擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版】 新北府城更字第 1114685715 號

實施者：君峰開發股份有限公司

受託人：弘傑城市開發股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中 華 民 國　112　年　6　月

章節目錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ
都市更新事業計畫切結書 ..... Ⅱ
都市更新事業計畫委託書 ..... Ⅲ
資訊公開同意書 ..... Ⅳ
新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表 ..... Ⅴ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅵ
意見回應綜理表 綜-1

壹、 辦理緣起與法令依據 1
一、 辦理緣起 1
二、 法令依據 1
貳、 計畫地區範圍 1
一、 基地位置 1
二、 更新單元範圍 1
三、 自行劃定更新單元說明 1
參、 實施者 1
一、 基本資料 1
二、 本案預計辦理信託概況 1
肆、 計畫目標 1
一、 促進土地合理利用 1
二、 形塑優質可親之都市開放空間 1
三、 改善實質居住環境 1
四、 創造協調的都市景觀 1
伍、 現況分析 1
一、 土地及合法建築物權屬 1
二、 土地使用及建築物現況 5
三、 附近地區土地使用現況 5
四、 公共設施現況 5
五、 附近地區交通現況 10
六、 房地產市場調查 13
陸、 與都市計畫之關係 1
一、 相關都市計畫及各項法規檢討 1
二、 更新計畫摘要(本案無) 35
柒、 處理方式及其區段劃分 1
一、 處理方式 1
二、 區段劃分 1
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 1
玖、 整建或維護計畫 1
壹拾、 申請容積項目及額度 1
一、 更新建築容積獎勵 1
二、 其他獎勵 3
三、 其他容積項目 3
四、 綠建築設計說明 6
五、 智慧建築說明 18
壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫 1
一、 現有巷道廢止或改道計畫(本案無) 1
二、 都市計畫土地使用強度 1
三、 設計圖說 1
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 1
一、 建築基地綜合設計檢討(本案無) 1
二、 建築計畫 1
三、 景觀計畫 1
壹拾參、 保存或維護計畫 1
壹拾肆、 實施方式及有關費用分擔 1
一、 實施方式 1
二、 經費分擔原則 1
三、 經費來源 2
壹拾伍、 分配與選配原則 1
壹拾陸、 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 1
壹拾柒、 拆遷安置計畫 1
一、 地上物拆遷計畫 1

二、 合法建築物之補償與安置 1
三、 其他土地改良物之補償(本案無) 1
四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無) 1
壹拾捌、 財務計畫 1
一、 成本說明 1
二、 收入說明 8
三、 成本收入分析 8
四、 現金流量分析說明 9
壹拾玖、 實施風險控管方案 1
貳拾、 維護管理及保固事項 1
一、 管理維護計畫 1
二、 保固事項 1
貳拾壹、 效益評估 1
一、 更新前後效益評估比較 1
二、 實施後實質效益評估 1
貳拾貳、 實施進度 1
貳拾參、 相關單位配合辦理事項(本案無) 1
貳拾肆、 其他應加表明之事項 1
一、 專屬網頁網址 1
二、 國有地處理方式 1
附錄一、實施者證明文件 附錄-1
附錄二、劃定基準檢討 附錄-3
附錄三、結構安全初步評估結果公文及工務局錄案公文 附錄-12
附錄四、公寓大廈管理規約（草案） 附錄-18
附錄五、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-30
附錄六、建材設備說明表 附錄-38
附錄七、鄰房鑑定戶數統計 附錄-39
附錄八、相關合約費用證明文件 附錄-42
附錄九、信託契約(草約) 附錄-51
附錄十、容積移轉評點表 附錄-62
附錄十一、建築線指示圖 附錄-63
附錄十二、事業計畫圖 附錄-66

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-4
圖 5-1 公私有土地分布圖 5-6
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-7
圖 5-3 更新單元內合法建築物位置分布圖 5-8
圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖 5-9
圖 5-5 基地周邊交通系統示意圖 5-12
圖 5-6 房地產市場案例分布圖 5-15
圖 6-1 更新單元土地使用分區圖 6-36
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-1
圖 8-1 本案開闢及捐贈計畫道路範圍圖 8-1
圖 10-1 建築線及基地境界線退縮檢討圖 10-4
圖 10-2 公共開放空間管理維護基金檢討圖 10-5
圖 11-1-1 地下四層平面圖 11-2
圖 11-1-2 地下三層平面圖 11-3
圖 11-1-3 地下二層平面圖 11-4
圖 11-1-4 地下一層平面圖 11-5
圖 11-1-5 一層平面圖 11-6
圖 11-1-6 二層平面圖 11-7
圖 11-1-7 三層平面圖 11-8
圖 11-1-8 四層平面圖 11-9
圖 11-1-9 五至十二層平面圖 11-10
圖 11-1-10 十三層平面圖 11-11
圖 11-1-11 十四至二十五層平面圖 11-12
圖 11-1-12 屋突層平面圖 11-13
圖 11-2-1 南向立面圖 11-14
圖 11-2-2 東向立面圖 11-15
圖 11-2-3 北向立面圖 11-16
圖 11-2-4 西向立面圖 11-17
圖 11-3 縱向剖面圖 11-18
圖 12-1 縱向剖面圖 12-1
圖 12-2 模擬圖 1 12-3
圖 12-3 立面圖 12-3
圖 12-4 建築物照明計畫 12-4
圖 12-5 車行及人行動線計畫圖 12-5
圖 12-6-1 地下一層汽機車停車與動線計畫 12-6
圖 12-6-2 地下二層汽機車停車與動線計畫 12-7
圖 12-6-3 地下三層汽機車停車與動線計畫 12-8
圖 12-6-4 地下四層汽機車停車與動線計畫 12-9
圖 12-7-1 一層無障礙設施檢討 12-10
圖 12-7-2 二層無障礙設施檢討 12-11
圖 12-7-3 標準層無障礙設施檢討 12-12
圖 12-8 空調配置圖 12-13
圖 12-9 立面圖 12-14
圖 12-10 防災計畫圖 12-15
圖 12-11 景觀配置圖 12-16
圖 12-12 喬木配置圖 12-17
圖 12-13 灌木地被配置圖 12-18
圖 12-14 綠化及綠覆率檢討 12-19
圖 12-15 綠化及綠覆率檢討圖 12-20
圖 12-16 舖面配置圖 12-21
圖 12-17 透水舖面圖 12-22
圖 12-18 街道家具圖 12-23
圖 12-19 景觀排水圖 12-24
圖 12-20 照明配置圖 12-25
圖 12-21 景觀剖面圖 12-26
圖 12-22 模擬圖 12-27
圖 12-23 模擬圖 12-28
圖 12-24 日照陰影檢討圖 12-29
圖 12-25 建物高度檢討圖 12-30
圖 12-26 鄰近計畫道路開闢情形示意圖 12-31
圖 18-1 鄰房鑑定範圍圖 18-5
附圖 1 專有共用圖(一) 附錄-26
附圖 2 專有共用圖(二) 附錄-27
附圖 3 專有共用圖(三) 附錄-28
附圖 4 人行步道留設範圍圖 附錄-29

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..... 5-3
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 5-4
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表..... 5-4
表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表..... 5-10
表 5-6 更新單元周邊停車場停車數統計表..... 5-11
表 5-7 更新單元周邊微笑單車站數統計表..... 5-11
表 5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表..... 5-14
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1
表 6-2 土地使用分區面積表..... 6-1
表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表(依都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日))..... 6-2
表 6-4 變更汐止都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討表(民國 109 年 10 月）..... 6-26
表 6-5 都市更新審議原則檢討表(民國 110 年 5 月 14 日)..... 6-30
表 8-1 更新單元公共設施興修計畫說明表..... 8-1
表 10-1 容積獎勵試算表..... 10-1
表 10-2 建築物結構安全獎勵計算表..... 10-1
表 10-3 協助取得及開闢公共設施用地獎勵計算表..... 10-1
表 10-4 都市更新事業計畫報核時公告土地現值..... 10-2
表 14-1 更新事業實施所需費用項目表..... 14-1
表 18-1 更新總成本估算表..... 18-1
表 18-2 建築規劃設計費估算表..... 18-3
表 18-3 營建工程標準單價計算表..... 18-3
表 18-4 公寓大廈之公共基金估算表..... 18-4
表 18-5 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表..... 18-5
表 18-6 人事行政管理費率表..... 18-7
表 18-7 銷售管理費計算表..... 18-7
表 18-8 風險管理費率表..... 18-7
表 18-9 公告現值計算表..... 18-7
表 18-10 更新整體開發收益表..... 18-8
表 18-11 現金流量表..... 18-9
表 21-1 計畫效益評估說明表..... 21-1
表 22-1 更新實施進度預定表..... 22-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市汐止區北山段84地號等26筆土地，北臨民族六街、西臨康寧街307巷、南臨康寧街、東臨康寧街351巷，為一非完整街廓。

土　　地：本更新單元土地為新北市汐止區北山段84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169及171地號等26筆土地，土地總面積為3,526.42㎡。

合法建築物：本更新單元內合法建物為新北市汐止區北山段389、390、391、392、393、394、395、396、499及5729建號等10筆建物，總面積為3,133.98㎡。

■ 使用分區：

本更新單元土地使用分區屬商業區及第二種住宅區，商業區土地面積為1,997.49㎡，建蔽率為70%、容積率為320%；第二種住宅區土地面積為1,528.93㎡，建蔽率為50%、容積率為240%。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第三十二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、與第三十七條規定同意比例之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

申 請 人：君峰開發股份有限公司
統一編號：54307225
代 表 人：蔡宗錡
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
聯絡電話：(02)2706-9988

中　華　民　國　111　年　12　月　28　日

都市更新事業計畫切結書

一、 立切結書人 君峰開發股份有限公司 ，茲切結所檢附「擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 君峰開發股份有限公司 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：君峰開發股份有限公司
統一編號　：54307225
代 表 人　：蔡宗錡
聯絡地址　：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
聯絡電話　：(02)2706-9988

中　華　民　國　111　年　12　月　28　日

都市更新事業計畫委託書

茲委託　弘傑城市開發股份有限公司
三門聯合建築師事務所　全權代表本公司辦理「擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委 託 人：君峰開發股份有限公司
統一編號：54307225
代 表 人：蔡宗錡
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路 3 段 32 號 6 樓
聯絡電話：(02)2706-9988
聯繫窗口：鄭淑靜 小姐

受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
統一編號：28850474
代 表 人：陳黃秀娥
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：陳姿宜 小姐

受託單位：三門聯合建築師事務所
統一編號：01045498
建 築 師：王宗仲
聯絡地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓
聯絡電話：(02)2702-7146
聯繫窗口：闕佳慧 小姐

中　華　民　國　111　年　12　月　28　日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新，同意下列事項：

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

此致
新北市政府

委 託 人：君峰開發股份有限公司
統一編號：54307225
代 表 人：蔡宗錡
聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓
聯絡電話：(02)2706-9988
聯繫窗口：鄭淑靜 小姐

受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
統一編號：28850474
代 表 人：陳黃秀娥
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：陳姿宜 小姐

受託單位：三門聯合建築師事務所
統一編號：01045498
建 築 師：王宗仲
聯絡地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓
聯絡電話：(02)2702-7146
聯繫窗口：闕佳慧 小姐

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　日

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表

項次	項目	建築師檢核	備註
1	面積計算表	■符合	詳第 12-2 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖	■符合	詳第　　頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第44條、新北市畸零地使用規則。	■符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割	□符合　■無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木	□符合　■無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落	□符合　■無需檢討	
7	日照陰影檢討圖	■符合	詳第 12-29 頁
8	建築物高度檢討圖	■符合	詳第 12-30 頁
9	區內公共設施配置及設計說明	□符合　■無需檢討	詳第　　頁及第　　頁
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想	□符合　■無需檢討	詳第　　頁及第　　頁
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據	■符合	詳第 11-6至11-16 頁
12	消防救災空間檢討平面圖	■符合	詳第 12-15 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸	■符合	詳第 11-6至11-9 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號	■符合	詳第 11-6至11-9 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-18至11-21 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-22至12-1 頁
17	透視圖	■符合	詳第 12-27至12-28 頁
18	景觀鋪面設計	■符合	詳第 12-21 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度	■符合	詳第 12-16至12-20 頁
20	共專用圖說	■符合	詳第 附錄-26至附錄-28 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖	■符合　□無需檢討	詳第 12-31 頁
22	現況實測地形圖	■符合　□無需檢討	詳第 12-31 頁
23	都市更新容積獎勵項目	■符合　□無需檢討	詳第 10-4 頁
24	其他	□符合　■無需檢討	詳第　　頁

建築師簽章	姓名	王宗仲	開業證書字號	工師業字第 1665-6 號
	事務所名稱	三門聯合建築師事務所 （簽名及蓋章） 111 年 12 月 28 日（簽章日期）		

備註

1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則23條規定，以1/500 以上比例尺表示。
2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。
3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本 建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。
5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。
6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	法令適用基準日	111 年 12 月 28 日	請勾選送審類別	■A:公開展覽 □ B:審議會審 □C:核定
案名	擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案			基地地號	新北市汐止區北山段 84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169 及 171 地號等 26 筆，土地總面積為 3,526.42 ㎡

土地使用及環境設計資料					
基地使用分區	商業區	法定建蔽率	70.00%		
	第二種住宅區	法定建蔽率	50.00%		
基地面積	商業區：1,997.49 ㎡ 住宅區：1,528.93 ㎡ 合計：3,526.42 ㎡	允建建蔽率	60%		
		實設建蔽率	46.11%		
總樓地板面積	31,928.96 ㎡	法定容積率(商業區)	320%		
		法定容積率(第二種住宅區)	240%		
		允建容積率	467.92%		
		實設容積率	467.86%		
住宅使用容積	18,097.89 ㎡	住宅單元	212 戶		
商業使用容積	2,922.32 ㎡	商業單元	36 戶		
其他使用容積 （一般零售業、一般事務所）	3,361.12 ㎡	其他單元	—		
各樓層使用概況	地下層	停車空間、機房、防空避難室			
	地面層與低層部	店鋪、門廳、公設、管委會空間			
	標準層	集合住宅			
	頂層部	樓電梯間、消防水箱、機房			

及獎勵面積額度適用獎勵類型				
法定汽車停車位	136 輛	更新前後戶數（前/後）	10 戶/248 戶	
實設汽車停車位	238 輛	安置戶數（合法/違章）	10 戶/0 戶	
法定機車停車位	248 輛	提供公益設施種類、樓層	—	
實設機車停車位	260 輛	面積	—	
法定裝卸停車位	—	開闢計畫道路情形	捐贈並協助開闢北側道路用地	
實設裝卸停車位	—	面積	339.08 ㎡	
地下層樓地板面積 地下開挖規模	2,612.83 ㎡ X4=10,451.32 ㎡ 開挖率 74.09%	留設人行步道情形	—	
		面積	—	
		其他	—	
最大樓層數 建物高度 屋頂突出物高度	25 層 86.70M 9M	更新後建物結構	鋼筋混凝土造	

獎勵面積額度及適用獎勵類型			
都市更新建築容積獎勵辦法 #5 至#17 合計=3,843.54 ㎡	#5 高於基準容積核計	㎡	
	#6 建築物結構安全條件	411.31 ㎡	
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施	㎡	
	#8 協助取得及開闢公共設施用地	866.59 ㎡	
	#9 文資保存或再利用維護	㎡	
	#10 綠建築標章建築設計	603.68 ㎡	
	#11 智慧建築標章建築設計	603.68 ㎡	
	#12 無障礙環境設計	㎡	
	#13 耐震設計	㎡	
	#14 時程獎勵	704.29 ㎡	
	#15 規模獎勵	653.99 ㎡	
	#16 採協議合建實施	㎡	
	#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	㎡	
新北市都市更新建積築容積獎勵辦法 #2 至#8 合計=1,207.36 ㎡	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,207.36 ㎡	
	#3 捐贈都更基金	㎡	
	#4 留設無頂蓋街角廣場	㎡	
	#5 依更新計畫留設 4M 以上等寬之通道	㎡	
	#6 30 年以上四、五層樓以上合法建築	㎡	
	#7 受臨路寬度限制調降基準定容積	㎡	
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	㎡	
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	增設公用停車數量	㎡	
	獎勵樓地板面積	㎡	
其他 容積移轉		1,408.59 ㎡	
—	獎勵樓地板面積	㎡	
合計		6,439.29 ㎡	

申請資料				
實施者	君峰開發股份有限公司		電話	(02) 2706-9988
地址	臺北市大安區仁愛路 3 段 32 號 6 樓		傳真	(02) 2706-5876
設計人	弘傑城市開發股份有限公司	三門聯合建築師事務所	電話	(02) 2507-1910 (02)2702-7146
地址	臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6	臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓	傳真	(02) 2507-2138 (02)2701-8349

辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註
1	自辦事業暨權變計畫公聽會	民國 111 年 11 月 1 日	峰開更字第 1111021601 號		11			
2	申請事業暨權變計畫報核	民國 111 年 12 月 28 日	弘城(更)字第 1111228601 號		12			
3	公開展覽時間				13			
4	公辦事業暨權變計畫公聽會				14			
5	召開專案小組審議委員會				15			
6	召開審議會				16			
7	事業暨權變計畫公告實施				17			
8					18			
9					19			
10					20			

填表人（申請單位）：君峰開發股份有限公司　簽章處：　填表日期：民國　年　月　日

「擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處112年4月17日新北更事字第1124613601號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)事業計畫書部分			
1	第11章，重建區段之土地使用計畫： (1)本案基地案內含現有排水溝，請補充建築規劃設計相關說明。 (2)請刪除圖11-1都市計畫土地使用強度周遭動線圖、圖11-4地籍圖。 (3)圖11-2、圖11-3周遭現況圖應放置於第5章。	(1)目前尚待確認水溝用途，如為基地原農地用水，都市更新後該農地則無灌溉之需求，爾後該水溝則配合基地內排水系統整體規劃。 (2)遵照辦理，已修正。 (3)遵照辦理，已修正。	(1)— (2)— (3)事業p.5-7
2	第19章，實施風險控管方案：本案採不動產開發信託方式辦理，惟計畫書內容僅載資金信託內容，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	事業p.19-1
3	附錄5、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表：相關檢討內容不符本案實際狀況，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	事業p.附錄-30至p.附錄-31
(二)權利變換計畫書部分			
1	計畫書11-1頁，更新前估價條件涉及土地劃分原則內容與建物謄本所載不一致，請釐清後修正。	本案土地分宗係依價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」及「數筆土地上有同一合法建築物」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。由於建物謄本所載坐落地號與現況建物坐落地號有所差異，故本次以實際建物坐落地號進行劃分，特此說明。	權變p.11-1
2	表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表，誠正海峽估價內容與估價報告書不一致，請修正。	遵照辦理，已修正。	權變p.11-1
3	計畫書12-1頁，共同負擔費用與計畫書10-9頁不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	權變p.10-9、p.12-1
4	誠正海峽估價摘要之評價基準日有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	—
(三)附件冊			
1	請補充實施者實績、專業估價者抽籤名單、公有土地選配公文、更新後合併分配綜理表。	遵照辦理，已補充相關證明文件。	詳附件冊
2	專業估價者選任作業紀錄表之主持人及見證人皆未蓋章，請修正。	遵照辦理，已修正。	詳附件冊
3	更新單元劃定檢討表： (1)現有停車位數量之建築物棟數檢討表：謄本主要用途、總樓地板面積、應檢討之樓地板面積與建物謄本不一致，請修正。另請補充本案建物實際用途是否做商業使用之相關證明（除建物謄本外）。 (2)建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表:建物樓地板面積所載內容與謄本不一致，請修正。	(1)面積已修正，另檢附現況照片以證明建物現況作為商業使用。 (2)遵照辦理，已修正。	(1)詳劃定檢討表 (2)詳劃定檢討表
(四)誠正海峽兩岸不動產估價			
1	評價基準日有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	詳估價報告書
2	請檢附實施者委託函。	遵照辦理，已修正。	詳估價報告書
(五)請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址：http://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊，並完成個案資料填寫。		遵照辦理。	—
(六)其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。		敬悉。	—
(七)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依負其責任。		敬悉。	—

「擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：111年11月1日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市汐止區康寧街141巷41號1樓

<table>
<tr><th>項次</th><th>單位/委員/陳情人</th><th>公聽會發表意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>一</td><td>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</td><td>(一)查本案更新單元內涉本署經管同段147、155地號等2筆國有土地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則）第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。上述更新範圖內國有非公用土地處理方式，請於事業計畫書適當章節完整載明。</td><td>(一)遵照辦理，相關文字已載明於報告書中。</td><td>(一)事業p.24-1</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(二) 本案共同負擔比例達58.30%，請就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</td><td>(二)本案財務計畫均依新北市政府110年9月8日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，未來將依新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。</td><td>(二)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(三)國有土地不參與信託，請貴公司確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書適當章節載明。</td><td>(三)本案信託費用未包含國有土地，相關文字已載明於報告書中。</td><td>(三)事業p.18-7、權變p.10-7</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(四)本署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫適當章節加註配合辦理下列事項：
1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</td><td>(四)
1.敬悉，管理費、水電瓦斯費等相關費用為全案統一自”通知”交屋日起由所有權人負擔。
2.敬悉。</td><td>(四)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(五)本案預計申請容積移轉1，408.59平方公尺，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第6點第2項規定，請提供以下資料供參：
1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前之差異比較。
3、容積移轉來源及成本說明。
4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</td><td>(五)本案因辦理容積移轉，土地所有權人更新後應分配權利價值增加220,715,161元，詳細分析如下表：
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>無容移A</th><th>有容移B</th><th>相差B-A</th></tr><tr><td rowspan="5">量體</td><td>總容積樓地板面積(㎡)</td><td>15,096.82</td><td>16,504.91</td><td>1,408.09</td></tr><tr><td>房屋銷售總面積(㎡)</td><td>24,607.82</td><td>26,900.62</td><td>2,292.81</td></tr><tr><td>停車位總數(位)</td><td>202</td><td>236</td><td>34</td></tr><tr><td>房屋、停車位產權總面積(㎡)</td><td>24,607.82</td><td>33,459.11</td><td>8,851.29</td></tr><tr><td>分配土地持分面積(㎡)</td><td>1,418.68</td><td>1,553.88</td><td>135.20</td></tr><tr><td rowspan="3">財務</td><td>所有權人費用共同負擔(元)</td><td>2,304,498,248</td><td>2,457,467,446</td><td>152,969,198</td></tr><tr><td>更新後總權利價值(元)</td><td>3,855,760,140</td><td>4,229,444,499</td><td>373,684,359</td></tr><tr><td>所有權人更新後應分配權利價值(元)</td><td>1,551,261,892</td><td>1,771,977,053</td><td>220,715,161</td></tr><tr><td rowspan="3">容移效益</td><td>共同負擔比例</td><td>59.77%</td><td>58.10%</td><td>1.67%</td></tr><tr><td>實施者風險管理費變化(元)</td><td>243,233,781</td><td>260,095,647</td><td>16,861,866</td></tr><tr><td>所有權人之土地價值(元)</td><td>1,489,614,001</td><td>1,631,574,001</td><td>141,960,000</td></tr><tr><td>扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)(元)</td><td colspan="2">362,675,161</td></tr></table></td><td>(五)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(六)請提供三家估價報告書供參。</td><td>(六)敬悉，後續將提供三家估價報告書供參。</td><td>(六)—</td></tr>
<tr><td>二</td><td>所有權人 黃○華
(黃○華代)</td><td>目前尚未與實施者簽約，想劃出更新單元外，這樣是否還需要進行選屋？</td><td>本案選配期間為111/10/25至111/12/2為期39天的時間，不管地主是否已經同意參與本都更案，皆希望地主在這期間提出選配需求，保障自身權益。如果沒有在期間內提出選配申請，實施者將於111/12/6辦理公開抽籤，從剩餘的房屋及車位中由律師代為抽選。建議地主於選配期間，挑選權值相當且滿意的房屋及車位，確保權益。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>三</td><td>汐止區北峰里
陳南海里長</td><td>未來施工時是否可以評估將電線桿地下化？於地下室設置變電箱？如果有需要，可以透過議員幫忙與台電協調。</td><td>本更新單元範圍內並無電線桿。</td><td>—</td></tr>
</table>

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四	弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇總經理	(一)實施者還是希望以目前這樣完整的範圍送件，大家一同參與都更，若地主還有其他考量或想法，可以再做充分的溝通。 (二)本案選配期間為 111/10/25 至 111/12/2 為期 39 天的時間，不管地主是否已經同意參與本都更案，皆希望地主在這期間提出選配需求，保障自身權益。如果沒有在期間內提出選配申請，實施者將於 111/12/6 辦理公開抽籤，從剩餘的房屋及車位中由律師代為抽選。建議地主於選配期間，挑選權值相當且滿意的房屋及車位，確保權益。	—	—
五	專家學者 張雨新律師	(一)本案更新單元範圍方正、產權單純，預計未來在審議階段會很順利。 (二)地主有提到目前尚未同意都更案，因房屋目前已老舊，都市更新實有必要，至於條件或是有其他的想法都可以再跟實施者做溝通。目前尚有部分所有權人未同意，請實施者加強溝通協調。 (三)本案土地使用分區包含商業區及住宅區，更新後分別規劃店鋪、一般事務所及住宅，未來在管理維護方面是分別管理或是一起管理，提醒實施者後續須於報告書載明清楚。 (四)無論是否同意本都更案，仍建議於選配期間內提出選配申請，以保障自己權益。	(一)敬悉。 (二)經實施者努力溝通協調後，本案所有權人已達 100%同意。 (三)本案建築規劃設計為一幢兩棟，地下室連通，故管理維護方式採統一管理，僅成立一個管委會。 (四)敬悉。	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市汐止區民族六街、康寧街 307 巷、康寧街、康寧街 351 巷所圍街廓範圍內，為一非完整街廓。範圍內有 9 棟合法建築物，結構上有耐震及防火安全的疑慮，為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

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

二、法令依據

依據都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 37 條及第 48 條辦理。

（一）依據都市更新條例第 22 條規定：其同意比率已達第 37 條規定者，得免擬具事業概要，並依第 27 條及第 32 條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

（二）依據都市更新條例第 23 條規定：未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

（三）依據都市更新條例第 32 條規定：擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，本都市更新事業計畫案於民國 111 年 11 月 1 日(星期二)下午 2 時整於新北市汐止區康寧街 141 巷 41 號 1 樓召開本案公聽會，擬具都市更新事業計畫報告書及公聽會會議紀錄等申請報核。

（四）依據都市更新條例第 37 條規定：依第 23 條規定辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

（五）依據都市更新條例第 48 條規定:以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第 32 條及第 33 條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市汐止區民族六街、康寧街 307 巷、康寧街、康寧街 351 巷所圍街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市汐止區北山段 84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169 及 171 地號等 26 筆土地，土地總面積為 3,526.42 ㎡（約 1,066.74 坪），屬自行劃定之更新單元，詳圖 2-2 及圖 2-3。

三、自行劃定更新單元說明

（一）更新單元劃定基準

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 6 點第 1 項第 2 款「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 ㎡以上」之規定。

（二）更新單元建築物及地區環境評估指標

本更新單元符合新北市都市更新單元劃定基準第 9 點第 1 項「更新單元位於未經劃定應實施更新地區，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物投影面積之比率應達二分之一」規定，須符合指標兩項。

1、指標(二)更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。

2、指標(六)更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達 1/2 以上：

(1) 經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。

(2) 經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。

(3) 建築物屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。」

本更新單元範圍內為 9 棟加強磚造建築物，其中 8 棟加強磚造建築物已經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數皆為乙級或未達乙級，故本案符合指標規定。


未開闢8M計畫道路
民族六街
康寧街307巷
康寧街
中興路
250M
中山高速公路
中山高速公路高架段
圖例
N
0 30 60 90M
更新單元範圍

圖 2-1 更新單元位置圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

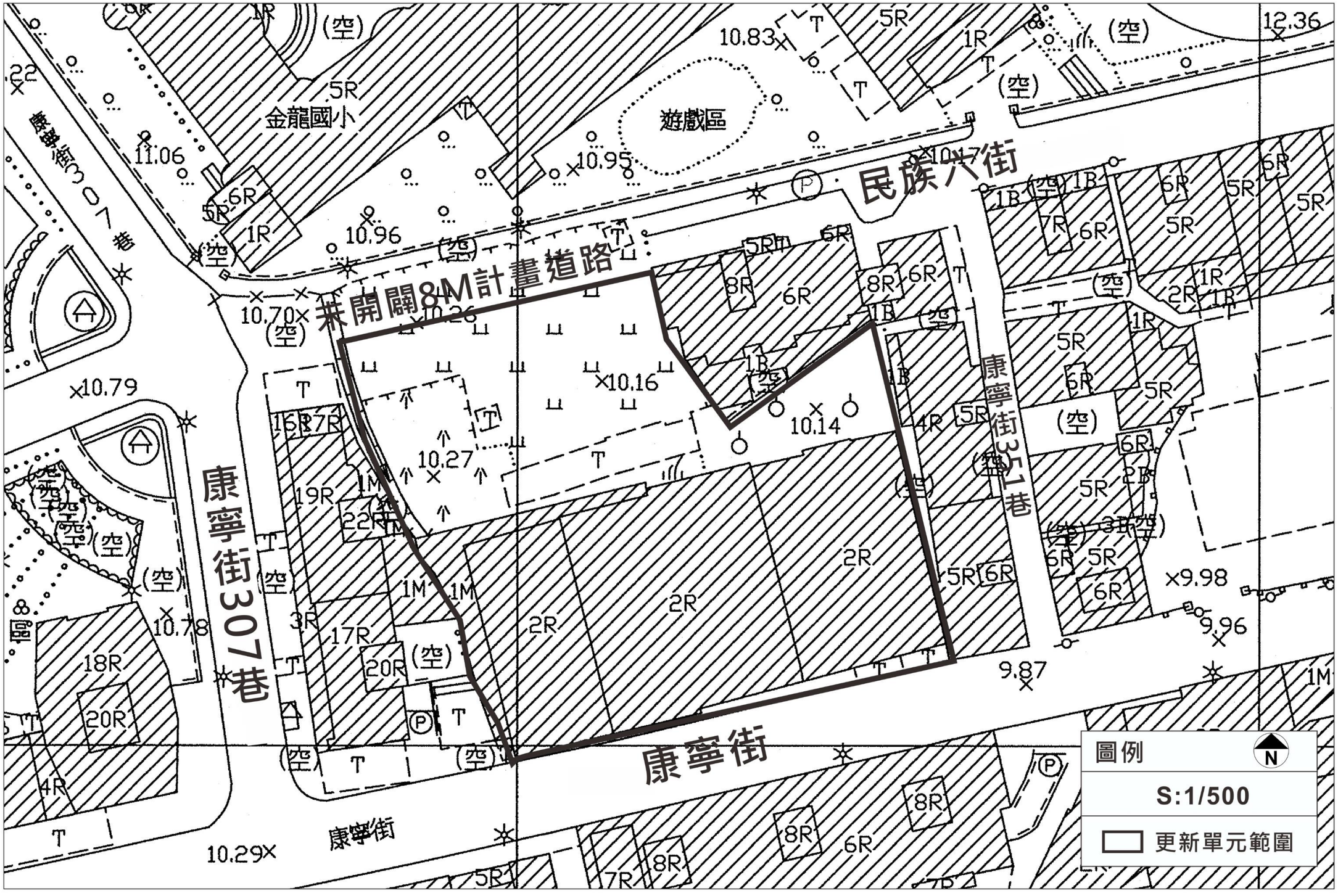


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、基本資料

實施者：君峰開發股份有限公司

負責人：蔡宗錡

公司地址：臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓

聯絡電話：(02)2706-9988

統一編號：54307225

資本總額：60,000,000 元

營業項目：

- ■ 住宅及大樓開發租售業
- ■ 工業廠房開發租售業
- ■ 特定專業區開發業
- ■ 新市鎮、新社區開發業
- ■ 區段徵收及市地重劃代辦業
- ■ 都市更新重建業
- ■ 都市更新整建維護業
- ■ 建築經理業
- ■ 不動產買賣業
- ■ 不動產租賃業
- ■ 老人住宅業
- ■ 投資顧問業
- ■ 管理顧問業
- ■ 國際貿易業
- ■ 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(證明文件詳附件)

實績：暫無實績

二、本案預計辦理信託概況

本案未來將依都市更新條例第 25 條規定，都市更新事業以不動產開發信託方式實施之，惟辦理信託之財產不包含公有土地。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

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

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為早期住宅建築態樣，社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質居住環境

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

四、創造協調的都市景觀

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

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元土地為新北市汐止區北山段84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169及171地號等26筆土地，土地總面積為3,526.42㎡，土地所有權人數共26人，詳表5-1。

表5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				土地他項權利部				
	地段	地號	面積(m2)	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	債務人	設定義務人	備註(收件年期及字號)
1	北山段	84	207.18	0001	邱O樹	1/3	69.06					
				0003	邱O柱	1/3	69.06					
				0004	邱O超	3/12	51.80					
				0005	邱O茹	1/12	17.27					
2		85	225.00	0001	陳O達	1/1	225.00	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳O達，債務額比例全部	陳O達	民國107年板汐登字第007780號
3		86	182.63	0001	宋O定	1/1	182.63					
4		87	171.22	0001	王O松	1/6	28.54					
				0002	王O秋	1/6	28.54					
				0003	王O春	1/6	28.54					
				0004	王○利	1/6	28.54					
				0005	王○良	1/6	28.54					
				0006	王○輝	1/6	28.54					
5		88	132.06	0003	宋○憲	1/2	66.03					
				0004	宋○宸	1/2	66.03					
6		89	230.57	0001	黃○憲	1/1	230.57					
7		90	202.03	0002	黃○華	1/3	67.34					
				0003	黃○華	1/3	67.34					
				0004	黃○華	1/3	67.34					
8		91	199.63	0010	汪○聰	1/5	39.93	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○泉，債務額比例全部	汪○聰、汪○益、林○泉、汪○良、汪○合	民國99年汐地字第105610號
				0011	汪○益	1/5	39.93	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○泉，債務額比例全部	汪○聰、汪○益、林○泉、汪○良、汪○合	民國99年汐地字第105610號
				0012	林○泉	1/5	39.93	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○泉，債務額比例全部	汪○聰、汪○益、林○泉、汪○良、汪○合	民國99年汐地字第105610號
				0014	汪○合	1/5	39.93	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○泉，債務額比例全部	汪○聰、汪○益、林○泉、汪○良、汪○合	民國99年汐地字第105610號
				0015	汪○玄	1/5	39.93	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林○泉，債務額比例全部	汪○聰、汪○益、林○泉、汪○良、汪○合	民國99年汐地字第105610號
9		109	1,475.82	0001	宋O定	1/3	491.94					
				0003	宋○	1/3	491.94					
				0004	宋○憲	1/6	245.97					
				0005	宋○宸	1/6	245.97					
10		110	48.80	0001	宋O定	1/3	16.27					
				0003	宋○	1/3	16.27					
				0004	宋○憲	1/6	8.13					
				0005	宋○宸	1/6	8.13					
11		137	178.05	0001	宋○	1/2	89.03					
				0002	黃○香	1/2	89.03					
12		146	53.11	0001	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	1/1	53.11					
13		147	27.20	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	27.20					

序號	標示部			所有權部				土地他項權利部				
	地段	地號	面積(m2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m^2)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註(收件年期及字號)
14		148	22.70	0004	宋○憲	1/2	11.35					
				0005	宋○宸	1/2	11.35					
15		155	8.29	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	8.29					
16		156	6.44	0002	宋O定	1/1	6.44					
17		157	5.12	0002	宋○	1/2	2.56					
				0003	黃○香	1/2	2.56					
18		158	8.54	0003	黃○華	1/3	2.85					
				0004	黃○華	1/3	2.85					
				0005	黃○華	1/3	2.85					
19		159	4.19	0002	黃○憲	1/1	4.19					
20		163	10.41	0002	宋○	1/3	3.47					
				0004	宋O定	1/3	3.47					
				0005	宋○憲	1/6	1.74					
				0006	宋○宸	1/6	1.74					
21		165	41.54	0002	宋○憲	1/2	20.77					
				0003	宋○宸	1/2	20.77					
22		166	41.92	0003	宋○憲	1/2	20.96					
				0004	宋○宸	1/2	20.96					
23		167	13.28	0001	王O松	1/6	2.21					
				0002	王O秋	1/6	2.21					
				0003	王O春	1/6	2.21					
				0004	王○利	1/6	2.21					
				0005	王○良	1/6	2.21					
				0006	王○輝	1/6	2.21					
24		168	6.00	0001	宋O定	1/1	6.00					
25		169	17.31	0002	黃○華	1/3	5.77					
				0003	黃○華	1/3	5.77					
				0004	黃○華	1/3	5.77					
26		171	7.38	0001	宋○	1/1	7.38					
合計			3,526.42				3,526.42					

備註：1.本表為依據民國111年12月28日土地登記謄本之產權狀態登載。

2.持份面積合計係因計算小數點進位因素，故與未拆算前的土地面積數值有所誤差。

（二）合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物為新北市汐止區北山段 389、390、391、392、393、394、395、396、499、5729 建號等 10 筆建物，總面積為 3,133.98 ㎡，合法建築物所有權人數為 25 人，詳表 5-2。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部					
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	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	債務人	設定義務人	備註(收件年期及字號)	
1	389	康寧街 343 號 2 樓	85	189.32	0001	陳Ｏ達	1/1	189.32	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳Ｏ達，債務額比例全部	陳Ｏ達	民國 107 年板汐登字第 007780 號	
2	390	康寧街 343 號	85	189.32	0001	陳Ｏ達	1/1	189.32	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳Ｏ達，債務額比例全部	陳Ｏ達	民國 107 年板汐登字第 007780 號	
3	391	康寧街 335 號	86、156	349.02	0001	宋Ｏ定	1/1	349.02						
4	392	康寧街 333 號	87	253.26	0001	王Ｏ松	1/6	42.21						
					0002	王Ｏ秋	1/6	42.21						
					0003	王Ｏ春	1/6	42.21						
					0004	王◯利	1/6	42.21						
					0005	王◯良	1/6	42.21						
					0006	王◯輝	1/6	42.21						
5	393	康寧街 331 號	88、148、166	343.48	0003	宋◯憲	1/2	171.74						
					0004	宋◯宸	1/2	171.74						
6	394	康寧街 341 號	89、159	390.36	0001	黃◯憲	1/1	390.36						
7	395	康寧街 339 號	90、158	390.36	0002	黃◯華	1/3	130.12						
					0003	黃◯華	1/3	130.12						
					0004	黃◯華	1/3	130.12						
8	396	康寧街 347 號	91	374.4	0010	汪◯聰	1/5	74.88	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林◯泉，債務額比例全部	汪◯聰、汪◯益、林◯泉、汪◯良、汪◯合	民國 99 年汐地字第 105610 號	
					0011	汪◯益	1/5	74.88	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林◯泉，債務額比例全部	汪◯聰、汪◯益、林◯泉、汪◯良、汪◯合	民國 99 年汐地字第 105610 號	
					0012	林◯泉	1/5	74.88	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林◯泉，債務額比例全部	汪◯聰、汪◯益、林◯泉、汪◯良、汪◯合	民國 99 年汐地字第 105610 號	
					0014	汪◯合	1/5	74.88	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林◯泉，債務額比例全部	汪◯聰、汪◯益、林◯泉、汪◯良、汪◯合	民國 99 年汐地字第 105610 號	
					0015	汪◯玄	1/5	74.88	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	林◯泉，債務額比例全部	汪◯聰、汪◯益、林◯泉、汪◯良、汪◯合	民國 99 年汐地字第 105610 號	
9	499	康寧街 337 號	137、157	326.86	0001	宋◯	1/2	163.43						
					0002	黃◯香	1/2	163.43						
10	5729	康寧街 345 號	84	327.60	0001	邱Ｏ樹	1/3	109.20						
					0003	邱Ｏ柱	1/3	109.20						
					0004	邱Ｏ超	3/12	81.90						
					0005	邱Ｏ茹	1/12	27.30						
合計				3,133.98				3,133.98						

備註：本表為依據民國 111 年 12 月 28 日建物登記謄本之產權狀態登載。

（三）公、私有土地分布狀況

1、公有土地

本更新單元內公有土地為新北市汐止區北山段146、147及155地號等3筆土地，公有土地面積88.60㎡，占更新單元總面積2.51%，所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署及新北市汐止區金龍國民小學，公私有土地詳表5-3及圖5-1。

2、私有土地

本更新單元內私有土地為汐止區北山段84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、148、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169及171地號等23筆土地，土地面積3,437.82㎡，占更新單元總面積97.49%，私有土地所有權25人，詳表5-3及圖5-1。

表5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬	面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	88.60	2.51	1	3.85
私有土地	3,437.82	97.49	25	96.15
合計	3,526.42	100.00	26	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

依據都市更新條例第37條規定：依第23條規定辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，詳表5-4。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比率

本更新單元私有土地面積為3,437.82㎡，同意參與都市更新事業計畫面積為3,437.82㎡，故同意參與都市更新事業計畫私有土地面積比率為100.00%；本更新單元私有土地人數為25人，同意參與都市更新事業計畫人數為25人，故同意參與都市更新事業計畫私有土地人數比率為100.00%。

2、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比率

本更新單元私有合法建築物面積為3,133.98㎡，同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積為3,133.98㎡，故同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物面積比率為100.00%；本更新單元私有合法建築物所有權人數為25人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為25人，故同意參與都市更新事業計畫私有合法建築物人數比率為100.00%。

表5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	人數（人）	面積（㎡）	人數（人）
全區總合(A=a+b)	3,526.42	26	3,133.98	25
公有(a)	88.60	1	—	—
私有(b)	3,437.82	25	3,133.98	25
排除總合(c)	—	—	—	—
計算總和(B= b- c)	3,437.82	25	3,133.98	25
同意數(C)	3,437.82	25	3,133.98	25
同意比率(%)(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
自行劃定更新單元法定比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為商業區及第二種住宅區，現況一樓多作店面使用、二樓以上作住宅使用，詳圖 5-2。

（二）合法建築物現況

本更新單元範圍內共有 9 棟合法建築物(9 棟加強磚造建物)，屋齡皆逾 45 年，現況建物老舊窳陋，結構上有耐震及防火安全的疑慮，影響更新單元內居住安全，有待透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖 5-3。

（三）其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

（四）違章建築戶

本案無違章建築戶。

（五）古蹟及歷史建物保存

本案無涉及古蹟及歷史建物。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於新北市汐止區民族六街、康寧街 307 巷、康寧街及康寧街 351 巷所圍街廓範圍內，為一非完整街廓，周邊地區多為住商混合建築物。

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-4)，多數公共設施已開闢完成：

（一）市場用地：本更新單元 500 公尺範圍內有一處已開闢之市場用地，現況作為金龍公有零售市場。

（二）鄰里公園兼兒童遊樂場用地：本更新單元 500 公尺範圍內有一處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，目前皆尚未開闢。

（三）兒童遊戲場用地：本更新單元 500 公尺範圍內有二處兒童遊戲場用地，現況為 3 號綠地兒童公園及北峰公園。

（四）綠地用地：本更新單元 500 公尺範圍內有二處綠地用地，目前皆尚未開闢。

（五）園道用地：本更新單元 500 公尺範圍內有四處園道用地，目前皆尚未開闢。

（六）機關用地：本更新單元 500 公尺範圍內有一處機關用地，目前尚未開闢，現況作金龍攤販零售市場及平面停車場使用(嘟嘟房金龍市場站停車場)。

（七）學校用地：本更新單元 500 公尺範圍內有一處學校用地(金龍國小)。

（八）高速公路用地：本更新單元 500 公尺範圍內有一處高速公路用地(國道 1 號高速公路)。

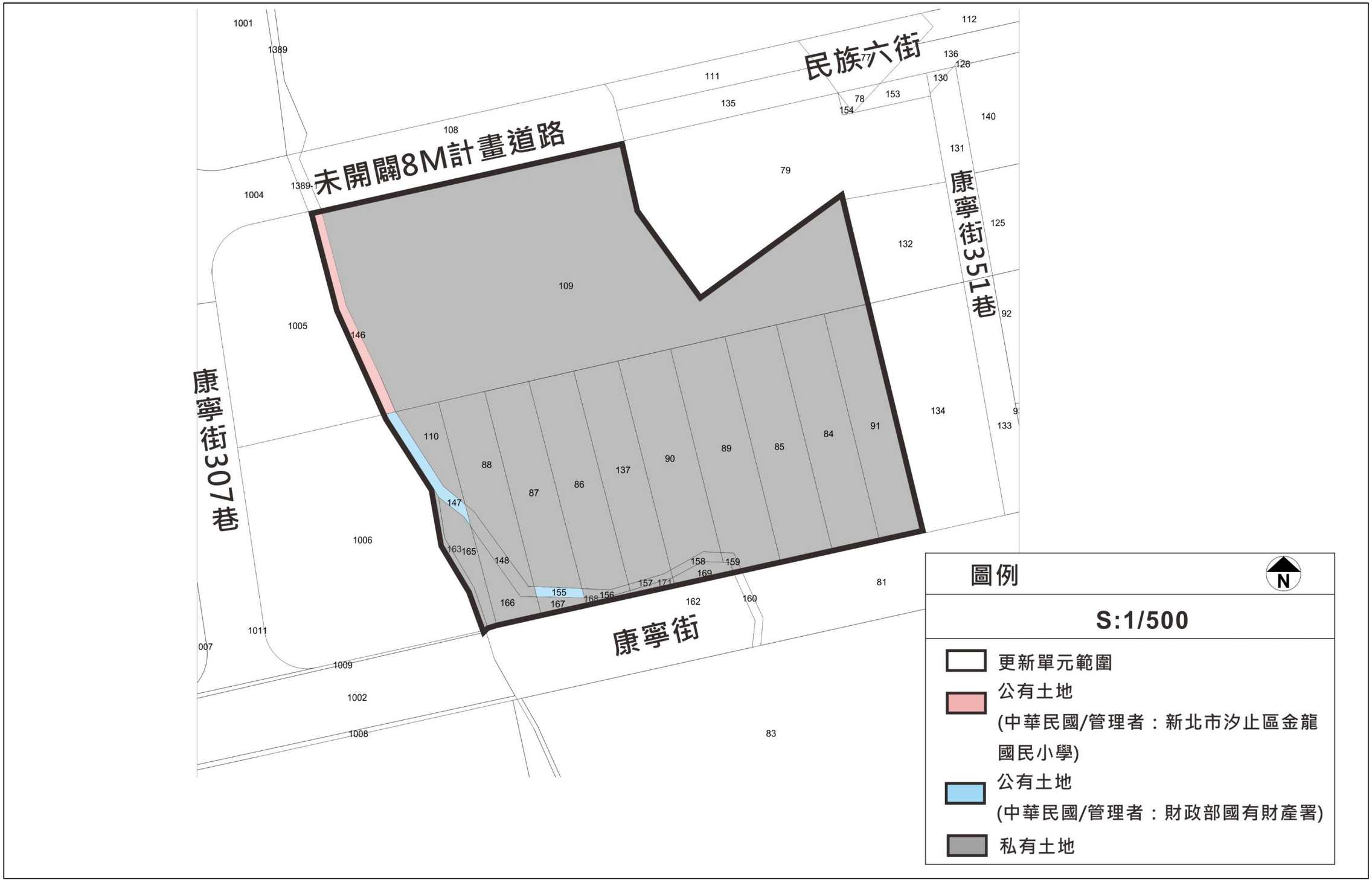


圖 5-1 公私有土地分布圖

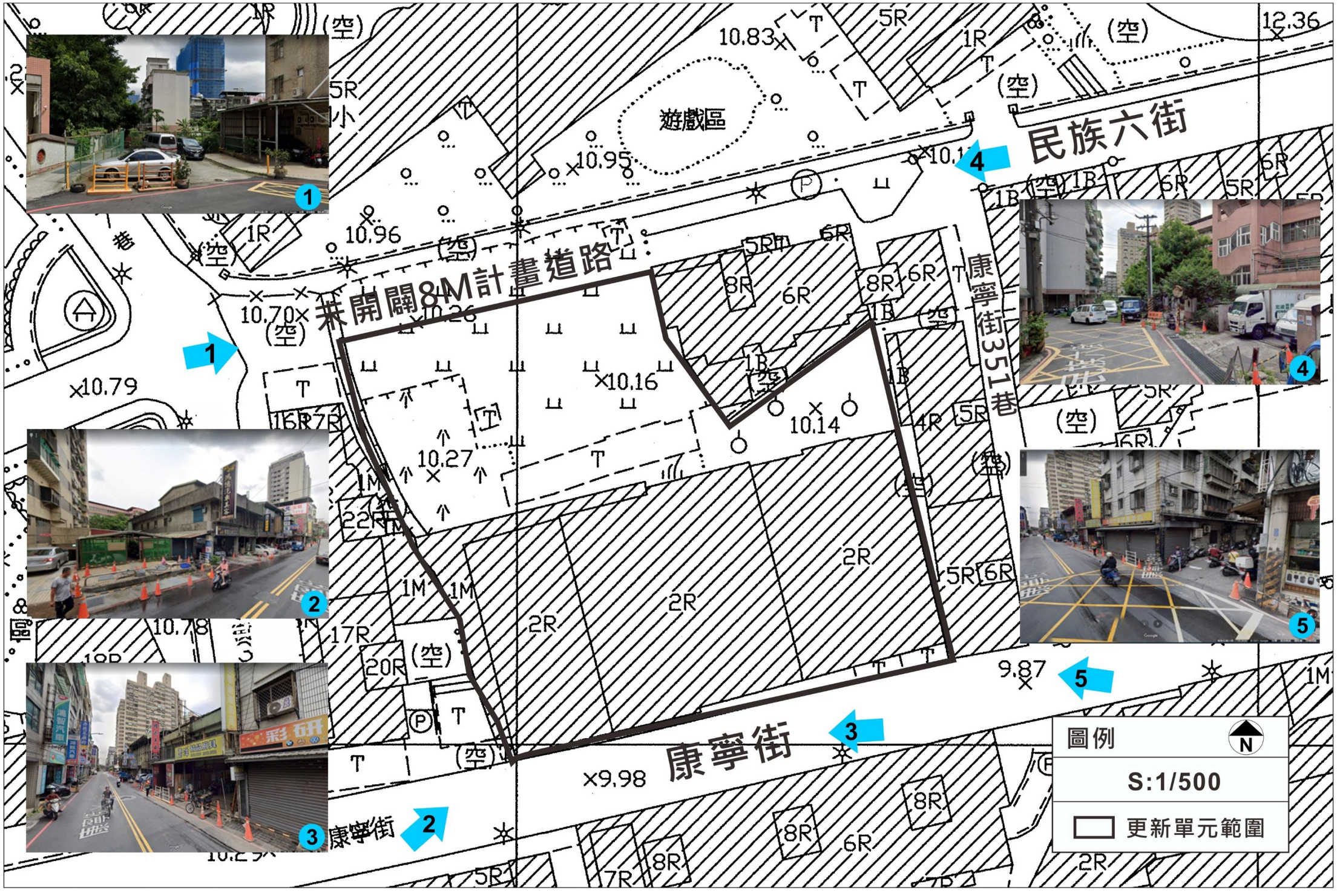


圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖

合法建築物		
編號	建號	門牌
1	393	康寧街331號
2	392	康寧街333號
3	391	康寧街335號
4	499	康寧街337號
5	395	康寧街339號
6	394	康寧街341號
7	390	康寧街343號
	389	康寧街343號2樓
8	5729	康寧街345號
9	396	康寧街347號

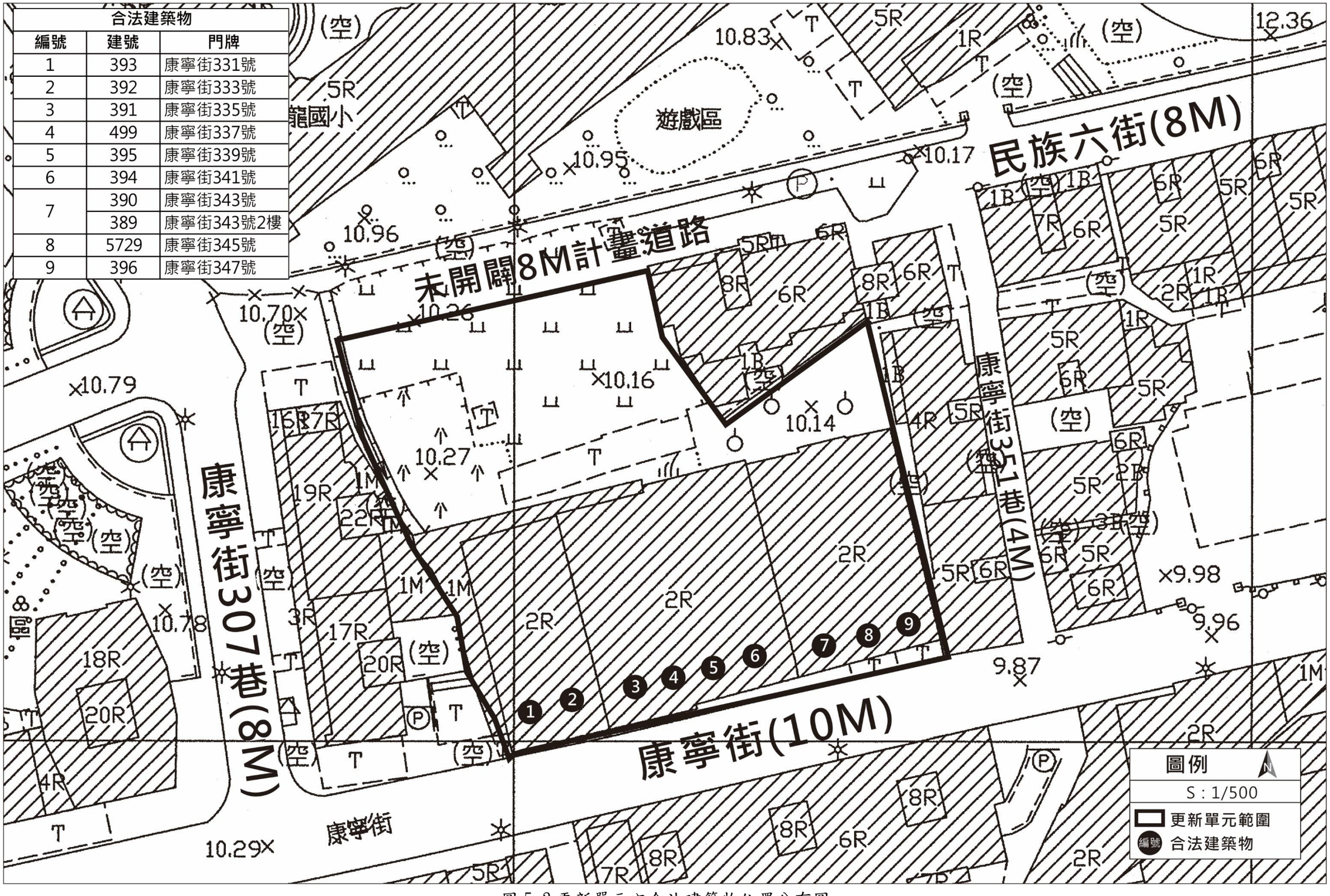


圖 5-3 更新單元內合法建築物位置分布圖



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）道路系統狀況

1、連外道路：中興路、康寧街及明峰街。

2、主要道路：

（1）中興路：該道路為社后地區主要道路，向北可連接康寧路；向南可連接大同路一段至台五線。

（2）康寧街：經過北港、社后等地，是連接東湖、汐止間重要道路。向東可連接至汐萬路一段、連接國道一號；向西可連接東湖路通往臺北市內湖區。

（3）明峰街：向東可連接至湖前街；向西可連接中興路至台五線通往基隆。

3、次要道路：

（1）民族六街：向東連接中興路，向西連接明峰街 307 巷。

（2）南陽街：向北連接福德三路、吉林街，向南連接福德三路。

（二）大眾運輸系統

本案基地周邊大眾運輸系統包括捷運系統及公車系統，以下分別針對大眾運輸系統進行說明。

1、捷運系統

基地周邊並無鄰近捷運站。

2、公車系統

基地周邊 500 公尺範圍現況設有 30 處公車站，其中距離基地最近之公車站位為「金龍國小」站。基地周邊公車路線可聯繫汐止市區及臺北市，公車站位分佈如圖 5-5 及表 5-5 所示。

（三）停車現況

本更新單元周邊之停車場總計有 8 處，包括嘟嘟房金龍市場站停車場、金龍市場地下停車場、新北市汐止區金龍國小停車場、明峰一停車場、台灣聯通社后停車場、永隆停車場、Times 汐止福德二路停車場及上洲停車場，如圖 5-5 及表 5-6。

（四）自行車系統服務現況

1、公共自行車租賃站

基地周邊 500 公尺範圍內現有 3 處新北市公共自行車租賃站，分別為康寧街 307 巷站、金龍國小站金龍公園站等 3 處，詳圖 5-5 及表 5-7 所示。基地進出動線

