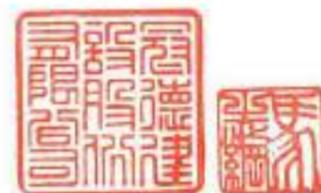


擬訂新北市板橋區府中段472地號等9筆土地
都市更新事業計畫案

【公開展覽版】 【新北府城更字第1114683128號】



實施者：冠德建設股份有限公司



都市更新規劃：冠霖不動產顧問股份有限公司

建築設計：上圓聯合建築師事務所

中 華 民 國 1 1 2 年 3 月

目 錄

都市更新事業計畫申請書	
切結書	
委託書	
資訊公開同意書	
建築師簽證表	
新北市都市更新審議資料表	
補正意見回應綜理表	
財政局意見回應綜理表	
自辦公聽會紀錄回應綜理表	

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
三、新北市都市更新單元劃定基準	2-1
四、鄰地協調過程	2-1
參、實施者	3-1
一、實施者	3-1
二、信託單位	3-1
肆、計畫目標	4-1
伍、現況分析	5-1
一、土地及合法建物權屬	5-1
二、土地使用及建築物現況	5-5
三、附近地區土地使用現況	5-5
四、公共設施現況	5-5
五、附近地區交通現況	5-11
六、房地產市場調查	5-18
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
二、更新計畫摘要	6-33
三、土地使用說明	6-34
柒、處理方式及其區段劃分	7-1
一、處理方式	7-1
二、區段劃分	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-1
玖、整建或維護計畫	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度	10-1
一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例	10-1
拾壹、重建區段之使用計畫	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫	11-1
二、都市計畫土地使用強度	11-2
三、設計圖說	11-2
拾貳、都市設計與景觀計畫	12-1
一、建築基地綜合檢討	12-1
二、建築計畫	12-1
三、景觀設計	12-16
四、樹木之保護計畫或移植與復育計畫	12-31
拾參、保存或維護計畫	13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔	14-1
一、實施方式	14-1
二、有關費用分擔	14-1
拾伍、分配與選配原則	15-1
一、分配比率	15-1
二、選配原則	15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-1
一、處理方式	16-1
二、更新後之分配使用原則	16-1
拾柒、拆遷安置計畫	17-1

一、地上物拆遷計畫.....	17-1
二、合法建築物之拆遷安置.....	17-1
三、其他土地改良物之補償.....	17-1
四、占有他人之舊違章建築戶之補償與安置.....	17-1
拾捌、財務計畫.....	18-1
一、成本說明.....	18-1
二、收入說明.....	18-7
三、成本收入分析.....	18-7
拾玖、實施者風險控管方案.....	19-1
貳拾、維護管理及保固事項.....	20-1
一、管理維護計畫.....	20-1
二、管理維護基金.....	20-1
三、保固事項.....	20-2
貳拾壹、效益評估.....	21-1
一、更新前後效益比較.....	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、其他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

附 錄

附錄一、實施者證明文件.....	附1-1
附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本.....	附2-1
附錄三、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項.....	附3-1
附錄四、公寓大廈規約草約.....	附4-1
附錄五、相關報價證明.....	附5-1
附錄六、容積獎勵證明文件.....	附6-1
附錄七、都更二箭容積加給核准函及期程展延協議書.....	附7-1
附錄八、劃定更新地區計畫書.....	附8-1

表目錄

表1-1公開辦理評選實施者歷程表.....	1-1
表1-2實施契約內容及辦理情形說明表.....	1-1
表2-1 470地號溝通協調歷程表.....	2-1
表5-1更新單元土地權屬清冊.....	5-1
表5-2更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-2
表5-3更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-3
表5-4同意參與事業計畫統計表.....	5-3
表5-5基地周邊道路幾何特性彙整表.....	5-12
表5-6公車站位分佈彙整表.....	5-14
表5-7公車路線分佈及營運狀況彙整表.....	5-15
表5-8基地周邊路外停車場相關資訊彙整表.....	5-16
表5-9更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-18
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.....	6-34
表10-1都市更新容積獎勵試算表.....	10-1
表12-1面積檢討表.....	12-5
表17-1合法建築物拆遷補償費用明細表.....	17-2
表17-2合法建築物拆遷安置費用明細表.....	17-3
表18-1都市更新事業實施總經費成本明細說明表.....	18-1
表18-2建築師設計監造費用計算表.....	18-2
表18-3平均單價計算表.....	18-2
表18-4營建工程標準造價計算表.....	18-3
表18-5空氣汙染防制費計算表.....	18-4
表18-6公寓大廈公共基金計算表.....	18-4
表18-7管理維護經費及委辦費明細表.....	18-4
表18-8都市更新規劃審議認列標準計算表.....	18-4
表18-9不動產估價師費認列標準計算表.....	18-5
表18-10印花稅提列計算表.....	18-6
表18-11土地公告總值計算表.....	18-6

表18-12人事行政管理費用費率.....	18-6
表18-13銷售管理費用計算表.....	18-7
表18-14風險管理費用費率.....	18-7
表18-15整體更新事業開發收入表.....	18-7
表18-16地主與實施者分配比率.....	18-7
表18-17現金流量表.....	18-8
表20-1各項建築容積獎勵後續管理維護費用.....	20-2
表21-1計算效益評估說明表.....	21-1

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.....	2-3
圖2-4基礎基地範圍及鄰地分區圖.....	2-4
圖5-1公私有土地分布圖.....	5-4
圖5-2合法建築物門牌座落位置圖.....	5-6
圖5-3建築物地籍套繪圖.....	5-7
圖5-4更新單元土地使用現況示意圖.....	5-8
圖5-5更新單元周邊土地使用現況示意圖.....	5-9
圖5-6更新單元公共設施分布示意圖.....	5-10
圖5-7基地周邊大眾運輸系統相關位置現況示意圖.....	5-13
圖5-8基地周邊路外停車場現況示意圖.....	5-17
圖5-9房地產市場案例分布圖.....	5-18
圖6-1都市計畫圖.....	6-35
圖6-2更新地區範圍圖.....	6-36
圖6-3更新單元土地使用分區示意圖.....	6-37
圖7-1更新單元區段劃分圖.....	7-1
圖10-1建築線及基地境界線退縮檢討圖.....	10-4
圖10-2基地退縮建築平面套繪圖.....	10-5
圖10-3合法四層樓及五層樓建築物檢討圖.....	10-6
圖11-1現有巷道廢止位置圖.....	11-1
圖11-2地下一層平面圖.....	11-3
圖11-3地下一層面積計算檢討圖.....	11-4
圖11-4地下二層平面圖.....	11-5
圖11-5地下二層面積計算檢討圖.....	11-6
圖11-6地下三層平面圖.....	11-7
圖11-7地下三層面積計算檢討圖.....	11-8
圖11-8地下四層平面圖.....	11-9
圖11-9地下四層面積計算檢討圖.....	11-10

圖11-10地下五層平面圖.....	11-11
圖11-11地下五層面積計算檢討圖.....	11-12
圖11-12一層平面圖.....	11-13
圖11-13一層平面圖(景觀圖).....	11-14
圖11-14一層面積計算檢討圖.....	11-15
圖11-15二層平面圖.....	11-16
圖11-16二層面積計算檢討圖.....	11-17
圖11-17三層平面圖.....	11-18
圖11-18三層面積計算檢討圖.....	11-19
圖11-19四層平面圖.....	11-20
圖11-20四層面積計算檢討圖.....	11-21
圖11-21五層平面圖.....	11-22
圖11-22五層面積計算檢討圖.....	11-23
圖11-23六層平面圖.....	11-24
圖11-24六層面積計算檢討圖.....	11-25
圖11-25七層平面圖.....	11-26
圖11-26七層面積計算檢討圖.....	11-27
圖11-27八層平面圖.....	11-28
圖11-28八層面積計算檢討圖.....	11-29
圖11-29 9F、12F-13F、16F-17F、20F-21F層平面圖.....	11-30
圖11-30 9F、12F-13F、16F-17F、20F-21F層面積計算檢討圖...	11-31
圖11-31 10F-11F、14F-15F、18F-19F層平面圖.....	11-32
圖11-32 10F-11F、14F-15F、18F-19F層面積計算檢討圖.....	11-33
圖11-33 22F層平面圖.....	11-34
圖11-34 22F層面積計算檢討圖.....	11-35
圖11-35二十三層平面圖.....	11-36
圖11-36二十三層面積計算檢討圖.....	11-37
圖11-37二十四層平面圖.....	11-38
圖11-38二十五層平面圖.....	11-39
圖11-39二十四、二十五層面積計算檢討圖.....	11-40

