擬訂新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業計畫案

【第三次小組會議版】

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

實　施　者：裕九國際股份有限公司

建　築　設計單位：邱垂睿建築師事務所

都市更新規劃單位：朱文熙建築師事務所

中華民國114年11月

目錄

事業計畫申請書 I
事業計畫切結書 II
事業計畫委託書 III
資訊公開同意書 IV
新北市都市更新審議資料表 V
「第2次小組」及「第3次小組」修正對照表 修-1
「第1次小組」及「第2次小組」修正對照表 修-22
更新處審查意見 綜-1
第2次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-4
更新處審查意見 綜-15
陳情意見回應綜理表 綜-19
第1次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-20
公辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-37
更新處審查意見 綜-46
公聽會紀錄回應綜理表 綜-48
壹、辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、計畫地區範圍 2-1
一、 基地位置 2-1
二、 更新單元範圍 2-1
參、實施者 3-1
一、 實施者 3-1
肆、計畫目標 4-1
伍、現況分析 5-1
一、 土地及合法建築物權屬 5-1
二、 土地及建築物使用現況 5-4
三、 附近地區土地使用現況 5-4
四、 公共設施現況 5-4
五、 附近地區交通現況 5-5
陸、與都市計畫之關係 6-1
一、 相關都市計畫及各項法規檢討 6-1
柒、處理方式及區段劃分 7-1
一、 處理方式 7-1
二、 區段劃分 7-1
捌、區內公共設施興修或改善計畫 8-1
玖、整建或維護計畫 9-1
拾、申請容積項目及額度 10-1
一、 都市更新建築容積獎勵 10-1
二、 容積移轉 10-4
三、 容積獎勵上限檢討 10-5
拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1
一、 現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等) 11-1
二、 建築興建計畫 11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫 12-1
一、 建築計畫 12-1
二、 景觀計畫 12-1
拾參、保存或維護計畫 13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔 14-1
一、 實施方式 14-1
二、 有關費用分擔 14-1
三、 經費來源、 14-2
四、 分擔方式與原則 14-2
拾伍、分配與選配原則 15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 16-1
拾柒、拆遷安置計畫 17-1

第二次小組會議版本
實際依審議會修正為準

一、 地上物拆遷計畫…… 17-1
二、 合法建築物之補償與安置…… 17-1
三、 其他土地改良物之補償…… 17-3
四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置…… 17-3

拾捌、財務計畫…… 15-1
一、 成本說明…… 15-1
二、 收入說明…… 15-5
三、 成本收入分析…… 15-5
四、 經費來源…… 15-5

拾玖、實施者風險控管方案…… 19-1

貳拾、維護管理及保固事項…… 20-1

貳拾壹、效益評估…… 21-1
一、 更新前後效益評估比較…… 21-1
二、 實施後實質效益評估…… 21-1

貳拾貳、實施進度…… 22-1

貳拾參、相關單位配合辦理事項…… 23-1

貳拾肆、其他應加表明之事項…… 24-1
一、 專屬網頁及聯絡資訊…… 24-1

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄

附錄一、實施者證明文件
附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本
附錄三、土地權屬清冊
附錄四、合法建築物權屬清冊
附錄五、相關公文
附錄六、建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本
附錄七、共專有圖
附錄八、容積移轉證明文件
附錄九、鄰房鑑定範圍評估
附錄十、相關合約與費用證明文件
附錄十一、拆遷補償費與租金調查
附錄十二、公辦公聽會會議紀錄
附錄十三、陳情人意見
附錄十四、範圍內協調會紀實
附錄十五、1127 地號說明
附錄十六、信託契約書
附錄十七、基地內西側排水溝相關說明
附錄十八、交通影響評估說明
附錄十九、事業計畫圖

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 …… 5-1
表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表(報核版) …… 5-1
表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表(第 2 次小組版) …… 5-2
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表(第 3 次小組版) …… 5-2
表 5-5 更新單元合法建築物現況表 …… 5-4
表 5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況 …… 5-5
表 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表 …… 5-5
表 5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表 …… 5-5
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 10-1 申請都市更新容積獎勵表 …… 10-1
表 11-1 建築興建計畫表 …… 11-1
表 11-2 建築面積檢討表 …… 11-2
表 17-1 地上物拆除面積一覽表 …… 17-1
表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 …… 17-2
表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 …… 18-1
表 18-2 人事行政管理費率表 …… 18-4
表 18-3 風險管理費率表 …… 18-4
表 18-4 整體更新事業開發收入表 …… 18-5
表 18-5 現金流量表 …… 18-6
表 20-1 管理維護基金表 …… 20-2
表 21-1 計畫效益評估說明表 …… 21-1

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 …… 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 …… 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 …… 2-4
圖 2-4 更新單元建物套繪圖 …… 2-5
圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖 …… 2-6
圖 2-6 建築線指示圖 …… 2-7
圖 2-7 建築線指示圖(地籍圖) …… 2-8
圖 2-8 建築線指示圖(地形圖) …… 2-9
圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖 …… 5-3
圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖 …… 5-6
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 …… 5-7
圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖 …… 5-8
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖 …… 5-9
圖 5-6 更新單元周圍交通系通示意圖 …… 5-10
圖 6-1 新莊都市計畫示意圖 …… 6-41
圖 6-2 更新單元土地使用分區示意圖 …… 6-41
圖 6-3 計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖 …… 6-42
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 …… 7-2
圖 10-1 規劃設計退縮 4 公尺範圍圖 …… 10-6
圖 10-2 規劃設計容積移轉退縮 3、都更退縮 2 公尺範圍圖 …… 10-7
圖 10-3 地上二層規劃設計退縮範圍圖 …… 10-8
圖 10-4 地上三層規劃設計退縮範圍圖 …… 10-9
圖 10-5 地上四、五、七層規劃設計退縮範圍圖 …… 10-10
圖 10-6 地上六層規劃設計退縮範圍圖 …… 10-11
圖 10-7 地上八至二十層規劃設計退縮範圍圖 …… 10-12
圖 10-8 地上二十一層規劃設計退縮範圍圖 …… 10-13
圖 11-1 地上一層平面圖(景觀圖) …… 11-4
圖 11-2 建築面積檢討圖 …… 11-5
圖 11-3 地下層開挖面積檢討圖 …… 11-6
圖 11-4 地下五層平面圖 …… 11-7
圖 11-5 地下四層平面圖 …… 11-8
圖 11-6 地下三層平面圖 …… 11-9
圖 11-7 地下二層平面圖 …… 11-10
圖 11-8 地下一層平面圖 …… 11-11
圖 11-9 地下層面積計算圖 …… 11-12
圖 11-10 地上一層平面圖 …… 11-13
圖 11-11 地上一層面積計算圖 …… 11-14
圖 11-12 地上二層平面圖 …… 11-15
圖 11-13 地上二面積計算圖 …… 11-16
圖 11-14 地上三平面圖 …… 11-17
圖 11-15 地上三層面積計算圖 …… 11-18
圖 11-16 地上四、五、七層平面圖 …… 11-19
圖 11-17 地上四、五、七層面積計算圖 …… 11-20
圖 11-18 地上六層平面圖 …… 11-21
圖 11-19 地上六層面積計算圖 …… 11-22
圖 11-20 地上八至二十層平面圖 …… 11-23
圖 11-21 地上八至二十層面積計算圖 …… 11-24
圖 11-22 地上二十一層平面圖 …… 11-25
圖 11-23 地上二十一層面積計算圖 …… 11-26
圖 11-24 屋突層平面圖 …… 11-27
圖 11-25 屋突層平面圖及面積計算圖 …… 11-28
圖 11-26 透視圖 …… 11-29
圖 11-27 實景模擬圖 …… 11-30
圖 12-1 建築物外牆材質及色彩計畫(西南向) …… 12-2
圖 12-2 建築物外牆材質及色彩計畫(東北向) …… 12-3
圖 12-3 樓層配置示意圖 …… 12-4
圖 12-4 地面層車行及人行動線示意圖 …… 12-5
圖 12-5 地下一層車行及人行動線圖 …… 12-6
圖 12-6 地下二層車行及人行動線圖 …… 12-7
圖 12-7 地下三層車行及人行動線圖 …… 12-8
圖 12-8 地下四層車行及人行動線圖 …… 12-9
圖 12-9 地下五層車行及人行動線圖 …… 12-10
圖 12-10 無障礙空間檢討圖 …… 12-11
圖 12-11 防災計畫平面圖(一) …… 12-17
圖 12-12 防災計畫平面圖(二) …… 12-18
圖 12-13 東、北向立面替代窗口位置 …… 12-19
圖 12-14 西、南向立面替代窗口位置 …… 12-20
圖 12-15 剖面替代窗口位置 …… 12-21
圖 12-16 地面層景觀配置平面圖 …… 12-22
圖 12-17 地面層綠化檢討圖 …… 12-23
圖 12-18 屋頂層景觀配置平面圖 …… 12-24
圖 12-19 屋頂層綠化平面圖 …… 12-25
圖 12-20 地面層喬木設計圖 …… 12-26
圖 12-21 地面層灌木花草設計圖 …… 12-27
圖 12-22 地面層鋪面計畫圖 …… 12-28
圖 12-23 屋頂層鋪面計畫圖 …… 12-29
圖 12-24 地面層景觀燈光計畫 …… 12-30
圖 12-25 屋頂層景觀燈光計畫 …… 12-31
圖 12-26 地面層景觀剖面圖 …… 12-32
圖 12-27 屋頂層景觀剖面圖 …… 12-33

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土　　地　：新北市新莊區自立段1128地號，共1筆，1,621.44平方公尺。

合法建築物　：新北市新莊區自立段1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、015、1016、1017、1018、1019建號，共13筆、8,365.46平方公尺。

其他土地改良物　：本案無其他土地改良物。

■ 使用分區：

商業區

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第23條 、第32條及第37條規定申請都市更新事業核定發布實施。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

申　請　人：裕九國際股份有限公司
統一編號：90473660
代　表　人：林靜華
登記地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3
聯絡電話：(02)2208-5668

中　華　民　國　1　1　2　年　1　2　月　2　0　日

切　結　書

立切結書人　裕九國際股份有限公司、朱文熙建築師事務所、邱垂睿建築師事務所，茲切結所檢附擬訂新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業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　裕九國際股份有限公司、朱文熙建築師事務所、邱垂睿建築師事務所自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者

立切結書人：裕九國際股份有限公司

統一編號：90473660

代表人：林靜華

聯絡地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3

聯絡電話：(02)2208-5668

規劃公司

立切結書人：朱文熙建築師事務所

統一編號：13525731

代表人：朱文熙

聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1

聯絡電話：(02)8911-1290

建築師事務所

立切結書人：邱垂睿建築師事務所

統一編號：77126111

代表人：邱垂睿

聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段245號13樓

聯絡電話：(02)2325-6168

中　華　民　國　1　1　2　年　1　2　月　2　0　日

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

委 託 書

茲委託朱文熙建築師事務所 、邱垂睿建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人：裕九國際股份有限公司
代 表 人：林靜華
登 記 地 址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3
聯 絡 電 話：(02)2208-5668
統 一 編 號：90473660
聯 繫 窗 口：林裕人

受託單位：朱文熙建築師事務所
代 表 人：朱文熙
聯 絡 地址：臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
聯 絡 電話：(02)8911-1290
統 一 編號：13525731
聯 繫 窗 口：朱培鴻

受託單位：邱垂睿建築師事務所
代 表 人：邱垂睿
統一編號：77126111
聯絡住址：臺北市大安區復興南路一段245號13樓
聯絡電話：(02)2325-6168
聯 繫 窗 口：劉遠大

第二次小組會議版本
實際依審議核定為準。

中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致

新北市政府

委　託　人：裕九國際股份有限公司
代　表　人：林靜箕
聯絡地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3
聯絡電話：(02)2208-5668
統一編號：90473660
聯繫窗口：林裕人

受　託　人：朱文熙建築師事務所
代　表　人：朱文熙
聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
聯絡電話：(02)8911-1290
統一編號：13525731
聯繫窗口：朱培鴻

受　託　人：邱垂睿建築師事務所
代　表　人：邱垂睿
聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段245號13樓
聯絡電話：(02)2325-6168
統一編號：77126111
聯繫窗口：劉遠大

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

中　華　民　國　1　1　2　年　1　2　月　2　0　日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業計畫案		法令適用日	112年12月 20 日
實施者及規劃團隊	實施者	裕九國際股份有限公司		
	規劃團隊	朱文熙建築師事務所		
		邱垂睿建築師事務所		

基本資料

基地位置	新莊區中華路二段45巷以南、中安街以東、中華路二段以西及中港路以北所圍之街廓範圍				
基地面積	1,621.44㎡				
更新前戶數	合法13戶/違章0戶				
土地使用分區（有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率）	分區	面積	法定蔽率	基準容積率	
	商業區	1,621.44㎡	70.00%	440%	
	道路用地	0㎡	0%	0%	
實施方式	協議合建				
更新地區					
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署0.00㎡(0.00 %)			
		市有：新北市政府秘書處0.00 ㎡(0.00%)			
	私有土地	1,621.44 ㎡(100 %)			

報核時同意比率(若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)

	私有土地		私有合法建築物	
	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
私有計算總和	1,621.44	10	8,365.46	10
排除總和	-	-	-	-
同意數	1,621.44	10	8,365.46	10
同意比率	100%	100%	100%	100%

相關審查辦理進度

都市設計審議	送審
交通影響評估	115年03月12日(115)行科字第094號函送審
容積移轉審查	新北市政府114年7月25日新北府城開字第1141487471號函-完成書面審查
工業區總量管制	無
其他	無

建築設計

棟別數	1幢1棟	單元戶數	209戶
地上層	21層	實設停車位數	159部
地下層	5層	實設機車位數	209輛
建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	32輛

公益設施

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

辦理歷程

時間	事由	時間	事由
112年10月31日	自辦公聽會	年 月 日	聽證會
112年12月20日	事業計畫報核	年 月 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議
113年04月18日	公開展覽(30日)	年 月 日	發布實施
113年05月02日	公辦公聽會	年 月 日	
113年07月18日	第1次專案小組	年 月 日	
114年03月14日	第2次專案小組	年 月 日	

適用獎勵類型及獎勵面積額度

建築容積獎勵：108年05月15日中央及108年10月2日新北版本

獎勵項目		容積量體(㎡)	容積額度(%)
中央獎勵			
5	原建築容積高於基準容積		
6	結構堪慮建築物	570.74㎡	8.00%
7	公益設施		
8	協助開闢公共設施用地		
9	文資保存及維護		
10	綠建築	570.74㎡	8.00%
11	智慧建築	142.68㎡	2.00%
12	無障礙環境設計		
13	耐震設計	713.43㎡	10.00%
14	時程	499.40㎡	7.00%
15	規模		
16	全體同意採協議合建實施		
17	處理舊違建戶		
	中央獎勵合計	2,496.99㎡	35.00%
地方獎勵			
2	建築基地及建築物規劃設計	856.12㎡	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	285.37㎡	4.00%
7	受臨路寬度限制調降基準容積	-	-
8	提供社會福利設施或其他公益設施	-	-
	地方獎勵合計(上限20%)	1,141.49㎡	16.00%
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)	3,638.48㎡	51.00%
		3,567.14㎡	50.00%
其他容積獎勵項目			
容積移轉			
區內容積移轉		2,646.84㎡	37.10%
區外容積移轉			
	容積移轉合計	2,646.84㎡	37.10%
增額容積			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		6,213.98㎡	87.10%

都更基金	都更容積獎勵	0元	都更二箭	0元
	都更一箭	0元	工業區友善方案	0元

第二次小組會議作為準
實際依審議會決定為準

「第 2 次小組版」及「第 3 次小組版」修正項目對照表

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
貳、計畫地區範圍		圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖	圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖	依第 2 次小組審查意見修正鄰地無法單獨建築之檢討圖部分加註 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議會議紀錄	2-6
伍、現況分析	(四)同意參與都市更新事業比率計算		113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會後，部分所有權人業將產權售予實施者及部分所有權人參與協議合建，現全體所有權人已出具事業計畫同意書。 本更新單元土地所有權人計有 10 人，其中所有權人計有 10 人同意參與都市更新事業計畫，佔私有土地所有權人比率 100.00%，私有土地面積計 1,621.44 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之土地面積為 1,621.44 ㎡，佔更新單元私有土地總面積比率 100.00%，合法建築物所有權人計有 10 人，其中所有權人有 10 人同意參與都市更新計畫，佔私有土地所有權人比率 100.00%，私有合法建築物總樓地板面積為 8,365.46 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之合法建築物樓地板面積為 8,365.46 ㎡，佔合法建築物總樓地板面積比率 100.00%，符合都市更新條例第 37 條同意比率相關規定。	說明 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會後，因產權異動後全體所有權人同意參與事業計畫。	5-2
			表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表(第 3 次小組版)	新增同意參與更新事業計畫統計表。	5-2
		圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖	圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖	依第 2 次小組審查意見修正重新繪製私有土地範圍，與更新單元範圍重合。	5-3
	六、房地產市場調查	六、房地產市場調查	刪除此節	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故得免載明此節內容。	

第三次小組會議版本
實際依審議為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
		表 5-10 更新單元周圍辦公室房地產市場行情一覽表 表 5-11 更新單元周圍住宅房地產市場行情一覽表 圖 5-7 更新單元周圍店面房地產案例分布圖 圖 5-8 更新單元周圍辦公室房地產案例分布圖 圖 5-9 更新單元周圍住宅房地產案例分布圖	刪除表格	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故得免載明此節內容。	
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 16 條 本案屬商業區，申請一般零售業及一般事務所，無涉及該項檢討。 檢討結果：免檢討	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 16 條 本案屬商業區，申請一般零售業及一般事務所，符合規定。 檢討結果：符合	本案土地分區為商業區，更新後建築及土地使用無 16 條規定不得使用項目，符合規定。	6-6
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 17 條 本案屬商業區，依規定申請都市更新事業計畫，住宅使用部分依相關規定檢討。 設計容積樓地板面積=13,440.67 ㎡ 住宅最大容積=13,440.67×300÷440=9,164.09 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積=(394.16 ㎡×1 層)+(571.05 ㎡×15 層)=8,959.91 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=389.43 ㎡(零售)+(611.93 ㎡×2 層)+(571.19 ㎡×5 層) =389.43 ㎡(零售)+1223.86 ㎡+2,855.95 ㎡=4,469.24 ㎡ 檢討住宅容積：8,959.91 ㎡<9,164.09 ㎡….符合規定	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 17 條 本案屬商業區，依規定申請都市更新事業計畫，住宅使用部分依相關規定檢討。 設計容積樓地板面積=13,348.32 ㎡ 設計容積樓地板面積=13,347.63 ㎡ 住宅最大容積=13,347.63×300÷440=9,100.66 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積= 671.17 ㎡×13 層 =8,725.21 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=457.53 ㎡(零售)+745.04 ㎡(零售)+668.89 ㎡(事務所)+668.88*3(事務所)+668.89(事務所 =4,546.99 ㎡ 檢討住宅容積：8,725.21 ㎡<9,100.66 ㎡….符合規定	建築設計重新配置，重新檢討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。	6-8
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 35 條 頁碼：11-4~11-22	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 35 條 頁碼：11-4~11-28	建築設計重新配置，建築圖說動變。	6-16
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 36 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70% 實設建蔽率為 49.61%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 828.95%，實設容積率為 828.93%。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 36 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70% 實設建蔽率為 55.43%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 37.10%，總允建容積共計 823.24%，實設容積率為 823.20%。	建築設計重新配置，重新檢討總允建容積及實設容積率。	6-17

第二次小組會議版本為準。
實際依會議為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 37 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖面積=500x(70%+20%) +(1,621.44-500)x(70%+10%)=1,347.15 ㎡。 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,345.95 ㎡ 實際開挖率=1,345.95/1,621.44x100%=83.01% 1,345.95 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 37 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖面積=500x(70%+20%) +(1,621.44-500)x(70%+10%)=1,347.15 ㎡。 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,347.07 ㎡ 實際開挖率=1,347.07/1,621.44x100%=83.07% 1,347.07 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	建築設計重新配置，重新檢討開挖面積及開挖率。	6-18
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 39 本案屬商業區，依本法第三十六條規定容積率為 440%，並增加都更容積獎勵 50%、容積移轉獎勵 38.4%，總允建容積共計 828.95%，實設容積率為 828.93%。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 39 本案屬商業區，依本法第三十六條規定容積率為 440%，並增加都更容積獎勵 50%、容積移轉獎勵 37.1%，總允建容積共計 823.24%，實設容積率為 823.20%。	建築設計重新配置，重新檢討總允建容積及實設容積率。	6-18
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 42 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討:(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」) 檢討式：依建築技術規則建築計計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。(5,779.45/150=38.52...取 39 輛； (11,042.04-500)/150=70.28...取 71 輛。法定汽車位合計:110 輛、實設汽車位 167 部 (2)法定機車位檢討: 檢討式：依技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討: 第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。5,779.45/100=57.79... 取 58 輛；集合住宅為 157 戶，9~24F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,082.24 ㎡；其餘 62 戶以一戶一車位計算。 4,082.24/100=40.82...取 41 輛，法定機車位合計:58+62+41=161 輛 、實設機車位 343 部。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 42 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討: 依技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,668.88 ㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為 5,233.59 ㎡；集合住宅使用為 11,435.29 ㎡；(5,233.59)/150=34.89..取 35 輛； (11,435.29-500)/150=72.9...取 73 輛。法定汽車停車位合計：35+73=108 部。 法定汽車停車位 108 部+自設汽車停車位 46 部=實設汽車停車位 154 部。 依新北市政府充電車位設置原則，本案自地下二層至地下五層汽車車位為均預留管線。 (2)法定機車位檢討:依都市計畫書土地使用管制要點「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」:規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,668.88 ㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為 5,233.59 ㎡；集合住宅使用為 11,435.29 ㎡；5,266.59/100=52.66...取 53 輛；集合住宅為 143 戶，8~20F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,807.4 ㎡；其餘 52 戶以一戶一車位計算。4,807.4/100=48.07..取 49 輛，法定機車位合計:53+48+52=154 輛。 法定機車停車位 154 部+自設機車停車位 55 部=實設機車停車位 209 部。	建築設計重新配置，重新檢討法定汽車及法定機車位數。 依建築技術規則施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為「16,821.49 ㎡」修正為「16,668.88」。	6-20

第三次小組會議修正版
(實際依審議結果修正)

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 43 條 本案依都市計畫訂定之基地綠化規定檢討設置。 法定綠化面積:251.57 ㎡ 實設綠化面積:260.64㎡ 檢討:251.57㎡>260.64㎡…符合規定。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 43 條 本案依都市計畫訂定之基地綠化規定檢討設置。 法定綠化面積:248.25㎡ 實設綠化面積:251.25㎡ 檢討:251.25㎡>248.25㎡…符合規定。	建築設計重新配置,重新檢討綠化面積。	6-21
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 44 條 地上二十四層樓地板面積:690.17 ㎡ 屋突一層樓地板面積 120.04 ㎡ 屋突層法定綠化面積: (690.17-120.04)*50%=285.07 ㎡ 檢討:292.75 ㎡>285.07 ㎡…符合規定。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 44 條 地上屋頂平台層樓地板面積:699.87 ㎡ 屋突一層樓地板面積 134.77 ㎡ 屋突層法定綠化面積: (699.87-134.77)*50%=282.55 ㎡ 檢討:283.99 ㎡>282.55 ㎡…符合規定。	建築設計重新配置,重新檢討屋頂綠化面積。	6-21
		2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 4 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70%，實設建蔽率為 49.61%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 828.95%，實設容積率為 828.93%。	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 4 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70%，實設建蔽率為 55.43%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 37.10%，總允建容積共計 823.24%，實設容積率為 823.20%。	建築設計重新配置,重新檢討總允建容積及實設容積率。	6-27
		2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 7 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討:(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」) 檢討式：依建築技術規則建築計計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。(5,779.45/150=38.52...取 39 輛；(11,042.04-500)/150=70.28...取 71 輛。法定汽車位合計:110 輛、實設汽車位 167 部 (2)法定機車位檢討: 檢討式：依技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。5,779.45/100=57.79... 取 58 輛；集合住宅為 157 戶，9~24F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,082.24 ㎡；其餘 62 戶以一戶一車位計算。 4,082.24/100=40.82...取 41 輛，法定機車位合計:58+62+41=161 輛、實設機車位 343 部。	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 7 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討: 依技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,668.88 ㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為 5,233.59 ㎡；集合住宅使用為 11,435.29 ㎡；(5,233.59)/150=34.89..取 35 輛； (11,435.29-500)/150=72.9...取 73 輛。法定汽車停車位合計：35+73=108 部。 法定汽車停車位 108 部+自設汽車停車位 46 部=實設汽車停車位 154 部。 依新北市政府充電車位設置原則，本案自地下二層至地下五層汽車車位為均預留管線。	建築設計重新配置,重新檢討法定汽車及法定機車位數。「總樓地板面面積為 1,6676.12 ㎡」修正為「依建築技術規則建築計計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面面積為 16,668.88 ㎡」。	6-29

實際依審議核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
			(2)法定機車位檢討:依都市計畫書土地使用管制要點「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」:規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,668.88 ㎡(自一樓至二十一樓) ;一般零售業及一般事務所使用為 5,233.59 ㎡;集合住宅使用為 11,435.29 ㎡;5,266.59/100=52.66...取 53 輛;集合住宅為 143 戶,8~20F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,807.4 ㎡;其餘 52 戶以一戶一車位計算。4,807.4/100=48.07..取 49 輛,法定機車位合計:53+48+52=154 輛。 法定機車停車位 154 部+自設機車停車位 55 部=實設機車停車位 209 部。		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 16 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖面積=500×(70%+20%) +(1,621.44-500)×(70%+10%)=1,347.15 ㎡。 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,345.95 ㎡ 實際開挖率=1,345.95/1,621.44×100%=83.01% 1,345.95 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 16 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖面積=500×(70%+20%) +(1,621.44-500)×(70%+10%)=1,347.15 ㎡。 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,347.07 ㎡ 實際開挖率=1,347.07/1,621.44×100%=83.07% 1,347.07 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	建築設計重新配置,重新檢討開挖面積及開挖率。	6-31
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 13 條依規定統整性規畫設計。 本案屋突一層面積為 120.04 ㎡屋頂平台面積(690.17-120.04)=570.13 ㎡、實設綠化面積為 292.75 ㎡,檢討綠覆率為 51.34%...符合規定。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 13 條依規定統整性規畫設計。 本案屋突一層面積為 134.77 ㎡屋頂平台面積(699.87-134.77)=565.10 ㎡、實設綠化面積為 283.99 ㎡,檢討綠覆率為 50.25%...符合規定。	建築設計重新配置,未設計綠能設施或設備。	6-35
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 14 條 本案植栽選種以台灣原生種為主,如櫸木、樟樹及楓香等。綠覆率為 131.41%大於 100%。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 14 條 本案植栽選種以台灣原生種為主,如櫸木、樟樹及楓香等。綠覆率為 121.10%大於 100%。	建築設計重新配置,重新檢討綠覆率。	6-35
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(一) 一層設置一般零售業,二層至八層設一般事務所,符合規定,詳地上 1~8 層平面圖。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(一) 一、二層設置一般零售業,三層至七層設一般事務所,符合規定,詳地上 1~7 層平面圖。	調整商業空間設置樓層。	6-35
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(二) 頁碼:11-12、11-14、11-16	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(二) 頁碼:11-13、11-15、11-17、11-19、11-21	調整商業空間建築圖說圖名頁碼。	6-35

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(三) 商業使用樓層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間均集中於公共服務核，符合規定詳地上 1~8 層平面圖。 頁碼：11-12、11-14、11-16、11-18、11-20	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(三) 商業使用樓層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間均集中於公共服務核，符合規定詳地上 1~7 層平面圖。 頁碼：11-13、11-15、11-17、11-19、11-21	調整商業空間設置樓層及圖說圖名頁碼。	6-36
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(一) 本案實設機車位 343 輛，以符合一戶一車位。 頁碼：12-5、12-27	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(一) 本案實設機車位 209 輛，以符合一戶一車位。 頁碼: 12-5、12-28	實設機車位數量，由「343 輛」調整為「209 輛」。 頁碼調整。	6-36
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(三) 本案設置地下六層，均為坡道平面式停車，符合規定。 頁碼：11-6、11-7、11-9	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(三) 本案設置地下五層，均為坡道平面式停車，符合規定。 頁碼：11-7~11-11	建築設計重新配置地下層由「六層」調整為「五層」。 頁碼調整。	6-37
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(四) 本案無設置垃圾車位及裝卸車位，惟於地下二層設置 5 位臨停車位，做為裝卸、臨停、垃圾車暫停車位使用，不計法定及自設停車，符合規定。 頁碼：11-5	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(四) （一）停車空間： 1.本案車位數總計 159 部，其中不對外銷售車位如下： (1)無障礙車位：4 部 (2)自設臨停及社區車位：5 部 2. 自設臨停及社區車位(垃圾車位、來賓車位)使用 (1)地上 1 層設置 1 位自設臨停停車位，供外送員或裝卸車臨停車用。 (2)地下 2 層設置 4 位社區車位，供一般零售業之裝卸車或顧客或一般事務所之洽公民眾使用。 (3)垃圾車 A.垃圾車清運垃圾，可臨停於地下 2 層垃圾儲藏室旁之社區車位。 B.清運時間暫定每周一、二、四、五、六，時間晚上 9 點清運。 頁碼：20-1	建築設計重新配置，地下二層設置「0 位垃圾車位及 5 位臨停車位」調整為為「地上一層 1 位社區臨停車位及地下二層 4 位社區臨停車位」。 頁碼調整。	6-37
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 22 條(一) 本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，故協議合建部分之分配依合建契約訂定內容執行，權利變換部分依規定辦理。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 22 條(一) 本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故分配方式依分配依合建契約訂定內容執行。	6-38

第三次小組協議版本為準。
實際依審議決定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 22 條(二) 本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，故協議合建部分之分配依合建契約訂定內容執行，權利變換部分依規定辦理。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 22 條(二) 本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故分配方式依分配依合建契約訂定內容執行。	6-38
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(一) 本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(一) 本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，僅以事業計畫送審無權利變換計畫，無須更新前後估價。	6-38
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(二) 本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(二) 本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，僅以事業計畫送審無權利變換計畫，無須更新前後估價。	6-38
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(三) 本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(三) 本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，僅以事業計畫送審無權利變換計畫，無須更新前後估價。	6-38
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(四) 本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(四) 本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，僅以事業計畫送審無權利變換計畫，無須更新前後估價。	6-38

第二次小組會議版本
實際以審議會決定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(五) 本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 23 條(四) 本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，僅以事業計畫送審無權利變換計畫，無須更新前後估價。	6-38
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 24 條(一) 拾伍章分配與選配原則乙章，說明本案更新後土地及建築物分配及選配原則	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 24 條(一) 拾伍章分配與選配原則乙章，說明本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故分配方式依分配依合建契約訂定內容執行。	6-39
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 24 條(二) 權利變換權配原則：2 甲方於更新前持有 1 樓店鋪者，可優先選配更新後 1 樓店鋪並以原位置原分配且 1 車位為原則；選配一般事務所時，以 1 戶 1 車位為原則；選配住宅單元時，以 1 戶 1 車位為原則。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 24 條(二) 本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故分配方式依分配依合建契約訂定內容執行。	6-39
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 24 條(三) 權利變換權配原則：5.若某甲方有超額選配(實分配價值高於應分配權利價值)情況時，應以不影響其他甲方應分配部分優先選配之權益；故超額選配部分應就其他甲方選配完成後之剩餘單元進行選配。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 24 條(三) 本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故分配方式依分配依合建契約訂定內容執行。	6-39
拾、申請容積項目及額度	一、都市更新建築容積獎勵	表 10-1 申請都市更新容積獎勵表 容積移轉額度（C）：2,739.58 ㎡(38.40%) 本案申請容積額度總計（A+B+C）: 6,306.72 ㎡(88.40%)	表 10-1 申請都市更新容積獎勵表 容積移轉額度（C）：2,646.84 ㎡(37.10%) 本案申請容積額度總計（A+B+C）: 6,213.98 ㎡(87.10%)	建築設計重新配置，重新檢討申請容積獎勵項目 容積移轉額度（C）由「2,739.58 ㎡(38.40%)」修正為「2,646.84 ㎡(37.10%)」。	10-1

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾、申請容積項目及額度	一、都市更新建築容積獎勵	(一) 中央都市更新容積獎勵項目 2.「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,239,839x50%=1,619,920	(一) 中央都市更新容積獎勵項目 2.「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵 ●管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,152,294x50%=1,576,147	建築設計重新配置及公寓大廈管理基變動，管理維護費由「1,619,920」修正為「1,576,147」	10-1
		(一) 中央都市更新容積獎勵項目 3.「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵 ● 管理維護費 =公寓大廈管理基金 x 50% =3,239,839x50%=1,619,920	(一) 中央都市更新容積獎勵項目 3.「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵 ●管理維護費 =公寓大廈管理基金 x 50% =3,152,294x50%=1,576,147	建築設計重新配置及公寓大廈管理基變動，管理維護費由「1,619,920」修正為「1,576,147」	10-4
		(一) 中央都市更新容積獎勵項目 5.「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,239,839x50%=1,619,920	(一) 中央都市更新容積獎勵項目 5.「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵 ●管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,152,294x50%=1,576,147	建築設計重新配置及公寓大廈管理基變動，管理維護費由「1,619,920」修正為「1,576,147」	10-4
	二、容積移轉	本案業於 112 年 12 月 27 日新北市政府新北庶城開字第 1122293222 號函，「說明二、本案…，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 38.4%....。」，…。	本案業於 114 年 7 月 25 日新北市政府新北府城開字第 1141487471 號函，「說明二、本案…，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 37.1%....。」，…。	本案容積移轉依於 114 年 7 月 25 日新北市政府新北府城開字第 1141487471 號函辦理	10-5
		圖 10-1~圖 10-6	圖 10-1~圖 10-8	建築設計重新配置，修正規劃設計退縮範圍圖說。	10-6~10-13

第三次小組審議版本，實際依審議會決定為準。

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更說明</th><th rowspan="2">變更頁次</th></tr>
<tr><th>第 2 次小組版</th><th>第 3 次小組版</th></tr>
<tr><td rowspan="2">拾壹、重建區段之土地使用計畫</td><td rowspan="2">二、建築興建計畫</td><td>表 11-1 建築興建計畫表
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>數值</th></tr>
<tr><td colspan="2">棟別數</td><td>1 幢 6 棟</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造別</td><td>鋼筋混凝土造</td></tr>
<tr><td colspan="2">地上/地下層數</td><td>地上 24 層/地下 6 層</td></tr>
<tr><td rowspan="5">規劃單元</td><td>總單元</td><td>220 戶</td></tr>
<tr><td>住宅單元</td><td>住宅 157 戶</td></tr>
<tr><td>商業單元</td><td>店鋪 5 戶、辦公室 58 戶</td></tr>
<tr><td>工業單元</td><td>作業廠房 0 戶</td></tr>
<tr><td>其他</td><td>社會住宅 0 戶、公共化幼兒園 0 戶、管委會空間 0 戶</td></tr>
<tr><td rowspan="3">汽車位</td><td>法定汽車位</td><td>108 部</td></tr>
<tr><td>自設汽車位</td><td>59 部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>167 部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">機車位</td><td>法定機車位</td><td>161 部</td></tr>
<tr><td>自設機車位</td><td>182 部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>343 部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">裝卸車位</td><td>法定裝卸車位</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td>自設裝卸位</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">自行車位</td><td>法定自行車位</td><td>52 部</td></tr>
<tr><td>自設自行車位</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>52 部</td></tr>
</table></td><td>表 11-1 建築興建計畫表
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>數值</th></tr>
<tr><td colspan="2">棟別數</td><td>1 幢 1 棟</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造別</td><td>鋼筋混凝土造</td></tr>
<tr><td colspan="2">地上/地下層數</td><td>地上 21 層/地下 5 層</td></tr>
<tr><td rowspan="5">規劃單元</td><td>總單元</td><td>209 戶</td></tr>
<tr><td>住宅單元</td><td>住宅 143 戶</td></tr>
<tr><td>商業單元</td><td>店鋪 11 戶、辦公室 55 戶</td></tr>
<tr><td>工業單元</td><td>作業廠房 0 戶</td></tr>
<tr><td>其他</td><td>社會住宅 0 戶、公共化幼兒園 0 戶、管委會空間 0 戶</td></tr>
<tr><td rowspan="3">汽車位</td><td>法定汽車位</td><td>154 部</td></tr>
<tr><td>自設及社區汽車位</td><td>5 部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>159 部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">機車位</td><td>法定機車位</td><td>209 部</td></tr>
<tr><td>自設機車位</td><td>部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>209 部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">裝卸車位</td><td>法定裝卸車位</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td>自設裝卸位</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">自行車位</td><td>法定自行車位</td><td>32 部</td></tr>
<tr><td>自設自行車位</td><td>0 部</td></tr>
<tr><td>小計</td><td>32 部</td></tr>
</table></td><td>建築設計重新配置，重新檢討興建計畫。</td><td>11-1</td></tr>
<tr><td>表 11-2 建築面積檢討表
建築設計重新配置，主要修正如下：
1.設計建蔽率(%)「49.61%」。
2.實設建築面積(m^2)「804.35 ㎡」。
3.允建總容積樓地板面積（㎡）「13,441.06 ㎡」。
4.實設容積率（%）「828.93%」。
5.實設總樓地板面積（㎡）「13,440.67 ㎡」。
6.開挖面積（㎡）「1,345.95」。
7.實設開挖率（%）「83.01%」。
8.容積移轉 38.40%（2,739.58 ㎡）
9.興建樓層數由「地下 6 層、地上 24 層」。
10.總樓地板面積總計(m^2)「24,799.99 ㎡」。
11.汽車停車數量「法定汽車停車位 108 部+自設汽車停車位 59 部=實設汽車停車位 167 部」。
12.機車停車數量「法定機車停車位 161 部+自設機車停車位 182 部=實設機車停車位 343 部」。
13.裝卸車位或其他停車位數量「法定 0 停車位 0 部+自設機車臨停停車位 6 部=實設機車臨停停車位 6 部」。</td><td>表 11-2 建築面積檢討表
建築設計重新配置，主要修正如下：
1.設計建蔽率(%)「55.43%」。
2.實設建築面積(m^2)「898.74 ㎡」。
3.允建總容積樓地板面積（㎡）「13,348.32 ㎡」。
4.實設容積率（%）「823.20%」。
5.實設總樓地板面積（㎡）「13,347.63 ㎡」。
6.開挖面積（㎡）「1,347.07 ㎡」。
7.實設開挖率（%）「83.07%」。
8.容積移轉 37.10%（2,646.84 ㎡）
9.興建樓層數由「地下 5 層、地上 21 層」。
10.總樓地板面積總計(m^2)「23,808.54 ㎡」。
11.汽車停車數量「法定汽車停車位 106 部+自設汽車停車位 48 部=實設汽車停車位 154 部」。
12.機車停車數量「法定機車停車位 154 部+自設機車停車位 55 部=實設機車停車位 209 部」。
13.裝卸車位或其他停車位數量「法定自行車停車位 32 部、自設臨停停車位 1 部、社區車位 4 部。</td><td>建築設計重新配置，重新檢討相關面積及數量。</td><td>11-2、11-3</td></tr>
</table>

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾壹、重建區段之土地使用計畫		(一)商業區及住宅區容積比率檢討 設計容積樓地板面積=13,440.67 ㎡ 住宅最大容積=13,440.67x300÷440=9,164.09 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積=(394.16 ㎡x1 層)+(571.05 ㎡x 15 層) =394.16 ㎡+8,959.91 ㎡=8,959.91 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=389.43 ㎡(零售)+(611.93 ㎡x2 層)+(571.19 ㎡x5 層) =389.43 ㎡(零售)+1,223.86 ㎡+2,855.95 ㎡=4,469.24 ㎡ 檢討住宅容積：8,959.91 ㎡<9,164.09 ㎡….符合規定	(一)商業區及住宅區容積比率檢討 設計容積樓地板面積=13,347.63 ㎡ 住宅最大容積=13,347.63x300÷440=9,100.66 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積= 671.17 ㎡x13 層 =8,725.21 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=457.53 ㎡(零售)+745.04 ㎡(零售)+668.89 ㎡(事務所)+668.88*3(事務所)+668.89(事務所) =457.53 ㎡+745.04 ㎡+3344.42 ㎡+=4,546.99 ㎡ 檢討住宅容積：8,725.21 ㎡<9,100.66 ㎡….符合規定	建築設計重新配置，重新檢討商業區及住宅區容積比率檢討。	11-3
		圖 11-1~圖 11-22	圖 11-1~圖 11-27	建築設計重新配置，修正圖說	11-4~11-30
拾貳、都市設計與景觀計畫	一、建築計畫	(一) 建築物樓層、結構 本案更新單元擬規劃設計 1 幢 6 棟鋼筋混凝土造建築物，地上 24 層， 地下 6 層。地下各樓層作為防空避難室、機車及汽車停車空間、設備空間等。總開挖約 22.6 公尺。地上 1 層梯廳、管委會使用空間、一般零售業高度 5.7 公尺，地上 2~3 層一般事務所樓層高為 4.0 公尺，地上 4~8 層一般事務所樓層高為 3.6 公尺，地上 9~24 層集合住宅樓層高度為 3.4 公尺，突出物設置 3 層高度 9 公尺。	(一) 建築物樓層、結構 本案更新單元擬規劃設計 1 幢 1 棟鋼筋混凝土造建築物，地上 21 層， 地下 5 層。地下各樓層作為防空避難室、機車及汽車停車空間、設備空間等。總開挖約 17.95 公尺。地上 1 層梯廳、管委會使用空間、一般零售業高度 5.9 公尺，地上 2 層一般零售業樓層高為 4.0 公尺，地上 3~7 層一般事務所樓層高為 3.35 公尺，地上 8~20 層集合住宅樓層高度為 3.35 公尺，地上 21 層管委會使用空間樓層高度為 3.35 公尺，突出物設置 3 層高度 9 公尺。	建築設計重新配置，修正如下： 1.建築配置「地上 24 層、地下 6 層」調整為「地上 21 層、地下 5 層」，開挖深度由「22.6 公尺」修正為「17.95 公尺」 2 樓層配置由「地上 1 層高度 5.7 公尺」調整為「地上 1 層高度 5.9 公尺」，「地上 2 層一般事務所」調整為「地上 2 層一般零售業」，「地上 3 層一般事務所高度 4.0 公尺；地上 4~8 層一般事務所，高度 3.6 公尺」調整為「地上 3~7 層一般事務所 3.35 公尺」，「地上 9~24 層集合住宅高度 3.4 公尺」調整為「地上 8~20 層集合住宅 3.35 公尺及地上 21 層管委會使用空間，高度為 3.35 公尺」。	12-1

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾貳、都市設計與景觀計畫		-	(三)建築物造型及量體計畫 2.建築物量體配置計畫 (1)外部空間系統配置計畫 更新單元周邊涉及消防車救災範圍內路邊機車格及公車站點，後續向交通局申請塗銷及辦理會勘後調整。	依第 2 次小組審查意見補充更新單元範圍南側及東側既有公有機車停車位、公停靠站，更新後處理方式。	12-1
		(三)建築物造型及量體計畫 2.建築物量體配置計畫 (3)平面計畫 一樓作一般零售業，二樓及三樓至八層標準層規劃一般事務所及九層以上至二十四層為集合住宅，大樓共同使用之部分，為讓內部空間使用方整性與彈性，內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，提高建築空間之使用效率，廁所、機房等設施統一集中管理，減少單層公共設施的負擔。	(三)建築物造型及量體計畫 2.建築物量體配置計畫 (3)平面計畫 一樓、二樓作一般零售業，三樓至七層規劃一般事務所及八層以上至二十層為集合住宅，二十一層樓作為管委會使用空間，大樓共同使用之部分，為讓內部空間使用方整性與彈性，內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，提高建築空間之使用效率，廁所、機房等設施統一集中管理，減少單層公共設施的負擔。	建築設計重配置。	12-1
		圖 12-1 建築物外牆材質及色彩計畫(西南向) 圖 12-2 建築物外牆材質及色彩計畫(東北向)	圖 12-1 建築物外牆材質及色彩計畫(西南向) 圖 12-2 建築物外牆材質及色彩計畫(東北向)	建築設計重新配置，樓層由「地上 24 層」調整為「地上 21 層」	12-2、12-3
		圖 12-3 樓層配置示意圖	圖 12-3 樓層配置示意圖	建築設計重新配置，修正圖說。	12-4
		圖 12-4 地面層車行及人行動線示意圖 圖 12-5 地下一層車行及人行動線圖 圖 12-6 地下二層車行及人行動線圖 圖 12-7 地下三至五層車行及人行動線圖 圖 12-8 地下六層車行及人行動線圖	圖 12-4 地面層車行及人行動線示意 圖 12-5 地下一層車行及人行動線圖 圖 12-6 地下二層車行及人行動線圖 圖 12-7 地下三層車行及人行動線圖 圖 12-8 地下四層車行及人行動線圖 圖 12-9 地下五層車行及人行動線圖	建築設計重新配置，調整車行及人行動線。	12-5~12-10
		圖 12-9 無障礙空間檢討圖	圖 12-10 無障礙空間檢討圖	建築設計重新配置，無障礙空間。	12-11
		圖 12-15 地面層景觀配置平面圖 圖 12-16 地面層綠化檢討圖	圖 12-16 地面層景觀配置平面圖 圖 12-17 地面層綠化檢討圖	建築設計重新配置，地面層景觀重新配置，實設綠覆率由「131.41%」修正為「121.10%」	12-22、12-23

第三次小組會議修正後
實際依審議會修正為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾貳、都市設計與景觀計畫		圖 12-17 屋頂層景觀配置平面圖 圖 12-18 屋頂層綠化平面圖	圖 12-18 屋頂層景觀配置平面圖 圖 12-19 屋頂層綠化平面圖	建築設計重新配置，屋頂層景觀重新配置，實設綠化面積由「292.75 ㎡」修正為「283.99 ㎡」	12-24、12-25
		圖 12-19 地面層喬木設計圖 圖 12-20 地面層灌木花草設計圖	圖 12-20 地面層喬木設計圖 圖 12-21 地面層灌木花草設計圖	建築設計重新配置，地面層喬木及權木花草重新配置。	12-26、12-27
		圖 12-21 地面層鋪面計畫圖 圖 12-22 屋頂層鋪面計畫圖	圖 12-22 地面層鋪面計畫圖 圖 12-23 屋頂層鋪面計畫圖	建築設計重新配置，重新設計地面層及屋頂層鋪面。	12-28、12-29
		圖 12-23 地面層景觀燈光計畫 圖 12-24 屋頂層景觀燈光計畫	圖 12-24 地面層景觀燈光計畫 圖 12-25 屋頂層景觀燈光計畫	建築設計重新配置，重新設計地面層及屋頂層燈光。	12-30、12-31
拾肆、實施方式及有關費用分擔	一、實施方式	本案依「都市更新條例」第 44 條規定，經更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物總樓地板面積均超過 80%同意，得就已完成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之，故本案以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新事業。	本案以「協議合建」方式實施都市更新事業。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」。	14-1
	四、分擔方式與原則	部分協議合建部分，依合建契約登載為準。 部分權利變換部分，由參與權利變換之更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。	本案以「協議合建」，分擔方式依合建契約登載為準。	實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，分擔方式依合建契約登載為準。	14-1
拾伍、分配與選配原則		本案採「部分權利變換、部分協議合建」方式處理，各別分配與選配原則如下： (一)協議合建 本案以協議合建方式實施，更新後房地全由土地所有權人與實施者房地之分配依合建契約分配。 (二)權利變換 1.本案建築規劃地上 22 層及地下 6 層，共 195 戶及 145 位汽車位，……，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。	本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。	本案土地及合法建築物所有權人全體同意以協議合建方式實施事業計畫。	15-1
拾柒、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	(二)預計拆遷時程 本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。	(二)預計拆遷時程 本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。	實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」。	17-1

第二次小組會議版本。
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾柒、拆遷安置計畫	二、合法建築物之補償與安置	本案採部分協議合建部分權利變換方式辦理，參與權利變換部分合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之，租金補貼依於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，中華路二段及中華路二段 3 巷交叉口之三角窗店面以每坪 2,200 元，其餘以每坪 1,700 元補貼之協調結果補貼。	本案採協議合建方式處理，依協議內容合法建築物之補償部分不提列費用與安置費部分地上 1 層依 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，中華路二段及中華路二段 3 巷交叉口之三角窗店面以每坪 2,200 元，其餘以每坪 1,700 元補貼之協調結果補貼，安置費用委託元宏不動產估價師聯合事務所以地上 2 層以上每坪 850 元及地下 1 層每坪 600 元評定之共計提列 101,547,285 元。	1.實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」。 2.拆遷補償費用依協議內容不提列費用。 3.安置費用地上 1 層每坪每月安置金額依 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會結果、地下 1 層及地上 2 層以上依元宏不動產估價師聯合事務評定每坪每月金額提列。	17-1
		表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	1.拆遷補償費用依協議內容不提列費用。 2.安置費用地上 1 層每坪每月安置金額依 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會結果、地下 1 層及地上 2 層以上依元宏不動產估價師聯合事務評定每坪每月金額提列。 3.建築配置由「地下 6 層、地上 24 層」調整為「地下 5 層、地上 21 層」，故安置期由「47 個月」調整為「42 個月」。	17-2~17-3
拾捌、財務計畫	一、成本說明	(二)更新事業實施經費 本案施工工期預估 38 個月。	(二)更新事業實施經費 本案施工工期預估 33 個月。	樓層數由「地上 24 層」修正為「地上 21 層」，依公式計算後調整。	18-1

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾捌、財務計畫	一、成本說明	表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 壹、工程費用（A）:1,426,714,382 元 貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B):7,127,765 元 參、權利變換費用（C）:32,427,837 元 肆、貸款利息（D）:110,036,338 元 伍、稅捐（E）: 53,218,767 元 陸、管理費用（F）:448,725,880 元 柒、都市計畫變更負擔費用（G）:0 元 捌、容積移轉費用（H）:437,598,119 元 本案共同負擔費用總計: 2,515,774,088 元	表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 壹、工程費用（A）: 1,375,312,223 元 貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B): 6,841,851 元 參、權利變換費用（C）: 111,805,285 元 肆、貸款利息（D）: 99,651,444 元 伍、稅捐（E）: 56,443,031 元 陸、管理費用（F）: 457,150,678 元 柒、都市計畫變更負擔費用（G）:0 元 捌、容積移轉費用（H）: 441,336,512 元 本案共同負擔費用總計:2,548,541,024 元	1.樓層數由「地上 24 層」修正為「地上 21 層」，工期由「38 個月」修正為「33 個月」。 2.樓地板面積由「24,799.99 ㎡」修正為「23,808.54 ㎡」。 3.各層樓高修正。 4.更新後戶數由「220 戶」修正為「209 戶」。 5.管理維護費用 (1)開放空間管理維護基金由「2,268,005 元」修正為「2,113,410」元 (2)綠建築、智慧建築、耐震管理維護基金由「1,619,920 元」修正為「1,576,147 元」 6.鄰房鑑定費用，因地下開挖由「22.60 公尺」修正為「17.95 公尺」，鑑定戶數由「1,000 戶」修正為「670 戶」。 7.土地改良物拆遷補償費用，刪除。 8.拆遷安置費依單元內協調會協調結調整安置單價等，並由提列僅參與權變部分改為全體所有權人，故由「11,847,337 元」修正為「101,547,285 元」。 9.信託管理費用由「0 元」修正為「2,550,000 元」。 10.其餘變動金額因變動因素順調。	18-1
		(三)法定工程造價 鋼筋混凝土造的 24 層以上建築物之單位造價為 17,660 元/㎡。 總樓地板面積為 24,799.99 ㎡。24,799.99 ㎡×17,660 元/㎡=43,7967,823 元。	(三)法定工程造價 鋼筋混凝土造的 21 層以上建築物之單位造價為 17,660 元/㎡。 總樓地板面積為 23,808.54 ㎡。23,808.54 ㎡×17,660 元/㎡=420,458,816 元。	樓層數由「地上 24 層」修正為「地上 21 層」，樓地板面積由「24,799.99 ㎡」修正為「23,808.54 ㎡」。	18-4

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾捌、財務計畫	一、成本說明	管理費用說明(2)信託管理費(F2) 本案暫無辦理信託，故不提此費用	管理費用說明(2)信託管理費(F2) 本案委由中國信託股份有限公司辦理。 資金信託部分=1,300,000x100%=1,300,000 土地信託部分=2,500,000x50%=1,250,000 信託管理費=資金信託+土地信託 =1,300,000+1250,000=2,550,000 信託管理費合計為 2,550,000 元	信託管理費(F2)由「0 元」修正為「2,550,000 元」	18-4
		(四)管理費用說明(3)人事行政管理費用(F3) (工程費用(A)+權利變換費用(C)+都市計畫變更負擔費用(G))x4.00% =(1,426,714,382+32,427,837+0)x4.50% =1,459,067,219x4.50%=65,658,025 元 人事行政管理費用為 65,658,025 元	(四)管理費用說明(3)人事行政管理費用(F3) (工程費用(A)+權利變換費用(C)+都市計畫變更負擔費用(G))x4.00% =(1,375,312,223+111,805,285+0)x4.50% =1,487,117,508x4.50%=66,920,288 元 人事行政管理費用為 66,920,288 元	工程費用(A)由「1,426,714,382 元」修正為「1,375,312,223 元」，權利變換費用「32,427,837 元」修正為「111,805,285 元」，依公式計算後人事行政管理費用(F3)由「65,658,025 元」修正為「66,920,288 元」	18-4
		(四)管理費用說明(4)銷售管理費(F4) 銷售管理費=工程費用(A)+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)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H) =(1,426,714,382+7,127,765+32,427,837+110,036,338+53,218,767+0+437,598,119)x6% =2,067,048,208x6%=124,022,892 元 銷售管理費合計為 124,022,892 元	(四)管理費用說明(4)銷售管理費(F4) 銷售管理費=工程費用(A)+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)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H) =(1,375,312,223+6,841,851+111,805,285+99,651,444+56,934,799+0+441,336,512)x6% =2,091,882,114x6%=125,512,927 元 銷售管理費合計為 125,512,927 元	工程費用(A)由「1,426,714,382 元」修正為「1,375,312,223 元」，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)由「7,127,765 元」修正為「6,841,851 元」，權利變換費用「32,427,837 元」修正為「111,805,285 元」，貸款利息(D)由「110,036,338 元」修正為「99,651,444 元」，稅捐(E)由「53,218,767 元」修正為「56,934,799 元」，依公式計算後銷售管理費由「124,022,892 元」修正為「125,512,927 元」	18-4

第二次小組會議版本
實際依審議核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾捌、財務計畫	一、成本說明	(四)管理費用說明(5)風險管理費用(F5) 本案同意比率係依都市更新條例第 37 條第 1 項，得以報核事業計算，惟未同意人數尚有 19 人(42.22%)，在都市更新事業實施時是否能如期拆屋，尚有很大變數，故依規定提列風險管理費。 風險管理費用=工程費用(A)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託管理費(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) =(1,426,714,382+32,427,837+110,036,338+0+0+65,658,025+0+437,598,119)x12.50% =2,072,359,701x12.50%=259,044,963 元 風險管理費用合計為 259,044,963 元	(四)管理費用說明(5)風險管理費用(F5) 本案採事業計畫報核，風險管理費用暫以下列公式計算提列。 風險管理費用=工程費用(A)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託管理費(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) =(1,375,312,223+111,805,285+99,651,444+0+2,550,000+66,920,288+0+441,336,512)x12.50% =2,097,575,752x12.50%=262,196,969 元 風險管理費用合計為 262,196,969 元	工程費用(A)由「1,426,714,382 元」修正為「1,375,312,223 元」，權利變換費用「32,427,837 元」修正為「111,805,285 元」，貸款利息(D)由「112,776,285 元」修正為「99,651,444 元」，信託管理費(F2)由「0 元」修正為「2,550,000 元」，人事行政管理費用(F3)由「65,658,025 元」修正為「66,920,288 元」，容積移轉費用(H)由「437,598,119 元」修正為「441,336,512 元」，依公式計算後風險管理費用由「259,044,963 元」修正為「262,196,969 元」	18-4
		管理費用=行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+銷售管理費+風險管理費用 =0+0+65,658,025+124,022,892+259,044,953 =448,725,880 管理費用合計為 448,725,880 元	管理費用=行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+銷售管理費+風險管理費用 =0+2,550,000+66,920,288+125,512,927+262,196,969 =457,180,184 **管理費用合計為** 457,180,184 **元**	依信託費用、人事行管理費、銷售管理費及風險管費用變更，管理費合計由「448,725,880 元」修正為「457,180,184 元」。	18-4
		(五)容積移轉費用 容積移轉費用=437,598,119 元 暫依基地面積x公告現值x倍率估算 =1,621.44x224,902x1.20 =437,598,119 元	(五)容積移轉費用 本案暫依基地面積x公告現值x倍率計算容積移轉委辦費 =1,621.44x224,902x1.20 =437,598,119 元 申請容積移轉繳交環境改善價金 3,738,393 元 容積移轉費用=437,598,119+3,738,393=441,336,512 元 容積移轉費用合計為 441,336,512 元	申請容積移轉繳交環境改善價金 3,738,393 元，容積移轉費用由「437,598,119 元」修正為「441,336,512 元」。	18-5

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
拾捌、財務計畫	二、收入說明	更新後建築物總銷售坪數為 6,577.86 坪，更新後建築預估售價為 3,999,421,753 元。另地下室總車位數 162 位，車位總價位為 345,600,000 元。故更新後預計總銷售金額為 4,345,021,753 元。	更新後建築物總銷售坪數為 6,454.54 坪，更新後建築預估售價為 4,201,548,000 元。另地下室總車位數 154 位，車位總價位為 400,400,000 元。故更新後預計總銷售金額為 4,601,948,000 元。	因調整建築規劃配置，總銷售坪數「6,577.86 坪」修正為「6,454.54 坪」，總車位數由「162 位」修正為「154 位」，更新後預計總銷售金額由實施者估算後由「4,345,021,753 元」修正為「4,601,948,000 元」	18-5
	三、成本收入分析	(一)整體更新事業財務分析 本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫估算更新後總價值為 4,345,021,753 元。	(一)整體更新事業財務分析 本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫估算更新後總價值為 4,601,948,000 元。	更新後預計總銷售金額由實施者估算後由「4,345,021,753 元」修正為「4,601,948,000 元」	18-5
		(二)實施者部分 本案更新事業共同負擔部分總計 2,515,774,088 元。	刪除	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故得免載明此節內容。	
		(三)土地所有權人部分 ＝（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值） ＝(4,345,021,753 元－0 元)－(2,515,774,088 元－0 元) ＝4,345,021,753 元－2,515,774,088 元 ＝1,829,247,665 元 更新後應分配權利價值比例 實施者：2,515,774,088 元÷4,345,021,753 元＝57.90% 所有權人：1,829,247,665 元÷4,345,021,753 元＝42.10%	刪除	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分權利變換，部分協議合建」調整為「協議合建」，故得免載明此節內容。	
	四、經費來源	本案由實施者自行籌措 30%自有資金、另向台北富邦銀行辦理 70%銀行融資方式辦理。	本案由實施者自行籌措 30%自有資金、另向中國信託股份有限公司辦理 70%銀行融資方式辦理。	說明實施者自有資金來源。	18-5
		表 18-5 現金流量表	表 18-5 現金流量表	財務計算變更，順修現金流量。	18-6

第二次小組會議版本。
實際依審議會核定為準。

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更說明</th><th rowspan="2">變更頁次</th></tr>
<tr><th>第 2 次小組版</th><th>第 3 次小組版</th></tr>
<tr><td>拾玖、實施者風險控管方案</td><td></td><td>依台北市富邦銀行提供信託契約書，針對不動產開發信託及續建機制說明如下：</td><td>依中國信託商業銀行股份有限公司提供信託契約書，針對不動產開發信託及續建機制說明如下：</td><td>信託銀行由「台北市富邦銀行」調整為「中國信託商業銀行股份有限公司」，順修契約內容。</td><td>19-1~
19-2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">貳拾、維護管理及保固事項</td><td rowspan="2">一、管理維護計畫</td><td>（一）停車空間：
本案車位數總計 167 部，其中不對外銷售車位如下：
1.無障礙車位：0 部
2.臨停車位：5 部
3.垃圾車位：0 部</td><td>（一）停車空間：
1.本案車位數總計 159 部，其中不對外銷售車位如下：
(1)無障礙車位：4 部
(2)自設臨停及社區車位：5 部
2.自設臨停及社區車位(垃圾車位、來賓車位)使用
(1)地上 1 層設置 1 位自設臨停停車位，供外送員或裝卸車臨停車用。
(2)地下 2 層設置 4 位社區車位，供一般零售業之裝卸車或顧客或一般事務所之洽公民眾使用。
(3)垃圾車
A.垃圾車清運垃圾，可臨停於地下 2 層垃圾儲藏室旁之社區車位。
B.清運時間暫定每周一、二、四、五、六，時間晚上 9 點清運。</td><td>建築設計重新配置，車位重新配置，
依第 2 次小組會議審查意見，加註說明社區車位使用，包含臨停使用及垃圾車清運作業。</td><td>20-1</td></tr>
<tr><td>（二）開放空間管理維護計畫：
本大樓留設開放空間總面積 425.63 平方公尺，...。適用交通管理處罰條例之規定。</td><td>（二）開放空間管理維護計畫：
本大樓留設開放空間總面積 325.14 平方公尺，...。適用交通管理處罰條例之規定。</td><td>建築設計重新配置，開放空間留設面積調整。</td><td>20-1</td></tr>
<tr><td>二、管理維護基金</td><td>表 20-1 管理維護基金表
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>計算方式</th><th>計算基準</th><th>管理維護費用（元）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">開放空間</td><td>容積移轉</td><td>每平方公尺 2000 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規定計算）</td><td>110.74 ㎡x2,000 元</td><td>221,430</td></tr>
<tr><td>都更獎勵</td><td>每平方公尺 6,500 元
(依都市計畫、建築技術規則實施都市計畫區建築基地綜合設計專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間之規定計算)</td><td>314.85 ㎡x6500 元</td><td>2,046,525</td></tr>
<tr><td colspan="2">綠建築標章</td><td>公寓大廈管理基金x50%</td><td>3,176,621x50%</td><td>1,619,920</td></tr>
<tr><td colspan="2">智慧建築標章</td><td>公寓大廈管理基金x50%</td><td>3,176,621x50%</td><td>1,619,920</td></tr>
<tr><td colspan="2">耐震設計</td><td>公寓大廈管理基金x50%</td><td>3,176,621x50%</td><td>1,619,920</td></tr>
<tr><td colspan="4">合計</td><td>7,128,025</td></tr>
</table></td><td>表 20-1 管理維護基金表
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>計算方式</th><th>計算基準</th><th>管理維護費用（元）</th></tr>
<tr><td>開放空間</td><td>都更獎勵</td><td>每平方公尺 6,500 元
(依都市計畫、建築技術規則實施都市計畫區建築基地綜合設計專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間之規定計算)</td><td>325.14 ㎡x6500 元</td><td>2,113,410</td></tr>
<tr><td colspan="2">綠建築標章</td><td>公寓大廈管理基金x50%</td><td>3,152,294x50%</td><td>1,576,147</td></tr>
<tr><td colspan="2">智慧建築標章</td><td>公寓大廈管理基金x50%</td><td>3,152,294x50%</td><td>1,576,147</td></tr>
<tr><td colspan="2">耐震設計</td><td>公寓大廈管理基金x50%</td><td>3,152,294x50%</td><td>1,576,147</td></tr>
<tr><td colspan="4">合計</td><td>6,841,851</td></tr>
</table></td><td>建築設計重新配置，開放空間留設面積調整、公寓大廈管理基金，重新計算開放空間、綠建築標章、智慧建築標章及耐震設計等管理維護基金。</td><td>20-2</td></tr>
</table>

第二次小組會議內容
實際依審查會決定為準

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更說明</th><th rowspan="2">變更頁次</th></tr>
<tr><th>第 2 次小組版</th><th>第 3 次小組版</th></tr>
<tr><td>貳拾壹、效益評估</td><td>一、更新前後效益評估比較</td><td>表 21-1 計畫效益評估說明表
<table><tr><th>評估項目</th><th>更新前狀況</th><th>更新效益</th></tr><tr><td>留設人行步道及騎樓</td><td>267.29 ㎡</td><td>314.89 ㎡</td></tr><tr><td>開放空間</td><td>無</td><td>110.74 ㎡</td></tr></table></td><td>表 21-1 計畫效益評估說明表
<table><tr><th>評估項目</th><th>更新前狀況</th><th>更新效益</th></tr><tr><td>留設人行步道及騎樓</td><td>267.29 ㎡</td><td>325.14 ㎡</td></tr><tr><td>開放空間</td><td>無</td><td>無</td></tr></table></td><td>依建築調整後，順調留設人行步及騎樓及開放空間面積。</td><td>21-1</td></tr>
<tr><td>貳拾貳、實施進度</td><td></td><td>本案自都市更新事業計畫及權利變換核定後辦理開始計算，預計 115 年 6 月開始辦理至民國 120 年 2 月成果備查。預計需時 4 年 9 個月完成都市更新事業之整體開發。</td><td>本案自都市更新事業計畫及權利變換核定後辦理開始計算，預計 115 年 3 月開始辦理至民國 119 年 8 月成果備查。預計需時 4 年 5 個月完成都市更新事業之整體開發。</td><td>修正實施進度</td><td>22-1</td></tr>
<tr><td>附錄一、實施者證明文件</td><td></td><td>實施者變更登記表</td><td>實施者變更登記表</td><td>更新實施者變更登記表</td><td>附一-1~附一-2</td></tr>
<tr><td>附錄三、土地權屬清冊</td><td></td><td>土地權屬清冊</td><td>土地權屬清冊</td><td>產權異動。</td><td>附三-1~附三-2</td></tr>
<tr><td>附錄四、合法建築物權屬清冊</td><td></td><td>合法建築物權屬清冊</td><td>合法建築物權屬清冊</td><td>產權異動。</td><td>附四-1~附四-2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">附錄五、相關公文</td><td></td><td>正向顧問有限公司 113 年 11 月 1 日正向 113 字第 11001 號函，第 1 次交通影響評估報核函。</td><td>行易網科技股份有限公司 114 年 8 月 26 日(114)行科字第 354 號函，第 2 次交通影響評估報核函。</td><td>建築設計重新配置，重新提送交通影響評估給新北市交通局審核。</td><td>附五-3</td></tr>
<tr><td></td><td>-</td><td>114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議會議紀錄</td><td>新增 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議會議紀錄</td><td>附五-4~附五-7</td></tr>
<tr><td>附錄七、共專有圖</td><td></td><td>共專有圖</td><td>共專有圖</td><td>建築設計重新配置，重新繪製共專有部分。</td><td>附七-1~附七~14</td></tr>
</table>

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 2 次小組版	第 3 次小組版		
附錄八、容積移轉證明文件		新北市政府 112 年 12 月 27 日新北府城開字第 1122293222 號函，申請移入容積為基準容積 38.4%。	新北市政府 114 年 7 月 25 日新北府城開字第 1141487471 號函，申請移入容積為基準容積 37.10%。	申請容積移轉容積由 38.4%修正為 37.10	附八-1~附八-2
附錄九、鄰房鑑定範圍評估		鄰房鑑定 1000 戶	鄰房鑑定 670 戶	鄰房鑑定範圍由地下開挖深度 22.6 公尺之 4 倍 90.4 公尺範圍內 1000 戶修正為地下開挖深度 17.95 公尺之 4 倍 71.8 公尺範圍內 670 戶。	附九-1~附九-2
附錄十五、1127 地號說明		-	4.依 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫椿位偏差疑義研商會議，會議紀錄「三、結論(二)經查本案位置已於 80 年徵收取得並開闢供公眾使用，爰依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段 1106、1107、1119、1120-1、1127 地號等 5 筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。	新增 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫椿位偏差疑義研商會議會議結論。	附十五-1
		-	114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫椿位偏差疑義研商會議會議紀錄	新增 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫椿位偏差疑義研商會議會議紀錄。	附十五-3~附十五-5
附錄十六、信託契約書		台北富邦銀行信託契約書	中國信託商業銀行股份有限公司信託契約書	本案信託由「台北富邦銀行」調整為「中國信託商業銀行股份有限公司」辦理。	附十六-1~附十六-4
附錄十七、基地西側排水溝說明		-	基地西側排水溝說明	基地西側排水溝說明	附十七-1~附十七-6
附錄十八、交通影響評估說明		-	交通影響評估說明	交通影響評估說明	附十八-1~附十八-5

第三次小組會議版本
實際依審議會決議為準

「第 1 次小組版」及「第 2 次小組版」修正項目對照表

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
貳、計畫地區範圍		圖 2-4 更新單元建物套繪圖	圖 2-4 更新單元建物套繪圖	依第 1 次小組審查意見修正。	2-5
		圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖	圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖	依第 1 次小組審查意見修正。	2-6
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	-	(四)同意參與都市更新事業比率計算 於 113 年 7 月 18 日召開第 1 次都市更新專案小組後，多次與尚未同意之所有權人召開協商及 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，相關紀實詳附錄 15。於協調會議中已達部分所有權人以買賣產權方處理及部分所有權人參與協議合建之共識，並取得 1 位同意參與協議合建之所有權人出具同意書。 本更新單元土地所有權人計有 45 人，其中所有權人計有 26 人同意參與都市更新事業計畫，佔私有土地所有權人比率 57.78%，私有土地面積計 1,621.44 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之土地面積為 1,531.66 ㎡，佔更新單元私有土地總面積比率 94.46%，合法建築物所有權人計有 45 人，其中所有權人有 26 人同意參與都市更新計畫，佔私有土地所有權人比率 57.78%，私有合法建築物總樓地板面積為 8,365.46 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之合法建築物樓地板面積為 7,883.95 ㎡，佔合法建築物總樓地板面積比率 94.24%，符合都市更新條例第 37 條第 1 項同意比率相關規定。	增列說明 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會後，本案同意比率說明。	5-1
		-	表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表(第 2 次小組版)	增列同意參與更新事業計畫統計表。	5-2
	六、房地產市場調查	表 5-7 更新單元周圍店面房地產市場行情一覽表 表 5-8 更新單元周圍辦公室房地產市場行情一覽表 表 5-9 更新單元周圍住宅房地產市場行情一覽表 圖 5-7 更新單元周圍店面房地產案例分布圖 圖 5-8 更新單元周圍辦公室房地產案例分布圖 圖 5-9 更新單元周圍住宅房地產案例分布圖	表 5-8 更新單元周圍店面房地產市場行情一覽表 表 5-9 更新單元周圍辦公室房地產市場行情一覽表 表 5-10 更新單元周圍住宅房地產市場行情一覽表。 圖 5-7 店面房地產市場案例分布圖 圖 5-8 辦公室房地產市場案例分布圖 圖 5-9 住宅房地產市場案例分布圖	依第 1 次小組審查意見修正更新單元周邊市場行情。	5-5、5-6、5-12、5-13

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 17 條 本案屬商業區，依規定申請都市更新事業計畫，住宅使用部分依相關規定檢討。 設計容積樓地板面積=13,555.21 ㎡ 住宅最大容積=13,555.21×300÷440=9,242.18 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積=(587.82 ㎡×11 層)+(578.84 ㎡×8 層) =3,526.92 ㎡+4630.72 ㎡ =8,157.64 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=445.11 ㎡(零售)+488.82 ㎡+(743.94 ㎡×6 層) =445.11 ㎡(零售)+488.82 ㎡+4,463.64 ㎡ =5,397.57 ㎡ 檢討住宅容積：8,157.64 ㎡<9,242.18 ㎡….符合規定	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 17 條 本案屬商業區，依規定申請都市更新事業計畫，住宅使用部分依相關規定檢討。 設計容積樓地板面積=13,440.67 ㎡ 住宅最大容積=13,440.67×300÷440=9,164.09 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積=(394.16 ㎡×1 層)+(571.05 ㎡×15 層) =8,959.91 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=389.43 ㎡(零售)+(611.93 ㎡×2 層)+(571.19 ㎡×5 層) =389.43 ㎡(零售)+1223.86 ㎡+2,855.95 ㎡ =4,469.24 ㎡ 檢討住宅容積：8,959.91 ㎡<9,164.09 ㎡….符合規定	建築設計重新配置，重新檢討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。	6-8
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 36 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70% 實設建蔽率為 64.43%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 836%，實設容積率為 836%。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 36 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70% 實設建蔽率為 49.61%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 828.95%，實設容積率為 828.93%。	建築設計重新配置，重新檢討總允建容積及實設容積率。	6-17
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 37 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖率為 法定開挖面積=500x(70%+20%)+(1,621.44-500)x(70%+10%)=1,347.15 ㎡) 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,177.67 ㎡ (72.63%) 1,177.67 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 37 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖率為 法定開挖面積=500x(70%+20%)+(1,621.44-500)x(70%+10%)=1,347.15 ㎡) 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,177.67 ㎡ (83.01%) 1,345.98 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	建築設計重新配置，重新檢討開挖面積及開挖率。	6-18

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 39 本案屬商業區，依本法第三十六條規定容積率為 440%，並增加都更容積獎勵 50%、容積移轉獎勵 38.4%，總允建容積共計 836%，實設容積率為 836%。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 39 本案屬商業區，依本法第三十六條規定容積率為 440%，並增加都更容積獎勵 50%、容積移轉獎勵 38.4%，總允建容積共計 828.95%，實設容積率為 828.93%。	建築設計重新配置，重新檢討總允建容積及實設容積率。	6-18
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 42 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討:(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」) 檢討式：本案總樓地板面面積為 16,676.12 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 ㎡；集合住宅使用為 10,568.72 ㎡。(6,107.40-300)/150=38.71...取 39 輛； (10,568.72-500)/150=67.12...取 68 輛。法定汽車位合計:107 輛、實設汽車位 145 部 (2)法定機車位檢討: 檢討式：本案總樓地板面面積為 16,676.12 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 ㎡；集合住宅使用為 10,568.72 ㎡。 6,107.40/100=61.07... 取 62 輛；集合住宅為 140 戶，9~22F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,680.24 ㎡；其餘 24 戶以一戶一車位計算。 4,680.24/100=46.80...取 47 輛，法定機車位合計:62+47+48=157 輛 、實設機車位 164 部。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 42 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討:(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」) 檢討式：依建築技術規則建築計計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面面積為 16,821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。 (5,779.45/150=38.52...取 39 輛； (11,042.04-500)/150=70.28...取 71 輛。法定汽車位合計:110 輛、實設汽車位 167 部 (2)法定機車位檢討: 檢討式：本案總樓地板面面積為 1,6821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。5,779.45/100=57.79... 取 58 輛；集合住宅為 157 戶，9~24F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,082.24 ㎡；其餘 62 戶以一戶一車位計算。 4,082.24/100=40.82...取 41 輛，法定機車位合計:58+62+41=161 輛 、實設機車位 343 部。	建築設計重新配置，重新檢討法定汽車及法定機車位數。 「總樓地板面面積為 1,6676.12 ㎡」修正為「依建築技術規則建築計計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面面積為 16,821.49 ㎡」。	6-20
		1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 43 條 本案依都市計畫訂定之基地綠覆規定檢討設置。 法定綠化面積:127.6 ㎡ 實設綠化面積:358.51㎡ 檢討:358.51㎡>127.6㎡…符合規定。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 43 條 本案依都市計畫訂定之基地綠覆規定檢討設置。 法定綠化面積:251.57 ㎡ 實設綠化面積:260.64㎡ 檢討:251.57㎡>260.64㎡…符合規定。	建築設計重新配置，重新檢討綠化面積。	6-21

第二次小組審議版本
實際依審議決定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 44 條 地上二十二層樓地板面積:675.89 ㎡ 屋突一層樓地板面積 156.7 ㎡ 屋突層法定綠化面積:(675.89-156.7)*50%=259.6 ㎡ 檢討:268.64 ㎡>259.6 ㎡…符合規定。	1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 44 條 地上二十四層樓地板面積:690.17 ㎡ 屋突一層樓地板面積 120.04 ㎡ 屋突層法定綠化面積:(690.17-120.04)*50%=285.07 ㎡ 檢討:292.75 ㎡>285.07 ㎡…符合規定。	建築設計重新配置，重新檢討屋頂綠化面積。	6-21
		2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 4 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70%，實設建蔽率為 64.43%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 836%，實設容積率為 836%。	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 4 條 本案屬商業區，法定建蔽率為 70%，實設建蔽率為 49.61%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 828.95%，實設容積率為 828.93%。	建築設計重新配置，重新檢討總允建容積及實設容積率。	6-27
		2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 7 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討:(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」) 檢討式：本案總樓地板面面積為 1,6676.12 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 ㎡；集合住宅使用為 10,568.72 ㎡。(6,107.40-300)/150=38.71...取 39 輛；(10,568.72-500)/150=67.12...取 68 輛。法定汽車位合計:107 輛、實設汽車位 145 部 (2)法定機車位檢討: 檢討式：本案總樓地板面面積為 16,676.12 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 ㎡；集合住宅使用為 10,568.72 ㎡。6,107.40/100=61.07... 取 62 輛；集合住宅為 140 戶，9~22F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,680.24 ㎡；其餘 24 戶以一戶一車位計算。4,680.24/100=46.80...取 47 輛，法定機車位合計:62+47+48=157 輛 、實設機車位 164 部。	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 7 條 本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討:(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」) 檢討式：依建築技術規則建築計計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面面積為 16,821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。(5,779.45/150=38.52...取 39 輛；(11,042.04-500)/150=70.28...取 71 輛。法定汽車位合計:110 輛、實設汽車位 167 部 (2)法定機車位檢討: 檢討式：本案總樓地板面面積為 1,6821.49 ㎡；一般零售業及一般事務所使用為 5,779.45 ㎡；集合住宅使用為 11,042.04 ㎡。5,779.45/100=57.79... 取 58 輛；集合住宅為 157 戶，9~24F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,082.24 ㎡；其餘 62 戶以一戶一車位計算。4,082.24/100=40.82...取 41 輛，法定機車位合計:58+62+41=161 輛 、實設機車位 343 部。	建築設計重新配置，重新檢討法定汽車及法定機車位數。「總樓地板面面積為 1,6676.12 ㎡」修正為「依建築技術規則建築計計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面面積為 16,821.49 ㎡」。	6-29

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫及各項法規檢討	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 16 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖率為 法定開挖面積=500x(70%+20%)+(1,621.44-500)x(70%+10%)=1,347.15 ㎡) 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,177.67 ㎡ (72.63%) 1,177.67 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 16 條 1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡ 法定開挖率為 法定開挖面積=500x(70%+20%)+(1,621.44-500)x(70%+10%)=1,347.15 ㎡) 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,345.98 ㎡ (83.02%) 1,345.98 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。	建築設計重新配置，重新檢討開挖面積及開挖率。	6-31
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 13 條依規定統整性規畫設計。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 13 條依規定統整性規畫設計。 本案屋突一層面積為 120.04 ㎡屋頂平台面積(690.17-120.04)=570.13 ㎡、實設綠化面積為 292.75 ㎡，檢討綠覆率為 51.34%...符合規定。	建築設計重新配置，未設計綠能設施或設備。	6-35
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 14 條 本案植栽選種以台灣原生種為主，如欒木、樟樹及楓香等。綠覆率為 128.06%大於 100%。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 14 條 本案植栽選種以台灣原生種為主，如欒木、樟樹及楓香等。綠覆率為 131.41%大於 100%。	建築設計重新配置，重新檢討綠覆率。	6-35
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(二) 商業、住宅使用垂直動線採分層控管，符合規定，詳地上 1~22 層平面圖。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 15 條(二) 商業空集中設計，服務核設有茶水間、公共廁所，地面層設置住、商門廳管理。立面形式採垂直語彙形塑使用類型區別。	建築設計重新配置，地上「22 層」修正為地上「24」層。	6-35
		3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(四) 本案無設置垃圾車位及裝卸車位，惟於地下一層設置 1 位臨停車位，做為裝卸、臨停、垃圾車暫停車位使用，不計法定及自設停車，符合規定。	3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日) 第 18 條(四) 本案無設置垃圾車位及裝卸車位，惟於地下二層設置 5 位臨停車位，做為裝卸、臨停、垃圾車暫停車位使用，不計法定及自設停車，符合規定。	建築設計重新配置，調整臨停車位位置及數量由「地下 1 層 1 位」修正為「地下 2 層 5 位」。	6-37

第二次小組會議版本。實際依審議決定為準。

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更說明</th><th rowspan="2">變更頁次</th></tr>
<tr><th>第 1 次小組版</th><th>第 2 次小組版</th></tr>
<tr><td>陸、與都市計畫之關係</td><td>一、相關都市計畫及各項法規檢討</td><td>3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)
第 24 條(二)
權利變換權配原則：2.甲方(土地所有權人)於更新前持有 1 樓店鋪者，可優先選配更新後 1 樓店鋪為原則。</td><td>3.新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)
第 24 條(二)
權利變換權配原則：2 甲方於更新前持有 1 樓店鋪者，可優先選配更新後 1 樓店鋪並以原位置原分配且 1 車位為原則；選配一般事務所時，以 1 戶 1 車位為原則；選配住宅單元時，以 1 戶 1 車位為原則。</td><td>依第 1 次小組審查意見修正。</td><td>6-39</td></tr>
<tr><td>拾、申請容積項目及額度</td><td>一、都市更新建築容積獎勵</td><td>表 10-1 申請都市更新容積獎勵表
<table>
<tr><td colspan="2">更新單元內建築基地面積</td><td>1,621.44 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">更新單元內之基準容積</td><td>7,134.34 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）</td><td>擬申請容積額度（㎡）</td><td>佔基準容積百分比（%）</td></tr>
<tr><td rowspan="11">中央都市更新容積獎勵項目</td><td>#5 原建築容積高於基準容積</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#6 結構堪慮建築物</td><td>589.06 ㎡</td><td>8.25%</td></tr>
<tr><td>#7 公益設施</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#8 協助開闢公共設施用地</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#9 文資保存及維護</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#10 綠建築</td><td>713.43 ㎡</td><td>10.00%</td></tr>
<tr><td>#11 智慧建築</td><td>713.43 ㎡</td><td>10.00%</td></tr>
<tr><td>#12 無障礙環境設計</td><td>356.71 ㎡</td><td>5.00%</td></tr>
<tr><td>#13 耐震設計</td><td>713.43 ㎡</td><td>10.00%</td></tr>
<tr><td>#14 時程</td><td>499.40 ㎡</td><td>7.00%</td></tr>
<tr><td>#15 規模</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>#16 全體同意採協議合建實施</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#17 處理舊違建戶</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td></td><td>中央都市更新容積獎勵小計</td><td>3,585.46 ㎡</td><td>50.25%</td></tr>
<tr><td rowspan="9">新北市都市更新容積獎勵項目</td><td>#2 建築基地及建築物規劃設計</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#3 捐贈都更基金</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#4 留設無頂蓋街角廣場</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#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</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#7 受臨路寬度限制調降基準容積</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#8 提供社會福利設施或其他公益設施</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td></td><td>新北市都市更新容積獎勵小計</td><td>-㎡</td><td>0.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">都市更新容獎合計（A）</td><td>3,585.46 ㎡</td><td>50.25%</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他容獎項目（B）</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積獎勵額度總計（A+B）</td><td>3,567.14 ㎡</td><td>50.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積移轉額度（C）</td><td>2,739.58 ㎡</td><td>38.40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">本案申請容積額度總計（A+B+C）</td><td>6,306.72 ㎡</td><td>88.40%</td></tr>
</table></td><td>表 10-1 申請都市更新容積獎勵表
<table>
<tr><td colspan="2">更新單元內建築基地面積</td><td>1,621.44 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">更新單元內之基準容積</td><td>7,134.34 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）</td><td>擬申請容積額度（㎡）</td><td>佔基準容積百分比（%）</td></tr>
<tr><td rowspan="11">中央都市更新容積獎勵項目</td><td>#5 原建築容積高於基準容積</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#6 結構堪慮建築物</td><td>570.74 ㎡</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>#7 公益設施</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#8 協助開闢公共設施用地</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#9 文資保存及維護</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#10 綠建築</td><td>570.74 ㎡</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>#11 智慧建築</td><td>142.68 ㎡</td><td>2.00%</td></tr>
<tr><td>#12 無障礙環境設計</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#13 耐震設計</td><td>713.43 ㎡</td><td>10.00%</td></tr>
<tr><td>#14 時程</td><td>499.40 ㎡</td><td>7.00%</td></tr>
<tr><td>#15 規模</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>#16 全體同意採協議合建實施</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#17 處理舊違建戶</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td></td><td>中央都市更新容積獎勵小計</td><td>2,496.99 ㎡</td><td>35.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="9">新北市都市更新容積獎勵項目</td><td>#2 建築基地及建築物規劃設計</td><td>856.12 ㎡</td><td>12.00%</td></tr>
<tr><td>#3 捐贈都更基金</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#4 留設無頂蓋街角廣場</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#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</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築</td><td>285.37 ㎡</td><td>4.00%</td></tr>
<tr><td>#7 受臨路寬度限制調降基準容積</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td>#8 提供社會福利設施或其他公益設施</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td></td><td>新北市都市更新容積獎勵小計</td><td>1,141.49 ㎡</td><td>16.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">都市更新容獎合計（A）</td><td>3,634.48 ㎡</td><td>51.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他容獎項目（B）</td><td>-㎡</td><td>-%</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積獎勵額度總計（A+B）</td><td>3,567.14 ㎡</td><td>50.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積移轉額度（C）</td><td>2,739.58 ㎡</td><td>38.40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">本案申請容積額度總計（A+B+C）</td><td>6,306.72 ㎡</td><td>88.40%</td></tr>
</table></td><td>建築設計重新配置，重新檢討申請容積獎勵項目
中央都市更新容積獎勵項目
#10 綠建築由「713.43 ㎡(10%)」修正為「570.74 ㎡(8.00%)」。
#11 智慧建築由「713.43 ㎡(10%)」修正為「142.68 ㎡(2%)」。
#12 無障礙環境設計由「713.43 ㎡(10%)」修正「無申請此項目」。
中央都市更新容積獎勵小計由「3,585.46 ㎡(50.25%)」修正為「2,496.99 ㎡(35.00%)」
新北市都市更新容積獎勵項目
#2 建築基地及建築物規劃設計由「無申請此項目」修正為「856.12 ㎡(12%)」。
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築由「無申請此項目」修正為「285.37 ㎡(4%)」。
新北市都市更新容積獎勵小計由「0 ㎡(0%)」修正為「1,141.49 ㎡(16%)」
都市更新容獎合計（A）由「3,585.46 ㎡(50.25%)」修正為「3,634.48 ㎡(51.00%)」。</td><td>10-1</td></tr>
</table>

第二次小組會議版本
實際依審議核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
拾、申請容積項目及額度	一、都市更新建築容積獎勵	(一)中央都市更新容積獎勵項目 1.「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵 本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄六。 ● 獎勵面積=(使照土地面積總計)×基準容積率×8.25% =1,673.47 ㎡×440%×8.25%=589.06 ● 獎勵額度=（獎勵面積÷基準容積）×100% =(589.06÷7,134.34)×100%=8.25%	(一)中央都市更新容積獎勵項目 1.「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵 本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄六，因使照登載之基地土地面積(1,673.47 ㎡)大於謄本登記面積(1,621.44 ㎡)，故依謄本登記面積計算獎勵值，以符都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條「二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」之規定。 ● 獎勵面積=(謄本登記面積總計)×基準容積率×8.00% =1,621.44 ㎡×440%×8.00%=570.74 ● 獎勵額度=（獎勵面積÷基準容積）×100% =(570.74÷7,134.34)×100%=8.00%	因使照登載之基地土地面積(1,673.47 ㎡)大於謄本登記面積(1,621.44 ㎡)，故依謄本登記面積計算獎勵值，以符都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條「二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」之規定。	10-1
		(一)中央都市更新容積獎勵項目 2.「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵 本案採鑽石級綠建築設計，申請基準容積 10%之獎勵容積獎勵，計 713.43 ㎡，並依 2023 版綠建築計畫檢討。 ● 獎勵面積=基準容積×10%=7,134.34 ㎡×10%=713.43 ㎡ ● 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積 =224,902 元/㎡×0.7×713.43 ㎡=112,316,284 元 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金×50% =3,176,621×50%=1,588,311	(一)中央都市更新容積獎勵項目 2.「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵 本案採黃金級綠建築設計，申請基準容積 8%之獎勵容積獎勵，計 713.43 ㎡，並依 2023 版綠建築計畫檢討。 ● 獎勵面積=基準容積×8%=7,134.34 ㎡×8%=570.74 ㎡ ● 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積 =224,902 元/㎡×0.7×570.74 ㎡=88,852,398 元 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金×50% =3,239,839×50%=1,619,920	建築設計重新配置，綠建築獎勵由申請「鑽石級 10%」修正為「黃金級 8%」。 獎勵面積由「713.43 ㎡」修正為「570.74 ㎡」。 保證金由「112,316,284 元」修正為「88,852,398 元」。 因公寓大廈管理基變動，管理維護費由「1,588,311」修正為「1,619,920」	10-1
		-	綠建築分級評估表	依第 1 次小組審查意見增列綠建築分級評估表。	10-3

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
拾、申請容積項目及額度	一、都市更新建築容積獎勵	(一)中央都市更新容積獎勵項目 3.「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵 本案採鑽石級智慧建築設計，基準容積 10%之獎勵容積，計 713.43 ㎡，並依 2016 年版智慧建築計畫檢討。 ● 獎勵面積=基準容積x10%=7,134.34 ㎡x10%=713.34 ㎡ ● 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x0.7x獎勵面積 =224,902 元/㎡x0.7x713.34 ㎡=112,316,284 元 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,176,621x50%=1,588,311	(一)中央都市更新容積獎勵項目 本案採合格級智慧建築設計，基準容積 2%之獎勵容積，計 142.68 ㎡，並依 2016 年版智慧建築計畫檢討，申請合格級，故無須檢附分級表。 ● 獎勵面積=基準容積x2%=7,134.34 ㎡x2%=142.68 ㎡ ● 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x0.7x獎勵面積 =224,902 元/㎡x0.7x142.68 ㎡=22,462,313 元 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,239,839x50%=1,619,920	建築設計重新配置，智慧建築獎勵由申請「鑽石級 10%」修正為「合格級 2%」。 獎勵面積由「713.43 ㎡」修正為「142.68 ㎡」。 保證金由「112,316,284 元」修正為「22,462,313 元」。 因公寓大廈管理基變動，管理維護費由「1,588,311」修正為「1,619,920」 增列說明依 2016 年版智慧建築計畫檢討，申請合格級，故無須檢附分級表。	10-4
		(一)中央都市更新容積獎勵項目 4.「都市更新建築容積獎勵辦法」§12 無障礙環境設計獎勵 本案採無障礙環境設計，並依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計標章，申請基準容積 5%之獎勵容積，計 214.03 ㎡。 ● 獎勵面積=基準容積x5%=7,134.34 ㎡x5%=356.71 ㎡ ● 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x0.7x獎勵面積 =224,902 元/㎡x0.7x356.71 ㎡=56,157,355 元 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,176,621x50%=1,588,311	(一)中央都市更新容積獎勵項目 4.「都市更新建築容積獎勵辦法」§12 無障礙環境設計獎勵 本案無申請此項獎勵。	建築設計重新配置，取消申請無障礙環境設計獎勵。	10-4
		(一)中央都市更新容積獎勵項目 5.**「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵** ● 管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,176,621x50%=1,588,311	(一)中央都市更新容積獎勵項目 5.「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵 ● 管理維護費=公寓大廈管理基金x50% =3,239,839x50%=1,619,920	因公寓大廈管理基變動，管理維護費由「1,588,311 元」修正為「1,619,920 元」。	10-4

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
拾、申請容積項目及額度	一、都市更新建築容積獎勵	(二)新北市都市更新容積獎勵項目 本案無申請。	(二)新北市都市更新容積獎勵項目 1.「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵 本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附表一之項次三，申請基準容積 12%之獎勵容積，檢討圖面詳圖 10-1。 ● 獎勵面積=7,134.34㎡×12%=856.12㎡ ● 建蔽率檢討=法定建蔽率70.00%－設計建蔽率 49.61%=20.39% 5.「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵 ● 獎勵面積=5層樓以上建築坐落之土地總面積×基準容積率×4% =1,621.44㎡×440.00%×4%=7134.34㎡×4%=285.37㎡ ● 獎勵額度=（獎勵面積÷基準容積）×100% =285.37 ㎡÷7134.34 ㎡=4.00%	建築設計重新配置，申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵「856.12 ㎡」及§6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵「285.37 ㎡」	10-4
	二、容積移轉	案預計於 113 年 1 月 8 日取得容積移轉一階核准函，接受基地可移入容積為基準容積 38.4%，…。	本案業於 112 年 12 月 27 日新北市政府新北庚城開字第 1122293222 號函，「說明二、本案…，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 38.4%....。」，…。	本案容積移轉依於 112 年 12 月 27 日新北市政府新北庚城開字第 1122293222 號函辦理	10-5
		-	圖 10-1~圖 10-6	申請建築基地及建築物規劃設計獎勵，增列圖說。	10-6~10-11
拾壹、重建區段之土地使用計畫	二、建築興建計畫	表 11-1 建築興建計畫表 1.地上層「22 層」。 2.總戶數「195 戶」。 3.住宅單元「140 戶」。 4.商業單元「店鋪 4 戶、辦公室 51 戶」。 5.法定汽車位「107 部」。 6.自設汽車位「38 部」。 7.汽車位小計「145 部」。 8.法定機車位「157 部」。 9.自設機車位「7 部」。 10.機車位小計「164 部」。 11.法定自行車位「0 部」。 12.自行車位小計「0 部」。	表 11-1 建築興建計畫表 1.地上層「24 層」。 2.總戶數「220 戶」。 3.住宅單元「157 戶」。 4.商業單元「店鋪 5 戶、辦公室 58 戶」。 5.法定汽車位「108 部」。 6.自設汽車位「59 部」。 7.汽車位小計「167 部」。 8.法定機車位「161 部」。 9.自設機車位「182 部」。 10.機車位小計「343 部」。 11.法定自行車位「52 部」。 12.自行車位小計「52 部」。	建築設計重新配置，重新檢討興建計畫。	11-1

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
拾壹、重建區段之土地使用計畫	二、建築興建計畫	表 11-2 建築面積檢討表 建築設計重新配置，主要修正如下： 1.設計建蔽率(%)「64.43%」。 2.實設建築面積(m^2)「1,044.73 ㎡」。 3.允建總容積樓地板面積（㎡）「3,294.12 ㎡」。 4.實設容積率（%）「836.00%」。 5.實設總樓地板面積（㎡）「13,555.21 ㎡」。 6.開挖面積（㎡）「1177.67」。 7.實設開挖率（%）「72.63%」。 8.興建樓層數「地下 6 層、地上 22 層」。 9.總樓地板面積總計(m^2)「24,084.04 ㎡」。 10.汽車停車數量由「法定汽車停車位 107 部+自設汽車停車位 38 部=實設汽車停車位 145 部」。 11.機車停車數量「法定機車停車位 157 部+自設機車停車位 7 部=實設機車停車位 164 部」。 12.裝卸車位或其他停車位數量「法定 0 停車位 0 部+自設 1 停車位 0 部=實設臨停停車位 1 部」。	表 11-2 建築面積檢討表 建築設計重新配置，主要修正如下： 1.設計建蔽率(%)「49.61%」。 2.實設建築面積(m^2)「804.35 ㎡」。 3.允建總容積樓地板面積（㎡）「13,441.06 ㎡」。 4.實設容積率（%）「828.93%」。 5.實設總樓地板面積（㎡）「13,440.67 ㎡」。 6.開挖面積（㎡）「1,345.95」。 7.實設開挖率（%）「83.01%」。 8.興建樓層數由「地下 6 層、地上 24 層」。 9.總樓地板面積總計(m^2)「24,799.99 ㎡」。 10.汽車停車數量「法定汽車停車位 108 部+自設汽車停車位 59 部=實設汽車停車位 167 部」。 11.機車停車數量「法定機車停車位 161 部+自設機車停車位 182 部=實設機車停車位 343 部」。 12.裝卸車位或其他停車位數量「法定 0 停車位 0 部+自設機車臨停停車位 6 部=實設機車臨停停車位 6 部」。	建築設計重新配置，重新檢討相關面積及數量。	11-2、11-3
		(一)商業區及住宅區容積比率檢討 設計容積樓地板面積=13,555.21 ㎡ 住宅最大容積=13555.21×300÷440=9,242.18 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積=(587.82 ㎡×11 層)+(578.84 ㎡×8 層) =3526.92 ㎡+4630.72 ㎡ =8,157.64 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=445.11 ㎡(零售)+488.82 ㎡+(743.94 ㎡×6 層) =445.11 ㎡(零售)+488.82 ㎡+4,463.64 ㎡ =5,397.57 ㎡ 檢討住宅容積：8,157.64 ㎡<9,242.18 ㎡….符合規定	(一)商業區及住宅區容積比率檢討 設計容積樓地板面積=13,440.67 ㎡ 住宅最大容積=13,440.67×300÷440=9,164.09 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積=(394.16 ㎡×1 層)+(571.05 ㎡×15 層) =394.16 ㎡+8,959.91 ㎡ =8,959.91 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=389.43 ㎡(零售)+(611.93 ㎡×2 層)+(571.19 ㎡×5 層) =389.43 ㎡(零售)+1,223.86 ㎡+2,855.95 ㎡ =4,469.24 ㎡ 檢討住宅容積：8,959.91 ㎡<9,164.09 ㎡….符合規定	建築設計重新配置，重新檢討商業區及住宅區容積比率檢討。	11-3
		圖 11-1~圖 11-20	圖 11-1~圖 11-22	建築設計重新配置，修正圖說	11-4~11-25

第二次小組會議修正版。
實際依審議會決定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
拾貳、都市設計與景觀計畫	一、建築計畫	**(一)建築物樓層、結構** 本案更新單元擬規劃設計 1 幢 1 棟鋼筋混凝土造建築物，地上 22 層，地下 6 層。地下各樓層作為防空避難室、機車及汽車停車空間、設備空間等。總開挖約 21.5 公尺。地上 1 層梯廳、管委會使用空間、一般零售業高度 5.7 公尺，地上 2~8 層一般事務所樓層高為 3.2 公尺，地上 9~22 層集合住宅樓層高度為 3.2 公尺，突出物設置 3 層高度 9 公尺。	(一)建築物樓層、結構 本案更新單元擬規劃設計 1 幢 6 棟鋼筋混凝土造建築物，地上 24 層，地下 6 層。地下各樓層作為防空避難室、機車及汽車停車空間、設備空間等。總開挖約 22.6 公尺。地上 1 層梯廳、管委會使用空間、一般零售業高度 5.7 公尺，地上 2~3 層一般事務所樓層高為 4.0 公尺，地上 4~8 層一般事務所樓層高為 3.6 公尺，地上 9~24 層集合住宅樓層高度為 3.4 公尺，突出物設置 3 層高度 9 公尺。	建築設計重新配置，修正如下： 1.地上「22 層」修正為「24 層」，開挖深度由「21.5 公尺」修正為「22.6 公尺」 2 樓層高度由「地上 2~8 層一般事務所樓層高為 3.2 公尺 3.地上 9~22 層集合住宅樓層高度為 3.2 公尺」修正為「地上 2~3 層一般事務所樓層高為 4.0 公尺，地上 4~8 層一般事務所樓層高為 3.6 公尺，地上 9~24 層集合住宅樓層高度為 3.4 公尺」。	12-1
		(三)建築物造型及量體計畫 2.(3)平面計畫 ● 一樓作一般零售業，二樓及三樓至八層標準層規劃一般事務所及九層以上至二十二層為集合住宅，….。	(三)建築物造型及量體計畫 2.(3)平面計畫 ● 一樓作一般零售業，二樓及三樓至八層標準層規劃一般事務所及九層以上至二十四層為集合住宅，….。	建築設計重新配置，地上層由「22 層」修正為「24 層」。	12-1
		圖 12-3 樓層配置示意圖	圖 12-3 樓層配置示意圖	建築設計重新配置，修正圖說。	12-4
		圖 12-4 廣告招牌形式示意圖	圖 12-4 廣告招牌形式示意圖	建築設計重新配置，調整廣告招牌位置。	12-5
		圖 12-5 空調配置平、立面圖	圖 12-5 空調配置平、立面圖	建築設計重新配置，調整空調配置位置。	12-6
		圖 12-7 裝飾柱檢討平面圖	圖 12-7 裝飾柱檢討平面圖	建築設計重新配置，調整裝飾柱位置。	12-8
		圖 12-8 地面層車行及人行動線示意圖 圖 12-9 地下一層車行及人行動線圖 圖 12-10 地下二至五層車行及人行動線圖 圖 12-11 地下六層車行及人行動線圖	圖 12-8 地面層車行及人行動線示意圖 圖 12-9 地下一層車行及人行動線圖 圖 12-10 地下二層車行及人行動線圖 圖 12-11 地下三至五層車行及人行動線圖 圖 12-12 地下六層車行及人行動線圖	建築設計重新配置，調整車行及人行動線。	12-9~12-13

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
		圖 12-12 無障礙空間檢討圖	圖 12-13 無障礙空間檢討圖	建築設計重新配置，無障礙空間。	12-14
		圖 12-18 地面層景觀配置平面圖 圖 12-19 地面層綠化檢討圖	圖 12-19 地面層景觀配置平面圖 圖 12-20 地面層綠化檢討圖	建築設計重新配置，地面層景觀重新配置，實設綠覆率由「128.06%」修正為「131.41%」	12-25、12-26
		圖 12-20 屋頂層景觀配置平面圖 圖 12-21 屋頂層綠化平面圖	圖 12-21 屋頂層景觀配置平面圖 圖 12-22 屋頂層綠化平面圖	建築設計重新配置，屋頂層景觀重新配置，實設綠化面積由「268.64 ㎡」修正為「292.75 ㎡」	12-27、12-28
		圖 12-22 地面層喬木設計圖 圖 12-23 地面層權木花草設計圖 圖 12-24 屋頂層植栽設計圖	圖 12-23 地面層喬木設計圖 圖 12-24 地面層權木花草設計圖	建築設計重新配置，地面層喬木及權木花草重新配置，屋頂無配置植栽，刪除屋頂層植栽設計圖。	12-29、12-30
		圖 12-25 地面層鋪面計畫圖 圖 12-26 屋頂層鋪面計畫圖	圖 12-25 地面層鋪面計畫圖 圖 12-26 屋頂層鋪面計畫圖	建築設計重新配置，重新設計地面層及屋頂層鋪面。	12-31、12-32
		圖 12-27 地面層景觀燈光計畫 圖 12-28 屋頂層景觀燈光計畫	圖 12-27 地面層景觀燈光計畫 圖 12-28 屋頂層景觀燈光計畫	建築設計重新配置，重新設計地面層及屋頂層燈光。	12-33、12-34
拾伍、分配與選配原則		2.甲方於更新前持有 1 樓店鋪者，可優先選配更新後 1 樓店鋪為原則；選配住宅單元時，以 1 戶 1 車位為原則。	2.甲方於更新前持有 1 樓店鋪者，可優先選配更新後 1 樓店鋪並以原位置原分配且 1 車位為原則；選配一般事務所時，以 1 戶 1 車位為原則；選配住宅單元時，以 1 戶 1 車位為原則。	依第 1 次小組審查意見修正。	15-1
		3.同一單元若有 2 位以上甲方選配時，以先行協商方式處理，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。	3.因參與協議合建之甲方，先期依合建契約分配條件規劃其分配單元，若有參與權利變換之甲方亦選配協議合建之分配單元，或同一單元若有 2 位以上參與權利變換之甲方選配時，以先行協商方式處理，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。	依第 1 次小組審查意見修正。	15-1
拾柒、拆遷安置計畫	二、合法建築物之補償與安置	本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之。	本案採部分協議合建部分權利變換方式辦理，參與權利變換部分合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理，其建物補償金額係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之，租金補貼依於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，中華路二段及中華路二段 3 巷交叉口之三角窗店面以每坪 2,200 元，其餘以每坪 1,700 元補貼之協調結果補貼。	增列依範圍內協調會協調結果，調整租金補貼金額說明。工期預估由「36 個月」修正為「38 個月」。	17-1

第二次小組會議版本為準。
實際依審議會版本為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
		表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	依範圍內協調會，協調結果，調整租金補貼金額。 工期預估由「36 個月」修正為「38 個月」。	17-1
拾捌、財務計畫	一、成本說明	(二)更新事業實施經費 本案施工工期預估 36 個月。	(二)更新事業實施經費 本案施工工期預估 38 個月。	樓層數由「地上 22 層」修正為「地上 24 層」，依公式計算後調整。	18-1
		表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 壹、工程費用（A）:1,426,714,382 元 貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B):6,607,224 元 參、權利變換費用（C）:28,713,881 元 肆、貸款利息（D）:103,981,187 元 伍、稅捐（E）:63,763,349 元 陸、管理費用（F）:440,983,246 元 柒、都市計畫變更負擔費用（G）:0 元 捌、容積移轉費用（H）:437,598,119 元 本案共同負擔費用總計:2,481,351,222 元	表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 壹、工程費用（A）:1,426,714,382 元 貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B):7,127,765 元 參、權利變換費用（C）:32,427,837 元 肆、貸款利息（D）:110,036,338 元 伍、稅捐（E）:53,218,767 元 陸、管理費用（F）:448,725,880 元 柒、都市計畫變更負擔費用（G）:0 元 捌、容積移轉費用（H）:437,598,119 元 本案共同負擔費用總計: 2,515,774,088 元	1.樓層數由「地上 22 層」修正為「地上 24 層」，工期由「36 個月」修正為「38 個月」。 2.樓地板面積由「24,084.04 ㎡」修正為「24,799.99 ㎡」。 3.各層樓高修正。 4.更新後戶數由「195 戶」修正為「220 戶」。 5.管理維護費用 (1)取消無障礙環境設計申請，無維護費用。 (2)開放空間管理維護基金由「253,980 元」修正為「2,268,005」元 6.鄰房鑑定費用，因地下開挖由「21.50 公尺」修正為「22.60 公尺」，鑑定戶數由「888 戶」修正為「1,000 戶」。 7.土地改良物拆遷補償費用，參與權利變換人數由「20 位」修正為「19 位」，故由「4,398,971 元」修正為「4,239,600 元」。 8.拆遷安置費依單元內協調會協調結調整安置單價等，由「9,181,260 元」修正為「11,847,337 元」。 9.其餘變動金額因變動因素順調。	18-1

第三次小組會議印本，實際依審議會修正為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
		(三)法定工程造價 鋼筋混凝土造的 22 層以上建築物之單位造價為 17,660 元/㎡。 總樓地板面積為 24,084.04 ㎡。 24,084.04 ㎡×17,660 元/㎡=425,324,146 元	(三)法定工程造價 鋼筋混凝土造的 24 層以上建築物之單位造價為 17,660 元/㎡。 總樓地板面積為 24,799.99 ㎡。24,799.99 ㎡×17,660 元/㎡=43,7967,823 元。	樓層數由「地上 22 層」修正為「地上 24 層」，樓地板面積由「24,084.04 ㎡」修正為「24,799.99 ㎡」。	18-4
		(四)管理費用說明(3)人事行政管理費用(F3) (工程費用(A)+權利變換費用(C)+都市計畫變更負擔費用(G))x4.00% =(1,399,702,457+28,713,881+0)x4.50% =1,428,416,338x4.50%=64,278,735 元 **人事行政管理費用為 64,278,735 元**	(四)管理費用說明(3)人事行政管理費用(F3) (工程費用(A)+權利變換費用(C)+都市計畫變更負擔費用(G))x4.00% =(1,426,714,382+32,427,837+0)x4.50% =1,459,067,219x4.50%=65,658,025 元。 **人事行政管理費用為 65,658,025 元**	工程費用(A)由「1,399,702,457 元」修正為「1,426,714,382 元」，權利變換費用「28,713,881 元」修正為「**32,427,837** 元」，依公式計算後人事行政管理費用(F3)由「64,278,735 元」修正為「65,658,025 元」	18-4
		(四)管理費用說明(4)銷售管理費(F4) 銷售管理費=工程費用(A)+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)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H) =(1,399,702,457+6,607,224+28,713,881+103,981,187+63,763,349+0 +437,598,119)x6% =2,040,366,217x6%=122,421,973 元 **銷售管理費合計為 122,421,973 元**	(四)管理費用說明(4)銷售管理費(F4) 銷售管理費=工程費用(A)+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)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H) =(1,426,714,382+7,127,765+32,427,837+110,036,338+53,218,767+0+437,598,119) x6% =2,067,048,208x6%=124,022,892 元 **銷售管理費合計為 124,022,892 元**	工程費用(A)由「1,399,702,457 元」修正為「1,426,714,382 元」，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)由「6,607,224 元」修正為「7,127,765 元」，權利變換費用「28,713,881 元」修正為「**32,427,837** 元」，貸款利息(D)由「103,981,187 元」修正為「**110,036,338** 元」，稅捐(E)由「63,763,349 元」修正為「**53,218,767** 元」，依公式計算後銷售管理費由「122,421,973 元」修正為「124,022,892 元」	18-4

