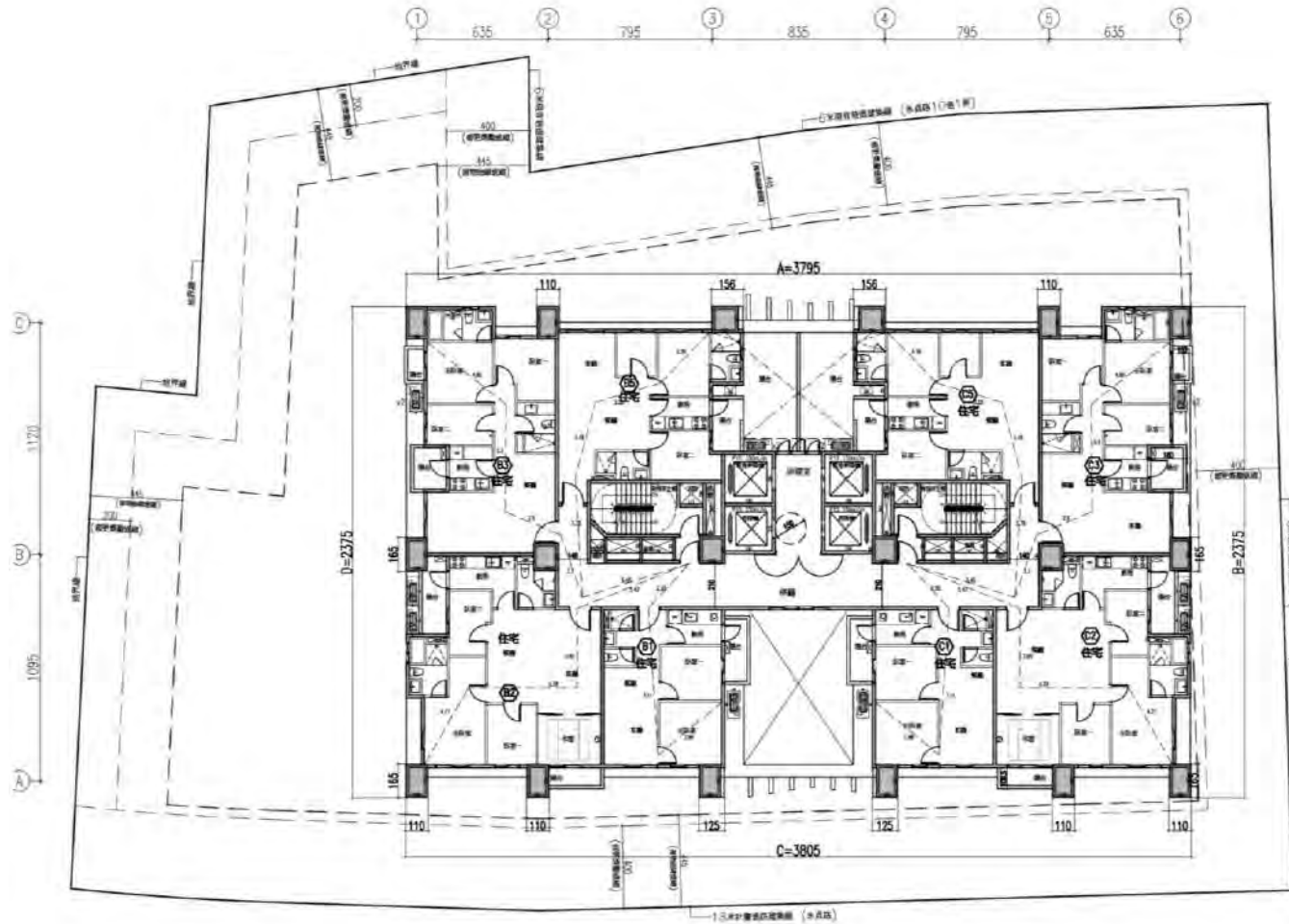
C1戶: $2.41 + 3.18 + 7.74 + 5.06 = 18.39 < 25 \text{ m} \dots \text{OK}$
 C2戶: $3.79 + 2.56 + 3.67 + 5.21 + 3.06 = 18.29 < 25 \text{ m} \dots \text{OK}$

■ 裝飾柱檢討:

A= $1.1 + 1.56 + 1.56 + 1.1 = 5.32 \text{ m}$
 $5.32 \text{ m} < 37.95 \times 2 / 5 = 15.18 \text{ m} \dots \text{OK!}$
 B= $1.65 + 1.65 = 3.3 \text{ m}$
 $3.3 \text{ m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5 \text{ m} \dots \text{OK!}$
 C= $1.1 + 1.9 + 1.9 + 1.25 + 1.1 + 1.1 = 8.35 \text{ m}$
 $8.35 \text{ m} < 38.05 \times 2 / 5 = 15.22 \text{ m} \dots \text{OK!}$
 D= $1.65 + 1.65 = 3.3 \text{ m}$
 $3.3 \text{ m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5 \text{ m} \dots \text{OK!}$
 合結構裝飾柱最大寬度 $1.9 \text{ M} < 2 \text{ M} \dots \text{OK}$
 合結構裝飾柱最大深度 $1.65 \text{ M} < 2 \text{ M} \dots \text{OK}$

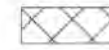


註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

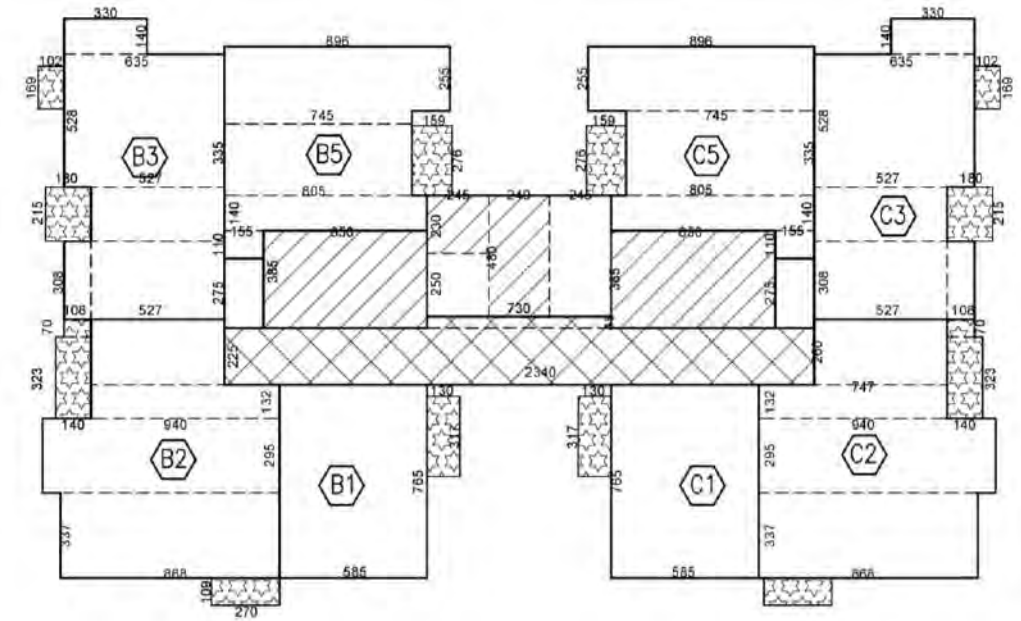
圖 11-11 二層平面圖 S=1:300



N 三層平面圖 S=1:300

圖例:

-  梯廳面積
-  機電面積
-  陽台面積



戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
B1,C1	$5.85 \times 7.65 = 44.75 \text{ m}^2$	$1.3 \times 3.17 = 4.12$	$2.25 \times 23.4 + 0.45 \times 7.3 = 55.94$
B2,C2	$3.37 \times 8.68 + 2.95 \times 9.4 + 1.32 \times 7.47 + 2.6 \times 5.27 = 80.66 \text{ m}^2$	$2.7 \times 1.09 + 1.4 \times 3.23 + 1.08 \times 0.7 = 8.2$	$54.43 - 55.94 = -1.51$ (計入容積)
B3,C3	$3.3 \times 1.4 + 6.35 \times 5.28 + 5.27 \times 2.15 + 3.08 \times 5.27 + 3.08 \times 1.08 = 68.98 \text{ m}^2$	$1.02 \times 1.69 + 1.8 \times 2.15 = 5.59$	$54.43 \text{ m}^2 - 656.89 \times 10 / 100 = 65.98 \text{ m}^2$
B5,C5	$8.96 \times 2.55 + 7.45 \times 3.35 + 8.05 \times 1.4 + 1.55 \times 1.1 = 60.78 \text{ m}^2$	$1.59 \times 2.76 = 4.39$	$54.43 / 656.89 \times 100 = 8.29$ (8.3%)
機電梯間	$1.4 \times 7.3 + 23.4 \times 5 + 20.3 \times 1.1 = 149.55 \text{ m}^2$		$54.43 + 656.89 \times 100 = 8.29$ (8.3%)
合計	$2 \times (44.75 + 80.66 + 68.98 + 60.78) + 149.55 = 659.89 \text{ m}^2$	$2 \times (4.12 + 8.2 + 5.59 + 4.39) = 44.6 \text{ m}^2$ $\text{m}^2 - 659.89 \times 10 / 100 = 65.98 \text{ m}^2$	$44.54 + 54.43 = 98.97 \text{ m}^2$ $659.89 \times 15 / 100 = 98.98 \text{ m}^2$

技規162條第二款面積檢討
 $2.4 \times 4.8 + 2.45 \times 2.3 + 6.5 \times 3.85 + 6.5 \times 3.85 = 67.2 \text{ m}^2$
 容積樓地板面積檢討
 $659.89 - 54.43 - 67.2 = 538.26 \text{ m}^2$

■ 步行距離及重複步行距離檢討:

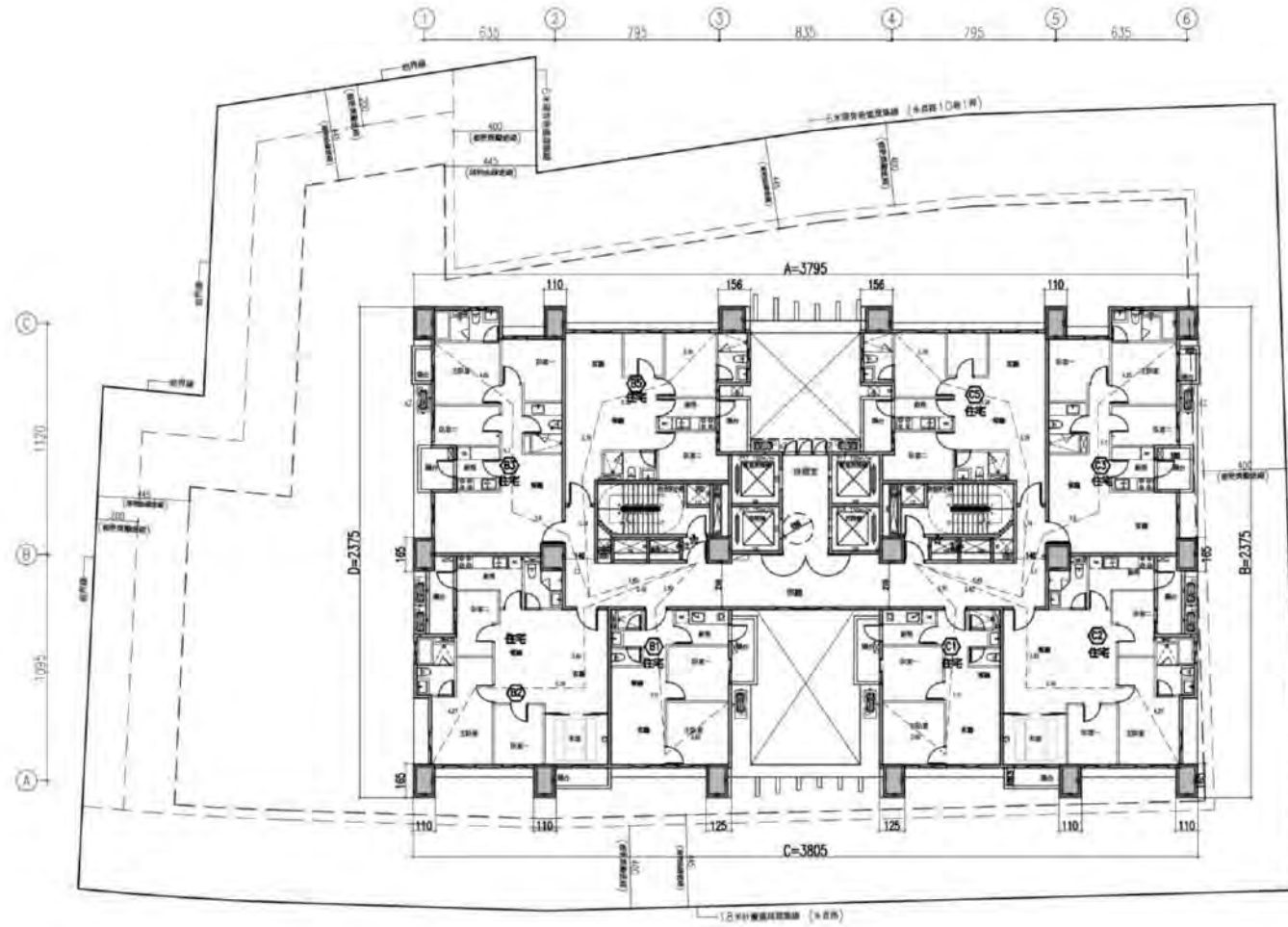
- B1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$

■ 裝飾柱檢討:

- A= $1.1 + 1.56 + 1.56 + 1.1 = 5.32\text{m}$
 $5.32\text{m} < 37.95 \times 2 / 5 = 15.18\text{m} \dots \text{OK!}$
 - B= $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
 - C= $1.1 + 1.1 + 1.25 + 1.25 + 1.1 + 1.1 = 6.9\text{m}$
 $6.9\text{m} < 38.05 \times 2 / 5 = 15.22\text{m} \dots \text{OK!}$
 - D= $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
- 含結構裝飾柱最大寬度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$
 含結構裝飾柱最大深度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$

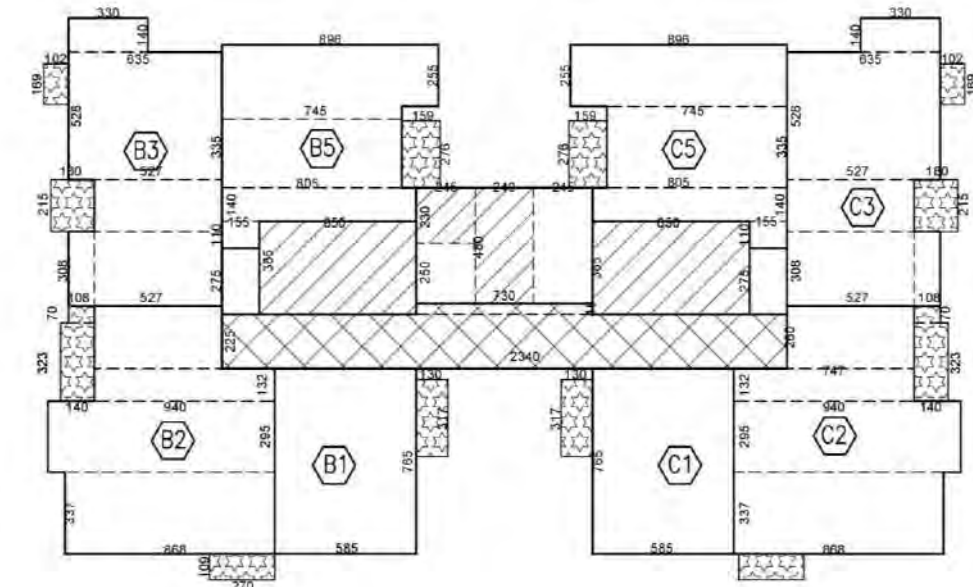
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-12 三層平面圖 S=1:300



圖例:

- 候廳面積
- 機電面積
- 陽合面積



戶別	樓地板面積	陽合面積	併廳面積
B1,C1	$5.85 \times 7.65 = 44.75 \text{ m}^2$	$1.3 \times 3.17 = 4.12$	$2.25 \times 23.4 + 0.45 \times 7.3 = 55.94$
B2,C2	$3.37 \times 8.68 + 2.95 \times 9.4 + 1.32 \times 7.47 + 2.6 \times 5.27 = 80.66 \text{ m}^2$	$2.7 \times 1.09 + 1.4 \times 3.23 + 1.08 \times 0.7 = 8.2$	$54.43 - 55.94 = -1.51$ (計入容積)
B3,C3	$3.3 \times 1.4 + 6.35 \times 5.28 + 5.27 \times 2.15 + 3.08 \times 5.27 + 3.08 \times 1.08 = 68.98 \text{ m}^2$	$1.02 \times 1.69 + 1.8 \times 2.15 = 5.59$	
B5,C5	$8.96 \times 2.55 + 7.45 \times 3.35 + 8.05 \times 1.4 + 1.55 \times 1.1 = 60.78 \text{ m}^2$	$1.59 \times 2.76 = 4.39$	$54.43 \text{ m}^2 - 656.89 \times 10 / 100 = 65.69 \text{ m}^2$
機電梯間	$1.4 \times 7.3 + 23.4 \times 5 + 20.3 \times 1.1 = 149.55 \text{ m}^2$		$54.43 / 656.89 \times 100 = 8.29$ (8.3%)
合計	$2 \times (44.75 + 80.66 + 68.98 + 6.78) + 149.55 = 659.89 \text{ m}^2$	$2 \times (4.12 + 8.2 + 5.59 + 4.39) = 44.6 \text{ m}^2$	$44.54 + 54.43 = 98.97 \text{ m}^2 < 659.89 \times 15 / 100 = 98.98 \text{ m}^2$

法規162條第二款面積檢討
 $2.4 \times 4.8 + 2.45 \times 2.3 + 6.5 \times 3.85 + 6.5 \times 3.85 = 67.2 \text{ m}^2$
 容積樓地板面積檢討
 $659.89 - 54.43 - 67.2 = 538.26 \text{ m}^2$

■ 步行距離及重複步行距離檢討:

- B1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- B5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C1戶: $2.95 + 7.11 + 3.98 = 14.04 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C2戶: $5.42 + 3.85 + 5.29 + 4.27 = 18.83 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C3戶: $3.2 + 2.9 + 5.2 + 4.85 + 5.45 = 21.6 < 25\text{m} \dots \text{OK}$
- C5戶: $5.45 + 5.78 + 3.78 + 3.28 + 3.39 = 21.68 < 25\text{m} \dots \text{OK}$

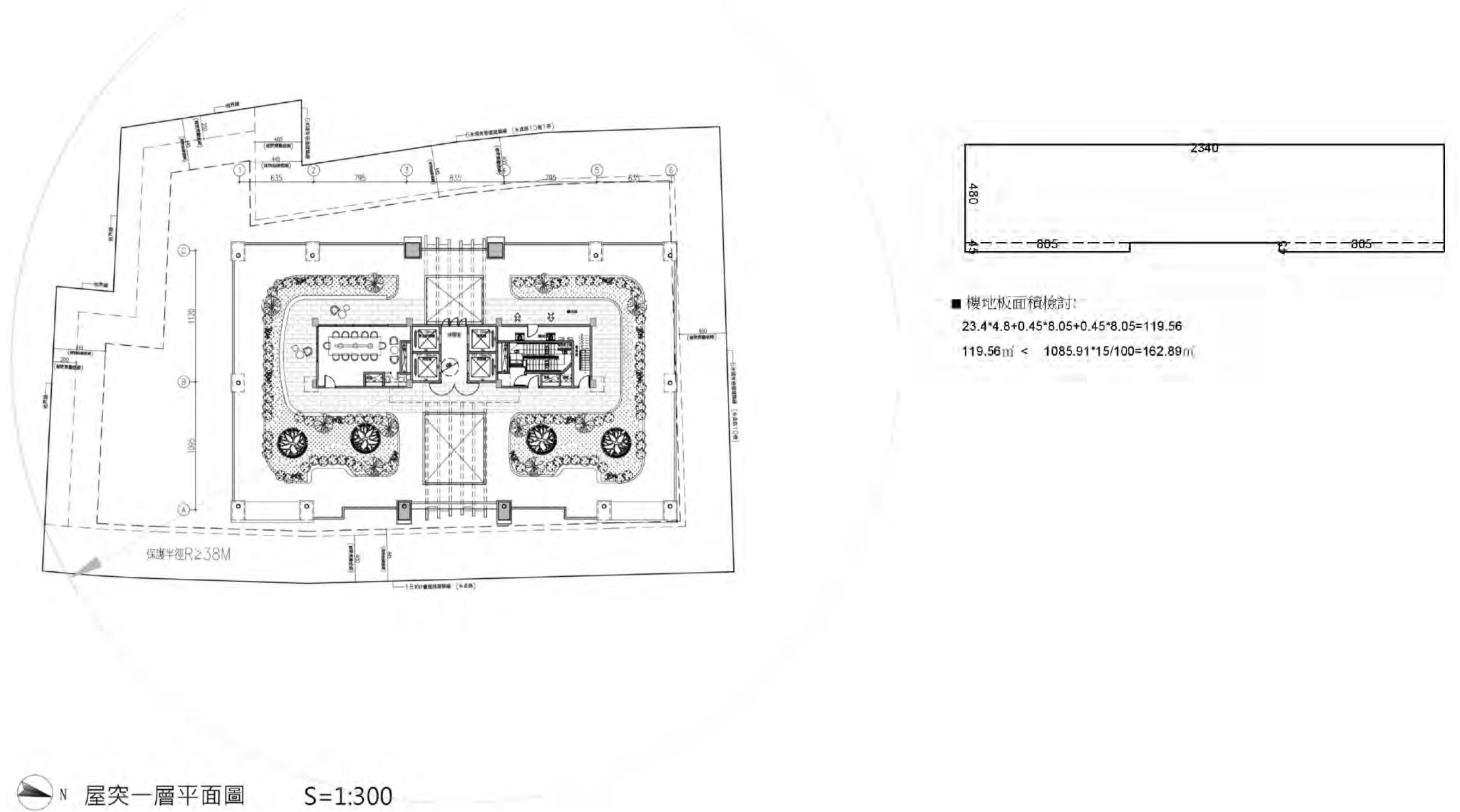
■ 裝飾柱檢討:

- A= $1.1 + 1.56 + 1.56 + 1.1 = 5.32\text{m}$
 $5.32\text{m} < 37.95 \times 2 / 5 = 15.18\text{m} \dots \text{OK!}$
 - B= $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
 - C= $1.1 + 1.1 + 1.25 + 1.25 + 1.1 + 1.1 = 6.9\text{m}$
 $6.9\text{m} < 38.05 \times 2 / 5 = 15.22\text{m} \dots \text{OK!}$
 - D= $1.65 + 1.65 = 3.3\text{m}$
 $3.3\text{m} < 23.75 \times 2 / 5 = 9.5\text{m} \dots \text{OK!}$
- 含結構裝飾柱最大寬度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$
 含結構裝飾柱最大深度 $1.65\text{M} < 2\text{M} \dots \text{OK}$

N 四到二十二層平面圖 S=1:300

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 四至二十二層平面圖 S=1:300



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 屋突一層平面圖 S=1:300

■ 依建築技術規則第一條第十款第五目檢討:

突出屋頂三分之一以上透空結構，三分之二以上透空立體構架供景觀造型，屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

透空面積檢討:

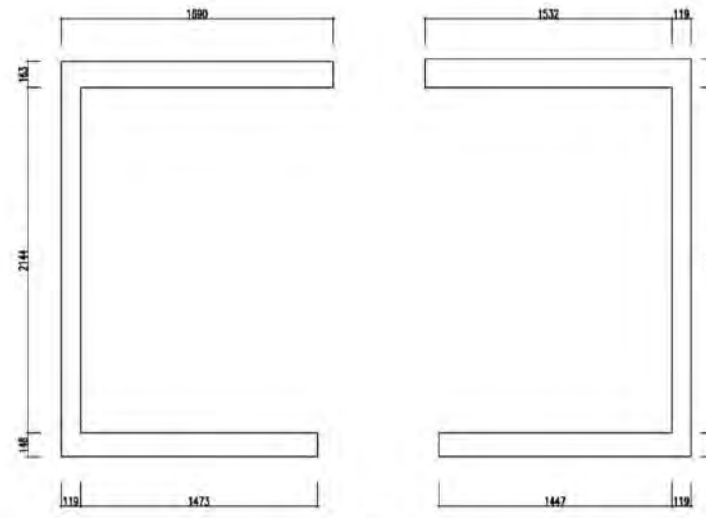
$$963.64 - (1.44 + 1.4 + 1.37 + 1.34 + 1.36 + 1.38 + 0.25 + 0.25 + 2.27 + 2.23 + 2.19 + 2.17 + 2.19 + 2.21 + 0.25 + 0.25 + 143.95 + 154.7) = 642.44 \text{ m}^2$$

$$642.44 \text{ m}^2 > (154.7 + 642.44) \times 2/3 = 531.4 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$$

投影面積檢討:

$$143.95 + 154.7 = 298.65 \text{ m}^2$$

$$298.65 \text{ m}^2 < 1072.04 \times 30/100 = 321.61 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$$



建築立面示意圖

立體構架檢討:

$$14.47 + 1.48 + 1.19 + 1.48 + 21.44 + 1.19 + 1.19 + 1.78 + 15.32 + 1.78 + 16.9 + 1.63 + 21.44 + 1.19 + 1.48 + 1.19 + 14.73 + 1.48 = 154.7$$

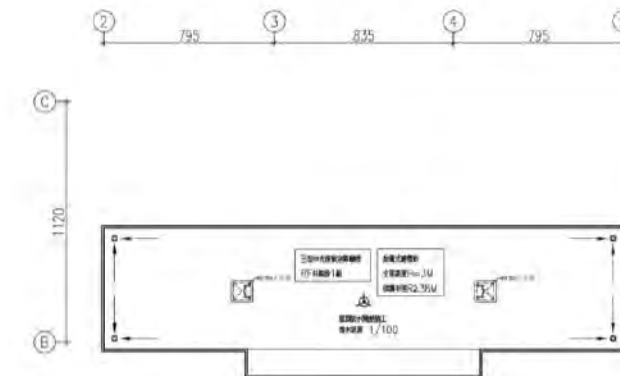
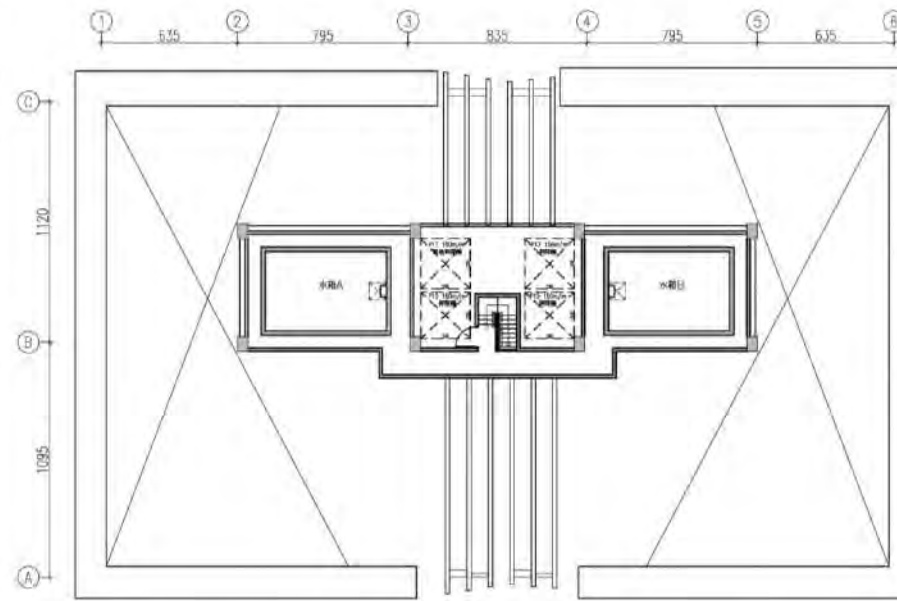
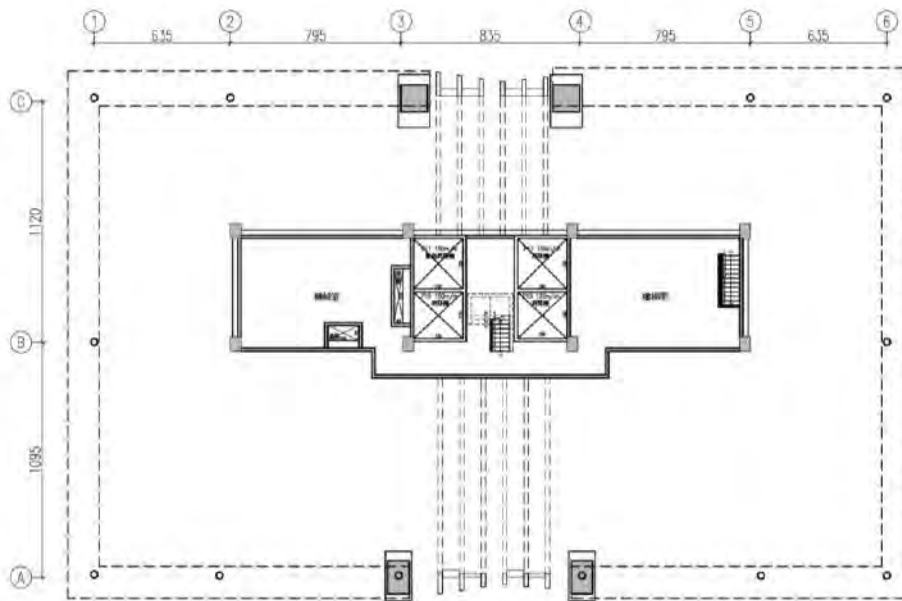


面積示意圖

■ R2F~R3F 樓地板面積檢討:

$$8 \times 0.35 + 23.4 \times 5.45 + 10.9 \times 1.25 = 143.95$$

$$143.95 \text{ m}^2 < 1072.04 \times 15/100 = 160.81 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$$



屋突二至三層平面圖 S=1:300

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 屋突二、三層平面圖 S=1:300



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 北向及南向立面圖 S=1:400



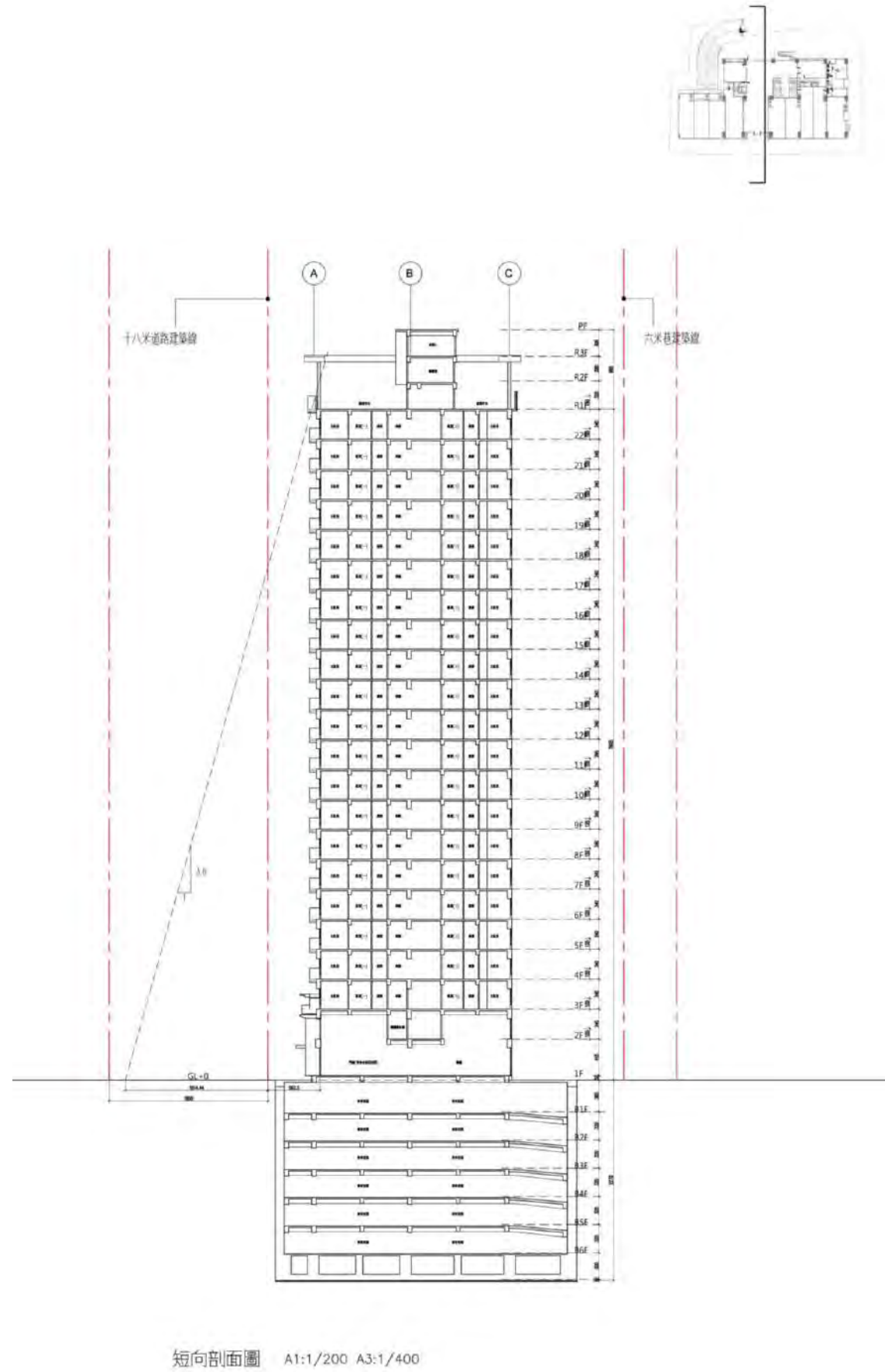
註：實際建築規劃以新北市都市更新審議委員會核定內容為主。

圖 11-17 東向及西向立面圖 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 11-18 長向剖面圖



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 11-19 短向剖面圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築基地綜合設計檢討

無

二、建築計畫

2-1 說明開發內容、設計目標及構想

開發內容

新北市近年來快速發展，藉由城市捷運網絡的擴展，一方面呈現交通的完整性，另一方面更幫助了人們移動的便利性，如此增加了都市建設的有利基礎條件。本案位於永和都市計畫區，周邊已有部分藉由都更或重建開發的案例，但仍有許多等待開發的老舊建築，因此本案期望透過都市更新規劃，改善原住戶的居住條件，創造更有利的居住與生活空間，進而帶動老屋拆除重建及都市景觀風貌的重新塑造，帶動該地區的都市更新及永續發展。

設計目標及構想

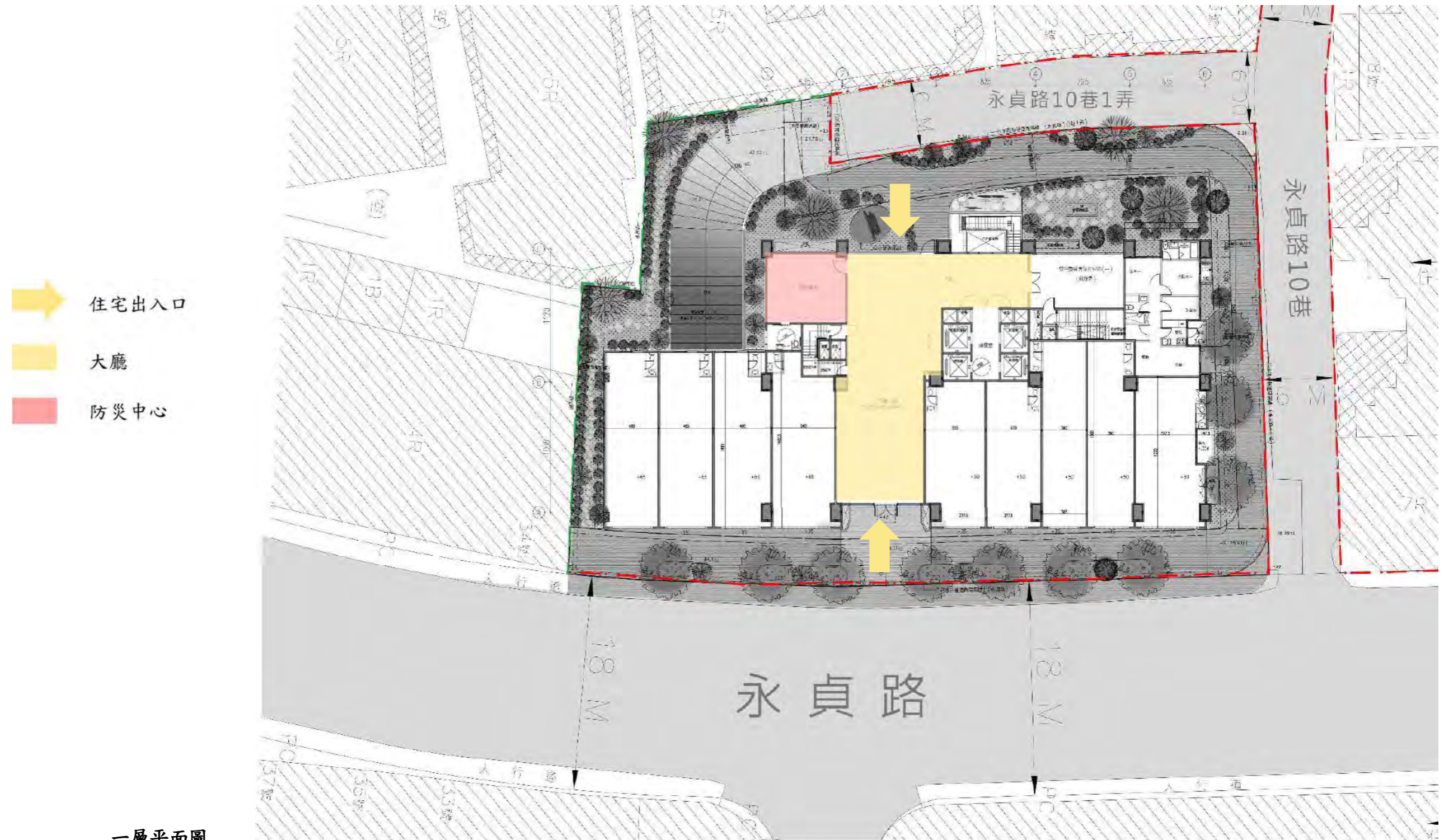
1. 創造都市空間的優質環境
 - (1)透過全區景觀計畫的整體性與周邊環境，留設友善的人行空間。
 - (2)開放空間規劃，重視人體工學及空間尺度的美學感受。
 - (3)強化外部空間的使用與維護管理，達到永續環境的建築理念。
2. 提供安全、舒適且通風採光良好之居住空間。
3. 首重建築結構系統的安全合理，達到住戶對於建築品質的安全與安心。
4. 注重建築外觀造型，塑造具造型特色、環境自明性，並與都市景觀協調的新地標。
5. 塑造高品質住宅與友善都市環境，達成都市環境和諧共榮為目標。



2-1 建築物造型及量體計畫

整體建築物配置構想

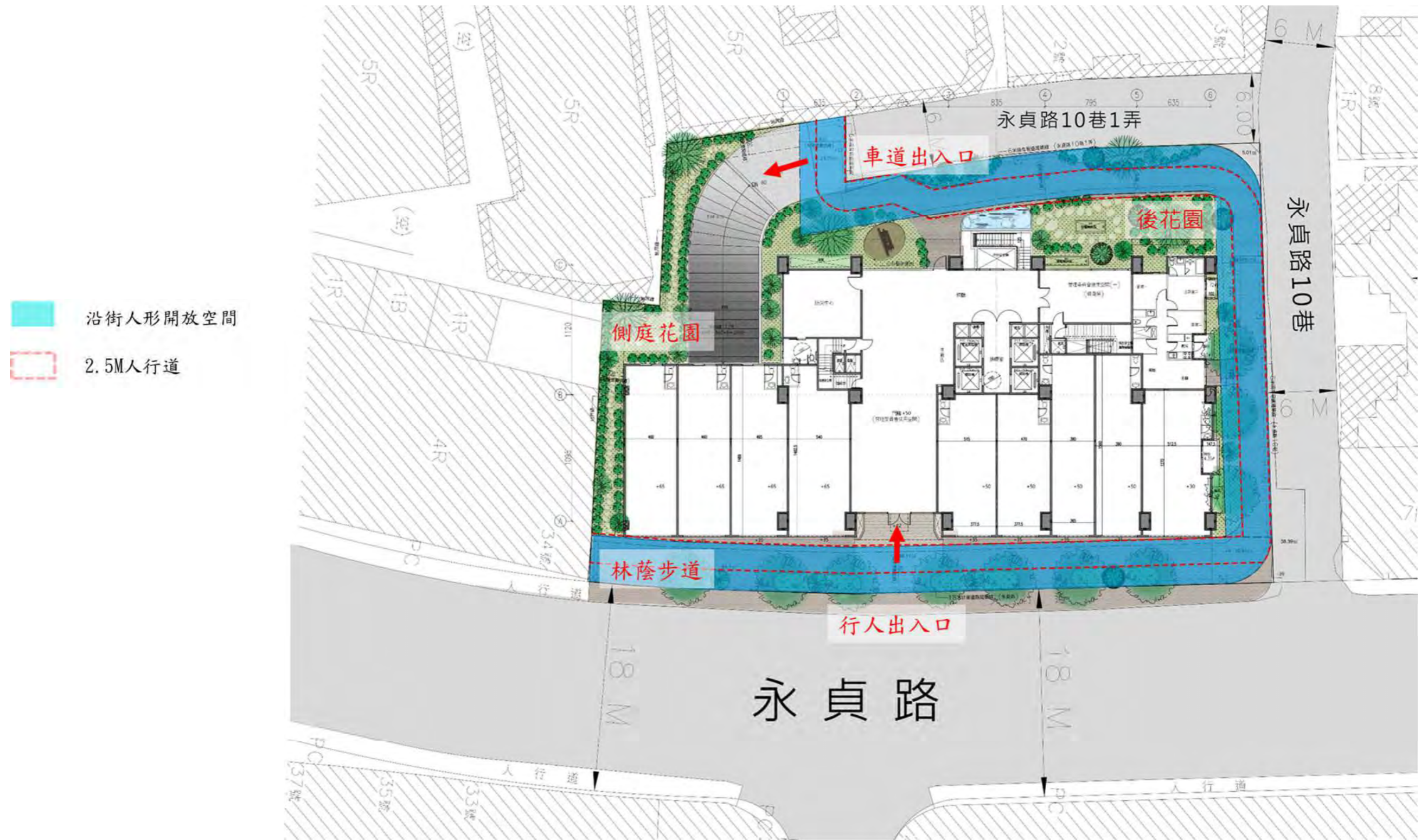
本案基地三面臨路，分別為東面永貞路 18 米計畫道路、北面永貞路 10 巷 6 米巷道及西面永貞路 10 巷 1 弄 6 米巷道。主要出入口設置於東側永貞路上，並於同一側退縮留設 4.0 公尺以上人行空間，規劃種植喬木，使整體人行步道成為都市的綠蔭步道，共享綠色資源，調節微氣候減緩都市高溫化的作用，地下停車場出入口以西面作為出入口。



一層平面圖

2-2 外部空間配置計畫

1. 強調開闊之外部空間，建築物向內退縮，以增加對外開放之使用性。
2. 強調庭園空間之完整性及延伸性，規劃設計富變化的庭園空間，搭配多樣化的植栽配置，以自然、悠閒的庭園風貌為主體空間。



2-3 廣告招牌設計



店鋪位置

店招位置

店鋪位置 店招位置

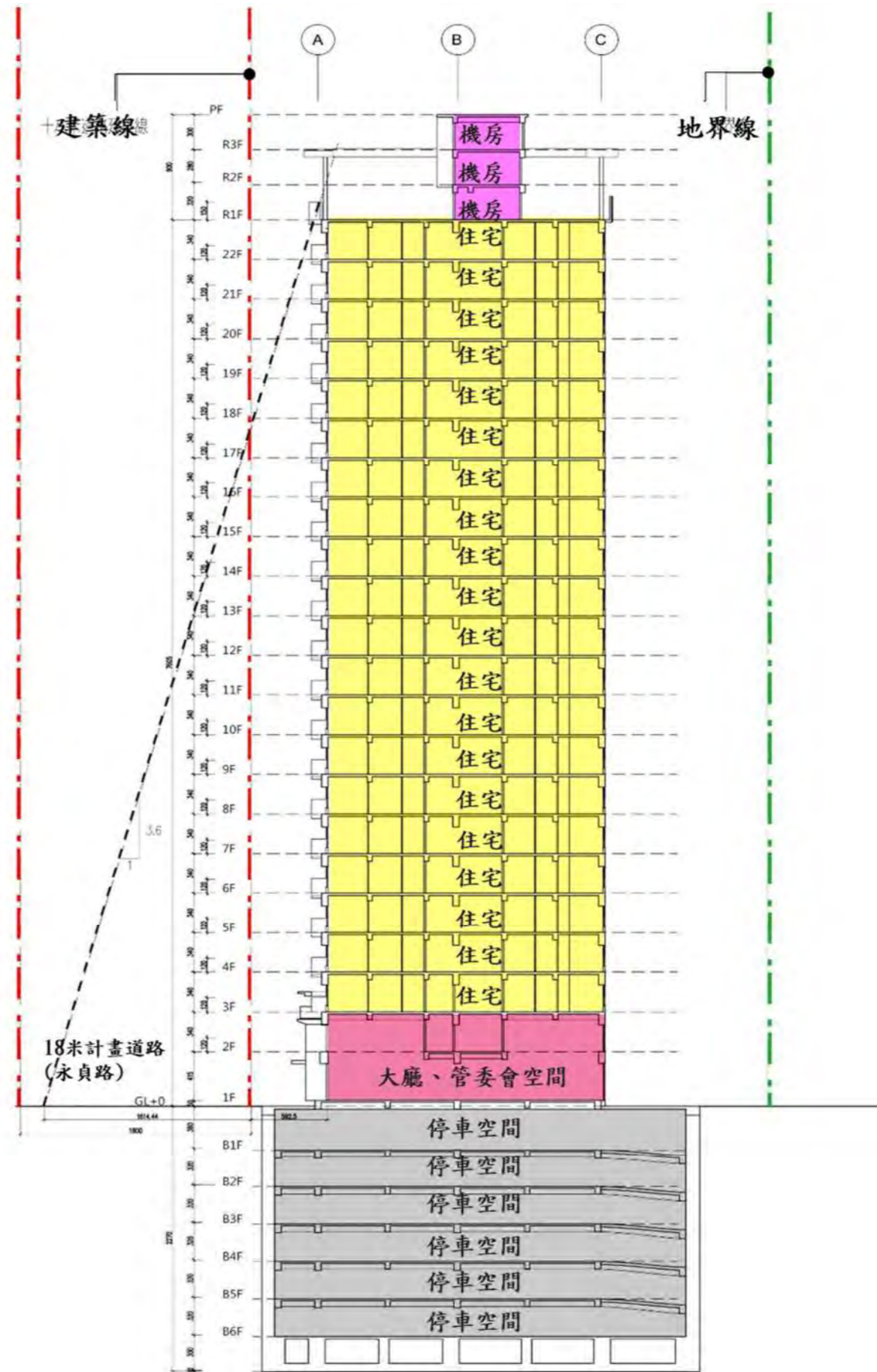


東向立面圖(店鋪1~9)店招位置

2-3 量體計畫

基地面積: 2172m²
 使用分區: 住宅區
 法定建蔽率: 50%
 允建容積率: 538.8%
 設計總樓地板面積: 23210.78 m²
 設計建築面積: 1072.04 m²

- 住宅單元
- 地下室停車空間
- 公共空間(大廳、管委會空間)



建築物外觀立面



東向立面圖

南向立面圖

建築物外觀立面



2-4 建築物外牆材質及色彩計畫

建築意象-以流線型造型語彙的線性對稱、為設計手法，將建築量體以不同的顏色及材質作分割，創造視覺和諧的韻律感。以主體陣列的石材柱身為基座，可加強建築物的立面材質感，屋突天際線特別飾以線板裝飾，加上燈光照明的設計配置，使大樓成為此地的一座地標。石材的柱身基座，與外牆採同色系搭配，配合淺灰色柱面裝飾及其他金屬物料相輔相成，具堅實磐石與活水湧流的立面造型意象，使建築展現現代感、特色並與都市環境和諧的風貌。



2-4 建築物外牆材質及色彩計畫

外觀材質計畫 - 建築物色彩主要採中明度、彩度之色系為考量，使本案融入基地環境，而使色彩能有一致的表現，同時呼應基地周遭之建築意象。基座及柱列以石材為主，展現穩重大氣的韻律感，使本建築美感能歷久不衰，屋突採透空及延續性的框架造型線板，型塑動態並富有空間層次的建築地標。



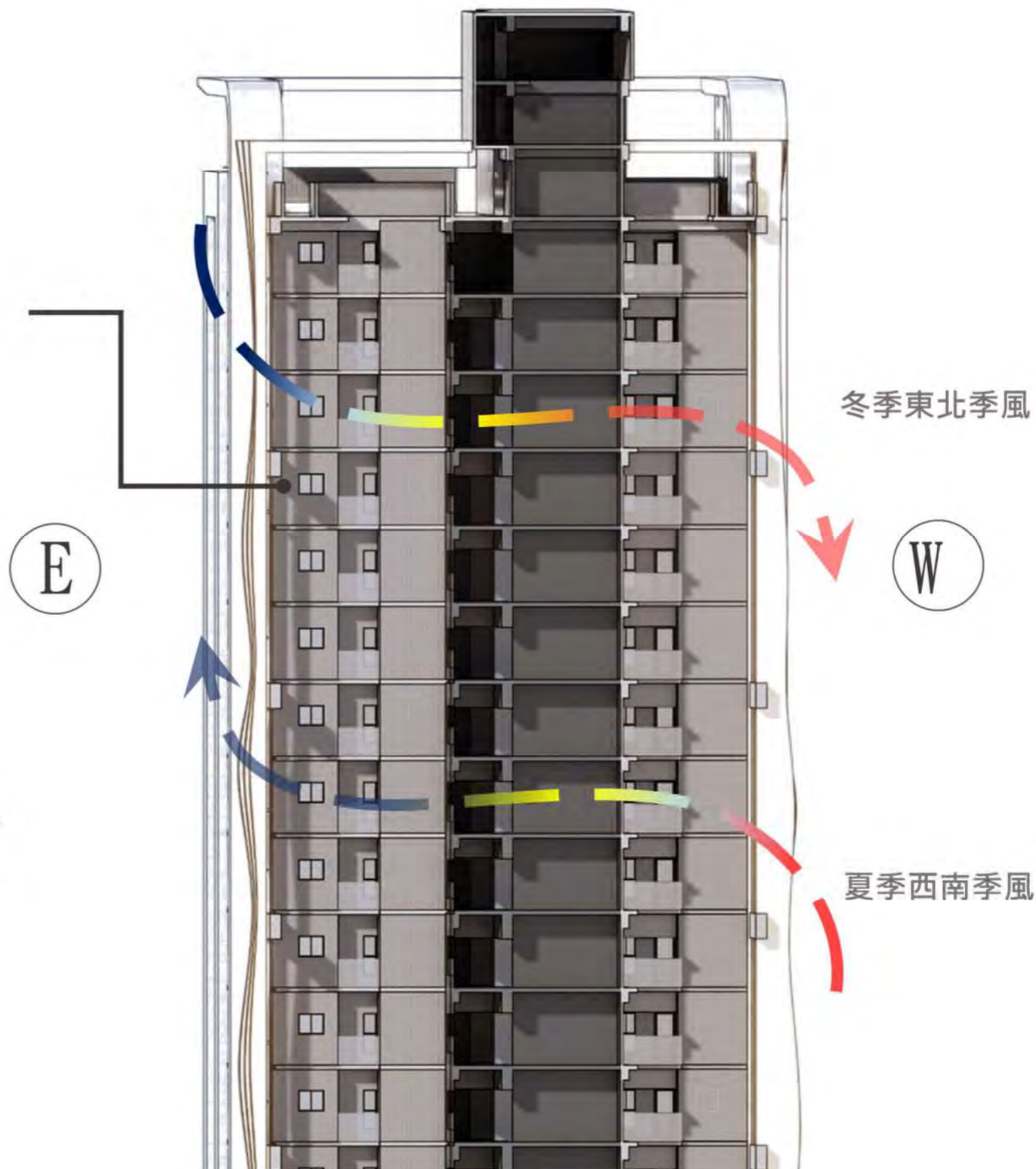
2-5 東西向外牆挑空區域通風循環及裝飾物遮蔽說明

立面裝飾陰影影響範圍

日間時間，以目前東西向立面裝飾構建的設置，影響陰影範圍在右方立面上游標指示區域範圍，僅涉及廁所開窗位置照光率，未涉及臥室陽台活動範圍採光。

通風循環

夏季，西南季風從西向立面進入，冬季，部分東北季風從東向進入。本案東西向為主體開窗面向，充分加強室內通風循環，西側立面裝飾格柵及頂層樓本適度的遮蔽，有助於減緩西曬問題。



2-6 建築物外觀透視模擬(與實景模擬)



2-7 建築物照明計畫

1) 目標：藉由建築外部照明設計，使建築物在夜間呈現另一風貌，提升整體社區形象。

2) 構想：

■ 主體照明：

本案主體為住宅居住單元，以居室及陽台之空間照明外滲光線為主，營造家的意象，利用既有之照明設備之設計，以有利於後續維修及節約能源。

■ 重點照明：

a. 主要表現建築物量體的變化及立面材質的效果，型塑人文與都會意象。

a. 針對建築地面層及入口設計重點照明，以強化整體建築物之地標意象及入口之導引意象，並搭配庭園燈光展現夜晚的另一種風貌。

■ 天際線的塑造：

將燈具結合於造型中，並利用框架線板造型塑造天際線。

■ 外觀照明分段控制：

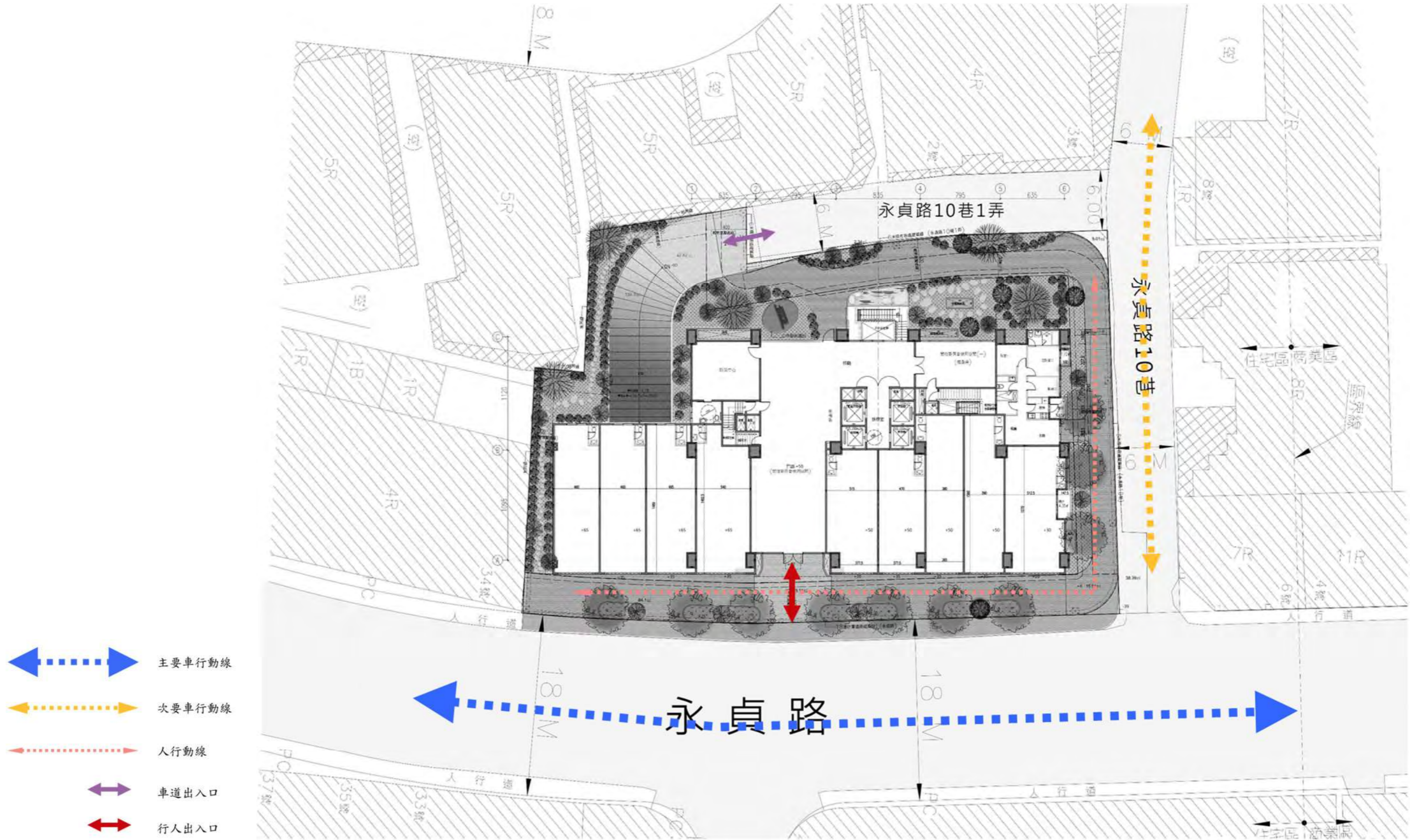
a. 依據不同時段，可選擇點亮不同部分的外觀照明。

b. 同一組燈光可設定數組迴路，依不同時段點亮。

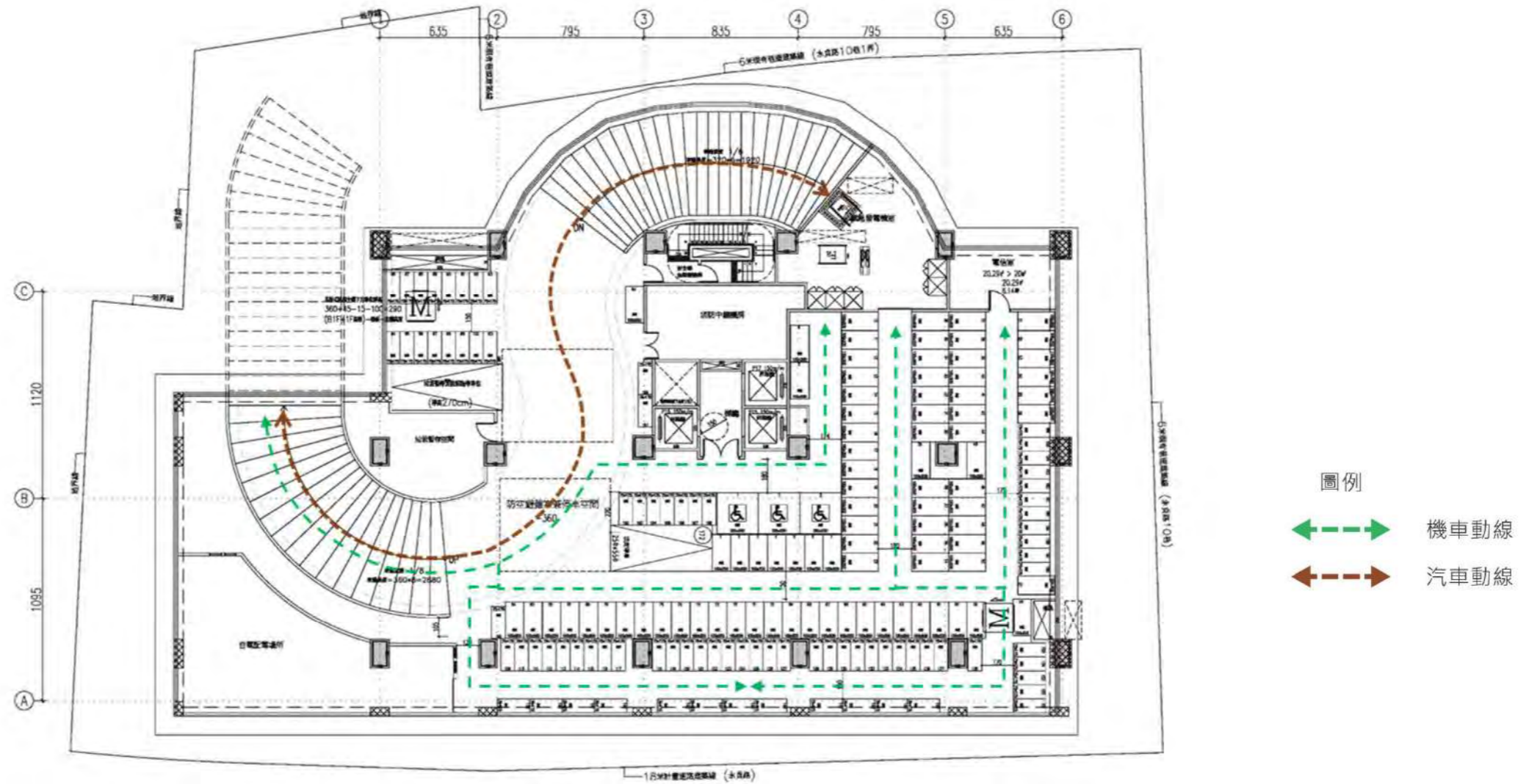
c. 利用不同色溫，增加照明對比及層次表現。



2-8 車行及人行動線計畫(外部)



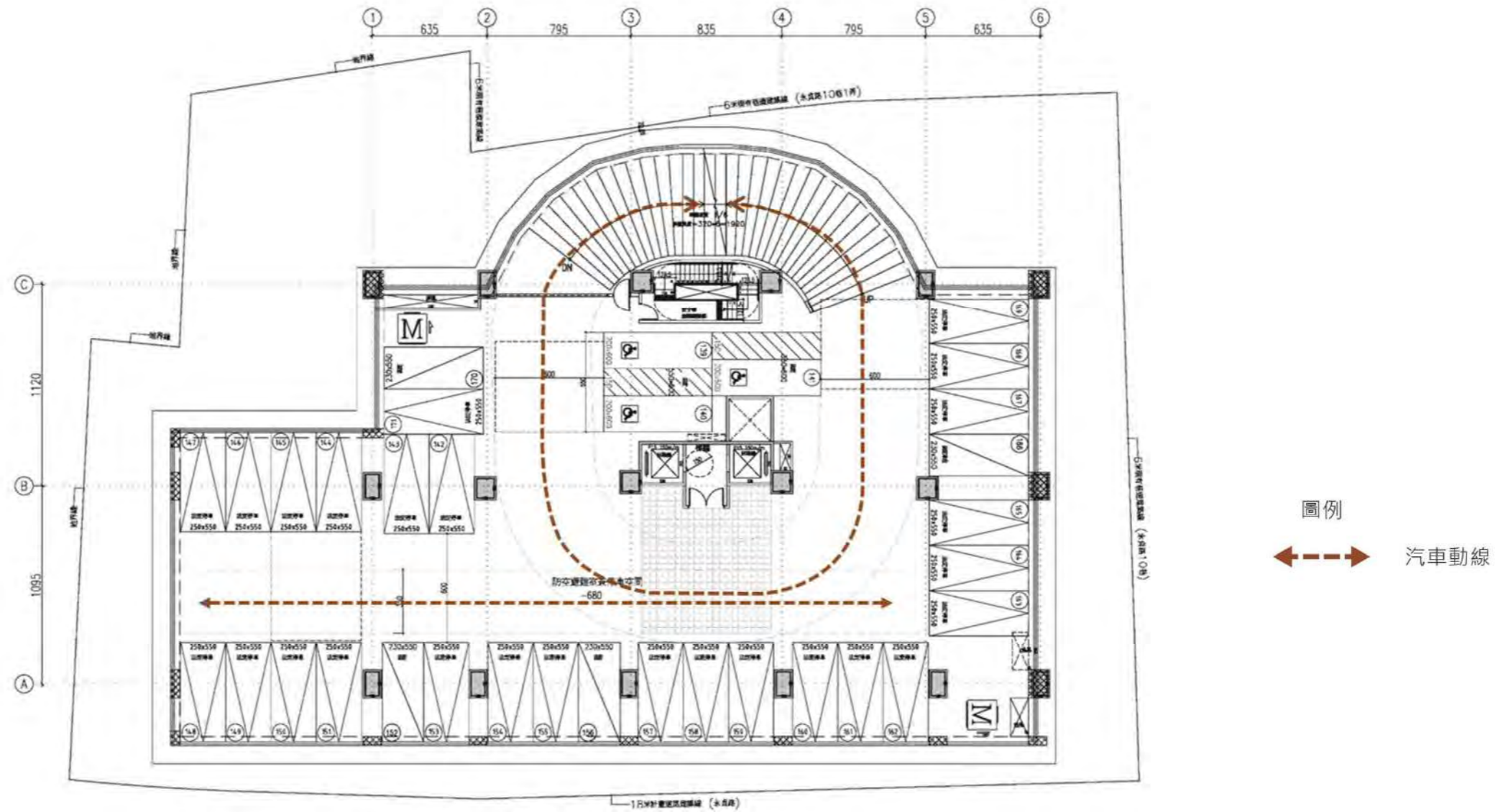
2-8 車行及人行動線計畫(內部)



