擬訂新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版】

【新北府城更字第 1043435993 號】

實施者：楓韻開發股份有限公司

受託人：富達都市更新股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中　華　民　國　104　年　07　月

都市更新事業計畫申請書

■案名：

「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

土地包括中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡。

建物包括中和區民樂段100、101、102、103、104建號等共計建物5筆，面積合計1,241.03㎡。

■使用分區：住宅區

■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第19條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申　　請　　人：楓韻開發股份有限公司　(簽印鑑章)

統　一　編　號：25139332

代　　表　　人：徐　楓

聯　絡　地　址：台北市敦化南路二段99號28樓

聯　絡　電　話：（02）7711-3358

中　　華　　民　　國 **103** 年 **10** 月 **30** 日

切　　結　　書

一、立切結書人 楓韻開發股份有限公司 ，茲切結所檢附新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由切結書人 楓韻開發股份有限公司 自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：楓韻開發股份有限公司 (簽印鑑章)

統一編號：25139332

代表人：徐　楓

聯絡地址：台北市敦化南路二段99號28樓

聯絡電話：（02）7711-3358

中　華　民　國 **103** 年 **10** 月 **30** 日

委　　託　　書

茲委託　富達都市更新股份有限公司　，全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10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：楓韻開發股份有限公司　(簽印鑑章)
統　一　編　號：25139332
代　　表　　人：徐　楓
聯　絡　地　址：台北市敦化南路二段99號28樓
聯　絡　電　話：（02）7711-3358

受　託　單　位：富達都市更新股份有限公司　(簽印鑑章)
統　一　編　號：28964526
代　　表　　人：黃紹航
聯　絡　地　址：台北市信義區松德路161號8樓
聯　絡　電　話：（02）2728-2927

中　　華　　民　　國　103　年　04　月　30　日

委　　託　　書

茲委託　三門聯合建築師事務所　，辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」之都市更新事業計畫之建築規劃設計相關事宜。特立本委託書如上。

委　託　人：楓韻開發股份有限公司　(簽印鑑章)
統一編號：25139332
代　表　人：徐　楓
聯絡地址：（106）台北市大安區敦化南路二段99號28樓
聯絡電話：（02）7711-3358

受託單位：三門聯合建築師事務所　(簽印鑑章)
統一編號：01045498
代　表　人：白省三
聯絡地址：（106）台北市大安區仁愛路四段64號8樓
聯絡電話：（02）2701-8349

中　華　民　國　103　年　04　月　30　日

新北市都市更新審議資料表

檔　名　（本欄由承辦科填寫）

請勾選送審類別 ■A：公開展覽 □B：委員會審 □C：核定

案　名　新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案

土地使用及環境設計資料

基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	基地地號	新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14及15地號				
基地面積	2,175.93 ㎡	實設建蔽率	34.94%	法定汽車停車位	102 輛	更新前後戶數（前／後）	更新前5戶／更新後102戶		
總樓地板面積	19,178.31 ㎡	法定容積率	300.00%	實設汽車停車位	108 輛	安置戶數（合法／違章）	5戶／0戶		
工業使用容積	.㎡	實設容積率	495.99%	法定機車停車位	102 輛	提供公益設施種類、樓層	二樓設置社區公益設施		
住宅使用容積	19,178.31 ㎡	住宅單元	102單元	實設機車停車位	104 輛	獎勵面積	200.94 ㎡	0.00%	
商業使用容積	.㎡	商業單元	單元	法定裝卸停車位	輛	開闢計畫道路情形	無該項		
其他使用容積	一般事務所 .㎡	其他單元	單元	實設裝卸停車位	輛	獎勵面積	.㎡	.%	
				地下層樓板面積	5,503.87 ㎡	留設人行步道情形	沿街面退縮4m以上人行步道		
				地下開挖規模	53.36%	獎勵面積	936.41 ㎡	14.35%	

各樓層使用概況

地下層	防空避難室、汽機車停車空間
地面層	車道、門廳、自行車停車空間
二層	防災中心、社區公益設施
標準層	集合住宅
屋突層	屋突共3層，設有機房、電梯機房、水箱

最大樓層數	26層
建築物高度	86.70M
屋頂突出物高度	9M

適用獎勵類型及獎勵面積額度

新北市都市更新容積獎勵核算基準（上限50%；基準容積3,263.90）

法定容積（ΔFA）	6,527.79 ㎡	項目1+2+3=1,654.47≦3,263.90 ㎡（ΔFA*0.5）	
1.設計建蔽率獎勵	326.39 ㎡		
2.臨路退縮獎勵	936.41 ㎡	F=ΔFA+1+2+3=8,182.26 ㎡	
3.綠建築設計獎勵	391.67 ㎡		
申請公益設施容積獎勵	200.94 ㎡（免計容積）		

適用獎勵類型及獎勵面積額度

綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	.㎡	.%
	獎勵樓地板面積	.㎡	.%
增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	.㎡	.%
	獎勵樓地板面積	.㎡	.%
其他項目	容積移轉	2,611.12 ㎡	40.00%
合計		2,611.12 ㎡	40.00%

申請資料

實施者	楓韻開發股份有限公司
地址	（106）臺北市大安區敦化南路二段99號28樓
建築設計	三門聯合建築師事務所
地址	（106）臺北市大安區仁愛路四段64號8樓
電話	（02）7711-3358
傳真	（02）2708-0042
電話	（02）2702-7146
傳真	

辦理過程

過程		日期	發文文號	備註
1	更新地區(單元)公告			
2	事業概要公聽會			
3	申請事業概要			
4	事業概要核准			
5	自辦事業暨權變計畫公聽會	103.10.08	（103）楓韻合中山二字第1030926001號	
6	申請事業暨權變計畫報核	103.10.30	（103）楓韻合中山二字第1031030001號	
7	公開展覽期間（30日）			
8	公辦事業暨權變計畫公聽會			
9	第一次專案小組會			
10	第二次專案小組會			
11	聽證會			
12	召開委員會			
13	事業計畫公告發布實施			
14	權利變換計畫公告發布實施			
15				
16				

填表人（申請單位）：楓韻開發股份有限公司　代表人：徐楓　蓋章處：　填表日期：104 年 06 月 26 日

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第一次補正）

開會時間	【新北市政府都市更新處】於民國103年12月08日新北更事字第1033421065號		
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府 都市更新處	1.事業計畫暨權利變換計畫書之更新單元內土地權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。	1.已修正。	1.詳事業計畫書p.5-1，表5-1、更新單元土地權屬清冊；權利變換計畫書p.5-1，表5-1、更新前土地所有權人名冊及p.17-4，表17-2、土地登記清冊表。
	2.請檢附自辦公聽會通知專家學者之證明文件。	2.已修正並檢附證明文件。	2.補附自辦公聽會通知專家學者之證明文件詳附件冊。
	3.公開抽籤紀錄表應加蓋章主席印章。	3.遵照辦理。	3.公開抽籤紀錄表詳附件冊。
	4.請依「新北市都市更新單元劃定基準」規定詳予檢討各項指標，並檢附相關證明。	4.已依規定修正檢討自行劃定都市更新單元相關證明－指標九之證明文件。	4.詳事業計畫書附錄壹及附件冊。
	5.申請獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	5.已修正。	5.詳事業計畫書p.10-1，表10-1、都市更新容積獎勵面積表及p.10-4，圖10-2、公益設施範圍配置圖。
	6.請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第5點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站（涉及個人資料部分予以隱去），另依第6點規定，設置本案專線電話，並將網址及專線電話以書面方式通知本處。	6.遵照辦理，後續將正式行文通知　貴處。	6.無。
	7.請　貴公司至至新北市都市更新管理資訊系統（網址：http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	7.遵照辦理。	7.無。

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10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綜理表

開會時間	民國103年10月08日（三）下午2時
開會地點	新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）
主席	曾國威副總（實施者代表）
紀錄	許瀞心
出席、列席簽到	詳公聽會出席簽到名冊
規劃單位簡報	略。

綜合討論

地主意見		實施者回應
地主 中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹○財地主的太太提問	1.現在建築設計都是用圖表來顯示的，單看圖表沒有實體的感受，是否有更具體的東西，例如3D立體圖或模型，讓我們地主看得更清楚。 2.外觀的部分，以消防法規來建議須設計前、後陽台，這是一直在宣導的觀念，現在規劃設計只有後陽台，在消防方面來講變成沒有安全感。 3.一開始收到的訊息是所有房間的設計格局、樓層、坪數大小讓我們自由選配，現在每層的坪數都調整的差不多，只有方位的差別，這樣選擇性與功能性是不是有落差。 4.現在是獨棟的建物，設計用外推的窗戶，如果窗戶可以開啟，可能會因為在高樓層外推會有阻力，是不是改用成平推的方式。 5.一進門，所有的廁所、廚房幾乎都是在入口的地方，而且位置都會在走道的區分都占掉很多的部分，是不是在設計上可以把我們發現到的問題，列入一些修正，等到設計的格局完成後，如果要做客變，上面有管路，必須降低我上面的高度，如果管線在地下，我必須把地板的高度再架高，那我四面的高度就勢必會變成空間上又有一些減低。	1.建築師的簡報有放3D立面圖，目前討論階段有做草模，現在呈現出來平面圖都是很詳細，後面也有透視圖，如果地主要再更詳細，會再請建築師補不同角度的透視圖。 2.關於前陽台的消防問題，因為建築技術規則改了之後，陽台有個比例，考量後將放在後陽台比較實用，前面的部分沒有做陽台主要是雨遮的部分，主要是以救災為準及消防車的可及性，窗戶可以開在救災上是沒有問題的。 3.坪數接近的部分，因各位地主的坪數大約接近40坪左右，所以設計單元坪數都是很接近，但都有配合各地主分到的坪數來做的產品，如果有選到兩戶的話，兩戶可以合併是沒有問題的。 4.對於窗戶的問題橫拉或是外推的部分，都是配合綠建築在處理的設計。 5.隔間的部分不知道地主選到哪戶，將來各地主在選房子以後內部的隔間要調整後，我們可以協助調整內部的格局。
地主 中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹○財地主的太太提問	1.針對實施者提供的增補條例，要請建築師提出2至3個立體的造型，這是我們的需求，但還是沒有考慮把我們的意見列入。 2.再補充剛提問關於設計的部分，現在一進門就是浴室管線是從中間管路拉進來的，當然用客變的方式移到哪個方位都行，但更怕因為管線改道，容易造成長久使用後管線容易阻塞，是否一開始就把管路問題處理好，而不是都就方便性來規劃，因為所有外觀的管路會影響到室內的格局，外觀不動格局就不會動。	1.增補條例的部分，找一天地主或個別到建築師事務所討論，建築師可以把事務所設計過的各種型式呈現，我們再思考可往什麼方向處理，因為整個審查也需要時間，在立面上我們能配合調整，當然也有法令規定的部分，只要提出來的意見，經過所有地主、通訊所同意，只要地主覺得好，絕對對於未來公司這邊賣房子時絕對也是好的。 2.目前不知道地主分到哪戶，除了地主以外剩下為實施者要銷售的，配合動線及最省公設的方式，每個人要使用的空間不同，所以目前規劃把管道間彙整，內部是可以調整的，請地主提供您的意見來給我們參考。規劃設計的時候一定是共通性的，不知道客戶要什麼樣的房子，基本上不管蓋幾層樓，一定會有垂直管線再延伸到橫向的，大樓不像別墅和透天可以個別規劃。

專家學者	內容摘要	實施者回應
都市更新處代表－新北市都市更新學會理事王先生	現在自辦公聽會由學會代為出席，出席主要目的把今天各位會議中有提出的意見或是問題詳實紀錄，提供未來委員會審議過程中的一個參考，今天的自辦公聽會規劃團隊及建築師都有把整個建築的量體及規劃設計為大家詳細的做說明，另外估價師也對於更新前後的估價原則及結果來為大家報告。 現在正好在選配期間，大家對於選配內容表單在選配有任何疑慮也歡迎在這個場合上提出，如果今天沒有提出的意見，可以用書面表達的方式，未來實施者向市政府申請掛件之後還有公辦公聽會及聽證會程序，至少還有兩場的機會可以讓大家踴躍的來發言，也希望大家盡量把握機會，提出自己的想法和意見，預祝這個案子能順利成功。	敬悉。 剛兩位委員都有提到警察通訊所的問題，我們這次重新再做規劃設計及重新選配，主要也是因為這段期間與警察通訊所充分的溝通，所以三至六層樓配合通訊所未來員警宿舍的需要，所以作宿舍的規劃，做公務使用的空間目前沒有特殊需求，當然也非常感謝警察通訊所這段期間與實施者做非常良善的溝通，希望這個案子由警察通訊所的支持能順利完成，警察通訊所經常性的對於整個案子推動的溝通與協助，感謝警察通訊所這段期間的協助，如果警察通訊所有其他任何問題，隨時可以跟我們溝通，如能提供什麼協助，我們都非常樂意，感謝各位長官以及相關單位的出席，謝謝大家。
新北市都市更新審議委員 【張委員勝意】	這個案子在基地內有做容積移轉的回饋方案，因為量體蠻大，還有針對容移相關基本費用，之後會提進委員會，請實施者再斟酌一下。相關的選配內政部警政署警察通訊所是否有再提出意見？	
新北市都市更新審議委員 【羅委員道榕】	1.一個都市更新計畫很難，除了整合以外還有一些細節的問題，很多地主都希望能搞清楚，不要再進入程序以後再來協調會花很多時間，這位所有權人發言的意思我很能了解。但實施者也提到很多共通性的部分要先設計出來，個別要求是可以談的。 2.今天事業計畫暨權利變換計畫案公聽會是進行審議程序前的一個說明，希望現在這個階段可以講清楚說明白，您的意見他們到底有沒有採納，很多細節在整個計畫裡面沒辦法呈現出來，在後續會需要變更的時候再來配合。實施者這邊也蠻有誠意的，願意與地主討論及要求怎麼樣都可以跟建築師研究溝通，很認同實施者的誠意。 3.這個案子實施方式為權利變換，權利變換整個過程如果另有契約還是照契約走，權利變換透過權利分配是公平的立場，依照法規的規定由委員會來審包括共同負擔項目以及它的相關額度，都在審查之列，各位要對權利變換有信心，這個東西不會讓各位權益遭受到損失，另外你們另有契約的話，當然都會凌駕在權利變換之上，換句話說都會比權利變換的條件還要好，只是各位所有的私有契約不在審議之列。 4.公有土地警察通訊所有無土地的使用計畫，未來分配的房子要賣還是當辦公室，如有使用計畫要交給實施者納入計畫書，在計畫書裡就要交代清楚，在選配的時候對於位置，有沒有特殊要求，這些都要與實施者溝通。 5.容積移轉的部分都是以上限40%來提列，最近審一個案子在都市設計的說明提供給你們參考，將來容積獎勵申請的百分比會有逐項標準，如做到哪個項目給多少百分比，所以這個訊息要請建築師及規劃單位跟都市設計科了解一下，聽說這部分的討論已經提到大會了，將來會不會這種要求要特別注意。 6.最後所有權人要信任實施者，實施者也要尊重所有權人的需求，預祝各位這個案子能盡快進入法定程序也會盡快完成法定程序，謝謝各位。	
散會　下午4時		

目錄

相關證明書件目錄

一、都市更新事業計畫申請書 I
二、都市更新事業計畫切結書 II
三、都市更新事業計畫委託書 III
四、新北市都市更新審議資料表 V
五、審查意見回應綜理表（第一次補正） 綜-1
六、自辦公聽會回應綜理表 綜-2

計畫書內文目錄

壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 計畫地區範圍 2-1
一、 基地位置 2-1
二、 更新單元範圍 2-1
參、 實施者 3-1
肆、 計畫目標 4-1
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 5-4
三、 附近地區土地使用現況 5-4
四、 公共設施現況 5-5
五、 附近地區交通現況 5-10
六、 房地產市場調查 5-11
陸、 細部計畫及其圖說 6-1
一、 相關都市計畫 6-1
二、 土地使用說明 6-1
三、 更新計畫摘要 6-6
柒、 處理方式及其區段劃分 7-1
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
玖、 整建或維護計畫 9-1
壹拾、 申請容積獎勵項目及額度 10-1
一、 都市更新容積獎勵 10-1
二、 容積移轉 10-11
三、 小結 10-11
壹拾壹、 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、 都市計畫土地使用強度 11-1
三、 申請容積獎勵後土地使用強度 11-1
四、 建築興建計畫 11-1

五、 防災與逃生避難構想 11-2
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 12-1
一、 設計目標及構想 12-1
二、 建築物之量體、造型、色彩與環境調和 12-1
三、 人車動線設計原則 12-1
四、 景觀規劃設計構想 12-1
壹拾參、 實施方式及有關費用分擔 13-1
一、 實施方式 13-1
二、 權利變換分配方式及分配原則 13-1
三、 有關費用分擔 13-1
四、 有關資金來源及控管機制 13-2
壹拾肆、 拆遷安置計畫 14-1
一、 地上物拆遷計畫 14-1
二、 合法建築物之補償與安置 14-2
三、 其他土地改良物之補償 14-4
壹拾伍、 財務計畫 15-1
一、 成本說明 15-1
二、 收入說明 15-7
三、 成本收入分析 15-8
壹拾陸、 效益評估 16-1
一、 更新前後效益評估比較 16-1
壹拾柒、 實施進度 17-1
壹拾捌、 相關單位配合辦理事項 18-1
壹拾玖、 其他應加表明之事項 19-1
一、 管理維護計畫 19-1
二、 容積移轉 19-1
附錄壹、 新北市自行劃定都市更新單元檢核表 附錄-1
附錄貳、 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 附錄-7
附錄參、 實施者證明文件 附錄-8
附錄肆、 公寓大廈規約（草案） 附錄-11
附錄伍、 建築工程建材設備等級表 附錄-25
附錄陸、 綠建築指標相關檢討圖說 附錄-28
附錄柒、 都市更新事業規劃委託合約書 附錄-40
附錄捌、 都市更新事業測量委託報價單 附錄-42
附錄玖、 共同負擔費用報價單及合約書影本 附錄-43
附錄壹拾、 不動產估價委託合約書 附錄-47
附錄壹拾壹、 信託合約 附錄-50

圖目錄

圖2-1、更新單元位置示意圖（S：1/3000） 2-2
圖2-2、更新單元地籍套繪圖（S：1/500） 2-3
圖2-3、更新單元地形套繪圖（S：1/500） 2-4
圖2-4、建築線指示圖_地籍套繪圖 2-5
圖2-5、建築線指示圖_地形套繪圖 2-6
圖5-1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖（S：1/500） 5-6
圖5-2、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500） 5-7
圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖 5-8
圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖 5-9
圖5-5、更新單元周圍房地產建案分布示意圖 5-11
圖5-6、更新單元周邊交通系統示意圖 5-13
圖5-7、占用道路範圍示意圖 5-14
圖6-1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500） 6-7
圖7-1、更新單元區段劃分圖（S：1/500） 7-1
圖10-1、社區公益設施範圍示意圖 10-3
圖10-2、公益設施範圍配置圖 10-4
圖10-3、基地面積計算圖（S：1/200） 10-7
圖10-4、建築面積計算圖（S：1/200） 10-8
圖10-5、綠覆率檢討圖 10-9
圖10-6、臨路退縮人行步道面積計算圖（S：1/200） 10-10
圖10-7、申請容積移轉開放空間回饋示意圖 10-12
圖11-1、一層平面圖（S：1/200） 11-5
圖11-2、一層面積計算圖（S：1/200） 11-6
圖11-3、二層平面圖（S：1/200） 11-7
圖11-4、二層面積計算圖（S：1/200） 11-8
圖11-5、三至六層平面圖（S：1/200） 11-9
圖11-6、三至六層面積計算圖（S：1/200） 11-10
圖11-7、七至二十四層面積計算圖（S：1/200） 11-11
圖11-8、七至二十四層面積計算圖（S：1/200） 11-12
圖11-9、二十五層平面圖（S：1/200） 11-13
圖11-10、二十五層面積計算圖（S：1/200） 11-14
圖11-11、二十六層平面圖（S：1/200） 11-15
圖11-12、二十六層面積計算圖（S：1/200） 11-16

圖11-13、屋突一至屋突三層平面圖（S：1/200）.....11-17
圖11-14、地下一層平面圖（S：1/200）.....11-18
圖11-15、地下一層面積計算圖（S：1/200）.....11-19
圖11-16、地下二層平面圖（S：1/200）.....11-20
圖11-17、地下二層面積計算圖（S：1/200）.....11-21
圖11-18、地下三層平面圖（S：1/200）.....11-22
圖11-19、地下三層面積計算圖（S：1/200）.....11-23
圖11-20、地下四層平面圖（S：1/200）.....11-24
圖11-21、地下四層面積計算圖（S：1/200）.....11-25
圖11-22、地下五層平面圖（S：1/200）.....11-26
圖11-23、地下五層面積計算圖（S：1/200）.....11-27
圖11-24、北向及東向立面圖（S：1/500）.....11-28
圖11-25、南向及西向立面圖（S：1/500）.....11-29
圖11-26、縱向及橫向剖面圖（S：1/600）.....11-30
圖11-27、視覺模擬示意圖.....11-31
圖11-28、現況模擬合成圖.....11-32
圖11-29、地面層平面消防救災空間規劃圖.....11-33
圖12-1、開放空間系統說明.....12-2
圖12-2、活動機能分區說明.....12-3
圖12-3、景觀平面配置圖.....12-4
圖12-4、量體造型示意圖A.....12-5
圖12-5、量體造型示意圖B.....12-6
圖12-6、日照時數、高度、陰影面積檢討圖（S：1/200）.....12-7
圖12-7、道路陰影面積檢討圖（S：1/200）.....12-8
圖12-8、地面層人行及車行動線規劃示意圖.....12-9
圖12-9、地下層停車動線規劃示意圖.....12-10
圖12-10、地面層植栽綠化示意圖A.....12-11
圖12-11、地面層植栽綠化示意圖B.....12-12
圖12-12、地面層綠化及綠覆檢討圖.....12-13
圖12-13、25層露臺綠化說明檢討圖.....12-14
圖12-14、屋頂平台綠化說明及檢討圖.....12-15
圖12-15、景觀意象說明A.....12-16
圖12-16、景觀意象說明B.....12-17
圖12-17、景觀意象說明C.....12-18
圖12-18、景觀植栽樹種說明.....12-19
圖12-19、景觀綠化設施大樣.....12-20
圖12-20、地面層鋪面系統規劃圖A.....12-21
圖12-21、地面層鋪面系統規劃圖B.....12-22
圖12-22、地面層照明系統規劃圖A.....12-23
圖12-23、地面層照明系統規劃圖B.....12-24
圖12-24、建築夜間燈光計畫.....12-25
附圖-1、自行劃定都市更新單元相關證明-指標一.....附錄-5
附圖-2、自行劃定都市更新單元相關證明-指標九.....附錄-6
附圖-3、地上層專有共用區分圖.....附錄-23
附圖-4、地下層專有共用區分圖.....附錄-24

表目錄

表5-1、更新單元土地權屬清冊.....5-1
表5-2、更新單元合法建築物權屬清冊.....5-2
表5-3、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-2
表5-4、同意參與都市更新事業計畫統計表.....5-3
表5-5、更新單元合法建築物使用現況統計表.....5-4
表5-6、更新單元其他土地改良物現況統計表.....5-4
表5-7、更新單元鄰近地區公車路線表.....5-10
表5-8、更新單元周邊停車場費率表.....5-10
表5-9、更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....5-12
表6-1、相關計畫（土地使用分區管制要點）修訂名稱及日期一覽表.....6-1
表6-2、更新單元內土地使用分區面積表.....6-6
表10-1、都市更新容積獎勵面積表.....10-1
表10-2、都市更新建築容積獎勵申請項目.....10-6
表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表.....11-4
表14-1、應拆除建築物面積明細表.....14-1
表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表.....14-3
表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表.....14-3
表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表.....14-4
表15-1、都市更新事業實施總經費成本明細表.....15-1
表15-2、建築設計費明細表.....15-2
表15-3、營建工程費用估算表.....15-3
表15-4、特殊工程項目費用明細表.....15-3
表15-5、公寓大廈之公共基金費明細表.....15-4
表15-6、水電瓦斯明細表.....15-4
表15-7、公告現值明細表.....15-7
表15-8、更新後總價值表.....15-8
表15-9、現金流量分析表.....15-10
表16-1、計畫效益評估說明表.....16-1
表17-1、都市更新事業實施進度表.....17-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市中和區中山路二段及中山路二段449巷所圍成之街廓，周邊交通聯外道路連接台64號快速道路可通往新莊及臺北地區，未來大眾交通及居住生活機能相當便利。但因更新範圍內建築物低矮、老舊窳陋，建築物構造皆為超過30年以上之加強磚造，為使土地有效利用再發展，多次與土地所有權人研議，擬採都市更新手法重建再開發，改善周邊環境生活品質及機能。

二、法令依據

（一）免擬具事業概要

依都市更新條例第10條第2項之規定，其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，第22條規定依第11條申請獲准實施都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

前項人數、土地及建築物所有權比例之計算，準用第12條之規定。

本案同意比例已達上開之規定，詳p.5-3，表5 - 4、同意參與都市更新事業計畫統計表，得免擬具都市更新事業概要。

（二）事業計畫與權利變換計畫一併辦理

1.本案依據都市更新條例依第19條規定擬具都市更新事業計畫，且同條例第29條規定：「…必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理」，故本案權利變換計畫書之擬訂採與都市更新事業計畫一併辦理。

2.依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民代表，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。依此規定本案於民國103年10月08日（三）下午2時，假新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）召開事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者、當地居民代表、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。

3.另，本案並依上開規定，已以傳單周知更新單元內門牌戶，相關文件、資料均詳附件冊。

4.本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元屬「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案範圍內，北臨24m中山路二段（計畫道路），東側為6.60m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.00m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所圍之範圍內，且未經劃定都市更新地區。詳p.2-2，圖2 - 1、更新單元位置示意圖（S：1/3000）。

二、更新單元範圍

（一）更新單元範圍

本基地自行劃定「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新單元，範圍包括新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡。合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03㎡。詳p.2-3，圖2 - 2、更新單元地籍套繪圖（S：1/500）及p.2-4，圖2 - 3、更新單元地形套繪圖（S：1/500）。

（二）更新單元劃定檢核

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第11條、都市更新條例施行細則第5條及新北市都市更新單元劃定基準（103.05.01）等規定辦理。

詳p.2-5，圖2 - 4、建築線指示圖_地籍套繪圖、p.2-6，圖2 - 5、建築線指示圖_地形套繪圖、p.附錄-1，附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表及p.附錄-7，附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表，其相關建築師簽證文件詳附件冊。

1.更新單元劃定基準檢討

本案符合新北市都市更新單元劃定基準（103.05.01）第4點至第6點及第8點之規定，如下所列：

（1）第4點規定，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。

（2）第5點第2項規定，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達8m或與基地退縮留設深度合計達8m，且臨路總長度應達20m，並應符合臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500㎡者。

（3）第6點自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。

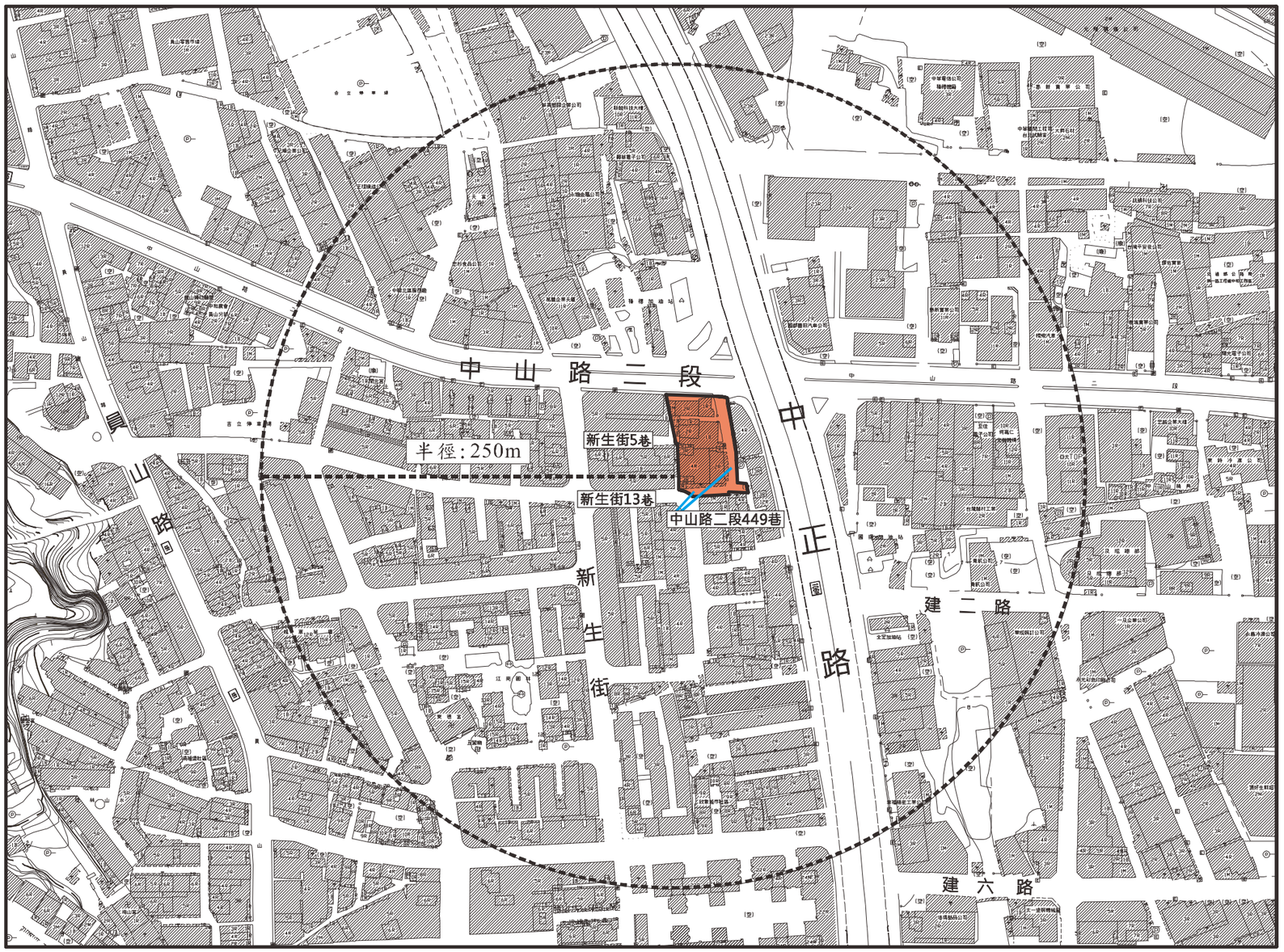
（4）第8點規定於未經劃定應實施更新之地區，其更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2，更新單元內建築物總投影面積應符合一般平地之空地比：A0/A1≧1/3（A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道；A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及81.01.10前建造完成之違章建築總投影面積）。

2.更新單元指標審查

未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標，地區環境狀況應符合指標二項以上，其符合指標如下：

（1）指標（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達1/2以上。

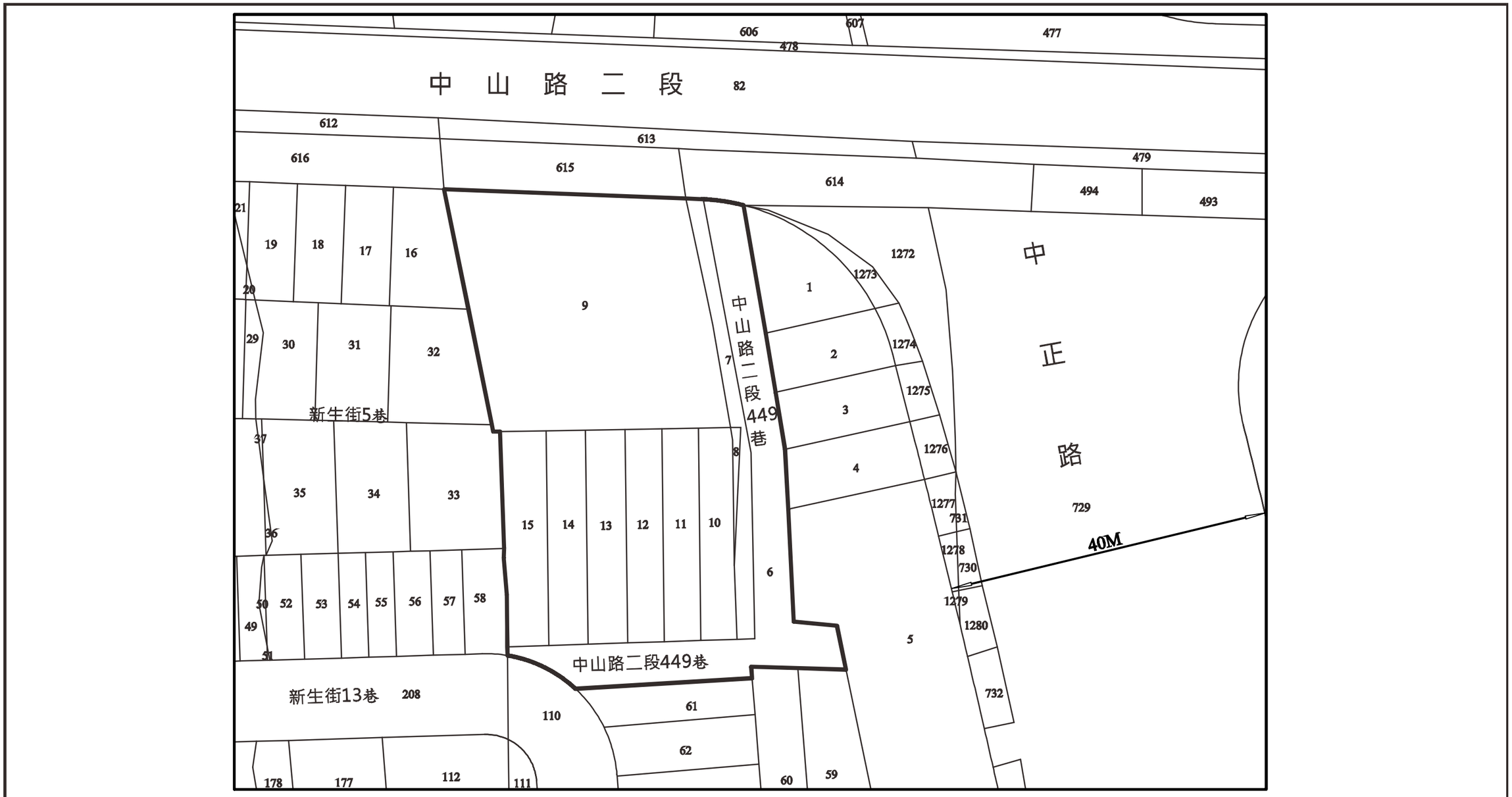
（2）指標（九）擬申請之更新單元屬有受重大災害情形之虞者：更新單元內現有建築物經建築物、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證：於民國78年5月5日內政部台內營字第六九一七0一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達1/2以上。



圖例及說明	指北
更新單元位置	N

圖2 - 1、更新單元位置示意圖（S：1/3000）

資料來源：地形圖依據城鄉局測量科最新資料 95 年繪製完成版



圖例及說明

更新單元範圍

指北

N

圖2 - 2、更新單元地籍套繪圖（S：1/500）

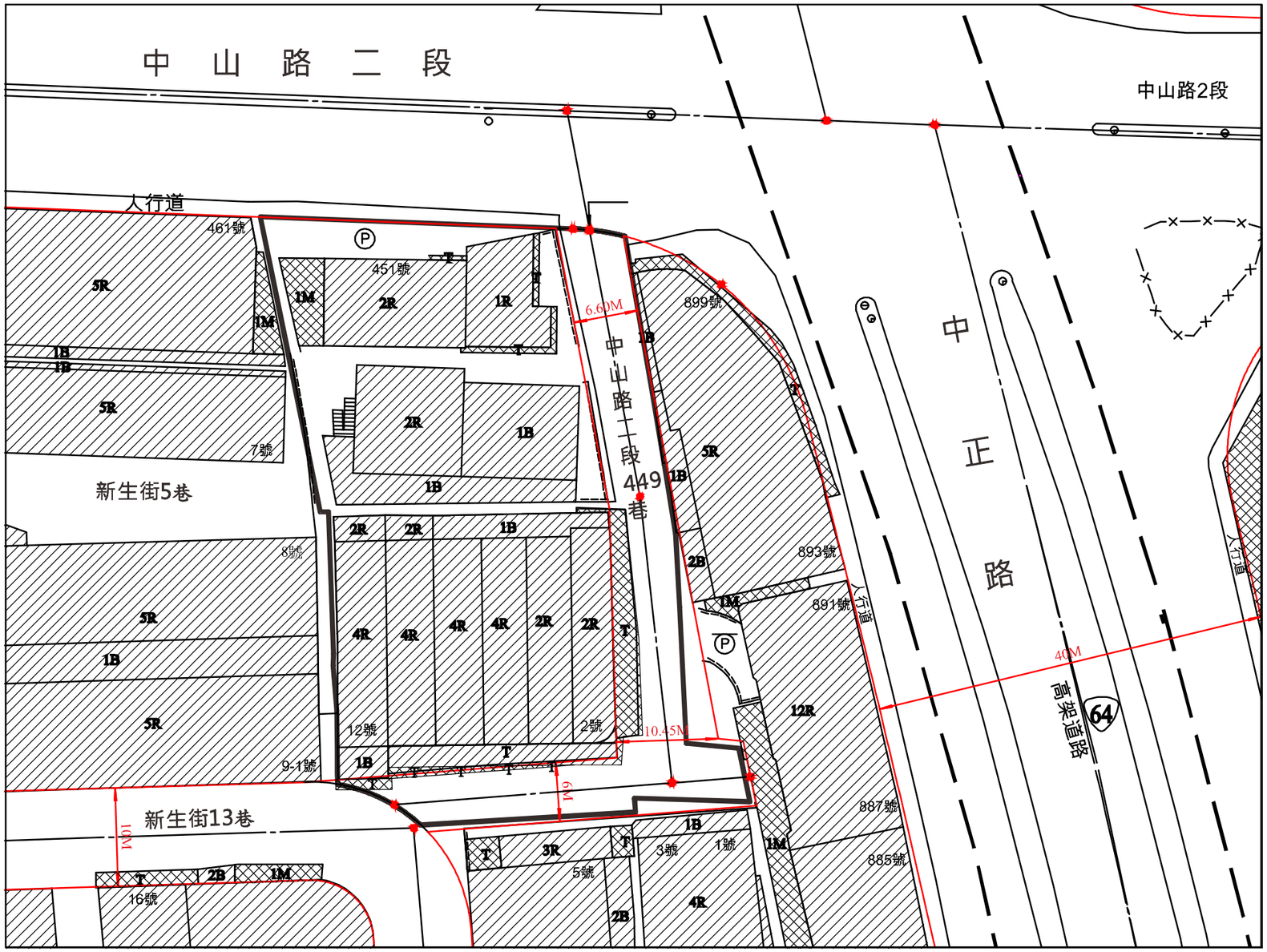


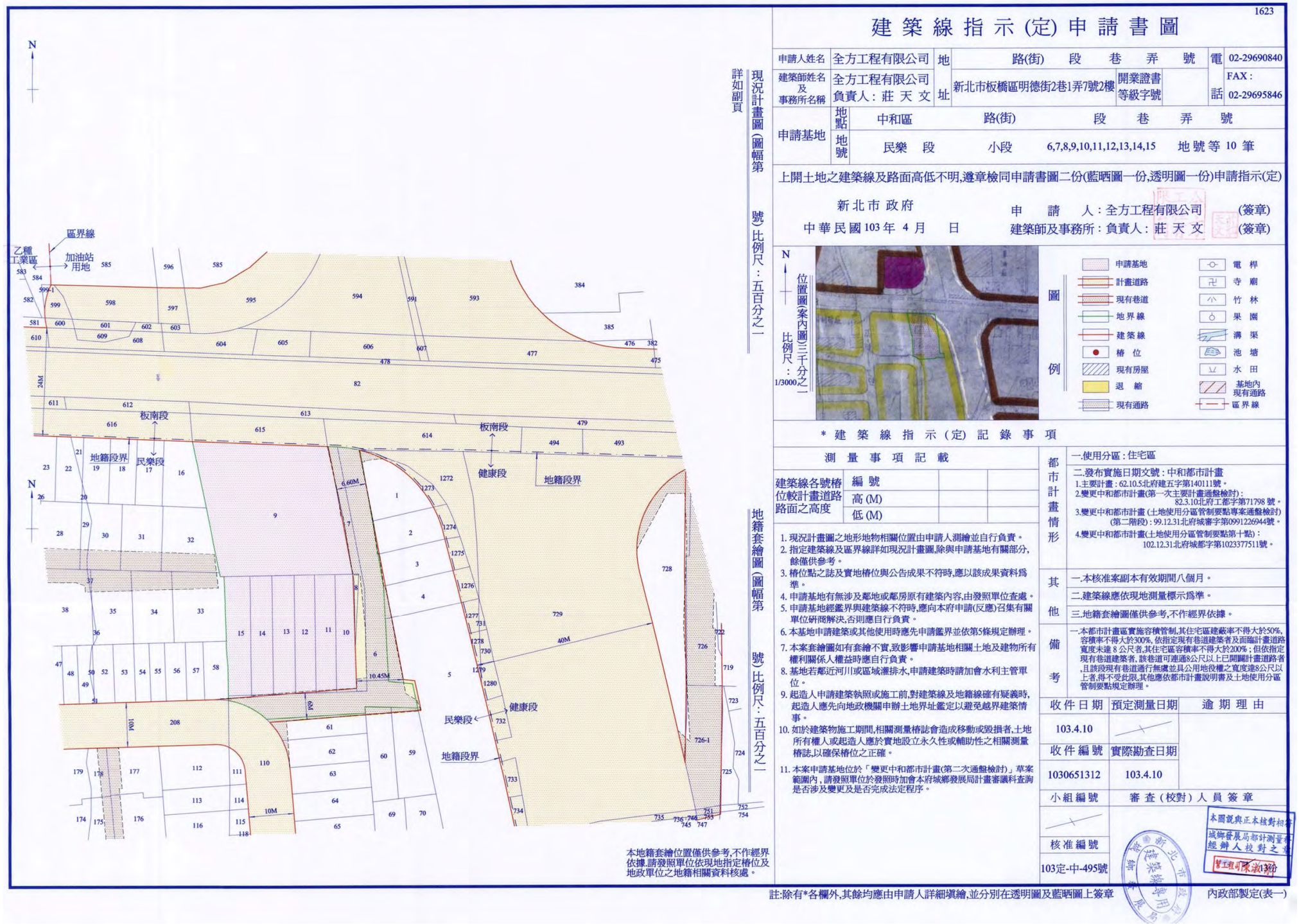
圖 例 及 說 明

更新單元範圍

建築線（計畫道路&巷道認定）

指 北

圖2 - 3、更新單元地形套繪圖（S：1/500）



1623

建 築 線 指 示 (定) 申 請 書 圖

申請人姓名	全方工程有限公司	地址	路(街) 段 巷 弄 號	電話	02-29690840
建築師姓名及事務所名稱	全方工程有限公司 負責人：莊 天 文		新北市板橋區明德街2巷1弄7號2樓 開業證書等級字號		FAX：02-29695846
申請基地	地點	中和區 路(街) 段 巷 弄 號			
	地號	民樂 段 小段 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 地號等 10 筆			

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

新北市政府

中華民國 103 年 4 月 日

申 請 人：全方工程有限公司 (簽章)

建築師及事務所：負責人：莊 天 文 (簽章)

位置圖(案內圖)三千分之一 比例尺：1/3000

圖例：申請基地、計畫道路、現有巷道、地界線、建築線、椿位、現有房屋、退縮、現有通路、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、基地內現有通路、區界線

* 建 築 線 指 示 (定) 記 錄 事 項

測量事項記載			
建築線各號椿位較計畫道路路面之高度	編號		
	高 (M)		
	低 (M)		

1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,除與申請基地有關部分,餘僅供參考。
3. 椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時,應以該成果資料爲準。
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容,由發照單位查處。
5. 申請基地經鑑界與建築線不符時,應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。
6. 本基地申請建築或其他使用時應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7. 本案套繪圖如有套繪不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8. 基地若鄰近河川或區域灌排水,申請建築時請加會水利主管單位。
9. 起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線確有疑義時,起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定以避免越界建築情事。
10. 如於建築物施工期間,相關測量樁誌會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌,以確保樁位之正確。
11. 本案申請基地位於「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)」草案範圍內,請發照單位於發照時加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

都市計畫情形	
	一.使用分區：住宅區
	二.發布實施日期文號：中和都市計畫 1.主要計畫：62.10.5北府建五字第140111號。 2.變更中和都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)：82.3.10北府工都字第71798 號。 3.變更中和都市計畫 (土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)：99.12.31北府城審字第0991226944號。 4.變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)：102.12.31北府城都字第1023377511號。
其他	一.本核准案副本有效期間八個月。 二.建築線應依現地測量標示爲準。 三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據。
備考	一.本都市計畫區實施容積管制,其住宅區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於300%,依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者,其住宅區容積率不得大於200%；但依指定現有巷道建築者,該巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者,且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限,其他應依都市計畫說明書及土地使用分區管制要點規定辦理。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
103.4.10		
收件編號	實際勘查日期	
1030651312	103.4.10	
小組編號	審查(校對)人員簽章	
	本圖說與正本核對相符 城鄉發展局都計測量科 經辦人校對之章	
核准編號		
103定-中-495號		

註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章 內政部製定(表一)

圖2 - 4、建築線指示圖_地籍套繪圖

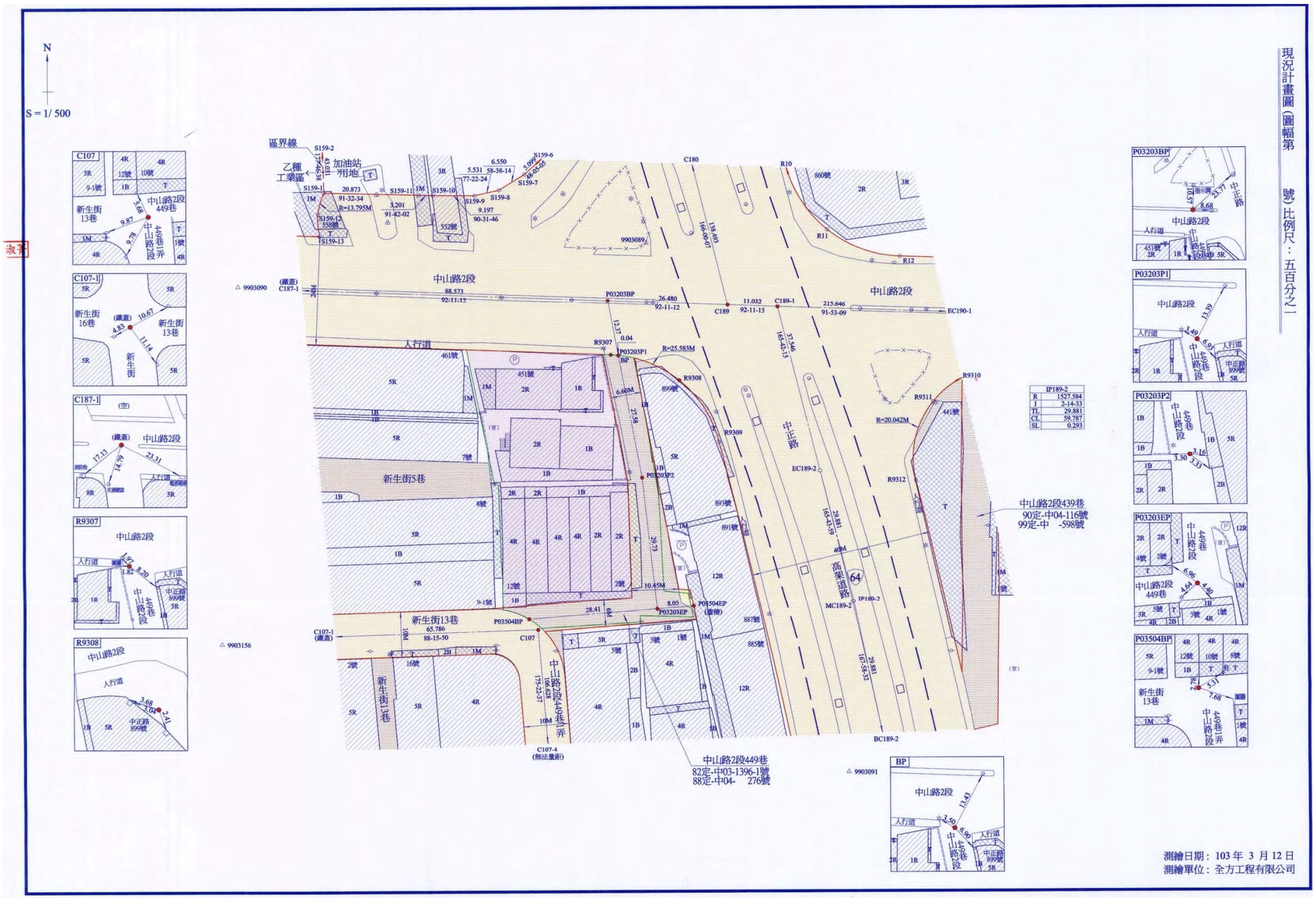


圖2 - 5、建築線指示圖_地形套繪圖

參、實施者

一、實施者

實施者名稱：楓韻開發股份有限公司

代表人：徐　　楓

公司地址：106臺北市大安區敦化南路二段99號28樓

統一編號：25139332

聯絡人：白裕全

聯絡電話：（02）7711-3358轉29

傳真號碼：（02）2708-0042

實施者相關證明文件詳p.附錄-8，附錄參、實施者證明文件。

二、建築設計單位

名稱：三門聯合建築師事務所

代表人：白省三

公司地址：106臺北市大安區仁愛路四段64號8樓

聯絡電話：（02）2702-7146

三、規劃單位

名稱：富達都市更新股份有限公司

代表人：黃紹航

公司地址：110臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡人：許瀞心

聯絡電話：（02）2728-2927轉118

肆、計畫目標

一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能

本案透過重新規劃設計，改善基地建物老舊、違章建築、違規停車等問題，並以整體開發方式使原有土地能有效再開發利用，並改善環境居住品質，復甦都市機能及增進公共利益。

二、推動都市更新事業，促進整體環境品質提昇

本案以都市更新方式重建，並於基地內留設防火空間，加強與鄰棟間隔及通風採光，並依據日照陰影退縮增加日照及採光，對更新單元基地內之環境品質予以有效提昇。

三、創新社區整體機能，增進居民生活品質

本案為解決基地周邊停車位不足之問題，除依規定留設法定停車位外，適度增設停車空間，俾能將本更新單元重建後之停車需求予以內部化，以免造成停車位不足情況惡化，且應用防滑、透水等鋪面，塑造符合人性需求之空間，以提昇居民生活品質。

基地周邊留設4M至6M無遮簷人行步道，創造寬敞舒適之人行道空間，且應用防滑、透水等人性化鋪面，塑造符合人性需求之都會休閒空間，以提升居民生活品質。

四、凝聚社區團結意識，創造安和互助家園

本案於都市更新方式重建過程中，透過不斷與原住戶溝通、協調，以凝聚社區團結共識，並落實安和互助及社區總體營造之目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元基地座落於新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡，土地所有權人共11人。詳下表5 - 1、更新單元土地權屬清冊。

表5 - 1、更新單元土地權屬清冊

序號	標示部				所有權部				他項權利部		備註
	地段	地號	面積(㎡)	地上建物建號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	
1	民樂段	6	436.54	—	12	楓韻開發股份有限公司	全部	436.54			
2		7	104.97	—	1	曹○金	1/3	34.99			
3					2	曹○發	1/3	34.99			
4					4	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	34.99			
2-1		8	9.10	—	1	曹○金	1/3	3.033			
3-1					2	曹○發	1/3	3.033			
4-1					4	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	3.034			
5		9	869.81	100	2	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	全部	869.81			
4-2		10	112.17	—	4	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	37.39			
6					5	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	1/3	37.39			
7					6	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	1/3	37.39			
8		11	119.82	101	1	曹○財	全部	119.82			
9		12	120.02	102	1	曹○籐	全部	120.02			預告登記請求權人：曹○惠、曹○玲
10		13	130.03	103	1	曹○勝	全部	130.03			預告登記請求權人：曹○菁、曹○珠
4-3		14	129.29	104	4	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	43.096			
6-1					5	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	1/3	43.097			
7-1					6	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	1/3	43.097			
11		15	144.18		1	曹○章	全部	144.18			
合計	10筆		2,175.93	—		11人		2,175.93			

（二）合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03㎡，建物所有權人共5人。詳下表5 - 2、更新單元合法建築物權屬清冊及p.5-6，圖5 - 1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖（S：1/500）。

表5 - 2、更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部					所有權部				他項權利部		備註
	建號	門牌號碼（中山路二段）	建物座落地號	層數	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	
1	100	451號	9	2	500.10	2	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	全部	500.10			
2	101	449巷4號	11	2	167.49	1	曹○財	全部	167.49			
3	102	449巷6號	12	2	189.28	1	曹○籐	全部	189.28			預告登記請求權人：曹○惠、曹○玲
4	103	449巷8號	13	2	196.00	2	曹○勝	全部	196.00			預告登記請求權人：曹○菁、曹○珠
5	104	449巷10號	14	2	188.16	2	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	全部	188.16			
合計	5筆		—	—	1,241.03				1,241.03			

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元土地權屬分為公有土地和私有土地，公有土地包括9地號1筆國有土地，為中華民國管有（管理者：內政部警政署警察通訊所），面積合計為869.81㎡，佔更新單元面積比例為39.97%；其餘皆為私有土地，面積為1,306.12㎡，佔更新單元面積比例為60.03%。公有地權屬狀況詳下表5 - 3、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表及p.5-7，圖5 - 2、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）。

表5 - 3、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	所有權人/管理人	備註
公有土地	國有地	869.81	39.97%	1	9.10%	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	
	縣（市）有地	—	—	—	—	—	
	鄉（鎮市區）有地	—	—	—	—	—	
私有土地		1,306.12	60.03%	10	90.90%	—	
合計		2,175.93	100.00%	11	100.00%		

（四）公有土地處理情形

本更新單元內公有土地權屬面積合計為869.81㎡，屬中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）所有，其土地處理原則及注意事項如下：

1.依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」：

（1）國有土地處理原則第5點之規定：執行機關於獲知都市更新事業採「協議合建」方式實施時，除依第3點第2項報經財政部核定由主辦機關主導辦理都市更新或處分利用外，應依第7點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。

（2）國有土地處理原則第7點之規定：本更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地），土地面積869.81㎡（超過500.00㎡），且占更新單元面積比例39.97%（已達25%），已達處理原則第7點第1項規定按應有之權利價值申請分配更新後之房、地門檻，依此項規定分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。

2.依據「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第12點之規定：

（1）第1項：於都市更新權利變換計畫奉都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

（2）第2項：實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。其應分配之權利價值未達一最小分配面積單元（含車位）者，得領取差額價金。

（3）第4項：實施者通知選配房、地時，如未檢附權利分配計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。

（4）第5項：申請分配之位置，依下列順序辦理：

a.更新前國有土地主要所在區位。

b.具單獨出入口或獨棟之建築物。

c.邊間優先。

d.水平集中或垂直集中。

（五）同意參與都市更新事業計畫比例計算

依都市更新條例第22條之規定，本更新單元屬自行劃定更新地區者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算；本案同意比例符合上開規定。本案同意比例之計算以私有土地及私有合法建築物為準，公有部分不予計入；面積及所有權人數詳下表5 - 4、同意參與都市更新事業計畫統計表，其同意書清冊詳如附件冊。

表5 - 4、同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A＝a＋b）	2,175.93	11	1,241.03	5
公有（a）	869.81	1	500.10	1
私有（b＝A－a）	1,306.12	10	740.93	4
排除總和（c）	0	0	0	0
計算總和（B＝b－c）	1,306.12	10	740.93	4
私有同意數（C）	1,186.30	9	573.44	3
同意比例（%）（C／B）	90.83%	90.00%	77.39%	75.00%
法定同意比例（%）	75.00%	66.67%	75.00%	66.67%

備註：9 地號為公有土地面積共計 869.81，其人數及面積不予計入事業計畫同意比例之計算。

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元內土地面積總計為2,175.93㎡，土地使用分區屬於住宅區，其法定建蔽率不得超過50%，法定容積率不得超過300%，更新單元內土地面積詳p.6-6，表6 - 2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-7，圖6 - 1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）。目前更新單元內之土地使用現況為住宅使用，詳p.5-8，圖5 - 3、更新單元土地使用現況示意圖。

（二）合法建築物現況

本更新單元內合法建築物面積總計為1,241.03㎡，建號為100、101、102、103、104共5戶；其樓層構造為1至2層樓之加強磚造建築物，其使用年期介於40至50年，門牌使用現況詳下表5 - 5、更新單元合法建築物使用現況統計表。

表5 - 5、更新單元合法建築物使用現況統計表

編號	標示部							
	建號	門牌號碼（中山路二段）	主要建材	建築完成日期	建物坐落地號	層數	層次	面積（㎡）
1	100	451號	加強磚造	53.12.31	9	2	1至2	500.10
2	101	449巷4號	加強磚造	61.08.17	11	2	1至2	167.49
3	102	449巷6號	加強磚造	61.05.00	12	2	1至2	189.28
4	103	449巷8號	加強磚造	58.01.00	13	2	1至2	196.00
5	104	449巷10號	加強磚造	58.01.00	14	2	1至2	188.16

（三）其他土地改良物

本案其他土地改良物非屬占有他人土地之合法建築物之增建物及未辦保存登記，其依測量成果報告書實測面積為準，合法建築物之增建物包括：新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，共計5個門牌；未辦保存登記之其他土地改良物包括：新北市中和區中山路二段449巷2號及12號，共計2個門牌。詳下表5 - 6、更新單元其他土地改良物現況統計表及p.5-6，圖5 - 1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖（S：1/500）。

表5 - 6、更新單元其他土地改良物現況統計表

非屬占有他人土地之其他土地改良物	合法建築物之增建物	編號	門牌	層數	層次	構造	實測面積（㎡）
		A1	中山路二段451號	2	1至2層	加強磚造	96.24
						鐵皮	31.60
						磚造	191.29
		A2	中山路二段449巷4號	2	1至2層	加強磚造	40.73
						磚造	97.09
		A3	中山路二段449巷6號	2	1至2層	加強磚造	262.91
						磚造	11.83
		A4	中山路二段449巷8號	2	1至2層	加強磚造	305.08
		A5	中山路二段449巷10號	2	1至2層	加強磚造	233.26
						磚造	18.29
	未辦保存登記	B1	中山路二段449巷2號	3	1至3層	加強磚造	244.64
						鐵皮	70.12
						磚造	9.63
		B2	中山路二段449巷12號	5	1至5層	加強磚造	498.98
						磚造	16.64
小計			7戶				2,128.33

三、附近地區土地使用現況

本更新單元附近地區北臨24m中山路二段（計畫道路），東側為6.60m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.00m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所圍之範圍內，周邊地區使用分區皆為住宅區。

本更新單元西側為5層樓之建築物，1樓主要為商業使用、2至5層為住宅使用，多為住商混合使用；東側及南側之中山路二段449巷另一邊多為5層樓之建築物，部分為12層樓之建築物，主要作住宅使用。

四、公共設施現況

本更新單元為據點，周邊500m生活圈內之公共設施，已開闢設施包括市場用地1處、加油站用地1處、機關用地2處、公園用地1處、停車場用地1處等均甚為齊備，其餘皆未開闢。

1.市場用地：【員山市場】及1處未開闢。

2.加油站用地：【積穗加油站】已開闢。

3.機關用地：【中和分局積穗派出所】及【中和民樂郵局】皆已開闢。

4.公園用地：【員山公園】已開闢。

5.停車場用地：【民樂停車場】已開闢。

6.廣場用地：未開闢。

詳p.5-9，圖5 - 4、更新單元公共設施分布示意圖。

合法建築物	
編號	門牌
1	中山路二段451號
2	中山路二段449巷4號
3	中山路二段449巷6號
4	中山路二段449巷8號
5	中山路二段449巷10號