基地規劃一處車輛出入口，車輛由基地北側民族六街(8M)進出。

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站名	經過路線
1	木南煤礦	203、284、590、591、629、677、677 副線經明峰街、711、896、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口、紅 2、藍 36
2	木南煤礦	203、284、590、591、629、677、677 副線經明峰街、711、896、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口、紅 2、藍 36
3	金龍國小(北山里伊士曼)	590、591、629、677 副線經明峰街、896、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口
4	金龍國小(北山里伊士曼)	590、591、629、677 副線經明峰街、896、F913、F913 瓏山林、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口
5	金龍國小	203、284、677、711、紅 2、藍 36
6	金龍國小(伊士曼社區)	203、284、677、711、F913、F913 瓏山林、紅 2、藍 36
7	北峰里	203、284、677、711、紅 2、藍 36
8	北峰里	203、284、677、711、紅 2、藍 36
9	康寧中興路口[新巴士]	F913、F913 瓏山林
10	金龍市場[新巴士]	F915、F919、F919 八連
11	金龍市場[新巴士]	F915、F913 瓏山林、F915、F919、F919 八連、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口
12	北峰里(金龍國小)	629、817、F915、F919、F919 八連
13	北峰里	629、817、F913、F913 瓏山林、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口
14	北峰里(明峰街)	590、591、677 副線經明峰街、896、F913、F913 瓏山林、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口
15	金龍里	590、591、677 副線經明峰街、817、896、F913、F913 瓏山林
16	金龍里	590、591、677 副線經明峰街、817、896、F913、F913 瓏山林
17	湖前街口	677、711
18	湖前街口	677、711
19	世電社區	203、284、629、817、F915、F919、F919 八連、F919 八連延駛汐湖橋口、F919 延駛汐湖橋口、紅 2、藍 36
20	世電社區	203、284、629、817、F915、F919、F919 八連、紅 2、藍 36
21	大汐止百貨	F915、藍 21、藍 21 副線、藍 36
22	大汐止百貨	藍 21、藍 21 副線、藍 36
23	北峰國小	284、藍 23、藍 36
24	北峰國小	F915、284、藍 23、藍 36
25	社后消防隊	203、677、677 副線經明峰街、紅 2、藍 21、藍 21 副線、39
26	社后消防隊	2F915、藍 21 副線
27	福德二路	284、藍 23
28	福德二路	284、藍 23
29	南陽街口	F915、藍 21 副
30	福德二路 371 號	F915、藍 21 副

表 5-6 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	名稱	停車位數
P1	嘟嘟房金龍市場站停車場	小型車位數 24；身障汽車位數 1
P2	金龍市場地下停車場	小型車位數 44；身障汽車位數 2；婦女優先車位數 1
P3	新北市汐止區金龍國小停車場	小型車位數 68；身障汽車位數 2；婦女優先車位數 2
P4	明峰一停車場	小型車位數 27；身障汽車位數 1
P5	台灣聯通社后停車場	小型車位數 40；身障汽車位數 1；婦女優先車位數 2
P6	永隆停車場	小型車位數 54；身障機車位數 2
P7	Times 汐止福德二路停車場	小型車位數 27；身障汽車位數 1
P8	上洲停車場	小型車位數 11；身障汽車位數 1

表 5-7 更新單元周邊微笑單車站數統計表

編號	名稱	位置	停車位數
1	康寧街 307 巷	康寧街 307 巷路側(鄰近明峰街 297 巷 5 弄附近路口位置)	23
2	金龍國小	中興路與民族六街交叉路口附近	25
3	金龍公園	湖前街 31 巷 2 弄與湖前街 31 巷交叉路口附近	35

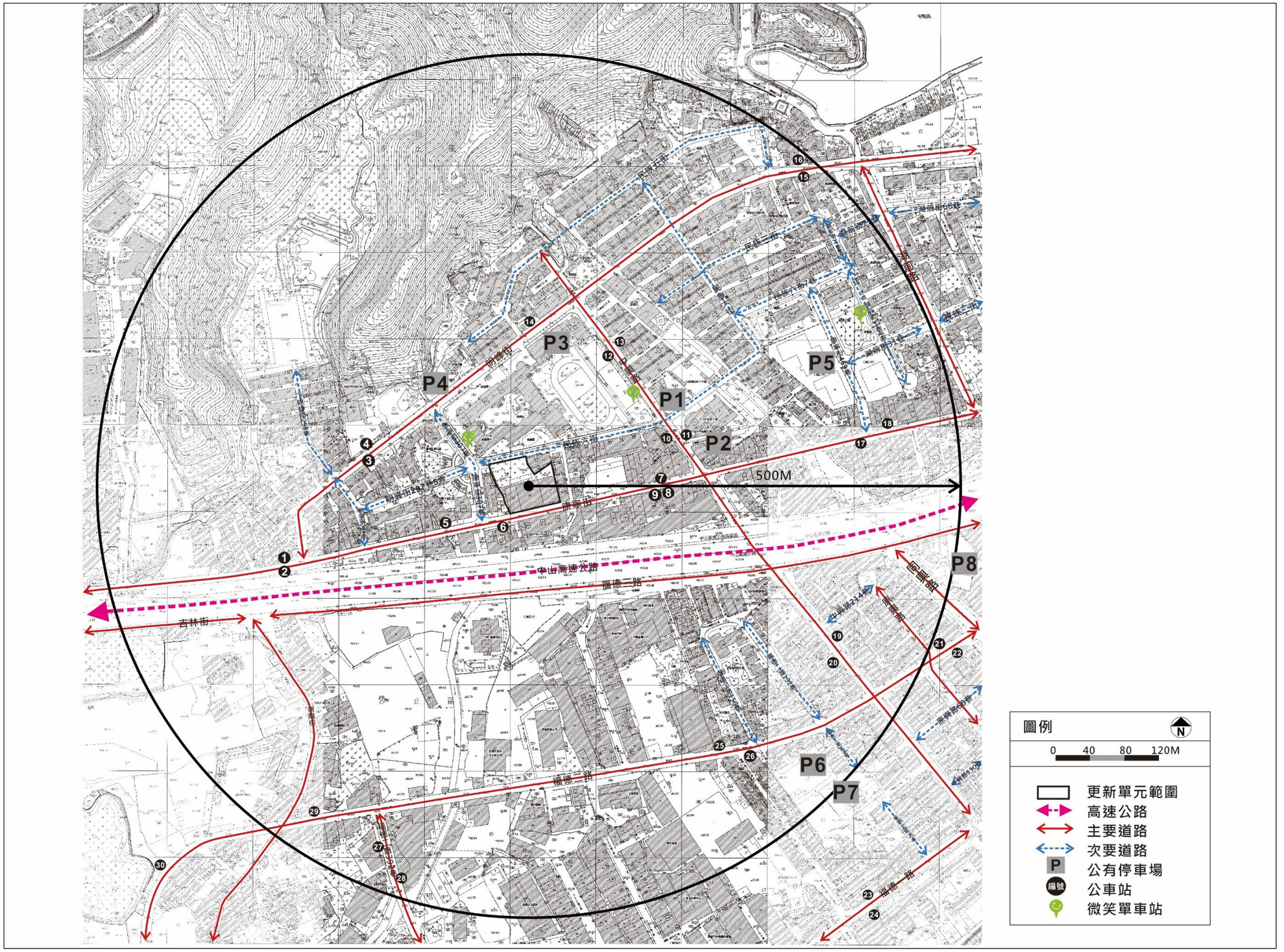


圖 5-5 基地周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

（一）不動產市場概況分析

1、不動產市場供給概況

（1）市場供給：

A.區域環境屬舊都市發展區，市容老舊，建物多為 30 年以上屋齡，以 2~5 層樓房為主，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。

B.區域環境內近年來有一至三處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩。

（2）市場需求：

A.區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。

B.區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀良好，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切。

（3）市場產品型態：

A.區域環境土地利用近於飽和狀態，少有預售新建房屋推出，市場產品型態多為三十至四十年之中古房屋交易，以住宅產品為主。

B.區域環境沿主要道路兩側之建築物，主要供住宅使用。

C.區域環境附近預售房屋產品型態主要為店面住宅大樓規劃。

2、不動產市場需求概況

（1）區域環境內住宅產品市場行情，根據本事務所調查資料顯示：

新建房屋平均價位每坪約 400,000 元至 450,000 元；

十年以上房屋平均價位每坪約 250,000 元至 400,000 元。

（2）區域環境內商業區及住宅區土地使用率約高，整體市場需求與供給平穩，房地產市場價格預期近一年內價位仍維持穩定發展。

（二）區域因素分析

1、區域描述：

勘估標的坐落於新北市汐止區康寧街，汐止區位於新北市東北部，介於台北市和基隆市之間，西以大坑溪、基隆河、內溝溪與台北市相鄰，東則以丘陵地與基隆市相鄰。全區地形多元，僅在基隆河沿岸有狹長平原，氣候常年多雨。區內由新台五路及大同路等主要幹路貫串，並有汐科、汐止、五堵車站串聯，惟本案位於中山高速公路以北，區域內交通主要往返內湖東湖地區。區內公共設施配置良好,區域內商業活動活絡集中於中興路與康寧街口，生活機能尚佳，本區之房地產發展因區內既有生活條件成熟、交通便利而穩定發展。

2、近鄰地區土地利用情形：

（1）土地使用分區：區域環境土地多規劃為商業區、住宅區。

（2）土地使用情況：區域環境為市區中心，多已開發利用。

（3）土地使用強度：區域環境土地呈中、高度利用。

3、近鄰地區建物利用情況：

（1）區域環境建物約 30%為四層以下樓房；30%為五層至七層樓房；20%為七層至十二層樓房；20%為十二層以上樓房。

（2）區域環境建物地面層約 60%供商業使用；20%供住宅使用；20%供工業使用。

（3）區域環境建物二層以上約 10%供商業使用；80%供住宅使用；10%供工業使用。

4、近鄰地區之公共設施概況：

以標的為中心，半徑 1000 公尺以內，具備有公園、市場、銀行、郵局、派出所、加油站、小學、高速公路等公共設施。

5、近鄰地區之交通運輸概況：

（1）區域內主要聯絡道路有康寧街、明峰街與中興路、福德二路、福德三路。

（2）區域內主要交通工具有公車、自用汽車。

（3）區域內交通站點有公車站金龍國小站。

（4）整體而言，交通運輸條件正常。

6、區域環境內之重大公共建設：

汐止區新社后橋園道段道路北延穿越高速公路至康寧街道路新闢工程：

汐止社后地區因國道與基隆河等地形阻隔，南北向交通僅仰賴雙向各 1 車道之中興路作為通行要道，其道路容量不足以負荷龐大的交通量，經常發生交通事故而回堵，另因該路段地處低窪，每逢豪大雨易有積淹水情形，致社后地區居民聯外困難，地區交通環境亟待改善，該工程以地下道方式穿越高速公路銜接至康寧街，串聯汐止區南北向交通，完工後可有效轉移中興路車流量改善其壅塞情形，並提供新北市市民更安全、便利的交通環境，促進汐止地區繁榮發展。工程計畫道路總長約 290 公尺(穿越高速公路段約 52 公尺)，標準道路寬度約 28 公尺。

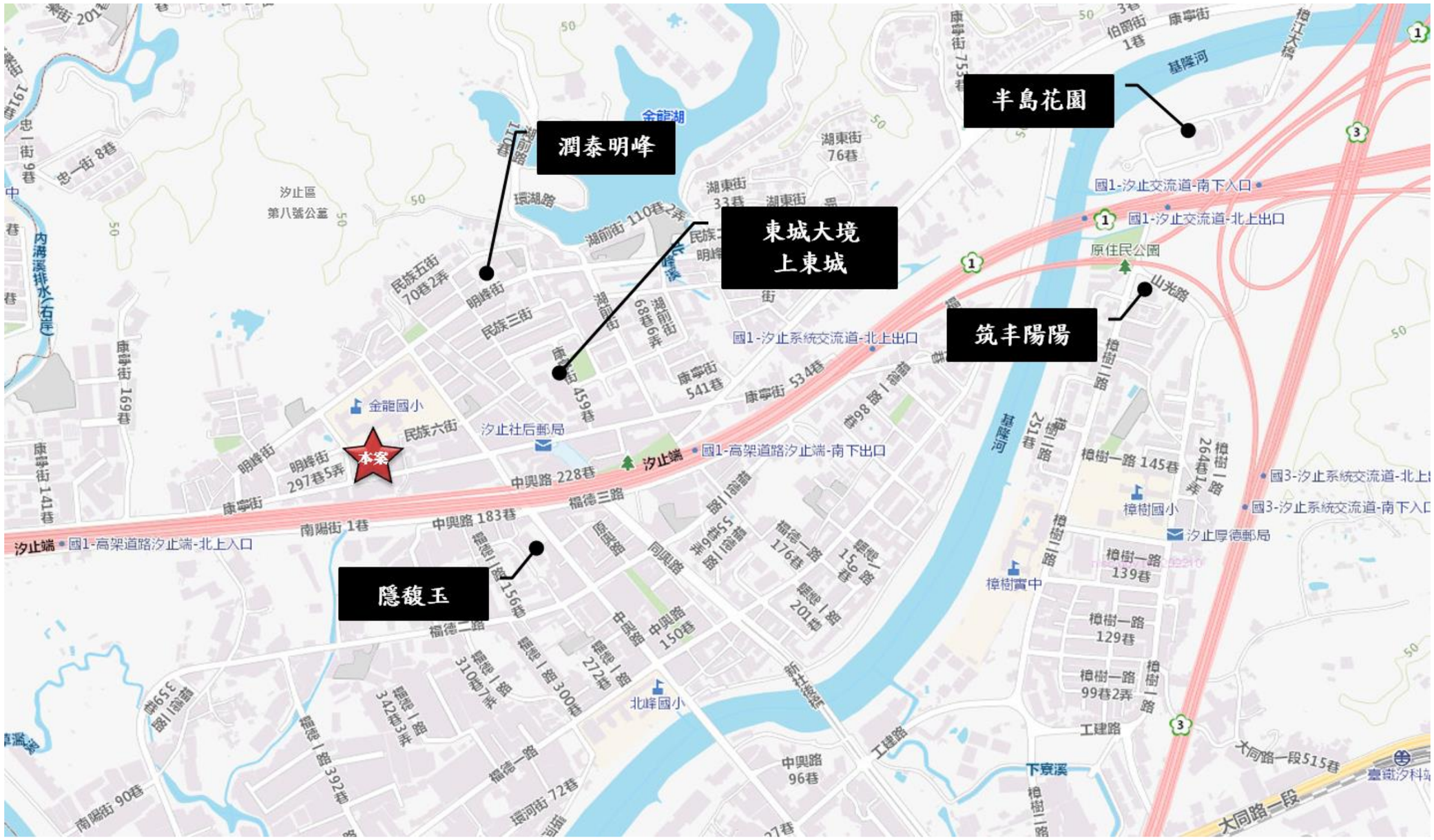
7、近鄰地區未來發展趨勢：

勘估標的位於汐止區，此區屬於發展較早之地方，雖如此但區域內公共設施完善，且鐵路運輸也讓往來市中心更加便捷。近來因新北市積極推動都市更新，希望能藉由都市更新手段，將發展較早之區域呈現都市新風貌，故該區未來發展性可期。

表5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	基地面積（坪）	價格型態	產品型態	坪數（坪）	使用分區	樓層/層數	建材構造	屋齡（年）	建物成交單價（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價（萬元/個）	價格日期（民國年/月）
隱馥玉	中興路179之3號4樓	997	成交	住家大樓	建物37.23 車位7.36	住宅區	4F/15F	鋼筋混凝土造	6	44.06	坡道平面	200萬元/個	111/05
潤泰明峰	明峰街136號21樓之1	733	成交	住家大樓	建物41.19 車位10.78	住宅區	21F/22F	鋼筋混凝土造	5	42.49	坡道平面	200萬元/個	110/12
東城大境上東城	康寧街459巷61號15樓	1009	成交	住家大樓	建物42.69 車位10.17	住宅區	15F/23F	鋼筋混凝土造	3	43.71	坡道平面	200萬元/個	110/11
半島花園	樟樹二路410號14樓	1091	成交	住家大樓	建物35.65 車位7.05	住宅區	14F/15F	鋼筋混凝土造	4	40.95	坡道平面	180萬元/個	111/06
筑丰陽陽	樟樹二路358號9樓之5	1088	成交	住家大樓	建物25.59	住宅區	9F/28F	鋼筋混凝土造	1	39.94	--	--	111/04

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網



圖例及說明	指北
★更新單元範圍	

圖 5-6 房地產市場案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

（一）都市計畫

本更新單元位新北市汐止都市計畫範圍內，最近一次相關之都市計畫為民國 63 年 9 月 12 日發布實施之「汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案」。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	實施日期	與本更新單元相關重點
1	汐止都市計畫	58/12/24	擬訂本地區都市計畫
2	汐止都市計畫(樟樹灣、北社后、江北里、保長坑部份)案	63/09/12	擴大都市計畫，納入樟樹灣、北社后、江北里、保長坑 4 地區(本更新單元係屬北社后地區)
3	汐止鎮都市計畫變更(通盤檢討)案	70/03/26	都市計畫通盤檢討確認發展定位
4	訂定汐止都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/15	檢討本地區土地使用分區管制要點
5	變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案	93/01/20	都市計畫通盤檢討確認發展定位
6	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98/12/25	檢討本地區土地使用分區管制要點
7	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100/01/17	檢討本地區土地使用分區管制要點
8	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	102/12/31	檢討本地區土地使用分區管制要點
9	變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109/11/20	檢討本地區土地使用分區管制要點

（二）土地使用分區

本更新單元範圍內土地為新北市汐止區北山段 84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169 及 171 地號等 26 筆土地，土地總面積為 3,526.42 ㎡（約 1,066.74 坪），土地使用分區為商業區及第二種住宅區，詳表 6-2。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積（㎡）	容積率（%）	基準容積（㎡）
商業區	84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169 及 171	1,997.49	70%	1,398.24	320%	6,391.97
第二種住宅區	109 及 146	1,528.93	50%	764.47	240%	3,669.43
合計	26 筆	3,526.42		2,162.71		10,061.40

（三）都市計畫法新北市施行細則檢討

表6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表(依都市計畫法新北市施行細則(111年3月16日))

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一章　總則			
第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	依規定檢討辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第二條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。 最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定檢討辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第二章　都市計畫之擬定、變更、發布及實施			
第三條 新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第五條 依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第六條 依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利 證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第七條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第八條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第九條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
第十條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十一條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十二條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第三章　土地使用分區管制			
第十三條　都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案為住宅區及商業區。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十四條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。 （三）使用動力從事金屬之乾磨。 （四）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 （六）彈棉作業。 （七）醬、醬油或其他調味品之製造。 （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 （九）鍛冶或翻砂。 （十）汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 （十一）機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 （十二）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易儲存或展示貨品者，不在此限。 （十三）塑膠類之製造。 （十四）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店業、夜店業。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、自助儲物空間業。 二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書第九款及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層 。 二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	同前頁	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

第十五條 商場（店）及飲食店符合下列條件者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、樓地板面積超過五百平分公尺之商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。 （十九）使用機器錘之鍛冶。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。	本案商業區未作住宅使用。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、銀化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙稟、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者,不在此限。 (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者,不在此限。 (十)屠宰場。 (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二)製紙漿及造紙者。 (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四)瀝青之精煉者。 (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 (十六)電氣用炭素之製造者。 (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。 (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業,不在此限。 (二十)銅、鐵類之煉製者。 (二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。 (二十二)以原油為原料之煉製工業。 (二十三)石油化學基本原料之製造工業,包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 (二十四)以石油化學基本原料,產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者,不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害,並依法限制之建築物或土地之使用。前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施,指下列設施: 一、工廠必要附屬設施: (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務,或其他必要之附屬設施。	同前頁。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
二、工業發展有關設施： （一）有線、無線及衛星廣播電視事業。 （二）環境檢驗測定業。 （三）消毒服務業。 （四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 （五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 （六）營造業之施工機具及材料儲放設施。 （七）倉儲業相關設施（賣場除外）。 （八）冷凍空調工程業。 （九）機械設備租賃業。 （十）工業產品展示服務業。 （十一）剪接錄音工作室。 （十二）電影、電視設置及發行業。 （十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 （十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。 （十五）機車、汽車及機械修理業。 （十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。 （十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）警察及消防機構。 （二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 （三）自來水或下水道抽水站。 （四）自來水處理場（廠）或配水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。 （七）電信設施。 （八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 （九）土石方資源堆置處理。 （十）醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構及長期照顧服務機構。 （十一）社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）與身心障礙福利機構。 （十二）幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 （十三）郵局。 （十四）汽車駕駛訓練場。	同前頁。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
（十四）汽車駕駛訓練場。 （十五）客貨運站及其附屬設施。 （十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 （十七）電業相關之維修及其服務處所。 （十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： （一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 （二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 （六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 （七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十九條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第二十條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 （二）電業相關之維修及其服務處所。 （三）電信設施。 （四）自來水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第二十一條 零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十二條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第二十三條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第二十四條 文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第二十五條 體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第二十六條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、遺址、文化景觀、歷史建築、聚落及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃 定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： (一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不包括之。 (二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。 第一項第一款至第十六款設施之申請，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十九條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第三十條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及率能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第三十一條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十二條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第三十三條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第三十四條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路加值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業。 （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）電信工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十五條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案住宅區建蔽率為50%；商業區建蔽率70%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從 其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。	500x(70%+20%)+500x(50%+20%)=800㎡ 商業區(1997.61-500)x(70%+10%)+住宅區(1528.58-500)x(50%+10%)=1815.16 ㎡。 800+1815.16/3526.42=74.16% 74.16%*3526.42 ㎡ =2615.19 ㎡ 本案開挖面積=2615.11 ㎡<2615.19 ㎡	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第三十八條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第三十九條
各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一規定。
<table>
<tr><th>居住密度
(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里性公共設私用地比值
未逾百分之十五</th><th>鄰里性公共設施用地
比值超過百分之十五</th></tr>
<tr><td rowspan="2">未達200</td><td>住宅區</td><td>120/100</td><td>150/100</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>180/100</td><td>200/100</td></tr>
<tr><td rowspan="2">200以上
未達300</td><td>住宅區</td><td>150/100</td><td>180/100</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>210/100</td><td>240/100</td></tr>
<tr><td rowspan="2">300以上
未達400</td><td>住宅區</td><td>180/100</td><td>200/100</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>240/100</td><td>280/100</td></tr>
<tr><td rowspan="2">400以上</td><td>住宅區</td><td>200/100</td><td>240/100</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>280/100</td><td>320/100</td></tr>
</table></td><td>本案未涉及。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第三十九之一條
公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營立幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。
公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。
行政法人已非公有土地興辦地一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。</td><td>本案未涉及。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第三十九之二條
依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：
一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。
二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。
三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：
一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後， 循都市計畫變更程序辦理。
二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。
三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。
第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</td><td>本案未涉及。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>—</td></tr>
</table>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	本案依『變更汐止都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一
第四十一條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	一、本案留設無遮簷人行道4M>3M，故符合規定。 二、本案免檢討。 三、本案免檢討。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一
第四十二條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	本案依建築技術規則有關規定設置。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一
第四十三條 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案依規定留設面積二分之一以上種植花草樹木，符合規定。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	P6-6

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十四條 建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案未涉及。	□ 符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。	本案基地面積3526.42m^2<6000m^2；免提送都設會審議。	□ 符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第四十六條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案未涉及。	□ 符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。	本案為都市更新法令實施都市更新事業之地區。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： （一）新增投資：基準容積之百分之十五。 （二）能源管理：基準容積之百分之五。 （三）設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人已非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營立幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	同前頁檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第四十八條 都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級制會建築者給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築者給予不超過基準容積百分之六之獎勵，原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業玉成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。		□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	同前頁檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第四章　公共設施用地 第四十九條 公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第五十一條 公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第五章　附則 第五十二條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第五十三條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第五十四條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第五十五條
高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。</td><td>本案未涉及。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第五十五條之一 依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。</td><td>本案未涉及。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第五十六條 (刪除)</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第五十七條
本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。</td><td>本案依本規定辦理。</td><td>■ 符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國104年7月1日施行外，自發布日施行。</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td>第五十九條 本細則修正條文自發布日施行。</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td>附表一
土地使用分區建蔽率及容積率規定表
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr><tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr><tr><td>工業區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>行政區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>體育運動區</td><td>60%</td><td>250%</td></tr><tr><td>風景區</td><td>20%</td><td>60%</td></tr><tr><td>保護區</td><td>10%</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr><tr><td>農業區</td><td>10%</td><td>依本施行細則相關規定辦理</td></tr><tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>60%，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td><td>160%，但區內原有建築屋已超過者，不在此限</td></tr><tr><td>車站專用區</td><td>70%</td><td>200%</td></tr><tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>港埠、漁港(專用)區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>醫療(醫院)專用區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>旅館區</td><td>60%</td><td>山坡地 ： 120%
平地 ： 160%</td></tr><tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>再生能源相關設施專用區</td><td>70%</td><td>250%</td></tr><tr><td>其他使用分區</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr></table></td><td>本案未涉及。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>—</td></tr>
</table>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
附表二	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表

土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3	不予規定
商業區	3	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	3	2
行政區、文教區	3	3
體育運動區	3	3
風景區	10	3
保存區、古蹟保存區	3	不予規定
車站專用區	3	不予規定
加油站、瓦斯專用區	3	3
郵政、電信、變電所、電力專用區	3	3
港埠、漁港(專用)區	3	不予規定
醫療(醫院)專用區	3	3
旅館區	3	3
倉庫、倉儲區	6	2
漁業專用區、農會專用區	3	3
公園、兒童遊樂用地	10	10
社交機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	3	3
停車場用地	3	不予規定
車站用地	3	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	3	3
港埠用地	3	3
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	3	3
加油站、瓦斯加壓站用地	3	3
火化場、殯儀館用地	6	3
鐵路用地(車站使用部分)	3	不予規定
屠宰場用地	6	3

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr>
<td>附表三
<table>
<tr><td colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td>公園、兒童遊樂用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>平面使用 ： 10%
立體使用 ： 80%</td><td>平面使用 ： 其附屬設施20%
立體使用 ： 960%</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>70%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>港埠用地</td><td>70%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>50%</td><td>高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
大專以上：250%</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>50%</td><td>零售市場 ： 240%
批發市場 ： 120%</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td>鐵路用地</td><td>70%</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地</td><td>60%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>墳墓用地</td><td>10%(作為納骨塔使用)</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市際化程序，予都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市際化程序，予都市計畫書中訂定</td></tr>
</table>
</td>
<td>本案未涉及。</td>
<td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td>
<td>一</td>
</tr>
</table>

設計單位自行檢核結果：　■符合規定
□不符規定　　設計建築師用印：

.....

城鄉局複核結果：　□符合規定
□不符規定（須補正圖件：　　）

複核人用印：

（四）土地使用分區管制要點檢討

表6-4變更汐止都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點檢討表(民國109年10月)

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td colspan="2">第一章 總則</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>一</td><td>本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第40條之規定訂定之。</td><td>本案依規定辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>一</td></tr>
<tr><td>二</td><td>本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。
前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</td><td>本案依規定辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>一</td></tr>
<tr><td>三</td><td>各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。<table><tr><th>土地使用分區種類及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>電信專用區</td><td>應依施行細則第34條之第1項第1至第4款規定辦理，不得做第5款商業及服務業之使用。</td></tr></table></td><td>本案土地使用分區為大二種住宅區及商業區非電信專用區，故免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>一</td></tr>
<tr><td>四</td><td>各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
(一)風景區內之現有水域範圍不得計入基地面積計算；非經主管機關核准，不得任意施行細則第17條業已規定商業區作住宅使用之比例，第36條明訂建蔽率第39條明訂容積率，爰於土管要點敘明，僅保留特殊性規定。
(二)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。<table><tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>320%</td></tr><tr><td rowspan="2">工業區</td><td>乙種工業區</td><td rowspan="2">210%</td></tr><tr><td>零星工業區</td></tr></table></td><td>本案土地使用分區為大二種住宅區及商業區，故免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>一</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>五</td><td>各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%，但情況特殊經都市設計審議委員員會同意者，得不受前開規定限制。
<table><tr><td colspan="2">公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>高（中）職</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時70%</td><td>依有關規定辦理</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">運動場用地</td><td>15%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td colspan="2">下水道設施用地(含供抽水站、截流站使用)、自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table></td><td>本案非公共設施用地，故免檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>—</td></tr>
<tr><td>六</td><td>各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。
【詳見附圖二】
<table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築</td></tr><tr><td>運動場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr></table>(三)前款應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
(四)變電所用地(變三)【位置詳見附圖三】鄰接南側8米計畫道路部分，應自建築線退縮8.6公尺(前方3.6公尺作為人行步道，後方5公尺植栽綠化)；東側鄰接住宅區部分，應自基地境界線退縮5公尺植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。
(五)運動場用地之開發建設配合10公尺側院退縮，其中至少留設4公尺供公眾通行。</td><td>本案為第二種住宅區及商業區。
第二種住宅區面鄰八公尺未開闢道路留設4公尺人行步道，供公眾通行。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>—</td></tr>
<tr><td>七</td><td>汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理：
1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。
2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。
3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</td><td>A棟
店舖4戶+一般事務所32戶=36戶
B棟
集合住宅=212戶
合計=36+212=248戶
本案實設機車車位260輛>248輛</td><td>■ 符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>—</td></tr>
</table>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
八	本計畫範圍內之公共設施用地，除公園用地(不含公五)外，其餘符合「都市計畫公施用地多目標使用辦法」規定者，得作多目標使用。	本案非公共設施用地，故免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
九	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自110年7月1日起實施。	本案未申請開放空間獎勵，故免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
十	本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案依規定辦理。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一
十一	建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案未申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
十二	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案非申請工業區立體化方案。	□ 符合 □提請放寬 ■免檢討	一
十三	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	本案依規定辦理。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
十四	本計畫區內除依施行細則第45條規定外，下列地區應先經都設會審議通過: (一)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (二)變電所用地(變三)【位置詳見附圖三】。 (三)運動場用地。 (四)風景區。	本案非本條所列之用地。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
十五	基地綠化除園道用地應以最大植栽綠化面積設計，不得低於60%外，但情況特殊經都設會審議同意者，得依其決議辦理，其餘依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
十六	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案依施行細則第37條及第50條規定辦理，均符合規定。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一
十七	建築基地臨基隆河建築時應退縮10公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。	本案建築基地未臨基隆河，故免檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
十八	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	本案依規定辦理。	■ 符合 □提請放寬 □免檢討	一

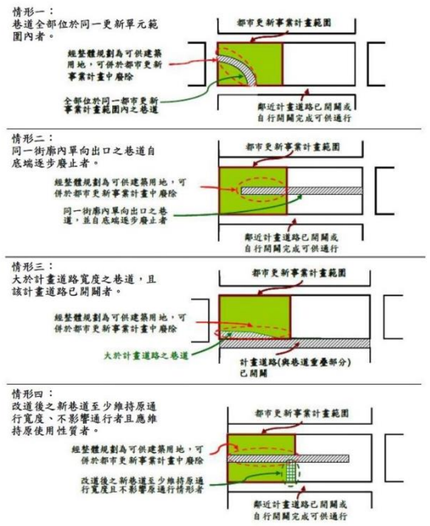
（五）都市更新審議原則檢討表

表 6-5 都市更新審議原則檢討表(民國 110 年 5 月 14 日)

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一條 新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	—	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第二條 本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	—	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第三條 申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第四條 事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
第五條 依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	遵照辦理，已檢附。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
第六條 依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
第七條 依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
第八條 依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第九條 依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	本案依規定退縮4m≧4m人行步道，並留設供行人淨寬2.5m≧2.5m。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第十條 依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十一條 依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十二條 供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。 (七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	一、本案道路皆順平處理，本案坡度0.03% < 0.04% 。 二、本案車道鋪面皆以防滑材質順平處理。 四、本案未設置欄杆，植栽採降板種植。 五、本案依規定設置景觀高燈。 六、本案依規定設置。 七、本案依法規適用日無須設置高程緩衝空間。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第十三條 建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	本案依規定設置。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一

條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
第十四條 機車停車位之設置應符合下列原則： (一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 (二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。 (三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。 (四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 (五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。	一、本案依規定設置一戶一機車車位。 二、機車車位均設置於地下一層。 三、本案機車車位未設置於地面層。 一、本案依規定設置。 二、本案依規定設置。 三、本案未設置機械停車位。 四、本案依規定設置。 五、本案依規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第十五條 機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定： (一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。 (二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 (三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。	一、本案依規定設置。 二、本案一層未設置陽台。 三、本案未於公共服務空間及防災中心設置陽台。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十六條 都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： 附圖：廢改道示意圖  (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定： (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本案無申請巷道廢止或改道。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第十七條 事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限: (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	依左列規定辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	

第十八條 更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	(一)本案無涉及公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢。 (二) 依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第十九條 最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第二十條 估價原則及條件規範如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
第二十一條 選配事項應符合下列規定： (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規範下列事項: 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十二條 共同負擔提列原則規範如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第二十三條 核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第二十四條 於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一

二、更新計畫摘要(本案無)

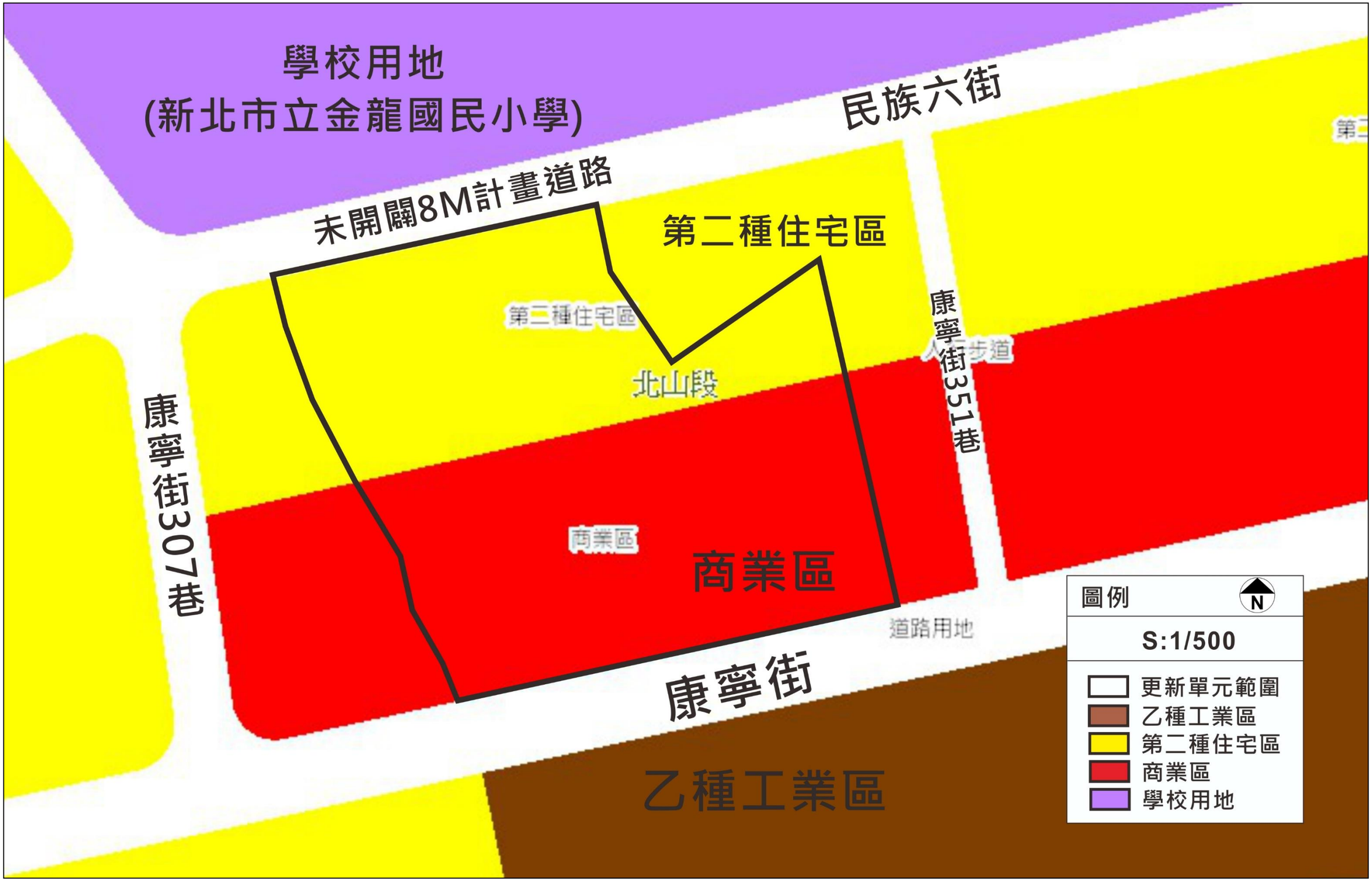


圖 6-1 更新單元土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳圖 7-1。



圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元北側為 8 公尺未開闢計畫道路(同小段 108 地號)，土地面積合計 339.08 ㎡。其開闢情形於申請建築執照時，將依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理及內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計，並由專業技師簽證。興闢單價以 4,000 元/㎡計算，預計興闢工程費用為新台幣 1,356,320 元，詳細說明如下表。

表 8-1 更新單元公共設施興修計畫說明表

序號	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	土地使用分區	土地取得方式及其實施方式	興闢工程費用(元) 4,000 元/㎡	備註
1	108	339.08	0002	宋○	1/3	113.03	道路用地	取得土地所有權人同意由實施者協助開闢	1,356,320	
			0004	宋○定	1/3	113.03				
			0005	宋○憲	1/6	56.51				
			0006	宋○宸	1/6	56.51				

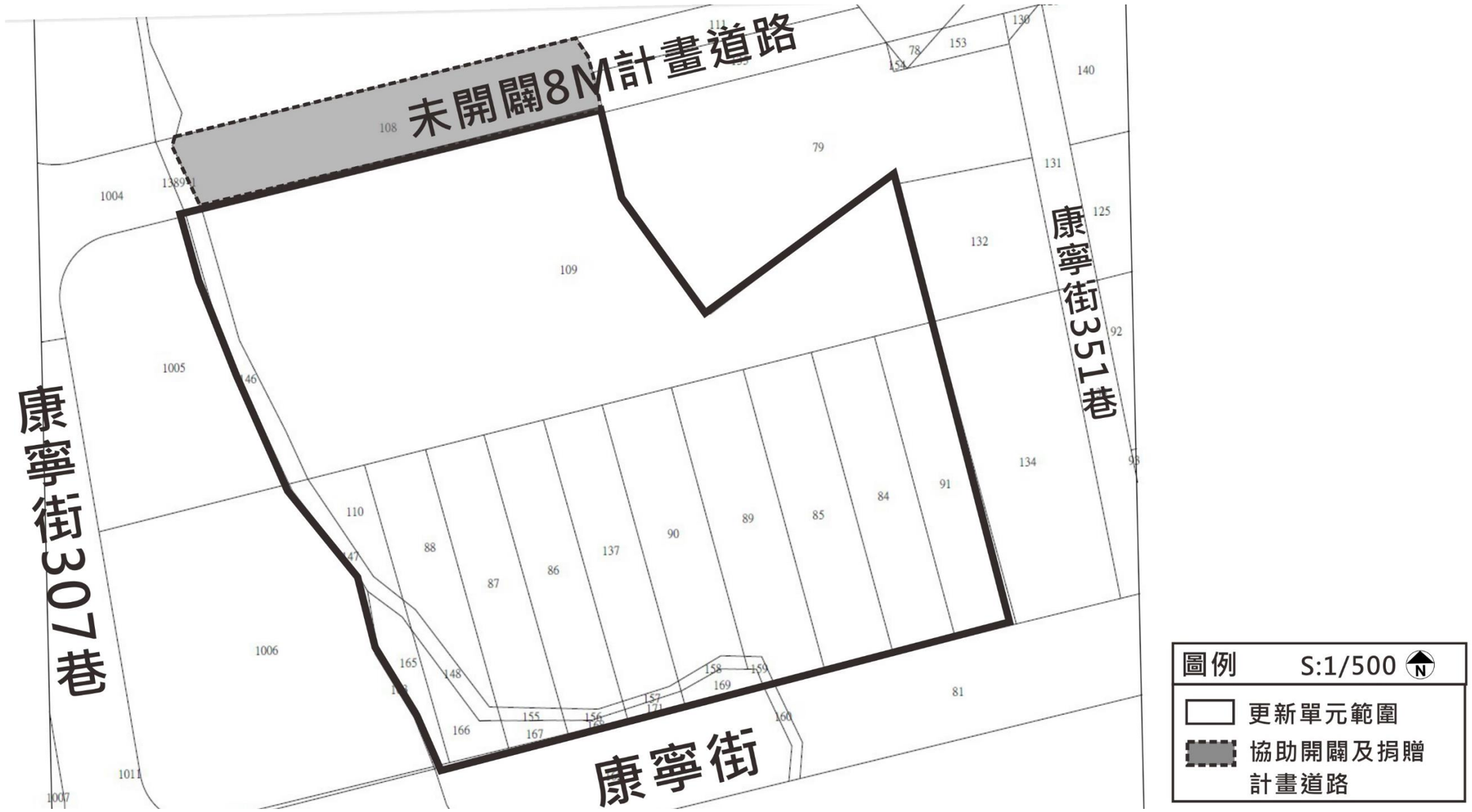


圖 8-1 本案開闢及捐贈計畫道路範圍圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區為「重建區段」，無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

擬申請容積項目(#容積獎勵辦法)		獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
中央獎勵項目	#5 以原容積高於法定容積	-	-
	#6 危險及老舊建築物	411.31	4.09
	#7 捐贈公益設施	-	-
	#8 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或周邊公共設施用地	866.59	8.61
	#9 保存都市更新事業計畫範圍內具歷史、紀念性或藝術價值之建築建築物	-	-
	#10 綠建築標章之建築設計	603.68	6.00
	#11 智慧建築標章之建築設計	603.68	6.00
	#12 無障礙環境設計	-	-
	#13 建築物採耐震設計	-	-
	#14 更新時程獎勵	704.29	7.00
	#15 更新單元規模	653.99	6.50
	#16 以協議合建方式實施更新事業	-	-
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	-	-
新北市容積獎勵項目	#2 建築基地條件及建築物規劃設計	1,207.36	12.00
	#3 捐贈都更基金	-	-
	#4 留設無頂蓋街角廣場	-	-
	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	-	-
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積	-	-
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施	-	-
都市更新容積獎勵合計		5,050.90	50.20
都市更新容積獎勵上限(A)		5,030.70	50.00
其他容獎項目(B)		-	-
容積獎勵額度總計(A)+(B)		5,030.70	50.00
容積移轉額度(C)		1,408.59	14.00
本案申請容積額度總計(A)+(B)+(C)		6,439.29	64.00

一、更新建築容積獎勵

（一）基本條件設定說明

1、土地面積：3,526.42 ㎡(含商業區 1,997.49 ㎡及第二種住宅區 1,528.93 ㎡)

2、基準容積：1,997.49 ㎡×320%＋1,528.93 ㎡×240%＝10,061.40 ㎡

（二）都市更新容積獎勵概算

本案依「都市更新建築獎勵辦法」(民國 108 年 5 月 15 日修正)及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」(民國 108 年 10 月 2 日訂定)之規定，擬申請之都市更新獎勵合計 5,030.70 ㎡，申請容積獎勵額度細項詳表 10-1。

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」第六條 危險及老舊建築物

本案範圍內有 9 棟建物，其中有 8 棟建物經結構安全性能評估結果未達最低等級(詳附錄三)，申請 8%容積獎勵。

表 10-2 建築物結構安全獎勵計算表

編號	建物門牌	符合結構安全性能評估結果未達最低等級之建物坐落地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)
1	康寧街 331 號	88	132.06	422.59
		148	22.70	72.64
		166	41.92	134.14
2	康寧街 333 號	87	171.22	547.90
3	康寧街 335 號	86	182.63	584.42
		156	6.44	20.61
4	康寧街 337 號	137	178.05	569.76
		157	5.12	16.38
5	康寧街 341 號	89	230.57	737.82
		159	4.19	13.41
6	康寧街 343 號	85	225.00	720.00
7	康寧街 345 號	84	207.18	662.98
8	康寧街 347 號	91	199.63	638.82
合計		9 筆	1,606.71	5,141.47
獎勵容積：符合結構安全性能評估結果之基準容積x8% ＝5,141.47 ㎡×8% ＝411.31 ㎡				

2、「都市更新建築容積獎勵辦法」第八條 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或周邊公共設施用地

本案擬捐贈並協助開闢北側道路用地(同小段 108 地號)，土地面積為 339.08 ㎡。

容積獎勵面積＝公共設施用地面積×（事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值／事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率

＝339.08 ㎡×（87,100 元/㎡/97,239 元/㎡）× 285.32%

＝866.59 ㎡

表 10-3 協助取得及開闢公共設施用地獎勵計算表

公共設施用地地號	面積（㎡）A1	111/1公告土地現值（元/㎡）B1	複值 C1=A1*B1
108	339.08	87,100	295,533,868
小計	339.08	—	295,533,868
平均公共設施用地公告土地現值 C1/A1			87,100
建築基地地號	面積（㎡）A2	111/1公告土地現值（元/㎡）B2	複值 C2=A2*B2
84	207.18	105,000	21,753,900
85	225.00	105,000	23,625,000
86	182.63	105,000	19,176,150
87	171.22	105,000	17,978,100
88	132.06	105,000	13,866,300
89	230.57	105,000	24,209,850

90	202.03	105,000	21,213,150
91	199.63	105,000	20,961,150
建築基地地號	面積（㎡）A2	公告土地現值（元/㎡）B2	複值 C2=A2*B2
109	1,475.82	87,100	128,543,922
110	48.80	105,000	5,124,000
137	178.05	105,000	18,695,250
146	53.11	87,100	4,625,881
147	27.20	105,000	2,856,000
148	22.70	105,000	2,383,500
155	8.29	105,000	870,450
156	6.44	105,000	676,200
157	5.12	105,000	537,600
158	8.54	105,000	896,700
159	4.19	105,000	439,950
163	10.41	105,000	1,093,050
165	41.54	105,000	4,361,700
166	41.92	105,000	4,401,600
167	13.28	105,000	1,394,400
168	6.00	105,000	630,000
169	17.31	105,000	1,817,550
171	7.38	105,000	774,900
小計	3,526.42	—	342,906,253
平均建築基地公告土地現值 C2/A2（元/㎡）			97,239

3、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十條 綠建築標章之建築設計

本案採銀級綠建築設計，申請6%容積獎勵。

＝10,061.40 ㎡×6%

＝603.68 ㎡

綠建築保證金

＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-4)×0.7×獎勵容積樓地板面積

＝97,239 元/㎡×0.7×603.68 ㎡

＝41,090,868 元

綠建築管理維護費

＝保證金×5%

＝41,090,868 元×5%

＝2,054,543 元

表 10-4 都市更新事業計畫報核時公告土地現值

編號	地號	面積（㎡）A	111/1 公告現值(元/㎡) B	111/1 公告現值總額(元) C=A*B
1	84	207.18	105,000	21,753,900
2	85	225.00	105,000	23,625,000
3	86	182.63	105,000	19,176,150
4	87	171.22	105,000	17,978,100
5	88	132.06	105,000	13,866,300
6	89	230.57	105,000	24,209,850
7	90	202.03	105,000	21,213,150
8	91	199.63	105,000	20,961,150
9	109	1,475.82	87,100	128,543,922
10	110	48.80	105,000	5,124,000
11	137	178.05	105,000	18,695,250
12	146	53.11	87,100	4,625,881
13	147	27.20	105,000	2,856,000
14	148	22.70	105,000	2,383,500
15	155	8.29	105,000	870,450
16	156	6.44	105,000	676,200
17	157	5.12	105,000	537,600
18	158	8.54	105,000	896,700
19	159	4.19	105,000	439,950
20	163	10.41	105,000	1,093,050
21	165	41.54	105,000	4,361,700
22	166	41.92	105,000	4,401,600
23	167	13.28	105,000	1,394,400
24	168	6.00	105,000	630,000
25	169	17.31	105,000	1,817,550
26	7.38	105,000	774,900	7.38
合計		3,526.42	97,239	342,906,253

4、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十一條 智慧建築標章之建築設計

本案採銀級智慧建築設計，申請6%容積獎勵。

＝10,061.40 ㎡×6%

＝603.68 ㎡

智慧建築保證金

＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值(詳表 10-4)×0.7×獎勵容積樓地板面積

＝97,239 元/㎡×0.7×603.68 ㎡

＝41,090,868 元

智慧建築管理維護費

＝保證金×5%

＝41,090,868 元×5%

＝2,054,543 元

5、「都市更新建築容積獎勵辦法」第十四條 更新時程獎勵

本案屬未經劃定應實施更新之地區，依據都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，自中華民國108年5月15日修正施行日起5年內(至113年5月15日)擬訂都市更新事業計畫報核者，申請法定容積7%之獎勵容積。

＝10,061.40㎡×7%

＝544.91㎡

6、新北市都市更新建築容積獎勵辦法

依都市更新條例第65條，直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得依自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積。

本案依108年10月2日訂定之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，預計申請項目及額度如下。

(1) 第二條 建築基地條件及建築物規劃設計

檢討內容	獎勵額度
建築基地條件：全部建築基地 建築物規劃設計： A.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 B.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 C.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	基準容積之12%
檢討說明如下： 建築基地條件：本案位於商業區及第二種住宅區。 建築物規劃設計： (一)自建築線退縮淨寬四公尺建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。(詳圖10-1) (二)自基地境界線退縮淨寬二公尺建築，退縮部分以淨空設計。(詳圖 10-1) (三)本案法定建蔽率60%，設計建蔽率為46.11%，差額為13.89%。(詳表11-1)	10,061.40㎡ *12%=1,207.36㎡

(2) 獎勵上限檢討

申請新北市都市更新建築容積獎勵辦法之容積獎勵合計12%，未超過都市更新條例第65條規定各該建築基地0.2倍之基準容積，符合規定。

7、都市更新容積獎勵上限檢討

(1) 依都市更新條例第65條辦理之建築容積申請，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

3,843.54㎡+1,207.36㎡

＝5,050.90㎡ ＞ 10,061.40㎡×0.5＝5,030.70㎡，因超過上限，故以上限計。

(2) 實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵

本案預計申請容積移轉獎勵額度為1,408.59㎡(14.00%)，實際額度依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」審議結果為準。

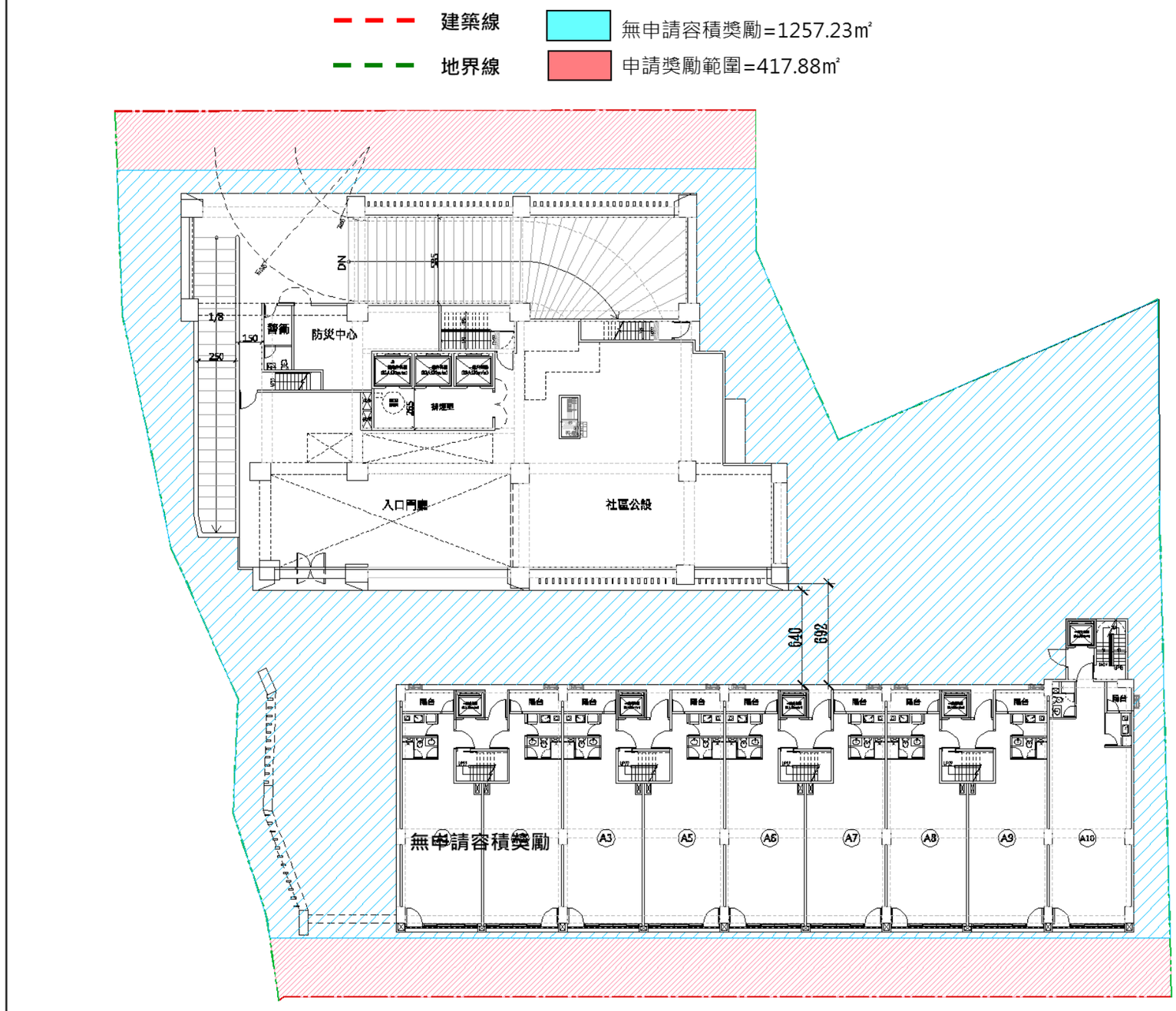
三、其他容積項目

本案無。



圖 10-1 建築線及基地境界線退縮檢討圖

公共開放空間管理維護執行計畫表



申請人／起造人（請簽章）

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	1257.23㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	417.88㎡

公共開放空間管理維護基金金額

1257.23×1,625(元)+417.88*5000(元)
= 4,132,399(元)

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

圖 10-2 公共開放空間管理維護基金檢討圖

四、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。本案為地下 4 樓，地上 25 樓之住宿類建築，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、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2019 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=44.38 分(實際得分依標章審查結果)，本案因免評估生物多樣性指標，所以重新調整銀級距為 41≦RS＜48，分數位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章
GREEN BUILDING

圖 1 綠建築標章標誌

表 1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

二、建物概要：地下 4 樓，地上 25 樓

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=_2568.92 TCO2c=1203.60	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.0
■	基地保水指標	λ=0.97 λc=0.33	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.0
■	日常節能指標	EEV=0.33 EEVc=0.20	$RS4_1$=8.00×【EEV】=	2.62
		Uaw=2.74 Uawc=2.75	$RS4_2$=4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin) =	0.03
		Uaf=3.5 Uafc=4.7	$RS4_3$=4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	2.09
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_4$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=1.0 ELc=1.0	$RS4_5$=12.50×(1.00-EL) =	0.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Σ(Eqi×Ui)=3.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	3.00
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.66 CCO_{2c}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	5.34
■	廢棄物減量指標	PI=3.24 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	1.74
□	室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	8.00
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=44.38				

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：

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 2 綠建築評估資料總表

九大指標		有 無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標		□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標		■	TCO_2=	2568.92	TCO_2c=	1203.60	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.0	RS2≦9.00
三．基地保水指標		■	λ=	0.97	λc=	0.33	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.0	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能一	■	EEV=	0.33	EEVc=	0.20	$RS4_1$=8.00×【EEV】=	2.62	RS41≦8.00
	外殼節能二	■	Uaw=	2.74	Uawc=	2.75	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=	0.03	RS42≦4.00
	外殼節能三	■	Uaf=	3.50	Uafc=	4.7	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=	2.09	RS43≦4.00
	空調節能	■	EAC=	0.90	EACc=	0.90	$RS4_2$=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=	0.0	RS42≦6.00
	照明節能	■	EL=	1.0	ELc=	1.00	$RS4_3$=12.50×(1.0-EL) =	0.0	RS43≦5.00
	固定耗能設備	■	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	3.0	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標		■	CCO_2=	0.66	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	5.34	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標		■	PI=	3.24	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	1.74	RS6≦7.00
七．室內環境指標		□	IE=	_	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	_	RS7≦12.00
八．水資源指標		■	WI=	8.0	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.0	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標		■	GI=	14.0	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =44.38									

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)		□	□	■	□	□

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

(1)基地面積：3526.42

(2)法定建蔽率：70 %、50%

(3)法定空地面積：1410.57 ㎡

(4)土地使用分區：商業區、第二種住宅區

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。以多層次之栽植結合景石，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。

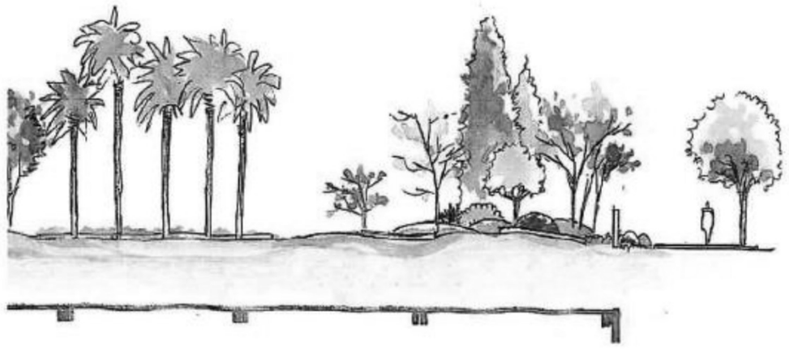


圖 2 人工地盤花園植栽示意圖

表 3 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		固碳當量 Gi (kg CO_2e/㎡.yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (㎡)	計算值 Gi×Ai (kg CO_2e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m 樹穴面積=4.0m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	912 ㎡	1368
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m 樹穴面積=1.5m^2 □免檢討 ■合格 □不合格	48 ㎡	18
	棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
灌木		0.50	覆土深度=0.5m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	295.36 ㎡	590.72
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	264.74 ㎡	882.45
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0
其他(自行描述)		_	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m^2 ■免檢討 □合格 □不合格	0 ㎡	0.0