第三次小組審議版本
實際依審議會決定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
		(四)管理費用說明(5)風險管理費用(F5) 本案同意比率係依都市更新條例第 37 條第 1 項，得以報核事業計算，惟未同意人數尚有 20 人(44.44%)，在都市更新事業實施時是否能如期拆屋，尚有很大變數，故依規定提列風險管理費。	(四)管理費用說明(5)風險管理費用(F5) 本案同意比率係依都市更新條例第 37 條第 1 項，得以報核事業計算，惟未同意人數尚有 19 人(42.22%)，在都市更新事業實施時是否能如期拆屋，尚有很大變數，故依規定提列風險管理費。	未同意人數由「20 人」修正為「19 人」。	18-4
		風險管理費用=工程費用(A)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託管理費(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) =(1,399,702,457+28,713,881+103,981,187+0+0 +64,278,735+0+437,598,119)×12.50% =2,034,274,379×12.50%=254,284,297 元 風險管理費用合計為 276,401,392 元	風險管理費用=工程費用(A)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託管理費(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) =(1,426,714,382+32,427,837+110,036,338+0+0 +65,658,025+0+437,598,119)×12.50% =2,072,359,701×12.50%=259,044,963 元 **風險管理費用合計為 259,044,963 元**	工程費用(A)由「1,399,702,457 元」修正為「1,426,714,382 元」，權利變換費用「28,713,881 元」修正為「**32,427,837** 元」，貸款利息(D)由「**110,036,338** 元」修正為「110,041,514 元」，人事行政管理費用(F3)由「64,278,735 元」修正為「65,658,025 元」，依公式計算後風險管理費用由「276,401,392 元」修正為「259,044,963 元」	18-4
		管理費用=行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+銷售管理費+風險管理費用 =0+0+64,278,735+122,421,973+254,284,297 =440,985,005 管理費用合計為 440,985,005 元	管理費用=行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+銷售管理費+風險管理費用 =0+0+65,658,025+124,022,892+259,044,953 =448,725,880 **管理費用合計為 448,725,880 元**	依人事行管理費、銷售管理費及風險管費用變更，管理費合計由「440,985,005 元」修正為「448,725,880 元」。	18-4
	二、收入說明	更新後建築物總銷售坪數為 6,271.83 坪，預估每坪售價為 760,000 元，更新後建築預估售價為 4,766,590,800 元。另地下室總車位數 145 位，車位總價位為 362,500,000 元。故更新後預計總銷售金額為 5,129,090,800 元。 表表 18-4 整體更新事業開發收入表	更新後建築物總銷售坪數為 6,577.86 坪，更新後建築預估售價為 3,999,421,753 元。另地下室總車位數 162 位，車位總價位為 345,600,000 元。故更新後預計總銷售金額為 4,345,021,753 元。 表 18-4 整體更新事業開發收入表	因調整建築規劃配置，總銷售坪數「6,271.83 坪」修正為「6,577.86 坪」，總車位數由「145 位」修正為「162 位」，更新後預計總銷售金額委由估價師估價後由「5,129,090,800 元」修正為「4,345,021,753 元」	18-5

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
	三、成本收入分析	(一)整體更新事業財務分析 本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫估算更新後總價值為 5,129,090,800 元。	(一)整體更新事業財務分析 本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫估算更新後總價值為 4,345,021,753 元。	更新後預計總銷售金額委由估價師估價後由「5,129,090,800 元」修正為「4,345,021,753 元」	
		(二)實施者部分 本案更新事業共同負擔部分總計 2,481,351,222 元。	(二)實施者部分 本案更新事業共同負擔部分總計 2,515,774,088 元。	更新事業共同負擔由「2,481,351,222 元」修正為「2,515,774,088 元」	18-5
		(三)土地所有權人部分 ＝（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值） ＝(5,129,090,800 元－0 元)－(2,481,351,222 元－0 元) ＝5,129,090,800 元－2,481,351,222 元 ＝2,647,739,578 元 更新後應分配權利價值比例 實施者：2,481,351,222 元÷5,129,090,800 元＝48.38% 所有權人：2,647,739,578 元÷5,129,090,800 元＝51.62%	(三)土地所有權人部分 ＝（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值） ＝(4,345,021,753 元－0 元)－(2,515,774,088 元－0 元) ＝4,345,021,753 元－2,515,774,088 元 ＝1,829,247,665 元 更新後應分配權利價值比例 實施者：2,515,774,088 元÷4,345,021,753 元＝57.90% 所有權人：1,829,247,665 元÷4,345,021,753 元＝42.10%	更新後預計總銷售金額及更新事業共同負擔金額修正，順調實施者及所有權人更新後應分配權利價值比例。	18-5
	四、經費來源	本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。	本案由實施者自行籌措 30%自有資金、另向台北富邦銀行辦理 70%銀行融資方式辦理。	說明實施者自有資金來源。	18-5
		-	表 18-5 現金流量表	依第 1 次小組審查意見增列現金流量。	18-6
拾玖、實施者風險控管方案	一、不動產開發信託	本於 112 年 10 月 31 日召開自辦公聽會時，先委請華泰商業商行股份有限公司代表說明信託及續建機制，供與會所有權人周知，惟本案尚研擬及比較各大商銀信託及續建機制，待確定本案的信託及續建機制會向各位地主報告及載明於計畫書中。	一、不動產開發信託 第一條：信託目的及信託事務內容 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間…。 二、續建機制 第十二條：續建機制 一、本專案建造執照之土地全部信託登記於丙方且起造人變更為丁方後….。	說明本案實施者風險控管方案。	19-1~19-2

第二次小組審議版本
實際以審議會決為準

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
貳拾、維護管理及保固事項	一、管理維護計畫	（一）停車空間： 本案車位數總計 145 部，其中不對外銷售車位如下： 2. 臨停車位：1 部	（一）停車空間： 本案車位數總計 167 部，其中不對外銷售車位如下： 2. 臨停車位：5 部	建築設計重新配置，車位總總由「145 部」修正為「167 部」臨停車位由「1 部」修正為「5 部」。	20-1
		（二）開放空間管理維護計畫： 本大樓留設開放空間總面積 126.99 平方公尺，…。	（二）開放空間管理維護計畫： 本大樓留設開放空間總面積 425.63 平方公尺，…。	開放空間面積由「126.99 平方公尺」修正為「425.63 平方公尺」。	20-1
	二、管理維護基金	表 20-1 管理維護基金表	表 20-1 管理維護基金表	管理維護基金項目及金額變動。	20-2
貳拾肆、其他應加表明之事項	一、專屬網頁及聯絡資訊	內政部營建署 網址：https://www.cpami.gov.tw/	內政部國土管理署 網址：https://www.nlma.gov.tw/	原內政部營建署改名為內政部國土管理署。 網址變更	24-1
附錄七、共專有圖		共專有圖	共專有圖	建築設計重新配置，修正共專有圖。	附錄七-1~附錄七-11
附錄 9、鄰房鑑定範圍評估		鄰房鑑定範圍	鄰房鑑定範圍	鄰房鑑定費用，因地下開挖由「21.50 公尺」修正為「22.60 公尺」，鑑定戶數由「888 戶」修正為「1,000 戶」。	附錄九-1
附錄十三、陳情人意見			陳情人意見	增列陳情人意見	附錄十三-1~附錄十三-8
附錄十四、範圍內協調會紀實			範圍內協調會紀實	依第 1 次小組審查會議審查意見召開範圍內協調會	附錄十四-1、附錄十四-2

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

章節	項目	變更內容		變更說明	變更頁次
		第 1 次小組版	第 2 次小組版		
附錄十五、1127 地號說明			1127 地號說明	說明 1127 地號自本案基地領有 71 使字第 524 號之時就已是供公眾通行使用，檢附管理機關及維護單位公文。	附錄十五-1~附錄十五-2
附錄十六、信託契約書			信託契約書	增列信託契約書	附錄十六-1~附錄十六-10

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」更新處審查意見回應綜理表

依據函號：114 年 10 月 17 日新北更發字第 1144643145 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、查卷附計畫書未依第 2 次專案小組會議紀錄修正，請盡速依下列意見修正： (一)第綜-1 頁，陳情人所陳店鋪數量不足意見部分，請詳實回應是否依所有權人意向通盤調整規劃。	已修正，陳情人所陳店鋪數量不足意見部分，回應修正為「依審查意見及分配一樓店鋪之所有權人需求，店鋪調整規劃由 5 戶調整為 7 戶。」	綜 4
(二)第綜-3 頁，財政局意見部分，回應對照頁次誤植，請補正。	已修正，回應對照頁次誤植由「附十七-1~附十七-3」修正為「附十五-1~附十五-3」。	綜 6
(三)第綜-5 頁，都市設計部分： 1.第一點地上 3 層至 7 層一般事務所設置「一般事務所」部分，為避免違規使用，請移除隔間、服務空間應集中於公共服務核內設置、圖說請標示最小單元面積及使用空間用途。	已修正，三至七層設置一般事務所，依規定移除隔間、服務空間集中公共服務核內設置，平面說標示使用空間用途，面積計算圖標示單元面積。	11-17~11-22
2.第二點，街角廣場部分，請增植遮蔭喬木。	依建議設置遮陰喬木。	12-26
3.第三點，退縮部分應保持淨空，經查仍設置汽車坡道及花台構造物，請修正。	退縮部分保持淨空，無設置車道及花台構造物。 意見回應及處理情形由「依規定退縮 3 公尺及都更 2 公尺範圍內，保持淨空無構造物，僅設置地下室車道出入口，符合規定。」修正為「依規定退縮 3 公尺及都更 2 公尺範圍內，保持淨空無構造物，符合規定。」	綜 8、10-7
4.第四點，車道緩衝空間設置短時臨停車位部分，考量人車安全仍請依意見修正。	依交通局意見設置短時臨停車位，且車位設置調整於空地，獨立進出。	11-13
5.第五點，住商門廳獨立區分且空間合理規劃部分，請依意見確實修正。	已修正，住商門廳以設置實體區隔，獨立區分個別進出。 意見回應及處理情形由「一樓設置大廳並採電梯廳分流方式管理，避免人流交織，以利使用需求分層分流。」修正為「住商門廳以設置實體區隔，獨立區分個別進出。」	綜 8、12-5
6.第六點，人行廣場用地檢討部分，請詳實標註修正頁次。	已修正，第 2 次都市更新專案小組會議審查意見回應「十、委員意見-都市設計」第六點意見，標示修正頁次「6-30」。	綜 8
(四)第綜-6 頁，都市計畫相關法規檢討部分，請補充臨地界線側剖面圖說明無設置圍牆。	已修正，於圖 12-26 地面層景觀剖面圖以剖面 C-C’圖說明地界側無設置圍牆。	12-32
(五)第綜-6 頁，都市計畫法施行細則第 17 條，住商比例檢討部分，作住宅使用容積僅計算住宅單元內容積，應包含作住宅使用樓層其他計入容積部分，請詳實檢討。	已修正依規定修正檢討式，檢討結果由「檢討住宅容積：8,462.74 ㎡<9,101.13 ㎡….符合規定。」修正為「檢討住宅容積：8,725.21 ㎡<9,100.66 ㎡….符合規定。」。	6-8、11-3

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準。

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(六)第綜-7 頁，本案範圍西側排水溝部分，請釐清既有排水溝實際使用戶及汙水排出方式，俾利討論廢水改道議題。	1.本案範圍西側臨地界線設有排水溝，經新北市水利局「新北市污水下水道地理資訊系統」查詢，該排水溝不屬水利局列管之雨水溝，未涉及廢水改道。 2. 依本案 71 使字第 524 號使照圖所示，本案範圍與西側鄰地七層樓建築物之間設有寬 1.5 公尺防火間隔，排水溝設置於防火間隔上，故屬基地內設置排水溝，基地內雨水由排水溝排水至中華路二段 3 巷側巷道雨水排水溝。 3. 基地內各樓層各戶之污、廢水排入本建物設置生活廢水池或化糞池，會定期抽取污、廢水，未排入排水溝。 附錄十七檢附說明及相關圖示。	附十七-1~附十七-6
(七)第綜-7 頁，地上 4 至 8 層商業使用部分，共用住宅使用昇降機、單元區劃與住宅單元一致，為避免未來違規使用，請調整整體規劃設計。	本案二層設置一般零售業，三至七層設置一般事務所，經一層大廳商用梯間進入，以達動線獨立控管。	12-5
(八)第綜-7 頁，建築規劃設計商業部分紀錄缺漏，請補充說明本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃。	已補充，建築規劃設計-商業使用 2 之意見及意見回應及處理情形。 本案住、商住戶均採用車輛辨識進出社區，依實際需求規畫停車空間，機車停車空間集中設置於 B1 層以號誌區分住宅及商業使用車格，臨停車輛統一設置 B2 層，B2-B3 為商業使用車位，B3 至 B5 為住宅使用車位，於 B3 層設有號誌管制。	綜 10
(九)第綜-8 頁，車位規劃無法滿足未來停車需求部分，本次規劃 210 戶(商業使用 67 戶)，惟仍僅規劃 154 部汽車停車位，請確實補充未來交通需求通盤檢討並調整規劃設計，將本案交通需求內化處理，倘無法調整則請降低本案容積獎勵及容積移轉申請額度，以符合都市更新之公益性。	本案自需性停車需求為汽車位 153 席及機車位 209 席，本案實設汽車位 154 席(皆為法定)及機車位 209 席(皆為法定)，停車供給可滿足基地內部自需性停車需求，交通影響評估審查現依新北交規字第 1141994357 號建議補充，並以(115)行科字第 094 號函修正在案。	附十八-1~附十八-5
(十)第綜-8 頁，地下 2 至 5 頁人行動線部分，請於對應檢討圖面標示人行動線及安全警示設施位置。	已補充，地下 2 至 5 頁人行動線部分標示行穿線及設置車輛警示燈。	12-7~12-10
(十一)第 10-4 頁，時程獎勵算式部分，獎勵容積數值誤植，請補正。	已修正，「獎勵面積=基準容積x70%」修正為「獎勵面積=基準容積x7%」。	10-4
(十二)第 12-5 頁，本頁檢討圖面過於模糊，請調整解析度俾利判讀，並請楚標示公車站牌，公有人行道及街角斜坡道位置。	已補充，補充標示公車站牌、公有人行道及街角斜坡道。	12-5
(十三)第 12-30 頁，照明計畫部分，請釐清圖面光圈處是否誤植並於街角設照明設備。	依建議調整街角照明設施，以利行人安全。	12-30

第二分小組會議版本
實際依審議會核定為準

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、另查本案事業計畫書部分內容尚需修正，審查意見臚列如下： (一)第綜-2 頁，交通局意見部分，回應文字、數字誤植，請補正。	已修正。 交通局意見(二)意見回應「本案設有一般零售業 12 戶、一般事務所 55 戶、集合住宅 143 戶，考量住戶使用需求，實設法定停車為 154 輛及喇定機車位 210 輛、社區車位 4 輛(不計入法定停車)，以補足使用需求。」修正為「本案設有一般零售業 11 戶、一般事務所 55 戶、集合住宅 143 戶，考量住戶使用需求，實設法定停車為 154 輛及法定機車位 209 輛、社區車位 4 輛(不計入法定停車)，以補足使用需求。」。 交通局意見(三) 意見回應「依規定於一樓補充 2.6 公尺、長 6 公尺供外送、物流臨停空間。」修正為「依規定於一樓補充 2.5 公尺、長 6 公尺供外送、物流臨停空間。」。 交通局意見(六) 意見回應「已補充，補繪現況機車停車格，後續依會勘狀況辦理塗銷路邊機車格等。」修正為「已補充，圖 11-1 地上一層平面圖(景觀圖)補繪現況機車停車格，後續依會勘狀況辦理塗銷路邊機車格等。」，修正頁碼「11-4」。	綜 5
(二)第 18-4 頁，信託管理費部分，與第附十-7 頁所附報價單金額不一致，請釐清後修正。	已修正，信託合約金額為 38 萬元整，依公式計算後由「4,450,000 元」修正為「2,550,000 元」。	18-4
(三)第附十二頁，頁碼標示錯誤，請補正。	已修正，附錄十二頁碼由「附十-1~附十-4」修正為「附十二-1~附十二-4」。	附十二-1~附十二-4
四、本案住商使用應合理分流、區劃、避免違規使用部分，本次修正情形顯為不符，仍請貴公司督促規劃單位本於專業技術服務提供之責確實修正。	本案地面層設置店鋪(一般零售業)，二層設一般零售業，三至七層設置一般事務所，經一層大廳住商各別梯廳進入，以達動線獨立控管。	11-4
五、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案審查作業要點」第 8 點第 4 項規定，第一項都市更新案件，經本府審查後應補正者，補正期限為 30 日以一次為限，爰請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後報府續辦，以上事項屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	實施者於 114 年 10 月 21 日收到更新處審查意見函文，故實施者預計於 114 年 11 月 20 日前檢送修正計畫相關書圖內容及修正對照表，申請第 3 次都市更新專案小組審查。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 114 年 3 月 14 日（星期五）下午 2 時

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 19 樓)

依據 114 年 4 月 1 日新北府城更字第 1144633459 號函

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	張世騰(自立段 1128 地號)	上一次的建築圖面一樓樓高是 5.7 公尺，如果建商願意規劃 5.7 公尺我們非常樂意，但我一直強調不可做夾層。	關於一樓高度的問題：實際高度是 5 米 4，但因為抬高了 30 公分（為了防止淹水），所以看起來是 5 米 7。一樓部分不會做夾層。	-
二、	蔡妘穗(自立段 1128 地號)	目前尚未看到權利變換相關計畫，地主也還也不知道相關內容，請實施者說明。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」，可省去權利變換計畫時間，加速本案重建。	-
三、	莊健福(莊美玲代) (自立段 1128 地號)(含書面意見)	(一)目前本人莊健福同意參與裕九國際股份有限公司為實施者之 1128 地號等 1 筆土地都市更新計畫案。	敬悉。	-
		(二)先前實施者的提送規劃案，針對店鋪的數量，無法使新參與莊健福得到合理之分配，希望實施者能委請建築師，重新調整規劃配置。	依審查意見及分配一樓店鋪之所有權人需求，店鋪調整規劃由 5 戶調整為 7 戶。	-
		(三)本人莊健福雖同意參與都更，仍需請實施者對於計畫書內的資金來源與出資方式、信託及續建等風險假以補充說明。	1.經費來源，本案由實施者自行籌措 30%自有資金、另向中國信託股份有限公司辦理 70%銀行融資方式辦理。 2.本案信託及續建機制，後續委由中國信託商業銀行股份有限公司辦理。	19-1
		(四)是否可以請實施者說明一下目前容積獎勵的議題。	1.都市更新建築容積獎勵申請額度為 3,567.14 ㎡(50%)，已達可申請容積上限。 2.容積移轉申請 2,646.84 ㎡(37.10%)。	10-1
		(五)本案採部分協議合建、部分權變，請實施者補充說明選配原則，協議合建及權利變換所有權人選配之順序。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」，分配單元即依合建契約做分配。	-
		(六)報告中只提到樓上規劃陽台可放置空調，但未說明一樓空調位置如何處理，請實施者說明地面層店鋪空調室外機設置位置，並請注意排風量大小，倘與招牌距離過近恐影響空調效能。	一層店鋪設置冷氣室外機設置於外露樑處，以利排氣。	-

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
四、	交通局(含書面意見)	(一)本案交通影響評估報告因內容缺漏，於 113 年 11 月 14 日新北交規字第 1132267662 號退件，請於修正提送，先予敘明。	本案已於 114 年 8 月 26 日(114)行科字第 354 號函提審在案，後續依相關規定辦理。	附五-3
		(二)本案設有店鋪 5 戶，一般事務所 58 戶、住宅 157 戶，設有汽車格 167 席、機車 343 席，考量基地周邊停車需供情形，請研議調整車位配置或提出相應替代方案，並請研議設置裝卸車位及足量停車空間供店鋪顧客所用。	本案設有一般零售業 11 戶、一般事務所 55 戶、集合住宅 143 戶，考量住戶使用需求，實設法定停車為 154 輛及法定機車位 209 輛、社區車位 4 輛(不計入法定停車)，以補足使用需求。	11-7~11-11
		(三)因應新興消費模式，請研議於平面層設置寬 2.5 公尺、長 6 公尺供外送、物流車輛使用之短時臨停空間，並避免與人行動線有所干擾。	依規定於一樓補充 2.5 公尺、長 6 公尺供外送、物流臨停空間。	11-13
		(四)基地所臨中華路二段設有公有人行道與公車站點，請於圖說補充站點位置、調整植栽使行動線能直接連通公車站點，並請退縮地之行空間預留與公有人行道銜接介面並順平。	已補充，圖 12-4 補充公車站點位置並繪製公車站點至更新單元人行動線且退縮人行道與公有人行道順平銜接。	12-5
		(五)請於中華路二段/中華路二段 3 巷路口增設行穿線，並於基地退縮空間設置對應之斜坡道。	已補充，圖 12-4 繪製行穿線及街角設置斜坡道。	12-5
		(六)考量車輛通行與防災所需，本案破口周邊 5 公尺、公車站點及消防車救災範圍內之路邊機車格予以塗銷，實際取消範圍建議後續辦理會勘依現況調整；並請補繪未取消之路邊機車停車格。	已補充，圖 11-1 地上一層平面圖(景觀圖)補繪現況機車停車格，後續依會勘狀況辦理塗銷路邊機車格等。	11-4
五、	工務局(書面意見)	(一)依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責….。」暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。	敬悉。	-
		(二)經檢視本次卷附報告書，既經邱垂睿建築師簽證檢討在案，本局無新增意見。	敬悉。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
六、	水利局(書面意見)	(一)新莊區自立段 1128 地號近「台灣台北近郊衛生下水道建設計劃 II-1 次幹線工程(二標)」維管。請於施工前仔細探勘，避免損傷。	遵照辦理。	
		(二)倘涉及基地內既有污水管線部分請向本局污水下水道計畫科辦理廢改管計畫審查。	遵照辦理。	
		(三)查本案基地面積 0.162144 公頃，請依「新北市土地開發利面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核准函。	依規定辦理。	
		(四)本案如涉及建築執照申請，請依建築執照所載基地面積含括實際開發範圍送本局認定後免辦出流管制檢核，另改以「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，於建築執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎勘驗前取得核定函。	依規定辦理。	
七、	財政局(含書面意見)	(一)依本市都市更新單元劃定基準(下稱劃定基準)第 5 點規定：「劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市都市更新審議委員會同意者，不在此限。」查實施者目前未將新莊區自立段 1127 地號市有土地納入本案更新單元，考量市有土地之商業區部分(即道路截角)係屬可供建築利用之土地，倘未能併同參加本更新案，後續恐將無法單獨建築，爰參依前述劃定基準規定，建議該筆市有土地應以納入本更新單元範圍為原則，以符規定。另依市府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北勞養字第 1144710243 號函意見，市有土地現況已開闢為道路(中華路二段 3 巷)，並供公眾通行使用，爰請實施者將該公眾通行之需求納入都市更新整體規劃考量。	依 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議，結論(二)「經查本案位置已於 80 年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段 1106、1107、1119、1120-1、1127 地號等 5 筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。」。會議記錄詳附錄十五。 依會議紀錄所示，本更新單元東側毗鄰 1127 地號部分人行廣場用地、部分商業區，後續土地使用分區皆為人行廣場用地，故無違新北市都市更新單元劃定基準規定，無須將現為商業區部分納入更新單元範圍內。	附十五-1~附十五-3
		(二)另因自立段 1127 地號市有土地使用分區為部分人行廣場用地、部分商業區，其中商業區部分(道路截角)現況作道路使用，倘後續經都市計畫主管機關檢討該道路截角確有變更為人行廣場用地或道路用地之必要，現階段是否可據以認定符合劃定基準規定而得不納入本案更新單元範圍，請都更主管機關協助釐清，後續將依都市計畫檢討結果及劃定基準等規定配合辦理。	依 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議，結論(二)「經查本案位置已於 80 年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段 1106、1107、1119、1120-1、1127 地號等 5 筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。」。會議記錄詳附錄十五。 依會議紀錄所示，本更新單元東側毗鄰 1127 地號部分人行廣場用地、部分商業區，後續土地使用分區皆為人行廣場用地，故無違新北市都市更新單元劃定基準規定，無須將現為商業區部分納入更新單元範圍內。	附十五-1~附十五-3

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
八、	養護工程處(書面意見)	無意見。	敬悉。	-
九、	都市更新處	(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再核對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行作業。	敬悉。	-
		(二)請依 112 年 8 月 30 日新北城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)	敬悉。	-
		(三)計畫書意見如下： 1.審議資料表，容積移轉部分誤植，請補正。	已修正，容積移轉申請由「2739.58 ㎡(38.40%)」調整為「2,646.84 ㎡(37.10%)」。	審議資料表
		2.第 2-6 頁，請補充市府養護工程處說明鄰地 1127 地號維持公共通行使用，不參與都市更新計畫函文。	已補充，第 2-6 頁周邊畸零地檢討圖，補充新北市政府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函，說明 1127 地號現況已關闢為道路且不參與都市更新計畫函文及 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議，說明 1127 地號土地使用分區核判為「人行廣場用地」會議結論。	2-6
		3.第 5-3 頁，本案產權均為私有，惟私有土地範圍與更新單元範圍不重合，請補正。	已修正，第 5-3 頁，更新單元內公私有土地分布圖，修正私有土地範圍標示與更新單元範圍重合。	5-3
		4.第 6-6 頁，第 16 條有關商業區規定，本案為商業區應非免檢討之類別，請補正。	已修正。都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 16 條檢討，檢討結果由「免檢討」修正為「符合」。	6-6
		5.第 10-1 頁，容積獎勵額度總計數值誤植，請補正；綠建築獎勵部分，保證金計算結果有誤，請補正。	已修正，容積獎勵額度總計部分由「3,634.48 ㎡」修正為「3,638.48 ㎡」； 綠建築保證金部分由「88,852,398 元」修正為「89,852,398 元」。	10-1
		6.第 10-4 頁，更新時程獎勵部分，獎勵數值誤植，請補正。	已修正，更新時程獎勵部分，「獎勵面積=基準容積×70%」修正為「獎勵面積=基準容積x7%」。	10-4
		7.第 11-1 頁，棟別數部分，本案棟數誤植，請補正。	已修正，棟別樓由「1 幢 6 棟」修正為「1 幢 1 棟」。	11-1
		8.第 11-3 頁，設計住宅容積樓地板面積計算式誤植，請補正。	因建築重新配置，商業區及住宅區容積比率重新檢討。	11-3
		9.第 11-14 頁，本頁應為地上 2、3 層平面圖，圖名誤植，請補正。	因建築重新配置，各層平面圖重新編製。	11-4~11-23

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十、	委員意見-都市設計	(一)未依前次意見(一)修正:「商業區:有關地上 3 層至 8 層設置「一般事務所」部分，為避免違規住宅使用，都市設計審議通案係要求，最小單元面積不得小於 150 平方公尺」。	本案 3 層至 7 層設置一般事務所，依規定設置公用廁所，符合相關規定。	11-17~11-22
		(二)未依前次意見(三)修正:「基地臨 2 條路應塑造街角廣場供公眾休憩、停留使用，並請增植遮蔭喬木，及優型樹營造視覺景觀焦點。」。另請增加高燈，提供行人安全照明。	設置街角停等區，並依『市區道路及附屬工程設計規範』及無障礙設施規範等，留設安全停等空間並設置景觀照明，供公眾步行安全。	12-26、12-30
		(三)容移退縮 3 公尺及都更退縮 2 公尺範圍，應保持淨空，不得有構造物，請修正。	依規定退縮 3 公尺及都更 2 公尺範圍內，保持淨空無構造物，符合規定。	10-7
		(四)有關車道緩衝空間旁設置停車位，考量人車安全請移除。	依交通局建議短時臨停車格，考量物流需求整合於車道側，建請貴局同意。	11-13
		(五)考量住商混合使用，住商門廳請獨立區分且空間合理規劃。	住商門廳以設置實體區隔，獨立區分個別進出。	12-5
		(六)有關車道出入口位於 10 公尺寬之中華路 2 段 3 巷，系屬人行廣場用地，依本案土管第 8 點規定檢討辦理。	人行廣場用地除供車行部分應於路側配置是當人行空間，符合規定。	6-30
十一、	委員意見-都市更新	(一)人民陳情 1.本次會上共 3 人陳情，有關陳情人所提地上 1 層店鋪規劃戶數不足所有權人分配一事，經實施者會上說明將再調整建築規劃配置，請確實取得地主意見並通盤考量更新後使用需求，於下次專案小組提送確認後修正圖面，後續倘非審議要求不得再行大幅修正，以維持案件穩定度。	建築規劃配置現已依地主意見且通盤考量後重新配置，後續依審議意見修正。	11-1~11-30
		2.有關前次專案小組陳情人所陳涉及都市更新法令、實施者身分、法律訴訟、鄰地參與本案等意見，及自前次專小組迄今新增有關溝通協調之陳情意見，實施者業於 113 年 10 月 12 日召開協調會，經實施者會上簡報第 20 頁說明協調結果： (1)部分所有權人產權將讓售予實施者，其餘所有權人皆簽署同意書以協議合建方式參與本案，請於檢送下次專案小組版計畫書時，一併檢附土地、合法建築物登記謄本及新簽署之同意書。	依 113 年 10 月 12 日召開協調會後，部分土地及合法建築物所有權人業將產權售予實施者，其餘所有權人參與都市更新且以協議合建方式實施，現已取得全體所有權人事業計畫同意書，同意比率皆為 100%。 本案產權異動後之土地及合法建築物謄本及同意書詳附件冊。	附件冊
		(2)有關前次專案小組鄰地陳情參與本案意見，經實施者說明因整合鄰地所有權人尚須較長時間，且本案更新單元範圍尚無造成鄰地無法單獨建築情形，為利本案更新程序進行，將不納入本案更新單元範圍，專案小組原則同意。	敬悉。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十一、	委員意見-都市更新	(二)更新單元範圍： 本案更新單元範圍東北側毗鄰1127地號，產權屬市有土地，該地號東南側道路截角範圍使用分區為商業區，其餘部分為人行廣場用地，考量整筆地號範圍已開闢為道路使用並由區公所管養，請本府城鄉局協助確認該道路截角範圍使用分區。 1.倘該截角範圍使用分區經確認屬人行廣場用地，因非屬可建築土地，則本案更新單元範圍無造成該截角範圍無法單獨建築之情形，尚符新北市都市更新單元劃定基準第5點規定，無須調整更新單元範圍。	依114年3月26日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議，結論(二)「經查本案位置已於80年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段1106、1107、1119、1120-1、1127地號等5筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。」。會議記錄詳附錄十七。 依會議紀錄所示，本更新單元東側毗鄰1127地號部分人行廣場用地、部分商業區，後續土地使用分區皆為人行廣場用地，故無違新北市都市更新單元劃定基準規定，無須將現為商業區部分納入更新單元範圍內。	附十五-1~附十五-3
		2.倘該截角範圍使用分區經確認屬商業區，則屬有無法單獨建築之情形，請依市府財政局意見納入本案更新單元範圍，並依市府養護工程處114年1月8日新北養勞字第1144710243號函意見，後續維持供公眾通行使用。	依114年3月26日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議，結論(二)「經查本案位置已於80年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段1106、1107、1119、1120-1、1127地號等5筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。」。會議記錄詳附錄十七。 依會議紀錄所示，本更新單元東側毗鄰1127地號部分人行廣場用地、部分商業區，後續土地使用分區皆為人行廣場用地，故無違新北市都市更新單元劃定基準規定，無須將現為商業區部分納入更新單元範圍內。	附十五-1~附十五-3
		(三)都市計畫相關法規： 1.有關都市計畫法新北市施行細則第41條規定，自基地線退縮1公尺範圍內不得設置構造物，請於計畫書中補充臨地界線側剖面圖說明無設置圍牆。	已補充，於圖12-26地面層景觀剖面圖說明無設置圍牆。	12-32
		2.依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，商業區做住宅使用之容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，經實施者會上簡報第25頁說明住宅使用及商業使用之比率，惟因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，請依意見修正後重新核實檢討，併其餘都市計畫法相關法規檢討納入下次專案小組審議。	因建築重新配置，商業區及住宅區容積比率重新檢討，檢討住宅容積：8,725.21 ㎡<9,100.66 ㎡….符合規定。	11-3

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十一、	委員意見-都市更新	(四)現有巷道廢止或改道： 本案範圍內西側臨地界線設有排水溝，經實施者會上簡報第 26 頁說明該排水溝非水利局列管之雨水溝，無涉及廢水改道，惟請再行釐清該既有排水溝實際使用戶及汙水排出方式，並依市府水利局意見辦理。	經查該水溝非屬本案都市更新範圍內構造物，後續配合鄰地(中港路 290~302 號)辦理會勘以釐清權利人維護範圍。	-
		(五)建築容積獎勵： 本次會議有關建築規計意見及陳情人涉及建築規劃內容大幅修正，請配合建築規劃調整申請容積獎勵項目及額度後，納入下次專案小組審議。	都市更新容積獎勵部分，申請 50%額度無調整，申請容積移轉部分由「2,739.58 ㎡(38.40%)」調整為「容積移轉申請 2,646.84 ㎡(37.10%)」，建築配配由「地下 6 層、地上 24 層」調整為「地下 5 層、地上 21 層」。	11-1~11-30
		(六)建築規劃設計-低碳政策： 依本府 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 113460801 號令，本案報核日為 112 年 12 月 20 日，不適用本市都市更新審議原則第 17 點「取得銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級」之規定，專案小組原則同意。	敬悉。	-
		(七)建築規劃設計-商業使用： 1.本案使用分區為商業區，地上 1 至 8 層規劃商業使用，惟商業與住宅使用共用地面層同一出入口，且地上 4 至 8 層共用住宅使用昇降梯、單元區劃與住宅單元一致，為避免未來違規使用，請調整整體規劃設計。	一樓設置大廳並採電梯廳分流方式管理，避免人流交織，以利使用需求分層分流。	12-5
		2.商業型態之停車空間使用較為頻繁，依通案審議經驗，供商業使用之地下停車位多為集中留設，並設置近地層，與社區進出動線分隔作為管制措施，請於計畫書中補充說明本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃。	本案住、商住戶均採用車輛辨識進出社區，依實際需求規畫停車空間；臨停車輛統一設置 B2 層。	11-10
		(八)建築規劃設計： 1.本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿，請於計畫書中說明評估後是否拆除，倘須拆除請依前次專案小組台灣電力股份有限公司所提意見辦理。	報告書中寫明中華路 2 段一側南端有 2 支電桿是否拆除及中華路 2 段 3 巷一側，現況設有變電箱、路燈，機車停車格，公車站牌的處理方式。 依第 1 次都市更新專案小組會議台灣電力股份有限公司意見：「(一)本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿，經查皆供電給本次拆遷範圍之用戶，須無欠費並請用戶至本處辦理用電廢止後可配合拆除電桿。」。 本案經評估後欲拆除中華路 2 段一側南端 2 支電桿，後續在無欠費情形，向台灣電力股份有限公司辦理用電廢止時併同申請拆除電桿。	-
		2.有關臨地界線退縮空間人行通道，請以單側綠帶寬度可種植喬木為原則調整綠帶寬度配置。	臨地界線退縮空間人行通道，植栽帶留設 1.5M 種植喬木。	12-32

第二次小組會議決定為準。
實施依審議會決定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十一、	委員意見-都市更新	3.因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，餘建築規劃設計內容請配合調整後，納入下次專案小組審議。	都市更新容積獎勵部分，申請 50%額度無調整，申請容積移轉部分由「2,739.58 ㎡(38.40%)」調整為「容積移轉申請 2,646.84 ㎡(37.10%)」，建築配配由「地下 6 層、地上 24 層」調整為「地下 5 層、地上 21 層」。	11-1~11-30
		(九)建築規劃設計-車位規劃： 1.本案更新後戶數規劃 220 戶，惟僅規劃 167 部汽車停車位，且尚須考量商業使用之員工、顧客停車需求，故目前規劃明顯無法滿足未來停車需求，將對周邊交通產生極大衝擊；考量本案區位周邊交通供需已近飽和，請通盤檢討未來交通需求並調整規劃設計，將本案交通需求內化處理，倘因基地條件限制無法滿足交通需求，則請調整容積獎勵及容積移轉申請項目及額度，降低本案規劃量體，以符合都市更新之公益性。	本案設有一般零售業 11 戶、一般事務所 55 戶、集合住宅 143 戶，考量住戶使用需求，實設法定停車為 154 輛及法定機車位 209 輛、社區車位 4 輛(不計入法定停車)，以補足使用需求。	11-7~11-11
		2.本案地下 1 層規劃自行車停車位，經實施者會上說明使用動線為自地上 1 層梯廳乘昇降梯至地下 1 層，惟進出皆須穿越商業使用大廳，尚非合理，請調整本案地上 1 層住宅及商業使用出入口規劃設計，並於計畫書檢討自行車使用動線。	自行車停車位設置於地下 1 層，於後側設置自行車進出通道以通達電梯廳轉乘，於圖 12-4 繪製自行車使用動線。	12-5
		3.本案共設計地下 6 層，並於地下 6 層設置機械式停車位，尚符合新北市都市更新審議原則第 18 點第 1 項第 3 款規定得設置機械式停車位，惟本案申請容積移轉達 38.4%，且所設機械式停車位皆為自設車位，請於計畫書中補充說明設置機械式停車位合理性。	本案調整為地下 5 層且皆配置平面車位，容積移轉申請量下修為 37.1%，以符合現況使用需求。	-
		4.本案車道出入口設置於中華路 2 段 3 巷側，現況設有變電箱、路燈，經實施者於計畫書中說明無涉及車道出入口，請於計畫書中補充以地形圖套繪更新後地上 1 層平面圖，並標示車輛進出軌跡。	已補充，圖 11-1 繪製更新單元中華路 2 段 3 巷側車道出入口旁變電箱、路燈，及標示車輛進出軌跡線。	11-4
		5.有關本案更新單元範圍南側及東側既有公有機車停車位、公停靠站及公有人行道，請納入整體規劃考量，於計畫書中補充說明更新後處理方式並套繪於圖面。	已補充，補充說明更新單元範圍南側及東側既有公有機車停車位、公停靠站，後續向交通局申請塗銷及辦理會勘後調整，圖 12-4 依現況套繪公有機車停車位、及公停靠站。	12-1、12-5
		6.地下 2 層垃圾儲藏室及地下 3 至 5 層無障礙車位至昇降梯人行動線需橫越車道，請實施者於計畫書補充人行動線檢討並增設必要安全警示設施。	已補充，地下 2 層垃圾儲藏室及地下 2 至 3 層無障礙車位，劃設人行動線並增設必要安全警示設施。	12-7~12-8

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十一、	委員意見-都市更新	7.本案地下2層設置5部臨時停車位，同時供裝卸車位及垃圾車位使用，請於計畫書中補充說明使用時段區分。	已補充，因建築重新配置，臨時車位於地上1層設置1位及地下2層設置4位臨停車位。 於「貳拾、維護管理及保固事項」章節補充說明。 2.臨停車位使用 (1)地上1層設置1位臨停車位，供外送員或裝卸車臨停車用。 (2)地下2層設置4位臨停車位，供一般零售業之裝卸車或顧客或一般事務所之洽公民眾使用。 (3)垃圾車 A.垃圾車清運垃圾，可臨停於地下2層垃圾儲藏室旁之車位。 B.清運時間暫定每周一、二、四、五、六，時間晚上9點清運。	20-1
		8.本案交通影響評估應於專案小組審竣前取得交通局同意或核備。	本案已於114年8月26日(114)行科字第354號函提審在案，後續依相關規定辦理。	附五-3
		9.有關實施者會上簡報46至48頁所提本案原使用執照32部法定停車位位於鄰地停車塔，更新後得否計入本案法定停車位數量一事，請再行洽市府交通局釐清通案處理方式。	本案已於114年8月26日(114)行科字第354號函提審在案，後續依相關規定辦理。	附五-3
		10.請於計畫書中檢討本案留設電動車充電設施管線及地下一層配電室是否符合規定。	依新北市政府充電車位設置原則，地下二層設置充電車設施管線，地下一層設置台電配電室。 表11-2建築面積檢討表及圖11-4~圖11-7地下2至5層平面圖加註文字。	11-3、11-7~11-10
		(十)財務計畫：本案適用112年8月17日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，請配合調整後建築規劃設計重新審視修正財務計畫內容，並依下列意見修正後，並納入下次專案小組會議討論： 1.「開放空間管理維護費用」：開放空間留設面積與計算結果誤植，請補正。	因建築重新配置，留設開放空間由「申請容積移轉留設110.74㎡及申都市更新獎勵留設314.89㎡，開放空間管理維護基金2,268,015元」調整為「申都市更新獎勵留設留設325.14㎡，開放空間管理維護基金2,113,410元」。	18-1
		2.「綠建築、智慧建築、耐震管理維護費用」：公寓大廈公共基金金額與計畫書第18-1頁不一致，請釐清後修正。	因建築重新配置，公寓大廈公共基金由「3,239,839元」修正為「3,152,294元」，綠建築、智慧建築、耐震管理等維護費用由「1,619,920元」修正為「1,576,147元」。	18-1、18-2

第二次公開會議版本
審議依審議會決定辦理

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十一、	委員意見-都市更新	3.本案採不動產開發信託，惟未提列信託費用，經實施者會上簡報第 52 頁說明後續將辦理信託並提列本項用，請於下次專案小組檢附信託費用報價單作業提列依據。	現委由中國信託股分有限公司辦理本案信託，信託費用報價單登載於「附錄十、相關合約與費用證明文件」乙節。	附 10-7
		(十一)選配原則 1.本案地上層規劃「一般零售業」，選配原則第 2 點「更新後店鋪」應為一般零售業，請修正單元名稱	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」，故選配方式依，房地分配依協議內容辦理。	15-1
		2.本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，選配原則應說明全體所有權人選配方式，非僅限權利變換所有權人，請修正。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」，故選配方式依，房地分配依協議內容辦理。	15-1
		3.協議合建所有權人與權利變換所有權人應同時進行選配，選配原則第 3 點「先期依合建契約分配條件規劃其分配單元」內容尚非合理，請修正。	本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」，故選配方式依，房地分配依協議內容辦理。	15-1
		(十二)資金來源與出資者、風險控管機制： 因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，有關資金來源與出資者及風險控管機制內容，請配合建築規劃配置調整後，納入下次專案小組審議。	1.經費來源，本案由實施者自行籌措 30%自有資金、另向中國信託股份有限公司辦理 70%銀行融資方式辦理。 2.本案信託及續建機制，後續委由中國信託商業銀行股份有限公司辦理。	19-1
		(十三)共同負擔比率： 本案共同負擔比率前次為 48.38%，本次調升為 57.90%，依實施者會上簡報第 14 頁，更新後總權利價值由 51 億 2,909 萬 800 元大幅下降至 43 億 4,502 萬 1,753 元，考量本次規劃戶數、車位數皆提高，更新後總權利價值下降尚非合理，請釐清後說明更新後總權利價值合理性。	因建築重新調整，樓層、一般零售業、一般事務所、集合住宅等單元配置及車位數量皆重新配置及共同負擔重新計算，故實施者自行估算更新後總價值約 4,601,948,000 元，更新總成本約 2,549,062,298 元佔更新後總價值 55.39%。 因本案事業計畫同意比率已達 100%，實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」調整為「協議合建」，故第拾捌章三、成本收入分析乙節刪除「(二)實施者部分及(三)土地所有權人部分」說明。	-

第三次小組會議版本
實際依會議會校定為準

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十二、	結論	一、請實施者於新北市都市更案件審查作業要點第8點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	依新北市政府114年3月14日新北府城更字第1144633459號函，「說明三、...，並於會議錄送達翌日起90日內向本府提請續審，逾期未提續審或未申請展延者，...。」。 實施者於114年6月12日依新北市都市更新案件查作業要點第8點第2項申請展延，新北市政府都市更新處114年6月13日新北更發字第1144637343號函，「說明二、...，本處同意准予辦理展延，期限至114年9月29日。...。」，故實施者預計於114年9月29日前檢送修正計畫相關書圖內容及修正對照表，申請第3次都市更新專案小組審查。	-
		二、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新及都市設計相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。	敬悉。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會校正為準

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」更新處審查意見回應綜理表

依據函號：113 年 12 月 16 日新北更發字第 1134615705 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
查卷附計畫書未依第 1 次專案小組會議紀錄修正，請盡速依下列意見修正： (一)回應綜理表，請詳實回應會議紀錄各點意見及說明修正情形並標註對照頁碼，不得僅以「遵照辦理」、「敬悉」等回應。	已修正，如有依審查意見修正或補充說明報告書書圖部分，詳實回應該點審查意見並標註對照頁碼。	綜-1~綜-35
(二)請檢附綠建築、智慧建築及耐震設計相關檢討畫圖文件。	已檢附，附件冊檢附綠建築、智慧建築及耐震設計相關檢討畫圖文件。	附件冊
(三)第綜-7 頁，請依工務局意見釐清地面層一般零售業出入口，並於圖面詳實繪製出入口形式。	地面層一般零售業採捲門，詳圖 12-25 景觀剖面圖。	12-31
(四)第綜-9 頁、項次 15 應為城鄉發展局都市設計科意見，並缺漏城鄉展局開發管理科意見，請補正。	已修正，項次 15 審查意見修正應為新北市政府城鄉發展局開發管理科並補充審查意見及回應，城鄉發展局都市設計科及審查意見及回應調整為項次 16。	綜-14、綜-15
(五)第綜-9 頁、請依城鄉發展局都市設計科意見，於圖面標示本案各處相對及絕對高程。	已補充，依城鄉發展局都市設計科意見，標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程，另鄰地無留設騎樓或人行道，單元留設人行道與南側公共人行道順平處理。	12-5、12-15
(六)第綜-12 頁、「更新單元範圍」議題部分： 1.有關鄰地陳情參與本案部分，本次回應未見溝通協調結果及相關證明文件，請依前次會議承諾妥為溝通協調，並檢附相關溝協調證明文件。	因陳情鄰地參與本都更案之陳情人亦為 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會所有權人之一，於會議中向陳情人說明陳情人產權情形、考量本單元及鄰地使照 66 使字第 1172 號建築基地範圍，鄰地應納入本都更案之範圍、鄰地納入本都更案之同意比率、調整相關建築配置及整合時間等因素，故為使本都更案能持續進行，暫無將鄰地 66 使字第 1172 號範圍納入本更新單元之意向。	附十四-2
2.有關鄰地新莊區自立段 1127 地號道路截角部分似有造成畸零之情形，查本次回應僅就該地號範圍管養權責確認，尚無釐清未來公眾通行需求，請洽管理機關(公所)確認是否仍有供公眾通行需求，並評估是否需調整更新單元範圍，俾利下次會議討論。	依同段 1127 地號之管理單位新北市政府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函「說明二、本案現況已開闢為道路(中華路二段 3 巷)，並由本市新莊區所維管在案，故本處經管之自立段 1127 地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持共通行使用。」故無需將同段 1127 地號商業區範圍部分納入本更新單元範圍內。	附五-2

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(七)第綜-13 頁，法定汽、機車位檢討部分，樓地板面積仍與第 11-2 頁不一致，請釐清後修正，並一併修正第 6 檢討內容。	已修正，表 11-2 建築面積檢討表，項次 9 汽車停車數量及項次 10 機車停車數量檢討，詳列依據技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討，以第一類及第二類用途建築物 (自一樓至二十四樓) 總樓地板面積為 16,821.49 ㎡檢討汽車及機車位數量。	11-3、6-20、6-30
(八)第綜-13 頁，「建築規劃設計」議題部分： 1.有關本案更新單元範圍內現況變電箱、路燈等設施，本次未見相關回應，請詳實評估是否規劃設計或拆除，並依台灣電力股份有限公司意見說明後續處理方式。	有關中華路 2 段一側南端 2 支電桿部分，本案如需拆除電桿，後續在無欠費情形，辦理用電廢止時併同申請拆除電桿，另東北隅現況變電箱部分，經察實為台灣電力公司現用設施，坐落位置非屬更新計畫範圍內，且尚無涉及車道出入口規劃，依建議現況保留；路燈坐落於基地南側公有人行道，經察實為本案重建範圍內所用，依景觀規劃公有人行道之照明整體規劃設計。	-
2.請於附錄檢附交通影響評估審查相關公文，並標註對照頁碼。	已補充，附錄五補充交通影響評估相關公文。	附五-3
(九)第綜-15 頁，「資金來源與出資者」議題部分，前次會議所列意見均未見說明，倘出資者、銀行融資等資金來源迄今尚無規劃，於專案小組會議實難釐清本案財務可行性，請依委員意見逐項詳實說明本案資金來源、現金流量分析、風險控管續建機制等資金控管內容，俾利本案後續排會審議事宜。	已修正，修正「資金來源與出資者」議題部分，本案資金來源、現金流量分析、風險控管續建機制等資金控管內容之審查意見回應。	綜-21
(十)第 18-1 頁，經費成本明細表，營建費用說明含公益設施部分未修正，請補正。	已修正，經費成本明細表內，項目「(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）」修正為「(三)營建費用」。	18-1
三、另查本案事業計畫部分內容尚需修正，審查意見臚列如下： (一)本案計畫書所附各建築圖面均過於模糊，請調整解析度以利審議判讀。	已修正，拾壹章圖 11-1、11-4~7，11-13 及拾貳章圖 12-5~12-9；12-15、12-19~21、12-23~25 重新調整解析度。	11-4、11-7~11-10、11-16、12-6~12-10、12-21、12-25~12-27
(二)第 6-35 頁，未檢討第 13 條綠化規定，請補正。	已補充，新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)第 13 條規定之綠化檢討計算式「本案屋突一層面積為 120.04 ㎡屋頂平台面積(690.17-120.04)=570.13 ㎡、實設綠化面積為 292.75 ㎡，檢討綠覆率為 51.34%...符合規定。」	6-35

第二次小組會議版本
實際依審議會修正為準

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(三)第 10-1 頁，結構堪慮建築物獎勵，本案使用執照土地面積大於謄本面積，爰請於計畫書說明原因後，以謄本面積核算本獎勵面積，並應以基準容積 8%核算。	本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄六，因使照登載之基地土地面積(1,673.47 ㎡)大於謄本登記面積(1,621.44 ㎡)，故依謄本登記面積計算獎勵值，以符都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條「二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」之規定。 獎勵面積=（謄本登記面積總計）×基準容積率×8.00% =1,621.44 ㎡×440%×8.00%=570.74	10-1
(四)第 12-31 頁，剖面圖部分，請釐清地下室開挖範圍並詳實標註公有人行道高程，檢討退縮空間與公有人行道是否形成高差。	已修正，圖 12-25 地面層景觀剖面圖，已釐清地下室開挖範圍並標註公有人行道高程，本案退縮空間與公有人行道採順平處理。	12-31
(五)餘第 6-19、6-21、6-31、6-34、10-1、10-4、11-17、12-22 頁及審議資料表誤植誤繕部分請洽承辦確認。	審議資料表：實設機車位數由「338 輛」修正為「343 輛」，加註本案交通影響評估及容積轉查進度。 第 6-19 頁：都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 41 條檢討：增列檢討說明「一、本案依都更退縮四公尺無遮簷人行道二、地面層依都更規定留設退縮四公尺無遮簷人行道、地界線依容移規定退縮三公尺，符合規定。三、本案屬商業區，地面層留設退縮空間大於一公尺且依規定不得設置圍牆，退縮部分採綠籬、植栽綠美化。」，增列頁碼「11-4、11-6~11-9」。 第 6-21 頁：都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 43 條檢討：由「本案依都市計畫訂定之基地綠覆規定檢討設置」修正為「本案依都市計畫訂定之基地綠化規定檢討設置」，頁碼由「12-25」修正為「12-22」。	審議資料表 6-19 6-21

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

(五)餘第 6-19、6-21、6-31、6-34、10-1、10-4、11-17、12-22 頁及審議資料表誤植誤繕部分請洽承辦確認。	第 6-21 頁：都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)第 45 條檢討：由「本案依規定提送都設會議審議」修正為「本案申請都更獎勵達基準容積 50%，申請容積移轉達基準容積 38.40%，總申請容積達 88.40%，依第三項規定提送都設會議審議。」	6-21
	第 6-31 頁：變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月)第 16 條檢討：實際開挖面積為 1,345.98 ㎡，增列頁碼「11-11」，修正表 11-2 實際開挖面積由「1,348.98 ㎡」修正為「1,345.98 ㎡」。	6-31 11-2
	第 6-34 頁：新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 081)第 9 條第 1 項檢討：加註頁碼「12-21」，於圖 12-15 地面層景觀配置平面圖標註人行道淨寬 2.5 公尺寬度線。	6-34 12-21
	第 10-1 頁：申請綠建築獎勵由「鑽石級」修正為「黃金級」。	10-1
	第 10-4 頁：申請四、五層樓合法建築獎勵，基準容積由「7,134.33 ㎡」修正為「7,134.34 ㎡」	10-4
	第 11-17 頁：圖名「圖 11-14 地上九至十四層平面圖」修正為「圖 11-15 地上九層平面圖」	11-18
	第 12-22 頁：地上一層綠覆率計算檢討式：基地面積由「1,261.44 ㎡」修正為「1,621.44 ㎡」。	12-22
四、經查貴公司以 113 年 10 月 25 日裕自都字 1131025001 號函申請展延續審，本處業以 113 年 10 月 28 日新北市發字第 1134613458 號函同意展延至 114 年 2 月 3 日，爰請貴公司於前開期限內補正後報府續續辦，以上事項屆期未補正或補正仍不符規定者，即依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定駁回該申請案件。	實施者預計於 114 年 2 月 3 日前檢送修正計畫相關書圖內容及修正對照表，申請第 2 次都市更新專案小組審查。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」陳情意見回應綜理表

依據函號：113 年 9 月 24 日新北府城更字第 1134611739 號

陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
游漢松	(一)實施者於 113 年 8 月 13 日推派房仲介廖義芳和財元商業大樓所有權人陳世宗協談所有權人要實施者全面撤告，再運行協商，遭到實施者拒絕協商破裂。	敬悉。	-
	(二)實施者又於 113 年 8 月 15 日至 8 月 17 日，推派房仲介廖義芳和所有權人游漢松協商，所有權人要實施者全面撤告，並解釋四人合約再協商，實施者拒絕協商全面破裂。	敬悉。	-
	(三)實施者二年多來以(一)高敏開發(二)宏龍開發(三)房屋仲介洪守坩(四)房屋仲介廖義芳(五)張莉莉土地代書(六)祝美鈴進行各種手段，目的為權變、拍賣(附相片乙張)	敬悉。	-
	(四)懇請都更處撤查實施者如何取得 94%權利(1)實施者二年前推派房屋仲介洪守坩，如何處理財元商業大樓二樓 70 攤位，(依洪守坩簡訊為證)附相片乙張。(2)實施者如何取得新莊區 1128 地號土地畸零地，並未通知所有權人。	敬悉。	-
	(五)實施者為裕九，旗下高敏為同一、二兄弟，裕九依高敏林裕雄二年多前向財元商業大樓所有權人陳世宗、洪健福簽同建意向書，其兄弟之妻，一面向地方法院提告，分割案地方法院依 111 年度訴字第 1553 號，駁回之訴。	敬悉。	-
	(六)實施者，旗下張莉莉土地代書提告 34-1 與 820 條款，所有權人陳世宗要實施者撤告，實施者拒絕(附協商相片乙張)。	敬悉。	-
	(七)實施者與財元商業大樓所有權人高等法院訴訟案尚未結案。	敬悉。	-
	(八)財元商業大樓所有權人與實施者採統一處理，雙方在有公信力法院或公機關協商處理方案公平、公正、公開、合情、合理、合法進行特此聲明，請查照。	業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，雖為私人場地，尚未同意本都市更新案之所有權人，於協調會議中已達部分所有權人以買賣產權方處理及部分所有權人參與協議合建之共識，本次會議已製作成會議紀錄，隨事業計畫報告檢送會議紀錄至新北市都市更新處審查。	附十四-1~附十四-2

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 113 年 07 月 18 日（星期四）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)

依據 113 年 08 月 05 日新北府城更字第 1134609472 號函

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	莊建福(莊美玲代，自立段 1128 地號所有權人，含書面意見)	1.先申明不論是協議合建或走都更程序，我們所有不同意戶，都有意願進行協商。	敬悉。	-
		2.但是我們的請求希望所託是「良人」，而非是一個只想強制徵收土地及建物的土開，過程有點冗長，但請容我說明以下前因後果，本人和我的鄰居陳世宗先生(也同樣是地主戶)是最早和實施者(裕九國際股份有限公司以下簡稱裕九公司)簽協議合建書的地主戶，只是當時實施者不叫裕九公司，而叫高敏開發股份有限公司(以下簡稱高敏公司)，其實質身份是實施者裕九公司家族的關係企業，簽完約後，實施者就在利用家族的關係人(祝美玲)，用土地法 34-1 告我和陳世宗先生，提告前也沒通知，令人一頭霧水，中間也曾與實施者裕九公司協商，是否將協議合建書原實施者高敏公司改回目前真正實施者裕九公司的名稱及撤告 34-1，但皆未果，幸好最終法院判決我方勝訴，對於實施者的操作模式及其動機令人懷疑，是否真心想與本人協議合建，還有其財務履約能力也有待商榷...。等等這些都是造成本人不信任實施者的原因之一。(備註:在 113 年 5 月 2 日公辦公聽會會議紀錄中，也有不少已簽協議合建者，提出反映，表示圖面和當時協議條件說的範圍大不相同，是否說一套做一套，也同樣有待商榷。	業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，協調結果參與協議合建之所有權人，1.以原位置原分配為原則、2.分配面積以原持分面積換回更新後持分面積，其餘面積以相互找補方式處理、3.收集所有權人意見，協調及修正建築配置、4.合建契約乙方由高敏開發股份有限公司改為裕九國際股份有限公司。	附十四-1~附四-2
		3.本次通知召開第一次都市更新專案小組會議的時間太過於匆促，發文日期是 113 年 7 月 10 日，所有住戶都在 7 月 15 日或 7 月 16 日才收到通知，113 年 7 月 18 下午 2 時 30 分開會，下次會議時間是否能再提前 1 周告知，以利安排與會時間。	敬悉。	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	莊建福(莊美玲代，自立段 1128 地號所有權人，含書面意見)	4.113 年 5 月 2 日公辦公聽會會議紀錄本人有提及 12 點問題請求釋疑，但實施者僅回應 1 點，我要說的是，實施者在報告書說的是鄰房都無意見非事實，兩者雖同鴨講。本人還是希望實施者能就公聽會時所提及的 12 點問題正面回應。	業於事業計畫報告書「公聽會紀錄回應綜理表」對陳情人意見皆有詳細回應。	綜-16
		5.113 年 5 月 2 日公辦公聽會會議紀錄中，都更處有說明，實施者所卷附都市更新事業計畫同意書，係以採協議合建方式簽訂，未載明更新分配之權利價值比例或分配比例，還是希望實施者能提出說明。	本案原預訂實施方式為協議合建，故已簽署事業計畫同意書之所有權人是同意以協議合建方式重建及分配更新後房地。	-
		6.另外想瞭解，土地法第 34 條之 1 共有土地之優先購買權的權利，是否影響都市更新程序的進行。	兩者不會相互影響，在本案能順利進行前提下，業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，實施者及尚未同意事業計畫之所有權人已達成買賣或是參與協議合議之共識。	附十四-1~附四-2
二、	陳世宗、游漢松、葉秀鑫、林金秀(自立段 1128 地號所有權人，含書面意見)	1.先申明不論是協議合建或走都更程序，我們所有不同意戶，都有意願進行協商。	在本案能順利進行前提下，業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，實施者及尚未同意事業計畫之所有權人已達成買賣或是參與協議合議之共識。	附十四-1~附四-2
		2 為了整體市容及建物安全，本人是真心希望老屋重建，但請是否可幫忙釐清實施者是否真心想走都更，還是在浪費各位長官的時間，一邊走都更，又一邊和各地主戶(不論有簽約沒簽約的)打法院訴訟及不斷的寄存證信函，造成地主戶的困擾，實施者一直要將我們辛苦了幾十年的財產轉拍賣，恐一生心血將化為烏有，請求都更審議會能嚴格把關，請實施者如真心要走都更程序，就依照規定推動，不要一直滋生事端，造成地主戶困擾，否則誰敢真心託付。	在本案能順利進行前提下，業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，實施者及尚未同意事業計畫之所有權人已達成買賣或是參與協議合議之共識。	附十四-1~附四-2
		3.有關於訴訟的部分，實施者曾經以土地法第 34 條之 1 規定及民法第 820 條規定向我們提出告訴，都敗訴之後，現在實施者又以變價分割提出上訴，2 年內共 5 次的訴訟，只說明了實施者的惡意併購意圖，和談的意願還請實施者說明。	在本案能順利進行前提下，業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，實施者及尚未同意事業計畫之所有權人已達成買賣或是參與協議合議之共識。	附十四-1~附四-2
		4.實施者裕九以都更之名義，行惡意併購之實，請都更處明察。	在本案能順利進行前提下，業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，實施者及尚未同意事業計畫之所有權人已達成買賣或是參與協議合議之共識。	附十四-1~附四-2

第二次公聽會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
三、	洪崇棍(自立段 1128 地號所有權人)	現代社會正面臨高齡化、少子化議題，在疫情之下微型辦公室等是現下的趨勢，有關本案建築設計涉及住宅單元及商用空間的規劃，建議實施者與地主們可再行一同討論，以符合未來生活型態。	感謝建議，為因應未來居住環境及商業活動趨勢等創新，建築配置在單元上稍做調整，以期符合需求。	11-4~11-25
四、	游漢松(自立段 1128 地號所有權人)	1.建商跟我們談合建，說得滿嘴牛肉但實際上都看不到，也無法說清楚我們都更重建的權利是什麼，卻打著都更的名義以訴訟的方式惡意侵占我們的土地，希望機關可以明察。	在本案能順利進行前提下，業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，實施者及尚未同意事業計畫之所有權人已達成買賣或是參與協議合議之共識。	附十四-1~附四-2
		2.想請問和實施者協商的場地，是否選擇在法院或政府機關召開，對雙方更有保障。	業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，雖為私人場地，但本次會議已製作成會議紀錄，隨事業計畫報告檢送會議紀錄至新北市都市更新處審查。	附十四-1~附四-2
		3.估價的部分，我的店鋪位置最接近樓電梯口，是最貴的位置，據我了解，我們附近大樓一樓的價格是 200 萬，我們只要求約 6 成，大約 120 萬，但實施者卻表示補償價格是每坪 1,000-1,500 元，完全偏離市場行情。	業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，已於買賣方式之所有權人協調交易金額，並請所有權人簽署交易同意書以後續辦理買賣事宜，另參與協議合建之所有權人租金補貼部分中華路二段及中華路二段 3 巷交叉口之三角窗店面以每坪 2,200 元，其餘以每坪 1,700 元補貼。	附十四-1~附四-2
五、	葉秀鑫(自立段 1128 地號所有權人)	1.實施者沒有協商的誠意，他不是建商，也沒找建商，更沒有提供書面資料，可以說是空談，而且現況有 6 至 7 間的店鋪，更新後卻只規劃 4 間店鋪，無法滿足分配的需求。	業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，協調結果參與協議合建之所有權人，1.以原位置原分配為原則、2.分配面積以原持分面積換回更新後持分面積，其餘面積以相互找補方式處理、3.收集所有權人意見，協調及修正建築配置、4.合建契約乙方由高敏開發股份有限公司改為裕九國際股份有限公司。	附十四-1~附四-2
		2.實施者還要求財產要交出來給他們們管理，請問財產管理與都市更新有什麼關聯性?	本案會辦理信託以保障所有權人及實施者權益，本案風險控管績建機制於拾玖、實施者風險控管方案章節說明，並信託契約書檢附於附錄十六。，本案無辦理財產管理。	19-1~19-2、附十六-1~附十六-10
		3.本人現在的店鋪位置是在三角窗的金店面，價值相對較高，實施者不應以一般的建物案例來比較，價格如果合理，我願意補貼新建物的坪數差價。	業於 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，協調結果參與協議合建之所有權人，1.以原位置原分配為原則、2.分配面積以原持分面積換回更新後持分面積，其餘面積以相互找補方式處理、3.收集所有權人意見，協調及修正建築配置、4.合建契約乙方由高敏開發股份有限公司改為裕九國際股份有限公司。	附十四-1~附十四-2

第二次小組會議版本，實際依審議會修定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
五、	葉秀鑫(自立段 1128 地號所有權人)	4.先前實施者已約好全部的屋主要來談，容積獎勵可以分得 100%，但實施者卻突然反悔，表示延期至一個月後，接著就突然收到公聽會的開會通知，以及今天板橋的小組會議通知，想知道實施者的誠意在哪裡。	本案容積獎勵依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」等相關法規規定辦理，另本案依「都市更新條例」第 32 條規定召開自辦公聽會、公開展覽及公展公聽會等程序後於 113 年 7 月 18 日召開第一次都市更新專案小組會議。	-
		5.請實施者說明，拿了屋主的土地權利，去買 38%的畸零地，地主是否可以分得 18%。	本案依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定申請容積移轉，經新北市政府書面審查結果可移入容積為基準容積之 38.4%，相關證明文件詳附錄八，此項容積亦併入更新後建築設計中，故更新後建築房地分配，參與協議合建之所有權人依合建契約分配，另以權利變換分配房地之所有權人則依「都市更新權利變換實施辦法」辦理。	附八-1~附八-2
六、	財團法人台灣建築中心(含書面意見)	(一)綠建築(鑽石級) 1.本次報告書僅檢附綠建築評估總表，建議補充綠建築評估資料總表，分級評估表，並於正式送件時依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。	已補充，補充綠建築評估總表及分級評估表。	10-2、10-3
		2.本案依據新北市都市更新審議原則第 17 條「都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章...。依容積辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級…」。關此，請依規定檢討綠建築及建築能效之說明。	遵照辦理，依設計調整為黃金級綠建築，後續依相關規定檢討。	-
		3.本案採鑽石級綠建築設計，並依 2023 年版綠建築住宿類版本進行檢討。若後續建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。	遵照辦理，依設計調整為黃金級綠建築，後續依相關規定檢討。	-
		(二)智慧建築(鑽石級) 1.本案尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。	因建築設計調整，依設計調整為合格級智慧建築，本案採 2016 年本智慧建築且申請合格級，故無須檢附分級表。	-
		2.相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。	遵照辦理。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準。

項次	公民團團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
六、	財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	(三)無障礙住宅標章 1.本案無障礙住宅標章之設計基準建議依內政部內政部109年06月23日台內營字第1090810214號發佈之無障礙住宅設計基準及獎勵辦法內容評估。	因建築設計調整，此次無申請「無障礙環境設計」之獎勵。	-
		2.本案欲取得無障礙住宅標章，本次未檢附評估項目檢討書圖資料，建議依上述所提辦法內容逐條檢核。	因建築設計調整，此次無申請「無障礙環境設計」之獎勵。故不涉及。	-
		(四)耐震標章 1.耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。	遵照辦理，依相關規定提列審查。	-
		2.特別監督駐地人數及相關執行要項應依據「耐震標章特別監督制度說明」辦理。	遵照辦理。	-
		3.建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。	遵照辦理。	-
		4.起造人應責承施工單位、特別監督單位及分包商於本案結構工程(含連續壁共構柱)施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。	遵照辦理，依相關規定提列審查。	-
		(五)低碳(低蘊含碳)建築 1.本案為地下6層，地上22層鋼筋混凝土造建築物(1幢1棟，共195戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。	調整建築設計後、由「地下6層，地上22層」修正為「地下5層，地上21層」依相關規定檢核建築構造之設計，並彙整相關數據以利檢視。	-
		2.本案外牆採用磁磚搭配金屬及石材，主結構上如有施作板材、貼磁磚、金屬構件等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。	依相關規定檢核建築構造之設計，並彙整相關數據以利檢視。	-
		3.玻璃與窗框構件，玻璃採用之規格及窗框材質請留意其減碳效力。	依相關規定檢核建築構造之設計，並彙整相關數據以利檢視。	-
		4.隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。	原則採用，如有調整依相關規定檢討修正。	
		5.室內地坪工程…水泥粉刷、貼磁磚等請留意其減碳效力。	依相關規定辦理。	

第二次小組會議版本
實際依審議會修定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
六、	財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	6.戶外地坪工程一車道、人行步道等選用之鋪面材料請留意其減碳效力。	依相關規定辦理。	
		7.建議本案可參考 112 年 9 月出版一內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版。	遵照辦理。	
七、	台灣電力股份有限公司 (書面意見)	(一)本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿，經查皆供電給本次拆遷範圍之用戶，須無欠費並請用戶至本處辦理用電廢止後可配合拆除電桿。	本案如需拆除中華路 2 段一側南端 2 支電桿，後續在無欠費情形，辦理用電廢止時併同申請拆除電桿。	-
		(二)本案車道出入口設置於中華路 2 段 3 巷一側，現況設有變電箱、路燈，該變電箱係供應鄰近住戶用電之必要設備，並符合經濟部頒行之「輸配電設備裝置規則」規定，經檢視「地上一層平面圖」，並未妨礙出入，基於供電需要，仍維持現狀為宜。倘仍有遷移之必要，除須協調妥合適遷移地點並檢討技術上可行外，亦須取得土地所有權人或道路主管機關同意後始得辦理，爰建請主管(辦)機關另行邀集相關單位會勘妥處。	本案東北隅現況變電箱，經察實為台灣電力公司現用設施，坐落位置非屬更新計畫範圍內，且尚無涉及車道出入口規劃，依建議現況保留；路燈坐落於基地南側公有人行道，經察實為本案重建範圍內所用，依景觀規劃公有人行道之照明整體規劃設計。	-
八、	本府經濟發展局	本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿，經確認為本案更新單元範圍內住戶使用，查無欠費後可洽台北西區營業處申請用電廢止。	有關中華路 2 段一側南端 2 支電桿部分，本案如需拆除電桿，後續在無欠費情形，辦理用電廢止時併同申請拆除電桿。	-
九、	本府水利局 (書面意見)	(一)出流管制:請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函;倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送水利局認定後免辦出流管制檢核，並改以新北市透水保水相關規定辦理。	遵照辦理，依新北市透水保水相關規定辦理。	-
		(二)透水保水:請依「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，於建造執照取得後提送相關資料予水利局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。	遵照辦理。	-
		(三)如開發基地位於水土保持法管轄範圍內，請開發單位於開發基地工程申請開工前，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 4 條規定辦理，經本局確認後得免進行上述 2 項檢核。	遵照辦理。	-

第三次小組會議版本
實際依會議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
九、	本府水利局 (書面意見)	(四)本案倘經評估無需辦理溝渠廢止改道事宜，請依「新北市政府水利局針對建築執照申請基地內或鄰接排水路案審查原則」之規定辦理建築物退縮;若評估因建築物配置規劃，無法辦理退縮而需將既，有水路改道，請依「新北市政府辦理水路廢除及水路改道作業流程」申請水路廢除及水路改道事宜，相關申請書件請至本局網站下載，下載路徑為:新北市政府水利局/為民服務/申辦 E 服務/水路廢除及水路改道。	經新北市水利局「新北市污水下水道地理資訊系統」查詢，該排水溝不屬水利局列管之雨水溝，未涉及廢水改道。本案無需辦理溝渠廢止改道，本案基地鄰接建築線退縮 4 公尺+1.5 公尺無遮簷人行道，基地西側鄰接地界線退縮 3 公尺+2 公尺淨空設計。	10-6
		(五)該排水溝如涉及道路排水或其他公共排水流入，務請於改道後妥善銜接。	本案無辦理溝渠廢止改道，後續如涉及道路排水或其他公共排水流入，以銜接處理。	-
十、	本府工務局 (書面意見)	(一)有關附件提請討論事項「法定空地檢討」：P2-5 建物套繪圖請更新，並檢討鄰地執照之保留地是否為不得單獨建築之畸零地。	已修正，建物套繪圖已更新，並依套繪圖檢討，鄰地執照保留地 1136 地號上有座落建築物，故非為畸零地。	2-5、2-6
		(二)P11-4，1F 一般零售業出入口請釐清、各空間範圍請界定清楚。	已修正，1F 一般零售業出入口、各空間範圍已界定清楚，1F 一般零售業出入口剖面圖詳圖 12-25。	11-12、12-31
		(三)P11-11，地上一層平面圖與 P11-12 地上一層面積計算圖不符。	已修正，因建築設計調整，重新檢視地上一層平面圖及地上一層面積計算圖。	11-12、11-13
		(四)P11-19，標準層陽台請補標尺寸並檢討是否須計入容積。	已修正，標準層陽台補標尺寸並檢討是否須計入容積。	11-18~11-21
十一、	本府財政局 (含書面意見)	(一)查新莊區自立段 1127 地號市有土地使用分區為部分人行廣場用地、部分商業區，因目前未納入更新單元範圍，故就該筆土地街道截角之商業區部分似有造成畸零情形，又查市有土地之街道截角部分更新後是否仍有供公眾通行需求尚未經管理機關確認，倘經實施者納入更新單元範圍，在市府無自行開發利用計畫及其他政策變更情況下，擬依都市更新條例第 46 條及本市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點規定參加都市更新，並請實施者將管理機關使用需求納入都市更新整體考量。	1.本案 71 使字第 524 號申請地號為中港厝段 607-2 及 607-3 地號等 2 筆土地，依原使用執照圖所示，自立段 1127 地號重測前為中港厝段 607-81 及 607-76 地號(76 年重測)，當時已為供公眾通行之道路使用。 故本案更新前建築領有使照民國 71 年起算迄今，1127 地號供公眾通行使用已逾 42 年。 2. 1127 地號管理單位新北市政府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函「說明二、本案現況已開闢為道路(中華路二段 3 巷)，並由本市新莊區所維管在案，故本處經管之自立段 1127 地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持共通行使用。」 故無將 1127 地號商業區部分納入更新單元內。	附十五-1~附十五-2、附五-4

第二次公開會請原本會議紀錄確認後定稿

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十一、	本府財政局 (含書面意見)	(二)另因新莊區自立段 1127 地號市有土地為徵收取得，尚需請管理機關釐清有無土地徵收條例第 49 條規定之撤銷徵收或廢止徵收情事，倘無涉撤銷或廢止徵收，則續依前開意見參加都市更新。	本案 71 使字第 524 號申請地號為中港厝段 607-2 及 607-3 地號等 2 筆土地，依原使用執照圖所示，自立段 1127 地號重測前為中港厝段 607-81 及 607-76 地號(76 年重測)，當時已為供公眾通行之道路使用，此轉角非本基地被分割而徵收之土地，應無關土地徵收條例第 49 條規定。 另依 1127 地號管理單位新北市政府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函「說明二、本案現況已開闢為道路(中華路二段 3 巷)，並由本市新莊區所維管在案，故本處經管之自立段 1127 地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持共通行使用。」 故無將 1127 地號商業區部分納入更新單元內。	附十五-1~附十五-2、附五-4
十二、	本市新莊區公所 (書面意見)	有關退縮空間與公有人行道鋪面間界線之處理與鋪面材質等內容，公有人行道鋪面採新北市政府養護工程處規定以硬底工法上鋪理，30*30*6 公分高壓混凝土磚為本市標準尺寸及樣式，另鋪面磚配色可視各區域人文景觀搭配採用單一色系紅磚色、單一色系灰色、紅磚色及灰色交錯以及深淺灰色交錯等方式辦理。	依規定整合地面層景觀鋪面採深淺灰色交錯等方式處	12-31
十三、	本府城鄉發展局都市計畫科 (書面意見)	(一)本案實設容積率大於法定允建容積率，爰請修正縮小實設容積率以符法定。	已修正，法定允建容積率由「828.96%」修正為「828.95%」實設容積率由「836.00%」修正為「828.93%」，修正後法定允建容積「828.95%」>實設容積率「828.93%」	11-2
		(二)承上，另有關都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定及汽機車位留設檢討一節，應請修正符合之設計樓地板面積後再依法重新檢討。	已修正「總樓地板面積為 16,676.12 ㎡」修正為「依建築技術規則建築設計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,821.49 ㎡」，經檢討後由「法定汽車位合計:107 輛、實設汽車位 145 部」修正為「法定汽車位合計:110 輛、實設汽車位 167 部」，法定機車位合計: 157 輛、實設機車位 164 部」修正為「法定機車位合計 161 輛、實設機車位 343 部」。	6-20、6-29

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十四、	本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)	自立段 1128 地號土地東側地籍線(圓弧截角)，經查該處未臨接建築線。	本案 1128 地號於 71 使字第 524 號申請地號為中港厝段 607-2 及 607-3 地號等 2 筆土地，依原使用執照圖所示，基地所臨自立段 1127 地號重測前為中港厝段 607-81 及 607-76 地號(76 年重測)，當時已為供公眾通行之道路使用。依養管單位新北市新莊區公所 112 年 10 月 26 日新北莊工字第 112326961 號函，「說明二、經查本區自立段 1127 地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所所養」，故自立段 1127 地號土地供公眾通行使用已有 42 年，相關圖說詳附錄十五-1。	附十五-1
十五、	本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	經查新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地，經新北市政府 112 年 12 月 27 日新北府城開字第 1122293222 號函確認書要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 38.4%〔(接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 8%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 2%〕，其申請容積移量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,853.73 平方戈尺，實施都市更新地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	容積移轉證明文件，詳附錄八。	附八-1
十六、	本府城鄉發展局都市設計科(書面意見)	(一)商業區:有關地上 3 層至 8 層設置「一般事務所」部分，為避免違規住宅使用，都市設計審議通案係要求，最小單元面積不得小於 150 平方公尺。	依 110 年 01 月 14 日新北市都市設計審議原則「第 5 點(二)商業區：3.商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為准。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。」 本案四至八層設置一般事務所，廁所均集中設置於公共服務核內，符合規定。	11-14、11-16
		(二)交通動線計畫: 1.為確保行人安全，避免人行車道及車道出入口產生人車動線交織，機車車道應設置緩衝空間，另本案車道出入口請縮減為 8 公尺以下設置。	因建築設計調整，汽、機車出入為汽機車混合車道，坡度為 1/8。	11-4

第三次小組會議紀錄為準，實際依審議會決定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十六、	本府城鄉發展局都市設計科(書面意見)	2.本案戶數 195 戶，考量住戶使用需求及避免停車外溢，機車位應以依新北市都市更新審議原則以一戶一機車位設置。	建築設計調整，戶數由「195 戶，修正為「221 戶」，機車位由「164 部」修正為「343 部」，符合新北市都市更新審議原則規定。	11-1
		3.為確保行人安全，汽車、機車坡道之緩衝空間，請檢討標示於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之問留設 6 公尺緩衝空間。	已標示，本案汽車、機車坡道留設 6 公尺緩衝空間。	11-4
		(三)開放空間: 1.考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請補充標示全街廓、人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程，並請檢討順平無高差設計。	已補充，標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程，另鄰地無留設騎樓或人行道，單元留設人行道與南側公共人行道順平處理。	12-5、12-15
		2.基地臨 2 條路應塑造街角廣場供公眾休憩、停留使用，並請增植遮蔭喬木，及優型樹營造視覺景觀焦點。	本更新單元土地分區為商業區，其建築設計主要先依商業需求為主，留設人行道部分皆有種植中大喬木。	12-25
十七、	本府都市更新處	(一)本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新(及都市設計)等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理;另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	敬悉。	-
		(二)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	-
		(三)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書園(請至本府都市更新處網站下載，路徑:服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)。	敬悉。	-
		(四)計畫書意見如下: 1.第 10-1 頁，容積獎勵額度總計誤植，請修正。	已修正，因建築設計重新配置，容積獎勵額度總計「3,585.46 ㎡」修正為「3,656.80 ㎡」。	10-1

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十七、	本府都市更新處	2.第 10-2 頁，智慧建築獎勵面積誤植，請修正。	已修正，因建築設計重新配置，申請智慧建築由「鑽石級 10%獎勵面積 713.43 ㎡」修正為「合格級 2%獎勵面積 142.68 ㎡」。	10-1
		3.第 10-3 頁，容積移轉一階核准函日期誤植，請補正，另請補充文號與附錄頁碼。	已修正，「本案預計於 113 年 1 月 8 日 取得容積移轉一階核准函，…。」，接受基地可移入容積為基準容積 38.4%，修正為「本案業於 112 年 12 月 27 日新北市政府新北府城開字第 1122293222 號函，「說明二、本案…，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 38.4%....。」(詳附錄八-1)，….。」。	10-5、附八-1~附八-2
		4.第 11-2 頁，法定開挖率、允建總容積樓地板面積誤植，請補正。	已修正，因建築設計重新配置 法定開挖率由誤植「1,347.15/1,621.44=38.08%」修正為「1,347.15/1,621.44=83.08%」。 允建總容積樓地板面積由誤植「3,294.12 ㎡」修正為「13,441.06 ㎡」。	11-2
		5.第 12-4 頁，樓層配置示意圖請以較易判讀之顏色區分各使用空間。	已修正，樓層配置示意圖以較易判讀之顏色區分各使用空間。	12-4
		6.第 12-5~12-8 頁，計畫書請詳實依範本製作，刪除廣告招牌、空調配置及裝飾柱相關檢討。	已刪除，刪除廣告招牌、空調配置及裝飾柱相關檢討圖說。	-
		7.第 12-9 頁，請補充住宅及商業使用出入動線。另機車行進動線僅可左轉，請修正。	已補充，補充住宅及商業使用出入動線，另單元東側(中華路二段 3 段)機車行進動線標示雙向動線。	12-5
		8.第 12-35 頁，本案剖面圖無牆面線，請檢討修正。	已修正，剖面圖補充牆面線。	12-31
		9.第 18-1 頁，經費成本明細表內，項目「營建費用」說明含公益設施樓地板面積，惟本案未設置公益設施，請釐清修正。	已修正，經費成本明細表內，項目「(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）」修正為「(三)營建費用」。	18-1

第二次小組會議版本
實際以審議會核定為準

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十八、	委員綜合意見	一、人民陳情: (一)本案範圍內外諸多陳情意見，顯示仍有多數私有地主不瞭解都市更新法令或不認同實施者規劃內容，請實施者於下次小組提供書面協調會議紀錄(包含開會通知單送達證書、開會照片、簽到簿、會議紀錄等)並彙整歷次協調過程於計畫書內補充說明，以利本案順利進行。	業於113年10月12日召開範圍內協調會，與尚未同意事業計畫之所有權人，已達成以產權買賣或參與協議合建方式參與都更之共識，本次會議已製作成會議紀錄，隨事業計畫報告檢送會議紀錄至新北市都市更新處審查。	附十四-1~附十四-2
		(二)請實施者就本案所採都市更新實施方式，以及與所有權人簽訂私契約之關係妥予說明。另陳情內容涉及私契約部分，雖非屬都市更新審議範疇，惟可參考新北市都市更新契約注意事項，若有疑慮，仍請陳情人委託專業律師協助審閱。	業於113年10月12日召開範圍內協調會，與尚未同意事業計畫之所有權人(陳情人)，已達成以產權買賣或參與協議合建方式參與都更之共識，本次會議已製作成會議紀錄，隨事業計畫報告檢送會議紀錄至新北市都市更新處審查。	附十四-1~附十四-2
		(三)實施者資格雖符合都市更新條例第26條規定之股份有限公司，惟陳情人就實施者財務履約能力提出質疑，爰請實施者於計畫書內詳細說明資金來源與出資方式、信託及續建等風險控管機制，以回應陳情人，俾利後續審議。	實施者亦是本都更案土地及合法建築物所有權人，持有土地佔總土地面積比率75.33%，實施者除自有資金外另，已向業界同行討論本更新單元未來發展性，並尋求以都更出資者、集資、增資或其他方式合作之可能性。銀行融資部分：採「不動產開發信託」方式向銀行貸款	-
		(四)本案雖土地及合法建築物面積同意比率已逾9成可續行審議，核定後之都市更新條例第57規定代為拆除或遷移之協調及討論程序，市府依舊會嚴格檢視相關過程，事關未同意戶權益，且其表示願意與實施者協商，仍請實施者真誠溝通協調，以消弭雙方歧見，讓本案能夠為圓滿。	業於113年10月12日召開範圍內協調會，與尚未同意事業計畫之所有權人，已達成以產權買賣或參與協議合建方式參與都更之共識，本次會議已製作成會議紀錄，隨事業計畫報告檢送會議紀錄至新北市都市更新處審查。	附十四-1~附十四-2
		二、更新單元範圍及法定空地檢討: (一)有關鄰地使用執照範圍「66使字第1172號」陳情參與本案意願部分，經實施者於本次會議簡報第22頁承諾將再行協調，請實施者相關溝通協調證明文件。	因陳情鄰地參與本都更案之陳情人亦為113年10月12日召開範圍內協調會所有權人之一，於會議中向陳情人說明陳情人產權情形、考量本單元及鄰地使照66使字第1172號建築基地範圍，鄰地應納入本都更案之範圍、鄰地納入本都更案之同意比率、調整相關建築配置及整合時間等因素，故為使本都更案能持續進行，暫無將鄰地66使字第1172號範圍納入本更新單元之意向。	附十四-2

本計畫已經大會審議通過
實際以核定版本為準

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十八、	委員綜合意見	(二)毗鄰自立段 1127 地號土地，使用分區為部分人行廣場用地、部分商業區，屬徵收取得之市有土地，人行廣場用地已開闢作為道路、商業區為道路截角使用，請實施者依財政局意見先行釐清公眾通行需求後，再評估就上開商業區土地做道路截角部分是否併入更新單元範圍。	1.本案 71 使字第 524 號申請地號為中港厝段 607-2 及 607-3 地號等 2 筆土地，依原使用執照圖所示，自立段 1127 地號重測前為中港厝段 607-81 及 607-76 地號(76 年重測)，當時已為供公眾通行之道路使用。 故本案更新前建築領有使照民國 71 年起算迄今，1127 地號供公眾通行使用已逾 42 年。 2. 1127 地號管理單位新北市政府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函「說明二、本案現況已開闢為道路(中華路二段 3 巷)，並由本市新莊區所維管在案，故本處經管之自立段 1127 地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持共通行使用。」 故無將 1127 地號商業區部分納入更新單元內。	附十五-1~附十五-2、附五-4
		(三)前開意見涉及更新單元範圍調整，請併同重新檢討是否造成法定空地重複使用與無造成鄰地無法單獨建築之疑慮後，納入下次專案小組討論。	西南側鄰地 1135 至 1146 地號為 66 使字第 1172 號執照 1.同小段 1135 及 1136 地號為 66 使字第 1172 號執照之保留地 2.1135 地號未與本更新單元直接相鄰。 3.依套繪圖所示 1136 地號上有座落建築物，故依 102 年 12 月 20 日新北市政府北府工建字第 1023185179 號函「(二)另，應留設之法定保留地於領得使用執照後仍未辦理地籍分割者，其僅於圖面標註，且仍屬於一宗建築基範圍，則無畸零地之事實」，故無涉及畸零地。	2-6
		三、都市計畫相關法規: (一)都市計畫法新北市施行細則第 42 條、及都市計畫土管第 7 點規定，有關法定汽、機車位檢討、樓地板面積與第 11-2 頁不一致，請釐清後修正。	已修正「總樓地板面積為 1,6676.12 ㎡」修正為「依建築技術規則建築設計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,821.49 ㎡」，經檢討後由「法定汽車位合計:107 輛、實設汽車位 145 部」修正為「法定汽車位合計:110 輛、實設汽車位 167 部」，法定機車位合計: 157 輛、實設機車位 164 部」修正為「法定機車位合計 161 輛、實設機車位 343 部」。	6-20、6-29、11-2

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十八、	委員綜合意見	(二)其餘請依調整後建築規劃設計併本市城鄉局都市計畫科意見修正允建容積率等內容。	已修正，「總樓地板面積為 1,6676.12 ㎡」修正為「依建築技術規則建築設計施工編第 59 條第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,821.49 ㎡」，經檢討後由「法定汽車位合計:107 輛、實設汽車位 145 部」修正為「法定汽車位合計:110 輛、實設汽車位 167 部」，法定機車位合計: 157 輛、實設機車位 164 部」修正為「法定機車位合計 161 輛、實設機車位 343 部」、法定允建容積率由「828.96%」修正為「828.95%」實設容積率由「836.00%」修正為「828.93%」，修正後法定允建容積「828.95%」>實設容積率「828.93%」。	6-20、6-29、11-2
		四、現有巷道廢止或改道 本案範圍內西側臨地界線設有排水溝，請依規定洽水利局申請廢水或改道，納入下次專案小組討論。	經新北市水利局「新北市污水下水道地理資訊系統」查詢，該排水溝不屬水利局列管之雨水溝，未涉及廢水改道。本案無需辦理溝渠廢止改道，本案基地鄰接建築線退縮 4 公尺+1.5 公尺無遮簷人行道，基地西側鄰接地界線退縮 3 公尺+2 公尺淨空設計。	10-6
		五、建築容積獎勵 經實施者會上說明後續將配合陳情人意見調整建築規劃設計內容，容積獎勵項目「綠建築(鑽石級)」、「智慧建築(鑽石級)」、「無障礙住宅標章」、「耐震設計標章」等請配合建築規劃設計調整後併依台建中心意見辦理，另本案容積獎勵議題納入下次專案小組審議。	因建築設計重新配置，都更獎勵申請調整為黃金級綠建築、合格級智慧建築、不納入無障礙住宅標章規劃，後續依相關規定檢討。	10-1
		六、建築規劃設計 請實施者調整建築規劃設計內容時併依前開各單位及下列意見修正，相關議題納入下次專案小組審議。 (一)本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿，及中華路 2 段 3 巷一側，現況設有變電箱、路燈，倘須配合調整後規劃設計拆除或遷移，請依台灣電力股份有限公司意見辦理。	有關中華路 2 段一側南端 2 支電桿部分，本案如需拆除電桿，後續在無欠費情形，辦理用電廢止時併同申請拆除電桿，另東北隅現況變電箱部分，經察實為台灣電力公司現用設施，坐落位置非屬更新計畫範圍內，且尚無涉及車道出入口規劃，依建議現況保留；路燈坐落於基地南側公有人行道，經察實為本案重建範圍內所用，依景觀規劃公有人行道之照明整體規劃設計。 本案如需拆除中華路 2 段一側南端 2 支電桿，後續在無欠費情形，辦理用電廢止時併同申請拆除電桿。	-

第二次小組會議版本
置於依審議核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十八、	委員綜合意見	(二)交通動線規劃部分，本案使用分區為商業區，案內設置店舖屬建築技術規則第 59 條第一類建築物用途，且小型停車位數超過 150 個、樓地板面積超過二萬四千平方公尺，應提交通影響評估，請於下次專案小組前提送，以利市府交通局審查	本案交通影響評估於 113 年 11 月 1 日提出申請，文號為正向 113 字第 11001 號審查在案。	附五-3
		(三)本案設有店舖及辦公室，考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。	本案為因應機車物流配送需求，於車道出入口側內化設置短臨停空間，並加強出入口人車警示。	12-5
		七、建築規劃一低碳政策: (四)依 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則第 17 點規定應取得合格級綠建築標章，請依台建中心審查意見辦理。	依設計調整為黃金級綠建築，後續依相關規定檢討。	-
		(五)依 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則第 17 點規定應取得合格級綠建築標章，請依台建中心審查意見辦理。依同點規定都市更新案取得銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級，因民間住宅版本將改以僅需檢討共有部分之版本，並於 114 年 7 月 1 日後公告適用，考量都市更新法令適用日，目前尚無可依循檢討版本與公平性等問題，故該點審議原則以 114 年 7 月 1 日後報核之都市更新事業計畫案始適用之，本案報核日為 112 年 12 月 20 日，故不適用。	敬悉。	
		八、財務計畫: 本案適用 112 年 8 月 17 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，請配合調整後建築規劃設計及下列意見重新審視修正財務計畫內容，並納入下次專案小組會議討論。 (一)有關「風險管理費率」，市府因應營建原物料市場波動，於 112 年 8 月 17 日修正發布「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」，本案既已採該版本提列，故不同意實施者以「缺工缺料、物價高漲」作為提列上限之理由，請檢討修正。	已修正，風險管理費率說明修正為「本案同意比率係依都市更新條例第 37 條第 1 項，得以報核事業計算，惟未同意人數尚有 19 人(42.22%)，在都市更新事業實施時是否能如期拆屋，尚有很大變數，故依規定提列風險管理費。」	18-4

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十八、	委員綜合意見	(二)本案使用分區屬商業區，計畫書內有關房地場市場調查所選比較案例多為住宅區，其涉及更新後收入之推估及共同負擔比率之核算，案例選取之適宜性請檢討修正。	已修正，已改為蒐集調查新莊區土地坐落於商業區之店面、一般事務所及住宅案例，如事業計畫P5-5、5-6、5-12、5-13所示。	5-5、5-6、5-12、5-13
		九、選配原則: (一)本案商業使用分別設有店鋪及一般事務所，還配原則僅就「店鋪」訂定相關規範，請於計畫書補充載明一般事務所選配方式。	已修正，選配原則2.「甲方於更新前持有1樓店鋪者，可優先選配更新後1樓店鋪為原則；選配住宅單元時，以1戶1車位為原則。」修正為「甲方於更新前持有1樓店鋪者，可優先選配更新後1樓店鋪並以原位置原分配為原則；選配一般事務所時，以1戶為原則；選配住宅單元時，以1戶1車位為原則。」。	15-1
		(二)本案採部分協議合建、部分權利變換，請實施者於選配原則補充說明協議合建及權利變換所有權人還配順序。	已補充，選配原則3.「同一單元若有2位以上甲方選配時，以先行協商方式處理，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。」修正為「3.因參與協議合建之甲方，先期依合建契約分配條件規劃其分配單元，若有參與權利變換之甲方亦選配協議合建之分配單元，或同一單元若有2位以上參與權利變換之甲方選配時，以先行協商方式處理，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。」	15-1
		十、資金來源與出資者: 有關陳情人就實施者公司資本額與本案共同負擔金額規模差異懸殊所提意見，實施者於今日會議簡報第68頁說明刻尋求出資者合作，且將以「不動產開發信託」辦理，請於下次小組審議補充說明資金來源、現金流量分析、風險控管績建機制等資金控管內容，俾利釐清財務計畫可行性。	資金來源部分，本案由實施者自行籌措30%自有資金、另向台北富邦銀行辦理70%銀行融資方式辦理，現金流量分析部分補充現金流量表，風險控管績建機制於拾玖、實施者風險控管方案章節說明，並信託契約書檢附於附錄十六。	18-5、18-6、19-1~19-2、附十六-1~附十六-10

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

項次	公民國團體/委員/機關	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
十九、	結論	一、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第8點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，並請針對歷次紀錄其體說明修正前後內容差異對照表，以利委員審議。	依新北市政府113年8月5日新北府城更字第1134609472號函，「說明三、...，並於會議錄送達翌日起90日內向本府提請續審，逾期未提續審或未申請展延者，...。」。 實施者於113年10月25日依新北市都市更新案件查作業要點第8點第2項申請展延，新北市政府都市更新處113年10月28日新北更發字第1134613458號函，「說明三、...，本處同意准予辦理展延，期限至114年2月3日。...。」，故實施者預計於114年2月3日前檢送修正計畫相關書圖內容及修正對照表，申請第2次都市更新專案小組審查。	-
		二、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本次審議僅就事業計畫依據都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理;另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。	敬悉。	-

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 113 年 05 月 02 日（星期四）上午 10 時 00 分

開會地點：新北市新莊區聯合市民活動中心 2 樓禮堂(新北市新莊區自由街 1 號 2 樓)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、莊健福 (新莊區自立段 1128 地號，莊美玲代，含書面意見)	(一)審議資料表部分，有關容積獎勵，地主若參與權利變換，未來如中央獎勵有核定下來確認的容積面積，地主戶是否可以依權利價值比例分配回室內面積，可否請實施者及都更處分別說明。	本案採部分協議合建部分權利變換方式實施，協議合建部分依合建契約登載之分配房地方式分配。權利變換部分委由估價師計算所有權人之更新前價值及比例、更新後各戶、車位及總價值，所有權人依更新後可選配價值((更新後總價值減共同負擔)乘以更新前價值比例)，來選配房屋及車位。	-
	(二)計畫書第三章，實施者裕九目前尚與其它地主戶，針對將 1 宗土地所有權人分割成 25 人之正當性有法院訴訟尚未定案，請問這對此案的成立是否有影響可否請都更處釋疑。	本案係依都市更新條例第 37 條：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算」。不影響本案申請都市更新事業。	-
	(三)計畫書第五章，請問房地產市場調查，此一價格調查的用意是何用?參考價值對地主戶的影響為何?估價師的公正信為何?評估的時間規定為何?煩請補充說明。	本案尚在事業計畫階段，目前僅由一位估價師，以近 6 個月內房屋市場行情，就更新前後二樓以上平均價值做估價予本案參考，後續進行權利變換階段，即依都市更新條及都市更新權利變換實施辦法等相關規定，由實施者及相關權利人共同選任專業估價者，其評價基準日亦將規定於權利變換計畫報核日前六個月內。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、莊健福 (新莊區自立段 1128 地號，莊美玲代，含書面意見)	(四)計畫書第六章: 1.P.6-3，請補充說明「都市計畫法新北市施行細則」第 9 條規定之原意為何。	「都市計畫法新北市施行細則」第 9 條，係指土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，新北市政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，送請內政部審議之處理。 本案無自行擬定或申請變更細部計畫，故無須檢討此項規定。	-
	2.P.6-35，有關「新北市都市更新審議原則」第 15 點第 2 款規定涉及商業使用管理部分，目前商業區和住宅區是共用電梯及其樓梯，出入動線有干擾，是否有違反該款規定。	商業、住宅使用垂直動線採分層控管，符合規定。	-
	3.P.6-37，有關「新北市都市更新審議原則」第 20 點規定之檢討說明內容應釐清，鄰地並非無陳情意見，鄰地也有都更意願，只是未談妥雙方都更之條件，如果不納入，對建築外觀及街道景觀會造成極大衝擊(詳計畫書 P.11-23 實景模擬圖)。	陳情人所陳訴標的為鄰地的土地，非本案範圍內，不影響本案進度。另該訴訟原因係為鄰地欲納入本案一併重建，惟尚未達成共識，後續將再協調，未來若順利併入案一併更新，將再以擴大後之單元範圍調整規劃設計。	-
	4.P.6-38，有關「新北市都市更新審議原則」第 22 點第 2 款規定，不理解該條文內容，可否補充說明，使住戶能清楚實施者的作法如何併行部分權利變換及部分協議合建在這裡鍵入方程式。	本案以部分權利變換部分協議合建方式實施，係依「都市更新條例」第 44 條規定。 「新北市都市更新審議原則」第 22 點第 2 款，係指以權利變換分配之所有權人，明確表示不願意者以現金補償，另未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請者，於選配期結束後召開公開抽籤會議代為抽籤分配。	-
	5.P.6-38，有關「新北市都市更新審議原則」第 23 點規定，不理解該條文內容，可否補充說明，讓住戶能了解其計算式。	「新北市都市更新審議原則」第 23 點，係對估價師對都更案之估價所做的估價原則及條件規定。	-

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、莊健福 (新莊區自立段 1128 地號，莊美玲代，含書面意見)	6.P.6-40，有關「新北市都市更新審議原則」第 25 點規定之檢討說明內容應釐清: (1)針對實施者提出容積移轉的費用在此次提出異議，實施者先買，再後告知，無事先告知檢討，如何抗議，實施者回覆有避重就輕之嫌。	申請容積移轉之成本及金額納入都市更新事業實施總經費成本(共同負擔)計算，其移入之容積面積，與基準容積及都更獎勵容積加總為允建總容積，設計建築師依允建總容積設計建築及估價師估算更新後價值，參與權利變換之所有權人，依更新前價值比例，在更新後總價值扣除負擔總經費成本後得出可選配值價值，依該價值金額選配更新後房地及車位。	-
	(2)地主若參於權利變換，地主戶是否可按其占比參與容積移轉之購買及容積移轉之容積分配，還是建商單獨利益，可否請實施者及都更處分別說明。	申請容積移轉之成本及金額納入都市更新事業實施總經費成本(共同負擔)計算，其移入之容積面積，與基準容積及都更獎勵容積加總為允建總容積，設計建築師依允建總容積設計建築及估價師估算更新後價值，參與權利變換之所有權人，依更新前價值比例，在更新後總價值扣除負擔總經費成本後得出可選配值價值，依該價值金額選配更新後房地及車位。	-
	(3)本人非專業人士，對於「共同負擔」如此大的金額及專業計算，需另給時間，會再提供資料，表達意見。	本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112 年 8 月 17 日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 8 項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。	-
	(五)計畫書第十一章: 1.不同意目前 1 樓平面之商店僅規劃 4 戶，會造成 1 樓房、店面戶無屋可選，也會造成日後生鉅額坪數補差。	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	-
	2.目前 1 樓平面之商店都無規劃廁所，希望加入修改。	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	-
	3.管委會規劃面積過大，會造成日後可銷售坪數、公設比增加、維護費增加，希望能修正。	歸納所有權人的意見後，由實施者及設計建築師檢討後，作適當調整或說明。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、莊健福 (新莊區自立段 1128 地號，莊美玲代，含書面意見)	(六)計畫書第十二章: 1.P.12-2，建築物外牆材質及色彩計畫，對於外觀以長遠維護考量，不贊成使用塗料、霧面玻璃為外牆建材，另玻璃請考量節能的玻璃，以減少能耗。	歸納所有權人的意見後，由實施者及設計建築師檢討後，作適當調整或說明。	-
	2.P.12-6，空調配置部分，A3 戶目前設計的格柵不能完全遮掩空調室外機，須請設計單位再思考，另 B5、A5、B6、A6、B2、A2 戶空調會撞到柱子形成短循環，希望調整設計。	歸納所有權人的意見後，由實施者及設計建築師檢討後，作適當調整或說明。	-
	3.P.12-8，附圖有誤請釐清。	事業計畫 P12-8 為裝飾柱檢討平面圖，裝飾柱設計依「新北市政府建照科業務工作手冊」及「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱版透空欄柵審查原則」規定檢討	-
	4.P.12-32，屋頂層鋪面計畫，建議不要使用塑木，耐候性不佳，建議使用 2 公分以上陶板，節能及對日後維護較便利。	歸納所有權人的意見後，由實施者及設計建築師檢討後，作適當調整或說明。	-
	5.P.12-33，地面層景觀燈光計畫，lF 鄰地境界線一側亮度不平均，煩請調整燈光設計，以節能及維護社區安全。	歸納所有權人的意見後，由實施者及設計建築師檢討後，作適當調整或說明。	-
	6.P.12-34，屋頂層景觀燈光設計太亮，當用則用，當省則省，煩請調整，以節能及維護社區安全。	歸納所有權人的意見後，由實施者及設計建築師檢討後，作適當調整或說明。	-
	(七)計畫書第十四章有關經費來源部分，實施者的資金運用問題，如何保障住戶財產安全可否提供說明，另實施者僅提供 30%其餘 70%融資是否再日後蓋建築物上，資金供應是否會有問題煩請提出保證說明。	惟本案尚研擬及比較各大商銀信託及續建機制，待確定本案的信託及續建機制會向各位地主報告及載明於計畫書中。	-
	(八)計畫書第十五章選配原則部分，煩請說明 1 樓店鋪也能還配車位嗎?協議合建(地主由下往上選，建商由上往下選)和權利變換(依權利價值選)者兩者建商的選屋方式有所不同，如何依現行新北都更法令如何實施?可否請實施者及都更處分別說明。	協議合建是實施者跟地主之間簽訂合建契約，有其法律效用，權利變換會依規定請估價師計算出每個地主更新前價值及比例、更新後房屋、車位及總價值，會得出每個地主更新後可選配價值((更新後總價值減共同負擔)乘以更新前價值比例)，來選配房屋及車位，所以共同負擔的計算跟更新前後價值的估價計算都會經由新北市政府的審議，都是對地主有保障的，其中分配的差異，協議合建分配的單位會是用坪數及車位比較多，而權利變換是用金額。	-

第二次公聽會議版本
實際依審議會核定為準

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、莊健福 (新莊區自立段 1128 地號，莊美玲代，含書面意見)	(九)計畫書第十八章: 1.因費用直接關乎權利變換的價值，雖後面有少數附錄有其簡略說明及少量計算式，但非專業所有權人所能理解，煩請提供各項費用的計算明細供土地所有權人參考。	本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112 年 8 月 17 日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等 8 項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。	-
	2.P.18-4，請釐清風險管理費用核算是否有誤。	P18-4 風險管理費用部分，風險管理費用合計為應為「254,284,297 元」誤植為「276,401,392 元」，後續經小組會議審查後修正，另表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表及計算式為「254,284,297 元」，無影響本案共同負擔費用之總金額。	-
	3.P.18-5，請釐清本案收入金額核算是否有誤。並請說明更新後應分配權利價值比率是否即為分配比率?	事業計畫 P18-5 開發收入(更新後總價值)為預估收入金額，後續由估價師估算後經新北市都市更新及爭議處理審議會審核為準；更新後應分配權利價值比率即為所有權人分配比率。	-
	(十)計畫書第十九章實施者風險控管方案部分，關於實施者的資金執行能力問題，如何保障住戶財產安全可否提供說明。另實施者裕九公司購入之土地也都是借貸來得，日後蓋建築物上，資金供應是否會有問題，煩請提出保證說明。	惟本案尚研擬及比較各大商銀信託及續建機制，待確定本案的信託及續建機制會向各位地主報告及載明於計畫書中。	-
	(十一)附錄三土地權屬清冊所載所有權部之權利範圍，為日後權利變換的分配依據嗎?	土地所有權人更新前價值為該持有土地之更新前價值x該土地所有權人權利範圍；土地所有權人更新前價值比例為土地所有權人更新前價值÷更新單元更新前總價值；土地所有人可分配價值為(更新後總價值-都市更新事業實施總經費成本)x土地所有權人更新前價值比例。故所有權部之權利範圍僅為計算土地所有權人更新前價值及其比例之算式中的數據。	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(十二)附錄十一有關合法建築物拆遷補償費部分，請更新處說明其殘值及折舊之計算是否合理。另安置租金請一併說明是否合理，目前承租他人，租金是每坪$2,100。	本案合法建築物拆遷補償費及安置費依「都市更新條例」第 57 條規定，委由估價師查估後評定，合法建築物拆遷補償費部分依不動產估價師公會聯合會所發布之第四號估價公報計算，安置費部分調查參考周邊沿街店面、街巷店面及樓上層商業用不動產租賃實例(內政部實價登錄網)評定之。	-
二、張世騰 (新莊區自立段 1128 地號，含相關書面意見)	(一)和裕九協議書內容與建築設計圖一樓部分有明顯差距。	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	-
	(二)我是參與協議合建，本身為一樓住戶，有簽一張協議書，協議書上寫一坪換一坪，我的持分為 10 坪。新屋面積分配:乙方可分得原建物權狀登記之坪數(即一坪換一坪)，原建物登記謄本面積為 1,469.44 平方公尺，權利範圍 14,694 分之 341，新屋權狀面積為 10.31 坪，倘坪數有增再相互金錢找補(金額以估價師估價為準)。新屋權狀面積不得減少，若有增加不得高於權狀面積的 50%，因此我所分得的面積最大不會超過 16 坪，而設計園一樓店鋪只有「四戶」是「不夠分配」且面積顯然都大於 16 坪是「不符分配」。	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	-
	(三)設計圖一樓高度是 5.7 米，所以在一樓店鋪的位置，高度也是 5.7 米是屬於一樓店鋪所使用，都更方不得再做其他夾層使用。	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	
三、陳世宗 (新莊區自立段 1128 地號，含發言單等相關書面意見)	(一)裕九國際股份有限公司與我們其它地主，目前在高等法院訴訟審理中，地方法院敗訴且繼續上訴，所以辦公聽會的正當性，我持保留態度，因為大多數人未與他們簽定契約，而實施者也沒有找我們談，感受不到實施者誠意，撤回同意書已轉交給新北市都市更新處。實施者提到同意比率有 90%，我們這邊要撤回同意的人數有十幾位，請實施者重新計算，目前同意都更的人數以及持份有多少。	本案公聽會依「都市更新」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；都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；同意比率部分依「都市更新條例」第 37 條規定，…私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算，本案土地及合法建築物面積同意比率達 94.26%及 94.03%符合規定。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、陳世宗 (新莊區自立段 1128 地號，含發言單等相關書面意見)	(二)贊成同意都更比率請現場重新計算。	至本案公開展覽期滿，未有撤銷同意書之情事，同意比率計算依「都市更新條例」第 37 條規定，...私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算，本案土地及合法建築物面積同意比率達 94.26%及 94.03%符合規定。	-
	(三)臨路店面規劃不夠其他人共有分配!	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	-
	(四)裕九和其他所有共有人高院目前還在審理?都更送審的正當性是否可成立?	本案事業計畫依「都市更新條例」第 13 條、第 23 條、第 36 條及第 37 條等相關規定辦理，且基地條件符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，申請核准都市更新事業。	-
	(五)實施者並不是建設公司?送審資格?是否成立合法?	實施者：裕九國際股份有限公司，依「都市更新條例」第 26 條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。」，另「股份有限公司變更登記表」所載所營事業項目代碼 701080 都市更新重建業，符合規定，股份有限公司變更登記表詳附錄一。	-
	(六)沒有建設公司出面?公聽會的正當性?	實施者有出席本次公聽會，由實施者團隊回應所有權人意見，依「都市更新」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；都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、葉秀鑫 (新莊區自立段 1128 地號，發言單書面意見)	因近期有地主撤銷事業計畫同意書，請重新審查同意比率，並實際建商目前不確定令人擔憂。	至本案公開展覽期滿，未有撤銷同意書之情事，同意比率計算依「都市更新條例」第 37 條規定，...私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算，本案土地及合法建築物面積同意比率達 94.26%及 94.03%符合規定。	-
五、蔡妘穗 (新莊區自立段 1128 地號，書面意見)	(一)身為地主雖已協議合建，但實施者的協議合建書條件內容與建築設計圖一樓部分完全不同，請實施者依約定執行，並請都更處協助監督。	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	-
	(二)不知道實施者的權變計畫為何，致本案執行透明度不夠公信力不足，敬請都更處協助，請實施者提出權利變換計畫，以加速本案推動。	本都市更新事業採事業計畫及權利變換計畫分送方式報核，待事業計畫經新北市政府核定後，方能執行權利變換計畫，在權利變換計畫向新北市政府(更新處)報核前，會召開選任估價師會議及權利變換計畫自辦公聽會，向所有權人說明本案選配作業及計畫內容等。	-
	(三)本案建築圖面何時確定版本才合法。	本案建築設計圖說依現行建築法規設計檢討，後續經更新處、專案小組會議及新北市都市更新及爭議處理審議會審議核准。	-
	(四)圖面確定後是否可以進行二工或變更設計?因為目前 1 樓是以 5.7 米來做建築規劃，若確定後未來會不會可二工變隔層?	有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。	-
委員綜合意見:	一、實施者公司資本額與本案共同負擔金額差異懸殊，請實施者補充說明有否相關出資者或集資、增資計畫等內容，以避免財務槓桿比率相對偏高之疑慮。	實施者已向業界同行討論本更新單元未來發展性，並尋求以都更出資者、集資、增資或其他方式合作之可能性。 另實施者亦是本都更案土地及合法建築物所有權人，持有土地佔總土地面積比率 75.33%，惟本案尚研擬及比較各大商銀信託及續建機制，本案後續辦理都市更新信託及續建機制，以保障本更新單元內全部所有權人權益。	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員綜合意見:	二、本案涉及鄰地陳情希望一併參與重建部分，請實施者就相關爭訟妥處，並就更新單元範圍整體規劃考量範圍調整之可行性。	陳情人所陳訴說之係爭標的為鄰地的土地，非本案範圍內，不影響本案進度。另該訴訟原因係為鄰地欲納入本案一併重建，惟尚未達成共識，後續將再協調，未來若順利併入案一併更新，將再以擴大後之單元範圍調整規劃設計。	-
	三、有關建築容積獎勵等相關都市更新審議事項，後續將依程序於審議會審視討論。	敬悉。	-
結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌;本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。	敬悉。	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」更新處審查意見回應綜理表