非屬占有他人之未辦保存登記建築物	
編號	門牌
A	中山路二段449巷2號
B	中山路二段449巷12號

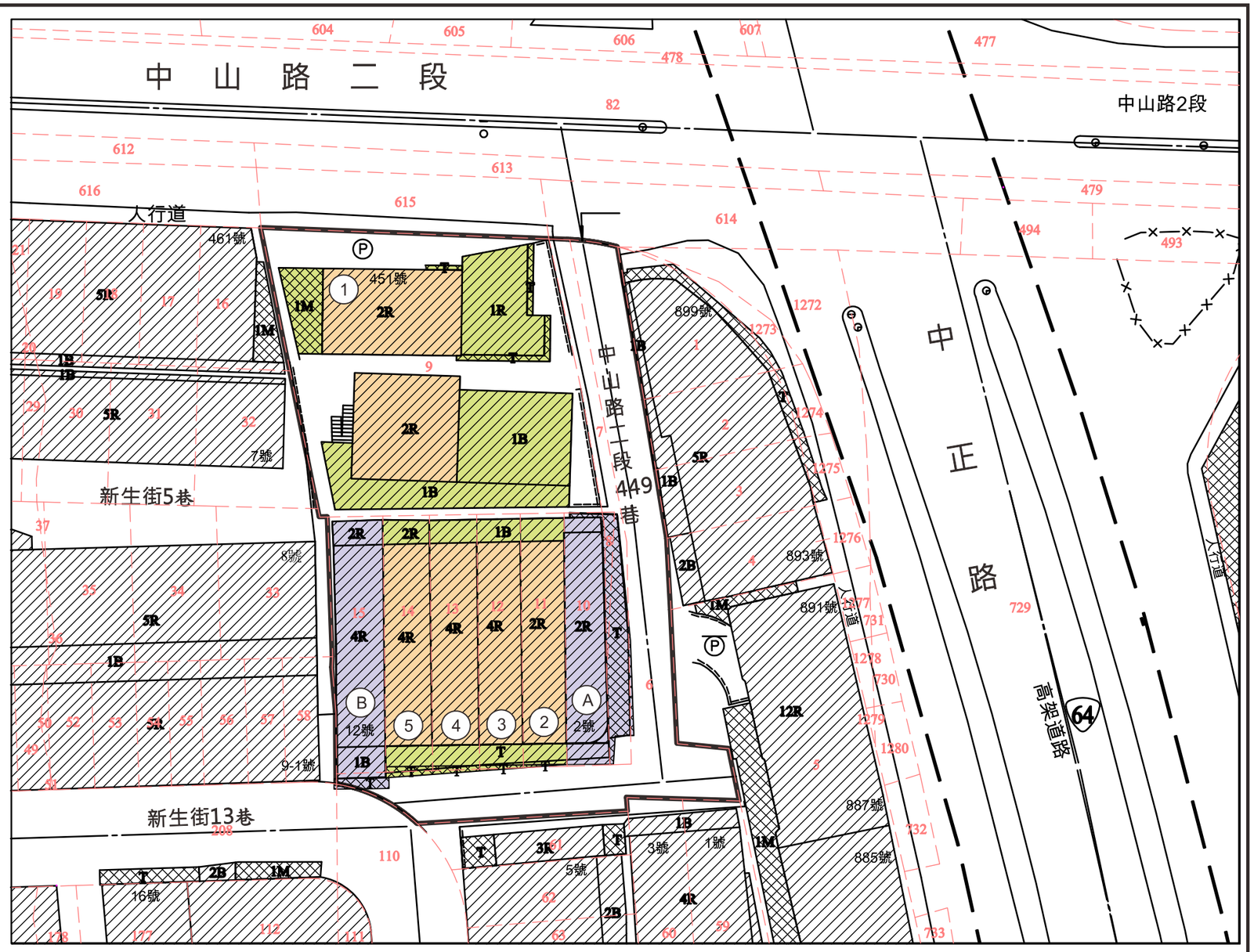
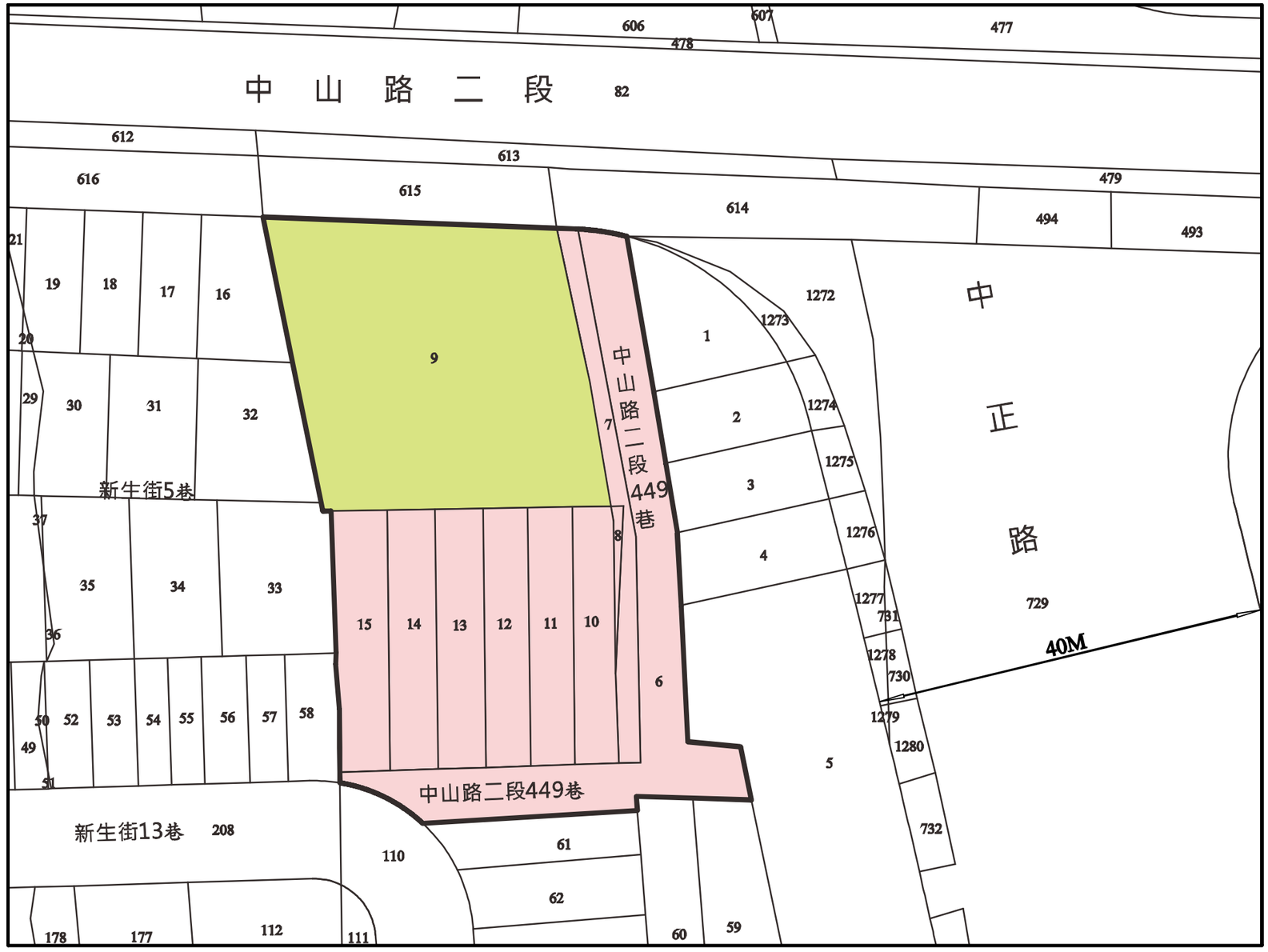


圖5 - 1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖（S：1/500）



圖例及說明	指北
更新單元範圍　私有土地　中華民國（內政部警政署警察通訊所）	N

圖5 - 2、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）







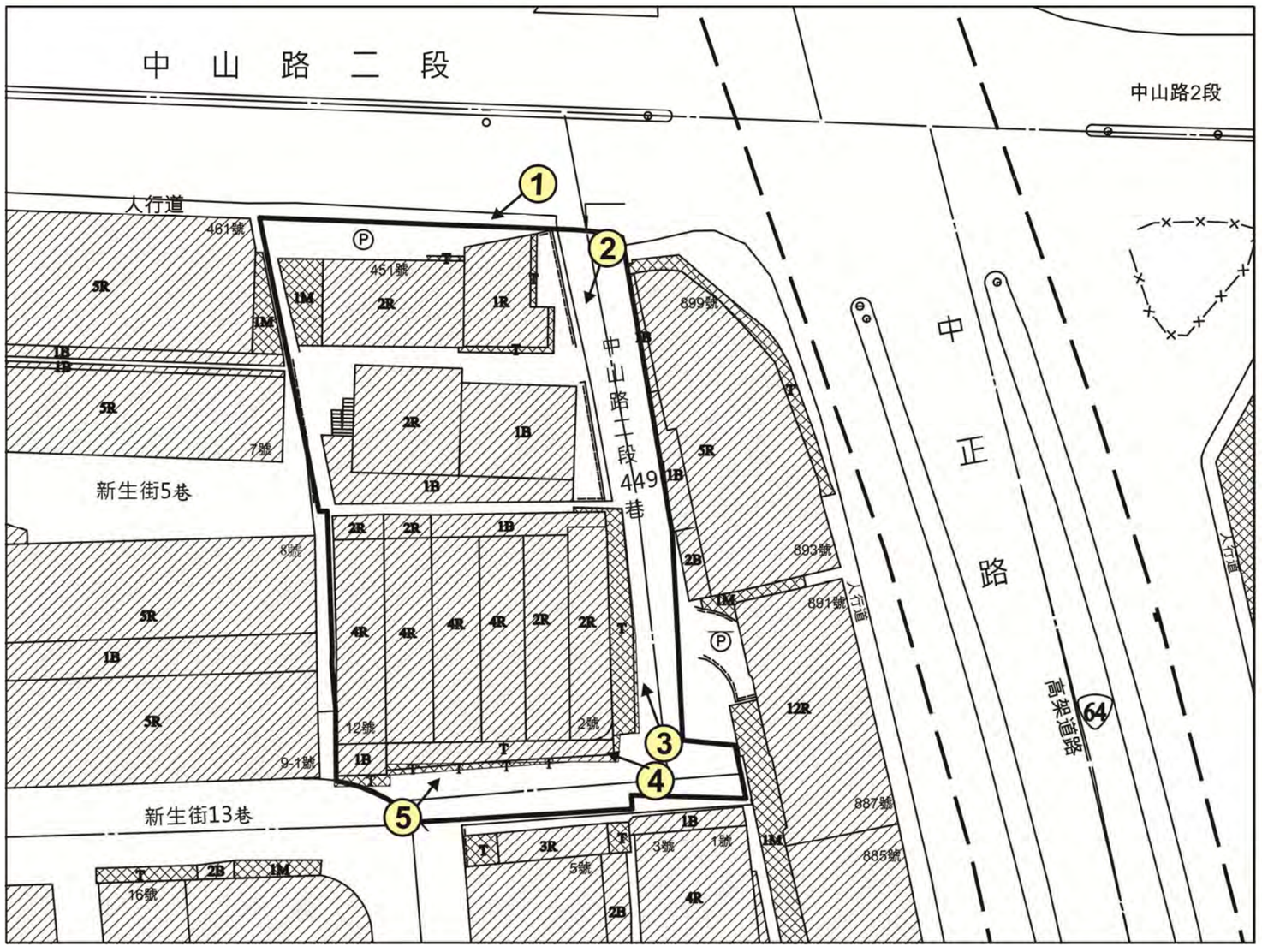






圖5 - 3、更新單元土地使用現況示意圖

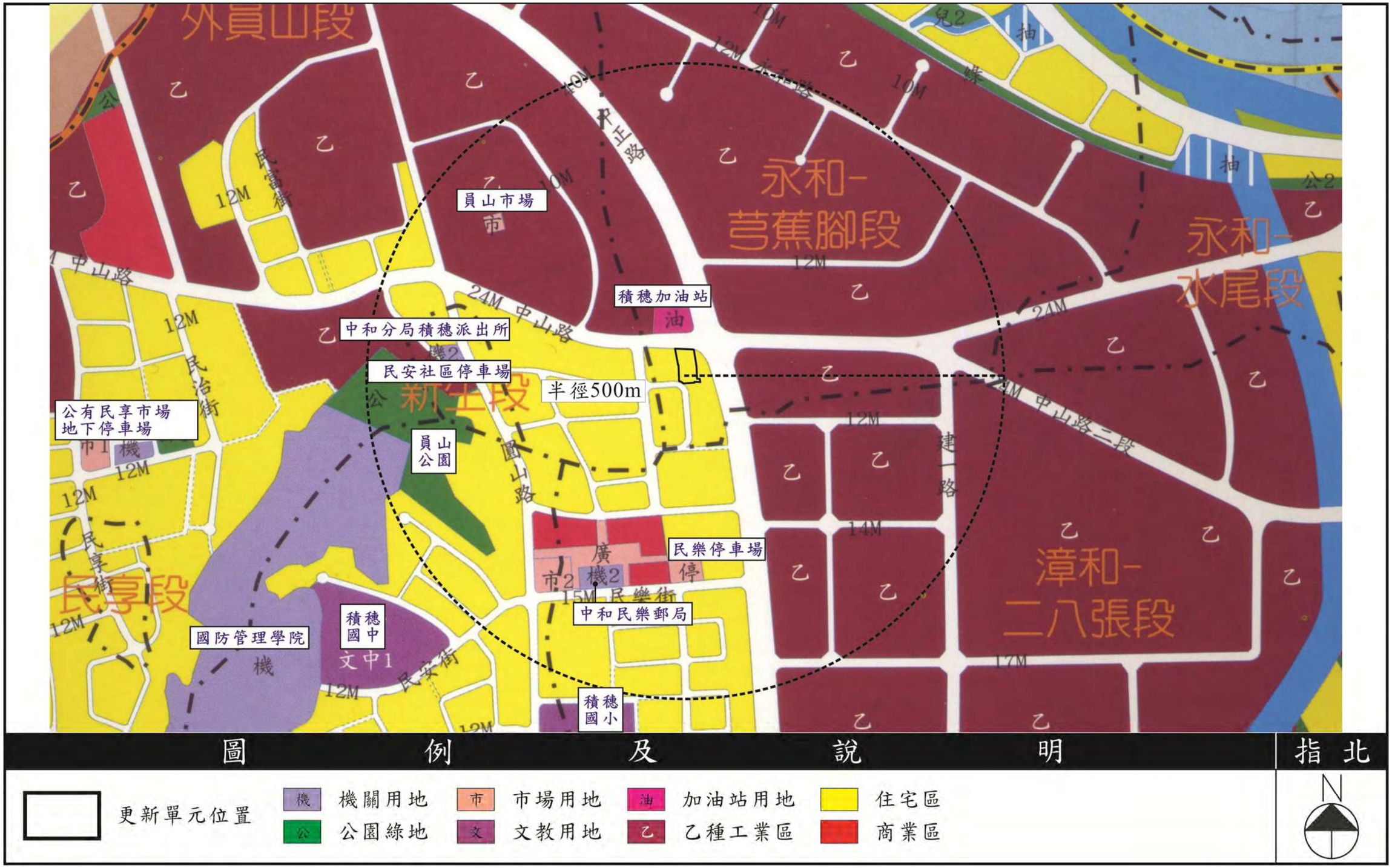


圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

1.區內交通系統

本更新單元範圍所在之街廓，北側為24m中山路二段（計畫道路），東側為6.6m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.0m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所為之範圍內，目前計畫道路皆已開闢完成。南側中山路二段449巷（現有巷道）可接通新生街13巷，供人車通行。

2.聯外交通系統：本更新單元之主要聯外道路為中正路及中山路二段。

（1）中正路：位於基地東側，計畫範圍內道路寬度40m，採快慢分隔佈設，往北方向車道配置為2快車道及2混合車道，往南方向車道配置為1快車道及2混合車道；道路兩側現有人行道寬度1.0-1.5m，路旁兩側劃設紅線管制停車。其可連接台64號快速道路，往北可通往新莊、五股及八里，往南可通往新店。

（2）中山路二段：位於基地北側，計畫範圍內道路寬度25m，採中央分隔佈設，雙向車道配置各1快車道及2混合車道；道路兩側現有人行道寬度1.0m，路旁兩側劃設紅線管制停車。中山路二段延伸往西可通往板橋；往東可通往臺北市區。

（二）建築物占用現有巷道

本更新單元內占用現有巷道部分，俟本案事業計畫發布實施後，範圍內建築物將連同現有巷道占用部分，全數拆除淨空，詳p.5-14，圖5 - 7、占用道路範圍示意圖。

（三）大眾運輸系統

本更新單元對外主要之公共汽車路線，其行駛大部分以中山路二段、中正路及員山路為主，東西向公車路線主要為中山路二段、南北向公車路線主要為中正路及員山路，更新單元周邊地區之站牌名稱、位置及停靠路線詳表5 - 7、更新單元鄰近地區公車路線表及p.5-13，圖5 - 6、更新單元周邊交通系統示意圖。

表5 - 7、更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
中正中山路口站	中山路二段	51、201、1032
積穗站	中山路二段	201、1032、2021
工務段站	中山路二段	51、201、262、1032、2021
中原里站	中正路	262、橘5
中和稅捐站	中正路	橘5
員山站	員山路	57、201、231、307、793、796

（四）停車空間現況

1.停車系統現況：基地周邊道路甚少規劃停車格位，僅東側中山路二段449巷設有免費停車格；中山路二段、中正路皆為雙向紅線管制停車，新生街及員山路則多為紅、黃線管制停車，缺乏路線停車格位，另無格位停車空間係以周邊無停車管制之巷弄為主。

2.公私有停車場：更新單元周邊停車場共3處，其資訊詳表5 - 8、更新單元周邊停車場費率表；位置詳p.5-13，圖5 - 6、更新單元周邊交通系統示意圖。

表5 - 8、更新單元周邊停車場費率表

停車場名稱	型態	汽車位數	臨停費率	月租費率
全洋第二停車場	私有民營	83	—	2,500元／月
吉立停車場	私有民營	78	—	4,000元／月
中正路加油加氣站附設停車場	私有民營	4	—	2,400元／月
中和民樂立體停車場	公辦民營	268	20元／月	4,000元／月

六、房地產市場調查

（一）不動產市場發展概況

1.市場供給：

（1）更新單元所在區域之主要土地分區為住宅區及乙種工業區，屬發展中地區，區域內多為中古公寓及透天厝、舊式廠房，近年來隨著交通及其他重大建設的投入，本區域新成屋及預售屋供給量亦逐漸增多。

（2）新成屋方面：目前銷售中的新成屋建案，普遍為15層樓住宅產品及20層樓以上之住宅建案，推案數量共約8至9個建案。

（3）除上述住宅建案外，另有新式廠辦大樓及工業住宅產品推出。

2.市場需求：

（1）中和區內以捷運中和線周邊之生活機能最為完備，故居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。另外隨著東西向(八里-新店)快速道路的完工，及區域內傳統工業區逐漸轉型為高科技產業園區、捷運環狀線的規劃興建，可吸引外來就業人口到中和區購屋。

（2）更新單元鄰近工業區及東西向快速道路、中山路等主要道路，周圍環境品質及商業活動不如中和市中心完善，但不動產價格普遍低於鄰近的板橋、永和地區及中和區市中心，故對購屋族群仍具有吸引力。

3.市場產品型態：

區域內以屋齡5年內之新成屋大樓及中古華廈為主要住宅產品。

（二）不動產市場價格水準分析

1.新成屋：中、小坪數的住宅大樓產品行情價格約38~45萬/坪；大坪數且規劃設計高級的住宅大廈，其成交行情可至48至60萬/坪之間。

2.土地：受限於面前道路寬度及基地面積大小等條件影響，區域內住宅區土地成交價格差距頗大。面臨主要道路的住宅區土地行情可達120-150萬/坪。

詳下圖5 - 5、更新單元周圍房地產建案分布示意圖及p.5-12，表5 - 9、更新單元周圍房地產市場行情一覽表。

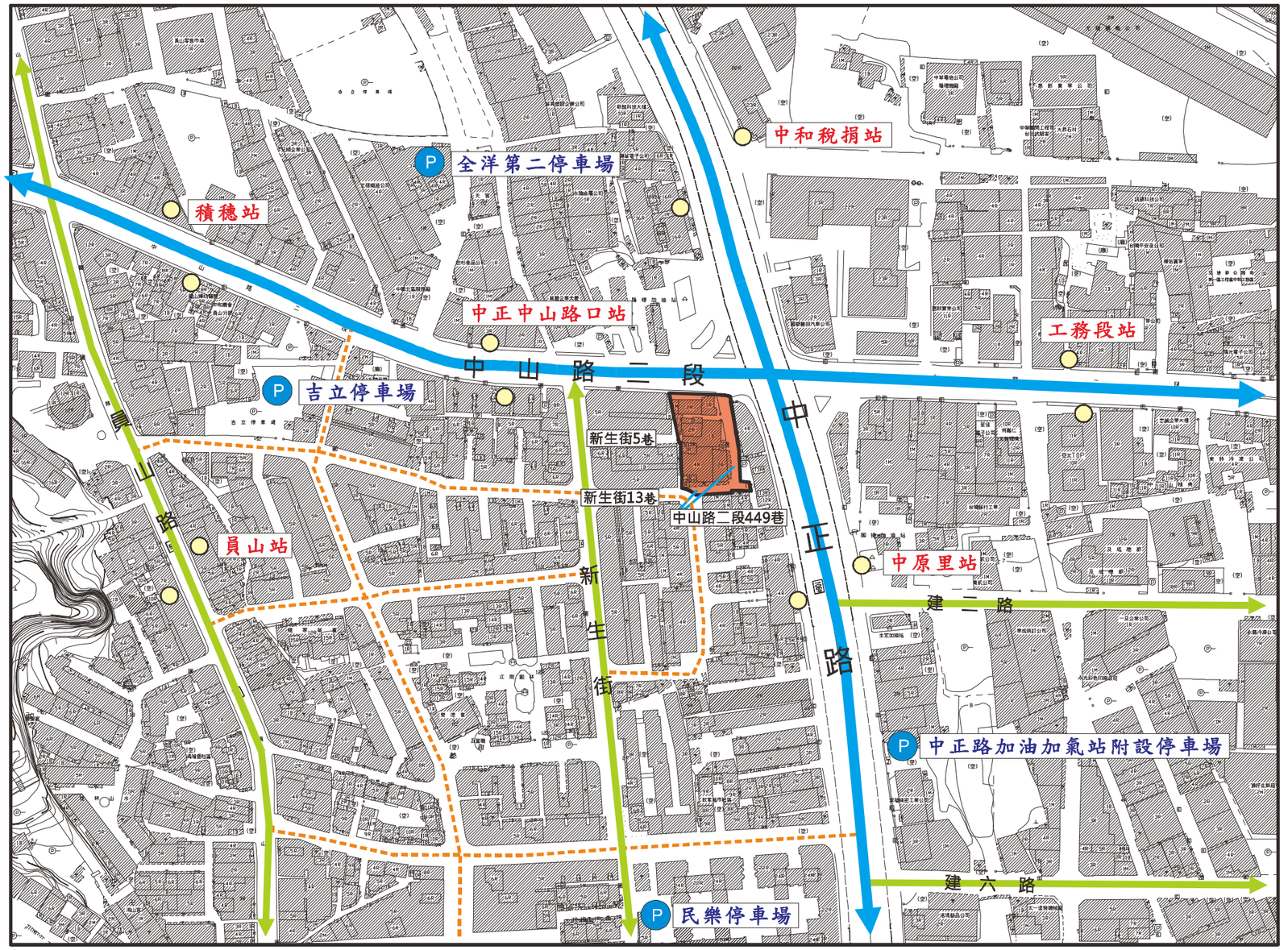


圖5 - 5、更新單元周圍房地產建案分布示意圖

表5-9、更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名	基地坐落	使用分區	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下層	建築完成日（年）	標準層-價格資料		停車位-價格資料		價格日期
								價格型態	單價（萬元/坪）	停車位型態	單價（萬元/個）	
1	雙和一品苑	中正路358號	住宅區	住宅大樓	45~94	21/3	102/7	成交價格	低樓層38~43 中、高樓層43~48	坡道平面 機械	平面175~210 機械100~150	102/08至103/07
2	昇陽之冠	中山路三段114巷56號	住宅區	住宅大樓	56~83	23/4	101/10	成交價格	低樓層41~48 中、高樓層48~57	坡道 平面	125~235	102/05至103/06
3	遠雄左岸-紫金園	中原二街115號	住宅區	住宅店面大樓	33~51	23/1	102/12	成交價格	中、低樓層47~52 高樓層53~56	坡道 平面	205~245	103/3至103/7
4	遠雄左岸-采梅園	中原二街127號	住宅區	住宅大樓	55~63	23/1	102/10	成交價格	低樓層49~50 中、高樓層50~60	坡道 平面	205~245	102/11至103/08

資料來源：住展雜誌第391期（2014/7）、內政部不動產交易實價查詢服務網



圖例及說明							指北
更新單元位置	聯外道路	主要道路	次要道路	公車站牌	P 停車場位置		N

圖5-6、更新單元周邊交通系統示意圖

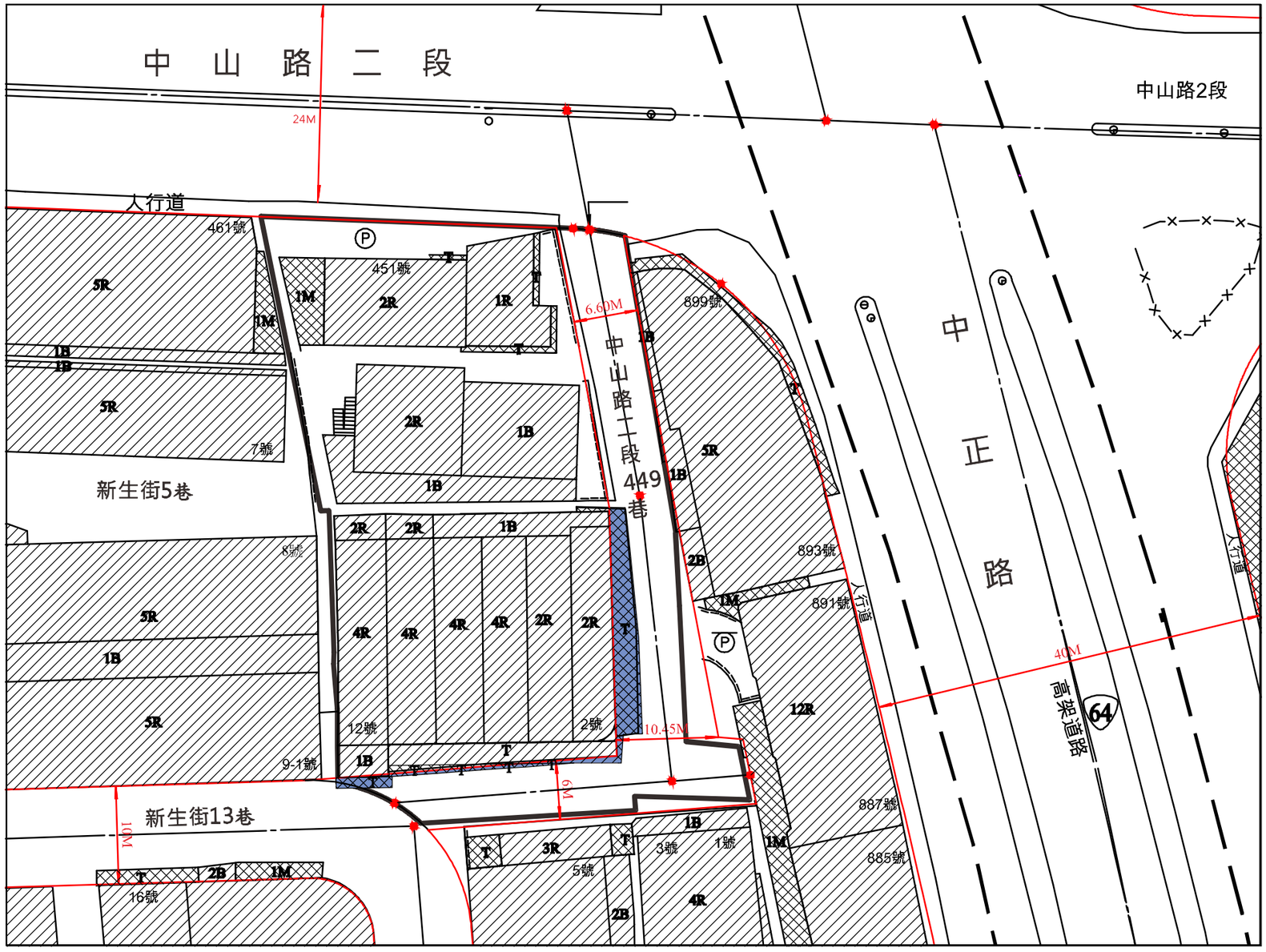


圖 例 及 說 明

更新單元範圍

建築線（計畫道路&巷道認定）

占用現有巷道之建物範圍

指 北

圖5 - 7、占用道路範圍示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所在計畫地區為民國100年1月17日北府城審字第09912269441號函發布實施之「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案範圍內。詳下表6-1、相關計畫（土地使用分區管制要點）修訂名稱及日期一覽表。

表6-1、相關計畫（土地使用分區管制要點）修訂名稱及日期一覽表

原計畫案名	日期
訂定中和都市計畫（土地使用分區管制要點）案	86.08.15
變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）	98.12.25
變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）	100.01.17

二、土地使用說明

（一）訂定變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）（100.1.17公告）內容

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

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

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

3.本要點用語，定義如下：

（1）基地線：建築基地範圍之界線。

（2）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2：1，不限臨接較寬道路之境界線。

（3）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45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。

（4）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

（5）角地：位於二條以上交叉道路口之基地。

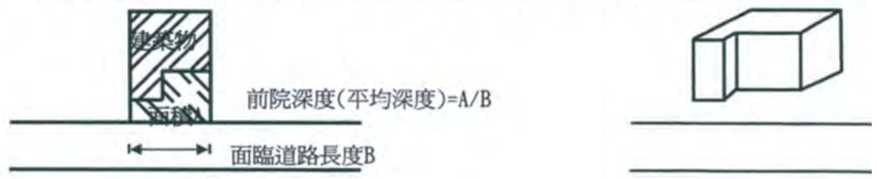
（6）前院：沿前面基地線留設之庭院。

（7）後院：沿後基面地線留設之庭院。

（8）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

（9）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【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2m範圍內得計入前院深度。

附圖一 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



（10）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。

（11）基準容積率：本要點第4點、第5點所規定之容積率上限。

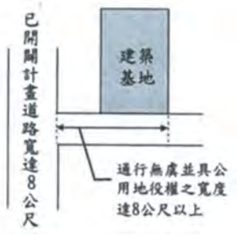
（12）基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

4.本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區 （含乙種及特種工業區）	60%	210%
風景區	20%	60%
保存區	50%	160%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8m者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8m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8m以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

附圖二 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。



5.本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
學校用地	國中以下	50%	150%
	高（中）職	50%	200%
市場用地		50%	240%
公園用地、兒童遊樂場用地		15%	30%
體育場用地		50%	不予規定
停車場用地		作立體使用時 80%	依有關規定辦理
加油站用地		40%	120%
捷運系統用地		不予規定	不予規定
垃圾處理場用地		不予規定	不予規定
醫療用地		40%	400%
變電所用地		50%	250%
抽水站用地		不予規定	不予規定
墓地（納骨塔）		10%	40%

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。各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

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

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

土地使用種類	前院深度（m）	側院深度（m）
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
工業區 （含乙種及特種工業區）	3.00	2.00
風景區	10.00	3.00
保存區	3.00	不予規定
機關用地	3.00	3.00
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52m 以上建築	
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
體育場用地	10.00	10.00
停車場用地	3.00	不予規定
加油站用地	3.00	3.00
垃圾處理場用地	3.00	不予規定
捷運系統用地	3.00	不予規定
醫療用地	3.00	3.00
變電所用地	6.00	6.00
抽水站用地	3.00	不予規定

（2）基地面臨道路、其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於1m。

（3）地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

（4）住宅區面臨計畫道路寬度10m以上，商業區7m以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52m，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行【詳見附圖三】。

附圖三 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



（5）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

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

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

7.本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

（1）建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

（2）建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

a.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第2類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66㎡者，每100㎡設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66㎡者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

b.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第1類者，以100㎡設置一機車位為原則。

c.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

（3）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300m內之建築物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審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

8.本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

9.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：

（1）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

（2）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。

a.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100㎡上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

b.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。

（3）凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

（4）建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准

，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

10.為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用。

（1）屬商業區、住宅區建築基地面積為1,000㎡以上。

（2）建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8m，基地臨路總長度應達20m。

（3）建築基地內現有30年以上合法建築物之投影面積佔基地面積50%以上。

（4）基地之設計建蔽率不得超過本要點第4點規定之建蔽率減10%。

（5）基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限）4m以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

11.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，合予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

（1）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

（2）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

（3）依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。

12.為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：

（1）與鄰地境界線距離淨寬最小不的低於4m，且平均達6m。

（2）與建築線距離淨寬度最小不得低於6m。

（3）基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8m。

（4）依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

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

A=B＊10%

A：獎勵容積

B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積

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

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

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

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

（1）距捷運車站用地或火車站周邊300m內之建築基地，不得超過基準容積之100%。

（2）距捷運車站用地或火車站周邊300m至500m內之建築基地，不得超過基準容積之80%。

（3）建築基地地跨前2款規定範圍線者，依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

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

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

（1）申請基地面積大於6,000㎡且總樓地板大於30,000㎡。

（2）廣場面積達6,000㎡以上、公園面積達10,000㎡以上。

（3）工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。

（4）都市更新單元。

（5）申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。

（6）風景區。

（7）保護區建築面積200㎡以上之開發申請案。

（8）樓地板面積6,000㎡以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。

（9）採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000㎡以上者。

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

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

前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5m，灌木應大於0.6m，地被植物應大於0.3m；面積36㎡以上每滿36㎡應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5m以上，樹穴直徑不得小於1.5m，穴深不得小於1.5m；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

19.住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率+基地面積10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

20.配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足雨水貯留滯洪及涵養水分再利用

相關設施，有關實施範圍送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

21.建築基地屬本要點第17點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

（1）屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物創造綠空間。

（2）太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第5條第1款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2m以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起1年內提送至主管機關。

22.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。

23.本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

（二）訂定變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）（100.1.17公告）規定之使用強度：

本更新單元內新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆（面積2,175.93㎡），皆屬於住宅區，依「中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」之規定，住宅區建蔽率為50%，容積率為300%；允建建築面積為1,087.97㎡，基準容積面積為6,527.79㎡。詳下表6 - 2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-7，圖6 - 1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）。

（三）基本資料

1.基地座落：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地。

2.土地面積：2,175.93㎡。

3.使用分區：住宅區。

4.建 蔽 率：住宅區50%。

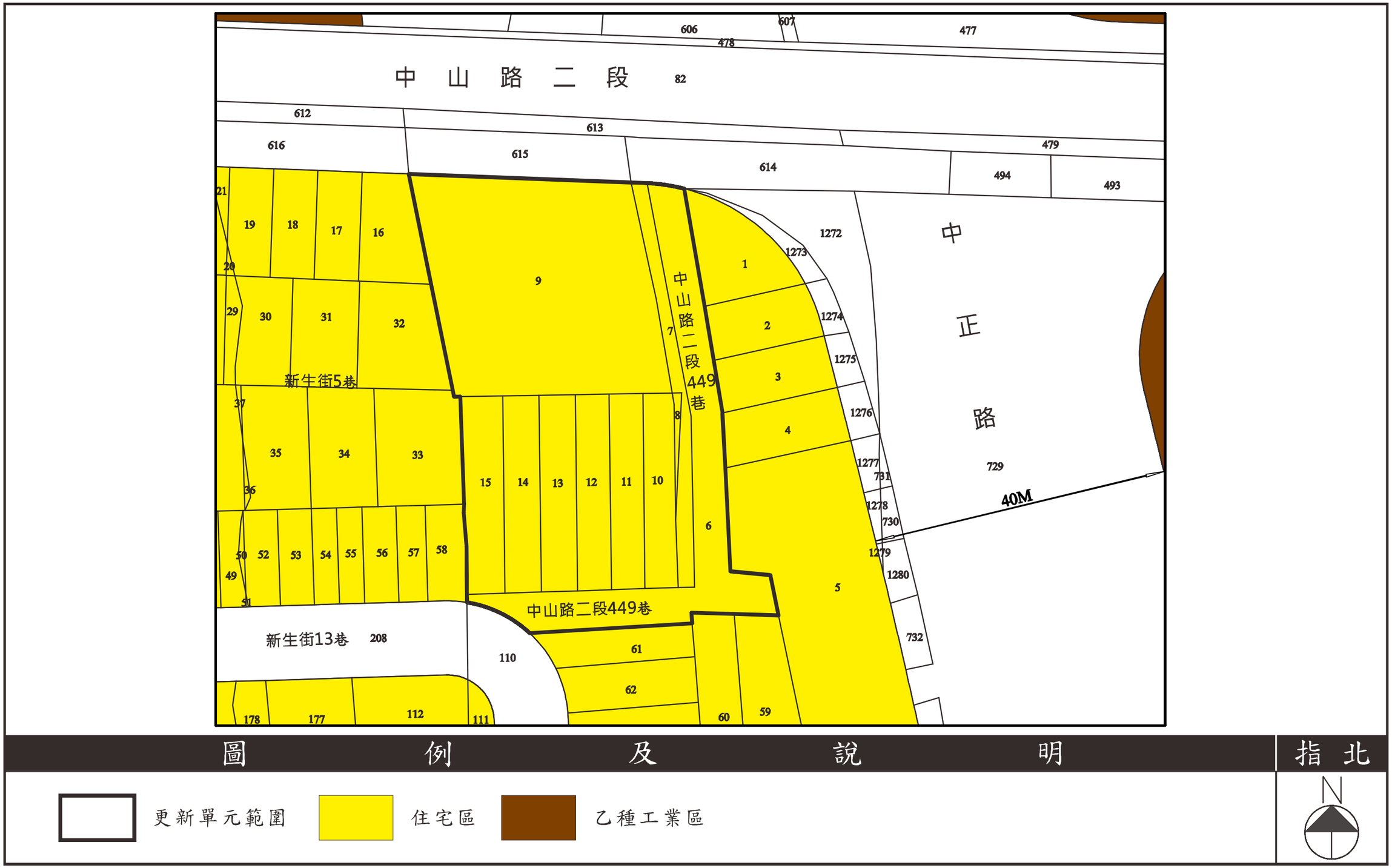
5.容 積 率：住宅區300%。

表6 - 2、更新單元內土地使用分區面積表

地號	使用分區	土地面積（㎡）	建蔽率	建築面積（㎡）	容積率	法定容積（㎡）
6	住宅區	436.54	50%	218.27	300%	1,309.62
7	住宅區	104.97	50%	52.485	300%	314.91
8	住宅區	9.10	50%	4.55	300%	27.3
9	住宅區	869.81	50%	434.905	300%	2,609.43
10	住宅區	112.17	50%	56.09	300%	336.51
11	住宅區	119.82	50%	59.91	300%	359.46
12	住宅區	120.02	50%	60.01	300%	360.06
13	住宅區	130.03	50%	65.015	300%	390.09
14	住宅區	129.29	50%	64.645	300%	387.87
15	住宅區	144.18	50%	72.09	300%	432.54

三、更新計畫摘要

本更新單元所在地區尚未劃定更新地區及擬訂更新計畫。



圖例及說明

更新單元範圍　住宅區　乙種工業區

指北

圖6 - 1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）

柒、處理方式及其區段劃分

本更新單元全區劃定為「重建區段」，無整建及維護區段。詳下圖7-1、更新單元區段劃分圖。

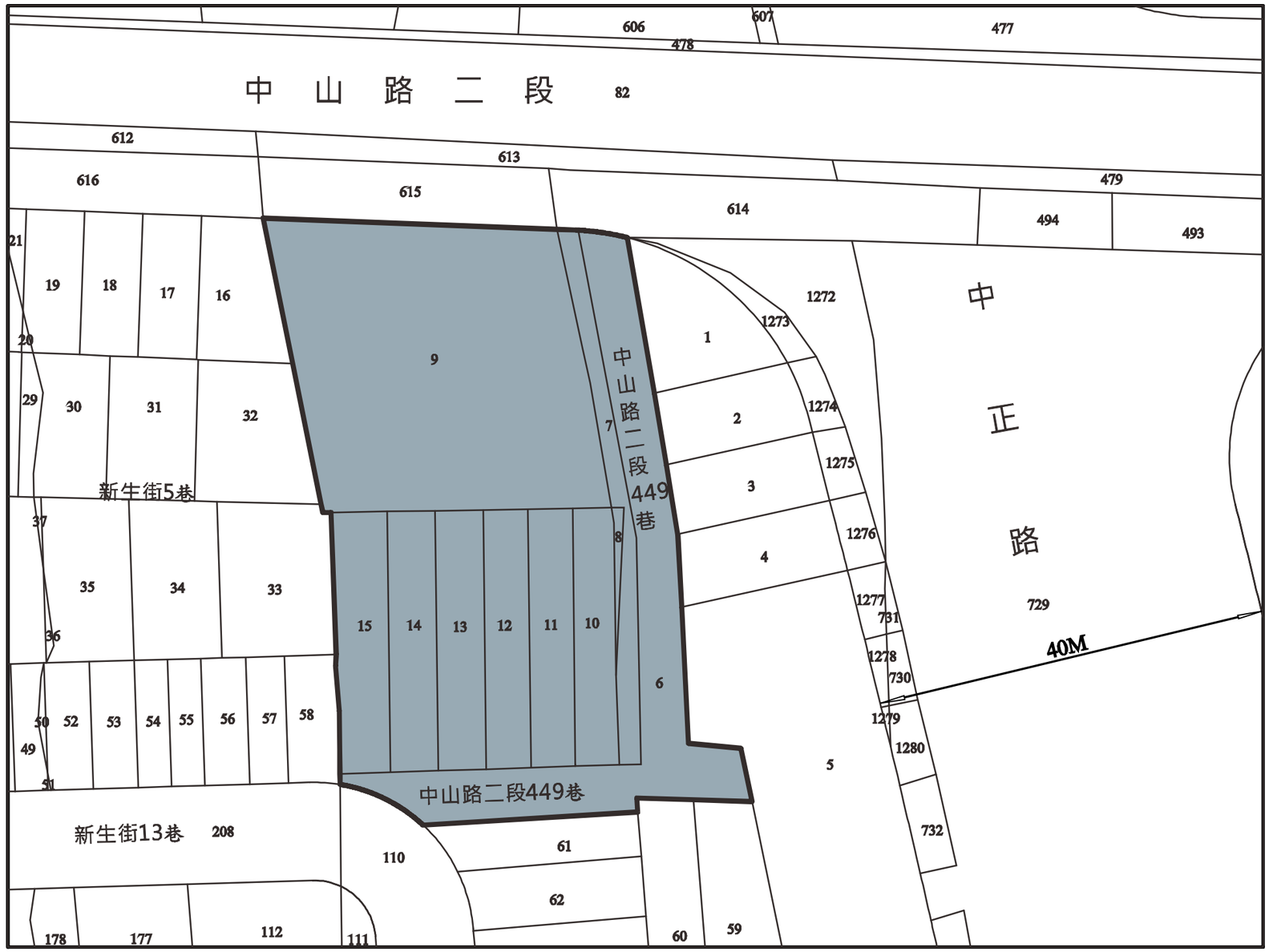


圖7-1、更新單元區段劃分圖（S：1/500）

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修及改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

本案以建築基地面積2,175.93㎡，法定容積6,527.79㎡，詳p.6-6，表6 - 2、更新單元內土地使用分區面積表，預計申請之建築設計總允建容積為10,793.38㎡；其包含之項目如下：

法定容積：6,527.79㎡

都市更新容積獎勵（不含免計容積公益設施）：1,654.47㎡

土管及容積移轉：2,611.12㎡

允建總容積：6,527.79㎡＋1,654.47㎡＋2,611.12㎡＝10,793.38㎡

一、都市更新容積獎勵

本案依「99.02.25都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱容獎辦法）及「100.08.18」新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（以下簡稱核算基準）等相關規定，申請都市更新容積獎勵；其免計容積項目及容積獎勵項目詳下表10 - 1、都市更新容積獎勵面積表，實際獎勵額度應以新北市都市更新審議委員會核定為準。

表10 - 1、都市更新容積獎勵面積表

項次	內容		面積（㎡）	比例（%）
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	更新後提供社區使用之公益設施	200.94	
		經政府指定額外提供之公益設施	-	-
五	更新單元規劃設計	A1：設計建蔽率（綠覆率達 60%以上）	326.39	5.00%
	容積獎勵額度合計（法定容積 20%內）		326.39	5.00%
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者：基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮人行步道開放空間，均退四公尺以上（法定容積 30%內）		936.41	14.35%
七	更新單元建築物符合綠建築標章		391.67	6.00%
合計	申請更新容積獎勵（第二至三項）		200.94	
	都市更新容積獎勵額度合計（第四至十二項）（不含免計容積公益設施，獎勵上限為 50%）		1,654.47	25.35%
	其他獎勵容積（容積移轉）		2,611.12	40.00%
	實際都市更新總容積獎勵		4,466.53	65.35%

（一）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第二點_免計容積公益設施

1.提供社區使用之公益設施須符合下列規定

（1）係指公寓大廈共用部分留設社區住戶或社區以外之不特定公眾公共使用，以作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。

（2）產權應登記為全體區分所有權人共有。

（3）管理維護計畫中，應載明供鄰近居民使用方式、進出管理方式。

2.社區公益設施不計容積說明

更新後提供社區使用之公益設施且非屬建築技術規則第162條所定不計樓地板面積部分，其樓地板面積不予計算容積。

3.社區公益設施項目

供社區使用之公益設施有會議室、圖書室等，合計面積為200.94㎡，本案提供社區使用公益設施屬公寓大廈共用部分留設供社區作集會、文教或交誼等服務性公共空間，其產權登記為全體區分所有權人共有，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

4.社區公益設施管理規約說明

管理維護計畫中，載明提供周邊鄰近居民即不特定人士使用，並定點使用、進出管理方式。供社區使用之公益設施屬公寓大廈共用部分，作為集會、文教或交誼等服務性公共空間，其產權登記為全體區分所有權人共有。

5.社區公益設施管理方式

（1）使用管理方式

本案之公益設施將提供社區住戶或社區以外之不特定公眾公共使用，以作為集會、文教或交誼等服務性公共空間，相關設施將部分採收費方式，以維持後續之管理維護，相關管理方式，詳p.附錄-11，附錄肆、公寓大廈規約（草案）。

（2）進出動線管制

本案之公益設施集中設置於建築物二樓，設置獨立之樓、電梯獨立出入，社區外部使用者可由中山路二段之社區大門進入公益設施，仍由一樓社區大門管理人員在入口處設有管理室統一管理，與該樓住戶進出動線做區分管制，不與社區住戶之住宅進出動線混雜。

6.申請額度：本案申請社區公益設施容積獎勵面積為200.94㎡。其相關申請位置詳p.10-3，圖10 - 1、社區公益設施範圍示意圖及p.10-2，圖10 - 2、公益設施範圍配置圖。

7.公益空間設計構想

（1）動線：與住宅動線獨立，互不干擾，管理上不衝突。

（2）機能：提供居民多樣選擇的活動空間，適合各種年齡層使用。

（3）產權：為全體區分所有權人共有，於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。保障居民使用權益。

（4）空間內容：會議室、圖書室。

（5）防災：公益空間必須符合消防法令，如設置大型活動及密閉式空間（如視聽室、圖書室）均須直接通往公共庭園或道路。

／二層樓地板面積：

①＋②＋③ .....＋⑰＋⑱ ＝387.24㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥＋⑦.....＋⑫ ＝69.14㎡

／梯廳面積：

①＋②.....＋⑤ ＝60.11㎡ ＞ 387.24*10%=38.72㎡

60.11－38.72＝21.39㎡ 計入容積

／防災中心面積：

⑬ ＝40.97㎡

／社區公益設施面積：

⑯＋⑰.....＋⑱ ＝200.94㎡

／容積面積：

387.24－69.14－60.11+21.39－40.97－200.94＝37.47㎡

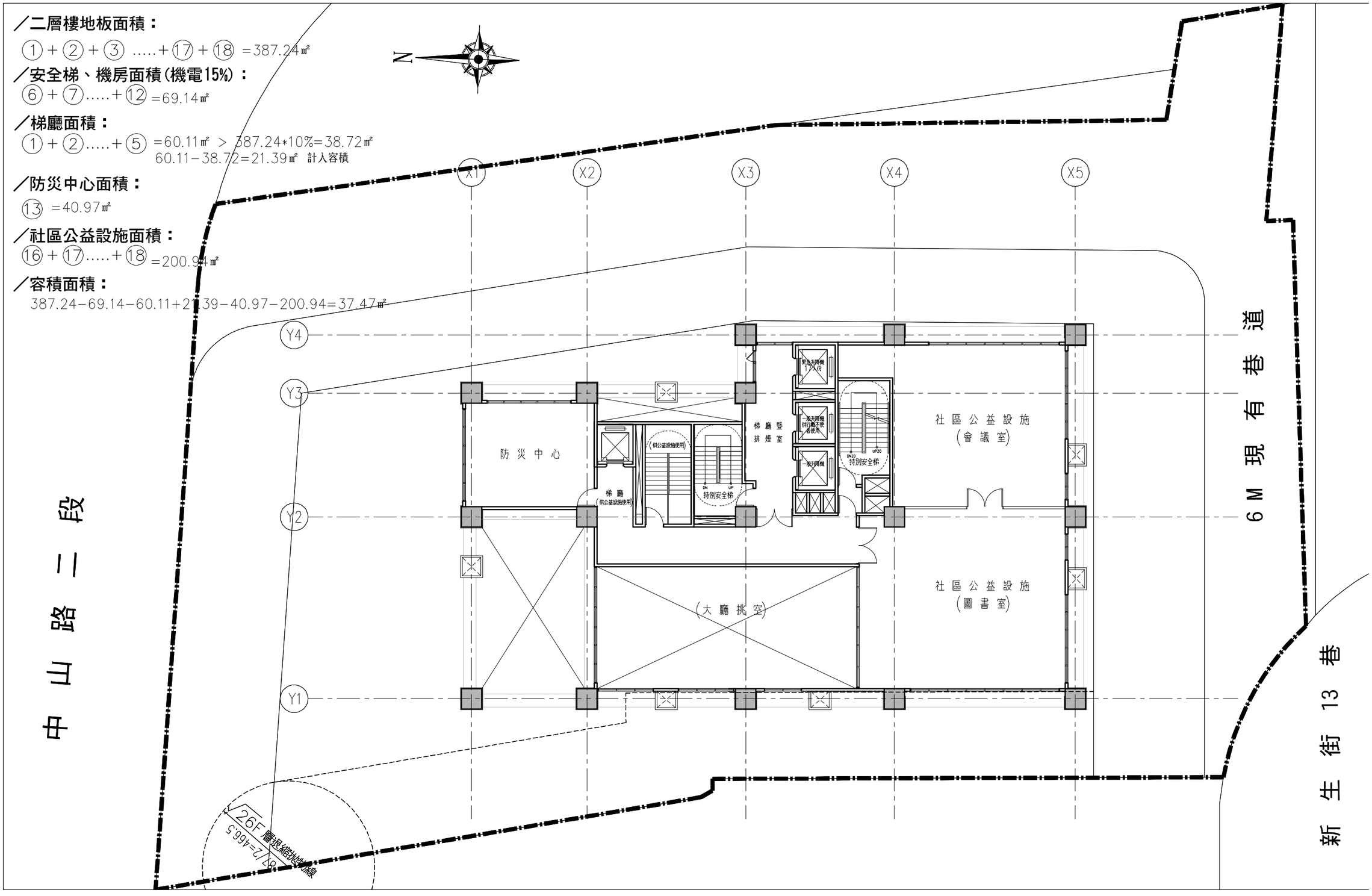


圖10 - 1、社區公益設施範圍示意圖

公益空間法令檢討及設計構想

一、法令檢討

依「新北市都市更新建築容積核算基準」規定辦理。

檢討：本案設計以此為原則設計公益設施空間，目前空間設計原則如下：

二、設計構想

1.動線：與住宅動線獨立，互不干擾，管理上不衝突。

2.機能：提供居民多樣選擇的活動空間，適合各種年齡層使用。

3.產權：為全體區分所有權人共有，於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。保障居民使用權益。

4.空間內容：會議室、圖書室。

5.防災：公益空間必須符合消防法令，如設置大型活動及密閉式空間(如視聽室、健身房)均須直接通往公共庭園或道路。

三、申請面積：200.94㎡（詳p.11-7，圖11-3及p.11-8，圖11-4）

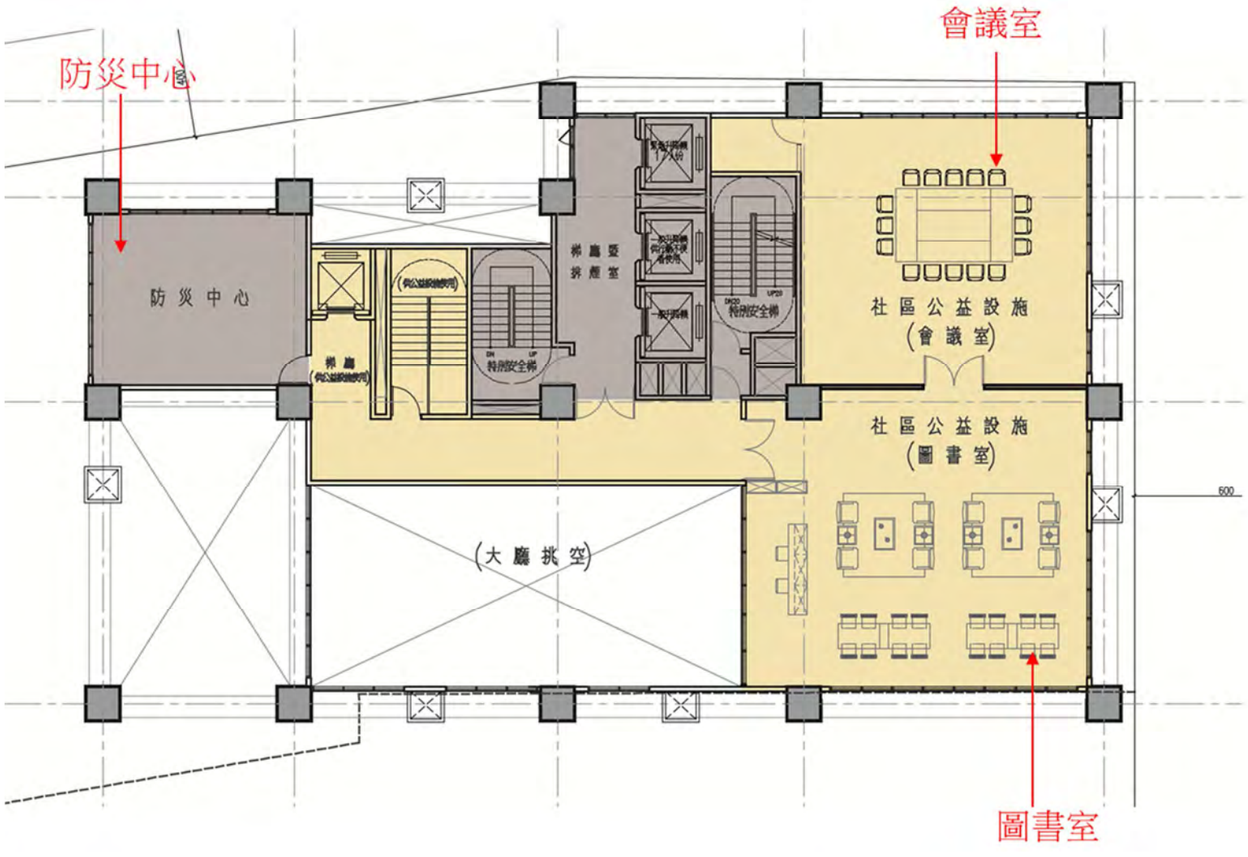


圖10 - 2、公益設施範圍配置圖

會議室 示意圖



圖書閱覽室 示意圖



（二）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點

依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

1.A1：設計建蔽率：

建蔽率符合下列規定，且綠覆率達60%以上。

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

B＝法定建蔽率－設計建蔽率〔本款設計建蔽率之計算：建築面積／（基地面積－現有巷道面積）〕	獎勵額度
B ≧ 10%	獎勵法定容積 3%
B ≧ 15%	獎勵法定容積 5%
B ≧ 20%	獎勵法定容積 7%
B ≧ 25%	獎勵法定容積 9%

（1）本案申請獎勵容積：326.39㎡（5%）。

申請法定容積之5%獎勵：6,527.79（法定容積）×5%＝326.39㎡。

（2）本案基地面積2,175.93㎡，扣除基地內現有巷道面積550.61㎡，詳p.10-7，圖10 - 3、基地面積計算圖，面積為1,625.32㎡；設計建築面積為565.96㎡，詳p.10-8，圖10 - 4、建築面積計算圖。

本案設計建蔽率：565.96÷[2,175.93－550.61（現有巷道）]＝34.82%。

（3）B＝50.00%（法定建蔽率）－34.82%（設計建蔽率）＝15.18%。

B＝15.18% ≧ 15%…依上表規定，本案申請法定容積之5%。

（4）本案基地於法定空地中規劃無遮簷人行道、通道、綠化植栽等，經計算後，綠覆面積為1,216.00㎡，其綠覆率達115.41%，符合不得低於60%之規定詳p.10-9，圖10 - 5、綠覆率檢討圖。

（三）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點

臨路退縮獎勵：依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積30%為上限。

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

（1）屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達3,000㎡以上，四周均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積（商業區a＝2.6，住宅區或其他分區a＝2.0）。

（2）面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積（商業區a＝2.3，住宅區或其他分區a＝1.8）。

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

2.本案申請獎勵容積：936.41㎡（14.35%）

申請獎勵容積比例：936.41÷6,527.79（法定容積）＝14.35%。

（1）本案北側臨計畫道路，東、南側臨指定建築線之現有巷道，臨道路側均規劃無遮簷人行道，住宅區實際退縮面積為520.23㎡，詳p.10-10，圖10 - 6、臨路退縮人行步道面積計算圖）。

（2）本案更新單元範圍屬面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積（本案為住宅區a＝1.8）。

核算獎勵容積：520.23（實際退縮面積）×1.8＝936.41㎡。

（四）新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第七點

綠建築設計獎勵：依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積10%之獎勵。

實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

1.前項保證金退還依下列規定：

（1）依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

（2）未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

（3）依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

2.本案申請獎勵容積：391.67㎡（6%）。

申請法定容積之6%獎勵：6,527.79（法定容積）×6%＝391.67㎡。

（1）本案申請綠建築設計為銀級綠建築，其綠建築規劃設計證明文件詳p.附錄-28，附錄陸、綠建築指標相關檢討圖說。

（2）綠建築設施之管理維護：

a.保證金：391.67㎡×16,980×5倍＝33,252,783（元）

b.管理維護費用：33,252,783（元）×5%＝1,662,640（元）

其管理維護計畫詳p.附錄-11，附錄肆、公寓大廈規約（草案）第30條第六項「銀級綠建築標章之管理規定」。

（五）都市更新獎勵上限檢討

1.依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十三點規定：

依第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。

2.依上開核算基準第十三點檢討獎勵上限，其檢討算式如下：

本案申請之第四點至第十二點獎勵數額共25.35%，詳下表10 - 2、都市更新建築容積獎勵申請項目。

表10 - 2、都市更新建築容積獎勵申請項目

申請獎勵項目	申請額度	申請面積
第二點申請公益設施容積獎勵（免計容積）		200.94 ㎡
第五點設計建蔽率	5.00%	326.39 ㎡
第六點臨路退縮獎勵	14.35%	936.41 ㎡
第七點綠建築設計獎勵	6.00%	391.67 ㎡
容積獎勵額度合計（第 4 至 12 點）	25.35%	1,654.47 ㎡

