擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫案

新北市政府【新北府城更字第1134614456號】
（公開展覽版）



實　施　者：三穎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
設計團隊：卓玲建築師事務所

中華民國　115　年　7　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

都市更新事業計畫資訊公開同意書 IV

新北市都市更新審議資料表 V

歷次回應綜理表

送件版退補正意見 綜-1

自辦公聽會（第 2 次）會議紀錄回應綜理表 綜-3

送件版退補正意見 綜-5

更新單元範圍諮詢會會議紀錄回應綜理表 綜-8

陳情意見回應綜理表 綜-10

自辦公聽會會議紀錄回應綜理表 綜-11

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

參、實施者 3-1

肆、計畫目標 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 5-3

三、附近地區土地使用現況 5-8

四、公共設施現況 5-8

五、附近地區交通現況 5-8

六、房地產市場調查 5-11

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、申請容積獎勵項目及額度 10-1

一、都市更新建築容積獎勵 10-1

二、容積獎勵上限檢討 10-3

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

一、建築設計 12-1

二、景觀計畫 12-14

拾參、保存或維護計畫 13-1

拾肆、實施方式及有關費用負擔 14-1

一、實施方式 14-1

二、有關費用分擔 14-1

拾伍、分配及選配原則 15-1

拾陸、公有財產之處理方式及更新枝分配使用原則 16-1

一、處理方式 16-1

二、更新後之分配使用原則 16-1

拾肆、拆遷安置計畫 17-1
一、地上物拆遷計畫 17-1
二、合法建築物之補償與安置 17-1
三、其他土地改良物之補償 17-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 17-1
拾捌、財務計畫 18-1
一、成本說明 18-1
二、收入說明 18-4
三、成本收入分析 18-4
拾玖、實施風險控管方案 19-1
貳拾、維護管理及保固事項 20-1
一、管理維護計畫 20-1
二、管理維護基金表 20-2
三、保固維修事項 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、其他應表明事項 24-1
一、專屬網站及聯絡資訊 24-1
二、更新服務處設立情形 24-1

附錄

附錄一　實施者證明文件
附錄二　新北市自行劃定更新單元檢核表（影本）
附錄三　土地清冊
附錄四　合法建築物權屬清冊
附錄五　共專有示意圖
附錄六　公有土地管理機關意見
附錄七　鄰房鑑定範圍評估
附錄八　容積獎勵證明文件
附錄九　相關合約與費用證明文件
附錄十　鄰地協調紀錄
附錄十一　文化局及綠美化環境景觀處查詢結果
附錄十二　事業計畫圖

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-4
圖 2-4 更新單元周邊建照套繪圖 2-5
圖 2-5 建築線指示圖(地籍圖) 2-6
圖 2-6 建築線指示圖(地形圖) 2-7
圖 2-7 法定空地檢討圖 2-8
圖 2-8 畸零地檢討圖 2-9
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖 5-2
圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖 5-5
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-6
圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物位置分布圖 5-7
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖 5-9
圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖 5-10
圖 5-7 房地產市場案例分布圖 5-12
圖 6-1 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區範圍圖(永安市場站東側更新地區)套繪更新單元示意圖 6-26
圖 6-2 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新計畫圖(永安市場站東側更新地區)套繪更新單元示意圖 6-27
圖 6-3 捷運永安市場站增額容積(擴大)適用範圍套繪更新單元示意圖 6-34
圖 6-4 土地使用分區圖 6-35
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-2
圖 10-1 退縮範圍檢討圖(一) 10-4
圖 10-2 退縮範圍檢討圖(二) 10-5
圖 10-3 建蔽率檢討平面圖 10-6
圖 11-1 更新單元重建區段劃分處理方式示意圖 11-1
圖 11-2 地下六層平面圖 11-4
圖 11-3 地下五層平面圖 11-5
圖 11-4 地下四層平面圖 11-6
圖 11-5 地下三層平面圖 11-7
圖 11-6 地下二層平面圖 11-8
圖 11-7 地下一層平面圖 11-9
圖 11-8 一層平面圖 11-10
圖 11-9 二層平面圖 11-11
圖 11-10 三、五、七、九層平面圖 11-12
圖 11-11 四、八層平面圖 11-13
圖 11-12 六層平面圖 11-14
圖 11-13 十層平面圖 11-15
圖 11-14 十一層平面圖 11-16
圖 11-15 十二層平面圖 11-17
圖 11-16 十三層平面圖 11-18
圖 11-17 十四層平面圖 11-19
圖 11-18 十五層平面圖 11-20
圖 11-19 十六層平面圖 11-21
圖 11-20 十七層平面圖 11-22
圖 11-21 十七夾層平面圖 11-23
圖 11-22 屋突一層平面圖 11-24
圖 11-23 屋突二層平面圖 11-25
圖 11-24 屋突三層平面圖 11-26
圖 11-25 屋頂層平面圖 11-27
圖 11-26 北向、西向立面圖 11-28
圖 11-27 南向、東向立面圖 11-29
圖 11-28 剖面圖 11-30
圖 11-29 透視圖 11-31

圖 12-1 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一)..... 12-1
圖 12-2 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二)..... 12-2
圖 12-3 樓層配置示意圖 12-3
圖 12-4 地面層車行及人行動線示意圖 12-4
圖 12-5 地下一、二層汽機車動線示意圖 12-5
圖 12-6 地下三、四層汽機車動線示意圖 12-6
圖 12-7 地下五、六層汽機車動線示意圖 12-7
圖 12-8 無障礙空間檢討圖..... 12-8
圖 12-9 防災計畫(一)..... 12-9
圖 12-10 防災計畫(二)..... 12-10
圖 12-11 防災計畫(三)..... 12-11
圖 12-12 防災計畫(四)..... 12-12
圖 12-13 防災計畫(五)..... 12-13
圖 12-14 防災計畫(六)..... 12-14
圖 12-15 防災計畫(七)..... 12-15
圖 12-16 防災計畫(八)..... 12-16
圖 12-17 防災計畫(九)..... 12-17
圖 12-18 地面層景觀配置平面圖 12-18
圖 12-19 地面層植栽配置圖 12-19
圖 12-20 綠化檢討圖 12-20
圖 12-21 地面層景觀照明配置圖 12-21
圖 12-22 地面層鋪面配置圖 12-22
圖 12-23 街道家具配置圖(一)..... 12-23
圖 12-24 街道家具配置圖(二)..... 12-24
圖 12-25 景觀剖面圖 12-25
圖 12-26 屋頂層景觀配置平面圖 12-26
圖 12-27 屋頂層植栽配置圖 12-27
圖 12-28 屋頂層綠化檢討圖 12-28
圖 12-29 屋頂層景觀照明配置圖..... 12-29
圖 12-30 屋頂層鋪面配置圖..... 12-30

表目錄

表 2-1 鄰地協調過程概述表..... 2-1
表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-1
表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表 5-1
表 5-3 更新單元合法建築物現況表 5-3
表 5-4 更新單元內其他土地改良物現況表 5-3
表 5-5 更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表 5-8
圖 5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況 5-8
圖 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表 5-8
表 6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1
表 6-2 土地使用分區面積表..... 6-1
表 6-3 「都市計畫法新北市施行細則」規定事項檢核表 6-2
表 6-4 「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」規定事項檢核表 6-19
表 6-5 「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」規定事項檢核表 6-28
表 6-6 「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）案」規定事項檢核表 6-32
表 6-7 新北市都市更新審議原則（112 年 8 月 8 日）規定事項檢核表 6-36
表 10-1 申請都市更新容積獎勵試算表 10-1
表 10-2 結構堪慮建築物基地面積計算表..... 10-1
表 10-3 都市更新事業計畫範圍內建築基地公告土地現值計算表 10-3
表 11-1 建築興建計畫表..... 11-2
表 11-2 建築面積檢討表..... 11-3
表 17-1 地上物拆除面積一覽表..... 17-1

表 17-2　合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 17-2
表 17-3　其他土地改良物拆遷補償費用明細表 17-3
表 18-1　都市更新實施經費估算明細表 18-1
表 18-2　建築規劃設計費表 18-3
表 18-3　公寓大廈公共基金表 18-3
表 18-4　整體更新事業開發收入表 18-5
表 20-1　管理維護基金表 20-2
表 21-1　計畫效益評估說明表 21-1
表 22-1　預估實施進度表 22-1

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫案	法令適用日	113年11月14日
實施者及規劃團隊	實施者：三穎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		
	卓玲建築師事務所		

基本資料

基地位置	中和區宜安路、宜安路168巷、宜安路118巷及中和路262巷24弄所圍計畫街廓				
基地面積	1,507.39㎡				
更新前戶數	合法40戶/違章0戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,507.39㎡	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區（永安市場站東側）				
公、私有土地比率	公有土地	國有：162.87㎡(10.80%)			
		市有： 0.00㎡(0.00%)			
	私有土地	1,344.52㎡(89.20%)			

報核時同意比率	私有土地 面積(㎡)	私有土地 人數	私有合法建築物 面積(㎡)	私有合法建築物 人數
私有計算總和	1,344.52	49	3,133.13	44
排除總和	--	--	--	--
同意數	1,285.04	42	2,989.03	42
同意比率	95.58%	85.71%	95.40%	95.45%

相關審查辦理進度

都市設計審議	--
交通影響評估	--
容積移轉審查	--
工業區總量管制	--
其他	--

建築設計規劃

棟別數	1幢1棟	單元戶數	112戶
地上層	17層	實設停車位數	87部
地下層	6層	實設機車位數	112部
建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	--輛

公益設施

項目	--	樓層位置	--層
面積/戶數	--㎡/--戶	捐贈車位數	汽車--部/機車--部

辦理歷程

時間	事由	時間	事由
113年09月20日	自辦公聽會		第2次專案小組
113年11月14日	事業計畫及權利變換計畫報核		第3次專案小組
114年05月02日	更新單元範圍諮詢會		聽證會
115年03月10日	自辦公聽會(第2次)		新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議
	公開展覽(30日)		發布實施
	公辦公聽會		
	第1次專案小組		

適用獎勵類型及獎勵面積額度

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(㎡)	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	303.86	6.72%
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	271.33	6.00%
11	智慧建築	271.33	6.00%
12	無障礙環境設計	135.66	3.00%
13	耐震設計	452.21	10.00%
14	時程	226.10	5.00%
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	1,660.49	36.72%
地方獎勵--			
2	建築基地及建築物規劃設計	542.66	12.00%
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	75.96	1.68%
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%)	618.62	13.68%
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)	2,261.08	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	560.79	12.40%
增額容積		--	--
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	2,821.87	62.40%

都更基金				
都更容積獎勵	--元	都更二箭	--元
都更一箭	--元	工業區友善方案	--元

都市更新事業計畫申請書

■ 案　名：

「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土　　地：新北市中和區公園段 436、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447 及 471(部分)地號等 12 筆土地，土地面積總計 1,507.39 ㎡。

合法建築物：新北市中和區公園段 318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357 建號等 40 筆，合法建築物面積總計 3,133.13 ㎡。

其他土地改良物：本案其他土地改良物(含合法房屋增建部分)共計面積 1,159.15 ㎡。

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區皆為「住宅區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條及第 37 條規定申請辦理都市更新事業計畫核定發布實施。

申 請 人：三穎建設開發股份有限公司

統一編號：27419886

代 表 人：沈政霖

聯絡地址：新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓

聯絡電話：（02）2248-5422

中　華　民　國　113　年　11　月　14　日

切　　結　　書

一、立切結書人 三穎建設開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、卓玲建築師事務所 ，茲切結所檢附「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 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 三穎建設開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、卓玲建築師事務所 自行負擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，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，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：
切 結 人：三穎建設開發股份有限公司
統一編號：27419886
代 表 人：沈政霖
聯絡地址：新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓
聯絡電話：（02）2248-5422

規劃公司：
切 結 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：
切 結 人：卓玲建築師事務所
統一編號：17419872
代 表 人：卓玲
聯絡地址：桃園市中壢區西園路 93 號
聯絡電話：（03）434-5066

中　華　民　國　113　年　11　月　14　日

委　　託　　書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司、卓玲建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：三穎建設開發股份有限公司
代 表 人：沈政霖
聯絡地址：新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓
聯絡電話：（02）2248-5422
統一編號：27419886
聯繫窗口：王詩淯

受託單位：安邦工程顧問股份有限公司
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
統一編號：23749274
聯繫窗口：吳其恩

受託單位：卓玲建築師事務所
代 表 人：卓玲
聯絡地址：桃園市中壢區西園路 93 號
聯絡電話：（03）434-5066
統一編號：17419872
聯繫窗口：黃先生

中　華　民　國　113　年　11　月　14　日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」，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：三穎建設開發股份有限公司

代 表 人：沈政霖

聯絡地址：新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓

聯絡電話：（02）2248-5422

統一編號：27419886

聯繫窗口：王詩淯

受託單位：安邦工程顧問股份有限公司

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

統一編號：23749274

聯繫窗口：吳其恩

受託單位：卓玲建築師事務所

代 表 人：卓玲

聯絡地址：桃園市中壢區西園路 93 號

聯絡電話：（03）434-5066

統一編號：17419872

聯繫窗口：黃先生

中　華　民　國　113　年　11　月　14　日

歷次回應綜理表

◆「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」送件版退補正意見

依據新北市政府都市更新處 115 年 6 月 2 日新北更事字第 1154556031 號函辦理

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、復貴公司 115 年 4 月 28 日三穎公園更字第 115042801 號函辦理。	敬悉。	--
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： (一)事業計畫 1、有關本案都市更新事業計畫書所附建築規劃平面配置圖，經檢視部分圖面解析度不足，致文字、尺寸及空間配置標示模糊，影響審查判讀。請實施者重新檢附高解析度圖說，並請依下列規範辦理： (1)圖說電子檔解析度原則不得低於 300dpi。	遵照辦理，通盤檢視並重新檢附本案事業計畫各建築規劃及檢討圖說。	事業計畫書
(2)圖面應避免因掃描、截圖或壓縮造成失真、模糊或鋸齒化情形。	遵照辦理，通盤檢視並重新檢附本案事業計畫各建築規劃及檢討圖說。	事業計畫書
(3)建築平面配置圖之文字、尺寸、標示及圖例，於 A3 尺寸輸出時應可清晰辨識。	遵照辦理，通盤檢視並重新檢附本案事業計畫各建築規劃及檢討圖說。	事業計畫書
(4)PDF 電子檔請採向量格式或高解析度輸出，以利放大檢視及審查使用。	遵照辦理，通盤檢視並重新檢附本案事業計畫各建築規劃及檢討圖說。	事業計畫書
(5)請依上開事項修正後重新檢附，以利後續審查作業及審議進程。	遵照辦理，通盤檢視並重新檢附本案事業計畫各建築規劃及檢討圖說。	事業計畫書
2、P10-4 有關本案申請建築基地條件及建築規劃設計獎勵涉及應自建築線退縮淨寬檢討部分，請詳細套繪完整建築線並於後續專案小組回應說明。	遵照辦理，補充明確標示各退縮範圍檢討圖之建築線位置。	事業計畫書 P.10-4~10-6
3、有關本案建築線指示圖因故前經市府 115 年 4 月 20 日新北府城測字第 1150742488 號函核准指定在案(115 定-中-0142 號)，查更新單元範圍內公園段 471 地號界線及面積微調，惟計畫書未更新相關書圖內容，另該筆地號部分土地位於建築線外，應予排除，請併同釐清修正並檢附地籍圖謄本等相關佐證資料。	遵照辦理，經測量公園段 471 地號共 0.13 平方公尺位於對向建築線內，故依規定以假分割方式予以排除，調整後 471 地號(部分)面積為 162.87 平方公尺，本案總更新單元面積亦由 1,507.52 調整為 1,507.39 平方公尺，並順修各項計畫書內容。 另補充檢附公園段 471 地號目前之地籍登記及地籍圖謄本於附件冊。	事業計畫書 附件冊
(二)權利變換計畫 1、P11-3 表 11-5 更新前各土地權利價值表序列 6 地號誤繕，請釐清修正。	遵照辦理，修正更新前各土地權利價值表誤繕部分並調整與估價報告書一致。	權變計畫書 P.11-3
2、P11-3 表 11-6 更新前個土地所有權人權利價值表編號 15 所有權人姓名與估價報告書不一致及編號 50 地號僅部分納入更新單元範圍，請釐清，另 12-1 表 12-2 費用共同負擔表併同檢視。	本案原報核時所有權人新○蘭(編號 15)於報核後經 113 年 11 月 20 日申登戶籍姓氏更動為姜○蘭，後續將併同專案小組審查意見併同更新估價報告書內姓名登載；補充本案 471 地號(部分)之載明。	權變計畫書 P.11-3、11-4
3、P.13-1 表 13-3 更新後土地及建物面積分配表序號 106-112 涉及 17F 建築面積載明部分，其與估價報告書不一致，請釐清修正。	遵照辦理，通盤檢視並分別載明附屬建物及夾層面積。	權變計畫書 P.13-2
(三)附件冊： 1、有關自辦公聽會通知程序部分，姜○蘭未寄送謄本地址及上海商業銀行疏漏通知，請釐清。另請提供自辦公聽會紀錄正本。	1、經查原報核時所有權人姜○蘭（原新○蘭）謄本登載地址為海外，且確無法寄達（無此址），遂寄送其事業計畫同意書所載聯絡地址（通訊）並已收受雙掛號回執，業確實通知送達所有權人。 2、另補寄本案信託銀行(上海商業儲蓄銀行股份有限公司)公聽會通知及會議紀錄，並檢附郵寄證明執據。 3、重新檢附本案自辦公聽會紀錄正本。	附件冊
2、選配程序： (1)有關林○廷選配通知部分，未檢附回執證明，請釐清後補充。	經查無收到回執及退信，檢附郵局網站查詢證明，另針對林彥廷有額外郵寄通訊地址並已收受雙掛號回執，業確實通知送達所有權人。	附件冊
(2)有關本案選配結果統計表序號 2、3、6、23、25、33 及 34 與更新後分配位置申請書不一致，請釐清後修正並檢附佐證資料，另部分地主合併選配，請補充載明綜理表。	遵照辦理，重新通盤檢視並修正誤繕情形，並補充權利變換合併選配綜理表。	附件冊
(四)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。請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新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。	遵照辦理，依規定書圖範本格式製作。	--
(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。	遵照辦理。	--
(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。	遵照辦理。	--
三、貴公司既屬擬訂旨案之實施者，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	遵照辦理，後續將配合專案小組意見修正。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
意見將俟專案小組一併提供。		
四、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 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及簽證內容，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。	遵照辦理，依規定書圖範本格式製作。	--
五、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。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。	遵照辦理，依規定檢送補正申請續審。	--

依據新北市政府都市更新處 115 年 4 月 17 日新北更事字第 1154553896 號函辦理

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依貴公司 115 年 4 月 10 日三穎公園更字第 115041001 號函辦理。	敬悉。	--
二、有關貴公司來函說明涉及旨案範圍內中和路 262 巷 24 弄曾為 65-73T 號及 65 指-2111 號建築線指定在案之現有巷道，刻申請重新認定建築線在案，尚未辦理完竣，且後續相關建築規劃設計將配合調整及業於 115 年 3 月 10 日重新召開公聽會及選配作業等相關事宜，故尚需時日始送府續辦，為配合本市加速推動都市更新審查作業，請貴公司仍積極依規定續處辦理。	遵照辦理，本案業於 115 年 4 月 10 完成重新選配作業；重新認定之建築線「本市中和區公園段 436 地號等 12 筆土地」業經新北市政府 115 年 4 月 20 日新北府城測字第 1150742488 號函核准（115 定-中-0142 號），並於期限內彙整計畫書圖送府續辦。	--
三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。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及來函說明辦理情形，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。	遵照辦理，通盤檢視並修正誤繕情形。	事業計畫書 權變計畫書

依據新北市政府都市更新處 115 年 3 月 13 日新北更事字第 1154552644 號函辦理

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依貴公司 115 年 3 月 11 日三穎公園更字第 115031101 號函辦理。	敬悉。	--
二、有關貴公司來函說明涉及旨案範圍內中和路 262 巷 24 弄曾為 65-73T 號及 65 指-2111 號建築線指定在案之現有巷道，刻申請重新認定建築線在案，尚未辦理完竣，且後續相關建築規劃設計將配合調整及業於 115 年 3 月 10 日重新召開公聽會及選配作業等相關事宜，故尚需時日始送府續辦，為配合本市加速推動都市更新審查作業，請貴公司仍積極依規定續處辦理。	遵照辦理，本案業於 115 年 4 月 10 完成重新選配作業；重新認定之建築線「本市中和區公園段 436 地號等 12 筆土地」業經新北市政府 115 年 20 日新北府城測字第 1150742488 號函核准（115 定-中-0142 號），並於期限內彙整計畫書圖送府續辦。	--
三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。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及來函說明辦理情形，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。	遵照辦理，通盤檢視並修正誤繕情形。	事業計畫書 權變計畫書

◆「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會（第 2 次）會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 115 年 3 月 10 日（星期二）上午 10 時整

開會地點：中和區四號公園 B1 樂學室（新北市中和區中安街 85 號 B1-樂學室）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市都市計畫技師公會許監事敏郎	1.都市更新的相關建築設計都應依據建築技術規則去做規劃設計，將來市政府建管單位也都會審查檢核有沒有符合規定。	遵照辦理，業於事業計畫中詳載相關消防救災空間之規劃檢討圖說。	事業計畫書 P.12-9~ P.12-13
	2.目前有爭取耐震設計標章 10%的獎勵項目，將來在結構施工期間要有結構技師駐點去做全程的把關，相較一般興建工程的建案在結構上更有保障。	遵照辦理，未來將依相關規定辦理。	--
	3.有關綠建築跟智慧建築標章，政府都有制定相關的評分標準，只要依規定設計檢討並符合評分等級後都可以拿到標章及對應的容積獎勵，不會像早期的都更獎勵上仍會有一些屬於審議討論的浮動空間，會更加的明確。	遵照辦理，針對綠建築與智慧建築規劃後續亦將配合時程辦理。	--
	4.有關估價跟共同負擔費用的提列，新北市政府都有制定相關的提列標準，包含造價、建材等級，都有制定相應的規範，規劃單位在做權利變換及估價的時候也都應依據相關的法令去做依循計算，且未來各項數值也都會有審議會逐項查核。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理。	--
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	1.簡報資料第 30 頁，本案共同負擔比例 55.87%，請貴公司就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。	遵照辦理，後續將配合規定辦理，並於本案事業計畫第拾陸章、公有財產之處理方式及更新之分配使用原則載明相關內容。	事業計畫書 P.16-1
	2.簡報資料第 35 頁，本案申請容積移轉額度占總法定容積 12.4%，請貴公司依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 1 項第 2 款提送量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等資料。	遵照辦理，俟本案重新送件並經新北市政府都市更新處書審與辦理公開展覽確定後，將再配合提供相關資料。	--
	3.請提供 3 家估價報告書供參。	遵照辦理，後續將配合規定辦理，並於本案事業計畫第拾陸章、公有財產之處理方式及更新之分配使用原則載明相關內容。	事業計畫書 P.16-1
呂○媛（含先生代表發言）	1.本次調整的建築總量跟前次幾乎沒有差異，但為什麼分配的坪數會有些小數點上的差異？ 2.我們目前的建築樓高會需要做到消防中繼水箱嗎？	【安邦工程顧問股份有限公司】 1.針對分配坪數微調部分，雖然本次配合建築線退縮調整沒有動到原本房型內容及尺寸，但由於從原地上 16 層增加至地上 17 層，且每層的公設面積也有配合調整，故平均下來在每戶的產權坪數上仍會有所微調。 2.本次選配文件寄發的資料皆同前次以雙掛號通知相關權利人，若真的未收到資料，會後也都可以再提供。 3.本次僅是針對建築設計調整後為了保障所有權人的權益，而重新辦理的權利變換選配程序，若各別所有權人有額外簽署其他的協議保障，皆會循原私契內容去承諾，若仍有不清楚的部分，會後都可以再與實施者開發團隊洽詢。 4.本次建築設計調整僅增加地上層由 16 層調整至 17 層，地下層無再多挖。 5.依據目前中央跟地方的都市更新獎勵辦法，各項獎勵項目及額度都是對價且明確的，雖然未來仍會以審議及新北市政府核定為準，但基本上目前規劃申請的獎勵額度都是沒有問題的。 6.本案業於 113 年 11 月 14 日申請報核，相關建築規範都會以報核日為法令適用日保障，故不會有新規定須額外檢討的情形，只是在審議上委員可能會針對現行的規範提出一些建議或意見，屆時也會去做綜合的評估考量。	--
楊○媚	1.沒有收到分配價值預估表。 2.前次的選配除了權利變換之外還有給一個合建契約讓我們擇優，這次只有權利變換的資料？		
邱○啟	1.上次有說過針對協議超額 10%後的部分是按照價格去做計算承購，這次並沒有再次說明？ 2.前次的建築設計沒有中繼馬達，本次一樣沒有嗎？		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
姜〇雀	1.地下層多挖了一層，但車位只有多一部？ 2.緊急發電機可以使用多久？夠不夠整個大樓的使用？	7.本案目前預計取得耐震設計標章。 【卓玲建築師事務所】 1.本案屬 7 樓以上的高層建築，依規定要設置兩支的安全梯，而其中一支要是特別安全梯（包含獨立的排煙室）。 2.特別安全梯內無開窗，若遇到緊急狀況皆是由其獨立的排煙室所服務，因為若今天發生火災的話，最怕的是濃煙，所以規劃一個獨立的排煙室空間可以單獨進風跟排風，緊急狀況逃生時先經過一個門進到排煙室，之後再開一個門進到樓梯，所謂的濃煙就會在排煙室就被排掉，不會再擴散到安全梯去。 3.梯廳內的機電管道間是屬於公用的，比如說我們的供電是從地下室的台電配電室通過這些管道間上來再分給每一層。有些圖面上的叉叉就是排煙室的管道，排煙室有一個是進風一個是出風，針對結構的部分，我們在這些管道間都有做一些小樑去做補強，且本案的格局類似九宮格的結構，於結構上都是沒有問題的。 4.A 戶跟 H 戶中間的採光空間並沒有實際的聯通。 5.A 戶跟 H 戶雖然比較靠近昇降梯，但對應的位置為 A 戶跟 H 戶的玄關空間，且電梯牆皆有依據建築技術規範加厚成至少 20 公分，也能達到抵銷相關噪音干擾，故應該是不會影響到生活品質。 6.本案一樣不需要設置消防中繼水箱。 7.針對 C 戶結構樑搭樑的部分，由於主樑已有加寬及加強配筋，該結構在 17 層樓的建築物上不會有太大的影響，且也都有經結構技師討論檢討，相關結構計算都沒問題。 8.有關 C 戶廚房排油煙部分應該會往工作陽台的方向，未來該戶的裝修也可以將玄關跟廚房做一個整體規劃設計，相較於其他傳統的廚房與餐廳空間配置更為彈性靈活。 9.目前規劃每層樓高 3 米 3，除了大樑與小樑、再額外考量一些消防管線的話，大概在落在 2 米 6 至 2 米 55 左右。 10.針對緊急發電機都是依照目前的緊急用電量去做設備容量大小的檢討，且僅是供緊急災害時使用，並不是平常缺電時的用電。 11.綠建築有取分的策略，目前本案仍在整體評估，未來都會依照取分項目設計細項內容，會後也都可以再提供各項評分項目資料。 12.針對未來地下停車充電樁，目前在台電配電室都有配足電動車充電設備的量，也都會規劃電動車充電專用的電錶，未來住戶若有需求都可以再由專用的電錶去配置。	
張〇春	1.A 戶跟 H 戶的中間（包括梯間、升降梯、排煙室），能否再詳細說明建築設計內容？如果特別安全梯有沒有額外開窗，緊急狀況時要怎排煙？ 2.梯廳的管道間（圖面上畫叉叉的空間），在結構上或排煙有什麼規範嗎？ 3. A 戶跟 H 戶之間有互通性嗎？ 4. A 戶跟 H 戶鄰電梯間，會不會有噪音或低頻震動的問題？		
蔡〇作 （女兒代表發言）	1.目前申請的各項容積獎勵的額度都有確認了嗎？之後還會再調整嗎？ 2.今年政府有規定新建物都要強制安裝太陽光電設備，如果未來我們的建物也需要配合的話會不會有影響？ 3.本案規劃取得綠建築證書、智慧建築證書及無障礙設計，具體會反映在哪些部分？如未來會有在停車場的充電配置嗎？		
蔡〇君 （先生代表發言）	1.之前有提到協議選配針對超額 10%的部分是用市價的 95 折去承購，計算的市價是以哪一層為標準計算？		
董〇英	1.這次改變比較多的是 C 戶，依目前建築圖面上有發現樑搭樑的狀況，會不會影響結構的安全？ 2.C 戶的廚房油煙要如何排風？		
李〇萍	1.目前設計每層的樓高是 3 米 3，如果扣掉未來天花板的管線空間後大約會剩下多少高度？		
會議結論	有關本次公聽會相關建議與意見，皆會如實照錄於本次會議紀錄中，並於事業及權利變換計畫書中載明各意見回應與處理情形，呈後續審議委員會參考，使本案更臻完善		--

◆「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」送件版退補正意見

依據新北市政府都市更新處 115 年 2 月 10 日新北更事字第 1154551719 號函辦理

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依貴公司 115 年 2 月 9 日三穎公園更字第 115020901 號函辦理。	敬悉。	--
二、有關貴公司來函說明涉及旨案範圍內中和路 262 巷 24 弄曾為 65-73T 號及 65 指-2111 號建築線指定在案之現有巷道，刻申請重新認定建築線在案，尚未辦理完竣，且後續相關建築規劃設計將配合調整及充新召開說明會及選配作業等相關事宜，故尚需時日始送府續辦，為配合本市加速推動都市更新審查作業，請貴公司仍積極依規定續處辦理。	遵照辦理，本案業於 115 年 4 月 10 完成重新選配作業；重新認定之建築線「本市中和區公園段 436 地號等 12 筆土地」業經新北市政府 115 年 20 日新北府城測字第 1150742488 號函核准（115 定-中-0142 號），並於期限內彙整計畫書圖送府續辦。	--
三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。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及來函說明辦理情形，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。	遵照辦理，通盤檢視並修正誤繕情形。	事業計畫書 權變計畫書

依據新北市政府都市更新處 115 年 1 月 8 日新北更事字第 1154550242 號函辦理

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依貴公司 115 年 1 月 7 日三穎公園更字第 115010701 號函辦理。	敬悉。	--
二、有關貴公司來函說明涉及旨案範圍內中和路 262 巷 24 弄曾為 65-73T 號及 65 指-2111 號建築線指定在案之現有巷道，刻申請重新認定建築線在案，尚未辦理完竣，且後續相關建築規劃設計將配合調整及充新召開說明會及選配作業等相關事宜，故尚需時日始送府續辦，為配合本市加速推動都市更新審查作業，請貴公司仍積極依規定續處辦理。	遵照辦理，本案業於 115 年 4 月 10 完成重新選配作業；重新認定之建築線「本市中和區公園段 436 地號等 12 筆土地」業經新北市政府 115 年 20 日新北府城測字第 1150742488 號函核准（115 定-中-0142 號），並於期限內彙整計畫書圖送府續辦。	--
三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。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及來函說明辦理情形，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。	遵照辦理，通盤檢視並修正誤繕情形。	事業計畫書 權變計畫書

依據新北市政府都市更新處 114 年 12 月 10 日新北更事字第 1144645366 號函辦理

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依貴公司 114 年 11 月 11 日三穎公園更字第 114111101 號函辦理。	敬悉。	--
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： (一)經查旨案申請報核時所檢附建築線指示圖所涵蓋更新單元範圍中和路 262 巷 24 弄係涉曾為 65-73T 號及 65 指-2111 號建築線指定在案之現有巷道，又本案計畫書所載未涉及廢巷或改道計畫，故該巷道仍應依建築管理規則相關規定，申請重新認定現有巷道並據以指定建築線，並請貴公司重新檢視建築規劃內容及套繪建築線指示圖，避免越線建築，倘涉及調整建築規劃設計及更新後建築物分配，應召開說明會及參依「都市更新權利變換實施辦法」相關規定重新辦理選配相關程序，勿隱匿重要訊息載明不實，致影響後續辦理程序。	遵照辦理，本案業於 115 年 4 月 10 完成重新選配作業；重新認定之建築線「本市中和區公園段 436 地號等 12 筆土地」業經新北市政府 115 年 20 日新北府城測字第 1150742488 號函核准（115 定-中-0142 號），並於期限內彙整計畫書圖送府續辦。	--
(二)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。	遵照辦理，通盤檢視本案事業計畫及權利變換計畫報告書，並依範本格式調整章節內容呈現。	事業計畫書 權變計畫書
(三)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新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。	遵照辦理，業已依規定填報線上申請系統。	--
(四)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。	遵照辦理，本案業設立更新服務處並妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	--
(五)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。	遵照辦理。	--

依據新北市政府都市更新處 114 年 11 月 4 日新北更事字第 1144643770 號函辦理

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依貴公司 114 年 9 月 24 日三穎公園更字第 114092401 號函辦理。	敬悉。	--
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	遵照辦理，補充檢附使用執照存根影本。	事業計畫書

補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
意見，說明如下： (一)有關本案涉及「新北市都市更新單元劃定基準」檢核表相關證明文件部分，請檢附使用執照存根影本。			P.附錄二-12
(二)旨案事業計畫及權利變換計畫書涉及土地及合法建築物權屬清冊部分仍有誤繕情形，請釐清修正。		遵照辦理，通盤檢視並修正誤繕情形。	事業計畫書 權變計畫書
(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。		遵照辦理，通盤檢視本案事業計畫及權利變換計畫報告書，並依範本格式調整章節內容呈現。	事業計畫書 權變計畫書
(四)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新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。		遵照辦理，業已依規定填報線上申請系統。	--
(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。		遵照辦理，本案業設立更新服務處並妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	--
(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。		遵照辦理。	--

依據新北市政府都市更新處 114 年 9 月 11 日新北更事字第 1144641610 號函辦理

補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
一、依貴公司 114 年 7 月 30 日三穎公園更字第 114073001 號函辦理。		敬悉。	
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： (一)有關本案涉及「新北市都市更新單元劃定基準」、事業計畫書圖、權利變換計畫及附件冊等，請依審查意見表所列事項重新檢討及釐清修正並檢附相關證明文件。		遵照辦理，針對各項意見及回應處理情形詳下列綜理表。	--
新北市都市更新單元劃定基準	序 3、不得造成鄰地無法單獨建築 (1)請提供涉及建築師簽證說明之佐證資料。 (2)請補充鄰地公園段 409 地號檢討說明。	遵照辦理，檢附建築師簽證說明之畸零地檢討圖說，並補充檢討說明鄰地公園段 409 地號內容。	附件冊、 事業計畫書 P.2-9
	序 4、法定空地無重複使用之簽證 (1)請提供涉及建築師簽證說明之佐證資料。 (2)請補充鄰地公園段 409 地號檢討說明。	遵照辦理，檢附建築師簽證說明之法定空地檢討圖說，並補充檢討說明鄰地公園段 409 地號內容。	附件冊、 事業計畫書 P.2-8
	序 5、更新單元臨接計畫道路及面積：建築師未簽屬、基地周邊路名補充標示	遵照辦理，補充計畫道路名稱、專業技師簽證。	附件冊
	序 6、建築物投影比率：本案以使用執照存根檢討建築物投影比率，應提供新舊對照或以建物登記簿謄本所座落之基地面積詳列核算檢討。	遵照辦理，依意見調整以建物登記簿謄本所座落之基地面積詳列核算檢討。	附件冊
附件冊	序 1、土地清冊：人數總計有誤	遵照辦理，扣除信託銀行後本案土地所有權人(含信託委託人)共計 49 人。	附件冊
	序 2、建物清冊：附屬建物欄位需分開	遵照辦理，補充主建物及附屬建物面積。	附件冊
	序 3、同意書：小數點位數、門牌號與謄本不符、筆數未填寫	遵照辦理，修正誤繕及統一小數點位數進位顯示。	附件冊
	序 4、地籍圖：補充載明全區地籍圖	遵照辦理，補充全區地籍圖。	附件冊
	序 7、公開抽籤結果：請檢附公開抽籤結果回執情形檢核表及回執證明	遵照辦理，依規定補充檢附。	附件冊
	序 9、位置分配申請書：請提供陳玉素珍正本位置分配申請書	遵照辦理，補充陳玉素珍正本位置分配申請書。	附件冊
事業計畫書	序 1、申請書：未說明土地改良物及其面積	遵照辦理，依範本補充其他土地改良物及面積。	事業計畫書 P.I
	序 2、審議資料表：同意比率數值釐清	遵照辦理，修正同意比率數值與附件冊同意書核算清冊一致。	事業計畫書 P.V
	序 3、P.綜-2 回應綜理表與附件冊不同	遵照辦理，依規定修正本案自辦公聽會回應綜理表內容。	事業計畫書 P.綜-6~7
	序 4、P.5-1 同意比率數值釐清	遵照辦理，修正同意比率數值與附件冊同意書核算清冊一致。	事業計畫書 P.5-1
	序 5、P.5-3 編號 7：刪除建號、總計有誤	遵照辦理，修正誤繕誤植情形。	事業計畫書 P.5-3
	序 6、P.5-11 房地產調查未在 6 個月內	本案房地產調查資料摘自「華晟不動產估價師事務所」之不動產估價報告書評估，並依據 112 年 8 月 8 日「新北市都市更新審議原則」第 23 點規定檢討比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，檢核尚符規定。	事業計畫書 P.5-11
	序 7、P.5-12 房地產案例分析圖未標示指北方向	遵照辦理，補充房地產案例分析圖指北方向。	事業計畫書

補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			P.5-12
	序 8、P.10-1 未檢附綠建築、智慧建築相關資料	遵照辦理，補充綠建築、智慧建築計畫於附錄八，並於第拾章補充說明。	事業計畫書 P.10-1、-2 P.附錄八
	序 9、P10-2 未註明為更新地區	遵照辦理，補充說明本案更新地區內容。	事業計畫書 P.10-2
	序 10、P.10-3 (1)新北市都市更新建築容積獎勵辦法項次三應更改為項次四 (2)請列表補充載明「30 年以上四、五層樓合法建築物容積獎勵」	(1)遵照辦理，修正誤繕情形。 (2)遵照辦理，補充合法建物坐落樓層獎勵面積計算表。	事業計畫書 P.10-3
	序 11、P.11-3 建築面積表未依範本製作	遵照辦理，依範本建築面積表載明各項數據並補充詳細檢討。	事業計畫書 P.11-3
	序 12、P.12-1 請大致說明建築設計	遵照辦理，補充本案建築樓層配置及設計說明內容。	事業計畫書 P.12-3
	序 13、P.12-16 缺屋頂綠化檢討圖	遵照辦理，補充屋頂層植栽配置及綠化檢討圖	事業計畫書 P.12-22
	序 14、P.15-1 未依照範本說明事併權	遵照辦理，依範本補充說明。	事業計畫書 P.15-1
	序 15、P.16-1 房屋單元誤植	遵照辦理，修正誤繕情形。	事業計畫書 P.16-1
	序 16、P.17-2 補充敘明拆除費用及殘餘價值提列依據	遵照辦理，補充備註說明本案拆補費用依據華晟不動產估價查估。	事業計畫書 P.17-2、-3
	序 17、P.18-1 未說明土地成本、更新事業實施經費說明	遵照辦理，依範本規定調整說明內容。	事業計畫書 P.18-1
	序 18、多處詳附錄誤植	遵照辦理，通盤檢視修正誤繕情形。	事業計畫書 P.18-3
	序 19、附錄三土建物清冊誤植	遵照辦理，通盤檢視修正誤植情形。	事業計畫書 P.附錄三、 P.附錄四
	序 20、附錄七未有鄰房鑑定分區圖	遵照辦理，補充檢附鄰房鑑定分區圖	事業計畫書 P.附錄七
權變計畫書	序 1、V 規劃團隊缺地政事務所	遵照辦理，補充地政事務所名稱。	權變計畫書 P.V
	序 2、P.1-1 缺公聽會回應綜理表	遵照辦理，補充公聽會回應綜理表。	權變計畫書 P.綜-6~7
	序 3、P.6-4 未依範本製作	遵照辦理，依範本建築面積表載明各項數據並補充詳細檢討。	權變計畫書 P.6-4
	序 4、P.7-1 與前頁重複	遵照辦理，修正重複情形。	權變計畫書 P.7-1
	序 5、P.8-1 (1)請補充敘明合法建築物之補償與安置計畫內容 (2)請於估價報告書補充載明合法建築物之補償金額及租金補貼評估內容	(1)遵照辦理，依範本格式調整合法建築物之補償與安置計畫內容說明。 (2)遵照辦理，估價報告書中業已載明合法建築物之補償金額及租金補貼評估內容	權變計畫書 P.8-1 華晟估價報告 P.164~168
	序 6、P.8-1 與前頁重複	遵照辦理，修正重複情形。	權變計畫書 P.8-1
	序 7、P.11-3 表 11-5 估價報告未有土地單價、土地權利價值比率	遵照辦理，估價報告書中業已載土地單價、土地權利價值比率。	華晟估價報告 P.89~91
	序 8、P.11-6 表 11-8 更新後停車位價值表誤繕	遵照辦理，修正重複情形。	權變計畫書 P.11-6
(二)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。		遵照辦理，通盤檢視本案事業計畫及權利變換計畫報告書，並依範本格式調整章節內容呈現。	事業計畫書 權變計畫書
(三)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新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。		遵照辦理，業已依規定填報線上申請系統。	--
(四)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。		遵照辦理，本案業設立更新服務處並妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	--
(五)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。		遵照辦理。	--

◆「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」更新單元範圍諮詢會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 114 年 5 月 2 日（星期五）下午 2 時整

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

依據新北市政府都市更新處 114 年 5 月 19 日新北更事字第 1144635732 號函辦理

發表人	相關意見	意見回應及處理情形	修正頁次
邱○棋 (公園段 432 地號)	1.今天來這裡不是來爭取什麼權利，而是最基本的生命安全以及我們有資格參加都市更新，因為我們房子已經有快 60 年了，附近也沒有同樣是瓦片屋頂及木造結構的，其實只要一個風吹草動，瓦片就是會破了，如果我們當時人是在二樓休息的話，我覺得生命一定會造成影響。然後因為大家一直再講什麼利潤我是不懂，但是我是覺得應該要安全，而且都市更新不是只有一定要怎麼蓋，基本上就是大家安全然後我們也有居住正義，希望委員可以考慮。	針對鄰地所有權人所提參與意願及既有建物安全疑慮，本案業於 114 年 7 月 19 日召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十
	2.如果他們有確定 100 不會影響到我們，我們就住在那邊，但是要確定 100%我們的房子不會倒就好，因為我們也住得好好的，我們採光、也都很安靜，狀態都很好，現在只是怕住在那邊，怕像三重及北投的案子造成房屋傾斜疑慮。我只是想知道安全性，現在也不用講那麼多，就想知道能否 100%保證我們的安全。	【實施者會議綜合回應】 有關鄰損的部分，本案建築物在地上層退縮及地下室的開挖範圍都有盡量往道路側設計，建築師也都有針對鄰房安全等因素做考量，另實施者團隊內部也曾討論以危老方式協助，實施者這邊也願意之後再去跟地主做溝通協調，看有沒有機會以危老或其他方式來成就。 本案後續業於 114 年 7 月 19 日召開鄰地協調說明會議，說明施工期間之地下開挖工法、鄰房鑑定範圍、發生鄰損之處理辦法及救濟之管道，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十
王○華 (王先生代表發言) (公園段 430 地號)	1.實施者整合這個都更案並沒有來詢問過我們，自始至終都從來沒有找過我們有沒有意願，這是我要強調的，另我們看到公告中挖到地下六樓，我想地下六樓、七樓、八樓他的危險度其實都一樣的，我們這四個透天的房子四周基本上都是六樓、七樓跟八樓，基本上都是有基礎的，都是有地下一或是地下二的基礎，這四戶完全是沒有基礎的，最多就是獨立基腳，這種地下六樓的開挖，基本上就是應該會影響到我們，原本是一個平衡的狀態，一挖下去其實周遭的地層都一定會動，有基礎的就還好，像我們這種沒基礎的，獨立基腳的，影響就會很大。而且我們是很有意願跟他們參與都更，都更原本用意就是在於改變我們整個都市的樣貌。	【實施者會議綜合回應】 這塊基地不是陳情範圍唯一可以合併來做開發的基地，也礙於本案目前採事業計畫及權利變換計畫併送，確實有原範圍所有權人之意願壓力，且之前也有初步與範圍內所有權人開過意願調查會議，綜合考量下才以這樣的回應。一般來說倘若鄰地 100%想要納進來的話，實施者也都樂見其成，但若要擴大範圍，需要重新規劃、重新計算銷坪、估價及選配等程序，按照目前的規範來說 3 個月內來完成這些程序確實是有其困難。	事業計畫書 附錄十
	2.第二個就是在防災上面，我們這四戶都是木構造，二樓的木構造，在防災上，其實我們目前這地方也沒有看到什麼消防栓，就是在一個不到六米的巷子裡面，救災上面應該是很有問題的，所以參與這次的都更對於我們整個中安街 178 巷尾端應該是很有幫助，謝謝。	【實施者會議綜合回應】 經查陳情範圍周邊鄰地的屋齡皆有達 30 年以上，已達都市更新年期，另外若只有將陳情範圍納進來的話，其北側部分未來想要改建也會因為中安街 178 巷建築線而無法設計地下迴轉道的問題，故仍建議陳情範圍能評估與其北側鄰地合併整合重建。	事業計畫書 附錄十
谷○娟 (谷先生代表發言) (公園段 431 地號)	1.我跟鄰居的意願都是一樣，我重申我也是無條件願意都更，謝謝。	針對鄰地所有權人所提參與意願，本案業於 114 年 7 月 19 日召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十
	2.我想請教一下實施者，如果變成 22 樓，因為往上蓋的成本當然會增加，但越高它的售價是不是也就越高？那增加到 22 樓等於增加了 6 層樓，規劃若增加 6 層樓就等於增加了 48 戶，對於你們銷售的金額不事也會拉更高嗎？你們獲取的利潤不是也會更好嗎？	【實施者會議綜合回應】 針對鄰地擴大模擬，實施者有做兩個方案評估，方案一是在原來這 4 筆土地上興建額外一棟，惟考量本案都更退縮及防災間隔等因素，僅得設計單跨建築物，坪估其於使用性及結構安全性都有所欠妥；方案二則是將產生的容積全部堆疊到原設計建築物上，因為量體越蓋越高，其工程成本及單價也會越來越高，且也要面	事業計畫書 附錄十

發表人	相關意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		臨削線及落物曲線等退縮問題；另外針對所衍生的停車需求，也因為 4 筆土地形狀的深度與寬度限制，開挖其地下層每一層僅能增加 3 部停車位，除了本身的停車設計不經濟外，可能要再使地下層開挖到七層以上。針對擴大共同負擔模擬，目前更新後的價格基準是以本案報核時 70 萬/坪均價去做評估試算，以敏感度來分析，每提升更新後均價 1 萬元，共同負擔會影響到 0.8%左右。	
	3.有關實施者說明離地界退縮八米，如果併入我們以後，有需要退縮八米嗎？另外現在地下連續壁有緊貼著我們嗎？	本案為依據「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」之規劃設計獎勵項目申請退縮，即便擴大鄰地範圍後亦有相關退縮之設計；另本案建築物在地上層退縮及地下室的開挖範圍都有盡量往道路側設計，建築師也都有針對鄰房安全等因素做考量，地下連續壁不會緊鄰。	--
林○玉 (林女士代表發言) (公園段 435 地號)	我們這四戶其實已經算是房子老舊，我們其實在等都更也等很久了，我們 435 地號有一筆是在 10 年多前有增建一個部分，所以我們其實都在等，但是這個開發案從頭到尾都沒有知會我們四戶，所以我們也覺得很無奈。	針對鄰地所有權人所提參與意願，本案業於 114 年 7 月 19 日召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十
委員綜合意見	1.有關鄰地 431 地號等 4 筆土地納入更新單元範圍後，應綜合考量原範圍之容積容受力、地下室開挖深度、共同負擔比率及原範圍內所有權人意願。經實施者簡報評估，該 4 筆土地可單獨建築，擴大範圍後之建築規劃設計，包含地下室結構、停車未配置合理性、落物曲線等尚須檢討，且估算共同負擔比率由 56.47%增加至 61.32%，已不符原範圍地主期待，重新公開展覽後，倘其分配之權利價值比率低於出具同意書時，又有撤銷同意書之風險，故建議維持原範圍維護案件穩定性。	遵照辦理，自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，故仍提請依原範圍審議。	--
	2.有關鄰地 431 地號等 4 筆土地現況位於巷底，短期內整合周邊 7 至 9 樓之建築物參與都市更新有難度，建議實施者協助住戶評估以危老重建、一般重建或整建維護方式改善居住環境；長期看來，周邊建築物屋齡接近 30 年，可再與周邊住戶溝通協調併同參與都更。	針對鄰地所有權人所提參與意願，本案業於 114 年 7 月 19 日召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十
	3.有關鄰地住戶擔心目前報核的更新單元範圍開發過程中涉及工程影響部分，後續於審議過程中，仍請建築規劃團隊補充說明興建時鄰地風險防範規劃。基於鄰地房屋也確實老舊，也表達擔心未來鄰房鄰損、興建施工安全、風險等，請實施者確實與鄰地地主說明清楚相關施工性及保障。	遵照辦理，本案於 114 年 7 月 8 日寄發鄰地協調會議開會通知，後 114 年 7 月 19 日於本案都更服務處(新北市永和區安樂路 194 巷 38 弄 2 號)召開鄰地協調說明會議，邀集建築設計、結構、都更規劃等專業團隊說明施工期間之地下開挖工法、鄰房鑑定範圍、發生鄰損之處理辦法及救濟之管道，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十
結論	1.有關鄰地 431 地號等 4 筆土地地主陳情納入本案都更範圍部分，綜合考量該鄰地可依危老重建或一般重建方式辦理且擴大範圍恐有撤銷同意書之風險，影響原計畫土地所有權人權益，爰本案原則同意依原範圍續行都更程序。	遵照辦理，自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，故仍提請依原範圍審議。	--
	2.有關陳情意見涉及施工鄰損部分，請實施者妥與鄰地住戶說明施工階段之安全措施及風險控管機制等，並協助鄰地住戶評估一般重建、危老重建等方案，並請於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送協調紀錄至本處。	遵照辦理，本案於 114 年 7 月 8 日寄發鄰地協調會議開會通知，後 114 年 7 月 19 日於本案都更服務處(新北市永和區安樂路 194 巷 38 弄 2 號)召開鄰地協調說明會議，邀集建築設計、結構、都更規劃等專業團隊說明施工期間之地下開挖工法、鄰房鑑定範圍、發生鄰損之處理辦法及救濟之管道，以及鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十

◆「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」陳情意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 113 年 12 月 6 日新北更事字第 1134615573 號函附陳情意見辦理

陳情人	相關意見	意見回應及處理情形	修正頁次
張○翔 (公園段 431 地號)	陳情主旨：有關都更計畫整合 陳情內容：您好，我住在新北市中和區公園段 431 地號，屋主是我家人，年事已高，故代為陳情。這邊有四間透天中和區公園段 430、431、432、435 等 4 筆土地旁有一都更案「新北市中和區公園段 442 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」緊鄰我們 4 戶，我們也想加入，所以在此想請貴處協助納入該都市更新案，因為我們都是 53 年的木構造屋頂老房子了，周圍都蓋滿了華廈，我們也是唯一沒有連續壁的房子，現在隔壁公寓的都更案已經確定要蓋地下 6 樓地上 16 樓，我們 53 年前沒有連續壁的房子真的經不起這折騰。想到就覺得生命財產已經受到威脅，加上今年多個地方都更旁邊的房子也跟新建案的建設慘遭龜裂倒塌，讓他們求助無門，希望政府本著市容還有居民的居住安全著想，藉此機會懇請協助將我們納入此次都更案。再次懇請幫忙，基於安全跟美化市容，請務必告知都更處的委員們！本人在此非常感謝！	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險。並於 114 年 2 月 15 日召開鄰地訪談會議，針對評估結果及狀況討論說明，亦經 114 年 5 月 2 日新北市政府召開之更新單元範圍諮詢會議充分討論。 惟針對鄰地所有權人協調後仍表示參與意願，本案後於 114 年 7 月 19 日再次召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十

依據新北市政府都市更新處 113 年 12 月 5 日新北更事字第 1134615569 號函附陳情意見辦理

陳情人	相關意見	意見回應及處理情形	修正頁次
王○華 (公園段 430 地號)	陳情主旨：有關中和區公園段 430 地號請求併入鄰地「中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新案」 陳情內容：長官、各位委員好本住戶為民國 60 年二層木構造屋瓦房，緊鄰「新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新案」，日前由鄰居告知鄰房將實施都市更新，再由市府官網公告內容而更加瞭解。更新的宗旨為改善市容、防災標準及提升安全、衛生環境。在鄰地未通知的情況下，本戶強烈的意願加入並參與該都市更新案，請各級長官及各位委員納入考量及協助，不勝感荷。	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險。並於 114 年 2 月 15 日召開鄰地訪談會議，針對評估結果及狀況討論說明，亦經 114 年 5 月 2 日新北市政府召開之更新單元範圍諮詢會議充分討論。 惟針對鄰地所有權人協調後仍表示參與意願，本案後於 114 年 7 月 19 日再次召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十

依據新北市政府都市更新處 113 年 11 月 27 日新北更事字第 1134614961 號函附陳情意見辦理

陳情人	相關意見	意見回應及處理情形	修正頁次
邱○棋 (公園段 432 地號)	陳情主旨：希望納入公園段都更案 陳情內容：您好，我住在新北市中和區地號公園段 432 號，我們有四間透天 430、431、432、435 現在我們透天隔壁，公寓 4 樓地號 438-447 地號已經在跟建設公司談妥都更計劃，我們也想加入，所有在此想請政府都更處幫忙。因為我們都是 60 幾年的老房子了，周圍都蓋滿了華廈，我們也是唯一沒有連續壁的房子，現在隔壁公寓的都更案已經確定要蓋地下 6 樓地上 16 樓，我們六十幾年前沒有連續壁的房子真的經不起這折騰。想到就覺得生命財產已經受到威脅，加上今年多個地方都更旁邊的房子也跟新建案的建設慘遭龜裂倒塌，讓他們求助無門，希望政府本著整頓市容還有居民的居住安全著想，懇請幫忙協助我們納入他們的都更。再此懇請幫忙，基於安全跟美化市容，請務必發函都更處的委員們！本人在此非常感謝。	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險。並於 114 年 2 月 15 日召開鄰地訪談會議，針對評估結果及狀況討論說明，亦經 114 年 5 月 2 日新北市政府召開之更新單元範圍諮詢會議充分討論。 惟針對鄰地所有權人協調後仍表示參與意願，本案後於 114 年 7 月 19 日再次召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。	事業計畫書 附錄十

「擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 113 年 9 月 12 日新北更事字第 1134611227 號函辦理

單位	相關意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府 都市更新處	一、復貴公司 113 年 9 月 4 日三穎公園更字第 113090401 號開會通知單。	敬悉。	--
	二、有關貴公司所附簡報第 79 頁，選配原則第 2 點涉及重複選配者之優先協調原則部分，經查相關內容似有限縮縮有權人選配權益，考量本案屬事業計畫併送權利變換計畫方式辦理，且目前尚在本案選配期間內且期限尚充裕，為避免未來於審議時有影響所有權人選配爭議致使全案須重辦理重新選配，造成審議期間延宕，爰建議貴公司再妥予評估選配原則內容或依下列意見修正後，儘速提供予本案權利變換關係人： (一)第 1 小點：建議具體敘明相對位置劃分原則，避免後續協調爭議。 (二)第 2 小點：因選配原則第 3 點已明列申請分配單元總價值以不超過更新後應分配價值之 110%為原則，惟本點又以選配價值更相近者為優先，明顯有限縮所有權人選配權益之情形，建議刪除。	遵照辦理，為避免涉及限縮所有權人選配權益，取消本案選配原則相關優先協調原則內容，調整為全區自由選配。並將相關內容於自辦公聽會中說明及詳載於會議紀錄中，並於 113 年 9 月 27 日以雙掛號寄送會議紀錄及調整後簡報資料通知相關所有權人。	事業計畫書 P.15-1

開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 9 時 30 分

開會地點：中和區四號公園 B1 樂學室（新北市中和區中安街 85 號 B1-樂學室）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市都市 計畫技師公會 許監事敏郎	1.後續報核之計畫書圖應再補充說明消防救災空間之規劃檢討。	遵照辦理，業於事業計畫中詳載相關消防救災空間之規劃檢討圖說。	事業計畫書 P.12-9~ P.12-13
	2.本案目前涉及部分國有土地假分割，未來仍應依據實際地政分割數值為準。	遵照辦理，後續將配合相關規定辦理。	--
財政部國有財產 署北區分署 （書面意見）	1.查本案更新單元內涉本署經管同段 471 地號(部分)國有土地，納入面積 163 平方公尺，占更新單元總面積 1,507.52 平方公尺比例 10.81%。依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。	遵照辦理，後續將配合規定辦理，並於本案事業計畫第拾陸章、公有財產之處理方式及更新之分配使用原則載明相關內容。	事業計畫書 P.16-1
	2.次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。	遵照辦理，後續將配合規定辦理，並於本案事業計畫第拾陸章、公有財產之處理方式及更新之分配使用原則載明相關內容。	事業計畫書 P.16-1
呂○媛 （含先生代表發言）	1.想請教本案容積移轉的回饋措施？ 2.景觀植栽的配置是原生樹種嗎？ 3.本案能做太陽能板嗎？	【安邦工程顧問股份有限公司】 1.本案容積移轉相關額度皆已統整納入更新後建物量體，亦計入估價及產權，總更新後價值扣除共同負擔(實施者負擔成本)後，其餘價值皆為所有權人依權利比例共享 2.由於本案基地規模僅 1,507.52 平方公尺，於頂樓規劃加裝太陽能板可能不符效益及使用需求，且未來管委會於管理維護上之亦會有相當之負擔，故尚不建議加裝太陽能設備。	--
李○萍	1.目前室內實牆配置是否合理？是否能多以自然採光設計？ 2.各戶開門方向及玄關空間利用是否合理？		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
吳○彥	1.汽、機車道是否有可能分流設計？ 2.A 及 H 戶型開窗在後陽台，間接採光是否足夠？ 3.廚房規劃是 IH 爐還是瓦斯爐？ 4.柱位可以調整嗎？	3.依據新北市都市更新審議原則，本案與鄰地退縮空間的設計將有一定的規範，有關圍籬及隔柵皆會配合後續審查及法規調整規劃。 【卓玲建築師事務所】 1.本案景觀設計尚為初步規劃，未來都會再持續收集各所有權人及配合審查意見調整。 2.目前各層建築圖說沒有呈現家具示意，有關所提室內側面幾處實牆部分為設計臥室床舖及衣櫃放置空間，較不宜大面開窗，另本案皆已規劃充足之採光井，室內自然採光設計應尚稱充足。 3.針對各戶開門玄關留設空間，目前設計為鞋櫃位置，後續亦會再收集各所有權人意見配合調整。 4.目前本案依規定滿足以 1 戶 1 機車位，並統一設置於 B1 及 B2，車道及斜率皆依據法規足額留設，應尚可滿足使用需求。 5.由於 16 層以上高層建築，依規定若欲加裝燃氣設備(瓦斯爐)於室內，應設計隔防火實體隔間，為使本案廚房使用更為舒適及開闊，故以開放式廚房並加裝 IH 爐為主設計規劃。 6.本案柱體柱位皆已經多方考量及設計，目前設計皆以方整、結構強度為原則。 7.本案目前建築設計規劃皆已考量消防車及防救災等動線，業於事業計畫中詳載相關消防救災空間之規劃檢討圖說。 8.目前地下出入口有淨高 3 公尺，地下車道部分皆有符合法規之淨高 2.1 公尺以上。 9.垃圾儲藏室空間設置於 1 層除了有實牆與門去做區隔外，也有對外開窗、機械設備通風，故尚不會有對內之異味產生，使用空間亦檢討符合需求。 10.現階段已經不會有中繼水箱的設計，相關抽水系統會統一設置於最頂層。	
蔡○作 （女兒代表發言）	1.沒有看到消防逃生規劃及動線規劃？		
姜○雀 （先生代表發言）	1.基地與周邊區隔的是水泥圍牆還是植栽圍籬？		
洪○芬 （女兒代表發言）	1.目前車道設計有多高？ 2.垃圾儲藏室在 1 樓會不會產生異味？使用空間足夠嗎？		
張○春	1.本案大樓有中繼水箱嗎？		
會議結論	1.依據新北市政府都市更新處 113 年 9 月 12 日新北更事字第 1134611227 號函意見，為避免涉及限縮所有權人選配權益，取消本案選配原則第 2 點優先協調原則內容。 2.有關本次公聽會相關建議與意見，皆會如實照錄於本次會議紀錄中，並於事業及權利變換計畫書中載明各意見回應與處理情形，呈後續審議委員會參考，使本案更臻完善。		

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案）更新單元位於新北市中和區宜安路、宜安路168巷、宜安路118巷及中和路262巷24弄所圍計畫街廓中，本案範圍內建築物為4層樓老舊建築公寓，由於屋況老舊、結構與配置未達現行防災標準，且基地東北側臨近中和四號公園等大規模公共設施，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，改善都市空間及提升土地使用價值。

爰此，為促進本基地有計畫之再開發利用，改善使用環境，並增進公共利益，遂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。

（一）自劃更新單元

本案位於102年4月26日公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區（永安市場站東側)」範圍內，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

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案位於新北市中和區宜安路以北、宜安路 168 巷以東、宜安路 118 巷以西、中和路 262 巷 24 弄以南所圍計畫街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

（一）更新單元範圍

本案範圍包括新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地，面積共計 1,507.39 平方公尺，以及新北市中和區公園段 318 建號等 40 筆建築物，面積共計 3,133.13 平方公尺。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

（二）鄰地協調過程

本案於 113 年 11 月 14 日申請事業計畫及權利變換計畫報核，後分別於 113 年 11 月 27 日、12 月 5 日、12 月 6 日接獲 3 件鄰地擴大陳情意見，經整體評估及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險。並於 114 年 2 月 15 日召開鄰地訪談會議，針對評估結果及狀況討論說明，亦經 114 年 5 月 2 日新北市政府召開之更新單元範圍諮詢會議充分討論。

惟針對鄰地所有權人協調後仍表示參與意願，本案後於 114 年 7 月 19 日再次召開鄰地協調說明會議，說明鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因，皆已充分溝通協調，相關會議紀錄詳附錄十。

表 2-1 鄰地協調過程概述表

序	日期	項目	會議內容及結論概述
--	113 年 09 月 20 日	自辦公聽會	
--	113 年 11 月 14 日	申請事業計畫及權利變換計畫報核	
--	113 年 11 月 27 日	接獲 432 地號陳情意見(邱煒棋)	
--	113 年 12 月 05 日	接獲 430 地號陳情意見(王麗華)	
--	113 年 12 月 06 日	接獲 431 地號陳情意見(張家祥)	
1	114 年 02 月 15 日	**鄰地訪談協調會議**	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，針對其評估結果及狀況討論說明。
2	114 年 05 月 02 日	**更新單元範圍諮詢會議**	有關鄰地431地號等4筆土地地主陳情納入本案都更範圍部分，綜合考量該鄰地可依危老重建或一般重建方式辦理且擴大範圍恐有撤銷同意書之風險，影響原計畫土地所有權人權益，爰本案原則同意依原範圍續行都更程序。
3	114 年 07 月 19 日	**鄰地協調說明會**	於 114 年 7 月 8 日寄發鄰地協調會議開會通知，後 114 年 7 月 19 日於本案都更服務處(新北市永和區安樂路 194 巷 38 弄 2 號)召開鄰地協調說明會議，邀集建築設計、結構、都更規劃等專業團隊說明施工期間之地下開挖工法、鄰房鑑定範圍、發生鄰損之處理辦法及救濟之管道，以及鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因。

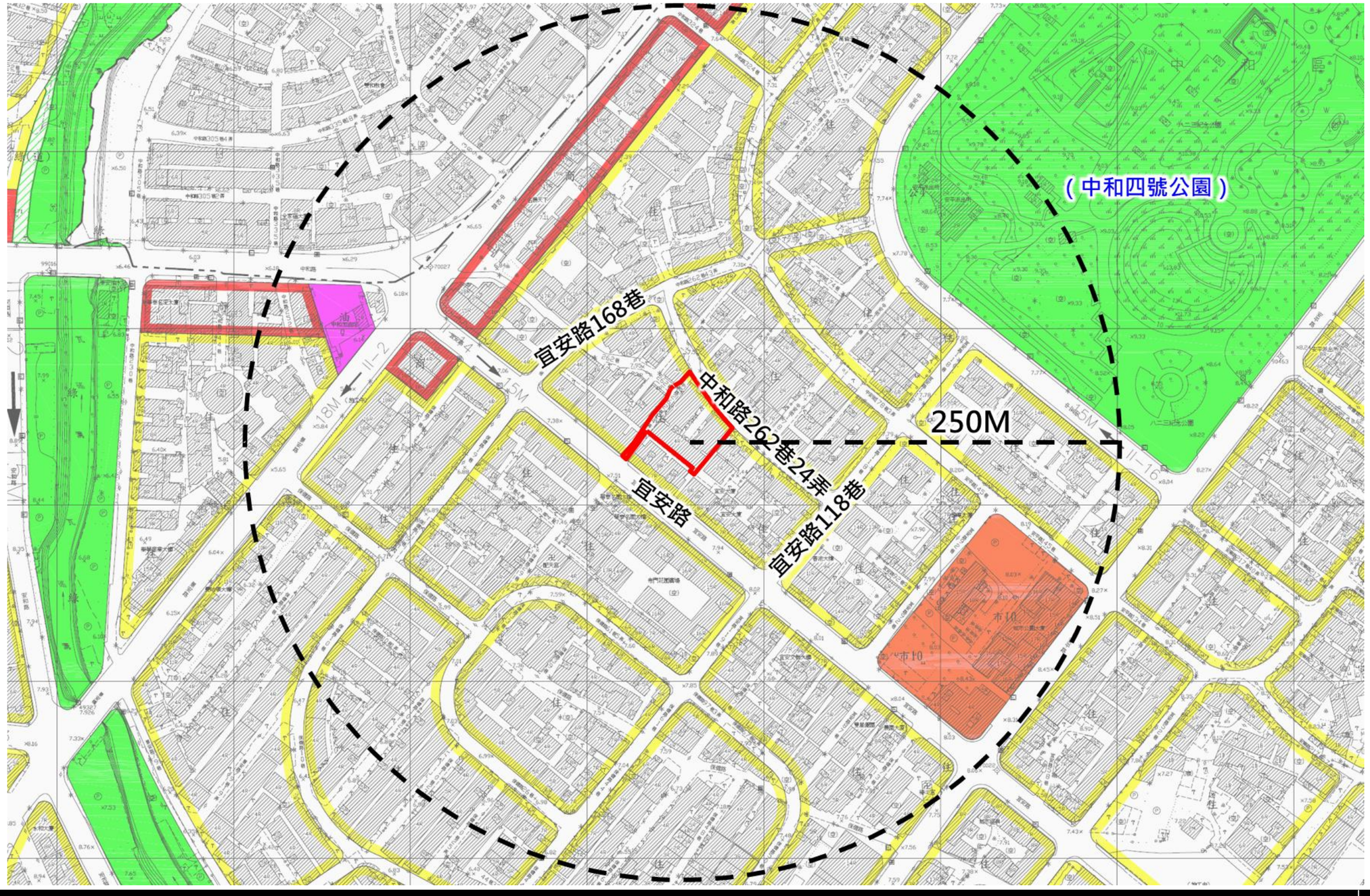
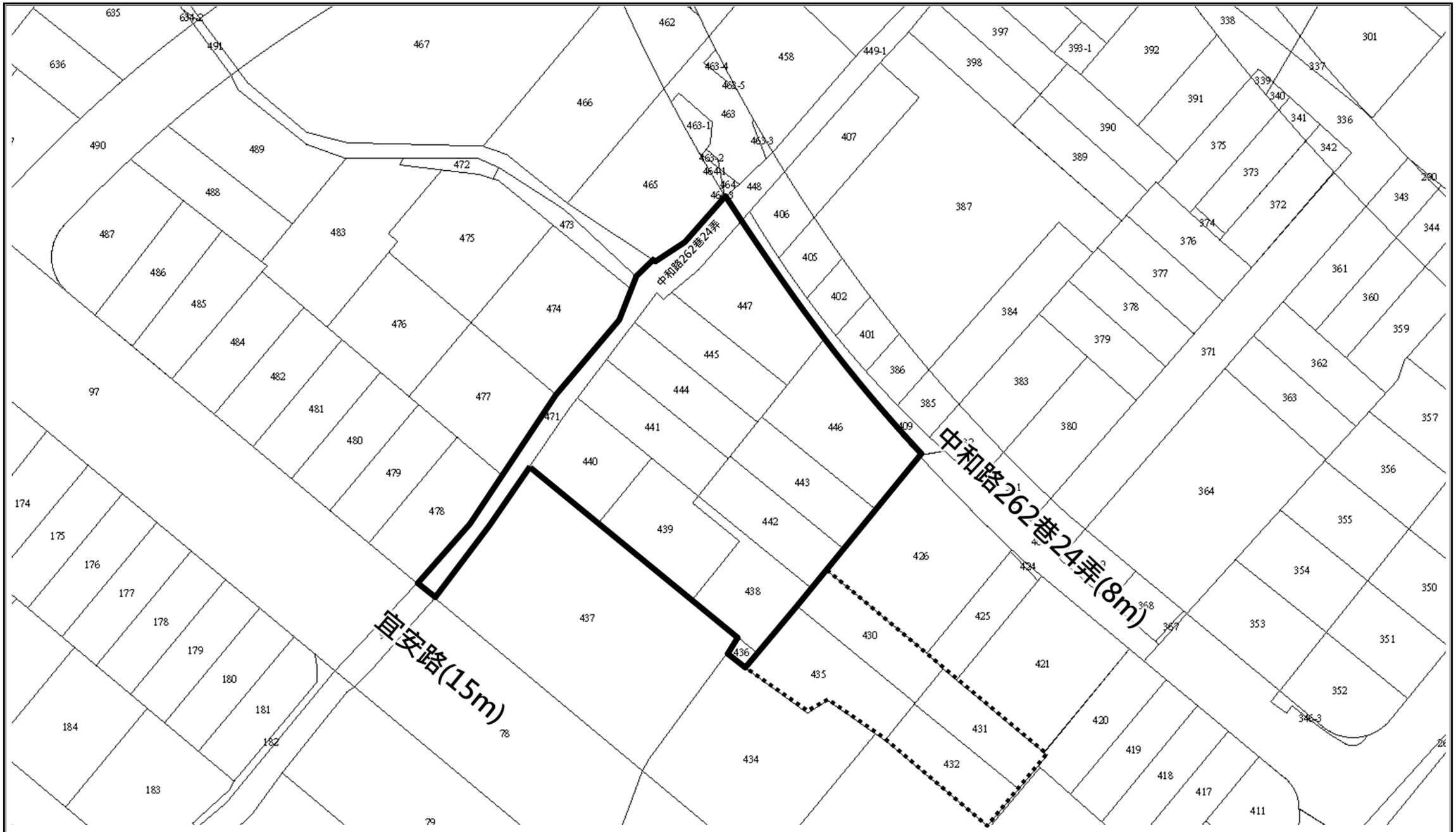


圖　例　及　說　明　　指北

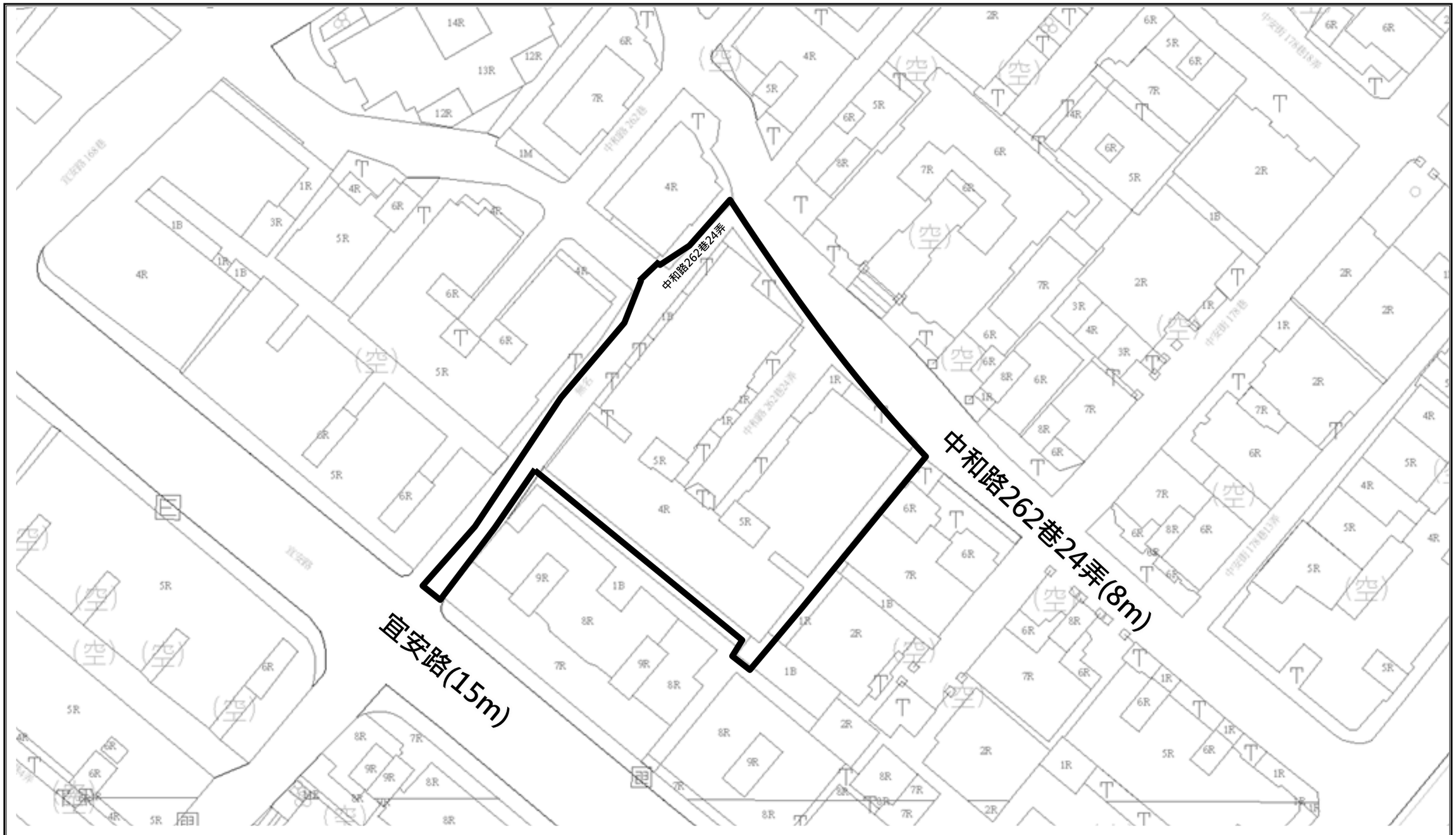
更新單元範圍　　250 公尺範圍線

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

更新單元範圍	比例尺：1/500

指北

圖 2-4　更新單元周邊建照套繪圖

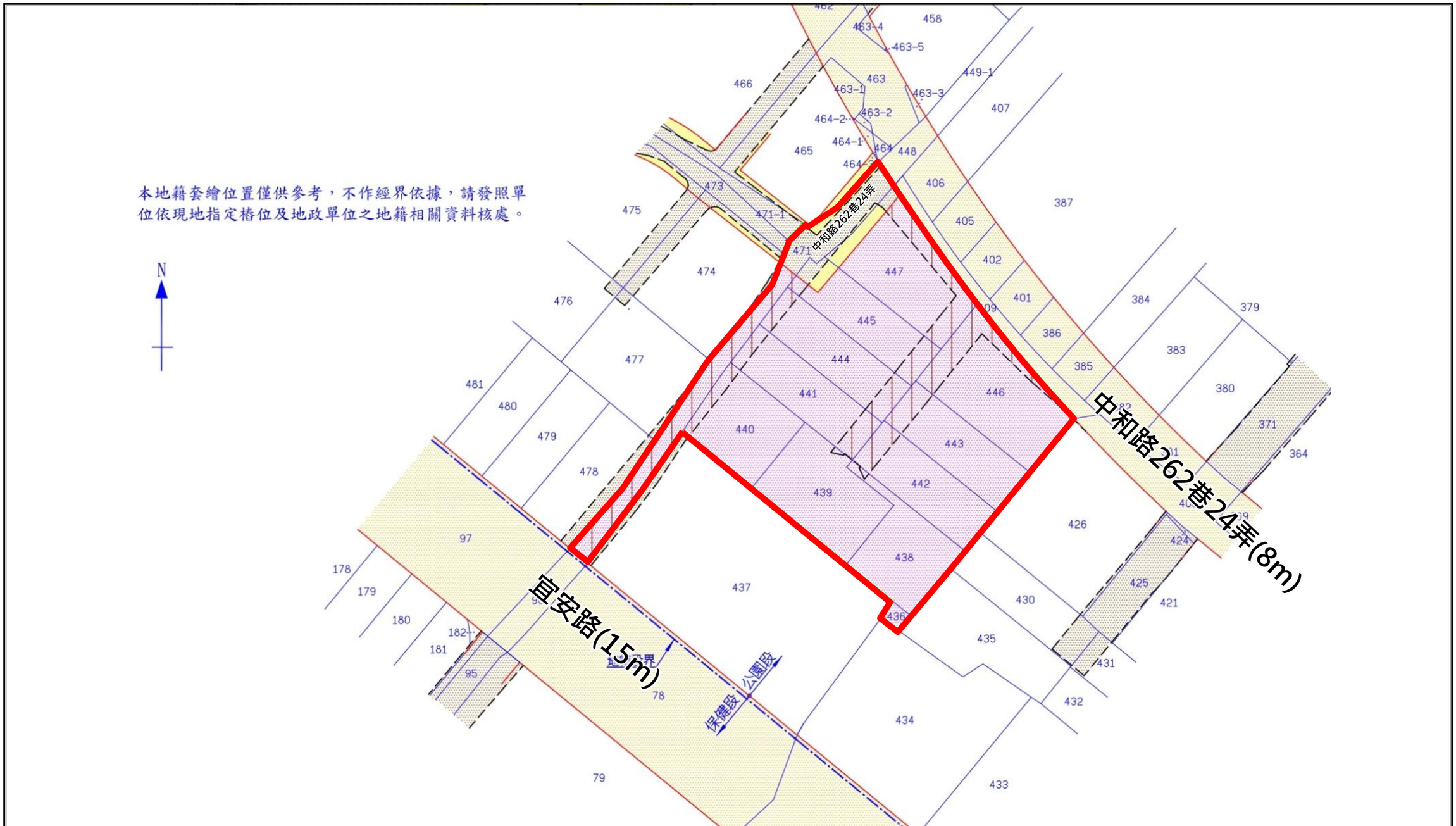


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍				比例尺：1/500	

圖 2-5　建築線指示圖(地籍圖)

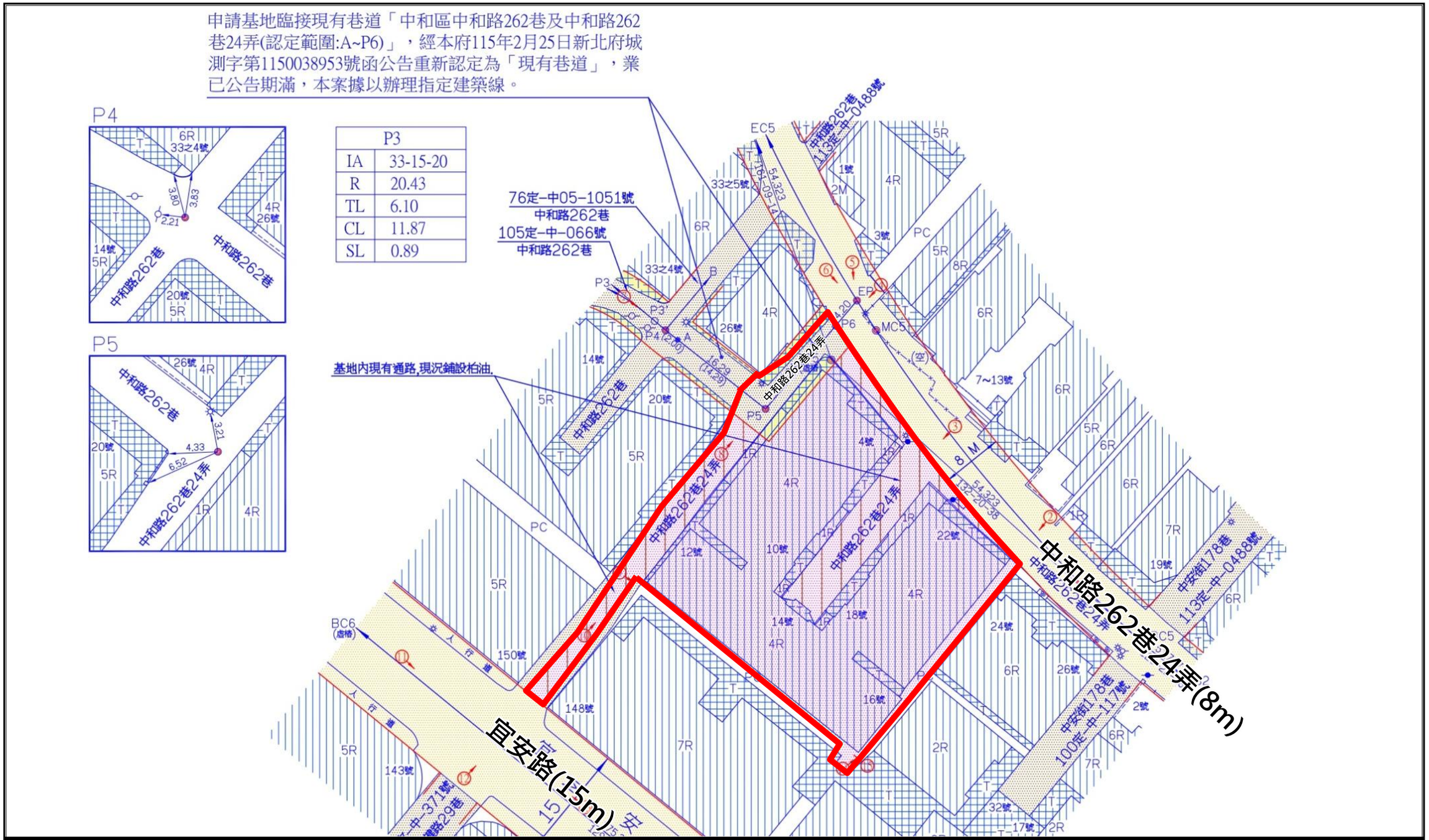


圖 2-6　建築線指示圖(地形圖)

圖例:

- 申請基地
- 法定空地範圍
- 現況房屋
- 建築線
- 地界線(更新單元範圍)
- 計畫道路
- 既成巷道

本更新單元為:

新北市中和區公園段443等12筆地號

更新單元範圍內:

公園段443等12筆地號，現況為4層已建築完成之建築物。
(門牌:新北市中和區中和路262巷24弄4號~22號)
公園段443等12筆土地上皆有部分鐵皮房屋及
部分磚造圍牆，無建照及使用執照。

更新單元範圍外鄰接土地:

東側鄰接公園段426、430、435等3筆地號，現況分別為6層、2層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。
(門牌:新北市中和區中安街178巷26號)
(執照號碼:081建01152號)

南側鄰接公園段434、437等2筆地號，現況分別為8層、7層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。
(門牌:新北市中和區宜安路144號)
(執照號碼:080建00933號)
(門牌:新北市中和區宜安路148號)
(執照號碼:074建01569號)

西側鄰接公園段474、477、478、465等4筆地號，現況分別為5層、4層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。
(門牌:新北市中和區宜安路150號、中和路262巷14號、22號)
(執照號碼:068建00460號)

北側鄰接公園段409地號，現況為計畫道路通行使用

檢討:

本更新單元範圍內無涉及其他都市基地之法定空地部分。

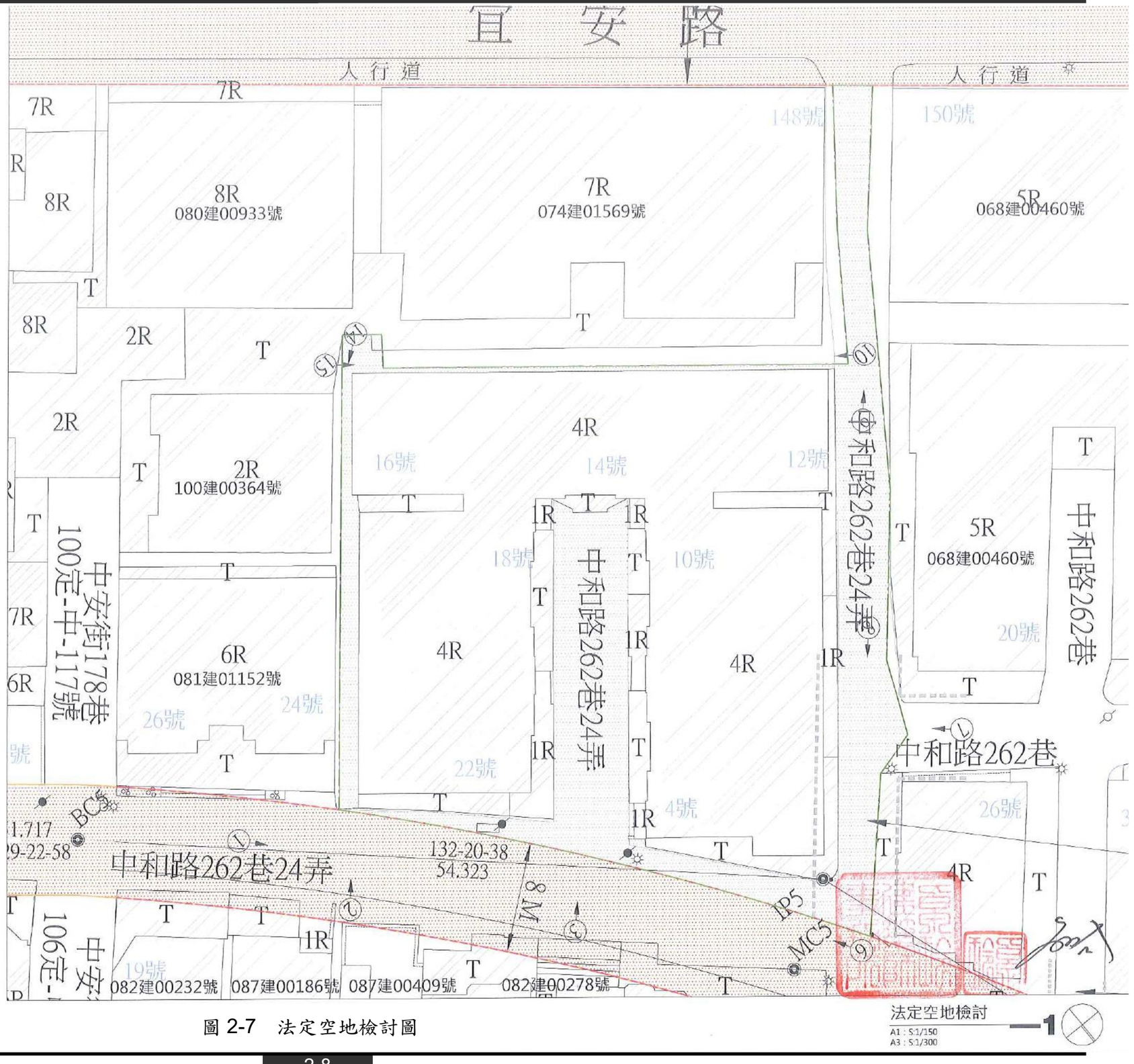


圖 2-7　法定空地檢討圖

圖例:

- 申請基地
- 建築線
- 地界線
- 計畫道路
- 既成巷道
- 臨地建築完成建築範圍

依據新北市畸零地使用規則:

新北市中和區公園段443等12筆地號

檢討:

東側鄰接公園段426、430、435等3筆地號，現況分別為6層、2層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

(門牌:新北市中和區中安街178巷26號)

(執照號碼:081建01152號)

南側鄰接公園段434、437等2筆地號，現況分別為8層、7層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

(門牌:新北市中和區宜安路144號)

(執照號碼:080建00933號)

(門牌:新北市中和區宜安路148號)

(執照號碼:074建01569號)

西側鄰接公園段474、477、478、465等4筆地號，現況分別為5層、4層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

(門牌:新北市中和區宜安路150號、中和路262巷14號、22號)

(執照號碼:068建00460號)

北側鄰接公園段409地號，現況為計畫道路通行使用

檢討:

本案周圍皆已建築完成，故本案基地周邊並無畸零地。

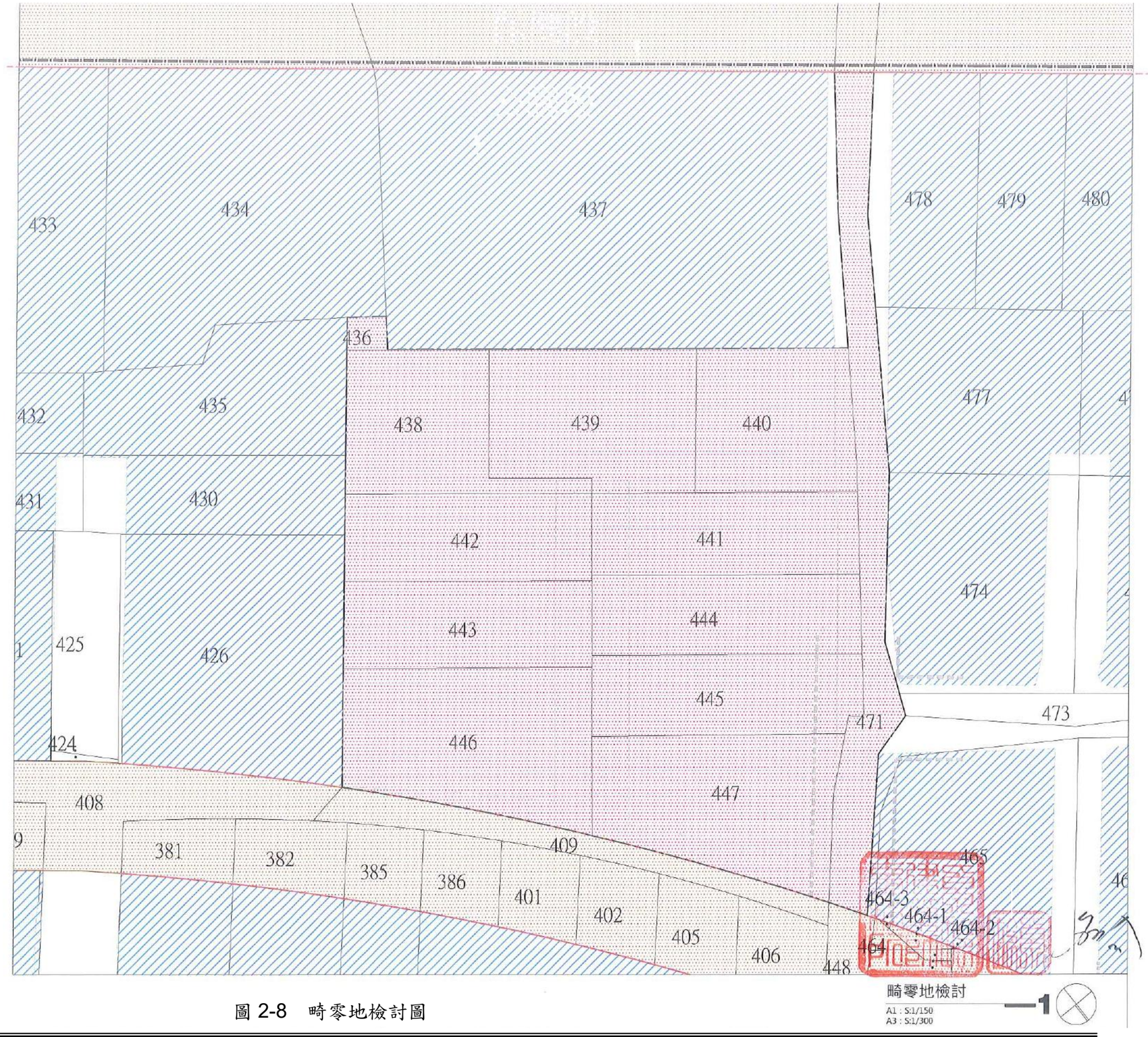


圖 2-8　畸零地檢討圖

參、實施者

- 實 施 者：三穎建設開發股份有限公司
- 統一編號：27419886
- 負 責 人：沈政霖
- 聯絡地址：新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓
- 聯絡電話：(02) 2248-5422
- 資本總額：100,000,000 元
- 實收資本總額：100,000,000 元
- 營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新業、不動產租賃業、室內裝潢業、景觀工程業、景觀、室內設計業.....等。
- 實　績　：實施者近年來參與案件有「臺北內湖區－雲白（2014）」、「新北新店區－水中央（2016）」、「宜蘭員山鄉－湖山隱（2016）」、「台中大雅區－大雅鉅亨（2020）」、「臺北士林區－山隱曼曼（2021）」及「新北市永和區安樂段都更案」.....等，另有建築師、都更顧問公司、估價師等專業團隊參與本公司，累積豐富之都市更新重建經驗。

綜上說明板信資產管理股份有限公司確有擔任本案實施者之資格（實施者證明文件影本詳見附錄一）。

肆、計畫目標

本更新單元內建築窳陋導致都市景觀雜亂，且無規劃停車空間，區內車輛停靠於建築物外，造成基地內通行更為不便，除使用品質降低外，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，以符合現代使用需要，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）本案位於「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區（永安市場站東側）」範圍，除配合更新計畫規劃為高強度之建築外，亦將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

包括新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地，面積共計 1,507.39 平方公尺，土地所有權人共計 50 人；詳附錄三土地權屬清冊。

（二）合法建築物權屬

包括新北市中和區公園段 318 建號等 40 筆建築物，面積共計 3,133.13 平方公尺，合法建築物所有權人共計 44 位；詳附錄四合法建物權屬清冊。

（三）公、私有土地分布狀況

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(㎡)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	中華民國/ 財政部國有財產署	162.87	10.80%	1	2.00%
私有土地		1,344.52	89.20%	49	98.00%
合計		1,507.39	100.00%	50	100.00%

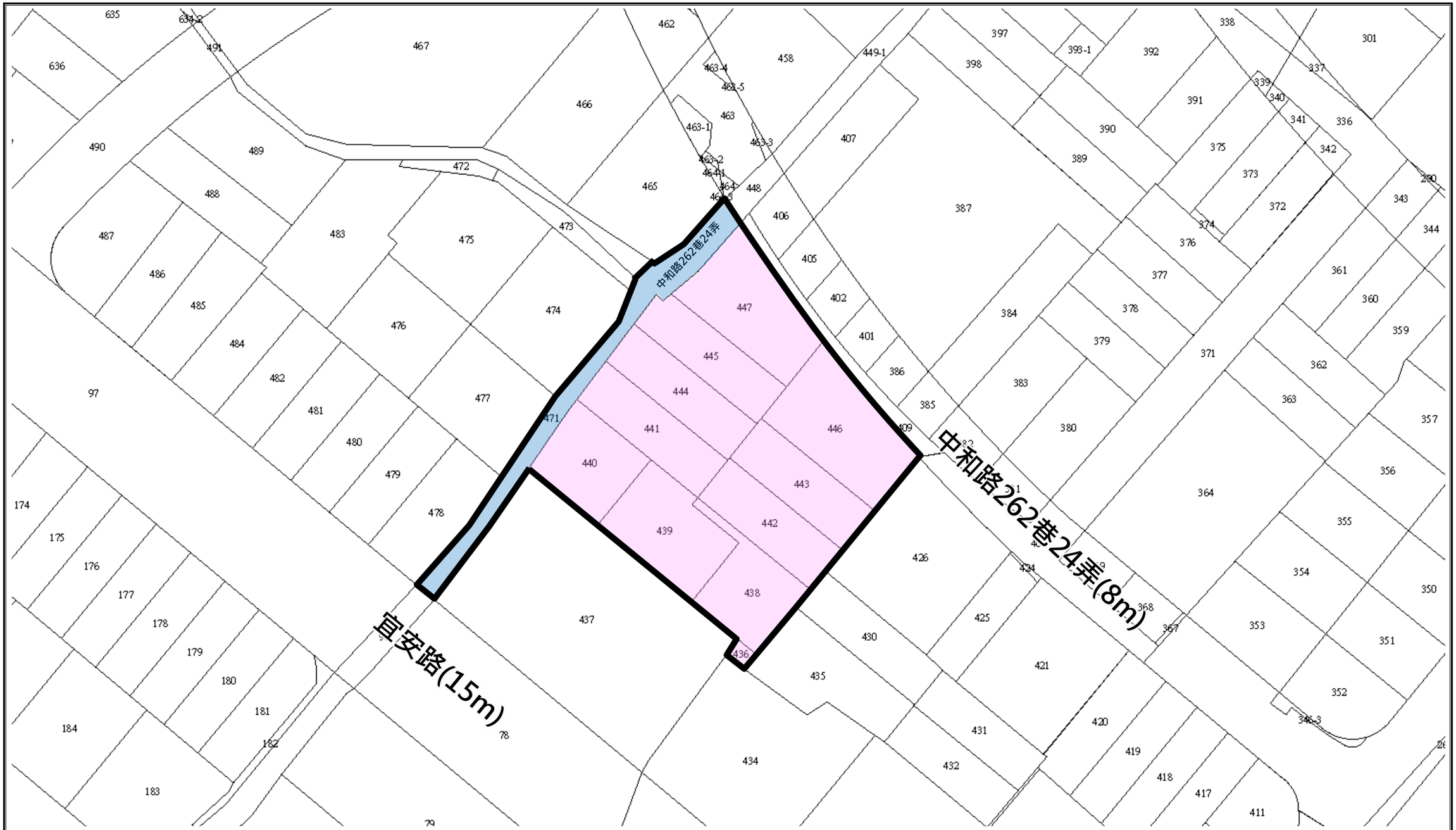
（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

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(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,507.39	50	3,133.13	44
公有(a)	162.87	1	--	--
私有(b=A-a)	1,344.52	49	3,133.13	44
排除總和(c)	--	--	--	--
計算總和(B=b-c)	1,344.52	49	3,133.13	44
私有同意數(C)	1,285.04	42	2,989.03	42
同意比率(%)(C/B)	95.58%	85.71%	95.40%	95.45%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%

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 113 年 11 月 14 日止。



圖例及說明

更新單元範圍	私有土地	公有土地(中華民國/財政部國有財產署)	比例尺：1/500	指北

圖 5-1　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

本案土地使用分區為皆為住宅區，現況除臨西側 471 地號範圍為現有巷道外，其餘皆為 4 層樓老舊建築公寓；詳圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況圖。

（二）合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為 3,133.13 平方公尺，計有 1 棟 4 層樓之加強磚造建物。詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物位置分布圖。

表 5-3　更新單元合法建築物現況表

編號	門牌	層數	層次	構造別	建築完成日期	謄本登載面積(㎡)
1	中和路 262 巷 24 弄 4 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	82.86
2	中和路 262 巷 24 弄 4 號 2 樓		二層			82.86
3	中和路 262 巷 24 弄 4 號 3 樓		三層			82.86
4	中和路 262 巷 24 弄 4 號 4 樓		四層			82.86
5	中和路 262 巷 24 弄 6 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	72.43
6	中和路 262 巷 24 弄 6 號 2 樓		二層			72.93
7	中和路 262 巷 24 弄 6 號 3 樓		三層			62.33
8	中和路 262 巷 24 弄 6 號 4 樓		四層			62.33
9	中和路 262 巷 24 弄 8 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	62.33
10	中和路 262 巷 24 弄 8 號 2 樓		二層			62.33
11	中和路 262 巷 24 弄 8 號 3 樓		三層			62.33
12	中和路 262 巷 24 弄 8 號 4 樓		四層			62.33
13	中和路 262 巷 24 弄 10 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	62.33
14	中和路 262 巷 24 弄 10 號 2 樓		二層			62.33
15	中和路 262 巷 24 弄 10 號 3 樓		三層			62.33
16	中和路 262 巷 24 弄 10 號 4 樓		四層			62.33
17	中和路 262 巷 24 弄 12 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	75.83
18	中和路 262 巷 24 弄 12 號 2 樓		二層			75.83
19	中和路 262 巷 24 弄 12 號 3 樓		三層			75.83
20	中和路 262 巷 24 弄 12 號 4 樓		四層			75.83
21	中和路 262 巷 24 弄 14 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	112.96
22	中和路 262 巷 24 弄 14 號 2 樓		二層			131.62
23	中和路 262 巷 24 弄 14 號 3 樓		三層			131.62
24	中和路 262 巷 24 弄 14 號 4 樓		四層			112.96
25	中和路 262 巷 24 弄 16 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	80.11
26	中和路 262 巷 24 弄 16 號 2 樓		二層			92.56
27	中和路 262 巷 24 弄 16 號 3 樓		三層			80.11
28	中和路 262 巷 24 弄 16 號 4 樓		四層			80.11
29	中和路 262 巷 24 弄 18 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	66.97
30	中和路 262 巷 24 弄 18 號 2 樓		二層			78.47
31	中和路 262 巷 24 弄 18 號 3 樓		三層			78.47
32	中和路 262 巷 24 弄 18 號 4 樓		四層			66.97
33	中和路 262 巷 24 弄 20 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	77.97
34	中和路 262 巷 24 弄 20 號 2 樓		二層			66.97
35	中和路 262 巷 24 弄 20 號 3 樓		三層			77.97
36	中和路 262 巷 24 弄 20 號 4 樓		四層			66.97
37	中和路 262 巷 24 弄 22 號	004 層	一層	鋼筋混凝土造	61	78.30
38	中和路 262 巷 24 弄 22 號 2 樓		二層			92.00
39	中和路 262 巷 24 弄 22 號 3 樓		三層			78.30
40	中和路 262 巷 24 弄 22 號 4 樓		四層			78.30
合計	40 戶	--	--	--	--	3,133.13