ΣGi×Ai=2568.92 kg CO_2e/yr

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.0 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 2568.92 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= 1203.60 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(三)基地保水指標

基地尚無鑽探資料，視假設本案地下 2m 內土層大部分為黏土質，統一土壤分類為 CL，土壤滲透係數 k= 10^{-9}m/s，基地最終入滲率 f ＝10^{-7}m/s。

1.保水量設計概要

由於本案為黏土質 CL，故本案以 Q5 地下貯集框架保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面及 Q3 花園土壤雨水截留設計保水量為輔。

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。

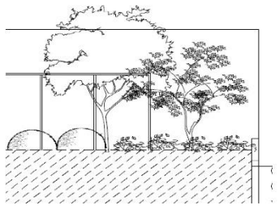


圖 3　Q3 花園土壤保水設計概念圖

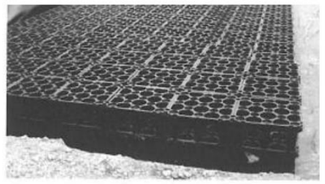


圖 4 Q5 地下貯集框架設計概念

表 4 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　水力傳導係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t=　86400　(s)　　基地最終入滲率 f= 10－7m/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)	913.06	7.89
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	441.06	7.41
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	651.89	12.02
		花園土壤體積(m^3)	240.34	
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	0.00
		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)	5	4.04
		礫石貯集設施體積(m^3)	5	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.00
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.00
		滲透側溝材質 a	0	
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	0.00

ΣQi=31.37

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 $Q' = \sum Q_i$ =31.37； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=32.32；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.97
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=0.33
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.0，(0.0≦RS3≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(四)日常節能指標

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

1.日常節能評估

（1）建築外殼節能設計

本案位於新北市汐止區，為地上 25 層之建築，主要用途係集合住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽營造適合亞熱帶氣候的建築。

（2）計算「外殼節能效率」

A.本棟建築物外殼耗能量指標依據 2019 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、窗平均遮陽係數 SF。

表 4 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表(參考)

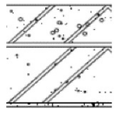
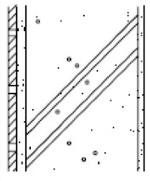
構　造　大　樣		厚 度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [㎡·K/W]	熱阻R [㎡·K/W]	熱傳透率 Ui =1/R [W/(㎡·K)]
	外氣膜	----	1/23.000	1.273	0.785
	泡沫混凝土	0.1500	1/0.170		
	油毛氈	0.0100	1/0.110		
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400		
	水泥砂漿	0.0100	1/1.500		
	內氣膜	----	1/7.000		

表 5 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表(參考)

附件 A 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估計算表						
構造編號	構 造 大 樣 簡 圖		厚度 d（m）	熱阻係數 1/k (m.k/W)	熱　阻 r=d/k (㎡.k/W)	熱傳透率 Uwi=1/R(W/(㎡.k))
磁磚+隔熱砂漿		外氣膜	----	1/23.000	0.527	小於 2.75
		磁磚	0.010	1/1.300		
		水泥砂漿	0.020	1/1.500		
		鋼筋混凝土	0.150	1/1.400		
		水泥砂漿	0.030	1/1.500		
		隔熱水泥砂漿	0.020	1/0.130		
		內氣膜	----	1/9.000		

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。

外殼玻璃可見光反射率 Gri＜0.20

A 棟窗平均遮陽係數 SF=0.29<0.35

B 棟窗平均遮陽係數 SF=0.29<0.35

B.依據建築技術規則綠建築專章三百零九條規定，進行 EEV 評估：　　EEV 辦公 EEV=0.33>0.20 (OK)

C.EEV 值大於 0.20，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=0.90　(OK)

（4）計算「照明系統節能效率」

本案針對針對供公眾使用、管委會、梯廳等公共空間，設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間裝設 T-BAR 日光燈，附電子式安定器 T-5 燈管同級品。本案無自動控制功能，照明控制係數 Ci=1.0。燈具附防眩光格柵或裝置之高反射塗裝反射板燈具，所以燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數 IER=(Σni ×wi×Bi ×Ci×Di)/(Σni ×wi)=1.00。

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)=1.00。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) =1.00≦ 1.00(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
 尺寸：L600×W600×H60mm 本體：鋼板成型經粉體烤漆處理 反射板：鏡面射板 光源：T5-14W×4 色溫：6500K 固定方式：T-BAR式 高功率電子式安定器	56	0.8	1.0	1.0

（5）計算計算「固定耗能設備節能評估」

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 Eq1	無蓄熱之瞬間電熱器 0 分	電熱水爐或瓦斯熱水爐一級、二級能效各 1.5 分、1.0 分	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器 3.0 分(太陽能熱水面積每戶 3.6m^2 為滿分，依比例給分，但電熱爐與瓦斯熱水爐不能重複給分)	0
熱水管保溫得分 Eq2	無保溫 0 分	中央熱源且全熱水管路有保溫材 U 值<4.1W/m^{2}K ，1.0 分	「端末蓄熱瞬熱一體」且端末熱水管路有保溫材 U 值<4.1W/m^{2}K，得 3.0 分	0
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐 0 分	瓦斯爐 0.5 分	IH 爐 1.5 分	0.5
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸 0 分	淋浴加浴缸 0.5 分	淋浴 1.0 分	0.5
節能電梯 Eq5	一般電梯 0 分		能源回收型電梯 2.0 分	2.0
			合計	3.0

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 值均大於 0.20，外殼設計十分優良。
（2）EAC 空調設計免評估。
（3）EL 值小於 1.00，照明設計十分優良。
（4）固定耗能值等於 3.0。

表 5 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Rvi＜0.20，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar＜0.80(W/m^2 • k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=α×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)或(SFc-SF)/(SFc-SFmin)=0.33≧EEVc=0.20	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=2.74＜Uawc=2.75(W/m^2 • k)		
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=3.5＜Uafc=4.7(W/m^2 • k)		

外殼節能一	$RS4_1$=8.00×EEV=2.62，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.03，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=2.09，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'=_m²，主機總容量=_RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 當主機總容量≦50RT 時，EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時，主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=_≦HSCc=_	□合格	□不合格

a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○ c1=Rs=○
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○
a4=PRt=○	b 4=1.00	c4=Rt=○
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4]×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]=_≦EACc=0.90		■合格 □不合格
子系統得分	$RS4_2$'=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0，(0.0≦$RS4_2$'≦6.0)	

B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=_m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1=_；Ar2=_；Ar3=_；Ar4=_ EAC"=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】×(2.0-Vac)=_≦EACc=0.90	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2$=0	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$"=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】=0.00，(0.0≦$RS4_2$"≦6.0)	

C、照明系統 EL

日常節能指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=1.00，子系統得分 $RS4_5$'=0.00					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=1.00	IDR=1.00	β2=_	δ1=_	δ2=_	
EL"=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=1.00≦ELc=1.00				□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=12.50×(1.0-EL) =0.00，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=0.00，(0.0≦RS_5≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 Eq2=_	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=0.5	節能電梯 Eq5=2.0
使用率	熱水設備 U1=_	端末蓄熱瞬熱或熱水管保溫 U2=_	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1	節能電梯 U5=1
系統得分	$RS4_6$= Σ(EqixUi)=3.0，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=8.00×EEV=2.62，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)=0.03，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)=2.09，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=0.00，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=0.00，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ(EqixUi)=3.0，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)二氧化碳減量指標

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。

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 (最差檢討)

平、立面造型不規則變化。

2.本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子 W=0.90

(1)採 RC 構造，w1＝1.0。

(2)隔間牆採用輕隔間，w2＝-0.1。

(3)外牆為 RC 外牆，w3＝0。

(4)無使用整體衛浴，w4＝0。

3.本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子 D=0.13

(1)屋頂層所有設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計，設備更新時不會傷及防水層，d4=0.05。

(2)大部分給排水衛生管路明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體，d6=0.03。

(3)所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間，d7=0.05。

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：

非金屬再生建材使用係數 R=0.3

表 8 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

建築構造：地下 4 樓，地上 25 樓

二、是否為舊建築物再利用案？

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

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 ■平面大略規則 □平面不規則	1
	2.長寬比 b	b=○	1
	3.樓板挑空率 c	c=○	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			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0.05
	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
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.13

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	1.0	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	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		0.90		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚 室內	再生面磚、地磚 室外	再生面磚、地磚 立面	再生級配骨材	其他再生材料
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)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Yi × Gi =	0	0.30	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi×Gi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.66

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=5.34，(0.0≦RS5≦8.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六)廢棄物減量指標

廢棄物設計概要說明

廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。
評估方式如下 ：

1.工程不平衡土方比例：
PIe=0.5≦PIe≦1.5，PIe=1.5。

2.施工廢棄物比例：
PIb≧0.0，PIb=1。

3.拆除廢棄物比例：
PId≧0.0，PId=0.37。

4.施工空氣污染比例：
PIa≧0.2，PIa=0.37。

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 PIe	PIe=1.5
施工廢棄物比例 PIb 拆除廢棄物比例 PId	RC
	高性能混凝土
	高爐水泥
施工空氣污染比例 PIa	工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施
	工地設有污泥沉澱過濾處理設施(針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水)
	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
	工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵罩
	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬

表 9 廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表－住宿類（2019 年版）			
一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程			
容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(m^2)	
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_
二、是否為舊建築物再利用案？			
□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○，RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)		
■否	進入以下評估		

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

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

B、施工廢棄物比例 PIb

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

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi × Zi × Gi=	0.03	0.04	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi × Gi=	0.07				

PId=1.0-α_2-9.0×γ= 0.37 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.24

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=1.74，(0.0≦RS6≦7.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)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金級省水標章的兩段式馬桶。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≧ 50%。



圖 5 採用具有省水標章認證之器具

(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。

(3)所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

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)本案基地面積 3526.42 ㎡，總樓地板面積大於 20000 ㎡，須設置大耗水彌補設施。

(4)本案設置雨水利用系統一座。

表 11 水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

基地所在地區	台北市內湖區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	_	日平均雨量 R	9.76
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	5.67

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.0
b	小便器	0.5
c	供公眾使用之水栓	0.5
d	浴缸或淋浴	1.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	_
g	智慧水表	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=	8.0

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 = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

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

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = 250m³ 標準值 V_C = 246.11m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.0

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=9.0 取 8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(八)污水及垃圾改善指標

1. 所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
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。



圖 6 密閉垃圾桶意象



圖 7 資源分類桶意象

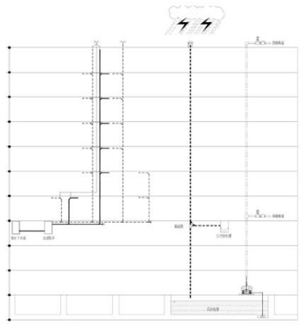


圖 8 雨污水分流示意圖



圖 9 垃圾冷藏設備示意圖

表 10 污水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：新北市汐止區北山段 84 地號 集合住宅新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合 格 條 件	有無
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	設有依「建築物污水處理設施設計技術規範」辦理之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=14.00

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

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(九)綠建築效益分析

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

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. 本案以黏土質 CL，故本案以 Q5 地下貯集框架保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面及 Q3 花園土壤雨水截留設計保水量為輔。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、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。

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

5.廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。

6.水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括金級省水標章的二段式省水馬桶、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

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

（十）綠建築管理維護計畫

1.綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；二段式省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；Q5 地下貯集框架保水設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面及 Q3 花園土壤雨水截留設計保水量為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

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.綠建築設施之管理公約草案

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
   (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
   (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
   (3)管理維護方式。
   (4)管理維護金額及支用管理辦理。
   (5)專戶儲存等有關事項。
   (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
   (1)綠建築設施維修或更新費用。
   (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
   (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
   (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
   (5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
   (1)所有權人會議決議事項之執行。
   (2)定期會議及臨時會之召集。
   (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
   (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
   (5)管理人員之僱用、監督。
   (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
   (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
   (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
   (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

五、智慧建築說明

一、智慧建築設計說明

智慧建築標章之推動在我國分成候選智慧建築證書與智慧建築標章，智慧建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於智慧建築評估指標標準頒授之獎章。候選智慧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，凡規劃設計合於智慧建築評估指標標準之建築物，即頒授候選智慧建築證書，為一「準」智慧建築之代表。本案屬住宿類版本評估範疇。其智慧建築規劃評估分別說明如下：

(一) 銀級智慧建築

因本案將申請智慧建築銀級標章，故於智慧建築之 8 項評估指標中，檢討綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新等 8 項指標，依「智慧建築評估手冊」(2016 年版)訂定之分級評估方法評定以上智慧建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選智慧建築證書申請時，依「智慧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。本案符合所有基本規定之要求者，本案住宿類部分鼓勵項目總得分 107 分，(實際得分依標章審查結果)，評定為銀級。



圖 1 智慧建築標章標誌

表 2 智慧建築標章評估總表

申請評定類別		□智慧建築標章 ■候選智慧建築證書							
建築物名稱		新北市汐止區北山段84等26筆都更案							
申請等級		□合格級 □銅級 ■銀級 □黃金級 □鑽石級							
基本規定		■符合 □不符合							
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	21	16	25	18	13	7	7	0
	合計總分	107							

綜合佈線-評估內容

1、設置目的

綜合佈線為建築物在建構各種資通訊、控管系統前，架構通信傳輸、網絡連結，服務供裝時所需建置的一種主要基礎裝置，用以支應智慧建築進行高速即時連網、語音數據擷取、影音娛樂鑑賞與維運監控管理，達成智慧安全便利生活。

2、設置效益

綜合佈線為資通訊傳輸之關鍵基礎設施，充分設置，可強化建築物智慧化所需的通信系統、資訊系統與建築物控管系統間之建構，並整合為智慧服務之基礎平台，以提供新世代電信接取、高速寬頻、影音娛樂、貼心便利、節能管理、安全防災、健康舒適等服務，具體達成通信自動化，辦公自動化，建築物控管自動化，居家自動化，及安全防災自動化等智慧化成效。

3、評估概要

規範佈線系統應具備之基本要件，包括：規劃範圍與設計基準、應支援之服務、應遵循之標準、等級設定與擴充性、必要之維運管理機制等。



圖 2 總合佈線架構概念說明示意圖

表 3 智慧建築綜合佈線-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。	符合
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。	符合
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。	符合
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。	符合
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。	符合
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。	符合
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。	符合
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。	符合

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：3/6 涵蓋率 2 分：5/6 涵蓋率	2	2
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。	1	1
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。	1	1
	1.1.4 工作區(10m2)/住宅內廳房配置 RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說（平面配線圖）或竣工資料等。 1 分：30%涵蓋率 2 分：60%涵蓋率 3 分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之 WLAN 視同一組 RJ-45 納入計分	3	0
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用 Cat6 等級之 UTP 水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。	提出相關配線圖說。	1	1
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT 或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻	2	2

		或等同之匯流服務。		
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB 或 FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。 1 分：FTTB 或等同之服務 2 分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務	2	2
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：5/7 涵蓋率	2	1
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1 分：1/7 涵蓋率 2 分：4/7 涵蓋率	2	2
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。	1	1
	1.3.2 配置之佈線可支援 300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：可達 300Mbps 2 分：可達 1 Gbps 3 分：可達 10Gbps	3	2
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1 分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2 分：主幹、水平與出線匣完整達成整合	2	2
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。	1	1
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1~3 分：依設計成效計分	3	0
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1 分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明 2 分：悉數提出 1.1.1 項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)	2	2
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1 分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2 分：納入設施管理系統維運	2	1
鼓勵項目得分小計			30	21

資訊通信-評估內容

4、設置目的

資訊與通信系統目的是能提供更快速更便利的服務，因此根據使用者的需求從內部到外部、從設計、規畫到建置、維護與運作等面向，提供各種有線無線、固定及行動電信、抑或是文字與圖像、視訊及影像等各種型態來滿足使用者的需求。

5、設置效益

資訊網路設備建置，以高速光纖骨幹介接至至樓層交換器，達到資訊快速傳遞之成效。

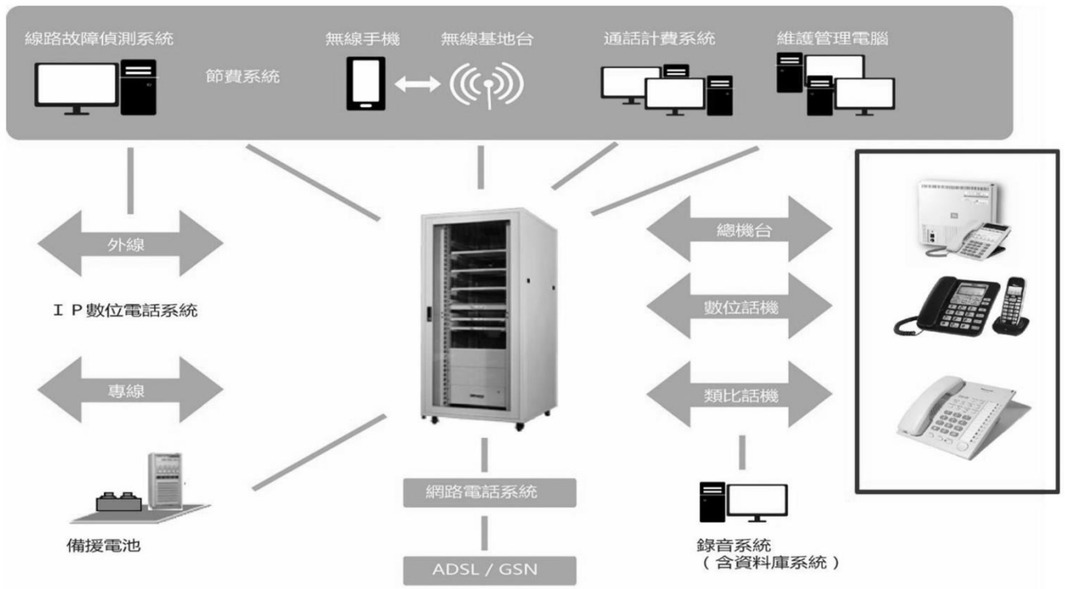


圖 3 總合佈線架構概念說明示意圖

6、評估概要

基本的規定包含廣域網路的接取、數位式電話交換(含IP)、區域網路、公共廣播及公共天線等五項，其中的數位式電話交換的網路連線通話功能在住宿類僅用於公共區域，而具不斷電設備的功能、區域網路中設置網路管理系統以及在適當地點架設公共電視天線部分則依住宿需求設置。

表4 智慧建築資訊通信-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。	符合
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有數位式(含IP)公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	符合
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	符合
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	符合
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。	符合
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。	符合
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。	符合
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	符合

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。	2	0
2.2 數位式(含IP)電話交換	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。	1分：僅具其中一項 2分：具其中二項(含)以上	2	0
	2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。	2	2
2.3 區域網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。	依使用者或現況需求設置即可得分。	2	2
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	確認功能設置即可得分。	1	1
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	確認功能設置即可得分。	1	1
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍： 1分：僅地下室裝設輔助涵蓋設施者 2分：提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝設輔助涵蓋設施 設置功能： 1分：提供1個系統頻段 2分：提供2個系統頻段(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)	4	4
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1分：提供2家電信業者 2分：提供3家電信業者(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)	2	2
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1分：僅提供影像及聲音方式 3分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。	2	2
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。	2	2
2.7 公共環境	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境	依使用者或現況需求設置即可得分。	N/A	N/A

資訊導覽	之導覽。	※「住宿類」不適用。		
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID 或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
鼓勵項目得分小計			20	16

系統整合-基本規定評估內容

7、設置目的

系統整合運用在建築物內之各種自動化、資訊、通訊、電子等設施設備與其相關服務系統為產業範疇，利用系統整合的手段，來創造符合人類生活的智慧化建築環境。



圖 4 系統整合架構示意圖

8、設置效益

評估建築物內各項自動化服務系統，在系統整合上之成本與效益，讓該項智慧化系統規劃之導入，能達到提高整體效率力，降低建築物的營運成本目的。

9、評估概要

規範系統整合應具備之基本要件，包括：提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件、中央監控系統、整合系統間連動、整合安全機制等。

表 5 智慧建築系統整合-評估內容

項目	評估內容		自評結果
基本項目			
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。		符合
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能）。		符合
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。		符合
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所		符合
3.2 系統整合程度	中央監控系統	3.2.1 中央監控系統須採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	符合
		3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。	符合
	整合子系統	3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。	符合
		3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。	符合
	系統間之互動關連	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。	符合
		3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。	符合
		3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。	符合
		3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能;如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。	符合
3.3 整	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。		符合

合安全機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。		符合
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。		符合
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。		符合

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。	2	2
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2分：確認功能規劃設置即可得 3分：採用標準開放動態數據資料庫者。	3	3
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成 TCP/IP 協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統	3	3
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。	2	0
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分(註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。	2	2
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。		2	0
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。		2	0
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。		2	2
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。		2	2
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。		2	0
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境 3分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境	3	3
	3.4.2 影像攝影系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
	3.4.3 門禁管理系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以 Web 瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
3.5 系統整合之安全機制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關系統備援之內容至少具備數據與影像資料。 (註：異地係指非同一棟建築物)	2	0
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。		3	0
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。	2	0
鼓勵項目得分小計			40	25

設施管理-評估內容

10、設置目的

設施管理針對不同使用目的的建築物有不同使用作業及活動的需求規範，透過系統軟體的應用來達成各項作業及設備維運的智慧化功能維持可持續性經營。

11、設置效益

設施管理為確保建築物內各系統的正常運轉並發揮其智慧化的成效，且為使設施管理成效不因人而異，避免因人為之判斷及操控，導致管理作業標準成效不一，故須建立標準作業管理程序，以達到節省人力及提高經濟之效益。

12、評估概要

設施管理應具備之基本要件，包括：資產管理、效能管理、組織管理、維運管理等。





（行動管理）

- 服務類：個人資訊、物業報表、社區資訊、待領物件、住戶交辦
- 帳務類：公設預約、繳費登錄、點數管理、收支管理、收支作業
- 管理類：設備維護、公設設定、組織管理、訪客管理、工作臺

圖 5 設施管理平台介面示意圖

表 6 智慧建築設施管理-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。	符合
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。	符合
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。	符合
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。	符合
	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。	符合
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基本資料、勤務管理、工	符合

	作紀錄及移交。	
4.4維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.1訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。	符合
	申請候選證書階段： 4.4.2系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.2各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。	符合

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
4.1資產管理	4.1.1資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。	3	3
	4.1.2設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。	3	3
4.2效能管理	4.2.1預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載 1分:具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。	3	2
	4.2.2訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。	2	2
	4.2.3提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1分：具備彙整報表文件。 1分:應用系統產製及儲存報表。 1分:具備雲端儲存及備份機制。	3	1
	4.2.4訂定品質管理制度，如：ISO、SOP包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。	3	1
4.3維運管理	4.3.1訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。	3	3
4.4維運管理	4.4.1訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。	3	1
	4.4.2訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：應用具體防範措施。 1分：建置應變處理設施。	3	1
4.5長期修繕	4.5.1訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。	2	1
	4.5.2訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：設置經費專戶。	2	0
鼓勵項目得分小計			30	18

安全防災-評估內容

13、設置目的

安全防災為滿足建築物使用機能，並確保建築物性能防範各種災害、各子系統間整合連動，達成智慧安全便利生活，除了追求功能之提昇外，其整體外觀及性能展現上，亦需要和建築物之空間意象與營運需求相結合，避免任何可能的突兀與干擾。

14、設置效益

安全防災為應用各種現代化科技，能讓建築物更智慧化的預防災害之發生或降低災害之損失，並更能確保建築物使用者的人身安全。

15、評估概要

規範安全防災具備之基本要件是建立在消防法規之上，包括：防火系統、防水系統、防盜系統、監視系統、門禁系統、停車管理、有害氣體防制、緊急求救系統等。

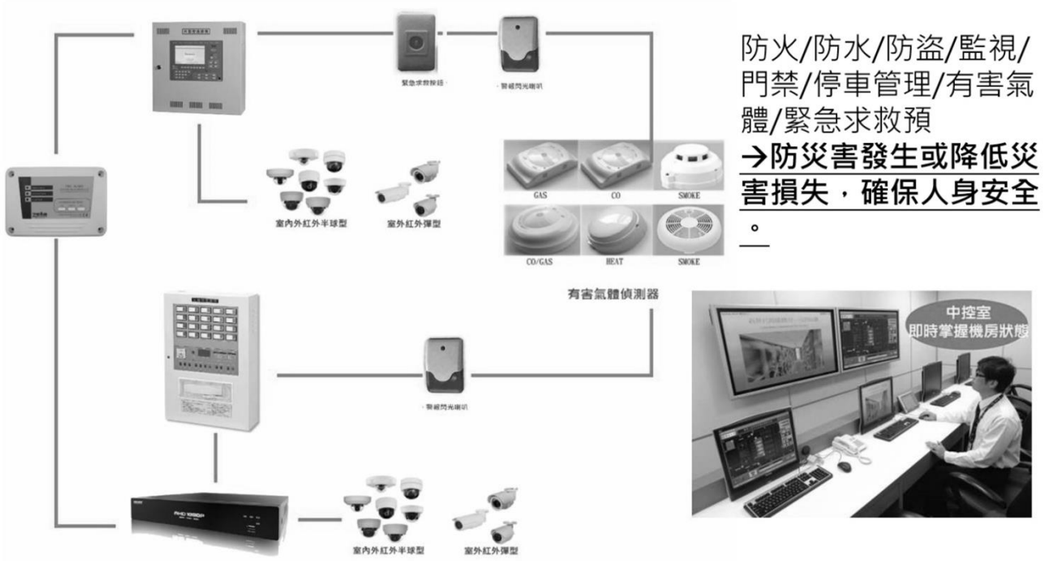


圖 6 安全防災架構示意圖

表 7 智慧建築安全防災-評估內容

項目	評估內容		自評結果
基本項目			
5.1 防火系統	5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。		符合
	火警自動警報設備	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。	符合
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。	符合
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。	符合
		5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。	符合
	可顯示火災處所相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。	符合
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	N/A
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。	符合
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	符合
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。	符合
		5.1.11 系統能監控排煙設備。	符合
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。	符合
	火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統	符合
		5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。	符合
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。		符合
5.3 防盜系統	設置防盜自動警報設備	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。	符合
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。	符合
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。	符合
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。	符合
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。	符合

		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。	符合
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。	符合
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。	符合
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、昇降機等位置設門禁管制設備。	符合
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。	符合
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。	符合
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。	符合
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制）。		符合
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵測設備或措施	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	符合
		5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。	符合
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。		符合
	5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區）。		符合

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1 分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2 分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分	2	0
	5.1.2 可自動啟動滅火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A
	5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。	1	0
	避難方向指示燈。			
	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。	1	1
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。	1	1
	5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。	1	1
	5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。	防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。	1	0
	5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者	1	0
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給 2 分。	2	2
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給 2 分。	2	2
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	符合自動門禁管制設備，並優於傳統感應式 IC 卡管制。 ※「住宿類」給 2 分。	2	2
5.4 停車管理系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	1	0
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。	1	1
5.5 緊急防災求救系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	1
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。	1	1
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。	1	0

	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	1
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	0
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5分：僅共用空間設置 1 分 ：各專有空間至少設置1處 ※「住宿類」適用	1	0
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	0
鼓勵項目得分小計			23	13

節能管理-評估內容

16、設置目的

節能管理為於掌握建築物生命週期的使用階段耗能，期望以主動控制的節能設備與技術，達成低耗能的建築，並朝向零耗能的目標邁進。

17、設置效益

節能管理之效益主要在於節約能源，若採用節能管理指標之 評估內容，將可節約大樓運轉之能源支出。

18、評估概要

規範節能管理應具備之基本要件，包括：建築之水電管理系統、能源監視系統，具有建築物耗能可視化功能，進而達成節能之目的。



圖 7 採用高效率節能燈具與空調設備示意圖

表 8 智慧建築節能管理-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。	符合
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。	符合
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	符合
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援時間電價(Time Of Use)用電管理。	符合
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	符合
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	符合
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。	符合

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。(註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)	1	1
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容6.1.1項功能。	1	0
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計	需具前述6.1.1、6.1.2項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。	1	0

	費試算機制一併納入管理。			
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。	2	0
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1分：優於能源效率標準5%以上的冰水機，或符合無風管冷氣機2級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率≥80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 2分：優於能源效率標準10%以上的冰水機，或符合無風管冷氣機1級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達80%以上者。採用率≥50%者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過;採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。	2	2
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之80%以上。 2分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之80%以上。	2	0
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1分：高效率之動力設備採用率達80%以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電源之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。 2分：高效率之動力設備採用率達80%以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有諧波現象產生外，並設置有諧波自動抑制或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出	2	0
	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、追日型BIPV等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得3分。 1分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之5%以上 2分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之10%以上 3分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之15%以上	3	0
6.3 節能技術	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App或ICT雲端應用管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	可採計四項技術，每項技術可得1分。 1分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之50%以上 ※「住宿類」建築外殼係指公共區域之開窗或外牆或屋頂面積	4	1
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App或ICT雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得1分。 1分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之20%以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術	4	2
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得1分。 1分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之80%以上 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備	3	1
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於2%：較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降1%以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提昇設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路	1	0
6.4 再	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置	可採計一項技術，每項技術可得	4	0

生能源設備	太陽光電、風力發電等系統)。	4 分。 1 分：總裝置容量 5 瓩以上 2 分：總裝置容量 20 瓩以上 4 分：總裝置容量 40 瓩以上		
鼓勵項目得分小計			30	7

健康舒適-評估內容

19、設置目的

健康舒適為建築物之規劃設計導入健康舒適創造優質舒適的居住空間。

20、設置效益

健康舒適為確保建築室內空間具有開放性與彈性，以保持室內空間的便利 性及舒適性。

21、評估概要

規範健康舒適應具備之基本要件，考量智慧建築各項設備，如空調、照明、消防、等之空間需求，為確保水平佈線空間與設施設備裝置空間的充足性，以保持室內空間的便利性與舒適性。

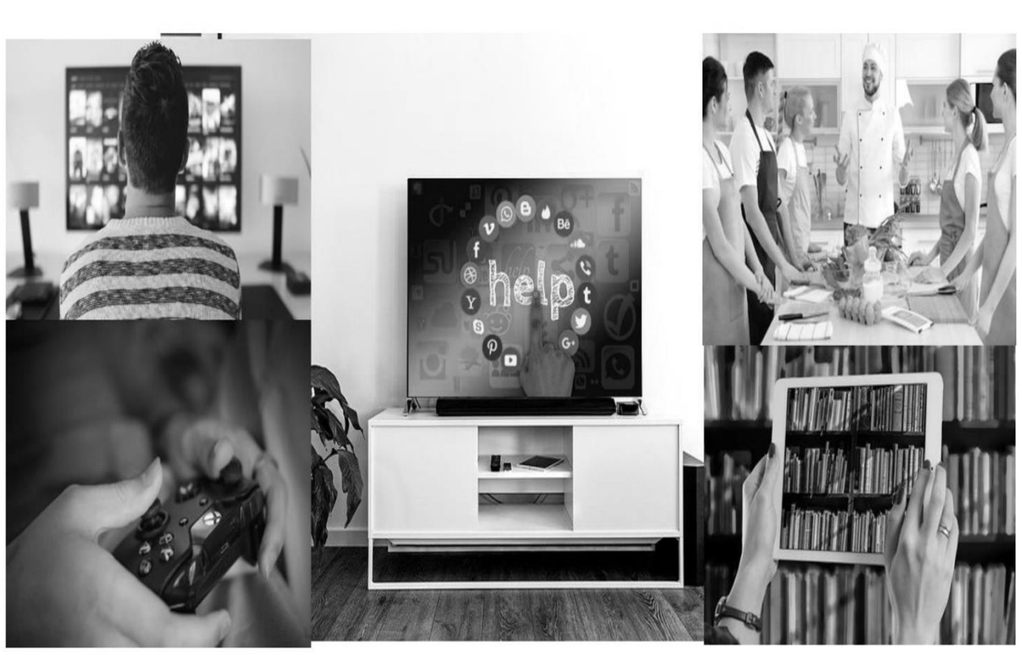


圖 8 生活服務系統概念示意圖

表 9 智慧建築健康舒適-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。	符合
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。	符合

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
7.1 室內空間健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於 2.7 公尺。	經查核確實者即可得分。	2	0
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。	2	2
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。	2	2
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置 CO_2 濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給 3 分	N/A	N/A
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。	1	1
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給 1 分	2	0
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台，提供使用者方便快速的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分，最高給 6 分。 ※「住宿類」適用	1	1
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。		1	1
	7.3.3 利用數位工具，透過有線或無線網路，取得數位教材，進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。		1	0
	7.3.4 可有效協助料理事務，如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢		1	0

	和訂購。			
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態，進行自動澆灌，其水源可結合雨水利用。		1	0
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服務，且介面可簡易操作,並可快速與使用者互動。		1	0
鼓勵項目得分小計			15	7

智慧創新-評估內容

22、設置目的

智慧創新為智慧化創新加值服務的推動，來促成產業間合作，並鼓勵智慧建築之規劃設計，導入標準符號及創新服務系統，掌握使用者需求，以創造智慧化生活新價值。

23、設置效益

智慧創新為提出其他創新技術做法，以提升建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等效益。

24、評估概要

智慧創新屬於鼓勵項目，包括：智慧建築標準符號、創新服務系統等。

表 10 智慧建築智慧創新-評估內容

項目	評估內容	分數	自評得分
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	3	0
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	5	0
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	5	0
鼓勵項目得分小計		13	0

※得分項目以建築中心審核為標準

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無)

二、都市計畫土地使用強度

（一）土地使用強度及性質

更新單元土地使用分區為商業區及第二種住宅區，建蔽率為 70%及 50%，容積率為320%及240%。

（二）使用類別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請一般零售業、一般事務所及集合住宅。

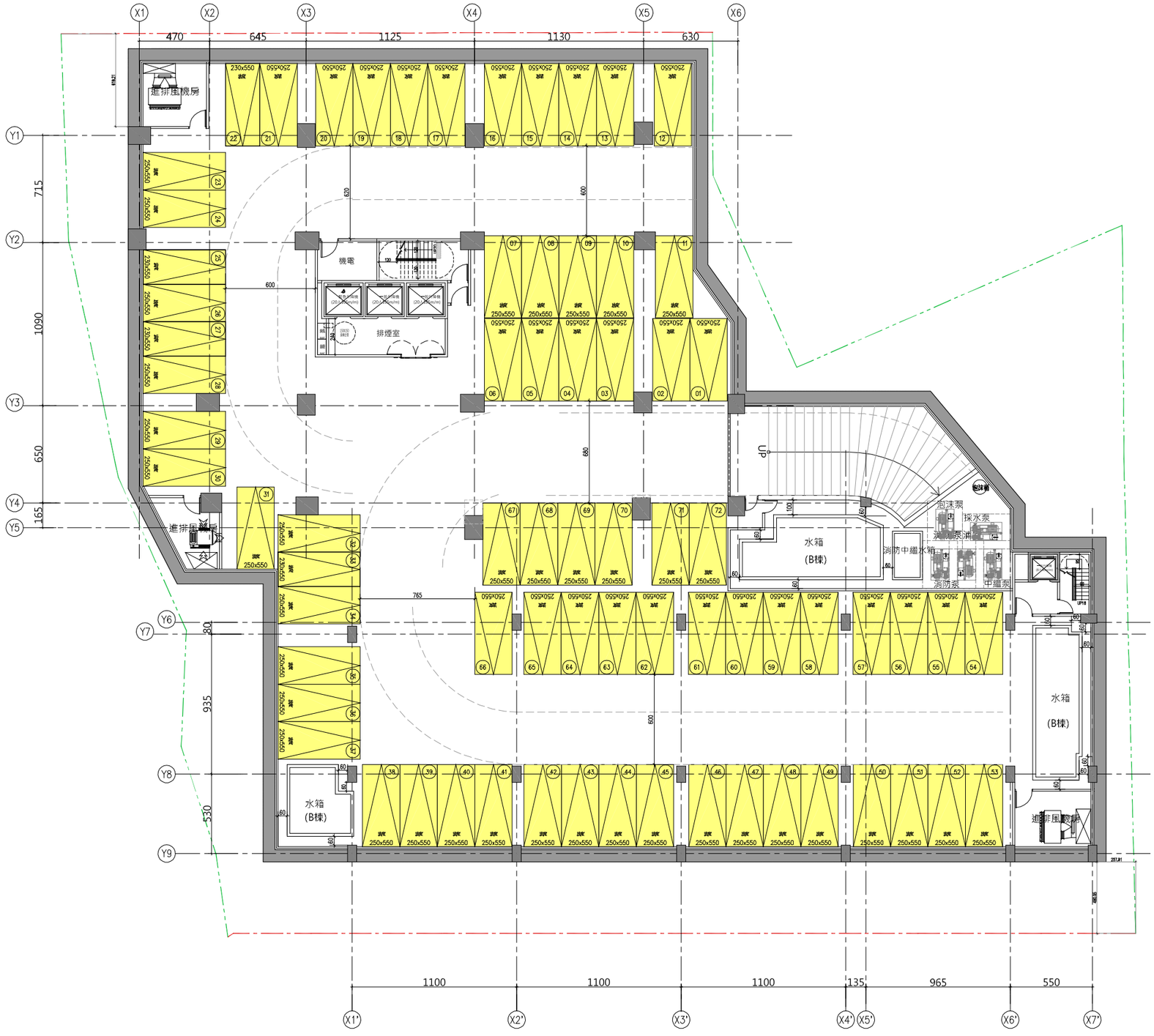
三、設計圖說

（一）興建1幢2棟，地上25層、地下4層之建築量體；一般零售業9戶、一般事務所27戶、集合住宅212戶，總戶數共248戶。

（二）地面層規劃地上一層為門廳、公設、管委會空間、汽機車道、一般零售業，地上二層為管委會空間、一般事務所及集合住宅，三至二十五層為集合住宅。

（三）地下一層為停車空間、機房、防空避難室，機車共設置260部，地下一層至地下四層為汽車停車空間，共設置 238 部汽車停車位(含 5 部行動不便車位及 1 部裝卸車位)。

各層平面圖

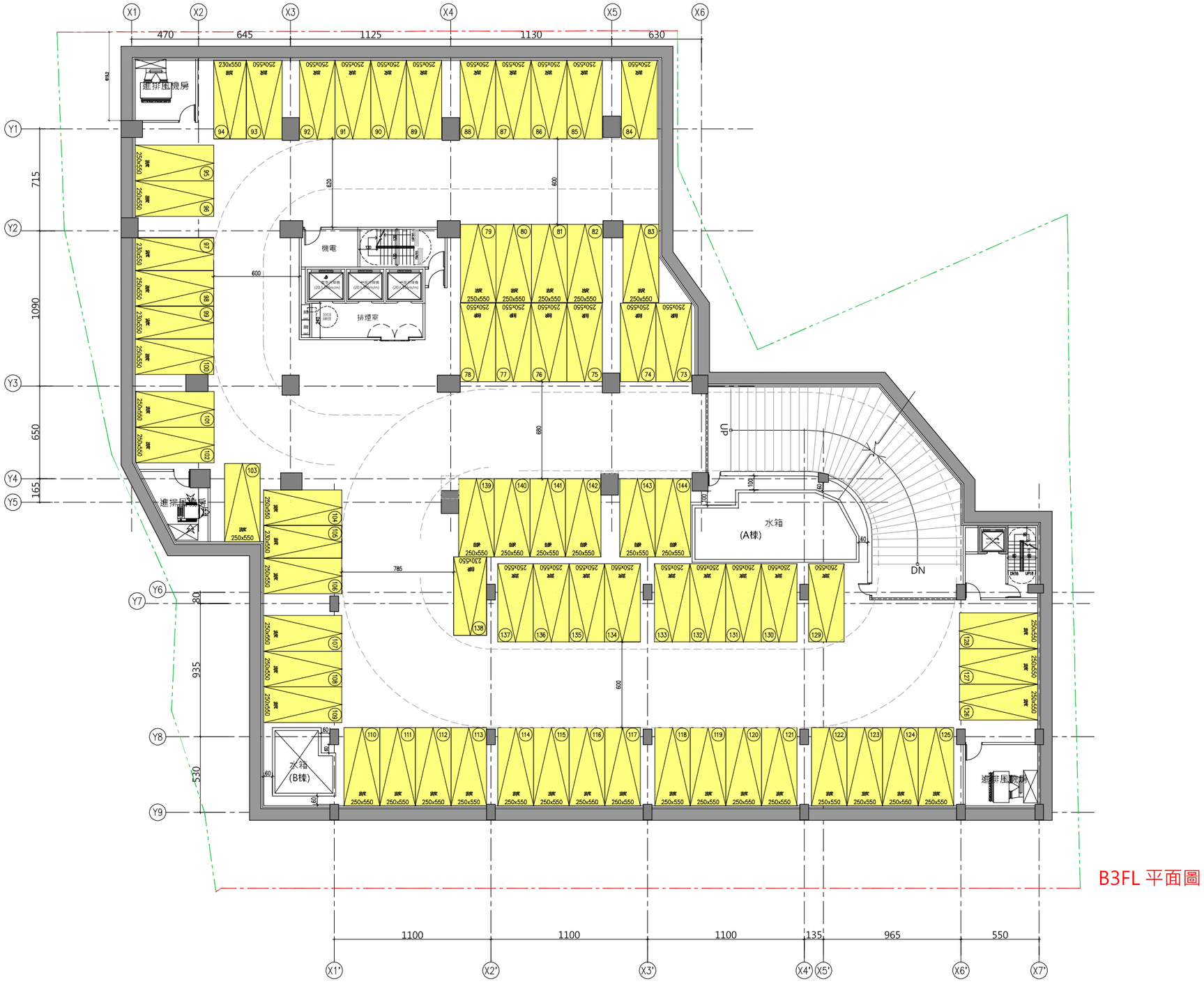


B4FL 平面圖

S=1/300

圖11-1-1 地下四層平面圖

各層平面圖



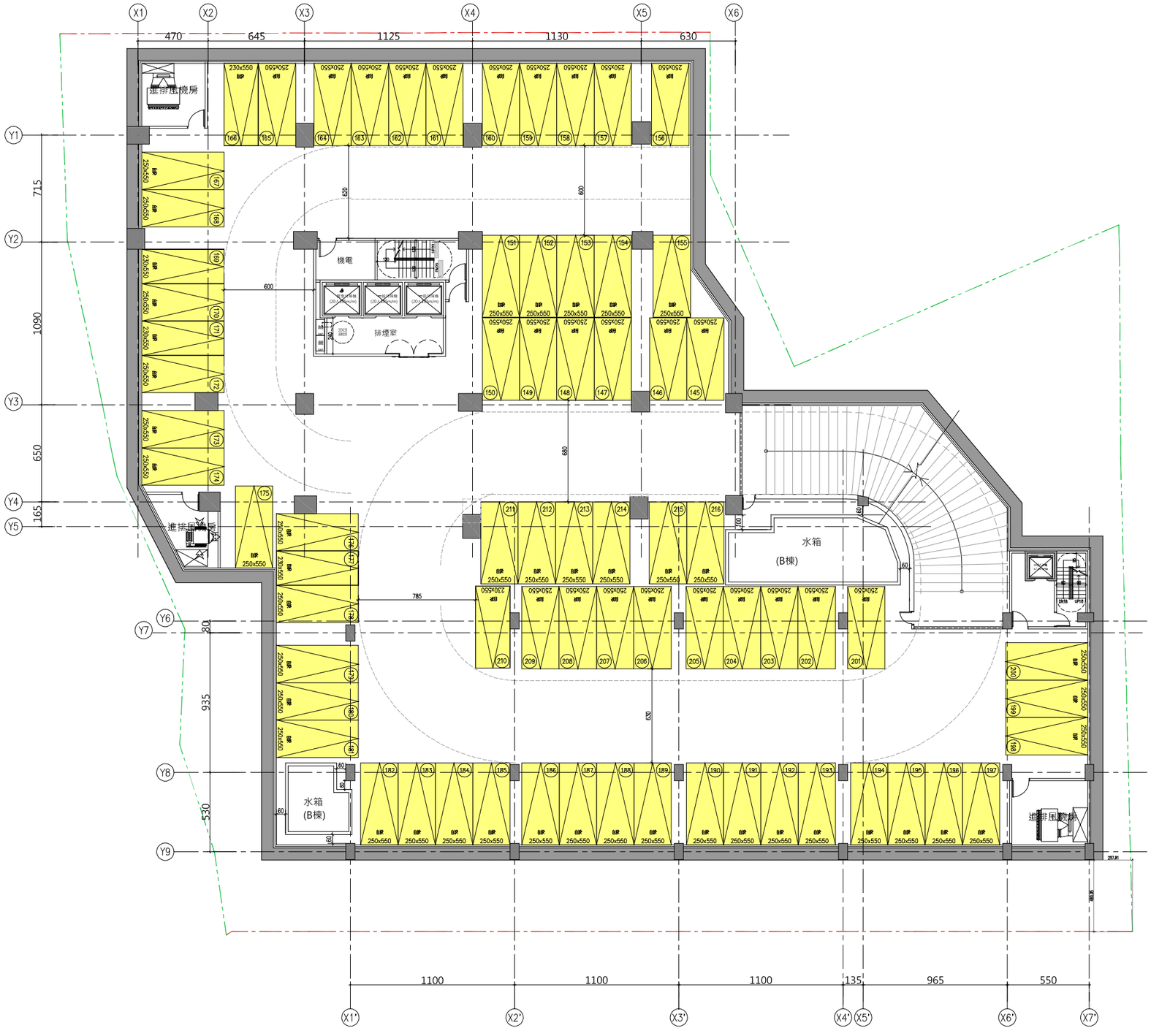
B3FL 平面圖

S=1/300

圖11-1-2 地下三層平面圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

各層平面圖

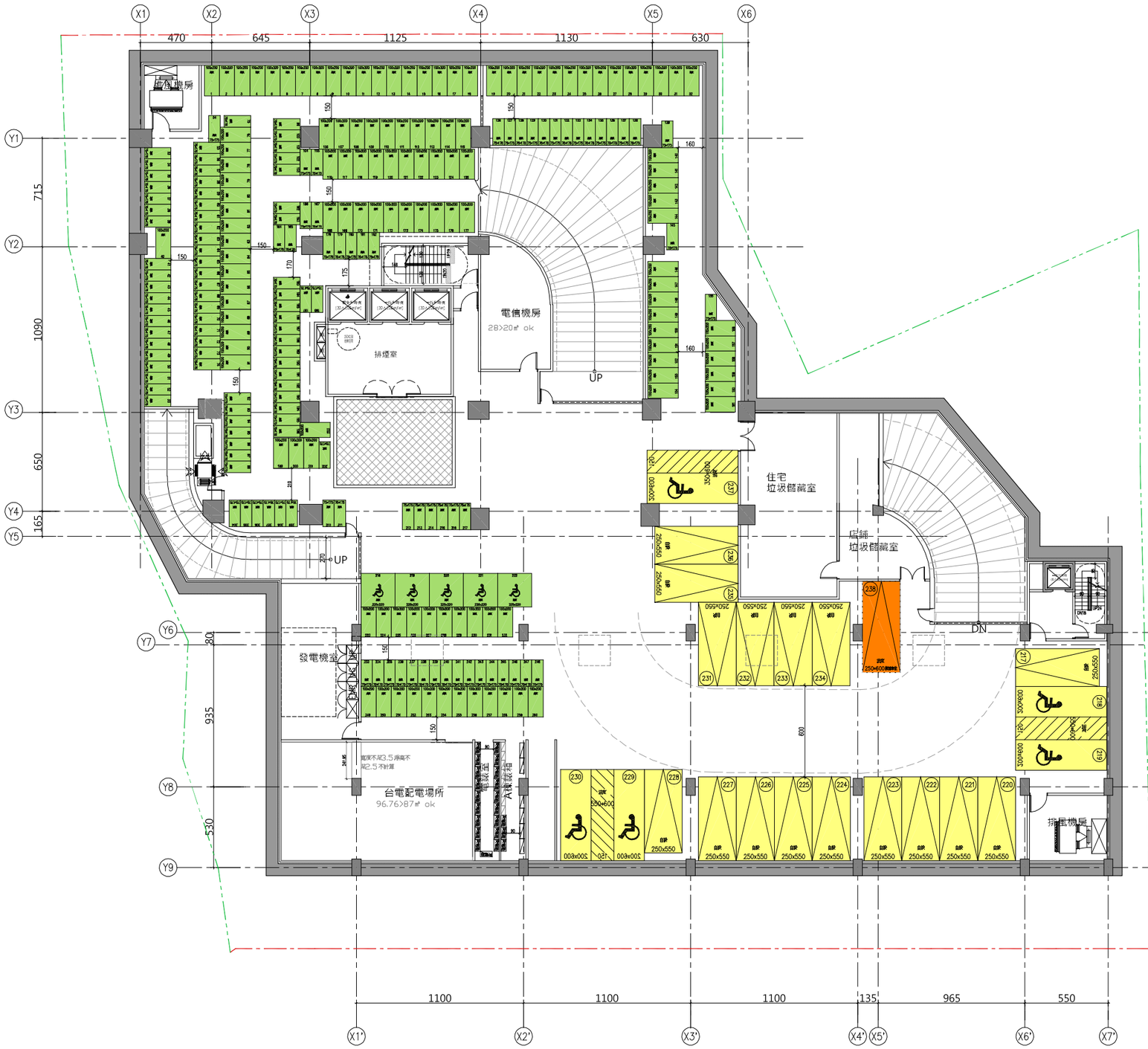


B2FL 平面圖

S=1/300

圖11-1-3 地下二層平面圖

各層平面圖



總戶數: 9*4+4+23*9=248戶
機車位: 260輛>248戶

總汽車停車數:

B1FL	21輛(不含裝卸車位)
B2FL	72輛
B3FL	72輛
B4FL	72輛
合計:	237輛 > 138輛

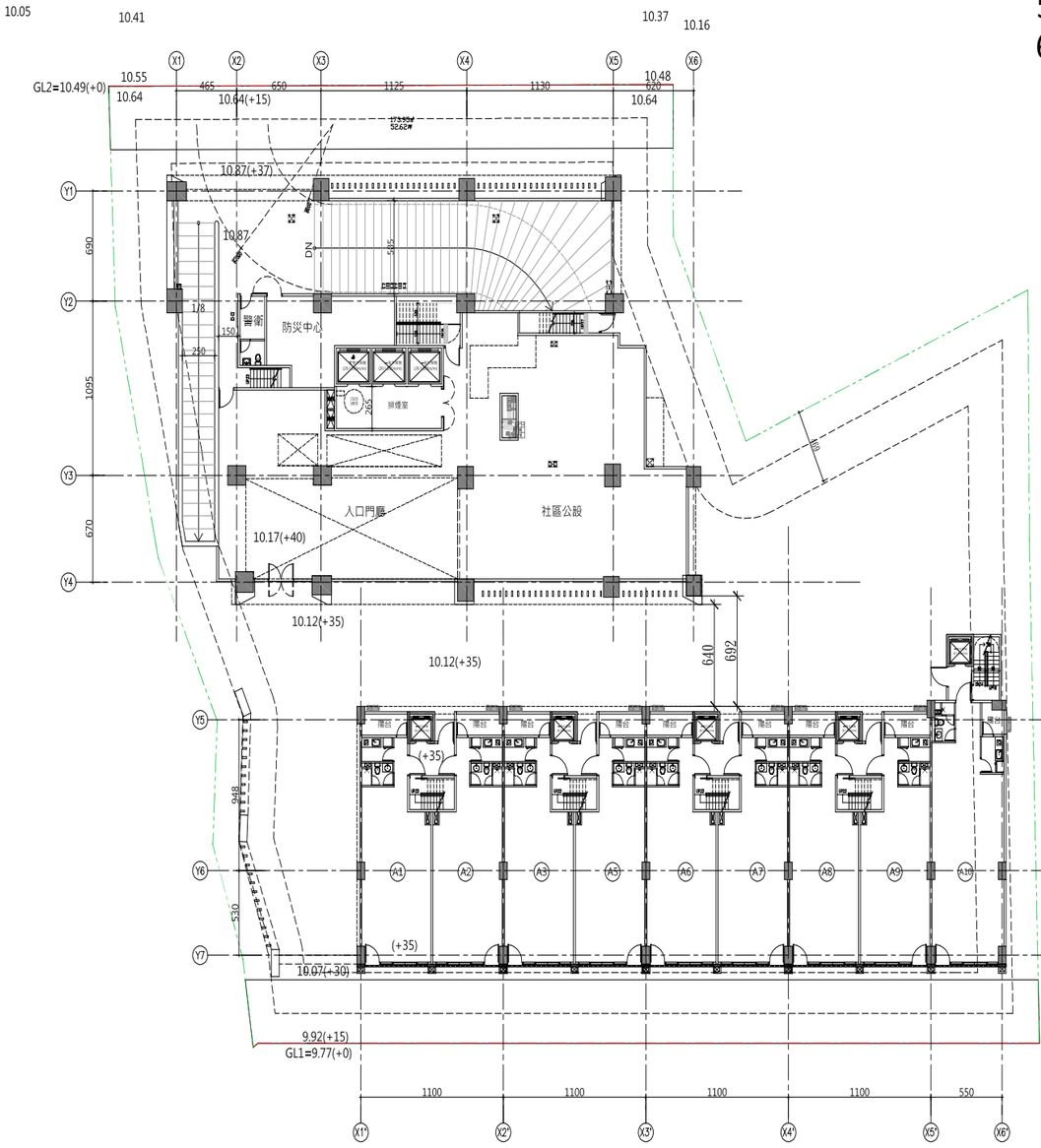
B1FL 平面圖

S=1/300

N

圖11-1-4 地下一層平面圖

各層平面圖



A棟樓地板面積計算

1.樓地板面積=750.9㎡
2.梯廳面積=35.42㎡ < 75.09㎡ OK
3.陽台面積=49.96㎡ < 75.09㎡
4.陽台+梯廳面積=35.42+49.96
=85.38㎡ <750.9*15%=112.64㎡ OK
5.機電面積=39.64㎡
6.容積樓地板面積
=750.9-35.42-39.64=675.84㎡

A、B棟_1層平面圖 S=1/300

B棟樓地板面積計算:

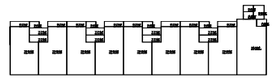
1.樓地板面積=849.75㎡
2.梯廳面積=84.97㎡<849.75*10%=84.97㎡ OK
3.陽台面積=0㎡
4.陽台+梯廳15%=84.97+0=84.97㎡<849.75*15%=127.46㎡ OK
5.機電面積=459.43㎡
6.容積樓地板面積=849.75-84.97-259.8-459.43= 45.55㎡

4.陽台+梯廳15%=85.36+0=85.36㎡<853.61㎡×15%=128.04㎡
5.機電面積=495.66㎡(76.25機電+419.41管委會)
6.容積樓地板面積=853.61-85.36-208.37-495.66=64.22㎡+13.97入口假突
= 78.19㎡



A棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=750.9㎡
2.梯廳面積=35.42㎡ < 75.09㎡ OK
3.陽台面積=49.96㎡ < 75.09㎡
4.陽台+梯廳面積=35.42+49.96
=85.38㎡ <750.9*15%=112.64㎡ OK
5.機電面積=39.64㎡
6.容積樓地板面積=750.9-35.42-39.64=675.84㎡

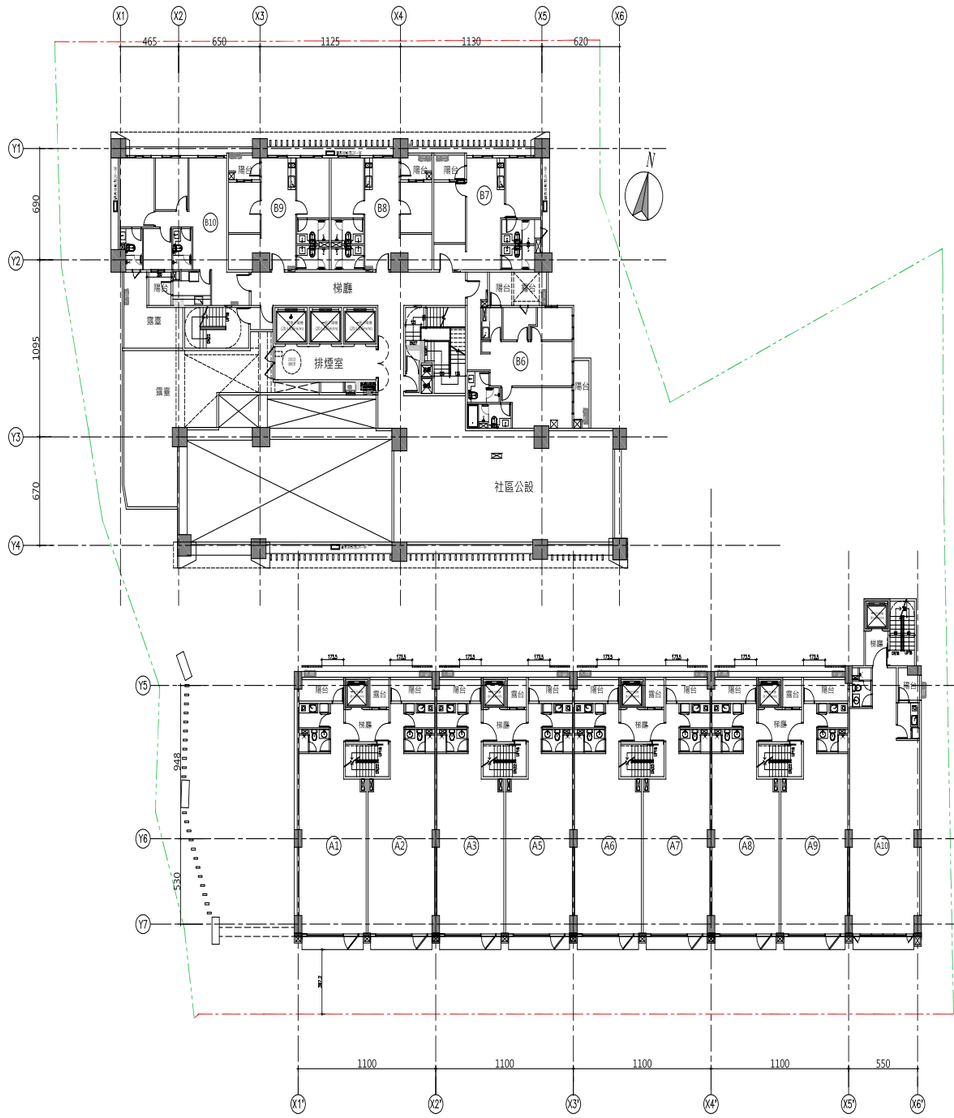


A、B棟－層平面圖 S 1/300

圖11-1-5 －層平面圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

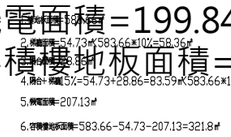
各層平面圖



A、B棟2層平面圖 S=1/300

B棟樓地板面積計算:

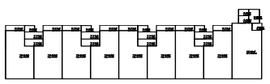
1.樓地板面積=576.36㎡
2.梯廳面積=54.73㎡<576.36*10%=57.63㎡
3.陽台面積=41.42㎡
4.陽台+梯廳15%=54.73+41.42=96.15㎡<576.36*15%=86.45㎡
5.機電面積=199.84㎡
6.容積樓地板面積=576.36-54.73-199.84=321.79㎡





A棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=750.9㎡
2.梯廳面積=35.42㎡ < 75.09㎡ OK
3.陽台面積=49.96㎡ < 75.09㎡
4.陽台+梯廳面積=35.42+49.96
=85.38㎡ <750.9*15%=112.64㎡ OK
5.機電面積=39.64㎡
6.容積樓地板面積=750.9-35.42-39.64=675.84㎡

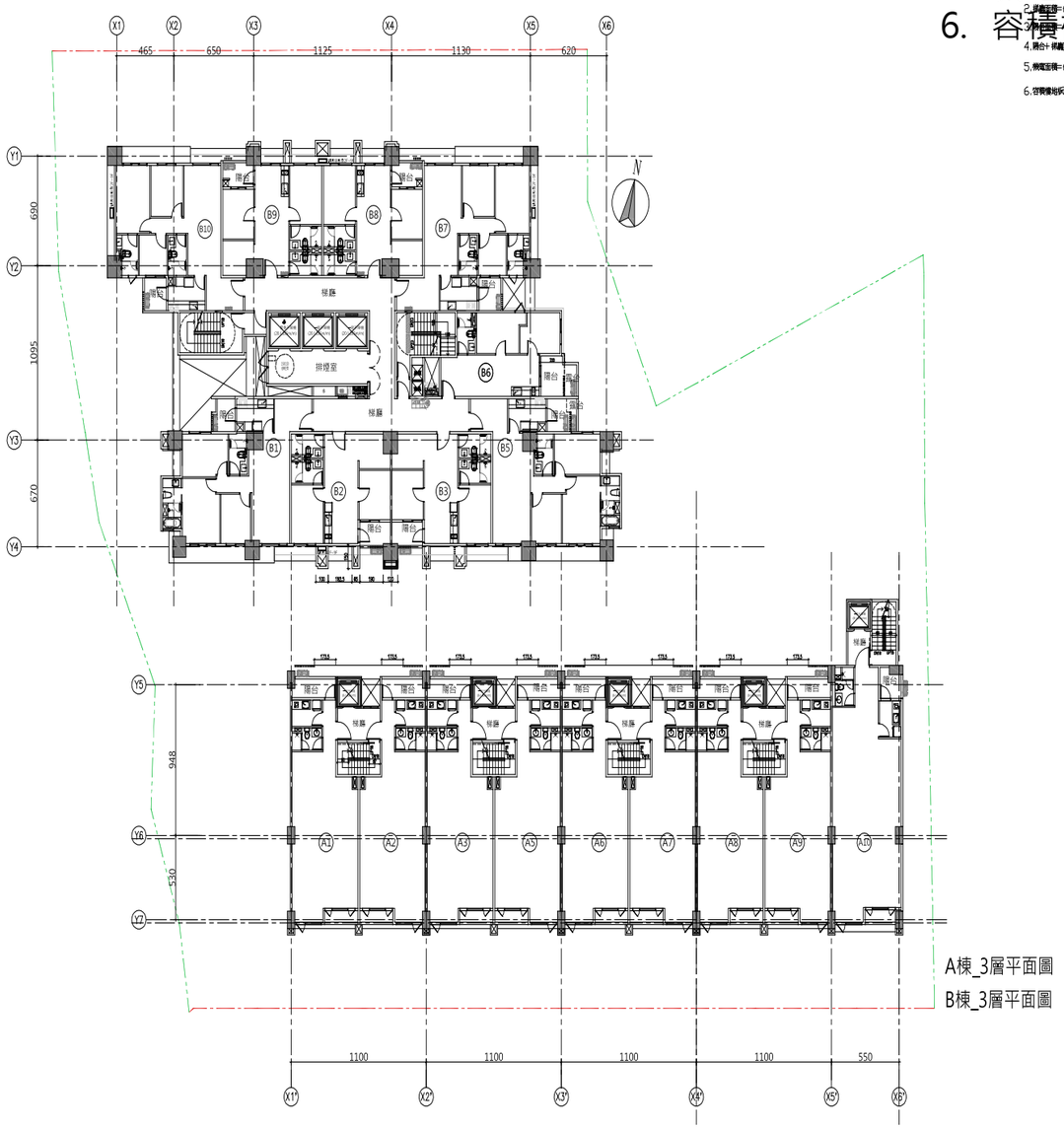


A、B棟二層平面圖 S 1/300

圖11-1-6 二層平面圖

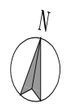
TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

各層平面圖



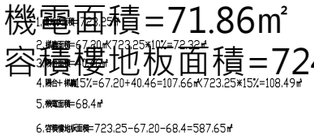
A棟_3層平面圖
B棟_3層平面圖

S=1/300



B棟樓地板面積計算:

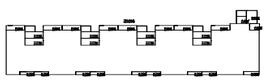
1. 樓地板面積=724.86㎡
2. 梯廳面積=67.20㎡<724.86*10%=72.48㎡ OK
3. 陽台面積=41.42㎡
4. 陽台+梯廳15%=67.20+41.42=108.62㎡ < 724.86*15%=108.72㎡ OK
5. 機電面積=71.86㎡
6. 容積樓地板面積=724.86-67.20-71.86=587.63㎡





A棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=710.26㎡
2.梯廳面積=35.42㎡ < 71.03㎡ OK
3.陽台面積=70.19㎡ < 71.03㎡
4.陽台+梯廳面積=35.42+70.19
=105.61㎡ <710.26*15%=106.54㎡ OK
5.機電面積=39.67㎡
6.容積樓地板面積=710.26-35.42-39.64=635.2㎡

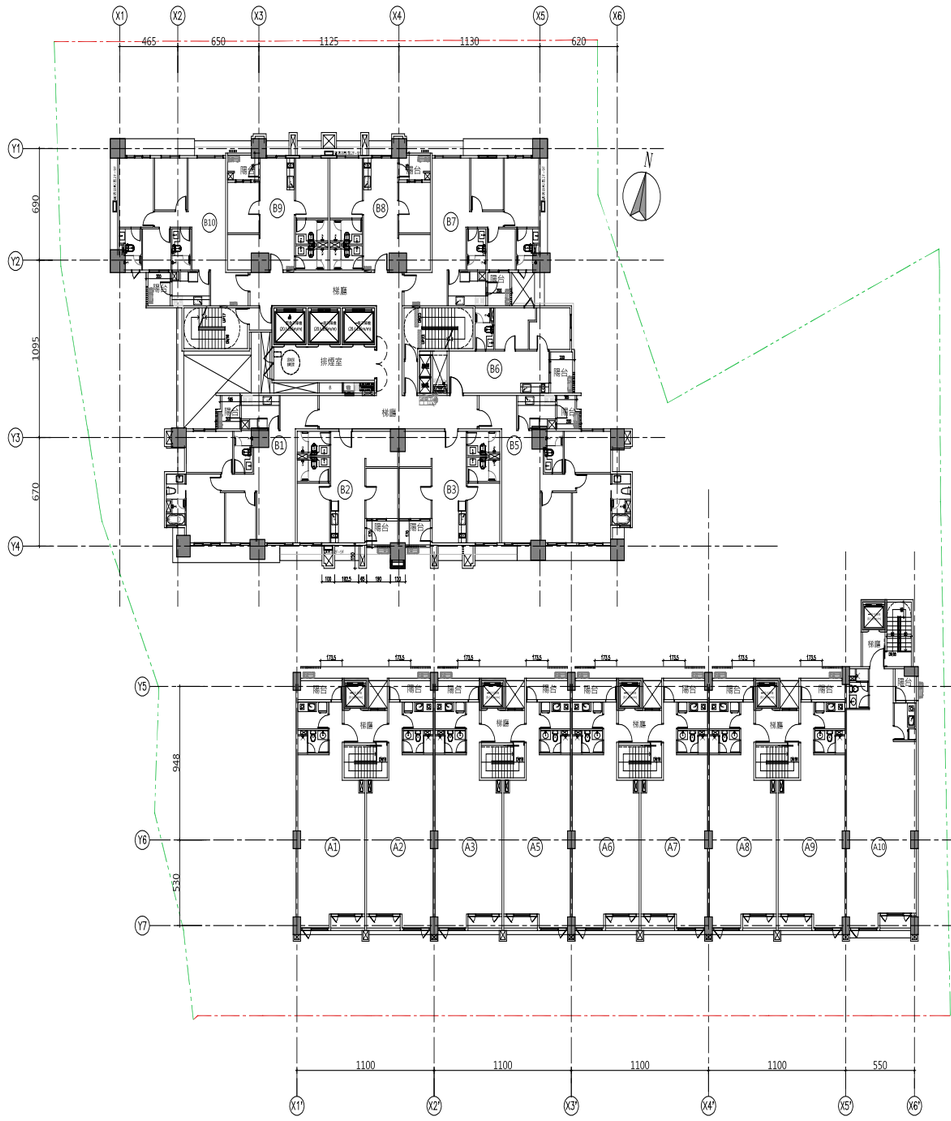


A、B棟三層平面圖 S 1/300

圖11-1-7 三層平面圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

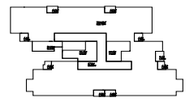
各層平面圖



A棟_4層平面圖
B棟_4-12層平面圖 S=1/300

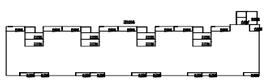
B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=724.86㎡
2. 梯廳面積=67.20㎡<724.86*10%=72.48㎡ OK
3. 陽台面積=41.42㎡
4. 陽台+梯廳15%=67.20+41.42=108.62㎡ < 724.86*15%=108.72㎡ OK
5. 機電面積=71.86㎡
6. 容積樓地板面積=724.86-67.20-71.86=587.63㎡



A棟樓地板面積計算:

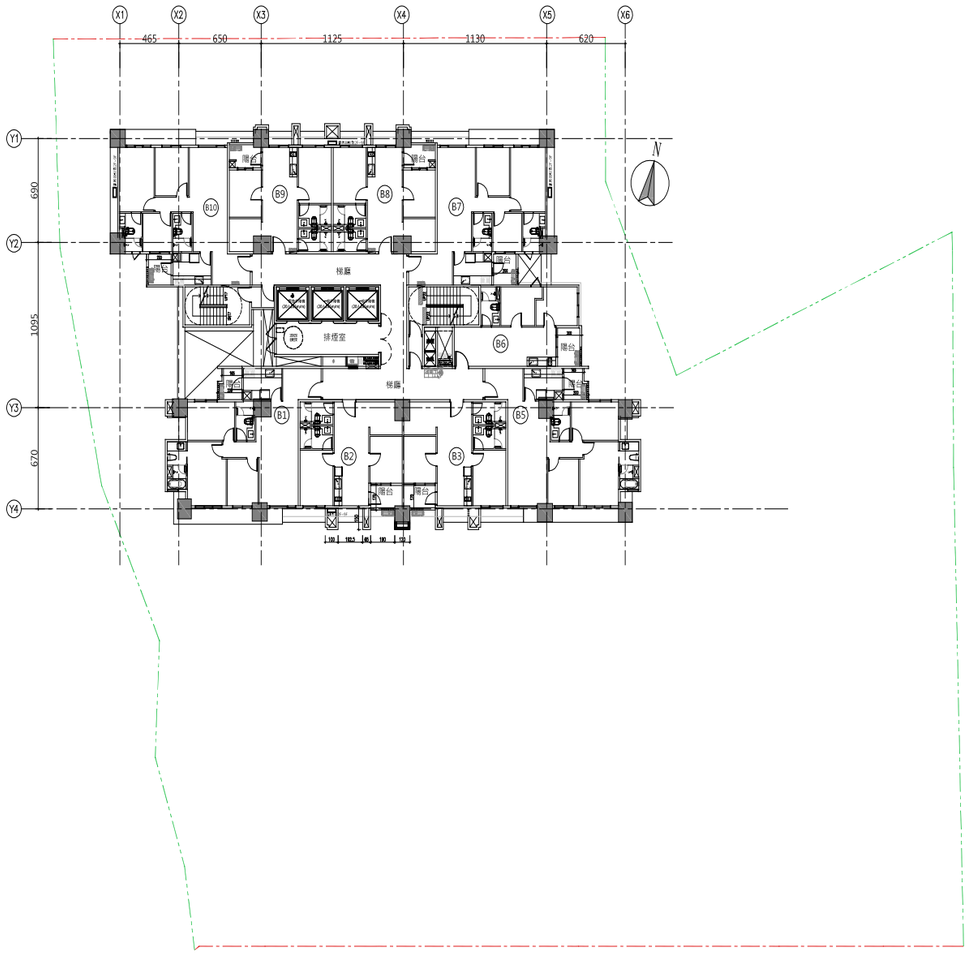
1.樓地板面積=710.26㎡
2.梯廳面積=35.42㎡ < 71.03㎡ OK
3.陽台面積=70.19㎡ < 71.03㎡
4.陽台+梯廳面積=35.42+70.19
=105.61㎡ <710.26*15%=106.54㎡ OK
5.機電面積=39.67㎡
6.容積樓地板面積=710.26-35.42-39.64=635.2㎡



A、B棟四層平面圖 S 1/300

圖11-1-8 四層平面圖

各層平面圖



B棟_5-12F層平面圖 S=1/300

B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=724.86㎡
2. 梯廳面積=67.20㎡<724.86*10%=72.48㎡ OK
3. 陽台面積=41.42㎡
4. 陽台+梯廳15%=67.20+41.42=108.62㎡ < 724.86*15%=108.72㎡ OK
5. 機電面積=71.86㎡
6. 容積樓地板面積=724.86-67.20-71.86=587.63㎡

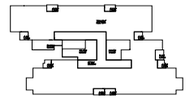
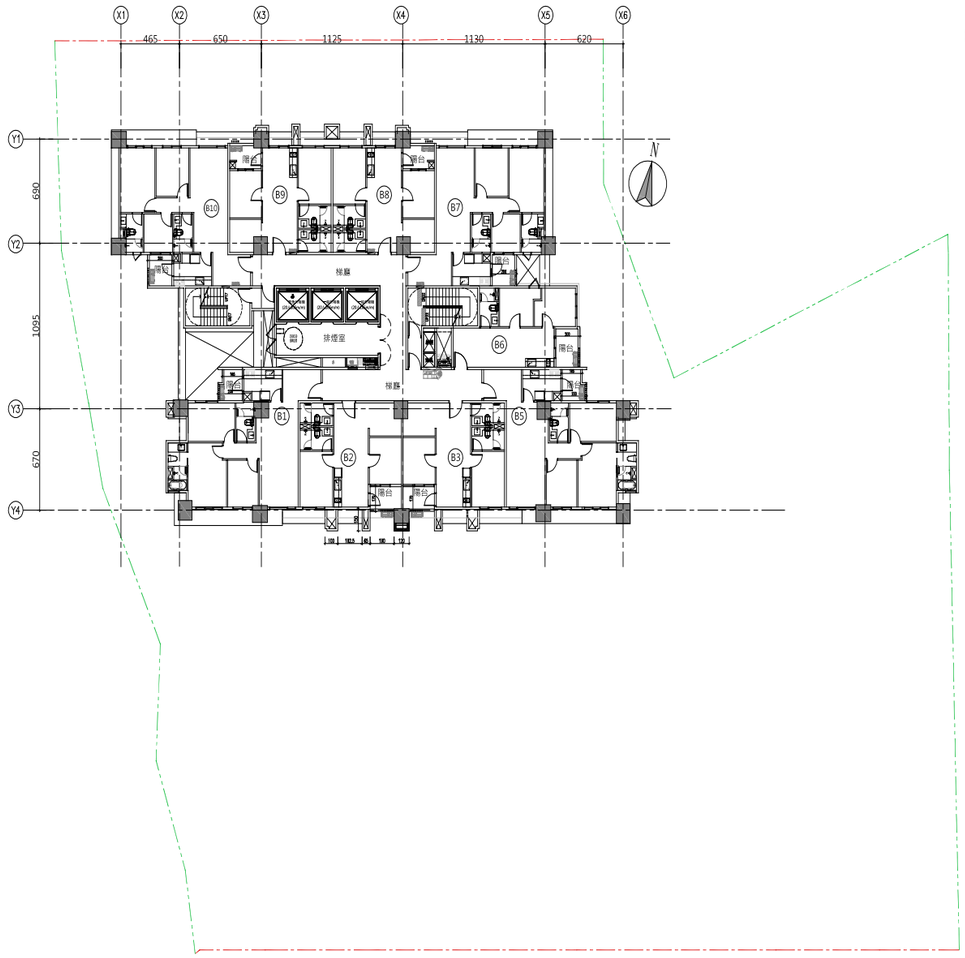


圖11-1-9 五至十二層平面圖

B棟五至十二層平面圖 S 1/300

各層平面圖



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=724.86㎡
2. 梯廳面積=67.20㎡<724.86*10%=72.48㎡ OK
3. 陽台面積=41.42㎡
4. 陽台+梯廳15%=67.20+41.42=108.62㎡ < 724.86*15%=108.72㎡ OK
5. 機電面積=71.86㎡
6. 容積樓地板面積=724.86-67.20-71.86=587.63㎡

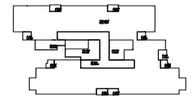




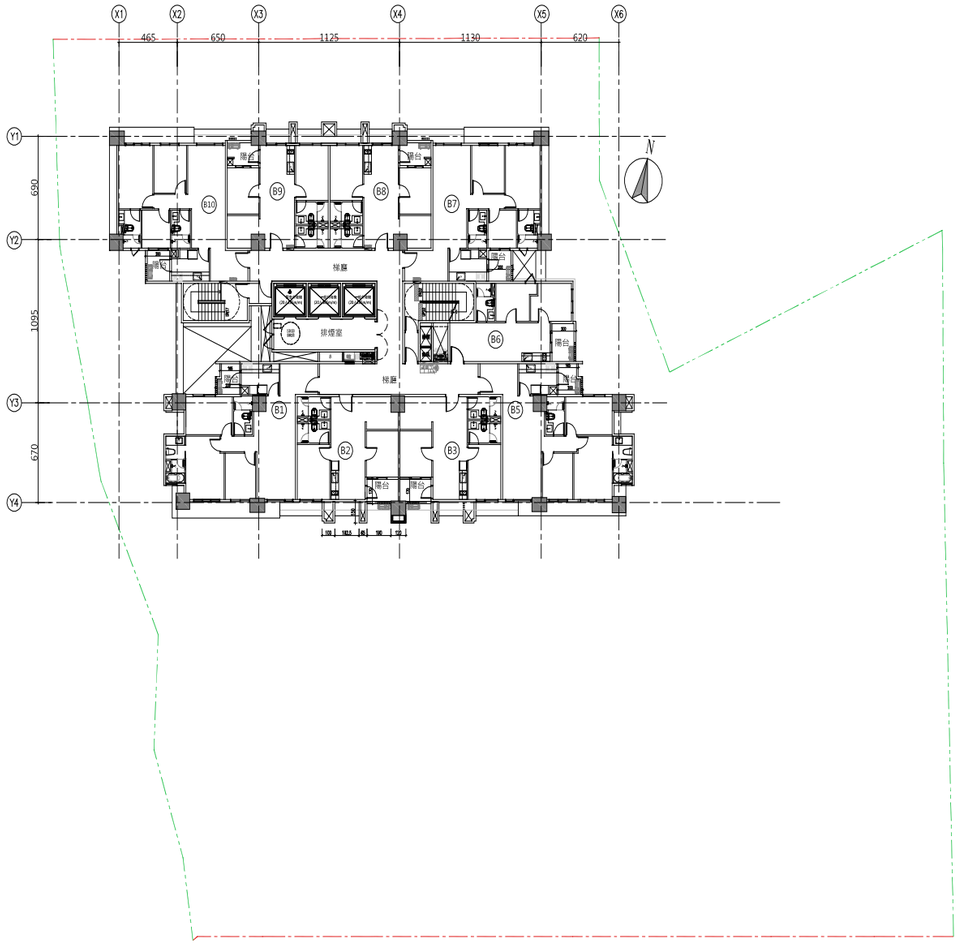
圖11-1-10 十三層平面圖

B棟十三層平面圖 S 1/300

各層平面圖

B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=724.86㎡
2. 梯廳面積=67.20㎡<724.86*10%=72.48㎡ OK
3. 陽台面積=41.42㎡
4. 陽台+梯廳15%=67.20+41.42=108.62㎡ < 724.86*15%=108.72㎡ OK
5. 機電面積=71.86㎡
6. 容積樓地板面積=724.86-67.20-71.86=587.63㎡



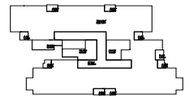


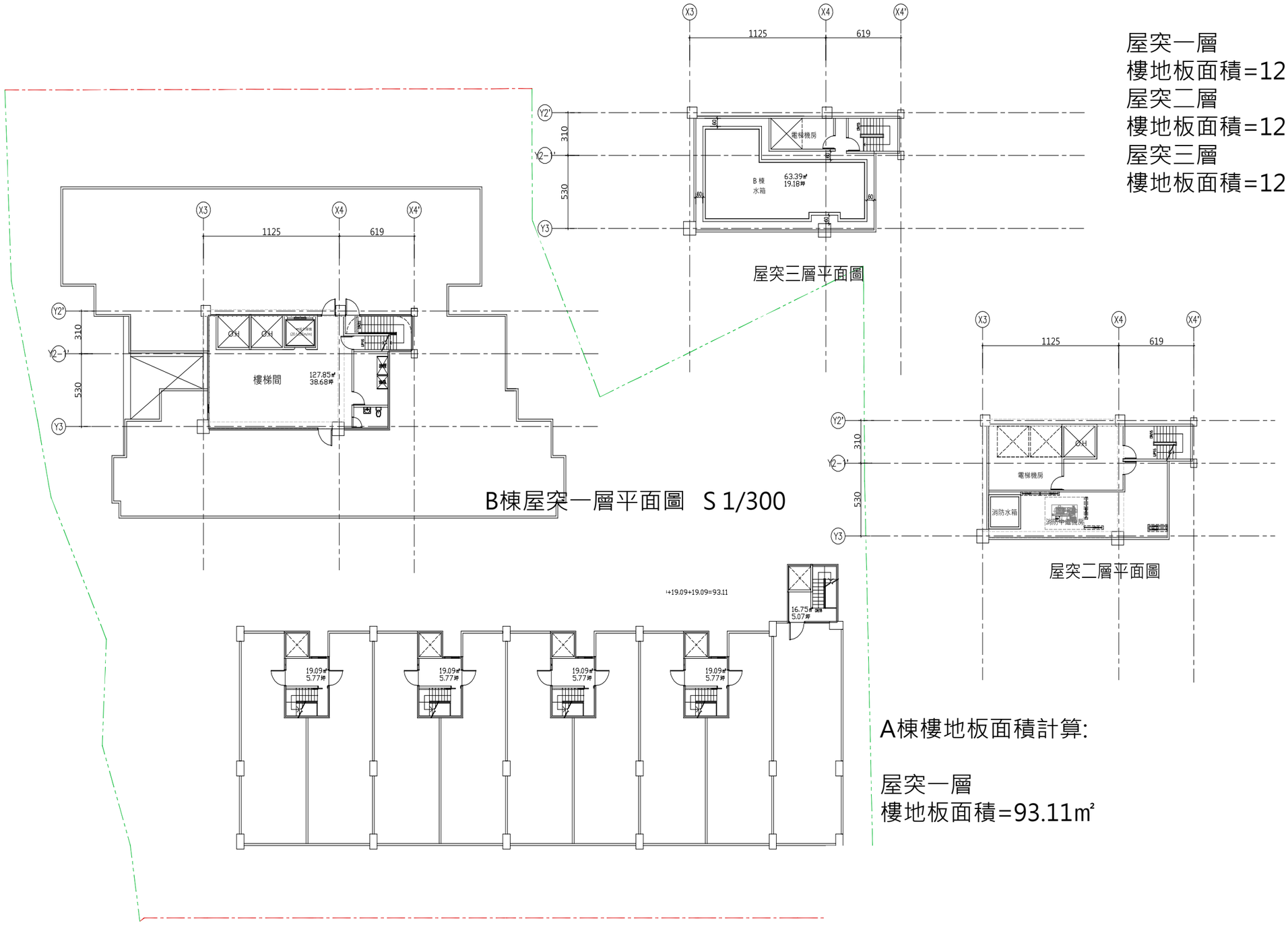


圖11-1-11 十四至二十五層平面圖

B棟十四至二十五層平面圖 S 1/300

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

各層平面圖



B棟樓地板面積計算:

屋突一層
樓地板面積=121.44㎡
屋突二層
樓地板面積=121.44㎡
屋突三層
樓地板面積=121.44㎡

A棟樓地板面積計算:

屋突一層
樓地板面積=93.11㎡

圖11-1-12 屋突層平面圖

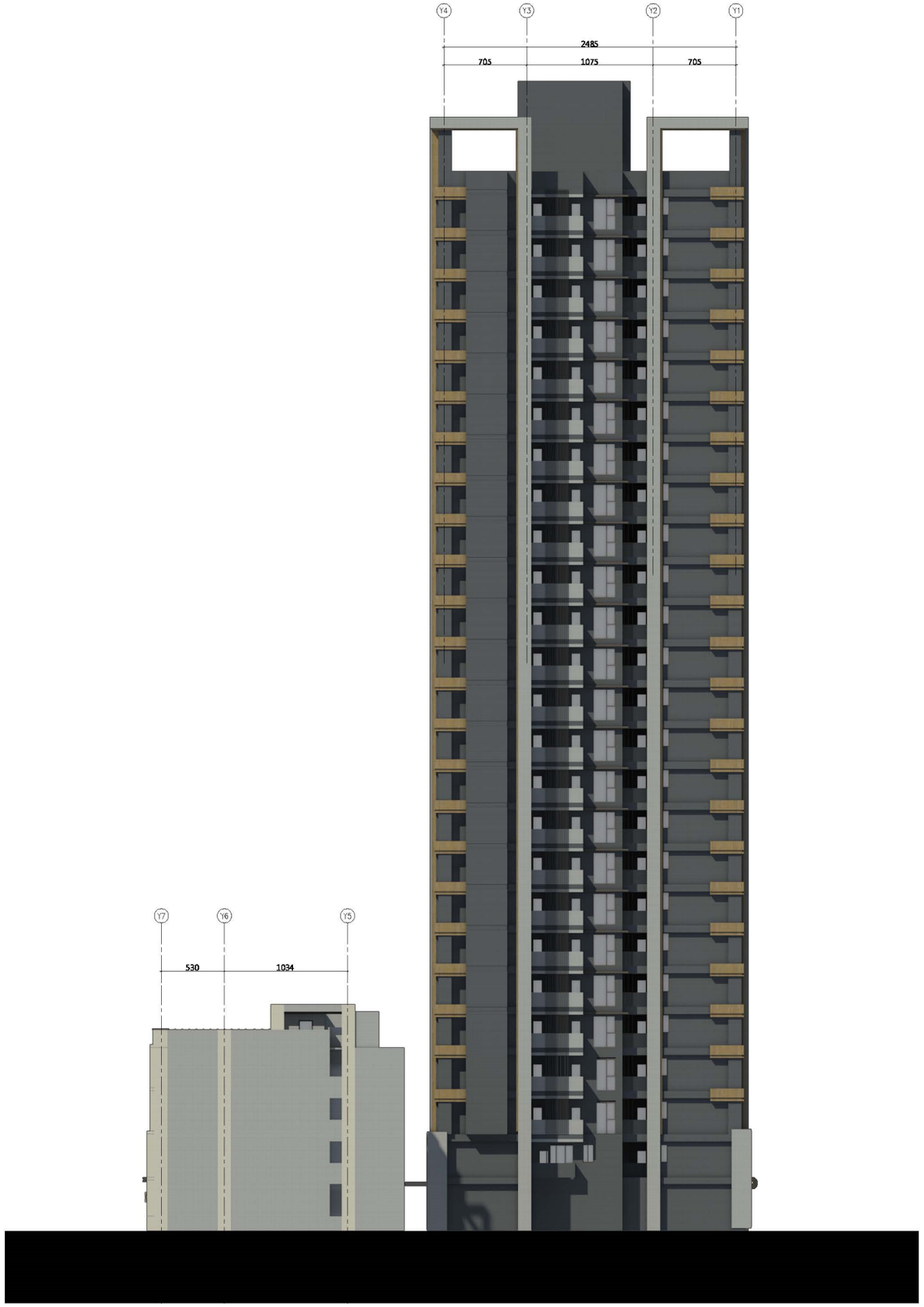
各向立面圖



南向立面圖

圖11-2-1 南向立面圖

各向立面圖



東向立面圖

圖11-2-2 東向立面圖

各向立面圖



圖11-2-3 北向立面圖

北向立面圖

各向立面圖



圖11-2-4 西向立面圖

西向立面圖

各向剖面圖

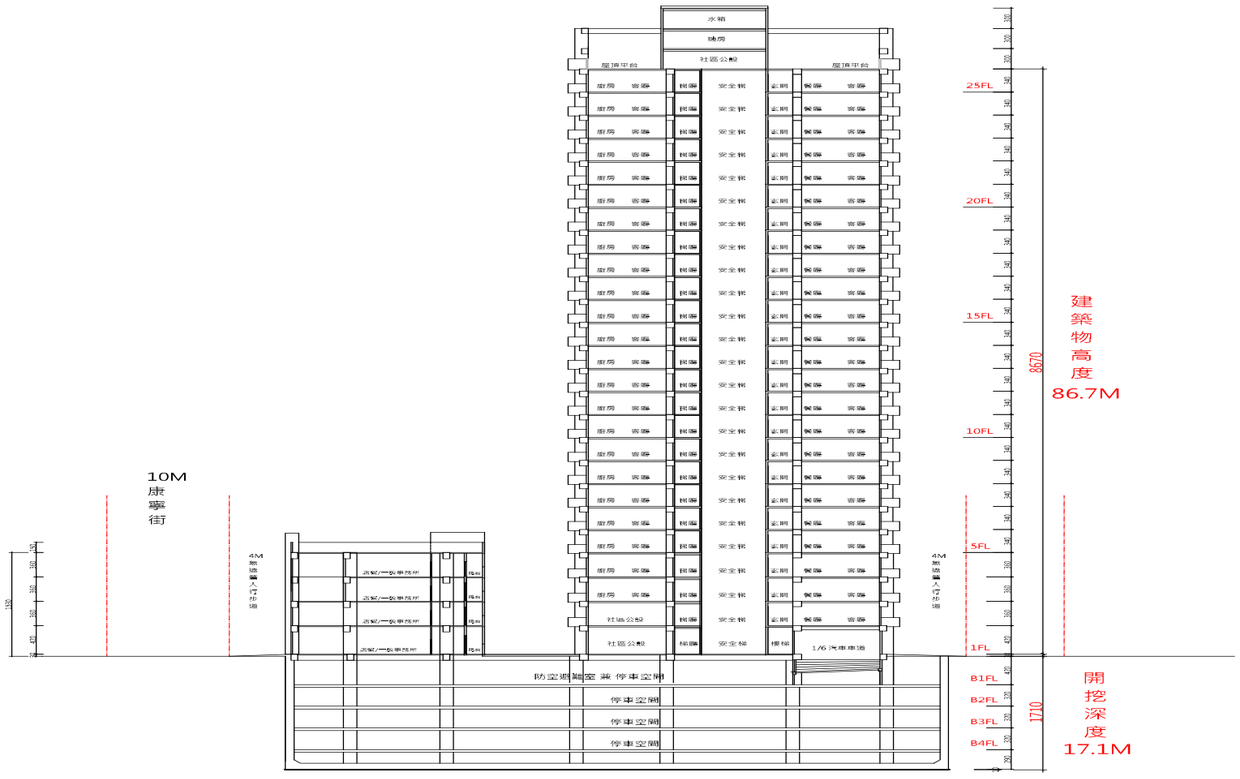


圖11-3 縱向剖面圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

拾貳、都市設計與景觀計畫
一、建築基地綜合設計檢討(本案無)
二、建築計畫

1.本更新單元為二幢二棟建築物

2.現代建築樣式 – 律動的建築立面

(1) 量體外牆以相同元素處理，藉由水平元素削弱建築物厚重量體感，發展構成具流動韻律與雕塑立體感的意象

(2)本案基地於康寧街側規劃連續店鋪，並設計整齊店招牌延續商業行為，以及活化新市鎮年輕意象

3.量體虛實及疊砌 – 層次感之空間及陰影變化

(1)住宅主要入口處設計框架搭配垂直格柵，增加入口意象，連接建築物與建築物出入口，並將人行路線與車道入口分道

(2)框架實牆搭配格柵與大片開窗面，形成虛實變化，量體進深退縮之組合搭配，創造豐富陰影及立面表情

4.低彩度高質感材質色彩計畫 – 降低環境衝擊

(1)低彩度之色系規劃，圍塑素雅氛圍，降低都市環境之衝擊

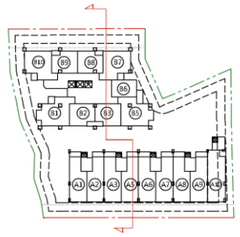
商業大樓為地上四層，地下四層；
住宅大樓為地上二十五層，地下四層。

各棟各層規劃用途如下：

項目	樓層	用途	樓高	戶數
商業空間	B2F-B4F	停車空間、水箱及機電空間	3.2 米	-
	B1F	停車空間兼防空避難室	4.5米	-
	1F	店鋪 (每層 9 戶)	4.2 米	9
	2F	一般事務所 (每層 9 戶)	3.6 米	9
	3F-4F	一般事務所 (每層 9 戶)	3.6 米	18
總戶數：36 戶				

項目	樓層	用途	樓高	戶數
住宅大樓	B2F-B4F	停車空間、水箱及機電空間	3.2 米	-
	B1F	停車空間兼防空避難室	4.5米	-
	1F	大廳、社區公設、防災中心	4.2 米	-
	2F	社區公設 (1 戶)、住宅 (4 戶)	3.6 米	5
	3F-4F	住宅 (每層 9 戶)	3.6 米	18
	5F-25F	住宅 (每層 9 戶)	3.4 米	189
3F-25F 標準層，每層 9 戶，總戶數：212 戶				

表12-1 各單元面積表



店鋪、一般事務所
陽台
屋突、地下停車空間
住宅單元
公設空間
垂直動線

圖12-1 縱向剖面圖

面積表

新北市汐止區北山段84等地號共26筆新建工程案

| | | |

建築外牆材質及色彩計畫

1.為塑造本地區特殊風貌，本案建築物外牆之顏色，期能與該地區山水景緻及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則，以現代簡潔語彙塑造獨特之地標性都市意象。

2.建築物外牆顏色以大地色系丁掛搭配藍灰色玻璃，基調色彩佐以色彩相配合之建材為原則，著重建築美學之相容性，建築物基座以深色石材搭配簡單綠化為主，以配合附近地區景緻。



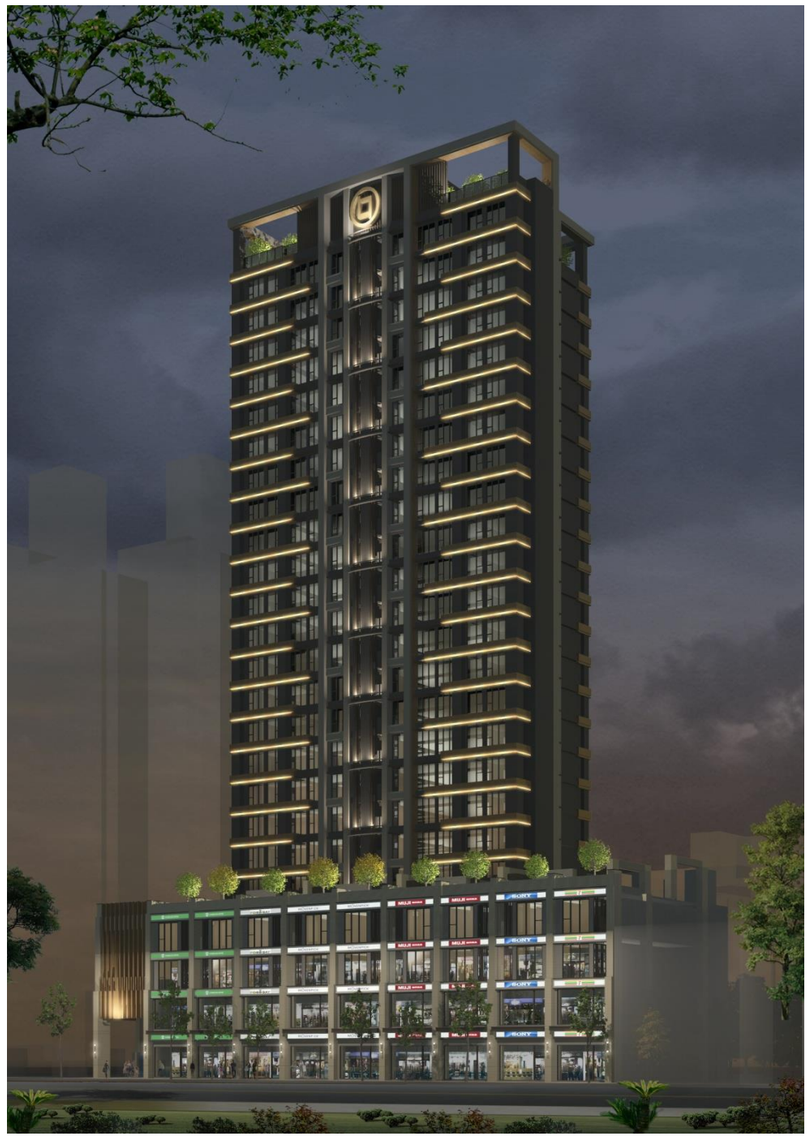
圖12-2 模擬圖



圖12-3立面圖

建築物照明計畫

PM:7:00-10:00



PM:10:00-12:00



AM:0:00-2:00



圖12-4 建築物照明計畫

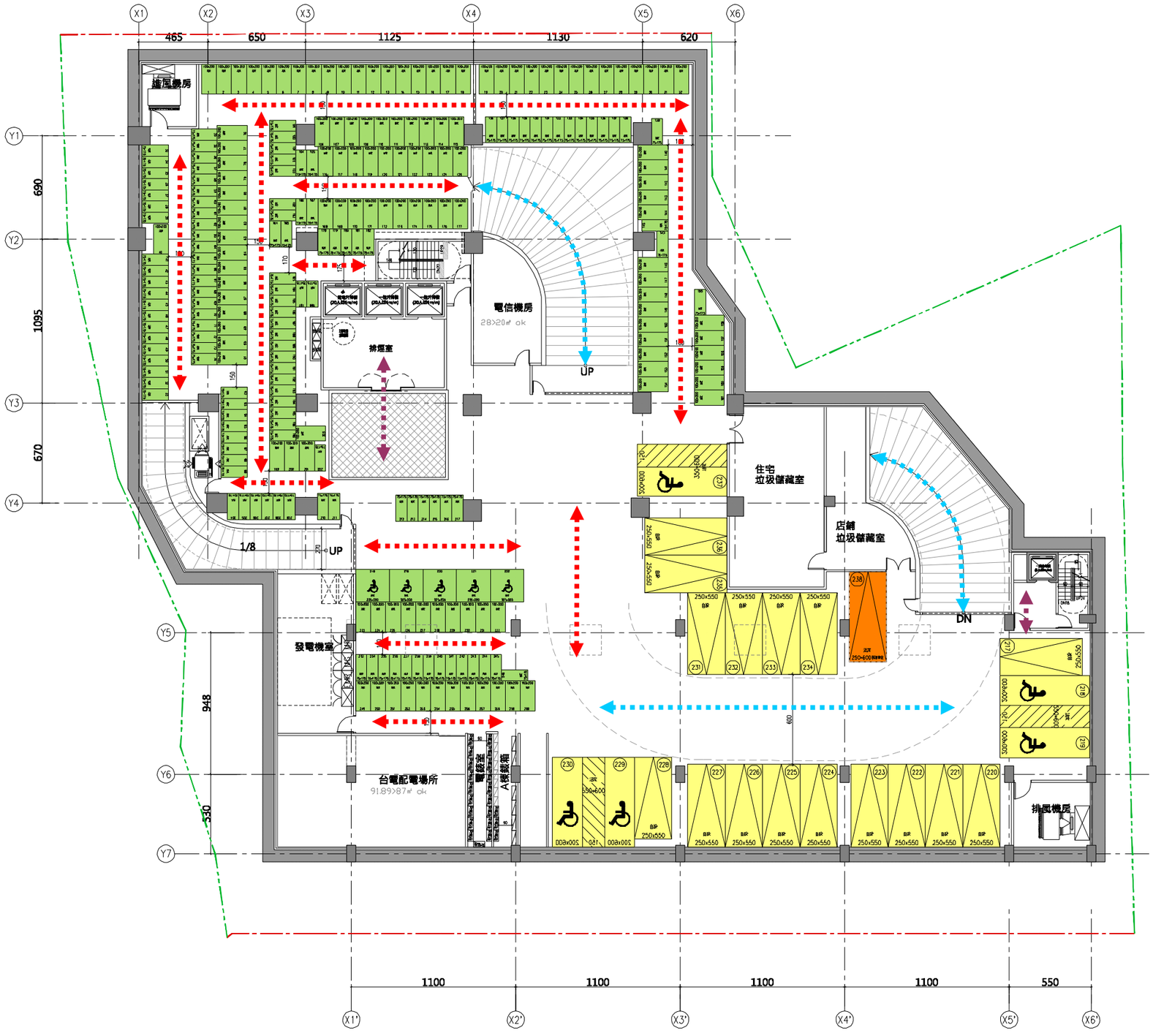
TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

車行及人行動線計畫(外部空間)



圖12-5 車行及人行動線計畫圖

汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



機車
停車空間260輛

汽車
停車空間 21輛

垃圾車車位
停車空間 1輛

汽車車行動線

人行動線

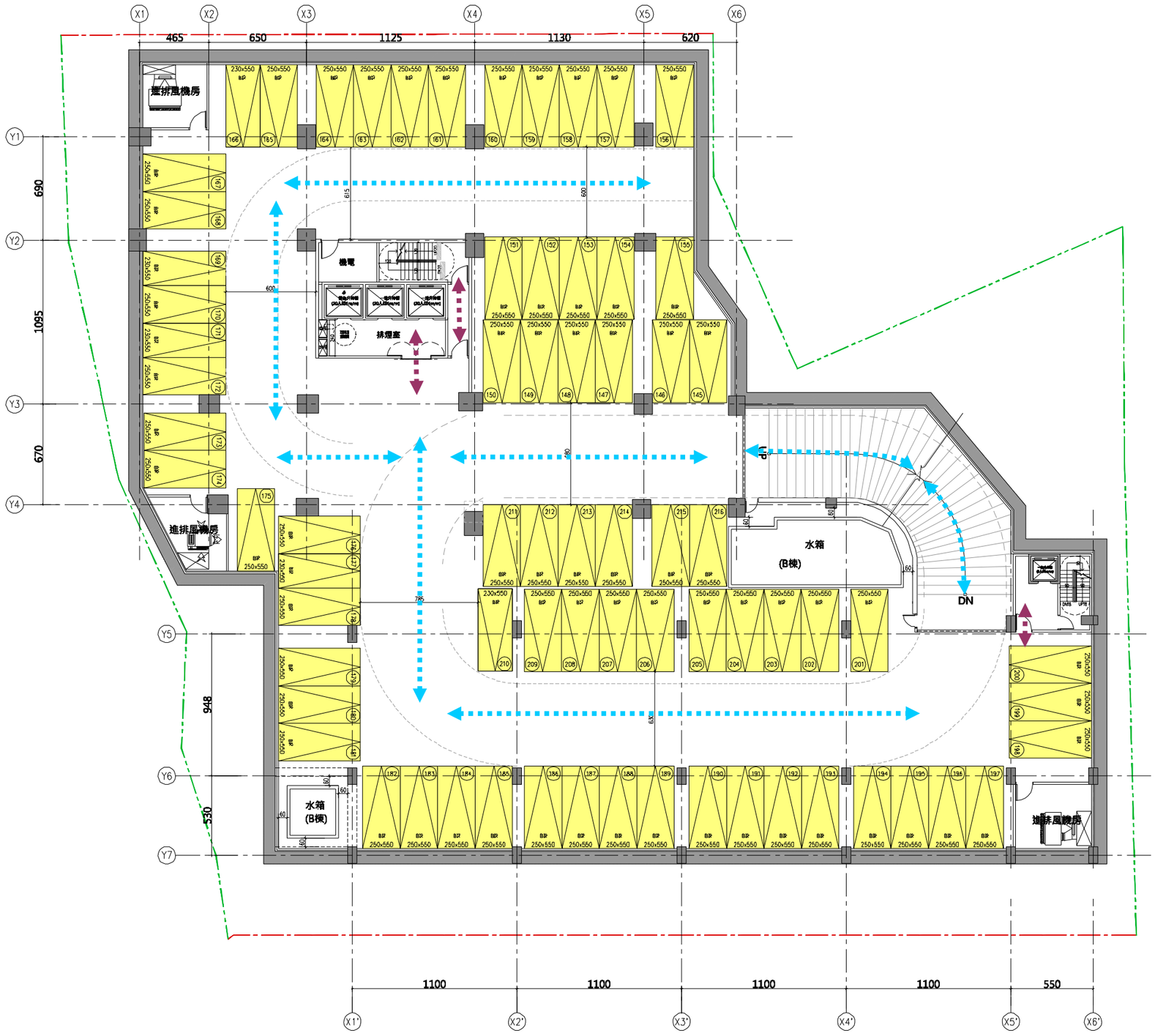
機車車行動線

N

B1F平面圖

圖12-6-1 地下一層汽機車停車與動線計畫

汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



汽車
停車空間72輛

汽車車行動線

人行動線

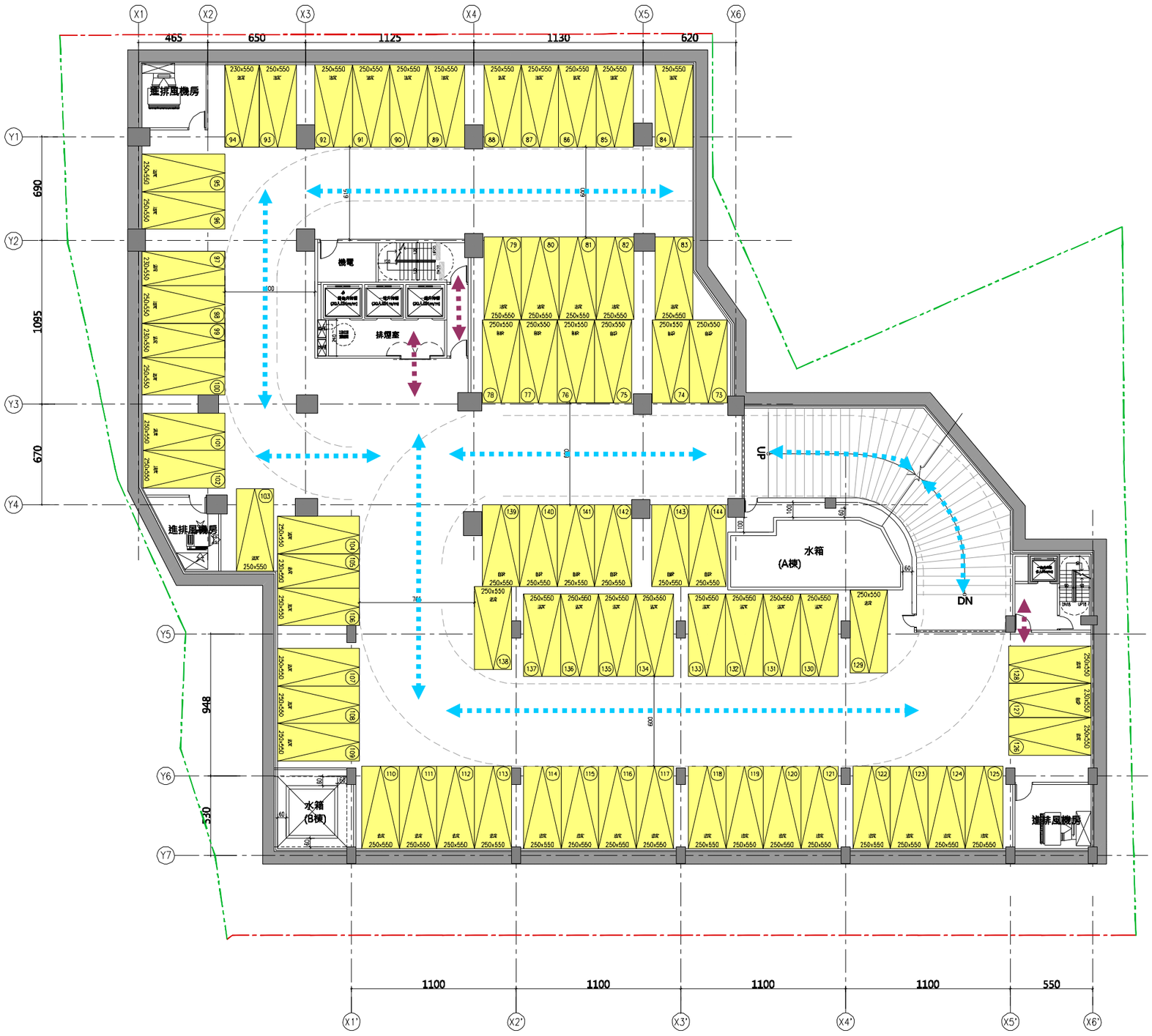
B2F平面圖

N

圖12-6-2 地下二層汽機車停車與動線計畫

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



汽車
停車空間72輛

汽車車行動線

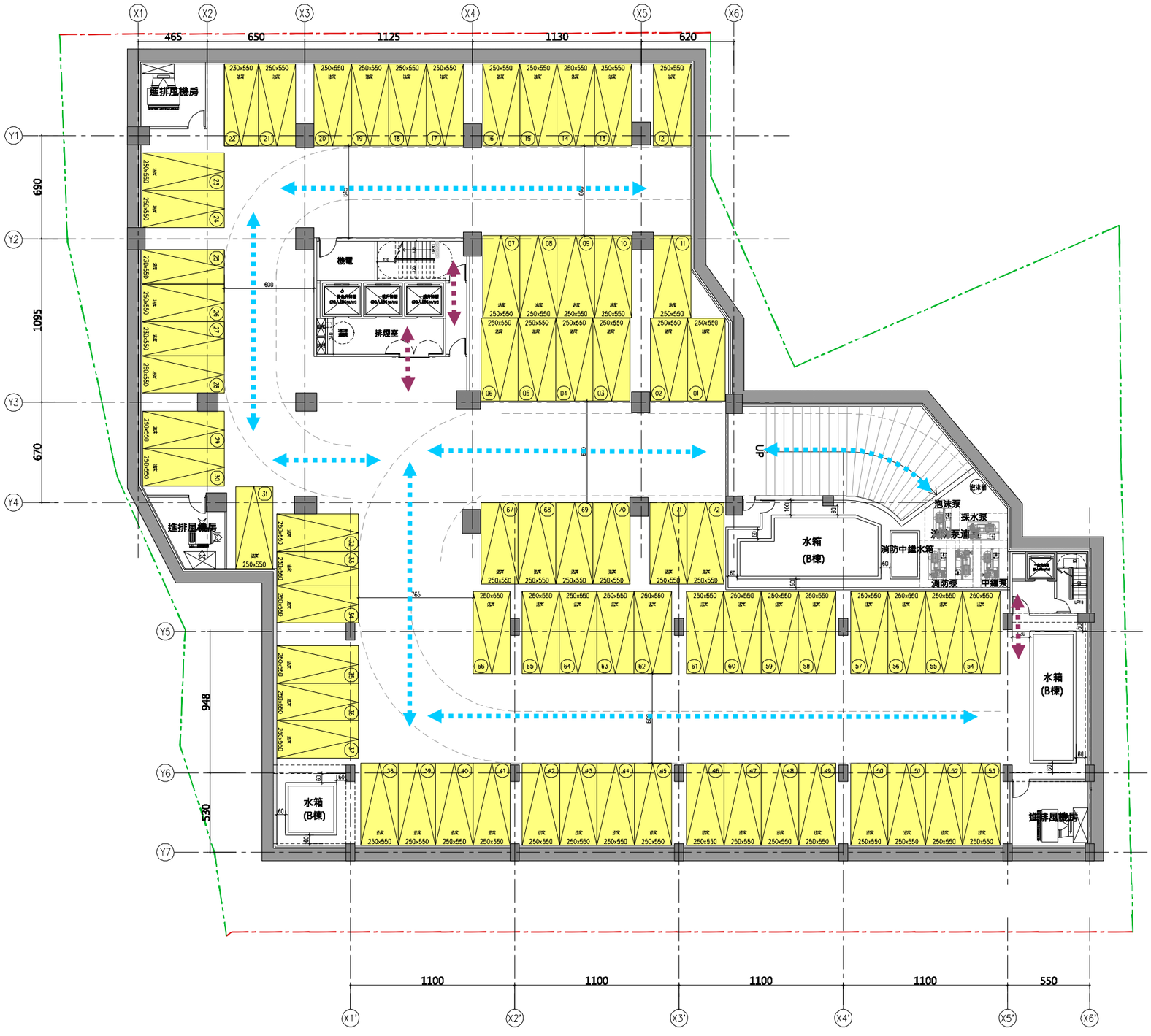
人行動線

B3F平面圖

N

圖12-6-3 地下三層汽機車停車與動線計畫

汽機車停車與動線計畫(建築物內部)