（1）本更新單元面積：

住宅區面積合計為2,175.93㎡。

（2）獎勵上限檢討：

法定容積：2,175.93㎡×300%（住宅區容積率）＝6,527.79㎡

上限：6,527.79×50%＝3,263.90㎡

檢討：1,654.47㎡（申請獎勵面積）　＜　3,263.90㎡（上限）…OK

3.申請都市更新獎勵總容積

本案申請之都市更新獎勵容積面積（第4至12點）共計3,263.90㎡。

1,654.47㎡（25.35%）　＜　3,263.90㎡（50%）…OK

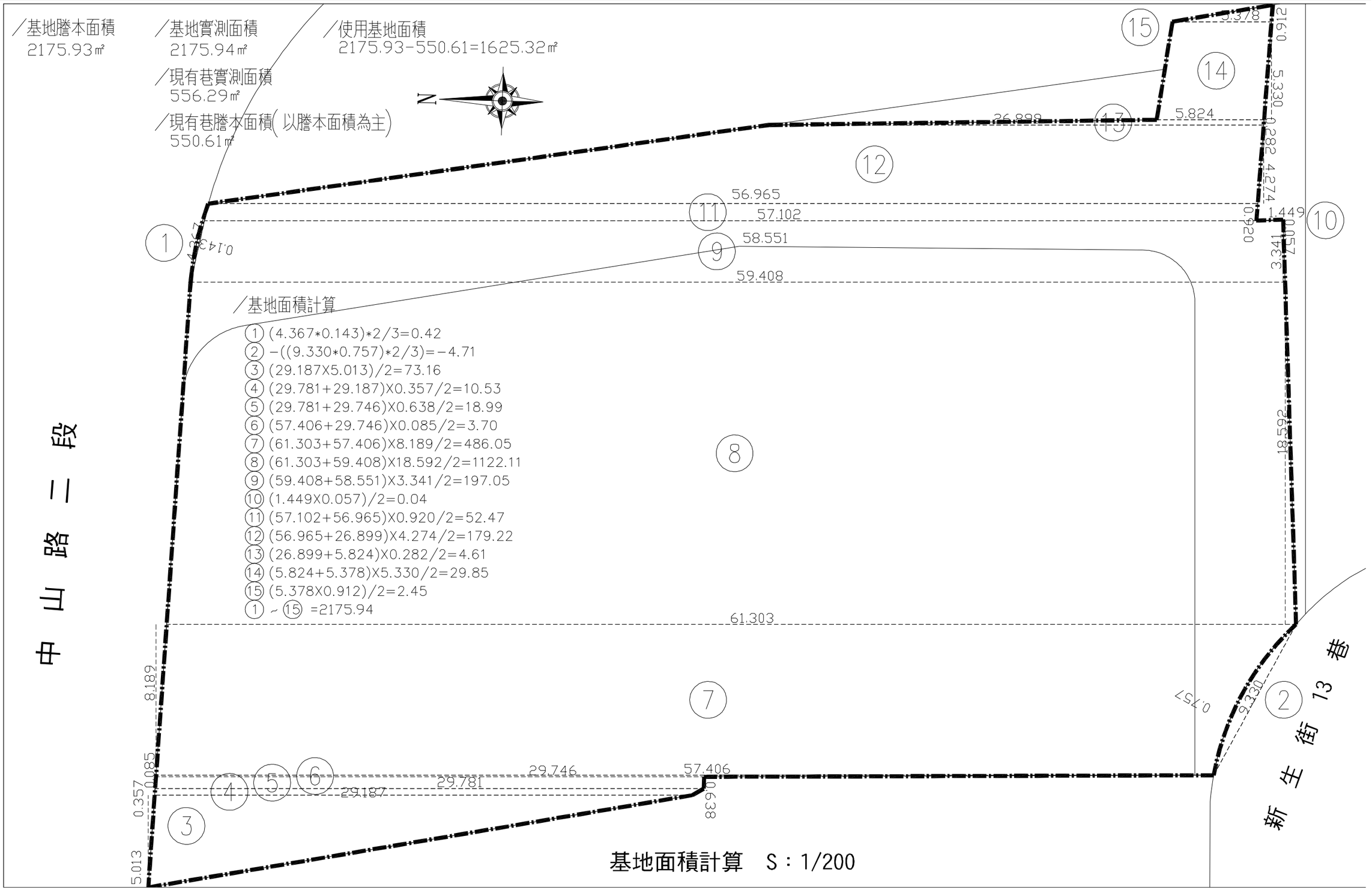


圖10 - 3、基地面積計算圖（ S：1/200）

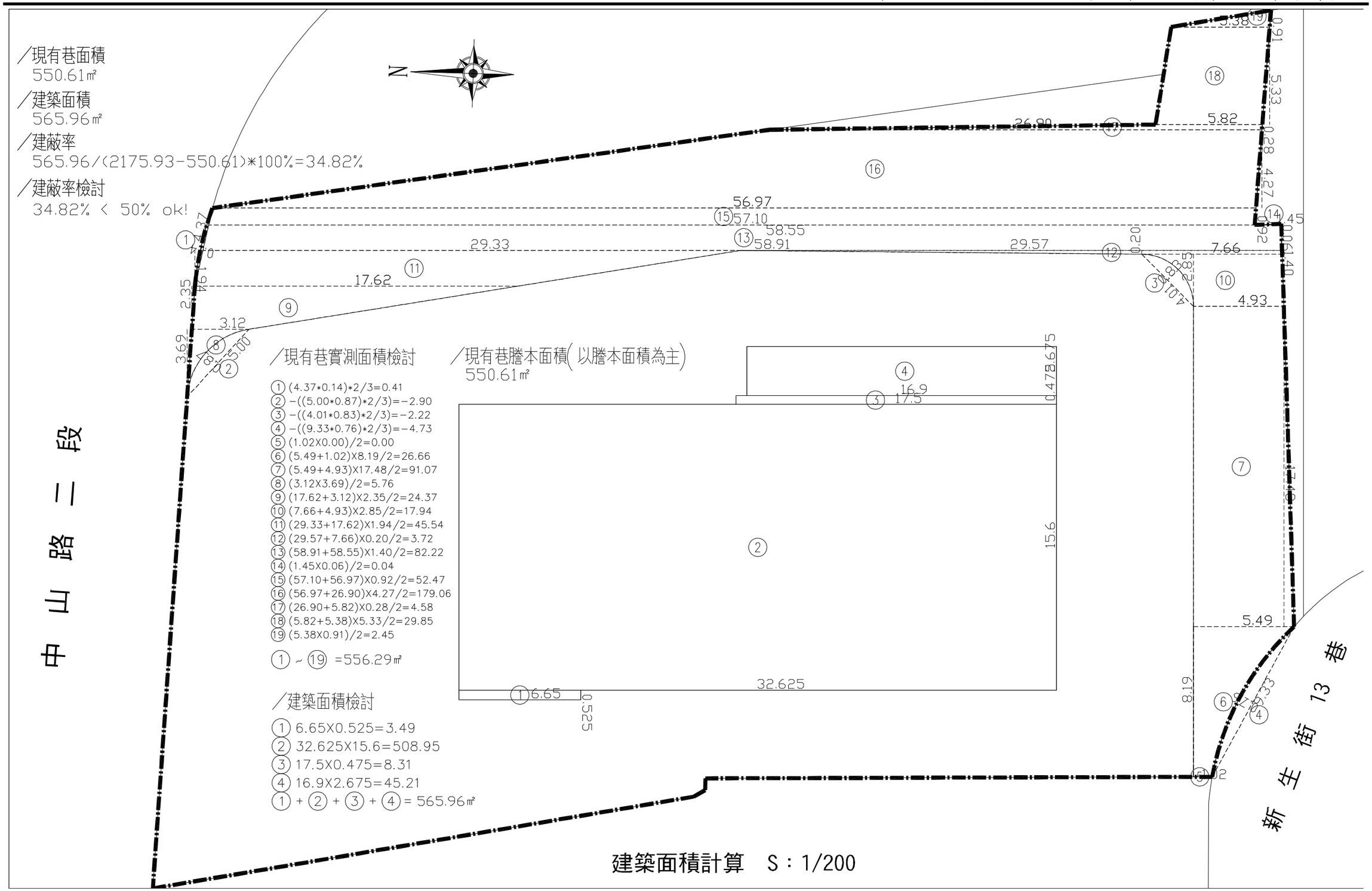
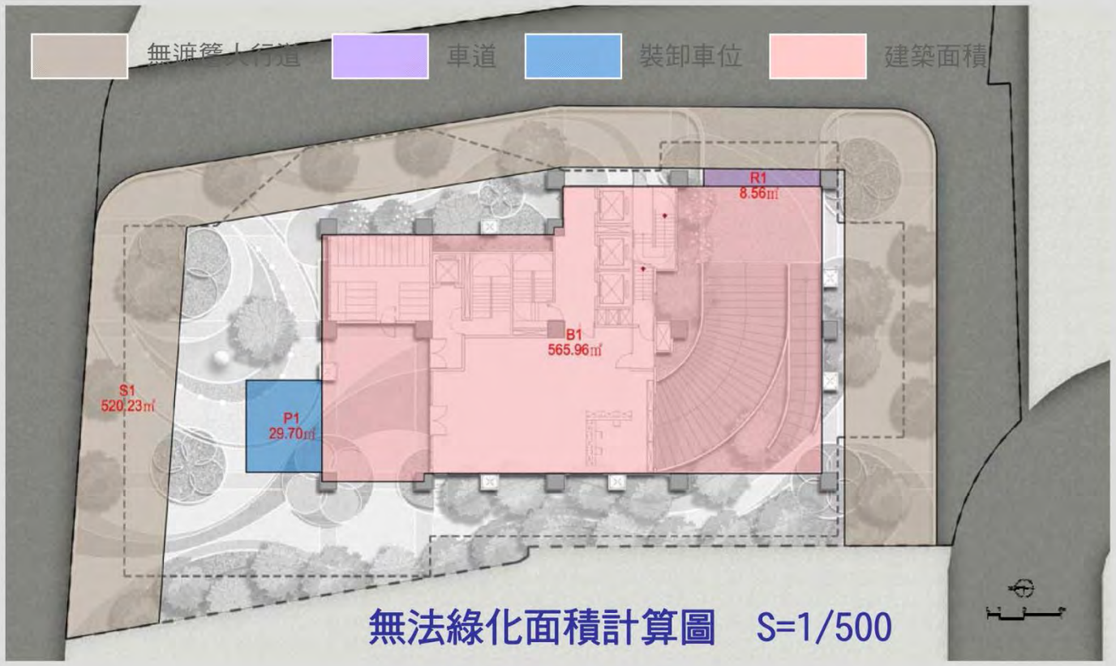


圖10 - 4、建築面積計算圖（S：1/200）

■綠化量與綠覆率檢討

綠化量檢討

依據『變更中和都市計畫土地使用分區管制要點』
第十八條檢討

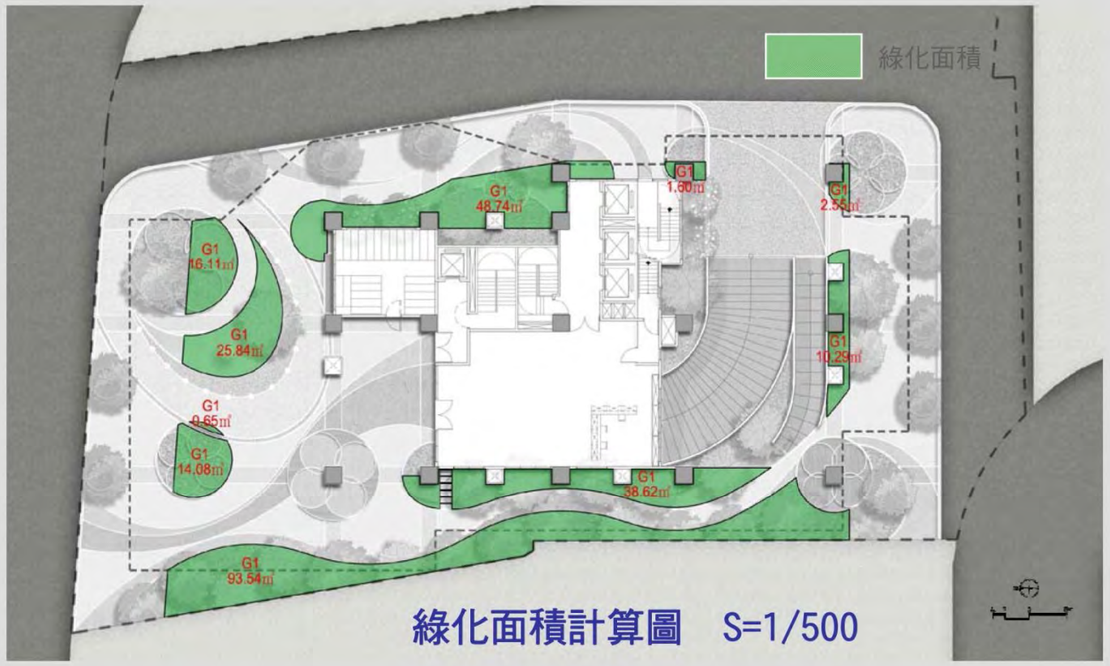


無法綠化面積計算圖　S=1/500

- 建築基地內空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。
- 本基地面積為 2175.93-550.61(既有巷道) = 1625.32㎡
- 實設建築面積為 565.96㎡
- 實設空地面積為 1625.32-565.96 = 1059.36㎡
- 可扣除無法綠化面積為 1059.36-520.23(無遮簷人行道)-8.56(車道)
  -29.7(裝卸車位) = 500.87㎡
- 本基地綠化面積為 = 93.54+14.08+0.65+25.84+16.11+48.74+38.62+1.6
  +10.29+2.55 = 252.02㎡
  ＞1/2*500.87 = 250.44㎡　OK!

綠覆率檢討

依據『新北市都市設計審議原則』
第七條檢討



綠化面積計算圖　S=1/500

- 本計畫區建築基地實設空地其綠覆率不得小於50%。
- 本基地面積為 1625.32㎡
- 法定建蔽率為 50%　　法定空地面積為 812.66㎡
- 實設建築面積為 565.96㎡　　實設空地面積為 1059.36㎡
- 本基地實設綠覆面積為 147*1(地被)+286*1.5(灌木)+40*16(喬木)
  = 1216㎡
- 本基地實設綠覆率為 1216 / 1059.36 = 114.79% ＞ 50%　OK!
- 實設空地面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，未滿36平方公尺應種植喬木1棵。
- 本基地種植喬木共計40株 ＞ 1059.36/36 = 30株　OK!

圖10 - 5、綠覆率檢討圖

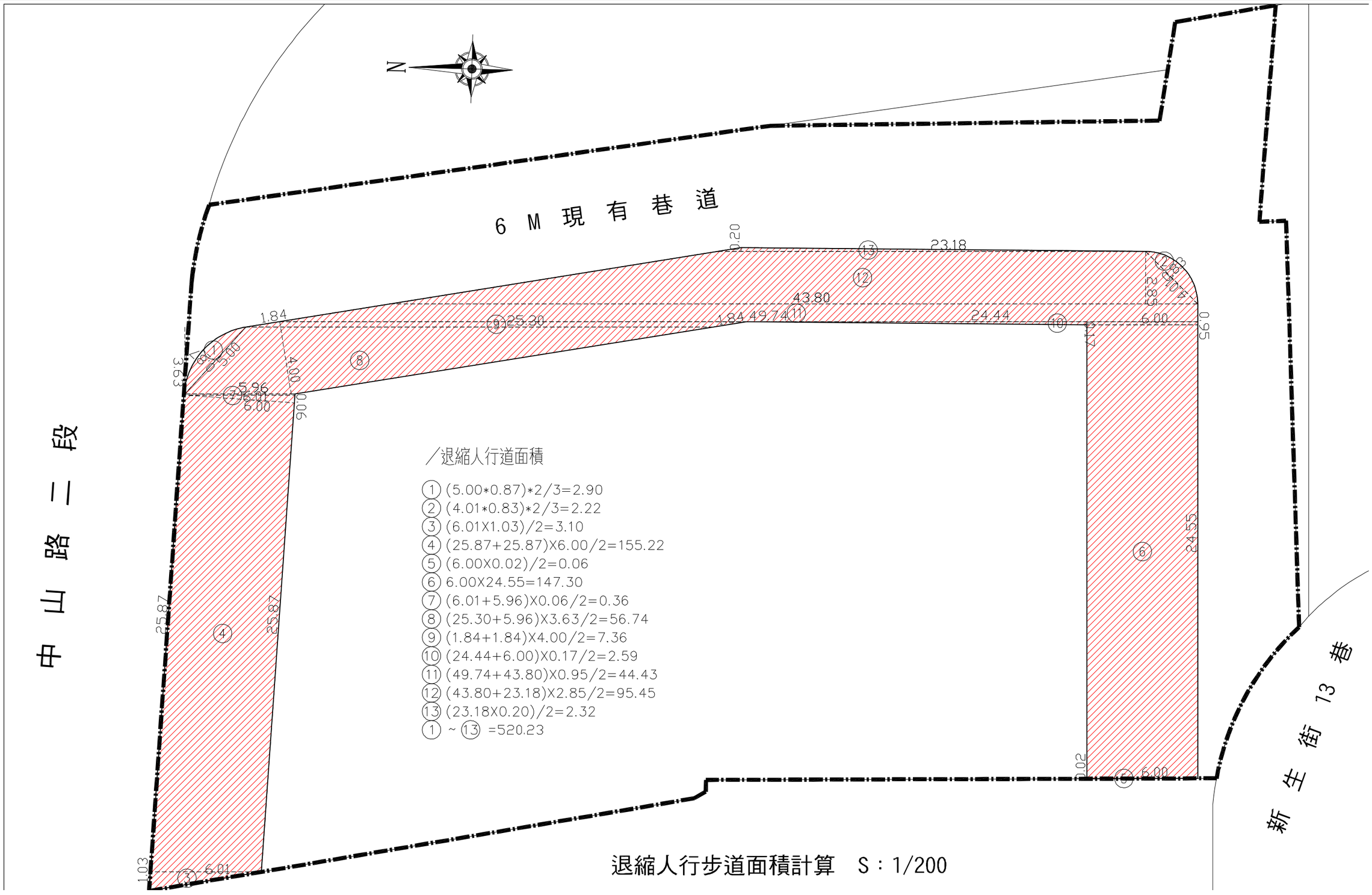


圖10 - 6、臨路退縮人行步道面積計算圖（S：1/200）

二、容積移轉

（一）容積移轉相關法規

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」，其相關容積移轉之規定如下：

1.第8條接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%。

2.第9條接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積

＝送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

（二）本案申請容積移轉數額

本案符合上開辦法第8點之實施都市更新地區，因此可移入容積得酌予增加，

但不得超過該接受基地基準容積之40%上限。

1.本案法定容積：

2,175.93㎡（基地面積）x300%（住宅區容積率）＝6,527.79㎡。

2.本案申請容積移轉增加之容積：2,611.12㎡（40.00%）。

申請容積移轉比例：6,527.79（法定容積）× 40.00%＝2,611.12㎡。

申請容積移轉檢討：2,611.12㎡（40.00%） ≤40% …OK。

三、小結

本案依中和區土地使用管制規定第16點規定，本案基地位於捷運車站用地500m範圍外，除都市更新獎勵容積以外，其他獎勵容積合計不得超過50%。

申請都市更新獎勵容積面積共計1,654.47㎡（25.35%）（不含公益設施）。

申請其他獎勵（容積移轉）合計2,611.12㎡（40.00%）≤ 50% …OK。

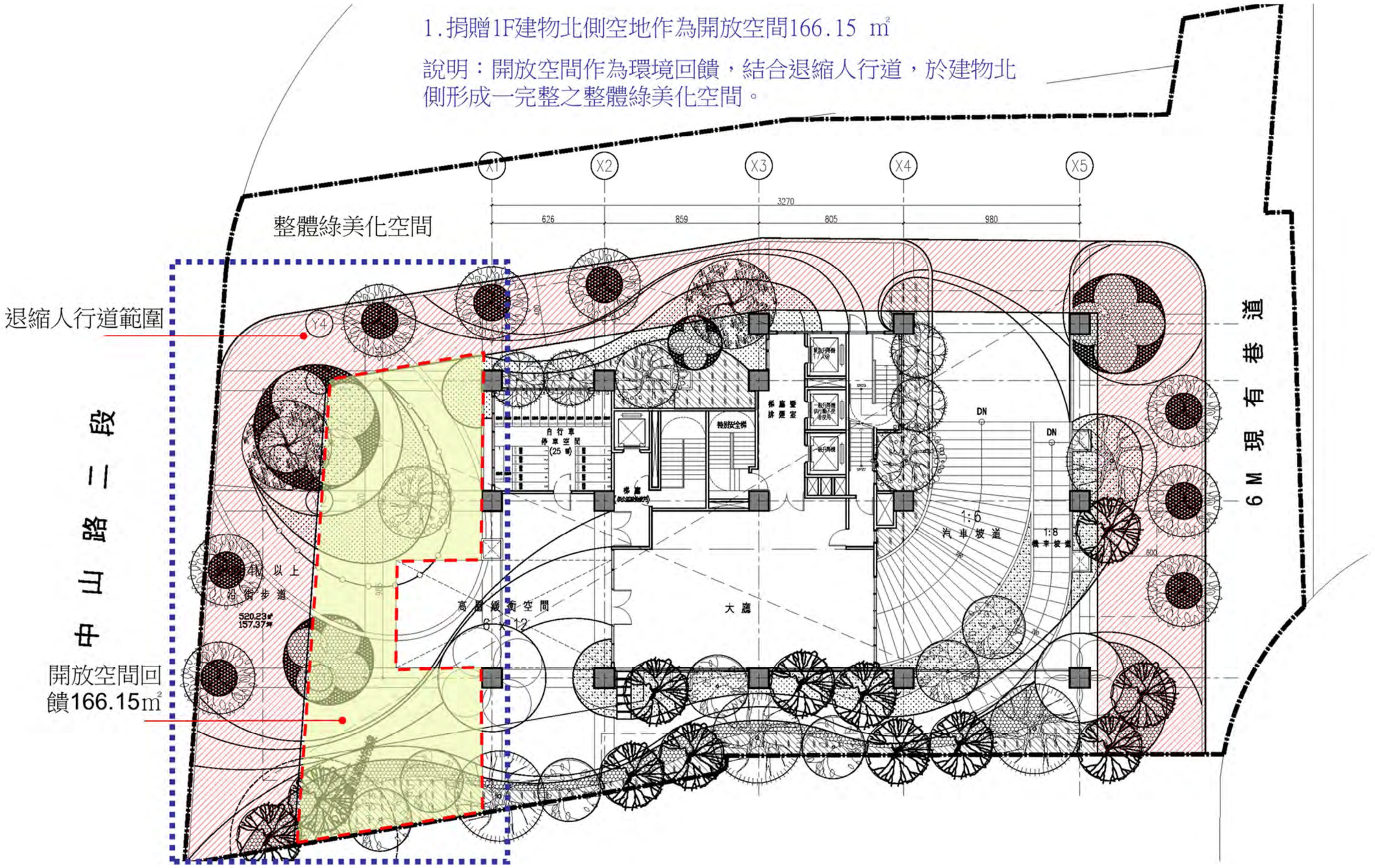


圖10 - 7、申請容積移轉開放空間回饋示意圖

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

依據民國100年1月17日北府城審字第09912269441號函發布實施之「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案規定，本更新單元範圍包括新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93㎡，土地使用分區為住宅區，其建蔽率為50%、容積率為300%。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）土地使用強度

1.基地面積：2,175.93㎡

2.使用基地面積：2,175.93－550.61＝1,625.32㎡

3.法定建蔽率：住宅區50%

4.法定容積率：住宅區300%

5.建蔽率檢討：

允建建築面積：1,625.32 × 50%＝812.66㎡

使用建築面積：565.96㎡

使用建築率：565.96÷1,625.32＝34.82% ≦ 50.00%……OK

6.使用容積率檢討：

基準容積面積：2,175.93㎡×300%＝6,527.79㎡

都市更新獎勵容積：1,654.47（25.35%）

都市更新申請容積移轉：6,527.79×40.00%＝2,611.12㎡

允建容積樓地板面積：6,527.79＋1,654.47＋2,611.12＝10,793.38㎡

使用容積樓地板面積：10,792.39㎡

獎勵後使用容積率：

10,792.39÷2,175.93＝495.99% ≦ 10,793.38÷2,175.93＝496.04%……OK

7.停車空間規劃

汽車停車位一戶一車位應設102個，實設108個……OK。

機車停車位一戶一車位應設102個，實設104個……OK。

詳p.11-4，表11 - 1、更新後規劃總樓地板面積計算表。

（二）預計容納戶數及人數

本更新單元內規劃為住宅使用102戶，每戶平均以4人計算，預計容納居住人口數約為408人（102戶×4人/戶＝408人）。

四、建築興建計畫

（一）空間設計

1.樓層及結構

本案規劃設計為地下5層，地上26層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。

2.入口及門廳

大樓及門廳主要出入口設置於基地北側，臨中山路二段。

3.地下1至5層

地下1層規劃機車停車位104部、垃圾暫存停車位1部及平面式汽車停車位2部，地下2至4層規劃平面式汽車停車位共78部，地下5層為平面式汽車停車位28部，車道出入口位於基地南側、由基地東側巷道進出，為汽、機車分道之坡道式車道。

4.地面層

地面層北側規劃自行車停車位25部，大樓門廳主要出入口及公益設施獨立出入口皆由基地北側出入，基地南側規劃為車道出入口。並考量本基地特性與週遭土地使用，沿街規劃4至6米退縮人行道，景觀配合人行步道空間與週遭環境做整體設計。

5.地上2層

社區公益設施（供社區公共使用之閱覽室及會議室，設有獨立垂直動線出入）、防災中心。

6.地上3至6層

每層規劃2個住宅單元，共計8個住宅單元。

7.地上7至24層

每層規劃5個住宅單元，共計90個住宅單元。

8.地上25層

規劃2個住宅單元。

9.地上26層

規劃2個住宅單元。

（二）分配單元

本案更新後規劃純住宅共102戶。

（三）相關建築設計圖面

各層面積檢討表、平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳p.11-4，表11 - 1、更新後規劃總樓地板面積計算表、p.11-5，圖11 - 1、一層平面圖（S：1/200）至p.11-32，圖11 - 28、現況模擬合成圖。

五、防災與逃生避難構想

在消防救災空間與動線規劃方面，本更新單元將配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動撒水設備，在消防動線上本更新單元則依據內政部102年07月22日台內營字第1020807424號函規定辦理，其內容如下：

（一）消防車輛救災動線指導原則

1.供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或，至少應保持4m以上之淨寬，及4.5m以上之淨高。

檢討：

本案為地上26層之建築物，北臨24m中山路二段，東臨6.6m現有巷道，南側部分為10m新生街13巷、部分為6m現有巷道，道路皆達4M已上淨寬，符合規定。

2.道路轉彎及交叉口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：

符合規定

（二）消防車輛救災活動空間之指導原則

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

檢討：

本案東面臨道路之各層外牆開口（設置窗戶），其水平距離十一公尺範圍內均規劃雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。

2.供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

（1）長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬6m、長15m以上；十層以上建築物，應為寬8m、長20m以上。

（2）應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

（3）規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。

（4）坡度應在5%以下。

（5）雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11m以下。

檢討：

本案為地上26層之建築物，規劃寬八公尺、長二十公尺之雲梯消防車救災活動空間1處，地面平坦坡度在百分之五以下，並且無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，其水溝蓋、地面加強荷重設計，可承受當地現有最重雲梯車消防車之一・五倍總重量，符合規定。

（三）消防救災動線規劃

本都市更新案為建構較為完整之消防救災動線，以減輕災害發生後所造成之損失，在實質建築設計階段做以下規劃：

本更新單元北側24m中山路為計畫道路，本都市更新案事業計畫實施時東側及南側現有巷道將予以保留，留設東側6.6m現有巷道及南側6m現有巷道，並在更新單元東側留設之4m人行步道銜接，使東側寬度達10m以上，以達到消防車進出淨寬度達4m以上之規定。

表11 - 1、更新後規劃總樓地板面積計算表

面積計算表									
項目		內容							
1	申請基地地號/位置	中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等10筆土地（中和區中山路二段）							
2	使用分區/基地面積	住宅區（建蔽率：50%，容積率：300%）	2,175.93㎡						
3	使用基地面積	2,175.93-550.61（現有巷道面積）=1,625.32㎡							
4	基準樓地板面積	2,175.93x300%=6,527.79㎡							
5	都市更新獎勵	1,654.47㎡（25.35%；不含公益設施容積獎勵）							
6	容積移轉面積	2,611.12㎡（40.00%）							
7	允建容積最大樓地板面積	6,527.79+1,654.47+2,611.12=10,793.38㎡							
8	樓層	樓地板面積	容積樓地板面積	陽台	公益設施	車道	戶數		各層用途
	地下五層	1,161.14㎡							停車空間
	地下三至四層	1,039.60㎡							停車空間
	地下二層	1,123.24㎡							停車空間
	地下一層	1,140.29㎡							防空避難室兼停車空間
	小計	5,503.87㎡							
	一層	565.96㎡	296.97㎡						門廳、自行車停車空間
	二層	387.24㎡	37.47㎡		200.94㎡	107.17㎡			防災中心、社區公益設施
	三至六層	556.53㎡	460.42㎡	36.92㎡			2戶x4層=8戶		集合住宅
	七至二十四層	529.76㎡	423.29㎡	45.28㎡			5戶x18層=90戶		集合住宅
	二十五層	352.49㎡	267.69㎡	17.52㎡			2戶x1層=2戶		集合住宅
	二十六層	352.49㎡	267.69㎡	17.52㎡			2戶x1層=2戶		集合住宅
	小計	13,419.98㎡	10,330.65㎡				102戶		
	屋突一至三層	84.82㎡							機房、水箱
	小計	254.46㎡							
	總計	19,178.31㎡	10,330.65㎡						
9	設計總樓地板面積	19,178.31㎡							
10	設計機電設備面積	1,771.67㎡							
11	法定機電設備面積檢討	10,793.38x15%＝1,619.01㎡；1,771.67－1,619.01＝152.66㎡							
12	地下層免計容積檢討	5,611.04㎡>565.96+108x40.00+104x4.00=5,301.96㎡；計入容積=5,611.04-5,301.96=309.08㎡							
13	法定容積率	10,793.38÷2,175.93x100%＝496.04%							
14	設計容積率	10,330.65㎡+地下室計入309.08㎡+機電計入152.66㎡=10792.39㎡；10,792.39÷2,175.93x100%＝495.99% ≦ 496.04%.... ok!							
15	設計建築面積	565.96㎡							
16	設計建蔽率	565.96÷1,625.32x100%＝34.82% ≦ 50% ok!							
17	停車數量參考	法定停車位檢討：新北市都市設計審議以一戶一汽車位為原則，本案法定停車以102輛計算。							
		實設汽車停車位：108輛；符合法定停車位一戶一汽車位為原則。							
		實設機車停車位：104輛；符合法定停車位一戶一汽車位為原則。							

／一層樓地板面積：

①＋②＋③ .....＋㊹＋㊺ =565.96㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥＋⑦.....＋⑫ =63.04㎡

／梯廳面積：

①＋②.....＋⑤ =56.48㎡ < 565.96*10%=56.59㎡ OK!

／高層緩衝空間面積：

⑬ =42.3㎡

／車道面積：

⑭＋⑮.....＋㉒ =107.17㎡

／容積面積：

565.96−63.04−56.48−42.3−107.17=296.97㎡

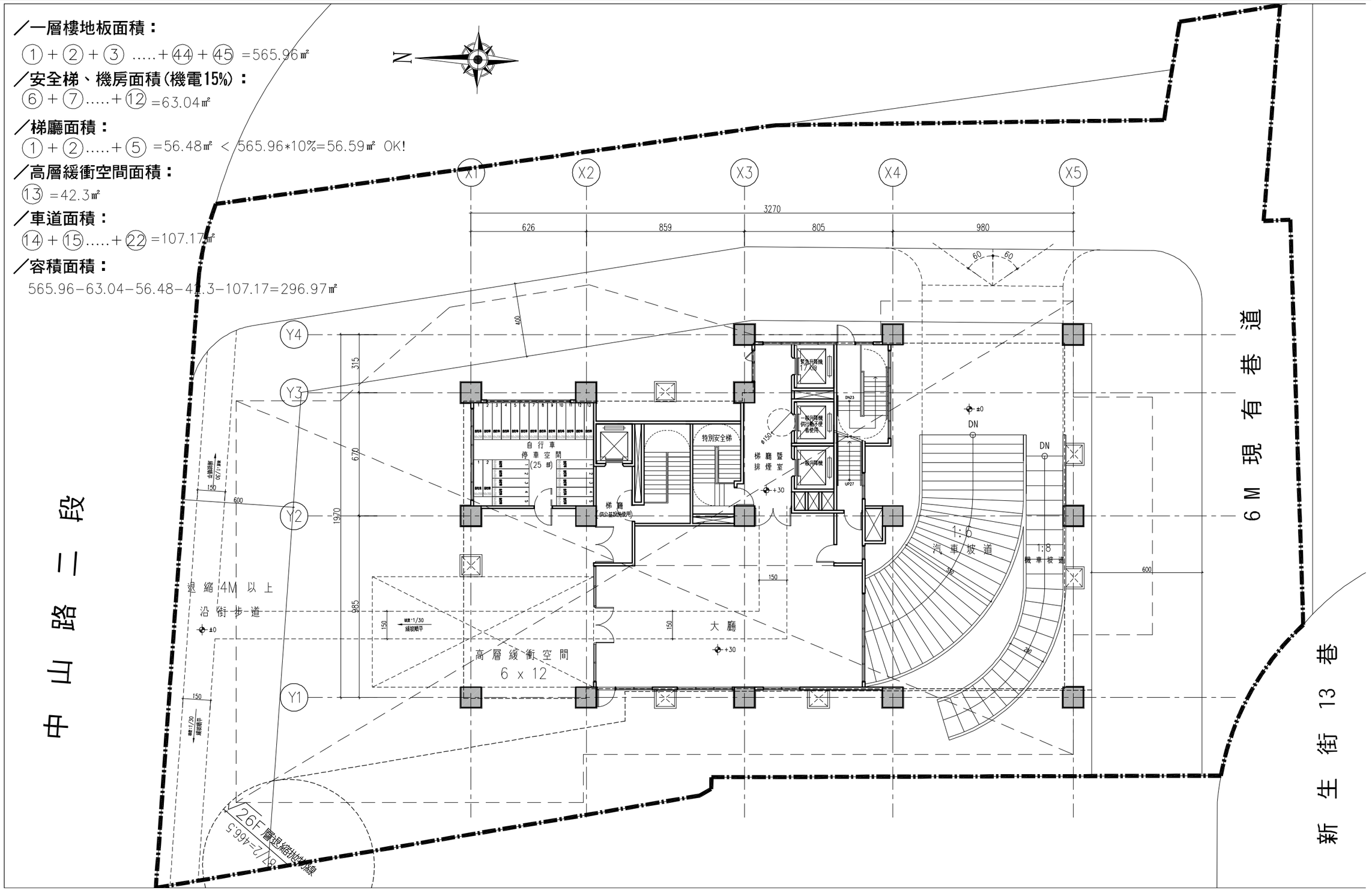
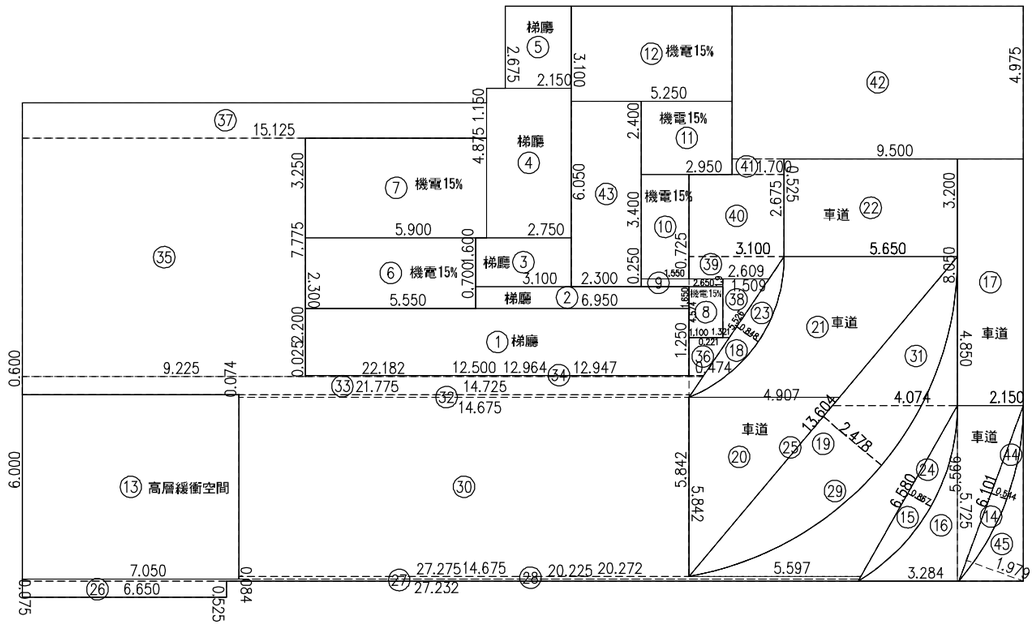


圖11 - 1、一層平面圖（S：1/200）



①12.500X2.200=27.50
②6.950X0.700=4.87
③3.100X1.600=4.96
④2.750X4.875=13.40
⑤2.150X2.675=5.75
⑥5.550X2.300=12.77
⑦5.900X3.250=19.16
⑧1.100X1.650=1.82
⑨2.650X0.250=0.66
⑩1.550X3.400=5.27
⑪2.950X2.400=7.08
⑫5.250X3.100=16.28
⑬7.050X6.000=42.30
⑭(6.101*0.544)*2/3=2.21
⑮-((6.580*0.867)*2/3)=-3.80
⑯(3.284+2.150)X5.725/2=15.55
⑰2.150X8.050=17.31
⑱-((5.526*0.848)*2/3)=-3.12
⑲(13.604*2.478)*2/3=22.47
⑳(4.907X5.842)/2=14.33
㉑(5.650+4.907)X4.574/2=24.14
㉒5.650X3.200=18.08
㉓(5.526*0.848)*2/3=3.12
㉔(6.580*0.867)*2/3=3.80
㉕-((13.604*2.478)*2/3)=-22.47
㉖6.650X0.525=3.49
㉗(27.275+27.232)X0.075/2=2.04
㉘(20.272+20.225)X0.084/2=1.70
㉙(5.597+4.074)X5.566/2=26.91
㉚14.675X5.842=85.77
㉛(4.074X4.850)/2=9.88
㉜(14.725+14.675)X0.074/2=1.09
㉝(22.182+21.775)X0.600/2=13.19
㉞(12.964+12.947)X0.025/2=0.32
㉟9.225X7.775=71.72
㊱(1.321+0.474)X1.250/2=1.12
㊲15.125X1.150=17.39
㊳(1.509+0.221)X1.900/2=1.64
㊴(3.100+2.609)X0.725/2=2.07
㊵3.100X2.675=8.29
㊶1.700X0.525=0.89
㊷9.500X4.975=47.26
㊸2.300X6.050=13.92
㊹-((6.101*0.544)*2/3)=-2.21
㊺(6.101X1.979)/2=6.04

一層面積計算圖　S=1/200

圖11 - 2、一層面積計算圖（S：1/200）

／二層樓地板面積：

①＋②＋③ .....＋⑰＋⑱ ＝387.24㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥＋⑦.....＋⑫ ＝69.14㎡

／梯廳面積：

①＋②.....＋⑤ ＝60.11㎡ ＞ 387.24*10%=38.72㎡

60.11−38.72=21.39㎡ 計入容積

／防災中心面積：

⑬ ＝40.97㎡

／社區公益設施面積：

⑯＋⑰.....＋⑱ ＝200.94㎡

／容積面積：

387.24−69.14−60.11+21.39−40.97−200.94=37.47㎡

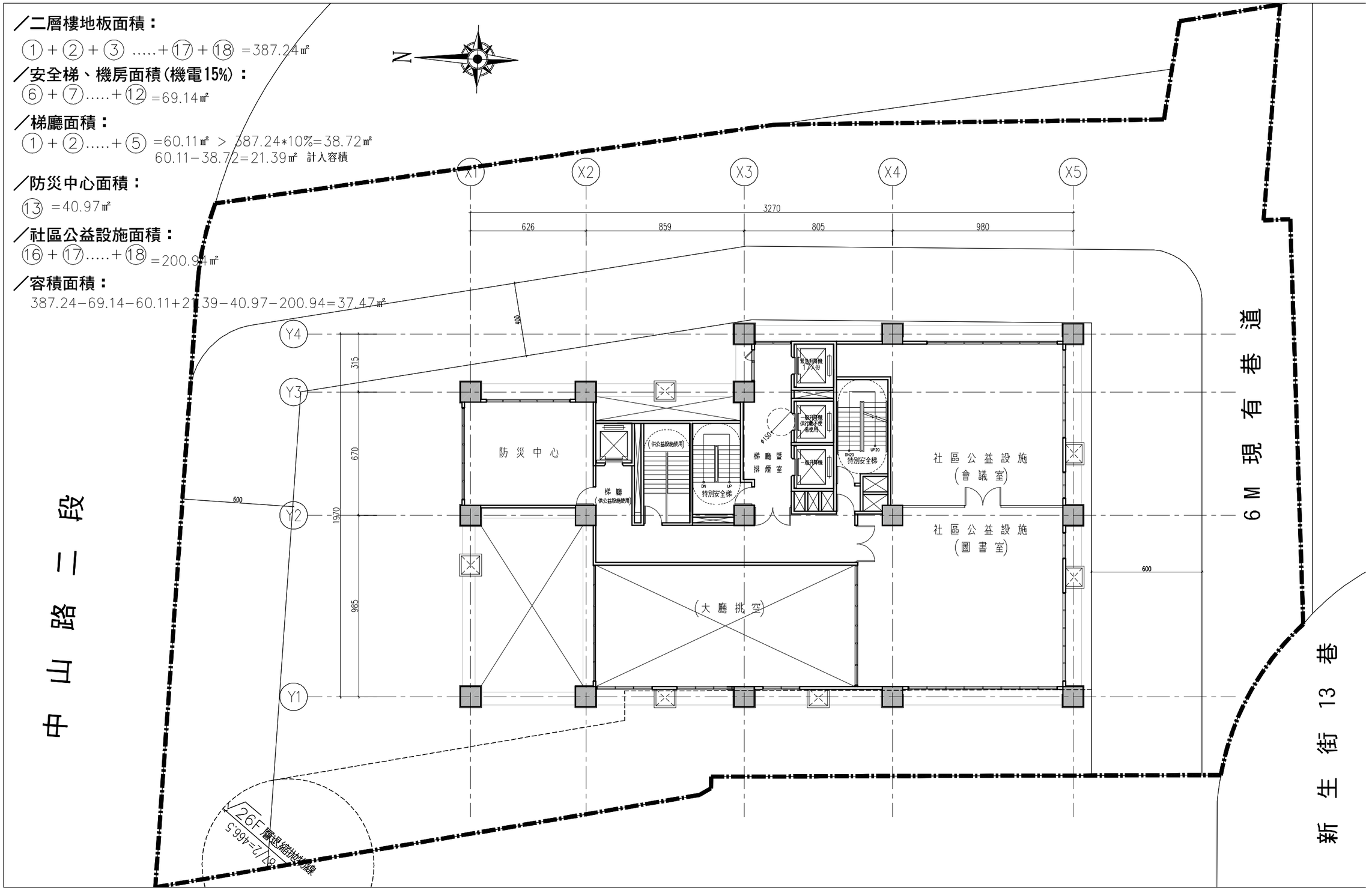
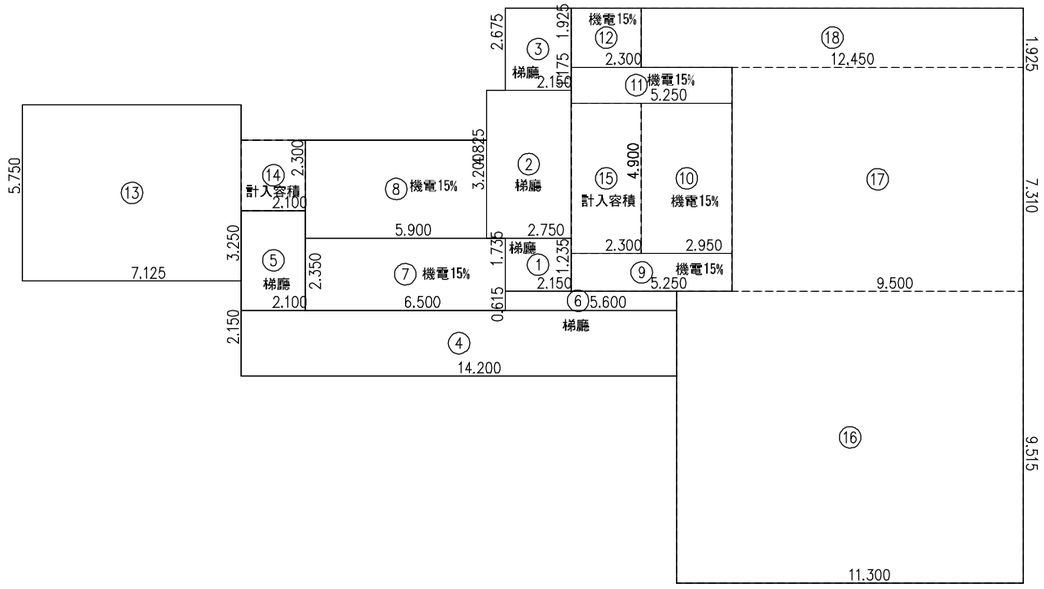


圖11 - 3、二層平面圖（S：1/200）



① 2.150X1.735=3.73
② 2.750X4.825=13.27
③ 2.150X2.675=5.75
④ 14.200X2.150=30.53
⑤ 2.100X3.250=6.83
⑥ 5.600X0.615=3.44
⑦ 6.500X2.350=15.28
⑧ 5.900X3.200=18.88
⑨ 5.250X1.235=6.48
⑩ 2.950X4.900=14.46
⑪ 5.250X1.175=6.17
⑫ 2.300X1.925=4.43
⑬ 7.125X5.750=40.97
⑭ 2.100X2.300=4.83
⑮ 2.300X4.900=11.25
⑯ 11.300X9.515=107.52
⑰ 9.500X7.310=69.45
⑱ 12.450X1.925=23.97

二層面積計算圖　S=1/200

圖11 - 4、二層面積計算圖（S：1/200）

／三至六層樓地板面積：

①＋②＋③ .....＋㉒＋㉓ ＝556.53㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥＋⑦.....＋⑫ ＝49.55㎡

／梯廳面積：

①＋②.....＋⑤ ＝46.56㎡ ＜ 556.53*10%=55.65㎡ OK!

／陽台面積：

㉔+..㉕ ＝36.92㎡ ＜ 556.53*10%=55.65㎡ OK!

／梯廳+陽台面積：

46.56+36.92=83.48㎡ ＜ 556.53*15%=83.48㎡ OK!

／容積面積：

556.53−49.55−46.56=460.42㎡

／單元面積：

A戶面積：⑭+...⑱ ＝214.11㎡

B戶面積：⑲+...㉓ ＝235.04㎡

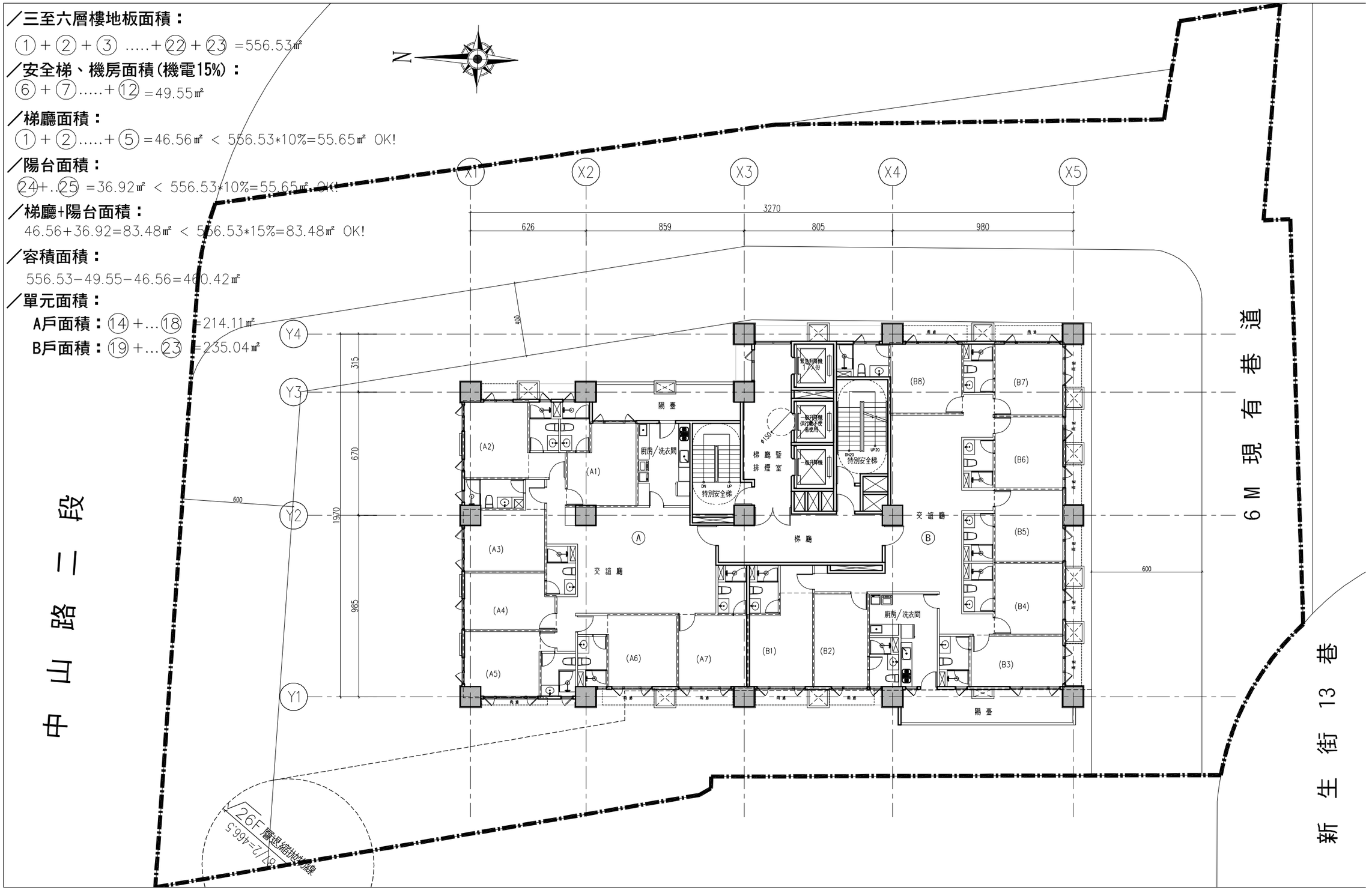
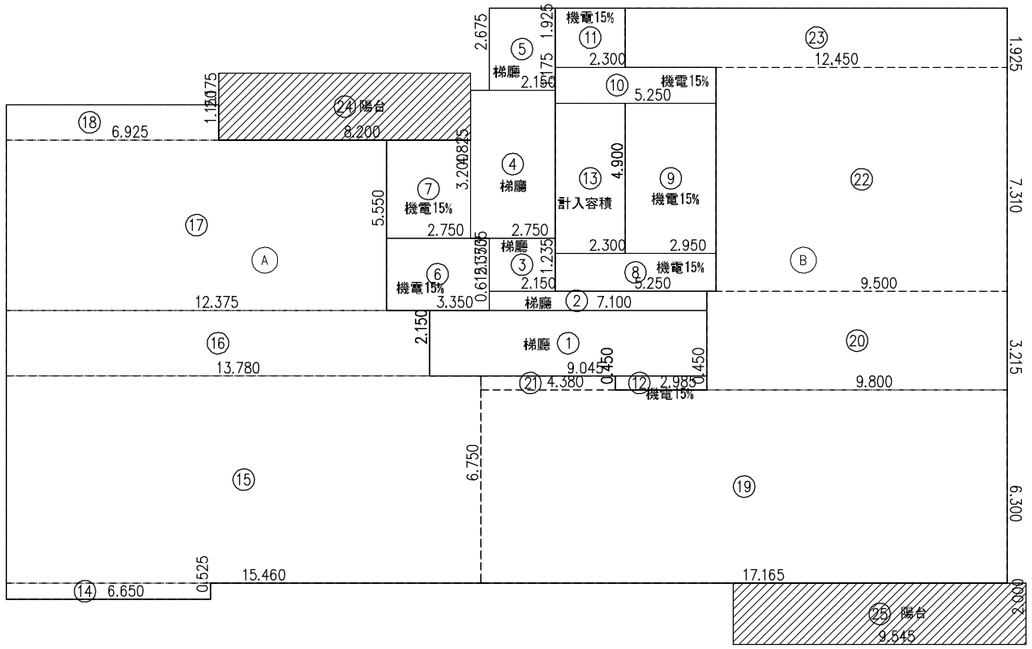


圖11 - 5、三至六層平面圖（S：1/200）



① 9.045X2.150=19.45
② 7.100X0.615=4.37
③ 2.150X1.735=3.73
④ 2.750X4.825=13.26
⑤ 2.150X2.675=5.75
⑥ 3.350X2.350=7.87
⑦ 2.750X3.200=8.80
⑧ 5.250X1.235=6.48
⑨ 2.950X4.900=14.46
⑩ 5.250X1.175=6.17
⑪ 2.300X1.925=4.43
⑫ 2.985X0.450=1.34
⑬ 2.300X4.900=11.27
⑭ 6.650X0.525=3.49
⑮ 15.460X6.750=104.35
⑯ 13.780X2.150=29.63
⑰ 12.375X5.550=68.68
⑱ 6.925X1.150=7.96
⑲ 17.165X6.300=108.14
⑳ 9.800X3.215=31.51
㉑ 4.380X0.450=1.97
㉒ 9.500X7.310=69.45
㉓ 12.450X1.925=23.97
㉔ 8.200X2.175=17.84
㉕ 9.545X2.000=19.08

三至六層面積計算圖　S=1/200

圖11 - 6、三至六層面積計算圖（S：1/200）

／七至二十四層樓地板面積：

①＋②＋③ .....＋㉔＋㉕ ＝529.76㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

③＋④.....＋⑫ ＝72.29㎡

／梯廳面積：

①＋② ＝35.6㎡ ＜ 529.76*10%=52.98㎡ OK!

／陽台面積：

㉖+..㉚ ＝45.28㎡ ＜ 529.76*10%=52.98㎡ OK!

／梯廳+陽台面積：

35.6+45.28=80.88㎡ ＞ 529.76*15%=79.46㎡

80.88−79.46=1.42㎡ 計入容積

／容積面積：

529.76−72.29−35.6+1.42=423.29㎡

／單元面積：

A戶面積：⑭+...⑮ ＝80.82㎡

B戶面積：⑯+...⑰ ＝85.86㎡

C戶面積：⑱+...⑳ ＝75.35㎡

D戶面積：㉑+...㉒ ＝81.93㎡

E戶面積：㉓+...㉕ ＝86.64㎡

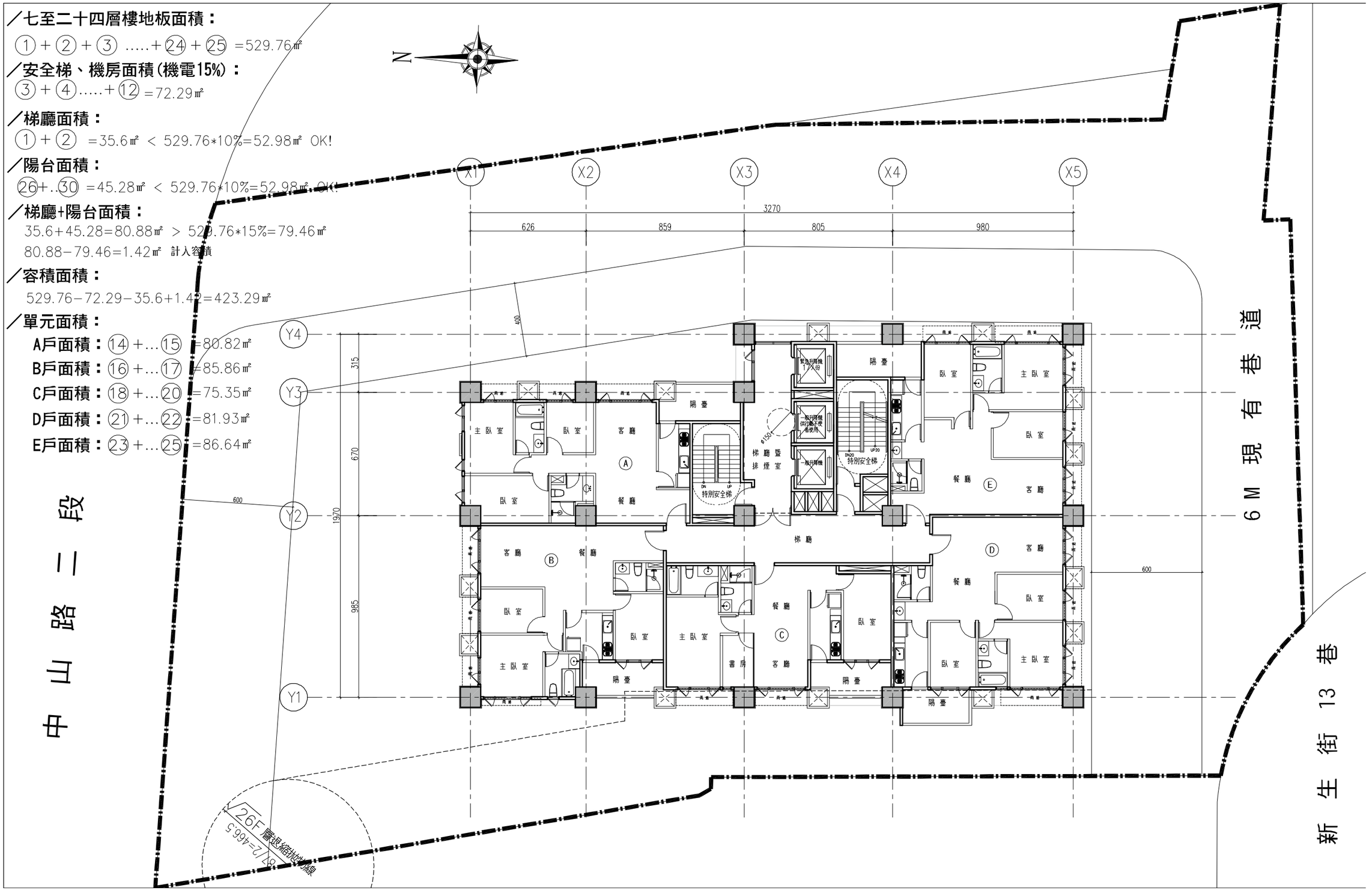
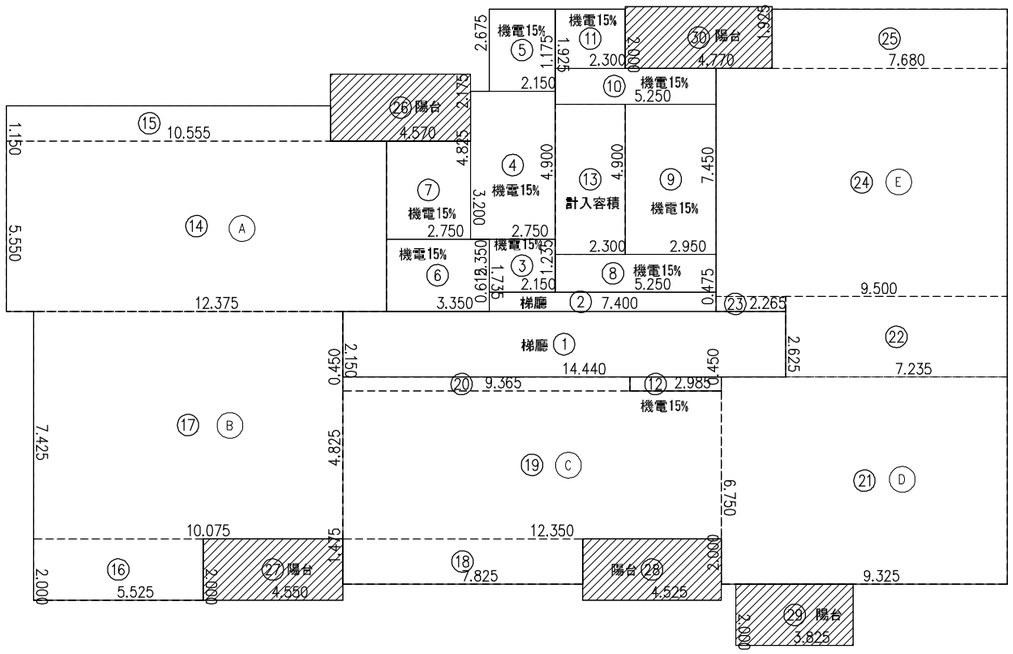


圖11 - 7、七至二十四層面積計算圖（S：1/200）


機電15%
計入容積
梯廳
陽台
機電15%
機電15%
機電15%

／二十五層樓地板面積：

①＋②＋③ .....＋㉒＋㉓ ＝352.49㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥＋⑦.....＋⑫ ＝49.54㎡

／梯廳面積：

①＋②.....＋⑤ ＝40.79㎡ ＞ 352.49*10%=35.25㎡

40.79－35.25=5.54㎡ 計入容積

／陽台面積：

㉔+..㉕ ＝17.52㎡ ＜ 352.49*10%=35.25㎡ OK!