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、新北市都市更新單元劃定基準 1.申請日期未填具，請修正	已修正，新北市都市更新單元劃定基準檢討表填寫送件日期。	附二-1
2.請檢附建築物結構安全性能評估初步評估報告書正本及工務局備查函文。	已檢附建築物結構安全性能評估初步評估報告書正本及工務局備查函文。	-
3.依事業計畫書切結書所載，本案建築設計單位為邱垂睿建築師事務所，相關檢討簽證應由邱垂睿建築師簽證負責，請通盤檢視修正計畫書圖相關簽證。	已修正，相關簽討計畫書圖由邱垂睿建築師簽證。	2-6、附二-1~附二-6
二、附件冊 1.請檢附清晰可辨識之公聽會登報公告。	已補充，補充公聽會登報公告	附件冊-附件四
2.請檢附完整公聽會會議紀錄正本。	已補充，補充公聽會會議紀錄正本	附件冊-附件四
三、事業計畫書 1.請依 112 年 9 月修正版「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」製作計畫書封面、目錄及各章節內容。	已修正，計畫畫封面、目錄及各章節內容，依 112 年 9 月修正版「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」製作	事業計畫報告書
2.請通盤檢視計畫書圖面與附件資料之解析度，以清晰可辨視為原則。	已修正，重新檢附計畫書圖圖 5-5、圖 6-1、圖 12-8、圖 12-9、圖 12-10、圖 12-11、圖 12-13。	5-9、6-34、12-9、12-10、12-11、12-12、
3.審議資料表，實設機車位數、申請容積獎勵面積與後續章節不一致，請釐清後修正。	已修正，實設機車位誤植 157 部修正為 164 部，申請容積獎勵面積。	審議資料表
4.第 5-1 頁，表 5-1 土地面積誤植，請修正。	已修正，土地面積誤植為「1624.44 ㎡」修正為「1,621.44 ㎡」	5-1
5.第 5 章，請補充房地產市場調查與案例位置圖。	已補充，補充房地產市場調查與案例位置圖。	5-4~5-5、5-11~5-12
6.第 6-1 頁，都市計畫案名誤植，請修正。	已修正，都市計畫案名誤植「新莊都市計畫書」修正為「擬定新莊都市計畫書(中港及丹鳳地區)細部計畫」；變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109 年 11 月 10 日)修正為變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案(109 年 11 月 20 日)	6-1

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
7.第6-15、6-26頁，法定開挖率算式，請釐清後修正。	已修正，法定開挖率算式修正為「1.法定開挖率為500×(70%+20%)+(1,621.44-500)×(70%+10%)=1,347.15㎡；法定開挖率=1,347.15/1,621.44=83.08%；2.實際開挖面積為1,177.67㎡(72.63%)；1,177.67㎡<1,347.15㎡...符合規定。」	6-15、6-26
8.第6-17、6-25頁，法定汽，機車位數檢討，請釐清各項面積數字後修正，另請補充本案實設車位數情形。	都市計畫法新北市施行細則第42點及變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點第7點，修正法定汽，機車位檢討式，並補充本案實設車位	6-17、6-25
9.第6-18頁，請補充本案綠覆率與屋頂綠化面積檢討計算式。	已補充，都市計畫法新北市施行細則第43點及44點補充本案綠覆率與屋頂綠化面積檢討計算式。	6-18
10.第6-29頁，請補充新北市都市更新審議原則第15點檢討對應計畫書內章節頁碼。	已補充，新北市都市更新審議原則第15點檢討補充對應計畫書內章節頁碼。	6-29

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 112 年 10 月 31 日(星期二)下午 2 時

開會地點：新北市新莊區中信街 74 號地下室(新莊區黃愚活動中心)

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
中華路二段 1 號張世騰	現在 1 樓設計挑高 5 米 7，設計 4 戶店面，那我們 1 樓要合建的地主想要分配的戶數就已經超出設計的戶數，請問要如何做分配?	1 樓現在規劃設計 4 戶店面，未來可以依地主需求調整，目前是因應 113 年許多法規有做修正或變更，在新舊法規檢討比較後，現行法規是對地主是比較有利的，所以實施者就提前擬訂事業計畫，以爭取及確保相關容積獎勵等。	-
中華路二段 1 號莊健福	(1)1 樓設計挑高 5 米 7 的原因，在新房子的整體規劃概念，在進入 2 樓以上辦公室跟住宅的大廳都會設計很高，所以在整體規劃下 1 樓都會是比較高的。	敬悉。	-
	(2)如果本案有以「權利變換」實施的話，店面面積會不會也要依新北市都市更新審議原則規定設計?	法規規定最小分配面積單元針對住宅，並沒有規定店面，所以地主可以提出需求跟實施者一起討論，為滿足 1 樓地主對店面面積大小的需求，甚至能以一間店內中間留走道二旁做店面的店中店做法來設計。	-
	(3)協議合建跟權利變換，對於地主的保障是相當的嗎？	協議合建是實施者跟地主之間簽訂合建契約，有其法律效用，權利變換會依規定請估價師計算出每個地主更新前價值及比例、更新後房屋、車位及總價值，會得出每個地主更新後可選配價值((更新後總價值減共同負擔)乘以更新前價值比例)，來選配房屋及車位，所以共同負擔的計算跟更新前後價值的估價計算都會經由新北市政府的審議，都是對地主有保障的，其中分配的差異，協議合建分配的單位會是用坪數及車位比較多，而權利變換是用金額。	-

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
專家學者許志安建築師	更新單元的使用分區是商業區，容積率是 440%，建築設計部分依相關規定住宅部分容積 300%，商業部分 140%，照目前建築設計是 1~8 層是商業使用，9~22 層是住宅使用，在簡報上沒有註明相關分配計算及檢討，請實施者團隊要注意相關規定。	設計容積樓地板面積=13,555.21 ㎡ 住宅最大容積=13555.21×300÷440=9,242.18 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積=(587.82 ㎡×11 層)+(578.84 ㎡×8 層) =3526.92 ㎡+4630.72 ㎡ =8,157.64 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=445.11 ㎡(零售)+488.82 ㎡+(743.94 ㎡×6 層) =445.11 ㎡(零售)+488.82 ㎡+4,463.64 ㎡ =5,397.57 ㎡ 檢討住宅容積：8,157.64 ㎡<9,242.18 ㎡….符合規定	事業計畫 11-2

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

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新莊區中華路二段 45 巷以南、中安街以東、中華路二段以西及中港路以北所圍之街廓範圍內，為一非完整街廓。

單元內現況有 1 棟鋼筋混凝土造建物，屋齡逾 40 年，作為商業使用，結構上有耐震及防火安全疑慮，影響更新單元及周邊環境安全，以及市容觀膽。

為求土地合理利用及提高環境品質，以都市更新機制推動本更新單元之重建，改善環境機能，美化都市環境景觀及獲得更完善商業及住宅環境。

(一) 自劃更新單元

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

(二) 辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、 法令依據

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，依都市更新條例第 32 條及第 44 條規定辦理。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

貳、計畫地區範圍

一、 基地位置

本更新單元位於新北市新莊區中華路二段 45 巷以南、中安街以東、中華路二段以西及中港路以北所圍之街廓範圍內，為一非完整街廓，圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、 更新單元範圍

(一) 更新單元範圍

本案範圍包括新北市新莊區自立段 1128 地號，共 1 筆土地，面積共 1,621.44 ㎡，以及新北市新莊區自立段 1007 等 13 筆建號，總樓地板面積為 8,365.46 ㎡。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。



圖例及說明				指北
▭	更新單元範圍	◯	250 公尺範圍	N

圖2-1 更新單元位置示意圖



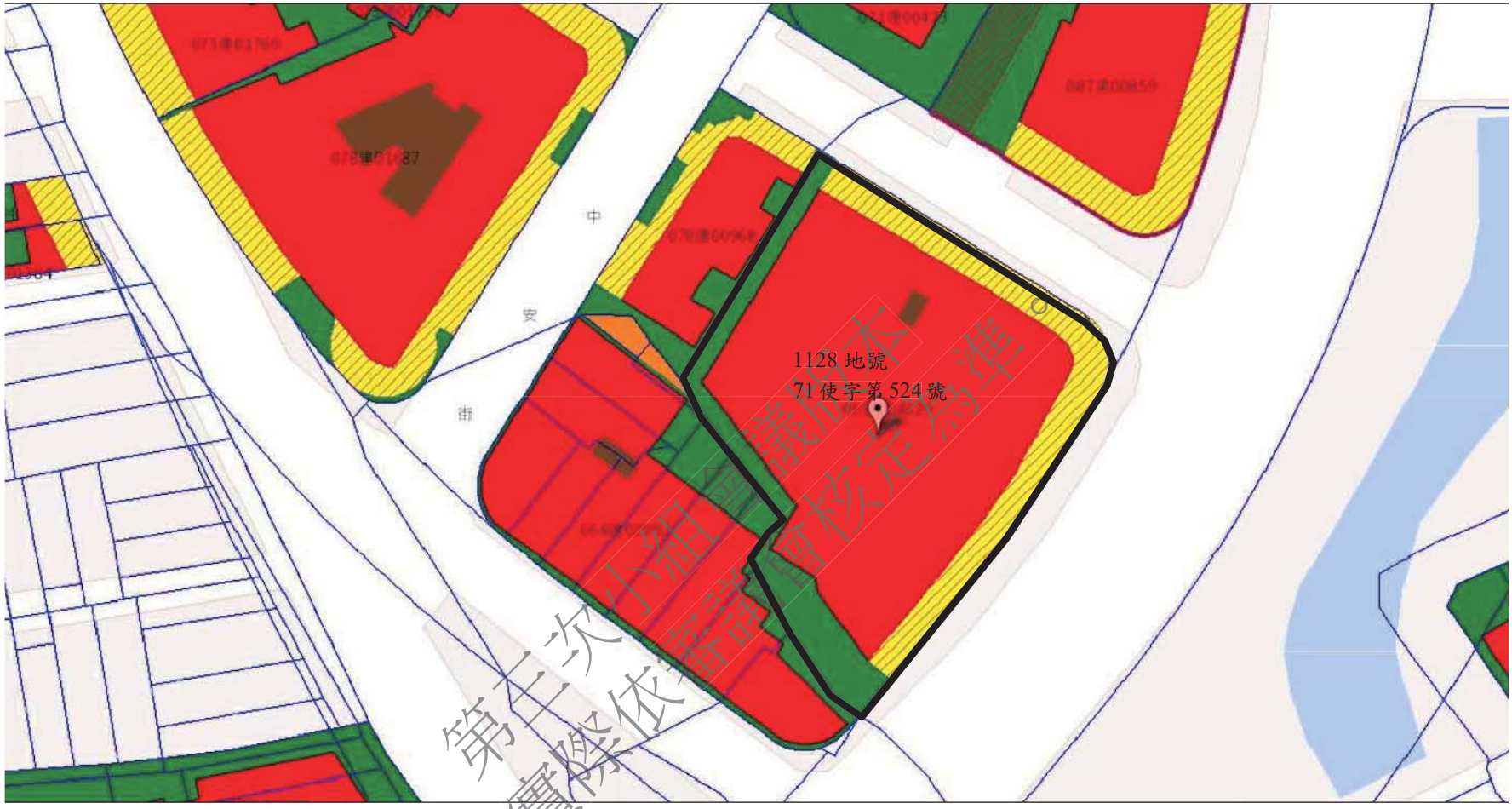
圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/500	N

圖2-2 更新單元地籍套繪圖



圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/500	N

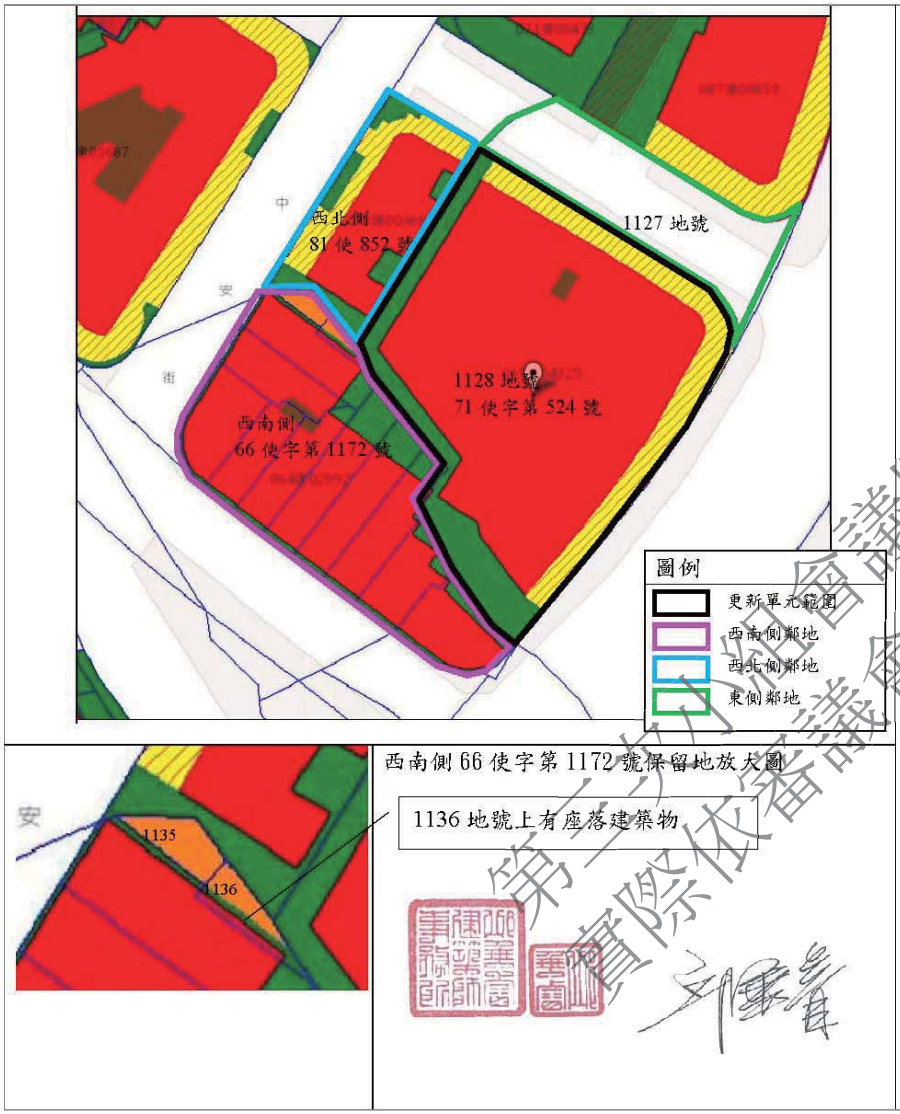
圖2-3 更新單元地形套繪圖



第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

圖例及說明		比例尺	指北
▭	更新單元範圍	1/500	N

圖2-4 更新單元建物套繪圖



一、西南側鄰地 1135 至 1146 地號為 66 使字第 1172 號執照

1.同小段 1135 及 1136 地號為 66 使字第 1172 號執照之保留地

2.依套繪圖所示 1136 地號上有座落建築物，故依 102 年 12 月 20 日新北市政府北府工建字第 1023185179 號函「(二)另，應留設之法定保留地於領得使用執照後仍未辦理地籍分割者，其僅於圖面標註，且仍屬於一宗建築基範圍，則無畸零地之事實」，故無涉及畸零地。

二、西北側鄰地 1129 地號為 81 使字第 851 號執照，已完成建築，無涉及畸零地。

三、東側 1127 地號

1.依管理單位新北市政府養護工程處 112 年 10 月 16 日新北養勞字第 1124762142 號函，「查新莊區自立段 1127 地號土地，現況為已開闢供公共通行之道路(中華路二段 3 巷)，惟本處非為該路段維管單位，建請逕洽該路段維管單位本市新莊區公所查明」。

2.依養管單位新北市新莊區公所 112 年 10 月 26 日新北莊工字第 112326961 號函，「說明二、經查本區自立段 1127 地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所所養」。

3.依管理單位新北市政府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函，「二、本案現況已開闢為道路(中華路二段 3 巷)，並由本市新莊區公所維管在案，故本處經管之自立段 1127 地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持公共通行使用。」。

4.依 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議，結論(二)「經查本案位置已於 80 年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段 1106、1107、1119、1120-1、1127 地號等 5 筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。」。

5.依前 4 點說明，1127 地號已屬供公共通行之道路，故無涉及畸零地。

周邊畸零地檢討圖 S:1/400

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準

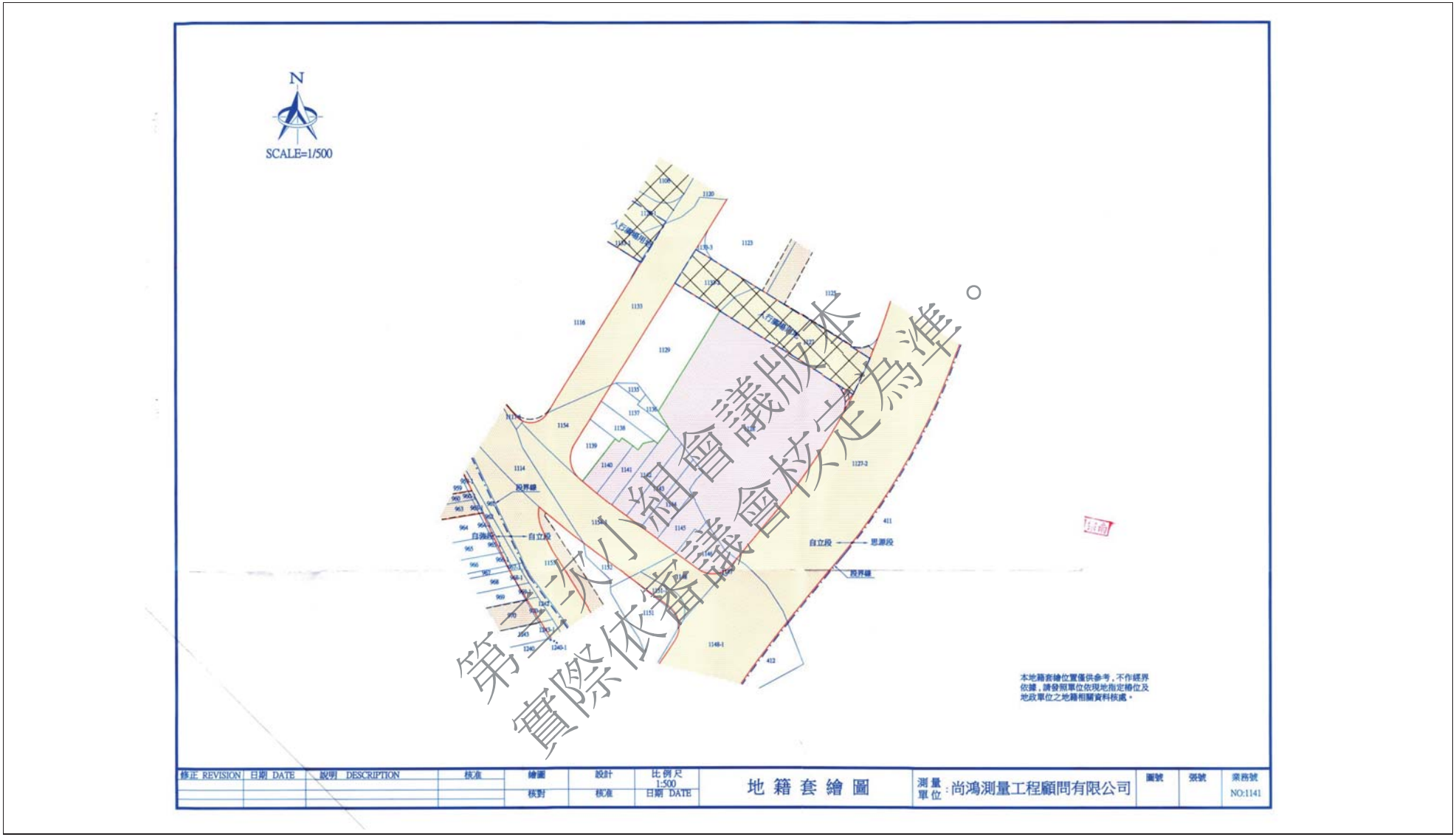
圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/400	N

圖2-5鄰地無法單獨建築之檢討圖



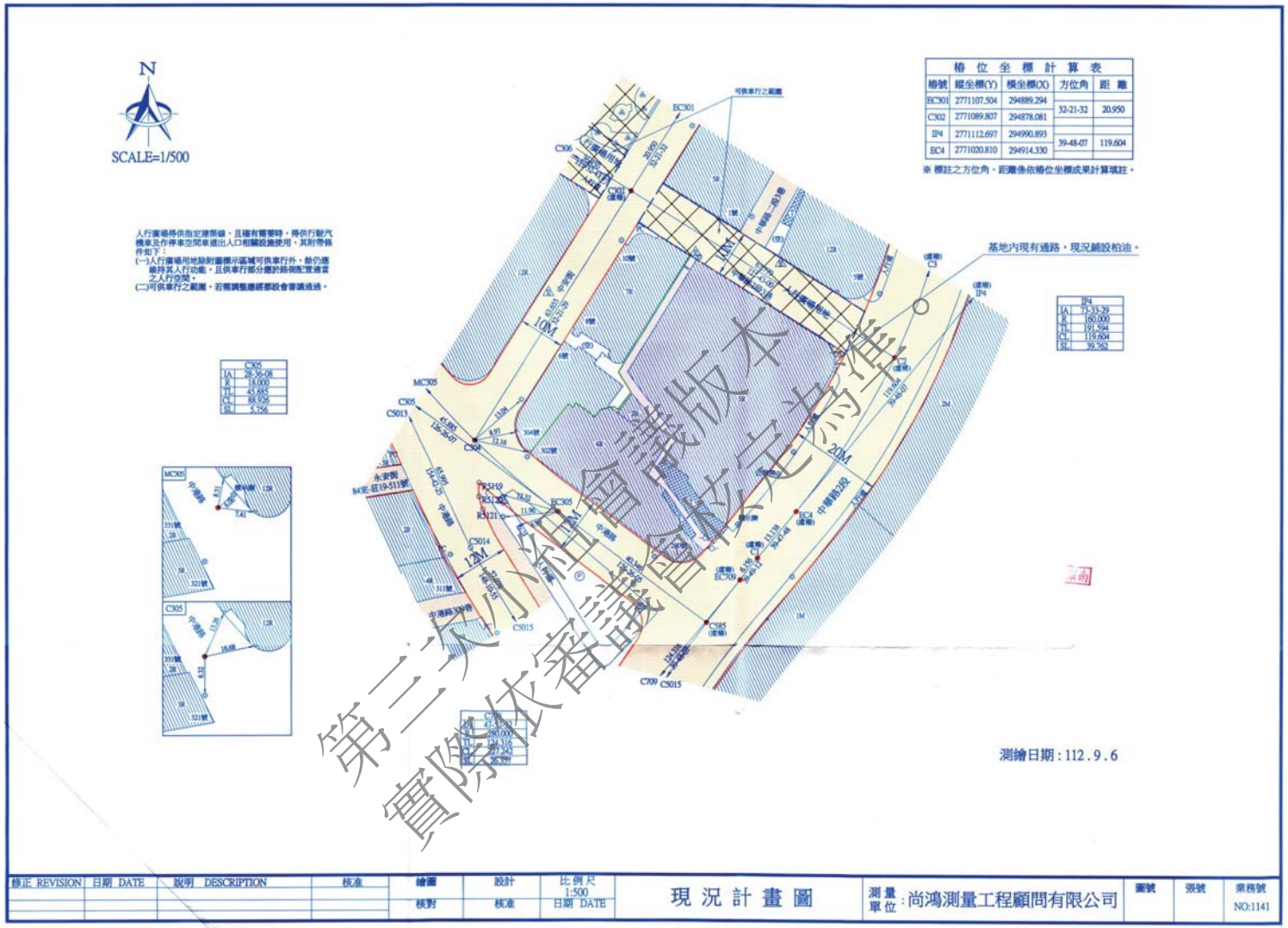
第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

圖2-6建築線指示圖



第一次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

圖2-7建築線指示圖(地籍圖)


N
SCALE=1/500
樁位坐標計算表
樁號 縱坐標(Y) 橫坐標(X) 方位角 距離
EC301 2771107.504 294889.294
32-21-32 20.950
C302 2771089.807 294878.081
IP4 2771112.697 294990.893
39-48-07 119.604
EC4 2771020.810 294914.330
※ 標註之方位角、距離係依樁位坐標成果計算填註。
基地內現有通路，現況鋪設柏油。
人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，其附帶條件如下：
(一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。
(二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。
C305
IA 28.36.08
R 18.000
T 45.885
CL 88.926
SL 5.756
IP4
IA 75.33.29
R 160.000
T 191.594
CL 119.604
SL 39.762
C1
IA 2.53.00
R 200.000
T 184.316
CL 297.342
SL 36.847
EC301
EC305
EC4
EC709
C5013
C5014
C5015
C585
C709
C306
C307
C304
C5019
C5021
C5020
C5022
C5023
C5024
C5025
C5026
C5027
C5028
C5029
C5030
C5031
C5032
C5033
C5034
C5035
C5036
C5037
C5038
C5039
C5040
C5041
C5042
C5043
C5044
C5045
C5046
C5047
C5048
C5049
C5050
C5051
C5052
C5053
C5054
C5055
C5056
C5057
C5058
C5059
C5060
C5061

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

參、實施者

一、 實施者

實 施 者：裕九國際股份有限公司
統一編號：90473660
負 責 人：林靜華
登記地址：新北市新莊區瓊泰路 188 號 13 樓之 3
聯絡電話：(02)2208-5668
資本總額：28,000,000 元
實收資本額：20,000,000 元
營業項目：不動產買賣業、不動產租賃業、一般投資業等及都市更新重建業等。
實績：無。
實施者證明文件影本詳附錄一。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

肆、計畫目標

一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能

更新單元內建築為地上 5 層之鋼筋混凝土造建築物，基地土地使用現況為中低度之土地利用。企望未來實施更新事業後，可預見有效提升整體土地使用效益。

二、提升地區防災救災功能，增進地區公共安全

更新單元內建築使用已逾 40 年，且緊密連接鄰棟建築，公共安全堪慮，有礙都市社區防災機能，藉由更新單元重建，加強區域防災機能進而美化都市景觀。

三、導入綠建築及智慧建築，營造節能舒適使用空間

使更新後建築達到安全，健康，便利、舒適節能，營造人性化的使用空間為目標，使得建築物的使用者生、心理獲得滿足感

四、重塑都市空間及建築物景觀，改善車輛停放問題

更新單元內建築為地上 5 層之鋼筋混凝土造建築物，外觀老舊，且興建時無規劃停車位，致使停車空間不足。因此未來實施者市更新事業後能改善都市景觀，並配合基地四周留設開放空間，塑造地區意象、停車內部化及滿足更新單元停車需求。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

伍、現況分析

一、 土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地，面積共 1,621.44 ㎡，土地所有權人共計 45 位；詳附錄三更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括新北市新莊區自立段 1007 建號等 13 筆建號，面積共 8,365.46 ㎡，合法建物所有權人共計 45 位；詳附錄四更新單元土地權屬清冊。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內無公有土地。

表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬（管理機關）		土地面積（㎡）	比率（%）	人數	比率（%）
公有土地	中華民國/管理者：財政部國有財產署	-	-	-	-
	新北市/管理者：新北市政府養護工程處	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		1,621.44 ㎡	100%	45 人	100%
合計		1,621.44 ㎡	100%	45 人	100%

(四) 同意參與都市更新事業比率計算

本更新單元屬自行劃定更新單元，依都市更新條例第 37 條：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算」。

本更新單元土地所有權人計有 45 人，其中所有權人計有 25 人同意參與都市更新事業計畫，佔私有土地所有權人比率 55.56%，私有土地面積計 1,621.44 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之土地面積為 1,528.42 ㎡，佔更新單元私有土地總面積比率 94.26%，合法建築物所有權人計有 45 人，其中所有權人有 25 人同意參與都市更新計畫，佔私有土地所有權人比率 55.56%，私有合法建築物總樓地板面積為 8,365.46 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之合法建築物樓地板面積為 7,865.85 ㎡，佔合法建築物總樓地板面積比率 94.03%，符合都市更新條例第 37 條第 1 項同意比率相關規定。

表5-2 同意參與更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,621.44	45	8,365.46	45
公有（a）	-	-	-	-
私有（b=A-a）	1621.44	45	8,365.46	45
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B＝b-c）	1,621.44	45	8,365.46	45
同意數（C）	1,528.42	25	7,865.85	25
同意比率（%）（C/B）	94.26%	55.56%	94.03%	55.56%
更新條例第 37 條第 1 項(%)	90%	-	90%	-

統計日期：112 年 12 月 20 日

於 113 年 7 月 18 日召開第 1 次都市更新專案小組後，多次與尚未同意之所有權人召開協商及 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，相關紀實詳附錄 15。於協調會議中已達部分所有權人以買賣產權方處理及部分所有權人參與協議合建之共識，並取得 1 位同意參與協議合建之所有權人出具同意書。

本更新單元土地所有權人計有 45 人，其中所有權人計有 26 人同意參與都市更新事業計畫，佔私有土地所有權人比率 57.78%，私有土地面積計 1,621.44 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之土地面積為 1,531.66 ㎡，佔更新單元私有土地總面積比率 94.46%，合法建築物所有權人計有 45 人，其中所有權人有 26 人同意參與都市更新計畫，佔私有土地所有權人比率 57.78%，私有合法建築物總樓地板面積為 8,365.46 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之合法建築物樓地板面積為 7,883.95 ㎡，佔合法建築物總樓地板面積比率 94.24%，符合都市更新條例第 37 條第 1 項同意比率相關規定。

第三次小組會議版本，實際依審議會校定為準。

表5-3　同意參與更新事業計畫統計表(第 2 次小組版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,621.44	45	8,365.46	45
公有（a）	-	-	-	-
私有（b=A-a）	1621.44	45	8,365.46	45
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B＝b-c）	1,621.44	45	8,365.46	45
同意數（C）	1,531.66	26	7,883.95	26
同意比率（%）（C/B）	94.46%	57.78%	94.24%	57.78%
更新條例第 37 條第 1 項(%)	90%	-	90%	-

統計日期：113 年 11 月 29 日

表5-4　同意參與更新事業計畫統計表(第 3 次小組版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,621.44	10	8,365.46	10
公有（a）	-	-	-	-
私有（b=A-a）	1621.44	10	8,365.46	10
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B＝b-c）	1,621.44	10	8,365.46	10
同意數（C）	1,621.44	10	8,365.46	10
同意比率（%）（C/B）	100%	100%	100%	100%
更新條例第 37 條第 1 項(%)	90%	-	90%	-

統計日期：114 年 9 月 1 日

113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會後，部分所有權人業將產權售予實施者及部分所有權人參與協議合建，現全體所有權人已出具事業計畫同意書。

本更新單元土地所有權人計有 10 人，其中所有權人計有 10 人同意參與都市更新事業計畫，佔私有土地所有權人比率 100.00%，私有土地面積計 1,621.44 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之土地面積為 1,621.44 ㎡，佔更新單元私有土地總面積比率 100.00%，合法建築物所有權人計有 10 人，其中所有權人有 10 人同意參與都市更新計畫，佔私有土地所有權人比率 100.00%，私有合法建築物總樓地板面積為 8,365.46 ㎡，其中同意參與都市更新事業計畫之合法建築物樓地板面積為 8,365.46 ㎡，佔合法建築物總樓地板面積比率 100.00%，符合都市更新條例第 37 條同意比率相關規定。

第二次小組會議版本
實際以審議會核定為準



圖例及說明				比例尺	指北
	更新單元範圍		私有土地	1/500	N

圖5-1 更新單元內公私有土地分布圖

二、 土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本案土地使用分區為商業區，建築物現況全棟商業使用，建築物為鋼筋混凝土造，使用已逾 30 年，建築現況窳陋且建築結構非防火及防震結構，土地呈現底度利用狀態，除影響整體土地之使用效益外對周邊公共安全亦是堪慮。詳圖 5-1 更新單元周圍土地使用現況圖。

(二) 合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總總面積為 8,365.46 平方公尺，計有 1 棟 5 層樓之鋼筋混凝土建物；詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表5-5　更新單元合法建築物現況表

編號	門牌	樓層	構造	完工年份	謄本登載面積（㎡）
1	中華路二段 1 號地下一層	地下 1 層	鋼筋混凝土造	71	1,526.14
2	中華路二段 1 號	騎樓、1 樓	鋼筋混凝土造	71	1,469.44
3	中華路二段 1 號二樓	2 樓	鋼筋混凝土造	71	1,469.44
4	中華路二段 1 號三樓	3 樓	鋼筋混凝土造	71	1,469.44
5	中華路二段 1 號四樓之一	4 樓	鋼筋混凝土造	71	269.90
6	中華路二段 1 號四樓之二	4 樓	鋼筋混凝土造	71	389.11
7	中華路二段 1 號四樓之三	4 樓	鋼筋混凝土造	71	309.39
8	中華路二段 1 號四樓之四	4 樓	鋼筋混凝土造	71	371.55
9	中華路二段 1 號四樓之五	4 樓	鋼筋混凝土造	71	129.49
10	中華路二段 1 號五樓之一	5 樓	鋼筋混凝土造	71	175.45
11	中華路二段 1 號五樓之二	5 樓	鋼筋混凝土造	71	287.06
12	中華路二段 1 號五樓之三	5 樓	鋼筋混凝土造	71	177.60
13	中華路二段 1 號五樓之四	5 樓	鋼筋混凝土造	71	321.45

(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) 占有他人舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

經新北市政府文化局「新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」查詢本更新單元是否涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築，查詢結果說明：案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。詳附錄五、新北市文化局新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果。

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

(六) 基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處 112 年 10 月 30 日新北景觀規字第 1123562234 號函示，本案無受保護樹木；詳附錄五、綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、 附近地區土地使用現況

本更新單元東臨 20m 計畫道中華路二段及北側中華路二段 3 巷 10m，周邊土地分區為商業區、人行廣場用地、綠地用地及住宅區，基地周遭多為商業使用。

四、 公共設施現況

本更新單元周邊半徑 500m 範圍內公共設施

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	學校用地	思賢國民小學、中港國小	✓	
2	綠地用地	思賢公園、中港三角公園	✓	
3	體育場用地	新北市立新莊體育場	✓	
4	機關用地	新北市立圖書新莊中港分館、衛生福利部臺北醫院	✓	

詳圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖。

僅供公所小組會議版本
實際依審議會核定為準。

五、 附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

表5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
中華路一段	主要道路	20m	北－南	無分隔島	雙向 2 車道	有
中華路二段	主要道路	20m	北－南	無分隔島	雙向 4 車道	無
復興路一段	主要道路	15m	東－西	無分隔島	雙向 2 車道	無
復興路二段	主要道路	15m	東－西	無分隔島	雙向 2 車道	無
中港路	次要道路	12m	北－南	無分隔島	雙向 2 車道	無
中安街	次要道路	10m	北－南	無分隔島	雙向 2 車道	無
自立街	次要道路	12m	東－西	無分隔島	雙向 2 車道	無

(二) 大眾運輸系統

1.捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無捷運站。

2.台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

3.高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

(三) 停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 3 處停車場。

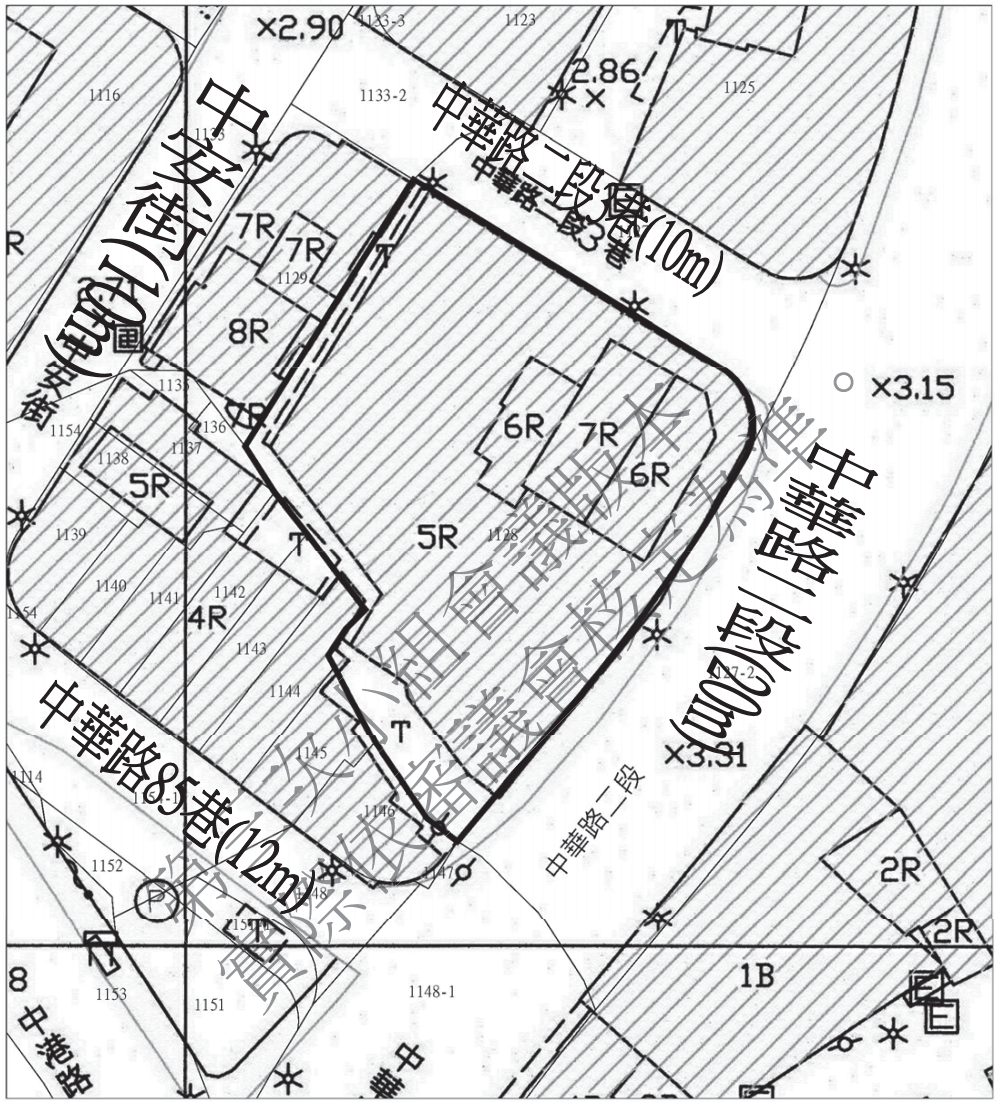
表5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址（位置）	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	新莊運動公園地下停車場	復興路 1 段 28 號	636	187
2	中港平面停車場	中港路及中華路 2 段交叉口	16	-
3	Times 新莊中誠街停車場	中誠街 53 巷 36 號對面	16	-

表5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	中華路一段	20m	紅色	有	有
2	復興路一段	15m	紅色	有	無
3	復興路二段	15m	紅色	有	有

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。



圖例及說明		比例尺	指北
▭	更新單元範圍	1/500	N

圖5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



第二次公開展覽會時版本為準。實際依審議會版本為準。

圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



編號	門牌
1	中華路二段 1 號地下一層
2	中華路二段 1 號
3	中華路二段 1 號二樓
4	中華路二段 1 號三樓
5	中華路二段 1 號四樓之一
6	中華路二段 1 號四樓之二
7	中華路二段 1 號四樓之三
8	中華路二段 1 號四樓之四
9	中華路二段 1 號四樓之五
10	中華路二段 1 號五樓之一
11	中華路二段 1 號五樓之二
12	中華路二段 1 號五樓之三
13	中華路二段 1 號五樓之四

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

圖例及說明				比例尺	指北
	更新單元範圍		合法建築物	1/500	N

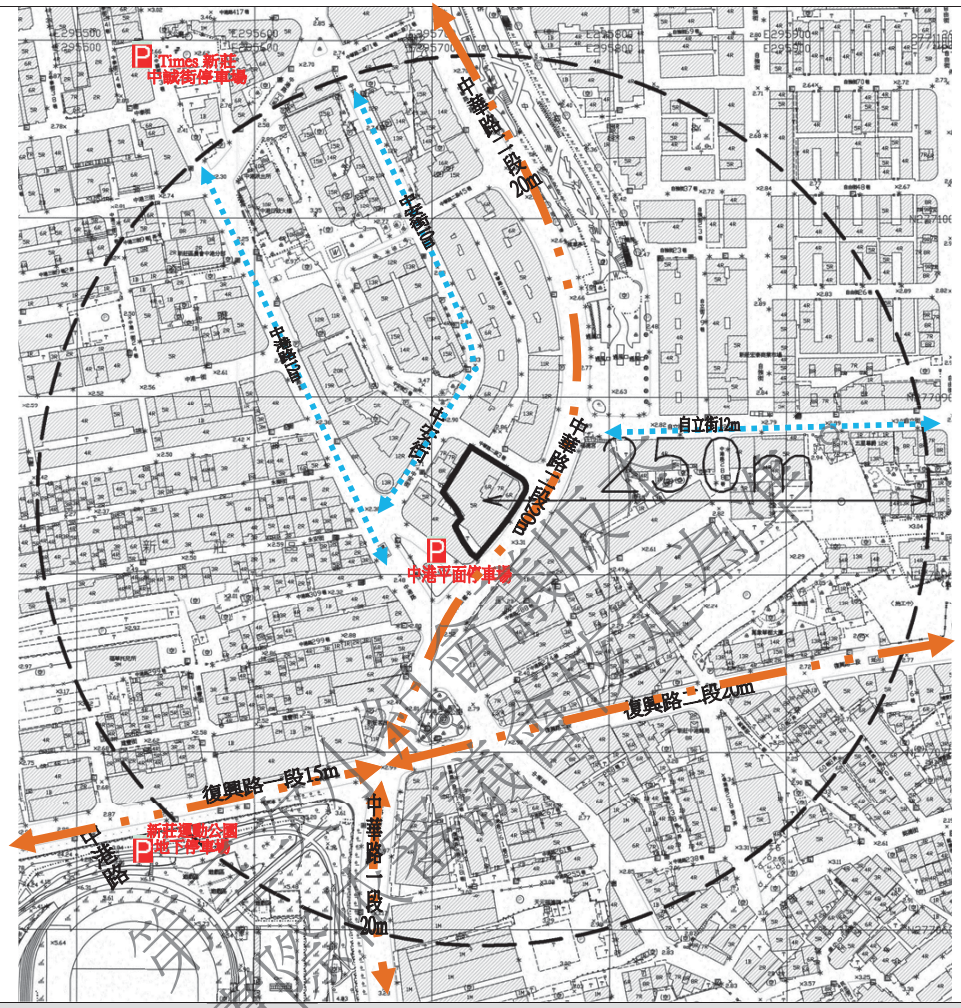
圖5-4 合法建築物分布位置示意圖



圖例及說明								指北
	更新單元範圍		商業區		住宅區		人行廣場用地	
	機關用地		學校用地		溝渠用地			
	綠地用地 體育場用地		廣場兼停車場用地		停車場用地			

圖5-5 更新單元公共設施分布示意圖

第二次小組會議決定為準。
實際依審議會決定為準。



圖例及說明							指北
	更新單元範圍		主要道路		次要道路	停車場	N

圖5-6 更新單元周圍交通系通示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、 相關都市計畫及各項法規檢討

本更新單元位於民國 109 年 11 月 20 日新北府城都字第 10921300291 號函公告實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」之範圍內。其中本更新單元的土地使用分區為商業區，容積率為 440%，建蔽率 70%(依施行細則規定辦理)。其相關修訂計畫書名稱及日期，詳表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表，相關法規檢討說明詳表 6-3 都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)、表 6-4 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案(109 年 11 月 20 日)之土地使用分區管制要點及表 6-5 新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)。

(一) 相關都市計畫

表6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案
擬定新莊都市計畫書(中港及丹鳳地區)細部計畫	99.10.08 北府城審字第 09909347503 號	1.商業區:建蔽率 70%，容積率 440%。 2.商業區:前院深度 3.00 公尺，側院深度不予規定。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 4.商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%。
變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.30 北府城審字第 09912269321 號	1.商業區:建蔽率 70%，容積率 440%。2.商業區:前院深度 3.00 公尺，側院深度不予規定。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺。 4.商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%
變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109.11.20 新北府城都字第 10921300291 號	1.商業區:建蔽率依施行細則規定辦理，容積率 440%。 2.各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依施行細則第 41 條規定辦理。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺。 4.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。

本更新單元為新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地，土地使用分區為商業區，基地總面積 1,621.44 ㎡。為依民國 109 年 11 月 20 日新北府城都字第 10921300291 號函公告實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」及 109 年 3 月 31 日發布實施「都市計畫法新北市施行細則」第 36 條、第 39 條規定，法定建蔽率不得大於 70%，法定容積率不得大於 440%。詳表 6-2 土地使用分區面積表、圖 6-1 三重都市計畫示意圖及圖 6-2 更新單元土地使用分區示意圖。

表6-2 土地使用分區面積表

地號	使用分區	面積（㎡）	建蔽率(%)	建築面積合計（㎡）	容積率(%)	基準容積合計（㎡）
1128	商業區	1,621.44 ㎡	70%	1,135.01	440%	7,134.34
總計		1,621.44 ㎡	70%	1,135.01	440%	7,134.34

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

(二) 各項法規檢討

1.都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	依本細則檢討辦理。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不含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。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
第三條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，	本案未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬	-

第二次公開展覽版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	並在有關里辦公處張貼公告。		■免檢討	
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	本案未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
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	-
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	-
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	-
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	-
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	-
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。	本案未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
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	-
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案屬商業區，並依相關規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（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。 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、旅館或其他經本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，			

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 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。			
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方公尺之商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室），且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。	本案屬商業區，申請一般零售業及一般事務所，無涉及該項檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
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	本案屬商業區，申請一般零售業及一般事務所，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □免檢討	-

第二次公開會議版本
實際依審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。 （十九）使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。			

第二次小組會議版本
實際以審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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。	本案屬商業區，依規定申請都市更新事業計畫，住宅使用部分依相關規定檢討。 設計容積樓地板面積=13,348.32 ㎡ 設計容積樓地板面積=13,347.63 ㎡ 住宅最大容積=13,347.63×300÷440=9,100.66 ㎡ 設計住宅容積樓地板面積= 671.17 ㎡×13 層=8,725.21 ㎡ 設計商業容積樓地板面積=516.36 ㎡(零售)+745.07 ㎡(零售)+668.89 ㎡(事務所)+668.88*3(事務所)+668.89(事務所)+16.57(管委會空間) =457.53 ㎡+745.04 ㎡+3,344.42 ㎡+16.57 ㎡=4,622.42 ㎡ 檢討住宅容積：8,725.21 ㎡<9,100.66 ㎡….符合規定	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-3
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、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

第三次小組會議版本
實際依會議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醯、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			

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

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

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（十三）郵局。 （十四）汽車駕駛訓練場。 （十五）貨運站及其附屬設施。 （十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 （十七）電業相關之維修及其服務處所。 （十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： （一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 （二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 （五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 （六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 （七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆性工業。 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。	本案屬商業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ■免檢討	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

第二次公展會議版本
實際依審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： （一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 （二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。			
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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。			
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十之農業經營用地面積是否分割，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，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。	本案屬商業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ■免檢討	-
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交 回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	本案屬商業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ■免檢討	-
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。	本案屬商業區，免檢討。	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ■免檢討	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
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。	本案屬商業區，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
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。	本案屬商業區，建築物規劃為一般零售業、一般事務所、集合住宅，符合分區規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-4~11-28

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。
三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第三十六條</td><td>各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。
前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

附表一土地使用分區建蔽率及容積積率規定表
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><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><td>車站專用區</td><td>70%</td><td>200%</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><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>工業區</td><td>60%</td><td>210%</td><td>港埠、漁港(專用)區</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>行政區</td><td>50%</td><td>250%</td><td>醫療(醫院)專用區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50%</td><td>250%</td><td>旅館區</td><td>60%</td><td>山坡地：120%
平地：160%</td></tr><tr><td>體育運動區</td><td>60%</td><td>250%</td><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>風景區</td><td>20%</td><td>60%</td><td>再生能源相關設施專用區</td><td>70%</td><td>250%</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><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</td><td>依實際需要，循書中訂定</td></tr></table></td><td>本案屬商業區，法定建蔽率為70%
實設建蔽率為55.43%。
法定容積率為440%，本案增加都更容積獎勵50%、容積移轉37.10%，總允建容積共計823.24%，實設容積率為823.20%。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>11-1~11-3</td></tr>
</table>

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>書中訂定</td><td></td><td></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><td></td><td></td><td></td><td></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%，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第三十七條</td><td>各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。
前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。
有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：
一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。
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、審議及相關作業程序，由本府另定之。</td><td>1.本案基地面積為 1,621.44 ㎡
法定開挖面積=500×(70%+20%)+(1,621.44-500)×(70%+10%)=1,347.07 ㎡。
法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08%
2.實際開挖面積為 1,347.07 ㎡
實際開挖率=1,347.07/1,621.44×100%=83.07%
1,347.07 ㎡<1,347.15 ㎡...符合規定。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>11-2</td></tr>
<tr><td>第三十八條</td><td>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：
一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</td><td>依規定辦理。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>第三十九條</td><td>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</td><td>本案屬商業區，依本法第三十六條規定容積率為 440%，並增加都更容積獎勵 50%、容積移轉獎勵 37.1%，總允建容積共計 823.24%，實設容積率為 823.20%。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>11-1~11-3</td></tr>
<tr><td>第三十九條之一</td><td>公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積</td><td>本案範圍內無公有土地，未涉及。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬</td><td>-</td></tr>
</table>

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。 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。 行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。		■免檢討	
第三十九條之二	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。	本案面臨路寬為 20 公尺，基地面積為 1,621.44 ㎡，臨接基地面前道路面寬達 50.6m，本案尚無涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
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。	本案周邊無捷運車站、鐵路車站、重要景觀等，尚無涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
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，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。	本案依民國 109 年 11 月 20 日新北府城都字第 10921300291 號函公告實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」檢討，商業區規定前院為 3M，本案留設 4M 無遮簷人行道，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-4、11-6~11-11

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>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。
建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。
建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。
<table>
<tr><td colspan="4">附表二土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</td></tr>
<tr><td>土地使用分區或公共設施用地</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td><td>土地使用分區或公共設施用地</td></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td><td>漁業專用區、農會專用區</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>三</td><td>不予規定</td><td>公園、兒童遊樂場用地</td></tr>
<tr><td>工業區（甲、乙、特、零工）</td><td>三</td><td>二</td><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td></tr>
<tr><td>行政區、文教區</td><td>三</td><td>三</td><td>停車場用地</td></tr>
<tr><td>體育運動區</td><td>三</td><td>三</td><td>車站用地</td></tr>
<tr><td>風景區</td><td>十</td><td>三</td><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td></tr>
<tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>三</td><td>不予規定</td><td>港埠用地</td></tr>
<tr><td>車站專用區</td><td>三</td><td>不予規定</td><td>學校用地</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>三</td><td>三</td><td>市場用地</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>三</td><td>三</td><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td></tr>
<tr><td>港埠、漁港（專用）區</td><td>三</td><td>不予規定</td><td>火化場、殯儀館用地</td></tr>
<tr><td>醫療（醫院）專用區</td><td>三</td><td>三</td><td>鐵路用地（車站使用部分）</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>三</td><td>三</td><td>屠宰場用地</td></tr>
<tr><td>倉庫、倉儲區</td><td>六</td><td>二</td><td></td></tr>
</table></td><td>一、本案依都更退縮四公尺無遮簷人行道
二、地面層依都更規定留設退縮四公尺無遮簷人行道、地界線依容移規定退縮三公尺，符合規定。
三、本案屬商業區，地面層留設退縮空間大於一公尺且依規定不得設置圍牆，退縮部分採綠籬、植栽綠美化。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第四十二條</td><td>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</td><td>本案汽、機車停車位檢討:
(1)法定汽車位檢討: 依技術規則建築設計施工編第59條規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為16,668.88㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為5,233.59㎡；集合住宅使用為11,435.29㎡；(5,233.59)/150=34.89..</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>11-3</td></tr>
</table>

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		取 35 輛；(11,435.29-500)/150=72.9...取 73 輛。法定汽車停車位合計：35+73=108 部。 法定汽車停車位 108 部+自設汽車停車位 46 部=實設汽車停車位 154 部。 依新北市政府充電車位設置原則，本案自地下二層至地下五層汽車車位為均預留管線。 (2)法定機車位檢討: 檢討式：依都市計畫書土地使用管制要點「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」:規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,668.88 ㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為 5,233.59 ㎡；集合住宅使用為 11,435.29 ㎡； 5,266.59/100=52.66...取 53 輛；集合住宅為 143 戶，8~20F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,807.4 ㎡；其餘 52 戶以一戶一車位計算。 4,807.4/100=48.07..取 49 輛，法定機車位合計:53+48+52=154 輛。 法定機車停車位 154 部+自設機車停車位 55 部=實設機車停車位 209 部。		
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。	本案依都市計畫訂定之基地綠化規定檢討設置。 法定綠化面積:248.25 ㎡ 實設綠化面積:251.27㎡ 檢討:251.27㎡>248.25㎡…符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-23
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。	地上屋頂平台層樓地板面積:699.87 ㎡ 屋突一層樓地板面積 134.77 ㎡ 屋突層法定綠化面積: (699.87-134.77)*50%=282.55 ㎡ 檢討:283.99 ㎡>282.55 ㎡…符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-25

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十五條	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、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。	本案申請都更獎勵達基準容積50%，申請容積移轉達基準容積37.10%，總申請容積達87.10%，依第三項規定提送都設會議審議。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	都市設計審議報告書
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。	本案基地面積為1,621.44 ㎡<6,000 ㎡。 免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，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。 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。	一、本案申請都市更新獎勵值50%≦50%，符合規定 二、本基地非屬規定範圍。 一、本案非屬新北市工業區立體化公告範圍內，故未申請該方案及獎勵。 二、本案非屬新北市工業區立體化公告範圍內，故未申請該方案及獎勵。 三、本案無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。 一、本案無新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，免檢討。 二、本案無捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

提送大觀開發審議版本，須經大觀開發審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（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以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 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。	（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，免檢討。		
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： （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	本案依內政部都市更新建築容積獎勵辦法第 6、10~14 條及新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 2、6 條申請容積獎勵，未涉及左側各項規定。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-

本案尚於小組會議版本，實際以核定為準。

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>育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。
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。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第四十九條</td><td>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。
<table>
<tr><td colspan="5">附表三公共設施用地建蔽率及容積率規定表</td></tr>
<tr><td>土地使用分區或公共設施用地</td><td>前院深度（公尺）</td><td>側院深度（公尺）</td><td>土地使用分區或公共設施用地</td><td>前院深度（公尺）</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>市場用地</td><td>百分之五十</td></tr>
<tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>百分之十五</td><td>百分之三十</td><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>百分之四十</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>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>平面使用：百分</td><td>平面使用：其附</td><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td></tr>
</table></td><td>本案非公共設施用地，免檢討。</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
</table>

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容					檢討		檢討結果	頁碼
		之十立體使用：百分之八十	屬設施百分之二十立體使用：百分之九百六十				市計畫程序，於都市計畫書中訂定		
	車站用地	百分之七十	百分之二百	屠宰場用地	百分之六十		百分之三百		
	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）		百分之四十		
	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定		依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定		
	學校用地	百分之五十	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：百分之二百五十						
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。					本案非公共設施用地，免檢討。		□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。					本案非公共設施用地，免檢討。		□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。					本案無涉及，免檢討。		□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。					本案非屬左列都市計畫區，免檢討。		□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。					本案非屬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，免檢討。		□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定					本案非屬高氯離子鋼筋混凝土建築物經報		□ 符合	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。	本府建築主管機關專案核准拆除重建者，免檢討。	□ 提請放寬 ■免檢討	
第五十五條之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案非屬貴府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第五十六條	（刪除）	-	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	依規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	依規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

2.變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點(109年11月)

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></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>-</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>-</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。
前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細
部計畫範圍。</td><td>依規定辦理。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>三、</td><td>各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。
<table>
<tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</td></tr>
<tr><td>電信專用區</td><td>電信專用區應依施行細則第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>本案屬商業區，未涉及。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>-</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，其餘分區建蔽率及容積率不
得大於下表規定：
<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 rowspan="4">依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>住宅區（特）</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>440%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區(含零星工業區)</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>私立輔仁大學用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
</table>
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於</td><td>本案屬商業區，法定建蔽率為70%，實設建蔽率為55.43%。
法定容積率為440%，本案增加都更容積獎勵50%、容積移轉37.10%，總允建容積共計823.24%，實設容積率為823.20%。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td>11-2~11-3</td></tr>
</table>

第二次小組會議版本。實際依審議會決定為準。

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>200%，商業區容積率不得大於320
%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地
役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。</td><td></td><td></td><td></td></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，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下
表規定：
<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="3">學校用地</td><td>國中以下</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>大專院校</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">公路車站用地</td><td>40%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫院用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td colspan="2">綜合運動場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">服務中心用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">電路鐵塔用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
</table></td><td>本案屬商業區，未涉及。</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。
<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>公路車站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>醫院用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>綜合運動場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>服務中心用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>自來水事業用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table></td><td>本案屬商業區，免檢討。</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬
■ 免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>(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】</td><td>(二)本案屬商業區，留設4公尺無遮簷人行道，符合規定。</td><td>■ 符合
☐ 提請放寬
☐ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備</td><td>(三)本案申請辦公室為一般零售業、一般事</td><td>☐ 符合
☐ 提請放寬</td><td>-</td></tr>
</table>

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮5公尺(含)以上、側及後院退縮3公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。	務所及集合住宅，尚不涉及。	■ 免檢討	
	(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊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)同意者得依其決議辦理： 1.學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少3公尺供公共通行使用。 2.臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少3公尺供公共通行使用。 3.臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮4公尺建築，且應自道路境界線留設2公尺作為人行通道使用。 4.臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮3公尺建築。	(四)本案基地座落位置尚無涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
七、	汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第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，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案汽、機車停車位檢討: (1)法定汽車位檢討: 依技術規則建築設計施工編第59條規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為16,668.88㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為5,233.59㎡；集合住宅使用為11,435.29㎡；(5,233.59)/150=34.89..取35輛；(11,435.29-500)/150=72.9...取73輛。法定汽車停車位合計：35+73=108部。法定汽車停車位108部+自設汽車停車位46部=實設汽車停車位154部。 依新北市政府充電車位設置原則，本案自地下二層至地下五層汽車車位為均預留管線。 (2)法定機車位檢討: 檢討式：依都市計畫書土地使用管制要點「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」:規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為16,668.88㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為5,233.59㎡；集合住宅使用為11,435.29㎡； 5,266.59/100=52.66...取53輛；集合住宅為	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-3

第二次小組審議版本
實際依審議會修定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		143戶，8~20F單位面積小於66㎡所佔4,807.4㎡；其餘52戶以一戶一車位計算。 4,807.4/100=48.07..取49輛，法定機車位合計:53+48+52=154輛。 法定機車停車位154部+自設機車停車位55部=實設機車停車位209部。		
八、	人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附 圖五、六)。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。	本案依規定指定建築線，其附帶條件依相關規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
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。	本案無申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
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。	依相關規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
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	本案無涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-

第二次公開展覽版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	行車停車位價金。			
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。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
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，及高氣離子鋼筋混凝土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。	本案增加都更容積獎勵50%，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	10-1
十四、	本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
十五、	基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依相關規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-22~12-27
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。	1.本案基地面積為1,621.44㎡ 法定開挖面積=500x(70%+20%) +(1,621.44-500)x(70%+10%)=1,347.07㎡。 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為1,347.07㎡ 實際開挖率=1,347.07/1,621.44x100% =83.07% 1,347.07㎡<1,347.15㎡...符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-2
十七、	為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定： (一)面臨新莊路(自新莊路152巷及思明街至5-1號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理： 1.為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或10.5公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄	本案基地位置未處新莊路兩側，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-

第三次小組會議版本 實際依審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。 2.建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過10.5公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖八)。 3.建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖八)。 4.為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度2.5公尺人行道後，再設置寬度至少3.52公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖九)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以1.2倍核計獎勵容積(附圖十)。 (二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少6公尺建築，西側退縮至少4公尺建築(附圖十一)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以2.64倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以1.8倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路214巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。 (三)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路278巷)、「米市巷」(新莊路387巷)、「戲館巷」(新莊路359巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。 (四)新莊路建築退縮以2.5公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足2.5公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。			
十八、	新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段525、526、527、529及530地號土地)(附圖十三)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。	本案基地位置未處新莊路兩側，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
十九、	計畫道路編號3-2及3-4間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達2公尺或大於2公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足2公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至2公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。	本案基地位未處於計畫道路編號3-2及3-4間溝渠用地二側，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
二十、	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。	依規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-

修正版小組會議版本
實際依審議會核定為準。

3.新北市都市更新審議原則(112年08月08日)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	依本原則檢討辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
二、	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	依規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	依規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。	本案未廢止或改道，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(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。	本案未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。	本案合法建築物領有71使字第524號使用執照，因使照登載之基地土地面積(1,673.47㎡)大於謄本登記面積(1,621.44㎡)，故依謄本登記面積計算獎勵值，以符都市更新建築容積獎勵辦法第6條「二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」之規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	10-1
	(二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。	本案未捐贈公益設施，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(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。	本案未捐贈公益設施，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯	本案未捐贈公益設施，免檢討。	□ 符合	-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，汽、機車停車位之數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。		□ 提請放寬 ■ 免檢討	
	(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。	本案未捐贈公益設施，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案周邊公共設施業開闢完成，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案範圍內無舊違章建築戶，免檢討。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定: (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。	本案自建築線退縮四公尺無遮簷人行道，其供人行之淨寬部大於2.5公尺，符合規定，於地面層景觀配置平面圖標示尺寸。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-22
	(二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者淨寬部分得設置停車場坡道。	本案基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-4
	(三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。	本案無設置地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間無落於前二款退縮範圍內。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-4
	(四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	本案基地退縮範圍內種植之喬木選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-26
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案依規定留設通道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。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請新北市容獎辦法第六條之容積獎勵。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定:	本案留設供公眾通行之人行步道與周邊公	■ 符合	12-28、12-32

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。	有人行道順平處理，橫向坡度不大於百分之四。	□ 提請放寬 □ 免檢討	
	(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。	車道穿越人行空間部分，其鋪面為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-32
	(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。	依規定統整性規畫設計。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
	(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。	本案無設置街道家具，植栽以不凸出地面設置，符合原則。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-28、12-32
	(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。	本案留設之人行步道設置景觀高燈。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-30
	(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。	地下室通風系統無設置於建築物外部，符合規則。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-4
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。	依規定統整性規畫設計。 本案屋突一層面積為134.77㎡屋頂平台面積(699.87-134.77)=565.10㎡、實設綠化面積為283.99㎡，檢討綠覆率為50.25%...符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-25
十四、	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	本案植栽選種以台灣原生種為主，如欒木、樟樹及楓香等。綠覆率為121.94%大於100%。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-23
十五、	業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。	一、二層設置一般零售業，三層至七層設一般事務所，符合規定，詳地上1~7層平面圖。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-13、11-15、11-17、11-19、11-21
	(二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。	商業空間集中設計，服務核設有茶水間、公共廁所，地面層設置住、商門廳管理。立面形式採垂直語彙形塑使用類型區別。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-13、11-15、11-17、11-19、11-21
	(三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單	商業使用樓層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間均集中於公共服務核，	■ 符合 □ 提請放寬	11-13、11-15、11-17、11-19、

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	符合規定詳地上1~7層平面圖。	□ 免檢討	11-21
十六、	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符5合下列規定： (一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。	本案屬商業區，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
十七、	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	本案依都更獎勵申請銀級以上綠建築標章，依規定並取得建築能效第一級。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	10-1
十八、	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。汽車停車位之設置應符合下列原則: (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。	本案實設機車位209輛，以符合一戶一車位。 (一)車道出入口加設警示及管制號誌，並其鋪面以不同顏色之材質處理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	12-5、12-28
	(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。	(二)本案依都市計審議原則留設6M以上緩衝距離，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬	11-4

第二次小組會議版本
查詢作審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			□ 免檢討	
	(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。	本案設置地下五層，均為坡道平面式停車，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	11-7~11-11
	(四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	（一）停車空間： 1.本案車位數總計159部，其中不對外銷售車位如下： (1)無障礙車位：4部 (2)自設臨停及社區車位：5部 2. 自設臨停及社區車位(垃圾車位、來賓車位)使用 (1)地上1層設置1位自設臨停停車位，供外送員或裝卸車臨停車用。 (2)地下2層設置4位社區車位，供一般零售業之裝卸車或顧客或一般事務所之洽公民眾使用。 (3)垃圾車 A.垃圾車清運垃圾，可臨停於地下2層垃圾儲藏室旁之社區車位。 B.清運時間暫定每周一、二、四、五、六，時間晚上9點清運。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	20-1
十九、	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(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。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(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	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	□ 符合	-

第二次小組會議版本。
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，7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。		□ 提請放寬 ■ 免檢討	
二十、	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。	毗鄰土地分別領有81使字第851號使用執照之地上7層地下1層RC造建築物及66使字第1172號使用執照之地上4層RC造建築物及人行廣場用地，無涉及毗鄰土地無法單獨建築。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
	(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。	無鄰地陳情意見。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(三)實施者自提修正更新單元範圍。	無自提修正更新單元範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(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。	無涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
二十一、	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜: (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理;屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。	本更新單元內範圍無公有土地。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(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。	本更新單元內範圍無公有土地。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
二十二、	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定: (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。	本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
	(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
二十三、	估價原則及條件規定如下: (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放	本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	□ 符合 □ 提請放寬	-

第二次小組會議版本。
實際依審議會核定為準。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	寬，並應敘明理由。		■免檢討	
	(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。	本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
	(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。	本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
	(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。	本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
	(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。	本案以「協議合建」方式實施，無更新前後估價。	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	-
	(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。	本更新單元內無現有(既成)巷道。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
	(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。	本案提列營建單價基準無加計提列項目二。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
二十四、	選配事項應符合下列規定: (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。	拾伍章分配與選配原則乙章，說明本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	15-1
	(二)選配原則中不得規定下列事項:1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。	本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	15-1
	(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。	本案以「協議合建」方式實施，分配依合建契約訂定內容執行。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	15-1
二十五、	共同負擔提列原則規定如下: (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。	更新前建物內部修繕費用無納入拆遷補償費。	■ 符合 □ 提請放寬	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

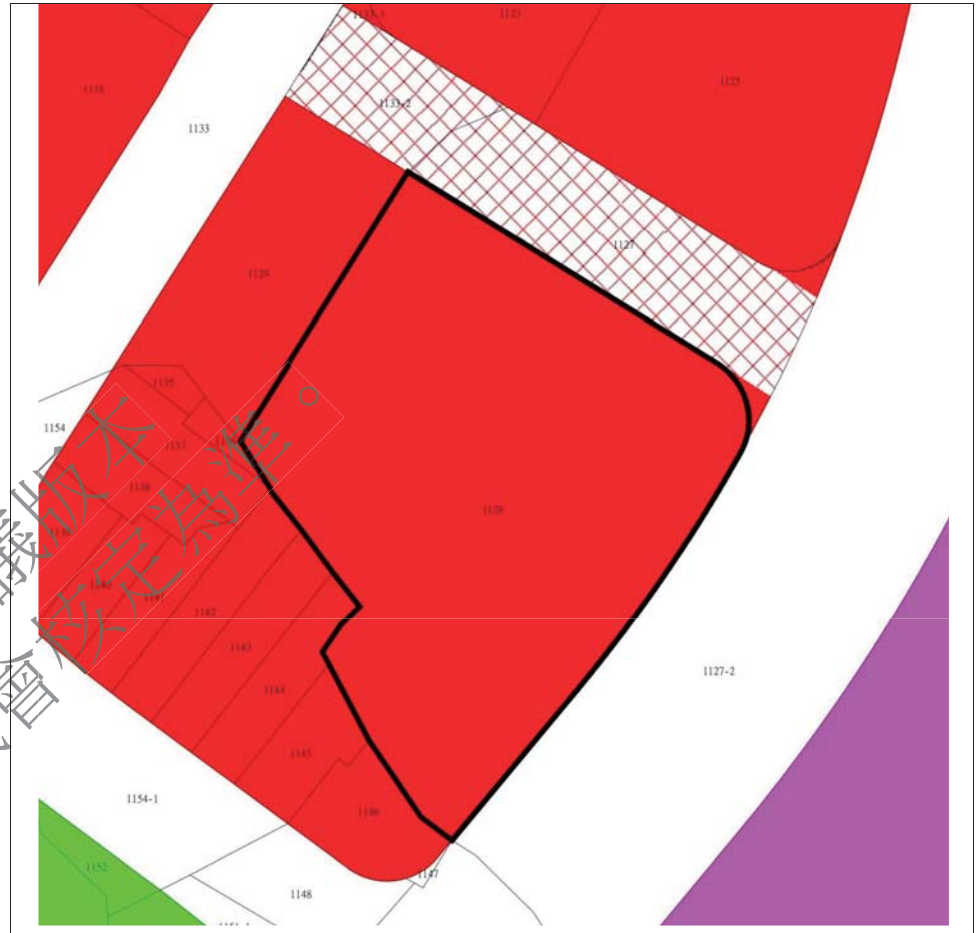
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			□ 免檢討	
	(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。	本案無涉及共同負擔營建費用加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
	(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。	1.行政作業費用及信託管理費，暫無提列。 2.人事行政管理費用及銷售管理費，依公式提列。 3.風險管理費用，依公式提列並說明其必要性。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	18-4
	(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。	容積移轉費用部分，尚無所有權人提出異議。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-
	(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。	本案辦理容積移轉相關事宜之文件，詳附錄8。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	附錄 8-1~附錄 8-2
	(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。	本案尚無實施者及所有權人對於共同負擔提列費用提出異議意見，另相關提列共同負擔費用佐證資料詳附錄10	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	附錄 10-1~附錄 10-6
二十六、	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。	本案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。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	10-1~10-3
二十七、	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	本案報核日期是於本次審議原則發布之後，無涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	-
二十八、	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	-	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	-

第二次小組會議版本。
實際依審議會核定為準。



圖例及說明						指北
	更新單元範圍		商業區		住宅區	
	機關用地		學校用地		溝渠用地	
	綠地用地 體育場用地		廣場兼停車場用地		停車場用地	
	人行廣場用地					

圖6-1新莊都市計畫示意圖

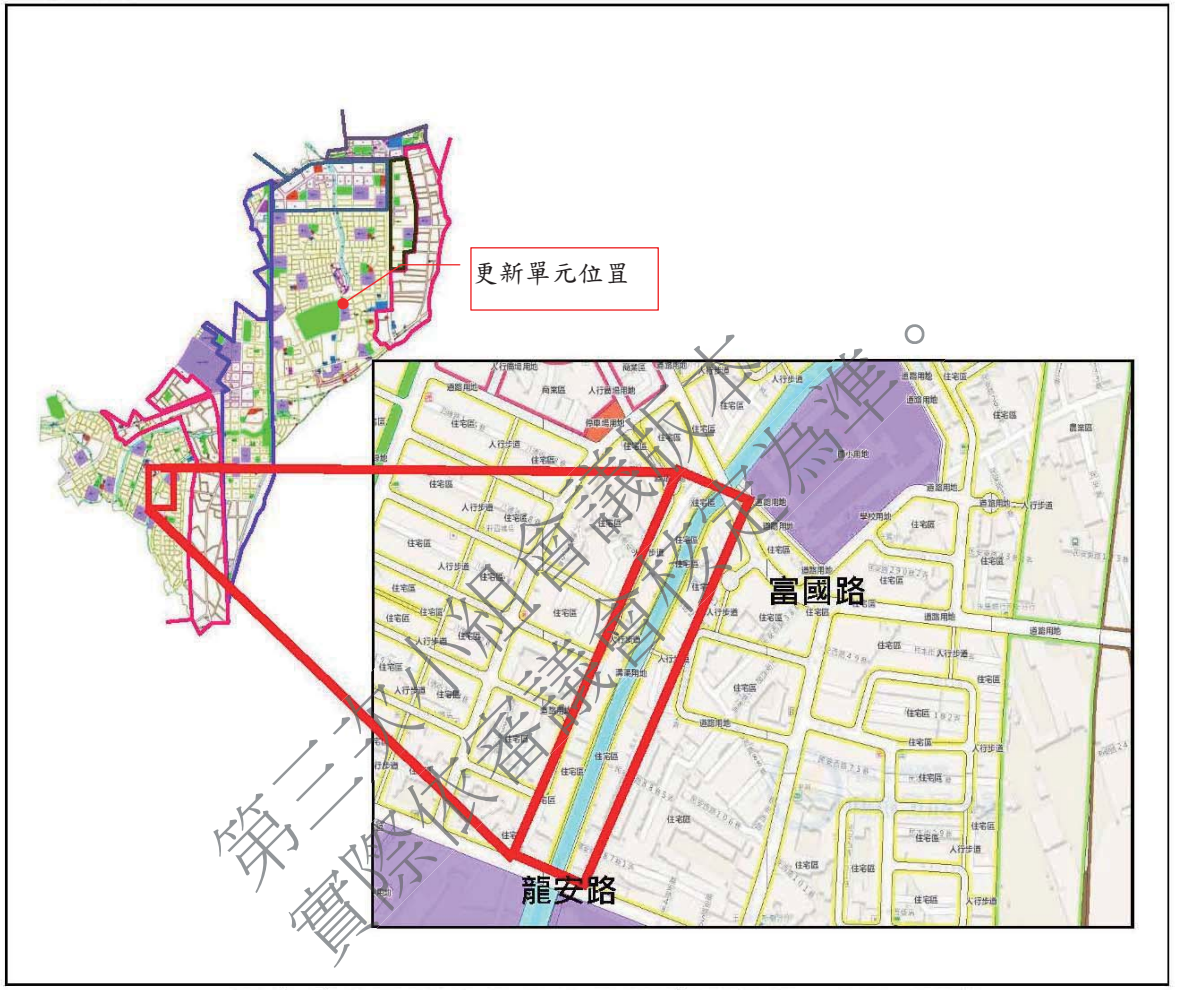


圖例及說明				指北
	更新單元範圍		商業區	
			廣場兼停車場用地	
			綠地用地 體育場用地	
			人行廣場用地	

圖6-2更新單元土地使用分區示意圖

第二次小組會議版本
實際以審議會決定為準。

附圖十四



計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖

圖例及說明			指北
	更新單元範圍		

圖6-3計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖

柒、處理方式及區段劃分

一、 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

二、 區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。



圖例及說明				比例尺	指北
	更新單元範圍		重建區段	1/500	N

圖7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

玖、整建或維護計畫

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市文化局新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果詳附錄五。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

拾、申請容積項目及額度

一、 都市更新建築容積獎勵

表10-1 申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		1,621.44 ㎡	
更新單元內之基準容積		7,134.34 ㎡	
擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）
中央都市更新容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積	-㎡	-%
	#6 結構堪慮建築物	570.74 ㎡	8.00%
	#7 公益設施	-㎡	-%
	#8 協助開闢公共設施用地	-㎡	-%
	#9 文資保存及維護	-㎡	-%
	#10 綠建築	570.74 ㎡	8.00%
	#11 智慧建築	142.68 ㎡	2.00%
	#12 無障礙環境設計	-㎡	-%
	#13 耐震設計	713.43 ㎡	10.00%
	#14 時程	499.40 ㎡	7.00%
	#15 規模	-㎡	-%
	#16 全體同意採協議合建實施	-㎡	-%
	#17 處理舊違建戶	-㎡	-%
	中央都市更新容積獎勵小計	2,496.99 ㎡	35.00%
新北市都市更新容積獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	856.12 ㎡	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	285.37 ㎡	4.00%
	#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	-㎡	-%
	新北市都市更新容積獎勵小計	1,141.49 ㎡	16.00%
都市更新容獎合計（A）		3,638.48 ㎡	51.00%
其他容獎項目（B）		-㎡	-%
容積獎勵額度總計（A+B）		3,567.14 ㎡	50.00%
容積移轉額度 （C）		2,646.84 ㎡	37.10%
本案申請容積額度總計（A+B+C）		6,213.98 ㎡	87.10%

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

(一) 中央都市更新容積獎勵項目

1.「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄六，因使照登載之基地土地面積(1,673.47 ㎡)大於謄本登記面積(1,621.44 ㎡)，故依謄本登記面積計算獎勵值，以符都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條「二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」之規定。

- 獎勵面積=（謄本登記面積總計）x基準容積率x8.00%
  =1,621.44 ㎡x440%x8.00%=570.74
- 獎勵額度=（獎勵面積÷基準容積）x100%
  =(570.74÷7,134.34)x100%=8.00%

2.「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採黃金級綠建築設計，申請基準容積 8%之獎勵容積獎勵，計 713.43 ㎡，並依 2023 版綠建築計畫檢討。

- 獎勵面積=基準容積x8%=7,134.34 ㎡x8%
  =570.74 ㎡
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x 0.7x獎勵面積
  =224,902 元/㎡x0.7x570.74 ㎡=89,852,398 元
- 管理維護費=公寓大廈管理基金x50%
  =3,152,294x50%=1,576,147

建築基地地號	面積（㎡）A	112 年公告土地現值（元/㎡）B	複值 C=A×B
1128	1,621.44 ㎡	224,902 元/㎡	364,665,099
小計	1,621.44 ㎡	224,902 元/㎡	364,665,099
平均建築基地公告土地現值 C/A（元/㎡）			224,902

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

表 1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新莊自立段

二、建物概要：地下 5 樓，地上 21層

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=738.40 TCO2c=182.41	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.44 λc=0.15	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV=0.50 EEVc=0.20	$RS4_1$=10.00×【EEV】=	5.00
		EAC=0.90 EACc=0.90	$RS4_4$=13.80×(0.90-EAC)=	0.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.40 ELc=0.90	$RS4_5$=8.00×(0.90-EL) =	4.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		熱水設備	RS44=	4.00
		爐台設備	RS45=	0.00
		地下停車場送排風機	RS46=	4.00
		電梯	RS47=	3.00
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.72 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	3.91
■	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=62.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5=	2.12
■	水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	6.00
		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=57.33			

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。

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

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=	738.40	TCO_2c=	182.41	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.44	λc=	0.15	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能		■	EEV=	0.50	EEVc=	0.20	RS41=10.00×【EEV】=	5.00	RS41≦5.00
	空調節能		■	EAC=	0.90	EACc=	0.90	RS42=13.80×(0.90-EAC)=	0.00	RS42≦4.00
	照明節能		■	EL=	0.40	ELc=	0.90	RS43=8.00×(0.90-EL) =	4.00	RS43≦4.00
	熱水設備		■	能源效率分級標示				RS44=	4.00	RS44≦6.00
	爐台設備		■	能源效率分級標示				RS45=	0.00	RS44≦6.00
	地下停車場送排風機		■	依採用系統				RS46=	4.00	RS46≦4.00
	電梯		■	依採用系統				RS47=	3.00	RS46≦4.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.72	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	3.91	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=	62.00	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	2.12	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	6.00	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 =63.33										

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。

第二次小組會議版本。實際依審議會核定為準。

3.「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵

本案採合格級智慧建築設計，基準容積 2%之獎勵容積，計 142.68 ㎡，並依 2016 年版智慧建築計畫檢討，申請合格級，故無須檢附分級表。

- 獎勵面積=基準容積x2%=7,134.34 ㎡x2%
  =142.68 ㎡
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x 0.7x獎勵面積
  =224,902 元/㎡x0.7x142.68 ㎡=22,462,313 元
- 管理維護費=公寓大廈管理基金x50%
  =3,152,294x50%=1,576,147

建築基地地號	面積（㎡）A	112 年公告土地現值（元/㎡）B	複值 C=A×B
1128	1,621.44 ㎡	224,902	364,665,099
小計	1,621.44 ㎡	224,902	364,665,099
平均建築基地公告土地現值 C/A（元/㎡）			224,902

4.「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵

本案採耐震設計，並取得耐震設計標章，申請基準容積 10%之獎勵容積，計 713.43 ㎡。

- 獎勵面積=基準容積x10%=7,134.34 ㎡x10%
  =713.43 ㎡
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值x 0.7x獎勵面積
  =224,902 元/㎡x0.7x713.43 ㎡=112,316,284 元
- 管理維護費=公寓大廈管理基金x50%
  =3,152,294x50%=1,576,147

建築基地地號	面積（㎡）A	112 年公告土地現值（元/㎡）B	複值 C=A×B
1128	1,621.44 ㎡	224,902	364,665,099
小計	1,621.44 ㎡	224,902	364,665,099
平均建築基地公告土地現值 C/A（元/㎡）			224,902

5.「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

本案於 112 年 11 月 14 日申請事業計畫報核，申請基準容積 7%之獎勵容積。

- 獎勵面積=基準容積x7%
  =7,134.34 ㎡x7%
  =499.40 ㎡

(二) 新北市都市更新容積獎勵項目

1.「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵

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

- 獎勵面積=7,134.34㎡x12%=856.12㎡
- 建蔽率檢討=法定建蔽率70.00%－設計建蔽率49.61%
  =20.39%

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

- 獎勵面積=5層樓以上建築坐落之土地總面積x基準容積率x4%
  =1,621.44㎡x440.00%x4%=7,134.34㎡x4%=285.37㎡
- 獎勵額度=（獎勵面積÷基準容積）x100%
  =285.37 ㎡÷7,134.34 ㎡=4.00%

編號	建物門牌	坐落建築基地地號	坐落土地面積（㎡）	樓層數	獎勵額度（%）
1	中華路二段 1 號	1128	1,621.44	5	4%
小計				5	4%

二、 容積移轉

本案業於 114 年 7 月 25 日新北市政府新北府城開字第 1141487471 號函，「說明二、本案...，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 37.1%....。」(詳附錄八-1)，本案申請移入容積 2,646.84 平方公尺，占基準容積之 37.1%，其中 0 平方公尺(0%)採區內容移方式辦理，其餘 2,646.84 平方公尺（100%）採區外容移及容移代金方式辦理。

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

三、 容積獎勵上限檢討

容積獎勵上限=1,621.44 平方公尺（各該建築基地面積）x440%（各該建築基地基準容積率）x1.5 倍=10,701.51 平方公尺

本案基準容積加都市更新容獎=7,134.34 ㎡(基準容積)+3,567.14 ㎡(申請都市更新容獎總計)=10,701.48 平方公尺

10,701.48 平方公尺≦10,701.51 平方公尺….符合規定。

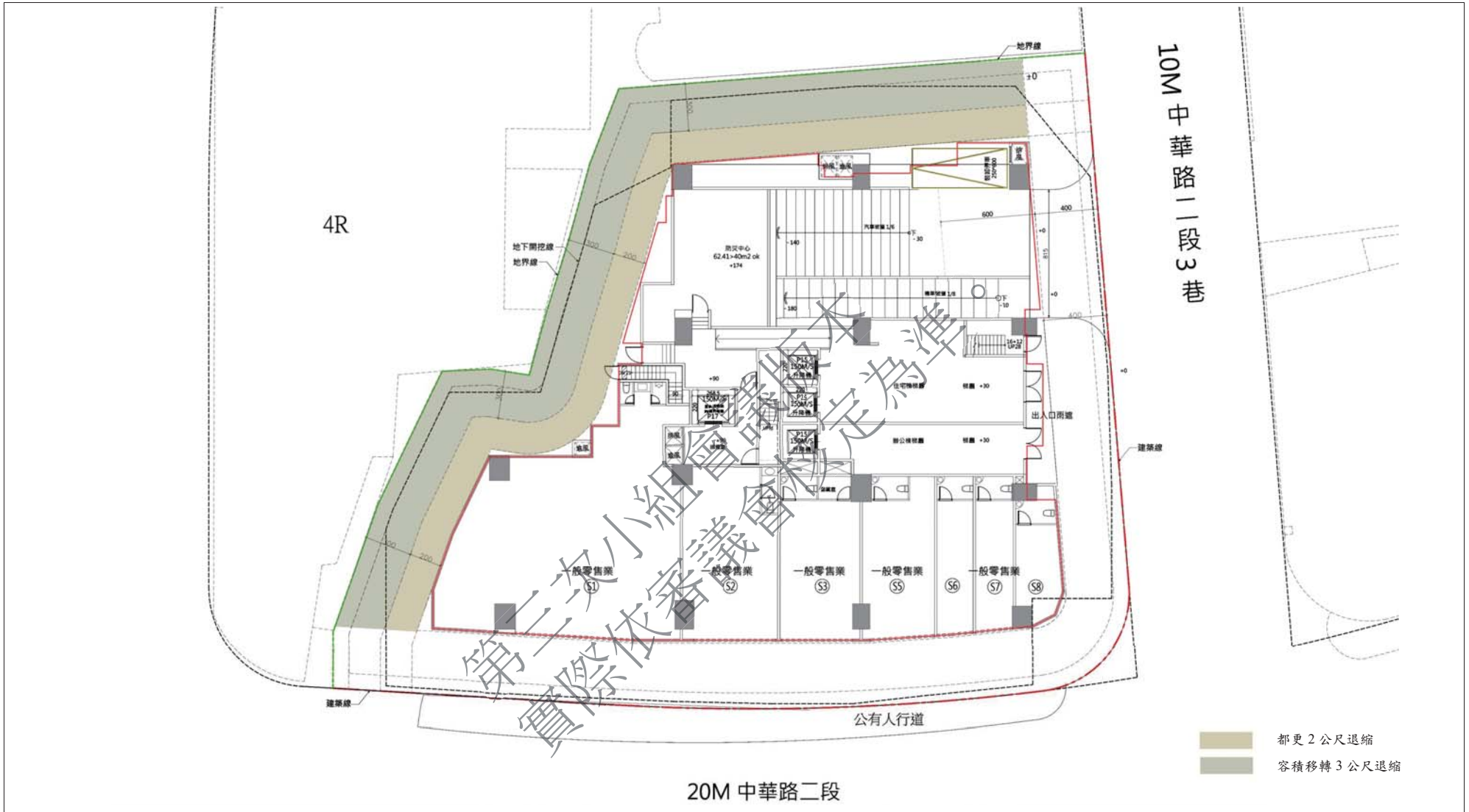
第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。



第二次小組會議版本。實際依審議會核定為準。

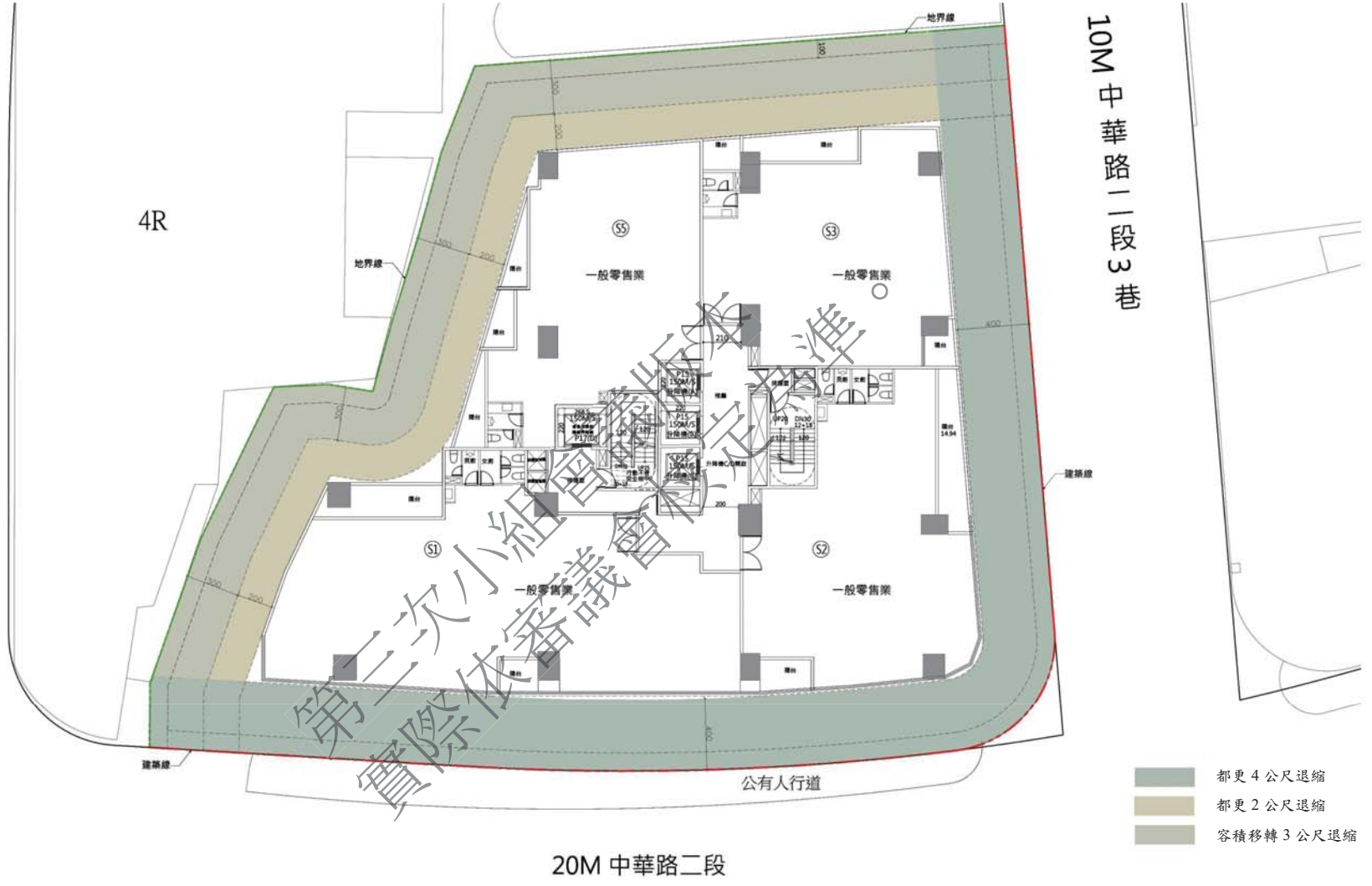
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖10-1 規劃設計退縮 4 公尺範圍圖



圖例及說明	比例尺	
	1/250	

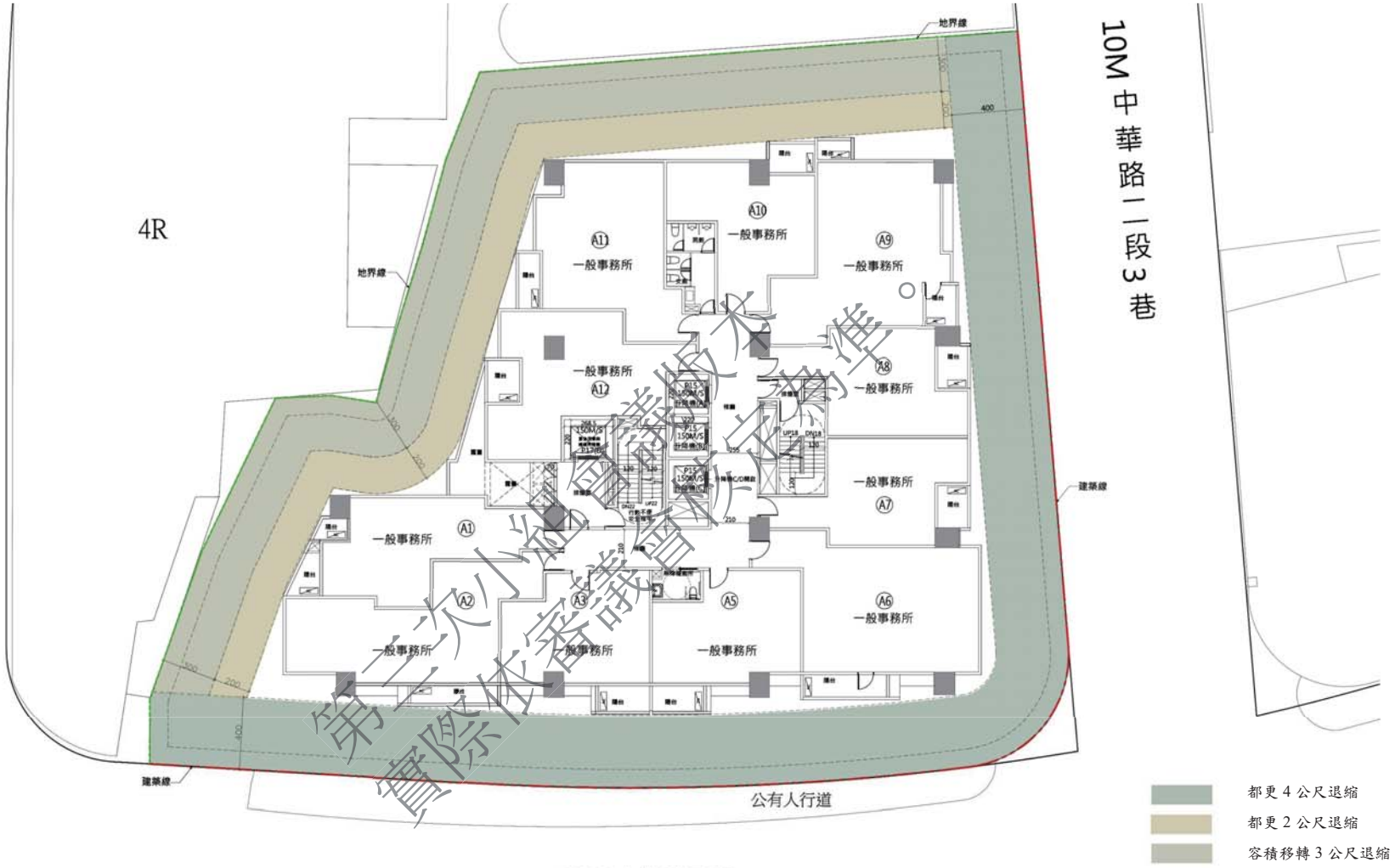
圖10-2 規劃設計容積移轉退縮 3、都更退縮 2 公尺範圍圖



第二次小組會議決定通過。
實際依審議會決定為準。

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖10-3 地上二層規劃設計退縮範圍圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

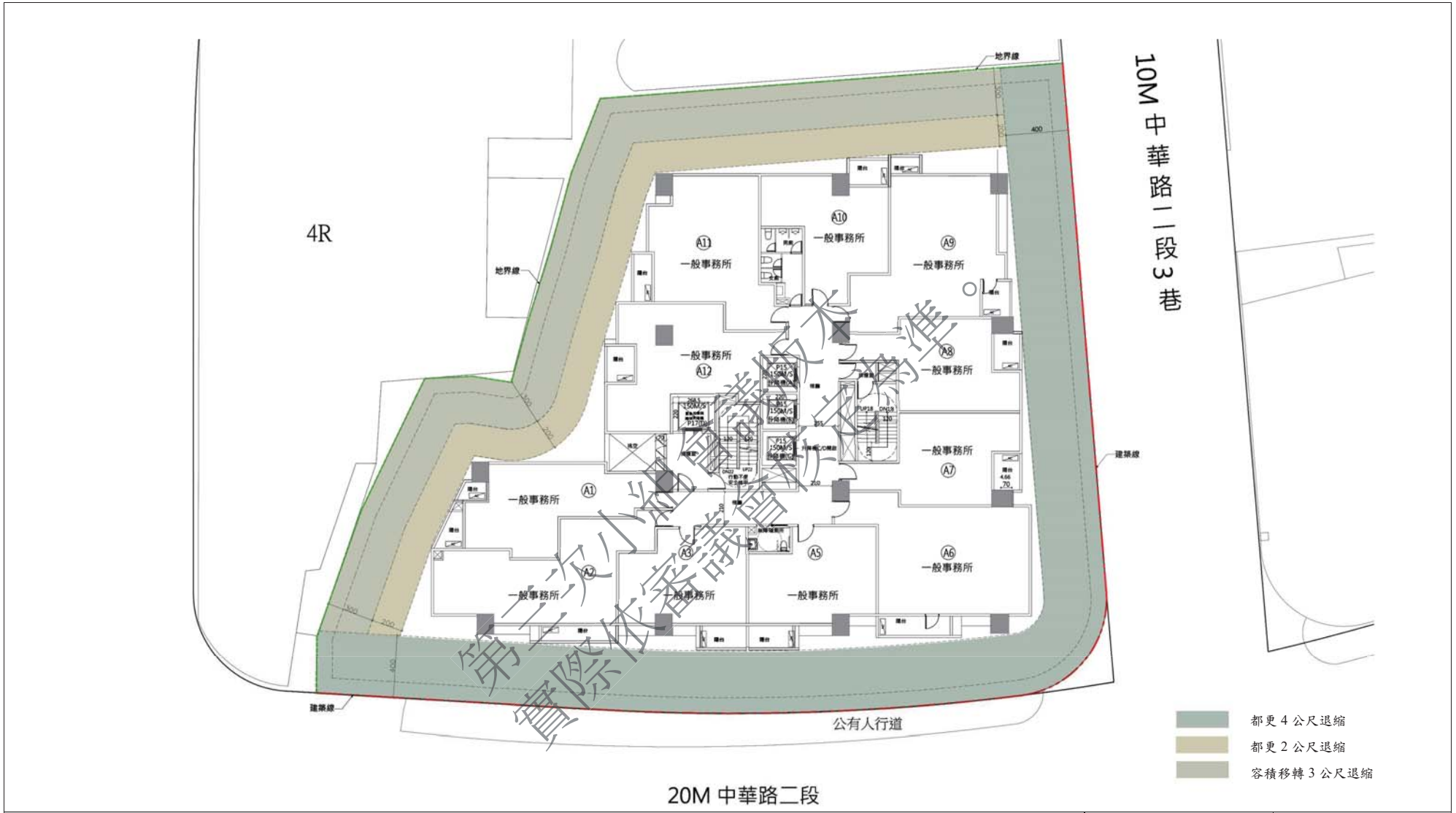
圖10-4 地上三層規劃設計退縮範圍圖



第二次小組審議本準。
實際依審議會決定為準。

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖10-5 地上四、五、七層規劃設計退縮範圍圖



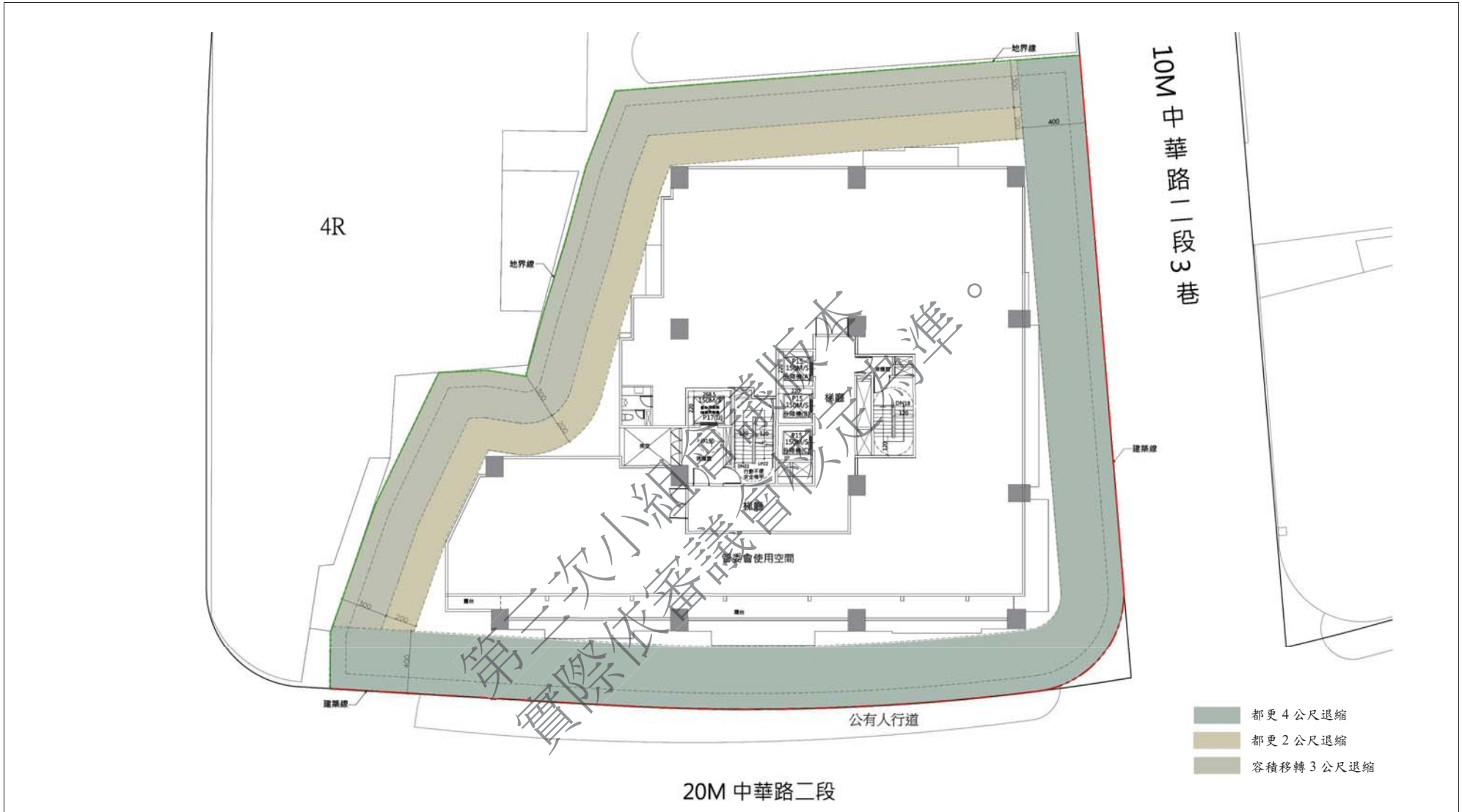
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖10-6 地上六層規劃設計退縮範圍圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖10-7 地上八至二十層規劃設計退縮範圍圖



第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖10-8 地上二十一層規劃設計退縮範圍圖

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

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(包含巷道、溝渠、水道等)

本案無涉及現有巷道廢止或改道計畫。

二、 建築興建計畫

表11-1 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1 幢 1 棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上 21 層/地下 5 層
規劃單元	總單元	209 戶
	住宅單元	住宅 143 戶
	商業單元	店鋪 11 戶、辦公室 55 戶
	工業單元	作業廠房 0 戶
	其他	社會住宅 0 戶、公共化幼兒園 0 戶、管委會空間 0 戶
汽車位	法定汽車位	154 部
	自設及社區汽車位	5 部
	小計	159 部
機車位	法定機車位	209 部
	自設機車位	部
	小計	209 部
裝卸車位	法定裝卸車位	0 部
	自設裝卸位	0 部
	小計	0 部
自行車位	法定自行車位	32 部
	自設自行車位	0 部
	小計	32 部

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

表11-2 建築面積檢討表

面積計算表								
1	基地地號		新莊區自立段 1128 地號 1 筆					
2	基地使用分區		商業區					
3	基地面積(m^2)		1,621.44 ㎡					
4	建蔽率	法定建蔽率(%)	70.00%					
		允建建築面積（㎡）	1,135.01 ㎡					
		設計建蔽率(%)	55.43%					
		實設建築面積(m^2)	898.74 ㎡					
5	容積率	基準容積率（%）	440.00%					
		基準容積（㎡）	1,621.44×440%=7,134.34 ㎡					
		允建容積率（%）	823.24%					
		允建總容積樓地板面積（㎡）	13,348.32 ㎡					
		實設容積率（%）	823.20%					
		實設總樓地板面積（㎡）	13,347.63 ㎡					
6	開挖率	法定開挖率（%）	83.08%{法定開挖面積=500×(70%+20%)+(1,621.44-500)×(70%+10%)=1,347.15 ㎡；法定開挖率=1,347.15/1,621.44=83.07%}					
		開挖面積（㎡）	1,347.07 ㎡					
		實設開挖率（%）	83.07%					
7	申請各項容積項目		總計	87.10%（6,213.98 ㎡）	其他容獎	0.00%（0.00 ㎡）	容積移轉 37.10%（2,646.84 ㎡）	區內 0.00%（0.00 ㎡）
			都市更新容獎	50.00%（3,567.14 ㎡）	增額容積	0.00%（0.00 ㎡）		區外 37.10%(2,646.84 ㎡)
8	興建樓層數		地下 5 層、地上 21 層					
	各層面積計算		樓地板面積(m^2)	容積樓地板面積(m^2)	戶數(戶)	用途	樓高(m)	
	地下二至五層		1347.07	0.00		停車空間	3.00	
	地下一層		1347.07	0.00		防空避難室兼用停車空間	3.40	
	一層		855.37	516.36	7	梯廳、管委會使用空間、一般零售業	5.90	
	二層		858.32	745.07	4	梯廳、一般零售業	4.00	
	三層		788.84	668.89	11	梯廳、一般事務所	3.35	
	四、五、七層		2,366.49	668.88*3=2006.64	33	梯廳、一般事務所	3.35	
	六層		788.84	668.89	11	梯廳、一般事務所	3.35	
	八至二十層		10,254.53	671.17*13=8725.21	143	梯廳、集合住宅	3.35	
	二十一層		756.49	16.57	0	梯廳、管委會使用空間	3.35	
	屋突一層		134.77	0	0	梯間	3.20	
	屋突二層		134.77	0	0	梯間、機房	2.90	
	屋突三層		134.77	0	0	梯間、水箱	2.90	