（三）其他土地改良物

本案其他改良物多為建物增建部分；詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-4　更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積(㎡)	現況使用
1	318	中和路 262 巷 24 弄 4 號 1 樓	加強磚造、磚造	36.32	前院外推
2	--	中和路 262 巷 24 弄 4 號 5 樓	磚造	82.86	頂樓加蓋
3	351	中和路 262 巷 24 弄 6 號 1 樓	加強磚造、磚造	17.08	前院外推
4	352	中和路 262 巷 24 弄 6 號 2 樓	加強磚造	1.86	陽台外推
5	353	中和路 262 巷 24 弄 6 號 3 樓	加強磚造	12.46	陽台外推
6	354	中和路 262 巷 24 弄 6 號 4 樓	加強磚造	12.46	陽台外推
7	--	中和路 262 巷 24 弄 6 號 5 樓	輕量鋼骨造	74.61	頂樓加蓋
8	347	中和路 262 巷 24 弄 8 號 1 樓	加強磚造	27.04	前院外推
9	348	中和路 262 巷 24 弄 8 號 2 樓	加強磚造	12.54	陽台外推
10	349	中和路 262 巷 24 弄 8 號 3 樓	加強磚造	12.54	陽台外推
11	350	中和路 262 巷 24 弄 8 號 4 樓	加強磚造	12.54	陽台外推
12	--	中和路 262 巷 24 弄 8 號 5 樓	輕量鋼骨造	74.11	頂樓加蓋
13	326	中和路 262 巷 24 弄 10 號 1 樓	加強磚造、磚造	27.30	前院外推
14	344	中和路 262 巷 24 弄 10 號 2 樓	加強磚造	12.57	陽台外推
15	345	中和路 262 巷 24 弄 10 號 3 樓	加強磚造	12.57	陽台外推
16	346	中和路 262 巷 24 弄 10 號 4 樓	加強磚造	12.57	陽台外推

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積(㎡)	現況使用
17	--	中和路 262 巷 24 弄 10 號 5 樓	磚造、輕量鋼骨造	73.62	頂樓加蓋
18	341	中和路 262 巷 24 弄 12 號 1 樓	加強磚造、磚造	27.89	前院外推
19	342	中和路 262 巷 24 弄 12 號 2 樓	加強磚造	12.56	陽台外推
20	343	中和路 262 巷 24 弄 12 號 3 樓	加強磚造	12.56	陽台外推
21	325	中和路 262 巷 24 弄 12 號 4 樓	加強磚造	12.56	陽台外推
22	319	中和路 262 巷 24 弄 14 號 1 樓	加強磚造、磚造	34.93	前院外推
23	320	中和路 262 巷 24 弄 14 號 2 樓	加強磚造	9.59	陽台外推
24	339	中和路 262 巷 24 弄 14 號 3 樓	加強磚造	9.59	陽台外推
25	340	中和路 262 巷 24 弄 14 號 4 樓	加強磚造	28.24	陽台外推
26	336	中和路 262 巷 24 弄 16 號 1 樓	加強磚造、輕量鋼骨造	20.69	前院外推
27	337	中和路 262 巷 24 弄 16 號 2 樓	加強磚造	12.20	陽台外推
28	338	中和路 262 巷 24 弄 16 號 3 樓	加強磚造	12.20	陽台外推
29	324	中和路 262 巷 24 弄 16 號 4 樓	加強磚造	12.20	陽台外推
30	--	中和路 262 巷 24 弄 16 號 5 樓	輕量鋼骨造	99.61	頂樓加蓋
31	323	中和路 262 巷 24 弄 18 號 1 樓	磚造、加強磚造	22.72	前院外推
32	333	中和路 262 巷 24 弄 18 號 2 樓	加強磚造	1.69	陽台外推
33	334	中和路 262 巷 24 弄 18 號 3 樓	加強磚造	1.69	陽台外推
34	335	中和路 262 巷 24 弄 18 號 4 樓	加強磚造	13.24	陽台外推
35	322	中和路 262 巷 24 弄 20 號 1 樓	磚造、加強磚造	11.70	前院外推
36	330	中和路 262 巷 24 弄 20 號 2 樓	加強磚造	13.55	陽台外推
37	331	中和路 262 巷 24 弄 20 號 3 樓	加強磚造	2.55	陽台外推
38	332	中和路 262 巷 24 弄 20 號 4 樓	加強磚造	13.55	陽台外推
39	--	中和路 262 巷 24 弄 20 號 5 樓	磚造、輕量鋼骨造	80.92	頂樓加蓋
40	321	中和路 262 巷 24 弄 22 號 1 樓	磚造、加強磚造	49.17	前院外推
41	327	中和路 262 巷 24 弄 22 號 2 樓	加強磚造	2.28	陽台外推
42	328	中和路 262 巷 24 弄 22 號 3 樓	加強磚造	15.98	陽台外推
43	329	中和路 262 巷 24 弄 22 號 4 樓	加強磚造	15.98	陽台外推
44	--	中和路 262 巷 24 弄 22 號 5 樓	輕量鋼骨造	94.26	頂樓加蓋
合計	40 筆	44 門牌戶	--	1,159.15	--

（四）占有他人舊違章建築戶

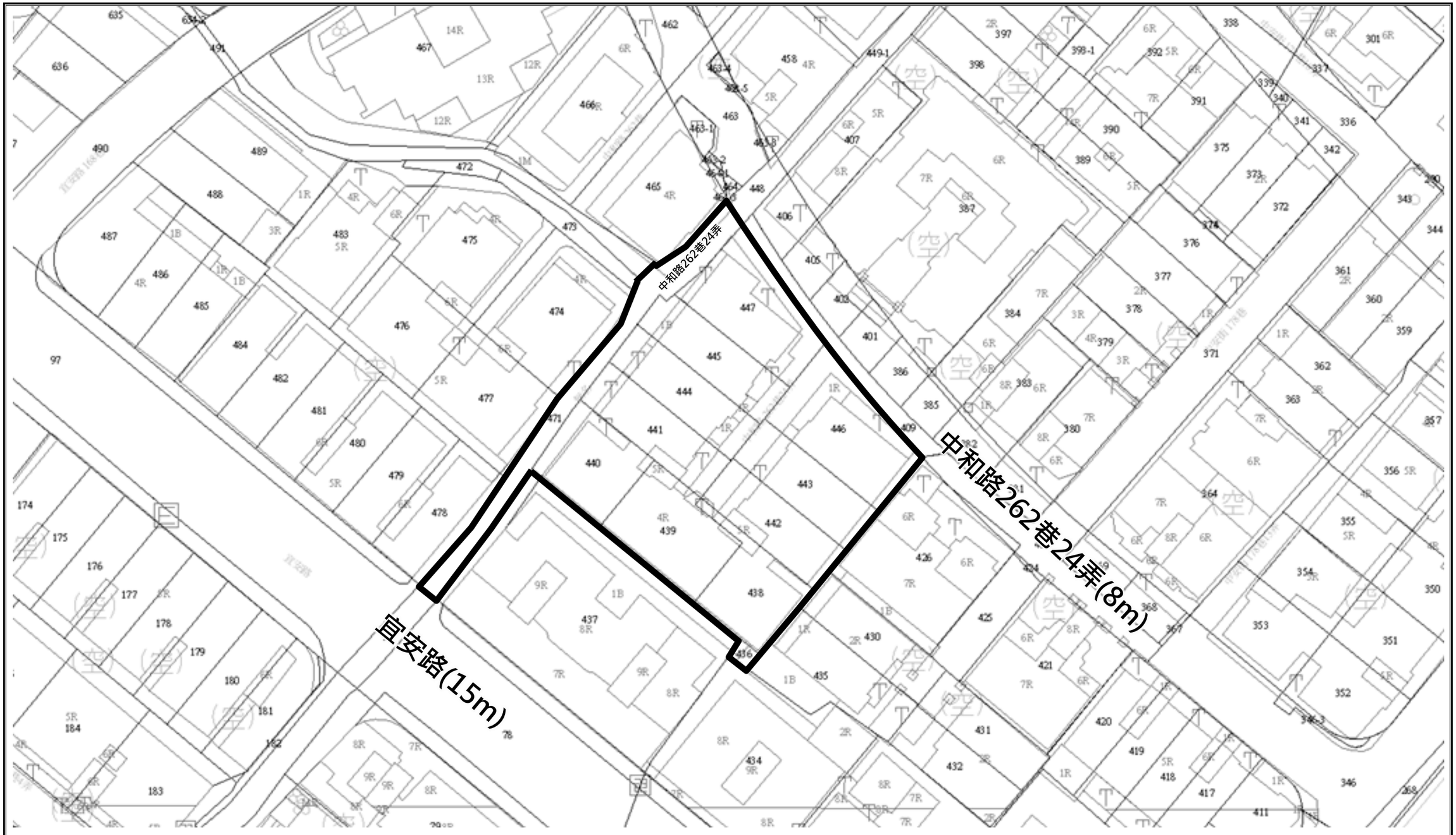
本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

（五）古蹟及歷史建物保存

依據新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果所示，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄十一-2~附錄十一-7 文化資產查詢結果。

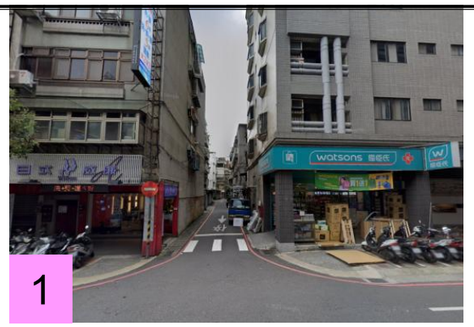
（六）基地內受保護樹木檢討

依據新北市政府綠美化景觀處珍貴樹木查詢結果所示，本案範圍內無受保護樹木，詳附錄十一-8。



圖例及說明	指北
更新單元範圍	
比例尺：1/500	

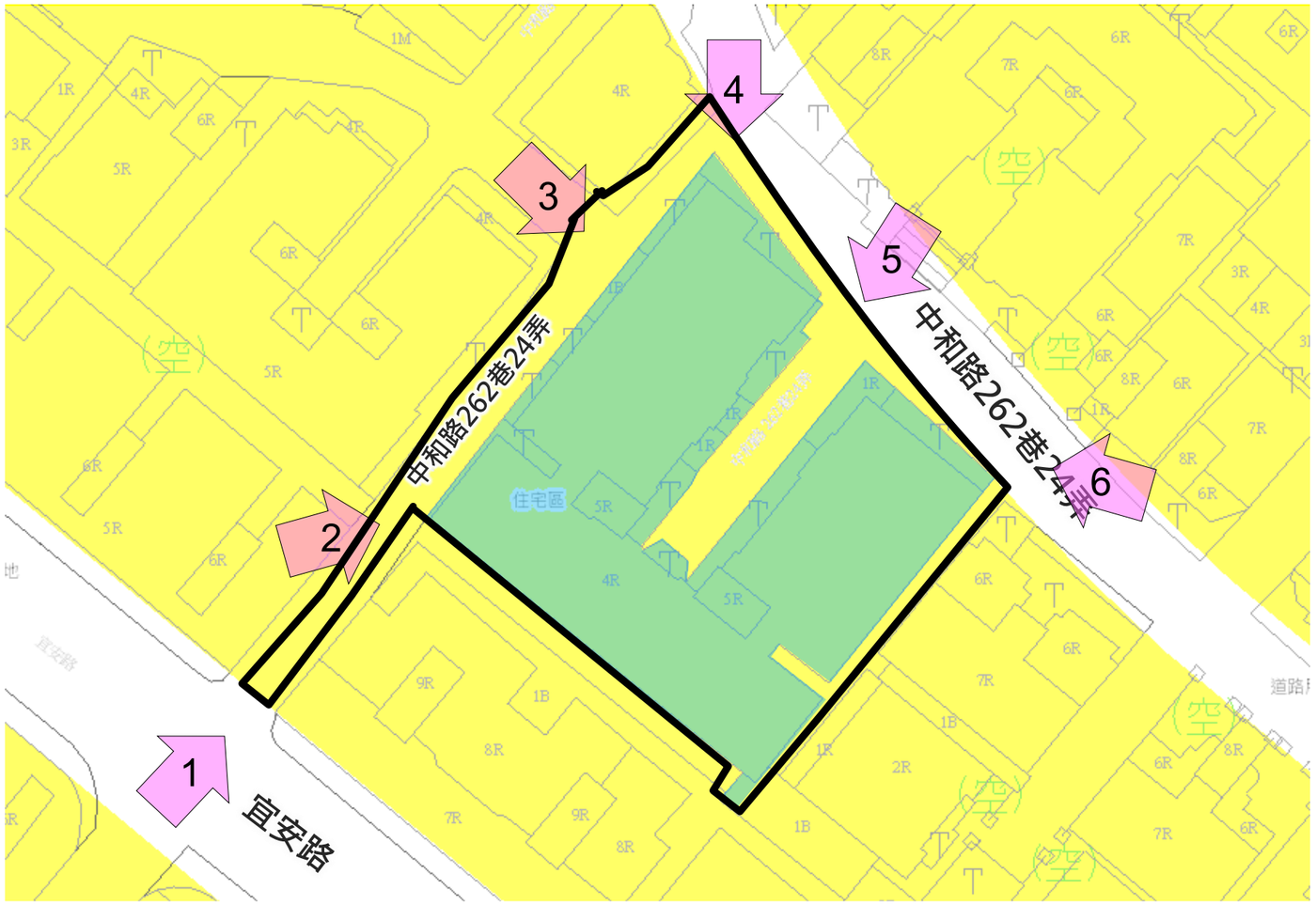
圖 5-2　更新單元地籍、地形套繪圖













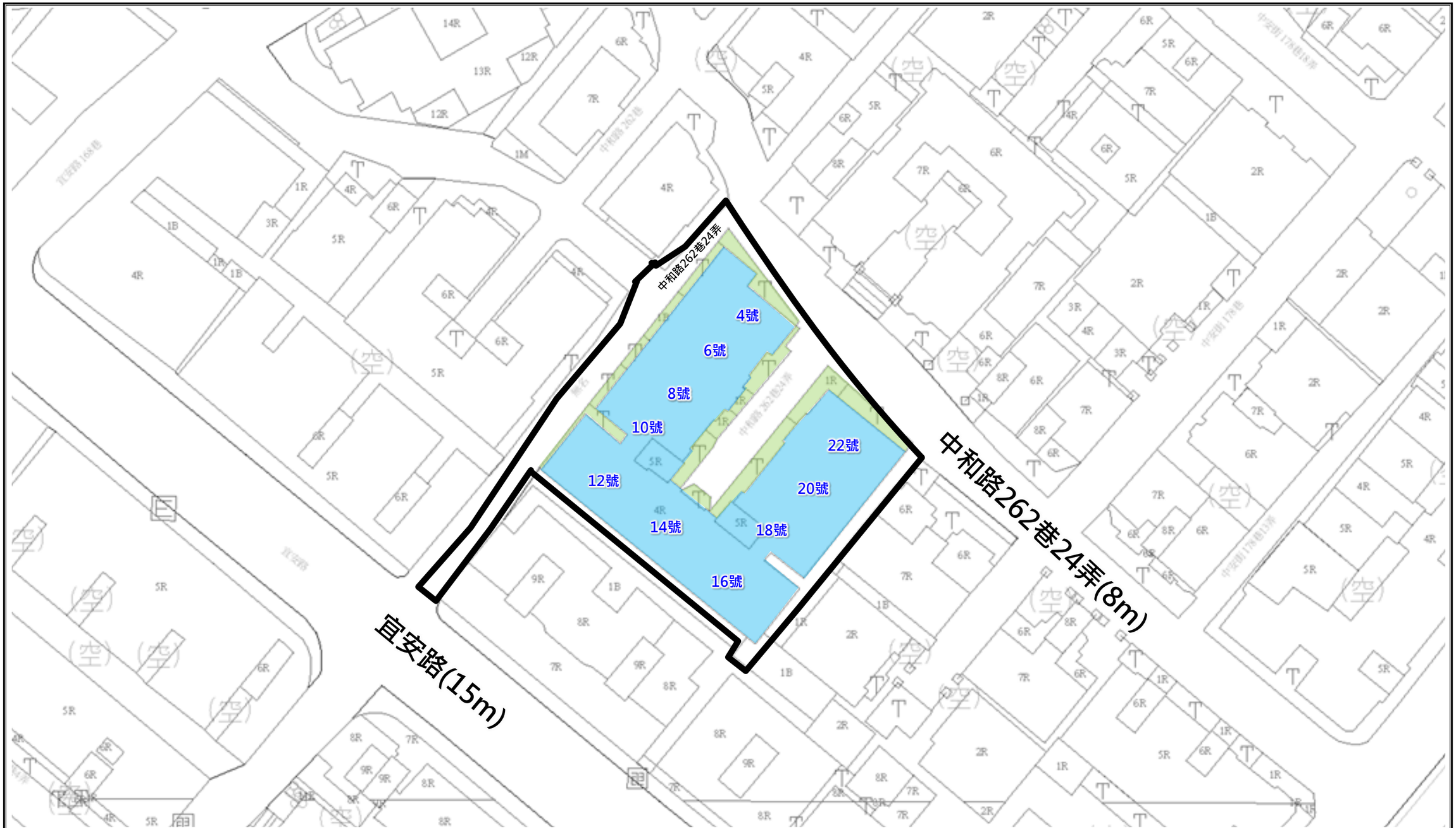




圖例
更新單元範圍
建築物範圍

圖	例	及	說	明	指北
更新單元範圍	建築物範圍	拍攝角度示意			

圖 5-3　更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖例及說明

更新單元範圍	合法建築物	其他土地改良物	空地及現有巷道	比例尺：1/500	指北

圖 5-4　合法建築物、其他土地改良物位置分布圖

三、附近地區土地使用現況

本案附近屬中和、永和一帶人口稠密之地區，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，然公共設施的服務水準並未能滿足人口的快速增長，使得都市呈現出過度飽和發展的都市空間形態。尤其是捷運場站周邊，因屬早期發展地區，多為高建蔽率的空間使用型態，隨著近年捷運周邊建案林立，表示未來將吸引更多人口與機會，且便捷性將促進工商服務與生活機能之發展。

四、公共設施現況

表 5-5　更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表

編號	公共設施類別	名稱/位置	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	公園用地	中和四號公園	✓	
2	綠地用地	雙和公園	✓	
3		陽春公園	✓	
4		無名（更新單元西側綠地）	✓	
5		無名（更新單元南側綠地）	✓	
6	市場用地	全聯福利中心（市 10）	✓	
7	加油站用地	台灣中油-中和站	✓	
8	捷運系統用地	捷運永安市場站	✓	
9	學校用地	漳和國中	✓	
10	文教區	南山高中	✓	
11	變電所用地	無名（更新單元西側變電所）	✓	

資料來源：本案調查整理。

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖。

（一）道路系統現況

表 5-6　更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
中和路	聯外	18m	西-東北	標線分隔	雙向 4 車道	無
景安路	聯外	18m	西南-東北	標線分隔	雙向 4 車道	無
安平路	聯外	15m	西南-北	標線分隔	雙向 2 車道	部分
宜安路	主要	15m	西北-東南	標線分隔	雙向 2 車道	部分
中安街	主要	15m	東北-東南	標線分隔	雙向 2 車道	有
宜安路 118 巷	次要	8m	西南-東北	無	雙向單車道	有
中和路 262 巷 24 弄(計畫道路部分)	次要	8m	西-東	無	雙向單車道	有
中和路 262 巷 24 弄(現有巷道部分)		4~6m	南-北	無	單行道	無

資料來源：本案調查整理。

（二）大眾運輸系統道路系統現況

1.捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 1 處捷運中和新蘆線線永安市場站。

（三）停車空間現況

表 5-7　更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址（位置）	車位容納數	
			汽車位	機車位
A	漢傑企業-永安站停車場	永和區中和路 499 號 B2	52	--
B	中安停車場(中和國圖)	中和區中安街 85 號 B1~B3	482	--
C	双和停車場	永和區中和路 305 巷口西側旁空地	69	--
D	中和停車場	中和區中和路 230 巷 1 號對面	25	--
E	名城停車場	中和區景安路 1 號 B1、B2	29	--
F	中和二平面停車場	中和區中和路 230 巷 27 號對面空地	25	--
G	宏達經營管理顧問有限公司安平停車場	中和區安平路 109 號 B1	27	--
合計			709 席	--席

資料來源：本案調查整理。



圖例及說明

更新單元範圍

範圍公尺示意線

指北

圖 5-5　更新單元公共設施分布示意圖



圖例及說明

更新單元範圍	聯外道路	主要道路	次要道路	捷運站	停車場	指北

圖 5-6　更新單元周圍交通系統示意圖

六、房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，依據「華晟不動產估價師事務所」之不動產估價報告書評估，摘錄彙整如下。

a.近鄰地區樓上層住宅交易個案價格分析：

項　　目	勘估標的	比較標的四	比較標的五	比較標的六
地　　址	比準地 樓上層住宅比準戶	中和區宜安路18巷22號2樓	中和區景平路239巷16之2號12樓	永和區得和路23號4樓
社區名稱	--	宜安君品	欣聯大心	For Park
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價1,430萬元 單價70.62萬元/坪	總價1,918萬元 單價68.18萬元/坪	總價1,656萬元 單價66.67萬元/坪
勘察日期	民國113.8.10	民國113.8.10	民國113.8.10	民國113.8.10
價格日期	民國113.5.21	民國112.12.23	民國112.10.7	民國112.11.4
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
建築樓層	11層	11層	14層	14層
比較標的樓層	第9層	第2層	第12層	第4層
屋　　齡	新成屋	1.8年	0.8年	1.1年
面　　積	約30.20坪	20.25坪	28.13坪	24.84坪
結　　構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	臨8、4公尺寬道路	臨8公尺寬道路	臨8、5公尺寬道路	臨15、4、4公尺寬道路
交通條件	稍優	稍優	優	優
公共設施	稍優	優	優	優
整體條件	稍優	普通	優	普通
資料來源	--	實價登錄	實價登錄	實價登錄
備　　註	--	--	--	--

e.依上述比較個案，推估目前該基地若推出住宅產品市場價格評估如下：

■ 二樓以上各樓層單價約：672,000元/坪。

本案依樓層別效用比推算各樓層建物單價，最終決定二樓以上住家各樓層平均單價為672,000元/坪，詳下表：

樓層	樓層別效用比	平均單價(元/坪)
2F	95%	655,000
3F	94%	648,000
4F	93%	641,000
5F	96%	661,000
6F	97%	668,000
7F	98%	675,000
8F	99%	682,000
9F	100%	689,000
10F	101%	696,000
11F	102%	703,000
樓上層平均單價(元/坪)		**672,000**

■ 平面式停車位單價約：2,600,000元/個。

D、總銷售金額推估：

由於目前房地產經濟景氣平穩，加上預期建築完成交屋時，應可完全順利銷售，因此以預估總銷售金額為基礎，作為本案價格日期當時銷售可實現之價值。

樓層別	銷售面積(坪)	預估銷售單價(萬元/坪)	合計(萬元)
地面層	參考更新後規劃設計，地面層無規劃戶別		
二層以上	2,412.93 坪	67.2 萬元/坪	162,148.90 萬元
平面車位	48 個	260.0 萬元/個	12,480.00 萬元
總計			**174,628.90 萬元**

備註：摘自「華晟不動產估價師事務所」不動產估價報告書

【位置圖】

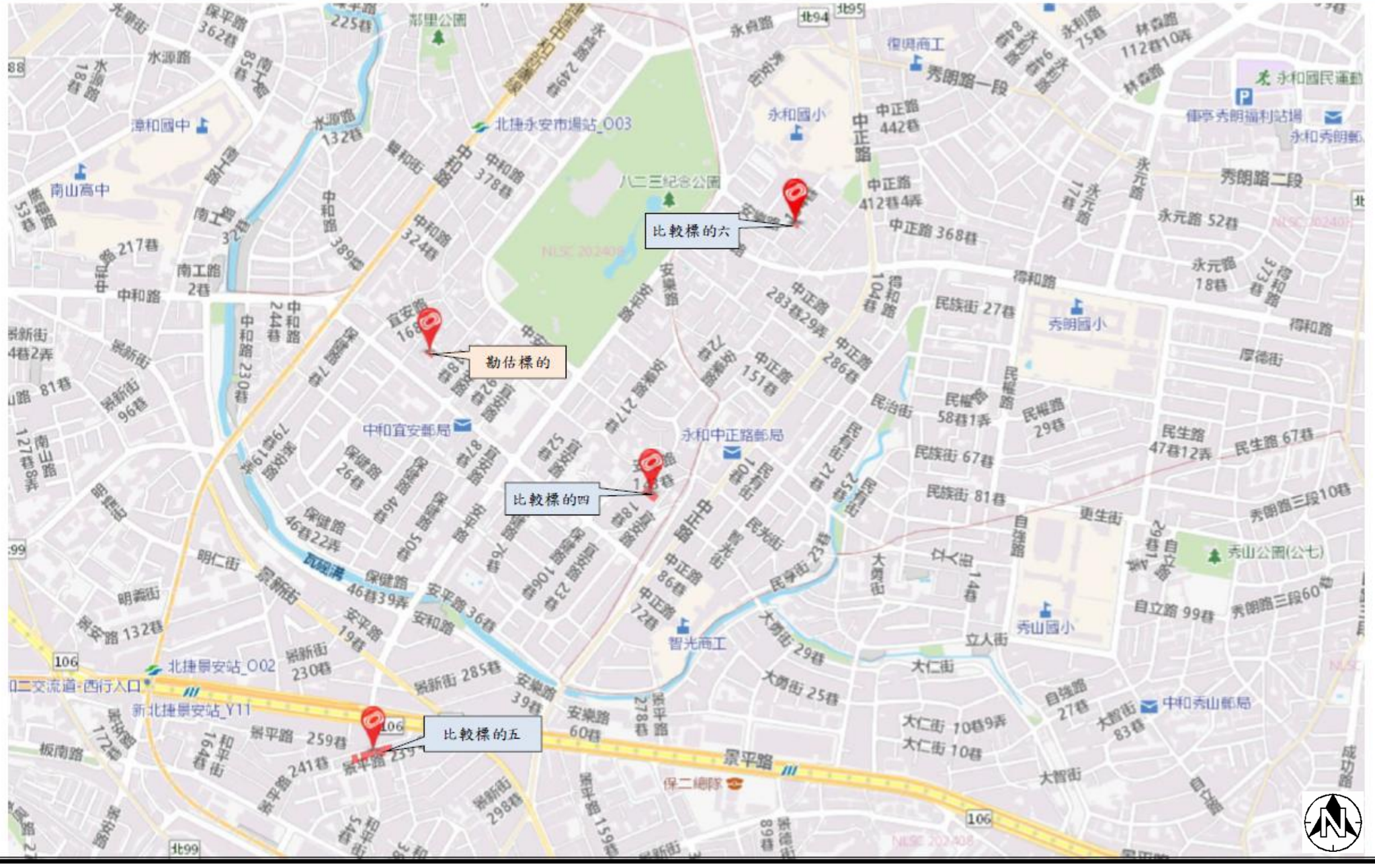


圖 5-7　更新單元周為房地產案例分布圖

備註：摘自「華晟不動產估價師事務所」不動產估價報告書

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

表 6-1　相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	計畫年期	函號
1	擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區	102 年 4 月 26 日起公告實施	北府城更字第 1020002397 號
2	變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案	111 年 9 月 12 日起公告實施	新北府城審字第 1111648447 號
3	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	110 年 11 月 4 日起公告實施	新北府城規字第 11020696721 號

表 6-2　土地使用分區面積表

序號	地號	土地使用分區	面積(㎡)	建蔽率	建築面積(㎡)	容積率	基準容積(㎡)
1	436	住宅區	7.15	50%	3.58	300%	21.45
2	438	住宅區	119.91	50%	59.96	300%	359.73
3	439	住宅區	151.5	50%	75.75	300%	454.50
4	440	住宅區	122.24	50%	61.12	300%	366.72
5	441	住宅區	117.78	50%	58.89	300%	353.34
6	442	住宅區	116.16	50%	58.08	300%	348.48
7	443	住宅區	116.12	50%	58.06	300%	348.36
8	444	住宅區	115.43	50%	57.72	300%	346.29
9	445	住宅區	115.55	50%	57.78	300%	346.65
10	446	住宅區	190.31	50%	95.16	300%	570.93
11	447	住宅區	172.37	50%	86.19	300%	517.11
12	471(部分)	住宅區	162.87	50%	81.43	300%	488.61
合計			1,507.39	--	753.69	--	4,522.17

（二）各項法規檢討

1、都市計畫法新北市施行細則(民國 108 年 7 月 3 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 □提請放寬 ■免檢討	--
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第三條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。			
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。			
第六條	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。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。			

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	二、本法第二十二條規定事項。 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： (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。 (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。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。			
第七條	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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第八條	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。 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。			
第九條	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。 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。			
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。			
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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■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。			
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。	本案為住宅區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。			
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。 (四)使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 (六)彈棉作業。 (七)醬、醬油或其他調味品之製造。 (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 (九)鍛冶或翻砂。 (十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十三)塑膠類之製造。 (十四)成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 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。 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	本案建築物使用項目為集合住宅，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-2

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。 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。 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。 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。 十二、飲酒店業、夜店業。 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。 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。 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。 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。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 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。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、自助儲物空間業。 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。 建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。 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。 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。 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。			
第十五條	大型商場(店)及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)。			
第十六條	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： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 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。 三、經營下列事業： (一)製造爆竹或煙火類物品。 (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。 (三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造。 (五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 (六)使用氣體亞硫酸漂白物。 (七)骨炭或其他動物質炭之製造。 (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白。 (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。 (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。 (十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 (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。 (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。 (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 (十六)使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 (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。 (十八)玻璃或機製毛玻璃製造。 (十九)使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。 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。 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。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬	--

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五)煤氣或炭製造者。 (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純　、漂白粉、亞硝酸鉍、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、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙　、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 (十)屠宰場。 (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二)製紙漿及造紙者。 (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四)瀝青之精煉者。 (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 (十六)電氣用炭素之製造者。 (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。 (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 (二十)銅、鐵類之煉製者。 (二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。 (二十二)以原油為原料之煉製工業。 (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。 (二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (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。 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。 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。 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		■免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (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。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施(賣場除外)。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (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。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (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。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場(廠)或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)貨運站及其附屬設施。			

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	(十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。 (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十條	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： 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。 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。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二)電業相關之維修及其服務處所。 (三)電信設施。 (四)自來水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第二十一條	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。 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： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 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。 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。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十二條	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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十三條	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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十六條	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： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 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	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	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、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■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。 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。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十九條	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： 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。 二、破壞地形或改變地貌。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。			
第三十條	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。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 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。 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。 四、農舍不得擅自變更使用。 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。 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十一條	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。 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。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>用分區之規定。
三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第三十四條</td><td>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：
一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。
二、電信必要附屬設施：
(一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
(二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
(三)員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。
(四)其他經本府審查核准之必要設施。
三、與電信運用發展有關設施：
(一)網路加值服務業。
(二)有線、無線及電腦資訊業。
(三)資料處理服務業。
四、與電信業務經營有關設施：
(一)電子資訊供應服務業。
(二)電信器材零售業。
(三)電信工程業。
(四)金融業派駐機構。
五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。
作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</td><td>本案無涉及此條文。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三十五條</td><td>都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：
一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。
三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</td><td>本案無涉及此條文。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三十六條</td><td>各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。
前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。
附表一 土地使用分區建蔽率及容積率規定表
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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></table></td><td>本案為住宅區。
法定建蔽率：50%
謄本面積：1,507.39 ㎡
鄰房占用面積：9.58 ㎡
基地面積(使用面積)：1,497.94 ㎡
建築面積：627.37 ㎡
實設建蔽率：627.37/1,497.94
=41.88% ＜ 50%</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.10-6、
P.11-3</td></tr>
<tr><td>第三十七條</td><td>各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。
前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。</td><td>本案開挖面積:
944.45 ㎡ <
500*(50%+20%)+(1,507.52-500)*(50%+10%)
=954.512 ㎡</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-3</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：
一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。
二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。
前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第三十八條</td><td>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：
一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
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。</td><td>本案為住宅區
法定容積率300%。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.6-35</td></tr>
<tr><td>第三十九條</td><td>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。
<table>
<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>
<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>
</table></td><td>本案無涉及此條文。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三十九條之一</td><td>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。
前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</td><td>本案無涉及此條文。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三十九條之二</td><td>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氯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：
一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。
二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。
三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。
前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：
一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。
二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。
三、四十公尺以上：百分之二十。
依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：
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。</td><td>本案無涉及此條文。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>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。
三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。
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。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第四十條</td><td>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。
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。
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。</td><td>依規定辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四十一條</td><td>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：
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。
二、基地面臨道路，其椿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。
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。
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。
附表二 土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>前院深度(公尺)</th><th>後院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr>
</table></td><td>本案為住宅區，留設4m無遮簷人行道>3m。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.10-4、
P.10-5</td></tr>
<tr><td>第四十二條</td><td>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。</td><td>依規定設置檢討。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-3~
P.11-6</td></tr>
<tr><td>第四十三條</td><td>各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。
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。</td><td>基地面積：1,507.39 ㎡
實設空地面積：386.56 ㎡
實設綠化面積：270.85 ㎡ ≧
386.56 × 1/2 =193.28 ㎡ …OK！</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.12-20</td></tr>
<tr><td>第四十四條</td><td>建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。
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。</td><td>本案土地使用分區為住宅區，建築基地面積為1,507.39 ㎡＜6,000 ㎡；另申請都市更新獎勵50.00%，申請容積獎勵額度50%＜80%，故無涉及都市設計審議。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
</table>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第四十五條	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、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 六、都市計畫書指定地區。 七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。	本案土地使用分區為住宅區，建築基地面積為1,507.39 ㎡＜6,000 ㎡；另申請都市更新獎勵50.00%，申請容積獎勵額度50%＜80%，故無涉及都市設計審議。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 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。 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。 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。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 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。 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。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 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。 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。 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。 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： 一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路： (一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。 (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。 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。 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。 於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。 申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 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。 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。	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」規定申請容積獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四十九條	公共設施用地應依規定用途使用。 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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超	本案無涉及此條文。	□符合	--

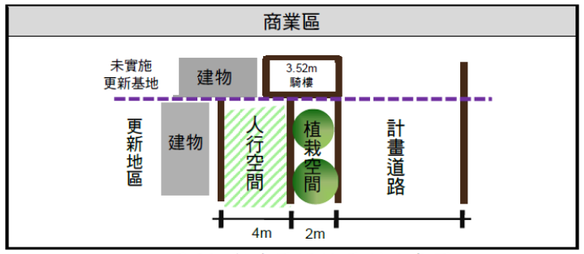
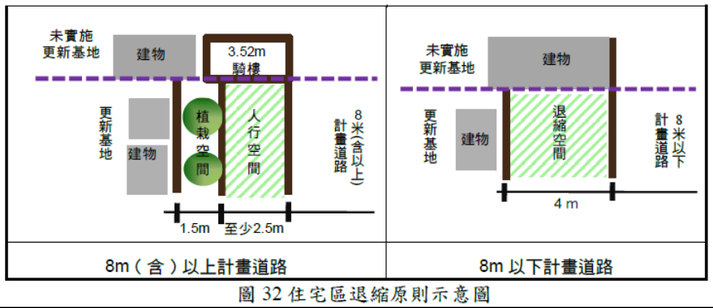
條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	過建蔽率加基地面積百分之十。		□提請放寬 ■免檢討	
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■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。	本案無涉及此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十六條	(刪除)	--	□符合 □提請放寬 ■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。	依規定辦理。	□符合 □提請放寬 ■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。	依規定辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

2、擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案（102 年 4 月 26 日）

表 6-4 「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」規定事項檢核表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第一點	一、土地使用 計畫範圍內仍維持住宅、商業使用，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二點	二、交通系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提昇生活品質；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，架構生活巷弄並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，於鄰近捷運車站設置停車場，以提供自行車及機車轉乘停放。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三點	三、公共設施 (一)道路系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯，如圖28、29、30 所示。  圖 29 永安市場站東側更新地區公共及公益設施留設示意圖	本案更新單元鄰近計畫道路屬已開闢完成，故尚未涉。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
	(二)停車場 除滿足相關停車空間之規定外，鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位，並依據都市更新建築容積獎勵基準，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。 設置供轉乘使用之停車空間，應留設人行進出口連接通往捷運車站之道路，相關停車動線規劃均加註於住戶管理規約中，並明訂供公眾使用，以利日後管理。	本案範圍及區位無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>(三)開放空間及廣場
未來實施更新事業時，應配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形。
(1)環河西路水岸資源與周邊住宅社區缺乏連結，應配合更新事業留設節點廣場或開放空間，作為連接河濱公園的入口，加強市區與水岸空間的連結。(參見圖 28)
(2)中興街北側兒童遊樂場用地因鄰近韓流百貨特色街區，應配合地區歷史發展紋理，融入於街區改造計畫，並設置街區活動廣場，塑造竹林路通往韓國街之入口意象，也可作為地方居民交誼活動空間。(參見圖 28)
(3)中興街南側的機關用地配合中興社區活動中心使用，留設大面積綠地與開放空間，作為周邊居民交誼活動的市民花園。(參見圖 28)
(4)溪州市場具傳統特色商街紋理，應依當地之市集資源與街區歷史發展特性保留既有特色商街紋理，充份發揮其作為街區活動場域的功能，避免更新事業重建時對既有商街的影響，並集中留設提供購物人潮停滯場域，以舒緩停等空間不足之現況。(參見圖 28)
(5)文化路北側、及人國小東側為通學主要動線，為考量通學安全，配合通學路徑留設交通節點廣場。(參見圖 28)
(6)捷運頂溪站西側及東側、景安站東側及南勢角站周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通停等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。(參見圖 28、圖 30)</td><td>本案範圍及區位無涉此條文。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>(四)政府指定之公益設施
未來推動都市更新事業時，應配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需之公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。
<table>
<tr><th>項目</th><th>留設原則</th><th>留設位置建議</th></tr>
<tr><td>道路系統</td><td colspan="2">更新單元鄰近未開闢計畫道路者由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯</td></tr>
<tr><td>停車場</td><td>鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面自行車、機車停車位</td><td>捷運車站本體及出入口半徑 100m 內</td></tr>
<tr><td>開放空間及廣場</td><td>配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等節點設置節點廣場</td><td>環河西路、中興街兩側兒童遊戲場用地、中興街南側的機關用地、溪州市場、文化路北側、及人國小東側、捷運頂溪站西側及東側、景安站東側及南勢角站周邊捷運出入口</td></tr>
<tr><td>政府指定公益設施</td><td colspan="2">應配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供所需之公益性設施
為公眾通道、開放空間、廣場及停車場</td></tr>
</table></td><td>本案範圍及區位無涉此條文。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四點</td><td>四、都市設計
(一)道路退縮發展
本更新計畫範圍內之計畫道路依層級或地區特性及條件不同退縮並設置植栽，住宅區臨都市計畫道路兩側退縮 4m 以上，商業區臨都市計畫道路兩側退縮 6m 以上，道路退縮所留設之帶狀植栽空間，亦可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。(參見圖 42、43、44)</td><td>本案範圍屬住宅區 8m(含)以上計畫道路，業已臨建築線退縮留設 4m 之無遮簷人行通路，並適度綠化設計，符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.6-27、
P.10-4、
P.10-5</td></tr>
</table>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1.商業區 商業區因商業活動行為所致，人群分布較為密集，臨計畫道路側應退縮 6m 以上無遮簷人行步道(含 2m 帶狀植栽空間)，以改善商街景觀並減緩道路擁擠情況，建構舒適之步行空間，且應避免高強度發展之建築量體造成都市景觀的壓迫。  圖 31 商業區退縮原則示意圖	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
2.住宅區 (1)8m(含)以上計畫道路 住宅區鄰接 8m(含)以上計畫道路，配合人行動線與車行空間需求、住宅區的寧適性，建築物應退縮 4m 以上，供人通行寬度至少 2.5m，其餘範圍並應積極綠化，以建構綠色步行系統，活化都市景觀。另更新基地臨接綠地、兒童遊戲場用地，應由鄰地境界線退縮 4m 以上，其中 2.5m 為人行步道，其餘部份均需綠化，退縮範圍內不得設置圍牆。 (2)8m 以下計畫道路 住宅區鄰接 8m 以下計畫道路，為塑造舒適安全之步行環境，建築物應退縮 4m 以上作為公眾使用。前述退縮空間得設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。  圖 32 住宅區退縮原則示意圖	本案範圍屬住宅區 8m(含)以上計畫道路，業已臨建築線退縮留設 4m 之無遮簷人行通路，並適度綠化設計，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.6-27、P.10-4、P.10-5、P.12-4
3.道路退縮個別指導 (1)頂溪站北側更新地區 配合大陳義胞更新計畫要求沿環河西路退縮建築之規範，頂溪站北側更新地區鄰環河西路應退縮 6m 以上無遮簷人行步道(含 2m 帶狀植栽空間)，打造整體水岸軸線景觀之延續性。(參見圖 33、圖 42 編號 R2、R7 街廓) (2)頂溪站東側更新地區 為保留傳統商街特色，勵行街南段之都市計畫道路兩側住宅區於更新重建時，建築物得不作退縮空間設計。(參見圖 42) (3)景安站兩側周邊更新地區 景安站東側街廓之西、南兩側應退縮留設 4m 以上無遮簷人行步道及 2m 道路空間，改善高架橋引道周邊之交通雍塞問題。(參見圖 44)	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(二)大型街廓現有通道留設 更新基地內之大型街廓現有巷道於更新重建時，應至少各留設一條東西向及南北向 8m 以上之公眾通道串連地方路網。 1.頂溪站周邊更新地區 (1)及人國小東側留設 8m 以上之人行通廊(參見圖 34、圖 42 編號 R5 街廓)，串連安全通路網，銜接國小、水岸、捷運等重要地方性目的地。 (2 忠孝街 26 巷東側留設 8m 公眾通道，銜接計畫道路忠孝街 34 巷 9 弄及西側計畫道路，串聯地方路網形成區域防災網路。(參見圖 42 編號 R12 街廓) (3)仁愛路南側留設為 8m 以上公眾通道，補強都市計畫道路系統之不足。(參見圖 42 編號 R17 街廓) (4)勵行街北側留設為 8m 以上公眾通道，保留既有商街紋理，並維持特色商街之現況使用。(參見圖 42 編號 R28 街廓) (5)竹林路西側之大型街廓(參見圖 42 編號 R36、R37 街廓)，應至少各留設一條東西向及南北向 8m 以上之公眾通道，俾利地方消防安全及路網串連，其留設位置及方式得依上述原則視更新事業整體規劃設計彈性調整。	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
2.永安市場站東側更新地區 留設新興街及中和街 360 巷為 8m 之公眾通道，串聯都市計畫道路網，形成地區防災網路。(參見圖 43 編號 R1、R3 街廓)	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍之編號 R9 街廓，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.6-27
3.景安站兩側與南勢角站周邊更新地區 (1)街廓內除留設景平路 430 巷為 8m 以上之公眾通道，應另留設一條以上東西向之 8m 以上公眾通道俾利地區消防路網串聯。(參見圖 44 編號 R6 街廓) (2)南山路(參見圖 44 編號 R3、R11 街廓)、復興街 280 巷(參見圖 44 編號 R10 街廓)及景新街(參見圖 44 編號 R19 街廓)等留設 8m 道路補強都市計畫道路系統之不足。 (3)於景平路、景安路、景平路 259 巷所圍街廓留設 1 條 8m 公眾通道，串聯都市計畫道路路網，建構地區防災網路。(參見圖 44 編號 R12 街廓)	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(三)公共開放空間留設 更新基地須集中留設基地面積 25%以上為開放空間(得計入下列指定留設開放空間)，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，以提供服務半徑內民眾對於公共開放空間的需求，降低空間避免之壓迫感，提升整體生活環境之品質。 1.頂溪站周邊更新地區 (1)環河西路沿線跨堤親水計畫，應充分應用新店溪河岸景觀資源，留設一處 500 ㎡跨堤親水廣場，其面積宜大於 300 ㎡且長寬比不得大於 3:1。(參見圖 42 編號 1) (2)於文化路北側、及人國小東側留設鄰里型開放空間，配合留設 8m 通學廊道，在道路節點上提供一處緩衝空間，其面積宜大於 300 ㎡，留設位置得依更新單元規劃設計調整。(參見圖 42 編號 2) (3)頂溪站捷運周邊交通節點，留設 3 處開放空間作為大眾運輸人潮與交通頻繁空間之緩衝，其面積宜大於 300 ㎡且長寬比不得大於 3:1。(參見圖 42 編號 3、4、7) (4)復興街北側之公有零售市場辦理重建時，應於周邊留設該市集之街道活動廣場，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。(參見圖 42 編號 5) (5)中興街與中興街 133 巷口之兒童遊樂場用地，配合韓流百貨特色街區設置活動廣場，廣場之綠覆應以自然覆土種植喬木為主，廣場鋪面以透水性鋪面為原則，並輔以夜間燈光照明及街道家具之設置。(參見圖 42 編號 6) (6)中興街南側的機關用地設置開放空間，配合活動中心作為居民聚集之廣場，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。(參見圖 42 編號 8)	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
2.景安站兩側與南勢角站周邊更新地區 (1)景平路與景安路交叉口，捷運景安站周邊，留設 3 處鄰里型開放空間，形成一交通節點緩衝空間，提供穿越馬路及等候公車之民眾一處停等腹地，舒緩捷運景安站出口交通尖峰時間之人潮，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。(參見圖 44 編號 1、2、3) (2)景安路東側、鐵路用地南側之住宅區，應於街廓北側鄰地境界線退縮 6m 帶狀空間，串接延續板南路既有綠帶至和平黃昏市場，並配合人行步道延續至捷運南勢角站，其綠化應以自然覆土植樹為主，並採用防滑、透水性之鋪面，供周邊居民休憩、集會之用。	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(四)人行空間 1.人行步道系統連續性 人行道、騎樓及人行空橋設置應與該地區的開放空間系統、街道系統或整體步道系統結合，整體人行系統應為無障礙環境，尤其人行道於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。	遵照辦理，本案無遮簷人行步道皆已順平處理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-8
2.騎樓 在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。	本案無設置騎樓。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
3.計畫道路人行道 (1)區內道路多半狹窄，但在道路寬幅允許的情況下，仍應於兩旁劃設連續的人行道或是暗示性的人行空間，提供居民良好的步行環境。計畫道路人行道配合需要設置公用設備時，應以地下化處理，並講求簡化共桿共構設計。 (2)商業區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 6m 以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 4m；住宅區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 4m 以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 2.5m，依照道路四周使用行為進行增減。校園空間周圍，提供通學步道的人行空間，其寬度至少為 4m。 (3)人行空間必須提供行人安全性、步行方便性、連續性、舒適性、系統一致性及步行環境吸引力。配合無障礙環境之提供，以增加人行之使用度與舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。	遵照辦理，本案無遮簷人行步道皆已順平處理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-8
4.現有巷道之處理原則 更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。	本案無涉及廢巷改道計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(五)立體通廊 1.頂溪站北側更新地區 環河西路南側之街廓得於更新時設置水岸跨堤平台設施，其位置依更新事業規劃彈性調整，但應以基地內部空間設置出入口為原則，避免占用人行空間，其樣式及材質類型需經都市設計委員審議通過始得設置(參見圖 42 編號 R2、R7 街廓)。以跨堤平台計畫串連具景觀價值之水岸住宅，而給予公眾通行權利者，得依「都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點申請獎勵。	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
2.景安站兩側周邊更新地區 鄰近捷運環狀線站體之都市更新事業應優先協調相關單位，配合設置立體化人行系統串連景平路兩側(參見圖 44)，其位置及樣式得依規劃設計及協調捷運系統結果彈性調整。	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(六)車行動線 1.捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。 2.於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
(七)停車空間 1.地面層路邊停車，應依下列原則劃設： (1)寬度 6m 以下之道路禁止路邊停車。 (2)路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所： (1)丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。 (2)學校校門口距離 10m 範圍內。 (3)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	3. 機車與自行車停放空間規定： (1)捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。 (2)供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
	(八)植栽 公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設2m 以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。	遵照辦理，本案臨基地境界線退縮部分皆已充分綠化設計。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-18、 P.12-19
	(九)特色商店街區 勵行街及中興街兩側指定為策略性整建維護街區，所有權人依相關規定提出申請實施時，應符合下列都市設計原則。 1.溪洲生活商店街特色街區 溪洲生活商店街之營造，著眼於對此社區紋理及共同記憶空間加以保存與改善，亦透過水平及垂直向度的元素、材質、主題等，串連周邊商業活動，構成具地方特色之商店街區，提升空間的購物空間的舒適性，重現傳統市場熱鬧與趣味生活意象。 (1)建築空間 a.建築立面建議以灰色基調襯托其他活潑的色彩，避免個別建築因彩度、明度差異過大，最終色彩的認定則需由都市設計審議委員會同意。 b.加強建築立面透光開口，加強販售地點在鋪面、攤位、空間序列等硬體設施的規劃設計，增加販賣空間的整潔明亮，提高商業聚集能力，並注意應避免建築突出物影響採光。 (2)道路空間 a.勵行街北段應保留並配合退縮為8m 公眾通道，與周邊地區路網成為連續動線，並考量市集環境特性，於街道兩側留設排水空間。 b.塑造人行為主之通道空間，其鋪面設計配合二側商家整體形象發展，可採較為活潑熱鬧之圖案，以凸顯該區不同於別區之特性。在材質上應為透水、抗壓及防滑之鋪面。 c.以增加購物空間的明亮度與通風性為目標，改善勵行街現有雨遮的形式，提高雨遮的高度，以及與建築間的連結關係，創造舒適、明亮、衛生、整齊的購物環境。	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
	2.韓流百貨特色街區 中興街兩側應配合地區歷史發展所創造之異國都市元素，以其特殊異國風情資源條件，融入於街區改造計畫，有效提升地區商業環境之特殊性。 (1)建築空間 a.沿街建築立面應尊重原有空間秩序與韻律，透過沿街立面造型元素的規範及分割形式、立面裝飾帶設置等方式，強化街道多樣統一性。 b.運用街牆設計，以象徵民族性的風格色彩元素(翠綠、桃紅、鮮黃、天藍色)，透過建築立面紋理及細部裝飾設計，提昇特色街區氛圍。 c.建築量體應運用植栽增添特色街坊之綠意，並可配合二側商家門面之設計、裝飾等，提升本地異國商街的視覺感受特色。 d.建築物立面、人行道植栽、人行道及部分道路節點與鋪面採嵌入式燈光照明設計，除加強夜間道路安全性、指引性外，並避免阻礙人行動線。 (2)道路空間 a.為提供舒適的購物空間，除維持12m 之車道空間，中興街兩側建物應退縮騎樓或無遮簷人行道，增加人行空間寬度。 b.配合帶狀發展的商店街空間，加強人行空間與騎樓空間的水平連續性，尤其是與捷運站出入口與人行動線銜接，凝聚商圈意象。	本案範圍屬「永安市場站東側更新地區」範圍，故無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五點	五、都市防災構想 為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。各更新地區都市防災計畫如下說明： (二)永安市場站東側更新地區 永安市場站東側更新地區自成一防災生活圈(如圖 40)，將依規劃範圍之防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，俾使後續能遵循個別之功能與定位，實踐防災空間的實質規劃。 1.防災據點 永安市場站周邊擁有的防災資源包括：安平派出所、中和分局；防災據點包括：四號公園、永和國小、南山高中、	本案範圍未調整相關都市防災及避難動線。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼

漳和國中。

2.防災道路系統之規劃

(1)緊急聯外道路：本更新地區緊急聯外道路為中和路，向北可至永和區及臺北市，向南可達 30m 景平路再連絡至新店區、土城區及板橋區等。

(2)輸送救援道路：本更新地區指定雙和路、永貞路、宜安路為輸送救援道路，與中和路、景安路共同構成防災道路系統。

3.避難系統

依據避難行為將避難場所分為緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所三類，分別說明如下：

(1)緊急避難場所：以永安市場站的防災圈而言，只要是開闊的空間均可提供作為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地等，其中四號公園、永和國小、南山高中、漳和國中等 4 處為已開闢完成的大面積公共設施。

(2)臨時收容場所：臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述皆可作為臨時收容場所。

(3)中、長期收容場所：中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成。因須讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃四號公園作為中長期收容場所。

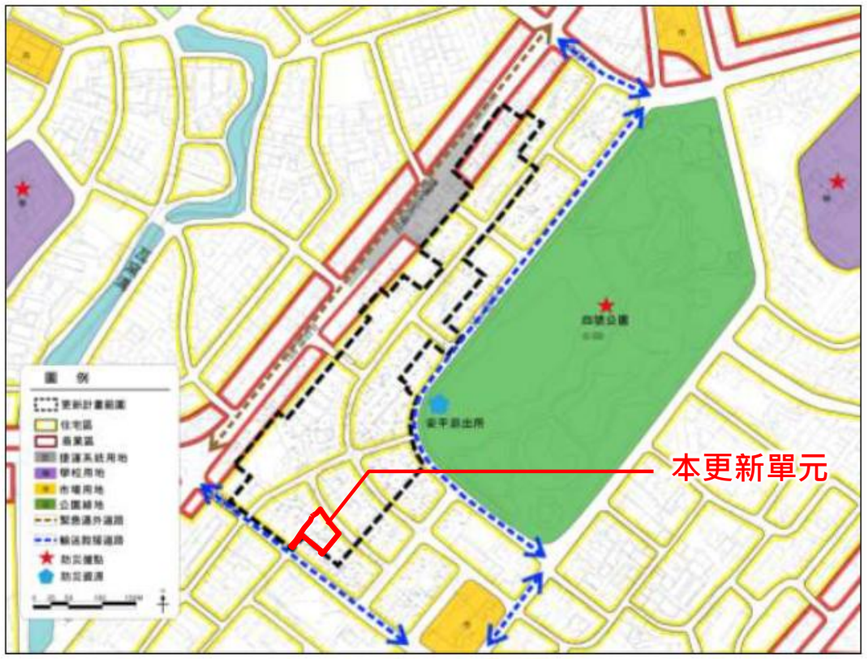


圖 40 永安市場站防災系統示意圖

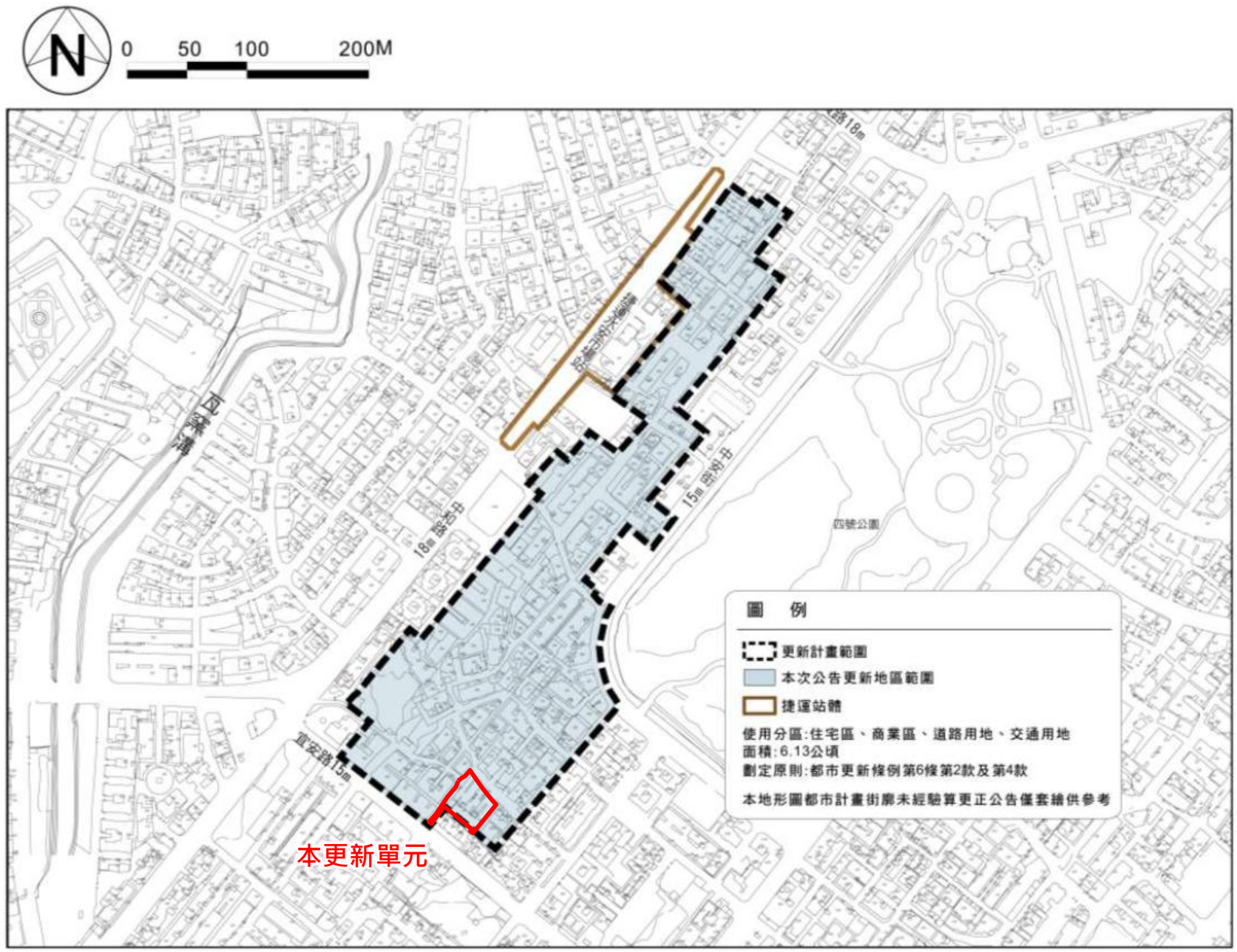


圖 46 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(永安市場站東側更新地區)

圖 6-1　擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區範圍圖(永安市場站東側更新地區)套繪更新單元示意圖

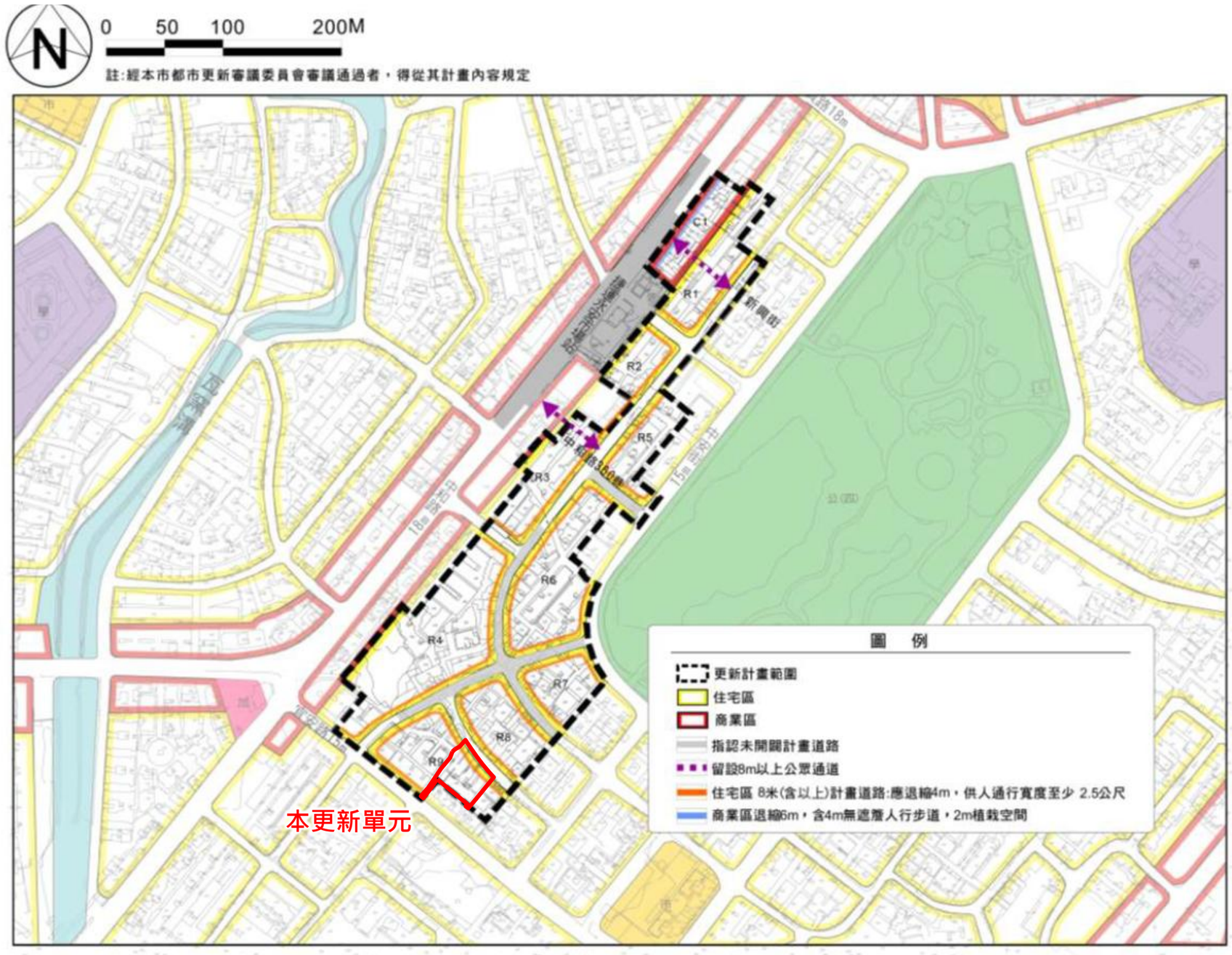


圖 43 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(永安市場站東側更新地區)

圖 6-2　擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新計畫圖(永安市場站東側更新地區)套繪更新單元示意圖

3、變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案（111 年 9 月 12 日）

表 6-5 「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」規定事項檢核表

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第一點</td><td>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。</td><td>--</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第二點</td><td>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。
前項整體開發地區係指，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。</td><td>--</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三點</td><td>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>
<tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr>
<tr><td>住宅區
(86/4/28)發布實施「變更中和都市計畫（部分工業區為住宅區、綠帶）」案</td><td>與工業區間兩側應留設 8 公尺寬綠帶，其中一側綠帶應兼供出入道路使用。另應整體規劃、分別開發，其公共開放空間提供比例不得小於 30%並應集中留設。</td></tr>
<tr><td>社會福利專用區(附)</td><td>僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。</td></tr>
<tr><td>綠地用地
(87/09/15)發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案</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>停車場用地
(91/10/18)「擬定中和都市計畫（安邦新村老舊眷村改建細部計畫）」案</td><td>得為非商業性之多目標使用。</td></tr>
</table>
91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村老舊眷村改建細部計畫）」案計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難空間、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</td><td>本案屬住宅區。
無涉及相關規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.6-35</td></tr>
<tr><td>第四點</td><td>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：
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>住宅區
(86/4/28)發布實施「變更中和都市計畫（部分工業區為住宅區、綠帶）」案</td><td>40%</td><td>260%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td></tr>
<tr><td>工業區(含乙種及特種工業區)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>社會福利專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>文教區(供南山高中使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr>
</table>
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【詳附圖一】</td><td>本案屬住宅區。
基地面積：1,507.39 ㎡
建築面積：627.37 ㎡
實設容積樓地板面積：7,301.45 ㎡
法定容積樓地板面積：7,344.04 ㎡
都更獎勵面積：2,261.08 ㎡
容積移轉面積：560.79 ㎡
建蔽率：627.37 / 1,507.39×100%=41.88% < 50%
容積率 ：
7,301.45/1,507.39 × 100%=484.37%≦(4,522.17+2,261.08+560.79)/1,507.39 × 100%=487.20%
符合規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.10-1、
P.11-3</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第五點</td><td>各項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：
<table>
<tr><td colspan="2">公共設施種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高中職</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫療用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td colspan="2">軍事用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地
(91/10/18)「擬定中和都市計畫（安邦新村老舊眷村改建細部計畫）」案</td><td>80%</td><td>依施行細則規定辦理。</td></tr>
</table>
(一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。
(二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。</td><td>本案更新範圍內無公共設施用地，無涉及相關規定</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第六點</td><td>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table>
<tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr>
<tr><td>社會福利專用區(附)</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>宗教專用區(附)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr>
<tr><td>體育場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>6.00</td></tr>
<tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>軍事用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
</table>
(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【詳附圖二】。</td><td>本案屬住宅區且無位於相關規範地區，故無涉及相關規定。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第七點</td><td>汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：
(一) 建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
(二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。
2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。
3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</td><td>一、汽車：
應設法定汽車數量為 59 部，實設 87 部
二、機車：
應設法定機車停車數量 89 部，實設 112 部
三、本案距離捷運站超過 300m 範圍，故免設置自行車停車位</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-2~
P.11-9</td></tr>
</table>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第八點	本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■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。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■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。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十一點	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。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■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)風景區。 (二)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (三)直接面臨華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)之建築基地。【詳見附圖三-1】 (四)直接面臨瓦磘溝綠地或瓦磘溝綠地兩側計畫道路之建築基地。【詳見附圖三-2】 (五) 91 年 10 月 18 日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村老舊眷村改建細部計畫）」案之開發申請案。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■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。	本案依規定設置，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-18~ P.12-19、 P.12-25
第十四點	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案開挖面積： 944.45 ㎡ < 500*(50%+20%)+(1,507.39-500)*(50%+10%) =954.512 ㎡	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
第十五點	本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)及(五)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經都設會審議通過者，不在此限： (一)為配合瓦磘溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦磘溝綠地或瓦磘溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】 (二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】 (三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

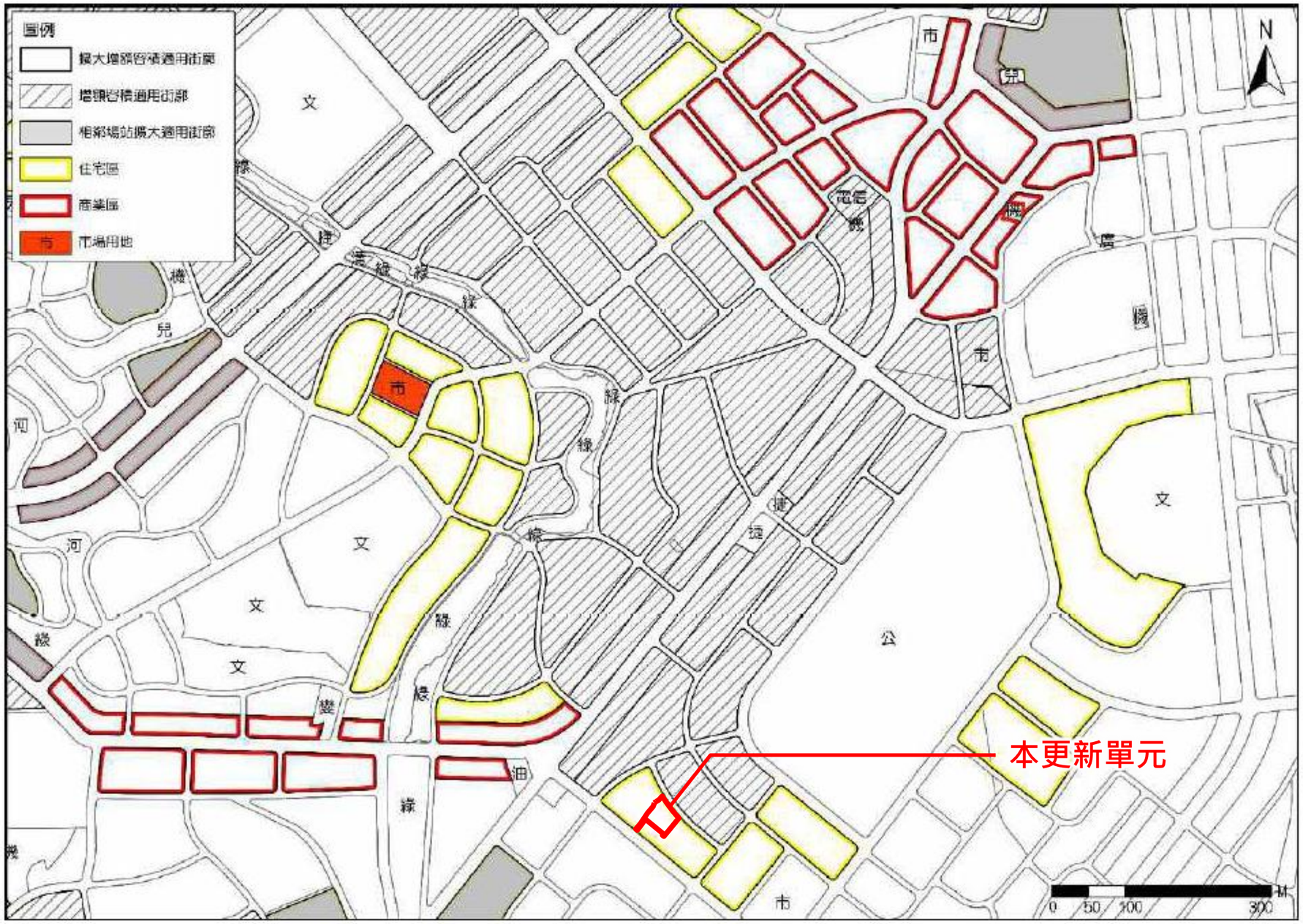
條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	地應自道路境界線退縮1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮2 公尺建築。【詳見附圖六】 (四)91 年10 月18 日發布實施「擬定中和都市計畫（安邦新村老舊眷村改建細部計畫）」案之住宅區面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺設置人行步道並植栽喬木綠化建築，其餘部分應自基地境界線至少退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另公共設施面臨計畫道路部分應至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地。 (五)住宅區臨圓通路294 巷及296 巷者，應自該道路境界線退縮2 公尺供車輛通行使用，並應參照建築技術規則建築設計施工編有關汽車迴車道之設置標準留設汽車迴車道。【詳見附圖七】			
第十六點	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，瓦磘溝東支流整治計畫範圍(以下簡稱瓦磘溝範圍，並依87 年9 月15 日發布實施「訂定中和都市計畫(配合瓦磘溝東支流整治計畫)土地使用管制要點」案之計畫範圍為準) 內土地適用建築容積轉移，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磘溝範圍內之私地，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)瓦磘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)瓦磘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。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十七點	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。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

4、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（110年11月4日）

表6-6　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）案規定事項檢核表

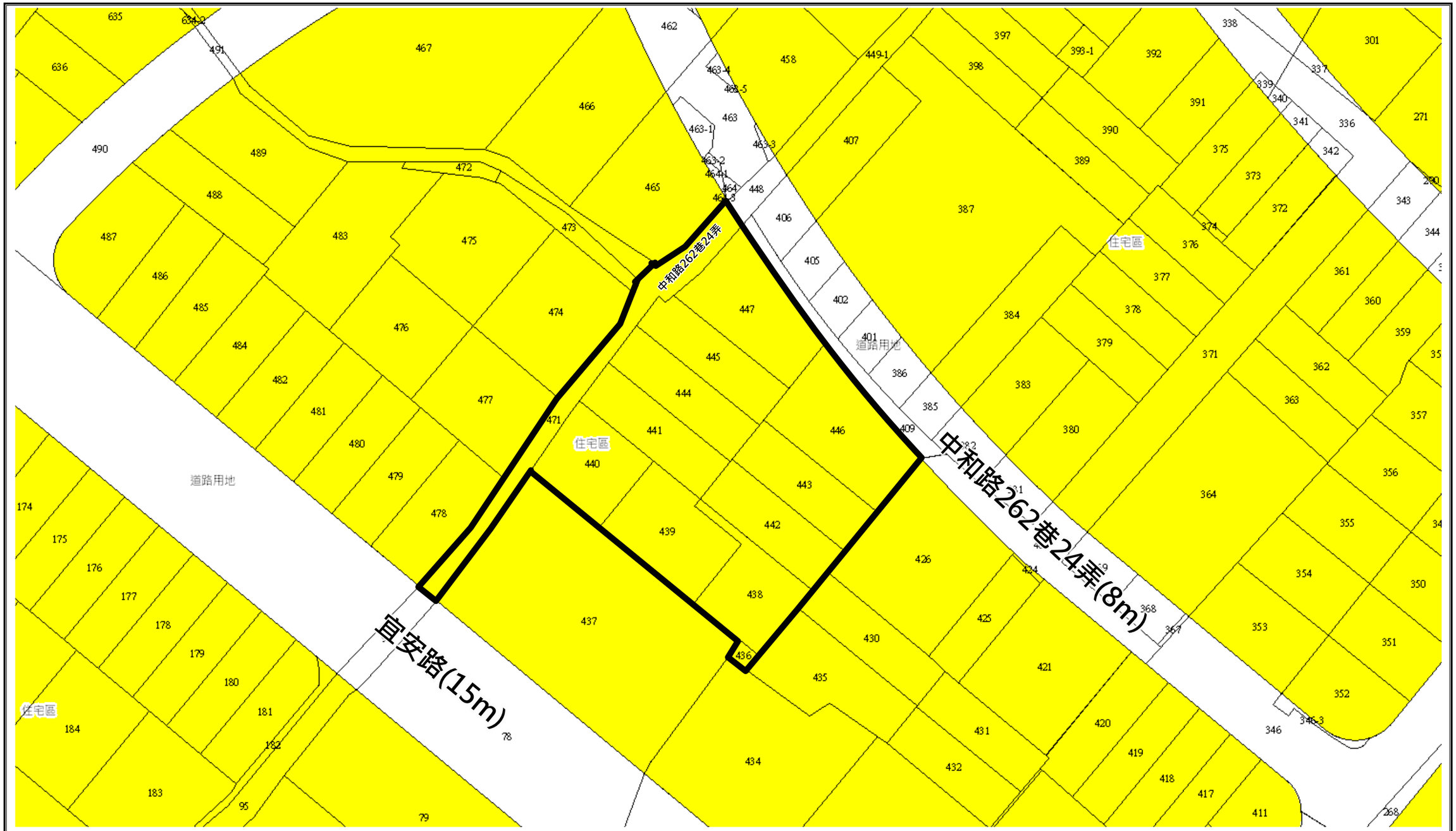
<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第一點</td><td>本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</td><td>--</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第二點</td><td>計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地者，得申請增額容積。申請規定如下：
(一)建築基地區位及條件：
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。
2.建築基地前基地線連接之道路寬度應達8公尺以上，但道路寬度達6公尺以上者得退縮道路寬度補足達8公尺，並供公眾通行。臨8米以上道路側或臨經退縮補足道路寬度達8公尺側，其面前道路連續面寬應達20公尺以上。
前項退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。
3.建築基地不得位於：
(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護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、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聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。
4.位於乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案，經核准後始得申請增額容積。
(二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：
1.位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第16條及第17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：
<table><tr><th>申請增額容積量(IFA)</th><th>應設置公益性設施比例</th></tr><tr><td>40%＜IFA≦50%</td><td>10%</td></tr><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>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。
4.前項公益性設施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＝[(捐建榮基樓地板面積/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
興建成本＝捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價
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。
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。
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，並且經本府交通主管機關同意。</td><td>本案位於捷運永安市場站增額容積適用範圍(擴大)街廓中，惟未申請增額容積。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>P.6-34、
P.10-1</td></tr>
</table>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	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，供公眾機車或共享運具使用，並應設置獨立出入口，每輛汽車停車面積為 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。 (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。			
第三點	增額容積申請上限規定如下： (一)建築基位於適用場站 150、200 或 300 公尺距離範圍內(附圖 1-1 至附圖 1-55)，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。 (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。 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(附圖 2-1 至附圖 2-21)。 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(附圖 2-22 至附圖 2-54)。 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： (一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。 (二)申請新北市工業區立體化方案者。 (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 8 條所定程序指定為策略性再開發地區者。 (四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。 (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。 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%。	本案位於捷運永安市場站增額容積適用範圍(擴大)街廓中，惟未申請增額容積。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.6-34、P.10-1
第四點	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，得免計建築面積，並給予基準容積最高 20%之獎勵。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五點	建築管制事項 計畫範圍內建築基地實際管制事項如下： (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。 (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(附圖 3-1 至附圖 3-52)，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。 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。	本案無涉此條文。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第六點	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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第七點	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--



附圖 2-32 捷運永安市場站增額容積適用範圍示意圖(2)

圖 6-3　捷運永安市場站增額容積(擴大)適用範圍套繪更新單元示意圖



圖例及說明

更新單元範圍　住宅區

比例尺：1/500

指北

圖 6-4　土地使用分區圖

5、新北市都市更新審議原則

表 6-7　新北市都市更新審議原則（112 年 8 月 8 日修正）規定事項檢核表

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第一點	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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二點	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。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三點	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。	本案無事業概要階段。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四點	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部 性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案無事業概要階段。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五點	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。	遵照辦理，依規定檢討計算合法建築基地面積。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1
第六點	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，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。	本案無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第七點	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第八點	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第九點	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。	(一)本案基地臨建築線部分皆已退縮淨寬 4 公尺，且其供人行之淨寬大於 2.5 公尺，符合規定。 (二)依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-5~ P.10-7、 P.12-19、 P.12-25

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	(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。	(三)本案自基地境界線退縮範圍皆無地上物投影，符合規定。 (四)依規定辦理。		
第十點	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。	本案無涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.10-1
第十一點	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。	遵照辦理，依規定檢討。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第十二點	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等)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。	(一)本案無遮簷人行道地面採順平處理。 (二)依規定辦理 (三)依規定辦理 (四)依規定辦理 (五)依規定辦理 (六)依規定辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-4、 P.12-8、 P.12-21~ P.12-25
第十三點	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，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-1、 P.12-2、 P.12-26~ P.12-30
第十四點	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-20、 P.12-28
第十五點	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 (二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 (三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	本案屬住宅區，故未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十六點	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符 合下列規定： (一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納	本案屬住宅區，故未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	入都市更新事業計畫載明。 (二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。 (三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。 (四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。 (五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。 (六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。 前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。			
第十七點	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。 依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	遵照辦理，本案申請銀級綠建築標章。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1
第十八點	機車停車位之設置應符合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。 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至少應符合建築技術規則規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。 (四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。 前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	遵照辦理，本案規劃住宅單元 112 戶，實設機車位 112 部，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-2~ P.11-6
第十九點	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。 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	本案無涉及廢巷或改道計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P.11-1

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	後之新水道下方不得設置地下室。			
第二十點	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。 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	遵照辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十一點	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜: (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	遵照辦理，本案範圍內涉國有土地（財政部國有財產署）計163平方公尺，相關處理方式及更新後之分配使用原則，業依相關意見登載於計畫書第十六章中。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.16-1、 附錄六
第二十二點	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定: (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	本案銷坪係數＝1＋（共用部分總面積 ÷ 主建物面積）＝1.526 最小分配面積＝室內面積30.12平方公尺 × 本案銷坪係數 × 0.3025 ＝13.90坪 最小分配價值＝最小分配面積 × 二樓以上平均單價＝13.90坪 ×716,724元＝9,962,464元	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.16-1、 附錄六 權變計畫書 P.15-1
第二十三	估價原則及條件規定如下: (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、 勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、 勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、 事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、 更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、 應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	遵照辦理，有關更新前後權利價值查估及估價條件說明詳本案權利變換計畫書第十一章。	■符合 □提請放寬 □免檢討	權變計畫書 P.11-1~ P.11-3

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第二十四點	選配事項應符合下列規定: (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規定下列事項: 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	遵照辦理，本案採全區自由選配。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.15-1
第二十五點	共同負擔提列原則規定如下: (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (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。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.18-1~ P.18-2
第二十六點	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。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1~ P.10-3
第二十七點	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	遵照辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

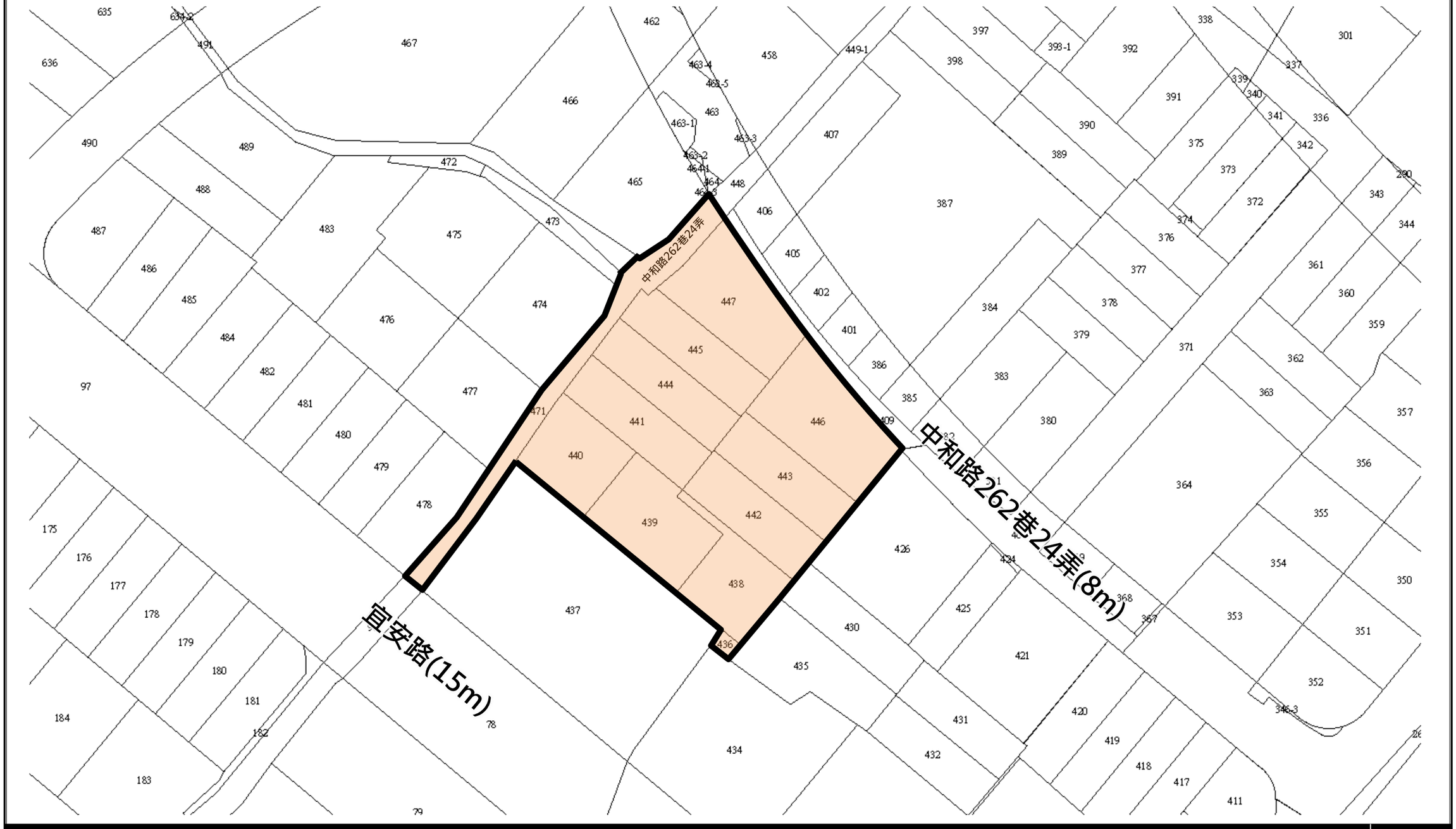
柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本案範圍全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。



圖例及說明

指北
更新單元範圍　重建區段　比例尺：1/500

圖 7-1　更新單元區段劃分圖

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。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表 10-1　申請都市更新容積獎勵試算表

更新單元內建築基地面積		1,507.39 ㎡	
更新單元內之基準容積		4,522.17 ㎡	
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		容積量體（㎡）	容積額度（%）
中央容獎項目	#5　原建築容積高於基準容積	--	--
	#6　結構堪慮建築物	303.86	6.72%
	#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	271.33	6.00%
	#11 智慧建築	271.33	6.00%
	#12 無障礙環境設計	135.66	3.00%
	#13 耐震設計	452.21	10.00%
	#14 時程	226.10	5.00%
	#15 規模	--	--
	#16 全體同意採協議合建	--	--
	#17 處理舊違建戶	--	--
新北市容獎項目	#2　建築基地及建築物規劃設計	542.66	12.00%
	#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	75.96	1.68%
	#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	--	--
都市更新容積獎勵合計（A）		2,279.11	50.40%
其他容積獎勵項目（B）		--	--
容積獎勵總計（A+B）		2,261.08	50.00%
容積移轉（C）		560.79	12.40%
增額容積（D）		--	--
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		2,821.87	62.40%

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

（一）中央都市更新容積獎勵項目

1.「都市更新建築容積獎勵辦法」§ 6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內合法建築物中和區中和路262巷24弄4、6、8、10、12、14、16、18、20及22號（61使字第0790號）經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積8%之獎勵容積；建築物結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄八-2~附錄八-3。

- 獎勵面積＝原建築基地面積 × 基準容積 × 8%
  ＝1,266.104 ㎡ ×300% × 8% ＝ 303.86 ㎡
- 獎勵額度＝ 獎勵面積 ÷ 基準容積 × 100%
  ＝ 303.86 ㎡ ÷ 4,522.56 ㎡ ＝ 6.72%

表 10-2　結構堪慮建築物基地面積計算表

使照編號/建號	地號	基地面積（㎡）		基準容積（㎡）
		使照	謄本	
61使字第0790	438、439、440、441、442、443、444、445、446、447地號等10筆土地	1,266.104	--	3,798.31
合計		1,266.104		3,798.31

2.「都市更新建築容積獎勵辦法」§ 10 綠建築獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請基準容積6%之獎勵容積，並依2023年版綠建築計畫檢討（詳附錄八-4~附錄八-10）。

- 獎勵面積＝基準容積 × 6%
  ＝271.33 ㎡
- 保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積
  ＝37,724,976 元
- 管理維護費＝公寓大廈管理基金 × 50%
  ＝1,163,115 元

3.「都市更新建築容積獎勵辦法」§ 11 智慧建築獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 2016 年版智慧建築計畫檢討（詳附錄八-11~附錄八-13）。

- 獎勵面積＝基準容積 × 6%
  ＝271.33 ㎡
- 保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積
  ＝37,724,976 元
- 管理維護費＝公寓大廈管理基金 × 50%
  ＝1,163,115 元

4.「都市更新建築容積獎勵辦法」§ 12 無障礙環境設計獎勵

本案採無障礙環境設計，並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等級達第二級，申請基準容積 3%之獎勵容積。

- 獎勵面積＝基準容積 × 3%
  ＝135.66 ㎡
- 保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積
  ＝18,861,794 元
- 管理維護費＝公寓大廈管理基金 × 50%
  ＝1,163,115 元

5.「都市更新建築容積獎勵辦法」§ 13 耐震設計獎勵

本案採耐震設計，並取得耐震設計標章，申請基準容積 10%之獎勵容積。

- 獎勵面積＝基準容積 × 10%
  ＝452.21 ㎡
- 保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積
  ＝62,874,961 元
- 管理維護費＝公寓大廈管理基金 × 50%
  ＝1,163,115 元

6.「都市更新建築容積獎勵辦法」§ 14 更新時程獎勵

本案位於 102 年 4 月 26 日公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區（永安市場站東側）」範圍內，本案於 113 年 11 月 14 日申請事業計畫報核，申請基準容積 5%之獎勵容積。

- 獎勵面積＝基準容積 × 5%
  ＝226.10 ㎡

表 10-3　都市更新事業計畫範圍內建築基地公告土地現值計算表

編號	地號	面積 A(㎡)	公告現值 B(元/㎡)	複值 C=A×B
1	436	7.15	197,000	1,408,550
2	438	119.91	197,000	23,622,270
3	439	151.50	197,000	29,845,500
4	440	122.24	197,000	24,081,280
5	441	117.78	197,000	23,202,660
6	442	116.16	197,000	22,883,520
7	443	116.12	197,000	22,875,640
8	444	115.43	197,000	22,739,710
9	445	115.55	197,000	22,763,350
10	446	190.31	197,000	37,491,070
11	447	172.37	197,000	33,956,890
12	471(部分)	162.87	211,890	34,510,524
合計		1,507.39	--	299,408,510
建築基地平均公告土地現值(元/㎡)				198,610

（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

本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附表一之項次三，申請基準容積 12%之獎勵容積，檢討圖面詳圖 10-1~圖 10-3。

- 獎勵面積＝基準容積 × 12%

  ＝542.66 ㎡

- 建蔽率檢討：法定建蔽率－設計建蔽率

  ＝50.00% － 41.88% ＝ 8.12%(≧5%)

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

- 獎勵面積＝（4 層樓建築坐落土地總面積×基準容積率×2%） + （5 層樓以上建築坐落土地總面積×基準容積率×4%）

  ＝ 75.96 ㎡ + 0 ㎡ ＝ 75.96 ㎡

- 獎勵額度＝ 獎勵面積 ÷ 基準容積 × 100%

  ＝ 75.96 ㎡ ÷ 4,522.56 ㎡ ＝ 1.68%

表 10-4　合法建物坐落樓層獎勵面積計算表

使照編號/建號	地號	基地面積（㎡）		基準容積（㎡）	樓層數	獎勵額度（%）	獎勵容積（㎡）
		使照	謄本				
61 使字第 0790	438、439、440、441、442、443、444、445、446、447 地號等 10 筆土地	1,266.104	--	3,798.31	4	2%	75.96
合計		1,266.104		3,798.31	--	--	75.96

二、容積移轉

本案擬申請移入容積 560.79 平方公尺，占基準容積之 12.40%，均採區外容移方式辦理。

三、容積獎勵上限檢討

1,507.39 平方公尺（各該建築基地面積） × 300%（各該建築基地基準容積率） × 1.5 倍 ＝ 6,783.25 平方公尺。

10-1、規劃設計退縮範圍

10-1.1、退縮範圍檢討圖

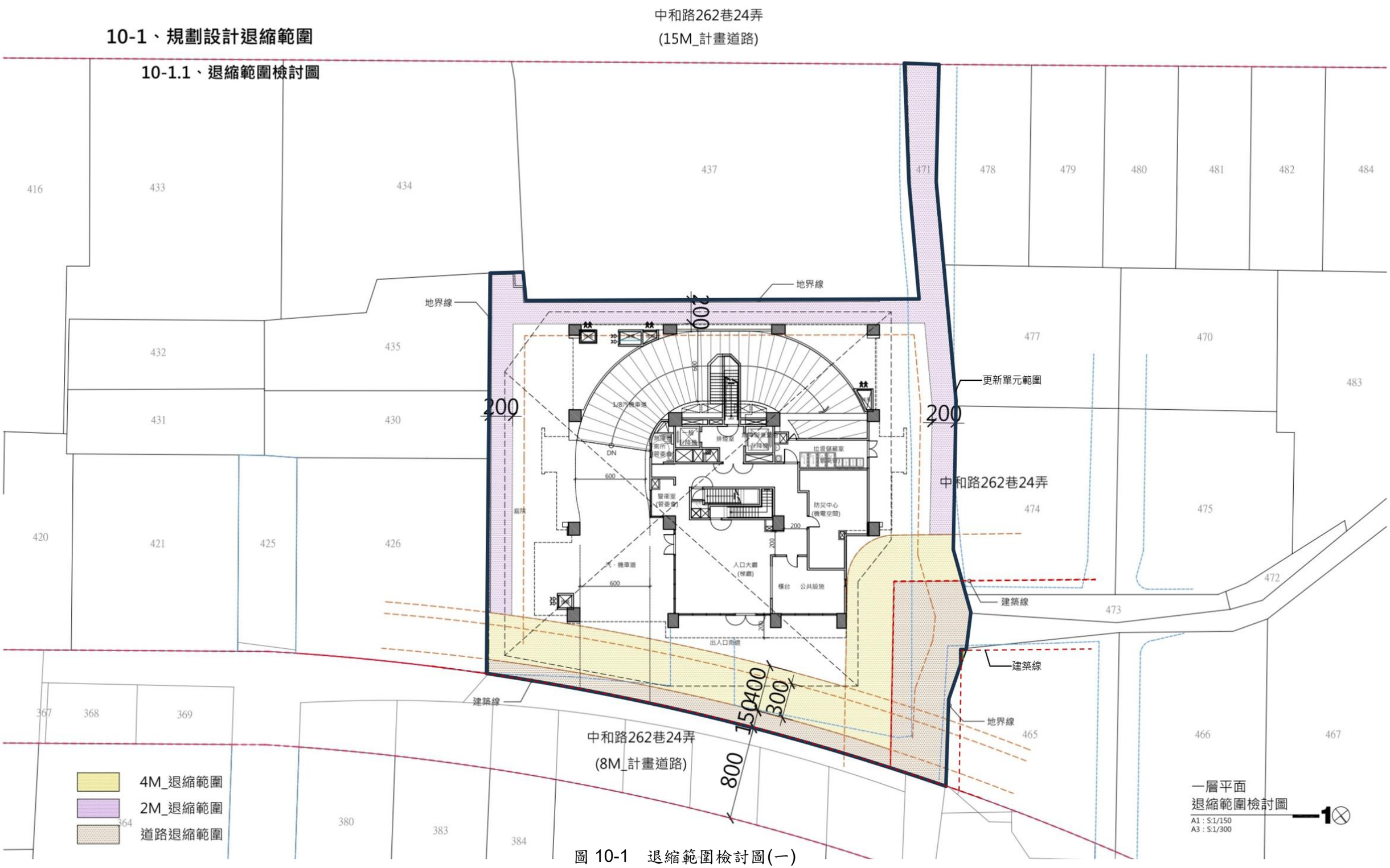
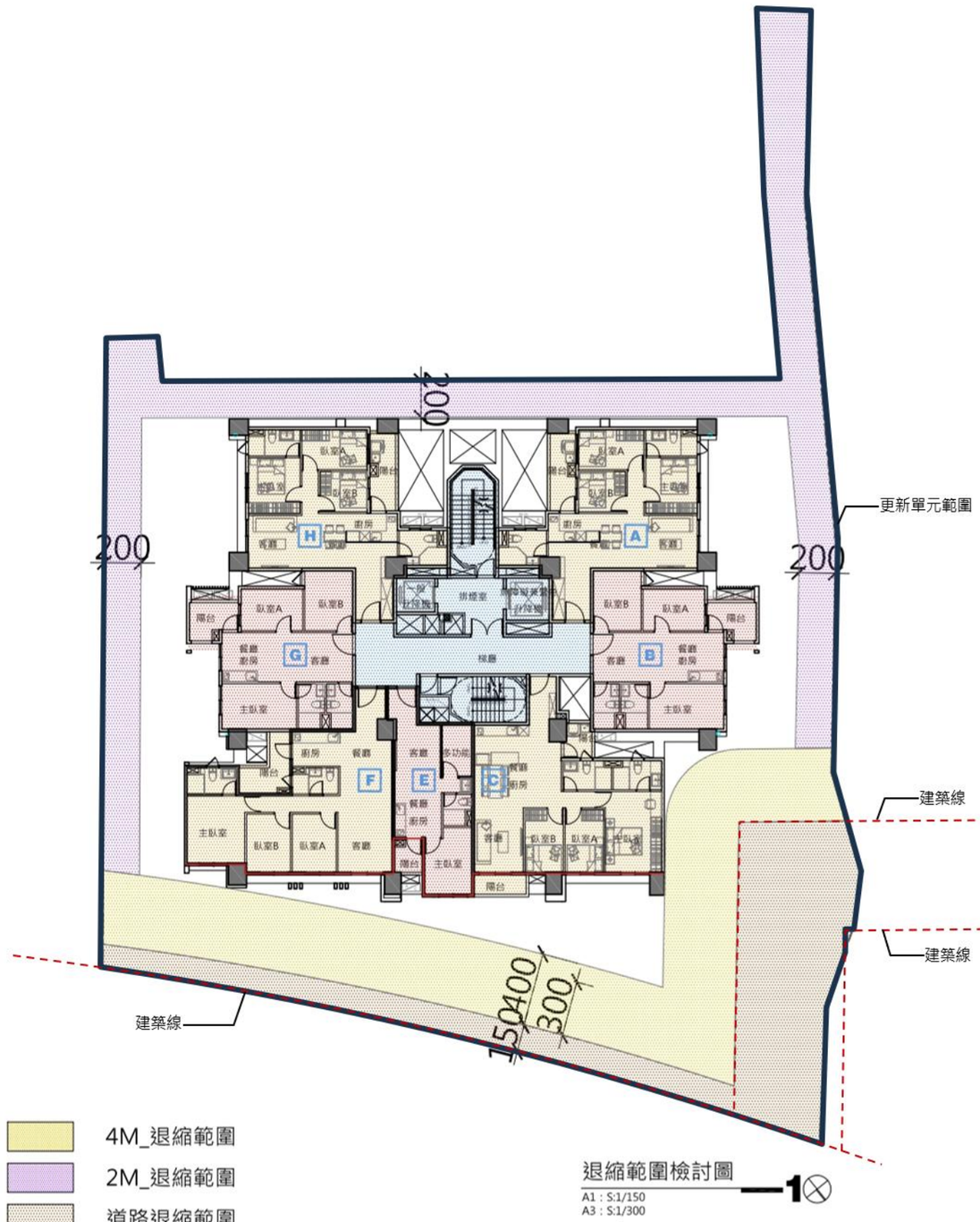


圖 10-1　退縮範圍檢討圖(一)



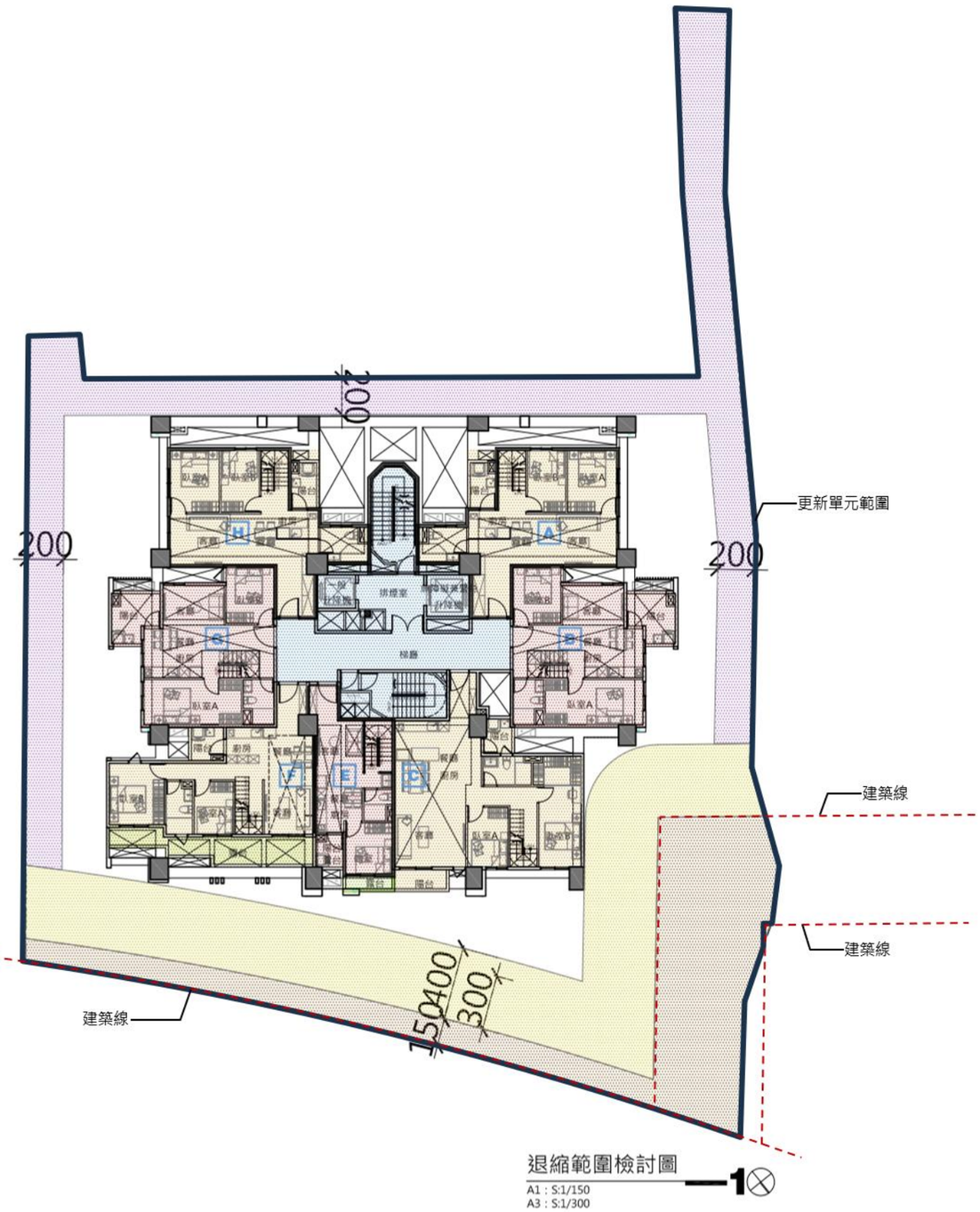


圖 10-2　退縮範圍檢討圖(二)