／梯廳+陽台面積：

35.25+17.52=52.77㎡ ＞ 352.49*15%=52.87㎡

／容積面積：

352.49－49.54－40.79+5.54=267.69㎡

／單元面積：

A戶面積：⑭+...⑰ ＝121.35㎡

B戶面積：⑱+...㉓ ＝129.53㎡

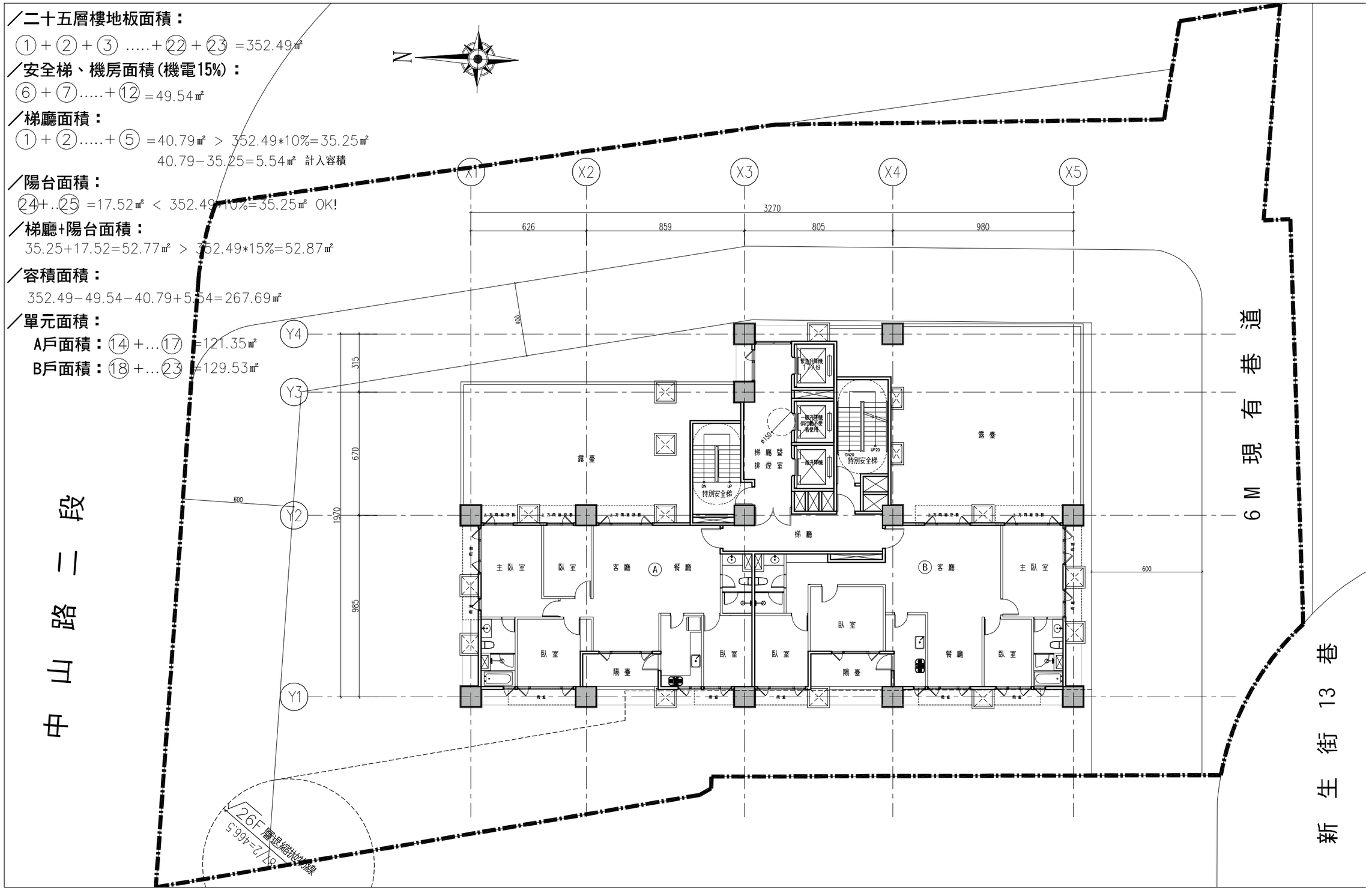
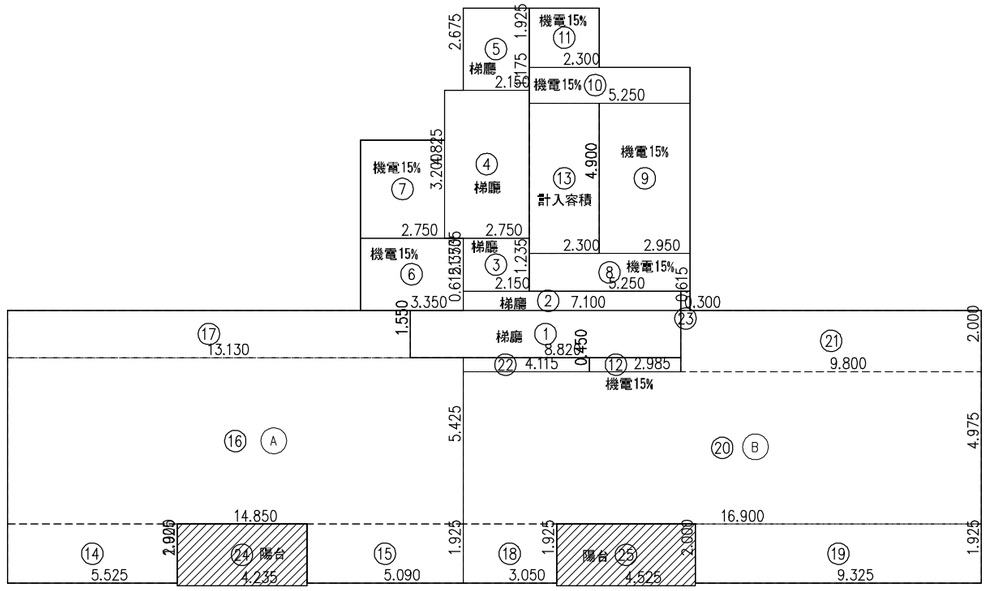


圖11 - 9、二十五層平面圖（S：1/200）



① 8.820X1.550=13.67
② 7.100X0.615=4.37
③ 2.150X1.735=3.73
④ 2.750X4.825=13.27
⑤ 2.150X2.675=5.75
⑥ 3.350X2.350=7.87
⑦ 2.750X3.200=8.80
⑧ 5.250X1.235=6.48
⑨ 2.950X4.900=14.46
⑩ 5.250X1.175=6.17
⑪ 2.300X1.925=4.43
⑫ 2.985X0.450=1.34
⑬ 2.300X4.900=11.27
⑭ 5.525X1.925=10.64
⑮ 5.090X1.925=9.80
⑯ 14.850X5.425=80.56
⑰ 13.130X1.550=20.35
⑱ 3.050X1.925=5.87
⑲ 9.325X1.925=17.95
⑳ 16.900X4.975=84.08
㉑ 9.800X2.000=19.60
㉒ 4.115X0.450=1.85
㉓ 0.300X0.615=0.18
㉔ 4.235X2.000=8.47
㉕ 4.525X2.000=9.05

二十五層面積計算圖　S=1/200

圖11 - 10、二十五層面積計算圖（S：1/200）

／二十六層樓地板面積：

①＋②＋③ .....＋㉒＋㉓ ＝352.49㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥＋⑦.....＋⑫ ＝49.54㎡

／梯廳面積：

①＋②.....＋⑤ ＝40.79㎡ ＞ 352.49*10%=35.25㎡

40.79－35.25=5.54㎡ 計入容積

／陽台面積：

㉔+..㉕ ＝17.52㎡ ＜ 352.49*10%=35.25㎡ OK!

／梯廳+陽台面積：

35.25+17.52=52.77㎡ ＞ 352.49*15%=52.87㎡

／容積面積：

352.49－49.54－40.79+5.54=267.69㎡

／單元面積：

A戶面積：⑭＋…⑰ ＝121.35㎡

B戶面積：⑱＋…㉓ ＝129.53㎡

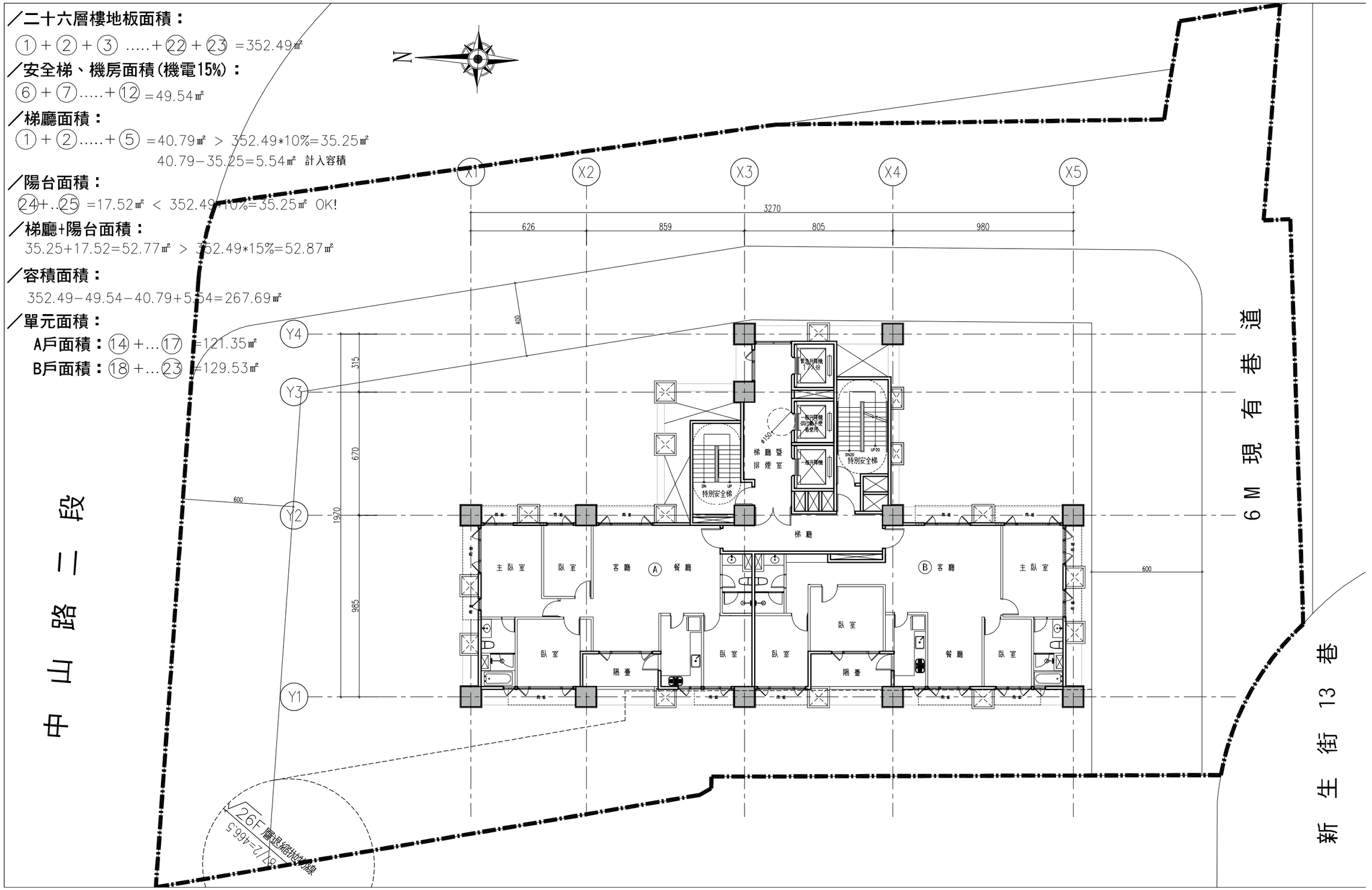
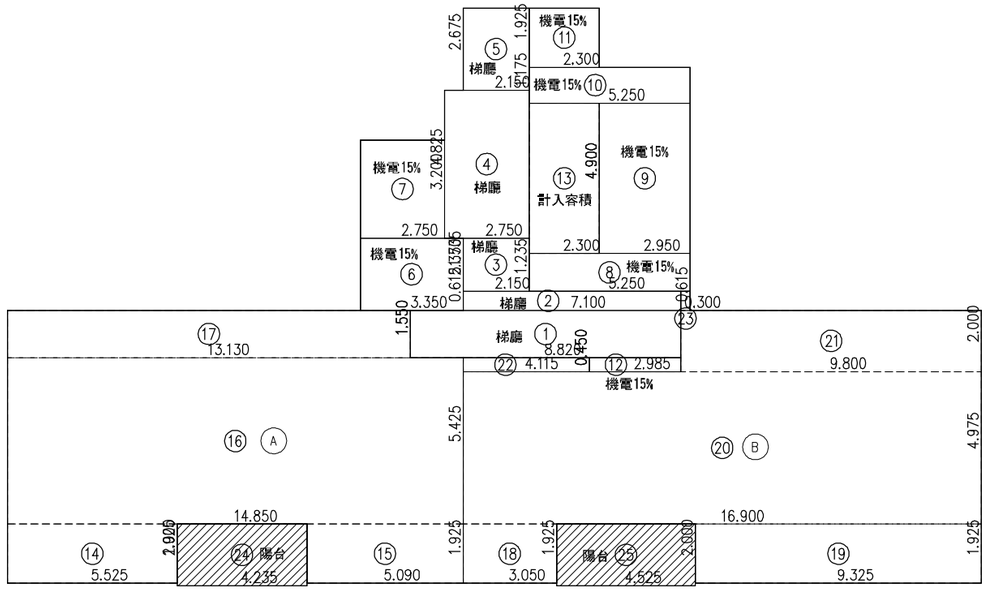


圖11 - 11、二十六層平面圖（S：1/200）



① 8.820X1.550=13.67
② 7.100X0.615=4.37
③ 2.150X1.735=3.73
④ 2.750X4.825=13.27
⑤ 2.150X2.675=5.75
⑥ 3.350X2.350=7.87
⑦ 2.750X3.200=8.80
⑧ 5.250X1.235=6.48
⑨ 2.950X4.900=14.46
⑩ 5.250X1.175=6.17
⑪ 2.300X1.925=4.43
⑫ 2.985X0.450=1.34
⑬ 2.300X4.900=11.27
⑭ 5.525X1.925=10.64
⑮ 5.090X1.925=9.80
⑯ 14.850X5.425=80.56
⑰ 13.130X1.550=20.35
⑱ 3.050X1.925=5.87
⑲ 9.325X1.925=17.95
⑳ 16.900X4.975=84.08
㉑ 9.800X2.000=19.60
㉒ 4.115X0.450=1.85
㉓ 0.300X0.615=0.18
㉔ 4.235X2.000=8.47
㉕ 4.525X2.000=9.05

二十六層面積計算圖　S=1/200

圖11 - 12、二十六層面積計算圖（S：1/200）

／屋突一層面積檢討：

84.82 ＜ 565.96*15%=84.89㎡ ok!

／屋突二層面積檢討：

84.82 ＜ 565.96*15%=84.89㎡ ok!

／屋突三層面積檢討：

84.82 ＜ 565.96*15%=84.89㎡ ok!

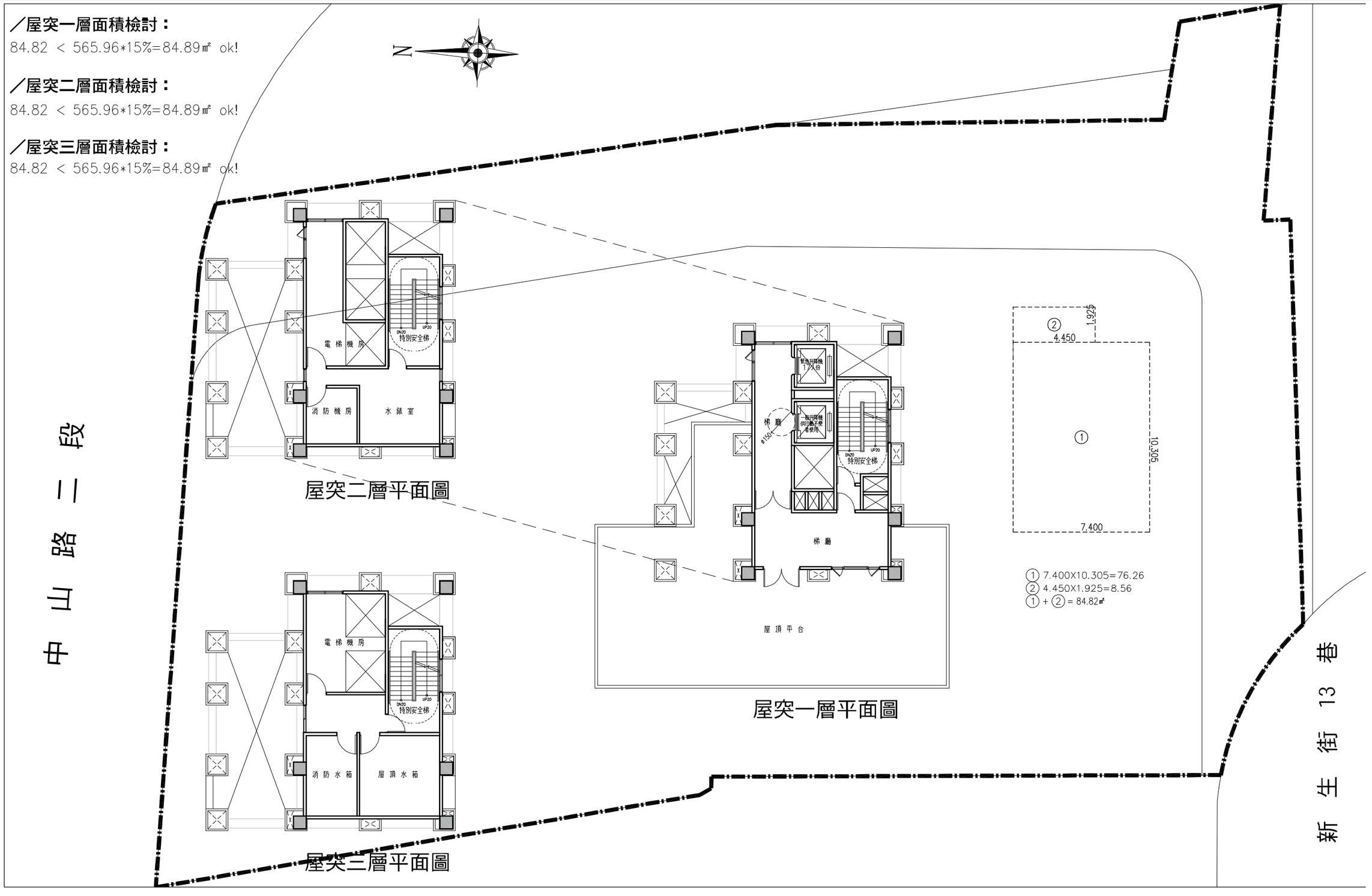


圖11 - 13、屋突一至屋突三層平面圖（S：1/200）

地下一層面積檢討

／樓地板面積：

1161.14−20.85=1140.29㎡

／停車位面積計算：

機車大車位

1*2*85=170㎡(83部)

機車小車位：

0.75*1.75*19=24.94(19部)

汽車大車位：

2.5*5.5*2=27.5(2部)

合計：170+24.94+27.5=222.44㎡

／停車位圖例：

垃圾裝卸車位：計1部 編號A

汽車車位：計2部 編號107~108

機車位：計104部

／車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

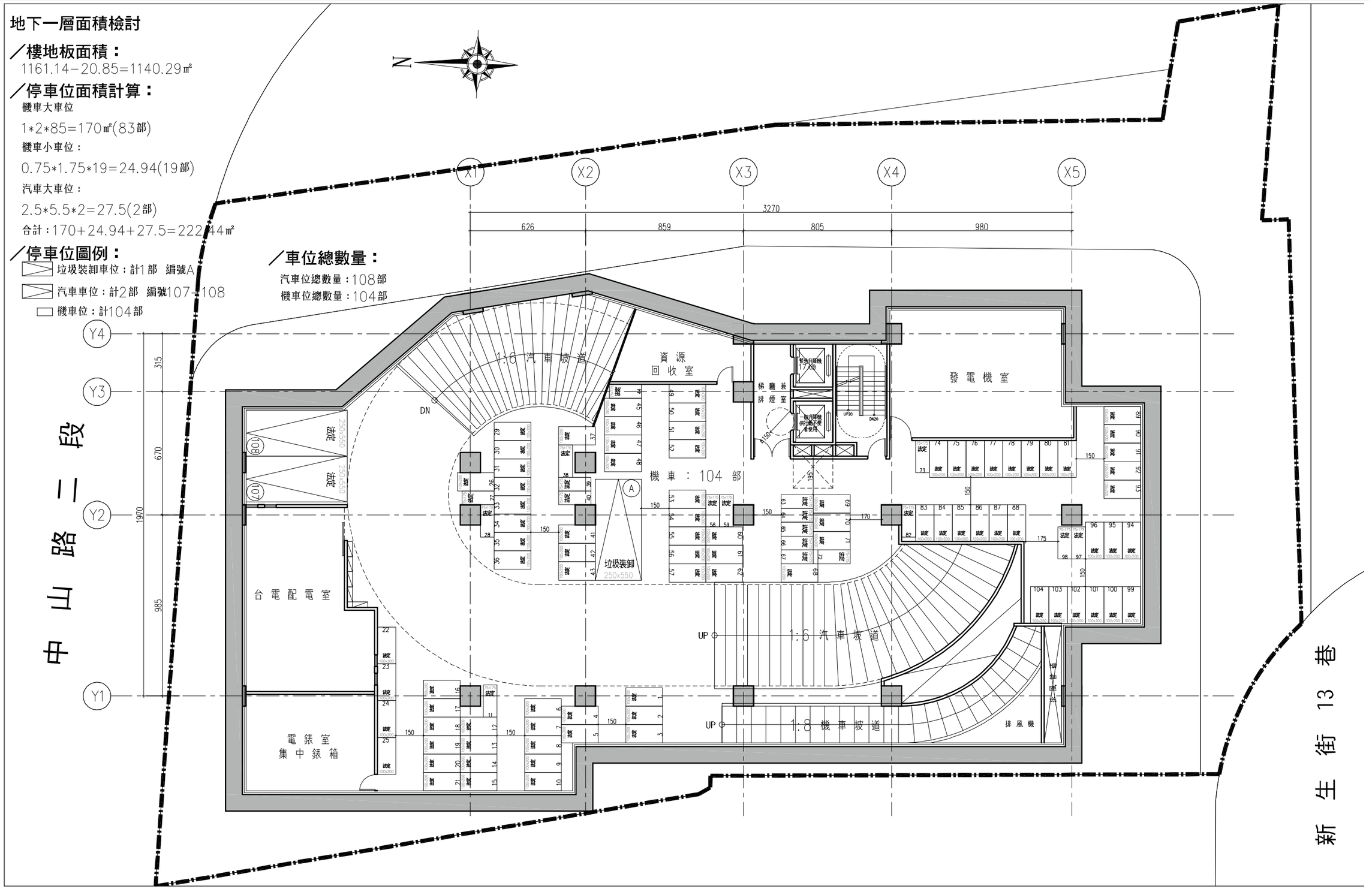
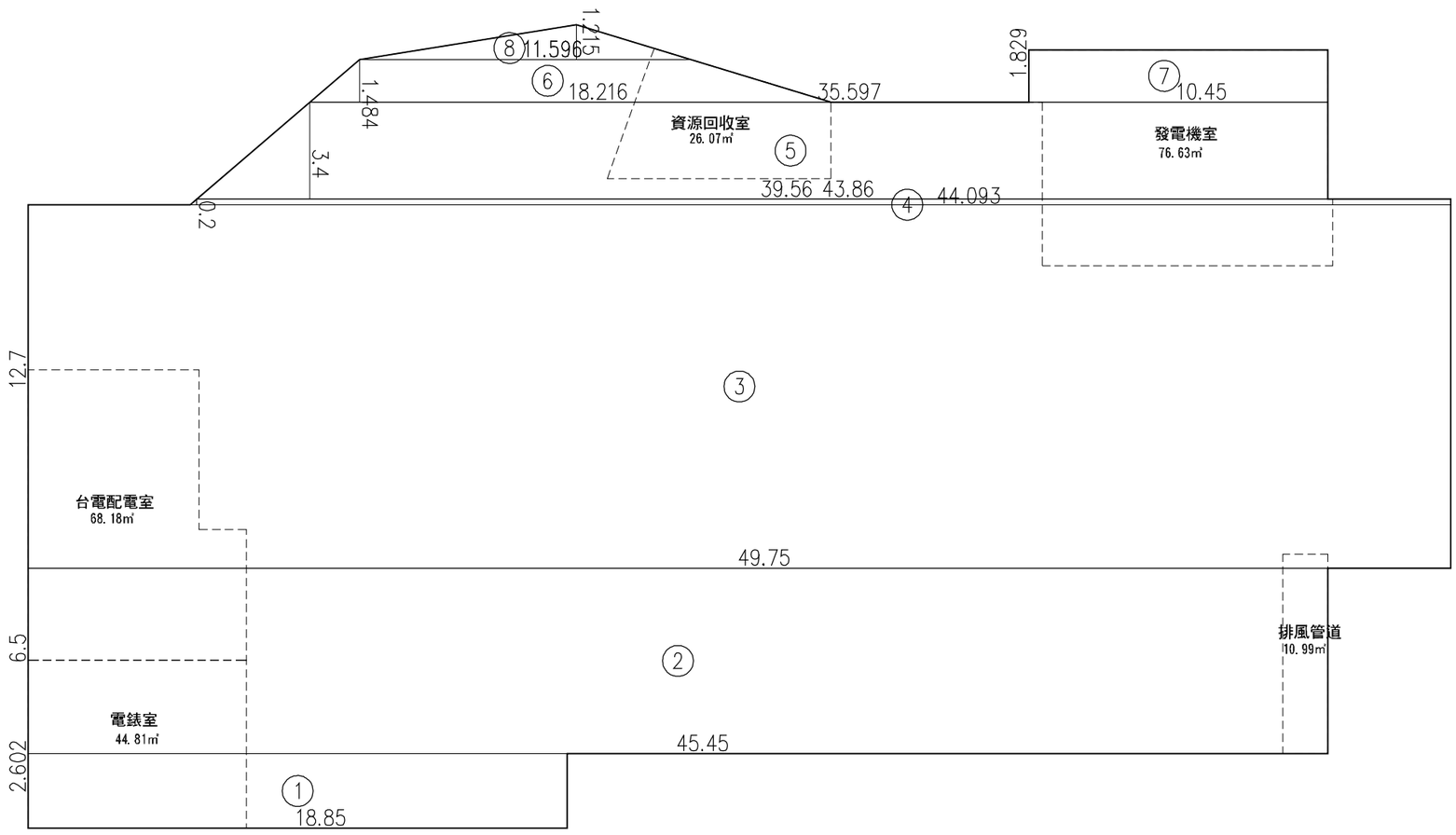


圖11 - 14、地下一層平面圖（S：1/200）



／地下室機電設備面積：

排風管道面積 ：	10.99㎡
發電機室面積 ：	76.63㎡
資源回收室面積 ：	26.07㎡
台電配電室面積 ：	68.18㎡
電錶室面積 ：	44.81㎡

① 18.85X2.602=49.05
② 45.45X6.5=295.43
③ 49.75X12.7=631.83
④ (44.093+43.86)X0.2/2=8.8
⑤ (39.56+35.597)X3.4/2=127.76
⑥ (18.216+11.596)X1.484/2=22.12
⑦ 10.45X1.829=19.11
⑧ (11.596X1.215)/2=7.04
① + ② +...+ ⑧ =1161.14㎡

地下一層面積計算圖　S=1/200

圖11 - 15、地下一層面積計算圖（S：1/200）

地下二層面積檢討

／樓地板面積：

1161.14－9.55－28.35=1123.24㎡

／停車位面積計算：

汽車大車位

2.5*5.5*26=357.5㎡(26部)

合計：357.5㎡

／停車位圖例：

法定汽車大車位：計26部
編號81－106

／車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

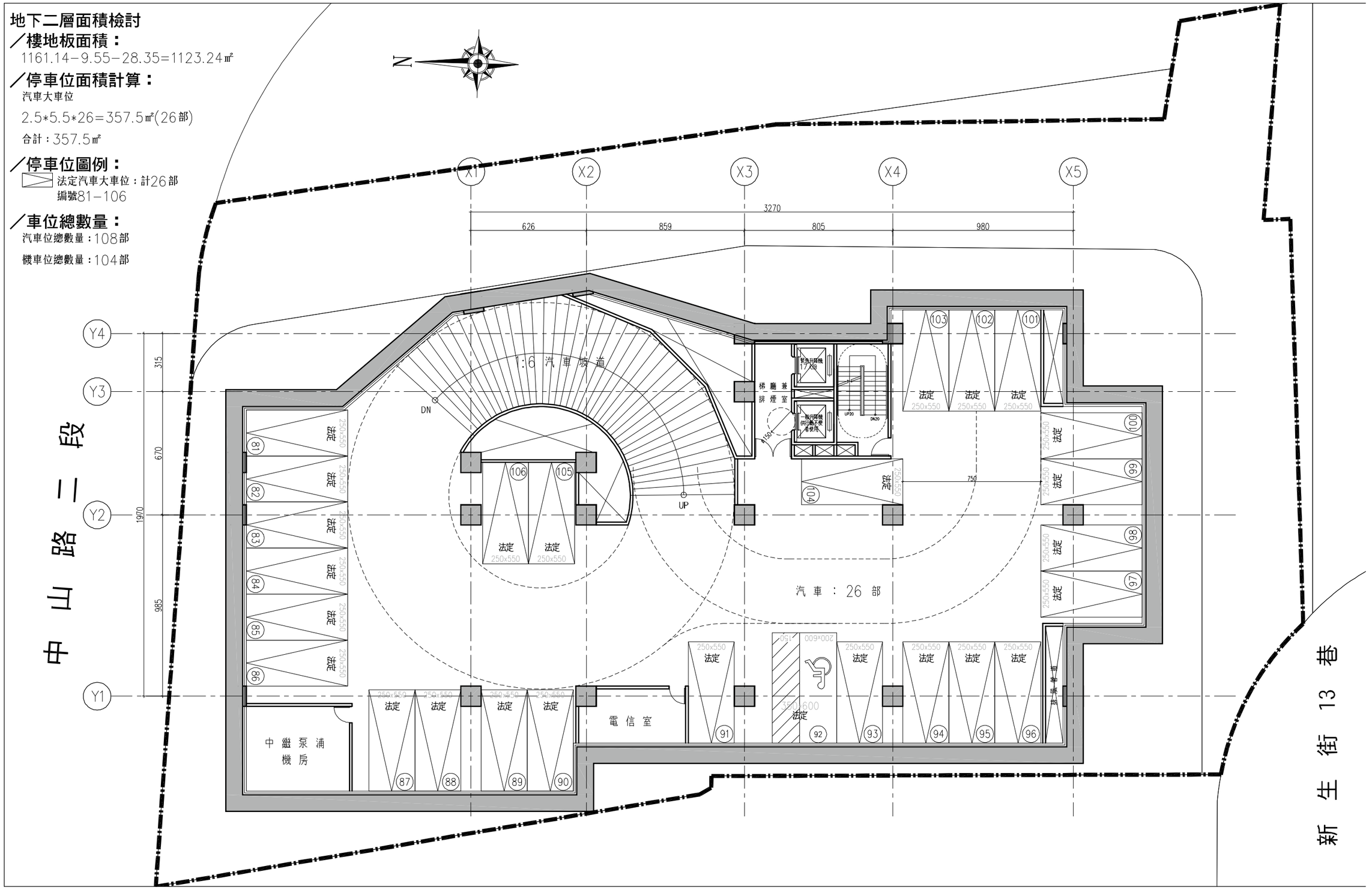
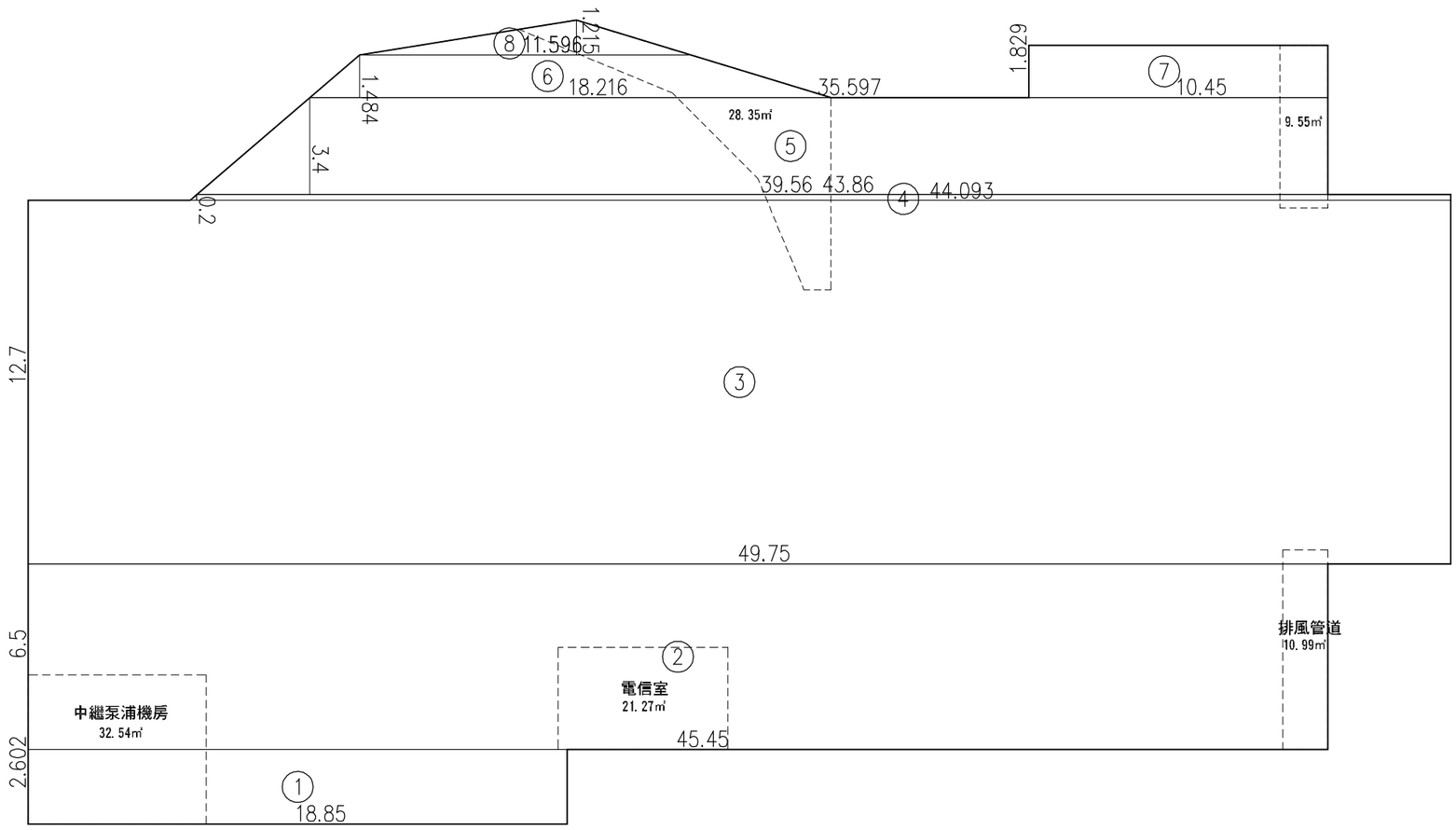


圖11 - 16、地下二層平面圖（S：1/200）



／地下室機電設備面積：

排風管道面積 ： 10.99㎡

中繼泵浦機房面積 ： 32.54㎡

電信室面積 ： 21.27㎡

① 18.85X2.602=49.05
② 45.45X6.5=295.43
③ 49.75X12.7=631.83
④ (44.093+43.86)X0.2/2=8.8
⑤ (39.56+35.597)X3.4/2=127.76
⑥ (18.216+11.596)X1.484/2=22.12
⑦ 10.45X1.829=19.11
⑧ (11.596X1.215)/2=7.04

① + ② +...+ ⑧ =1161.14㎡

1161.14−9.55−28.35=1123.24㎡

地下二層面積計算圖 S=1/200

圖11 - 17、地下二層面積計算圖（S：1/200）

地下三層面積檢討

／樓地板面積：

1161.14－38.45－15.62－9.55－28.35－29.57=1039.6㎡

／停車位面積計算：

汽車大車位

2.5*5.5*26*2=715㎡(共52部)

合計：715㎡

／停車位圖例：

法定汽車大車位：計26部／層

編號55－80

／車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

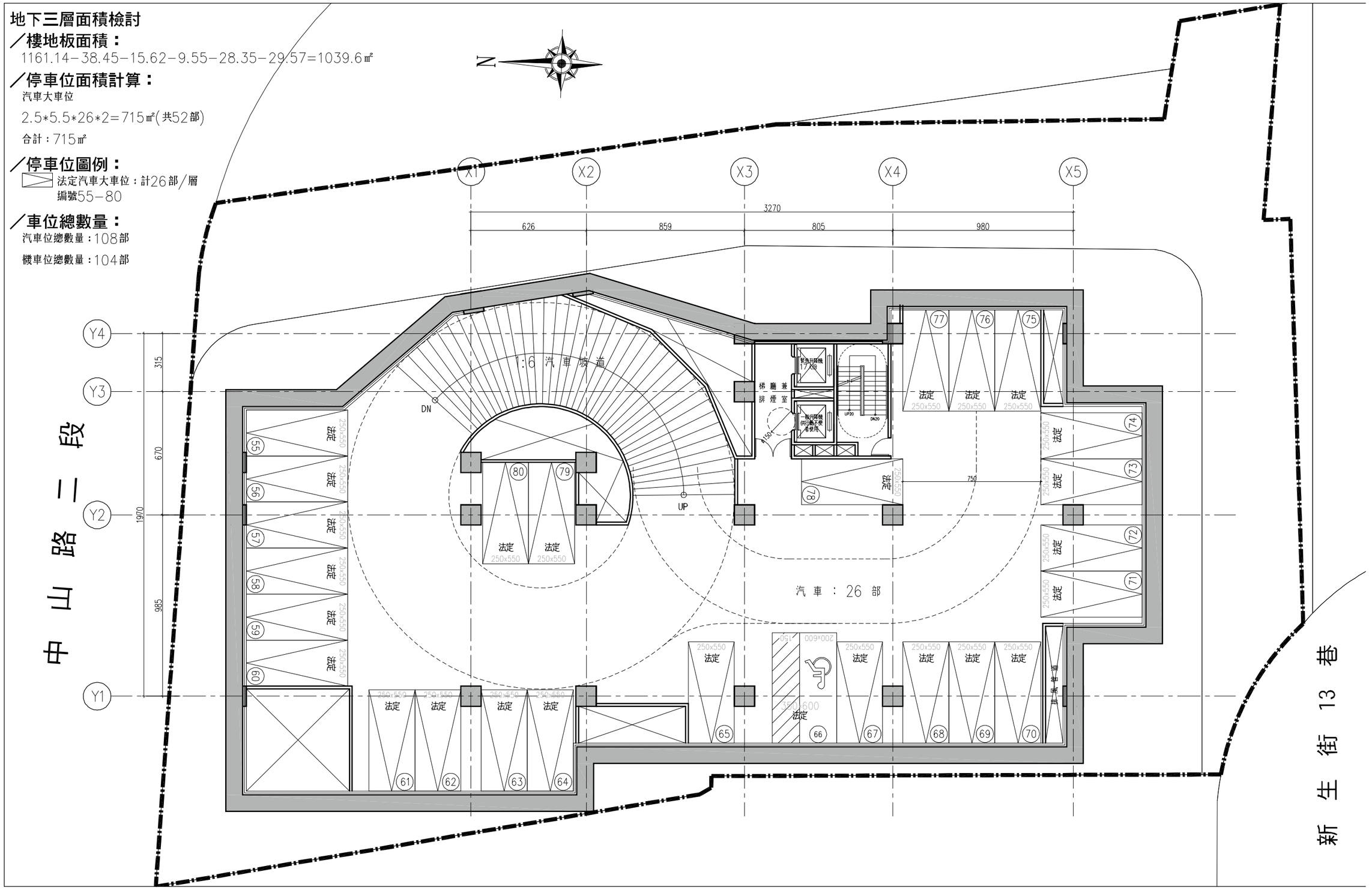
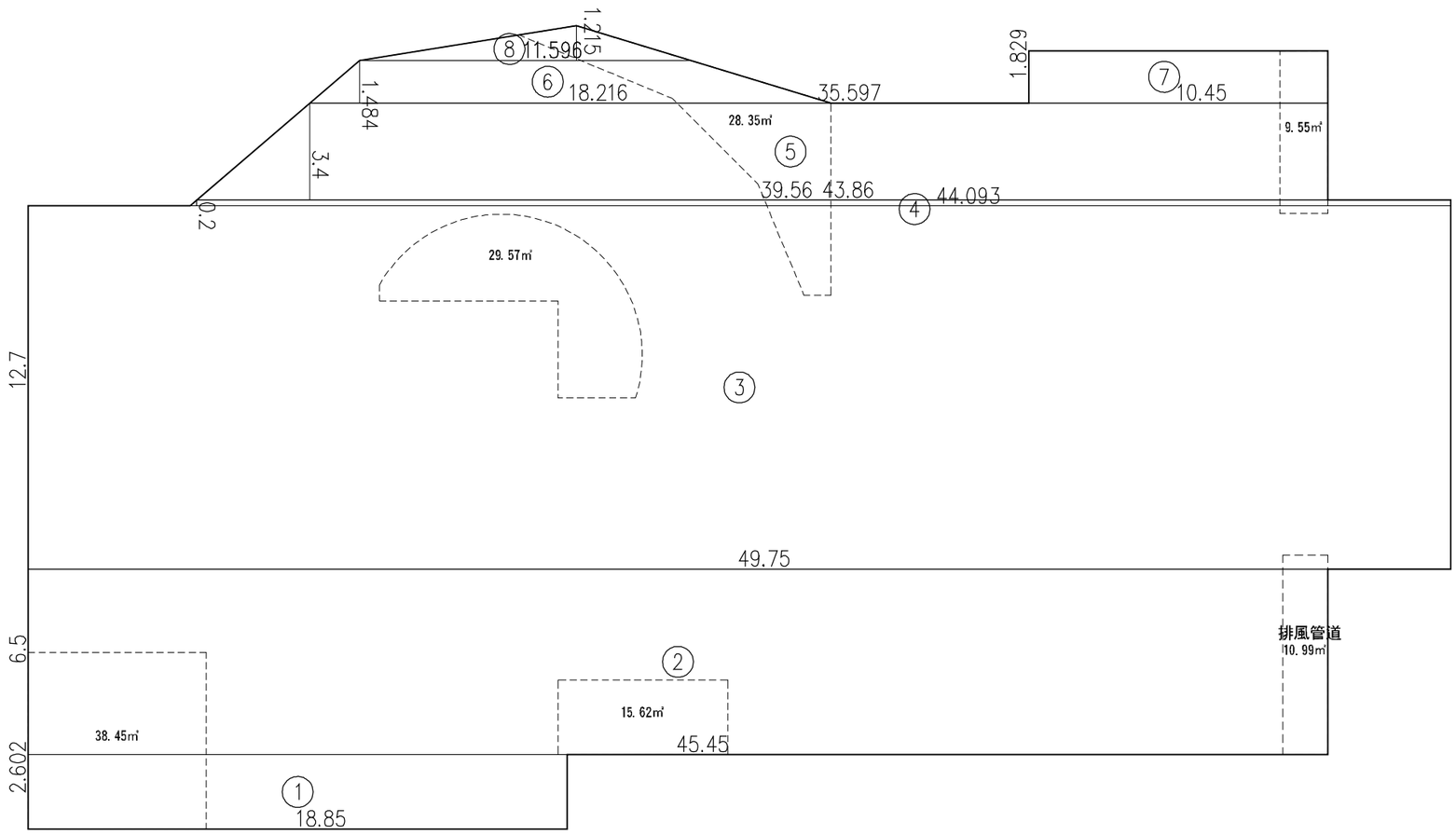


圖11 - 18、地下三層平面圖（S：1/200）



／地下室機電設備面積：

排風管道面積 ： 10.99㎡

① 18.85X2.602=49.05
② 45.45X6.5=295.43
③ 49.75X12.7=631.83
④ (44.093+43.86)X0.2/2=8.8
⑤ (39.56+35.597)X3.4/2=127.76
⑥ (18.216+11.596)X1.484/2=22.12
⑦ 10.45X1.829=19.11
⑧ (11.596X1.215)/2=7.04

① + ② +...+ ⑧ =1161.14㎡

1161.14−38.45−15.62−9.55−28.35−29.57=1039.6㎡

地下三層面積計算圖 S=1/200

圖11 - 19、地下三層面積計算圖（S：1/200）

地下四層面積檢討

／樓地板面積：

1161.14－38.45－15.62－9.55－28.35－29.57=1039.6㎡

／停車位面積計算：

汽車大車位

2.5*5.5*26*2=715㎡(共52部)

合計：715㎡

／停車位圖例：

法定汽車大車位：計26部／層

編號29－54

／車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

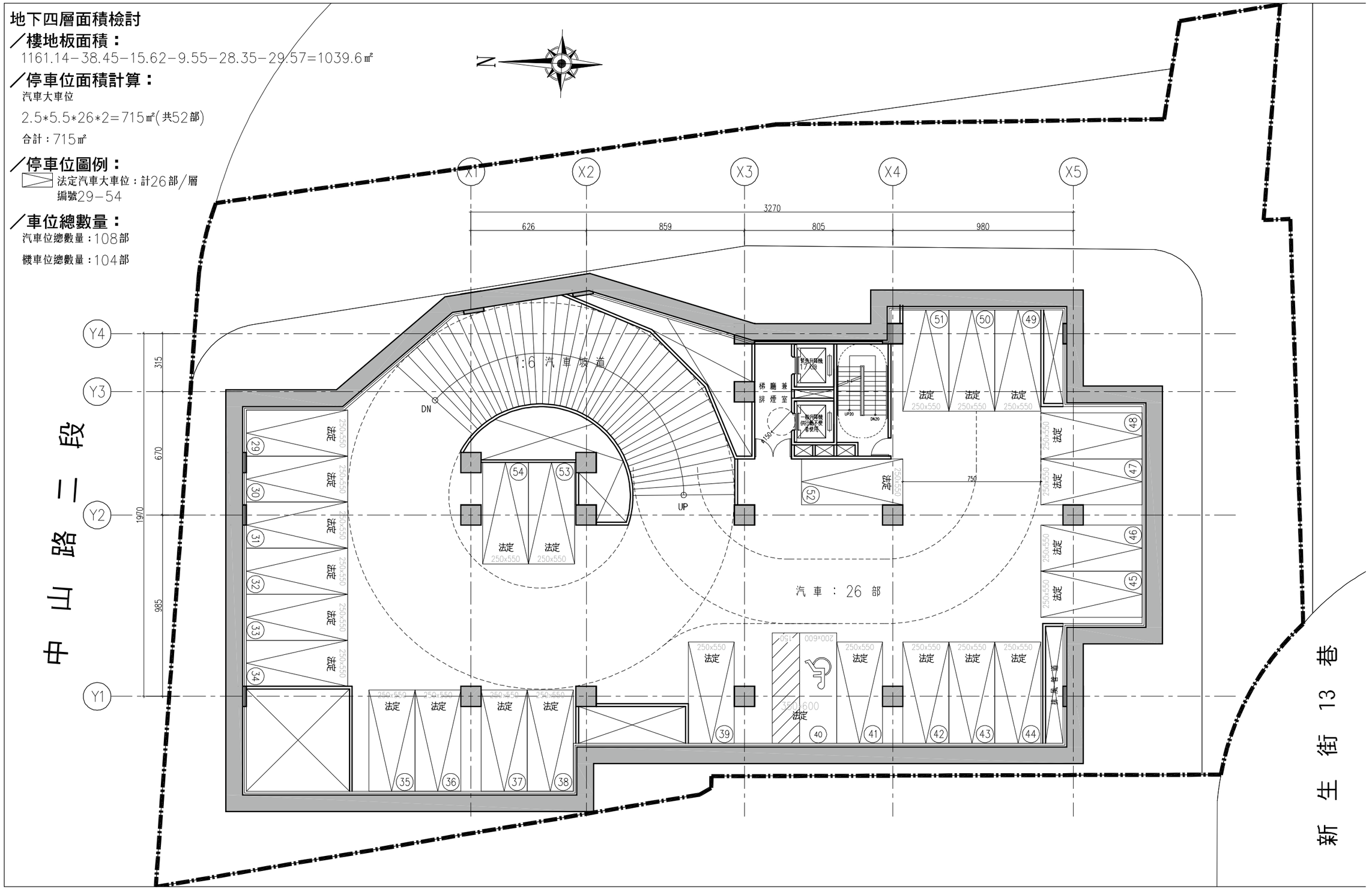
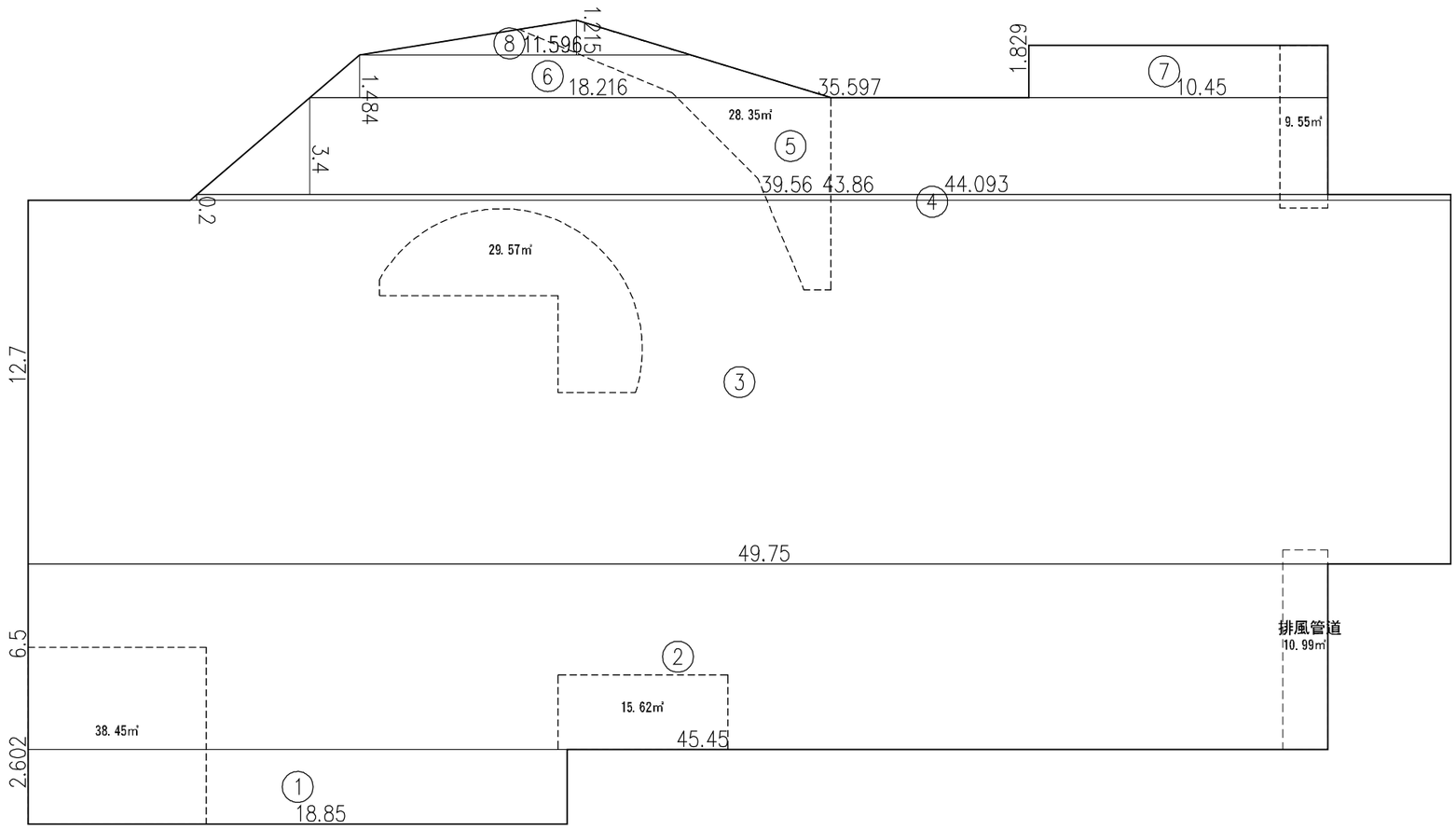


圖11 - 20、地下四層平面圖（S：1/200）



／地下室機電設備面積：

排風管道面積 ： 10.99㎡

① 18.85X2.602=49.05
② 45.45X6.5=295.43
③ 49.75X12.7=631.83
④ (44.093+43.86)X0.2/2=8.8
⑤ (39.56+35.597)X3.4/2=127.76
⑥ (18.216+11.596)X1.484/2=22.12
⑦ 10.45X1.829=19.11
⑧ (11.596X1.215)/2=7.04

① + ② +...+ ⑧ =1161.14㎡

1161.14−38.45−15.62−9.55−28.35−29.57=1039.6㎡

地下四層面積計算圖 S=1/200

圖11 - 21、地下四層面積計算圖（S：1/200）

地下五層面積檢討

／樓地板面積：

1161.14㎡

／停車位面積計算：

汽車大車位

2.5*5.5*28=385㎡(28部)

合計：385㎡

／停車位圖例：

法定汽車大車位：計22部
編號7－28

自設汽車大車位：計6部
編號1－6

／車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

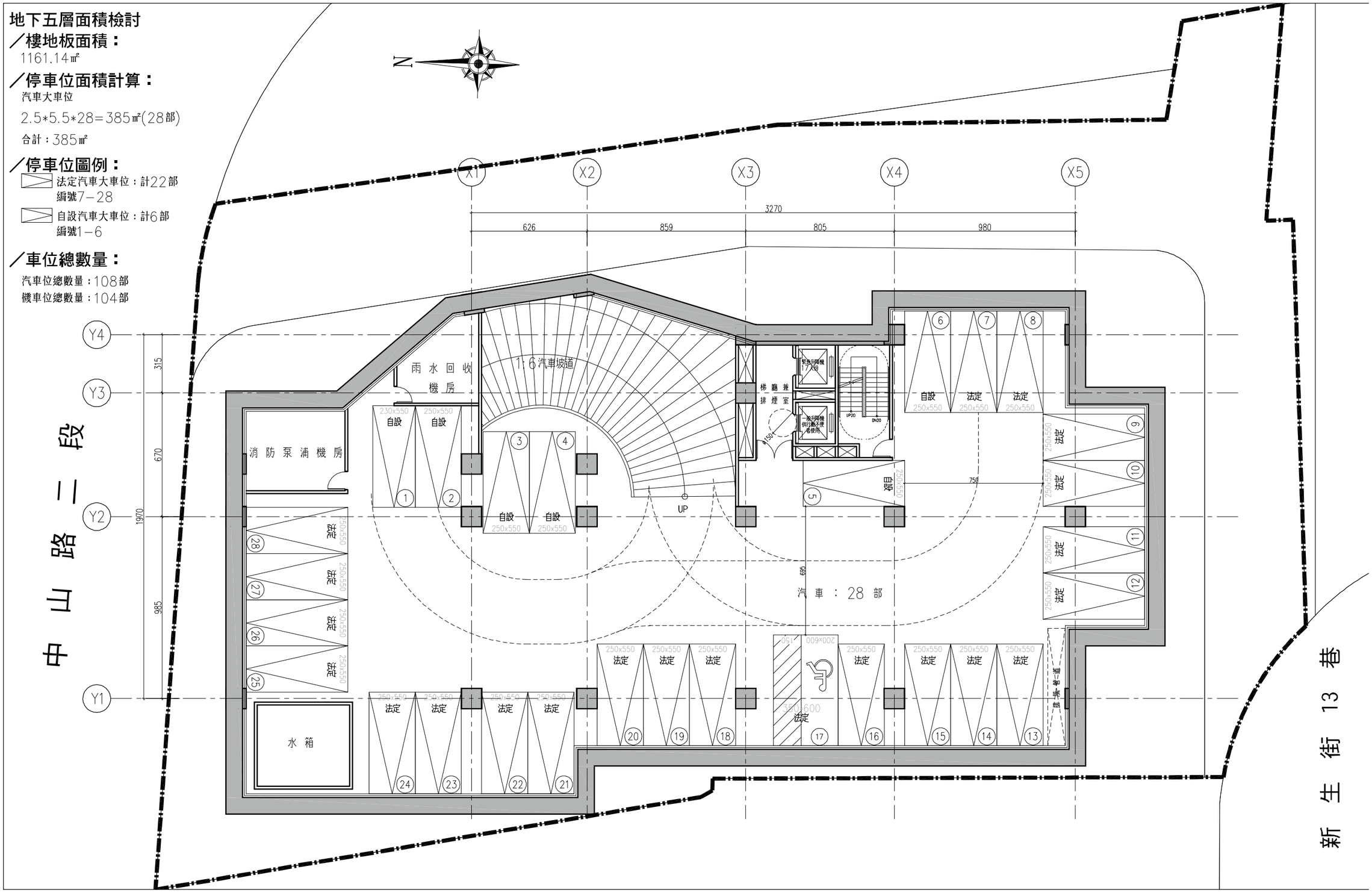
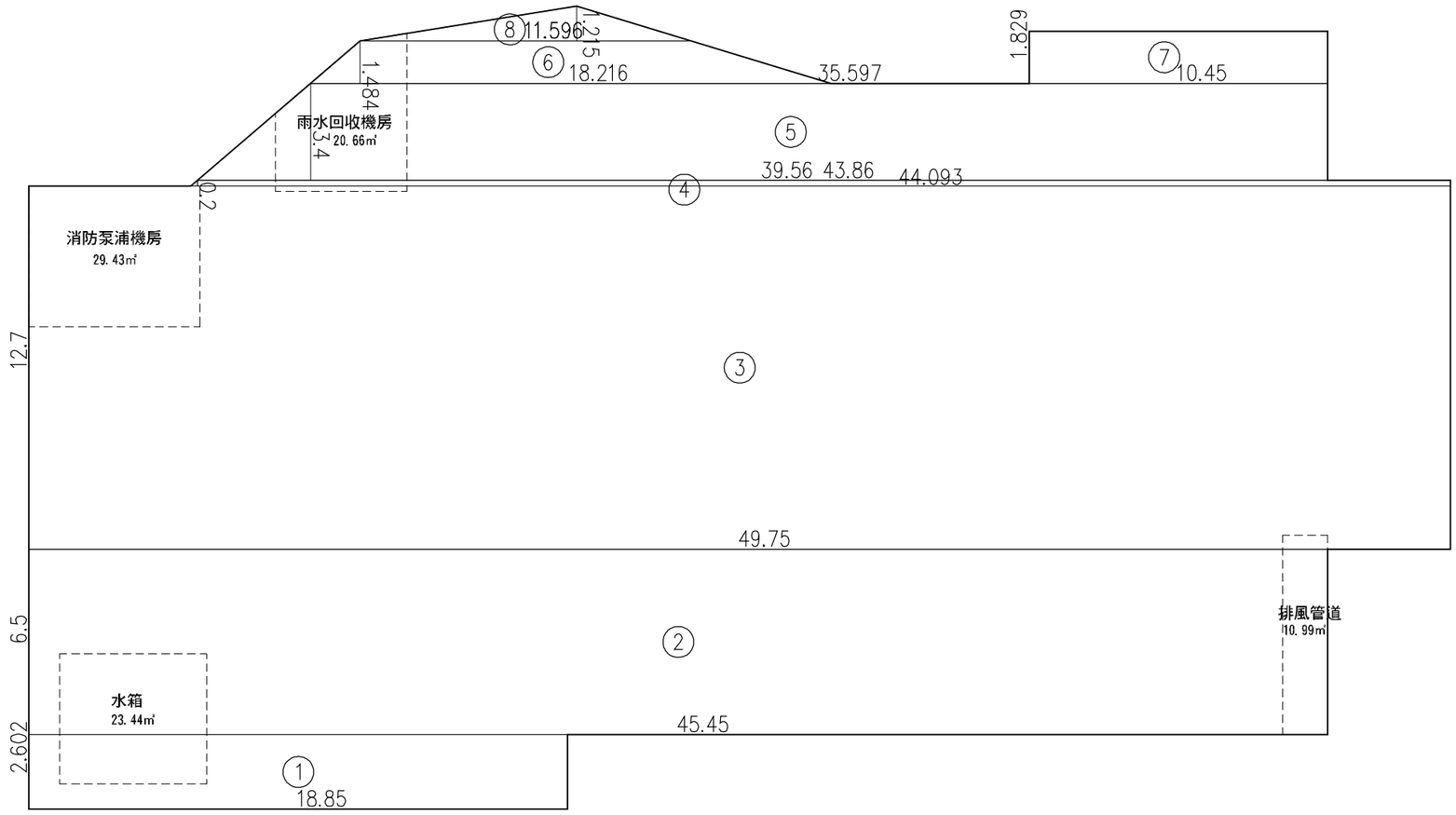


圖11 - 22、地下五層平面圖（S：1/200）



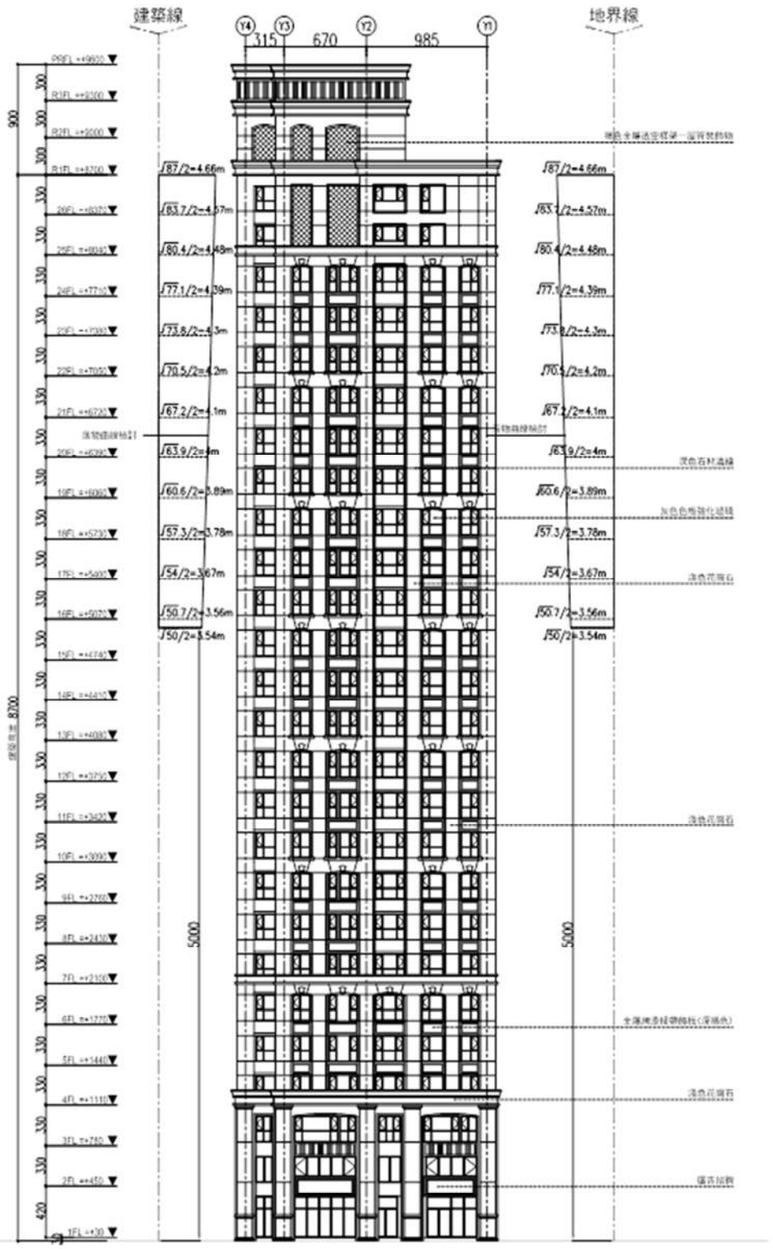
／地下室機電設備面積：

雨水回收機房面積 ：20.66㎡
消防泵浦機房面積 ：29.43㎡
水箱面積 ：23.44㎡
排風管道面積 ：10.99㎡

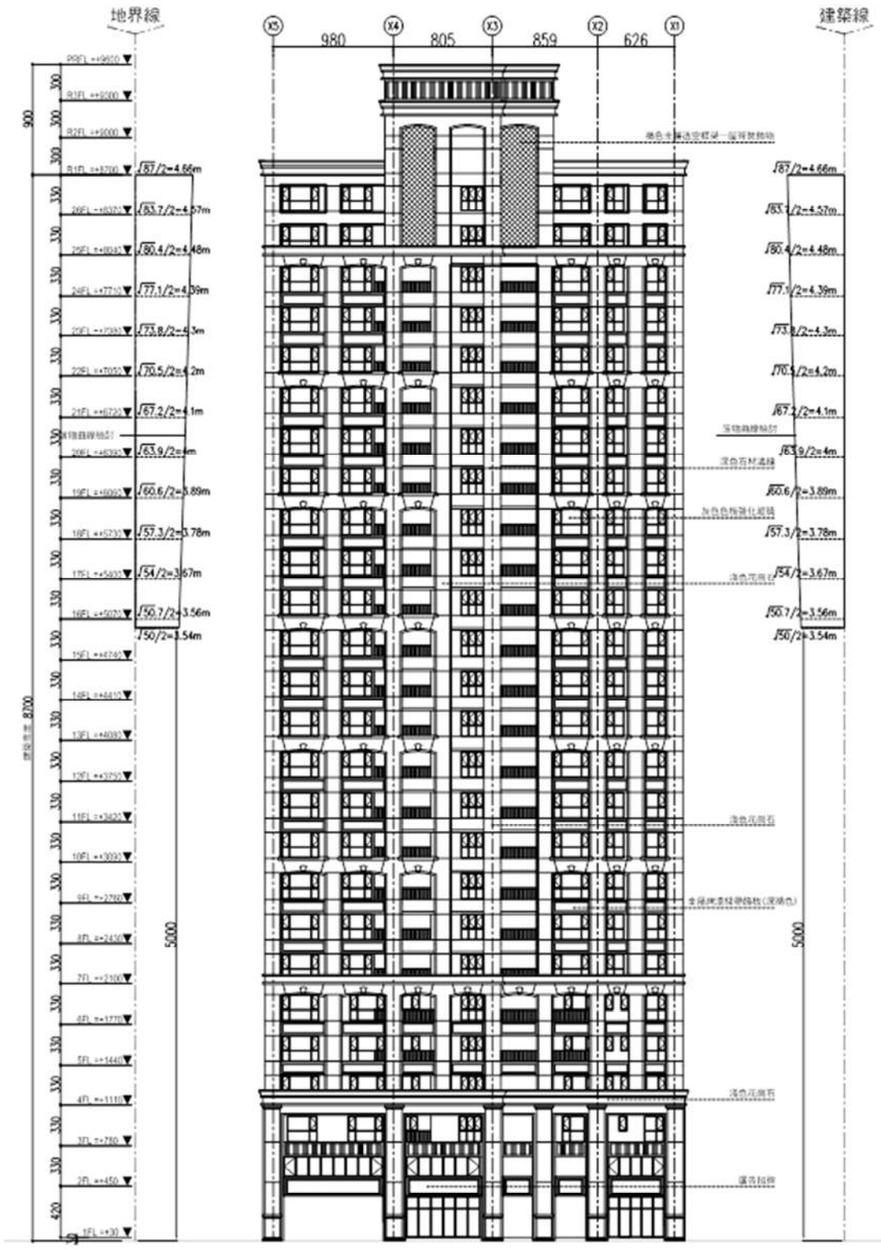
① 18.85X2.602=49.05
② 45.45X6.5=295.43
③ 49.75X12.7=631.83
④ (44.093+43.86)X0.2/2=8.8
⑤ (39.56+35.597)X3.4/2=127.76
⑥ (18.216+11.596)X1.484/2=22.12
⑦ 10.45X1.829=19.11
⑧ (11.596X1.215)/2=7.04
① + ② +...+ ⑧ =1161.14㎡