圖11-40二十六層平面圖	11-41
圖11-41二十六層面積計算檢討圖	11-42
圖11-42屋突一至三層平面圖	11-43
圖11-43屋突一至三層面積檢討圖	11-44
圖11-44北向立面圖	11-45
圖11-45南向立面圖	11-46
圖11-46東向立面圖	11-47
圖11-47西向立面圖	11-48
圖11-48橫向剖面圖	11-49
圖11-49縱向剖面圖	11-50
圖11-50建築面積檢討圖	11-51
圖11-51 1:3.6檢討圖	11-52
圖11-52 1:3.6檢討圖	11-53
圖11-53 更新單元周邊畸零地檢討圖	11-54
圖11-54 現況實測地形圖	11-55
圖12-1府中美學概念圖	12-1
圖12-2建築外觀模擬圖	12-2
圖12-3住宅A與住宅B棟示意圖	12-3
圖12-4建築外觀模擬圖	12-6
圖12-5建築外觀模擬圖	12-7
圖12-6車行及人行動線示意圖	12-8
圖12-7汽機車動線示意圖(地下一層)	12-9
圖12-8汽機車動線示意圖(地下二層)	12-10
圖12-9汽機車動線示意圖(地下三層)	12-10
圖12-10汽機車動線示意圖(地下四層)	12-10
圖12-11汽機車動線示意圖(地下五層)	12-10
圖12-12無障礙空間檢討圖	12-11
圖12-13空調檢討圖	12-12
圖12-14廣告招牌位置與樣式示意圖	12-13
圖12-15防災計畫平面圖	12-15

圖12-16地面景觀配置平面圖	12-18
圖12-17綠化檢討圖	12-19
圖12-18灌木樹種示意圖	12-20
圖12-19景觀植栽喬木配置圖	12-21
圖12-20鋪面設計圖	12-22
圖12-21景觀排水計畫圖	12-23
圖12-22景觀燈光計畫圖	12-24
圖12-23屋頂層景觀配置平面圖	12-26
圖12-24屋頂層綠化檢討圖	12-26
圖12-25屋頂層鋪面設計圖	12-27
圖12-26景觀剖面圖(一)	12-28
圖12-27景觀剖面圖(二)	12-29
圖12-28景觀剖面圖(三)	12-30

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

■ 地號：新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483 地號等 9 筆土地，總面積為 3,700.00 平方公尺。

■ 建號：新北市板橋區府中段 862、1818、1819、1820、1821、1822、1823、2147、2594、2595、2596、2745、2746 建號等 13 筆建物，總面積為 5,208.35 平方公尺。

■ 使用分區：住宅區。

■ 申請理由及依據：

1. 依據「都市更新條例」第 22 條及第 32 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄與第 37 條規定同意比率之私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請核定實施「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

申請人：冠德建設股份有限公司

代表人：馬志綱

統一編號：30900892

電話：(02)2378-6789

地址：臺北市大安區和平東路 3 段 131 號 2 樓



中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 2 8 日

切結書

- 一、立切結書人 冠德建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 冠德建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申請人：冠德建設股份有限公司

代表人：馬志綱

統一編號：30900892

電話：(02)2378-6789

地址：臺北市大安區和平東路 3 段 131 號 2 樓



中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 2 8 日

委 託 書

茲委託冠霖不動產顧問股份有限公司、上圓聯合建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立委託書如上。

委託人：冠德建設股份有限公司

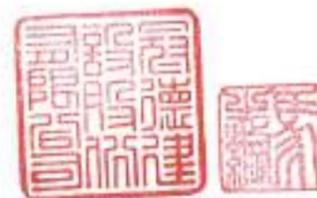
代表人：馬志綱

聯絡地址：臺北市大安區和平東路 3 段 131 號 2 樓

聯絡電話：(02)2378-6789

統一編號：30900892

聯絡窗口：何宗學 分機 5344



受託單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

代表人：王皎燕

聯絡地址：臺北市中山區南京東路一段 46 號 6 樓

聯絡電話：(02)7752-7908

統一編號：28721042

聯絡窗口：林芳宇 分機 223



受託單位：上圓聯合建築師事務所

代表人：鍾九如

聯絡地址：新北市板橋區文化路一段 30 號 4 樓之一

聯絡電話：(02)2966-4366

統一編號：19340508

聯絡窗口：魏智瑄 分機 853



中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 2 8 日

資訊公開 同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新，同意下列事項：
有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此 致

新北市政府

委託 人：冠德建設股份有限公司

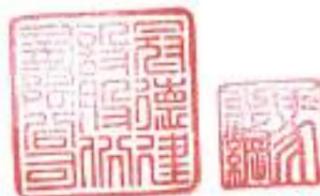
代 表 人：馬志綱

聯絡地址：臺北市大安區和平東路 3 段 131 號 2 樓

聯絡電話：(02)2378-6789

統一編號：30900892

聯絡窗口：何宗學 分機 5344



受託單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

代 表 人：王皎燕

聯絡地址：臺北市中山區南京東路一段 46 號 6 樓

聯絡電話：(02)7752-7908

統一編號：28721042

聯絡窗口：林芳宇 分機 223



受託單位：上圓聯合建築師事務所

代 表 人：鍾九如

聯絡地址：新北市板橋區文化路一段 30 號 4 樓之一

聯絡電話：(02)2966-4366

統一編號：19340508

聯絡窗口：魏智瑄 分機 853



中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 2 8 日

都市更新事業計畫建築師簽證表

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表

項次	項目	建築師檢核	備註
1	面積計算表	■符合	詳第 12-5 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 11-54 頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則。	■符合	詳第 11-54 頁
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割	<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 12-30 頁
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落	<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
7	日照陰影檢討圖	<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
8	建築物高度檢討圖	■符合	詳第 11-52 及 11-53 頁
9	區內公共設施配置及設計說明	<input type="checkbox"/> 符合 ■無需檢討	
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 12-1 頁至第 12-4 頁
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據	■符合	詳第 11-3 至 11-44 頁
12	消防救災空間檢討平面圖	■符合	詳第 12-14 及 12-15 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸	■符合	詳第 11-3 至 11-11 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號	■符合	詳第 11-3 至 11-11 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-45 至 11-53 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比	■符合	詳第 11-45 至 11-53 頁
17	透視圖	■符合	詳第 12-6 及 12-7 頁
18	景觀鋪面設計	■符合	詳第 12-22 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度	■符合	詳第 12-20 及 12-21 頁
20	共專用圖說	■符合	
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 11-1 頁
22	現況實測地形圖	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 11-55 頁
23	都市更新容積獎勵項目	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 10-1 頁
24	其他	■符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	
建築師簽章	姓名 鍾九如	開業證書 字 號 新北市建開證字第 H000312 號	備註 1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。



(Handwritten signature of Zhong Jiuru)

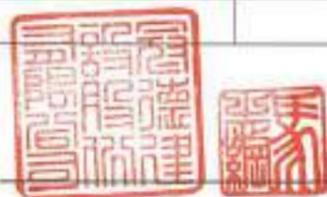
新北市都市更新審議資料表 (擬訂)

新北市都市更新審議資料表

名稱		(本欄由承辦科填寫)		法令適用基準日		111年10月28日		繪圖送審類別		<input type="checkbox"/> A:送件版 <input type="checkbox"/> B:補正版 <input checked="" type="checkbox"/> C:公開展覽 <input type="checkbox"/> D:第2次專案小組審 <input type="checkbox"/> E:委員會審 <input type="checkbox"/> F:核定		
擬訂新北市板橋區府中段472地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案		基地地號		新北市板橋區府中段468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483地號等9筆土地								
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	住宅區	法定建築率	50%								
	基地面積	3,700.00 m ²	實設建築率	43.98%								
	總樓地板面積	35,655.12 m ²	法定容積率	300%	基準容積加給	330%						
	總容積面積	18,315.0 m ²	實設容積率	495.0%								
			住宅單元	220戶								
			商業單元	8戶								
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室、機房									
		地面層與低層部	店舖、金融業、一般事務所、梯廳、管委會使用空間、機電梯間、公益設施									
		標準層	集合住宅、宿舍									
		頂層部	安全梯、升降機、梯廳、機房、水箱									
	法定汽車停車位	152輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 10戶 / 更新後 229戶								
	實設汽車停車位	233輛	安置戶數(合法/違章)	10戶 / 0戶								
	法定機車停車位	261輛	提供公益設施種類、樓層	幼兒園、1F-3F								
	實設機車停車位	262輛	容積面積	826.61 m ²								
	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形									
實設裝卸停車位	0輛	面積	m ²									
地下層樓板面積	11,333.85 m ²	留設人行步道情形	鄰計畫道路側退縮4公尺，其餘退縮2公尺									
地下開挖規模	61.26%	4公尺退縮人行道面積	784.87 m ²									
		2公尺退縮人行道面積	247.77 m ²									
最大樓層數	26層	更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土構造									
建築物高度	93.8M											
屋頂突出物高度	9M											
申請資料	實施者	冠德建設股份有限公司		電話	(02)2378-6789							
	地址	臺北市大安區和平東路3段131號2樓		傳真	(02)2377-0447							
	建築設計	上圖聯合建築師事務所		電話	(02)2966-4366							
	地址	新北市板橋區文化路一段30號4樓		傳真	(02)2968-4242							
辦 理 程 序	過	程	日期	發文文號	備	註	過	程	日期	發文文號	備	註
	1	更新地區公告	109.05.29	新北府城更字第10947056961號			9					
	2	事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會	111.08.30	冠字第114083號			10					
	3	事業計畫及權利變換計畫報核	111.10.28	冠字第1115449號			11					
	4	公開展覽期間		新北府城更字第1114683128號			12					
	5	公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會					13					
	6	第一次專案小組審議委員會					14					
	7						15					
8						16						
						都市更新建築容積獎勵辦法#5至#17合計=5,018.31 m ²						
						新北市都市更新建築容積獎勵辦法#2至#8合計=1,345.35 m ²						
						綜合設計放寬規定		開放空間有效面積 獎勵樓地板面積		-m ²		
						其他-容積移轉		獎勵樓地板面積		m ²		
								都市更新容積獎勵合計		6,363.66 m ²		
								都市更新容積獎勵上限		6,105.00 m ²		