汽車
停車空間72輛

汽車車行動線

人行動線

N

B4F平面圖

圖12-6-4 地下四層汽機車停車與動線計畫

無障礙設施檢討

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。

本案梯廳設置無障礙室內通路走廊, 無障礙廁所及無障礙樓梯,打造本案完善的無障礙環境。

避難層出入口：設置1.5公尺寬出入口及平台。

室內通路走廊：藉由寬廣平整的梯廳空間，連結出入口至昇降設備，創造完善的無障礙室內通路環境。

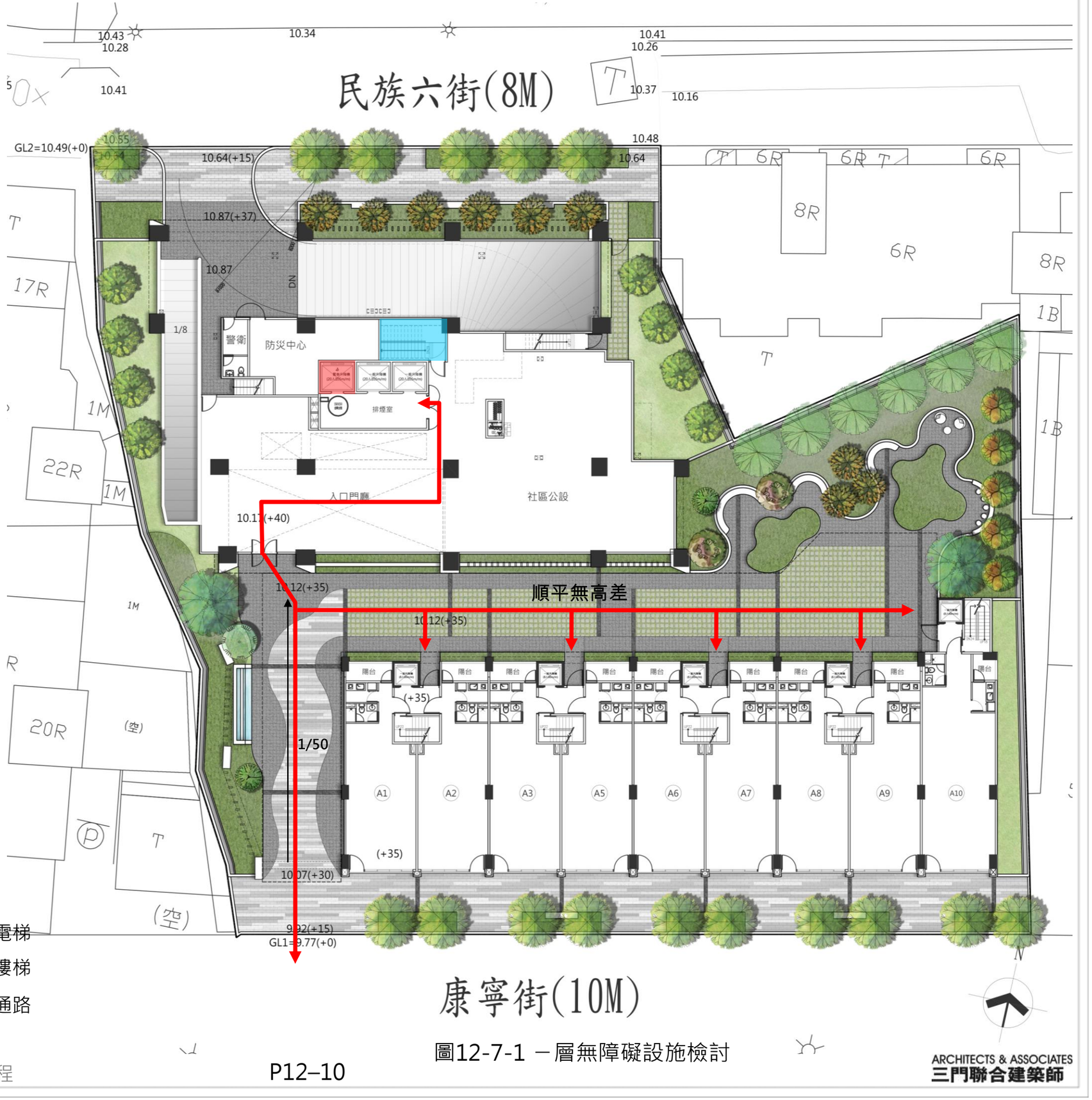
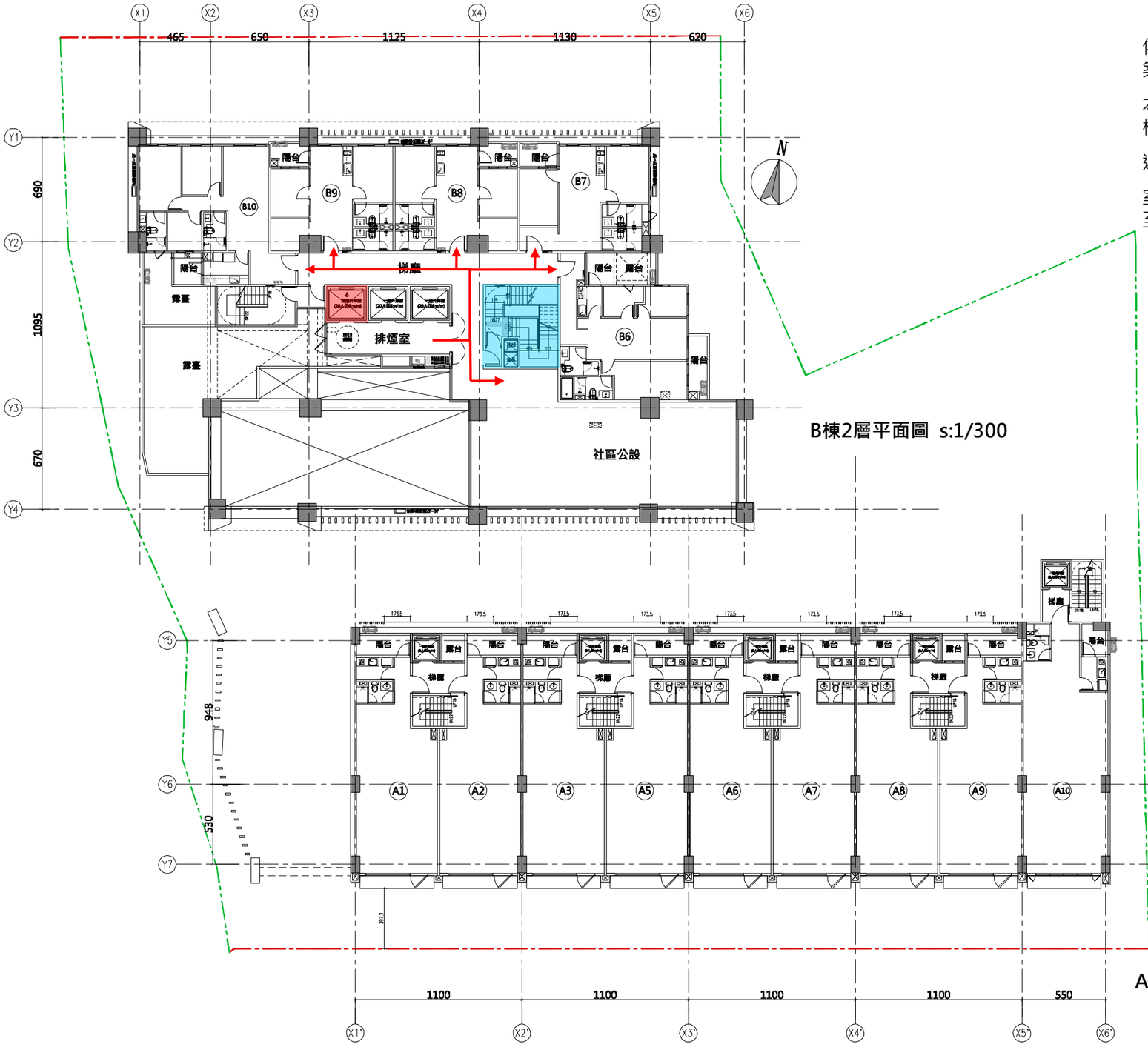


圖12-7-1 一層無障礙設施檢討

無障礙設施檢討



B棟2層平面圖 s:1/300

A、B棟2層平面圖 S=1/300

A棟2層平面圖 s:1/300

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。

本案梯廳設置無障礙室內通路走廊, 無障礙廁所及無障礙樓梯,打造本案完善的無障礙環境。

避難層出入口：設置1.5公尺寬出入口及平台。

室內通路走廊：藉由寬廣平整的梯廳空間，連結出入口至昇降設備，創造完善的無障礙室內通路環境。

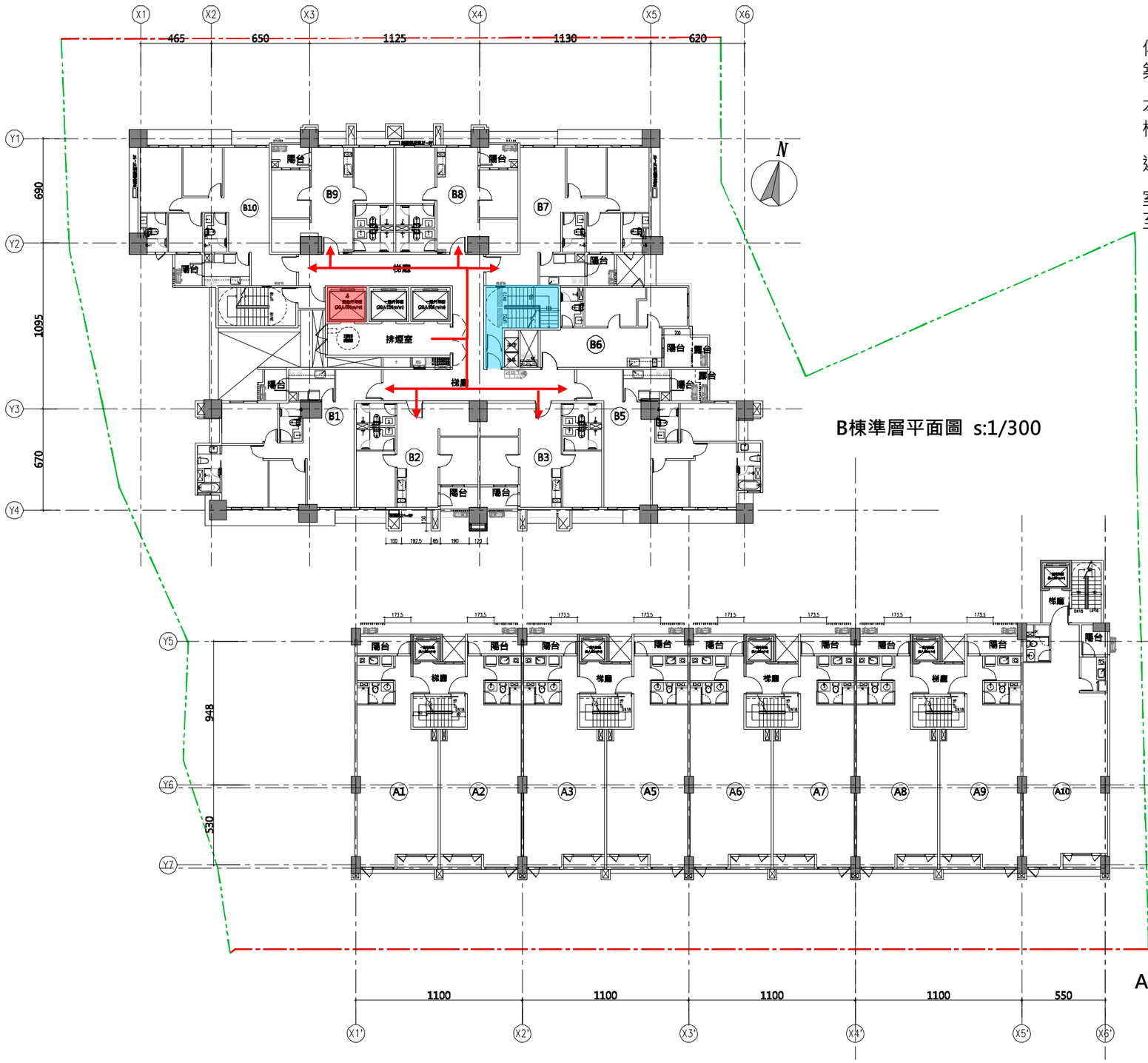
無障礙電梯

無障礙樓梯

無障礙通路

圖12-7-2 二層無障礙設施檢討

無障礙設施檢討



B棟準層平面圖 s:1/300

A棟_3層平面圖

B棟_3層平面圖

A棟準層平面圖 s:1/300

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。

本案梯廳設置無障礙室內通路走廊, 無障礙廁所及無障礙樓梯,打造本案完善的無障礙環境。

避難層出入口：設置1.5公尺寬出入口及平台。

室內通路走廊：藉由寬廣平整的梯廳空間，連結出入口至昇降設備，創造完善的無障礙室內通路環境。

無障礙電梯

無障礙樓梯

無障礙通路

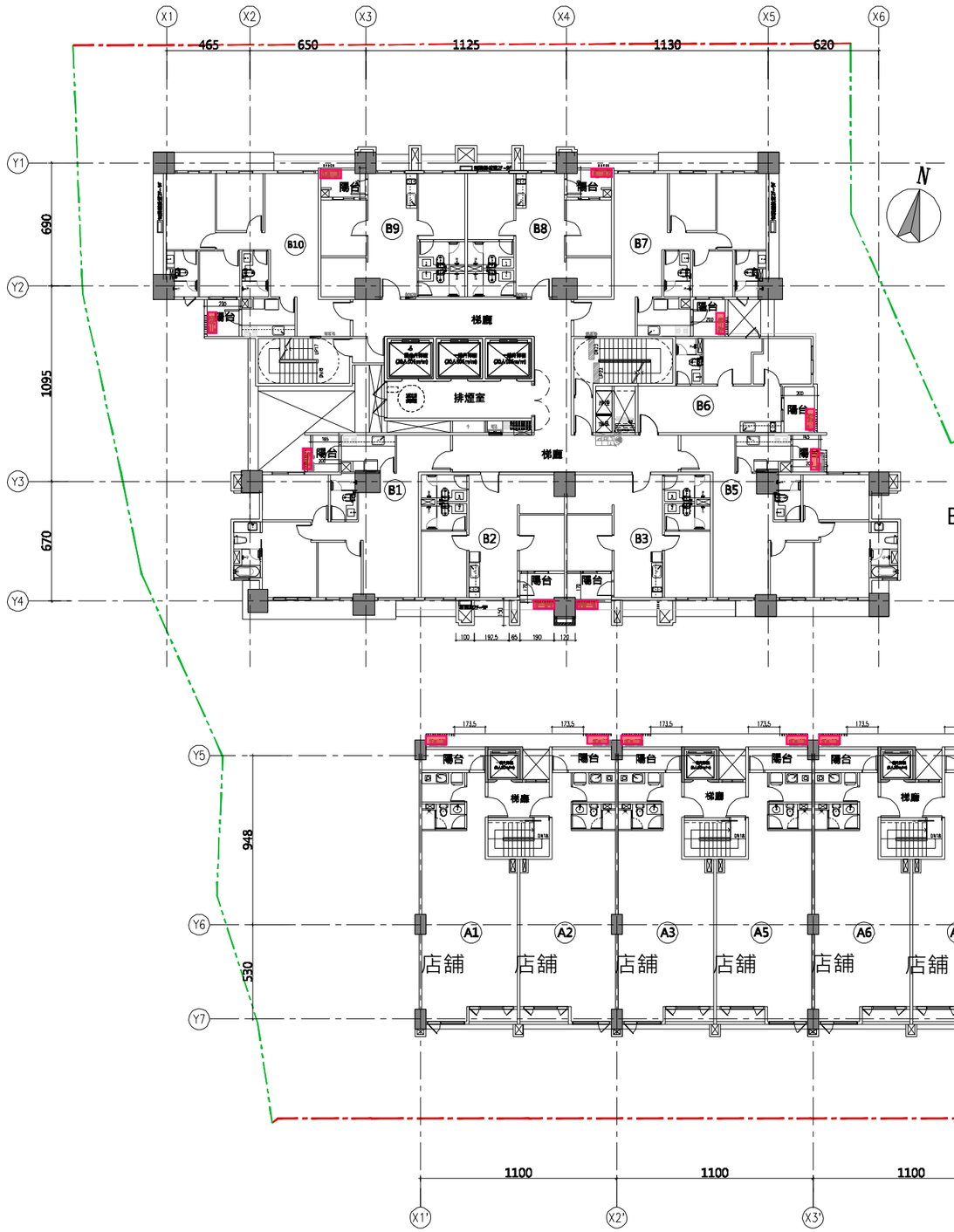
S=1/300

N

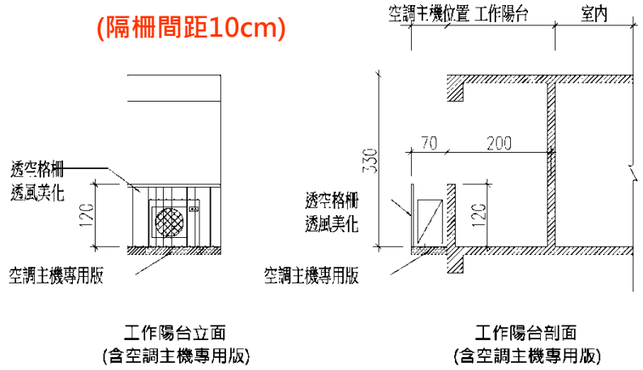
圖12-7-3 標準層無障礙設施檢討

空調配置

空調主機位置



B棟準層平面圖 s:1/300



工作陽台立面
(含空調主機專用版)

工作陽台剖面
(含空調主機專用版)

圖11-9-2 空調配置剖面示意圖

A棟準層平面圖 s:1/300

圖12-8 空調配置圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

廣告物檢討

依93.6.17台內營字第0930084615號令發布
招牌廣告及樹立廣告管理辦法 檢討：

第一條　本辦法依建築法第九十七條之三第三項規定訂定之。

第二條　本辦法用辭定義如下：
一、招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。
二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌（塔）、綵坊、牌樓等廣告。

本案廣告照牌設置位置固定於建築物牆面上。

第三條　下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照：
一、正面式招牌廣告縱長未超過二公尺者。
二、側懸式招牌廣告縱長未超過六公尺者。
三、設置於地面之樹立廣告高度未超過六公尺者。
四、設置於屋頂之樹立廣告高度未超過三公尺者。

本棟正面式招牌廣告縱長3m>2m，依規定申請雜項執照。

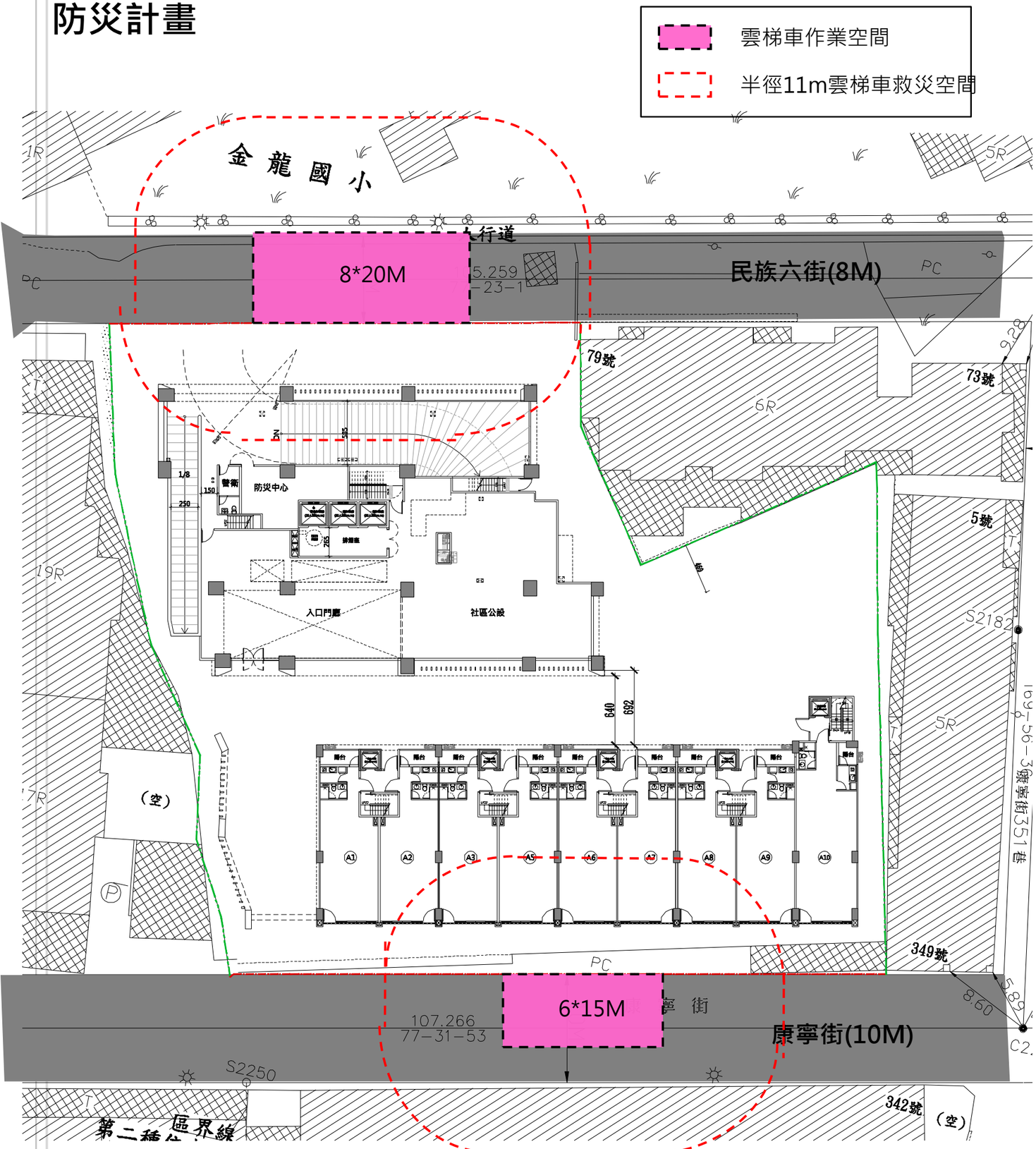
第四條　側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，並應符合下列規定：
一、位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上。
二、前款以外者，自下端計量至地面淨距離應在三公尺以上；位於退縮騎樓上方者，並應符合當地騎樓淨高之規定。
正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分。
前二項規定於都市計畫及其相關法令已有規定者，從其規定。

正面式招牌設置位置



圖12-9 立面圖

防災計畫



一、消防車輛救災動線指導原則如下：

（一）供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

檢討:本案南向臨康寧街10米道路，保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

（二）供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

檢討:本案北向臨民族六街8米道路，保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

（三）道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討:本案合乎規定。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

（一）五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

檢討:本案基地位於南側10M計畫道路上，規劃各棟設置11公尺範位雲梯消防車操作救災活動空間。對於外牆開口規劃緊急進口或替代窗口，符合規定。

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

檢討:本案基地位於北側8M及計畫道路上，規劃各棟設置11公尺範位雲梯消防車操作救災活動空間。對於外牆開口規劃緊急進口或替代窗口，符合規定。

（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討:本案最高為25層之建築物，設置8M*20M消防救災空間，符合規定。

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。

檢討:

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

檢討:本案合乎規定。

4.坡度應在百分之五以下。

檢討:本案合乎規定。

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十[illegible]以下。

檢討:本案合乎規定。

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

景觀配置圖



1

2

S:1/300

圖12-11 景觀配置圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

喬木配置圖



S:1/300


櫸木 (原生種)


茄苳 (原生種)


光臘樹 (原生種)


楓香(原生種)


玉粒紅(原生種)


緬梔


山櫻花 (原生種)


青楓(原生種)

喬木圖例表

圖例	名稱	規格	數量	備註
	光臘樹	H:7m,W:4m,Ø:20cm	6株	
	櫸木	H:7m,W:4m,Ø:20cm	16株	
	茄苳	H:5m,W:3m,Ø:15cm	8株	
	青楓	H:7m,W:5m,Ø:25cm	2株	
	楓香	H:6m,W:2.5m,Ø:15cm	5株	
	紅花緬梔	H:3.5m,W:3m,Ø:12cm	2株	不列入綠覆
	山櫻	H:3.5m,W:3m,Ø:12cm	9株	不列入綠覆
	玉粒紅	H:2.5m,W:2m,Ø:8cm	2株	不列入綠覆
	真柏	H:2m,W:2.5m,Ø:6cm	1株	不列入綠覆

圖12-12 喬木配置圖

表12-3 喬木圖例表

灌木地被配置圖



S:1/300

灌木圖例表

圖例	名稱	數量
	熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，樹蘭，長虹木.....等	510.95 ㎡
	台北草	184.71 ㎡
	植草磚	175.31 ㎡

表12-4 灌木圖例表











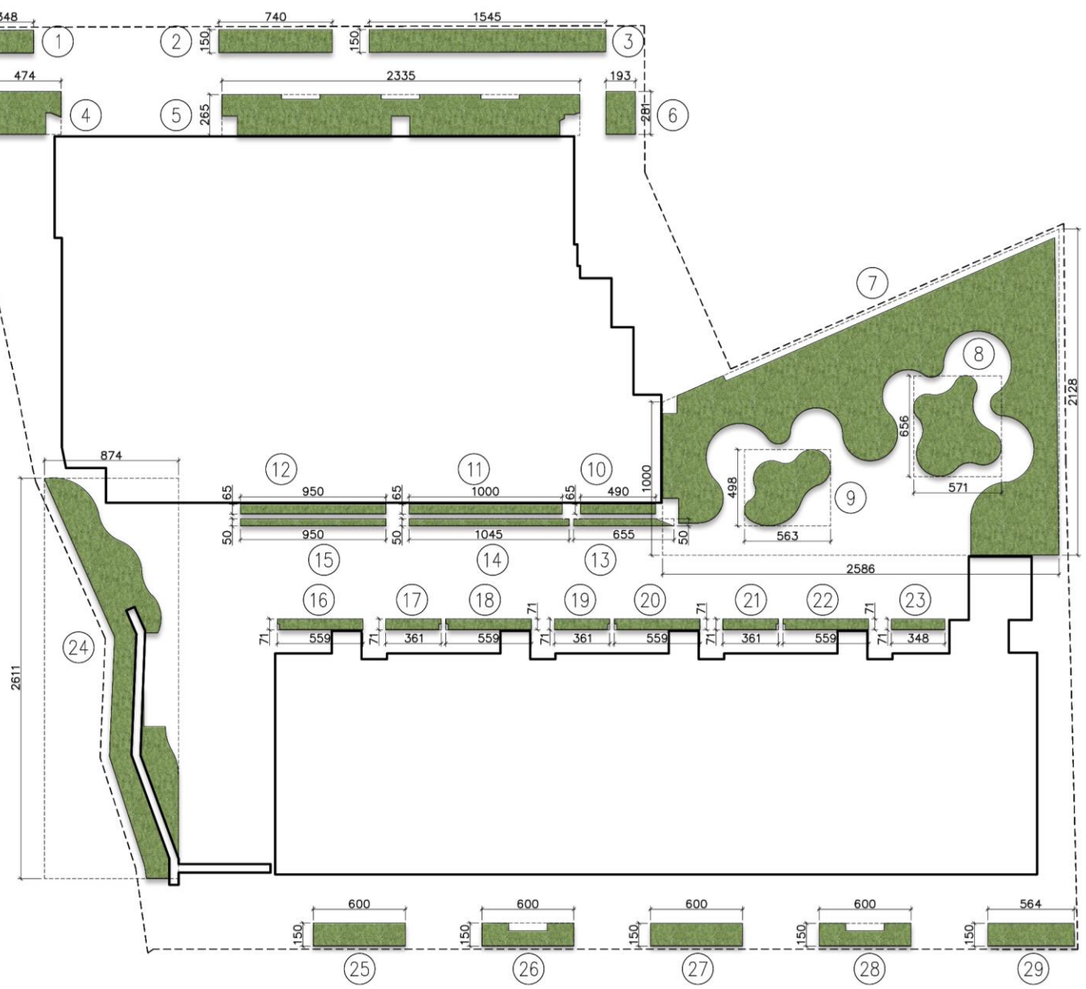


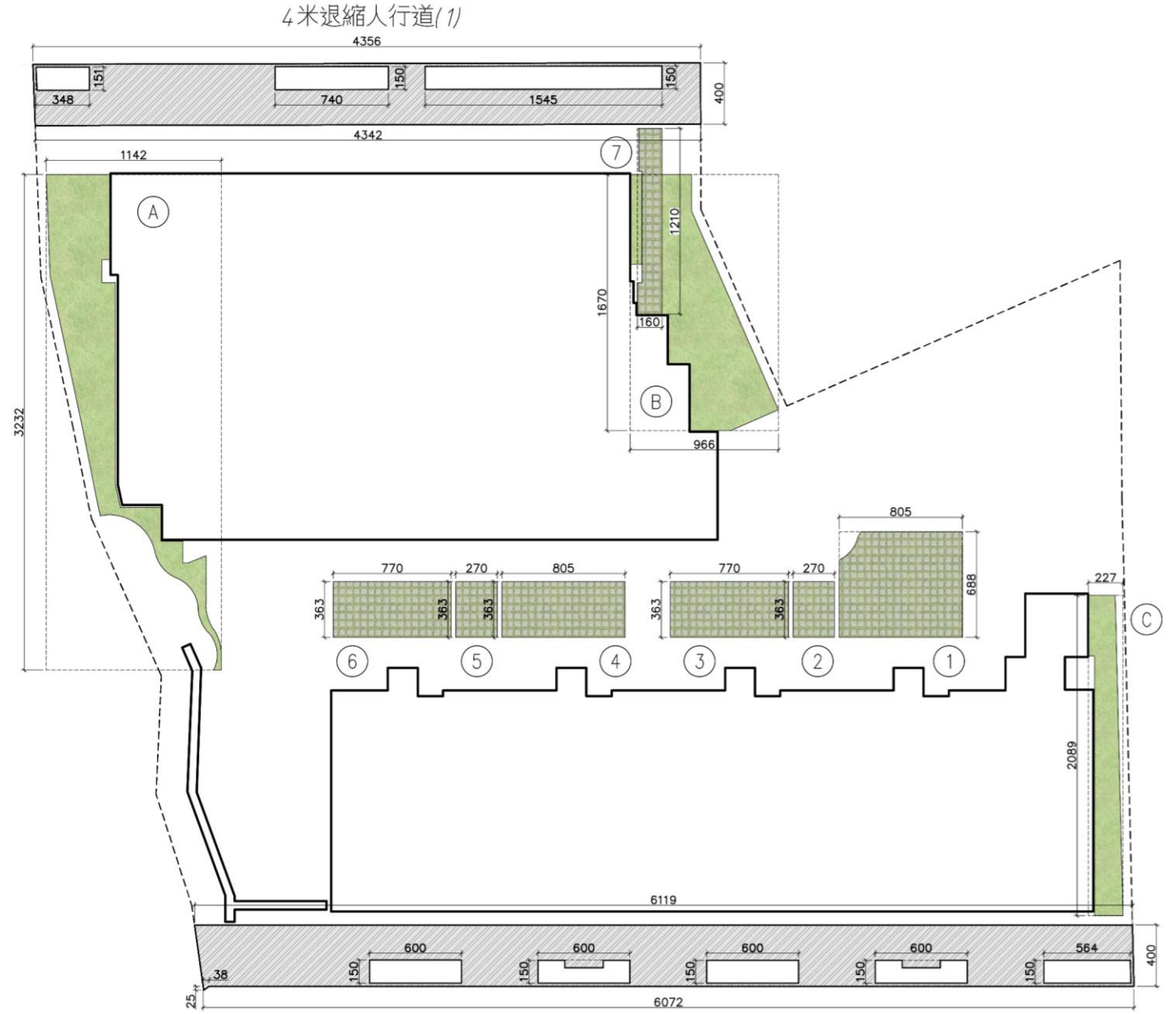


圖12-13 灌木地被配置圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

綠化及綠覆率檢討





◥ 灌木綠化面積

① 3.48×1.51×98.7%=5.19 ㎡
② 7.4×1.5=11.1 ㎡
③ 15.45×1.5=23.18 ㎡
④ 4.74×2.8×89%=11.81 ㎡
⑤ 23.35×2.65×89.2%=55.19 ㎡
⑥ 1.93×2.81=5.42 ㎡
⑦ (10+21.28)×25.86/2×48.3%=195.35 ㎡
⑧ 5.71×6.56×63.3%=23.71 ㎡
⑨ 4.98×5.63×60%=16.82 ㎡
⑩ 4.9×0.65=3.19 ㎡
⑪ 10×0.65=6.5 ㎡
⑫ 9.5×0.65=6.18 ㎡
⑬ 6.55×0.5×90.1%=2.95 ㎡
⑭ 10.45×0.5×99.6%=5.2 ㎡
⑮ 9.5×0.5=4.75 ㎡
⑯ 5.59×0.71×99.2%=3.94 ㎡
⑰ 3.61×0.71×98.9%=2.53 ㎡
⑱ 5.59×0.71×99.2%=3.94 ㎡
⑲ 3.61×0.71×98.9%=2.53 ㎡
⑳ 5.59×0.71×99.2%=3.94 ㎡
㉑ 3.61×0.71×98.9%=2.53 ㎡
㉒ 5.59×0.71×99.2%=3.94 ㎡
㉓ 3.48×0.71=2.47 ㎡
㉔ 8.74×26.11×29.2%=66.63 ㎡
㉕ 6×1.5=9 ㎡
㉖ 6×1.5×86.1%=7.75 ㎡
㉗ 6×1.5=9 ㎡
㉘ 6×1.5×86.1%=7.75 ㎡
㉙ 5.64×1.5=8.46 ㎡
①+.....+㉙=510.95 ㎡

◥ 地被綠化面積

Ⓐ 11.42×32.32×21.6%=79.72 ㎡
Ⓑ 9.66×16.7×43.3%=69.85 ㎡
Ⓒ 2.27×20.89×74.1%=35.14 ㎡
Ⓐ+.....+Ⓒ=184.71 ㎡

◥ 植草磚綠化面積

① 8.05×6.88×96.9%=53.69 ㎡
② 2.7×3.63=9.8 ㎡
③ 7.7×3.63=27.95 ㎡
④ 8.05×3.63=29.22 ㎡
⑤ 2.7×3.63=9.8 ㎡
⑥ 7.7×3.63=27.95 ㎡
⑦ 12.1×1.6×87.3%=16.9 ㎡
①+.....+⑦=175.31 ㎡

◥ 4米退縮人行道(1)

(43.56+43.42)×4/2-3.48×1.51×98.7%
-7.4×1.5-15.45×1.5=134.46

◥ 4米退縮人行道(2)

(61.19+60.72)×4/2+0.25×0.38/2-6×1.5-6×1.5×86.1%
-6×1.5-6×1.5×86.1%-1.5×5.64=201.94

圖12-14 綠化及綠覆率檢討

綠化及綠覆率檢討



灌木圖例表

圖例	名稱	數量
	熊貓仙丹，斑葉五爪木，黃金金露花，狐尾武竹，樹蘭，長虹木.....等	510.95 ㎡
	台北草	184.71 ㎡
	植草磚	175.31 ㎡

表12-5 灌木圖例表

喬木圖例表

圖例	名稱	規格	數量	備註
	光臘樹	H:7m,W:4m,Ø:20cm	6株	
	櫸木	H:7m,W:4m,Ø:20cm	16株	
	茄苳	H:5m,W:3m,Ø:15cm	8株	
	青楓	H:7m,W:5m,Ø:25cm	2株	
	楓香	H:6m,W:2.5m,Ø:15cm	5株	
	紅花緬梔	H:3.5m,W:3m,Ø:12cm	2株	不列入綠覆
	山櫻	H:3.5m,W:3m,Ø:12cm	9株	不列入綠覆
	玉粒紅	H:2.5m,W:2m,Ø:8cm	2株	不列入綠覆
	真柏	H:2m,W:2.5m,Ø:6cm	1株	不列入綠覆

表12-6 喬木圖例表

基地面積：3526.42㎡
建築面積：1624.29㎡
無法綠化面積：
4米退縮(1)134.46㎡+4米退縮(2)201.94㎡+=336.4㎡
實設空地面積：3526.42㎡-1624.69㎡=1901.73㎡

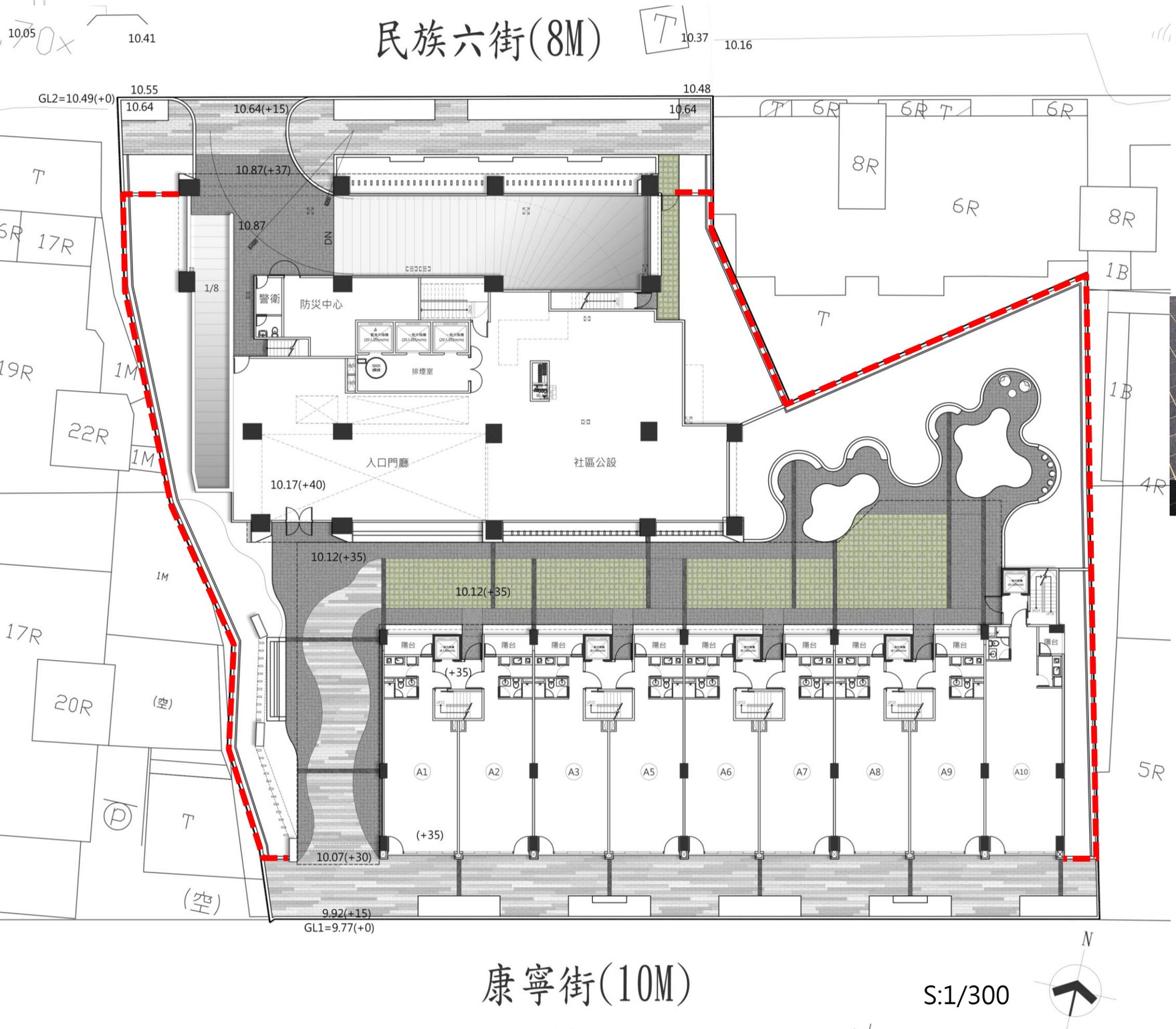
<綠化面積檢討>
法定綠化面積：(1901.73㎡-336.4㎡)/2 =782.67㎡
實設綠化面積：510.95㎡(灌木)+184.71㎡(地被)+175.31㎡/2(植草磚)=783.32㎡
綠化檢討： 783.32㎡>782.67㎡.....OK

每滿36平方公尺應種植喬木1 棵：
<喬木數量檢討>
法定喬木數量：783.32㎡/36㎡=21.75..... 取22棵
實設喬木數量： 37棵>22棵.....OK

<綠覆率檢討>
景觀喬木(米高徑大於10cm)：37棵*20㎡=740㎡
灌木類： 510.95㎡*1.5=766.43㎡
地被類：184.71㎡
植草磚：175.31㎡/2=87.66㎡
合計：740㎡ +766.43㎡ +184.71㎡ +87.66㎡=1778.79㎡
綠覆率檢討：1778.79㎡/實設空地面積
=1778.79㎡/1901.73 ㎡*100%=93.53%

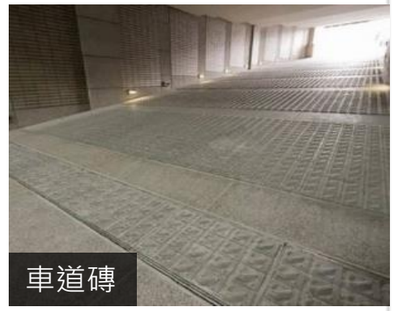
圖12-15 綠化及綠覆率檢討圖

鋪面配置圖



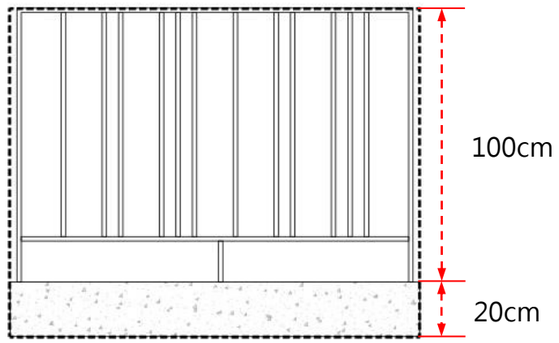
鋪面圖例表

圖例	名稱
	地磚
	車道磚
	植草磚









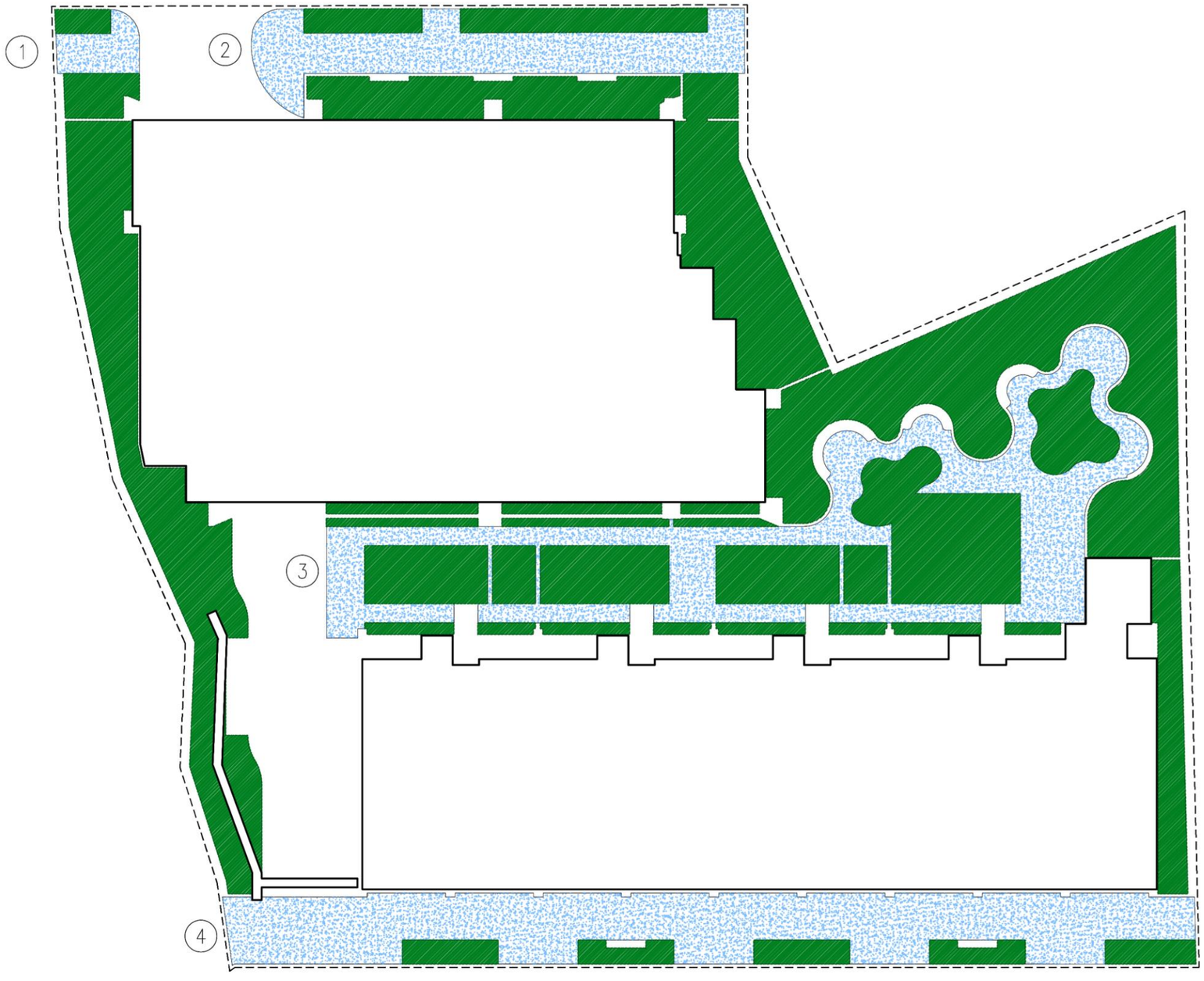
欄杆立面圖

欄杆範圍

圖12-16 舖面配置圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

透水鋪面檢討



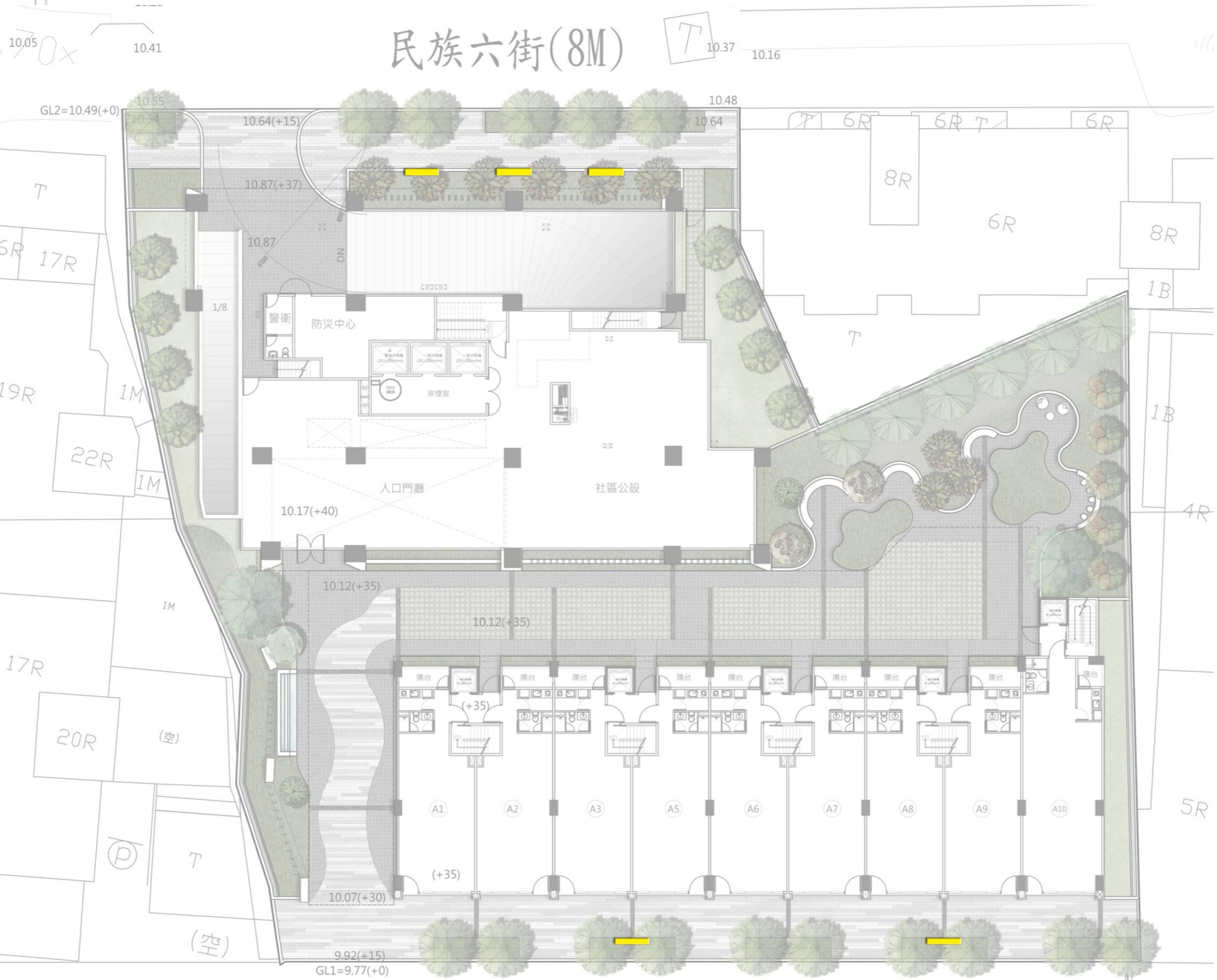
<透水面積檢討>
依「都市計畫法新北市施行細則」第五十六條，考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施...

基地面積：3526.42㎡
建築面積：1624.29㎡
法定空地面積：3526.42㎡*(1-50%) = 1763.21 ㎡
應透水面積：1763.21 ㎡*80%=1410.57 ㎡
綠化面積：510.95㎡(灌木)+184.71㎡(地被)+175.31㎡(植草磚)=870.97㎡
透水鋪面面積：549.52㎡
透水面積：870.97㎡+549.52㎡=1420.49㎡ > 1410.57㎡...OK

透水鋪面面積
① 14.95 ㎡
② 95.35 ㎡
③ 218.41 ㎡
④ 220.81 ㎡
①+.....+④=549.52 ㎡

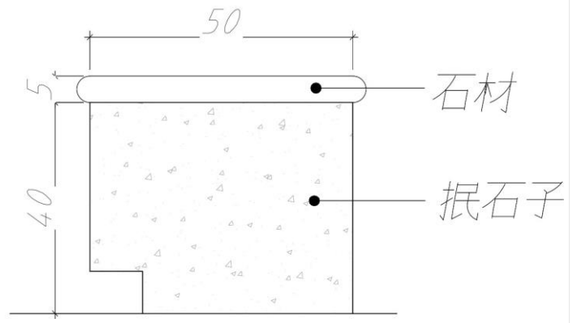
圖12-17 透水鋪面圖

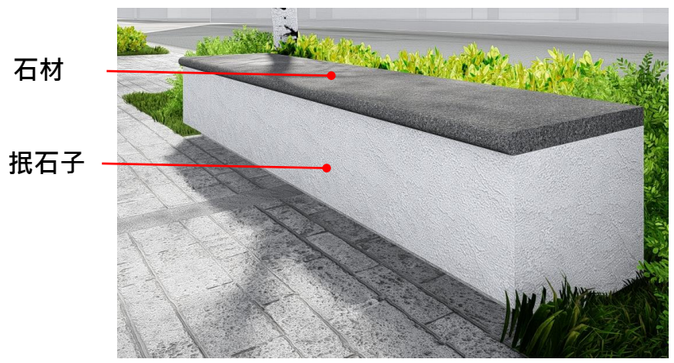
街道家具計畫



S:1/300

圖12-18 街道家具圖





街道家具意象圖

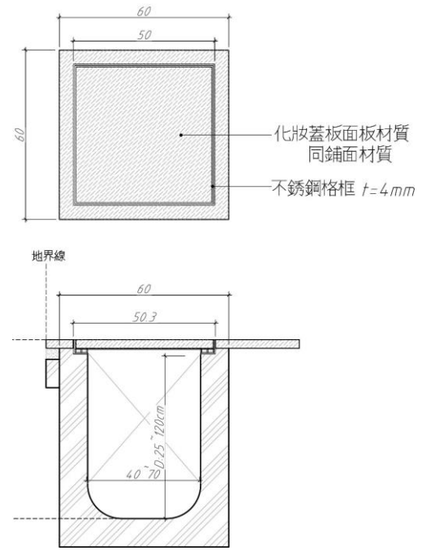
街道家具 type A

景觀排水計畫

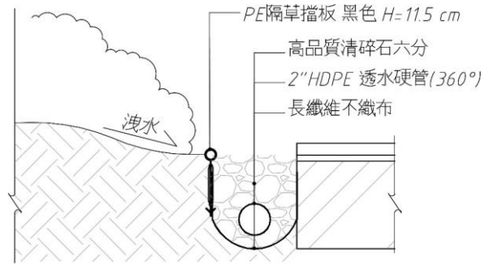


S:1/300

圖12-19 景觀排水圖



RC集水陰井詳圖



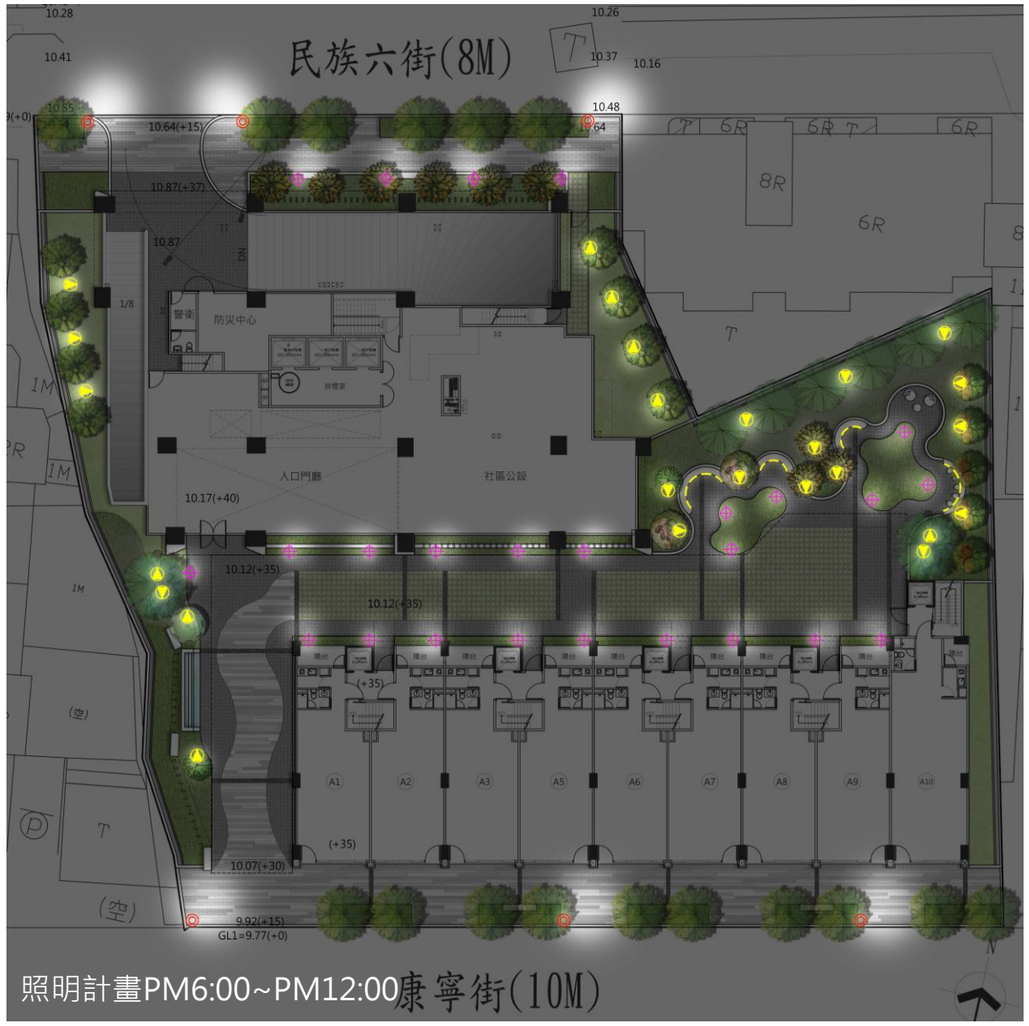
HDPE透水硬管詳圖

排水圖例表

圖 例	名 稱
	集水陰井上覆蓋板
	排水明溝
	管溝洩水方向
	表面排水方向
	HDPE透水硬管

表12-7 排水圖例表

照明配置計畫



照明計畫PM6:00~PM12:00



照明計畫AM00:00~AM5:00


庭園燈


景觀高燈

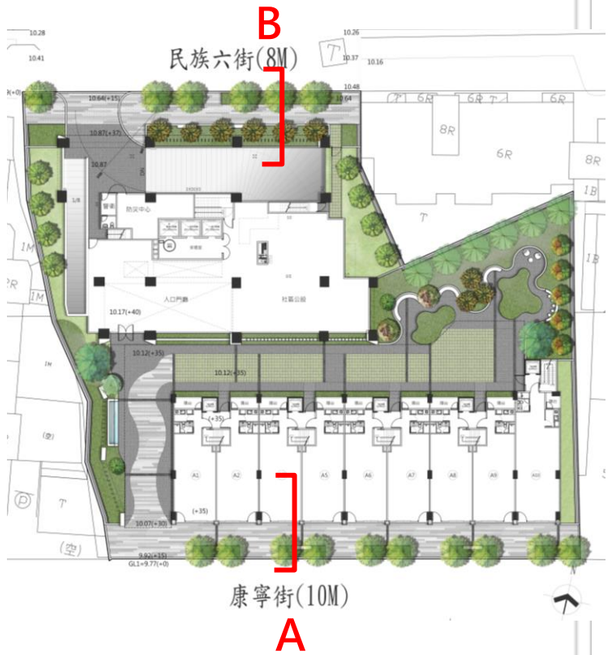

LED線燈

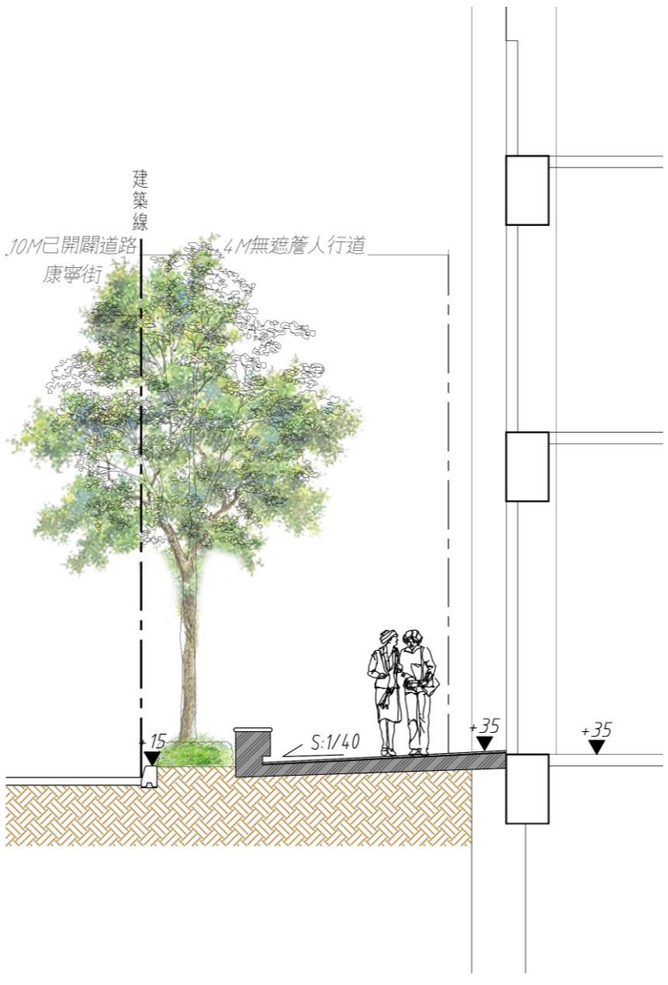
照明圖例表

圖例	名稱	備註
	照樹燈	屬私院範圍 非開放空間
	景觀高燈	
	庭園燈	
	LED線燈	

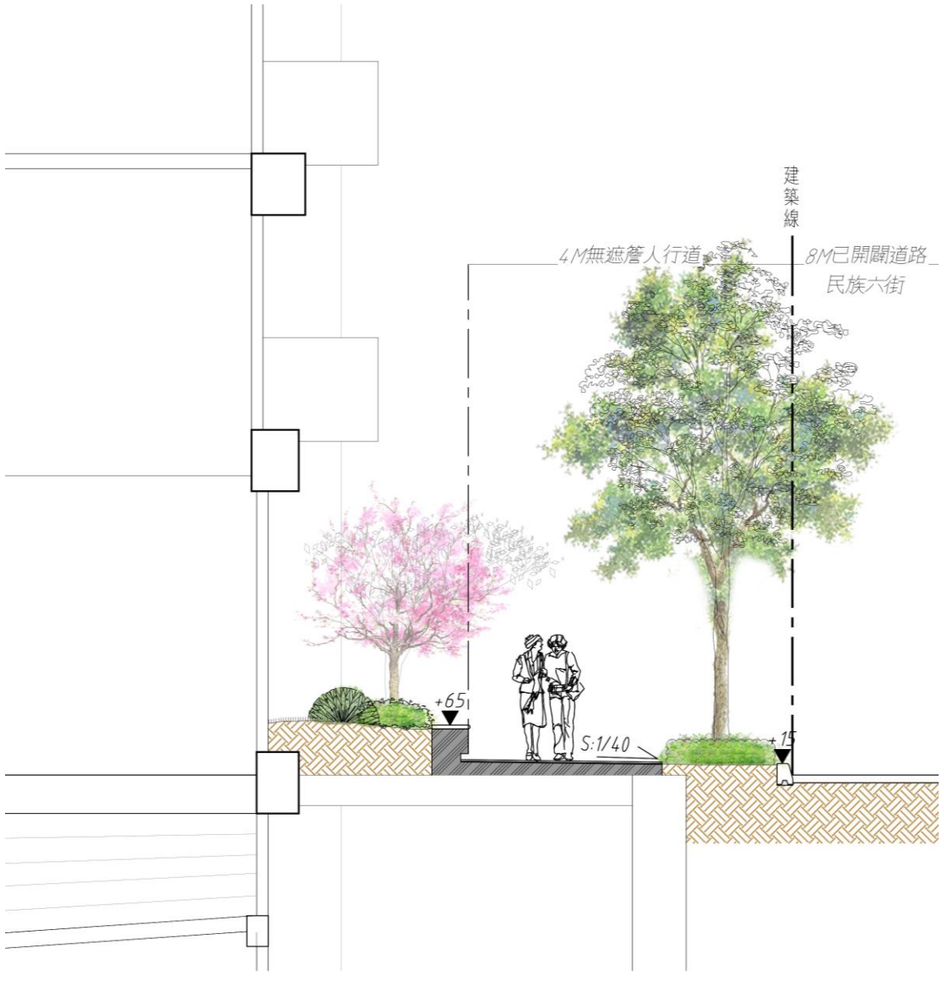
圖12-20 照明配置圖

景觀剖面圖





剖面A Scale:1/80



剖面B Scale:1/80

圖12-21 景觀剖面圖

3D透視模擬



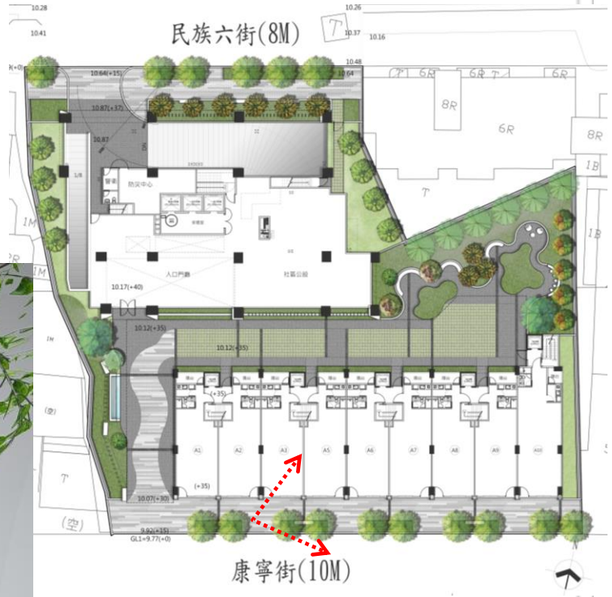


圖12-22 模擬圖

3D透視模擬





圖12-23 模擬圖

北向日照檢討

技術規則第39-1條:			
條文內容	**檢討說明**	**條文內容**	**檢討說明**
新建或增建建築物高度高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。但符合下列情形之－者，不在此限:		基地配置之各建築物，應合併檢討有效日照。但符合下列各項規定者，各建築物得個別檢討有效日照:	
一、基地配置單棟建築物，且其投影於北向面寬不超過十公尺。	本案基地配置二棟建築物，故免檢討。	一、各建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，如基地北向臨接道路者，其北向道路寬度得合併計算退縮距離。	本案退縮4m建築+民族六街8M合計=12m退縮距離。
二、建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過二十公尺。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角在十二點五度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。	本案自建築線退縮分別是7m>6m，投影於北向最大寬度不超過14.07m<20m。	二、建築物相鄰間最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在六公尺以上；或最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在三公尺以上。	本案AB建築物棟距距離640cm>600cm。
三、基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。	基地北側為第二種住宅區，故免檢討。	前二項檢討有效日照之建築物範圍，應包括不計入建築面積及建築物可產生日照陰影之部分。 基地境界線任一點之法線與正北向夾角在四十五度以下時，該境界線視為北向境界線。	本案經檢討符合規定。