地下五層面積計算圖 S=1/200

圖11 - 23、地下五層面積計算圖（S：1/200）

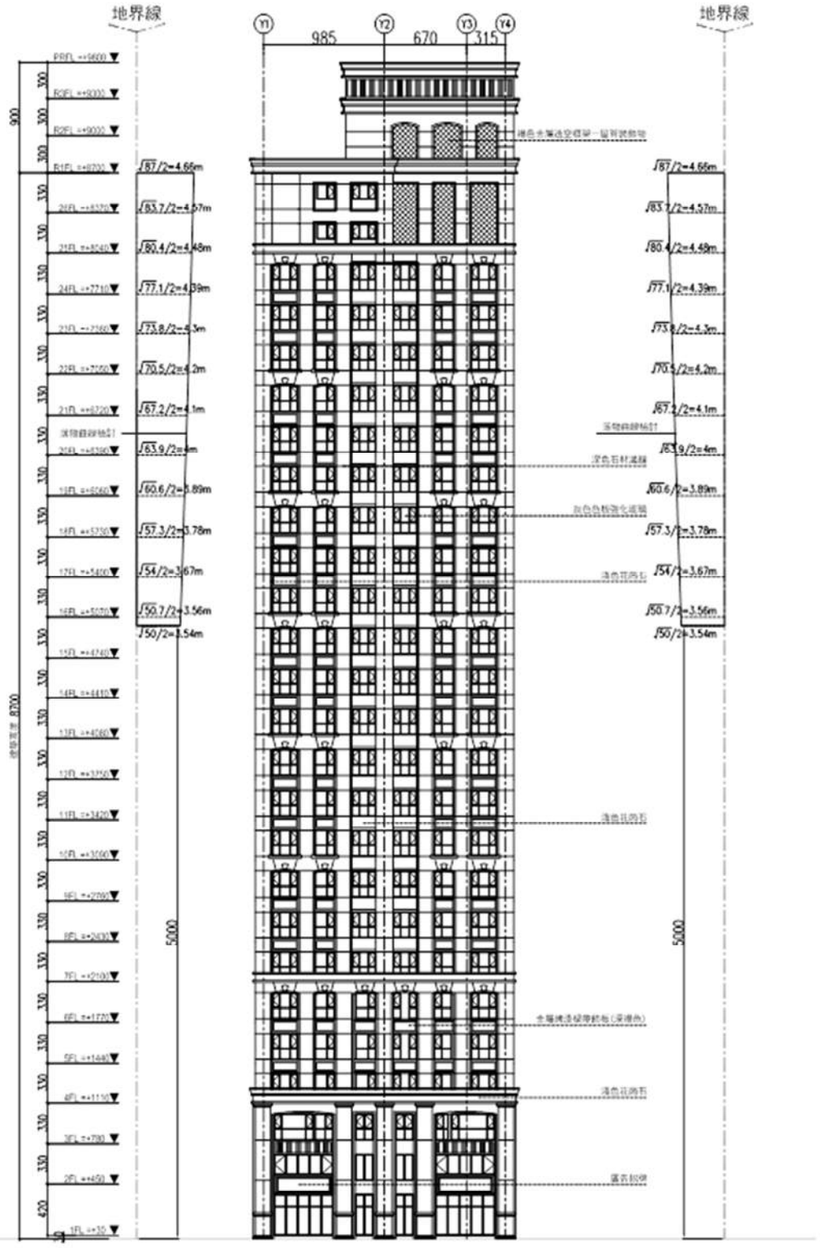


北向立面（A3：1/500）

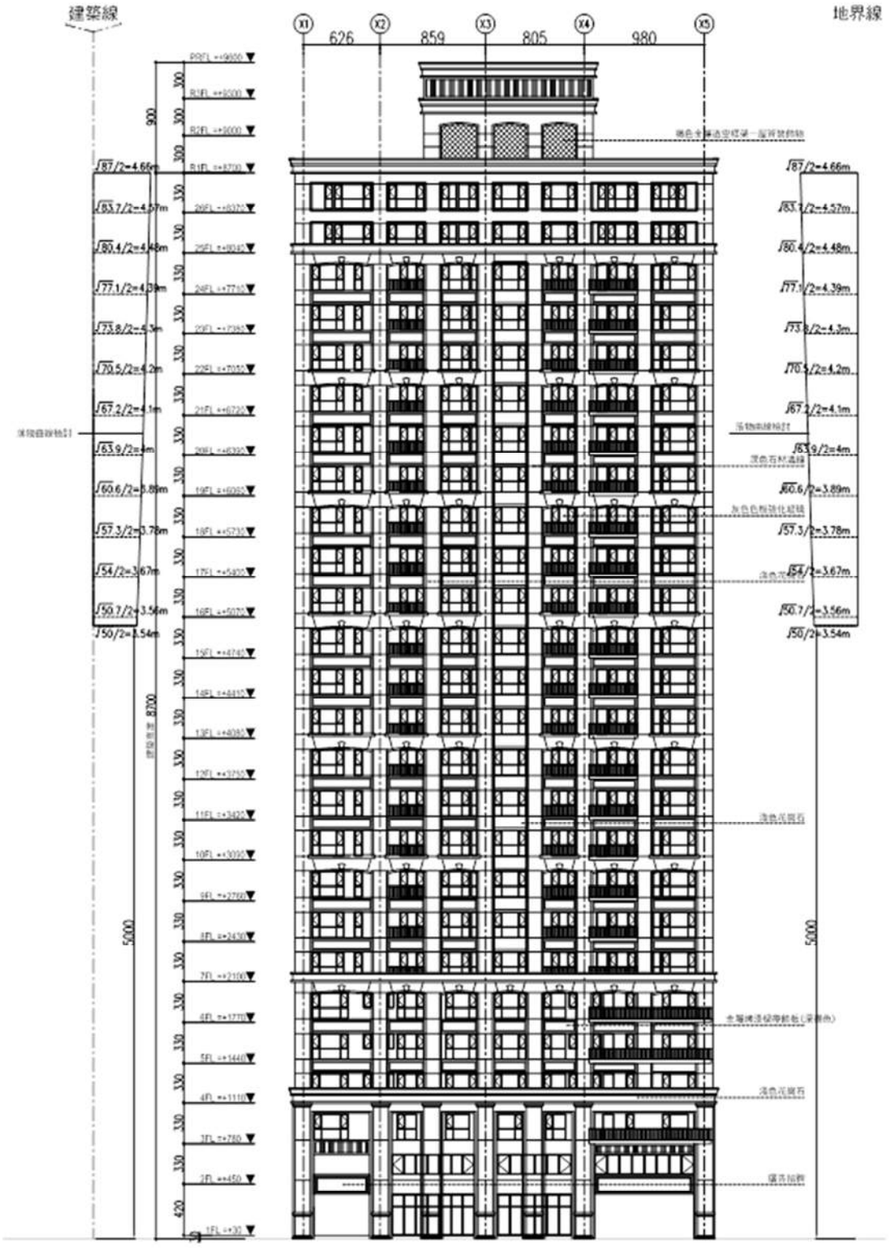


東向立面（A3：1/500）

圖11 - 24、北向及東向立面圖（S：1/500）

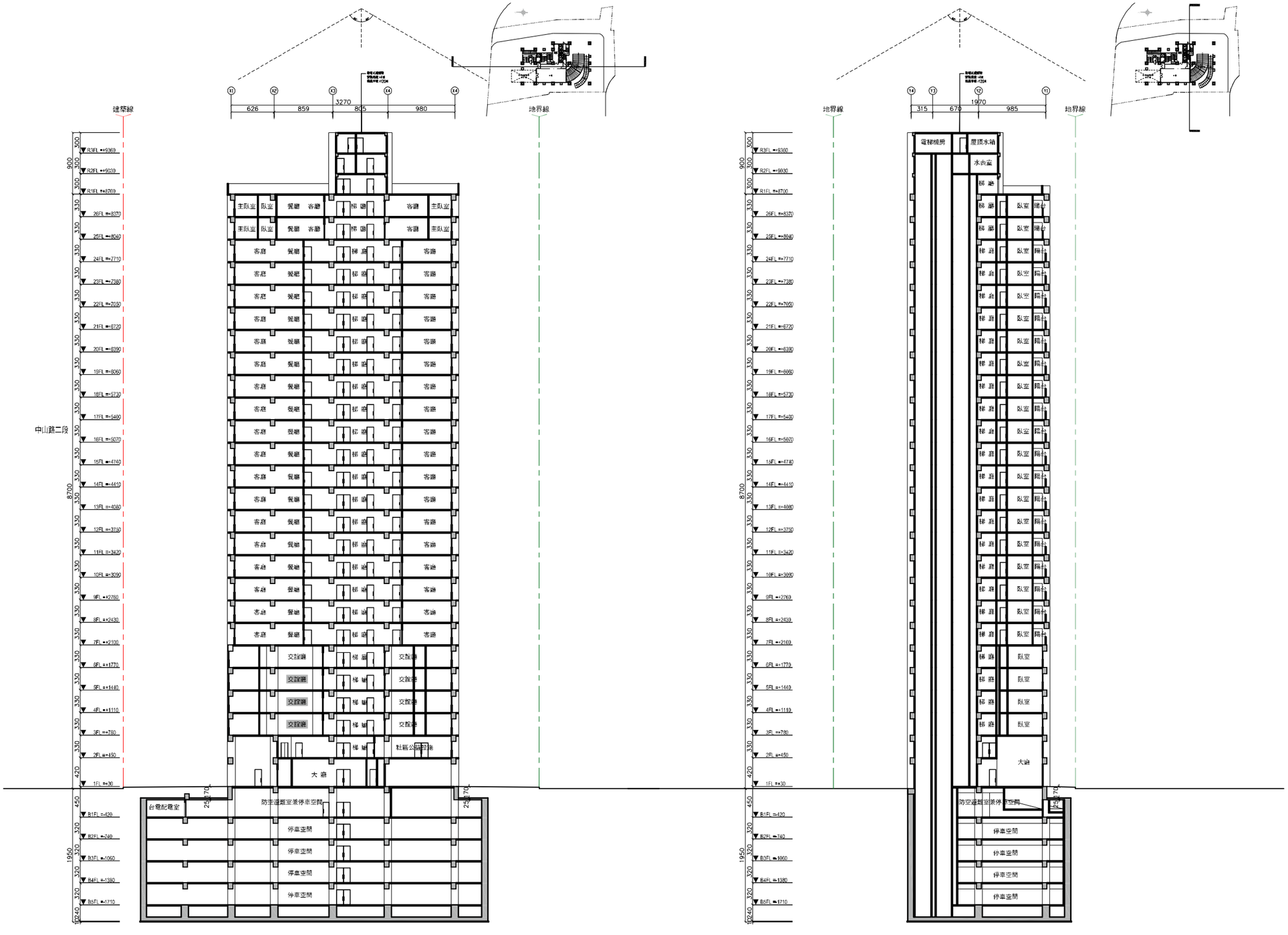


南向立面（A3：1/500）



西向立面（A3：1/500）

圖11 - 25、南向及西向立面圖（S：1/500）



橫向剖面圖（A3：1/600）　　縱向剖面圖（A3：1/600）

圖11 - 26、縱向及橫向剖面圖（S：1/600）





圖11 - 27、視覺模擬示意圖

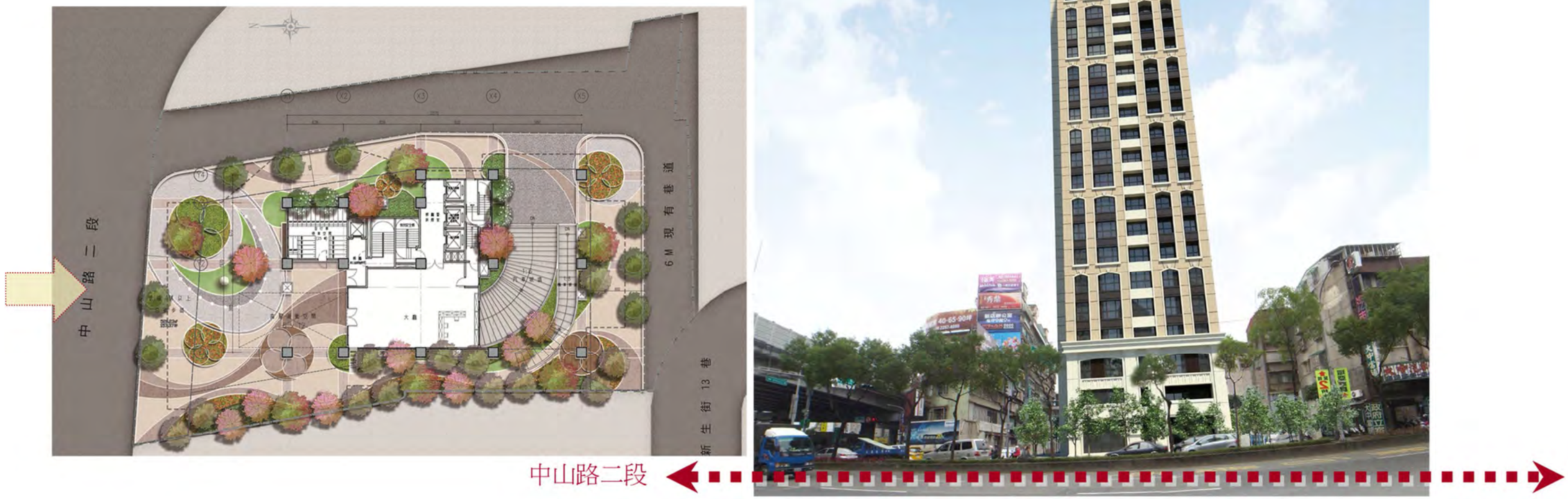


圖11 - 28、現況模擬合成圖

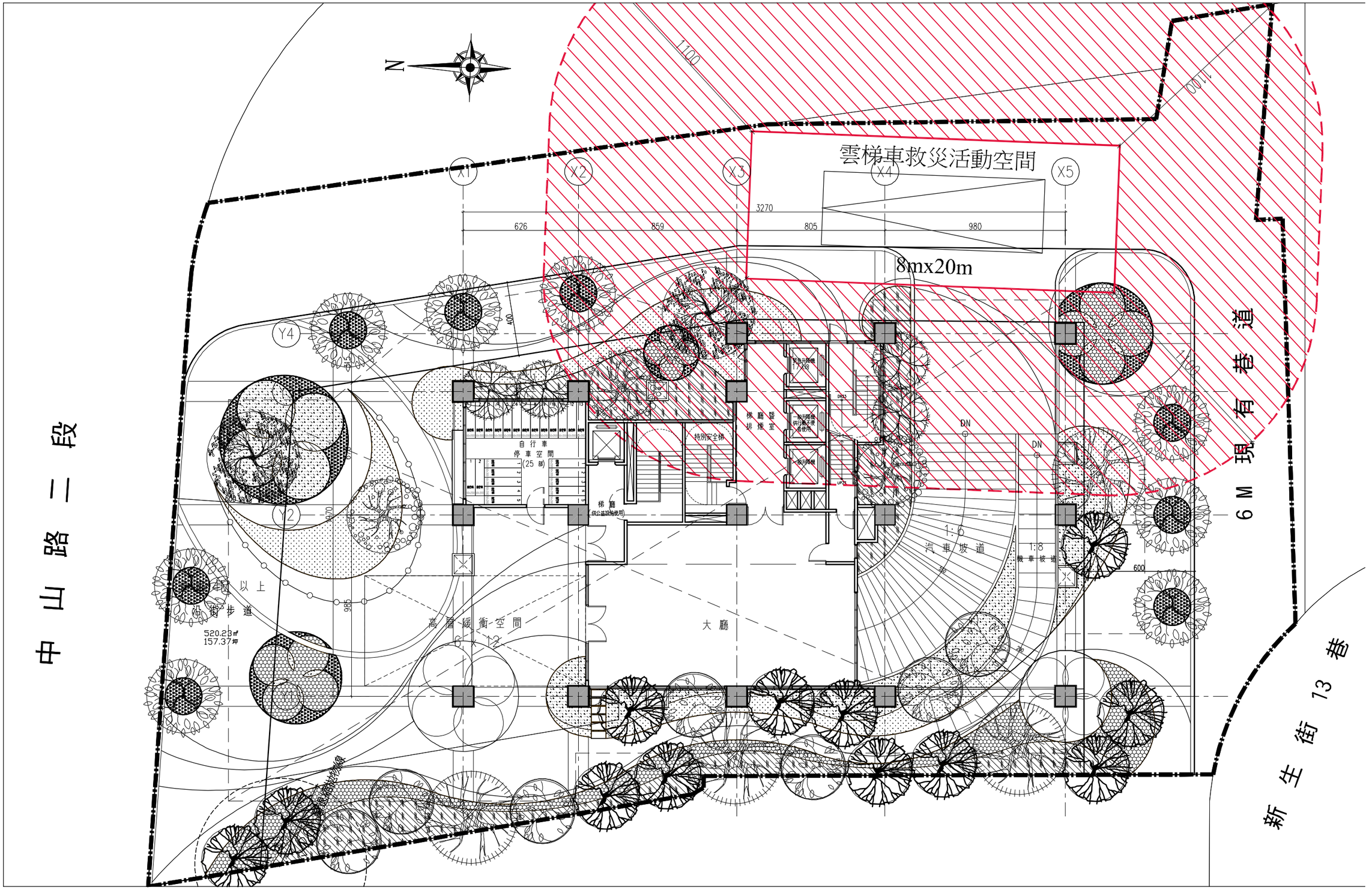


圖11 - 29、地面層平面消防救災空間規劃圖

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

本基地面積為2,175.93㎡，北臨24m中山路二段，東臨6.6m現有巷道，南側部分為6m現有巷道及部分10m新生街13巷，西臨現有建物。基地範圍內之建築物規劃一棟式配置，樓高為87m，為減少對道路及環境衝擊，於基地沿街面分別退縮4m以上人行步道，同時符合土地使用管制要點之規定。

基地沿街面退縮4m以上人行步道建築，並加以植栽綠化，同時地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降低外部環境（噪音、視覺）的影響，盡量減少人工不透水地坪，增加綠化及保水面積。並以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，企圖創造出安靜、舒適及人性空間的休閒環境。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

（一）量體與造型色彩

1.建築量體規劃成一棟式，立面設計結合高貴古典與現代主義語彙，簡化古典主義過多裝飾，整體建築呈現簡潔典雅風格。建築基座部分利用石材之質感，形塑入口意象之非凡氣度。屋身利用水平與垂直線條表現建築立面協調之韻律感。利用線版與古典語彙裝飾，配合色彩計畫，以創造建築古典與沉穩之美。

2.基地全區設置臨路側退縮4m以上人行步人行步道，同時減少高層建築量體對於基地周邊環境的壓迫。退縮人行道加以綠化及規劃，配合建築物整體設計感覺，提供周邊民眾停留休憩和良好視覺感受的寬敞街景。

3.本案周遭較新之建案色彩多為暖色系，本案考量環境融合，納入米白色系及咖啡色系相互協調。

（二）環境協調

屋頂層以較為簡潔俐落的古典樣式，配合建築整體與色彩及夜間燈光設計，讓建築量體在視覺上更具柔和與變化，創造良好都市願景。

三、人車動線設計原則

配合基地三面臨路之特色，整體留設4m以上沿街式人行步道，使行人動線空間更加寬闊，北側規劃住宅門廳及社區公益設施主要出入口，安全便利提昇社區整體品質，並規劃自行車位。車道出入口設於基地東側，並在車輛進出口設置警示燈。

四、景觀規劃設計構想

基地內沿四周街廓做多層次植栽並配合沿街步道式開放空間做整體的規劃，留設帶狀開放空間，形塑綠色的生活社區及友善的步行環境。

在植栽的選擇方面，採用本土原生樹種，選擇遮蔽效果佳、具視覺穿透性之植栽，以創造自然綠廊空間，並增加耐熱、耐空汙、防風、誘蝶誘鳥與休憩等功能，以創造都市優美景觀且能降低對居住空間之影響。

本身建築物亦配合立體綠化於露臺及屋頂平台形塑綠意盎然的都會空中花園，以增加更多的休憩空間。

■開放空間系統說明

- 配合街廓留設帶狀開放空間，形塑綠色的生活社區
- 串聯整體人行步道系統，提供友善的步行環境
- 結合建築出入口、人行步道、開放空間之綠地空間架構
- 營造層次分明的空間感，創造具綠色活力的開放空間
- 引入自然、人文與藝術三合一之設計理念

圖例	名稱
	車行出入口
	人行出入口
	車行動線
	人行動線

圖例	名稱	寬度
	既有巷道保留	6米
	帶狀式開放空間	4-6米
	廣場式開放空間	8-10米
	環狀人行步道	1.5米
	社區綠帶公園	--

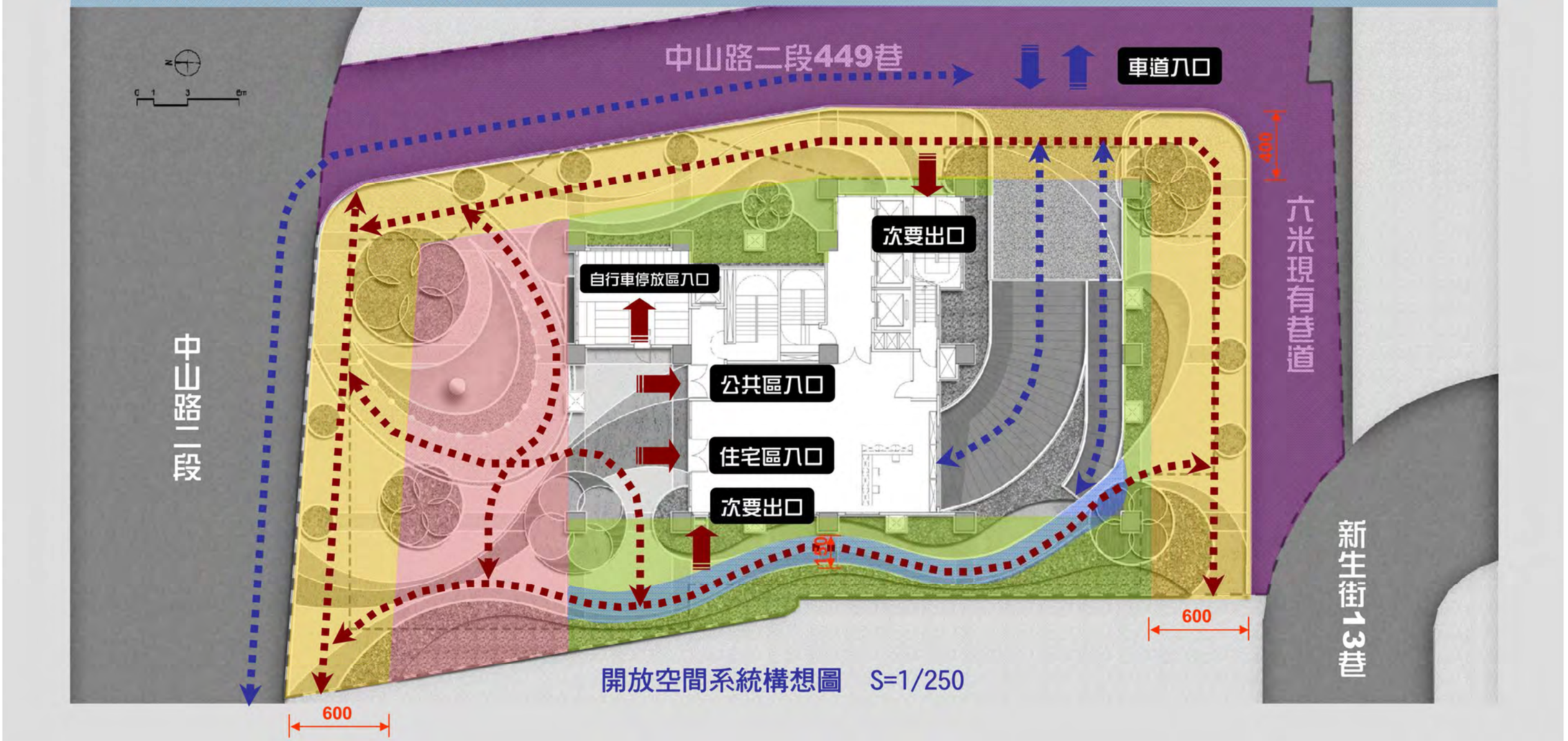


圖12 - 1、開放空間系統說明

■活動機能分區說明

- **主題廣場區**：以鋪面紋理強調與人行步道整體開發之串聯性，利用住宅入口設置地景藝術，塑造活動廣場之多樣性，再造地區都市活力。
- **人行步道區**：運用鋪面與綠帶作柔性交替設置之帶狀線性空間，創造安全、舒適、自然之步道景觀，提供作為步行、晨跑健身等使用，形成社區完整之綠色人行系統。
- **四季花園區**：利用層次豐富之綠帶，以林木與草坪為主要設計元素，反映較為悠閒寧靜之氣氛，並延伸室內空間之開闊性；配合植栽之柔軟度，達到環境降溫之微氣候效應，成為綠地系統的自然延伸。

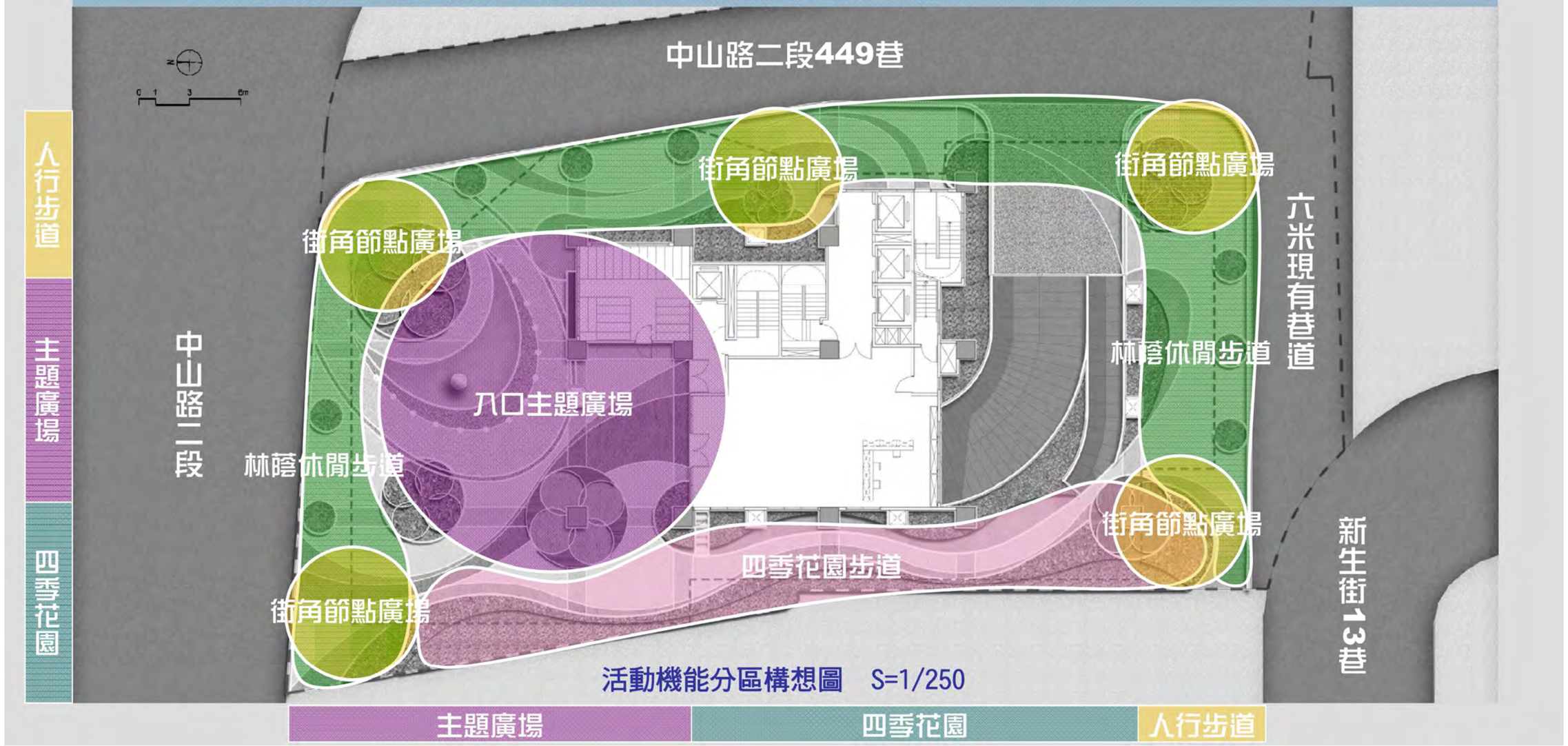


圖12 - 2、活動機能分區說明

■景觀平面配置說明

- **設計概念**：結合建築外觀，運用石、水、綠等自然元素，呈現低調簡約特色，期望自然與人文、建築與環境相互交融，展現現代極簡美學。
- **主題意象**：相傳四葉草是夏娃從伊甸園帶到大地上，花語是幸福，本案以『四葉草』為整體發展主題意象，以期打造出『幸福感住宅』，提供一個可以讓心靈安頓、清靜，重新得力之居住處所。
- **開放空間**：規劃為林蔭人行步道、入口主題廣場、四季花園步道等三大分區，以安全為前提的人車分道原則，散步道錯置於逸境花香中，融合文藝寧靜的居家氣質，洋溢著極致優雅意境與大自然藝術之美。



圖12 - 3、景觀平面配置圖



- 利用樑柱退縮，延伸屋身柱列，利用水平與垂直線條表現建築立面協調之韻律感。
- 利用線版與古典語彙裝飾，強調新古典建築風格。

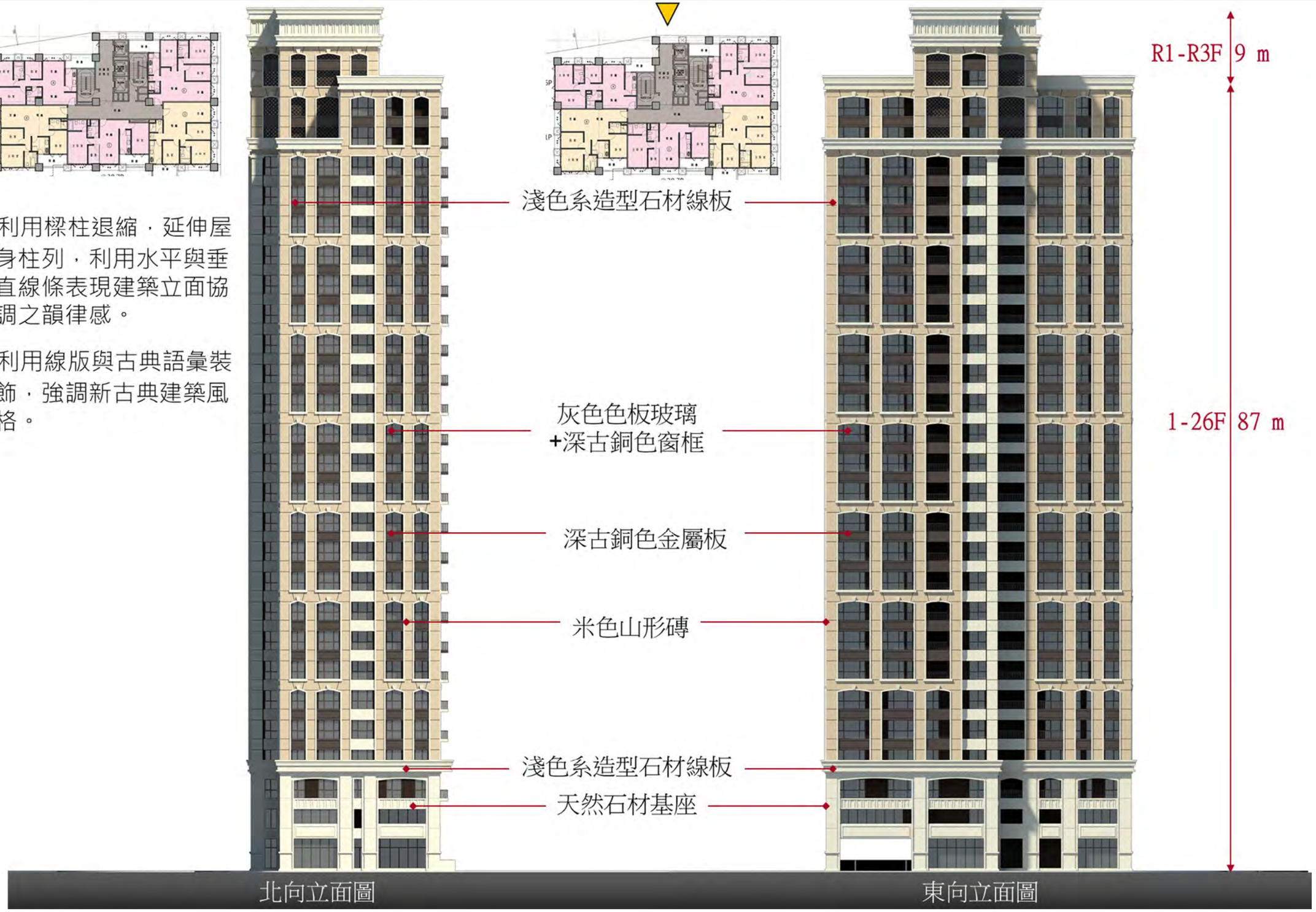
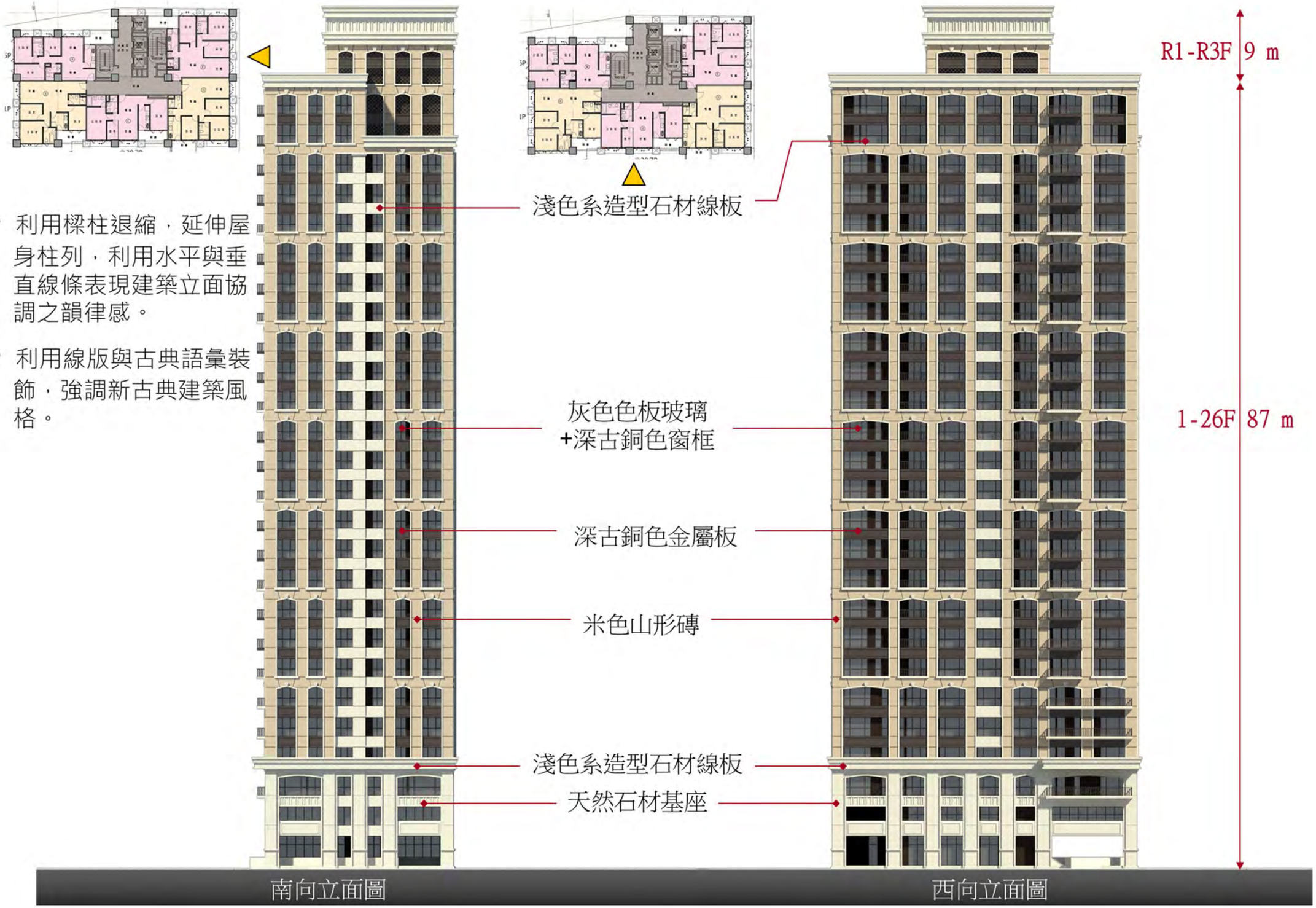


圖12 - 4、量體造型示意圖A



- 利用樑柱退縮，延伸屋身柱列，利用水平與垂直線條表現建築立面協調之韻律感。
- 利用線版與古典語彙裝飾，強調新古典建築風格。

圖12 - 5、量體造型示意圖B

時 間	太陽方位角	太陽高（a）	COT（a）	陰影長
06：47	ES WS 61°57'	00°00'	∞	∞
08：00 16：00	ES WS 55°05'	14°20'	3.91	340.17M
09：00 15：00	ES WS 45°00'	25°00'	2.14	186.18M
10：00 14：00	ES WS 33°30'	33°30'	1.51	131.37M
11：00 13：00	ES WS 17°54'	39°25'	1.22	106.14M
12：00	ES WS 00°00'	41°33'	1.13	98.31M

H=87.00M

終日陰影之範圍

冬至日照不足一小時之範圍

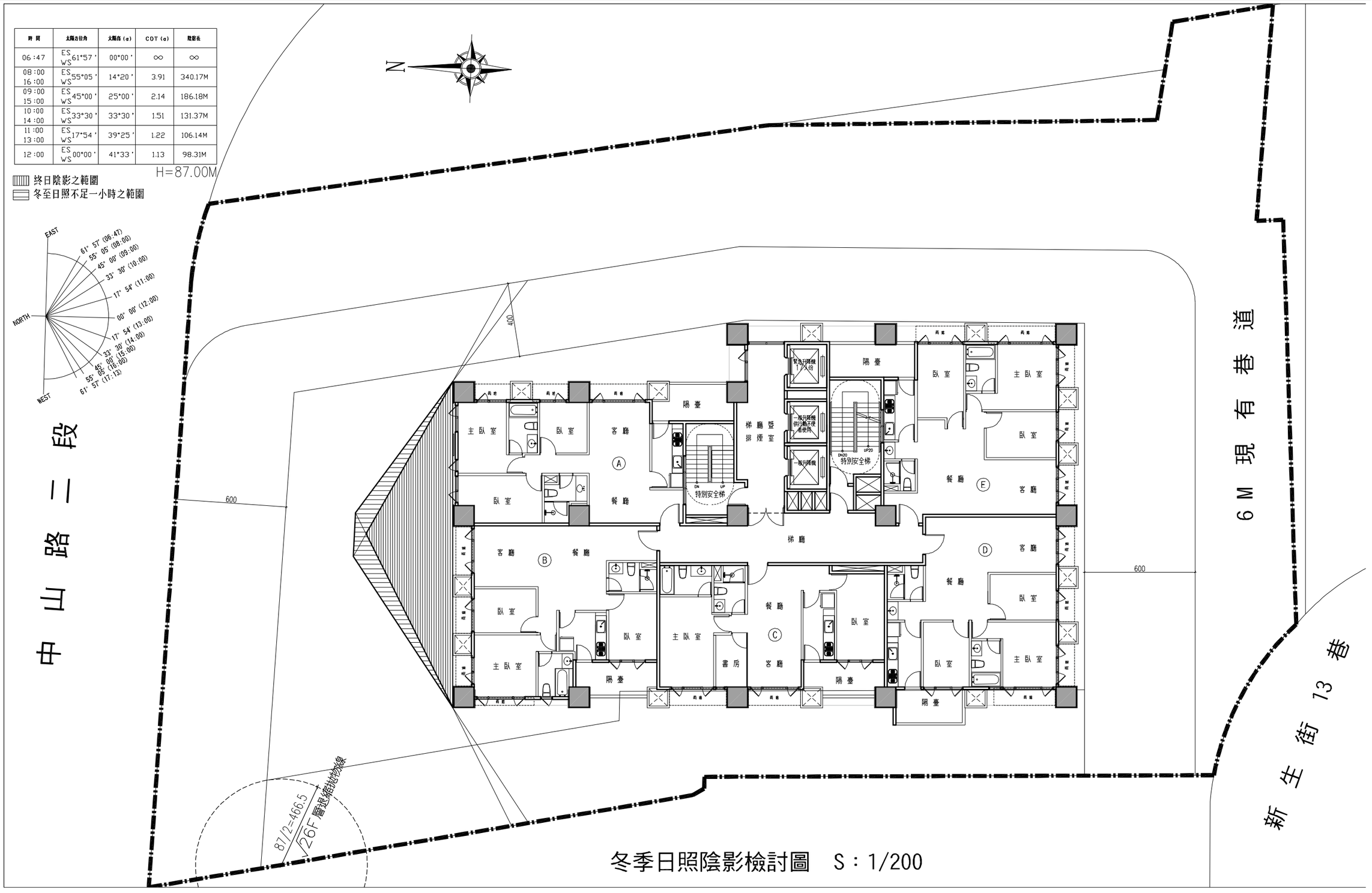


圖12 - 6、日照時數、高度、陰影面積檢討圖（S：1/200）

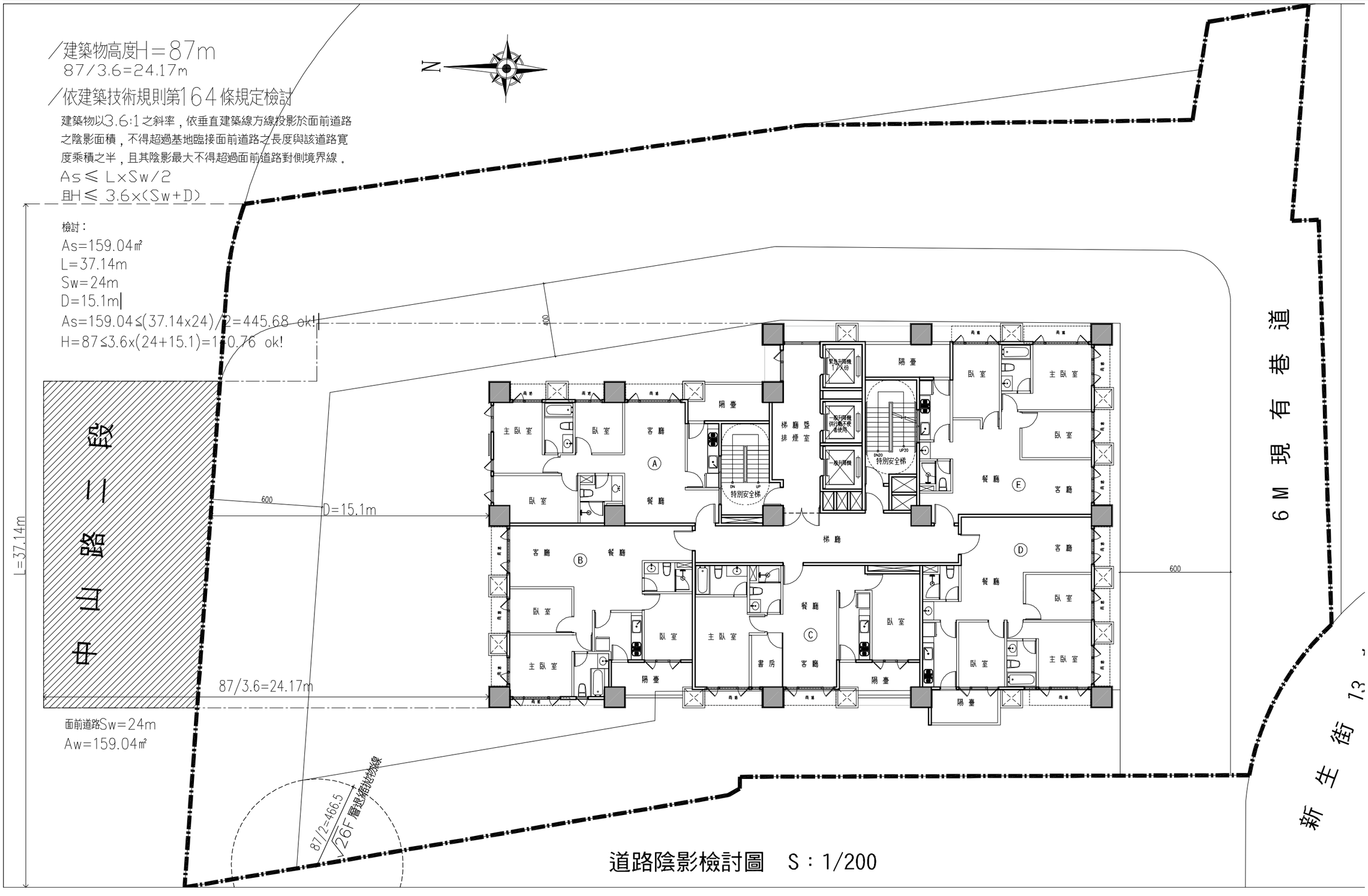


圖12 - 7、道路陰影面積檢討圖（S：1/200）

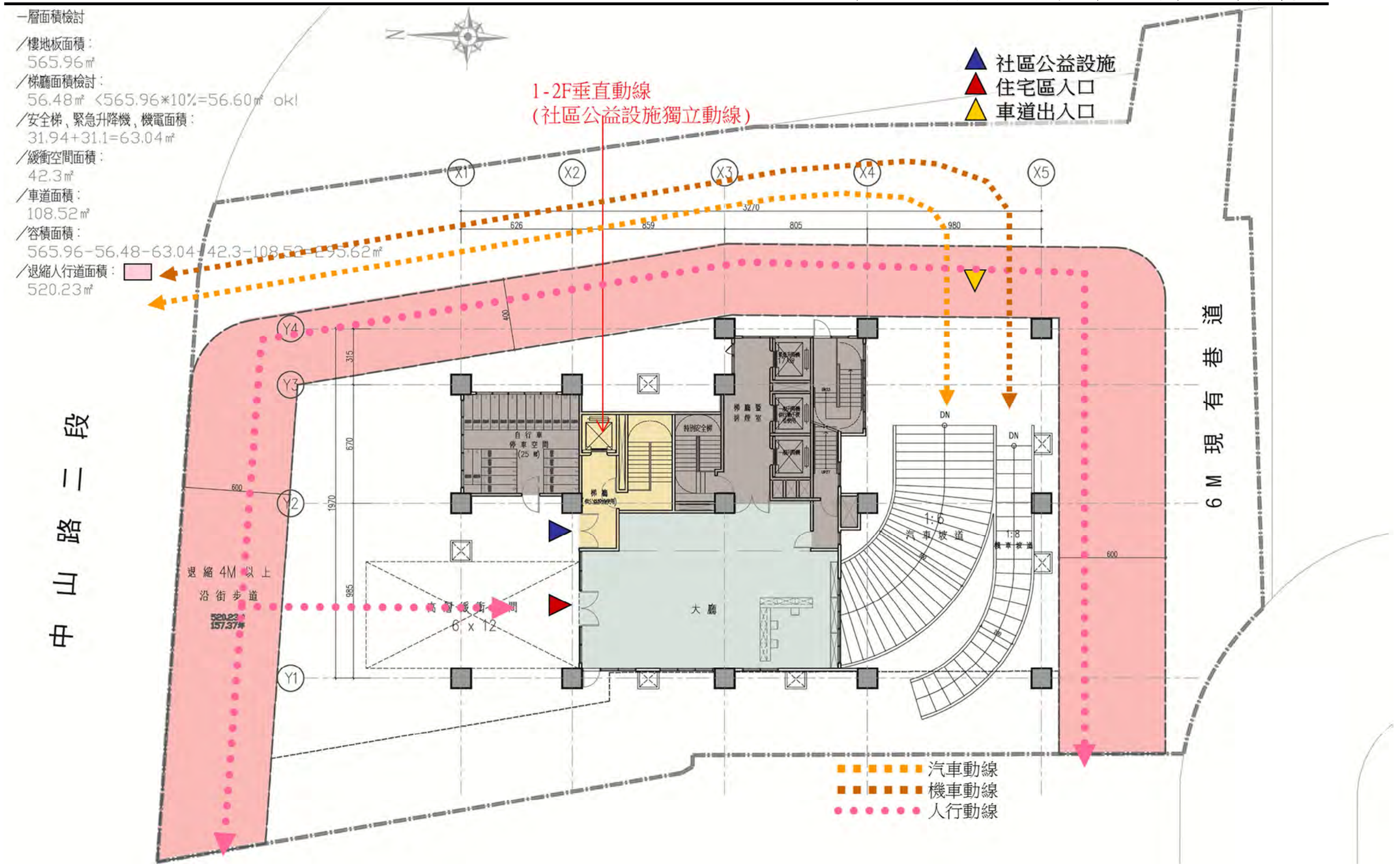


圖12 - 8、地面層人行及車行動線規劃示意圖

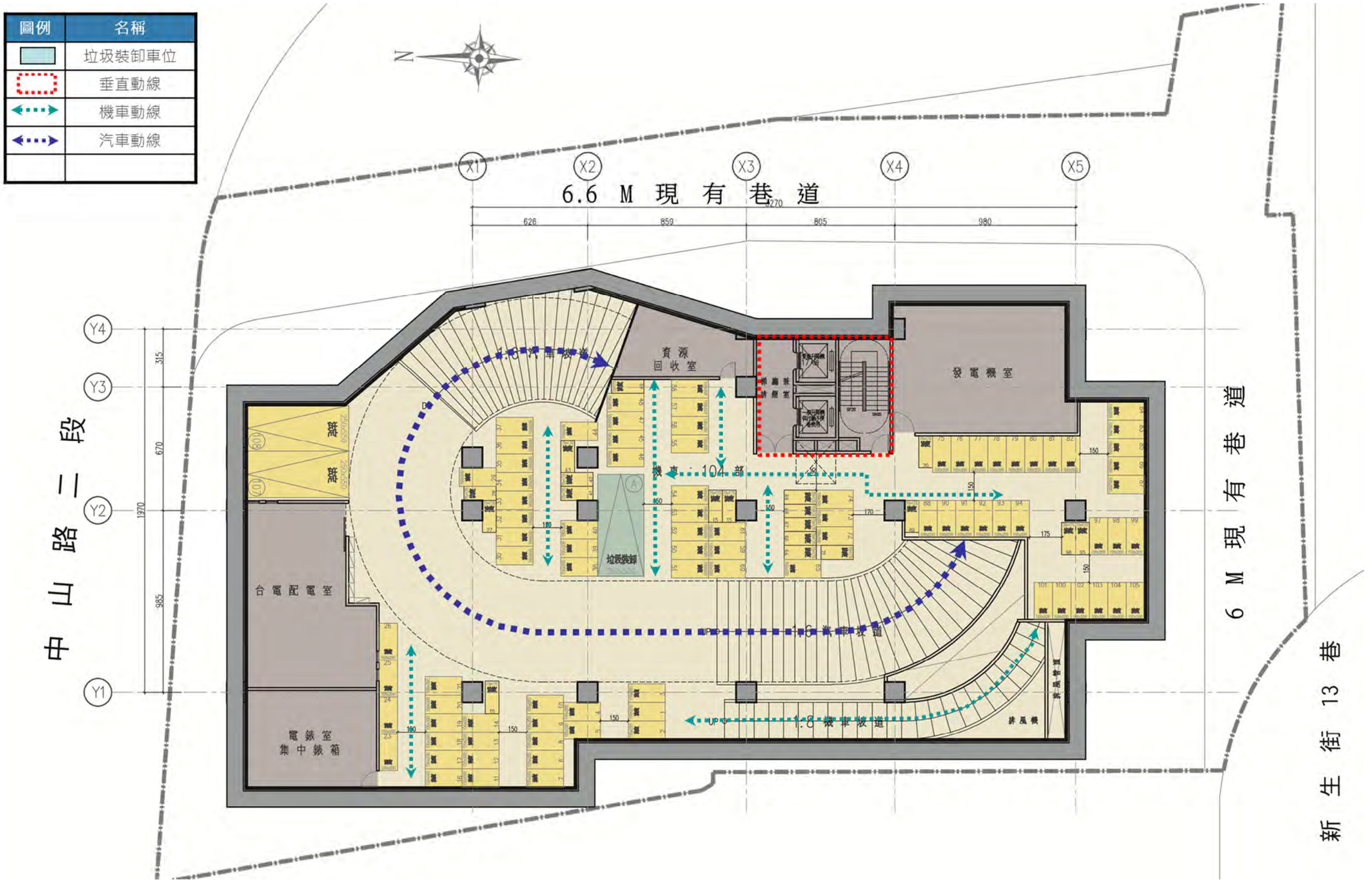


圖12 - 9、地下層停車動線規劃示意圖

■景觀喬木植栽說明

- 為增加本計畫環境視覺景觀美質，以複層綠化方式，使具引導、分區或生態等功能，選擇栽植原生或已馴化、遮蔽效果佳、具視覺穿透性之植栽，以創造自然綠廊空間。
- 依空間屬性作不同形狀、大小、質感之設計。以喬木、灌木及地被之複層綠化為原則。
- 栽植原生、具價值、且富動植物資源樹木，考量多樣生物之附加價值，如耐空氣污染、防風、誘蝶引鳥、香花植物。

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度
	光臘樹	700*300*20	8株	150cm以上
	楓香	600*300*15	12株	150cm以上
	楝樹	500*300*15	7株	150cm以上
	桃花心木	800*400*25	4株	150cm以上
	刺桐	700*300*20	3株	150cm以上
	油桐	600*300*20	2株	150cm以上
	烏心石	500*300*15	4株	150cm以上



圖12 - 10、地面層植栽綠化示意圖A

■景觀灌木植栽說明

- 灌木選擇較具地方色彩、色澤或較富變化之開花植物為主，草皮以耐踐踏且易維護為優先考量。
- 植栽配置以喬木、灌木及地被多層次為原則，創造立體之複層植被為主要理念，並選用易於維護管理之植栽，以達到生態綠化效果。
- 考慮季節性之變化，採用具賞花、觀果或葉色變化的景觀植栽，塑造出不同季節之不同特色，以創造視覺焦點。

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度
	綠籬灌木	150*80	112 ㎡	60cm以上
樹種	朱槿、桂花、扁櫻桃、七里香			
	觀葉灌木	60*30	81 ㎡	60cm以上
樹種	樹蘭、鵝掌藤、春不老、黃金露華			
	開花灌木	40*30	93 ㎡	60cm以上
樹種	木槿、野牡丹、番茉莉、含笑、山黃梔、翠蘆莉、細葉雪茄花			
	地被類	20*20	44 ㎡	30cm以上
樹種	鳶尾、蝴蝶薑、百子蓮、白鶴芋、薑荷花、紫嬌花、天使花、九重葛、玉龍草			
	草皮類	密植草毯	103 ㎡	30cm以上
樹種	台北草、地毯草			

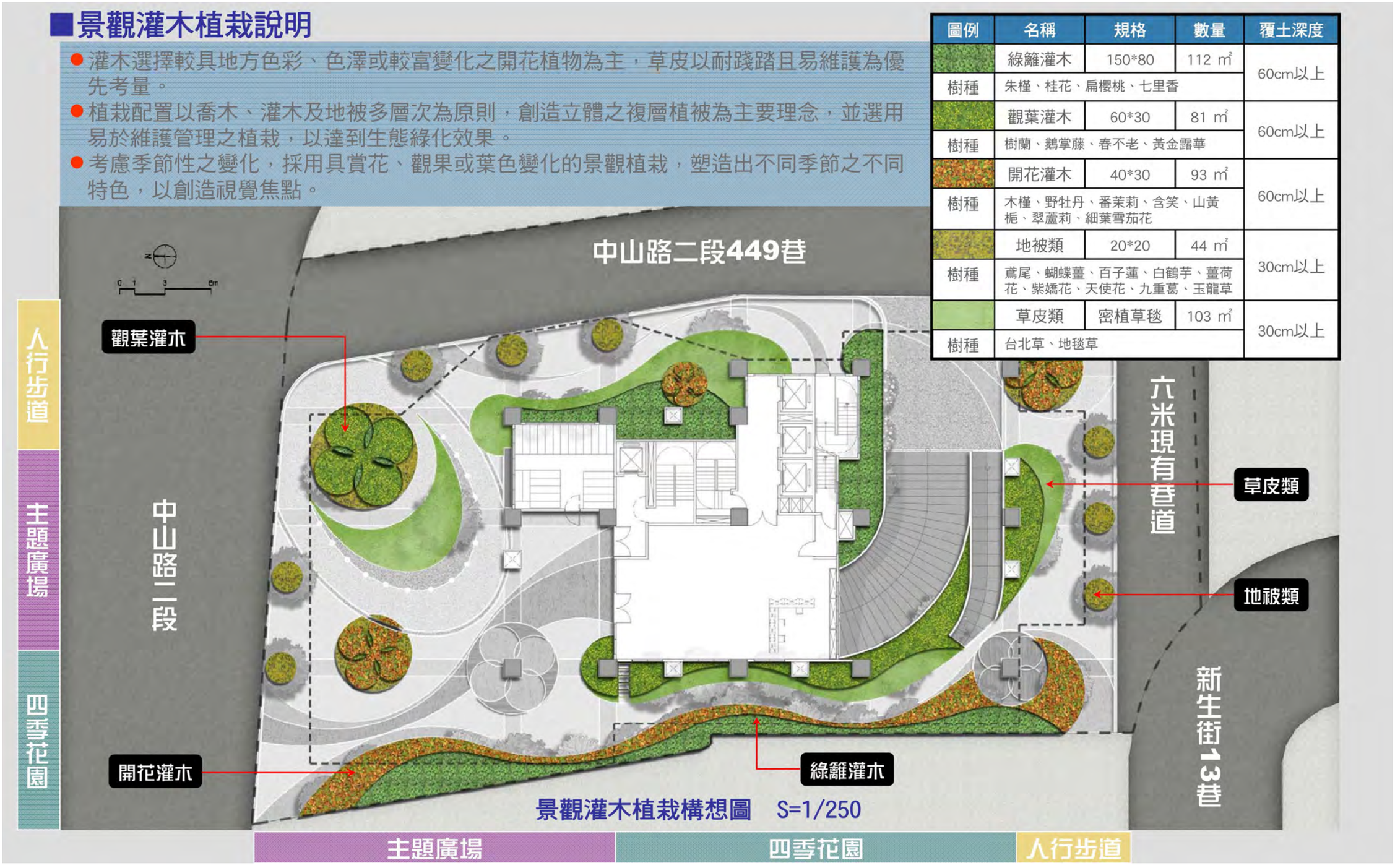
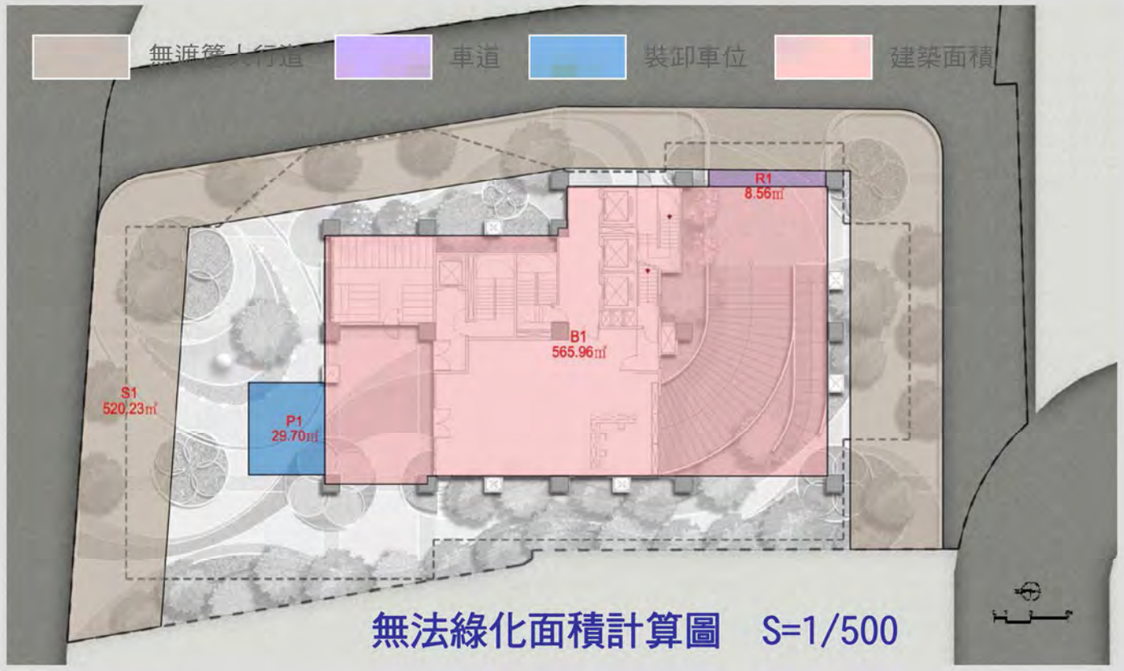


圖12 - 11、地面層植栽綠化示意圖B

■綠化量與綠覆率檢討

綠化量檢討

依據『變更中和都市計畫土地使用分區管制要點』
第十八條檢討

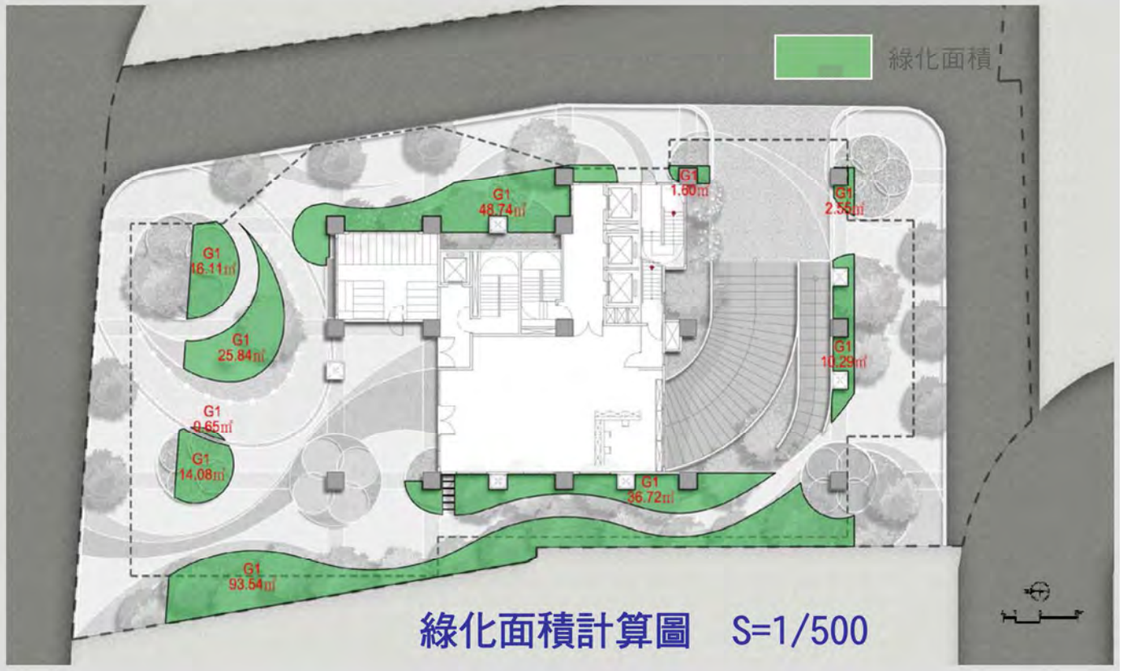


無法綠化面積計算圖　S=1/500

- 建築基地內空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。
- 本基地面積為 2175.93-556.34(既有巷道) = 1619.59㎡
- 實設建築面積為 565.96㎡
- 實設空地面積為 1619.59-565.96 = 1053.63㎡
- 可扣除無法綠化面積為 1053.63-520.23(無遮簷人行道)-8.56(車道) -29.7(裝卸車位) = 495.14㎡
- 本基地綠化面積為 = 93.54+14.08+0.65+25.84+16.11+48.74+36.72+1.6 +10.29+2.55 = 250.12㎡ ＞1/2*495.14 = 247.57㎡ OK!