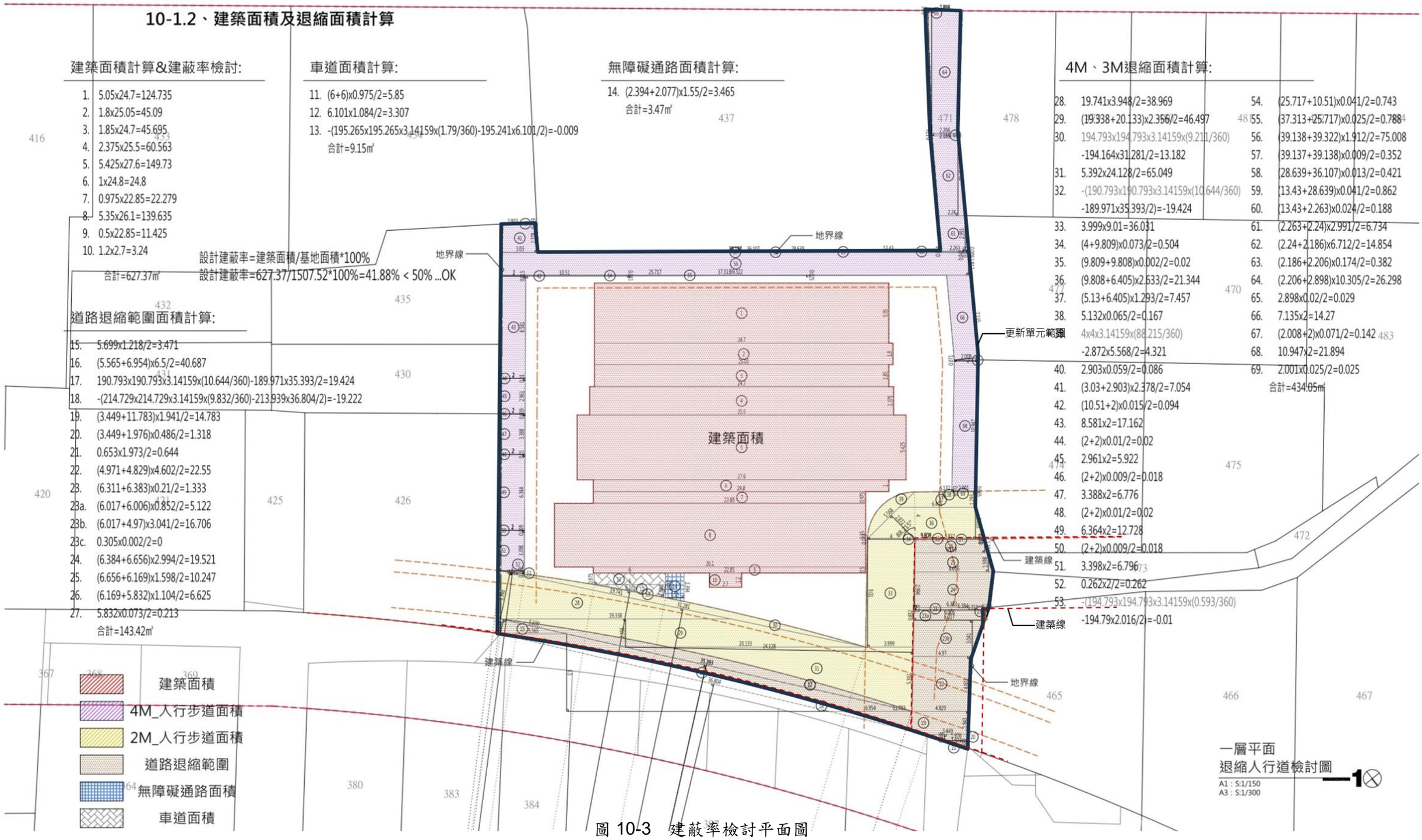
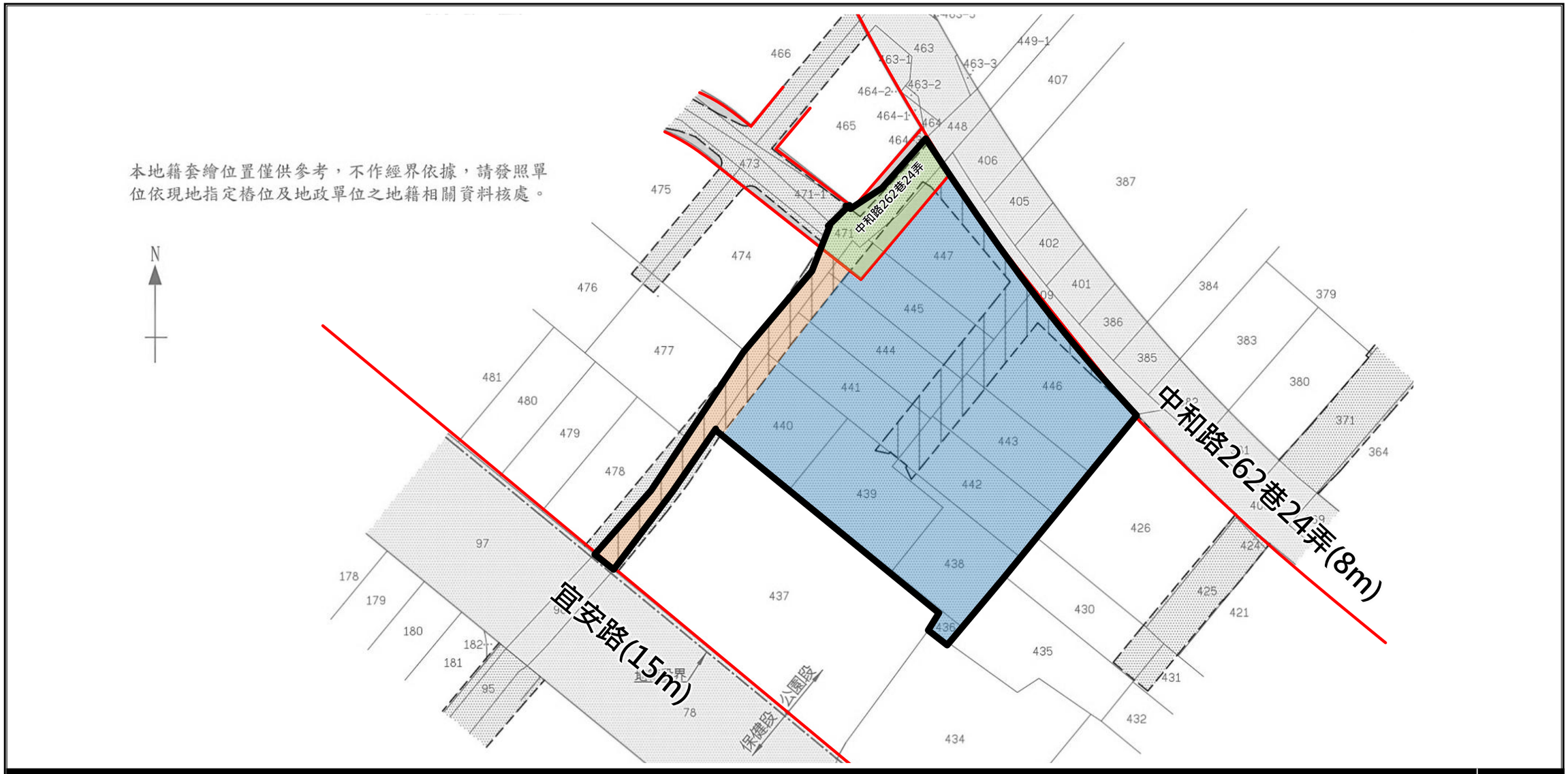


圖 10-3　建蔽率檢討平面圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改善計畫（包含巷道、溝渠、水道等）

本案 471 地號西南側部分土地為連接中和路 262 巷 24 弄及宜安路之現有通路，未來將維持其現有通路使用；445、447 及 471 地號西北側部分土地位於建築線外，未來將維持其現有巷道（中和路 262 巷 24 弄）使用，故無涉及廢巷改道計畫。



圖例及說明

更新單元範圍	建築線	現有通路－無建築線（維持現有通路使用）	現有巷道－有建築線（維持現有巷道使用）	實際建物坐落地段	比例尺：1/500	指北

圖 11-1　更新單元重建區段劃分處理方式示意圖

二、建築興建計畫

11-1、建築興建計畫

計畫說明

本案建築量體設計為1幢1棟，地上17層地下6層之鋼筋混凝土造建築物。
地下6層為防空避難室兼停車空間，地下1層至地下5層為汽機車之停車空間，及台電配電室、電信室、緊急發電機室、消防泵浦室等機電設備空間。
地上1層為入口大廳、公共設施、垃圾儲藏室、防災中心及汽、機車道使用，
地上2層至地上17層為集合住宅，每層7戶合計為112戶住宅單元。
屋突1層至屋突3層為梯間、水箱及機械室等大樓設備使用空間。
基地周圍留設3M~4M之庭園綠化空間以供社區住戶使用，並於臨8M計畫道路側留設綠化及人行步道供居民通行使用，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		1幢1棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上17層/地下6層
規劃單元	總單元	112戶
	住宅單元	住宅112戶
	商業單元	0
	工業單元	0
	其他	0
汽車位	法定汽車位	59部
	自設汽車位	28部
	小計	87部
機車位	法定機車位	89部
	自設機車位	23部
	小計	112部
裝卸車位	法定裝卸車位	0
	自設裝卸車位	0
	小計	0
自行車位	法定自行車位	0
	自設自行車位	0
	小計	0

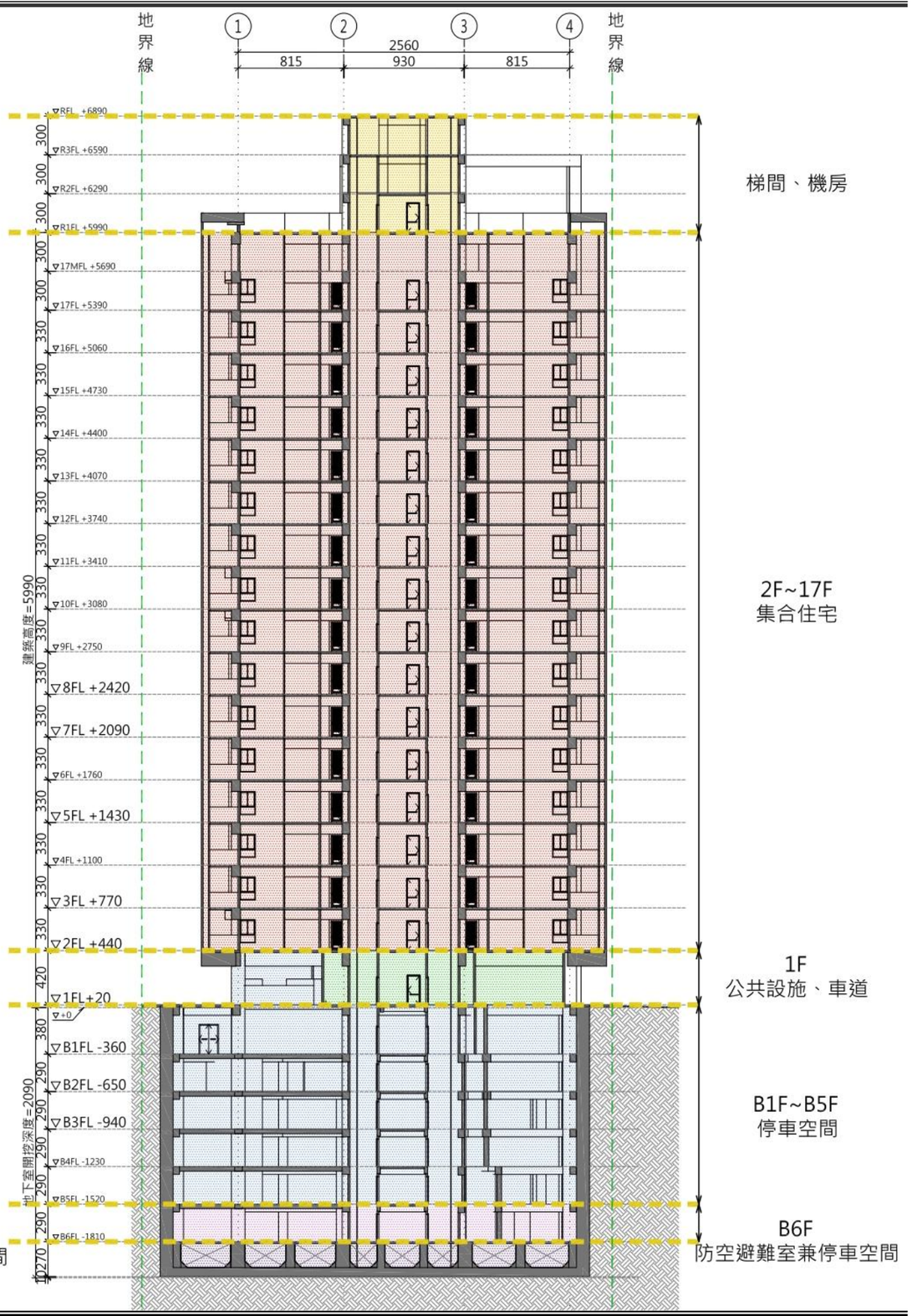


表 11-2　建築面積檢討表

11-2、面積計算表

基本資料

起造人	三穎建設開發股份有限公司　負責人:沈政霖		
建築地號	新北市中和區公園段443等12筆地號	謄本面積	1507.36㎡
計畫地區及使用分區	住宅區	鄰房占用面積	9.45㎡
		基地面積(使用面積)	1497.94㎡
法定建蔽率	50%	實設建蔽率(詳A2.61)	627.37/1497.94x100％=41.88%
法定容積率	300%		
容積移轉(12.4%)	12.4%(560.79㎡)		
都更獎勵	50%		
允建容積樓地板面積	1497.94*450%+560.79=7301.52㎡(487.44%)	實設容積率	7301.45/1497.94x100%=487.43%≦487.44%...OK!
建築面積	627.37㎡	法定空地面積	1497.94x(1-50%)=748.97
建築規模	地下6層地上17層夾1幢1棟112戶	建築物用途	集合住宅

建築概要

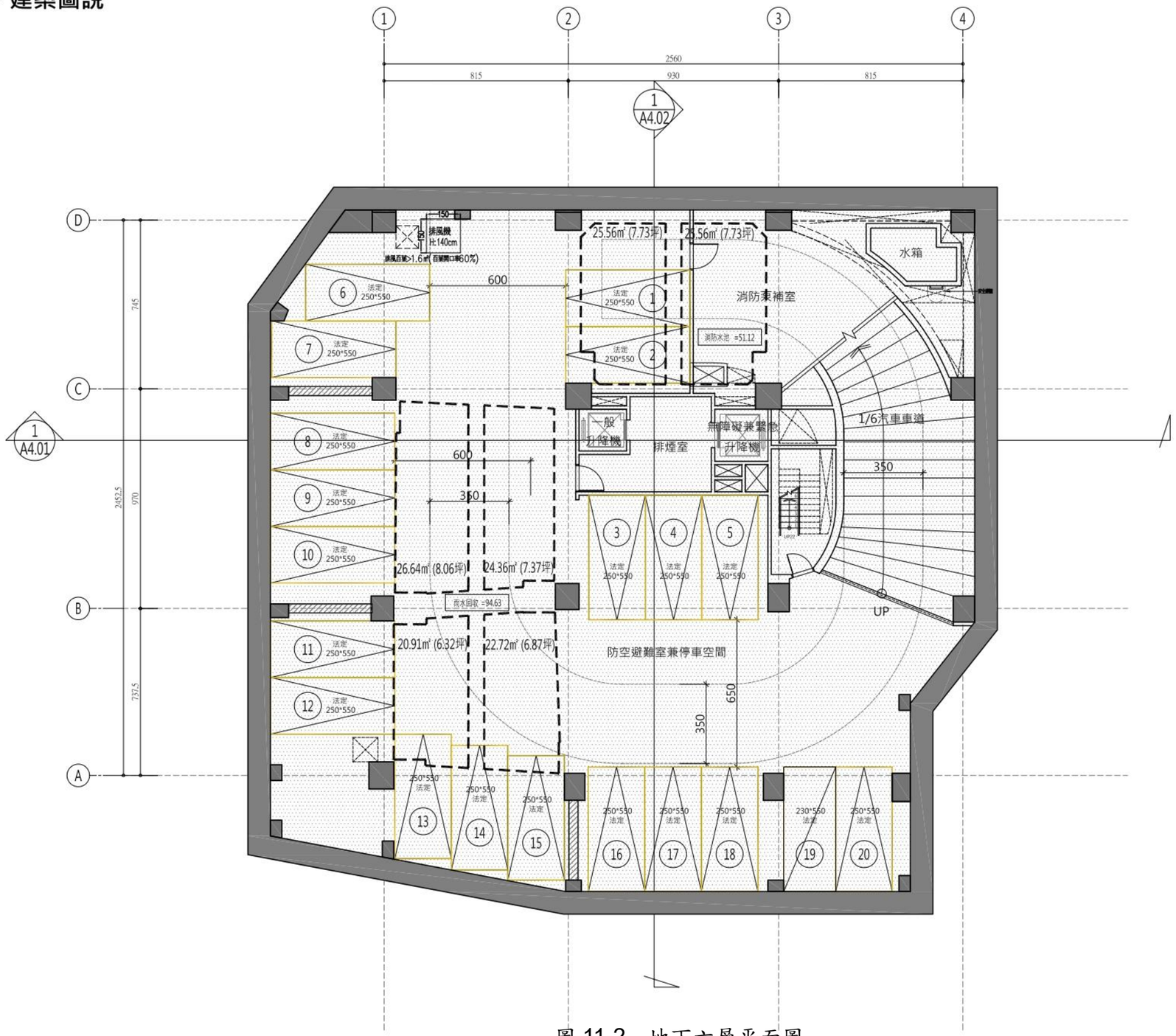
樓層	樓地板面積(㎡)	容積面積(㎡)	機電空間面積	陽台面積(㎡)	陽台面積(㎡)(>2M計入樓地板)	露台面積(㎡)	戶數	樓高(m)	用途	銷售坪	備註
地下六層	944.45							2.9	防空避難室兼停車空間		1.機電面積檢討：(梯間、管委會、垃圾儲藏室、緊急升降機、排煙室) 1116.66㎡>7301.52㎡x0.15=1095.23 ㎡ ... 超出:21.43㎡ 2.容積樓地板面積檢討： 7280.02㎡+21.43㎡=7301.45㎡ ≦ 7301.52㎡... OK 餘:0.07㎡
地下五層	944.45							2.9	停車空間		
地下四層	944.45							2.9	停車空間		
地下三層	944.45							2.9	停車空間		
地下二層	944.45							2.9	停車空間		
地下一層	944.45							3.8	停車空間		
小計	5666.7							18.3			
一層	615.31	4.5	207.54	0	0	0	0	4.2	管理委員會、垃圾儲藏空間	0	
二層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	80.15	7	3.3	集合住宅	225.91	
三層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
四層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
五層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
六層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
七層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
八層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
九層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
十層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
十一層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
十二層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
十三層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
十四層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
十五層	540.76	450.13	56.82	47.29	0	0	7	3.3	集合住宅	225.91	
十六層	518.8	428.19	56.82	44.03	0	25.87	7	3.3	集合住宅	214.35	
十七層	504.26	413.63	56.82	40.81	0	19.15	7	3	集合住宅	206.22	
十七層夾	131.88	131.88	0	0	0	18.11	0	3	集合住宅	60.45	
小計	9340.89	7280.02	1116.66	746.9	0	143.28	112	59.7		3643.76	
屋突一層	95.26							3	樓梯間		
屋突二層	95.26							3	樓梯間		
屋突三層	95.26							3	機械室、水箱		
小計	285.78							9			
合計	15293.37	7280.02	1116.66 (註1)	746.9	0	143.28	112	59.9	(距離GL+0.2m)		
總樓地板面積	15293.37 ㎡										
實設總容積樓地板面積	7301.45 ㎡(註2)										

工程造價			
	建築	(15293.37+746.9)x16,820=269,797,342	合計: 273,140,822 (元)
	挖方(詳A2.68) 概估21.1m深	19927.9x160=3,188,464	
	圍牆(詳A2.01)	64.86(詳A2.01)x2,390=155,016	

停車檢討

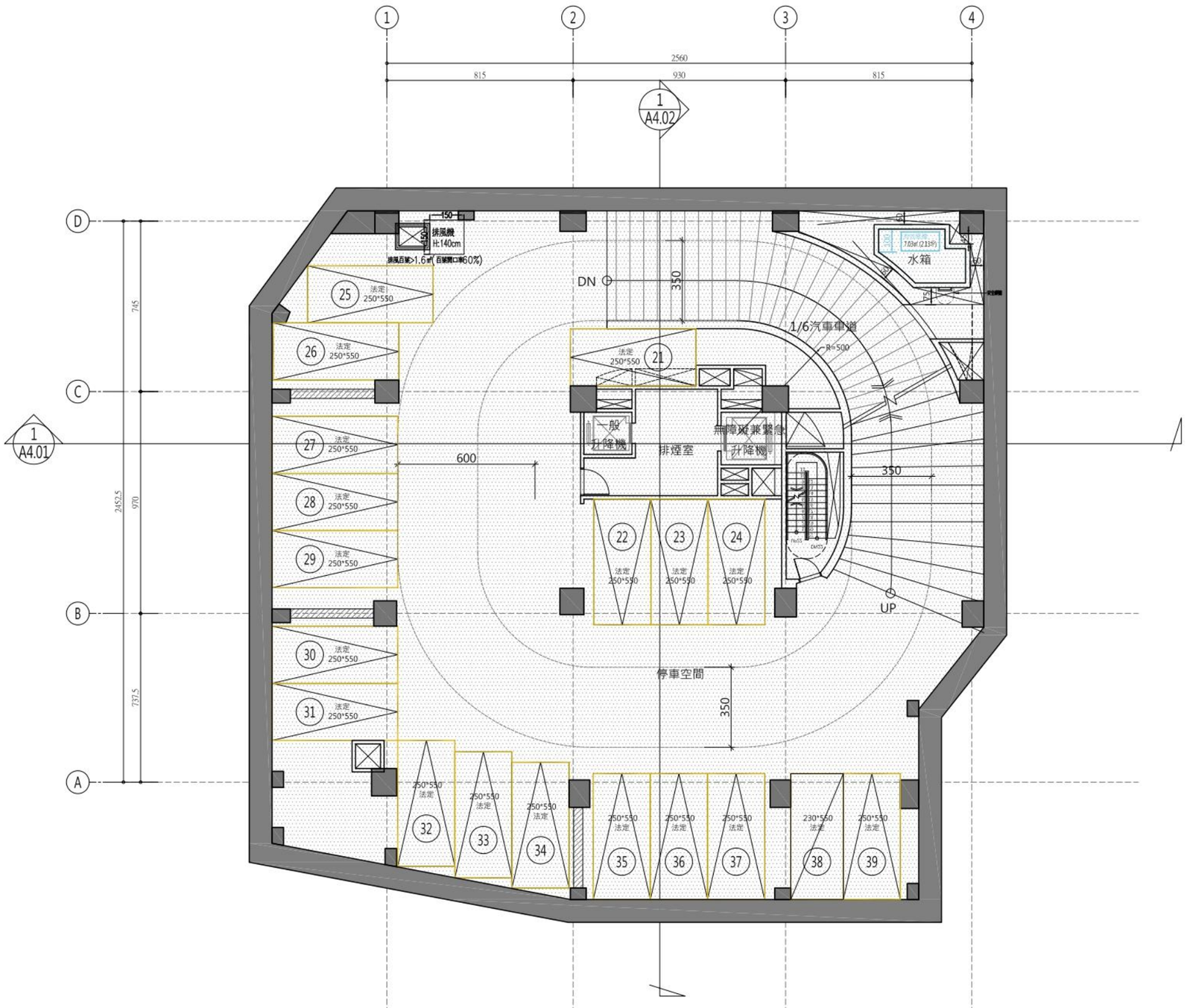
(一)法定汽車停車空間：	(三)本案實設總停車位：	(五)機車停車位：	(六)本案實設總機車位：
依建築技術規則第59條檢討：	59(法定)+28(自行增設)=87輛	2422.2㎡(住宅<66㎡)/100㎡=24.22 取 25 輛	89(法定)+23(自行增設)=112輛
住宅 (9340.89-500)/150=58.94 ...應設59輛		(住宅>66㎡)=4戶*14層+2戶+6戶= 64 輛	
	(四)行動不便使用者停車位：	法定機車位89輛。	
(二)自行增設汽車停車：28輛	本案應設2輛，實設 2輛行動不便使用者停車位。	自設機車位23輛。	

11-3、建築圖說



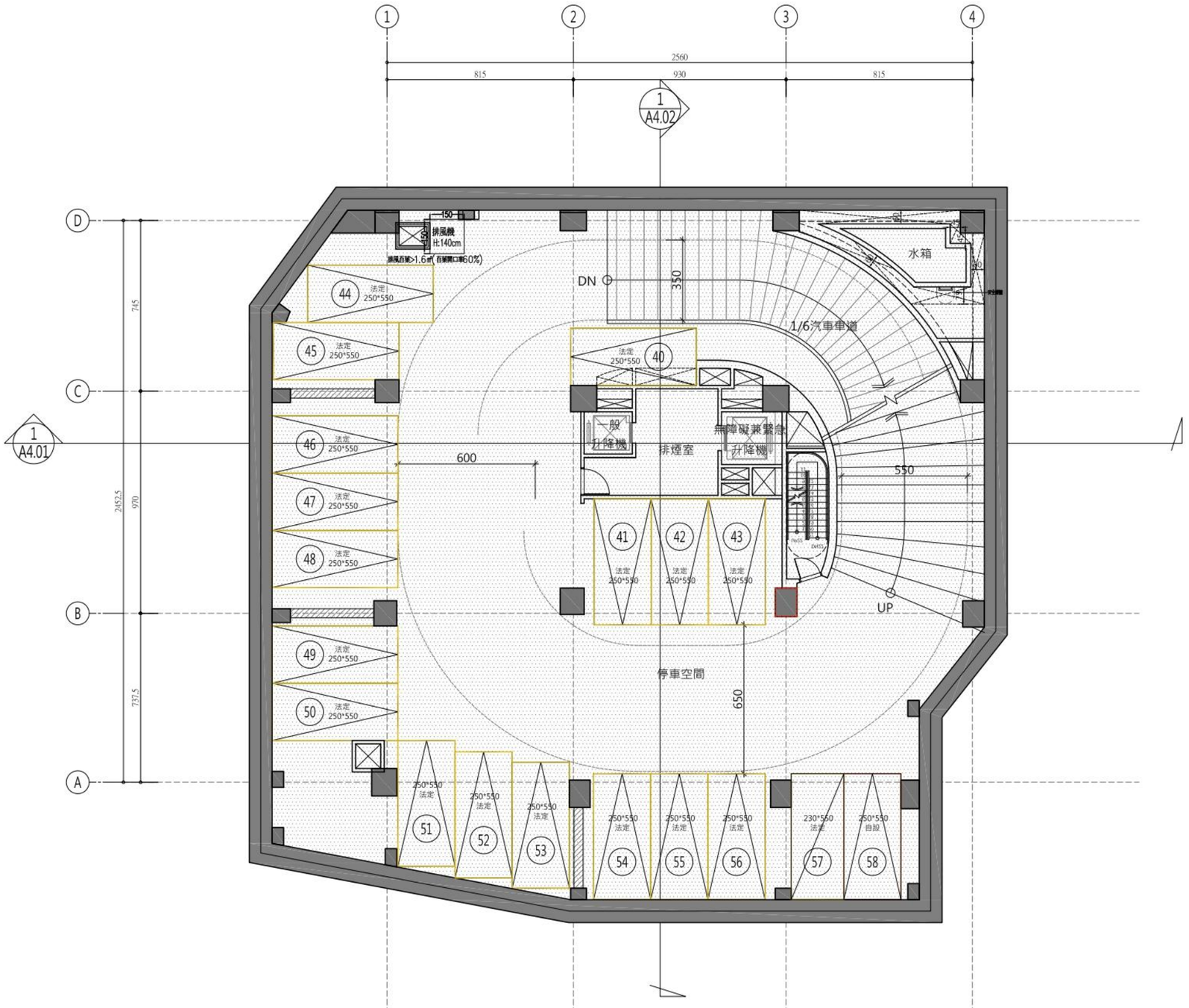
地下六層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-2　地下六層平面圖



地下五層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

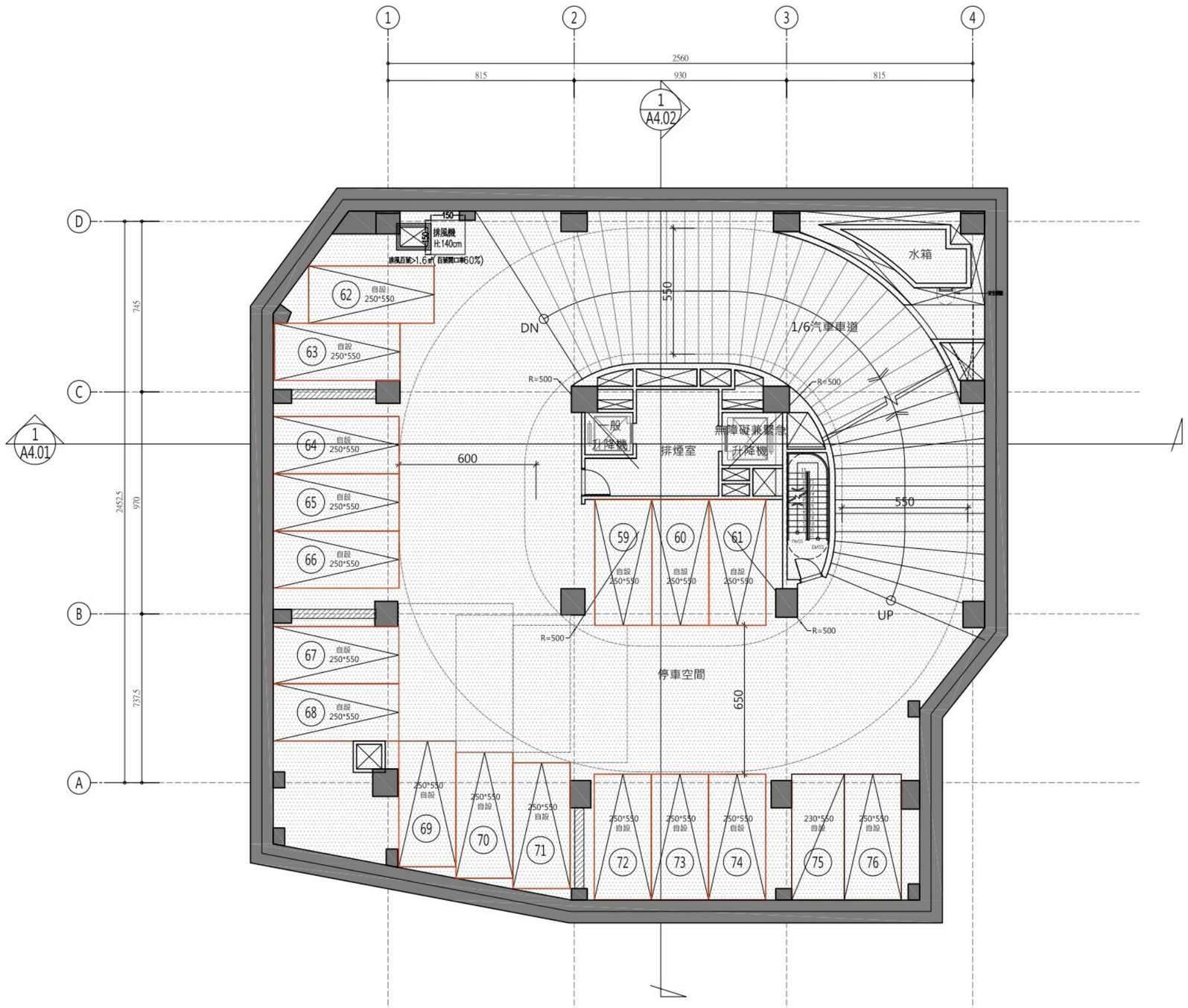
圖 11-3　地下五層平面圖



地下四層平面圖 1

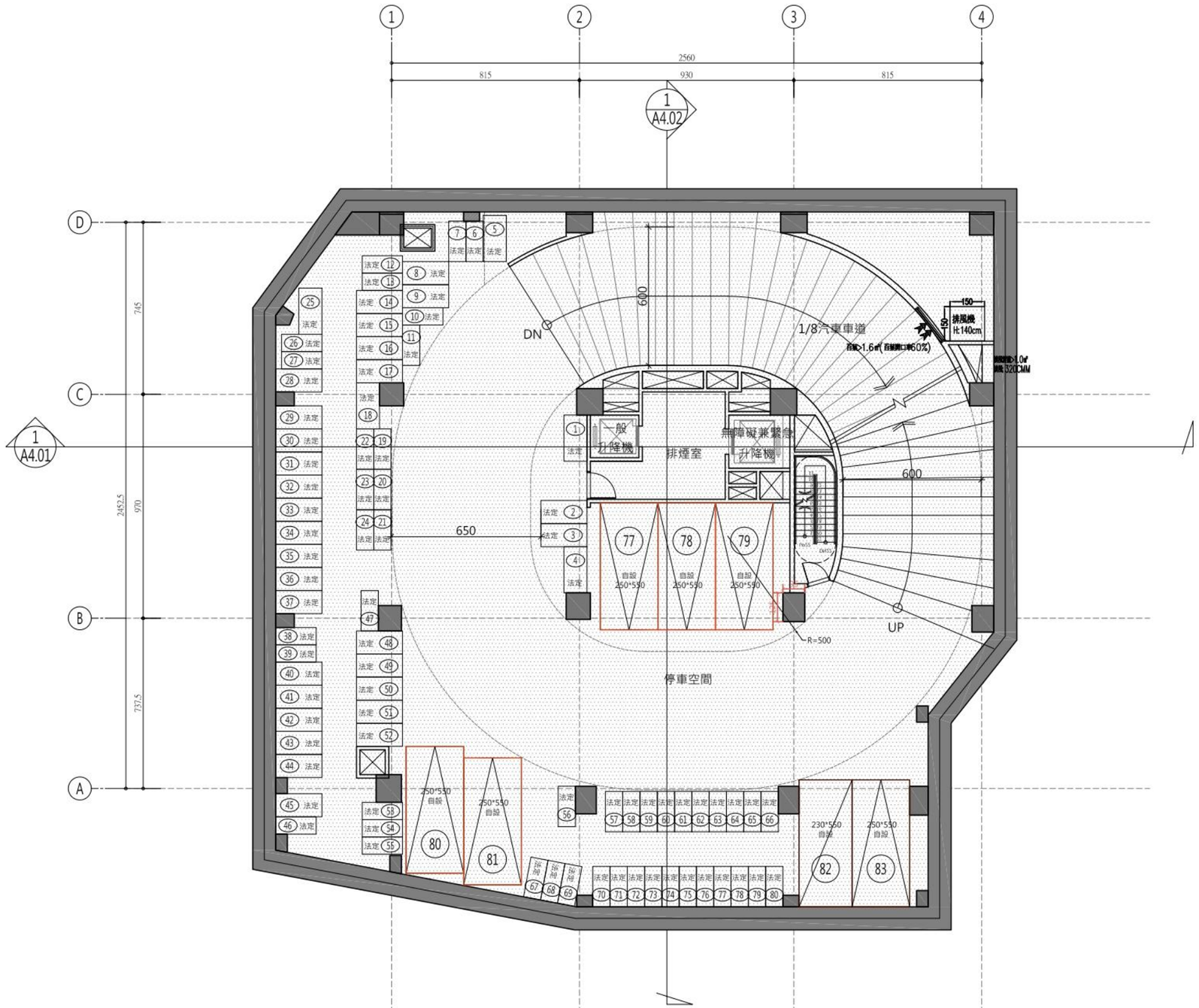
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-4　地下四層平面圖



地下三層平面圖 —1⊗
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-5　地下三層平面圖



地下二層平面圖 —1⊗
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-6　地下二層平面圖

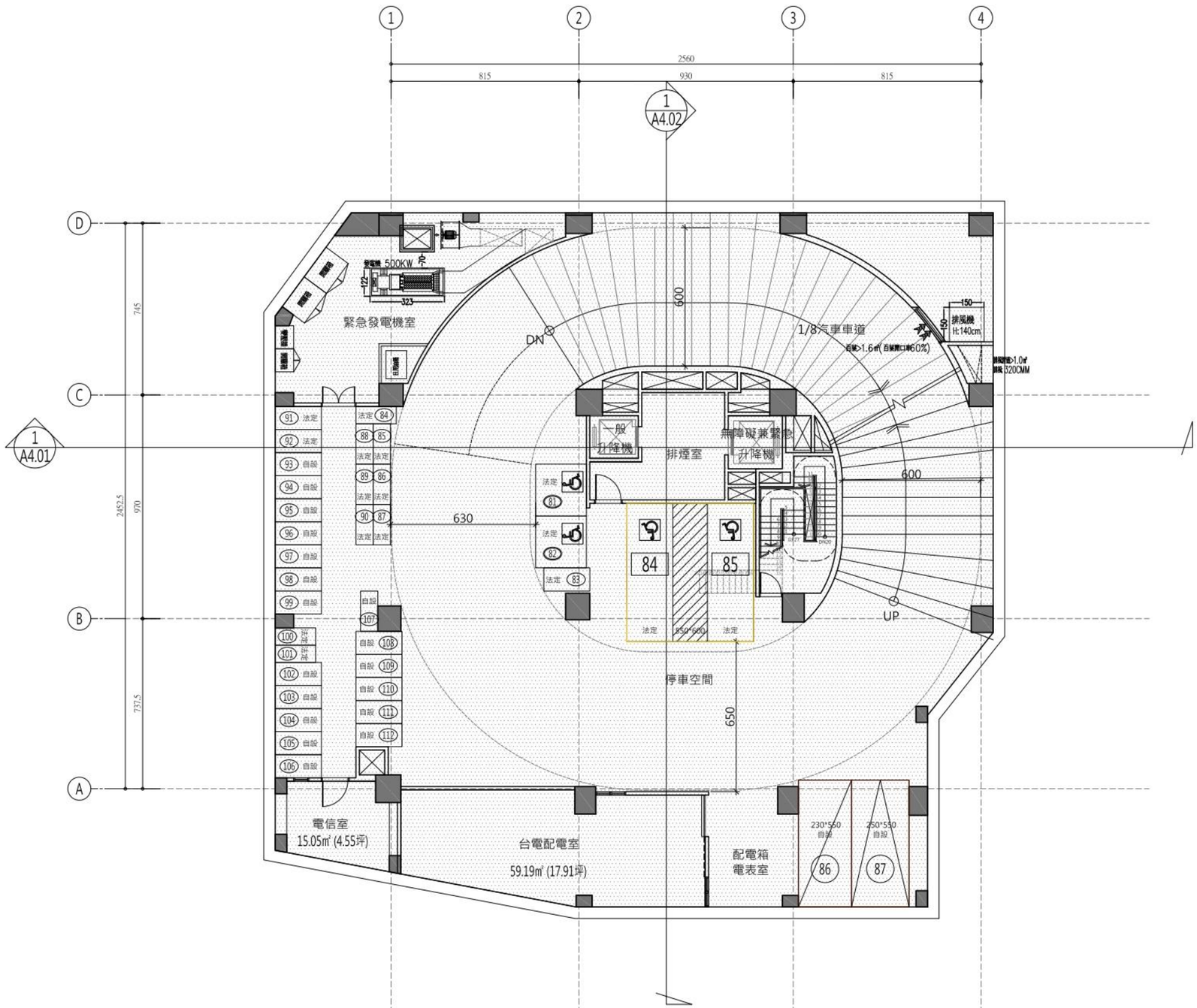


圖 11-7　地下一層平面圖

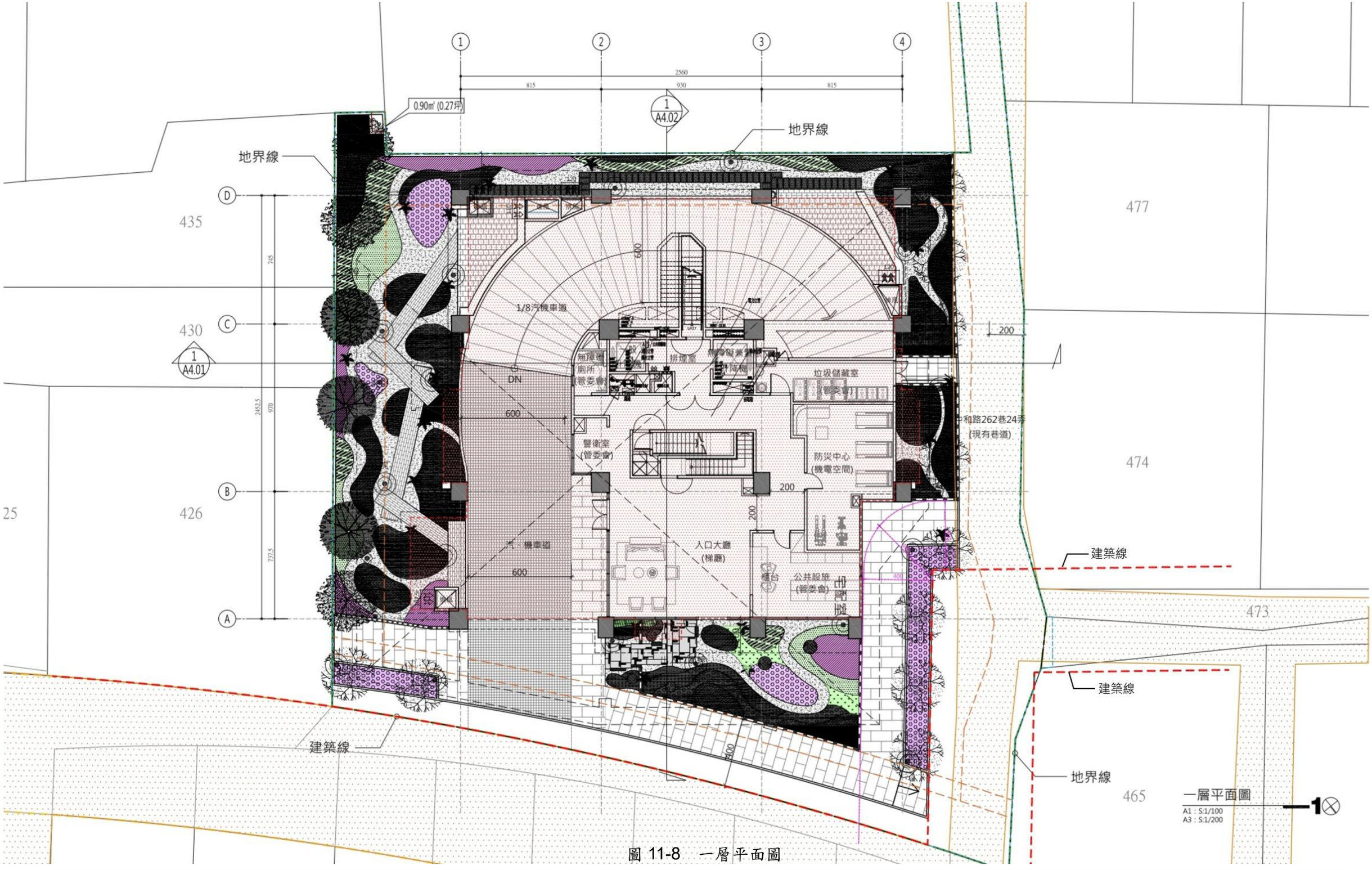
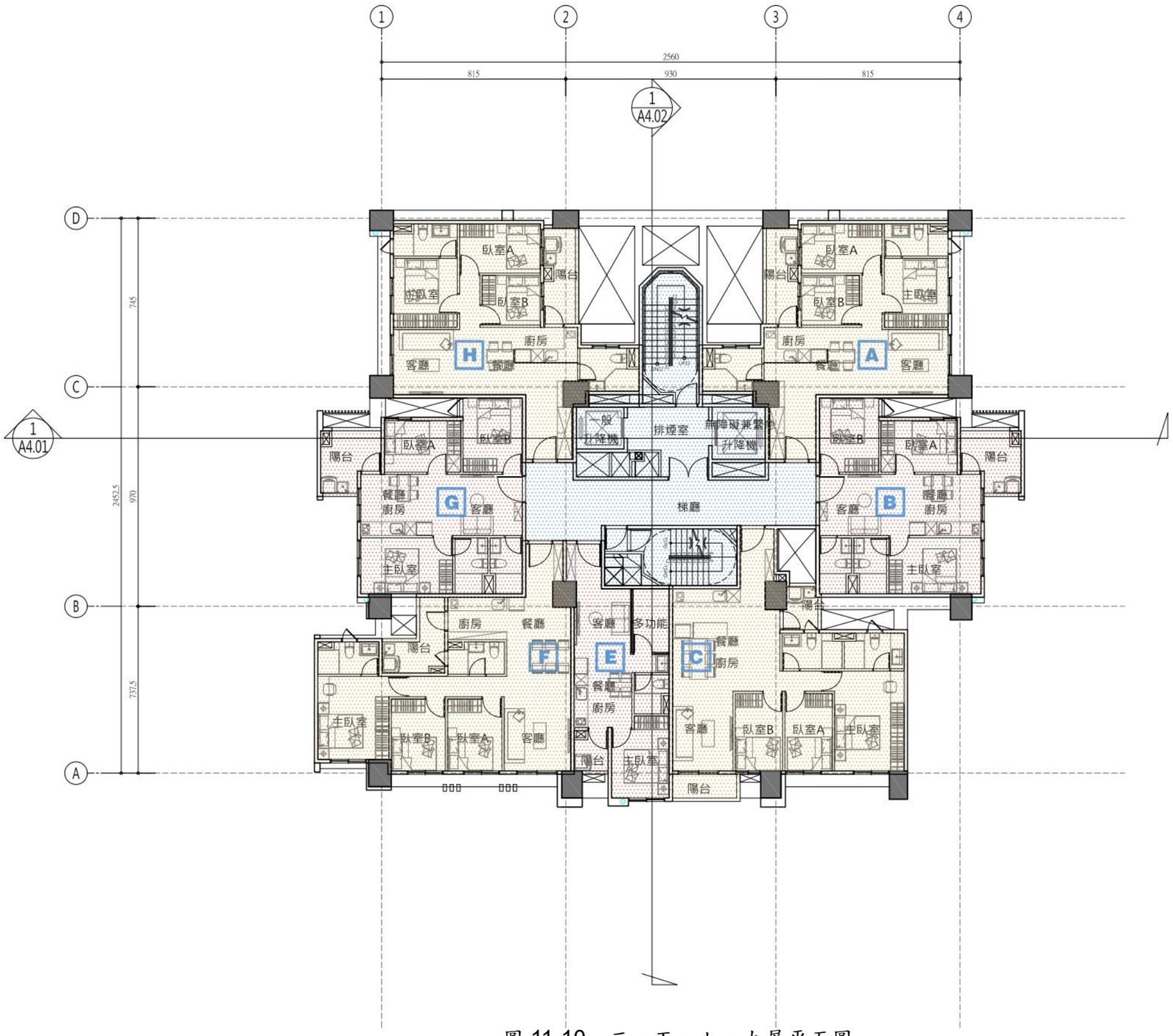

1
2
3
4
2560
815
930
815
0.90㎡ (0.27坪)
1
A4.02
地界線
地界線
D
C
B
A
435
430
25
426
477
474
473
465
1
A4.01
1/8汽機車道
DN
600
200
無障礙廁所
(管委會)
排煙室
垃圾儲藏室
警衛室
(管委會)
防災中心
(機電空間)
入口大廳
(梯廳)
櫃台
公共設施
(管委會)
機車道
中和路262巷24弄
(現有巷道)
建築線
建築線
建築線
地界線
一層平面圖
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200
1

圖 11-8　一層平面圖



二層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

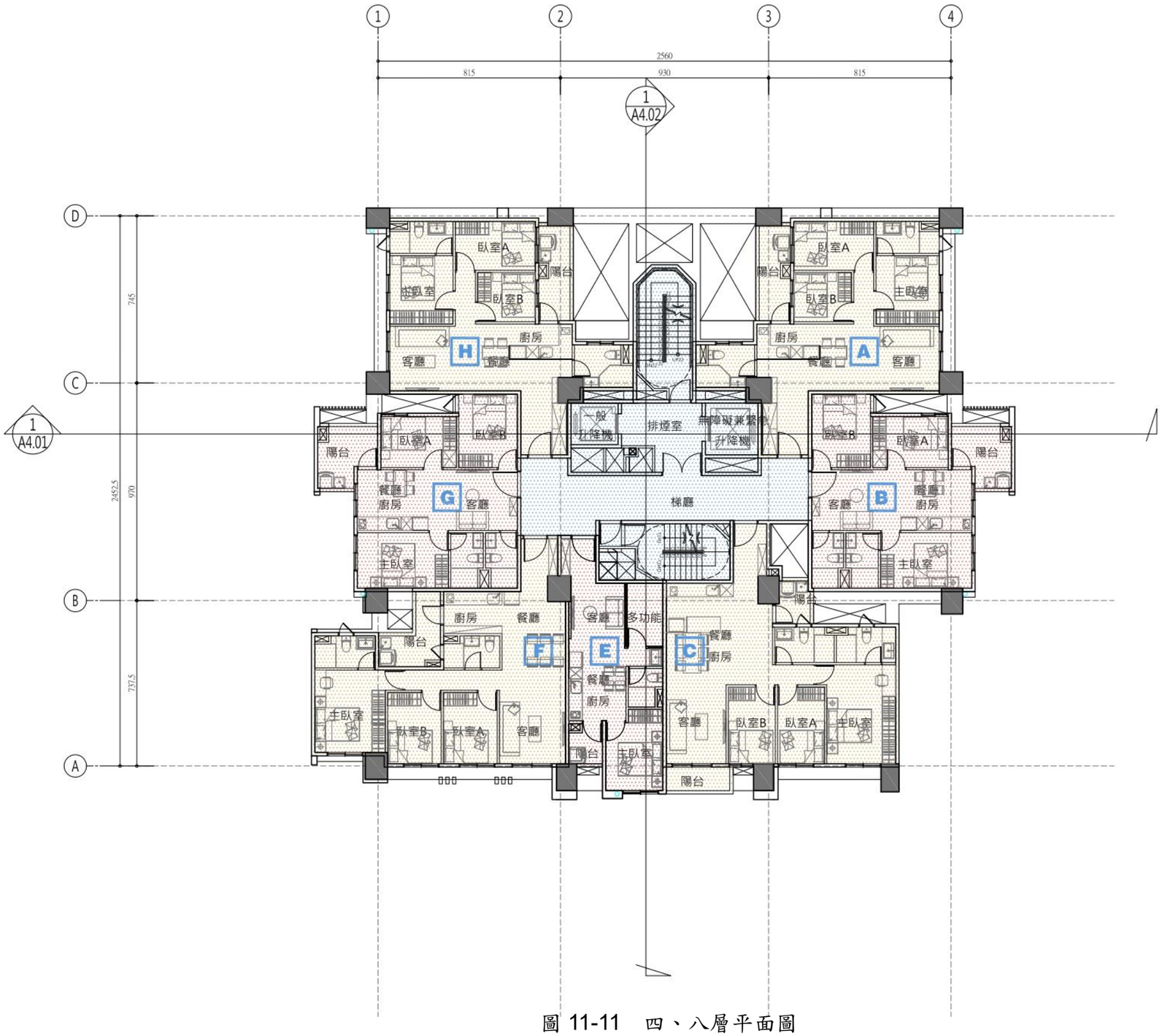
圖 11-9　二層平面圖



三、五、七、九層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-10　三、五、七、九層平面圖



四、八層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-11　四、八層平面圖

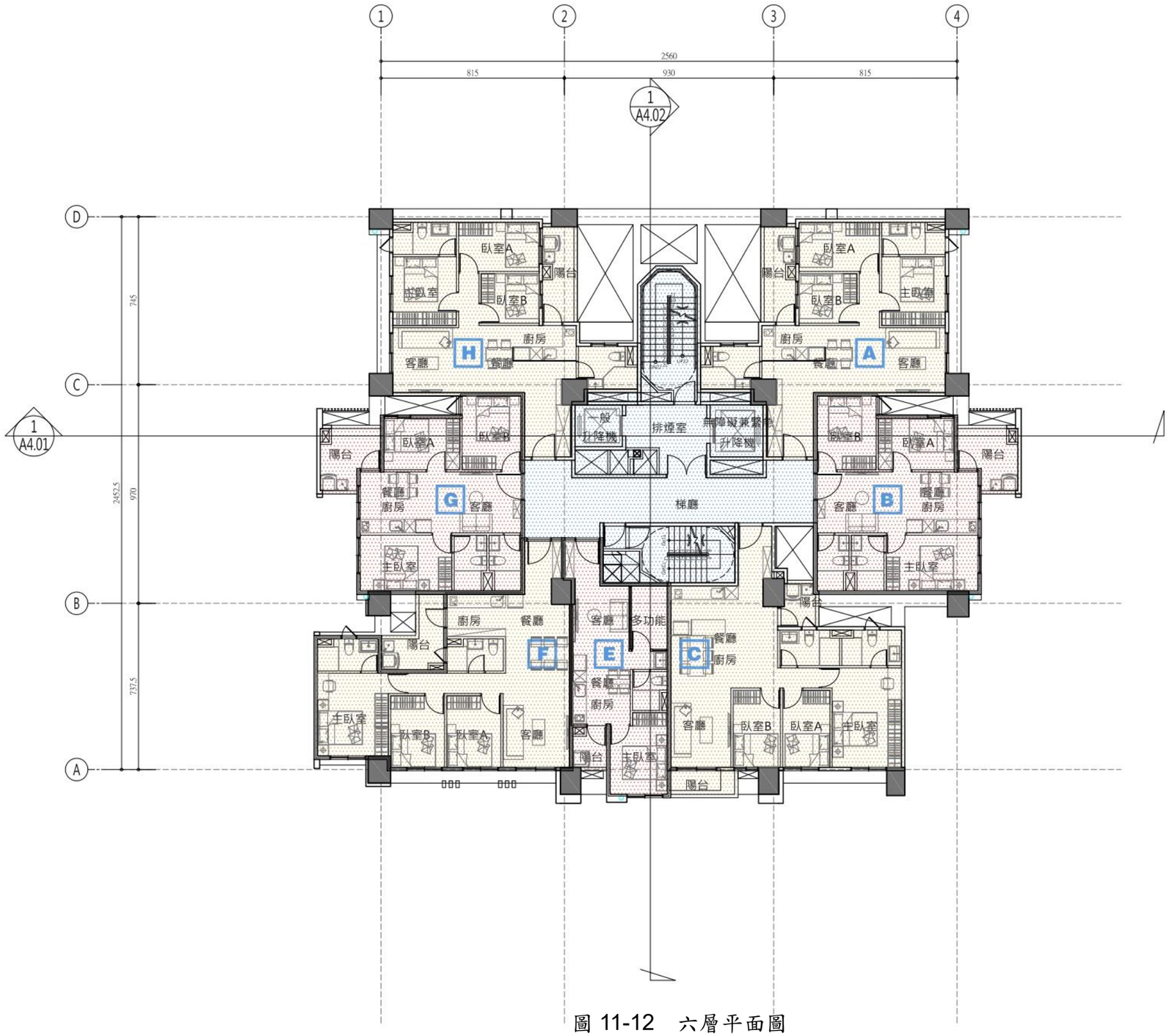
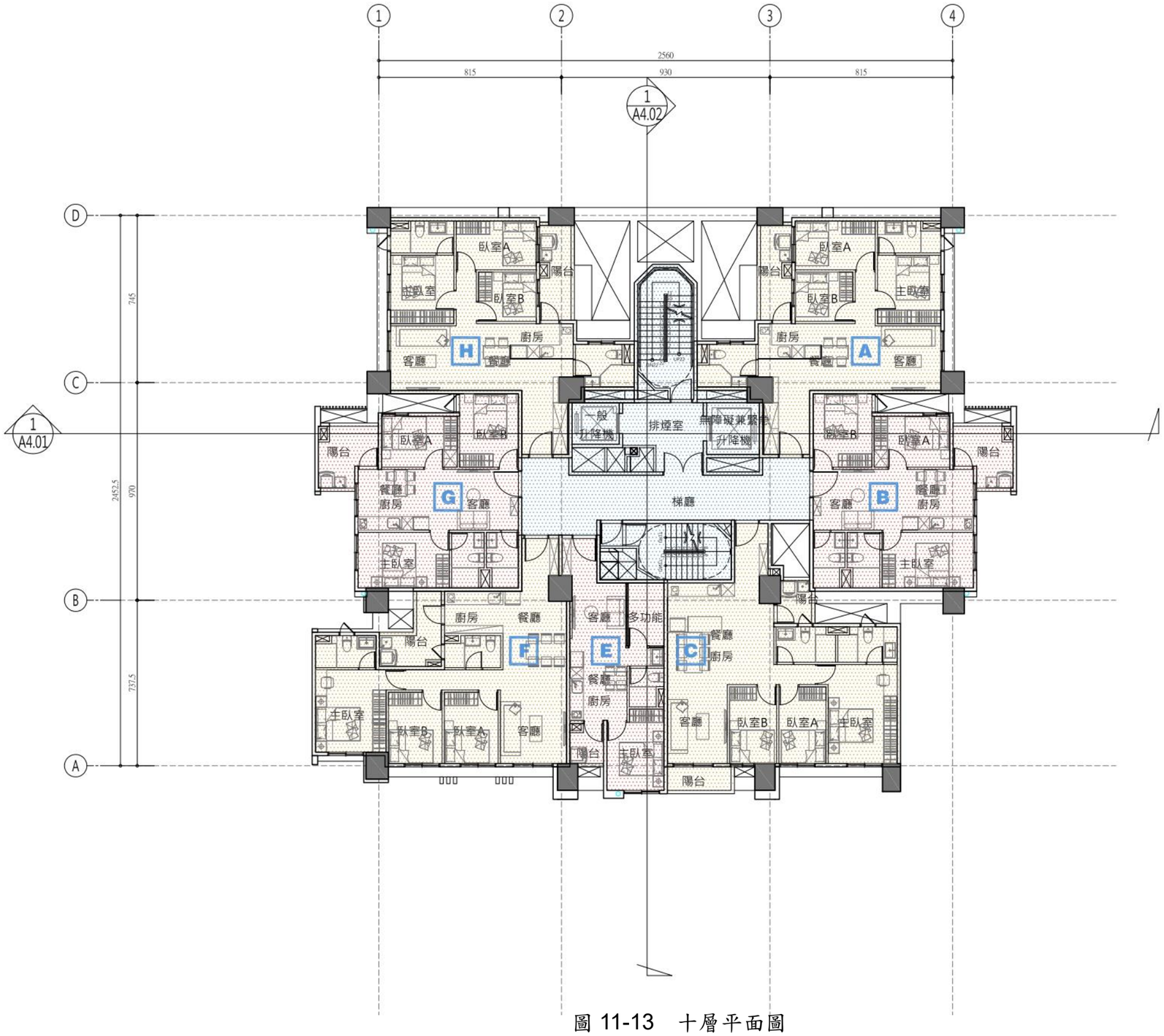


圖 11-12　六層平面圖

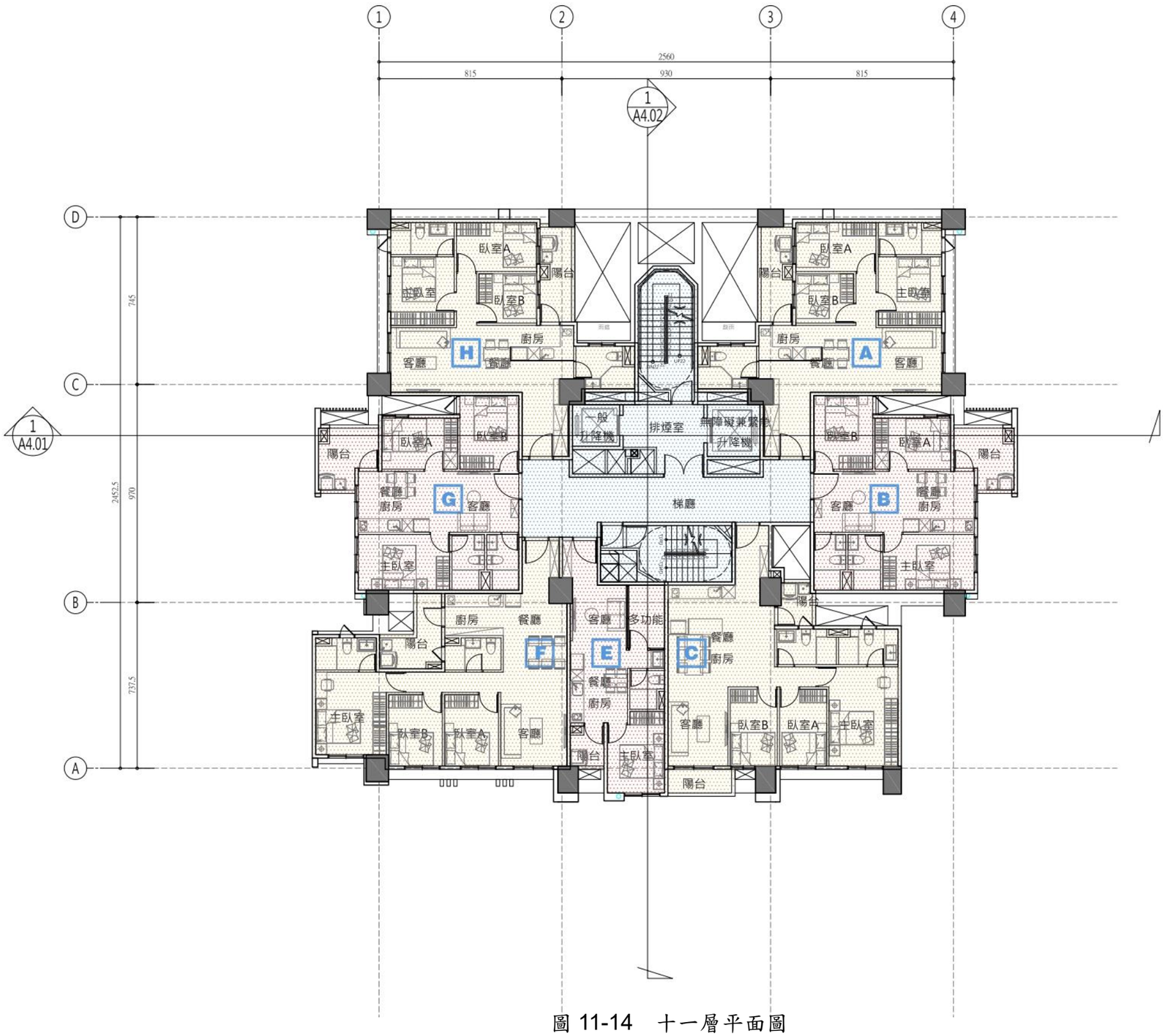
六層平面圖
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200
1



十層平面圖 1

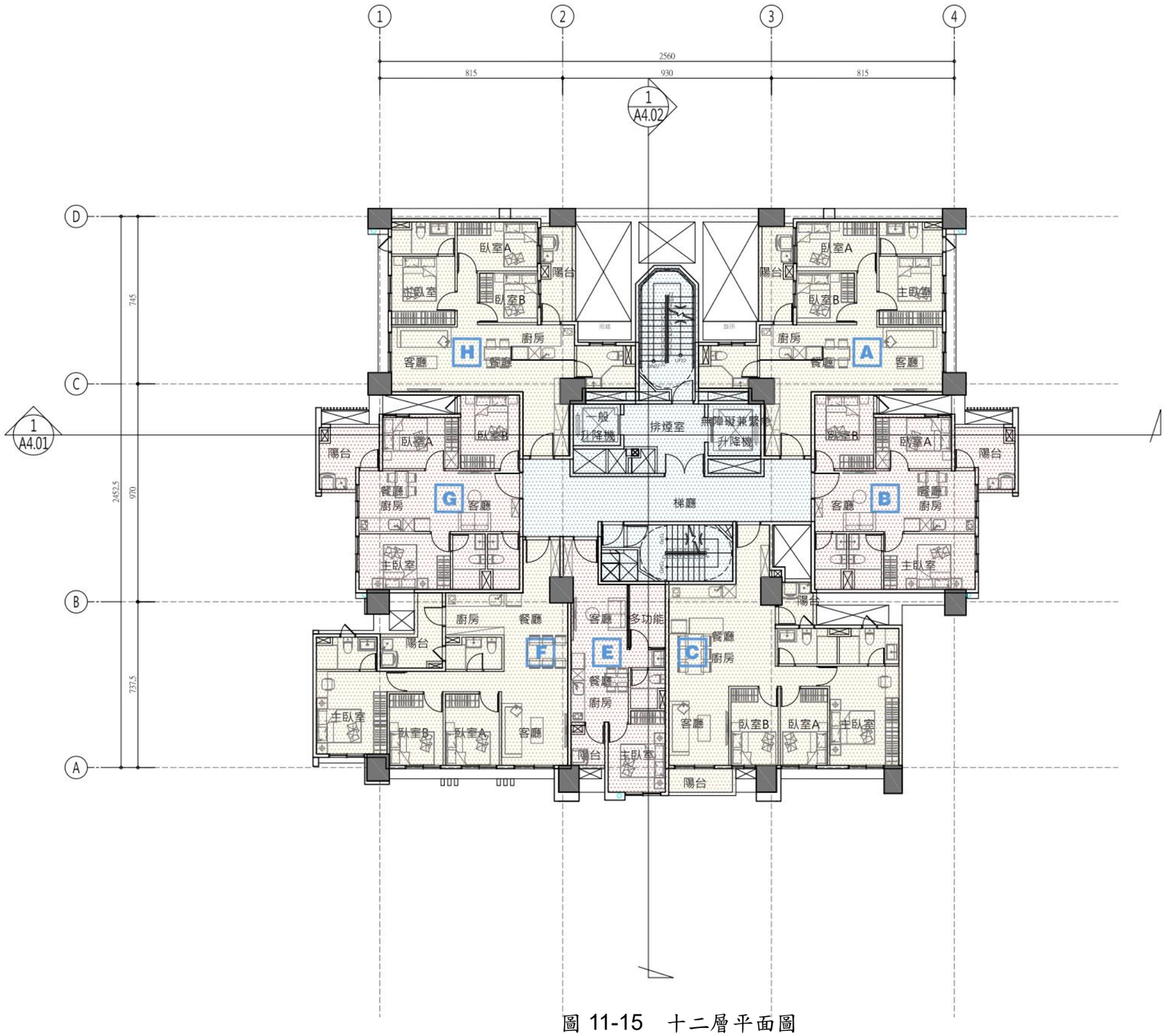
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-13　十層平面圖



十一層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

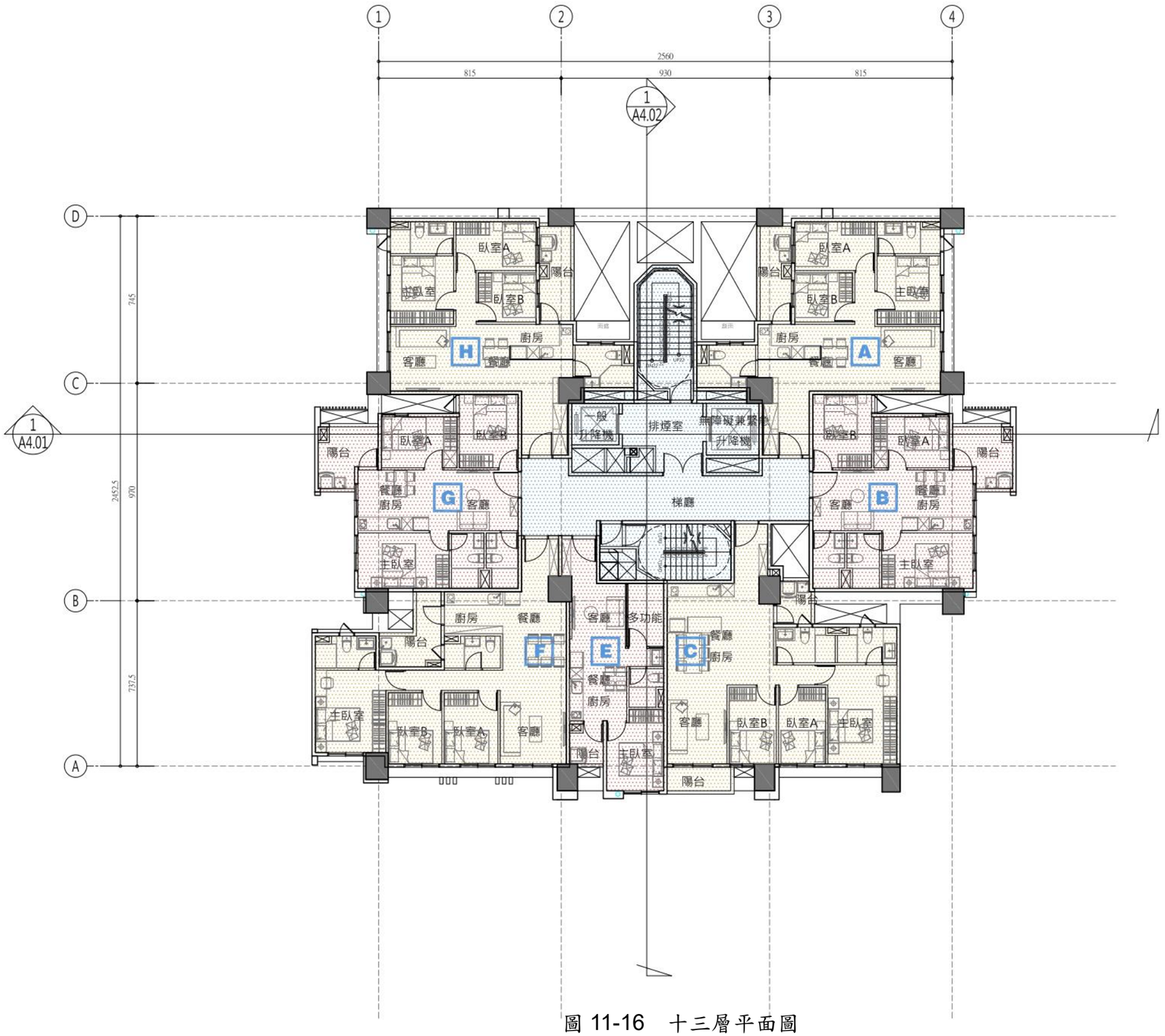
圖 11-14　十一層平面圖



十二層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

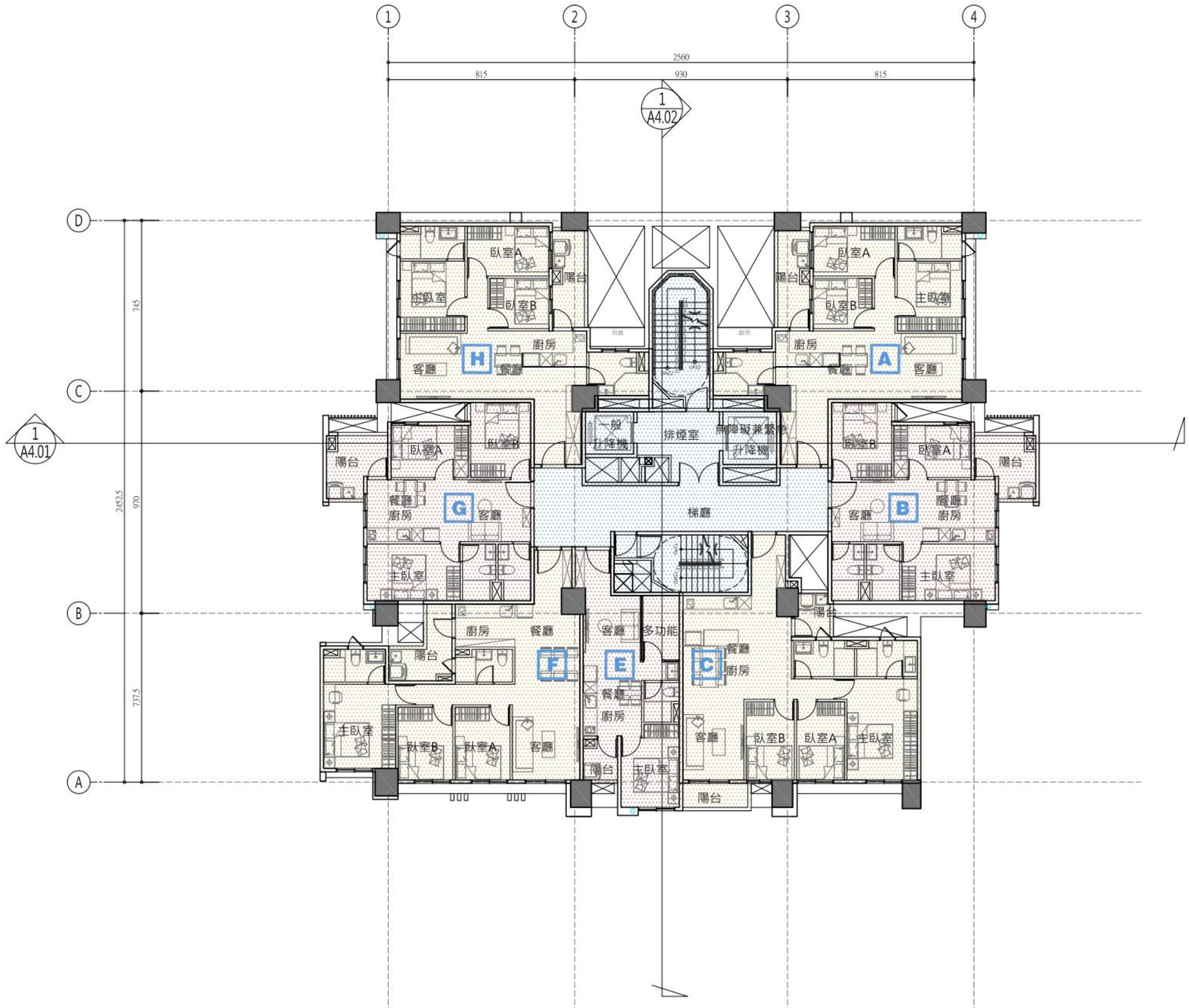
圖 11-15　十二層平面圖



十三層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

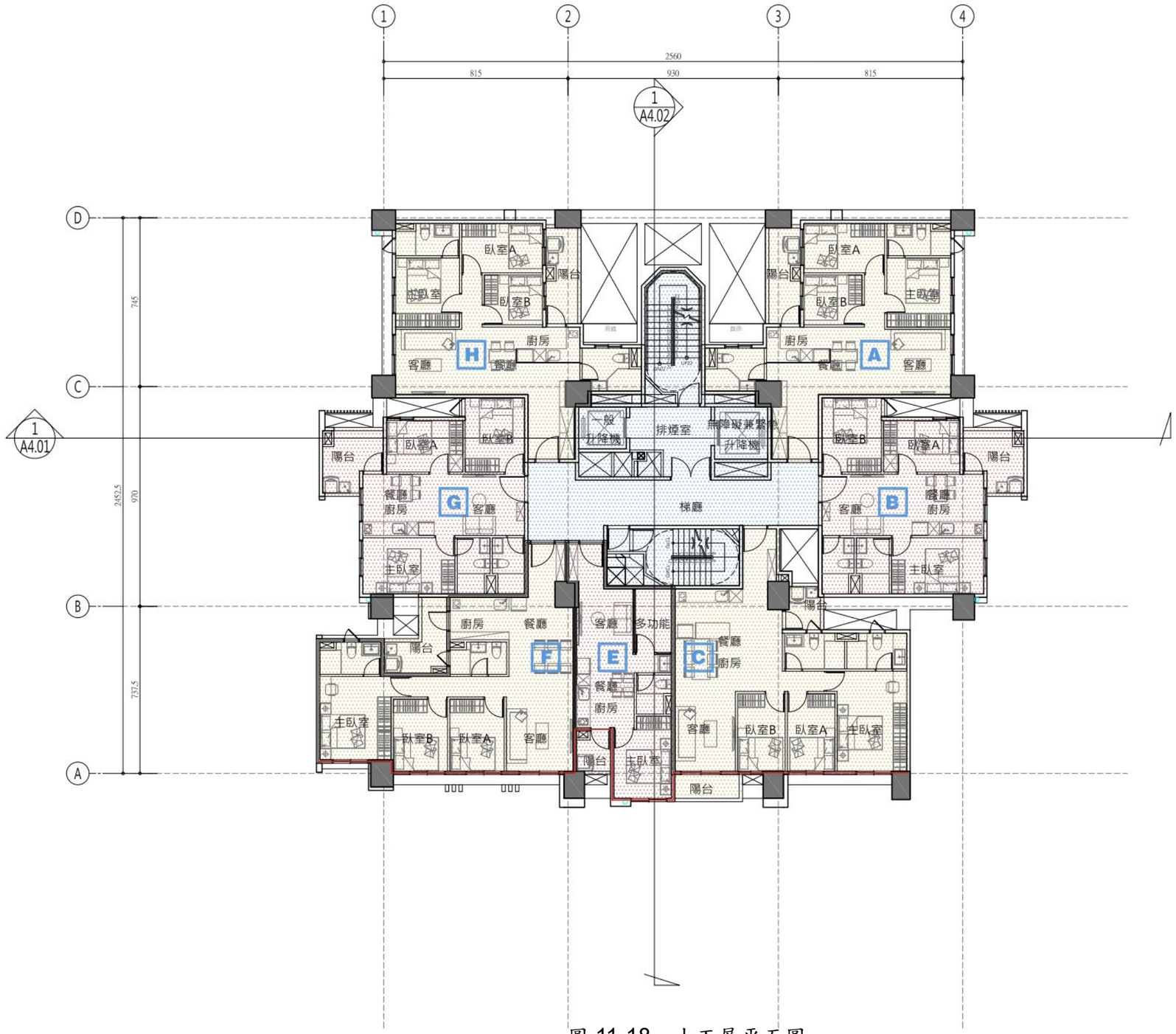
圖 11-16　十三層平面圖



十四層平面圖 1

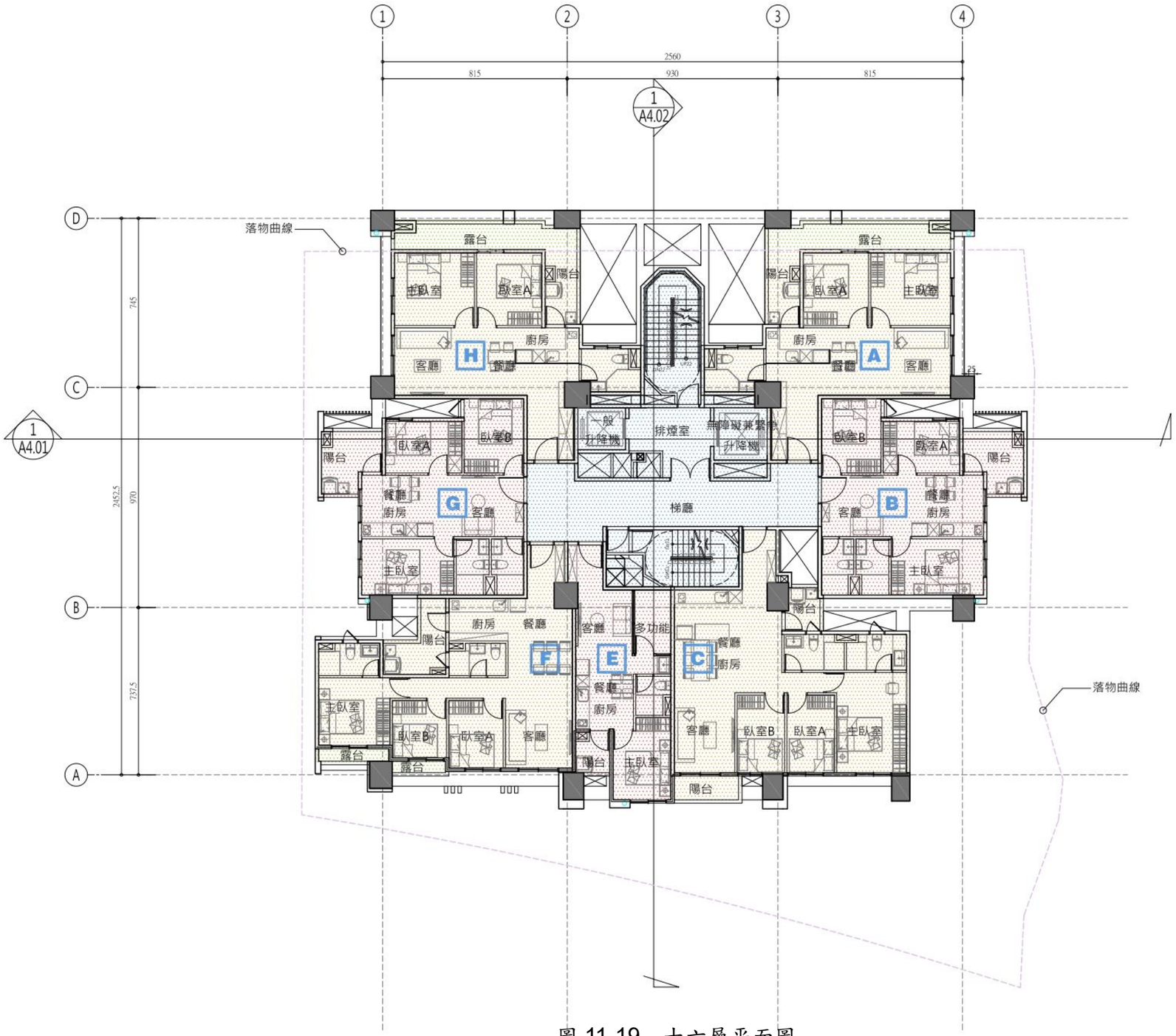
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-17　十四層平面圖



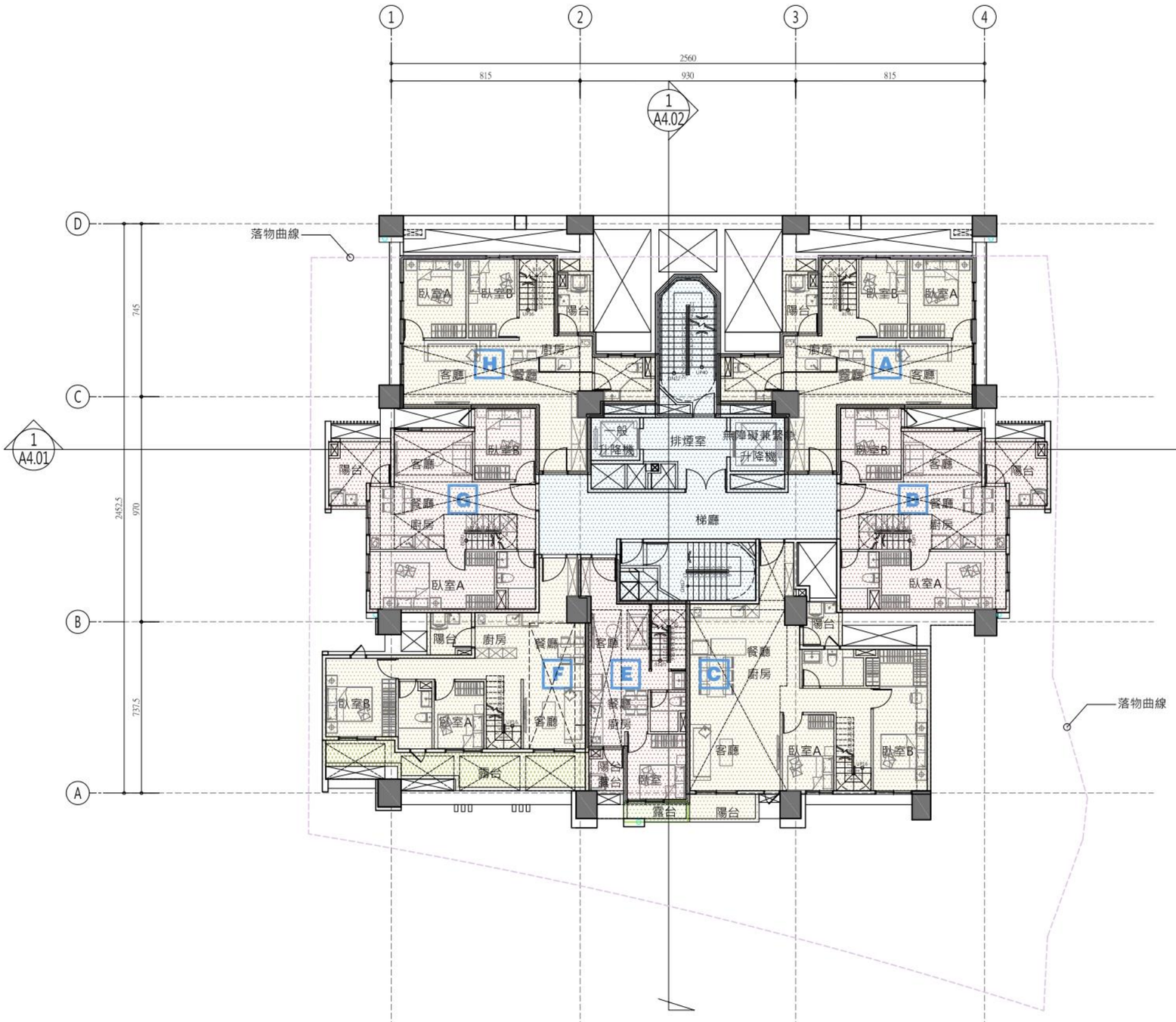
十五層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-18　十五層平面圖



十六層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-19　十六層平面圖



十七層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-20　十七層平面圖

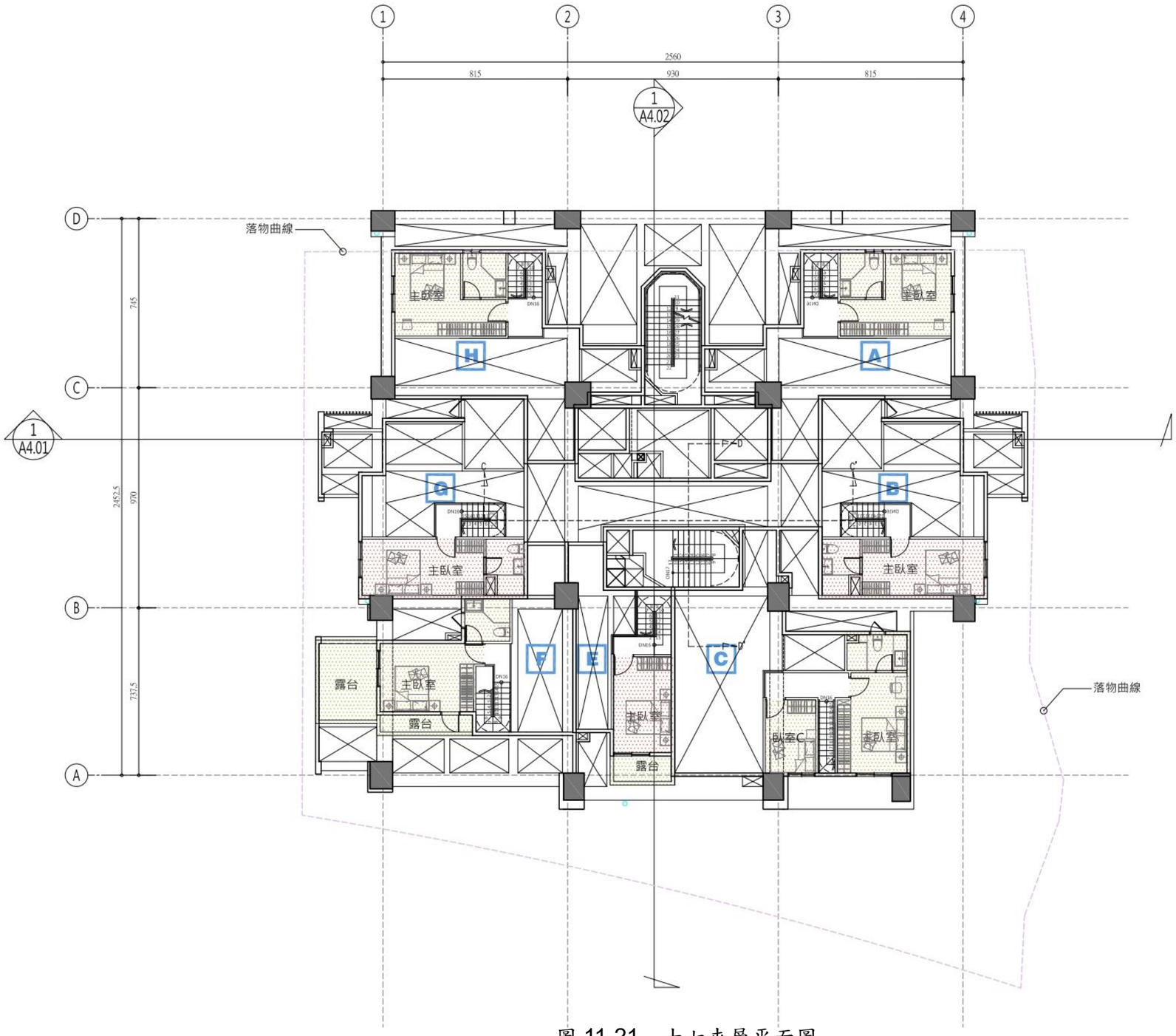


圖 11-21　十七夾層平面圖

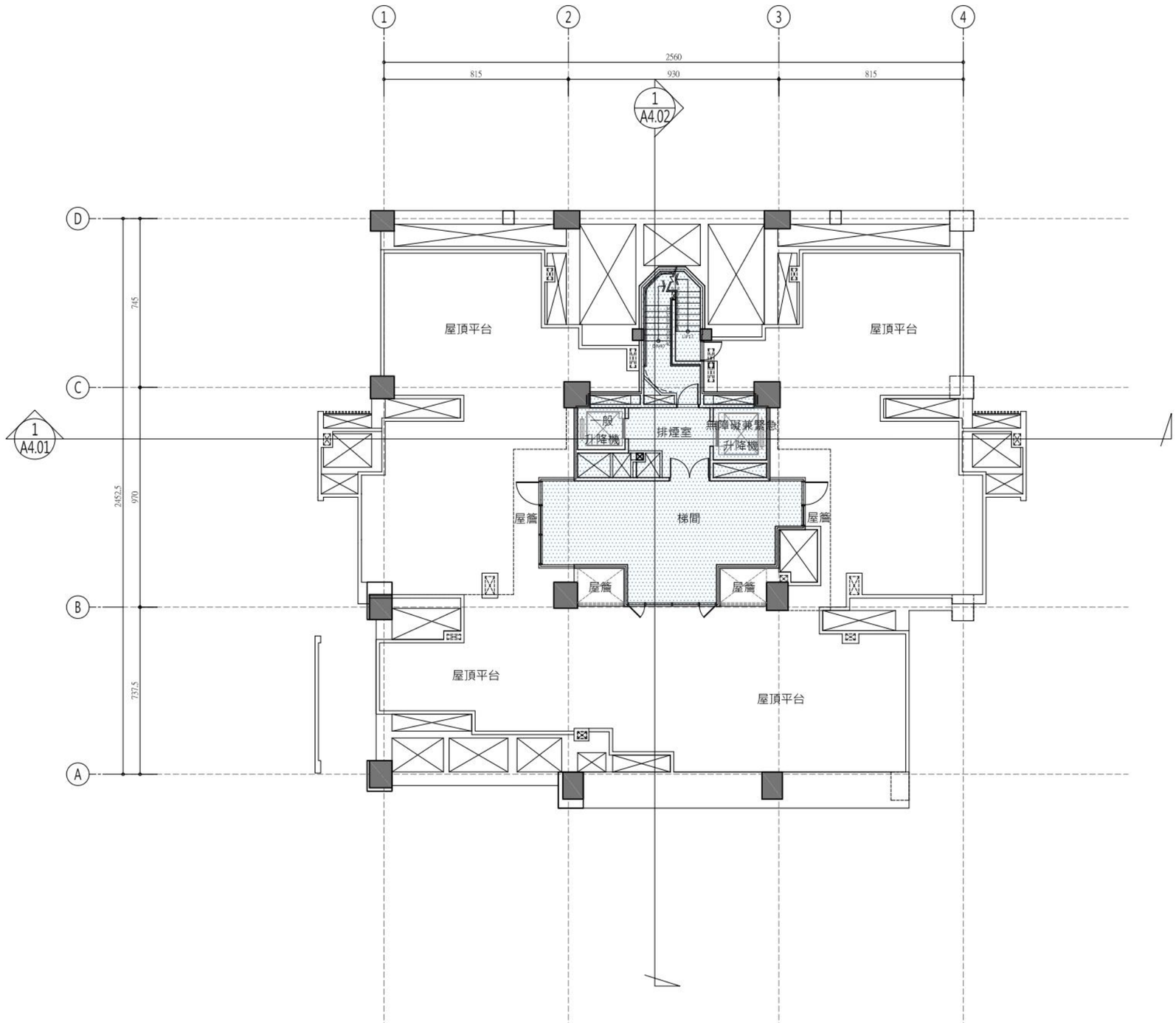
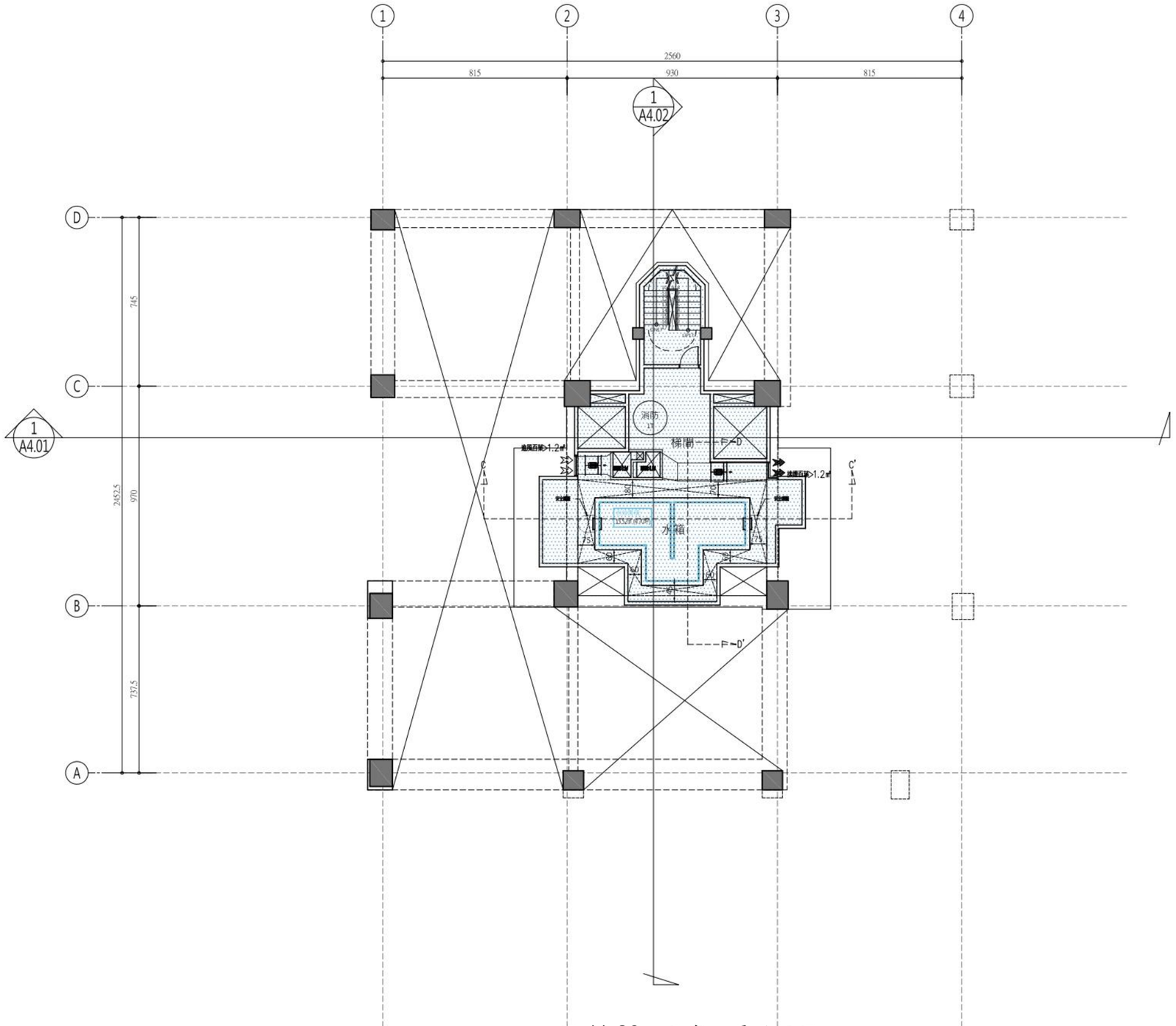


圖 11-22　屋突一層平面圖



屋突二層平面圖 1
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 11-23　屋突二層平面圖

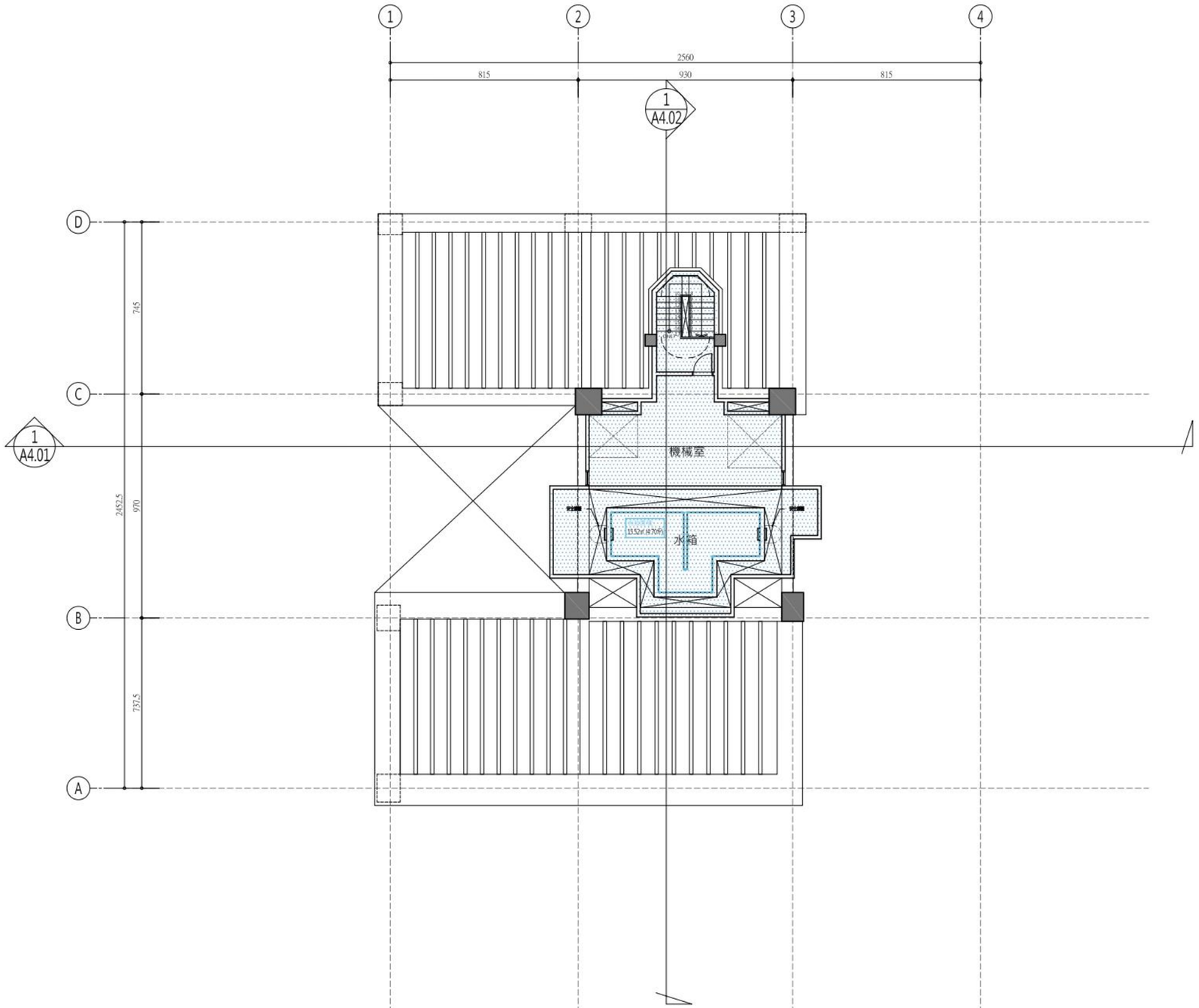


圖 11-24　屋突三層平面圖

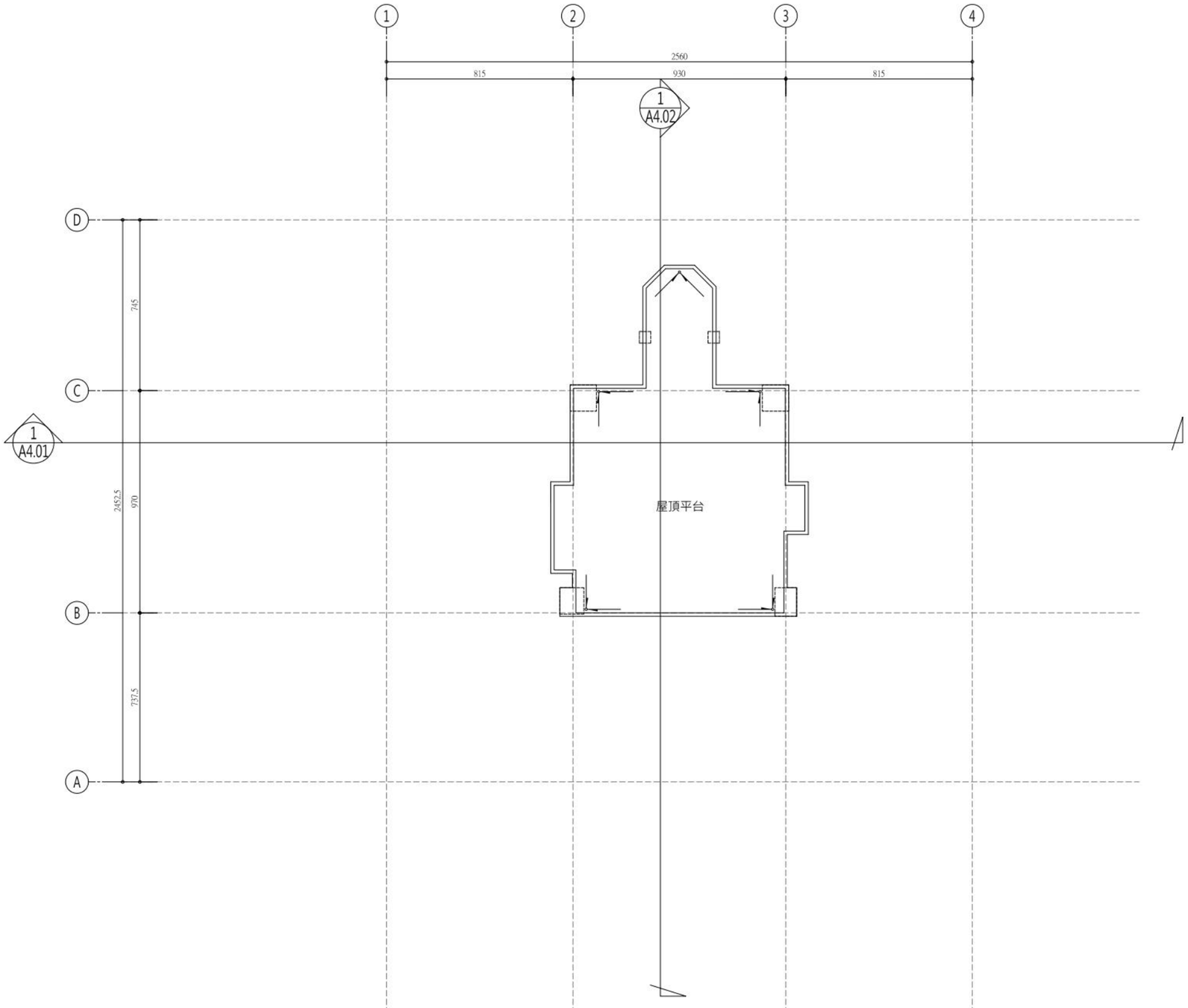
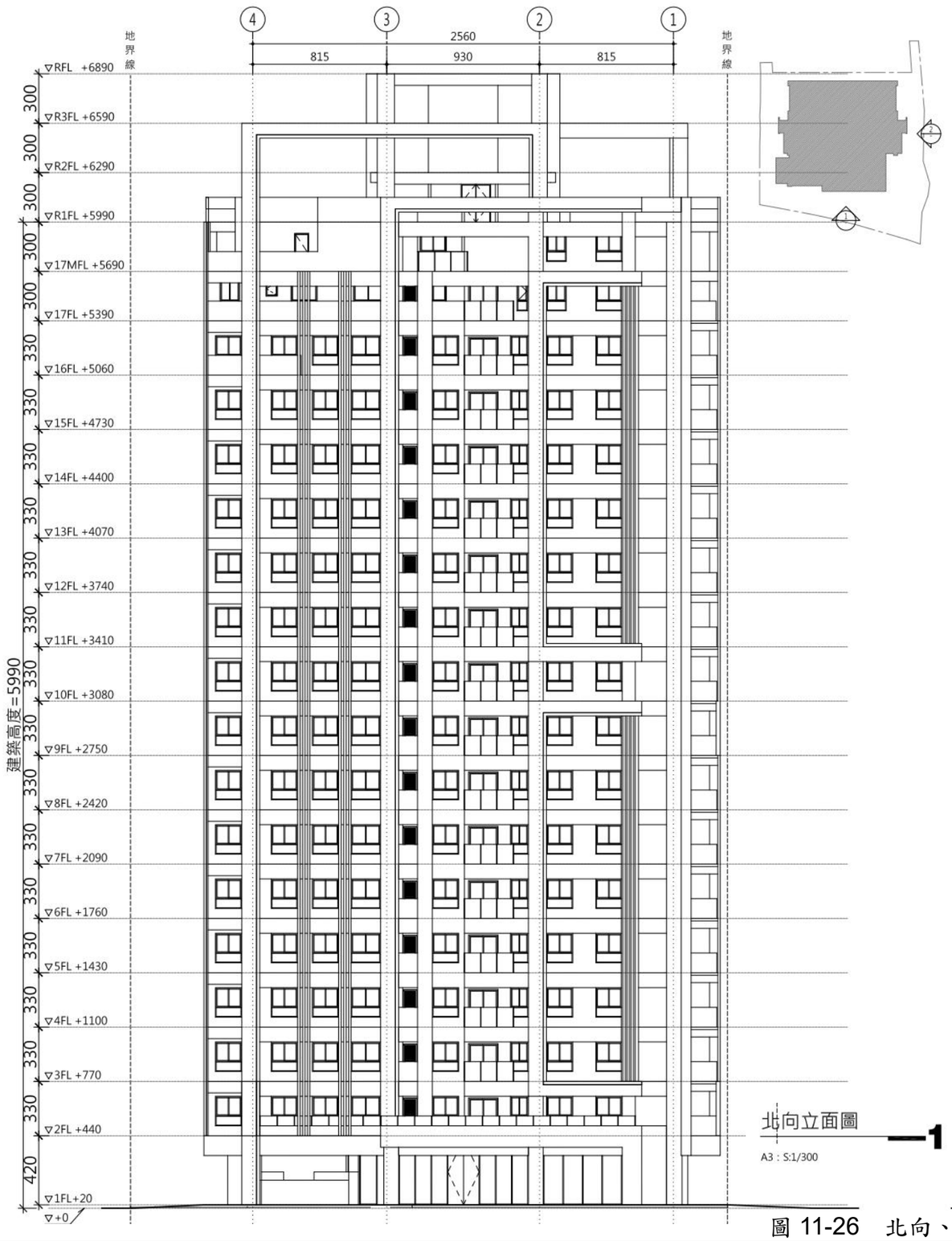
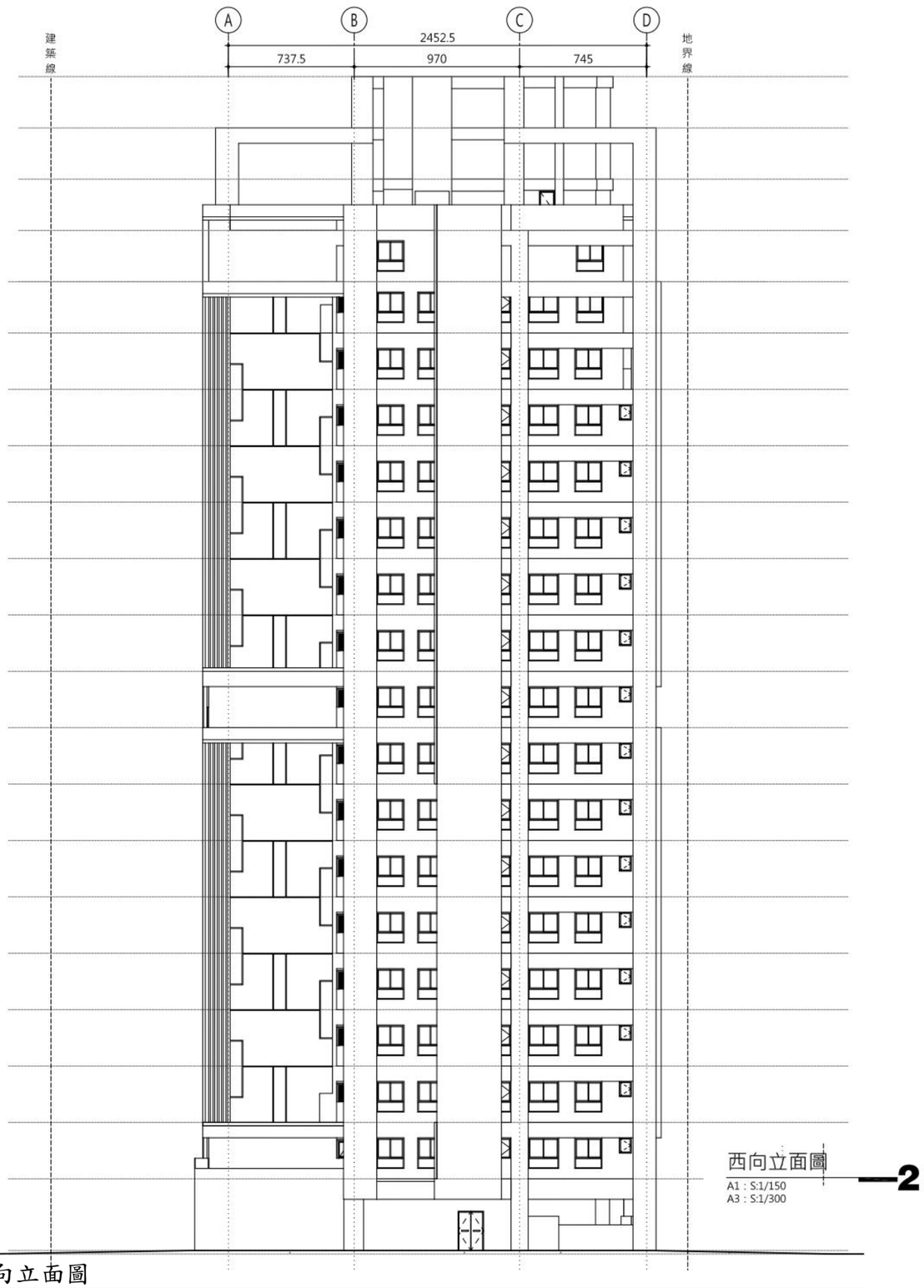