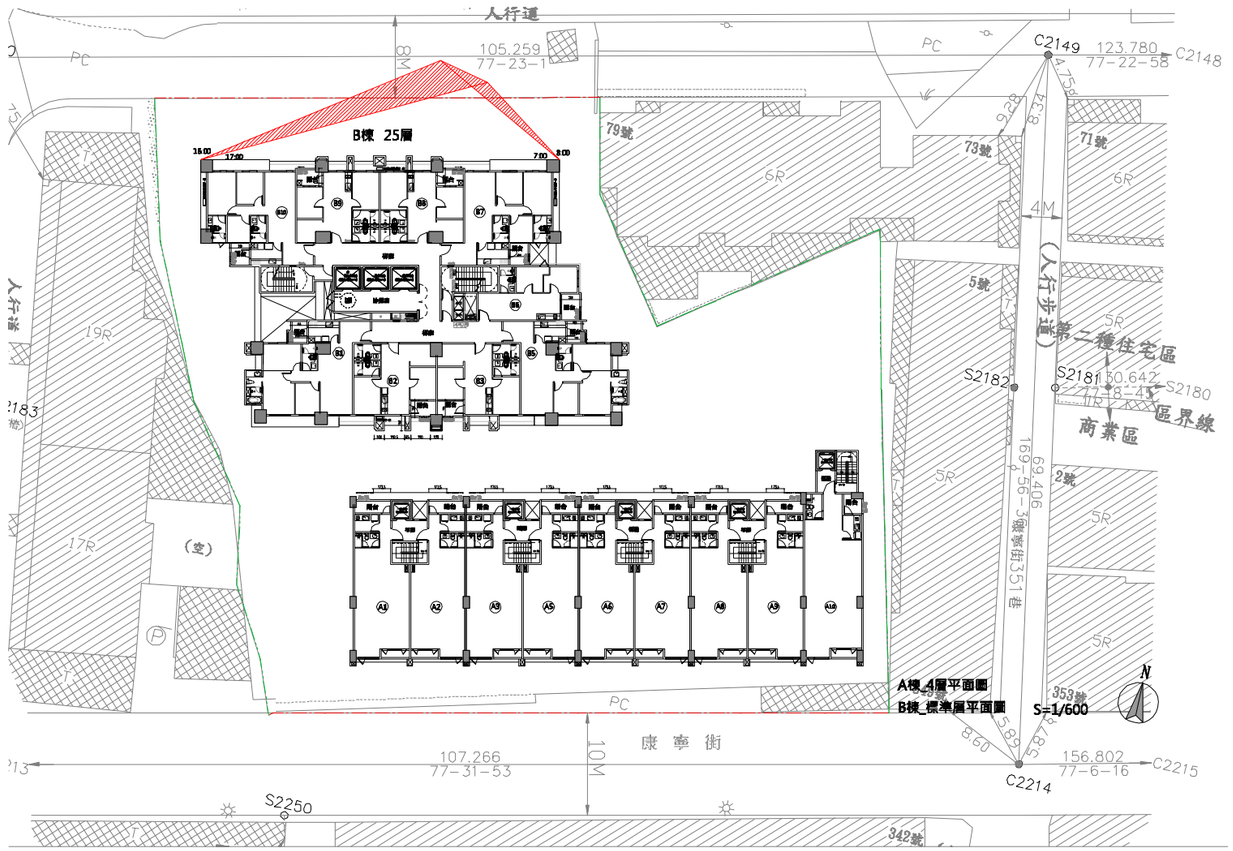


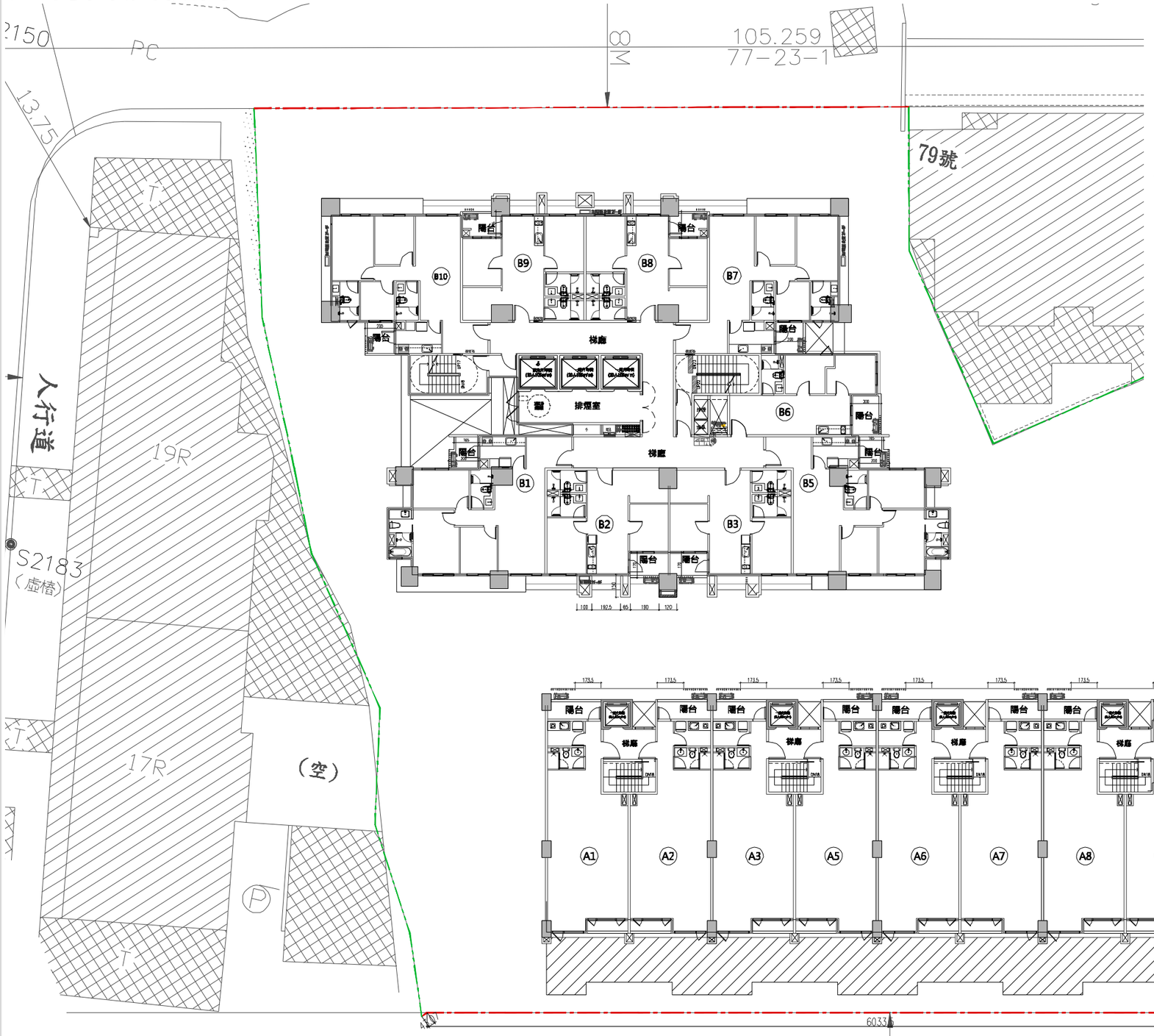
圖12-24日照陰影檢討圖

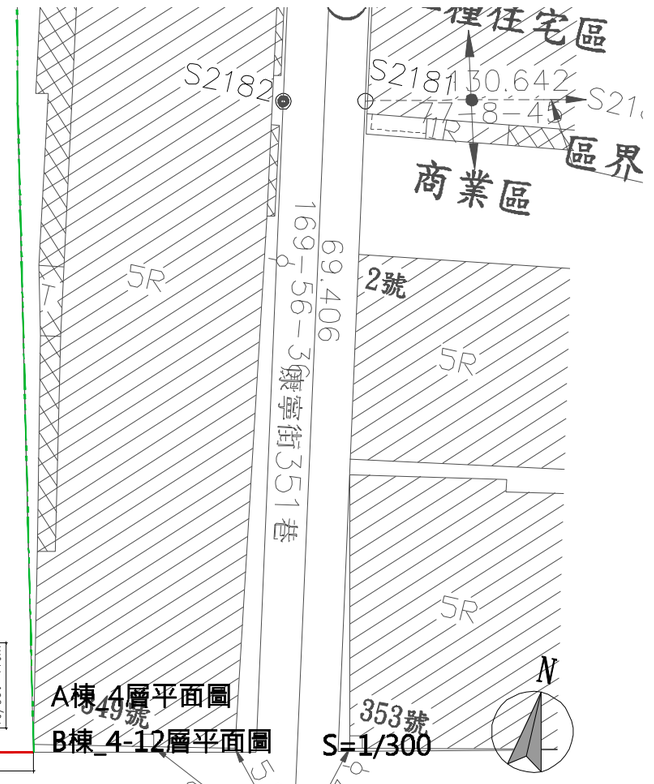
TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

建物高度檢討

建築技術規則第164條規定:
建築物以3.6比1之斜率，依垂直建築物方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界。陰影及高度計算如下:

As≦L*Sw/2
且H≦3.6(Sw+D)
1.本案A棟面臨道路寬10m康寧街，故投影以10m之康寧街為主。
2.本案建築物以3.6比1之斜率，依垂直建築物方向投影於面前道路之陰影無超過面前道路對側境界。
3.本案臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積為
0.43+60.335x10/2=302.11㎡
本案面前道路之陰影面積
=0㎡ < 302.11/2=151.05㎡ OK



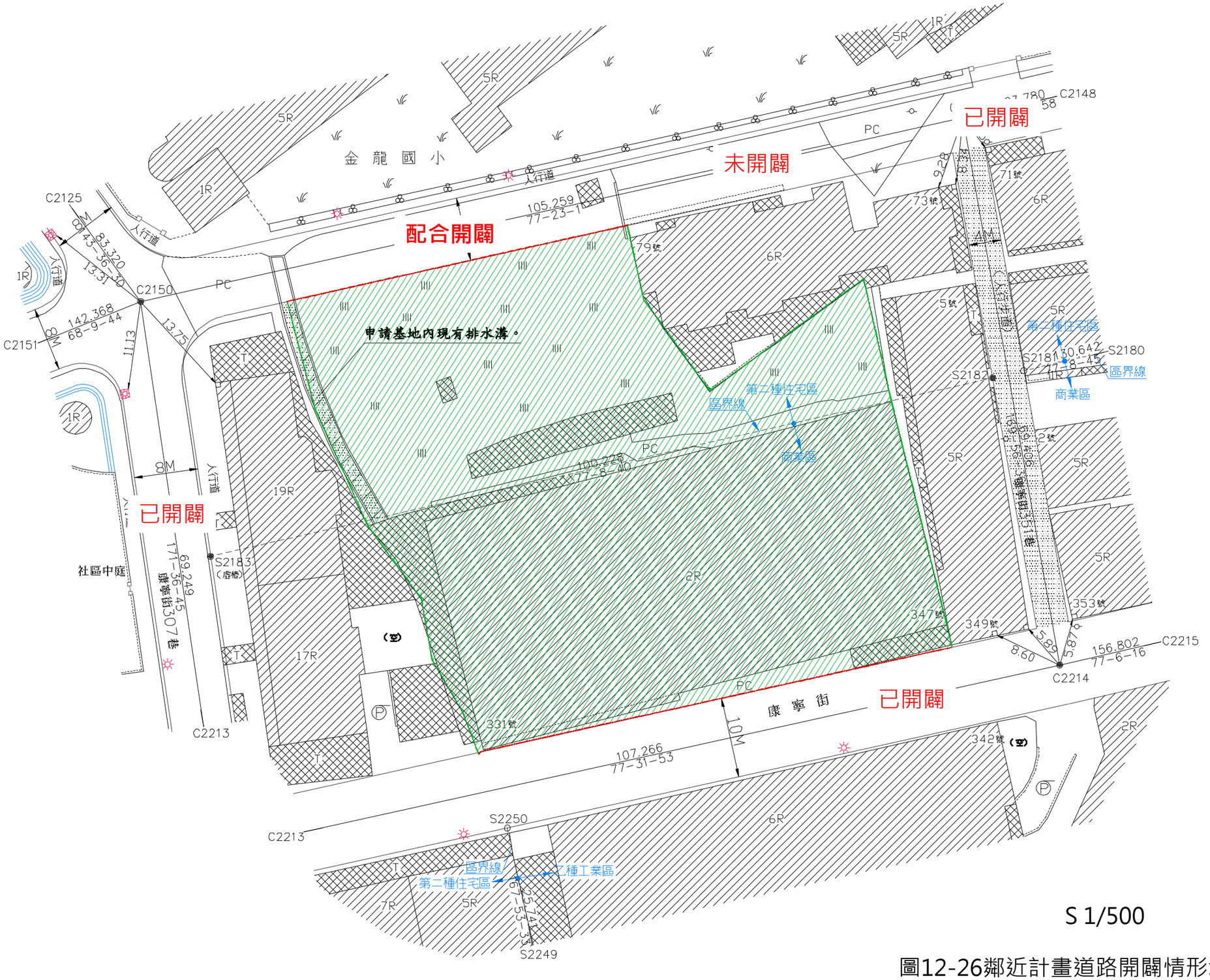


A棟_4層平面圖
B棟_4-12層平面圖
S=1/300

圖12-25建物高度檢討圖

TMA ARCHITECTS & ASSOCIATES 三門聯合建築師

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖



S 1/500

圖12-26鄰近計畫道路開闢情形示意圖

壹拾參、保存或維護計畫

更新單元內並無文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，故無此計畫。

壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

二、經費分擔原則

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業，依新北市政府 104 年 1 月 16 日新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，詳表 14-1。

表 14-1 更新事業實施所需費用項目表

可提列項目				提列標準
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。
		(二)營建費用（含公益設施樓地板面積）		1.營建費用＝總樓地板面積x營建單價。 2.營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。
		(三)工程管理費		依建築經理工程控管金額x服務費率核計。
		(四)空氣污染防制費		依空氣污染防制費收費辦法核計。
		(五)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十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	更新後戶數x75,000 元/戶。
			3.建築執照相關規費	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。 法定工程造價x0.1%。
			4.其他	依實際狀況認列。
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
			2.工程開闢費用	開闢單價： 1.計畫道路：不得超過 4,000 元/m^2 2.其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			2.公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
		(三)捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。
		三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		依事業計畫所審定金額為準。
		工程費用(A)合計：		
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。
		(三)土地鑑界費		更新前每筆地號 4,000 元。
		(四)鑽探費用		以每孔 75,000 元提列。
		(五)鄰房鑑定費用		1.依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2.依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。
	二、更新前土地及建物測量費用			依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	(1)補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 (2)補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
			2.非合法建築物	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
		(二)其他土地改良物		補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。
	六、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.每戶以 2 萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）。 2.若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。
	七、審查費用			依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。
	八、其他必要業務費			依實際狀況認列。
	權利變換費用(B)合計：			
參、貸款利息(C)				1.貸款利息＝(1)+(2) (1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 +都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G）〕x貸款年利率x貸款期間

可提列項目		提列標準
		(2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半) 2.有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)
		貸款利息(C)合計：
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： 更新後總價值×(1-共同負擔比例)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×營業稅稅率
	稅捐(D)合計：	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	更新單元內土地公告現值總值×2.5%
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事行政管理費用(E3)	(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)	(A+B+C+D+ F+G)×銷售管理費率
	五、風險管理費用(E5)	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率
	管理費用(E)合計：	
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

三、經費來源

本案經費來源為自有資金，不足部分實施者擬向銀行融資。

壹拾伍、分配與選配原則

本案選配原則說明如下：

（一）房屋選擇：更新前原臨康寧街店鋪所有權人，得優先選擇更新後臨康寧街原位次之店鋪及一般事務所，但須同時選配該原位次之一至四樓共四戶單元。

（二）車位選擇：一房屋至多得選配一車位。

（三）受配人選擇之房屋及車位權值，以不超過應分配價值 105%為限。

（四）如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。

（五）本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內公有土地為新北市汐止區北山段146、147及155地號等3筆土地，公有土地面積合計為88.60㎡，公有土地比例詳表5-3。所有權人為中華民國(管理者：財政部國有財產署及新北市汐止區金龍國民小學)，處理方式及更新後之分配使用原則說明如下：

依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

壹拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）拆除費用及面積

本案合法建築物拆除面積為 3,133.98 ㎡。拆除單價加強磚造為 900 元/㎡，拆除費用共計 2,820,582 元，地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第五十七條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

（二）拆遷通知

依都市更新條例第五十七條，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為之或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

依都市更新權利變換實施辦第二十四條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日，如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

二、合法建築物之補償與安置

（一）合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 9 棟合法建築物(10 筆建號)，拆遷補償費用委請估價事務所查估，本案採宏大不動產估價師聯合事務所所估之建物殘值計算，合法建物殘餘價值為 18,603,314 元。本案合法建築物拆除費用為 2,820,582 元應自拆遷補償費中扣回，故本案實際發放之拆遷補償費為 15,782,732 元。詳表 17-1。

（二）合法建築物拆遷安置費

本案更新期間將請各合法建築物住戶暫時自行覓屋安置，故依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」以租金補貼方式提列合法建築物拆遷安置費用。本案依宏大不動產估價師聯合事務所查估之租金行情提列，估算租金水準更新前一樓為 1,000 元/坪/月、二樓為 500 元/坪/月，安置面積以各戶原謄本登載面積為依據，租金補貼期間以建築物拆除至產權登記止，共計 47 個月。本案合法建築物拆遷安置費為 33,317,830 元，詳表 17-2。

（三）發放對象、時程及發放方式

本案合法建築物拆遷補償及安置費將依謄本登載之所有權人做為發放對象，拆遷補償費發放時程依都市更新權利變換實施辦法第二十五條規定於權利變換發布實施之日起十日內通知所有權人領取，並以一次性發放為原則；拆遷安置費部分，則以按月發放方式處理。

三、其他土地改良物之補償(本案無)

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(本案無)

表17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建號	建物門牌號碼	坐落地號	一層面積(㎡)	二層面積(㎡)	建物總面積(㎡)	建物總面積(坪)	層數	層次	屋齡	主要建材	所有權人	權利範圍	殘值(元)A	殘餘單價(元/坪)	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用B	發放拆遷補償費C=A-B
1	389	康寧街343號2樓	85		189.32	189.32	57.27	2	二層	48.4	加強磚造	陳O達	1/1	1,125,456	19,652	900	170,388	955,068
2	390	康寧街343號	85	171.80		189.32	57.27	2	一層、騎樓	48.4	加強磚造	陳O達	1/1	1,125,456	19,652	900	170,388	955,068
3	391	康寧街335號	86、156	159.39	174.51	349.02	105.58	2	一層、二層、騎樓	48.4	加強磚造	宋O定	1/1	2,074,830	19,652	900	314,118	1,760,712
4	392	康寧街333號	87	126.63	126.63	253.26	76.61	2	一層、二層	48.7	加強磚造	王O松	1/6	1,500,353	19,584	900	227,934	212,070
												王O秋	1/6					212,070
												王O春	1/6					212,070
												王○利	1/6					212,070
												王○良	1/6					212,070
												王○輝	1/6					212,070
5	393	康寧街331號	88、148、166	156.86	171.74	343.48	103.90	2	一層、二層、騎樓	48.4	加強磚造	宋○憲	1/2	2,041,896	19,653	900	309,132	866,382
												宋○宸	1/2					866,382
6	394	康寧街341號	89、159	174.51	198.33	390.36	118.08	2	一層、二層、騎樓	48.4	加強磚造	黃○憲	1/1	2,320,585	19,653	900	351,324	1,969,261
7	395	康寧街339號	90、158	174.51	198.33	390.36	118.08	2	一層、二層、騎樓	48.4	加強磚造	黃○華	1/3	2,320,585	19,653	900	351,324	656,420
												黃○華	1/3					656,420
												黃○華	1/3					656,420
8	396	康寧街347號	91	171.60	187.20	374.40	113.26	2	一層、二層、騎樓	48.7	加強磚造	汪○聰	1/5	2,210,304	19,515	900	336,960	374,669
												汪○益	1/5					374,669
												林○泉	1/5					374,669
												汪○合	1/5					374,669
												汪○玄	1/5					374,669
9	499	康寧街337號	137、157	149.27	163.43	326.86	98.88	2	一層、二層、騎樓	48.4	加強磚造	宋○	1/2	1,943,094	19,651	900	294,174	824,460
												黃○香	1/2					824,460
10	5729	康寧街345號	84	156.00	171.60	327.60	99.10	2	一層、二層	48.6	加強磚造	邱O樹	1/3	1,940,755	19,584	900	294,840	548,638
												邱O柱	1/3					548,638
												邱O超	3/12					411,479
												邱O茹	1/12					137,159
合計						3,133.98	948.03							18,603,314	19,623		2,820,582	15,782,732

表17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建號	建物門牌號碼	坐落地號	一層總面積(坪)	二層總面積(坪)	建物總面積(坪)	層數	所有權人	權利範圍	一層租金單價(元/坪)	二層租金單價(元/坪)	月數	租金(元)	每人拆遷安置費(元)
1	389	康寧街343號2樓	85		57.27	57.27	2	陳O達	1/1		500	47	1,345,845	1,345,845
2	390	康寧街343號	85	57.27		57.27	2	陳O達	1/1	1,000		47	2,691,690	2,691,690
3	391	康寧街335號	86、156	52.79	52.79	105.58	2	宋O定	1/1	1,000	500	47	3,721,695	3,721,695
4	392	康寧街333號	87	38.30	38.31	76.61	2	王O松	1/6	1,000	500	47	2,700,385	450,064
								王O秋	1/6					450,064
								王O春	1/6					450,064
								王○利	1/6					450,064
								王○良	1/6					450,064
								王○輝	1/6					450,064
5	393	康寧街331號	88、148、166	51.95	51.95	103.90	2	宋○憲	1/2	1,000	500	47	3,662,475	1,831,238

序號	建號	建物門牌號碼	坐落地號	一層總面積(坪)	二層總面積(坪)	建物總面積(坪)	層數	所有權人	權利範圍	一層租金單價(元/坪)	二層租金單價(元/坪)	月數	租金(元)	每人拆遷安置費(元)
								宋○宸	1/2					1,831,238
6	394	康寧街341號	89、159	58.09	59.99	118.08	2	黃○憲	1/1	1,000	500	47	4,139,995	4,139,995
7	395	康寧街339號	90、158	58.09	59.99	118.08	2	黃○華	1/3	1,000	500	47	4,139,995	1,379,998
								黃○華	1/3					1,379,998
								黃○華	1/3					1,379,998
8	396	康寧街347號	91	56.63	56.63	113.26	2	汪○聰	1/5	1,000	500	47	3,992,415	798,483
								汪○益	1/5					798,483
								林○泉	1/5					798,483
								汪○合	1/5					798,483
								汪○玄	1/5					798,483
9	499	康寧街337號	137、157	49.44	49.44	98.88	2	宋○	1/2	1,000	500	47	3,485,520	1,742,760
								黃○香	1/2					1,742,760
10	5729	康寧街345號	84	47.19	51.91	99.10	2	邱O樹	1/3	1,000	500	47	3,437,815	1,145,938
								邱O柱	1/3					1,145,938
								邱O超	3/12					859,454
								邱O茹	1/12					286,486
合計				469.75	478.28	948.03							33,317,830	33,317,830

壹拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依新北市政府110年9月8日新北府城更字第1104659689號令修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為2,457,467,446元，詳表18-1。

（一）土地成本

本案依宏大不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為1,120,079,153元。

表18-1 更新總成本估算表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用		—	式	—	—	0	元	此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用，本案無。
		(二)建築設計費用		1	式	—	—	36,074,687	元	依建築師酬金標準中級提列。
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		31,928.96	㎡	51,139	—	1,632,802,179	元	依營建工程標準單價計算提列。
		(四)工程管理費		—	式	—	元	0	元	本案無。
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程	3,133.98	㎡	0.56	元/㎡	1,755	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.56元/㎡。
			2.興建工程	1,626.04	㎡	2.47	元/㎡/月	140,571	元	更新後建築面積×2.47元/㎡/月×35個月。
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	3,612,299	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	248	戶	75,000	元/戶	18,600,000	元	每戶費用75,000元計算。
			3.建照執照相關規費	512,459,808	元	0.10	%	512,460	元	以法定工程造價0.1%計算。
			4.其他	—	式	—	—	0	元	本案暫無估算。
		重建費用小計:						1,691,743,951	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			2.工程開闢費用	339.08	㎡	4,000	元/㎡	1,356,320	元	開闢單價以4,000元/㎡計算。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	29,533,868	元	依公告現值計算。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		(四)公益設施折繳代金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計:						30,890,188	元	
	工程費用（A）合計							1,722,634,139	元	
貳、依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）	(一)綠建築管理維護費用			1	式	—	—	1,806,150	元	以公寓大廈基金50%計算提列。
	(二)智慧建築管理維護費用			1	式	—	—	1,806,150	元	以公寓大廈基金50%計算提列。
	(三)無障礙環境設計管理維護費用			1	式	—	—	0	元	本案無。
	(四)耐震設計管理維護費用			1	式	—	—	0	元	本案無。
	(五)人行步道管理維護基金			1	式	—	—	2,089,400	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。
	(六)公益設施管理維護費用			1	式	—	—	0	元	本案無。
	依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計							5,701,700	元	
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	—	—	5,880,000	元	依合約金額提列。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	—	—	4,250,000	元	依合約金額提列。
		(三)土地鑑界費		26	筆	4,000	元/筆	104,000	元	以更新前土地每筆4,000元提列。

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	(四)鑽探費用		6	孔	75,000	元/孔	450,000	元	以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。
	(五)鄰房鑑定費用		623	戶	—	—	2,822,800	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元	本案無。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 1.合法建築物	—	式	—	—	18,603,314	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
		(一)建築改良物 2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(二)其他土地改良物	—	式	—	—	0	元	本案無。
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	—	—	33,317,830	元	依估價師查估租金行情計算提列。
	六、地籍整理費用		248	戶	20,000	元/戶	4,960,000	元	以每戶20,000元提列之。
	七、審查費用		—	式	—	—	99,000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費		1	式	—	—	0	元	本案無。
	權利變換費用（C）合計						70,486,944	元	
肆、貸款利息（D）			—	式	—	—	74,112,901	元	貸款利息＝(1)＋(2) (1)（合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋G＋H)×貸款年利率×貸款期間 (2)（工程費用A-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用C-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政111年8月16日公告一年定存利率，500萬元（含）以上為0.335%。五大銀行平均基準利息以中央銀行111年8月16日公告五大銀行平均基準利率2.718%。
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1,650,409,207	元	0.10	%	1,650,409	元	(建築設計費用＋營建費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用＋地籍整理費用扣除行政規費＋容積移轉費用)×0.1%
	二、營業稅		1	式	5	%	49,792,555	元	土地所有權人分配房屋之營業稅。 (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%
	稅捐（E）合計						51,442,964	元	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費（F1）		—	—	—	—	0	元	本案無。
	二、信託費用（F2）	1.土地信託	8,000,000	元	50	%	4,000,000	元	依合約/報價單金額提列。
		2.資金信託	1	式	—	—	0	元	依合約/報價單金額提列。
	三、人事行政管理費用（F3）		1,793,121,083	元	5	%	89,656,054	元	（A+C+G）×5%。
	四、銷售管理費（F4）		2,324,856,514	元	6.00	%	139,491,391	元	實施者實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率
	五、風險管理費（F5）		2,000,735,744	元	13	%	260,095,647	元	（A+C+D+F1+F2+F3+G+H）×13%。
	管理費用（F）合計:						493,243,092	元	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元	本案無。
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	39,845,706	元	本案申請14%之容積移轉，市值暫以公告現值83%估算，未來依合約金額為準。
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計:			—	—	—	—	2,457,467,446	元	

（二）更新事業實施經費

1、工程費用

（1）拆除費用

此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用，本案無提列。

（2）建築設計費

建築設計費依新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師酬金標準表中級計算金額為36,074,687元，詳表18-2。

表18-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價：31,928.96㎡×16,050元/㎡=512,459,808元			
費率級距	採用費率	金額計算	
0萬~300萬	8.00%	3,000,000×8.00%＝	240,000
300萬~1,500萬	7.50%	12,000,000×7.50%＝	900,000
1,500萬~6,000萬	7.25%	45,000,000×7.25%＝	3,262,500
6,000萬以上	7.00%	452,459,808×7.00%＝	31,672,187
		合計	36,074,687

（3）營建費用

本案營建費用之編列依110年9月8日新北市政府新北府城更字第1104659689號令修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃二棟鋼筋混凝土造之建築物，A棟為地上4層、B棟為地上25層，地下共同開挖4層，相關要點摘錄如下：

A.地上樓層高度加成：樓層標準高度3.2m（不含3.2m），每增加0.1m該層加計造價1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以3.2m為基準高度，如供商業使用者以3.6m為基準高度。

B.地下超建加成：地上7層至15層建築物其地下樓層超過3層者、地上16層以上建築物其地下層數超過4層者，超建第一層部分，該層加計造價30%、超建第二層部分，該層加計造價40%、超建第三層部分，該層加計造價50%。

C.本案加計111年8月之行政院臺灣地區營造工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

指數增減率

＝【（111/8指數÷109/8指數）－1】×100%

＝【（130.63÷109.48）－1】×100%

＝19.32%

指數增減率之絕對值-2.5%

＝19.32%-2.5%

＝16.82%

修正後單價＝標準單價×(1+地上樓層高度/地下超建加成)

物調金額＝修正後單價×16.82%

調整後單價＝修正後單價+物調金額

D.標準單價計算：

規劃A棟地上4層、B棟地上25層，地下共同開挖4層，構造為鋼筋混凝土造。A棟樓地板面積4,478.63㎡(約為1,354.79坪)，營建工程標準單價為113,900元/坪(即34,455元/㎡)；B棟樓地板面積27,450.33㎡(約為8,303.72坪)，營建工程標準單價為141,700元/坪(即42,864元/㎡)。

E.特殊費用：本案另加計地改費用14,120,000元、扶壁及地中壁費用25,800,000元、制震費用8,000,000元，合計共47,920,000元。

F.本案總營建費用金額為1,632,802,179元，平均營造工程單價為51,139元/㎡(約為169,055元/坪)（詳表18-3）。

表18-3 營建工程標準單價計算表

棟別	樓層數	樓高（M）	樓地板面積（㎡）	規定單價（元/㎡）	地上樓層高度/地下超建加成	加成金額（元）	加成後單價（元/㎡）	物調金額（元）	調整後單價（元/㎡）	金額（元）
B棟	RF3	3.00	121.44	42,864	0.00%	0	42,864	7,200	50,064	6,079,772
	RF2	3.00	121.44	42,864	0.00%	0	42,864	7,200	50,064	6,079,772
	RF1	3.00	121.44	42,864	0.00%	0	42,864	7,200	50,064	6,079,772
	25F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	24F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	23F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	22F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	21F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	20F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	19F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	18F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	17F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	16F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	15F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	14F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	13F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	12F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	11F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	10F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	9F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	8F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	7F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	6F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	5F	3.40	724.86	42,864	2.00%	900	43,764	7,400	51,164	37,086,737
	4F	3.60	724.86	42,864	4.00%	1,700	44,564	7,500	52,064	37,739,111
	3F	3.60	724.86	42,864	4.00%	1,700	44,564	7,500	52,064	37,739,111
	2F	3.60	576.36	42,864	4.00%	1,700	44,564	7,500	52,064	30,007,607

棟別	樓層數	樓高（M）	樓地板面積（㎡）	規定單價（元/㎡）	地上樓層高度/地下超建加成	加成金額（元）	加成後單價（元/㎡）	物調金額（元）	調整後單價（元/㎡）	金額（元）
	1F	4.20	849.75	42,864	10.00%	4,300	47,164	7,900	55,064	46,790,634
	B1F	4.50	2,247.03	42,864	0.00%	0	42,864	7,200	50,064	112,495,310
	B2F	3.20	2,247.03	42,864	0.00%	0	42,864	7,200	50,064	112,495,310
	B3F	3.20	2,247.03	42,864	0.00%	0	42,864	7,200	50,064	112,495,310
	B4F	3.20	2,247.03	42,864	0.00%	0	42,864	7,200	50,064	112,495,310
	小計		27,450.33							1,399,318,496
A棟	RF2			34,455	0.00%	0	34,455	5,800	40,255	0
	RF1	3.00	93.11	34,455	0.00%	0	34,455	5,800	40,255	3,748,143
	4F	3.60	710.26	34,455	4.00%	1,400	35,855	6,000	41,855	29,727,932
	3F	3.60	710.26	34,455	4.00%	1,400	35,855	6,000	41,855	29,727,932
	2F	3.60	750.90	34,455	4.00%	1,400	35,855	6,000	41,855	31,428,920
	1F	4.20	750.90	34,455	6.00%	2,100	36,555	6,100	42,655	32,029,640
	B1F		365.80	34,455	0.00%	0	34,455	5,800	40,255	14,725,279
	B2F		365.80	34,455	0.00%	0	34,455	5,800	40,255	14,725,279
	B3F		365.80	34,455	0.00%	0	34,455	5,800	40,255	14,725,279
	B4F		365.80	34,455	0.00%	0	34,455	5,800	40,255	14,725,279
	小計		4,478.63							185,563,683
特殊費用(地改)										14,120,000
特殊費用（扶壁+地中壁）										25,800,000
特殊費用(制震)										8,000,000
合計			31,928.96							1,632,802,179
單價			1,632,802,179	／	31,928.96		＝		51,139	元/㎡
							＝		169,055	元/坪

（4）工程管理費：本案無。

（5）空氣污防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積3,133.98㎡、費率以0.56元/㎡及工期1個月計算。

拆除工程空氣污防制費

＝拆除總樓地板面積x費率x工期

＝3,133.98㎡x0.56元/㎡x1個月

＝1,755元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積1,626.04㎡，費率以2.47元/㎡，工期35個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

＝建築面積x費率x工期

＝1,626.04㎡x2.47元/㎡x35個月

＝140,571元

空氣污染防制費

＝拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費

＝1,755元＋140,571元

＝142,326元

（6）其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為2%，一千萬元至一億元部份其費率為1.5%，一億元至十億元部分，其費率為0.5%，十億元以上，其費率為0.3%。本案法定工程造價為512,459,808元，公寓大廈公共基金提列金額為3,612,299元，詳表18-4所示。

表18-4 公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價：31,928.96㎡x16,050元/㎡=512,459,808元			
費率級距	採用費率	金額計算（元）	
0萬~1,000萬	2.00%	10,000,000x2.00%＝	200,000
1,000萬~10,000萬	1.50%	90,000,000x1.50%＝	1,350,000
10,000萬~100,000萬	0.50%	412,459,808x0.50%＝	2,062,299
100,000萬以上	0.30%	-x0.30%＝	-
		合計	3,612,299

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數248戶，依「新北市都市更新審議原則」以75,000元/戶計算，本項費用為248戶x75,000元/戶＝18,600,000元。

C.建造執照相關規費

建造執照相關規費以法定工程造價0.1%計算，本工程預估法定造價為512,459,808元，規費為512,459,808元x0.1%＝512,460元。

（7）公共及公益設施

A.工程開闢費用：本案擬協助開闢北側108地號之道路用地，土地面積為339.08㎡，工程開闢費用為339.08㎡x4,000元/㎡＝1,356,320元。

B.公共設施用地捐贈本市土地成本：本案擬協助開闢北側108地號之道路用地，土地面積為339.08㎡，111年公告現值為339.08㎡x87,100元/㎡＝29,533,868元。

2、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

（1）綠建築管理維護費：本案綠建築管理維護費用以公寓大廈管理基金50%計算為3,612,299元x50%＝1,806,150元。

（2）智慧建築管理維護費：本案智慧建築管理維護費用以公寓大廈管理基金50%計算為3,612,299元x50%＝1,806,150元。

（3）人行步道管理維護基金

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金。

公共開放空間管理維護基金

＝都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積x5,000 元

＝417.88 ㎡x5,000 元

＝2,089,400 元

3、權利變換費用

（1）調查費

A.都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案都市更新規劃費用依合約為 5,880,000 元(詳附錄八)，未高於新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準 10,021,136 元，符合規定。

表 18-5 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算表

項目		認列標準
事業概要	都市更新事業概要	P1=0(本案無)
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=300 萬元+[2,000 ㎡x0.1 萬元+(3,526.42 ㎡-2,000 ㎡)x0.08 萬元]+[20 人x6 萬元+(25 人-20 人)x4 萬元] =300 萬元+322.1136 萬元+140 萬元 =762.1136 萬元
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=150 萬元
額外項目	涉及都市設計審議或容積移轉者	30 萬元
	更新可行性評估	60 萬元
合計(P1+P2+P3+額外項目)		**10,021,136 元**

B.不動產估價費用（含技師簽證）

本案不動產估價費用依合約為 4,250,000 元(詳附錄八)，未高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準 5,537,400 元，符合規定。

三家不動產估價費（含技師簽證費）

＝(40 萬元＋36 筆x0.45 萬元＋248 筆x0.45 萬元)x3 家

＝1,678,000 元x3 家

＝5,034,000 元

選定費用

＝1,678,000 元x0.3

＝503,400 元

不動產估價費用（含技師簽證費）

＝5,034,000 元＋503,400 元

＝5,537,400 元

C.土地鑑界費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 26 筆土地x4,000 元＝104,000 元。

D.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，土地面積每 600 ㎡鑽探一孔，每孔 7.5 萬元估算，以本案土地面積核算 3,526.42 ㎡÷600 ㎡=5.88，本案須鑽 6 孔，鑽探費用為 6 孔x75,000 元=450,000 元。

E.鄰房鑑定費用

依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。本案開挖深度為 16.4 公尺，故鑑定範圍為 16.4x4 公尺=65.6 公尺，於此半徑範圍之街廓內建物均屬鄰房鑑定範圍，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 623 戶，依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算 3,600 元x623 戶＋580,000 元=2,822,800 元。(鄰房門牌詳附錄七)

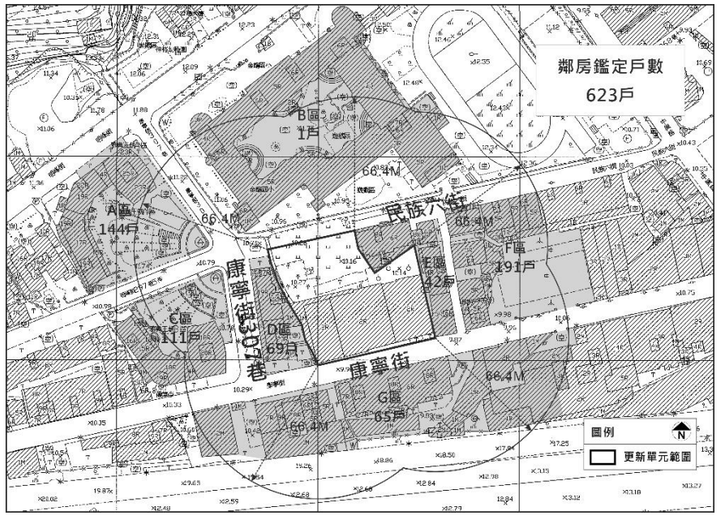


圖 18-1 鄰房鑑定範圍圖

（2）更新前土地及建物測量費用：本案無。

(3)土地改良物拆遷補償費用

A.建築改良物

(A)合法建築物

本案合法建築物依宏大不動產估價師聯合事務所估算建物殘餘價值核計拆遷補償費，合法建物殘餘價值為18,603,314元。

(B)非合法建築物：本案無。

B.其他土地改良物：本案無。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

本案更新期間將請各合法建築物住戶暫時自行覓屋安置，故依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」以租金補貼方式提列合法建築物拆遷安置費用。本案依宏大不動產估價師聯合事務所查估之租金行情提列，估算租金水準更新前一樓為1,000元/坪/月、二樓為500元/坪/月，安置面積以各戶原謄本登載面積為依據，安置期間以47個月計算，本案合法建築物拆遷安置費為33,317,830元。

(6)地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本案更新後共規劃248戶，每戶以20,000元計，共計4,960,000元。

(7)都市更新審查費用

本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，人數25人，依新北市都市更新案件審查收費標準提列99,000元。

(8)其他必要業務費：本案無。

4、貸款利息

貸款年利率：

=[三成自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率111年8月公告500萬元(含)以上為0.335%]+[七成融資比例x五大銀行平均基準利率111年8月公告利率為2.718%]

=(30%x0.335%)+(70%x2.718%)

=2.003%

貸款期間:以施工期間加12個月計算。施工期間為開挖地下一層以4個月計，每多開挖一層增加2個月;地上層每層以1個月計。本案施工期間為35個月，貸款期間共計47個月(約3.92年)。

貸款利息=(1)+(2)。

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

=(18,603,314元+0元+0元+39,845,706元)x2.003%x3.92年

=4,589,277元

(2)[(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(C)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款利率x貸款期間x0.5(折半)

=(1,722,634,139元-3,612,299元+70,486,944元-18,603,314元)x2.003%x3.92年x0.5

=69,523,624元

貸款利息總計

=(1)+(2)

=4,589,277元+69,523,624元

=74,112,901元

5、稅捐

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

(1)印花稅

依(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)x0.1%計算。

=(36,074,687元+1,632,802,179元/1.05+450,000元+2,822,800元+1,356,320元+5,880,000元/1.05+4,250,000元+0元+4,960,000元+39,845,706元)x0.1%

=(36,074,687元+1,555,049,694元+450,000元+2,822,800元+1,356,320元+5,600,000元+4,250,000元+0元+4,960,000元+39,845,706元)x0.1%

=1,650,409,207元x0.1%

=1,650,409元

(2)營業稅

依(更新後總價值-共同負擔)x(不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔/更新後總價值)x5%計算。

營業稅

=(更新後總價值-共同負擔)x(不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔/更新後總價值)x5%

＝(4,229,444,499 元-2,457,467,446 元)×[(2,457,467,446 元-49,792,555 元-1,356,320 元-29,533,868 元)/4,229,444,499 元]×5%

＝1,771,977,053 元×(2,376,784,703 元/4,229,444,499 元)×5%

＝1,771,977,053 元×56.20%×5%

＝49,792,555 元

稅捐總計

＝印花稅＋營業稅

＝1,650,409 元＋49,792,555 元

＝51,442,964 元

6、管理費用

本案之管理費用依 110 年 9 月 8 日新北市政府新北府城更字第 1104659689 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

（1）行政作業費：本案無。

（2）信託費用：本案將辦理土地信託，土地信託部分以信託費用 50%計列。本案信託費用為 8,000,000 元，故提列 8,000,000 元×50%＝4,000,000 元，其費用未包含國有土地。

（3）人事行政管理費用

＝(A+C+G)×人事行政管理費率

＝[工程費用（A）+權利變換費用（C）＋都市計畫變更負擔費用（G）]×5%

＝〔1,722,634,139 元＋70,486,944 元＋0 元〕×5%

＝1,793,121,083 元×5%

＝89,656,054 元

表 18-6 人事行政管理費率表

產權級別（筆）／基地面積(㎡)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%
2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%
本案檢討： 1.產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2=(10 戶+25 人)/2=17.5 筆 2.基地面積：3,526.42 ㎡			

（4）銷售管理費

實施者實際獲配之單元及車位總價值(詳權變計畫表 16-2)

＝2,324,856,514 元×6%

＝139,491,391 元

表 18-7 銷售管理費計算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）			
25 億以下	6.00%	2,324,856,514	×6.00%	＝	139,491,391
超過 25 億~50 億部分	5.50%	-	×5.50%	＝	-
超過 50 億	5.00%	-	×5.00%	＝	-
合計					139,491,391

（5）風險管理費

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

＝〔1,722,634,139 元＋70,486,944 元＋74,112,901 元＋0 元＋4,000,000 元＋89,656,054 元＋0 元＋39,845,706 元〕×13%

＝2,000,735,744 元×13%

＝260,095,647 元

表 18-8 風險管理費率表

產權級別（筆）／總樓地板面積(坪)	未滿 30 筆	30~100 筆	超過 100 筆
2,500 以下	12%	12.5%	13%
2,500 至 7,500	12.5%	13%	13.5%
7,500 以上	13%	13.5%	14%
本案檢討： 1.產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2=(10 戶+25 人)/2=17.5 筆 2.總樓地板面積：9,658.51 坪			

7、容積移轉費用：本案申請 14%之容積移轉，市值暫以公告現值 83%估算，未來依合約金額為準。

容積移轉費用

＝公告現值總額×83%×14%

＝342,906,253 元×83%×14%

＝39,845,706 元

表 18-9 公告現值計算表

編號	地號	面積（㎡）	111.1 公告現值(元/㎡)	111.1 公告現值總額(元)
1	84	207.18	105,000	21,753,900
2	85	225.00	105,000	23,625,000
3	86	182.63	105,000	19,176,150
4	87	171.22	105,000	17,978,100
5	88	132.06	105,000	13,866,300
6	89	230.57	105,000	24,209,850

編號	地號	面積（㎡）	111.1 公告現值(元/㎡)	111.1 公告現值總額(元)
7	90	202.03	105,000	21,213,150
8	91	199.63	105,000	20,961,150
9	109	1,475.82	87,100	128,543,922
10	110	48.80	105,000	5,124,000
11	137	178.05	105,000	18,695,250
12	146	53.11	87,100	4,625,881
13	147	27.20	105,000	2,856,000
14	148	22.70	105,000	2,383,500
15	155	8.29	105,000	870,450
16	156	6.44	105,000	676,200
17	157	5.12	105,000	537,600
18	158	8.54	105,000	896,700
19	159	4.19	105,000	439,950
20	163	10.41	105,000	1,093,050
21	165	41.54	105,000	4,361,700
22	166	41.92	105,000	4,401,600
23	167	13.28	105,000	1,394,400
24	168	6.00	105,000	630,000
25	169	17.31	105,000	1,817,550
26	171	7.38	105,000	774,900
合計		3,526.42	97,239	342,906,253

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 8,137.54 坪及車位 236 輛，預計銷售總收入金額約為 4,229,444,499 元，詳表 18-10。

表 18-10 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/位）	總銷金額(元)
A 棟 1 樓店面	332.35	坪	902,204	299,847,510
A 棟 2-4 樓店面	976.49	坪	448,222	437,684,160
住宅	6,828.70	坪	449,238	3,067,712,829
汽車位	236	輛	1,797,458	424,200,000
			銷售總收入金額小計	4,229,444,499
註：實際更新後總價值以權利變換計畫書為準				

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

（一）整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 1,120,079,153 元，投資時程預計約 4.92 年（自事業計畫暨權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

＝（更新後所有權人可分配價值－更新前土地價值）÷更新前土地價值÷投資時程

＝（1,771,977,053 元－1,120,079,153 元）÷1,120,079,153 元 ÷4.92 年

＝651,897,900 元 ÷ 1,120,079,153 元 ÷ 4.92 年

＝11.83%

（二）實施者部份

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

實施者損益

＝更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用(不含風險管理費)

＝2,457,467,446 元－2,197,371,799 元

＝260,095,647 元

（三）土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 3,526.42 ㎡，更新前土地價值為 1,120,079,153 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 1,771,977,053 元。

更新後可分配土地價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝4,229,444,499 元－2,457,467,446 元

＝1,771,977,053 元

土地所有權人損益

＝更新後可分配土地價值－更新前土地價值

＝1,771,977,053 元－1,120,079,153 元

＝651,897,900 元

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\% = \frac{2,457,467,446 \text{ 元}}{4,229,444,499 \text{ 元}} \times 100\% = 58.10\%$$

四、現金流量分析說明

（一）分期：本案分為準備期(第1-6月)、施工期(第7-43月)及交屋期(第44-59月)三部分。

（二）現金流出：每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號5至28欄位)。

（三）現金流入：本案分為自有資金及融資貸款，本案融資資金以營建費用七成計算為1,142,961,523元，每期不足部分以自有資金支付，實施者須自備資金835,140,000元，於交屋期(第44-59月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值2,457,467,446元足以償還融資本金。

（四）總結：每期息前淨現金流量及息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

表18-11 現金流量表

序號	項目/年	第1-6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40-43月	第44-47月	第48-51月	52-55月	第56-59月	合計
	期程	準備期	施工期												交屋期間				-
	現金流入																		-
1	自有資金	191,700,000	95,800,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	44,300,000	59,100,000	11,130,000	6,100,000	28,310,000		835,140,000
2	融資貸款		92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	92,672,556	123,563,407					1,142,961,523
3	折價抵付共同負擔房地價值																	2,457,467,446	2,457,467,446
	股東墊款																		-
4	**現金流入合計（序號1至序號3加總）**	**191,700,000**	**188,472,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**136,972,556**	**182,663,407**	**11,130,000**	**6,100,000**	**28,310,000**	**2,457,467,446**	**4,435,568,969**
	現金流出																		-
5	建築設計費	36,074,687																	36,074,687
6	營建費用		132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	132,389,366	176,519,153					1,632,802,179
7	空氣污染防治費		71,163												71,163				142,326
8	公寓大廈管理基金																3,612,299		3,612,299
9	外接水、電、瓦斯管線工程費																18,600,000		18,600,000
10	建築相關規費	512,460																	512,460
11	公共設施開闢費用	1,356,320																	1,356,320
12	公共設施用地捐贈本市土地成本	29,533,868																	29,533,868
13	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	5,701,700																	5,701,700
14	更新規劃費	5,880,000																	5,880,000
15	不動產估價費用	4,250,000																	4,250,000
16	土地複丈費	104,000																	104,000
17	鑽探費用	450,000																	450,000
18	鄰房鑑定與鄰房保固費	2,822,800																	2,822,800
19	合法建築物拆遷補償費	18,603,314			-														18,603,314
20	合法建築物拆遷安置費	33,317,830																	33,317,830
21	地籍整理費用														4,960,000				4,960,000
22	審查費用	99,000																	99,000
23	交通影響評估	-																	-
24	稅捐		51,442,964																51,442,964
25	信託費用	4,000,000																	4,000,000
26	人事行政管理費用	9,117,565	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	4,558,782	6,078,377	6,078,377	6,078,377	6,078,377	6,078,379	89,656,054
27	銷售管理費																	139,491,391	139,491,391
28	容積移轉費用	39,845,706																	39,845,706
29	融資貸款利息費用	-	1,281	2,562	3,842	5,123	6,404	7,685	8,965	10,246	11,527	12,808	14,088	21,061	17,077	17,077	17,077	17,077	173,900
30	融資本金償還																	1,142,961,523	1,142,961,523
31	**現金流出合計**	**191,669,250**	**188,463,556**	**136,950,710**	**136,951,990**	**136,953,271**	**136,954,552**	**136,955,833**	**136,957,113**	**136,958,394**	**136,959,675**	**136,960,956**	**136,962,236**	**182,618,591**	**11,126,617**	**6,095,454**	**28,307,753**	**145,586,847**	**2,123,432,798**
32	**息後淨現金累計**	**30,750**	**9,000**	**21,846**	**20,566**	**19,285**	**18,004**	**16,723**	**15,443**	**14,162**	**12,881**	**11,600**	**10,320**	**44,816**	**3,383**	**4,546**	**2,247**	**2,311,880,599**	

註：本案更新總成本估算表所載貸款利息係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之計算結果，本表所載融資貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故二者計算結果不同，本案以更新總成本估算表所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