第二次公辦會議版本
實際依審議會核定為準。

	小計	23,808.54m^2	13,347.63m^2	209 戶		
	地下層面積計算(m^2)	1,347.07*5=6,735.35 ㎡				
	總樓地板面積總計(m^2)	(B5~B1FL)+(1FL)+(2~3FL)+(4~7FL) +(8FL~21FL)+(RF*3)=23,808.54 ㎡				
9	汽車停車數量	依技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,668.88 ㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為 5,233.59 ㎡；集合住宅使用為 11,435.29 ㎡； (5,233.59)/150=34.89..取 35 輛；(11,435.29-500)/150=72.9...取 73 輛。法定汽車停車位合計：35+73=108 部。 法定汽車停車位 108 部+自設汽車停車位 46 部=實設汽車停車位 154 部。 依新北市政府充電車位設置原則，本案自地下二層至地下五層汽車車位為均預留管線。				
10	機車停車數量	依都市計畫書土地使用管制要點「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」:規定檢討:第一類及第二類用途建築物總樓地板面積為 16,668.88 ㎡(自一樓至二十一樓) ；一般零售業及一般事務所使用為 5,233.59 ㎡；集合住宅使用為 11,435.29 ㎡；5,266.59/100=52.66...取 53 輛；集合住宅為 143 戶，8~20F 單位面積小於 66 ㎡所佔 4,807.4 ㎡；其餘 52 戶以一戶一車位計算。4,807.4/100=48.07..取 49 輛，法定機車位合計:53+48+52=154 輛。 法定機車停車位 154 部+自設機車停車位 55 部=實設機車停車位 209 部。				
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定自行車停車位 32 部、自設臨停停車位 1 部、社區車位 4 部(垃圾車位、來賓車位)				

(一) 商業區及住宅區容積比率檢討

設計容積樓地板面積=13,347.63 ㎡

住宅最大容積=13,347.63×300÷440=9,100.66 ㎡

設計住宅容積樓地板面積= 671.17 ㎡×13 層

=8,725.21 ㎡

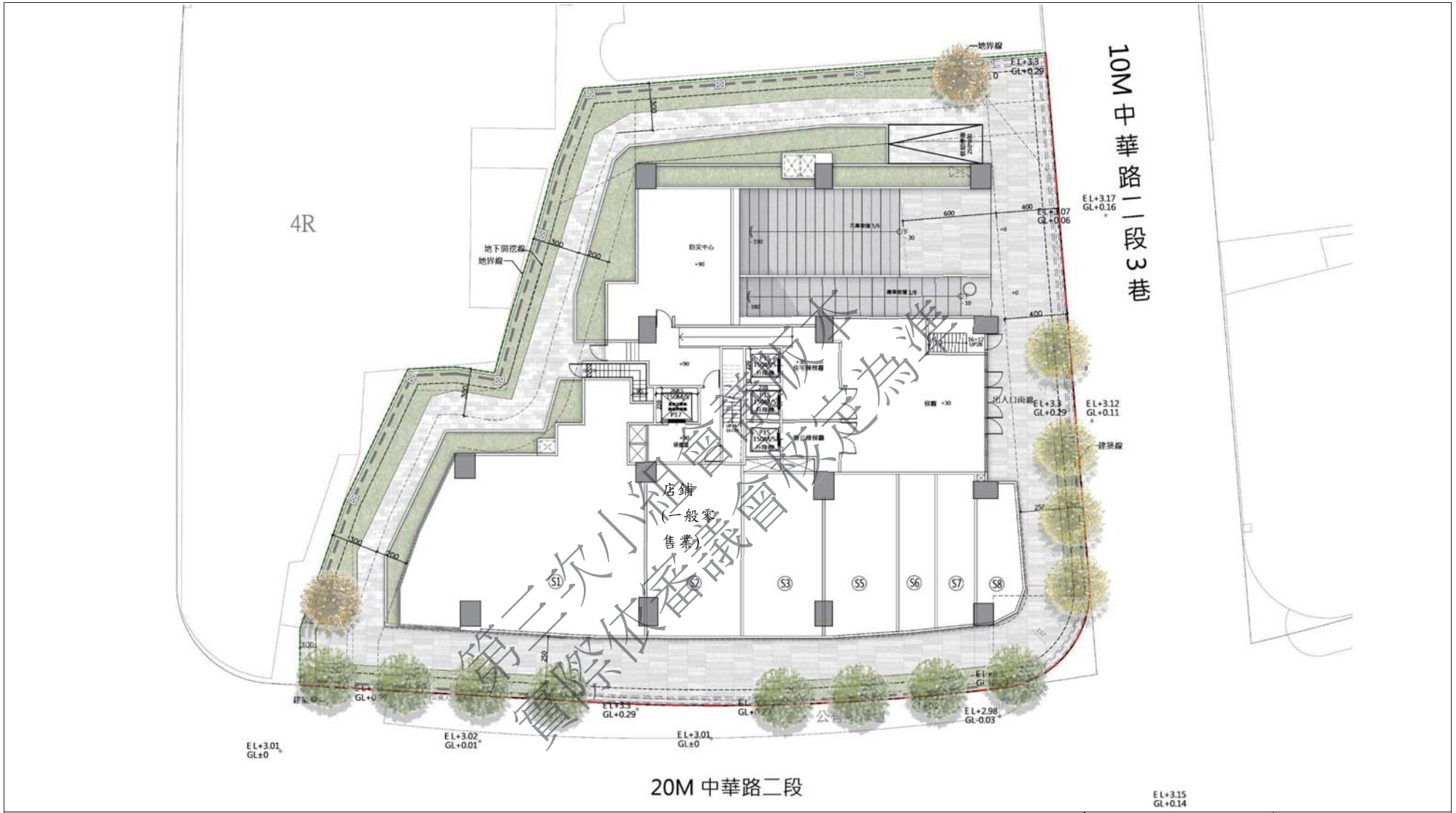
設計商業容積樓地板面積=516.36 ㎡(零售)+745.07 ㎡(零售)+668.89 ㎡(事務所)+668.88*3(事務所)+668.89(事務所)+16.57(管委會空間)

=457.53 ㎡+745.04 ㎡+3,344.42 ㎡+16.57 ㎡

=4,622.42 ㎡

檢討住宅容積：8,725.21 ㎡<9,100.66 ㎡….符合規定

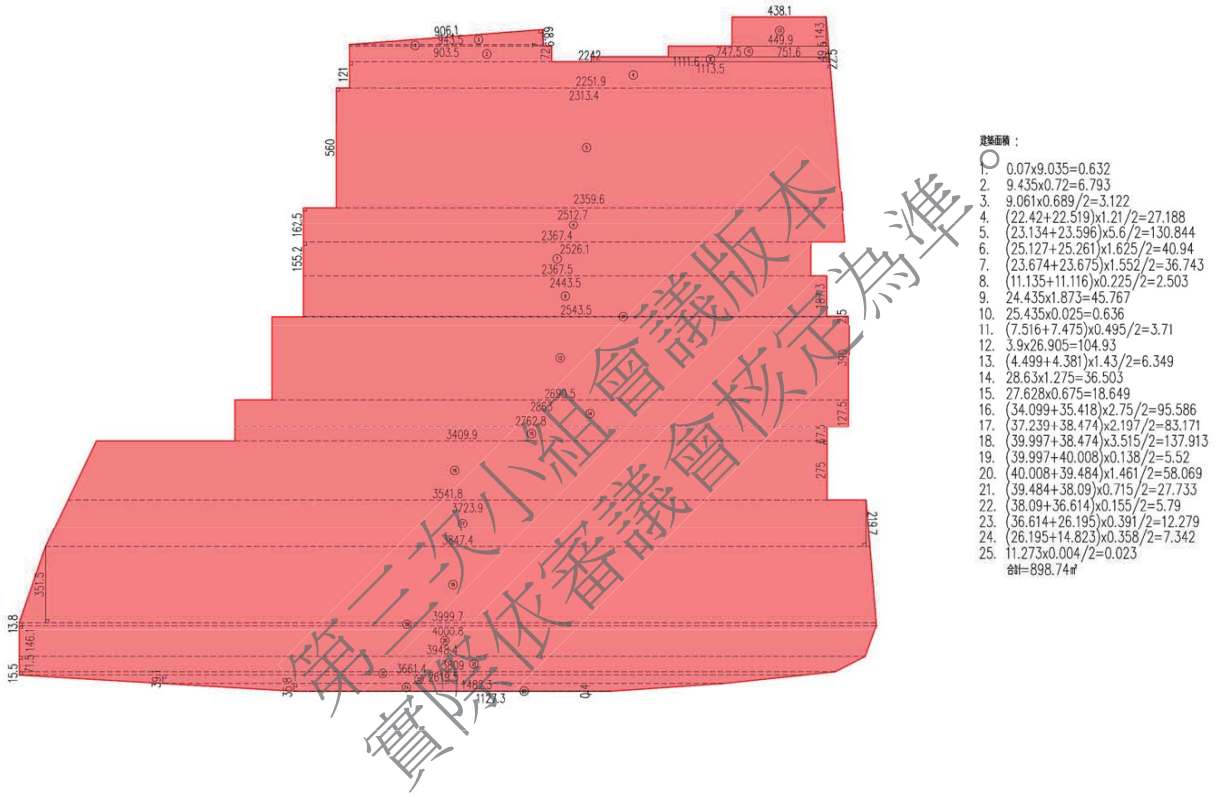
第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-1 地上一層平面圖(景觀圖)

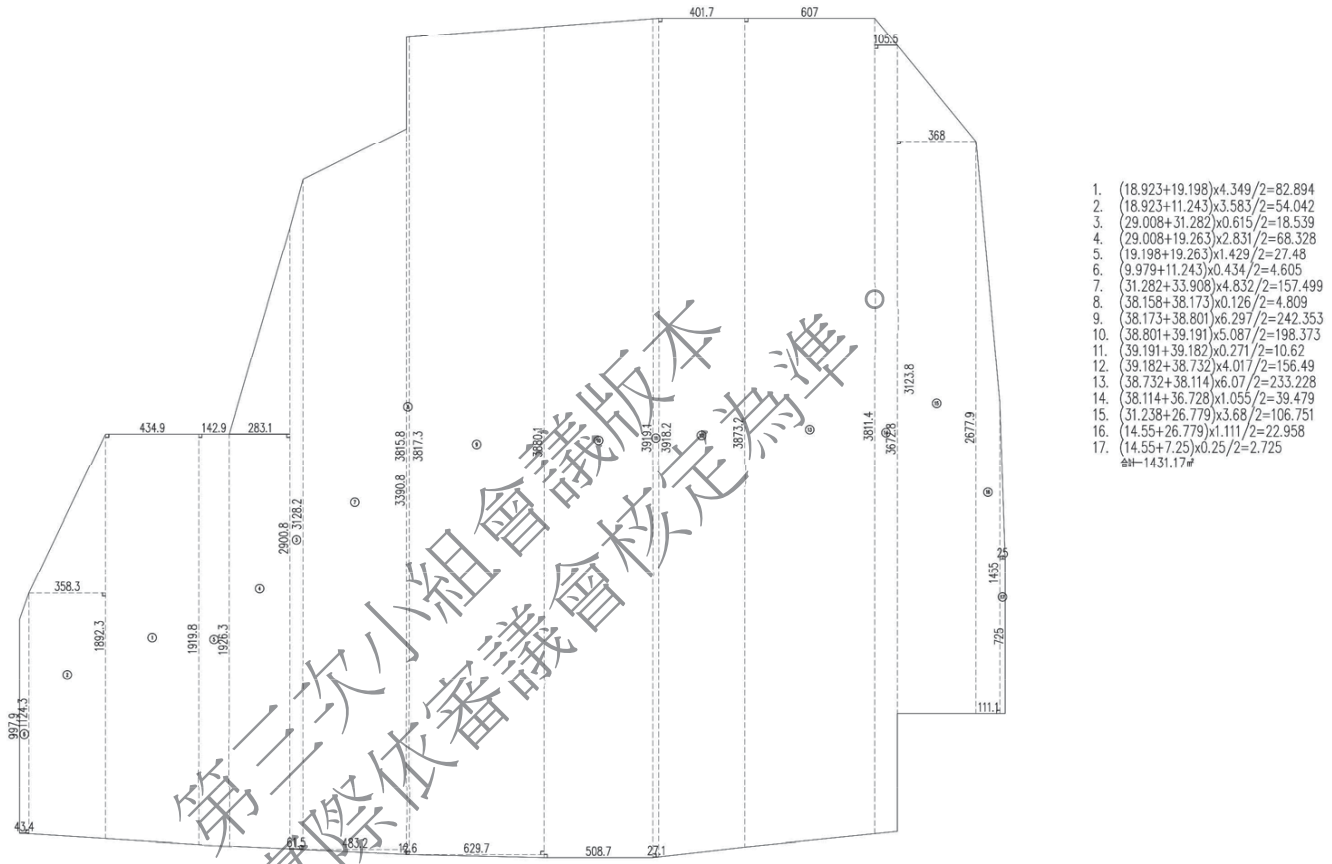
第三次小組會議版本 實際依審議會決定為準



第二次小組會議版本
實際以審議會核定為準

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

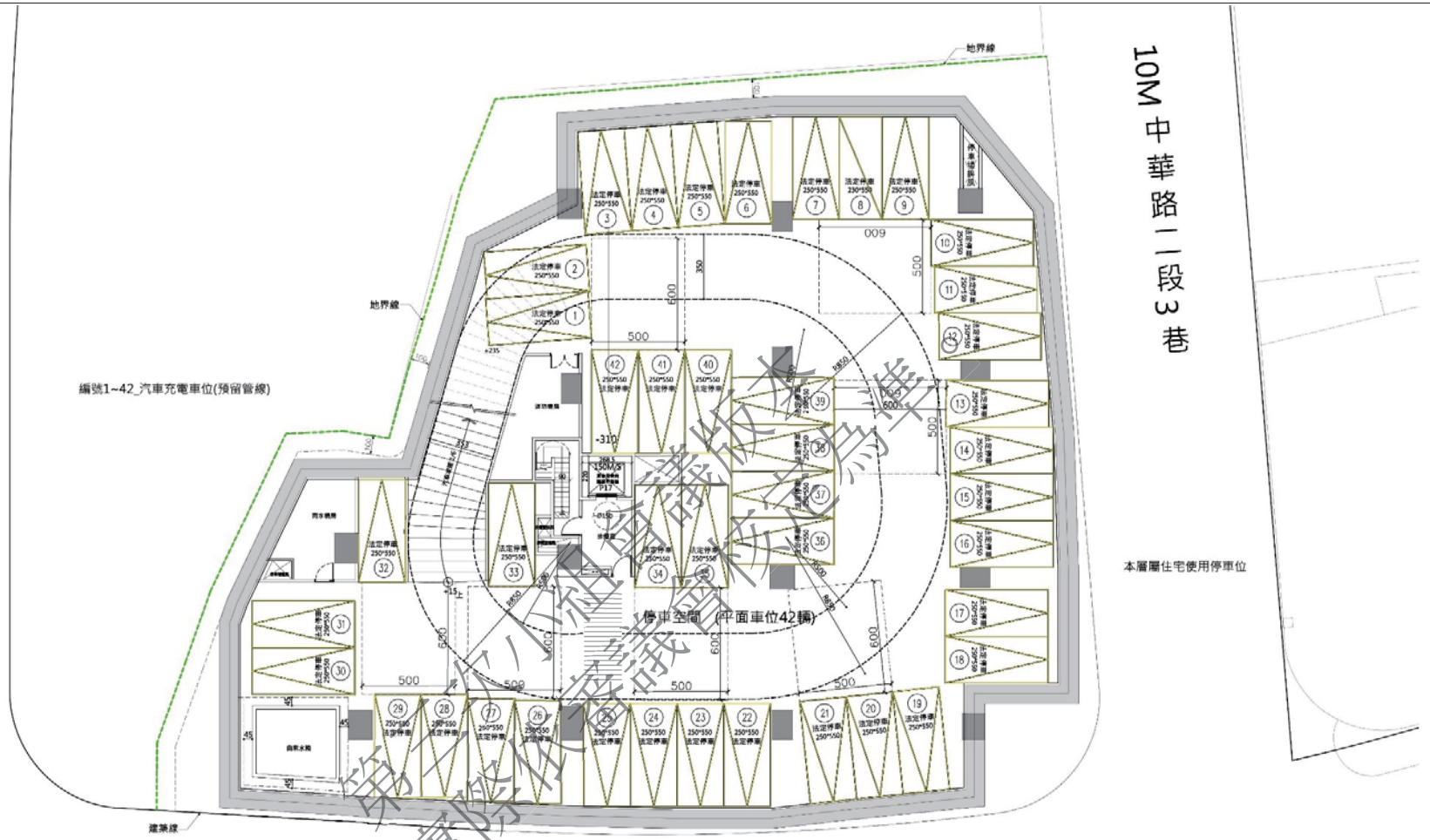
圖11-2 建築面積檢討圖



第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

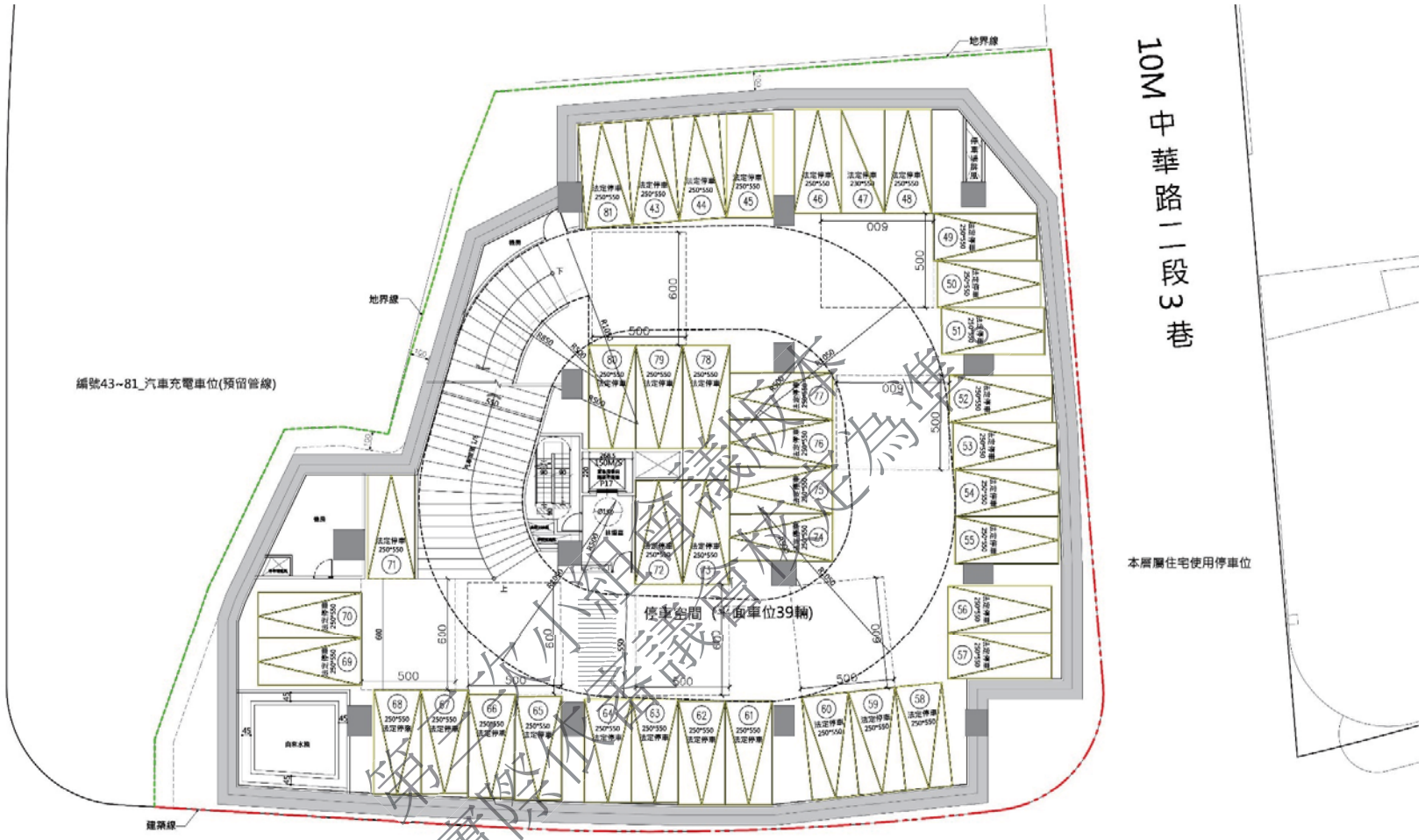
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-3 地下層開挖面積檢討圖



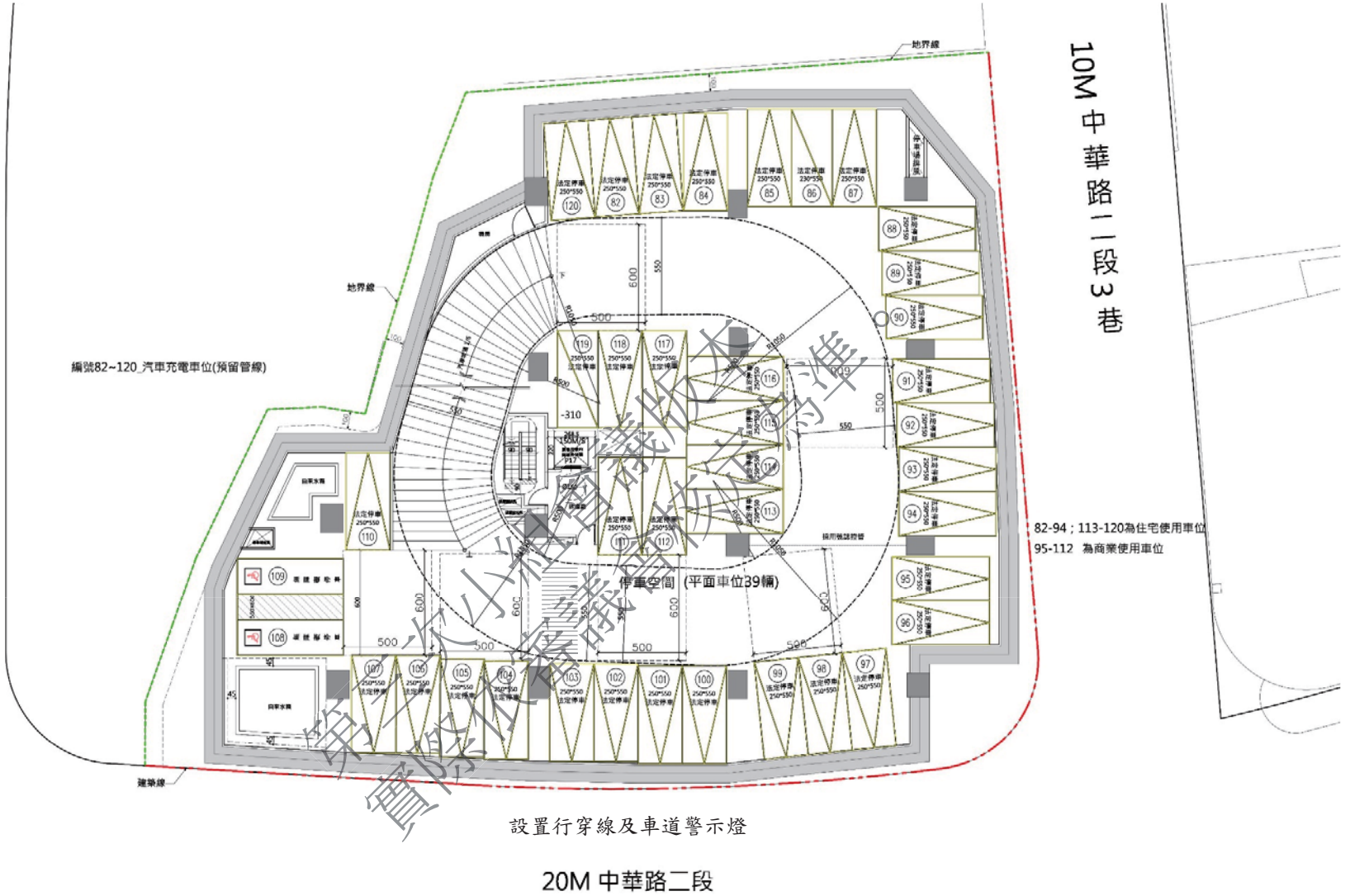
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-4 地下五層平面圖



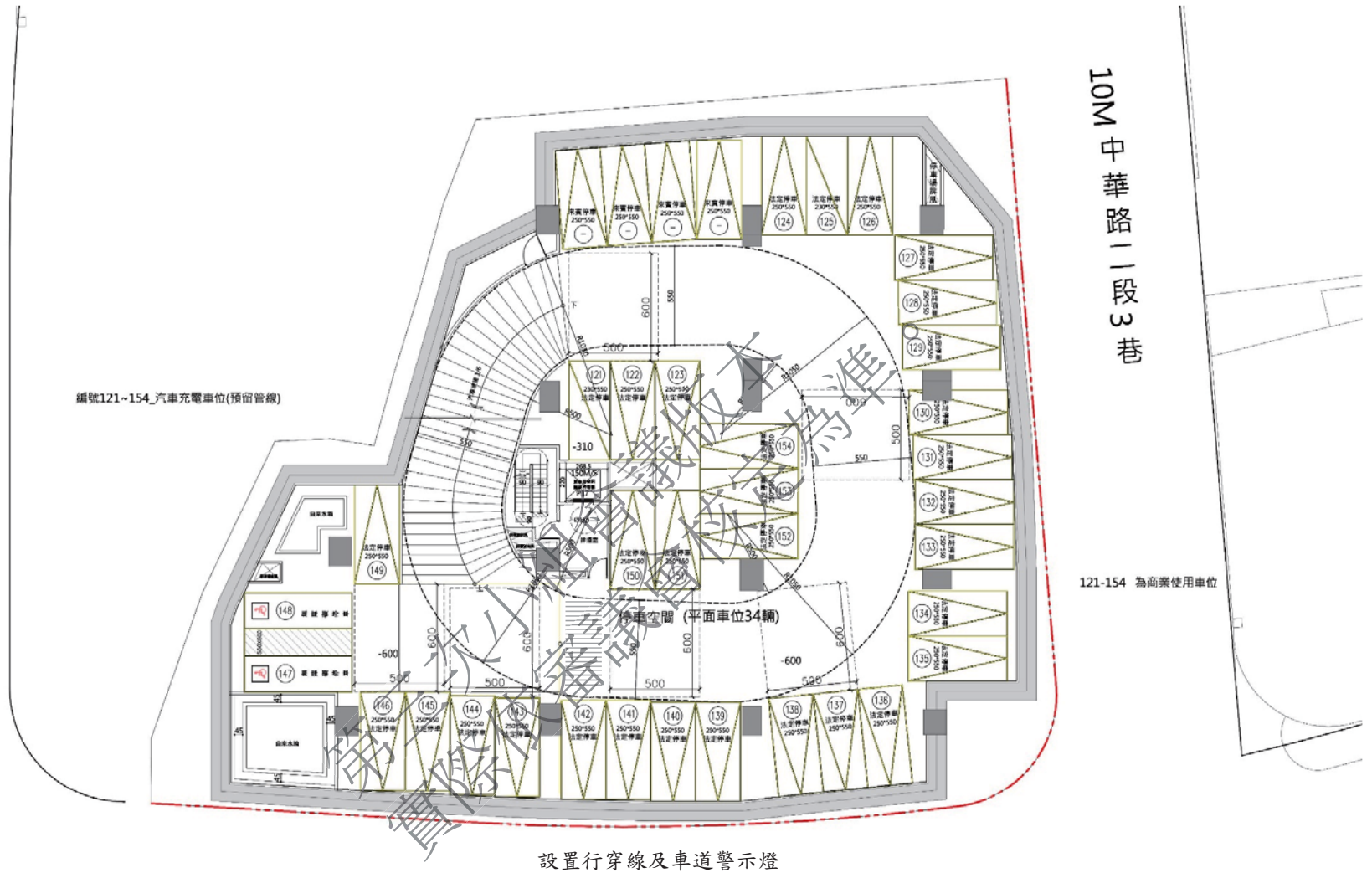
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-5 地下四層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-6 地下三層平面圖



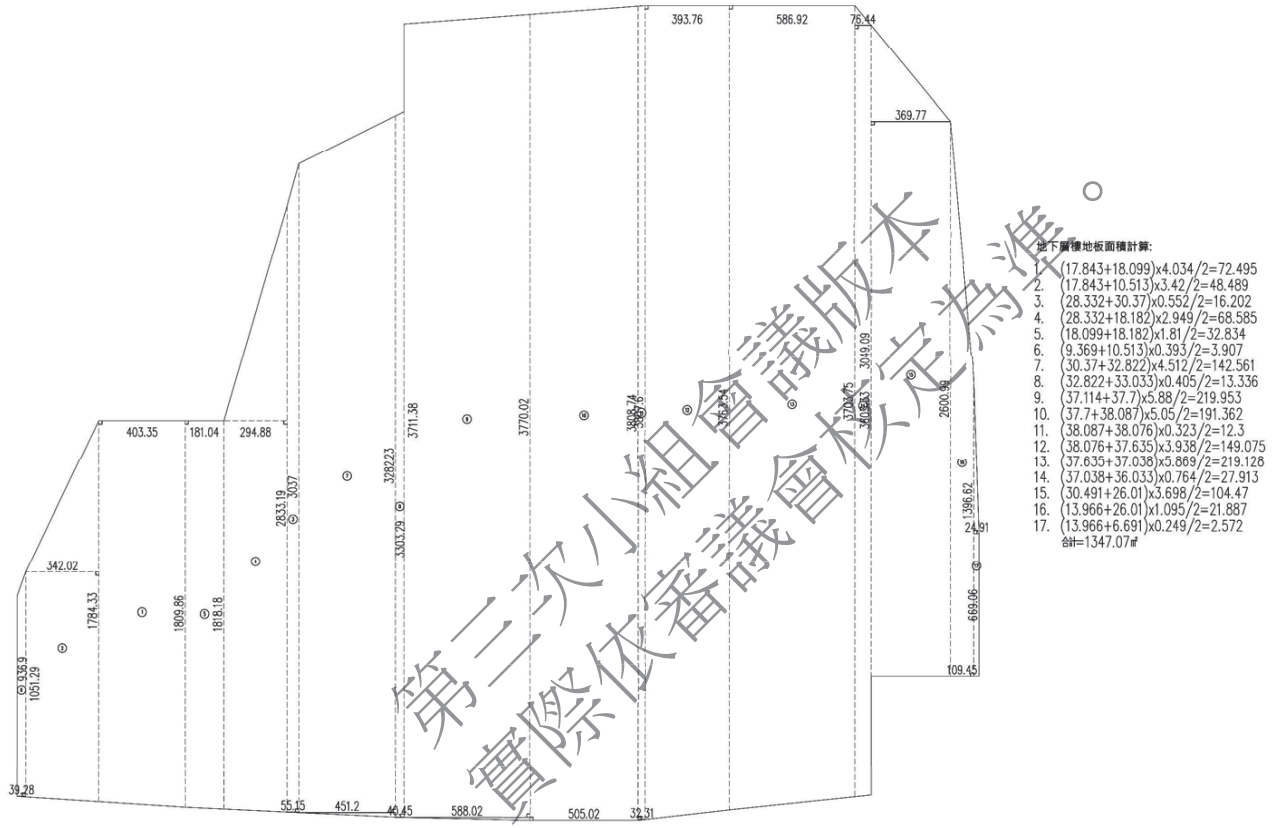
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-7 地下二層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

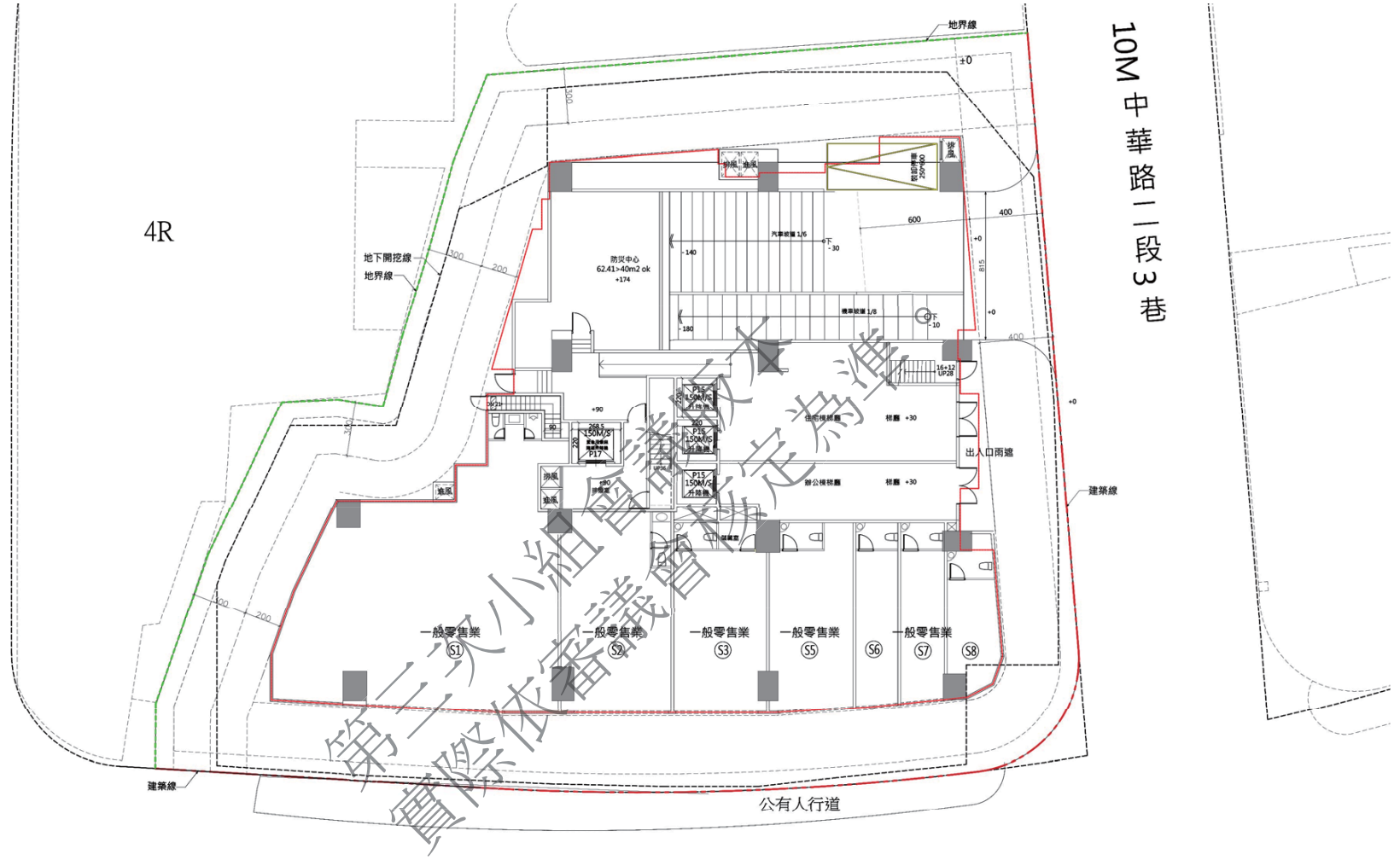
圖11-8 地下一層平面圖



第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

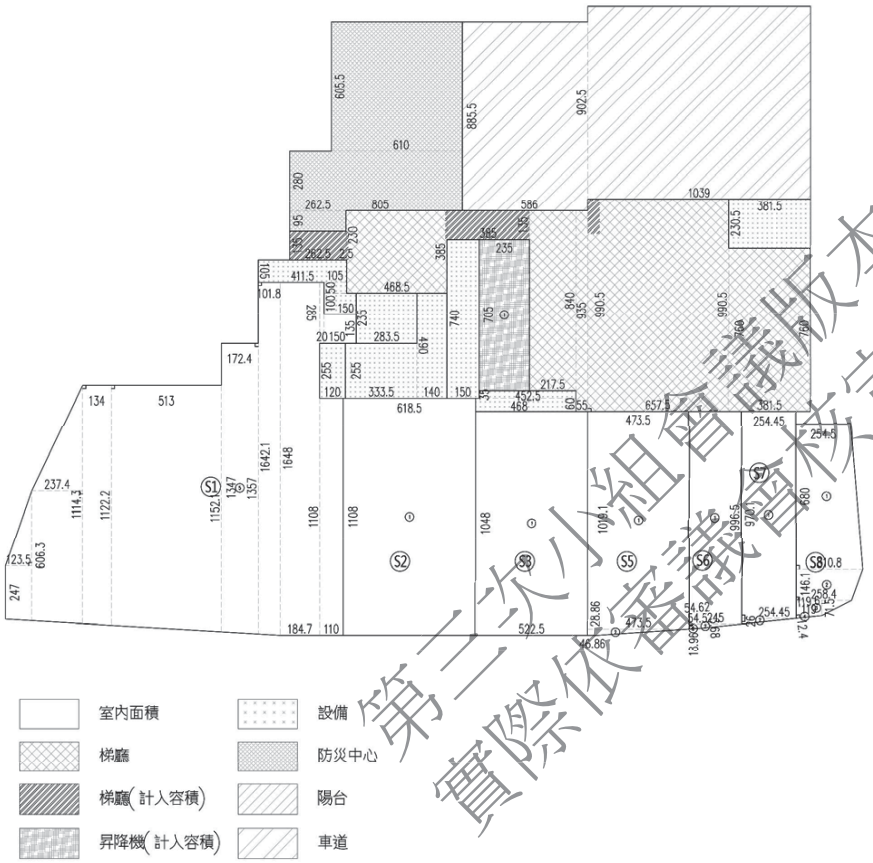
圖11-9 地下層面積計算圖



第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-10 地上一層平面圖



1層樓地板面積計算:
S1戶:
(11.143+11.222)x1.34/2+(6.063+11.143)x2.374/2+(11.222+11.521)x5.13/2+
(2.47+6.063)x1.235/2+(13.57+13.47)x1.724/2+(16.421+16.48)x1.018/2+
0.2x2.85+1.847x16.48+1.5x1.35+1.1x11.08=184.29㎡
S2戶:
11.08x6.185=68.53㎡
S3戶:
5.225x10.48=54.76㎡
S5戶:
10.191x4.735+(0.469+4.735)x0.289/2=49.00㎡
S6戶:
9.965x2.45+(0.545+2.45)x0.19/2+0.546x0.037/2=24.71㎡
S7戶:
2.545x9.701+2.545x0.26/2=25.01㎡
S8戶:
(2.55+3.11)x6.8/2+(2.58+3.11)x1.46/2+(2.58+1.19)x0.71/2+1.2x0.12/2=24.8㎡

升降機面積計算:
7.05x2.35=16.57m²
梯廳面積:
1.35*2.625+2.3*0.025+3.85*4.685+1.35*3.85+8.4*2.175+
9.3*0.55+9.905*6.575+7.6*3.815=144.37㎡--OK!
梯廳<2m計容積
1.35*2.7205+1.35*3.925+0.5.5*1.63=9.86㎡--OK!

防災中心面積計算:
6.1*6.055+8.05*2.8+0.95*2.625=61.97㎡
特別安全梯面積計算:
4.115x1.05+1.05x0.5+1.5x1+1.5x7.4+2.305x3.815=26.23m²
緊急升降機面積計算:
2.835x2.35=6.66m²
緊急升降機間(排煙室)面積計算:
3.335x2.55+1.4x4.9=15.36m²
管道間面積計算:
1.2x2.55+0.35x4.525+0.6x4.68=7.45m²
機電合計
61.97+26.23+6.66+15.36+7.45=117.67m²

車道使用面積:
5.86*8.855+10.39*9.025=145.66㎡

樓地板面積合計:
184.29+68.53+54.76+49.00+24.71+25.01+24.8+16.57+144.37+117.67+145.66
=855.37㎡

梯廳面積合計&檢討:
144.37㎡ > 855.37*10%=85.54㎡
超出10%部分計容積=144.37㎡-85.54㎡=58.83㎡--OK!

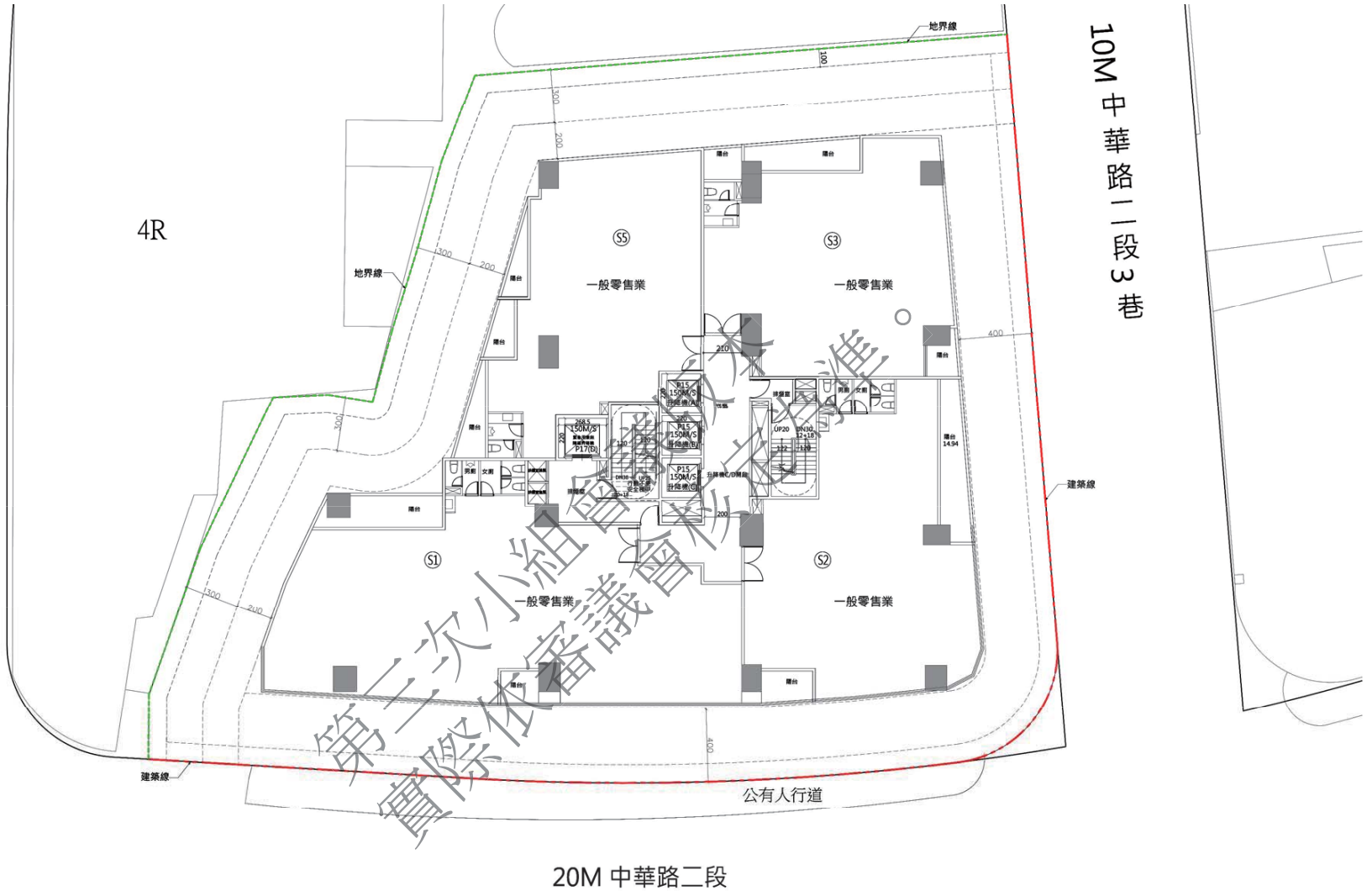
陽台面積合計&檢討:
0㎡ < 855.37*10%=85.54㎡--OK!
梯廳+陽台面積檢討:
85.54+0=144.37㎡
85.54㎡ < 855.37*15%=128.31㎡

容積樓地板面積合計:
855.37-144.37+58.83+9.86-117.67-145.66=516.36㎡

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

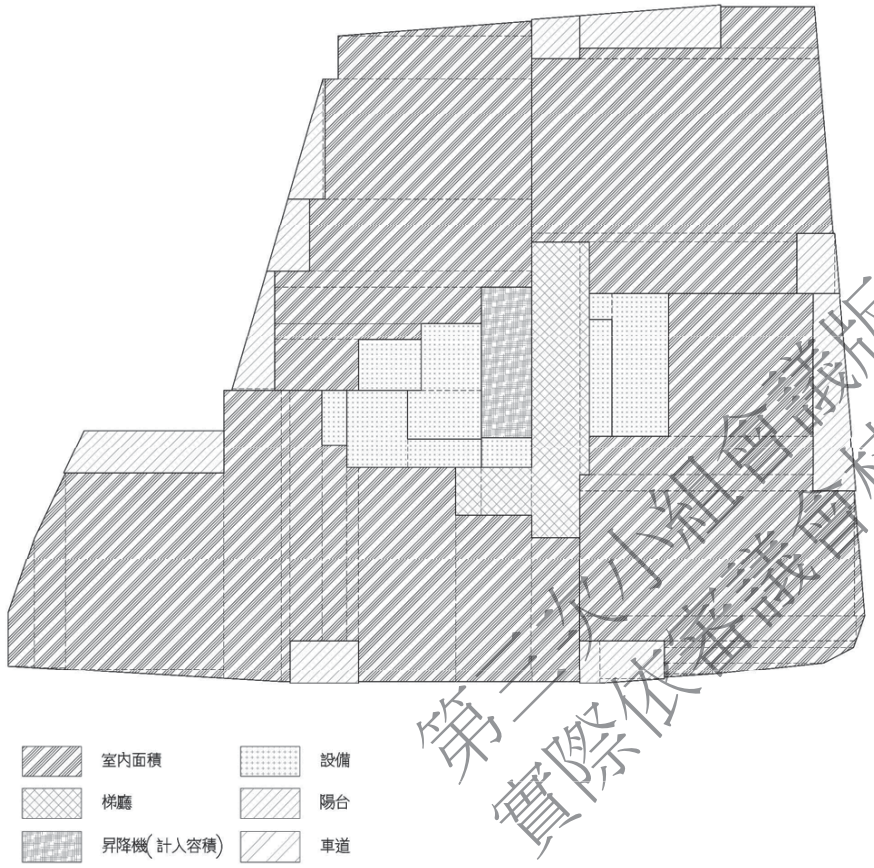
圖11-11 地上一層面積計算圖



第二次小組會議修正通過。
實際依審議會決議辦理

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-12 地上二層平面圖



2層樓地板面積計算:

S1戶:
(9.163+6.056)x1.45/2+(6.056+2.469)x1.232/2+(9.598+9.163)x7.394/2+
(13.473+13.63)x2.675/2+(13.63+13.63)x0.415/2+1.499x11.705+9.155x1.15+
0.55x8.095+10.02x4.535+7.805x3.55+2.25x6.77=248.46㎡

S2戶:
6.756x6.68+10.453x1.82+10.903x0.745+(13.308+12.825)x5.85/2+
(13.308+12.894)x1.155/2+(8.944+8.834)x0.306/2+(7.44+8.834)x0.715/2+
(7.44+2.239)x0.546/2+2.239x0.153/2=175.20㎡

S3戶:
(11.157+11.116)x0.491/2+(4.54+4.381)x1.925/2+(13.407+14.081)x8.169/2+
0.4x12.394+2.405x9.694=154.6㎡

S5戶:
9.035x2+9.061x0.69/2+9.649x5.6+10.377x3.375+11.995x0.75+9.645x1.7+
0.775x6.845+2.375x3.91=150.24㎡

S1戶陽台:
3.2x2+(6.52+7.48)x2/2=20.40m²

S2戶陽台:
2x0.84+(2+1.79)x3.01/2+(1.23+2)x9.25/2=22.53m²

S3戶陽台:
(1.994+1.76)x2.81/2+(2.01+1.5)x6.58/2+(1.82+2)x2.25/2=21.12m²

S5戶陽台:
(1.99+0.37)x5.53/2+0.075x1.99+(1.99+1.005)x3.38/2+(1.73+0.1)x5.6/2=16.86m²

升降機面積計算:
7.05x2.35=16.57m²

梯廳面積:
13.81x2.25+0.45x10.905+1.2x2.215+2.35x2.215=43.84㎡

特別安全梯面積計算:
3.15x2.8+2.26x3.44+1.2x1.05+6.68x2.65=35.55m²

緊急升降機面積計算:
2.38x2.93=6.97m²

緊急升降機間(排煙室)面積計算:
2.845x3.60+3.44x1.35=14.89m²

管道間面積計算:
2.55x1.15+1.41x2.35+1.05x5.48=12m²

機電合計
35.55+6.97+14.89+12=69.41m²

樓地板面積合計:
248.46+175.20+154.60+150.24+16.57+43.84+69.41=858.32㎡

梯廳面積合計&檢討:
43.84㎡ < 858.32*10%=85.83㎡--OK!

陽台面積合計&檢討:
20.4+22.53+21.12+16.86=80.91㎡ < 858.32*10%=85.83㎡--OK!

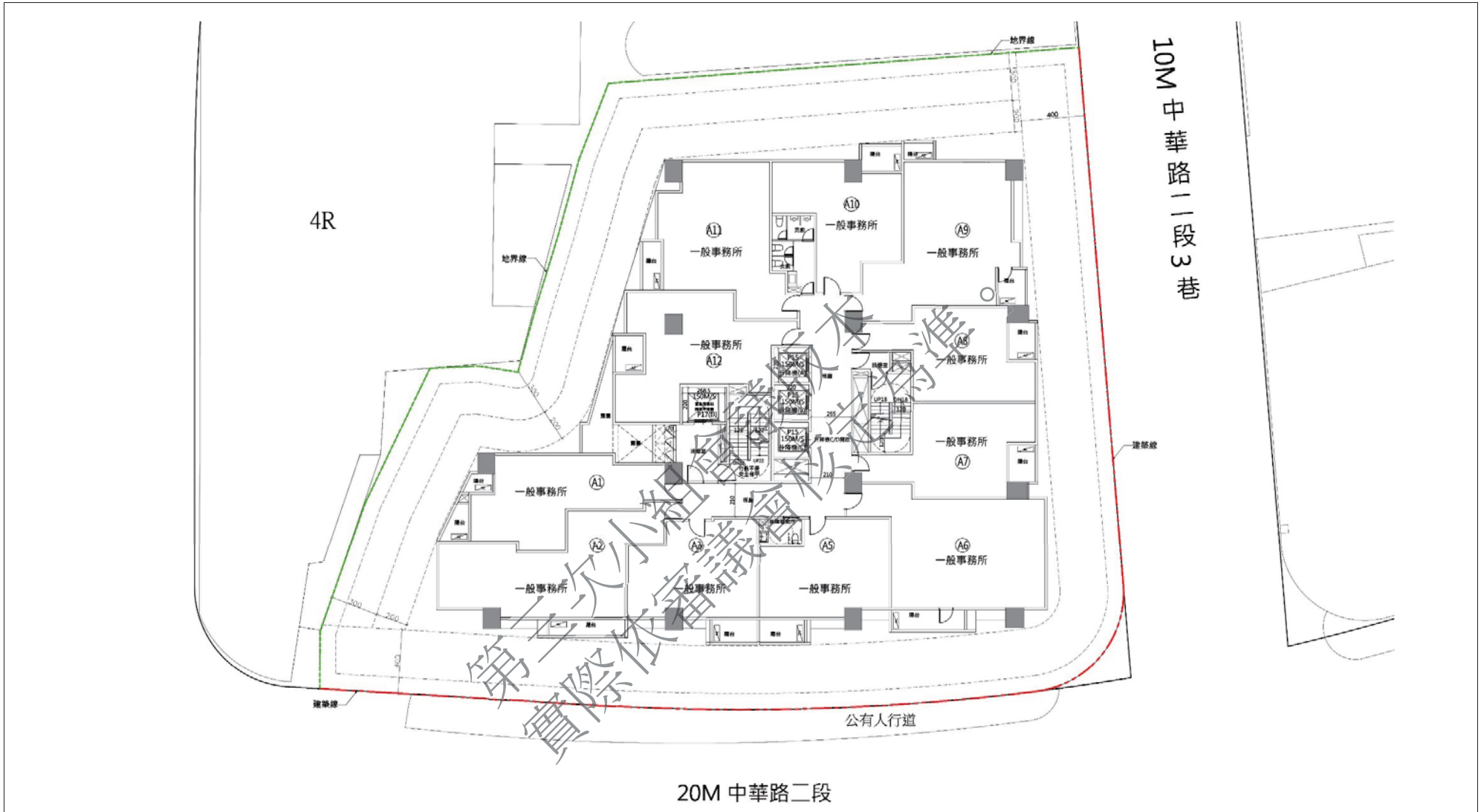
梯廳+陽台面積檢討:
43.84+80.91=124.75㎡
124.75㎡ < 858.32*15%=128.75㎡--OK!

容積樓地板面積合計:
858.32−43.84−69.41=745.07㎡

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

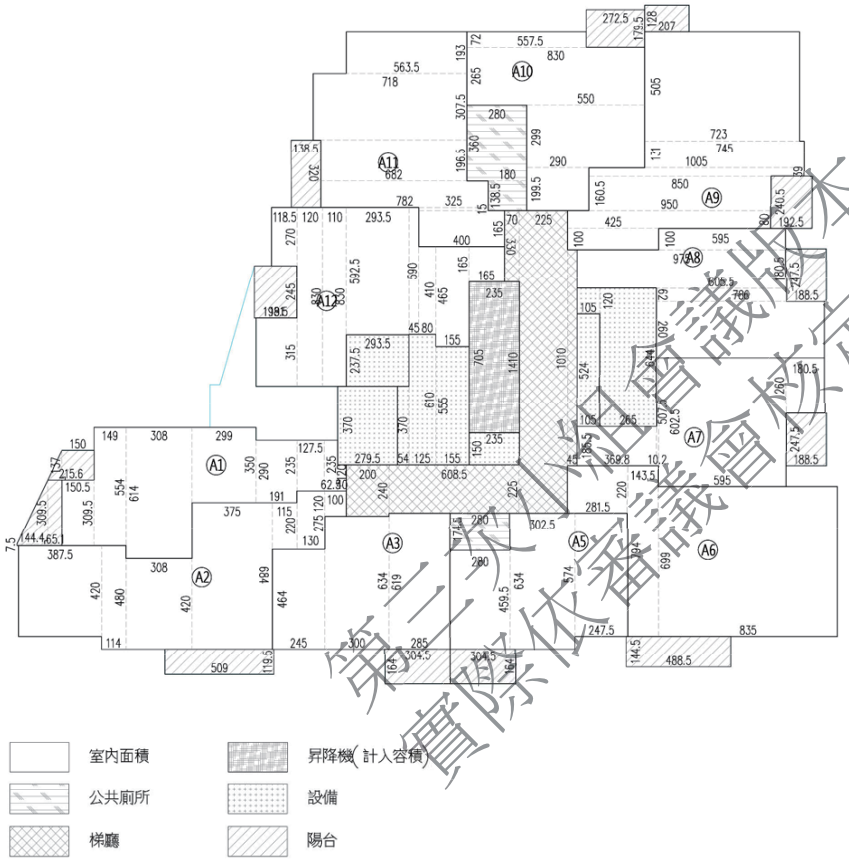
圖11-13 地上二面積計算圖



第二次小組會議會議決議
實際依審議會核准為準。

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-14 地上三層平面圖



3層樓地板面積計算:

A1戶:
1.49x5.54+1.505x3.095+6.14x3.08+2.99x3.5+1.91x2.9+1.275x2.35+2.35x0.625+0.4x1.2
=52.77㎡

A2戶:
3.875*4.2+4.8*1.14+3.08*4.2+3.75*6.84+1.15*2.2+1.3*2.75+1.2*1=67.64㎡

A3戶:
2.45*4.64+6.19*3+2.85*6.34=48.01㎡

A5戶:
2.8*4.595+6.34*3.025+2.475*5.74=46.25㎡

A6戶:
2.2*2.815+7.94*1.435+8.35*6.99=75.95㎡

A7戶:
5.075*0.102+1.855*3.698+5.95*6.025+2.6*1.805=47.92㎡

A8戶:
9.75*1.805+1*5.95+0.62*6.055+2.6*7.86=47.74㎡

A9戶:
7.23*5.05+10.05*0.39+1.605*8.5+1.31*7.45+9.5*0.8+1*4.25=75.68㎡

A10戶:
5.575*0.72+2.65*8.3+2.99*5.5+1.995*2.9=48.24㎡

A11戶:
1.93*5.635+7.18*3.075+1.965*6.82+7.82*1.235+0.15*3.25+1.65*4=63.10㎡

A12戶:
1.185*2.7+1.2*8.3+1.1*8.3+5.925*2.935+1.91*3.15+5.9*0.45+4.1*0.8+1.55*4.65+1.65*1.65=61.56㎡

公共廁所:
2.8*3.6+7.385*1.8+1.745*2.8=17.46m²

合計
=52.77+67.64+48.01+46.25+75.95+47.92+47.74+75.68+48.24+63.1+61.56+17.46=652.32m²

A1戶陽台:
(3.095+0.075)x1.444/2+0.651x3.095+(2.156+1.5)x1.37/2=6.80m²

A2戶陽台:
1.195x5.09=6.08m²

A3戶陽台:
3.045x1.64=4.99m²

A5戶陽台:
3.045x1.64=4.99m²

A6戶陽台:
4.885x1.445=7.06m²

A7戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A8戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A9戶陽台:
1.925x2.405+2.07x1.28=7.27m²

A10戶陽台:
2.725x1.795=4.89m²

A11戶陽台:
1.385x3.2=4.43m²

A12戶陽台:
2.45x1.985=4.86m²

合計
=6.8+6.08+4.99+4.99+7.06+4.67+4.67+7.27+4.89+4.43+4.86=60.71m²

升降機面積計算:
7.05x2.35=16.57m²

梯廳面積:
3.3*0.7+14.1*2.25+0.45*10.1+2*2.4+6.085*2.25=57.07㎡

特別安全梯面積計算:
6.1*1.25+3.7*0.54+1.55*5.55+1.2*1.05+6.44*2.65=36.55m²

緊急升降機面積計算:
2.38x2.93=6.97m²

緊急升降機間(排煙室)面積計算:
2.795x3.7=10.34m²

管道間面積計算:
1.5*2.35+1.05*5.24=9.02m²

機電合計
36.55+6.97+10.34+9.02=62.88m²

樓地板面積合計:
652.32+16.57+57.07+62.88=788.84㎡

梯廳面積合計&檢討:
57.07㎡ < 788.84*10%=78.88㎡--OK!

陽台面積合計&檢討:
60.71㎡ < 788.84*10%=78.88㎡--OK!

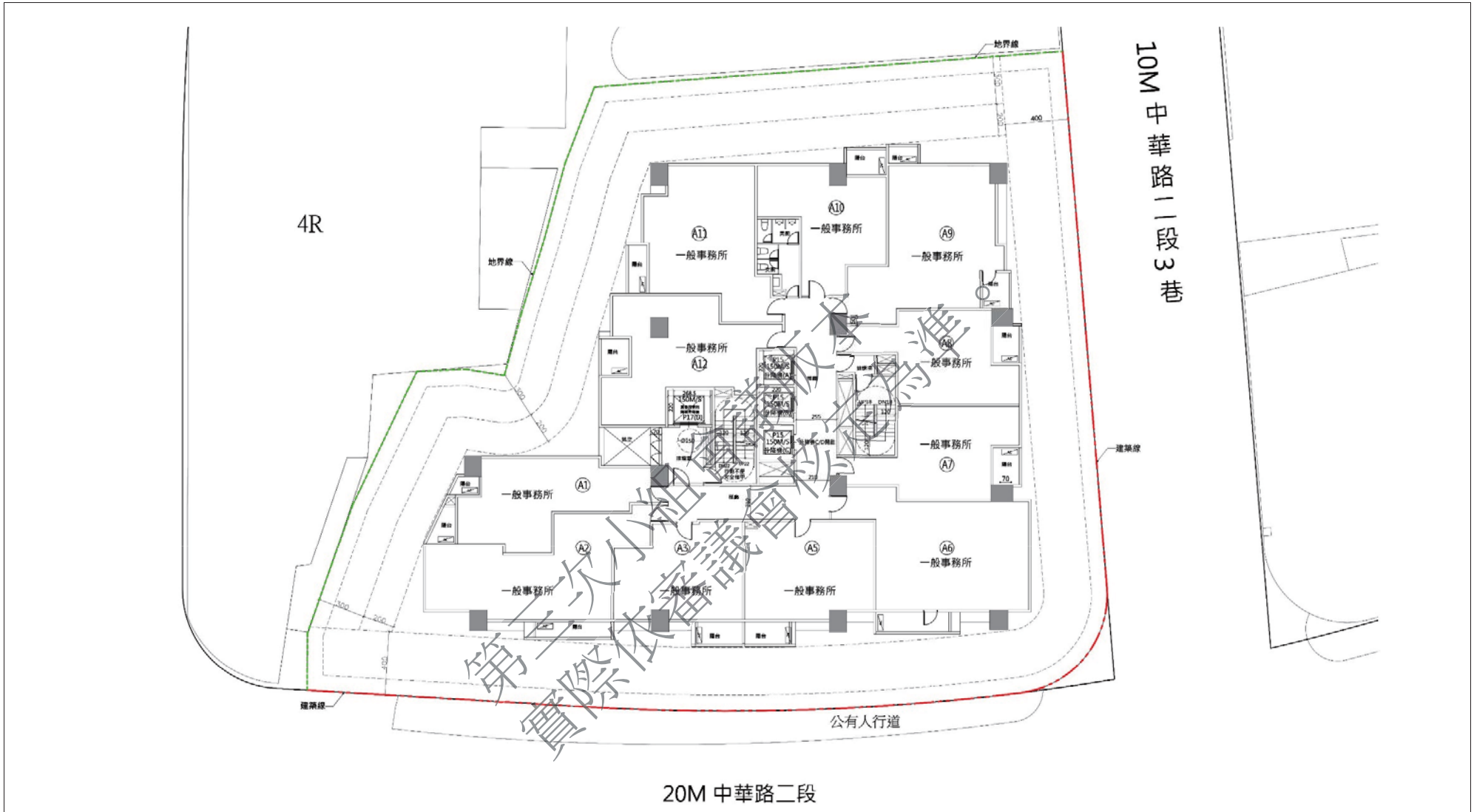
梯廳+陽台面積檢討:
57.07+60.71=117.78㎡ < 788.84*15%=118.33㎡--OK!

容積樓地板面積合計:
788.84-57.07-62.88=668.89㎡

第二次公開展覽版本
實際依審議會核定為準。

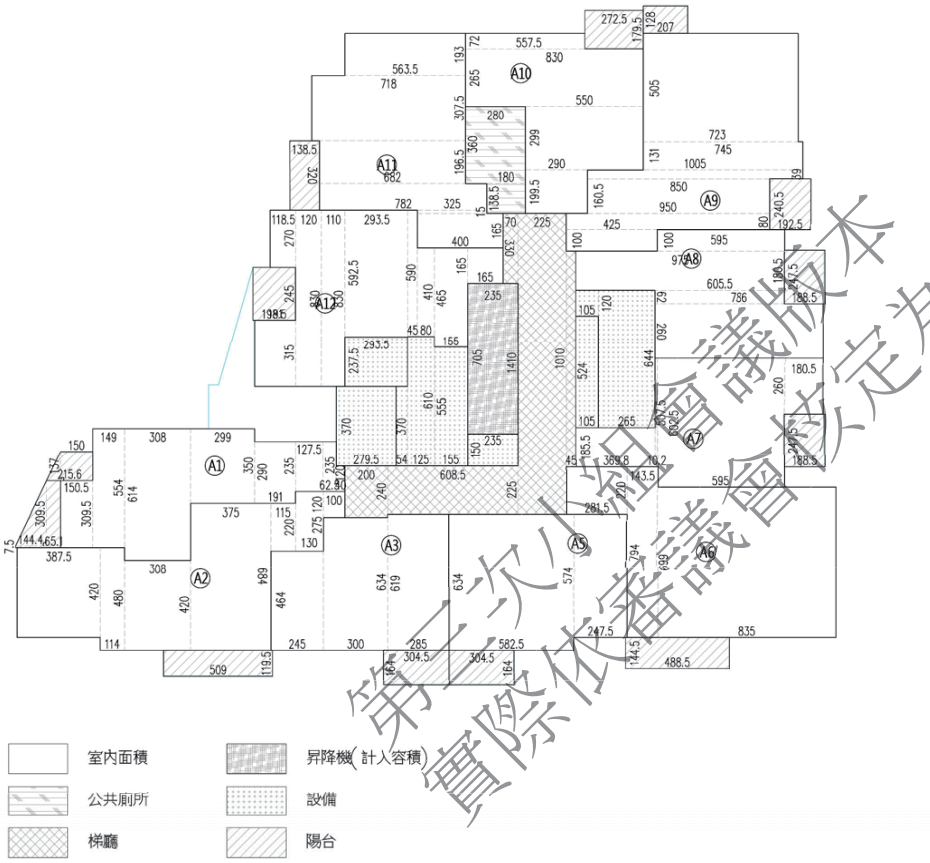
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-15 地上三層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-16 地上四、五、七層平面圖



4.5.7層樓地板面積計算:

A1戶:
1.49x5.54+1.505x3.095+6.14x3.08+2.99x3.5+1.91x2.9+1.275x2.35+2.35x0.625+0.4x1.2
=52.77㎡

A2戶:
3.875*4.2+4.8*1.14+3.08*4.2+3.75*6.84+1.15*2.2+1.3*2.75+1.2*1=67.64㎡

A3戶:
2.45*4.64+6.19*3+2.85*6.34=48.01㎡

A5戶:
5.825*6.34+2.475*5.74=51.13㎡

A6戶:
2.2*2.815+7.94*1.435+8.35*6.99=75.95㎡

A7戶:
5.075*0.102+1.855*3.698+5.95*6.025+2.6*1.805=47.92㎡

A8戶:
9.75*1.805+1*5.95+0.62*6.055+2.6*7.86=47.74㎡

A9戶:
7.23*5.05+10.05*0.39+1.605*8.5+1.31*7.45+9.5*0.8+1*4.25=75.68㎡

A10戶:
5.575*0.72+2.65*8.3+2.99*5.5+1.995*2.9=48.24㎡

A11戶:
1.93*5.635+7.18*3.075+1.965*6.82+7.82*1.235+0.15*3.25+1.65*4=63.10㎡

A12戶:
1.185*2.7+1.2*8.3+1.1*8.3+5.925*2.935+1.91*3.15+5.9*0.45+4.1*0.8+1.55*4.65+1.65*1.65=61.56㎡

公共廁所:
2.8*3.6+1.385*1.8=12.57m²

合計
=52.77+67.64+48.01+51.13+75.95+47.92+47.74+75.68+48.24+63.1+61.56+12.57=652.31m²

A1戶陽台:
(3.095+0.075)x1.444/2+0.651x3.095+(2.156+1.5)x1.37/2=6.80m²

A2戶陽台:
1.195x5.09=6.08m²

A3戶陽台:
3.045x1.64=4.99m²

A5戶陽台:
3.045x1.64=4.99m²

A6戶陽台:
4.885x1.445=7.06m²

A7戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A8戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A9戶陽台:
1.925x2.405+2.07x1.28=7.27m²

A10戶陽台:
2.725x1.795=4.89m²

A11戶陽台:
1.385x3.2=4.43m²

A12戶陽台:
2.45x1.985=4.86m²

合計
=6.8+6.08+4.99+4.99+7.06+4.67+4.67+7.27+4.89+4.43+4.86=60.71m²

升降機面積計算:
7.05x2.35=16.57m²

梯廳面積:
3.3*0.7+14.1*2.25+0.45*10.1+2*2.4+6.085*2.25=57.07㎡

特別安全梯面積計算:
6.1*1.25+3.7*0.54+1.55*5.55+1.2*1.05+6.44*2.65=36.55m²

緊急升降機面積計算:
2.38x2.93=6.97m²

緊急升降機間(排煙室)面積計算:
2.795x3.7=10.34m²

管道間面積計算:
1.5*2.35+1.05*5.24=9.02m²

機電合計
36.55+6.97+10.34+9.02=62.88m²

樓地板面積合計:
652.31+16.57+57.07+62.88=788.83㎡

梯廳面積合計&檢討:
57.07㎡ < 788.83*10%=78.88㎡--OK!

陽台面積合計&檢討:
60.71㎡ < 788.83*10%=78.88㎡--OK!

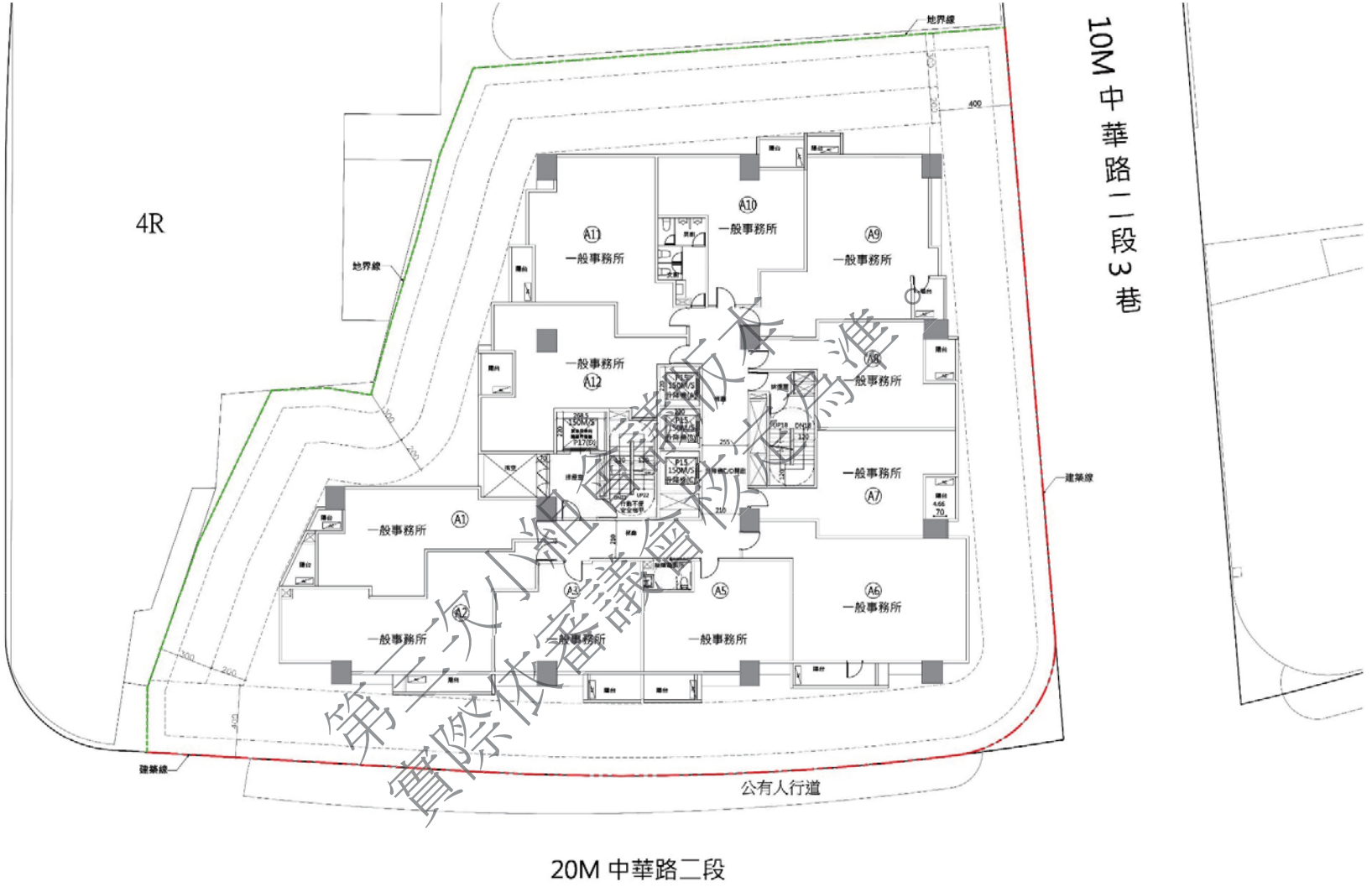
梯廳+陽台面積檢討:
57.07+60.71=117.78㎡ < 788.83*15%=118.32㎡--OK!

容積樓地板面積合計:
788.83-57.07-62.88=668.88㎡

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

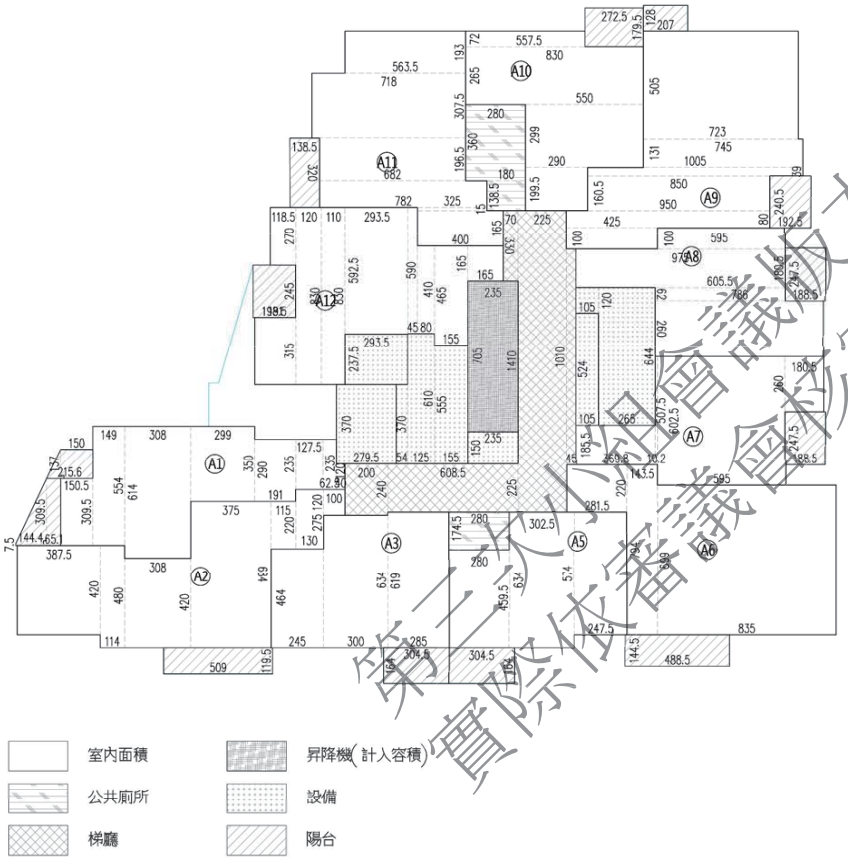
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-17 地上四、五、七層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-18 地上六層平面圖



6層樓地板面積計算:

A1戶:
1.49x5.54+1.505x3.095+6.14x3.08+2.99x3.5+1.91x2.9+1.275x2.35+2.35x0.625+0.4x1.2
=52.77㎡

A2戶:
3.875*4.2+4.8*1.14+3.08*4.2+3.75*6.84+1.15*2.2+1.3*2.75+1.2*1=67.64㎡

A3戶:
2.45*4.64+6.19*3+2.85*6.34=48.01㎡

A5戶:
2.8*4.595+6.34*3.025+2.475*5.74=46.25㎡

A6戶:
2.2*2.815+7.94*1.435+8.35*6.99=75.95㎡

A7戶:
5.075*0.102+1.885*3.608+5.05*6.025+2.6*1.805=47.02㎡

A8戶:
9.75*1.805+1*5.95+0.62*6.055+2.6*7.86=47.74㎡

A9戶:
7.23*5.05+10.05*0.39+1.605*8.5+1.31*7.45+9.5*0.8+1*4.25=75.68㎡

A10戶:
5.575*0.72+2.65*8.3+2.99*5.5+1.995*2.9=48.24㎡

A11戶:
1.93*5.635+7.18*3.075+1.965*6.82+7.82*1.235+0.15*3.25+1.65*4=63.10㎡

A12戶:
1.185*2.7+1.2*8.3+1.1*8.3+5.925*2.935+1.91*3.15+5.9*0.45+4.1*0.8+1.55*4.65+1.65*1.65=61.56㎡

公共廁所:
2.8*4.6+1.385*1.8+1.745*2.8=17.46m²

合計
=52.77+67.64+48.01+46.25+75.95+47.92+47.74+75.68+48.24+63.1+61.56+17.46=652.32m²

A1戶陽台:
(3.096+0.075)x1.444/2+0.651x3.095+(2.156+1.5)x1.37/2=6.80m²

A2戶陽台:
1.195x5.09=6.08m²

A3戶陽台:
3.045x1.64=4.99m²

A5戶陽台:
3.045x1.64=4.99m²

A6戶陽台:
4.885x1.445=7.06m²

A7戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A8戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A9戶陽台:
1.925x2.405+2.07x1.28=7.27m²

A10戶陽台:
2.725x1.795=4.89m²

A11戶陽台:
1.385x3.2=4.43m²

A12戶陽台:
2.45x1.985=4.86m²

合計
=6.8+6.08+4.99+4.99+7.06+4.67+4.67+7.27+4.89+4.43+4.86=60.71m²

升降機面積計算:
7.05x2.35=16.57m²

梯廳面積:
3.3*0.7+14.1*2.25+0.45*10.1+2*2.4+6.085*2.25=57.07㎡

特別安全梯面積計算:
6.1*1.25+3.7*0.54+1.55*5.55+1.2*1.05+6.44*2.65=36.55m²

緊急升降機面積計算:
2.38x2.93=6.97m²

緊急升降機間(排煙室)面積計算:
2.795x3.7=10.34m²

管道間面積計算:
1.5*2.35+1.05*5.24=9.02m²

機電合計
36.55+6.97+10.34+9.02=62.88m²

樓地板面積合計:
652.32+16.57+57.07+62.88=788.84㎡

梯廳面積合計&檢討:
57.07㎡ < 788.84*10%=78.88㎡--OK!

陽台面積合計&檢討:
60.71㎡ < 788.84*10%=78.88㎡--OK!

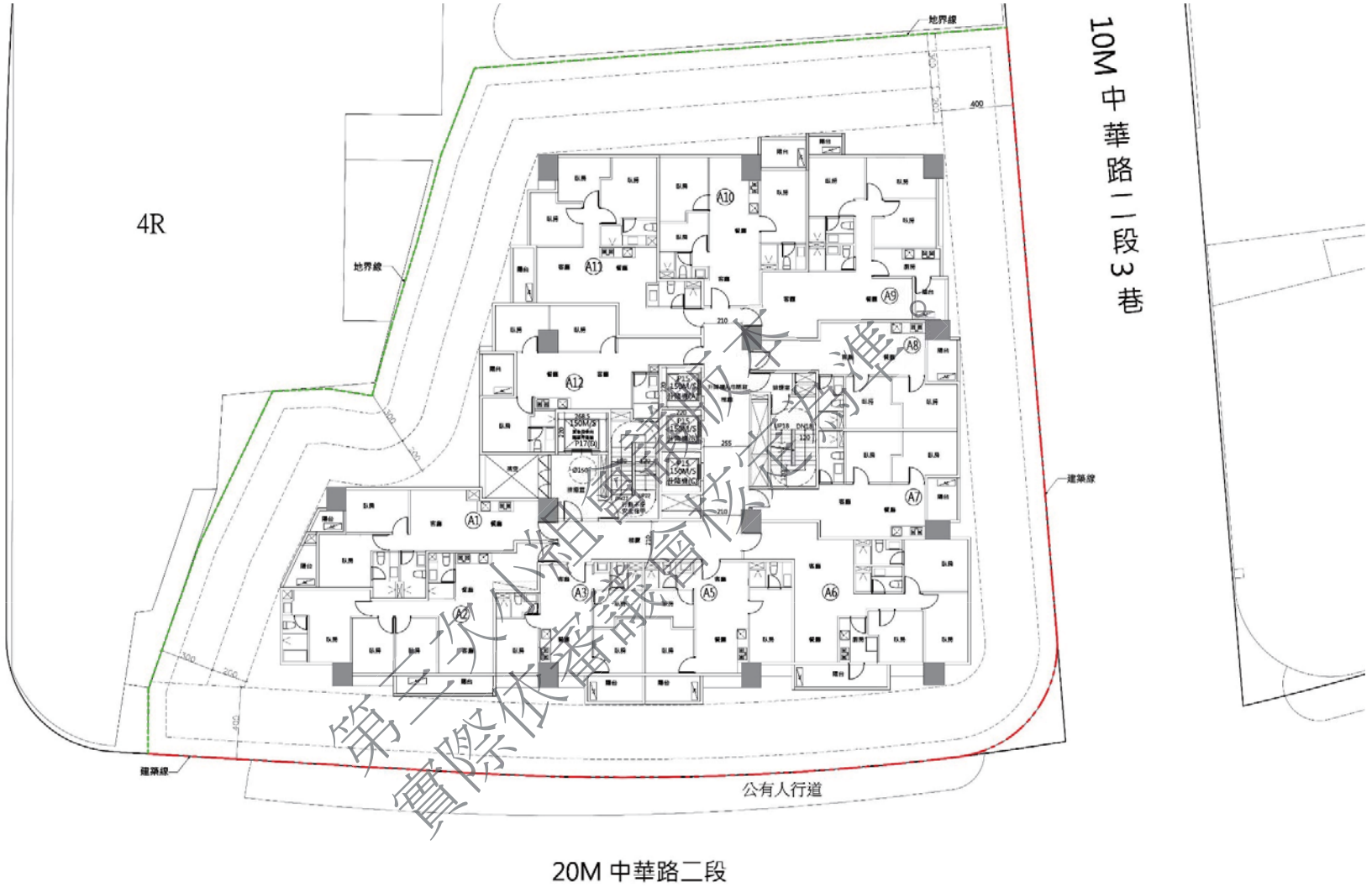
梯廳+陽台面積檢討:
57.07+60.71=117.78㎡ < 788.84*15%=118.33㎡--OK!

容積樓地板面積合計:
788.84-57.07-62.88=668.89㎡

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

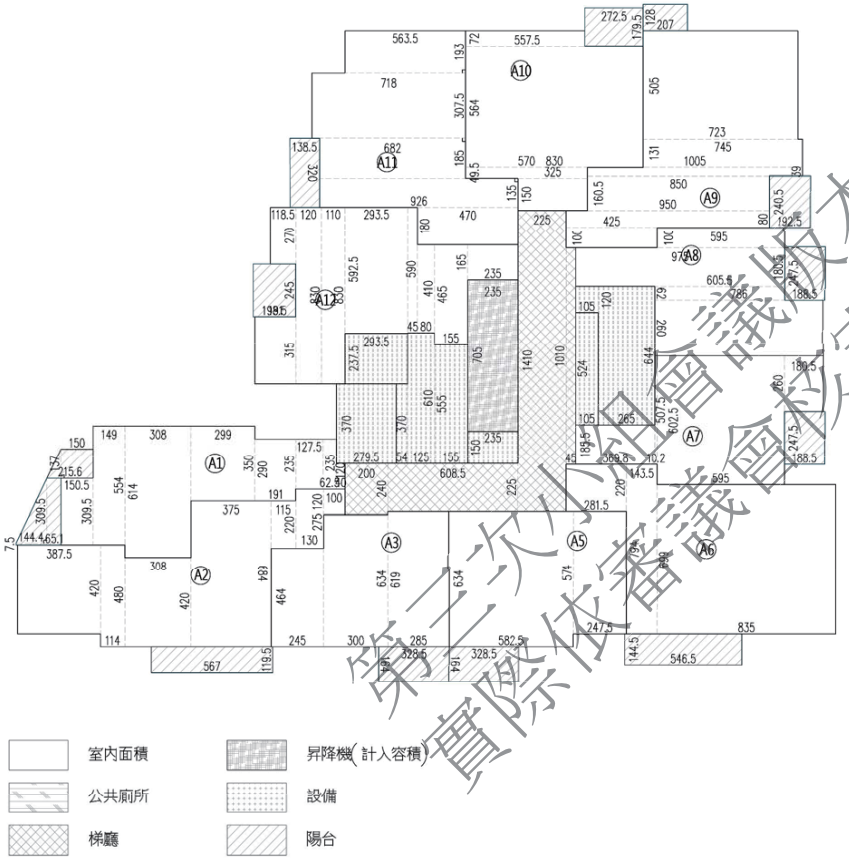
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-19 地上六層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-20 地上八至二十層平面圖



8-20層樓地板面積計算:

A1戶:
1.49x5.54+1.505x3.095+6.14x3.08+2.99x3.5+1.91x2.9+1.275x2.35+2.35x0.625+0.4x1.2
=52.77㎡

A2戶:
3.875*4.2+4.8*1.14+3.08*4.2+3.75*6.84+1.15*2.2+1.3*2.75+1.2*1=67.64㎡

A3戶:
2.45*4.64+6.19*3+2.85*6.34=48.01㎡

A5戶:
5.825*6.34+2.475*5.74=51.13㎡

A6戶:
2.2*2.815+7.94*1.435+8.35*6.99=75.95㎡

A7戶:
5.075*0.102+1.855*3.698+5.95*6.025+2.6*1.805=47.92㎡

A8戶:
9.75*1.805+1*5.95+0.62*6.055+2.6*7.86=47.74㎡

A9戶:
7.23*5.05+10.05*0.39+1.605*8.5+1.31*7.45+9.5*0.8+1*4.25=75.68㎡

A10戶:
5.575*0.72+8.3*5.64+0.495*5.7+1.5*3.25=58.52㎡

A11戶:
1.93*5.635+7.18*3.075+6.82*1.85+9.26*1.35+1.8*4.7=66.53㎡

A12戶:
1.185*2.7+1.2*8.34+1.1*8.3+5.925*2.935+1.91*3.15+5.9*0.45+4.1*0.8+1.55*4.65+2.35*1.65=62.71㎡

合計
52.77+67.64+48.01+51.13+75.95+47.92+47.74+75.68+58.52+66.53+62.71=654.60m²

A1戶陽台:
(3.095+0.075)x1.444/2+0.651x3.095+(2.156+1.5)x1.37/2=6.80m²

A2戶陽台:
1.195x5.665=6.77m²

A3戶陽台:
3.285x1.64=5.39m²

A5戶陽台:
3.285x1.64=5.39m²

A6戶陽台:
5.46x1.445=7.88m²

A7戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A8戶陽台:
1.885x2.475=4.67m²

A9戶陽台:
1.925x2.405+2.07x1.28=7.27m²

A10戶陽台:
2.725x1.795=4.89m²

A11戶陽台:
1.385x3.2=4.43m²

A12戶陽台:
2.45x1.985=4.86m²

合計
=6.8+6.77+5.39+5.39+7.88+4.67+4.67+7.27+4.89+4.43+4.86=63.02m²

升降機面積計算:
7.05x2.35=16.57m²

梯廳面積:
2*2.4+6.085*2.25+14.1*2.25+0.45*10.1=54.76㎡

特別安全梯面積計算:
6.1*1.25+3.7*0.54+1.55*5.55+1.2*1.05+6.44*2.65=36.55m²

緊急升降機面積計算:
2.38x2.93=6.97m²

緊急升降機間(排煙室)面積計算:
2.795x3.7=10.34m²

管道間面積計算:
1.5*2.35+1.05*5.24=9.02m²

機電合計
36.55+6.97+10.34+9.02=62.88m²

樓地板面積合計:
654.60+16.57+54.76+62.88=788.81㎡

梯廳面積合計&檢討:

57.07㎡ < 788.81*10%=78.88㎡--OK!

陽台面積合計&檢討:
60.71㎡ < 788.81*10%=78.88㎡--OK!

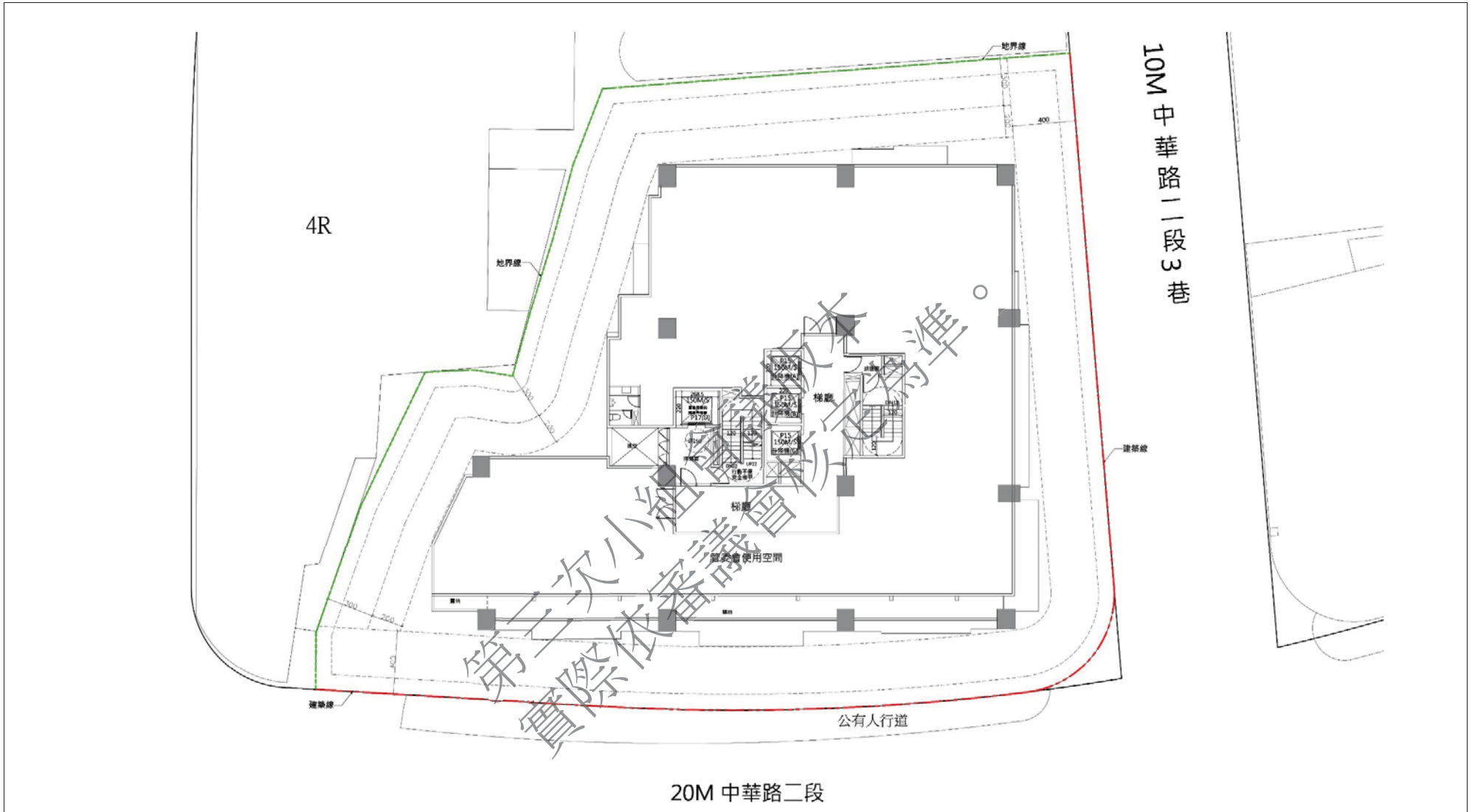
梯廳+陽台面積檢討:
57.07+60.71=117.78㎡ < 788.81*15%=118.32㎡--OK!

容積樓地板面積合計:
788.81-54.76-62.88=671.17㎡

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準

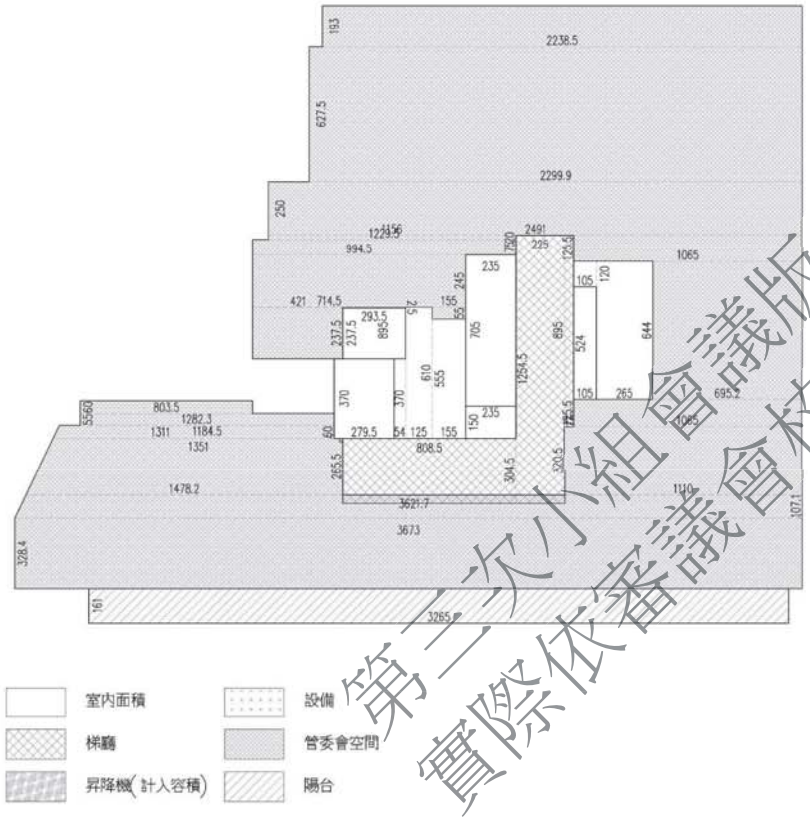
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-21 地上八至二十層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-22 地上二十一層平面圖



21層樓地板面積計算:

升降機面積計算:
7.05x2.35=16.57m²

梯廳面積:
12.545*2.25+0.45*8.95+8.085*3.045=56.87㎡

管委會陽台:
32.65x1.61=52.56m²

管委會使用面積:
11.56*0.2+12.295*0.75+9.945*2.45+7.145*0.025+4.21*2.375+8.035*0.6+11.845*0.55+22.385*1.93+
23*6.275+1.55*0.55+(13.11+12.823)*0.6/2+24.91*2.5+(13.51+14.782)*2.655/2+(36.73+36.217*x1.071/2+
12.[illegible]*2.655+3.284*36.73+6.952*6.44+10.65*1.255+11.1*3.205
=620.17㎡

[illegible]面積計算:
6.[illegible]*1.25+3.7*0.54+1.55*5.55+1.2*1.05+6.44*2.65=36.55m²

緊急升降機面積計算:
2.[illegible]x2.93=6.97m²

緊急升降機間(排煙室)面積計算:
2.795x3.7=10.34m²

管道間面積計算:
1.5*2.35+1.05*5.24=9.02m²

機電合計
620.17+36.55+6.97+10.34+9.02=683.05m²

樓地板面積合計:
16.57+56.87+683.05=756.49㎡

梯廳面積合計&檢討:
56.87㎡ < 756.49*10%=75.65㎡--OK!

陽台面積合計&檢討:
52.56㎡ < 756.49*10%=75.65㎡--OK!

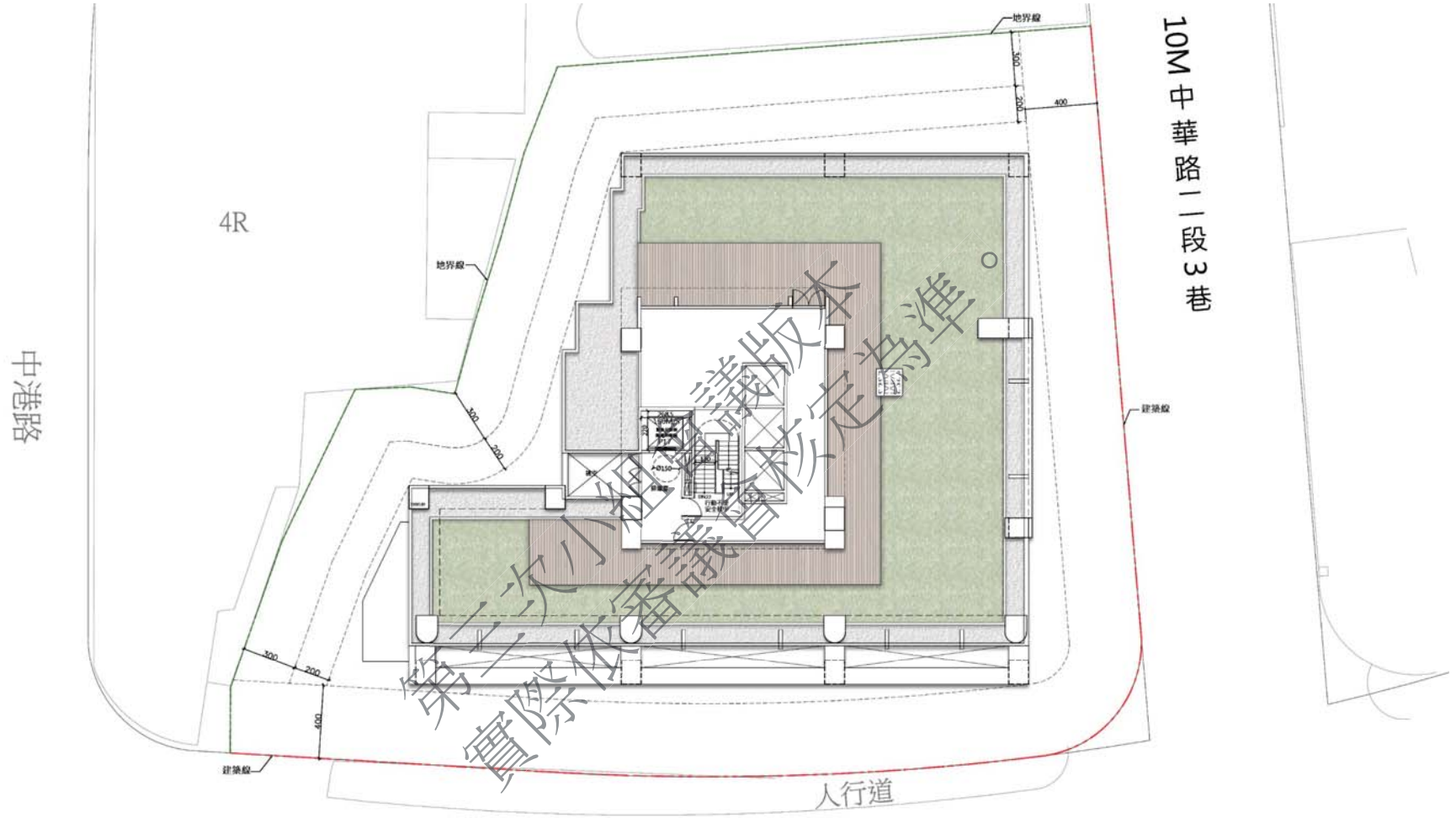
梯廳+陽台面積檢討:
56.87+52.56=109.43㎡ < 756.49*15%=113.47㎡--OK!

容積樓地板面積合計:
756.49-56.87-683.05=16.57㎡

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

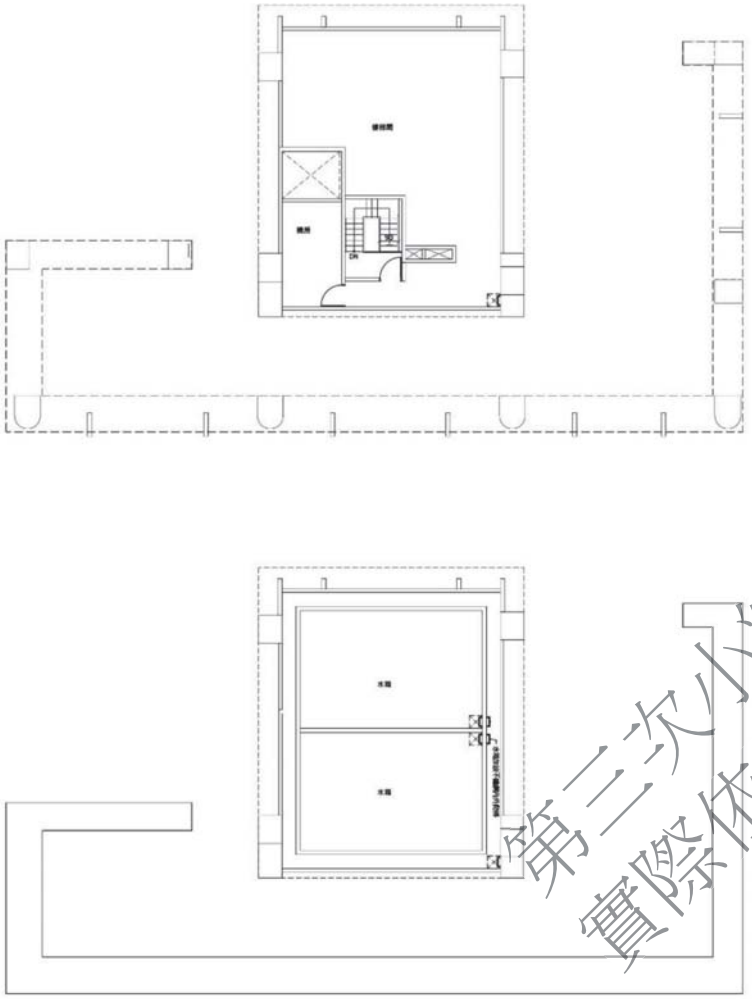
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

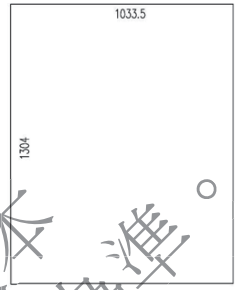
圖11-23 地上二十一層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-24 屋突層平面圖





屋突層樓地板面積計算:

屋突一層面積計算:
10.335*13.04=137.77m² < 898.74*15%=134.87m²--OK!