地下一層平面圖 S:1/300



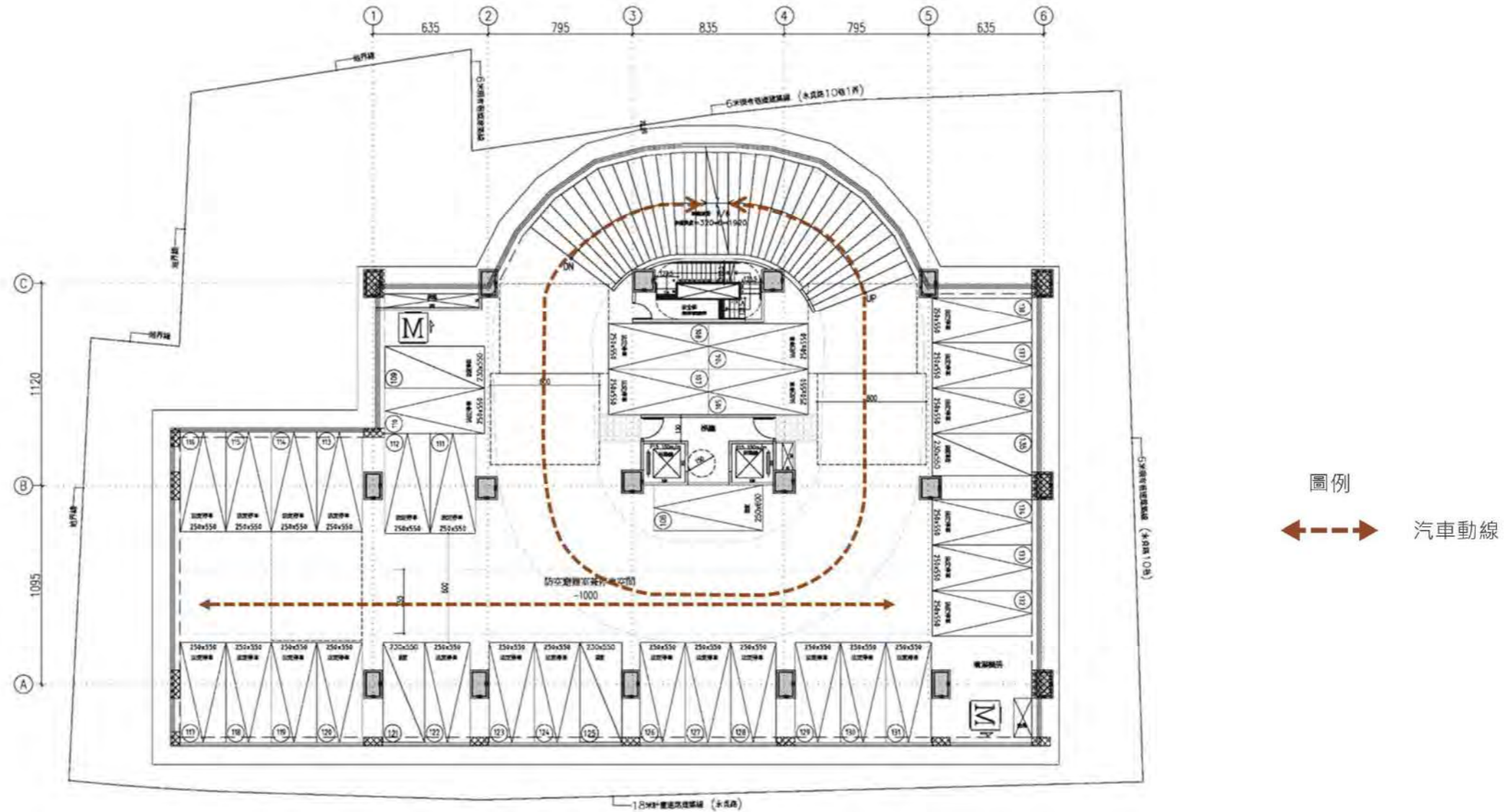
2-8 車行及人行動線計畫(內部)



地下二層平面圖 S:1/300



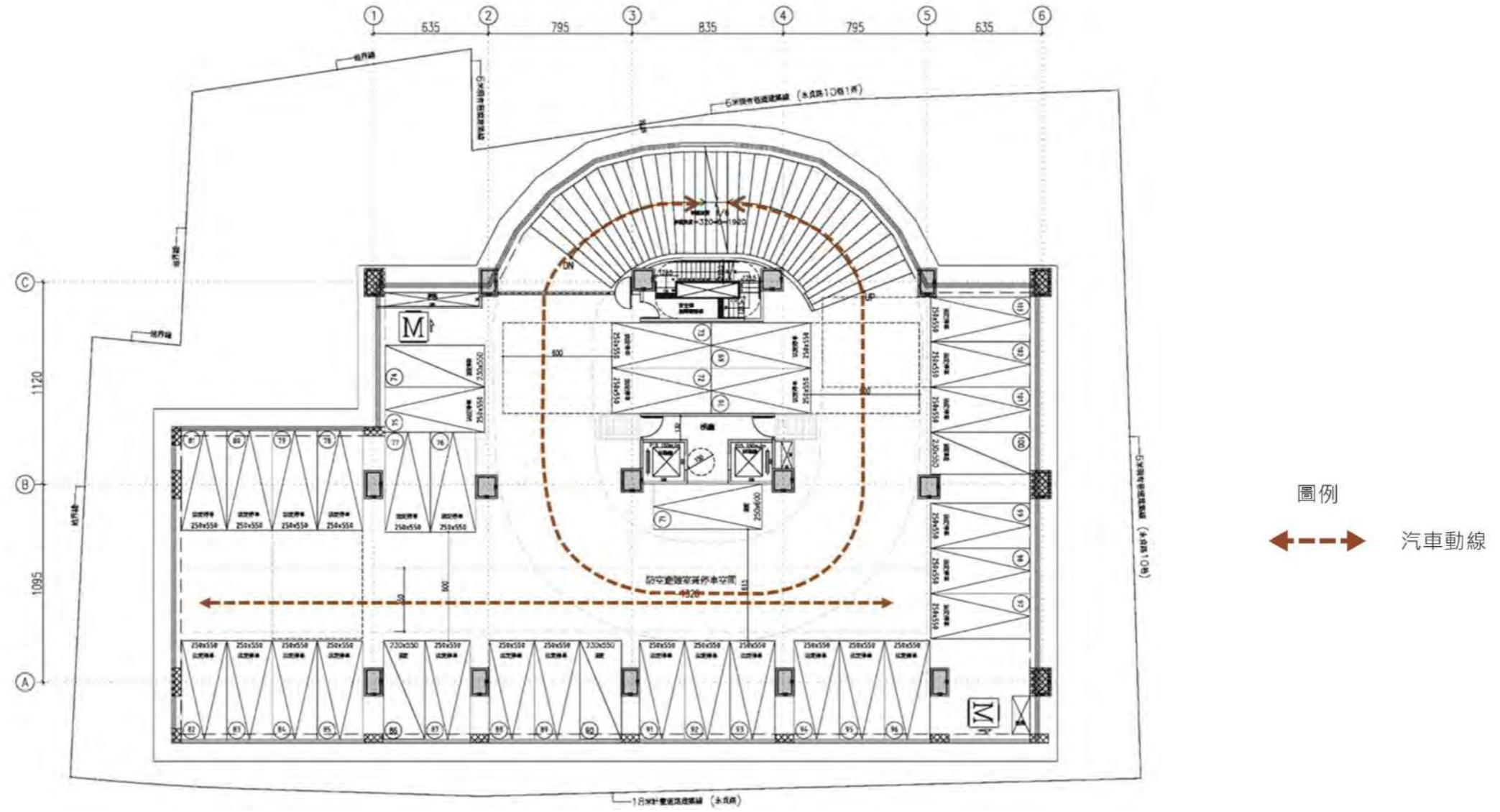
2-8 車行及人行動線計畫(內部)



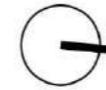
地下三層平面圖 S:1/300



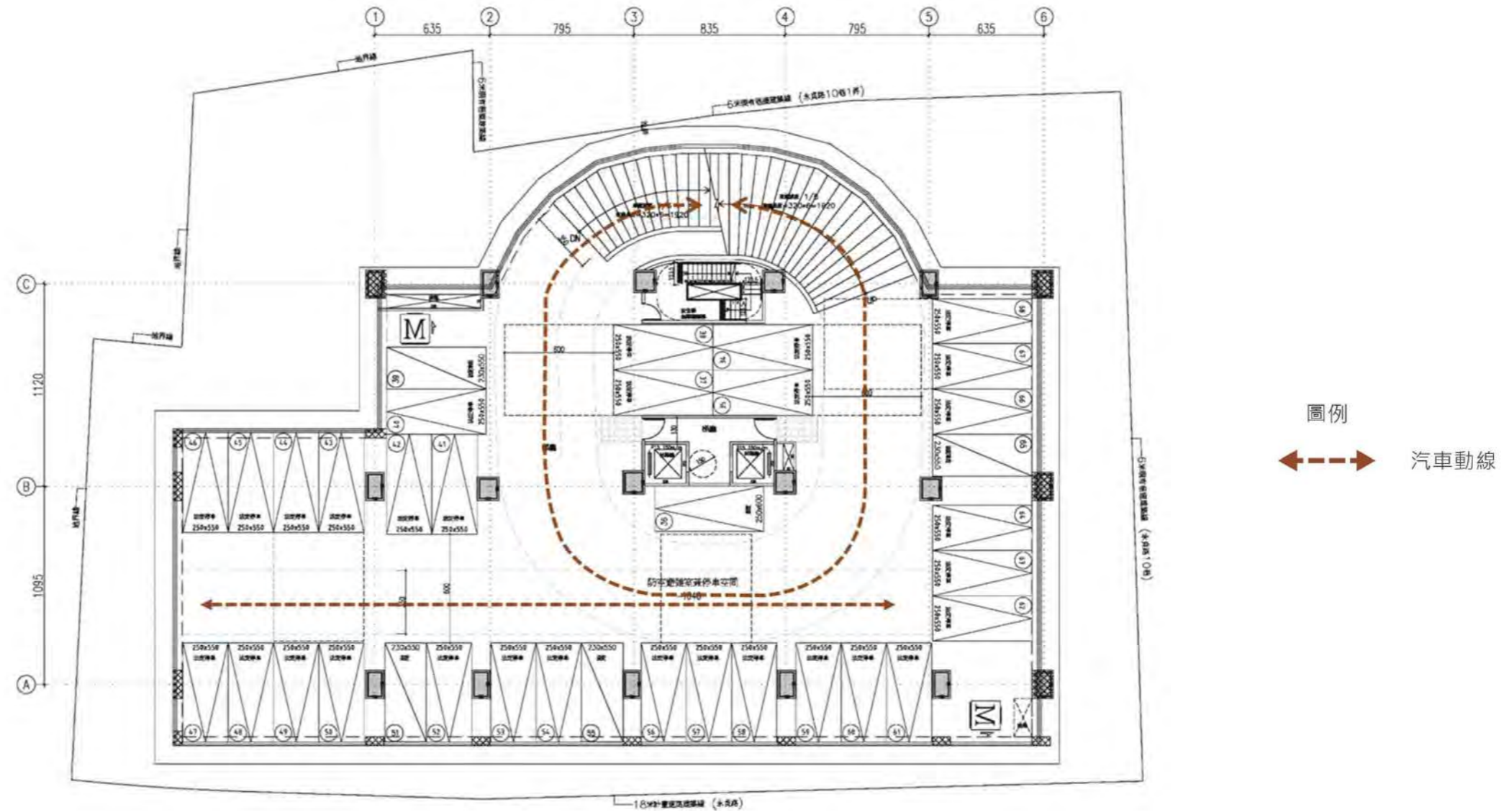
2-8 車行及人行動線計畫(內部)



地下四層平面圖 S:1/300



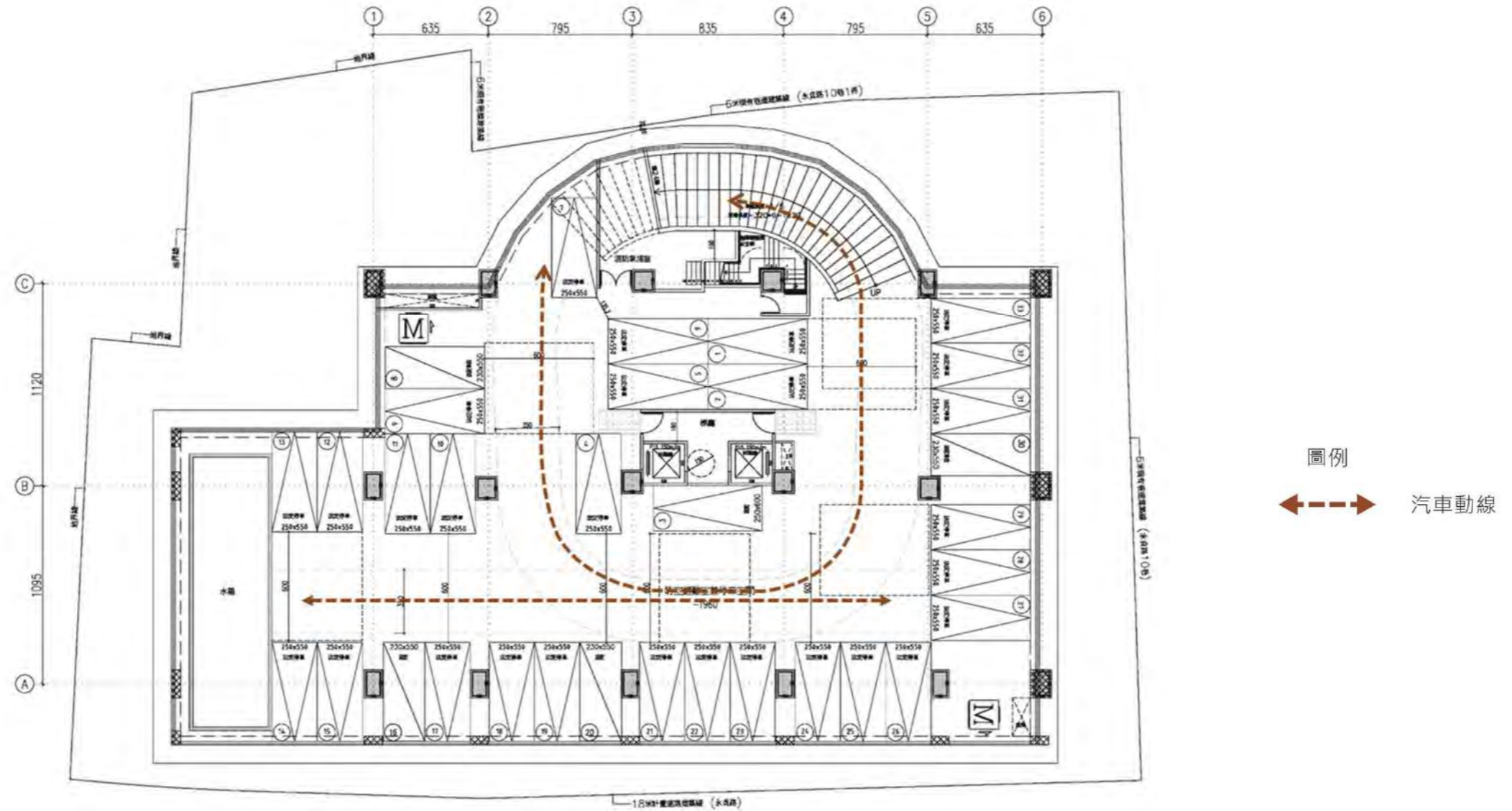
2-8 車行及人行動線計畫(內部)



地下五層平面圖 S:1/300

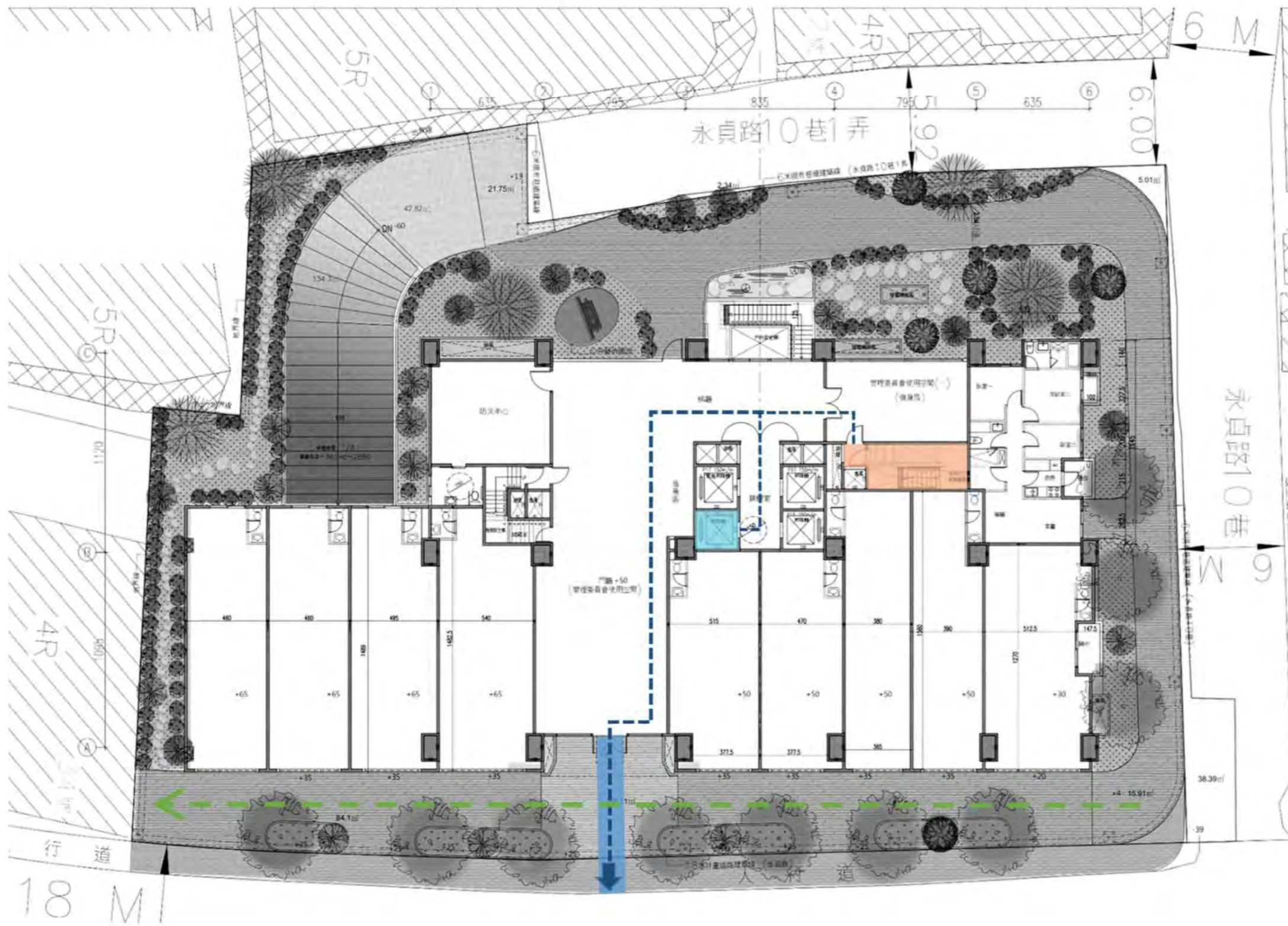


2-8 車行及人行動線計畫(內部)

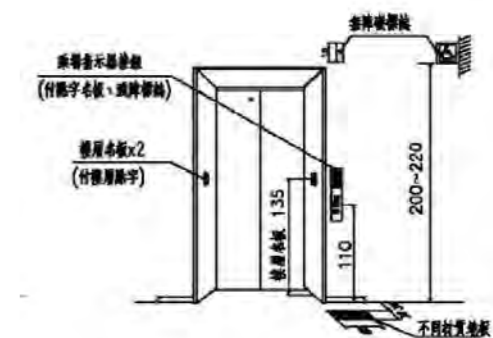
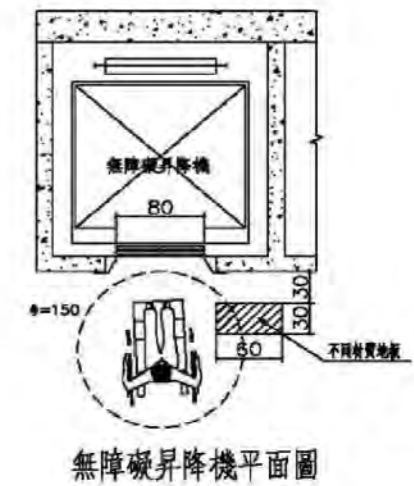


地下六層平面圖 S:1/300

2-9 無障礙空間引導設施系統圖

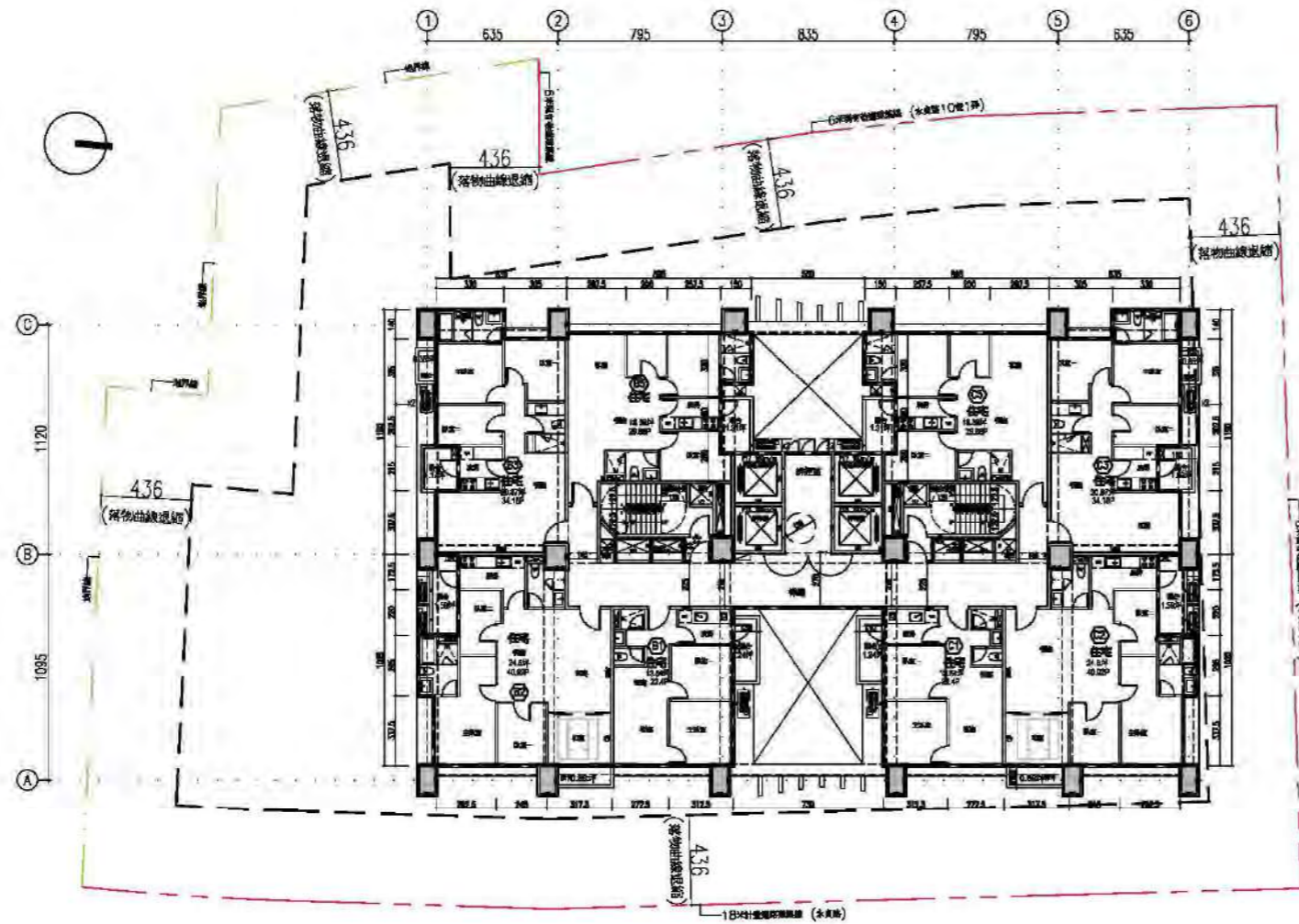


- 供行動不便者使用升降機
- 供行動不便者使用樓梯
- 無障礙通路
- 無障礙人行動線
- 人行動線



無障礙升降機乘場及乘場器具示意圖

2-10 高層建築檢討圖



高層建築物檢討：

第 228 條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列名值：

- 一、商業區：十五
- 二、住宅區及其他使用分區：十五。

檢討： $11702.74/1086=10.77 < 15$ ，符合規定。

第 229 條 高層建築應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，但建築物高度在十五公尺以下部分得免退縮。

落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

檢討： $\sqrt{76.05} \times 1/2 = 4.36\text{M} \leq 4.36\text{M}$ ，符合規定。

第 230 條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

$$A_0 \leq (1 + Q) A / 2$$

A_0 ：地下各層最大樓地板面積。

A ：建築基地面積。

Q ：該基地最大建蔽率。

高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經審定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。

檢討： $1351.99\text{m}^2 < (1+50\%) \times 2172 / 2 = 1629\text{m}^2$ ，符合規定。

第 233 條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺

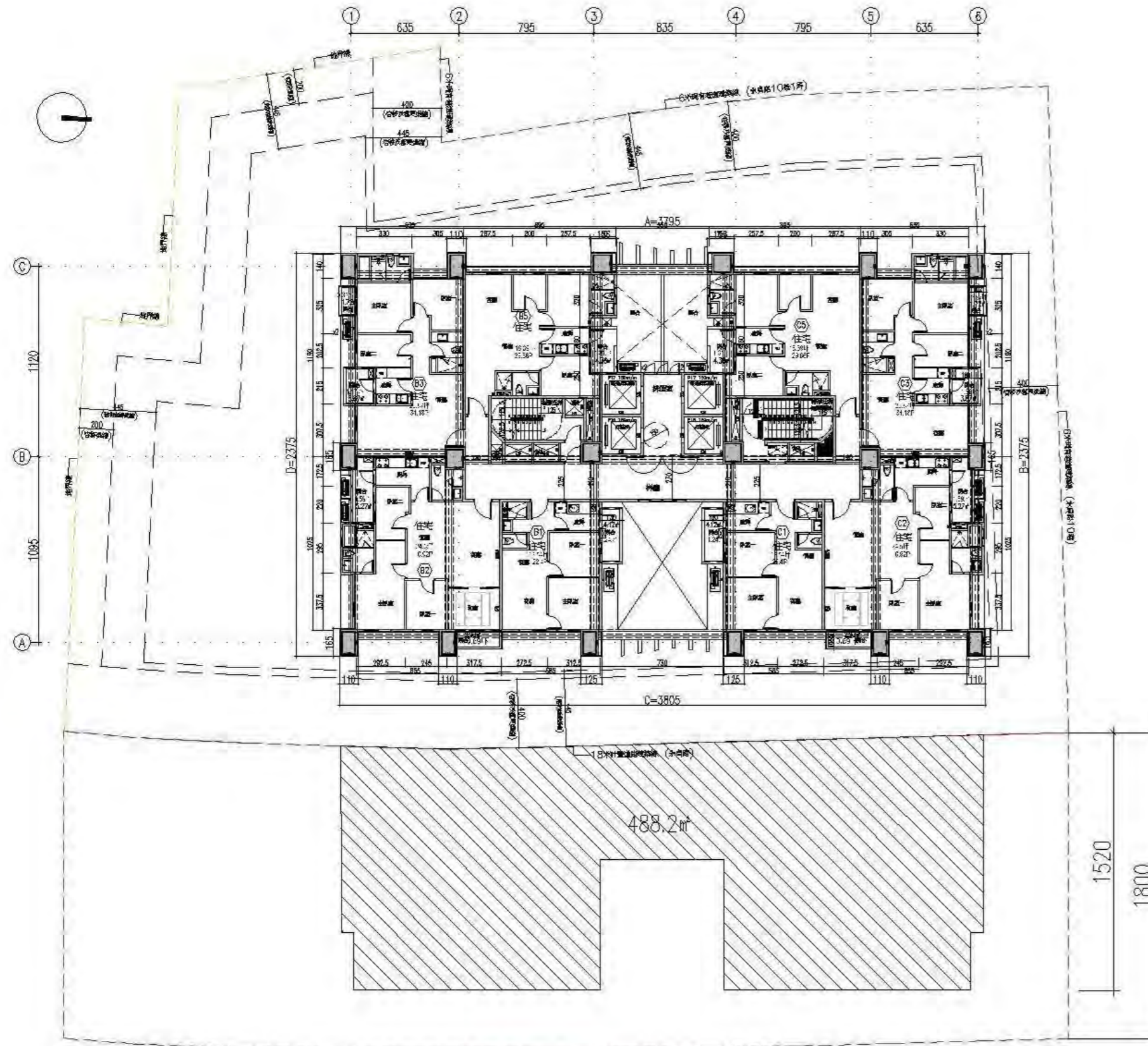
以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

檢討：本案面臨 8M 道路，各層每十公尺以內均設有窗戶或其他開口，符合規定。

高層建築物檢討圖 S : 1/300

2-10 高層建築檢討圖



法規檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第64條檢討)

本案定18公尺計畫道路為面前道路，部份陰影投影範圍超過道路邊界，故需檢討投影面積

= 基地鄰接面前道路之長度 = 61.97m

Sw= 面前道路寬度 = 18m

H= 建築物高度 = 76.05m

D= 建築物各部份至建築線之水平距離 = 5.93m

1. 投影於面前道路之陰影面積檢討：

$A_s = 488.2\text{m}^2 < (L \cdot Sw) / 2 = (61.97 \cdot 18) / 2 = 557.71\text{m}^2 \dots \text{ok}$

2. 建築物高度檢討：

$H = 76.05\text{m} < 3.6 \cdot (Sw + D) = 3.6 \cdot (18 + 5.93) = 86.15\text{m} \dots \text{ok}$



2-11 日照陰影檢討圖



冬至日照陰影檢討圖 S : 1/300

2-12 屋脊裝飾物檢討-1

立體構架檢討：

$$14.47*1.48+1.19*1.48+21.44*1.19+1.19*1.78+15.32*1.78+16.9*1.63+21.44*1.45+1.48*1.45+14.47*1.48=160.27\text{m}^2$$

依建築技術規則第一條十款第五目檢討：

突出屋面之三分之一以上透空遮蓋，三分之二以上透空立體構架供景觀造型，屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

頂蓋面積 = $39.13 \times 24.55 = 960.64\text{m}^2$

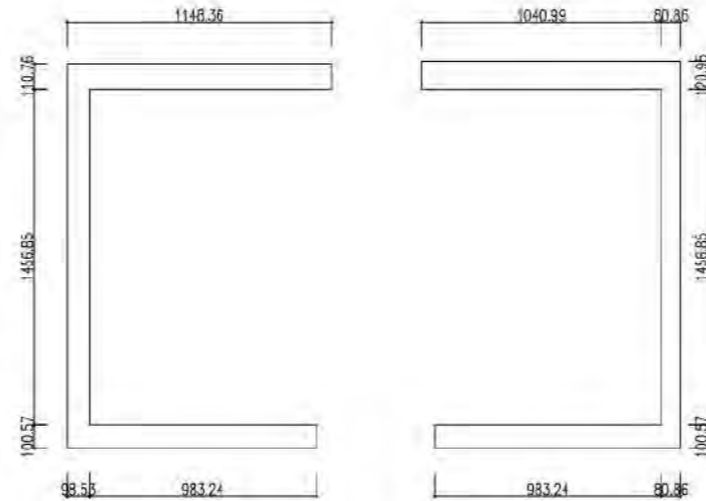
透空面積檢討：

$$(39.13 \times 24.55) - (1.44 + 1.4 + 1.37 + 1.34 + 1.36 + 1.38 + 0.25 + 0.25 + 2.27 + 2.23 + 2.19 + 2.17 + 2.19 + 2.21 + 0.25 + 0.25 + 94.08 + 101.1) = 742.91\text{m}^2$$

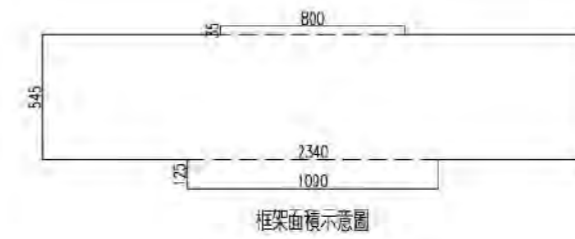
$$742.91\text{m}^2 > 960.64 \times \frac{2}{3} = 640.43\text{m}^2 \dots \text{OK}$$

投影面積檢討：

$$325.74\text{m}^2 < 1085.92 \times 30\% = 325.78\text{m}^2 \dots \text{OK}$$



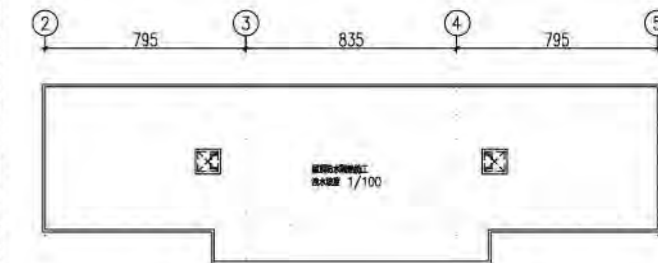
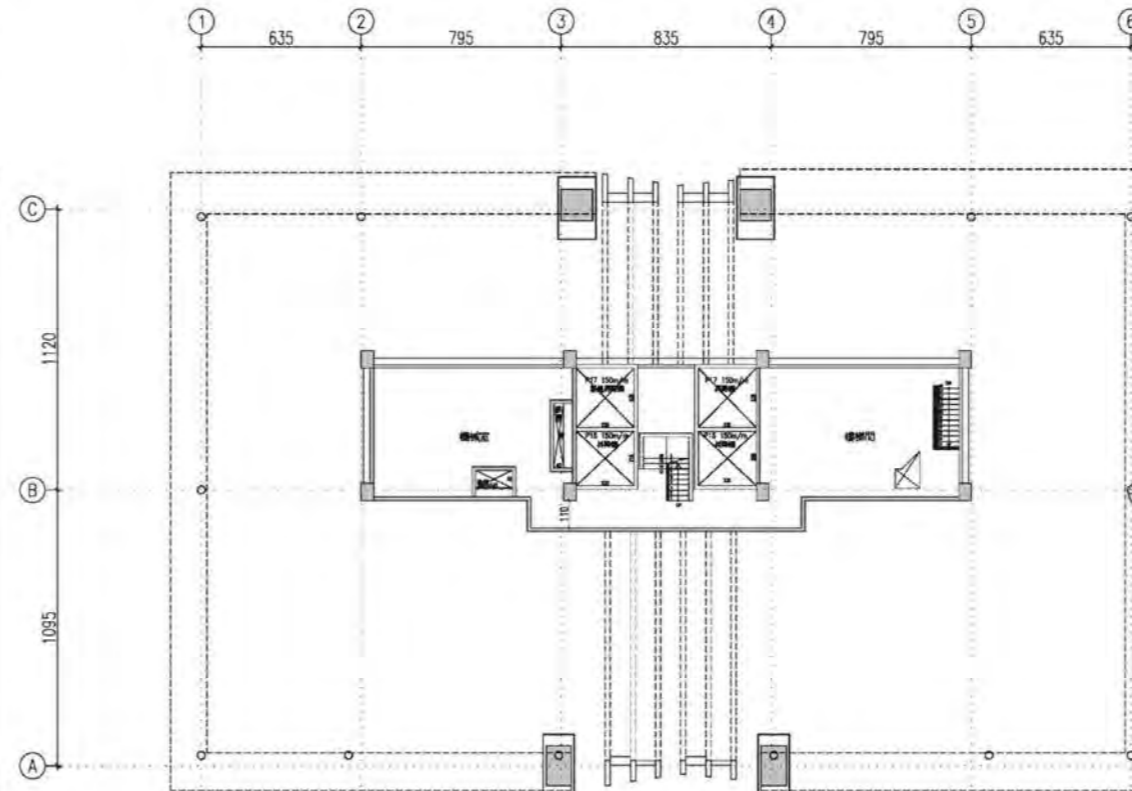
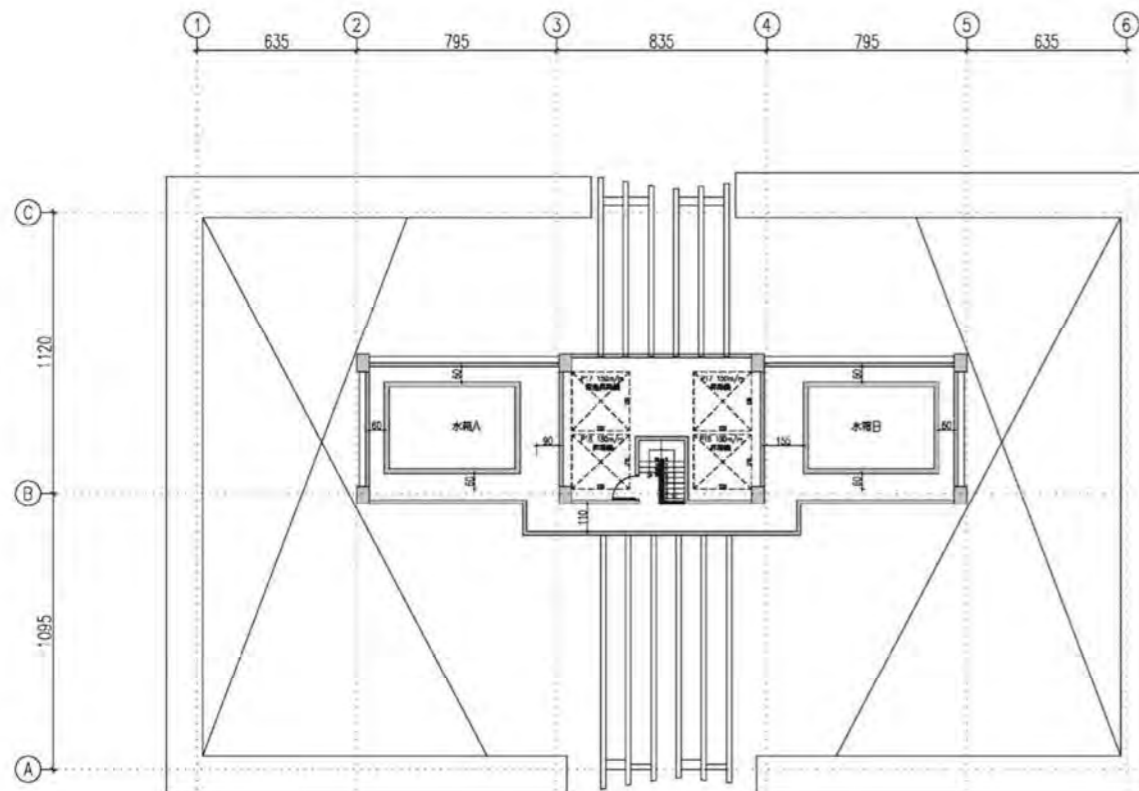
框架面積示意圖



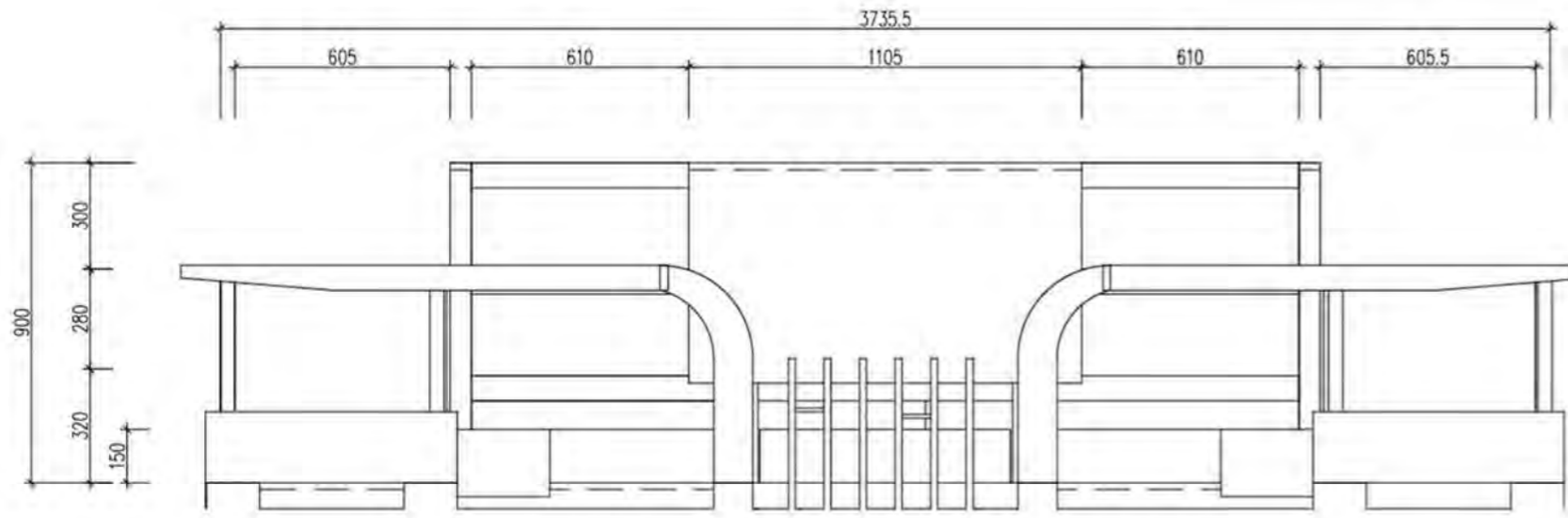
R2F~R3F樓地板面積減計：

$$8*0.35+23.4*5.45+10.9*1.25 = 143.955\text{m}^2$$

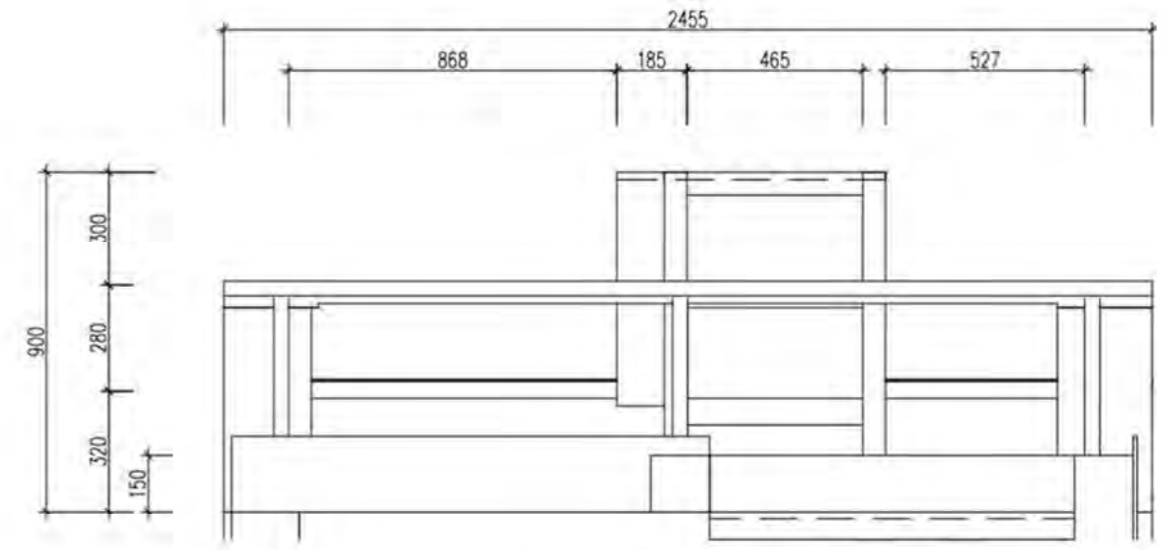
$$143.955\text{m}^2 < 1085.92*15\% = 162.89\text{m}^2 \dots \text{OK}$$



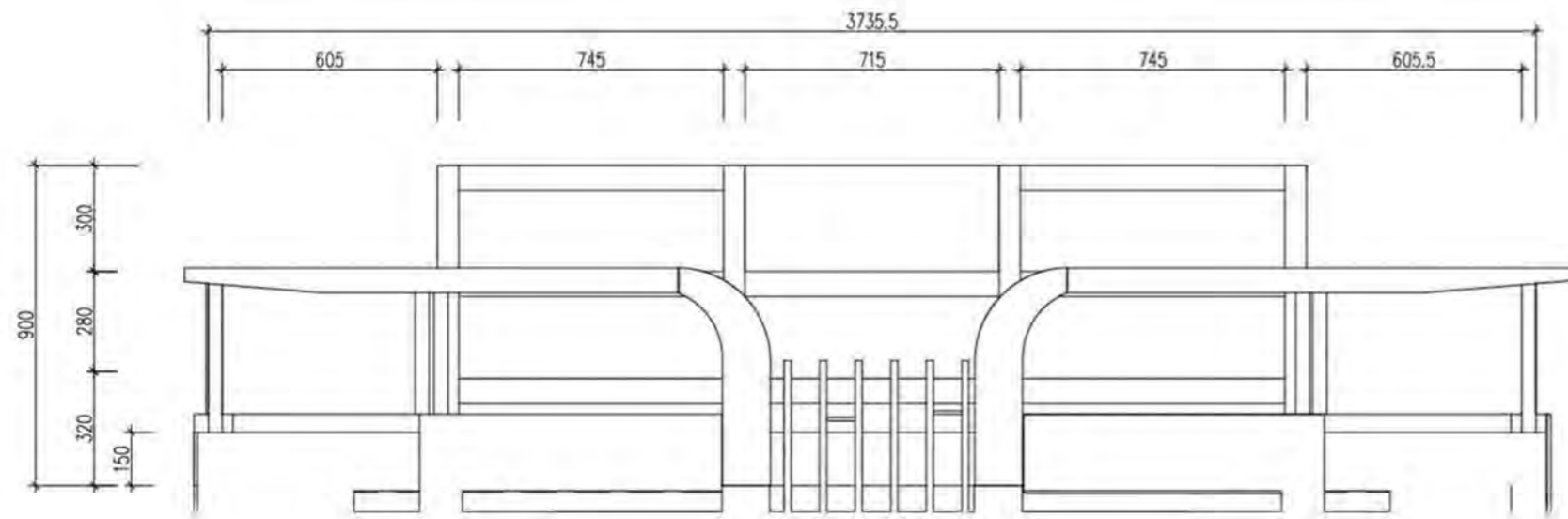
2-12 屋脊裝飾物檢討-2



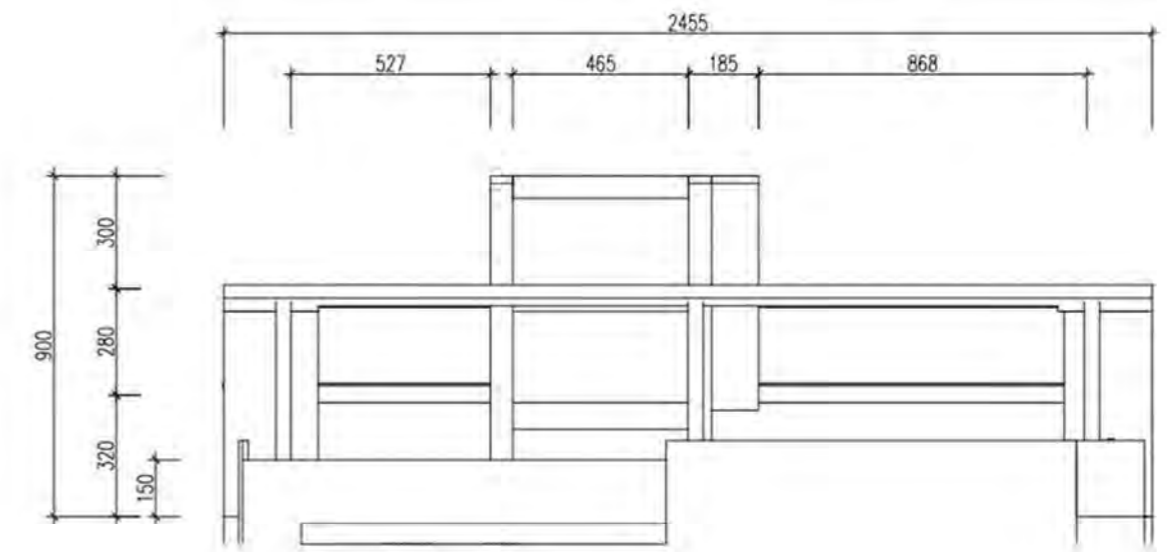
東向立面圖



北向立面圖



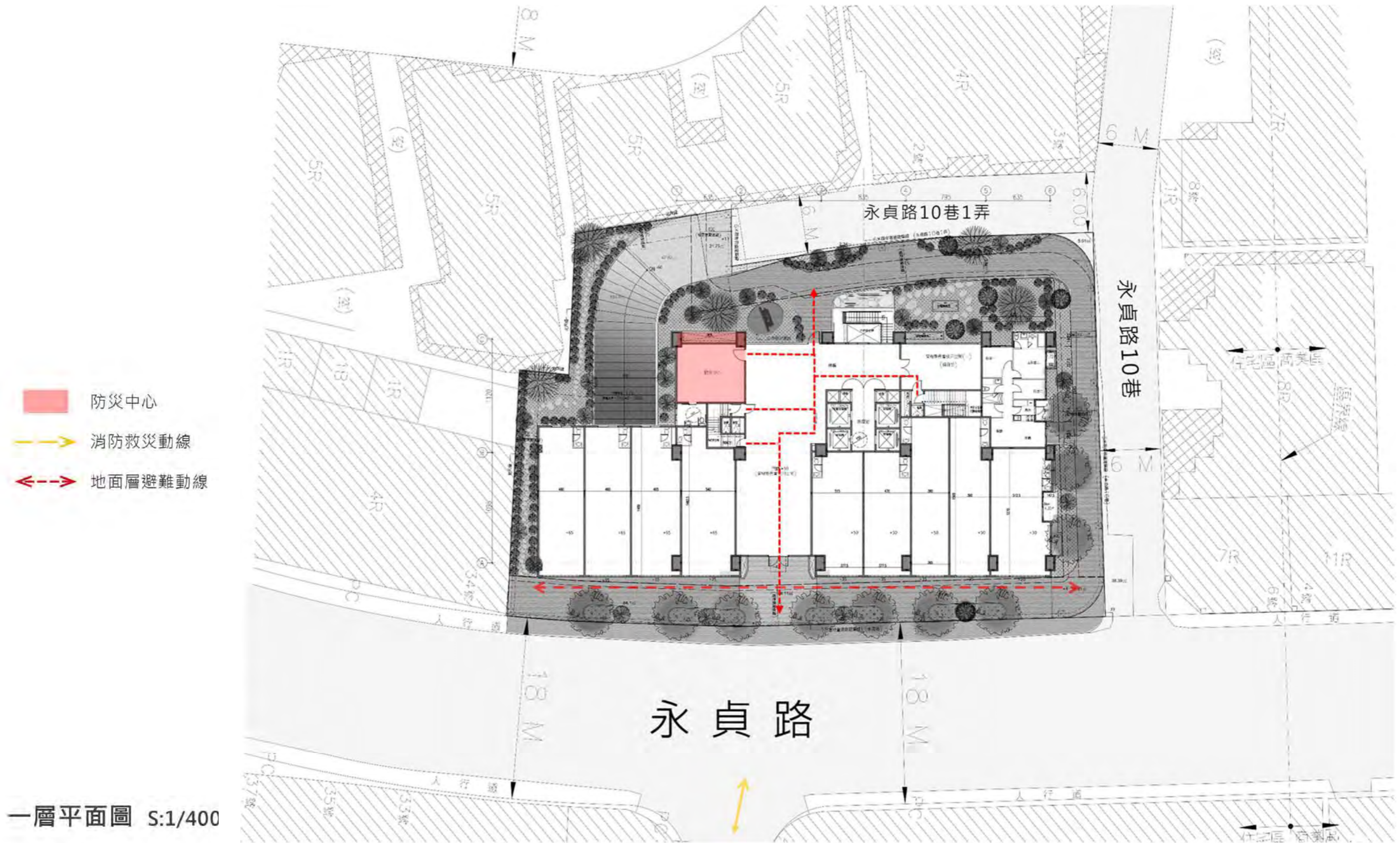
西向立面圖



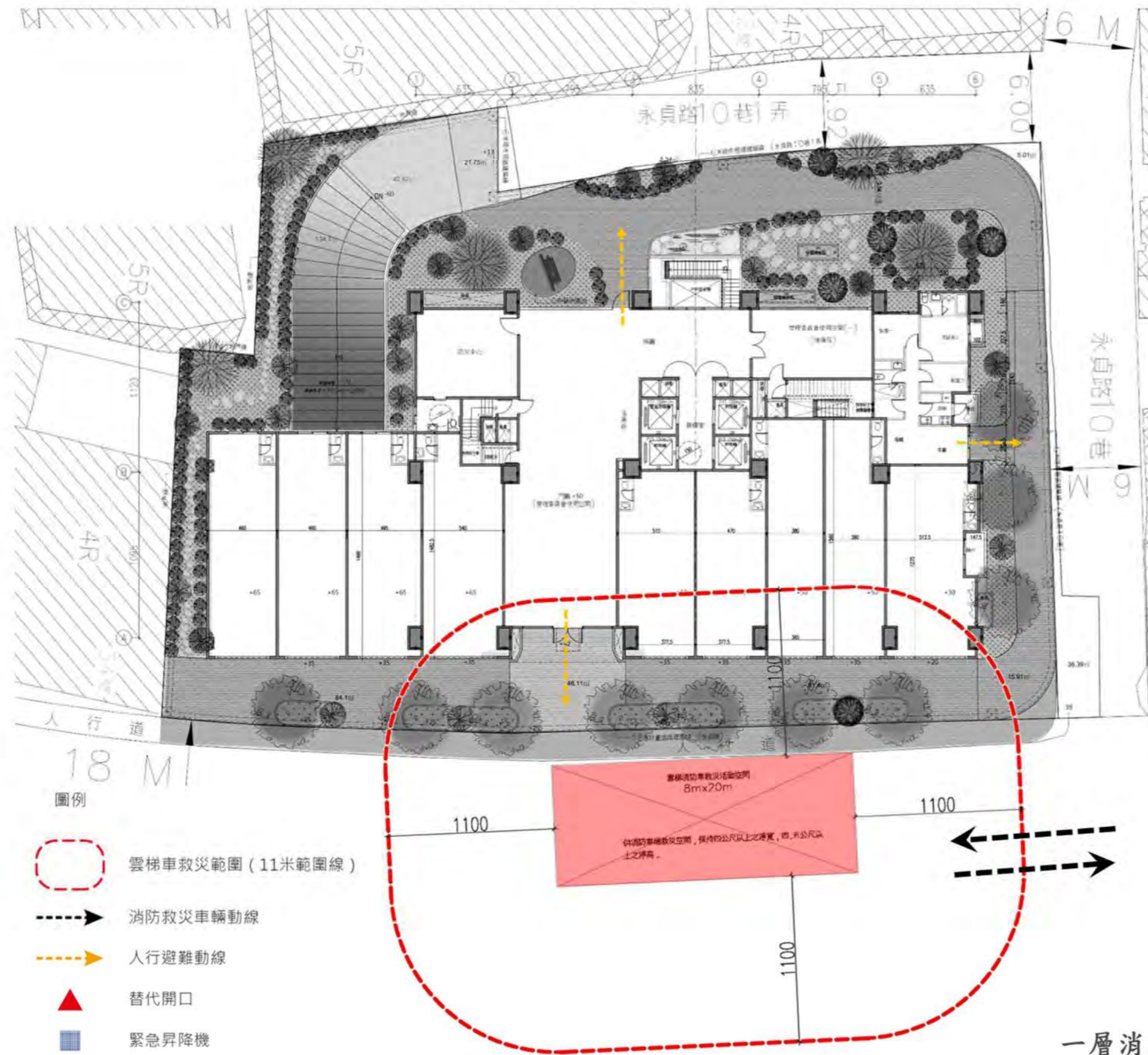
南向立面圖

屋脊透空遮牆檢討圖 S:1/200

2-13 防災計畫平面圖



2-13 消防救災及逃生動線規劃圖



消防救災及逃生動線規劃圖

消防車輛救災動線指導原則

1. 消防救災動線

符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一條第二款規定：「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四·五公尺以上之淨高。」

——本案面前道路路寬為18米，淨高4.5M以上，符合規定

2. 消防車輛救災動空間

符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二條規定：

(一) 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺。

(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。

——本案劃定雲梯車操作範圍高程順平，符合規定

(三) 規劃雲梯車操作空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯車之一·五倍總重本案臨18米計畫道路供雲梯車使用範圍屬於地下室開挖範圍，經結構技師簽證可承受最重雲梯車之一·五倍總重量。——符合規定

(四) 坡度應在百分之五以下。

——本案規劃雲梯車操作空間之地面坡度 $<5/100$ ，符合規定。

(五) 消防雲梯車操作救災空間與建築外牆開口水平距離應在11米以下。

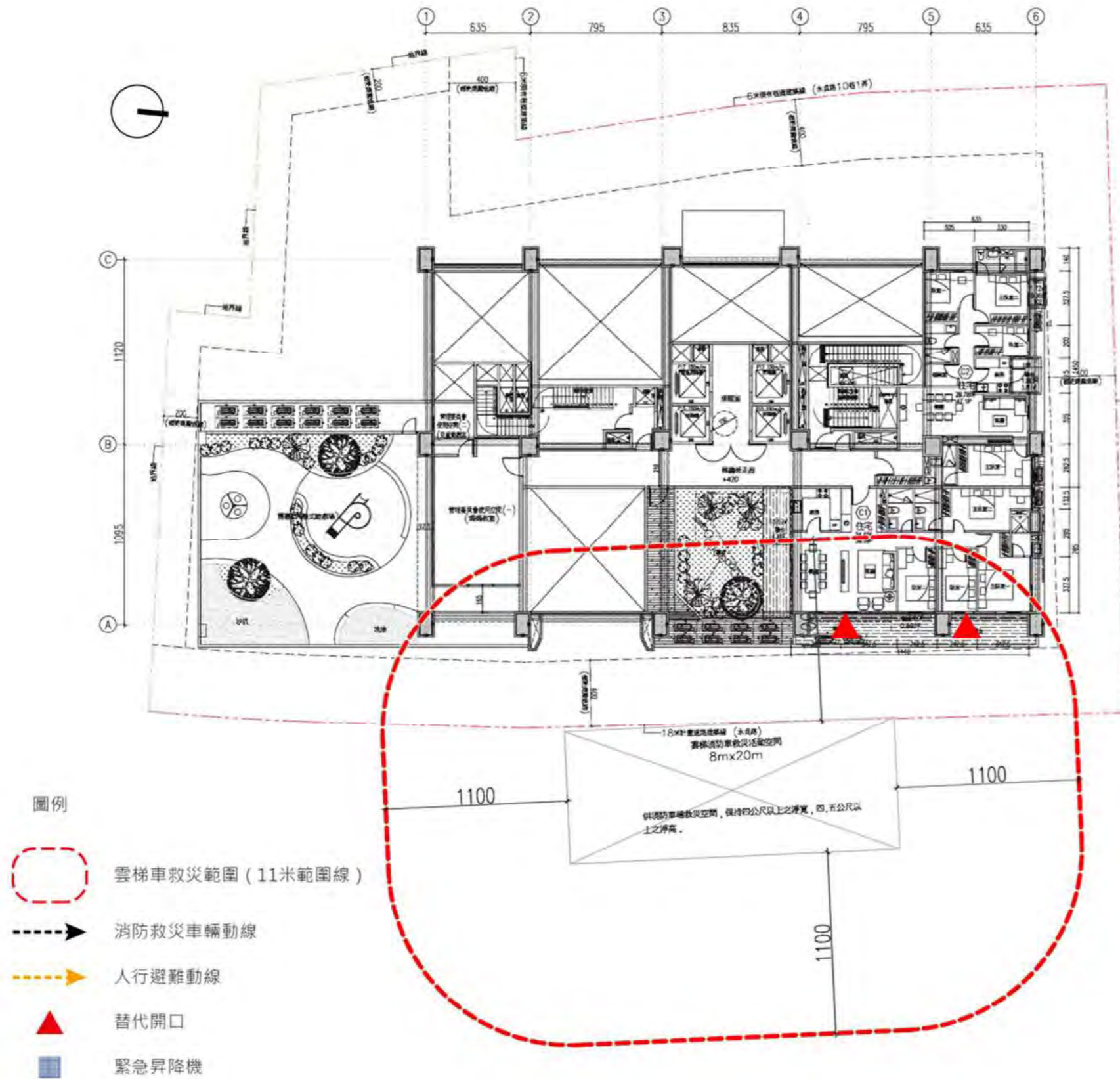
——本案開口水平距離距離道路為11米以下，符合規定

(六) 本案各層外牆每10M均設有窗戶，開口寬度均大於75cm以上及高度120cm-以上且無柵欄或其他阻礙物，符合規定。

一層消防救災及逃生動線規劃圖

S : 1/300

2-13 消防救災及逃生動線規劃圖



建築技術規則建築設計施工編

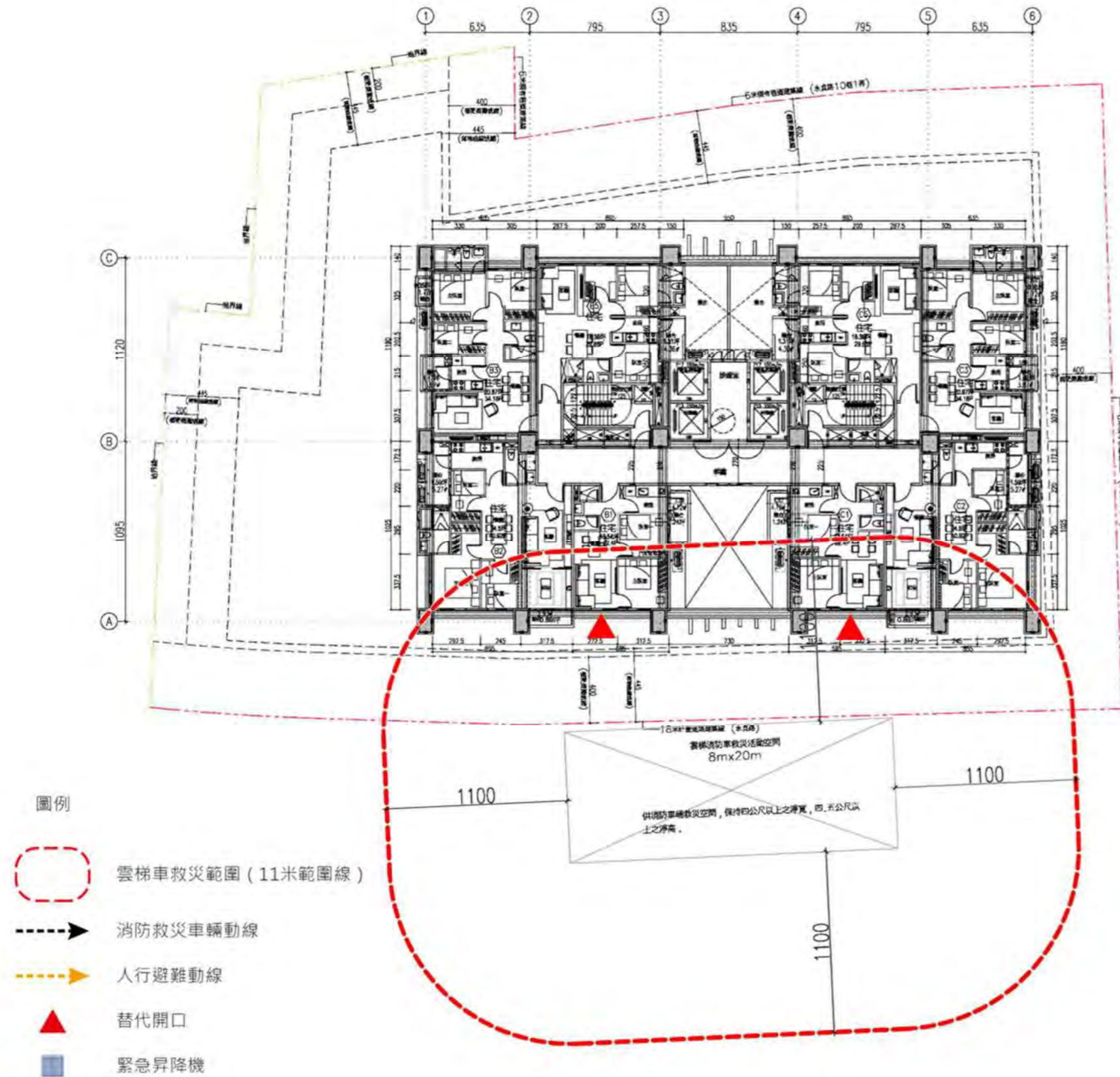
第108條 (緊急進口設置)建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