填表人(申請單位): 冠德建設股份有限公司

蓋章處:



填表日期: 112年2月17日

「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依 111 年 12 月 16 日新北更事字第 1114685223 號

審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)新北市都市更新審議資料表：法定容積率、建築物高度有誤，請釐清後修正。	(一)已修正。	審議資料表
(二)涉及更新單元地籍套繪圖及地形套繪圖部分，單元套繪範圍與地籍範圍不一致，請通盤檢視後修正。	(二)已修正。	事計 P2-3
(三)事業計畫書：		
1、本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請基準容積加給，請檢附基準容積加給核准函，並納入計畫書附錄。	1. 依新北市政府 112 年 1 月 10 日新北府城審字第 1120057624 號函核准增額容積，並檢附於附錄七	事計附錄 P7-1
2、計畫書第 6 章，與都市計畫之關係：本案屬市府公告之更新地區及 TOD 土管範圍，請依更新計畫第陸章、實質再發展概要及土管內容詳實檢討，並請製作檢討表。	2. 遵照辦理，已補充製作檢討表。	事計 P6-30
3、計畫書第 10 章，申請容積獎勵項目及額度： (1)表 10-1 都市更新容積獎勵試算表，表格名稱、格式及專有名詞，請依最新範本格式製作。 (2)建築基地及規劃設計獎勵：請檢附退縮範圍檢討圖面(退縮淨寬應檢討至陽台外緣)(應含 2 樓以上圖面)，並應明確標示供人之淨寬寬度，且淨寬寬度不得小於 2.5 公尺。另地面層部份應以彩圖呈現規劃配置。	(1)遵照辦理。 (2)遵照辦理，以最大投影範圍四層平面圖套疊基地退縮圖，陽台外緣線皆未超過退縮範圍，符合規定。	事計 P10-1 事計 P10-5
4、計畫書第 11 章，重建區段之使用計畫： (1)現有巷道廢止及改道部分：現有巷道廢止位置圖：請以建築線之地籍圖、地形圖為底圖，並明確標示廢巷範圍。 (2)都市計畫土地使用強度部分：請補充說明本案實設建蔽率、實設容積率、更新後總容積樓地板面積、等相關內容。 (3)圖 11-2 地下一層平面圖，圖面不清晰請修正。 (4)請補充全區街廓配置圖，並以彩圖方式呈現。	(1)遵照辦理。 (2)已於 P11-2 說明。 (3)遵照辦理，修正機車無障礙車位的標誌以利清晰表達。 (4)遵照辦理。	事計 P11-1 事計 P11-2 事計 P11-3 事計 P11-14
5、計畫書第 12 章，都市設計與景觀計畫： (1)請補充說明本案興建計畫、建築量體、建築構造、單元戶數及使用類別、停車位數、建物外牆材質說明、街道傢俱配置、廣告招牌形式等內容。 (2)請針對捐贈之公益設施檢討面積、空間、車位、人行動線、是否有獨立出入口之相關內容。 (3)圖 12-12 無障礙空間檢討圖，請補充剖面圖，請明確標示剖面方向。另甲梯、乙梯使用出入口似與機車車行動線重疊，請釐清。 (4)圖 12-19 鋪面設計圖，考量各項材質顏色相近，建議調整顏色銜接情形。 (5)圖 12-21 景觀燈光計畫圖，請補充車道警示燈位置，另請就實際設置內容提供燈飾示意圖。	(1)遵照辦理，於 P12-5 面積表增列各層戶數，建物外牆於圖 12-5 加註引線說明，廣告招牌形式增加一頁說明。 (2)於圖 12-6 加註說明公益設施動線。 (3)有關甲梯與乙梯行人出入口係為緊急逃生出口，常態性管制並無行人進出使用，另考量安全性，未來將增設聲響式警示燈，增加進出安全性。 (4)遵照辦理，修改圖例顏色。 (5)遵照辦理。	事計 P12-5、 P12-7、P12-13 事計 P12-8-10 事計 P12-11 事計 P12-22 事計 P12-24
6、計畫書第 18 章，財務計畫： (1)營建費用：經查計算方式有誤，請修正。 (2)其餘費用及共同負擔比率請配合營建費用調整後修正。	(1)已修正。 (2)已修正。	事計 P18-2~3 事計 CH18

審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
7、計畫書第 22 章，實施進度：表格請依最新範本格式製作。	7. 遵照辦理。	事計 P22-1
(四)權利變換計畫書：		
1、第 6 章更新後土地使用及建築計畫、第 8 章土地改良物拆遷補償費、第 10 章權利變換所需費用、第 18 章實施進度，請配合事業計畫意見修正。	1. 已修正。	權變 CH6、CH10、CH18
2、表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表，項目名稱及相關數值皆與估價報告書不一致，請修正。	2. 已修正。	權變 P11-2
3、表 11-4 更新後各分配單元價值表、表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表，項次 229 公益設施部分，單元代號及樓層與估價報告書不一致，請修正。	3. 已修正。	權變 P11-7
4、計畫書第 13 章，更新後分配面積及位置： (1)更新後車位單元及位置對照圖請補充分配人、面積、單價及總價等內容。 (2)不提供選配之車位應於圖面上明確標示，另相關圖面不清晰請修正。	(1)遵照辦理。 (2)已修正。	事計 P13-15~19 事計 P13-16~17
5、表 13-2 更新後停車位清冊、表 16-1、表 16-2 土地及建築物分配清冊，車位尺寸、車位價值（車位編號：9、29、30、59、88、115、116、141、169、170、178、193、194、222、223）有誤，請通盤檢視後修正。	5. 已通盤檢討後修正。	事計 P13-9~11
(五)估價報告書：		
1、各家估價報告書：請檢附正確評價基準日之實施者委託函。	遵照辦理。	戴德-附件十 瑞普-附件一 黃小娟-附件五
2、黃小娟：評價基準日與實施者所函發內容不一致，請釐清修正，另請通盤檢視報告書內容是否有如實依正確之評價基準日辦理估價。	遵照辦理，已通辦檢討報告書內容	黃小娟-估價
3、瑞普國際：報告書案名有誤，請修正。	已修正。	瑞普-封面
(六)附件冊：		
1、同意書、更新後分配位置申請書：請釐清陳廖○雪是否涉及法定代理人，倘有法定代理人請檢附相關證明文件。	該所有權人刻正辦理監護宣告程序，唯目前尚無法檢具代理人相關證明文件，故已於 112 年 1 月 31 日辦理公開抽籤。	附件冊
2、更新單元劃定檢討表： (1)請依最新版本之檢討表內容檢討。 (2)行政區及地號內容有誤，請修正。 (3)部分自行檢核事項未勾選，請修正。 (4)請補附單元臨接計畫道路或現有巷道之長、寬度檢討圖面。 (5)建築物投影比率檢討有誤，請修正。	(1)遵照辦理。 (2)已修正。 (3)已修正。 (4)遵照辦理。 (5)已修正。	事計附錄二