綠覆率檢討

依據『新北市都市設計審議原則』
第七條檢討



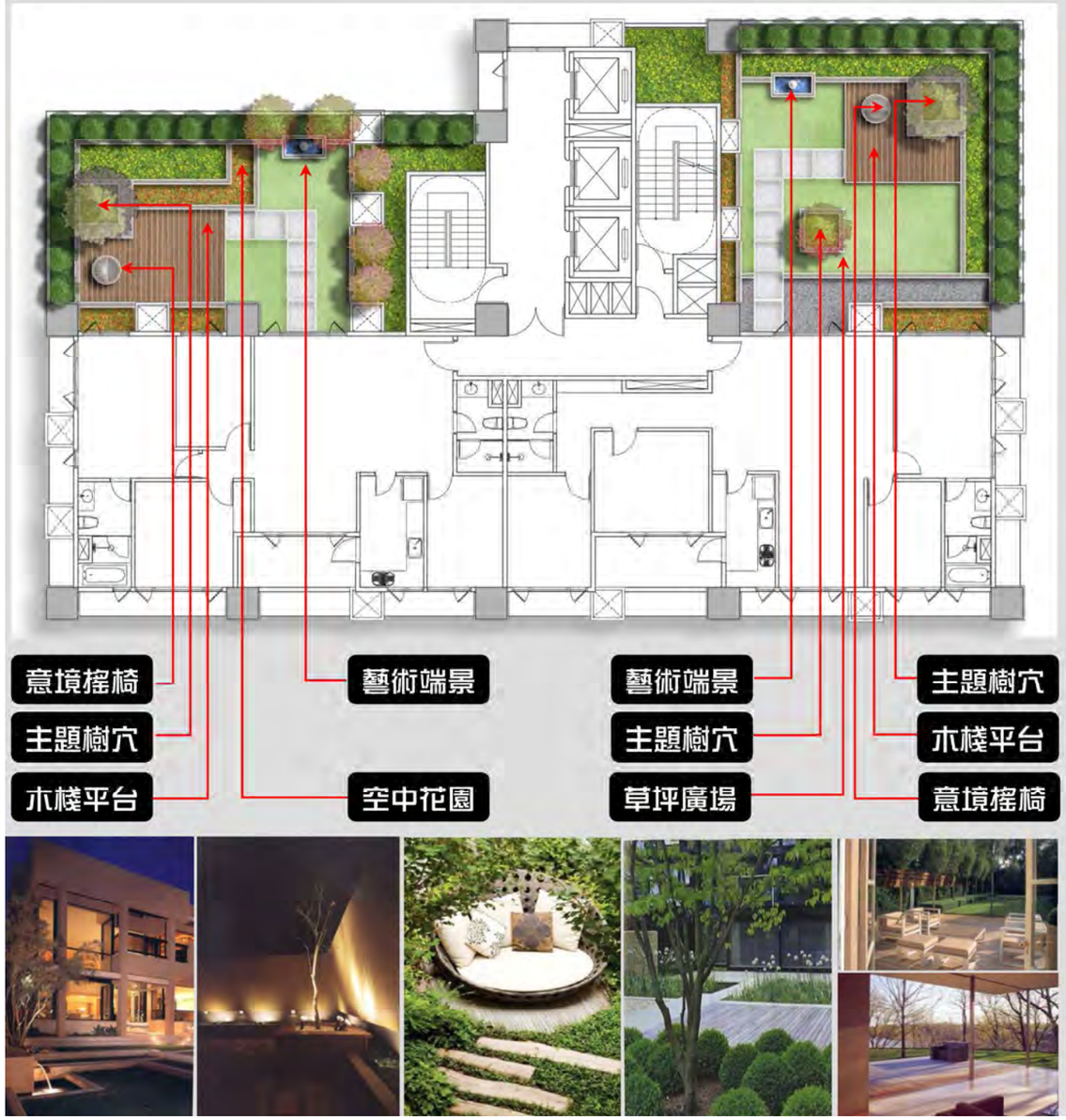
綠化面積計算圖　S=1/500

- 本計畫區建築基地實設空地其綠覆率不得小於50%。
- 本基地面積為 1619.59㎡
- 法定建蔽率為 50%　　法定空地面積為 809.80㎡
- 實設建築面積為 565.96㎡　　實設空地面積為 1053.63㎡
- 本基地實設綠覆面積為 147*1(地被)+286*1.5(灌木)+40*16(喬木) = 1216㎡
- 本基地實設綠覆率為 1216 / 1053.63 = 115.41% ＞ 50% OK!
- 實設空地面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，未滿36平方公尺應種植喬木1棵。
- 本基地種植喬木共計40株 ＞ 1053.63/36 = 30株 OK!

圖12 - 12、地面層綠化及綠覆檢討圖

■25F露台綠化說明

平面配置說明



綠化量檢討

依據『新北市都市設計審議原則』
第六條檢討



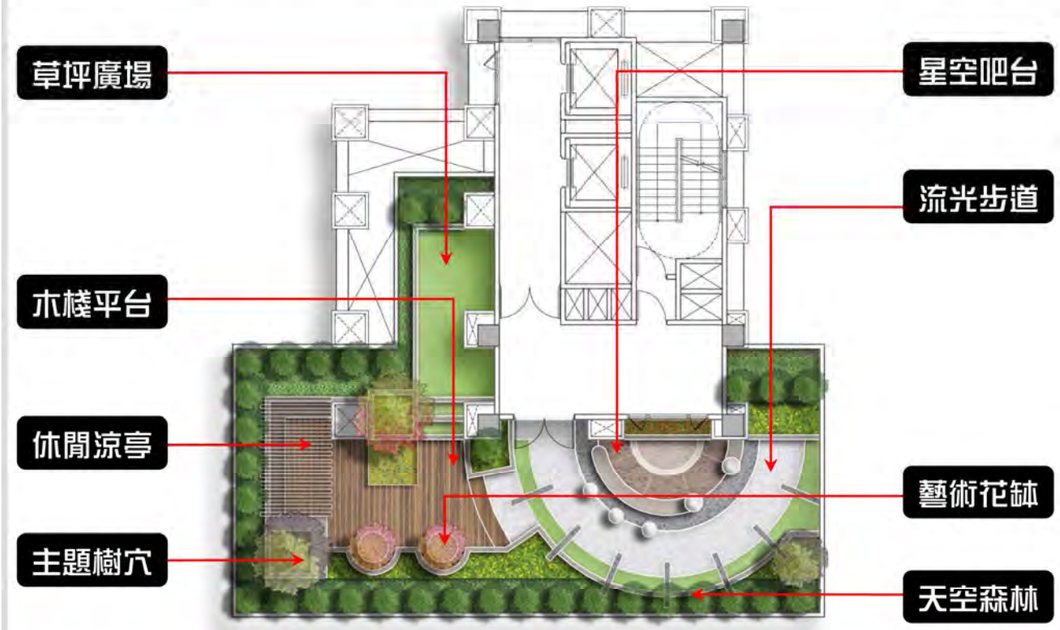
- 本基地建築物之屋頂、露台綠化面積應達屋頂面積1/2以上。
- 本基地25F露台面積為
  = 592.45-369.35 = 223.1㎡
- 25F露台綠化面積為
  = 13.38+6.38+1.82+4.06+1.64+1.64+17.41+15.1
  +8.81+1+1.18+15.66+12.87+27.44+1.44+1.82+3.15
  = 134.8㎡
- 134.8㎡ ≧ 223.1*1/2 = 111.55 OK!

25F露台景觀配置圖　S=1/250

圖12 - 13、25層露臺綠化說明檢討圖

■RF屋頂平台綠化說明

平面配置說明

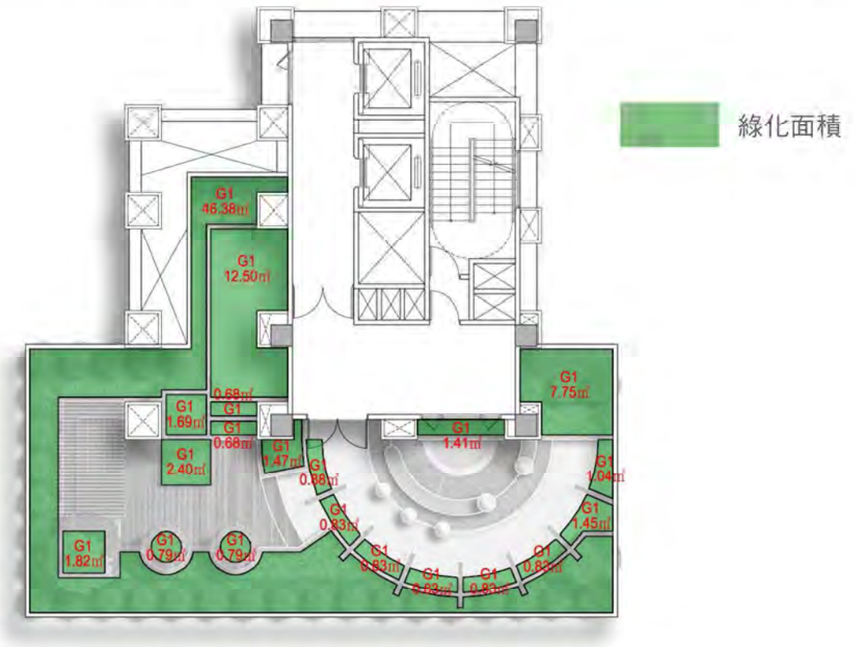


● 以『生態綠屋頂』的概念，採用大面積綠化的設計手法，在屋頂平台創造出空中森林般的優美環境，不僅可提供賞景、休憩等靜態活動使用，更能創造出生物跳島空間，以利生態活動的延續及生物生活環境的發展。



綠化量檢討

依據『新北市都市設計審議原則』第六條檢討



● 本基地建築物之屋頂、露台綠化面積應達屋頂面積1/2以上。

● 本基地RF屋頂平台面積為

= 253.07-84.82(屋突) = 168.25㎡

● RF屋頂綠化面積為

= 46.38+12.5+1.69+0.68+0.68+2.4+1.82+0.79+0.79+1.47+0.88+0.83
+0.83+0.83+0.83+0.83+1.45+1.04+7.75+1.41

= 85.88㎡

● 85.88㎡ ≧ 168.25*1/2 = 84.13 OK!

RF屋頂平台景觀配置圖　S=1/250

圖12 - 14、屋頂平台綠化說明及檢討圖

■景觀空間意象說明















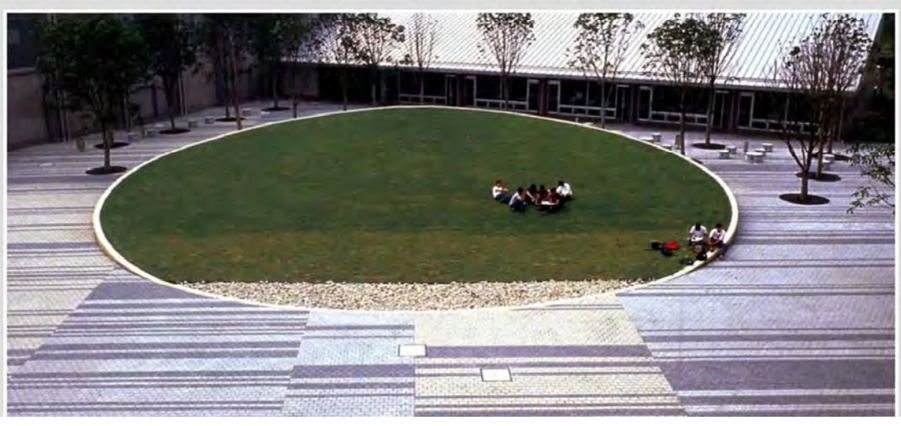




圖12 - 15、景觀意象說明A

■景觀空間意象說明





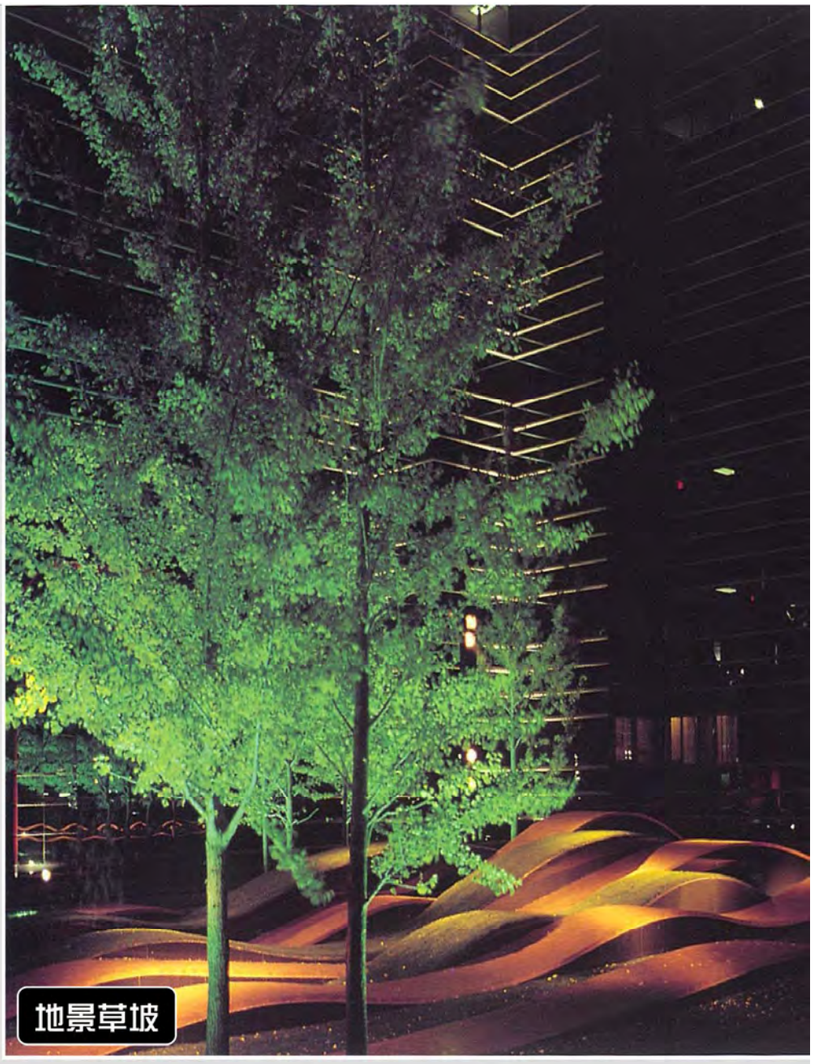














圖12 - 16、景觀意象說明B

■景觀空間意象說明















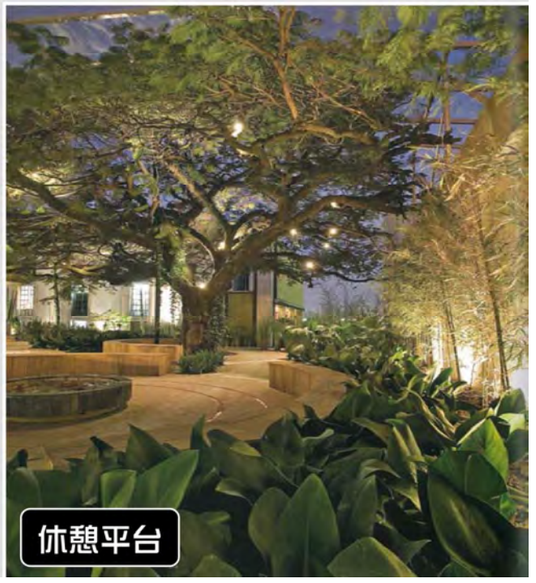


圖12 - 17、景觀意象說明C

■景觀植栽樹種說明

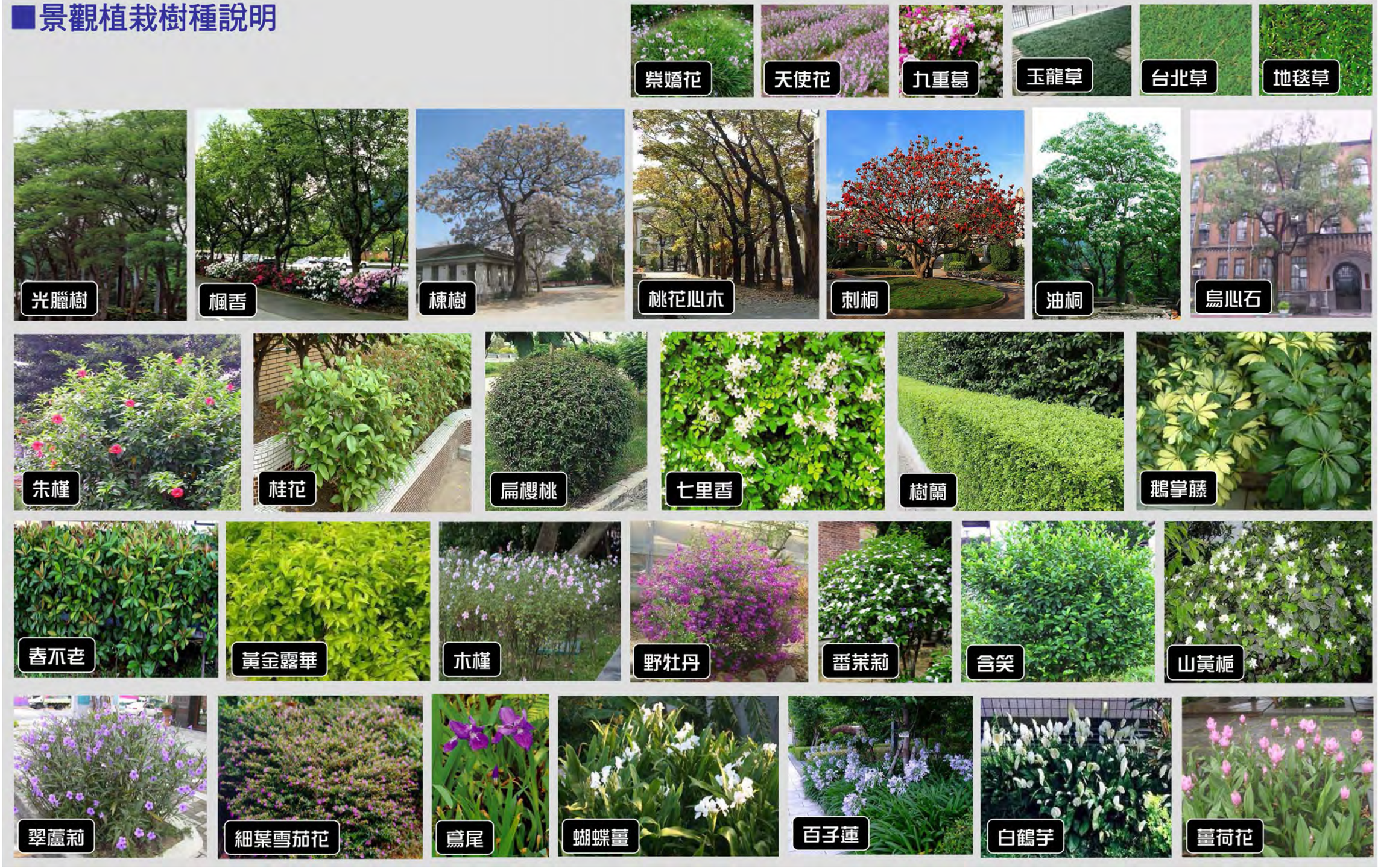
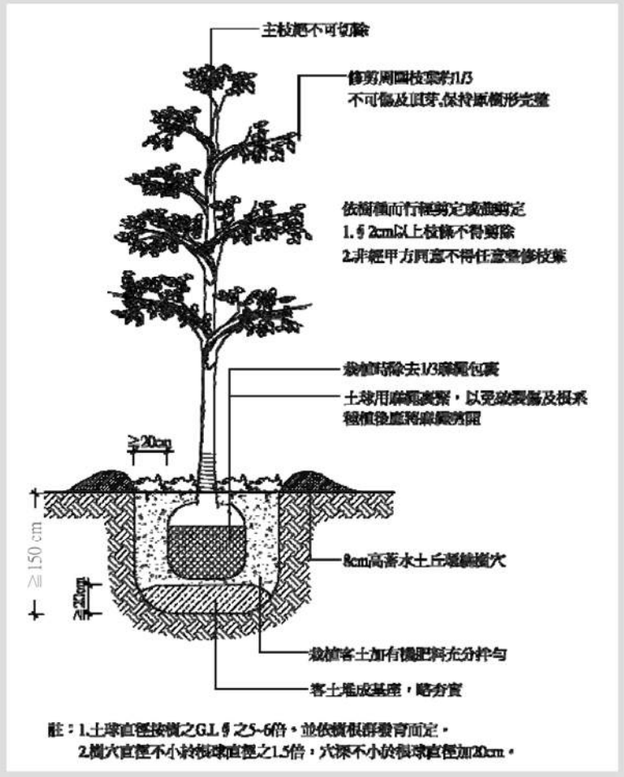


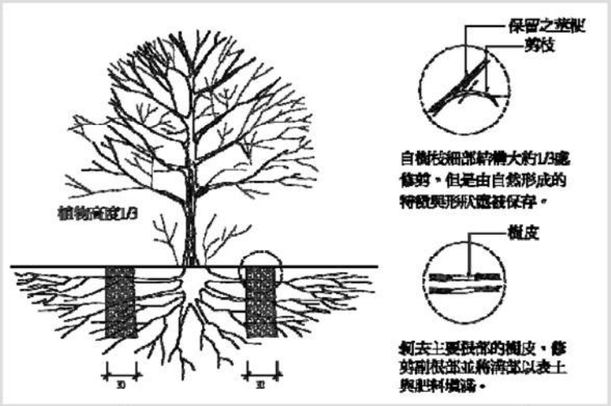
圖12 - 18、景觀植栽樹種說明

■景觀綠化設施大樣

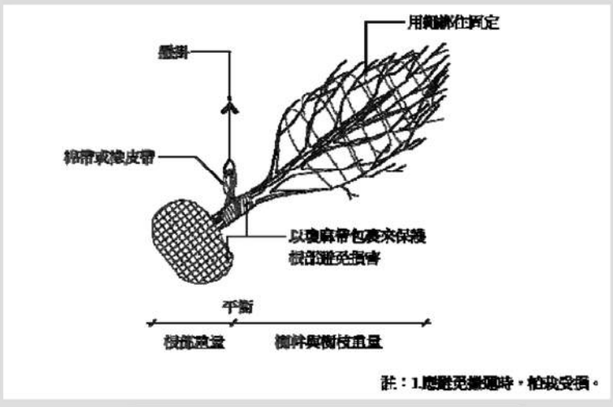


註：1.土球直徑按樹之GL.ϕ之5-6倍，並依根群發育而定。
2.掘穴直徑不小於根球直徑之1.5倍，穴深不小於根球直徑加20cm。

喬木類植物施工剖面圖

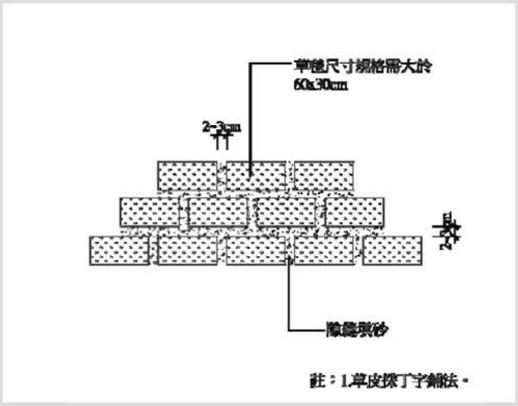


喬木類植物修剪斷根剖面圖



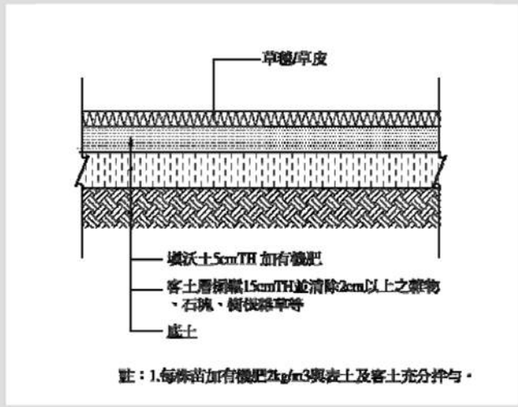
註：1.應避免搬運時，枝枝受損。

喬木類植物移植搬運處理圖



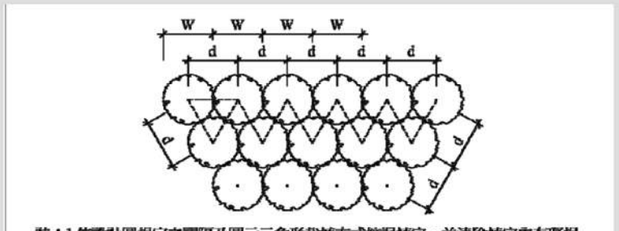
註：1.草皮採丁字鋪法。

草皮類植物種植平面圖



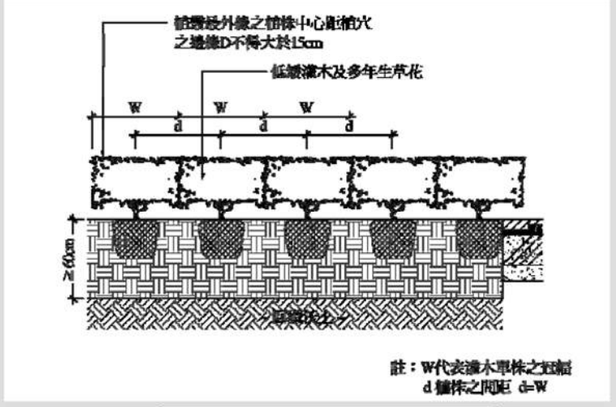
註：1.每株苗加有機肥2kg/m3與表土及客土充分拌勻。

草皮類植物種植剖面圖



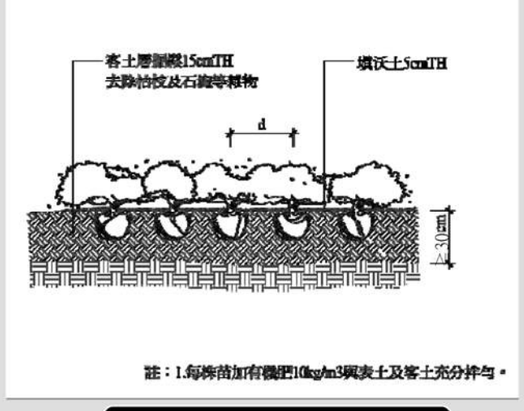
註：1.依設計圖規定之間隔及圖示三角形栽植方式挖掘植穴，並清除植穴內有礙根系生長的物質。
2.底土鬆鬆，並清除ϕ2cm以上的石頭、樹根等雜物以利排水。
3.於穴底填放栽培介質，以利植株根球密接土壤。
4.去除不易分解的容器，修剪盤根，並將灌木直立放入植穴中，根球應稍高於地表。
5.將栽培介質填入植穴並壓實，使固定根球，然後再覆土至與鄰近地面齊平。
6.栽植後立即充分澆水，待水分被吸入土壤後，再添加栽培介質並壓實，至鄰近地表下5cm時即停止壓實，再填滿疏鬆的栽培介質。

灌木類植物種植平面圖



註：W代表灌木單株之距離
d 植株之間距 d=W

灌木類植物種植剖面圖



註：1.每株苗加有機肥10kg/m3與表土及客土充分拌勻。

地被類植物種植剖面圖

圖12 - 19、景觀綠化設施大樣

■景觀鋪面系統說明

- **主題廣場區**：以花崗石材搭配抿石鋪面為主，突顯住宅入口與建築立面門廳之迎賓意象。
- **人行步道區**：延伸整體天然石材質感，採用高壓崗石磚搭配抿石鋪面，以高強度、耐磨、止滑之表面處理，以適用於戶外人行步道。
- **四季花園區**：以陶磚搭配原木鋪面為主，塑造較為自然休閒之空間景觀特性。
- **車道入口區**：以機能性考量為主，採用安全、耐壓、止滑之車道磚為主。

圖例	名稱	材料	規格
	主題廣場	花崗石材	TH=6cm
	入口廣場	花崗石材	TH=6cm
	人行步道	崗石+抿石	TH=6cm
	四季花園	陶磚	TH=4cm
	四季花園	原木	TH=4cm
	車　　道	車道磚	TH=2cm



景觀鋪面系統構想圖　S=1/250

圖12 - 20、地面層鋪面系統規劃圖A

■景觀鋪面材質說明

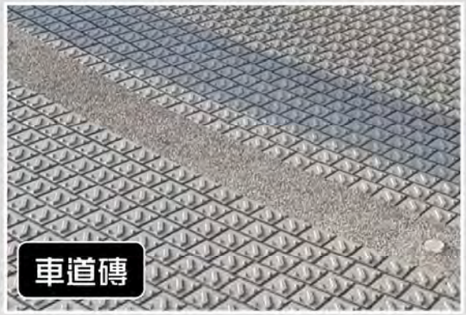






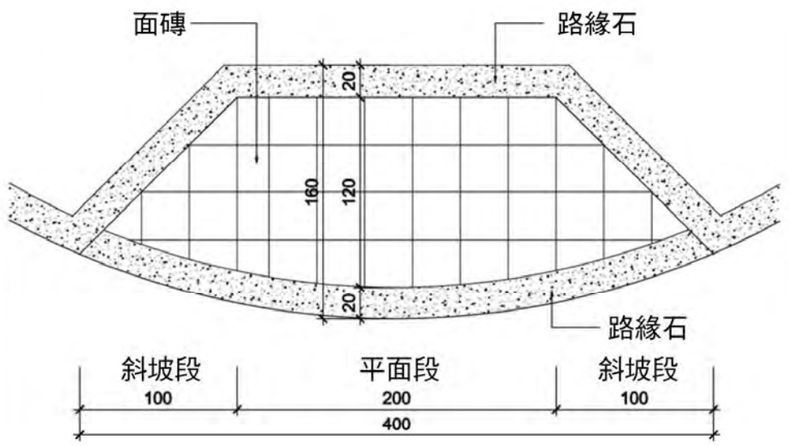




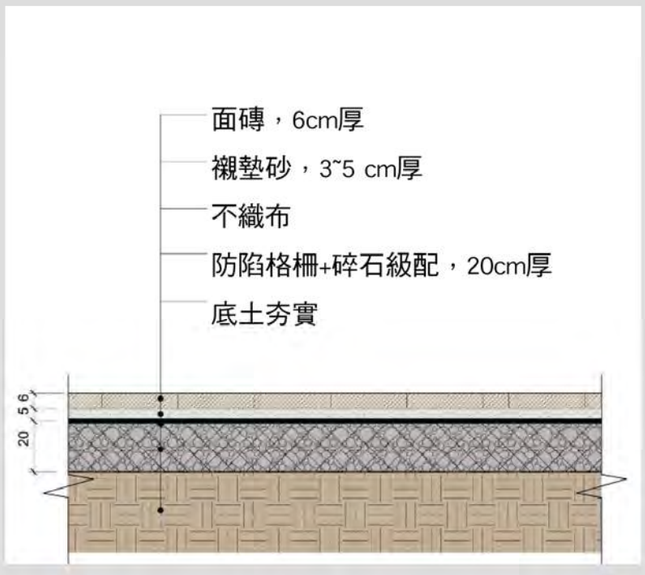


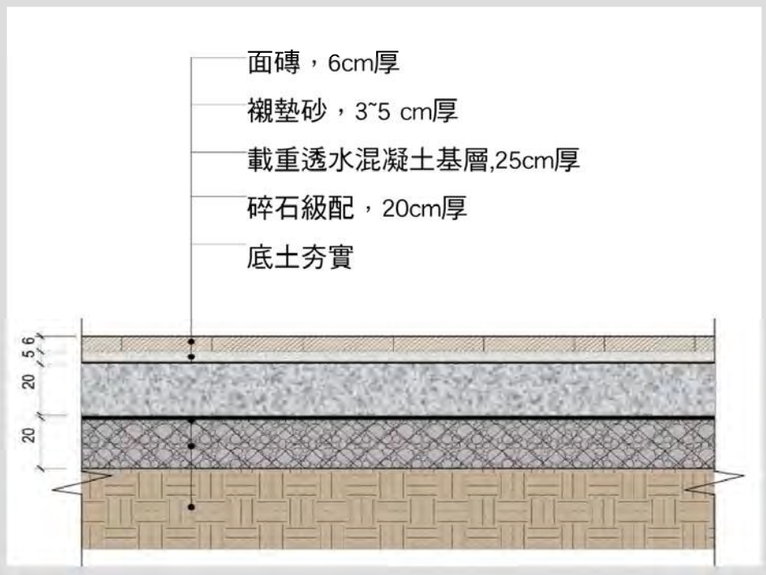


無障礙坡道施工工法



透水鋪面施工工法





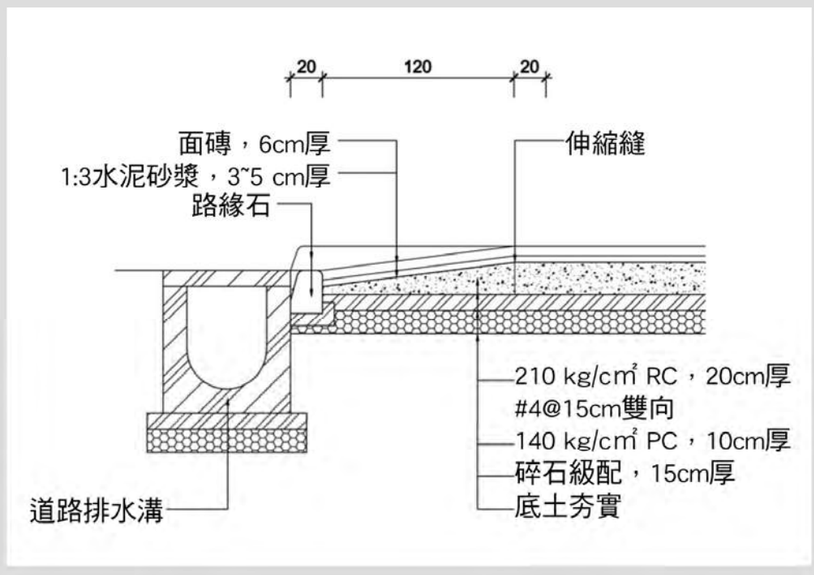


圖12 - 21、地面層鋪面系統規劃圖B

■景觀照明系統說明

- **主題廣場區**：出入口為人潮往來密集區，為能區隔出不同的燈光效果，以具有節能之LED地崁燈，妝點出亮麗的星光，雕塑或焦點物搭配投射燈，創造夜間特殊之景觀。
- **人行步道區**：沿主要通道設置景觀高燈搭配庭園矮燈，採用高效率又節能之燈泡為主要光源，塑造出溫暖視覺，並配合建築立面設置壁崁燈提供安全照明。
- **四季花園區**：運用草叢燈與照樹燈投射烘托出不同植物感，休憩平台以地底燈作點綴性照明。

圖例	名稱	規格	數量
●	景觀高燈	70W高壓鈉燈泡	9盞
●	步道矮燈	26W節能燈泡	15盞
●	壁崁燈	18W省電燈泡	17盞
●	植栽投光燈	35W高壓鈉燈泡	13盞
●	雕塑投射燈	35W高壓鈉燈泡	3盞
●	草叢燈	26W節能燈泡	12盞
●	LED地底燈	26W節能燈泡	20盞



圖12 - 22、地面層照明系統規劃圖A

■景觀照明燈具說明



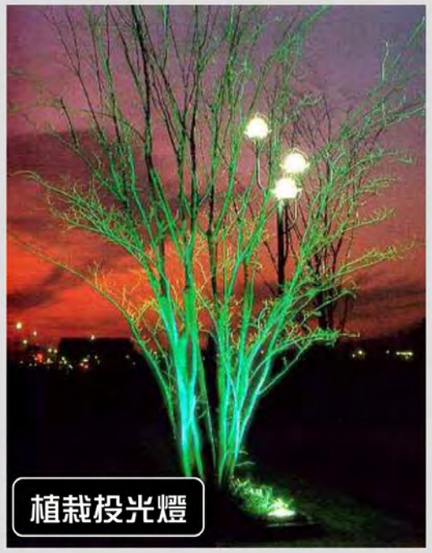




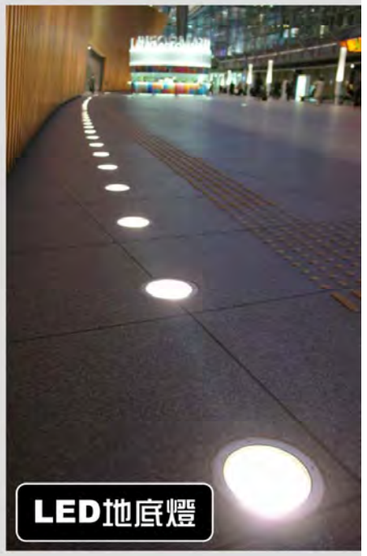
















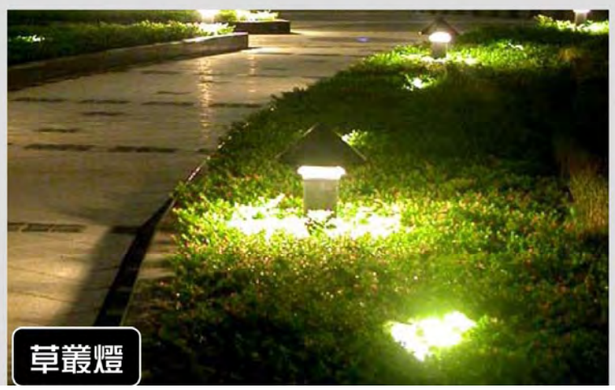




圖12 - 23、地面層照明系統規劃圖B

1.近程計畫(人行尺度)： 人行視覺中基座材質質感，強調入口意象主題性燈光展示之塑造及沿街面處理。

2.中程計畫(街道尺度)： 藉由投射燈呈現建築量體、高度、向度而產生光影深淺之變化。

3.遠程計畫(城市尺度)： 屋頂、女兒牆及屋頂突出部份，以間接照明呈現本棟建築屋頂造型語彙。

＊分時段照明為因應節能減炭，響應綠建築，且符合生活模式。

4.燈具說明



(1)燈具本體：淺灰色PC本體。
(2)燈罩：透明內部紋形。
(3)反射板：白色烤漆鋼板反射板。
(4)固定扣：不鏽鋼燈罩固定扣。
(5)安定器：為內置型，需有ISO9002和VD認證許可。
(6)光源：(T8)日光燈36W×1 2700K
(7)燈泡壽命：10,000小時。
(8)耗電量：42W。
(9)燈具尺寸：L=1，278mm×W=112mm×H=100mm。
(10)固定方式：表面固定。
(11)保護等級：IP65。

(1)燈具本體：壓鑄鋁成型黑色粉體塗裝，正前為高硬度強化玻璃以兩個旋紐連接於燈具本體，可掀開閉合時以鋁質壓扣式鎖扣，並配合防水墊圈達成防水防塵功能。
(2)反射罩：99.85%之純鋁製成，採聚光型投光。
(3)安定器：為內置型，需有ISO9002和VD或CI認證許可。
(4)光源：HQI-TS 250W×1 3000K
(5)燈泡壽命：9，000小時。
(6)耗電量：285W。
(7)燈具尺寸：L=430mm×W=182mm×H=542mm。
(8)固定方式：表面固定。
(9)保護等級：IP65。









圖12 - 24、建築夜間燈光計畫

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新重建案依據都市更新條例第10條之規定，由楓韻開發股份有限公司擔任實施者，擬訂都市更新事業計畫，以「權利變換」方式實施，本案為事業計畫與權利變換計畫併送辦理，並依「都市更新權利變換實施辦法」及相關規定，將更新後之建築物及土地分配與原土地所有權人。

二、權利變換分配方式及分配原則

（一）三樓以上住宅單元選配原則

1.住宅單元分配原則

為配合公有土地進行選配，訂定3F至6F單元由公有土地管理機關優先選配，其餘各單元均供權利人（地主）「自由選配」為原則。

2.車位分配原則

本案地下室各樓層汽車停車位，由所有權人「自由選配」為原則。

選配限制車位編號：17、40、66及92為殘障車位，限於身心障礙行動不便者並領有殘障手冊者選配。

三、有關費用分擔

本都市更新事業之相關費用，依都市更新條例第30條第1項規定，應以權利變換範圍內之土地所有權人按其更新前之價值比例分擔，並以更新後應分配之土地及建築物折價抵付，其共同負擔項目分述如下：

（一）工程費用（A）

1.建築設計費用

包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費等，另含綠建築顧問費。

2.營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用。

3.空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率。

4.其他必要費用

（1）公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第8條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金。

（2）外接水、電、瓦斯管線工程費用

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用。

（3）建照執照相關規費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。

（4）建築物結構外審費用

本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」提列。

（二）權利變換費用（B）

1.調查費

（1）都市更新規劃費用：包括事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂。

（2）不動產估價費用：委託三家估價機構之費用。

（3）鑽探費用：地質鑽探之工程費用。

2.更新前土地及建物測量費

更新前建物測量費用。

3.合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

（1）合法建築物拆遷補償費

（2）其他土地改良物拆遷補償費

4.拆遷安置費

（1）占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

（2）合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）含租金補貼、搬遷補貼之安置費用。

5.地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。

（1）地籍整理費用

（2）信託登記、塗銷費用

（三）貸款利息（C）

支付工程費用、權利變換費用等支出利息。

（四）稅捐（D）

印花稅等。

（五）管理費用（E）

1.行政作業費用

實施都市更新事業期間之行政作業相關費用。本案非屬公辦都更，故不提列該項費用。

2.信託費用

委託信託機構之費用。

3.總務及人事管理費用

實施都市更新事業期間之人事費用。

4.銷售管理費用

折價抵付共同負擔之建物及土地應有部分及車位之銷售管理費用。

5.風險管理費用

包括風險、其他直接費用、專業顧問費用等。

（六）其他（F）

容積移轉費用。

四、有關資金來源及控管機制

（一）資金來源

本案都市更新總費用，全部由實施者自行籌措，並其中70%申請金融機構融資，其餘30%為自籌款。

（二）控管機制

1.配合信託

（1）信託委託人：實施者及土地、建物所有權人。

（2）信託受託人：第一商業銀行股份有限公司。

（3）信託財產

實施者及原土地、合法建築物所有權人之土地及合法建築物、融資資金、房屋銷售款、自籌款及更新後土地、建築物及車位。

2.信託專戶

簽訂信託契約後，由受託機構成立信託專戶，將所有信託財產納入信託專戶控管專款專用。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）應拆除之建物

本案應拆除建築物包括合法建築物、增建物及其他土地改良物詳下表。

表14 - 1、應拆除建築物面積明細表

		編號	門牌	層數	層次	構造	謄本面積（㎡）
合法建築物		A1	中山路二段451號	2	1至2層	加強磚造	500.10
		A2	中山路二段449巷4號	2	1至2層	加強磚造	167.49
		A3	中山路二段449巷6號	2	1至2層	加強磚造	189.28
		A4	中山路二段449巷8號	2	1至2層	加強磚造	196.00
		A5	中山路二段449巷10號	2	1至2層	加強磚造	188.16
		合計	5戶				1,241.03
		編號	門牌	層數	層次	構造	實測面積（㎡）
非屬占有他人土地之其他土地改良物	合法建築物之增建物	A1	中山路二段451號	2	1至2層	加強磚造	96.24
						鐵皮	31.60
						磚造	191.29
		A2	中山路二段449巷4號	2	1至2層	加強磚造	40.73
						磚造	97.09
		A3	中山路二段449巷6號	2	1至2層	加強磚造	262.91
						磚造	11.83
		A4	中山路二段449巷8號	2	1至2層	加強磚造	305.08
		A5	中山路二段449巷10號	2	1至2層	加強磚造	233.26
						磚造	18.29
	未辦保存登記	B1	中山路二段449巷2號	3	1至3層	加強磚造	244.64
						鐵皮	70.12
						磚造	9.63
		B2	中山路二段449巷12號	5	1至5層	加強磚造	498.98
						磚造	16.64
	合計		7戶				2,128.33

註 1：本案委託全方測量工程有限公司測繪，各戶實測面積及測量成果圖詳測量成果報告書。

（二）通知公告拆遷日

本案以「權利變換」方式實施，事業計畫與權利變換計畫一併辦理，並於權利變換計畫方式發布實施後，通知公告拆遷日依下列規定辦理：

有關權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者依據權利變換實施辦法第19條第1項規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

（三）預定公告拆遷日

本案為事業計畫與權利變換計畫一併辦理，預定公告拆遷日為權利變換計畫核定發布日起90日，所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日屆至起一個月內自行拆除，逾期不拆除或遷移者由實施者代為拆除或依都市更新條例第36條第1項規定，請求主管機關代為拆除。

（四）拆除費用

1.依據都市更新條例第36條第2項之規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。因此本案拆除費用，將由建物殘餘價值補償中扣除。

2.其單價依據市場行情，依更新前範圍內建築物、土地改良物之構造、樓層數計價，加強磚造2層建物為670元/㎡、鐵皮造建物為100/㎡及磚造建物為250/㎡。

3.本案拆除費用合法建築物合計為831,492元、其他土地改良物合計為1,223,203元。詳表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表及表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

二、合法建築物之補償與安置

（一）合法建築物拆遷補償費

1.法令依據

依都市更新條例第36條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應根據重建成本或建築物之殘餘價值給予其補償，補償金額由實施者查定之，其建築物拆除或遷移費用可由補償人應領補償金額內扣回。

2.計算方式

本案合法建築物拆遷補償費，依據友宏不動產估價師事務所估算其建築物之殘餘價值，其應補償總價為3,563,160元，扣除建築物拆除費用831,492元，其實際補償金額總計2,731,668元。詳p.14-3，表14 - 2、合法建築物拆遷補償費用明細表及詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

（二）合法建築物拆遷安置費

1.租金補貼

本案合法建築物拆遷安置費，依據「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，其住宅租金水準依據「崔媽媽基金會」所公佈民國102年第4季行政區中和區周邊住家之租金水準，金額為539.51元/月/坪。經考量市場實際行情，予以微幅調整，因此本案租金補貼540元/月/坪。其補償時間以更新期間實際施工為準，並以施工期限36個月為限。

2.搬遷補貼

原住戶於建物拆除前遷出時，每戶分別補助50,000元之搬遷費。本案更新前合法建築物共5戶，搬遷補貼合計為250,000元。詳p.14-3，表14 - 3、合法建築物拆遷安置費用明細表。

（三）補償金之發放

1.建築物殘餘價值補償發放

依都市更新權利變換實施辦理第20條之規定，因權利變換而拆除或遷移之建築物，其補償金額實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之，當應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明者，實施者得將補償金額提存於法院。本案以權利變換方式實施都市更新，故建築物殘餘價值之補償依據友宏不動產估價師事務所估算結果為主。

2.現住戶拆遷安置補償發放

本案拆遷安置費補償費用，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，拆遷安置租金每3個月發放一次，每次發放金額為3個月之租金，逾期未領者，實施者依法辦理提存。

。

表14 - 2、合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌（中山路二段）	建號	構造	合法建物面積		折舊後單價（元/坪）	補償總價（元）	拆除費用		所有權人/管理人	權利範圍	應補償總價（元）
				（㎡）	坪			單價（元/㎡）	複價（元）			
A1	451號	100	加強磚造	500.10	151.28	5,364	811,411	670	335,067	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	全部	476,344
A2	449巷4號	101	加強磚造	167.49	50.67	13,945	706,616	670	112,219	曹○財	全部	594,397
A3	449巷6號	102	加強磚造	189.28	57.26	13,945	798,517	670	126,818	曹○籐	全部	671,699
A4	449巷8號	103	加強磚造	196.00	59.29	10,727	636,020	670	131,320	曹○勝	全部	504,700
A5	449巷10號	104	加強磚造	188.16	56.92	10,727	610,596	670	126,068	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	全部	484,528
合計	5戶	5筆		1,241.03	375.42		3,563,160		831,492	5人		2,731,668

表14 - 3、合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌（中山路二段）	建號	構造	合法建物面積		租金單價(元/月/坪)	租金每月總額（元/月）	可領租金補貼總額(元/36月)	所有權人/管理人	搬遷費（元）	拆遷安置費用（元）
				（㎡）	坪						
A1	451號	100	加強磚造	500.10	151.28	540	81,691	2,940,876	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	50,000	2,990,876
A2	449巷4號	101	加強磚造	167.49	50.67	540	27,362	985,032	曹○財	50,000	1,035,032
A3	449巷6號	102	加強磚造	189.28	57.26	540	30,920	1,113,120	曹○籐	50,000	1,163,120
A4	449巷8號	103	加強磚造	196.00	59.29	540	32,017	1,152,612	曹○勝	50,000	1,202,612
A5	449巷10號	104	加強磚造	188.16	56.92	540	30,737	1,106,532	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	50,000	1,156,532
合計	5戶	5筆		1241.03	375.42		202,727	7,298,172	5人		7,548,172

三、其他土地改良物之補償

（一）處理方式

本案以權利變換方式實施，其他土地改良物之補償費用，係依據估價師事務所估算其建築物之殘餘價值結果發放補償金，其應補償總價為5,521,230元，扣除建築物拆除費用1,223,203元，其實際補償金額總計4,298,027元。，詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

（二）非屬占有他人土地之土地改良物

係指自有其他土地改良物建築物，包括新北市中和區中山路二段451號等合法建物共計5個門牌之增建物及中山路二段449巷2號、12號共計2個門牌，依據成本法（有考慮折舊）計算其補償費，其補償價值合計為4,298,027元，詳下表14 - 4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

表14 - 4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表

項目	序號	門牌（中山路二段）	建號	地號	構造	測量面積		折舊後單價（元/坪）	應補償總價（元）	拆除費用		受補償人	權利範圍	應補償總價（元）
						（㎡）	坪			單價（元/㎡）	複價（元）			
合法建築物之增建物	A1	451號	100	9	加強磚造	96.24	29.11	5,773	366,548	670	64,481	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	全部	251,084
					鐵皮	31.60	9.56	2,273		100	3,160			
					磚造	191.29	57.87	3,636		250	47,823			
	A2	449巷4號	101	11	加強磚造	40.73	12.32	15,009	409,297	670	27,290	曹○財	全部	357,734
					磚造	97.09	29.37	9,455		250	24,273			
	A3	449巷6號	102	12	加強磚造	262.91	79.53	15,009	881,042	670	176,150	曹○籐	全部	701,934
					磚造	11.83	3.58	9,455		250	2,958			
	A4	449巷8號	103	13	加強磚造	305.08	92.29	11,545	769,633	670	204,404	曹○勝	全部	565,229
	A5	449巷10號	104	14	加強磚造	233.26	70.56	11,545	735,301	670	156,285	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	全部	574,443
					磚造	18.29	5.53	7,273		250	4,573			
合計		5戶	5筆	5筆		1,288.32	389.72		3,161,821		706,824	5人		2,450,424
未辦保存登記	B1	449巷2號	—	10	加強磚造	244.64	74.00	15,009	973,676	670	163,909	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	全部	800,347
					鐵皮	70.12	21.21	5,909		100	7,012			
					磚造	9.63	2.91	7,273		250	2,408			
	B2	449巷12號	—	15	加強磚造	498.98	150.94	11,545	1,385,733	670	334,317	曹○章	全部	1,047,256
					磚造	16.64	5.03	7,273		250	4,160			
合計		2戶		2筆		840.01	254.10		2,359,409		511,806	2人		1,847,603

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

（一）土地成本

本案之土地成本係依委託專業估價者友宏不動產估價師事務所評估之更新前價值，其數額為934,670,838元整。

（二）更新事業實施經費

本案都市更新事業計畫實施總費用為1,605,671,103元。其更新事業實施經費認列標準依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」估算，詳下表15 - 1、都市更新事業實施總經費成本明細表，以下分就各項說明之。

表15 - 1、都市更新事業實施總經費成本明細表

項目				金額	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）建築設計費用		23,657,840	
		（二）營建費用		1,106,276,317	
		（三）空氣污染防制費		51,752	
		（四）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	2,678,239	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	7,650,000	
			3.建照執照相關規費	325,648	
			4.建築物結構外審費	182,565	
	工程費用（A）合計：			1,140,822,361	
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		5,510,000	依契約提列
		（二）不動產估價費用		1,650,000	依契約提列
		（三）土地複丈費用		40,000	
		（四）鑽探費用		300,000	
	二、更新前土地及建物測量費			334,000	依契約提列
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費			7,029,695	
	四、拆遷安置費	（一）占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		0	
		（二）合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）		7,548,172	
	五、地籍整理費用	（一）地籍整理費用		2,040,000	
		（二）信託登記、塗銷費用		609,152	
	權利變換費用（B）合計：			25,061,019	
參、貸款利息（C）				59,230,355	
肆、稅捐（D）	一、印花稅			1,078,672	
	稅捐（D）合計：			1,078,672	
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用（E1）			0	本案無須提列
	二、信託費用（E2）			6,000,000	
	三、總務及人事管理費用（E3）			61,309,621	
	四、銷售管理費用（E4）			73,571,545	
	五、風險管理費用（E5）			155,220,244	
	管理費用（E）合計：			296,101,410	
陸、其他（F）	一、容積移轉費用			83,377,286	
	其他（F）合計：			83,377,286	
共同負擔費用（A）＋（B）＋（C）＋（D）＋（E）＋（F）總計：				1,605,671,103	

（三）更新事業實施經費

1.工程費用

（1）建築設計費

a.提列依據：包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費，其數額按「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「台灣省建築師公會建築師酬金標準表」計算。

b.法定工程造價＝樓地板面積×單價＝19,178.31×16,980
＝325,647,704（元）

c.計算基準：本案以費率之中間值計算

d.建築設計費＝3,000,000×（7%＋9%）÷2＋12,000,000×（6%＋9%）÷2＋45,000,000×（5.5%＋9%）÷2＋（325,647,704－60,000,000）×（5%＋9%）÷2＝22,997,840（元）

e.本案另委託專業之顧問公司進行規劃，包含綠建築顧問費660,000元，依報價單提列詳p.附錄-43，附錄玖、共同負擔費用報價單及合約書影本（一）綠建築顧問委託報價單。

表15 - 2、建築設計費明細表

法定工程造價（元）：325,647,704			
費率級距	標準費率（%）	計算費率（%）	金額計算（元）
0萬元－300萬元	7%－9%	8%	240,000
300萬元－1,500萬元	6%－9%	7.5%	900,000
1,500萬元－6,000萬元	5.5%－9%	7.25%	3,262,500
6,000萬元以上	5%－9%	7%	18,595,340
合計			22,997,840
另委託之顧問費用			
綠建築顧問費			660,000
總計			23,657,840

f.建築設計費用合計：

22,997,840＋660,000＝23,657,840（元）

（2）營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，並按「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。

本案更新後為地上26層、地下5層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級（第三級等級），工程造價為168,349元/坪，詳p.附錄-25，附錄伍、建築工程建材設備等級表。

a.工程單價物價指數計算方式：新北市建築物工程造價標準單價表基準日（96/12）當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為94.50。

b.本案辦理物價措施調整至103/07，當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為103.08，物價調整基準日需與權利變換估價基準日一致。

c.調整金額

（a）指數增減率

【（103.08÷94.50）－1】×100%＝9.08%

（b）調整金額

工程單價×（指數增減率－2.5%）

＝168,349×（9.08%－2.5%）＝11,078

（c）調整後之工程造價（103/07）

168,349＋11,078＝179,427（元/坪）

（d）計價面積

本案為地上26層，地下5層，超建2層。地下第4層增加30%；地下第5層增加40%。

（e）營建費用計算

營建費用＝總樓地板面積×工程造價

＝19,178.31×0.3025×179,427

＋[1,161.14×0.3025×179,427×（30%＋40%）（超建加計）]