---本案二層設置寬度75公分以上，高度1.2公尺以上之窗戶，符合規定

備註：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。

二層消防救災及逃生動線規劃圖 S: 1/300

2-13 消防救災及逃生動線規劃圖



建築技術規則建築設計施工編

第108條 (緊急進口設置)建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。
---本案四層至九層設置寬度75公分以上，高度1.2公尺以上之窗戶，符合規定

備註：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。

四層-九層消防救災及逃生動線規劃圖 S: 1/300

2-13 消防救災及逃生動線規劃圖

建築技術規則建築設計施工編

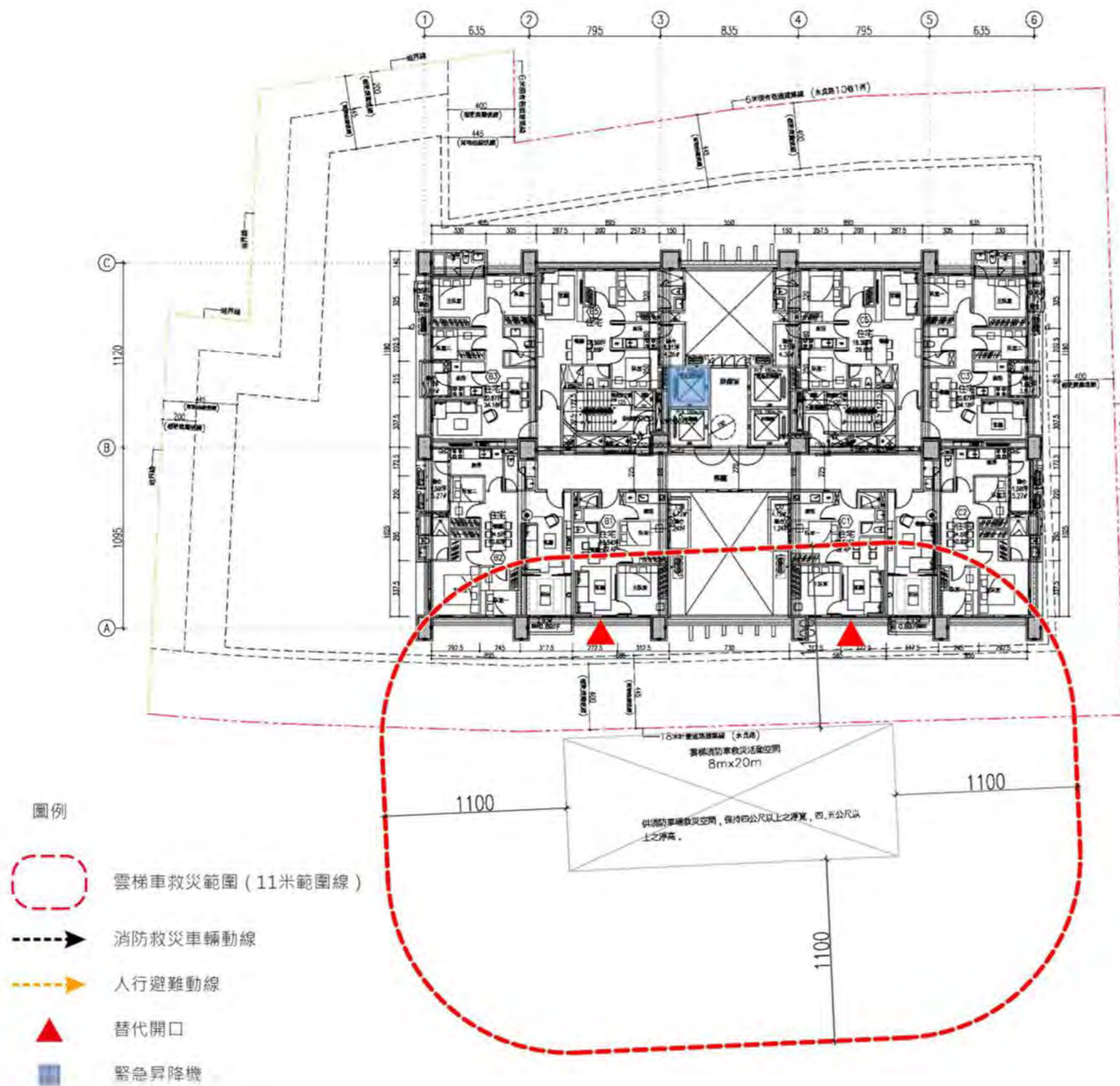
第106條 (緊急用昇降機之設置標準)依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準左列規定：一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不售前款之限制：
 (一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。
 ---當層樓地板面積： $671.02m^2 < 1500m^2$ ，設置一座緊急昇降機，符合規定

第108條 (緊急進口設置)建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
 前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。
 ---本案十層設置寬度75公分以上，高度1.2公尺以上之窗戶，符合規定

備註：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。

十層消防救災及逃生動線規劃圖 S: 1/300



- 圖例
- 雲梯車救災範圍 (11米範圍線)
 - 消防救災車輛動線
 - 人行避難動線
 - ▲ 替代開口
 - 緊急昇降機

2-13 消防救災及逃生動線規劃圖

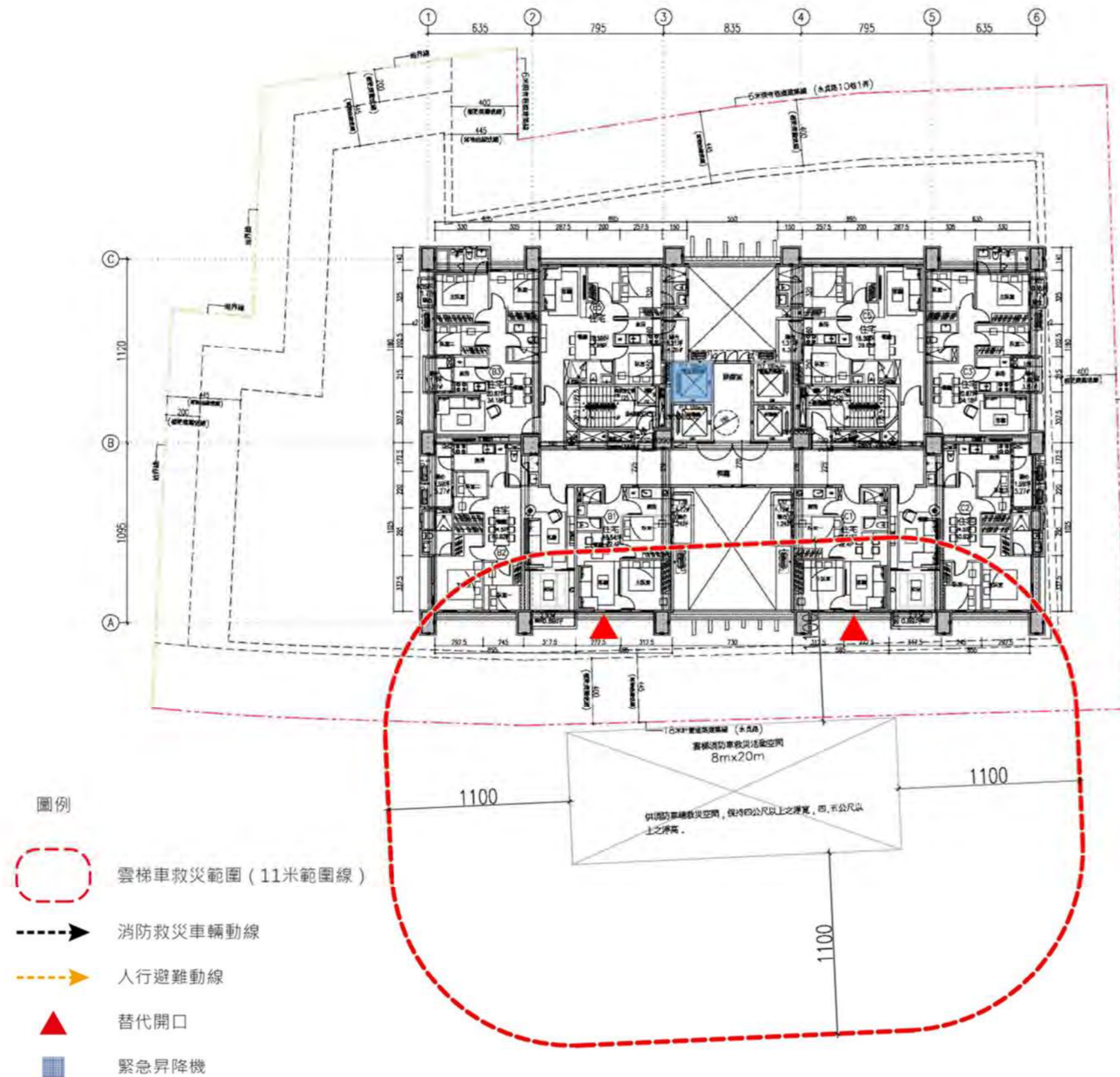
建築技術規則建築設計施工編

第106條 (緊急用昇降機之設置標準)依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準左列規定：一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不售前款之限制：
 (一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。
 ---當層樓地板面積： $671.02m^2 < 1500m^2$ ，設置一座緊急昇降機，符合規定

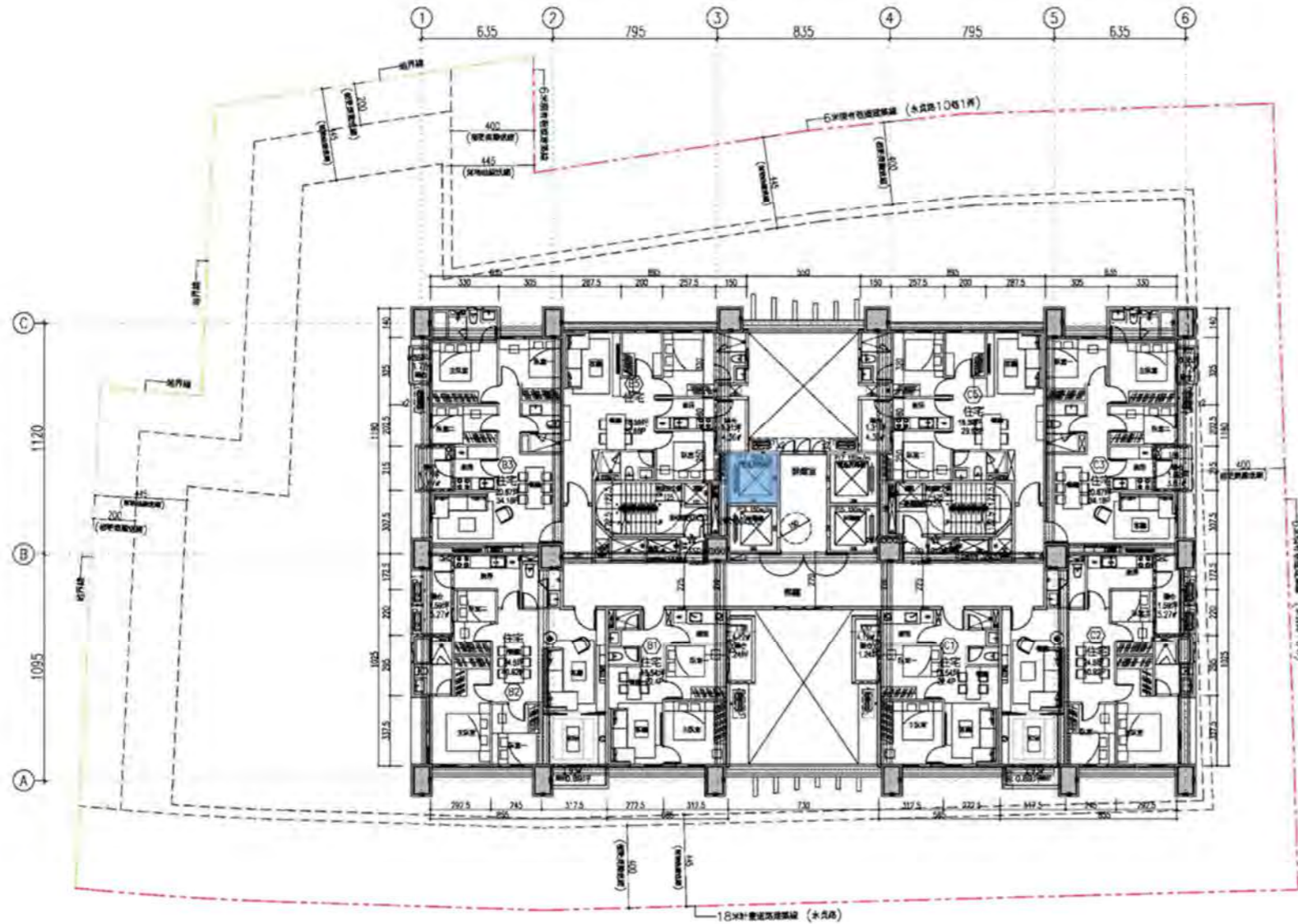
第233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
 ---本案十一層至十四層設置寬度75公分以上，高度1.2公尺以上之窗戶，符合規定

備註：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。



十一層至十四層消防救災及逃生動線規劃圖 S: 1/300

2-13 消防救災及逃生動線規劃圖



建築技術規則建築設計施工編

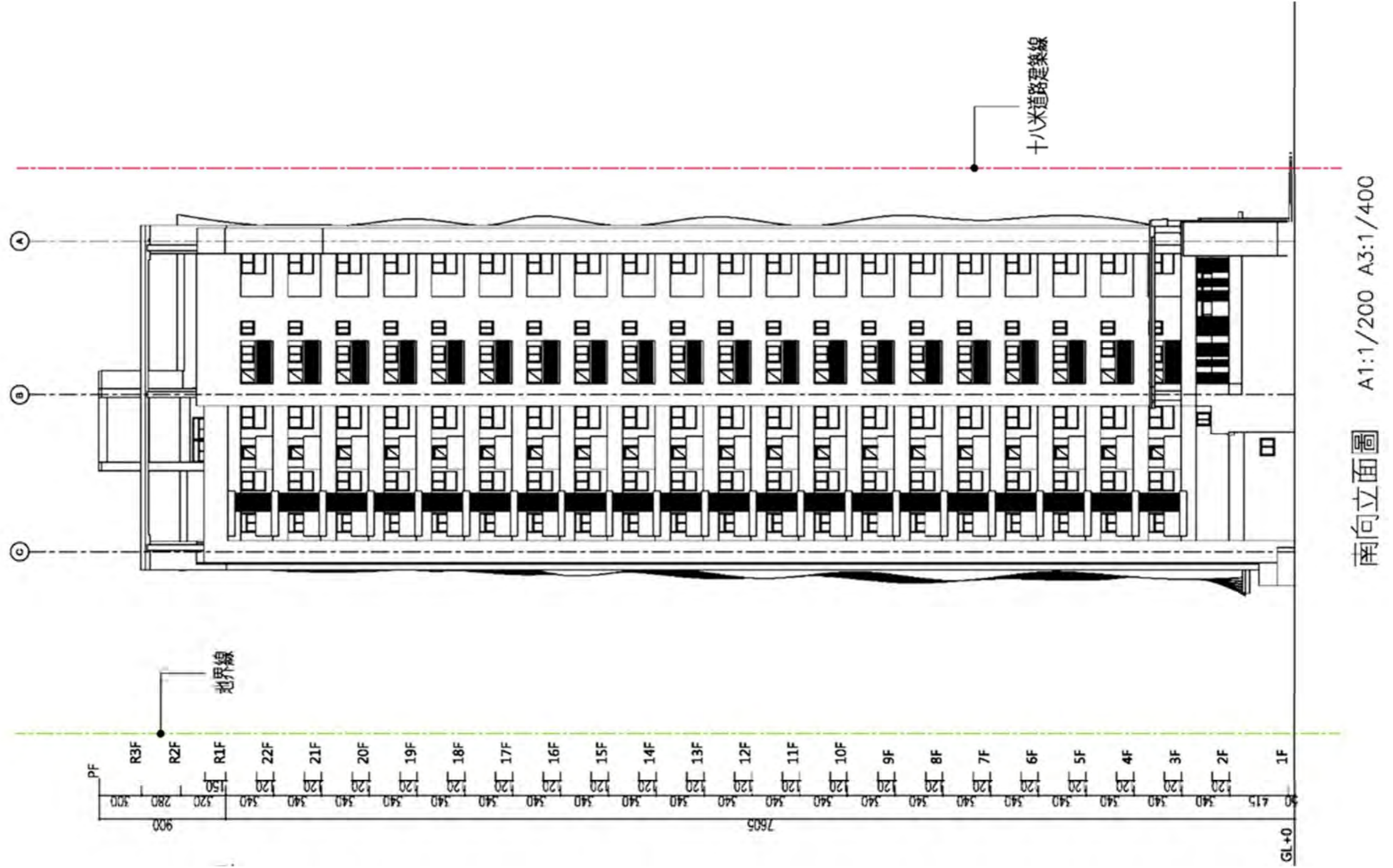
第106條 (緊急用昇降機之設置標準)依本編第55條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準左列規定：一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座；超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不售前款之限制：
 (一)超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
 (二)超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。
 ---當層樓地板面積： $671.02m^2 < 1500m^2$ ，設置一座緊急昇降機，符合規定

圖例

-  雲梯車救災範圍 (11米範圍線)
-  消防救災車輛動線
-  人行避難動線
-  替代開口
-  緊急昇降機

十五層至二十二層消防救災及逃生動線規劃圖 S: 1/300



三、景觀計畫

3-1 景觀平面配置圖

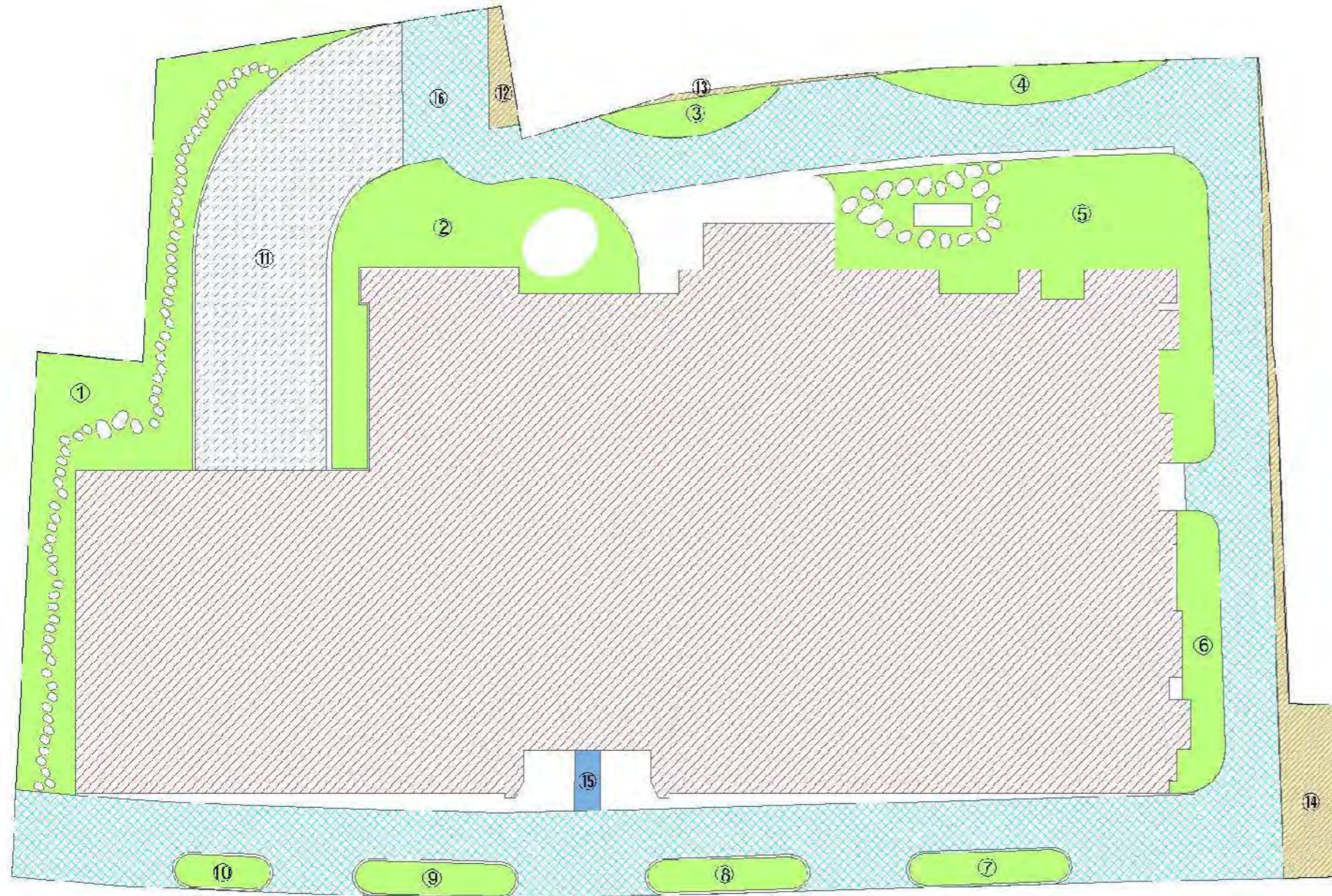


1F景觀平面配置圖

0 250 500 750 1000 1250 1500



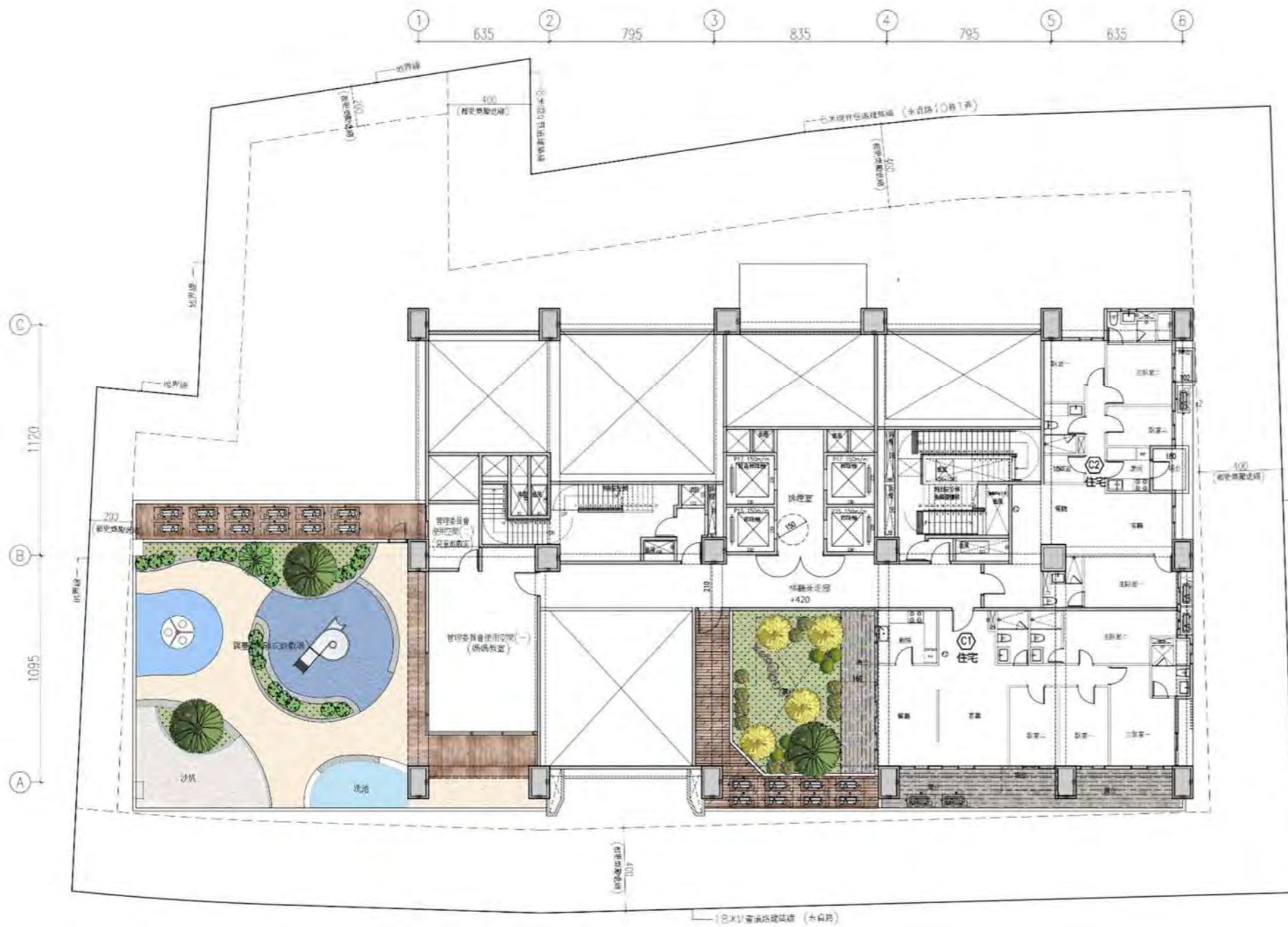
3-1 一層綠化檢討圖



綠化面積檢討:
 基地面積:2172m²
 實設建築面積=1086m²
 依“都市計畫法新北市實行細則”第43條第1項檢討:
 綠覆面積係以建築基地內實設空地,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。
 無法綠化面積=(車道+無障礙通路+現有巷道面積+退縮4m無遮簷人行道)
 =⑪+⑫+⑬+⑭+⑮=128.86m²+3.36m²+42.63+411.16m²=586.01m²
 實設空地面積:2172m²-1086m²-586.01m²=499.99m²
 應設綠化面積:1/2(實設空地面積)
 =1/2(499.99m²)=250m²
 實設綠化面積:
 ①+~⑩=366.86m²
 故綠化面積=366.86m²>250m² OK!

□	基地面積	2131.11m ²
▨	實設建築面積	1100.66m ²
▨	車道面積	⑪=128.86m ²
▨	現有巷道面積	⑫+⑬+⑭=42.63m ²
▨	無障礙通路面積	⑮=3.36m ²
▨	退縮4m無遮簷人行道面積	⑯=411.16m ²
▨	實設綠化面積	①+~⑩=366.86m ²
	①=108.7m ²	④=17.19m ² ⑦=10.77m ² ⑩=6.25m ²
	②=66.51m ²	⑤=101.09m ² ⑧=10.77m ²
	③=10.54m ²	⑥=24.28m ² ⑨=10.77m ²

3-1 景觀平面配置圖

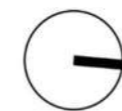


類別	圖例	名稱	規格	數量
灌木		大葉黃楊, 厚皮香, 台灣赤楠...	H=100cm~350cm	13株
		樹蘭, 六月雪...	H=30cm~60cm W=20cm~40cm	43株
地被		台北草, 蔓榕	密鋪	68.3㎡

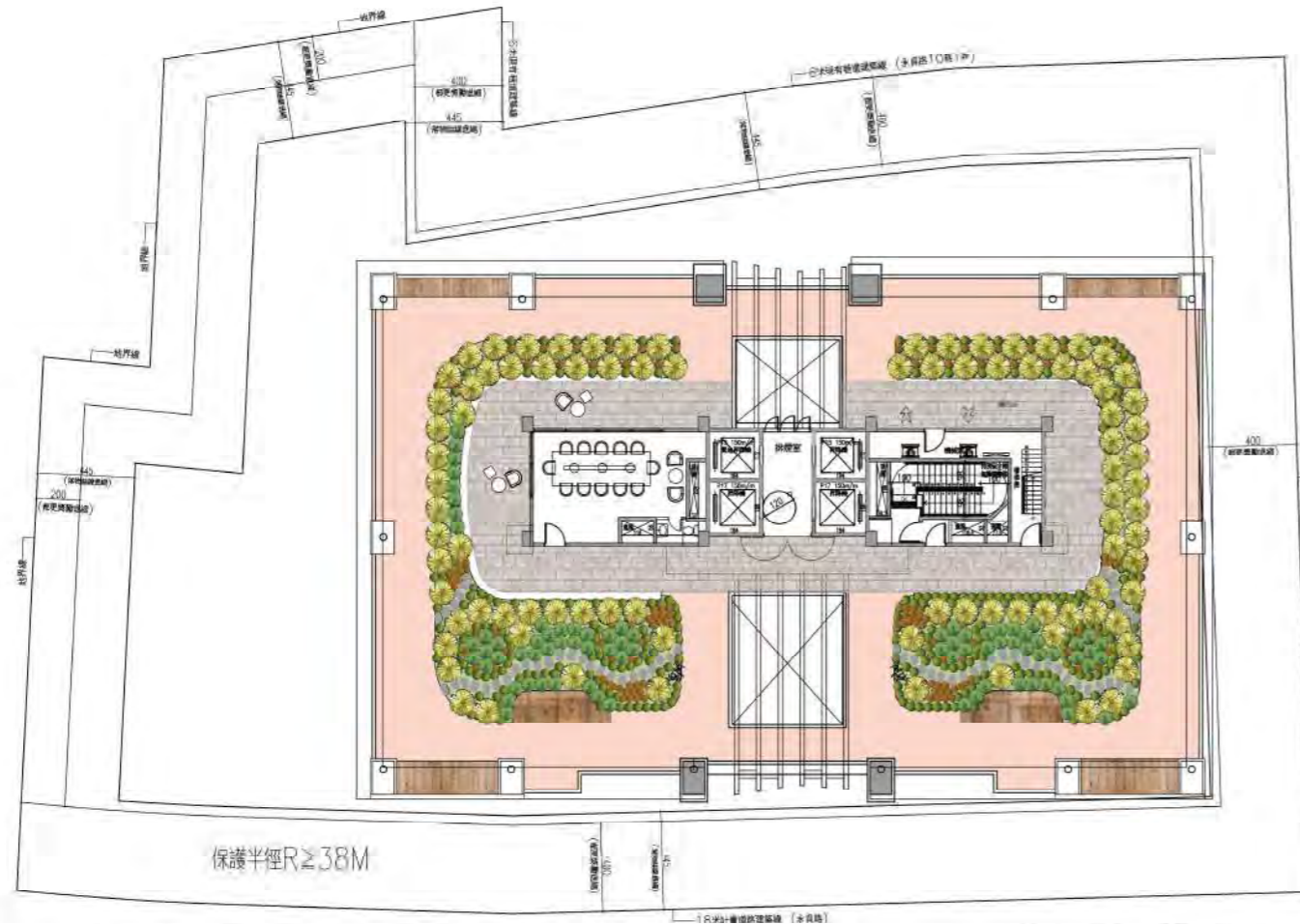


2F景觀平面配置圖

0 250 500 750 1000 1250 1500



3-1 景觀平面配置圖



屋突一層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考
以實際送審圖說為準

類別	圖例	名稱	規格	數量	單位綠覆面積(m ² /株)	單項綠覆面積	合計	總綠覆面積	綠覆率
灌木		蘭嶼羅漢松	HxW=150*60cm	80株*(0.3*0.3*3.14) =22.62m ²	1.5	33.92m ²	209.39m ²	344.77m ²	107.24%
		台灣赤楠	H=30cm-60cm w=20cm-40cm	109株*(0.15*0.15*3.14) =7.7m ²		11.56m ²			
		金邊黃槐	HxW=100*120cm	90株*(0.6*0.6*3.14) =101.79m ²		152.68m ²			
		金露花	HxW=50*20cm	238株*(0.1*0.1*3.14) =7.48m ²		11.22m ²			
地被		台北草、蔓榕	密鋪	135.38m ²	1	135.38m ²	135.38m ²		

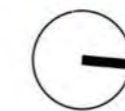
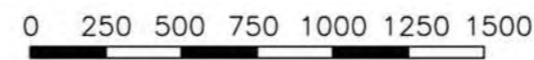


台灣赤楠 金邊黃槐 金露花 蘭嶼羅漢松

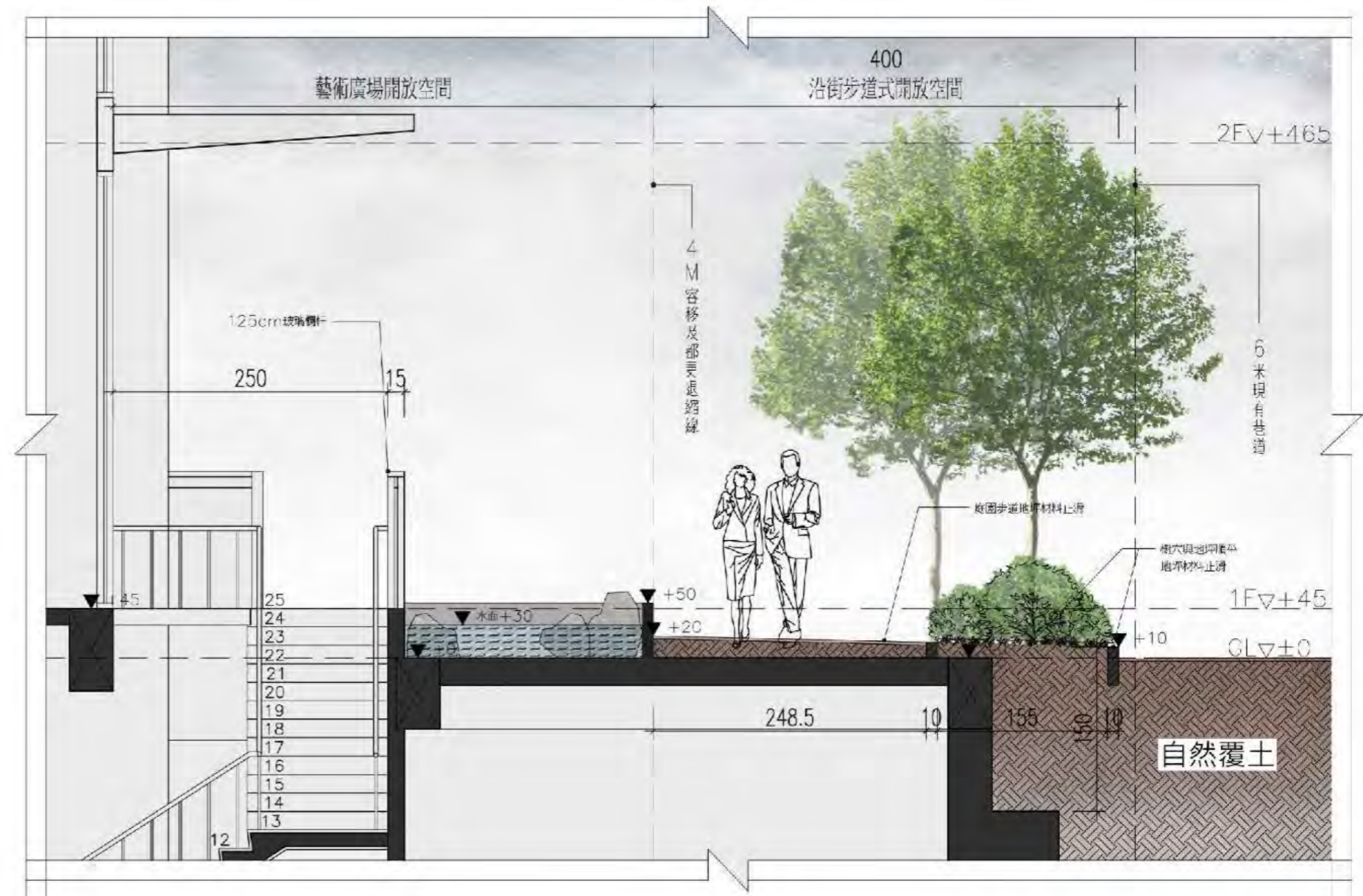


台北草

RF景觀平面配置圖

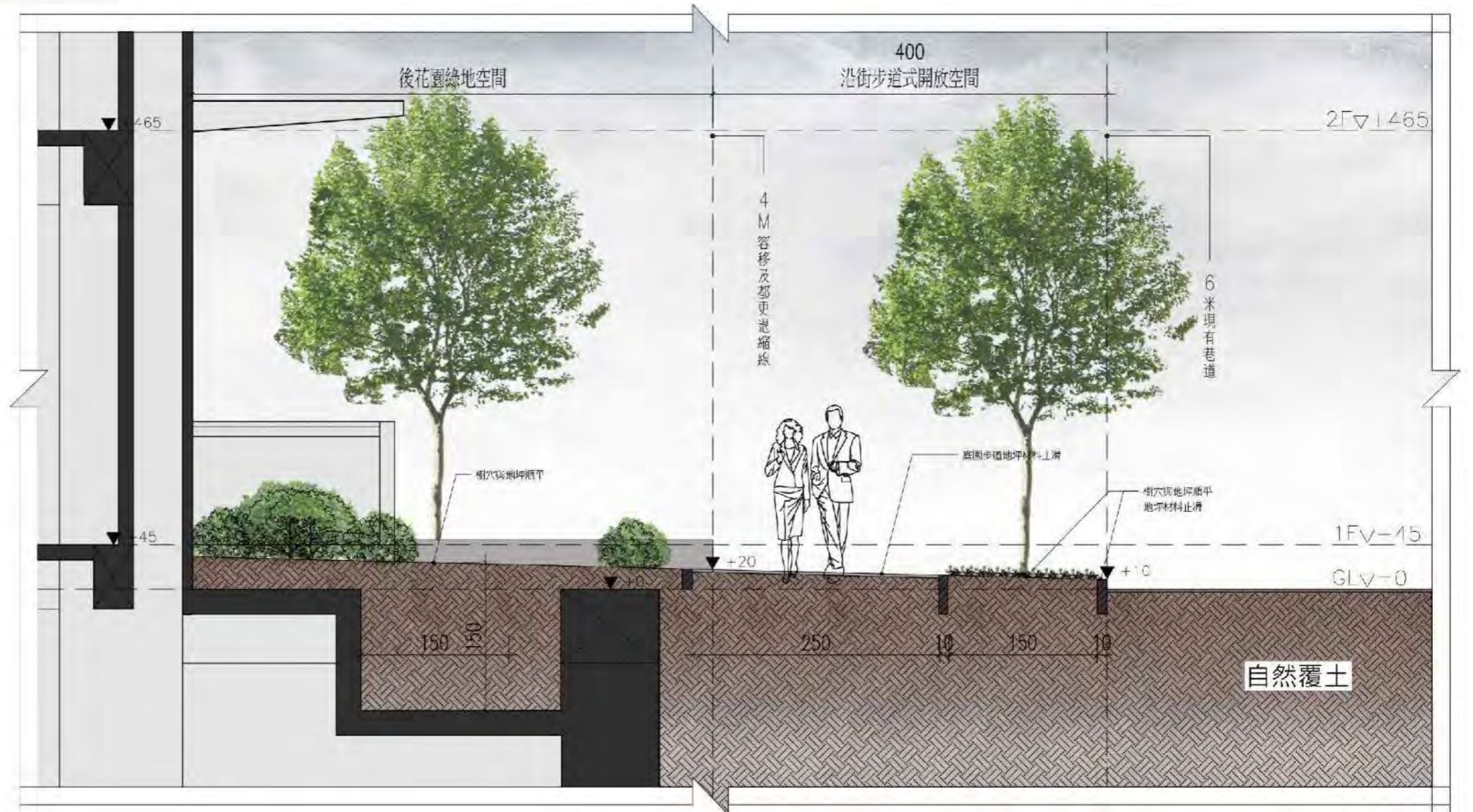
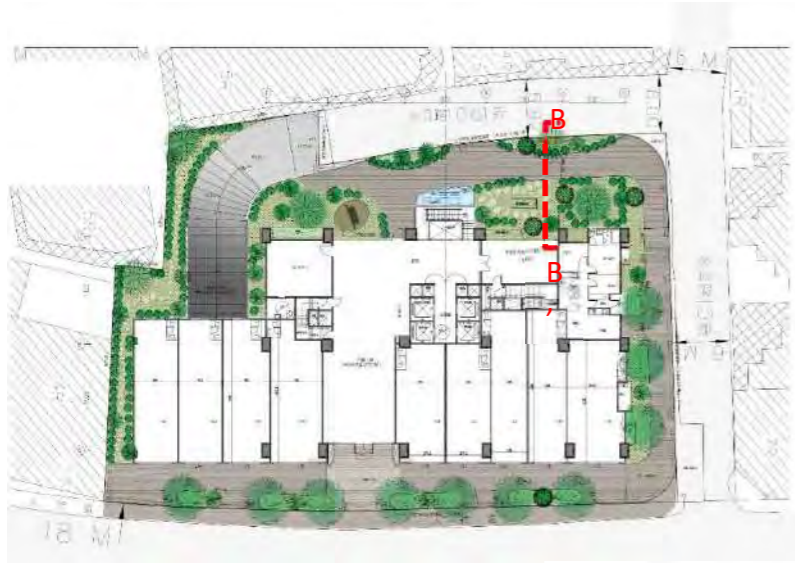


3-2 景觀設計剖面-地面層



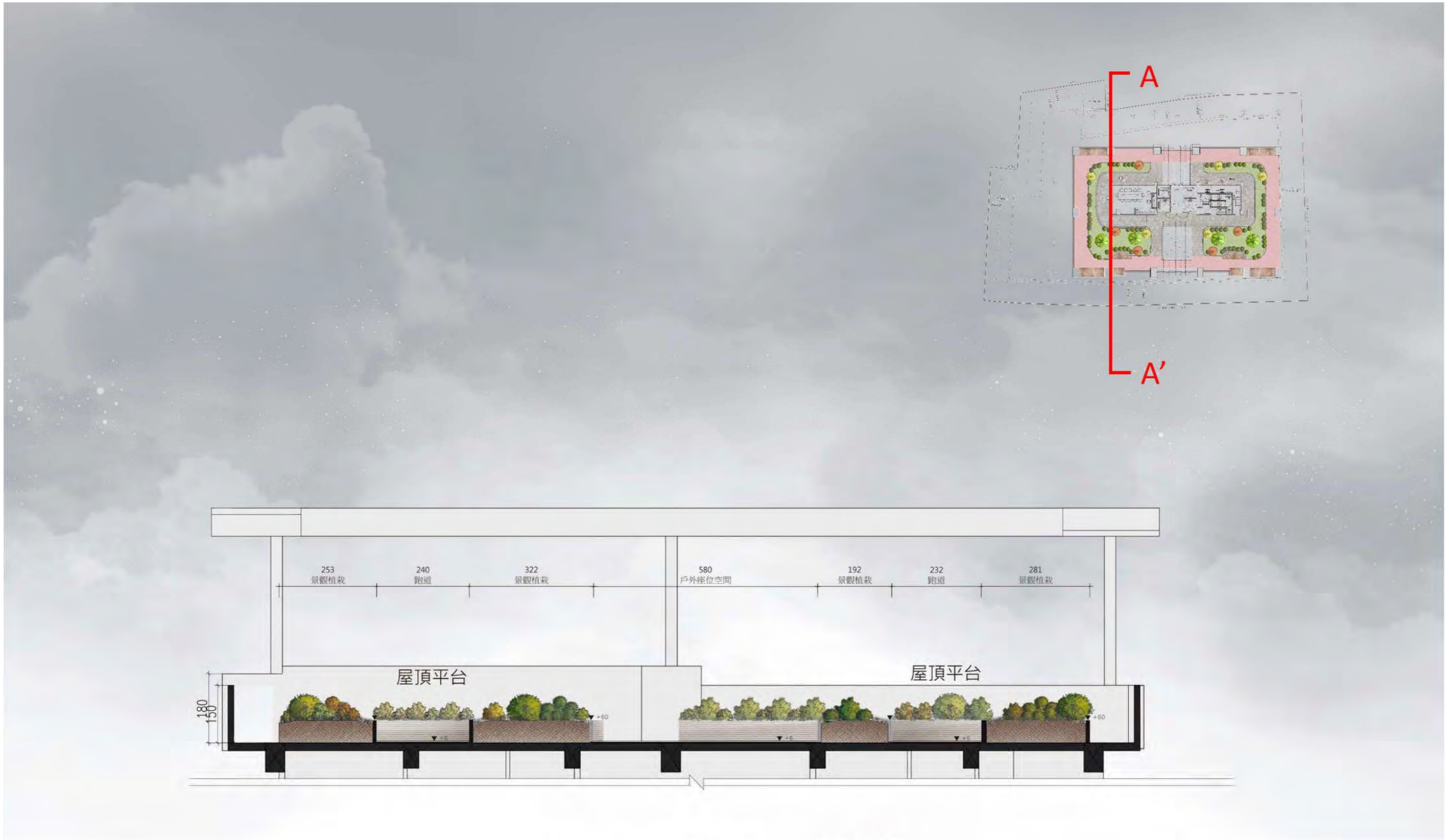
A-A' 剖面圖 1/60

3-2 景觀設計剖面-地面層



B-B' 剖面圖 1/60

3-3 景觀設計剖面-屋頂層



A - A' 剖面圖 1/100

3-3 景觀設計剖面-屋頂層



B - B' 剖面圖 1/100

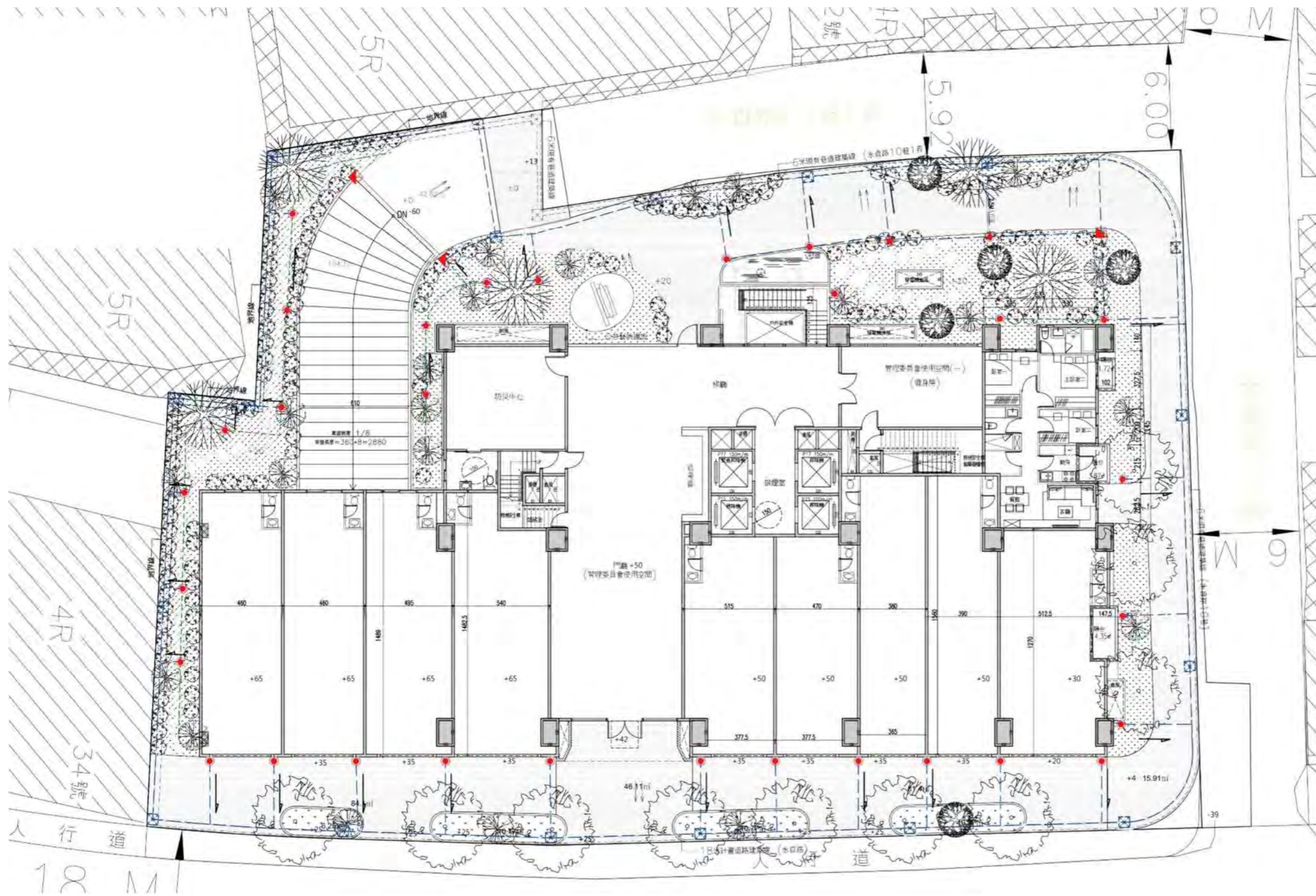
3-4 喬木配置計畫



3-5 景觀照明計畫及燈具配置圖



3-6 景觀排水檢討



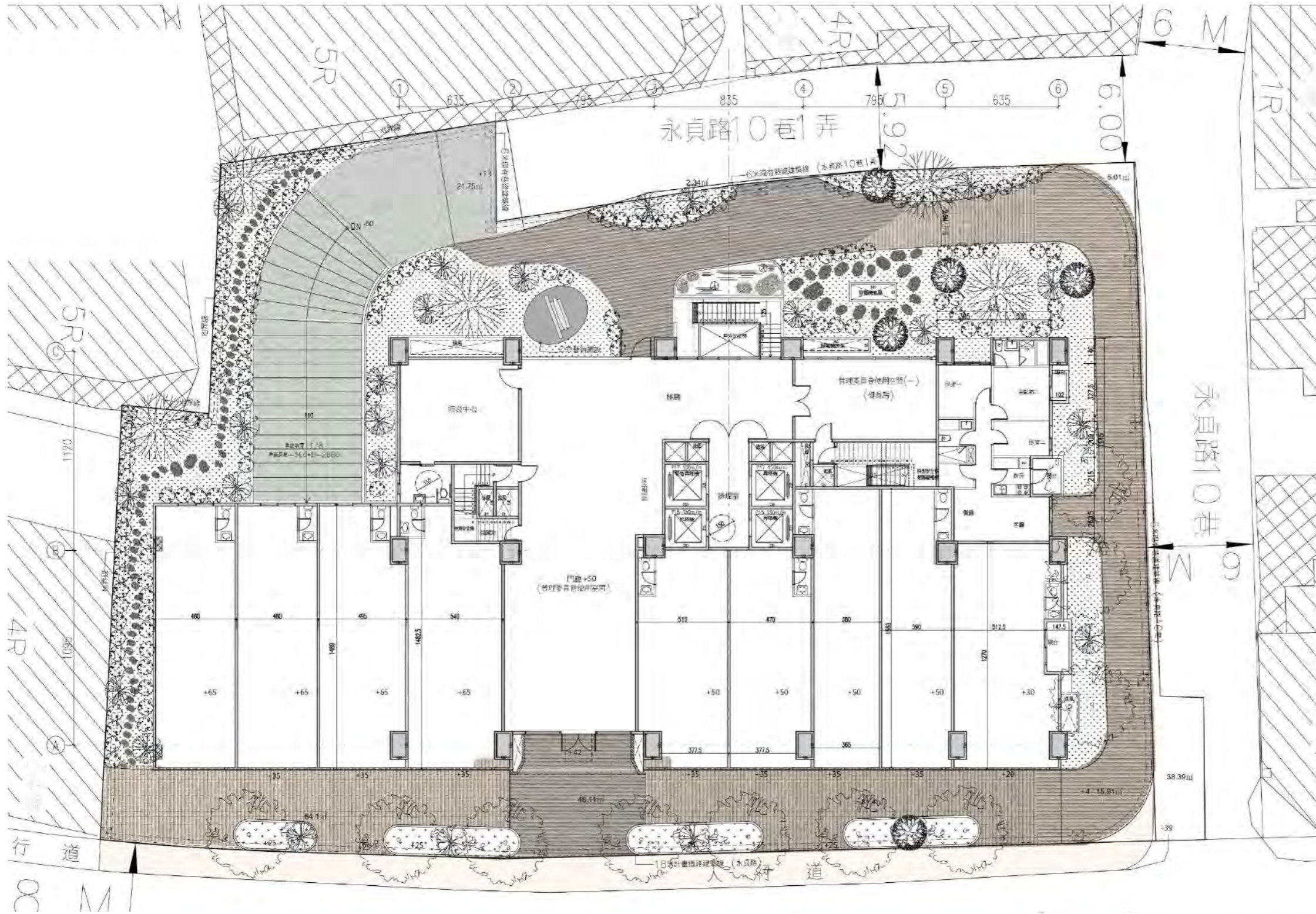
圖例	名稱
	基地內排水溝
	PVC排水管
	草溝(透水軟管)
	落水頭
	集水陰井
	幹管排水
	地表排水方向

排水配置平面圖

0 250 500 750 1000 1250 1500



3-7 鋪面配置圖



圖例	材 質	色系
	平磚鋪面	藍灰色
	戶外地磚	灰黑色
	石材鋪面	褐色



▲入口廣場鋪面示意圖



▲林蔭大道鋪面示意圖



▲石材鋪面及水池示意

鋪面配置平面圖

0 250 500 750 1000 1250 1500



拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(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、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，其中重建費用包括建築設計費用、營建費用(含公益設施樓地板面積)、空氣污染防治費及其他必要之費用(含公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及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(含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用等)、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、其他必要業務費(交通影響評估費)。

3. 貸款利息

本案貸款利息包括更新期間須支付之工程費用、權利變換費用及容積移轉費用等之貸款利息。

4. 稅捐

本案稅捐包括承攬契據之印花稅、讓售不動產契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。

5. 管理費用

本案管理費用包括信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用。

6. 都市計畫變更負擔費用

本案無辦理都市計畫變更。

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。

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併送，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 39.70%，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) 全區單元除一樓店面由原店面所有權人依原位次優先選配外，住宅單元以更新前原座落位次選配為原則(例如：臨永貞路、臨永貞路 10 巷 1 弄、永貞路及永貞路 10 巷交叉口邊間、永貞路 10 巷及永貞路 10 巷 1 弄交叉口邊間)，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- (二) 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，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。
- (三) 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；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。
- (四) 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)。
- (五) 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理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後之分配使用原則

本更新單元範圍內土地權屬均為私有，無涉及公有財產。

拾柒、拆遷安置計畫

依據「都市更新條例」第 36 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條規定及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」辦理，補償單價由實施者委託三家專業估價者查估後評定之，經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因禾仲不動產估價師聯合事務所查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償單價及租金水準作為計算依據。實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除統一委託由實施者代為處理，總拆除樓地板面積共 8,281.16 m²。

表 17-1 地上物拆除面積及戶數一覽表

項目		戶數(戶)	面積(m ²)	備註
合法建築物	有合法建築物登記	69	6,028.50	依謄本面積計算
其他土地改良物	合法建築物增建部分	54	2,252.66	依實測面積計算
	地上權建築物	0	0.00	
	鄰房占用	0	0.00	
	非佔有他人土地之建築物	0	0.00	
占有他人土地之舊違章建築戶		0	0.00	依實測面積計算
合計		--	8,281.16	--

(二) 預定拆除時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物拆遷補償費

本案權利變換範圍內合法建築物之認定，以建物登記謄本或合法建築物相關證明為準，共計 69 筆建號。本案依據禾仲不動產估價師聯合事務所查估之合法建築物殘餘價值為 31,622,513 元。

(二) 合法建築物之代為拆除費用

合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土造規格 800 元/m²，加強磚造 500 元/m²)，共計 3,978,976 元。

(三) 合法建築物實際發放之拆遷補償

依據「都市更新條例」第 36 條第 2 項之規定，拆除費用於各戶建物之拆遷補償費內扣除，故實際補償總額為 27,643,537 元(請詳見表 17-2)。

拆遷補償發放對象為本案參與權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

(四) 合法建築物拆遷安置費

本案以「權利變換」方式實施，依據禾仲不動產估價師聯合事務所查估之租金水準，一樓店面 1,500 元/坪/月，一樓住家 840 元/坪/月，鄰永貞路二樓以上 800 元/坪/月，其他住家 700 元/坪/月計算，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置，安置期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月，預估本案申報開工至取得使照之施工期間：地下 6 層(4+2×5)+地上 22 層(22×1)=36，再加 12 個月，共計 48 個月，總計 77,630,137 元(請詳見表 17-3)。

三、其他土地改良物之補償

(一) 非合法建築改良物之拆遷補償

根據測量技師實地測量結果為準，其他土地改良物面積為 2,252.66 m²。
本案依據禾仲不動產估價師聯合事務所查估之其他土地改良物殘餘價值為 6,564,091 元。

(二) 非合法建築改良物之代為拆除費用

拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土 800 元/m²、加強磚造 500 元/m²、磚造 230 元/m²、鋼骨造 100 元/m²、鐵皮 100 元/m²)，其他土地改良物拆除工程費為 539,540 元。

(三) 非合法建築改良物實際發放之拆遷補償

依據「都市更新條例」第 36 條第 2 項之規定，拆除費用於各戶建物之拆遷補償費內扣除；另依 107 年 7 月 26 日「新北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，故其他土地改良物實際補償總額為 6,024,551 元(請詳見表 17-4)。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。

表 17-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	拆除面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	耐用年數	殘價率 (%)	已使用年數(年)	1-累計折舊率	補償單價 (元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
1	3030	永貞路 12 號	鋼筋混凝土	孫○鍾	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
2	3032	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	吳○昇	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
3	3031	永貞路 12 號 3 樓	鋼筋混凝土	陳○鐘	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
4	3033	永貞路 12 號 4 樓	鋼筋混凝土	陳○娟	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
5	3034	永貞路 12 號 5 樓	鋼筋混凝土	林○星	96.58	96.58	800	77,264	60	5%	43.5	31.13%	7,721	745,651	668,387
6	3035	永貞路 14 號	鋼筋混凝土	張○賢	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
7	3036	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	江曾○美	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
8	3037	永貞路 14 號 3 樓	鋼筋混凝土	許○鼎	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
9	3038	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	方○華	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
10	3039	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	李○強	44.98	44.98	800	35,980	60	5%	44.5	29.54%	7,328	329,568	293,588
11			鋼筋混凝土	李○明	44.98	44.98	800	35,980	60	5%	44.5	29.54%	7,328	329,568	293,588
12	3040	永貞路 16 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○涵	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
13	3041	永貞路 16 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○豐	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
14	3042	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	張陳○妹	89.95	89.95	800	71,960	60	5%	44.5	29.54%	7,328	659,137	587,177
15	3043	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	陳○榮	83.98	83.98	800	67,184	60	5%	46.0	27.17%	6,739	565,915	498,731
16	3044	永貞路 18 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○淵	83.98	83.98	800	67,184	60	5%	46.0	27.17%	6,739	565,915	498,731
17	3045	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○強	41.99	41.99	800	33,592	60	5%	46.0	27.17%	6,739	282,958	249,366
18			鋼筋混凝土	李○明	41.99	41.99	800	33,592	60	5%	46.0	27.17%	6,739	282,958	249,366
19	3046	永貞路 18 號 4 樓	鋼筋混凝土	蔡○翰	83.98	83.98	800	67,184	60	5%	46.0	27.17%	6,739	565,915	498,731
20	3048	永貞路 20 號	鋼筋混凝土	范○淇	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
21	3049	永貞路 20 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○賓	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
22	3050	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	雷○花	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
23	3051	永貞路 20 號 4 樓	鋼筋混凝土	阮○盛	82.01	82.01	800	65,608	60	5%	46.0	27.17%	6,739	552,640	487,032
24	3052	永貞路 22 號	鋼筋混凝土	盧○靜	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46.0	27.17%	6,739	546,777	481,865
25	3047	永貞路 22 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○珍	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46	27.17%	6,739	546,777	481,865
26	3053	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46	27.17%	6,739	546,777	481,865
27	3054	永貞路 22 號 4 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	81.14	800	64,912	60	5%	46	27.17%	6,739	546,777	481,865
28	3055	永貞路 24 號	鋼筋混凝土	謝○康	84.10	84.10	800	67,280	60	5%	47	25.58%	6,346	533,694	466,414
29	3056	永貞路 24 號 2 樓	鋼筋混凝土	黃○龍	85.03	85.03	800	68,024	60	5%	47	25.58%	6,346	539,596	471,572
30	3057	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	吳○文	89.81	89.81	800	71,848	60	5%	47	25.58%	6,346	569,929	498,081
31	3058	永貞路 24 號 4 樓	鋼筋混凝土	林○喬	85.03	85.03	800	68,024	60	5%	47	25.58%	6,346	539,596	471,572
32	3067	永貞路 26 號	鋼筋混凝土	張○民	84.10	84.10	800	67,280	60	5%	47	25.58%	6,346	533,694	466,414
33	3068	永貞路 26 號 2 樓	鋼筋混凝土	梁○華	85.03	85.03	800	68,024	60	5%	47	25.58%	6,346	539,596	471,572
34	3069	永貞路 26 號 3 樓	鋼筋混凝土	趙○月	89.81	89.81	800	71,848	60	5%	47	25.58%	6,346	569,929	498,081