「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」財政局意見回應綜理表

依 111 年 12 月 1 日新北更事字第 1114684365 號函

事業計畫

頁碼	審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
都更審議 資料表	1. 提供公益設施種類托幼中心請修正為幼兒園。 2. 建築物高度列載95M，與表12-1所載樓層高度93.8M 不一致，請釐正。	1. 遵照辦理。 2. 已修正，建築物高度為93.8M。	審議資料表
P5-1、2	表5-1及5-2權屬清冊，請備註說明依據何時之登記謄本資料載錄。	遵照辦理。	事計 P5-1~5-2
6-16、23	請釐清第42條法定自行車檢討法令依據是否為新北市都市設計審議原則。	已確認，本案為非都審區域，自行車數量依照新北市施行細則檢討。	事計 P6-16、 P6-23
6-26	第十四條 檢討欄位所載實設機車數量有誤，請釐正。	筆誤修正，實設機車為262輛。	事計 P6-26
P11-5、7、9、 11	本案大車位尺寸為250×550，29、30、59、88、115、116、141、169、170、193、194、222、223等13個車位圖示尺寸為250×600，請釐清正確性。	此13個車位屬於建築技術規則停車角度30度以下，停車尺寸依規定為250X600。	事計 P11-5~12
P11-13~18	1. 依幼兒園及其分班基本設施設備標準(下稱設備標準)第7條第4項規定，幼兒園必要空間不得與公寓大廈居民共用，且依本案劃定都市更新地區計畫規範，基地南側中央須留設鄰里開放空間提供綠化與廣場使用，故本案設置1樓公益設施廣場(兼鄰里開放空間)不符前揭規定。 2. 本案規劃招收90名幼童，室外活動空間面積應達180平方公尺以上，依設備標準第11條第2項第1款規定，可使用2樓或3樓之露臺(直上方無頂蓋之平臺)作為室外活動空間，本案室外活動間面積設置2樓及3樓公益設施陽台(直上方有頂蓋之平臺)不符規定。 3. 本案規劃幼兒使用之大便器8個、小便器3個、水龍頭9個，符合規定。有關盥洗室(包括廁所)之衛生設備，其大便器、小便器、水龍頭、洗手臺、淋浴設備、隔間設計，請依設備標準第24條第1項第1款規定之高度、深度及間距設計規劃。 4. 廚房建議以30平方公尺為宜，並依設備標準第16條規定辦理。 5. 本案申請樓層為1至3樓，幼兒使用樓梯之淨寬、梯級尺寸，請於施工時依設備標準第18條規定設置規劃。	1. 依設備標準第7條第4項規定，其必要空間均已獨立設置，並未與公寓大廈居民共用。審查意見所述1樓之公益設施廣場(兼鄰里開放空間)為額外設置，非屬條文第一項之必要空間，惟該公益設施廣場空間將於專案小組階段併同其餘審查意見修正。 2. 室外活動空間擬改設於1F 與 B 棟間之空地，景觀設計配合調整留設兒童遊戲空間，將於專案小組階段併同其餘審查意見修正。 3. 遵照辦理，目前依設備標準檢討設置。 4. 配合調整，將於專案小組階段併同其餘審查意見修正。 5. 遵照辦理。	
P11-25	請確認7層平面圖西側2個露臺之出入口位置係由住宅之專有部分進出或由共用部分進出，並請一併修正共專圖說。	遵照辦理。	權變 P6-58
P11-50	三、建蔽率與表12-1所載不一致，請釐正。	筆誤修正，建蔽率為43.98%	事計 P11-51
P11-51	A 棟建築物高度95.0M 與表12-1所載樓層高度93.8M 不一致，請釐正。	筆誤修正，建築物高度為93.8M	事計 P11-52
P12-1	建築基地綜合檢討項目建築面積所載頁次有誤，請釐正。	已修正頁碼為 P11-51	事計 P12-1

頁碼	審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
P12-3	B棟店鋪標示顏色有誤，請釐正。	已修正。	事計 P12-3
P12-16	本案景觀設計規劃將市長宿舍原有茄苳樹移植至木守之庭，而綠之路徑及木守之庭分別位於 A 棟2側，內文敘述綠之路徑端景有老茄苳樹是否有誤，請釐清。	已修正，茄冬樹規劃於侘寂之道路徑端景。	事計 P12-17
P12-17	請補充 B 棟商店入口標示。	遵照辦理。	事計 P12-18
P12-24、25	本案擬於屋頂設置農場及景觀步道，請於頂樓平面圖規劃配置圖。	遵照辦理，將於 A 棟屋頂屋頂農場提供住戶有機蔬菜之栽培，取消跑道以景觀步道型式代替。	P12-26
P12-29	1. 市長宿舍基地範圍內有43株樹木，請依實施契約約定詳予說明全部樹木處理情形。另府中段468、469、470-1、483地號等4筆土地範圍內如有提樹保計畫之需要，依契約約定亦須詳細列載，倘無需要，則須詳予說明緣由。 2. P12-16及 P12-29說明經植栽調查後市長宿舍內現有之43株喬木，將保留4株健康狀況良好之喬木，其餘樹木建議移往市內公有綠地，惟 P12-29列載表格編號15之含笑花及編號16之茶花註記「假植後移植(露臺)」，是否指更新後將該樹木移植於建物露臺，前後說明似有不一致情形，請通盤檢視本案樹木移植保留情形。	1. 遵照辦理。 2. 已修正，本案保留樹木共6株 1、2-森氏紅淡比、4-茄苳、13-樟樹 共4株保留於地面層 其中15-含笑花、16-茶花 共2株移植至建築物露臺。	P12-31 P12-31
P17-1、3	1. 依提列基準規定合法建築物拆遷安置費之租金單價應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，本案提列之每月租金單價與估價報告書推定單價金額(P121、126)所有差異，請說明兩者不一致之原因。 2. 計畫書說明市長宿舍3筆建物現況無居住及營業事實，故不提列拆遷安置費用，惟本府秘書處仍會利用該宿舍空間舉辦活動或公務使用，並非空置未運用，且本案實施契約並未約定市長宿舍不提列安置費，請調整納入提列項目。	1. 依整合實務經驗，租金補貼與地主分配比例為五斤條件，經與地主充分溝通後達成該租金補貼協議，且本案完成全數地主選屋事宜後無爭議，全案地主參與都更狀況已穩定，故建議仍依實施者與地主協商結果提列租金補貼費用。 2. 拆遷安置費為因權利變換辦理拆遷，致無法繼續居住或營業須另覓場所之補貼，公有建物應非屬此情形，故暫不提列安置費，後續仍依審議結果為準。	-
P17-2	表17-1，本案部分建物之拆遷補償費估算為0，惟建物皆尚可使用，似應估算尚可使用年數進行評估，請修正。 另棟別2(1818建號等6筆建物)之拆遷補償費計算似有誤，請釐清。	本案加強磚造、磚造及木造建物之屋齡已逾其經濟耐用年限，亦已依五號估價作業通則延長1.2倍，分別為42年、30年及12年，惟3種構造別之建物殘餘價格率皆為0%，已無殘值，因此本案不提列拆遷補償費。另經重新檢視，棟別2(1818建號等6筆建物)之拆遷補償費計算過程無誤。	-
P18-1、6	交通影響評估費用、樹木醫生及信託費用等僅提供報價單提列，後續請依提列基準規定檢具契約佐證。	遵照辦理。	附錄五
P18-3	表18-4 合計之總計樓地板面積(35,656.21)與表12-1 所載總樓地板面積(35,655.12)不一致，請釐正。	已修正。	P18-3
P19-1	二、第一條信託當事人，請註明甲～戊方。	遵照辦理。	P19-1
P20-1	一、(一)1. …機車停車位261輛…，請釐正機車位數量。	已修正。	P20-1
P22-1	實施進度表之事業及權變計畫報核期程，請依實際報核日期修正。	依更新處補正意見，調整以最新範本格式製作。	P22-1
P24-5	目前列載之承諾回饋事項係創意設計事項，毋庸於計畫書說明，請另補充執行計畫書 P140一、實施期程(一)	遵照辦理。	P24-5

頁碼	審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
	及二、回饋事項內容。		
附錄四-1	1. 第二條三、 本案規劃興建數棟建物，如各棟建物樓頂平臺僅供該棟建物區分所權人使用，請調整樓頂平臺約定共用表述方式，以符實際。 2. 第二條四、 本案設置262部機車位，誤繕為261部，請釐正。 3. 第二條八、(四) 本案既實際規劃8個露臺約定專用，「依法得約定專用」之表述，請調整為「依法約定專用」。	1. 已加註約定專用範圍，並分列約專部分(住宅、合庫、蘇家)，約專(陽台、露臺)。 2. 已筆誤修正為實設262部機車位。 3. 遵照辦理，已修正文字為「依法約定專用」。	附錄四-9~11 附錄四-1 附錄四-1
附錄四-8	1. 地下1層平面圖請註明公益設施3部機車停車位(編號1-3)位置。 2. 共專圖說請補充公益設施圖例並於圖上標示。	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。	附錄四-8 附錄四-8
附錄四-9~11	公寓大廈規約草約第二條八、(四)說明本案露臺為大樓全體住戶共有，惟因全棟有8個露臺出入口分別位於部分戶別之專有部分，依法約定專用，惟共專圖之露臺與專有部分標示並無區別，為避免混淆，建請補充約定專用之圖例並於共專圖上標示。	遵照辦理。	附錄四-9~11
附錄四-10	地上10、11、14、15、18、19層暨地上22層平面圖有誤，請釐正。	已修正。	附錄四-10