屋突二層面積計算:
10.335*13.04=137.77m²

屋突三層面積計算:
10.335*13.04=137.77m²

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-25 屋突層平面圖及面積計算圖



圖例及說明

圖11-26 透視圖



臺北市政府審議版本
臺北市政府審議會核定為準。

圖例及說明

圖11-27 實景模擬圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、 建築計畫

(一) 建築物樓層、結構

本案更新單元擬規劃設計 1 幢 1 棟鋼筋混凝土造建築物,地上 21 層，地下 5 層。地下各樓層作為防空避難室、機車及汽車停車空間、設備空間等。總開挖約 17.95 公尺。地上 1 層梯廳、管委會使用空間、一般零售業高度 5.9 公尺，地上 2 層一般零售業樓層高為 4.0 公尺，地上 3~7 層一般事務所樓層高為 3.35 公尺，地上 8~20 層集合住宅樓層高度為 3.35 公尺，地上 21 層管委會使用空間樓層高度為 3.35 公尺，突出物設置 3 層高度 9 公尺。

(二) 建築配置

1.外部空間系統配置計畫

(1)更新單元臨中華路二段及中華路二段 3 巷沿街規劃退縮 4 公尺人行道。

(2)退縮 4 公尺人行道，種植喬木，減少 CO2 含量，改善都市景觀。

2.車行動線系統配置計畫

依規定將車行動線出入口規劃於基地西北側臨接建築線。

3.獨立使用之大樓出入口

一般事務所及一般零售業出入口個別獨立互不干擾。

4.相關建築平面說明

(1)地下五層~屋突層平面圖及面積計算圖{11-6~11-21 頁}

(2)四向立面圖{11-22~11-23 頁}

(3)橫向、縱向剖面圖{11-24}

(4)建築外觀模擬圖{11-25~11-26 頁}。

(三) 建築物造型及量體計畫

1.造型計畫

(1)建築立面外觀設計選擇較沉穩的中間色以及基礎色作為整體主要色調，利用不同的材質配合建築量體凹凸面，立面矩形分割，展現層次變化與建築質感，以營造出現代建築風格。

(2)在基座方面，利用燈光投射角度及沿街景觀高燈，屋頂裝飾物照明設計、突顯夜間建築量體之天際線，創造夜間都市景觀。

2.建築物量體配置計畫

(1)外部空間系統配置計畫

- 將外部空間沿街部份設置 4 公尺退縮人行步道，並與車道、街角空間整合，給予車行、人行緩衝空間及舒適的通行空間體驗。
- 沿街處種植單排喬木，在基地周圍以植栽綠化，作為舒緩都市空間、景觀的綠帶。

(2)建築量體配置

- 建築量體平行既都市紋理與平行沿街面配置。
- 建築色彩以中明度灰色調之色彩（白色、灰色）及區域居民較嚮往現代樣式較精緻細部加以新建材，現代風格塑造並融合鄰近地區之都市風貌，並大大改善原有較雜亂之週遭環境，有助提升都市景觀。

(3)平面計畫

- 一樓、二樓作一般零售業，三樓至七層規劃一般事務所及八層以上至二十層為集合住宅，二十一層樓作為管委會使用空間，大樓共同使用之部分，為讓內部空間使用方整性與彈性，內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，提高建築空間之使用效率，廁所、機房等設施統一集中管理，減少單層公共設施的負擔。
- 考量人員需長時間於室內作業等因素，在空間環境上讓戶戶能有通風採光設計。

(四) 建築物外牆材質及色彩計畫

1.材質計畫

材質計畫上，重視細部收頭，讓不同材質如金屬板、低彩度長條磚、金屬隔柵、玻璃，等主要建材各顯其本質，並作整體材質及形體上的融合。

2.色彩計畫

建築色彩配合鄰近建築色彩，以中明度之冷灰色系，呈現現代風格亮點，並延續前述分析既有個案之色調，來塑造地區整體之一體性。穩重之褐色系為主軸調，尊重都市環境，回歸優雅、自然與環境融合，以展現整體協調感。

二、 景觀計畫

1.與基地形狀相融合之現代線條，創造現代簡約都市風貌為主。

2.選用低彩度之鋪面材料色系，且整體複層式綠化手法，增加景觀變化性。

3.採用簡潔之線條，變幻低調又不失活力之都市休憩人行道空間。

4.整體複層式綠化手法，喬灌木間之交錯，減低都市建物量體生硬感，創造人與自然間舒適景觀為目標。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準



圖12-1 建築物外牆材質及色彩計畫(西南向)



圖12-2 建築物外牆材質及色彩計畫(東北向)

建築規模及空間使用

- **基地面積** :1621.44 ㎡
- **土地使用分區** :商業區
- **建築構造** :鋼筋混凝土造
- **開挖深度** :17.95M
- **興建規模** :

地下五層 /地上二十一層 /屋突三層

- **樓層高度** :

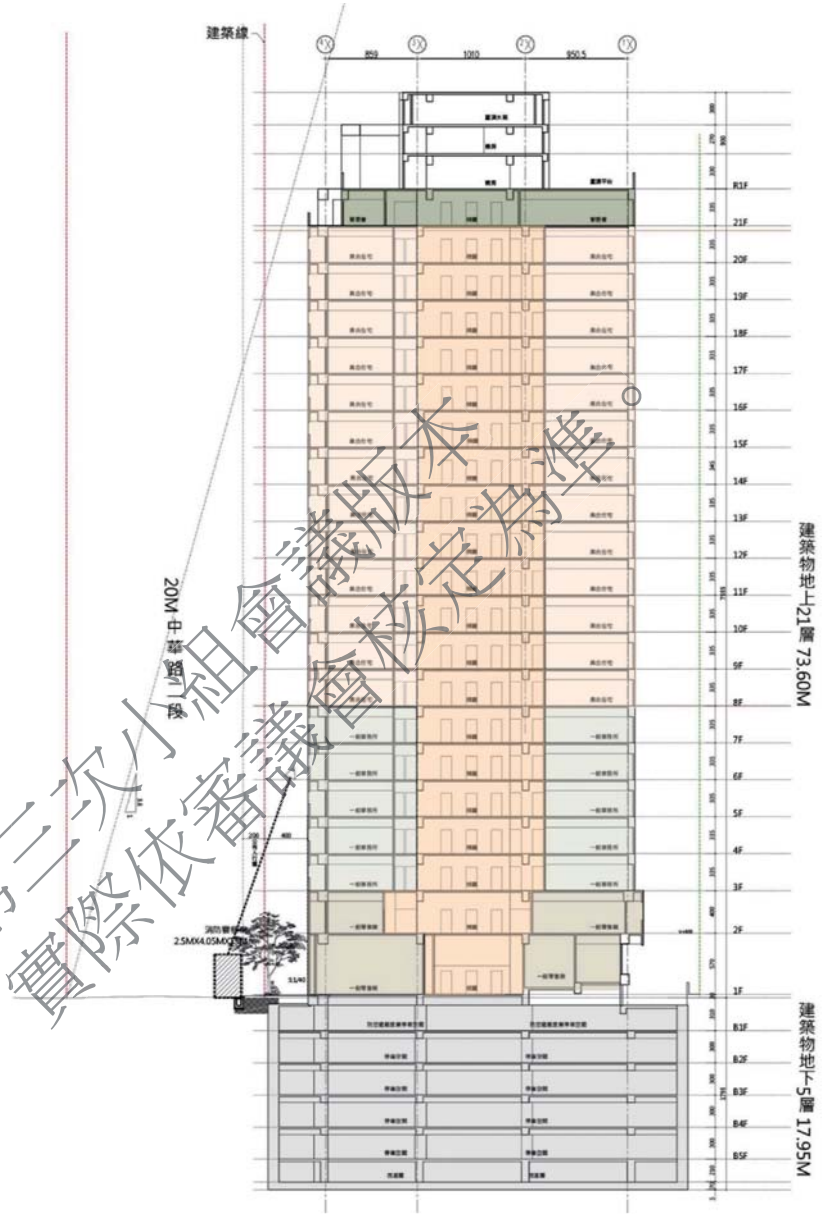
地下二至五層 =3.0M
地下一層 =3.4M
地上一層 =5.9M
地上二至二十二層 =3.35M
屋突層 =9M

- **開發建築用途** :

地下二至五層 =停車空間
地下一層 =防空避難室兼停車空間
地上一層 =梯廳 /管委會空間 /一般零售業
地上二層 =一般零售業
地上三至七層 =一般事務所
地上八層 至二十層= 集合住宅
地上二十一層=管委會使用空間

圖例說明

- :梯廳空間
- :管委會空間
- :一般零售業
- :一般事務所
- :集合住宅
- :停車空間





第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

圖12-3 樓層配置示意圖

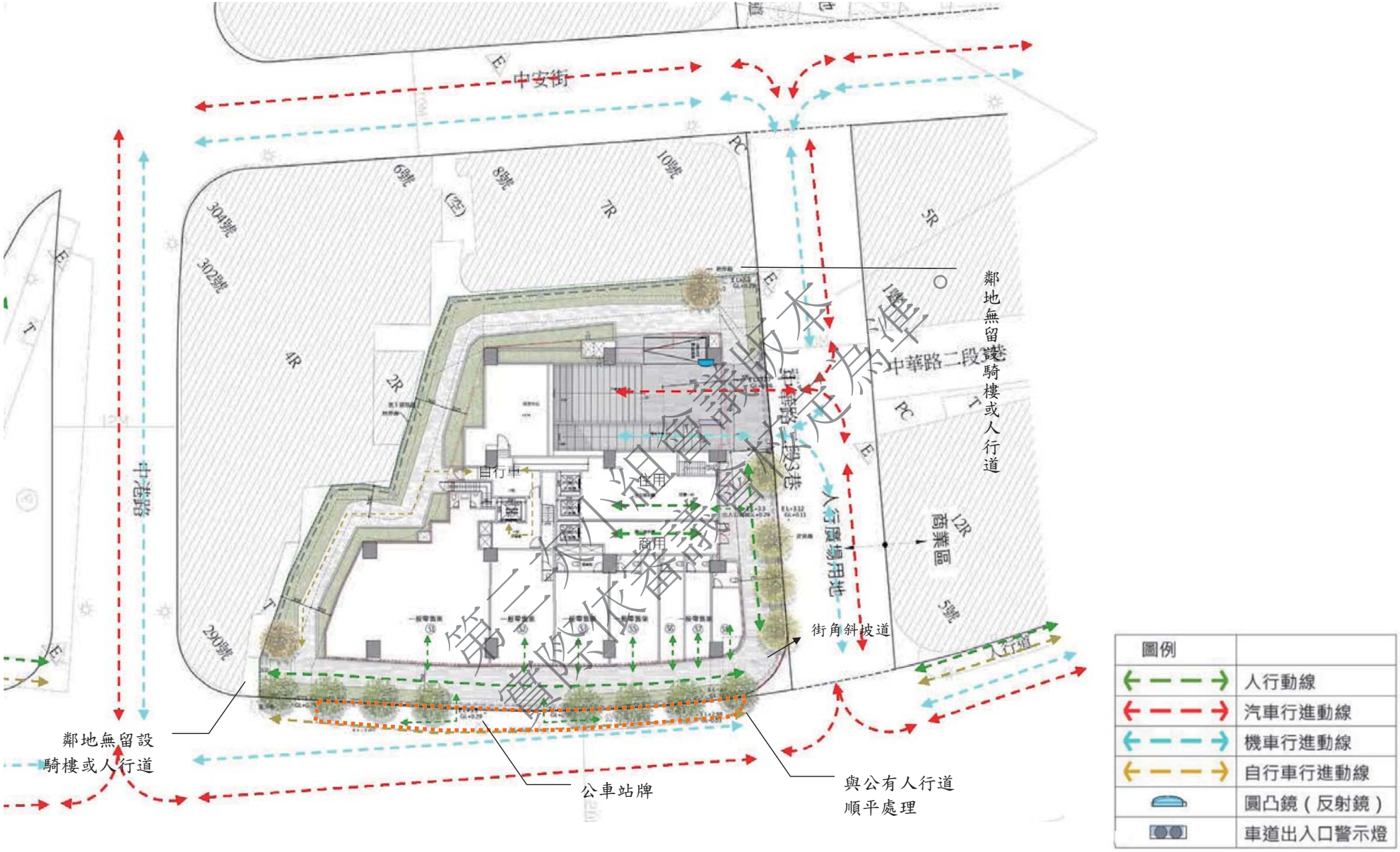


圖12-4 地面層車行及人行動線示意圖

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

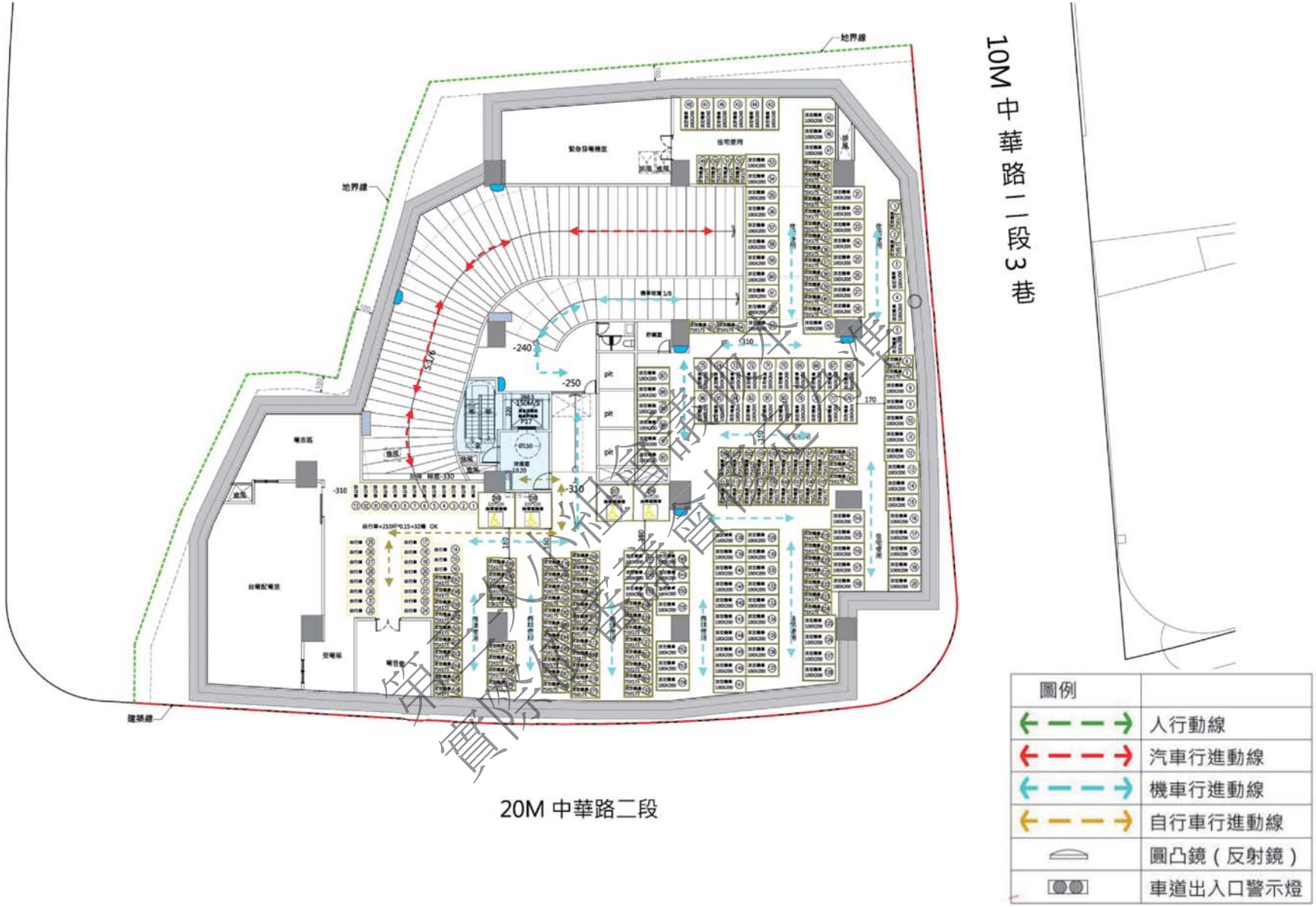


圖12-5 地下一層車行及人行動線圖

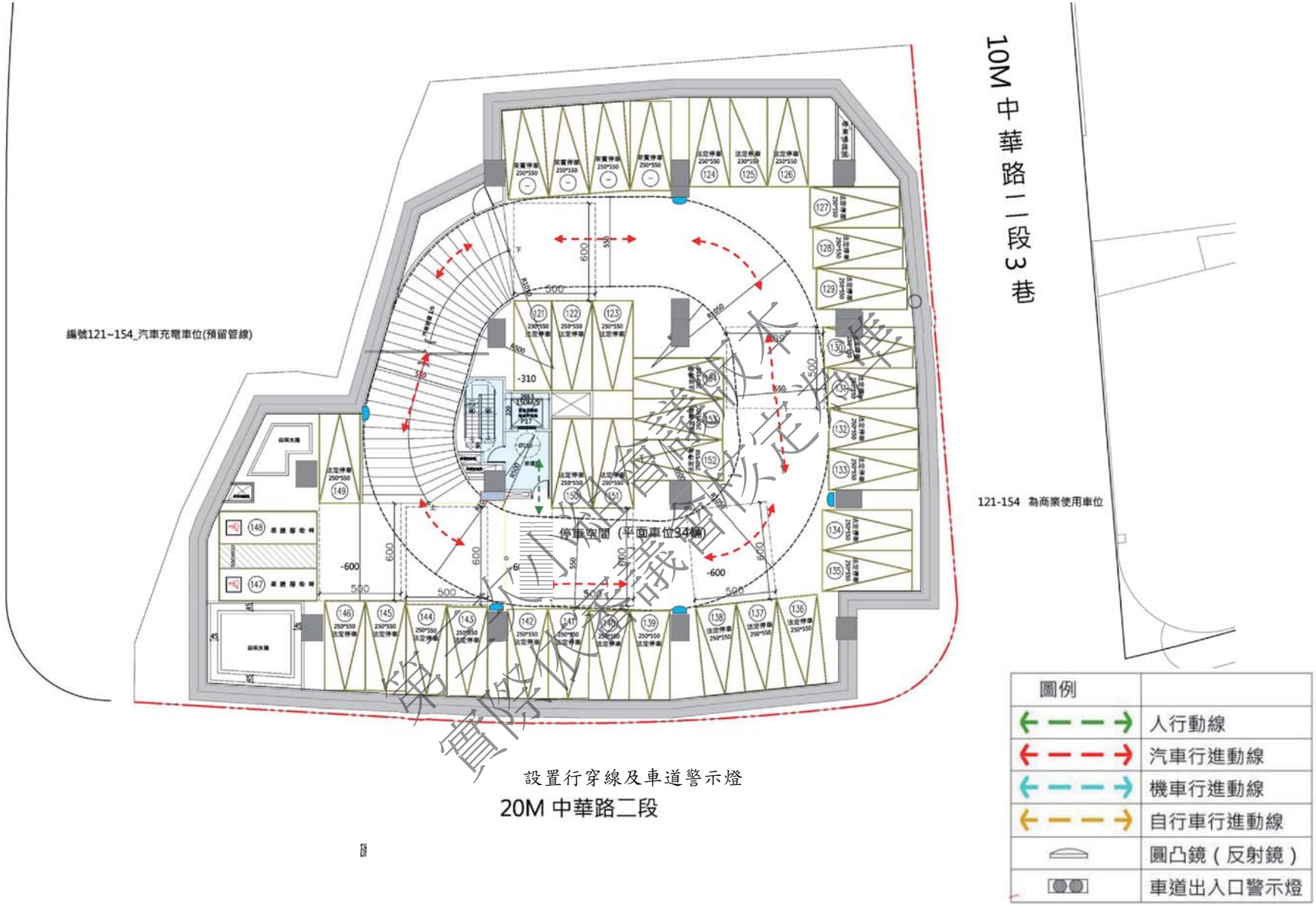


圖12-6 地下二層車行及人行動線圖

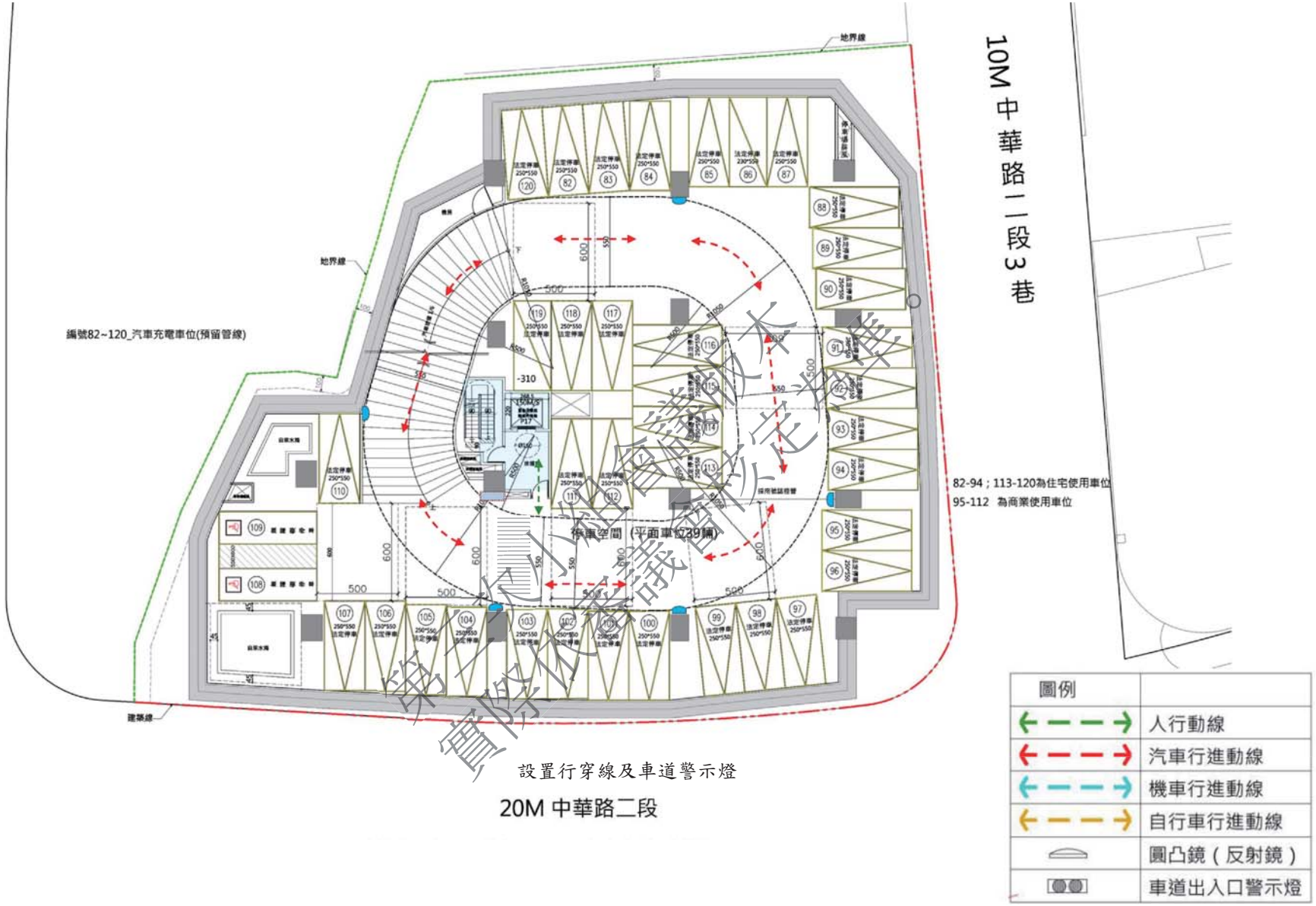


圖12-7 地下三層車行及人行動線圖

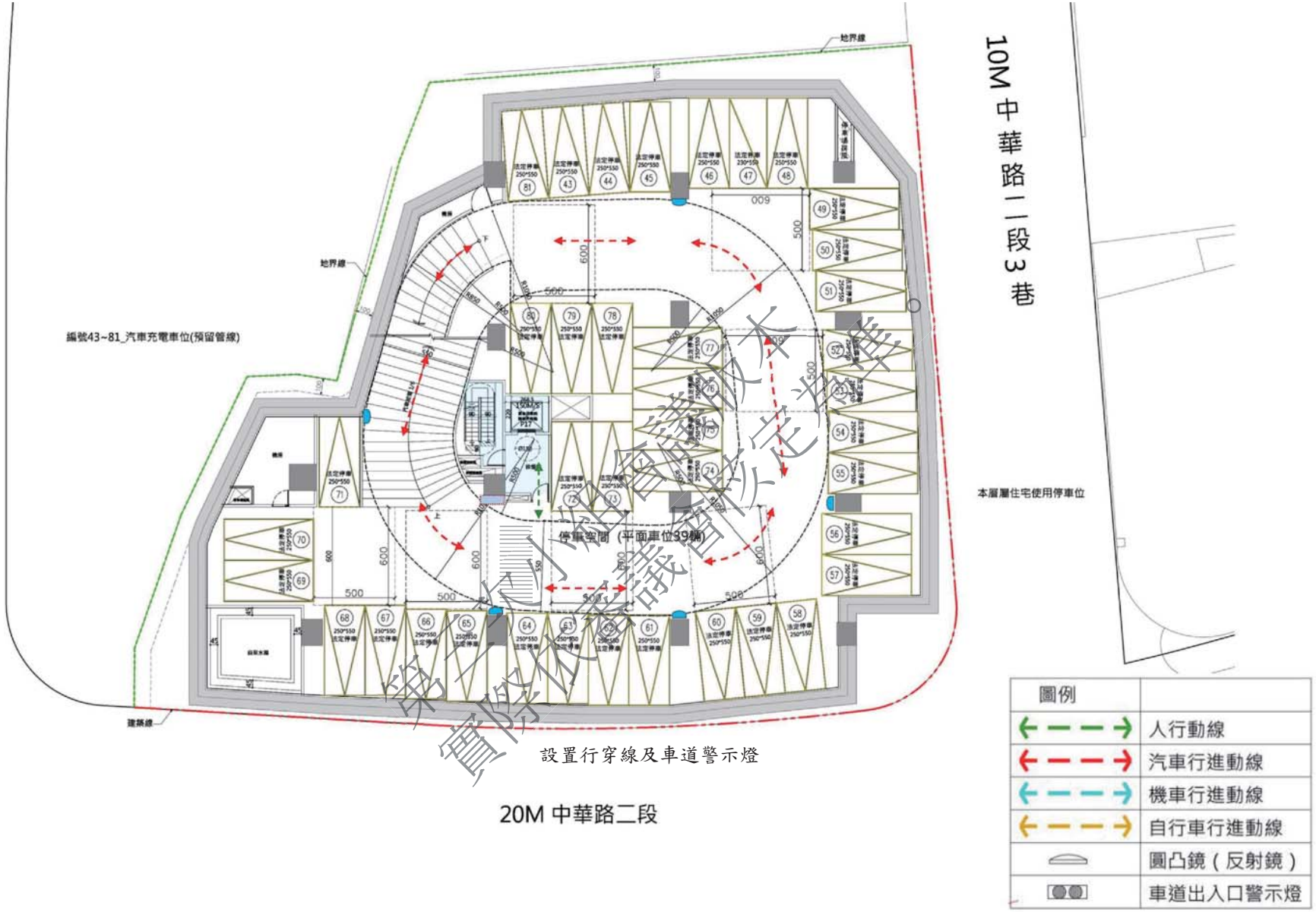


圖12-8 地下四層車行及人行動線圖

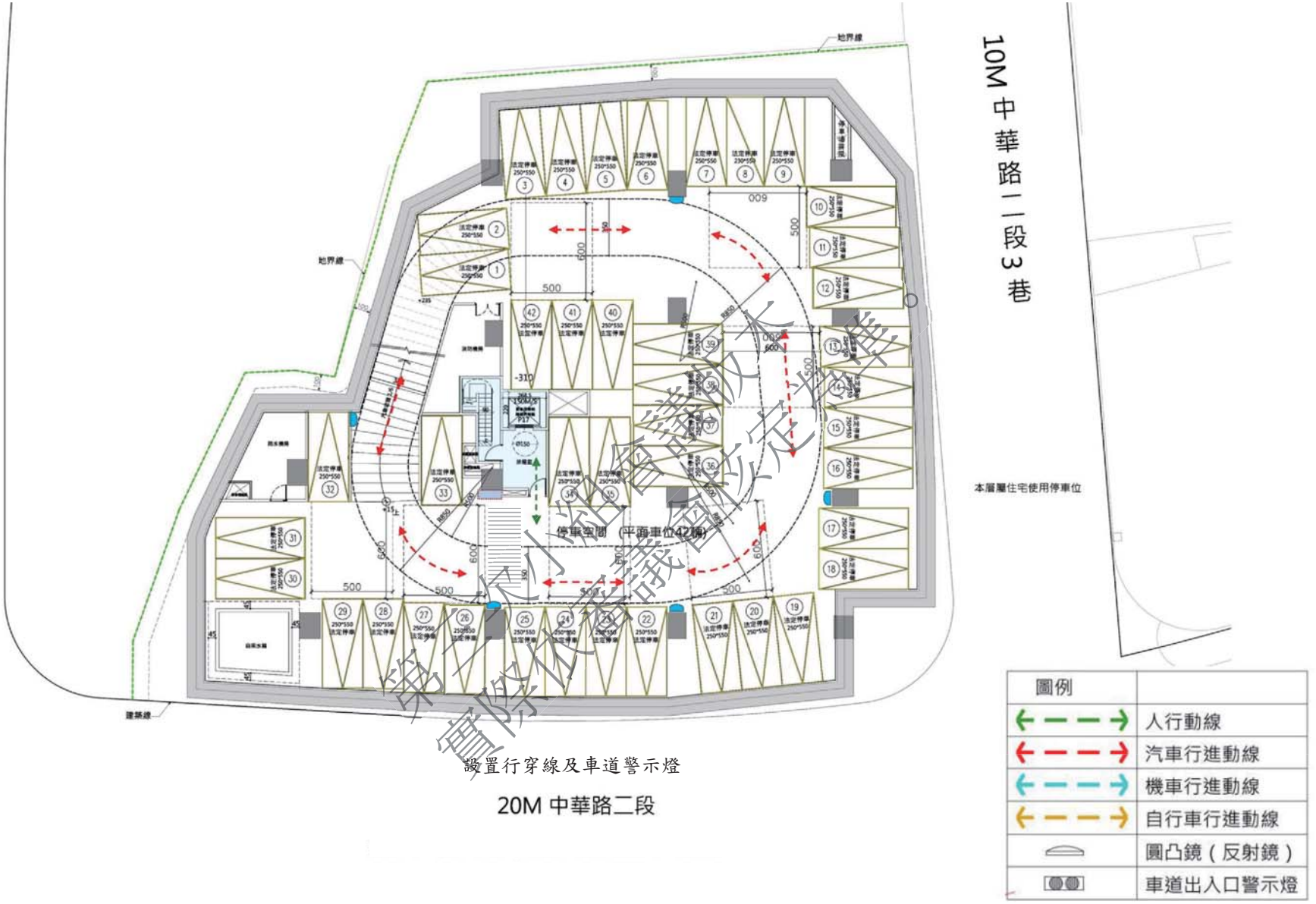


圖12-9 地下五層車行及人行動線圖

規劃說明

·基地室外動線

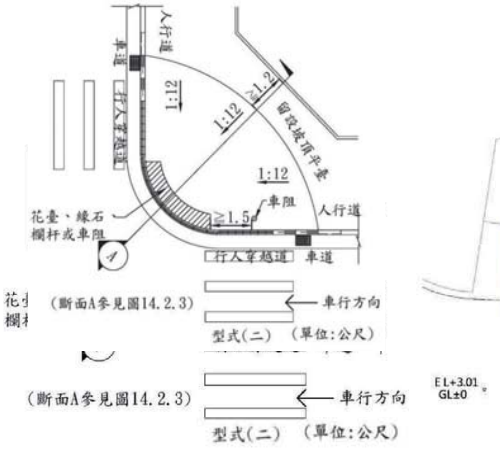
本案建築配置臨道路側退縮4M 以上無遮簷人行道，與未來鄰地人行步道串聯創造都市連續性空間，並於基地北側西側設置室外無障礙通路，依據「建築物無障礙設施設計規範」設置室外通路寬度皆 1.3M 以上，斜率皆不大於 1/15；街角停等區依「市區道路及附屬工程設計規範」設置，斜率皆不大於1/12。

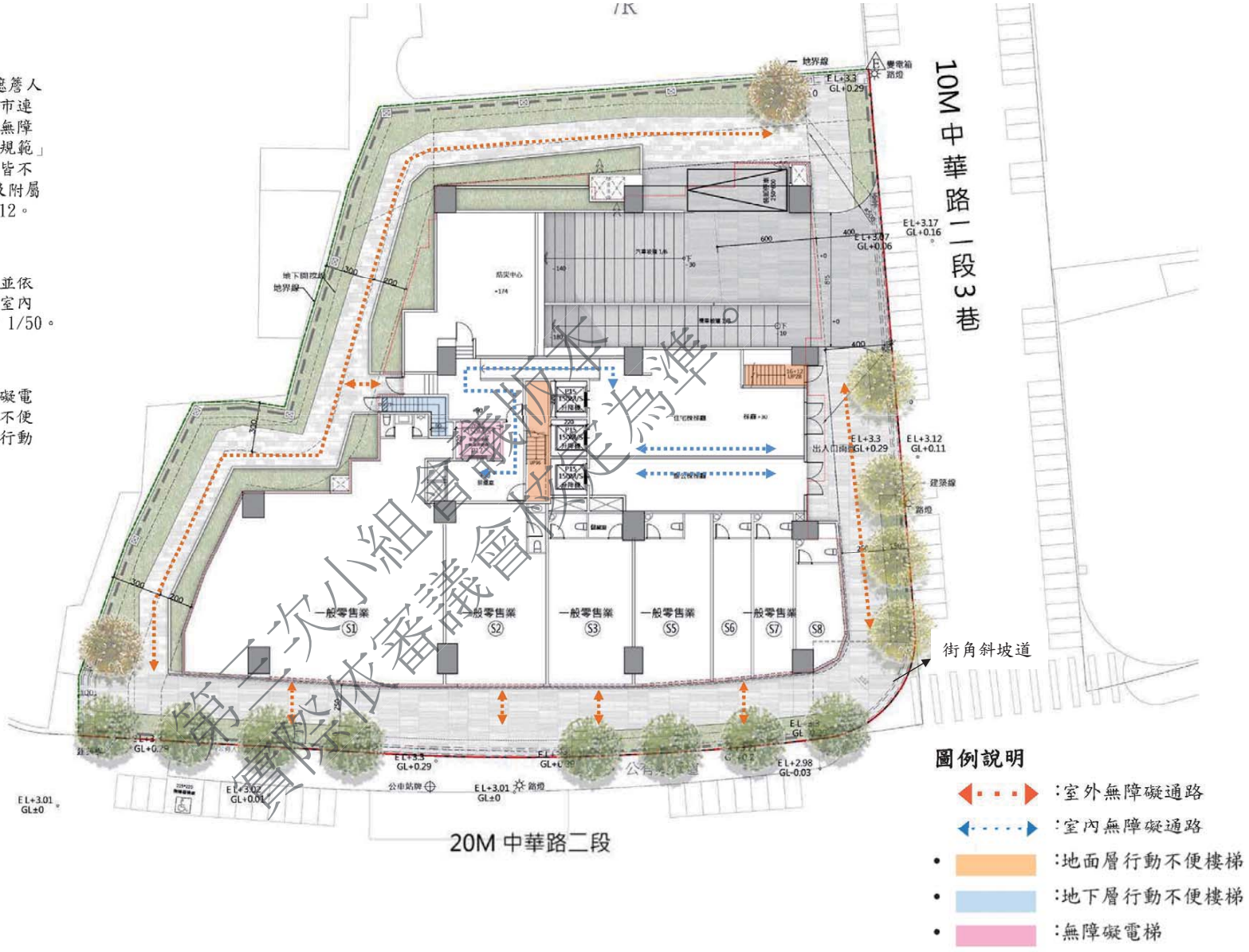
·建物室內動線

由基地東側進入建物室內無障礙通路，並依據「建築物無障礙設施設計規範」設置室內通路寬度皆 1.2M 以上，斜率皆不大於 1/50。

·相關設施

本案設置通達地上地下各層之一座無障礙電梯，通達地面層以上之二座 1.2M 行動不便安全梯，通達地下層各層之一座 1.2M 行動不便安全梯，皆符合規定。





第二次小組會議修正後提送本次審議會議

圖12-10 無障礙空間檢討圖

防災與逃生避難構想

(一) 都市防災計畫概念

依據都市防災概念基地周邊學校或公園為大型避難空間，社區鄰里之街角廣場為中型避難場所，防災通道結點為小型避難空間。本案都市更新範圍於道路周邊退縮 4 公尺以上做為沿街步道式開放空間，並於中華路二段留設通路畫設消防車輛作業空間。建築物配置依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點」規定，提昇都市防災性能以達消防救災可及化。

1.與鄰地境界線距離淨寬平均達四公尺以上。

2.與建築線距離淨寬最小不得低於二公尺。

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

(二) 逃生避難構想

本案開發依建築相關法令申請，包括消防安全設備、緊急逃生設備、安全維護管理設備等，依法令要求下設置，更重要在都市防災系統方面，距離約基地 350 公尺的中港大排廣場可作為本基地緊急避難場所，公共安全更將得以保障。另將依內政部函頒之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」劃設消防車輛救災活動空間。本案依規定檢附劃設消防車輛救災活動審查圖說詳圖{12-15 頁~12-24 頁}。

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人： 裕九國際股份有限公司 （負責人： 林靜華 電話：0958-458-109）

設計人： 邱垂睿建築師事務所 （聯絡人： 劉先生 電話：02-2325-6168）

建築物地點（地號或地址）： 新北市新莊區自立段1128等1筆地號

建築物概要（樓高及用途）： 樓高73.2m 用途：一般事務所、集合住宅

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

承辦人： 科員簡德豐 單位主管： 專員陳政彥

(民)消檢救02-(民)表一

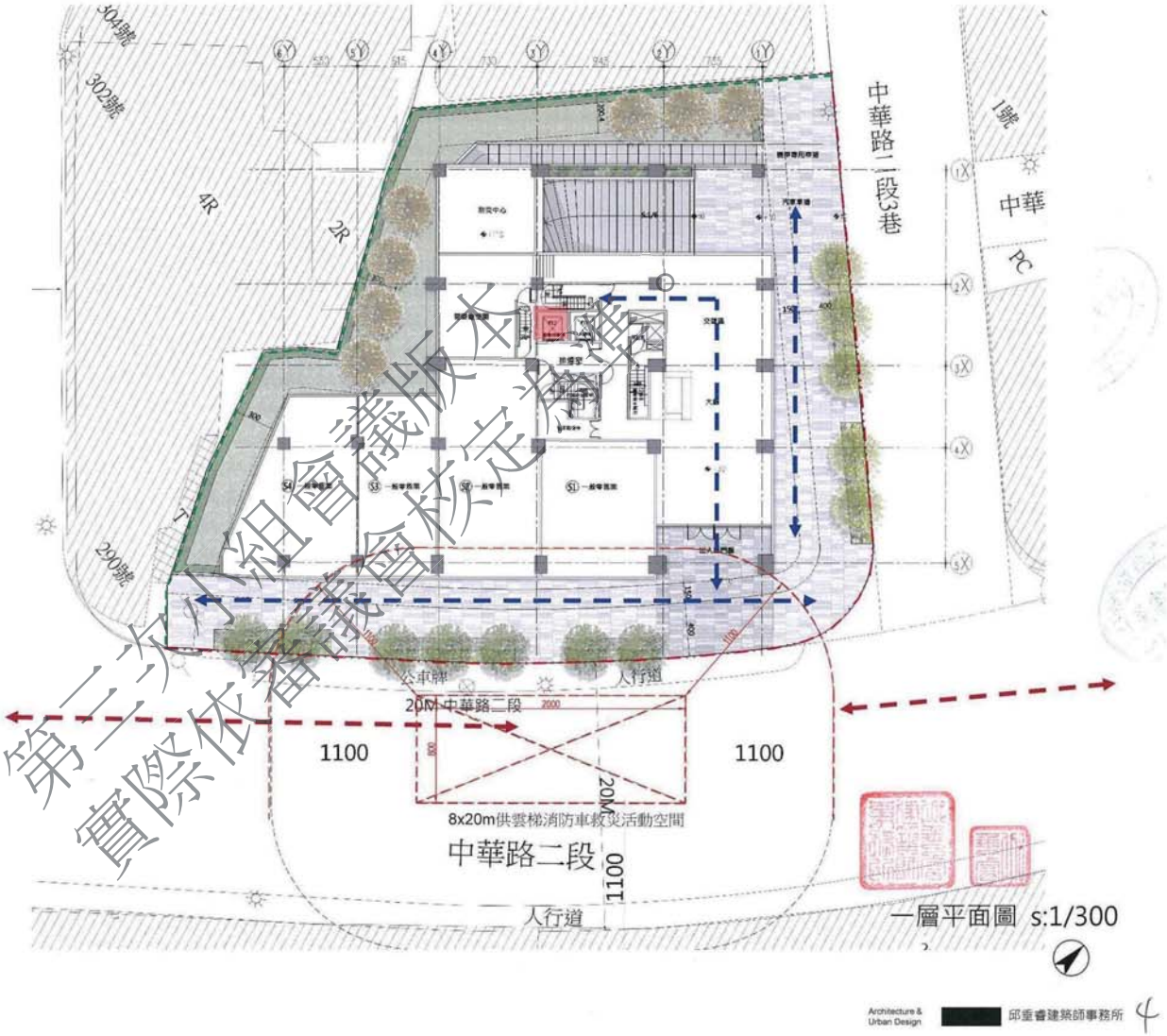
第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

5-3.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

建築技術規則第 106 條
依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
（一）超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者

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

緊急升降機
消防救災空間
消防車救災動線
逃生動線



第二次小組會議版次參考
實際依審議會核定為準

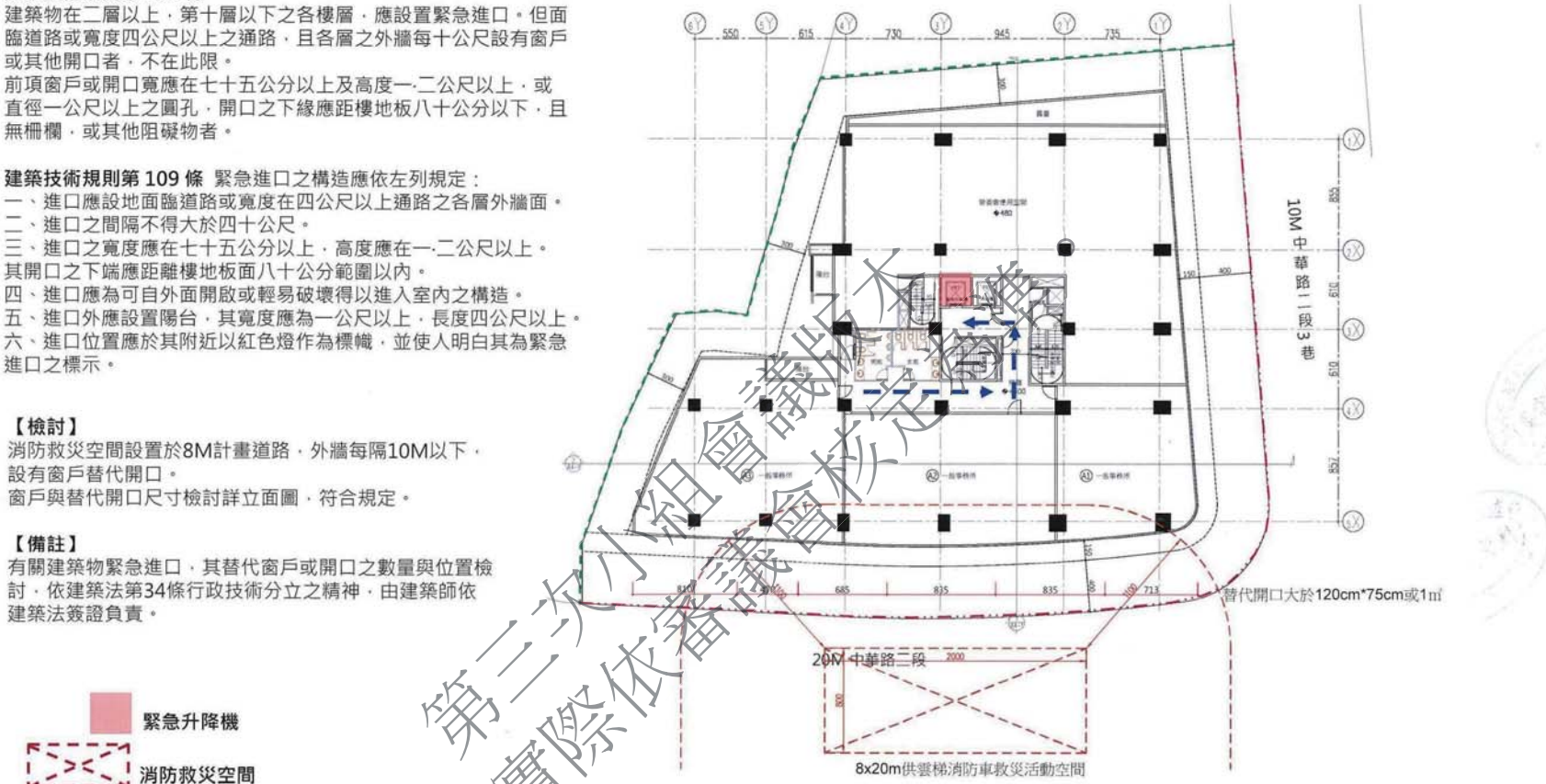
5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

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

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：
一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
二、進口之間隔不得大於四十公尺。
三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一·二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】
消防救災空間設置於8M計畫道路，外牆每隔10M以下，設有窗戶替代開口。
窗戶與替代開口尺寸檢討詳立面圖，符合規定。

【備註】
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量與位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法簽證負責。



緊急升降機
消防救災空間
消防車救災動線
逃生動線

二層平面圖 s:1/300

Architecture & Urban Design 邱重睿建築師事務所

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準

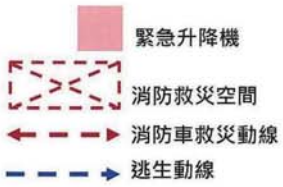
5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

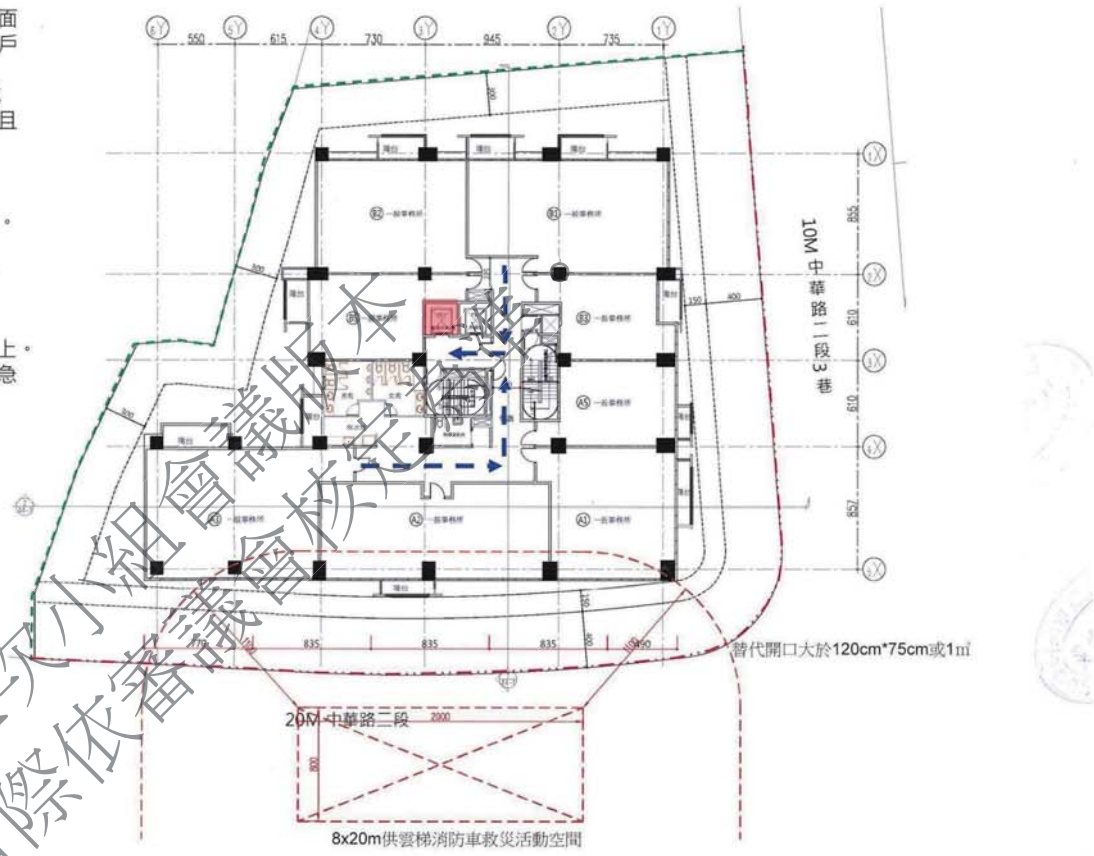
建築技術規則第 108 條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：
一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
二、進口之間隔不得大於四十公尺。
三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】
消防救災空間設置於8M計畫道路，外牆每隔10M以下，設有窗戶替代開口。
窗戶與替代開口尺寸檢討詳立面圖，符合規定。

【備註】
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量與位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法簽證負責。





三~八層平面圖 s:1/300

Architecture & Urban Design 邱垂睿建築師事務所

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

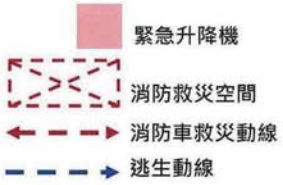
5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

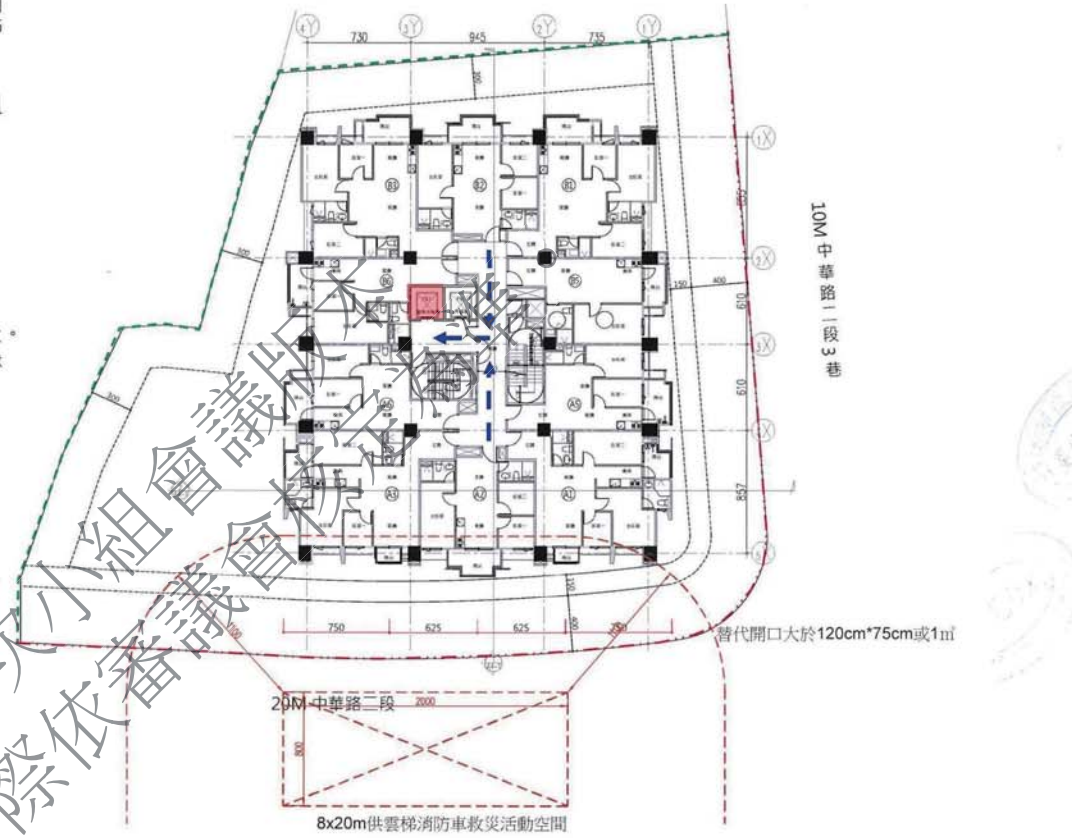
建築技術規則第 108 條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：
一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
二、進口之間隔不得大於四十公尺。
三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一.二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】
11F以上樓層已緊急升降機設置檢討。

【備註】
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量與位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法簽證負責。





第三次小組會議版不適用
實際依審議會版本為準

九~十四層平面圖 s:1/300

Architecture & Urban Design 邱垂會建築師事務所 7

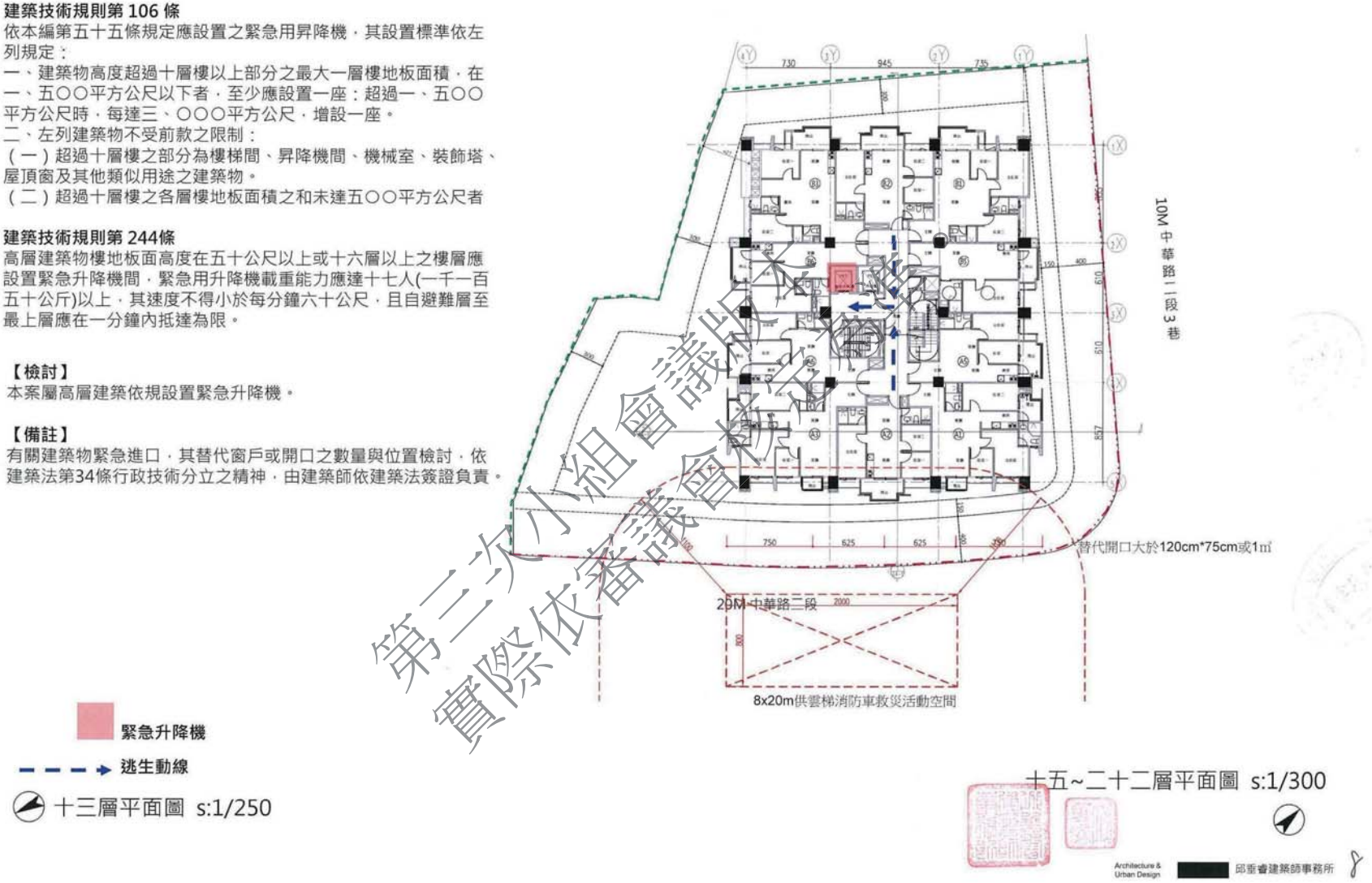
5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

建築技術規則第 106 條
依本編第五十五條規定應設置之緊急用昇降機，其設置標準依左列規定：
一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。
二、左列建築物不受前款之限制：
（一）超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。
（二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者

建築技術規則第 244條
高層建築物樓地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急升降機間，緊急用升降機載重能力應達十七人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。

【檢討】
本案屬高層建築依規設置緊急升降機。

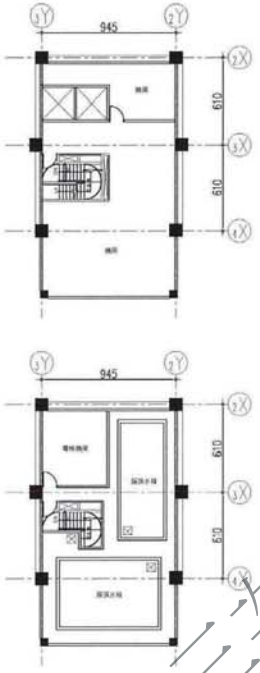
【備註】
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量與位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法簽證負責。



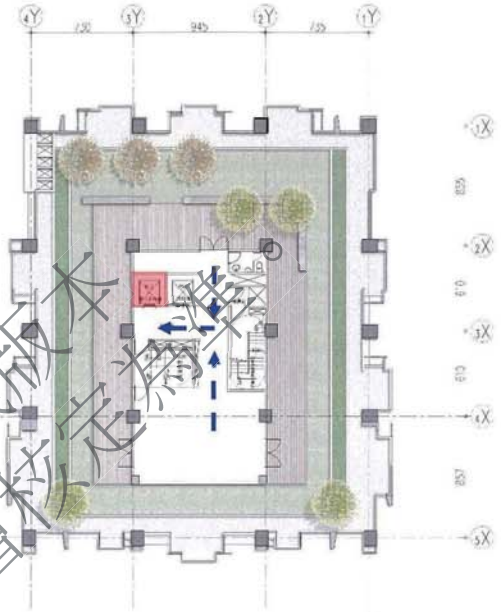
第三次小組會議版不適用
實際依審議會版本為準

圖12-11 防災計畫平面圖(一)

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



屋突二、三層平面圖 s:1/300



屋突一層平面圖 s:1/300

緊急升降機

逃生動線

屋突層平面圖 s:1/250

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

Architecture & Urban Design 邱重睿建築師事務所 9

圖12-12 防災計畫平面圖(二)

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



第三次小組會議版本
會照依審議會核定為準

圖12-13 西向立面替代窗口位置

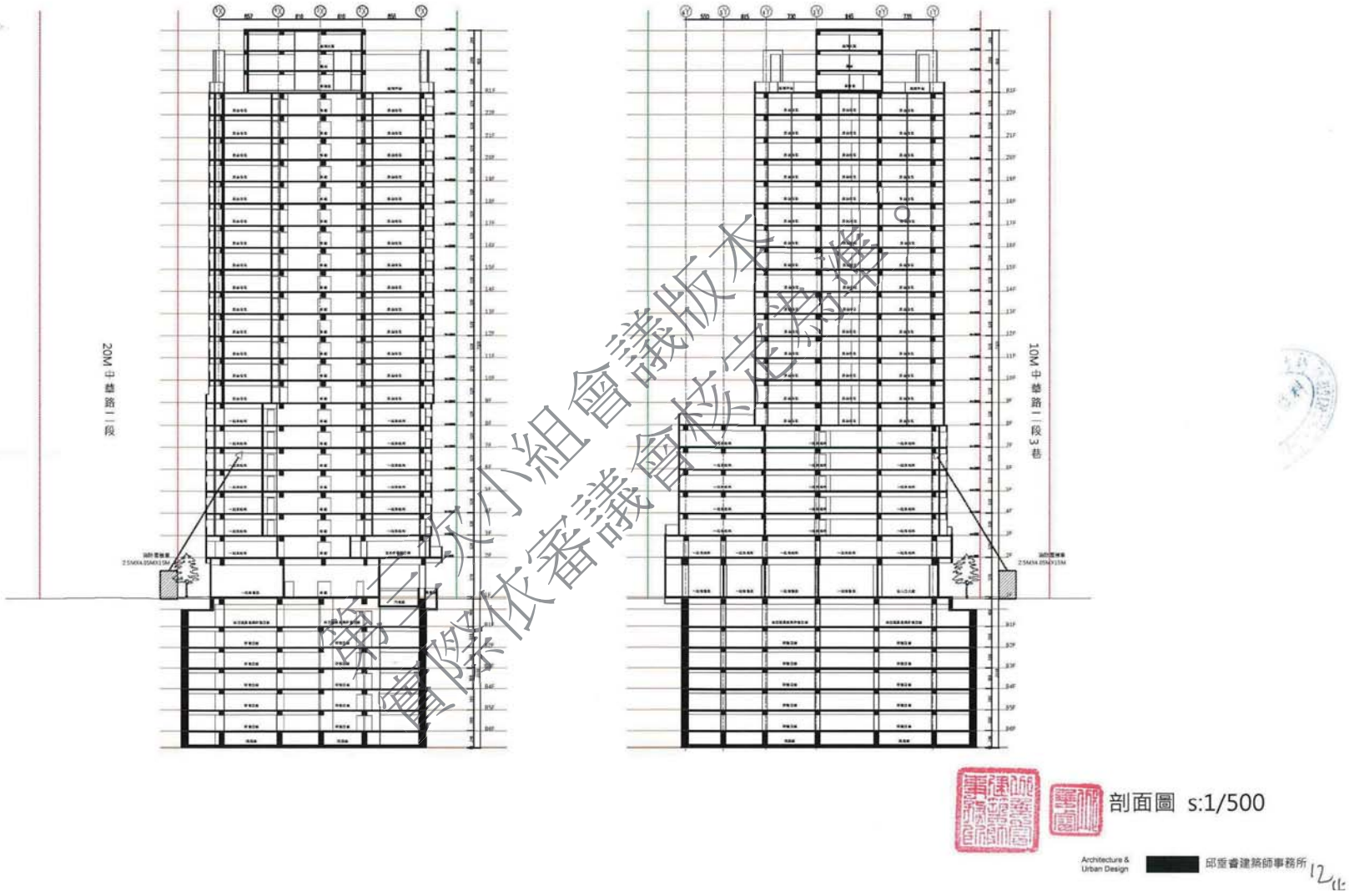
5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

圖12-14 西向立面替代窗口位置

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



第二次小組會議版本
僅供依審議會決定為準。

圖12-15 剖面替代窗口位置

規劃說明:

1. 與基地形狀相融合之現代線條，創造現代簡約都市風貌為主。
2. 選用低彩度之鋪面材料色系，且整體複層式綠化手法，增加景觀變化性。
3. 採用簡潔之線條，變幻出低調又不失活力之都市休憩人行道空間。
4. 整體複層式綠化手法，喬灌木間之交錯，減低都市建物量體之生硬感，創造人與自然間舒適景觀為目標。

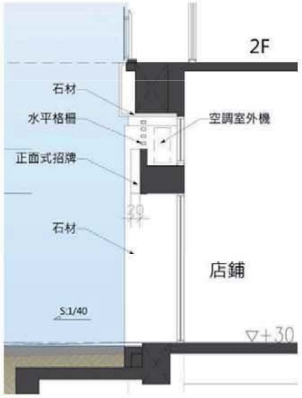
空間示意





本案建築配置臨道路側退縮4M 以上無遮簷人行道，與未來鄰地人行步道串聯創造都市連續性空間，於基地東側正面式招牌





廣告招牌形式示意圖



第二次小組會議版本為準
實際依審議會決定為準

圖12-16 地面層景觀配置平面圖

綠化範圍面積計算:
a1 : (16.63+16.62)x1.5/2=24.94㎡
a2 : 1.5x0.11/2-14.99x0.19x2/3+15.39x0.2x2/3+(1.5+1.49)x14.99/2+(1.49+1.
+1.26x0.04x2/3+1.4x0.04x2/3+(1.51+1.53)x0.95/2+0.44x1.49/2=24.79㎡
a3 : 8.25*1.5+1.63*0.58/2+1.63*0.67/2=13.39㎡
a4 : 3.24*1.5/2+1.77*0.9/2+2.74*0.41*2/3=3.98㎡
a5 : (1.21+1.4)x0.21/2+(0.29+1.21)x0.93/2+0.29x0.1/2+(1.4+1.89)x1.72/2
+(1.89+1.56)x0.09/2+(1.56+2.03)x1.63/2+(2.03+1.54)x0.14/2+(1.54+1.5
+(1.51+0.76)x2.55/2+0.73x0.21/2+9.43x0.69/2+(16.1+16.15)x0.41/2
+(16.15+3.69)x1.25/2+0.69x3.45=34.49㎡
a6 : 4.34x1.05+(1.35+2.43)x0.52/2+(2.43+3.39)x1.24/2+5.29x1.35+(5.79+4.3
+(2.18+1.41)x2.7/2+(0.63+0.46)x0.6/2+1.15x0.4=25.45㎡
a7 : 1.14x2.39/2+(2.28+2.11)x0.36/2+(2.14+2.28)x0.28/2+(2.68+1.65)x2.11/
+5.57x1.65+1.11x0.64+6.47x1.65+(1.65+1.79)x1.82/2+(1.3+1.25)x0.64/
+(1.84+2.41)x7.42/2+2.41x0.18/2+(1.71+1.55)x2.46/2+1.55x0.16/2
+(1.56+1.71)x4.29/2+(1+1.02)x0.64/2+(1.53+1.54)x4.89/2+(1.39+1.53)x
+0.54x0.06/2+(0.77+0.85)x0.54/2+(1.41+0.77)x0.07/2+(1.41+1.31)x0.66
+1.31x0.15/2+(1.95+1.95)x7.73/2+(2.17+1.95)x0.19/2+(2.41+1.63)x0.64
+(2.85+2.95)x0.15/2=0.44+(3.85+2.85)x0.69/2+0.64x1.41+1.95x0.03
+(1.95+1.67)x2.55/2+(2.62+3.85)x0.57/2+2.62x0.72/2+(2.72+1.67)x2.85
+(2.72+2.74)x1.64/2+0.54x0.06/2+(2.74+2.16)x0.23/2+1.62x0.64/2=114
a8 : 0.84*0.66+(5.01+7.3)*1.5/2+2.74*0.41/2=10.34㎡

總計=

地上一層綠化面積計算,檢討:
基地面積=1621.44㎡
法定建蔽率=70%
建築面積=898.74㎡
無法綠化面積
=16.78㎡(車道)+212㎡(法定4M人行步道)=228.78㎡
法定1/2綠化範圍=
[1621.44-898.74(建築面積)-228.78(無法綠化面積)] /2=246.96㎡
法定種植喬木數量(實設綠化面積)=493.92/36=13.72---取14棵
實設種植喬木數量= 14棵 ≥ 14棵---OK!
實設綠化面積=252.27㎡ >246.96㎡---OK!

地上一層綠覆率計算,檢討:
基地面積=1621.44㎡
建築面積=898.74㎡
無法綠化面積=228.78㎡
實設空地: 1621.44-898.74-228.78=493.92㎡
計入喬木綠覆數量= 14棵
實設綠覆率
(14*25+252.27)/493.92*100%=121.94%

法規檢討:
■都市計畫法新北市施行細則 第四十三條
.....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。
.....實設綠化面積=252.27㎡ > 246.96㎡---OK!
■新北市都市設計審議原則 第八條第四項
本原則所稱綠覆面積指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱綠覆率指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下.....
.....實設綠覆率為121.94%

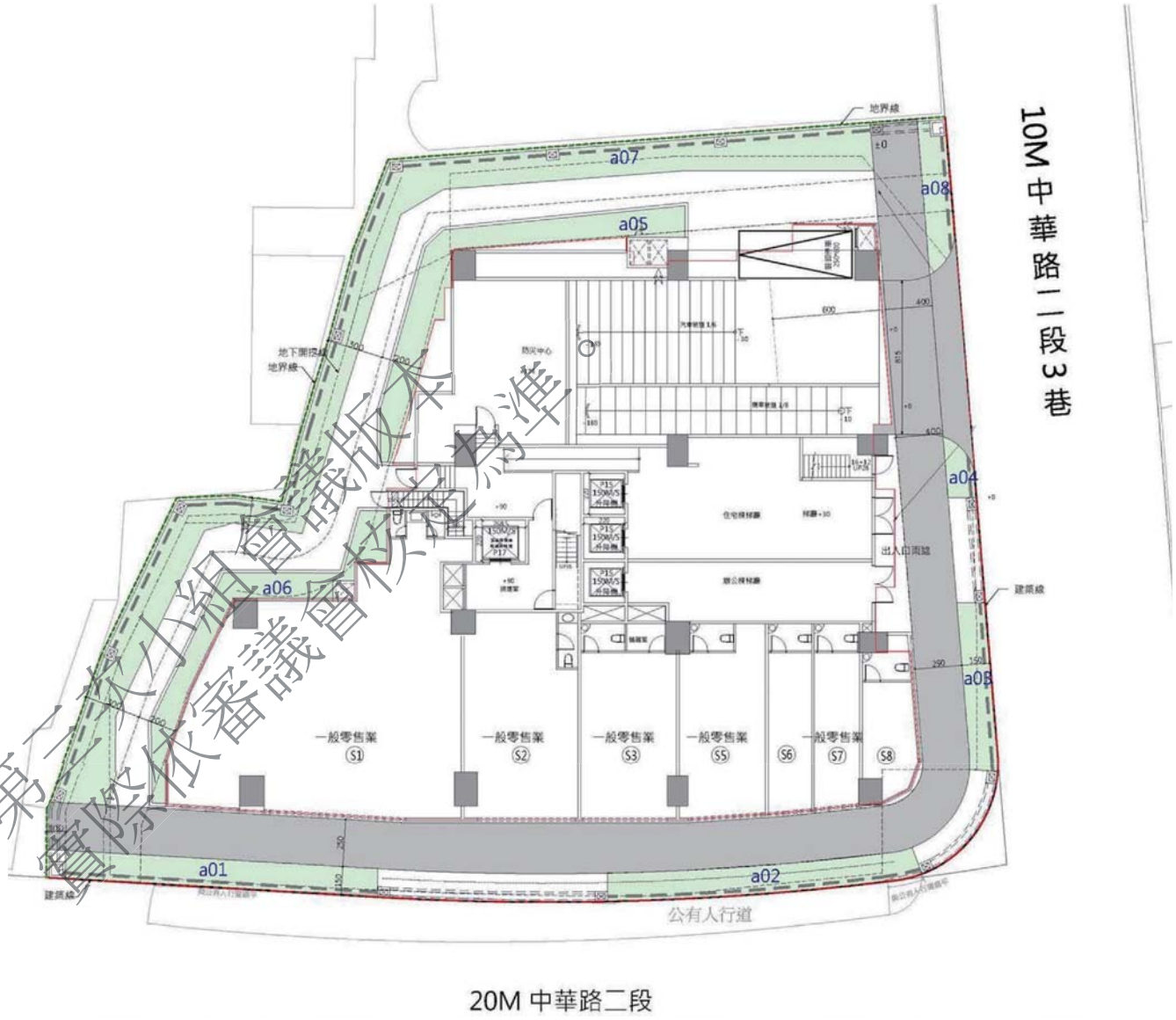


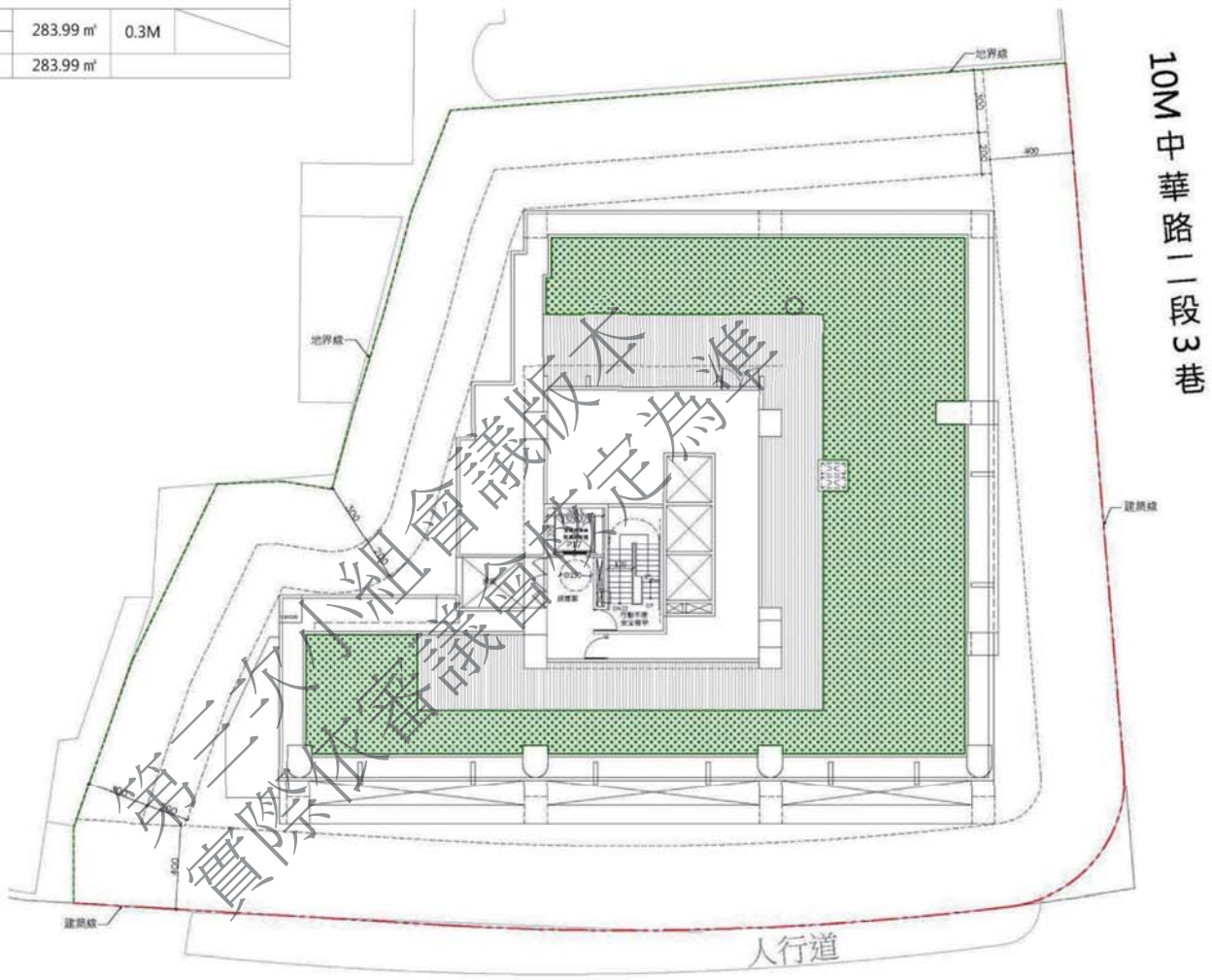
圖12-17 地面層綠化檢討圖

第二次小組會議版本為準。實際依審議會決定為準。

編號	圖例	植栽名稱	學名			數量	小計	覆土深度	備註
			高度(M)	寬度(M)	面積(㎡)	(株/㎡)	(株)	(M)	樹型/花期/花色
地被									
1		台北草	Zoysia matrella (L.) Merr.			283.99 ㎡		0.3M	
			密植密鋪						
合 計 (㎡)						283.99 ㎡			



台北草



第二次小組會議版本 準
實際依審議會決定為準

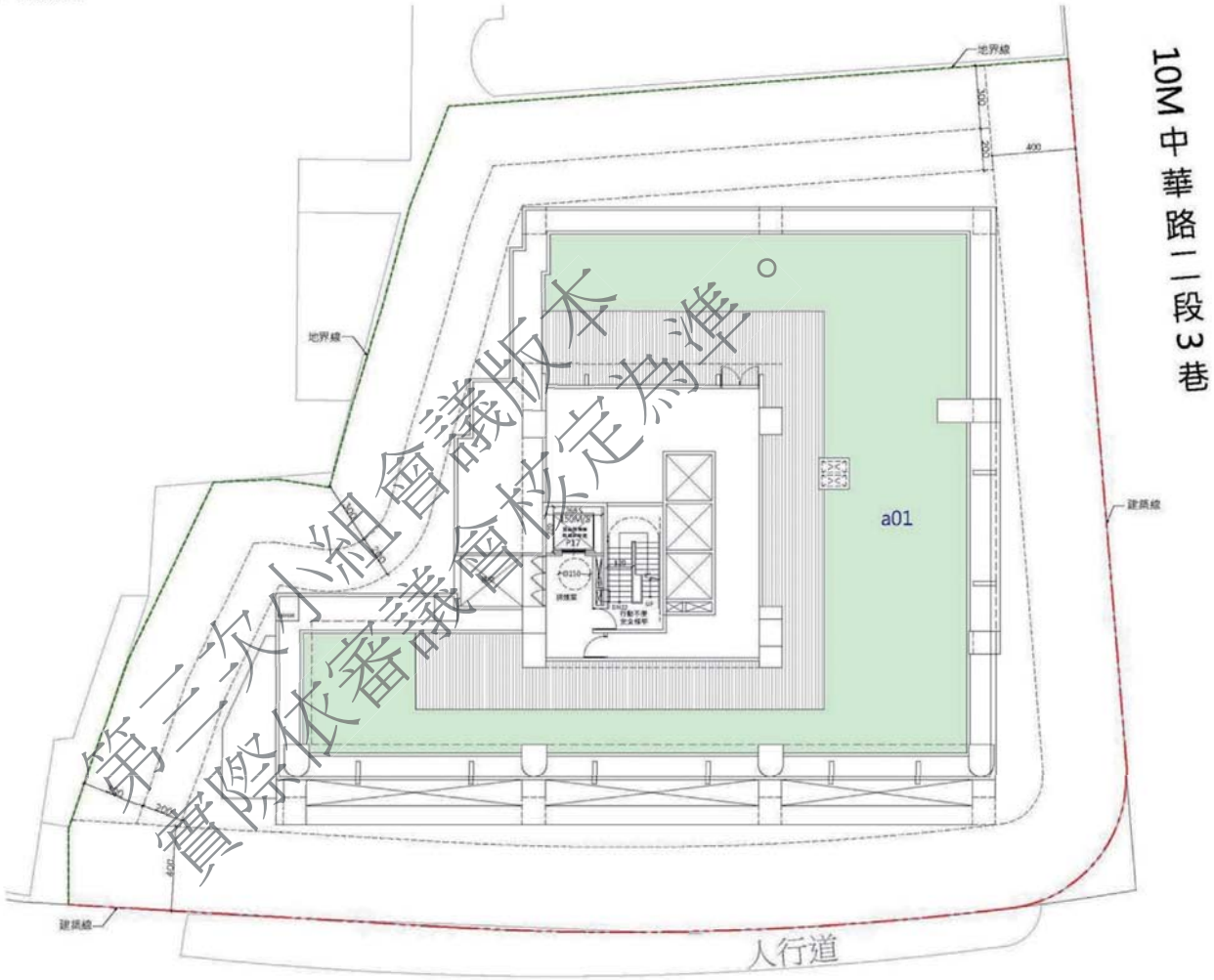
圖12-18 屋頂層景觀配置平面圖

綠化範圍面積計算:
a1 : 19.89x3.69+1.76x0.25+21.08x6.8+24.86x2.09+5.36x3.62
-0.3x0.4-1.2x0.4x2-1.2x1.51-1.4x1.1=283.99㎡

總計= 283.99㎡

屋突層綠化面積計算,檢討:
屋突一層戶外平台面積=565.10㎡
屋突層法定綠化率=50%
屋突層法定綠化面積=565.10*50%=282.55㎡

實設綠化面積= 283.99㎡ > 282.55㎡.....OK!



第二次小組會議版本為準。
實際依審議會核定為準。

圖12-19 屋頂層綠化平面圖

編號	圖例	樹種名稱	學名				數量(株)	間距(M)	備註
			米徑(cm)	樹高(M)	樹冠(M)	枝下高(M)			樹型 / 花期 / 花色
1	T01	櫸木	Zelkova serrata (Thunb.) Makino				8	≧4	常綠喬木/原生種誘鳥樹種
			15cm	5M	2.5M	≧2M			
			植栽栽種排列方式				■ 平行 □三角 □零星分布		
2	T02	樟樹	Cinnamomum camphora (L.) J. Presl				4	≧4	常綠喬木/原生種誘鳥樹種
			15cm	5M	2.5M	≧2M			
			植栽栽種排列方式				■ 平行 □三角 □零星分布		
3	T03	楓香	Liquidambar formosana Hance				2	≧4	落葉喬木/原生種秋季變葉轉紅
			10cm	3M	2M	-			
			植栽栽種排列方式				■ 平行 □三角 □零星分布		
總計喬木數量(株)							14株		

規劃說明:

1. 植栽選種以台灣原生種為主。
2. 本案臨建築線退縮留設至少5.5M無遮簷人行道，提供此區居民及行人安全舒適之友善步行環境，另景觀喬木植栽採連續性配置手法，以中大喬木為主，創造視覺穿透性，以達延續整體都市街道景觀視覺延伸之效果。
3. 選用具四季變化之落葉喬木以及誘鳥誘蝶之樹種，並加入具花季色彩變化之妝點效果，增添此區視覺豐富性。

法規檢討:

■新北市都市設計審議原則 第八條第一項第三款

3.植栽設計部分之覆土深度，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；且應綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。

.....覆土深度、樹冠淨高及樹穴淨寬皆符合規定---OK!

.....基地面積=1621.44㎡

建築面積=898.74㎡

法定1/2綠化範圍={1621.44(基地面積)-898.74(建築面積)-226.21(無法綠化面積)}/2=248.25㎡

法定種植喬木數量(實設綠化面積)=496.49/36=13.79

---取14棵

實設種植喬木數量=14棵 ≥ 14棵---OK!



青楓　　櫸木　　樟樹



圖12-20 地面層喬木設計圖

第二次小組會議版本為準。
建築依審議會核定為準。

編號	圖例	植栽名稱	學名	高度(M)	寬度(M)	面積(㎡)	數量 (株/㎡)	小計 (株)	覆土深度 (M)	備註 樹型/花期/花色
灌木										
1		細葉杜鵑	Rhododendron noriakianum T. Suzuki	0.4M	0.3M	9.36 ㎡	16	150	0.6M	原生種 3~5月淺紫花
2		長紅木	Syrygium myrtifolium (Roxb.) Walp.	0.6M	0.4M	35.41 ㎡	9	319	0.6M	原生種 4~5月白色花
3		田代氏石斑木	Trachelospermum jasminoides?lame	0.6M	0.4M	79.65 ㎡	9	717	0.6M	原生種 春季時開白花
4		細葉雪茄花	Cuphea hyssopifolia H. B. K.	0.3M	0.2M	24.75 ㎡	25	619	0.6M	原生種 四季開紫紅色花
5		羅漢松	Aglaia odorata Lour.	1.5M	1M	86.09 ㎡	4	345	0.6M	原生種 6~7月開白色花
合 計 (株)						185.30㎡				
地被										
1		台北草	Zoysia matrella (L.) Merr. 密植密鋪				50.43 ㎡		0.3M	
合 計 (㎡)							50.43 ㎡			

規劃說明:

1. 植栽選種以台灣原生種為主。
2. 本案採複層式配置手法增加與喬木間之景觀豐富性，並於基地內部創造庭園造景，一方面加強基地保水功能，另一方面提升基地整體景觀環境品質。
3. 選用具花期開花之灌木及草花，增添此區視覺變化性。



細葉杜鵑



長紅木



田代氏石斑木



細葉雪茄花



羅漢松



台北草

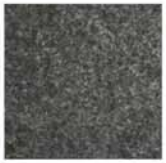


圖12-21 地面層灌木花草設計圖

第二次小組會議版本，僅供參考。實際依審議會核定為準。

鋪面計畫

本更新案鋪面計畫考量機能與安全性兼具之材質，人行步道採用高壓混凝土磚，搭配冷灰色系跳色，營造豐富趣味的步行空間。


仿石材磚_深色


仿石材磚_中色


仿石材磚_淺色

選用之鋪面材質考量防滑性能，戶外防化係數皆高於0.55以上。


車道磚

車道磚之鋪面採用平整防滑材質，其指畫係數採CNS3299-12之C.S.R.值須達到0.55以上



第二次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

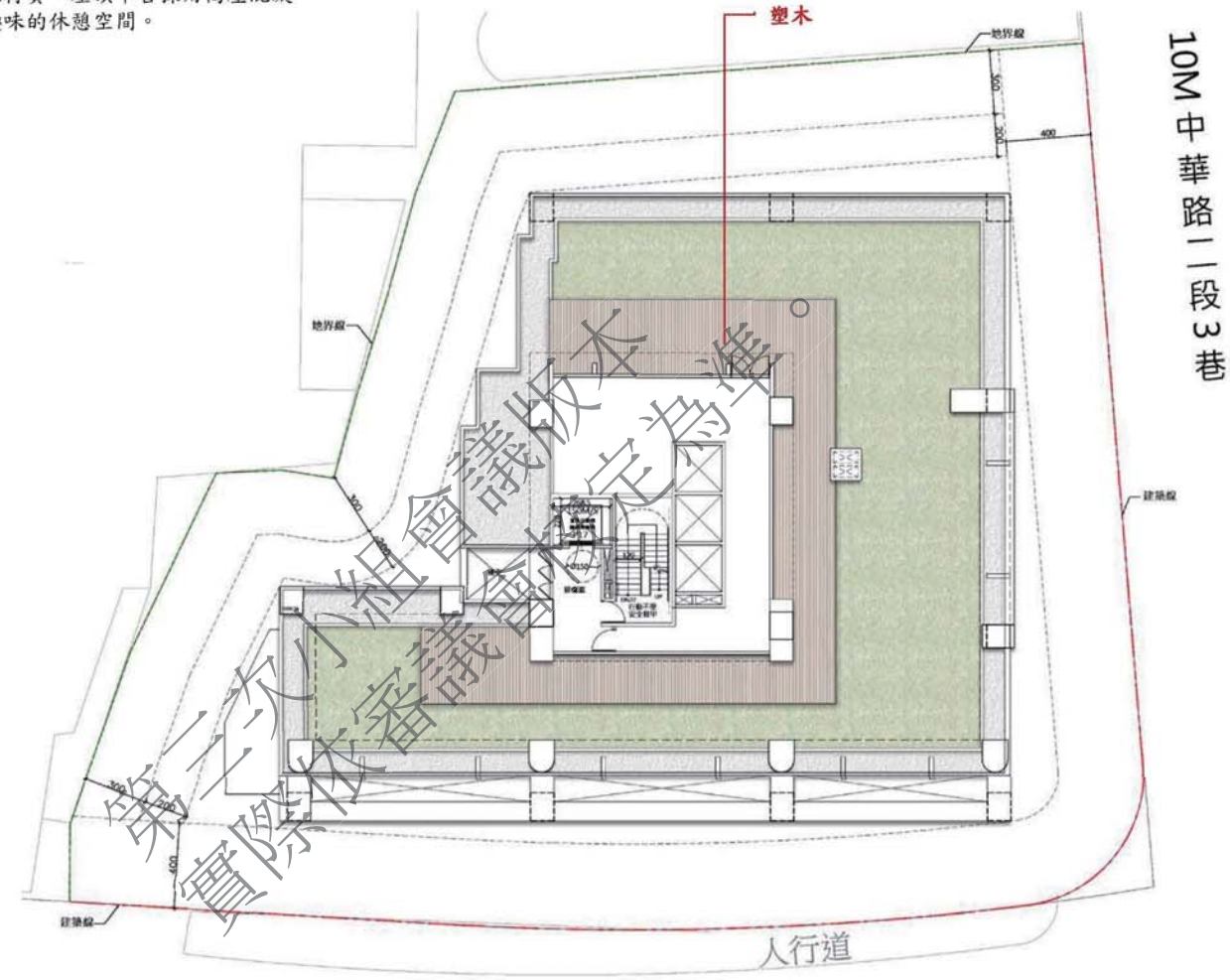
圖12-22 地面層鋪面計畫圖

鋪面計畫

本案鋪面計畫考量機能與安全性兼具之材質，屋頂平台採用高壓混凝土隔熱磚，搭配塑木跳色，營造豐富趣味的休憩空間。



塑木



第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

圖12-23 屋頂層鋪面計畫圖

編號	圖例	名稱	說明
1		景觀高燈	新設於人行道，提供行人安全照明
2		庭園矮燈	新設於中庭，提供行人安全照明
3		車道燈	新設於車道兩側，提供車行安全照明



景觀高燈



庭園矮燈



車道燈



圖12-24 地面層景觀燈光計畫

編號	圖例	名稱	說明
1		庭園矮燈	新設於人行道及中庭，提供行人安全照明
2		LED線燈	新設於街道家具座椅以及中庭木棧平台

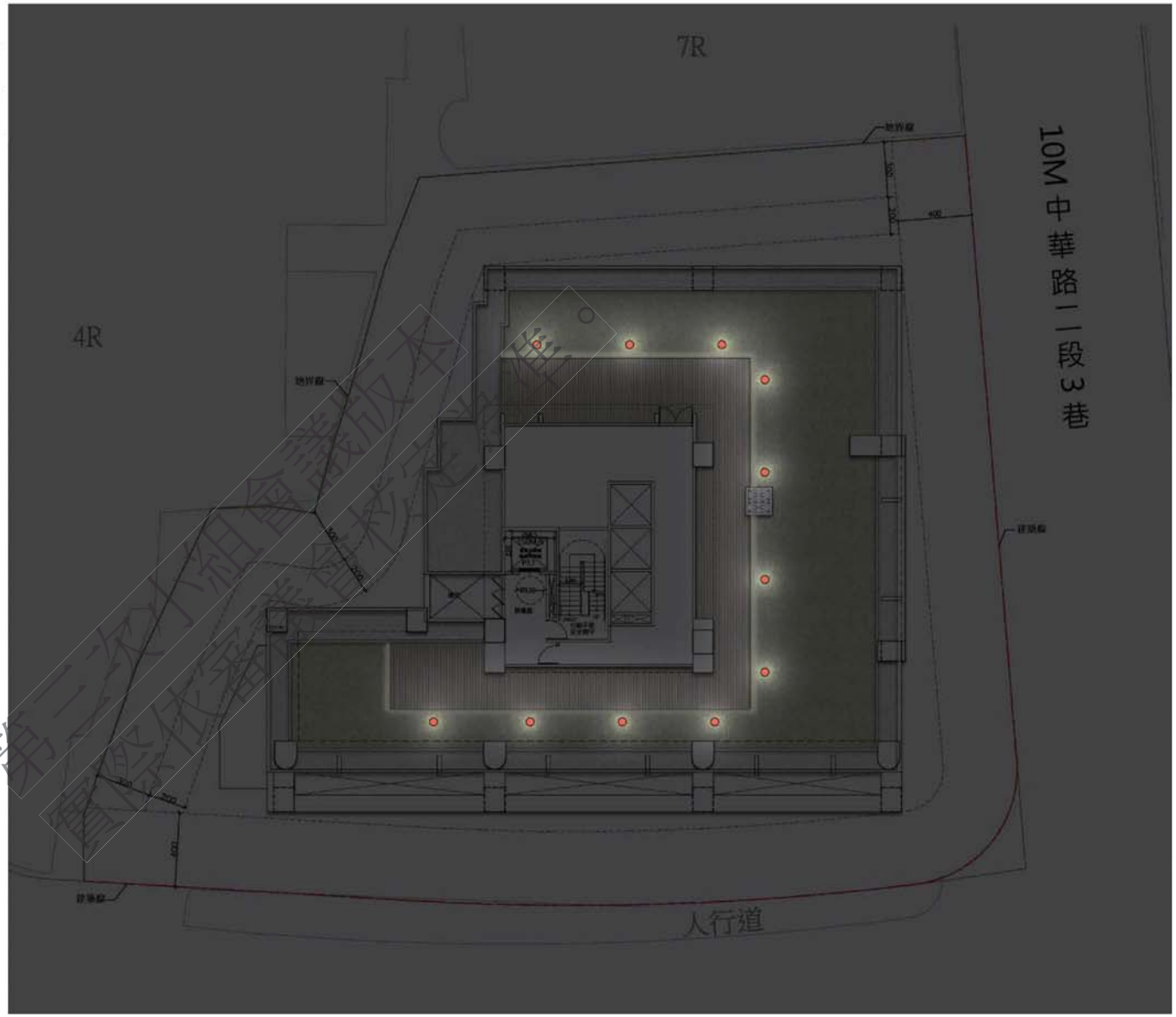


庭園矮燈



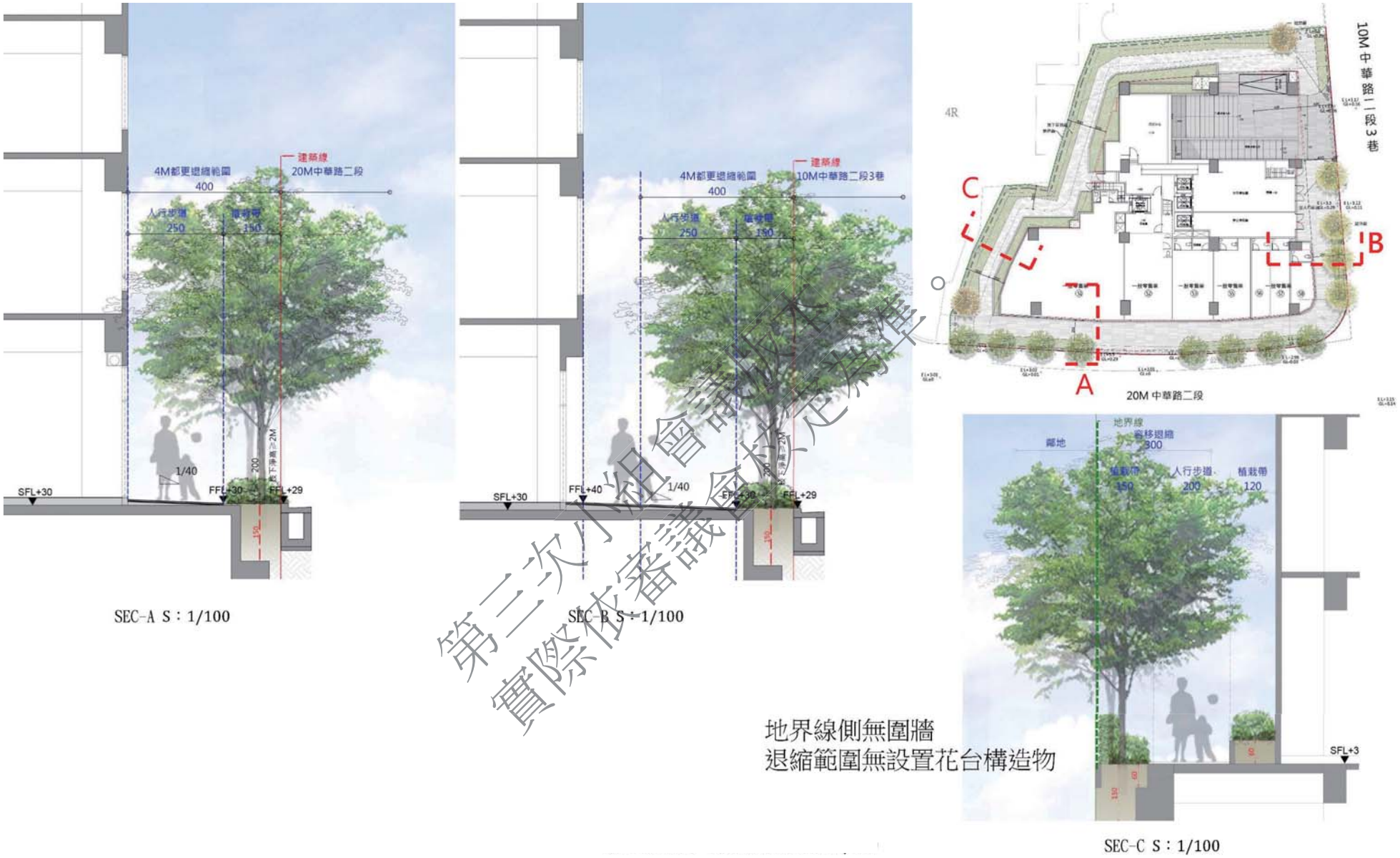


LED線燈



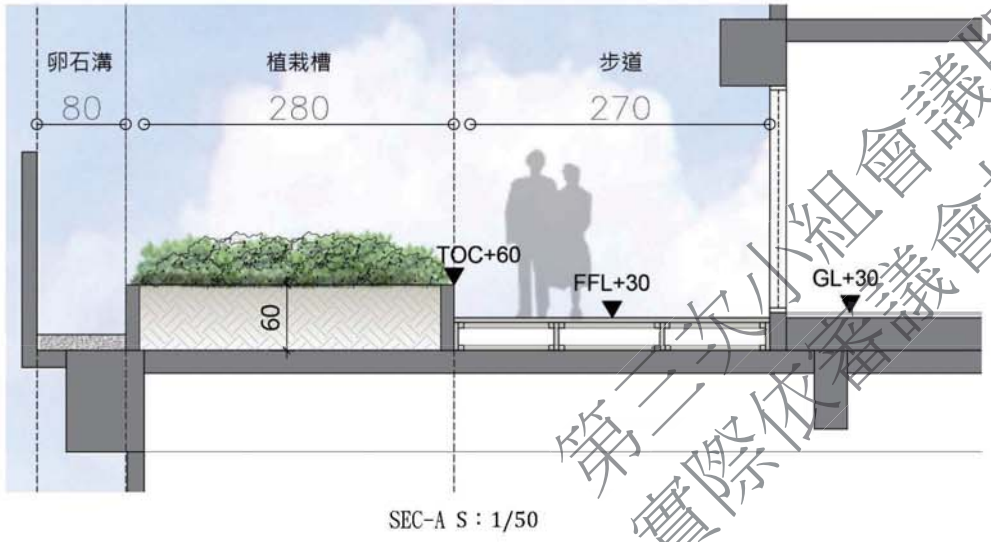
第三次小組會議版本
會發代審議會核定為準。

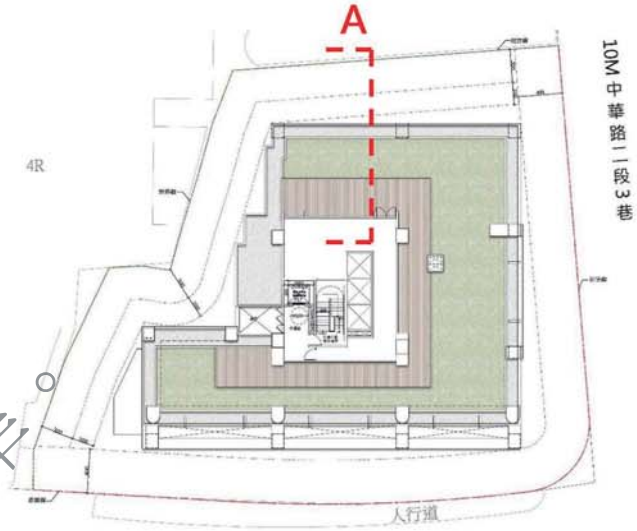
圖12-25 屋頂層景觀燈光計畫



第三次小組會議版本，
實際依審議會決定為準。

圖12-26 地面層景觀剖面圖





第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

圖12-27 屋頂層景觀剖面圖

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

拾參、保存或維護計畫

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

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、 實施方式

本案以「協議合建」方式實施都市更新事業。

二、 有關費用分擔

(一) 重建區段

本都市更新事業計畫之相關辦理費用係參依 112 年 8 月 17 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基準」，其費用包括工程費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等 6 項。

1.工程費用(A)

(1)重建費用

A.建築設計費用

包括建築師設計費用、建築內水電、消防、結構、燈光、環保、衛工之設計費與簽證費等相關費用，依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。

B.營建費用

依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，參照結構、興建樓層數的營建單價，包含更新後建築物之施工費、整地費、材料費等其他必要費用如建築工程、機電工程、其他設備工程、工程管理費、加值型營業稅等相關營建工程費用。

C.空氣污染防制費

依據空氣汙染防治法第 16 條規定，各級主管機關得對排放空氣污染物之固定污染源及移動污染源徵收空氣污染防制費，又依據同法第 17 條規定，收費費率由中央主管機關會商有關機關依空氣品質現況、污染源、污染物、油（燃）料種類及污染防制成本定之。

D.其他必要費用

(A)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列共同管理基金。

(B)外接水電、瓦斯管線工程費用

自來水管線工程、電力接線工程、瓦斯安裝等工程費用。

外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數x7,5000 元/戶。

(C)建築執照相關規費

依建築法規定申請建照應繳交之建築執照相關規費。

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

3.都市更新費用

(1)調查費

A.都市更新規劃費用

辦理都市更新各階段之相關規劃、研擬更新事業概要、更新事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等相關法定程序作業費用。

B.土地鑑界費

依地政單位規定提列費用。

C.鑽探費用

更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用，依基地土地面積大小，計算所需鑽孔數量，依每孔七萬五千元提列費用。鑽探費用=每孔x7,5000 元/孔

D.鄰房鑑定費用

依據新北市建築物施工損鄰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線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。

依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，新北市工務局核准備查得予鑑定建築物施工損鄰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。

(2)地籍整理費用

更新後土地分或合併、建物及土地登記規費、建物第一次測量費、地政士費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。

(3)審查費用

依新北市都市更新案件審查收標準基本項目提列。

4.貸款利息

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定辦理，實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。

5.稅捐

包含印花稅與營業稅。

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

6.管理費用

(1)行政作業費用

本案為自行劃定的更新單元，非屬都市更新條例第 12 條辦理之更新事業，故本案不予提列行政作業費用。

(2)人事行政管理費用

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

(3)銷售管理費用

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），包括廣告、企畫和銷售等成本費用。

(4)風險管理費用

(工程費用(A) +權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託管理費(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

7.容積移轉費用

申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

三、 經費來源、

由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施

四、 分擔方式與原則

本案以「協議合建」，分擔方式依合建契約登載為準。

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

拾伍、分配與選配原則

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

拾柒、拆遷安置計畫

一、 地上物拆遷計畫

(一) 拆遷方式及面積

表17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積（㎡）	說明
合法建築物	8,365.46	依建築物登記謄本登載面積為準。
占有他人舊違章建築戶	-	-
其他土地改良物		-
合計	8,365.46	-

(二) 預計拆遷時程

本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。

二、 合法建築物之補償與安置

本案採協議合建方式處理，依協議內容合法建築物之補償部分不提列費用與安置費部分地上 1 層依 113 年 10 月 12 日召開範圍內協調會，中華路二段及中華路二段 3 巷交叉口之三角窗店面以每坪 2,200 元，其餘以每坪 1,700 元補貼之協調結果補貼，安置費用委託元宏不動產估價師聯合事務所以地上 2 層以上每坪 850 元及地下 1 層每坪 600 元評定之共計提列 101,547,285 元。

第三次小組審議版本
實際依審議會決定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

表17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(㎡)(a)	所有權人/委託人(管理單位)	權利範圍			持分面積		合法建物拆遷補償					合法建物拆遷安置費D（42個月）		應補償總價C+D（元）
											㎡	坪	拆除單價（元/㎡)(b)	殘餘價值A（元）	殘餘價值A（元）	拆除費用B=axb(元)	拆遷補償費C=A-B(元)	單價(元)	總價（元）	
1	1	1007	中華路二段1號地下一層	鋼筋混凝土造	B1	1,526.14	裕九國際股份有限公司	1	/	1	1,526.14	461.66	-	-	-	-	-	600	11,633,832	11,633,832
2	2	1008	中華路二段1號	鋼筋混凝土造	騎樓、1	1,469.44	張永健	327	/	14,694	32.70	9.89	-	-	-	-	-	1,700	706,146	706,146
						1,469.44	張世騰	341	/	14,694	34.10	10.32	-	-	-	-	-	1,700	736,848	736,848
						1,469.44	莊健福	815	/	14,694	81.50	24.65	-	-	-	-	-	1,700	1,760,010	1,760,010
						1,469.44	陳世宗	1,020	/	14,694	102.00	30.86	-	-	-	-	-	1,700	2,203,404	2,203,404
						1,469.44	邱昱然	181	/	14,694	18.10	5.48	-	-	-	-	-	1,700	391,272	391,272
						1,469.44	蔡妘穗	532	/	14,694	53.20	16.09	-	-	-	-	-	1,700	1,148,826	1,148,826
						1,469.44	葉秀鑫	292	/	14,694	29.20	8.83	-	-	-	-	-	2,200	815,892	815,892
						1,469.44	裕九國際股份有限公司	4,351	/	7,347	870.22	263.24	-	-	-	-	-	1,700	18,795,336	18,795,336
						1,469.44	宏龍開發投資有限公司	24,840	/	146,940	248.41	75.14	-	-	-	-	-	1,700	5,364,996	5,364,996
3	3	1009	中華路二段1號二樓	鋼筋混凝土造	2	1,469.44	宏勢國際有限公司	1	/	1	1,469.44	444.51	-	-	-	-	-	850	15,869,007	15,869,007
4	4	1010	中華路二段1號三樓	鋼筋混凝土造	3	1,469.44	裕九國際股份有限公司	1	/	1	1,469.44	444.51	-	-	-	-	-	850	15,869,007	15,869,007
5	5	1011	中華路二段1號四樓之一	鋼筋混凝土造	4	269.90	裕九國際股份有限公司	1	/	1	269.90	81.64	-	-	-	-	-	850	2,914,548	2,914,548
6	6	1012	中華路二段1號四樓之二	鋼筋混凝土造	4	389.11	裕九國際股份有限公司	1	/	1	389.11	117.71	-	-	-	-	-	850	4,202,247	4,202,247
7	7	1013	中華路二段2號四樓之三	鋼筋混凝土造	4	309.39	裕九國際股份有限公司	1	/	1	309.39	93.59	-	-	-	-	-	850	3,341,163	3,341,163

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(㎡)(a)	所有權人/委託人(管理單位)	權利範圍			持分面積		合法建物拆遷補償					合法建物拆遷安置費D(42個月)		應補償總價C+D(元)
											㎡	坪	拆除單價(元/㎡)(b)	殘餘價值A(元)	殘餘價值A(元)	拆除費用B=axb(元)	拆遷補償費C=A-B(元)	單價(元)	總價(元)	
8	8	1014	中華路二段2號四樓之四	鋼筋混凝土造	4	371.55	裕九國際股份有限公司	1	/	1	371.55	112.39	-	-	-	-	-	850	4,012,323	4,012,323
9	9	1015	中華路二段2號四樓之五	鋼筋混凝土造	4	129.49	裕九國際股份有限公司	1	/	1	129.49	39.17	-	-	-	-	-	850	1,398,369	1,398,369
10	10	1016	中華路二段1號五樓之一	鋼筋混凝土造	5	175.45	裕九國際股份有限公司	1	/	1	175.45	53.07	-	-	-	-	-	850	1,894,599	1,894,599
11	11	1017	中華路二段1號五樓之二	鋼筋混凝土造	5	287.06	裕九國際股份有限公司	1	/	1	287.06	86.84	-	-	-	-	-	850	3,100,188	3,100,188
12	12	1018	中華路二段2號五樓之三	鋼筋混凝土造	5	177.60	裕九國際股份有限公司	1	/	1	177.60	53.72	-	-	-	-	-	850	1,917,804	1,917,804
13	13	1019	中華路二段2號五樓之四	鋼筋混凝土造	5	321.45	裕九國際股份有限公司	1	/	1	321.45	97.24	-	-	-	-	-	850	3,471,468	3,471,468
合計											8,365.46	2,530.55			-	-	-		101,547,285	101,547,285

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

三、 其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾捌、財務計畫

一、 成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112年8月17日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

(一) 土地成本

本更新單元屬商業區、面積為1,621.44㎡(490.49坪)，概估土地平均單價為2,000,000元，總價值為98,098,000000元。

(二) 更新事業實施經費

本案施工工期預估33個月。

表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用		-	式	-	-	-	元
		(二)建築設計費用		1	式	29,634,617	-	29,634,617	元
		(三)營建費用		7,202.15	㎡	184,161	-	1,326,352,497	元
		(四)工程管理費		-	式	-	元	-	元
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程	8,365.46	㎡	0.49	元/㎡	4,100	元
			2.建築工程	898.74	㎡	2.47	元/㎡/月	73,256	元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	3,152,294	元	3,152,294	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	209	戶	75,000	元/戶	15,675,000	元
			3.建築執照相關規費	420,458,816	元	0.1	%	420,459	元
			4.其他	-	式	-	元	-	元
		重建費用小計						**1,375,312,223**	元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	-	㎡	-	元/㎡	-	元
			2.工程開闢費用	-	㎡	-	元/㎡	-	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	元	-	%	-	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-	式	-	-	-	元
			2.公益設施認養經費	-	式	-	-	-	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金		-	式	-	-	-	元
		公共設施費用小計						-	元
	工程費用（A）合計							**1,375,312,223**	元
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費	管理維護費用	(一)開放空間		1	式	2,113,410	元	2,113,410	元
		(二)公益設施		-	式	-	-	-	元
		(三)綠建築標章		1	式	1,576,147	元	1,576,147	元

簡報初稿 本次小組會議版本 實際以審議會核定為準。

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
及相關委辦費（B）		(四)智慧建築標章		1	式	1,576,147	元	1,576,147	元
		(五)無障礙環境		1	式	-	-	-	元
		(六)耐震標章		1	式	1,576,147	元	1,576,147	元
	委辦費	(一)綠建築標章		-	式	-	-	-	元
		(二)智慧建築標章		-	式	-	-	-	元
		(三)無障礙環境		-	式	-	-	-	元
		(四)耐震標章		-	式	-	-	-	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計							**6,841,851**	元
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		-	式	2,800,000	-	2,800,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		-	式	-	元	-	元
		(三)土地鑑界費		1	筆	4,000	元/筆	4,000	元
		(四)鑽探費用		3	孔	75,000	元/孔	225,000	元
		(五)鄰房鑑定費		670	戶	3,600	元	2,992,000	元
	二、更新前土地及建物測量費用			-	式	-	-	-	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	-	式	-	-	-	元
			2. 非合法建築物	-	式	-	-	-	元
		(二)其他土地改良物		-	式	-	-	-	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			-	式	-	-	-	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	101,547,285	元	101,547,285	元
	六、地籍整理費用			209	戶	20,000	元/戶	4,180,000	元
	七、審查費用			1	式	57,000	-	57,000	元
	八、其他必要業務費			-	式	-	-		元
	權利變換費用（C）合計							**111,805,285**	元
肆、貸款利息（D）								**99,651,444**	元
伍、稅捐（E）	一、印花稅			1,299,657,489	元	0.1	%	1,299,657	元
	二、營業稅			1,102,867,462	式	5.00	%	55,143,374	元
	稅捐（E）合計							**56,443,031**	元
陸、管理費用（F）	一、行政作業費用（F1）			-	-	-	-	-	元
	二、信託費用（F2）			1	式	2,550,000	元	2,550,000	元
	三、人事行政管理費用（F3）			1,487,117,508	元	4.5%	%	66,920,288	元
	四、銷售管理費用（F4）			2,091,390,346	元	6.00%	%	125,483,421	元
	五、風險管理費用（F5）			2,097,575,752	元	12.50%	%	262,196,969	元
	管理費用（F）合計							**457,150,678**	元
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			-	式		-		元

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
捌、容積移轉費用（H）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1	式	441,336,512	元	**441,336,512**	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計						**2,548,541,024**	元
本案共同負擔費用總計						**2,548,541,024**	元

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

(三) 法定工程造價

依 112 年 08 月 01 日之「新北市建築執照工程造價標準表」計算。

鋼筋混凝土造的 21 層以上建築物之單位造價為 17,660 元/㎡。

總樓地板面積為 23,808.54 ㎡。詳表 11-1 建築面積計算表。

23,808.54 ㎡×17,660 元/㎡=420,458,816 元。

(四) 管理費用說明

6.管理費用（F）

(1)行政作業費用(F1)

本案非屬依都市更新條例第 12 條辦理之更新事業，故不提列此費用。

(2)信託管理費(F2)

本案委由中國信託股份有限公司辦理。

資金信託部分=1,300,000×100%=1,300,000

土地信託部分=2,500,000×50%=1,250,000

信託管理費=資金信託+土地信託

=1,300,000+1250,000=2,550,000

信託管理費合計為 2,550,000 元

(3)人事行政管理費用(F3)

本案基地面積 1,621.44 ㎡，更新前門牌戶數 13 戶，申請報核日土地及合法建築物所有權人聯集人數 45 人，人事行政管理費率以 4.50%計算。

產權級別=事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人聯集)÷2=(13+45)÷2=29。詳表 18-10 人事行政管理費率表。

(工程費用(A)+權利變換費用(C)+ 都市計畫變更負擔費用(G))×4.00%

=(1,375,312,223+111,805,285+0)x4.50%

=1,487,117,508x4.50%=66,920,288 元

人事行政管理費用為 66,920,288 元

表18-2 人事行政管理費率表

產權級別(筆) / 基地面積(平方公尺)	未滿 30 筆	30 至 150 筆	超過 150 筆
未滿 1500	4.00%	4.50%	5.00%
1500 以上，未滿 2500	**4.50%**	5.00%	5.50%
2500 以上	5.00%	5.50%	6.00%

(4)銷售管理費(F4)

本案採事業計畫及權利變換分別申請報核，銷售管理費用暫以下列公式計算提列。

銷售管理費=工程費用(A)+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)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)

=(1,375,312,223+6,841,851+111,805,285+99,651,444+56,443,0310+441,336,512) ×6%

=2,091,390,346x6%=125,483,421 元

銷售管理費合計為 125,483,421 元

(5)風險管理費用(F5)

本案採事業計畫報核，風險管理費用暫以下列公式計算提列。

本案更新前總樓基地面積 8,365.46 ㎡(2,530.55 坪)，更新前門牌戶數 13 戶，申請報核日土地及合法建築物所有權人聯集人數 45 人，風險管理費費率以 12.50%計算。

產權級別=事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人聯集)÷2=(13+45)÷2=29。詳表 18-11 風險管理費率表。

風險管理費用=工程費用(A) +權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託管理費(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)

=(1,375,312,223+111,805,285+99,651,444+0+2,550,000+66,920,288+0+441,336,512)x12.50%

=2,097,575,752x12.50%=262,196,969 元

風險管理費用合計為 262,196,969 元

表18-3 風險管理費率表

產權級別(筆) / 總樓地板面積(坪)	未滿 30 筆	30 至 150 筆	超過 150 筆
未滿 2500	12.00%	12.50%	13.00%
2500 以上，未滿 7500	**12.50%**	13.00%	13.50%
7500 以上	13.00%	13.50%	14.00%

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

管理費用=行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+銷售管理費+風險管理費用

=0+2,550,000+66,920,288+125,483,421+262,196,969

=457,150,678

管理費用合計為 457,150,678 元

(五) 容積移轉費用

本案暫依基地面積×公告現值×倍率計算容積移轉委辦費

=1,621.44x224,902x1.20

=437,598,119 元

申請容積移轉繳交環境改善價金 3,738,393 元

容積移轉費用=437,598,119+3,738,393=441,336,512 元

容積移轉費用合計為 441,336,512 元

二、 收入說明

更新後建築物總銷售坪數為 6,488.36 坪，更新後建築預估售價為 4,169,358,500 元。另地下室總車位數 150 位，車位總價位為 400,500,000 元。故更新後預計總銷售金額為 4,569,858,500 元。詳表 18-4 更新事業整體開發收入表

表18-4 整體更新事業開發收入表

項目		數量		單價		複價（元）		備註
1	一般零售業	198.45	坪	1,400,000	元/坪	277,830,000	元	
2	一般事務所	1,969.13	坪	550,000	元/坪	1,083,021,500	元	
3	集合住宅	4,320.78	坪	650,000	元/坪	2,808,507,000	元	
4	平面停車位	150	個	2,670,000	元/個	400,500,000	元	
銷售總收入小計（元）						4,569,858,500	元	
其他收入小計（元）						-	元	
整體更新事業開發收入合計（元）						4,569,858,500	元	