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	拆除面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	耐用 年數	殘價率 (%)	已使用 年數(年)	1-累計折舊 率	補償單價 (元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補 償費(元)
35	3070	永貞路 26 號 4 樓	鋼筋混凝土	于○福	89.81	89.81	800	71,848	60	5%	47	25.58%	6,346	569,929	498,081
36	3063	永貞路 28 號	加強磚造	陳○容	84.10	84.10	500	42,050	55	0%	47	14.55%	3,212	270,129	228,079
37	3064	永貞路 26 號 2 樓	加強磚造	邱○	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
38	3065	永貞路 26 號 3 樓	加強磚造	林○美	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
39	3066	永貞路 26 號 4 樓	加強磚造	謝○文	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
40	3059	永貞路 28 號	加強磚造	陳○吉	84.10	84.10	500	42,050	55	0%	47	14.55%	3,212	270,129	228,079
41	3060	永貞路 30 號 2 樓	加強磚造	張○娟	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
42	3061	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	蔡○如	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
43			加強磚造	曾○梅、 鄭蔡○ 子、蔡○ 慧、蔡○ 如	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
44	3062	永貞路 30 號 4 樓	加強磚造	方○淇	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
45			加強磚造	方○妮	42.52	42.52	500	21,258	55	0%	47	14.55%	3,212	136,558	115,300
46	3071	永貞路 32 號	加強磚造	陳○旺	84.10	84.10	500	42,050	55	0%	47	14.55%	3,212	270,129	228,079
47	3072	永貞路 32 號 2 樓	加強磚造	陳○吟	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
48	3073	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	陳○琴	85.03	85.03	500	42,515	55	0%	47	14.55%	3,212	273,116	230,601
49	2728	永貞路 32 號 4 樓	加強磚造	陳○熏	100.70	100.70	500	50,350	55	0%	47	14.55%	3,212	323,448	273,098
50	3134	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
51	3135	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	加強磚造	呂○野	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
52	3136	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	加強磚造	朱○祥	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
53	3137	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	加強磚造	張○忠	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
54	3130	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
55	3131	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	加強磚造	張○宏	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
56	3132	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	加強磚造	林○蓮	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
57	3133	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	加強磚造	陳○漢	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
58	3126	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	加強磚造	徐○昌	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
59	3127	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	加強磚造	鄒○紅	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
60	3128	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	加強磚造	江○秋	79.52	79.52	500	39,760	55	0%	47	15.45%	3,413	271,382	231,622
61	3129	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	加強磚造	陳○杰	39.76	39.76	500	19,880	55	0%	47	15.45%	3,413	135,691	115,811
62			加強磚造	陳○昇	39.76	39.76	500	19,880	55	0%	47	15.45%	3,413	135,691	115,811
63	3122	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	加強磚造	許○源	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329
64	3123	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	加強磚造	許○松	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329
65	3124	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	加強磚造	駱○惠	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	拆除面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)	耐用 年數	殘價率 (%)	已使用 年數(年)	1-累計折舊 率	補償單價 (元/坪)	補償費(元)	實際發放拆遷補 償費(元)
66	3125	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	加強磚造	蘇○明	67.06	67.06	500	33,530	55	0%	47	15.45%	3,413	228,859	195,329
67	3118	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	鋼筋混凝土	陳○堂	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
68	3119	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	鋼筋混凝土	王○喻	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
69	3120	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 3 樓	鋼筋混凝土	王鮑○立	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
70	3121	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	鋼筋混凝土	王○弘	83.00	83.00	800	66,400	60	5%	47	26.38%	6,542	543,012	476,612
71	3114	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	加強磚造	廖○發	139.26	139.26	500	69,630	55	0%	47	15.45%	3,413	475,260	405,630
72	3115	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	加強磚造	蘇○媛	139.26	139.26	500	69,630	55	0%	47	15.45%	3,413	475,260	405,630
73	3116	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 3 樓	加強磚造	黃○泰	69.63	69.63	500	34,815	55	0%	47	15.45%	3,413	237,630	202,815
74			加強磚造	黃○佳	69.63	69.63	500	34,815	55	0%	47	15.45%	3,413	237,630	202,815
75	3117	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	加強磚造	黃○娟	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
76			加強磚造	陳○堂	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
77			加強磚造	林○儀	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
78			加強磚造	黃○聰	34.82	34.82	500	17,408	55	0%	47	15.45%	3,413	118,815	101,407
合計					6,028.50	6,028.50	--	3,978,976	--	--	--	--	--	31,622,513	27,643,537

註 1：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

註 2：本表門牌號碼依據 112 年 6 月 30 日之建物登記謄本登載。

註 3：3036 建號現況門牌為永貞路 14 號 2 樓。

註 4：3042 建號現況門牌為永貞路 16 號 4 樓。

註 5：3043 建號現況門牌為永貞路 18 號。

註 6：3050 建號現況門牌為永貞路 20 號 3 樓。

註 7：3057 建號現況門牌為永貞路 24 號 3 樓。

註 8：3064 建號現況門牌為永貞路 28 號 2 樓。

註 9：3065 建號現況門牌為永貞路 28 號 3 樓。

註 10：3066 建號現況門牌為永貞路 28 號 4 樓。

註 11：3059 建號現況門牌為永貞路 30 號。

註 12：3073 建號現況門牌為永貞路 32 號 3 樓。

表 17-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	持有面積 (坪)	租金單價 (元/m ²)	安置期間 (月)	拆遷安置費(元)
1	3030	永貞路 12 號	鋼筋混凝土	孫○鍾	96.58	29.22	1500	48	2,103,512
2	3032	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	吳○昇	96.58	29.22	800	48	1,121,873
3	3031	永貞路 12 號 3 樓	鋼筋混凝土	陳○鐘	96.58	29.22	800	48	1,121,873
4	3033	永貞路 12 號 4 樓	鋼筋混凝土	陳○娟	96.58	29.22	800	48	1,121,873
5	3034	永貞路 12 號 5 樓	鋼筋混凝土	林○星	96.58	29.22	800	48	1,121,873
6	3035	永貞路 14 號	鋼筋混凝土	張○賢	89.95	27.21	1500	48	1,959,111
7	3036	永貞路 12 號 2 樓	鋼筋混凝土	江曾○美	89.95	27.21	800	48	1,044,859
8	3037	永貞路 14 號 3 樓	鋼筋混凝土	許○鼎	89.95	27.21	800	48	1,044,859
9	3038	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	方○華	89.95	27.21	800	48	1,044,859
10	3039	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	李○強	44.98	13.60	1500	48	979,556
11			鋼筋混凝土	李○明	44.98	13.60	1500	48	979,556
12	3040	永貞路 16 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○涵	89.95	27.21	800	48	1,044,859
13	3041	永貞路 16 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○豐	89.95	27.21	800	48	1,044,859
14	3042	永貞路 14 號 4 樓	鋼筋混凝土	張陳○妹	89.95	27.21	800	48	1,044,859
15	3043	永貞路 16 號	鋼筋混凝土	陳○榮	83.98	25.40	1500	48	1,829,084
16	3044	永貞路 18 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○淵	83.98	25.40	800	48	975,512
17	3045	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	李○強	41.99	12.70	800	48	487,756
18			鋼筋混凝土	李○明	41.99	12.70	800	48	487,756
19	3046	永貞路 18 號 4 樓	鋼筋混凝土	蔡○翰	83.98	25.40	800	48	975,512
20	3048	永貞路 20 號	鋼筋混凝土	范○淇	82.01	24.81	1500	48	1,786,178
21	3049	永貞路 20 號 2 樓	鋼筋混凝土	林○賓	82.01	24.81	800	48	952,628
22	3050	永貞路 18 號 3 樓	鋼筋混凝土	雷○花	82.01	24.81	800	48	952,628
23	3051	永貞路 20 號 4 樓	鋼筋混凝土	阮○盛	82.01	24.81	800	48	952,628
24	3052	永貞路 22 號	鋼筋混凝土	盧○靜	81.14	24.54	1500	48	1,767,229
25	3047	永貞路 22 號 2 樓	鋼筋混凝土	許○珍	81.14	24.54	800	48	942,522
26	3053	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	24.54	800	48	942,522
27	3054	永貞路 22 號 4 樓	鋼筋混凝土	范○淇	81.14	24.54	800	48	942,522
28	3055	永貞路 24 號	鋼筋混凝土	謝○康	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
29	3056	永貞路 24 號 2 樓	鋼筋混凝土	黃○龍	85.03	25.72	800	48	987,708
30	3057	永貞路 22 號 3 樓	鋼筋混凝土	吳○文	89.81	27.17	800	48	1,043,233
31	3058	永貞路 24 號 4 樓	鋼筋混凝土	林○喬	85.03	25.72	800	48	987,708
32	3067	永貞路 26 號	鋼筋混凝土	張○民	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
33	3068	永貞路 26 號 2 樓	鋼筋混凝土	梁○華	85.03	25.72	800	48	987,708
34	3069	永貞路 26 號 3 樓	鋼筋混凝土	趙○月	89.81	27.17	800	48	1,043,233

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	持有面積 (坪)	租金單價 (元/m ²)	安置期間 (月)	拆遷安置費(元)
35	3070	永貞路 26 號 4 樓	鋼筋混凝土	于○福	89.81	27.17	800	48	1,043,233
36	3063	永貞路 28 號	加強磚造	陳○容	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
37	3064	永貞路 26 號 2 樓	加強磚造	邱○	85.03	25.72	800	48	987,708
38	3065	永貞路 26 號 3 樓	加強磚造	林○美	85.03	25.72	800	48	987,708
39	3066	永貞路 26 號 4 樓	加強磚造	謝○文	85.03	25.72	800	48	987,708
40	3059	永貞路 28 號	加強磚造	陳○吉	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
41	3060	永貞路 30 號 2 樓	加強磚造	張○娟	85.03	25.72	800	48	987,708
42	3061	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	蔡○如	42.52	12.86	800	48	493,854
43			加強磚造	曾○梅、 鄭蔡○ 子、蔡○ 慧、蔡○ 如	42.52	12.86	800	48	493,854
44	3062	永貞路 30 號 4 樓	加強磚造	方○淇	42.52	12.86	800	48	493,854
45			加強磚造	方○妮	42.52	12.86	800	48	493,854
46	3071	永貞路 32 號	加強磚造	陳○旺	84.10	25.44	1500	48	1,831,698
47	3072	永貞路 32 號 2 樓	加強磚造	陳○吟	85.03	25.72	800	48	987,708
48	3073	永貞路 30 號 3 樓	加強磚造	陳○琴	85.03	25.72	800	48	987,708
49	2728	永貞路 32 號 4 樓	加強磚造	陳○熏	100.70	30.46	800	48	1,169,731
50	3134	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	24.05	840	48	969,890
51	3135	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	加強磚造	呂○野	79.52	24.05	700	48	808,241
52	3136	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	加強磚造	朱○祥	79.52	24.05	700	48	808,241
53	3137	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	加強磚造	張○忠	79.52	24.05	700	48	808,241
54	3130	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	加強磚造	謝吳○雲	79.52	24.05	840	48	969,890
55	3131	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	加強磚造	張○宏	79.52	24.05	700	48	808,241
56	3132	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	加強磚造	林○蓮	79.52	24.05	700	48	808,241
57	3133	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	加強磚造	陳○漢	79.52	24.05	700	48	808,241
58	3126	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	加強磚造	徐○昌	79.52	24.05	840	48	969,890
59	3127	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	加強磚造	鄒○紅	79.52	24.05	700	48	808,241
60	3128	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	加強磚造	江○秋	79.52	24.05	700	48	808,241
61	3129	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	加強磚造	陳○杰	39.76	12.03	700	48	404,121
62			加強磚造	陳○昇	39.76	12.03	700	48	404,121
63	3122	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	加強磚造	許○源	67.06	20.29	840	48	817,917
64	3123	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	加強磚造	許○松	67.06	20.29	700	48	681,598
65	3124	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	加強磚造	駱○惠	67.06	20.29	700	48	681,598

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

序號	建號	建物門牌	主要建材	所有權人	持有面積 (m ²)	持有面積 (坪)	租金單價 (元/m ²)	安置期間 (月)	拆遷安置費(元)
66	3125	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	加強磚造	蘇○明	67.06	20.29	700	48	681,598
67	3118	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	鋼筋混凝土	陳○堂	83.00	25.11	840	48	1,012,334
68	3119	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	鋼筋混凝土	王○喻	83.00	25.11	700	48	843,612
69	3120	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 3 樓	鋼筋混凝土	王鮑○立	83.00	25.11	700	48	843,612
70	3121	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	鋼筋混凝土	王○弘	83.00	25.11	700	48	843,612
71	3114	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	加強磚造	廖○發	139.26	42.13	840	48	1,698,526
72	3115	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	加強磚造	蘇○媛	139.26	42.13	700	48	1,415,439
73	3116	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 3 樓	加強磚造	黃○泰	69.63	21.06	700	48	707,719
74			加強磚造	黃○佳	69.63	21.06	700	48	707,719
75	3117	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	加強磚造	黃○娟	34.82	10.53	700	48	353,860
76			加強磚造	陳○堂	34.82	10.53	700	48	353,860
77			加強磚造	林○儀	34.82	10.53	700	48	353,860
78			加強磚造	黃○聰	34.82	10.53	700	48	353,860
合計					6,028.50	1,823.62	--	--	77,630,137

- 註 1：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。
 註 2：本表門牌號碼依據 112 年 6 月 30 日之建物登記謄本登載。
 註 3：3036 建號現況門牌為永貞路 14 號 2 樓。
 註 4：3042 建號現況門牌為永貞路 16 號 4 樓。
 註 5：3043 建號現況門牌為永貞路 18 號。
 註 6：3050 建號現況門牌為永貞路 20 號 3 樓。
 註 7：3057 建號現況門牌為永貞路 24 號 3 樓。
 註 8：3064 建號現況門牌為永貞路 28 號 2 樓。
 註 9：3065 建號現況門牌為永貞路 28 號 3 樓。
 註 10：3066 建號現況門牌為永貞路 28 號 4 樓。
 註 11：3059 建號現況門牌為永貞路 30 號。
 註 12：3073 建號現況門牌為永貞路 32 號 3 樓。

表 17-4 其他土地改良物補償費用明細表

序號	門牌號碼	座落地號	構造	實測面積 (m ²)	所有權人	拆除單價(元/m ²)	拆除工程費用(元)	耐用年數	殘價率	已使用年數	1-累計折舊率	營造單價(元/坪)	補償單價(元/m ²)	拆遷補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
1	12 號	1007	磚造	5.2	孫○鍾	230	1,196	52	0%	43.5	16.35%	65,000	3,214	16,713	50,327
2			鋼筋混凝土	5.03		800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	
3	12 號 2 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	吳○昇	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	34,810
4	12 號 3 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	陳○鐘	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	34,810
5	12 號 4 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	陳○娟	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	34,810
6	12 號 5 樓	1007	鋼筋混凝土	5.03	林○星	800	4,024	60	5%	43.5	31.13%	82,000	7,720	38,834	366,731
7			加強磚造	13.23		500	6,615	55	0%	43.5	20.91%	73,000	4,617	61,086	
8			鐵皮	44.58		100	4,458	50	8%	43.5	19.96%	55,000	3,321	148,043	

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

序號	門牌號碼	座落地號	構造	實測面積 (m ²)	所有權人	拆除單價(元/m ²)	拆除工程費用(元)	耐用年數	殘價率	已使用年數	1-累計折舊率	營造單價(元/坪)	補償單價(元/m ²)	拆遷補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
9			磚造	44.86		230	10,318	52	0%	43.5	16.35%	65,000	3,214	144,183	
10	14 號	1008	加強磚造	24.28	張○賢	500	12,140	55	0%	44.5	19.09%	73,000	4,216	102,358	90,218
11	14 號 2 樓	1008	磚造	24.28	江曾○美	230	5,584	52	0%	44.5	14.42%	65,000	2,836	68,857	63,273
12	14 號 4 樓	1008	加強磚造	78.53	方○華	500	39,265	55	0%	44.5	19.09%	73,000	4,216	331,063	323,219
13			鐵皮	10.78		100	1,078	50	8%	44.5	18.12%	55,000	3,015	32,499	
14	16 號	1009	鐵皮	25.89	李○強	100	2,589	50	8%	44.5	18.12%	55,000	3,015	39,025	37,731
15					李○明			50	8%	44.5	18.12%	55,000	3,015	39,025	37,731
16	16 號 2 樓	1009	輕量鋼骨造	8.8	林○涵	100	880	50	0%	44.5	11.00%	55,000	1,830	16,105	15,225
17	16 號 4 樓	1009	磚造	91.68	張陳○妹	230	21,086	52	0%	44.5	14.42%	65,000	2,836	259,999	238,913
18	18 號	1010	加強磚造	27.78	陳○榮	500	13,890	55	0%	46.0	16.36%	73,000	3,613	100,383	86,493
19	18 號 2 樓	1010	磚造	27.78	許○淵	230	6,389	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	63,026	56,637
20	18 號 4 樓	1010	鐵皮	83.61	蔡○翰	100	8,361	50	8%	46.0	15.36%	55,000	2,556	213,667	205,306
21	20 號	1011	磚造	27.88	范○淇	230	6,412	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	63,253	56,841
22	20 號 4 樓	1011	鐵皮	82.89	阮○盛	100	8,289	50	8%	46.0	15.36%	55,000	2,556	211,827	203,538
23	22 號	1012	磚造	25.17	盧○靜	230	5,789	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	57,104	51,315
24	22 號 4 樓	1012	加強磚造	69.09	范○淇	500	34,545	55	0%	46.0	16.36%	73,000	3,614	249,657	215,112
25	24 號	1017	磚造	38.41	謝○康	230	8,834	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	87,143	78,309
26	24 號 3 樓	1017	磚造	5.86	吳○文	230	1,348	52	0%	46.0	11.54%	65,000	2,269	13,295	11,947
27	24 號 4 樓	1017	鋼筋混凝土	0.72	林○喬	800	576	60	5%	46.0	27.17%	82,000	6,739	4,852	233,499
28			鐵皮	93.35		100	9,335	50	8%	46.0	15.36%	55,000	2,556	238,558	
29	26 號	1018	磚造	37.85	張○民	230	8,706	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	71,560	62,854
30	26 號 2 樓	1018	磚造	4.95	梁○華	230	1,139	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	9,359	8,220
31	26 號 3 樓	1018	磚造	4.95	趙○月	230	1,139	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	9,359	8,220
32			鋼筋混凝土	0.72		800	576	60	5%	47.0	25.58%	82,000	6,346	4,569	
33	26 號 4 樓	1018	鋼筋混凝土	0.72	于○福	800	576	60	5%	47.0	25.58%	82,000	6,346	4,569	7,986
34			鐵皮	90.9		100	9,090	50	8%	47.0	13.52%	55,000	2,249	204,470	
35	28 號	1019	磚造	37.74	陳○容	230	8,680	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	71,352	258,052
36	28 號 4 樓	1019	磚造	63.14	謝○文	230	14,522	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	119,374	104,852
37	30 號	1020	磚造	38.49	陳○吉	230	8,853	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	72,770	63,917
38	30 號 2 樓	1020	磚造	3.77	張○娟	230	867	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	7,128	6,261
39	30 號 4 樓	1020	鐵皮	27.83	方○淇	100	2,783	50	8%	47.0	13.52%	55,000	2,249	132,495	115,351
40			加強磚造	63.01	方○妮	500	31,505	55	0%	47.0	14.55%	73,000	3,212	132,495	115,351
41	32 號	1021	磚造	38.4	陳○旺	230	8,832	52	0%	47.0	9.62%	65,000	1,891	72,600	63,768
42	32 號 4 樓	1021	鐵皮	36.43	陳○熏	100	3,643	50	8%	47.0	13.52%	55,000	2,249	81,945	223,096

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

序號	門牌號碼	座落地號	構造	實測面積 (m ²)	所有權人	拆除單價(元/m ²)	拆除工程費用(元)	耐用年數	殘價率	已使用年數	1-累計折舊率	營造單價(元/坪)	補償單價(元/m ²)	拆遷補償費(元)	實際發放拆遷補償費(元)
43			加強磚造	53.39		500	26,695	55	0%	47.0	14.55%	73,000	3,212	171,489	
44	10巷1弄1號	1041	加強磚造	51.44	謝吳○雲	500	25,720	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	175,552	149,832
45	10巷1弄1號2樓	1041	輕量鋼骨造	33.93	呂○野	100	3,393	50	8%	46.5	14.44%	55,000	2,402	81,515	90,530
46			加強磚造	4.26		500	2,130	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	14,538	
47	10巷1弄1號3樓	1041	磚造	4.26	朱○祥	230	980	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	8,859	7,879
48	10巷1弄1號4樓	1041	輕量鋼骨造	80.67	張○忠	100	8,067	50	8%	46.5	14.44%	55,000	2,402	193,806	185,739
49	10巷1弄3號	1040	加強磚造	15.38	謝吳○雲	500	7,690	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	52,488	44,798
50	10巷1弄3號2樓	1040	加強磚造	9.39	張○宏	500	4,695	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	32,046	27,351
51	10巷1弄3號3樓	1040	加強磚造	9.39	林○蓮	500	4,695	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	32,046	27,351
52	10巷1弄3號4樓	1040	鐵皮	28.9	陳○漢	100	2,890	52	8%	46.5	17.73%	55,000	2,950	85,254	221,565
53			磚造	49.56		230	11,399	55	0%	46.5	15.45%	65,000	3,039	150,600	
54	10巷1弄5號	1039	加強磚造	17.8	徐○昌	500	8,900	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	60,747	51,847
55	10巷1弄5號2樓	1039	加強磚造	12.51	鄒○紅	500	6,255	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	42,694	36,439
56	10巷1弄5號3樓	1039	磚造	12.51	江○秋	230	2,877	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	26,017	23,140
57	10巷1弄5號4樓	1039	鐵皮	21.3	陳○杰	100	2,130	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	92,058	85,166
58			磚造	50.67	陳○昇	230	11,654	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	92,058	85,166
59	10巷1弄7號	1038	加強磚造	7.82	許○源	500	3,910	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	26,688	37,890
60			磚造	8.17		230	1,879	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	16,991	
61	10巷1弄7號2樓	1038	加強磚造	6.75	許○松	500	3,375	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	23,036	19,661
62	10巷1弄7號3樓	1038	加強磚造	6.75	駱○惠	500	3,375	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	23,036	19,661
63	10巷1弄7號4樓	1038	鐵皮	62.89	蘇○明	100	6,289	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	232,476	226,187
64	10巷1弄9號	1037	磚造	30.32	陳○堂	230	6,974	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	63,056	56,082
65	10巷1弄9號2樓	1037	磚造	6.13	王○喻	230	1,410	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	12,748	11,338
66	10巷1弄9號4樓	1037	鐵皮	83.43	王○弘	100	8,343	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	308,403	300,060
67	10巷1弄11號	1036	鐵皮	84.08	廖○發	100	8,408	55	8%	46.5	22.22%	55,000	3,697	310,806	348,594
68			加強磚造	15.86		500	7,930	55	0%	46.5	15.45%	73,000	3,413	54,126	
69	10巷1弄11號2樓	1036	磚造	15.86	蘇○媛	230	3,648	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,080	32,984	29,336
70	10巷1弄11號4樓	1036	鐵皮	65.41	黃○娟	100	6,541	55	8%	46.5	22.22%	55,000	2,832	99,510	93,555
71					陳○堂			55	8%	46.5	22.22%	55,000	2,832	99,510	93,555
72			磚造	75.13	林○儀	230	17,280	52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,832	99,510	93,555
73					黃○聰			52	0%	46.5	10.58%	65,000	2,832	99,510	93,555
合計				2,252.66	--	--	539,540	--	--	--	--	--	--	6,564,091	6,024,551

註1：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

註2：本表門牌號碼、坐落地號、構造及實測面積依 111 年 12 月實施者委託國興測量有限公司測量成果報告登載，門牌號碼為現況資訊。

拾捌、財務計畫

本案實施方式為權利變換，所有權人依照本案財務相關章節內容計算，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

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 6 層、地上 22 層之鋼骨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、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、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 2,475,372,689 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	總價	
壹、工程費用	一、	(一)拆除費用	0	0	0	
		(二)建築設計費用	1	28,808,633	28,808,633	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	23,210.78	65,554	1,521,551,079	
		(四)工程管理費	0	0	0	
		(五)空氣污染防制費	1	100,981	100,981	
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	3,093,295	3,093,295
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	172	75,000	12,900,000
			3.建照執照相關規費	1	408,659	408,659
			4.其他	0	0	0
		重建費用合計：				1,566,862,647
	二、	(一)公共設施(路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	0	0	0
			2.工程開闢費用	0	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	1.室內裝修費用	0	0	0	

	養捐贈費用	2.公益設施認養經費	0	0	0
	(三)捐贈本市都市更新基金		0	0	0
	工程費用(A)合計：			1,566,862,647	
貳、	依規定留設公共開放空間及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	23,355,648	23,355,648
參、權利變換費用	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	8,000,000	8,000,000
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)	1	5,000,000	5,000,000
		(三)土地複丈費	18	4,000	72,000
		(四)鑽探費用	4	75,000	300,000
		(五)鄰房鑑定費用	1	3,546,600	3,546,600
	二、更新前土地及建物測量費用		1	75,000	75,000
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1	31,622,513	31,622,513
		(二)其他土地改良物	1	6,564,091	6,564,091
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		0	0	0
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費	1	77,630,137	77,630,137
六、地籍整理費		172	20,000	3,440,000	
七、審查費用		1	105,000	105,000	
八、其他必要業務費		0	0	0	
權利變換費用(C)合計：			136,355,341		
肆、貸款利息(D)	貸款利息(D)合計：		1	90,946,929	90,946,929
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1	2,057,103	2,057,103
	二、營業稅		1	37,794,852	37,794,852
稅捐(E)合計：			39,851,955		
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用		0	0	0
	二、信託費用		1	3,803,878	3,803,878
	三、人事行政管理費用		5.00%	1,703,217,988	85,160,899
	四、銷售管理費用		6.00%	2,106,841,060	126,410,464
	五、風險管理費用		13.00%	2,022,791,701	262,962,921
管理費用(F)合計：			478,338,162		
柒、	都市計畫變更負擔費用(G)		(G)合計：	0	0
捌、	容積移轉費用(H)		(H)合計：	1	139,662,007
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：			2,475,372,689		

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.工程費用

(1)拆除費用

本更新單元內無未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物。

(2)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 28,808,633 元。

(3)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 6 層，地上 22 層一幢一棟鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)建築物，總樓地板面積為 23,210.78 m² (7,021.26 坪)，建築物工程造價標準單價為 171,200 元/坪(51,788 元/m²)。

本案為事業計畫及權利變換計畫併送，報核日為 112 年 6 月，評價基準日為 112 年 2 月 28 日，物價基準日為 109 年 8 月，物價指數為 89.94，112 年 2 月物價指數為 109.21，指數增減率為 21.43%，物價調整率為 18.93%，另依超建樓層及高度加成計算調整後單價(計算至百元以下四捨五入)，本案營建費用合計 1,508,620,343 元，另本案擬申請銀級智慧建築，故依相關單據加計提列 12,930,736 元，營建費用總計為 1,521,551,079 元，平均營建單價為 1,521,551,079 / 23,210.78 m² = 65,554 元/m²(約 216,706 元/坪)

表 18-2 建築規劃設計費表

法定總工程造價(元)		408,659,042	
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%	348,659,042	24,406,133
總計		408,659,042	28,808,633

表 18-3 營建費用表

樓層	面積(m ²)	面積(坪)	標準單價(元/坪)	營造物價指數調整	指數調整後單價	超建樓層加成	樓高	高度加成	調整後單價(百元以下四捨五入)	複價
B6	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	40%	3.2	0.00%	285,000	116,558,438
B5	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	30%	3.2	0.00%	264,700	108,256,205
B4	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	83,267,712
B3	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	83,267,712
B2	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	83,267,712
B1	1,351.99	408.98	171,200	18.93%	203,600	0%	3.6	0.00%	203,600	83,267,712
1	1,055.49	319.29	171,200	18.93%	203,600	0%	4.2	6.00%	215,800	68,901,859
2	442.28	133.79	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	27,788,121
3	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
4	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
5	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
6	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
7	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
8	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
9	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
10	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
11	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
12	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
13	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
14	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
15	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
16	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
17	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
18	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
19	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
20	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
21	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
22	659.89	199.62	171,200	18.93%	203,600	0%	3.4	2.00%	207,700	41,460,394
T1	122.85	37.16	171,200	18.93%	203,600	0%	3.2	0.00%	203,600	7,566,209
T2	136.47	41.28	171,200	18.93%	203,600	0%	2.8	0.00%	203,600	8,405,051
T3	143.95	43.54	171,200	18.93%	203,600	0%	3.0	0.00%	203,600	8,865,737
小計	23,210.78	7,021.26	--	--	--	--	--	--	--	1,508,620,343

樓層	面積(m ²)	面積(坪)	標準單價(元/坪)	營造物價指數調整	指數調整後單價	超建樓層加成	樓高	高度加成	調整後單價(百元以下四捨五入)	複價
智慧建築設備費用加計										12,930,736
總計										1,521,551,079

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。

(4)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治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物屬第一級營建工程需繳納 2,954 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 98,027 元，合計需繳納 100,981 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 ²)	總樓地板面積(m ²)	合計(元)
拆除	0.49	6,028.50	2,954

表 18-5 興建建築物所需繳納空污費表

項目	費率(元/m ²)	建築面積(m ²)	工期(月)	合計(元)
興建	2.54	1,072.04	36	98,027

(5)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，合計為 3,093,295 元。

表 18-6 公寓大廈公共基金表

法定總工程造價(元)		408,659,042	
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%	308,659,042	1,543,295
總計			3,093,295

(6)外接水、電管線工程費用

本案規劃共 172 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 172 戶×75,000 元=12,900,000 元。

(7)建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，所需費用為 $408,659,042 \times 0.1\% = 408,659$ 元。

(8)其他

本案無提列其他工程費用或特殊工程費用。

2.公共設施

本案無提列公共設施相關費用。

(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 23,355,648 元，包含新北市公共開放空間管理維護基金、綠建築、智慧建築、無障礙環境及耐震標章相關委辦費與維護管理費用，其計算如下所列。

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 3,119,800 元〔計算式： 623.96 m^2 (退縮人行道開放供公眾使用申請容積獎勵) $\times 5,000 \text{ 元/m}^2 = 3,119,800$ 元〕

2.綠建築委辦費用及管理維護基金

本案綠建築委辦費用依相關單據提列 630,000 元，綠建築管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% = 1,546,648$)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.智慧建築委辦費用及管理維護基金

本案智慧建築委辦費用依相關單據提列 830,000 元，智慧建築管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% =$

1,546,648)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.無障礙環境管理維護基金

本案無障礙環境管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% = 1,546,648$)予管理委員會作為管理基金，專款專用於無障礙環境設施管理維護經費。

5.耐震設計委辦費用及管理維護基金

本案耐震設計標章委辦費用依相關單據提列 12,589,258 元，耐震設計管理維護基金以公寓大廈管理基金之 50%計算，即 1,546,648 元($3,093,295 \times 50\% = 1,546,648$)予管理委員會作為管理基金，專款專用於耐震設計管理維護經費。

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總計為 23,355,648 元。

(三)權利變換費用

1.都市更新規劃費用

本案依委託契約金額 800 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 (m ²) : 2,172.00 m ² 。
都市更新事業概要	P1=0	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：77 人。
計畫擬訂	P2=300+X+Y=300+213.76+348=861.76	X：面積單位費用認列標準：2,000.00×0.1+172×0.08=213.76。
計畫執行與成果報核	P3=150	Y：人數單位費用認列標準：20×6+57×4=348。
涉及多項審議，其更新規劃成本增加者	都市設計、容積移轉、加強山坡地審查	其他項目=80
合計	1,151.76	本案提列 800 萬元

2.不動產估價費用

「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 + 87 更新前主建物筆數及土地筆數)×0.45 + 172(更新後主建物筆數)×0.45)×3+(40 + 87(更新前主建物筆數及土地筆數)×0.45 + 172(更新後主建物筆數)×0.45)×30%(選定費用至少 25 萬元)=516.615 萬元。

本案不動產估價費用依相關單據提列 5,000,000 元。

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 =18 筆×4,000 元 =72,000 元。

4.鑽探費用

鑽探費用以每孔鑽探 75,000 元，每 600 m²鑽 1 孔概估，2,172.00 m²÷600

m²=4 孔，所需費用為 4 孔×75,000 元=300,000 元。

5.鄰房鑑定費用

土地鄰房鑑定範圍以開挖深度四倍評估，費用依相關單據提列 3,546,600 元。

6.更新前土地及建物測量費用

本案測量費用依相關單據提列 75,000 元。

7.土地改良物拆遷補償費用

本案合法建築物拆遷補償費用為 31,622,513 元；非合法建築物補償費用為 6,564,091 元，後續以權利變換計畫核定內容為準。

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 77,630,137 元，後續以權利變換計畫核定內容為準。

10.地籍整理費用

包含更新後土地分割、建物滅失及登記規費、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，依規定提列每戶需 20,000 元，本案規劃共 172 戶，計 172 戶×20,000 元/戶=3,440,000 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 77 人，故提列 61 人以上申請事業計畫及申請權利變換計畫併送之審查費 105,000 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(112年2月28日)當期五大銀行平均基準利率=30%×0.585%+70%×2.969%=2.2538%。

貸款期間為48個月(本案工期約36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 } = { [38,186,604元+0元+139,662,007元]×2.2538%×4 } + { [1,566,862,647元-3,093,295元+(136,355,341元-38,186,604元)]×2.2538%×4×0.5 } = 90,946,929元。

(五)稅捐

稅捐包括印花稅及營業稅，共計39,851,955元。

1.印花稅

包含承攬契據、讓受不動產契據等印花稅，共計2,057,103元(1,601,500元+455,603元)。

(1)承攬契據之印花稅

(建築設計費+營建費用+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+地籍整理費扣除行政規費+其他必要業務費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)/1.05×1‰=(28,808,633元+1,521,551,079元+0元+8,000,000元+

5,000,000元+300,000元+3,546,600元+75,000元+3,440,000元+0元+0元+139,662,007元)/1.05×1‰=1,601,500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‰=(243,837,091元+211,765,557元)×1‰=455,603元。實際以權利變換計畫核定內容為準。

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=1,122.47 m²×217,233元/m²=243,837,091元；更新後實施者獲配房屋現值=獲配房屋現值+獲配停車場現值總值=197,839,858元+13,925,699元=211,765,557元。

2.營業稅

依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋，依公式擇一計算：

公式一：(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%=(4,105,299,700元-2,475,372,689元)×(2,428,721,754÷4,105,299,700)=48,210,127元。

公式二：(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))×5%=(4,105,299,700元-2,475,372,689元)×(408,115,524/(471,830,127元+408,115,524元))×5%=37,794,852元

房屋評定標準價格=房屋現值總值382,745,411元+停車場現值總值25,370,113元=408,115,524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/m²)×坐落地段等級調整率(永貞路)=18,357.09×13,900元/m²×150%=382,745,411元。

停車場現值總值=停車場面積×調整後房屋構造標準單價第四類(元/m²)×

$80\% \times \text{坐落地段等級調整率} = 6,006.17 \times 5,280 \text{ 元/m}^2 \times 80\% \times 100\% = 25,370,113 \text{ 元}$ 。

本案營業稅以 37,794,852 元提列，實際以權利變換計畫核定內容為準。

(六)管理費用

1.信託費用

本案依信託費用暫以營建費用 0.5%之 50%提列為 3,803,878 元，後續以實際簽約金額之 50%提列。為使本更新案順利興建完工，各土地所有權人應同意併同基地內其他土地共同辦理信託登記予金融機構或其指定之第三人以使土地集中處理。

2.人事行政管理費用

本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。

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 69 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 77 位/2=73，且本案基地面積為 2,172.00 m²，人事行政管理費率為 5.00%)，共 85,160,899 元 [(1,566,862,647 元 + 136,355,341 元 + 0 元)×5.00%]=85,160,899 元。

3.銷售管理費用

未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小，依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。

本案銷售管理費用=實施者實際獲配之房屋單元及車位價值×銷售管理費率，實施者實際獲配之房屋單元及車位價值總計為 2,106,841,060 元，25 億元以下部分銷售管理費率為 6.00%，共 126,410,464 元。

實施者分配總價值	2,106,841,060	
級距	銷售管理費率(%)	計算費用
25 億元以下部分	6.00	126,410,464
超過 25 億~50 億部分	5.50	-
超過 50 億部分	5.00	-
合計	銷售管理費率	6.00%

4.風險管理費用

實施者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，考量前述因素承擔風險較大，故編列本項開發風險管理費用。

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 69 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 77 位/2=73，總樓地板面積為 7,021.26 坪，風險管理費率為 13%)，共 262,962,921 元 [1,566,862,647 元 + 136,355,341 元 + 90,946,929 元 + 3,803,878 元 + 85,160,899 元 + 0 元 + 139,662,007 元)×13%]。

(七)都市計畫變更負擔費用

本案無涉及都市計畫變更。

(八)容積移轉費用(本案自區外移入法定容積之 29.6%，1,928.74 m²)

區外容積移轉所需之費用，暫以 112 年公告現值之 100%提列 139,662,007 元，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 18-8 容積移轉費用估算表

序號	接受基地之地號	接受基地之面積(m ²)	接受基地之容積率(%)	接受基地可移入容積(m ²)	接受基地之土地公告現值(元/m ²)	容移成本(元)
1	1007	153.00	300%	135.86	248,982	11,275,920
2	1008	123.00	300%	109.22	245,669	8,944,336
3	1009	128.00	300%	113.66	244,669	9,270,038
4	1010	118.00	300%	104.78	244,588	8,542,987
5	1011	119.00	300%	105.67	243,841	8,589,073
6	1012	114.00	300%	101.23	245,679	8,290,209
7	1017	134.00	300%	118.99	242,912	9,634,882
8	1018	130.00	300%	115.44	242,730	9,340,270
9	1019	131.00	300%	116.33	242,467	9,401,920
10	1020	132.00	300%	117.22	241,993	9,455,170
11	1021	132.00	300%	117.22	241,801	9,447,668
12	1036	244.00	300%	216.67	167,000	12,061,433
13	1037	114.00	300%	101.23	167,000	5,635,260
14	1038	82.00	300%	72.82	167,000	4,053,432
15	1039	86.00	300%	76.37	167,000	4,251,161
16	1040	95.00	300%	84.36	167,000	4,696,050
17	1041	129.00	300%	114.55	167,000	6,376,741
18	1042	8.00	300%	7.10	167,000	395,457
合計		2,172.00		1,928.74	217,233	139,662,007
本案容積移轉費用(100%)						139,662,007

二、收入說明

更新後建築物總價值為房屋與停車位價值之總和，本案更新後總價值依禾仲不動產估價師聯合事務所查估為 4,105,299,700 元(請詳見表 18-9)，實際以權利變換計畫核定內容為準。

表 18-9 更新後總銷金額估算表

項目	數量	平均單價	合計(元)
一般零售業	281.3 坪	1,136,536(元/坪)	319,514,390
集合住宅	5,271.88 坪	642,614(元/坪)	3,387,785,310
停車位(平面)	169 位	2,355,030(元/位)	398,000,000
總計			4,105,299,700

三、成本收入分析

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，所有權人於建築物重建完成後，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) 實施者部分

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 2,475,372,689 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(二) 占有他人土地之舊違章建築戶部分

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

(三) 土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依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

=4,105,299,700 -2,475,372,689

=1,629,927,011 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：2,475,372,689 元÷4,105,299,700 元=60.30%

所有權人：1,629,927,011 元÷4,105,299,700 元=39.70%

四、經費來源

本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。

為表示實施者產生現金或需求現金週轉的程度，以使用現金基礎編制現金流量表(請詳見表 18-10)。

表 18-10 現金流量表

	總費用及收入	第1-5月	第6-10月	第11-15月	第16-20月	第21-25月	第26-30月	第31-35月	第36-40月	第41-48月	總計
		前置作業期	工程營建期							完工交屋期	
現金流入											
自有資金	551,936,010	385,483,148	67,067,952	44,154,881	30,838,652	24,391,377	-	-	-	-	551,936,010
融資貸款	1,287,850,690		145,773,107	156,126,139	171,660,194	180,427,882	207,434,111	210,177,233	210,537,831	5,714,194	1,287,850,690
房屋銷售	2,475,372,689									2,475,372,689	2,475,372,689
合計		385,483,148	212,841,060	200,281,020	202,498,846	204,819,259	207,434,111	210,177,233	210,537,831	2,481,086,883	4,315,159,389
現金流出											
建築設計費用	28,808,633		14,404,317							14,404,317	28,808,633
營建費用	1,521,551,079	169,061,231	169,061,231	169,061,231	169,061,231	169,061,231	169,061,231	169,061,231	169,061,231	169,061,231	1,521,551,079
工程管理費	-										-
空氣污染防治費	100,981	100,981									100,981
公寓大廈公共基金	3,093,295									3,093,295	3,093,295
外接水、電、瓦斯管線工程費用	12,900,000									12,900,000	12,900,000
建築執照相關規費	408,659		204,330							204,330	408,659
公共設施地上物拆遷補償費	-										-
公共設施工程開關費	-										-
公共設施用地捐贈土地成本	-										-
公益設施認養經費(室內裝修費用)	-										-
公益設施認養經費(認養經費)	-										-
捐贈都市更新基金	-										-
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	23,355,648									23,355,648	23,355,648
都市更新規劃費用	8,000,000	8,000,000									8,000,000
不動產估價師費用	5,000,000	5,000,000									5,000,000
土地鑑界費	72,000	72,000									72,000
鑽探費用	300,000	300,000									300,000
鄰房鑑定費用	3,546,600	3,546,600									3,546,600
更新前土地及建物測量費用	75,000	75,000									75,000
土地改良物拆遷補償費用	38,186,604	38,186,604									38,186,604
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	77,630,137	8,625,571	8,625,571	8,625,571	8,625,571	8,625,571	8,625,571	8,625,571	8,625,571	8,625,571	77,630,137
地籍整理費用	3,440,000	3,440,000									3,440,000
審查費用	105,000	105,000									105,000
其他必要業務費(交評等)	-										-
行政作業費	-										-
信託費用	3,803,878	1,267,959								2,535,919	3,803,878
人事行政管理費	85,160,899	7,096,742	7,096,742	7,096,742	7,096,742	7,096,742	7,096,742	7,096,742	7,096,742	28,386,966	85,160,899
銷售管理費	126,410,464		10,534,205	10,534,205	10,534,205	10,534,205	10,534,205	10,534,205	10,534,205	52,671,027	126,410,464
都市計畫變更	-										-
容積移轉費用	139,662,007	139,662,007									139,662,007
合計	2,081,610,884	384,539,695	209,926,395	195,317,749	195,317,749	195,317,749	195,317,749	195,317,749	195,317,749	315,238,302	2,081,610,884
稅前息前淨現金流量		943,453	2,914,665	4,963,271	7,181,097	9,501,510	12,116,362	14,859,484	15,220,082	2,165,848,580	2,233,548,505
稅前息前淨現金累積		943,453	3,858,118	8,821,390	16,002,487	25,503,997	37,620,359	52,479,843	67,699,925	2,233,548,505	
專案融資部分											-
現金流出											-
貸款利息	90,946,929	939,615	2,906,428	4,945,466	7,144,215	9,435,712	12,001,845	14,601,913	14,606,373	24,365,362	90,946,929
本金返還	1,839,786,700									1,839,786,700	1,839,786,700
稅捐	39,851,955									39,851,955	39,851,955
合計	1,970,585,584	939,615	2,906,428	4,945,466	7,144,215	9,435,712	12,001,845	14,601,913	14,606,373	1,904,004,017	1,970,585,584
稅後息後淨現金流量		3,838	8,237	17,805	36,882	65,798	114,517	257,571	613,709	261,844,564	262,962,921
稅後息後淨現金累積		3,838	12,075	29,880	66,763	132,560	247,077	504,649	1,118,357	262,962,921	

拾玖、實施者風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地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

本案都市更新事業所需之各項費用，由實施者先行投入，並以 30% 自有資金及 70% 銀行貸款完成本更新案。

(二) 產權控管機制

信託範圍為新北市永和區福和段 1009 地號等 18 筆土地，土地面積共 2,172.00 平方公尺(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。

(三) 續建機制內容及啟動時點

為使本開發案工程於施工期間，有下列狀況時得採行續建方案：

1. 實施者不履行融資合約之義務或於融資合約之義務有加速到期或預期加速到期之情事者。
2. 實施者有進行解散清算(除合併之情形外)、聲請或被聲請重整或破產或有財務困難而無法完成建物之興建。
3. 實施者違反契約任一約定、承諾或義務者，致無法完成信託目的時，建經公司得通知實施者立即停止前項之興辦與興建作業，並將相關之作業管理權交付建經公司接管。

建經公司依前款之約定接管本開發案後，應以執行接管續建事宜為優先考慮，並邀集各方共商本開發案續建事宜，於協商時，各方均得提出續建方案。

續建方案應經實施者、建經公司、地主、融資銀行及受託銀行同意(若無損及地主依合建契約應得之權益時，無須由地主同意)，製作書面簽名後執行；惟實施者如未能提出具體解決方案，或所提方案經否決後，實施者對其餘各方已同意之續建方案，視為同意，並應無條件配合經同意後之續建方案。

(四) 續建機制變更實施者方式

為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

(五) 如未能完工或交屋之處理方式

本條未完工程之處理方式非為受託人之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依相關規定終止本契約。

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

(一) 退縮人行步道

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」退縮 4 公尺人行步道，皆不得設置圍牆，並應維持其與周邊環境之連通性及開放性，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於法令規定不得為約定專用部分，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。

管理費用依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥 3,119,800 元，管委會應就公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

(二) 綠建築

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥公寓大廈管理基金之 50% 計算，即 1,546,648 元(3,093,295×50%=1,546,648)，後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，其後續之管理維護計畫亦載明於公寓大廈規約、草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。

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，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月前必須申請繼續使用，其後續管理維護由管委會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，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，應保使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.本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「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。

(三) 智慧建築

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥公寓大廈管理條例施行細則規定之公共基金 50%，即 1,546,648 元(3,093,295×50%=1,546,648)，後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，其後續之管理維護計畫亦載明於公寓大廈規約、草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級智慧建築標章，依相關法令規定智慧建築標章有效期限為五年，期滿三個月前必須申請繼續使用，其後續管理維護由管委會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之設備維護項

目執行，相關規定如下：

- 1.申請繼續使用智慧建築標章，應依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
- 2.本公寓大廈銀級智慧建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應保使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智慧建築標章所規定之系統設備及相關法令規定申請，不得任意變更。
- 4.本公寓大廈依智慧建築指標設置之系統設施管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「年度管理維護計畫」及「長期修繕計畫」辦理。
- 5.智慧建築管理維護費用運用項目如下：
 - (1)智慧建築設施維修或更新費用。
 - (2)智慧建築設施保養所需費用。
 - (3)智慧建築設施所需水電及清潔費用。
 - (4)雇用智慧建築設施管理、清潔及維修人員之費用。
 - (5)其他有關智慧建築設施管理維護所需費用。
- 6.智慧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) 無障礙環境

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥公寓大廈管理條例施行細則規定之公共基金 50%，即 1,546,648 元(3,093,295×50%=1,546,648)，後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，其後續之管理維護費用亦載明於公寓大廈規約、草約及事業計畫書內。

(五) 耐震設計

本案將配合提列管理維護相關費用，提撥公寓大廈管理條例施行細則規定之公共基金 50%，即 1,546,648 元(3,093,295×50%=1,546,648)，後續交予管理委員會，作為社區日後管理維護使用，其後續之管理維護費用亦載明於公寓大廈規約、草約及事業計畫書內。

二、保固事項

自使用執照取得之日起，乙方對本新建大樓之工程結構安全部份保固十五年，固著建材及設備部分保固 3 年，防水工程保固 5 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

本案更新計畫之實施將可為各層面帶來相關效益，茲說明如下：

一、更新前後效益評估比較

本更新單元實施都市更新前後效益說明請詳見表 21-1。

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地資源利用	高建蔽率之密集使用，無公共開放空間。	1.合理有效的提高土地使用強度。 2.實際退縮 623.96 m ² 人行步道及公共開放空間。
生活環境品質	1.建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。 2.建築物內部及周邊缺乏停車空間，現有通路旁均停放車位。 3.建築物老舊且增加能源消耗。 4.開放空間未能與周邊動線整合串聯，缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境品質差。	1.規劃符合綠建築銀級及智慧建築銀級，減少對環境之衝擊，達到節能減碳之目標。 2.提供安全健康舒適之生活環境，增加並留設 4m 人行步道。 3.提供 172 席汽車停車位、172 席機車位。
都市環境安全	1.建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線。 2.現有通路狹小彎曲，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能。	依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境。

二、實施後實質效益評估

本計畫對於使用者、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將創造各方多贏的局面。

(一) 就使用者而言

- 1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升建築物安全性，確保生命及財產安全。
- 2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有建築物品質大幅提昇。
- 3.提升土地使用效益，增加房地產價值。
- 4.藉由整體規劃集中留設開放空間及步道，提供更多綠化及活動使用之戶外空間。
- 5.建構永續、安全、健康及環保之優質居住空間。

(二) 就政府而言

- 1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。
- 2.改善地區停車供給不足之情況。
- 3.強化地區消防及救災機能。
- 4.改善土地使用效益，增加政府稅收。

(三) 就整體環境而言

- 1.藉由整體綠建築及智慧建築設計，提供舒適居住環境並可改善微氣候。
- 2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。
- 3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。
- 4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

(四) 就鄰近地區而言

- 1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。
- 2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。
- 3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。

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 6 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 12 個月，更新時程共計 54 個月。各期作業進度表列如下：

表 22-1 預估實施進度表

序 號	進度	113 年		114 年								117 年					118 年										
		11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■	■																								
2	申請拆除及建造執照			■	■	■	■	■	■	■																	
3	改良物殘餘價值補償							■	■																		
4	申請更新期間稅捐減免									■	■																
5	土地補償金發放作業																										
6	地上物騰空拆除																										
7	工程施工																										
8	申請使用執照																										
9	送水送電																										
10	申請測量																										
11	釐正圖冊																										
12	接管																										
13	計算及找補差額價金																										
14	產權登記及成立管委會																										
15	申請更新後稅捐減免																										
16	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、其他應加表明之事項

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://reurl.cc/eDyeWm>

二、更新服務處設立情形

本案實施者已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，諮詢專線(02) 2932-7899 (分機 18，陳小姐；另實施者亦於「臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓，星期一至五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務；除實

施者聯絡專線外，有關法令諮詢及本案相關資訊，亦可洽詢新北市政府都市更新處(02)2950-6206，或至更新處網站查詢。

三、都市更新法令諮詢

除實施者已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外，亦可透過政府官方管道洽詢都市更新相關法令內容。

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

附錄一 實施者證明文件

(公司印章) (代表公司負責人印章)

變更預查編號 _____

公司統一編號 2 9 1 6 1 1 7 2

公司聯絡電話 (02) 2932-7899

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 源座建設開發 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	中文	源座建設開發 股份有限公司
(變更後)	(章程所訂)	
	外文	
二、(郵遞區號)公司所在地	(含鄉鎮市區村里)	(116) 台北市文山區羅斯福路5段125號3樓
三、代表公司負責人	參季源	四、每股金額(阿拉伯數字)
		10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	35,000,000	元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	35,000,000	元
七、股份總數	3,500,000 股	八、已發行股份
		1. 普通股 3,500,000 股
		2. 特別股 股
九、董事人數任期	1人自111年11月23日至114年11月22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11月23日至114年11月22日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程修正(訂定)日期	108 年 11 月 1 日	

※變更登記日期文號 111.11.25 11155310800 ※編號

公務記載蓋章欄

- (一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業,請打字或電腦以黑色列印填寫清楚,數字部份請採用阿拉伯數字,並請勿折疊、花摺、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、編號等,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除股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

源座建設開發 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	
1	H701010	住宅及大樓開發租售業。	
2	H701040	特定專業區開發業。	
3	H701050	投資興建公共建設業。	
4	H701080	都市更新重建業。	
5	H701090	都市更新整建維護業。	
6	I401010	一般廣告服務業。	
7	E801010	室內裝潢業。	
8	F113010	機械批發業。	
9	F401010	國際貿易業。	
10	G202010	停車場經營業。	
11	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。	

董事、監察人 或其他負責人名單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
(郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
1	董事長	參季源		0
2	監察人	陳坤地		0
		()		
		()		
		()		

公務記載蓋章欄

111.11.25 11155310800

父 母
配偶 役別
出生地
住址



中華民國身分證

姓名 麥 季 源

出生
年月日
發證地點



性別 男
統一編號



附錄二 新北市自行劃定都市更新單元檢核表(影本)

劃定「新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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

壹、基本資料：			
申請日期	112年06月30日	申請單位	源座建設開發股份有限公司 (發章)
更新單元面積	2,172.00 (m ²)		
行政區及地號	永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地		

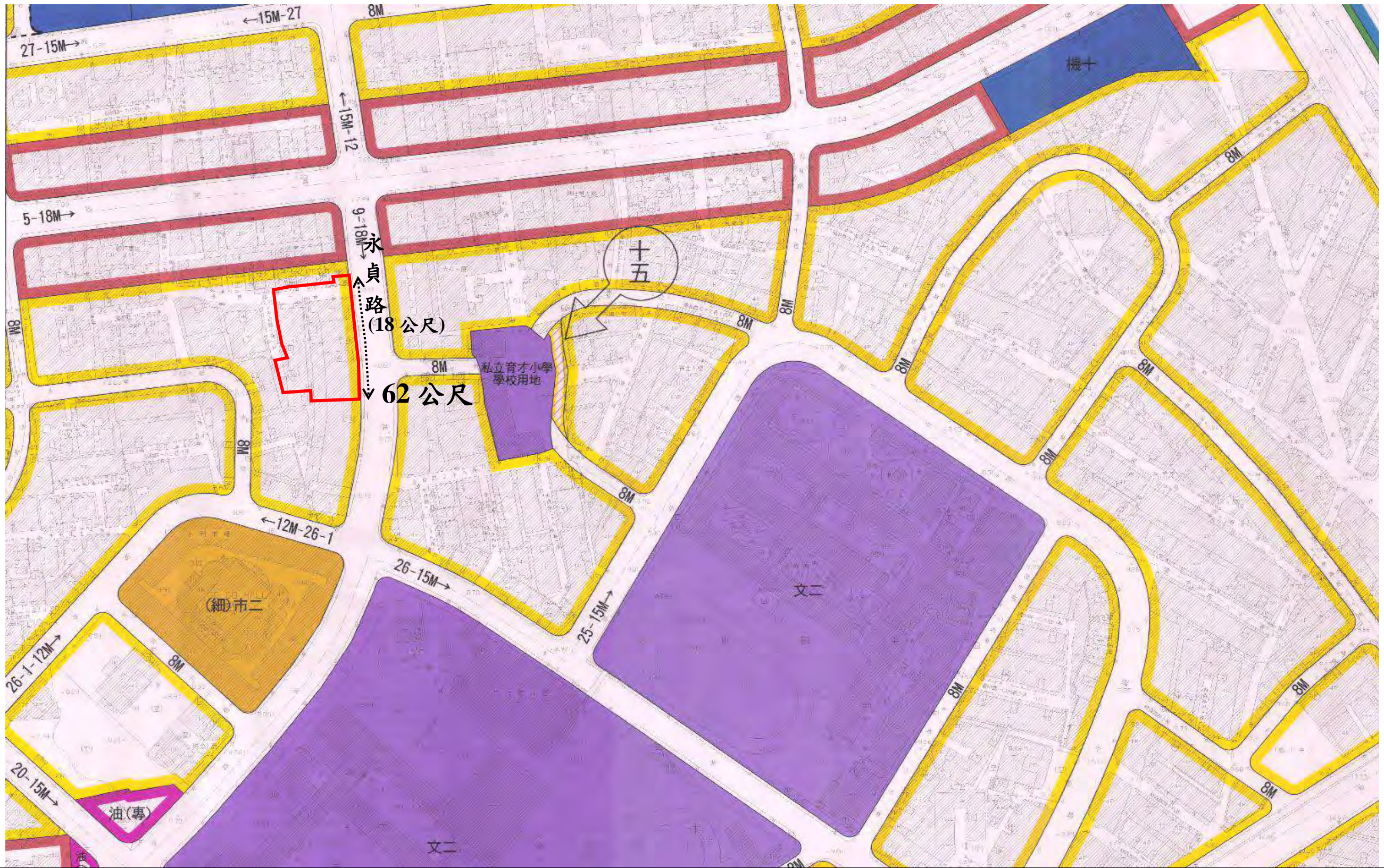
■重建 全部以整建或維護方式處理(請填「貳」、「陸」) 災損危險建築(請填「貳」、「九」、「陸」)

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。 (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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合第2款 <input type="checkbox"/> 符合第__款第__目 (如涉及第5款詳【伍、規模適用檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合第__款第__目 ()	

(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。			
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。 (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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合第3款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合第__款	劃定基準第7點
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。 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 checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合第__款	劃定基準第8點
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

<p>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：</p> <p>(類型一)符合附表一所列指標2項以上。</p> <p>(類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 類型一 第__款</p> <p>(詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 類型 第__款</p>	
<p>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。</p>	<p><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】)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>非本類型</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 第__款</p>	<p>劃定基準 第10點</p>
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)高氣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。</p> <p>(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。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 第__款</p> <p>(詳【陸、危險建築物情形檢討】)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>非本類型</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 第__款</p>	<p>劃定基準 第11點</p>
<p>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。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>無此情形</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p>	

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	永貞路(18米計畫道路)	62(m)	是	-
臨路長度合計(m)≥20m		約62(m)	是	-
備註				
注意事項	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			



圖例	內容說明	指北
<p>更新單元臨路及大眾運輸距離條件檢討圖</p> <p>圖例： 本更新單元範圍</p>	<p>都市計畫名稱：(098/03/17)擬定永和都市計畫細部計畫案</p> <p>土地座落：永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042地號等 18筆土地</p> <p style="text-align: right;">比例尺：1/2000</p>	

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：

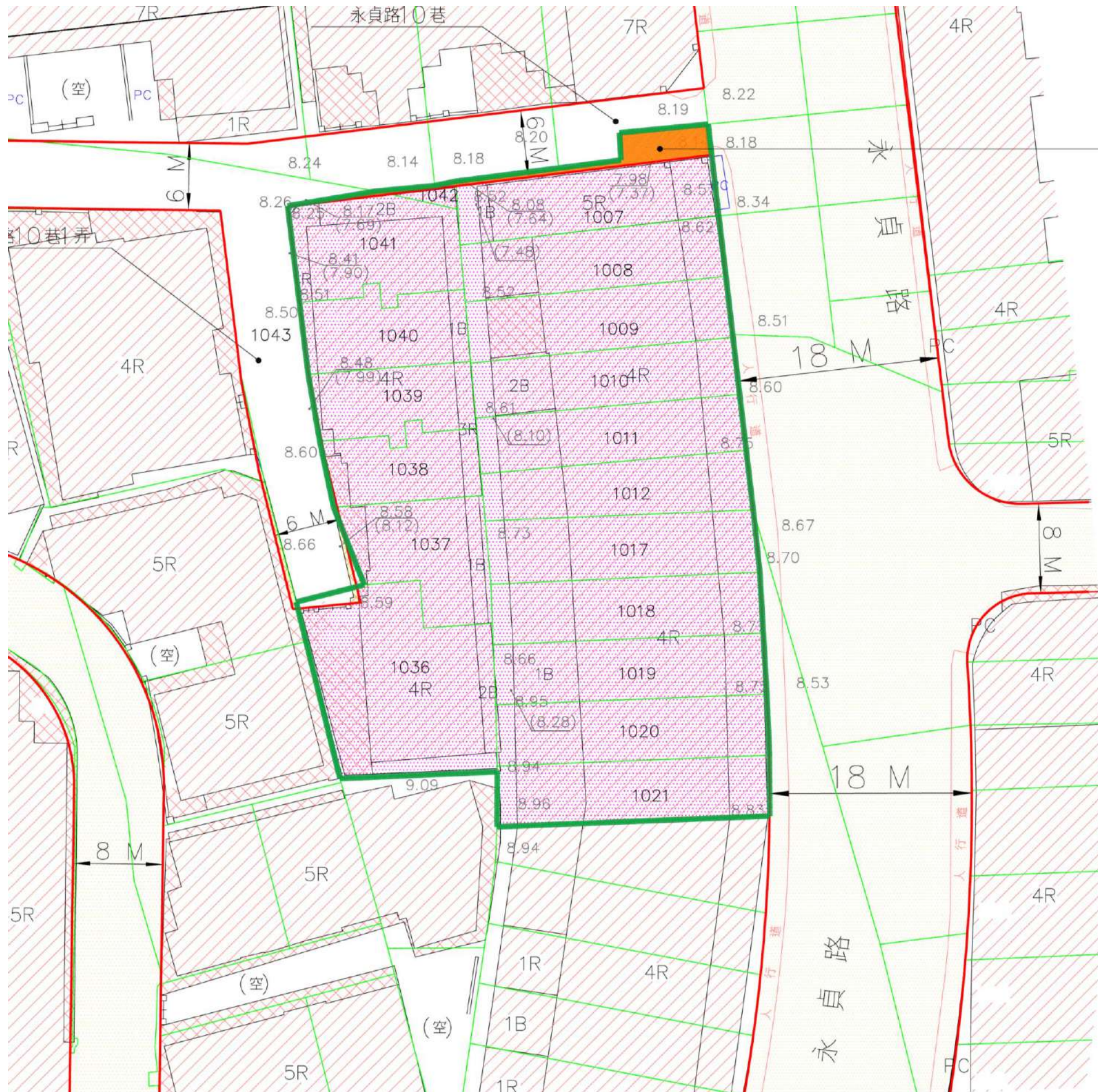
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物 投影面積(m ²)	得計入檢討之建築物 投影面積(m ²)
			投影面積(m ²)	坐落之基地面積(m ²)		
1	永貞路12號	44	96.58	153.00	--	153.00
2	永貞路14號	45	89.95	123.00	--	123.00
3	永貞路16號	45	89.95	128.00	--	128.00
4	永貞路18號	47	83.98	118.00	--	118.00
5	永貞路20號	47	82.01	119.00	--	119.00
6	永貞路22號	47	81.14	114.00	--	114.00
7	永貞路24號	47	85.03	134.00	--	134.00
8	永貞路26號	47	85.03	130.00	--	130.00
9	永貞路28號	47	85.03	131.00	--	131.00
10	永貞路30號	47	85.03	132.00	--	132.00
11	永貞路32號	47	85.03	132.00	--	132.00
12	永貞路10巷1弄1號	47	79.52	129.00	--	129.00
13	永貞路10巷1弄3號	47	79.52	95.00	--	95.00
14	永貞路10巷1弄5號	47	79.52	86.00	--	86.00
15	永貞路10巷1弄7號	47	67.06	82.00	--	82.00
16	永貞路10巷1弄9號	47	83.00	114.00	--	114.00
17	永貞路10巷1弄11號	47	139.26	244.00	--	244.00
建築物總投影面積(m ²) (A)						2,164.00(m²)
重建區段面積(m ²) (C)					2,172.00(m²)	
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 ²)(D)					34.15(m²)	
應核算之重建區段面積(m ²) (B=C-D)					2,137.85 (m²)	