壹拾玖、實施風險控管方案

本案信託財產為私有土地及其地上合法建物與辦理本更新事業之資金。實施者將於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起 60 日內，與本案私有土地所有權人與信託銀行簽訂信託契約。目前預定信託銀行為第一商業銀行股份有限公司，受託之內容包括專款專用，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬，詳附錄九信託契約(草約)。

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

（一）停車空間

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

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

3、本案地下一層共設置260輛機車停車位及2部無障礙停車位，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，惟不得銷售移轉、不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。

（二）人行步道管理維護事項

1、本大樓退縮留設之人行步道面積共417.88㎡，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

2、實施者(建商)另提撥管理維護費用2,089,400元(417.88㎡×5,000元+0㎡×1,625元)(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

（三）綠建築管理維護事項

1、本建築針對『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『CO2減量指標』、『廢棄物減量指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2、綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

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

4、綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

5、為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用1,806,150元(3,612,299元x50%＝1,806,150元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

6、綠建築標章期限：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。

7、綠建築設施保固：本棟建築物之各項綠建築設施，保固期間為15年，綠化植栽部分保活期間為1年。

（四）智慧建築管理維護事項

1、本建築針對『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、『節能管理指標』、『健康舒適指標』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2、智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

3、智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

4、智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

5、為維護智慧建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用1,806,150元(3,612,299元x50%＝1,806,150元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於智慧建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

6、智慧建築標章期限：本基地於智慧建築標章或候選智慧建築證書期限屆滿而失效時，得依智慧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。

7、智慧建築設施保固：本棟建築物之各項智慧建築設施，保固期間為15年。

二、保固事項

自保固標的點交完成之日起，由實施者負責建物之保固，保固期計算方式如下：

（一）建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂,保固期間為1　年。

（二）更新後之綠化植栽部分保活時間為1年。

（三）建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為2年。

（四）建物構造體或為此等工作之重大修繕者,保固期間為15年。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案之更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地主、整體環境及政府應有極大效益，詳計畫效益評估說明表。

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	促進街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	地標性建物
地主及民眾	社區品質	老舊建物	店鋪 9 戶、一般事務所 27 戶、住宅 212 戶
	都市防災	無助益	留設 4 公尺以上人行步道空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

二、實施後實質效益評估

（一）地主之效益

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

2、配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，朔造社區意象。

3、符合綠建築及智慧建築設計，促進基地及周邊環境品質之改善。

（二）整體環境及鄰近地區之效益

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

（三）政府之效益

1、配合政府都市更新政策，改善地區實質居住環境，為地區性更新指標案。

2、提高土地效益，落實都市更新事業及老舊社區再造，以增加政府地方稅收。

3、以都市更新方式對土地做最有效益處分，並妥善處理違章建築，做為老舊社區再發展之代表案例。

貳拾貳、實施進度

本案預定於 113 年 12 月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、114 年 6 月至 117 年 4 月為工程施工期間，118 年 10 月完成更新成果備查，詳表 22-1。

表 22-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	113	114	114	114	114	114	114		117	117	117	117	117	117	117	117	117	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
		月	12	1	2	3	4	5	6		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		月數	1	2	3	4	5	6	7		41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
1	事權計畫核定公告		◎																										
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																											◎	◎

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁網址

本案已設置更新專屬網站，提供目前更新事業各階段相關資訊，網址如下：https://www.fds-archi.com/urban-2/#1640142526774-d8af68f8-0ad5。

二、國有地處理方式

查本案更新單元內涉本署經管同段 147、155 地號等 2 筆國有土地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

附錄一、 實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

共 5 頁第 1 頁

變更時請打V

變更預查編號
公司統一編號 54307225
公司聯絡電話 27069988
僑外投資事業 □是 V否　公開發行 □是 V否
陸資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數＿＿人
複數表決權特別股 □有 V無
對於特定事項具否決權特別股 □有 V無
特別股股東被選爲董事、監察人之禁止或限制 □有 V無
或當選一定名額之權利

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

原名稱＿＿＿＿＿＿＿＿股份有限公司

	一、公司名稱(變更後)	中文	君峰開發	股份有限公司
		(章程所訂)外文		
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)		(106)台北市大安區仁愛路三段30號6樓	
	三、代表公司負責人		蔡宗錡	四、每股金額(阿拉伯數字) 10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)			60,000,000 元
V	六、實收資本總額(阿拉伯數字)			40,000,000 元
	七、股份總數		6,000,000 股	V 八、已發行股份總數 1.普通股 4,000,000 股 / 2.特別股 0 股
	九、董事人數任期		1人　自 109年 12月 31日　至　112年 12月 30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 109年 12月 31日　至　112年 12月 30日	
			本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
V	十一、公司章程修正(訂定)日期		111 年 04 月 12 日	

※變更登記日期文號 11148770400　※檔號

公務記載蓋章欄

臺北市政府 111. 4. 27 公司登記表 專用章(20)

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

商1302-1網

君峰開發　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V	十二、本次股本增加明細	資產增加	1.現金	1,500,000股、	15,000,000元
			2.財產	0股、	0元
V	(股本若爲9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)		3.技術	0股、	0元
			4.股份交換	0股、	0元
			5.認股權憑證轉換股份	0股、	0元
		權益科目調整	6.資本公積	0股、	0元
			7.法定盈餘公積	0股、	0元
			8.股息及紅利	0股、	0元
		併購	9.合併	0股、	0元
			10.分割受讓	0股、	0元
			11.股份轉換	0股、	0元
			12.收購	0股、	0元
		其他	13.債權抵繳股款	0股、	0元
			14.公司債轉換股份	0股、	0元
			15.勞務	0股、	0元
				股、	元
				股、	元

	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	0股、	0元	2.退還股款 0股、 0元
		3.註銷庫藏股	0股、	0元	4.合併銷除股份 0股、 0元
		5.分割減資	0股、	0元	6.收回特別股 0股、 0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		

臺北市政府 111. 4. 27 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄

11148770400

商1302-2網

君峰開發　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打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	H701060	新市鎮、新社區開發業
	5	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	6	H701080	都市更新重建業
	7	H701090	都市更新整建維護業
	8	H702010	建築經理業
	9	H703090	不動產買賣業
	10	H703100	不動產租賃業
	11	H703110	老人住宅業
	12	I102010	投資顧問業
	13	I103060	管理顧問業
	14	F401010	國際貿易業
	15	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

臺北市政府 111. 4. 27 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄

11148770400

商1302-2網

共 5 頁第 4 頁

君峰開發

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打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)		
V	1	董事長	蔡[redacted]	[redacted]	4,000,000
		(112) 台北市北投區[redacted]			
V	2	監察人	戴[redacted]	[redacted]	4,000,000
		(242) 新北市新莊區[redacted]			

公務記載蓋章欄

11148770400

簡1302-2網

共 5 頁第

君峰開發

股份有限公司變更登

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打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
		(郵遞區號)	法人所在地	
V	1	1 ～ 2	萬念福開發事業股份有限公司	89578933
		(242) 新北市新莊區民安路188巷5號三樓.四樓		

公務記載蓋章欄

11148770400

簡1302-2網





附錄二、 劃定基準檢討

111年9月13日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	111年12月28日	申請人	君峰開發股份有限公司(請蓋章)
更新單元面積(㎡)	3,526.42㎡		
行政區及地號	新北市汐止區北山段84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169及171地號等26筆土地		

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

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

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

(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。	□符合 類型	□符合 類型	
六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 ■非本類型	□符合	劃定基準 第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合 第__款	□符合 第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	■符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) □非本類型	□符合	劃定基準 第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	■符合 類型一 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	□符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) ■非本類型	□符合	劃定基準 第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。	□符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型	□符合 第__款	劃定基準 第11點
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) □無此情形	□符合	

參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討

經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。

項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形	
			已開闢面積(㎡)	未開闢面積(㎡)
1				
2				
3				
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(㎡) (A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡) (B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) 請詳列計算式 ※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

111年9月13日版

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討				
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。				
項次	道路名稱 （計畫道路或已指定建築線之現有巷道）	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	康寧街	60.68	V	
2				
3				
臨路長度合計(m)≧20m		60.68 (m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討			
面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意。			
規模檢討項目		檢討方式	自行檢核
1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。		依下表(1-1)檢討	□符合
2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。		依下表(1-2)檢討	□符合
注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。 2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，**並附建築師簽證檢討圖說文件。**		

表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表

棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是（A） 坐落基地面積(㎡)	否 坐落基地面積(㎡)
1			
2			
3			
合計(㎡)		∑A=○(㎡)	
應核算之更新單元面積(㎡)（B） ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)	
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 請詳列計算式 ※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2			

表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表

棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(㎡)
1		
2		
3		
合法建築物原建築容積合計(㎡)（A）		○(㎡)
更新單元內建築基地之基準容積(㎡)（B） ※更新單元內建築基地面積x法定容積率=基準容積		○(㎡)
計算結果(A>B) 請詳列計算式 ※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積		

111年9月13日版

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討

更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：

(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。

(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。

符合本基準第11點第1項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前述各款建築基地之面積。

棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形		
		是		否
		坐落基地面積(㎡) (A)	工務局認定函號	
1				
2				
3				
合計(㎡)		∑A=○(㎡)		
應核算之更新單元面積(㎡) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)		
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 精評判計算式 ※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)				
注意事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函或依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第2條提出評估報告書。			

111年9月13日版

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討

(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)

本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	得計入檢討之建築物投影面積(㎡)
			投影面積(㎡)	坐落之基地面積(㎡)		
1	康寧街331號	49年		196.68		196.68
2	康寧街333號	49年		171.22		171.22
3	康寧街335號	49年		189.07		189.07
4	康寧街337號	49年		183.17		183.17
5	康寧街339號	49年		210.57		210.57
6	康寧街341號	49年		234.76		234.76
7	康寧街343號 康寧街343號2樓	49年		225.00		225.00
8	康寧街345號	49年		207.18		207.18
9	康寧街347號	49年		199.63		199.63
建築物總投影面積(㎡) (A)						**1,817.28 (㎡)**
重建區段面積(㎡) (C)					3,526.42 (㎡)	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(㎡) (D)					-(㎡)	
應核算之重建區段面積(㎡) (B=C-D)					**3,526.42 (㎡)**	
計算結果(A/B ≧ X) 精評判計算式 1、更新單元為完整街廓，X=1/4。 2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。 3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。	1,817.28/3,526.42 ≧ 1/3 =51.53%≧ 1/3.....ok					
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定。**					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖

(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	□其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

捌、更新單元內建築物屋齡檢討

(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)

本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：

棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(㎡)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	
			符合屋齡規定(A_1)	未符合屋齡規定(B_1)	符合屋齡規定(A_2)	未符合屋齡規定(B_2)
1	康寧街331號	49年	196.68			
2	康寧街333號	49年	171.22			
3	康寧街335號	49年	189.07			
4	康寧街337號	49年	183.17			
5	康寧街339號	49年	210.57			
6	康寧街341號	49年	234.76			
7	康寧街343號 康寧街343號2樓	49年	225.00			
8	康寧街345號	49年	207.18			
9	康寧街347號	49年	199.63			
小計(㎡)			$\sum A_1$=1,817.28(㎡)	$\sum B_1$=0.00(㎡)	$\sum A_2$=0.00(㎡)	$\sum B_2$=0.00(㎡)
建築物總投影面積(㎡)($C=\sum A_1+\sum A_2+\sum B_1+\sum B_2$) ※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致					1,817.28(㎡)	
計算結果(($\sum A_1+\sum A_2$)/C ≧ 1/2) 屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。			(1,817.28+0.00)/ 1,817.28≧1/2 = 100.00%≧1/2.....ok			
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。。					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本

(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。	□現況測量成果圖 □其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	■
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□ 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定。**	

附表一(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	□符合	□符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	■符合	□符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	□符合	□符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	□符合 第__款	□符合 第__款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。	□符合 第__款	□符合 第__款

六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	■符合	□符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。	□符合	□符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第二、六款檢附簽證無誤) 君峰開發股份有限公司 (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)

111年9月13日版

拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受本基準第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。【詳表(3)】

附表二(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。	□符合	□符合
二、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	□符合	□符合
三、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	□符合	□符合
四、更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第　、　款檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

二、現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

指標二：更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。

依謄本所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	建物門牌	謄本主要用途	總樓地板面積(㎡)	應檢討之樓地板面積(㎡)	法定停車位數量檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位≦現有停車位之棟數	法定停車位＞現有停車位之棟數
1	康寧街331號	住商用	343.48	扣除騎樓328.60	商用300㎡以下免設 28.60㎡/150㎡=0.19輛,,取1輛	0		✔
2	康寧街333號	住家用	253.26	253.26	住宅500㎡以下免設	0	✔	
3	康寧街335號	住商用	349.02	扣除騎樓333.90	商用300㎡以下免設 33.90㎡/150㎡=0.23輛,,取1輛	0		✔
4	康寧街337號	住商用	326.86	扣除騎樓312.70	商用300㎡以下免設 12.70㎡/150㎡=0.29輛,,取1輛	0		✔
5	康寧街339號	住商用	390.36	扣除騎樓372.84	商用300㎡以下免設 72.84㎡/150㎡=0.49輛,,取1輛	0		✔
6	康寧街341號	住商用	390.36	扣除騎樓372.84	商用300㎡以下免設 72.84㎡/150㎡=0.49輛,,取1輛	0		✔
7	康寧街343號 康寧街343號2樓	商業用 住家用	378.64	扣除騎樓361.12	商用300㎡以下免設 61.12㎡/150㎡=0.41輛,,取1輛	0		✔
8	康寧街345號	住宅	327.60	327.60	住宅500㎡以下免設	0	✔	
9	康寧街347號	住商用	374.40	358.80	商用300㎡以下免設 58.80㎡/150㎡=0.39輛,,取1輛	0		✔
							∑A=2(棟)	∑B=7(棟)
建築物總棟數（C=∑A+∑B）（棟）					9(棟)			
計算結果(∑B/C ≧ 1/2) 請詳列計算式					7(∑B)/9(C) ≧ 1/2			
注意事項	1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。 2、倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。							

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 （影本請加蓋與正本相符）
應檢具下列證明文件，以證明現有法定停車位設置情形： (一)使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。 (二)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 □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
建築師、專業技師或專業鑑定機構	

111年9月13日版

六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：(一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。(二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。(三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

棟別	建物門牌	建築物樓地板面積(㎡)(B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形**之樓地板面積**(㎡)		
			第1款(初評為乙級或未達乙級)(A_1)	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復)(A_2)	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準)(A_3)
1	康寧街331號	343.48	343.48		
2	康寧街333號	253.26	253.26		
3	康寧街335號	349.02	349.02		
4	康寧街337號	326.86	326.86		
5	康寧街339號	390.36			
6	康寧街341號	390.36	390.36		
7	康寧街343號 康寧街343號2樓	378.64	378.64		
8	康寧街345號	327.60	327.60		
9	康寧街347號	374.40	374.40		
合計		**$\sum B$=3,133.98(㎡)**	**$\sum A_1$=2,743.62(㎡)**	$\sum A_2$=○(㎡)	$\sum A_3$=○(㎡)
計算結果($\sum A_1+\sum A_2+\sum A_3/\sum B \geqq 1/2$)填詳附計算式		2,743.62/3,133.98≧1/2			

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物耐震能力情形及其面積： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。 (三)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (五)檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 ■建築線指示(定)圖 □建物測量成果圖 ■其他相關證明文件
建築師、專業技師或專業鑑定機構	

附錄三、 結構安全初步評估結果公文及工務局錄案公文

一、結構安全初步評估結果公文

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段 180 號 4 樓之 2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：宋□憲 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0713 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街 331 號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04284 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 331 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：宋○憲 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段 180 號 4 樓之 2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：王□秋 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0714 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街 333 號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04283 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 333 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：王○秋 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段 180 號 4 樓之 2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：宋□定 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0715 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街 335 號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04282 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 335 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：宋○定 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段180號4樓之2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：宋□ 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0716 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街337號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04286 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 337 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：宋○ 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段180號4樓之2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：黃□憲 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0717 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街341號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04281 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 341 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：黃○憲 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段180號4樓之2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：陳□達 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0718 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街343號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04280 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 343 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：陳○達 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段 180 號 4 樓之 2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：邱□柱 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0719 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街 345 號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04279 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 345 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：邱○柱 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

檔　　號：
保存年限：

桃園市結構工程技師公會 函

地　址：桃園市桃園區三民路三段 180 號 4 樓之 2
電　話：(03) 332-0596
傳　真：(03) 228-8904
承 辦 人：張鈺琪 小姐
E-mail: typse2012@gmail.com

受文者：汪□合 君
發文日期：111 年 08 月 24 日
發文字號：(111) 桃市結技哲字第 0720 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如文(副本無)

主旨：檢送 台端委託本會辦理「新北市汐止區康寧街 347 號」初步評估報告書及相關資料，敬請查收。

說明：

一、 依據 台端民國 111 年 08 月 06 日申請書辦理。

二、 檢送案件編號 FB062OHS04261 之初步評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估地址：新北市汐止區康寧街 347 號。
2. 評估分數(100-R)值：37.06。
3. 初步評估等級：經結構安全性能評估結果未達最低等。
4. 未進行詳細評估。
5. 評估結果：符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
6. 評估報告書乙式 3 份。

三、 耐震能力初步評估案件清冊 1 份。

四、 發票正本 1 張。

五、 代收收據正本 1 張。

正本：汪○合 君
副本：蕭鳳琳 技師

理事長 李明哲

二、工務局錄案公文

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

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

106
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112484035號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人王□秋委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街333號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據王□秋111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭○靜

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

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

106
臺北市大安區仁愛街3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112484036號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人陳□達委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街343號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據陳□達111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭○靜

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

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

106
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112483574號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人邱□柱委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街345號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據邱□柱111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭○靜

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

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

106
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112484038號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人黃□憲委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街341號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據黃□憲111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭○靜

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

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

106
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112483573號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人宋□委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街337號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據宋□111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭○靜

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

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

106
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112483575號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人宋□定委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街335號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據宋□定111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭○靜

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

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

106
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112484037號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人汪□合委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街347號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據汪□合111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭□靜

線

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

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

106
臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
受文者：聯絡人:鄭□靜

發文日期：中華民國111年12月26日
發文字號：新北工使字第1112481532號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉申請人宋□憲委託桃園市結構工程技師公會辦理本市汐止區康寧街331號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

一、依據宋□憲111年12月20日申請書(本局收文日期:111年12月22日)辦理。

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

訂

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:鄭□靜

線

局長祝惠義

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄四、 公寓大廈管理規約（草案）

【依內政部103年4月30日台內營字第1030803180號令發布之「公寓大廈規約範本」】

本○○○○大樓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辦法：（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：屋頂平臺、社區公益設施等設施，其使用管理及維護辦法詳本約第三十條。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請

就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☑1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於　月內予以改善或回復原狀。

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__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.定期會議每年召開一次（至少一次）。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

（1）發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，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之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

（一）主任委員一名。

（二）副主任委員一名。

（三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。

（五）委員＿＿＿名。

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

☑1.採不分配方式為之。

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

□3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

□4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：＿＿＿＿。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

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

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：＿＿＿＿。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

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

□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

□2.由副主任委員遞補。

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

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

☑1.由主任委員於管理委員中選任之。

□2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

□1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

□2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

☑(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

☑(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☑1.為無給職。

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

□3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

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

☑1.應每二個月乙次。

□2.應每__個月乙次。

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

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

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

☑1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

□3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

☑1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，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)一層及二層之公益空間，屬公益性質，具有獨立之出入口，其管理費已依一般住戶每坪管理費之三分之一收繳。

(三)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(四)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_____萬元以上(含)，經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____%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，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，其格式如附件四。

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

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

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

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

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

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

第二十六條　違反義務之處理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿。

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

□1.詳如附件六。

☑2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

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

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

□2.其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十條　特別約定事項

一、有關機房、陽台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

二、本建築基地人行步道由本會公共管理基金維護，須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示牌，明確標示留設面積、位置。

三、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

四、停車空間

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

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

(三)本案地下一層共設置260輛機車停車位及2部無障礙停車位，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，惟不得銷售移轉、不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。

五、人行步道管理維護事項

(一)本大樓退縮留設之人行步道面積共417.88㎡，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

(二)實施者(建商)另提撥管理維護費用2,089,400元(417.88㎡×5,000元+0㎡×1,625元)(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

六、綠建築管理維護事項

(一)本建築針對『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『CO2減量指標』、『廢棄物減量指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

(二)綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

(三)綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

(四)綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

(五)為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用1,806,150元(3,612,299元x50%＝1,806,150元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

(六)綠建築標章期限：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。

(七)綠建築設施保固：本棟建築物之各項綠建築設施，保固期間為15年，綠化植栽部分保活期間為1年。

七、智慧建築管理維護事項

(一)本建築針對『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、『節能管理指標』、『健康舒適指標』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

(二)智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。

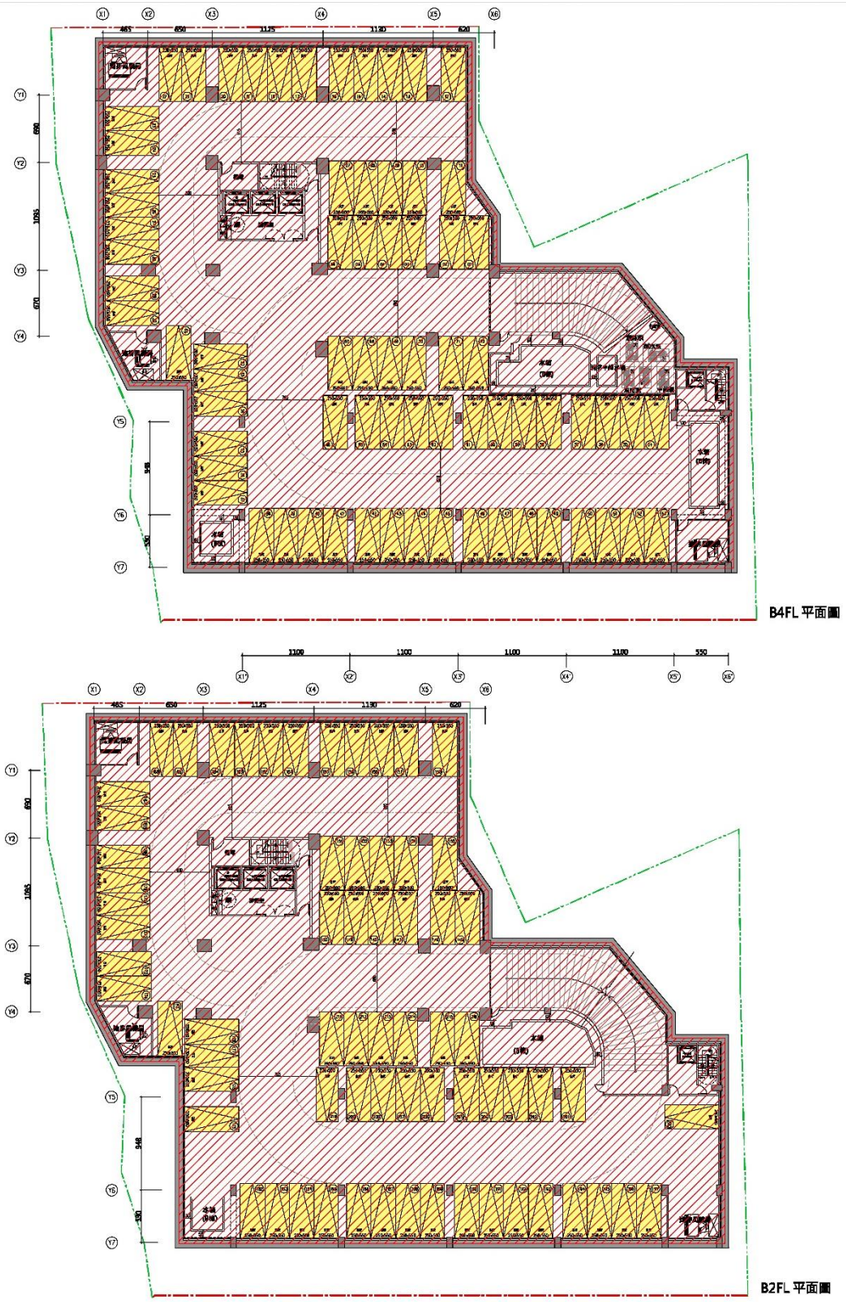
(三)智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

(四)智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

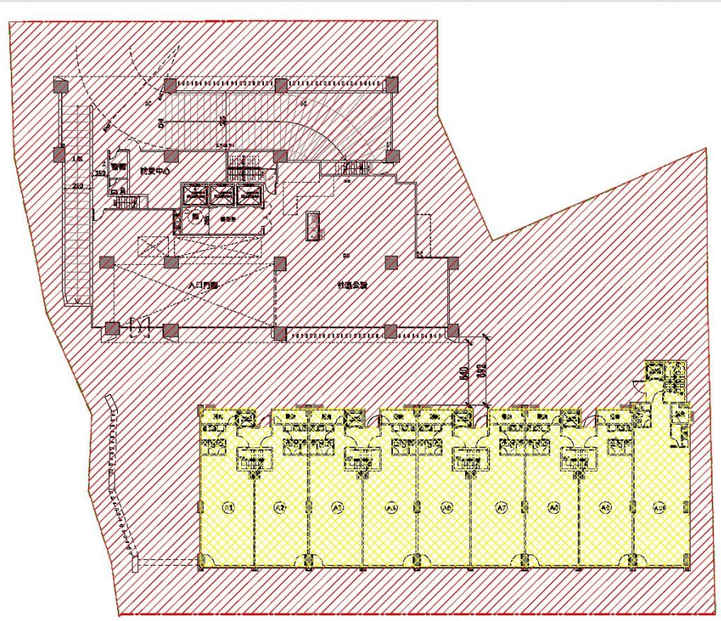
(五)為維護智慧建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用1,806,150元(3,612,299元x50%＝1,806,150元)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於智慧建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

(六)智慧建築標章期限：本基地於智慧建築標章或候選智慧建築證書期限屆滿而失效時，得依智慧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。

(七)智慧建築設施保固：本棟建築物之各項智慧建築設施，保固期間為15年。


B4FL 平面圖
S=1/600
B3FL 平面圖
S=1/600
B2FL 平面圖
S=1/600
B1FL 平面圖
S=1/600
共用部分
專有部分
約定共用部分
N

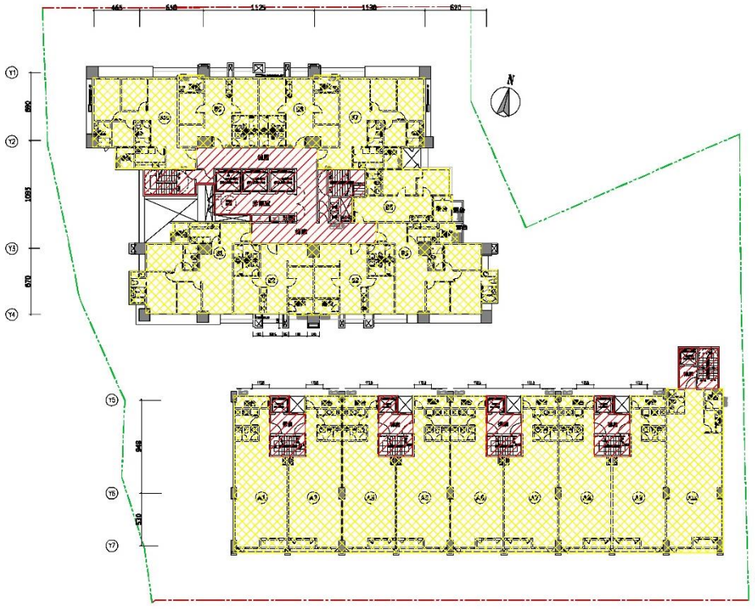
附圖 1 專有共用圖(一)



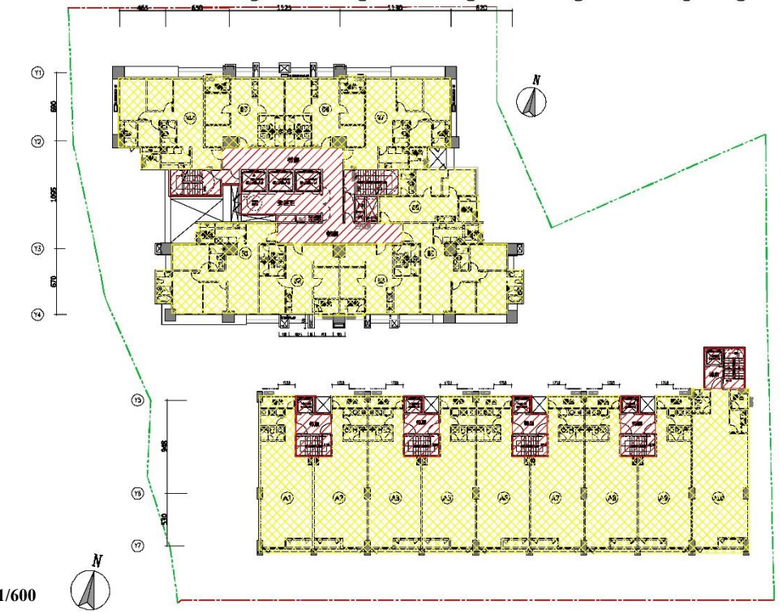
A、B棟_1層平面圖 S=1/600



A、B棟2層平面圖 S=1/600



A棟_3層平面圖
B棟_3層平面圖 S=1/600

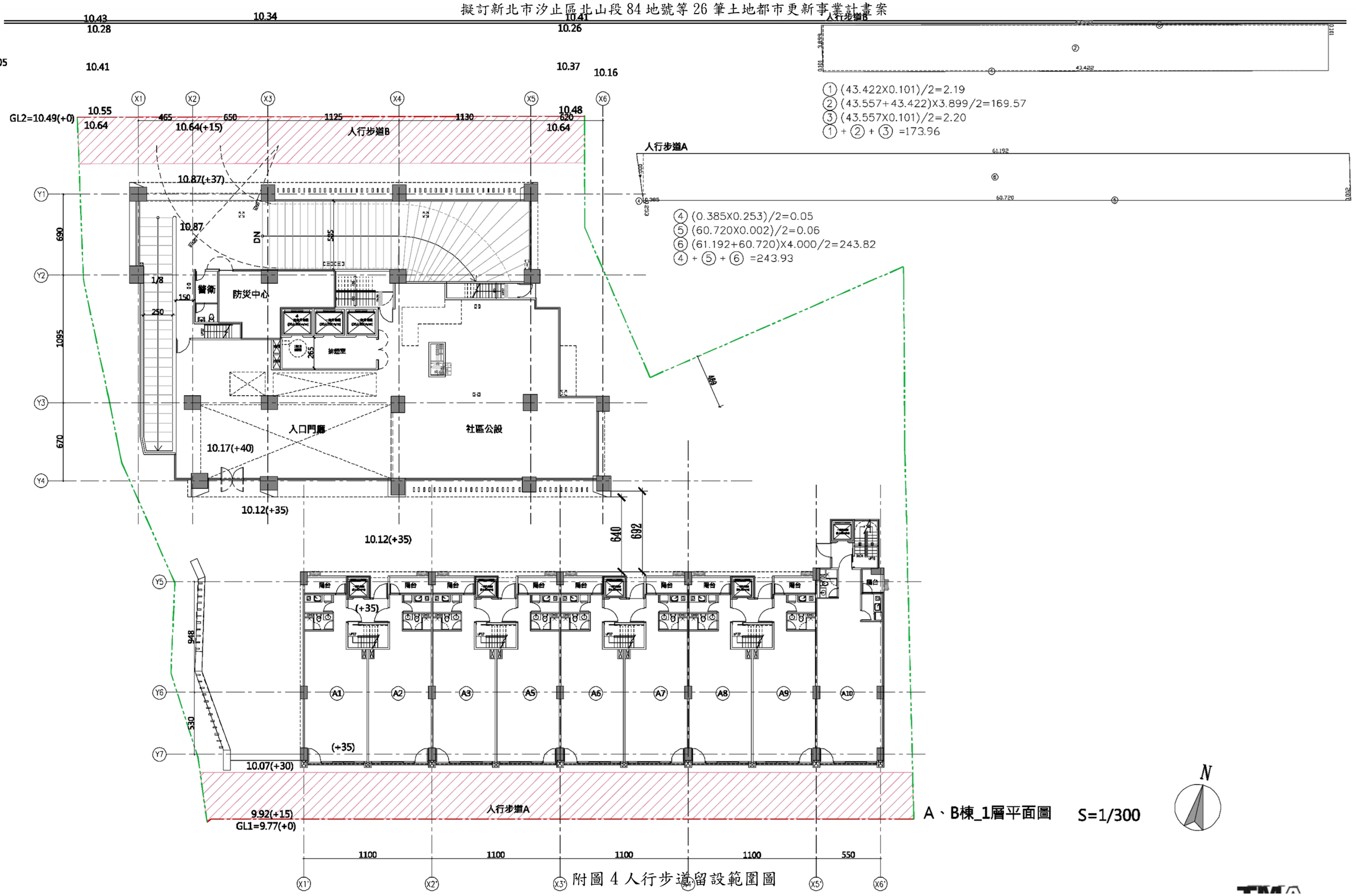


A棟_4層平面圖
B棟_4層平面圖 S=1/600

附圖 2 專有共用圖(二)


共用部分
專有部分
約定共用部分
B棟_5-12F層平面圖 S=1/600
B棟_13層平面圖 S=1/600
屋突二層平面圖
屋突二層平面圖
B棟_14-25層平面圖 S=1/600
A、B棟屋突層平面圖 S=1/600

附圖 3 專有共用圖(三)



A、B棟_1層平面圖　S=1/300

附圖 4 人行步道留設範圍圖

附錄五、 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者：君峰開發股份有限公司

案名：擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

階段：

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	本案是否需辦理都市設計審議		✓				依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得核備函。
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓	■檢討本案屬第一類及第二類，小型車停車位停車數量共_238_位			依「建築物交通影響評估準則」第 2 條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 2. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 3. 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 4. 第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		✓	■自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第 2 點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在 100 公尺以上。 2. 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5%以上。 依「水土保持法」第 12 條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在 3000 平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。 證明文件請詳本案事業計畫報告書附錄五。
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓	■檢討本案屬住宅大樓，樓層__25_層，高度__86.70_公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	本案是否需辦理容積移轉審查	✓					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受接地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓	□檢討本案屬工業區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	本案是否涉及都市更新條例第 35 條之規定		✓				都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 32 條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 32 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道		✓				土地登記勝本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。如於都市更新事業計畫公開展覽前，經本府召開都市更新協調諮詢小組後同意者，不受此限。
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）		✓	■自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件			依「文化資產保存法」第 3 條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第 15 條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。 證明文件請詳本案事業計畫報告書附錄五。
10	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年		✓				依「文化資產保存法」第 34 條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
11	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓	■自行函詢捷運局			依「大眾捷運法」第 45 條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政	證明文件請詳本案事業計畫報告書附錄五。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
				等相關單位或檢附相關證明文件			院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
12	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	✓					國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
13	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		✓	■自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」 新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	證明文件請詳本案事業計畫報告書附錄五。
14	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)		✓				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區、第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於都市更新事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		✓				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書。
15	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第 47 條申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		✓				依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條執行原則(簡易都更)規定，基地涉及市府核准事業概要或向市府申請都市更新事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
16	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		✓	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
17	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		✓	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第 30 條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
18	是否申請本市都更三箭		✓	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			1.擬定新北市捷運場站第一階段周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略) 2.擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略） 3.都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二規定 4.都市危險及老舊建築物加速重建條例及其施行細則 5.新北市政府處理防災型建築加速改善要點	勾選為「是」或「位於相關規定第 1 點及第 2 點所訂範圍內」者，應就相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書並檢附相關證明文件。
19	是否取得全體土地及合法建築物所有權人同意且為協議合建或其他方式辦理	✓		■實施者自行檢核適用資格			1.都市更新條例第三十七條及都市更新條例第四十三條第一項後段規定。 2.新北市都市更新 106 重建專案計畫	
20	是否涉及重建外之處理方式		✓	□實施者自行檢核適用資格			依都市更新條例第四條規定檢討。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。

實施者： 君峰開發股份有限公司 蓋章

中華民國 111 年 12 月 28 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

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

附件一：本案是否涉及山坡地證明文件

新北市政府農業局山坡地資訊查詢結果

查詢時間：	2022/12/21 17:03				查驗網址：		
查詢地號	是否座落 法定山坡地	是否座落 特定水保區	是否座落 國家公園	是否座落 水庫集水區	是否座落 保安林	是否座落 地質敏感區	是否座落 土石流潛勢溪流 影響範圍
汐止區北山段 0084-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0085-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0086-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0087-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0088-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0089-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0090-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0091-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0109-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0110-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0137-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0146-0000	否	否	否	否	否	否	否

新北市政府 New Taipei City Government

汐止區北山段 0147-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0148-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0155-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0156-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0157-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0158-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0159-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0163-0000	否	否	否	否	否	否	否

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

新北市政府農業局山坡地資訊查詢結果

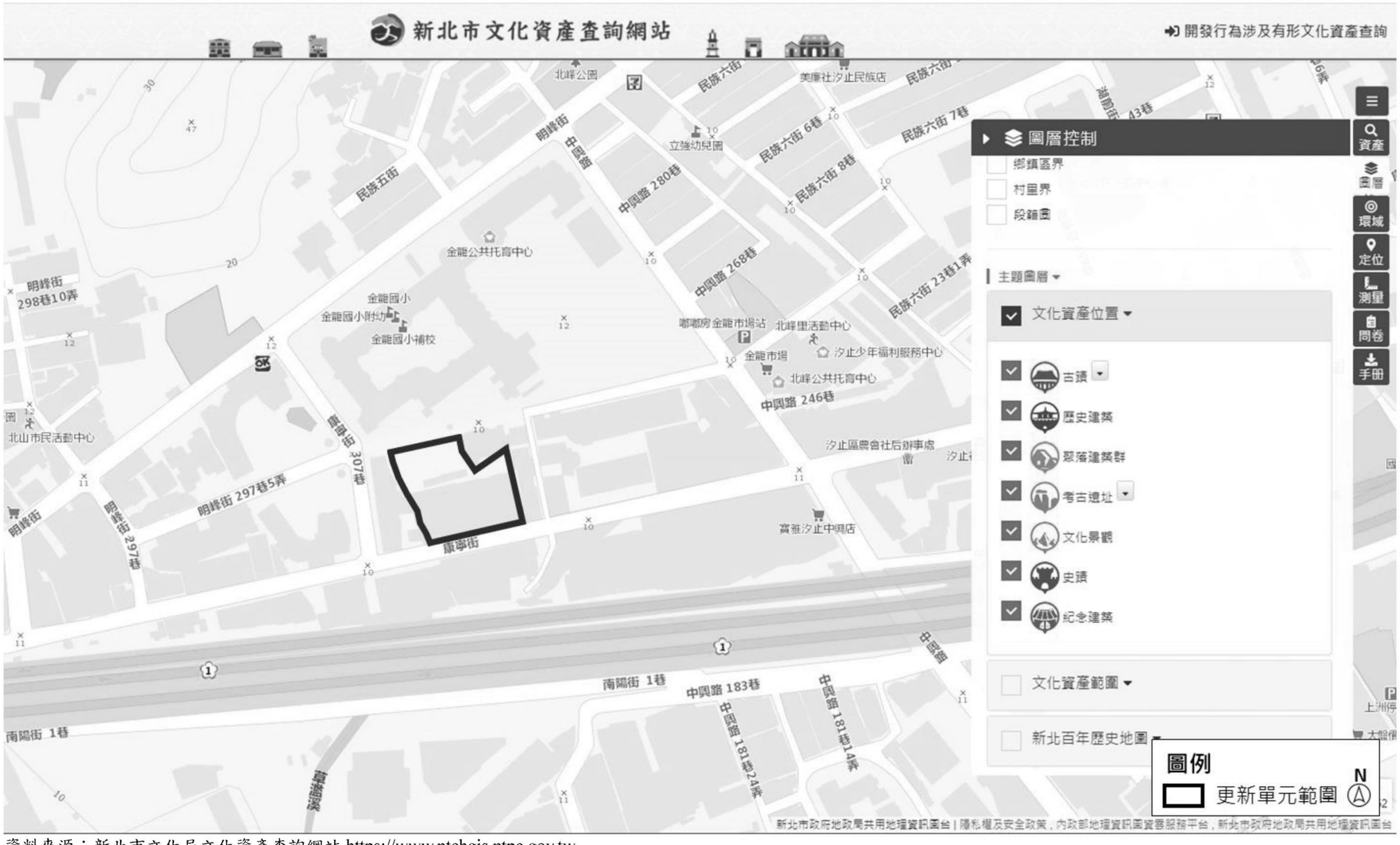
查詢時間：	2022/12/21 17:06				查驗網址：		
查詢地號	是否座落 法定山坡地	是否座落 特定水保區	是否座落 國家公園	是否座落 水庫集水區	是否座落 保安林	是否座落 地質敏感區	是否座落 土石流潛勢溪流 影響範圍
汐止區北山段 0165-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0166-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0167-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0168-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0169-0000	否	否	否	否	否	否	否
汐止區北山段 0171-0000	否	否	否	否	否	否	否

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

新北市政府
New Taipei City Government

資料來源：新北市農業局山坡地範圍線上公開查詢系統 https://www.ntpcswc.ntpc.gov.tw/ntpagr/public.html

附件二：本案是否涉及文化資產證明文件



資料來源：新北市文化局文化資產查詢網站 https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw

附件三：本案是否涉及捷運穿越範圍證明文件

臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖查詢系統

(Google底圖僅供參考) 回首頁 全圖



資料來源：台北市捷運工程局臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖查詢系統 https://mobile.dorts.gov.taipei/BR4NET/prog/brfirststart

附件四：本案是否涉及珍貴樹木證明文件



資料來源：新北市政府綠美化環境景觀處珍貴樹木查詢系統 https://www.landscaping.ntpc.gov.tw/cht/index.php?act=precious_trees&code=search

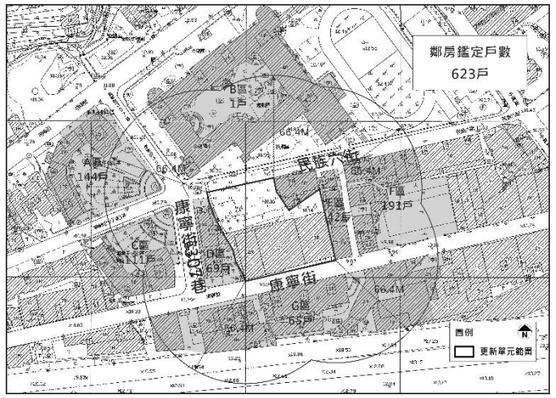
附錄六、 建材設備說明表

104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布實施之建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	光明、三洋、白馬或同級品牌
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間牆面刷水泥漆。	青葉、虹牌、金立登或同級品牌
三、牆面	1F 門廳	牆面貼面磚搭配部份石材、水泥漆或其他建材整體設計。	三洋、白馬、紅螞蟻或同級品牌
	2F 以上梯廳	牆面貼面磚、水泥漆或其他建材整體設計	三洋、白馬、紅螞蟻或同級品牌
	公共樓梯間	水泥漆	青葉、虹牌、金立登或同級品牌
	1F 店面室內空間	水泥漆	青葉、虹牌、金立登或同級品牌
	2F 以上室內空間	水泥漆	青葉、虹牌、金立登或同級品牌
	浴廁	面貼磁磚	三洋、白馬、紅螞蟻或同級品牌
	地下室	複壁面刷水泥漆	青葉、虹牌、金立登或同級品牌
四、地坪	門廳、梯廳	高級磁磚	三洋、白馬、紅螞蟻或同級品牌
	公共樓梯間	高級磁磚	佳合、廷維、精工或同級品牌
	室內空間	高級磁磚	三洋、白馬、紅螞蟻或同級品牌
	浴廁	止滑地磚	三洋、白馬、紅螞蟻或同級品牌
	陽臺	止滑地磚	佳合、國信、精工或同級品牌
	地下室	環氧樹脂地坪或貼車道磚	興雄、固萬、盛隆或同級品牌
	屋頂	屋頂平台防水處理，加 RC 保護層，地坪依景觀設計舖設室外地磚，具隔熱、防水功能。	盛隆、大信、泓品或同級品牌
五、門窗設備	門窗	鋁門窗隔音	中華、力霸、大同或同等級
	各戶大門	採用金屬防暴門	可尼卡、金亞、翔第或同等級

項目	位置	使用建材及設備	備註
六、電梯設備		一、電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 二、電梯採不銹鋼門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 三、電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	台灣三菱、崇友、永大或同級品牌
七、浴室設備		一、面盆搭配人造石檯面。 二、檯面搭配龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 三、符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水淋浴設施」 。	凱薩、和成、電光或同級品牌
八、廚具設備		一、附爐具、流理檯面、排油煙機。 二、冷熱單槍龍頭。 三、瓦斯偵測連線警報系統。	爐具、抽油煙機採喜特麗、豪山、櫻花或同級品牌
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	台芝、東元、士林或同級品牌
	抽風設備	主浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	哈士奇、國際、康乃馨或同級品牌
	門禁系統	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管（以專區規劃主機位置）。	
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

附錄七、 鄰房鑑定戶數統計


鄰房鑑定戶數
623戶
A區
144戶
B區
1戶
C區
117戶
D區
69戶
E區
12戶
F區
291戶
G區
65戶
康寧街307巷
康寧街
康寧街
60.4M
60.4M
60.4M

69	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十八樓
70	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號
71	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 三樓
72	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 四樓
73	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 五樓
74	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 六樓
75	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 七樓
76	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 八樓
77	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 九樓
78	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十樓
79	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十一樓
80	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十二樓
81	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十三樓
82	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十四樓
83	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十五樓
84	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十六樓
85	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十七樓
86	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號
87	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 三樓
88	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 四樓
89	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 五樓
90	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 六樓
91	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 七樓
92	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 八樓
93	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 九樓
94	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十樓
95	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十一樓
96	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十二樓
97	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十三樓
98	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十四樓
99	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號
100	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 三樓
101	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 四樓
102	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 五樓
103	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 六樓
104	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 七樓
105	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 八樓
106	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 九樓
107	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十樓
108	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十一樓
109	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十二樓
110	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十三樓
111	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十四樓
編號	鄰房鑑定門牌【D區】
1	北山里025鄰康寧街３１５號
2	北山里025鄰康寧街３１５號 二樓
3	北山里025鄰康寧街３１５號 三樓
4	北山里025鄰康寧街３１５號 四樓
5	北山里025鄰康寧街３１５號 五樓
6	北山里025鄰康寧街３１５號 六樓
7	北山里025鄰康寧街３１５號 七樓
8	北山里025鄰康寧街３１５號 八樓
9	北山里025鄰康寧街３１５號 九樓
10	北山里025鄰康寧街３１５號 十樓
11	北山里025鄰康寧街３１５號 十一樓
12	北山里025鄰康寧街３１５號 十二樓
13	北山里025鄰康寧街３１５號 十三樓
14	北山里025鄰康寧街３１５號 十四樓
15	北山里025鄰康寧街３１５號 十五樓
16	北山里025鄰康寧街３１５號 十六樓

17	北山里025鄰康寧街３１５號 十七樓
18	北山里025鄰康寧街３１５號 十八樓
19	北山里025鄰康寧街３１５號 十九樓
20	北山里025鄰康寧街３１３號 二樓
21	北山里025鄰康寧街３１３號 三樓
22	北山里025鄰康寧街３１３號 四樓
23	北山里025鄰康寧街３１３號 五樓
24	北山里025鄰康寧街３１３號 六樓
25	北山里025鄰康寧街３１３號 七樓
26	北山里025鄰康寧街３１３號 八樓
27	北山里025鄰康寧街３１３號 九樓
28	北山里025鄰康寧街３１３號 十樓
29	北山里025鄰康寧街３１３號 十一樓
30	北山里025鄰康寧街３１３號 十二樓
31	北山里025鄰康寧街３１３號 十三樓
32	北山里025鄰康寧街３１３號 十四樓
33	北山里025鄰康寧街３１３號 十五樓
34	北山里025鄰康寧街３１３號 十六樓
35	北山里025鄰康寧街３１３號 十七樓
36	北山里025鄰康寧街３１１號
37	北山里025鄰康寧街３１１號 二樓
38	北山里025鄰康寧街３１１號 三樓
39	北山里025鄰康寧街３１１號 四樓
40	北山里025鄰康寧街３１１號 五樓
41	北山里025鄰康寧街３１１號 六樓
42	北山里025鄰康寧街３１１號 七樓
43	北山里025鄰康寧街３１１號 八樓
44	北山里025鄰康寧街３１１號 九樓
45	北山里025鄰康寧街３１１號 十樓
46	北山里025鄰康寧街３１１號 十一樓
47	北山里025鄰康寧街３１１號 十二樓
48	北山里025鄰康寧街３１１號 十三樓
49	北山里025鄰康寧街３１１號 十四樓
50	北山里025鄰康寧街３１１號 十五樓
51	北山里025鄰康寧街３１１號 十六樓
52	北山里025鄰康寧街３１１號 十七樓
53	北山里025鄰康寧街３０９號
54	北山里025鄰康寧街３０９號 二樓
55	北山里025鄰康寧街３０９號 三樓
56	北山里025鄰康寧街３０９號 四樓
57	北山里025鄰康寧街３０９號 五樓
58	北山里025鄰康寧街３０９號 六樓
59	北山里025鄰康寧街３０９號 七樓
60	北山里025鄰康寧街３０９號 八樓
61	北山里025鄰康寧街３０９號 九樓
62	北山里025鄰康寧街３０９號 十樓
63	北山里025鄰康寧街３０９號 十一樓
64	北山里025鄰康寧街３０９號 十二樓
65	北山里025鄰康寧街３０９號 十三樓
66	北山里025鄰康寧街３０９號 十四樓
67	北山里025鄰康寧街３０９號 十五樓
68	北山里025鄰康寧街３０９號 十六樓
69	北山里025鄰康寧街３０９號 十七樓
編號	鄰房鑑定門牌【E區】
1	北峰里002鄰民族六街７９號
2	北峰里002鄰民族六街７９號 二樓
3	北峰里002鄰民族六街７９號 三樓
4	北峰里002鄰民族六街７９號 四樓
5	北峰里002鄰民族六街７９號 五樓
6	北峰里002鄰民族六街７９號 六樓

7	北峰里002鄰民族六街７７號
8	北峰里002鄰民族六街７７號 二樓
9	北峰里002鄰民族六街７７號 三樓
10	北峰里002鄰民族六街７７號 四樓
11	北峰里002鄰民族六街７７號 五樓
12	北峰里002鄰民族六街７７號 六樓
13	北峰里002鄰民族六街７５號
14	北峰里002鄰民族六街７５號 二樓
15	北峰里002鄰民族六街７５號 三樓
16	北峰里002鄰民族六街７５號 四樓
17	北峰里002鄰民族六街７５號 五樓
18	北峰里002鄰民族六街７５號 六樓
19	北峰里002鄰民族六街７３號
20	北峰里002鄰民族六街７３號 二樓
21	北峰里002鄰民族六街７３號 三樓
22	北峰里002鄰民族六街７３號 四樓
23	北峰里002鄰民族六街７３號 五樓
24	北峰里002鄰民族六街７３號 六樓
25	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號
26	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號 二樓
27	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號 三樓
28	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號 四樓
29	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號
30	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號 二樓
31	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號 三樓
32	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號 四樓
33	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號
34	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 二樓
35	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 三樓
36	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 四樓
37	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 五樓
38	北峰里001鄰康寧街３４９號
39	北峰里001鄰康寧街３４９號 二樓
40	北峰里001鄰康寧街３４９號 三樓
41	北峰里001鄰康寧街３４９號 四樓
42	北峰里001鄰康寧街３４９號 五樓
編號	鄰房鑑定門牌【F區】
1	北峰里002鄰民族六街７１號
2	北峰里002鄰民族六街７１號 二樓
3	北峰里002鄰民族六街７１號 三樓
4	北峰里002鄰民族六街７１號 四樓
5	北峰里002鄰民族六街７１號 五樓
6	北峰里002鄰民族六街７１號 六樓
7	北峰里002鄰民族六街６９號
8	北峰里002鄰民族六街６９號 二樓
9	北峰里002鄰民族六街６９號 三樓
10	北峰里002鄰民族六街６９號 四樓
11	北峰里002鄰民族六街６９號 五樓
12	北峰里002鄰民族六街６９號 六樓
13	北峰里002鄰民族六街６７號
14	北峰里002鄰民族六街６７號 二樓
15	北峰里002鄰民族六街６７號 三樓
16	北峰里002鄰民族六街６７號 四樓
17	北峰里002鄰民族六街６７號 五樓
18	北峰里002鄰民族六街６５號
19	北峰里002鄰民族六街６５號 二樓
20	北峰里002鄰民族六街６５號 三樓
21	北峰里002鄰民族六街６５號 四樓
22	北峰里002鄰民族六街６５號 五樓
23	北峰里002鄰民族六街６３號

24	北峰里002鄰民族六街６３號 二樓
25	北峰里002鄰民族六街６３號 三樓
26	北峰里002鄰民族六街６３號 四樓
27	北峰里002鄰民族六街６３號 五樓
28	北峰里002鄰民族六街６１號
29	北峰里002鄰民族六街６１號 二樓
30	北峰里002鄰民族六街６１號 三樓
31	北峰里002鄰民族六街６１號 四樓
32	北峰里002鄰民族六街６１號 五樓
33	北峰里002鄰民族六街５９號
34	北峰里002鄰民族六街５９號 二樓
35	北峰里002鄰民族六街５９號 三樓
36	北峰里002鄰民族六街５９號 四樓
37	北峰里002鄰民族六街５９號 五樓
38	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號
39	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 二樓
40	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 三樓
41	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 四樓
42	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 五樓
43	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號
44	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 二樓
45	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 三樓
46	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 四樓
47	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 五樓
48	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號
49	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 二樓
50	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 三樓
51	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 四樓
52	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 五樓
53	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號
54	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 二樓
55	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 三樓
56	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 四樓
57	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 五樓
58	北峰里001鄰康寧街３５３號
59	北峰里001鄰康寧街３５３號 二樓
60	北峰里001鄰康寧街３５３號 三樓
61	北峰里001鄰康寧街３５３號 四樓
62	北峰里001鄰康寧街３５３號 五樓
63	北峰里001鄰康寧街３５５號
64	北峰里001鄰康寧街３５７號
65	北峰里001鄰康寧街３５７號 十樓
66	北峰里001鄰康寧街３５７號 二樓
67	北峰里001鄰康寧街３５７號 三樓
68	北峰里001鄰康寧街３５７號 四樓
69	北峰里001鄰康寧街３５７號 五樓
70	北峰里001鄰康寧街３５７號 六樓
71	北峰里001鄰康寧街３５７號 七樓
72	北峰里001鄰康寧街３５７號 八樓
73	北峰里001鄰康寧街３５７號 九樓
74	北峰里001鄰康寧街３５７號 十一樓
75	北峰里001鄰康寧街３５７號 十二樓
76	北峰里001鄰康寧街３５７號 十三樓
77	北峰里001鄰康寧街３５７號 十四樓
78	北峰里001鄰康寧街３５７號 十五樓
79	北峰里001鄰康寧街３５９號
80	北峰里001鄰康寧街３５９號 十樓
81	北峰里001鄰康寧街３５９號 三樓
82	北峰里001鄰康寧街３５９號 四樓
83	北峰里001鄰康寧街３５９號 五樓