三、 成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫估算更新後總價值為 4,569,858,500 元。實際更新後之總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

四、 經費來源

本案由實施者自行籌措 30%自有資金、另向中國信託股份有限公司辦理 70%銀行融資方式辦理。

第二次小組會議版本
實際以審議會核定為準。

表18-5 現金流量表

項目			第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12	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 40-41 月	第 42-44 月	第 45-47 月	第 48-50 月	總計
專案投資部份			準備期	營建施工期 38 個月													交屋期			
現金流入	折價抵付共同負擔房地價值收入			162,672,836	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	162,672,831	108,448,554	162,672,831	162,672,831	162,672,831	2,548,541,024
	自有資金		417,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	17,596,678	11,731,119	17,596,678	17,596,678		675,681,293
	融資資金		102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	102,155,798	68,103,865	102,155,798	102,155,798		1,600,440,839
	合計		519,752,477	282,425,313	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	282,425,308	188,283,538	282,425,308	282,425,308	162,672,831	4,824,663,156
現金流出	工程費用	拆除費用	-																	-
		建築設計費用	29,634,617																	29,634,617
		營建費用	-	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	104,712,039	69,808,026				1,326,352,497
		工程管理費	-																	-
		空氣污染防制費	77,356																	77,356
		公寓大廈管理基金	-																3,152,294	3,152,294
		外接水電瓦斯管線費	-														15,675,000			15,675,000
		建築執照規費	420,459																	420,459
	公共設施費用	地上物拆遷補償費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		工程開闢費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		室內裝修費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		公益設施認養經費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		捐贈本市都市更新基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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																		6,841,851	6,841,851
	都市更新費用	都市更新規劃費	2,800,000																	2,800,000
		不動產估價費	-																	-
		土地鑑界費	4,000																	4,000
		鑽探費用	225,000																	225,000
		鄰房鑑定費用	2,992,000																	2,992,000
		更新前土地及建物測量費用	-																	-
		合法建物拆遷補償費用	-																	-
		拆遷安置費		8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	8,016,891	5,344,594				101,547,285
		地籍整理費用	4,180,000																	4,180,000
		審查費用	57,000																	57,000
	管理費用	行政作業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		信託費用	2,550,000																	2,550,000
		人事行政管理費用	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	4,015,217	2,676,812	4,015,217	4,015,217	4,015,217	66,920,288
		銷售管理費用															41,827,807	41,827,807	41,827,807	125,483,421
	都市計畫變更負擔費用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	容積移轉費用		441,336,512																	441,336,512
	合計		488,292,161	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	116,744,147	77,829,432	61,518,024	45,843,024	55,837,169	2,130,249,580
息前稅前現金流量			31,460,315	165,681,165	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	165,681,160	110,454,107	220,907,283	236,582,283	106,835,662	2,694,413,576
息前稅前現金累計			31,460,315	165,681,165	197,141,475	331,362,325	362,822,635	497,043,485	528,503,795	662,724,645	694,184,956	828,405,805	859,866,116	994,086,965	1,025,547,276	1,104,541,072	1,214,994,249	1,262,129,559	1,321,829,910	
專案融資部份			準備期	營建施工期 38 個月													交屋期			總計
現金流出	貸款利息			6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,730	6,360,730	6,360,730	6,360,730	6,360,730	4,240,487	6,360,730	6,360,730	6,360,730	99,651,444
	融資資金返還																		1,600,440,839	1,600,440,839
	稅捐																		56,443,031	56,443,031
	合計		-	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,731	6,360,730	6,360,730	6,360,730	6,360,730	6,360,730	4,240,487	6,360,730	6,360,730	1,663,244,600	1,756,535,314
息後稅後淨現金流量			31,460,315	159,320,434	159,320,429	159,320,429	159,320,429	159,320,429	159,320,429	159,320,429	159,320,430	159,320,430	159,320,430	159,320,430	159,320,430	106,213,620	214,546,553	230,221,553	- 1,556,408,938	937,878,262
息後稅後淨現金累計			31,460,315	190,780,749	350,101,178	509,421,607	668,742,037	828,062,466	987,382,895	1,146,703,324	1,306,023,754	1,465,344,184	1,624,664,614	1,783,985,044	1,943,305,474	2,049,519,094	2,157,852,027	2,388,073,581	831,664,642	

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

拾玖、實施者風險控管方案

依中國信託商業銀行股份有限公司提供信託契約書，針對不動產開發信託及續建機制說明如下：

一、 不動產開發信託

第三條：信託目的

甲、乙方為達成本開發案順利開發完成之目的(即指本開發案完成建物所有權第一次登記)，委託丙方依本契約約定為土地之產權管理、移轉及處分。

第四條：委託人之聲明與保證

一、甲、乙方茲不可撤銷聲明與保證：

(一)其依本契約交付信託之財產，甲、乙方具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於該財產上(除甲、乙方如有貸款已於信託登記前設定於信託財產之抵押權外，抵押權明細如附件之土地謄本所示)。

(二)非經丙方之事前書面同意，甲、乙方不得變更受益人，亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保之標的、或以任何形式處分予第三人。

(三)甲、乙方將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴願為目的。

(四)信託存續期間內，甲、乙方若發生繼承或繼受之情事，其繼承人或受讓人必須無條件同意繼受本契約之權利義務並遵守本契約之約定。

二、甲、乙方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情事者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致丙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

第五條：信託存續期間

除本契約另有約定外，本契約信託關係之存續期間自本契約簽署完成之日起，至本開發案完成建物所有權第一次登記之日止。

第六條：信託財產

一、信託財產為甲方所有並交付信託予丙方如附件一所示之土地，及乙方因甲、乙方之合建關係所取得之土地。

二、甲方應於本契約簽訂後30個營業日內，由乙方指定之地政士辦妥信託登記予丙方名下並交付登記相關證明文件予丙方。

第七條：信託財產之管理及運用方法

一、丙方受託管理運用甲、乙方交付之信託財產，應以丙方名義為之。

二、土地於本契約簽約及完成信託移轉登記後交由甲方自行管理，甲方得於本開發案開工前，依現狀繼續使用。甲方應於接獲通知後於指定日無條件將土地交予本開發案之目的使用。

三、丙方有權為本開發案辦理土地鑑界及複丈、土地合併、土地分割、提供土地使用權同意書、土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書、配合本開發案出具舊建物拆除同意書、用印容積移轉文件、申辦土地合併使用證明書及申辦都市更新各階段應出具之文件(包含但不限於出具「擬訂或變更事業概要同意書」、「擬訂或變更事業計畫同意書」等文件)等相關手續；其他未約定事項，甲方授權由乙方書面指示丙方辦理與本開發案相關手續。

四、本開發案甲方之原有抵押權(如有)，如需申辦轉貸至融資銀行，得由甲方、乙方共同指示丙方辦理解除信託與再辦理信託登記事宜。

五、本契約所定之所有權移轉登記、信託登記及塗銷信託登記等作業，雙方同意由乙方指定之地政士辦理，如需甲、乙方及(或)第三人提供相關文件及辦理簽名蓋章手續時，甲、乙方應於接獲通知日起十個營業日內，配合丙方及(或)促成該第三人配合辦理。

六、信託存續期間不作信託收益分配。

七、丙方應將土地依下列階段辦理移轉

(一)於本開發案結構體完成後(可隨個案調整)，甲方授權由乙方以書面指示丙方移轉乙方因甲、乙方之合建關係所應分得之土地持分予乙方，乙方並應將取得之土地持分再辦理信託登記予丙方。甲方土地如有設定抵押權者，甲方並應塗銷乙方擬分得土地之抵押權設定登記。

(二)於本開發案之建物完成第一次所有權登記後，甲方授權由乙方以書面指示丙方將甲、乙方應分配之土地，移轉予甲、乙方或甲、乙方指定之買方(惟土地持分取得人須與該土地持分所對應建物之取得人相同)。如有第三人對信託財產之

第二次公辦會議版本
實際以審議會核定為準

移轉有爭議時，丙方得要求甲、乙方提出澄清或說明，丙方亦得將信託財產返還甲、乙方，由甲、乙方自行釐清爭議。如甲、乙方未能完全清償對融資銀行之融資本息，經融資銀行書面通知後，則丙方應就甲、乙方應受分配之未售土地配合辦理設定未清償餘額之第一順位抵押權予融資銀行，以保障融資銀行之債權。

八、丙方就信託財產以受託人名義代甲、乙方與其他第三人（包括但不限於本開發案之主管機關）進行本開發案之申請變更登記或執照等必要行為，係因本信託屬丙方依甲、乙方指定營運、管理之範圍或方法，具有運用決定權之單獨管理信託。

九、風險預告條款：甲、乙方知悉並瞭解，其信託交付予丙方之信託財產，可能因水災、風災、土石流、火災、地震、戰爭、恐怖活動等天災事變、政府行為（包括但不限於土地徵收）、法令規範及其解釋適用之變更等非丙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失。

四、本開發案興建工程於施工期間因都市更新條例第七十六條第二項之事由，經主管機關強制接管時，甲、乙方同意丙方依都市更新條例相關法令規定及政府命令辦理之。

五、如依本條之未完工程處理方式辦理續建仍有困難，應依信託契約有關信託關係終止及消滅之約定辦理。

二、 續建機制

第十四條：未完工程之協助處理

一、本開發案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

二、為配合丙方依前項約定協助辦理本開發案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，均由乙方負擔，不足部分，乙方同意由乙方於本開發案下，依約定所得分配之財產(包括但不限於本開發案之土地、建物、金錢等)結算後，優先抵償之。

三、為辦理本開發案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

（一）停車空間：

1.本案車位數總計159部，其中不對外銷售車位如下：
(1)無障礙車位：4部
(2)自設臨停及社區車位：5部

2. 自設臨停及社區車位(垃圾車位、來賓車位)使用
(1)地上1層設置1位自設臨停停車位，供外送員或裝卸車臨停車用。
(2)地下2層設置4位社區車位，供一般零售業之裝卸車或顧客或一般事務所之洽公民眾使用。
(3)垃圾車
A.垃圾車清運垃圾，可臨停於地下2層垃圾儲藏室旁之社區車位。
B.清運時間暫定每周一、二、四、五、六，時間晚上9點清運。

（二）開放空間管理維護計畫：

本大樓留設開放空間總面積325.14平方公尺，開放空間應提供不指定之公眾使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行道空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其它障礙物，嗣後非經主管機關核准不得變更使用納入買賣契約。適用交通管理處罰條例之規定。

（三）綠建築管理維護計畫：

綠建築設施之管理維護

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)管理維護事項。
(4)管理維護金額及之用管理辦法。
(5)專戶儲存等有關事項。
(6)其它管理維護執行有關事項。
3. 建築設施由社區住戶管理費提撥支應
4. 管理維護費用項目如下
(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)備用管理、清潔及維修人員之費用。
(5)其它有關管理維護所需費用。
5、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，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，管理委員會得催告之。
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。

（四）智慧建築管理維護計畫：

維運管理：

1. 設備管理部門逐年編列維護保養預算,針對建築物設備的使用管理,分析其日常、定期、臨時等管理維護方式與重點項目，制定設備維護保養週期表，列為合約附件，作為承包商執行之依據。
2. e 化整合
建置中央電腦監控系統整合大樓、電氣、機械、空調、消防、給排水及防災防盜系統等網路監控連線作業，結合電腦圖控資訊顯示機電監控運轉狀況，建構大樓機電設備監控數位化、自動化，配合大樓機電設備及網路區域控制系統，提高大樓預警時效與監控可靠度。各項設備的機能運作均可經由相關機合系統的自主性，完成控制、監測、記錄、矯正及告警等執行作業，透過中央監控系統e 化整合

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

建立完善的預防管理機制，提供總處辦公大樓一個舒適、安全的工作環境。

3. 訂定危機處理與緊急事故應變計畫

二、管理維護基金

表20-1 管理維護基金表

項目		計算方式	計算基準	管理維護費用（元）
開放空間	都更獎勵	每平方公尺6,500元 (依都市計畫、建築技術規則實施都市計畫區建築基地綜合設計專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間之規定計算)	325.14㎡×6500元	2,113,410
綠建築標章		公寓大廈管理基金×50%	3,152,294x50%	1,576,147
智慧建築標章		公寓大廈管理基金×50%	3,152,294x50%	1,576,147
耐震設計		公寓大廈管理基金×50%	3,152,294x50%	1,576,147
合計				6,841,851

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

貳拾壹、效益評估

一、 更新前後效益評估比較

表21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	267.29 ㎡	325.14 ㎡
開放空間	無	無
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
綠建築設計	無	有
耐震設計	無	有

二、 實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

1.更新後可提供單純舒適且安全防災之住商環境，建築物在建築設備、公共空間、植栽等軟硬體設施水準均較原有工作環境高，可提升環境品質。

2.新建築物大樓提供停車空間，滿足內部需求，減少對周邊環境停車空間的影響。

（二）就政府而言

1.本更新單元於更新後，消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境及不良現象，美化都市景觀。

2.更新後區域整體地價及房價皆得以提升，未來政府在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，都能因環境改善而有所成長，在政府的實質收益上將獲益匪淺。

3.創造短長期就業機會，在更新期間之規劃、設計、施工及行政管理等，皆可增加短期就業機會。而大樓的管理、清潔、設備維護等更可創造多元的就業機會。

（三）就整體環境而言

1.本區環境更新，並提供社區人行步道，讓行人享有良好的人行動線及環境品質。

2.新建築物提供符合現代防火防災及耐震標準，提升工作環境安全及改善工作環境品質。更新後改善窳陋空間，消除有礙社會安全的死角，規劃防災及救災空間，降低未來災害發生時對本住商大樓及周邊環境的影響，提升應變能力。

（四）就鄰近地區而言

1.更新後建築物提供停車空間，可改善鄰近巷弄路邊違規停車現況，降低對交通動線的混亂。

2.因更新後建築物配合周邊環境規劃設計，加強都市景觀，形塑優質的都市環境，因此可改善市容環境，改善公共安全與公共衛生，同時為周邊環境帶來都市更新的示範效果。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

貳拾貳、實施進度

本案自都市更新事業計畫及權利變換核定後辦理開始計算，預計 115 年 3 月開始辦理至民國 119 年 8 月成果備查。預計需時 4 年 5 個月完成都市更新事業之整體開發。更新實施進度與工作階段如下：

序號	進度	115 年							115 年~118 年			118 年			119 年							
		3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月~9 月			10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
1	都市更新事業計畫核定公告																					
4	申請拆除及建造執照																					
5	改良物殘餘價值補償																					
6	申請更新期間稅捐減免																					
8	地上物騰空拆除																					
9	工程施工																					
10	申請使用執照																					
11	送水送電																					
12	申請測量																					
14	接管																					
16	產權登記																					
17	申請更新後稅捐減免																					
18	更新成果備查																					

註：未來仍以實際進度為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、 專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實　施　者 ：裕九國際股份有限公司
聯 絡 電 話：(02)2208-5668
聯 絡 地 址：新北市新莊區瓊泰路 188 號 13 樓之 3
專屬網頁站 ：http://kuomins.000webhostapp.com

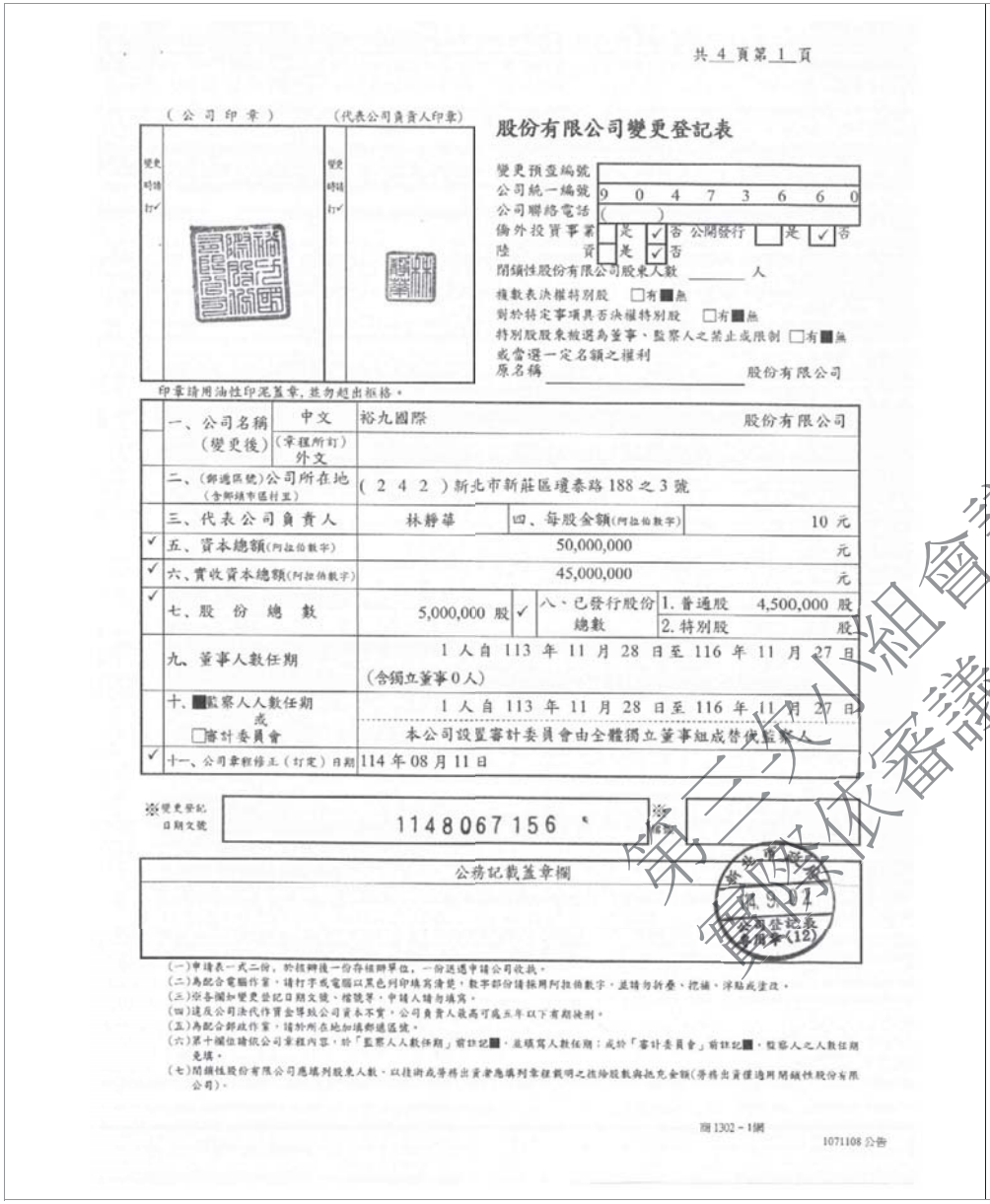
內政部國土管理署
電話：(02)8771-2345
網址：https://www.nlma.gov.tw/

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

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄一、實施者證明文件



共 4 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更時請打✓

變更預查編號

公司統一編號 9 0 4 7 3 6 6 0

公司聯絡電話 ( )

僑外投資事業 ☐是 ✓否 公開發行 ☐是 ✓否

陸資 ☐是 ✓否

閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

複數表決權特別股 ☐有■無

對於特定事項具否決權特別股 ☐有■無

特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 ☐有■無

或當選一定名額之權利

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	裕九國際	股份有限公司
		（章程所訂）外文		
	二、（郵遞區號）公司所在地（含郵鎖市區村里）		（242）新北市新莊區瓊泰路 188 之 3 號	
	三、代表公司負責人	林靜華	四、每股金額（阿拉伯數字）	10 元
✓	五、資本總額（阿拉伯數字）		50,000,000	元
✓	六、實收資本總額（阿拉伯數字）		45,000,000	元
✓	七、股份總數	5,000,000 股	✓ 八、已發行股份總數	1. 普通股 4,500,000 股 2. 特別股 股
	九、董事人數任期		1 人自 113 年 11 月 28 日至 116 年 11 月 27 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 113 年 11 月 28 日至 116 年 11 月 27 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
✓	十一、公司章程修正（訂定）日期		114 年 08 月 11 日	

※變更登記日期文號 1148067156

※檔號

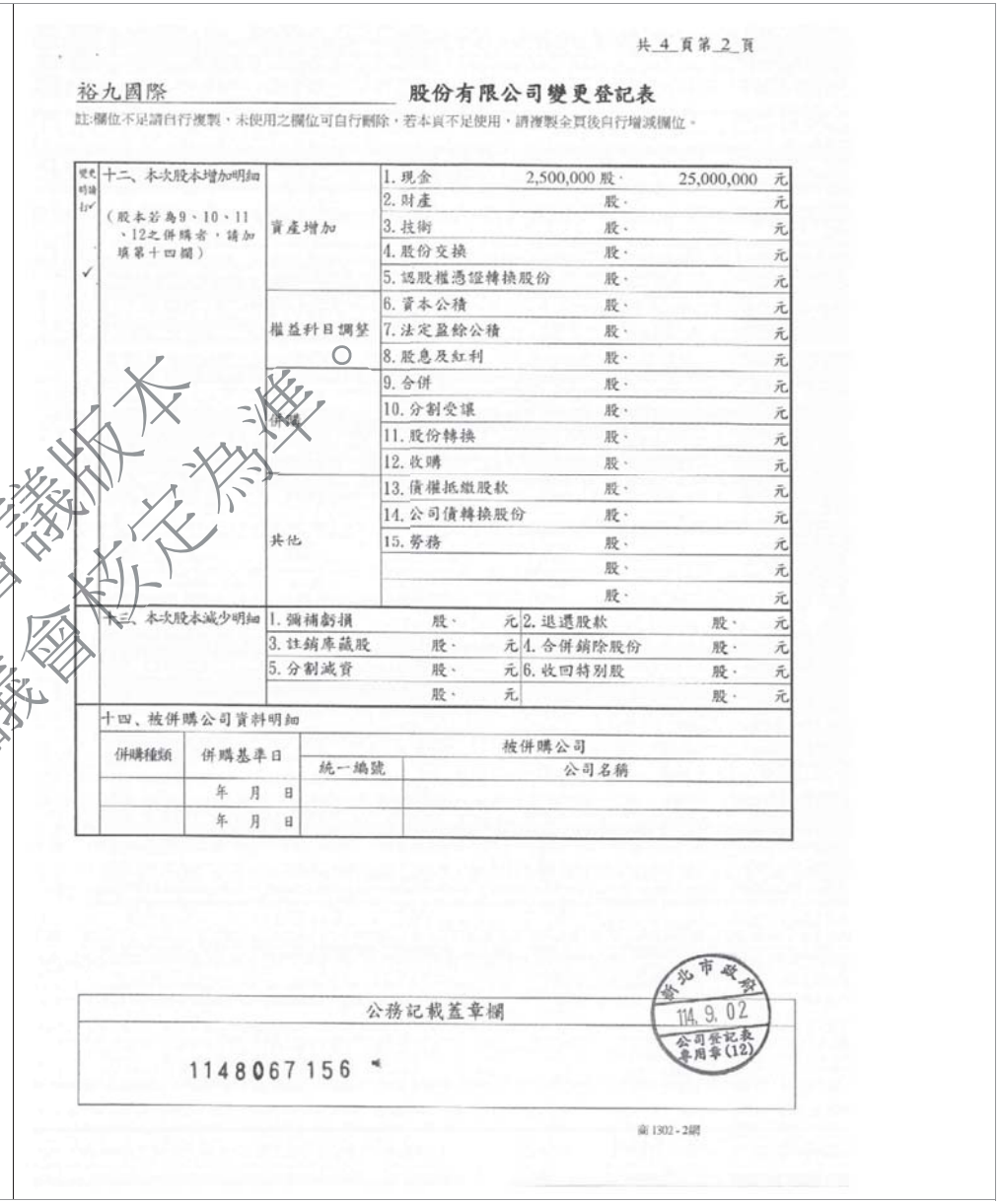
公務記載蓋章欄

新北市政府 114.9.02 公司登記表專用章(12)

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

商 1302－1網

1071108 公告



共 4 頁第 2 頁

裕九國際 股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓ ✓	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1. 現金	2,500,000 股	25,000,000 元
			2. 財產	股	元
			3. 技術	股	元
			4. 股份交換	股	元
			5. 認股權憑證轉換股份	股	元
		權益科目調整 ○	6. 資本公積	股	元
			7. 法定盈餘公積	股	元
			8. 股息及紅利	股	元
		併購	9. 合併	股	元
			10. 分割受讓	股	元
			11. 股份轉換	股	元
			12. 收購	股	元
		其他	13. 債權抵繳股款	股	元
			14. 公司債轉換股份	股	元
			15. 勞務	股	元
				股	元
				股	元

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

十四、被併購公司資料明細

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

公務記載蓋章欄

新北市政府 114.9.02 公司登記表專用章(12)

1148067156

商 1302－2網

第三次小組會議版本
重新依審議會校定為準

共 4 頁第 3 頁

裕九國際 股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	01	H703090	不動產買賣業
	02	H703100	不動產租賃業
	03	H201010	一般投資業
	04	H701010	住宅及大樓開發租售業
	05	H701020	工業廠房開發租售業
	06	H701040	特定專業區開發業
	07	H701050	投資興建公共建設業
	08	H701060	新市鎮、新社區開發業
	09	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	10	H702010	建築經理業
	11	H701080	都市更新重建業
	12	F111090	建材批發業
	13	F120010	耐火材料批發業
	14	F211010	建材零售業
	15	F220010	耐火材料零售業
	16	H701090	都市更新整建維護業
	17	I103060	管理顧問業
	18	I501010	產品設計業
	19	I503010	景觀、室內設計業
	20	I401010	一般廣告服務業
	21	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

公務記載蓋章欄

1148067156

新北市政府 114.9.02 公司登記表專用章(12)

閱 1302 - 3網

共 4 頁第 4 頁

裕九國際 股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在		
	1	董事長	林靜華	P 2 2 1 4 3 5 7 7 7	1,980,000
		(242)	新北市新莊區仁愛街 54 巷 1 號		
	2	監察人	祝美玲	H 2 2 1 9 1 5 7 0 2	20,000
		(115)	台北市南港區成福路 197 巷 1 號 5 樓		

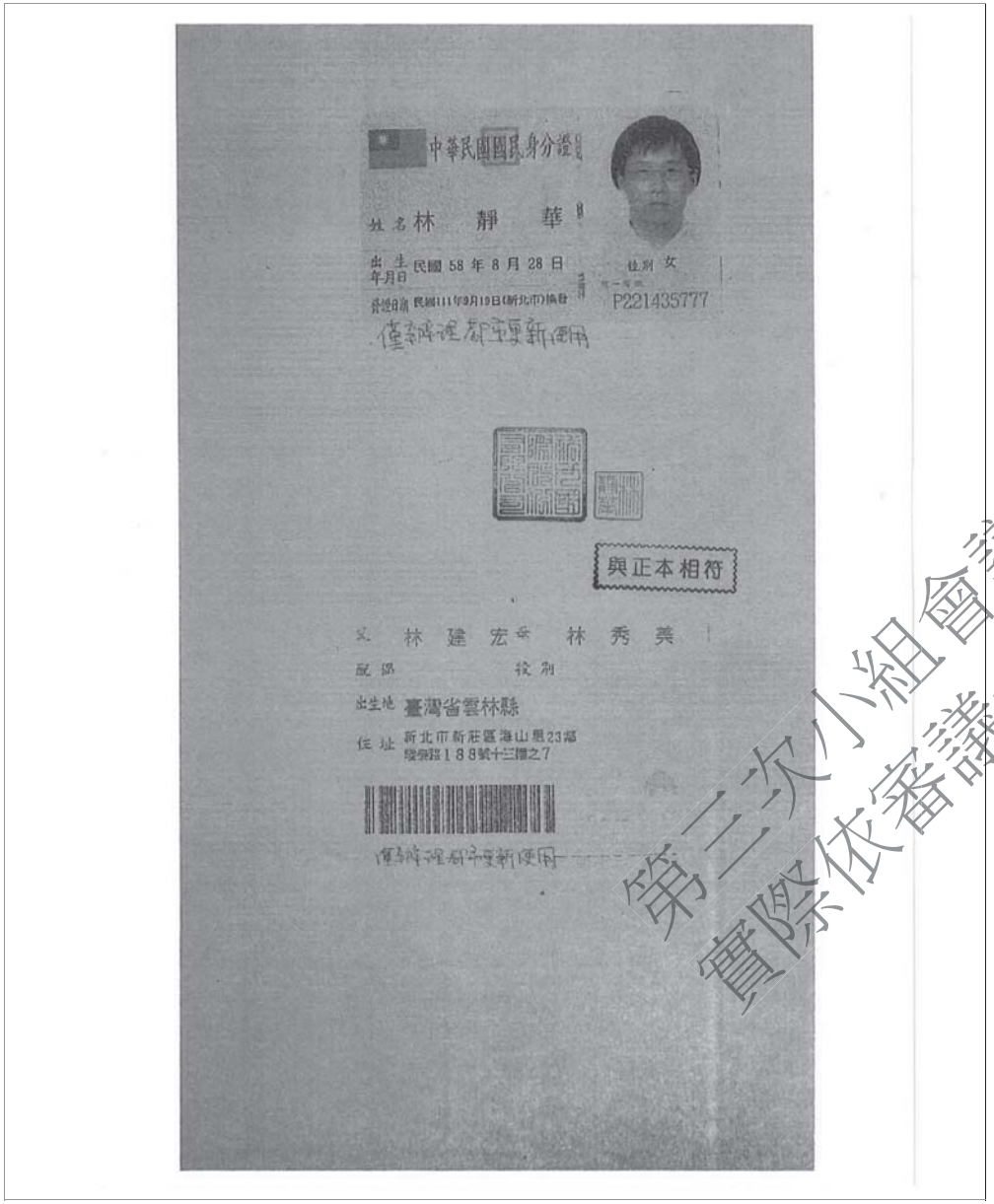
公務記載蓋章欄

1148067156

新北市政府 114.9.02 公司登記表專用章(12)

閱 1302 - 4網

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。


中華民國國民身分證

姓名 林 靜 華

出生年月日 民國 58 年 8 月 28 日

性別 女

統一編號 P221435777

發證日期 民國111年9月19日(新北市)換發

僅供辦理都市更新使用

與正本相符

父 林 建 宏 母 林 秀 美

配偶 性別

出生地 臺灣省雲林縣

住址 新北市新莊區海山里23鄰 幸福路188號十三樓之7

僅供辦理都市更新使用

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	112 年 12 月 20 日	申請人	裕九國際股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積(㎡)	1,621.44 ㎡		
行政區及地號	新莊區自立段 1128 地號等 1 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 2 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 3 款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準第 7 點
(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國 110 年 9 月 9 日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國 110 年 9 月 9 日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。	■符合 類型三	□符合 類型	

2

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

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

3

肆、本基準第 6 點第 1 項之更新單元臨路條件檢討

更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達 8 公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達 8 公尺以上，且臨路總長度應達 20 公尺以上。

項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達 8 公尺	
			是	否
1	中華路二段	45.81m	✓	
2	中華路二段 3 巷	39.79m	✓	
臨路長度合計(m)≧20m		85.6m		

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。

4

第二次小組會議版本
實際依審議會校定為準。

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	中華路二段1號	41	1,409.30㎡	1,621.44	-	1,409.30㎡
建築物總投影面積(㎡)(A)						1,409.30㎡
重建區段面積(㎡)(C)					1,621.44㎡	
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)					0.00(㎡)	
應核算之重建區段面積(㎡)(B=C-D)					1,621.44㎡	

計算結果(A/B ≧ X) 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。	A/B ≧ X (一層面積1,142.01㎡+騎樓面積267.29㎡)/ 1,621.44 =1,409.30/1,621.44=86.92%>33.34%
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、**門牌編定證明**。 6、**航照圖**、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

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	中華路二段1號	41	1,409.30㎡	-	-	-
小計(㎡)			1,409.30㎡	-	-	-
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					1,409.30㎡	
計算結果($(\sum A_1+\sum A_2)/C \geq 1/2$) 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。			1,409.30㎡/1,409.30㎡=1≧ 1/2			
注意事項	1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰**二個**以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。。					

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積： 1、戶口遷入證明。 2、稅籍證明。 3、自來水接水或電力接電證明。 4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 5、門牌編定證明。 6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

第三次小組會議版本。
實際依審議會核定為準。

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) (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：　　)

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

三、現有建蔽率及容積率檢核表：

指標三：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。

合法建築物				
棟別	建物門牌或使用執照號碼	基地面積(㎡)(A_i)	建築面積(㎡)(B_i)	現有容積(㎡)(C_i)
1	71使字第524號	1,621.44㎡	1,409.30㎡	6,444.41㎡
合計		$\sum A_i$=1,621.44㎡	$\sum B_i$=1,409.30㎡	$\sum C_i$=6,444.41㎡

法定建蔽率(%)(D_0)	70(%)	基準容積(㎡)(E_0)	7,134.34㎡
現有建蔽率(%) $D_i=(\sum B_1+\sum B_2)/(\sum A_1+\sum A_2)*100\%$	(一層面積1,142.01㎡+騎樓面積267.29㎡)/1,621.44㎡ =1,409.30㎡/1,621.44㎡ =86.92%	現有容積(㎡) $E_i=\sum C_1+\sum C_2$	6,444.41㎡
計算結果 填詳列計算式 現有建蔽率大於法定建蔽率($D_1>D_0$) 現有容積未達基準容積($E_1\leq E_0$)		現有建蔽率=1,409.30/1,621.44=86.92% 現有建蔽率86.92%>法定建蔽率70% 現有容積6,444.41㎡<7,134.34㎡	
注意事項	1、「合法建築物之現有容積」檢討方式，擇一檢討方式辦理： (1) 依合法建築物證明文件上所載之總樓地板面積檢討。 (2) 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。 2、「既有違章建築之現有容積」則以建物測量成果圖之實測樓地板面積為準。 3、合法建築物證明文件係以使用執照、建物登記謄本、合法房屋證明為主。		

★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)
一、應檢具下列證明文件，以證明合法建築物之建築基地面積或既有之違章建築物投影面積： (一)土地登記謄本及建物登記簿謄本。 (二)建築物使用執照影本。 (三)輔以航測圖、地籍圖檢核。 (四)建築面積以建物測量成果圖(以實測面積)為準。 (五)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 **二、現有容積及現有建蔽率應檢附建築師簽證檢討圖說文件。**	□土地登記謄本及建物登記謄本 ■建築物使用執照影本 □航測圖、地籍圖(比例尺不得小於1/1000) □建物測量成果圖 □其他相關證明文件

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

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(㎡)($\sum B$)	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	中華路二段1號	8,005.21㎡	8,005.21㎡		
合計		$\sum B$=8,005.21㎡	$\sum A_1$=8,005.21㎡	$\sum A_2$=○(㎡)	$\sum A_3$=○(㎡)
計算結果($\sum A_1+\sum A_2+\sum A_3/\sum B\geq 1/2$)填詳列計算式		8,005.21㎡/8,005.21㎡=1>1/2			

★檢附文件及認定方式：

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

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：邱垂睿建築師事務所

事務所地址：台北市大安區復興南路 1 段 245 號 13 樓

聯絡電話：(02)2325-6168

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

製卡日期：112 年 11 月 7 日

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：邱垂睿

身分證字號：U120314245

事務所地址：台北市大安區復興南路 1 段 245 號 13 樓

連絡電話：(02)2325-6168

連絡日期：112 年 11 月 7 日

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

附錄三、土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	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	
1		1128-00	1,621.44	058	張永健	12	/	3,000	6.49	-	-	-	-	-
				065	張世騰	12	/	3,000	6.49	-	-	-	-	-
				084	莊健福	1	/	100	16.21	-	-	-	-	-
				086	陳世宗	34	/	3,000	18.38	-	-	-	-	-
				100	邱昱然	6	/	3,000	3.24	-	-	-	-	-
				133	蔡妘穗	18	/	3,000	9.73	抵押權	新北市新莊區農會	吳蔡秋蝦	-吳蔡秋蝦	-
				135	葉秀鑫	10	/	3,000	5.40	-	-	-	-	-
				176	裕九國際股份有限公司	565	/	3,000	305.37	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				178	裕九國際股份有限公司	149	/	1,500	161.06	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				180	裕九國際股份有限公司	502	/	3,000	271.32	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				181	裕九國際股份有限公司	110	/	3,000	59.45	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				182	裕九國際股份有限公司	132	/	3,000	71.34	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				183	裕九國際股份有限公司	141	/	3,000	76.21	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				184	裕九國際股份有限公司	127	/	3,000	68.64	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	自立段	1128-00	1,621.44	185	裕九國際股份有限公司	44	/	3,000	23.78	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				186	裕九國際股份有限公司	71	/	3,000	38.37	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				187	裕九國際股份有限公司	116	/	3,000	62.70	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				188	裕九國際股份有限公司	71	/	3,000	38.37	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				189	裕九國際股份有限公司	129	/	3,000	69.72	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
				190	宏勢國際有限公司	487	/	3,000	263.21	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	宏勢國際有限公司，債務額比例全部	宏勢國際有限公司	-
				194	宏龍開發投資有限公司	24,990	/	882,000	45.94	-	-	-	-	-
合計		1筆	1,621.44 ㎡		10人				1,621.44 ㎡					

第三次小組會議版本
實際依審議會校定為準

附錄四、合法建築物權屬清冊

編號	標示部			所有權部							他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m2)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	1007	中華路二段 1 號地下一層	1,526.14	1128	013	裕九國際股份有限公司	1	/	1	1,526.14	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
2	1008	中華路二段 1 號	1,469.44	1128	005	張永健	327	/	14,694	32.70	-	-	-	-	
				1128	008	張世騰	341	/	14,694	34.10	-	-	-	-	
				1128	017	莊健福	815	/	14,694	81.50	-	-	-	-	
				1128	019	陳世宗	1,020	/	14,694	102.00	-	-	-	-	
				1128	022	邱昱然	181	/	14,694	18.10	-	-	-	-	
				1128	030	蔡妘穗	532	/	14,694	53.20	抵押權	新北市新莊區農會	吳蔡秋蝦	吳蔡秋蝦	
				1128	032	葉秀鑫	292	/	14,694	29.20	-	-	-	-	
				1128	046	裕九國際股份有限公司	4,351	/	7,347	870.22	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
				1128	050	宏龍開發投資有限公司	24,840	/	146,940	248.41	-	-	-	-	
3	1009	中華路二段 1 號二樓	1,469.44	1128	092	宏勢國際有限公司	1	/	1	1,469.44	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	宏勢國際有限公司，債務額比例全部	宏勢國際有限公司	
4	1010	中華路二段 1 號三樓	1,469.44	1128	015	裕九國際股份有限公司	1	/	1	1,469.44	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
5	1011	中華路二段 1 號四樓之一	269.90	1128	010	裕九國際股份有限公司	1	/	1	269.90	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
6	1012	中華路二段 1 號四樓之二	389.11	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	389.11	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	

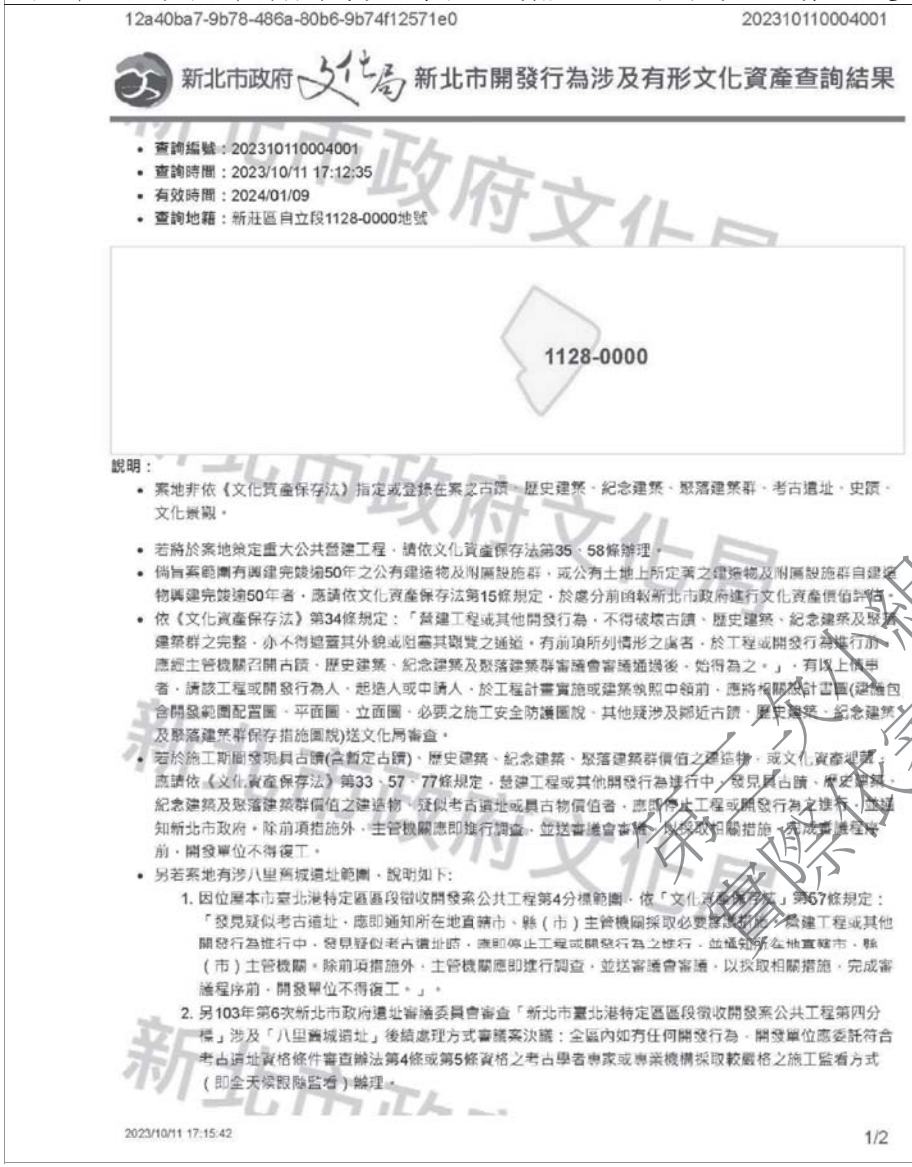
第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

編號	標示部			所有權部							他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m2)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
7	1013	中華路二段 2 號四樓之三	309.39	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	309.39	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
8	1014	中華路二段 2 號四樓之四	371.55	1128	007	裕九國際股份有限公司	1	/	1	371.55	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
9	1015	中華路二段 2 號四樓之五	129.49	1128	007	裕九國際股份有限公司	1	/	1	129.49	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
10	1016	中華路二段 1 號五樓之一	175.45	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	175.45	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
11	1017	中華路二段 1 號五樓之二	287.06	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	287.06	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
12	1018	中華路二段 2 號五樓之三	177.60	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	177.60	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
13	1019	中華路二段 2 號五樓之四	321.45	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	321.45	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	
合計	13 筆	13 個				10 人				8,365.46 ㎡					

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

附錄五、相關公文

新北市文化局新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果-無涉及古蹟、歷史建築



12a40ba7-9b78-486a-80b6-9b74f12571e0 202310110004001

新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

- 查詢編號：202310110004001
- 查詢時間：2023/10/11 17:12:35
- 有效時間：2024/01/09
- 查詢地籍：新莊區自立段1128-0000地號

1128-0000

說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 若將於案地策定重大公共營建工程，請依文化資產保存法第35、58條辦理。
- 倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- 依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- 若於施工期間發現具古蹟(含暫定古蹟)、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，或文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- 另若案地有涉八里舊城遺址範圍，說明如下：
  1. 因位屬本市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第4分標範圍，依「文化資產保存法」第57條規定：「發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要審議措施，營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣（市）主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。」。
  2. 另103年第6次新北市政府遺址審議委員會審查「新北市臺北港特定區區段徵收開發案公共工程第四分標」涉及「八里舊城遺址」後續處理方式審議案決議：全區內如有任何開發行為，開發單位應委託符合考古遺址資格條件審查辦法第4條或第5條資格之考古學者專家或專業機構採取較嚴格之施工監看方式（即全天候跟隨監看）辦理。

2023/10/11 17:15:42 1/2



12a40ba7-9b78-486a-80b6-9b74f12571e0 202310110004001

  3. 本區域開發採取文化資產保護措施所衍生相關經費，申請建築之土地所有人得依「新北市政府辦理臺北港特定區區段徵收範圍抵價地所有權人採取文化資產保護措施補助作業要點」規定向新北市政府地政局申請補助。
- 依《文化資產保存法》第106條第1項第4款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者...」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。

以下空白

2023/10/11 17:15:42 2/2

新北市政府文化局
第三次小組會議版本
實際審議會校定為準。

新北市政府綠美化環境景觀處-無涉及保護樹木公文

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處　函

地址：220249新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：趙唯成
電話：(02)29550808 分機502
傳真：(02)29641920
電子信箱：AL7969@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區基隆路2段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月30日
發文字號：新北景規字第1123562234號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴事務所函詢「新北市新莊區自立段1128地號土地都市更新」範圍內是否有本市樹木保護自治條例所規範之樹木，查無本市列管之珍貴樹木，請查照。

說明：復貴事務所112年10月23日112熙自都字第1121023001號函。

正本：朱文熙建築師事務所
副本：新北市新莊區公所

處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共1頁

新北市政府養護工程處

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府養護工程處　函

地址：235014新北市中和區員山路471號6樓
承辦人：陳統英
電話：(02)22253299 分機623
傳真：(02)22253317
電子信箱：ap2342@ntpc.gov.tw

臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月16日
發文字號：新北養勞字第1124762142號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所受申請人委託辦理申請「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新案」，就毗鄰本更新單元由本處管理之同小段1127地號部分土地（使用分區為人行廣場用地）之規劃使用請本處函覆一案，復請查照。

說明：

一、復貴所112年10月3日(112)熙自都字第1121003001號函。

二、查新莊區自立段1127地號土地，現況為已開闢供公共通行之道路（中華路二段3巷），惟本處非為該路段維管單位，建請逕洽該路段維管單位本市新莊區公所查明。

正本：朱文熙建築師事務所
副本：

處長簡必琦

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

新北市新莊區公所

正本

檔　號：
保存年限：

新北市新莊區公所 函

地址：242008新北市新莊區中正路176號
承辦人：廖乃蕙
電話：(02)29929891 分機6118
傳真：(02)22762044
電子信箱：AD4782@ms.ntpc.gov.tw

11052
11052臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月26日
發文字號：新北莊工字第1122326961號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴事務所申請「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新案」，函請本所查明本區轄自立段1127地號土地，是否為本所管養範圍案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴事務所112年10月23日(112)照自都字第1121023001號函。

二、經查本區自立段1127地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所管養。

正本：朱文熙建築師事務所
副本：

區長朱思戎

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

交通影響評估送件函

檔　號：
保存年限：

行易網科技股份有限公司　（函）

地　址：新北市板橋區四川路二段239號7樓
電　話：(02)89668111 傳真：(02)89673521
聯絡人：陳志林　　分機29
電子信箱：tyrone@easygogo.com.tw

22001
新北市板橋區中山路一段161號10樓
受文者：新北市政府交通局

發文日期：中華民國114年08月26日
發文字號：(114)行科字第354號
速別：普通件
密等及解密條件(或保密期限)：普通
附件：交通影響評估報告書乙份

主旨：檢送永陞建設股份有限公司「新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地新建工程之交通影響評估」報告書乙份，懇請貴局予以審核。

說明：依據新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定辦理。

正本：新北市政府交通局(含附件)
副本：

新北市政府交通局 收文 114.8.26.16

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

新北市政府養護工程處	114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府養護工程處　函

地址：235014新北市中和區員山路471號6樓
承辦人：陳絨英
電話：(02)22253299 分機623
傳真：(02)22253317
電子信箱：ap2342@ntpc.gov.tw

110
臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國114年1月8日
發文字號：新北養勞字第1144710243號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所受申請人委託辦理「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新案」，就毗鄰本更新單元由本處管理之同小段1127地號部分土地（使用分區為人行廣場用地部分商業區）之規劃使用請本處函復一案，復請查照。

說明：

一、復貴所113年12月27日(113)熙自都字第1131227001號函。

二、本案現況已開闢為道路（中華路二段3巷），並由本市新莊區公所維管在案，故本處經管之自立段1127地號土地不參與都市更新計畫，以利後續維持公共通行使用。

正本：朱文熙建築師事務所
副本：

處長 鄭立輝

第1頁，共1頁

「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」
都市計畫樁位偏差疑義研商會議議程簽到表

一、　時　間：114 年 3 月 26 日　下午 3 時 30 分	
二、　地　點：新北市政府城鄉發展局都計測量科（本府大樓 1 樓西側）	
三、　主持人：謝主任秘書登武	紀錄：宋宜芳
四、　出列席單位：	
新北市政府地政局	請假
新北市新莊地政事務所	陳彥甫
新莊區公所	廖[illegible]
新北市政府城鄉發展局都市計畫科	王惠[illegible]　裴[illegible]
新北市政府城鄉發展局都計測量科	楊恩捷　江[illegible]　[illegible]　宋宜芳

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」
都市計畫樁位偏差疑義研商會議紀錄

時間：114年3月26日(星期三)下午3時30分

地點：本府城鄉發展局都計測量科(本府大樓1樓西側)

主持人：謝主任秘書登武　　紀錄：宋宜芳

出席單位／人員：如出席名冊

一、 主持人致詞

二、 作業單位說明

本案自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研討會，涉疑義部分為自立段1106、1107、1119、1120-1地號(以下簡稱北段)及自立段1127地號(以下簡稱南段)，相關說明如下：

(一) 都市計畫歷程：

1. 依62年1月20日 發布實施「新莊都市計劃案」，本案位置劃設為「人行廣場用地」，都市計畫圖截角部分展繪似不明確。
2. 依78年12月21日發布實施「新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案」，土地使用分區未變更，都市計畫圖展繪為無截角。
3. 依99年10月14日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案」及99年10月15日發布實施「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」，土地使用分區仍為「人行廣場用地」，迄今未變更，截角展繪為無截角。

(二) 樁位歷程：

1. 64年1月14日公告「新莊都市計畫測定樁測量成果」，測定北段「人行廣場用地」區界樁及南段道路中心樁，樁位圖展繪為無截角。
2. 68年4月19日公告「修正新莊鎮八-一號都市計畫道路樁位成果圖同時廢止該道路原樁位成果」，配合修正南段道路中心樁，並將南段人行廣場用地展繪為圖弧截角。
3. 91年3月28日公告「新莊市七十六年度地籍圖重測區內都市計畫樁清理補建作業」，配合重測作業轉換坐標系統為TWD67，樁位無異動，樁位圖展繪為無截角。
4. 102年6月14日公告「『變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)』暨『擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫』案樁位測定作業」，配合都市計畫重製作業公告TWD97樁位成果，樁位無異動，樁位圖展繪皆無截角，與都市計畫圖相符。

(三) 建築線及建築執照核發情形：

1. 北段：北段涉及建築線指定案為86定-莊16-0201號、88定-莊16-0654號、89定-莊16-0488號，其中86定-莊16-0201號建築線指定案係依地籍套繪，88定-莊16-0654號、89定-莊16-0488號皆依照都市計畫圖套繪；建造執照於87年核發(申請基地為1101地號，執照內附86年及89年建築線)。
2. 南段：南段涉及建築線指定案為69定-莊-1824號、81定-莊16-0774號、85定-莊16-1321號、86定-莊16-0974號、112定-莊-0459號，其中69定-莊-1824號係依地籍套繪，其餘皆依照都市計畫圖套繪；建造執照於69年及87年核發。

(四) 地籍取得情形：

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

1. 64年1月14日公告「新莊都市計畫測定樁測量成果」，測定北段「人行廣場用地」區界樁及南段道路中心樁，樁位圖展繪為無截角。
2. 68年4月19日公告「修正新莊鎮八-一號都市計畫道路樁位成果圖同時廢止該道路原樁位成果」，配合修正南段道路中心樁，並將南段人行廣場用地展繪為圖弧截角。
3. 91年3月28日公告「新莊市七十六年度地籍圖重測區內都市計畫樁清理補建作業」，配合重測作業轉換坐標系統為TWD67，樁位無異動，樁位圖展繪為無截角。
4. 102年6月14日公告「『變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)』暨『擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫』案樁位測定作業」，配合都市計畫重製作業公告TWD97樁位成果，樁位無異動，樁位圖展繪皆無截角，與都市計畫圖相符。

(三) 建築線及建築執照核發情形：

1. 北段：北段涉及建築線指定案為86定-莊16-0201號、88定-莊16-0654號、89定-莊16-0488號，其中86定-莊16-0201號建築線指定案係依地籍套繪，88定-莊16-0654號、89定-莊16-0488號皆依照都市計畫圖套繪；建造執照於87年核發(申請基地為1101地號，執照內附86年及89年建築線)。
2. 南段：南段涉及建築線指定案為69定-莊-1824號、81定-莊16-0774號、85定-莊16-1321號、86定-莊16-0974號、112定-莊-0459號，其中69定-莊-1824號係依地籍套繪，其餘皆依照都市計畫圖套繪；建造執照於69年及87年核發。

(四) 地籍取得情形：

北段及南段於76年地籍圖重測後，樁位與都市計畫相符，惟地籍線與都市計畫不符。北段地籍線與都市計畫相差約2.8公尺，土地於80年徵收取得並開闢完成，現管理者為本府綠美化環境景觀處；南段地籍線為圓弧截角，都市計畫展繪為無截角，土地於80年徵收取得並開闢完成，現管理者為本府養護工程處。

查本局90年辦理「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則，規劃層面應以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低、爭議最少及承認已開闢或形成已久之現況為原則辦理，倘地政事務所再依都市計畫辦理逕為分割，恐造成公有畸零地，且與重製作業處理原則不符，為避免後續造成爭議，故召會研商。

二、結論

(一) 都市計畫之目的與功能在引導都市能夠產生合宜的生活品質及引導都市有秩序且均衡的發展，本此前提，在新北市都市化程度較高的地區，其都市計畫基本上可謂已差強人意的實現。意為，不論如何，這些地區(都市)皆已發展成型，在其中生活的市民也已約定俗成的習慣與接受了其都市及鄰里社區的土地與建物使用現狀，當然，必須不違公序良俗及社會安寧。是故，在本案涉及之街廓已於三十多年前徵收完竣並開發完成，容或討論之標的現況與依據都市計畫圖測定之樁位從而定義的正確位置有些許差異，但相關土地或建物所有權人或權利義務關係人及周遭民眾三十餘年來已接受現今之權利行使與所有權持有範圍，況且被徵收的已獲得補償；擁有開發權的也已開發完成，由此相安至今並無糾紛，此或許即已達致都市計畫之應有期待。進一步來說，本案所疑處係截角與都市計畫圖

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

不符，然街廓設置截角本意即為顧及轉彎處駕駛通視所設，現況之圓弧截角本即為正確之舉，以此之由如視為有違都市計畫劃設本意或有過當，何況若堅持按都市計畫執行，則需先行變更都市計畫後補辦徵收與撤銷徵收，再重新開發，因此將引發之民怨可想而知，且如此辦理之後其公益及私利一如現況，雙方均未因此得利，綜合上述，本局方做成結論如下。

（二）經查本案位置已於80年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段1106、1107、1119、1120-1、1127地號等5筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。

（三）有關新莊都市計畫圖修正部分，請都計測量科將本案錄案列管，俟後續辦理通盤檢討時再將相關資料移交都市計畫科辦理後續。

四、 散會：下午3時45分

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄六、建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本

台北市結構工程工業技師公會　函

地址：台北市 11070 信義區東興路 37 號 7 樓
電話：(02)8768-1118 傳真:(02)8768-1119

受文者：裕九國際股份有限公司

發文日期：中華民國 112 年 10 月 17 日
發文字號：（112）北結師徐（十四）字第 1121034 號
速件：
密件及解密條件或保密期限：普通
附件：如文。

主　旨：檢送本會辦理新北市新莊區中華路 2 段 1 號既有住宅結構安全性能評估初步評估報告書三份（北結師結初評字第 0158 號），敬請查照。

說　明：

一、依據　貴公司 112 年 9 月 20 日申請書及「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定辦理。

二、旨案初步評估事項:

1、建築物地址: 新北市新莊區中華路 2 段 1 號。

2、總評估分數(R)=P+S=68.65。

3、評估等級:未達最低等級。

正本：裕九國際股份有限公司
（台北市大安區復興南路 1 段 245 號 13 樓）
副本：

理事長 徐茂卿

副本

檔　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：謝鈞繹
電話：(02)29603456 分機8971
傳真：(02)89650646
電子信箱：A04812@ntpc.gov.tw

106
台北市大安區復興南路1段245號13樓

受文者：聯絡人:簡淑卿

發文日期：中華民國113年2月21日
發文字號：新北工使字第1130323584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：函轉申請人裕九國際股份有限公司委託台北市結構工程工業技師公會辦理本市新莊區中華路2段1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、依據裕九國際股份有限公司113年2月17日申請書(本局收文日期:113年2月20日)辦理。

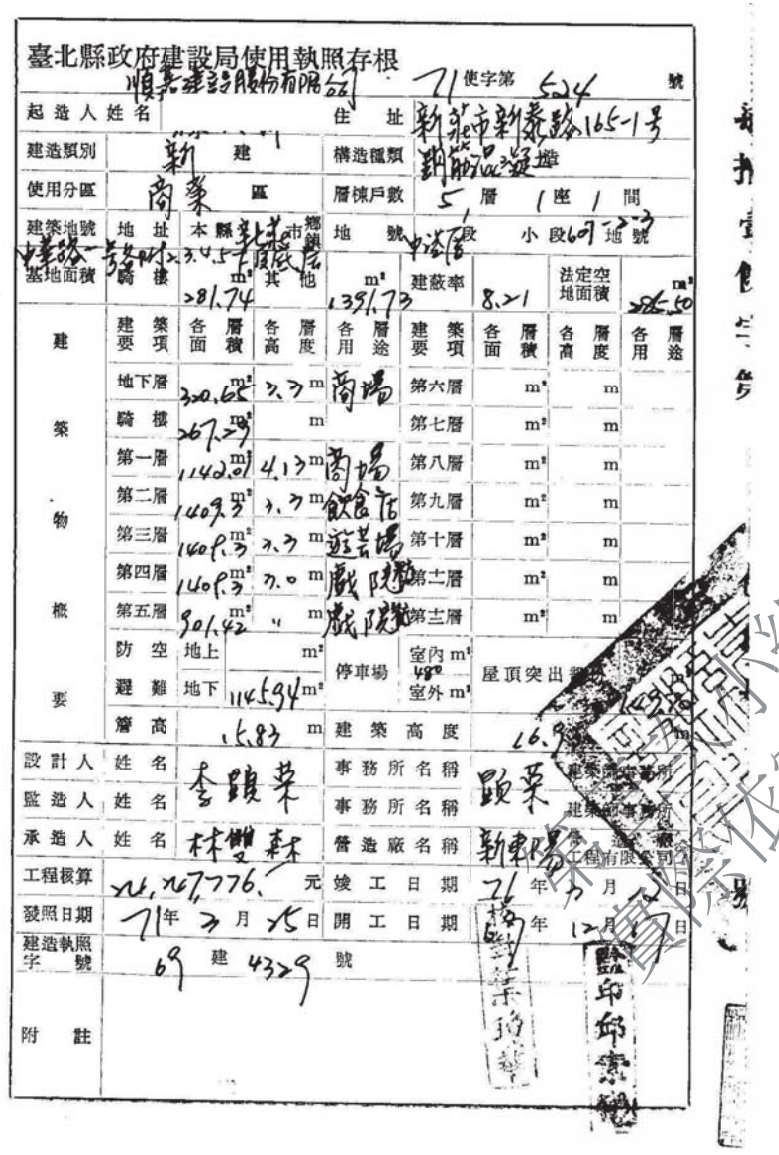
二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估－初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人:簡淑卿

局長祝惠義

第1頁　共2頁

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。



臺北縣政府建設局使用執照存根

71 使字第 524 號

順泰建設股份有限公司

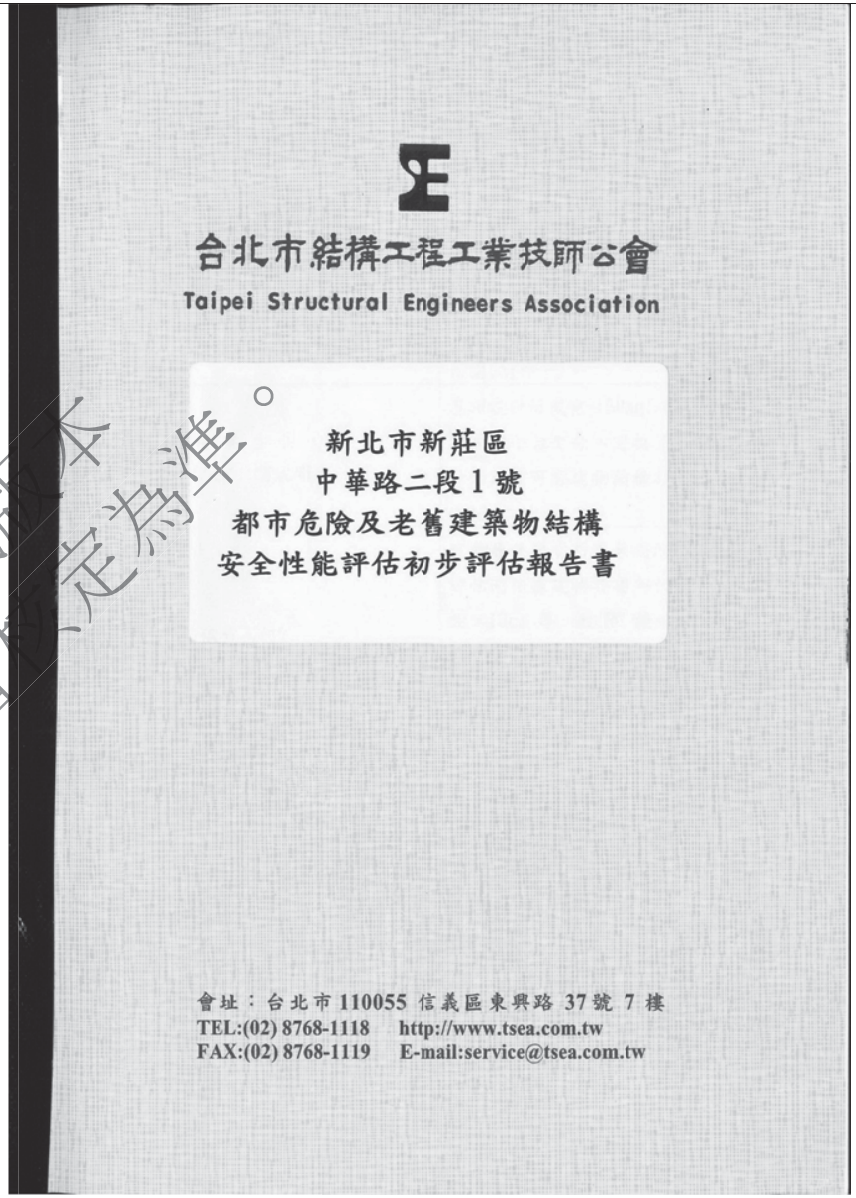
起造人姓名		住址	新莊市新泰路165-1号
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土
使用分區	商業區	層棟戶數	5層 1座 1間
建築地號	地址 本縣 新莊 市 鄉鎮 中華路二段69巷	地號	段 小段 69 地號
基地面積	騎樓 281.74 m² 其他	建蔽率	139.73 m² 8.21 法定空地面積

建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層	320.65 m²	3.7 m	商場	第六層	m²	m	
騎樓	267.29 m²	m		第七層	m²	m	
第一層	1142.01 m²	4.13 m	商場	第八層	m²	m	
第二層	1109.39 m²	3.7 m	飲食店	第九層	m²	m	
第三層	1109.39 m²	3.7 m	遊藝場	第十層	m²	m	
第四層	1109.39 m²	3.0 m	戲院	第十一層	m²	m	
第五層	901.42 m²	4 m	戲院	第十二層	m²	m	
防空避難	地上 m²		停車場	室內 m² 480 室外 m²	屋頂突出物		
	地下 1145.94 m²						
簷高	15.83 m		建築高度	16.9 m			

設計人	姓名 李顯榮	事務所名稱	顯榮 建築師事務所
監造人	姓名 李顯榮	事務所名稱	顯榮 建築師事務所
承造人	姓名 林雙森	營造廠名稱	新東陽企業股份有限公司
工程概算	26,767,776. 元	竣工日期	年 月 日
發照日期	71年 3月 15日	開工日期	71年 12月 1日
建造執照字號	69 建 4329 號		
附註			

監印 郵寶

本書僅供組會議閱本
正式審議以審議會決定為準。



台北市結構工程工業技師公會

Taipei Structural Engineers Association

新北市新莊區
中華路二段 1 號
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

會址：台北市 110055 信義區東興路 37 號 7 樓
TEL:(02) 8768-1118 http://www.tsea.com.tw
FAX:(02) 8768-1119 E-mail:service@tsea.com.tw

台北市結構工程工業技師公會

TAIPEI STRUCTURAL ENGINEERS ASSOCIATION

新北市新莊區
中華路二段 1 號
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

張盈智

評估檢查人員：張盈智 結構技師（技執字第 005217 號）

日　　期：中華民國 112 年 10 月 12 日

文　　號：(112) 北結師結初評字第 0158 號

裕九國際股份有限公司
「新北市新莊區中華路二段 1 號」
都市危險及老舊建築物結構安全性能
初步評估報告審查意見答覆說明及辦理情形對照表

委員審查意見	答覆說明及修正辦理情形	備註
1. 樓高與使照內容不同，請說明。	使照一樓高 4.13m 經查圖說是包含一樓版抬高 50cm 部分，一樓樓層高度應 3.63m，詳建物立面圖(附件一)。	
2. 屋頂層為水箱，活載重僅 150kgf/cm²，請說明。	屋頂設計活載重 150kgf/cm² 是指屋頂平台部分，建物屋頂設計活載重可詳建物結構計算書(附件二)。	
3. 牆配筋依據為何?	建物原使照資料查無牆配筋，評估時依據建物興建年代做假設，15cm 厚一般 RC 牆配筋採#3@20cm(雙層雙向)，電梯服務核處採#3@15cm(雙層雙向)評估。	
4. 韌性容量 R=3.6，請說明。	本案為民國 69 年設計，建物為鋼筋混凝土造，結構韌性較一般加強磚造建物高，故本報告韌性容量 R 採 3.6 評估。	
5. 柱箍筋間距為#3@15~25cm，評估使用 25cm，請說明。	標的物原設計柱箍筋間距為 15cm(圍束區)~25cm(非圍束區)，柱尺寸 50*50cm，則一樓圍束區範圍僅約 75cm 高，柱中間段箍筋間距僅 25cm。評估一樓柱剪力破壞強度時，柱箍筋	

-1-

第二次小組會議版本。
實際依審議會核定為準。

裕九國際股份有限公司
「新北市新莊區中華路二段1號」
都市危險及老舊建築物結構安全性能
初步評估報告審查意見答覆說明及辦理情形對照表

委員審查意見	答覆說明及修正辦理情形	備註
	間距採25cm計算應較合理。	
6. 磚牆請再確認是否全數打除?	現況一樓尚留有少數隔間磚牆，依現場勘查及比對建築平面，隔間磚牆均為1/2B厚，依公會評估建議1/2B磚牆可不納入評估。	
7. 無開門或開窗造成之短柱?請再確認。	建物內部隔牆大都已拆除，外牆因立面造型，在柱二側設有RC翼牆，經確認無開門或開窗造成之短柱情形。	
8. 建築物週期建議 $T=0.05hn^{3/4}$(含RC牆)。	依委員建議建物週期改採 $T=0.05hn^{3/4}$ 評估，週期調整評估”危險度總分”不受影響。	
9. 有關危險評分使用用途低活載重改為高活載重使用，建議補充說明。	評估標的物B1F~3F做為商業空間使用，多台空調冷卻水塔安置於屋頂平台上，原設計屋頂平台設計活載重僅150kgf/cm²，有低活載重改為高活載重使用之情形，但考量屋頂設備重對建物耐震能力影響不大，故本次修正報告該項分數取消。	

裕九國際股份有限公司
「新北市新莊區中華路二段1號」
都市危險及老舊建築物結構安全性能
初步評估報告審查意見答覆說明及辦理情形對照表

審查單位：台北市結構工程工業技師公會

審查委員：鄭鵬成

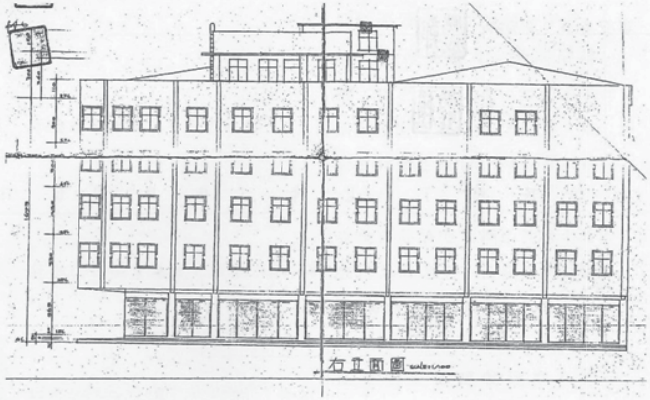
賴尚賢

中華民國 112 年 10 月 06 日

保存次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

裕九國際股份有限公司
「新北市新莊區中華路二段 1 號」
都市危險及老舊建築物結構安全性能
初步評估報告審查意見答覆說明及辦理情形對照表

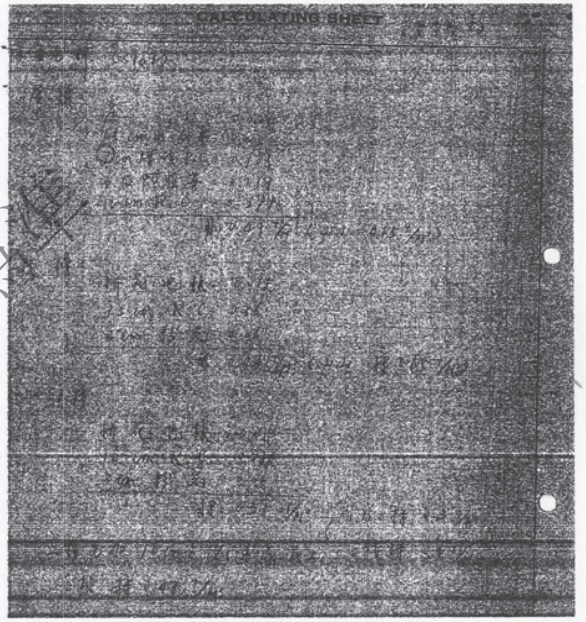
附件一：建物立面圖



-4-

裕九國際股份有限公司
「新北市新莊區中華路二段 1 號」
都市危險及老舊建築物結構安全性能
初步評估報告審查意見答覆說明及辦理情形對照表

附件二：結構計算書截錄



-5-

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	台北市結構工程工業技師公會	統一編號	04181828	代表人	徐茂卿
評估機構地址	11070 台北市信義區東興路 37 號 7 樓			連絡電話	02-87681118
評估人員聯絡資訊					
姓　名	張盈智				
連絡電話	(電話) 02-23695290				
	(手機) 0930-857278				

評估機構用印

用印日期：　年　月　日

申請人資料

申請案件編號	FB071OAS07605	評估日期	2023-9-25
建築物所有權人姓名	裕九國際股份有限公司 代表人：林靜華	連絡電話	02-23256168
通訊地址	台北市大安區復興南路一段 245 號 13 樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	■領有 71 使字第 524 號使用執照。 □其他合法房屋證明文件(　)。
建築物地址	新北市新莊區中華路二段 1 號
建築物規模	樓地板面積 8160.67m² 地下 1 層 地上 5 層
建築物結構及構造型式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝) □其他

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	68.65	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」

綜合評估建議

1、評估標的物為 5F/B1F，建築高度 16.73m(含 1F 抬高 50cm)，依建築平面隔間牆均採 1/2B 磚牆，現況一樓至三樓做為商業空間使用，隔間牆大部份均已拆除。
2、建物一樓高 3.63m，二樓高 3.3m，一樓有二側為騎樓，2F(含)以上因立面設有 RC 牆造型牆，RC 牆面較一樓多，故建物一樓有軟弱層疑慮。
3、建物為鋼筋混凝土構造，五樓電影院大跨度屋頂採輕鋼架。依建物結構計算書，設計混凝土 fc'為 210kgf/cm2，鋼筋 Fy 為 2810kgf/cm2。
4、標的物為民國 69 年設計，主結構為 RC 構造，結構韌性較加強磚造好，故建物韌性容量 R 採 3.6 評估。
5、依結構計算書，主要柱尺寸為 50*50cm，部份柱 30*50cm，柱箍筋為#3@15(圍束區)~25cm(非圍束區)，本報告箍筋間距採 25cm 評估。
6、本報告 15cm 厚非結構 RC 牆採#3@20cm 雙層雙向，電梯服務核 15cm 厚 RC 牆採#3@15cm 雙層雙向評估。
7、建物施工時各層混凝土保護層均有留設不足狀況，施工品質不佳，多處梁版鋼筋鏽蝕，混凝土剝落及牆面滲水。
8、經初步評估，建物耐震能力確有疑慮。

評估機構查核

台北市結構工程工業技師公會查核章
本公會僅對評估學理部份進行查核，其它如計算過程、現場檢測及相關評估內容等均由本報告書簽證專業技師自行負責。

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

耐震能力初步評估表

壹、建築物基本資料表

建物名稱	新北市新莊區中華路二段1號B1F~5F	申請案件編號	FB071OAS07605	評估人員	張盈智○	評估日期	2023-9-25
建物地址	新北市新莊區中華路二段1號						
設計年度	63年2月至71年6月	建物高度h_n(m)	16.73	用途係數I	1.25		
系統韌性容量R	X向:3.6 Y向:3.6	地盤種類	臺北盆地	建築物週期(sec)：	X向：□$0.07h_n^{0.75}$ ■$0.05h_n^{0.75}$ Y向：□$0.07h_n^{0.75}$ ■$0.05h_n^{0.75}$		
地上樓層數	5	地下樓層數	1				

建築物依樓層分類：■五樓以下 □六樓以上

建築物依結構形式分類：■一般RC建物 □加強磚造(透天厝) □其他：

建築物依使用途分類：□辦公室 □公寓 □集合住宅 ■商場 □住商混合□其它：

本評估參考資料：■設計圖說 □計算書 □現場調查或推估

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準

應由評估人員所屬評估機構查核。

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

貳、建築物耐震能力初步評估表

項次		項目	配分	評估內容	權重(1)	評分
1	結構系統	靜不定程度	5	□單跨(1.0) □雙跨(0.67) □三跨(0.33) ■四跨以上(0)	0.00	0.00
2		地下室面積比，r_a	2	$0 \le (1.5 - r_a) / 1.5 \le 1.0$；$r_a$: 地下室面積與建築面積之比 r_a=1.29	0.14	0.28
3		平面對稱性	3	□不良(1.0) ■尚可(0.5) □良(0)	0.50	1.50
4		立面對稱性	3	□不良(1.0) ■尚可(0.5) □良(0)	0.50	1.50
5		梁之跨深比 b	3	當 b < 3，w = 1.0 ； 當 3≤b < 8，w = (8−b) / 5 ；當 b≥8，w = 0 b = 9.17	0.00	0.00
6		柱之高深比 c	3	當 c < 2，w = 1.0 ； 當 2≤c < 6，w = (6−c) / 4 ；當 c≥6，w = 0 c = 6.06	0.00	0.00
7		軟弱層顯著性	3	□高(1.0) ■中(0.67) □低(0.33) □無(0)	0.67	2.01
8	結構細部	塑鉸區箍筋細部(由設計年度評估)	5	□63 年 2 月以前(1.0) ■63 年 2 月至 71 年 6 月(0.67) □71 年 6 月至 86 年 5 月(0.33) □86 年 5 月以後(0)	0.67	3.35
9		窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	□高(1.0) □中(0.67) ■低(0.33) □無(0)	0.33	0.99
10		牆體造成短梁嚴重性	3	□高(1.0) □中(0.67) ■低(0.33) □無(0)	0.33	0.99
11	結構現況	柱之損害程度	2	□高(1.0) □中(0.67) ■低(0.33) □無(0)	0.33	0.66
12		牆之損害程度	2	□高(1.0) □中(0.67) ■低(0.33) □無(0)	0.33	0.66
13		裂縫鏽蝕滲水等程度	3	□高(1.0) ■中(0.67) □低(0.33) □無(0)	0.67	2.01
14	定量分析	475 年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} \le 0.25$，$w=1$；當 $0.25 \le \frac{A_{c1}}{IA_{475}} \le 1$，$w=\frac{4}{3}(1-\frac{A_{c1}}{IA_{475}})$；當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} > 1$，$w=0$ $A_{c1}=\min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$ $A_{c1,x}=0.10A_{c1,y}=0.10A_{c1}=0.10$	0.89	26.70
15		2500 年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \le 0.25$，$w=1$；當 $0.25 \le \frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \le 1$，$w=\frac{4}{3}(1-\frac{A_{c2}}{IA_{2500}})$；當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} > 1$，$w=0$ $A_{c2}=\min[A_{c2,x}, A_{c2,y}]$ $A_{c2,x}=0.13A_{c2,y}=0.13A_{c2}=0.13$	0.90	27.00
危險度分數總計			100	危險度評分總計(P)：		67.65

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

額外評估項目： 此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度額外減分」事項 各項最高配分為 2 分，總共最高配分為 8 分；減分最高配分為 2 分			
危險度額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮	1
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等	0
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者	0
	D	傾斜程度明顯者	0
危險度額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者	0
		危險度額外評分總計(S)：	1
		危險度總評估分數 R=P+S=	68.65

備註：(1)權重欄位由評估人員依評估內容評定後填列。

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

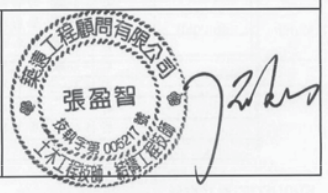
綜合評論

1、評估標的物為5F/B1F，建築高度16.73m(含1F抬高50cm)，依建築平面隔間牆均採1/2B磚牆，現況一樓至三樓做為商業空間使用，隔間牆大部份均已拆除。
2、建物一樓高3.63m，二樓高3.3m，一樓有二側為騎樓，2F(含)以上因立面設有RC牆造型牆，RC牆面較一樓多，故建物一樓有軟弱層疑慮。
3、建物為鋼筋混凝土構造，五樓電影院大跨度屋頂採輕鋼架。依建物結構計算書，設計混凝土fc'為210kgf/cm2，鋼筋Fy為2810kgf/cm2。
4、標的物為民國69年設計，主結構為RC構造，結構韌性較加強磚造好，故建物韌性容量R採3.6評估。
5、依結構計算書，主要柱尺寸為50*50cm，部份柱30*50cm，柱箍筋為#3@15(圖東區)~25cm(非圖東區)，本報告箍筋間距採25cm評估。
6、本報告15cm厚非結構RC牆採#3@20cm雙層雙向，電梯服務核15cm厚RC牆採#3@15cm雙層雙向評估。
7、建物施工時各層混凝土保護層均有留設不足狀況，施工品質不佳，多處梁版鋼筋鏽蝕，混凝土剝落及牆面滲水。
8、經初步評估，建物耐震能力確有疑慮。

ID_1：0.316

評估結果	
	□R≦30
	□30<R≦45
	□45<R≦60
	■60<R

評估人員簽章



新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[7]

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

參、定量評估表

建築物資訊		
2樓~j樓之樓地板面積靜載重$w_{1D}(tf/m^2)$	1.100	■推估值 □設計值
(j+1)樓~k樓之樓地板面積靜載重$w_{2D}(tf/m^2)$	1.100	■推估值 □設計值
(k+1)樓~屋頂之樓地板面積靜載重$w_{3D}(tf/m^2)$	0.800	■推估值 □設計值
2樓~j樓之樓地板面積活載重$w_{1L}(tf/m^2)$	0.300	□推估值 ■設計值
(j+1)樓~k樓之樓地板面積活載重$w_{2L}(tf/m^2)$	0.300	□推估值 ■設計值
(k+1)樓~屋頂之樓地板面積活載重$w_{3L}(tf/m^2)$	0.150	□推估值 ■設計值
2樓~j樓之總樓地板面積 A_1 (m^2)	1409.300	□推估值 ■設計值
(j+1)樓~k樓之總樓地板面積 A_2 (m^2)	4227.900	□推估值 ■設計值
(k+1)樓~屋頂之總樓地板面積 A_3(m^2)	1051.120	□推估值 ■設計值
建築物靜載重$W_D=\sum_{i=1}^{3} w_{iD}\times A_i$ (kgf)	7041816.00	
建築物總載重$W=\sum_{i=1}^{3}(w_{iD}+\frac{1}{2}w_{iL})\times A_i$ (kgf)	7966230.00	

一樓柱材料參數		
混凝土抗壓強度 f'c (kgf/cm^2)	210	□推估值 ■設計值
主筋降伏強度 f_y (kgf/cm^2)	2810	□推估值 ■設計值
箍筋降伏強度 f_{yv} (kgf/cm^2)	2810	□推估值 ■設計值
柱之保護層厚度 c (cm)	4	□推估值 ■設計值

一樓牆材料參數		
RC牆混凝土抗壓強度 f'c (kgf/cm^2)	210	□推估值 ■設計值
RC牆主筋降伏強度 f_y (kgf/cm^2)	2810	□推估值 ■設計值
磚牆砂漿塊抗壓強度 f_{mc} (kgf/cm^2)	100	■推估值 □設計值
磚牆紅磚之單軸抗壓強度 f_{bc} (kgf/cm^2)	150	■推估值 □設計值

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

X向定量評估	建築物週期(sec)：□$0.07h_n^{0.75}$ ■$0.05h_n^{0.75}$									0.41	系統韌性容量R		3.6	
一般柱類別	柱型式(type)	柱寬/直徑(cm) $(B_c)/(D_c)$	柱深/直徑(cm) $(H_c)/(D_c)$	柱鋼筋比(%) (ρ_s)	一樓柱淨高(cm) (h_1)	橫向箍、繫筋號數 No	橫向箍、繫筋根數 Num	橫向箍、繫筋總斷面積 (cm^2) A_v	橫向箍、繫筋間距 (cm) S	柱根數 (N_{ci})	撓曲破壞控制(kgf) $(V_{m,coli})$	剪力破壞控制(kgf) (V_{sui})	V_{coli} (kgf)	$V_{coli}\times N_{ci}$ (kgf)
一般柱(一樓柱淨高與柱淨深之比值$(h_1/H_c)>2$)														
C1	RECT	50	50	1.24	303	#3	4	2.84	25	6	22823.99	23886.32	20541.59	123249.55
C2	RECT	50	50	2.43	303	#3	4	2.84	25	39	30690.27	23644.89	20240.96	789397.59
C3	RECT	50	50	4.17	303	#3	4	2.84	25	7	41366.41	23382.89	17537.17	122760.18
C4	RECT	30	50	3.42	303	#3	2	1.42	25	2	22390.03	13531.82	10148.87	20297.73
C5	RECT	50	30	2.07	303	#3	4	2.84	25	5	9336.56	9192.59	8402.90	42014.51
一般柱之極限強度 $\Sigma V_{coli}\times N_{ci}$ (kgf)													1097719.56	

短柱類別	柱型式(type)	短柱寬/直徑(cm) $(B_{sc})/(D_{sc})$	短柱深/直徑(cm) $(H_{sc})/(D_{sc})$	短柱淨長(cm) (h_{s1})	橫向箍、繫筋號數 No	橫向箍、繫筋根數 Num	橫向箍、繫筋總斷面(cm^2) A_v	橫向箍、繫筋間距 (cm) S	短柱根數 (N_{sci})	V_{scoli} (kgf)	$V_{scoli}\times N_{sci}$ (kgf)

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[9]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

短柱(短柱淨長與短柱淨深之比值$(h_{s1}/H_{sc})\leq 2$)	
短柱之極限強度 $\Sigma V_{scoli}\times N_{sci}$ (kgf)	0.00

註：柱深(H_c)平行地震力作用方向。

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

南投工務所小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

RC牆 (包括剪力牆與非結構RC牆)	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	RC牆鋼筋比 (ρ_{sw})	數量 (N_{swi})	單片牆之剪力強度(kgf) (V_{swi})	RC牆剪力強度小計(kgf) ($V_{swi}\times N_{swi}$)
W1	15	200	303	0.00631	4	38121.98	152487.91
W3	15	350	303	0.00473	1	55075.38	55075.38
W4	15	450	303	0.00473	1	70811.20	70811.20
RC牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{swi}\times N_{swi}$ (kgf)							278374.49
四面圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	數量 (N_{bw4i})		單片牆之剪力強度(kgf) (V_{bw4i})	磚牆剪力強度小計(kgf) ($V_{bw4i}\times N_{bw4i}$)
四面圍束磚牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{bw4i}\times N_{bw4i}$ (kgf)							0.00
三面圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	數量 (N_{bw3i})		單片牆之剪力強度(kgf) (V_{bw3i})	磚牆剪力強度小計(kgf) ($V_{bw3i}\times N_{bw3i}$)
三面圍束磚牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{bw3i}\times N_{bw3i}$ (kgf)							0.00
無側邊圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	數量(N_{bw2i})		單片牆之剪力強度(kgf) (V_{bw2i})	磚牆剪力強度小計(kgf) ($V_{bw2i}\times N_{bw2i}$)
無側邊圍束磚牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{bw2i}\times N_{bw2i}$ (kgf)							0.00

註：牆長度(W_b)平行地震力作用方向

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[11]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

一樓以上標準樓層之牆資料

RC牆 (包括剪力牆與非結構RC牆)	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	數量(N_{swi})
W1	15	200	4
W6	15	120	17
W3	15	350	1
磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	數量(N_{bw4i})
牆量比 r_w	0.87		

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

建築物475年地震回歸期耐震能力計算(連容許韌性容量地震之地表加速度)

	j=1	j=2	j=3
一樓層極限剪力強度 $V_{uj}^{*}=\left[C_{vcj}\times\sum V_{coli}\times N_{ci}+C_{vsj}\times\left(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci}\right)+C_{vbj}\times\sum V_{bwi}\times N_{bwi}\right]\times\phi_{pi}\times\phi_{fa}$ ；j =1~3 (kgf)	875550.352	--	1011548.575
新設計建築物之極限剪力強度 $(V_{100})_u=I\left(\frac{S_{aD}}{F_u}\right)_m W_D$ (kgf)	2714958.413		
受評估建築物之降伏地表加速度 $A_{yj,x}=\frac{V_{uj}}{\frac{S_{aD}W_D}{0.4\,S_{DS}}}=\frac{V_{uj}S_{DS}}{2.5\,S_{aD}W_D}$ (g) ；j =1~3	0.050	--	0.057
$R_j^{*}=\frac{\left[C_{Rsj}\times(R_{swi}-1)+1\right]C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{si})+\left[C_{Rsj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{scli})+\left[C_{Rbj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}{C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{si})+C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{scli})+C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}$ ；j =1~3	1.290	--	2.921
$R_{uj}^{*}=\begin{cases}1+\frac{(R_j^{*}-1)}{1.5}\text{(一般工址)}\\1+\frac{(R_j^{*}-1)}{2.0}\text{(台北盆地)}\end{cases}$ ；j =1~3	1.145	--	1.961
$F_{uj}^{*}=F_u(T,R_{uj}^{*})$ ；j=1~3	1.136	--	1.709
V_{uj}/W_D	0.124	--	0.144
建築物X向耐震能力 $A_{c1,x}=max\left[A_{yj,x}F_{uj}^{*};j=1\ 3\right]$ (g)	0.098		
$\frac{A_{c1,x}}{A_{475}}$	0.409		

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[13]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

建築物2500年地震回歸期耐震能力計算(連韌性容量地震之地表加速度)

	j=1	j=2	j=3
一樓層極限剪力強度 $V_{uj}^{*}=\left[C_{vcj}\times\sum V_{coli}\times N_{ci}+C_{vsj}\times\left(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci}\right)+C_{vbj}\times\sum V_{bwi}\times N_{bwi}\right]\times\phi_{pi}\times\phi_{fa}$ ；j =1~3 (kgf)	875550.352	--	1011548.575
新設計建築物之極限剪力強度 $(V_{100})_u=I\left(\frac{S_{aD}}{F_u}\right)_m W_D$ (kgf)	2714958.413		
受評估建築物之降伏地表加速度 $A_{yj,x}=\frac{V_{uj}}{\frac{S_{aD}W_D}{0.4\,S_{DS}}}=\frac{V_{uj}S_{DS}}{2.5\,S_{aD}W_D}$ (g) ；j =1~3	0.050	--	0.057
$R_j^{*}=\frac{\left[C_{Rsj}\times(R_{swi}-1)+1\right]C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{si})+\left[C_{Rsj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{scli})+\left[C_{Rbj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}{C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{si})+C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{scli})+C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}$ ；j =1~3	1.290	--	2.921
$F_{uj}^{*}=F_u(T,R_j^{*})$ ；j=1~3	1.257	--	2.201
V_{uj}/W_D	0.124	--	0.144
建築物X向耐震能力 $A_{c2,x}=max\left[A_{yj,x}F_{uj}^{*};j=1\ 3\right]$ (g)	0.126		
$\frac{A_{c2,x}}{A_{2500}}$	0.395		

註：$\Sigma V_{bwi}\times N_{bwi}+\Sigma V_{bw4i}\times N_{bw4i}+\Sigma V_{bw3i}\times N_{bw3i}+\Sigma V_{bw2i}\times N_{bw2i}$

R_{col}、R_{sw}及R_{bw}與設計年度有關，建議如下：

設計年度	R_{col}	R_{sw}	R_{bw}
63年2月以前	2.4	2.0	3.0
63年2月至71年6月	3.2	2.0	3.0
71年6月至86年5月	4.0	2.0	3.0
86年5月以後	4.8	2.0	3.0

註： j=1為RC牆韌性充分發揮； j=2為磚牆韌性充分發揮；
j=3為構架韌性充分發揮；

係數C_{vcj}、C_{Rcj}、C_{vsj}、C_{Rsj}、C_{vbj}與C_{Rbj}建議如下：

	j	1	2	3
V_{swi}	C_{vsj}	0.85	0	0
	C_{Rsj}	1.0	0	0
V_{bwi}	C_{vbj}	0.95	0.85	0
	C_{Rbj}	0.37	1.0	0
V_{coli}	C_{vcj}	0.65	0.95	1.0
	C_{Rcj}	0.05	0.58	1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

Y向定量評估		建築物週期(sec)：□$0.07h_n^{0.75}$ ■$0.05h_n^{0.75}$								0.41	系統韌性容量 R		3.6	
一般柱類別	柱型式 (type)	柱寬/直徑 (cm) $(B_c)/(D_c)$	柱深/直徑 (cm) $(H_c)/(D_c)$	柱鋼筋比 (%) (ρ_s)	一樓柱淨高 (cm) (h_1)	橫向箍、繫筋號數 No	橫向箍、繫筋根數 Num	橫向箍、繫筋總斷面積 (cm^2) A_v	橫向箍、繫筋間距 (cm) S	柱根數 (N_{ci})	撓曲破壞控制 (kgf) $(V_{m,coli})$	剪力破壞控制 (kgf) (V_{sui})	V_{coli} (kgf)	$V_{coli}\times N_{ci}$ (kgf)
一般柱(一樓柱淨高與柱淨深之比值$(h_1/H_c)>2$)														
C1	RECT	50	50	1.24	303	#3	4	2.84	25	6	22823.99	23886.32	20541.59	123249.55
C2	RECT	50	50	2.43	303	#3	4	2.84	25	39	30690.27	23644.89	20240.96	789397.59
C3	RECT	50	50	4.17	303	#3	4	2.84	25	7	41366.41	23382.89	17537.17	122760.18
C4	RECT	50	30	3.42	303	#3	4	2.84	25	2	11732.50	9070.79	7792.14	15584.28
C5	RECT	30	50	2.07	303	#3	2	1.42	25	5	17153.13	13630.22	12034.27	60171.34
一般柱之極限強度 $\Sigma V_{coli}\times N_{ci}$ (kgf)													1111162.94	

短柱類別	柱型式 (type)	短柱寬/直徑 (cm) $(B_{sc})/(D_{sc})$	短柱深/直徑 (cm) $(H_{sc})/(D_{sc})$	短柱淨長 (cm) (h_{s1})	橫向箍、繫筋號數 No	橫向箍、繫筋根數 Num	橫向箍、繫筋總斷面積 $(cm^2)A_v$	橫向箍、繫筋間距 (cm) S	短柱根數 (N_{sci})	V_{scoli} (kgf)	$V_{scoli}\times N_{sci}$ (kgf)

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[15]

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

短柱(短柱淨長與短柱淨深之比值$(h_{s1}/H_{sc})\leq 2$)	
短柱之極限強度 $\Sigma V_{scoli}\times N_{sci}$ (kgf)	0.00

註：柱深(H_c)平行地震力作用方向。

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

RC牆 (包括剪力牆與非結構RC牆)	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	RC牆鋼筋比 (ρ_{sw})	數量 (N_{swi})	單片牆之剪力強度(kgf) (V_{swi})	RC牆剪力強度小計(kgf) ($V_{swi}\times N_{swi}$)
W2	15	600	303	0.00631	1	114365.93	114365.93
W5	15	300	303	0.00473	2	47207.47	94414.93
RC牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{swi}\times N_{swi}$ (kgf)							208780.87
四面圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	數量(N_{bw4i})		單片牆之剪力強度(kgf) (V_{bw4i})	磚牆剪力強度小計(kgf) ($V_{bw4i}\times N_{bw4i}$)
四面圍束磚牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{bw4i}\times N_{bw4i}$ (kgf)							0.00
三面圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	數量(N_{bw3i})		單片牆之剪力強度(kgf) (V_{bw3i})	磚牆剪力強度小計(kgf) ($V_{bw3i}\times N_{bw3i}$)
三面圍束磚牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{bw3i}\times N_{bw3i}$ (kgf)							0.00
無側邊圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	高度(cm) (H_b)	數量(N_{bw2i})		單片牆之剪力強度(kgf) (V_{bw2i})	磚牆剪力強度小計(kgf) ($V_{bw2i}\times N_{bw2i}$)
無側邊圍束磚牆之極限剪力強度 $\Sigma V_{bw2i}\times N_{bw2i}$ (kgf)							0.00

註：牆長度(W_b)平行地震力作用方向。

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[17]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

一樓以上標準樓層之牆資料

RC牆 (包括剪力牆與非結構RC牆)	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	數量(N_{swi})
W2	15	600	1
W7	15	120	13
W5	15	300	2
磚牆	牆厚度(cm) (T_b)	長度(cm) (W_b)	數量(N_{bw4i})
牆量比 r_w	0.87		

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

建築物475年地震回歸期耐震能力計算(達容許韌性容量地震之地表加速度)

一樓層極限剪力強度 $V_{uj}^{*}=\left[C_{vcj}\times\sum V_{coli}\times N_{ci}+C_{vsj}\times\left(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci}\right)+C_{vbj}\times\sum V_{bwi}\times N_{bwi}\right]\times\phi_{pi}\times\phi_{fn}$ ；j=1~3 (kgf)	j=1	j=2	j=3
	829091.654	--	1023936.647
新設計建築物之極限剪力強度 (kgf)	2714958.413		
受評估建築物之降伏地表加速度 $A_{yj,y}=\dfrac{V_{uj}}{\dfrac{S_{aD}W_D}{0.4\,S_{DS}}}=\dfrac{V_{uj}S_{DS}}{2.5S_{aD}W_D}$ (g) ；j=1~3	0.047	--	0.058
$R_{uj}^{*}=\dfrac{\left[C_{Rcj}\times(R_{swi}-1)+1\right]C_{vcj}(\sum V_{coli}\times N_{ci})+\left[C_{Rsj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci})+\left[C_{Rbj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}{C_{vcj}(\sum V_{coli}\times N_{ci})+C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci})+C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}$ ；j=1~3	1.249	--	2.917
$R_{uj}^{*}=\begin{cases}1+\dfrac{(R_j^{*}-1)}{1.5}\text{(一般工址)}\\ 1+\dfrac{(R_j^{*}-1)}{2.0}\text{(台北盆地)}\end{cases}$ ；j=1~3	1.124	--	1.958
$F_{uj}^{*}=Fu(T,R_{uj}^{*})$；j=1~3	1.118	--	1.708
V_{uj}/W_D	0.118	--	0.145
建築物Y向耐震能力 $A_{c1,y}=max\left[A_{yj,y}F_{uj}^{*};j=1\ 3\right]$ (g)	0.099		
$\dfrac{A_{c1,y}}{A_{475}}$	0.414		

新北市新莊區中華路二段1號B1F~5F[19]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

建築物2500年地震回歸期耐震能力計算(達韌性容量地震之地表加速度)

一樓層極限剪力強度 $V_{uj}^{*}=\left[C_{vcj}\times\sum V_{coli}\times N_{ci}+C_{vsj}\times\left(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci}\right)+C_{vbj}\times\sum V_{bwi}\times N_{bwi}\right]\times\phi_{pi}\times\phi_{fn}$ ；j=1~3 (kgf)	j=1	j=2	j=3
	829091.654	--	1023936.647
新設計建築物之極限剪力強度 $(V_{100})_u=I\left(\dfrac{S_{aD}}{F_u}\right)_m W_D$ (kgf)	2714958.413		
受評估建築物之降伏地表加速度 $A_{yj,y}=\dfrac{V_{uj}}{\dfrac{S_{aD}W_D}{0.4\,S_{DS}}}=\dfrac{V_{uj}S_{DS}}{2.5S_{aD}W_D}$ (g) ；j=1~3	0.047	--	0.058
$R_{uj}^{*}=\dfrac{\left[C_{Rcj}\times(R_{swi}-1)+1\right]C_{vcj}(\sum V_{coli}\times N_{ci})+\left[C_{Rsj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci})+\left[C_{Rbj}\times(R_{bw}-1)+1\right]C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}{C_{vcj}(\sum V_{coli}\times N_{ci})+C_{vsj}(\sum V_{swi}\times N_{swi}+\sum V_{scoli}\times N_{sci})+C_{vbj}(\sum V_{bwi}\times N_{bwi})}$ ；j=1~3	1.249	--	2.917
$F_{uj}^{*}=F_u(T,R_j^{*})$；j=1~3	1.224	--	2.199
V_{uj}/W_D	0.118	--	0.145
建築物Y向耐震能力 $A_{c2,y}=max\left[A_{yj,y}F_{uj}^{*};j=1\ 3\right]$ (g)	0.128		
$\dfrac{A_{c2,y}}{A_{2500}}$	0.400		

註：$\Sigma V_{bwi}\times N_{bwi}=\Sigma V_{bw4i}\times N_{bw4i}+\Sigma V_{bw3i}\times N_{bw3i}+\Sigma V_{bw2i}\times N_{bw2i}$

R_{col}、R_{sw}及R_{bw}與設計年度有關，建議如下：

設計年度	R_{col}	R_{sw}	R_{bw}
63年2月以前	2.4	2.0	3.0
63年2月至71年6月	3.2	2.0	3.0
71年6月至86年5月	4.0	2.0	3.0
86年5月以後	4.8	2.0	3.0

註： j=1為RC牆韌性充分發揮； j=2為磚牆韌性充分發揮；
j=3為構架韌性充分發揮；

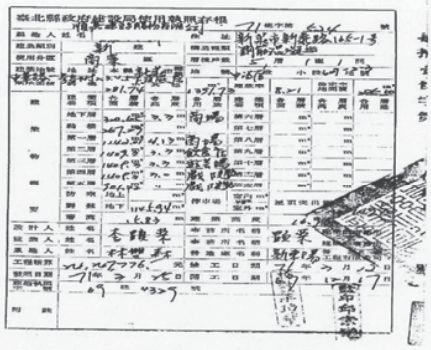
係數 C_{vcj}、C_{Rcj}、C_{vsj}、C_{Rsj}、C_{vbj}與C_{Rbj}建議如下：

j		1	2	3
V_{swi}	C_{vsj}	0.85	0	0
	C_{Rsj}	1.0	0	0
V_{bwi}	C_{vbj}	0.95	0.85	0
	C_{Rbj}	0.37	1.0	0
V_{coli}	C_{vcj}	0.65	0.95	1.0
	C_{Rcj}	0.05	0.58	1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

肆、建築物平立面圖表

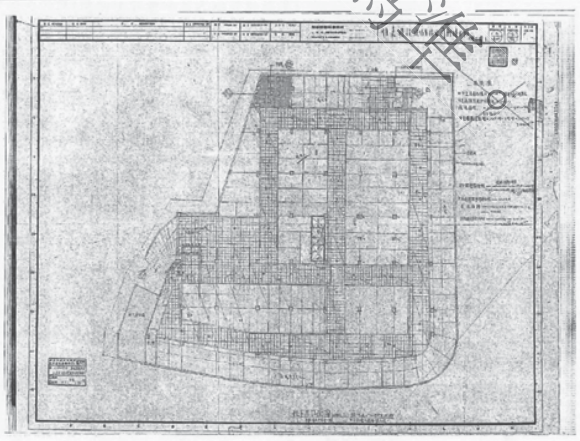


建物71使字第524號

新北市新莊區中華路二段1號B1F~5F[21]

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13



地下一層平面圖

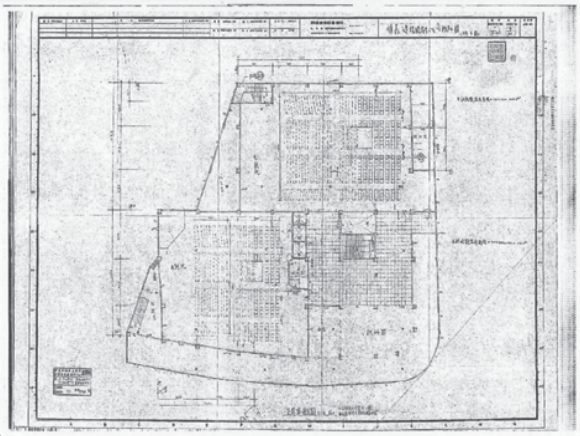
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13



五層平面圖

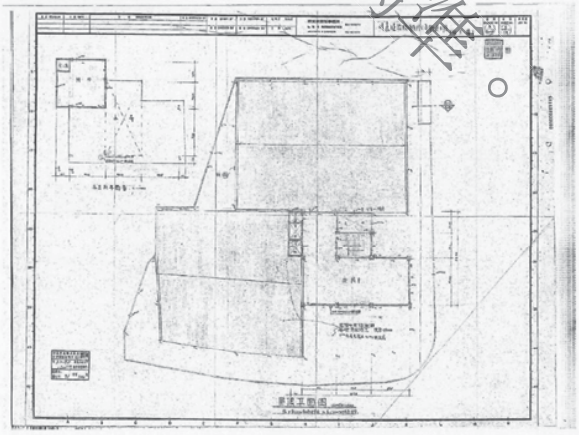
新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[27]