計算結果(A/B ≥ X) 請詳列計算式
 1、更新單元為完整街廓，X=1/4。
 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。
 適用範圍：
 3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。
 計算公式：
 (2,164.00-34.15)/2,137.85= 99.63% > 1/3，符合規定。

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。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(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。	<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	



1007地號土地位於現有巷道範圍面積
34.15m²



王冠山

圖 例

- | | | | |
|--|-------|--|-------------------|
| | 申請基地 | | 房 屋 |
| | 計畫道路 | | 臨時房屋 |
| | 現有巷道 | | 建築線 |
| | 退 縮 | | 更新單元範圍 |
| | 地 籍 線 | | 1007號地號現有
巷道範圍 |
| | 地 號 | | |
| | 高 程 點 | | |
| | 溝底高程 | | |

1007地號現有巷道範圍檢討

臺北縣政府建設局使用執照存根

68 使字第 1301 號

起造人姓名	住 址			臺北縣板橋區永興路234號				
建造類別	新建	構造種類	RC	造				
使用分區	住宅區	層樓戶數	4 / 層 / 1 座 / 1 間					
建築地號	地址	本縣	市	鄉鎮	地 號	段	地 號	
基地面積	騎樓	其他	其他	其他	其他	其他	其他	
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m	
	騎樓	16.47 m ²	m		第七層	m ²	m	
	第一層	26.22 m ²	3.21 m	店舖	第八層	m ²	m	
	第二層	51.78 m ²	3.00 m	店舖	第九層	m ²	m	
	第三層	51.78 m ²	m	"	第十層	m ²	m	
	第四層	51.78 m ²	m	"	第十一層	m ²	m	
	第五層	51.78 m ²	m	"	第十二層	m ²	m	
	防空	地上	m ²	停車場	室內	m ²	屋頂突出部份	m ²
	避難	地下	25.93 m ²	室外	m ²			
層高	15.60 m		建築高度	6.30 m				
設計人	姓名	林華鏡		事務所名稱	林華鏡建築師事務所			
監造人	姓名	蕭學訓		事務所名稱	蕭學訓建築師事務所			
承造人	姓名	蕭學訓		營造廠名稱	蕭氏營造廠有限公司			
工程核算	186320.00 元		竣工日期	68年5月4日				
發照日期	68年5月12日		開工日期	67年11月15日				
建造執照字號	67 建 3864 號							
附 註	校							

區 指 標 修 訂 第 一 號

臺北縣政府建設局使用執照存根

65 使字第 2676 號

起造人姓名	住 址			台北市北投區中央南路一段188號				
建造類別	新建	構造種類	RC	造				
使用分區	住宅區	層樓戶數	4 / 層 / 1 座 / 3 間					
建築地號	地址	本縣	市	鄉鎮	地 號	段	地 號	
基地面積	騎樓	其他	其他	其他	其他	其他	其他	
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	
	地下層	51.32 m ²	2.6 m	店舖	第六層	m ²	m	
	騎樓	56.05 m ²	3.0 m		第七層	m ²	m	
	第一層	178.30 m ²	3.5 m	店舖	第八層	m ²	m	
	第二層	227.09 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m	
	第三層	" m ²	" m	"	第十層	m ²	m	
	第四層	" m ²	" m	"	第十一層	m ²	m	
	第五層	" m ²	" m	"	第十二層	m ²	m	
	防空	地上	m ²	停車場	室內	m ²	屋頂突出部份	m ²
	避難	地下	51.32 m ²	室外	m ²			
層高	13.6 m		建築高度	13.6 m				
設計人	姓名	沈國皓		事務所名稱	沈國皓建築師事務所			
監造人	姓名	蕭學訓		事務所名稱	蕭學訓建築師事務所			
承造人	姓名	蕭學訓		營造廠名稱	蕭氏營造廠有限公司			
工程核算	1857180.00 元		竣工日期	65年11月30日				
發照日期	65年12月17日		開工日期	64年5月20日				
建造執照字號	65 建 1110. 號							
附 註	P38-19							

區 指 標 修 訂 第 一 號

臺北縣政府建設局使用執照存根 65 使字第 195 號

起造人姓名	住 址 永和鎮福林路196號							
建造類別	新 建	構造種類	R.C 造					
使用分區	住宅區	層棟戶數	4層 1座 11間					
建築地號	地址 本縣永和市鎮地號	地號	永和市鎮地號					
基地面積	騎樓 m ² 其他 m ²	建築率	法定空地 m ²					
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m	
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m	
	第一層	36.00	3.5	住宅	第八層	m ²	m	
	第二層	44.65	3.0	住宅	第九層	m ²	m	
	第三層	44.65	3.0	住宅	第十層	m ²	m	
	第四層	44.65	3.0	住宅	第十一層	m ²	m	
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m	
	防空避難	地上 m ²			室內 m ²			
	避難	地下 180.30		停車場	室外 m ²			屋頂 m ²
層高	12.5		建築高度	12.5				
設計人姓名	事務所名稱 建築師事務所							
監造人姓名	事務所名稱 建築師事務所							
承造人姓名	營造廠名稱 營造廠有限公司							
工程核算	1910,000.00	竣工日期	64年12月20日					
發照日期	65年1月2日	開工日期	64年5月16日					
建造執照字號	64建195號							
附註	3807.026							

臺北縣政府建設局使用執照存根 65 使字第 1762 號

起造人姓名	住 址 台北市中華街110號23							
建造類別	新 建	構造種類	R.C 造					
使用分區	住宅區	層棟戶數	4層 2座 9間					
建築地號	地址 本縣永和市鎮地號	地號	永和市鎮地號					
基地面積	騎樓 m ² 其他 m ²	建築率	法定空地 m ²					
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	190.29	m		第六層	m ²	m	
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m	
	第一層	72.79	2.9	住宅	第八層	m ²	m	
	第二層	72.79	2.8	住宅	第九層	m ²	m	
	第三層	m ²	m		第十層	m ²	m	
	第四層	m ²	m		第十一層	m ²	m	
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m	
	防空避難	地上 m ²			室內 m ²			
	避難	地下 190.29		停車場	室外 m ²			屋頂 m ²
層高	11.3		建築高度	12.4				
設計人姓名	事務所名稱 陳錦鐘 建築師事務所							
監造人姓名	事務所名稱 陳錦鐘 建築師事務所							
承造人姓名	營造廠名稱 華慶 營造廠有限公司							
工程核算	6257,500.00	竣工日期	65年8月15日					
發照日期	65年8月30日	開工日期	64年11月13日					
建造執照字號	64建1762號							
附註	3077							

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 ²)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	
			符合屋齡規定(A ₁)	未符合屋齡規定(B ₁)	符合屋齡規定(A ₂)	未符合屋齡規定(B ₂)
1	永貞路12號	44	153.00	--	--	--
2	永貞路14號	45	123.00	--	--	--
3	永貞路16號	45	128.00	--	--	--
4	永貞路18號	47	118.00	--	--	--
5	永貞路20號	47	119.00	--	--	--
6	永貞路22號	47	114.00	--	--	--
7	永貞路24號	47	134.00	--	--	--
8	永貞路26號	47	130.00	--	--	--
9	永貞路28號	47	131.00	--	--	--
10	永貞路30號	47	132.00	--	--	--
11	永貞路32號	47	132.00	--	--	--
12	永貞路10巷1弄1號	47	129.00	--	--	--
13	永貞路10巷1弄3號	47	95.00	--	--	--
14	永貞路10巷1弄5號	47	86.00	--	--	--
15	永貞路10巷1弄7號	47	82.00	--	--	--
16	永貞路10巷1弄9號	47	114.00	--	--	--
17	永貞路10巷1弄11號	47	244.00	--	--	--
小計(m ²)			ΣA ₁ =2,164.00(m ²)	ΣB ₁ =0.00(m ²)	ΣA ₂ =0.00(m ²)	ΣB ₂ =0.00(m ²)
建築物總投影面積(m ²) (C=ΣA ₁ +ΣA ₂ +ΣB ₁ +ΣB ₂)					2,164.00 (m ²)	

※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((ΣA₁+ΣA₂)/C ≥ 1/2) 請詳列計算式
 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。

$$2,164.00/2,164.00 = 1/1 > 1/2, \text{ 符合規定}$$

- 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(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。	<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(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 checked="" 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 type="checkbox"/> 第__款
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 整體更新單元應符合本項規定。	

附表一(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 checked="" 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。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款

(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。		
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 checked="" 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。	<input type="checkbox"/> 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

<p>申請單位及建築師、專業技師或機構 (請加蓋公司大小章)</p> <p>源座建設開發股份有限公司</p>   <p>潤山建築師事務所</p>   <p>安邦工程顧問股份有限公司</p>  	<p>審查結果(本欄由承辦人員填列):</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>不符合</p> <p>(說明:)</p>
--	--

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

一、無電梯設備之4層樓以上合法建築物檢核表：

指標一：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。

棟別	建物門牌	樓層數	4層樓以上合法建築物設置電梯設備之情形	
			有電梯設備之建築物投影面積(m ²)	無電梯設備之建築物投影面積(m ²) (A)
1	永貞路12號	5	--	153.00
2	永貞路14號	4	--	123.00
3	永貞路16號	4	--	128.00
4	永貞路18號	4	--	118.00
5	永貞路20號	4	--	119.00
6	永貞路22號	4	--	114.00
7	永貞路24號	4	--	134.00
8	永貞路26號	4	--	130.00
9	永貞路28號	4	--	131.00
10	永貞路30號	4	--	132.00
11	永貞路32號	4	--	132.00
12	永貞路10巷1弄1號	4	--	129.00
13	永貞路10巷1弄3號	4	--	95.00
14	永貞路10巷1弄5號	4	--	86.00
15	永貞路10巷1弄7號	4	--	82.00
16	永貞路10巷1弄9號	4	--	114.00
17	永貞路10巷1弄11號	4	--	244.00
合計(m ²)			0.00	ΣA=2,164.00 (m ²)

建築物總投影面積(B) (m ²)		2,164.00(m ²)
※與【柴、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(ΣA/B ≥ 1/2) <small>請詳列計算式</small>	2,164.00/2,164.00=1/1>1/2	
注意事項	「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總投影面積。	

★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，以證明其面積及電梯設備設置情形： (一)以使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件所載樓層數及樓地板面積為準。 (二)建物測量成果圖並標示照片。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本及平面圖 或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

657

臺北縣政府建設局使用執照存根

68使字第 1301 號

起造人姓名		住址	
新建		永貞路12號	
建造類別	構造種類	RC 造	
使用分區	層棟戶數	住宅區 5, 1層 1座 1間	
建築地號	地址	本縣永貞市鎮	地號
基地面積	騎樓	其他	建築率
建築項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層	m ²	m	第六層
騎樓	15.62 m ²	m	第七層
第一層	26.26 m ²	3.21 m	第八層
第二層	51.78 m ²	3.00 m	第九層
第三層	51.78 m ²	m	第十層
第四層	51.78 m ²	m	第十一層
第五層	51.78 m ²	m	第十二層
防空避難	地上	m ²	室內 m ²
	地下	25.93 m ²	室外 m ²
層高	15.60 m	建築高度	6.30 m
設計人	姓名	事務所名稱	林學鏡 建築師事務所
監造人	姓名	事務所名稱	林學鏡 建築師事務所
承造人	姓名	營造廠名稱	葉學訓 葉氏 營造有限公司
工程核算	88,320.00 元	竣工日期	68年5月4日
發照日期	68年5月12日	開工日期	67年11月15日
建造執照字號	67建3864號		
附註	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">永貞路12號</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">校</div> </div>		

區拆拆修與算

1 土地登記簿面積 266-8:91^{m²}, 239-24:19^{m²}, 265-21:70^{m²} 合計=180^{m²}

2 使用面積 (239-24:19 + 4.0) + 11.4 x (1.5 + 5.9) ÷ 2 = 155.7

4 騎樓地面積 29 x 3.64 = 106.72

5 其他 106.7 - 19.62 = 87.10

6 可建面積 136.16 x 0.6 = 81.696

7 建築面積 (1.6 + 4.6) x 15.36 ÷ 2 = 75.26^{m²} < 81.696^{m²} OK

壹樓 同上 = 75.26^{m²}

貳~伍樓 (5.0 + 4.6) x 18.73 ÷ 2 = 91.78 x 4 = 367.12^{m²}

屋頂突出物 2.3 x 3.65 = 8.4^{m²} < 75.26 x 1/3 = 25.09^{m²}

地下室 36.9 x 2.34 + 5.49 x 3.15 = 164.5^{m²}

騎樓 29 x 5.0 = 145.5^{m²}

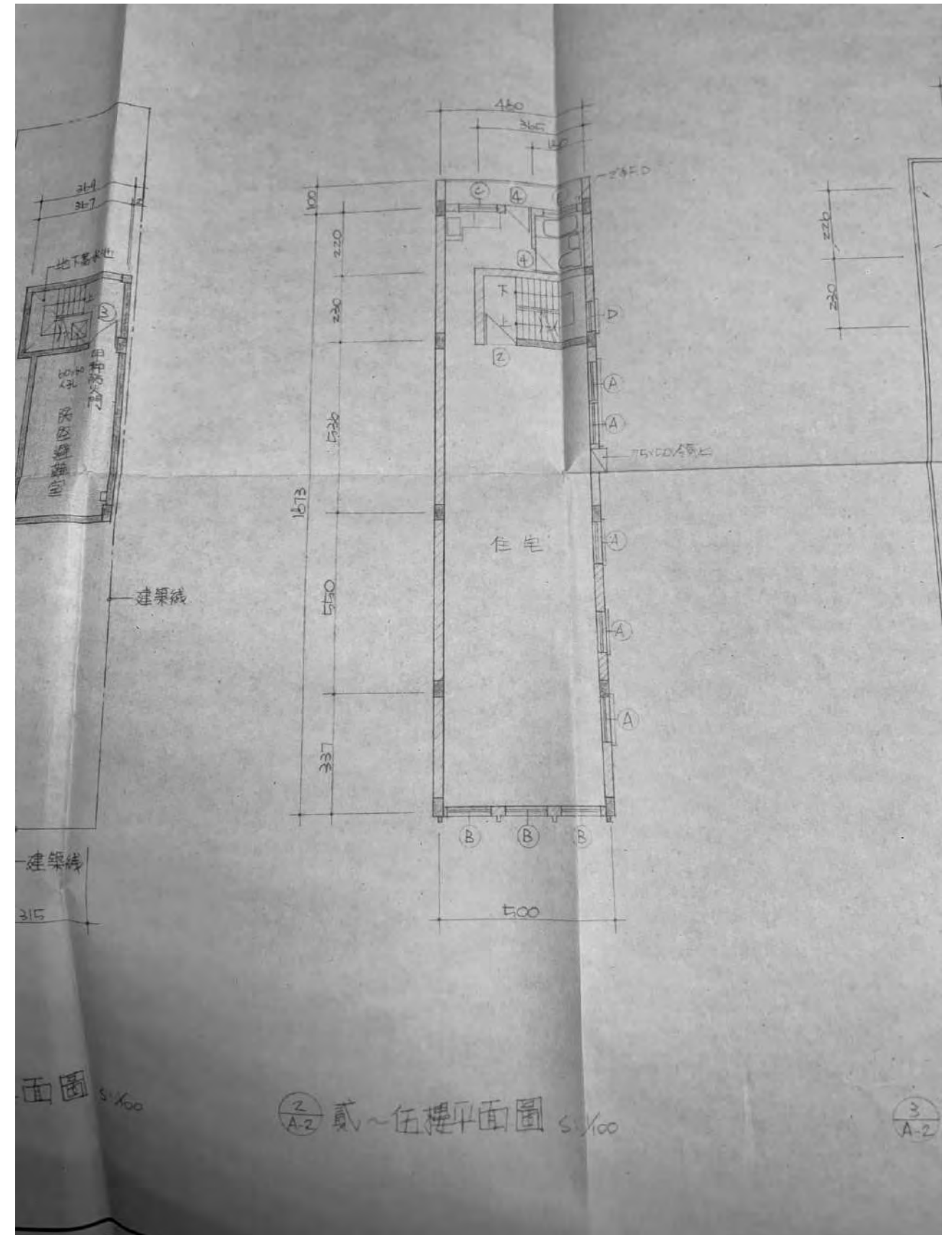
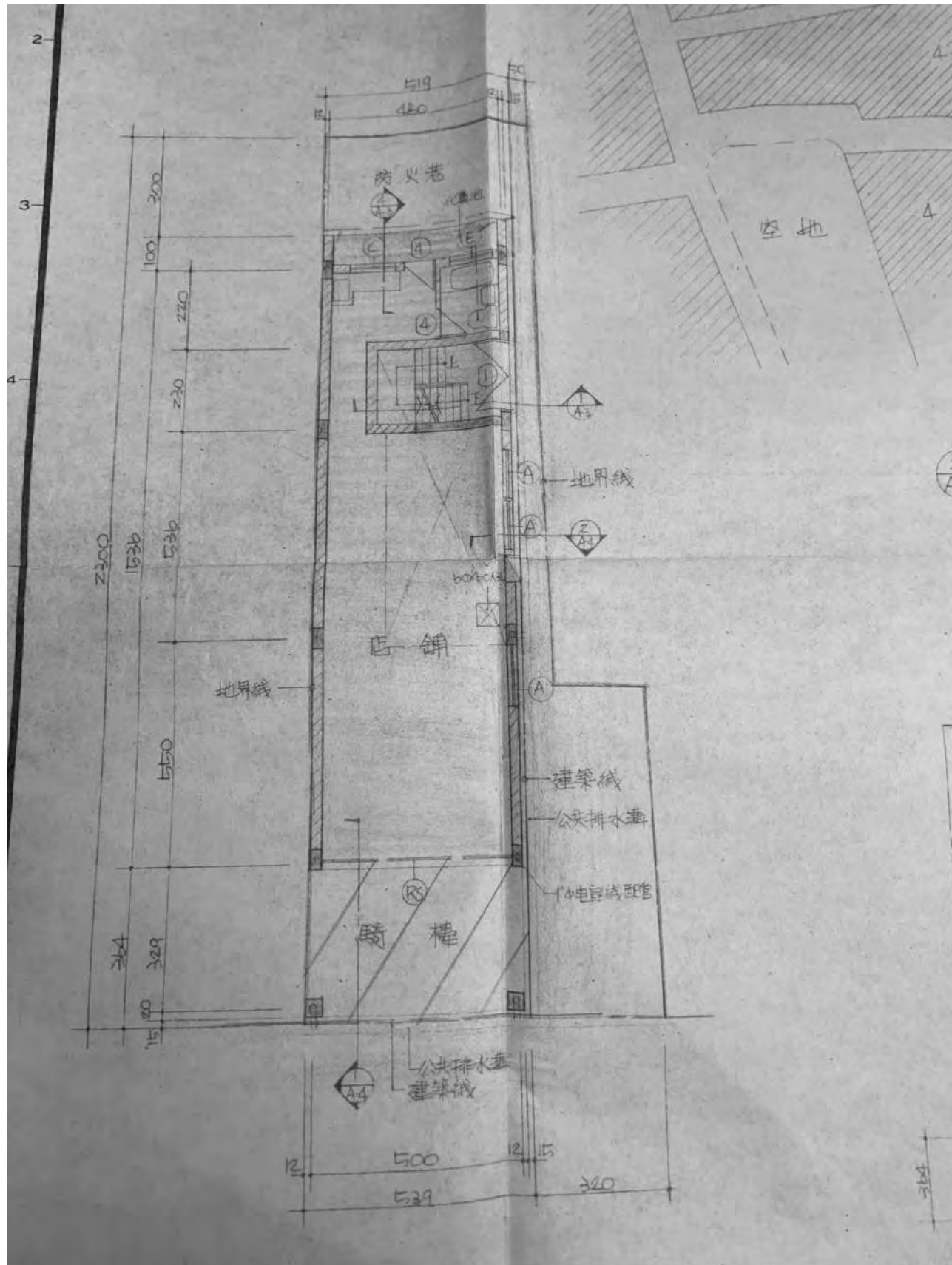
合計 491.65

8 樓地板面積同建築面積 = 0.55

9 建築率 75.26 ÷ 136.16

10 停車空間檢討 (75.26 + 367.12 + 16.45) = 458.83 < 1000 免設置

11 工程造價 491.65 x 2000



42k

臺北縣政府建設局使用執照存根									
起造人姓名		住 址 永貞路13號23號							
建造類別	新建	構造種類		RC 造					
使用分區	住宅區	層棟戶數		4層 1座 2間					
建築地號	地址	本縣永和鄉		地號 永貞路13號					
基地面積	騎樓	m ²		建築率		法定空地			
	m ²		m ²		m ²		m ²		
建築物概要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	m ²	m	避難室	第六層	m ²	m		
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m		
	第一層	m ²	m	店舖	第八層	m ²	m		
	第二層	m ²	m	住宅	第九層	m ²	m		
	第三層	m ²	m	"	第十層	m ²	m		
	第四層	m ²	m	"	第十一層	m ²	m		
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m		
	防空	地上	m ²		室內	m ²			
	避難	地下	m ²		室外	m ²			
層高	m		建築高度	m					
設計人	姓名	林章鏡		事務所名稱		建築師事務所			
監造人	姓名	林章鏡		事務所名第		建築師事務所			
承造人	姓名	蕭世訓		營造廠名稱		蕭氏營造廠			
工程核算	1437.720. 元		竣工日期		67年8月15日				
發照日期	67年7月7日		開工日期		67年1月10日				
建造執照字號	66建3417號								
附註									

區 劃 第 二 分 區

第 二 分 區

第 二 分 區

日	時	分	簽	章

投對何愛華



面積計算表

1. 總面積: $220 \times 40 = 8800$

2. 基地面積: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

3. 建築基地: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

4. 騎樓地: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

5. 其他: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

6. 建築面積: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

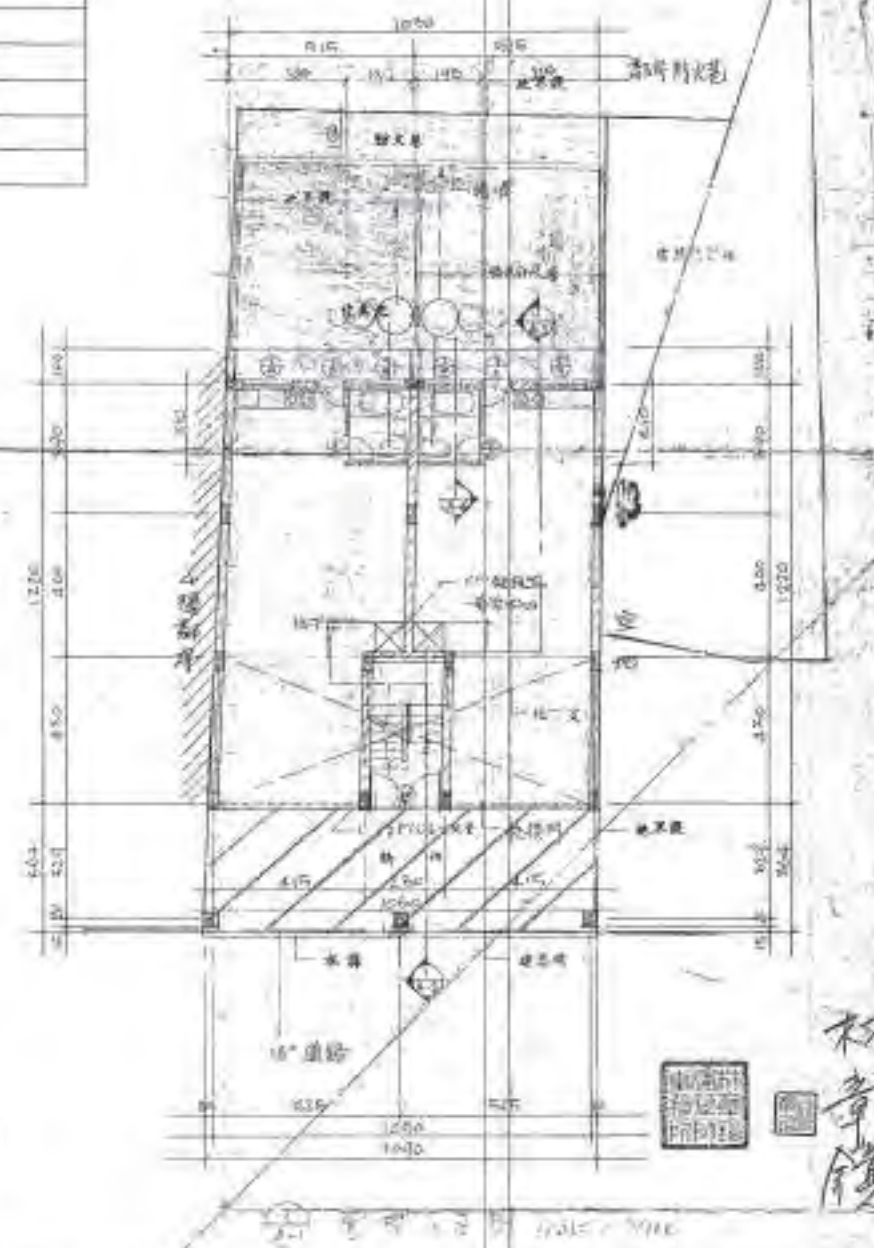
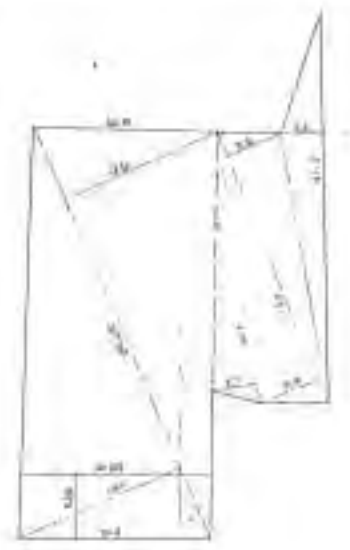
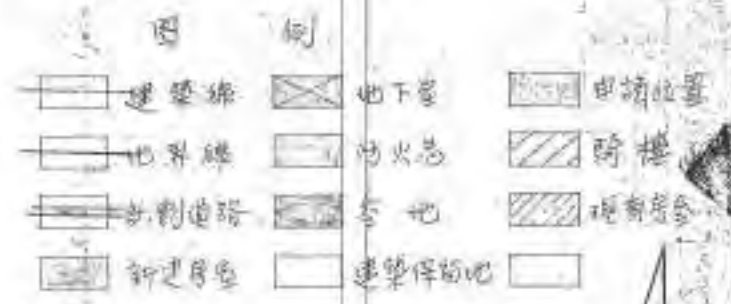
7. 其他: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

8. 建築面積: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

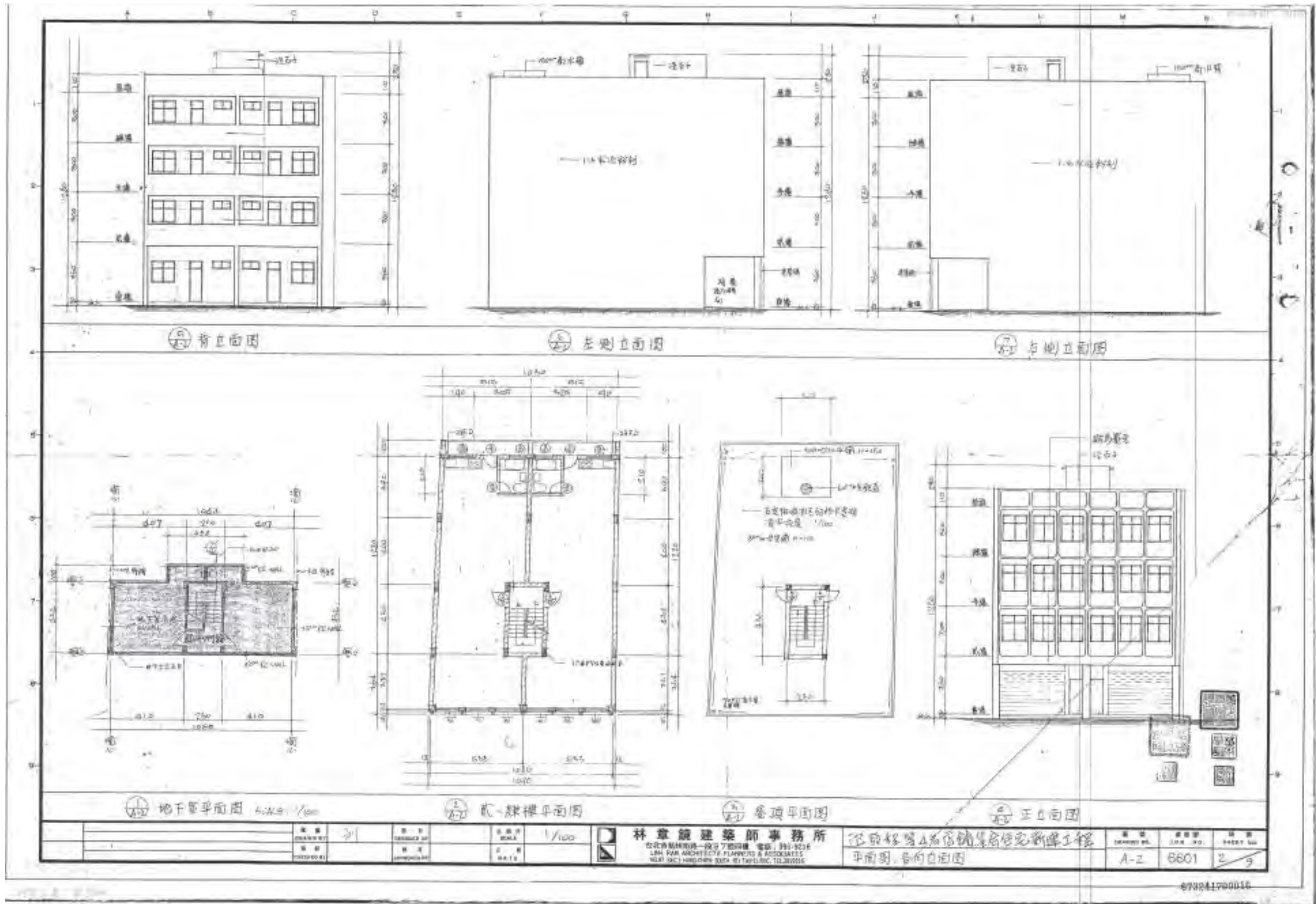
9. 其他: $16 \times 25.46 + 10 \times 19.61 + 32 \times 11.7 + 27 \times 30 + 12 \times 15.04 = 1041.6$

圖號索引表

圖號	內容
A-1	現況、地籍位置現況圖、面積計算、管線圖、圍牆、圍欄、圍欄等
A-2	地下室剖面、地下室剖面圖、地下室剖面圖
A-3	剖面圖
A-4	剖面圖、地下室剖面圖、地下室剖面圖
A-5	化糞池剖面圖
C-1	結構平面、樑配筋圖
C-2	樑配筋圖
C-3	樑配筋、地樑配筋圖
C-4	基礎、地樑配筋圖

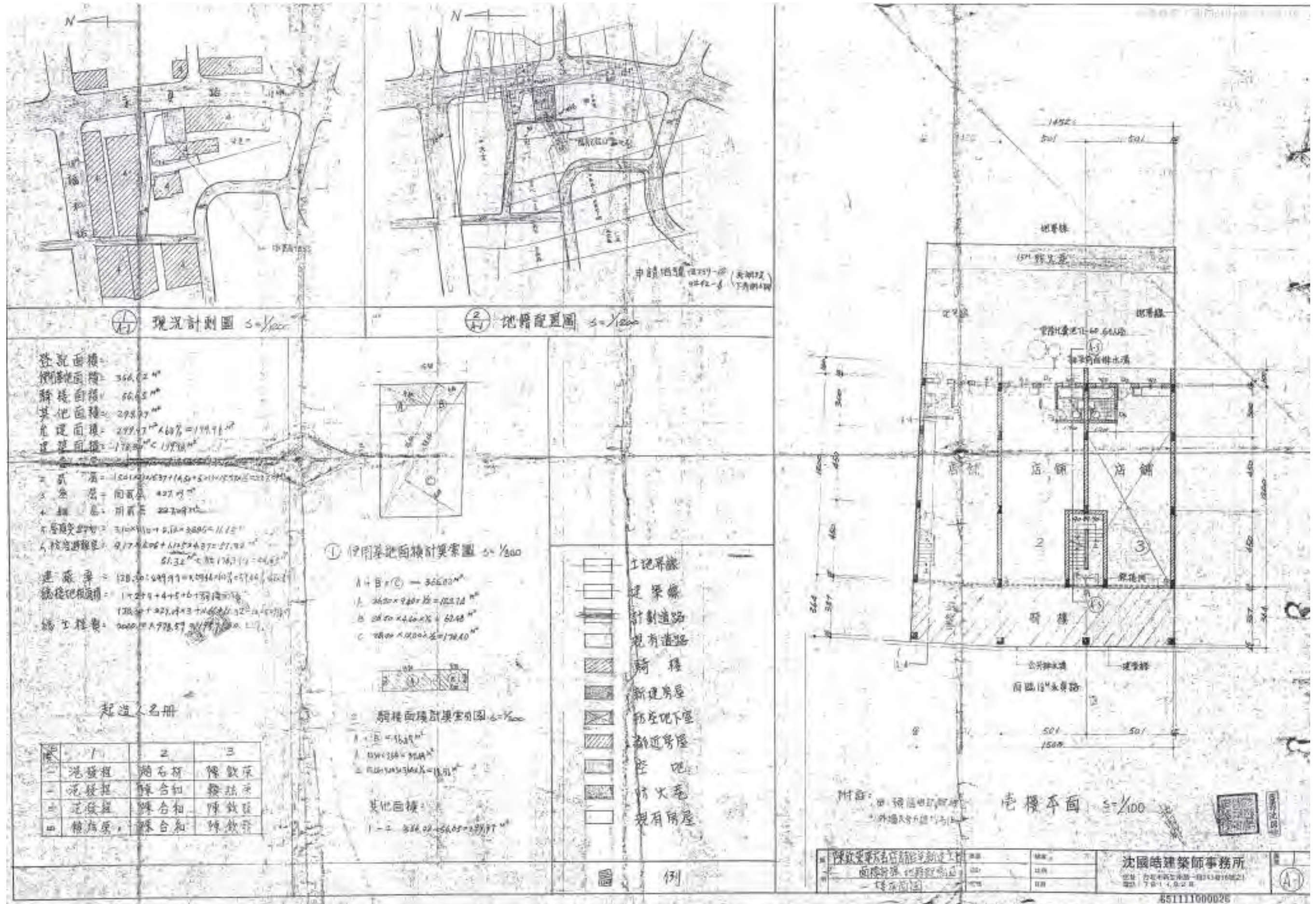


林章鏡建築師事務所 LIN+PAN ARCHITECTS, PLANNERS & ASSOCIATES NO. 1, SEC. 1, NINGXIN RD. SUYI RD. TAIPEI, ROC	工程名稱: 台北市松山區... 圖號: A-1 圖號: 6601	圖號: 6601	圖號: 6601
---	--	----------	----------



臺北縣政府建設局使用執照存根									
起造人姓名		住 址							
建造類別		構造種類							
使用分區		層數戶數							
建築地號		地 址							
基地面積		法定空地							
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	51.32 m ²	2.6 m	地下室	第六層	m ²	m		
	騎樓	56.06 m ²	3.0 m		第七層	m ²	m		
	第一層	128.30 m ²	2.5 m	店舖	第八層	m ²	m		
	第二層	227.09 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m		
	第三層	m ²	m		第十層	m ²	m		
	第四層	m ²	m		第十一層	m ²	m		
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m		
	防空避難	地上	m ²	停車場	室內	m ²			
		地下	51.32 m ²		室外	m ²			
層高	13.6 m		建築高度		13.6 m				
設計人	姓名	沈國皓			事務所名稱	建築師事務所			
監造人	姓名	蕭學訓			事務所名稱	建築師事務所			
承造人	姓名	蕭學訓			營造廠名稱	蕭氏營造廠有限公司			
工程核算	1,957,180 元		竣工日期		65 年 11 月 30 日				
發照日期	65 年 12 月 17 日		開工日期		65 年 5 月 20 日				
建造執照字號	65 建 1110 號								
附 註	P98-P								

18 號 18 號



登記面積:
 建築面積 366.82 m²
 騎樓面積 66.65 m²
 其他面積 298.27 m²
 新建面積 299.57 m² × 60% = 179.74 m²
 建築面積 178.20 m² < 179.74 m²

1. 式 區 = 1501.02 + 1537.14 + 511.11 + 1537.14 = 5086.41 m²
 2. 式 區 = 同式區 427.11 m²
 3. 式 區 = 同式區 202.09 m²
 4. 式 區 = 310 × 110 + 0.18 × 2000 = 34280 m²
 5. 式 區 = 9.17 × 400 + 1.15 × 427 = 3770.24 m²
 6. 式 區 = 51.32 × 332.17 = 17031.14 m²
 建築面積 = 120.50 + 649.99 + 0.2944 × 10% = 120.50 + 64.99 + 0.29 = 185.78 m²
 總樓地面積 = 1 × 2 + 4 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 = 57.11 m²
 120.50 + 64.99 + 0.29 + 57.11 = 242.89 m²
 竣工經費: 2000.00 + 1978.57 = 3978.57 m

起造人名冊

序號	1	2	3
1	沈發程	趙石村	陳敬原
2	沈發程	陳合和	陳敬原
3	沈發程	陳合和	陳敬原
4	沈發程	陳合和	陳敬原

① 使用基地面積計算圖 1:500

A + B + C = 366.82 m²
 A: 36.50 × 2.60 × 2 = 378.20 m²
 B: 28.50 × 4.20 × 2 = 484.20 m²
 C: 28.50 × 12.00 × 2 = 684.00 m²

② 騎樓面積計算圖 1:500

A + B = 16.65 m²
 A: 12.00 × 1.40 = 16.80 m²
 B: 0.20 × 0.30 × 2 = 0.12 m²
 其他面積:
 1 - 2: 36.65 × 36.65 = 1342.22 m²

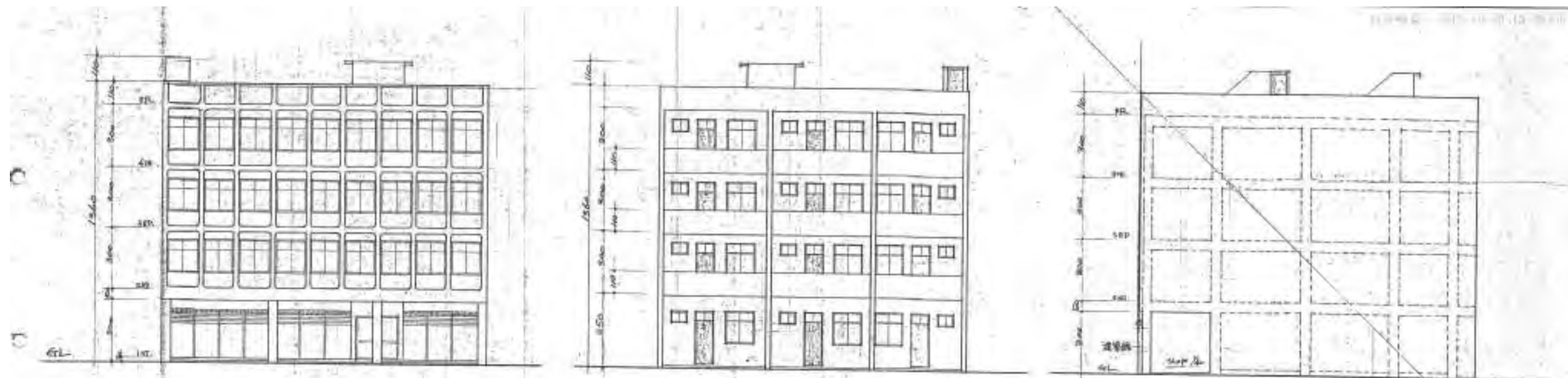
- 土地界線
- 建築線
- 計劃道路
- 現有道路
- 騎樓
- 新建房屋
- 拆遷地下室
- 鄰近房屋
- 空地
- 防火巷
- 現有所屋

圖例

附註:
 1. 預留地界線
 2. 外牆及外圍牆均上

樓層平面 1:100

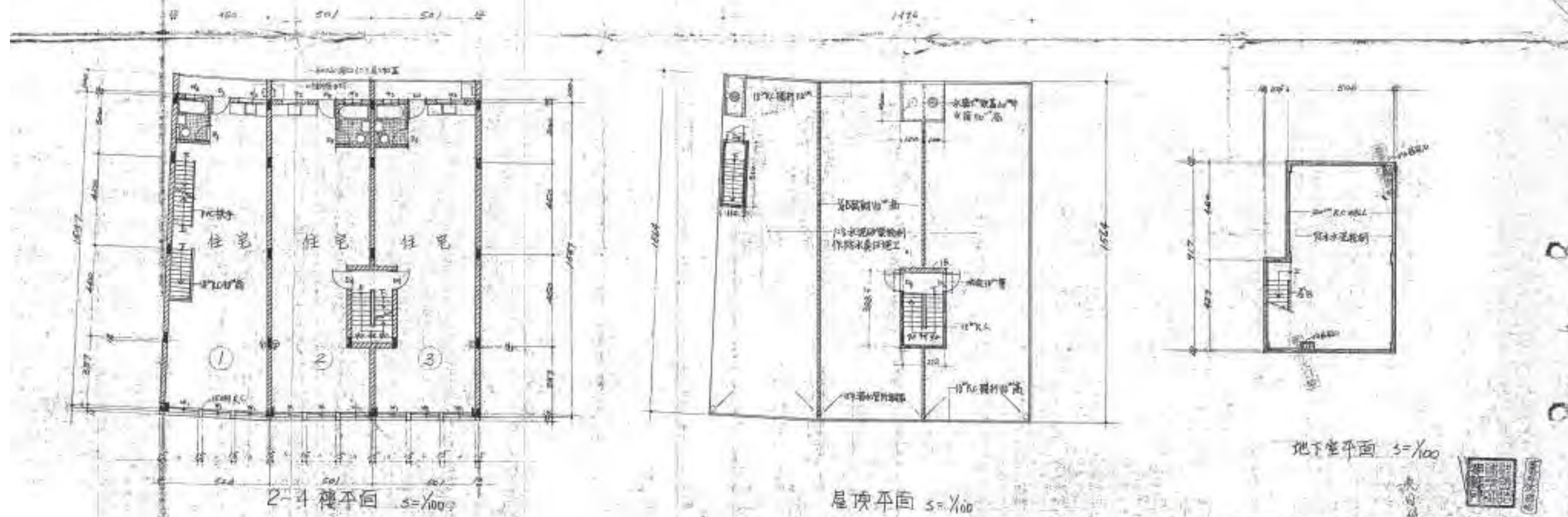
沈國皓建築師事務所 地址: 台北市中正區... 電話: 781-4028	451111000025
--	--------------



正立面圖 $s=1/100$

背立面圖 $s=1/100$

右側立面 $s=1/100$



2-4樓平面 $s=1/100$

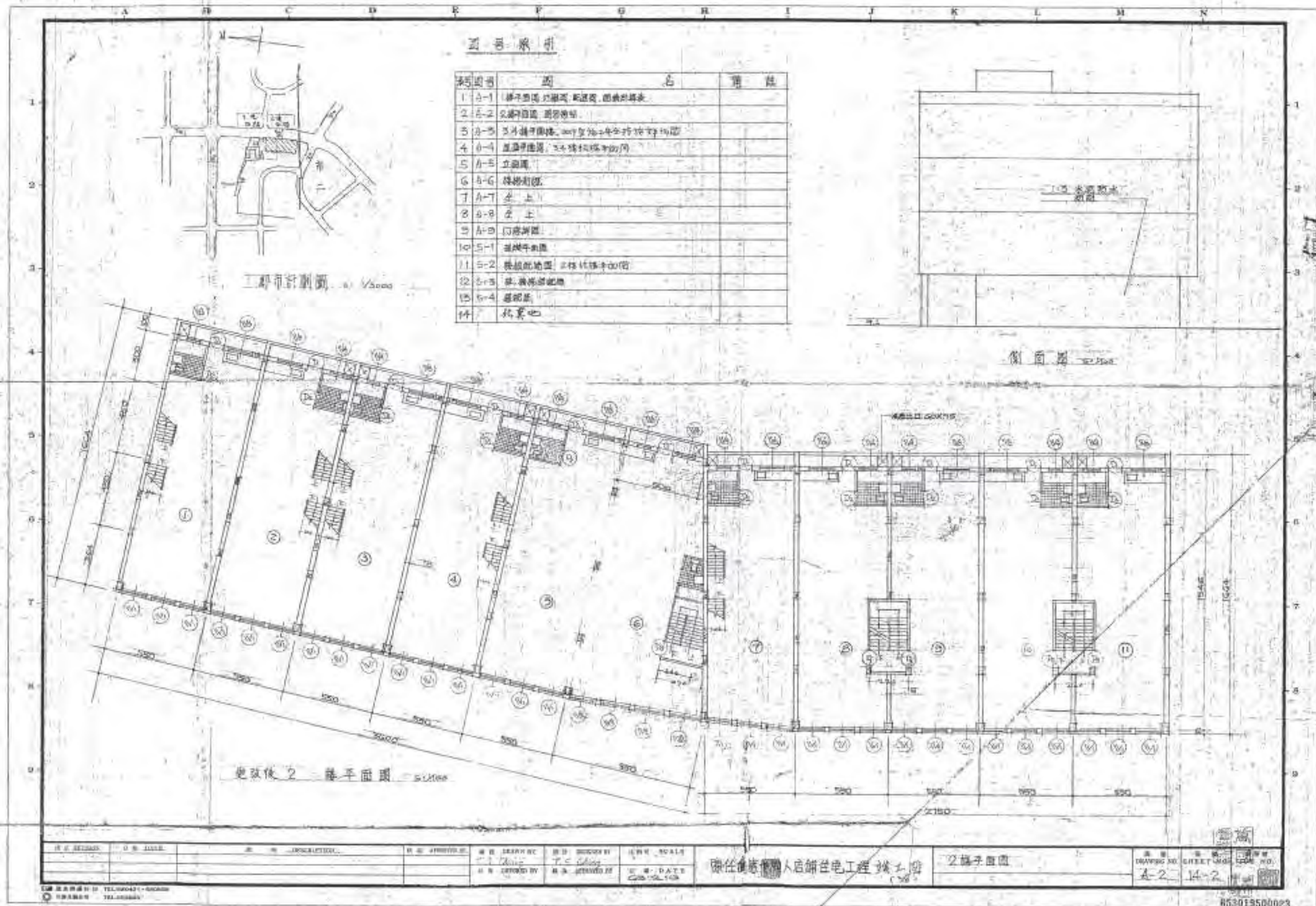
屋頂平面 $s=1/100$

地下室平面 $s=1/100$

陸敬堂等大名商舖住宅新建工程		日期	校核	沈國皓建築師事務所 地址：香港中環皇后大道中11號11樓21 電話：28111429	2 A-2
平面、立面		設計	校核		
		繪圖	校核		

851111000043

臺北縣政府建設局使用執照存根											
起造人姓名		住 址 3807 永貞路 16 號									
建造類別	新 建	構造種類 R.C 造									
使用分區	住宅區	層棟戶數		4 層 / 座 1 / 間							
建築地號	地 址	本縣 3807 市鎮 地 號 3807 段 1 地 號									
基地面積	騎樓	其他		建蔽率		法定空地					
	20.15 m ²	12.28 m ²		6.00		40.00 m ²					
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途			
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m				
	騎樓	20.15 m ²	m		第七層	m ²	m				
	第一層	36.00 m ²	3.5 m	住宅	第八層	m ²	m				
	第二層	44.64 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m				
	第三層	44.64 m ²	3.0 m	住宅	第十層	m ²	m				
	第四層	44.64 m ²	3.0 m	住宅	第十一層	m ²	m				
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m				
	防空避難	地上	m ²		停車場	室內 m ²	屋頂 m ²		室外 m ²		
	管高	12.5 m		建築高度		12.5 m					
設計人	姓名	事務所名稱		建築師事務所							
監造人	姓名	事務所名稱		建築師事務所							
承造人	姓名	營造廠名稱		營造廠 工程有限公司							
工程核算	1910,000.00	竣工日期		64 年 12 月 20 日							
發照日期	65 年 1 月 2 日	開工日期		64 年 5 月 16 日							
建造執照字號	64 建 1-9 號										
附 註	3807 永貞路 16 號 核對何愛華										



圖例表

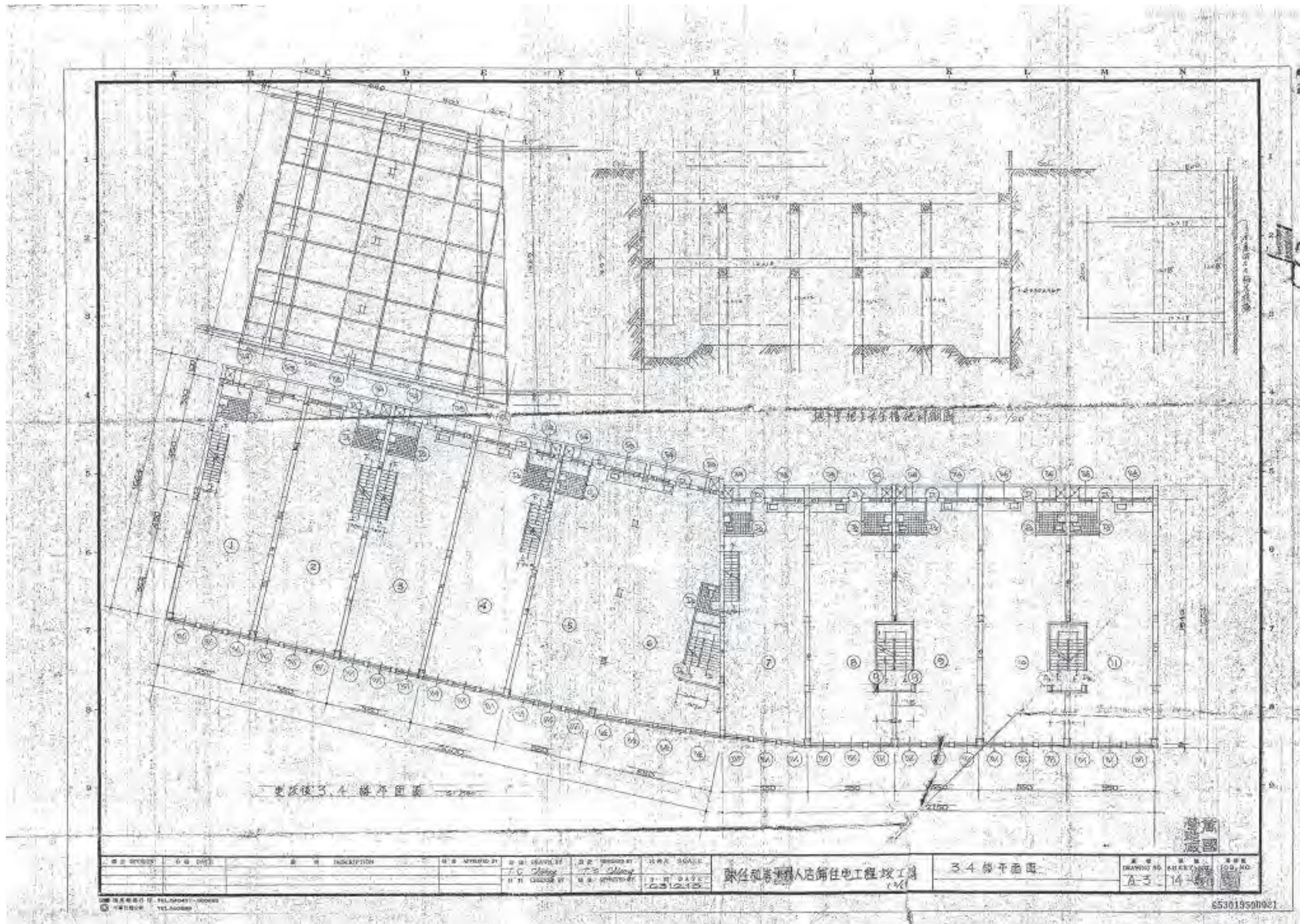
序號	圖號	圖名	單位
1	3-1	樓宇範圍、外圍牆、新圍牆、圍牆外牆表	
2	5-2	交通標誌、道路標誌	
3	3-5	3米牆身圍牆、200公釐厚全磚牆身圍牆	
4	4-4	屋頂圍牆、240磚柱圍牆的角	
5	5-5	立圍牆	
6	5-6	樓梯圍牆	
7	5-7	柱上	
8	5-8	柱上	
9	5-9	門窗圍牆	
10	5-1	樓梯平台圍	
11	5-2	樓梯圍牆、240磚柱圍牆	
12	5-3	柱、牆身圍牆	
13	5-4	圍牆表	
14		柱、梁	

都市計劃圖 1:1/2000

側面圖 1:1/2000

樓層 2 樓平面圖 1:1/2000

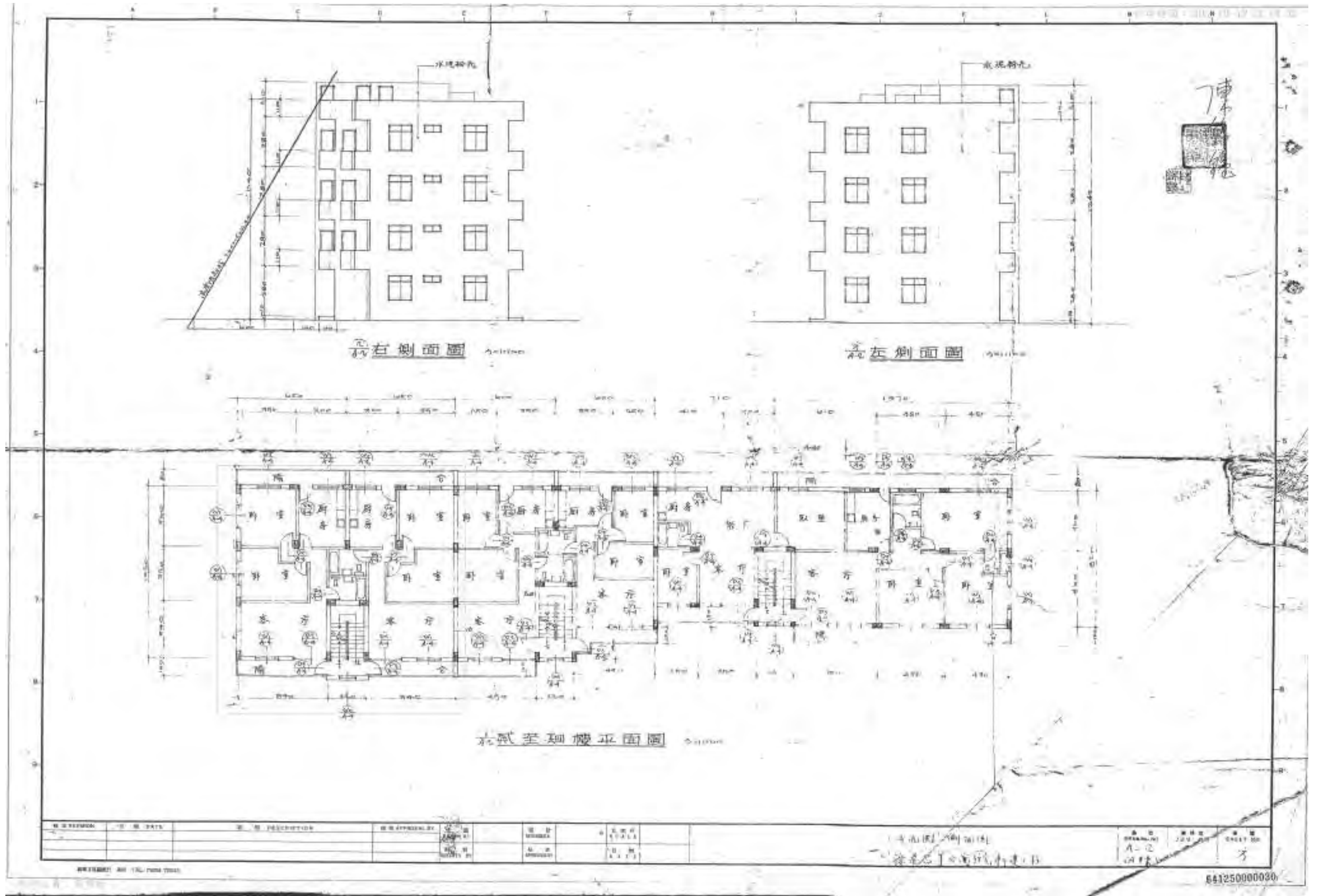
設計人: [Name] 校核人: [Name]	繪圖人: [Name] 校核人: [Name]	工程名稱: [Project Name] 工程地點: [Location]	設計日期: [Date] 校核日期: [Date]	圖號: [Drawing No.] 日期: [Date]	樓層 2 樓平面圖	圖號: [Drawing No.] 日期: [Date]
----------------------------	----------------------------	--	------------------------------	---------------------------------	-----------	---------------------------------



臺北縣政府建設局使用執照存根										
起造人姓名		住址 台北市金華街110號23								
建造類別	新建	構造種類		RC造						
使用分區	住宅區	層棟戶數		4層2座9間						
建築地號	地址 本縣永和市	地號		永明段下湖小段237地號						
基地面積	騎樓	m ²	其他	1233.20	建築率	5.87	法定空地	481.19	m ²	
建築物	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	190.29	m		第六層	m ²	m			
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m			
	第一層	721.79	2.9	住宅	第八層	m ²	m			
	第二層	721.79	2.8		第九層	m ²	m			
	第三層	m ²	m		第十層	m ²	m			
	第四層	m ²	m		第二層	m ²	m			
	第五層	m ²	m		第三層	m ²	m			
	要	防空	地上	m ²	停車場	室內	m ²	屋頂	57.3	m ²
		避難	地下	190.29		室外	m ²			
管高	11.3		m	建築高度	12.4					
設計人	姓名	陳錦鐘		事務所名稱	陳錦鐘建築師事務所					
監造人	姓名	陳錦鐘		事務所名稱	建築師事務所					
承造人	姓名	陳國華		營造廠名稱	華慶營造廠有限公司					
工程核算	6257,500.-元		竣工日期	65年8月15日						
發照日期	65年8月30日		開工日期	64年11月13日						
建造執照字號	64建2500號									
附註	3077									

區指位便字第

場



六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：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。

棟別	建物門牌 (現況門牌)	建築物樓地板面積(m ²) (B)(申請清冊_使照面積)	建築物樓地板面積(m ²) (B')(建物騰本面積)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(m ²)			
				第1款(初評為乙級或未達乙級)(A ₁)(申請清冊_使照面積)	第1款(初評為乙級或未達乙級)(A ₁ ')(建物騰本面積)	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復)(A ₂)	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準)(A ₃)
1	永貞路12號	493.16 (68使1301號)	482.90	493.16 (68使1301號)	482.90		
2	永貞路14號	718.46 (67使2417號)	359.80	718.46 (67使2417號)	359.80		
3	永貞路16號		359.80				
4	永貞路18號	966.94 (65使2676號)	335.92	966.94 (65使2676號)	335.92		
5	永貞路20號		328.04				
6	永貞路22號		324.56				
7	永貞路24號		343.97				
8	永貞路26號	4,032.1415 (65使195號)	348.75	4,032.1415 (65使195號)	348.75		
9	永貞路28號		339.19				
10	永貞路30號		339.19				
11	永貞路32號		354.86				
12	永貞路10巷1弄1號		318.08				
13	永貞路10巷1弄3號	318.08	1,819.38 (65使1762號)	318.08			
14	永貞路10巷1弄5號	318.08					
15	永貞路10巷1弄7號	268.24					
16	永貞路10巷1弄9號	332.00					
17	永貞路10巷1弄11號	557.04					
合計		ΣB=8,030.0815 (m ²)	ΣB'=6,028.50 (m ²)	ΣA ₁ =8,030.0815 (m ²)	ΣA ₁ '=6,028.50 (m ²)	ΣA ₂ =0 (m ²)	ΣA ₃ =0(m ²)
計算結果(ΣA ₁ +ΣA ₂ +ΣA ₃ /ΣB≥1/2)請詳列計算式(申請清冊_使照面積)				8,030.0815/8,030.0815=1≥1/2			
計算結果(ΣA ₁ +ΣA ₂ +ΣA ₃ /ΣB'≥1/2)請詳列計算式(建物騰本面積)				6,028.50/6,028.50=1≥1/2			

★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，以證明建築物耐震能力情形及其面積： (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)相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。 (三)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (五)檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 建築線指示(定)圖 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

657

臺北縣政府建設局使用執照存根 68使字第 1301 號

起造人姓名	住 址			永貞路12號			
建造類別	新建	構造種類	RC	造			
使用分區	住宅區	層棟戶數	5 / 層 / 座 / 間				
建築地號	地址	本縣	永貞路12號	鄉鎮	永貞路12號	地號	235
基地面積	騎樓	其他	15.62 m ²	建築率	55%	法定空地	235 m ²
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層用途
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m
	騎樓	16.47 m ²	m		第七層	m ²	m
	第一層	26.28 m ²	3.21 m	店舖	第八層	m ²	m
	第二層	21.78 m ²	3.00 m	店舖	第九層	m ²	m
	第三層	21.78 m ²	m	"	第十層	m ²	m
	第四層	21.78 m ²	m	"	第十一層	m ²	m
	第五層	21.78 m ²	m	"	第十二層	m ²	m
	防空	地上	m ²		室內	m ²	
	避難	地下	25.93 m ²	停車場	室外	m ²	
層高	15.60 m		建築高度	6.30 m			
設計人	姓名	林翠鏡		事務所名稱	林翠鏡建築師事務所		
監造人	姓名	葉學訓		事務所名稱	葉學訓建築師事務所		
承造人	姓名	葉學訓		營造廠名稱	葉氏工程有限公司		
工程核算	88320.00 元	竣工日期	68年5月5日				
發照日期	68年5月12日	開工日期	67年11月15日				
建造執照字號	67建 386A 號						
附註							

區 拆 拆 修 寫 負

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw

234

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
發文字號：新北工使字第1121265774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：函轉申請人陳 鐘委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路12號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據陳 鐘112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處

副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日
 發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2746 號
 速別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 12 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

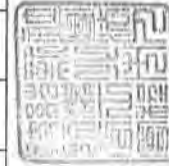
說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 12 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：71.41
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
 副本：

理事長 陳伯炤

項次	案件編號	地區	評估地址	R 值分數	評估分數 (100-R 值)	初步評估等級	合法房屋證明	屋齡	樓地板面積	評析結果 (無誤評免掛)	是否涉及特殊設備	評估結果符合都市危險條例第 3 條第 1 項第 2 款規定	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0221	永和區	新北市永和區永貞路 12 號	71.41	28.59	未達最低等級	建築物登記使用執照	40	493.16	詳評析結果 (無誤評免掛)		符合都市危險條例第 3 條第 1 項第 2 款	陳	0963-772-321	社團法人新北市結構工程技師公會	陳伯炤



都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	藍朝卿
評估機構地址	100 台北市中正區金門街17巷15號1樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	陳伯炤			 用印日期：108年11月20日	
連絡電話	(電話) 02-23648588				
	(手機) 0932676206				

申請人資料

申請案件編號	FB068OFS00607	評估日期	2019-11-11
建築物所有權人姓名	陳 隆	連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 68 使字第 1301 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市永和區永貞路12號
建築物規模	樓地板面積 493.16m ² 地下1層 地上5層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市永和區永貞路12號[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	71.41	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$; 或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$; 或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$; 或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」