圖 11-25　屋頂層平面圖



北向立面圖 —1

A3 : S:1/300



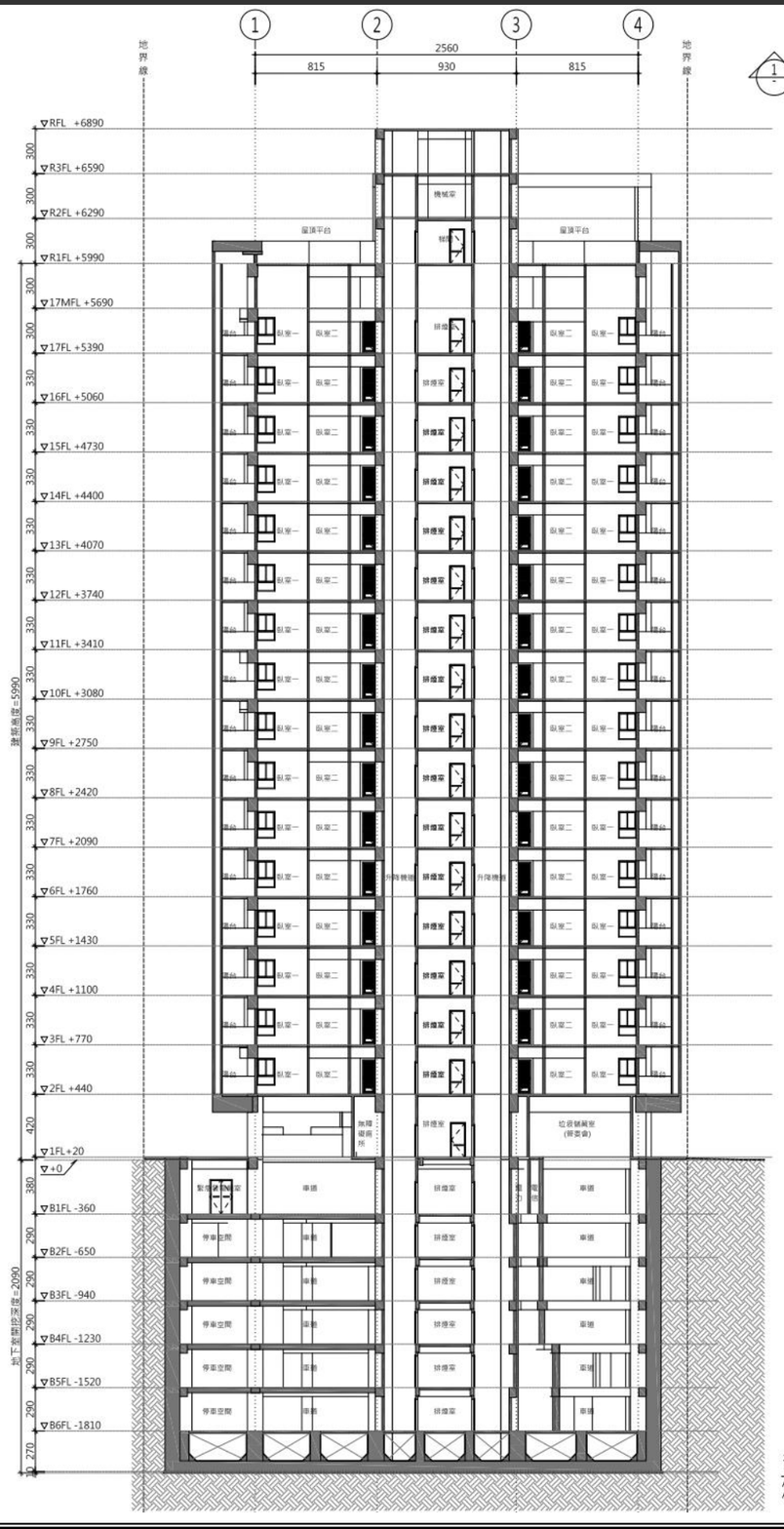
西向立面圖 —2

A1 : S:1/150
A3 : S:1/300

圖 11-26　北向、西向立面圖



圖 11-27 南向、東向立面圖


1
2
3
4
2560
815
930
815
地界線
地界線
RFL +6890
R3FL +6590
R2FL +6290
R1FL +5990
17MFL +5690
17FL +5390
16FL +5060
15FL +4730
14FL +4400
13FL +4070
12FL +3740
11FL +3410
10FL +3080
9FL +2750
8FL +2420
7FL +2090
6FL +1760
5FL +1430
4FL +1100
3FL +770
2FL +440
1FL+20
+0
B1FL -360
B2FL -650
B3FL -940
B4FL -1230
B5FL -1520
B6FL -1810
建築高度=5990
地下開挖深度=2090
屋頂平台
機械室
樓梯間
臥室一
臥室二
陽台
樓梯室
無障礙廁所
垃圾儲藏室
(管委會)
車道
停車空間
剖面圖(一)
A1：S:1/200
A3：S:1/400
1

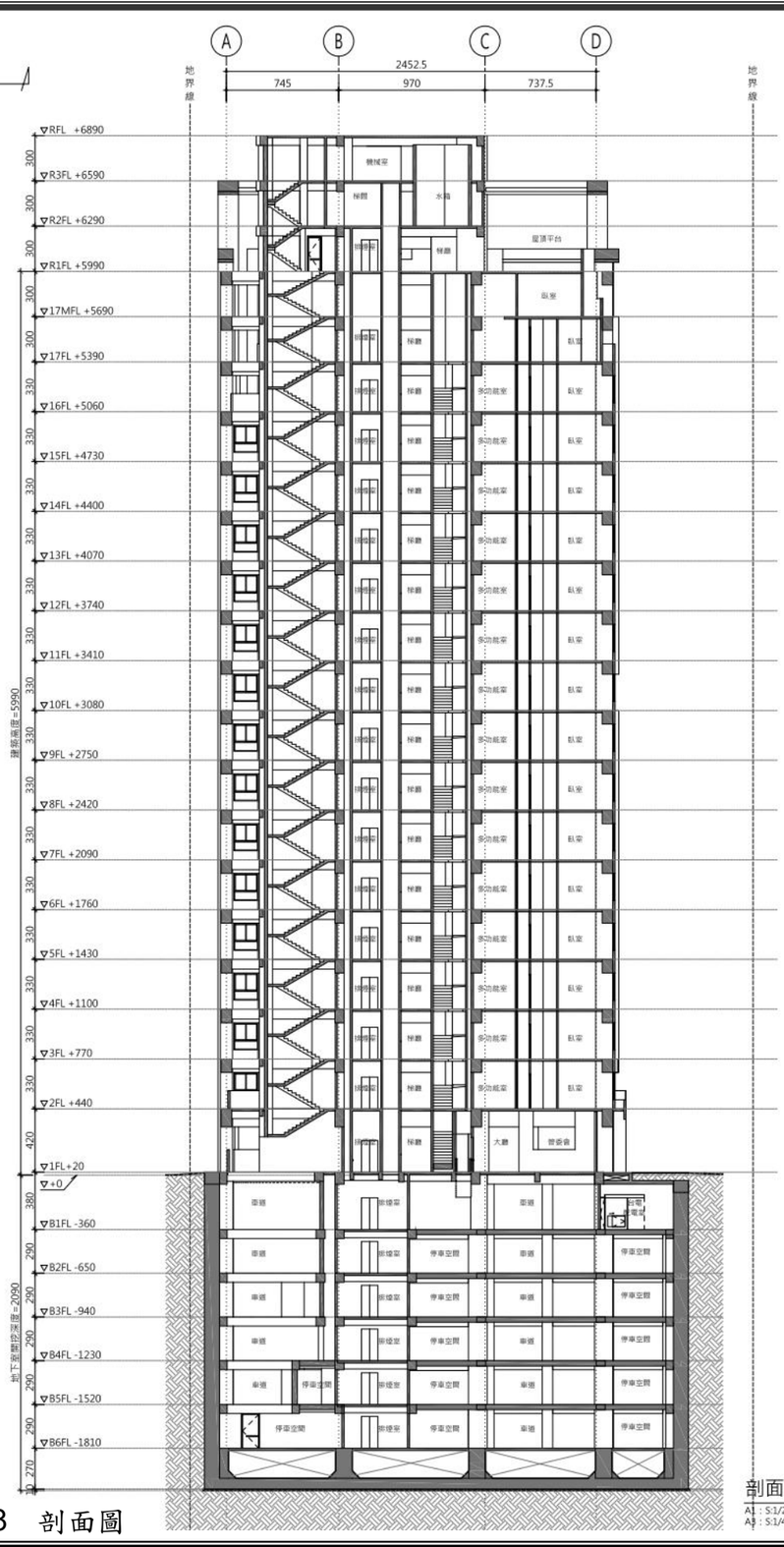
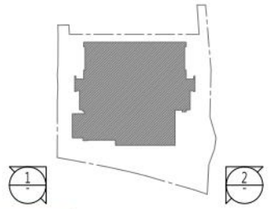

A
B
C
D
2452.5
745
970
737.5
地界線
地界線
RFL +6890
R3FL +6590
R2FL +6290
R1FL +5990
17MFL +5690
17FL +5390
16FL +5060
15FL +4730
14FL +4400
13FL +4070
12FL +3740
11FL +3410
10FL +3080
9FL +2750
8FL +2420
7FL +2090
6FL +1760
5FL +1430
4FL +1100
3FL +770
2FL +440
1FL+20
+0
B1FL -360
B2FL -650
B3FL -940
B4FL -1230
B5FL -1520
B6FL -1810
建築高度=5990
地下開挖深度=2090
機械室
樓梯
水箱
屋頂平台
臥室
樓梯間
多功能室
大廳
管委會
車道
停車空間
剖面圖(二)
A1：S:1/200
A3：S:1/400
2

圖 11-28　剖面圖

11-4、透視圖





透視圖(一) —1



透視圖(二) —2

圖 11-29　透視圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築設計



圖 12-1　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一)



圖 12-2　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二)

12-1.2、建築樓層配置說明

配置說明：

(一)、 地下層 (B1F-B6F)

- 筏基層
- B6F：防空避難室兼停車空間
- B5F-B1F：停車空間

(二)、 基座層 (1F)

- 管委會
- 車道

(三)、 集合住宅層 (2F-17F)

- 集合住宅

(四)、 屋頂突出物 (R1FL-R3FL)

- 梯間、 水箱、 機械室

---- 地界線

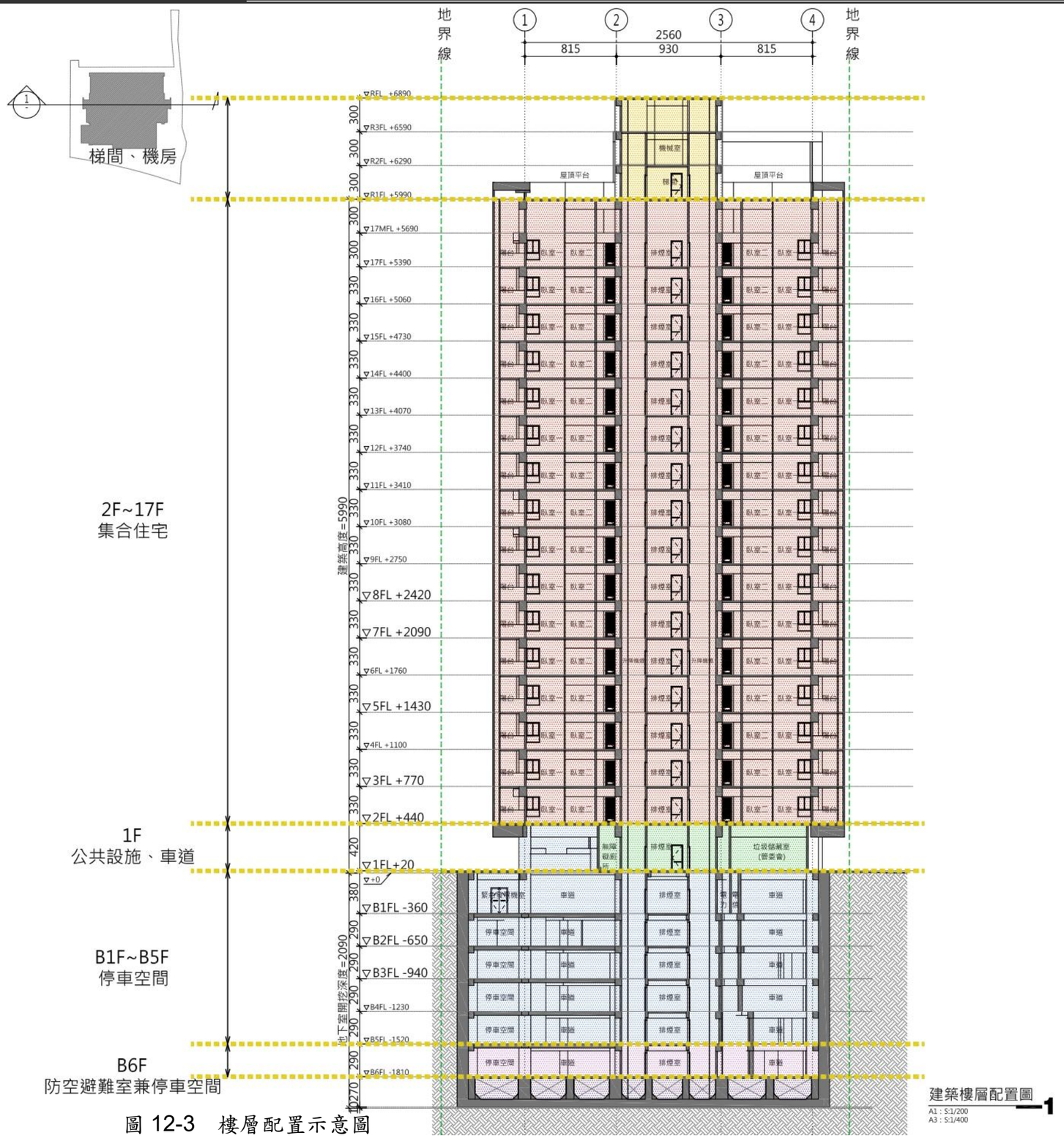


圖 12-3　樓層配置示意圖

12-1.3、汽機車及人行動線計畫

1.人行動線

本案為面前道路為中和路262巷24弄之8M計畫道路，臨接計畫道路側為退縮4M之設計，於退縮地中除留設所需之人行步道外側皆以景觀複層設計之綠化，用以提升行人之安全性、友善街廊，進而改善都市市容，以達都市更新之目標。

2.車行動線

於建物1F左側汽機車道出入口裝設警示燈，以提升行人穿越時之安全性。

另將本案通往地下停車空間之車道設計為1/8斜率及6M寬之汽、機車共用車道，並以防滑材質鋪設於車道上方用以提升行車之安全性。

人行動線

垃圾清運動線

汽車動線

機車動線

社區主要出入口

警示燈標示

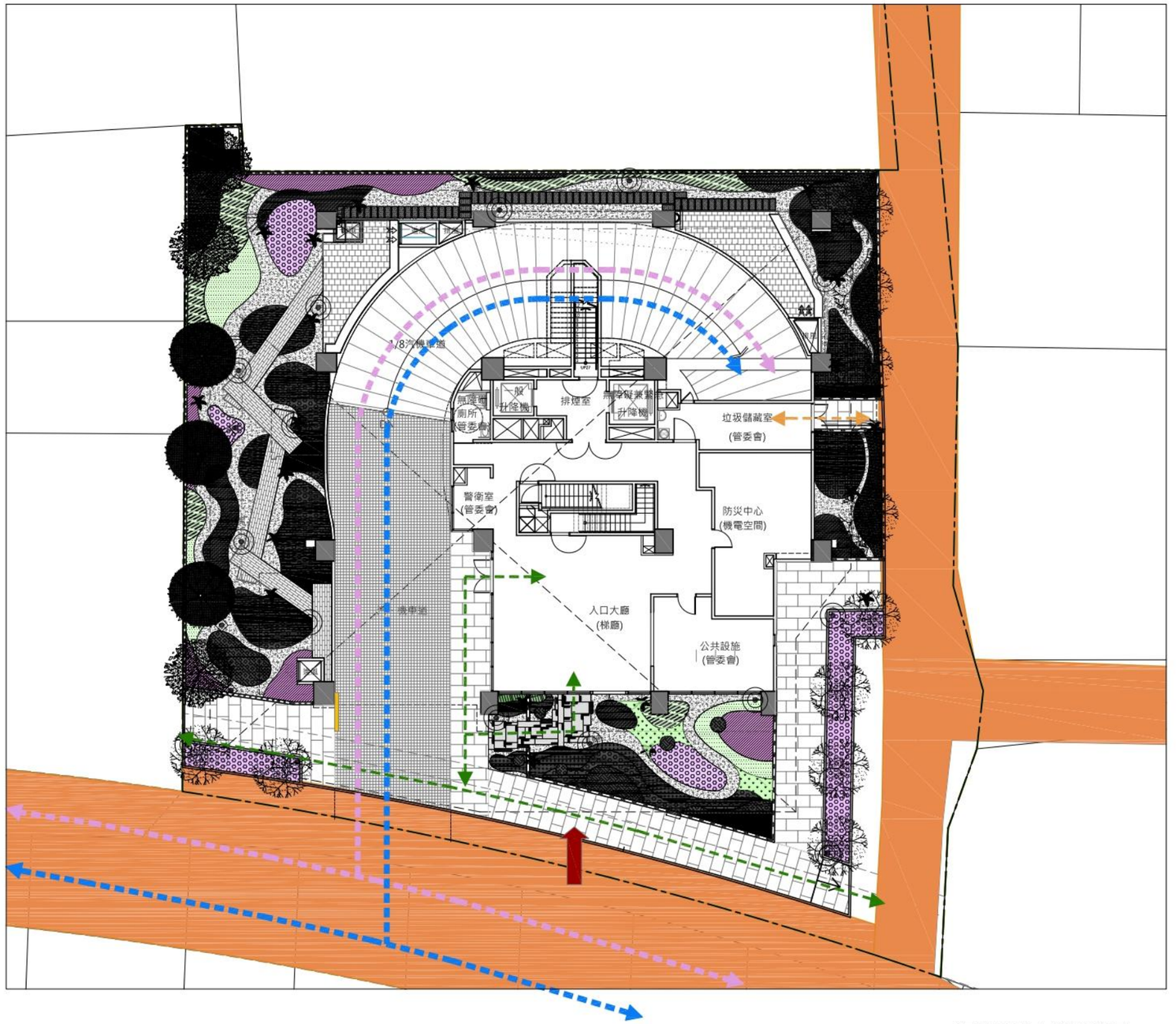
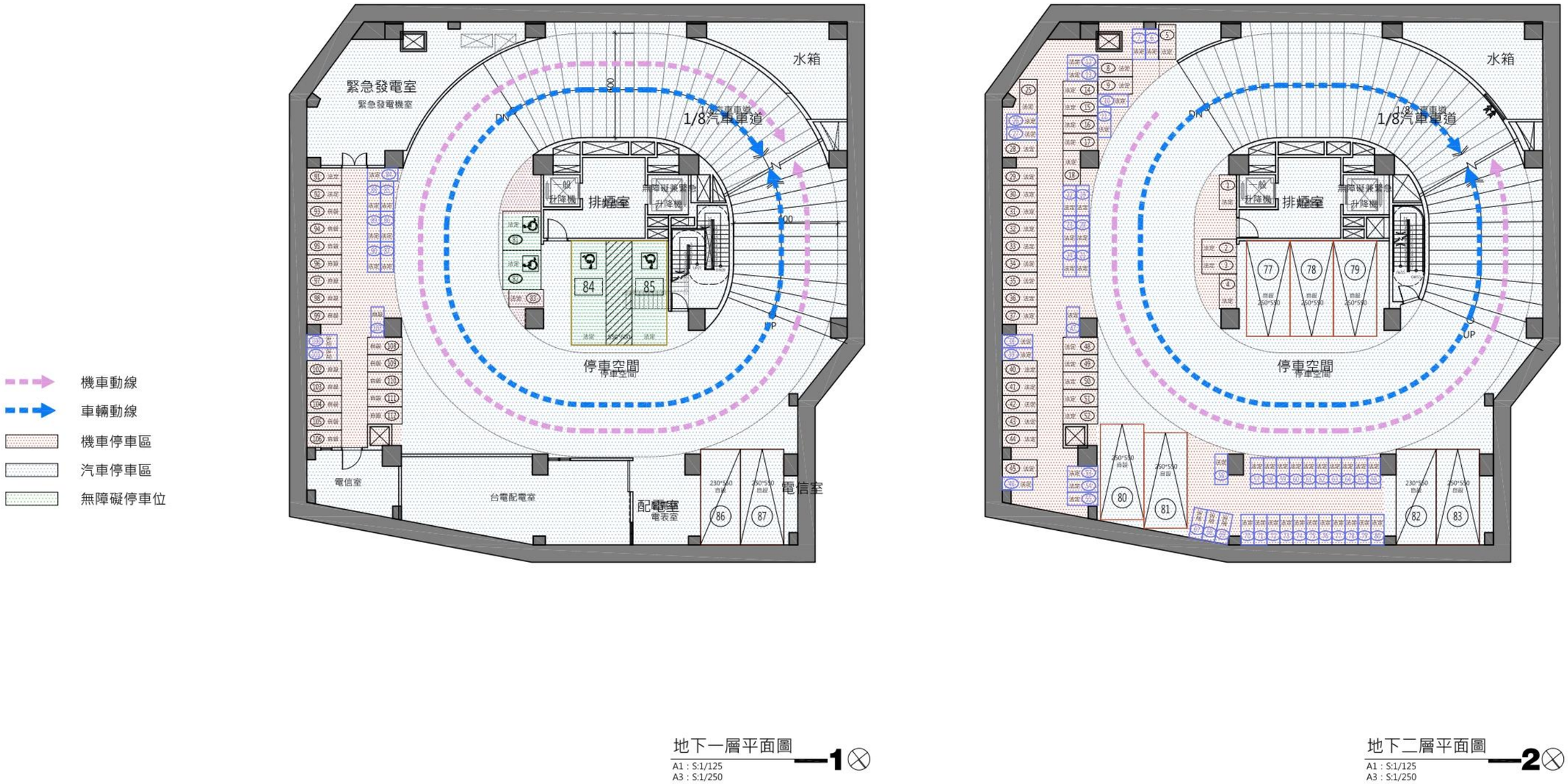


圖 12-4　地面層車行及人行動線示意圖

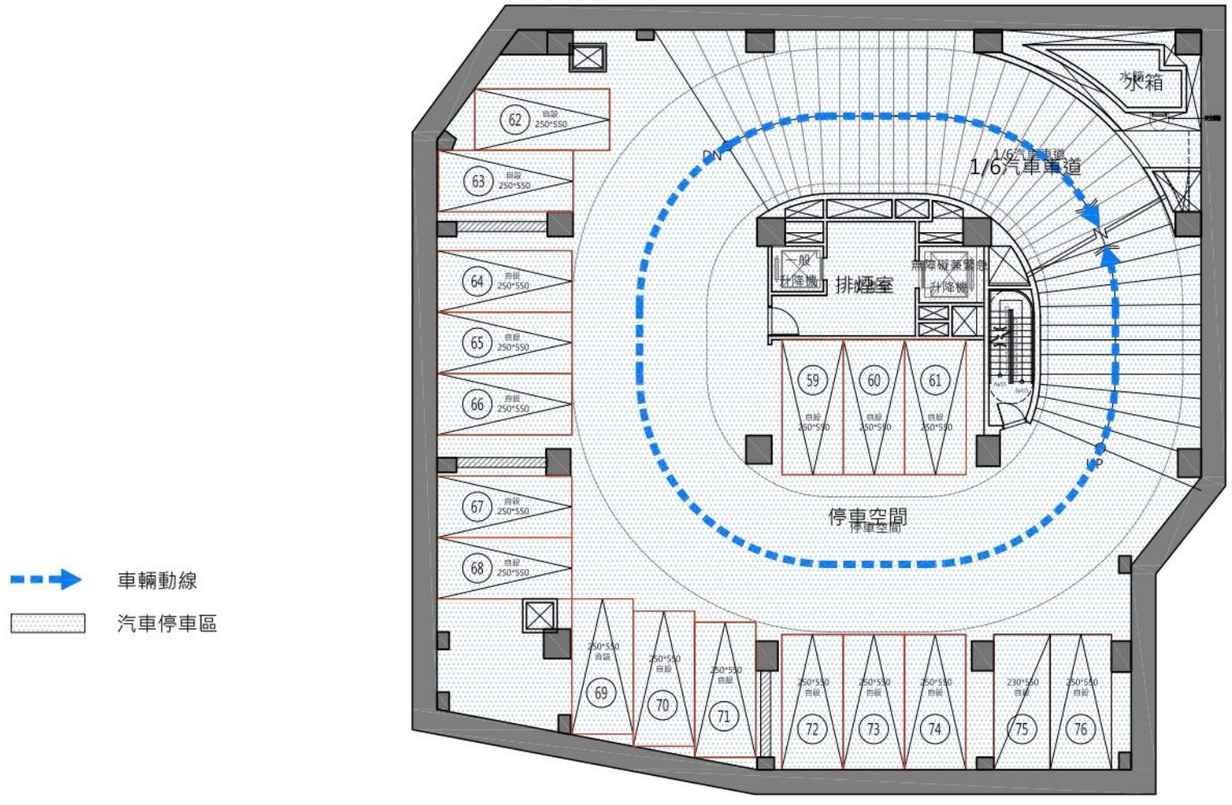
12-1.4、地下室汽機車動線圖



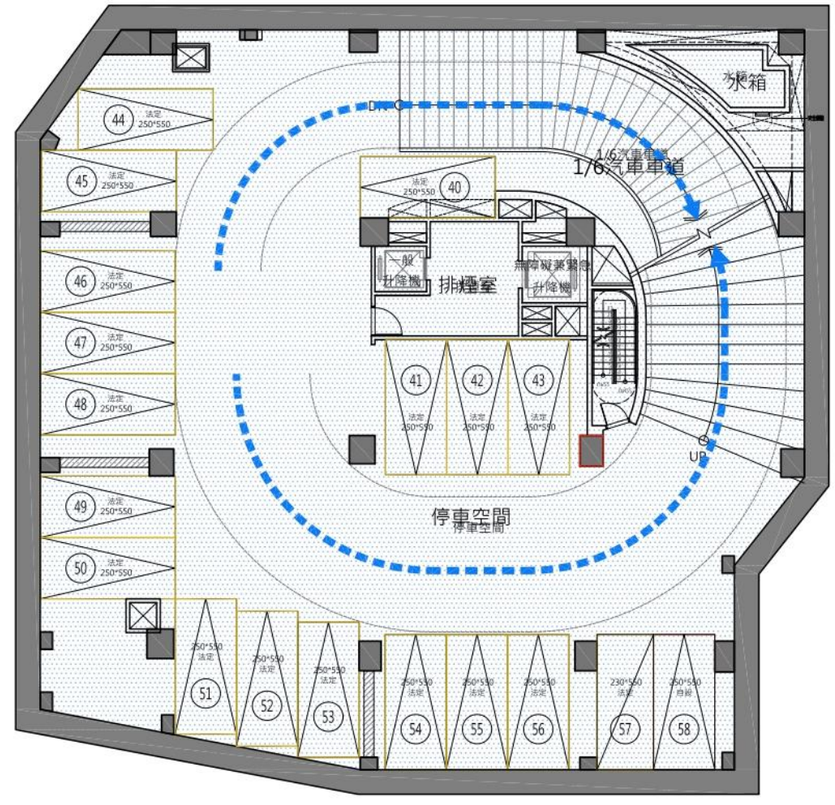
地下一層平面圖 —1
A1 : S:1/125
A3 : S:1/250

地下二層平面圖 —2
A1 : S:1/125
A3 : S:1/250

圖 12-5　地下一、二層汽機車動線示意圖

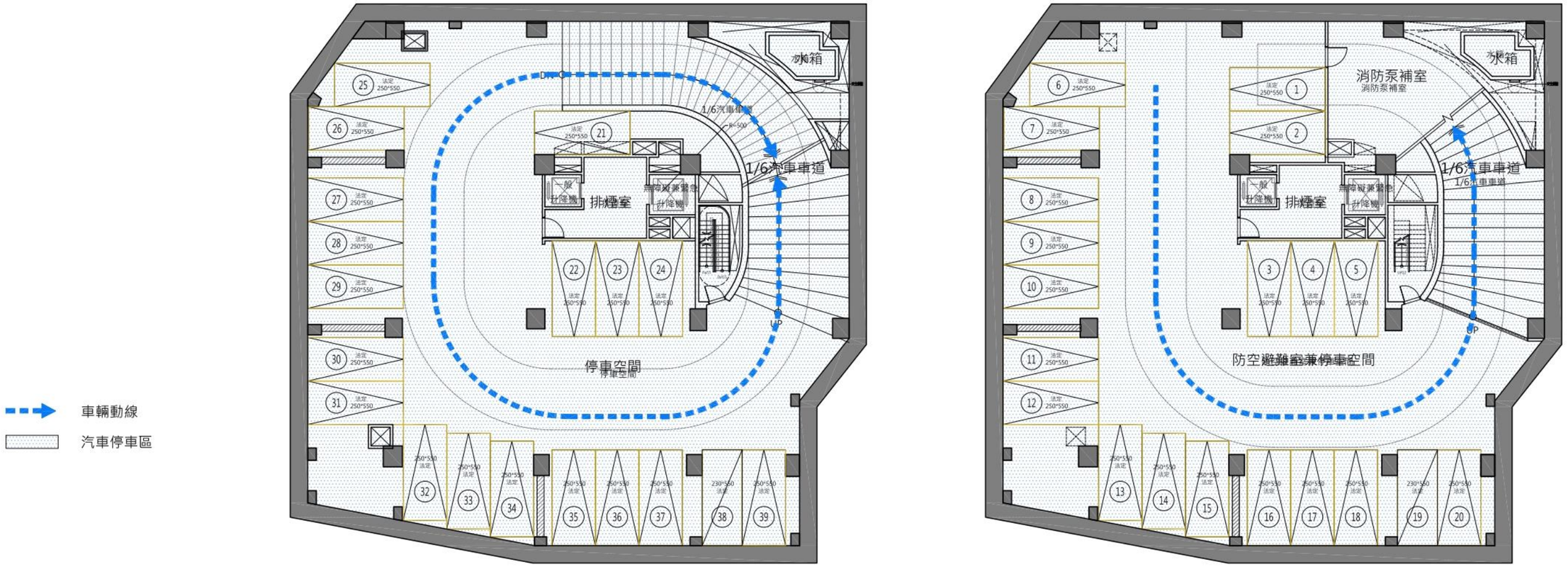


地下三層平面圖 —1⊗
A1：S:1/125
A3：S:1/250



地下四層平面圖 —2⊗
A1：S:1/125
A3：S:1/250

圖 12-6　地下三、四層汽機車動線示意圖



地下五層平面圖 —1⊗
A1：S:1/125
A3：S:1/250

地下六層平面圖 —2⊗
A1：S:1/125
A3：S:1/250

圖 12-7　地下五、六層汽機車動線示意圖

12-1.5、無障礙空間檢討

因本案1F室內與道路之高差僅為20cm，於大門入口以順平銜接室內外通路，故室內通路、大廳、公設皆平坦順暢無高低差，另於大廳設計兩向出入口以便社區住戶可直接通往社區側院之動線。

社區車道旁有設置警示裝置且皆以防滑材質鋪設，高地差處皆以順平處理增加住戶通行之安全，垃圾儲藏室利用側面出口為清運動線，避免與主要出入動線及車行動線衝突，期望達到社區居住品質提升。

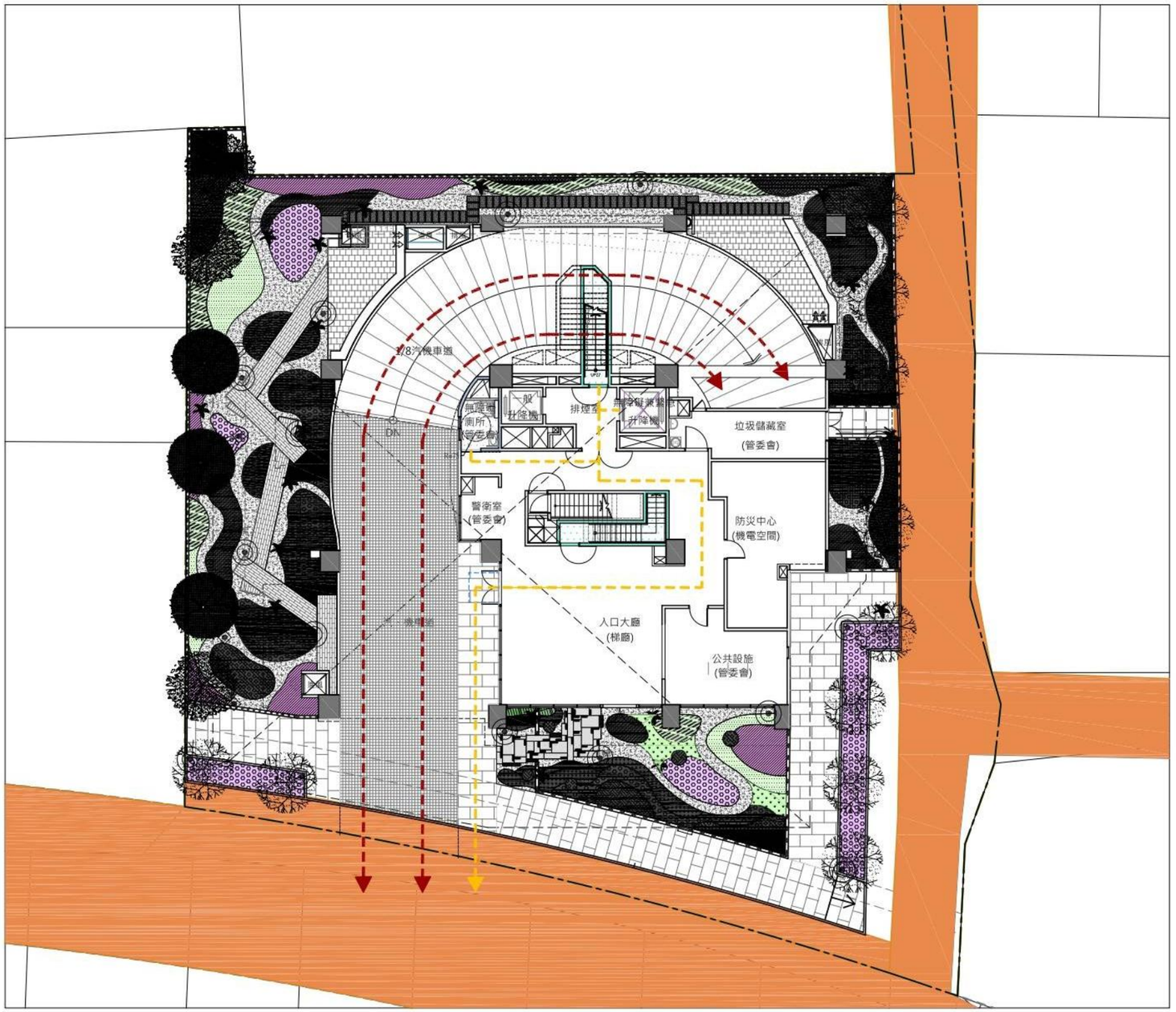


圖 12-8　無障礙空間檢討圖

12-1.6、防災計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：三穎建設開發股份有限公司(負責人：沈政霖　　電話：02-22485422)

設計人：卓玲建築師事務所　　(聯絡人：王浩邦　　電話：03-4345066)

建築物地點（地號或地址）：新北市中和區公園段443等12筆地號

建築物概要（樓高及用途）：59.9M/地下六層，地上十七層/集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐符合規定 ☐不符合規定	免檢討
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑符合規定 ☐不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐符合規定 ☐不符合規定	免檢討
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑符合規定 ☐不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 9 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：　　單位主管：

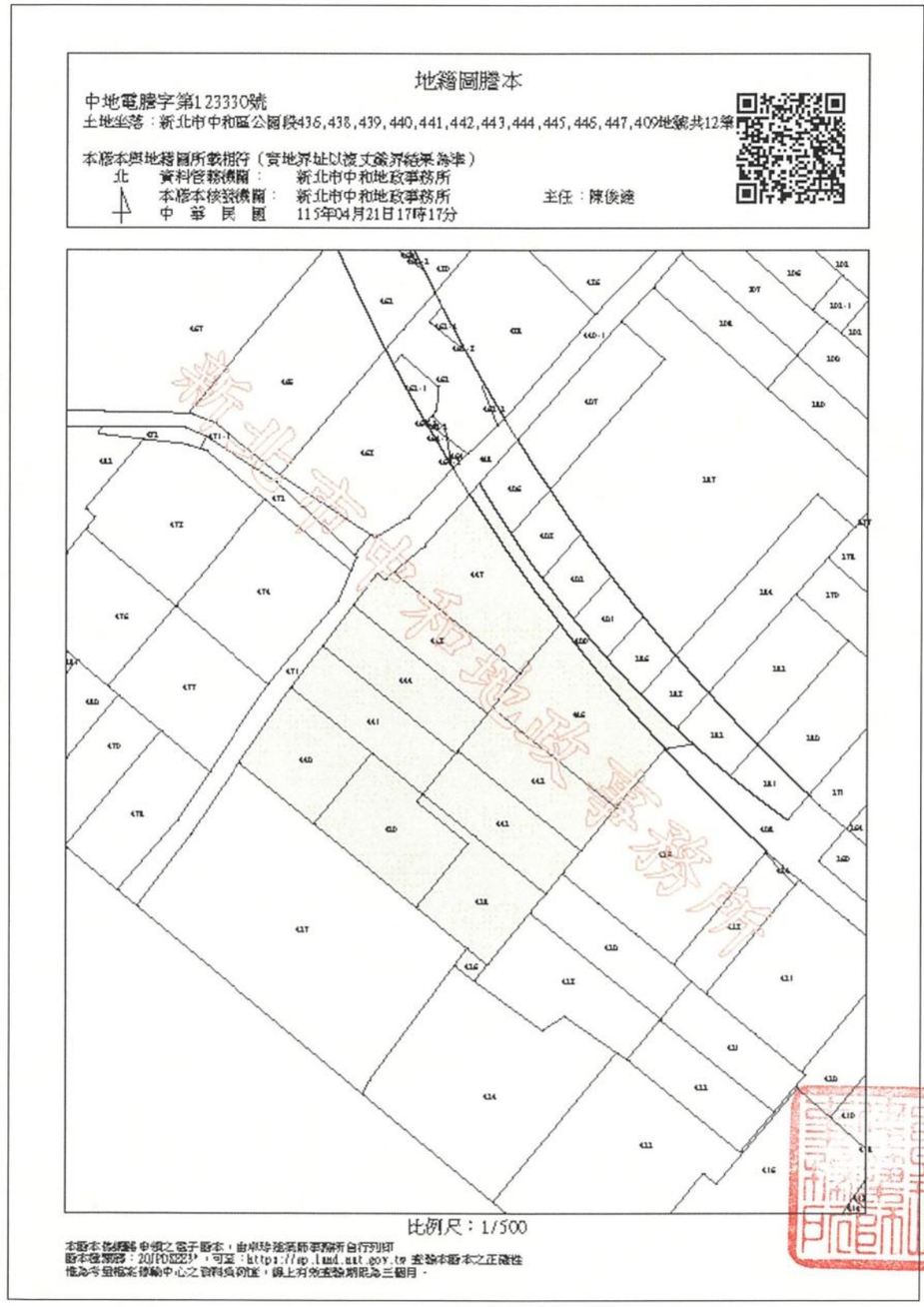


圖 12-9　防災計畫(一)



圖 12-10　防災計畫(二)

劃設消防車輛救災活動空間指導原則

內政部102.7.22台內營字第1020807424號函修正劃設消防車輛救災活動空間指導原則之法規檢討

管制內容說明	條件符合
一、消防車輛救災動線指導原則如下：	
（二）供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	■ 是 □ 否
（三）道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。	■ 是 □ 否
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：	
（二）六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	■ 是 □ 否
（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 本案設計一處於8米計畫道路之救災活動空間，道路平坦並無突出固定設施；且人行道順平處理、坡度<5%...OK! 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 本案規劃之雲梯車救災活動空間下方無涉及地下室結構，無載重疑慮，符合規定...OK!!! 4.坡度應在百分之五以下。 20/1220=1.64%<5%....OK!!! 5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	■ 是 □ 否

圖例:

- 人行逃生動線
- 消防人員從大門到緊急昇降機路線
- 17人緊急昇降機
- 雲梯消防車
- 雲梯消防車活動空間
- 救災操作空間

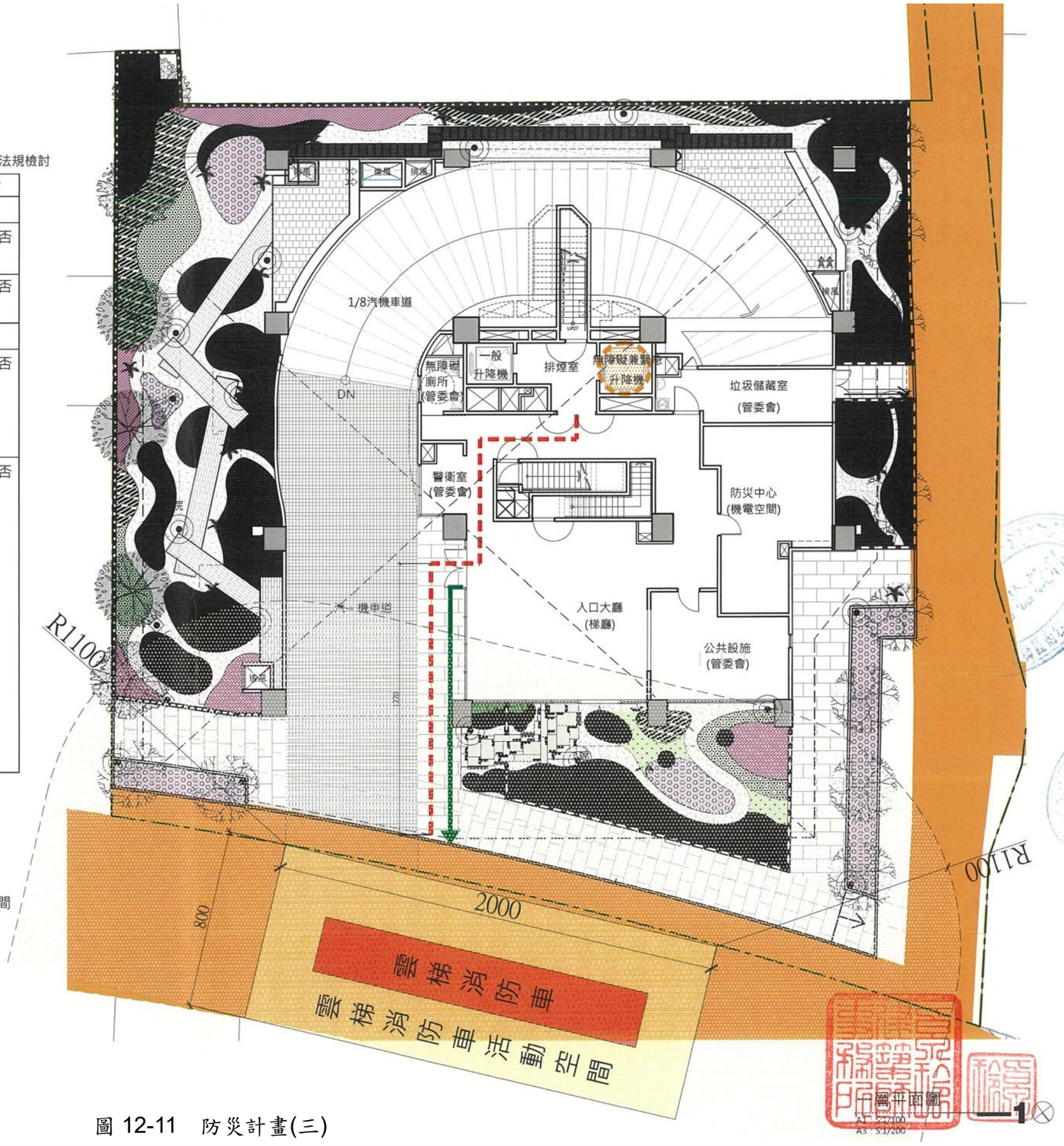
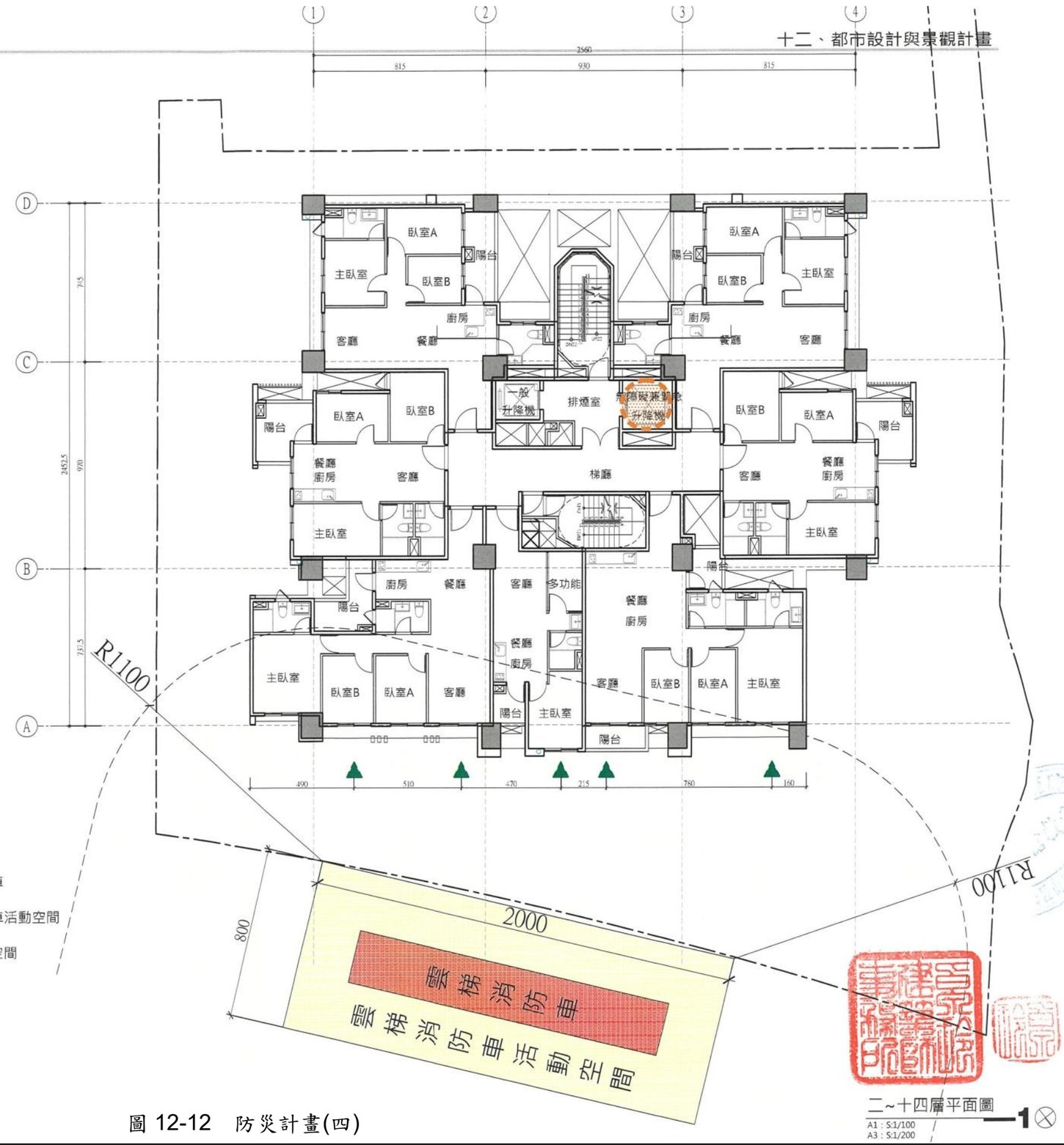


圖 12-11　防災計畫(三)

依據建築技術規則建築設計施工篇，檢討如下：

第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。 --本案臨8M計畫道路， 建築物在二至十層以下各樓層設置替代開口，符合相關規定。

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



圖例:

- 替代開口
- 17人緊急昇降機
- 雲梯消防車
- 雲梯消防車活動空間
- 救災操作空間

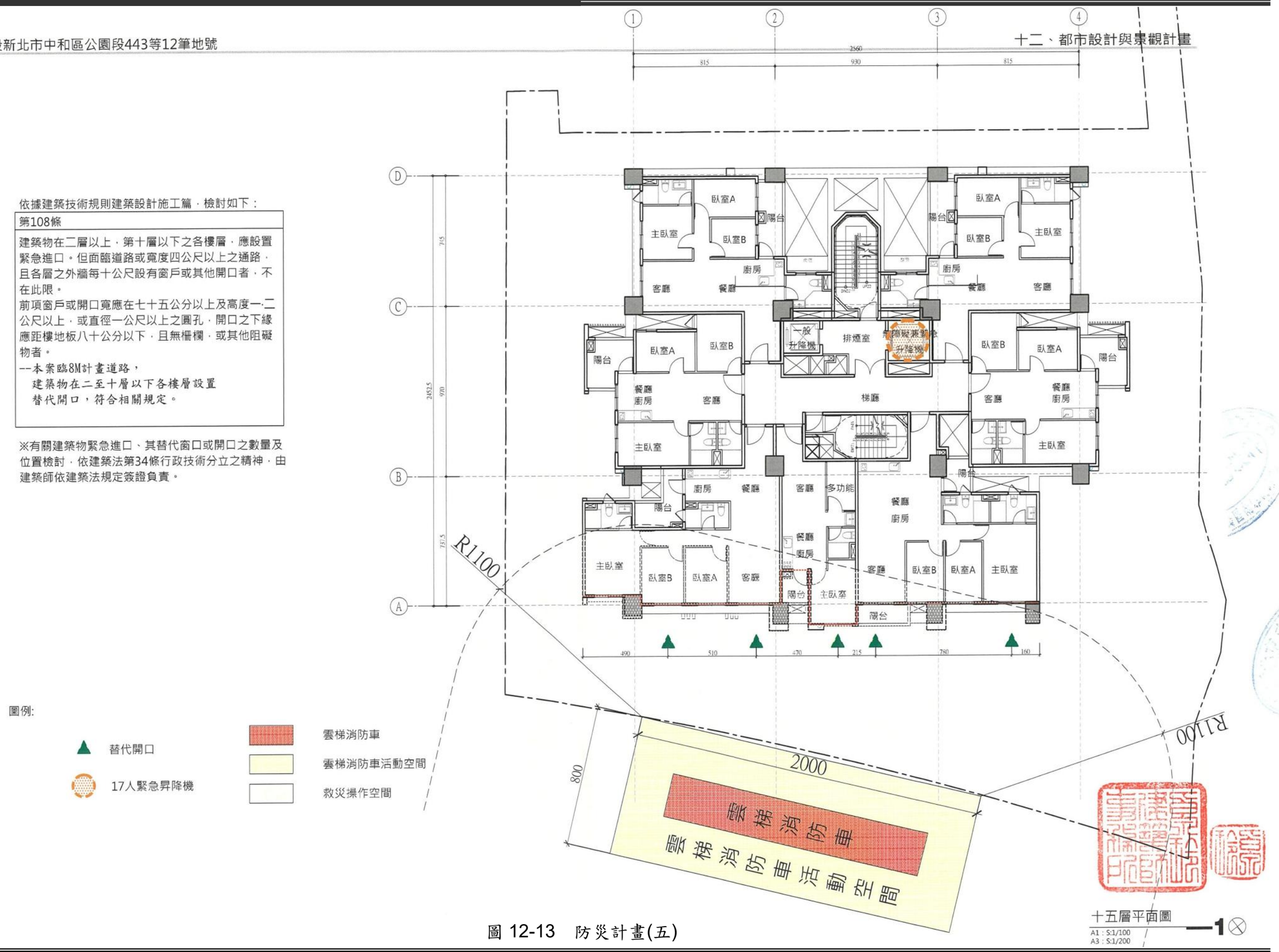
二~十四層平面圖
A1：S:1/100
A3：S:1/200
1

圖 12-12　防災計畫(四)

依據建築技術規則建築設計施工篇，檢討如下：

第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。 --本案臨8M計畫道路， 建築物在二至十層以下各樓層設置替代開口，符合相關規定。

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



圖例:

- 替代開口
- 17人緊急昇降機
- 雲梯消防車
- 雲梯消防車活動空間
- 救災操作空間

十五層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 12-13　防災計畫(五)

依據建築技術規則建築設計施工篇，檢討如下：

第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。 --本案臨8M計畫道路， 建築物在二至十層以下各樓層設置替代開口，符合相關規定。

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

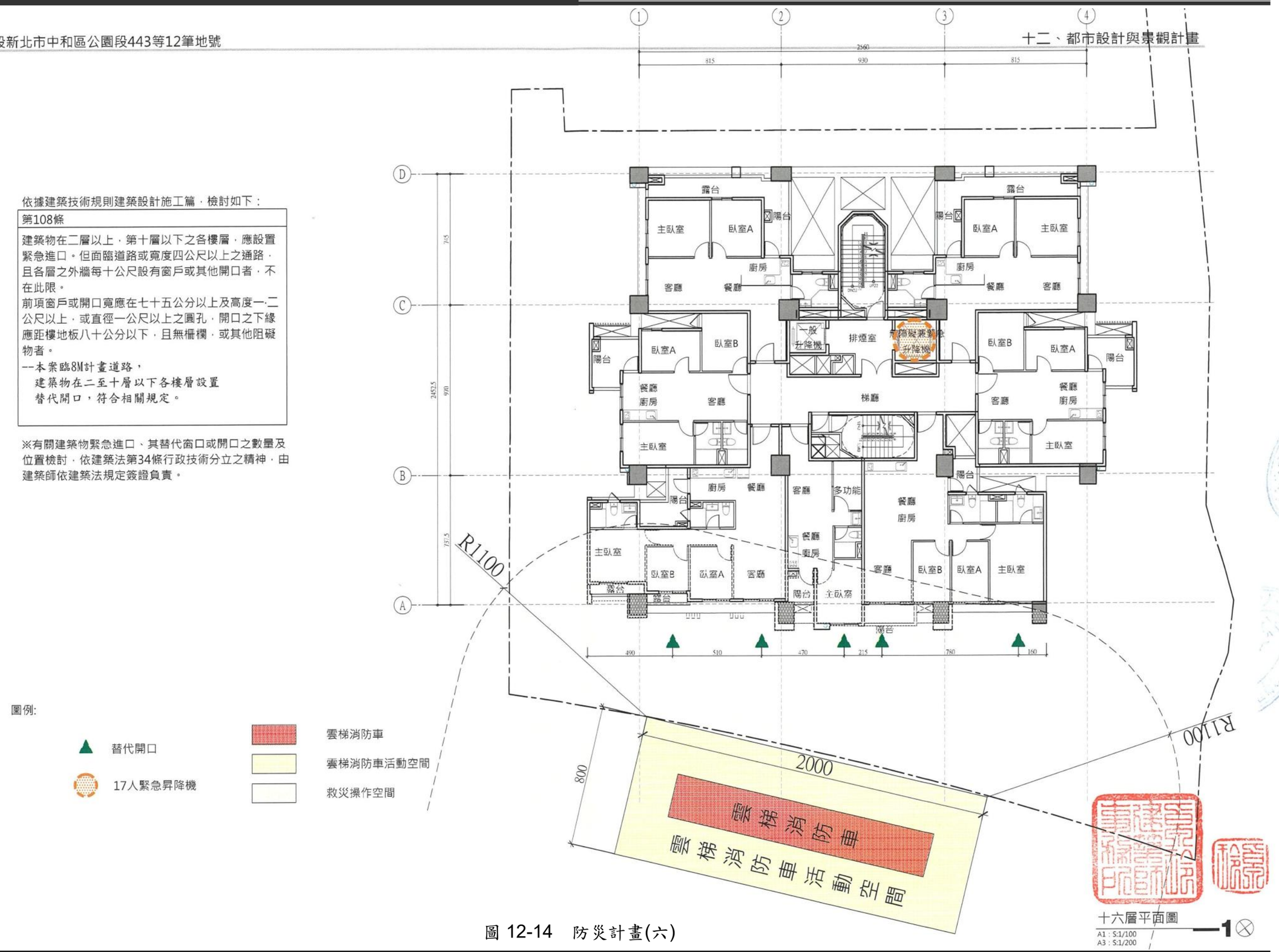
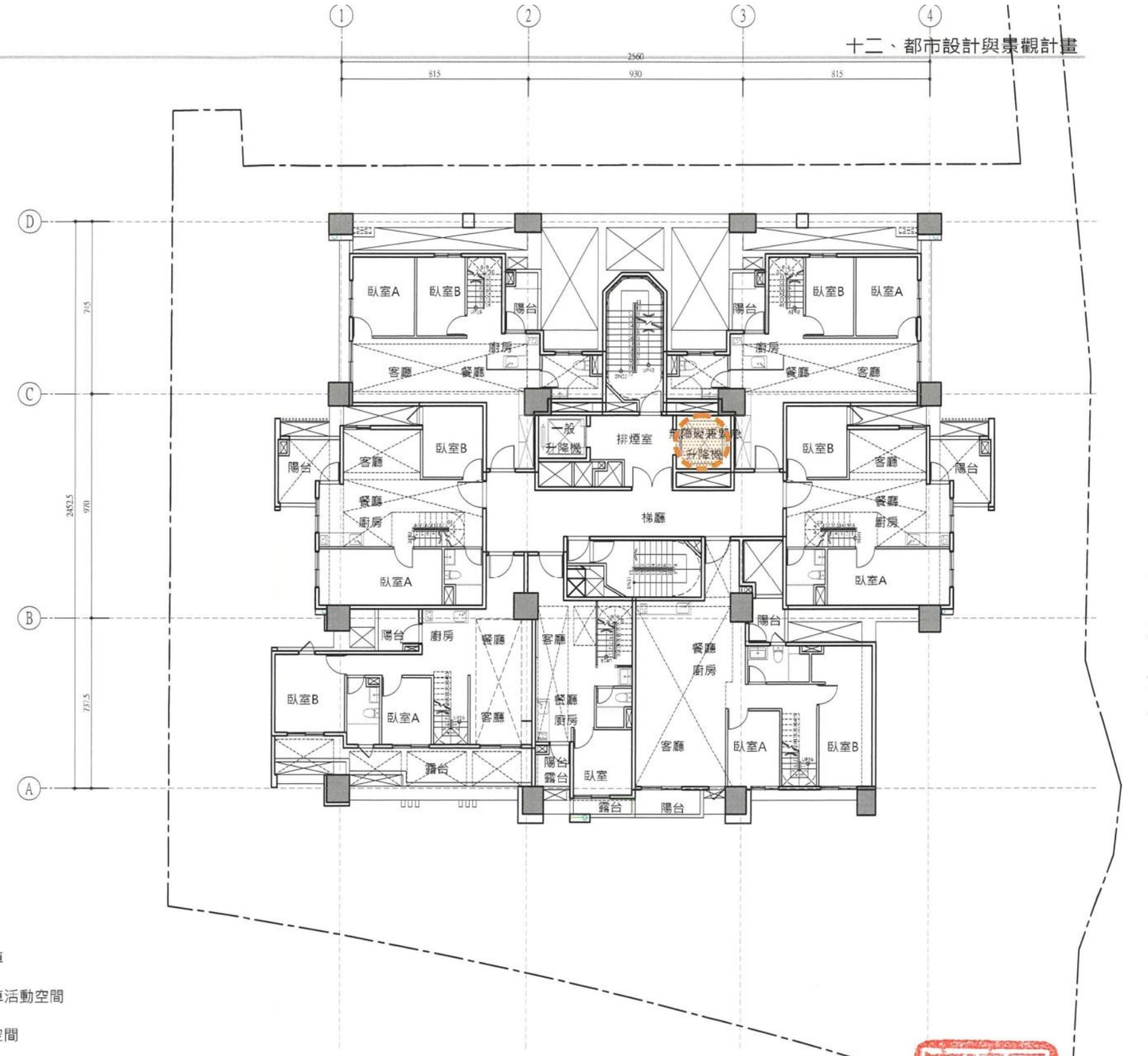


圖 12-14　防災計畫(六)

依據建築技術規則建築設計施工篇，檢討如下：

第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。 --本案臨8M計畫道路， 建築物在二至十層以下各樓層設置替代開口，符合相關規定。

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



圖例:

- 替代開口
- 17人緊急昇降機
- 雲梯消防車
- 雲梯消防車活動空間
- 救災操作空間

十七層平面圖 1

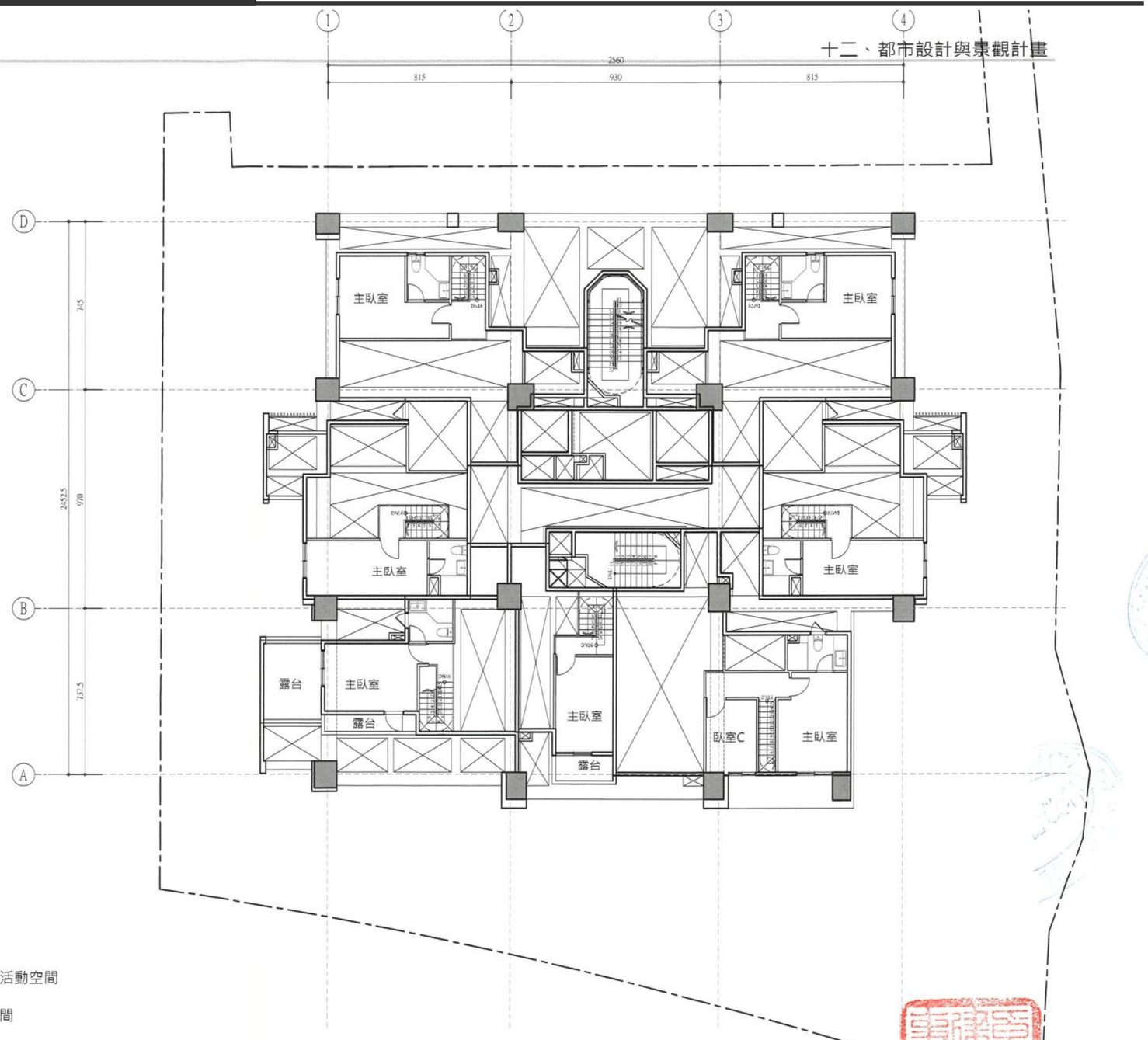
A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 12-15　防災計畫(七)

依據建築技術規則建築設計施工篇，檢討如下：

第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。 --本案臨8M計畫道路， 建築物在二至十層以下各樓層設置替代開口，符合相關規定。

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



圖例:

替代開口

17人緊急昇降機

雲梯消防車

雲梯消防車活動空間

救災操作空間

十七層夾層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

圖 12-16　防災計畫(八)

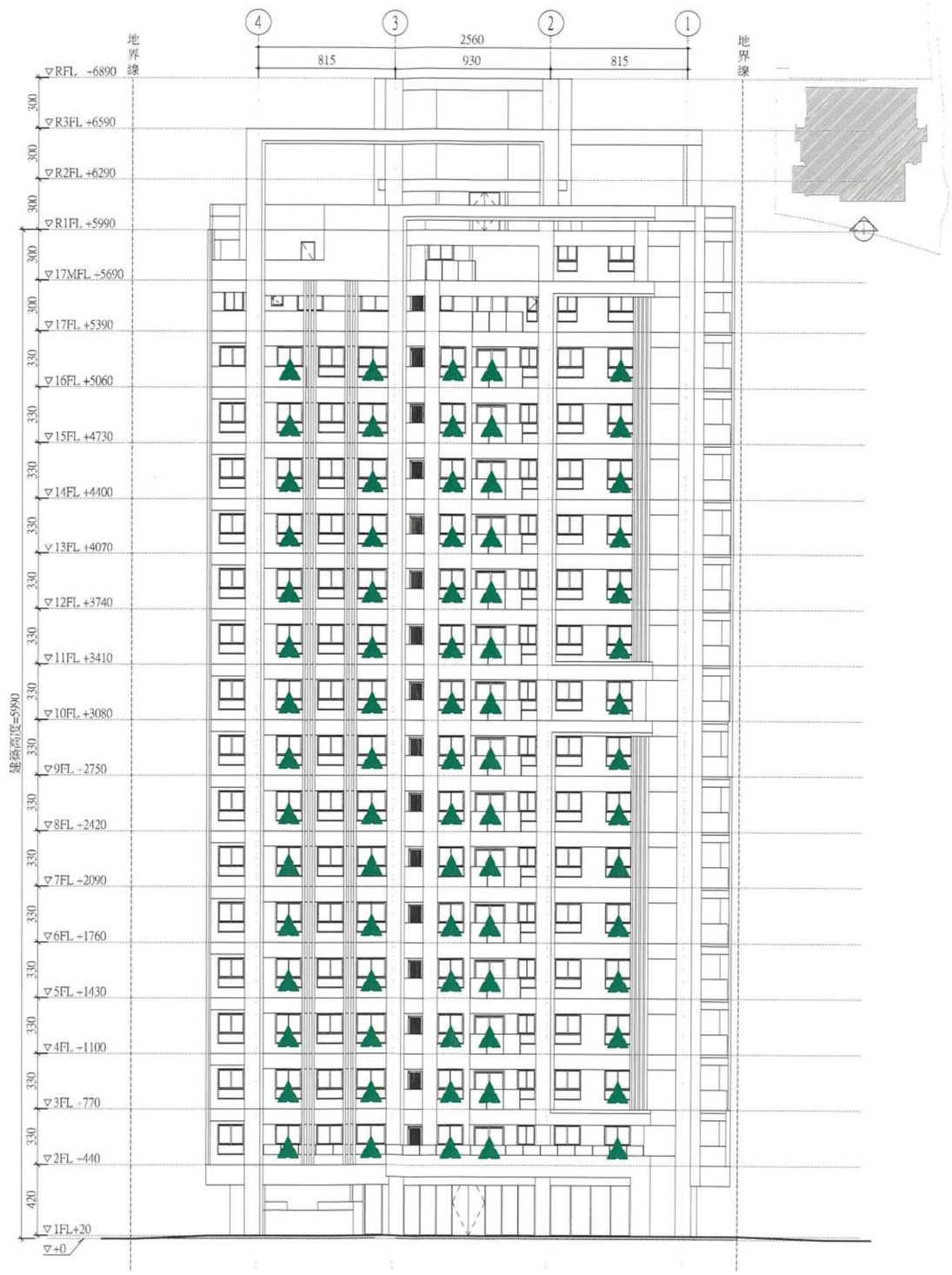
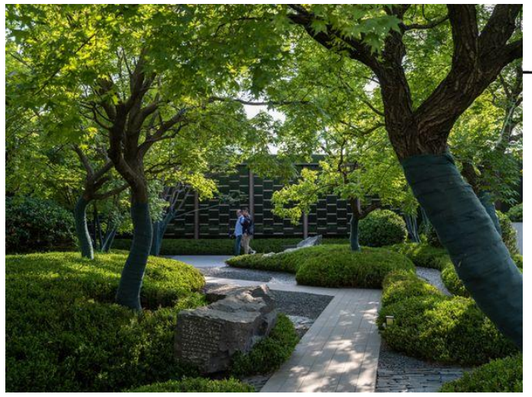

4
3
2
1
2560
815
930
815
地界線
地界線
▽RFL +6890
▽R3FL +6590
▽R2FL +6290
▽R1FL +5990
▽17MFL +5690
▽17FL +5390
▽16FL +5060
▽15FL +4730
▽14FL +4400
▽13FL +4070
▽12FL +3740
▽11FL +3410
▽10FL +3080
▽9FL +2750
▽8FL +2420
▽7FL +2090
▽6FL +1760
▽5FL +1430
▽4FL +1100
▽3FL +770
▽2FL +440
▽1FL+20
▽+0
300
300
300
300
300
330
330
330
330
330
330
330
330
330
420
建築高度=5990
圖例:
替代開口
北向立面圖
A1 : S:1/150
A3 : S:1/300
1

圖 12-17　防災計畫(九)

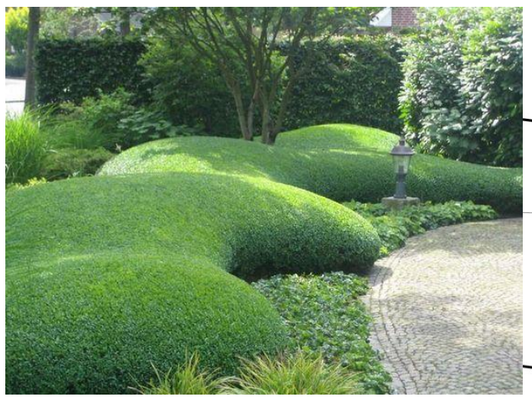
二、景觀計畫

以蜿蜒的日式碎石乾景為主軸，並以曲折的步道動線連接人行道及後院休憩空間
以多層次團塊修剪灌木與喬木構成複層綠化景觀，增加空間層次感





在臨路與人行道旁的狹窄綠化空間中，以高低多層次的灌木與地被增加景深效果。



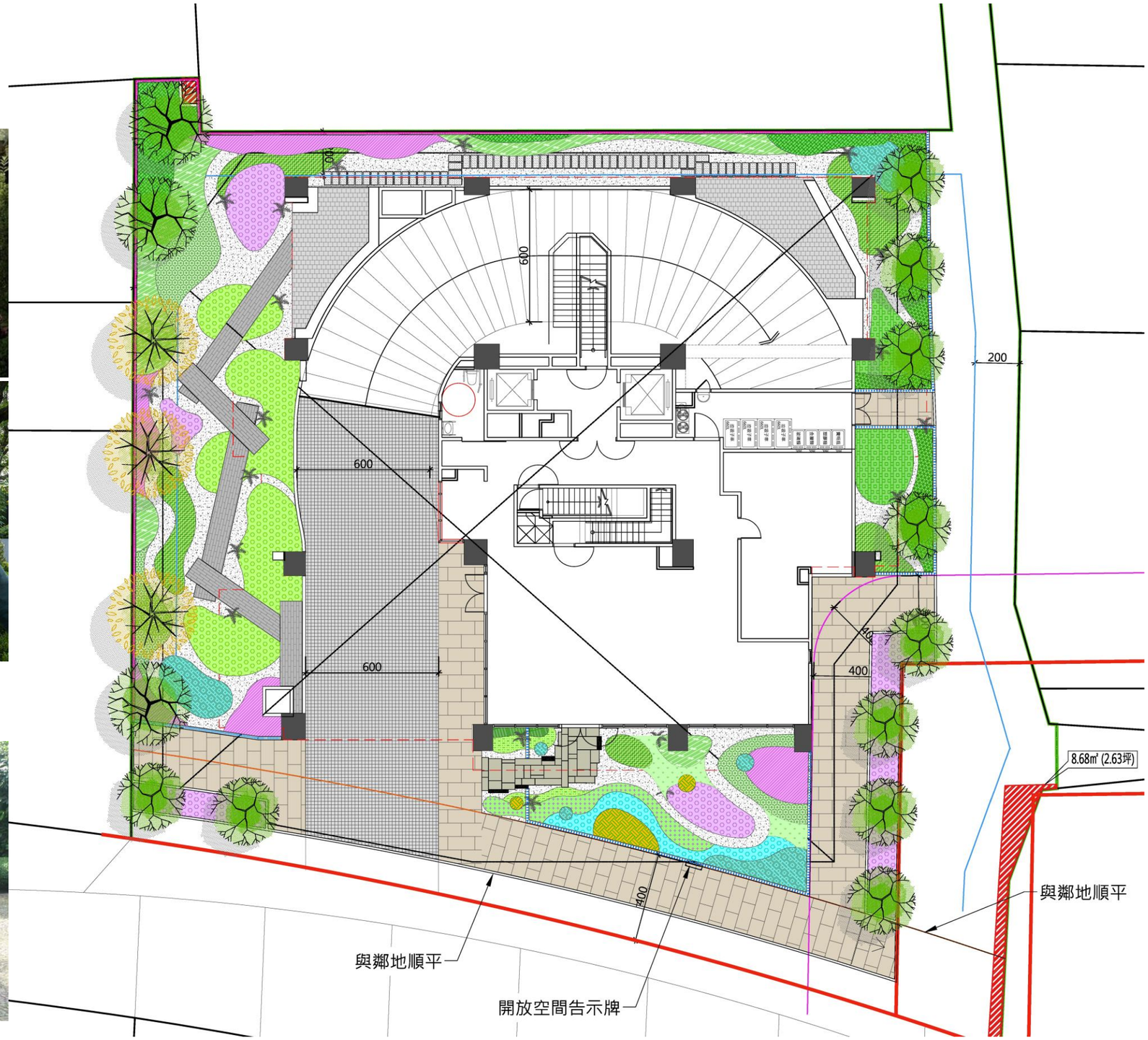


圖 12-18　地面層景觀配置平面圖

壹樓喬木植栽索引表

圖示	代號	名稱	規格	數量
	T1	光臘樹	H=400-500cm W=250-300cm Ø=15cm	10
	T2	燈稱花	H=300-350cm W=180-240cm Ø=12cm	3
	T3	榔榆	H=350-400cm W=200-250cm Ø=12cm	3
總計				16

壹樓灌木地被植栽索引表

圖示	代號	名稱	圖示	代號	名稱
	S1	唐竹 H=150-180cm W=30-40cm @30cm		S9	南天竹 H>70cm W>35cm 16株/M2
	S2	羅漢松 H=180-200cm W=30-50cm @40cm		S10	內苓子 H>50cm W>25cm 25株/M2 修剪圍塊高30cm
	S3	厚皮香 H>140cm W>30cm 16株/M2 修剪圍塊高120cm		S11	細葉杜鵑 H>40cm W>20cm 36株/M2 修剪圍塊高30cm
	S4	孔雀木 H>160cm W>30cm 16株/M2 修剪圍塊高150cm		S12	錫蘭葉下珠 H>25cm W>20cm 36株/M2 修剪圍塊高20cm
	S5	月橘 H>75cm W>30cm 16株/M2 修剪圍塊高60cm		S13	翠米茶 H>20cm W>20cm 36株/M2 修剪圍塊高15cm
	S6	斑葉鵝掌藤 H>50cm W>25cm 25株/M2 修剪圍塊高40cm		G1	鳶尾 3吋盆 49株/M2
	S7	鵝掌藤 H>50cm W>25cm 25株/M2 修剪圍塊高40cm		G2	細葉麥門冬 3吋盆 64株/M2
	S8	五爪木 H>40cm W>25cm 25株/M2 修剪圍塊高30cm		G3	地毯草 草毯密鋪
	G2	點綴植栽	白玉蘭尾蕨.半邊羽裂鳳尾蕨.小毛蕨.美人蕨.數珠珊瑚.狐尾武竹 5吋盆各10盆(共計54盆),於現場每三盆為一組緊密點綴栽植		
灌木綠化總面積					256.51m2
草花及地被綠化總面積					14.34m2

鋪面圖例表

圖例	名稱	規格	單位	數量
	長條磚	深灰色仿石面	M2	27.4
	跳石板	30*60*6cm 自然鑿面	塊	68
	岩面磚	60*60仿岩面磚	M2	32.0
	碎石鋪面	花崗岩/大理石碎料	M2	61.7
	岩面磚	120*60仿岩面磚	M2	135.76

照明燈具圖例表

圖例	名稱	規格	單位	數量
	景觀矮燈	8W LED	盞	13
	壁燈(H=190cm)	11W LED	盞	3

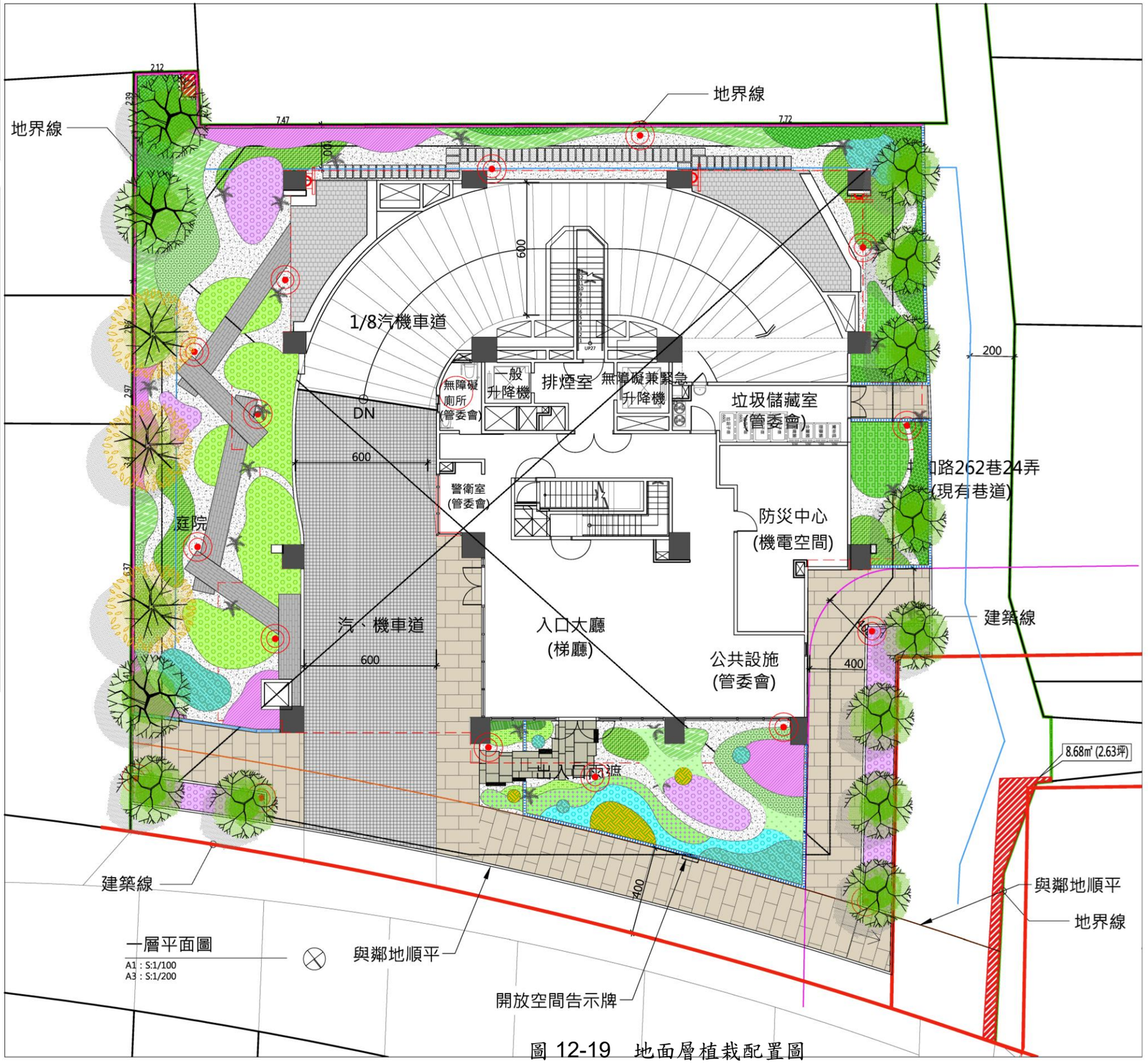
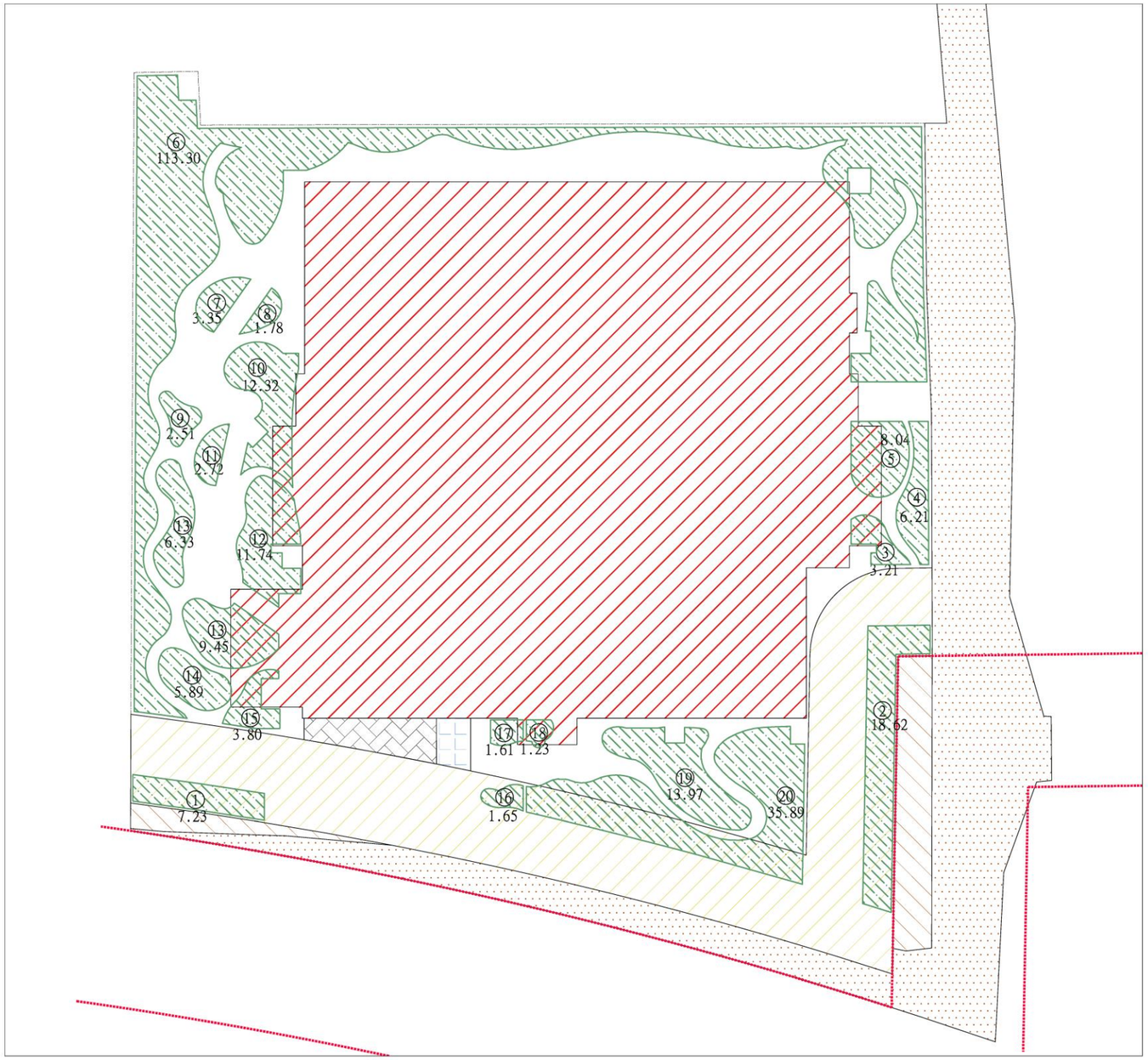


圖 12-19　地面層植栽配置圖



	基地面積	1507.52 M2
	實設建築面積	627.37 M2
	車道面積	9.07 M2
	道路退縮面積	29.17 M2
	既成道路面積	252.85 M2
	無障礙通路面積	3.47 M2
	退縮4M無遮簷人行道面積	199.03 M2
	無法綠化面積	1120.96 M2

1507.52-627.37-9.07-29.17-252.85-3.47-199.03=386.56
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。
實設綠化面積應大於386.56 x 1/2=193.28 M2

	實設綠化面積	270.85 M2

依植栽配置:灌木綠化總面積+草花及地被綠化總面積
=256.51+14.34
依左圖①+②.....+⑳
=7.23+18.62+3.21+6.21+8.04+113.3+3.35+1.78+2.51+
12.32+2.72+11.74+6.33+9.45+5.89+3.8+1.65+1.61+1.23+
13.97+35.89=270.85 M2
270.85 M2 > 193.28 M2 .....OK

圖 12-20　綠化檢討圖

喬樓喬木植栽索引表



景觀矮燈



壁燈

照明燈具圖例表

圖 例	名 稱	規 格	單 位	數 量
	景觀矮燈	8W LED	盞	13
	壁燈(H=190cm)	11W LED	盞	3

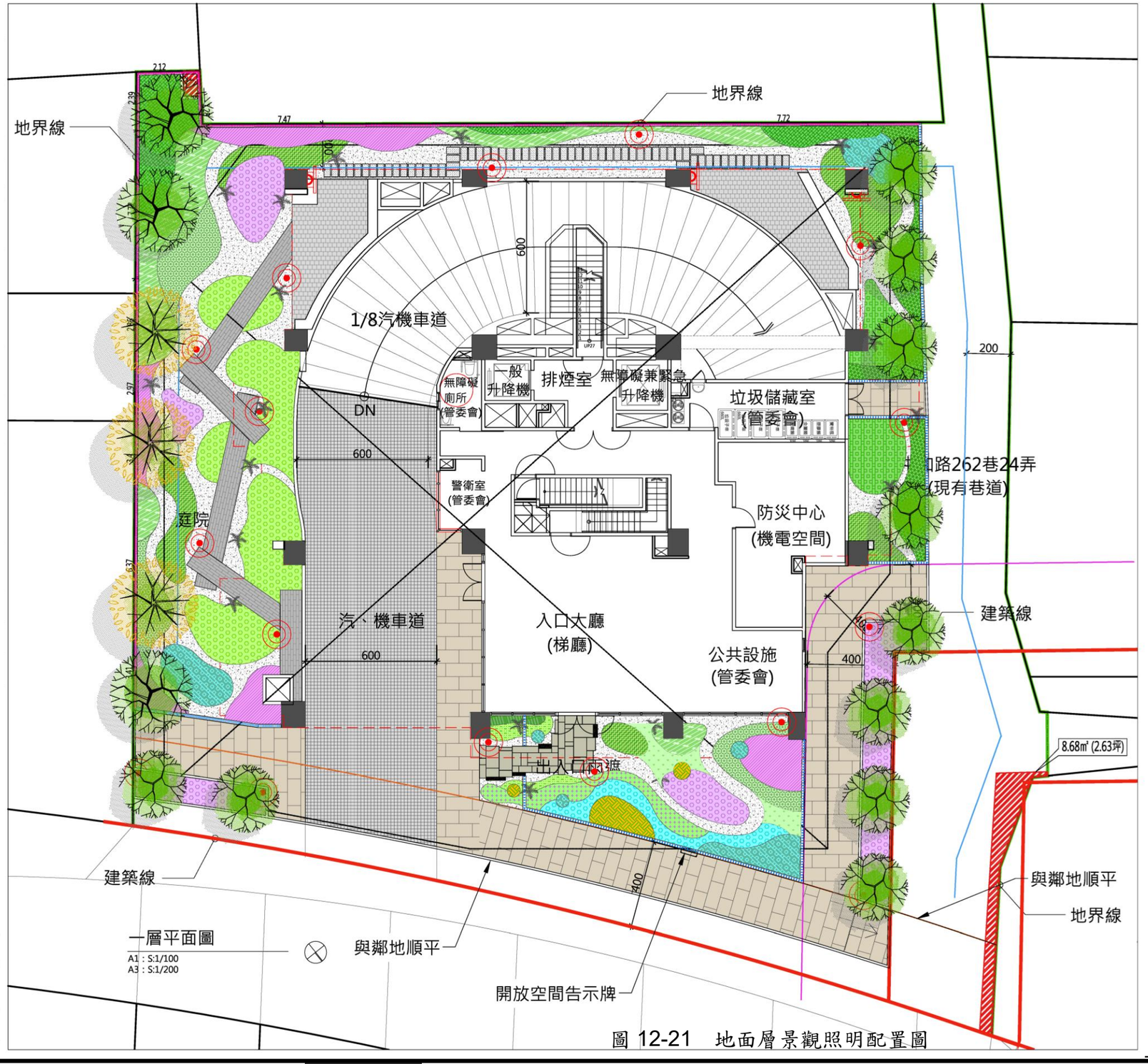


圖 12-21　地面層景觀照明配置圖

鋪面圖例表

圖 例	名 稱	規 格	單 位	數 量
	長條磚	深灰色仿石面	M2	27.4
	跳石板	30*60*6cm 自然鑿面	塊	68
	岩面磚	60*60仿岩面磚	M2	32.0
	碎石鋪面	花崗岩/大理石碎料	M2	61.7
	岩面磚	120*60仿岩面磚	M2	135.76



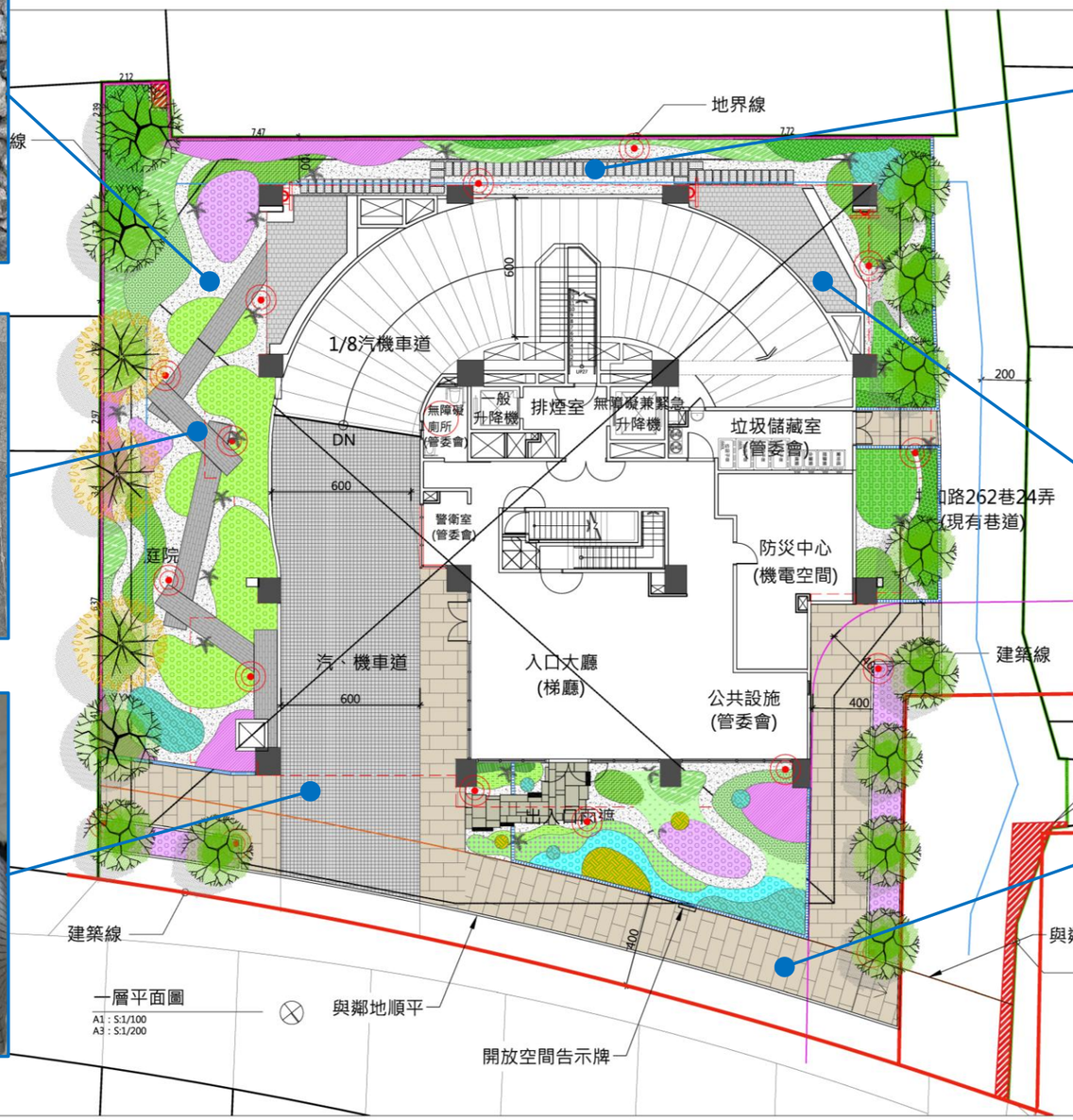
枯景碎石鋪面



長條石英磚



鑿岩面車道磚

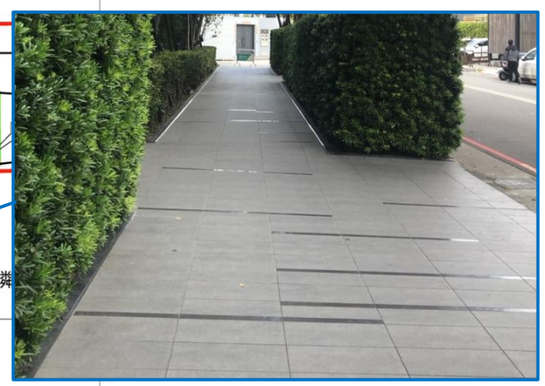




跳石板步道

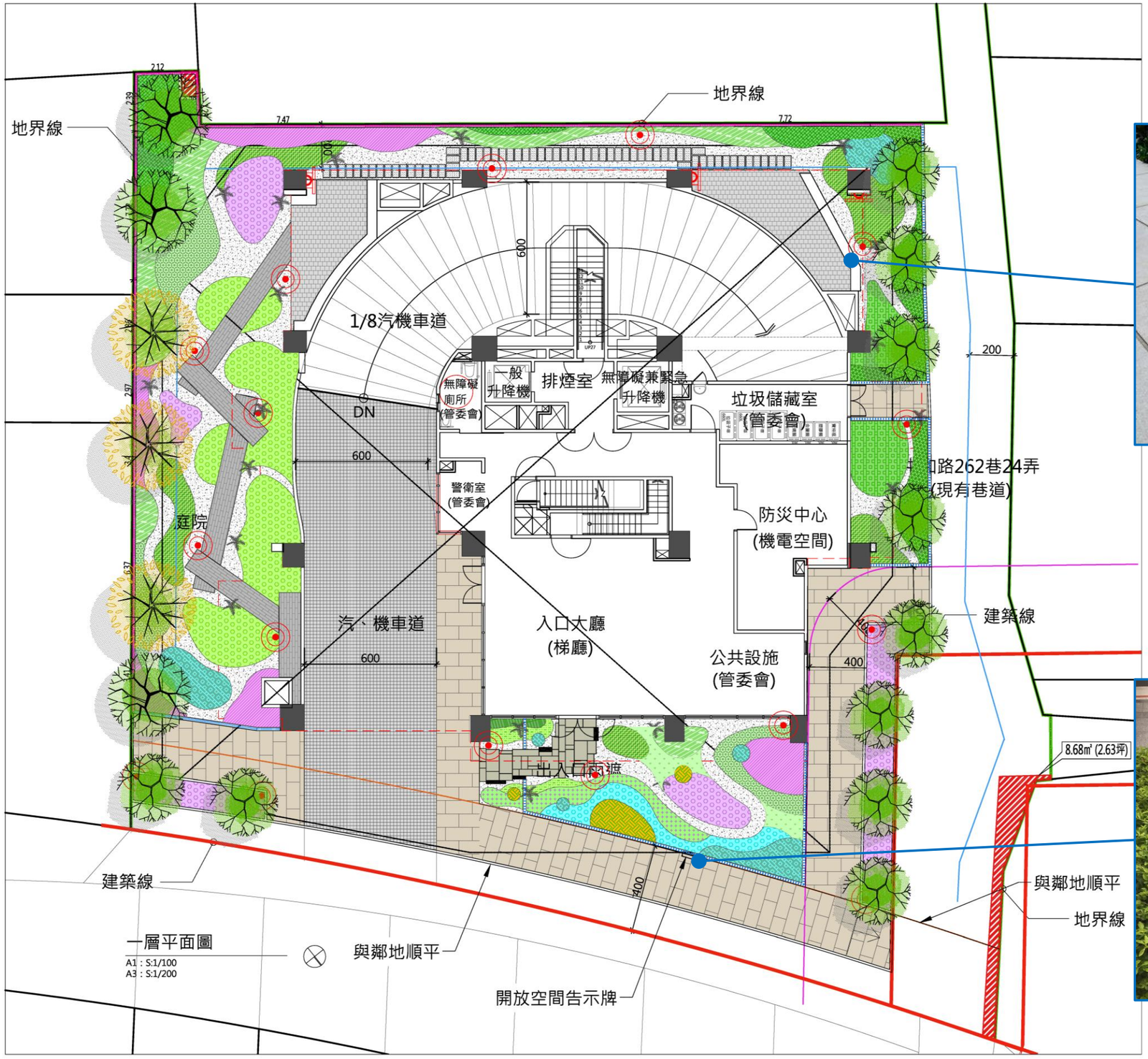


仿岩面磚半室內休憩空間



仿岩面磚人行道

圖 12-22　地面層鋪面配置圖



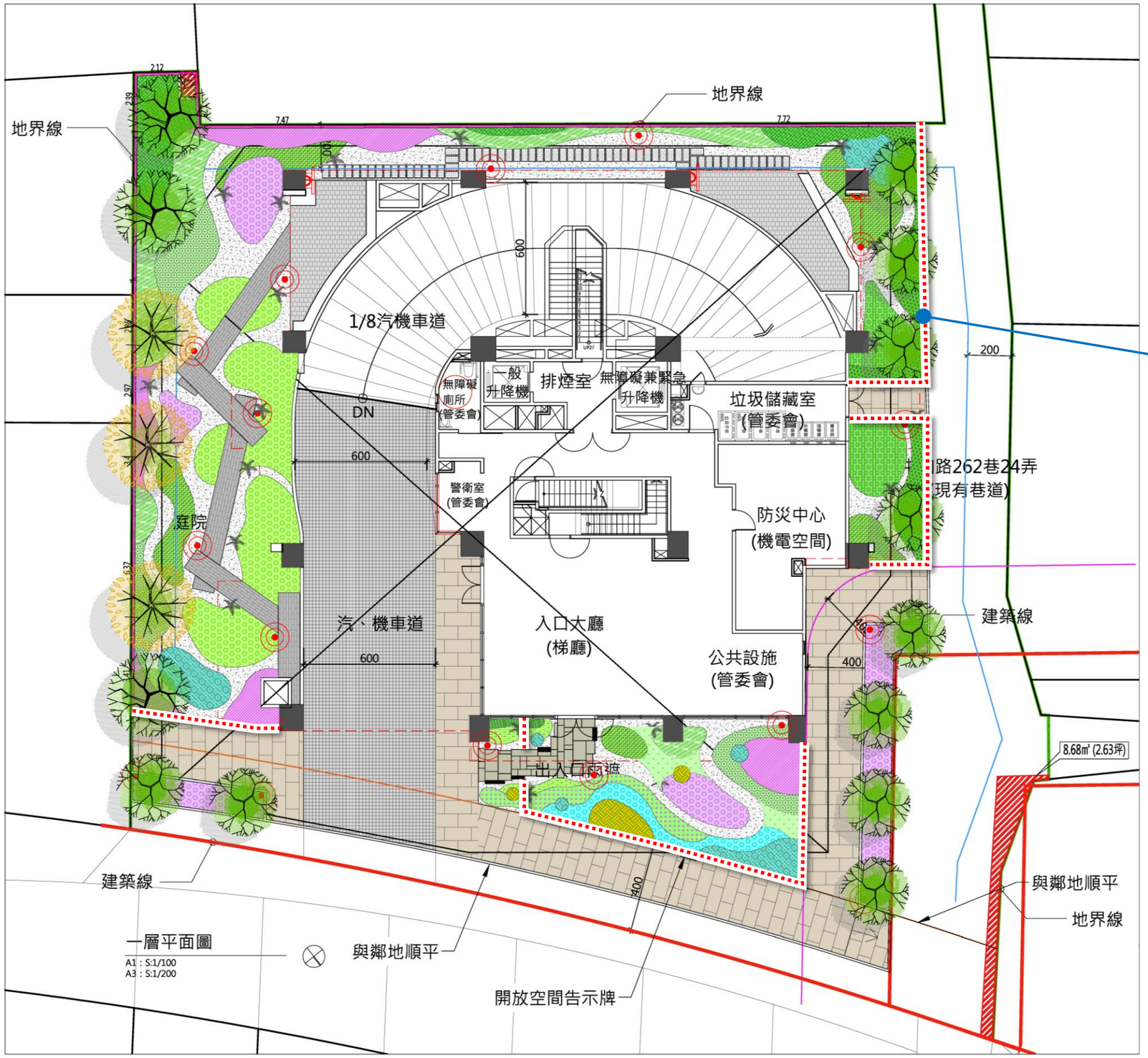


仿岩面磚半室內休憩空間



開放空間告示牌

圖 12-23　街道家具配置圖(一)