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

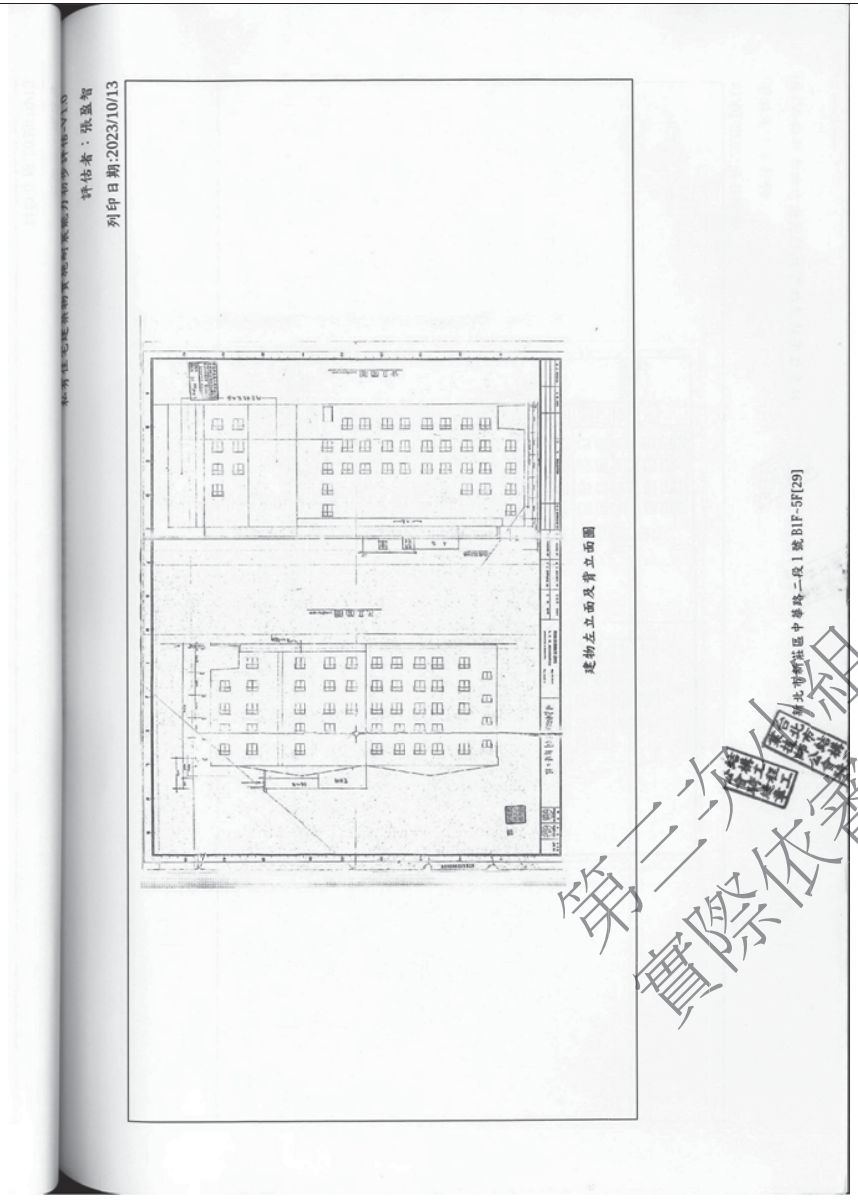
列印日期:2023/10/13



屋頂各層平面圖

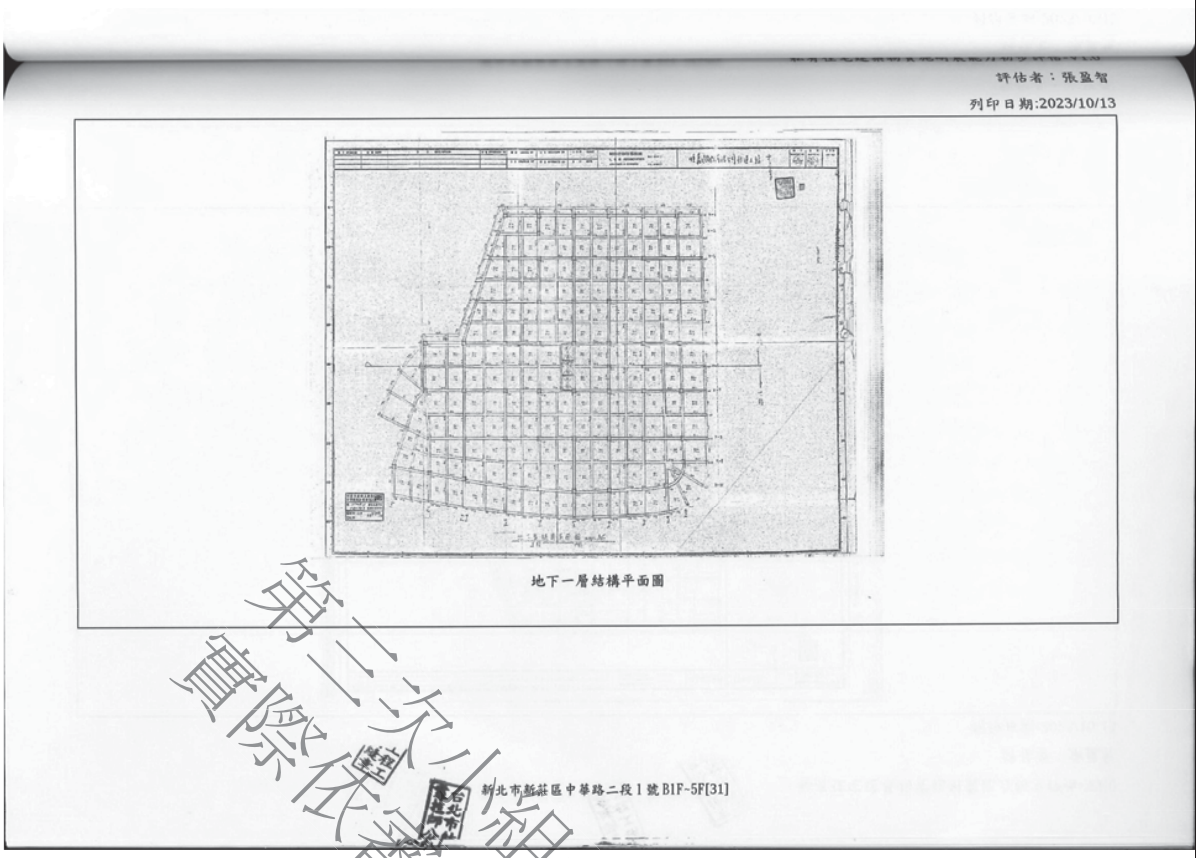
評估者：張盈智

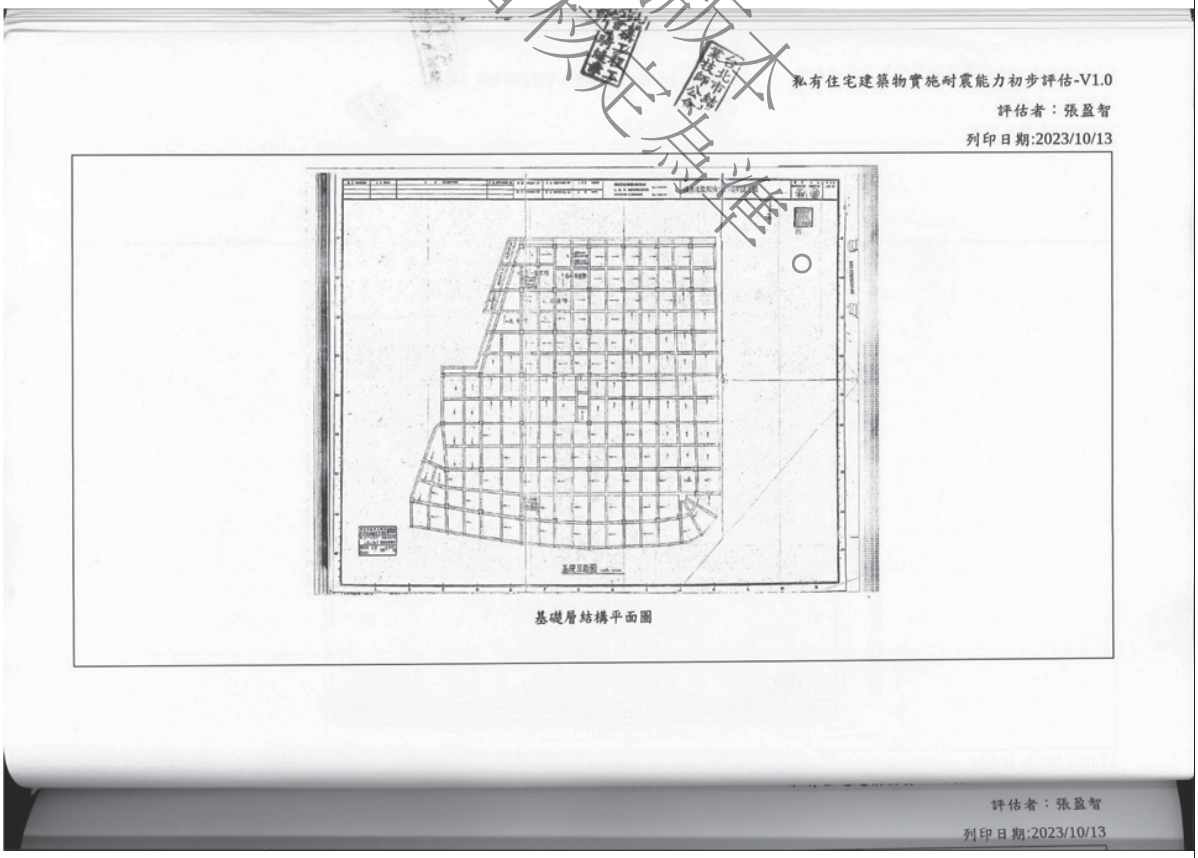
列印日期:2023/10/13



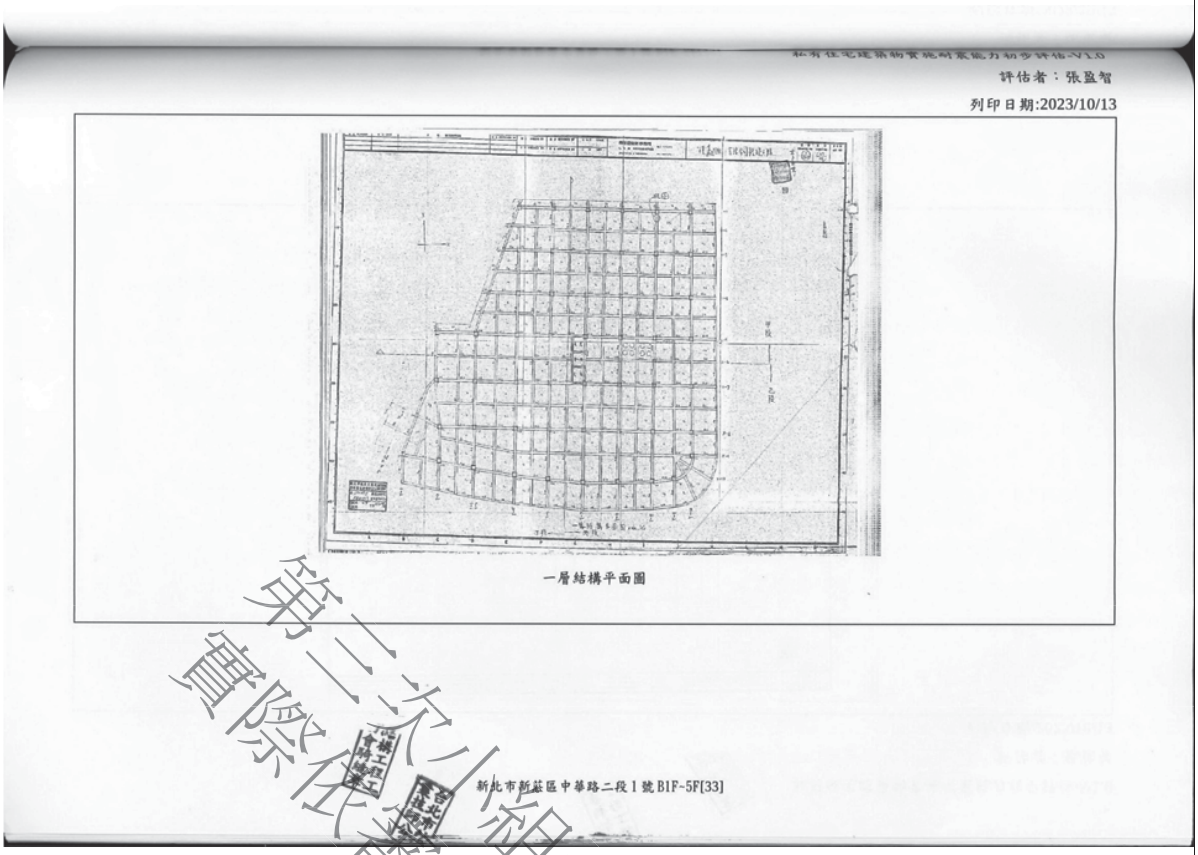
第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

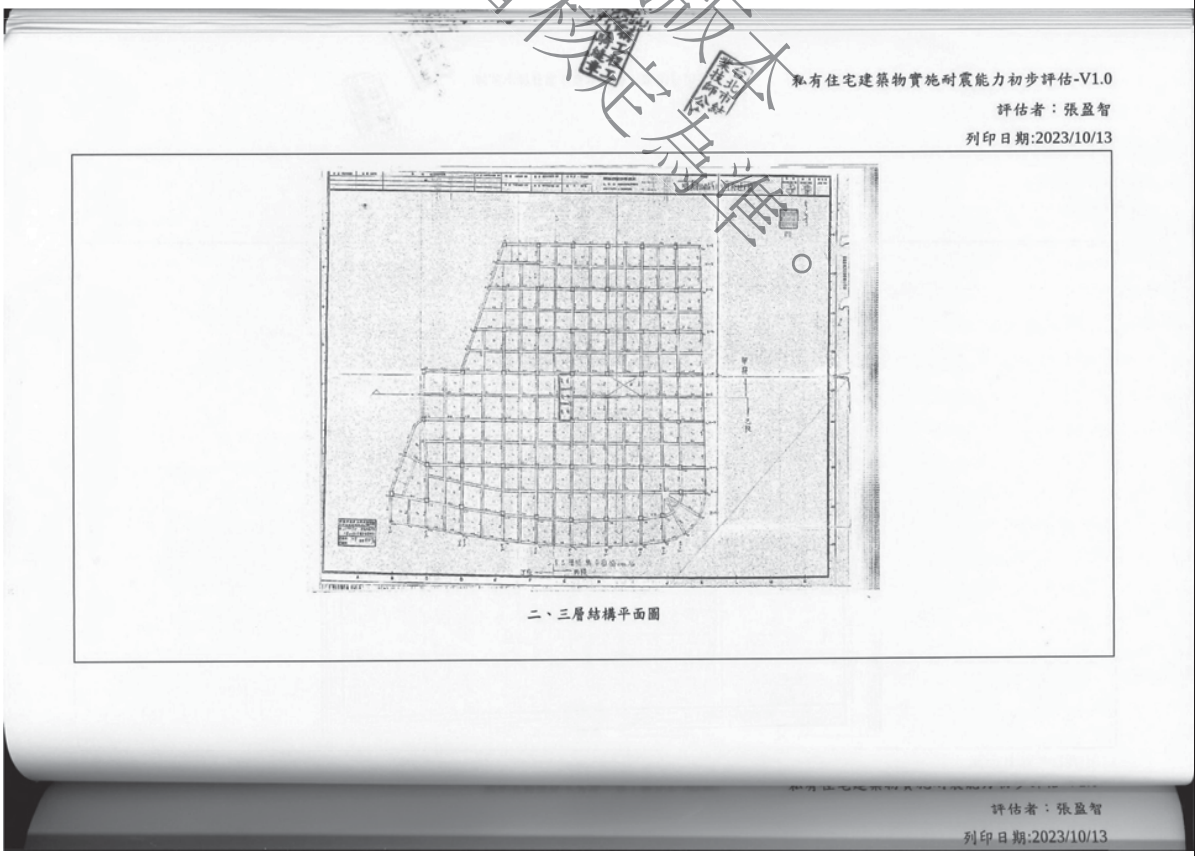
第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準





第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

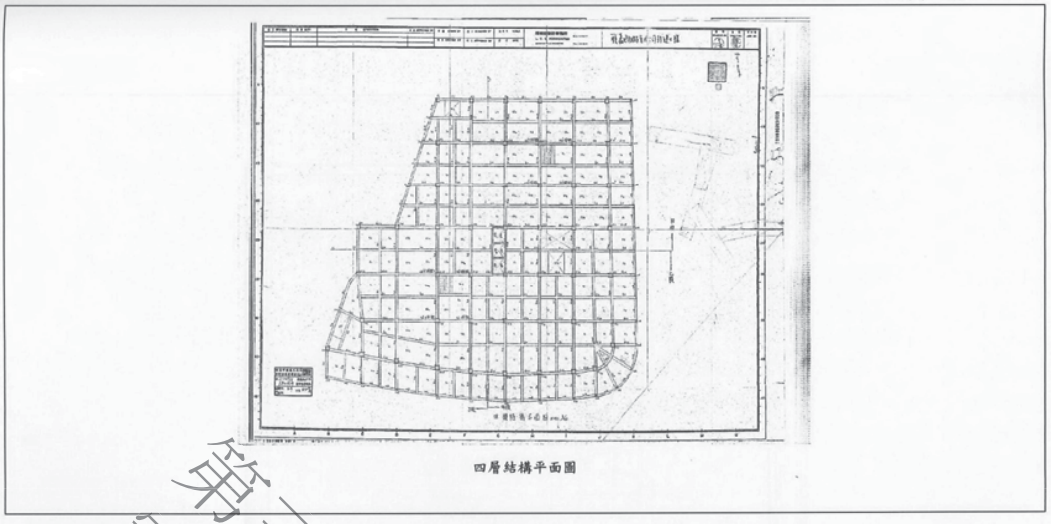




私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13



四層結構平面圖

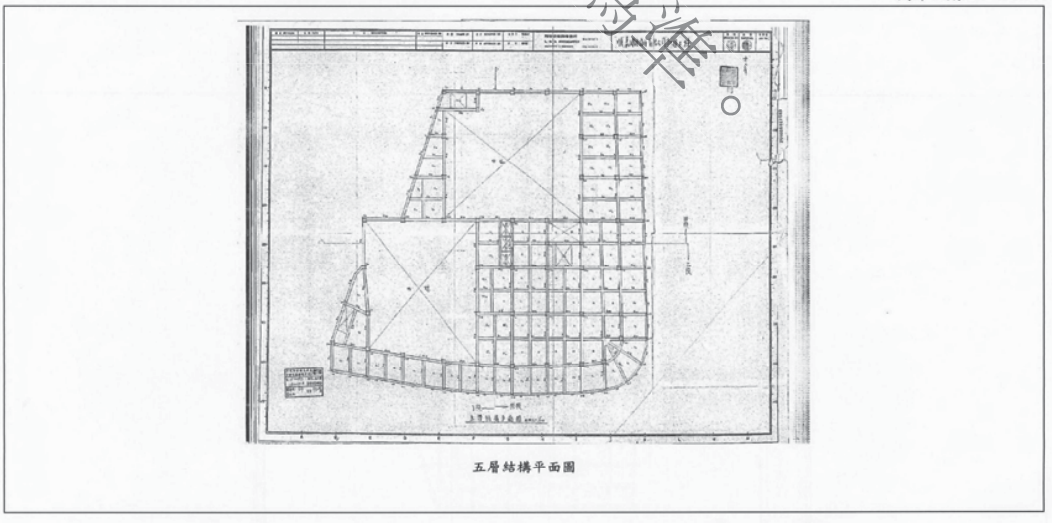
新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[35]

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13



五層結構平面圖

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13
結構計算書柱配筋表(一)
新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[39]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13
結構計算書柱配筋表(二)

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

第三次小組會議版本
實際以審議會核定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13
一樓評估編號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13
結構計算書柱配筋表(五)
新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[43]

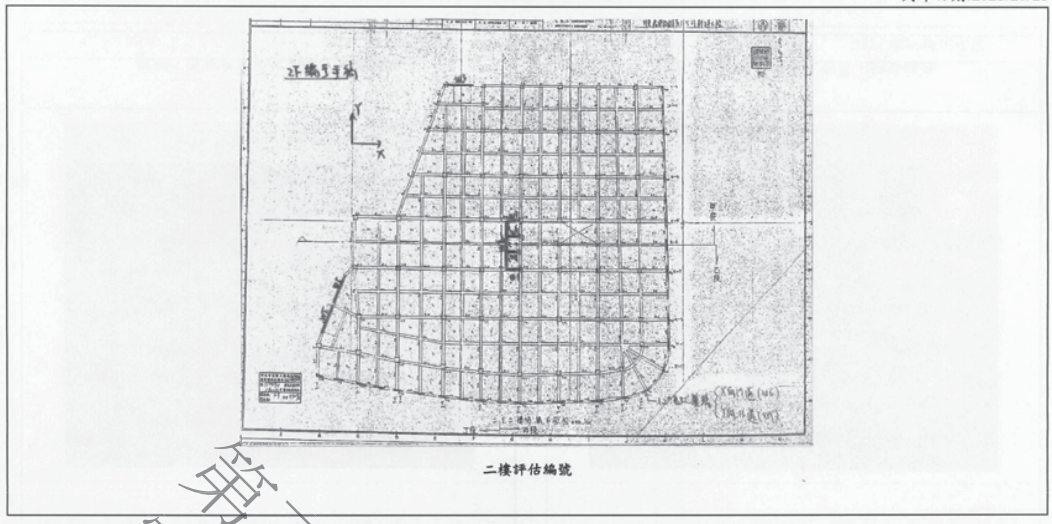
第三次小組會議版本
實際以審議會決定為準

第三次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13



二樓評估編號

新北市新莊區中華路二段1號B1F~5F[45]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

伍、現況照片表

項次	B311柱之損害程度
	
說明：五樓柱混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

項次	B311柱之損害程度
	
說明：四樓柱梁混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

新北市新莊區中華路二段1號B1F~5F[45]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	B311柱之損害程度



說明：四樓柱梁混凝土剝落、鋼筋鏽蝕

項次	B312牆之損害程度



說明：牆面滲水、油漆剝落

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	B313樑縫鏽蝕滲水等程度



說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕

項次	B313樑縫鏽蝕滲水等程度



說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

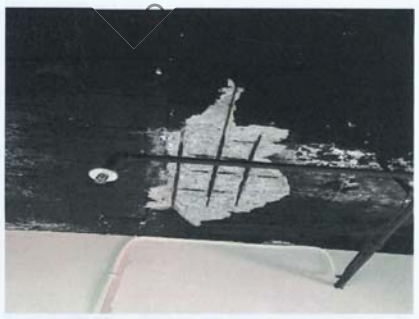
第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：四樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：四樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：四樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：四樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：四樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

第二次小組會議版本
實際以審議會核定為準。

第二次小組會議版本
實際依審議會決定為準。

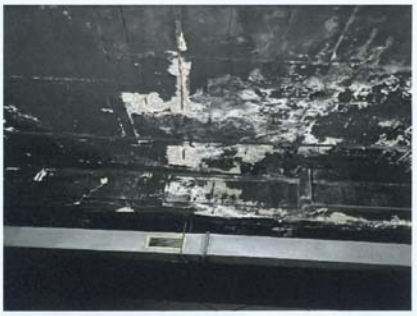
新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[52]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：四樓頂牆版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	
說明：四樓頂版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[53]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它
	
說明：一樓室內照片	

項次	其它
	
說明：二樓室內現況照片	

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[54]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它
	
說明：三樓室內現況照片	

項次	其它
	
說明：五樓戲院屋頂輕鋼架現況	

第二次小組會議版本
實際使用會議會議決定為準。

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它
	
說明：屋頂現況照片(一)	

項次	其它
	
說明：屋頂現況照片(二)	

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它
	
說明：屋頂現況照片(三)	說明：屋頂層混凝土有老化現象

第二次小組會議版本
實際審議會決定為準。

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它
	
說明：建物正面外觀照片	說明：建物外觀照片

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[58]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

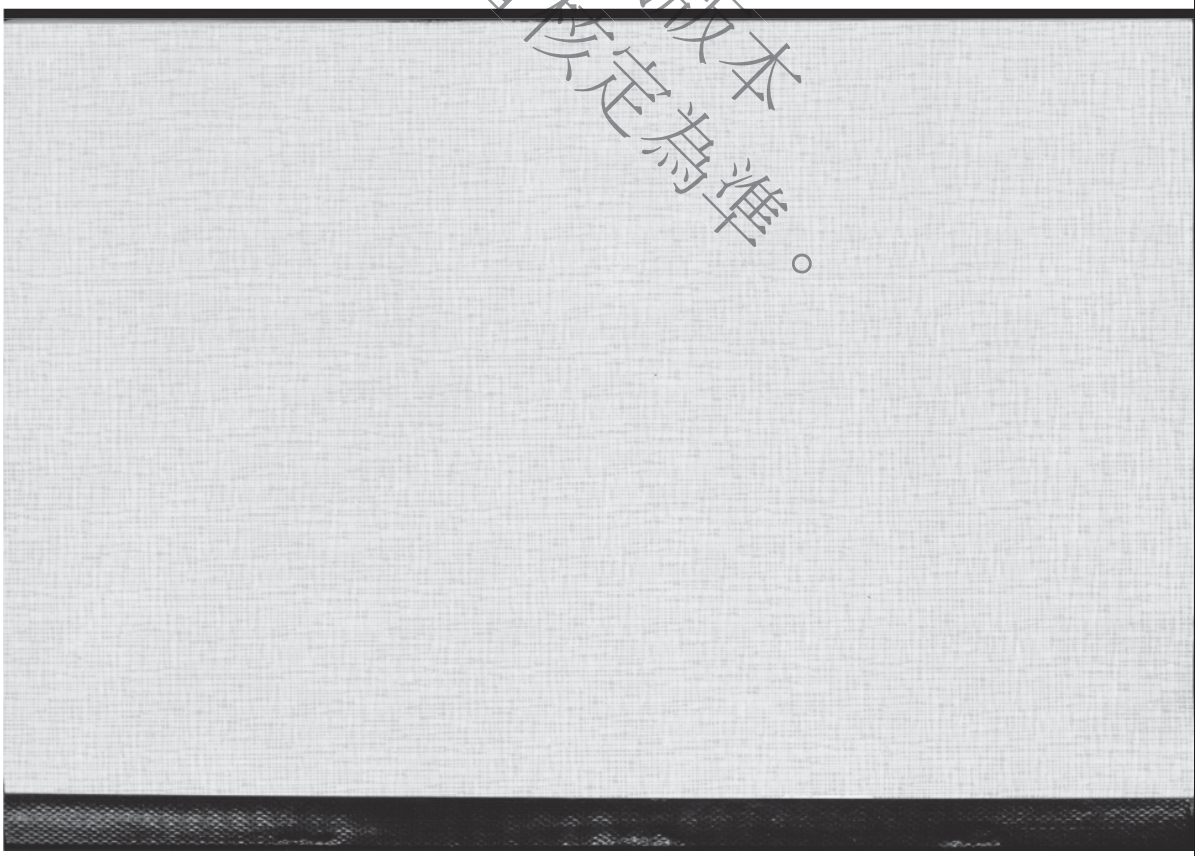
評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它
	
說明：建物側面外觀照片	

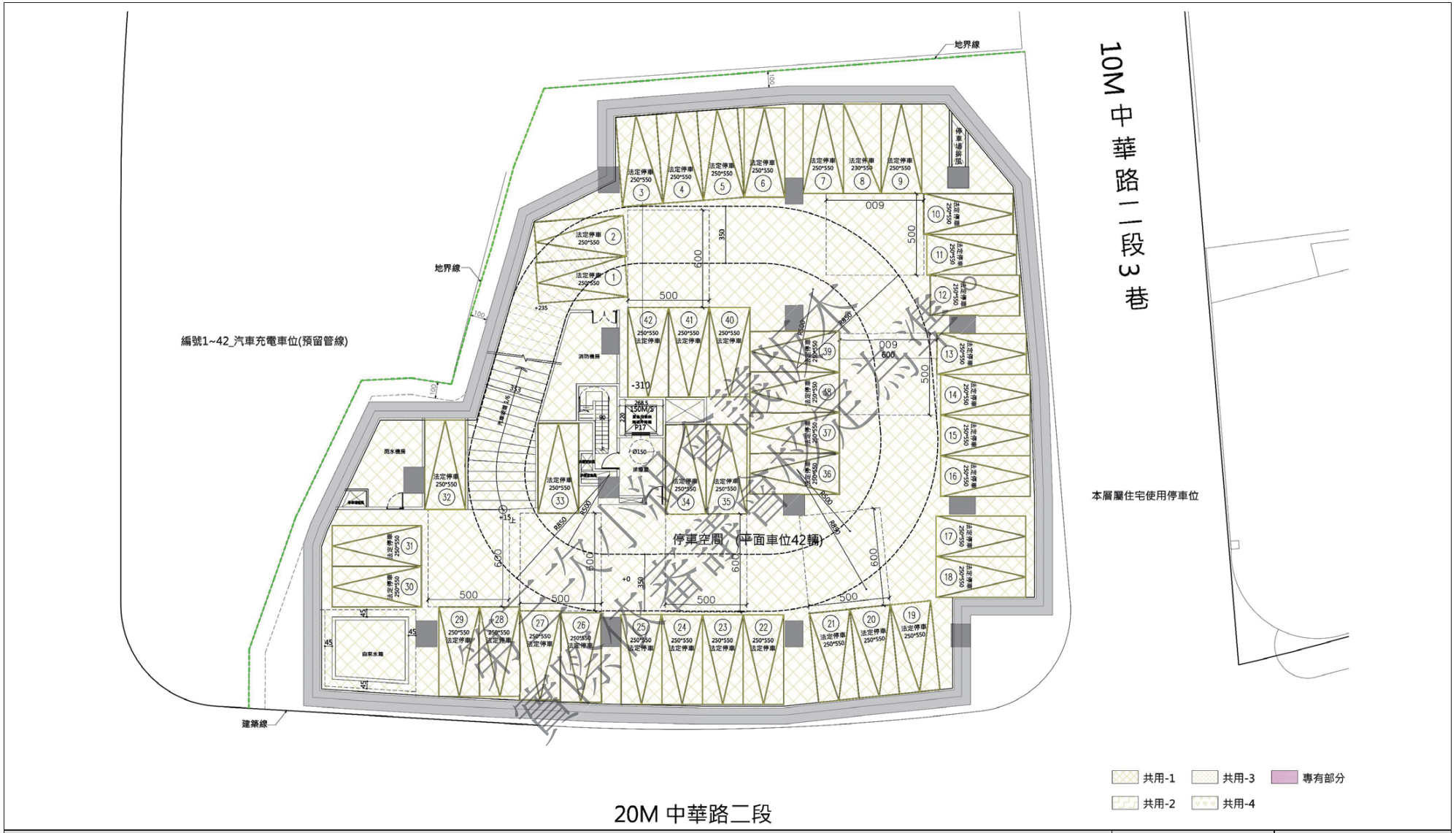
項次	
說明：	

新北市新莊區中華路二段1號B1F-5F[59]

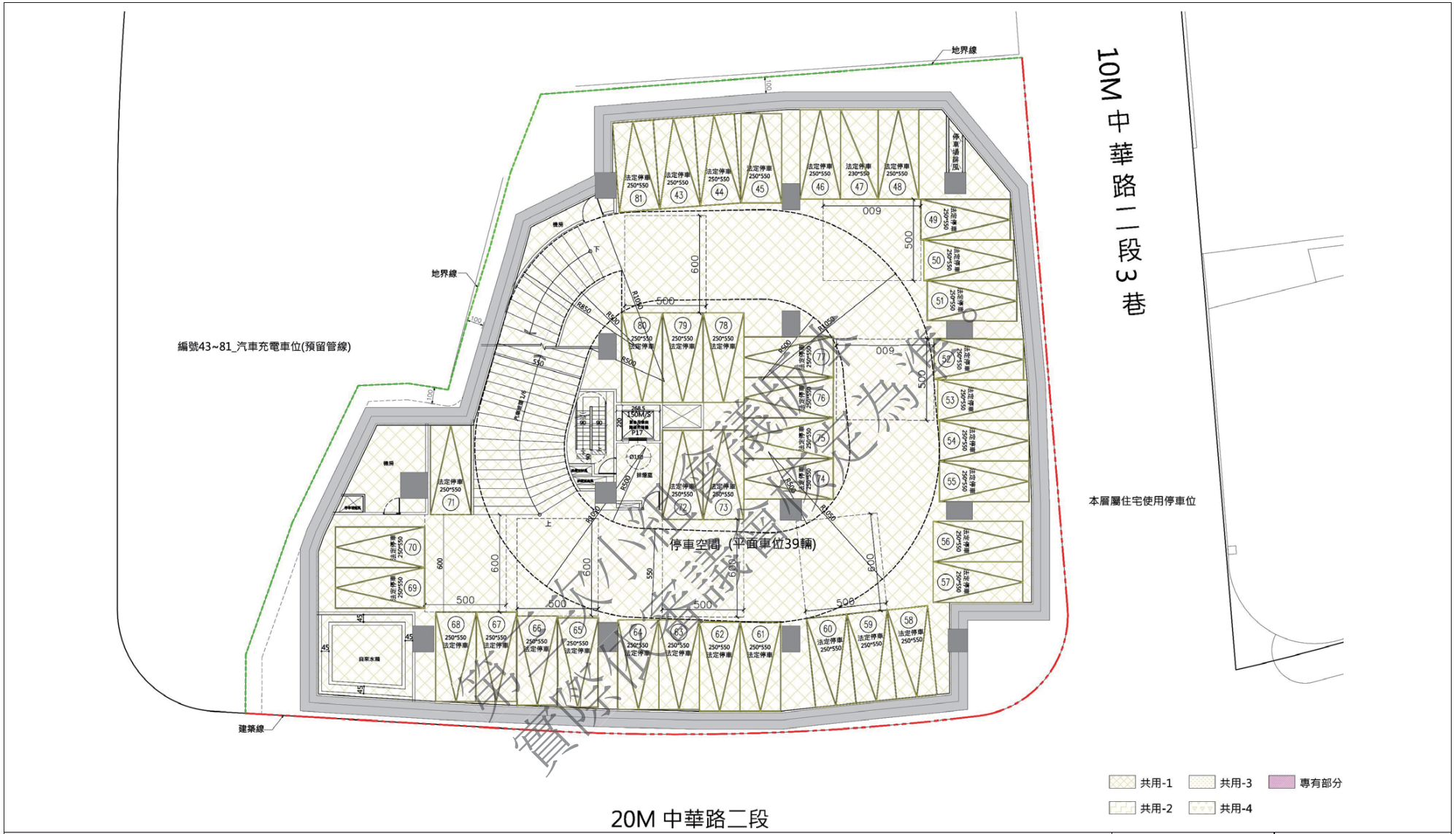


第二次小組會議版本
實際依審議會指定為準。

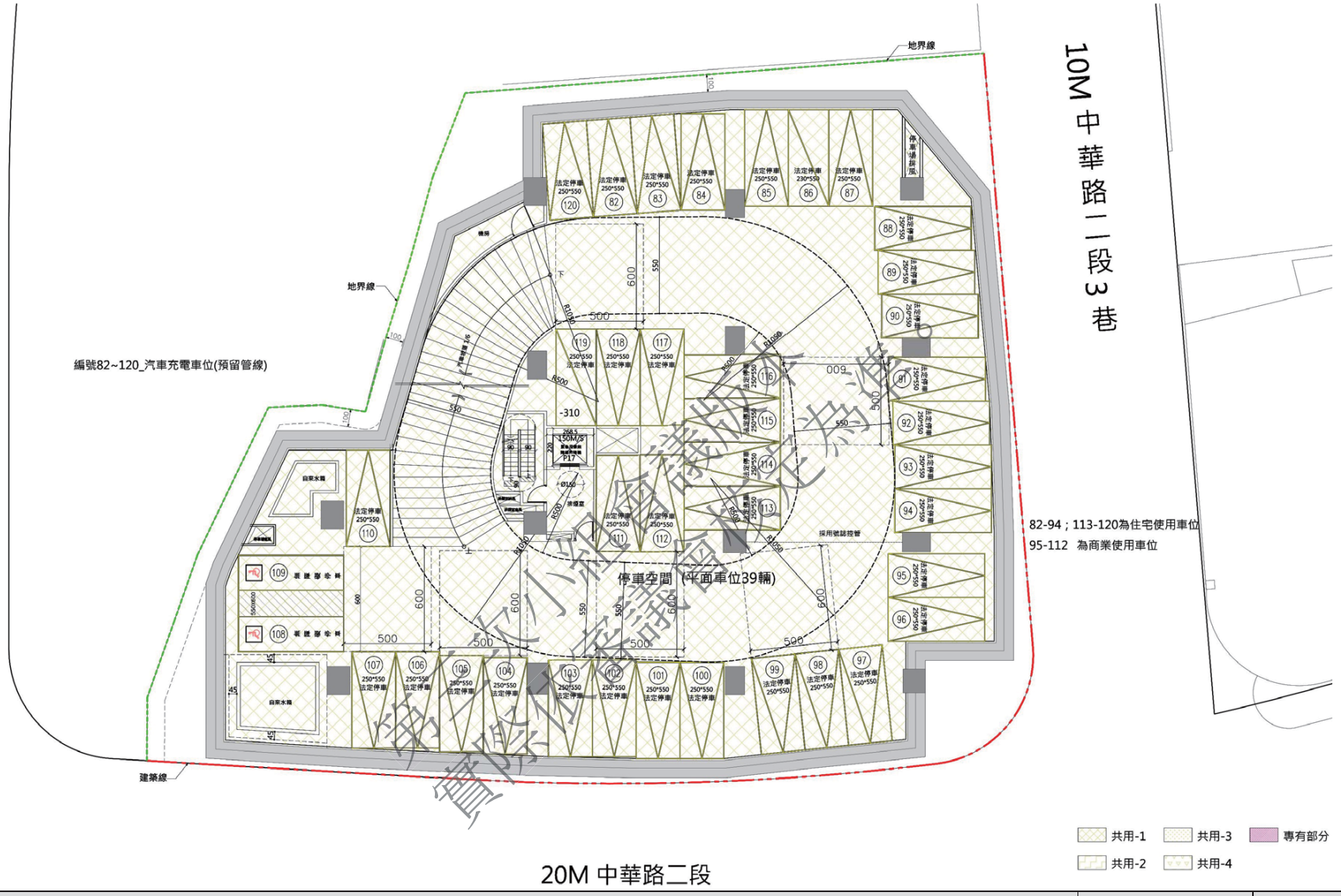
附錄七、共專有圖



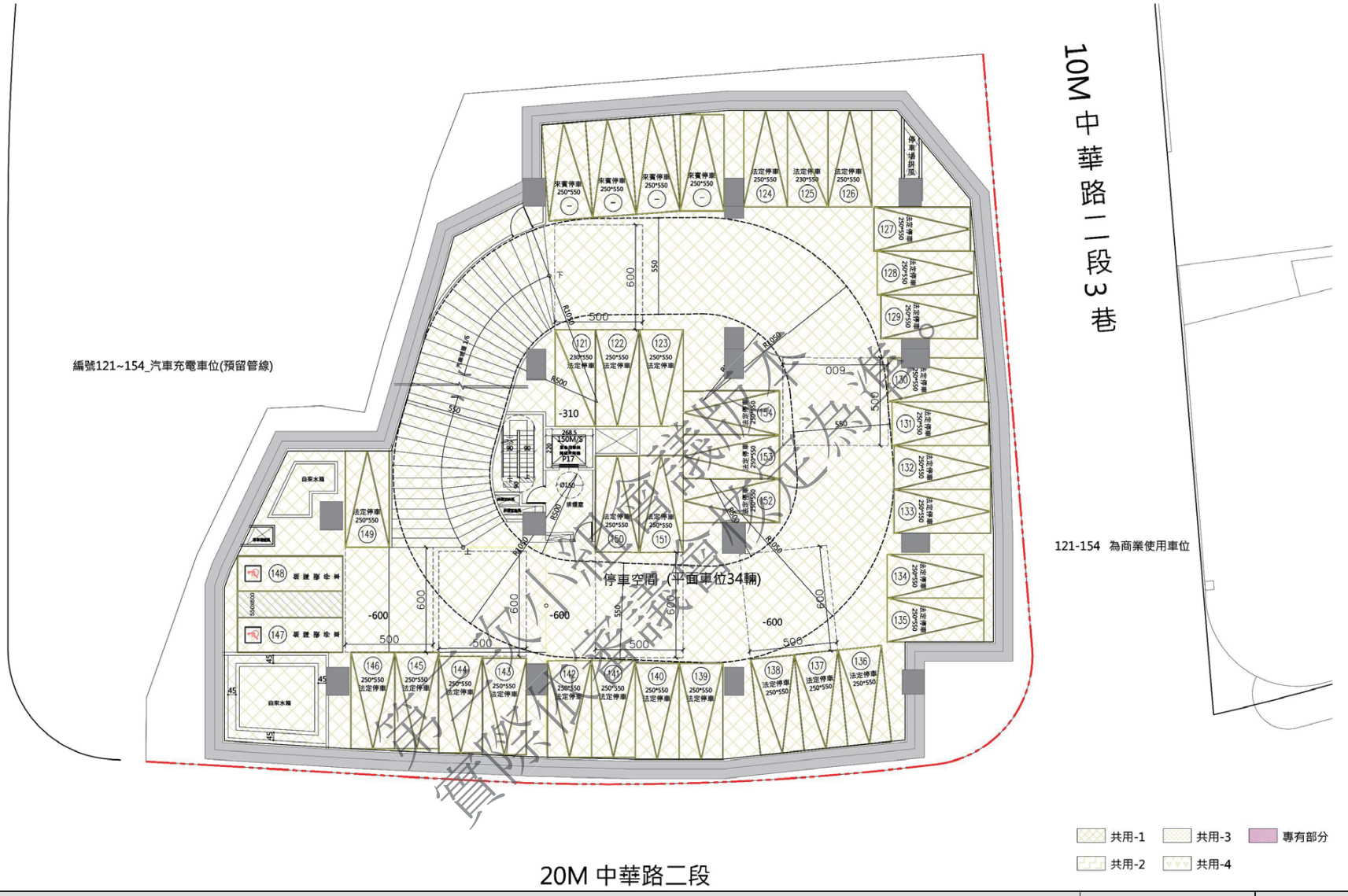
圖例及說明	比例尺	指北
地下 5 層共專有平面圖	1/250	



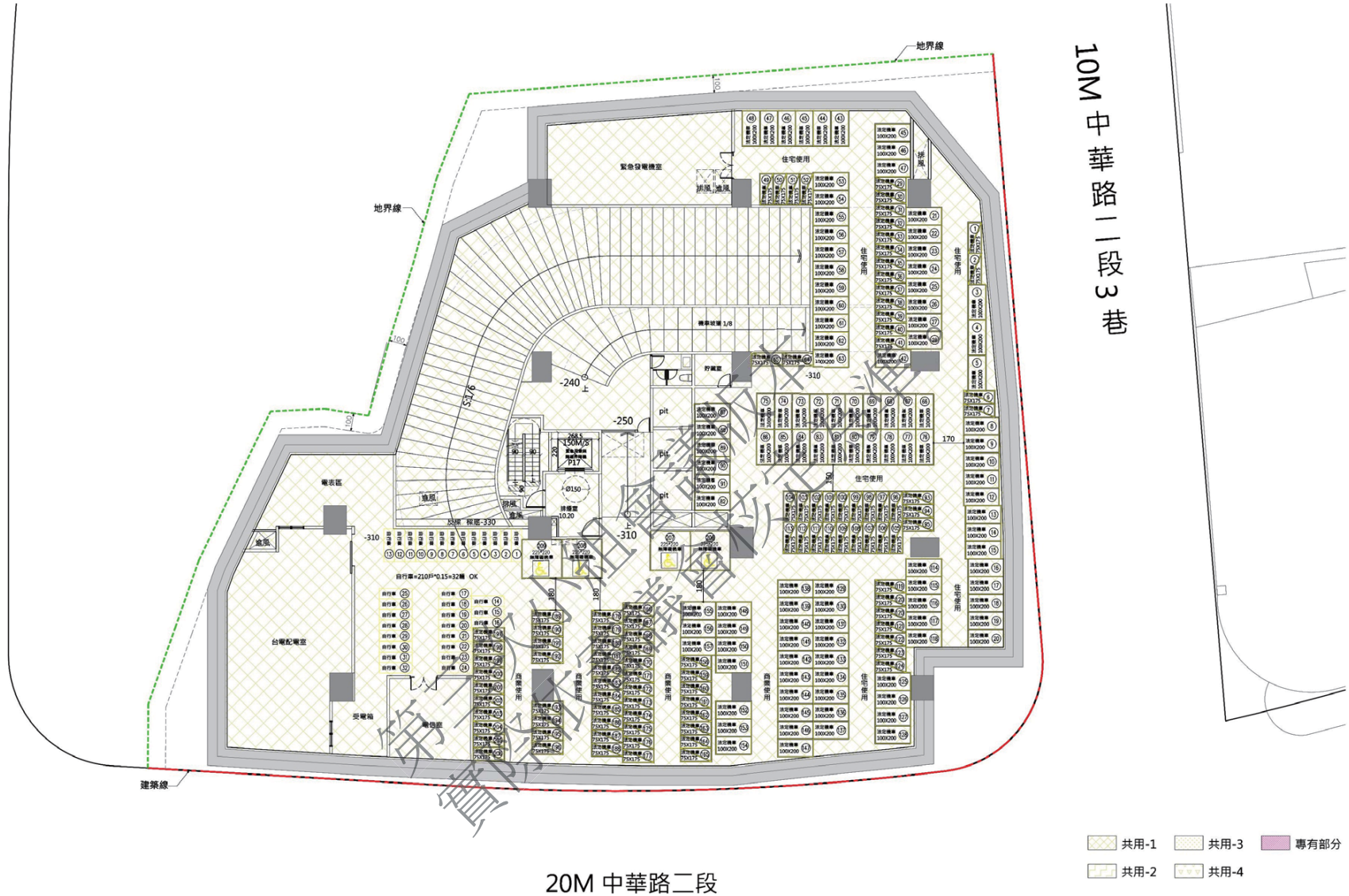
圖例及說明	比例尺	指北
地下 4 層共專有平面圖	1/250	



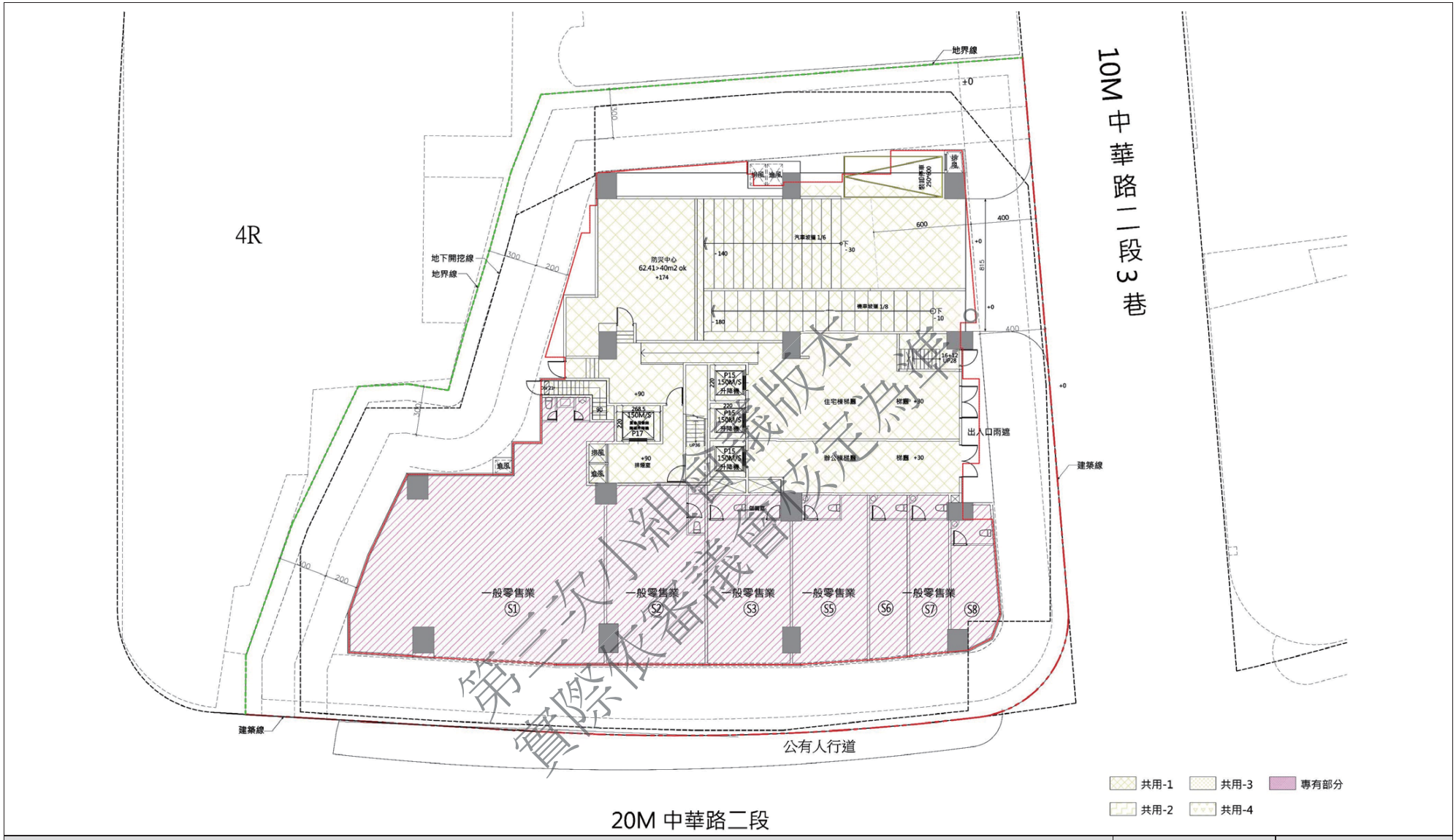
圖例及說明	比例尺	指北
地下 3 層共專有平面圖	1/250	



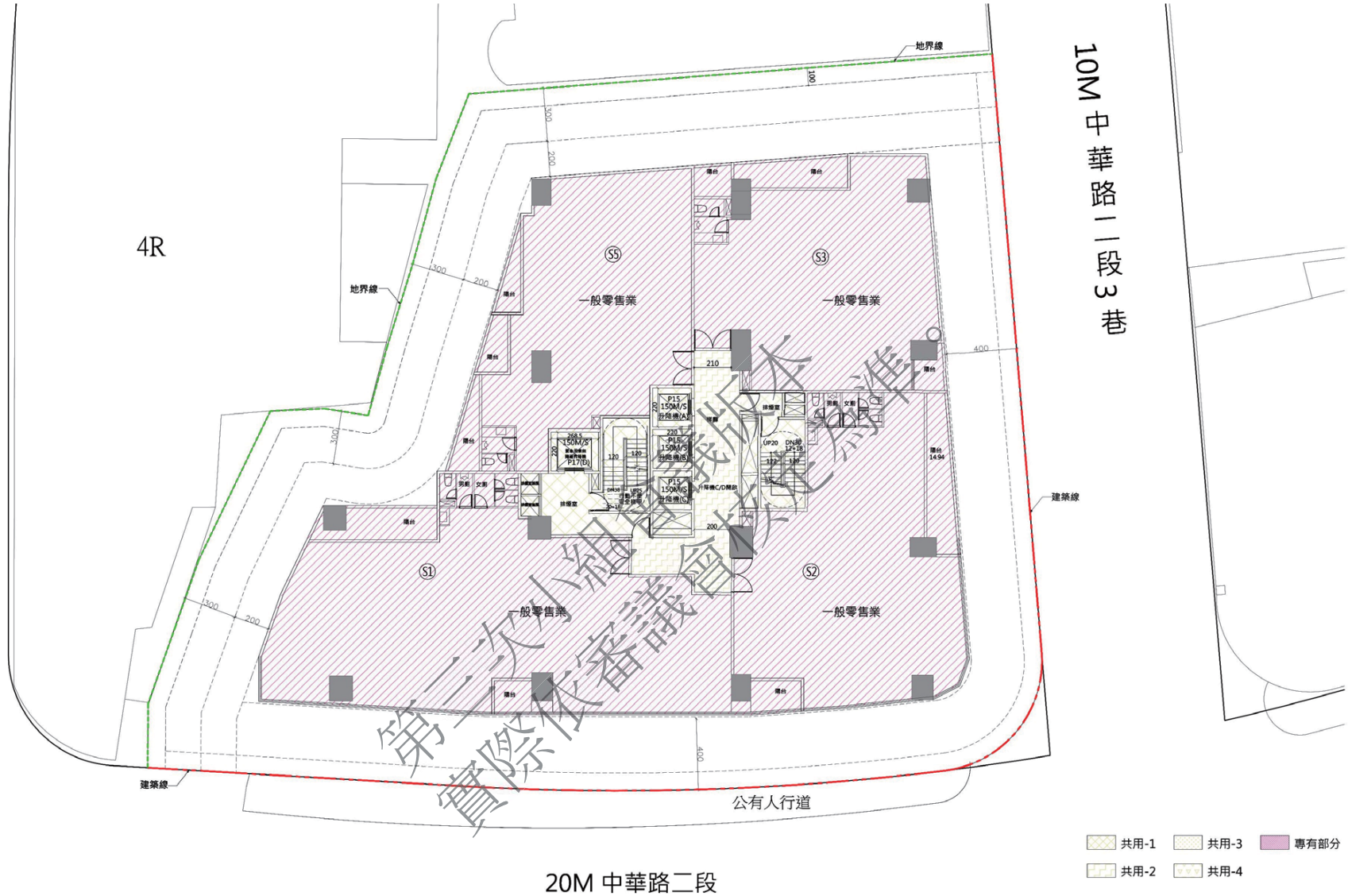
圖例及說明	比例尺	指北
地下 2 層共專有平面圖	1/250	



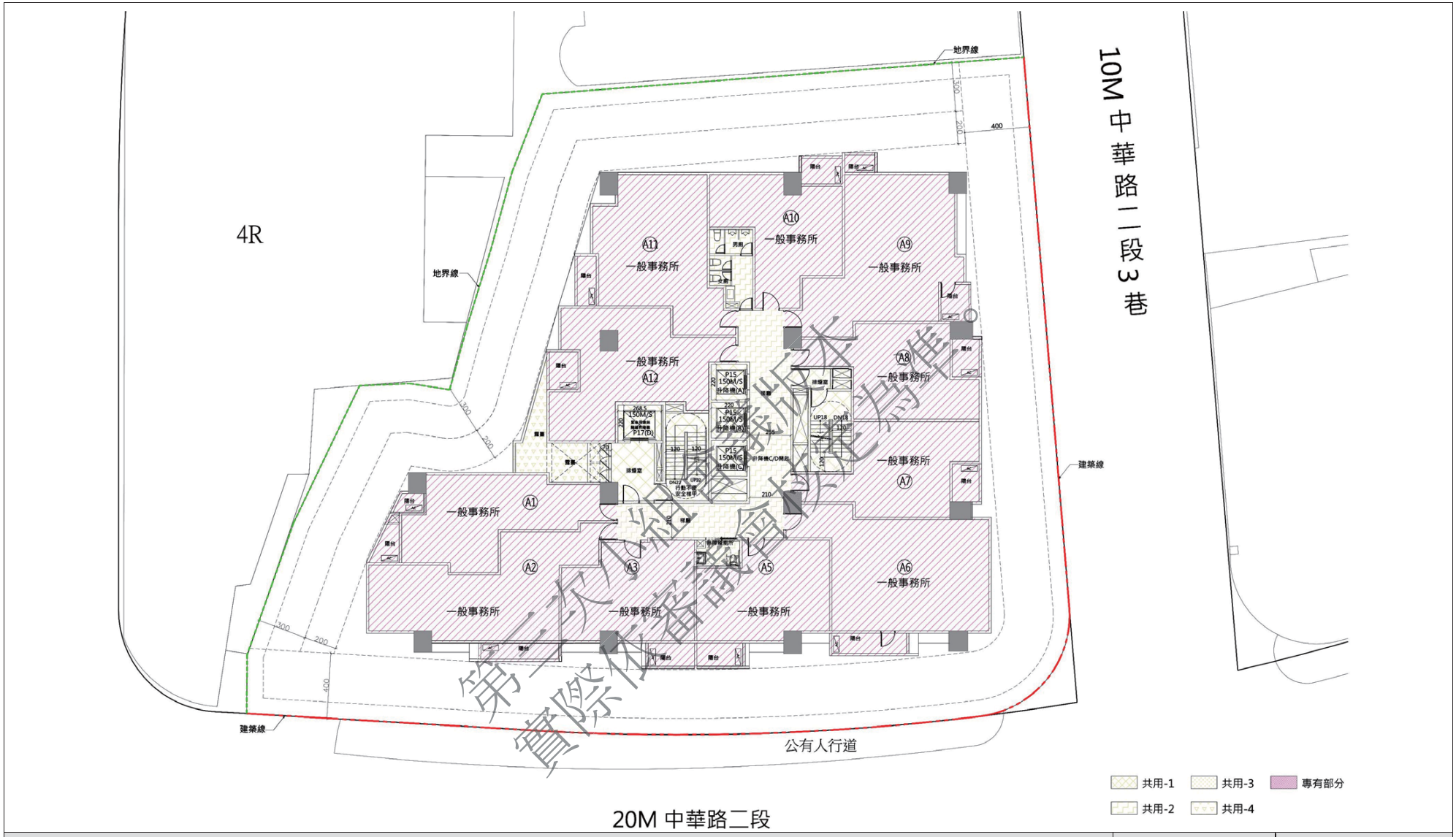
圖例及說明	比例尺	指北
地下 1 層共專有平面圖	1/250	



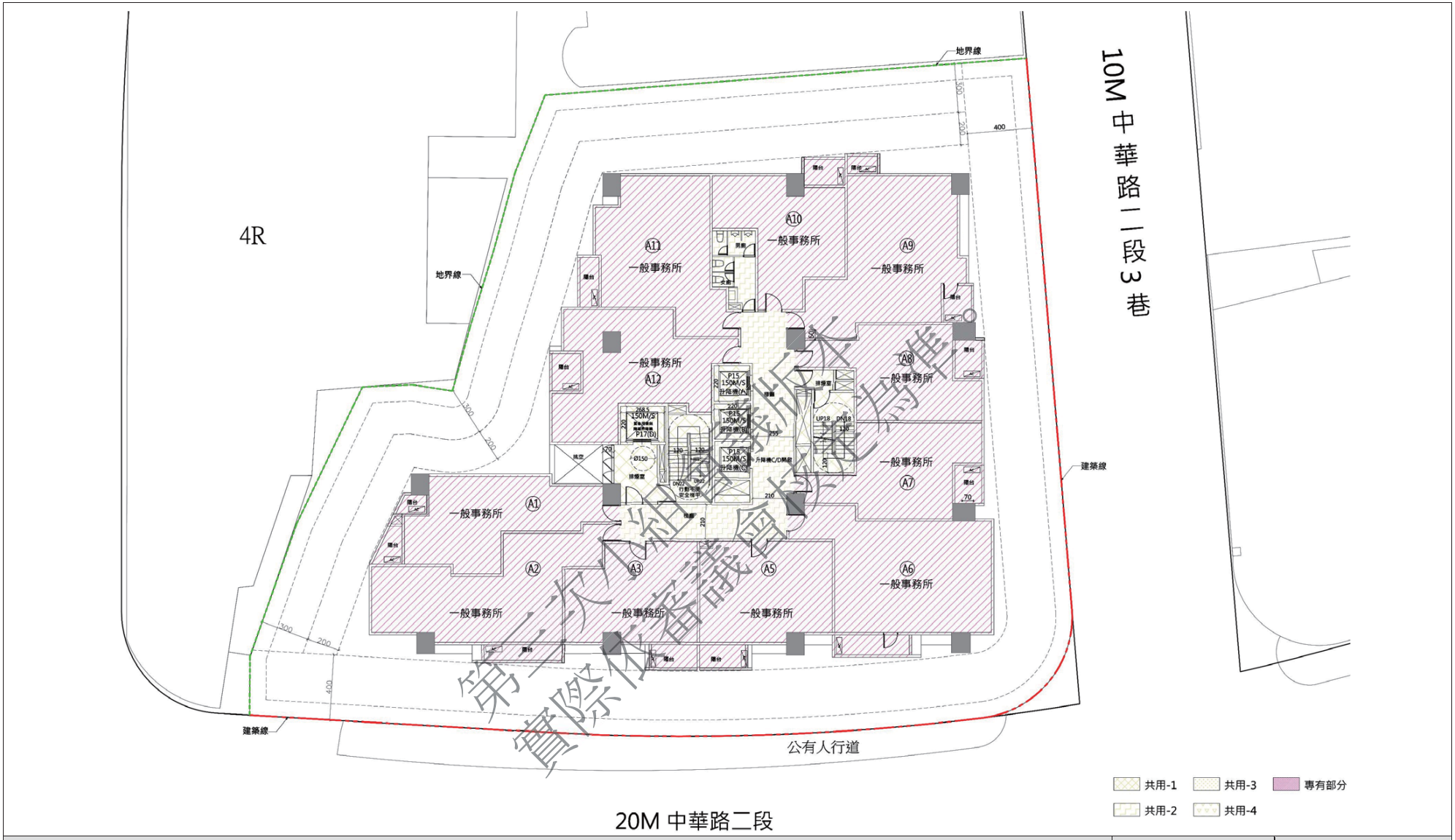
圖例及說明	比例尺	指北
地上 1 層共專有平面圖		



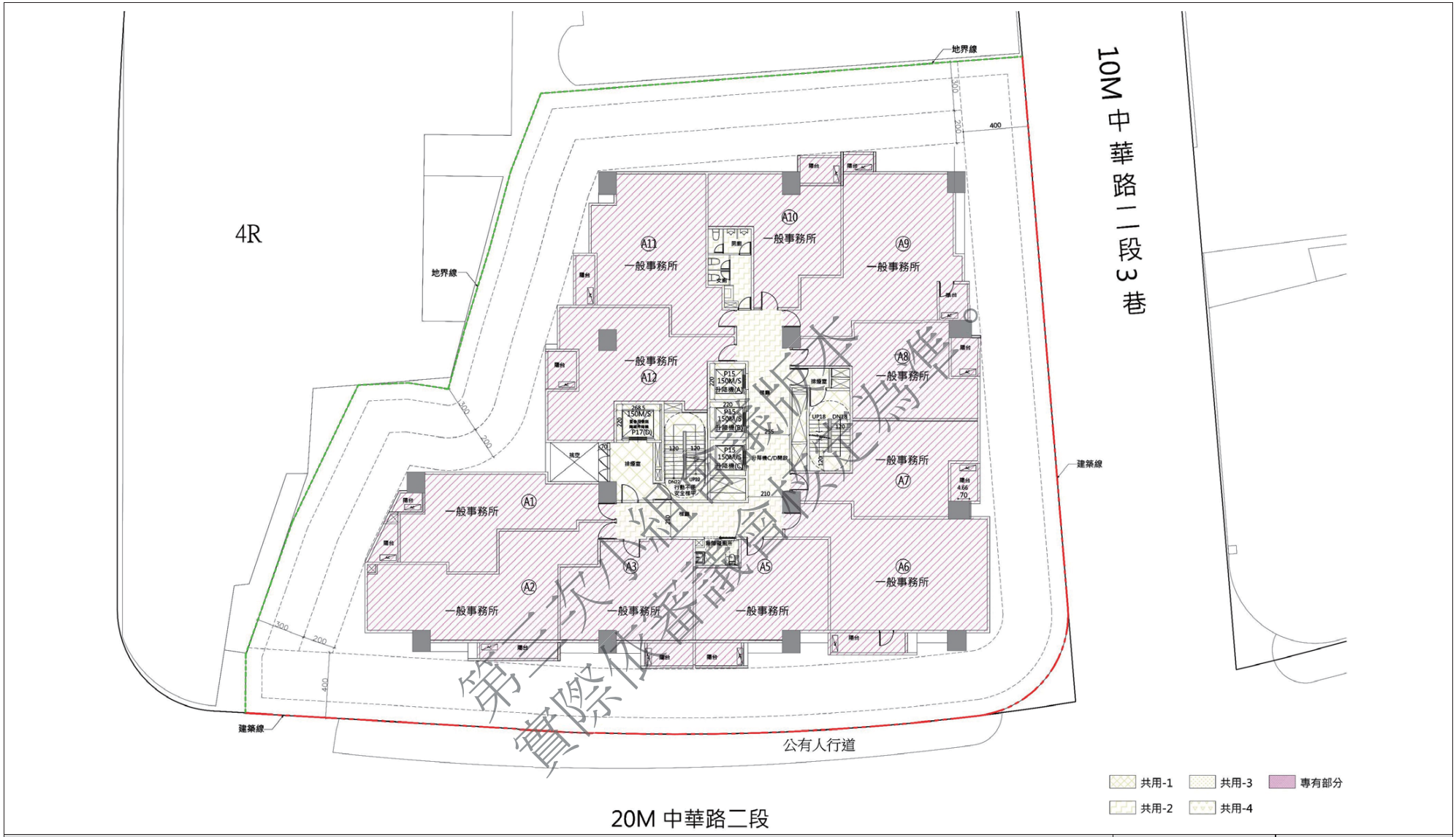
圖例及說明	比例尺	指北
地上 2 層共專有平面圖	1/250	



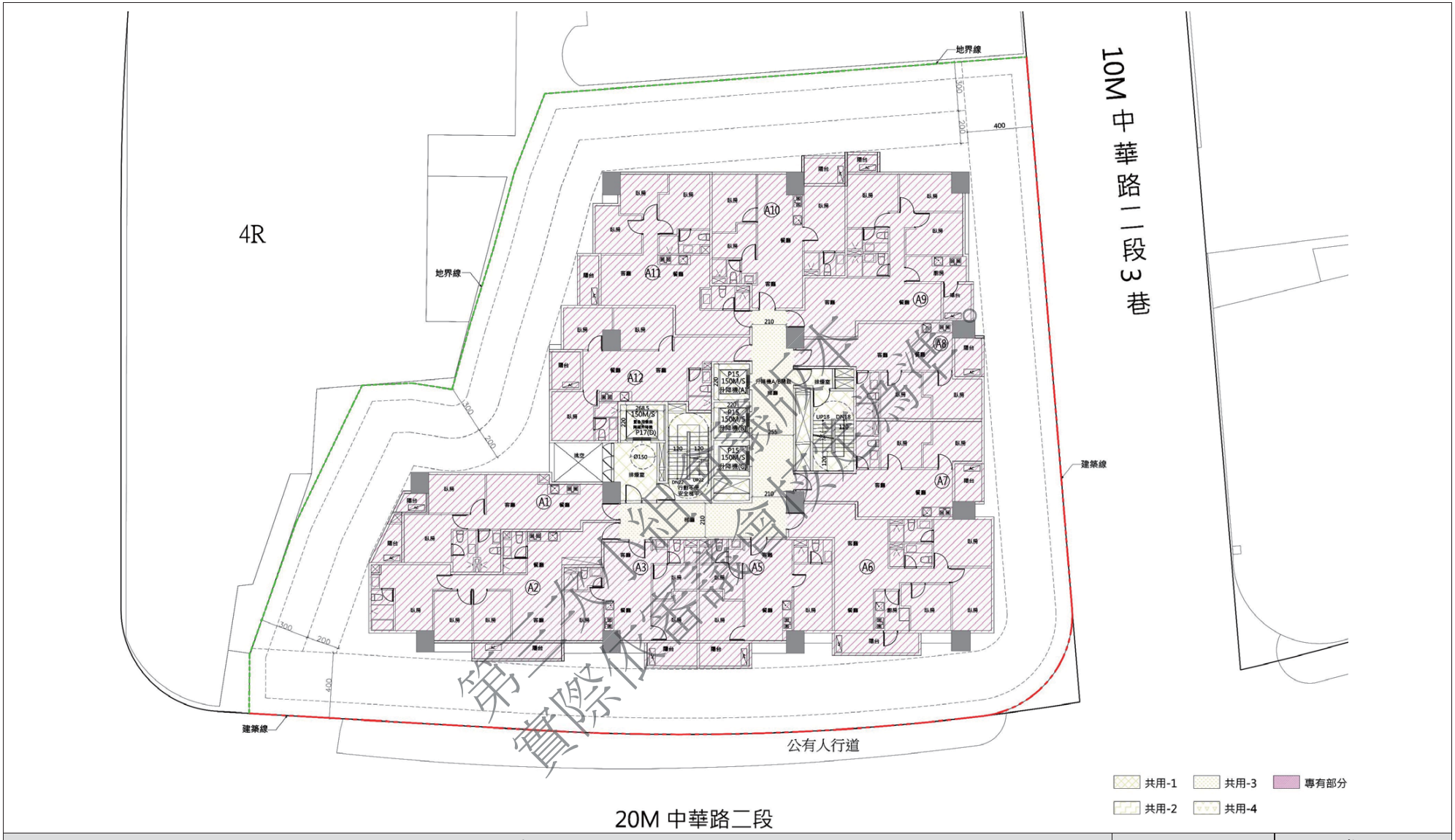
圖例及說明	比例尺	指北
地上 3 層共專有平面圖	1/250	



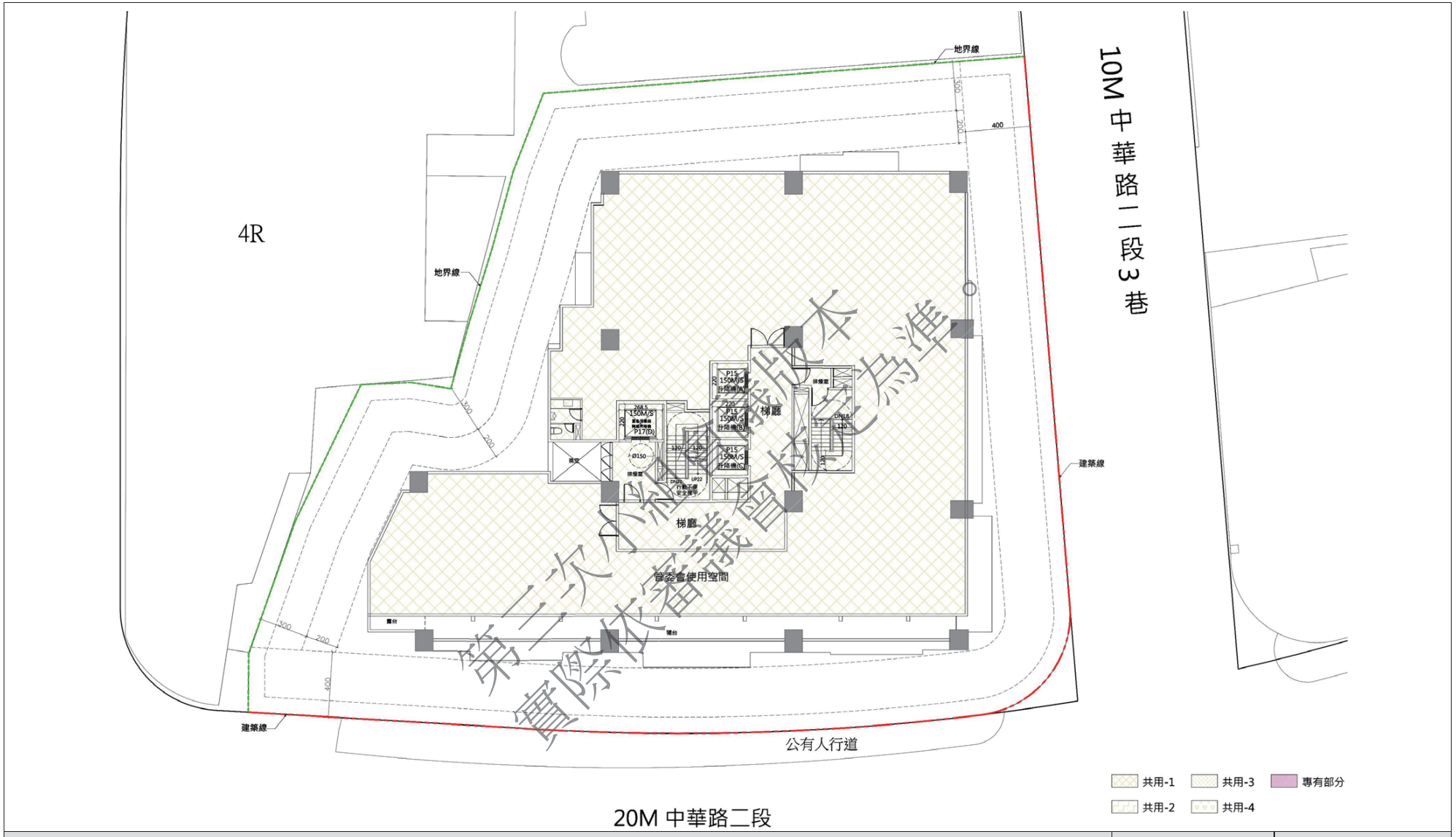
圖例及說明	比例尺	指北
地上 4、5、7 層共專有平面圖	1/250	



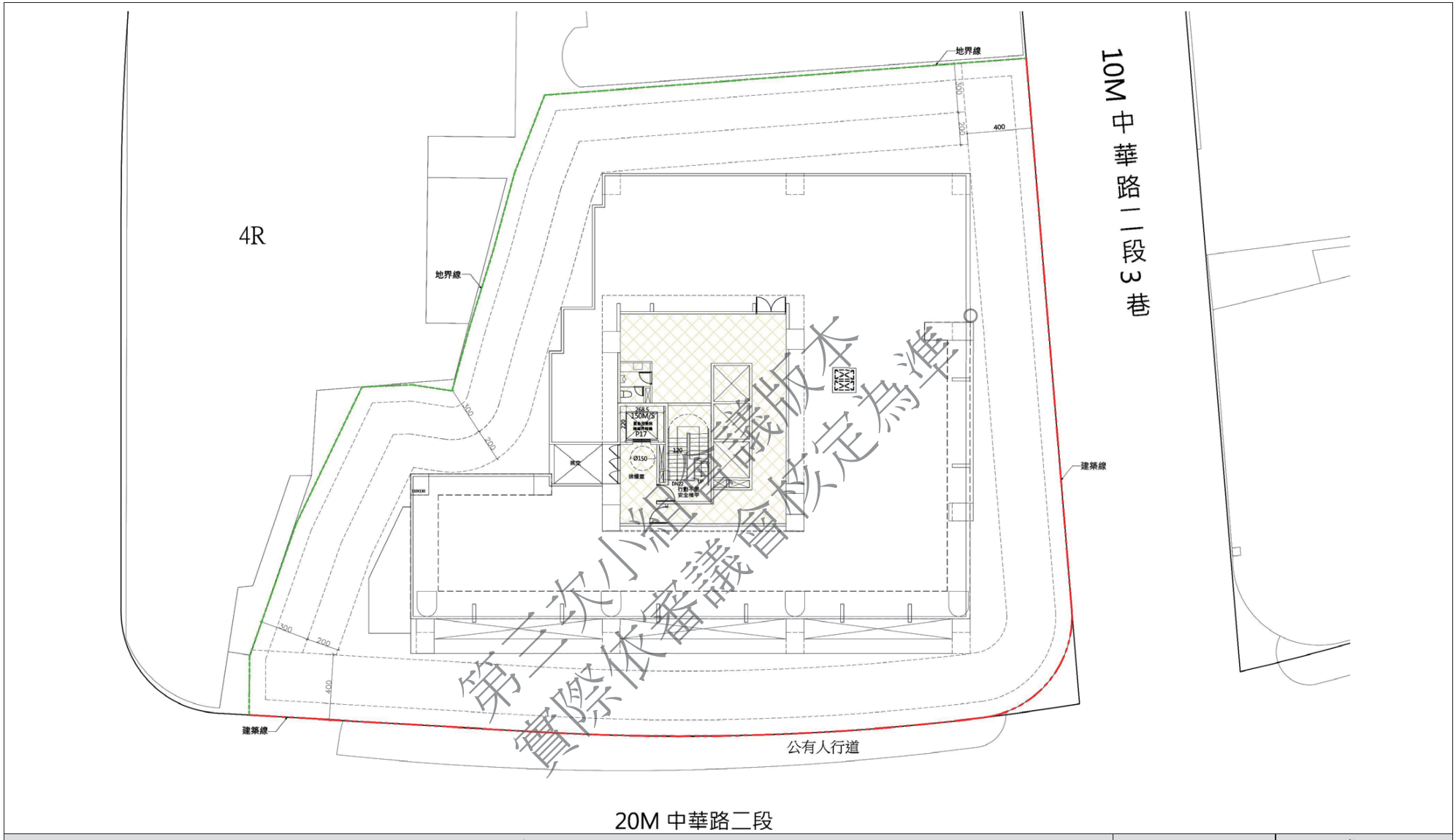
圖例及說明	比例尺	指北
地上 6 層共專有平面圖	1/250	



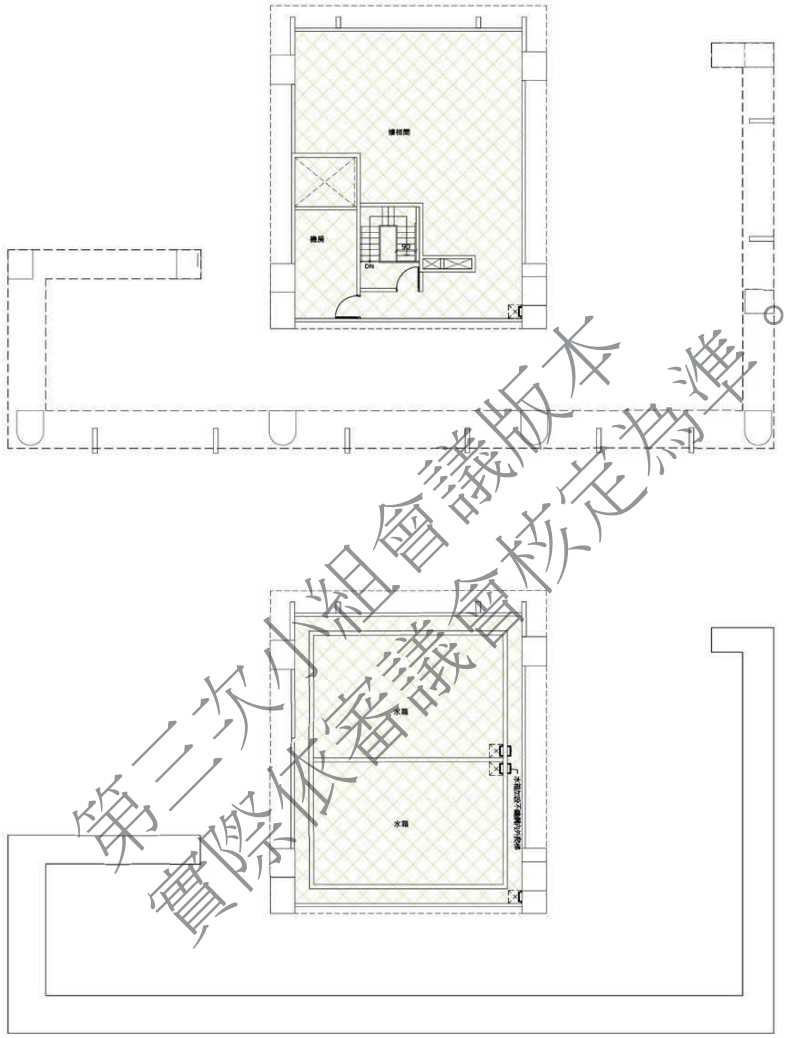
圖例及說明	比例尺	指北
地上8至20層共專有平面圖	1/250	



圖例及說明	比例尺	指北
地上21層共專有平面圖	1/250	



圖例及說明	比例尺	指北
屋突 1 層共專有平面圖	1/250	



第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

圖例及說明	比例尺	指北
屋突 2 至 3 層共專有平面圖	1/250	

附錄八、容積移轉證明文件

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：張瑜鳳
電話：(02)29603456 分機7117
傳真：(02)22728033
電子信箱：AV7463@ntpc.gov.tw

234
新北市永和區福和路334號3樓
受文者：江宛真君(受委託人)

發文日期：中華民國114年7月25日
發文字號：新北府城開字第1141487471號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關裕九國際股份有限公司申請捐贈本市新莊區丹鳳段701地號等27筆土地，移入本市新莊區自立段1128地號土地容積移轉完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、17條規定、裕九國際股份有限公司（以下簡稱申請人）112年11月10日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：112年11月16日）、本府112年12月27日新北府城開字第1122293222號函、申請人114年6月26日變更申請書（收文日：114年6月27日）、本府114年7月11日新北府城開字第1141364973號函、申請人114年7月17日補正申請書（收文日：114年7月18日）辦理。

二、本案前經本府112年12月27日新北府城開字第1122293222號函確認書面要件在案，依申請人114年7月17日變更申請書表示本次變更量體評定分數，並新增送出基地新莊區丹鳳段701地號、公館段28-1、574、579地號、立言段767-1地號、光明段553、553-1、553-2、553-5地號、光榮段434、63-4、81、83地號、和平段320-1、597-14地號、後港段346、348、381、662、670、806地號、思源段303地號、榮富段656、666地號、頭興段299、66地號等26筆土地。爰變更後本案申請送出基地係位於本市新莊區丹鳳段701地號、公館段28-1、574、579地號、立言段767-1地號、光明段553、553-1、553-2、553-5地號、光榮段434、63-4、81、83地號、和平段320-1、597-14地號、後港段346、348、381、662、670、720、806地號、思源段303地號、榮富段656、666地號、頭興段299、66地號等27筆人行步道、道路用地、國小用地、部分人行道部分道路用地土地，捐贈持分面積共計1,329.67平方公尺；其接受基地位於本市新莊區自立段1128地號土地，面積共計1,621.44平方公尺，係屬新莊都市計畫之商業區，基準容積率為440%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之37.1%〔（接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件7%）*1.3+接受基地外部環境改善項目2%〕，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（2,853.73平方公尺，實施都市更新地區，非法定山坡地範圍）。

三、本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地內部條件－周邊鄰地建築物現況與公共設施-基地境界線最小退縮距離」項目，法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入。

四、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件－（二）提供環境改善價金」項目申請2%分數，爰接受基地新莊區自立段1128地號土地(面積1,621.44平方公尺*法定容積率440%*1.31*20,000*0.02)，應繳交環境改善價金為新臺幣373萬8,393元，請申請人將前開價金繳入新北市城鄉發展基金專戶，繳款書業經112年12月27日新北府城開字第1122293222號函開立並檢附予申請人，繳交後請檢附證明文件（如：繳款收據影本等）予本府確認後，續辦容積移轉許可審查。

五、本函僅確認接受基地可移入之容積，另依據都市計畫法新北市施行細則第17條規定：「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。」，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定；另依據「變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案之土地使用分區管制要點第13點規定（略以）：「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%，…。」，仍請依前開規定辦理，至於建築基地倘須先經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建照執照，仍應依本市都市設計審議相關規定辦理。

六、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理或因都市更新審議致其原容積移轉上限調降或評定量體調

本書請依小組會議版本
核定為準
本案依審議會核定為準

降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

七、另倘申請接受基地涉及「都市設計及土地使用開發許可審議會」審議者，實際移入之容積仍應依後續審議結果為準，倘審查結果涉及容移量體變動，請依相關規定辦理變更申請。

八、請申請人於都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權之容積移轉操作方式辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉；有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

九、查本案係112年11月16日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為112年12月20日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

十、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府114年5月12日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。（前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉案件申請作業規範下載）。

十一、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查（前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151）。

十二、副本抄送本府工務局建照科：依據都市計畫法新北市施行細則第17條規定：「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。」案後續建照應依上開規定辦理。

十三、副本抄送道路管養單位新北市新莊區公所：有關貴所前以112年7月11日新北莊工字第1122309391號函、112年7月13日新北莊工字第1122309392號函、112年11月3日新北莊工字第1122328442號函、113年4月1日新北莊工字第1132273323號函、113年4月26日新北莊工字第1132277349號函（新莊區思源段303地號、光明段553、553-1、553-5地號、後港段346、348、662、670、806地號、丹鳳段701地號、榮富段656、666地號）表示，旨案容積移轉作業涉貴管管養之已開闢道路用地尚須於現地指界勘查，後續辦理容積移轉送出基地會勘時併予確認一節，會勘屆時惠請貴所務必派員出席。

正本：裕九國際股份有限公司、江宛真君(受委託人)
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局建照科、新北市政府城鄉發展局都市設計科(以上均含附件)、新北市政府城鄉發展局會計室、新北市新莊區公所、社團法人新北市建築師公會

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

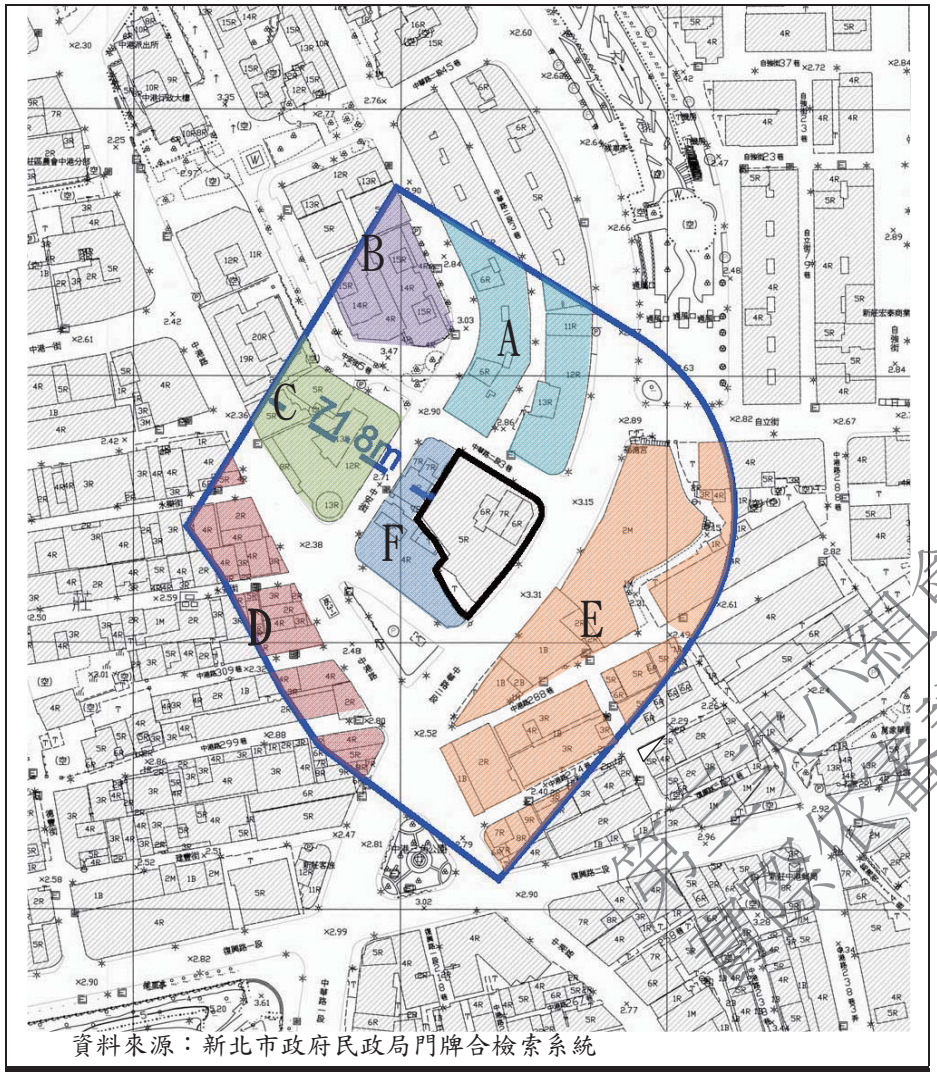
僅供小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄九、鄰房鑑定範圍評估

區域	門牌	戶數
A	中華路二段 5 號、中華路二段 5 號 3~12 樓、中華路二段 7 號 5~12 樓、中華路二段 9 號 5~12 樓、中華路二段 11 號 5~12 樓、中華路二段 13 號 5~12 樓、中華路二段 15 號 5~12 樓、中華路二段 17 號、中華路二段 17 號 3~12 樓、中華路二段 19 號、中華路二段 19 號 3~12 樓、中華路二段 21 號 1~5 樓、中華路二段 23 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 6 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 8 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 10 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 1 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 3 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 5 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 7 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 9 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 11 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 13 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 15 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 17 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 19 號 1~5 樓、中安街 12 號 1~5 樓、中安街 14 號 1~5 樓、中安街 16 號 1~5 樓、中安街 18 號 1~5 樓、中安街 20 號 1~5 樓、中安街 22 號 1~5 樓、中安街 24 號 1~5 樓、中安街 26 號 1~5 樓、中安街 28 號 1~5 樓	192
B	中安街 7 號、中安街 7 號 3~4 樓、中安街 7 之 1 號、中安街 7 之 2 號、中安街 7 之 2 號 6~14 樓、中安街 7 之 3 號 5~14 樓、中安街 9 號、中安街 9 號 3~4 樓、中安街 9 號 四樓之 1~10、中安街 11 號、中安街 11 號 6~14 樓、中安街 13 號、中安街 13 號 6~14 樓、中安街 15 號、中安街 15 號 6~14 樓、中安街 17 號 5~14 樓、中安街 21 號 1~5 樓、中安街 23 號 1~5 樓、中安街 25 號 1~5 樓	91
C	中安街 1 號、中安街 1 號 2~12 樓之 1、中安街 1 號 2~12 樓之 2、中安街 1 之 1 號、中安街 3 號、中安街 3 號地下二層、中安街 3 號 2~12 樓之 1 中安街 3 號 2~12 樓之 2、中安街 5 巷 1 號 1~5 樓、中安街 5 巷 3 號 1~5 樓、中港路 306 號地下一層之 1~7、中港路 306 號、中港路 306 號 3~12 樓、中港路 308 號 1~12 樓、中港路 310 號 1~12 樓、中港路 312 號 1~12 樓、中港路 314 號 1~5 樓、中港路 316 號 1~5 樓、中港路 324 號、中港路 328 號、中港路 328 號 3~19 樓	136
D	中港路 333 號 2~4 樓、中港路 335 號 1~4 樓、中港路 337 號 1~4 樓、永樂街 1 號、永樂街 2 號 1~4 樓、永樂街 3 號、永樂街 5 號、永樂街 6 號 1~3 樓、永樂街 7 號、永樂街 8 號 1~3 樓、永安街 1 號、永安街 2 號、永安街 2 之 1 號、永安街 3 號、永安街 5 號、永安街 6 號	96

區域	門牌	戶數
D	永安街 7 號、永安街 8 號、永安街 9 號、永安街 10 號、永安街 12 號、中港路 321 號、中港路 323 號、中港路 325 號、中港路 327 號、中港路 329 號、中港路 331 號、中港路 333 號、中港路 311 號 1~4 樓、中港路 313 號 1~4 樓、中港路 315 號、中港路 317 號、中港路 319 號、中港路 301 號、中港路 303 號、中港路 305 號 1~4 樓、中港路 307 號 1~4 樓、中港路 309 巷 1 號 1~4 樓、中港路 299 巷 2 號、中港路 299 巷 6 號、中港路 299 巷 8 號 1~2 樓、中港路 299 巷 10 號、中港路 291 號 1~5 樓、中港路 293 號 1~5 樓、中港路 295 號 1~5 樓、中港路 297 號 1~4 樓、中港路 299 巷 1 號 1~4 樓	
E	中華路二段 20 之 1 號、中華路二段 22 之 1 號、中華路二段 24 之 1 號、中華路二段 26 之 1 號、中華路二段 28 之 1 號、中華路二段 30 之 1 號、中華路二段 32 之 1 號、中華路二段 34 之 1 號、中華路二段 36 之 1 號、中華路二段 38 之 1 號、自立街 62 號 1~4 樓、自立街 64 號 1~4 樓、自立街 66 號 1~4 樓、中港路 288 巷 31 號 1~4 樓、中港路 288 巷 33 號 1~4 樓、中港路 288 巷 35 號 1~4 樓、中港路 288 巷 37 號 1~4 樓、中港路 288 巷 39 號 1~4 樓、中港路 288 巷 41 號 1~4 樓、中港路 288 巷 20 號 1~2 樓、中港路 288 巷 22 號、中港路 288 巷 24 號 1~5 樓、中港路 288 巷 28 號 1~5 樓、中港路 274 巷 17 號、中港路 274 巷 17 號 3~5 樓、中港路 274 巷 19 號 2~5 樓、中港路 274 巷 1 號、中港路 274 巷 2 號、中港路 274 巷 3 號、中港路 274 巷 5 號、中港路 274 巷 6 號、中港路 274 巷 7 號、中港路 274 巷 8 號、中港路 274 巷 9 號、中港路 274 巷 10 號、中港路 274 巷 11 號、中港路 274 巷 13 號、中港路 274 巷 15 號、中港路 288 巷 2 號、中港路 288 巷 6 號、中港路 288 巷 8 號、中港路 288 巷 10 號、中港路 288 巷 12 號、中港路 288 巷 14 號、中港路 288 巷 16 號、中港路 288 巷 18 號、中港路 266 號、中港路 268 號、中港路 270 號、中港路 272 號 1~5 樓、中港路 276 號、中港路 278 號、中港路 280 號、中港路 282 號、中港路 284 號、中港路 286 號	101
F	中安街 2 號 1~4 樓、中安街 6 號 1~4 樓、中安街 8 號 1~7 樓、中安街 10 號 1~7 樓、中港路 290 號 1~4 樓、中港路 292 號 1~4 樓、中港路 294 號 1~4 樓、中港路 296 號 1~4 樓、中港路 298 號 1~4 樓、中港路 300 號 1~4 樓、中港路 302 號 1~4 樓、中港路 304 號 1~4 樓	54

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準



資料來源：新北市政府民政局門牌合檢索系統

	更新單元範圍		鄰房鑑定範圍	N

鄰房鑑定範圍示意圖

新北市公益會議版本
專業公益會議會校定為準。

附錄十、相關合約與費用證明文件

新北市營造工程物價指數-年 依 月別, 分類 與 種類	
	原始值
112年4月	
總指數	109.33

註解：
基期：民國110年=100

最近更新日：2023-09-06

資料來源： 新北市物價統計月報

單位：?

預告發布時間：

統計單元：
PR0201

新北市營造工程物價指數-年 依 月別, 分類 與 種類	
	原始值
112年9月	
總指數	109.32

註解：
基期：民國110年=100

最近更新日：2023-11-07

資料來源： 新北市物價統計月報

單位：?

預告發布時間：

統計單元：
PR0201

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

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

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 中 大

發布日期：2023-07-17

五大銀行平均存款利率	一個月期	1.100
	三個月期	1.161
	六個月期	1.327
	九個月期	1.440
	一年期	1.575
	二年期	1.587
	三年期	1.594
五大銀行平均基準利率	3.133	

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

存款利率

郵政儲金利率表(年息)

本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廳牌告利率為準。

(利率生效日期: 112/03/29) 查詢時間: 112/10/06 - 10:36:22

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位!

存簿儲金	(免扣一切稅捐)	0.705 %
媒體轉帳薪資存款	(免扣一切稅捐)	0.760 %
數位存款	(免扣一切稅捐)	0.705 %
公教存款		1.595 %
劃撥儲金(未領用支票)		0.580 %
劃撥儲金(已領用支票)		不計息

一、以上係半年結息一次。
二、劃撥儲金每日存款餘額達最低起息金額(1萬元)者，以存款餘額按日計息;未達最低起息金額者不給息。
三、數位存款帳戶採存簿儲金利率計息，如為薪資轉存戶則採媒體轉帳薪資存款利率計息。

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達500萬元	1.090 %	1.090 %
	500萬元(含)以上	0.580 %	0.580 %
3月~未滿6月期	未達500萬元	1.160 %	1.160 %
	500萬元(含)以上	0.585 %	0.585 %
6月~未滿9月期	未達500萬元	1.325 %	1.310 %
	500萬元(含)以上	0.600 %	0.600 %
9月~未滿1年期	未達500萬元	1.355 %	1.325 %
	500萬元(含)以上	0.610 %	0.610 %
1年~未滿2年期	未達500萬元	1.600 %	1.560 %
	500萬元(含)以上	0.710 %	0.705 %
2年~未滿3年期	未達500萬元	1.625 %	1.595 %
	500萬元(含)以上	0.715 %	0.715 %
3年期	未達500萬元	1.625 %	1.615 %
	500萬元(含)以上	0.720 %	0.720 %

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

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

正本

新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆

【都市更新事業計畫案】

委 託 合 約 書

甲方：裕九國際股份有限公司

乙方：朱文熙建築師事務所

中 華 民 國 112 年 10 月 02 日

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

都市更新規劃案委託合約書

裕九國際股份有限公司（以下簡稱甲方）委託 朱文熙建築師事務所（以下簡稱乙方）辦理新莊區自立段 1128 地號等 1 筆地號「都市更新規劃」案，經雙方同意後訂立合約書如下：

第一條 委辦案名稱：「擬定新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

第二條 委託範圍

新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆地號土地為委託範圍。

（若增加地號另訂立補充協議）

第三條 工作項目及內容

本案都市更新事業計畫包含下列工作項目。

（一）本案都市更新單元之評估及劃定作業。

（二）評估都市更新獎勵容積方案規劃及說明。

（三）完成都市更新事業計畫之擬定及審查作業。

（四）協助本案都市更新事業計畫階段辦理相關公聽會、聽證會等事宜。

（五）依都市更新委員會開會意見修改書圖。

（六）列席相關審查會議及簡報說明。

（七）都市更新建築成本費用估算。

（八）未列明事項悉依據都市更新作業手冊規定完成本案更新事業計畫。

第四條 合約總價及付款辦法

一、本案合約經雙方協議規劃費用計新台幣 貳佰捌拾萬元正。

本案依照工作項目及進度分期付款，未實施之工作項目即不付款。各項服務內容及規劃費用詳附件一，規劃費提列標準詳附件二。

二、付款辦法

都市更新事業計畫：（本項總價款 280 萬元）

第一期：本合約書簽訂日，甲方撥付合約總價款之百分之二十。

第二期：乙方擬具都市更新事業計畫，完成自辦公聽會並向市政府送件時，甲方撥付合約總價款之百分之三十。

第三期：本案都更事業計畫經新北市都更小組會審議通過，甲方撥付合約總價款之百分之二十。

第四期：本案都更事業計畫完成聽證會，甲方撥付合約總價款之百分之十。

第五期：本案都更事業計畫經新北市都更大會會審議通過，甲方撥付合約總價款之百分之十。

第六期：本案都更事業計畫經市政府核准公告，甲方撥付合約總價款之百分之十。

附註：

1、本費用不含都更事業概要計畫及權利變換計畫。

2、本費用不包含相關行政規費、都更審查費、都市設計審查費等。

3、本費用不包含估價師、地政士、專業技術顧問公司等費用。

4、本案報價包含登報、郵務費、專家學者出席費、申請土地及建物謄本、使用分區證明費用。

5、本案報價為規劃都更事業計畫，本案若涉及土地面積增加及權利變換計畫由甲乙雙方另協議增加規劃費用。（另訂立補充協議）

6、以上各期服務酬金請領時由甲方代扣 10%稅金。並於當年度開立扣繳憑證給乙方。甲方應於收到請款函，開立同額即期支票（十五日內）予乙方。

第五條 甲方提供資料

一、基本設計資料。

二、合法及正確之土地及建築物資料。

三、事業計畫實施者之合法有關資料。

四、都市更新事業計畫同意書。

五、更新後各建築單元土地與建築物面積登記計算表。

六、負責應繳納之各項規費（都市更新審查費及其他審查規費）。

七、辦理本案有關之必要資料。

八、都更事業計畫相關書表由乙方提供，甲方配合用印。

第六條 合約變更及執行

一、合約自簽約日起生效，任何修改應經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、本合約非因甲乙雙方因素而必需終止，乙方應於合約終止後一星期內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方，甲方應依據乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

三、若因乙方因素，致使乙方未能履行本合約所規定之部分或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於十五日後終止合約，如經雙方協議終止合約時，乙方應負責善後有關審議報告書。

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十五日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，需經甲方同意方能取得，則甲方必須提供或協助書函向有關機關索取，以利乙方之作業。

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等需經甲方同意方可送審。

第七條 變更設計

經甲方核可已擬定之都市更新事業計畫送件後；或都市更新事業計畫經市政府核定通過。因甲方因素需辦理計畫變更或設計變更，致需重新辦理都市更新事業計畫，其服務費用之計算及給付由雙方另行協議之。

第八條 著作權屬

依本合約執行之都市更新事業計畫報告書，專屬甲、乙雙方所有，非經事前書面同意不得轉用。

第九條 報告書及檔案提供

依規定送審之報告書由乙方製作，並配合甲方需要提供審核通過核定之都市更新事業計畫書核定本，以及相關電子檔。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第十條 爭議處理

本合約發生爭議而訴訟時，雙方同意依中華民國法律為依據，並以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條 合約效力

本合約自雙方完成簽署後生效，至完成都市更新事業計畫核定後為止。

第十二條 合約份數

本合約正本貳份，甲方及乙方各壹份收執為憑。

立合約書人

甲　方：裕九國際股份有限公司

負責人：林　靜　華

公司地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3

統一編號：90473660

電　話：02-2208-5668

乙　方：朱文熙建築師事務所

負責人：朱　文　熙

登記地址：新北市新店區中華路18號3樓

聯絡地址：台北市信義區基隆路二段56號4樓之1

統一編號：13525731

電　話：02-8911-1290

中　華　民　國　112　年　10　月　02　日

附件一、都市更新事業計畫規劃費計算表

都市更新計畫服務酬金報價表（事業計畫）			
實施者	高敏開發股份有限公司	報價人	朱文熙建築師
都更範圍	1128地號等1筆	日　期	112/09/11
更新單元面積	1621.44平方公尺（490.49坪）		
權利人人數	約3~~4~~（以謄本記載為主）		
一、都市更新計畫費用		計費標準/萬	計價費用/萬
項　目	工作事項	新北市	本公司折扣後費用
都更可行性評估	法令檢討/獎勵評估/權變模擬/整合分析	60	280
更新單元劃定	自行劃定更新單元（50萬）	50	
協助自立都更	籌組設立都市更新團體（50萬）		
事業概要	都市更新事業概要　P1＝150萬		
事業計畫擬定	都市更新事業計畫 P2＝300+x+y（萬）	480	
	P2＝（300+18+162）＝480		
計畫執行與成果報核	都市更新權利變換計畫 P3=150		
事業及權變分別報核	計畫費用P2增加30%		
	合 計1 （都更費用合計）	590	280
更新前後不動產價值評估報告(三家鑑價公司，**委外工作**)	影響價格之土地及建物個別條件分析	暫不估算	
	影響價格之區域條件分析		
	不動產市場概況分析		
	建物量體勘估標的價值評估分析		
	合 計2 （估價費用）		
二、其他相關費用			
1、交通分析費用（不含150部以上交通衝擊費）		暫不估算	
2、建築線申請（含土地及建築物測量簽證）			
3、現況建築物耐震評估(土木或結構技師費用)			
4、綠建築、智慧建築、結構標章評估（相關技師費用）			
	合 計3 （其他相關費用）		
總　計			280

第三次小組會議版本
實際以審議會核定為準

附件二、新北市都市更新規劃費提列基準

都市更新規劃費＝P1＋P2＋P3＋其他項目

一、都市更新規劃基準費用

項目		認列標準（萬元）
事業概要	都市更新事業概要	P1＝一百五十
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2＝三百＋X＋Y
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3＝一百五十
說明	一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 二、本費用不含下列各項： (一)政府規費。 (二)權利關係人土地使用同意書取得。 (三)加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。 (四)其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。 三、變更規劃費另計。	

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準

更新面積規模X（累計方式計算）		權屬情形Y（累計方式計算）	
更新單元面積（平方公尺，註一）	基準（萬元/平方公尺）	權利人人數（人，註二）	基準（萬元/人）
二千平方公尺以下部分；若面積規模於一千平方公尺以下者，均以一千平方公尺計算	零點一	二十人以下，均以二十人計算	六
超過二千平方公尺且四千平方公尺以下部分	零點零八	超過二十人且一百人以下部分	四
超過四千平方公尺且六千平方公尺以下部分	零點零六	超過一百人且二百人以下部分	二點五
超過六千平方公尺且一萬平方公尺以下部分	零點零四	超過二百人部分	一點五
超過一萬平方公尺部分	零點零二		

註一：更新單元面積含公共設施用地。

註二：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

註三：於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元

者，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。

二、若有下列特殊情況者得另外加計

項目		認列標準（萬元）
事業計畫及權利變換計畫分別報核		計畫費用 P2 調整增加百分之三十，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者		每增加一個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加百分之三十。
協助籌組設立都市更新團體（都市更新會）		五十萬元
涉及多項審議，其更新規劃成本增加者	都市設計、容積移轉、加強山坡地審查(註)	三十萬元
	環境影響評估	三十萬元
	都市計畫變更	依實際契約
更新可行性評估（法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業，不含估價。）		六十萬元

註：涉及都市設計、交通影響評估、容積移轉、加強山坡地審查等二項以上審議者，其金額不得累加計算。

三、依都市更新條例第二十七條規定核准立案之都市更新會，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。

四、前述各項費用均有百分之二十調整彈性。

五、加計費用不得與其他已提列之共同負擔費用重複。

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

信託業務費用報價單

茲向裕九國際股份有限公司 陳報新莊財元廣場都市更新案件之不動產信託業務費用。計收說明如下：

1. 本案收費合計新台幣 380 萬元。
2. 土地信託費用新台幣 250 萬元。
3. 預售屋金錢信託費用新台幣 130 萬元。

此致　裕九國際股份有限公司

中國信託商業銀行股份有限公司

中國信託商業銀行 法人信託部 CTBC BANK CO., LTD.