綜合評估建議

新北市永和區永貞路12號

1. 本建物為連棟之鋼筋混凝土造地上5層局部地下室建築物,屋齡約40年
2. 標的物屋頂有向上增建
3. 現況牆板有局部裂縫滲水
4. 一樓為店面使用

評估機構查核



*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定,初步評估結果,應由評估人員所屬評估機構查核。

新北市永和區永貞路12號[2]

社團法人新北市結構工程師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日

發文字號：(111) 新北市結技(五)招字第 2747 號

速別：

密等及解密條件：

附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 14、16 號」
 結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 14、16 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：57.50
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：

理事長 陳伯煜

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊																	
項次	案件編號	轄區	評鑑地址	R 值分數	評估分數 (100-R 值)	初步評估等級	合法房屋證明	危險	棟數	樓地板面積	評鑑結果補強不具效益(無條件免拆)	是否涉及升降設備	評估結果符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0222	永和區	新北市永和區永貞路 14、16 號	57.50	42.50	未達最低等級	建築物登記使用執照	42	1	718.46			符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款	許	0882-227-273	社團法人新北市結構工程師公會	陳伯煜



都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程師公會	統一編號	10695182	代表人	藍朝卿
評估機構地址	100 台北市中正區金門街17巷15號1樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	陳伯昭			 用印日期：108年11月20日	
連絡電話	(電話) 02-23648588				
	(手機) 0932676206				

申請人資料


申請案件編號	FB067OFS00608	評估日期	2019-11-11
建築物所有權人姓名	許鼎等	連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 67 使字第 2417 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市永和區永貞路14、16號
建築物規模	樓地板面積 718.46m ² 地下1層 地上4層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市永和區永貞路14、16號[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	57.50	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」					
綜合評估建議					
新北市永和區永貞路14、16號 1. 本建物為連棟之鋼筋混凝土造地上4層局部地下室建築物,屋齡約42年 2. 標的物屋頂有向上增建 3. 現況牆板有局部裂縫滲水 4. 一樓為店面使用					
評估機構查核					
					

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

新北市永和區永貞路14、16號[2]

臺北縣政府建設局使用執照存根									
起造人姓名		住址							
建造類別		構造種類							
使用分區		層樓戶數							
建築地號		地 址							
基地面積		法定空地							
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	51.32 m ²	2.6 m	地下室	第六層	m ²	m		
	騎樓	56.05 m ²	3.0 m		第七層	m ²	m		
	第一層	128.30 m ²	2.5 m	店舖	第八層	m ²	m		
	第二層	227.09 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m		
	第三層	" m ²	" m	"	第十層	m ²	m		
	第四層	" m ²	" m	"	第十一層	m ²	m		
	第五層	" m ²	" m	"	第十二層	m ²	m		
	防空避難	地上	m ²		室內	m ²			
		地下	51.32 m ²	停車場	室外	m ²			
層高	13.6 m		建築高度		13.6 m				
設計人	姓名	沈國皓		事務所名稱	建築師事務所				
監造人	姓名	蕭學訓		營造廠名稱	蕭氏營造有限公司				
工程核算	1,957,180 元		竣工日期		65年11月30日				
發照日期	65年12月17日		開工日期		65年5月20日				
建造執照字號	65建 1110. 號								
附註	P78-P								

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
 承辦人：顏澎新
 電話：(02)29603456 分機8971
 傳真：(02)89650646
 電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
 新北市永和區保生路1號4樓之1
 受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
 發文字號：新北工使字第1121265474號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：如主旨

主旨：函轉申請人范 淇委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路22號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據范 淇112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
 副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美



社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日

發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2748 號

速別：

密等及解密條件：

附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 22 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

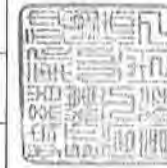
- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 22 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：58.24
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：

理事長 陳伯炤

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊																															
項次	1	案件編號	108-0224	轄區	永和區	申請地址	新北市永和區永貞路22號	R值分數	58.24	評估分數 (100-R值)	41.76	初步評估等級	未達最低等級	合法房屋類別	建築物使用執照	面積	44	樓地板面積	965.94	評估結果 符合(無評定案)	及都市計畫 升等 獎項	評估結果符合都市計畫 第3條第1項第2款第3款 規定	符合都市計畫第3條第1 項第2款	申請人/負責人	施	連絡電話	0932-384-030	評估機構	社團法人新 北市結構工 程技師公會	評估人員	陳伯炤



都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程師公會	統一編號	10695182	代表人	藍朝卿
評估機構地址	100 台北市中正區金門街17巷15號1樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	陳伯炤			 用印日期：108年11月20日	
連絡電話	(電話) 02-23648588				
	(手機) 0932676206				

申請人資料


申請案件編號	FB067OFS00631	評估日期	2019-11-11
建築物所有權人姓名	范其等	連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 65 使字第 2676 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市永和區永貞路 22 號
建築物規模	樓地板面積 966.94m ² 地下 1 層 地上 4 層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市永和區永貞路 22 號[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	58.24	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
新北市永和區永貞路 18-22 號 1. 本建物為連棟之鋼筋混凝土造地上 4 層局部地下室建築物,屋齡約 44 年 2. 標的物屋頂有向上增建 3. 現況牆板有局部裂縫滲水 4. 一樓為店面使用					
評估機構查核					
					

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

新北市永和區永貞路 22 號[2]

臺北縣政府建設局使用執照存根				65 使字第 195 號				
起造人姓名	住 址			3807 永貞路 16 號				
建造類別	新 建	構造種類	R.C 造					
使用分區	住 區	層棟戶數	1 層 1 座 1 戶					
建築地號	地 址	本 縣	鄉 鎮	地 段	地 號			
基地面積	騎 樓	其 他	建 蔽 率	法 定 空 地 面 積				
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 ²	m		第六層	m ²	m	
	騎 樓	m ²	m		第七層	m ²	m	
	第一層	36.00	3.1	住居	第八層	m ²	m	
	第二層	4.60	3.0	住居	第九層	m ²	m	
	第三層	4.60	3.0	住居	第十層	m ²	m	
	第四層	4.60	3.0	住居	第十一層	m ²	m	
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m	
	防 空 避 難	地上	m ²	停車場	室內 m ²	屋頂 m ²	室外 m ²	
	管 高	12.5	m	建 築 高 度	12.5	m		
設計人	姓 名	事務所名稱		建築師事務所				
監造人	姓 名	事務所名稱		建築師事務所				
承造人	姓 名	營造廠名稱		營造廠 工程有限公司				
工程核算	1910,000.00	竣工日期		64 年 12 月 20 日				
發照日期	65 年 1 月 2 日	開工日期		64 年 5 月 16 日				
建造執照字號	64 建 1-19 號							
附 註	3807 號							

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 2 樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機 8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國 112 年 7 月 5 日
發文字號：新北工使字第 1121265563 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：函轉申請人黃 龍委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路 24、26 號結構安全性能初步評估結果等相關資料 1 份，請查照。

說明：

- 一、依據黃 龍 112 年 6 月 19 日申請書及 112 年 6 月 30 日補正資料辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日
 發文字號：(111) 新北市結技(五)炤字第 2749 號
 速別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 24、26 號」
 結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 24、26 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：71.10
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
 副本：

理事長 陳伯炤

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊															
項次	案件編號	地區	評估地址	R值分數	評估分數 (100-3級)	初步評 估等級	合法房 屋證明	屋齡	棟數	樓地板面積 (含增)	評估結果 符合或不符合 規定	申請人/ 負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0225	永和區	新北市永和區永貞路 24、26號	71.10	28.90	未達最 低等級	建築物 已使用 執照	44	1	4032.1415	符合危老條例第3條第1 項第2款	黃	0533-503-366	社團法人新 北市結構工 程技師公會	藍朝偉



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月5日
發文字號：新北工使字第1121265635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：函轉申請人邱 委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理
本市永和區永貞路28、30號結構安全性能初步評估結果等相
關資料1份，請查照。



說明：

- 一、依據邱 112年6月19日申請書及112年6月30日補正資料辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關於評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估—初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段241號11樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111年12月29日
發文字號：(111) 新北市結技(五)招字第 2750 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路28、30號」
結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路28、30號
 - (二)危險度總評估分數R值：71.10
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項第2款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
副本：

理事長陳伯昭

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊

項次	1	案件編號	108-0267	地區	永和區	評估地址	新北市永和區永貞路24、26號	R值分數	71.10	評估分數 (100-R值)	28.90	初步評估等級	未達最低等級	合法房屋證明	建築物登記在冊執照	強弱	44	棟數	1	樓地板面積	4032.1415	評估結果補強不具效益(屬評管免議)	是否浮置升降設備	符合危老條例第3條第1項第2款	評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定	申請人/負責人	黃	連絡電話	0952-068-680	評估機構	社團法人新北市結構工程技師公會	評估人員	藍朝卿
----	---	------	----------	----	-----	------	-----------------	------	-------	------------------	-------	--------	--------	--------	-----------	----	----	----	---	-------	-----------	-------------------	----------	-----------------	-----------------------	---------	---	------	--------------	------	-----------------	------	-----



私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：藍朝卿

列印日期:2019/11/28

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	藍朝卿
評估機構地址	100 台北市中正區金門街17巷15號1樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	藍朝卿			 用印日期：108年11月20日	
連絡電話	(電話) 02-23681198				
	(手機) 0935993102				

申請人資料


申請案件編號	FB067OFS00609	評估日期	2019-11-11
建築物所有權人姓名	黃龍	連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有65使字第195號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市永和區永貞路24、26號
建築物規模	樓地板面積 4032.1415m ² 地下1層 地上4層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般RC建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市永和區永貞路24、26號[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	71.10	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「 $100 - \text{危險度總分數 } R$ 」					
綜合評估建議					
新北市永和區永貞路 24-42 號 1. 本建物為連棟之鋼筋混凝土造地上 4 層局部地下室建築物,屋齡約 44 年 2. 標的物屋頂有向上增建 3. 現況牆板有局部裂縫滲水 4. 一樓為店面使用					
評估機構查核					
					

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

新北市永和區永貞路 24、26 號[2]

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程技師公會	統一編號	10695182	代表人	藍朝卿
評估機構地址	100 台北市中正區金門街 17 巷 15 號 1 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	藍朝卿				
連絡電話	(電話)				
	(手機)				
					
用印日期：108 年 12 月 6 日					

申請人資料

申請案件編號	FB067OFS00632	評估日期	2019-11-11
建築物所有權人姓名	邱 等	連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 65 使字第 195 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市永和區永貞路 28、30 號
建築物規模	樓地板面積 4032.1415m ² 地下 1 層 地上 4 層
建築物結構及構造形式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他


新北市永和區永貞路 28、30 號[1]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：藍朝卿

列印日期:2019/11/28

評估結果


單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	71.10	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
新北市永和區永貞路24-42號 1. 本建物為連棟之鋼筋混凝土造地上4層局部地下室建築物,屋齡約44年 2. 標的物屋頂有向上增建 3. 現況牆板有局部裂縫滲水 4. 一樓為店面使用					
評估機構查核					
					

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。



臺北縣政府建設局使用執照存根

65 使字第 1762 號

起造人姓名				住址	台北市金華街110號23			
建造類別	新建	構造種類	RC 造					
使用分區	住宅區	層棟戶數	4層2座9間					
建築地號	地址	本縣永和市	地號	永貞路10巷1弄1至11號及234號				
基地面積	騎樓	m ²	其他	m ²	建築率	5.87	法定空地	481.19 m ²
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	190.29 m ²	m		第六層	m ²	m	
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m	
	第一層	721.39 m ²	2.9 m	住宅	第八層	m ²	m	
	第二層	721.79 m ²	2.8 m	住宅	第九層	m ²	m	
	第三層	m ²	m	住宅	第十層	m ²	m	
	第四層	m ²	m	住宅	第二層	m ²	m	
	第五層	m ²	m		第三層	m ²	m	
	防空	地上	m ²		室內 m ²	屋頂增建部份		
	避難	地下	190.29 m ²	停車場	室外 m ²	51.5		
層高	11.3 m			建築高度	12.4 m			
設計人	姓名	陳錦鐘		事務所名稱	陳錦鐘 建築師事務所			
監造人	姓名	陳國華		事務所名稱	華慶 營造廠有限公司			
工程核算	6257,500.-元		竣工日期	65年8月15日				
發照日期	65年8月30日		開工日期	64年11月13日				
建造執照字號	64建2500號							
附註								

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
發文字號：新北工使字第1121265649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：函轉申請人林 蓮委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永和區永貞路10巷1弄1、3號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據林 蓮112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段241號11樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111年12月29日
發文字號：(111) 新北市結技(五)昭字第2752號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路10巷1弄1、3號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路10巷1弄1、3號
 - (二)危險度總評估分數R值：47.30
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項第2款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
副本：

理事長陳伯昭

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊

項次	案件編號	地區	評估地址	R值分數	初步評估等級	合法建築證明	屋齡	樓數	樓地板面積	詳細建築構架不詳房屋(無詳評免填)	是否劣化或升降設備	評估結果符合危老條例第3條第1項第2或第3款規定	申請人/負責人	連絡電話	評估機構	評估人員
1	108-0207	永和區	新北市永和區永貞路10巷1弄1-3號	52.70	低等級	建物登記使用執照	45	1	1819.06			符合危老條例第3條第1項第2款	林	0922-858-748	社團法人新北市結構工程技師公會	陳傳璋



副本

檔號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：顏澎新
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：AN2469@ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：聯絡人：賴 安

發文日期：中華民國112年7月4日
發文字號：新北工使字第1121265704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：函轉申請人鄒 紅委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市永貞路10巷1弄5、7號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據鄒 紅112年6月19日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估—初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：賴 安

局長祝惠美



社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：111 年 12 月 29 日
 發文字號：(111) 新北市結技(五)矧字第 2753 號
 速別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：有關貴公司委請本會辦理「新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號」結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送清冊乙份，敬請查收。

說明：

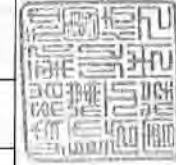
- 一、依據 貴公司 111.12.22 (11)安工字第 277 號函辦理。
- 二、報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：47.30
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：安邦工程顧問股份有限公司
 副本：

理事長 陳伯矧

危險及老舊建築物加速重建申請案件清冊

項次	案件編號	地區	評估地址	R 值分數	評估分數 (100-R 值)	初步評 估等級	合法房 屋證明	差齡	樓數	樓地板面積	評估結果 與強不 具效益 (能評 免填)	是否涉 置存存 設備	評估結果 符合危 險條例 第 3 條 第 2 款 規定	申請人/ 負責人	連絡電話	評估機關	評估人員
1	108-0208	永和區	新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號	47.30	52.70	未達最低等級	建物登記使用執照	45	1	1819.38			符合危 險條例 第 3 條 第 2 款 規定	謝 鼎	0910-082387	社團法人新 北市結構工 程技師公會	張和瑞



都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程師公會	統一編號	10695182	代表人	藍朝卿
評估機構地址	100 台北市中正區金門街17巷15號1樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	陳伯炤			 用印日期：108年11月20日	
連絡電話	(電話) 02-23648588				
	(手機) 0932676206				

申請人資料


申請案件編號	FB065OFS00605	評估日期	2019-11-11
建築物所有權人姓名	林 進	連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 65 使字第 1762 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市永和區永貞路10巷1弄1、3號
建築物規模	樓地板面積 1819.38m ² 地下1層 地上4層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市永和區永貞路10巷1弄1、3號[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	47.30	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
新北市永和區永貞路10巷1弄1、3、5、7號 1. 本建物為連棟之鋼筋混凝土土地上4層局部地下室建築物,屋齡約45年 2. 標的物屋頂有向上增建 3. 現況牆板有局部裂縫滲水					
評估機構查核					
					

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

新北市永和區永貞路10巷1弄1、3號[2]

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	社團法人新北市結構工程師公會	統一編號	10695182	代表人	藍朝卿
評估機構地址	100 台北市中正區金門街 17 巷 15 號 1 樓			連絡電話	02-23621056
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	陳伯昭			 用印日期：108年11月20日	
連絡電話	(電話) 02-23648588				
	(手機) 0932676206				

申請人資料


申請案件編號	FB065OFS00606	評估日期	2019-11-11
建築物所有權人姓名	鄒 正	連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 65 使字第 1762 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號
建築物規模	樓地板面積 1819.38m ² 地下 1 層 地上 4 層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	47.30	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 1、3、5、7 號 1. 本建物為連棟之鋼筋混凝土造地上 4 層局部地下室建築物,屋齡約 45 年 2. 標的物屋頂有向上增建 3. 現況牆板有局部裂縫滲水					
評估機構查核					
					

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

新北市永和區永貞路 10 巷 1 弄 5、7 號[2]

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：潤山建築師事務所

聯絡地址：台北市大安區和平東路二段 107 巷 16 弄 5 號 1 樓

聯絡電話：(02)2531-2469

✓ 建築師、專業技師本人簽署：葉鈺山



執業圖記：



製卡日期：中華民國 112 年 6 月 27 日

製卡人員：

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)

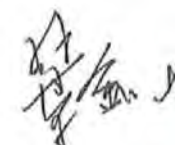
新北市劃定更新單元 建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地為都市更新單元」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。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）：葉鈺山



統一編號：

聯絡地址：台北市大安區和平東路二段 107 巷 16 弄 5 號 1 樓

聯絡電話：(02)2531-2469

切結日期：中華民國 112 年 6 月 27 日

建築師身分證

中華民國國民身分證		
姓名	葉 鈺 山	性別 男
出生年月日		統一編號
發證日期		
父		母
配偶		役別
出生地		
住址		
		

112 年度建築師公會會員證

	臺北市建築師公會 TAIPEI ARCHITECTS ASSOCIATION
	葉鈺山
	112年會員證 證號
 112年會員證	
☎ +886-2-23773011	
☎ +886-2-27326906	
🏠 台北市110基隆路二段51號13樓	
🌐 www.arch.org.tw	

建築師開業證書



臺北市建築師開業證書

據 葉鈺山 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：葉鈺山

身分證統一編號：

出生年月日：

開業證字號：工師業字第B001950號

事務所名稱：潤山建築師事務所

事務所地址：台北市大安區和平東路2段107巷16弄5號

建築師證書：建證字第4981號

有效期限：民國115年12月15日



上給 葉鈺山 建築師收執

局長 黃景茂



中華民國

23 日

曾思敏 核對

法定空地檢討說明書

茲有 源座建設開發股份有限公司 負責人：麥季源 委託本所辦理新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地 [擬定新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案] 之都市更新建築規劃設計，其基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，就本案基地鄰近土地範圍劃定原則與周邊土地使用法定空地檢討相關事項，如下列說明，請 查照。

- 一、本基地坐落於新北市永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地。(詳附件一新舊地號查詢)
- 二、更新單元範圍內包含 64 建字 2500 號(65 使字 1762 號)、67 建字 3862 號(68 使字 1301 號)、65 建字 1110 號(65 使字 2676 號)、66 建字 3417 號(67 使字 2417 號)、64 建字 0729 號(65 使字 0195 號)五張執照。(詳附件三使照存根及配置圖)
- 三、更新單元範圍內涉及法定空地分割檢討之第一張執照為 64 建字 0729 號(65 使字 0195 號)(詳附件四 法定空地保留地檢討圖)：包含 1017、1018、1019、1020、1021 等五筆地號。本案更新範圍外地號為：1022、1023、1024、1025、1026、1027 地號等六筆，土地騰本面積為：818 m²
既有建築面積：66*5+76.2=406.2 m² (詳附件五 檢討說明)
依騰載面積檢討：406.2/(818-130.02)*100=59% < 60...OK!
本案無須留設法定空地保留地
- 四、更新單元範圍內涉及法定空地分割檢討之第二張執照為 64 建字 2500 號(65 使字 1762 號)(詳附件四 法定空地保留地檢討圖)：包含 1037、1038、1039、1040、1041、1042 等六筆地號。本案更新範圍外地號為：1043、1044 地號等 2 筆。依據原面積計算表紀錄，1043 地號(部分)為道路面積，1044 地號為基地 B 面積：490.88 m²，騰本面積：495 m²。
基地 B 既有建築面積：293.7 m² (詳附件六 檢討說明)
依騰載面積檢討：293.7/(490.88)*100=59.8% < 60...OK! (詳附件三 檢討說明)
並依據「建築基地法定空地分割辦法」第三條 之一，得准單獨申請分割。
本案無須留設法定空地保留地

附件目錄

- 附件一 新舊地號查詢表
- 附件二 電子套繪及紙本套繪圖
- 附件三 使照存根及配置圖
- 附件四 法定空地保留地檢討圖
- 附件五 65 使字第 195 號法定空地檢討說明
- 附件六 65 使字第 1762 號法定空地檢討說明

此致
新北市政府城鄉發展局都市更新處



葉鈺山

設計人：潤山建築師事務所
建築師：葉鈺山
地址：台北市大安區和平東路二段 107 巷 16 弄 5 號 1 樓
電話：(02)2531-2469

中華民國 一 一 二 年 十 月 不 日



法定空地及畸零地檢討綜合說明

綜法定空地檢討說明書及畸零地檢討說明書所述，本案：「擬定新北市永和區福和段1007地號等18筆土地都市更新事業計畫案」無法定空地重複使用及畸零地問題，特此說明。

此致

新北市政府城鄉發展局都市更新處



設計人：潤山建築師事務所
建築師：葉鈺山
地址：台北市大安區和平東路二段107巷16弄5號1樓
電話：(02)2531-2469

中華民國一十二年十月六日

畸零地檢討說明書 說明書

茲有 源座建設開發股份有限公司 負責人：麥季源 委託本所辦理新北市永和區福和段1007地號等18筆土地〔擬訂新北市永和區福和段1007地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案〕之都市更新建築規劃設計，其基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，且未使相鄰土地成為「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地相關事項，就本案基地鄰近土地範圍劃定原則與周邊土地使用畸零地檢討相關事項，如下說明，請查照。

- 一、本基地坐落於新北市永和區福和段1007地號等18筆土地。
- 二、基地東側鄰接18M米計畫道路(永貞路)，現況已開闢。
- 三、基地北側臨6M現有巷道(永貞路10巷)，經本府111定-永-0601號指定建築線。
- 四、基地西側臨6M現有巷道(永貞路10巷1弄)，前經本府110年12月20日新北府城測字第1102207198號函公告重新認定為「現有巷道」，業已公告期滿，本案據以辦理指定111定-永-0601號指定建築線。
- 五、基地西南側鄰地經查領有73建字0235號(74使0704號)，已建築完成，包含1035、1034-10、1034-9、1034-8、1034-7、1034-6、1034-4、1032-2、1032-1、1034地號等12筆土地。期基地使用範圍非涵蓋到本基地。
- 六、綜合所述，本基地使用範圍相鄰土地為道路用地及已建築完成基地，亦未造成「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地，特此說明。

此致

新北市政府城鄉發展局都市更新處








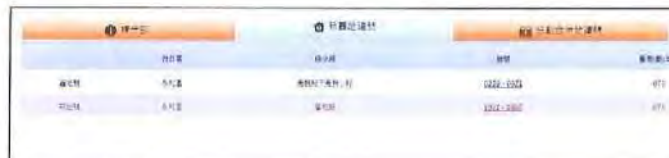

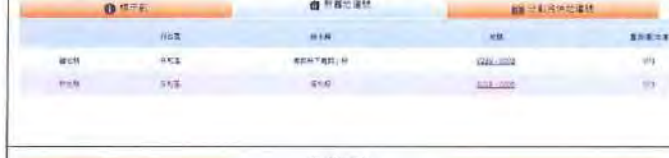
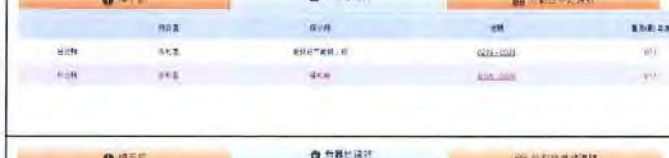

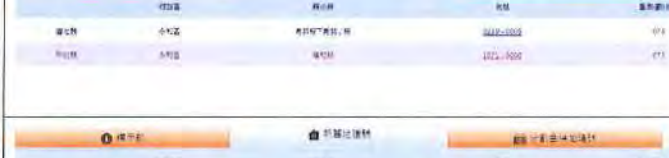
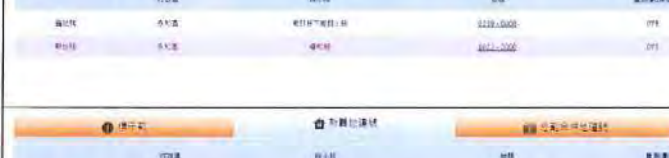
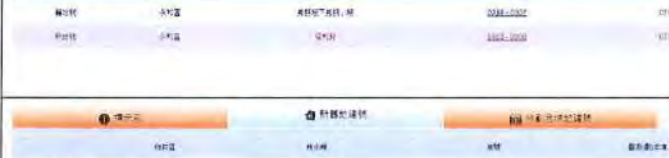


設計人：潤山建築師事務所
建築師：葉鈺山
地址：台北市大安區和平東路二段107巷16弄5號1樓
電話：(02)2531-2469

中華民國一十二年十月六日

附件一 新舊地號查詢表

新北市地政局線上查詢系統

新舊地號查詢	舊地號	新地號
	秀朗段下秀朗小段 0239-0024 0265-0021 0266-0008	福和段 1007-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0026 0265-0022	福和段 1008-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0027 0265-0040	福和段 1009-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0023 0242-0040	福和段 1010-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0022 0242-0008	福和段 1011-0000

	秀朗段下秀朗小段 0239-0021	福和段 1012-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0000	福和段 1017-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0002	福和段 1018-0000
	秀朗段下秀朗段 0239-0003	福和段 1019-0000
	秀朗段下秀朗段 0239-0004	福和段 1020-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0005	福和段 1021-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0006	福和段 1022-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0007	福和段 1023-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0008	福和段 1024-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0009	福和段 1025-0000

	秀朗段下秀朗小段 0239-0010	福和段 1026-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0011	福和段 1027-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0025	福和段 1035-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0013	福和段 1036-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0020	福和段 1037-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0019	福和段 1038-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0018	福和段 1039-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0017	福和段 1040-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0016	福和段 1041-0000
	秀朗段下秀朗小段 0266-0083	福和段 1042-0000

	秀朗段下秀朗小段 0239-0015	福和段 1043-0000
	秀朗段下秀朗小段 0239-0014	福和段 1044-0000

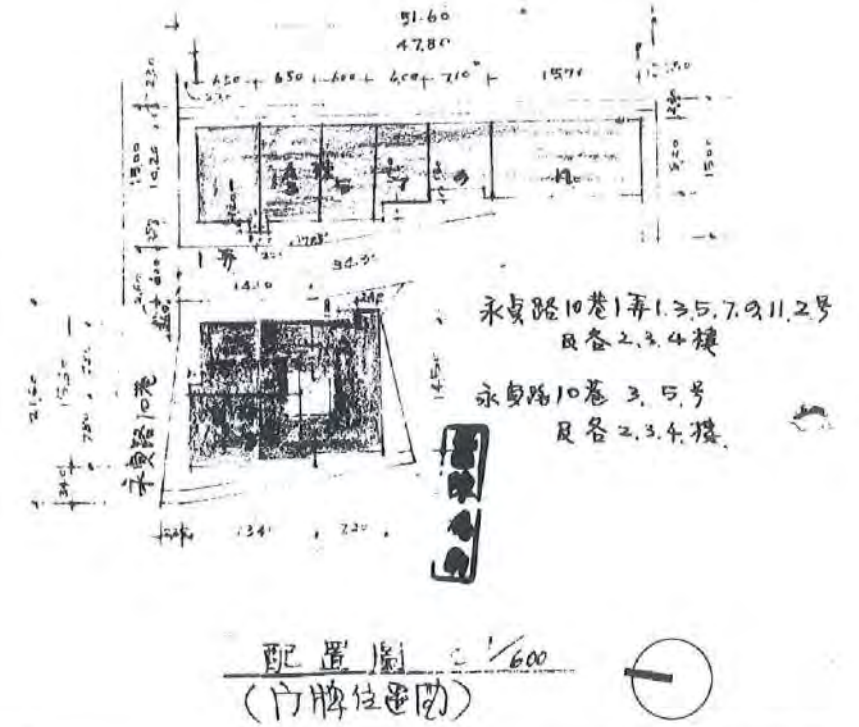


65使字第1762號

臺北縣政府建設局使用執照存根											
起造人姓名		住址 65使字第 1762 號 台北市金華街110號23									
建造類別	新 建		構造種類 R.C 造								
使用分區	住宅 區		層樓戶數 4 層 2 座 9 間								
建築地號	地址 本縣 永和 市		地 號 永興路10巷1弄11及2號及234號								
基地面積	騎樓	m ²	其他	m ²	建築率	5.87	法定空地	m ²	481.19		
	1223.20										
建築物	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途			
	地下層	190.29 m ²	m		第六層	m ²	m				
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m				
	第一層	721.77 m ²	2.9 m	住宅	第八層	m ²	m				
	第二層	721.77 m ²	2.8 m		第九層	m ²	m				
	第三層	m ²	m		第十層	m ²	m				
	第四層	m ²	m		第十一層	m ²	m				
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m				
	防空	地上	m ²		室內	m ²					
	避難	地下	190.29 m ²	停車場	室外	m ²					
層高	11.3 m		建築	高度	12.4 m						
設計人	姓名	陳錦鐘		事務所名稱	建築師事務所						
監造人	姓名	陳錦鐘		事務所名稱	建築師事務所						
承造人	姓名	陳國華		營造廠名稱	華慶 營造 廠 工程有限公司						
工程核算	6257,500.-元		竣工日期	65年 8 月 15 日							
發照日期	65年 8 月 20 日		開工日期	64年 11 月 13 日							
建造執照字號	64 建 2500 號										
附 註	3077										

圖 樣 在 後 另 附

65使字第1762號



附件三 使照存根及配置圖

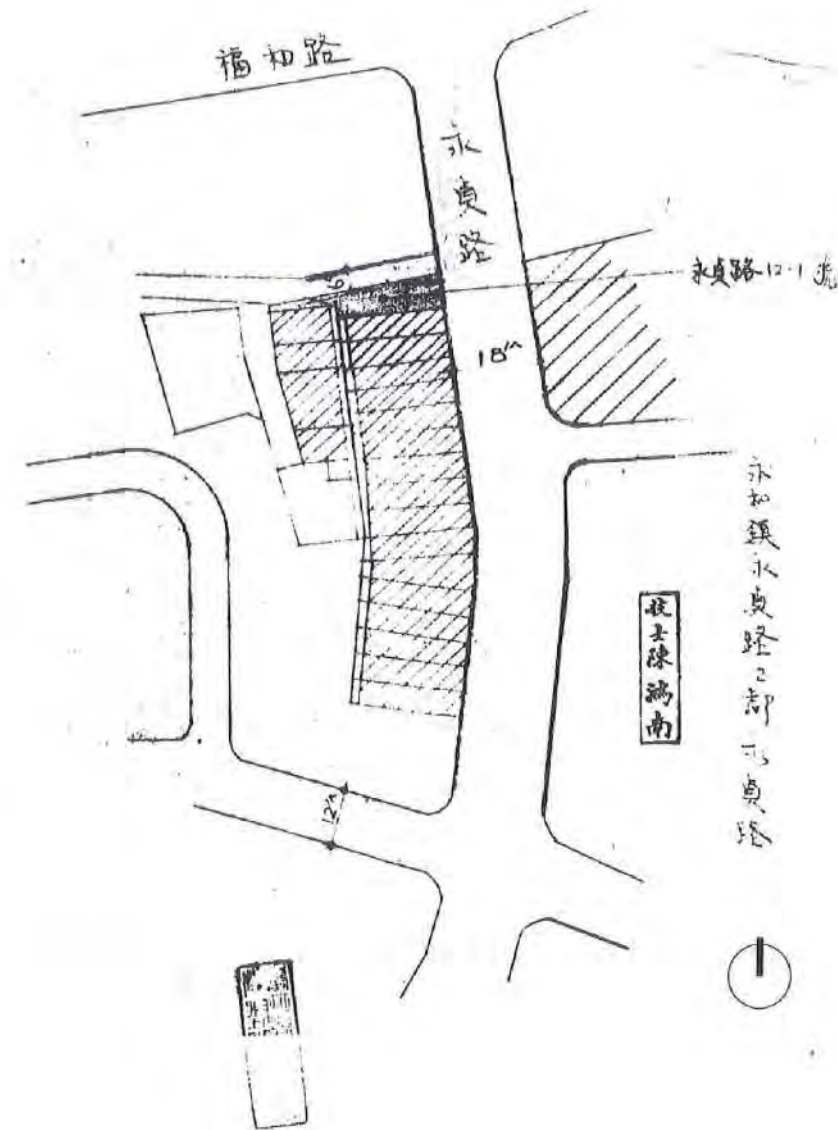
68使字第1301號

臺北縣政府建設局使用執照存根													
起造人姓名		住 址 台北縣永和市源路33號											
建造類別		新 建 RC 造											
使用分區		住宅區 層棟戶數 5 / 層 / 座 / 間											
建築地號		地址 本縣永和市鄉鎮地號 永和市源路33號											
基地面積		騎樓 15.62 m ² 其他 3.4 m ² 總面積 19.02 m ² 建蔽率 5.5 % 法定空地 1.5 m ²											
建 築 物 概 要	建 築 項 目		各 層 面 積		各 層 高 度		各 層 用 途		建 築 項 目		各 層 用 途		
	地下層	m ²	m	第六層	m ²	m	第六層	m ²	m	第七層	m ²	m	
	騎樓	16.45 m ²	m	第七層	m ²	m	第八層	m ²	m	第八層	m ²	m	
	第一層	26.26 m ²	3.31 m	店舖	第九層	m ²	m	第九層	m ²	m	第十層	m ²	m
	第二層	51.78 m ²	3.00 m	樓房	第十層	m ²	m	第十層	m ²	m	第十一層	m ²	m
	第三層	51.78 m ²	m	"	第十一層	m ²	m	第十一層	m ²	m	第十二層	m ²	m
	第四層	51.78 m ²	m	"	第十二層	m ²	m	第十二層	m ²	m	第十三層	m ²	m
	第五層	51.78 m ²	m	"	第十三層	m ²	m	第十三層	m ²	m	第十四層	m ²	m
	防空	地上	m ²	室內	m ²	屋頂突出部	m ²	室內	m ²	屋頂突出部	m ²	室外	m ²
	避難	地下	25.93 m ²	停車場	室外	m ²		室外	m ²				
層 高	15.60 m		建築 高度		6.30 m								
設計人	姓名	林華鏡		事務所名稱		林華鏡事務所							
監造人	姓名	林華鏡		事務所名稱		林華鏡事務所							
承造人	姓名	蔡學訓		營造廠名稱		蔡氏營造有限公司							
工程核算	姓名	蔡學訓		竣工日期		68年5月4日							
發照日期	日期	68年5月12日		開工日期		67年11月15日							
建造執照字號	67建3869號												
附 註	校												

匠 抄 換 修 與 負

附件三使照存根及配置圖

68使字第1301號



附件三使照存根及配置圖

使字第

號 68使字第1301號

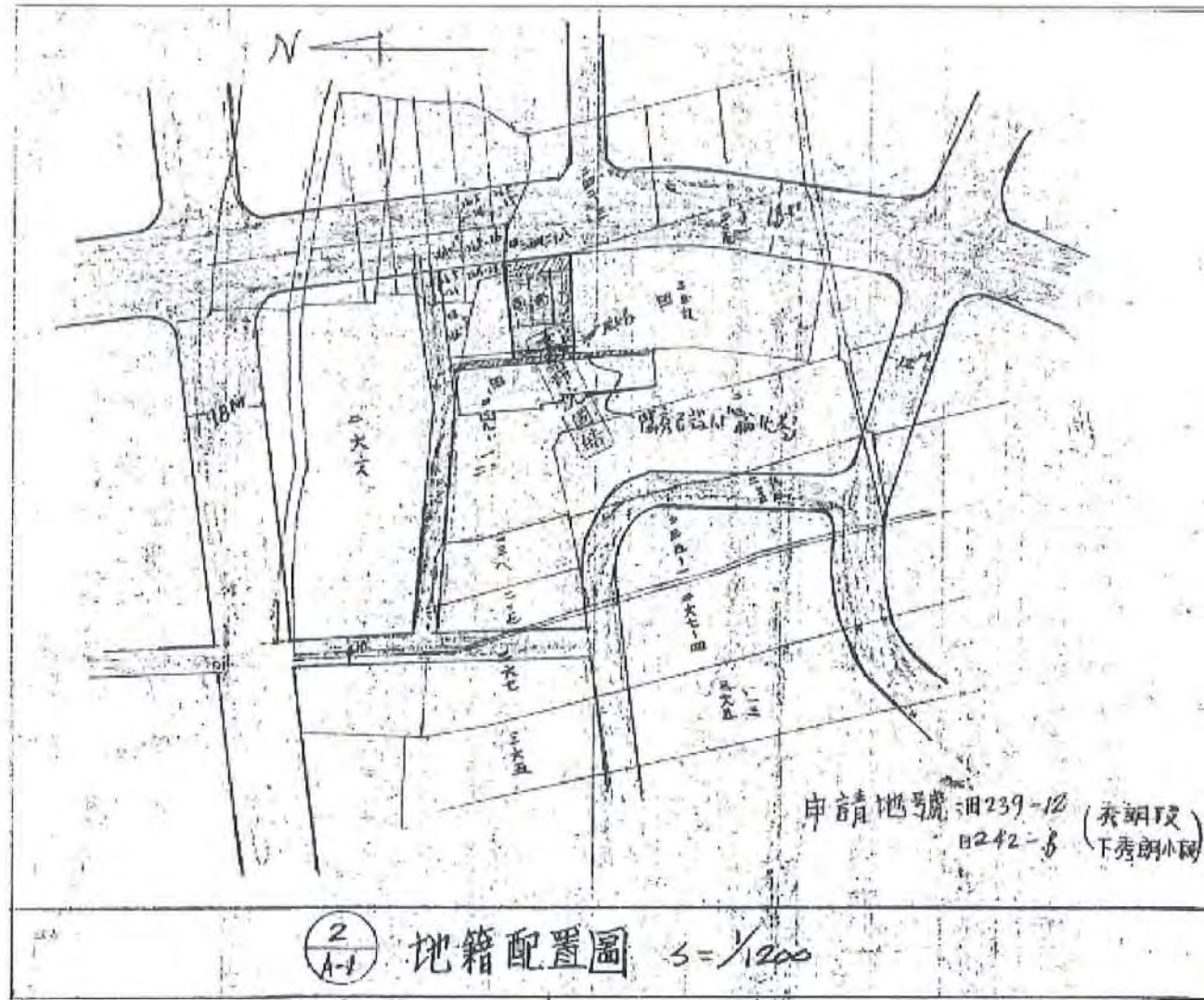
監造人		事務所名稱	建築師事務所
承造人		廠商名稱	營造廠工程股份有限公司
核准開工展期	年 月 日	核准竣工展期	年 月 日
第 次變更	核准日期文號	年 月 日	北府工施字第 號
變更概要	變 (原領有 68 永使字第 1301 號使用執照) 室內裝修執照加註: 依本府 98 永裝修使字第 470 號, 室內裝修執照准予臺北縣永和市永貞路 12 號 2 樓, 建築物辦理建物室內裝修 (建物用途為 D-5 補習班) 08.10.0 9		
第 次變更	核准日期文號	年 月 日	北府工施字第 號
變更概要			

附件三 使照存根及配置圖

65使字第2676號

臺北縣政府建設局使用執照存根		65 使字第 2676 號						
起造人姓名	住址	台北市北投區中央南路一段 18 號						
建造類別	構造種類	新 建 R.C 造						
使用分區	用途	住宅 區 附設戶數 4 層 / 座 3 間						
建築地號	地址	本縣永和區 永和路 16、18、20 號 234 號						
基地面積	騎樓	56.06 m ² 其他 288.87 m ² 建築率 5.99%						
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	51.32 m ²	2.6 m	避難室	第六層	m ²	m	
	騎樓	56.06 m ²	3.0 m		第七層	m ²	m	
	第一層	128.30 m ²	3.5 m	店舖	第八層	m ²	m	
	第二層	227.09 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m	
	第三層	m ²	m		第十層	m ²	m	
	第四層	m ²	m		第十一層	m ²	m	
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m	
	防空避難	地上 m ²			室內 m ²			
		地下 51.32 m ²		停車場	室外 m ²			屋頂突出部分
層高	13.6 m	建築高度	13.6 m					
設計人	姓名	沈國皓	事務所名稱	沈國皓 建築師事務所				
監造人	姓名	蕭學訓	事務所名稱	蕭氏 營造廠工程股份有限公司				
承造人	姓名	蕭學訓	營造廠名稱	蕭氏 營造廠工程股份有限公司				
工程核對	1,857,180 元	竣工日期	65 年 11 月 30 日					
發照日期	65 年 12 月 17 日	開工日期	65 年 5 月 20 日					
建造執照字號	65 建 1110 號							
附註	P78. P							

65使字第2676號



67使字第2417號

臺北縣政府建設局使用執照存根

67使字第 2417 號

起造人姓名: [Blank] 住址: 台北市延吉街133巷23號

建築類別: 住宅 構造種類: RC 造

使用分區: 住宅區 層樓戶數: 11層 1座 2間

建築地號: 地址: 本縣永和鎮地號: 永福段242-3地號-24

基地面積: 防備: 21.14 m² 法定空地: 12.24 m²

樓	建築	樓	建築要項		各層用途	
			面積	高度	面積	用途
地下	樓	1	4.15 m ²	2.15 m	第六層	m ²
第一	層	2	12.47 m ²	2.80 m	第七層	m ²
第二	層	3	18.37 m ²	3.00 m	第八層	m ²
第三	層	4	16.37 m ²	3.00 m	第九層	m ²
第四	層	5	16.37 m ²	3.00 m	第十層	m ²
第五	層	6	m ²	m	第十一層	m ²

防空: 地上 m² 室內 m²
避難: 地下 45.73 m² 室外 m² 屋頂突部份 1.87 m²

高度: 12.80 m 建築高度: 12.90 m

設計人: 姓名: 林幸鏡 事務所名稱: 建築師事務所
監造人: 姓名: 林幸鏡 事務所名稱: 建築師事務所
承造人: 姓名: 葉世訓 營造廠名稱: 葉氏營造有限公司

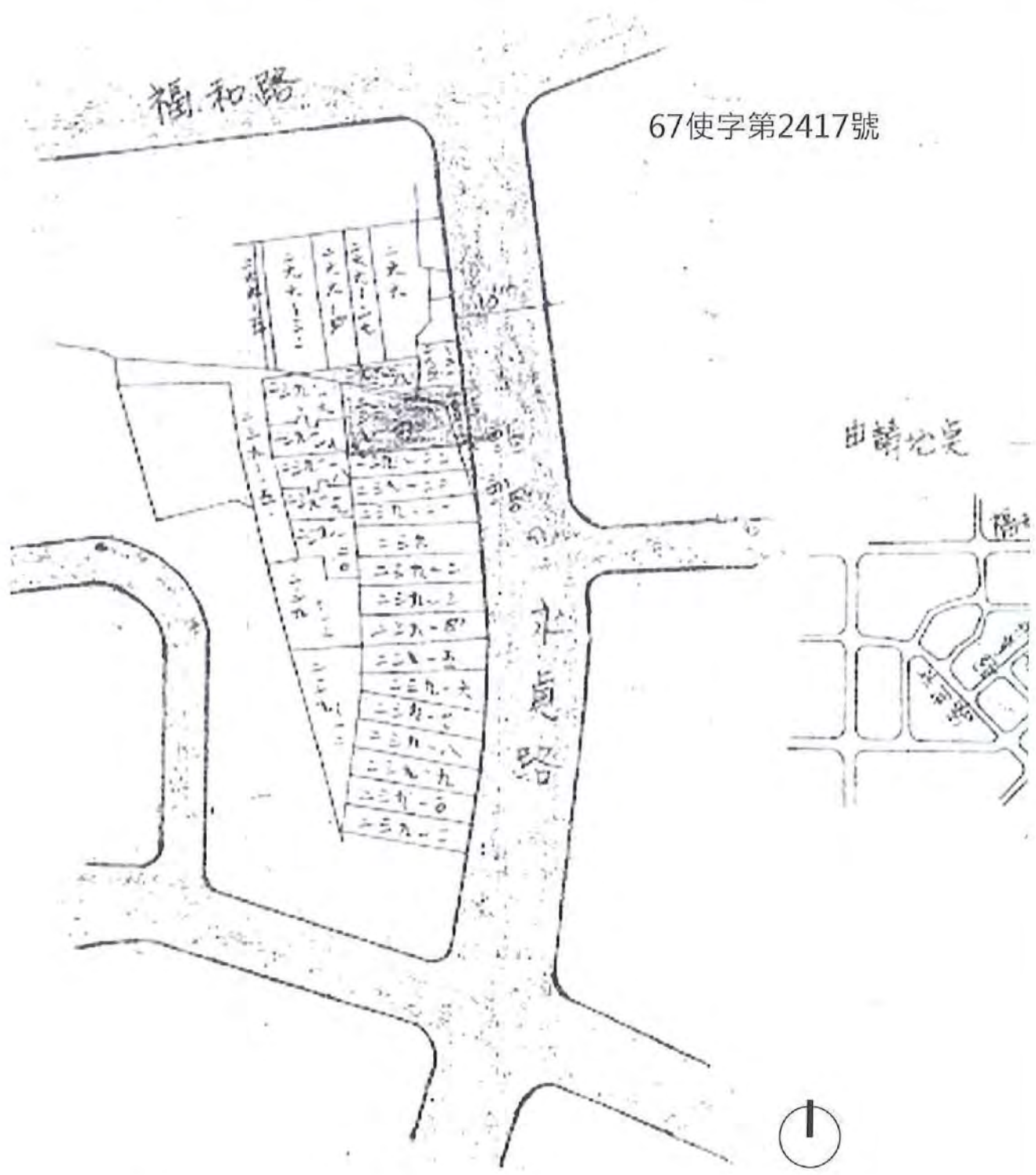
工程核對: 103.12.01 竣工日期: 67年8月15日
發照日期: 67年1月2日 開工日期: 67年1月10日
建築執照字號: 66建字第2417號

附註: [Blank]

核准: [Stamp]

附件三 使照存根及配置圖

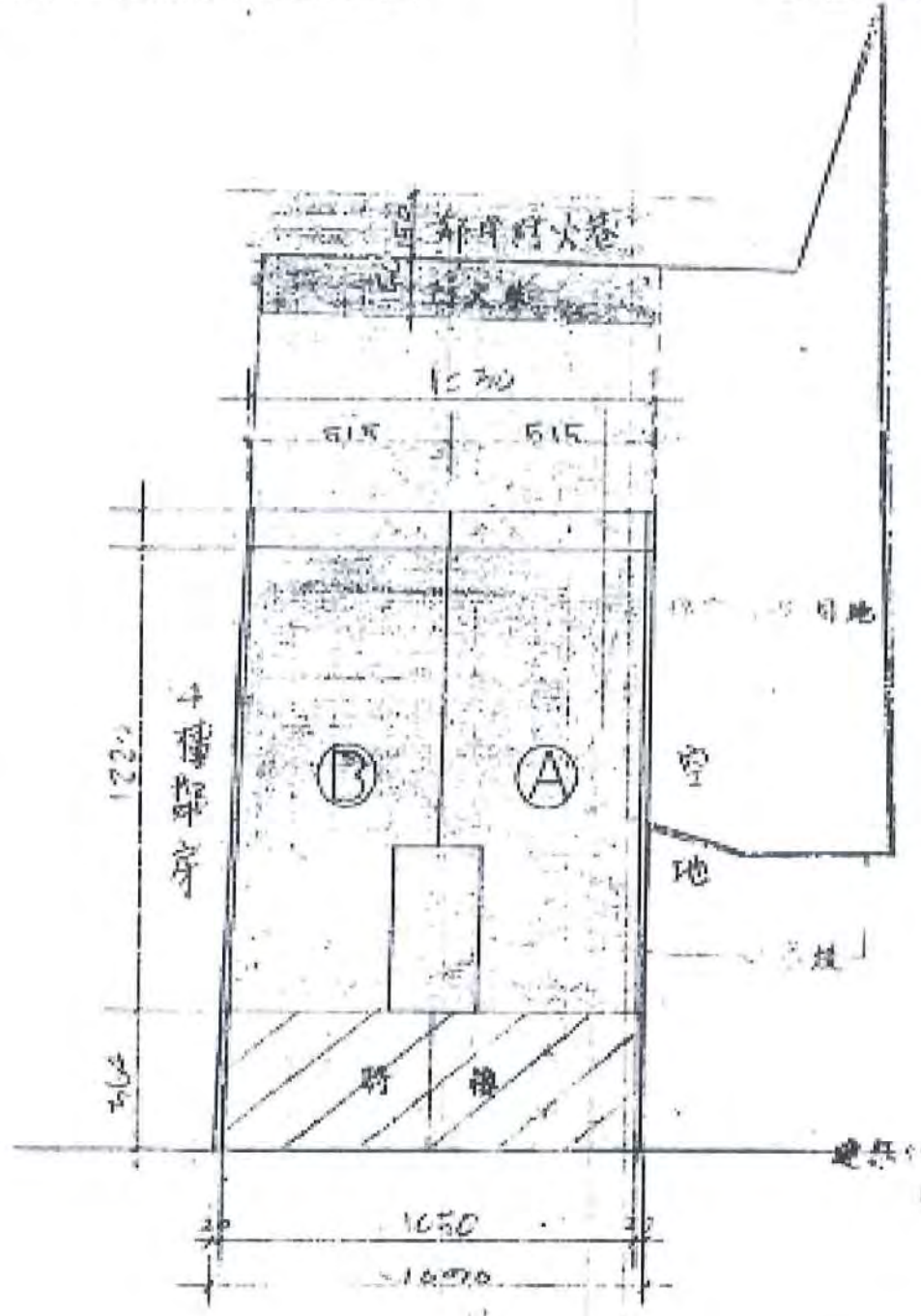
申請地號：香湖投下香湖小段 242~241.3



②/A-1 地籍圖 SCALE: 1/200 ②/A-1 位置圖

附件三 使照存根及配置圖

67使字第2417號

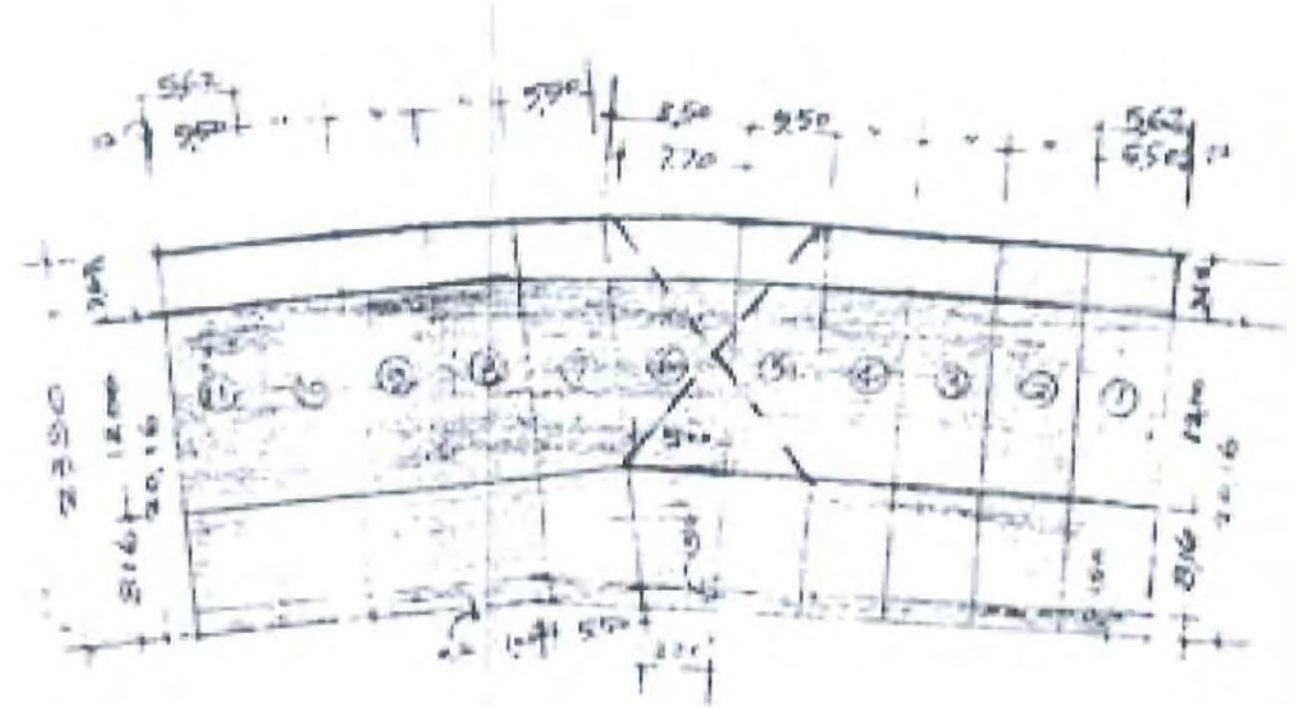


②/A-1 配置圖 SCALE: 1/200

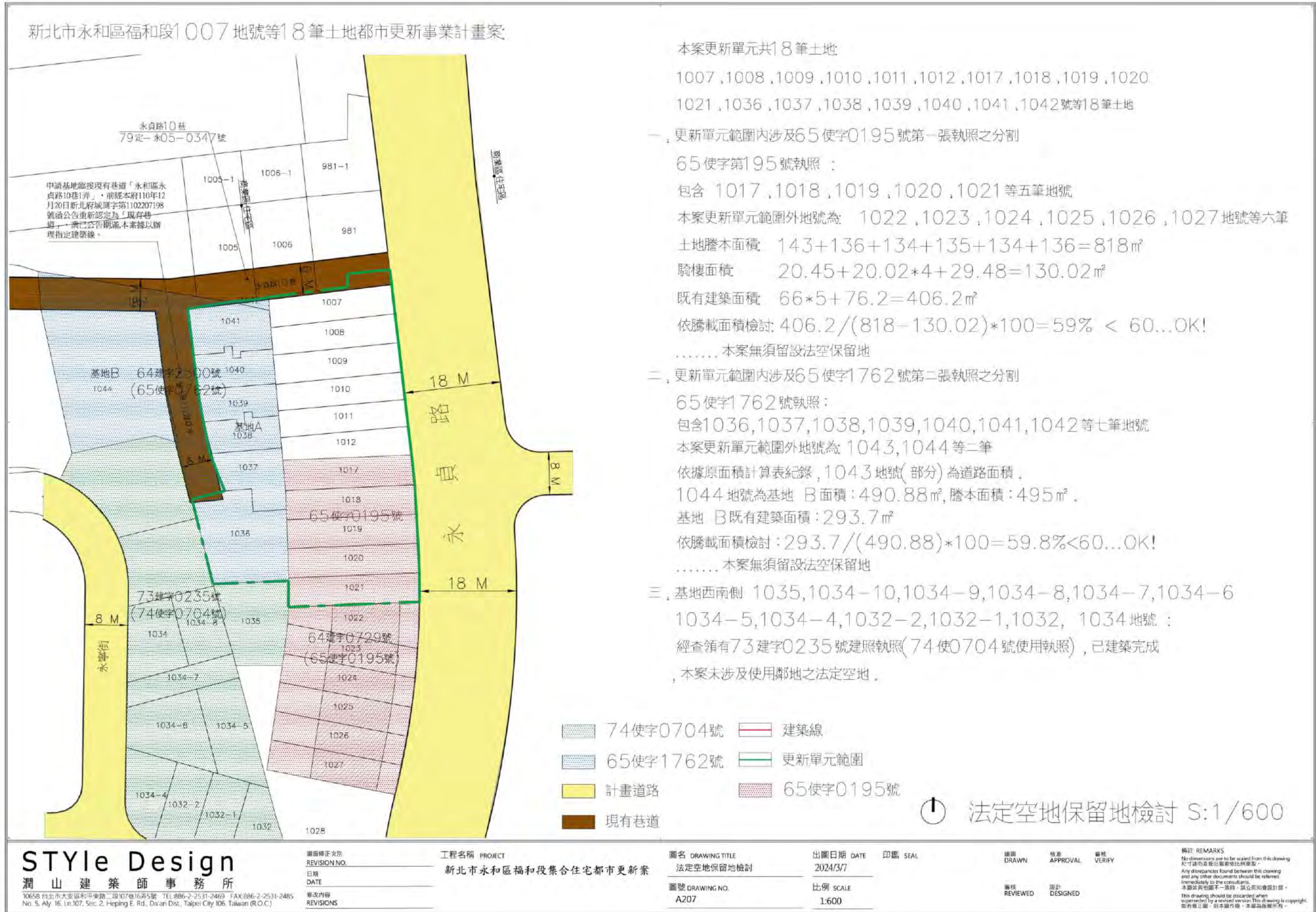
65 使字第195號

臺北縣政府建設局使用執照存根				65 使字第195 號				
起造人姓名	住址			R.C 造				
建築類別	新 建			R.C 造				
使用分區	住宅區			層樓戶數				
建築地號	地址			層樓戶數				
基地面積	騎樓			建築率				
建築物概要	樓層	建築面積	各層高度	用途	樓層	建築面積	各層高度	用途
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m	
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m	
	第一層	36.00	3.5	住宅	第八層	m ²	m	
	第二層	4.6	3.0	住宅	第九層	m ²	m	
	第三層	4.6	3.0	住宅	第十層	m ²	m	
	第四層	4.6	3.0	住宅	第十一層	m ²	m	
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m	
	防空	地上	m ²	停車場	室內	m ²	屋頂	m ²
	避難	地下	180.30	室外	m ²			
層高	12.5 m			建築高度 12.5 m				
設計人姓名	事務所名稱			建築師事務所				
監造人姓名	事務所名稱			建築師事務所				
承造人姓名	營造廠名稱			營造廠有限公司				
工程核算	竣工日期			65年12月20日				
發照日期	開工日期			65年5月16日				
建築執照字號	65 建 195 號							
附註	3807.066k 核對何愛華							

65 使字第195號

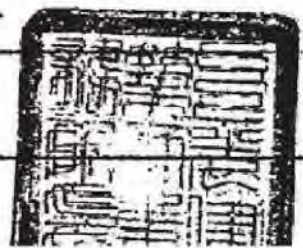


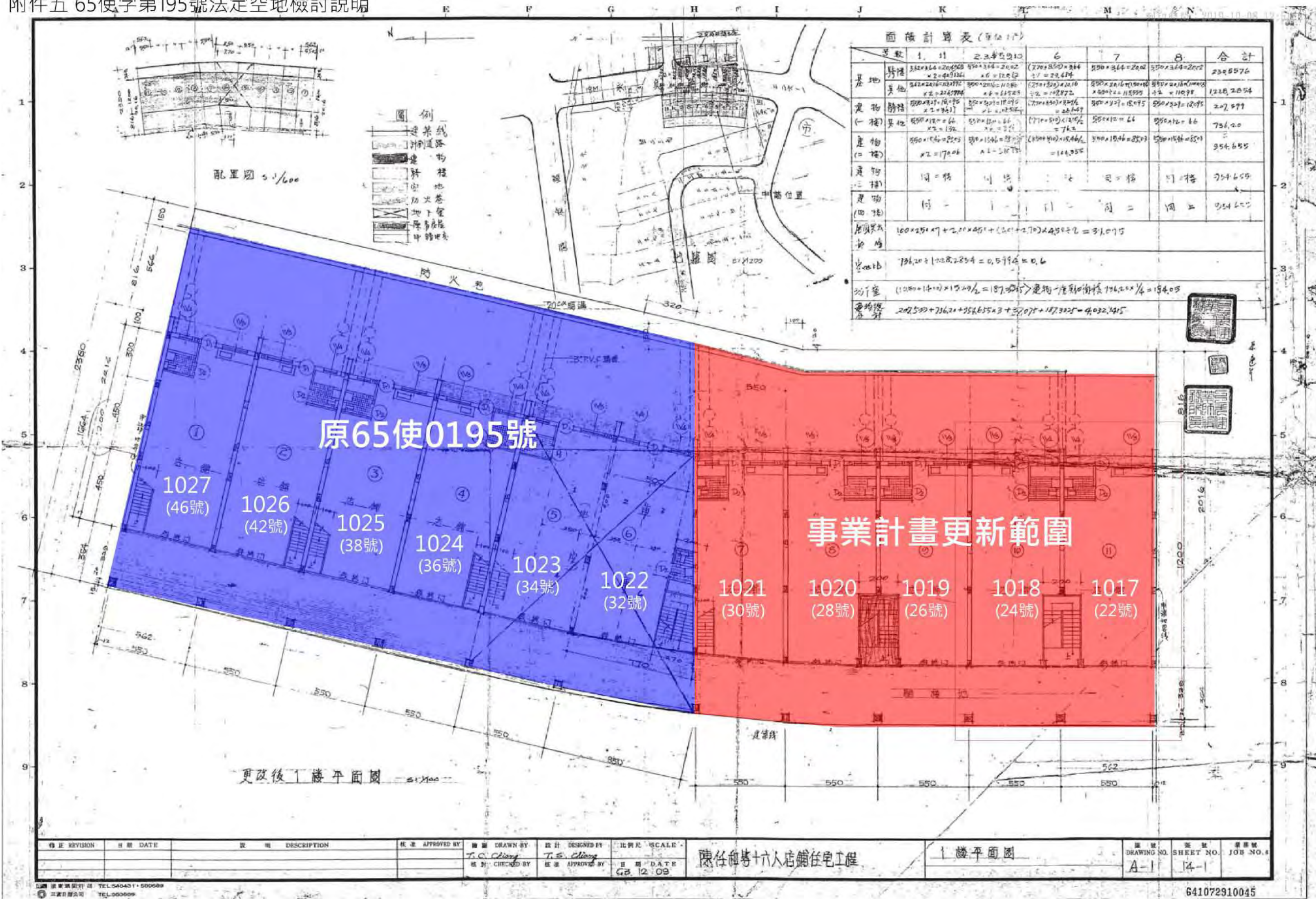
配置圖 1/600



面積計算表 (單位: m²)

号数	1	2, 3, 4, 5	6	7	8	合計	
基地	騎樓	$5.62 \times 3.64 = 20.4568$ $\times 2 = 40.9136$	$5.50 \times 3.64 = 20.02$ $\times 6 = 120.12$	$(7.70 + 9.50) \times 3.64$ $\div 2 = 29.484$	$5.50 \times 3.64 = 20.02$	$5.50 \times 3.64 = 20.02$	230.5576
	其他	$5.62 \times 20.16 = 112.992$ $\times 2 = 225.984$	$5.50 \times 20.16 = 110.88$ $\times 6 = 665.28$	$(7.70 + 9.50) \times 20.16$ $\div 2 = 109.872$	$5.50 \times 20.16 + (1.50 + 0.2)$ $\times 5.50 \div 2 = 115.555$	$5.50 \times 20.16 + (1.00 + 0.3)$ $\div 2 = 110.98$	1228.2854
建物 (一樓)	騎樓	$5.50 \times 3.29 = 18.095$ $\times 2 = 36.19$	$5.50 \times 3.29 = 18.095$ $\times 6 = 108.57$	$(7.70 + 9.50) \times 3.29 \div 2$ $= 26.649$	$5.50 \times 3.29 = 18.095$	$5.50 \times 3.29 = 18.095$	207.599
	其他	$5.50 \times 12.0 = 66$ $\times 2 = 132$	$5.50 \times 12.0 = 66$ $\times 6 = 396$	$(7.70 + 9.50) \times 12.0 \div 2$ $= 76.2$	$5.50 \times 12 = 66$ 76.2m	$5.50 \times 12 = 66$	736.20
建物 (二樓)	$5.50 \times 15.46 = 85.03$ $\times 2 = 170.06$	$5.50 \times 15.46 = 85.03$ $\times 6 = 510.18$	$(8.50 + 9.50) \times 15.46 \div 2$ $= 104.355$	$5.50 \times 15.46 = 85.03$	$5.50 \times 15.46 = 85.03$	954.655	
建物 (三樓)	同上	同上	同上	同上	同上	954.655	
建物 (四樓)	同上	同上	同上	同上	同上	954.655	
屋頂面積	$100 \times 250 \times 7 + 2.00 \times 450 + (2.00 + 2.70) \times 450 \div 2 = 37.075$						
基地比	$736.20 \div 1228.2854 = 0.5994 = 0.6$ 基地面積(依土地謄本檢討) / 騎樓面積						
建蔽率	$(66 + 66 \times 4 + 76.2) / (136 + 134 + 135 + 134 + 136 + 143) - (20.45 + 20.02 \times 4 + 29.48) = 406.2 / (818 - 130.02) = 59.04\%$						
坪數	$(10.50 + 14.00) \times 15.29 \div 2 = 187.3025$ > 建物一樓其他面積 $736.20 \times 1/4 = 184.05$						
建物總計	$207.599 + 736.20 + 954.655 \times 3 + 37.075 + 187.3025 = 4,032.1415$						