無底座格柵圍籬
高120cm , 背襯灌木植栽
透空率>70%

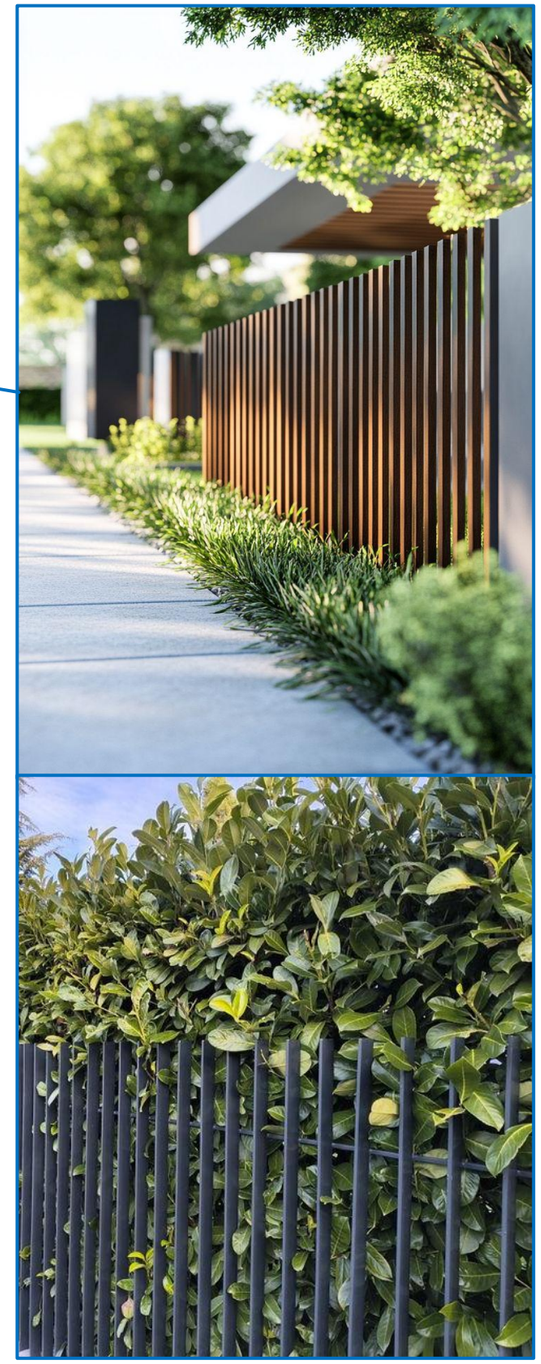


圖 12-24　街道家具配置圖(二)

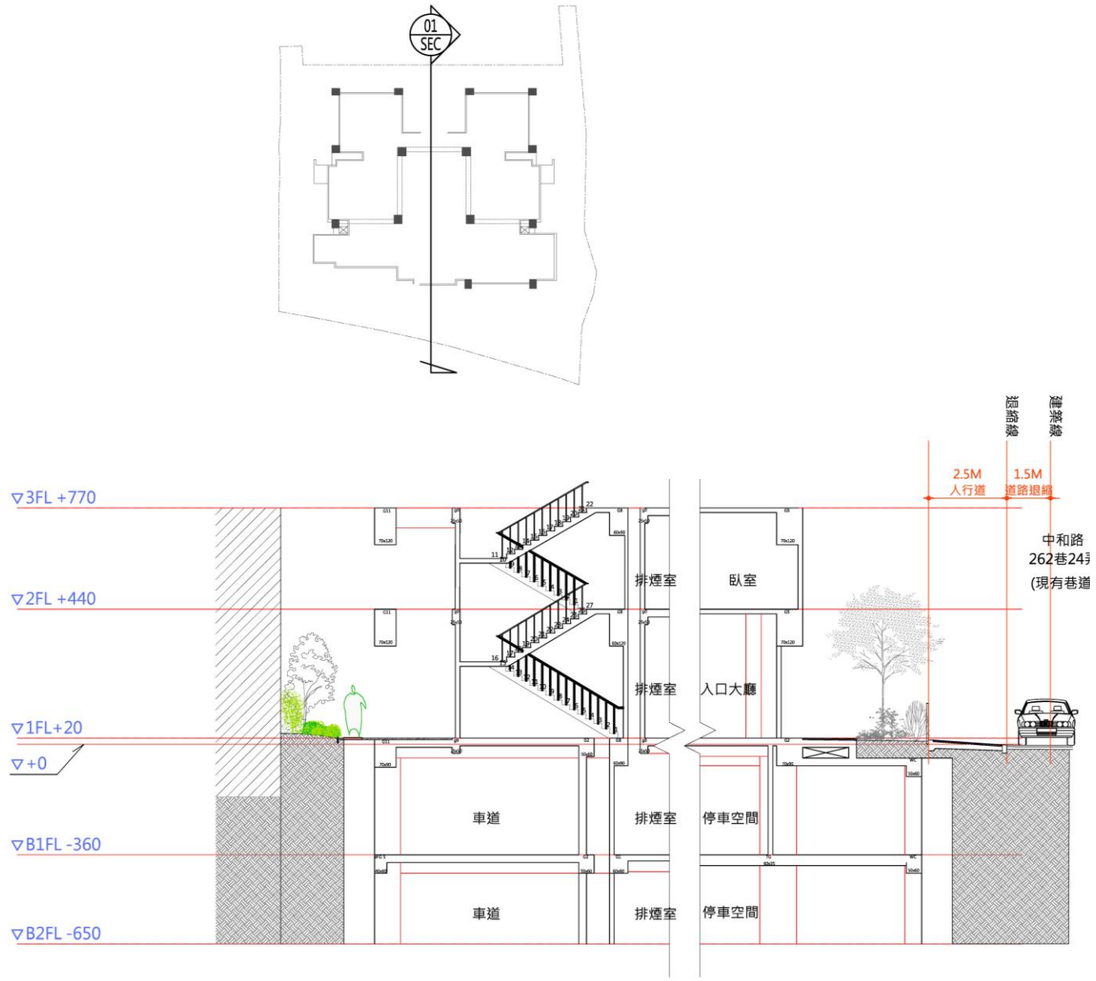
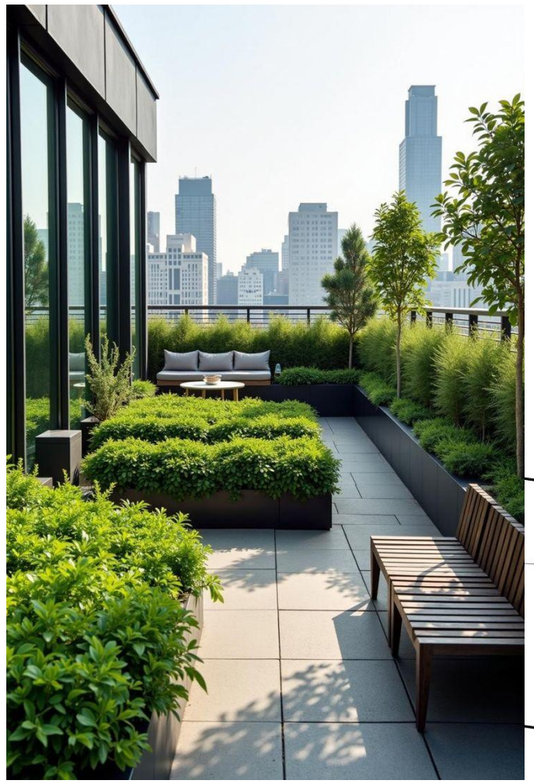

01
SEC
02
SEC
2.5M
人行道
1.5M
道路退縮
建築線
退縮線
境界線
中和路
262巷24弄
(現有巷道)
▽3FL +770
▽2FL +440
▽1FL+20
▽+0
▽B1FL -360
▽B2FL -650
排煙室
臥室
入口大廳
車道
停車空間
陽台
管委會

圖 12-25　景觀剖面圖







利用頂樓露臺空間創造社區戶外遊憩休閒場所，並透過綠覆提升空間質感，並於角落區域設置晾曬架供住戶日常晾曬清潔使用，以自然的陽光取代耗能的烘乾設備以達節能健康之效。
屋頂支架高平台與花台皆與女兒牆距離至少1M，以確保屋頂空間之使用安全與便利性。

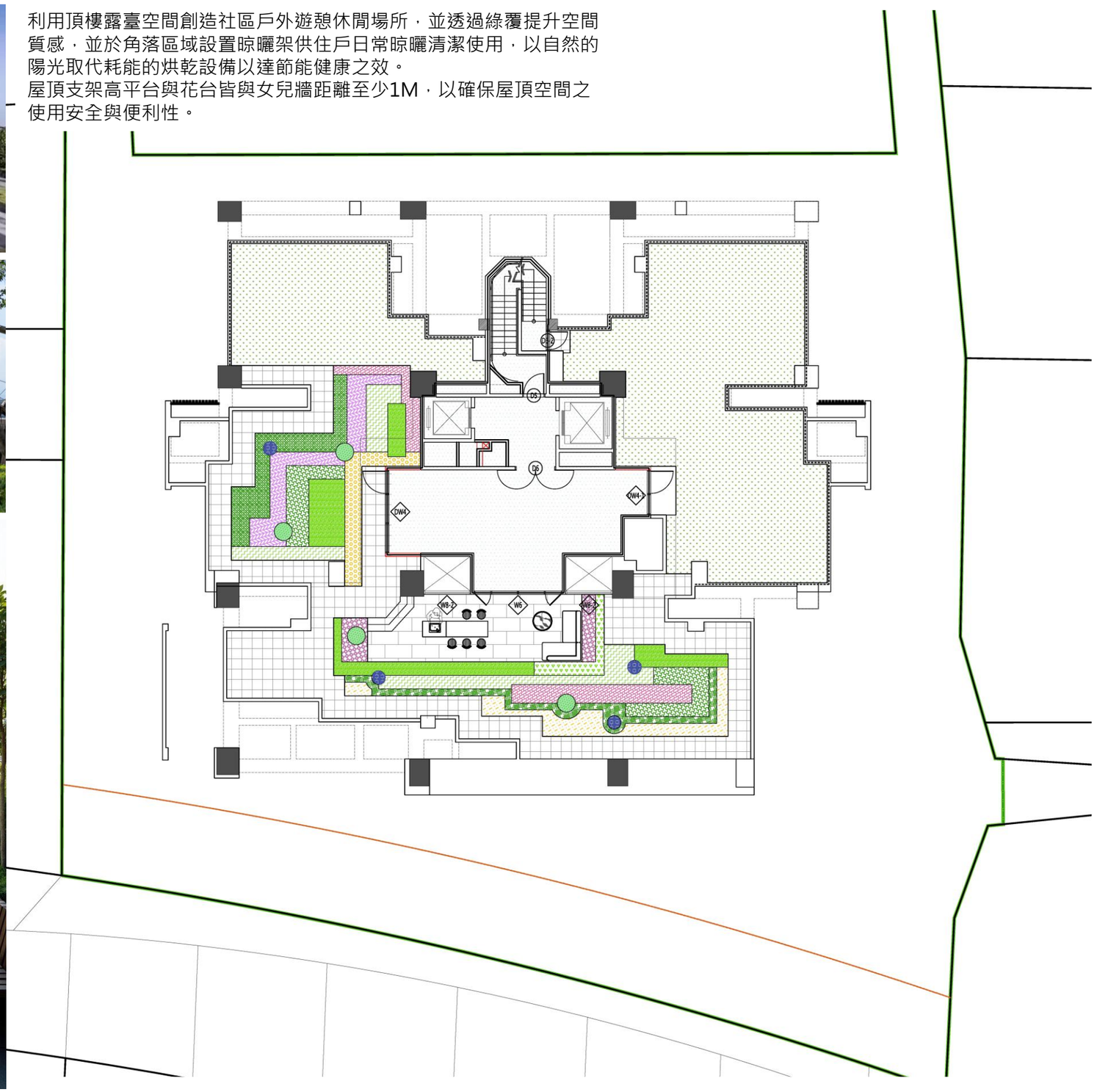


圖 12-26　屋頂層景觀配置平面圖

頂樓灌木地被植栽索引表

圖示	代號	名稱	圖示	代號	名稱
	S1	長虹木 H=120-150cm W=30-50cm @40cm 柱狀列植		G1	狐尾武竹 H>30cm W>30cm 25株/M2
	S2	千頭木麻黃 H>80cm W>80cm 球型 --		G2	迷迭香 5吋盆蓋盆 49株/M2
	S3	春不老 H>60cm W>30cm 16株/M2 多分枝自然開展型		G3	左手香 5吋盆蓋盆 49株/M2
	S4	厚葉石斑木/田代氏 H>50cm W>35cm 25株/M2 修剪圍塊高45cm		G4	射干 5吋盆蓋盆 49株/M2
	S5	細葉杜鵑 H>40cm W>25cm 25株/M2 修剪圍塊高25cm		G5	芳香萬壽菊 H>30~40cm W>20cm 36株/M2
	S6	闊葉女貞 H>30cm W>25cm 25株/M2 修剪圍塊高25cm		G6	麥門冬 3.5吋盆蓋盆 64株/M2
	S7	七里香 H>60cm W>60cm 球型		G7	台北草 草毯密鋪
	S8	熊貓仙丹 H>25cm W>20cm 36株/M2 修剪圍塊高30cm			

灌木綠化面積	69.61m2
草花及地被綠化面積	186.77m2
綠化總面積	256.38m2

(373.26+135.66)m2*50%=254.46m2

照明燈具圖例表

圖例	名稱	規格	單位	數量
	景觀矮燈	8W LED	盞	6
	壁燈	11W LED(H=190cm)	盞	13

鋪面圖例表

圖例	名稱	規格	單位	數量
	防滑磚	30*30cm防滑磚	M2	139.21
	高架地板	120*60cm仿岩面厚磚	M2	27.02

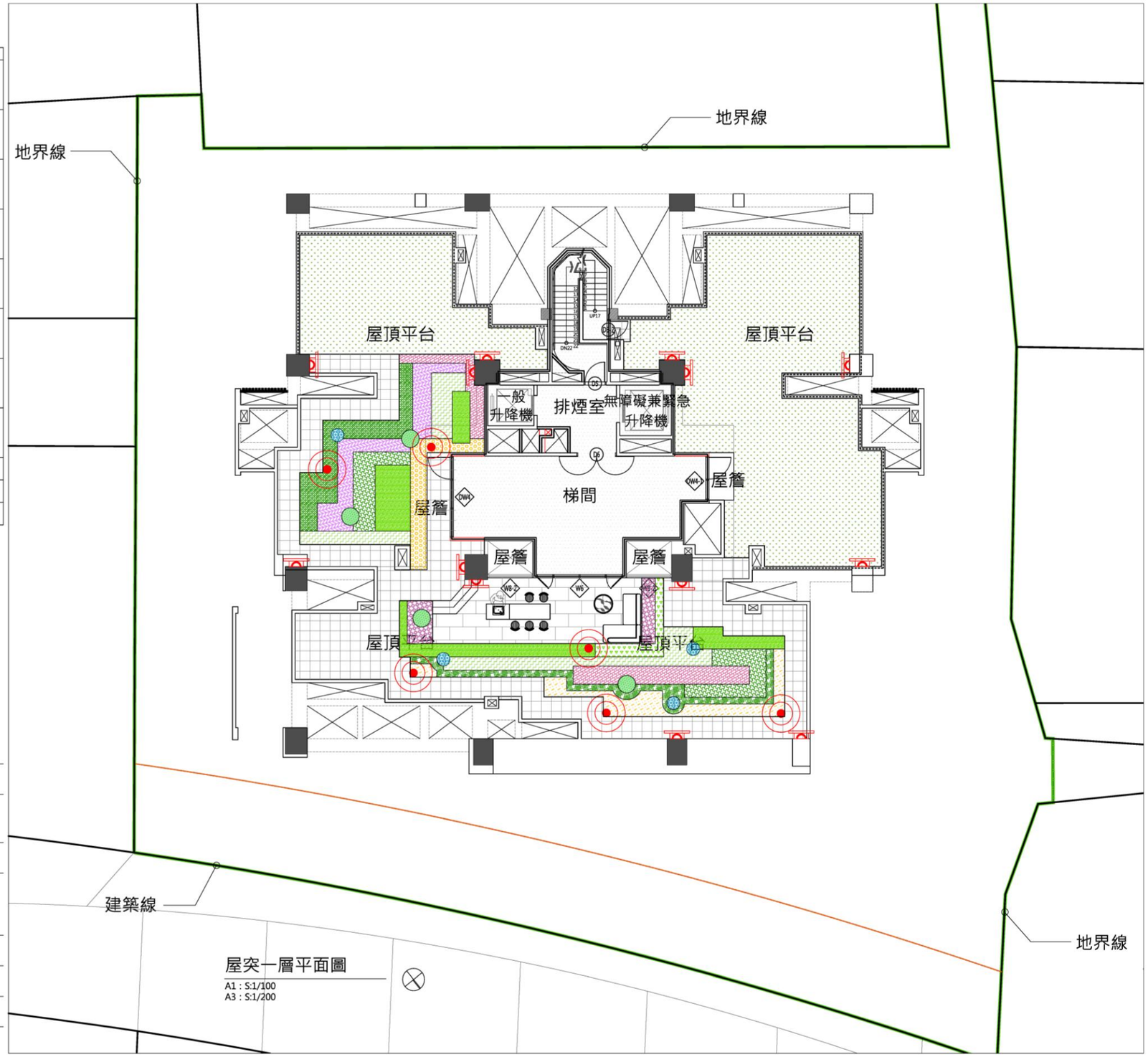
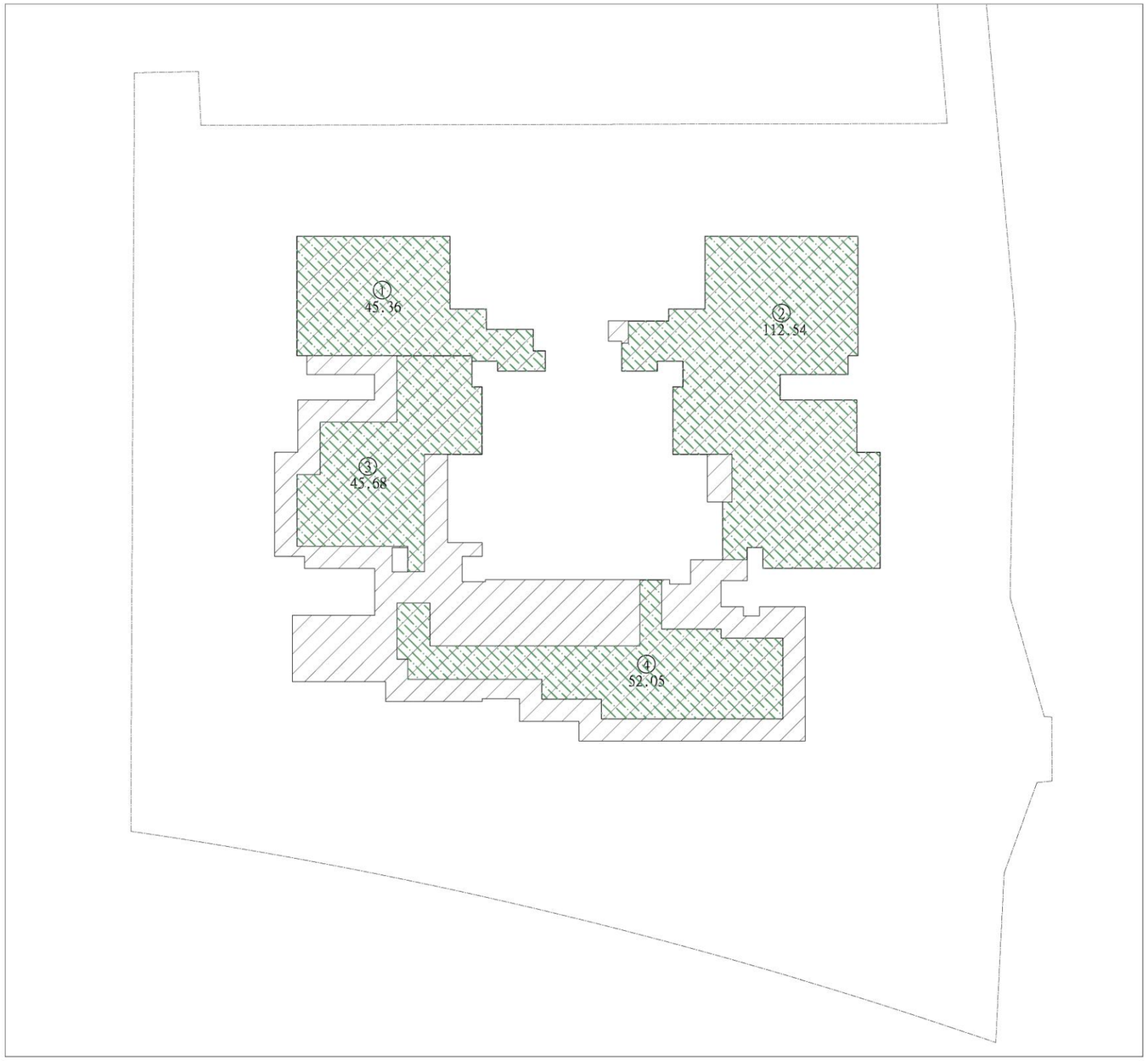


圖 12-27　屋頂層植栽配置圖



	基地面積	1507.52 M2
	頂層露臺面積	373.26 M2
	2~17樓露臺總面積	135.66 M2

373.26+135.66=508.92 M2
依"都市計畫法新北市實行細則"第44條 屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。
實設綠化面積應大於508.92 x 1/2=254.46 M2

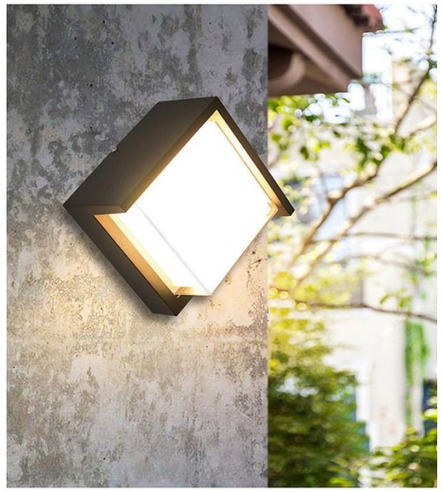
	實設綠化面積	270.85 M2

依植栽配置:灌木綠化總面積+草花及地被綠化總面積
=60.67+195.72=255.59 M2
依左圖①+②+③+④
=45.36+112.54+45.68+52.05=255.59 M2
255.59 M2 > 254.46 M2 .....OK

圖 12-28　屋頂層綠化檢討圖



景觀矮燈



壁燈

照明燈具圖例表

圖 例	名 稱	規 格	單 位	數 量
	景觀矮燈	8W LED	盞	6
	壁燈	11W LED(H=190cm)	盞	13

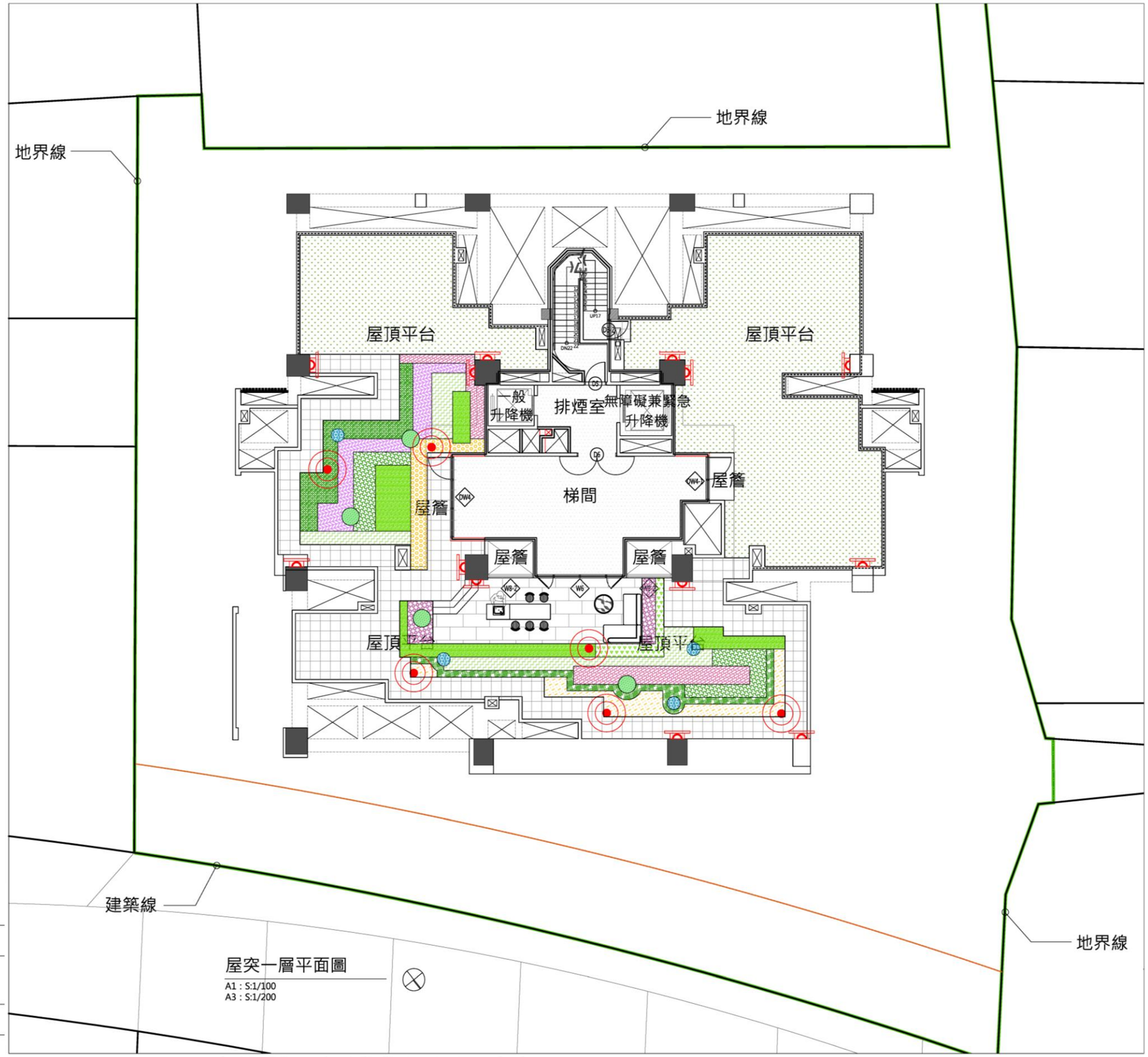


圖 12-29　屋頂層景觀照明配置圖

鋪面圖例表

圖例	名稱	規格	單位	數量
	防滑磚	30*30cm防滑磚	M2	139.21
	高架地板	120*60cm仿岩面厚磚	M2	27.02



防滑地磚



休憩平台高架地板

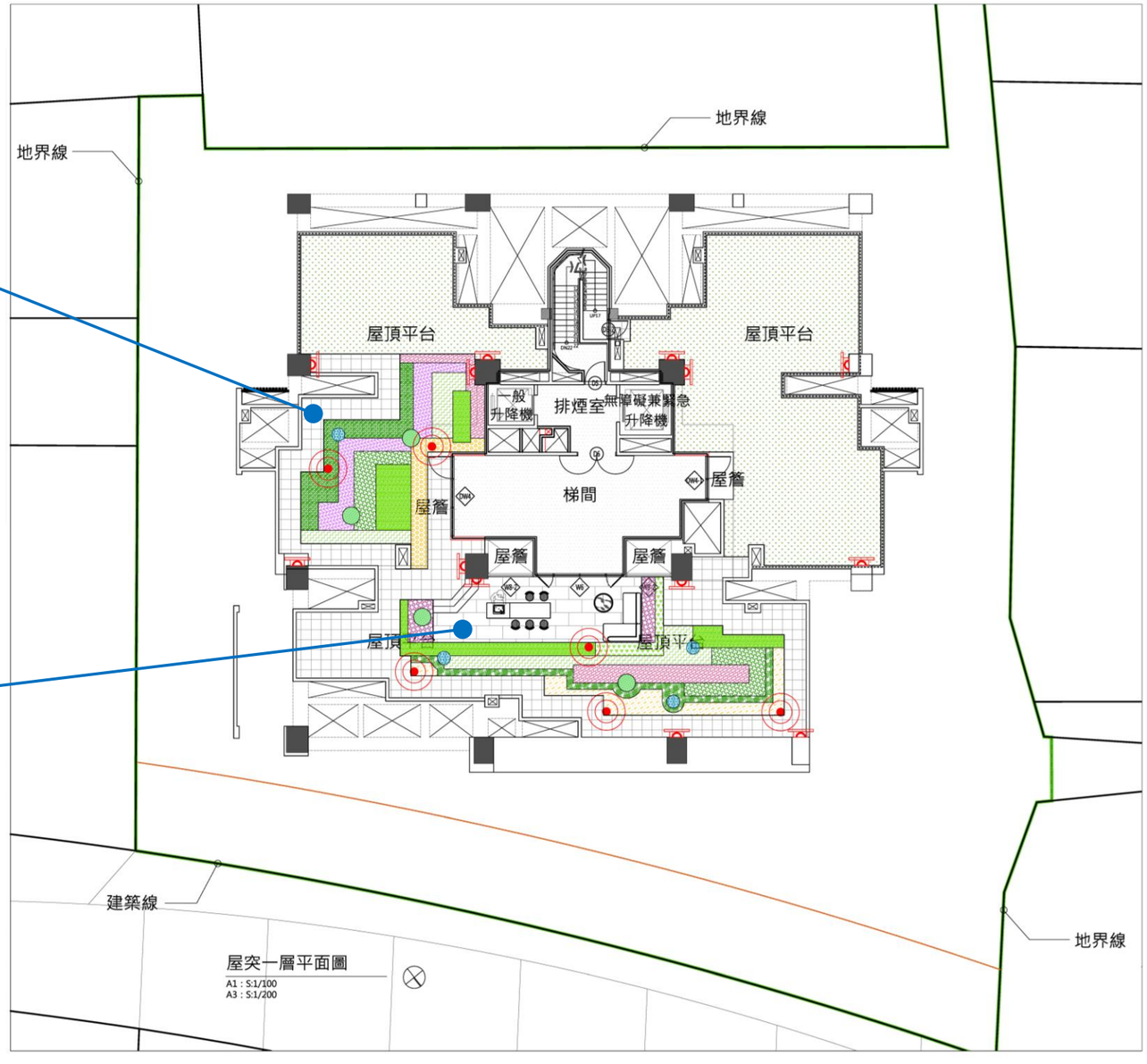


圖 12-30　屋頂層鋪面配置圖

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

本案以「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

本案實施之總成本，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例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

拾伍、分配及選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

一、本案為全區自由選配，另每選配一席汽車停車位應搭配一戶以上房屋單元為原則；惟情形特殊經實施者同意者，可僅選擇房屋單元。。

二、考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110%為原則;然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，並應於申請分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，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償。

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 5 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。

(一)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)。

(二)如有同 1 位置有 2 人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

拾陸、公有財產之處理方式及更新之分配使用原則

一、處理方式

（一）國有土地（管理單位：財政部國有財產署）

依據財政部國有財產署北區分署 113 年 9 月 11 日台財產北改字第 11300301980 號函意見略以：

1.查本案更新單元內涉本署經管同段 471 地號(部分)國有土地，納入面積 163 平方公尺，占更新單元總面積 1,507.52 平方公尺比例 10.81%。依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則）第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。

2.次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

二、更新後之分配使用原則

（一）國有土地（管理單位：財政部國有財產署）

依據財政部國有財產署北區分署 115 年 4 月 2 日台財產北改字第 11550004420 號函意見略以：

1.案涉本署經管同段 471 地號國有土地，使用分區住宅區，面積 163 平方公尺，占更新單元總面積 1,507.52 平方公尺比例 10.81%。本案採權利變換方式實施，前述國有土地依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金，本署更新後國有房地續依住都中心 115 年 3 月 19 日函納作中央社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用住宅，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 8 點之 1 規定優先提供中央住宅機關作社會住宅使用。

2.依案附選配資料所載，本案本署更新後應分配價值合計新台幣（下同）1 億 0,877 萬 4,240 元，依住都中心 115 年 3 月 19 日函、115 年 3 月 24 日、115 年 3 月 30 日電子郵件建議，選配房屋及車位單元如下，實際申請分配權利價值計 9,869 萬 7,590 元，預計領取差額價金 1,007 萬 6,650 元。惟上述權利價值及差額價金應依目的事業主管機關審議程序為之：

(1)房屋單元計 4 戶：13F-G、14F-E、14F-F、14F-G

(2)停車位單元計 4 席：地下 4 層 42、43、46、47

3.倘上開選配內容與其他土地所有權人重複選配，請貴公司先行協商調整，如協商不成，則應通知本分署參與公開抽籤作業。另本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）拆除方式及面積

表 17-1　地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積	說明
合法建築物	3,133.13	依謄本登載面積計算
其他土地改良物	1,159.15	依實測面積計算
合計	4,292.28	--

（二）預定拆遷時程

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

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託「華晟不動產估價師事務所」評定之。

三、其他土地改良物之補償

本案含 44 筆合法建築物增建，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第 57 條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託「華晟不動產估價師事務所」評定之。

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及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(㎡)				所有權人	拆除單價(b)	合法建築物拆遷補償			合法建築物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D(元)
					登記面積		設定補登面積	補登後建物面積(a)			殘餘價值 A(元)	拆除費用 B=axb(元)	拆遷補償費 C=A-B(元)	單價(元)	總價(元)	
					主建物	附屬建物										
1	318	中和路 262 巷 24 弄 4 號	鋼筋混凝土造	4 層	82.86	0.00	0.00	82.86	鄭　心	800	406,407	66,288	340,119	950	1,000,099	1,340,218
2	355	中和路 262 巷 24 弄 4 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	82.86	0.00	0.00	82.86	姜　雀	800	406,407	66,288	340,119	750	789,552	1,129,671
3	356	中和路 262 巷 24 弄 4 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	82.86	0.00	0.00	82.86	洪　明	800	406,407	66,288	340,119	750	789,552	1,129,671
4	357	中和路 262 巷 24 弄 4 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	82.86	0.00	0.00	82.86	瞿　新	800	406,407	66,288	340,119	750	789,552	1,129,671
5	351	中和路 262 巷 24 弄 6 號	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	10.10	10.10	72.43	林　君	800	355,250	57,944	297,306	950	874,212	1,171,518
6	352	中和路 262 巷 24 弄 6 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	10.60	10.60	72.93	沈　娟	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
7	353	中和路 262 巷 24 弄 6 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	陳　珍	800	178,851	29,172	149,679	750	347,466	497,145
									陳　湘	800	178,851	29,172	149,679	750	347,466	497,145
8	354	中和路 262 巷 24 弄 6 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	瞿　蘭	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
9	347	中和路 262 巷 24 弄 8 號	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.10	72.43	蔡　英	800	355,250	57,944	297,306	950	874,212	1,171,518
10	348	中和路 262 巷 24 弄 8 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	蔡　作	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
11	349	中和路 262 巷 24 弄 8 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	姜　俊	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
12	350	中和路 262 巷 24 弄 8 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	陳　明	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
13	326	中和路 262 巷 24 弄 10 號	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.10	72.43	邱　啟	800	355,250	57,944	297,306	950	874,212	1,171,518
14	344	中和路 262 巷 24 弄 10 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	新　蘭	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
15	345	中和路 262 巷 24 弄 10 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	邱　德	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
16	346	中和路 262 巷 24 弄 10 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	62.33	0.00	10.60	72.93	黃　焰	800	357,702	58,344	299,358	750	694,932	994,290
17	341	中和路 262 巷 24 弄 12 號	鋼筋混凝土造	4 層	75.83	0.00	12.45	88.28	林　子	800	432,990	70,624	362,366	950	1,065,518	1,427,884
18	342	中和路 262 巷 24 弄 12 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	75.83	0.00	12.45	88.28	金　芳	800	216,495	35,312	181,183	750	420,599	601,782
									金　卿	800	216,495	35,312	181,183	750	420,599	601,782
19	343	中和路 262 巷 24 弄 12 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	75.83	0.00	12.45	88.28	廖　賢	800	432,990	70,624	362,366	750	841,198	1,203,564
20	325	中和路 262 巷 24 弄 12 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	75.83	0.00	12.45	88.28	廖　德	800	432,990	70,624	362,366	750	841,198	1,203,564
21	319	中和路 262 巷 24 弄 14 號	鋼筋混凝土造	4 層	112.96	0.00	18.66	131.62	黃　偉	800	645,562	105,296	540,266	950	1,588,620	2,128,886
22	320	中和路 262 巷 24 弄 14 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	112.96	18.66	18.66	131.62	鄭　萍	800	645,562	105,296	540,266	750	1,254,174	1,794,440
23	339	中和路 262 巷 24 弄 14 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	112.96	18.66	18.66	131.62	李　萍	800	645,562	105,296	540,266	750	1,254,174	1,794,440
24	340	中和路 262 巷 24 弄 14 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	112.96	0.00	18.66	131.62	呂　媛	800	645,562	105,296	540,266	750	1,254,174	1,794,440
25	336	中和路 262 巷 24 弄 16 號	鋼筋混凝土造	4 層	80.11	0.00	12.45	92.56	李　靜	800	453,982	74,048	379,934	950	1,117,176	1,497,110
26	337	中和路 262 巷 24 弄 16 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	80.11	12.45	12.45	92.56	蘇　興	800	226,991	37,024	189,967	750	440,991	630,958
									楊　媚	800	226,991	37,024	189,967	750	440,991	630,958
27	338	中和路 262 巷 24 弄 16 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	80.11	0.00	12.45	92.56	謝　歡	800	453,982	74,048	379,934	750	881,981	1,261,915
28	324	中和路 262 巷 24 弄 16 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	80.11	0.00	12.45	92.56	董　英	800	453,982	74,048	379,934	750	881,981	1,261,915
29	323	中和路 262 巷 24 弄 18 號	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	0.00	11.50	78.47	張　秀	800	384,875	62,776	322,099	950	947,113	1,269,212
30	333	中和路 262 巷 24 弄 18 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	11.50	11.50	78.47	郭　慧	800	384,875	62,776	322,099	750	747,721	1,069,820
31	334	中和路 262 巷 24 弄 18 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	11.50	11.50	78.47	孫　華	800	384,875	62,776	322,099	750	747,721	1,069,820
32	335	中和路 262 巷 24 弄 18 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	0.00	11.50	78.47	朱　基	800	192,438	31,388	161,050	750	373,861	534,911
									朱　智	800	192,437	31,388	161,049	750	373,861	534,910
33	322	中和路 262 巷 24 弄 20 號	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	11.00	11.00	77.97	張　春	800	382,422	62,376	320,046	950	941,078	1,261,124
34	330	中和路 262 巷 24 弄 20 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	0.00	11.00	77.97	賴　京	800	382,422	62,376	320,046	750	742,957	1,063,003
35	331	中和路 262 巷 24 弄 20 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	11.00	11.00	77.97	吳　彥	800	382,422	62,376	320,046	750	742,957	1,063,003
36	332	中和路 262 巷 24 弄 20 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	66.97	0.00	11.00	77.97	洪　芬	800	382,422	62,376	320,046	750	742,957	1,063,003
37	321	中和路 262 巷 24 弄 22 號	鋼筋混凝土造	4 層	78.30	0.00	13.70	92.00	姜　宜	800	451,236	73,600	377,636	950	1,110,417	1,488,053
38	327	中和路 262 巷 24 弄 22 號 2 樓	鋼筋混凝土造	4 層	78.30	13.70	13.70	92.00	林　廷	800	451,236	73,600	377,636	750	876,645	1,254,281
39	328	中和路 262 巷 24 弄 22 號 3 樓	鋼筋混凝土造	4 層	78.30	0.00	13.70	92.00	高　平	800	451,236	73,600	377,636	750	876,645	1,254,281
40	329	中和路 262 巷 24 弄 22 號 4 樓	鋼筋混凝土造	4 層	78.30	0.00	13.70	92.00	蔡　君	800	451,236	73,600	377,636	750	876,645	1,254,281
共 40 戶			--	--	3,003.96	129.17	444.74	3,448.70	--	--	16,914,964	2,758,960	14,156,004	--	35,049,728	49,205,732

註 1：本案合法建築物拆遷補償及安置費用依據華晟不動產估價查估。

註 2：本案合法建築物依建物登記簿謄本登載面積計 3,133.13 ㎡，惟為保障所有權人相關權益，遂依據同樓層附屬建物登記及實際使用情形設定補登面積，並以補登後建物面積 3,448.70 ㎡計算相關拆遷補償費。

表 17-3　其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	樓層	受補償人	坐落地號	構造	拆除面積(㎡)(a)	拆除單價(㎡)(b)	殘餘價值 A(元)	拆除費用 B=a×b(元)	應補償總價 A-B(元)
合法建物增建部分	1	中和路 262 巷 24 弄 4 號	一層	鄭○心	447	加強磚造	2.61	500	3,821	1,305	2,516
	2					磚造	33.71	500	20,752	16,855	3,897
	3	中和路 262 巷 24 弄 4 號五樓	五層	瞿○新	447	磚造	82.86	500	51,008	41,430	9,578
	4	中和路 262 巷 24 弄 6 號	一層	林○君	445	加強磚造	9.91	500	14,509	4,955	9,554
	5					磚造	7.17	500	4,414	3,585	829
	6	中和路 262 巷 24 弄 6 號二樓	二層	沈○娟	445	加強磚造	1.86	500	2,723	930	1,793
	7	中和路 262 巷 24 弄 6 號三樓	三層	陳○珍、陳○湘	445	加強磚造	1.86	500	2,723	930	1,793
	8	中和路 262 巷 24 弄 6 號四樓	四層	瞿○蘭	445	加強磚造	1.86	500	2,723	930	1,793
	9	中和路 262 巷 24 弄 6 號五樓	五層	瞿○蘭	445	輕量鋼骨造	74.61	100	100,886	7,461	93,425
	10	中和路 262 巷 24 弄 8 號	一層	蔡○桂英	444	加強磚造	16.94	500	24,802	8,470	16,332
	11	中和路 262 巷 24 弄 8 號二樓	二層	蔡○作	444	加強磚造	1.94	500	2,840	970	1,870
	12	中和路 262 巷 24 弄 8 號三樓	三層	姜○俊	444	加強磚造	1.94	500	2,840	970	1,870
	13	中和路 262 巷 24 弄 8 號四樓	四層	陳○明	444	加強磚造	1.94	500	2,840	970	1,870
	14	中和路 262 巷 24 弄 8 號五樓	五層	陳○明	444	輕量鋼骨造	74.11	100	100,210	7,411	92,799
	15	中和路 262 巷 24 弄 10 號	一層	邱○啟	441	加強磚造	4.20	500	6,149	2,100	4,049
	16					磚造	13.00	500	8,003	6,500	1,503
	17	中和路 262 巷 24 弄 10 號二樓	二層	新○蘭	441	加強磚造	1.97	500	2,884	985	1,899
	18	中和路 262 巷 24 弄 10 號三樓	三層	邱○德	441	加強磚造	1.97	500	2,884	985	1,899
	19	中和路 262 巷 24 弄 10 號四樓	四層	黃○焰	441	加強磚造	1.97	500	2,884	985	1,899
	20	中和路 262 巷 24 弄 10 號五樓	五層	黃○焰	441	磚造	53.08	500	32,675	26,540	6,135
	21					輕量鋼骨造	20.54	100	27,774	2,054	25,720
	22	中和路 262 巷 24 弄 12 號	一層	林○子	440	加強磚造	0.11	500	161	55	106
	23					磚造	15.33	500	9,437	7,665	1,772
	24	中和路 262 巷 24 弄 12 號二樓	二層	金○芳、金○卿	440	加強磚造	0.11	500	161	55	106
	25	中和路 262 巷 24 弄 12 號三樓	三層	廖○賢	440	加強磚造	0.11	500	161	55	106
	26	中和路 262 巷 24 弄 12 號四樓	四層	廖○德	440	加強磚造	0.11	500	161	55	106
	27	中和路 262 巷 24 弄 14 號	一層	黃○偉	438、439	加強磚造	11.91	500	17,438	5,955	11,483
	28					磚造	4.36	500	2,684	2,180	504
	29	中和路 262 巷 24 弄 14 號二樓	二層	鄭○萍	438、439	加強磚造	9.59	500	14,041	4,795	9,246
	30	中和路 262 巷 24 弄 14 號三樓	三層	李○萍	438、439	加強磚造	9.59	500	14,041	4,795	9,246
	31	中和路 262 巷 24 弄 14 號四樓	四層	呂○媛	438、439	加強磚造	9.58	500	14,026	4,790	9,236
	32	中和路 262 巷 24 弄 16 號	一層	李○靜	438	輕量鋼骨造	8.49	100	11,480	849	10,631
	33	中和路 262 巷 24 弄 16 號五樓	五層	董○英	438	輕量鋼骨造	99.61	100	134,690	9,961	124,729
	34	中和路 262 巷 24 弄 18 號	一層	張○秀	442	加強磚造	3.34	500	4,890	1,670	3,220
	35					磚造	7.88	500	4,851	3,940	911
	36	中和路 262 巷 24 弄 18 號二樓	二層	郭○慧	442	加強磚造	1.69	500	2,474	845	1,629
	37	中和路 262 巷 24 弄 18 號三樓	三層	孫○華	442	加強磚造	1.69	500	2,474	845	1,629
	38	中和路 262 巷 24 弄 18 號四樓	四層	朱○基、朱○智	442	加強磚造	1.74	500	2,547	870	1,677
	39	中和路 262 巷 24 弄 20 號	一層	張○春	443	加強磚造	3.98	500	5,827	1,990	3,837
	40					磚造	7.72	500	4,752	3,860	892
	41	中和路 262 巷 24 弄 20 號二樓	二層	賴○京	443	加強磚造	2.55	500	3,734	1,275	2,459
	42	中和路 262 巷 24 弄 20 號三樓	三層	吳○彥	443	加強磚造	2.55	500	3,734	1,275	2,459
	43	中和路 262 巷 24 弄 20 號四樓	四層	洪○芬	443	加強磚造	2.55	500	3,734	1,275	2,459
	44	中和路 262 巷 24 弄 20 號五樓	五層	洪○芬	443	磚造	51.10	500	31,457	25,550	5,907
	45					輕量鋼骨造	29.82	100	40,322	2,982	37,340
	46	中和路 262 巷 24 弄 22 號	一層	姜○○宜	446	加強磚造	19.73	500	28,887	9,865	19,022
	47					磚造	15.74	500	9,689	7,870	1,819
	48	中和路 262 巷 24 弄 22 號二樓	二層	林○廷	446	加強磚造	2.28	500	3,338	1,140	2,198
	49	中和路 262 巷 24 弄 22 號三樓	三層	高○平	446	加強磚造	2.28	500	3,338	1,140	2,198
	50	中和路 262 巷 24 弄 22 號四樓	四層	蔡○君	446	加強磚造	2.28	500	3,338	1,140	2,198
	51	中和路 262 巷 24 弄 22 號五樓	五層	蔡○君	446	輕量鋼骨造	94.26	100	127,456	9,426	118,030
小計							832.13	--	925,667	255,489	670,178

註 1：本案其他土地改良物拆遷補償費用依據華晟不動產估價查估。

註 2：本案其他土地改良物(合法建物增建部分)依實測面積共計 1,159.15 ㎡，惟部分面積業依據同樓層附屬建物登記及實際使用情形設定為合法建築物拆遷補償及安置計算補登面積，遂剩於其他土地改良物面積共計 832.13 ㎡。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112 年 8 月 17 日修正）」核計，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

（一）土地成本

本案依華晟不動產估價師事務所評估更新前土地價值為 820,845,360 元。

（二）更新事業實施經費

表 18-1　都市更新實施經費估算明細表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用		--	式	--	—	--	元
		(二)建築設計費用		1	式	18,208,914	—	18,208,914	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		15,293.37	㎡	51,680	—	790,358,841	元
		(四)工程管理費		--	式	--	元	--	元
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程	4,280.83	㎡	0.49	元/㎡	2,098	元
			2.建築工程	665.20	㎡	2.47 × 31 個月	元/㎡/月	50,934	元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	2,336,172	元	2,336,172	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	112	戶	75,000	元/戶	8,400,000	元
			3.建築執照相關規費	257,234,483	元	0.1	%	257,234	元
			4.智慧建築相關設備	1	式	72,276,750	元	72,276,750	元
			5.綠建築材料(銀級增加成本)	1	式	14,628,172	元	14,628,172	元
			6.制震器、安裝及檢修維護費	1	式	16,600,343	元	16,600,343	元
			7.樓地板隔音系統	1	式	23,325,620	元	23,325,620	元
			8.地質改良、鄰房保護樁、內扶及地中壁工程	1	式	74,882,308	元	74,882,308	元
			9.外牆工程(鋁格柵、鋁包版及金屬欄杆)	1	式	36,468,306	元	36,468,306	元
			10.永久性(公共)藝術品	1	式	7,903,588	元	7,903,588	元
		重建費用小計						1,065,699,281	元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	--	㎡	--	元/㎡	--	元
			2.工程開闢費用	--	㎡	--	元/㎡	--	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	--	元	--	%	--	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	--	式	--	—	--	元
			2.公益設施認養經費	--	式	--	—	--	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金		--	式	--	—	--	元
		公共設施費用小計						--	元
	工程費用（A）合計							1,065,699,281	元
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦	管理維護費用	(一)開放空間		434.05	㎡	6,500	元/㎡	2,821,325	元
		(二)道路退縮		143.55	㎡	2,000	元/㎡	287,100	元
		(三)綠建築標章		2,336,172	元	50	%	1,168,086	元
		(四)智慧建築標章		2,336,172	元	50	%	1,168,086	元

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
費（B）		(五)無障礙環境	2,336,172	元	50	%	1,168,086	元
		(六)耐震標章	2,336,172	元	50	%	1,168,086	元
	委辦費	(一)綠建築標章－顧問及委辦費	1	式	1,225,000	元	1,225,000	元
		(二)智慧建築標章－顧問及委辦費	1	式	1,150,000	元	1,150,000	元
		(三)無障礙環境	--	式	--	—	--	元
		(四)耐震標章－審查申請規費	1	式	725,912	元	725,912	元
		(五)耐震標章－委辦作業及特別監督工作服務費	1	式	11,440,000	元	11,440,000	元
		(六)低碳建築－顧問及委辦費	1	式	496,000	元	496,000	元
		(七)耐震初評審查及規費	1	式	311,767	元	311,767	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計						23,129,448	元
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	7,100,000	—	7,100,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	1	式	3,250,700	—	3,250,700	元
		(三)土地鑑界費	12	筆	4,000	元/筆	48,000	元
		(四)鑽探費用	3	孔	75,000	元/孔	225,000	元
		(五)鄰房鑑定費	1,367	戶	8,000 × 70%	戶/元	7,655,200	元
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	313,000	元	313,000	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 1.合法建築物	1	式	16,914,964	元	16,914,964	元
		(一)建築改良物 2.非合法建築物	--	式	--	--	--	元
		(二)其他土地改良物	1	式	925,667	元	925,667	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		--	式	--	—	--	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	35,049,728	—	35,049,728	元
	六、地籍整理費用		112	戶	20,000	元/戶	2,240,000	元
	七、審查費用		1	式	99,000	—	99,000	元
	八、其他必要業務費		--	式	--	—	--	元
	權利變換費用（C）合計						73,820,559	元
肆、貸款利息（D）			1	式	57,082,751	—	57,082,751	元
伍、稅捐（E）	一、印花稅		1	式	1,140,297	元	1,140,297	元
	二、營業稅		1	式	30,420,997	元	30,420,997	元
	稅捐（E）合計						31,561,294	元
陸、管理費用（F）	一、行政作業費用（F1）		--	—	--	—	--	元
	二、信託費用（F2）		1	式	570,000	—	570,000	元
	三、人事行政管理費用（F3）		1,139,519,840	元	5.0	%	56,975,992	元
	四、銷售管理費用（F4）		1,528,770,620	元	6.0	%	91,726,237	元
	五、風險管理費用（F5）		1,302,230,985	元	13.0	%	169,290,028	元
	管理費用（F）合計						318,562,257	元
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		--	式	--	—	--	元
捌、容積移轉費用（H）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		1	式	48,082,402	元	48,082,402	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計							1,617,937,992	元
本案共同負擔費用總計							1,617,937,992	元

(三)法定工程造價

依 112 年 8 月 1 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算

- 法定工程造價＝15,293.37（平方公尺）x工程單價＝257,234,483 元

表18-2　建築規劃設計費表

法定工程造價		257,234,483 元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0－300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%＝	240,000
300 萬－1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%＝	900,000
1,500 萬－6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%＝	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	(法定工程造價－6,000 萬)×7.00%＝	13,806,414
		合計	**18,208,914**

表 18-3　公寓大廈公共基金表

法定工程造價		257,234,483 元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬－1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%＝	200,000
1,000 萬－10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
10,000 萬－100,000 萬	0.50%	157,234,483 元×0.50%＝	786,172
合計			**2,336,172**

(四)加計項目費用

1、智慧建築相關設備

本案申請銀級智慧建築標章，新增相關智慧建築軟硬體系統設備，包含 WEB 版-BA 中央監控系統工程、WEB 版閉路監視整合系統、WEB 版門禁系統管制系統、IP 影視對講保全系統、設施管理系統工程、網管及無線 AP 系統工程、地下室行動電話改善系統工程、電梯行動電話改善系統、電子信箱系統、臉部辨識器系統、車道號誌系統、智慧生活便利系統、電子公告欄系統、IP-PBX 公共交換機對講系統、HL 生理監測裝置、高架地板及中控室桌椅、配管工事、配管箱體等 18 項工程，依實際工程標單提列 72,276,750 元(詳附錄九-2~附錄九-8)。

2、綠建築材料(銀級增加成本)

本案申請銀級綠建築標章，配合申請指標項目增加工程及建材成本，包含加強景觀植栽綠化、各專有戶照明（客餐廚臥）、高效揚水泵設備、二級瓦斯熱水器、IH 爐、CO 偵測裝置、變頻風機控制系統、變壓變頻控制永磁同步馬達 VVVF+電力回生裝置電梯等 8 項工程，並僅提列與原建築物工程造價標準之額外增加成本，共計 14,628,172 元（詳附錄九-9）。

3、制震器、安裝及檢修維護費

本案依實際需求加裝制震器並提列相關安裝及檢修費，依據相關工程標單提列共計 16,600,343 元（詳附錄九-9）。

4、樓地板隔音系統

為提升本案住宅大樓相關生活品質，本案於既定建築工程外額外加設樓地板隔音系統，依實際工程標單提列 23,325,620 元（詳附錄九-10）。

5、地質改良、鄰房保護樁、內扶及地中壁工程

考量本案位屬公寓住宅密集區域，且預計開挖至地下六層，特別增列地質改良、鄰房保護微型樁、內扶壁及地中壁工程，並依據實際工程標單提列共計 74,882,308 元（詳附錄九-11）。

6、外牆工程（鋁格柵、鋁包版及金屬欄杆）

配合本案建築外觀及景觀工程，於建築量體外牆加裝垂直鋁格柵、鋁包版及金屬欄杆，依據工程標單提列計 36,468,306 元（詳附錄九-10）。

7、永久性（公共）藝術品

本案於公共開放空間規劃配置藝術長桌、花瓶、立體銅雕、畫作及木雕擺件等永久性藝術品，依相關標單實際造價共計 26,040,000 元，惟依「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」規定特殊景觀工程（包括公共藝術等），不得超過標準工程造價總價的百分之一，故本案永久性（公共）藝術品以 7,903,588 元（790,358,841 元x1%）提列（詳附錄九-12）。

(五)管理費用

1、信託費用（F2）

本案信託費用依實際契約提列，共提列信託管理費金額 570,000 元。

2、人事行政管理費用（F3）

人事行政管理費（F3）＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+都市計畫變更負擔費用（G)】 × 5.00%

即實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案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。

3、銷售管理費用（F4）

銷售管理費用（F4）＝實施者實際獲配之單元及車位總價值 × 6.00%

為實施者銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本（如廣告、企劃及銷售等成本費用）；此部分僅針對實施者分回之房地部分提列銷售管理費用，且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較小。

4、風險管理費用（F5）

風險管理費用（F5）＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+貸款利息（D）+行政作業費用（F1）+信託費用（F2）+人事行政管理費用（F3）+都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（H）】 × 13.00%

實施者於前期需代墊委託測量、建築規劃設計、都市更新規劃、估價、其他相關專業顧問以及行政管理與開發整合等費用，計畫核定後亦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、政府政策變動不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案又涉及較多開發相關事宜，包括現有通路改道、鄰房部分拆除結構補強復原...等，不確定因素較多、風險較大。

依財政部公佈之同業利潤標準，雖然主要是作為其課稅之參考依據，但還是目前有公信力的參考數據，經調查不動產開發業同業利潤標準有兩項，其中土地開發這一項的淨利率是 29%，不動產投資開發這一項的淨利率是 10%，這十年來的數據變動不大，前期的土地開發這一項所花的費用較少，約占 1/4 的權重，後期的不動產投資開發這一項所花的費用較多，約占 3/4 的權重，經加權平均計算得出之費率為 14.75%，較計列的 13.00%為高。

依據新北市政府 112 年 8 月 17 日修正公告之「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」中之風險管理費率係以人數及基地面積為變數逐級提列風險管理費率，主要是考量基地規模及整合難度等因素，依影響變數逐級提列，風險管理費率為 12%至 14%，其明定等級的意旨是為了使提列更為明確化，以減少爭議。綜合考量風險管理費為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬，並參考不動產開發業同業利潤標準以及新北市已有明確化的提列等級可以參循，故依提列總表規定本案風險管理費率以 13.00%計列尚屬合理且必要。

(六)容積移轉費用

本案依實際契約提列容積移轉費用計 48,082,402 元（詳附錄九-29）。

二、收入說明

表 18-4　整體更新事業開發收入表

項目	數量	平均單價(元/坪)	合計(元)
住宅	3,743.49 坪	716,724 元	2,683,048,410
停車位	85 席	2,388,824 元	203,050,000
		銷售總收入　小計	2,886,098,410
		其他收入　小計	0
		整體更新事業開發收入　合計	2,886,098,410

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為房屋加上停車位價值，更新後總價值估計為 2,886,098,410 元。實際更新後總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

（二）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費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 1,617,937,992 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。

（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，依更新後總銷售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－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置面積之價值）

＝（2,886,098,410 元－0 元）－（1,617,937,992 元－0 元）

＝2,886,098,410 元－1,617,937,992 元

＝1,268,160,418 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：1,617,937,992 元 ÷ 2,886,098,410 元＝56.06%

所有權人：1,268,160,418 元 ÷ 2,886,098,410 元＝43.94%

拾玖、實施者風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管：

一、土地及資金信託

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥銀行信託專戶，信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途（信託草約詳附錄九）。

（一）信託目的

本信託契約之信託目的，係為使本開發案工程能順利完工，取得建造執照、建物使用執照，辦妥建物所有權第一次登記、委託人（二）就興建完成可分得之房地設定第一順位最高限額抵押權予關係人，或全數清償關係人就本開發案之融資款項，而由受託人於信託存續期間內為本信託財產之管理及處分。

（二）信託存續期間

1.本信託契約之存續期間，自全體當事人簽訂本信託契約並經委託人交付首筆信託財產予受託人之日起，至信託目的完成時止。

2.本信託契約之存續期間，非依下列方式不得變更。

(1)經委託人、關係人及受託人之共同書面同意；

(2)依本信託契約第十二條之規定解除或終止。

（三）信託財產管理及運用方法

1.信託財產之一切相關稅賦及費用，由委託人按本信託契約之約定負擔。

2.委託人（二）信託之資金，係用於繳納因信託財產所生之相關稅款及信託相關費用（含受託人報酬）、應負擔之稅負或費用。若有不足者，應由委託人（二）補足。

3.除本信託契約另有約定外，受託人就信託財產之管理運用方法係單獨管理運用，並依下列各款所定營運範圍或方法為之：

(1)不動產：

A.委託人（一）應於簽訂本信託契約後九十個受託人營業日內，將辦理本開發案不動產信託移轉登記必要之用印書件及權狀，提供給委託人（二）指定並經受託人同意之地政士，以辦理不動產移轉及信託登記予受託人名下，移轉後之不動產權狀正本並應交付由受託人保管之。

B.除本信託契約另有約定外，不動產之管理限於與本開發案相關之範圍內，委託人（一）同意授權由委託人（二）對受託人為具體特定之運用指示〔包括但不限於依「都市更新條例」辦理興建開發事宜、申請建照執照、土地複丈及標示變更登記申請（如鑑界、再鑑界）、土地使用權同意書、土地分割及合併、辦理使用執照申請及於辦理不動產移轉登記之文件用印相關事宜等〕，受託人依該指示為管理、運用，受託人對不動產之管理運用方法不具運用決定權。

C.委託人（一）同意信託存續期間，前目對委託人（二）之授權非經委託人（二）書面同意，不得變更或撤銷之。

D.如委託人因本開發案對關係人負有債務者，該委託人應配合關係人，於興建完成並辦妥建物所有權第一次登記後九十日內，就本開發案所屬之建物，完成設定第一順位最高限額抵押權予關係人，以作為該委託人因本開發案對關係人所負債務之擔保。

(2)金錢（含現金）：

A.屬金錢之信託資產者，其營運範圍或方法，限為上海商業儲蓄銀行新臺幣活期存款，受託人於該營運範圍內不具運用決定權。委託人（即受益人）瞭解本信託財產專戶之存款帳戶開立於受託人營業單位，屬信託業法第二十七條規定之利害關係交易。

B.本信託契約第十一條關於各項費用之負擔及其支付方法，悉依委託人（二）之書面指示，受託人於該營運範圍或方法內，不具運用決定權。

4.受託人為信託財產之管理或其他與信託財產有關之各項權利義務事項行使，應遵守相關法令規定或市場交易慣例。

5.除本信託契約另有約定外，委託人保留變更信託財產之營運範圍或方法之權利，信託存續期間內，委託人得以書面指示受託人變更各該信託財產之管理方式，但仍應符合投資、運用標的及相關法令之規定或市場交易慣例，並經受託人同意。管理方式變更者，受託人得要求報酬另議，否則受託人得拒絕依其指示辦理。

6.信託財產應以受託人之信託財產名義表彰之，並將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。

7.若發生第三人對信託財產或信託受益權進行保全處分或強制執行之情事，受託人得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否繼續執行本信託契約約定事務，受託人依法院命令對信託財產或信託受益權所為之管理、運用及處分，委託人絕無異議。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

（一）停車空間

本案不對外銷售車位如下：

1.無障礙車位：汽車 2 部、機車 2 部

（二）綠建築管理維護計畫

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得綠建築銀級標章，因此使用階段必須確保維持綠建築設施之性能，確保各指標性能相關設施正常運行。故本案將配合提列管理維護相關費用，依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,168,086 元（2,336,172 元x50%）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。

（三）智慧建築管理維護計畫

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得智慧建築銀級標章，因此使用階段必須確保維持智慧建築設施之性能，確保各指標性能相關設施正常運行。故本案將配合提列管理維護相關費用，依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,168,086 元（2,336,172 元x50%）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。

（四）無障礙設計管理維護計畫

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得新建住宅性能評估之無障礙環境設計第二級，因此使用階段必須確保維持無障礙設施之性能，確保各指標性能相關設施正常運行。故本案將配合提列管理維護相關費用，依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,168,086 元（2,336,172 元x50%）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。

（五）耐震設計標章管理維護計畫

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得耐震設計標章，因此使用階段必須確保維持耐震設計之性能，確保各指標性能相關設施正常運行。故本案將配合提列管理維護相關費用，依新北市政府市府 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算，即公寓大廈管理維護基金之 50%提列，共計 1,168,086 元（2,336,172 元x50%）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。

二、管理維護基金表

表 20-1　管理維護基金表

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用
開放空間	每平方公尺 6,500 元	434.05	2,821,325
道路退縮範圍	每平方公尺 2,000 元	143.55	287,100
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%	2,336,172	1,168,086
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%	2,336,172	1,168,086
無障礙設計	公寓大廈管理基金×50%	2,336,172	1,168,086
耐震設計標章	公寓大廈管理基金×50%	2,336,172	1,168,086
合計			7,780,769

三、保固維修事項

自通知交屋日起，水電、外觀及內部建材負責保固 1 年。其他防漏工程負責保固 10 年（自使用執照取得日起算）。結構部份（如樑柱、樓梯…等）負責保固 15 年（自使用執照取得日起算），但因天災、地變與其他不可抗力因素所造成之災害，或因可歸責於甲方或第三人之事由所造成之毀損等，則不在此限。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	1.基地東北側臨近中和四號公園等大規模公共設施，現況為 4 層樓老舊建築公寓。	1.藉由都市更新，興建總樓地板面積 15,293.37 ㎡之高強度建築，除解決建築線及房屋老舊問題，更提升土地之整體效用及價值。
建築使用	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.建築物老舊且增加能源消耗。	1.以 RC 構造興建更新後建築，並採無障礙設計及耐震設計標章。 2.規劃符合綠建築銀級、智慧建築銀級之現代化建物，減少對環境之衝擊，達到節能減碳之目標。
交通狀況	1.單元內車行及人行空間不便，且未有充足之停車空間。	1.延建築退縮 2~4 公尺無遮簷人行步道，使周邊車輛及行人有良好出入動線。 2.劃設 87 席汽車、112 席機車停車位。
視覺景觀	1.老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	1.新建地上 17 層地下 6 層高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌。 2.規劃配置光臘樹、榔榆、燈稱花等喬木共 16 株；唐竹、羅漢松、厚皮香、孔雀木、地毯草等灌木地被共 270.85 ㎡，提供當地居民良好的視覺景觀。

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、健康及環保之優質辦公空間。

（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.藉由整體環境綠化及美化，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

表 22-1　預估實施進度表

序號	進度	116 年						119 年									120 年			
		5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月
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																	■		
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、其他應表明事項

一、專屬網站及聯絡資訊

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，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

◆ 實 施 者：三穎建設開發股份有限公司
聯絡電話：(02) 2248-5422
聯絡地址：新北市中和區中山路二段 348 巷 2 號 9 樓
專屬網站：https://www.sanying-corp.com/DevCase1/

◆ 內政部國土管理署都市更新組
聯絡電話：(02) 8771-2345
網址：https://www.cpami.gov.tw/

◆ 新北市政府都市更新處
聯絡電話：(02) 2950-6206
網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

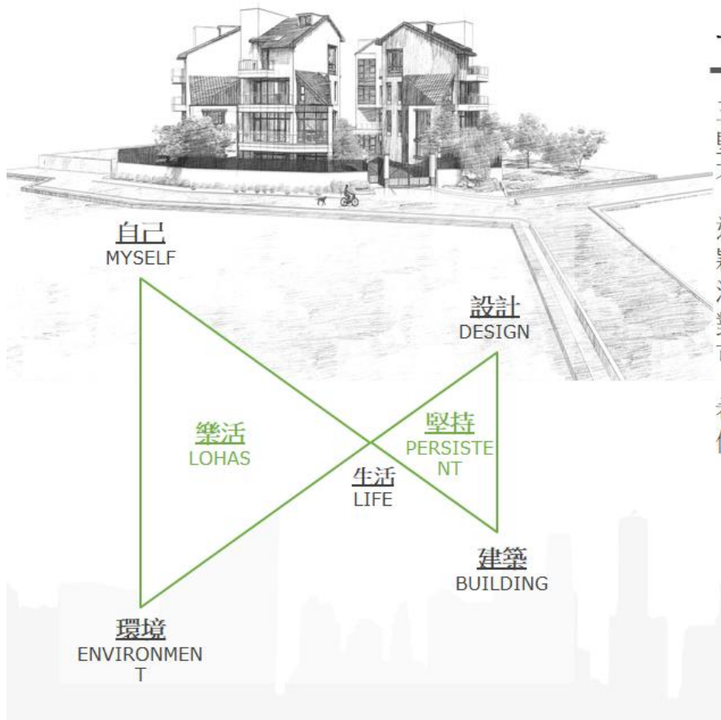
二、更新服務處設立情形

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；另實施者亦於「新北市中和區中山路二段 348 巷 2 號 9 樓(電話:(02)2248-5422)，星期一至五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。

附錄一　實施者證明文件

- 實 施 者：三穎建設開發股份有限公司
- 統一編號：27419886
- 負 責 人：沈政霖
- 聯絡地址：新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓
- 聯絡電話：(02) 2248-5422
- 資本總額：100,000,000 元
- 實收資本總額：100,000,000 元
- 營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新業、不動產租賃業、室內裝潢業、景觀工程業、景觀、室內設計業.....等。
- 實　績　：實施者近年來參與案件有「臺北內湖區－雲白（2014）」、「新北新店區－水中央（2016）」、「宜蘭員山鄉－湖山隱（2016）」、「台中大雅區－大雅鉅亨（2020）」、「臺北士林區－山隱曼曼（2021）」及「新北市永和區安樂段都更案」.....等，另有建築師、都更顧問公司、估價師等專業團隊參與本公司，累積豐富之都市更新重建經驗。

綜上說明板信資產管理股份有限公司確有擔任本案實施者之資格（實施者證明文件影本詳見附錄一）。





（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

變更時請打✓

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號　2 7 4 1 9 8 8 6
公司聯絡電話　（　　）
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或當選一定名額之權利　☐有■無
原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱（變更後）	中文	三穎建設開發　　股份有限公司			
	（章程所訂）外文				
二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）	（２３５）新北市中和區中山路二段348巷2號9樓				
三、代表公司負責人	沈政霖		四、每股金額（阿拉伯數字）		10 元
五、資本總額（阿拉伯數字）	100,000,000 元				
六、實收資本總額（阿拉伯數字）	100,000,000 元				
七、股份總數	10,000,000 股		八、已發行股份總數	1.普通股 10,000,000 股	
				2.特別股 股	
九、董事人數任期	3人　自 112 年 09 月 10 日至 115 年 09 月 09 日（含獨立董事0人）				
十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1人　自 112 年 09 月 10 日至 115 年 09 月 09 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	111 年 06 月 30 日				

※變更登記日期文號　1138026515　※檔號

公務記載蓋章欄

新北市政府 113.4.18 公司登記表 規費章(11)

（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，並請勿塗改、打補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額（勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

三穎建設開發　　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。

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

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

公務記載蓋章欄

1138026515

新北市政府 113.4.18 公司登記表 規費章(11)

三穎建設開發　　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。

變更時請打✓	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	01	H701010	住宅及大樓開發租售業
	02	H701020	工業廠房開發租售業
	03	H701040	特定專業區開發業
	04	H701050	投資興建公共建設業
	05	H701060	新市鎮、新社區開發業
	06	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	07	H701080	都市更新業
	08	H703100	不動產租賃業
	09	E801010	室內裝潢業
	10	E201010	景觀工程業
	11	I503010	景觀、室內設計業
	12	F113010	機械批發業
	13	F213080	機械器具零售業
	14	F111010	木材批發業
	15	F111020	水泥、石灰及其製品批發業
	16	F111030	磚、瓦、石建材批發業
	17	F111040	磁磚、貼面石材批發業
	18	F111050	玻璃建材批發業
	19	F111060	衛浴設備批發業
	20	F111070	金屬建材批發業
	21	F111080	門窗建材批發業
	22	F211010	建材零售業

三穎建設開發有限公司 沈政霖

公務記載蓋章欄
1138026515

臺北市政府 113.4.18 公司登記表 收用章(11)

共 5 頁第 3 頁

三穎建設開發　　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。

變更時請打✓	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	01	H701010	住宅及大樓開發租售業
	02	H701020	工業廠房開發租售業
	03	H701040	特定專業區開發業
	04	H701050	投資興建公共建設業
	05	H701060	新市鎮、新社區開發業
	06	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	07	H701080	都市更新業
	08	H703100	不動產租賃業
	09	E801010	室內裝潢業
	10	E201010	景觀工程業
	11	I503010	景觀、室內設計業
	12	F113010	機械批發業
	13	F213080	機械器具零售業
	14	F111010	木材批發業
	15	F111020	水泥、石灰及其製品批發業
	16	F111030	磚、瓦、石建材批發業
	17	F111040	磁磚、貼面石材批發業
	18	F111050	玻璃建材批發業
	19	F111060	衛浴設備批發業
	20	F111070	金屬建材批發業
	21	F111080	門窗建材批發業
	22	F211010	建材零售業

三穎建設開發有限公司 沈政霖

公務記載蓋章欄
1138026515

臺北市政府 113.4.18 公司登記表 收用章(11)

商 1302 - 3網

三穎建設開發　　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。

變更時請打✓	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)			
	01	董事長	沈政霖	F [redacted]	2,000,000
		(234)新北市 [redacted]			
∨	02	董事	莫玉城	H [redacted]	1,000,000
		(105)台北市 [redacted]			
	03	董事	潘建榮	A [redacted]	1,000,000
		(108)台北市 [redacted]			
	04	監察人	陳肇勳	P [redacted]	1,000,000
		(221)台北市 [redacted]			

變更時請打✓	所代表法人			
	編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地		
	1	01 ～ 01	予廷資產有限公司	83715495
		(104)台北市中山區合江街61巷1號地下		
	2	02 ～ 02	誠利科技有限公司	66482176
		(235)新北市中和區中山路二段348巷2號8樓		
	3	03 ～ 03	瑞笠實業有限公司	85054195
		(404)台中市北區臺灣大道一段678號1樓		

三穎建設開發股份有限公司

沈政霖

公務記載蓋章欄

新北市政府 113.4.18 公司登記表 收用章(11)

1138026515



附錄二　新北市自行劃定都市更新單元檢核表（影本）

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料：			
申請日期	113 年 11 月 14 日	申請單位	三穎建設開發股份有限公司　(簽章)
更新單元面積	1,507.39(㎡)		
行政區及地號	中和區公園段 436、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447 及 471(部分)地號等 12 筆土地		

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

貳、劃定基準　(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	■符合	□符合	劃定基準第4點
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。	■未涉及都市計畫變更 □涉及都市計畫變更且符合第__款	□符合	
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。**	■符合 □未符合，需提委員會同意	□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。	□符合(詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ■無此情形	□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**	■符合(詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	
(一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。	■符合第 2 款 (如涉及第5款詳【伍、規模適用檢討】)	□符合第__款第__目(_)	
(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。	■符合第 3 款(詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合第__款	劃定基準第7點
(類型一)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。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)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。	□符合類型__	□符合類型__	
六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 ■非本類型	□符合	劃定基準第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合第__款	□符合第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	□符合(詳【捌、建築物屋齡檢討】) ■非本類型	□符合	劃定基準第9點

前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□符合 類型___ 第___款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型__ 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第5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。	□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】) ■非本類型	□符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。	□符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型	□符合 第__款	劃定基準第11點
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。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■無此情形	□符合	
申請單位及建築師、專業技師或機構 (劃定基準檢核及其檢附簽證無誤)　(請加蓋公司大小章) 三穎建設開發股份有限公司 卓玲建築師事務所 安邦工程顧問股份有限公司	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)		

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	中和路262巷24弄（8米計畫道路）	37.2	是	
臨路長度合計(m)≧20m		**37.2(m)**	是	
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

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）

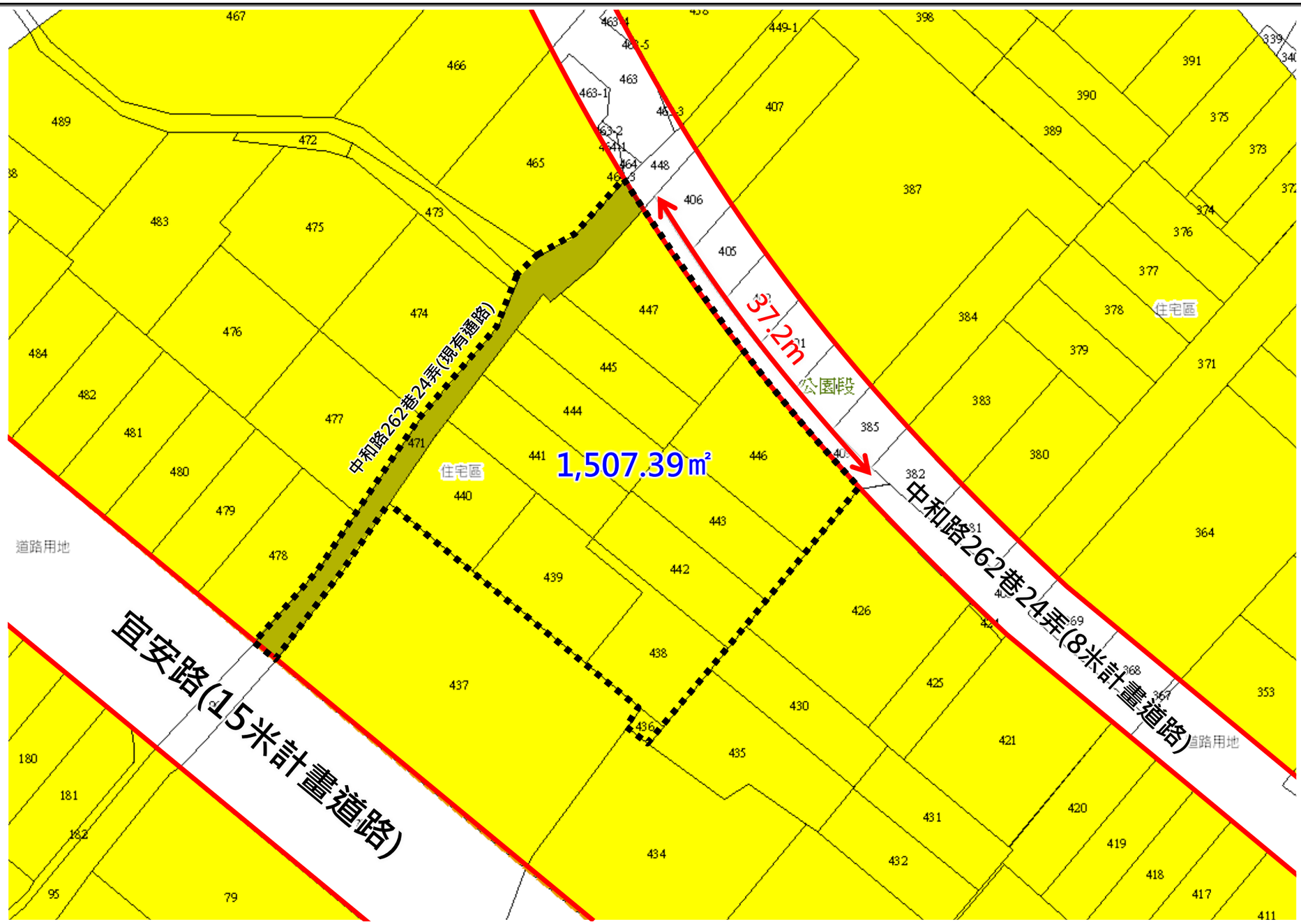
本基準第 8 點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

編號	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(㎡)	得計入檢討之建築物投影面積(㎡)
	建號	門牌		投影面積(㎡)	坐落之基地面積(㎡) 地號	坐落之基地面積(㎡) 面積		
1	318	中和路262巷24弄4號	61	--	447	172.37	--	172.37
2	355	中和路262巷24弄4號2樓						
3	356	中和路262巷24弄4號3樓						
4	357	中和路262巷24弄4號4樓						
5	351	中和路262巷24弄6號	61	--	445	115.55	--	115.55
6	352	中和路262巷24弄6號2樓						
7	353	中和路262巷24弄6號3樓						
8	354	中和路262巷24弄6號4樓						
9	347	中和路262巷24弄8號	61	--	444	115.43	--	115.43
10	348	中和路262巷24弄8號2樓						
11	349	中和路262巷24弄8號3樓						
12	350	中和路262巷24弄8號4樓						
13	326	中和路262巷24弄10號	61	--	441	117.78	--	117.78
14	344	中和路262巷24弄10號2樓						
15	345	中和路262巷24弄10號3樓						
16	346	中和路262巷24弄10號4樓						
17	341	中和路262巷24弄12號	61	--	440	122.24	--	122.24
18	342	中和路262巷24弄12號2樓						
19	343	中和路262巷24弄12號3樓						
20	325	中和路262巷24弄12號4樓						
21	319	中和路262巷24弄14號	61	--	439	151.50	--	151.50
22	320	中和路262巷24弄14號2樓						
23	339	中和路262巷24弄14號3樓						
24	340	中和路262巷24弄14號4樓						
25	336	中和路262巷24弄16號	61	--	438	119.91	--	119.91
26	337	中和路262巷24弄16號2樓						
27	338	中和路262巷24弄16號3樓						
28	324	中和路262巷24弄16號4樓						
29	323	中和路262巷24弄18號	61	--	442	116.16	--	116.16
30	333	中和路262巷24弄18號2樓						
31	334	中和路262巷24弄18號3樓						
32	335	中和路262巷24弄18號4樓						
33	322	中和路262巷24弄20號	61	--	443	116.12	--	116.12
34	330	中和路262巷24弄20號2樓						
35	331	中和路262巷24弄20號3樓						
36	332	中和路262巷24弄20號4樓						
37	321	中安街212巷28弄7號1樓 (中和路262巷24弄22號2樓)	61	--	446	190.31	--	190.31
38	327	中和路262巷24弄22號2樓						
39	328	中和路262巷24弄22號3樓						
40	329	中和路262巷24弄22號4樓						
建築物總投影面積(㎡) (A)								**1,337.37 (㎡)**

重建區段面積(㎡) (C)	**1,507.39(㎡)**
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(㎡) (D)	**--(㎡)**
應核算之重建區段面積(㎡) (B＝C-D)	**1,507.39(㎡)**
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。	1,337.37 ÷ 1,507.39 ＝88.72% ≧ 33.33%...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。 (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。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	■建築物使用執照影本或**建物登記簿謄本** □現況測量成果圖 □其他相關證明文件



圖例及說明

更新單元範圍　建築線

指北

圖附 2-1　基地鄰路長度示意圖

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：安邦工程顧問股份有限公司

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、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：中華民國113年11月

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）

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市中和區公園段443地號等12筆土地劃定都市更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

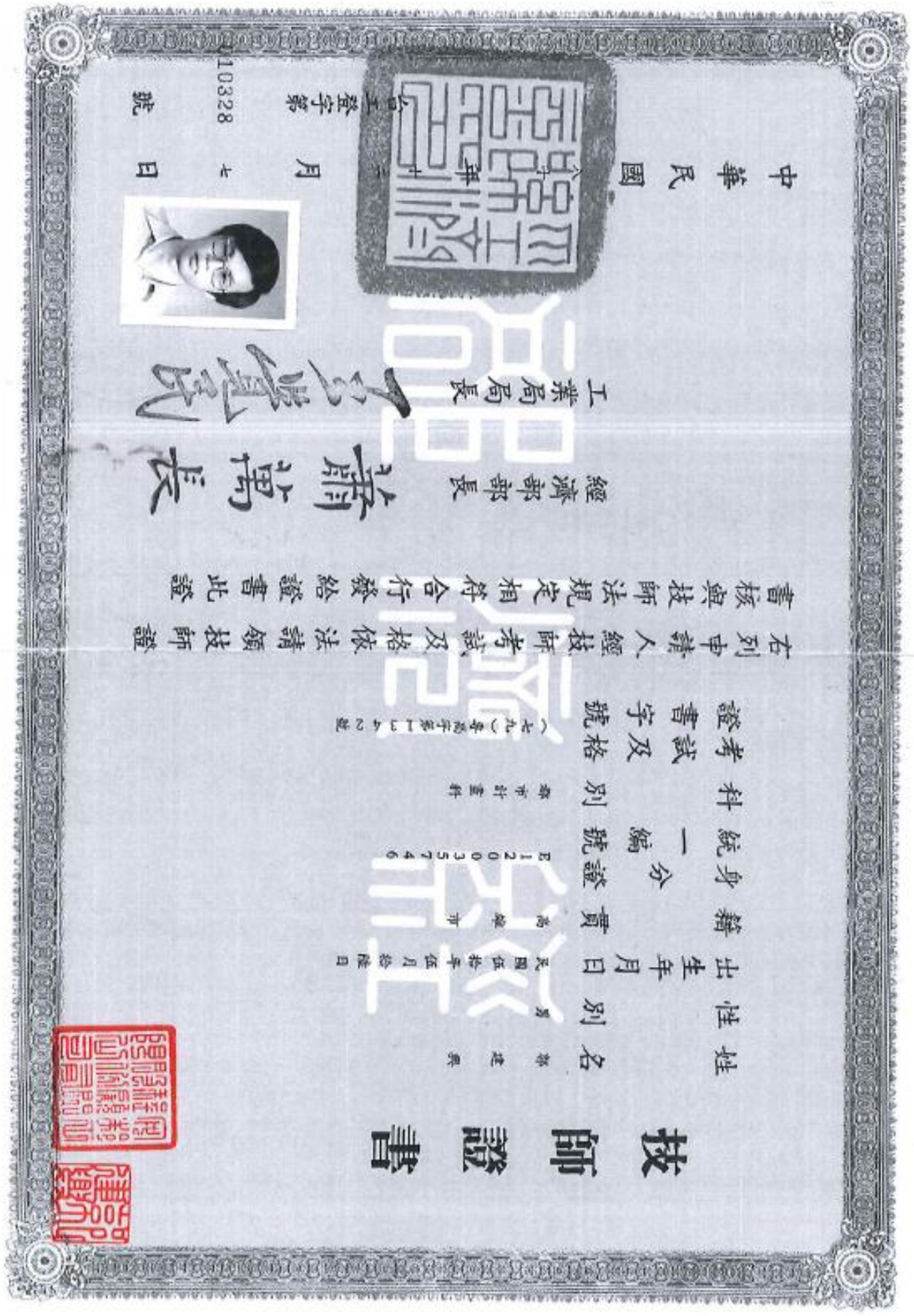
立切結書人(建築師或專業技師簽章)：

身分證字號：E[redacted]

地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯絡電話：(02)8923-6788

切結日期：中華民國113年5月


中華民國
月
日
字第
10328
號
工業局局長
經濟部部長
右列申請人經技師考試及格依法請領技師證書此證
書核與技師法規定相符合行發給證書此證
技師證書
姓名
性別
出生年月日
籍貫
統一編號
科別
考試及格證書字號
男
女
中華民國
出生年月日
發證日期


父 郭 清 標 母 郭陳錦存
配偶 王 聖 慈 役別 預官
出生地 高雄市
住址 臺北縣中和市
0331329605
中華民國國民身分證
姓名 郭 建 興
出生年月日 民國 50 年 5 月 16 日
性別 男
發證日期 民國95年2月21日（更換）換發

技師執業執照

技執字第 002474 號



技師　郭建興　申請執業核與技師法規定
相符合行發給執業執照准予執業登記事項如下：

一、姓名：郭建興　性別：男
　身分證明文件字號：E120035746
二、出生年月日：民國 50 年 5 月 16 日
三、執業方式：技師法第 7 條第 1 項第 2 款
四、執業機構名稱：安邦工程顧問股份有限公司
　所在地：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
五、技師科別及證書字號：都市計畫科　台工登字第 010328 號
六、執業範圍：(如背面)
七、執照有效期間：自民國 110 年 5 月 16 日至 116 年 5 月 15 日止

行政院公共工程委員會
主　任　委　員

吳澤成

中華民國　110　年　5　月　21　日（換發）

都市計畫科執業範圍：
從事有關都市計畫之規劃、設計、檢驗、分析、評估、調查及計畫管理等業務。

畸　零　地　檢　討　說　明　書

茲有 三穎建設開發股份有限公司 代表人: 沈政霖 委託本所辦理新北市中和區公園段443等12筆地號<擬定新北市中和區公園段443等12筆地號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，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，就本案基地相鄰土地範圍劃定原則與周邊土地使用畸零地檢討相關事項，如下列說明，請查照。

1. 本案基地座落於新北市中和區公園段443、447、445、444、441、440、439、438、442、446、436、471等12筆地號土地。
2. 基地東北側鄰接8M中和路262巷24弄計畫道路，現況已開闢。
3. 基地西北側鄰接3M~4M中和路262巷24弄現有巷道，現況已開闢。
4. 基地東南側鄰接公園段426、430、435地號，現況為2F~6F建築物，門牌為中安街178巷24、26、32號，現況為已完成基地。
5. 基地西南側鄰接公園段434、437地號，現況為7F~8F建築物，門牌為宜安路144、146、148號，現況為已完成基地。
6. 綜合所述，其基地使用範圍相鄰土地為道路用地及建築完成基地，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：卓玲建築師事務所

建　築　師：卓玲

開業地址：桃園市中壢區西園路93號

電　　話：03-4345066

開業證字號：建開證字第I000005號

中　華　民　國　114　年　9　月　25　日

法　定　空　地　檢　討　說　明　書

茲有 三穎建設開發股份有限公司 代表人: 沈政霖 委託本所辦理新北市中和區公園段443等12筆地號<擬定新北市中和區公園段443等12筆地號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，就本案基地相鄰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。

1. 本案基地座落於新北市中和區公園段443、447、445、444、441、440、439、438、442、446、436、471等12筆地號土地。
2. 基地東北側鄰接8M中和路262巷24弄計畫道路，現況已開闢。
3. 基地西北側鄰接3M~4M中和路262巷24弄現有巷道，現況已開闢。
4. 基地東南側鄰接公園段426、430、435地號，現況為2F~6F建築物，門牌為中安街178巷24、26、32號，現況為已完成基地。
5. 基地西南側鄰接公園段434、437地號，現況為7F~8F建築物，門牌為宜安路144、146、148號，現況為已完成基地。
6. 綜合所述，其基地使用範圍無涉及其他建築基地之法定空地，特此說明。

此致

新北市政府城鄉發展局都市更新處

設　計　人：卓玲建築師事務所

建　築　師：卓玲

開業地址：桃園市中壢區西園路93號

電　　話：03-4345066

開業證字號：建開證字第I000005號

中　華　民　國　114　年　9　月　25　日

圖例:

- 申請基地
- 法定空地範圍
- 現況房屋
- 建築線
- 地界線(更新單元範圍)
- 計畫道路
- 既成巷道

本更新單元為:

新北市中和區公園段443等12筆地號

更新單元範圍內:

公園段443等12筆地號，現況為4層已建築完成之建築物。

(門牌:新北市中和區中和路262巷24弄4號~22號)

公園段443等12筆土地上皆有部分鐵皮房屋及

部分磚造圍牆，無建照及使用執照。

更新單元範圍外鄰接土地:

東側鄰接公園段426、430、435等3筆地號，現況分別為6層、2層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

(門牌:新北市中和區中安街178巷26號)

(執照號碼:081建01152號)

南側鄰接公園段434、437等2筆地號，現況分別為8層、7層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

(門牌:新北市中和區宜安路144號)

(執照號碼:080建00933號)

(門牌:新北市中和區宜安路148號)

(執照號碼:074建01569號)

西側鄰接公園段474、477、478、465等4筆地號，現況分別為5層、4層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

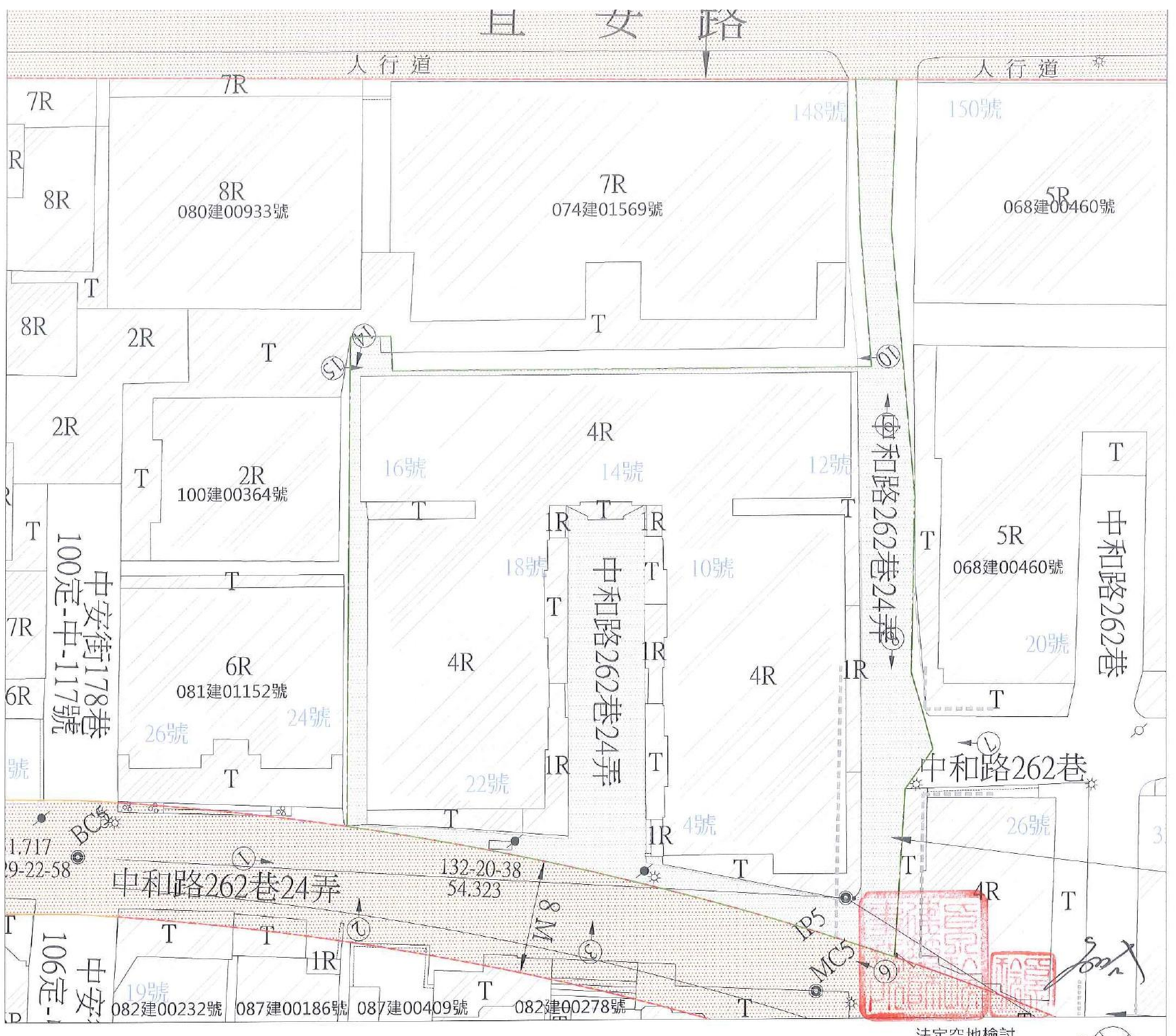
(門牌:新北市中和區宜安路150號、中和路262巷14號、22號)

(執照號碼:068建00460號)

北側鄰接公園段409地號，現況為計畫道路通行使用

檢討:

本更新單元範圍內無涉及其他都市基地之法定空地部分。



				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGN BY	比例 SCALE 1/150	三穎建設
						日期 DATE 113/12/18	新北市中和區公園段443等12筆地號

法定空地檢討

圖號 DRAWING NO. A1.51

Z:\DATA-1\A23\A23152 三穎建設\新北市中和區公園段443等12筆地號\1.案務專屬\11.SD\A2.01-29(都委會用).DWG

圖例:

- 申請基地
- 建築線
- 地界線
- 計畫道路
- 既成巷道
- 臨地建築完成建築範圍

依據新北市畸零地使用規則:

新北市中和區公園段443等12筆地號

檢討:

東側鄰接公園段426、430、435等3筆地號，現況分別為6層、2層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

(門牌:新北市中和區中安街178巷26號)

(執照號碼:081建01152號)

南側鄰接公園段434、437等2筆地號，現況分別為8層、7層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

(門牌:新北市中和區宜安路144號)

(執照號碼:080建00933號)

(門牌:新北市中和區宜安路148號)

(執照號碼:074建01569號)