權利變換計畫

頁碼	審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
P6-57	地下1層平面圖請註明公益設施3部機車停車位(編號1-3)位置。	遵照辦理，已加註於地下一層共專圖。	權變 P6-57
P6-59	地上10、11、14、15、18、19層暨地上22層平面圖有誤，請釐正。	已修正。	權變 P6-59
P8-1	本頁所提全部明細表之編號有誤(應為8-1、8-2)，請釐正。	已修正。	權變 P8-2~3
P11-2	表11-1 瑞普更新後總權利價值與估價報告書不一致，請釐正。	已修正。	權變 P11-2
P11-7	表11-5更新後停車位價值表所載B2公益設施車位為250x550 3個，與 P6-10圖6-6編號177~179公益設施車位為250x550 2個、230x550 1個不一致，請釐正。	已修正。	權變 P11-7
P12-2	表12-1費用共同負擔表所載陳品融之更新前權值比例0.6915%與 P11-3表11-3更新前各土地所有權人權利價值表所載0.6905%不一致，請釐正。	已修正。	權變 P12-2
P13-8	序號222之分類應為店舖，請修正。	已修正。	權變 P13-8
P16-5	表16-1土地及建築物分配清冊所載蘇張秀美更新前土地權利價值498,161,170與 P11-3表11-3更新前各土地所有權人權利價值表所載498,167,170不一致，請釐正。	已修正。	權變 P16-8
P17-1	表17-1 編號6至9更新前地號及面積有誤，請釐正。	已修正。	權變 P17-1
P17-3~11、13	表17-3 新北市有建物中宿舍部分請註明管理機關為新北市政府秘書處;公益設施部分請註明管理機關為新北市政府教育局;其餘請註明管理機關為新北市政府財政局。另表17-2所載之新北市土地權利範圍，請依前開建物應有之基地權利範圍分別登載各管理機關應管有之土地持分。	已分別註記各管理機關之土地持分及房屋單元。	權變 P17-3~13
P17-14	表17-5 編號1至20之戶別有誤，請釐正。	已修正。	權變 P17-14

估價報告書

頁碼	審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
戴德梁行不動產估價師事務所-估價報告書			
P. 50-56 177-183	本案店舖 a2-1f 戶通風採光似有2面，7f~22f-a1戶、6f~22f-a6戶及6f~22f-a12戶通風採光應為3面；公益設施所在樓層應為 b3~3f，個別條件請再予通盤檢視並釐清修正。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
P58、83	比較標的2、5與瑞普第70、98頁比較標的1採用相同案例(板橋區新都段90地號)，瑞普土地交易總價有加計買方負擔之土增稅，戴德梁行並未加計，建請釐清比較標的之土地總價。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
P61、86	比較標的3與比較標的6為同一案例，惟兩者區域因素比較調整分析表之鐵路運輸便利性等級分為稍劣、稍優，似不合理，請釐清。	經檢視，土地比較標的3之鐵路運輸便利性等級為誤植，已修正。	P. 61
P87	比較標的5之可建築容積率與第83頁所載容積率不一致，請釐清。另比較標的5、6與第62頁比較標的2、3相同，惟「鄰近商圈之程度」項目之等級，第87頁以「稍劣」評比，第62頁卻為「稍優」，請併予釐清。	經檢視，土地比較標的5之可建容積率為264%，P. 87為誤植，已修正；另針對土地比標的5、6之「鄰近商圈之程度」項目之等級亦為誤植，已修正。	P. 87
P138、155	地面層比準單元面積屬大坪數營業廳(189.85坪)，惟比較標的皆為小坪數店舖，請說明比較標的選取之適宜性。	經查區域市場主幹道沿線近年成交之店舖形式多以小坪數之零售及服務業店面產品為主，惟本案更新後店舖比準單元規劃作金融保險業之營業廳使用，本案已考量建物面積之總價與單價關係及規劃用途進行修正，故比較標的之選取應無不適。	-
P146	比較標的19鄰近寺廟及醫院，似有影響住宅寧適性情形，「居住寧適性」僅調整2%是否適足，請釐清。	經檢視，比較標的19鄰近寺廟及醫院之距離約1.2公里，仍有一定程度之距離，於居住寧適性一項調整2%應已足夠反應之。	-
P148、165	辦公室比準單元樓層毛高應為4.2M，請修正，並請重新檢視個別因素比較調整分析表中樓層高度之調整百分率。另第151頁辦公室勘估標的之面積記載有誤，公設比與第148頁所載不符，請釐清，並請重新檢視公設比之調整百分率。	敬悉，後續視審議結果併同修正。 另 P. 151勘估標的之面積及公設比為誤植，已修正。	P. 151
P151	「建築設計」項目勘估標的與比較標的皆「普通」，惟本案係以黃金級綠建築、銀級智慧建築及耐震設計等規劃，相較於屋齡20年以上之比較標的以相同等級評估是否合理，請釐清。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
P177-183	請重新檢視表一全部戶別之各項調整率，並請釐清公設比正確性。另露臺面積佔原建物面積比例不超過1/3者，其單價按單層價格1/3計算，惟本案8戶露臺面積比例不一，其中 A1-23F、A4-23F 露臺面積甚至超過1/3，請釐清露臺單價計算合理性。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
-	請將實施者提供估價條件之111年8月10日冠字第1114088號函文(估價日期為111年6月30日版)附於報告書。	遵照辦理，已依財政局意見新增於附件十。	附件十
瑞普不動產估價師事務所-估價報告書			
P. 70	報告書記載勘估標的府中段469-1地號等5筆土地之地形為不規則形，惟戴德梁行及黃小娟報告書說明地形為近長方形及長形，請釐清勘估標的之地形，並請重新檢視關聯項目之調整率。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
P73、101	本案比較標的1、2容積率分為264%及240%，容積調整率分為10.2%及20.3%，建請說明容積調整率評估過程。另第73頁，勘估標的接近市場程度板橋市場之距離是否有誤，請釐清。	1. 敬悉，後續視審議結果併同修正。 2. 勘估標的與板橋市場距離應為340M，已修正報告書內文。	P. 73、P101

頁碼	審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
P. 81	比較標的6建物個別條件調整率小計有誤，請修正，並請一併檢視關聯項目調整結果。	經檢視惟該表格內容及數字誤植，未影響評估價格，已修正報告書內文。	P. 81
P. 164	地面層比準單元面積屬大坪數營業廳(189.85坪)，惟比較標的皆為小坪數店舖，請說明比較標的選取之適宜性。	經搜尋價格日期2年，區域內並無大面積且條件相似之店面案例，因此採用小面積案例作為比較標的，並已於面積條件做適度調整。	-
P. 167、172、177、186、197、208	更新後地面層、住宅及辦公室比準戶之公設比與本案計畫書不一致，請釐正，並請重新檢視公設比之調整率。另第177、208頁勘估標的高度應為4.2M，請修正，並請重新檢視其調整百分率。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
P179	比較標的31至33之屋齡與實價登錄記載不一致，請釐清，並請重新檢視其調整百分率。	已修正屋齡及調整率。	P179、181、182
P205	比較標的42面積為420.88坪，惟查實價登錄面積為429.88坪，請釐清，並請重新檢視租金單價。	經檢視為誤植，並未影相評估結果，已修改報告書內文。	P. 205
P218	主棟住宅、辦公之公設比級距似有誤，請釐清。另住宅、辦公之公設比有所差異，建請考量分開調整之可行性。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
P219-225	本案店舖 A2-1F 戶通風採光似有二面，7F~22F-A1戶、6F~22F-A6戶及6F~22F-A12戶通風採光應為三面；23F-A3~A4、24F~26F-A2位置應臨巷道；公益設施所在樓層應為 B3~3F，個別條件請再予通盤檢視並釐清修正。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
P227-236	露臺單價統一以當層價格1/3計算，惟本案8戶露臺面積佔原建物面積比例不一，其中 A1-23F、A4-23F 露臺面積甚至超過原建物面積1/3，請釐清露臺單價計算合理性。	敬悉，後續視審議結果併同修正。	-
黃小娟不動產估價師事務所-估價報告書			
P. 4	本案價格日期應為111年6月30日，惟全案以111年3月31日為價格日期，請釐正，並請重新檢視全部關聯項目之調整結果。	已修正價格日期為111年6月30日，並修正相關項目完成	報告書
P. 34	請釐清比較標的2、3建蔽率是否為50%，並請一併檢視調整分析表之調整率。	較標的二、三位於「新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫」內，經查閱細部計畫，建蔽率為60%，並加註說明	P34
P. 40	比較標的2、3允建容積為350%，容積調整率8.85%，建請說明容積調整率評估過程。	附註調整說明於附件三	附件三
P. 63	合併後土地價格評估請依照中華民國估價師公會全國聯合會發布之第六號公報 - 「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，採至少2種以上估價方法評估之。	敬悉，後續視審議結果併同修正	-
P. 118	請釐清比較標的23之建築結構是否為鋼骨鋼筋混凝土造，並請檢視其調整率。	敬悉，後續視審議結果併同修正	-
-	請檢視下列項目調整率之合理性：第76頁建物層次、第87頁面前主要道路寬度、道路種類暨人車動線規劃及道路配置、第120頁屋齡、第129頁臨路情形及總樓層、第138頁臨街情形(請一併釐清第136頁比較標的28及29臨路情形)。	敬悉，後續視審議結果併同修正	-
P. 113	更新後地面層店舖、住宅及辦公室比準戶之面積暨公設比與本案計畫書不一致，請釐正，並請重新檢視全部關聯項目之調整率。另第113頁更新後建物應為地下5層，誤繕為地下3層，請更正。	敬悉，後續視審議結果併同修正	-
P. 118	請釐清比較標的23之建築結構是否為鋼骨鋼筋混凝土造，並請檢視其調整率。	敬悉，後續視審議結果併同修正	-
P. 127、152	地面層比準戶面積屬大坪數營業廳(189.85坪)，惟比較標的皆為小坪數店舖，請說明比較標的選取之適宜	1. 地面層比準戶因為特殊使用目的規劃大面積店面，因市場無	1. P127