面積計算表 (單位: m²)

序號	1	11	2	3	4	5	6	7	8	合計
基地	3320x14=22050 x2=44100	330x344=20020 x6=120120	(770x350)+344 x1=28144	330x344=20020	330x344=20020	330x344=20020	330x344=20020	330x344=20020	330x344=20020	2305576
其他	3320x216=717120 x2=1434240	330x216=71712 x2=143424	(770x350)+344 x2=112720	330x216=71712 x2=143424	330x216=71712 x2=143424	330x216=71712 x2=143424	330x216=71712 x2=143424	330x216=71712 x2=143424	330x216=71712 x2=143424	12282054
建物	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	207577
(一棟)	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	75620
建物	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	354645
(二棟)	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	354645
建物	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	354645
(三棟)	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	354645
建物	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	354645
(四棟)	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	(770x350)+344 x2=112720	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	330x12=3960 x2=7920	354645
面積	$100 \times 25 \times 7 + 2 \times 1 \times 45 \times (30 + 2 \times 70) \times 45 \div 2 = 31,075$									
容積率	$196.20 \div 128.2834 = 0.51994 = 0.6$									
容積	$(1280 + 1400) \times 0.6 = 187,000 > 196.20 \times 1/4 = 154.05$									
容積率	$202,500 + 716.20 + 256,655 \times 3 + 27,075 + 187,305 = 4,032,445$									

原65使0195號

事業計畫更新範圍

1027
(46號)

1026
(42號)

1025
(38號)

1024
(36號)

1023
(34號)

1022
(32號)

1021
(30號)

1020
(28號)

1019
(26號)

1018
(24號)

1017
(22號)

更改後一樓平面圖

修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED BY	繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY	比例尺 SCALE	陳任和等十六人店舖住宅工程	一樓平面圖	圖號 DRAWING NO. A-1	張數 SHEET NO. 14-1	圖號 JOB NO.
				T.C. Chang	T.S. Chang	日期 DATE G3.12.09					

建築師事務所 TEL: 540431-500689
333 建築師事務所 TEL: 550689

641072910045

附件五 65使字第195號法定空地檢討說明

使用執照:65使字第0195號			
永和區福和段1022號等六筆地號			
		地號	面積(依土地謄本)
永和區	福和段	1022號	143
永和區	福和段	1023號	136
永和區	福和段	1024號	134
永和區	福和段	1025號	135
永和區	福和段	1026號	134
永和區	福和段	1027號	136
合計			818 平方公尺

建蔽率: $406.2/687.98=59.04% < 60%$

本案無須留設法空保留地



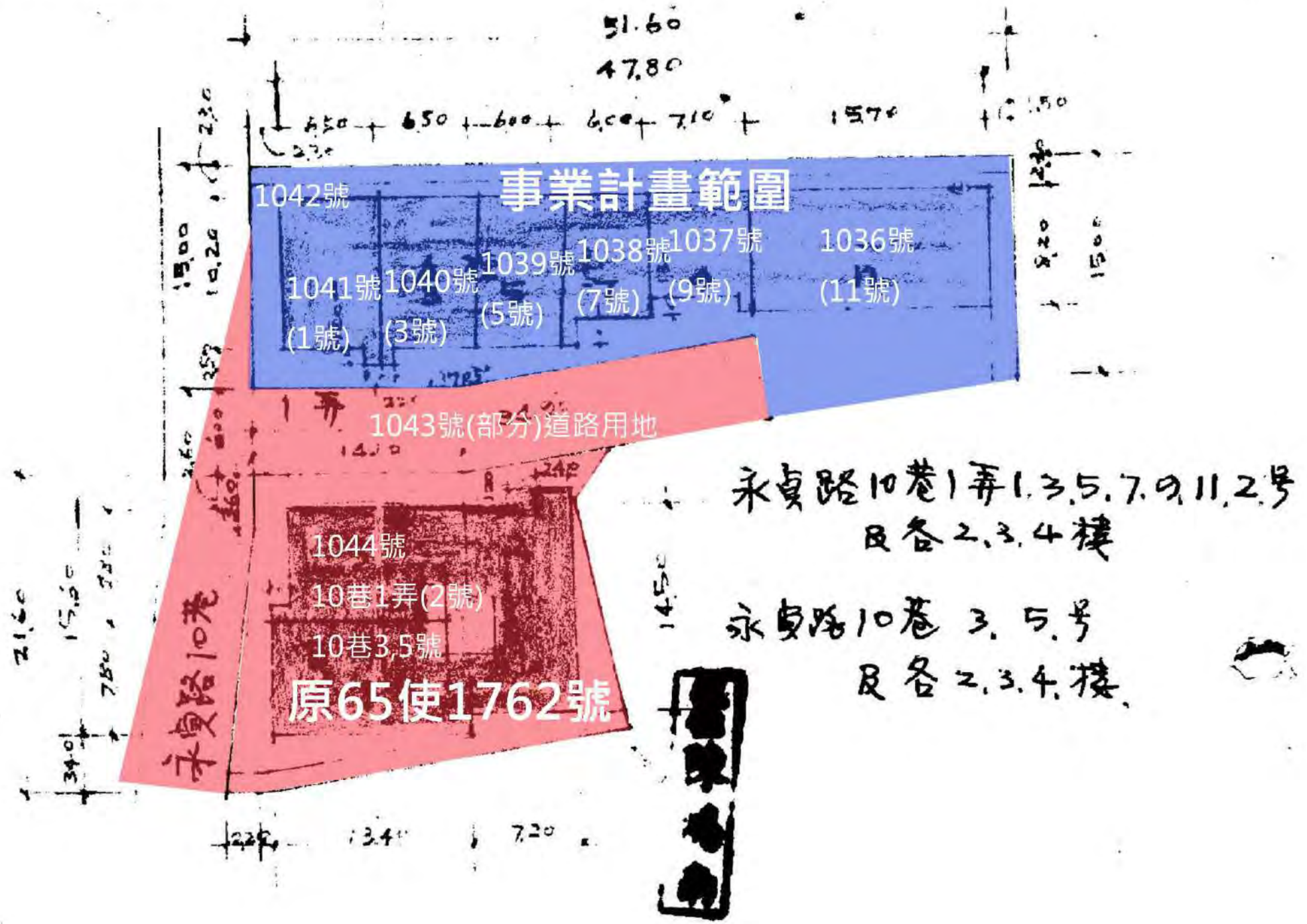
面積計算表 (單位: M²)

基地	① $11.5 \times 51.6 - 10.8 \times 3.2 \div 2 = 742.32$ ② $17.7 \times 17.7 + 2.5 \times 3.9 \div 2 + 1.8 \times 2.2 \div 2 + 1.5 \times 3 \div 2 + 1.4 \times 7.0 \div 2 + 5 \times 1.9 \div 2 = 490.88$	計	1233.2	
	① $10.7 \times 13 + 1.2 \times 2.2 + 10.2 \times 6 + 1.9 \times 1.1 + 8.3 \times 6 + 7 \times 7.1 + 1.2 \times 1.1 + 1.5 \times 7 \times 8.2 = 428.09$ ② $13.4 \times 15.8 - 6.6 \times 1.2 - 1.3 \times 5 + 7.2 \times 1.45 - 1.3 \times 4 + 1.2 \times 2.4 = 293.7$	基地B面積490.88m ² 基地B既有建築面積293.7m ²	小計	721.79
建築物	同	同上	小計	721.79
	同	同上	小計	721.79
	同	同上	小計	721.79
	同	同上	小計	721.79
地下室	① $1.3 \times 6.6 + 4.9 \times 3.5 + 4.5 \times 2.2 + 2.2 \times 1.2 = 115.49 > 428.09 \times 1/4 = 107.022$ ② $9 \times 8.2 + 1 \times 1 = 74.8 > 293.7 \times 1/4 = 73.425$	①+② = 115.49 + 74.8 = 190.29	小計	190.29
	積合計			$721.79 \times 4 + 190.29 = 3077.45$
建築率	① $428.09 \div 742.32 = 0.576$ ② $293.7 \div 490.88 = 0.598$	基地B建築率59.8% ①+② $(0.576 + 0.598) \div 2 = 0.587 = 58.7\%$		
道路面積	$6.00 \times 74.90 = 449.40$	屋頂突出面積 $1.40 \times 4.50 \times 2 + 1.20 \times 4.50 \times 3 = 51.30$		

圖號 DRAWING NO.	業務號 JOB NO.	張號 SHEET NO.
		1

作業者等公署住宅新建工程竣工圖

653176200013



永貞路10巷1弄1,3,5,7,9,11,12號
及各2,3,4樓

永貞路10巷3,5號
及各2,3,4樓

配置圖 1/600
(門牌位運動)

附件六 65使字第1762號法定空地檢討說明

使用執照：65使字第1762號

永和區 福和段 1044號 面積：490.88m²

建蔽率： $293.7 / (490.88) * 100 = 59.8\% < 60$

本案無須保留法定空地

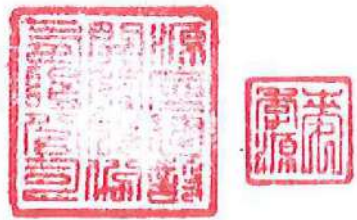


附錄三 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
影本

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：源座建設開發股份有限公司								
案名：擬訂新北市永和區福和段1007地號等18筆土地都市更新事業計畫案								
階段：事業計畫及權利變換計畫								
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>■ 檢討本案屬<u>第一類</u>，停車數量共<u>206.4</u>位（汽車172+機車172/5）；樓地板面積為<u>23,210.78</u>平方公尺</p>			<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、店舖等類似用途建築物)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</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。

						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	■				<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	■				<p>■ 檢討本案屬<u>住宅大樓</u>，樓層<u>22</u>層，高度<u>75.9</u>公尺</p>	<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層以上或高度100公尺以上。</p> <p>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。</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。
5	本案是否需辦理容積移轉審查	■					<p>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</p>	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接

20	是否涉及重建外之處理方式	<input checked="" type="checkbox"/>	■實施者自行檢核適用資格	依都市更新條例第四條規定檢討。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
21	本案是否涉及出流管制檢核事項	<input checked="" type="checkbox"/>	□自行函詢水利局等相關單位或檢附相關證明文件	1. 新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式 2. 新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法	勾選為「是」者，請依水利局規定辦理。
實施者：源座建設開發股份有限公司					簽章
					
中華民國 112 年 6 月 30 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。				

新北市政府農業局山坡地資訊查詢結果

查詢時間：

2023/06/28 14:09

查驗網址：



查詢地號	是否座落法定山坡地	是否座落特定水保區	是否座落國家公園	是否座落水庫集水區	是否座落保安林	是否座落地質敏感區	是否座落土石流潛勢溪流影響範圍
永和區福和段 1007-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1008-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1009-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1010-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1011-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1012-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1017-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1018-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1019-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1020-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1021-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1036-0000	否	否	否	否	否	否	否

永和區福和段 1037-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1038-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1039-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1040-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1041-0000	否	否	否	否	否	否	否
永和區福和段 1042-0000	否	否	否	否	否	否	否

注意事項：

1. 山坡地、特水區皆可作為本局正式證明文件之依據。
2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。
3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，請逕洽本局查詢。
4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。
5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，請逕洽本局查詢。
6. 國家公園、水庫集水區、保安林、地質敏感區及土石流潛勢溪流影響範圍由相關主管機關提供，不具證明效力。

本案無涉及文化資產

新北市文化資產查詢網站

開發行為涉及有形文化資產查詢

北捷公館站_G07

文化資產搜尋

資產類別: 所有類別

行政區: 永和區

公告起訖: []

資產名稱: [名稱關鍵字]

共1筆結果

資產名稱	資產類型	定位
永和網溪別墅	古蹟	[定位圖標]

WGS84 : 緯度: 25.00745; 經度: 121.52460
TWD97 / TM2 : X: 302950.75; Y: 2766705.28

新北市政府地政局共用地理資訊圖台 | 隱私權及安全政策、內政部地理資訊圖資服務平台、新北市政府地政局共用地理資訊圖台

樹木保護委員會 珍貴樹木查詢 公有樹木媒合 樹木來電50 樹木修剪認證課程 公共工程樹木移植案進度查詢

珍貴樹木查詢

字型設定: 大 中 小

珍貴樹木查詢

樹木介紹

線上提報

行政區域

永和區

樹種

請選擇樹種

編號

福和段

段名

福和段

地號

1007

搜尋

重設



附錄四 土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	福和段	1007	153.00	01	陳○鐘	1 / 5	30.60	抵押權 抵押權	新光人壽保險股份有限公司 新光人壽保險股份有限公司	陳○鐘 陳○鐘	陳○鐘 陳○鐘	--
				02	孫○鐘	1 / 5	30.60	--	--	--	--	--
				11	林○星	1 / 5	30.60	--	--	--	--	--
				12	吳○昇	1 / 5	30.60	最高限額抵押權 最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司 台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○昇，債務額比例全部 吳○昇，債務額比例全部	吳○昇 吳○昇	--
				13	陳○娟	2 / 10	30.60	--	--	--	--	--
2	福和段	1008	123.00	01	張○賢	1 / 4	30.75	--	--	--	--	--
				03	方○華	1 / 4	30.75	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	方○歲，債務額比例全部	方○華	--
				04	江曾○美	1 / 4	30.75	--	--	--	--	--
				05	許○鼎	1 / 4	30.75	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○鼎，債務額比例全部	許○鼎	--
3	福和段	1009	128.00	02	林○涵	1 / 4	32.00	--	--	--	--	--
				03	張陳○妹	1 / 4	32.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○文，債務額比例全部	張陳○妹	--
				06	李○豐	1 / 4	32.00	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○豐	李○豐	--
				08	李○強	1 / 8	16.00	--	--	--	--	--
				09	李○明	1 / 8	16.00	--	--	--	--	--
4	福和段	1010	118.00	01	陳○榮	1 / 4	29.50	--	--	--	--	--
				08	李○強	1 / 8	14.75	--	--	--	--	--
				09	李○明	1 / 8	14.75	--	--	--	--	--
				10	許○淵	1 / 4	29.50	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○淵，債務額比例全部	許○淵	--
				11	蔡○翰	1 / 4	29.50	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○翰，債務額比例全部	蔡○翰	--
5	福和段	1011	119.00	02	雷○花	1 / 4	29.75	--	--	--	--	--
				03	阮○盛	1 / 4	29.75	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	阮○誠，債務額比例全部	阮○盛	--
				04	范○淇	1 / 4	29.75	--	--	--	--	--
				05	林○賓	1 / 4	29.75	--	--	--	--	--
6	福和段	1012	114.00	04	許○珍	1 / 4	28.50	--	--	--	--	--
				05	范○淇	1 / 2	57.00	最高限額抵押權 最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司 國泰世華商業銀行股份有限公司	范○淇，債務額比例全部 范○淇，債務額比例全部	范○淇 范○淇	--
				06	盧○靜	1 / 4	28.50	--	--	--	--	--
7	福和段	1017	134.00	04	謝○康	1 / 4	33.50	--	--	--	--	--
				05	黃○龍	1 / 4	33.50	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○龍	黃○龍	--
				06	吳○文	1 / 4	33.50	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	吳○文	吳○文	--
				07	林○喬	1 / 4	33.50	--	--	--	--	--
8	福和段	1018	130.00	03	梁○華	1 / 4	32.50	--	--	--	--	--
				04	于○福	1 / 4	32.50	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	于○福	于○福	--
				06	張○民	1 / 4	32.50	--	--	--	--	--
				09	趙○月	1 / 4	32.50	--	--	--	--	--
9	福和段	1019	131.00	01	邱○	1 / 4	32.75	--	--	--	--	--
				02	謝○文	1 / 4	32.75	--	--	--	--	--
				04	林○美	1 / 4	32.75	抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 永豐商業銀行股份有限公司	林○美 林○美，債務額比例全部	林○美 林○美	--

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註				
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人					
				05	陳○容	1 / 4	32.75	--	--	--	--	--				
10	福和段	1020	132.00	01	陳○吉	1 / 4	33.00	抵押權 抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司 合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○吉 陳○吉	陳○吉 陳○吉	--				
				05	蔡○如	1 / 8	16.50	抵押權	洪○珠	蔡○如	蔡○如	--				
				06	張○娟	1 / 4	33.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○娟	張○娟	--				
				07	曾○梅			--	--	--	--	註2				
				08	鄭蔡○子	1 / 8	16.50	--	--	--	--	註3				
				09	蔡○慧			--	--	--	--	註2				
				10	蔡○如			--	--	--	--	註2				
								11	方○妮	1 / 8	16.50	--	--	--	--	--
								12	方○淇	1 / 8	16.50	--	--	--	--	--
11	福和段	1021	132.00	01	陳○旺	1 / 4	33.00	最高限額抵押權 最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司 彰化商業銀行股份有限公司	陳○旺，債務額比例全部 陳○旺，債務額比例全部	陳○旺 陳○旺	--				
				02	陳○吟	1 / 4	33.00	抵押權 普通抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司 陳○琴	陳○吟 陳○吟，債務額比例全部	陳○吟 陳○吟	--				
				03	陳○琴	1 / 4	33.00	--	--	--	--	--				
				04	陳○熏	1 / 4	33.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○熏，債務額比例全部	陳○熏	--				
12	福和段	1036	244.00	06	廖○發	1 / 4	61.00	--	--	--	--	--				
				08	蘇○媛	1 / 4	61.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蘇○媛，債務額比例全部	蘇○媛	--				
				09	黃○娟	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--				
				10	黃○泰	1 / 8	30.50	--	--	--	--	--				
				11	黃○佳	1 / 8	30.50	--	--	--	--	--				
				12	陳○棠	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--				
				13	黃○聰	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--				
				14	林○儀	1 / 16	15.25	--	--	--	--	--				
13	福和段	1037	114.00	01	陳○堂	1 / 4	28.50	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○堂，債務額比例全部	陳○堂	--				
				03	王鮑○立	1 / 4	28.50	--	--	--	--	--				
				06	王○喻	1 / 4	28.50	最高限額抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 永豐商業銀行股份有限公司	王○喻，債務額比例全部 王○喻，債務額比例全部	王○喻 王○喻	--				
				07	王○弘	1 / 4	28.50	最高限額抵押權 最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司 臺灣土地銀行股份有限公司	王○弘，債務額比例全部 王○弘，債務額比例全部	王○弘 王○弘	--				
14	福和段	1038	82.00	01	許○源	1 / 4	20.50	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	許○源	許○源	--				
				04	許○松	1 / 4	20.50	--	--	--	--	--				
				05	駱○惠	1 / 4	20.50	最高限額抵押權 最高限額抵押權 最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司 凱基商業銀行股份有限公司 凱基商業銀行股份有限公司	駱○惠，債務額比例全部 駱○惠，債務額比例全部 駱○惠，債務額比例全部	駱○惠 駱○惠 駱○惠	--				
				06	蘇○明	1 / 4	20.50	--	--	--	--	--				
				01	江○秋	1 / 4	21.50	--	--	--	--	--				
15	福和段	1039	86.00	03	鄒○紅	1 / 4	21.50	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	鄒○紅	鄒○紅	--				
				04	徐○昌	1 / 4	21.50	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○昌，債務額比例全部	徐○昌	--				
				05	陳○杰	1 / 8	10.75	--	--	--	--	--				

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				06	陳○昇	1 / 8	10.75	--	--	--	--	--
16	福和段	1040	95.00	03	林○蓮	1 / 4	23.75	--	--	--	--	--
				05	謝吳○雲	1 / 4	23.75	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	謝吳○雲	謝吳○雲	--
				06	張○宏	1 / 4	23.75	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張○宏	張○宏	--
				07	陳○漢	1 / 4	23.75	--	--	--	--	--
17	福和段	1041	129.00	02	張○忠	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	張○忠, 債務額比例全部	張○忠	--
				05	呂○野	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	呂○野	呂○野	--
				06	朱○祥	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	朱○祥, 債務額比例全部	朱○祥	--
				07	謝吳○雲	1 / 4	32.25	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝吳○雲, 債務額比例全部	謝吳○雲	--
18	福和段	1042	8.00	06	詹○洛	1 / 24	0.33	--	--	--	--	註 4
				11	源座建設開發股份有限公司	23 / 24	7.67	--	--	--	--	--
合計			2,172.00	--	--	--	2,172.00	--	--	--	--	--

註 1：依民國 112 年 6 月 30 日土地登記謄本登載。

註 2：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 7~10 公司共有。

註 3：其他登記事項：(一般註記事項)106 年 3 月 27 日 106 北中地登字第 49350 號，未會同申請，欠繳登記費 139 元、書狀費，繳清後發狀。(一般註記事項)登記次序 7~10 公司共有。

註 4：其他登記事項：(限制登記事項)依臺灣板橋地方法院 89 年 9 月 14 日 89 年度民執全辰字第 2003 號函辦理查封登記，債權人：華信商業銀行股份有限公司，限制範圍：24 分之 1，債務人：詹○洛，登記日期：89 年 9 月 15 日。

附錄五 合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部						他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	共有面積(m ²)	合計持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	3030	永貞路 12 號	1007	96.58	01	孫○鍾	1 / 1	96.58	--	96.58	--	--	--	--	--
2	3032	永貞路 12 號 2 樓	1007	96.58	02	吳○昇	1 / 1	96.58	--	96.58	最高限額抵押權 最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司 台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○昇，債務額比例全部 吳○昇，債務額比例全部	吳○昇 吳○昇	--
3	3031	永貞路 12 號 3 樓	1007	96.58	01	陳○鐘	1 / 1	96.58	--	96.58	抵押權 抵押權	新光人壽保險股份有限公司 新光人壽保險股份有限公司	陳○鐘 陳○鐘	陳○鐘 陳○鐘	--
4	3033	永貞路 12 號 4 樓	1007	96.58	07	陳○娟	1 / 1	96.58	--	96.58	--	--	--	--	--
5	3034	永貞路 12 號 5 樓	1007	96.58	03	林○星	1 / 1	96.58	--	96.58	--	--	--	--	--
6	3035	永貞路 14 號	1008	89.95	01	張○賢	1 / 1	89.95	--	89.95	--	--	--	--	--
7	3036	永貞路 12 號 2 樓	1008	89.95	01	江曾○美	1 / 1	89.95	--	89.95	--	--	--	--	--
8	3037	永貞路 14 號 3 樓	1008	89.95	02	許○鼎	1 / 1	89.95	--	89.95	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○鼎，債務額比例全部	許○鼎	--
9	3038	永貞路 14 號 4 樓	1008	89.95	01	方○華	1 / 1	89.95	--	89.95	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	方○歲，債務額比例全部	方○華	--
10	3039	永貞路 16 號	1009	89.95	03	李○強	1 / 2	44.98	--	44.98	--	--	--	--	--
					04	李○明	1 / 2	44.98	--	44.98	--	--	--	--	--
11	3040	永貞路 16 號 2 樓	1009	89.95	01	林○涵	1 / 1	89.95	--	89.95	--	--	--	--	--
12	3041	永貞路 16 號 3 樓	1009	89.95	02	李○豐	1 / 1	89.95	--	89.95	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李○豐	李○豐	--
13	3042	永貞路 14 號 4 樓	1009	89.95	01	張陳○妹	1 / 1	89.95	--	89.95	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○文，債務額比例全部	張陳○妹	--
14	3043	永貞路 16 號	1010	83.98	01	陳○榮	1 / 1	83.98	--	83.98	--	--	--	--	--
15	3044	永貞路 18 號 2 樓	1010	83.98	04	許○淵	1 / 1	83.98	--	83.98	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	許○淵，債務額比例全部	許○淵	--
16	3045	永貞路 18 號 3 樓	1010	83.98	02	李○強	1 / 2	41.99	--	41.99	--	--	--	--	--
					03	李○明	1 / 2	41.99	--	41.99	--	--	--	--	--
17	3046	永貞路 18 號 4 樓	1010	83.98	01	蔡○翰	1 / 1	83.98	--	83.98	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	蔡○翰，債務額比例全部	蔡○翰	--
18	3048	永貞路 20 號	1011	82.01	01	范○淇	1 / 1	82.01	--	82.01	--	--	--	--	--
19	3049	永貞路 20 號 2 樓	1011	82.01	01	林○賓	1 / 1	82.01	--	82.01	--	--	--	--	--
20	3050	永貞路 18 號 3 樓	1011	82.01	01	雷○花	1 / 1	82.01	--	82.01	--	--	--	--	--
21	3051	永貞路 20 號 4 樓	1011	82.01	01	阮○盛	1 / 1	82.01	--	82.01	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	阮○誠，債務額比例全部	阮○盛	--
22	3052	永貞路 22 號	1012	81.14	03	盧○靜	1 / 1	81.14	--	81.14	--	--	--	--	--
23	3047	永貞路 22 號 2 樓	1012	81.14	02	許○珍	1 / 1	81.14	--	81.14	--	--	--	--	--
24	3053	永貞路 22 號 3 樓	1012	81.14	03	范○淇	1 / 1	81.14	--	81.14	最高限額抵押權 最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司 國泰世華商業銀行股份有限公司	范○淇，債務額比例全部 范○淇，債務額比例全部	范○淇 范○淇	--
25	3054	永貞路 22 號 4 樓	1012	81.14	02	范○淇	1 / 1	81.14	--	81.14	--	--	--	--	--
26	3055	永貞路 24 號	1017	84.10	03	謝○康	1 / 1	84.10	--	84.10	--	--	--	--	--
27	3056	永貞路 24 號 2 樓	1017	85.03	01	黃○龍	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	黃○龍	黃○龍	--
28	3057	永貞路 22 號 3 樓	1017	85.03	01	吳○文	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	吳○文	吳○文	--
29	3058	永貞路 24 號 4 樓	1017	89.81	02	林○喬	1 / 1	89.81	--	89.81	--	--	--	--	--
30	3067	永貞路 26 號	1018	84.10	03	張○民	1 / 1	84.10	--	84.10	--	--	--	--	--
31	3068	永貞路 26 號 2 樓	1018	85.03	01	梁○華	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--
32	3069	永貞路 26 號 3 樓	1018	89.81	03	趙○月	1 / 1	89.81	--	89.81	--	--	--	--	--
33	3070	永貞路 26 號 4 樓	1018	89.81	01	于○福	1 / 1	89.81	--	89.81	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	于○福	于○福	--

編號	標示部				所有權部						他項權利部				備註		
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	共有面積(m ²)	合計持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人			
34	3063	永貞路 28 號	1019	84.10	01	陳○容	1 / 1	84.10	--	84.10	--	--	--	--	--		
35	3064	永貞路 26 號 2 樓	1019	85.03	01	邱○	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--		
36	3065	永貞路 26 號 3 樓	1019	85.03	01	林○美	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 永豐商業銀行股份有限公司	林○美 林○美，債務額比例全部	林○美 林○美	--		
37	3066	永貞路 26 號 4 樓	1019	85.03	01	謝○文	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--		
38	3059	永貞路 28 號	1020	84.10	01	陳○吉	1 / 1	84.10	--	84.10	抵押權 抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司 合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○吉 陳○吉	陳○吉 陳○吉	--		
39	3060	永貞路 30 號 2 樓	1020	85.03	02	張○娟	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	張○娟	張○娟	--		
40	3061	永貞路 30 號 3 樓	1020	85.03	02	蔡○如	1 / 2	42.52	--	42.52	抵押權	洪○珠	蔡○如	蔡○如	--		
					03	曾○梅	1 / 2	42.52	--	42.52	--	--	--	--	--	--	註 2
					04	鄭蔡○子					--	--	--	--	註 3		
					05	蔡○慧					--	--	--	--	註 2		
					06	蔡○如					--	--	--	--	註 2		
41	3062	永貞路 30 號 4 樓	1020	85.03	02	方○妮	1 / 2	42.52	--	42.52	--	--	--	--	--		
					03	方○淇	1 / 2	42.52	--	42.52	--	--	--	--	--		
42	3071	永貞路 32 號	1021	84.10	01	陳○旺	1 / 1	84.10	--	84.10	最高限額抵押權 最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司 彰化商業銀行股份有限公司	陳○旺，債務額比例全部 陳○旺，債務額比例全部	陳○旺 陳○旺	--		
43	3072	永貞路 32 號 2 樓	1021	85.03	01	陳○吟	1 / 1	85.03	--	85.03	抵押權 普通抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司 陳○琴	陳○吟 陳○吟，債務額比例全部	陳○吟 陳○吟	--		
44	3073	永貞路 30 號 3 樓	1021	85.03	01	陳○琴	1 / 1	85.03	--	85.03	--	--	--	--	--		
45	2728	永貞路 32 號 4 樓	1021	100.70	01	陳○熏	1 / 1	85.03	15.67	100.70	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○熏，債務額比例全部	陳○熏	--		
46	3134	永貞路 10 巷 1 弄 1 號	1041	79.52	02	謝吳○雲	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	謝吳○雲，債務額比例全部	謝吳○雲	--		
47	3135	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 2 樓	1041	79.52	01	呂○野	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	呂○野	呂○野	--		
48	3136	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 3 樓	1041	79.52	02	朱○祥	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	朱○祥，債務額比例全部	朱○祥	--		
49	3137	永貞路 10 巷 1 弄 1 號 4 樓	1041	79.52	01	張○忠	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	張○忠，債務額比例全部	張○忠	--		
50	3130	永貞路 10 巷 1 弄 3 號	1040	79.52	01	謝吳○雲	1 / 1	79.52	--	79.52	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	謝吳○雲，債務額比例全部	謝吳○雲	--		
51	3131	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 2 樓	1040	79.52	01	張○宏	1 / 1	79.52	--	79.52	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	張○宏	張○宏	--		
52	3132	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 3 樓	1040	79.52	01	林○蓮	1 / 1	79.52	--	79.52	--	--	--	--	--		
53	3133	永貞路 10 巷 1 弄 3 號 4 樓	1040	79.52	01	陳○漢	1 / 1	79.52	--	79.52	--	--	--	--	--		
54	3126	永貞路 10 巷 1 弄 5 號	1039	79.52	01	徐○昌	1 / 1	79.52	--	79.52	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○昌，債務額比例全部	徐○昌	--		
55	3127	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 2 樓	1039	79.52	01	鄒○紅	1 / 1	79.52	--	79.52	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	鄒○紅	鄒○紅	--		
56	3128	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 3 樓	1039	79.52	01	江○秋	1 / 1	79.52	--	79.52	--	--	--	--	--		
57	3129	永貞路 10 巷 1 弄 5 號 4 樓	1039	79.52	02	陳○杰	1 / 2	39.76	--	39.76	--	--	--	--	--		
					03	陳○昇	1 / 2	39.76	--	39.76	--	--	--	--	--		
58	3122	永貞路 10 巷 1 弄 7 號	1038	67.06	01	許○源	1 / 1	67.06	--	67.06	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	許○源	許○源	--		
59	3123	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 2 樓	1038	67.06	01	許○松	1 / 1	67.06	--	67.06	--	--	--	--	--		

編號	標示部				所有權部						他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	共有面積(m ²)	合計持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
60	3124	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 3 樓	1038	67.06	02	駱○惠	1 / 1	67.06	--	67.06	最高限額抵押權 最高限額抵押權 最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司 凱基商業銀行股份有限公司 凱基商業銀行股份有限公司	駱○惠，債務額比例全部 駱○惠，債務額比例全部 駱○惠，債務額比例全部	駱○惠 駱○惠 駱○惠	--
61	3125	永貞路 10 巷 1 弄 7 號 4 樓	1038	67.06	02	蘇○明	1 / 1	67.06	--	67.06	--	--	--	--	--
62	3118	永貞路 10 巷 1 弄 9 號	1037	83.00	01	陳○堂	1 / 1	83.00	--	83.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳○堂，債務額比例全部	陳○堂	--
63	3119	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 2 樓	1037	83.00	04	王○喻	1 / 1	83.00	--	83.00	最高限額抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 永豐商業銀行股份有限公司	王○喻，債務額比例全部 王○喻，債務額比例全部	王○喻 王○喻	--
64	3120	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 3 樓	1037	83.00	01	王鮑○立	1 / 1	83.00	--	83.00	--	--	--	--	--
65	3121	永貞路 10 巷 1 弄 9 號 4 樓	1037	83.00	02	王○弘	1 / 1	83.00	--	83.00	最高限額抵押權 最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司 臺灣土地銀行股份有限公司	王○弘，債務額比例全部 王○弘，債務額比例全部	王○弘 王○弘	--
66	3114	永貞路 10 巷 1 弄 11 號	1036	139.26	01	廖○發	1 / 1	139.26	--	139.26	--	--	--	--	--
67	3115	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 2 樓	1036	139.26	03	蘇○媛	1 / 1	139.26	--	139.26	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	蘇○媛，債務額比例全部	蘇○媛	--
68	3116	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 3 樓	1036	139.26	02	黃○泰	1 / 2	69.63	--	69.63	--	--	--	--	--
					03	黃○佳	1 / 2	69.63	--	69.63	--	--	--	--	--
69	3117	永貞路 10 巷 1 弄 11 號 4 樓	1036	139.26	02	黃○娟	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
					03	陳○棠	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
					04	黃○聰	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
					05	林○儀	1 / 4	34.82	--	34.82	--	--	--	--	--
合計				6,028.50	--	--	--	--	--	6,028.50	--	--	--	--	--

註 1：依 112 年 6 月 30 日建物登記謄本登載。

註 2：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 3~6 共同共有。

註 3：其他登記事項：(一般註記事項)登記次序 3~6 共同共有。(一般註記事項)106 年 3 月 27 日 106 北中地登字第 49350 號，未會同申請，欠繳登記費 139 元、書狀費，繳清後發狀。

註 4：3036 建號現況門牌為永貞路 14 號 2 樓。

註 5：3042 建號現況門牌為永貞路 16 號 4 樓。

註 6：3043 建號現況門牌為永貞路 18 號。

註 7：3050 建號現況門牌為永貞路 20 號 3 樓。

註 8：3057 建號現況門牌為永貞路 24 號 3 樓。

註 9：3064 建號現況門牌為永貞路 28 號 2 樓。

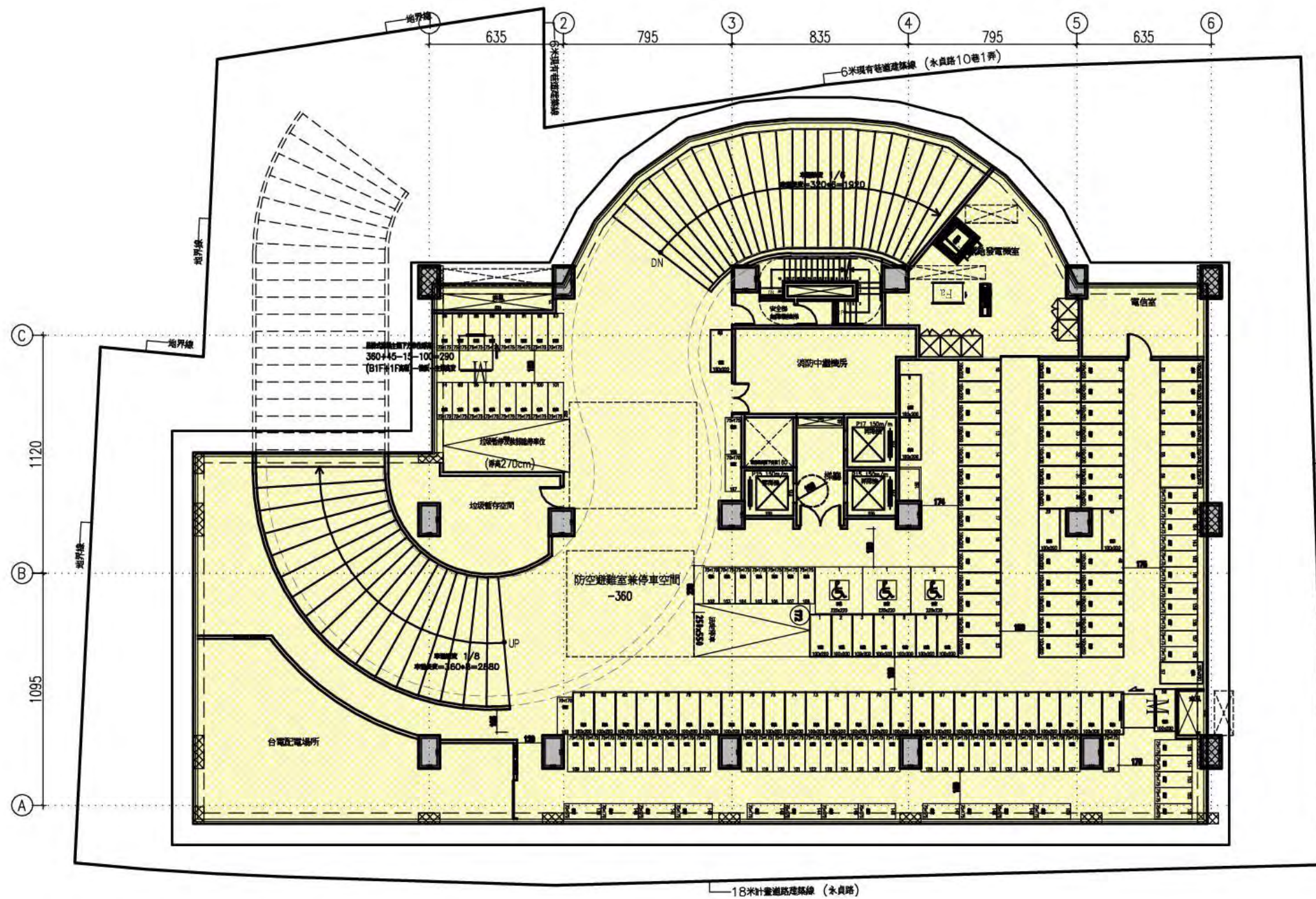
註 10：3065 建號現況門牌為永貞路 28 號 3 樓。

註 11：3066 建號現況門牌為永貞路 28 號 4 樓。

註 12：3059 建號現況門牌為永貞路 30 號。

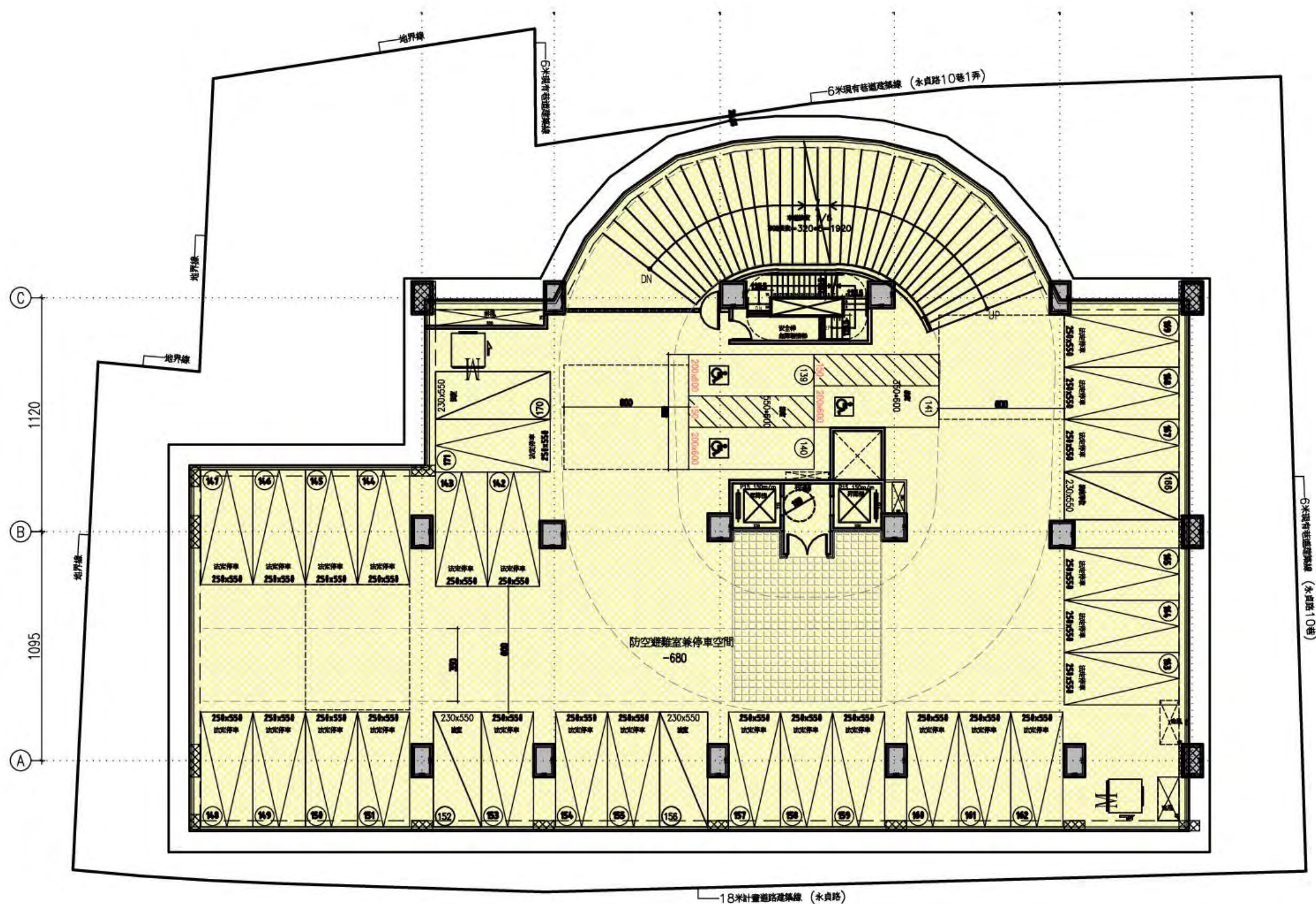
註 13：3073 建號現況門牌為永貞路 32 號 3 樓。

附錄六 共專有圖



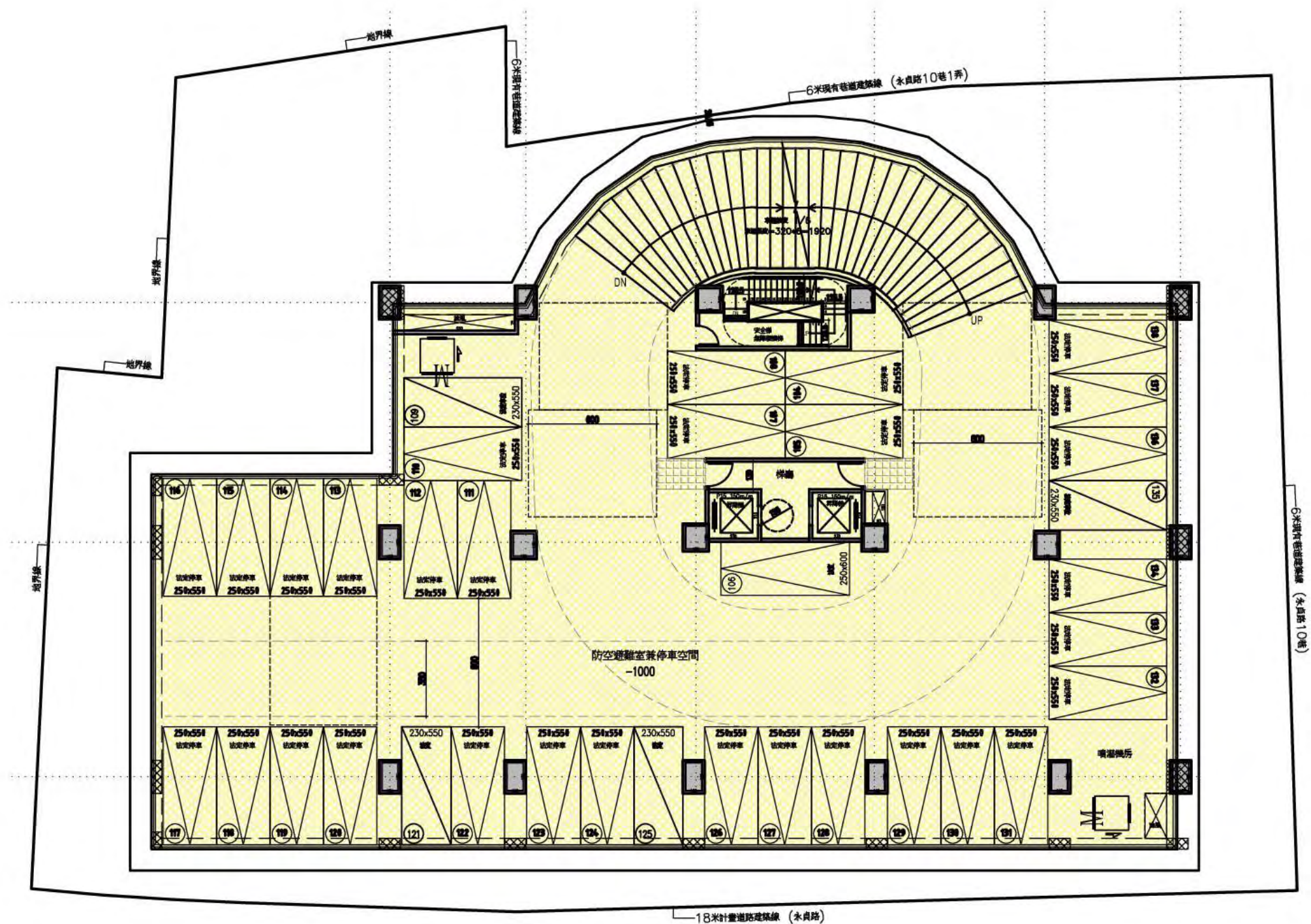
地下一層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用



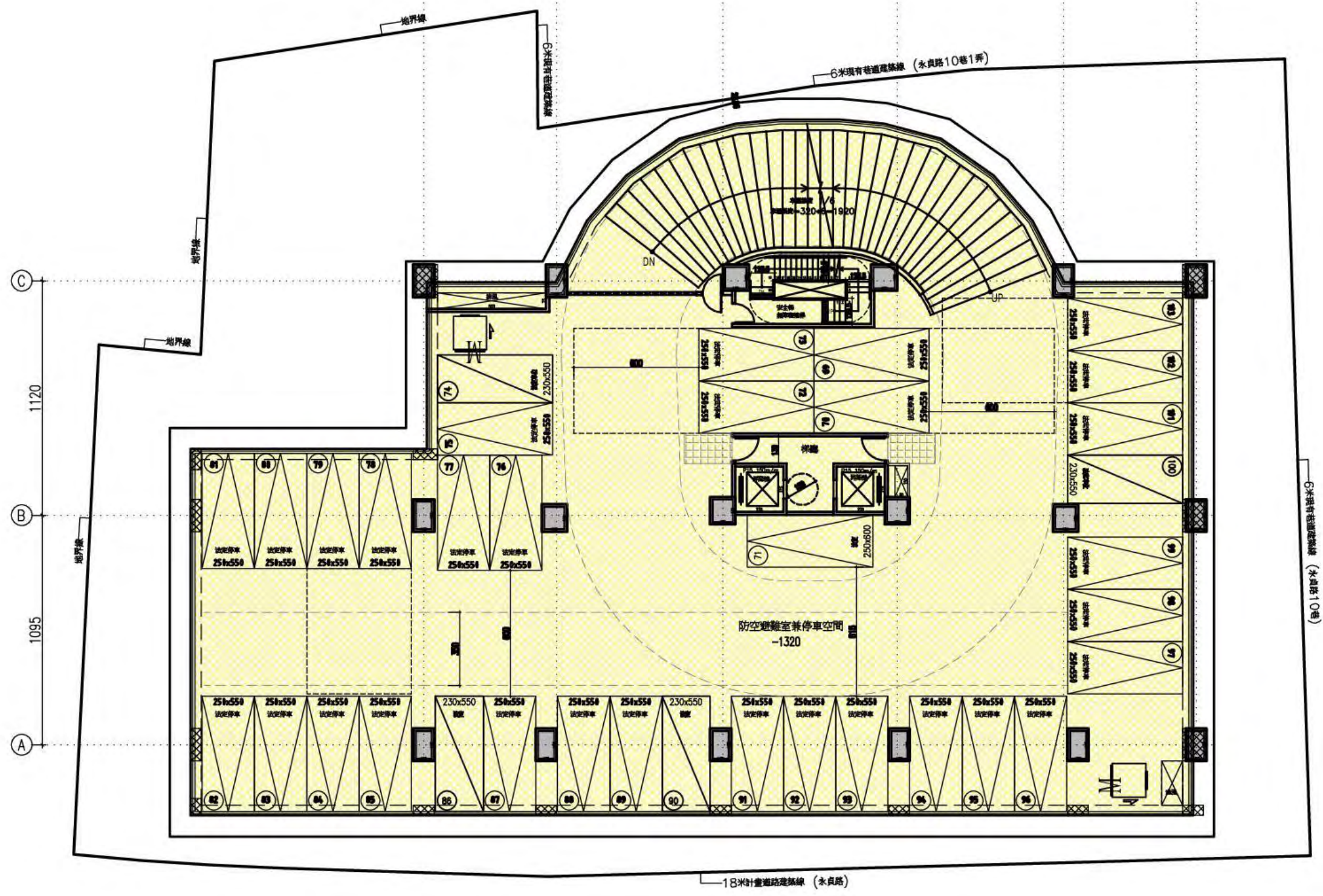
地下二層平面圖

- 共用部分
- 專有部分
- 約定專用



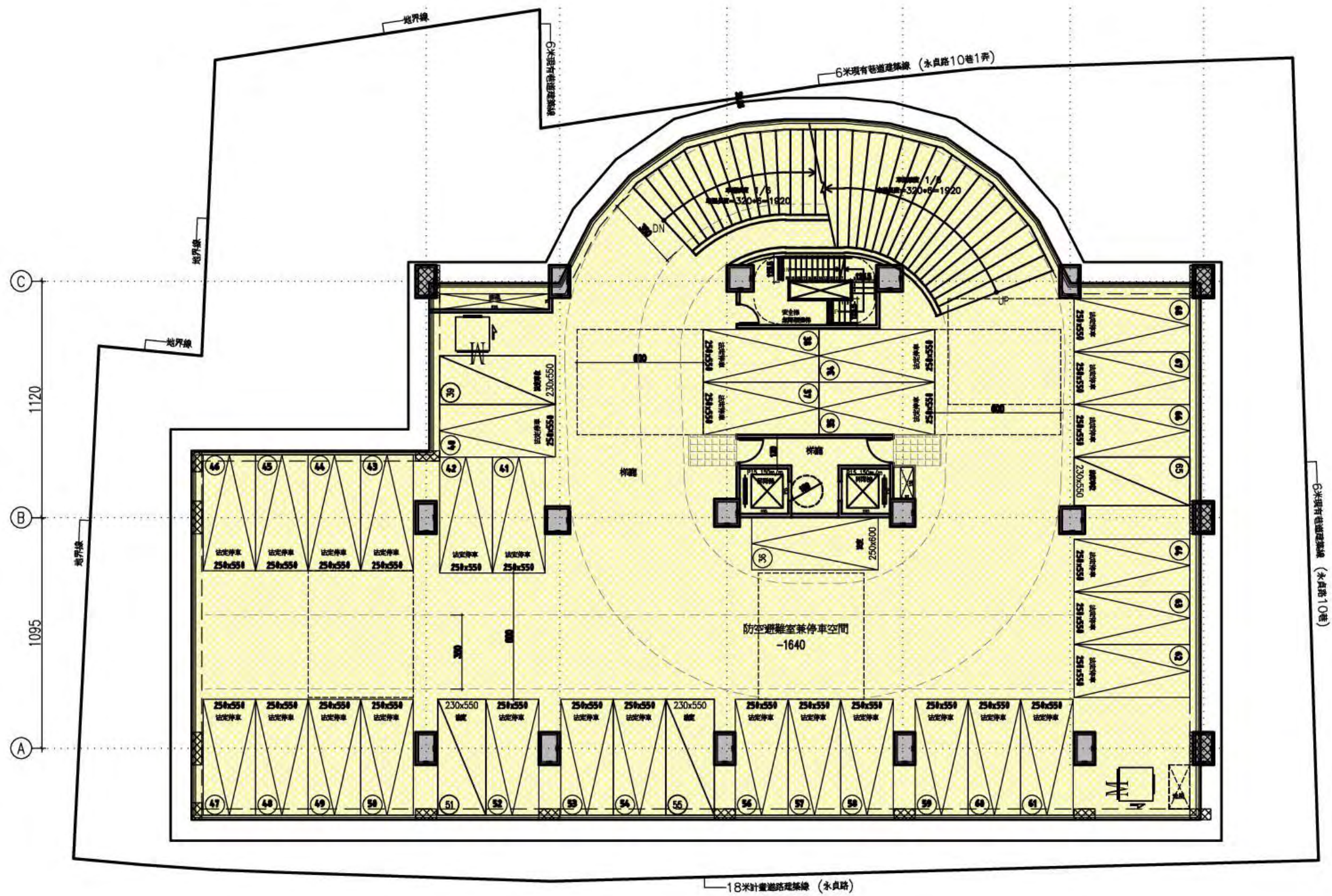
地下三層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用



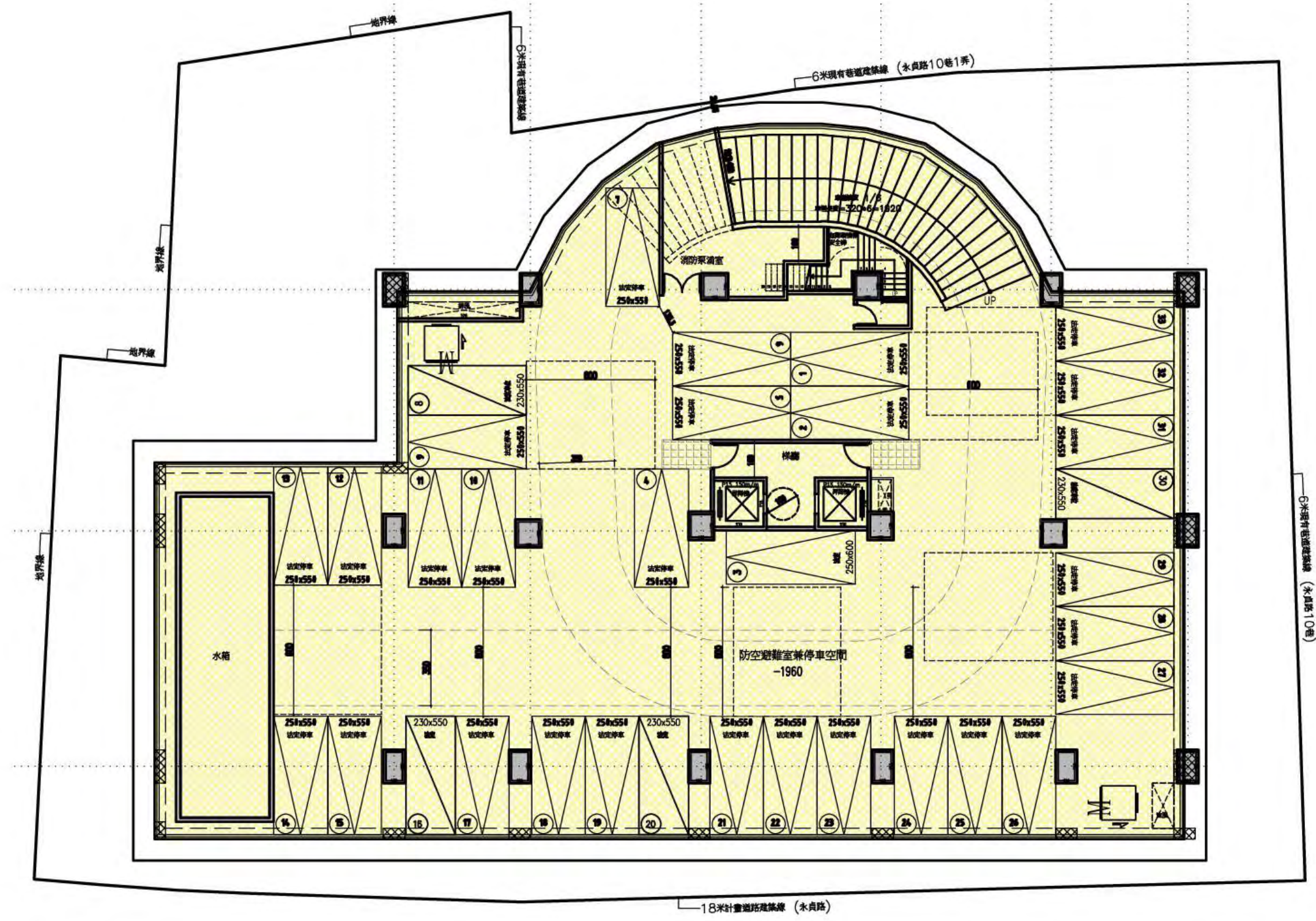
地下四層平面圖





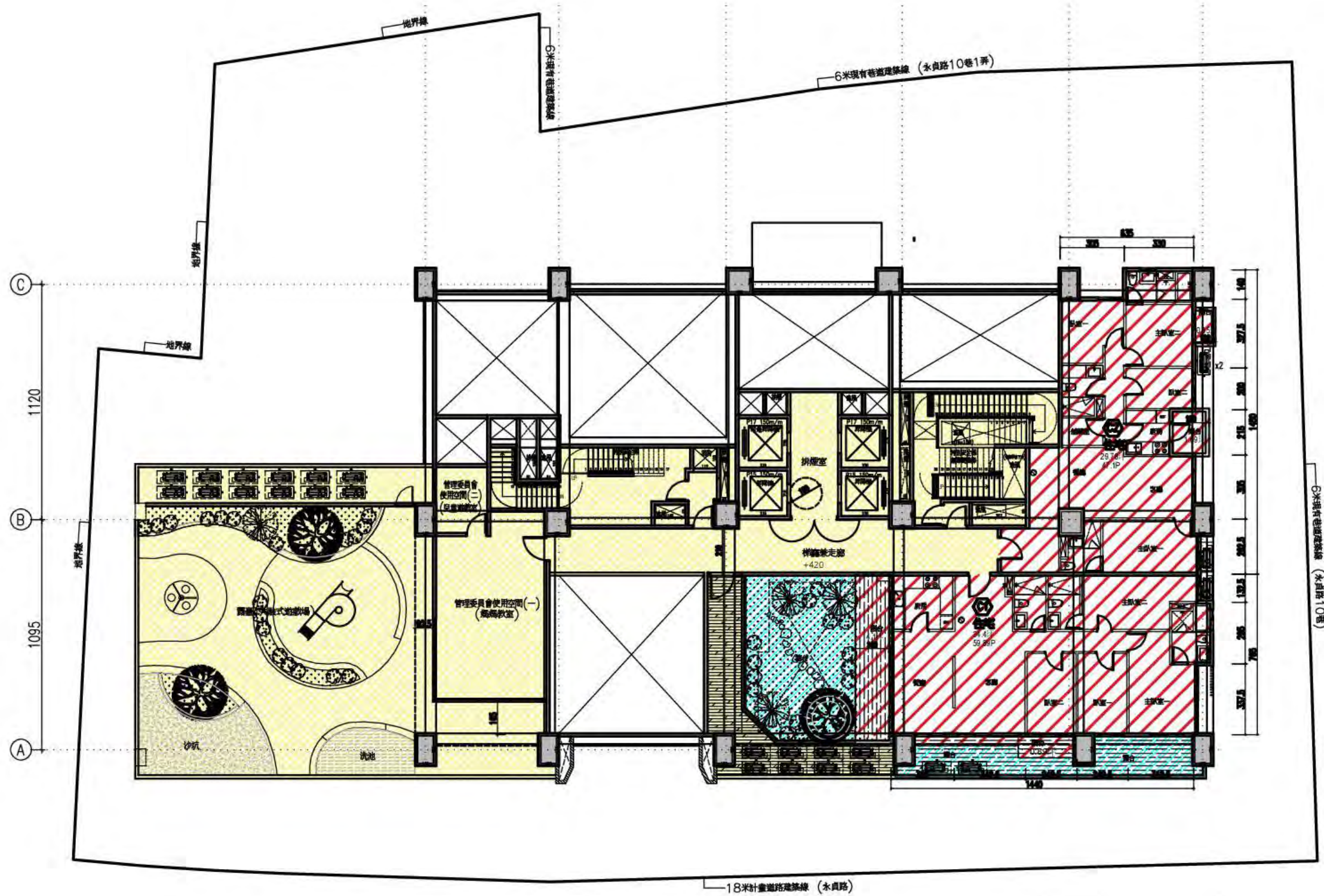
地下五層平面圖





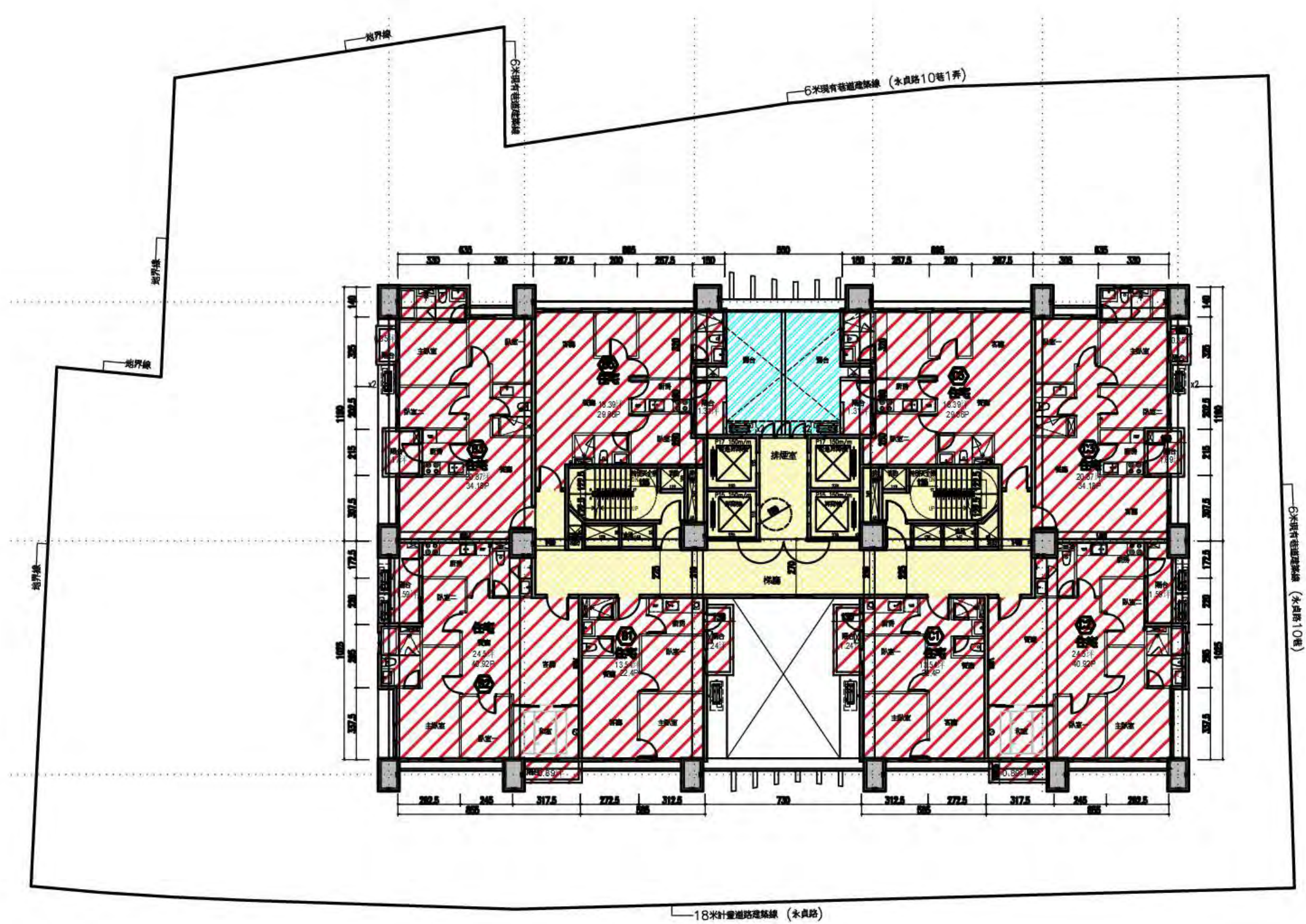
地下六層平面圖

- 共用部分
- 專有部分
- 約定專用



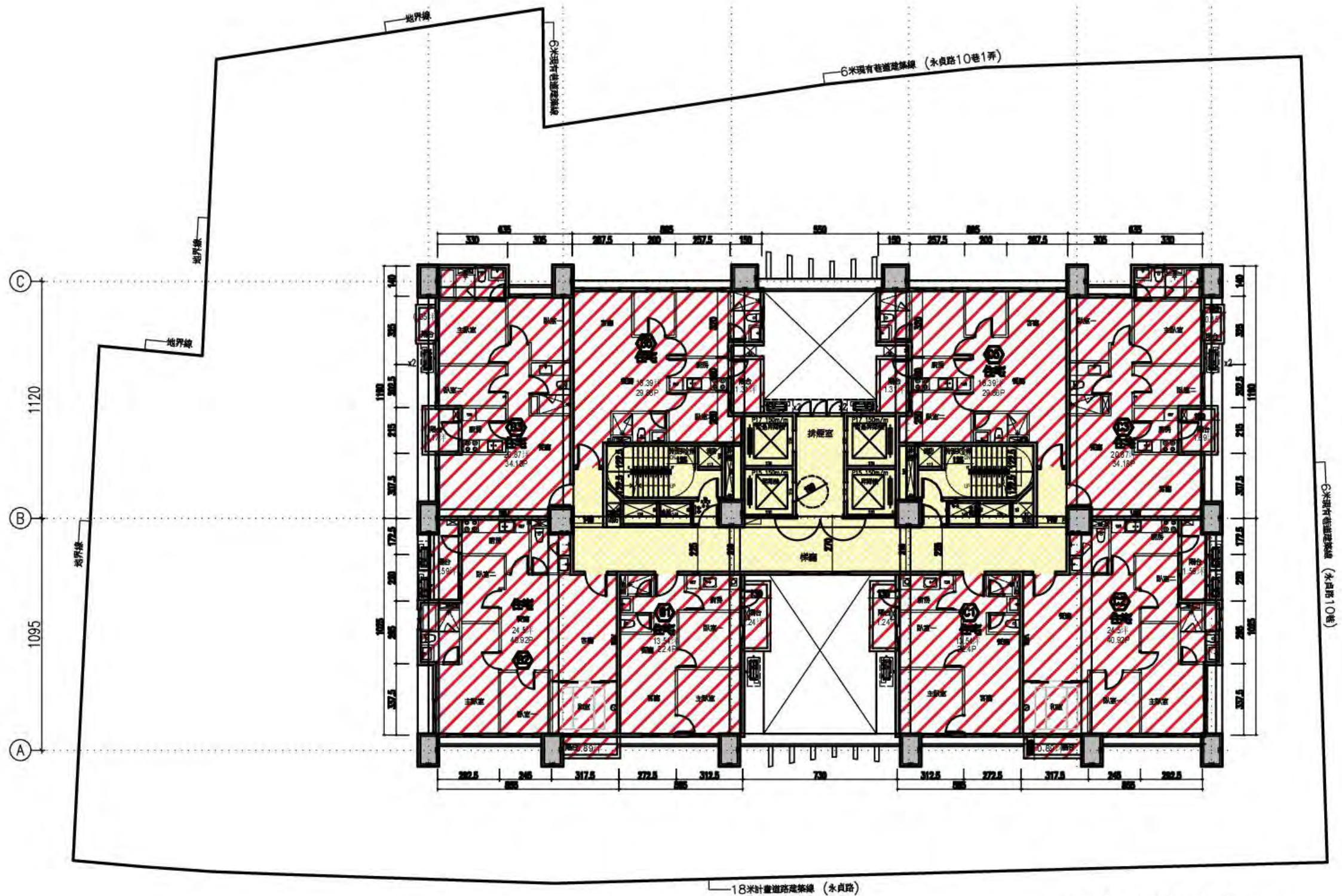
二層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用