西側鄰接公園段474、477、478、465等4筆地號，現況分別為5層、4層已建築完成建築物，及部分鐵皮房屋。

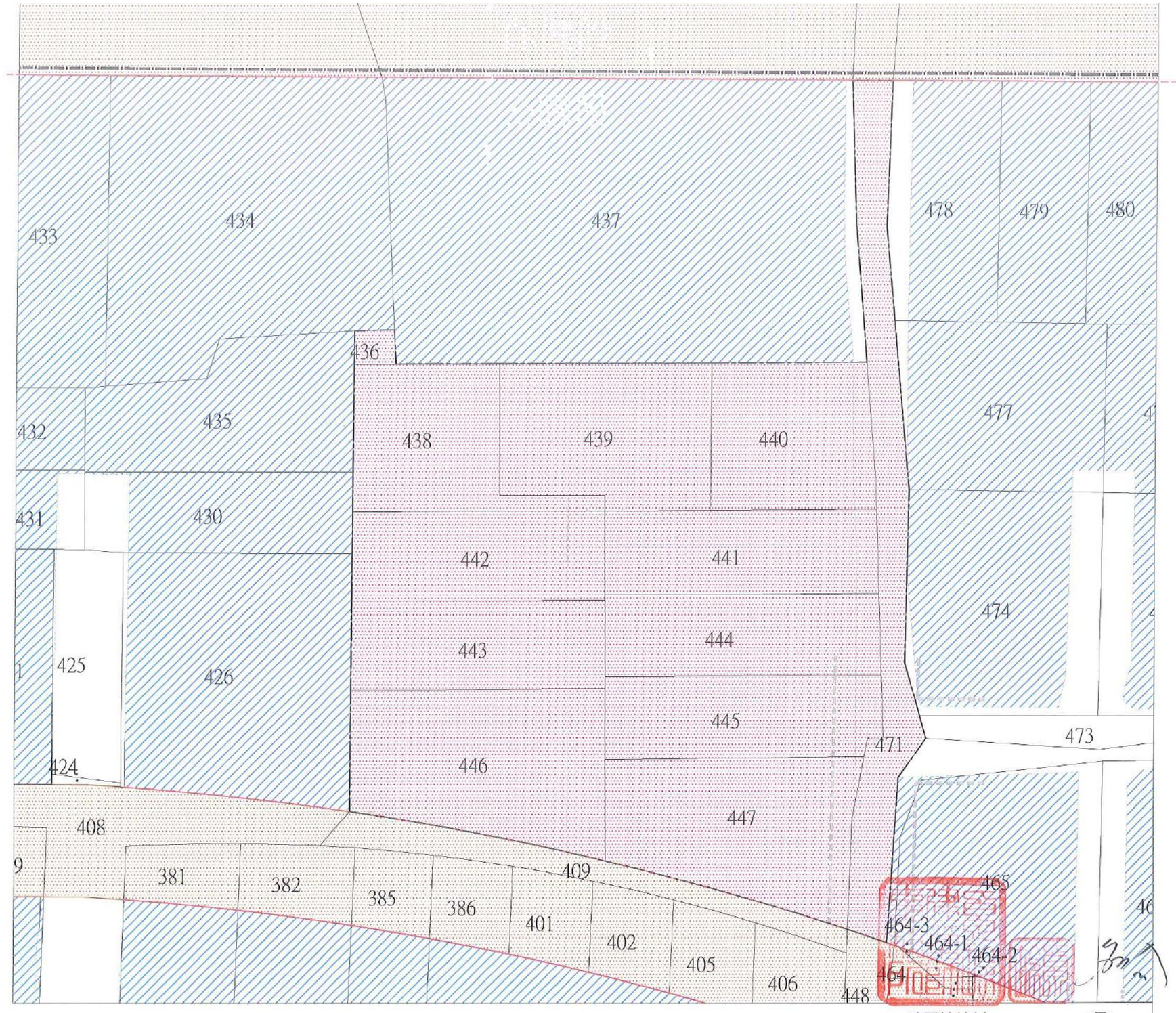
(門牌:新北市中和區宜安路150號、中和路262巷14號、22號)

(執照號碼:068建00460號)

北側鄰接公園段409地號，現況為計畫道路通行使用

檢討:

本案周圍皆已建築完成，故本案基地周邊並無畸零地。



畸零地檢討 —1

A1 : S:1/150
A3 : S:1/300

				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGN BY	比例 SCALE 1/150	三穎建設	畸零地檢討	圖號 DRAWING NO. A1.52
						日期 DATE 113/12/18	新北市中和區公園段443等12筆地號	Z:\DATA 1\A23\A23152 三穎建設新北市中和區公園段443等12筆地號\1.案務發展\11.SD\A2.01-29(綠容書用).DWG	



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺：1/500

指北

圖附 2-2　更新單元周邊建照套繪圖

臺北縣建設局建築物使用執照存根

61 使字第 290 號

業主	姓名						
	住址	市鄉鎮 中安 路街	段 10 巷	街	號		
建造類別	新建		主要用途	集合住宅			
構造種類	RC造		層數	四層	座數	2座	2棟
建築地址	本縣 市鄉鎮 中安 路街	段 3小	巷	弄	號		
	(原 溪墘 段	小段	地號				
各層建築面積綜計	騎樓 × m²	合計	968.748 m²				
	其他 968.748						
基地面積	1326.10 m²	法定空地面積	668.462 m²	空地比	50.42%		
設計技師(副)	姓名 黃汀郎	事務所名	黃汀郎建築師事務所				
	住址 市鄉鎮 汐止 路街	2段	巷	街	號		
	開業證等級號數 甲 等第 466 號	本工程有無負責監造					
承造廠商	名稱 毅光	營造廠	經理姓名				
	開業證等級號數 甲 等第 145 號	本工程負責技師副姓名					
	住址 新店 市鄉鎮 安明 路街	段	巷	街	號		
工程造價	3,634,000 元	竣工日期	61 年 9 月 25 日				
發照日期	61 年 8 月 15 日	經手人	(簽章)				
執照號碼	60 建字第 898 號						
附註							

圖附 2-3　使照存根影本

檔　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國102年4月18日
發文字號：北府城更字第10200023971號
附件：都市更新計畫書、圖

主旨：「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」自102年4月26日起公告實施。

依據：都市更新條例第八條及同法施行細則第二條。

公告事項：

一、都市更新計畫暨劃定都市更新地區:詳都市更新計畫書、圖。

二、公告期間:自102年4月26日起30日。

三、公告地點:本府、新北市中和區公所及新北市永和區公所都市計畫公告欄。

市長 朱立倫

第1頁　共1頁

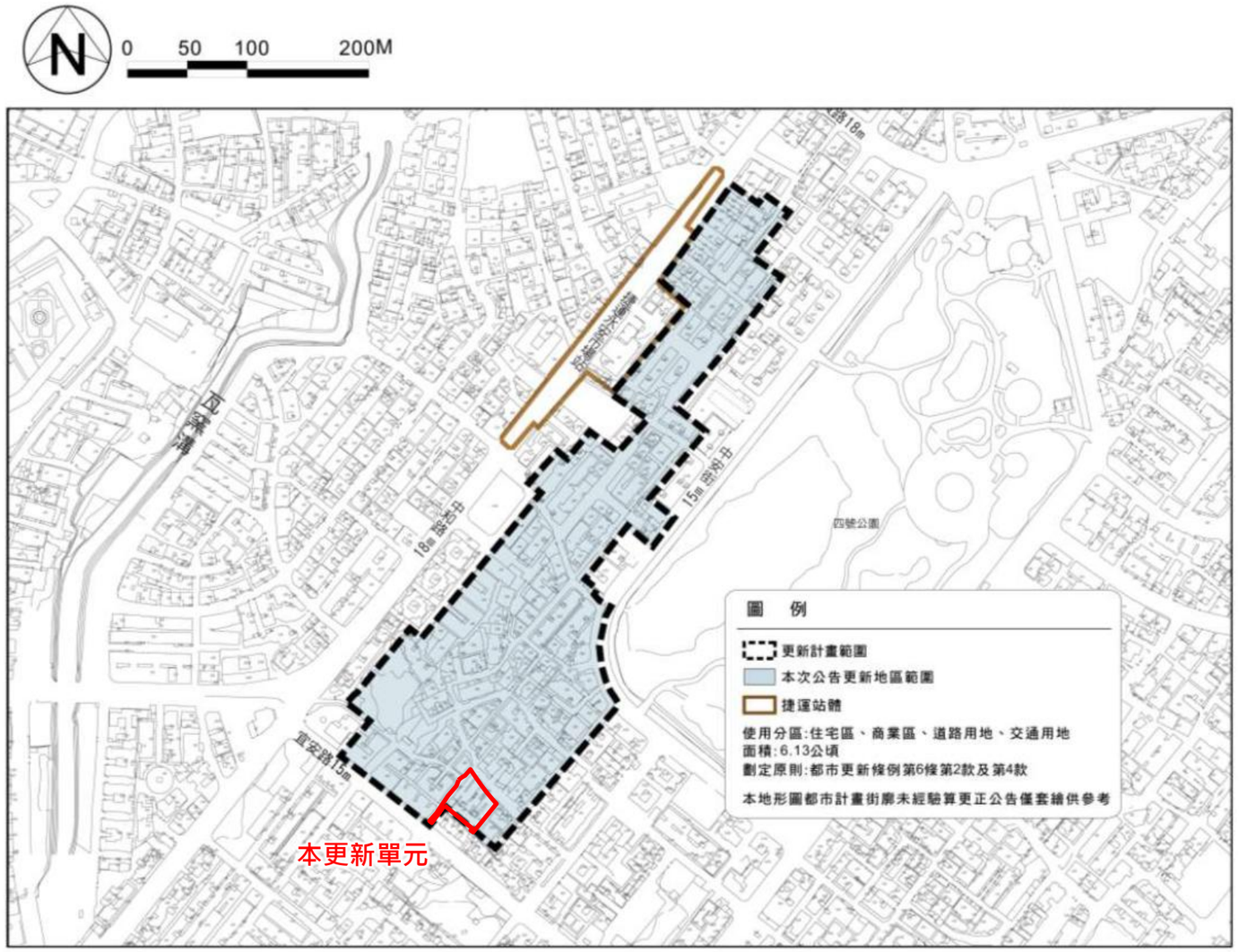


圖 46 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(永安市場站東側更新地區)

圖附 2-4　更新地區公告及範圍示意圖

附錄三　土地權屬清冊

表附三-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
1	公園段	436	7.15	1	陳○禮	3/10	2.1450						
				2	陳○如	16/100	1.1440						
				5	陳○偉	3/20	1.0725						
				6	陳○元	39/200	1.3943						
				7	陳○元	39/200	1.3943						
2	公園段	438	119.91	11	蘇○興	1/8	14.9888	11	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蘇○興，債務額比例全部	蘇○興	
				14	楊○媚	1/8	14.9888	11	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蘇○興，債務額比例全部	蘇○興	
				15	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 董○英	1/4	29.9775						
				16	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 李○靜	1/4	29.9775	12	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	李○靜，債務額比例全部	李○靜	
				17	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 謝○歡	1/4	29.9775						
3	公園段	439	151.5	7	黃○偉	1/4	37.8750						
				8	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 鄭○萍	1/4	37.8750						
				9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 呂○媛	1/4	37.8750						
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 李○萍	1/4	37.8750						
4	公園段	440	122.24	9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 廖○賢	1/4	30.5600						
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 廖○德	1/4	30.5600	4	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	廖○德，債務額比例全部	廖○德	
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 林○子	1/4	30.5600	5	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○子，債務額比例全部	林○子	
								6	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○子，債務額比例全部	林○子	
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 金○卿	1/8	15.2800						
				13	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 金○芳	1/8	15.2800						
5	公園段	441	117.78	2	新○蘭	1/4	29.4450	7	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	趙○毅	新○蘭	
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 黃○焰	1/4	29.4450						
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 邱○啓	1/4	29.4450	10	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	邱○啓，債務額比例全部	邱○啓	
								11	最高限額	上海商業儲蓄銀行股份	邱○啓，債務額比例全部	邱○啓	

序號	標示部			所有權部					他項權利部				
	地段	地號	面積	登記次序	所有權人		權利範圍	持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
										抵押權	有限公司			
				13	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	邱○德	1/4	29.4450	6	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	邱○德	邱○德	
									9	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	邱○德，債務額比例全部	邱○德	
6	公園段	442	116.16	9	孫○華		1/4	29.0400						
				12	張○秀		1/4	29.0400						
				14	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	郭○慧	1/4	29.0400						
				15	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	朱○智	1/8	14.5200	11	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	朱○智，債務額比例全部	朱○智	
				16	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	朱○基	1/8	14.5200	11	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	朱○基，債務額比例全部	朱○基	
7	公園段	443	116.12	1	賴○京		1/4	29.0300						
				12	張○春		1/4	29.0300	6	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	張○春，債務額比例全部；林○德，債務額比例全部	張○春	
									8	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	林○德，債務額比例全部	張○春	
				15	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	洪○芬	1/4	29.0300						
				16	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○彥	1/4	29.0300	10	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○彥，債務額比例全部	吳○彥	
8	公園段	444	115.43	5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○明	1/4	28.8575						
				6	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○作	1/4	28.8575						
				7	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○英	1/4	28.8575						
				8	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	姜○俊	1/4	28.8575						
9	公園段	445	115.55	16	瞿○蘭		1/4	28.8875						
				17	陳○珍		1/8	14.4438						
				18	陳○湘		1/8	14.4438						
				19	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○君	1/4	28.8875						
				20	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	沈○娟	1/4	28.8875	7	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	沈○娟，債務額比例全部	沈○娟	
									8	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	沈○娟，債務額比例全部	沈○娟	
10	公園段	446	190.31	9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○君	1/4	47.5775						

序號	標示部			所有權部						他項權利部				
	地段	地號	面積	登記次序	所有權人		權利範圍	持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○廷	1/4	47.5775						
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	姜○宜	1/4	47.5775						
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	高○平	1/4	47.5775	13	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	高○平，債務額比例全部	高○平	
									14	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	高○平，債務額比例全部	高○平	
11	公園段	447	172.37	9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	瞿○新	1/4	43.0925						
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	鄭○心	1/4	43.0925						
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	姜○雀	1/4	43.0925						
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	洪○明	1/4	43.0925						
12	公園段	471(部分)	162.87	1	中華民國/財政部國有財產署		1/1	162.8700						
合計	12 筆土地		1,507.39	--	--		--	1,507.3900	--	--	--	--	--	--

註：依 113 年 11 月 14 日土地登記謄本登載。

附錄四　合法建物權屬清冊

表附四-1 更新單元合法建築物權屬清冊(報核版)

序號	標示部						所有權部					他項權利部			備註
	建號	門牌	座落地號	主建物	附屬建物	合計面積	登記次序	所有權人		權利範圍	持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	318	中和路 262 巷 24 弄 4 號	447	82.86	--	82.86	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	鄭○心	1/1	82.8600				
2	319	中和路 262 巷 24 弄 14 號	439	112.96	--	112.96	2	黃○偉		1/1	112.9600				
3	320	中和路 262 巷 24 弄 14 號 2 樓	439	112.96	18.66	131.62	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	鄭○萍	1/1	131.6200				
4	321	中安街 212 巷 28 弄 7 號 1 樓	446	78.30	--	78.30	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	姜○宜	1/1	78.3000				
5	322	中和路 262 巷 24 弄 20 號	443	66.97	11.00	77.97	3	張○春		1/1	77.9700	2	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
												3	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
6	323	中和路 262 巷 24 弄 18 號	442	66.97	--	66.97	3	張○秀		1/1	66.9700				
7	324	中和路 262 巷 24 弄 16 號 4 樓	438	80.11	--	80.11	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	董○英	1/1	80.1100				
8	325	中和路 262 巷 24 弄 12 號 4 樓	440	75.83	--	75.83	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	廖○德	1/1	75.8300	1	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
9	326	中和路 262 巷 24 弄 10 號	441	62.33	--	62.33	6	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	邱○啟	1/1	62.3300	2	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
												3	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
10	327	中和路 262 巷 24 弄 22 號 2 樓	446	78.30	13.70	92.00	5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○廷	1/1	92.0000				
11	328	中和路 262 巷 24 弄 22 號 3 樓	446	78.30	--	78.30	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	高○平	1/1	78.3000	8	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
												9	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
12	329	中和路 262 巷 24 弄 22 號 4 樓	446	78.30	--	78.30	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○君	1/1	78.3000				
13	330	中和路 262 巷 24 弄 20 號 2 樓	443	66.97	--	66.97	1	賴○京		1/1	66.9700				
14	331	中和路 262 巷 24 弄 20 號 3 樓	443	66.97	11.00	77.97	7	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○彥	1/1	77.9700	5	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
15	332	中和路 262 巷 24 弄 20 號 4 樓	443	66.97	--	66.97	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	洪○芬	1/1	66.9700				
16	333	中和路 262 巷 24 弄 18 號 2 樓	442	66.97	11.50	78.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	郭○慧	1/1	78.4700				
17	334	中和路 262 巷 24 弄 18 號 3 樓	442	66.97	11.50	78.47	2	孫○華		1/1	78.4700				
18	335	中和路 262 巷 24 弄 18 號 4 樓	442	66.97	--	66.97	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	朱○智	1/2	33.4850	2	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	
							4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	朱○基	1/2	33.4850	2	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	
19	336	中和路 262 巷 24 弄 16 號	438	80.11	--	80.11	6	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○靜	1/1	80.1100	5	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
20	337	中和路 262 巷 24 弄 16 號 2 樓	438	80.11	12.45	92.56	4	蘇○興		1/2	46.2800	5	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
							5	楊○媚		1/2	46.2800	5	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
21	338	中和路 262 巷 24 弄 16 號 3 樓	438	80.11	--	80.11	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	謝○歡	1/1	80.1100				
22	339	中和路 262 巷 24 弄 14 號 3 樓	439	112.96	18.66	131.62	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○萍	1/1	131.6200				
23	340	中和路 262 巷 24 弄 14 號 4 樓	439	112.96	--	112.96	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	呂○媛	1/1	112.9600				
24	341	中和路 262 巷 24 弄 12 號	440	75.83	--	75.83	1	上海商業儲蓄銀行	林○子	1/1	75.8300	3	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	

序號	標示部						所有權部					他項權利部			備註
	建號	門牌	座落地號	主建物	附屬建物	合計面積	登記次序	所有權人		權利範圍	持分面積	登記次序	權利種類	他項權利人	
								股份有限公司				4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
25	342	中和路 262 巷 24 弄 12 號 2 樓	440	75.83	--	75.83	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	金○卿	1/2	37.9150				
							5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	金○芳	1/2	37.9150				
26	343	中和路 262 巷 24 弄 12 號 3 樓	440	75.83	--	75.83	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	廖○賢	1/1	75.8300				
27	344	中和路 262 巷 24 弄 10 號 2 樓	441	62.33	--	62.33	1	新○蘭		1/1	62.3300	1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
28	345	中和路 262 巷 24 弄 10 號 3 樓	441	62.33	--	62.33	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	邱○德	1/1	62.3300	2	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
												3	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
29	346	中和路 262 巷 24 弄 10 號 4 樓	441	62.33	--	62.33	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○焰	1/1	62.3300				
30	347	中和路 262 巷 24 弄 8 號	444	62.33	--	62.33	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○英	1/1	62.3300				
31	348	中和路 262 巷 24 弄 8 號 2 樓	444	62.33	--	62.33	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○作	1/1	62.3300				
32	349	中和路 262 巷 24 弄 8 號 3 樓	444	62.33	--	62.33	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	姜○俊	1/1	62.3300				
33	350	中和路 262 巷 24 弄 8 號 4 樓	444	62.33	--	62.33	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○明	1/1	62.3300				
34	351	中和路 262 巷 24 弄 6 號	445	62.33	10.10	72.43	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○君	1/1	72.4300				
35	352	中和路 262 巷 24 弄 6 號 2 樓	445	62.33	10.60	72.93	7	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	沈○娟	1/1	72.9300	6	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
												7	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
36	353	中和路 262 巷 24 弄 6 號 3 樓	445	62.33	--	62.33	5	陳○珍		1/2	31.1650				
							6	陳○湘		1/2	31.1650				
37	354	中和路 262 巷 24 弄 6 號 4 樓	445	62.33	--	62.33	2	瞿○蘭		1/1	62.3300				
38	355	中和路 262 巷 24 弄 4 號 2 樓	447	82.86	--	82.86	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	姜○雀	1/1	82.8600				
39	356	中和路 262 巷 24 弄 4 號 3 樓	447	82.86	--	82.86	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	洪○明	1/1	82.8600				
40	357	中和路 262 巷 24 弄 4 號 4 樓	447	82.86	--	82.86	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	瞿○新	1/1	82.8600				
合計	40 筆合法建築物		--	3,003.96	129.17	3,133.13	--	--		--	3,133.1300	--	--	--	--

註：依 113 年 11 月 14 日建物登記謄本登載。

附錄五　共專有示意圖

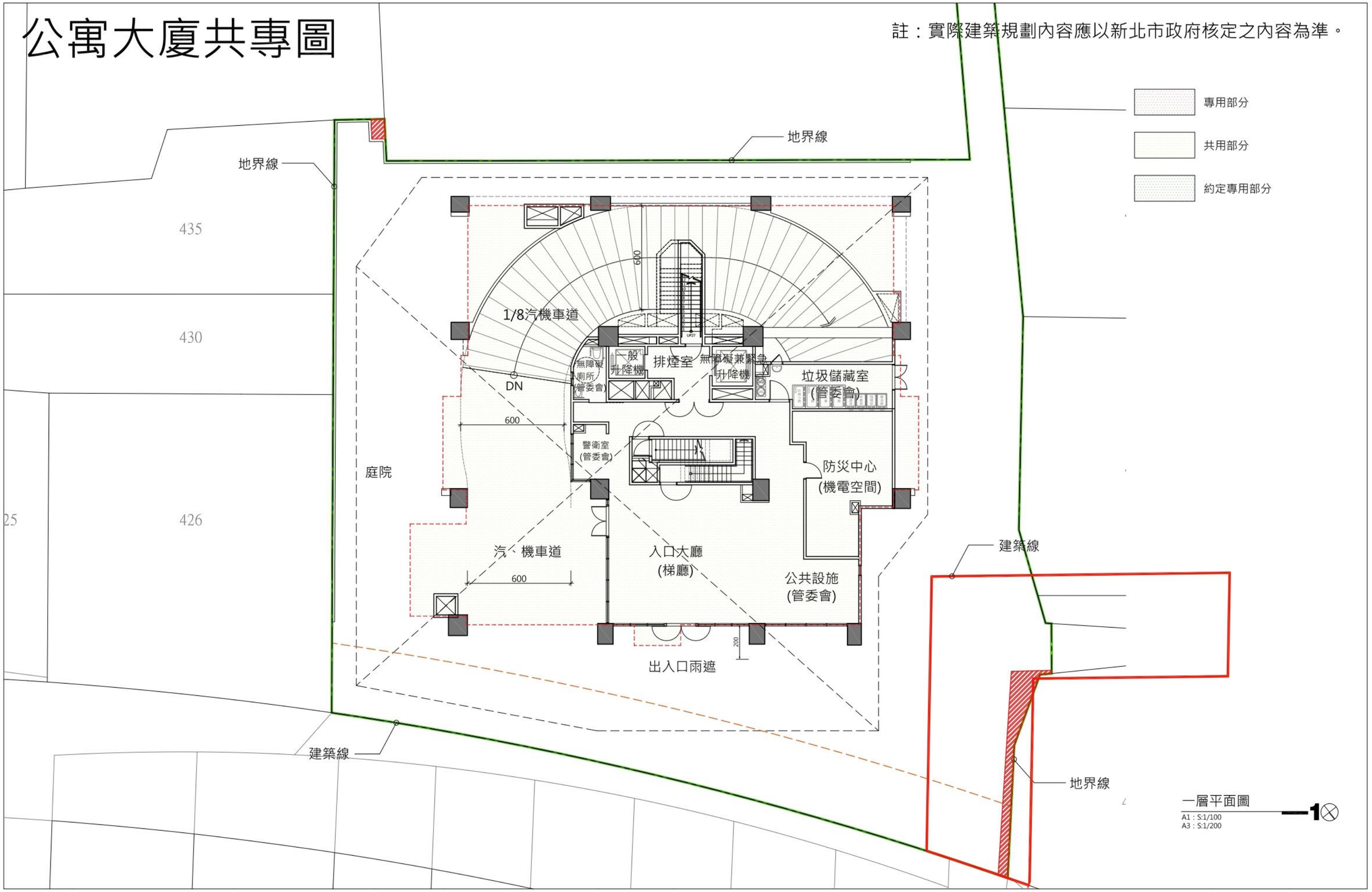
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



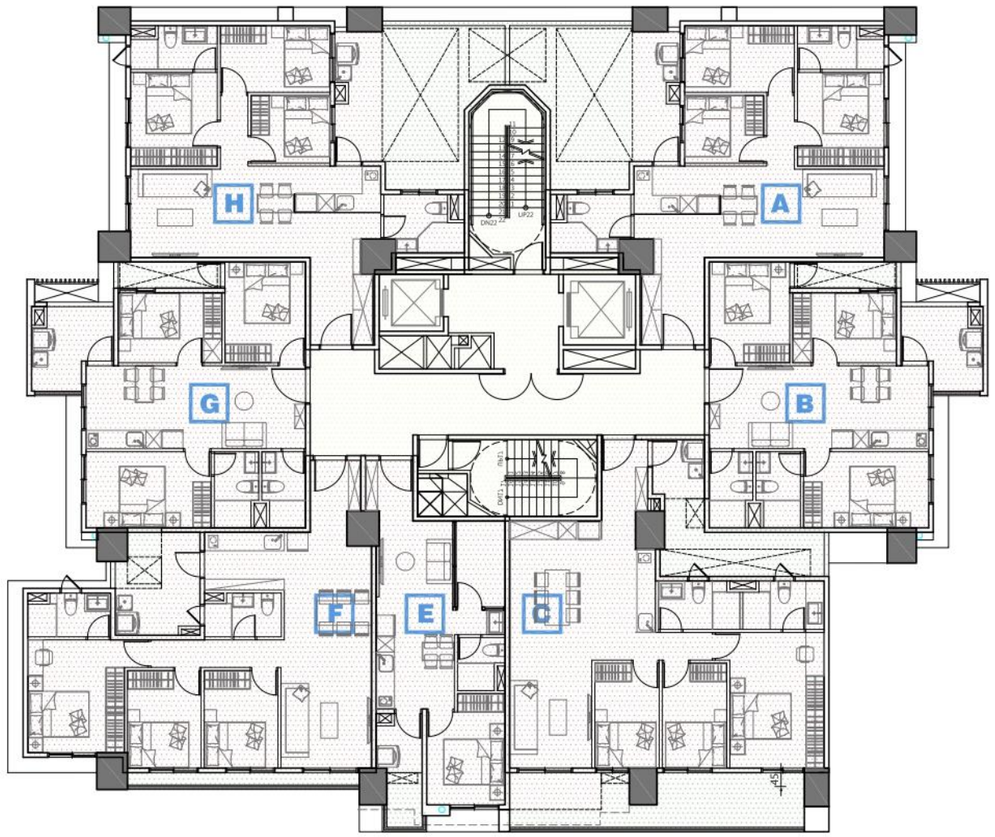
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



二層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

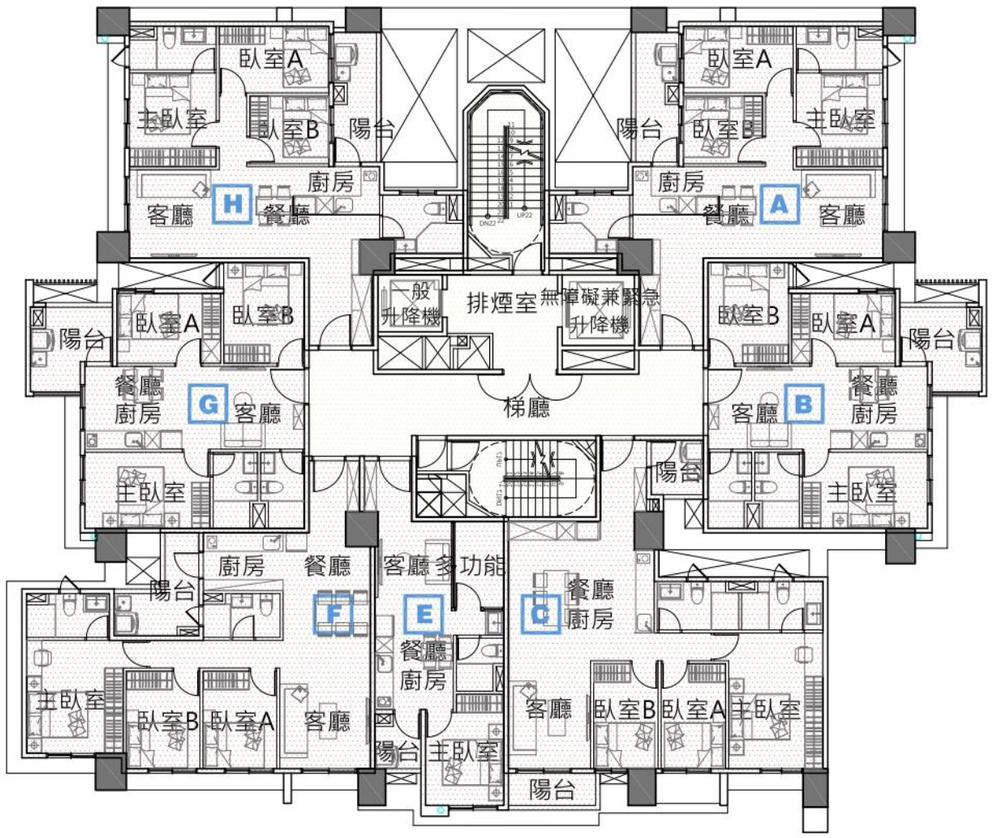
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



三~九層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

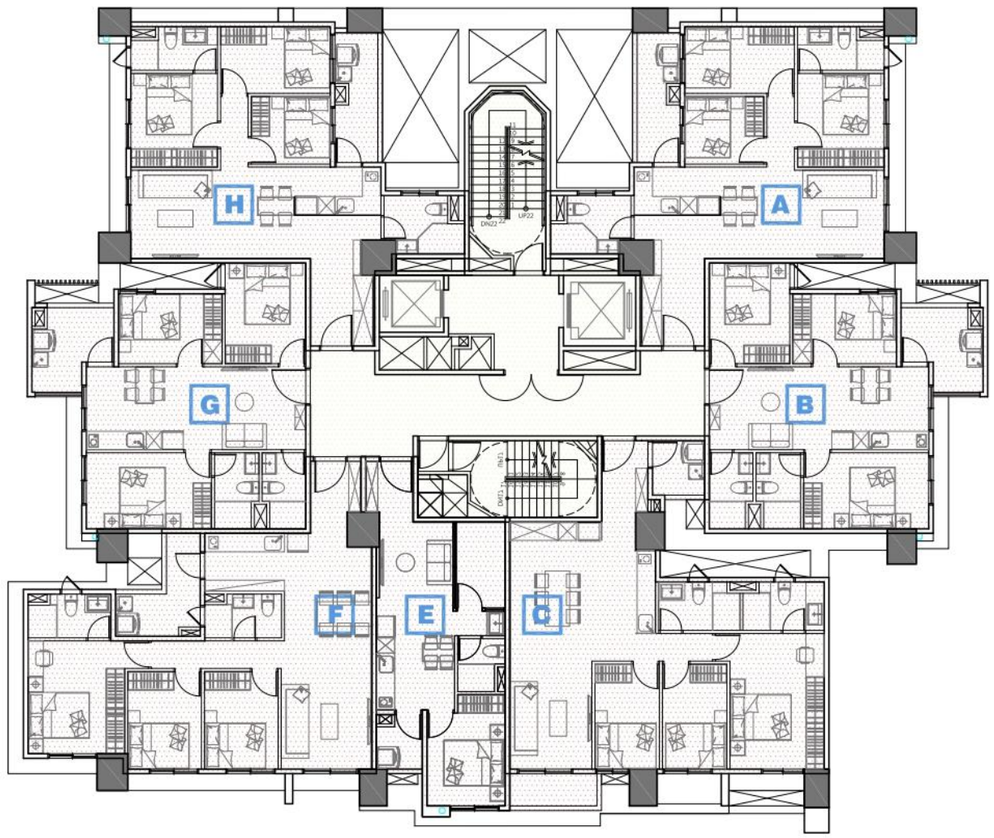
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



十~十五層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

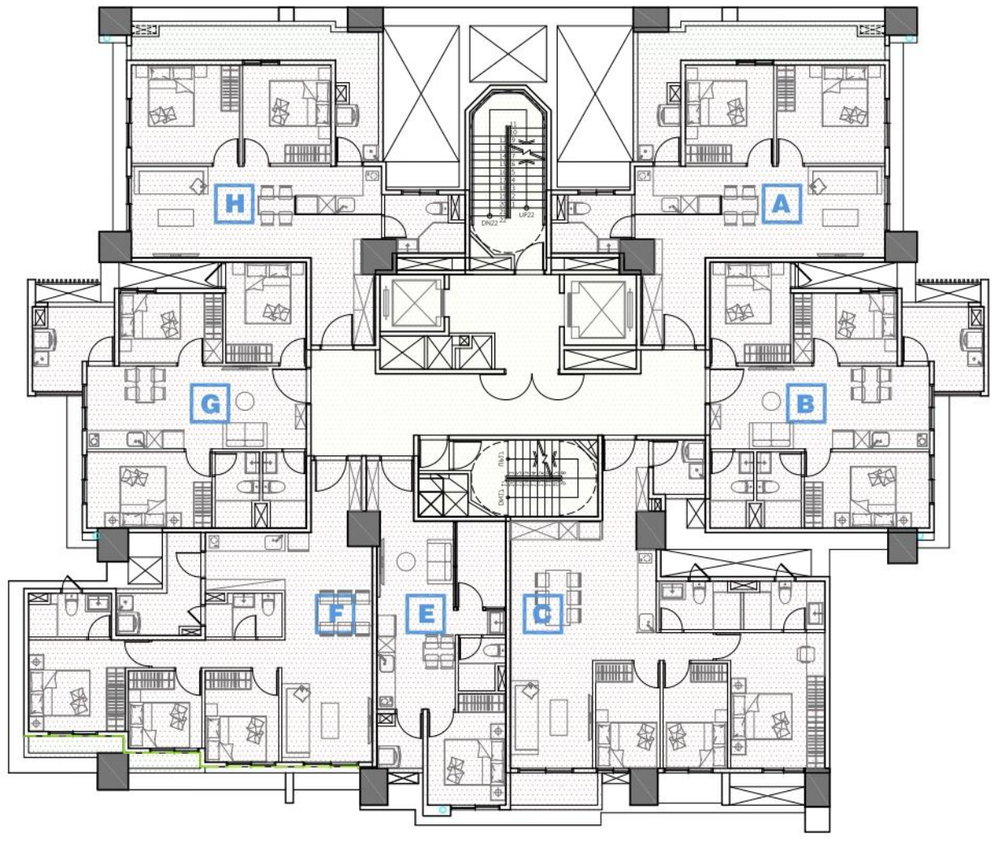
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



十六層平面圖

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

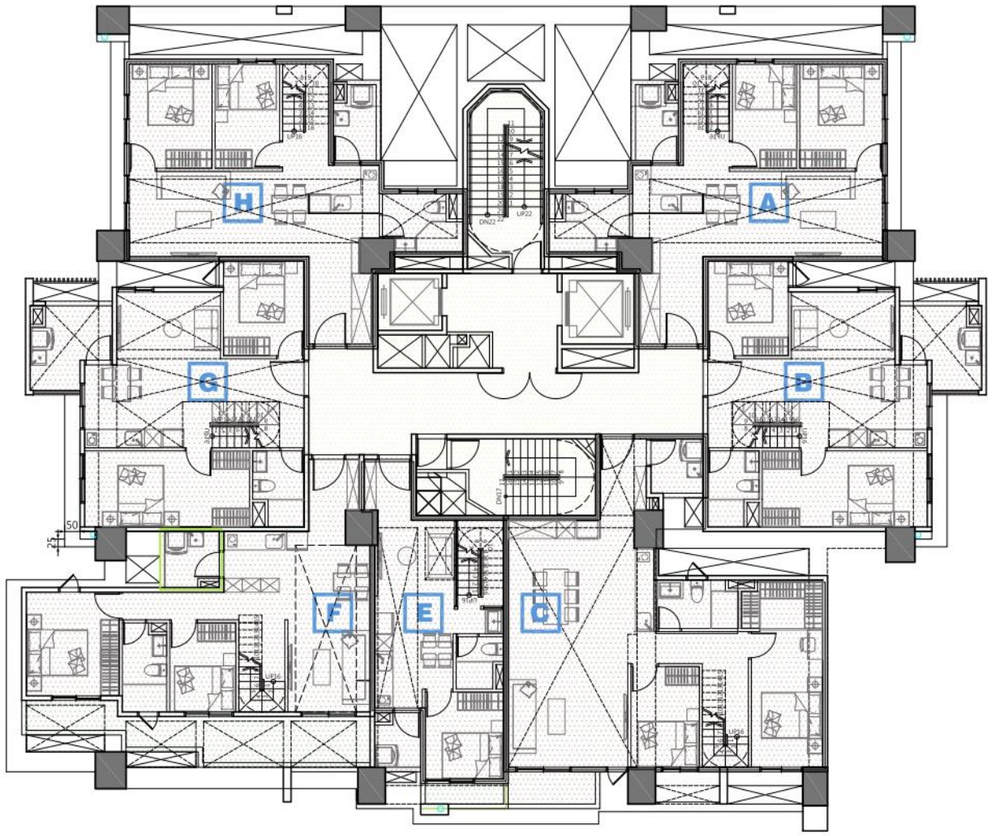
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



十七層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

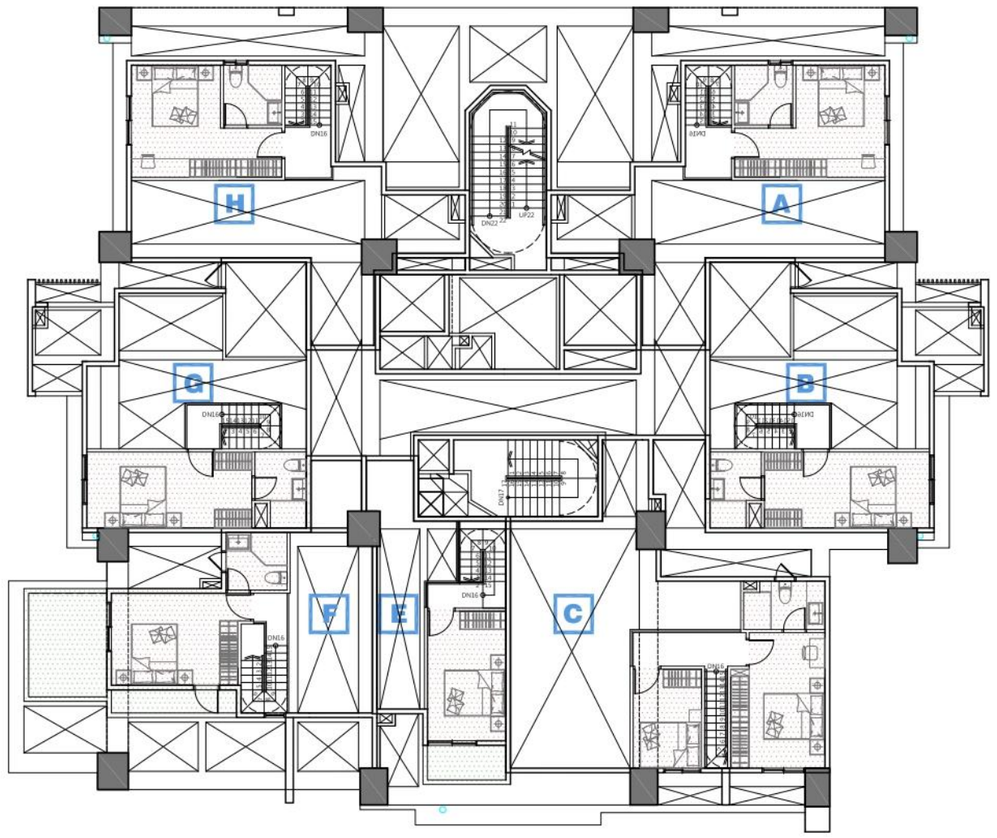
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



十七層夾平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

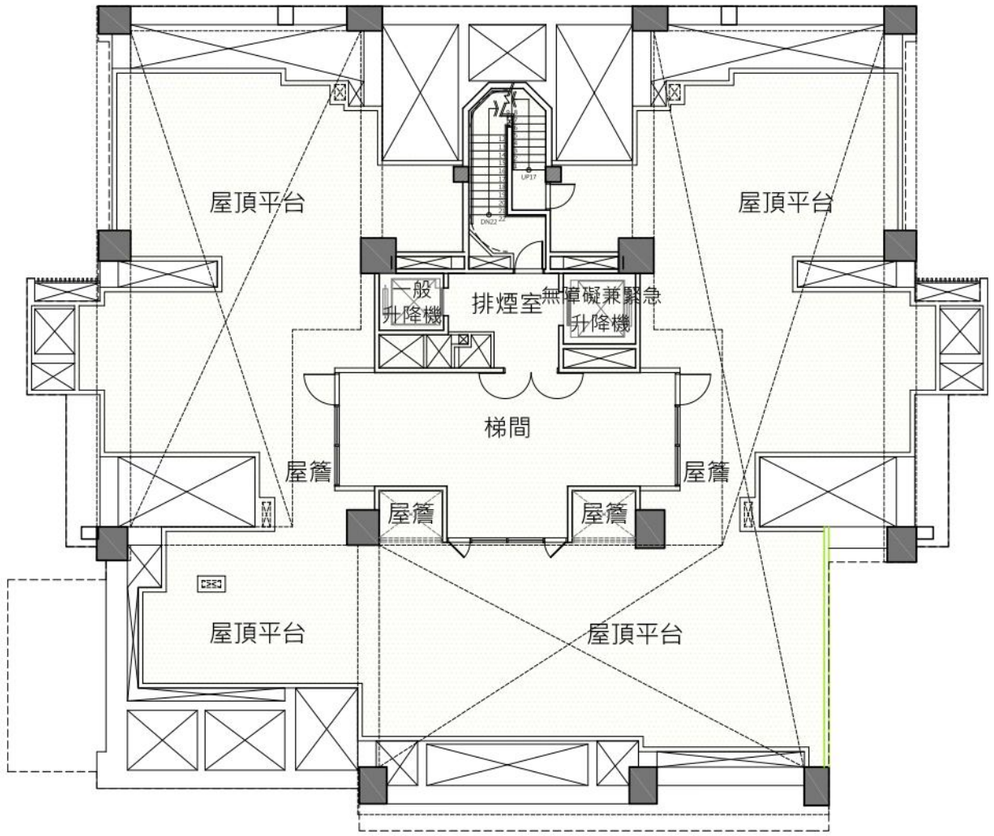
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



屋突一層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

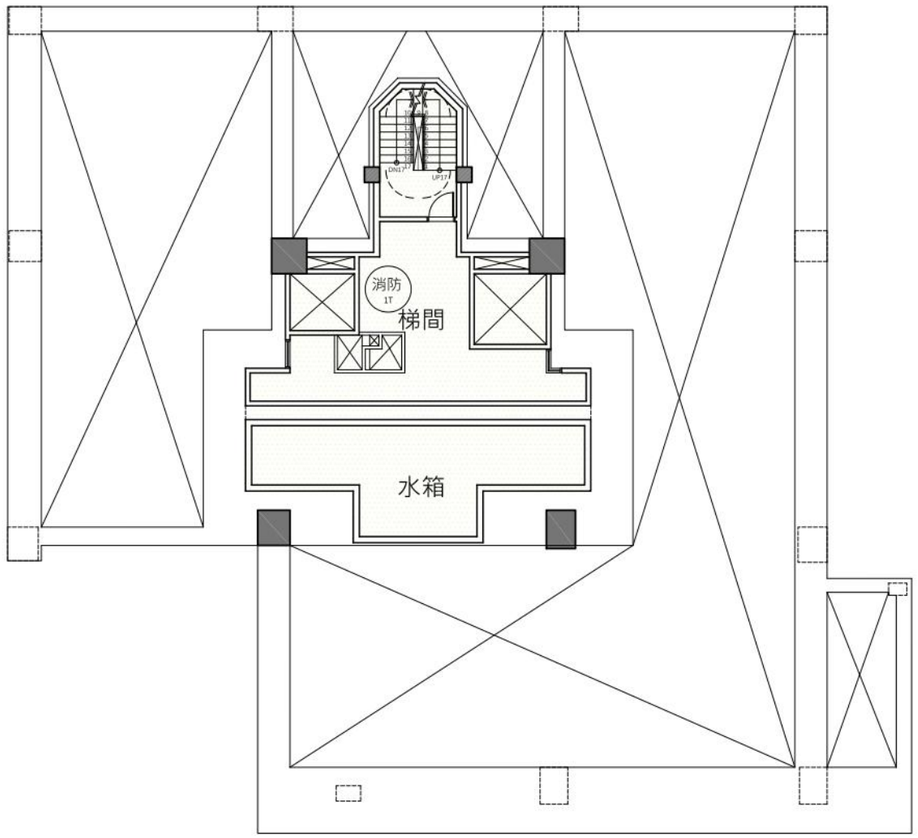
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



屋突二層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

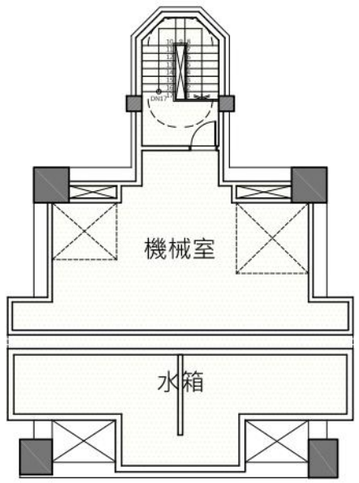
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



屋突三層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

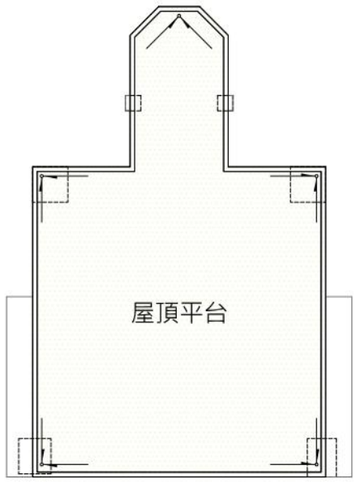
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



屋頂層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

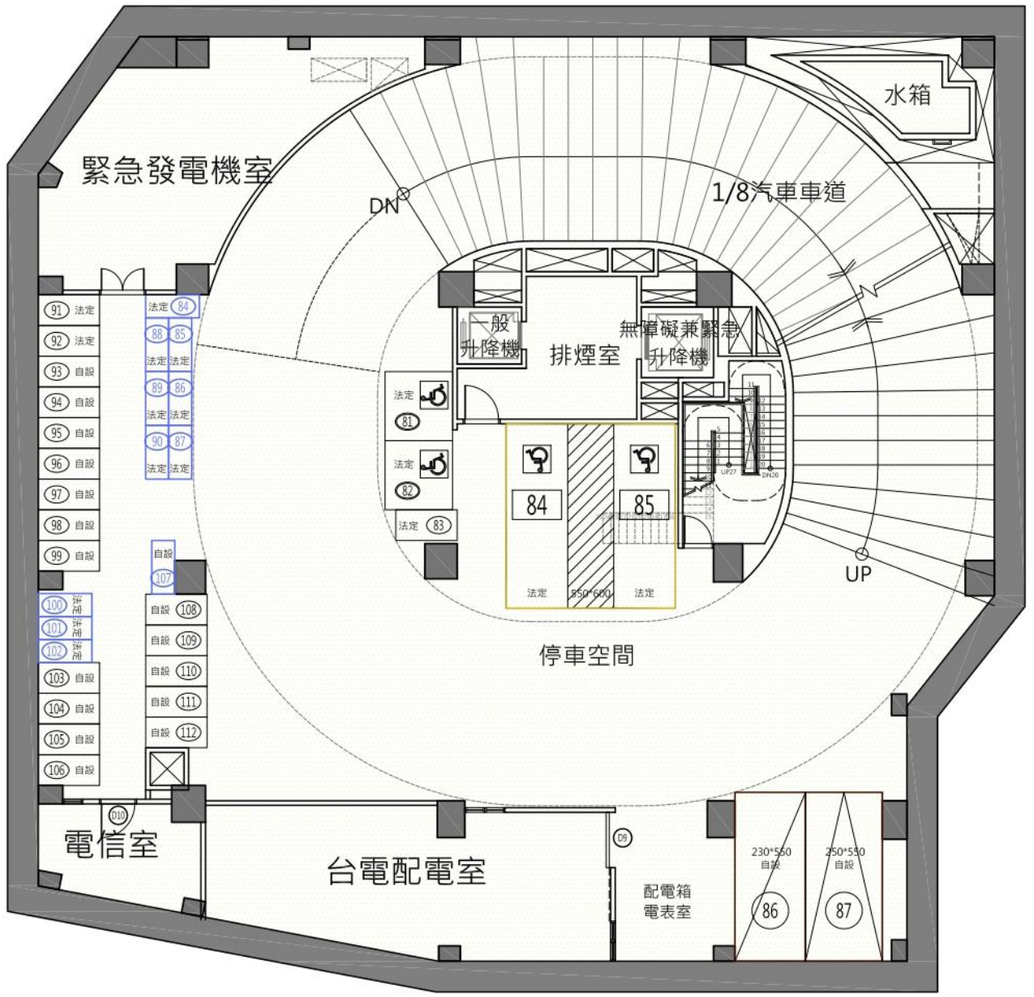
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



地下一層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

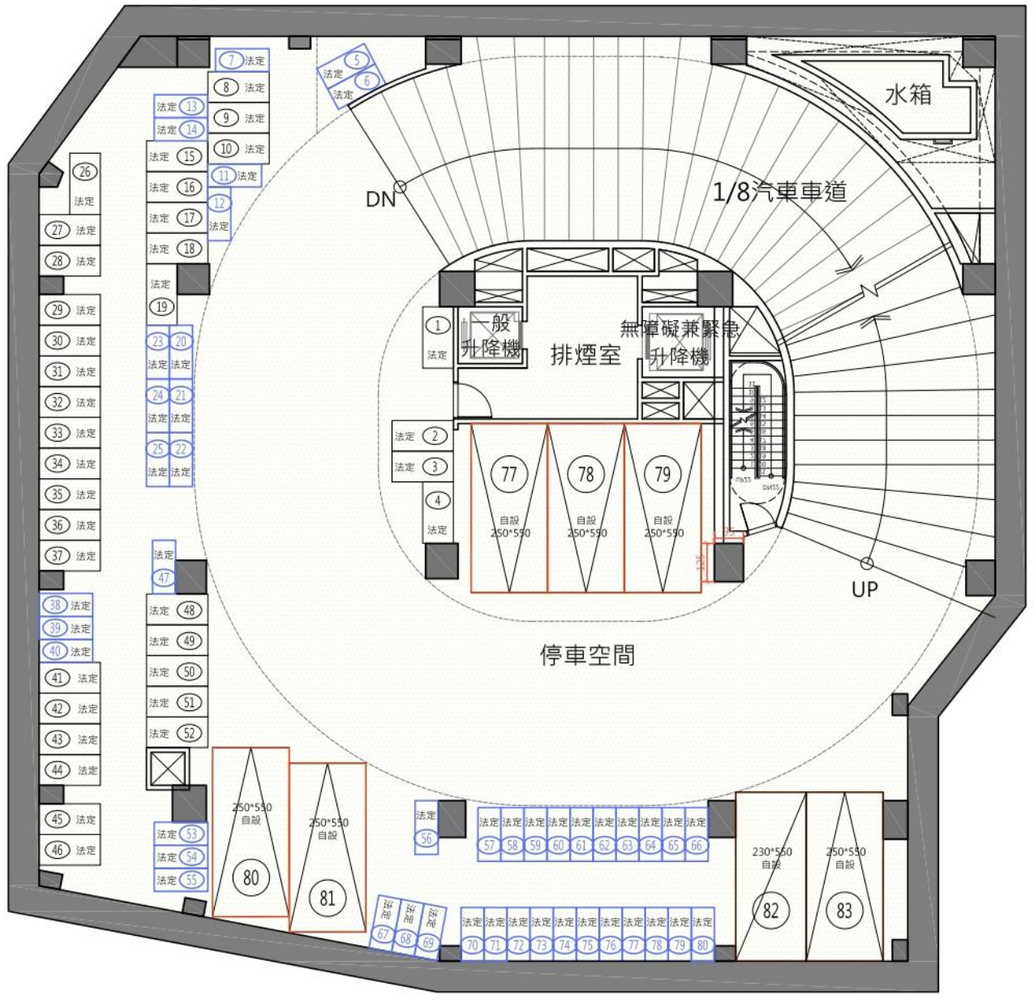
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



地下二層平面圖 B2

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

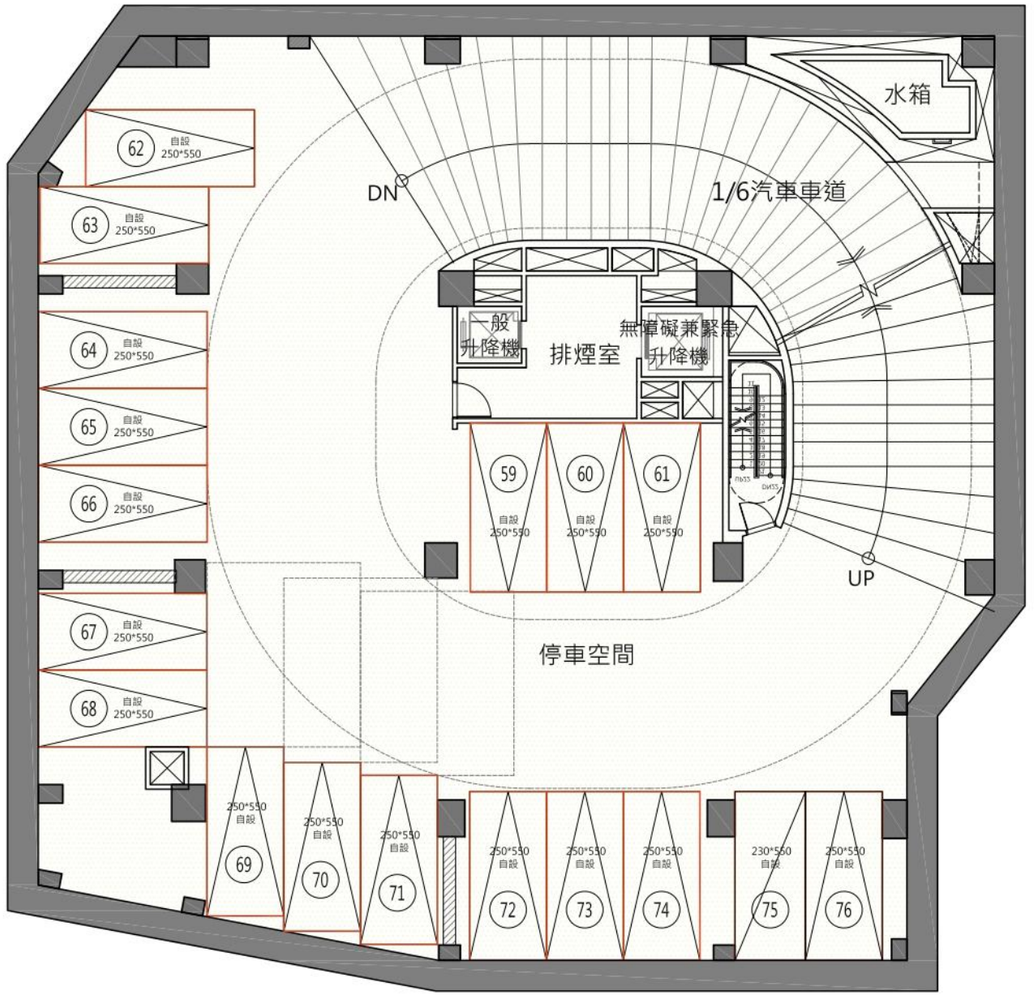
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



地下三層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

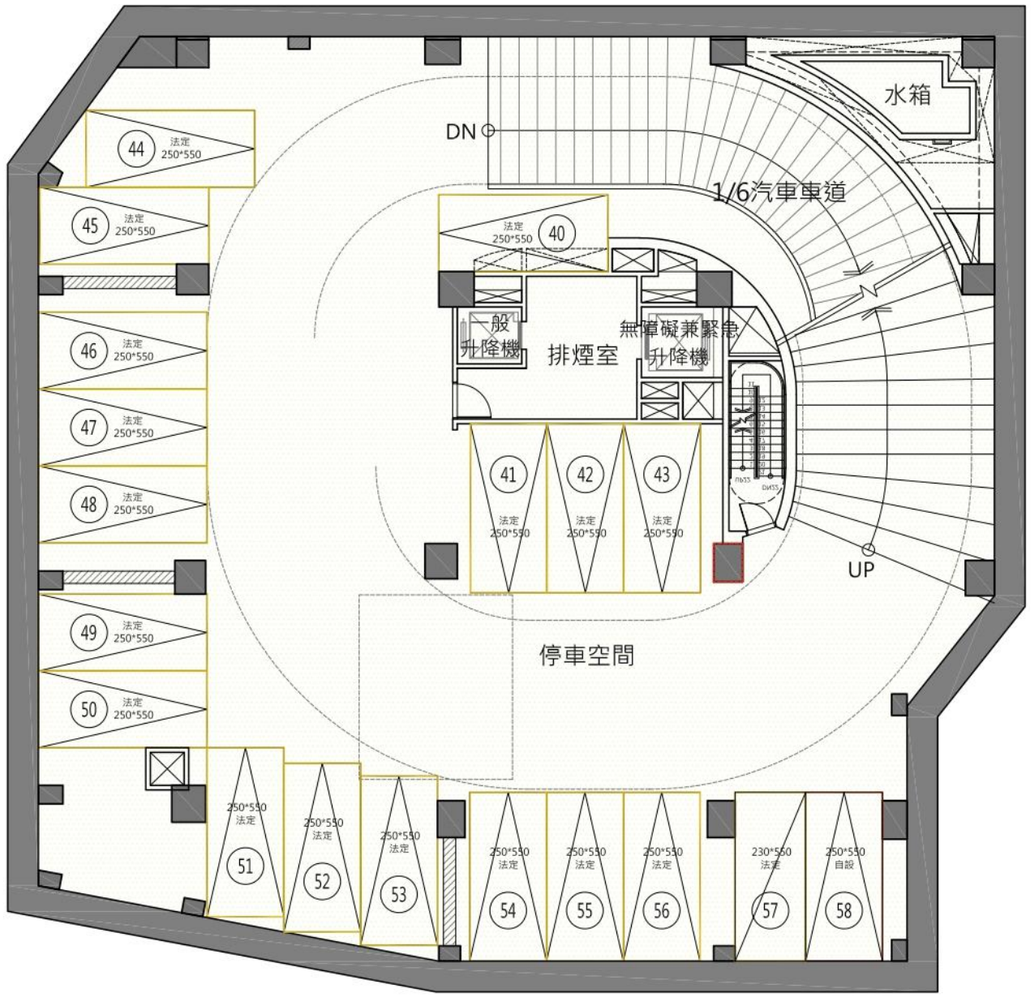
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



地下四層平面圖 —1⊗

A1 : S:1/100

A3 : S:1/200

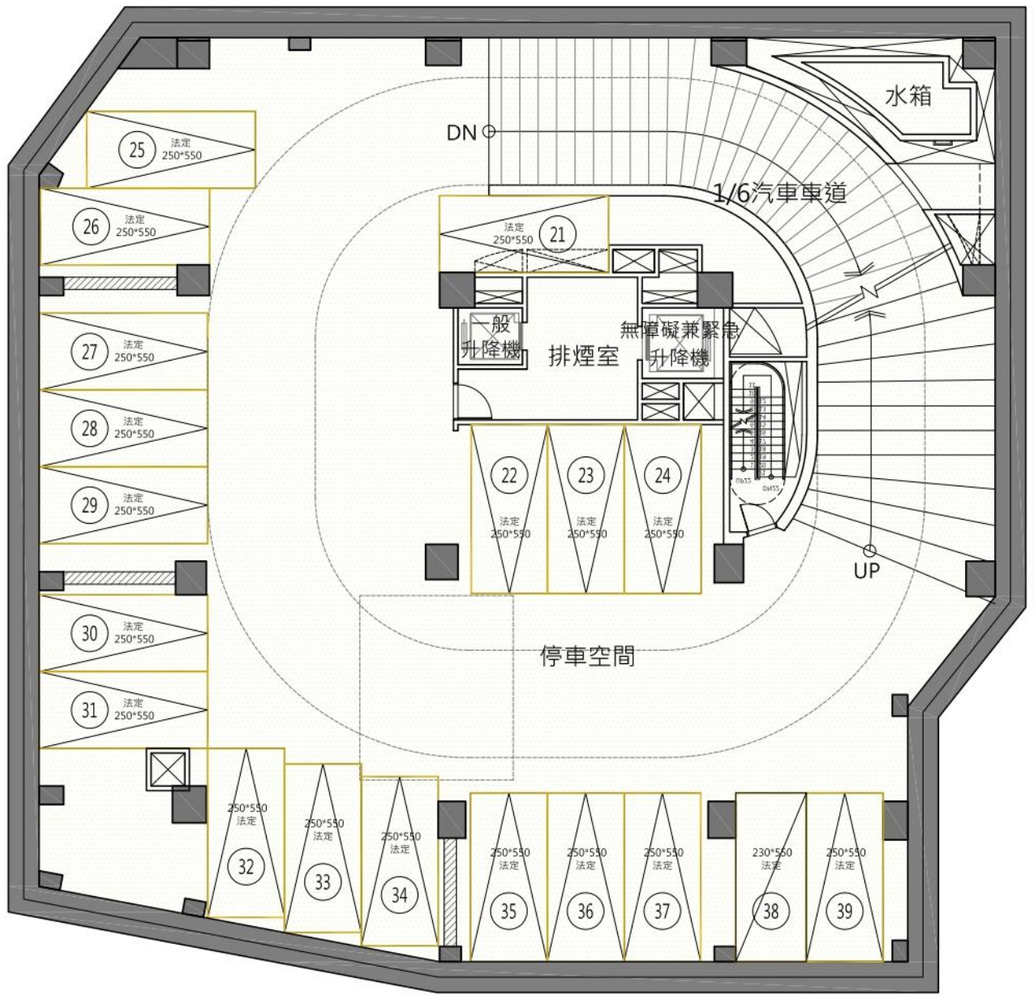
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



地下五層平面圖 1

A1 : S:1/100
A3 : S:1/200

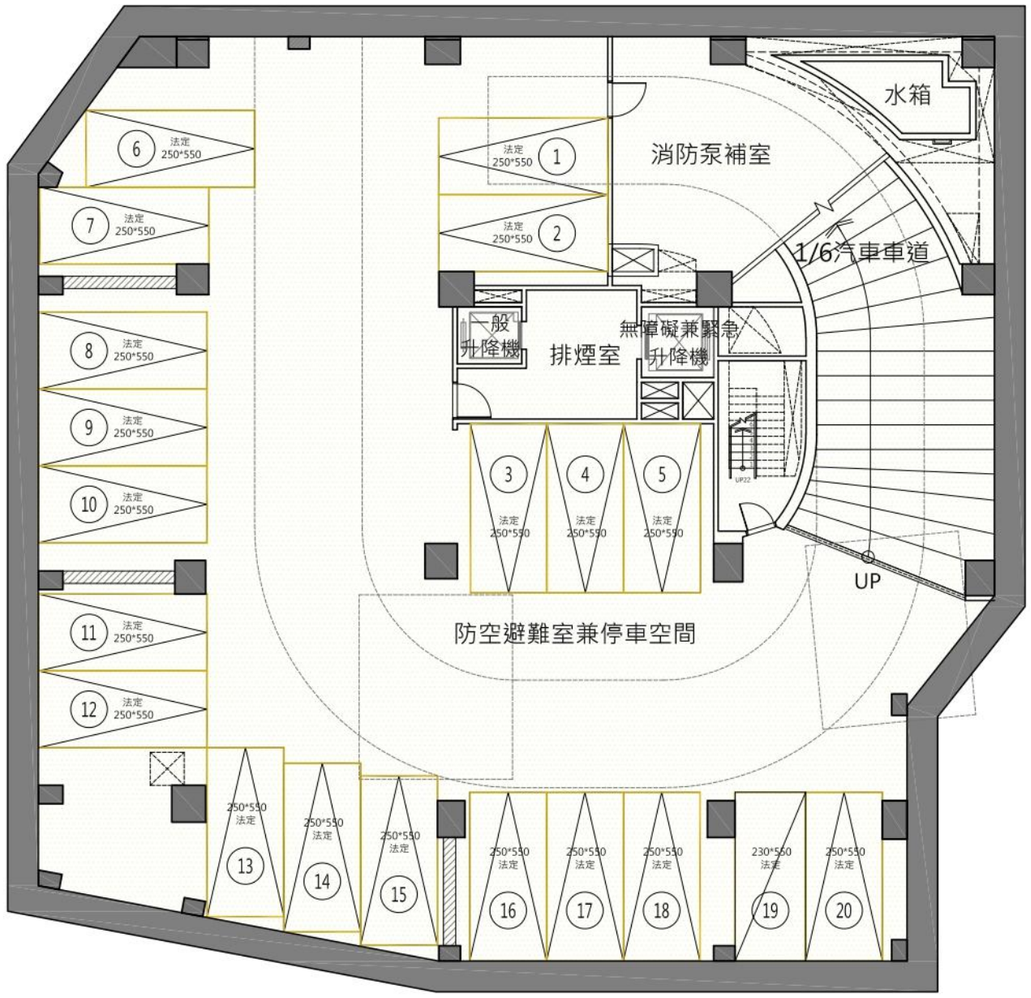
公寓大廈共專圖

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

專用部分

共用部分

約定專用部分



地下六層平面圖 —1⊗

A1 : S:1/100

A3 : S:1/200

附錄六　公有土地管理機關意見

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：劉怡君 (02)27814750分機1516

235026
新北市中和區中山路二段348巷2號9樓
受文者：三穎建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國115年4月2日
發文字號：台財產北改字第11550004420號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」，自115年2月27日起至115年4月10日止辦理選配作業一案，請查照。

說明：

訂

一、依財政部國有財產署（下稱本署）115年3月3日台財產署改字第11500066440號書函交下貴公司115年2月26日三穎公園更字第115022602號函、國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）115年3月19日住都字第1150008696號函及115年3月24日、115年3月30日電子郵件辦理。

二、案涉本署經管同段471地號國有土地，使用分區住宅區，面積163平方公尺，占更新單元總面積1,507.52平方公尺比例10.81%，本案採權利變換方式實施，前述國有土地依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金，本署更新後國有房地續依住都中心115年3月19日函納作中央社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用住宅，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第8點之1規定優先提供中央住宅機關作社會住宅使用。

線

三、依案附選配資料所載，本案本署更新後應分配價值合計新台幣（下同）1億0,877萬4,240元，依住都中心115年3月19日函、115年3月24日、115年3月30日電子郵件建議，選配之房屋及車位單元如下，實際申請分配權利價值計9,869萬7,590元，預計領取差額價金1,007萬6,650元。惟上述權利價值及差額價金應依目的事業主管機機關審議程序為之：

（一）房屋單元計4戶：13F-G、14F-E、14F-F、14F-G。

（二）汽車停車位單元計4席：地下4層編號42、43、46、47。

四、倘上開選配內容與其他土地所有權人重複選配，請貴公司先行協商調整，如協商不成，則應通知本分署參與公開抽籤作業。另本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

正本：三穎建設開發股份有限公司
副本：國家住宅及都市更新中心

分署長趙子賢

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：劉怡君 (02)27814750分機1516

235
新北市中和區中山路2段348巷2號9樓
受文者：三穎建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國115年3月9日
發文字號：台財產北改字第11500062120號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司訂於115年3月10日召開「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會一案，本分署意見，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署（下稱本署）115年3月3日台財產署改字第11500066530號書函交下貴公司115年2月26日三穎公園更字第115022601號開會通知單辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)簡報資料第30頁，本案共同負擔比例55.87%，請貴公司就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

訂

線

(二)簡報資料第35頁，本案申請容積移轉額度占總法定容積12.4%，請貴公司依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第6點第1項第2款提送量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等資料。

(三)請提供3家估價報告書供參。

正本：三穎建設開發股份有限公司
副本：

分署長趙子賢

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曹亦璿 (02)27814750分機1516

235
新北市中和區中山路2段348巷2號9樓
受文者：三穎建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國113年9月25日
發文字號：台財產北改字第11300316240號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」，自113年9月5日起至113年10月21日止辦理選配作業一案，請查照。

說明：

訂

一、依財政部國有財產署(下稱本署)113年9月6日台財產署改字第11300301610號書函交下貴公司113年9月4日三穎公園更字第113090402號函暨國家住宅及都市更新中心(下稱住都中心)113年9月19日住都字第1130026545號函辦理。

線

二、案涉本署經管同段471地號(部分)國有土地，使用分區住宅區，納入面積163平方公尺，占更新單元總面積1,507.52平方公尺比例10.81%。本案採權利變換方式實施，依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金；更新後分回國有房地經住都中心上開113年9月19日函建議，納為社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅。

三、依選配資料所載，本署更新後應分配權利價值新臺幣(下同)1億0,685萬7,613元，目前選配之房屋及車位單元如下，實際申請分配權利價值計1億0,480萬9,190元，預計領取差額價金204萬8,423元，惟上述權利價值及差額價金應依目的事業主管機機關審議程序為之：

(一)房屋單元計4戶：12F-E、12F-F、12F-G、13F-F。

(二)停車位單元計4席：地下2層77、78、79、80。

四、倘上開選配內容與其他土地所有權人重複選配，請貴公司先行協商調整，如協商不成，則應通知本分署參與公開抽籤作業。另本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

正本：三穎建設開發股份有限公司
副本：國家住宅及都市更新中心

分署長 郭曉蓉

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曹亦璿 (02)27814750分機1516

235
新北市中和區中山路2段348巷2號9樓
受文者：三穎建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國113年9月11日
發文字號：台財產北改字第11300301980號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司訂於113年9月20日召開「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署(下稱本署)113年9月6日台財產署改字第11300301400號書函交下貴公司113年9月4日三穎公園更字第113090401號開會通知單辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)查本案更新單元內涉本署經管同段471地號(部分)國有土地，納入面積163平方公尺，占更新單元總面積1,507.52平方公尺比例10.81%。依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。

(二)次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴公司將上開國有土地處理方式於事業計畫書適當章節完整載明。

正本：三穎建設開發股份有限公司
副本：

分署長 郭曉蓉

附錄七　鄰房鑑定範圍評估


雙和中和路店
火鍋・SS
中和路262巷
協和紀森活館大廈
泰極大廈
中山路262巷
中安街178巷18弄
中安街178巷
安街
宣安路168巷
保健路7巷
保健路19巷
宣安路
保健路19巷4弄
保健路29巷
王伯涵皮膚科診所
帝門花園廣場B棟
帝門花園廣場A棟
保健路33巷
保健路61巷5弄
保健路67巷
義起x Together Pasta
義大利麵/焗烤飯/燉飯...
義大利料理
高爾花園大廈
宜安路
安平路145巷
禾羽軒
握壽司

永和安樂段鄰房鑑定單元數統計表

甲方：	三穎建設開發股份有限公司	工程名稱：中和區公園段現況鑑定 報價日期：1130807 案號：2435
乙方：	社團法人新北市建築師公會 黃森田建築師 0919-563-371	



序號(單元數)	門牌
1	新北市中和區保健路19巷10-5號1F
2	新北市中和區保健路19巷10號1F
3	新北市中和區保健路19巷10號2F
4	新北市中和區保健路19巷10號3F
5	新北市中和區保健路19巷10號4F
6	新北市中和區保健路19巷12號1F
7	新北市中和區保健路19巷12號1F
8	新北市中和區保健路19巷12號2F
9	新北市中和區保健路19巷12號3F
10	新北市中和區保健路19巷12號4F
11	新北市中和區宜安路159號1F
12	新北市中和區宜安路159號2F
13	新北市中和區宜安路159號3F
14	新北市中和區宜安路159號4F
15	新北市中和區宜安路161號1F
16	新北市中和區宜安路161號2F
17	新北市中和區宜安路161號3F
18	新北市中和區宜安路161號4F
19	屋突
20	屋頂加蓋(1)
21	屋頂加蓋(2)
22	屋頂加蓋(3)
23	屋頂加蓋(4)
24	B1(1)
25	B1(2)

序號(單元數)	門牌
27	B1(4)
28	樓梯(1)
29	樓梯(2)
30	新北市中和區宜安路143號1F
31	新北市中和區宜安路143號2F
32	新北市中和區宜安路143號3F
33	新北市中和區宜安路143號4F
34	新北市中和區宜安路143號5F
35	新北市中和區宜安路145號1F
36	新北市中和區宜安路145號2F
37	新北市中和區宜安路145號3F
38	新北市中和區宜安路145號4F
39	新北市中和區宜安路145號5F
40	新北市中和區宜安路147號1F
41	新北市中和區宜安路147號2F
42	新北市中和區宜安路147號3F
43	新北市中和區宜安路147號4F
44	新北市中和區宜安路147號5F
45	新北市中和區宜安路149號1F
46	新北市中和區宜安路149號2F
47	新北市中和區宜安路149號3F
48	新北市中和區宜安路149號4F
49	新北市中和區宜安路149號5F
50	新北市中和區宜安路151號1F
51	新北市中和區宜安路151號2F

序號(單元數)	門牌
26	B1(3)
53	新北市中和區宜安路151號4F
54	新北市中和區宜安路151號5F
55	新北市中和區宜安路153號1F
56	新北市中和區宜安路153號2F
57	新北市中和區宜安路153號3F
58	新北市中和區宜安路153號4F
59	新北市中和區宜安路153號5F
60	新北市中和區宜安路155號1F
61	新北市中和區宜安路155號2F
62	新北市中和區宜安路155號3F
63	新北市中和區宜安路155號4F
64	新北市中和區宜安路155號5F
65	新北市中和區宜安路157號1F
66	新北市中和區宜安路157號2F
67	新北市中和區宜安路157號3F
68	新北市中和區宜安路157號4F
69	新北市中和區宜安路157號5F
70	屋突(1)
71	屋突(2)
72	屋頂加蓋(1)
73	屋頂加蓋(2)
74	屋頂加蓋(3)
75	屋頂加蓋(4)
76	屋頂加蓋(5)
77	屋頂加蓋(6)
78	屋頂加蓋(7)
79	B1(1)
80	B1(2)
81	B1(3)
82	B1(4)
83	B1(5)
84	B1(6)
85	B1(7)
86	B1(8)
87	樓梯(1)
88	樓梯(2)
89	樓梯(3)
90	樓梯(4)
91	新北市中和區保健路19巷4弄1號1F
92	新北市中和區保健路19巷4弄1號2F
93	新北市中和區保健路19巷4弄1號3F
94	新北市中和區保健路19巷4弄1號4F
95	新北市中和區保健路19巷4弄1號5F
96	新北市中和區保健路19巷4弄3號1F
97	新北市中和區保健路19巷4弄3號2F
98	新北市中和區保健路19巷4弄3號3F
99	新北市中和區保健路19巷4弄3號4F
100	新北市中和區保健路19巷4弄3號5F
101	新北市中和區保健路19巷4弄5號1F
102	新北市中和區保健路19巷4弄5號2F
103	新北市中和區保健路19巷4弄5號3F
104	新北市中和區保健路19巷4弄5號4F
105	新北市中和區保健路19巷4弄5號5F
106	新北市中和區保健路19巷4弄7號1F
107	新北市中和區保健路19巷4弄7號2F
108	新北市中和區保健路19巷4弄7號3F
109	新北市中和區保健路19巷4弄7號4F
110	新北市中和區保健路19巷4弄7號5F
111	屋突
112	屋頂加蓋(1)
113	屋頂加蓋(2)

序號(單元數)	門牌
52	新北市中和區宜安路151號3F
115	屋頂加蓋(4)
116	B1(1)
117	B1(2)
118	B1(3)
119	B1(4)
120	樓梯(1)
121	樓梯(2)
122	新北市中和區宜安路135號1F
123	新北市中和區宜安路135號2F
124	新北市中和區宜安路135號3F
125	新北市中和區宜安路135號4F
126	新北市中和區宜安路135號5F
127	新北市中和區宜安路135號6F
128	新北市中和區宜安路135號7F
129	新北市中和區宜安路137號1F
130	新北市中和區宜安路137號2F
131	新北市中和區宜安路137號3F
132	新北市中和區宜安路137號4F
133	新北市中和區宜安路137號5F
134	新北市中和區宜安路137號6F
135	新北市中和區宜安路137號7F
136	新北市中和區宜安路139號1F
137	新北市中和區宜安路139號1F
138	新北市中和區宜安路139號2F
139	新北市中和區宜安路139號3F
140	新北市中和區宜安路139號4F
141	新北市中和區宜安路139號5F
142	新北市中和區宜安路139號6F
143	新北市中和區宜安路139號7F
144	新北市中和區宜安路141號1F
145	新北市中和區宜安路141號2F
146	新北市中和區宜安路141號3F
147	新北市中和區宜安路141號4F
148	新北市中和區宜安路141號5F
149	新北市中和區宜安路141號6F
150	新北市中和區宜安路141號7F
151	屋突(1)
152	屋突(2)
153	屋頂加蓋(1)
154	屋頂加蓋(2)
155	屋頂加蓋(3)
156	屋頂加蓋(4)
157	B1(1)
158	B1(2)
159	B1(3)
160	B1(4)
161	樓梯(1)
162	樓梯(1)
163	樓梯(3)
164	樓梯(4)
165	新北市中和區宜安路121號1F
166	新北市中和區宜安路123號1F
167	新北市中和區宜安路125號1F
168	新北市中和區宜安路127號1F
169	新北市中和區宜安路129號1F
170	新北市中和區宜安路131號1F
171	新北市中和區宜安路133號1F
172	新北市中和區宜安路133-1號1F
173	A棟1F大廳(1)
174	A棟1F大廳(2)
175	A棟1F大廳(3)

序號(單元數)	門牌
114	屋頂加蓋(3)
177	A棟1F大廳(5)
178	A棟1F大廳(6)
179	A棟1F大廳(7)
180	A棟1F大廳(8)
181	A棟1F大廳(9)
182	A棟1F大廳(10)
183	A棟1F大廳(11)
184	A棟1F大廳(12)
185	A棟1F大廳(13)
186	新北市中和區宜安路119巷2號2F
187	新北市中和區宜安路119巷2號3F
188	新北市中和區宜安路119巷2號4F
189	新北市中和區宜安路119巷2號5F
190	新北市中和區宜安路119巷2號6F
191	新北市中和區宜安路119巷2號7F
192	新北市中和區宜安路119巷2號8F
193	新北市中和區宜安路119巷2號9F
194	新北市中和區宜安路119巷2號10F
195	新北市中和區宜安路119巷2號11F
196	新北市中和區宜安路119巷2號12F
197	新北市中和區宜安路119巷2號13F
198	新北市中和區宜安路119巷2號14F
199	新北市中和區宜安路119巷2號15F
200	新北市中和區宜安路119巷2-1號2F
201	新北市中和區宜安路119巷2-1號3F
202	新北市中和區宜安路119巷2-1號4F
203	新北市中和區宜安路119巷2-1號5F
204	新北市中和區宜安路119巷2-1號6F
205	新北市中和區宜安路119巷2-1號7F
206	新北市中和區宜安路119巷2-1號8F
207	新北市中和區宜安路119巷2-1號9F
208	新北市中和區宜安路119巷2-1號10F
209	新北市中和區宜安路119巷2-1號11F
210	新北市中和區宜安路119巷2-1號12F
211	新北市中和區宜安路119巷2-1號13F
212	新北市中和區宜安路119巷2-1號14F
213	新北市中和區宜安路119巷2-1號15F
214	新北市中和區宜安路119巷2-2號2F
215	新北市中和區宜安路119巷2-2號3F
216	新北市中和區宜安路119巷2-2號4F
217	新北市中和區宜安路119巷2-2號5F
218	新北市中和區宜安路119巷2-2號6F
219	新北市中和區宜安路119巷2-2號7F
220	新北市中和區宜安路119巷2-2號8F
221	新北市中和區宜安路119巷2-2號9F
222	新北市中和區宜安路119巷2-2號10F
223	新北市中和區宜安路119巷2-2號11F
224	新北市中和區宜安路119巷2-2號12F
225	新北市中和區宜安路119巷2-2號13F
226	新北市中和區宜安路119巷2-2號14F
227	新北市中和區宜安路119巷2-2號15F
228	新北市中和區宜安路119巷2-3號2F
229	新北市中和區宜安路119巷2-3號3F
230	新北市中和區宜安路119巷2-3號4F
231	新北市中和區宜安路119巷2-3號5F
232	新北市中和區宜安路119巷2-3號6F
233	新北市中和區宜安路119巷2-3號7F
234	新北市中和區宜安路119巷2-3號8F
235	新北市中和區宜安路119巷2-3號9F
236	新北市中和區宜安路119巷2-3號10F
237	新北市中和區宜安路119巷2-3號11F

序號(單元數)	門牌
176	A棟1F大廳(4)
239	新北市中和區宜安路119巷2-3號13F
240	新北市中和區宜安路119巷2-3號14F
241	新北市中和區宜安路119巷2-3號15F
242	新北市中和區宜安路119巷2-5號2F
243	新北市中和區宜安路119巷2-5號3F
244	新北市中和區宜安路119巷2-5號4F
245	新北市中和區宜安路119巷2-5號5F
246	新北市中和區宜安路119巷2-5號6F
247	新北市中和區宜安路119巷2-5號7F
248	新北市中和區宜安路119巷2-5號8F
249	新北市中和區宜安路119巷2-5號9F
250	新北市中和區宜安路119巷2-5號10F
251	新北市中和區宜安路119巷2-5號11F
252	新北市中和區宜安路119巷2-5號12F
253	新北市中和區宜安路119巷2-5號13F
254	新北市中和區宜安路119巷2-5號14F
255	新北市中和區宜安路119巷2-5號15F
256	新北市中和區宜安路119巷2-6號2F
257	新北市中和區宜安路119巷2-6號3F
258	新北市中和區宜安路119巷2-6號4F
259	新北市中和區宜安路119巷2-6號5F
260	新北市中和區宜安路119巷2-6號6F
261	新北市中和區宜安路119巷2-6號7F
262	新北市中和區宜安路119巷2-6號8F
263	新北市中和區宜安路119巷2-6號9F
264	新北市中和區宜安路119巷2-6號10F
265	新北市中和區宜安路119巷2-6號11F
266	新北市中和區宜安路119巷2-6號12F
267	新北市中和區宜安路119巷2-6號13F
268	新北市中和區宜安路119巷2-6號14F
269	新北市中和區宜安路119巷2-6號15F
270	新北市中和區宜安路119巷2-7號2F
271	新北市中和區宜安路119巷2-7號3F
272	新北市中和區宜安路119巷2-7號4F
273	新北市中和區宜安路119巷2-7號5F
274	新北市中和區宜安路119巷2-7號6F
275	新北市中和區宜安路119巷2-7號7F
276	新北市中和區宜安路119巷2-7號8F
277	新北市中和區宜安路119巷2-7號9F
278	新北市中和區宜安路119巷2-7號10F
279	新北市中和區宜安路119巷2-7號11F
280	新北市中和區宜安路119巷2-7號12F
281	新北市中和區宜安路119巷2-7號13F
282	新北市中和區宜安路119巷2-7號14F
283	新北市中和區宜安路119巷2-7號15F
284	新北市中和區宜安路119巷2-8號2F
285	新北市中和區宜安路119巷2-8號3F
286	新北市中和區宜安路119巷2-8號4F
287	新北市中和區宜安路119巷2-8號5F
288	新北市中和區宜安路119巷2-8號6F
289	新北市中和區宜安路119巷2-8號7F
290	新北市中和區宜安路119巷2-8號8F
291	新北市中和區宜安路119巷2-8號9F
292	新北市中和區宜安路119巷2-8號10F
293	新北市中和區宜安路119巷2-8號11F
294	新北市中和區宜安路119巷2-8號12F
295	新北市中和區宜安路119巷2-8號13F
296	新北市中和區宜安路119巷2-8號14F
297	新北市中和區宜安路119巷2-8號15F
298	C棟1F大廳(1)
299	C棟1F大廳(2)

序號(單元數)	門牌
238	新北市中和區宜安路119巷2-3號12F
301	C棟1F大廳(4)
302	新北市中和區宜安路119巷6號2F
303	新北市中和區宜安路119巷6號3F
304	新北市中和區宜安路119巷6號4F
305	新北市中和區宜安路119巷6號5F
306	新北市中和區宜安路119巷6號6F
307	新北市中和區宜安路119巷6號7F
308	新北市中和區宜安路119巷6號8F
309	新北市中和區宜安路119巷6號9F
310	新北市中和區宜安路119巷6號10F
311	新北市中和區宜安路119巷6號11F
312	新北市中和區宜安路119巷6號12F
313	新北市中和區宜安路119巷6號13F
314	新北市中和區宜安路119巷6號14F
315	新北市中和區宜安路119巷6-1號2F
316	新北市中和區宜安路119巷6-1號3F
317	新北市中和區宜安路119巷6-1號4F
318	新北市中和區宜安路119巷6-1號5F
319	新北市中和區宜安路119巷6-1號6F
320	新北市中和區宜安路119巷6-1號7F
321	新北市中和區宜安路119巷6-1號8F
322	新北市中和區宜安路119巷6-1號9F
323	新北市中和區宜安路119巷6-1號10F
324	新北市中和區宜安路119巷6-1號11F
325	新北市中和區宜安路119巷6-1號12F
326	新北市中和區宜安路119巷6-1號13F
327	新北市中和區宜安路119巷6-1號14F
328	新北市中和區宜安路119巷6-2號2F
329	新北市中和區宜安路119巷6-2號3F
330	新北市中和區宜安路119巷6-2號4F
331	新北市中和區宜安路119巷6-2號5F
332	新北市中和區宜安路119巷6-2號6F
333	新北市中和區宜安路119巷6-2號7F
334	新北市中和區宜安路119巷6-2號8F
335	新北市中和區宜安路119巷6-2號9F
336	新北市中和區宜安路119巷6-2號10F
337	新北市中和區宜安路119巷6-2號11F
338	新北市中和區宜安路119巷6-2號12F
339	新北市中和區宜安路119巷6-2號13F
340	新北市中和區宜安路119巷6-2號14F
341	新北市中和區宜安路119巷6-3號2F
342	新北市中和區宜安路119巷6-3號3F
343	新北市中和區宜安路119巷6-3號4F
344	新北市中和區宜安路119巷6-3號5F
345	新北市中和區宜安路119巷6-3號6F
346	新北市中和區宜安路119巷6-3號7F
347	新北市中和區宜安路119巷6-3號8F
348	新北市中和區宜安路119巷6-3號9F
349	新北市中和區宜安路119巷6-3號10F
350	新北市中和區宜安路119巷6-3號11F
351	新北市中和區宜安路119巷6-3號12F
352	新北市中和區宜安路119巷6-3號13F
353	新北市中和區宜安路119巷6-3號14F
354	新北市中和區宜安路119巷12號2F
355	新北市中和區宜安路119巷12號3F
356	新北市中和區宜安路119巷12號4F
357	新北市中和區宜安路119巷12號5F
358	新北市中和區宜安路119巷12號6F
359	新北市中和區宜安路119巷12號7F
360	新北市中和區宜安路119巷12號8F
361	新北市中和區宜安路119巷12號9F

序號(單元數)	門牌
300	C棟1F大廳(3)
363	新北市中和區宜安路119巷12號11F
364	新北市中和區宜安路119巷12號12F
365	新北市中和區宜安路119巷12號13F
366	新北市中和區宜安路119巷12號14F
367	新北市中和區宜安路119巷12號15F
368	新北市中和區宜安路119巷12-1號2F
369	新北市中和區宜安路119巷12-1號3F
370	新北市中和區宜安路119巷12-1號4F
371	新北市中和區宜安路119巷12-1號5F
372	新北市中和區宜安路119巷12-1號6F
373	新北市中和區宜安路119巷12-1號7F
374	新北市中和區宜安路119巷12-1號8F
375	新北市中和區宜安路119巷12-1號9F
376	新北市中和區宜安路119巷12-1號10F
377	新北市中和區宜安路119巷12-1號11F
378	新北市中和區宜安路119巷12-1號12F
379	新北市中和區宜安路119巷12-1號13F
380	新北市中和區宜安路119巷12-1號14F
381	新北市中和區宜安路119巷12-1號15F
382	新北市中和區宜安路119巷12-2號2F
383	新北市中和區宜安路119巷12-2號3F
384	新北市中和區宜安路119巷12-2號4F
385	新北市中和區宜安路119巷12-2號5F
386	新北市中和區宜安路119巷12-2號6F
387	新北市中和區宜安路119巷12-2號7F
388	新北市中和區宜安路119巷12-2號8F
389	新北市中和區宜安路119巷12-2號9F
390	新北市中和區宜安路119巷12-2號10F
391	新北市中和區宜安路119巷12-2號11F
392	新北市中和區宜安路119巷12-2號12F
393	新北市中和區宜安路119巷12-2號13F
394	新北市中和區宜安路119巷12-2號14F
395	新北市中和區宜安路119巷12-2號15F
396	新北市中和區宜安路119巷12-3號2F
397	新北市中和區宜安路119巷12-3號3F
398	新北市中和區宜安路119巷12-3號4F
399	新北市中和區宜安路119巷12-3號5F
400	新北市中和區宜安路119巷12-3號6F
401	新北市中和區宜安路119巷12-3號7F
402	新北市中和區宜安路119巷12-3號8F
403	新北市中和區宜安路119巷12-3號9F
404	新北市中和區宜安路119巷12-3號10F
405	新北市中和區宜安路119巷12-3號11F
406	新北市中和區宜安路119巷12-3號12F
407	新北市中和區宜安路119巷12-3號13F
408	新北市中和區宜安路119巷12-3號14F
409	新北市中和區宜安路119巷12-3號15F
410	新北市中和區宜安路119巷12-5號2F
411	新北市中和區宜安路119巷12-5號3F
412	新北市中和區宜安路119巷12-5號4F
413	新北市中和區宜安路119巷12-5號5F
414	新北市中和區宜安路119巷12-5號6F
415	新北市中和區宜安路119巷12-5號7F
416	新北市中和區宜安路119巷12-5號8F
417	新北市中和區宜安路119巷12-5號9F
418	新北市中和區宜安路119巷12-5號10F
419	新北市中和區宜安路119巷12-5號11F
420	新北市中和區宜安路119巷12-5號12F
421	新北市中和區宜安路119巷12-5號13F
422	新北市中和區宜安路119巷12-5號14F
423	新北市中和區宜安路119巷12-5號15F

序號(單元數)	門牌
362	新北市中和區宜安路119巷12號10F
425	屋突(2)
426	屋突(3)
427	屋突(4)
428	屋突(5)
429	屋突(6)
430	B1(1)
431	B1(2)
432	B1(3)
433	B1(4)
434	B1(5)
435	B1(6)
436	B1(7)
437	B1(8)
438	B1(9)
439	B1(10)
440	B1(11)
441	B1(12)
442	B1(13)
443	B1(14)
444	B1(15)
445	B1(16)
446	B1(17)
447	B1(18)
448	B1(19)
449	B2(1)
450	B2(2)
451	B2(3)
452	B2(4)
453	B2(5)
454	B2(6)
455	B2(7)
456	B2(8)
457	B2(9)
458	B2(10)
459	B2(11)
460	B2(12)
461	B2(13)
462	B2(14)
463	B2(15)
464	B2(16)
465	B2(17)
466	B2(18)
467	B2(19)
468	B3(1)
469	B3(2)
470	B3(3)
471	B3(4)
472	B3(5)
473	B3(6)
474	B3(7)
475	B3(8)
476	B3(9)
477	B3(10)
478	B3(11)
479	B3(12)
480	B3(13)
481	B3(14)
482	B3(15)
483	B3(16)
484	B3(17)
485	B3(18)

序號(單元數)	門牌
424	屋突(1)
487	地下室樓梯(1)
488	地下室樓梯(2)
489	地下室樓梯(3)
490	地下室樓梯(4)
491	地下室樓梯(5)
492	地下室樓梯(6)
493	地下室樓梯(7)
494	樓梯A棟(1)
495	樓梯A棟(2)
496	樓梯A棟(3)
497	樓梯A棟(4)
498	樓梯A棟(5)
499	樓梯A棟(6)
500	樓梯A棟(7)
501	樓梯A棟(8)
502	樓梯A棟(9)
503	樓梯C棟(1)
504	樓梯C棟(2)
505	樓梯C棟(3)
506	樓梯A棟(1)
507	樓梯A棟(2)
508	樓梯A棟(3)
509	樓梯A棟(4)
510	樓梯A棟(5)
511	樓梯A棟(6)
512	新北市中和區宜安路120號1F
513	新北市中和區宜安路120號2F
514	新北市中和區宜安路120號3F
515	新北市中和區宜安路120號4F
516	新北市中和區宜安路120號5F
517	新北市中和區宜安路120號6F
518	新北市中和區宜安路120號7F
519	新北市中和區宜安路122號1F
520	新北市中和區宜安路122號2F
521	新北市中和區宜安路122號3F
522	新北市中和區宜安路122號4F
523	新北市中和區宜安路122號5F
524	新北市中和區宜安路122號6F
525	新北市中和區宜安路122號7F
526	屋突
527	屋頂加蓋(1)
528	屋頂加蓋(2)
529	屋頂加蓋(3)
530	B1(1)
531	B1(2)
532	樓梯(1)
533	樓梯(2)
534	新北市中和區宜安路124號1F
535	新北市中和區宜安路124-1號1F
536	新北市中和區宜安路124號2F
537	新北市中和區宜安路124號3F
538	新北市中和區宜安路124號4F
539	新北市中和區宜安路124號5F
540	新北市中和區宜安路124號6F
541	新北市中和區宜安路124號7F
542	新北市中和區宜安路126號1F
543	新北市中和區宜安路126號2F
544	新北市中和區宜安路126號3F
545	新北市中和區宜安路126號4F
546	新北市中和區宜安路126號5F
547	新北市中和區宜安路126號6F

序號(單元數)	門牌
486	B3(19)
549	新北市中和區宜安路128號1F
550	新北市中和區宜安路128-1號1F
551	新北市中和區宜安路128號2F
552	新北市中和區宜安路128號3F
553	新北市中和區宜安路128號4F
554	新北市中和區宜安路128號5F
555	新北市中和區宜安路128號6F
556	新北市中和區宜安路128號7F
557	新北市中和區宜安路130號1F
558	新北市中和區宜安路130-1號1F
559	新北市中和區宜安路130號2F
560	新北市中和區宜安路130號3F
561	新北市中和區宜安路130號4F
562	新北市中和區宜安路130號5F
563	新北市中和區宜安路130號6F
564	新北市中和區宜安路130號7F
565	新北市中和區宜安路132號1F
566	新北市中和區宜安路132號2F
567	新北市中和區宜安路132號3F
568	新北市中和區宜安路132號4F
569	新北市中和區宜安路132號5F
570	新北市中和區宜安路132號6F
571	新北市中和區宜安路132號7F
572	新北市中和區宜安路134號1F
573	新北市中和區宜安路134-1號1F
574	新北市中和區宜安路134號2F
575	新北市中和區宜安路134號3F
576	新北市中和區宜安路134號4F
577	新北市中和區宜安路134號5F
578	新北市中和區宜安路134號6F
579	新北市中和區宜安路134號7F
580	屋突(1)
581	屋突(2)
582	屋頂加蓋(1)
583	屋頂加蓋(2)
584	屋頂加蓋(3)
585	屋頂加蓋(4)
586	屋頂加蓋(5)
587	屋頂加蓋(6)
588	B1(1)
589	B1(2)
590	B1(3)
591	B1(4)
592	B1(5)
593	B1(6)
594	樓梯(1)
595	樓梯(2)
596	樓梯(3)
597	樓梯(4)
598	新北市中和區宜安路138號1F
599	新北市中和區宜安路138號2F
600	新北市中和區宜安路138號3F
601	新北市中和區宜安路138號4F
602	新北市中和區宜安路138號5F
603	新北市中和區宜安路138號6F
604	新北市中和區宜安路138號7F
605	新北市中和區宜安路138-1號2F
606	新北市中和區宜安路138-1號3F
607	新北市中和區宜安路138-1號4F
608	新北市中和區宜安路138-1號5F
609	新北市中和區宜安路138-1號6F

序號(單元數)	門牌
548	新北市中和區宜安路126號7F
611	新北市中和區宜安路140號1F
612	新北市中和區宜安路140號2F
613	新北市中和區宜安路140號3F
614	新北市中和區宜安路140號4F
615	新北市中和區宜安路140號5F
616	新北市中和區宜安路140號6F
617	新北市中和區宜安路140號7F
618	新北市中和區宜安路140-1號2F
619	新北市中和區宜安路140-1號3F
620	新北市中和區宜安路140-1號4F
621	新北市中和區宜安路140-1號5F
622	新北市中和區宜安路140-1號6F
623	新北市中和區宜安路140-1號7F
624	屋突
625	屋頂加蓋(1)
626	屋頂加蓋(2)
627	屋頂加蓋(3)
628	屋頂加蓋(4)
629	屋頂加蓋(5)
630	B1(1)
631	B1(2)
632	B1(3)
633	B1(4)
634	樓梯(1)
635	樓梯(2)
636	新北市中和區宜安路142號1F
637	新北市中和區宜安路142號2F
638	新北市中和區宜安路142號3F
639	新北市中和區宜安路142號4F
640	新北市中和區宜安路142號5F
641	新北市中和區宜安路142號6F
642	新北市中和區宜安路142號7F
643	新北市中和區宜安路144號1F
644	新北市中和區宜安路144號2F
645	新北市中和區宜安路144號3F
646	新北市中和區宜安路144號4F
647	新北市中和區宜安路144號5F
648	新北市中和區宜安路144號6F
649	新北市中和區宜安路144號7F
650	新北市中和區宜安路146號1F
651	新北市中和區宜安路146號2F
652	新北市中和區宜安路146號3F
653	新北市中和區宜安路146號4F
654	新北市中和區宜安路146號5F
655	新北市中和區宜安路146號6F
656	新北市中和區宜安路146號7F
657	新北市中和區宜安路148號1F
658	新北市中和區宜安路148號2F
659	新北市中和區宜安路148號3F
660	新北市中和區宜安路148號4F
661	新北市中和區宜安路148號5F
662	新北市中和區宜安路148號6F
663	新北市中和區宜安路148號7F
664	屋突(1)
665	屋突(2)
666	屋頂加蓋(1)
667	屋頂加蓋(2)
668	屋頂加蓋(3)
669	屋頂加蓋(4)
670	B1(1)
671	B1(2)

序號(單元數)	門牌
610	新北市中和區宜安路138-1號7F
673	B1(4)
674	樓梯(1)
675	樓梯(2)
676	樓梯(3)
677	樓梯(4)
678	新北市中和區宜安路150號1F
679	新北市中和區宜安路150號2F
680	新北市中和區宜安路150號3F
681	新北市中和區宜安路150號4F
682	新北市中和區宜安路150號5F
683	新北市中和區宜安路152號1F
684	新北市中和區宜安路152號2F
685	新北市中和區宜安路152號3F
686	新北市中和區宜安路152號4F
687	新北市中和區宜安路152號5F
688	新北市中和區宜安路154號1F
689	新北市中和區宜安路154號2F
690	新北市中和區宜安路154號3F
691	新北市中和區宜安路154號4F
692	新北市中和區宜安路154號5F
693	新北市中和區宜安路156號1F
694	新北市中和區宜安路156號2F
695	新北市中和區宜安路156號3F
696	新北市中和區宜安路156號4F
697	新北市中和區宜安路156號5F
698	新北市中和區宜安路158號1F
699	新北市中和區宜安路158號2F
700	新北市中和區宜安路158號3F
701	新北市中和區宜安路158號4F
702	新北市中和區宜安路158號5F
703	新北市中和區宜安路160號1F
704	新北市中和區宜安路160號2F
705	新北市中和區宜安路160號3F
706	新北市中和區宜安路160號4F
707	新北市中和區宜安路160號5F
708	屋突
709	屋頂加蓋(1)
710	屋頂加蓋(2)
711	屋頂加蓋(3)
712	屋頂加蓋(4)
713	B1(1)
714	B1(2)
715	B1(3)
716	B1(4)
717	B1(5)
718	B1(6)
719	樓梯(1)
720	樓梯(2)
721	樓梯(3)
722	新北市中和區宜安路162號1F
723	新北市中和區宜安路162號2F
724	新北市中和區宜安路162號3F
725	新北市中和區宜安路162號4F
726	新北市中和區宜安路164號1F
727	新北市中和區宜安路164號2F
728	新北市中和區宜安路164號3F
729	新北市中和區宜安路164號4F
730	新北市中和區宜安路166號1F
731	新北市中和區宜安路166號2F
732	新北市中和區宜安路166號3F
733	新北市中和區宜安路166號4F

序號(單元數)	門牌
672	B1(3)
735	新北市中和區宜安路168巷2號2F
736	新北市中和區宜安路168巷2號3F
737	新北市中和區宜安路168巷2號4F
738	新北市中和區宜安路168巷4號1F
739	新北市中和區宜安路168巷4號2F
740	新北市中和區宜安路168巷4號3F
741	新北市中和區宜安路168巷4號4F
742	屋突
743	屋頂加蓋(1)
744	屋頂加蓋(2)
745	屋頂加蓋(3)
746	屋頂加蓋(4)
747	屋頂加蓋(5)
748	B1(1)
749	B1(2)
750	B1(3)
751	B1(4)
752	B1(5)
753	樓梯(1)
754	樓梯(2)
755	樓梯(3)
756	新北市中和區中和路262巷14號1F
757	新北市中和區中和路262巷14號2F
758	新北市中和區中和路262巷14號3F
759	新北市中和區中和路262巷14號4F
760	新北市中和區中和路262巷14號5F
761	新北市中和區中和路262巷16號1F
762	新北市中和區中和路262巷16號2F
763	新北市中和區中和路262巷16號3F
764	新北市中和區中和路262巷16號4F
765	新北市中和區中和路262巷16號5F
766	新北市中和區中和路262巷18號1F
767	新北市中和區中和路262巷18號2F
768	新北市中和區中和路262巷18號3F
769	新北市中和區中和路262巷18號4F
770	新北市中和區中和路262巷18號5F
771	新北市中和區中和路262巷20號1F
772	新北市中和區中和路262巷20號2F
773	新北市中和區中和路262巷20號3F
774	新北市中和區中和路262巷20號4F
775	新北市中和區中和路262巷20號5F
776	屋突
777	屋頂加蓋(1)
778	屋頂加蓋(2)
779	屋頂加蓋(3)
780	屋頂加蓋(4)
781	B1(1)
782	B1(2)
783	B1(3)
784	B1(4)
785	樓梯(1)
786	樓梯(2)
787	新北市中和區中和路262巷12號1F
788	新北市中和區中和路262巷12號2F
789	新北市中和區中和路262巷12號3F
790	新北市中和區中和路262巷12號4F
791	新北市中和區中和路262巷12號5F
792	屋突
793	屋頂加蓋
794	B1
795	樓梯