頁碼	審查項目	意見回應及處理情形	修正頁次
	性。另比較標的27價格型態為擬售價，惟資訊來源為不動產實價登錄，請釐清資訊來源是否有誤。	相關類似面積交易案例，故比較標的25、26、27仍予以選用，並增加相關說明 2. 比較標的27已修正完畢	2. P127、130
P. 152、159	比較標的36、39租金型態為擬租價，惟資訊來源為不動產實價登錄，請釐清資訊來源是否有誤。	已檢視並修正完畢	P152、P159
P. 168	店鋪水平調整修正表內B棟圖示「B1住宅」請修正為「B1店鋪」，編號1主要用途請修正為營業廳。另第170頁編號1主要用途應為營業廳，請修正，並請移列至第168頁店鋪個別因素調整項目內，第169頁之2F平面圖請併同移至第168頁店鋪水平調整修正表。	1. B棟圖示已修正為「B1店鋪」，編號1主要用途已修正為營業廳 2. 第170頁編號1主要用途應為營業廳：已修正歸屬為店面修正，以檢視並修正完畢	P168、P169
P. 171~176	本案7F~22F-A1戶及6F~22F-A6戶通風採光應為三面；公益設施所在樓層應為B3~3F，個別條件請再予通盤檢視並釐清修正。另露臺單價統一以當層價格1/3計算，惟本案8戶露臺面積佔原建物面積比例不一，其中A1-23F、A4-23F露臺面積甚至超過原建物面積1/3，請釐清露臺單價計算合理性。	敬悉，後續視審議結果併同修正	-
-	請將實施者提供估價條件之111年8月10日冠字第1114088號函文(估價日期為111年6月30日版)附於報告書。	已增加估價條件於報告書	附件五

「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國一十一年八月三十日星期二 下午二時

開會地點：板橋農會第二大樓 13 樓第 7 研習廳(新北市板橋區府中路 29-1 號)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府財政局	<p>很高興今天這個案子可以進到公聽會的階段，這個案子為財政局主辦的公辦都更案，從 108 年開始推動，今天到自辦公聽會這個階段可以說是往前邁進了很大一步，很高興今天看到有這麼多鄉親一起來參加，希望大家的支持跟實施者的努力下，這個案子可以順利地推動，讓大家能早點住到新房子。未來如果還有什麼問題，很歡迎跟實施者團隊或是跟市府這邊溝通，所有團隊都很樂意替大家解答。謝謝。</p>	<p>敬悉，本案已取得範圍內全數所有權人同意，有地主高度的支持及市府的協助，本案一定能順利完成。</p>	-
<p>專家學者 汪俊男 建築師</p>	<p>各位地主、實施者、規劃團隊，大家午安。我是汪俊男建築師，今年是都市設計審議委員，過去三年我是都市更新的委員，因為任期屆滿，今年轉到都市設計審議，來協助市政府審議的工作。本案看起來是只需要都市更新審議，不需要都市設計，不過因為案子的指標性較高，所以未來這個案子也有可能會有都市設計委員來協助參與這個案子。</p> <p>本案範圍包含閒置一段時間的縣長官邸，目前市府的政策很重視舊有城區的發展，除了剛才提到的城中美學外，更重要的也是希望透過這個計畫，把板橋過去最精華也最核心的地區做一個振興復甦。所以也由市政府來提供土地帶動都更的氛圍。但本案除了市府的土地重要，更重要的是能透過這樣的計畫，把周圍的土地整併起來，憑良心講，都市更新其實房子都可以蓋，只是蓋得好不好，要蓋得好通常很重要的條件是什麼？基地越大，規劃越完整，這個是先決條件。當時市府的公辦範圍是以中間 A 區段的範圍為基礎，而實施者秉持市府這樣的期待跟目標，盡量去整合一個最大的範圍。</p> <p>另外公辦都更案跟一般建商實施都市更新的差別是什麼？因為政府也是地主，所以也會把關自己的權利，本案目前承諾的權利變換共同負擔比率，在新北市很難做的到，這個條件幾乎是在台北市才能分配到的條件。因此，有機會參與這個案子是最理想的，目前是我們在送都市更新程序前的前置程序，透過今天跟大家說明目前的計畫，待選配完畢之後，實施者跟規劃設計團隊會把這樣的結果做成相關的報告書，報核至都市更新處做正式的審查，我相信市政府在後續審議上也會盡量協助讓程序可以更順暢，尤其本案的實施者跟規劃設計團隊，算是台灣目前在雙北規劃最熟悉、專業程度最高的團隊，所以目前從圖面上的嚴謹度跟專業程度來看，我個人認為在審議上是不會有太大的問題，唯一可能在未來審議階段裡面，會必須再確認的，就是目前的範圍雖然擴大，可是左下角有一個 470 地號，跟上方的 477-1 地號，看起來有一點的美中不足，其實基地四四方方完整是最好的，但是我一直認為都更是緣分，我們也知道基地越完整、方正越好，但是也要尊重別人的權益，所以我想等到正式報核後，可能會進入到都市更新裡有一個諮詢會議的階段，是在正式審議之前，再三確認 470 地號地主的意願，如果真的沒有參與都更的意願或是有其他的土地使用想法，就應該要予以尊</p>	<p>敬悉，實施者持續與 470 地號地主溝通，讓基地能更加完整。後續，待計畫申請報核後，也會配合相關審議程序，讓本案範圍確認下來。</p>	-

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>重，後續就會按照目前的範圍續行審議，這個諮詢會議大概會在報核後一個月內召開，進行充分的諮詢及範圍的最後確認。</p> <p>本案目前的同意的比率看起來相對成熟的，我個人認為未來審議階段會非常迅速。最後也預祝未來一切順利圓滿，大家早日有一個好的環境，我們再搬回來繼續享受新北市板橋區最精華的住宅環境，祝福大家，謝謝。</p>		
<p>實施者-冠德建設 何宗學經理</p>	<p>謝謝汪建築師，還有與會的各位長官及地主，也非常感謝王里長對於這個案子的眾多鼓勵跟支持。這個案子在去年七月我們得標的時候，基地大概只有480坪。這段時間我們受到了財政局和里長的鼓勵，一直提醒我們盡量擴大這個基地，繁榮這個地區。那我們當然是把這樣的期許放在心底，同時也認為能夠協助地主，翻新目前的環境，增加資產價值是一件很好的事情。</p> <p>本案是競標案，除了結合最優秀的團隊，還申請黃金級的綠建築、銀級的智慧建築、耐震標章，然後還結合了日本 muji、小智研發 MINIWIZ，把現在主流的價值，比如說循環經濟、Compact Life，就是現在家庭高齡、少子化，需要這種彈性化隔間的精神，都有帶入到這個案子。另外我們也尊重地區的紋理，有留設一個通廊並設置一個托幼的公益設施，這些元素結合在一起，我相信本案會是一個很不錯的案子，一定能夠讓大家在這邊安居樂業，並將不動產創造最大的價值。</p> <p>有關剛剛汪建築師所提的，我們一定會持續努力 470 地號這一塊，也歡迎各位左鄰右舍給林媽媽多一點鼓勵，如果她願意的話，我們當然歡迎她一同參與本案，希望能幫這個案子創造更好的價值。</p> <p>今天公聽會後將進入選屋的流程，在 9 月底前我們要完成選屋。目前看來合作金庫的需求，因為有產品的獨特性，也有優先的區位，所以選屋上會相對單純。後續就是麻煩 483 地號地主和陳家地主，我們有提供選屋的意願調查表給大家，這個過程中如果有任何選屋的疑問，歡迎跟我們聯繫。我們的精神很簡單，讓大家盡量選到最想要的位置避免抽籤。為什麼要避免抽籤？抽籤的不確定性容易造成大家擔心和恐慌，所以我們會盡量協調達到最滿意的結果，即便可能還是會需要選擇，但是本案有很多樓層和戶數，我相信能讓大家都選擇到想要的位置。</p>	-	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於 109 年 5 月 29 日新北府城更字第 10947056961 號公告「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，鄰近新板特區精華地段，範圍內建物有市長官邸及數棟私有建築物，公私有產權夾雜，為改善基地老舊建物，提供友善生活環境，新北市政府期望以公開評選都市更新實施者方式，引入民間投資進行老舊空間之實質環境改善，並借重私部門開發整合能力，納入周遭私有地併同更新，除活化公有財產，亦能帶動地區再發展。

更新單元位於新北市板橋區文化路一段(25M)以南、府後街(8M)以東、府後街一巷(7M)以北及文化路一段 32 巷(8M)以西所圍街廓，距離捷運府中站 3 號出口 185 公尺，範圍內有 7 棟 1-5 層樓建物，構造別有磚造、木造、加強磚造及鋼筋混凝土造，屋齡均已逾 40 年，建物老舊已不符現代住宅需求且有耐震及防火安全之疑慮。