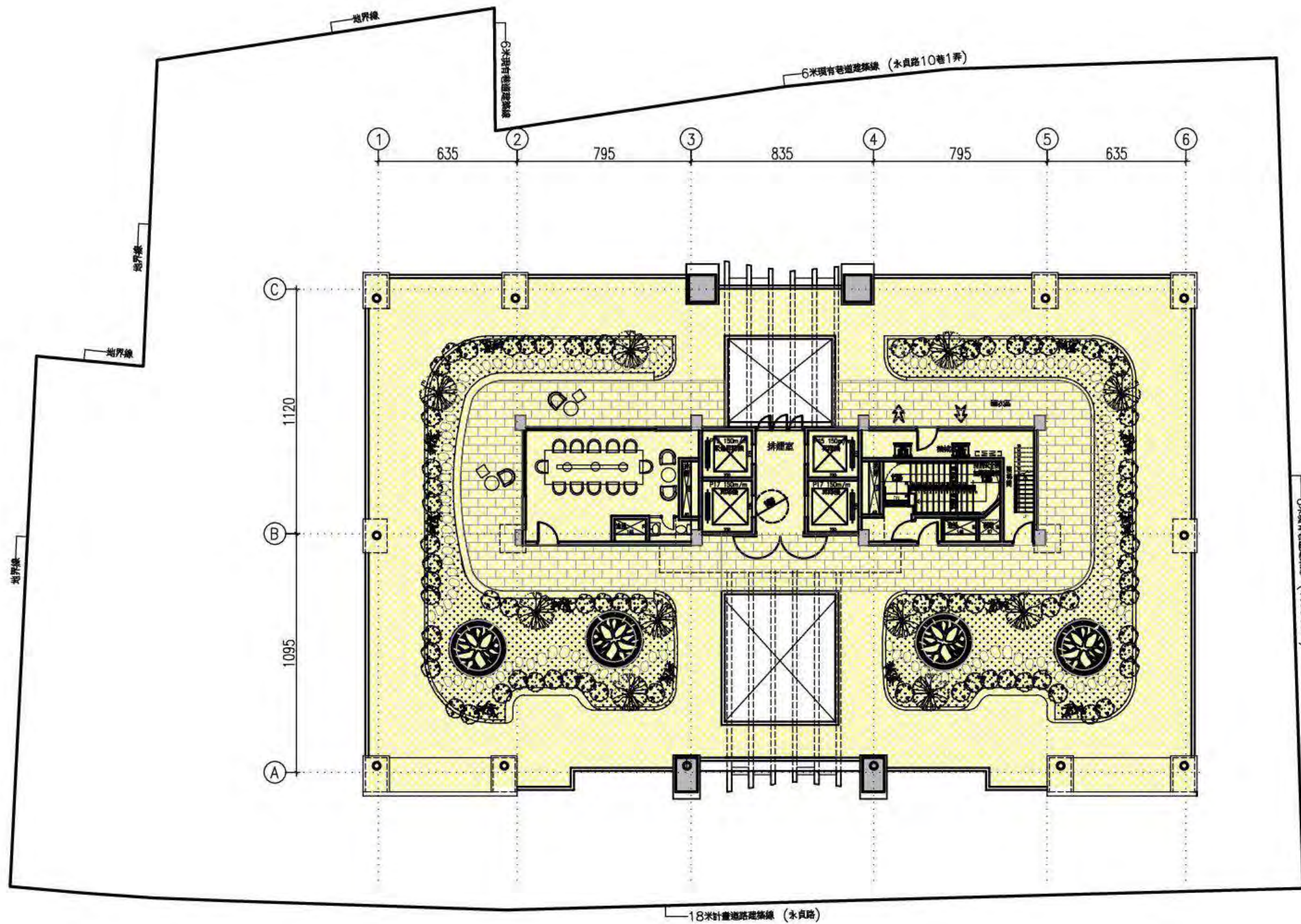
三層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用



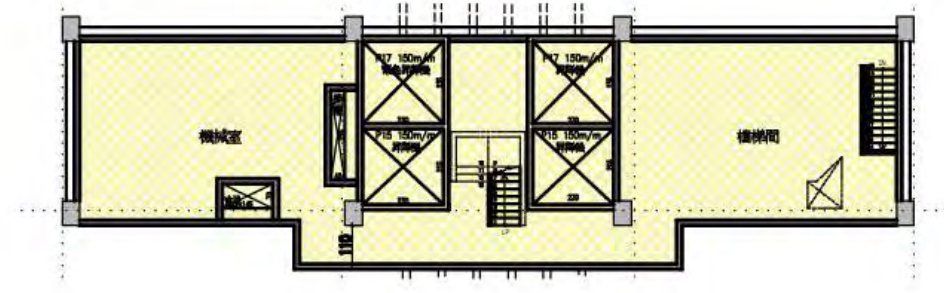
四層至二十二層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用

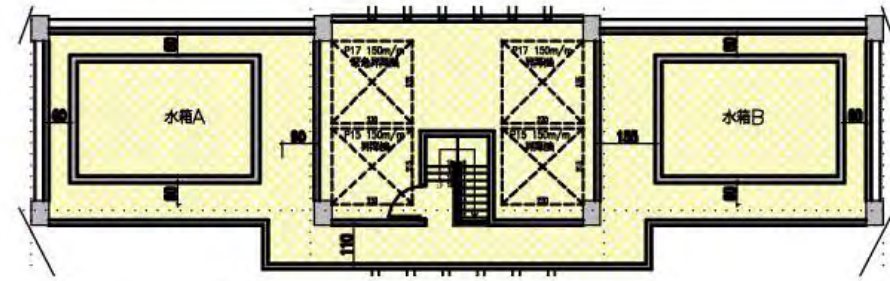


屋凸一層平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用



屋凸二層平面圖



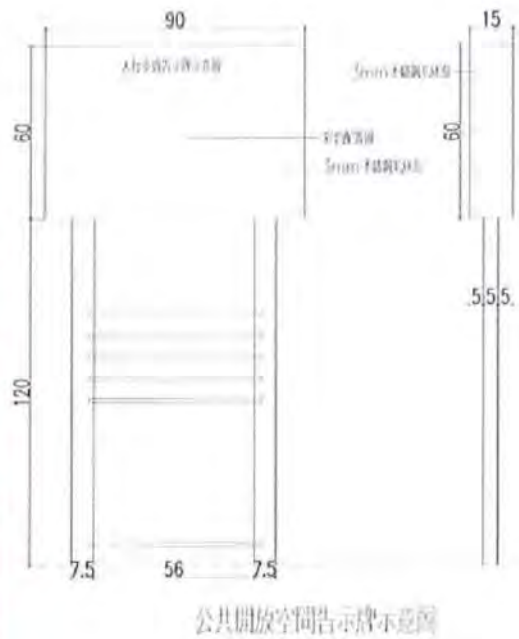
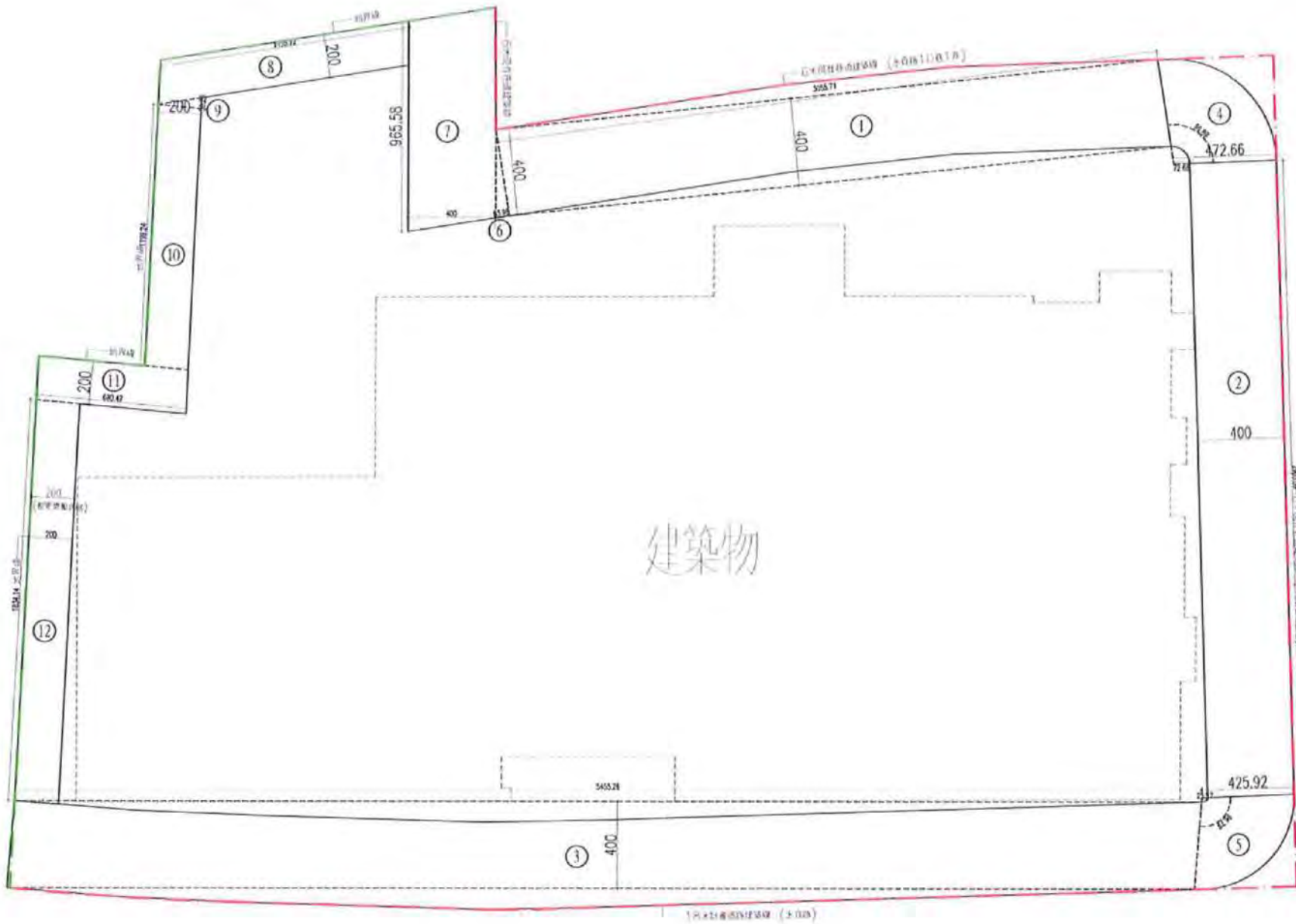
屋凸三層平面圖



屋凸頂層平面圖



公共開放空間管理維護執行計畫表



- 依新北容獎自建建築線退縮四米
- ① 30.55+4
 - ② 29.035+4
 - ③ 54.552+4
 - ④ $4.726 \times 4.726 \times 3.14 \div 360 - 0.726 \times 0.726 \times 3.14 \div 360$
 - ⑤ $4.259 \times 4.259 \times 3.14 \div 360 - 0.259 \times 0.259 \times 3.14 \div 360$
 - ⑥ $0.64 \div 2$
 - ⑦ 9.65+4
 - ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 530.8㎡
- 依新北容獎自境界線退縮兩米
- ⑧ 11.56+2
 - ⑨ $0.5 \div 2$
 - ⑩ 11.99+2
 - ⑪ 6.9+2
 - ⑫ 18.34+2
 - ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ = 93.16㎡
 - 530.8+93.16=623.96㎡

申請人/起造人 (請簽章)



建築師 (請簽章)



公共開放空間範圍面積

無申請容積獎勵範圍面積(a)	0.00 m ²
申請容積獎勵範圍面積(b)	623.96 m ²

公共開放空間管理維護基金金額

623.96x5,000 (元)
=3,119,800 元

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間管理維護基金。

附錄七 相關合約與費用證明文件

新北市永和區福和段 1007 地號等 18
筆土地辦理都市更新申請案
委託規劃合約書

甲方：源座建設開發股份有限公司
乙方：安邦工程顧問股份有限公司

『新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地辦理都市更新申請案』

委託規劃合約書

立合約書人 源座建設開發股份有限公司（以下簡稱甲方）

安邦工程顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就甲方委託乙方辦理新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第一條 委託規劃案名稱

「新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地辦理都市更新申請案」（以下簡稱本案）。

第二條 委託規劃範圍

本案規劃範圍座落於永和區永貞路、永貞路 10 巷附近，包含永和區福和段 1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042 地號等 18 筆土地，面積為 2,674.00 平方公尺。如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第三條 委託工作事項內容

一、都市更新事業計畫作業。

- (一)計畫緣起與目標。
- (二)計畫地區範圍。
- (三)現況分析。
- (四)與都市計畫之關係。
- (五)處理方式及區段劃分。
- (六)區內公共設施興修或改善計畫(彙整建築師提供資料)。
- (七)整建或維護計畫(彙整建築師提供資料)。
- (八)保存或維護計畫(彙整建築師提供資料)。
- (九)重建區段之土地使用計畫(彙整建築師提供資料)。
- (十)拆遷安置計畫。
- (十一)實施方式及有關費用分擔(權利變換分配及選配原則)。

- (十二)公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- (十三)維護管理及保固事項、風險控管方案(彙整業方提供資料)。
- (十四)效益評估。
- (十五)實施進度及風險控管方案。
- (十六)相關單位配合辦理事項及其他應加表明之事項。
- (十七)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
- (十八)舉辦自辦公聽會。
- (十九)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
- (二十)都市更新事業計畫書圖製作。
- (二十一)完成更新事業計畫審查。

二、都市更新權利變換計畫作業。

- (一)計畫緣起與目標。
- (二)都市更新權利變換範圍。
- (三)實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫(彙整建築師提供資料)。
- (四)更新前權利關係人名冊。
- (五)土地改良物拆遷補償費。
- (六)占有他人土地之舊違章建築戶處理。
- (七)更新前後權利價值估價(彙整估價師提供資料)。
- (八)都市更新權利變換有關費用及共同負擔。
- (九)更新後分配及公開抽籤過程(協助辦理抽籤作業)。
- (十)更新後分配結果。
- (十一)地籍整理計畫。
- (十二)實施進度。
- (十三)相關單位配合辦理事項及其他應表明事項。
- (十四)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
- (十五)舉辦自辦公聽會。
- (十六)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
- (十七)都市更新權利變換計畫書圖製作。
- (十八)完成權利變換計畫審查。

三、更新成果備查作業。

- (一)更新成果基本資料。
- (二)更新前、後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- (三)更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析結果。
- (四)現住戶拆遷安置成果報告。
- (五)權利變換有關分配結果清冊報告。
- (六)財務結算成果報告(彙整業方提供資料)。
- (七)後續管理維護之計畫。
- (八)附錄(建造執照、拆除執照、使用執照、開工申報書、接通水、電證明、產權登記完成函、建築成果對照書圖、公寓大廈管理組織報備證明、住戶規約)(彙整業方提供資料)。
- (九)更新成果書圖製作。
- (十)完成更新成果報告審查。

四、其他行政作業

- (一)公聽會登報、郵寄通知及公告。
- (二)申請土地及建物謄本。
- (三)公聽會協助辦理、場地租借及佈置。
- (四)邀請政府相關單位及學者專家。
- (五)政府單位行政程序協調及公文作業。

第四條 合約總價及付款辦法

- 一、本案都市更新申請作業費用總計為新臺幣捌佰萬元整(含稅)。
- 二、有關都市更新申請作業，合約付款方式按作業進度，由甲方分七期撥付乙方，各期付款方式如下：
 - (一)第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，甲方給付乙方新臺幣伍拾伍萬元整，以作為工作開展之費用。
 - (二)第二期款：乙方於辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會(含選配說明會)後七日內，甲方給付乙方新台幣伍拾伍萬元整。
 - (三)第三期款：乙方擬具都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，甲方給付乙方新臺幣壹佰陸拾萬元整。

- (四) 第四期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，經新北市政府辦理公開展覽，於辦理公開展覽後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰陸拾萬元整。
- (五) 第五期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰陸拾萬元整。
- (六) 第六期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)暨權利變換計畫，經新北市政府核定發佈實施後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰陸拾萬元整。
- (七) 第七期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，送新北市政府申請備查，經新北市政府備查後七日內，甲方給付乙方新台幣伍拾萬元整。

三、上開費用包含：土地及建物謄本申請費、自辦公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、公聽會傳單郵寄費、專家學者出席費、聽證會出席費、歷次報告書圖製作費、報告書光碟製作費。

四、上開費用不包含：建築設計、監造費與都市設計審議等建築師辦理業務、都市更新獎勵相關文件(原容積檢討證明文件、建築物結構安全性能評估相關函文、綠建築計畫說明及圖面、智慧型建築說明及圖面、住宅性能評估(無障礙環境設計、建築物耐震設計)說明及圖面、捐贈社會福利設施或公益設施相關函文、捐贈新北市都市更新基金同意相關文件、其他目的事業主管機關同意函文)(視爭取獎勵項目委託相關專業顧問辦理)、不動產估價師選任作業、三家不動產估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、地質鑽探費、銷坪計算與產權登記等代書費、都市更新事業概要作業費、變更都市更新事業計畫作業、釐正或變更權利變換計畫結果圖冊作業費、都市更新計畫稽考作業、環境影響與交通影響評估書圖製作及審議費、竣工書圖製作費。

第五條 工作進度及作業成果

- 一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入例假日、紀念日或其他休息日。
- 二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第一款及第二款都市更新事業計畫及權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫相關文件予甲方審查。

- 三、乙方應依甲方審查意見於十五日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫及權利變換計畫相關文件向新北市政府申請審議。
- 四、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫及權利變換計畫相關文件修訂與再製作。
- 五、辦理更新成果備查作業時，於接獲新北市政府正式核准都市更新事業計畫及權利變換計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第三款更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向新北市政府申請備查。
- 六、於接獲新北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。
- 七、本案辦理期間，因應各主管機關之要求，需由乙方增加其他工作項目時，其工作期限與費用由甲乙雙方另行約定。

第六條 甲方之責任

- 一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。
- 二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：
- (一)都市更新事業計畫作業階段
1. 申請基本資料(包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等)。
 2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
 3. 建築線指示圖(建築師或測量技師辦理)。
 4. 需調閱並清查鄰近建築物使用執照後，依據建築師專業判斷本案更新單元範圍並不包含毗鄰建築物之法定空地，且不會造成毗鄰土地形成畸零地並提出簽證之說明文件(建築師辦理)。
 5. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書(如有此情形)。
 6. 建築物測量成果報告書圖(測量技師辦理)。
 7. 建築興建計畫(棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖)。
 8. 都市設計與景觀計畫(包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖)。

9. 防災與逃生避難計畫(包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖)。
 10. 都市更新獎勵相關文件(原容積檢討證明、住宅性能評估說明及圖面、智慧型建築說明及圖面、綠建築計畫說明及圖面、捐贈社會福利設施或公益設施相關函文、建築物結構安全條件相關函文、捐贈新北市都市更新基金同意相關文件、其他目的事業主管機關同意函文)(視爭取獎勵項目委託相關專業技師辦理)。
 11. 其他獎勵證明文件(容積移轉、海砂屋獎勵、輻射屋獎勵)。
 12. 相關合約與費用證明文件(特殊因素工程施作圖及報價單、更新單元鄰房鑑定範圍圖、市有建築物管理單位同意證明文件、規劃單位合約影本或報價單、鑑價機構合約影本或報價單、測量單位合約影本或報價單、購入容積之實際支付成本證明、申請容積移轉委辦合約影本或報價單、都市計畫變更委辦合約影本或報價單、信託管理單位合約影本、建築工程建材設備等級表；視實際需求提供)。
 13. 實施風險控管方案。
 14. 維護管理及保固事項、住戶管理規約。
 15. 交通影響評估相關書圖資料(如有需要)。
- (二) 都市更新權利變換計畫作業階段
1. 更新後土地及建築物配置圖(比例尺以可放置 A3 圖紙為準,其不小於五分之一)(建築師辦理)。
 2. 更新後建築物設計圖(包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖,比例尺以可放置 A3 圖紙為準,其不小於五分之一)(建築師辦理)。
 3. 建築物各單元銷售面積(土地代書辦理)。
 4. 土地及建築物鑑價報告(三家不動產估價單位辦理)。
 5. 土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認(地主選配,必要時辦理抽籤)。
 6. 不參與分配土地所有權人名冊之確認。
 7. 估價師選任作業文件(簽到簿、選任紀錄、通知文件)
- (三) 更新成果備查作業階段
1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印。
 2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。

3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
4. 建築物設計圖說。
5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。
6. 土地及建物分配清冊。
7. 重建費用結算明細表及財務報表。
8. 管理委員會申請報備書。
9. 管理委員會申請書。
10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。
11. 確定之住戶規約。

(四) 其他

1. 協同出(列)席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。
2. 申請規費、回饋金及其他費用之負擔。
3. 申請文件之用印。
4. 其他應由甲方配合協助事項。

第七條 乙方之責任：

- 一、乙方應依甲方之指示辦理本案,其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。
- 二、乙方應對本合約第三條所提之工作事項內容負責,並應自始至終維護甲方之權益,並在符合相關法令規定之原則下作最經濟及爭取甲方最大權益處理。
- 三、工作期間乙方有義務向甲方報告已完成之進度及內容,並依甲方要求舉行工作報告會議。
- 四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密,乙方有代為保密之義務。
- 五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。
- 六、乙方如有違反本合約或其他法令之行為,甲方得隨時終止本合約;乙方不得再行請求任何未領之報酬或已支出之費用,並賠償甲方因此所產生之損害。
- 七、如有逾期,每逾一日,需賠償服務酬金總額千分之壹予甲方以彌補損失;若逾期超過三十日,甲方得要求解約,雙方就已完成之工作成果,雙方協議結算服務酬金並互為找補。但因政令改變、天災等不可抗拒

因素、甲方資料提供因素，或因甲方與土地所有權人協議因素，而致逾期者，不在此限。

第八條 延滯付款：

甲方未依第四條付款辦法規定期限付款達三十日以上時，乙方得暫時停止工作；達六十日以上時，乙方得以書面通知甲方終止本合約，雙方協議結算服務酬金並互為找補。

第九條 合約終止：

本合約因政策或法令變更、災變或所有權人不配合等，不可抗力因素而停止本合約執行時，甲方應以書面通知乙方終止本合約，並依雙方協議結算服務酬金。

第十條 合約修訂及特別約定：

本合約條文如有未盡事宜，經雙方同意後補充之，並以書面為憑，視為合約之一部分。

若更新單元範圍有調整或擴大之需要，有關服務費用由甲乙雙方另行協議。

第十一條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 合約份數：

本合約正本貳份由甲乙雙方各持壹份；副本貳份由甲乙雙方各持壹份；印花稅由甲乙雙方自貼。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司

負 責 人：麥季源

統 一 編 號：29161172

聯 絡 地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓

聯 絡 電 話：(02) 2932-7899

乙 方：安邦工程顧問股份有限公司

負 責 人：郭建興

統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯 絡 電 話：(02) 8923-6788

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 1 8 日

更新前測量費用

工程委託合約書

立合約書人(甲方)源座建設開發股份有限公司
(乙方)國興測量有限公司

經雙方同意訂立合約如左：

- 一、工程名稱：新北市永和區福和段1007等18筆地號建築線申請工程。
- 二、工程地點：新北市永和區福和段1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 等18筆地號。
- 三、工程總價：全部工程總價新台幣柒萬伍仟元整(含稅)。
詳細估價單附後。
- 四、付款辦法：乙方交付新北市政府核發之建築線文件後，一次付清。
- 五、工程期限：
 - (一)、開工期限：乙方應於簽定合約後，經甲方通知開工之日起三日內正式開工。
 - (二)、完工期限：本工程限於開工日起三十日內完成測量及建築線書圖繪製工作，並向新北市政府提出申請指定建築線，申請至核准時間九十日。
- 六、繳交成果：工作完成乙方應提送新北市政府核發之建築線文件五份及電腦圖檔光碟片一份給予甲方。
- 七、合約分存：本合約書正本二份，雙方各執一份，每份合約附估價單一份。

立合約書人

甲方：(商 號)：源座建設開發股份有限公司

(負責人)：麥季源

(地 址)：台北市文山區羅斯福路5段125號3樓

(電 話)：(02) 2931-7366

(統 編)：29161172

乙方：(商 號)：國興測量有限公司

(負責人)：謝仁川

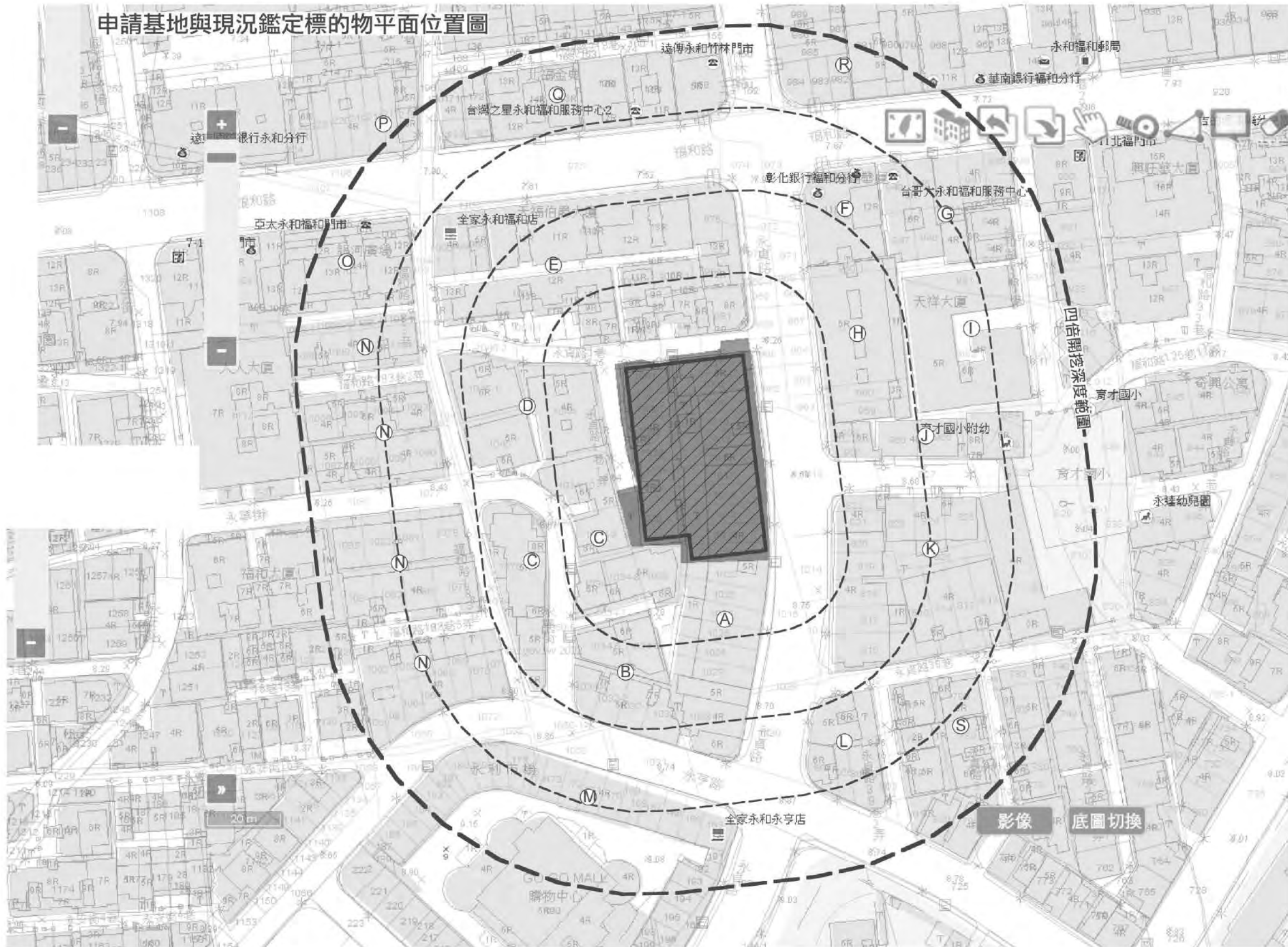
(地 址)：新北市板橋區文化路1段52巷24號1樓

(電 話)：(02)2966-8751

(統 編)：22302731

中 華 民 國 110 年 月 日

鄰房鑑定費用單據



社團法人臺灣省土木技師公會

新北市三重區三和路四段16號11樓之2 Fax : 02-2987-3272

【建議標的】現況鑑定報價資料(四倍範圍)

有效日期：民國111年06月15日

編號	鑑定項目	單元數	單價
壹	新北市永和區福和段新建工程施工前鄰房現況鑑定		
	鑑定標的內容：		
A	新北市永和區永貞路32號、34號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路36號、38號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路40號、42號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路46號、48號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路50號、52號1樓至4樓+頂樓(50)	50	2,300
B	新北市永和區永亨路51號、53號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永亨路55號、57號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街2號、4號1樓至5樓+頂樓+地下層(42)	42	2,300
C	新北市永和區永寧街6號、8號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街10號、12號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街14號、16號1樓至5樓+頂樓+地下層(42) 新北市永和區永亨路49號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永寧街1號、3號、5號1樓至5樓+頂樓+地下層(28)	70	2,300
D	新北市永和區永貞路10巷1弄2號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路10巷3號、5號1樓至4樓+頂樓(15) 新北市永和區永寧街18號、20號1樓至5樓+頂樓+地下層(14) 新北市永和區永貞路10巷7號、9號1樓至5樓+頂樓+地下層(14)	43	2,300
E	【80永使字第01224號】總鑑定面積為21198m ² 新北市永和區福和路183巷1號1樓至11樓 新北市永和區永貞路10巷8號、10號1樓至11樓 新北市永和區永貞路10巷12號、14號1樓至11樓 新北市永和區福和路147號、153號、161號、169號1樓至2樓 新北市永和區福和路149號、151號、159號、165號、167號1樓至11樓 新北市永和區福和路155號1樓 新北市永和區福和路157號1樓至11樓 新北市永和區福和路147號至169號地下1樓至地下3樓(212)	212	2,300
F	【79永使字第01242號】總鑑定面積為6693m ² 新北市永和區福和路139號1樓至11樓 新北市永和區福和路139號5樓之1至11樓之1 新北市永和區福和路139號6樓之2至11樓之2 新北市永和區福和路139號8樓之3至10樓之3 新北市永和區福和路139號、139之1號地下1樓至地下2樓(67)	67	2,300
G	新北市永和區福和路127號、129號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路131號、131之1號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路135號、135之1號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路137號、137之1號1樓至4樓+頂樓(40)	40	2,300
H	新北市永和區永貞路3號、5號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永貞路7號、9號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永貞路11號、13號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區永貞路15號、17號1樓至5樓+頂樓+地下層(56)	56	2,300
I	新北市永和區福和路125巷2號、4號1樓至4樓+頂樓(10) 新北市永和區福和路125巷6號、8號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路125巷8之1號、10號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路125巷12號、12之1號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路125巷14號、16號、18號1樓至5樓+頂樓+地下層(63)	73	2,300

J	新北市永和區永貞路19號、21號1樓至5樓+頂樓+地下層(14) 新北市永和區永貞路23巷1號、3號1樓至4樓+頂樓(10) 新北市永和區福和路125巷20號1樓至7樓+頂樓+地下層(9)	33	2,300
K	新北市永和區永貞路25號、27號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路29號、31號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路33號、35號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路37號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路23巷2號、4號、6號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷1號、3號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷5號、7號1樓至4樓+頂樓(70)	70	2,300
L	新北市永和區永貞路41號、43號1樓至5樓+頂樓+地下層(14) 新北市永和區永亨路59號、61號1樓至6樓+頂樓+地下層 新北市永和區永亨路63號、65號1樓至6樓+頂樓+地下層(32)	46	2,300
M	【永利市場】 新北市永和區永亨路36號、38號、40號、42號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路44號、46號、48號、50號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路52號、54號、56號、58號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路60號、62號、64號、66號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路54號、56號、58號、60號1樓至4樓+頂樓(100)	100	2,300
N	新北市永和區永亨路41號1樓 新北市永和區永亨路43號、45號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路47號1樓 新北市永和區永亨路33號1樓 新北市永和區永亨路35號、37號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路39號1樓至4樓+頂樓(28) 新北市永和區福和路183巷6弄5號、7號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷6弄2號、4號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷6弄6號、8號1樓至4樓+頂樓(30) 新北市永和區永寧街65號、67號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永寧街69號、71號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永寧街46號、48號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永寧街50號、52號1樓至4樓+頂樓(40) 新北市永和區福和路183巷2弄1號、3號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷2弄5號、7號1樓至5樓+頂樓+地下層 新北市永和區福和路183巷2弄2號、4號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路183巷2弄6號、8號1樓至5樓+頂樓+地下層(48)	146	2,300
O	【71永使字第00764號】(銀河廣場大廈) 新北市永和區福和路185號、187號1樓至2樓 新北市永和區福和路189號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路189號2樓之1至12樓之1 新北市永和區福和路189號5樓之2至6樓之2 新北市永和區福和路189號5樓之5、6樓之4 新北市永和區福和路191號1樓至2樓 新北市永和區福和路193號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路193號2樓之1至12樓之1 新北市永和區福和路193號2樓之2至12樓之2 新北市永和區福和路193號4樓之3至11樓之3 新北市永和區福和路193號5樓之4、6樓之4、8樓之4至11樓之4 新北市永和區福和路193號5樓之5、6樓之5、8樓之5至11樓之5 新北市永和區福和路193號5樓之6、6樓之6、9樓之6至11樓之6 新北市永和區福和路193號5樓之7、9樓之7至11樓之7 新北市永和區福和路195號、197號、199號1樓至2樓(104)	104	2,300
P	新北市永和區福和路200號、202號1樓至5樓+頂樓(6) 新北市永和區福和路204號、206號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路208號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路210號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路212號1樓至4樓+頂樓(30)	36	2,300

Q	新北市永和區福和路194號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路196號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區福和路186號1樓至4樓 新北市永和區福和路188號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路188號2樓之1至11樓之1 新北市永和區福和路188號7樓之2至9樓之2 新北市永和區福和路188號7樓之3至8樓之3 新北市永和區福和路190號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路190號2樓之1至11樓之1 新北市永和區福和路190號8樓之2至9樓之2 新北市永和區福和路190號8樓之3 新北市永和區福和路192號1樓(北福金典社區)(67) 新北市永和區福和路182號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路182號3樓之1、5樓之1至12樓之1 新北市永和區福和路184號1樓至12樓+地下1樓 新北市永和區福和路184號3樓之1至12樓之1(45) 新北市永和區福和路178號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路178號8樓之1至9樓之1 新北市永和區福和路180號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路180號8樓之1(27) 新北市永和區竹林路222號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區竹林路222之1號1樓(8)	147	2,300
R	新北市永和區竹林路241號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區竹林路243號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路170號1樓 新北市永和區福和路172號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路174號1樓至5樓+地下1樓+頂樓(29) 新北市永和區福和路168號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路166號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路164號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區福和路162號1樓至5樓+地下1樓+頂樓(28) 新北市永和區福和路160號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路160號4樓之1至7樓之1 新北市永和區福和路158號1樓至11樓+地下1樓 新北市永和區福和路158號3樓之1、5樓之1至10樓之1(35)	92	2,300
S	新北市永和區永貞路41號、43號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路59號1樓至6樓+頂樓 新北市永和區永貞路61號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路63號、65號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷2弄1號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷2弄3號1樓至2樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷2弄5號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄2號1樓至5樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄6號、8號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區永亨路67號、69號1樓至4樓+頂樓 新北市永和區永亨路67之1號1樓 新北市永和區永貞路39巷4弄3號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄5號、7號1樓至5樓+地下1樓+頂樓 新北市永和區永貞路39巷4弄1號、6弄2號1樓至5樓+地下1樓+頂樓	115	2,300

(包含鑑定標的物頂樓、增建、公共設施及測量紀錄)

總鑑定門牌為 1542 單元

總鑑定費用為 3,546,600 元(未稅)

服務範圍：

貴公司擬申請新北市永和區福和段新建工程現況鑑定乙案，鑑定標的清查數量如上表所示；該方案報價如下：

鑑定方案	鑑定範圍	鑑定單元	計價費用	總鑑定費用(未稅)
建議方案	四倍開挖範圍	1542單元	2,300元	3,546,600元

因應都更規範，建議以四倍範圍作為施作範圍。

付款方式：

- 1.業主簽認後，由本事務所會依貴公司提供之內容，製作鑑定申請書、鑑定委任書，傳真(mail)致貴公司用印。
- 2.鑑定費用以現金或即期支票支付公會

報價單位：社團法人臺灣省土木技師公會

報價日期：111年06月15日

連絡人：黃已申 0928-227-753

綠建築相關單據



瑄豐技術顧問有限公司

工程名稱: 新北山仔頂路綠建築設計及評定申請案
 客戶名稱: 友能建設
 客戶承辦: 陳小姐
 聯絡電話: 02-2932-7899

臺北市 10595 松山區南京西路四段1號2樓
 Tel: 02-5576-0708 Fax: 02-2712-5200
 代表人: 黃鈞暉 0983-598-046
 統一編號: 54730102
 E-Mail: syuanfong_gc@gmail.com

申請等級: 綠級
 申請類別: 住宅類
 申請版本: 2019

聯絡人: 張鈞暉 0983-598-046
 E-Mail: syuanfong_gc@gmail.com

2022年5月16日

基地面積: ± 2,172.00 m²
 樓地板面積: ± 24,071.71 m²

綠建築 評估申請案 報價單

項目 / 內容	單位	數量	單價	總價	備註
一 執行綠建築專章申請作業					
1 變更報告書綠建築專章製作	式	1	80,000	80,000	第1期款 (候選與變更報告費用20%) ; 合約設計後
2 申請作業					第2期款 (候選與變更報告費用30%) ; 送審報告書附件後(候選)
1) 審查單位諮詢, 發審費附件			0		
2) 委員審查意見回應與修正			0		第3期款 (候選與變更報告費用50%) ; 審查委員會評定會議紀錄後(候選)
3) 報告書打字排版			0		
二 執行綠建築專章申請作業					
1 技術規則綠建築專章申請報告書製作	式	1	10,000	10,000	第4期款 (標單費用 60%) ; 送審報告書附件後(標單)
1) 基地綠化			0		第5期款 (標單費用 40%) ; 審查委員會評定會議紀錄後(標單)
2) 基地保水			0		
3) 外殼節能 (印與圖)			0		
4) 綠建材			0		
5) 雨水貯留			10,000		
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢, 發審費附件			0		
2) 委員審查意見回應與修正			0		
3) 報告書打字排版與印刷費用			0		
三 執行候選證書申請作業					
1 候選證書申請報告書製作				270,000	270,000
1) 綠化量指標			30,000		
2) 基地保水指標			30,000		
3) 日常節能指標	外殼節能	辦公類	30,000		
		住宅類	20,000		
	空調節能	(列印與行政費程)	10,000		
	照明節能		30,000		
4) 二氧化碳減量指標			20,000		
5) 廢棄物減量指標			20,000		
6) 室內環境指標			40,000		
7) 水資源指標			20,000		
8) 汗水垃圾改善指標			20,000		
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢, 發審費附件			0		
2) 委員審查意見回應與修正			0		
3) 大會審查意見與修正			0		
4) 內政部領證作業			0		
5) 報告書打字排版與印刷費用			0		
四 執行標準證書申請作業					
1 標準證書申請報告書製作				270,000	270,000
1) 綠化量指標			30,000		
2) 基地保水指標			30,000		
3) 日常節能指標	外殼節能	辦公類	30,000		
		住宅類	20,000		
	空調節能	(列印與行政費程)	10,000		
	照明節能		30,000		
4) 二氧化碳減量指標			20,000		
5) 廢棄物減量指標			20,000		
6) 室內環境指標			40,000		
7) 水資源指標			20,000		
8) 汗水垃圾改善指標			20,000		
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢, 發審費附件			0		
2) 委員審查意見回應與修正			0		
3) 現場查核			0		
4) 大會審查意見與修正			0		
5) 內政部領證作業			0		


5) 報告書打字排版與印刷費用	0		
總計			NT\$630,000 (含稅)

說明:

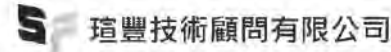
1. 本案為配合建築階段, 以符合「2019版」之分類作評估申請。
2. 本報價僅針對技術規則專章報告、綠建築候選證書、綠建築標準與評定報告書製作等作業, 依專案需求進行報價, 並依報價項目進行評估申請作業; 空調報價僅針對調整、紙本相關費用, 不含空調節能報告書、空調技術簽證、各項審查評定規費與換證規費等相關費用。
3. 本報價不包含空調性能評估, 若有需求, 請另委由本工程之空調技術簽證及評估。
4. 本服務得依據評估結果, 建議業主調整細部設計使其合格, 或調整部分指標申請項目。
5. 相關衍生之簽證、用印及設計圖工規範或製圖, 由業主委託相關建築師配合辦理提供。
6. 完成階段工作後 (評價表格備註欄) 一個月內完成補款。
7. 本報價有效期限自報價日起一個月內計之。
8. 確認報價後請簽名傳回, 隨即開始相關作業執行。

同意報價簽名欄:

報價確認簽名欄:



智慧建築相關單據



台北市 10595 松山區南京西路四段1號2樓
 Tel: 02-5576-0708 Fax: 02-2712-5200
 代表人: 張錦暉 0983-598-046
 統一編號: 54730102
 Mail: syuanfong.gc@gmail.com

智慧建築 評估申請案 報價單

工程名稱: 新北市永和區福和段集合住宅都市更新案

客戶名稱: 天產建設

客戶承辦: 陳小明

聯絡電話: 02-2932-7899

基地面積: ± 2,172.00 m²

樓地板面積: ± 24,071.71 m²

申請等級: 類級

申請類別: 住宅類

申請版本: 2016

2022年5月16日

項目 / 內容	單位	數量	單價	總價	備註
一 規劃設計期間相關諮詢與評估	式	1		0	
1 智慧建築系統架構設計方案之評估					
2 蓋合級智慧建築改善對策說明資料製作					
二 地方政府綠建築相關報告書製作	式	1	80,000	80,000	
1 都更報告書智慧建築章節製作					
三 執行候選智慧建築證書申請作業	式	1	360,000	360,000	
1 候選智慧建築證書申請報告書製作					
1) 綜合佈局指標					第1期款(候選與都更報告費用20%): 含初版訂後
2) 資訊佈局指標					第2期款(候選與都更報告費用30%): 送審報告書掛件後(候選)
3) 系統整合指標					第3期款(候選與都更報告費用50%): 審查委員會評定會議紀錄後(候選)
4) 設施管理指標					第4期款(標準費用50%): 送審報告書掛件後(候選)
5) 安全防災指標					第5期款(標準費用40%): 審查委員會評定會議紀錄後(候選)
6) 節能管理指標					
7) 健康舒適指標					
8) 智慧創新指標					
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢、預審與補件					
2) 委員審查意見回應與修正					
3) 大會審查意見與修正					
4) 報告書打字排版與印刷費用					
三 執行智慧建築標準申請作業	式	1	390,000	390,000	
1 智慧建築標準申請報告書製作					
1) 綜合佈局指標					
2) 資訊佈局指標					
3) 系統整合指標					
4) 設施管理指標					
5) 安全防災指標					
6) 節能管理指標					
7) 健康舒適指標					
8) 智慧創新指標					
2 申請作業					
1) 審查單位諮詢、預審與補件					
2) 委員審查意見回應與修正					
3) 大會審查意見與修正					
4) 智慧建築標準現場查核					
5) 評定書至內政部領證作業					
6) 報告書打字排版與印刷費用					
總計				NT\$830,000 (含稅)	

說明:

1. 本服務費用不含候選智慧建築證書、智慧建築標準相關審查及規費等費用。
2. 業主或設計單位應負責提供撰寫報告時所需之相關規劃圖書與設備規範圖錄。
3. 本服務將依據評估結果，建議業主調整細部設計使其合格，或調整部分指標申請項目。
4. 相關衍生之簽證、用印及設計施工規範或圖錄，由業主委託相關建築師配合辦理提供。
5. 完成階段工作內容後一個月內須完成請款。
6. 本報價有效期間自報價日起一個月內計之。
7. 確認報價後請簽名檢回，隨即開始相關作業執行。

同意報價簽名欄:

報價確認簽名欄:



工程預算概估單

工程名稱: 永和區福和段集合住宅都市更新案

工程地點: 新北市永和區福和段

項次	名稱	單位	數量	單價	總價	備註
Item	Description	Unit	Quantity	Unit Price	Amount	Remarks
監控設備工程						
(一)	數位式防災彩色影像對講系統	式	1	6,725,419	6,725,419	
(二)	CCTV 數位錄影監視系統	式	1	956,613	956,613	
(三)	門禁管制系統	式	1	480,615	480,615	
(四)	中央監控系統	式	1	1,172,529	1,172,529	
(五)	停車管制系統	式	1	693,240	693,240	
(六)	住家資訊整合箱系統工程	式	1	755,160	755,160	
(七)	4G/5G地下室行動電話改善工程	式	1	2,020,160	2,020,160	
(八)	社區網頁伺服器建置工程	式	1	127,000	127,000	
小計					12,930,736	未稅
總計					12,930,736	未稅

新北市永和區福和段 1020 等 18 筆地號都更案 耐震標章及特別監督費用估算表

一、耐震設計標章：

申請費用 = 基本費用 + 審查費用；以下列基本費用(各費用別固定價)+審查費用(工程造價萬分之五)計價。申請費用計算方式如表一。

表一、耐震設計標章申請費用計算表

費用別	於本會已另申請 結構外審個案	性能設計審查個案	一般個案
基本費用	50,000	50,000	70,000
審查費用	工程造價 × $\frac{5}{10,000}$		
備註	※總計每案申請費用最低為 10 萬元整		

本案工程造價 = 本案規劃地下六層、地上二十三層之鋼骨鑄筋混凝土(SRC)構造，總樓地板面積 24,025M²，建築物法定工程造價 = 24,025 × 17,420 元 = 418,515,500 元。

耐震設計標章申請費用 = 50,000 元(於本會同時申請結構外審)
+ 418,515,500 元 × $\frac{5}{10,000}$ = 259,258 元。

二、耐震標章：

耐震標章申請費用 = 基本費用 + 查核費用；基本費用 = 各費用別固定價 + 基本單位價(以單層樓地板為計算基礎，樓地板面積 600 平方公尺為一基本單位，每逾一基本單位收取新臺幣壹萬元)。查核費用係按申請個案實際現場查核次數計費，每案基本費用及單次查核費用詳如表二。

(單層面積係以申請案基地內各棟同一樓層之樓地板面積總合計算，如因各層樓地板面積不同時，得以各層總合取平均值計算之。)

表二、耐震標章申請費用計算表

費用別	層樓地板面積 ≤ 1,500 m ²	1,500 m ² < 單層樓地板面積 ≤ 4,500 m ²	單層樓地板面積 > 4,500 m ²
基本 固定價	50,000	60,000	70,000
費用 基本單位價	[(單層樓地板面積 - 600) ÷ 600] × 10,000		
單次查核費用	30,000		

註：	(1)若執行之單層樓面積 > 4,500 m ² ，需分多次施作結構工項(如綁鋼筋、混凝土澆置等)，本會於執行中可視實際施工狀況，增加查核次數與費用。 (2)若與特別監督計畫書撰寫之駐地時程不符(需延期者)，於執行中可視實際之工期增加查核次數與費用。
----	---

本案地下層樓地板面積約 1352 M²，地上層約 671 M²，平均約為 816.11 M² 採 ≤ 1,500 m² 方式計費。

三、現場施工查證頻率

現場查證次數依個案單層面積，申請個案單層面積以幢為單位(以建築平面圖為準)，基地內各幢依每幢各棟同一樓層之總樓地板面積和，如各層樓地板面積不同時，得採各樓層面積總合之平均值計算。

現場施工查證頻率計畫表

查證階段頻率/ 單層樓地板面積大小	單層樓地板面積 A(M ²)			備註
	A ≤ 1,500	1,500 ≤ A ≤ 4,500	A > 4,500	
擋土設施(含連續壁)	1 次	1 次	1 次	
施工開挖及安全支撐	1 次	1 次	1 次	非屬結構體特別監督抽驗項目，視個案契約需求而定。
基礎結構	1 次	1 次	1 次	
地下各層結構體	1 次/層	增加 1 次	增加 1 次	
一樓結構體	1 次	增加 1 次	增加 1 次	
二樓結構體	1 次	增加 1 次	增加 1 次	
地上各層結構體	1 次/3 層	增加 1 次/3 層	1 次/2 層	
屋頂版	1 次	增加 1 次	增加 1 次	

本案查證次數：

連續壁工程	× 1 次(1 人/次)
基礎(筏基)結構體	× 1 次(1 人/次)
地下六層~地下一層結構體	× 6 次(1 人/次)
一樓(RC)結構體	× 1 次(1 人/次)

二樓(RC)結構體	× 1 次(1 人/次)
三樓~二十三樓(RC)結構體	× 7 次(21/3 · 1 人/次)
屋頂層結構體	× 1 次(1 人/次)
屋突一層~屋突三層及總查證	× 1 次(1 人/次)
合計	= 19 次

基本單位價：[(816.11 - 600)÷600] = 0.36 不足 1 單位，以 1 單位計

耐震標章申請費用 = 50,000 元(固定價)+10,000 元(基本單位價)
+19 次×30,000 元/次 = 630,000 元。

四、耐震特別監督人費用：

耐震特別監督人費用以結構體施工期間之人/月數計價，本案規劃為地下六層、地上二十三層之鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造。預計連續壁工程工期 3 個月，擋土支撐及開挖 3 個月，地下六層~地上一層樓版(含筏基)結構體工期 9 個月，地上二層~地上二十三層及屋頂層結構體工期 23 個月，屋突三層結構體工期 1 個月，耐震標章取得階段(文書&審查) 4 個月，共計 43 個月結構體工期(含特別監督報告整理)。

特別監督技師人力：

1. 連續壁工程階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 3 個月 = 3(人/月)。
 2. 擋土支撐及開挖階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 3 個月 = 3(人/月)。
 3. 地下六層~地上一層樓板(含筏基)結構體階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 9 個月 = 9(人/月)。
 4. 地上二層~地上二十三層及屋頂層結構體階段 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 23 個月 = 23(人/月)。
 5. 屋突三層結構體階段+特別監督總查證成果彙整 = 1 駐地技師(人/月) × 工期 5 個月 = 5(人/月)。
- 共計 = 43(人/月)。

本案耐震特別監督費用 240,000 元(人/月)計算=240,000(人/月)
×43(人/月) = 10,320,000 元 計價。

總計：

一、耐震設計標章：

259,258 元(公會規費)+420,000 元(設計單位費用)= 679,258 元

二、耐震標章：

630,000 元(公會規費)+960,000 元(特別監督單位費用)= 1,590,000 元

三、耐震特別監督人費用: 10,320,000 元。

合計：12,589,258 元

註:1.有關耐震特別監督人費用，因與實際工期有關，可採 24 萬(人/月)

計算之，若工期可縮短，上述費用亦可減少。

2.上述費用不包含結構設計及結構評估費用。

一年期郵政定存利率及五大銀行平均基準利率(評價基準日為 112 年 2 月 28 日)

2023/6/28 下午3:03 列印畫面

存款利率

(固定)定期儲金 1 年~未滿 2 年期・500 萬元(含)以上
 大額存款金額: 105 年 03 月 17 日- 500 萬元(含)以上
 099 年 03 月 01 日- 1000 萬元(含)以上

日期	利率
112/03/29	0.710 %
111/12/21	0.585 %
111/09/28	0.460 %
111/06/22	0.335 %
111/03/23	0.210 %
109/03/25	0.130 %
105/07/06	0.210 %
104/12/23	0.290 %
104/09/30	0.360 %
100/07/06	0.510 %
100/04/07	0.430 %
100/01/07	0.340 %
99/10/06	0.300 %
99/07/01	0.270 %
99/03/01	0.240 %

資料列印

about:blank 1/1

首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

發布日期：2023-02-16

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.975
	三個月期	1.036
	六個月期	1.202
	九個月期	1.315
	一年期	1.450
	二年期	1.462
	三年期	1.467
五大銀行平均基準利率		2.969

- 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。

新北市永和區福和段1007地號等18筆土地
土地更新單元
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：源座建設開發股份有限公司

乙方：禾仲不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價合約書

源座建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立合約書人：
禾仲不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市永和區福和段1007地號等18筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市永和區福和段1007地號等18筆土地更新單元
第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
三、估價原則、估價日期確定。
四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)
第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
第五條 工作內容：
一、更新前各宗土地之權利價值。
二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算
第六條 服務費用：
一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣壹佰伍拾萬元整(含稅)。
二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用伍拾萬元整(含稅)。

第七條 付款方式：

第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣肆拾伍萬元整。

第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾貳萬伍仟元整。

第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾貳萬伍仟元整。

第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣肆拾伍萬元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣伍拾萬元整。

第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣壹拾伍萬元整。

第八條 工作期限：

- 一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。
- 二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。
- 三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。
- 四、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。
- 五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。
- 七、乙方出席都市更新條例第五十三條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第九條 工作成果：

本案於評估完成後應出具「不動產估價報告書」紙本共三十份，若需另增出報告書，每增加一份收費新台幣貳仟伍佰元整。

第十條 乙方應配合事項：

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評估分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- 三、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議
 - (1)權利變換估價會議。
 - (2)權利變換公聽會。
 - (3)聽證會
 - (4)權利變換審查會。

第十一條 (合約之解除與終止)

本案作業期間，若因甲、乙方對於更新前後權利價值無法達成共識，通知他方而終止本合約時，甲方仍應依本合約第七條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

甲方通知解除或終止合約時，乙方應即停止作業，並於三日內將已彙整完成之資料、書圖及文件等交由甲方處理，如甲方未依前項支付費用，則不提供作業成果。

第十二條 本約有效期限為自簽約日起三年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司
代表人：麥季源
統一編號：29161172
地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓



乙 方：禾仲不動產估價師聯合事務所
代表人：馬啓彬
統一編號：88271148
地 址：臺北市中山區南京東路二段150號2樓



中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 6 日

新北市永和區福和段1007地號等18筆土地
土地更新單元
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：源座建設開發股份有限公司

乙方：寶源不動產估價師事務所

都市更新權利變換不動產估價合約書

源座建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立合約書人：
寶源不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市永和區福和段1007地號等18筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條 勘估標的：新北市永和區福和段1007地號等18筆土地更新單元

第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。

一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。

二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。

三、估價原則、估價日期確定。

四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。

第五條 工作內容：

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。

四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算

第六條 服務費用：

一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣壹佰貳拾萬元整(含稅)。

二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用伍拾萬元整(含稅)。

事務所

寶源不動產估價師事務所

第七條 付款方式：

第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣參拾陸萬元整。

第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾捌萬元整。

第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾捌萬元整。

第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣參拾陸萬元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣伍拾萬元整。

第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣壹拾貳萬元整。

第八條 工作期限：

- 一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。
- 二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。
- 三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。
- 四、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。
- 五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。
- 七、乙方出席都市更新條例第五十三條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第九條 工作成果：

本案於評估完成後應出具「不動產估價報告書」紙本共三十份，若需另增出報告書，每增加一份收費新台幣貳仟伍佰元整。

第十條 乙方應配合事項：

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評估分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- 三、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議
 - (1)權利變換估價會議。
 - (2)權利變換公聽會。
 - (3)聽證會
 - (4)權利變換審查會。

第十一條 (合約之解除與終止)

本案作業期間，若因甲、乙方對於更新前後權利價值無法達成共識，通知他方而終止本合約時，甲方仍應依本合約第七條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

甲方通知解除或終止合約時，乙方應即停止作業，並於三日內將已彙整完成之資料、書圖及文件等交由甲方處理，如甲方未依前項支付費用，則不提供作業成果。

第十二條 本約有效期限為自簽約日起三年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

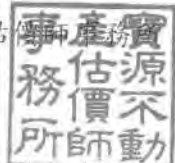
第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司
代 表 人：麥季源
統一編號：29161172
地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓



乙 方：寶源不動產估價師事務所
代 表 人：葉紫光
統一編號：48947928
地 址：台北市中山區南京東路2段216號7樓



中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 6 日

新北市永和區福和段1007地號等18筆土地
土地更新單元
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：源座建設開發股份有限公司

乙方：友宏不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價合約書

源座建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立合約書人：
友宏不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市永和區福和段1007地號等18筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條 勘估標的：新北市永和區福和段1007地號等18筆土地更新單元

第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。

- 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
- 二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
- 三、估價原則、估價日期確定。
- 四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。

第五條 工作內容：

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
- 四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算

第六條 服務費用：

- 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣壹佰捌拾萬元整(含稅)。
- 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用伍拾萬元整(含稅)。

第七條 付款方式：

第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣伍拾肆萬元整。

第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例及容移代金之試算，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾柒萬元整。

第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾柒萬元整。

第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣伍拾肆萬元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣伍拾萬元整。

第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣壹拾捌萬元整。

第八條 工作期限：

- 一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。
- 二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。
- 三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。
- 四、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。
- 五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 六、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。
- 七、乙方出席都市更新條例第五十三條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第九條 工作成果：

本案於評估完成後應出具「不動產估價報告書」紙本共三十份，若需另增出報告書，每增加一份收費新台幣貳仟伍佰元整。

第十條 乙方應配合事項：

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評估分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- 三、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議。
 - (1)權利變換估價會議。
 - (2)權利變換公聽會。
 - (3)聽證會
 - (4)權利變換審查會。

第十一條 (合約之解除與終止)

本案作業期間，若因甲、乙方對於更新前後權利價值無法達成共識，通知他方而終止本合約時，甲方仍應依本合約第七條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

甲方通知解除或終止合約時，乙方應即停止作業，並於三日內將已彙整完成之資料、書圖及文件等交由甲方處理，如甲方未依前項支付費用，則不提供作業成果。

第十二條 本約有效期限為自簽約日起三年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：源座建設開發股份有限公司

代 表 人：麥季源

統一編號：29161172

地 址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓



乙 方：友宏不動產估價師聯合事務所

代 表 人：楊瓊慈

統一編號：31749023

地 址：新北市板橋區民權路100號



中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 6 日

附錄八 事業計畫圖