84	北峰里001鄰康寧街３５９號 六樓
85	北峰里001鄰康寧街３５９號 七樓
86	北峰里001鄰康寧街３５９號 八樓
87	北峰里001鄰康寧街３５９號 九樓
88	北峰里001鄰康寧街３５９號 十一樓
89	北峰里001鄰康寧街３５９號 十二樓
90	北峰里001鄰康寧街３５９號 十三樓
91	北峰里001鄰康寧街３５９號 十四樓
92	北峰里001鄰康寧街３５９號 十五樓
93	北峰里001鄰康寧街３６１號
94	北峰里001鄰康寧街３６１號 十樓
95	北峰里001鄰康寧街３６１號 二樓
96	北峰里001鄰康寧街３６１號 三樓
97	北峰里001鄰康寧街３６１號 四樓
98	北峰里001鄰康寧街３６１號 五樓
99	北峰里001鄰康寧街３６１號 六樓
100	北峰里001鄰康寧街３６１號 七樓
101	北峰里001鄰康寧街３６１號 八樓
102	北峰里001鄰康寧街３６１號 九樓
103	北峰里001鄰康寧街３６１號 十一樓
104	北峰里001鄰康寧街３６１號 十二樓
105	北峰里001鄰康寧街３６１號 十三樓
106	北峰里001鄰康寧街３６１號 十四樓
107	北峰里001鄰康寧街３６１號 十五樓
108	北峰里001鄰康寧街３６３號
109	北峰里001鄰康寧街３６３號 十樓
110	北峰里001鄰康寧街３６３號 二樓
111	北峰里001鄰康寧街３６３號 三樓
112	北峰里001鄰康寧街３６３號 四樓
113	北峰里001鄰康寧街３６３號 五樓
114	北峰里001鄰康寧街３６３號 六樓
115	北峰里001鄰康寧街３６３號 七樓
116	北峰里001鄰康寧街３６３號 八樓
117	北峰里001鄰康寧街３６３號 九樓
118	北峰里001鄰康寧街３６３號 十一樓
119	北峰里001鄰康寧街３６３號 十二樓
120	北峰里001鄰康寧街３６３號 十三樓
121	北峰里001鄰康寧街３６３號 十四樓
122	北峰里001鄰康寧街３６３號 十五樓
123	北峰里001鄰康寧街３６５號
124	北峰里001鄰康寧街３６５號 十樓
125	北峰里001鄰康寧街３６５號 八樓
126	北峰里001鄰康寧街３６５號 九樓
127	北峰里001鄰康寧街３６５號 十一樓
128	北峰里001鄰康寧街３６５號 十二樓
129	北峰里001鄰康寧街３６５號 十三樓
130	北峰里001鄰康寧街３６５號 十四樓
131	北峰里001鄰康寧街３６５號 十五樓
132	北峰里001鄰康寧街３６７號
133	北峰里001鄰康寧街３６７號 十樓
134	北峰里001鄰康寧街３６７號 三樓
135	北峰里001鄰康寧街３６７號 四樓
136	北峰里001鄰康寧街３６７號 五樓
137	北峰里001鄰康寧街３６７號 六樓
138	北峰里001鄰康寧街３６７號 七樓
139	北峰里001鄰康寧街３６７號 八樓
140	北峰里001鄰康寧街３６７號 九樓
141	北峰里001鄰康寧街３６７號 十一樓
142	北峰里001鄰康寧街３６７號 十二樓
143	北峰里001鄰康寧街３６７號 十三樓
144	北峰里001鄰康寧街３６７號 十四樓
145	北峰里001鄰康寧街３６７號 十五樓
146	北峰里001鄰康寧街３６９號
147	北峰里001鄰康寧街３６９號 十樓
148	北峰里001鄰康寧街３６９號 二樓
149	北峰里001鄰康寧街３６９號 三樓
150	北峰里001鄰康寧街３６９號 四樓
151	北峰里001鄰康寧街３６９號 五樓
152	北峰里001鄰康寧街３６９號 六樓
153	北峰里001鄰康寧街３６９號 七樓
154	北峰里001鄰康寧街３６９號 八樓
155	北峰里001鄰康寧街３６９號 九樓
156	北峰里001鄰康寧街３６９號 十一樓
157	北峰里001鄰康寧街３６９號 十二樓
158	北峰里001鄰康寧街３６９號 十三樓
159	北峰里001鄰康寧街３６９號 十四樓
160	北峰里001鄰康寧街３６９號 十五樓
161	北峰里001鄰康寧街３６９之１號
162	北峰里001鄰康寧街３７１號
163	北峰里001鄰康寧街３７１號 十樓
164	北峰里001鄰康寧街３７１號 二樓
165	北峰里001鄰康寧街３７１號 三樓
166	北峰里001鄰康寧街３７１號 四樓
167	北峰里001鄰康寧街３７１號 五樓
168	北峰里001鄰康寧街３７１號 六樓
169	北峰里001鄰康寧街３７１號 七樓
170	北峰里001鄰康寧街３７１號 八樓
171	北峰里001鄰康寧街３７１號 九樓
172	北峰里001鄰康寧街３７１號 十一樓
173	北峰里001鄰康寧街３７１號 十二樓
174	北峰里001鄰康寧街３７１號 十三樓
175	北峰里001鄰康寧街３７１號 十四樓
176	北峰里001鄰康寧街３７１號 十五樓
177	北峰里001鄰康寧街３７３號
178	北峰里001鄰康寧街３７３號 十樓
179	北峰里001鄰康寧街３７３號 二樓
180	北峰里001鄰康寧街３７３號 三樓
181	北峰里001鄰康寧街３７３號 四樓
182	北峰里001鄰康寧街３７３號 五樓
183	北峰里001鄰康寧街３７３號 六樓
184	北峰里001鄰康寧街３７３號 七樓
185	北峰里001鄰康寧街３７３號 八樓
186	北峰里001鄰康寧街３７３號 九樓
187	北峰里001鄰康寧街３７３號 十一樓
188	北峰里001鄰康寧街３７３號 十二樓
189	北峰里001鄰康寧街３７３號 十三樓
190	北峰里001鄰康寧街３７３號 十四樓
191	北峰里001鄰康寧街３７３號 十五樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
1	北山里024鄰康寧街３２４號
2	北山里024鄰康寧街３２４號 二樓
3	北山里024鄰康寧街３２４號 三樓
4	北山里024鄰康寧街３２４號 四樓
5	北山里024鄰康寧街３２４號 五樓
6	北山里024鄰康寧街３２４號 六樓
7	北山里024鄰康寧街３２４號 七樓
8	北山里024鄰康寧街３２６號
9	北山里024鄰康寧街３２６號 二樓
10	北山里024鄰康寧街３２６號 三樓
11	北山里024鄰康寧街３２６號 四樓
12	北山里024鄰康寧街３２６號 五樓
13	北山里024鄰康寧街３２６號 六樓
14	北山里024鄰康寧街３２６號 七樓
15	北山里024鄰康寧街３２８號
16	北山里024鄰康寧街３２８號 二樓
17	北山里024鄰康寧街３２８號 三樓
18	北山里024鄰康寧街３２８號 四樓
19	北山里024鄰康寧街３２８號 五樓
20	北山里024鄰康寧街３３０號
21	北山里024鄰康寧街３３０號 二樓
22	北山里024鄰康寧街３３０號 三樓
23	北山里024鄰康寧街３３０號 四樓
24	北山里024鄰康寧街３３０號 五樓
25	北峰里001鄰康寧街３３２號
26	北峰里001鄰康寧街３３２號 二樓
27	北峰里001鄰康寧街３３２號 三樓
28	北峰里001鄰康寧街３３２號 四樓
29	北峰里001鄰康寧街３３２號 五樓
30	北峰里001鄰康寧街３３２號 六樓
31	北峰里001鄰康寧街３３４號
32	北峰里001鄰康寧街３３４號 二樓
33	北峰里001鄰康寧街３３４號 三樓
34	北峰里001鄰康寧街３３４號 四樓
35	北峰里001鄰康寧街３３４號 五樓
36	北峰里001鄰康寧街３３４號 六樓
37	北峰里001鄰康寧街３３６號
38	北峰里001鄰康寧街３３６號 二樓
39	北峰里001鄰康寧街３３６號 三樓
40	北峰里001鄰康寧街３３６號 四樓
41	北峰里001鄰康寧街３３６號 五樓
42	北峰里001鄰康寧街３３６號 六樓
43	北峰里001鄰康寧街３３８號
44	北峰里001鄰康寧街３３８號 二樓
45	北峰里001鄰康寧街３３８號 三樓
46	北峰里001鄰康寧街３３８號 四樓
47	北峰里001鄰康寧街３３８號 五樓
48	北峰里001鄰康寧街３３８號 六樓
49	北峰里001鄰康寧街３４０號
50	北峰里001鄰康寧街３４０號 二樓
51	北峰里001鄰康寧街３４０號 三樓
52	北峰里001鄰康寧街３４０號 四樓
53	北峰里001鄰康寧街３４０號 五樓
54	北峰里001鄰康寧街３４０號 六樓
55	北峰里001鄰康寧街３４２號
56	北峰里001鄰康寧街３４２號 二樓
57	北峰里001鄰康寧街３４２號 三樓
58	北峰里001鄰康寧街３４２號 四樓
59	北峰里001鄰康寧街３４２號 五樓
60	北峰里001鄰康寧街３４２號 六樓
61	北峰里001鄰康寧街３５６號
62	北峰里001鄰康寧街３５８號
63	北峰里001鄰康寧街３６０號
64	北峰里001鄰康寧街３６２號
65	北峰里001鄰康寧街３６４號

鄰房鑑定戶數總計：
A區(144戶)+B區(1戶)+C區(111戶)+D區(69戶)+E區(42戶)+F區(191戶)+G區(65戶)＝623戶

附錄八、 相關合約費用證明文件

一、都市更新規劃費用

新北市汐止區北山段84 地號等26 筆土地

辦理都市更新委託服務合約書

甲方：君峰開發股份有限公司

乙方：弘傑城市開發股份有限公司

中華民國 110 年 6 月

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人 君峰開發股份有限公司 （以下簡稱甲方）
弘傑城市開發股份有限公司 （以下簡稱乙方）

緣甲方欲擔任實施者辦理「擬定新北市汐止區北山段84 地號等26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（以下稱本案），由甲方委任乙方辦理都市更新相關事宜，經雙方意思表示合致，同意訂立辦理都市更新服務委任契約書(後簡稱本契約)條款如後，以資遵守：

第一條 工作依據

依「都市更新條例」、「新北市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

第二條 工作內容

一、前置作業階段(報核前)：

（一） 辦理估價師之共同指定或抽籤選任會議。
（二） 檢核代書、估價師之計算內容與業主討論，提供建議。
（三） 整合成本計算及財務結果，與業主討論後才定案權變共負比。
（四） 檢核甲方之選配原則合理性，並客製化抽籤方式或原則。
（五） 製作公聽會簡報及選配書圖文件。
（六） 舉辦事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會。
（七） 協助辦理權利變換申請分配位置，提供業主選配程序建議。
（八） 客製化公開抽籤流程。
（九） 製作選配結果清冊。
（十） 擬定事業計畫、權利變換計畫法定書圖內容及附件冊，完稿報核。

二、都市更新報核後(審議階段)：

（一） 與承辦科溝通意見，追蹤進度並修正。
（二） 整體行政審核流程之溝通與說明。
（三） 於各階段審議會前，模擬課題並與甲方討論答題內容，以使案件順利一次過關。
（四） 出席公展公辦公聽會，負責簡報及協助甲方答詢。
（五） 出席幹事會、權變小組會議、聽證會及更新審議大會，負責簡報並協助甲方答詢。
（六） 事業計畫及權利變換計畫書圖報府核定。

三、都市更新核定後(執行階段)：

（一） 協助權利變換結果通知。
（二） 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。
（三） 協助不願或不能參與者補償金發放。

四、工程期間：

（一） 協助辦理更新期間稅捐減免或免稅之相關申請程序。
（二） 於屋頂版完成時，檢討是否需辦理建築設計變更(如無則免)，併提請地政預審。
（三） 協助通知權利變換關係人接管及差額價金繳納。
（四） 協助地政士辦理權利變換後產權囑託登記程序。

五、完工取得使照後，辦理成果備查。

第三條 委任酬金及給付辦法

一、乙方收取服務費用為新台幣 588 萬元整(含稅，以下同)，甲方依下列實際執行階段付款：

付款階段	期別	工作期程	金額(萬元)
事業計畫及權利變換計畫	1	簽約	50
	2	召開事業計畫及權利變換計畫公聽會時	48
	3	權利變換計畫選屋完成時	80
	4	事業計畫及權利變換計畫報核時	80
	5	事業計畫及權利變換計畫公展時	80
	6	事業計畫及權利變換計畫聽證時	80
	7	事業計畫及權利變換計畫大會審議時	80
	8	事業計畫及權利變換計畫核定時	80
使照取得完工交屋時	9	成果備查	10
合計			588

備註：
1. 如免聽證時，則第 6 期款併入第 7 期支付之。
2. 甲方應提供印有公司名稱之信封及補貼乙方各場法定會議之郵資，實支實付。
3. 以上費用包含公文通知、公告、簡報、報告書等印刷費用及專家學者出席費。

二、事業計畫或權利變換計畫核定前，因甲方自提修正或重大變動（如範圍、產品變更…等），致使須重行程序(如重行公展、聽證等)，則甲方應重行支付乙方該期款項(如重行公展則每次支付 80 萬元)。惟如因審議修正者，屬本約工作內容，不另計價。

三、如事業計畫或權利變換計畫核定後，而甲方須辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議之。

四、以上費用不包含：

（一）各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、地政士業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）、其他專業技師服務費用(如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等)、成果備查時之會計師或財務作業。

（二）專屬網站設置費。

（三）都市更新事業概要。容積購買費用、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用、各類保證金等。

第四條 甲方應配合事項

甲方應依《都市更新條例》相關規定及雙方議定工作進度配合辦理以下項目：

一、提供事業計畫同意書及本案之第一(或三)類土地及建物謄本及地籍圖。

二、提供本案辦理所需之申請書、同意書、各類文件之簽證(用印)。

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

四、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

第五條 履約責任

一、除本契約或法律另有規定外，雙方不得無故停止或終止本契約，亦不得拖延本契約工作之進行 。

二、乙方辦理各項工作，不得違反<都市更新條例>及其他有關法令。

三、乙方應盡善良管理人注意義務及誠實信用原則辦理甲方委任工作項目，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

四、工作瑕疵係因甲方堅持要求，或因甲方提供之資料或數據有誤而生者，乙方不負擔保責任。

第六條 合約變更與執行：

一、合約自簽約之日起開始生效，任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之。甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。

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

三、本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方實際已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

四、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於15日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理本約委任事項所支出之費用。

第七條 付款辦法：

一、 除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘階段服務費用於乙方完成階段工作並經甲方驗收合格後，檢附發票以書函向甲方請款。

二、 甲方須於乙方請款書函到後七日內電匯至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。

三、乙方指定帳戶(戶名：弘傑城市開發股份有限公司；銀行名稱：新光銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-100125-6)

第八條 辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

第九條 保密切結

一、 甲方提供乙方「新北市汐止區北山段84 地號等26 筆土地」等相關資料，以利乙方履行本合約書。乙方人員因職務所保管、製作、抄錄、重製關於甲方或甲方關係企業之文件、影音資料、電磁紀錄及一切相關資料與重製品，除甲方同意外，乙方不得將資料交付與履行本合約無關人，亦不得對第三人公開。

二、 乙方人員因履行本合約知悉或持有甲方或甲方關係企業之之資料，及甲方著作權之文件，均視為甲方之營業祕密，乙方皆應負保密義務。未經甲方事前書面同意，乙方不得將營業秘密有關之內容洩露與任何第三人，或為他人之利益而使用。

三、 乙方因履行本合約期間所獲悉或掌握，關於甲方或甲方之關係企業以外第三人之非公開資料，亦不得洩漏予他人知悉，乙方對該第三人之保密義務同於對甲方之保密義務。

第十條 因本合約書事項涉訟，甲乙雙方合意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條 本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

第十二條 本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立 約 人

甲方

公司名稱：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡宗錡

統一編號：54307225

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓

聯絡電話：02-27069988

乙方

公司名稱：弘傑城市開發股份有限公司

代 表 人：陳黃秀娥

統一編號：28850474

公司地址：台北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：02-25071910

中 華 民 國 110 年 6 月 11 日

二、不動產估價費用

(一)宏大

新北市汐止區北山段84地號等26筆土地

都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：　君峰開發股份有限公司

乙方：　宏大不動產估價師聯合事務所

君峰開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）

立契約書人

宏大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**新北市汐止區北山段84地號等26筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容

(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)提供提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
(五)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等**法定會議**之列席說明。
(六)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件

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

第四條　服務費用

權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,250,000元整**；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計**新臺幣500,000元整**（以上費用已含10%所得扣繳）。

第五條　付款辦法

(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	於簽約時，甲方應支付乙方服務費用**百分之三十**。	**計 375,000 元整。**
第二期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用**百分之五十**。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	**計 625,000 元整。**
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	**計 500,000 元整。**
第三期款	權利變換計畫通過市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，支付乙方服務費用**百分之二十**。	**計 250,000 元整。**

(二)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方須於七日內，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條　甲方配合事項
為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊excel電子檔)。
(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五)除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項
(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議五日前預先告知乙方。
(四)乙方出席都市更新條例第三十二條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限
(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度更動費用另議。

第九條　工作成果提報
(一)乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書叁拾伍本以內（含前述1正6副）不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。
(二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另議。

第十一條　委託契約之終(中)止
(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府退回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十五條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君峰開發股份有限公司
代 表 人：蔡宗錡
統一編號：54307225
地　　址：台北市大安區仁愛路三段30號6樓
電　　話：(02) 2706-9988

乙　　方：宏大不動產估價師聯合事務所
所　　長：卓輝華
統一編號：14929090
地　　址：臺北市中山區中山北路一段27號5樓
電　　話：(02)2542-5511

中　華　民　國　一　一　〇　年　六　月　　日

(二)葉美麗

新北市汐止區北山段84地號等26筆土地
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：君峰開發股份有限公司

乙方：葉美麗不動產估價師聯合事務所

立契約書人　君峰開發股份有限公司　(以下簡稱甲方)
葉美麗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**新北市汐止區北山段84地號等26筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)提供提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
(五)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(六)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,250,000元整**；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計**新臺幣500,000元整**(以上費用已含10%所得扣繳)。

第五條　付款辦法
(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	於簽約時，甲方應支付乙方服務費用30%。	計375,000元整。
第二期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用50%。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計625,000元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	計500,000元整。
第三期款	權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，支付乙方服務費用20%。	計250,000元整。

(二)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後，月底前呈送請款單及收據予甲方，甲方於次月25日付款，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條　甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。

(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議五日前預先告知乙方。

第八條　工作期限

(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度更動費用另議。

第九條　工作成果提報

(一)乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書參拾伍本以內（含前述1正6副）不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。

(二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。

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

第十一條　委託契約之終(中)止

(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十五條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡宗錡

統一編號：54307225

地　　址：台北市大安區仁愛路三段30號6樓

電　　話：(02) 2706-9988

乙　　方：葉美麗不動產估價師聯合事務所

所　　長：葉美麗

統一編號：48676066

地　　址：台北市松山區南京東路五段34號7樓

電　　話：(02)2747-9955

中　華　民　國　111　年　08　月　日

(三)誠正海峽兩岸

新北市汐止區北山段84地號等26筆土地
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方： 君峰開發股份有限公司

乙方： 誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

立契約書人　君峰開發股份有限公司　(以下簡稱甲方)
　　誠正海峽兩岸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**新北市汐止區北山段84地號等26筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)提供提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
(五)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(六)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,250,000元整**；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計**新臺幣500,000元整**（以上費用已含10%所得扣繳）。

第五條　付款辦法
(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	於簽約時，甲方應支付乙方服務費用 **30%**。	**計 375,000 元整。**
第二期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用 **50%**。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	**計 625,000 元整。**
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	**計 500,000 元整。**
第三期款	權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，支付乙方服務費用 **20%**。	**計 250,000 元整。**

(二)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後，月底前呈送請款單及收據予甲方，甲方於次月25日付款，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條　甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。

(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議五日前預先告知乙方。

第八條　工作期限

(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度更動費用另議。

第九條　工作成果提報

(一)乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書叁拾伍本以內（含前述1正6副）不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。

(二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。

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

第十一條　委託契約之終(中)止

(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十五條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡宗錡

統一編號：54307225

地　　址：台北市大安區仁愛路三段30號6樓

電　　話：(02) 2706-9988

乙　　方：誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

所　　長：林金生

統一編號：

地　　址：台北市文山區萬壽路25巷9號4樓之1

電　　話：(02)2939-9913

中　華　民　國　111　年　08　月　　日

三、特殊費用報價單

君峰開發

汐止北山段 84 地號等 26 筆地號新建大樓

特殊工項費用預估

1. 鄰房保護樁：5,772,787 元
2. 地質改良：32,547,213 元
3. 制震器：9,600,000 元

費用合計= 47,920,000 元

築遠工程 111.12.01 發文章

結構設計：築遠工程顧問有限公司

中華民國 111 年 12 月 1 日

四、信託費用報價單

『新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地』都更案

第一商業銀行

信託管理費用報價表

單位：新臺幣元

信託服務內容	信託期間	總報價
產權信託管理 信託專戶資金控管	5 年	800 萬元

註 1：本報價表有效期間至 112 年 3 月 31 日止。

註 2：本報價不包括起造人名義變更、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 3：本行服務窗口：蕭茹云副理（02-23484604）；舒湘雲專員（02-23481355）

此　致

君峰開發股份有限公司

第一商業銀行股份有限公司

信託處

第一商業銀行 111.12.14 信託處專案章

中　華　民　國　111　年　12　月　14　日

附錄九、 信託契約(草約)

第一商業銀行不動產信託契約書

委託人兼受益人：ＯＯＯ等人
委託人兼受益人：君峰開發股份有限公司

【契約編號：205-89-XXXXXX】

第一銀行 First Bank

第一商業銀行不動產信託契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：ＯＯＯ等人	（下稱甲方，名冊詳附件一）
委託人兼受益人：君峰開發股份有限公司	（下稱乙方）
受託人：第一商業銀行股份有限公司	（下稱丙方）
信託關係人：東亞建築經理股份有限公司	（下稱丁方）
信託關係人：第一商業銀行股份有限公司土城分行	（下稱戊方）

緣全體甲方為參與乙方擔任實施者開發之「新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱本專案）。為使本專案工程能順利依新北市政府核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容執行興建，全體甲方陸續與乙方簽訂「都市更新合建契約書」(下稱合建契約)，全體甲方及乙方茲委託丙方為本專案信託不動產及信託專戶資金之受託人，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地，並進行信託專戶資金控管及專款專用，同時由乙方另行委託丁方辦理本專案工程進度查核機構、單據審查及其他委任事宜，並簽訂建築經理服務契約（下稱委任契約）。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第　一　條：信託契約當事人及關係人

「委託人」：甲、乙方。甲方即指附件一所示ＯＯＯ等全體委託人（本契約有關全體甲方一體適用之事由，以「甲方」表示。就規範個別甲方之事由，則以「個別甲方」稱之）。

「受益人」：本契約屬自益信託，受益人即委託人甲、乙方。甲、乙方各自依信託予丙方之不動產及資金享有受益權。

「受託人」：丙方。

「信託關係人」：丁方。係指受乙方委任，擔任本專案工程進度查核及信託專戶支出審查之專業機構，並於必要時辦理本契約第十四條續建事宜。

「信託關係人」：戊方，即本專案融資銀行。

第　二　條：信託目的及管理事項

一、為使本專案工程能順利依照新北市政府審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容執行興建，保障本專案信託不動產使用權利獨立，並於興建完成取得建築物使用執照後，由乙方依都市更新及地政登記程序使全體甲方及乙方取得應獲分配之不動產產權；乙方並依據與戊方所簽訂之融資貸款契約約定，將依本專案主管機關核定之權利變換計畫所受配之房地產權辦理信託登記予丙方，以利戊方辦理設定第一次序最高限額抵押權，以保障戊方債權。為此，甲、乙雙方委託丙方辦理下列事項：

（一）本專案信託不動產產權之管理、處分。

（二）信託存續期間對興建資金進行專款專用。

（三）信託專戶收支之帳務管理。

（四）依本契約所載有關本專案信託不動產之地籍整理用印（包含但不限合併、分割、鑑界、複丈及測量）、信託登記及塗銷、抵押設定（內容變更）及塗銷與本專案相關之其他登記事宜。

（五）因應法令需要或本契約第六條第七項所需辦理變更事業計畫、權利變換計畫之用印事宜。

（六）本專案完工後，配合乙方依權利變換計畫，由丙方以信託財產名義取得乙方受配之房地產權。

二、為使本專案順利完工，乙方應提供其另與丁方簽訂之委任契約影本予丙方，並委任丁方辦理下列事項，委任契約報酬由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

（一）辦理本專案工程進度及動撥單據之審查，以為乙方向戊方申請建築融資撥付之依據。

（二）必要時辦理本契約第十四條續建事宜。

（三）其他委任契約內所載之各項委託事宜。

第　三　條：信託財產之種類、名稱、數量、及價額

本契約所約定之信託財產為：

一、更新前之不動產：

委託人所信託不動產之內容詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表，實際信託不動產明細以地政機關信託登記之內容為準。

二、本專案於更新期間之土地產權及在建工程。

三、本專案興建完工，乙方依主管機關核定之權利變換計畫應受分配之房地產權。

四、本契約第五條之信託專戶資金。

五、因前四項信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之其他權利或財產。

第　四　條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經立信託契約書人之共同書面同意得予延長。

第　五　條：信託專戶之管理

一、信託專戶之設立：

乙方同意丙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-君峰開發」名義於戊方開立信託資金專戶（下稱信託專戶），以利控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶資金之來源包括：

（一）乙方自籌款項：乙方應依與戊方簽訂之融資貸款契約之約定存入之款項。

（二）乙方借入款項：依乙方與戊方簽訂之融資貸款契約之約定，按工程進度，分期撥入之款項。

（三）信託專戶之存款利息所得。

（四）其他依約定存入或撥入之款項。

第　六　條：信託財產管理及運用方法

一、除本契約另有約定而應優先適用外，本契約信託財產之管理

運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產不具運用決定權，應依甲、乙方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理信託財產。惟甲方為利本專案之進行，除涉及個別甲方權益外，全權委任乙方辦理本專案之相關事務（包含但不限於申請建築執照、使用執照、水電、建物滅失登記、保存登記、土地鑑界、複丈、合併、計畫道路捐贈、稅捐申報及完工後產權分配登記等）之指示，非經乙方書面同意，甲方不得單獨終止授權，並以本契約作為前開委任及授權之證明，不另立據。乙方並聲明保證其對丙方所出具之書面指示均依合建契約及符合本專案開發範圍辦理。乙方對前開書面指示內容應負完全責任，如乙方書面指示內容涉及個別甲方權益時，乙方應會同個別甲方書面指示丙方辦理。

二、除本契約另有約定而應優先適用外，丙方處理信託事務，由甲、乙方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時，亦同。前開傳真指示應由有權指示之一方簽章，有權指示之一方並同意其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟丙方認有必要時，有權指示之一方應即時提供。

三、乙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，丙方應告知甲、乙方，並得不遵從該指示。

四、甲、乙方應於本契約簽訂時將第三條第一項辦理不動產信託登記所需之相關文件（包含但不限於房地所有權狀及相關文件）交付乙方所委任之地政士辦理信託移轉登記予丙方，並由丙方保管完成信託登記之所有權狀及相關文件。

五、本契約第三條第一項信託不動產依合建契約騰空點交予乙方前，其所有權之權能，包括自由使用、收益、排除他人干涉等，除予本信託目的抵觸外，原則上均保留由甲方自行行使。

六、信託存續期間非經甲方及乙方書面同意，個別甲方信託之不動產不得提供設定抵押權、他項權利或任何處分。

七、依都市更新條例第三十二條、三十四條、四十八條及四十九條規定辦理變更事業計畫、權利變換計畫時，除涉及個別甲方分配權益外，乙方得以書面指示丙方配合相關書表用印。

八、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項除專款專用於本契約相關費用外，以存放於銀行活期存款為限。為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，乙方應於收到丙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項存入信託專戶。

九、本專案之承攬廠商由乙方自行委任，乙方選任承攬廠商後應知會丙、丁及戊方，並應於工程發包後 30 日內取得承攬廠商所出具之「本工程地上工作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」（列入承攬合約中）、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」等書類，並交付戊方保管。其後承攬廠商有異動、負責人變更或變更公司印鑑時，乙方應重新徵取前開文件，並交付戊方保管。

十、乙方為本專案工程興建、鑑界、合併、分割或其他本專案開發事由而須向公務機關申請辦理，如須丙方以土地所有權人之名義用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，丙方除有正當理由外，應於收到申請之日起五個營業日內完成，不得以任何理由拖延或拒絕。惟丙方因配合乙方需對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由乙方負責履行，如對丙方造成損害，乙方願負賠償責任。如丙方認為乙方所提出之用印事項存有爭議時，丙方得要求乙方提出擔保，乙方不得拒絕。

十一、乙方於本專案興建完成辦理產權登記前，應將相關登記書表（包含但不限於釐正後權利變換計畫中土地及建築物分

配清冊）送交丙方審閱後，方得申請主管機關辦理囑託地政機關權利變換登記及建物所有權第一次登記事宜，乙方並應將所受分配之土地及建築物登記為丙方之信託不動產。

十二、乙方於本專案辦妥權利變換登記及建築物第一次所有權登記完成後，即屬信託目的完成，乙方應以書面指示丙方辦理全體甲方及乙方應獲分配之不動產產權信託塗銷信託登記返還，甲方應配合依乙方指示於登記相關書表辦理用印。

十三、前項信託目的完成後，甲、乙方應自行處理房地點收事宜，甲方如發現有「物之瑕疵」或「權利瑕疵」時，應由乙方自行負責處理，一切責任概與丙、丁方無涉。

十四、信託存續期間非經甲方及乙方書面同意，個別甲方信託之不動產不得提供設定抵押權、他項權利或任何處分。

第　七　條：信託專戶專款專用範圍、支付方法與順序（信託專戶款項之動支）

一、本專案信託專戶資金之用途，包含但不限於興建工程營造費用、請領建造執照及使用執照費用、權變費用（含建物拆遷補償費及租金補貼、都更規劃費用、結構及外審費用等）、建經服務費、地政登記規費、地政士代辦費、建築設計及變更費用、信託管理費、信託事務衍生之行政稅費、建物所有權第一次登記費用、移轉登記費用、律師費、訴訟費用、及受託人處理信託事務所支付之必要費用等各項費用及相關稅捐。

二、本專案之相關廠商請領本條第一項費用時，應檢附相關憑證交乙方審核無誤後，由乙方檢附該等憑證影本並出具「信託專戶資金動用申請書」，經丁方審核及戊方覆核後，洽丙方自信託專戶撥付予乙方指定之帳戶。其中屬工程營建費用之請領，除應經丁方辦理工程進度及動撥單據之查核外，並應由乙方出具工程執行進度明細資料及承攬廠商已領前期款之證明，並經丁方查核及戊方覆核後，丙方始自信託專戶撥付款項予乙方指定之帳戶。

三、信託存續期間，丙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟相關稅款（包含但不限於房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅等）應由甲、乙方依合建契約約定各自負擔，丙方於接獲相關稅款之通知文件後，應立即轉寄甲、乙方。惟如屬甲方應繳納之稅捐或費用，如屆繳納期限前五日而仍未繳納或已屆繳納期限而仍未繳納時，乙方同意無條件代甲方墊付款項（含罰鍰），並授權丙方得逕自信託專戶扣繳後，由甲、乙方自行找補。前開乙方代甲方墊付之義務，為稅捐或費用發生時點屬信託存續期間，縱於信託關係消滅後，亦同。甲、乙方應於繳納後，提供繳納證明影本交丙方備查。

四、前項因甲、乙方逾期未能繳納所致生之罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔，與丙方無涉，丙方亦無任何代墊、代付任何費用、稅捐或債務之義務。甲、乙方逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔，丙方並無代墊、代付任何費用、稅捐或債務之義務。

五、因不可歸責於丙方之事由，丙方因受託管理信託財產致與第三人（包含甲方或乙方）發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包含訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由可歸責之甲方或乙方負擔。有關律師之選任，丙方有權選任之，丙方並得逕自信託專戶扣繳律師費用，應負擔之一方如屬甲方，則由乙方自行向甲方收取。

第　八　條：建築工程之設計、施工及驗收

一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及承攬廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之承攬廠商及建築師時，應通知丙、丁及戊方。

二、本專案施工期間，乙方應督促承攬廠商按核准圖說及相關法

規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，概由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理，與丙方、丁方無涉。

三、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬廠商請領建築物使用執照等事宜，丙、丁方不負任何驗收、點收之責任。

第　九　條：受託人責任及聲明事項

一、丙方處理信託事務，應依信託法、信託業法、其他相關法令、中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務、保密義務及負忠實義務，履行本契約。

二、除本契約另有約定而優先適用外，丙方於其認為有必要時，經甲、乙方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

三、本專案開工及乙方開始動撥信託專戶款項後，丙方應每月定期出具各信託專戶之收支計算表予乙方。甲方同意因本專案僅交付信託不動產未交付信託資金，故信託專戶之收支計算表寄交予乙方。

四、丙方應於每年營業年度終了或信託解除、終止時起一個月內編製各自信託財產目錄與收支計算表送交甲、乙方。

五、丙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並將本信託專戶資金以分別記帳方式與其他為本專案所設立之信託專戶資金予以列帳控管。

六、因天災、地變等不可抗力事由及人為毀損、侵入、佔用或因其他不可歸責丙方之事由發生，致本信託財產發生損失或損害凍結、價格跌落等情事時，丙方不負損害賠償及回復原狀之責，但該損失或損害係因丙方之故意或過失所致者，不在此限。

七、丙方僅依本契約所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助本專案能順利完成，惟就本契約所載丙方受託人之責任以外

之事由（包含但不限於甲方或乙方依合建契約應履行之責任、義務及衍生之紛爭），概與丙方無涉，丙方受託人責任亦不受甲、乙雙方合建契約之拘束。

八、丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、委任契約對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂委任契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

九、本契約丙方對個別甲方所負受託人責任，係自第三條第一項信託不動產辦理信託登記移轉予丙方完成之日起始發生效力。

第　十　條：委託人之責任及聲明事項

一、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之權利瑕疵（包含但不限於抵押權、地上權或租賃關係）所造成之損害，由甲方自行負擔。另，甲方信託不動產其上如有未辦理保存登記之建築物或工作物，不論是否屬合法建物或違章建物，因非屬信託不動產，甲方應自行依合建契約辦理拆除，與丙方無涉。

二、甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方受有損害，概由可歸責之一方負一切法律及損害賠償責任。

三、信託存續期間內，倘甲方或乙方發生任何繼承、依法繼受或法院拍賣受益權之情事時，其繼承人或受讓人必須無條件同意遵守本契約之約定。甲方之繼承人需辦理繼承申報及移轉登記相關事宜時，丙方應配合辦理，甲方繼承人應支付丙方信託事務處理費新臺幣 2 萬元整。另，甲、乙方將其不動產交付信託登記後，如因故需丙方配合甲方或乙方辦理信託塗

銷登記及再信託登記等相關事宜時，申請之一方應支付丙方信託事務處理費新臺幣 2 萬元整。

四、乙方因故與本專案承攬廠商解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁及戊方，並於與新承攬廠商簽訂承攬合約後，依第六條第九項規定向新承攬廠商徵取相關文件。

五、乙方應確實履行依本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫所載有關實施者應負之各項義務及責任，並確實遵守建築法上有關起造人應負之義務與責任，不得有藉故拖延或怠惰責任情事。

六、甲、乙方同意如乙方違反與戊方之融資貸款契約、或有都市更新條例第七十六條所載情事、或為執行本契約第十四條續建事宜之需要，除本專案已遭主管機關派員監管或代管外，甲、乙方同意丙方得以土地所有權人名義出具同意書配合本專案實施者及起造人名義由乙方變更為丁方。為利日後如需辦理實施者及起造人變更事宜，乙方應於簽訂本契約時出具實施者變更同意書（格式如附件二）及已用印訖之公證授權書（格式如附件三）交戊方保管。如乙方發生負責人變更情事，乙方應重新出具該等書據。乙方授權並不可撤銷丁方於前開事由發生時得逕洽公證人辦理實施者變更公證事宜，乙方同意以本契約作為授權之證明，不另立據，且無條件依丁方之書面指示配合在建工程之移交，並全權授權丁方。

七、甲方或乙方因參與都市更新而享有之各項賦稅優惠（含地價稅、房屋稅及土地增值稅），乙方應委任專業地政士或有關人員向稅務機關申請並知會甲方，丙方並應配合乙方辦理相關書表用印事宜。如因乙方疏忽未向主管機關申請所致稅捐損失，由乙方自行負責。

八、個別甲方於不動產辦理信託登記後，乙方申請主管機關更新單元地價稅減免前，如所信託之不動產符合自用住宅地價稅減免或其他租稅優惠時，應自行申請稅捐機關減免事宜，丙

方應配合協助提供相關資料。如因個別甲方之疏忽或疏失，致使信託不動產遭受稅捐損失時，由個別甲方自行負責，與丙方無涉。

九、乙方同意依與戊方簽訂之融資貸款契約約定，最遲於釐正前申請都市更新主管機關將本專案權利變換計畫乙方分配之之土地及建築物註明為信託財產。

十、乙方應依主管機關核定之權利變換計畫就乙方應受分配之房地產權註明信託登記予丙方，且非經戊方事前書面同意，不得任意申請主管機關變更或修改乙方應受分配之房地產權記載為非屬丙方之信託財產。

十一、乙方於本專案事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定後，應提供事業計畫及權利變換計畫核定版供丙方憑辦。本專案事業計畫或權利變換計畫變更時，應先知會戊方。

十二、甲、乙方同意並瞭解丙方雖為信託不動產之名義所有權人，惟丙方僅依信託目的管理信託不動產之產權，就本專案興建完成取得使用執照後，乙方應辦理釐正地籍圖冊，甲、乙方並應自行辦理計算及差額找補價金、房屋點交及接管等事宜，丙方不負協助之義務。乙方同意並瞭解丙方亦不因本專案權利變換計畫內就所受分配之信託不動產應繳納差額價金予乙方，而負有繳納差額價金之義務，該繳納差額價金之義務仍歸屬於信託不動產之委託人（即個別甲方）。如個別甲方因故未能補繳差額價金，致信託不動產依都市更新條例第五十二條規定及都市更新權利變換實施辦法第三十一條申請地政機關註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」，而無法辦理塗銷信託登記時，所衍生之相關損失概由該甲方自行負責，並應負擔自前述註記時起每月信託管理費新臺幣 1 萬元及相關稅費，前述信託管理費、大樓管理費及相關稅費如屆繳款期限個別甲方仍未繳納時，則由乙方墊付款項，個別甲方並應於返還乙方墊付款項時，加計自墊付日起按

年息 10%計算之墊付利息。個別甲方未依約定償付前開費用及稅捐達六個月時，丙方得與乙方商議後續處理方式（包含但不限於處分個別甲方信託財產抵償），該個別甲方不得異議。

十三、甲、乙方就所獲配之房地如需辦理預售時，應自行依法提供履約擔保機制予承購戶，與本契約無涉。

第 十 一 條 ：信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，丙方不做信託收益之分配。

第 十 二 條 ：受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由乙方另行與丙方約定及繳納。

第 十 三 條 ：信託契約之變更

本契約條款有修正之必要時，應經立契約書人共同協議並以書面方式為之，該書面文件即視為本契約之一部分，無需辦理換約事宜。如因之必須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，由甲、乙方依合建契約約定負擔。

第 十 四 條 ：續建事宜

一、本專案工程於施工期間，倘發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機（工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應）或無故停工達三個月（如乙方有正當理由，並經戊方認可除外），致工程進度嚴重落後等情事，經戊方二次書面（雙掛號信函）催告限期乙方提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，戊方得召集甲、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方（乙方未出面時）研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並作成決議(該決議免經乙方認可)。

二、前項決議採行應進行續建評估時，由丁方先行出具「續建評估報告書」，惟如丙方或戊方認為有必要時，得要求丁方委託公正第三方出具「續建評估報告書」，「續建評估報告書」內應揭示續建資金之出資者、續建執行者、續建資金之預估金

額、籌措及管理支付方式、丙方及續建執行者之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、續建執行者代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。

三、丁方於「續建評估報告書」製作完成後應召集乙、丙及戊方或丙、戊方（乙方未出面時）召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議（該決議免經乙方認可），丁方就該續建決議內容應以書面通知甲方。如經決議應採行續建時，乙方不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜；甲方於本專案協議合建條件下所享有分配之權利並未調整之情況下，亦應無條件配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲、乙方就前開事項同意授權及委任丁方辦理後續執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更。經「續建評估會議」決議後，如續建評估報告書所載之續建執行者非為丁方時，丁方同意由新續建執行者取代丁方於本契約下之一切權利義務，丁方另應配合辦理後續變更相關事宜。

四、乙方對「續建評估報告書」不得有任何異議，且同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為丁方是否執行續建及續建作業方式之重要參考依據。當丁方執行續建，應合理努力採行適當方式，為甲、乙方利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方自行負責，與甲、丙、丁、戊方無涉。丁方有權依據實際執行續建情形，在經戊方認可後，調整「續建評估報告書」部分內容。

五、丁方執行續建如需變更建築師或承攬廠商，丁方得逕為變更。本專案工程經變更後之承攬廠商評估，有增加營建費用需要時或因變更所產生之各項稅捐、費用，仍由乙方負擔。

六、丁方完成續建後，應依實際執行續建結果，計算信託管理事

宜之一切債權債務，與乙方原應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款，返還予乙方，如有不足，由乙方補足。

七、甲、乙方同意並瞭解續建執行（含續建評估）與否係屬丁方依續建決議內容辦理，而非課予丁方必然執行續建之義務。於丁方依續建決議內容辦理時，除不符信託目的完成之要求外，丁方應確實履行續建相關事宜，惟丁方不負有「完工續建之保證或承諾」，及保證續建完工之責任或義務。

八、如本專案已遭主管機關依都市更新條例相關規定派員監管、代管或為其他處分，致本專案無法執行前述各款續建執行程序時，丁方應停止本條前述各項程序，並依主管機關之處分規定辦理。

第 十 五 條 ：未能執行續建之處理

一、本專案因前條第一項之事由發生，並經評估續建為不可行時（包含但不限於主管機關依法代管本專案、乙方不配合辦理實施者變更公證、本專案經評估不具續建實益等原因），或經評估本專案開發情形並無續建評估之必要時，丁方應以書面通知甲、乙、丙、戊方未能執行續建之情事。

二、前項丁方書面通知甲、乙、丙及戊方後即視為本專案信託目的確定無法完成，未完工程之處理應依本契約第十六條及第十七條之規定辦理。

第 十 六 條 ：信託契約之解除及終止

一、因信託目的已完成（即第六條第十二項）而消滅，或確定無法完成（即依前條第二項規定本專案未能執行續建時）時而終止。

二、信託存續期間，非有下列情事之一，並經戊方同意者外，任一方不得於中途解除及終止本契約。

（一）因天災或其他不可抗力事由，致信託目的之達成或信託事務於繼續管理上有實際之困難時，應經甲、乙、丙、丁、戊五方協議後，以書面同意終止。

（二）因甲、乙方全體協議提出書面終止契約，並經戊方書

面同意時。

（三）甲、乙方於本專案信託目的完成前全數清償對戊方之債務，並經甲、乙方以書面申請丙方終止本契約時。

（四）乙方因本契約第二十二條之事由發生而丙方通知甲、乙方終止本契約時。

三、除本條前二項之約定外，未經丙方書面同意，甲方之繼承人及乙方之繼受人（僅限公司合併或被併）不得隨時終止本契約。另，個別甲方及乙方不得單方請求塗銷信託登記。

第 十 七 條 ：信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式交付甲、乙方：

一、信託關係依第十六條第一項信託目的完成而消滅時，丙方應依第六條第十二項之約定，依乙方指示辦理甲方及乙方應受分配之土地及建物產權信託塗銷登記返還。丙方並應就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方積欠應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方辦理找補。

二、信託關係依第十六條第一項信託目的無法完成而消滅時，除主管機關已依相關規定代管或其他處分外，全體甲方應配合丙方辦理塗銷信託登記，將信託不動產產權回復至甲方名下，塗銷所需之相關費用由乙方承擔。乙方則依都市更新條例相關規定履行實施者應盡之義務，丙方並應就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方積欠應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方辦理找補。

三、信託關係依第十六條第二項第一、二、三款提前終止而消滅時，丙方並依協議內容辦理信託財產之結算返還。

四、信託關係依第十六條第二項第四款提前終止而消滅時，除依法令或主管機關另有指示外，依本條第二項之規定辦理結算返還。

五、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得甲、乙方之承認（甲方授權由乙方代為承認），甲、乙方於收受前開文書後七日內如未以書面表示反對時，即視為承認。

六、個別甲方或乙方未依本契約支付積欠費用或清償丙方一切債務前，丙方得不返還信託財產，並得處分其信託財產抵償，該個別甲方或乙方不得異議。

第 十 八 條：廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約之信託事務內容文義及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之同意。前述刊載之內容文義，須先經丙方之同意。

第 十 九 條：指示與通知

除有特別約定外，立契約書人就本契約有關之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

第 二 十 條：受益權轉讓之限制

甲、乙方不得將信託關係所生之權利（包含但不限於信託受益權等）轉讓或設定質權，但法令另有規定或本契約另有約定者，不在此限。

第二十一條：蒐集個人資料應告知事項

丙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方、乙方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

（一）期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）

（二）對象：丙方（含受丙方委託處理事務之委外機構）/受託人所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等/依法有權機關或金融監理機關。

（三）地區：上述（二）所列之利用對象其國內所在地。

（四）方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方、乙方法定代理人就丙方保有之個人資料得行使下列權利：

（一）查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而丙方依法得酌收必要成本費用。

（二）請求補充或更正，惟依法請甲方、乙方法定代理人應為適當之釋明。

（三）請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本行因執行業務所必須或經甲方、乙方法定代理人書面同意者，不在此限。

五、甲方、乙方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，丙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方、乙方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

第二十二條：防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託關係人及前三者之關係人（包括但不限於

委託人、受益人、信託關係人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」）如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託關係人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。

二、委託人、受益人、信託關係人或關係人係受經濟制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

三、委託人、受益人、信託關係人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十三條：適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未規定之事項，依信託法、信託業法、其他相關法律及主管機關函令之規定；本契約如有未盡事宜，悉遵守有關法令及善良風俗解釋，由本契約當事人本誠信原則協議之。

第二十四條：留存印鑑或簽章樣式

一、甲、乙方應將其基本資料、印鑑樣式留存於丙方處，作為丙方憑以辦理本契約所約定之相關事宜。

二、甲、乙方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與丙方留存之

印鑑相符，丙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，丙方不負損害賠償之責。

三、甲、乙方之基本資料、留存印鑑有變更、掛失或毀損時，應儘速主動通知丙方並辦理變更手續。丙方對於未變更完成前，依原留印鑑樣式所為信託財產之支付或其他事務處理，均屬有效。

四、甲、乙方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於丙方處之印鑑樣式。

第二十五條：契約分存及簽署

一、本契約書壹式正本貳份，經立信託契約書人簽章後生效（甲方簽署於附件一委託人暨信託不動產明細表)，並由乙、丙方各持正本乙份。個別甲方、丁方及戊方則由丙方於影本上切結「與正本無誤」後收執本契約書條款影本。

二、個別甲方及乙方於簽訂本契約並辦理不動產信託移轉登記後即為本信託之受益人。附件一所示甲方未全體簽署時，則以實際簽約及辦理不動產信託登記之個別甲方為本契約之委託人。

三、立契約書人同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理簽約事宜，俟乙方確認簽署本契約之個別甲方後，再由乙方配合簽約用印，最後再由丙、丁、戊方完成本契約之簽署及填具本契約之立約日期。本契約之騎縫章則由乙方、丙方及丁方蓋印即可，個別甲方免予簽蓋騎縫章。其後，如有本專案其他未簽訂本契約之個別地主欲簽訂本契約時，由該個別地主、乙方及丙方另行簽訂「加入信託同意書」及辦理不動產信託移轉登記予丙方後，即視為本契約之委託人（甲方）。

第二十六條：其他未盡事宜

一、本契約與合建契約各自獨立，合建契約之履行、信託不動產有關權利、物之瑕疵及點交事宜，概不影響本契約之效力，亦非丙方之責任。

二、甲、乙雙方應提供合建契約影本供丙方存查。

三、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

四、甲、乙、丙、丁、戊等五方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對丙方其他部門之人員，亦同。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。

八、甲方及乙方（含其法定代理人）同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後甲方及乙方（含其法定代理人）並得利用書面、電話或親洽通知丙方停止對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

九、甲方及乙方（含其法定代理人）同意丙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與丙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）甲方及乙方（含其法定代理人）之個人資料，且亦授權丙方得向前揭機構蒐集甲方及乙方(含其法定代理人)資料。

（以下空白）

附件一：委託人名冊暨信託不動產明細表

附件二：實施者變更同意書

附件三：公證授權書

立約人業已於合理期間審閱（至少攜回審閱五日）前開全部條款，其中第一、二、六、七、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、二十、二十一、二十二、二十四、二十五、二十六條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解，甲方並同意另行簽署「第一商業銀行不動產信託契約書重要條款及風險告知確認書」，此確認書為本契約之一部分，與本契約具有同一效力。

土城分行	
主管	核對親簽
對保日：	

乙方簽章確認：_____

並承諾簽立本契約，簽章於後。

【以下為簽署頁】

第一銀行 First Bank

立契約書委託人兼受益人（甲方）：ＯＯＯ等人，詳如附件一委託人名冊暨信託不動產明細表

立契約書委託人兼受益人（乙方）：君峰開發股份有限公司

土城分行	
主管	核對覆簽
對保日：	

法定代理人：董事長 蔡宗錡
統一編號：54307225
住　　址：臺北市大安區仁愛路三段 30 號 6 樓
電　　話：

印　鑑　樣　式

立契約書受託人（丙方）：第一商業銀行股份有限公司
法定代理人：董事長　邱月琴
統 一 編號：05052322
地　　址：臺北市重慶南路一段 30 號

第一銀行 First Bank

立契約信託關係人（丁方）：東亞建築經理股份有限公司
法定代理人：董事長　曹奮平
統 一 編號：22661399
地　　址：臺北市忠孝東路二段 94 號 9 樓

立契約信託關係人（戊方）：第一商業銀行股份有限公司 土城分行
法定代理人：經理 葉佳鑑
統 一 編號：23826497
地　　址：新北市土城區中央路三段 208 號

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附錄十、 容積移轉評點表

附表一之附件七　　（作業規範/110 年 5 月）

接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目				積分(%)		可移入容積值(%)		評定審查結果(%)：(申請人免填)	
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者				八至十九		0	10		
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者				二十		10			
接受基地內部條件	(一)基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	大小/完整性：甲一 / 甲二 / 甲三 / 甲四 / 甲五 乙一：0 / 一 / 二 / 三 / 四 乙二：0 / 一 / 二 / 三 / 四 乙三：一 / 二 / 三 / 四 / 五 丙：一 / 一 / 二 / 二 / 三		1	3		
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二						
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三						
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四						
			六千平方公尺以上	甲五						
		完整性	基地最小邊長 八公尺以下	乙一						
			基地最小邊長 八公尺以上，未達二十公尺	乙二						
			基地最小邊長 二十公尺以上	乙三						
			內角介於六十至一百二十度	丙						
		臨接道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺		二		0			
			道路寬度十五公尺以上		四		0			
	(二)周邊都地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公尺以上		二		0			
		現況公共設施（限公、兒、綠體、廣）	零點五公頃以上		三		0			
			零點二公頃以上，未達零點五公頃		二		2			
			未達零點二公頃		一		0			
		TOD 規劃（距捷運車站或火車站）	未達三百公尺範圍		二		0			
			三百公尺以上，未達五百公尺範圍		一		0			
	(三)送出基地位置	連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率	百分之百		三	□依本要點以折繳代金方式辦理者，本評定細目(三)送出基地位置，除以百分之百折繳代金辦理，得以**積分十(%)**計算外，其餘不適用之。（符合者請勾選）	0			
			百分之八十以上，未達百分之百		二		0			
			百分六十以上，未達百分之八十		一		0			
		公共設施（公、兒、綠、體、廣）面積佔送出基地總面積之比率	百分之百		三		0			
			百分之八十以上，未達百分之百		二		0			
			百分六十以上，未達百分之八十		一		0			
		經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地	百分之八十以上		三		0			
			百分之六十以上，未達百分之八十		二		0			
			百分之四十以上，未達百分之六十		一		0			
		經本府主管機關公告取得方式			一至三		0			
		送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應連送出基地總面積百分之五十以上			一		0			
	(四)地面層開放空間	廣場式開放空間	百分之四十以上法定空地面積		八		0			

附表一之附件七　　（作業規範/110 年 5 月）

項目	評定細目			積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%)：(申請人免填)	
接受基地內部條件	放空間	沿街步道式開放空間	百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六	0	10		
			百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四	0			
			百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二	0			
			單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺	一	0			
			兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二	0			
			參側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三	0			
			單側臨路留設四公尺以上	二	0			
			兩側臨路留設四公尺以上	四	0			
			參側臨路留設四公尺以上	六	0			
	(五)交通問題改善策略	停等空間內化處理 提升或不降低周邊道路服務水準		二	0			
	(六)捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅		二	0			
		公共托育設施		二	0			
		老人安養設施		二	0			
接受基地外部環境改善項目（不得超過基地內部條件積分之三分之一）	(一)公共設施改善計畫	協調綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應鄰接接受基地)	四	0	0		
			基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	二	0			
	(二)提供環境改善儀金	提供環境改善儀金		積分數 （最高八，以整數為原則）	0			
	(三)綠色交通	提供 UBIKE 留設位置		二	0			

可移入容積值計算結果：

(一) 臨路條件(A)= 10 %(二) 接受基地內部條件(B)= 3 % (三) 接受基地外部環境改善項目(C)= 0 %

(四) 可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x 1.3 + (C)= 16.9 % （符合條件(請勾選)：1.□一般案件；2.■都市更新案件(x1.3)；3.申請折繳代金比例達□60%(x1.1)/□80%(x1.2)/□100%(x1.3)；4.□適用連接道路寬度 6 公尺以上，未達 8 公尺；5.□位於依法公告之山坡地範圍內；6.□整體開發地區、面臨永久性空地或鐵路、捷運場站 500 公尺範圍內)；7.其他：_____)。

評定審查結果：(申請人免填)

(一) 臨路條件(A)= _____%(二) 接受基地內部條件(B)=_____%(三) 接受基地外部環境改善項目(C)=_____%

(四) 可移入容積計算結果=〔(A)+ (B)〕x_____ + (C)=_____%

備註：

容積評定小組成員核章：

※無申請評定審查者免檢附，本文請以 A3 大小單面列印。

附錄十一、 建築線指示圖

111定-次-0222號



詳如副頁

現況計畫圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

詳如副頁

地籍套繪圖（圖幅第　號）比例尺：　五百分之一

建築線指示（定）申請書圖

NO:9052

申請人姓名	國興測量有限公司	地址	板橋區文化路1段52巷24號1F	電話	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱			開業證書等級字號		
申請基地	地點：汐止 區 路(街) 段 巷 弄 號				
	地號：北山 段 小段 第二種住宅區:109,146 商業區:84,85,86,87,88,89,90,91,110,137,147,148,155,156,157,158,159,163(部分),165,166,167,168,169,171 地號 等 26 筆				

上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖2份(藍晒圖1份，透明圖1份)申請指示(定)

新北市政府

申　請　人：國興測量有限公司
建築師及事務所：

中華民國 111 年 4 月

位置圖(索內圖) 比例尺：一千分之一

詳如左圖

圖例：申請基地、計畫道路、現有道路、地界線(申請範圍)、建築線、樁位、現有房屋、區界線、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田、基地內排水溝

＊建築線指示（定）記錄事項

測量事項記載

建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號		
	高(M)		
	低(M)		

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.樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時，應以該成果資料爲準。
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，申請建築時建請加會水利主管單位。
9.起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，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.計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開關完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。
12.申請基地位於本府剋正辦理「變更汐止主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案」(草案)及「變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)案」(草案)範圍內，倘未完成法定程序，發照時請加會本府城鄉發展局都市計畫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：第二種住宅區、商業區 二.發布實施日期文號：汐止都市計畫 1.汐止都市計畫(排樹灣、北社後、江北里、保長坑部分)：83.9.12北府建五字第142848號。 2.變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案：93.01.13北府城規字第0930012146號。 3.變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案：109.11.11新北府城都字第1092151844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為準 三.地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據
備考	1.本都市計畫區實施容積管制,第二種住宅區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於240%,及商業區建蔽率不得大於70%,容積率不得大於320%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
111.4.20		
收件編號	實際勘查日期	
1110744621	111.4.26	
小組編號	審查（校對）人員簽章	
	新北市政府 建築線專用	
核准編號		
111定-汐-0222號		

國興測量有限公司　TEL:(02)29668751

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)

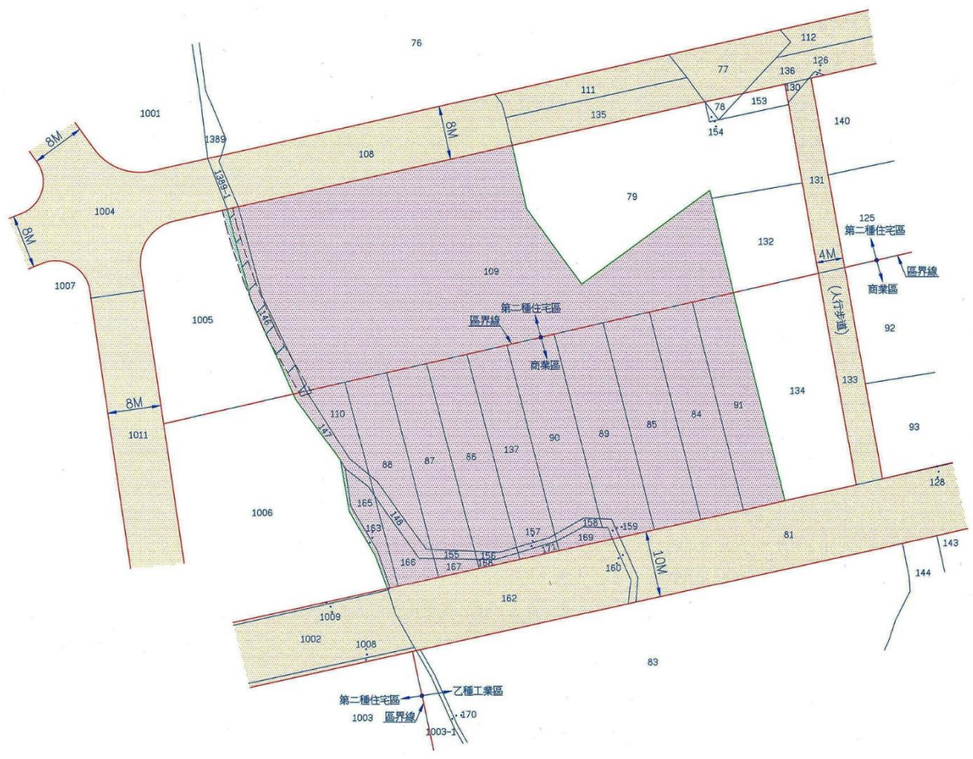
NO:9052

N

SCALE 1:1000

地籍套繪圖

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



測量單位:國興測量有限公司
測量日期:111年4月13日

NO:9052

N

SCALE 1:500

現況計畫圖



測量單位:國興測量有限公司

測量日期:111年4月13日

附錄十二、　事業計畫圖