＝1,085,050,723元

表15 - 3、營建工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本（複價）	平均造價（元/㎡）	成本百分比（%）
壹	建築工程				
1	假設工程	式	40,689,402	2,121	3.75%
2	基礎工程	式	85,719,007	4,470	7.90%
3	結構體工程	式	361,864,416	18,868	33.35%
4	外部裝修工程	式	119,898,105	6,252	11.05%
5	內部裝修工程	式	73,240,924	3,819	6.75%
6	門窗工程	式	48,827,283	2,546	4.50%
7	防水隔熱工程	式	1,085,051	57	0.10%
8	雜項工程	式	1,085,051	57	0.10%
9	景觀工程	式	1,627,576	85	0.15%
10	設備工程	式	20,615,963	1,074	1.90%
小計			754,652,778	39,349	69.55%
貳	機電工程				
1	電器工程	式	75,953,551	3,960	7.00%
2	弱電設備工程	式	16,275,761	849	1.50%
3	給排水工程	式	23,328,591	1,216	2.15%
4	生活廢水工程	式	23,328,591	1,216	2.15%
5	消防設備工程	式	23,871,116	1,245	2.20%
6	通風工程及空調	式	21,701,013	1,132	2.00%
小計			184,458,623	9,618	17.00%
合計（壹＋貳）			939,111,401	48,967	86.55%
管理費（含保險、利潤）		式	94,399,413	4,922	8.70%
營業稅		式	51,539,909	2,687	4.75%
總計			1,085,050,723	56,576	100.00%

d.特殊工程項目費用加計

本案考量基樁施工、消防措施及透水鋪面等工程，乃增列特殊工程項目消防中繼顧問設計費2,415,000元、柱底承載基樁費12,964,551元、射出節能山型磚費（綠建築用）4,010,811元、透水混凝土載重層費（綠建築用）323,232元及黑色透水瀝青費（綠建築用）1,512,000元，共計增加21,225,594元，詳表15 - 4、特殊工程項目費用明細表。

表15 - 4、特殊工程項目費用明細表

項目	費用（元）	備註
消防中繼顧問設計費	2,415,000	詳附錄玖、（二）頂曜防災顧問報價單
柱底承載基樁費用	12,964,551	詳附錄玖、（三）基樁工程估價單
射出節能山型磚費用（綠建築用）	4,010,811	詳附錄玖、（四）美卡國際射出磚報價單
透水混凝土載重層費用（綠建築用）	323,232	詳附錄玖、（五）強笙工程透水混凝土載重層報價單
黑色透水瀝青費用（綠建築用）	1,512,000	詳附錄玖、（六）禾軒綠色興業綠建築材料報價單
合計	21,225,594	

本案營建費用1,085,050,723元，擬另增加特殊工程項目費用21,225,594元後，估計本案總營建費用為1,106,276,317元。

（3）空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼骨鋼筋混凝土，建築面積565.96㎡，空氣污染防制費率為2.54元/㎡/月。

空氣污染防制費＝建築面積×空氣污染防制費率×期間

＝565.96×2.54×36＝51,752（元）

（4）公寓大廈管理基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定計算，詳下表15 - 5、公寓大廈之公共基金費明細表。

公寓大廈公共基金＝10,000,000×2%＋（100,000,000－10,000,000）×1.5%＋（325,647,704－100,000,000）×0.5%

＝2,678,239（元）

表15 - 5、公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價（元）：325,647,704		
費率級距	費率（%）	金額計算（元）
0萬元－1,000萬元	2.0	200,000
1,000萬元－10,000萬元	1.5	1,350,000
10,000萬元－100,000萬元	0.5	1,128,239
合計		2,678,239

（5）外接水、電、瓦斯管線工程費用

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用，依據「新北市都市更新審議原則（102.03.14）」細項提列說明，平均每戶提列75,000元，本案認列費用明細詳下表15 - 6、水電瓦斯明細表。

水電瓦斯費用＝75,000×102＝7,650,000元

表15 - 6、水電瓦斯明細表

項目		戶數	單價（元）	複價（元）
自來水管線工程費	水電安裝工程	102	8,000	816,000
	外接管線工程	102	14,000	1,428,000
電力接線工程	電表	102	9,500	969,000
	外部管線工程	102	11,500	1,173,000
瓦斯安裝費	安裝費	102	32,000	3,264,000
合計				7,650,000

（6）建造執照費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。

建照執照費用＝工程造價×0.1%

＝325,647,704×0.001＝325,648（元）

（7）建築物結構外審費用

本案為考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」，其基本費用為150,000元，並另計法定工程造價萬分之1的費用。

＝150,000＋（325,647,704×0.01%）＝182,565（元）

2.權利變換費用

（1）都市更新規劃費用

規劃費用包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂，其費用依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算。

P1＝30（萬）

P2＝0（萬）

P3＝100＋（2,175.93 × 0.1）＋（11 × 6）＝383.59（萬）

P4＝150（萬）

合計：563.59（萬）

本案實際認列費用為551萬元＜563.59萬

實際認列費用詳p.附錄-40，附錄柒、都市更新事業規劃委託合約書。

（2）不動產估價費用

本案不動產估價費用為1,650,000元，實際認列費用詳p.附錄-47，附錄壹拾、不動產估價委託合約書。

（3）土地複丈費用

本案更新前土地鑑界費用係依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新台幣4,000元計收。

土地複丈費＝土地筆數x單價

＝10x4,000＝40,000（元）

（4）鑽探費用

依「建築技術規則建築構造篇65條」規定，以基地面積每600㎡設置或以建築物基礎所涵蓋面積的每300㎡設置。本案以建築物基礎所涵蓋面積的每300㎡設置一孔，鑽孔數需取5孔，依據「新北市都市更新審議原則（102.03.14）」細項提列說明每孔之鑽探費用，每孔以75,000元計。

a.依基地面積：鑽孔數＝2,175.93（㎡）÷600（㎡）＝3.63（取4孔）

b.依建築物基礎：鑽孔數＝1,161.14（㎡）÷300（㎡）＝3.87（取4孔）

取最大值：鑽探費用＝4x75,000＝300,000（元）

（5）更新前土地及建物測量費用

更新前建物測量費用依實際委任內容認列，本案實際認列費用為334,000元，詳p.附錄-42，附錄捌、都市更新事業測量委託報價單。

（6）合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

依據友宏不動產估價師事務所估算建築物之殘餘價值，本案合法建築物之拆遷補償費，其應補償總價為3,563,160元、本案其他改良物之拆遷補償費，其應補償總價為5,521,230元。

依據都市更新條例第36條第2項之規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

合法建築物實際補償數額為：3,563,160—831,492＝2,731,668元。

其他土地改良物實際補償數額為：5,521,230—1,223,203＝4,298,027元。

其合法建築物及其他土地改良物拆遷補償實際費用合計為：

2,731,668+4,298,027=7,029,695

詳p.14-3，表14 - 2、合法建築物拆遷補償費用明細表及表14 - 4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

（7）拆遷安置費（建物租金補貼）

本案合法建築物拆遷安置費，總計為7,548,172元，詳p.14-3，表14 - 3、合法建築物拆遷安置費用明細表。

（8）地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本案地籍整理費依據「新北市都市更新審議原則（102.03.14）」細項提列說明，每戶以20,000元提列。

地籍整理費＝102x20,000＝2,040,000（元）

（9）信託登記、塗銷費用

包括信託登記規費、信託塗銷登記規費及地政士費用。

a.信託登記、信託塗銷登記之規費

依土地法第76條之規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，而信託財產權利價值之計算係依公告現值計算。本案依103年之公告現值計算中和區民樂段12地號等10筆土地之公告現值合計為264,575,412元。（公告現值詳p.15-7，表15 - 7、公告現值明細表）

信託登記規費＝264,575,412x0.1%＝264,576（元）

信託塗銷登記規費＝264,575,412×0.1%＝264,576（元）

小計：264,576＋264,576＝529,152（元）

b.信託登記、信託塗銷登記之地政士費用

依財政部101.03.03台財稅字第10104511550號令訂定之稽徵機關核算100年度執行業務者收入標準計算，本案於2010.12.25由台北縣升格為新北市，信託登記費以直轄市及市每戶8,000元計，而信託塗銷登記非屬一般塗銷，而亦屬信託財產之移轉登記，故其費用應比照信託登記費，以直轄市及市每戶8,000元計：

信託登記規費＝8,000×5＝40,000（元）

信託塗銷登記規費＝8,000×5＝40,000（元）

小計：40,000＋40,000＝80,000（元）

合計：529,152＋80,000＝609,152（元）

3.貸款利息

有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率及容積移轉利息，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本案貸款利息融資款參考103年07月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.88%，自備款參考103年07月之「中華郵政一年期定存利率」仍為1.37%。

（1）貸款利息

a.貸款利息（融資款）

＝（工程費用＋權利變換費用－公寓大廈公共基金）×70%×年息百分率×期間×1/2

＝（1,140,822,361＋25,061,019－2,678,239）×70%×2.880%×3.67÷2＝43,031,146（元）

b.貸款利息（自備款）

＝（工程費用＋權利變換費用－公寓大廈公共基金）×30%×年期定存利率×期間×1/2

＝（1,140,822,361＋25,061,019－2,678,239）×30%×1.370%×3.67÷2

＝8,772,719（元）

小計：43,031,146＋8,772,719＝51,803,865（元）

（2）容積移轉利息

a.容積移轉利息（融資款）

＝容積移轉費用×70%×年息百分率×期間

＝83,377,286×70%×2.880%×3.67＝6,168,852（元）

b.容積移轉利息（自備款）

＝容積移轉費用×30%×年息百分率×期間

＝83,377,286×30%×1.370%×3.67＝1,257,638（元）

小計：6,168,852＋1,257,638＝7,426,490（元）

貸款利息合計：

51,803,865＋7,426,490＝59,230,355（元）

4.稅捐

印花稅＝（建築設計費用＋營建費用＋都市更新規劃費用）×95%×0.1%

＝（23,657,840＋1,106,276,317＋5,510,000）×95%×0.1%＝1,078,672（元）

5.管理費用

（1）行政作業費（本案無須提列行政作業費）

（2）信託費用

本案為確保更新案可依計畫進行，更新期間將更新單元內土地所有權人

其土地等權利交付信託機構所需之費用，依實際報價金額認列，並檢具信託管理費報價單，詳附錄壹拾壹、信託合約：共計6,000,000元。

（3）總務及人事管理費用

總務及人事管理費用

＝（工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐）×5%

＝（1,140,822,361＋25,061,019＋59,230,355＋1,078,672）×5%

＝61,309,621（元）

（4）銷售管理費

銷售管理費

＝（工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐）×6%

＝（1,140,822,361＋25,061,019＋59,230,355＋1,078,672）×6%

＝73,571,545（元）

（5）風險管理費

風險管理費

＝（工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋信託費用＋總務及人事管理費用之總和）×12%

＝（1,140,822,361＋25,061,019＋59,230,355＋1,078,672＋6,000,000＋61,309,621）×12%＝155,220,244（元）

6.其他

（1）容積移轉費用

依實施辦法第9條，容積移轉費用為實施者依據市場行情；容積移轉費用＝接受基地移入之容積÷基準容積率×平均公告土地現值的85%提列容積移轉費用＝2,611.12÷300%×112,700×85%＝83,377,286（元）。

7.本案都市更新事業實施總經費

共同負擔費用總計：（1,140,822,361＋25,061,019＋59,230,355＋1,078,672＋296,101,410＋83,377,286）＝1,605,671,103（元）

表15 - 7、公告現值明細表

地號	使用分區	面積（㎡）	公告土地現值(元/㎡)	總價值	土地權屬
6	住宅區	436.54	122,959	53,676,522	
7	住宅區	104.97	121,267	12,729,397	
8	住宅區	9.10	107,000	973,700	
9	住宅區	869.81	133,772	116,356,224	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）
10	住宅區	112.17	107,000	12,002,190	
11	住宅區	119.82	107,000	12,820,740	
12	住宅區	120.02	107,000	12,842,140	
13	住宅區	130.03	107,000	13,913,210	
14	住宅區	129.29	107,000	13,834,030	
15	住宅區	144.18	107,000	15,427,260	
小計	公有土地	869.81	1筆土地	116,356,224	
	私有土地	1,306.12	9筆土地	148,219,189	
合計		2,175.93	10筆土地	264,575,413	
平均單價			112,700		

二、收入說明

（一）建物價值

本案更新後之總銷售產權面積估算為5,231.46坪（不含地下室停車空間），3層（含）以上住宅使用面積約為5,231.46坪，平均銷售單價543,153元/坪；合計本案建物總價值預估可達2,841,485,558元。

（二）停車位價值

本案共設計停車位數計有108席汽車停車位，總計本案停車位價值可達

208,000,000元，詳下表15 - 8、更新後總價值表。

（三）更新後建築物總價值

本案更新後總價值為建物價值加上停車位價值，整體更新事業開發收入合計為3,049,485,558元。

表15 - 8、更新後總價值表

項目			數量	單價（元）	複價（元）
建物	3F-26F	住宅使用	5,231.46（坪）	543,153	2,841,485,558
	2F	社區公益設施	—	—	—
	建築價值小計		5,231.46（坪）		2,841,485,558
停車位	B1	平面（大）	2（席）	2,250,000	4,500,000
	B2	平面（大）	26（席）	2,150,000	55,900,000
	B3	平面（大）	26（席）	2,050,000	53,300,000
	B4	平面（大）	26（席）	1,850,000	48,100,000
	B5	平面（大）	28（席）	1,650,000	46,200,000
	停車位價值小計		108（席）		208,000,000
更新後總價值					3,049,485,558

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明。其每年之收支詳p.15-10，表15 - 9、現金流量分析表。

（一）整體更新事業

1.本案權利變換總費用約為1,605,671,103元

2.土地總成本約為934,670,838元

3.更新後建築單元價值為2,841,485,558元

4.更新後車位總價值為208,000,000元

5.更新後總價值為3,049,485,558元

6.更新後利益

3,049,485,558－934,670,838－1,605,671,103＝509,143,617（元）

（二）實施者

本案更新事業實施總成本（共同負擔費用）為1,605,671,103元，實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，故實施者之損益如下：

實施者＝更新後應分配土地及建築物價值－（共同負擔費用－風險管理費）

＝1,605,671,103元－（1,605,671,103－155,220,244）

＝155,220,244

以更新前土地價值計算，施工工期為3年，則實施者之年投資報酬率

＝155,220,244÷（1,605,671,103－155,220,244）÷3 × 100%

＝3.57%

（三）土地所有權人

本案土地所有權人提供土地共2,175.93㎡，更新前土地價值經評估後為934,670,838元。依總銷金額3,049,485,558元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應分配權利價值為計算如下：

更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用

＝3,049,485,558元－1,605,671,103元

＝1,443,762,813元

土地所有權人損益＝更新後應分配權利價值－更新前土地價值

＝1,443,762,813元－934,670,838元

＝509,091,975元

以更新前土地價值計算，施工工期為3年，則土地所有權人之年投資報酬率＝

（509,091,975元÷934,670,838元）÷ 3 × 100% ＝18.16%

（四）整體收益

整體益本比＝（更新後總價值－共同負擔費用－更新前土地價值）÷（更新前土地價值＋共同負擔費用）× 100%

＝（3,049,485,558元－1,605,671,103元－934,670,838元）÷（934,670,838元＋1,605,671,103元）× 100% ＝20.04%

則整體之年投資報酬率＝整體益本比÷施工工期

＝20.04% ÷ 3

＝6.68%

表15 - 9、現金流量分析表

現金項目	準備期		施工期間												產權登記		總計
			第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	
現金流入																	
實施者自籌	55,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	6,701,331	481,701,331
銀行融資款	150,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	49,969,772	1,123,969,772
房屋銷售價金				16,056,711	16,056,711	16,056,711	16,056,711	16,056,711						16,056,711	16,056,711	1,493,274,126	1,605,671,103
現金流入總計	205,000,000	96,000,000	96,000,000	112,056,711	112,056,711	112,056,711	112,056,711	112,056,711	96,000,000	96,000,000	96,000,000	96,000,000	96,000,000	112,056,711	112,056,711	1,549,945,229	3,211,342,206
現金支出估計																	
建築設計費	11,828,920															11,828,920	23,657,840
營建費用			73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	73,750,000	147,526,317	1,106,276,317
空氣污染防制費	51,752																51,752
公寓大廈公共基金																2,678,239	2,678,239
水、電、瓦斯管線工程費用																7,650,000	7,650,000
建照執照相關規費	325,648																325,648
結構外審	182,565																182,565
都市更新規劃費	5,510,000																5,510,000
不動產估價費	1,650,000																1,650,000
土地複丈費																40,000	40,000
鑽探費	300,000																300,000
更新前土地及建物測量費	334,000																334,000
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	7,029,695																7,029,695
合法建物拆遷安置費			500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	1,048,172	7,548,172
地籍整理費																2,040,000	2,040,000
信託登記、塗銷費用	304,576															304,576	609,152
信託服務費	2,000,000															4,000,000	6,000,000
總務及人事管理費用	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	4,090,000	1,910,000	2,139,621	61,309,621
銷售管理費用			14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	1,760,000	1,760,000					1,760,000	1,760,000		10,531,545	73,571,545
容積移轉費用	83,377,286																83,377,286
現金支出總計	116,984,442	4,090,000	92,340,000	92,340,000	92,340,000	92,340,000	80,100,000	80,100,000	78,340,000	78,340,000	78,340,000	78,340,000	80,100,000	80,100,000	76,160,000	189,787,390	1,390,141,832
稅前息前現金流入淨額	88,015,558	91,910,000	3,660,000	19,716,711	19,716,711	19,716,711	31,956,711	31,956,711	17,660,000	17,660,000	17,660,000	17,660,000	15,900,000	31,956,711	35,896,711	1,360,157,839	1,821,200,374
稅前息前期初現金餘額	88,015,558	179,925,558	183,585,558	203,302,269	223,018,980	242,735,691	274,692,402	306,649,113	324,309,113	341,969,113	359,629,113	377,289,113	393,189,113	425,145,824	461,042,535	1,821,200,374	
利息	862,245	1,241,633	1,621,021	2,000,408	2,379,796	2,759,184	3,138,572	3,517,960	3,897,347	4,276,735	4,656,123	5,035,511	5,414,899	5,794,286	6,173,674	6,460,961	59,230,355
稅捐	1,078,672																1,078,672
本金償還	862,245	1,241,633	1,621,021	2,000,408	2,379,796	2,759,184	3,138,572	3,517,960	3,897,347	4,276,735	4,656,123	5,035,511	5,414,899	5,794,286	6,173,674	1,130,430,687	1,183,200,081
合計	2,803,162	2,483,266	3,242,042	4,000,816	4,759,592	5,518,368	6,277,144	7,035,920	7,794,694	8,553,470	9,312,246	10,071,022	10,829,798	11,588,572	12,347,348	1,136,891,648	1,243,509,108
稅後息後淨現金流量	85,212,396	89,426,734	417,958	15,715,895	14,957,119	14,198,343	25,679,567	24,920,791	9,865,306	9,106,530	8,347,754	7,588,978	5,070,202	20,368,139	23,549,363	223,266,191	577,691,266
稅後息後淨現金累計	85,212,396	174,639,130	175,057,088	190,772,983	205,730,102	219,928,445	245,608,012	270,528,803	280,394,109	289,500,639	297,848,393	305,437,371	310,507,573	330,875,712	354,425,075	577,691,266	

壹拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案以都市更新方式重建，其可預期效益如下：

（一）對居民之效益

1.拆除舊有建築物，配合原住戶之實質需求進行規劃重建，以符合住戶需求。

2.透過增設停車空間方式，以解決基地內停車空間不足之問題。

3.運用更新手法，有效處理建築老舊、不敷使用問題，提高原住戶生活品質。

4.沿街面留設人行步道，以提供舒適便利之步行環境。

5.藉由防震設計之技術，改善原建物防震不足問題，確保居民身家財產安全。

6.大多數居民均能積極參予重建，藉以凝聚社區意識。以創造永續發展之社區整體營造理想。

（二）對整體環境之效益

1.恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。

2.增進里鄰關係，改善社會治安。

3.改善整體居住環境，提昇都市景觀。

4.促進土地之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益。

表16 - 1、計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地使用	1.原有建物多屬1至2層樓加強磚造建築物，建築物年久失修，部份住宅單元有漏水問題，居住環境品質不佳。 2.原有建築物停車空間不足。	1.更新為高品質的住宅使用社區。 2.整合鄰近土地整體規劃，開挖地下室以解決基地內停車空間不足之問題。
建築使用	環境簡陋惡劣，舊有建築物耐震強度不足，影響公共安全、環境衛生及生活品質。	規劃設計住宅使用大樓，提供現代化的防災防震技術，使環境問題改善。建築物拆除後，並且留設人行步道，使交通動線順暢，改善周遭通行問題。
公共設施	無充足之開放空間供大眾使用。	更新後沿街面皆提供人行步道，以供行人通行。
視覺景觀	建築物頹敗，老舊建物影響地區觀瞻，損及市容與城市意象。	高層之住宅大樓改善當地環境，賦與嶄新面貌，提供良好視覺景觀。

壹拾柒、實施進度

表17 - 1、都市更新事業實施進度表

序號	作業項目	103年		104年			105年											106年			106年			107年												108年			
		11月	12月	1月－12月			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月－12月			1月－12月			1月	2月	3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	事業計畫暨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																																						

壹拾捌、相關單位配合辦理事項

無相關單位配合辦理事項。

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

（一）管理委員會

為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成包括主任委員1名、副主任委員1名、財務委員1名、委員9名，並設置候補委員2名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前15日由召集人公告分區範圍及分配名額。

（二）住戶費用負擔及收支基準

1.區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項公共基金及管理費。

2.管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

3.區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

（三） 管理事項

1.費用管理

管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

2.停車位管理本建物總共規劃108部平面汽車停車位、104部機車停車位。

（1）地下一層：設置機車停車位104部、及平面汽車停車位2部。

（2）地下二至四層：每層設置平面汽車停車位26部，共計78部。

（3）地下五層：設置平面汽車停車位28部。

（四）特別約定

本建築基地留設之人行步道共計520.23㎡，由本會公共管理基金維護，並無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告知牌，明確標示留設面積、位置。

（五）住戶管理規約

本案之住戶管理規約草案，請詳p.附錄-11，附錄肆、公寓大廈規約（草案）。

二、容積移轉

（一）容積移轉申請方式

本案以權利變換方式辦理都市更新，係依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第16條第3項之規定，第16條其規定如下：

1.容積移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

（1）申請書。

（2）申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

（3）送出基地所有權人及權利關係人同意書。

（4）送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。

（5）送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

（6）其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

2.接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第3款至第5款規定之相關送出基地文件。

3.接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第1項第5款規定之接受基地土地所有權狀影本。

（二）容積移轉檢討說明

考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度，檢討說明：

1.申請【移入】基地大小及其完整性。

本【移入】基地面積為2,175.93㎡，屬三面臨路之基地，詳p.2-2，圖2 - 1、更新單元位置示意圖（S：1/3000）。

2.【移入】基地周邊道路寬度及車道進出動線。

本【移入】基地北臨24m中山路二段（計畫道路），東側為6.60m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.00m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所為之範圍內，北側規劃大樓及門廳主要出入口，並規劃自行車位，車道出入口設於基地東側，並在車輛進出口設置警示燈，可由北側另一出入口連通迎賓入口大廳內部，安全便利提昇社區整體品質，詳p.12-9，圖12 - 8、地面層人行及車行動線規劃示意圖）。

3.【移入】基地周邊使用現況與公共設施分布情形。

已開闢設施包括市場用地1處、加油站用地1處、機關用地2處、公園用地1處、停車場用地1處等均甚為齊備，詳p.5-7，圖5 - 2、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）。

4.提出對周遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、綠建築指標、TOD規劃設計等。

（1）人行步道空間：配合本【移入】基地三面臨路之特色，為減少建築物對道路及環境衝擊，於基地沿街面分別退縮4至6m人行步道，使行人動線空間更加寬闊，同時符合土地使用管制要點之規定。西側留設1.5m以上通路回饋說明：基地西側鄰地界側留設可供人行穿越之通路，並結合整體景觀規劃，呈現友善的步道空間。

（2）基地綠化及保水設計：基地沿街面退縮4至6m人行步道建築，並加以植栽綠化，同時地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降低外部環境（噪音、視覺）的影響，盡量減少人工不透水地坪，增加綠化及保水面積，同時導入水的元素，並以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，企圖創造出安靜、舒適及人性空間的休閒環境。

（3）地面層開放空間：地面層建物西側及北側空地作開放空間為環境回饋，面積為459.89㎡，結合退縮人行道，形成一完整之整體綠美化空間。

（4）基地內沿四周街廓做多層次植栽並配合沿街步道式開放空間做整體的規劃，留設帶狀開放空間，形塑綠色的生活社區及友善的步行環境。在植栽的選擇方面，採用本土原生樹種，選擇遮蔽效果佳、具視覺穿透性之植栽，以創造自然綠廊空間，並增加耐熱、耐空汙、防風、誘蝶誘鳥與休憩等功能，以創造都市優美景觀且能降低對居住空間之影響。

（5）建築物亦配合立體綠化於露臺及屋頂平台形塑綠意盎然的都會空中花園，以增加更多的休憩空間。

5.優先以附近公共設施用地為移出基地：

本案將優先以附近公共設施用地為移出基地。

6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形：

本案並無因本原則條文放寬之情形。

附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

（表 1-1）劃定新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 01 月 27 日	申請人	楓韻開發股份有限公司（請簽章）
更新單元面積	2,175.93（㎡）		
行政區及地號	中和區民樂段 6、7、8、9、10、11、12、13、14、15 地號，共計 10 筆土地		

貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：（下列情形二擇一，請自行檢討勾選） ■ 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 ㎡者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 ㎡者。 （四）相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 ㎡且一次完成更新者，或其面積達 500 ㎡且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 （五）面積達 500 ㎡，有下列情形之一，並經新北市（以下簡稱本市）都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採	■符合 第 2 款	□符合 第___款	劃定基準第五點
100%協議合建者。 3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 □ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	□符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一)一般平地之空地比：A0/A1≧1/3。 (二)法定山坡地之空地比：A0/A1≧1/2。 (三)更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者：A0/A1≧1/4。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	■符合 面積檢討詳第參項 ■符合 第 1 款	□符合 面積檢討詳第參項 □符合 第___款	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。 前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	□符合 第___款 □符合 （面積檢討詳表參）	□符合 第___款 □符合 （面積檢討詳表參）	劃定基準第十一點

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌（中山路二段）	建號	使用年份	屋齡逾30年以上之建築投影面積(㎡)		備註
				是(A)	否(B)	
1	451 號	100	民國 53 年 12 月 31 日	250.05	304.61	合法建築物及其增建物
2	449 巷 4 號	101	民國 61 年 08 月 17 日	83.75	32.42	合法建築物及其增建物
3	449 巷 6 號	102	民國 61 年 05 月 00 日	94.64	21.48	合法建築物及其增建物
4	449 巷 8 號	103	民國 58 年 01 月 00 日	98.00	27.05	合法建築物及其增建物
5	449 巷 10 號	104	民國 58 年 01 月 00 日	94.08	30.68	合法建築物及其增建物
6	449 巷 2 號	—	610608 門牌初編	108.82		未辦保存登記之土地改良物
7	449 巷 12 號	—	591010 行政區調整	136.14		未辦保存登記之土地改良物
			合計	865.48	416.24	
計算結果	**A/(A+B)≧1/2　　863.01/(863.01+416.24)=67.46≧1/2…OK** A：更新單元內屋齡達30年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達30年之建築投影面積					

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌（中山路二段）	建號	坐落地號	基地面積(㎡)	各建物投影面積	得計入檢討之建物投影面積(㎡)	備註
1	451 號	100	9	869.81	250.05	869.81	合法建築物以其坐落之基地面積，計其建物投影面積
2	449 巷 4 號	101	11	119.82	83.75	119.82	
3	449 巷 6 號	102	12	120.02	94.64	120.02	
4	449 巷 8 號	103	13	130.03	98.00	130.03	
5	449 巷 10 號	104	14	129.29	94.08	129.29	
6	449 巷 2 號	—	—	—	106.75	106.75	未辦保存登記之土地改良物（已扣除建物坐落現有巷道內之部分面積）
7	449 巷 12 號	—	—	—	135.74	135.74	
建築物總投影面積(A0)						1,611.46	
更新單元面積扣除已指定建築線之現有巷道面積(A1)						2,175.93－550.61＝1,625.32	
一般平地之空地比：A0/A1≧ 1/3 計算式						**1,611.46/1,625.32＝99.15%≧1/3…OK**	
計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比：A0/A1≧ 1/3 2.法定山坡地之空地比：A0/A1≧ 1/2 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者：A0/A1≧ 1/4 A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。						

※檢附文件及認定方式：

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

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：

（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）

評估指標	自行檢核	審查結果
（一） 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	■符合	□符合
（二） 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（三） 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（四） 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	□符合	□符合
（五） 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	□符合 第___款	□符合
（六） 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 ㎡，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 ㎡或該公共設施用地之 50%。	□符合 第___款	□符合
（七） 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 3、位於面積達 1000 ㎡以上之廣場 100m 範圍內。	□符合 第___款	□符合
（八） 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 ㎡以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	□符合	□符合

（九） 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。 (2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。 2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。	■符合 第 1 款 第 1、2 項	□符合
評　估　結　果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。	■符合 第 1、9 款	□符合
申請人及建築師、專業技師或機構（第 1 、 9 款檢附簽證無誤） 楓韻開發股份有限公司　　三門聯合建築師事務所 （請加蓋公司大小章）		
審查結果： □符合 □不符合（說明：　　）		

其他土地改良物門牌檢索查詢：

（一）門牌：新北市中和區中山路二段 449 巷 2 號

平河村029鄰中山路二段４１３巷2弄2號 的變動歷史如下		
編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0610608初編		平河村029鄰中山路３１１巷2弄2號
0630630整編	平河村029鄰中山路３１１巷2弄2號	平河村029鄰中山路二段４１３巷2弄2號
0680101整編	平河村029鄰中山路二段４１３巷2弄2號	平河村029鄰中山路二段４４９巷2號

平河里023鄰中山路二段４４９巷2號 的變動歷史如下		
編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0680101行政區調整	平河村029鄰中山路二段４４９巷2號	平河里029鄰中山路二段４４９巷2號
0680901行政區調整	平河里029鄰中山路二段４４９巷2號	平河里009鄰中山路二段４４９巷2號
0740401行政區調整	平河里009鄰中山路二段４４９巷2號	平河里010鄰中山路二段４４９巷2號
0820628行政區調整	平河里010鄰中山路二段４４９巷2號	平河里023鄰中山路二段４４９巷2號
0991225行政區調整	平河里023鄰中山路二段４４９巷2號	平河里023鄰中山路二段４４９巷2號

（二）門牌：新北市中和區中山路二段 449 巷 12 號

平河村029鄰中山路二段４１３巷2弄１２號 的變動歷史如下		
編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0591010行政區調整	平河村009鄰中山路３１１巷2弄１２號	平河村030鄰中山路３１１巷2弄１２號
0600603行政區調整	平河村030鄰中山路３１１巷2弄１２號	平河村029鄰中山路３１１巷2弄１２號
0630630整編	平河村029鄰中山路３１１巷2弄１２號	平河村029鄰中山路二段４１３巷2弄１２號
0680101整編	平河村029鄰中山路二段４１３巷2弄１２號	平河村029鄰中山路二段４４９巷１２號

平河里023鄰中山路二段４４９巷１２號 的變動歷史如下		
編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0680101行政區調整	平河村029鄰中山路二段４４９巷１２號	平河里029鄰中山路二段４４９巷１２號
0680901行政區調整	平河里029鄰中山路二段４４９巷１２號	平河里009鄰中山路二段４４９巷１２號
0740401行政區調整	平河里009鄰中山路二段４４９巷１２號	平河里010鄰中山路二段４４９巷１２號
0820628行政區調整	平河里010鄰中山路二段４４９巷１２號	平河里023鄰中山路二段４４９巷１２號
0991225行政區調整	平河里023鄰中山路二段４４９巷１２號	平河里023鄰中山路二段４４９巷１２號

資料來源：新北市民政地理資訊查詢系統—歷史門牌檢索

（表 1-2）指標檢核表

一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積檢核表：

棟別	建物門牌	使用年份	構造別	土、木、磚、石造及 30 年以上加強磚造建築物樓地板面積（㎡）	
				是(**A**)	否(**B**)
1	中山路二段 451 號	53 年 12 月 31 日	加強磚造	500.10	304.61
2	中山路二段 449 巷 4 號	61 年 08 月 17 日	加強磚造	167.49	127.49
3	中山路二段 449 巷 6 號	61 年 05 月 00 日	加強磚造	189.28	207.53
4	中山路二段 449 巷 8 號	58 年 01 月 00 日	加強磚造	196.00	231.58
5	中山路二段 449 巷 10 號	58 年 01 月 00 日	加強磚造	188.16	230.92
6	中山路二段 449 巷 2 號	610608 門牌初編	加強磚造	270.20	
7	中山路二段 449 巷 12 號	591010 行政區調整	加強磚造	425.52	
			合計	1,936.75	1,102.13
更新單元內全部建築物樓地板面積(**A+B**)				3,038.88	

計算結果	**A/(A+B)≧1/2** **1,936.75/(1,936.75+1,102.13)＝63.73%≧1/2...OK** A：土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積 B：除 A 類以外構造物之樓地板面積
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次一「擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上」。

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	（一）應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別、日期及樓地板面積為準。 （二）輔以實測地形圖或航測圖檢核。 （三）若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說 （四）應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本(影本請加蓋與正本相符) □實測地形圖或航測圖（比例尺不得小於 1/1000） ■其他相關證明文件

九、更新單元屬遭受重大災害情形之虞者：

(一)更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一，且棟數比例達 1/2 以上者：(請就下列選項勾選)

■於 78 年 5 月 5 日修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，且依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案初步評估有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。

■建築物耐震係數不符合現行建物耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。

檢　　核　　表

建物棟別	建築物門牌	建物是否遭受重大災害之虞者(棟數)	
		是(**A**)	否(**B**)
1	中山路二段 451 號	○	
2	中山路二段 449 巷 4 號	○	
3	中山路二段 449 巷 6 號	○	
4	中山路二段 449 巷 8 號	○	
5	中山路二段 449 巷 10 號	○	
6	中山路二段 449 巷 2 號	○	
7	中山路二段 449 巷 12 號	○	
合計	--	A=7	B=0
計算結果	**A/(A+B)≧1/2**		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者...」。		

(二)更新單元內有兩幢以上建築物，且非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺(幢數)

檢　　核　　表

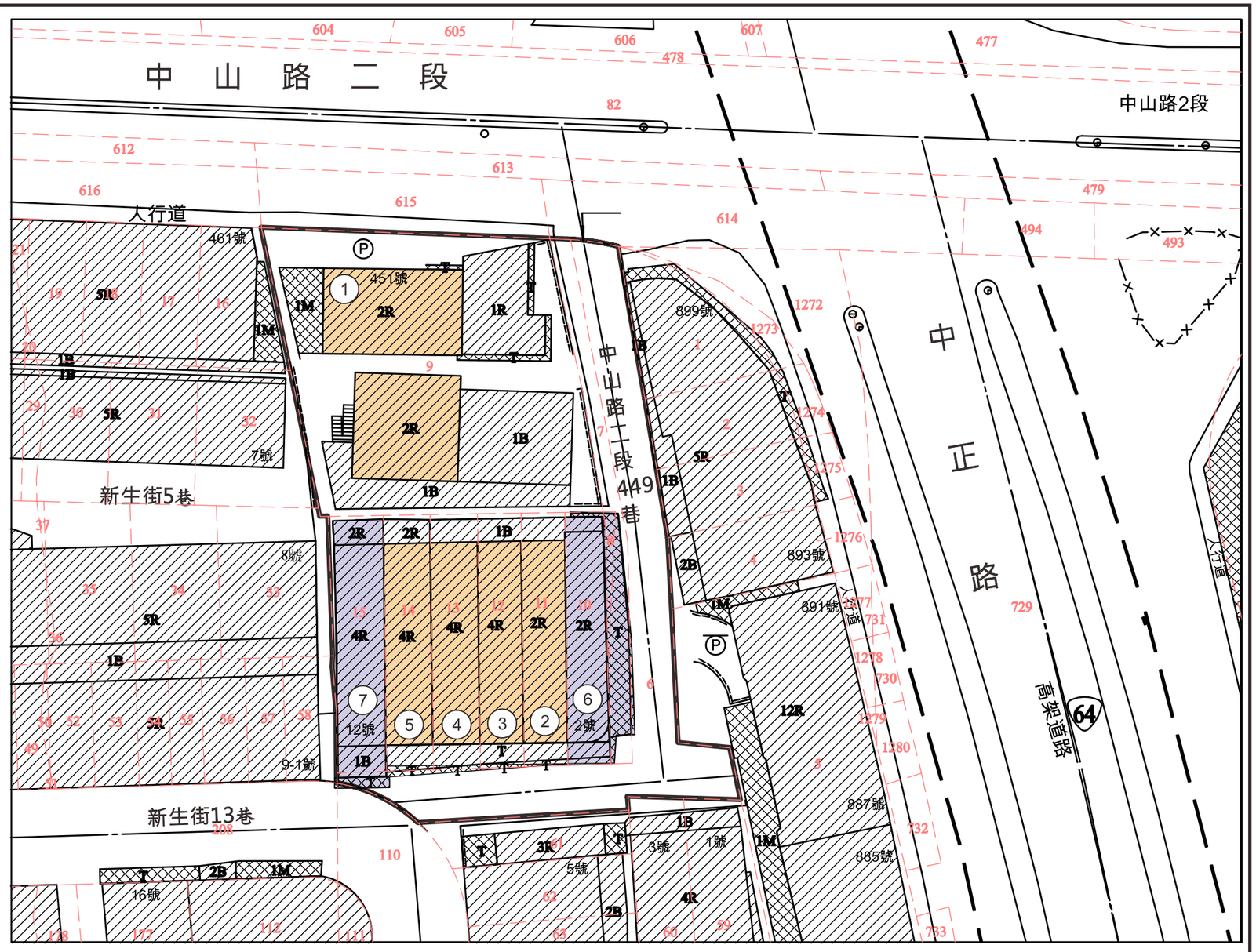
建物幢別	建築物門牌	建物有無遭受重大災害情形之虞(幢數)	
		是(**A**)	否(**B**)
合計			
計算結果	**A/(A+B)≧2/3**		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者...」。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
九、更新單元屬遭受重大災害情形之虞者。	（一）使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 （二）相關技師公會或學術團體出具之鑑定證明。 （三）建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 （四）應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 ■其他相關證明文件

合法建築物	
編號	門牌
1	中山路二段451號
2	中山路二段449巷4號
3	中山路二段449巷6號
4	中山路二段449巷8號
5	中山路二段449巷10號
6	中山路二段449巷2號
7	中山路二段449巷12號

指標檢討-比例皆達1/2以上	
指標一	30年以上加強磚造建築物之總樓地板面積



圖例及說明

更新單元範圍　合法建築物　其他土地改良物

指北

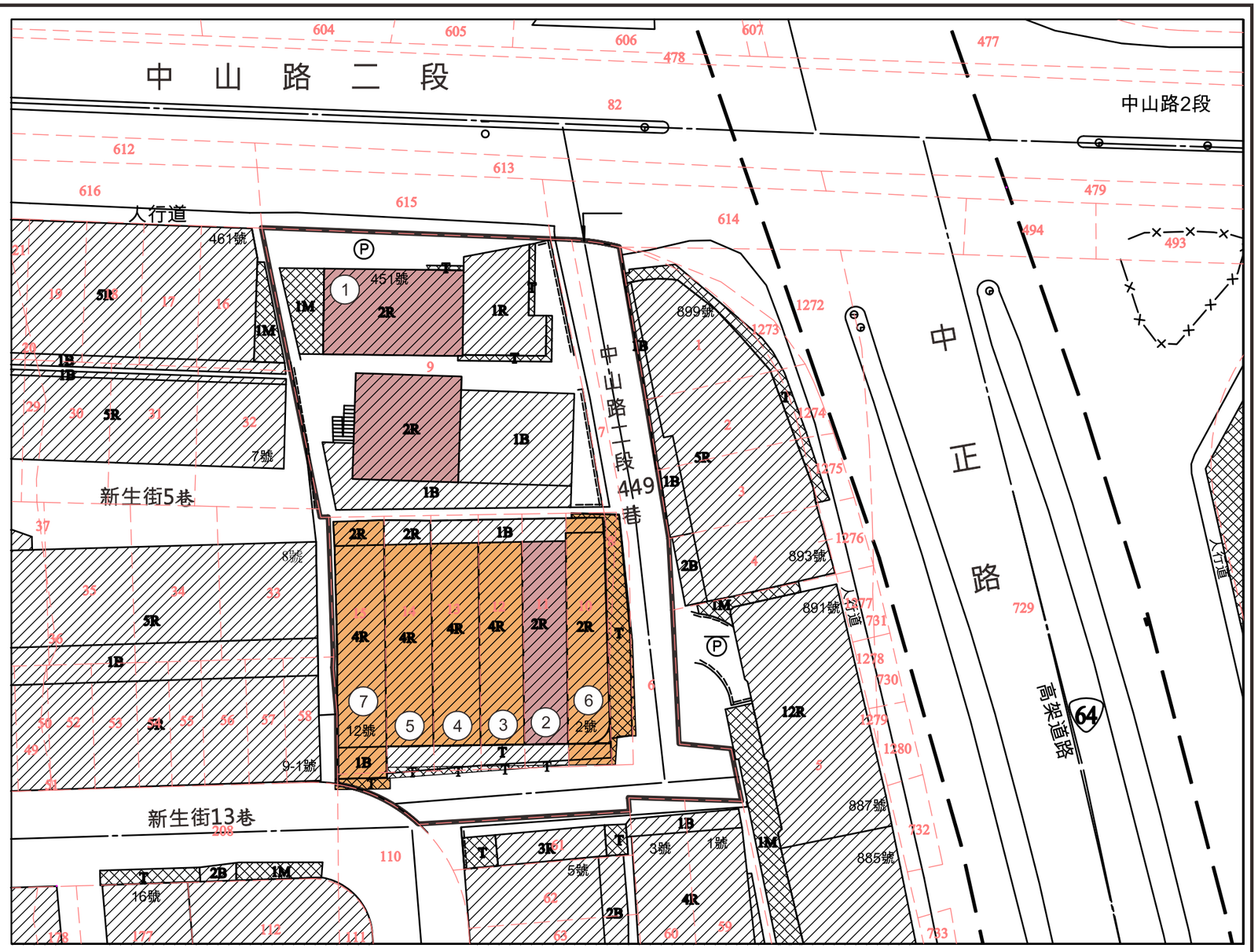
N

附圖-1、自行劃定都市更新單元相關證明-指標一

合法建築物	
編號	門牌
1	中山路二段451號
2	中山路二段449巷4號
3	中山路二段449巷6號
4	中山路二段449巷8號
5	中山路二段449巷10號
6	中山路二段449巷2號
7	中山路二段449巷12號

指標檢討-比例皆達1/2以上	
指標九	更新單元屬遭受重大災害情形之虞者： 依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案初步評估有疑慮或卻有疑慮者

※詳台灣省結構工程技師公會
依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案
鑑定報告書



圖例及說明

更新單元範圍　危險度應有疑慮者　危險度確有疑慮者

指北

附圖-2、自行劃定都市更新單元相關證明-指標九

附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司 楓韻開發顧問股份有限公司 申請新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	○	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		○
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		○
4	本案是否需辦理環境影響評估		○
5	本案是否需辦理容積移轉審查	○	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		○
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		○
8	本案是否需辦理廢水或改道		○
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		○
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		○
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	○	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		○
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		○

實施者：楓韻開發股份有限公司　　簽章

中華民國 103 年 10 月 30 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。

附錄參、實施者證明文件

（一）公司變更登記表

共 4 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更時請打V

變更預查編號	
公司統一編號	2 5 1 3 9 3 3 2
公司聯絡電話	（　　）
僑外投資事業	V 是 □ 否　公開發行 □ 是 V 否
陸資	□ 是 V 否
原名稱	楓韻開發　股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱(變更後)	楓韻開發　股份有限公司		
V	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	（ 106 ）台北市大安區義安里敦化南路２段 99 號 28 樓		
	三、代表公司負責人	徐　楓	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元		
	七、股份總數	13,550,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 13,550,000 股 2. 特別股 股
	九、董事人數任期	3 人 自 102 年 6 月 10 日 至 105 年 6 月 9 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 102 年 6 月 10 日 至 105 年 6 月 9 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	100 年　5 月　31 日		

※變更登記日期文號　10287646800　※檔號

公務記載蓋章欄

新北市政府 102.9.-5 公司登記表專用章(5)

（一）申請表一式二份，於核轉後一份存核轉單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金等致公司資本不實，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。

楓韻開發　股份有限公司變更登記表

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

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

十四、被併購公司資料明細

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

有續頁請打V　V

無續頁請打V　□

公務記載蓋章欄

新北市政府 102.9.-5 公司登記表專用章(5)

10287646800

商 1302 - 2網

楓韻開發　　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1.	H701010	住宅及大樓開發租售業。
	2.	H701020	工業廠房開發租售業。
	3.	H701040	特定專業區開發業。
	4.	H701050	投資興建公共建設業。
	5.	H701060	新市鎮、新社區開發業。
	6.	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業。
	7.	H701080	都市更新重建業。
	8.	H701090	都市更新整建維護業。
	9.	H702010	建築經理業。
	10.	H703090	不動產買賣業。
	11.	H703100	不動產租賃業。
	12.	H703110	老人住宅業。
	13.	H705010	國有非公用財產代管業。
	14.	E801010	室內裝潢業。
	15.	F401010	國際貿易業。
	16.	J503010	景觀、室內設計業。
	17.	JE01010	租賃業。
	18.	I103060	管理顧問業。
	19.	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

有續頁請打V [v]

無續頁請打V [ ]

公務記載蓋章欄

臺北市政府 102. 9. -5 公司登記表專用章(5)

10287646800

商 1302 - 3網

楓韻開發　　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	董事、監察人或其他負責人名單			
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
	1	董事長	徐楓		12,000,000 股
		( ) Flat A,23/F,Block 2,Garden Terrace,8A Old Peak Road,Hong Kong			
	2	董事	李		12,000,000 股
		(241)新北市三重區中正北路145巷6弄9號5樓			
	3	董事	林		12,000,000 股
		(235)新北市中和區安順里24鄰保健路106巷44號			
	4	監察人	顏		0 股
		(106)台北市大安區和平東路2段96巷15弄22之4號			

變更時請打V	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	1 ~ 3	英屬維京群島商 OCEANFAR LIMITED	1499693
		( ) P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands		

有續頁請打V [ ]

無續頁請打V [v]

公務記載蓋章欄

臺北市政府 102. 9. -5 公司登記表專用章(5)

10287646800

商 1302 - 4網

（二）代表人身分證


中華民國國民身分證
僅供楓韻開發(股)公司新北市中和區民樂段都市更新案使用
姓名 徐 楓
出生年月日 民國 39 年 8 月 17 日
性別 女
發證日期 民國95年9月12日（北市）換發
僅供證明使用拆具其他效力
父 徐 明 母(生) 楊 素 英
配偶 [redacted] 役別
出生地 臺灣省臺北縣
住址 [redacted]
僅供楓韻開發(股)公司新北市中和區民樂段都市更新案使用
僅供證明使用拆具其他效力

附錄肆、公寓大廈規約（草案）

本○○○○公寓大廈訂定規約係依據內政部 103.04.30 台內營字第 1030803180 號令修正後之版本，自中華民國 103 年 07 月 01 日生效，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】
〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

（一）規約

公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

（二）規約草約

1. 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】
2. 規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】
3. 規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

（三）規約範本

1. 規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】
2. 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

（一）規約之內容如訂定管理組織（管理委員會或管理負責人）之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。

（二）規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

（一）非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
7. 糾紛之協調程序。

（二）載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

（1）公寓大廈本身所占之地面。

（2）連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。

（3）公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。

（4）約定專用有違法令使用限制之規定者。

（5）其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

2. 約定事項有違反法令之規定者。

（三）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1. 區分所有權人會議之開議及決議額數

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。【第三十一條】

2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】

3. 召集人與管理負責人之互推方式

公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

（四）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】

2. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3. 開放空間及退縮空地供營業使用
開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。【第十六條第二項】

4. 住戶飼養動物
住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5. 區分所有權人會議召集人之任期
無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期
管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7. 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權
公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8. 管理委員會職務委辦之授權
公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

（五）《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1. 分幢或分區成立管理委員會
非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。【第二十六條第一項】

2. 管理委員會之籌組運作規範
主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第二十九條第二項】

（六）區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權
共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。【第十一條第一項】

2. 公共基金繳納標準及運用之授權
區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

（一）規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

（二）規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

（三）規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第 1 選項準用之。

（四）經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

（一）規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。

（二）第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈管理委員會組織章程〕。

（三）第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈財務管理規定〕。

（四）有關公寓大廈停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈停車空間使用管理規定〕。

貳、本文

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

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標

的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

■1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

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

■1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

□2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

■3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4.停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

□3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

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

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

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

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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

■1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

■1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：_____。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

□1.無其他共用設施設置。

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

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

□1.依建築法相關規定辦理。

■2.管理負責人或管理委員會應於 1 個月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

□2.其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

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

□1.依建築法相關規定辦理。

■2.該區分所有權人應於 1 個月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開＿＿次（至少一次）。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

（1）發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條　區分所有權人會議之開議

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

■1.會議主席產生之優先順序：

（1）由召集人擔任。

（2）由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

（一）規約之訂定或變更。

（二）公寓大廈之重大修繕或改良。

（三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

（四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

（五）約定專用或約定共用事項。

（六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

（七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

■2.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例

合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

□3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第八條　區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條　會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

（一）主任委員一名。

（二）副主任委員___名。

（三）財務委員（負責財務業務之委員）___名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）___名。

（五）委員___名。

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

■1.採不分配方式為之。

□2.採分層劃分：自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名。

□3.採分棟劃分：___棟___名；___棟___名；___棟___名。

□4.採分區劃分：___區___名；___區___名；___區___名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

□1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

■2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

（三）主任、財務及監察等委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

（四）主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

二、管理委員及職位之選任

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

■1.（1）委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

（2）委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5.管理委員之其他選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

（二）主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

□2.由副主任委員遞補。

□3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由＿＿＿委員行使主任委員職務。

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

□1.由主任委員於管理委員中選任之。

■2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

■1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期一年。

□2.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期二年。

□3.自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期＿＿年＿＿月（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

（二）管理委員之罷免

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

■（1）應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□（2）管理委員職務之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇（1）之情形）

■（1）應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署之。

□（2）管理委員之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.為無給職。

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

□3.管理委員其他報酬給付方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

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

■1.應每二個月乙次。

□2.應每___個月乙次。

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

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

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

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數決議通過。

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

□3.討論事項應經全體管理委員　　以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：　　。

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

■1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4.　　出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：　　。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

（三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

（四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

（五）區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

（六）本公寓大廈公告欄設置於＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條　管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣＿＿＿＿＿＿元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

（一）公共基金。

（二）管理費。

二、管理費之收繳

（一）管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

■3.各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□4.管理費之其他分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

（二）管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

（三）管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

（一）公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

（二）每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣 貳 萬元以上（含），經 30 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 6 %計算。

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

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

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

（一）委任或僱傭管理服務人之報酬。

（二）共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

（三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

（四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

（五）稅捐及其他徵收之稅賦。

（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

（一）每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

（二）因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

（三）共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

（四）供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.新臺幣十萬元以上。

□2.逾公共基金之百分之五。

□3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4.其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止。

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

■1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、＿＿＿委員、＿＿＿＿委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

（一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

（二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

（三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

（四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.住戶不得飼養動物。

□3.飼養動物之其他規定：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

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

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

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

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

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

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

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

第六章　　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之＿中和＿為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

（二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

（三）住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

（四）住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣 （市） 主管機關處理，要求其回復原狀。

（五）住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

（一）積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

（二）違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

□1.詳如附件六。

■2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

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

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

□2.其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十條　管理維護計畫

一、住戶費用負擔及收支基準

（一）為充裕部分在管理上必要經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定，向管理委員會繳交「公共基金」及「管理費」。

（二）「管理費」由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

（三）「管理費」已足敷第十八條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費 20%收繳，其金額達 2 年之管理費用時，得經過區分所有權人會議停止收繳。

（四）區分所有權人若在規定日期前未繳納應納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳金額另收取遲延利息，以未繳金額年息 10%計之。

二、停車位之管理

（一）本公寓大廈總共規劃 108 輛平面式汽車停車位、104 輛平面式機車停車位及平面式自行車停車位 25 部。

（二）本公寓大廈總共規劃垃圾裝卸停車位 1 部，不得計入法定停車位數量，且不得銷售移轉。

（三）設置之機車停車位及自行車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

三、外觀管理規定

（一）屬於本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

1. 空調室外機及熱水器：空調室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
2. 廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。
3. 各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、外推加窗或加蓋行為。
4. 各層樓梯間、地下室車道、公告區域等，不得放置任何私人物品，否則得代為清除。
5. 公告欄：除公共室外之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。
6. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

（二）上述事項不落於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反，起造人或管理委員會可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生相關費用則由該住戶自行負擔。

四、其他事項

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

（二）區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

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

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

（六）本公寓大廈公共欄設置於一樓門廳處。

（七）有關機房、陽台、人行步道、公益設施、公共空間與挑空樓層部分，請建管住納入使用執照注意事項附表列管，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移轉說明相關事項。

（八）本規約中所述之鐵、鋁門窗係指起造人所施作鐵、鋁門窗。除此之外不得增設任何鐵鋁門窗。

（九）本公寓大廈規劃之垃圾集中處理室、管委會空間、雨水回收機房等，屬於法

令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議不得擅自變更作其他使用。

五、特別約定事項

（一）人行步道管理

本公寓大廈法定空地留設無遮簷人行步道部分（面積 520.23 平方公尺），乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得約定專用部分。

由公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用性質，應設置告示牌標示人行步道範圍，並明確標示留設面積、位置。

（二）公益設施管理

1. 本公寓大廈留設社區公益設施於地上 2 樓，設置會議室及圖書空間等多功能公益空間，規劃作為都市更新事業計畫中公共使用之空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，將來使用方式須經區分所有權人會議決議，且非經主管機關同意不得擅自變更作其他用途，並開放工作鄰里不特定居民使用。
2. 公益設施產權登記為全體區分所以權人共用，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
3. 本公寓大廈於人行出入口設置告示牌，以標示此處設置有開放公共使用之社區公益設施空間，且於地上一層樓、電梯口處設置相關平面配置圖標示相關位置，以利居民使用。
4. 本社區公益設施由本公寓大廈管理委員會負責維護，其管理維護、開放時間及收費標準等相關使用規範應比照住戶合理訂定並依「社區公益性設施開放管理辦法」辦理，有未盡事宜，本公寓大廈管理委員會應予增訂、修改並公布實施之。
5. 公益設施管理單位：本公寓大廈管理委員會應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。

（三）社區公益性設施開放管理辦法

1. 依據：新北市政府「都市更新建築容積獎勵核算基準及相關法令辦理」
2. 目標：
   （1）執行政府法令資源分配執行與配套措施。
   （2）維護公共社會資源合理配置，確保大眾生活品質。
3. 實施對象
   （1）社區住戶
   （2）社區住戶以外之週邊社區不特定人士。（以下統稱非住戶）
4. 預期效益
   （1）確保社會大眾品質
   （2）社會資源合理配置使用
   （3）建構完善社會服務體系
   （4）整合政府民間資源，互相搭配運用及符合法令宗旨
   （5）提升社區價值。
5. 管理單位與組織功能

   管理組織權責單位：社區管理委員會組織成立前管理單位為「起造人」，社區管理組織成立後則為「社區管理委員會」。

   管理組織功能：

   （1）各設施空間管理辦法、細則之訂定，及維護費用之檢討與費用來源負擔分配。

   （2）設施空間之清潔、維護、修繕、一般改良及周圍之安全等事項，另對設備之點收及保管，以維護設施全面性管理。

   （3）設施收益及其他費用收支、保管及運用。會計報告及其他管理事項之提出與公告。

   （4）其餘依政府法令應執行事項之執行與資料提供。
6. 服務時間與收費標準

   為有效管理社區公益設施，並能維護場內秩序及使用者付費之觀念，固定訂定下列標準，管理單位得依實際需求，修訂本標準。

   （1）開放時間：

   ■周一至周五：08：30－11：30；13：30－20：30

   ■周六及周日：10：00－21：00

   （2）收費建議：

   ■社區住戶於繳交管理費後本社區管理委員會依坪數交付住戶使用卡（限當月內使用）。

   ■每坪兌換一點，每點點數可使用服務設施一小時之使用時間。

   ■非本住戶欲使用社區公益設施，需至服務櫃台購票憑票入場。

   收費標準：

   會議室：週邊社區有集合需要時得於一週前向管委會提出申請，每小時酌收清潔水電費100元。

   圖書閱覽室：每人每小時酌收20元。
7. 附則

   （1）本管理辦法應於社區管理組織成立時列入交代並須列入社區規約中，並不得違背本辦法「依據」之相關法令。

   （2）本辦法於承受人簽署同意後，於公寓大廈區分所有權人會議前應視為規約之部分，除應依法令規定辦理外，如起造人與政府單位（法令）已有約定時，從其約定。

   （3）本辦法有未盡事宜管理單位得依需要修正或另頒發補充規定。

六、銀級綠建築標章之管理規定

（一）本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請 通過綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、汙水垃圾改善等六項

指標，有效期限為3年，期滿前3個月以內必須申請繼續使用。

（二）本公寓大廈為取得綠建築標章之建築物，其建築物後續使用，有涉及指標項目或綠建築等級變更者，或於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，應由建築物所有權人或使用人檢附原標章申請人同意及依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第四點規定相關書圖文件，像評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。

（三）本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、法定空間及屋頂綠化量、法定空地舖面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾集中處理室、雨水回收機房、垃圾分類等其他類似行為。

（四）各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

（五）綠建築管理維護計畫

1. 綠建築設施內容

內容請詳附錄陸、綠建築指標相關檢討圖說。

2. 綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

3. 綠建築設施管理維護計畫書

於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書（以下簡稱執行計畫書）。

執行計畫書應載明下列事項：

（1）管理人姓名、職業、住址、身分證號碼

（2）綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項

（3）管理維護方式

（4）管理維護金額及支用管理辦理方式

（5）專戶儲存等有關事項

（6）其他管理維護執行有關事項

4. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：

（1）綠建築設施維修或更新費用

（2）綠建築設施更新或保養所需費用

（3）綠建築設施所需水電及清潔費用

（4）僱用管理、清潔及維修人員費用

（5）其他有關管理維護所需費用

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

（1）所有權人會議決議事項之執行

（2）定期會議及臨時會之召集

（3）管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支

（4）預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告

（5）管理人員之僱用、監督

（6）共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項

（7）共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處

（8）管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說之保管

（9）其他規約所定事項

管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」連續申請5期綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。

7. 綠建築補充內容說明：

（1）管理維護基金以綠建築保證金x5%計算。

綠建築保證金：391.67 ㎡x16,980x5倍＝33,252,783（元）

綠建築管理維護費用：33,252,783（元）x5%＝1,662,640（元）

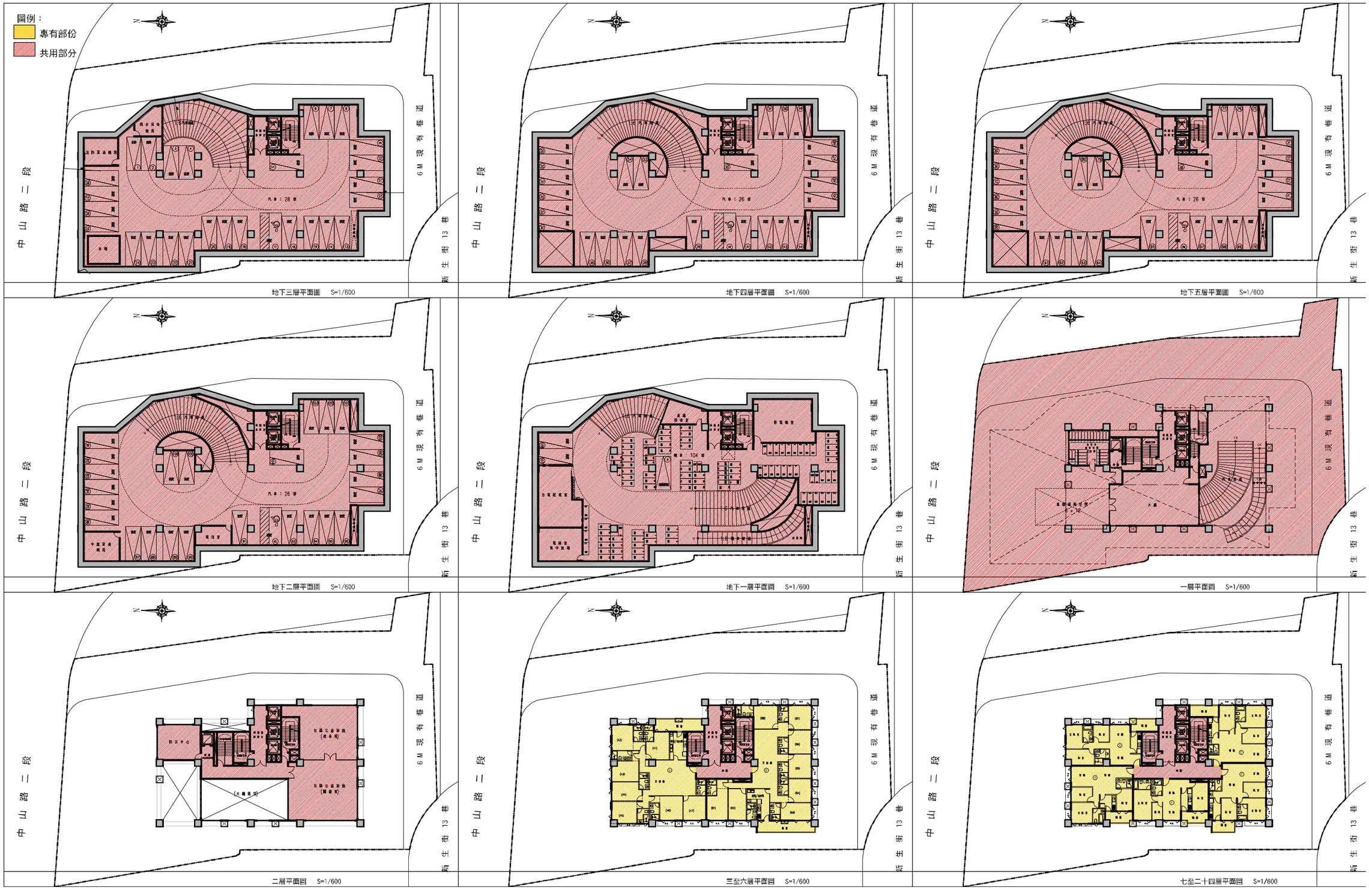
（2）保用15年。

（3）綠建築設備管理維護方式載明至銷售契約。

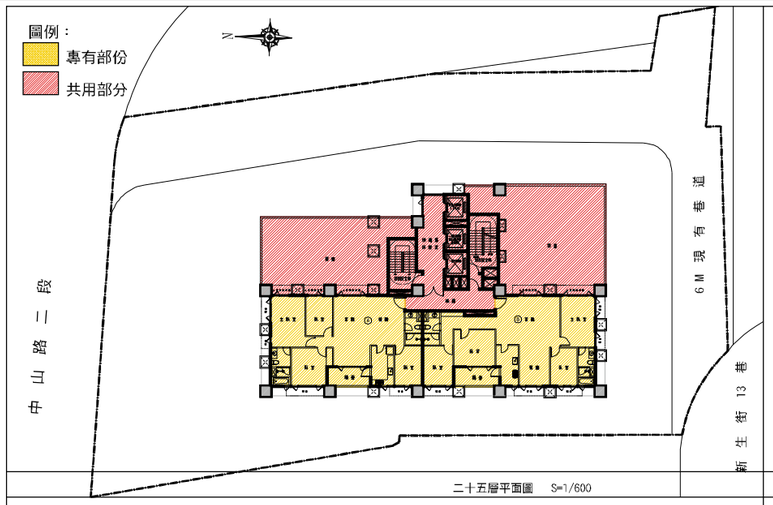
■本案所設置之綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權人轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