二、法令依據

依據都市更新條例第 12 條、第 32 條、第 37 條及第 48 條辦理。

本案係由新北市政府經由公開評選程序委託本案實施者實施都市更新事業，並於 110 年 10 月 27 日簽訂契約。辦理歷程詳表 1-1 及附錄一。

表1-1 公開辦理評選實施者歷程表

項次	時間	辦理內容
1	110年3月8日至110年5月6日	公告招商
2	110年3月23日	招商說明會
3	110年5月7日	資格審查
4	110年7月13日	綜合評選

項次	時間	辦理內容
5	110年7月15日	評選結果公告
6	110年7月26日	通知冠德建設股份有限公司為最優申請人
7	110年10月27日	完成簽約

另依據實施契約第 3.2.1 條、第 3.2.2 條、第 3.2.3 條、第 4.4.1 條及第 4.4.2 條約定內容辦理，相關辦理情形詳表 1-2。

表1-2 實施契約內容及辦理情形說明表

條次	內容	辦理情形說明
第3.2.1條	乙方於實施契約簽訂後90日內，應至少召開1次鄰地說明會，徵詢鄰地整合範圍(B區、C區、D區)一併參與本案之意願，乙方於取得鄰地整合範圍內各區土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新後，得擴大更新單元範圍，並分別納入本更新案。	因 B 區、C 區、D 區原建物態樣及使用需求不相同，故分別辦理鄰地說明會。相關證明文件已於111年4月25日冠字第1112022號函提送予新北市政府財政局。 B 區(468、470-1地號)於111年1月25日9:00辦理；B 區(469地號)於111年1月24日10:30辦理；B 區(470地號)於111年1月13日10:30辦理。 C 區(483地號)於111年1月24日10:00辦理。 D 區(477-1地號)於111年1月6日14:00辦理。均符合實施契約規定。
第3.2.2條	乙方於實施契約簽訂後90日內，應至少召開1次區內協調會，徵詢基礎基地範圍(A區)私有土地及合法建築物所有權人之分回意見及使用計畫，並製作相關紀錄。	本案已於111年1月25日13:00辦理 A 區私有土地及合法建築物所有權人之區內協調會。
第3.2.3條	乙方於實施契約簽訂後180日內，應就甲方同意之都市更新執行計畫書內容，擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)予甲方，如需修正者，甲方得要	本案已於111年4月25日提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案予新北市政府財政局，後須依契約相關規定辦理。

條次	內容	辦理情形說明
	求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方，於甲方同意後90日內送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會。乙方於都市更審議期間應研擬及修正相關報核文件，並應出席各項會議及進行簡報和說明	
第4.4.1條	乙方承諾本案共同負擔比率最高不得超過33.99%，惟為鼓勵乙方整合鄰地範圍(B區、C區、D區)一併參與本案之意願，乙方若取得鄰地整合範圍內土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新意願，擴大更新單元範圍，其共同負擔比率可依申請時所承諾之共同負擔比率及本契約第4.4.2條約定增加，惟若經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較乙方申請時承諾之共同負擔比率或依本契約第4.4.2條約定計算後之共同負擔比率為低時，依核定之共同負擔比率為據，乙方自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。	遵照辦理。
第4.4.2條	各更新範圍應達之條件約定如下： 乙方以擴大更新部分範圍(A區+B區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加4.50%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+C區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加1.50%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾	本案範圍為A區、B區(部分)及C區，依規定可依承諾共同負擔比率增加1.50%，故本案目前共同負擔比率為35.49%。

條次	內容	辦理情形說明
	共同負擔比增加6.50%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+B區+C區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加3.5%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+B區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加6.00% 乙方以擴大更新部分範圍(A區+C區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加7.00% 乙方以擴大更新全部範圍(A區+B區+C區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加16.00%，並應依本契約第3.1.4.3條約定申請增額容積。	

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區，文化路一段(25M)以南、府後街(8M)以東、府後街一巷(7M)以北及文化路一段 32 巷(8M)以西街廓內，屬於非完整街廓，距離捷運府中站 3 號出口約 185 公尺，交通方便、周邊公共設施完善，生活條件佳(詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍土地坐落新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483 地號等 9 筆土地，面積共計 3,700.00 m²，以及新北市板橋區府中段 862、1818、1819、1820、1821、1822、1823、2147、2594、2595、2596、2745、2746 建號，共 13 筆建物，面積共 5,208.35 m²。詳圖 2-2 及圖 2-3。

三、新北市都市更新單元劃定基準

本更新單元位於 109 年 5 月 29 日新北府城更字第 10947056961 號公告「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，本案符合新北市都市更新單元劃定基準第 4 點至第 7 點之規定，詳附錄二。

(一)第 4 點：不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬訂或變更。

(二)第 5 點：劃定更新單元時，不得造成相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。

(三)第 6 點第 2 款：臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。

(四)第 7 點第 3 款：建築物投影比率不低於 1/3。

四、鄰地協調過程

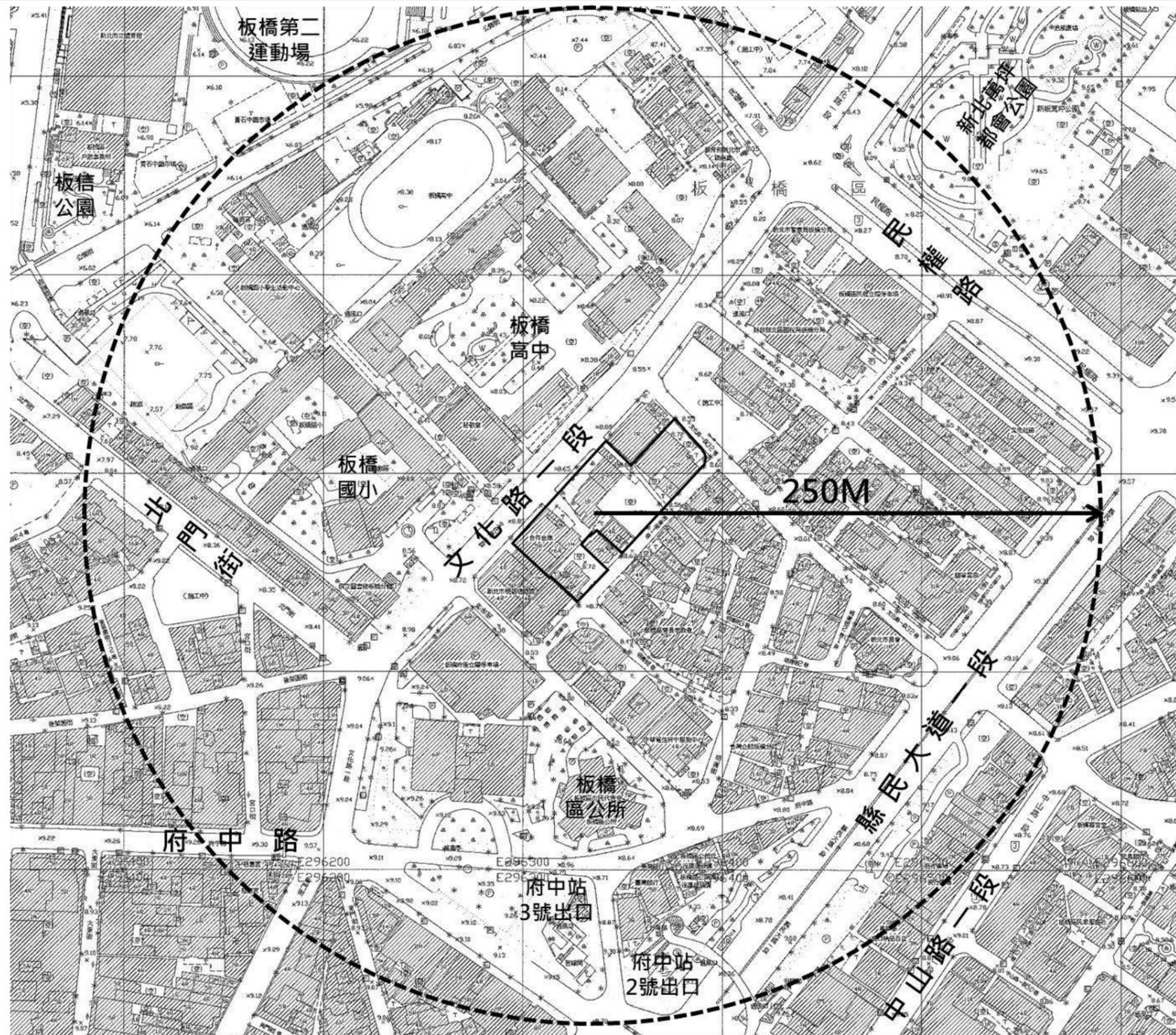
本案於招商階段僅以 A 區基礎範圍規劃配置評選，後若實施者於取得鄰地整合範圍內各區土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新後，得擴大更新單元範圍並分別納入本更新案，詳圖 2-4。