序號(單元數)	門牌
734	新北市中和區宜安路168巷2號1F
797	新北市中和區中安街178巷15號(2F)
798	屋突
799	B1
800	樓梯
801	新北市中和區中安街178巷17號(1F)
802	新北市中和區中安街178巷17號(2F)
803	屋突
804	B1
805	樓梯
806	新北市中和區中安街178巷30號(1F)
807	新北市中和區中安街178巷30號(2F)
808	屋突
809	B1
810	樓梯
811	新北市中和區中安街178巷32號(1F)
812	新北市中和區中安街178巷32號(2F)
813	屋突
814	B1
815	樓梯
816	協和紀森活館-大廳1F(1)
817	協和紀森活館-大廳1F(2)
818	新北市中和區宜安路168巷6號1F
819	新北市中和區宜安路168巷6號2F
820	新北市中和區宜安路168巷6號3F
821	新北市中和區宜安路168巷6號4F
822	新北市中和區宜安路168巷6號5F
823	新北市中和區宜安路168巷6號6F
824	新北市中和區宜安路168巷6號7F
825	新北市中和區宜安路168巷6號8F
826	新北市中和區宜安路168巷6號9F
827	新北市中和區宜安路168巷6號10F
828	新北市中和區宜安路168巷6號11F
829	新北市中和區宜安路168巷6號12F
830	新北市中和區宜安路168巷6號13F
831	新北市中和區宜安路168巷8號1F
832	新北市中和區宜安路168巷8號2F
833	新北市中和區宜安路168巷8號3F
834	新北市中和區宜安路168巷8號4F
835	新北市中和區宜安路168巷8號5F
836	新北市中和區宜安路168巷8號6F
837	新北市中和區宜安路168巷8號7F
838	新北市中和區宜安路168巷8號8F
839	新北市中和區宜安路168巷8號9F
840	新北市中和區宜安路168巷8號10F
841	新北市中和區宜安路168巷8號11F
842	新北市中和區宜安路168巷8號12F
843	新北市中和區宜安路168巷8號13F
844	新北市中和區宜安路168巷10號2F
845	新北市中和區宜安路168巷10號3F
846	新北市中和區宜安路168巷10號4F
847	新北市中和區宜安路168巷10號5F
848	新北市中和區宜安路168巷10號6F
849	新北市中和區宜安路168巷10號7F
850	新北市中和區宜安路168巷10號8F
851	新北市中和區宜安路168巷10號9F
852	新北市中和區宜安路168巷10號10F
853	新北市中和區宜安路168巷10號11F
854	新北市中和區宜安路168巷10號12F
855	新北市中和區宜安路168巷10號13F
856	新北市中和區宜安路168巷12號2F
857	新北市中和區宜安路168巷12號3F

序號(單元數)	門牌
796	新北市中和區中安街178巷15號(1F)
859	新北市中和區宜安路168巷12號5F
860	新北市中和區宜安路168巷12號6F
861	新北市中和區宜安路168巷12號7F
862	新北市中和區宜安路168巷12號8F
863	新北市中和區宜安路168巷12號9F
864	新北市中和區宜安路168巷12號10F
865	新北市中和區宜安路168巷12號11F
866	新北市中和區宜安路168巷12號12F
867	新北市中和區宜安路168巷12號13F
868	屋突
869	B1(1)
870	B1(2)
871	B1(3)
872	B1(4)
873	B2(1)
874	B2(2)
875	B2(3)
876	B2(4)
877	B3(1)
878	B3(2)
879	B3(3)
880	B3(4)
881	地下室樓梯
882	樓梯(1)
883	樓梯(2)
884	新北市中和區中和路262巷33-4號1F
885	新北市中和區中和路262巷33-4號2F
886	新北市中和區中和路262巷33-4號3F
887	新北市中和區中和路262巷33-4號4F
888	新北市中和區中和路262巷33-4號5F
889	新北市中和區中和路262巷33-4號6F
890	新北市中和區中和路262巷33-5號1F
891	新北市中和區中和路262巷33-5號2F
892	新北市中和區中和路262巷33-5號3F
893	新北市中和區中和路262巷33-5號4F
894	新北市中和區中和路262巷33-5號5F
895	新北市中和區中和路262巷33-5號6F
896	屋突
897	屋頂加蓋(1)
898	屋頂加蓋(2)
899	B1(1)
900	B1(2)
901	樓梯
902	新北市中和區中和路262巷22號1F
903	新北市中和區中和路262巷22號2F
904	新北市中和區中和路262巷22號3F
905	新北市中和區中和路262巷22號4F
906	屋突
907	屋頂加蓋
908	B1
909	樓梯
910	新北市中和區中安街178巷13弄6號1F
911	新北市中和區中安街178巷13弄6號2F
912	新北市中和區中安街178巷13弄6號3F
913	新北市中和區中安街178巷13弄6號4F
914	新北市中和區中安街178巷13弄6號5F
915	新北市中和區中安街178巷13弄8號1F
916	新北市中和區中安街178巷13弄8號2F
917	新北市中和區中安街178巷13弄8號3F
918	新北市中和區中安街178巷13弄8號4F
919	新北市中和區中安街178巷13弄8號5F

序號(單元數)	門牌
858	新北市中和區宜安路168巷12號4F
921	新北市中和區中安街178巷13弄10號2F
922	新北市中和區中安街178巷13弄10號3F
923	新北市中和區中安街178巷13弄10號4F
924	新北市中和區中安街178巷13弄10號5F
925	新北市中和區中安街178巷13弄12號1F
926	新北市中和區中安街178巷13弄12號2F
927	新北市中和區中安街178巷13弄12號3F
928	新北市中和區中安街178巷13弄12號4F
929	新北市中和區中安街178巷13弄12號5F
930	新北市中和區中安街178巷13弄14號1F
931	新北市中和區中安街178巷13弄14號2F
932	新北市中和區中安街178巷13弄14號3F
933	新北市中和區中安街178巷13弄14號4F
934	新北市中和區中安街178巷13弄14號5F
935	新北市中和區中安街178巷13弄16號1F
936	新北市中和區中安街178巷13弄16號2F
937	新北市中和區中安街178巷13弄16號3F
938	新北市中和區中安街178巷13弄16號4F
939	新北市中和區中安街178巷13弄16號5F
940	新北市中和區中安街178巷13弄18號1F
941	新北市中和區中安街178巷13弄18號2F
942	新北市中和區中安街178巷13弄18號3F
943	新北市中和區中安街178巷13弄18號4F
944	新北市中和區中安街178巷13弄18號5F
945	新北市中和區中安街178巷13弄20號1F
946	新北市中和區中安街178巷13弄20號2F
947	新北市中和區中安街178巷13弄20號3F
948	新北市中和區中安街178巷13弄20號4F
949	新北市中和區中安街178巷13弄20號5F
950	屋突(1)
951	屋突(2)
952	屋頂加蓋(1)
953	屋頂加蓋(2)
954	屋頂加蓋(3)
955	B1(1)
956	B1(2)
957	B1(3)
958	B1(4)
959	B1(5)
960	B1(6)
961	B1(7)
962	B1(8)
963	樓梯(1)
964	樓梯(2)
965	樓梯(3)
966	樓梯(4)
967	新北市中和區中安街178巷13弄2號1F
968	新北市中和區中安街178巷13弄2號2F
969	新北市中和區中安街178巷13弄2號3F
970	新北市中和區中安街178巷13弄2號4F
971	新北市中和區中安街178巷13弄2號5F
972	新北市中和區中安街178巷13弄2號6F
973	新北市中和區中安街178巷13弄2-1號1F
974	新北市中和區中安街178巷13弄2-1號2F
975	新北市中和區中安街178巷13弄2-1號3F
976	新北市中和區中安街178巷13弄2-1號4F
977	新北市中和區中安街178巷13弄2-1號5F
978	新北市中和區中安街178巷13弄2-1號6F
979	屋突
980	屋頂加蓋(1)
981	屋頂加蓋(2)

序號(單元數)	門牌
920	新北市中和區中安街178巷13弄10號1F
983	B1(2)
984	樓梯
985	新北市中和區中和路262巷24弄24號1F
986	新北市中和區中和路262巷24弄24號2F
987	新北市中和區中和路262巷24弄24號3F
988	新北市中和區中和路262巷24弄24號4F
989	新北市中和區中和路262巷24弄24號5F
990	新北市中和區中和路262巷24弄24號6F
991	新北市中和區中和路262巷24弄24號1F
992	新北市中和區中和路262巷24弄24號2F
993	新北市中和區中和路262巷24弄24號3F
994	新北市中和區中和路262巷24弄24號4F
995	新北市中和區中和路262巷24弄24號5F
996	新北市中和區中和路262巷24弄24號6F
997	屋突
998	屋頂加蓋(1)
999	屋頂加蓋(2)
1000	B1(1)
1001	B1(2)
1002	樓梯
1003	新北市中和區宜安路118巷7號1F
1004	新北市中和區宜安路118巷7號2F
1005	新北市中和區宜安路118巷7號3F
1006	新北市中和區宜安路118巷7號4F
1007	新北市中和區宜安路118巷9號1F
1008	新北市中和區宜安路118巷9號1F
1009	新北市中和區宜安路118巷9號2F
1010	新北市中和區宜安路118巷9號3F
1011	新北市中和區宜安路118巷9號4F
1012	新北市中和區宜安路118巷11號1F
1013	新北市中和區宜安路118巷11號2F
1014	新北市中和區宜安路118巷11號3F
1015	新北市中和區宜安路118巷11號4F
1016	新北市中和區宜安路118巷13號1F
1017	新北市中和區宜安路118巷13號1F
1018	新北市中和區宜安路118巷13號2F
1019	新北市中和區宜安路118巷13號3F
1020	新北市中和區宜安路118巷13號4F
1021	新北市中和區宜安路118巷15號1F
1022	新北市中和區宜安路118巷15號2F
1023	新北市中和區宜安路118巷15號3F
1024	新北市中和區宜安路118巷15號4F
1025	新北市中和區宜安路118巷17號1F
1026	新北市中和區宜安路118巷17號2F
1027	新北市中和區宜安路118巷17號3F
1028	新北市中和區宜安路118巷17號4F
1029	屋突
1030	屋頂加蓋(1)
1031	屋頂加蓋(2)
1032	屋頂加蓋(3)
1033	屋頂加蓋(4)
1034	B1(1)
1035	B1(2)
1036	B1(3)
1037	B1(4)
1038	B1(5)
1039	B1(6)
1040	樓梯(1)
1041	樓梯(2)
1042	樓梯(3)
1043	新北市中和區中安街178巷13弄5號1F

序號(單元數)	門牌
982	B1(1)
1045	新北市中和區中安街178巷13弄5號3F
1046	新北市中和區中安街178巷13弄5號4F
1047	新北市中和區中安街178巷13弄5-1號1F
1048	新北市中和區中安街178巷13弄5-1號2F
1049	新北市中和區中安街178巷13弄5-1號3F
1050	新北市中和區中安街178巷13弄5-1號4F
1051	新北市中和區中安街178巷13弄5-2號1F
1052	新北市中和區中安街178巷13弄5-2號2F
1053	新北市中和區中安街178巷13弄5-2號3F
1054	新北市中和區中安街178巷13弄5-2號4F
1055	新北市中和區中安街178巷13弄5-3號1F
1056	新北市中和區中安街178巷13弄5-3號2F
1057	新北市中和區中安街178巷13弄5-3號3F
1058	新北市中和區中安街178巷13弄5-3號4F
1059	新北市中和區中安街178巷13弄5-4號1F
1060	新北市中和區中安街178巷13弄5-4號2F
1061	新北市中和區中安街178巷13弄5-4號3F
1062	新北市中和區中安街178巷13弄5-4號4F
1063	新北市中和區中安街178巷13弄19號1F
1064	新北市中和區中安街178巷13弄19號2F
1065	新北市中和區中安街178巷13弄19號3F
1066	新北市中和區中安街178巷13弄19號4F
1067	屋突
1068	屋頂加蓋(1)
1069	屋頂加蓋(2)
1070	屋頂加蓋(3)
1071	屋頂加蓋(4)
1072	B1(1)
1073	B1(2)
1074	B1(3)
1075	B1(4)
1076	B1(5)
1077	B1(6)
1078	樓梯(1)
1079	樓梯(2)
1080	樓梯(3)
1081	新北市中和區中安街178巷13弄1號1F
1082	新北市中和區中安街178巷13弄1號2F
1083	新北市中和區中安街178巷13弄1號3F
1084	新北市中和區中安街178巷13弄1號4F
1085	新北市中和區中安街178巷13弄1號5F
1086	新北市中和區中安街178巷13弄1號6F
1087	新北市中和區中安街178巷13弄3號1F
1088	新北市中和區中安街178巷13弄3號2F
1089	新北市中和區中安街178巷13弄3號3F
1090	新北市中和區中安街178巷13弄3號4F
1091	新北市中和區中安街178巷13弄3號5F
1092	新北市中和區中安街178巷13弄3號6F
1093	新北市中和區中安街178巷9號1F
1094	新北市中和區中安街178巷9號2F
1095	新北市中和區中安街178巷9號3F
1096	新北市中和區中安街178巷9號4F
1097	新北市中和區中安街178巷9號5F
1098	新北市中和區中安街178巷9號6F
1099	屋突(1)
1100	屋突(2)
1101	屋頂加蓋(1)
1102	屋頂加蓋(2)
1103	B1(1)
1104	B1(2)
1105	B1(3)

序號(單元數)	門牌
1044	新北市中和區中安街178巷13弄5號2F
1107	樓梯(2)
1108	新北市中和區中安街178巷5號(1F)
1109	新北市中和區中安街178巷5號(2F)
1110	屋頂加蓋
1111	B1
1112	樓梯
1113	新北市中和區中安街178巷7號(1F)
1114	新北市中和區中安街178巷7號(2F)
1115	屋頂加蓋
1116	B1
1117	樓梯
1118	新北市中和區中安街178巷2號(1F)
1119	新北市中和區中安街178巷2號(2F)
1120	屋頂加蓋
1121	B1
1122	樓梯
1123	新北市中和區中安街178巷4號(1F)
1124	新北市中和區中安街178巷4號(2F)
1125	屋頂加蓋
1126	B1
1127	樓梯
1128	新北市中和區中安街178巷7號(1F)
1129	新北市中和區中安街178巷7號(2F)
1130	屋頂加蓋
1131	B1
1132	樓梯
1133	新北市中和區中和路262巷24弄19號1F
1134	新北市中和區中和路262巷24弄19號2F
1135	新北市中和區中和路262巷24弄19號3F
1136	新北市中和區中和路262巷24弄19號4F
1137	新北市中和區中和路262巷24弄19號5F
1138	新北市中和區中和路262巷24弄19號6F
1139	屋突
1140	屋頂加蓋(1)
1141	屋頂加蓋(2)
1142	B1
1143	樓梯
1144	新北市中和區中和路262巷24弄17號1F
1145	新北市中和區中和路262巷24弄17號2F
1146	新北市中和區中和路262巷24弄17號3F
1147	新北市中和區中和路262巷24弄17號4F
1148	新北市中和區中和路262巷24弄17號5F
1149	新北市中和區中和路262巷24弄17號6F
1150	屋突
1151	B1
1152	樓梯
1153	新北市中和區中和路262巷24弄15號(1F)
1154	新北市中和區中和路262巷24弄15號(2F)
1155	新北市中和區中和路262巷24弄15號(3F)
1156	新北市中和區中和路262巷24弄15號(4F)
1157	新北市中和區中和路262巷24弄15號(5F)
1158	屋突
1159	屋頂加蓋
1160	B1
1161	樓梯
1162	新北市中和區中和路262巷24弄7號1F
1163	新北市中和區中和路262巷24弄7號2F
1164	新北市中和區中和路262巷24弄7號3F
1165	新北市中和區中和路262巷24弄7號4F
1166	新北市中和區中和路262巷24弄7號5F
1167	新北市中和區中和路262巷24弄7號6F

序號(單元數)	門牌
1106	樓梯(1)
1169	新北市中和區中和路262巷24弄9號2F
1170	新北市中和區中和路262巷24弄9號3F
1171	新北市中和區中和路262巷24弄9號4F
1172	新北市中和區中和路262巷24弄9號5F
1173	新北市中和區中和路262巷24弄9號6F
1174	新北市中和區中和路262巷24弄11號1F
1175	新北市中和區中和路262巷24弄11號2F
1176	新北市中和區中和路262巷24弄11號3F
1177	新北市中和區中和路262巷24弄11號4F
1178	新北市中和區中和路262巷24弄11號5F
1179	新北市中和區中和路262巷24弄11號6F
1180	新北市中和區中和路262巷24弄13號1F
1181	新北市中和區中和路262巷24弄13號2F
1182	新北市中和區中和路262巷24弄13號3F
1183	新北市中和區中和路262巷24弄13號4F
1184	新北市中和區中和路262巷24弄13號5F
1185	新北市中和區中和路262巷24弄13號6F
1186	屋突(1)
1187	屋突(2)
1188	屋頂加蓋(1)
1189	屋頂加蓋(2)
1190	屋頂加蓋(3)
1191	B1(1)
1192	B1(2)
1193	B1(3)
1194	B1(4)
1195	樓梯(1)
1196	樓梯(2)
1197	新北市中和區中和路262巷24弄5號(1F)
1198	新北市中和區中和路262巷24弄5號(2F)
1199	新北市中和區中和路262巷24弄5號(3F)
1200	新北市中和區中和路262巷24弄5號(4F)
1201	新北市中和區中和路262巷24弄5號(5F)
1202	屋突
1203	屋頂加蓋
1204	B1
1205	樓梯
1206	新北市中和區中和路262巷24弄1號1F
1207	新北市中和區中和路262巷24弄1號2F
1208	新北市中和區中和路262巷24弄1號3F
1209	新北市中和區中和路262巷24弄1號4F
1210	新北市中和區中和路262巷24弄3號1F
1211	新北市中和區中和路262巷24弄3號2F
1212	新北市中和區中和路262巷24弄3號3F
1213	新北市中和區中和路262巷24弄3號4F
1214	屋突
1215	屋頂加蓋(1)
1216	屋頂加蓋(2)
1217	B1
1218	樓梯
1219	新北市中和區中和路262巷43弄35-4號1F
1220	新北市中和區中和路262巷43弄35-4號2F
1221	新北市中和區中和路262巷43弄35-4號3F
1222	新北市中和區中和路262巷43弄35-4號4F
1223	新北市中和區中和路262巷43弄35-4號5F
1224	屋突
1225	屋頂加蓋
1226	B1
1227	樓梯
1228	新北市中和區中安街178巷20號(1F)
1229	新北市中和區中安街178巷20號(2F)

序號(單元數)	門牌
1168	新北市中和區中和路262巷24弄9號1F
1231	B1
1232	樓梯
1233	新北市中和區中安街178巷22號(1F)
1234	新北市中和區中安街178巷22號(2F)
1235	屋頂加蓋
1236	B1
1237	樓梯
1238	新北市中和區中安街178巷24號(1F)
1239	新北市中和區中安街178巷24號(2F)
1240	屋頂加蓋
1241	B1
1242	樓梯
1243	新北市中和區中安街178巷26號(1F)
1244	新北市中和區中安街178巷26號(2F)
1245	屋頂加蓋
1246	B1
1247	樓梯
1248	新北市中和區中安街178巷18弄11號1F
1249	新北市中和區中安街178巷18弄11號2F
1250	新北市中和區中安街178巷18弄11號3F
1251	新北市中和區中安街178巷18弄11號4F
1252	新北市中和區中安街178巷18弄11號5F
1253	新北市中和區中安街178巷18弄13號1F
1254	新北市中和區中安街178巷18弄13號2F
1255	新北市中和區中安街178巷18弄13號3F
1256	新北市中和區中安街178巷18弄13號4F
1257	新北市中和區中安街178巷18弄13號5F
1258	屋突
1259	B1(1)
1260	B1(2)
1261	樓梯
1262	新北市中和區中和路262巷26號1F
1263	新北市中和區中和路262巷26號2F
1264	新北市中和區中和路262巷26號3F
1265	新北市中和區中和路262巷26號4F
1266	新北市中和區中和路262巷26-1號1F
1267	新北市中和區中和路262巷26-1號2F
1268	新北市中和區中和路262巷26-1號3F
1269	新北市中和區中和路262巷26-1號4F
1270	屋突
1271	屋頂加蓋
1272	B1
1273	樓梯
1274	新北市中和區中和路262巷43弄35號1F
1275	新北市中和區中和路262巷43弄35號2F
1276	新北市中和區中和路262巷43弄35號3F
1277	新北市中和區中和路262巷43弄35號4F
1278	新北市中和區中和路262巷43弄37號1F
1279	新北市中和區中和路262巷43弄37號2F
1280	新北市中和區中和路262巷43弄37號3F
1281	新北市中和區中和路262巷43弄37號4F
1282	屋突
1283	屋頂加蓋(1)
1284	屋頂加蓋(2)
1285	B1(1)
1286	B1(2)
1287	樓梯
1288	新北市中和區中安街178巷1號(1F)
1289	新北市中和區中安街178巷1號(2F)
1290	屋頂加蓋
1291	B1

序號(單元數)	門牌
1230	屋頂加蓋
1293	新北市中和區中安街178巷3號(1F)
1294	新北市中和區中安街178巷3號(2F)
1295	屋頂加蓋
1296	B1
1297	樓梯
1298	新北市中和區中安街178巷5號(1F)
1299	新北市中和區中安街178巷5號(2F)
1300	屋頂加蓋
1301	B1
1302	樓梯
1303	新北市中和區中安街178巷18弄7號1F
1304	新北市中和區中安街178巷18弄7號2F
1305	新北市中和區中安街178巷18弄7號3F
1306	新北市中和區中安街178巷18弄7號4F
1307	新北市中和區中安街178巷18弄7號5F
1308	新北市中和區中安街178巷18弄9號1F
1309	新北市中和區中安街178巷18弄9號2F
1310	新北市中和區中安街178巷18弄9號3F
1311	新北市中和區中安街178巷18弄9號4F
1312	新北市中和區中安街178巷18弄9號5F
1313	屋突(1)
1314	屋突(2)
1315	屋頂加蓋(1)
1316	屋頂加蓋(2)
1317	屋頂加蓋(3)
1318	屋頂加蓋(4)
1319	B1(1)
1320	B1(2)
1321	樓梯
1322	新北市中和區中安街178巷18弄21號1F
1323	新北市中和區中安街178巷18弄21號2F
1324	新北市中和區中安街178巷18弄21號3F
1325	新北市中和區中安街178巷18弄21號4F
1326	新北市中和區中安街178巷18弄21號5F
1327	新北市中和區中安街178巷18弄21號6F
1328	新北市中和區中安街178巷18弄23號1F
1329	新北市中和區中安街178巷18弄23號2F
1330	新北市中和區中安街178巷18弄23號3F

序號(單元數)	門牌
1292	樓梯
1331	新北市中和區中安街178巷18弄23號4F
1332	新北市中和區中安街178巷18弄23號5F
1333	新北市中和區中安街178巷18弄23號6F
1334	新北市中和區中安街178巷18弄25號1F
1335	新北市中和區中安街178巷18弄25號2F
1336	新北市中和區中安街178巷18弄25號3F
1337	新北市中和區中安街178巷18弄25號4F
1338	新北市中和區中安街178巷18弄25號5F
1339	新北市中和區中安街178巷18弄25號6F
1340	屋突(1)
1341	屋突(2)
1342	屋頂加蓋(1)
1343	屋頂加蓋(2)
1344	屋頂加蓋(3)
1345	屋頂加蓋(4)
1346	B1(1)
1347	B1(2)
1348	B1(3)
1349	樓梯(1)
1350	樓梯(2)
1351	新北市中和區中安街262巷41號1F
1352	新北市中和區中安街262巷41號2F
1353	新北市中和區中安街262巷41號3F
1354	新北市中和區中安街262巷41號4F
1355	屋頂加蓋
1356	B1
1357	樓梯
1358	新北市中和區中安街178巷18弄8號(1F)
1359	新北市中和區中安街178巷18弄8號(2F)
1360	屋頂加蓋
1361	B1
1362	樓梯
1363	新北市中和區中安街178巷18弄10號(1F)
1364	新北市中和區中安街178巷18弄10號(2F)
1365	屋頂加蓋
1366	B1
1367	樓梯

報價計算：
1,367單元*8,000元*70%(依照建築師公會頒定鑑定費收費標準)=7,655,200元

現況鑑定鑑定費：新台幣柒佰陸拾伍萬伍仟貳佰元整
(含各幢垂直水平測量、各戶各空間至少兩向照片及瑕疵照片 、公會審查費、報告書製作兩冊、稅金等)

附錄八　容積獎勵證明文件

社團法人臺灣省土木技師公會
TAIWAN PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION

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

有機工程顧問有限公司 毛宗傑 土木工程技師 第009600號

評估機構：社團法人臺灣省土木技師公會

評估人員：毛宗傑

建物地址：新北市中和區中和路 262 巷 24 弄 4、6、8、10、12、14、16、18、20、22 號

評估日期：113 年 06 月 18 日

公會案號：1131210096

案件編號：FB061TAC11895

評估者：毛宗傑

列印日期:2024/6/27

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	85.88	甲級	危險度總分數R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數R≦45；或70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數R＞45；或評估分數＜55。	■
	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				
	1.本案危險度總分數大於45分，未達最低等級。 2.該建物因設計年份較早，故設計強度無法達到現行規範要求。 3.報告依中華民國土木技師公會全國聯合會建議之相關參數填寫，紅磚牆強度150kgf/cm^2與磚牆砂漿塊強度100kgf/cm^2。 4.梁柱尺寸依結構平面圖及現場量測及推估。 5.標的物現況以現場會勘當日目視可及處為準。若因遮蔽或受損位置無法目視所及者，則無納入結構安全評估。 6. 臨路側為出入口，因X向開門、開窗較多，牆量較少，故貢獻之剪力強度較低。 7.本案使照構造種類雖為RC造，但經現場判斷後，本案應為加強磚造構造系統，故以加強磚造形式分析。 8. 本案建物為加強磚造，依據PSERCB系統建議:定量評估之斷面資料部分，因柱之尺寸與配筋較小，可不必填寫，若柱尺寸與配筋相對於其他柱子，較大者(如廊上外柱)，需輸入斷面資料進行評估。又本案因無明顯較大柱尺寸，故無填寫相關柱參數。 9. 本案頂樓皆有加蓋，增加建築物額外重量。				
	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。

使用執照影本

臺北縣建設局建築物使用執照存根

61 使字第 290 號

業主	姓名								
	住址	市鄉鎮 中和	路街	段 10	巷	街	號		
建造類別	新建	主要用途	集合住宅						
構造種類	RC造	層數	四層	座數	2座	參間			
建築地址	本縣 市鄉鎮 中和	路街	段	巷					
	(原	段	小段	地號					
各層建築面積綜計	騎樓	㎡	合計						
	其他								
基地面積	1226.10㎡	法定空地面積	㎡	空地					
設計技師(副)	姓名	黃	事務所名稱		事務所				
	住址	市鄉鎮	路街	段	巷	街	號		
	開業證等級號數	甲 等第	號	本工程有無負責監造					
承造廠商	名稱		營造廠	經理姓名					
	開業證等級號數	甲 等第	號	本工程負責技師副姓名					
	住址	市鄉鎮 新店	路	段	巷	街	號		
工程造價	3,636,000	竣工日期	61年9月25日						
發照日期	61年8月15日	經手人	(簽章)						
執照號碼	60	建字第	898	號					
附註									

工務局備查函

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：謝鈞繹
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：A04812@ntpc.gov.tw

新北市永和區中山路2段348巷2號9樓

受文者：聯絡人:王詩淯

發文日期：中華民國113年7月17日
發文字號：新北工使字第1131360093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：函轉申請人朱培智委託社團法人臺灣省土木技師公會辦理本市中和區中和路262巷24弄4、6、8、10、12、14、16、18、20及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、依據朱培智113年7月8日申請書（本局收文日期：113年7月10日）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。

三、另本局僅協助函轉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:王詩淯

局長祝惠義

實施者：三穎建設開發股份有限公司

綠建築計畫

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下 6 樓，地上 16 樓住宿類建築物，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）銀級綠建築

本案規劃綠建築銀級標章標準，於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源等 5 項指標，依「綠建築評估手冊」(2023 年 RS 版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 ∑rsi=47.96 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 1 綠建築標章標表

評估資料總表－住宿類（2023 年版）

一、建築名稱：三穎建設新北市中和區公園段 443 等 12 筆地號住宅新建工程

二、建物概要：地下 6 層，地上 17 層鋼筋混凝土造住宿類建築

三、綠建築評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性	BD=_ BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量	TCO2=696.01 TCO2c=373.11	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	7.39
□	基地保水	λ=_ λc=_	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5=	_
■	日常節能	EEV=0.20 EEVc=0.20	$RS4_1$=10.00×【EEV】=	_
		EEV≧EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_2$=13.80×【0.90-EAC】=	_
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.90 ELc=0.90	$RS4_3$=8.00×【0.90-EL】=	_
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		熱水設備=	$RS4_4$=【能源效率分級標示】	_
		爐台設備=	$RS4_5$=【能源效率分級標示】	_
		排風設備=	$RS4_6$=【節能排風系統】	_
		電梯設備=	$RS4_7$=【節能電梯系統】	_
		$SCORE_{EE}$=84.85	RS4=33.00×($SCORE_{EE}$-50.00)/40.00=	28.75
■	二氧化碳減量	CCO_2=0.76 CCO_{2c}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92
■	廢棄物減量	PI=2.98 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.77
□	室內環境	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	_
■	水資源	WI=4.50 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	4.63
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
□	污水垃圾改善	Gi=_ Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	_
系統總得分 RS=ΣRSi=47.96				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

（二）綠化量指標

1. 建築基本資料

基地面積 1507.52 ㎡

建築面積 602.63 ㎡

法定建蔽率 50%

設計建蔽率 39.97%

不可綠化面積(Ap)= 0 ㎡

植物固碳當量基準值(β)=0.66(住宅區)

2. 綠化量設計概要

地面層以原土層及人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。種植原生誘鳥引蝶之生態植栽與鄰近道路之綠島植栽形成生態環境圈，達到降溫節能降低都市熱島效應。

表 1 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2023 年版）

一、建築名稱：三穎建設新北市中和區公園段 443 等 12 筆地號住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi ($kg\ CO_2e/m^2\ yr$)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m^2)	計算值 Gi×Ai ($kg\ CO_2e/yr$)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=4.0m² 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=1.5m² 以上 □免檢討 ■合格 □不合格	208.00 ㎡	312.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=1.5m² 以上 □免檢討 ■合格 □不合格	0 ㎡	0.0
	棕櫚類	0.66	覆土深度=1.0m 以上 樹穴面積=1.5m² 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
灌木		0.50	覆土深度=0.5m 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	326.12 ㎡	163.06
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=0.5m 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.3m 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	201.11 ㎡	60.33
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=0.3m 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		–	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m² ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0

$\Sigma Gi \times Ai = 535.39\ kg\ CO_2e/yr$

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.0 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 696.01 kg
五、綠化基準值 TCO_2c 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15\,A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準 [kg/m^2]	TCO_2c= 373.11 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=7.39，(0.0≦RS2≦9.0)

（三）日常節能指標

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

1. 外殼熱傳透率計算

本案為地下 6 樓，地上 17 樓住宿類建築物。其外殼耗能計算依綠建築設計技術規範評估屬住宿類建築。

本建築物位於新北市，屬於北區之氣候分區，其住宿類基準值依立面等價開窗率而異。本建築物於實質空間規劃時將增加陽臺與遮陽板之設置，外殼耗能設計評估以達成 EEV 取得 0.20 之目標。而屋頂所有部位平均熱傳透率 Uar 值須小於基準值 0.80 w/m^2.k 及玻璃可見光反射率需小於基準值 0.20。

2. 建築物空調系統節能效率

本案未來委請技師規劃設置合理且高效之空調系統，EAC≦0.9。

3. 建築物照明節能

本案檢討大廳、管委會使用空間、住宅空間及各層梯廳之空間照明，EL≦0.9。

4. 設備節能評估

本案採變壓變頻控制永磁同步馬達 VVVF+電力回生裝置電梯；地下停車停車空間設置 CO 偵測並搭配風機採變頻控制系統；專有戶採用二級能效瓦斯熱水器、IH 爐。

5. 系統得分計算

（1） RS4$_1$=10.00×【EEV】=2.00（0.0≦RS41≦5.0）

（2） RS4$_2$=13.80×【0.90- EAC】=0.00（0.0≦RS42≦4.0）

（3） RS4$_3$=8.00×【0.90- EL】=0.00（0.0≦RS43≦4.0）

（4） 建築能效評估(依建築能效評估系統 R-BERS)

A.近零碳基準 CEIn=16.58kgCO2/(m2.yr)

B.綠建築基準 CEIg=21.32kgCO2/(m2.yr)

C.中位值基準 CEIm=23.68kgCO2/(m2.yr)

D.最大值基準 CEImax=34.92kgCO2/(m2.yr)

E.碳排密度指標 CEI*=17.19kgCO2/(m2.yr)

F.建築能效 SCOREEE=50+40x(CEIg－CEI*) / (CEIg－CEIn)=84.85

故 RS4=33.0x(SCOREEE-50.00)/40.00=28.75，(0.0≦RS4≦33.0)

表 2 日常節能指標評表

日常節能指標評估表－住宿類（2023 年版）			
一、建築名稱：三穎建設新北市中和區公園段 443 等 12 筆地號住宅新建工程			
二、日常節能分項評估法 A、建築外殼節能 EEV			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估		■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.19＜0.20，i=1~n		■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.79＜0.80(W/m^2 • k)		■合格	□不合格
4. 外殼節能效率 EEV=α×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)或(SFc-SF)/(SFc-SFmin) =0.20≧EEVc=0.20，連棟住宅α=0.80，其他住宅α=1.00		■合格	□不合格
系統得分	□透天住宅 RS4$_1$=20.00×【EEV】(0.0≦RS4$_1$≦10.0)	2.0	
	■集合住宅 RS4$_1$=10.00×【EEV】(0.0≦RS4$_1$≦5.0)		
B、空調系統節能 EAC B1-1 住宅空間中央空調系統部分(中央空調面積 Afc1-1=_m²，主機總容量=_RT)			
1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC1-1=(1.0-EE)=0.80≦EACc=0.80		■合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi×HTi)=○	R=Σαi×ri=○	
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	且 0≦R≦0.3	
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		
a4=PRt=○	b4=1.00		
EAC1-1=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]-R=_≦EACc=0.90，且 EAC≧0.40		□合格	□不合格
B1-2 住宅空間個別空調系統部分(個別空調面積 Afc1-2=_m²)			
1. 具有能源效率標示證明時，採用一級、二級、三級、四級能源效率標示空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC1-2=1.00×【1.0-(0.39×Ar1+0.29×Ar2+0.25×Ar3+0.12×Ar4)】 =_≦EACc=0.90		□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供能源效率標示證明時，令 EAC1-2=0.90		■合格	□不合格
住宅空間空調系統節能 EAC1(住宅空間空調面積 ΣAfc1=(Afc1-1+Afc1-2)=○m²)			
EAC1=(EAC1-1xAfc1-1+ EAC1-2xAfc1-2)÷(Afc1-1+Afc1-2)=_≦EACc=0.90，且 EAC≧0.40			
B2-1 共用空間中央空調系統部分(中央空調面積 Afc2-1=_m²，主機總容量=_RT)			
1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC2-1=(1.0-EE)=0.80≦EACc=0.80		■合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_		□合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi×HTi)=○	R=Σαi×ri=○	

a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	且 0≦R≦0.3	
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		
a4=PRt=○	b4=1.00		
EAC2-1=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]-R=0.90≦EACc=0.90，且 EAC≧0.40		■合格	□不合格

B2-2 共用空間個別空調系統部分(個別空調面積 Afc2-2=_m²)

1. 具有能源效率標示證明時，採用一級、二級、三級、四級能源效率標示空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC2-2=1.00×【1.0-(0.39×Ar1+0.29×Ar2+0.25×Ar3+0.12×Ar4)】=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供能源效率標示證明時，令 EAC2-2=0.90	■合格	□不合格

共用空間空調系統節能 EAC2(共用空間空調面積 ΣAfc2=(Afc2-1+Afc2-2)=○m²)

EAC2=(EAC2-1xAfc2-1+ EAC2-2xAfc2-2)÷(Afc2-1+Afc2-2)=0.90≦EACc=0.90，且 EAC≧0.40

B-3 住宅及共用空間空調系統節能 EAC(總空調面積 ΣAfc=(ΣAfc1+ΣAfc2)=○m²)

EAC=(EAC1xΣAfc1+ EAC2xΣAfc2)÷(ΣAfc1+ΣAfc2)=_≦EACc=0.90，且 EAC≧0.40		
系統得分	□透天住宅 RS4₂=17.20x【0.90-EAC】(0.0≦RS4₂≦5.0)	0.00
	■集合住宅 RS4₂=13.80x【0.90- EAC】(0.0≦RS4₂≦4.0)	

C、照明系統節能 EL

C1 住宅空間照明系統 EL1(住宿空間部分面積 Afi1=_m²)

Σ(nijxwijxβ)=_	Σ(LPDixAi) =_		
EL1=【Σ(nijxwijxβ)/Σ(LPDixAi)】=_≦ELc=0.9，且 EL≧0.40		□合格	□不合格

C2 共用空間照明系統 EL2(共用空間部分面積 Afi2=_m²)

Σ(nijxwijxβ)=6099.00	Σ(LPDixAi)= 6774.77		
EL2=【Σ(nijxwijxβ)/Σ(LPDixAi)】=0.90≦ELc=0.90，且 EL≧0.40		■合格	□不合格

C3 住宅及共用空間照明系統節能 EL(總照明面積 ΣAfi=(Afi1+Afi2)=○m²)

EL=(EL1xΣAfi1+ EL2xΣAfi2)÷(ΣAfi1+ΣAfi2)= 0.50≦EL c=0.90，且 EL≧0.40		
系統得分	□透天住宅 RS4₃=12.00x【0.90-EL】(0.0≦RS4₃≦6.0)	0.00
	■集合住宅 RS4₃=8.00x【0.90- EL】(0.0≦RS4₃≦4.0)	

D、熱水設備節能評估

系統得分	RS4₄=_，(0.0≦RS4₄≦6.0)

E、爐台設備節能評估

系統得分	RS4₅=_，(0.0≦RS4₅≦6.0)

F、地下室排風設備節能評估(僅供集合住宅申請)

系統得分	RS4₆=_，(0.0≦RS4₆≦4.0)

G、電梯設備節能評估(僅供集合住宅申請)

系統得分	RS4₇=_，(0.0≦RS4₇≦4.0)

註：以「分項評估法」者，請填三、四；以「建築能效評估法」者，請填寫五、六、七。

三、綠建築分項評估法之日常節能指標總得分 RS4 計算

系統得分	□透天住宅 RS4= RS4₁+ RS4₂+RS4₃+RS4₄+RS4₅	_ (0.0≦RS4≦33.0)
	□集合住宅 RS4= RS4₁+ RS4₂+RS4₃+RS4₄+RS4₅+RS4₆+RS4₇	

四、再生能源之日常節能指標總得分 RS4*優惠計算(無申請者免填)

1. 再生能源電力形式 T=_
2. 再生能源設置比例 Rs =_
3. 再生能源 PV 優惠係數 γ =0.1×T×Rs=_

優惠得分	RS4*= RS4×(1.0+γ)=，0.0≦RS4≦32.0)

五、建築能效評估法(依建築能效評估系統 R-BERS)

1. 近零碳基準 CEIn=16.58kgCO₂/(m².yr)		
2. 綠建築基準 CEIg=21.32kgCO₂/(m².yr)		
3. 中位值基準 CEIm=23.68kgCO₂/(m².yr)		
4. 最大值基準 CEImax=34.92kgCO₂/(m².yr)		
5. 碳排密度指標 CEI*=17.19kgCO₂/(m².yr)		
6. 建築能效 SCORE$_{EE}$	當 CEI*≦CEIg 時， 50+40×(CEIg–CEI*) / (CEIg–CEIn)=	84.85 (1 級)
	當 CEI*＞CEIg 時， 50×(CEImax–CEI*) / (CEImax–CEIg)=	

六、再生能源之建築能效 SCORE$_{EE}$*優惠計算(無申請者免填)

1. 再生能源電力形式 T=_
2. 再生能源設置比例 Rs =_
3. 再生能源 PV 優惠係數 γ =0.1×T×Rs=_
4. 再生能源之建築能效 SCORE$_{EE}$*= SCORE$_{EE}$x(1.0+γ)=_

七、依上述建築能效判定日常節能指標總得分 RS4 計算

系統得分	RS4=33.0×(SCORE$_{EE}$-50.00)/40.00=28.75，(0.0≦RS4≦33.0)

（四）二氧化碳減量指標

1. 檢討步驟

Step1. 形狀係數檢討

本案為地下 6 樓，地上 17 樓住宿類建築物，屬於高層建築物，F=1.2。

Step2. 輕量化係數檢討

(1)本案建築物主結構體為 RC 構造，故其 Wixri=1.00。

(2)本建築物室內採用輕隔間牆，其 Wixri=-0.1。

(3)本案建築物外牆採用 RC 外牆，其 Wixri=0。

本案無設計預鑄衛浴及 RC、SRC 構造混凝土減量設計，故 Wixri=0。

總和上述輕量化係數 W=1+(-0.1) =0.90。

Step3. 耐久化係數 D 檢討

(1)耐久性:

a. 本案設計耐震力設計合於建築物耐震設計規範，故其 d1=0。

b. 柱樑、樓版部位之耐久設計，其柱樑及樓版部位鋼筋保護層均符合規範，故 d2=d3=0。

(2)維修性:

本案無採用維修性相關項目，故其 d4~d7=0 。

故耐久化係數 D=0.00。

Step4. 非金屬再生建材 R 使用係數檢討：

本案採用高性能混凝土，經計算 R=0.30(R≦0.3)。

Step5. 計算其 CCO2

CCO2=F×W×(1-D) ×(1-R)=1.2×0.90×(1-0.00)×(1-0.3)=0.76。

2. 系統得分

RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=2.92，(0.0≦RS5≦8.0)

表 3 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表 - 住宿類（2023 年版）

一、建築名稱：三穎建設新北市中和區公園段 443 等 12 筆地號住宅新建工程

建築構造：RC

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D=Σdi，且 D≦0.2		0.00

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造□竹構造□鋼或輕金屬構造■RC 構造□SRC 構造□磚石構造	1	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □竹隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆□竹外牆 ■RC 外牆或 PC 版帷幕牆	0	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.90		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Yi × Gi =	0	0.48	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi×Gi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.76

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.92，(0.0≦RS5≦8.0)

（五）廢棄物減量指標

1. 本案利於他案土方用量假設為 0，PIe =1.5。

2. 本案未使用營建自動化工法 $\alpha 1$=0。

3. 本案為 RC 構造，$\alpha 2$=0.0。

4. 施工期間採用空氣汙染防制措施計：

項次	防制措施	措施內容	防制效率 $\alpha 3$	有/無	得分
1	清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.1	V	0.1
2	污泥沈澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施（需檢附設施設計圖或照片）	0.15	V	0.15
3	車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	V	0.05
4	灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	V	0.03
		堆料棄土區/傾卸作業	0.03	V	0.03
		裸露地面	0.03		
5	防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	V	0.08
		土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08		
6	防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	V	0.08
7	防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05		
8	其它措施	指非上述其它防塵措施（提出說明自行採認定值以供認可）	認定值		
				總得分 $\Sigma \alpha 3i$ =	0.52

6. 系統得分

RS6=13.13x【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.77，(0.0≦RS6≦8.0)

表-4 廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2023 年版）			
一、建築名稱：三穎建設新北市中和區公園段 443 等 12 筆地號住宅新建工程			
容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	15175.14
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	0

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 PIe

PIe =(M-Mr)/(AF×Mc)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri×yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri×yi=			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	0	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Gi=	0.06	0.06	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi × Gi=	0.00				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 0.0 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.48 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.98

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.77，(0.0≦RS6≦7.0)

（六）水資源指標

1. 節水設計概要說明

本案為地下 6 樓，地上 17 樓住宿類建築物，供公眾使用的廁所給水衛生設備中之大便器及洗面盆水栓，全案採用符合省水標章標準規格之器具，即大便器採用兩段式之省水馬桶、省水水栓；全案無設置小便器；住宅未設置按摩浴缸或毫華 SPA 淋浴設備、淋浴替代浴缸比例大於 50%。給分權重 a=3.0、b=0.5、c=1.0、d=1.0，得分= a+b+c+d=3.0+0.5+1.0+0=5.50。

2. 耗水項目說明

本案不具「綠建築評估手冊(2023 年版)」所列的大耗水項目、無設置空調節水、智慧水表及建築工地地下水再利用儲水塔裝置，故 e =0、f=0、g=0、h=-1。

3. 水資源得分評比

W=a+b+c+d+e+f+g+h=0+0.50+1.00+4.00+0+0+(-1)=4.50≧2.0。

4. 系統得分

RS8=2.50x(WI-2.0)/2.0+1.5=4.63，(1.5≦RS8≦8.0)

表 5 水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2023 年版）

一、建築名稱：三穎建設新北市中和區公園段 443 等 12 筆地號住宅新建工程

基地所在地區	新北市中和區	大型耗水項目	無
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.0
b	小便器	0.5
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水灌溉系統	0.0
f	空調節水	_
g	智慧水表	_
h	建築工地地下水再利用儲水塔裝置	-1.0
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g+h=	4.50

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	_	_	_	_	_

C、自來水替代率 Rc = Ws ÷ Wt = _%

D、雨水貯集槽 Vs = _m³ 標準值 Vc = _ m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f+g+h =4.50

四、系統得分 RS8=2.50×【(WI-2.0)/2.0】+1.5=4.63，(1.5≦RS8≦8.0)

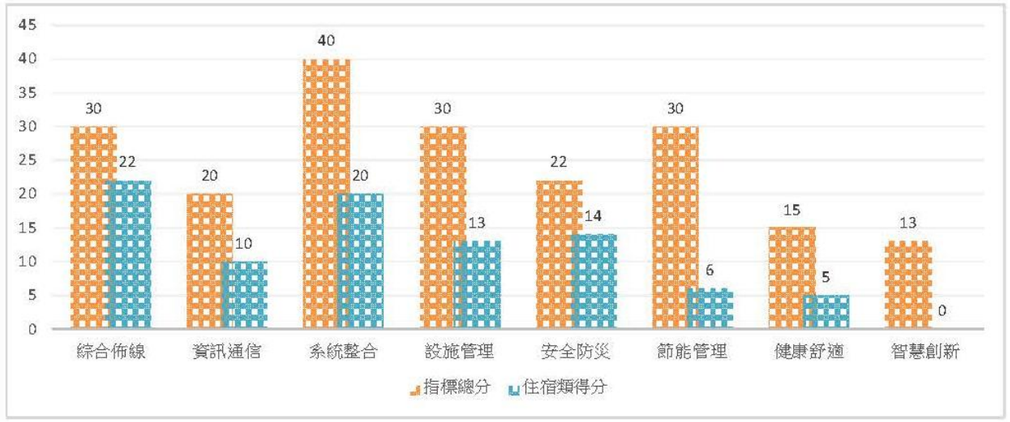
(一)、智慧建築標章規劃說明

1. 規劃說明 ：
本案為住宿類, 規劃取得銀級智慧建築標章。依據智慧建築評估手冊2016年版建築物計分方式(如下列), 符合所有基本項目且於鼓勵項目中取得90分上未達120分, 可取得銀級智慧建築候選書與標章。
本智慧建築標章規劃以將滿足所有基本項目, 並於鼓勵項目中取得90分, 將申請綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適等七項指標。

2. 住宅區取分說明表

等級 / 評分	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
基本規定	全部符合	全部符合	全部符合	全部符合	全部符合
鼓勵項目	0分	50~89分	90~119分	120~139分	140分以上

※本案將符合所有基本規定, 並於七項指標中取得90分, 符合智慧建築銀級之標準。



(二)、取分項目說明

一、綜合佈線-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類銀級自評
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	2
	1.1.2佈線相關設備室採高架地板設計。	1
	1.1.3主體佈線採用光纖化架構設計。	1
	1.1.4工作區(10m2)/住宅內廳房配置RJ-45插座三組以上。	1
	1.1.5水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用Cat6等級之UTP水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。	1
1.2 佈線應用與服務	1.2.1支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	2
	1.2.2支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB或FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	2
	1.2.3支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	1
	1.2.4支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	2
1.3 佈線性能與整合	1.3.1佈線「系統等級」可達Cat 6(或等同)以上之標準。	1
	1.3.2配置之佈線可支援300Mbps(含)以上之傳輸速率。	2
	1.3.3電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	2
	1.3.4電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	1
1.4 佈線管理與維運	1.4.2具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	2
	1.4.3具備維運管理計畫。	1
鼓勵項目得分小計		22

二、資訊通信-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類銀級自評
2.3 區域網路	2.3.1在適當公共空間配置適量無線區域網路。	2
	2.3.2網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	1
	2.3.3網管系統提供遠端監控及操作功能。	1
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	4
2.6 公共資訊顯示	2.6.1在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	2
鼓勵項目得分小計		10

三、系統整合-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類銀級自評
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	2
	3.1.2具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	3
	3.1.3具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	2
3.2 系統整合平台	3.2.1各專業子系統之通訊協議均需轉換成TCP/IP協議整合於中央監控系統平台。	3
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1可具與對講系統相關之連動作為。	2
	3.3.4可具與門禁系統相關之連動作為。	2
	3.3.5可具與監視攝影系統相關之連動作為。	2
3.4 系統整合之操作與	3.4.2影像攝影系統採Web化操作環境。	2
	3.4.3門禁管理系統採Web化操作環境。	2
鼓勵項目得分小計		20

四、設施管理-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類銀級自評
4.1 資產管理	4.1.1資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	2
	4.1.2設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	2
4.2 效能管理	4.2.1預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	2
	4.2.2訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	2
	4.2.3提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	3
4.3 維運管理	4.3.1訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1
	4.4.2訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1
鼓勵項目得分小計		13

五、安全防災-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類銀級自評
5.1防火系統	5.1.4防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	1
5.2 防水系統	5.2.2設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	1
5.3 門禁系統	5.3.1系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。	2
	5.3.2系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給2分。	2
	5.3.3設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。 ※「住宿類」給2分。	2
5.4 停車管理系統	5.4.2系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能(或如e-Tag及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統)。	1
5.5 緊急防災求救系統	註：5.5緊急防災求救系統之項目最高給5分，住宿類則給6分。	
	5.5.1具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶?動電話手機訊號通報之整合性功能。	1
	5.5.2具瓦斯洩?與用戶?動電話手機訊號?線之整合性功能。	1
	5.5.3具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	1
	5.5.4緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	1
5.5 緊急防災求救系統	5.5.7地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	1
鼓勵項目得分小計		14

六、節能管理-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 銀級自評
6.1 能源管理	6.1.1空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	1
6.2 設備效率	6.2.1採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	2
	6.3.3照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App或ICT雲端應用管理等智慧照明技術)。	2
	6.3.4動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	1
鼓勵項目得分小計		6

七、健康舒適-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 銀級自評
7.1 室內空間 健康舒適	7.1.2在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	2
	7.1.3在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	2
7.2 健康管理 系統	7.2.1具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	1
鼓勵項目得分小計		5

附錄九　相關合約與費用證明文件

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
一	WEB版-BA中央監控系統工程	式	1		24,000,000	
二	WEB版閉路監視整合系統	式	1		4,500,000	
三	WEB版門禁管制系統	式	1		2,700,000	
四	IP影視對講保全系統	式	1		15,000,000	
五.	設施管理系統工程	式	1		3,600,000	
六	網管及無線AP系統工程	式	1		3,200,000	
七	地下室行動電話改善系統工程(B1-B6)	式	1		1,130,000	
八	電梯行動電話改善系統	式	1		520,000	
九	電子信箱系統	式	1		1,450,000	
十	臉部辨識器系統	式	1		500,000	
十一	車道號誌系統	式	1		2,000,000	
十二	智慧生活便利系統	式	1		385,000	
十三	電子公告欄系統	式	1		440,000	
十四	IP-PBX公共交換機對講系統	式	1		160,000	
十五	HL生理監測裝置	式	1		50,000	
十六	高架地板及中控室桌椅	式	1		200,000	
十七	配管工事(含管材,五金另料&工資)	式	1		7,500,000	
十八	配管箱體(含五金另料&工資)	式	1		1,500,000	
	合計				68,835,000	(未稅)
	稅金5%				3,441,750	
	合計(含稅)				72,276,750	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
一	WEB版-BA中央監控系統工程					
1	中央監控電腦主機伺服器(含螢幕)-防災中心	套	1	100,000	100,000	
2	中央監控電腦副機(含螢幕)-一樓櫃台	套	1	60,000	60,000	
3	不斷電系統3KV UPS	台	1	35,000	35,000	
4	41U標準19"機櫃	台	1	30,000	30,000	
5	BA&BEMS系統WEB版軟體-主控	式	1	600,000	600,000	
6	BA&BEMS系統WEB版軟體-副控	式	1	300,000	300,000	
7	BA&BEMS系統-ba整合費用-能管	式	1	150,000	150,000	
8	BA&BEMS系統-ba整合費用-門禁	式	1	150,000	150,000	
9	BA&BEMS系統-ba整合費用-對講	式	1	150,000	150,000	
10	BA&BEMS系統-ba整合費用-空調	式	1	150,000	150,000	
11	BA&BEMS系統-ba整合費用-物管	式	1	150,000	150,000	
12	BA&BEMS系統-ba整合費用-CCTV	式	1	150,000	150,000	
13	BA&BEMS系統-ba整合費用-數位電表	式	1	150,000	150,000	
14	BA&BEMS系統-ba整合費用-數位水表	式	1	150,000	150,000	
15	BA&BEMS系統-ba整合費用-公設照明	式	1	150,000	150,000	
16	BA&BEMS系統-ba整合費用-溫濕度電子看版	式	1	150,000	150,000	
17	BA&BEMS系統-ba整合費用-土壤濕度	式	0	150,000	0	
18	BA&BEMS系統-ba整合費用-line推播	式	1	150,000	150,000	
19	BA&BEMS系統-ba整合費用-漏水	式	1	150,000	150,000	
20	BA&BEMS系統-ba整合費用-火警	式	1	150,000	150,000	
21	BA&BEMS系統-ba整合費用-發電機	式	1	150,000	150,000	
22	BA&BEMS系統-動態畫面圖形軟體製作	式	1	1,200,000	1,200,000	
23	BA--DDC監控主機	式	23	60,000	1,380,000	
24	中控現場端分散監控IO模組-16di	式	48	8,000	384,000	
25	中控現場端分散監控IO模組-16do	式	48	8,000	384,000	
26	中控現場端分散監控IO模組-電源供應器	式	48	1,000	48,000	
27	BA監控箱體內nfb&p/s&配線盤整合費用	式	45	10,000	450,000	
28	各層中央監控箱體	式	48	12,000	576,000	
29	中控現場端監控IO模組-modbus轉tcp/ip介面	式	27	10,000	270,000	
30	緊急求救按鈕-直通梯	個	55	500	27,500	
31	緊急求救按鈕-走道-安全維護計畫	個	16	500	8,000	
32	緊急求救按鈕-廁所	個	2	500	1,000	
33	緊急求救按鈕-無障礙廁所	個	2	500	1,000	
34	高低水位開關-消防水箱	只	2	1,200	2,400	
35	高低水位開關-消防水池	只	2	1,200	2,400	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
一	WEB版-BA中央監控系統工程					
1	中央監控電腦主機伺服器(含螢幕)-防災中心	套	1	100,000	100,000	
2	中央監控電腦副機(含螢幕)-一樓櫃台	套	1	60,000	60,000	
3	不斷電系統3KV UPS	台	1	35,000	35,000	
4	41U標準19"機櫃	台	1	30,000	30,000	
5	BA&BEMS系統WEB版軟體-主控	式	1	600,000	600,000	
6	BA&BEMS系統WEB版軟體-副控	式	1	300,000	300,000	
7	BA&BEMS系統-ba整合費用-能管	式	1	150,000	150,000	
8	BA&BEMS系統-ba整合費用-門禁	式	1	150,000	150,000	
9	BA&BEMS系統-ba整合費用-對講	式	1	150,000	150,000	
10	BA&BEMS系統-ba整合費用-空調	式	1	150,000	150,000	
11	BA&BEMS系統-ba整合費用-物管	式	1	150,000	150,000	
12	BA&BEMS系統-ba整合費用-CCTV	式	1	150,000	150,000	
13	BA&BEMS系統-ba整合費用-數位電表	式	1	150,000	150,000	
14	BA&BEMS系統-ba整合費用-數位水表	式	1	150,000	150,000	
15	BA&BEMS系統-ba整合費用-公設照明	式	1	150,000	150,000	
16	BA&BEMS系統-ba整合費用-溫濕度電子看版	式	1	150,000	150,000	
17	BA&BEMS系統-ba整合費用-土壤濕度	式	0	150,000	0	
18	BA&BEMS系統-ba整合費用-line推播	式	1	150,000	150,000	
19	BA&BEMS系統-ba整合費用-漏水	式	1	150,000	150,000	
20	BA&BEMS系統-ba整合費用-火警	式	1	150,000	150,000	
21	BA&BEMS系統-ba整合費用-發電機	式	1	150,000	150,000	
22	BA&BEMS系統-動態畫面圖形軟體製作	式	1	1,200,000	1,200,000	
23	BA--DDC監控主機	式	23	60,000	1,380,000	
24	中控現場端分散監控IO模組-16di	式	48	8,000	384,000	
25	中控現場端分散監控IO模組-16do	式	48	8,000	384,000	
26	中控現場端分散監控IO模組-電源供應器	式	48	1,000	48,000	
27	BA監控箱體內nfb&p/s&配線盤整合費用	式	45	10,000	450,000	
28	各層中央監控箱體	式	48	12,000	576,000	
29	中控現場端監控IO模組-modbus轉tcp/ip介面	式	27	10,000	270,000	
30	緊急求救按鈕-直通梯	個	55	500	27,500	
31	緊急求救按鈕-走道-安全維護計畫	個	16	500	8,000	
32	緊急求救按鈕-廁所	個	2	500	1,000	
33	緊急求救按鈕-無障礙廁所	個	2	500	1,000	
34	高低水位開關-消防水箱	只	2	1,200	2,400	
35	高低水位開關-消防水池	只	2	1,200	2,400	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
72	測試調整工資	式	1	1,500,000	1,500,000	
73	配合智慧建築現勘費用	式	1	150,000	150,000	
74	教育訓練工資	式	1	150,000	150,000	
75	運雜及管理費	式	1	1,120,500	1,120,500	
	小計	式	1		24,000,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱:三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
二	WEB版閉路監視整合系統					
1	ip-管型攝影機	台	35	10,000	350,000	
2	ip-管型攝影機(求救連動)	台	9	15,000	135,000	
3	ip-管型攝影機(淹水連動)	台	1	15,000	15,000	
4	ip-半球型攝影機	台	7	10,000	70,000	
5	ip-半球型攝影機(收音)	台	1	10,000	10,000	
6	ip-半球型攝影機-電梯	台	2	10,000	20,000	
7	16路網路型監控錄影主機	台	4	78,000	312,000	
8	10TB監控專用硬碟	只	8	12,000	96,000	
9	管型攝影機吸頂式支架	只	27	3,000	81,000	
10	CCTV副控電腦	套	1	60,000	60,000	
11	CCTV副控電腦軟體	套	1	140,000	140,000	
12	42吋液晶全彩顯示器	台	6	25,000	150,000	
13	顯示器壁掛架	組	6	5,000	30,000	
14	降躁收音裝置-麥克風	台	1	5,000	5,000	
15	UPS不斷電設備 3KVA ON-LINE	台	1	30,000	30,000	
16	41U落地式機櫃(含層板)	座	1	30,000	30,000	
17	GBIG光纖轉換器	式	1	30,000	30,000	
18	光纖收容盤	式	1	10,000	10,000	
19	傳輸骨幹光纖	式	1	100,000	100,000	
20	乙太網路智慧型網管交換器	台	8	25,000	200,000	
21	L2網管交換器	台	1	35,000	35,000	
22	影像傳輸.光纖網路.電源線材.	式	1	150,000	150,000	
23	夾具.管材.另料.五金	式	1	50,000	50,000	
24	光纖佈線工資	式	1	100,000	100,000	
25	光纖熔接.安裝設定工資	式	1	50,000	50,000	
26	軟體介面設定工資	式	1	50,000	50,000	
27	電梯通道線路佈纜配置	式	1	100,000	100,000	
28	線材五金及另料	式	1	350,000	350,000	
29	配線工資	式	1	400,000	400,000	
30	設備按裝及設定	式	1	750,000	750,000	
31	系統測試調整	式	1	250,000	250,000	
32	配合智慧建築現勘費用	式	1	100,000	100,000	
33	系統教育訓練	式	1	100,000	100,000	
34	運雜及管理費	式	1	141,000	141,000	
	小　　計	式	1		4,500,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱:三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
三	WEB版門禁管制系統					
1	門禁系統電腦主機電腦主伺服器(含螢幕)	台	1	60,000	60,000	
2	門禁系統系統電腦副機(含螢幕)	台	1	60,000	60,000	
3	住戶卡片資料庫編輯	式	1	150,000	150,000	
4	門禁系統管理軟體(webl版本)	式	1	150,000	150,000	
5	人臉辨識器(含室外型防雨罩,嵌入式埋入盒)		1	150,000	150,000	
6	IP-Mifare連線感應式讀卡機	組	9	20,000	180,000	
7	讀卡機電源供應器	只	9	2,000	18,000	
8	斷電開陽極鎖(不含開孔)	只	10	5,000	50,000	
9	陽極鎖電源供應器	只	10	1,500	15,000	
10	非按觸式開門按鈕(含面板)	只	8	1,500	12,000	
11	公共熱紅外線自動開門器(含電源)		1	5,000	5,000	
12	公共自動門陽極鎖(含電源供應器)		1	10,000	10,000	
13	電梯指定樓層連線型感應式讀卡機	組	2	20,000	40,000	
14	電梯樓層控制器,輸出:16P	組	4	30,000	120,000	
15	樓控箱體:P/S+可收納電梯樓層控制器)	組	2	15,000	30,000	
16	Mifare感應卡(每戶5張/管委會490張)	只	1,000	200	200,000	
17	乙太網路智慧型網管交換器	組	1	30,000	30,000	
18	線材五金及另料	組	1	200,000	200,000	
19	配線工資	式	1	300,000	300,000	
20	設備組立按裝	式	1	450,000	450,000	
21	系統測試調整	式	1	150,000	150,000	
22	配合智慧建築現勘費用	式	1	100,000	100,000	
23	系統教育訓練	式	1	100,000	100,000	
24	運雜及管理費	式	1	120,000	120,000	
	小　　計	式	1		2,700,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
四	IP影視對講保全系統					
1	HA-影視防盜對講機電腦主伺服器(含螢幕)	組	1	100,000	100,000	
2	HA-影視防盜對講機電腦-副機(含螢幕)	套	1	60,000	60,000	
3	影視防盜對講管理系統軟體	式	1	150,000	150,000	
4	HA-觸控室內防盜對講機	組	144	25,000	3,600,000	
5	HA-觸控室內防盜對講機電源供應器	只	144	1,000	144,000	
6	HA-MIFARE感應式影像玄關機	組	144	10,000	1,440,000	
7	HA-MIFARE感應式影像玄關機電源供應器	組	144	1,000	144,000	
8	HA-MIFARE感應式影像玄關機-防水盒	組	1	5,000	5,000	
9	IP對講管理總機	台	2	100,000	200,000	
10	埋入式磁簧(不含門板開孔)	組	144	250	36,000	
11	瓦斯偵漏感知器	組	1	2,500	2,500	
12	瓦斯遮斷閥	組	1	10,000	10,000	
13	緊急求救按鈕	個	144	500	72,000	
14	HA社區大門口機(含感應讀卡)	組	1	65,000	65,000	
15	社區大門口機防水盒	個	1	25,000	25,000	
16	IP-公共影視對講子機(含緊急求救)	台	3	15,000	45,000	
17	IP-公共影視對講感應讀卡機(含緊急求救)	組	8	25,000	200,000	
18	公共區域電源供應器	式	11	1,500	16,500	
18	UPS不斷電設備 3KVA ON-LINE	台	1	30,000	30,000	
19	41U落地式機櫃(含層板)	台	1	30,000	30,000	
20	GBIG光纖轉換器	式	1	100,000	100,000	
21	光纖收容盤	式	1	50,000	50,000	
22	傳輸骨幹光纖	式	1	300,000	300,000	
23	乙太網路智慧型網管交換器	組	29	30,000	870,000	
24	L2網管交換器	式	1	50,000	50,000	
25	光纖網路.電源線材.	式	1	300,000	300,000	
26	夾具.管材.另料.五金	式	1	100,000	100,000	
27	網路.光纖佈線工資	式	1	100,000	100,000	
28	光纖熔接.安裝設定工資	式	1	150,000	150,000	
29	線材五金及另料	式	1	850,000	850,000	
30	配線工資	式	1	1,250,000	1,250,000	
31	設備按裝及設定	式	1	2,500,000	2,500,000	
32	系統測試調整	式	1	1,000,000	1,000,000	
33	配合智慧建築現勘費用	式	1	150,000	150,000	
34	系統教育訓練	式	1	150,000	150,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
35	運雜及管理費	式	1	705,000	705,000	
	小計	式	1		15,000,000	
五	設施管理系統					
1	設施管理系統主伺服器(含螢幕)	套	1	100,000	100,000	
2	設施管理系統副控電腦(含螢幕)	套	1	60,000	60,000	
3	設施管理主系統軟體	套	1	1,000,000	1,000,000	
4	設施管理副系統軟體	套	1	500,000	500,000	
5	手寫簽名板	式	1	6,000	6,000	
6	條碼掃描器	式	1	6,000	6,000	
7	RFID讀卡機	式	1	6,000	6,000	
8	WEBCAM	式	1	6,000	6,000	
9	手機-app-IOS	式	1	150,000	150,000	
10	手機-app-ANDROID	式	1	150,000	150,000	
11	19"標準機櫃	組	1	30,000	30,000	
12	3 kva ups	組	1	30,000	30,000	
13	線材與配線另料	式	1	50,000	50,000	
14	配線工資	式	1	80,000	80,000	
15	設施管理系統設備安裝工資	式	1	250,000	250,000	
16	建物大樓設備住戶資料建立編輯費用	式	1	250,000	250,000	
17	設施管理資料建立編輯費用	式	1	250,000	250,000	
18	設施管理系統設定與測試調整	式	1	250,000	250,000	
19	配合智慧建築現勘費用	式	1	150,000	150,000	
20	系統教育訓練	式	1	150,000	150,000	
21	運雜及管理費	式	1	126,000	126,000	
	小計	式	1		3,600,000	3,600,000

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
六	網管及無線AP系統工程					
1	中文網管系統電腦伺服器(含螢幕)	式	1	100,000	100,000	
2	中文網管系統軟體	式	1	250,000	250,000	
3	防火牆	組	1	100,000	100,000	
4	L2網管交換器	式	1	50,000	50,000	
5	核心24port交換器(商用/具網管)	組	1	50,000	50,000	
6	邊際24port交換器(商用/具網管)	組	2	25,000	50,000	
7	無線基地台(雙頻2.4GHz/5GHz)	組	2	10,000	20,000	
8	UPS不斷電設備 3KVA ON-LINE	台	1	30,000	30,000	
9	41U落地式機櫃(含層板)	台	1	30,000	30,000	
10	GBIG光纖轉換器	式	1	50,000	50,000	
11	光纖收容盤	式	1	30,000	30,000	
12	傳輸骨幹光纖	式	1	50,000	50,000	
13	光纖網路.電源線材.	式	1	50,000	50,000	
14	夾具.管材.另料.五金	式	1	30,000	30,000	
15	網路.光纖佈線工資	式	1	30,000	30,000	
17	光纖熔接.安裝設定工資	式	1	50,000	50,000	
18	線材及另料	式	1	30,000	30,000	
19	配線工資	式	1	50,000	50,000	
20	安裝工資	式	1	200,000	200,000	
21	測試及調整	式	1	100,000	100,000	
22	配合智慧建築現勘費用	式	1	100,000	100,000	
23	系統教育訓練	式	1	100,000	100,000	
24	運雜及管理費	式	1	50,000	50,000	
	小　　計	式	1		1,600,000	
				小計	3,200,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱 :三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
七	**地下室行動電話改善系統工程(B1-B6)**					
1	4G(LTE 1800+2100)高功率增波器5W	台	1	600,000	600,000	
2	室外全頻高增益定向天線	只	1	5,000	5,000	
3	全頻系統無方向碟型天線(B1~B6)	只	18	2,000	36,000	
4	二分配器	只	6	2,000	12,000	
5	三分配器	只	3	3,000	9,000	
6	不平衡分配器	只	6	5,000	30,000	
7	1/2"同軸電纜	式	1	100,000	100,000	
8	1/2"同軸電纜線接頭	式	1	100,000	100,000	
9	測試調整	式	1	50,000	50,000	
10	結線五金及另料	式	1	35,000	35,000	
11	設備組立及安裝	式	1	50,000	50,000	
12	配合智慧建築現勘費用	式	1	50,000	50,000	
13	運雜及管理費	式	1	53,000	53,000	
	小　　計	式	1		1,130,000	
八	**電梯行動電話改善系統**					
1	LTE1800+WCDMA2100電梯專用增波器	台	2	100,000	200,000	
2	全頻系統指向式天線	台	13	5,000	65,000	
3	二分配器	只	4	2,000	8,000	
4	不平衡分配器	只	3	5,000	15,000	
5	同軸電纜佈線及接頭製作	式	1	100,000	100,000	
6	測試調整	式	1	30,000	30,000	
7	電纜線固定夾具及五金另料	式	1	30,000	30,000	
8	配合智慧建築現勘費用	式	1	50,000	50,000	
9	運雜及管理費	式	1	22,000	22,000	
	小　　計	式	1		520,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱:三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
九	電子信箱系統					
1	住戶電子信箱電腦主機(含螢幕)	套	1	60,000	60,000	
2	住戶電子信箱系統軟體	套	1	140,000	140,000	
3	住戶電子信箱讀卡機	台	3	25,000	75,000	
4	住戶電子信箱介面器	台	3	15,000	45,000	
5	住戶電子信箱控制器(16)	台	10	35,000	350,000	
6	住戶電子信箱控制器-電源供應器	台	10	1,000	10,000	
7	住戶不銹鋼信箱	台	150	0	0	(屬營造)
8	住戶信箱電子鎖	台	150	2,000	300,000	
9	住戶信箱電子鎖控制箱體	式	3	15,000	45,000	
10	線材五金及另料	式	1	30,000	30,000	
11	配線工資	式	1	60,000	60,000	
12	設備按裝及設定	式	1	95,000	95,000	
13	系統測試調整	式	1	60,952	60,952	
14	配合智慧建築現勘費用	式	1	60,000	60,000	
15	系統教育訓練	式	1	50,000	50,000	
16	運雜及管理費	式	1	69,048	69,048	
	小　　計	式	1		1,450,000	
十	臉部辨識器系統					
1	臉部辨識器系統電腦(含螢幕)	套	1	60,000	60,000	
2	臉部辨識器系統設備	套	1	150,000	150,000	
3	臉部辨識器系統設備埋入盒	套	1	15,000	15,000	
4	臉部辨識器系統設備控制器	套	1	35,000	35,000	
5	臉部辨識器系統設備電源控制器	式	1	5,000	5,000	
6	臉部辨識器系統防水箱體	式	1	35,000	35,000	
7	線材與配線另料	式	1	5,000	5,000	
8	配線工資	式	1	5,000	5,000	
9	臉部辨識器系統設備安裝工資	式	1	20,000	20,000	
10	臉部辨識器住戶資料建立編輯費用	式	1	30,000	30,000	
11	臉部辨識器資料建立編輯費用	式	1	20,000	20,000	
12	臉部辨識器系統設定與測試調整	式	1	30,000	30,000	
13	配合智慧建築現勘費用	式	1	30,000	30,000	
14	臉部辨識器系統教育訓練	式	1	30,000	30,000	
15	運雜及管理費	式	1	30,000	30,000	
	小　　計	式	1		500,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱:三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
十一	車道號誌系統					
1	車道號誌主機	台	7	8,000	56,000	
2	車道控制箱體(60*60*15)	組	7	6,000	42,000	
3	車道控制箱體(45*45*15)	組	1	5,000	5,000	
4	車道控制箱體(30*30*15)	組	4	5,000	20,000	
5	LED紅綠燈板	台	2	8,000	16,000	
6	LED紅綠燈板-吸頂式支架	組	2	2,000	4,000	
7	LED閃光警示燈	組	11	3,500	38,500	
8	LED閃光警示燈-吸頂式支架	組	11	2,000	22,000	
9	出車警示燈組	套	1	15,000	15,000	
10	出車警示燈牆組	套	2	15,000	30,000	
11	感應線圈	組	42	6,000	252,000	
12	感應線圈控制器	組	42	8,000	336,000	
13	剩餘秒差主機	組	1	8,000	8,000	
14	剩餘秒差顯示器(含吸頂式支架)	組	2	5,000	10,000	
15	反射式紅外線感應器	組	1	5,000	5,000	
16	直臂式車道柵欄機	台	2	50,000	100,000	
17	車道柵欄機-水泥基座	台	2	15,000	30,000	
18	車輛偵測主機(含控制器)	組	1	60,000	60,000	
19	E-Tag讀頭	組	1	35,000	35,000	
20	E-Tag讀頭控制器	台	1	30,000	30,000	
21	通訊連線介面器	台	1	15,000	15,000	
22	E-Tag卡號讀取器	台	1	35,000	35,000	
23	E-Tag感應貼紙-汽車	張	82	200	16,400	
24	E-Tag感應貼紙-機車	張	145	200	29,000	
25	E-Tag感應貼紙-spa	張	23	200	4,600	
26	E-Tag電腦主機(含螢幕)	台	1	60,000	60,000	
27	19"標準機櫃	台	1	30,000	30,000	
28	3 kva ups	式	1	30,000	30,000	
29	線圈切割.埋設工資	式	42	3,500	147,000	
30	線材	式	1	65,000	65,000	
31	五金.另料	式	1	15,000	15,000	
32	配線工資	式	1	80,000	80,000	
33	安裝測試工資	式	1	150,000	150,000	
34	配合智慧建築現勘費用	式	1	50,000	50,000	
35	系統教育訓練	式	1	50,000	50,000	
36	運雜及管理費	式	1	108,500	108,500	
	小　　計	式	1		2,000,000	

立新設計有限公司工程標單

工程名稱:三穎建設中和公園段 智慧建築系統　　日期:113.07.09

項目	名稱.規範	單位	數量	單價	複價	備註
十二	智慧生活便利系統					
1	數位化生活服務平台	式	1	100,000	100,000	
2	資料建立	式	1	50,000	50,000	
3	系統設定及測試調整費	式	1	50,000	50,000	
4	系統設備安裝工資	式	1	50,000	50,000	
5	配合智慧建築現勘費用	式	1	50,000	50,000	
6	教育訓練工資	式	1	50,000	50,000	
7	運雜及管理費	式	1	35,000	35,000	
	小計	式	1		385,000	
十三	電子公告欄系統					
1	多媒體看板系統模組	台	1	50,000	50,000	
3	多媒體播放器	台	1	50,000	50,000	
3	多媒體看板螢幕	台	1	30,000	30,000	
4	多媒體看板螢幕壁掛架	台	1	5,000	5,000	
5	多媒體電腦主機	台	1	60,000	60,000	
6	多媒體電腦軟體	式	1	40,000	40,000	
7	多媒體電腦整合BA軟體	式	1	50,000	50,000	
8	資料建立	式	1	25,000	25,000	
9	系統設定及測試調整費	式	1	25,000	25,000	
10	線材及五金另料	式	1	5,000	5,000	
11	配線工資	式	1	5,000	5,000	
12	設備安裝工資	式	1	10,000	10,000	
13	測試調整工資	式	1	5,000	5,000	
14	配合智慧建築現勘費用	式	1	30,000	30,000	
15	教育訓練工資	式	1	15,000	15,000	
15	運雜及管理費	式	1	35,000	35,000	
	小計	式	1		440,000	
十四	IP-PBX公共交換機對講系統					
1	IP型交換總機	台	1	50,000	50,000	
2	顯示型IP話機	台	2	16,500	33,000	
3	線材及五金另料	式	1	5,000	5,000	
4	配線工資	式	1	5,000	5,000	
5	設備安裝工資	式	1	29,381	29,381	
6	測試調整工資	式	1	15,000	15,000	
7	教育訓練工資	式	1	15,000	15,000	
8	運雜及管理費	式	1	7,619	7,619	
	小計	式	1		160,000	

綠建築建材（銀級增加成本）

昇右營造有限公司「三穎建設公園段案」工程報價單

地址：中和區公園段433等12筆地號　　項目：綠建築增加成本概估表

項次	綠建築指標	項目	原建築材料成	變更綠建築材	銀級增加成本	說明
1	綠化量指標	加強景觀植栽綠化	-	600,000	600,000	取滿分數量
2	日常節能指標	各專有戶照明(客餐廚臥)	621,792	3,108,960	2,487,168	[照明用電密度建議] 1. 公共空間(非煙室、梯廳)：≤4.32(W/㎡) (面積約856.81㎡) 2. 公共空間(大廳、健身房))：≤12.00(W/㎡) (面積約143.2㎡) 3. 各專有戶(客餐廚臥)：≤3.20(W/㎡) (面積約6217.92㎡)
3		高效揚水泵設備挑選： 建議揚程建議85.91米 建議揚水量Qd(LPM)≤230.00	23,400	92,000	68,600	揚水管長度佔78.10m (B5F~R3F；建議為揚水管長度之110%) (揚水量為依據手冊之用水量計算)
4		熱水設備全面採二級瓦斯熱水器	654,000	6,492,000	5,838,000	共120組
5		戶爐台設備全面採IH爐	669,600	5,388,000	4,718,400	共120組
6		地下室停車場設置CO偵測裝置(停車場面積每400㎡至少設置一個安裝在距地面高度0.9~1.8m間，且連動變頻風機控制系	-	296,004	296,004	CO偵測裝置數量約12個(含布線、安裝、線材)
7		變頻風機控制系統	-	20,000	20,000	一套
8		所有電梯採用變壓變頻控制永磁同步馬達VVVF+電力回生裝置電梯	4,400,000	5,000,000	600,000	共2部
合計	總得分	經費總預算(元)	6,368,792	20,996,964	14,628,172	
造價增加成本/m2					963.96	(Alm.)

製表：昇右營造有限公司至表
備註：實際增加成本項目依照最終送審圖面為準

廠商：　昇右營造有限公司　　聯絡人：吳伯彥

地址：　台北市大安區忠孝東路四段169號11樓之4　　聯絡電話：(公司) 0914-003-333 (傳真) (行動) 0914-003-333

統一編號：　86816279

制震器、安裝及檢修維護費

源慕有限公司 報價單

特爲下列客戶報價

公司名稱　三穎建設開發(股)公司　　日期　2024/8/10
工程地址　新北市　　電話　2248-5422#231
工程名稱　三穎品昇中和都更案　　手機　0922-812-432
聯絡人　王詩淯 小姐

項次	內容	單位	數量	單價	複價
壹	制震壁				
1	日鐵100噸制震壁材料	組	40	270,000	10,800,000
	試驗費用	組	1	500,000	500,000
2	制震壁安裝工資	組	40	30,000	1,200,000
	制震壁接頭材料(上+下)	組	40	40,000	1,600,000
	其他費用(接合螺栓+補漆)	組	40	6,000	240,000
3	勞工安全衛生費	式	1	717,000	717,000
4	管理費及利潤	式	1	752,850	752,850
	小　計				15,809,850
	5% 稅 金				790,493
	總　計				16,600,343
新台幣	壹仟陸佰陸拾萬零參佰肆拾貳.伍 元整(含稅)				

備註事項：

1　制震壁材料付款方式：簽約後甲方支付訂金30%。
　　貨到台灣點交數量後支付70%。
2　制震壁安裝付款方式：鋼構接頭生產完成60%。
　　依階段安裝完成支付30%。
　　全部安裝完成10%。
3　破壞試驗及非破壞性試驗等測試體相關費用另計。
4　提供15年原廠品質保固書。
5　本報價含配合業主銷售需求之擺樣運送、銷售人員講習、銷售文案。

如您有任何疑問，請即聯絡。
承辦人：林紫暄
電　話：0918-880-929

樓地板隔音系統

紐華工程有限公司報價單

報價日期 2024年 8 月 27 日

TO	公司名稱	新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫案				
	客戶姓名	三穎建設開發股份有限公司	電話	02-22485422	傳真	
	公司地址				統一編號	27419886

編號	型 號 / 名 稱	規 格	單 位	數 量	單價(未稅)	金 額	備 註
1	樓地板隔音系統，TH=8cm	EC-25	㎡	6942	1,450	10,066,116	連工帶料
2	整平壓層	5cm厚	㎡	6942	1,750	12,148,760	含鋼絲網與粉光
	以下空白						
	合計金額(未稅)					22,214,876	
	稅額					1,110,744	
	總金額(含稅)					23,325,620	

報價有效日期	14天	運費	-

付 款 方 式 備 註	承 辦 人		簽 章 回 傳
1.以上報價營業稅外加。 2.訂貨前3-5個工作天通知(不含假日)。 3.匯款完成後方始備料出貨。 戶名：紐華工程有限公司 匯款銀行：台灣企銀 (050) - 東湖分行 匯款帳號：111-12-028163 4.確認無誤請簽名後回傳，謝謝!	電話 (02)2592-5796 傳真 (02)2577-1012 謝 品 華 0970-873-970		

外牆工程（鋁格柵、鋁包版及金屬欄杆）

佑鑫鋁玻工程有限公司
右鑫鋁業工程有限公司
TEL:04-2436-7938
FAX:04-2436-5271
報 價 單

客戶名稱：三穎建設開發股份有限公司
工程名稱：中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新案　　日期:113.08.30

序號	品名	數量	單價	金額	備註
1	垂直鋁格柵(液體氟碳烤漆Kynar 500) 直料30x150mm(6063-T5);橫料(背檔)50x50mm 心心間距100mm(間隔70mm)	322.65m2	12,800	4,129,920	
2	鋁包板2.5T(液體氟碳烤漆Kynar 500) 骨架:25x50x2T鍍鋅扁管;30x60x2t鍍鋅扁管 矽利康:Dowsil 991	2084.40m2	13,500	28,139,400	
3	金屬欄杆 H=1200mm SUS橫料25x50mm;SUS立料30x60mm;SUS扶手40x80mm 5+5mm膠合玻璃(防水膠合膜)	162米	15,200	2,462,400	
4				-	
5				-	
6				-	
7				-	
8				-	
	小計:			34,731,720	
	稅額:			1,736,586	
	總計:			36,468,306	

本工程總計新台幣 參仟陸佰肆拾陸萬捌仟參佰零陸元 整(含稅)

如有確認請簽名回傳
以利備料 _____

地質改良、鄰房保護樁、內扶及地中壁工程費

工程名稱：	中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新案					
工程地點：	中和區中和路					
項次	工作項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	鄰房保護微型樁 Φ15 cm @30cm，L-19.4m, 315支					
1	保護樁施工費	m	4,888	680	3,323,840	
2	鋼筋材料及綁紮	噸	22	3,864	85,008	1-#8
3	微型樁水泥材料	包	1,711	396	677,556	水泥0. 35包/m
4	廢漿土清運（含棄土證明）	m3	79	5,000	395,000	
	小　計				4,481,404	
二	地質改良工程，地改深度GL.-12加～-25m，改良率25%					
1	Φ60 cm地質改良攪拌樁（空掘）	M	9,768	450	4,395,600	814支xL= 12M (G. L±0. 0-G. L-12.0)
2	Φ60 cm地質改良攪拌樁（實灌）	M	10,582	1,500	15,873,000	814支xL= 13M (G. L-12.0-G. L-)
3	散裝水泥桶租金	包	42,328	330	13,968,240	用量：地質改良樁4包/M
4	鑽心取樣（含試體壓驗，3個/孔）	孔	4	87,750	351,000	不含SGS認證
5	廢漿土清運（含棄土證明）	m3	3,008	5,000	15,040,000	L=30M 深度=20M(GL-0~GL -20M)
	小　計				49,627,840	
三	內扶壁工程，深度GL. 5m~ 16. 4m，長度6m，共4道，共19m 地中壁工程，地中壁深度GL.-16.4m~-24.4m，長度46m					
1	內扶壁+地中壁施工費（MHL工法）	m2	1,132	6,525	7,386,300	
2	內扶壁4000psi預拌混凝土材料	m3	202	3,770	761,540	
3	地中壁4000psi預拌混凝土材料	m3	342	3,770	1,289,340	
4	地中壁鋼筋材料（SD280IV）	噸	9	29,000	261,000	
5	地中壁鋼筋材料（SD420W）	噸	14	31,900	446,600	
6	內扶壁｜地中壁共同導溝施工費	m	46	6,960	320,160	
7	內扶壁逐層打鑿破碎	m3	175	2,320	406,000	
8	內扶壁空打段施工費（公單元回填碎石級配）	m3	44	4,350	191,400	
9	內扶劈空打段施工費（母單元回填低強度混凝土:	m3	44	4,350	191,400	
10	地中壁空打段施工費（公單元回填碎石級配）	m3	205	4,350	891,750	
11	地中壁空打段施工費（母單元回填低強度混凝土）	m3	205	4,350	891,750	
12	內扶壁+地中壁共同廢漿土清運（含棄土證明）	m3	834	5,000	4,170,000	
	小　計				17,207,240	
	合計	式	1		71,316,484	
	稅金	式	1		3,565,824	
	總計	式	1		74,882,308	
	工程總價：新台幣　　元整					

備註：

報價專用章
統編:16179712
連絡人:鄭俊明
0918-088812
電話:2264-0707
新北市土城區明德路二段62號5F

永久性（公共）藝術品

謙山堂企業社報價單

ADD:367 苗栗縣三義鄉水美路317號
TEL: (037)872047

業　主	三穎建設　　鈞鑒	報價單編號	20240830
工程名稱		電　話	
工程地址		傳　真	

項次	項　目	單位	數 量	單 價	複 價	備　註
01	藝術長桌	張	1	3,000,000	3,000,000	
02	花 瓶	對	2	1,000,000	2,000,000	
03	立體銅雕	件	5	1,200,000	6,000,000	
04	畫 作	幅	6	1,500,000	9,000,000	
05	木雕擺件	件	6	800,000	4,800,000	
06	以下空白					
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
	<以下空白>					
合　計					24,800,000	未稅
稅　額					1,240,000	
總　計					26,040,000	

付款方式及備註	承辦人
一、以上單價為未稅金額。 二、報價單有效期限 30 天。	聯絡人：張羽菲 行動電話：0970991999 電子郵件： 報價日期：2024-08-30 廠商確認（簽章）

謙山堂企業社 統一發票專用章 統一編號 88494746 TEL:(037)872047 負責人：陳鴻旭 苗栗縣三義鄉勝興村水美317號

依據 112.8.17 修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定：
特殊景觀工程（包括公共藝術等），不得超過標準工程造價總價的百分之一。

永久性（公共）藝術品造價計 26,040,000 元，超過本案標準工程造價 1% 之 7,903,588 元（790,358,841 元×1%）

故本案永久性（公共）藝術品以 7,903,588 元提列共同負擔成本

低碳建築認證顧問及委辦費

綠境建築工房
Green Environment Architecture Co. Ltd.
2024/6/4 文件標號：sanying.中和區公園段都更案-C001

三穎建設中和區公園段都更案
低碳（低蘊含碳）建築認證顧問案服務建議書

一、 建築碳足跡認證工作事項建議方案：

本顧問案之主要工作目標為協助甲方進行低碳建築專業領域之諮詢、評估與建議研提，依據低碳(低蘊含碳)建築評估手冊之規定，進行相關低碳建築認證申請。本案之具體工作事項建議如下：

1. 配合甲方提供低碳建築認證之諮詢、評估與建議研提。
2. 依據甲方指示於規劃、設計及建築完工評階段出席低碳建築認證專案會議。
3. 細部設計階段，依據產品定位條件，進行設計檢核及提供低碳建築設計建議方案。
4. 設計階段，依據低碳（低蘊含碳）建築評估手冊進行建照階段之減碳效益管理，並取得候選低碳建築認證。
5. 完工階段，依據低碳（低蘊含碳）建築評估手冊進行候選低碳建築證書報告書及建照資料之減碳效益管理，並取得低碳建築標章。

二、 低碳建築評估範圍與服務費用

於候選低碳建築證書申請上，本案以達到 3 級(依據舊版 LCBA 之標準為銅級)為目標；依據上述之工作項目分析，本案之服務費用總計 49.6 萬元整，各階段之服務費用請酌參下表。

工作項目	服務費用	備註
規劃及設計階段低碳建築評估與建議研提	33,000	
證書送審階段候選低碳建築證書評定報告書製作	200,000	
小計（1）	233,000	（取得候選低碳建築證書）
施工階段低碳建築施工內容檢討與建議研提	33,000	
標章送審階段低碳建築標章評定報告書製作	200,000	以原核定之候選低碳建築證書評定報告書為估算基礎，若完工內容與原核定之候選低碳建築證書評定報告書有所變更，導致某項指標區重新計算時，則需方須重新進行服務費用之議價。
標章現場查核作業	30,000	
小計（2）	263,000	（取得低碳建築標章）
總計（1）＋（2）	496,000	（內含營業稅）

備註1. 本案於設計評估階段或建築詳評階段申請前，由於業主決議不進行申請作業，其本所於**低碳建築評估與建議研提**費用亦需給付，雙方不得異議。

備註2. 本顧問服務費用共分 5 階段支領。

第 1 期 契約簽訂支付總金額之 10%。
第 2 期 候選低碳建築證書評定書掛件完成支付總金額之 30%。
第 3 期 候選低碳建築證書取得支付總金額之 20%。
第 4 期 低碳建築標章評定書掛件完成支付總金額之 20%。
第 5 期 低碳建築標章取得支付總金額之 20%。

綠境建築工房 統一發票專用章 統一編號 26780023 負責人：史長弘 0982-008088 宜蘭縣宜蘭市建平里 泰山路211巷37號1樓

※ **此報價不含申請相關規費。(如專業技師簽證費、財團法人臺灣建築中心評定費及現場查核費、核發標章證書規費等費用)**

< 以下空白 >

1

綠境建築工房
Green Environment Architecture Co., Ltd.
文伸標號：sanying 中和公園段-G001

三穎建設中和區公園段都更案
綠建築暨建築能效標章顧問案服務建議書

一、 綠建築顧問工作事項建議方案：

本顧問案之主要工作目標為協助甲方依據產品定位需求，進行建築專業領域之開發諮詢、評估與建議研提，並依據綠建築標章之規定，進行相關送審資料製作(不含空調技師簽證部份之專業)。本案之具體工作事項建議如下：

1. 配合甲方提供綠建築各項指標之諮詢、評估與建議研提。
2. 依據甲方指示於規劃階段、細部設計階段、送照階段、候選標章送審階段及正式標章送審階段出席綠建築之專案會議。
3. 規劃階段，進行基地現況勘查並配合都更、都審、都更及產品定位需求，進行綠建築可行性評估及提供綠建築規劃方向建議。
4. 細部設計階段，依據產品定位條件，進行設計檢核及提供綠建築設計建議方案。
5. 送照階段，依據技術規則第 17 章進行建築師建照資料之計算與製作。
6. 證書送審階段，依據建築師之建照資料，進行候選綠建築標章評定報告書之製作。
7. 標章送審階段，依據候選綠建築證書報告書及建照資料，進行綠建築標章評定報告書之製作與取得標章。

二、 工作時程建議方案

1. 規劃階段之評估工作，以必要資料完整送達顧問後 15 個工作天內完成為原則。
2. 細部設計階段之評估工作，以必要資料完整送達顧問後 15 個工作天內完成為原則。
3. 送照階段，以必要資料完整送達顧問後 20 個工作天內完成為原則。
4. 候選標章送審階段，以必要資料完整送達顧問後 35 個工作天內完成評定報告書之製作為原則。
5. 施工階段之評估工作，以必要資料完整送達顧問後 15 個工作天內完成為原則。
6. 標章送審階段，以必要資料完整送達顧問後 35 個工作天內完成評定報告書之製作為原則。

三、 綠建築指標評估範圍與服務費用

依據本案土地分析及法規資料可知，本案整體開發樓地板面積約 1.4 萬平方公尺，**單棟**、樓高為地面 16 層及地下 5 層，用途則以住宅為主。因此，依據技術規則 17 章之規定及本案基本條件之判斷，本案於建照申請上必須進行***基地綠化***、***基地保水***、***建築節能***、***雨中水再利用***及***綠建材***之檢討。再者，於候選綠建築標章申請上，本案以達到銀級為目標，並須取得建築能效認證，因此進行本案***綠建築各項指標之檢討分析***。依據上述之工作範圍分析，本案之服務費用總計 122.5 萬元整（內含營業稅），各階段之服務費用請酌參下表。

綠境建築工房
Green Environment Architecture Co., Ltd.
文伸標號：sanying 中和公園段-G001

工作項目	服務費用	備註
規劃及設計階段綠建築評估與建議研提	55,000	
送照階段技術規則 17 章送審報告書製作 (建照申請階段綠建築專章計算書提供)	93,000	
證書送審階段候選綠建築標章評定報告書製作	396,000	
小計（1）	544,000	（取得候選綠建築標章）
施工階段綠建築施工內容檢討與建議研提	55,000	
標章送審階段綠建築標章評定報告書製作	396,000	以原核定之候選綠建築證書評定報告書為估算基礎，若完工內容與原核定之候選綠建築證書評定報告書有所變更，導致其容指標需重新計算時，則與方須重新進行服務費用之議算。
標章現場查核作業	30,000	
小計（2）	481,000	（取得綠建築標章）
建築能效評估與認證書及標章階段	150,000	
小計（3）	150,000	（取得建築能效認證）
綠建築維護管理計畫之製作	50,000	
小計（4）	50,000	（取得建築能效認證）
總計（1）＋（2）＋（3）＋（4）	1,225,000	（內含營業稅）

備註1. 本案於綠建築標章階段中獲得審查單位之諮詢報告書通過後，由於業主決議不進行該階段申請作業，其本所於該階段評定報告書製作服務費用亦需給付(給付 90%)，雙方不得異議。
備註2. 備註:本案於候選證書申請前，由於業主決議不進行申請作業，其本所於**規劃及設計階段所提出之綠建築評估與建議研提**費用亦需給付，雙方不得異議。
備註3. 本案於取得候選綠建築證書後進入施工階段，由於業主決議不進行綠建築標章申請作業，其本所於**施工階段所提出之綠建築施工內容檢討與建議研提**費用亦需給付，雙方不得異議。
備註4. 本顧問服務費用共分 6 階段支領。
第 1 期 契約簽訂支付總金額之 10%。
第 2 期 建照取得支付總金額之 10%。
第 3 期 候選綠建築證書評定書掛件完成支付總金額之 20%。
第 4 期 候選綠建築證書取得支付總金額之 20%。
第 5 期 綠建築標章評定書掛件完成支付總金額之 20%。
第 6 期 綠建築標章取得支付總金額之 15%。
第 7 期 完成綠建築維護管理計畫之製作支付總金額之 5%。

※ 本所應出席綠建築重點之專案會議；對於工作例會之需求，優先採 **EMAIL** 或電話確認。
※ 本評估不包含空調耗能評估，請另由本工程之空調技師簽證與評估。
※ 以上報價含單次建照申請之綠建築專章檢討報告書製作；若需增加變更設計之綠建築專章檢討報告書，將視變更幅度重提該次報告書製作之服務報價。
※ 本案申請都市更新獎勵，屬加強審查案件，加強為三位委員審查之。
※ 本報價有效日期為 **30** 天。

< 以下空白 >

綠境建築工房 統一發票專用章 統一編號 26780023 負責人：史長弘 0982-008088 台南縣永康市建平里 永康路211巷37號1樓

品昇工程顧問股份有限公司
陳水心土木結構技師事務所

備 忘 錄
MEMORANDUM

日　　期 DATE ：113.05.27
文　　號 REF. NO. ：
頁　　數 PAGES ：1+3
工程編碼 PROJ. NO. ：C2425

受 文 者 TO ：卓玲建築師事務所　黃聖傑先生
發 文 者 FROM ：品昇工程顧問股份有限公司
副本抄送 COPY TO ：
主　　旨 SUBJECT ：提報『新北市中和區公園段443地號等12筆地號』案依「都市更新建築容積獎勵辦法」重建，取得結構耐震標章審查單位之審查規費，敬請　參酌。

說　　明 DESCRIPTION：

一、本案之基本資料：
1、擬依「都市更新建築容積獎勵辦法」重建。
2、本案擬興建地上十六層、地下六層之RC構造建築物，總樓地板面積約15264.21m²。

二、本案取得耐震標章所需之審查單位審查規費概估如下：
1、通過「耐震設計標章」之審查規費：180,025元（詳附件一）
2、取得「耐震標章」施工階段之察證費：545,887元（詳附件二）

三、上述說明，敬請　參酌。

台北市漢中街135號7樓之1　TEL：(02)2381-2588　FAX：(02)2381-2695
7-1FL., NO. 135, HAN-CHUNG STREET, TAIPEI, TAIWAN, R.O.C.

附件一：取得耐震設計標章之服務費估算

中華民國結構工程技師公會全國聯合會
建築物結構「耐震標章」認證
認證費用說明

中華民國108年4月19日

1. 申請人向公會申請建築物結構「耐震標章」認證，經由「專業結構設計審查」後，暫時發給「耐震設計標章」；經由「施工階段察證」後，正式發給「耐震標章」。申請人與公會之認證合約必須一次簽約，但認證費用可以分兩階段繳交。

2. 簽訂合約時繳交第一階段「專業結構設計審查」費（包括結構系統審查費、結構設計認證審查費，以及標章及其證明文件製作費；但不含結構外審費用；另申請認證時預繳申請費10,000元應扣除。）

專業結構設計審查費＝基本費＋法定工程造價之萬分之5

註：a. 專業結構設計審查費上限為650,000元、下限為100,000元。
b. 基本費為70,000元，但審查單位同結構外審單位則基本費為50,000元。

本案規費約為 50,000 元+260,049,903 元 x5/10,000=180,025 元

附件二：取得「耐震標章」施工階段察證費估算表

品名	規格內容	數量	單價	總額	備註
耐震標章申請費用	基本費用	1(案)		65,887 元	詳註 1
	預定現場察證基本費用	16(次)	30,000 元	480,000 元	連續壁共1次 基礎結構共1次 地下六層共6次 一樓結構體共1次 二樓結構體共1次 三樓以上至十六樓層共4次(1次/3層) 屋頂版1次 屋頂突出物1次 共計16次
	合計			545,887 元	

註：1、本案標準層平均樓地板面積約為 588.66m^2，故基本費用約為：60,000 元+10 元/m^2×588.66m^2=65,887 元。

施工前繳交第二階段「施工階段察證」費（含標章及其證明文件製作費）

施工階段察證費 = 基本費 + 30,000元/次 × Nc

基本費 = 60,000元 + 10元/M^2 × Aa ≦ 200,000元

Aa：地面層以上各層樓地板面積平均值

Nc：預定施工點現場察證次數

註：施工階段察證費計算，只計入預定施工點現場察證次數；而不計入不定期現場察證次數；但若因結構變更設計而增加現場察證，則每次仍增加費用30,000元

2、預定現場察證基本費用=單次查核費用(30,000 元/次)*查證次數（詳表格備註欄）。非純鋼筋混凝土結構或施工採用特殊工法，則視施工流程調整增加現場察證施工點及次數

3、實際費用應以送件掛號後之正式資料及耐震標章審查單位最新規定為計算之依據。

附件二：取得「耐震標章」施工階段察證費估算表（續）

N_C：預定施工點現場察證基本次數(不含不定期現場察證)

N_B：建築物地下樓層數

N_F：建築物地上樓層數（不含屋頂突出物）

地面層以上各層樓地板面積平均值≦1,500M^2
$N_C \geqq (N_F-1)/3+N_B+5$

(16-1)/3+6+5=16
故需 16 次

1,500M^2<地面層以上各層樓地板面積平均值≦4,500M^2
$N_C \geqq (N_F-1)/2.5+N_B+5$

地面層以上各層樓地板面積平均值>4,500M^2
$N_C \geqq (N_F-1)/2+N_B+5$

現場察證基本次數說明：

一. 以鋼筋混凝土結構為例：

1. 下列預定施工點必須現場察證：
   a. 連續壁、基樁。(若無此工項則上述公式內5，調整為4)
   b. 基礎層。
   c. 地下室最底層至地上貳層之每一樓層。
   d. 屋頂層。
   e. 屋頂突出物。
2. 其他各樓層，則每隔2至3樓層(視面積大小而定)實施現場察證。

二. 非純鋼筋混凝土結構或施工採用特殊工法，則視施工流程調整增加現場察證施工點及次數。

三. 地下室單一樓層地板面積≧1,500M^2，地面層以下(含基礎層、連續壁、基樁)則視工程規模及施工流程，調整增加現場察證施工點及次數。

四. 同一地下室，地面以上分棟，則視工程規模及施工流程，可採分棟各別計算地上貳層以上現場察證基本次數，或採合併面積計算現場察證基本次數再調整增加現場察證次數。

預定施工點現場察證基本次數

品昇工程顧問股份有限公司
陳水心土木結構技師事務所

備 忘 錄
MEMORANDUM

日　　期 DATE ：113.07.10
文　　號 REF.NO. ：
頁　　數 PAGES ：1+1
工程編碼 PROJ.NO. ：C2425

受 文 者 TO ：三穎建設開發股份有限公司　王小姐
發 文 者 FROM ：品昇工程顧問股份有限公司
副本抄送 COPY TO ：
主　　旨 SUBJECT ：提報『新北市中和區公園段443地號等12筆地號』案依「都市更新建築容積獎勵辦法」重建，取得結構耐震標章工作內容及費用，敬請　參酌。

說　　明 DESCRIPTION：

一、本案之基本資料：
1、擬依「都市更新建築容積獎勵辦法」重建。
2、本案擬興建地上十六層、地下六層之RC構造建築物，總樓地板面積約15264.21m²。

二、本公司取得耐震標章所需之服務費用提報如下：
1、通過「耐震設計標章」審查之作業及服務費 780,000元
註：上述費用不含審查單位(中華民國結構技師全聯會)之審查規費。
2、「耐震標章」施工特別監督工作服務費 1066萬元（詳附件）
註：上述費用不含「耐震標章」認證單位-中華民國結構技師全聯會之各項規費。

三、上述說明，敬請　參酌。

品昇工程顧問股份有限公司 收發章 電話:23812588 陳水心土木結構技師事務所

台北市漢中街135號7樓之1　TEL：(02)2381-2588　FAX：(02)2381-2695
7-1FL., NO. 135, HAN-CHUNG STREET, TAIPEI, TAIWAN, R.O.C.