■各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，未經政府主管機關許可，社區公寓大廈管理委員會不得任意變更。

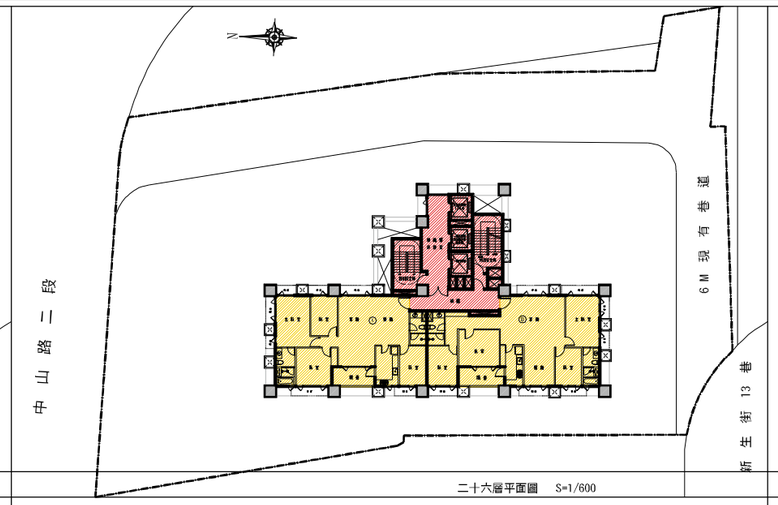
第三十一條　本規約訂立於民國○年○月○日。



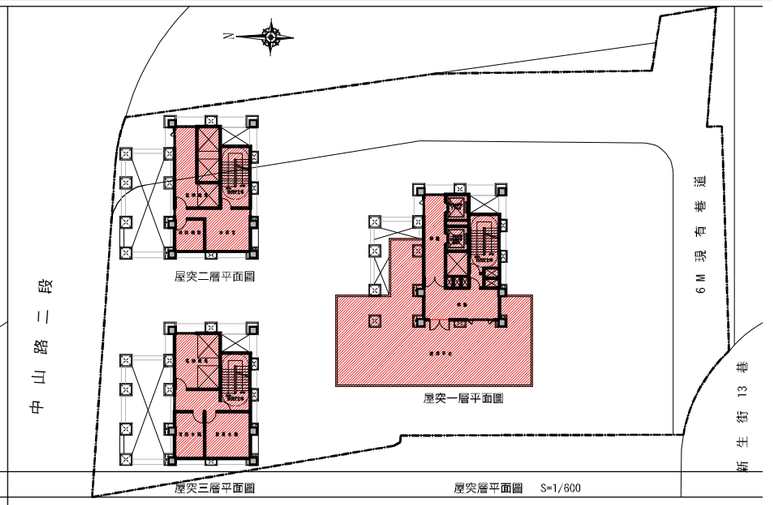
附圖-3、地上層專有共用區分圖



二十五層平面圖 S=1/600



二十六層平面圖 S=1/600



屋突層平面圖 S=1/600

附圖-4、地下層專有共用區分圖

附錄伍、建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
一、外觀牆面	正面牆	外觀採山型磚或高級磁磚搭配石材設計	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社 冠軍、馬可貝里、伊奈、三洋	三級
	背面牆			三級
	側面牆			三級
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間(內部灌漿) 牆面刷環保乳膠漆	普聖實業有限公司 創加實業有限公司 詠星興工程有限公司 俊丞工程有限公司 ICI、虹牌、青葉	三級
	一樓門廳	天然石材搭配其他裝修飾材整體造形設計	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社	三級
	2F 以上梯廳	石材及拋光石英磚搭配木作裝飾	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社	三級
	公共樓梯間	環保水泥漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級
	1F 店面室內空間	環保水泥漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級
	2F 以上室內空間	環保水泥漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級
	浴廁	岩面磚	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬	三級
	陽臺	防霉抗菌磁磚	冠軍、馬可貝里、伊奈、三洋	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI、虹牌、青葉強生、鍾淵、美特耐	三級
三、地坪〈含門檻〉	一樓門廳	舖設天然石材搭配拋光石英磚及其他裝修飾材整體造形設計	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社吉喆有限公司	三級
	1F 以上梯廳	高級拋光石英磚或石材舖設	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社吉喆有限公司	三級
	公共樓梯間	高級止滑石英地磚	精工、全新、白馬、廷維	三級
	1F 店面室內空間	進口花崗石或大理石材	連友大理石有限公司、翔聯企業股份有限公司、斐鉦企業社	三級
	2F 以上室內空間	高級拋光石英磚	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬	三級
	浴廁	採止滑地磚	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬	三級
	陽臺	防滑石英磚	精工、全新、三和、白馬	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
	地下室	EXPOXY	樹昌興業有限公司 大信防水工程公司 永逢春工程行 鴻勝樹脂有限公司	三級
	屋頂	整體粉光+自黏性防水膜+PS隔熱板+鋼筋網+混凝土+仿古磚	樹昌興業有限公司 大信防水工程公司 永逢春工程行 鴻勝樹脂有限公司	三級
四、平頂	一樓門廳	整體造型天花及藝術燈飾	大形國際設計工程有限公司 卓見綜合企劃有限公司 揚庭工程有限公司 裕祥室內裝修有限公司	三級
	1F 以上梯廳	整體設計造型天花搭配環保、省電之高效率照明燈具	大形國際設計工程有限公司 卓見綜合企劃有限公司 揚庭工程有限公司 裕祥室內裝修有限公司	三級
	公共樓梯間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌.青葉等	三級
	1F 店面室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌.青葉等	三級
	2F 以上室內空間	平頂漆、乳膠漆加線板，廚房採用暗架天花刷防霉漆	ICI、長城、虹牌.青葉等	三級
	浴廁	暗架天花刷防霉漆	ICI、長城、虹牌.青葉等	三級
	陽臺	晴雨漆	ICI、長城、虹牌.青葉等	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI、長城、虹牌.青葉等 強生、鍾淵、美特耐	三級
五、電梯設備	—	12-17 人份.120M/min.23 停 4 台.停電時緊急發電機電源能啟動電梯設備.緊急求救按鈕.對講機.防夾門檔.故障就近樓層開啟功能.閉路電視監控系統.控制箱開關時間.照明燈及通風扇.無人乘坐時自動關閉控制.殘盲設施.點字.入口處採雙側安全門檔.防止超載裝置.電梯啟動採感應讀卡系統.另設按錯取消功能(緊急升降機除外).門框採小型門框加異型石材及鏡面不銹鋼蝕花門扇.車廂地坪鋪設石材.門板採用不銹	中國菱電、永大、崇友	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 （請註明使用材料之種類）	備註 （請註明廠商、品牌、規格）	自評等級 （一、二、三級）
六、浴室設備		馬桶：採用 KERAMAG、KOHLER、HCG TOTO 或同等級馬桶。 面盆：採用 KERAMAG、KOHLER、HCG TOTO 或同等級面盆 龍頭:採用 LUXE HOME、HANSGROHE GROHE HCG 或同等品之臉盆、浴缸、淋浴龍頭。 浴缸：採壓克力或鋼板塘瓷浴缸 衛浴配件：採用高級豪華系列（毛巾桿、置物架等），另配置玻璃明鏡。	KERAMAG.KOHLER.HCG.TOTO LUXE HOME.HANSGROHE.GROHE 新龍 潤鋒 隆晟 欣和光	二級
七、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1.杜邦人造石流理檯面 2.不銹鋼單洗槽 3.三口式瓦斯爐 4.烘碗機 5.冷熱單槍龍頭 6.附加烤箱、多功能籃架、淨水器	KOHLER 東禾.雅登 櫻花.佳適多	二級
八、停車設備		停車場設排氣機，自動定時開關控制風機運轉，管理方便並節約用電。 加設一氧化碳偵測器配合排風設備，隨時監控空氣品質，以維人車安全。 地坪採整體粉光並耐磨處理，牆面刷水泥漆並設警告標示。 停車場內均設自動泡沫滅火設備，以確保人員、車輛安全。 停車場入口設置 CCTV 監視系統，並於停車場內適當地點設置 CCTV 及緊急按鈕。 停車場設定點求救及無線求救閃光喇叭	NOBEL.AMANO,VITEC,SCS SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA VGSE,TSM,SOYAL,SCS， NOBEL.AMANO,VITEC,SCS NOFEL,ROOT,CEOS VITEC 晉旺 宗亞 漢軍 佑寧 澄易	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 （請註明使用材料之種類）	備註 （請註明廠商、品牌、規格）	自評等級 （一、二、三級）
九、電氣設備	總開關	各住戶採單相三線 200/110V 供電，10 迴路+無容絲斷路器或漏電斷路器。	斷路器採士林 東元 台芝 伍菱。 電線採太平洋、華新麗華、宏泰、大亞等廠牌。	三級
	各戶配備	各戶玄關燈感應延遲式整組式燈具，二樓以上公共梯廳照明皆採感應式照明設備。各房 2 燈 2 開關 3 插座。	國際、東芝、日立、羅格朗、神保等品牌	三級
	抽風設備	各浴室附贈四合一浴室暖風乾燥換氣機，並設計獨立管路排氣。	康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟	三級
	緊急供電設備	一、地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備以提高居住品質。此緊急發電機於停電時專供緊急電梯、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、安全系統等正常使用。 二、各戶冰箱、電視及一只燈具接緊急發電機電源。解決停電時食物損壞之問題，確保停電時的基本需求。。	東元.中興.大同	三級
十、通風工程及空調設備	各戶配備	採分離式空調系統規劃，將於適當位置統一劃設主機擺放區域，以維護本大樓整體立面景觀，並預留空調套管，各戶設全熱交換器。	國際、東元、歌林、禾聯、日立、三菱 康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟 阿拉斯加	三級
	地下室	地下停車場裝設一氧化碳偵測器連動通風設備，達到防災及安全保障功能。	高智、順光、泰霖 宗亞、澄易、佑寧、漢軍	三級
十一、景觀工程	植栽與綠化	植被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	老圃造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司 順興園藝有限公司 承園景觀工程有限公司	三級
	庭園與造景	整體植栽造景，原石步道自然呈現，屋頂層設置空中花園、交誼區等休閒設施	老圃造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司 順興園藝有限公司 承園景觀工程有限公司	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 （請註明使用材料之種類）	備註 （請註明廠商、品牌、規格）	自評等級 （一、二、三級）
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	一樓後圍牆除設CCTV監視及雙軌紅外線偵測感應器。 公共設備（如蓄水池、消防水池、電梯、各類泵浦、公共照明及消防保全、停車場排風系統）納入電腦監視，警示訊號連接監控主機，除不正常運轉時發生警報外，並定時列印備維護績單，提供維護管理作業。 公共水箱蓋加鎖並設監視設備，污廢水槽設水位監測器，發電機油槽設置油量不足警示，如有異常，警示訊號連接監控主機。	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA VGSE,TSM,SOYAL,SCS，宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	三級
	入口門廳	入口門廳設顯像式對講機。 社區重點位置、車道出入口採用夜視攝影機。屋頂平台出入口設監視系統。迎賓大廳、電梯車廂，採用半球型攝影機。停車場設高解析攝影機。並於管理中心採用高解析、高容量數位壓縮錄影系統，保障住戶安全。 社區重要入口設置感應式讀卡機，嚴密管制人員進出，並配有反脅迫系統。 地上停車場、地下一樓公共設施及屋頂於定點設緊急押扣、對講機，安全有保障 設置巡邏點，安全人員定時巡視並紀錄，隨時掌控安全	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA BIOSCRYPT.VITEC VGSE,TSM,SOYAL,SCS，宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	三級
	各戶大門	各戶大門:採用鑄鋁防爆門加設磁簧感知器及防盜設定與保全系統連線以防盜賊侵入	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA BIOSCRYPT.VITEC VGSE,TSM,SOYAL,SCS，宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧 東修 金亞 元帥	三級
	各戶門窗	前後門及陽台窗戶設置磁簧感知器與保全系統連線以防盜賊侵入 廚房設置瓦斯偵測器確保瓦斯使用安全	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA BIOSCRYPT.VITEC VGSE,TSM,SOYAL,SCS，宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧 大同 中華 力霸 永欣	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 （請註明使用材料之種類）	備註 （請註明廠商、品牌、規格）	自評等級 （一、二、三級）
十三、消防設備		消防設備依消防審圖，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等	國介 遠東 泰新 利達 德安 清谷	不列入自評項目
十四、視訊及網路		設光纖到府 設宅內箱設備整合視訊網路	宇通 宗亞 晉旺	

附錄陸、綠建築指標相關檢討圖說

十、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 6 樓，地上 26 樓之集合住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量指標、水資源及污水垃圾改善等 6 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2012 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得
Σrsi=45.15 分
(實際得分依標章審查結果)，因本案免評估生物多樣性指標，所以分數位於銀級 41≦RS＜48。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 綠建築標章標誌

表 1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：中和區民樂段都市更新

二、建物概要：

三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=_	BD=_	RS1=_
■	綠化量指標	TCO2c=326391.0	TCO2=706090.54	RS2=9.4(取 9 分)
■	基地保水指標	λc=0.25	λ=0.74	RS3=9.34(取 9 分)
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？		■免檢討 □合格 □不合格
		EEV=○＜EEVc=0.80？		■合格 □不合格
		0.80	EEV=0.80	$RS4_1$=2.0
		3.0	Uaw=2.75	$RS4_2$=1.0
		5.5	Uaf=4.70	$RS4_3$=1.60
		0.80	EAC=0.80	$RS4_4$=1.50
		0.70	EL=0.70	$RS4_5$=1.50
		固定耗能設備		$RS4_6$= 3.0
■	CO_2 減量指標	0.82	CCO_2= 0.67	RS5= 4.99
□	廢棄物減量指標	3.3	PI=	RS6=
□	室內環境指標	60.0	IE=	RS7=
■	水資源指標	2.00	WI=9	RS8=8.0
		Rc=○%≧自來水替代率 5%?		■免檢討 □合格 □不合格
		Vs=220≧Vc=201.18m³？		□免檢討 ■合格 □不合格
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？		■合格 □不合格
		10.0	Gi=14	RS9=3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=45.15				

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		□	□	■	□	□

五、填表人簽章：

表 2 EEWH-RS 各指標計分法

九大指標			有無	設計值		基準值		變距 Rn(註)		分級評估得分 RSi		得分上限
一、生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	R1=	_	RS1=18.75×R1+1.5=	_	0.0≦RS1≦9.0
二、綠化量指標			■	TCO_2=	706090.54	TCO_2c=	326391.0	R2=	1.16	RS2=6.81×R2+1.5=	9.4(取 9 分)	0.0≦RS2≦9.0
三、基地保水指標			■	λ=	0.74	λc=	0.25	R3=	1.96	RS3=4.0×R3+1.5=	9.34(取 9 分)	0.0≦RS3≦9.0
四、日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	R41=	0.00	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	2.0	0.0≦RS41≦9.0
		外牆隔熱	■	Uaw=	2.75		3.0	R42=	0.25	RS42=4.0×R42=	1.0	0.0≦RS42≦4.0
		玻璃隔熱	■	Uaf=	4.70		5.5	R43=	0.80	RS43=2.0×R43=	1.60	0.0≦RS43≦4.0
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	R44=	0.0	RS44=10.0×R42+1.5=	1.50	0.0≦RS44≦6.0
	照明節能		■	EL=	0.70	ELc=	0.70	R45=	0.0	RS45=10.5×R43+1.5=	1.50	0.0≦RS45≦5.0
	固定耗能設備		■	Eqi=	3.0	Ui=	_	_	_	RS46=Σ（Eqi×Ui）=	3.0	0.0≦RS46≦4.0
五、CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.67	CCO_2c=	0.82	R5=	0.18	RS5=19.40×R5+1.5=	4.99	0.0≦RS5≦8.0
六、廢棄物減量指標			□	PI=	_	PIc=	3.30	R6=	_	RS6=13.13×R6+1.5=	_	0.0≦RS6≦8.0
七、室內環境指標			□	IE=	_	IEc=	60.0	R7=	_	RS7=18.67×R7+1.5=	_	0.0≦RS7≦12.0
八、水資源指標			■	WI=	9.0	WIc=	2.0	R8=	3.5	RS8=2.50×R8+1.5=	8.0	0.0≦RS8≦8.0
九、污水垃圾改善指標			■	GI=	14.0	GIc=	10.0	R9=	0.4	RS9=5.15×R9+1.5=	3.56	0.0≦RS9≦5.0
合計總分 RS=ΣRSi=45.15												
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值-基準值｜÷基準值」之公式計算。												

表 3 EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

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

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

(1)基地面積：2175.93 ㎡

(2)法定建蔽率：50%

(3)法定空地面積：1087.97 ㎡

(4)土地使用分區：住宅區

2. 綠化量設計概要

地面層以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，沿街步道部分疏植闊葉大喬木，覆土深度≧1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。



圖 2-1 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主



圖 2-2 地面層景觀設計配置圖

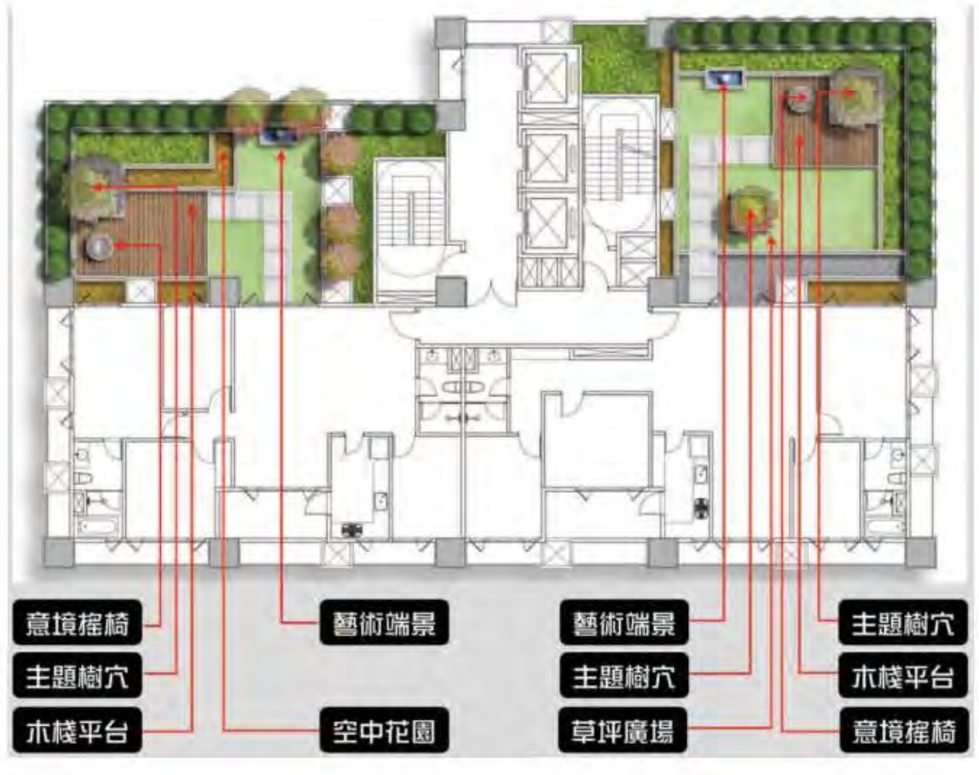


圖 2-3 25 層景觀設計配置圖

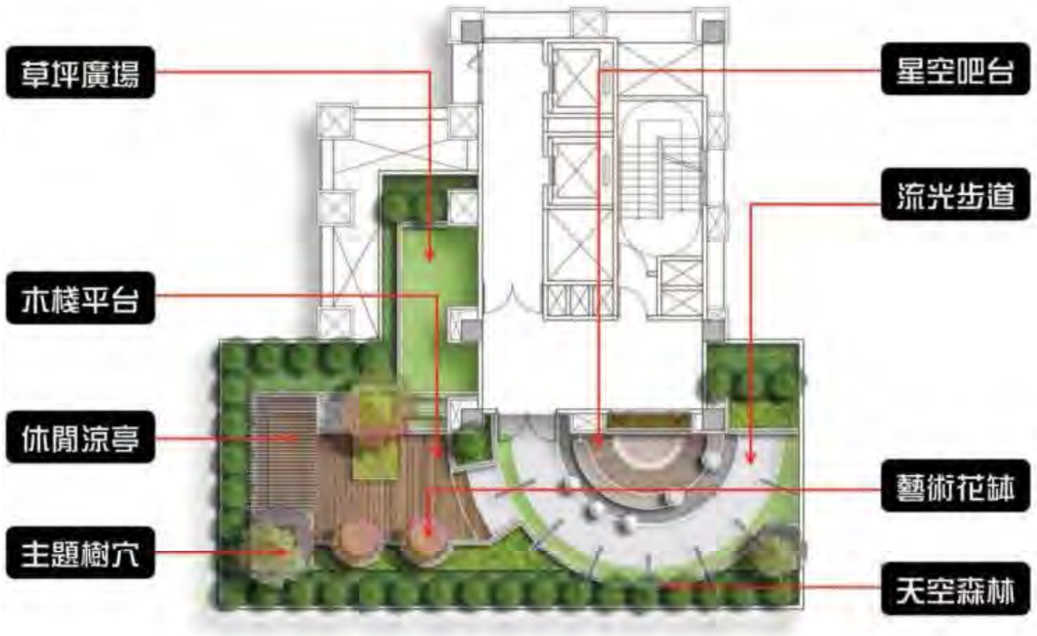


圖 2-4　屋頂層景觀設計配置圖

表 4 綠化量指標評估表

EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱： 中和區民樂段都市更新

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	146.1 ㎡	484155 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	36 ㎡	68064 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每 ㎡ 至少栽植 4 株以上)	300	429.44 ㎡	128832 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	223.69 ㎡	4473.8 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai=685524.8 kg

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=1.0。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=0.46 α=1.03
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 706090.54 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/㎡]	TCO_2c= 326391.0 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.4(取 9 分)，(0.0≦RS2≦9.0)

(三)基地保水指標

基地鑽探資料顯示本案表層為回填層，統一土壤分類為 SF, 土壤滲透係數 $k=10^{-5}$m/s，基地最終入滲率 $f=10^{-5}$m/s。

1. 保水量設計概要

由於本案土質為回填層，故本案以 Q8 滲透側溝保水設計為主要設計手法及 Q1 綠地被覆地草溝保水量設計、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤雨水截流保水量、Q7 滲透陰井設計為輔。

2. 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

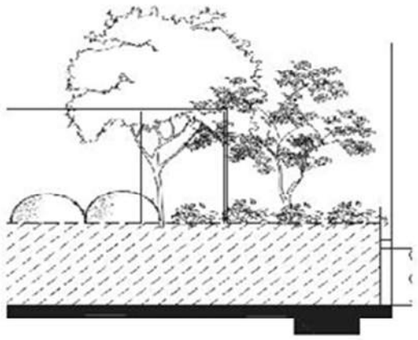


圖 3-1 Q3 花園土壤雨水截留設計概念圖

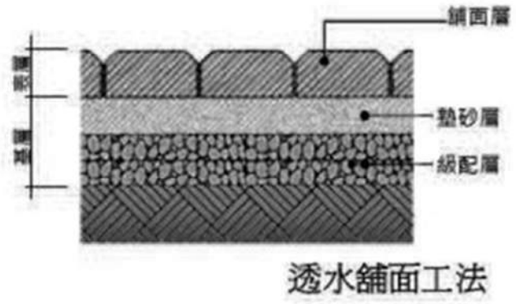


圖 3-2 Q2 透水鋪面保水設計概念圖

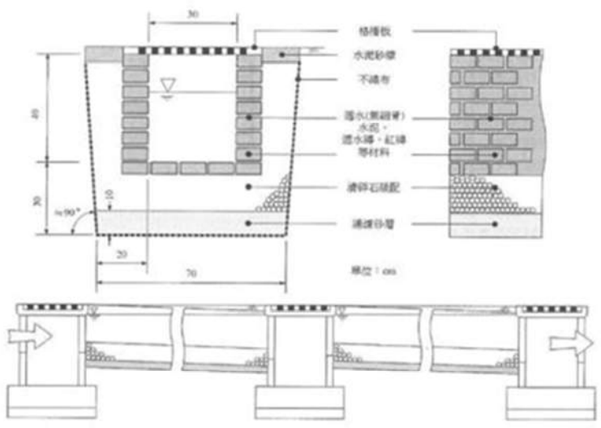


圖 3-3 Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝設計概念圖

表 5 基地保水指標評估表

EEWH-RS 基地保水指標評估表

一、建築名稱：中和區民樂段都市更新

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=SF　　土壤滲透係數 $k=10^{-5}$ m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 $f=10^{-5}$m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	122.67	105.99
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	201.65	89.63
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m^3)	519.66	164.68
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	4	10.43
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	65	1017.38
		滲透側溝材質 a	18	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi= 1388.11

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q'=\sum Q_i$ =1388.11； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=1880.0；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$=0.74
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.34(取 9 分)，(0.0≦RS3≦9.0)

(四)日常節能指標

1. 日常節能評估

(1)建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地下 6 層；地上 26 層樓之建築，主要用途係供住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。



圖 4-1　立面示意圖

(2)計算「外殼節能效率」

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

表 6 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表(參考)

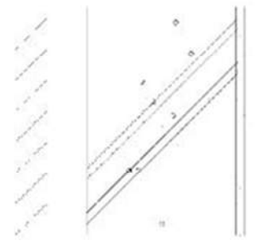
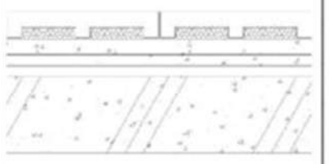
構造大樣		厚度 dx[m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率Ui=1/R [W/(㎡.K)]
	外氣膜	----	1/23.000	2.71
	花崗岩	0.0300	1/3.500	
	空氣層	----	0.086	
	鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400	
	水泥砂漿	0.0200	1/ 1.500	
	內氣膜	----	1/ 9.000	

表 7 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表(參考)

構造大樣		厚度 dx[m]	熱阻係數 1/kx [㎡・K/W]	熱傳透率 Ui=1/R [W/(㎡・K)]
	外氣膜	----	1/23.000	0.795
	水泥五腳磚(附保麗龍)	0.0200	1/1.500	
	保麗龍	0.0300	1/0.040	
	輕質混凝土	0.0100	1/0.800	
	油毛氈	0.0200	1/0.110	
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400	
	水泥砂漿	0.0150	1/1.500	
	內氣膜	----	1/7.000	

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 HWs 檢討及 SF 窗平均遮陽係數檢討，外殼玻璃可見光反射率 Gri0.25。

採 SF 計算：

WR 立面開窗率 ＝WR=0.25，故基準值為 0.35

SF=0.27< SFs 0.35

b.依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 ＝0.79 ＜ 0.80　(OK)

c.EEV 值小於 0.8，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(3)計算「空調系統節能效率」

b.依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 =0.80＜ 0.80　(OK)

c.EEV 值小於 0.8，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(3)計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令 EAC=0.80　(OK)

(4)計算「照明系統節能效率」

本案照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間及住宅等私人氣氛空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本案無自動控制功能，照明控制係數 Ci=1.0。燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數 IER=(Σni ×wi×Bi ×Ci×Di)/(Σni ×wi×ri)=0.83。

針對本案建築物的主要空間，計算其面積與 Ai 用電總功率 swj ，IDR=(Σswj)/(ΣUPDcj* Aj)=0.84。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此 β=0。EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2) =0.70≦ 0.70 (OK)。

型號規格(參考型號)示意圖	功率 (W)wi	安定器係數Bi	照明控制係數Ci	反射效率係數Di
 光源：T5-14W×1 色溫：6500K 固定方式：T-BAR式 高功率電子式安定器	14	0.8	1.0	0.9

(5)計算計算「固定耗能設備節能評估」

A、 熱水設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，故 Eq1=0.5 分。

B、 熱水管保溫得分：本案全棟熱水管無採用保溫材，故 Eq2=1.5 分。

C、 烹飪設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，故 Eq3=0.5 分。

D、 沐浴設備得分：本棟建築物均裝設淋浴及淋浴浴缸，故 Eq4=0.5 分。

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 Eq1	電熱水爐 0 分	**瓦斯熱水爐 0.5 分**	足量的太陽能熱水器 2.0 分(每戶)3.6m² 為滿分，依比例給分，與瓦斯熱水爐不能重複計分	0.5
熱水管保溫得分 Eq2	無保溫 0 分	**4.1< 保溫材 U 值(厚約 4~5mm)<4.7W/m²K，1.5 分**	保溫材 U 值(厚 6mm 以上)<4.1W/m²K，2.0 分	1.5
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐 0 分	**瓦斯爐 0.5 分**	-	0.5
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸 0 分	**淋浴浴缸 0.5 分**	淋浴 1.0 分	0.5
			合計	3.0

(6)綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明、固定耗能」四種節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2. 日常節能指標說明

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

(1) EEV 值均小於 0.80，外殼設計十分優良。

(2) EAC 空調設計免評估。

(3) EL 值小於 0.70，照明設計十分優良。

(4) 固定耗能= 3.0。

表 6 日常節能指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：中和區民樂段都市更新

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=□＜Gris=0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=□＜Uars=0.8 (w/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=2.75＜Uaws=3.50(w/m² • k)	■有	□無
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=4.70＜Uafs=5.50(w/m² • k)	■有	□無
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.8≦EEVc=0.80	■有	□無

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV 0.79))/0.80】+2.0= 2.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw) =1.0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
玻璃隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf) =160 ，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○；二級節能標章空調面積比 Ar"=○ EAC=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=1.5≦EACc=0.8	■合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=0.8≦EACc=0.8	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+ 1.5=1.5，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"= ○m²		中央空調主機總容量= ○RT	
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)= ○	Σ(HCi×COPi)= ○	c1=Rs=○
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○		
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○		c3=Rf=○
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		c4=Rp=○
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○		c5=Rt=○
EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=○≦0.8		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=○，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")= ○，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：中和區民樂段都市更新

C、照明系統 EL

1. 住宿單元部分面積 Afi'=○m²，其他居室部分面積 Afi"=○m²，令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.0				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:				
IER=0.83	IDR=0.84	β1=0	β2=0	β4=0
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.70≦ELc=0.70			■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=7.00×【(0.70-EL)/0.70】+1.0=1.5，(0.0≦$RS43_5$"≦5.0)			
系統得分	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)			

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=0.5	熱水管保溫 Eq2=1.5	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=0.5
使用率	熱水設備 U1=1	熱水管保溫 U1=1	烹飪設備 U2=1	沐浴設備 U3=1
系統得分	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=3.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=1.0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=1 .6，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)= 3.0 ，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

(五)二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地上 26 樓建築物，屬高層建築。

1.本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

形狀係數 F=1.2

平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2.本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

(1) 輕量化因子 W=0.95

(2) 採 SRC 構造，w1＝1.05。

(3) 隔間牆採用輕隔間牆，w2＝-0.1。

(4) 外牆為 RC 外牆，w3＝0。

(5) 無使用整體衛浴，w4＝0。

3.本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

(1) 耐久化因子 D=0.16

(2) 耐震力合於建築物耐震設計規範。

(3) RC 構造柱樑部位鋼筋保護層合於規範標準。

(4) RC 構造樓板部位鋼筋保護層大於規範標準 1cm。

(5) 大部分給排水管路與電信線路採明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體。

(6) 所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。

4.本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

(1) 非金屬再生建材使用係數 R=0.3。

(2) 本案採用高性能混凝土。

表 7 二氧化碳減量指標評估表

EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：中和區民樂段都市更新

建築物構造：地下 6 樓，地上 26 樓 SRC 構造住宿類建築；屬高層建築

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=○，進入最後之系統得分計算
■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	1
	2.長寬比 b	b=○	1
	3.樓板挑空率 e	e=○	1
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	1.1
	5.立面出挑 h	h=○	1.1
	6.層高均等性 i	i=○	1
	7.高寬比 j	j=○	1.05
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

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	0.03
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	0.03
	電氣通信線路 d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0.05
D=Σdi，且 D≦0.2		0.16

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 ■SRC 構造 □磚石構造	1.05	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.10	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、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		0.95		

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	1	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)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0.432	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.3						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.69

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=4.41，(0.0≦RS5≦9.0)

(六)水資源指標

1.節水設計概要說明

(1)本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)。公共空間設置自動感應充便或有節水設計之小便器，供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之自動感應水栓或自閉式水栓。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計大於 50%。

(2)本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。



圖 6-1 採用具有省水標章認證之器具

2.彌補措施規劃概要說明

(1)本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。

(2)本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。

(3)本案設置雨水利用系統一座。

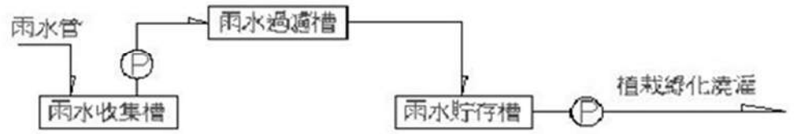


圖 6-2 雨水貯留利用設施用於綠地澆灌其流程

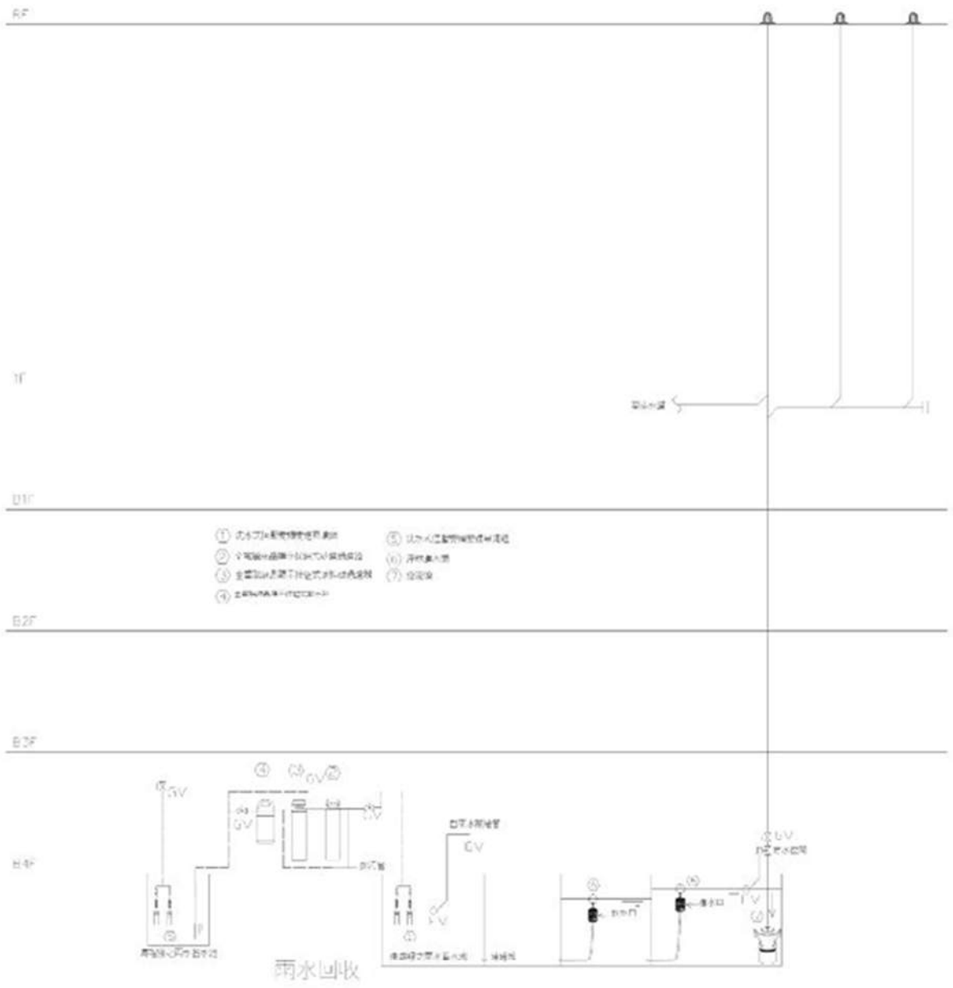


圖 6-3 雨水再利用系統昇位示意圖

表 8 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表			
一、建築名稱：中和區民樂段都市更新			
基地所在地區	新北市中和區	大型耗水設施	□有；■無
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.0
b	小便器	0.0
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	4.0
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	9.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = -

雨水利用設計量 Wd = ΣRi = -

Ws = -（Ws 以 Wr 或 Wd

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	住宅	–	--	–	--

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _ □合格 □不合格

D、雨水貯集槽 V_S = 220 標準值 V_C = 201.18 ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9.0

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=10.25，取 8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

(七)污水及垃圾改善指標

1. 所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
5. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。
6. 設置冷藏垃圾前置處理設施。
7. 設有廚餘集中設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用。



圖 7-1 密閉垃圾桶意象



圖 7-2 資源分類桶意象

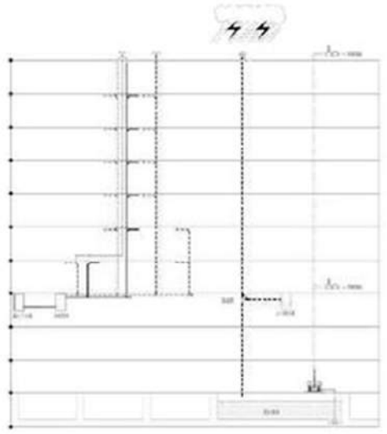


圖 7-3 雨污水分流



圖 7-4 垃圾冷藏設備

表 9 污水垃圾改善指標評估表

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：中和區民樂段都市更新

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

(八)綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。

1. 基地綠化除人行道部分疏植闊葉大喬木外，並以生態複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。

2. 由於本案土質為回填層，故本案以 Q8 滲透側溝保水設計為主要設計手法及 Q1 綠地被覆地草溝保水量設計、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤雨水截流保水量、Q7 滲透陰井設計為輔。

   藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

3. 日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。

4. 二氧化碳減量部分，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用 RC。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。

5. 水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

6. 污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶、等垃圾減量設施。

附錄柒、都市更新事業規劃委託合約書

新北市中和區民樂段6地號等10筆土地

都市更新規劃委託契約書

茲楓韻開發股份有限公司（以下簡稱甲方）委託富達都市更新股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理新北市中和區民樂段6地號等10筆土地更新單元都市更新規劃（以下簡稱本更新案）等相關工作事項，經甲、乙雙方同意訂立本契約，議定條件如下：

第一條　計畫名稱：
實施新北市中和區民樂段6地號等10筆土地都市更新事業規劃方案。

第二條　計畫範圍：
新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等10筆土地，面積共計2,175.93㎡。（詳附件一、更新單元範圍圖）

第三條　服務內容
一、擬訂可行性評估。
二、擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫。
三、協助評定三家鑑價機構鑑價結果。
四、權利變換發布實施後，協助甲方研擬、製作相關文件以通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：
（一）更新後應分配之土地、建築物。
（二）舊違章建築戶處理方案。
五、出席會議。
（一）出席公聽會，向全體所有權人說明規劃內容，並回答相關問題。
（二）計畫送審後出席各場政府舉辦之公聽會及審議會，並解說相關內容。
六、以上工作不包括相關書圖申請、場地租借、紅布條製作、文件寄發、公告登報、里辦布告欄張貼、土地及建物測量、鑑界和建築線指定、建築及土木細部設計、施工圖、建照申請、發包、監造等建築師執業內容及地政業務、融資信託業務、建築經

理業務及整合社區業務。

第四條　計畫期限：
本重建計畫方案應配合甲方之需求提送。
甲方應配合處理社區住戶整合及同意書之簽署，召開公聽會及必要會議。

第五條　服務費用及付款方式
本約服務總費用為新台幣（以下同）伍佰伍拾壹萬元整（含稅）。
其計算方式詳附件二、規劃服務費用計算說明。
（但如更新範圍變更，依變更後面積、人數重新計算服務費用。）
一、付款時程：
詳附件三、都市更新規劃服務費用付款時程、數額明細表。
二、付款方式：
每期工作完成後，由乙方以書面請款單及發票於當月25日前通知甲方請求付款，甲方於接獲乙方通知並於審閱期3個工作日內確認無誤後，應於次月10日以現金(或即期票)支付50%，另50%以再次月10日為到期日之支票交付乙方。

第六條　除外項目
前條各項費用不包括政府規費、謄本書圖申請費、郵資、場地租借費、紅布條製作費、登報費用、專家學者出席費、建築師業務相關費用、鑑價費用、測量費用、環境影響評估、地政士業務相關費用、各項測量費用、權利關係人同意書取得作業費、應主管機關要求或依修訂後各項法規規定而寄發給更新單元範圍內之土地所有權人及權利關係人之計畫書、光碟、估價報告書及其他文件之製作工本費及郵資等費用、更新作業所需之必要建築及土木技師簽證費及其他經甲方同意支付之項目及費用。

第七條　合約義務
一、乙方應按甲乙雙方所議定之工作期限辦理計畫方案規劃。
二、乙方依本契約所提出各項規劃內容及所完成之各項工作，需達甲方之目的。
三、於計畫方案規劃期間，乙方有義務隨時向甲方提出工作進度說明。

立契約書人：

甲　　方：楓韻開發股份有限公司

負責人：徐楓

地　　址：臺北市大安區敦化南路2段99號28樓

電　　話：（02）7711-3358

統一編號：25139332

乙　　方：富達都市更新股份有限公司

負責人：黃紹航

地　　址：臺北市信義區松德路161號8樓

電　　話：（02）2728-2927

統一編號：28964526

中 華 民 國 1 0 3 年 0 3 月 11 日

附錄捌、都市更新事業測量委託報價單

（一）建物查估估價單

估 價 單

業　主	楓韻開發股份有限公司　白裕全先生 Tel：77113358#29　MT：0922681214	頁次：	第 1 頁
案　名	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 都市更新建物查估	日期：	103.2.26

項次	項目	單位	數量	單價	金額
I	中和區民樂段 6 等 12 筆地號 都市更新建物查估： 1. 導線控制測量。 2. 現況地形測量(含分戶測量)。 3. 地籍圖套繪(電子檔 1/500)。 4. 建物查估內業整理與計算。 5. 查估報告書(一式三份)。 6. 測量技師簽證。	式	1		280,000 元
	總計	式	1		280,000 元

說明事項

1. 以上報價含測量技師簽證，有效期限為 7 天。
2. 現況地形測量時請業主配合現場指界，如地界有疑義時請另洽地政事務所申請鑑界後再行辦理；如外業完成需補測界址點座標時費用另議。
3. 現況地形測量前請業主或委託建築師核對申請基地範圍、地段地號是否正確；如需增減地號亦請提早通知(費用另議)。
4. 請業主提供申請基地內土地登記簿謄本、建物登記簿謄本及建物測量成果圖影本及現場作業時請業主配合門禁出入及時間。
5. 接獲業主正式通知後開始作業，作業時間為 45 日曆天。
6. 查估報告書完成一次請款。

全方工程有限公司
負責人：莊天文
住　址：板橋區明德街 2 巷 1 弄 7 號 2 樓
連絡電話：0932608641　Tel：(02)29690840
Mail：k68.k86@msa.hinet.net Fax:(02)29695846

主管：　　複核：　　承辦：

（二）建築線申請

估 價 單

業　主：	楓韻開發股份有限公司　白裕全先生 Tel：77113358#29　MT：0922681214	頁次：	第 1 頁
案　名：	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 建築線申請	日期：	103.2.26

項次	項目	單位	數量	單價	金額
I	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 建築線申請： 1. 導線及控制測量。 2. 都市計畫與現有巷道樁位測釘。 3. 現況地形及地籍界址點測繪與套繪。 4. 申請建築線(含書圖文件、掛號、現場會勘、簽圖)。 5. 建築線副本製作(八份)。	式	1		54,000 元
	總計				54,000 元

說明事項

1. 以上報價含稅有效期限為 7 天。
2. 現況地形測量時請業主配合現場指界，如地界有疑義時請另洽地政事務所申請鑑界後再行辦理；如外業完成需補測界址點座標時費用另議。
3. 建築線掛號前請業主或委託建築師核對申請基地範圍及地段地號是否正確；如需增減地號亦請提早通知(費用另議)。
4. 本案申請基地如涉及都市計畫變更或樁位疑義時，費用與時間另議。
5. 申請基地如鄰現有通路未認定指定(七十三年十一月七日以後)者不辦理認定及指定；如需辦理巷道認定及指定時費用與時間另議。
6. 接獲業主正式通知後開始作業，約 30 日曆天完成。
7. 建築線核准副交付業主(八份)，同時一次請款。

全方工程有限公司
負責人：莊天文
住　址：板橋區明德街 2 巷 1 弄 7 號 2 樓
連絡電話：0932608641　Tel：(02)29690840
Mail：k68.k86@msa.hinet.net Fax:(02)29695846

主管：　　複核：　　承辦：

附錄玖、共同負擔費用報價單及合約書影本

（一）綠建築顧問委託報價單

台灣綠建築設計顧問有限公司
231 台北縣新店市錦秀路 31 號 1 樓
電　　話：(02)2942-0311：(02)2942-0322
傳　　真：(02)2215-5205
統一編號：29170329
電子信箱：greenarchitecture@hotmail.com.tw

謹　致：	楓韻開發	發送人：	楊謙柔（0920-572-283）
傳　真：		日　期：	103 年 3 月 11 日
副　本：		頁　數：	共 2 頁 （含本頁）
主　旨：	候選綠建築證書、綠建築標章申請服務費		

□緊急　□請確認回簽　□請表達意見　□請來電討論

楓韻開發　鈞鑑：

有關「楓韻開發中和區民樂段6～15 地號都更案」，基地面積2175.93㎡，預計總樓地板面積5963.36坪。預計取得綠建築標章之〝銀級〞水準之評定，以爭取都市更新容積 6％獎勵。配合都市更新之候選綠建築證書、綠建築標章申請，服務項目及費用如下：

壹、服務項目

一、候選綠建築証書取得階段

(一)提出爭取都市更新綠建築容積獎勵之設計指標內容建議

本于專業遵循法令並基於綠建築之生態、節能、減廢、健康之設計理念，於建築設計階段提出設計指標內容建議，供建築設計之參考。本案初步設定指標內容為：(1)綠化量指標、(2)基地保水指標、(3)日常節能指標、(4)水資源指標、(5)污水垃圾改善指標、(6)CO2 減量指標，以及(7)廢棄物減量指標(備選)，以滿足「銀」級之目標。

(二)協調綠建築設計內容

依據業主需求結合綠建築設計理念，並與相關技師充分溝通檢討，提供綠建築設計最佳整合規劃服務。

(三)製作都市更新事業計畫「綠建築設計」內容

依據台灣綠建築標章評估指標 2012 年版，撰寫提供都市更新事業計畫「綠建築設計」專章內容；研擬綠建築成本提列至都更成本之策略，綠建築對環境效益分析，以及都市更新審議單位充分溝通與說明。

(四)建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討

協助建築師製作符合建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討報告書，供建照申請時做為附件之用。以利確保建照圖說具備綠建築性能。

(五)製作候選綠建築證書送審報告書

依據台灣綠建築標章評估指標 2012 年版，製作候選綠建築證書送審報告書。並代辦申請程序，以及候選綠建築證書審核時之溝通與說明。

二、綠建築標章取得階段

(一)綠建築施工查核與咨詢服務。

派員出席相關工作會議，接受諮詢並查核工程施工與變更設計是否影響綠建築性能。

(二)製作綠建築標章申請之報告書。

依據台灣綠建築標章評估指標 2012 年版，製作綠建築標章證書送審報告書。並代辦申請程序，以及綠建築標章申請審核時之溝通與說明。

三、相關切結書、授權書、簽證仍由原規劃設計技師負責，不在本服務項目內。

貳、服務費用

服務階段		總金額（萬元）	付款時程	
			時程	費用(萬元)
一	候選綠建築証書取得階段	39	1.簽約	6
			2.都市更新事業計畫送件	6
			3.都市更新事業計畫核定	6
			4.候選綠建築証書送件	6
			5.取得候選綠建築証書	15
二	綠建築標章申請階段	27	1.建築報開工	6
			2.綠建築標章申請送件	6
			3.取得綠建築標章	15
合　計		66		
備註	■ 未稅。 ■ 未含候選綠建築證書審查費與相關規費，以實報實銷為原則。 ■ 未含綠建築標章申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。			

台灣綠建築設計顧問有限公司 報價專用章 (02)2942-0311 新北市新店區錦秀路31號1樓

（二）頂曜防災顧問報價單

頂曜防災顧問有限公司

地址：111台北市士林區大南路424號2樓

電話：(02)2888-1988

報　價　單

QUOTATION

工程名稱：楓韻開發新北市都市更新案消防中繼優化專案服務　　頁　數：共 1 頁

工程地點：新北市中和區中山路二段　　報價日期：103.03.31

項目 Ite	名　稱 Description	單位 UNIT	數量 Q'TY	單價 Unit Price	總價 Amount	備　註 Remark
(一)	負責協助甲方完成地方消防主管機關不於住戶樓層設置消防中繼幫浦之「建築物消防安全設備設計暨審查」，並負責分別配合取得消防主管機關建照圖說會審及使照竣工查驗的核准公文					
01	規劃設計費	式	1	240,000	240,000	
02	性能驗證費	式	1	320,000	320,000	
03	書圖製作費	式	1	180,000	180,000	
04	案件審查費	式	1	200,000	200,000	
05	專案管理費	式	1	320,000	320,000	
06	設計簽證費	式	1	250,000	250,000	
07	監造管理費	式	1	420,000	420,000	
08	會勘驗證費	式	1	370,000	370,000	
				小計(未稅)：	2,300,000	
				稅金(營業稅)：	115,000	
				總計(含稅)：	2,415,000	

頂曜防災顧問有限

備註：

一、 請 貴公司確認後簽名用印傳回本公司，以便作業。

二、 乙方應於取得甲方提供可供作業版本之建築圖說(建照執照預審版或提送版為原則)後，起算六週內進行「建築物消防安全設備設計審查」的掛件工作，並於掛件日起算十二週內通過審查。

三、 乙方應負責本案設計系統之重點監造服務，指導消防工程施工承包商及材料商，採取正確的施工方式與產品規範，確保符合預期之設計目標，確保消防竣工查驗檢查合格。

四、議價紀錄：

何岫璁

簽名用印

（三）基樁工程估價單

工 程 估 價 單

工程名稱：楓韻開發中和集合住宅新建工程　　頁數：

工程地址：新北市中山與中正路口　　日期：2013/3/28

項次 Item	名稱與說明 Nomenclature&Pattern	單位 Unit	數量 Quantity	單價 Unit Price	複價 Amount	備註 Remarks
壹	柱底承載基樁	式	1			直徑200cm，L=50M，實樁L=30.7M，空打L=19.3M
1	基樁施工費	支	11	534,200	5,876,200	以全套管估算
2	土方運棄(含證明)	M3	1,728	1,200	2,073,456	
3	鋼筋材料	T	118.23	18,500	2,187,255	主筋#10@12cm，箍筋#4@12cm
4	混凝土(4000PSI)	M3	1,067	2,200	2,347,400	
5	碎石回填	M3	667	720	480,240	
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
	小　計				12,964,551	

（四）美卡國際射出磚報價單

美卡國際股份有限公司

【報價單】
國內.國外各式磁磚
黏著劑.石英馬賽克
射出磚
電話:02-77113358
FAX:02-27080042

客戶名稱:楓韻開發
工程名稱:
地　　址:

產品規格	單位	數量	單價	金額	備註
6*22.7射出節能山型磚	片	381982	10	3819820	
				3819820	

註:1.營業稅5%另外計算,由買方負擔.
2.訂貨付3成訂金30天票期,貨到付另外7成貨款30天票期.
3.國產品票期爲出貨次月1日算起30天票期.
4.無保留款.
5.無退貨.
6.進口品進貨前[illegible]訂單,國產品進貨前2個月下訂單.

報價專用章 TEL:(03)301-3131 FAX:(03)302-5151

公司報價專[illegible]李榮聰　　電話:(03)3029780
FAX:(03)3024891
手機:0910251746

民國　103年　9月　10日

（五）強笙工程透水混凝土載重層報價單

強笙工程有限公司

新北市新店區大新街32號1樓
JONSON ENGINEERING CO., LTD. TEL:02-8665-3380 FAX:02-2912-3512

報價單

日期:103.09.10

客戶名稱：楓韻開發股份有限公司　0922 681-214　　收件人:白裕全 先生
工程名稱：透水混凝土載重層　　電話:02-7711-3358 # 29
工程案名：新北市中和區民樂段12地號等10土地都更案　　傳真:02- 2708-0042

項目	單位	數量	單價	總價		備註
透水混凝土210kgf/cm2預拌型-廣場鋪面	M3	32.5	5200		169000	3或6立方/車
透水混凝土210kgf/cm2預拌型-滲透水溝	M3	26.7	5200		138840	3或6立方/車
			合計		307840	發票稅另計

總價新台幣：捌拾陸萬貳仟柒佰玖拾貳元整（未稅）

施作說明：
1.以上材料報價含運費、不含稅金、施工費用及試驗報告。
2.出貨需7天前通知備料，以免延誤貴公司工期。
3.透水混凝土出貨量不得低於12 M3/日(低於12 M3，每M3加收1000元補貼運費)。
4.若有指定試驗實驗室，需事先告知。
5.出料時強笙工程有限公司派員指導並製作相關所需試驗內容。
6.送審合格後，此報價單方生效。

備註：
1.報價單有效期限30天
2.付款條件：依實際數量請款，此價格爲貨到後月結30天票期。
（完工翌月1日起30天非撥款日起計算）測試報告費爲代付款請以即期票支付
3.請告知1.試驗報告試驗項目:
2.規範設計強度:
3.報告所需資料:

甲方:強笙工程有限公司	乙方:
負責人:楊敏政	負責人:
統一編號:96954686	統一編號:
地址:新北市新店區大新街32號1樓	地址:
承辦人:呂學明	承辦人:

（六）禾軒綠色興業綠建築材料報價單

禾 軒 綠 色 興 業 有 限 公 司

報　價　單

電話: /0987169020　　傳真: (02)86932750

聯絡人 謝清龍 /

專案編號 :　　報價日期 :14.09.11

客戶名稱 : 楓韻開發	聯絡人	白裕全	電　話	0922-681-214
工程名稱:綠建築材料/預算			傳　真	02-27080042

項次	工　程　項　目	規　範	單位	單　價	數　量	總　價	備註
1	黑色透水瀝青		m^3	14,400.0	100	1,440,000.0	
	合計金額					1, 440, 000. 0	
	稅　　金			0.05		72, 000. 0	
	總計金額					1, 512, 000. 0	
總計新台幣							

備註

1.本報價單含稅,數量依實際施作數量際算.
2.付款方式:
訂金30%(現金匯款),施工後支付65%貨款(一個月期票完工日次日起算),完工後依實際施工數量結算後續數量金額(現金).
3.本報價有效期限至104年12月31日止,實際施作時需另行確認相關價格.

禾軒綠色興業有限公司 統一發票專用章 統一編號 25145263

客戶簽章

主管:　　覆核:　　經手人:

附錄壹拾、不動產估價委託合約書

（一）友宏不動產估價師事務所估價合約書

都市更新權利變換不動產估價合約書

楓韻開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）
立合約書人：
友宏不動產估價師事務所　（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條　勘估標的：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元
第二條　估價目的：都市更新權利變換價值參考。
第三條　估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
三、估價原則、估價日期確定。
四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)
第四條　估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
第五條　工作內容：
一、更新前各宗土地之權利價值。
二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
三、更新前各合法建築物之殘餘價值。
四、更新後分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。
五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
第六條　服務費用：
一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣伍拾伍萬元整(含稅，不含謄本規費)。
二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用叁拾萬元整(含稅)。

1

立合約書人

甲　方：楓韻開發股份有限公司
代 表 人：徐楓
統一編號：25139332
地　址：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙　方：友宏不動產估價師事務所
代 表 人：楊瓊慈
統一編號：31749023
地　址：新北市板橋區民生路3段32[illegible]

中　華　民　國　103　年　5　月　12　日

4

（二）名成國際不動產估價師事務所估價合約書

都市更新權利變換不動產估價合約書

立合約書人：

楓韻開發股份有限公司　　（以下簡稱甲方）

名成國際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「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條　勘估標的：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元

第二條　估價目的：都市更新權利變換價值參考。

第三條　估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。

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

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

三、估價原則、價格日期確定。

四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條　估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。

第五條　工作內容：

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

三、更新前各合法建築物之殘餘價值。

四、更新後分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第六條　服務費用：

一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣肆拾萬元整(含稅，不含謄本規費)。

二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用叁拾萬元整(含稅)。

1

立合約書人

甲　　方：楓韻開發股份有限公司

代 表 人：徐楓

統一編號：25139332

地　　址：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙　　方：名成國際不動產估價師事務所

代 表 人：莊林盛

統一編號：02890079

地　　址：新北市板橋區縣民大道三段264號2樓

中　華　民　國　1　0　3　年　　5　　月　　1　2　　日

4

（三）麗業不動產估價師聯合事務所估價合約書

都市更新權利變換不動產估價合約書

立合約書人：

楓韻開發股份有限公司　　（以下簡稱甲方）

麗業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「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條　勘估標的：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元

第二條　估價目的：都市更新權利變換價值參考。

第三條　估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。

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

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

三、估價原則、價格日期確定。

四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條　估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。

第五條　工作內容：

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

三、更新前各合法建築物之殘餘價值。

四、更新後分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第六條　服務費用：

一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣肆拾萬元整(含稅，不含謄本規費)。

二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用叁拾萬元整(含稅)。

1

立合約書人

甲　　方：楓韻開發股份有限公司

代 表 人：徐楓

統一編號：25139332

地　　址：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙　　方：麗業不動產估價師聯合事務所

代 表 人：陳玉霖

統一編號：48735071

地　　址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓

中　華　民　國　1　0　3　年　　5　　月　　1　2　　日

4

附錄壹拾壹、信託合約

『新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地』

都市更新案

第一商業銀行

信託管理費報價表

單位：新臺幣元

信託服務內容	信託期間	報價
興建基地產權信託管理、信託專戶資金控管、預售款信託（現採「價金信託-可動用」方式辦理）	4 年	600 萬元

註 1：本報價不包括起造人信託、工程進度查核、專戶支出審查、第三人預售定期查核、會計師年度預售專案查核及執行續建相關事務費用。

註 2：信託期間超過 48 個月時，每月收取 10 萬元。

註 3：因本案有公部門土地，無法全數辦理信託，故預售屋「履約保證機制」僅得採「價金信託」方式承作，且動用信託專戶資金時，需同時搭配本行營建融資。本案興建期間每次支付之工程款，預售款信託專戶資金動用上限為 50%，其他不足部分應以本行營建融資或建商自有資金支付。

註 4：第一銀行聯絡窗口李副理玉蘭(2348-1407)、陳建國(2348-4604)。

此　致

楓韻開發股份有限公司

第一商業銀行股份有限公司

第一商業銀行 103.9.16 信託處專案業務部

信託處

中　華　民　國　103　年　9　月　16　日

附表一

不動產信託報價單估價表

【基本資料】

1. 土地公告現值：　約 148,219,189 元(扣除 9 地號公部門)
2. 營建資金：　1,106,276,317 元
3. 總銷金額：　1,594,196,326 元(依預計共同負擔列計)

【信託服務要項】：　1.土地信託　2.營建資金信託　3.預售款信託

一、土地信託費用：

土地公告現值 148,219,189×0.003 ＝444,658

二、營建資金信託費用：

1,106,276,317×0.003=3,318,829

三、 預售款價金信託費用 ：

1,594,196,326×0.3×0.005=2,391,294（價金信託-可動用）

三者合計以 600 萬元計收。