~ 中國信託法人信託部 ~

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄十一、拆遷補償費與租金調查

擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新事業計畫案

建物拆遷補償費、租金調查

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

委託人：裕九國際股份有限公司

估價單位：元宏不動產估價師聯合事務所

價格日期：中華民國 112 年 09 月

1

■ 合法建築物拆遷補償費計算說明：

本案依照不動產估價師公會全國聯合會所發布之第四號估價公報(110.11.01修正發布)（下稱四號公報）計算合法建物拆遷補償費。

一、 營造或施工費單價：

本案更新前建物為地上五層、地下一層，有設置電梯之鋼筋混凝土造建物，依照四號估價公報，鋼筋混凝土造地上4~5層/無地下層無電梯、房價介於30~50萬/坪時，其營造或施工費單價為74,000~94,000元/坪；鋼筋混凝土造地上6~8層/地下1層有電梯、房價介於30~50萬/坪時，其營造或施工費單價為90,000~110,000元/坪，綜合上述兩個造價區間以及建築物實際規格樣式，營造或施工費單價決定為95,000元/坪，折算以28,738元/m^2計。

二、 經濟耐用年數：依照四號估價公報鋼筋混凝土造建物經濟耐用年數為50年，復依台北市不動產估價師公會所發布「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，考量勘估建物延長耐用年數至60年。

三、 殘餘價格率：依照四號估價公報鋼筋混凝土造建物殘餘價格率以5%計。

四、 建物完成日期：依謄本登記民國71年03月25日為準。

五、 建物總面積：依謄本登記內容為準。

六、 價格基準日：民國112年9月1日。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

七、 合法建築物拆遷補償費計算結果：

編號	建號	門牌號碼	建物總面積(㎡)	構造	層數/層次	建物完成日期	建物屋齡	建築物改良物標準單價(元/㎡)	建物總成本(元)	經濟耐用年數(年)	建物殘餘價格率(%)	建物累計折舊額	建物拆遷補償費(元)
1	1007	中華路二段1號地下一層	1,526.14	鋼筋混凝土造	B1/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	43,858,211	60	5%	28,818,499	15,039,712
2	1008	中華路二段1號	1,469.44	鋼筋混凝土造	1/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	42,228,767	60	5%	27,747,819	14,480,948
3	1009	中華路二段1號二樓	1,469.44	鋼筋混凝土造	2/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	42,228,767	60	5%	27,747,819	14,480,948
4	1010	中華路二段1號三樓	1,469.44	鋼筋混凝土造	3/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	42,228,767	60	5%	27,747,819	14,480,948
5	1011	中華路二段1號四樓之一	269.90	鋼筋混凝土造	4/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	7,756,386	60	5%	5,096,592	2,659,794
6	1012	中華路二段1號四樓之二	389.11	鋼筋混凝土造	4/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	11,182,243	60	5%	7,347,666	3,834,577
7	1013	中華路二段1號四樓之三	309.39	鋼筋混凝土造	4/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	8,891,250	60	5%	5,842,292	3,048,958
8	1014	中華路二段1號四樓之四	371.55	鋼筋混凝土造	4/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	10,677,604	60	5%	7,016,076	3,661,528
9	1015	中華路二段1號四樓之五	129.49	鋼筋混凝土造	4/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	3,721,284	60	5%	2,445,194	1,276,090
10	1016	中華路二段1號五樓之一	175.45	鋼筋混凝土造	5/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	5,042,082	60	5%	3,313,068	1,729,014
11	1017	中華路二段1號五樓之二	287.06	鋼筋混凝土造	5/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	8,249,530	60	5%	5,420,629	2,828,901
12	1018	中華路二段1號五樓之三	177.60	鋼筋混凝土造	5/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	5,103,869	60	5%	3,353,667	1,750,202
13	1019	中華路二段1號五樓之四	321.45	鋼筋混凝土造	5/5	民國71年03月25日	41.5	28,738	9,237,830	60	5%	6,070,024	3,167,806
合計	13	筆建號	**8,365.46**						240,406,590			157,967,164	82,439,426

第二次小組會議版本。實際依審議會決定為準。

■ 合法建築物拆遷安置費計算說明：

一、 租金行情分析：

經調查周邊沿街店面、街巷店面及樓上層商業用不動產租賃實例，整理如下：

繁榮店面	區段門牌	租賃日期	總額(元/月)	單價(元/坪)	總面積(坪)	樓層
1	思源路 235 號	112/04/10	35,000	1,673	20.92	1/2
2	福樂街 13 號	112/03/30	39,822	1,845	21.58	1/4
3	中華路二段 105 號	112/06/09	43,000	1,584	27.15	1/5
4	復興路一段 71 號 1 樓	112/07/16	39,000	1,529	25.5	1/4
5	思源路 201 號	112/05/11	28,000	1,446	19.36	1/4
街巷店面	區段門牌	租賃日期	總額(元/月)	單價(元/坪)	總面積(坪)	樓層
1	福樂街 11 號	112/04/07	39,000	1,436	27.16	1/5
2	思源路 199 號	112/01/13	27,000	1,395	19.36	1/4
3	自由街 30 號 1 樓	110/10/22	33,000	1,330	24.81	1/5
4	中信街 18 號	111/09/02	51,000	1,303	39.15	1/5
5	中港一街 76 號	112/08/01	29,500	1,275	23.13	1/4
裡側攤位	區段門牌	租賃日期	總額(元/月)	單價(元/坪)	總面積(坪)	樓層
1	新泰路 502 巷 36 號 1 樓	111/10/07	30,000	1,179	25.45	1/4
2	四維路 203 巷 18 號	111/07/20	30,000	1,099	27.3	1/5
3	新泰路 277 巷 43 弄 6 號	111/05/31	20,000	1,044	19.15	1/5
4	新泰路 321 巷 10 號之 1	110/11/20	16,500	1,036	15.92	1/4
5	和興街 27 號	111/07/01	29,000	1,028	28.22	1/4
樓上層商業用	區段門牌	租賃日期	總額(元/月)	單價(元/坪)	總面積(坪)	樓層
1	中正路 80 號 5 樓	112/03/06	242,000	1,000	242	5/12
2	中德路 46 號 5 樓	112/07/17	30,000	978	30.66	5/14
3	思源路 175 號 11 樓	112/01/31	42,000	884	47.53	11/12
4	中安街 1 號七樓之二	112/07/04	28,445	880	32.31	7/12
5	四維路 21 號 10 樓之 3	112/07/04	28,500	797	35.78	10/12

資料來源：內政部實價登錄網（調查期間：民國 110 年 10 月至民國 112 年 9 月）

第二次小組會議版本僅供參考。實際依審議會核定為準。

二、 安置補貼租金單價：

依委託人提供之資料顯示，更新前一樓有各自約管之攤位位置。依照前述所整理之市場租金行情，考量本案建物之座落位置與建物使用情形，安置補貼租金單價整理如下。

建物型態	租金單價（元/坪/月）
繁榮店面(中華路二段側)	1,500
街巷店面(中華路二段 3 巷側)	1,200
裡側店面(未臨接道路)	1,000
2~5 樓商業用	850

另自立段 1008 建號「裕九國際股份有限公司」所持有之攤位分布於中華路二段 3 巷與裡側，本次評估以中華路二段 3 巷與裡側租金單價之平均值 1,100 元/坪/月計算拆遷安置費。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

三、 拆遷安置費計算結果：

編號	建號	門牌號碼	建物總面積(㎡)	層數/層次	所有權人（管理單位）	權利範圍		店面位置	約管攤位編號	拆遷安置單價（元/坪/月）	補貼期間（月）	拆遷安置費（元/月）	每人拆遷安置費合計（元）
						分子	分母						
1	1007	中華路二段 1 號地下一層	1,526.14	B1/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	600	45	12,464,820	12,464,820
2	1008	中華路二段 1 號	1,469.44	1/5	余陳連雀	259	14694	裡側	27-1	1,000	45	24,776,891	352,577
					林金秀	421	14694	中華路二段 3 巷	28	1,200			687,729
					張永健	327	14694	中華路二段	20	1,500			667,718
					張世騰	341	14694	中華路二段	22	1,500			696,305
					莊健福	815	14694	中華路二段	16、17	1,500			1,664,190
					陳世宗	1020	14694	中華路二段	18、18-1、19、19-1	1,500			2,082,790
					游漢松	161	14694	裡側	30-1	1,000			219,169
					邱昱然	181	14694	裡側	33-1	1,000			246,395
					蔡妘穗	532	14694	中華路二段	23、23-1	1,500			1,086,318
					蔡淑華	143	14694	裡側	20-1	1,000			194,666
					葉秀鑫	292	14694	中華路二段	34-1、34-2	1,500			596,250
					黃林阿銀	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					黃銘生	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					黃銘德	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					黃淑惠	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					詹鈞惠	76	14694	裡側	28-1	1,000			103,459
					詹子儀	76	14694	裡側	28-1	1,000			103,459
					游翔宇	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					裕九國際股份有限公司	7357	14694	中華路二段 3 巷、裡側	1、3~15、24~27、29~32	1,100			11,016,597
					莊玉玲	100	14694	裡側	32-1	1,000			136,130
					莊玉璇	100	14694	裡側	32-1	1,000			136,130
					宏龍開發投資股份有限公司	2047	14694	中華路二段、3 巷	33、34、35、35-1、21、21-1	1,500			4,179,873

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

7

編號	建號	門牌號碼	建物總面積(㎡)	層數/層次	所有權人(管理單位)	權利範圍		店面位置	約管攤位編號	拆遷安置單價(元/坪/月)	補貼期間(月)	拆遷安置費(元/月)	每人拆遷安置費合計(元)
						分子	分母						
					洪守坿	1748	146940	裡側	2	1,000			237,955
					王瑞珠	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					鄭濟源	48	146940	裡側	2	1,000			6,534
					洪宥彤	56	146940	裡側	2	1,000			7,623
					陳從俊	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					陳聖文	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					洪崇榥	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
					謝宗佑	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					許卉萱	56	146940	裡側	2	1,000			7,623
					徐銘駿	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					林妤珊	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
					徐筱筑	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					徐嘉營	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					徐裕博	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					徐稚甯	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					潘冠宇	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					陳瀅如	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
					陳曼薇	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					陳政謙	48	146940	裡側	2	1,000			6,534
					冼高名	56	146940	裡側	2	1,000			7,623
					徐堃評	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					陳得謙	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
3	1009	中華路二段1號二樓	1,469.44	2/5	宏勢國際有限公司	1	1	--	--	850	45	17,002,508	17,002,508
4	1010	中華路二段1號三樓	1,469.44	3/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	17,002,508	17,002,508
5	1011	中華路二段1號四樓之一	269.90	4/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	3,122,730	3,122,730
6	1012	中華路二段1號四樓之二	389.11	4/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	4,502,408	4,502,408

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

編號	建號	門牌號碼	建物總面積(㎡)	層數/層次	所有權人（管理單位）	權利範圍		店面位置	約管攤位編號	拆遷安置單價（元/坪/月）	補貼期間（月）	拆遷安置費（元/月）	每人拆遷安置費合計（元）
						分子	分母						
7	1013	中華路二段1號四樓之三	309.39	4/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	3,579,818	3,579,818
8	1014	中華路二段1號四樓之四	371.55	4/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	4,298,918	4,298,918
9	1015	中華路二段1號四樓之五	129.49	4/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	1,498,253	1,498,253
10	1016	中華路二段1號五樓之一	175.45	5/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	2,029,928	2,029,928
11	1017	中華路二段1號五樓之二	287.06	5/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	3,321,630	3,321,630
12	1018	中華路二段1號五樓之三	177.60	5/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	2,054,790	2,054,790
13	1019	中華路二段1號五樓之四	321.45	5/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	3,719,430	3,719,430
合計	13	筆建號	8,365.46									99,374,632	99,374,632

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

不動產估價師簽名：鄭義敏

不動產估價師證書字號：(九十六)台內估字第000299號。
不動產估價師開業字號：(一〇〇)北市估字第000173號。
不動產估價師公會字號：(一一二)北市估證字第0167號。

附錄十二、公辦公聽會會議紀錄

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22067新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：辜婷資
電話：(02)29506206 分機603
傳真：(02)29506556
電子信箱：AG9982@ms.ntpc.gov.tw

110
台北市信義區基隆路2段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國113年5月14日
發文字號：新北府城更字第1134605693號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送113年5月2日「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府113年4月12日新北府城更字第1124625052號函續辦。

二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/）「熱門服務」項下之「各項文件下載」功能選單下載。

正本：土地、合法建築物所有權人及其他相關權利關係人、張委員瑜晏、陳委員錦麟、裕九國際股份有限公司(代表人:林靜華)、朱文熙建築師事務所、邱垂安建築師事務所、新北市新莊區公所、新北市新莊區中華里辦公處
副本：蔣議長根煌、林議員秉宥、翁議員宸州、戴議員湘儀、蔡議員健棠、鍾議員孟仁、陳議員世軒、新北市政府警察局、新北市政府警察局新莊分局

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共1頁

「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：113年5月2日（星期四）　上午10時整

貳、會議地點：新北市新莊區聯合市民活動中心2樓禮堂（新北市新莊區自由街1號2樓）

參、主持人：紀股長忠緯　紀錄：辜婷資代

肆、出列席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會。本案於112年11月14日申請報核，依都市更新條例第32條規定自113年4月18日起辦理公開展覽30日，並依同條例施行細則第8條規定邀請學者專家張瑜晏委員、陳錦麟委員召開本次會公聽會，會議目的主要為聽取大家意見，會議之進行先由實施者向各位地主做事業計畫內容報告，如各位地主有任何意見與疑問均可踴躍提出，再由實施者補充說明。

另依同條例施行細則第9條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見，本案後續將進入審議程序，今日在座各位之意見，本處彙整後會做成正式紀錄，作為後續審議時之參考。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、莊健福(新莊區自立段1128地號，莊美玲代，含書面意見)

(一)審議資料表部分，有關容積獎勵，地主若參與權利變換，未來如中央獎勵有核定下來確認的容積面積，地主戶是否可以依權利價值比例分配回室內面積，可否請請實施者及都更處分別說明。

(二)計畫書第三章，實施者裕九目前尚與其它地主戶,針對將1宗土地所有權人分割成25人之正當性有法院訴訟尚未定案，請問這對此案的成立是否有影響可否請請都更處

1

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

釋疑。

(三)計畫書第五章，請問房地產市場調查，此一價格調查的用意是何用？參考價值對地主戶的影響為何？估價師的公正信為何？評估的時間規定為何？煩請補充說明。

(四)計畫書第六章：

1. P. 6-3，請補充說明「都市計畫法新北市施行細則」第 9 條規定之原意為何。

2. P. 6-35，有關「新北市都市更新審議原則」第 15 點第 2 款規定涉及商業使用管理部分，目前商業區和住宅區是共用電梯及其樓梯，出入動線有干擾，是否有違反該款規定。

3. P. 6-37，有關「新北市都市更新審議原則」第 20 點規定之檢討說明內容應釐清，鄰地並非無陳情意見，鄰地也有都更意願，只是未談妥雙方都更之條件，如果不納入，對建築外觀及街道景觀會造成極大衝擊（詳計畫書 P. 11-23 實景模擬圖）。

4. P. 6-38，有關「新北市都市更新審議原則」第 22 點第 2 款規定，不理解該條文內容，可否補充說明，使住戶能清楚實施者的作法如何併行部分權利變換及部分協議合建在這裡鍵入方程式。

5. P. 6-38，有關「新北市都市更新審議原則」第 23 點規定，不理解該條文內容，可否補充說明，讓住戶能了解其計算式。

6. P. 6-40，有關「新北市都市更新審議原則」第 25 點規定之檢討說明內容應釐清：

(1) 針對實施者提出容積移轉的費用在此次提出異議，實施者先買，再後告知，無事先告知檢討，如何抗議，實施者回覆有避重就輕之嫌。

(2) 地主若參於權利變換，地主戶是否可按其占比參與容積移轉之購買及容積移轉之容積分配，還是建商單獨利益，可否請請實施者及都更處分別說

明。

(3) 本人非專業人士，對於「共同負擔」如此大的金額及專業計算，需另給時間，會再提供資料，表達意見。

(五)計畫書第十一章：

1. 不同意目前 1 樓平面之商店僅規劃 4 戶，會造成 1 樓原店面戶無屋可選，也會造成日後鉅額坪數補差。

2. 目前 1 樓平面之商店都無規劃廁所，希望加入修改。

3. 管委會規劃面積過大，會造成日後可銷售坪數、公設比增加、維護費增加，希望能修正。

(六)計畫書第十二章：

1. P. 12-2，建築物外牆材質及色彩計畫，對於外觀以長遠維護考量，不贊成使用塗料、霧面玻璃為外牆建材，另玻璃請考量節能的玻璃，以減少能耗。

2. P. 12-6，空調配置部分，A3 戶目前設計的格柵不能完全遮掩空調室外機，須請設計單位再思考，另 B5、A5、B6、A6、B2、A2 戶空調會撞到柱子形成短循環，希望調整設計。

3. P. 12-8，附圖有誤請釐清。

4. P. 12-32，屋頂層鋪面計畫，建議不要使用塑木，耐候性不佳，建議使用 2 公分以上陶板，節能及對日後維護較便利。

5. P. 12-33，地面層景觀燈光計畫，1F 鄰地境界線一側亮度不平均，煩請調整燈光設計，以節能及維護社區安全。

6. P. 12-34，屋頂層景觀燈光設計太亮，當用則用，當省則省，煩請調整，以節能及維護社區安全。

(七)計畫書第十四章有關經費來源部分，實施者的資金運用問題，如何保障住戶財產安全可否提供說明，另實施者僅提供 30%其餘 70%融資是否再日後蓋建築物上，資金供

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

應是否會有問題煩請提出保證說明。

(八)計畫書第十五章選配原則部分，煩請說明 1 樓店鋪也能選配車位嗎？協議合建(地主由下往上選，建商由上往下選)和權利變換(依權利價值選)者兩者建商的選屋方式有所不同，如何依現行新北都更法令如何實施？可否請實施者及都更處分別說明。

(九)計畫書第十八章：

1. 因費用直接關乎權利變換的價值，雖後面有少數附錄有其簡略說明及少量計算式，但非專業所有權人所能理解，煩請提供各項費用的計算明細供土地所有權人參考。

2. P. 18-4，請釐清風險管理費用核算是否有誤。

3. P. 18-5，請釐清本案收入金額核算是否有誤。並請說明更新後應分配權利價值比率是否即為分配比率？

(十)計畫書第十九章實施者風險控管方案部分，關於實施者的資金執行能力問題，如何保障住戶財產安全可否提供說明。另實施者裕九公司購入之土地也都是借貸來得，日後蓋建築物上，資金供應是否會有問題，煩請提出保證說明。

(十一)附錄三土地權屬清冊所載所有權部之權例範圍，為日後權利變換的分配依據嗎？

(十二)附錄十一有關合法建築物拆遷補償費部分，請更新處說明其殘值及折舊之計算是否合理。另安置租金請一併說明是否合理，目前承租他人，租金是每坪$2,100。

【實施者回應】

(一)陳情人所陳訴訟之係爭標的為鄰地的土地，非本案範圍內，不影響本案進度。另該訴訟原因係為鄰地後納入本案一併重建，惟尚未達成共識，後續將再協調，未來若順利併入案一併更新，將再以擴大後之單元範圍調整規劃設計。

(二)本案尚在事業計畫階段，目前僅由一位估價師，以近 6 個月內房屋市場行情，就更新前後二樓以上平均價值做估價予本案參考，後續進行至權利變換階段，即依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關規定，由實施者及相關權利人共同選任專業估價者，其評價基準日亦將依規定於權利變換計畫報核日前六個月內。

(三)經釐清，本案自辦公聽會無鄰地相關陳情。

二、張世騰(新莊區自立段 1128 地號，含相關書面意見)

(一)和裕九協議書內容與建築設計圖一樓部分有明顯差距。

(二)我是參與協議合建，本身為一樓住戶，有簽一張協議書，協議書上寫一坪換一坪，我的持分為 10 坪。新屋面積分配：乙方可分得原建物權狀登記之坪數（即一坪換一坪），原建物登記謄本面積為 1,469.44 平方公尺，權利範圍 14,694 分之 341，新屋權狀面積為 10.31 坪，倘坪數有增再相互金錢找補（金額以估價師估價為準）。新屋權狀面積不得減少，若有增加不得高於權狀面積的 50%，因此我所分得的面積最大不會超過 16 坪，而設計圖一樓店鋪只有「四戶」是「不夠分配」且面積顯然都大於 16 坪是「不符分配」。

(三)設計圖一樓高度是 5.7 米，所以在一樓店鋪的位置，高度也是 5.7 米是屬於一樓店鋪所使用，都更方不得再做其他夾層使用。

【都更處回應】

本案實施方式採部分協議合建，部分權利變換，有關分配部分，已與實施者達成協議者原則依其雙方合意內容分配，尚未達成協議者，則依規定及選配原則參與都市更新權利變換分配，若有重複選配情形，依規定以公開抽籤方式為之。

【實施者回應】

有關店鋪之戶數與樓層高度規劃，後續將聽取各位的意見調整，並再行舉辦說明會向各位地主解說。

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

三、陳世宗(新莊區自立段 1128 地號，含發言單等相關書面意見)

(一)裕九國際股份有限公司與我們其它地主，目前在高等法院訴訟審理中，地方法院敗訴且繼續上訴，所以辦公聽會的正當性，我持保留態度，因為大多數人未與他們簽定契約，而實施者也沒有找我們談，感受不到實施者誠意，撤回同意書已轉交給新北市都市更新處。實施者提到同意比率有 90%，我們這邊要撤回同意的人數有十幾位，請實施者重新計算，目前同意都更的人數以及持份有多少。

(二)贊成同意都更比率請現場重新計算。

(三)臨路店面規劃不夠其他人共有分配！

(四)裕九和其他所有共有人高院目前還在審理？都更送審的正當性是否可成立？

(五)實施者並不是建設公司？送審資格？是否成立合法？

(六)沒有建設公司出面？公聽會的正當性？

【都更處回應】

(一)依都市更新條例第 37 條第 4 項規定，有關同意比率之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事，或所有權人與實施者雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。若所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

(二)查本案實施者卷附都市更新事業計畫同意書，係以採協議合建之實施方式簽訂，未載明更新後分配之權利價值比率或分配比率，尚無前開但書規定之適用。惟所有權人不同意參與本案之相關意見仍會納入審議參考，請實施者就陳情意見妥善溝通協調，並於會議回應說明。

四、葉秀鑫(新莊區自立段 1128 地號，發言單書面意見)

因近期有地主撤銷事業計畫同意書，請重新審查同意比率，並實際建商目前不確定令人擔憂。

五、蔡妘穗(新莊區自立段 1128 地號，書面意見)

(一)身為地主雖已協議合建，但實施者的協議合建書條件內容與建築設計圖一樓部分完全不同，請實施者依約定執行，並請都更處協助監督。

(二)不知道實施者的權變計畫為何，致本案執行透明度不夠公信力不足，敬請都更處協助，請實施者提出權利變換計畫，以加速本案推動。

(三)本案建築圖面何時確定版本才合法。

(四)圖面確定後是否可以進行二工或變更設計？因為目前 1 樓是以 5.7 米來做建築規劃，若確定後未來會不會可二工變隔層？

捌、委員綜合意見：

一、實施者公司資本額與本案共同負擔金額差異懸殊，請實施者補充說明有否相關出資者或集資、增資計畫等內容，以避免財務槓桿比率相對偏高之疑慮。

二、本案涉及鄰地陳情希望一併參與重建部分，請實施者就相關爭訟妥處，並就更新單元範圍整體規劃考量範圍調整之可行性。

三、有關建築容積獎勵等相關都市更新審議事項，後續將依程序於審議會審視討論。

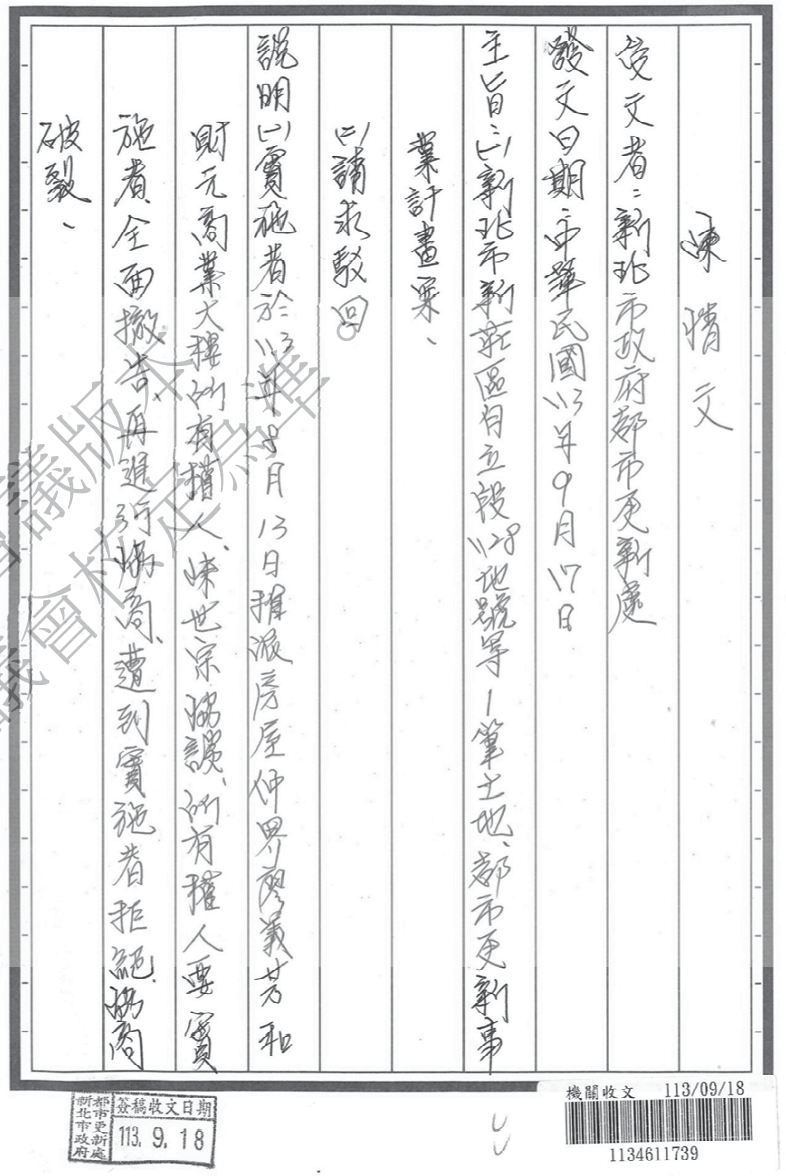
玖、結論：

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。

拾、散會：上午 11 時 00 分

簡報小組會議版本
實際依審議會核定為準

附錄十三、陳情人意見



陳情文

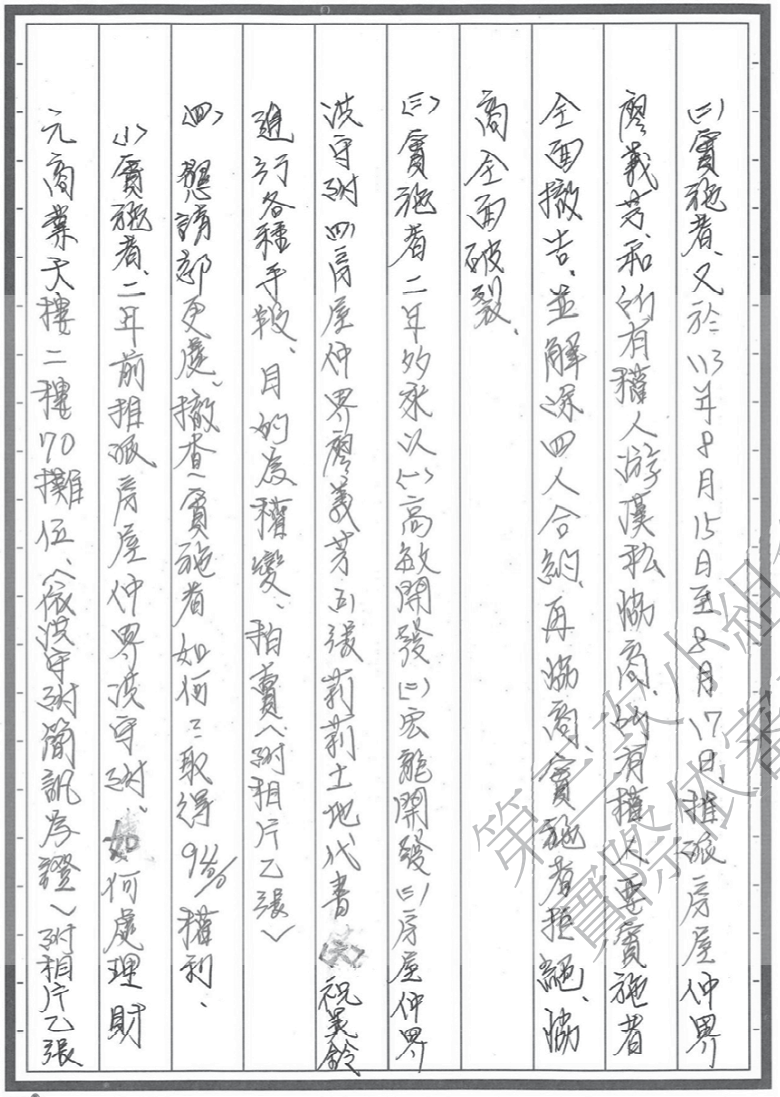
受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國113年9月17日

主旨：(一)新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地，都市更新事業計畫案、

(二)請求駁回

說明(一)實施者於113年8月13日推派房屋仲界廖義芳和財元商業大樓所有權人，陳世宗協議，所有權人要實施者全面撤告，再進行協商，遭到實施者拒絕協商破裂、



(二)實施者，又於113年8月15日至8月17日，推派房屋仲界廖義芳和所有權人游漢松協商，所有權人要實施者全面撤告，並解除四人合約，再協商，實施者拒絕協商全面破裂、

(三)實施者二年多來以(一)高敏開發(二)宏龍開發(三)房屋仲界波守附四房屋仲界廖義芳五張莉莉土地代書(六)祝美鈴進行各種手段，目的為權變、拍賣、附相片乙張

(四)懇請都更處，撤查實施者如何取得9%權利、

(一)實施者，二年前推派房屋仲界波守附，如何處理財元商業大樓二樓70攤位、依波守附簡訊為證、附相片乙張

第一次小組會議版本
實際代審議會校定為準

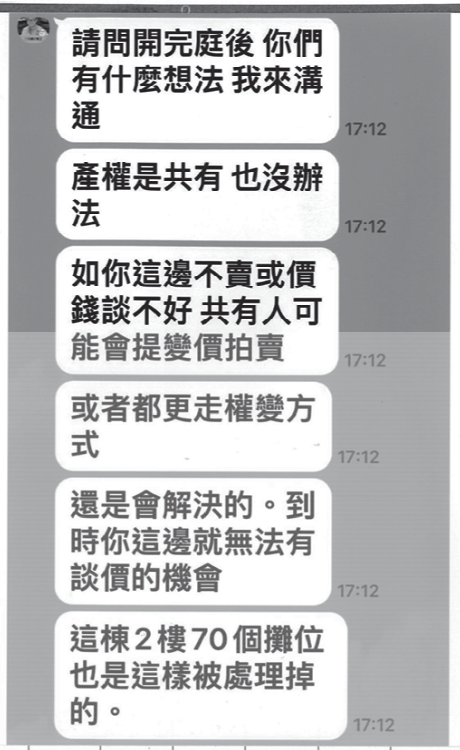
都市更新處 新北市政府 簽稿收文日期 113. 9. 18
機關收文 113/09/18
1134611739

(1)實施者、如何？取得新莊區1128地號、土地畸零地、並
未通知所有權人、
(2)實施者為裕九、旗下高敏為同一、二兄弟、裕九依高敏
林裕雄二年多前向財元商業大樓、所有權人、陳世宗
洪健福、簽合建意向書、其兄弟之妻、一面向地方法院
提告、分割案、地方法院依111年度訴字第1553號、駁回之訴
(附相片四張)
(3)實施者、旗下張莉莉土地代書、提告34-1與820條款、所有
權人陳世宗要實施者撤告、實施者拒絕(附協商相片乙張)

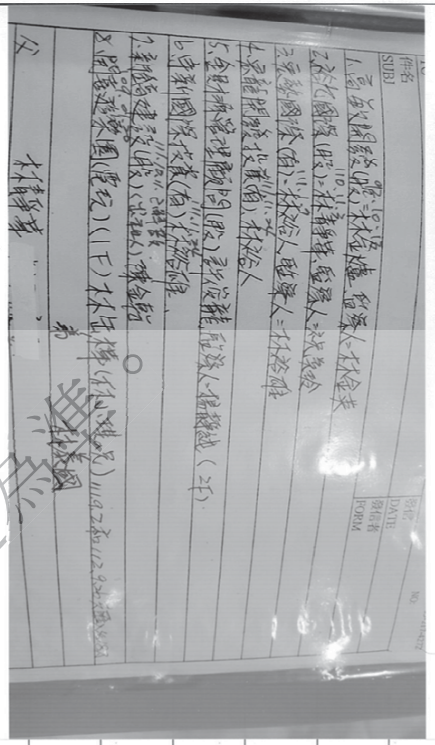
(4)實施者與財元商業大樓所有權人、高等法院訴訟中尚未
結案
(1)財元商業大樓所有權人、有實施者採統一處理、雙方在有
公信力法院或公機關協商處理方案、公平公正、公開、合情合
理合法、進行特此聲明、請查照
陳情人：財元商業大樓所有權人：游漢松
中華民國113年9月17日

第二次小組會議版本
實際依審議會校定為準

實施者、權下、房屋仲界、波中班簡訊

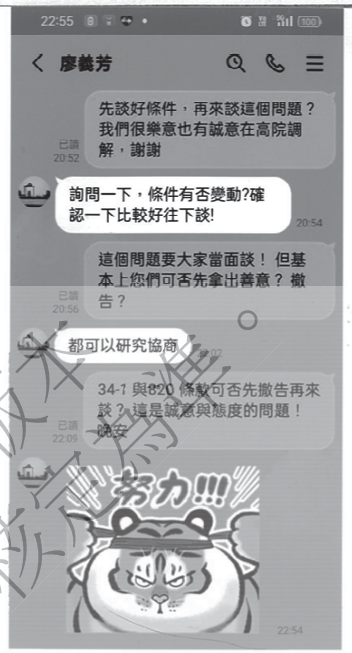


實施者序裕九國際、權下序高敏開發、宏龍開發

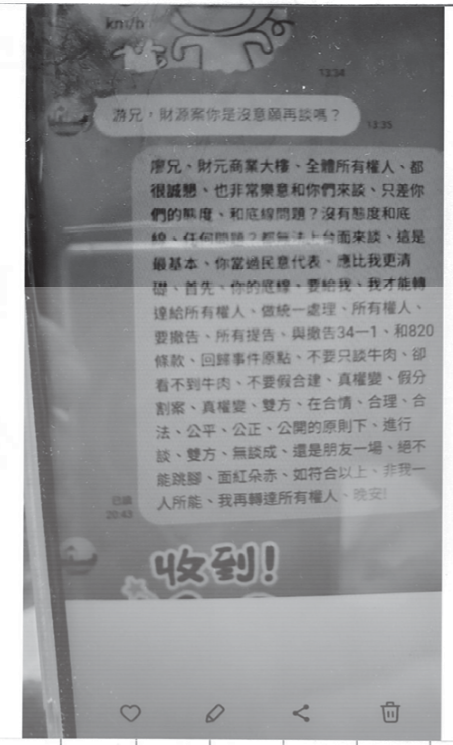


第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

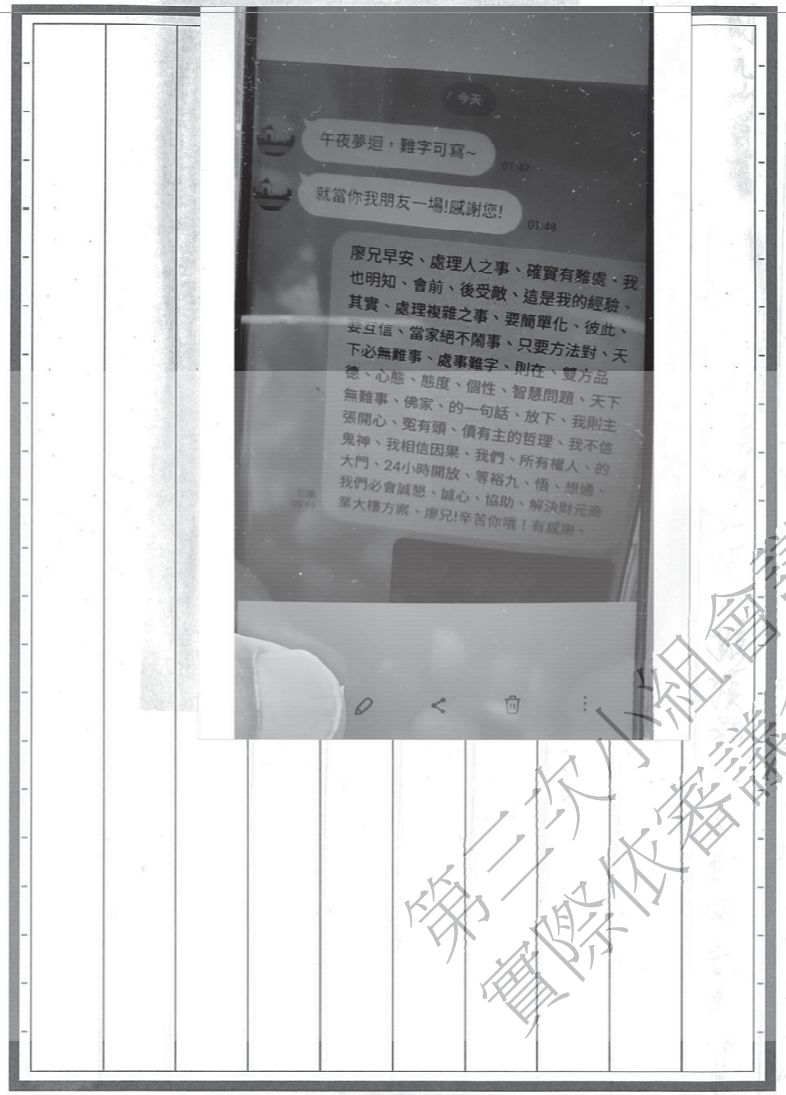
財元商業大樓所有權人陳世宗，於113年8月13日，實施者推派
良屋仲界廖義芳協商，所有權人陳世宗提全面撤告，包括土地法
34-1、與820條款，（附相片）

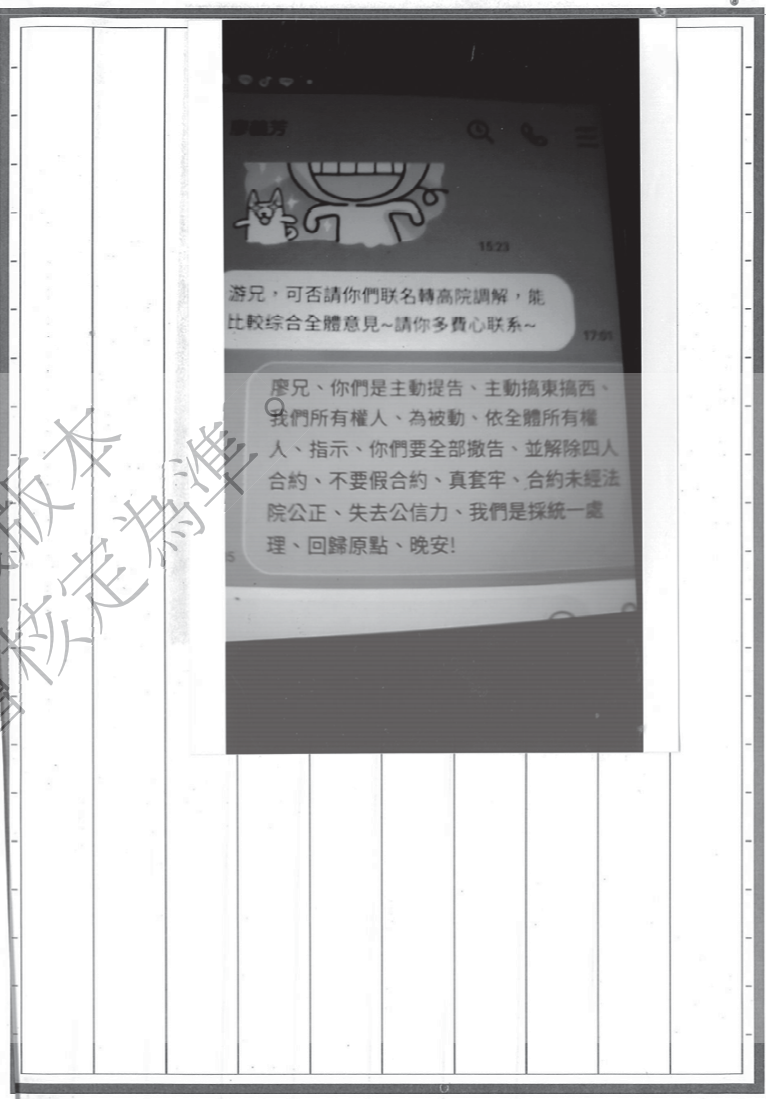


實施者於113年8月15日至8月17日，推派良屋仲界廖義芳與
財元所有權人游漢松協商，所有權人游漢松要全面撤告，並解除
四人合約，撤告34-1和820條款。

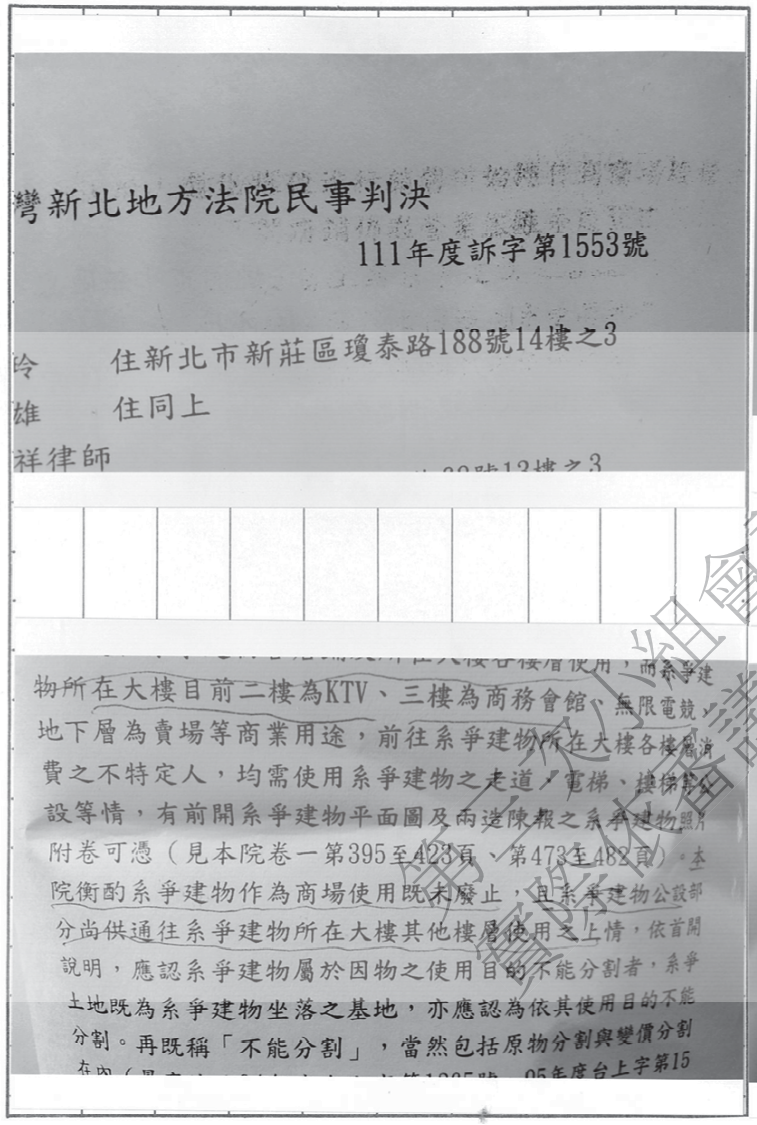


第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準





第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準



彎新北地方法院民事判決

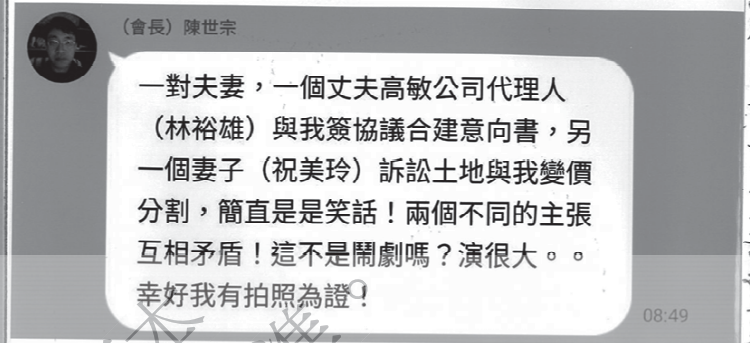
111年度訴字第1553號

玲　住新北市新莊區瓊泰路188號14樓之3

雄　住同上

祥律師

物所在大樓目前二樓為KTV、三樓為商務會館、無限電競、地下層為賣場等商業用途，前往系爭建物所在大樓各樓層消費之不特定人，均需使用系爭建物之走道、電梯、樓梯等公設等情，有前開系爭建物平面圖及兩造陳報之系爭建物照片附卷可憑（見本院卷一第395至423頁、第473至482頁）。本院衡酌系爭建物作為商場使用既未廢止，且系爭建物公設部分尚供通往系爭建物所在大樓其他樓層使用之上情，依首開說明，應認系爭建物屬於因物之使用目的不能分割者，系爭土地既為系爭建物坐落之基地，亦應認為依其使用目的不能分割。再既稱「不能分割」，當然包括原物分割與變價分割



（會長）陳世宗

一對夫妻，一個丈夫高敏公司代理人（林裕雄）與我簽協議合建意向書，另一個妻子（祝美玲）訴訟土地與我變價分割，簡直是是笑話！兩個不同的主張互相矛盾！這不是鬧劇嗎？演很大。。幸好我有拍照為證！

08:49

住新北市新莊區自

土列當事人間分割共有物事件，本院於民

詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

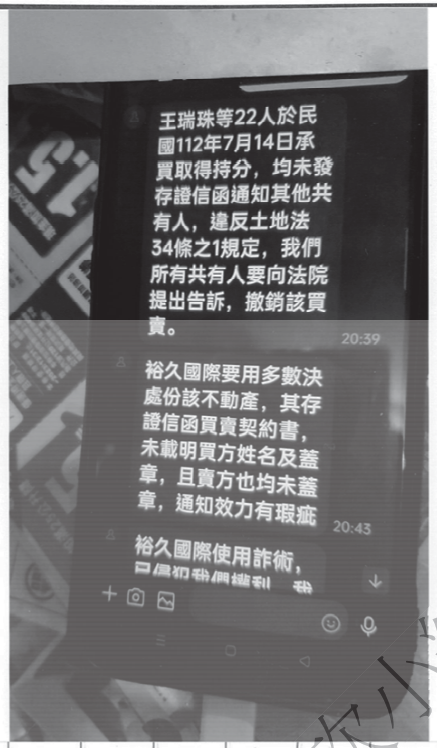
事實及理由

書記官 劉馥瑄

書記官 劉馥瑄

一依財元商業大樓所有權人陳世宗簡訊，二地方法院駁回之訴

第三次小組會議版本
會議會校定為準



實施者推派仲界沒守附和祝美鈴數坪強行過戶22人有假買賣嫌疑，違反土地法34條之1規定，財元商業大樓全体所有權人於2023年9月5日到新莊地政事務所抗議並提出議異書並錄影存證

實施者推派仲界沒守附、驅離舉發財元商業大樓他下一樓全聯福利中心，財元商業大樓所有權人游漢松查訪在聯福利中心，確有此事，被強制驅離、

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準







第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

附錄十四、範圍內協調會紀實

113 年 10 月 12 日範圍內協調會簽到簿

新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫範圍內協調會簽到簿

時間:113 年 10 月 12 日下午 2:00　　地點: 新北市新莊區中正路 560 號 2 樓

土地及合法建築物所有權人			
座落地號	建物門牌號碼	所有權人/管理人	簽　名
1128	中華路二段 1 號	余陳連雀	
1128	中華路二段 1 號	林金秀	
1128	中華路二段 1 號	莊玉玲	
1128	中華路二段 1 號	莊玉璇	
1128	中華路二段 1 號	莊健福	
1128	中華路二段 1 號	陳世宗	
1128	中華路二段 1 號	游翔宇	
1128	中華路二段 1 號	游漢松	
1128	中華路二段 1 號	黃林阿銀	
1128	中華路二段 1 號	黃淑惠	
1128	中華路二段 1 號	黃銘生	
1128	中華路二段 1 號	黃銘德	
1128	中華路二段 1 號	葉秀鑫	
1128	中華路二段 1 號	詹子儀	
1128	中華路二段 1 號	詹鈞惠	
實施者及規劃單位			
裕九國際股份有限公司			
朱文熙建築師事務所			

新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆地號都市更新事業計畫範圍內協調會簽到簿-1

第三次小組會議版
實際依審議會核定為準。

113 年 10 月 12 日範圍內協調會會議照片

擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案範圍內協調會會議照片

開會時間：113 年 10 月 12 日(六)下午 2 點

地點：新北市新莊區中正路 560 號 2 樓

會場	會場
	
協調會議	協調會議
	
協調會議	協調會議
	

113 年 10 月 12 日範圍內協調會會議紀錄

擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫案範圍內協調會
會議紀錄

開會時間：113 年 10 月 12 日(六)下午 2 點

開會地點：新北市新莊區中正路 560 號 2 樓

主席：林裕雄　　記錄：朱培鴻

出列席單位及人員：(略，詳簽到簿)

會議紀錄

壹、主席致詞

略。

貳、所有權人提問

略。

參、結論：

一、所有權人將產權賣給實施者部分

1.依協調會協調之交易金額進行買賣。

2.請有與會所有權人協助周知有意交易產權但未與會之所有權人。

3.請簽署協調會中交付之交易同意書以表達願交易之意，俾利後續進行買賣事宜。

二、所有權人參與合建，分配一樓部分

1.以原位置原分配為原則。

2.分配面積以原持分面積換回更新後持分面積，找補面積以相互找補方式處理。

3.收集所有權人意見，協調及修正建築配置。

4.合建契約乙方由高敏開發股份有限公司改為裕九國際股份有限公司。

三、所有權人參與合建，分配二樓以上部分

因更新後一樓店面面積及配置不夠原持有一樓店面所有權人分配，故協調會中表示願意分配 2 樓以上之所有權人，由實施者再行計算各別可分配二樓以上面積，後續再與該所有權人說明協調。

1

四、租金補貼部分

參與協議合建(或權變)之所有權人，租金補貼以每坪每月 1,700 元計，另中華路二段及中華路二段 3 巷交叉口之三角窗店面部分租金補貼以每坪每月 2,200 元計。

五、毗鄰土地是否納入本更新單元部分

1.鄰地範圍 66 使字第 1172 號範圍為 1135 至 1146 地號等 12 筆土地，莊先生另亦持有 1146 地號之 1/4 產權。

2.就本更新單元及鄰地建築基地整體考量，不宜僅納入 1146 地號 1 筆地號，必須要協調鄰地使照 66 使字第 1172 號全部範圍或 1141 至 1146 地號等 6 筆土地範圍。

3.因本案土地及建物面積同意比率雖達 90%以上，但同意人數比率僅有 55%左右，故鄰地範圍同意納入本都更案之同意比率亦須達 90%以上才能符合都市更新條例第 37 條規定，否則會因未達同意比率而駁回案件。

4.如為取得鄰地所有權人同意納入本案都更，須歸納鄰地所有權人對於建築配置意見，重新設計整體更新單元的建築配置，建築配置需要多次協調，方能使鄰地及本案所有權人滿意，這至少需要幾個月時間作業。

5.為使本都更案能持續進行，暫無鄰地 66 使字第 1172 號範圍全部或部分土地納入本更新單元之意向。

陸、散會（下午 17 時 30 分）

主席：林裕雄

記錄：朱培鴻

2

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

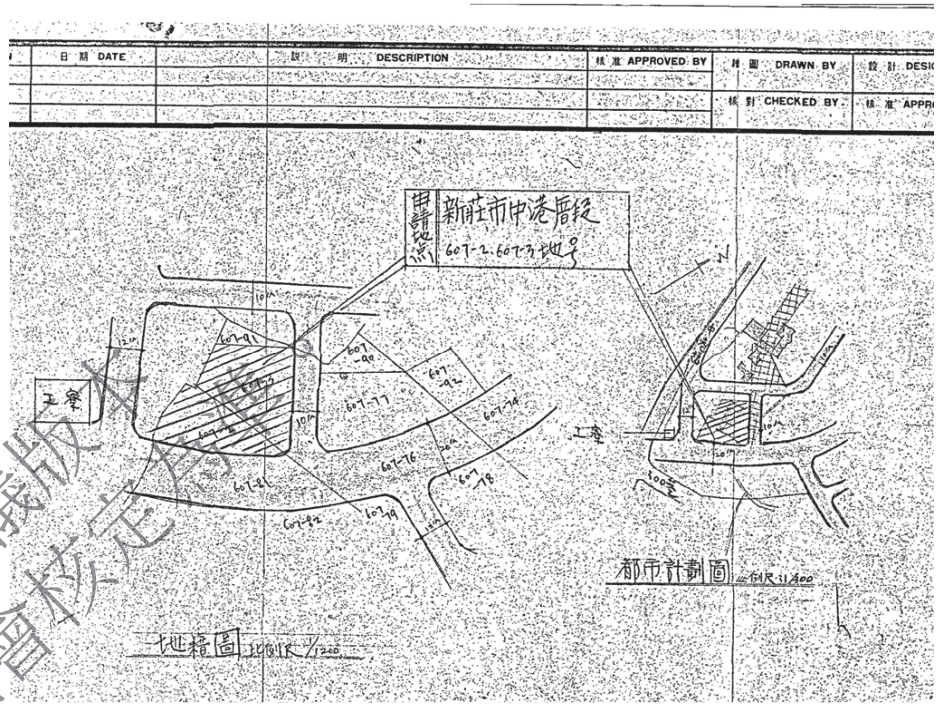
附錄十五、1127 地號說明

1.本案 71 使字第 524 號申請地號為中港厝段 607-2 及 607-3 地號等 2 筆土地，依原使用執照圖所示，自立段 1127 地號重測前為中港厝段 607-81 及 607-76 地號(76 年重測)，當時已為供公眾通行之道路使用，此轉角非本基地被分割而徵收之土地，應無關土地徵收條例第 49 條規定。

2.依管理單位新北市政府養護工程處 112 年 10 月 16 日新北養勞字第 1124762142 號函，「查新莊區自立段 1127 地號土地，現況為已開闢供公共通行之道路(中華路二段 3 巷)，惟本處非為該路段維管單位，建請逕洽該路段維管單位本市新莊區公所查明」。

3.依養管單位新北市新莊區公所 112 年 10 月 26 日新北莊工字第 112326961 號函，「說明二、經查本區自立段 1127 地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所所養」。

4. 依 114 年 3 月 26 日召開「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議，會議紀錄「三、結論(二)經查本案位置已於 80 年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段 1106、1107、1119、1120-1、1127 地號等 5 筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。



第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準

正本

檔　號：
保存年限：

新北市政府養護工程處 函

地址：235014新北市中和區員山路471號6樓
承辦人：陳銘英
電話：(02)22253299 分機623
傳真：(02)22253317
電子信箱：ap2342@ntpc.gov.tw

臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月16日
發文字號：新北養勞字第1124762142號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所受申請人委託辦理申請「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新案」，就毗鄰本更新單元由本處管理之同小段1127地號部分土地（使用分區為人行廣場用地）之規劃使用請本處函覆一案，復請查照。

說明：

一、復貴所112年10月3日(112)照自都字第1121003001號函。

二、查新莊區自立段1127地號土地，現況為已開闢供公共通行之道路（中華路二段3巷），惟本處非為該路段維管單位，建請逕洽該路段維管單位本市新莊區公所查明。

正本：朱文熙建築師事務所
副本：

處長簡必琦

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

正本

檔　號：
保存年限：

新北市新莊區公所 函

地址：242008新北市新莊區中正路176號
承辦人：廖乃慧
電話：(02)29929891 分機6118
傳真：(02)22762044
電子信箱：AD4782@ms.ntpc.gov.tw

11052
11052臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月26日
發文字號：新北莊工字第1122326961號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴事務所申請「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新案」，函請本所查明本區轄自立段1127地號土地，是否為本所管養範圍案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴事務所112年10月23日(112)照自都字第1121023001號函。

二、經查本區自立段1127地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所管養。

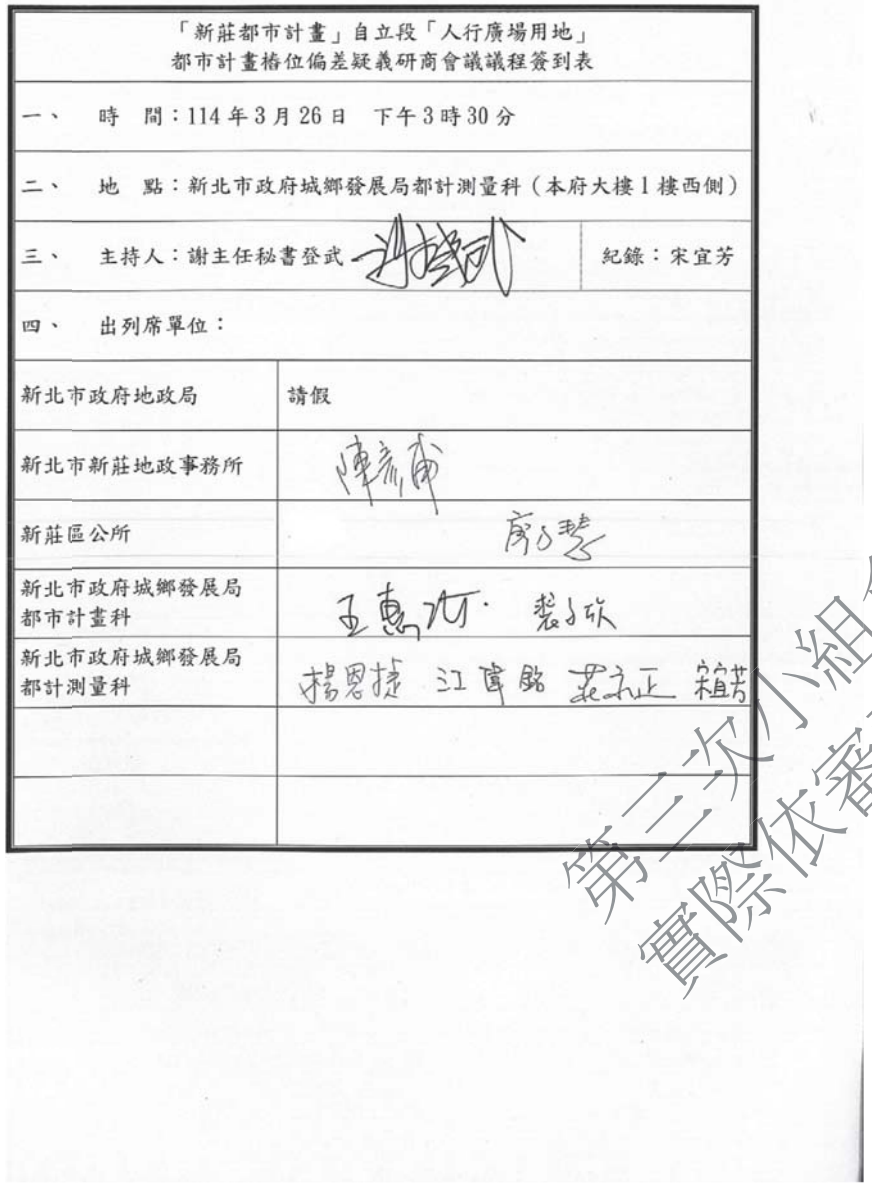
正本：朱文熙建築師事務所
副本：

區長朱思戎

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準



「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」 都市計畫樁位偏差疑義研商會議議程簽到表	
一、 時　間：114年3月26日　下午3時30分	
二、 地　點：新北市政府城鄉發展局都計測量科（本府大樓1樓西側）	
三、 主持人：謝主任秘書登武	紀錄：宋宜芳
四、 出列席單位：	
新北市政府地政局	請假
新北市新莊地政事務所	陳[illegible]
新莊區公所	[illegible]
新北市政府城鄉發展局 都市計畫科	[illegible]
新北市政府城鄉發展局 都計測量科	[illegible]

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」

都市計畫樁位偏差疑義研商會議紀錄

時間：114年3月26日(星期三)下午3時30分

地點：本府城鄉發展局都計測量科(本府大樓1樓西側)

主持人：謝主任秘書登武　　紀錄：宋宜芳

出席單位／人員：如出席名冊

一、主持人致詞

二、作業單位說明

本案自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研討會，涉疑義部分為自立段1106、1107、1119、1120-1地號(以下簡稱北段)及自立段1127地號(以下簡稱南段)，相關說明如下：

(一) 都市計畫歷程：

1. 依62年1月20日 發布實施「新莊都市計劃案」，本案位置劃設為「人行廣場用地」，都市計畫圖截角部分展繪似不明確。
2. 依78年12月21日發布實施「新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案」，土地使用分區未變更，都市計畫圖展繪為無截角。
3. 依99年10月14日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案」及99年10月15日發布實施「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」，土地使用分區仍為「人行廣場用地」，迄今未變更，截角展繪為無截角。

(二) 樁位歷程：

1. 64年1月14日公告「新莊都市計畫測定樁測量成果」，測定北段「人行廣場用地」區界樁及南段道路中心樁，樁位圖展繪為無截角。
2. 68年4月19日公告「修正新莊鎮八-一號都市計畫道路樁位成果圖同時廢止該道路原樁位成果」，配合修正南段道路中心樁，並將南段人行廣場用地展繪為圓弧截角。
3. 91年3月28日公告「新莊市七十六年度地籍圖重測區內都市計畫樁清理補建作業」，配合重測作業轉換坐標系統為TWD67，樁位無異動，樁位圖展繪為無截角。
4. 102年6月14日公告「『變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)』暨『擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫』案樁位測定作業」，配合都市計畫重製作業公告TWD97樁位成果，樁位無異動，樁位圖展繪皆無截角，與都市計畫圖相符。

(三) 建築線及建築執照核發情形：

1. 北段：北段涉及建築線指定案為86定-莊16-0201號、88定-莊16-0654號、89定-莊16-0488號，其中86定-莊16-0201號建築線指定案係依地籍套繪，88定-莊16-0654號、89定-莊16-0488號皆依照都市計畫圖套繪；建造執照於87年核發(申請基地為1101地號，執照內附86年及89年建築線)。
2. 南段：南段涉及建築線指定案為69定-莊-1824號、81定-莊16-0774號、85定-莊16-1321號、86定-莊16-0974號、112定-莊-0459號，其中69定-莊-1824號係依地籍套繪，其餘皆依照都市計畫圖套繪；建造執照於69年及87年核發。

(四) 地籍取得情形：

北段及南段於76年地籍圖重測後，樁位與都市計畫相符，惟地籍線與都市計畫不符。北段地籍線與都市計畫相差約2.8公尺，土地於80年徵收取得並開闢完成，現管理者為本府綠美化環境景觀處；南段地籍線為圓弧截角，都市計畫展繪為無截角，土地於80年徵收取得並開闢完成，現管理者為本府養護工程處。

查本局90年辦理「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則，規劃層面應以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低、爭議最少及承認已開闢或形成已久之現況為原則辦理，倘地政事務所再依都市計畫辦理逕為分割，恐造成公有畸零地，且與重製作業處理原則不符，為避免後續造成爭議，故召會研商。

三、結論

(一) 都市計畫之目的與功能在引導都市能夠產生合宜的生活品質及引導都市有秩序且均衡的發展，本此前提，在新北市都市化程度較高的地區，其都市計畫基本上可謂已差強人意的實現。意為，不論如何，這些地區(都市)皆已發展成型，在其中生活的市民也已約定俗成的習慣與接受了其都市及鄰里社區的土地與建物使用現狀，當然，必須不違公序良俗及社會安寧。是故，在本案涉及之街廓已於三十多年前徵收完竣並開發完成，容或討論之標的現況與依據都市計畫圖測定之樁位從而定義的正確位置有些許差異，但相關土地或建物所有權人或權利義務關係人及周遭民眾三十餘年來已接受現今之權利行使與所有權持有範圍，況且被徵收的已獲得補償；擁有開發權的也已開發完成，由此相安至今並無糾紛，此或許即已達致都市計畫之應有期待。進一步來說，本案所疑處係截角與都市計畫圖

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

不符，然街廓設置截角本意即為顧及轉彎處駕駛通視所設，現況之圓弧截角本即為正確之舉，以此之由如視為有違都市計畫劃設本意或有過當，何況若堅持按都市計畫執行，則需先行變更都市計畫後補辦徵收與撤銷徵收，再重新開發，因此將引發之民怨可想而知，且如此辦理之後其公益及私利一如現況，雙方均未因此得利，綜合上述，本局方做成結論如下。

（二）經查本案位置已於80年徵收取得並開闢供公眾使用，參依「新莊都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」處理原則之精神，為維護民眾權益，避免公私兩損，參酌公有土地產權與現況，自立段1106、1107、1119、1120-1、1127地號等5筆土地使用分區核判為「人行廣場用地」。

（三）有關新莊都市計畫圖修正部分，請都計測量科將本案錄案列管，俟後續辦理通盤檢討時再將相關資料移交都市計畫科辦理後續。

四、 散會：下午3時45分

第4頁

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄十六、信託契約書

信託契約書

立契約書人：ooo　（以下稱「甲方」）
裕九國際股份有限公司　（以下稱「乙方」）
中國信託商業銀行股份有限公司　（受託人，以下稱「丙方」）

緣甲、乙方因合建關係為完成不動產開發案之目的，擬由甲、乙方將本開發案之土地信託予丙方（以下稱「土地信託」）進行管理。經甲、乙、丙三方合意簽訂本信託契約書（以下稱「本契約」）條款如下，以資共同遵循：

第一條：名詞定義
一、 本開發案：甲、乙方擬於新北市新莊區自立段 1128 地號之土地上開發興建建築物(依最後實際開發之範圍為準)，並由乙方申請實施都市更新事業。
二、 土地：甲方所有如附件一之土地與舊建物；乙方因甲、乙方合建關係所取得之土地。
三、 建物：本契約簽訂後於土地興建之建築物。
四、 融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。
五、 營業日：指中華民國之銀行依法令均對外營業之日。
六、 處理信託事務所生之稅捐：包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
七、 處理信託事務所生之費用：包括但不限於公(認)證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。

第二條：信託當事人
甲、乙方為本信託之委託人及受益人，丙方為本信託之受託人。

第三條：信託目的
甲、乙方為達成本開發案順利開發完成之目的(即指本開發案完成建物所有權第一次登記)，委託丙方依本契約約定為土地之產權管理、移轉及處分。

第四條：委託人之聲明與保證
一、甲、乙方茲不可撤銷聲明與保證：
(一)其依本契約交付信託之財產，甲、乙方具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何動上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於該財產上(除甲、乙方如有貸款已於信託登記前設定於信託財

信託契約書

立契約書人：ooo　（以下稱「甲方」）
裕九國際股份有限公司　（以下稱「乙方」）
中國信託商業銀行股份有限公司　（受託人，以下稱「丙方」）

緣甲、乙方因合建關係為完成不動產開發案之目的，擬由甲、乙方將本開發案之土地信託予丙方（以下稱「土地信託」）進行管理。經甲、乙、丙三方合意簽訂本信託契約書（以下稱「本契約」）條款如下，以資共同遵循：

第一條：名詞定義
一、 本開發案：甲、乙方擬於新北市新莊區自立段 1128 地號之土地上開發興建建築物(依最後實際開發之範圍為準)，並由乙方申請實施都市更新事業。
二、 土地：甲方所有如附件一之土地與舊建物；乙方因甲、乙方合建關係所取得之土地。
三、 建物：本契約簽訂後於土地興建之建築物。
四、 融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。
五、 營業日：指中華民國之銀行依法令均對外營業之日。
六、 處理信託事務所生之稅捐：包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
七、 處理信託事務所生之費用：包括但不限於公(認)證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。

第二條：信託當事人
甲、乙方為本信託之委託人及受益人，丙方為本信託之受託人。

第三條：信託目的
甲、乙方為達成本開發案順利開發完成之目的(即指本開發案完成建物所有權第一次登記)，委託丙方依本契約約定為土地之產權管理、移轉及處分。

第四條：委託人之聲明與保證
一、甲、乙方茲不可撤銷聲明與保證：
(一)其依本契約交付信託之財產，甲、乙方具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何動上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於該財產上(除甲、乙方如有貸款已於信託登記前設定於信託財

乙方指定之地政士辦理，如需甲、乙方及（或）第三人提供相關文件及辦理簽名蓋章手續時，甲、乙方應於接獲通知日起十個營業日內，配合丙方及(或)促成該第三人配合辦理。

六、 信託存續期間不作信託收益分配。

七、 丙方應將土地依下列階段辦理移轉

(一) 於本開發案始構體完成後(可隨個案調整)，甲方授權由乙方以書面指示丙方移轉乙方因甲、乙方之合建關係所應分得之土地持分予乙方，乙方並應辦取得之土地持分再辦理信託登記予丙方。甲方土地如有設定抵押權者，甲方並應塗銷乙方應分得土地之抵押權設定登記。

(二) 於本開發案之建物完成第一次所有權登記後，甲方授權由乙方以書面指示丙方將甲、乙方應分配之土地，移轉予甲、乙方或甲、乙方指定之買方(惟土地持分取得人須與該土地持分所對應建物之取得人相同)。如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，丙方得要求甲、乙方提出證清或說明，丙方亦得將信託財產返還甲、乙方，由甲、乙方自行整清爭議。如甲、乙方未能完全清償對融資銀行之融資本息，經融資銀行書面通知後，則丙方應就甲、乙方應受分配之未售土地配合辦理設定未清償餘額之第一順位抵押權予融資銀行，以保障融資銀行之債權。

八、 丙方就信託財產以受託人名義代甲、乙方與其他第三人（包括但不限於本開發案之主管機關）進行本開發案之申請變更登記或執照等必要行為，係因本信託屬丙方依甲、乙方指定管理、管理之範圍或方法，具有運用決定權之單獨管理信託。

九、 風險預告條款：甲、乙方如應並瞭解，其信託交付予丙方之信託財產，可能因水災、風災、土石流、火災、地震、戰爭、恐怖活動等天災事變、政府行為（包括但不限於土地徵收）、法令規範及其解釋適用之變更等非丙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接等致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失。

第八條：受託人責任
一、丙方應盡忠實義務及善良管理人之注意義務，依據本契約及相關法令之規定處理信託事務。
二、丙方對於其因履行本契約信託事務所知悉甲、乙方之個人基本資料、交易資料及其他機密資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或為示丙為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予丙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，非經甲、乙方事前書面同意，丙方對本信託關係之資料應予保密，不得為與本契約無關之第三人或為其他不當之利用。
三、建立帳冊及財產目錄
(一)丙方管理運用信託財產時，應開立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及

第三次小組會議版本
實際依會議會核定為準。

自有財產分別管理運用，不得流用。

(二)丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：

1.信託時之資產負債報告書及損益報告書。

2.信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每年辦理一次。

3.結算時之資產負債報告書及損益報告書。

四、其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。

五、除本契約約定為丙方應辦事項外，本開發案之一切興建或相關作業管理事宜均由甲、乙方自理，而與丙方無涉。

六、丙方得經甲、乙方同意後徵詢專業顧問之意見，其費用由甲、乙方支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

七、信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得複委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。若因信託管理行為或信託財產本身之瑕疵致委託人或第三人受有損害時，除該損害之發生係因丙方故意或過失所致者外，丙方不負損害賠償之責。

八、丙方係基於信託契約擔任土地之所有權人，如土地有任何污染或其他情事致有任何責任，由甲、乙方自行負責，與丙方無涉。

九、丙方因本信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

第九條：受託人之報酬及其支付方式

一、丙方辦理本契約事務之信託報酬由乙方負擔，由乙方、丙方以他約另議之。

二、本契約因合意終止或因可歸責於甲、乙方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，乙方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。

三、本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條規定已收取之信託報酬均不受影響，甲、乙方不得以任何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第十條：稅捐、費用及支付方式

一、信託期間因本信託以丙方為納稅義務人之賦稅與規費，甲、乙方同意負擔之，丙方應將繳款單據交付甲、乙方應負擔之一方繳納。

二、丙方並無代墊、代付或代扣任何稅捐、費用或債務之義務。丙方處理本信託事務所生之稅捐、費用及債務（包括但不限於丙方因擔任受託人而對第三人所負之責任），除本契約另有規定外，丙方得向甲、乙方請求付款，甲、乙方應於丙方請求所定之期限前將款項交予丙方，如丙方個別通知未定期限，則期限為自丙方通知日起十個營業日內；若有任何丙方代墊款項，甲、乙方應於返還該代墊款項於丙方時，加計自代墊之日起至受償之日止年息百分之五之利息償還予

自有財產分別管理運用，不得流用。

(二)丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：

1.信託時之資產負債報告書及損益報告書。

2.信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每年辦理一次。

3.結算時之資產負債報告書及損益報告書。

四、其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。

五、除本契約約定為丙方應辦事項外，本開發案之一切興建或相關作業管理事宜均由甲、乙方自理，而與丙方無涉。

六、丙方得經甲、乙方同意後徵詢專業顧問之意見，其費用由甲、乙方支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

七、信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得複委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。若因信託管理行為或信託財產本身之瑕疵致委託人或第三人受有損害時，除該損害之發生係因丙方故意或過失所致者外，丙方不負損害賠償之責。

八、丙方係基於信託契約擔任土地之所有權人，如土地有任何污染或其他情事致有任何責任，由甲、乙方自行負責，與丙方無涉。

九、丙方因本信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

第九條：受託人之報酬及其支付方式

一、丙方辦理本契約事務之信託報酬由乙方負擔，由乙方、丙方以他約另議之。

二、本契約因合意終止或因可歸責於甲、乙方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，乙方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。

三、本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條規定已收取之信託報酬均不受影響，甲、乙方不得以任何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第十條：稅捐、費用及支付方式

一、信託期間因本信託以丙方為納稅義務人之賦稅與規費，甲、乙方同意負擔之，丙方應將繳款單據交付甲、乙方應負擔之一方繳納。

二、丙方並無代墊、代付或代扣任何稅捐、費用或債務之義務。丙方處理本信託事務所生之稅捐、費用及債務（包括但不限於丙方因擔任受託人而對第三人所負之責任），除本契約另有規定外，丙方得向甲、乙方請求付款，甲、乙方應於丙方請求所定之期限前將款項交予丙方，如丙方個別通知未定期限，則期限為自丙方通知日起十個營業日內；若有任何丙方代墊款項，甲、乙方應於返還該代墊款項於丙方時，加計自代墊之日起至受償之日止年息百分之五之利息償還予

第 4 頁，共 12 頁

自有財產分別管理運用，不得流用。

(二)丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：

1.信託時之資產負債報告書及損益報告書。

2.信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每年辦理一次。

3.結算時之資產負債報告書及損益報告書。

四、其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。

五、除本契約約定為丙方應辦事項外，本開發案之一切興建或相關作業管理事宜均由甲、乙方自理，而與丙方無涉。

六、丙方得經甲、乙方同意後徵詢專業顧問之意見，其費用由甲、乙方支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

七、信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得複委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。若因信託管理行為或信託財產本身之瑕疵致委託人或第三人受有損害時，除該損害之發生係因丙方故意或過失所致者外，丙方不負損害賠償之責。

八、丙方係基於信託契約擔任土地之所有權人，如土地有任何污染或其他情事致有任何責任，由甲、乙方自行負責，與丙方無涉。

九、丙方因本信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

第九條：受託人之報酬及其支付方式

一、丙方辦理本契約事務之信託報酬由乙方負擔，由乙方、丙方以他約另議之。

二、本契約因合意終止或因可歸責於甲、乙方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，乙方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。

三、本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條規定已收取之信託報酬均不受影響，甲、乙方不得以任何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第十條：稅捐、費用及支付方式

一、信託期間因本信託以丙方為納稅義務人之賦稅與規費，甲、乙方同意負擔之，丙方應將繳款單據交付甲、乙方應負擔之一方繳納。

二、丙方並無代墊、代付或代扣任何稅捐、費用或債務之義務。丙方處理本信託事務所生之稅捐、費用及債務（包括但不限於丙方因擔任受託人而對第三人所負之責任），除本契約另有規定外，丙方得向甲、乙方請求付款，甲、乙方應於丙方請求所定之期限前將款項交予丙方，如丙方個別通知未定期限，則期限為自丙方通知日起十個營業日內；若有任何丙方代墊款項，甲、乙方應於返還該代墊款項於丙方時，加計自代墊之日起至受償之日止年息百分之五之利息償還予

第 4 頁，共 12 頁

第三次公開展覽版本
實際依審議會核定為準。

任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。

七、信託契約為甲、乙、丙三方之合意，自三方完成簽署之日起成立並生效。本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。

八、本信託之目的係為促使本開發案順利完成，甲方並未提供不動 產做為乙方向融資銀行申貸融資之擔保品，乙方與融資銀行間所簽訂授信合約之相關義務與責任，均由乙方自行負責。

第十六條：受託人之免責與求償權

一、甲、乙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。且因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。

二、除本契約另有約定外，非經甲、乙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。

三、本信託如因而涉及行政處分、訴願、再訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任，如丙方受有損害時甲、乙方並應負賠償責任。

四、前項情形，丙方得向甲、乙方請求清償並依第十條相關規定辦理。

第十七條：通知

甲、乙、丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

第十八條：準據法及管轄法院

本契約之解釋及適用，以中華民國法律為依據；如有未盡事宜悉依照信託法、信託業法及其他相關法令規定辦理。如因本契約涉訟時，除法律另有專屬管轄之規定外，甲、乙、丙三方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

就本契約所生之爭議，丙方接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之。

任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。

七、信託契約為甲、乙、丙三方之合意，自三方完成簽署之日起成立並生效。本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。

八、本信託之目的係為促使本開發案順利完成，甲方並未提供不動 產做為乙方向融資銀行申貸融資之擔保品，乙方與融資銀行間所簽訂授信合約之相關義務與責任，均由乙方自行負責。

第十六條：受託人之免責與求償權

一、甲、乙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。且因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。

二、除本契約另有約定外，非經甲、乙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。

三、本信託如因而涉及行政處分、訴願、再訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任，如丙方受有損害時甲、乙方並應負賠償責任。

四、前項情形，丙方得向甲、乙方請求清償並依第十條相關規定辦理。

第十七條：通知

甲、乙、丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

第十八條：準據法及管轄法院

本契約之解釋及適用，以中華民國法律為依據；如有未盡事宜悉依照信託法、信託業法及其他相關法令規定辦理。如因本契約涉訟時，除法律另有專屬管轄之規定外，甲、乙、丙三方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

就本契約所生之爭議，丙方接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之。

第 7 頁，共 12 頁

任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。

七、信託契約為甲、乙、丙三方之合意，自三方完成簽署之日起成立並生效。本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。

八、本信託之目的係為促使本開發案順利完成，甲方並未提供不動 產做為乙方向融資銀行申貸融資之擔保品，乙方與融資銀行間所簽訂授信合約之相關義務與責任，均由乙方自行負責。

第十六條：受託人之免責與求償權

一、甲、乙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。且因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。

二、除本契約另有約定外，非經甲、乙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。

三、本信託如因而涉及行政處分、訴願、再訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任，如丙方受有損害時甲、乙方並應負賠償責任。

四、前項情形，丙方得向甲、乙方請求清償並依第十條相關規定辦理。

第十七條：通知

甲、乙、丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

第十八條：準據法及管轄法院

本契約之解釋及適用，以中華民國法律為依據；如有未盡事宜悉依照信託法、信託業法及其他相關法令規定辦理。如因本契約涉訟時，除法律另有專屬管轄之規定外，甲、乙、丙三方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

就本契約所生之爭議，丙方接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之。

第 7 頁，共 12 頁

第三次小組會議決定
實際依審議會核定為準。

任，如因此致兩方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。

七、信託契約為甲、乙、丙三方之合意，自三方完成簽署之日起成立並生效。本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。

八、本信託之目的係為促使本開發案順利完成，甲方並未提供不動 產做為乙方向融資銀行申貸融資之擔保品，乙方與融資銀行間所簽訂授信合約之相關義務與責任，均由乙方自行負責。

第十六條：受託人之免責與求償權

一、甲、乙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。且因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。

二、除本契約另有約定外，非經甲、乙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。

三、本信託如因而涉及行政處分、訴願、再訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任，如丙方受有損害時甲、乙方並應負賠償責任。

四、前項情形，丙方得向甲、乙方請求清償並依第十條相關規定辦理。

第十七條：通知

甲、乙、丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

第十八條：準據法及管轄法院

本契約之解釋及適用，以中華民國法律為依據；如有未盡事宜應依照信託法、信託業法及其他相關法令規定辦理。如因本契約涉訟時，除法律另有專屬管轄之規定外，甲、乙、丙三方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

就本契約所生之爭議，丙方接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之。

附件一　土地明細

台北市中正區臨沂一小段

地號	所有權人	權利範圍	備註

附件二

印鑑約定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑑樣式為本公司(本人)/之代表人，並承認該代表人留存之印鑑在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人)，並作為本契約相關資料往來之依據。

乙方茲同意下列印鑑以□壹式憑壹式 □貳式憑壹式　　為有效

		更換註銷/日期
(一)簽章樣本	(二)簽章樣本	
		經辦
		主管

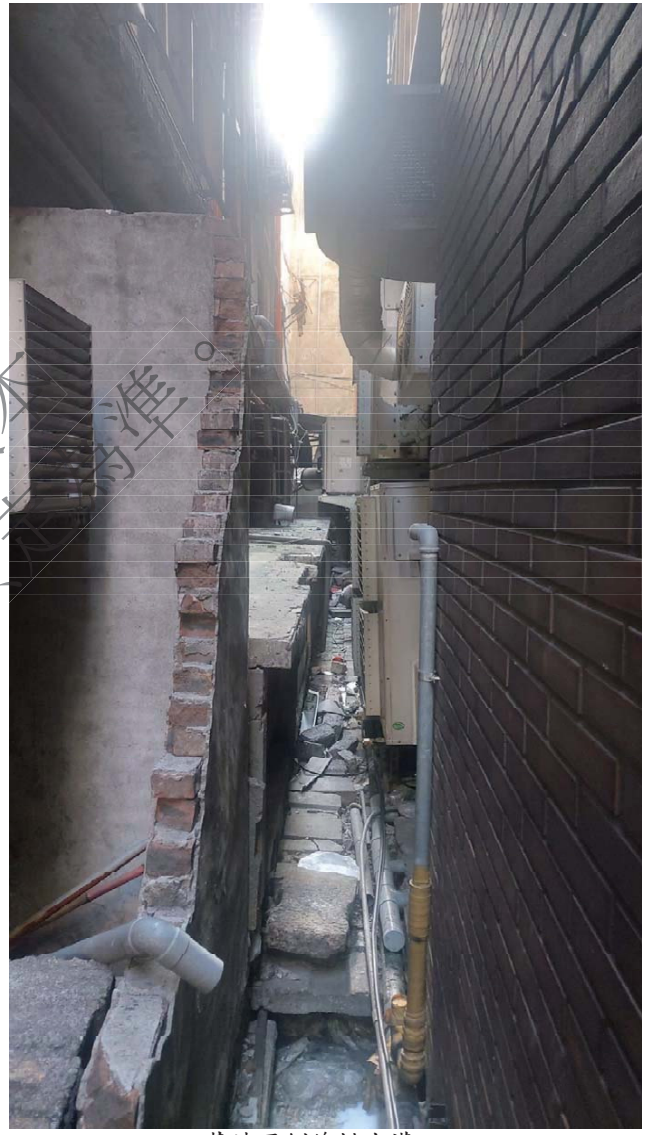
第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄十七、基地西側排水溝說明

1.本案範圍西側臨地界線設有排水溝，經新北市水利局「新北市污水下水道地理資訊系統」查詢，該排水溝不屬水利局列管之雨水溝，未涉及廢水改道。

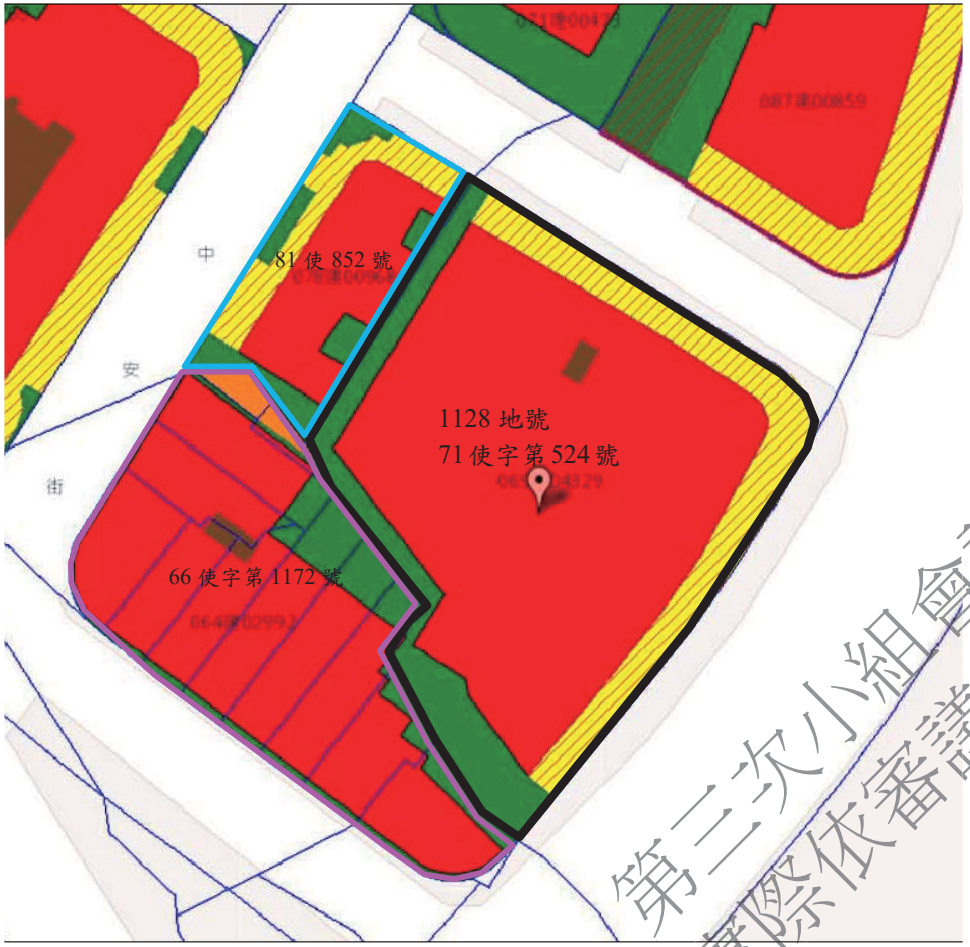
2. 依本案 71 使字第 524 號使照圖所示，本案範圍與西側鄰地七層樓建築物之間設有寬 1.5 公尺防火間隔，排水溝設置於防火間隔上，故屬基地內設置排水溝，基地內雨水由排水溝排水至中華路二段 3 巷側巷道雨水排水溝。

3. 基地內各樓層各戶之污、廢水排入本建物設置生活廢水池或化糞池，會定期抽取污、廢水，未排入排水溝。



基地西側線排水溝

第三次小組會議版本，實際依審議會核定為準。

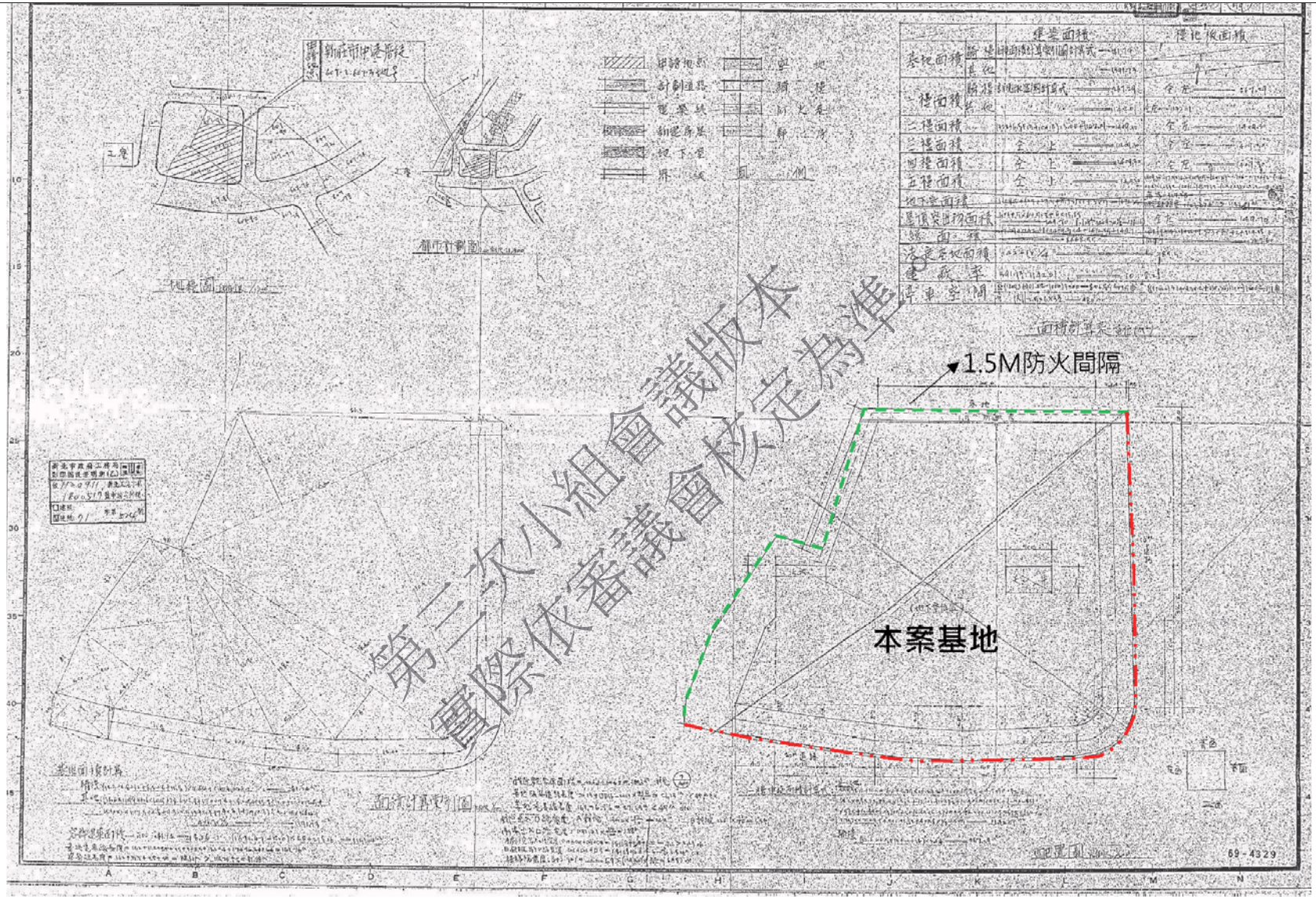




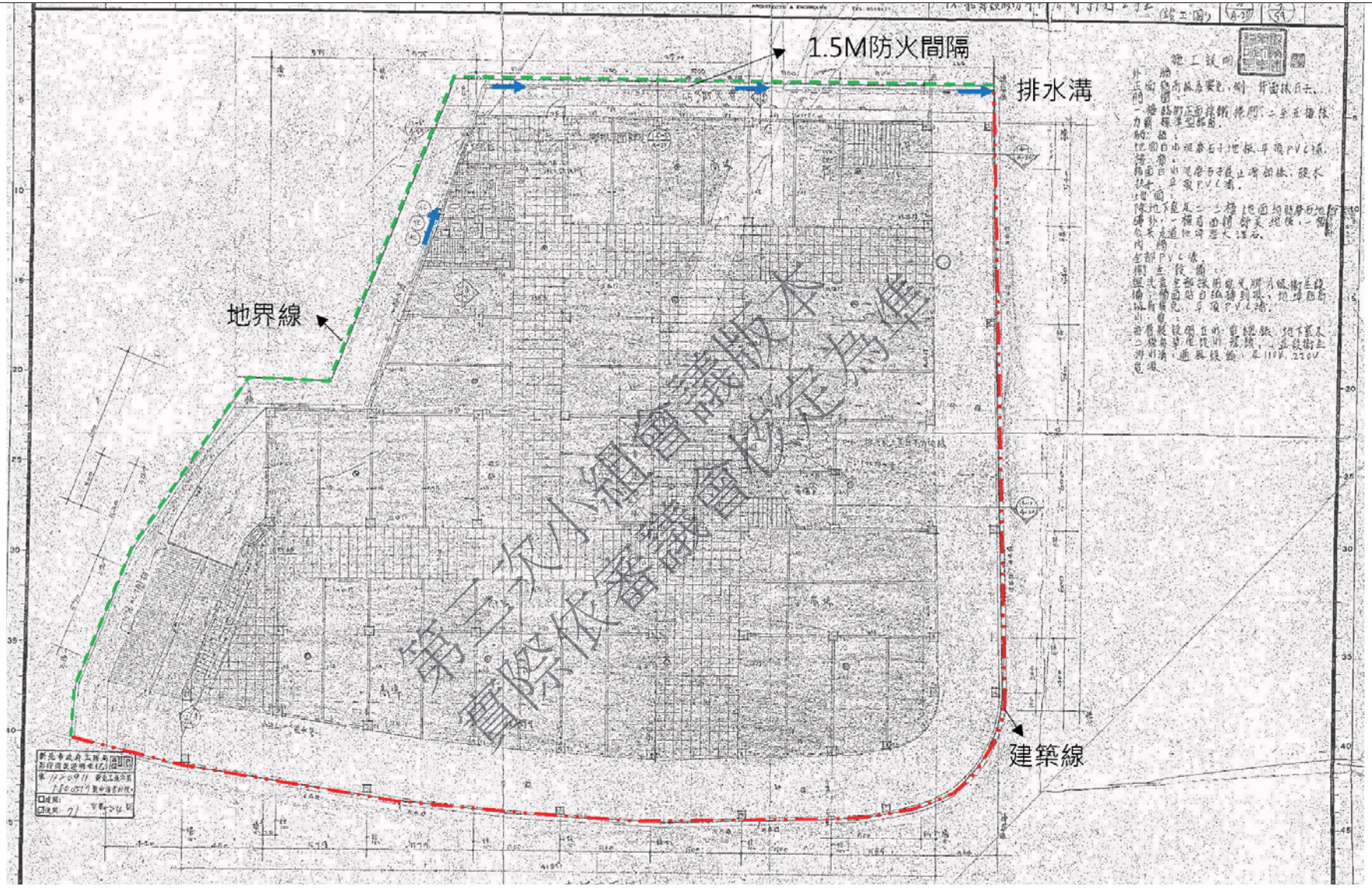
新北市污水下水道地理資訊系統

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

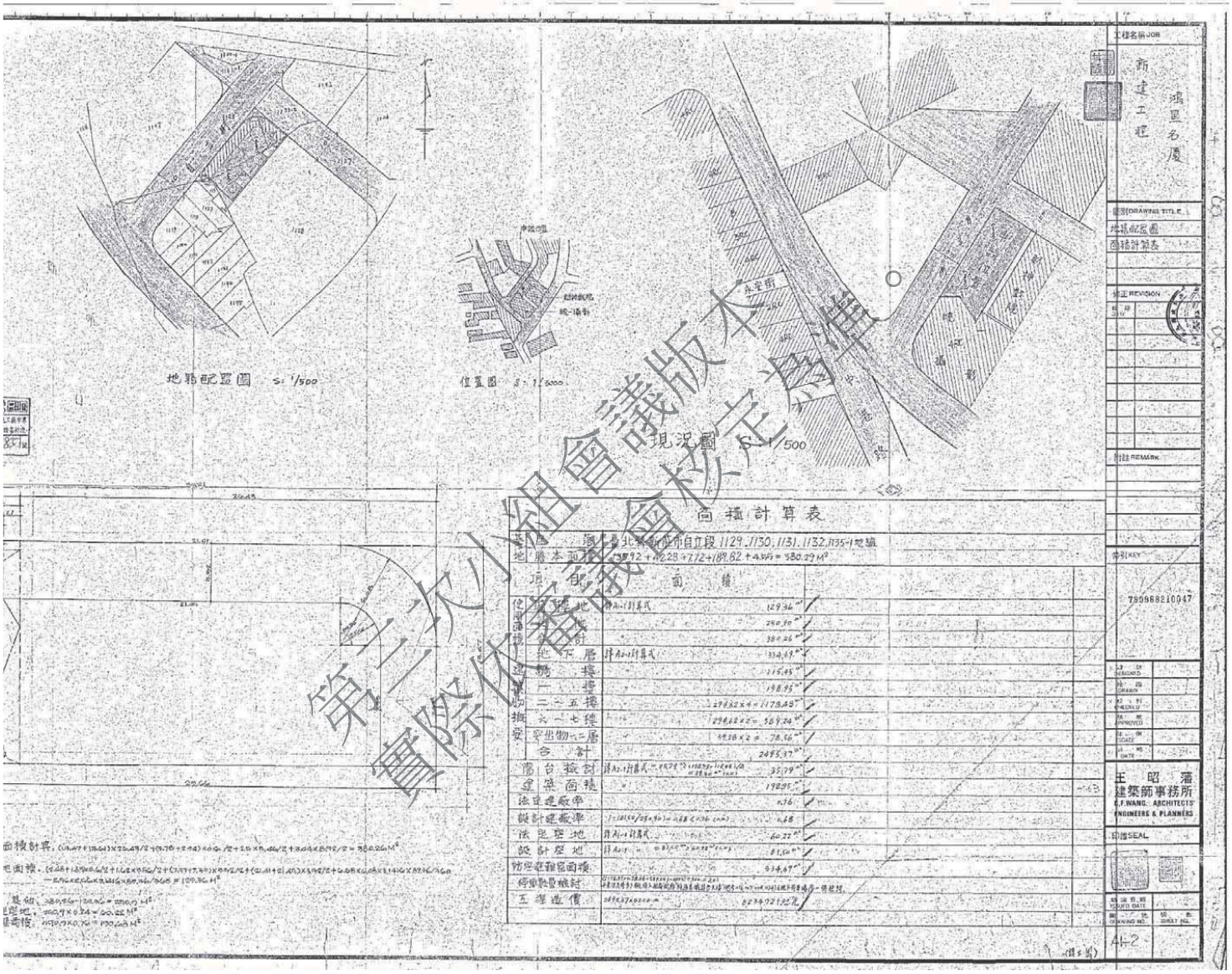
本案範圍領有 71 使字第 524 號使用執照圖



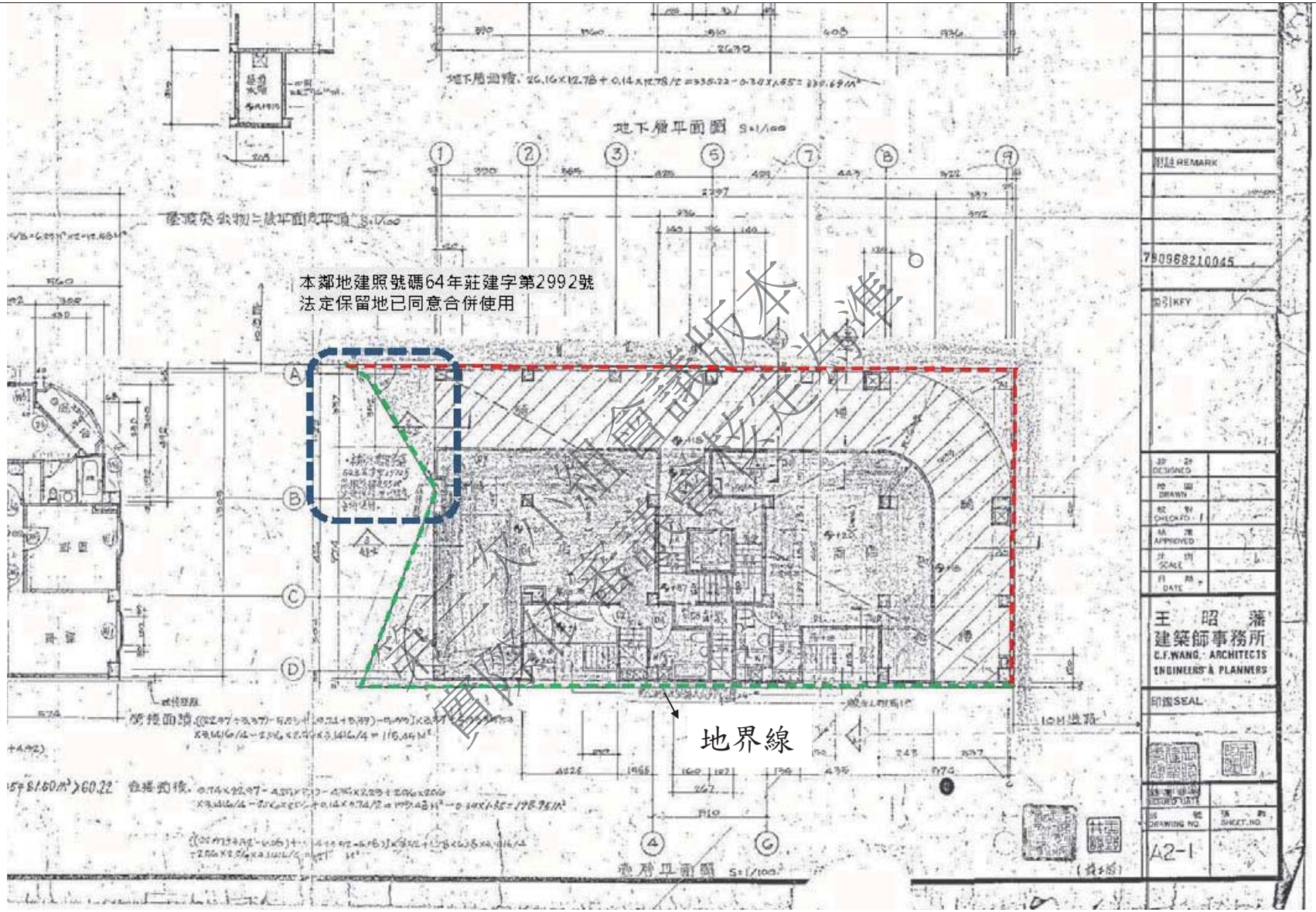
本案範圍領有 71 使字第 524 號使用執照圖



鄰地領有 81 使 852 號使用執照圖



鄰地領有 81 使 852 號使用執照圖



實際以公所會議版本為準。

附錄十八、交通影響評估說明

本案共規劃209戶(含住宅143戶、店鋪11戶及事務所55戶)，本案設置汽車位154席(皆為法定)、機車位210席(皆為法定)及自行車位32席(皆為法定)。

1. 住宅

本案規劃住宅143戶，其中2房型住宅單元共78戶、3房型住宅單元65戶，考量本案住宅產品銷售特性，2房型住宅單元汽車停車需求以新莊區家戶持有率0.54席/戶進行計算，3房型住宅單元以每戶0.9席(高於新莊區家戶持有率)進行計算，經計算可得本案住宅汽車停車需求為101席，另機車停車需求以每戶1席機車位設置。

2. 店鋪

本案規劃店鋪11戶，服務對象為本案住戶或周遭民眾，多以步行方式前往之順道旅次為主。然考量實際店鋪停車使用情況，本案店鋪以每戶規劃汽車位1席與機車位1席為原則，可得店鋪停車需求為汽車位11席及機車位11席，可提供未來小型裝卸貨車臨時停放及上下貨使用，或店家員工(老闆或主管)停放使用；另機車位則規劃提供予顧客臨停需求使用。

3. 事務所

(1) 員工

本案規劃事務所55戶，本案參考「新北市不同土地使用旅次產生與停車需求調查研究」及實際調查辦公室樣本之運具比例，經計算可得本案事務所員工停車需求為汽車位38席及機車位52席。

(2) 訪客

本案參考「新北市不同土地使用旅次產生與停車需求調查研究」報告，可得本案事務所訪客人數為28人，事務所訪客旅次目的多為業務討論及開會為主，以每日進行3次會議推估，訪客運具比例保守估計以汽車30%、機車30%進行計算，經計算可得本案事務所訪客停車需求為汽車位3席及機車位3席。

4. 基地整體

經上述分析檢討，本**案自需性停車需求為汽車位153席及機車位209席，本案實設汽車位154席(皆為法定)及機車位209席(皆為法定)，停車供給可滿足基地內部自需性停車需求。**

同時為鼓勵住戶使用綠色運輸，本案開發單位承諾提供新北市政府交通局公共自行車租賃系統設備代金，提供金額為新臺幣貳百萬元整。

檔　號:
保存年限:

新北市政府交通局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：蔡曜羽
電話：(02)29603456 分機6962
傳真：(02)29698462
電子信箱：ar30320@ntpc.gov.tw

受文者：行易網科技股份有限公司

發文日期：中華民國114年10月8日
發文字號：新北交規字第1141994357號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：審查表 (1994357_審查表.pdf)

主旨：所送「新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地新建工程之交通影響評估」報告書，本局意見如審查表，請查照。

說明：復貴公司114年8月26日（114）行科字第354號函。

正本：行易網科技股份有限公司
副本：電子公文交換章 2025/10/08 12:09:30

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第 1 頁，共 1 頁

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準

新北市政府交通局交通影響評估審查表

案名：新莊區自立段1128地號等1筆土地新建工程之交通影響評估

審議階段：□環評階段(環境保護局)　■都市設計審議階段(城鄉局)　□請領建照階段(工務局)　□其他

審查重點	通過標準	是或否	審查意見
一、前言			
（一）開發內容說明	是否敘明計畫名稱	是	
	是否檢附基地地理位置圖	是	
	是否敘明開發單位	是	
	是否敘明開發類別、所在區位及開發規模(樓地板面積、住宅戶數)	1.開發類別：辦公室、店鋪、集合住宅 2.所在區位：商業區 3.樓地板面積： 23730.27㎡² 4.車位數： 汽車154席 機車210席	
	是否敘明預計引進人數	550人	
	■ 本案基地不是變更設計 □ 本案基地為變更設計，是否依變更內容重新修正原核定報告內容，變更內容為 ： □ 舊建照辦理變更設計，因未能依前核定報告之目標年期完工或實施，故修正報告重新送審		
（二）評估範圍	是否標明基地最外圍往外500公尺範圍線為研究範圍	是	
二、基地周邊現況			
（一）都市計畫與周邊土地使用現況	是否敘明基地目前土地使用型態	是	
	是否敘明基地現有分區管制之分類及其允許之土地使用、強度及交通相關規定(如停車位設置等規定)	是	
	基地鄰近土地使用資料	是	
（二）重大建設計畫	是否敘明基地鄰近可利用之計畫中或施工中之道路及交通改善計畫，內容是否有誤	是	基地周邊500公尺內刻正辦理「新莊體育園區東側（原文高二）市地重劃案」，請予以補充。
	若有新建量(如捷運)將於未來加入營運，是否說明其預定營運時期及運具重新分配比例之預估	是	
（三）周邊道路動線分析	是否提供1/1000路網示意圖	是	
	是否提供基地周邊主、次要道路照片	是	
	是否圖示說明行車動線規劃(含基地鄰近主要聯絡道路，圖示要大而清楚)	是	
（四）道路幾何特性與服務水準分析	是否表列說明基地500公尺範圍內之道路幾何配置(含路寬、車道數、人行道寬度、分隔設施、停車管制現況、道路容量等資料)	是	1. 基地所鄰中華路二段/中港路/中港路299巷/中港路288巷/中華路85巷/復興路所交為一複雜路口，請補充管制方式、時相計劃及其服務水準。 2. 第2-18頁所揭中華路二段3巷、中安街現況兩側設有路邊停車格，請檢視道路容量評估是否過於樂觀。
	是否調查兩年內上述路段之交通流量及路段旅行速率	是	請依上述意見修正。
	道路服務水準分析是否以路段旅行速率估算，其估算結果是否合理	是	請依上述意見修正。
	是否圖示說明上述道路號誌化路口時制計畫、各轉向交通量及分布比例資料	是	請依上述意見修正。
	是否表列上述道路號誌化路口服務水準	是	請依上述意見修正。
	是否敘明交通量調查日期及時段	是	
	是否圖示說明交通量量測點位置及附上道路現況照片	是	
（五）停車供需分析	是否調查路邊停車場及路外停車場之停車供需及平均車位使用率等資料	是	第2-26頁圖2.4-2所揭，新莊體育園區周邊、中華路沿線之路外停車場、路邊停車格利用率逾97%，請再檢視區域停車需供比是否有所低估。

提送交通組置議版本
提送審議會決定為準。

	是否圖示說明基地周邊停車供需現況及供需比	是	
（六）大眾運輸系統服務狀況	是否說明大眾運輸系統路線、站位及尖峰時段班距等數據資料	是	
	是否圖示說明基地500公尺範圍線內大眾運輸站位、路線及尖峰時段班距	是	
（七）人行動線分析	是否說明行人出入口所在街廓內所面臨道路之人行設施	是	
	是否圖示人行道寬度及空間分布	是	
	是否圖示說明行人動線規劃	否	1. 請補充退出基地人行動線，並補繪中華路二段/中華路二段3巷路口行穿線。 2. 請研議調整基地臨中華路側人行道及植栽設置規劃，確保退出「財元廣場（西向）」公車站動線順暢。
三、基地開發交通影響分析			
（一）基地開發衍生交通量推估	是否敘明目標年期	目標年期為民國119年	
	是否註明交通影響分析中相關參數及引用模式之資料來源，且為最新之調查資料	是	
	交通影響分析若為申請單位自行調查，則其調查之開發類型及區位條件與本案基地是否相似及是否檢附相關調查資料	是	
	是否說明尖峰小時發生率為何	是	
	是否說明尖峰小時發生數為何	是	
	是否分析運具分配比率 （目前本市大眾運輸使用率為33%，規劃單位所提之分配比率是否合理）	是	
	是否分析尖峰小時各運具負擔人旅次為何	是	
	是否分析計算基地開發後衍生之各運具之車旅次及小客車當量數	是	
	上述衍生交通量推估是否合理	是	
	是否分析各方向旅次分配	是	
	是否分析交通量指派及其結果是否合理	是	
（二）衍生停車需求分析	是否分析汽機車停車產生率	是	請再檢視店鋪衍生停車需求是否有所低估，應將顧客停車需求予以內部化處理。
	本案之停車供給是否滿足衍生之停車需求（基地作住宅使用應儘量滿足一戶一汽機車位，若無法滿足一戶一車位，至少應滿足當地汽機車持有率（輛/人口））	否	1. 本案設有住宅143戶、辦公室55戶、店鋪12戶，且鄰近中華路/中港路路口，停車需求甚殷，請再檢視停車空間是否足數容納停車需求。 2. 本案共設有店鋪12戶，請補充說明進駐店家類型，並請評估設置足量裝卸車位，避免裝卸車輛占用路側空間。
	是否敘明本案汽機車之停車供給數量	是	請依上述意見修正。
（三）基地開發衝擊分析	是否說明目標年基地開發後周邊道路動線分析、大眾運輸系統服務狀況及人行動線分析	是	
	是否估算基地周邊交通之自然成長率及其結果是否合理	是	
	是否預測目標年基地已開發周邊道路服務水準及其結果是否合理	是	

本表經本小組會議版本
會後依審查結論為準。

（二）基地開發衝擊分析	是否調查本案基地鄰近之其他已核定或審核中之開發計畫、是否圖示與本案基地之相對位置及距離、是否敘明本案基地周邊已核定並與本基地共用相同聯外道路之開發計畫，其開發名稱、使用類型、開發規模、目標年期、衍生之交通量、停車需求等資料	是	
	是否計算本案基地周邊已核定並與本基地共用相同聯外道路之開發計畫累積性交通量及道路服務水準	是	
四、停車場規劃與設計			
（一）停車場出入口動線、視距、安全設施分析	是否說明停車場內部交通動線，停車場出入口進出動線是否依現場標誌標線規定行進	是	1. 請再檢視地下一層機車坡道終點轉向空間是否充足，應保留適當緩衝空間，以策安全。 2. 無障礙車位應鄰近梯廳，並避免往來梯廳之人行動線穿越車道，請研議調整。 3. 本案設有住宅、店鋪與辦公室單元，請補充停車空間管理措施，並以不同顏色標示供住戶與店鋪停車空間。 4. 本案停車場出入口鄰近三處路口，請研議設置牌面要求進出車輛恪遵右進右出。
	是否標明基地所有出入口位置及與聯外道路交叉口之連接幾何圖形、其出入口佈設方式是否合理(停車場出入口應避免位於道路轉彎處、應避免與其他基地之停車場出入口車輛進出產生干擾、應距離鄰近路口至少5公尺以上)	是	請依上述意見修正。
	是否標明出入口之人行道設計、寬度並於轉彎處設計半徑5M之最廣圓弧	否	請予以補充。
	是否分析停車場出入口之出入停等空間長度及計算方式	是	
	是否依公路路線設計規範標準於停車場出入口套繪進出基地最大車型之行車軌跡	是	
	是否說明停車場出入口之安全設施分析	是	車道出入口與公有人行道（或無遮蔽人行道）銜接處建議評估是否須加設反射鏡（目前僅設1面）。
	停車場出入口是否標明視距及視距範圍內是否無障礙物	是	
（二）停車位空間(供給)佈設與數量配置圖說	是否分別標示及說明小汽車、機車、裝卸貨、自行車、計程車、接駁車之停車空間配置圖說(含臨時停車及開放月租停車空間)、地面層應留設短時臨停區域2.5公尺x6公尺。	是	1. 短時臨停空間設置於汽車、機車車道所夾之樑柱空間，請套繪短時臨停車輛進出格位轉向軌跡，確保其視野與轉向安全無虞。 2. 頁圖5.2-1基地人車進出動線示意圖，請說明短時臨停區係供何種車種停放、其臨停動線為何，請再檢視影響車輛進出安全情形。
	■ 本案基地無申請獎勵停車位 □ 本案基地有申請獎勵停車位，是否說明其管理方式，如何確保其供不特定對象使用		
	本案汽機車設置是否符合「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」及「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定	是	
五、交通改善措施與建議			
	是否須提出交通改善措施，是否針對車種、動線、時段、路段等交通管理配合措施進行說明、是否須檢附標誌、標線、號誌等交通工程圖說及數量	是	1. 本案共設有店鋪12戶，請補充導引顧客車輛進入停車場相關措施。 2. 本案設有住宅143戶、辦公室55戶、店鋪12戶，僅設有汽車位154席、機車位210席，請補充鼓勵使用大眾運輸之積極措施與落實手段。 3. 本案設有住宅及辦公單元，且停車場出入口設於巷道內、車輛皆集中於晨昏尖峰進出，請補充說明相關改善措施。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

（一）基地交通配置、規劃說明及改善對策	■ 本案基地無須提供接駁車服務，是否說明如何宣導及鼓勵引進人口使用現有大眾運輸設施 □ 本案基地須提供接駁車(當基地引入人口搭乘大眾運具之人數大於當地大眾運輸設施服務運能時)，則接駁車運能是否符合實際需求，且其營運方式是否於請領使用執照前先行提撥營運基金予第三公正單位至少營運2年，以確保接駁車能正常營運（於建照執造加註）	-	
	是否敘明施工期間交通維持措施原則，倘建築物基地總樓地板面積超過4萬8,000平方公尺或停車數量超過360格(位)，應製作交通維持計畫並於開工前6個月將電子檔送至交通局審核；倘建築物基地總樓地板面積未達4萬8,000平方公尺且停車數量未達360格(位)，應製作交通維持計畫，並於開工前1個月將電子檔送至交通局備查。	是	本案位於新莊區禁行大貨車範圍內，請再檢視施工車輛進出基地動線，並補充施工車輛停放位置，避免影響周遭通行。
	交通改善措施是否可行	是	
(二)是否符合交通部頒訂「建築物交通影響評估準則」第11條規定須針對營運期間訂定交通管理計畫(第一類建築物樓地板面積達3萬平方公尺)	是否針對建築物內、外部交通系統研提具體改善措施、以避免該類型之開發規模衍生大量衝擊、是否承諾提送區域交通改善計畫送府審核（於建造執照加註開發單位須於區域交通改善計畫通過後使得進行2樓底板勘驗程序且須於請領使用執照前完成相關改善）	-	
六、附則			
（一）申請單位名稱、負責人之姓名、地址、聯絡電話及營利事業統一編號	須檢附左列相關資料	是	
（二）評估委託書		是	
（三）評估報告撰寫者姓名、履歷、聯絡電話及簽章		是	
（四）依法登記執業之交通工程技師簽證及交通技師識照影本		是	
（五）歷次審查意見(含環境影響評估審議委員會、都市設計審議委員會、都市設計審議委員會專案小組會議建照預審會議會議紀錄及交通局審查意見)及回覆內容。		-	
七、其他意見			
1.後續請將相關審查涉及交通意見(節錄)至於附錄，並逐條意見回覆表。 2.請評估預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5m)，承諾未來無設置公車站位或候車需要，不得拒絕。 3.基地停車需求內部化，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。 4.相關承諾事項請檢附切結書並用印。			
八、審查結論			
□ 原則通過審查，請製作定稿本5份送府備查(定稿本請於報告封面加蓋開發單位公司大小章並於書脊加印開發計畫名稱與定稿年月)。 ■請依審查意見修正報告書內容後送府續審。 □ 其他			

第二次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

附錄十九、事業計畫圖

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。

第三次小組會議版本
實際依審議會核定為準。