附件B：取得「耐震標章」施工特別監督服務費估算表

項次	項目	單位	數量（月）	單價（萬）	複價（萬）	備註
一	施工前製作特別監督計畫書及配合相關察証機關審查服務費	式	1		30	
二	現場監督人力服務費	人月	35（註1）	28（註2）	980	
三	結案報告	人月	2	28	56	預計2個月
合　　計					1,066	

註：1、耐震駐地監督工期
(1)結構工期預計自基礎施工(含連續壁工程)起至結構工程竣工為止，結構工期約35個月，詳列如下：

前置作業	：	30天
連續壁施工(含導溝施工)	：	120天
開挖施工	：	90天
筏基施工(含B6F版)	：	60天
B5F~B1F：5×30	=	150天
水平支撐及構台拆除	：	30天
1F	：	45天
2F~PRF：19×28	=	532天
合　　計	：	1057天 ≒35個月

上表為概估約35個月工期(不含辦理耐震標章結案報告作業時間)，實際費用依實際工期計價。
(2)結案報告：預計全棟結構體施工完成日起算2個月。
(3)耐震駐地監督工期預計為35+2=37個月
2、每月現場監督人力服務費
技師人月單價：28萬/人月(需1位技師)
每月共需人力服務費：28萬×1=28萬/月
3、付款方式：逐月請款，結構工期延長時，則服務人月及費用按比例增加。
4、工地辦公室及辦公設施（含電腦、電話、傳真、影印、桌椅、置物櫃及水電等設備）以及工地住宿由業主無償提供使用。
5、實計費用依實際工期計價。

智慧建築認證顧問及委辦費

立新設計有限公司

新北市中和區景平路379號2F
TEL：(02)2246-2249 FAX：(02)2246-2440 E-Mail：a86669508@gmail.com

【報價單】

TO：三穎建設開發股份有限公司 / 王小姐　　TEL：(03)434-5066
工程名稱：三穎建設中和區公園段都更新建工程　　樓高：地上16F 地下6F

壹、服務項目：

一、整合規劃：依據2024年版智慧建築五大指標需求建築、機電結合中央監控、門禁、對講、光纖、網管、CCTV、停管、設施管理等設計理念，本于專業遵循法令並基於經濟、合理、安全、有效之設計理念，採協助降低建設業主低成本高cp值原則，能於評估階段時就能協助建設業主依智慧建築需求計算出成本，並與業主充分溝通檢討，提供智慧建築設備最佳整合規劃服務。

二、智慧建築候選&標章階段：配合智慧建築所需，協助設計&施工時所需工作。
(1)建築 (2)機電 (3)弱電 (4)給排 (5)消防 (6)物管整合智慧建築設計。

三、技術咨詢：配合業主參加相關必要之設計及工程會議;智慧建築工地現場問題或解釋技術工法上疑問，工程完工後之系統測試及智慧建築標章作業。

四、智慧建築發包標單製作：協助業主發包工作，製作發包用工程標單及預算。
(1)製作預算及規範(2)協助發包及送審規範檢核(3)施工拍照查核。

貳、費用計算：

智慧建築申辦級別：2024年版	**銀級**	**辦理**	
一、候選證書顧問及申請費：	550,000 元		
二、候選中央監控整合設計繪圖費：	150,000 元		(含cad設計圖,預算,廠牌提列)
三、標章申請費：	550,000 元		
四、標章中央監控整合竣工繪圖費：	0 元		.....屬ba承包廠商處理
五、**總計金額為：**	**1,250,000 元(含稅)**		
智慧建築申辦級別：2016年版	**銀級**	**辦理**	
一、候選證書顧問及申請費：	500,000 元		
二、候選中央監控整合設計繪圖費：	150,000 元		(含cad設計圖,預算,廠牌提列)
三、標章申請費：	500,000 元		
四、標章中央監控整合竣工繪圖費：	0 元		.....屬ba承包廠商處理
五、**總計金額為：**	**1,150,000 元(含稅)**		

參、請款時機：

一、於簽約完成請領總計金額20%。
二、於候選評定書掛件時請領總計金額25%。
三、於委員會通過候選證書請領總計金額10%。
四、於正式啟動智慧建築標章各工種協調會請領總計金額10%。
五、於標章評定書掛件時請領總計金額25%。
六、於委員會通過標章請領總計金額10%。

本報價不含

一、評定單位之審查評定規費及建築師等相關技師簽證費用。
(如附件、領取證書規費1000元整...等相關費用)

二、送審報告書製作過程，甲方需配合提供完整圖說資料並提供相關複印之紙本或檔案設計施工圖書、規範或型錄，由業主委託相關技師配合修正圖說。

三、本案送審報告書之製作成果，僅提供一套資料。
(如需由我方協助複印報告書成果之相關事宜，費用部分實報實銷)。

報價單位:
立新設計有限公司
聯絡人:王胤楹#3012
電話:02-2246-2249
傳真:02-2246-2440
日期:113/06/03

貴方同意此報價請用印回傳，以便後續作業。

三穎建設開發股份有限公司 合約專用章

沈政霖 合約專用章

智慧建築標章申請評定收費標準　附件

評定收費基準表　113年7月1日實施

依建築總樓地板面積收費標準	候選證書	標章(1次申請 10年效期)		首次延續認可簡化查核規定生效前標章案件申請延續認可
	一般評定費(元)	一般評定費(元)	現場查核費(元)	一般評定費(元)
20,000 m^2 以下	52,000	67,000	30,000	15,000
20,001～40,000m^2	73,000	88,000		
40,001m^2 以上	94,000	109,000		

說明 1.申請重新認可（辦理指標項目或等級變更），一般評定費用折半收取。
說明 2.申請人申請評定書內容更正者，酌收行政費用及評定書影印裝訂費用共計10,000 元整。
說明 3.評定書破增加者，1 本加收 500 元整。
說明 4.評定費用發票於掛件完成時連同公文一併寄送申請人。
說明 5.依「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」第九點規定應予退件者，其退費基準如下：

(一)候選智慧建築證書案件
1. 評定會議前退件者：退回一般評定費用一半。
2. 評定會議後退件者：不予退費。

(二)智慧建築標章案件
1. 現場查核前退件者：退回一般評定費用一半及標章現場查核費。
2. 評定會議前退件者：退回一般評定費用一半，標章現場查核費不予退費。
3. 評定會議後退件者：不予退費。

資料來源：台灣建築中心

有愉工程顧問有限公司

報價單

業　主：三穎建設開發股份有限公司
案　名：新北市中和區中和路262巷24弄
日　期：2024.05.21

聯絡人：王小姐#231
電　話：02-2248-5422

項目	工作內容說明	數量	單位	總價(舊)	總價(新)	備註
1	耐震初評規費					備註1.
1-1	新北市中和區中和路262巷24弄4、6、8、10、12、14、16、18、20、22號	1	式	150,000	261,767	備註2.
總計				NT$150,000	NT$261,767	備註4.

項目	工作內容說明	單價	數量	單位		總價	備註
2	耐震初評報告審查作業費	50,000	1	式		50,000	備註3.
總計						NT$50,000	備註.
~以下空白~							

備註：

1. 評估機構為社團法人臺灣省土木技師公會（登錄一律開申請人），此費依據評估單位計費公式計算，113年05月新收費標準計算方式如下。


社團法人臺灣省土木技師公會
建築物耐震能力「初步評估」事業費收取參考

1. 每棟最低收費標準為 10,000 元。
2. 申請評估以「棟」為計價單位。(註：「棟」之認定係以建築技術規則的定義為主)。
3. 計算公式：棟數x25,000+一樓總面積(㎡)x80 元。
4. 建築物屬高檢測相關個別，另需現場量測等作業，每棟至少加收 5,000 元。
5. 評估收費研統規範相關及臨易與複雜程度予以調整。

※若A1、A3申請書可盡快提供給我司，日期填寫在113年05月01以前，我司可以盡力協助以舊收費標準申請掛件。

2. 1-1依照新計算方式公式如下：20000*10+772.09*80 = 261,767.2 ，依照最新收費標準收費。
3. 本項不包括建物量測與圖面還原(書圖僅供耐震初評使用)，若業主未能提供完整建照或使照圖說，本項作業費依規模調整。
4. 以上各方案費用含5%之賦稅。
5. 報價有效期限為20日。

行政部
會　計：劉小姐
電　話：(02)2567-2998 #116
傳　真：(02)2567-2899
Mail：ysij.consult.acc@gmail.com

結構部
聯絡人：洪維良 執行長
電　話：(02)2567-2998 #168
傳　真：(02)2567-2899
Mail：youyu.structure@gmail.com

報價確認章：

報價確認回傳簽章：

危老耐震性能評估委託契約書

立書人：

三穎建設開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）

立契約書人：

有愉工程顧問有限公司　（以下簡稱乙方）

雙方共同議定，契約條款如後，雙方應共同遵守：

第一條：委託項目與標的

甲方委託乙方辦理『新北市中和區中和路 262 巷 24 弄』乙案之耐震能力初步評估。

第二條：工作內容

現況鑑定工作項目分別為：

1. 現勘。
2. 初評級別判定。
3. 初評報告書製作及送件。

第三條：評估單位

依據臺北市政府都市發展局相關規定，評估報告須經由公告之單位執行相關業務。故由『社團法人臺灣省土木技師公會』受甲方委託後，指派會員技師執行相關工作。乙方須配合公會技師完成合約第二條之工作內容及初評送件、審查相關文件(含技師簽證)。

第四條：應交付之報告書份數

乙方應於完成本工作後，除由乙方留存乙份報告書外，應提供甲方參份報告書。

甲　方：三穎建設開發股份有限公司
負 責 人：沈政霖
統一編號：27419886
地　址：新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓

乙　方：有愉工程顧問有限公司
負 責 人：毛宗傑
統一編號：90102345
地　址：臺北市中山區南京東路二段 90 號 20 樓

中 華 民 國　113 年　05 月　28 日

都市更新規劃費用

『新北市中和區公園段438地號等13筆土地辦理都市更新申請案』

委託規劃合約書

立合約書人　三穎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中和區公園段438地號等13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

「新北市中和區公園段438地號等13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中和區中和路262巷24弄附近，包含中和區公園段409、436、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447、471(部分)地號等13筆土地，面積約為1,527.73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)。

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柒佰壹拾萬元整(含稅)。

二、有關都市更新申請作業，合約付款方式按作業進度，由甲方分八期撥付乙方，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肆拾伍萬元整，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及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肆拾伍萬元整。

(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)及權利變換計畫，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壹佰壹拾伍萬元整。

立合約書人

甲　　方：三穎建設開發股份有限公司

負 責 人：沈政霖

統 一 編 號：27419886

聯 絡 地 址：新北市中和區中山路2段348巷2號9樓

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

中　華　民　國　113　年　3　月　5　日

華晟不動產估價師事務所
Hua Cheng Real Estate Appraisal Firm

都市更新權利變換前後不動產價值評估委託契約書

立契約書人　三穎建設開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）
華晟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 **新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地** 更新單元都市更新前後不動產價值及權利價值變換評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

一、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
二、更新後各建築單元及其土地應有部分之權利價值。
三、提供因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值及租金補貼。
四、依《不動產估價技術規則》製作估價報告書，並配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
五、配合本案相關權利變換計畫之說明會/公聽會/聽證會/幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會與相關審議會議等法定會議之列席說明。
六、配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期依送件時委託人提供估價條件之書面函件辦理。

第三條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用及付款辦法

一、服務費用

權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣玖拾伍萬元整（NT$950,000）**；若選定乙方為權利變換價值基礎者，需另加收權利變換價值基礎服務費用**新臺幣肆拾萬元整（NT$400,000）**。（以上費用已含 10%所得稅扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供）。

二、付款時間及金額

（一）第一期款：自雙方簽訂本契約時，甲方應支付估價基本服務費用之15%予乙方，計**新臺幣壹拾肆萬貳仟伍佰元整（NT$ 142,500）**。

華晟不動產估價師事務所
Hua Cheng Real Estate Appraisal Firm

二、若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十條 委託契約之終(中)止

一、委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第四條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
二、委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第四條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十一條 其他約定事項

一、乙方出具之不動產估價報告書上載明之委託人為本案實施者。
二、本契約有效期限為自簽約日起一年內有效，逾有效期間仍未出具估價報告書，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用則另訂契約執行之。
三、本契約如有未盡事項，悉依有關法令、善良習慣、誠實信用原則公平解決之。如有爭議涉訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
四、本契約書壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，自簽約日起生效。

（以下空白）

立契約書人

甲　方：三穎建設開發股份有限公司
代 表 人：沈政霖　統一編號：27419886
地　址：新北市中和區中山路二段 348 巷 2 號 5 樓
電　話：(02)2248-5422

乙　方：華晟不動產估價師事務所
代 表 人：張庭華　統一編號：38593215
地　址：臺北市中正區重慶南路一段 [illegible] 號 3 樓之 7
電　話：(02)2311-8295

中　華　民　國　113　年　5　月　10　日

不動產估價費用（長興不動產估價師聯合事務所）

不動產估價契約書

三穎建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立契約書人

長興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「新北市中和區公園段443地號等12筆土地」更新單元都市更新前後不動產價值及權利價值變換評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

一、 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
二、 更新後各建築單元之權利價值。
三、 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
四、 配合本案相關權利變換計畫之說明會/公聽會/聽證會/幹事會或專案小組 、都市更新及爭議處理審議會與相關審議會議等法定會議之列席說明。
五、 配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期依送件時委託人提供估價條件之書面函件辦理。

第三條 價格種類及估價條件：

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用及付款辦法

一、 服務費用

權利變換估價基本服務費用共計新臺幣玖拾伍萬元整（NT$950,000）；若選定乙方為權利變換價值基礎者，需另加收權利變換價值基礎服務費用新臺幣肆拾萬元整（NT$400,000）。（以上費用已含 10%所得稅扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供）。

二、 付款時間及金額

（一）第一期款：自雙方簽訂本契約時，甲方應支付估價基本服務費用之15%予乙方，計新臺幣壹拾肆萬貳仟伍佰元整（NT$ 142,500）。

（二）第二期款：乙方出具更新前價值試算表時，甲方應支付估價基本服務費用之15%予乙方，計新臺幣壹拾肆萬貳仟伍佰元整（NT$ 142,500）。

（三）第三期款：乙方出具更新後價值試算表時，甲方應支付估價基本服務費用之30%予乙方，計新臺幣貳拾捌萬伍仟元整（NT$ 285,000）。

（四）第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應支付估價基本服務費用之30%予乙方，計新臺幣貳拾捌萬伍仟元整（NT$ 285,000）；乙方若受選定為權利

1

立契約書人：

甲 方：三穎建設開發股份有限公司

代表人：沈政霖

地 址：新北市中和區中山路二段348巷2號9F

統一編號：27419886

電 話：(02) 2248-5422

乙 方：長興不動產估價師聯合事務所

代表人：吳國仕

地 址：台南市東區東門路二段297號7樓之1

統一編號：47771859

電 話：06-2003918

中 華 民 國 113 年 6 月 4 日

4

不動產估價費用（中泰不動產估價師聯合事務所）

都市更新權利變換前後不動產價值評估委託契約書

立契約書人　三穎建設開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）
中泰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 **新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地** 更新單元都市更新前後不動產價值及權利價值變換評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

一、 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
二、 更新後各建築單元及其土地應有部分之權利價值。
三、 提供因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值及租金補貼。
四、 依《不動產估價技術規則》製作估價報告書，並配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
五、 配合本案相關權利變換計畫之說明會/公聽會/聽證會/幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會與相關審議會議等法定會議之列席說明。
六、 配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期依送件時委託人提供估價條件之書面函件辦理。

第三條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用及付款辦法

一、 服務費用

權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣玖拾伍萬元整（NT$950,000）**；若選定乙方為權利變換價值基礎者，需另加收權利變換價值基礎服務費用**新臺幣肆拾萬元整（NT$400,000）**。（以上費用已含 10%所得稅扣繳；產權清冊及謄本由甲方提供）。

二、 付款時間及金額

（一）第一期款：自雙方簽訂本契約時，甲方應支付估價基本服務費用之15%予乙方，計**新臺幣壹拾肆萬貳仟伍佰元整（NT$ 142,500）**。

二、 若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另計。

第十條 委託契約之終(中)止

一、 委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第四條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
二、 委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第四條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十一條 其他約定事項

一、 乙方出具之不動產估價報告書上載明之委託人為本案實施者。
二、 本契約有效期限為自簽約日起一年內有效，逾有效期間仍未出具估價報告書，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用則另訂契約執行之。
三、 本契約如有未盡事項，悉依有關法令、善良習慣、誠實信用原則公平解決之。如有爭議涉訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
四、 本契約書壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，自簽約日起生效。

（以下空白）

立契約書人

甲　　方：三穎建設開發股份有限公司
代 表 人：沈政霖　　統一編號：27419886
地　　址：新北市中和區中山路二段 348 巷 2 號 9 樓
電　　話：(02)2248-5422

乙　　方：中泰不動產估價師聯合事務所
代 表 人：鐘少佑　　統一編號：88169185
地　　址：臺北市中山區南京東路二段 71 號 7 樓
電　　話：(02)2567-0111

中　華　民　國　113　年　　月　　日

鄰房鑑定費用

永和安樂段鄰房鑑定單元數統計表

甲方：	三穎建設開發股份有限公司	工程名稱：中和區公園段現況鑑定 報價日期：1130807 案號：2435
乙方：	社團法人新北市建築師公會 黃森田建築師 0919-563-371	



序號(單元數)	門牌
1	新北市中和區保健路19巷10-5號1F
2	新北市中和區保健路19巷10號1F
3	新北市中和區保健路19巷10號2F
4	新北市中和區保健路19巷10號3F
5	新北市中和區保健路19巷10號4F
6	新北市中和區保健路19巷12號1F
7	新北市中和區保健路19巷12號1F
8	新北市中和區保健路19巷12號2F
9	新北市中和區保健路19巷12號3F
10	新北市中和區保健路19巷12號4F
11	新北市中和區宜安路159號1F
12	新北市中和區宜安路159號2F
13	新北市中和區宜安路159號3F
14	新北市中和區宜安路159號4F
15	新北市中和區宜安路161號1F
16	新北市中和區宜安路161號2F
17	新北市中和區宜安路161號3F
18	新北市中和區宜安路161號4F
19	屋突
20	屋頂加蓋(1)
21	屋頂加蓋(2)
22	屋頂加蓋(3)
23	屋頂加蓋(4)
24	B1(1)
25	B1(2)

序號(單元數)	門牌
27	B1(4)
28	樓梯(1)
29	樓梯(2)
30	新北市中和區宣安路143號1F
31	新北市中和區宣安路143號2F
32	新北市中和區宣安路143號3F
33	新北市中和區宣安路143號4F
34	新北市中和區宣安路143號5F
35	新北市中和區宣安路145號1F
36	新北市中和區宣安路145號2F
37	新北市中和區宣安路145號3F
38	新北市中和區宣安路145號4F
39	新北市中和區宣安路145號5F
40	新北市中和區宣安路147號1F
41	新北市中和區宣安路147號2F
42	新北市中和區宣安路147號3F
43	新北市中和區宣安路147號4F
44	新北市中和區宣安路147號5F
45	新北市中和區宣安路149號1F
46	新北市中和區宣安路149號2F
47	新北市中和區宣安路149號3F
48	新北市中和區宣安路149號4F
49	新北市中和區宣安路149號5F
50	新北市中和區宣安路151號1F
51	新北市中和區宣安路151號2F

序號(單元數)	門牌
1230	屋頂加蓋
1293	新北市中和區中安街178巷3號(1F)
1294	新北市中和區中安街178巷3號(2F)
1295	屋頂加蓋
1296	B1
1297	樓梯
1298	新北市中和區中安街178巷5號(1F)
1299	新北市中和區中安街178巷5號(2F)
1300	屋頂加蓋
1301	B1
1302	樓梯
1303	新北市中和區中安街178巷18弄7號1F
1304	新北市中和區中安街178巷18弄7號2F
1305	新北市中和區中安街178巷18弄7號3F
1306	新北市中和區中安街178巷18弄7號4F
1307	新北市中和區中安街178巷18弄7號5F
1308	新北市中和區中安街178巷18弄9號1F
1309	新北市中和區中安街178巷18弄9號2F
1310	新北市中和區中安街178巷18弄9號3F
1311	新北市中和區中安街178巷18弄9號4F
1312	新北市中和區中安街178巷18弄9號5F
1313	屋突(1)
1314	屋突(2)
1315	屋頂加蓋(1)
1316	屋頂加蓋(2)
1317	屋頂加蓋(3)
1318	屋頂加蓋(4)
1319	B1(1)
1320	B1(2)
1321	樓梯
1322	新北市中和區中安街178巷18弄21號1F
1323	新北市中和區中安街178巷18弄21號2F
1324	新北市中和區中安街178巷18弄21號3F
1325	新北市中和區中安街178巷18弄21號4F
1326	新北市中和區中安街178巷18弄21號5F
1327	新北市中和區中安街178巷18弄21號6F
1328	新北市中和區中安街178巷18弄23號1F
1329	新北市中和區中安街178巷18弄23號2F
1330	新北市中和區中安街178巷18弄23號3F

序號(單元數)	門牌
1292	樓梯
1331	新北市中和區中安街178巷18弄23號4F
1332	新北市中和區中安街178巷18弄23號5F
1333	新北市中和區中安街178巷18弄23號6F
1334	新北市中和區中安街178巷18弄25號1F
1335	新北市中和區中安街178巷18弄25號2F
1336	新北市中和區中安街178巷18弄25號3F
1337	新北市中和區中安街178巷18弄25號4F
1338	新北市中和區中安街178巷18弄25號5F
1339	新北市中和區中安街178巷18弄25號6F
1340	屋突(1)
1341	屋突(2)
1342	屋頂加蓋(1)
1343	屋頂加蓋(2)
1344	屋頂加蓋(3)
1345	屋頂加蓋(4)
1346	B1(1)
1347	B1(2)
1348	B1(3)
1349	樓梯(1)
1350	樓梯(2)
1351	新北市中和區中安街262巷41號1F
1352	新北市中和區中安街262巷41號2F
1353	新北市中和區中安街262巷41號3F
1354	新北市中和區中安街262巷41號4F
1355	屋頂加蓋
1356	B1
1357	樓梯
1358	新北市中和區中安街178巷18弄8號(1F)
1359	新北市中和區中安街178巷18弄8號(2F)
1360	屋頂加蓋
1361	B1
1362	樓梯
1363	新北市中和區中安街178巷18弄10號(1F)
1364	新北市中和區中安街178巷18弄10號(2F)
1365	屋頂加蓋
1366	B1
1367	樓梯

報價計算：
1,367單元*8,000元*70%(依照建築師公會頒定鑑定費收費標準)=7,655,200元

現況鑑定鑑定費：**新台幣柒佰陸拾伍萬伍仟貳佰元整**
(含各幢垂直水平測量、各戶各空間至少兩同照片及瑕疵照片 、公會審查費、報告書製作兩冊、稅金等)

估價單

致：王詩淯小姐
電話:2248-5422#231
FAX:2248-0245

三穎建設開發股份有限公司 台照

工程名稱：新北市中和區公園段438等12筆地號建築線申請工程

項目	單位	數量	單價	金額	備考
補樁噴漆拍照	式	1		19,000	
現況圖修測補測	式	1		6,000	
建築線副本製作	式	1		4,000	
建築線申請及會勘	式	1		11,000	
發票營業稅	式	1		2,000	
					6/4 議價
總計新台幣：肆萬貳仟元整				42,000	40,000

1. 地號:438~447, 436, 471(部分)等12筆。
2. 工期:測量及申請約1.5個月。
3. 市府核發建築線副本5份, 若需增加副本, 每增加一份規費100元。
4. 本估價單如蒙同意，請於框內空白處簽名回傳確認，以便安排作業。
5. 本公司聯絡人:明明小姐。
6. 付款方式:建築線核准後一次請款。

備註:待通知後再做

6/7

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一段52巷24號1樓
電　話： (02)2966-8751　傳 真：(02)2966-8740
E-mail ： gwosin@ms27.hinet.net
日　期： 中華民國113年6月3日

估價單

致:楊佳穎小姐
電話:2248-5422#260
FAX:2248-0245

三穎建設開發股份有限公司 台照

工程名稱：新北市中和區公園段438等10筆地號建築線測量

項目	單位	數量	單價	金額	備考
導線及樁位測量	式	1		27,000	
現況高程測量	式	1		21,000	比例尺1:500
建築線申請書圖製作	式	1		6,000	
發票營業稅	式	1		2,700	
總計新台幣:~~伍萬陸仟柒佰元整~~				~~56,700~~	53,000含稅」

1. 地號:438~447等10筆。
2. 工期:測量內外業約一個月。 測量範圍:基地境界線周圍25公尺。
3. 現況圖為申請案一般圖面, 若有特殊需求, 請事先告知, 以便重新估價。
4. 本估價單如蒙同意，請於框內空白處簽名回傳確認，以便安排作業。
5. 本公司聯絡人:明明小姐。

合約專用章 三穎建設開發股份有限公司

2023.11.23 議價

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一段52巷24號1樓
電　話： (02)2966-8751　傳 真：(02)2966-8740
E-mail ： gwosin@ms27.hinet.net
日　期： 中華民國112年11月23日

估價單

致：王詩淯小姐
電話:2248-5422#231
FAX:2248-0245

三穎建設開發股份有限公司 台照

工程名稱：新北市中和區公園段438等12筆地號都更建物現況測量工程

項目	單位	數量	單價	金額	備考
房屋現況尺寸測量	式	1		79,000	比例尺1:500
門牌調查及拍照	式	1		12,000	
每戶面積計算	式	1		21,000	
成果圖表整理製作	式	1		100,000	
測量技師簽證	式	1		20,000	
發票營業稅	式	1		11,600	
					6/4 議價
總計新台幣：貳拾肆萬參仟陸佰元整				243,600	230,000

1. 地號：438~447, 436, 471(部分)等12筆。
2. 工期：測量內外業約一個月(住戶配合情況會增減工期)。
3. 付款方式：定金1/3，送交成果書圖付2/3。
4. 本估價單如蒙同意，請於框內空白處簽名回傳確認，以便安排作業。 6/7
5. 本公司聯絡人：明明小姐。

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一段52巷24號1樓
電　話：(02)2966-8751　傳真：(02)2966-8740
E-mail：gwosin@ms27.hinet.net
日　期：中華民國113年5月31日

五大銀行平均基準利率

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」

小 中 大　　發布日期：2024-07-15

五大銀行平均存款利率	一個月期	1.225
	三個月期	1.286
	六個月期	1.452
	九個月期	1.565
	一年期	1.700
	二年期	1.711
	三年期	1.718
五大銀行平均基準利率	3.263	

- 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。

郵政儲金一年期定存利率

存款利率

郵政儲金利率表(年息)

本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廳牌告利率為準。

(利率生效日期: 113/03/27)　　查詢時間: 113/08/26 - 09:17:17

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位!

存簿儲金	(免扣一切稅捐)	0.830 %
媒體轉帳薪資存款	(免扣一切稅捐)	0.885 %
數位存款	(免扣一切稅捐)	0.830 %
公教存款		1.720 %
劃撥儲金(未領用支票)		0.705 %
劃撥儲金(已領用支票)		不計息

一、 存簿儲金每一實體及數位存款帳戶，最高計息餘額為新臺幣100萬元。同一證號且相同戶名帳戶歸戶合併計算利息，歸戶計息最高限額為新臺幣100萬元。
二、 數位存款帳戶採存簿儲金利率計息，如為薪資轉存戶則採媒體轉帳薪資存款利率計息。
三、 劃撥儲金每日存款餘額達最低起息金額(1萬元)者，以存款餘額按日計息;未達最低起息金額者不給息。
四、 以上係半年結息一次。

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達500萬元	1.215 %	1.215 %
	500萬元(含)以上	0.705 %	0.705 %
3月~未滿6月期	未達500萬元	1.285 %	1.285 %
	500萬元(含)以上	0.710 %	0.710 %
6月~未滿9月期	未達500萬元	1.450 %	1.435 %
	500萬元(含)以上	0.725 %	0.725 %
9月~未滿1年期	未達500萬元	1.480 %	1.450 %
	500萬元(含)以上	0.735 %	0.735 %
1年~未滿2年期	未達500萬元	1.725 %	1.685 %
	500萬元(含)以上	0.835 %	0.835 %
2年~未滿3年期	未達500萬元	1.740 %	1.720 %
	500萬元(含)以上	0.840 %	0.840 %
3年期	未達500萬元	1.740 %	1.740 %
	500萬元(含)以上	0.845 %	0.845 %

一、儲戶以定期儲金存單向立帳局申請質押借款，計息方式如下：
(一)存單採固定利率者，按質押存單之存款利率加年息1%計算。
(二)存單採機動利率者，按借款當時質押存單相同期別存款機動利 率另加年息1%計算，遇利率調整時，借款利率隨之變動。
二、自105年3月17日起實施定期儲金大額存款利率牌告作業，適用存款金額為500萬元（含）以上。

信託費用

協 議 書

立協議書人：三穎建設開發股份有限公司……（以下稱委託人）
上海商業儲蓄銀行股份有限公司……（以下稱受託人）

一、緣委託人為於新北市中和區公園段438、439、440、441、442、443、444、445、446、447等10筆地號土地興建房屋（以下稱本開發案），委託人分別與前揭土地之所有權人（即地主）簽訂合建契約及與受託人簽訂信託契約（契約編號：R-5611306001B-38B），有關信託契約約定受託人之報酬，委託人與受託人合議如下：

（一）信託手續費：

1. 受託人就製作信託約據及辦理對保、用印等事宜收取信託手續費，合計新台幣壹佰壹拾肆萬元整（NT$1,140,000）由委託人負擔，並於簽訂本協議書後十五個受託人營業日內，以現金、轉帳或其他雙方約定之方式，乙次給付予受託人。
2. 後續如信託契約有新增簽訂者，按每份契約收取新台幣參萬元整（NT$30,000），由委託人負擔，以現金、轉帳或其他雙方約定之方式，乙次給付予受託人。

（二）信託管理費：

1. 如自受託人收受首筆信託財產之日起，逾三十六個月信託關係仍未消滅者，每逾一年（未滿一年者以一年計），受託人得依每份信託契約按年收取新台幣壹萬元整（NT$10,000）之信託管理費，由委託人負擔，委託人應以現金、轉帳或其他與受託人約定之方式，乙次給付予受託人，或由受託人於次月五日自委託人所屬之信託資金中逕予收取。
2. 信託關係終止，受託人將信託財產移轉於歸屬權利人前，信託關係視為存續，受託人仍得依前款約定收取信託報酬。

（三）契約修改費：

本開發案之契約修改費每次計為新台幣參仟元整（NT$3,000），由委託人負擔，並經關係人及受託人同意後，以現金、轉帳或其他與受託人約定之方式，乙次給付予受託人。

二、委託人同意信託契約解除、終止或消滅時(無論是否交付信託財產)，受託人就已收取之報酬，無需返還。

三、本協議書以中華民國法律為準據法，本協議書未盡事宜，悉依中華民國相關法令規定辦理。

四、各方當事人同意，如因本協議書涉訟時，應以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但法律另有專屬管轄之規定者，不在此限。

五、本協議書自簽訂日起生效。正本壹式貳份，由立協議書人各執壹份。

立協議書人

委　託　人：三穎建設開發股份有限公司
代　表　人：董事長　洪政森
統 一 編 號：27419886

受　託　人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
代　表　人：董事長　李慶言
代　理　人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部
協理　[illegible]

中　華　民　國　　年　　月　　日

113. 7.29

依據 112.8.17 修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定：
實施主體為一般建商，信託費用以百分之五十提列。

故本案信託費用以 570,000 元（1,140,000 元x50%）提列共同負擔成本。

容積移轉購入及委辦費用

報 價 單

東琳不動產事業有限公司

■基本資料

工程名稱	新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫案					
委託人	三穎建設開發股份有限公司			連絡電話	2248-5422	
基地位置	新北市公園段					
基地地號	公園段443地號等11筆土地					
基地面積	1,335.15	㎡	113年公告現值	$198,818	總公告現值	$265,451,626
預估容移	12.40%		預估移入量體	$32,916,002		
使用分區	住宅區		法定建蔽率	50%	法定容積率	300%

■服務酬金計算

		備註
書面審查—合預審	基本資料調查	1.審查費用由委託人支付。 2.送出基地及接受基地各項權利文件由委託人提供。 3.區公所、地政事務所及政府機關所需公文申請。 4.調閱謄本、分區、地形航測圖、都市計畫圖等費用由受託人支付。
	法令初步分析	
	開發策略研擬	
	建築物量體檢討	
	各項文件製作	
	附件資料備證	
	基地現況拍攝後製	
	捷運車站範圍地形圖後製	
	都審協同作業	
實質會勘／捐贈	各項文件製作	1.送出基地及接受基地各項權利文件由委託人提供。 2.審查費用、會勘指界費用、贈與移轉之代書費、印花、稅規費等由委託人支付。 3.調閱謄本、分區等圖說費用由受託人支付。
	附件資料備證	
	會同主管機關現地勘查	
	協助信用排除	
	協助捐贈事宜	
許可申請	各項文件製作	1.免稅證明影本、移轉契約書影本、贈與後土地謄本正本由委託人提供。 2.建築報告書等由受託人制作。
	計畫書排版編製	
	完整方案檢核	

■容移委辦+公設地買賣計價以 $48,082,402 **元整計算(含稅)**

■容移委辦付款期程：		
第一期款：合約簽定後，支付開辦費	20%	$400,000
第二期款：取得書審核准函後	30%	$600,000
第三期款：取得二階核准函後	40%	$800,000
第四期款：取得容移許可函後	10%	$200,000
總計	100%	$2,000,000
■公設地買賣價(140%)：		
第一期款：簽約、備證、用印	30%	$13,824,721
第二期款：完稅	50%	$23,041,201
第三期款：過戶	20%	$9,216,480
總計	100%	$46,082,402

註： 110年1月1日起新北市政府容積獎勵及變更，依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘察收費標準」條文收費，此報價不含上述費用。

■服務單位：東琳不動產事業有限公司
■承辦人：賴姵禎
新北市板橋區民生路一段33號22樓
TEL：8262-3358 FAX：8262-3277
EMAIL：donglin82623358@gmail.com

中 華 民 國 113 年 8月 22 日

東琳不動產事業有限公司 統一發票專用章 統一編號 28027655 負責人：吳順震 電話:02-82623358 板橋區民生路一段33號22樓

處處爲您著想……
上海商業儲蓄銀行
THE SHANGHAI COMMERCIAL & SAVINGS BANK, LTD.

上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

信託契約編號：R-A

委 託 人：○○○

三穎建設開發股份有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

關 係 人:上海商業儲蓄銀行股份有限公司北中和分公司

中華民國　年　月　日

上海商業儲蓄銀行
不動產信託契約書

○○○　〔以下稱委託人（一）〕
立契約書人：三穎建設開發股份有限公司　〔以下稱委託人（二），與委託人（一）合稱委託人〕
上海商業儲蓄銀行股份有限公司　〔以下稱受託人〕
上海商業儲蓄銀行股份有限公司北中和分公司　〔以下稱關係人〕

爰委託人（一）與委託人（二）合作興建房屋（以下稱本開發案），為使工程能順利完工，特與受託人簽訂本信託契約，全體當事人約定共同遵守條款如下：

第一條　信託目的

本信託契約之信託目的，係為使本開發案工程能順利完工，取得建造執照、建物使用執照，辦妥建物所有權第一次登記、委託人(二)就興建完成可分得之房地設定第一順位最高限額抵押權予關係人，或全數清償關係人就本開發案之融資款項，而由受託人於信託存續期間內為本信託財產之管理及處分。

第二條　受益人

一、本信託契約之受益人即為委託人。

二、本信託契約之受益人，於信託存續期間內不得變更，委託人無保留變更受益人及分配、處分信託利益之權利。

第三條　信託財產之種類、名稱、數量及價額

一、委託人（一）、委託人（二）應分別移轉交付之信託財產如下：

（一）不動產：由委託人（一）交付，其標示如下（詳細內容應依附件二謄本所示，且實際完成信託登記予受託人為準）：

土地坐落					面積（平方公尺）	交付受託人時之所有權人	交付信託之權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
						○○○	1分之1

（二）金錢：由委託人（二）交付，應以委託人（二）實際存入受託人指定信託專戶之帳載金額為準。

二、除本信託契約另有約定外，委託人如欲追加信託財產者，應向受託人提出申請，並經受託人同意後為之。

三、受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，

仍屬信託財產。

第四條　信託存續期間

一、本信託契約之存續期間，自全體當事人簽訂本信託契約並經委託人交付首筆信託財產予受託人之日起，至信託目的完成時止。

二、本信託契約之存續期間，非依下列方式不得變更。

（一）經委託人、關係人及受託人之共同書面同意；

（二）依本信託契約第十二條之規定解除或終止。

第五條　信託公示

一、有關為信託財產之不動產其所有權移轉之信託登記、信託締屬登記、塗銷信託登記及其他與本開發案相關之不動產登記作業，得由委託人（二）指定並經受託人同意之地政士辦理之。

二、前項辦理不動產登記作業所需費用及地政士或被選任人之報酬，由委託人（二）負擔。

第六條　信託財產管理及運用方法

一、信託財產之一切相關稅賦及費用，由委託人按本信託契約之約定負擔。

二、委託人（二）信託之資金，係用於繳納因信託財產所生之相關稅款及信託相關費用（含受託人報酬）、應負擔之稅負或費用。若有不足者，應由委託人（二）補足。

三、除本信託契約另有約定外，受託人就信託財產之管理運用方法係單獨管理運用，並依下列各款所定營運範圍或方法為之：

（一）不動產：

1. 委託人（一）應於簽訂本信託契約後九十個受託人營業日內，將辦理本開發案不動產信託移轉登記必要之用印書件及權狀，提供給委託人（二）指定並經受託人同意之地政士，以辦理不動產移轉及信託登記予受託人名下，移轉後之不動產權狀正本並應交付由受託人保管之。

2. 除本信託契約另有約定外，不動產之管理限於與本開發案相關之範圍內，委託人（一）同意授權由委託人（二）對受託人為具體特定之運用指示〔包括但不限於依「都市更新條例」辦理興建開發事宜、申請建照執照、土地複丈及標示變更登記申請（如鑑界、再鑑界）、土地使用權同意書、土地分割及合併、辦理使用執照申請及於辦理不動產移轉登記之文件用印相關事宜等〕，受託人依該指示為管理、運用，受託人對不動產之管理運用方法不具運用決定權。

3. 委託人（一）同意信託存續期間，前目對委託人（二）之授權非

經委託人（二）書面同意，不得變更或撤銷之。

4. 如委託人因本開發案對關係人負有債務者，該委託人應配合關係人，於興建完成並辦妥建物所有權第一次登記後九十日內，就本開發案所屬之建物，完成設定第一順位最高限額抵押權予關係人，以作為該委託人因本開發案對關係人所負債務之擔保。

（二）金錢（含現金）：

1. 屬金錢之信託資產者，其營運範圍或方法，限為上海商業儲蓄銀行新臺幣活期存款，受託人於該營運範圍內不具運用決定權。委託人（即受益人）瞭解本信託財產專戶之存款帳戶開立於受託人營業單位，屬信託業法第二十七條規定之利害關係交易。

2. 本信託契約第十一條關於各項費用之負擔及其支付方法，悉依委託人（二）之書面指示，受託人於該營運範圍或方法內，不具運用決定權。

四、受託人為信託財產之管理或其他與信託財產有關之各項權利義務事項行使，應遵守相關法令規定或市場交易慣例。

五、除本信託契約另有約定外，委託人保留變更信託財產之營運範圍或方法之權利，信託存續期間內，委託人得以書面指示受託人變更各該信託財產之管理方式，但仍應符合投資、運用標的及相關法令之規定或市場交易慣例，並經受託人同意。管理方式變更者，受託人得要求報酬另議，否則受託人得拒絕依其指示辦理。

六、信託財產應以受託人之信託財產名義表彰之，並將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。

七、若發生第三人對信託財產或信託受益權進行保全處分或強制執行之情事，受託人得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否繼續執行本信託契約約定事務，受託人依法院命令對信託財產或信託受益權所為之管理、運用及處分，委託人絕無異議。

第七條　信託收益與信託財產之計算、分配之時期及方法

一、委託人應自負盈虧；受託人不擔保、依法亦不得承諾擔保本金或最低收益率，惟如有收益，均歸受益人享有。

二、除本信託契約另有約定外，信託財產管理運用所生之收益，受託人得將其全數歸入信託專戶中再行管理，信託存續期間內不再分配。

三、信託財產發生之收入，除法令或主管機關另有規定外，受託人應於所得發生年度，按所得類別依所得稅法相關規定，減除成本、必要費用及損耗後，分別計算受益人之各類所得額，填發扣繳憑單，由受益人併入當年度所得額申報。

四、除本信託契約另有約定外，信託財產之分配，由受託人扣除就信託財產或

處理信託事務所支出之稅捐、費用及負擔之債務後，就其餘額分配之，其分配之時期及方法，悉依各該信託財產委託人之書面指示分別辦理。惟委託人指示分配之信託財產如屬不動產者，該委託人應取得委託人（二）及關係人之書面同意後，始得向受託人申請。委託人之分配指示應合法、明確、適當及可行，如指示之給付日非受託人營業日時，則順延至次一營業日。

第八條　信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係因信託目的完成而消滅者，受託人應依下列方式返還信託財產：

（一）屬金錢之信託財產者：

受託人於對信託財產進行清算並分別自信託專戶內扣除委託人（二）就本開發案應負擔之各項費用、支出及應負擔之債務後，本開發案信託專戶內如有餘額者，受託人應交付予委託人（二）或其繼受人。

（二）屬不動產之信託財產者：

於委託人(一)均已清償完畢其應負擔之各項費用、稅捐、支出及應負擔之債務後，受託人應將土地分別返還予委託人(一)或其繼承人。

二、信託關係因信託目的不能完成而消滅者：

除本信託契約另有約定外，受託人應於各該委託人清償其應負擔之各項費用、稅捐、支出及應負擔之債務後，將剩餘信託財產分別返還予其所屬之委託人〔即將屬金錢之剩餘信託財產交付予委託人（二），將屬不動產之信託財產辦理移轉登記至委託人（一）或其繼承人名義下〕。

三、信託關係因本信託契約第十二條第三項之規定終止、受託人依信託法第三十六條規定辭任、或經法院解任、或因其他法定或約定事由致喪失受託人地位者，除本信託契約另有約定或法令另有規定外，受託人應於清算後，將不動產依本條第二項方式移轉登記予委託人或新受託人，信託專戶中之款項扣除各項費用、支出及應負擔之債務後，如仍有餘額者，應交付予委託人（二）或新受託人。

四、信託關係消滅時，受託人應就信託事務之處理作成結算書與報告書，並取得委託人（即受益人）或其他歸屬權利人之承認。前述受通知人於結算書與報告書送達後十五日內未提出異議者，即視為承認。前述受通知人於結算書與報告書送達後十五日內提出異議時，除受託人認定其異議合理、正當外，經受託人就該結算書與報告書重為送達後，逾十五日未向法院提起確認之訴者，亦視為承認。

五、前項結算書與報告書經個別受通知人之承認或視為承認後，受託人就其記載事項，對委託人（即受益人）所負之責任視為解除。受託人應交付各該受益人（或歸屬權利人）所屬之信託財產，信託財產中之不動產如存有負

擔者，概由該歸屬權利人繼受之。

六、信託關係消滅時，如因本信託契約及信託行為所生之各項費用及稅負（包括但不限於信託報酬、稅捐、相關費用、債務等）未完成清償前，受託人得對信託財產依法行使留置權、或要求委託人（即受益人）或其他歸屬權利人提供相當之擔保或立即支付、或逕自信託財產予以扣抵取償。

七、如土地有辦理合併、分割者，受託人應依該土地所屬之主管機關所核定之地價改算通知文件中所載變更後之資料，移轉登記予委託人。

第九條　受託人之責任

一、受託人應依信託法、信託業法、投資標的相關法令及相關金融慣例，以善良管理人之注意義務，妥善處理信託事務，並負忠實義務，且不得為自己或其代表人、受僱人或第三人謀取任何不當利益。

二、除本信託契約另有約定外，受託人應自己處理信託事務，如有違反而使第三人代為處理信託事務者，就該第三人之行為與就自己之行為負同一之責任。但涉及中華民國領域外或有不得已之事由者，得使第三人代為處理，因此所生之費用由信託財產負擔，受託人並僅就第三人之選任及監督其職務之執行負其責任。

三、受託人不得對委託人（即受益人）有虛偽、詐欺或其他足致他人誤信之行為。

四、受託人不得以信託財產辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他未經中央主管機關指定之業務項目，亦不得以信託財產借入款項。

五、受託人對於不可抗力或不可歸責於己之事由，致信託財產遭受損害或無法繼續處理信託事務者，不負賠償責任。

六、受託人於信託存續期間內，應將信託財產之管理、運用情形，每年定期作成信託財產目錄，並編製收支計算表送交委託人（即受益人）。

七、任一委託人及信託關係人得以書面方式向受託人申請閱覽、抄錄或影印前項文書，受託人於確認申請人身分無誤後，應予以辦理。

第十條　受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法

受託人辦理本信託契約信託事務之信託報酬由委託人（二）負擔，其報酬計算標準及支付時期由委託人（二）負擔與受託人另行約定之。

第十一條　各項費用之負擔及其支付方法

一、本開發案有關之費用及稅負【包括但不限於原應由委託人負擔之地價稅、不動產所有權移轉登記費用、信託登記費用、受託人報酬、土地複丈申請相關費用、受託人就信託財產或執行本信託契約所支出之稅捐或所生之相關費用或因而負擔之債務，或其他受託人因信託關係所發生之費用（包括但不限於受託人因信託關係所生事項而成為強制執行或訴訟程序當事

人，其所衍生之訴訟費、律師費及其他相關費用等）或負擔之債務】，均由委託人（二）負擔，委託人（二）得直接支付，或由委託人（二）以書面指示受託人以其信託財產支付；如由委託人（二）以書面指示受託人自本開發案其信託專戶逕行支付或取償者，遇信託專戶餘額有不足支付時，委託人（二）應於受託人通知之繳款期限內，將款項不足部分繳付至本開發案信託專戶。前揭費用、稅負或負擔之債務依委託人間之約定應由委託人（一）負擔或分擔者，由委託人（二）自行向委託人（一）追償之。

二、受託人就管理信託財產或處理信託事務所生之費用及因不可歸責於受託人事由所受之損害，悉由委託人（二）負擔。

第十二條　信託契約之變更、解除及終止之事由

一、本信託契約除因法令變更、依法院或主管機關之命令變更或本信託契約另有約定外，非經全體委託人、關係人及受託人之書面協議，不得變更。

二、除法令另有規定外，本信託契約於下列任一事由發生時，得解除之：

（一）委託人未於簽訂本信託契約後九十日（或其他各方當事人另行約定之期間）內，將約定之信託財產移轉交付予受託人管理，經受託人以書面通知委託人交付，仍未於該通知所定期限內移轉交付者，受託人得以書面通知委託人解除本信託契約；

（二）受託人於委託人移轉交付首筆信託財產後六十日（或其他各方當事人另行約定之期間）後，無正當理由仍未開始依本信託契約為管理，經該委託人以書面通知改正，仍未於該通知所定期限內改正者，該委託人得經其他委託人及關係人同意後，以書面通知受託人解除本信託契約；

（三）因不可歸責於任一方當事人之事由，致本信託契約於簽訂後逾九十日（或其他各方當事人另行約定之期間），受託人仍無法依本信託契約開始信託行為者，全體委託人得經關係人同意後，以書面通知受託人解除本信託契約。

三、於下列任一情事發生時，委託人得終止本信託契約：

（一）受託人違反本信託契約之約定，經委託人以書面通知限期改正，受託人仍未於委託人所定期限內改正者。

（二）受託人解散、聲請重整、聲請破產宣告或停止營業時。

（三）受託人因撤銷或廢止許可，致不能繼續兼營信託業務。

（四）如本信託契約自簽約日起屆滿三十六個月，委託人（二）尚未取得本開發案之建造執照者，委託人（一）得於自該屆滿之日起至本開發案之建造執照核定之前一日止，單獨以書面通知〔以委託人（一）寄發日之郵戳為憑〕各方當事人終止本信託契約。

四、於下列任一情事發生時，受託人得終止本信託契約：

（一）委託人違反本信託契約之約定，經受託人以書面通知限期改正，委託人仍未於受託人所定期限內改正者。

（二）因可歸責於委託人或其代表人、受僱人、代理人、受任人或其他輔助人之行為，致受託人無法履行本信託契約義務時。

（三）委託人（二）解散、聲請重整、聲請破產宣告、撤銷或廢止設立登記、停業或歇業時，受託人得經關係人同意後終止本信託契約。

五、除法令另有規定或雙方另有約定外，本信託契約因下列事由之一而全部終止：

（一）本信託契約經全體當事人協議終止。

（二）法院或主管機關命令終止者。

（三）受託人法人人格消滅而無合法之繼受人者。

（四）因不可抗力事由發生致受託人無法執行本信託契約所定之信託行為，任一方當事人得終止本信託契約。

（五）其他致信託目的無法達成之事由。

六、如因可歸責於任一方當事人之事由，致本信託契約因本條第二項至第四項規定解除或終止者。如他方當事人因而受有損害時，該他方當事人得向可歸責之當事人請求賠償。

七、本信託契約終止後，任一委託人或受託人於終止生效日前已得享有之權利及應負擔之義務，不因此而受影響。

八、信託存續期間開始前，委託人得隨時解除本信託契約。本信託契約依前述約定解除時，受託人毋須返還任何已收取之費用（包括但不限於信託手續費及契約修改費）予委託人。

第十三條　風險承擔及預告

一、信託財產之管理、運用並非絕無風險，委託人應自負盈虧；受託人不擔保、依法亦不得承諾擔保運用信託財產所為投資必有收益。

二、委託人應瞭解相關之投資風險，包括但不限於最低收益風險、利率風險及流動性風險等。信託財產運用於存款之最大可能損失，為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。

三、因本信託關係而涉及遺產及贈與稅法或其他相關法令者，由委託人（即受益人）或其他歸屬權利人自行負責申報及納稅。

四、委託人同意並了解，有關信託財產辦理財產保險事宜（包括但不限於火災保險、地震保險、責任保險、保證保險及其他經主管機關核准之其他保險等），均由委託人自行辦理。如需由受託人代為辦理者，委託人應出具書面指示受託人辦理投保事宜，否則信託財產如有因保險得承保之危險事故而毀損或滅失者，受託人不負賠償責任。

第十四條　通知及送達

受託人依本信託契約有關事項，對委託人（即受益人）及關係人所為之通知與報告或其他意思表示，悉依本信託契約所載之通訊地址及聯絡電話為之。委託人（即受益人）及關係人就前開聯絡資料如有變更者，應即以書面（如信託異動申請書）通知受託人，否則受託人依原留存或最後變更之通訊地址寄送相關文書，經通常郵遞期間後，視為已合法送達。

第十五條　資料之使用

一、本信託契約個人資料之當事人〔含自然人及法人之（法定）代理人、輔助人，本條約定均同〕同意受託人得於附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」（以下稱告知書）所載之特定目的、類別、利用期間、地區、對象及方式或法令許可之範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料；並同意告知書所載受託人以外之其他個人資料利用對象（包括通匯行、財金資訊股份有限公司及財團法人金融聯合徵信中心等，以下合稱前揭機構），得於履行本信託契約之目的或法令許可範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料及與金融機構之往來資料；另同意受託人得於履行本信託契約之目的或法令許可範圍內將當事人之資料提供予前揭機構，及自前揭機構蒐集當事人資料，並就所蒐集之資料為處理、國際傳輸及利用。

二、當事人亦同意受託人得為行使或保護受託人權利或利益之目的，或依各地（包括但不限於當事人所在國/地區）法院、政府、主管機關、爭議處理機構之要求或法令規定，而揭露有關當事人、本信託契約及相關往來文件、資料之任何資訊。受託人因業務關係於美國開立有通匯帳戶，當事人同意受託人為配合美國 Anti-Money Laundering Act of 2020 第 6308 條(Section 6308)之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供當事人資料(包括但不限於當事人於受託人往來所有業務帳戶記錄)受託人得配合辦理。

三、委託人及關係人同意受託人就電腦處理業務或其他與處理信託事務相關事項(如資訊系統之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等)，於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將其提供予乙方之資料提供予該第三人。

四、委託人及關係人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向受託人提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第十六條　印鑑約定

委託人（即受益人）及關係人對受託人之指示、通知或其他意思表示，除本信託契約另有約定外，均應以書面為之，並應簽蓋「客戶往來印鑑卡」所示之印鑑式樣。

第十七條　轉讓及質借之禁止

本信託契約、信託財產及受益權不得轉讓予第三人，委託人（即受益人）亦不得將信託財產或受益權向第三人要求質押借款或作為借貸、保證之擔保品。

第十八條　保密事項

一、依法令規定、主管機關規定、中華民國信託業商業同業公會規定、本信託契約另有約定或為已公開揭露之資訊者外，受託人對本件信託、交易資料及因本信託契約所知悉委託人（即受益人）及關係人之資料，應負保密責任，不得利用該資訊圖利自己或他人，或無故洩漏予第三人。

二、委託人（即受益人）及關係人對於受託人所提供之所有各項書面文件及資料，非經受託人之同意，不得任意提供予第三人閱覽、抄錄或影印等。本信託契約解除或終止後，亦同。

第十九條　聲明及保證事項

一、委託人/受益人/信託監察人/信託關係人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，以下本條內文各稱或合稱聲明人)如為法人組織者，聲明及保證如下：

（一）為依法成立之法人，其代表簽署人係經完全合法授權簽訂本信託契約。

（二）因本信託契約及相關買賣契約讓與或受讓資產而有涉及公司法第185 條或類此需經公司會議決議之規定者，均已符合相關程序並取得完全合法之授權。

（三）為合法營業之公司，並保證絕無不誠信行為，且承諾應遵守稅務法規及各方之誠信經營政策，如有違反或涉及不誠信行為，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約。

（四）絕無影響環境與社會之不良紀錄，且承諾應確實遵循各方之企業社會責任政策，如有違反且經受託人認定對環境與社會造成顯著影響，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約。

（五）保證(包括應確保聲明人及其人員)絕無提供、承諾、要求或收受不法佣金、回扣或其他不正當利益，如發生有前揭提供、承諾等任一情事者，聲明人應立即據實將所涉人員之身分以及提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知受託人，同時提供相關證據且配合受託人調查。受託人如因此而受有損害時，得向聲明人請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。

(六)聲明人聲明應符合環境保護及相關法令之規範。聲明人同意應儘

量使用在地原物料及對環境負荷衝擊低之再生物料，及儘最大努力減少對人類健康與環境之不利影響，採行最佳可行的污染防治措施和控制技術，減少溫室氣體排放，使地球資源能永續利用。

二、委託人聲明及保證本信託契約並非以損害契約簽訂前已存在之委託人債權人權利為目的。本信託契約簽訂後，如遭任一委託人之債權人聲請撤銷本信託成立者，受託人除毋須返還任何已收取之費用外，該委託人並願賠償受託人因此所遭受之一切損害。

三、委託人聲明及保證依本信託契約約定所移轉交付之信託財產，具有完整及合法之所有權，且除融資銀行因本開發案已登記之抵押權外(如有)無其他負擔或無任何物及權利上之瑕疵。如有不實，致受託人因繼受信託財產之瑕疵而涉及訴訟、非訟、仲裁、強制執行、和解、調解或其他為解決爭議所產生之一切相關費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、行政規費、律師費、仲裁費用等），連同受託人對第三人所負之賠償責任，概由各該可歸責之委託人連帶負擔，受託人並得逕以其所屬之信託財產抵充之。信託財產不足抵充者，應由該委託人連帶負責補足之。

四、委託人聲明及保證其交付予受託人之信託財產，如有法律爭議時，委託人應負責與權利主張者或其他利害關係人協調解決，若因糾紛或訴訟致委託人交付之金錢無法撥入信託專戶或受託人無法依本信託契約約定方式分配、管理及運用信託財產者，受託人不負任何責任。

五、委託人辦理本開發案與他人訂立契約者，應告知本開發案財產信託予受託人之事實，其相關之約定，若因而與上述訂立契約之相對人發生任何私權爭執，概由委託人自行清理，與受託人無涉。

六、如因前四項情形致信託財產或受託人自有財產遭聲請假扣押等強制執行者，各該相關委託人應於執行所定期間內，提供資金予受託人以支付該項程序反擔保所需金額。

七、任一委託人就本開發案為營業行銷、廣告、宣傳、業務招攬或與消費者簽訂預售契約時，同意遵守下列各款所示事項：

（一）委託人應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其消費者明確告知，本信託之受益人為委託人；委託人有與消費者訂約者，應於契約中明定。

（二）不得使消費者誤認本信託契約係以確保本開發案完工為信託目的；

（三）製作與本開發案有關之廣告宣傳品或約據〔包括但不限於書面、網路、電子媒體等〕，如有涉及本信託者（包括但不限於本信託契約），該涉及之內容應事先經受託人同意後，始得製作。

八、經委託人之消費者請求時，委託人或受託人應提供前項第一款所載之約定條款影本，或以其他方式揭露之。

九、本開發案之施工品質、保固責任、勞工衛生安全、工程災害、鄰房損害及其他法律糾紛等營建相關責任，不論起造人或土地、建物之所有權人名義誰屬，概由委託人（二）負全部責任。

十、任一委託人與消費者間因簽訂預售契約（含其他相關約定）所生之一切爭議及糾紛，概與受託人無涉。

十一、委託人因本案與他人訂定之契約（包括但不限於合建契約）如有與本信託契約內容規定相互抵觸或不一致者，涉及信託事務之部份，應以本信託契約所約定者為準。

十二、合建契約如有變更者，委託人應將變更後之新合建契約送達受託人，否則不得對抗受託人，原合建契約並自送達之日起失其效力。

十三、委託人間或委託人與他人間因本開發案訂定之契約（包括但不限於合建契約、預售契約、工程營造合約等，以下合稱其他契約），其相關權利及義務，悉依各該契約之約定辦理，並由契約各當事人各負其責。受託人僅於本信託契約約定範圍內，為信託財產之管理、運用及處分，受託人不承諾亦不保證其他契約之履行，如有因其他契約而生之任何糾紛或訴訟，應由契約當事人自行處理，概與受託人無涉。

十四、倘委託人對關係人負有債務(含保證債務)而未能如期清償者(含本金或利息），委託人同意關係人得就其交付信託財產中設有抵押權部分，行使債權人之權利（包括但不限於實行抵押權，聲請拍賣抵押物等強制執行程序）。

第二十條　準據法及管轄法院

一、雙方同意本信託契約以中華民國法律為準據法。

二、如有因本信託契約發生爭議而涉訟時，除專屬管轄外，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條　防制洗錢及打擊資恐

一、委託人/受益人（含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，以下本條內文合稱受審視對象)同意於受託人完成確認受審視對象身分措施前，受託人得拒絕業務往來或隨時終止與受審視對象建立業務關係或拒絕為受審視對象辦理臨時性交易。

二、受審視對象同意如有以下情形之一者，受託人得婉拒建立業務關係或交易(包括但不限於轉帳、匯款、收受或移轉信託財產等)：

(一)疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體開設帳戶。

(二)受審視對象、受審視對象之關聯方(包括但不限於受審視對象之負責人、代表人、(法定)代理人、實質受益人、高階管理人員，下同)或受審視對象之其他關係人(指與受審視對象有關之其他對象，包括但

不限於匯款匯/收款人、信用狀開狀人/受益人、(連帶)保證人、共同借款人、擔保物提供人、受審視對象為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體、受審視對象之關聯方為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體，下同)拒絕提供審核受審視對象身分措施相關文件。

(三)對於得採委託、授權之開戶/簽約者，若查證委託、授權之事實及身分資料有困難。

(四)持用偽、變造身分證明文件或出示之身分證明文件均為影本。

(五)提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。

(六)受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人不尋常拖延應補充之身分證明文件。

(七)建立業務關係時，有其他異常情形，受審視對象無法提出合理說明。

(八)受審視對象為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體。

(九)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象所申請之各項服務或與受託人之任一往來，為制裁計畫(包括但不限於本國政府、外國政府、國際洗錢防制組織、聯合國(United Nations)、歐盟(European Union)或美國財政部海外資產控制辦公室(US The Office of Foreign Assets Control (OFAC))等所公布之制裁計畫，下同)所涉及之國家、名單或項目(包括但不限於港口、船舶等，下同)或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(十)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定屬禁止往來或高風險之客戶、業務關係或交易。

三、受審視對象同意受託人為防制洗錢及/或打擊資恐，如有下列任一情事，受託人得拒絕業務往來、隨時停止提供信託管理或交易服務，一部或全部終止本信託契約，信託財產則俟依法得領取者領取時，始為返還、交付：

(一)受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人為受經濟制裁者，或受本國政府、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體。

(二)受審視對象有不配合審視、拒絕提供受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

(三)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所申請之各項服務或與受託人之任一往來或所提供之說明、資訊、文件等，為制裁計畫所涉及之國家、名單或項目或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(四)依所蒐集或取得之資訊、文件等，受審視對象、受審視對象之關聯方、

受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)，經受託人認定有違法、不正當、不合理、異常或其他相關風險之合理懷疑，或在防制洗錢或打擊資恐方面有負面消息者。

(五)受託人接獲書面申訴、通匯銀行通知或報/備案證明，經受託人研判有疑似洗錢、詐欺、異常等不當使用帳戶或服務之情事。

(六)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人屬禁止往來或高風險客戶，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)屬禁止往來、高風險交易或涉高風險國家、名單或項目。

第二十二條　其他約定事項

一、委託人(即受益人)及信託關係人同意受託人處理本信託契約相關業務〔如資訊系統之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等〕，於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將委託人（即受益人）提供予受託人之資料提供予該第三人。

二、本信託契約內容如有未盡事宜，由各當事人另行約定或依中華民國相關法令規定辦理。

三、除主管機關另有規定者，應依其規定外，受託人應為信託財產造具獨立帳簿，載明信託事務之處理情形。

四、本信託契約壹式肆份，由各委託人、關係人及受託人各自收執乙份為憑。

立契約書人：
委　託　人：○○○
身分證字號：
通 訊 地 址：
電　　話：

委　託　人：三穎建設開發股份有限公司
代　表　人：董事長　沈政霖
統 一 編 號：27419886
通 訊 地 址：新北市中和區中山路2段348巷2號9樓
電　　話：(02)2248-5422

關　係　人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司北中和分公司
負　責　人：資深經理　徐代穎
通 訊 地 址：新北市中和區中山路三段106號
電　　話：(02)2228-7111

受　託　人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
代　表　人：董事長　李慶言
代　理　人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部
　　協理　謝淑惠
通 訊 地 址：台北市中正區仁愛路二段16號2樓
電　　話：(02)2356-8111

中華民國　　年　　月　　日

聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務，茲聲明/同意下列事項：

一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同)茲此確認業經受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容，並同意受託人蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。

二、立書人聲明於訂定本信託契約前，已逐條審閱，並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下：

（一）本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。

（二）信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外，其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。

（三）立書人應負擔之費用（包括收取時點、計算及收取方式等）詳如本信託契約所載。

（四）受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險（包括國際智慧生醫股份風險），其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔，受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。

（五）紛爭處理及申訴管道：

1.24小時客服專線：0800-003-111或(02)2552-3111，受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。

2.受託人網站之「意見信箱」：service@scsb.com.tw。

3.營業時間內得逕洽信託部。

此致
上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立書人：
委託人：○○○

委託人：三穎建設開發股份有限公司

關係人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司北中和分公司

中華民國　　年　　月　　日

附件一

上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一) 非公務機關名稱 (二) 蒐集之目的 (三) 個人資料之類別 (四) 個人資料利用之期間、地區、對象及方式 (五) 當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式 (六) 當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。

二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。

三、蒐集之個人資料類別:姓名、身分證統一編號、年齡、性別、出生年月日、出生地、國籍、聲音、戶籍資料、通訊方式、家庭情形、教育程度、工作性質、薪資、商業活動及財務概況、行動及網路媒體資訊(例如 Facebook、LINE 等平台資訊)、數位裝置(客戶端設備型號、行動裝置識別碼、網際網路協定(IP)位址、網際網路瀏覽軌跡、Cookie、行動裝置所在地、作業系統資訊等)、生物特徵(例如指紋、指靜脈等)及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

（一）除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

（三）本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集、處理或利用。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-003111）詢問或於本行網站網址：**www.scsb.com.tw**）查詢。

六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

七、本告知書內容如有修正，將於本行網站公告（網址：www.scsb.com.tw)。

附表：

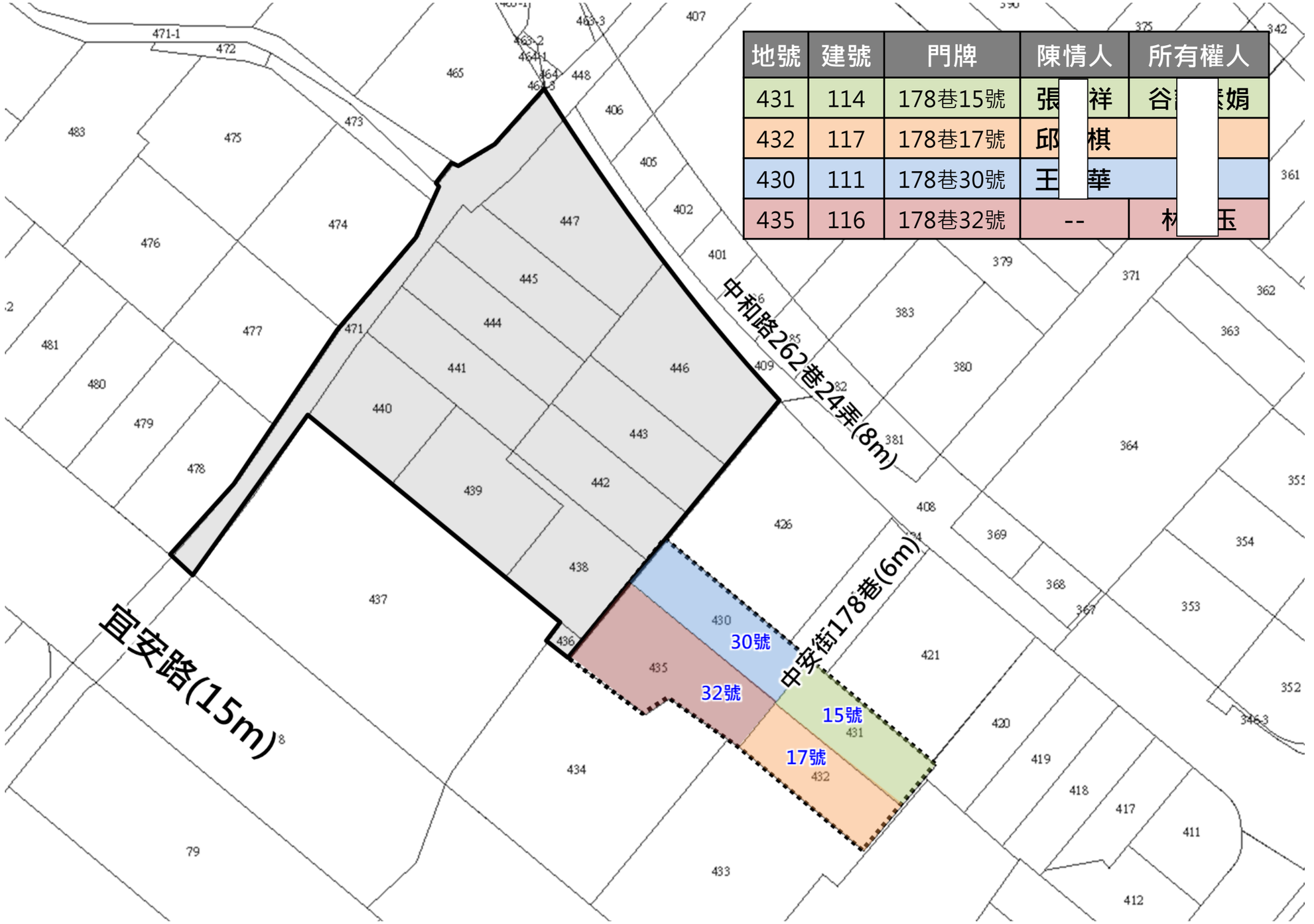
特	業務類別	信託業務
	業務特定目的及代號	044 投資管理 068 信託業務 094 財產管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務
	共通特定目的及代號	040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 其他：犯罪預防（包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施）及刑事偵查 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
個人資料利用之期間	一、特定目的存續期間。 二、依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)	
個人資料利用之地區	下揭「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。	
個人資料利用之對象	一、本行（含受本行委託處理事務之委外機構）。 二、依法令規定利用之機構。 三、其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、美國財政部及美國司法部等）。 四、依法有權機關或金融監理機關。 五、客戶所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等）。	
個人資料利用之方式	符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。	

附錄十　鄰地協調紀錄

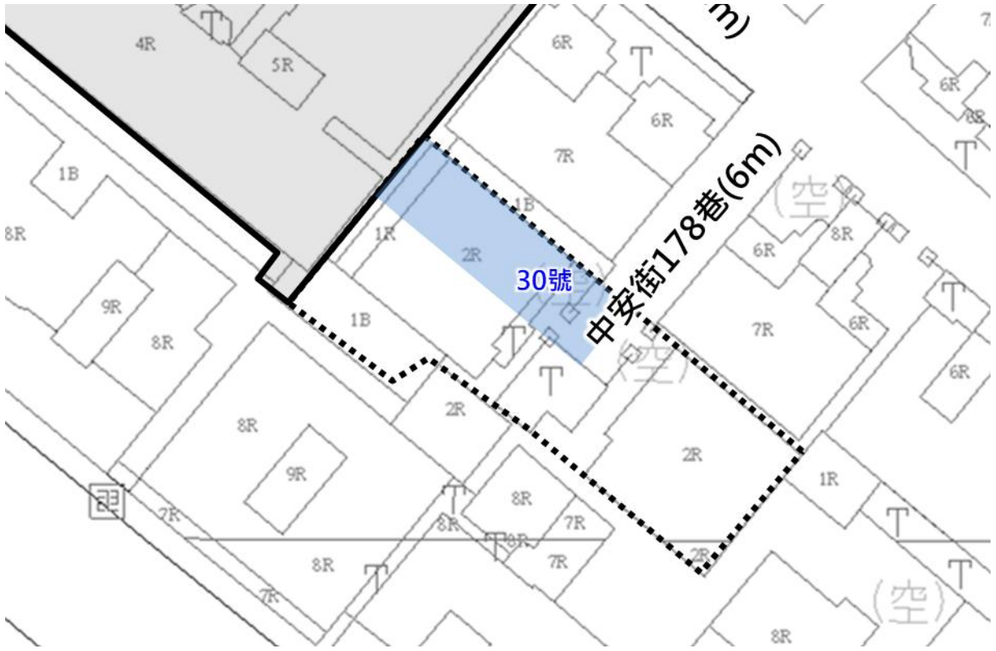
本案辦理歷程及概述

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
--	113 年 09 月 20 日	自辦公聽會		
--	113 年 11 月 14 日	申請事業計畫及權利變換計畫報核		
--	113 年 11 月 27 日	接獲 432 地號陳情意見(邱○棋)		
--	113 年 12 月 05 日	接獲 430 地號陳情意見(王○華)		
--	113 年 12 月 06 日	接獲 431 地號陳情意見(張○祥)		
1	114 年 02 月 15 日	**鄰地訪談協調會議**	自辦	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，針對其評估結果及狀況討論說明。
2	114 年 05 月 02 日	**更新單元範圍諮詢會議**	公辦	有關鄰地 431 地號等 4 筆土地地主陳情納入本案都更範圍部分，綜合考量該鄰地可依危老重建或一般重建方式辦理且擴大範圍恐有撤銷同意書之風險，影響原計畫土地所有權人權益，爰本案原則同意依原範圍續行都更程序。
3	114 年 07 月 19 日	**鄰地協調說明會**	自辦	於 114 年 7 月 8 日寄發鄰地協調會議開會通知，後 114 年 7 月 19 日於本案都更服務處(新北市永和區安樂路 194 巷 38 弄 2 號)召開鄰地協調說明會議，邀集建築設計、結構、都更規劃等專業團隊說明施工期間之地下開挖工法、鄰房鑑定範圍、發生鄰損之處理辦法及救濟之管道，以及鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因。

鄰地權屬及地籍套繪圖


地號 建號 門牌 陳情人 所有權人
431 114 178巷15號 張 祥 谷 娟
432 117 178巷17號 邱 棋
430 111 178巷30號 王 華
435 116 178巷32號 -- 林 玉
中和路262巷24弄(8m)
宣安路(15m)
中安街178巷(6m)
30號
32號
15號
17號

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
1	114 年 02 月 15 日	**鄰地訪談協調會議**	自辦	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，針對其評估結果及狀況討論說明。







地號	建號	門牌	陳情人	所有權人
430	111	178巷30號	王[redacted]華	

114.02.15訪談紀錄：
一、說明後仍希望擴大
二、本都更案深開挖，影響鄰房身家財產安全



三穎建設訪談記錄表

地號/門牌	新北市中和區[redacted]號
所有權人/代理人	王[redacted]華
拜訪業務	[redacted]
訪談日期	114年 2月 15日 PM 15:00

訪談實錄

訪談內容

一、說明更新單元納入鄰地，原地主意願調查狀況。
二、說明更新單元納入鄰地評估結果。
三、說明另案辦理重建方案供參考。[redacted]

所有權人王[redacted]華簽署同意書並於本都更意願，請都更如足若沿者將本地納入。
本都更基深開挖，影響都房身家財產安全甚鉅。
請慎重考量納入。

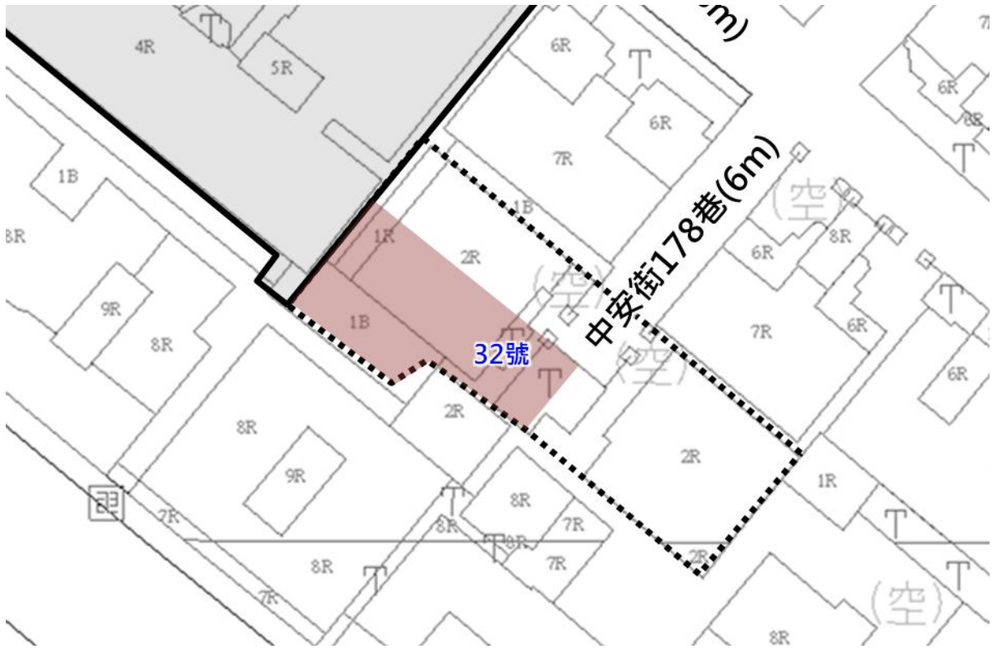
[redacted]

提供資料

中和區公園段432地號重建評估報告

簽收 [redacted]

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
1	114 年 02 月 15 日	**鄰地訪談協調會議**	自辦	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，針對其評估結果及狀況討論說明。

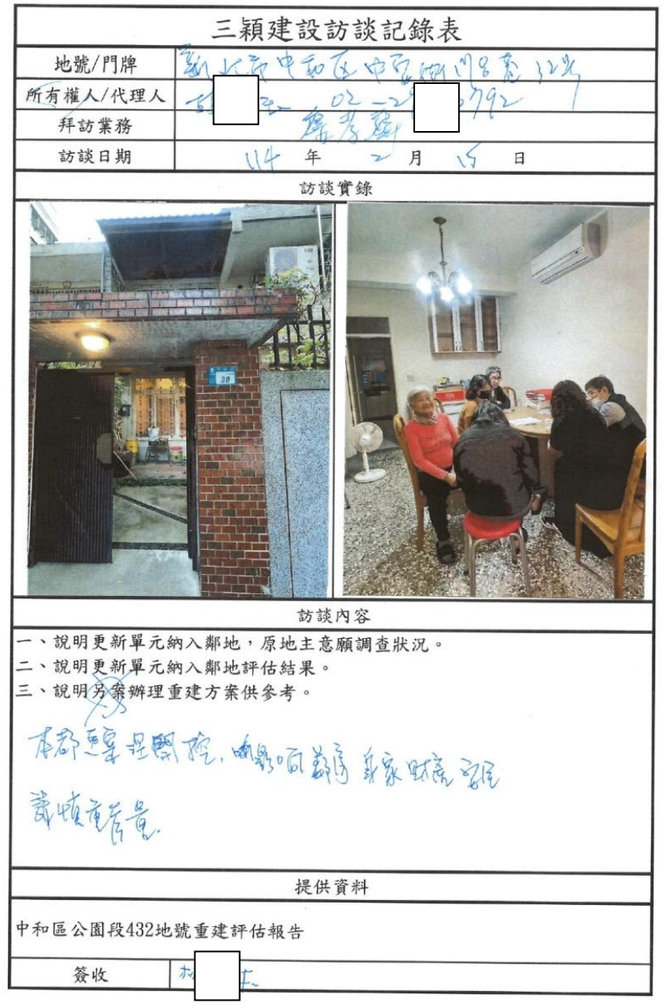


地號	建號	門牌	陳情人	所有權人
435	116	178巷32號	--	林[redacted]玉

114.02.15訪談紀錄：
一、說明後仍希望擴大
二、本都更案深開挖，影響鄰房身家財產安全







三穎建設訪談記錄表

地號/門牌	新北市中和區中安[illegible]178巷32號
所有權人/代理人	林[redacted]玉 02-[redacted]792
拜訪業務	魏秀鑾
訪談日期	114 年 2 月 15 日

訪談實錄

訪談內容

一、說明更新單元納入鄰地，原地主意願調查狀況。
二、說明更新單元納入鄰地評估結果。
三、說明另案辦理重建方案供參考。

本都更案挖深很深，會影響鄰房身家財產安全

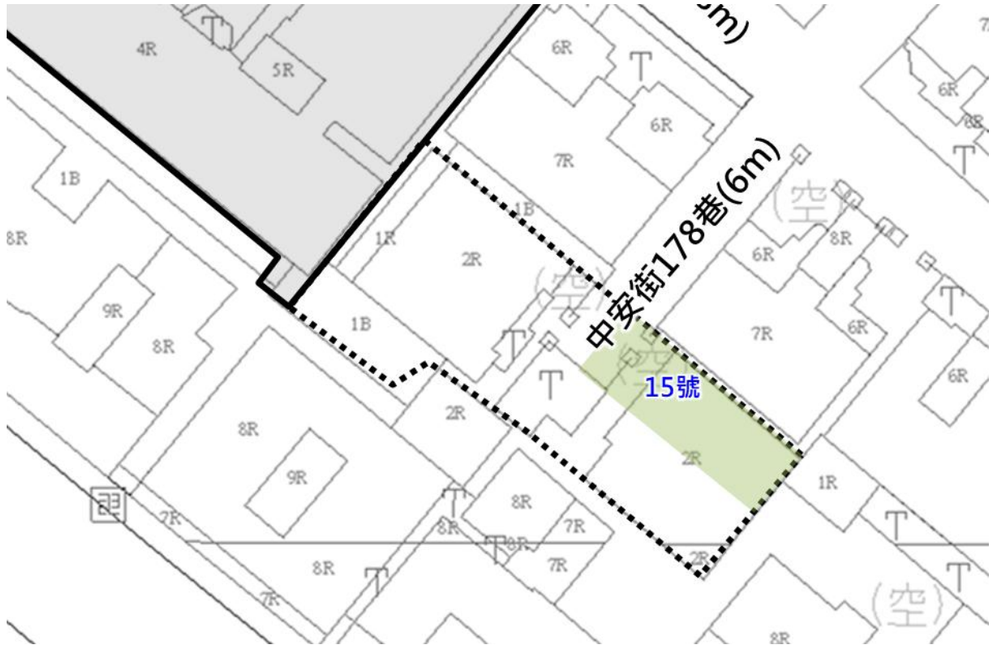
表達意見。

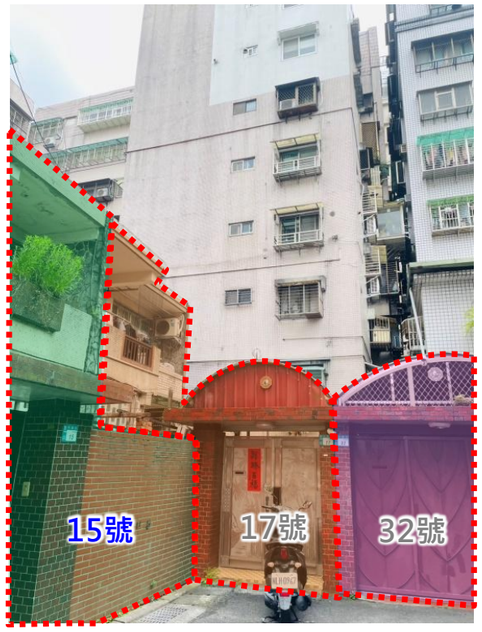
提供資料

中和區公園段432地號重建評估報告

簽收 林[redacted]玉

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
1	114 年 02 月 15 日	**鄰地訪談協調會議**	自辦	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，針對其評估結果及狀況討論說明。







地號	建號	門牌	陳情人	所有權人
431	114	178巷15號	張[redacted]祥	谷[redacted]娟

114.02.13現場拜訪，無人回應
114.02.14現場拜訪，無人回應
114.02.15鄰地訪談會議，未出席(經詢所有權人定居國外)

三穎建設訪談記錄表

地號/門牌	新北市中和區中安街178巷15號
所有權人/代理人	
拜訪業務	詹孝霖
訪談日期	114 年 2 月 15 日

訪談實錄



訪談內容

一、說明更新單元納入鄰地，原地主意願調查狀況。
二、說明更新單元納入鄰地評估結果。
三、說明另案辦理重建方案供參考。

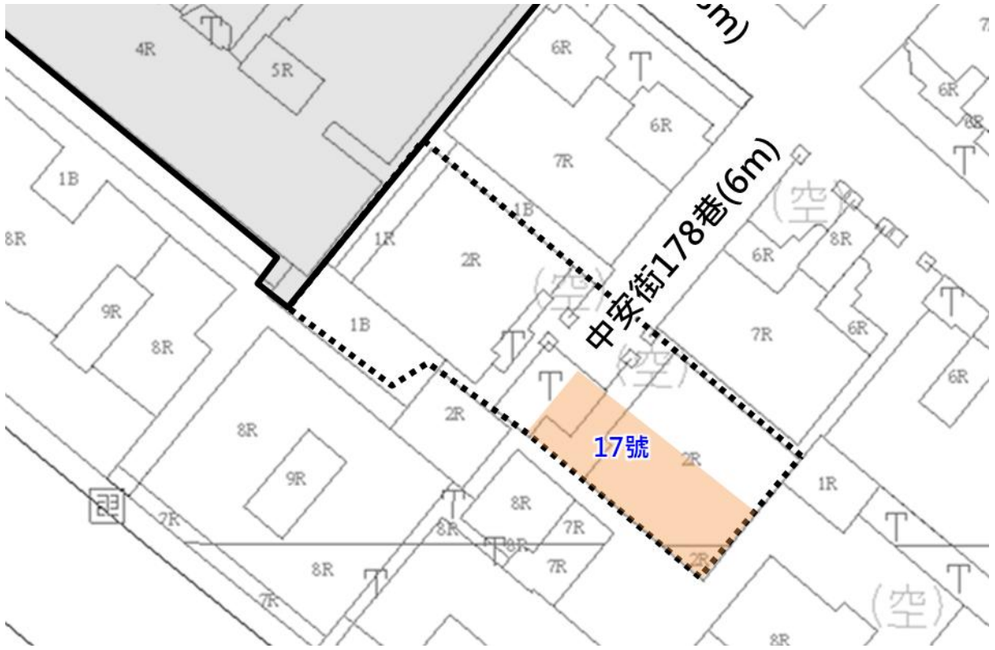
114年2月13日現場拜訪，無人在家(11:00AM)。
114年2月14日現場拜訪無人在家(16:00PM)。
114年2月15日與4筆工地所有權人會議，未出席(15:00PM)。
據鄰居述，該所有權人定居國外，現址為張[redacted]居住。

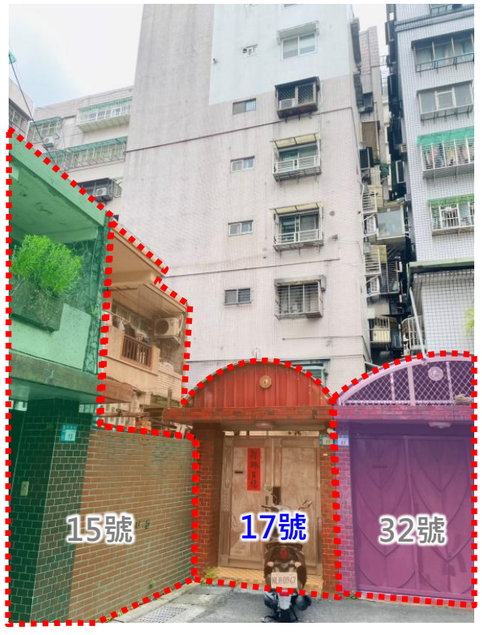
提供資料

中和區公園段432地號重建評估報告

簽收

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
1	114 年 02 月 15 日	**鄰地訪談協調會議**	自辦	自本案接獲鄰地擴大陳情，皆與規劃團隊充分討論及模擬擴大可行性，並調查原案範圍所有權人相關意願，經綜合考量後評估擴大之合理性及經濟性尚不高，且將面臨公開展覽期間撤銷同意書之風險，針對其評估結果及狀況討論說明。







地號	建號	門牌	陳情人	所有權人
432	117	178巷17號	邱[redacted]棋	

114.02.15訪談紀錄：
一、說明後仍希望擴大
二、本都更案深開挖，影響鄰房身家財產安全

三穎建設訪談記錄表

地號/門牌	中安街178巷17之
所有權人/代理人	邱[redacted]棋 0936[redacted]007
拜訪業務	屬於[redacted]
訪談日期	114 年 2 月 15 日

訪談實錄





訪談內容

一、說明更新單元納入鄰地，原地主意願調查狀況。
二、說明更新單元納入鄰地評估結果。
三、說明另案辦理重建方案供參考。

所有權人邱[redacted]棋強烈表達納入都更意願
請都更處收受施者將本地劃納入
本都更將嚴拐影響鄰房身家財產安全甚鉅
請慎重考量納入。

提供資料

中和區公園段432地號重建評估報告

簽收 邱[redacted]棋

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
2	114 年 05 月 02 日	**更新單元範圍諮詢會議**	公辦	有關鄰地 431 地號等 4 筆土地地主陳情納入本案都更範圍部分，綜合考量該鄰地可依危老重建或一般重建方式辦理且擴大範圍恐有撤銷同意書之風險，影響原計畫土地所有權人權益，爰本案原則同意依原範圍續行都更程序。

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仲妤
電話：(02)29506206 分機312
傳真：(02)29506552
電子信箱：AD9690@ms.ntpc.gov.tw

234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年5月19日
發文字號：新北府城更字第1144635732號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送114年5月2日「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」更新單元範圍諮詢會議紀錄1份，請查照。

訂

說明：

一、依本府114年4月24日新北府城更字第1144634685號開會通知單續辦。

二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

線

三、依「都市更新條例施行細則」第20條第2項規定及「新北市都市更新案件審查作業要點」第6點規定，請實施者三穎建設開發股份有限公司依本次會議結論辦理，並於會議紀錄送達翌日起90日內檢送相關文件報府續辦，屆期未補正者，駁回其申請。

正本：楊委員弘志、黃委員哲賢、江委員明宜、陳委員玉霖、孫委員振義、汪委員俊

「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新單元範圍諮詢會議紀錄

壹、開會時間：114年5月2日（星期五）下午2時整
貳、開會地點：新北市政府19樓1926會議室
參、主持人：謝主任秘書惠琦
肆、出席單位及人員：詳簽到簿
伍、實施者及規劃單位簡報：(略)　　**紀錄：蕭仲妤**
陸、陳情人意見(摘要)：

一、邱[ ]琪（公園段432地號）

(一) 今天來這裡不是來爭取什麼權利，而是最基本的生命安全以及我們有資格參加都市更新，因為我們房子已經有快60年了，附近也沒有同樣是瓦片屋頂及木造結構的，其實只要一個風吹草動，瓦片就是會破了，如果我們當時人是在二樓休息的話，我覺得生命一定會造成影響。然後因為大家一直在講什麼利潤我是不懂，但是我是覺得應該要安全，而且都市更新不是只有一定要怎麼蓋，基本上就是大家安全然後我們也有居住正義，希望委員可以考慮。

(二) 如果他們有確定100%不會影響到我們，我們就住在那邊，但是要確定100%我們的房子不會倒就好，因為我們也住得好好的，我們採光、也都很安靜，狀態都很好，現在只是怕住在那邊，怕像三重及北投的案子造成房屋傾斜疑慮。我只是想知道安全性，現在也不用講那麼多，就想知道能否100%保證我們的安全。

二、王[ ]華（王先生代表發言）（公園段430地號）

(一) 實施者整合這個都更案並沒有來詢問過我們，自始至終都從來沒有找過我們有沒有意願，這是我要強調的，另我們看到公告中挖到地下六樓，我想地下六樓、七樓、八樓他的危險度其實都是一樣的，我們這四個透天的房子四周基本上都是六樓、七樓跟八樓，基本上都是有基礎的，都是有地下一或是地下二的基礎，這四戶完全是沒有基礎的，最多就是獨立基腳，這種地下六樓的開挖，基本上就是應該會影響到我們，原本是一個平衡的狀態，一挖下去其實周遭的地層都一定會變動，有基礎的就還好，像我們這種沒有基礎的，獨立基腳的，影響就會很大。而且我們是很有意願跟他們參與都更，都更原本用意就是在於改變我們整個都市的樣貌。

(二) 第二個就是在防災上面，我們這四戶都是木構造，二樓的木構造，在防災上，其實我們目前這地方也沒有看到什麼消防栓，就是在一個不到六米的巷子裡面，救災上面應該是很有問題的，所以參與這次的都

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
2	114 年 05 月 02 日	**更新單元範圍諮詢會議**	公辦	有關鄰地 431 地號等 4 筆土地地主陳情納入本案都更範圍部分，綜合考量該鄰地可依危老重建或一般重建方式辦理且擴大範圍恐有撤銷同意書之風險，影響原計畫土地所有權人權益，爰本案原則同意依原範圍續行都更程序。

更對於我們整個中安街 178 巷尾端應該是很有幫助，謝謝。

(三) 我有一個疑惑，就是我們四戶加入以後，他硬說要蓋更高層，難道沒有另外一個方案嗎？為什麼一定要蓋那麼高呢？

三、 谷□娟（谷先生代表發言）（公園段 431 地號）

(一) 我跟鄰居的意願都是一樣，我重申我也是無條件願意都更，謝謝。

(二) 我想請教一下實施者，如果變成 22 樓，因為往上蓋的成本當然會增加，但越高它的售價是不是也就越高？那增加到 22 樓等於增加了 6 層樓，規劃若增加 6 層樓就等於增加了 48 戶，對於你們銷售的金額不是也會拉更高嗎？你們獲取的利潤不是也會更好嗎？

(三) 有關實施者說明離地界退縮八米，如果併入我們以後，有需要退縮八米嗎？另外現在地下連續壁有緊貼著我們嗎？

四、 林□玉（林女士代表發言）（公園段 435 地號）

我們這四戶其實已經算是房子老舊，我們其實在等都更也等很久了，我們 435 地號有一筆是在 10 年多前有增建一個部分，所以我們其實都在等，但是這個開發案從頭到尾都沒有知會我們四戶，所以我們也覺得很無奈。

五、 實施者綜合回應：

(一) 經查陳情範圍周邊鄰地的屋齡皆有達30年以上，已達都市更新年期，另外若只有將陳情範圍納進來的話，其北側部分未來想要改建也會因為中安街178巷建築線而無法設計地下迴轉道的問題，故仍建議陳情範圍能評估與其北側鄰地合併整合重建。

(二) 這塊基地不是陳情範圍唯一可以合併來做開發的基地，也礙於本案目前採事業計畫及權利變換計畫併送，確實有原範圍所有權人之意願壓力，且之前也有初步與範圍內所有權人開過意願調查會議，綜合考量下才以這樣的回應。倘若鄰地 100%想要納進來的話，實施者也都樂見其成，但若要擴大範圍，需要重新規劃、重新計算銷坪、估價及選配等程序，按照目前的規範來說 3 個月內來完成這些程序確實是有其困難。

(三) 針對鄰地擴大模擬，實施者有做兩個方案評估，方案一是在原來這 4 筆土地上興建額外一棟，惟考量本案都更退縮及防災間隔等因素，僅得設計單跨建築物，評估其於使用性及結構安全性都有所欠妥；方案二則是將產生的容積全都堆疊到原設計建築物上，因為量體越蓋越高，其工程成本及單價也會越來越高，且也要面臨削線及落物曲線等退縮問題；另外針對所衍生的停車需求，也因為 4 筆土地形狀的深度與寬度限制，開挖其地下層每一層僅能增加 3 部停車位，除了本身的停車

設計不經濟外，可能要再使地下層開挖到七層以上。針對擴大共同負擔模擬，目前更新後的價格基準是以本案報核時 70 萬/坪均價去做評估試算，以敏感度來分析，每提升更新後均價 1 萬元，共同負擔會影響到 0.8%左右。

(四) 有關鄰損的部分，本案建築物在地上層退縮及地下室的開挖範圍都有盡量往道路側設計，建築師也都有針對鄰房安全等因素做考量，另實施者團隊內部也曾討論以危老方式協助，實施者這邊也願意之後再去跟地主做溝通協調，看有沒有機會以危老或其他方式來成就。

六、 委員綜合意見：

(一) 有關鄰地 431 地號等 4 筆土地納入更新單元範圍後，應綜合考量原範圍之容積容受力、地下室開挖深度、共同負擔比率及原範圍內所有權人意願。經實施者簡報評估，該 4 筆土地可單獨建築，擴大範圍後之建築規劃設計，包含地下室結構、停車位配置合理性、落物曲線等尚須檢討，且估算共同負擔比率由 56.47%增加至 61.32%，已不符原範圍地主期待，重新公開展覽後，倘其分配之權利價值比率低於出具同意書時，又有撤銷同意書之風險，故建議維持原範圍維護案件穩定性。

(二) 有關鄰地 431 地號等 4 筆土地現況位於巷底，短期內整合周邊 7 至 9 樓之建築物參與都市更新有難度，建議實施者協助住戶評估以危老重建、一般重建或整建維護方式改善居住環境；長期來看，周邊建築物屋齡接近 30 年，可再與周邊住戶溝通協調併同參與都更。

(三) 有關鄰地住戶擔心目前報核的更新單元範圍開發過程中涉及工程影響部分，後續於審議過程中，仍請建築規劃團隊補充說明興建時鄰地風險防範規劃。基於鄰地房屋也確實老舊，也表達擔心未來鄰房鄰損、興建施工安全、風險等，請實施者確實與鄰地地主說明清楚相關施工性及保障。

柒、 結論：

(一) 有關鄰地 431 地號等 4 筆土地地主陳情納入本案都更範圍部分，綜合考量該鄰地可依危老重建或一般重建方式辦理且擴大範圍恐有撤銷同意書之風險，影響原計畫土地所有權人權益，爰本案原則同意依原範圍續行都更程序。

(二) 有關陳情意見涉及施工鄰損部分，請實施者妥與鄰地住戶說明施工階段之安全措施及風險控管機制等，並協助鄰地住戶評估一般重建、危老重建等方案，並請於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送協調紀錄至本處。

捌、 散會：下午 3 時整

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
3	114 年 07 月 19 日	**鄰地協調說明會**	自辦	於 114 年 7 月 8 日寄發鄰地協調會議開會通知，後 114 年 7 月 19 日於本案都更服務處(新北市永和區安樂路 194 巷 38 弄 2 號)召開鄰地協調說明會議，邀集建築設計、結構、都更規劃等專業團隊說明施工期間之地下開挖工法、鄰房鑑定範圍、發生鄰損之處理辦法及救濟之管道，以及鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因。

三穎建設開發股份有限公司

2025/07/19 鄰地協調會議簽到表

實施單位	
三建設開發股份有限公司	詹孝麟
規劃設計單位	
安邦工程顧問有限公司	林尚毅
卓玲建築師事務所	黃聖傑、林恭弘、林彥谷
鄰地所有權人	
門牌	所有權人簽名
新北市中和區中安街 178 巷 15 號	
新北市中和區中安街 178 巷 17 號	
新北市中和區中安街 178 巷 30 號	
新北市中和區中安街 178 巷 32 號	

三穎建設 SAN YING CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO.,LTD.

會 議 紀 錄

案　　名: 新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新

會議名稱: 鄰地協調會議

會議時間: 2025/07/19(六) 14:30

會議地點: 三穎建設都更服務處　　記　錄: 詹孝麟

與會人員: 谷[redacted]娟(谷先生代表)(公園段431地號)、邱[redacted]棋(公園段432地號)、王[redacted]華(王先生代表)(公園段430地號)、林[redacted]玉(林女士代表)(公園段435地號)、詹孝麟(三穎建設開發股份有限公司)、林尚毅(安邦工程顧問有限公司)、黃聖傑、林恭弘、林彥谷(卓玲建築師事務所)

會議提問:

一、壁樁的深度有多深?(王麗華-王先生代表)

回應：屆時依照鑽探報告調查地質構造、岩盤深度等，一般來說基樁深度都會落在堅硬土層。

二、建議解壓井設置在連續壁內，設置在基地其他地方易遭受破壞。(王麗華-王先生代表)

回應：在規劃階段請鑽探公司調查水位，並於納入設計考量。

三、鄰房鑑定範圍是開挖深度的幾倍?監測儀器佈設距離是開挖深度的幾倍?(王麗華-王先生代表)

回應：鄰房鑑定4倍以內，監測儀器佈設距離一般約開挖深度的1倍。

四、連續壁距離地界的距離是多少?(王麗華-王先生代表)

回應：距離約2~3m。

五、鄰損發生時會有什麼避難措施?或賠償計畫?(林黃玉-林女士代表)

回應：若有發生鄰損情形，會幫積極協助住戶處理修繕部分。

六、有無後續風險評估這一段計畫?例如損害賠償。(邱煒棋)

回應：公司會依規定做好預防措施，例如會議中提到的各種監控管理，將風險降至最低。若發生損害時將釐清肇因及責任，並積極協助受損住戶。

七、若有損害是找你們還是都發局?(邱煒棋)

回應：與公司反應之外，亦可向政府陳情，住戶仍有尋求救濟之管道。

八、426、433地號聽住戶說有再談都更，能協助整合前面嗎?(林黃玉-林女士代表)

回應：建議您可採納成立自主更新會的方式辦理，與426、433地號接洽整合意願，也可委請新北市住都中心，由15人連署辦理法令說明、協助整合。

備　註:

序	日期	項目	性質	會議內容及結論概述
3	114 年 07 月 19 日	**鄰地協調說明會**	自辦	於 114 年 7 月 8 日寄發鄰地協調會議開會通知，後 114 年 7 月 19 日於本案都更服務處(新北市永和區安樂路 194 巷 38 弄 2 號)召開鄰地協調說明會議，邀集建築設計、結構、都更規劃等專業團隊說明施工期間之地下開挖工法、鄰房鑑定範圍、發生鄰損之處理辦法及救濟之管道，以及鄰地基本資料、未來申請危老條例之權利以及本案歉難同意擴大之原因。

會議照片

1



2



3



4



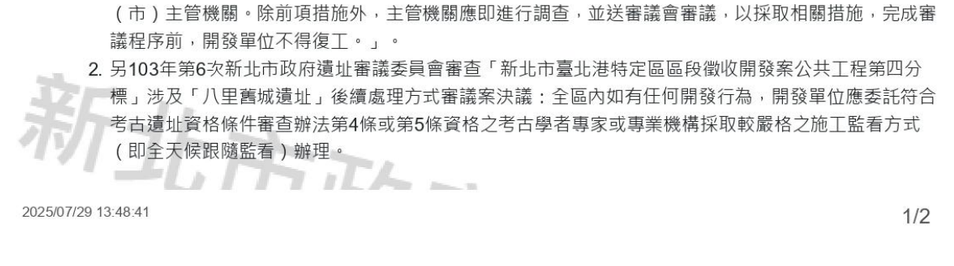
附錄十一　文化局及綠美化環境景觀處查詢結果

新北市政府文化局－新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

1f052286-1bed-4a0b-a7cc-e9053c70650a 202507290002001

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002001
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0436-0000地號



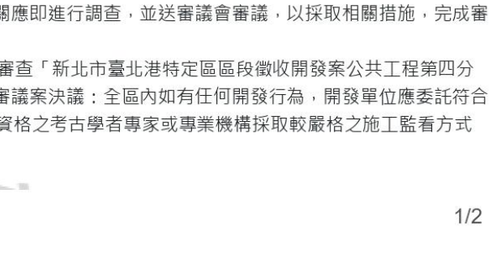
說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
  1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
  2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

c885a4d8-d9e5-4a4d-b01c-2a656d39eac7 202507290002002

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002002
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0438-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
  1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
  2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

新北市政府文化局－新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

5aa28d3e-f45c-47c2-84f2-d60eb6ae7f03 202507290002003

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002003
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0439-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。

- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
    1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
    2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

39eb203c-20c9-4e20-a033-11aa66a6d2ef 202507290002004

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002004
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0440-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。

- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
    1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
    2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

新北市政府文化局－新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

d39c6a19-9807-4203-a0af-b140df26444f 202507290002005

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002005
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0441-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
  1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
  2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

e6b46d27-1f8f-4097-87a4-8fd13c120c06 202507290002006

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002006
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0442-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
  1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
  2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

新北市政府文化局－新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

bcc898e6-bbee-4f63-bfaa-bb8c3ff96166 202507290002008

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002008
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0444-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
  1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
  2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

8ddd378c-3d52-4bd1-9dfd-6755bc90123c 202507290002009

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002009
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0445-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
  1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
  2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

新北市政府文化局－新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

a10b423a-0425-4f4d-acf9-4e126f6f4eb2 202507290002010

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002010
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0446-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
    1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
    2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

f3295939-8ae6-42cf-8d63-df91e610bff4 202507290002011

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002011
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0447-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
    1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
    2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

新北市政府文化局－新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- **查詢編號**：202507290002012
- **查詢時間**：2025/07/29 13:37:55
- **有效時間**：2025/10/27
- **查詢地籍**：中和區公園段0471-0000地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下:
    1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
    2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

6610be73-90c1-426c-adba-f8bd22f1b9be 202507290002012

3. 本區域開發採取文化資產保護措施所衍生相關經費，申請建築之土地所有人得依「新北市政府辦理臺北港特定區區段徵收範圍抵價地所有權人採取文化資產保護措施補助作業要點」規定向新北市政府地政局申請補助。

- 依《文化資產保存法》第106條第1項第4款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者…」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。

以下空白

新北市綠美化環境景觀處－珍貴樹木查詢結果



附錄十二　事業計畫圖