本案於與市政府簽訂契約後，陸續徵詢鄰地之參與更新意願，已取得擴大更新單元範圍內(B 區部分、C 區)全體所有權人同意書。

本案 B 區範圍共有 4 筆土地，目前已整合 468、469、470-1 地號，惟 470 地號多次表示目前並無參與本案都更意願，整合過程如下：

表 2-1 470 地號溝通協調歷程表

日期	工作事項	地主回應
110.12.14	說明冠德建設獲選為本案最優申請人並徵詢地主參與意願	地主表示無意願參與。
110.12-111.01	兩次親訪及一次投遞地主說明會資料	均無拜訪到地主。
111.01.13	辦理地主說明會	地主未到場參加。
111.04-111.06	多次親訪地主謄本登記住處，並持續投遞相關說明資料及名片供聯繫	地主迄今未主動聯繫。
111.06.14	親訪地主	地主再次表示目前無參與都更意願。
111.09.03	親訪地主說明 111/8/30 公辦公聽會後進入選屋階段，並提供公聽會簡報資料	地主表示尊重但仍無意願參與。



圖例及說明

指北

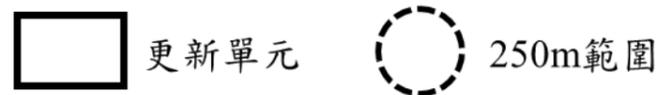
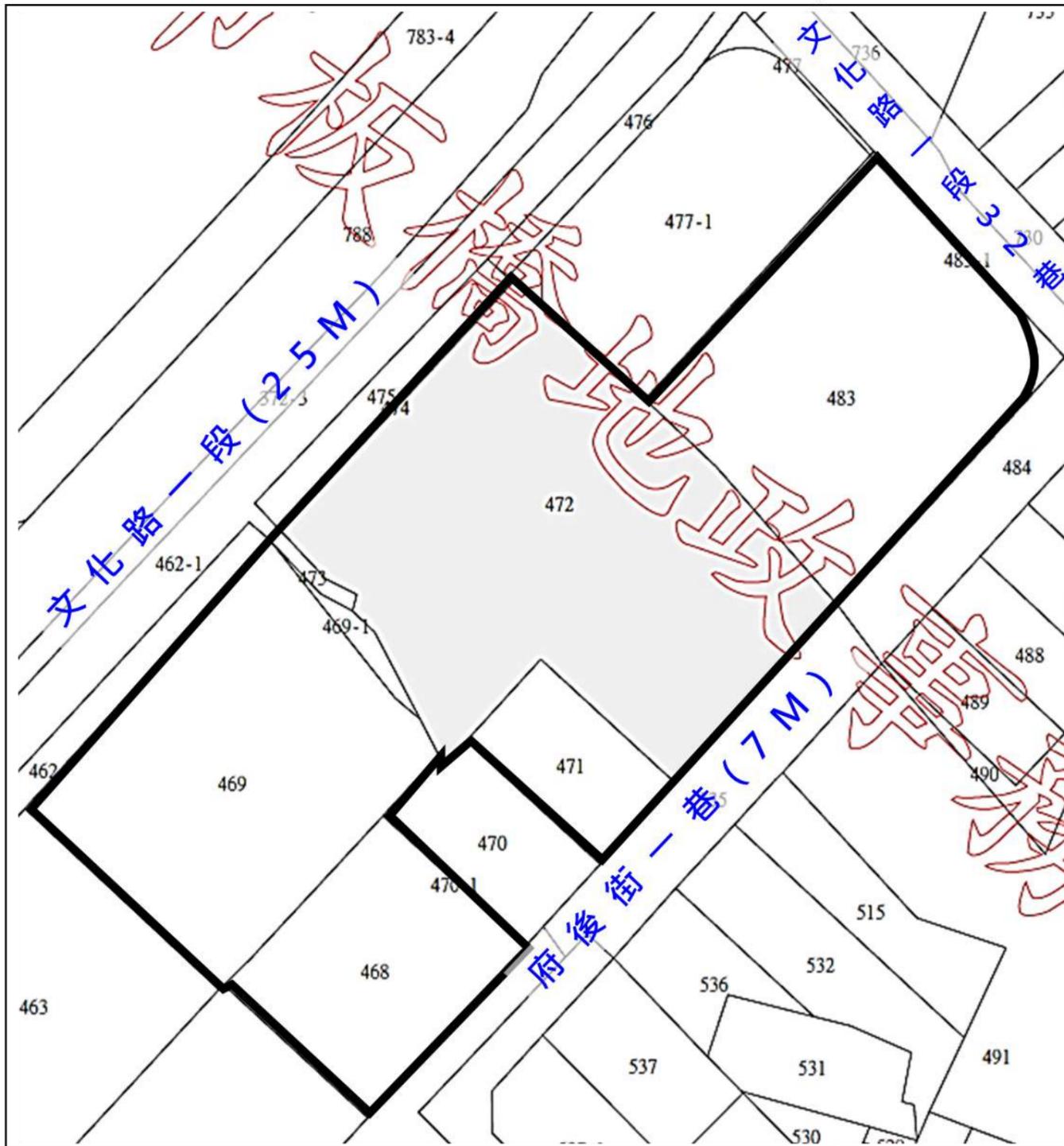


圖 2-1 更新單元位置示意圖



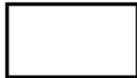
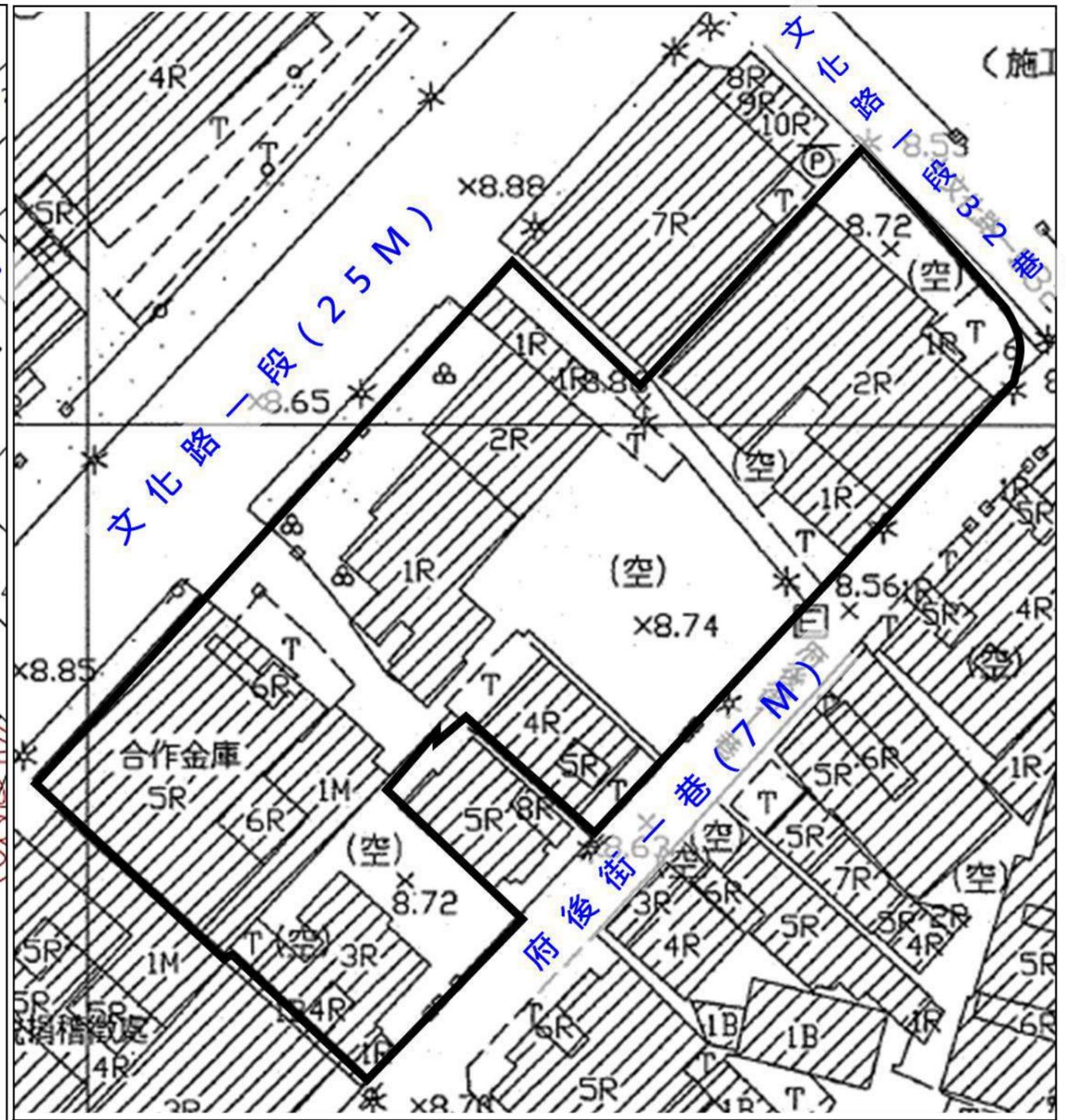
圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元	1/500	

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S:1/500)



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元	1/500	

圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S:1/500)

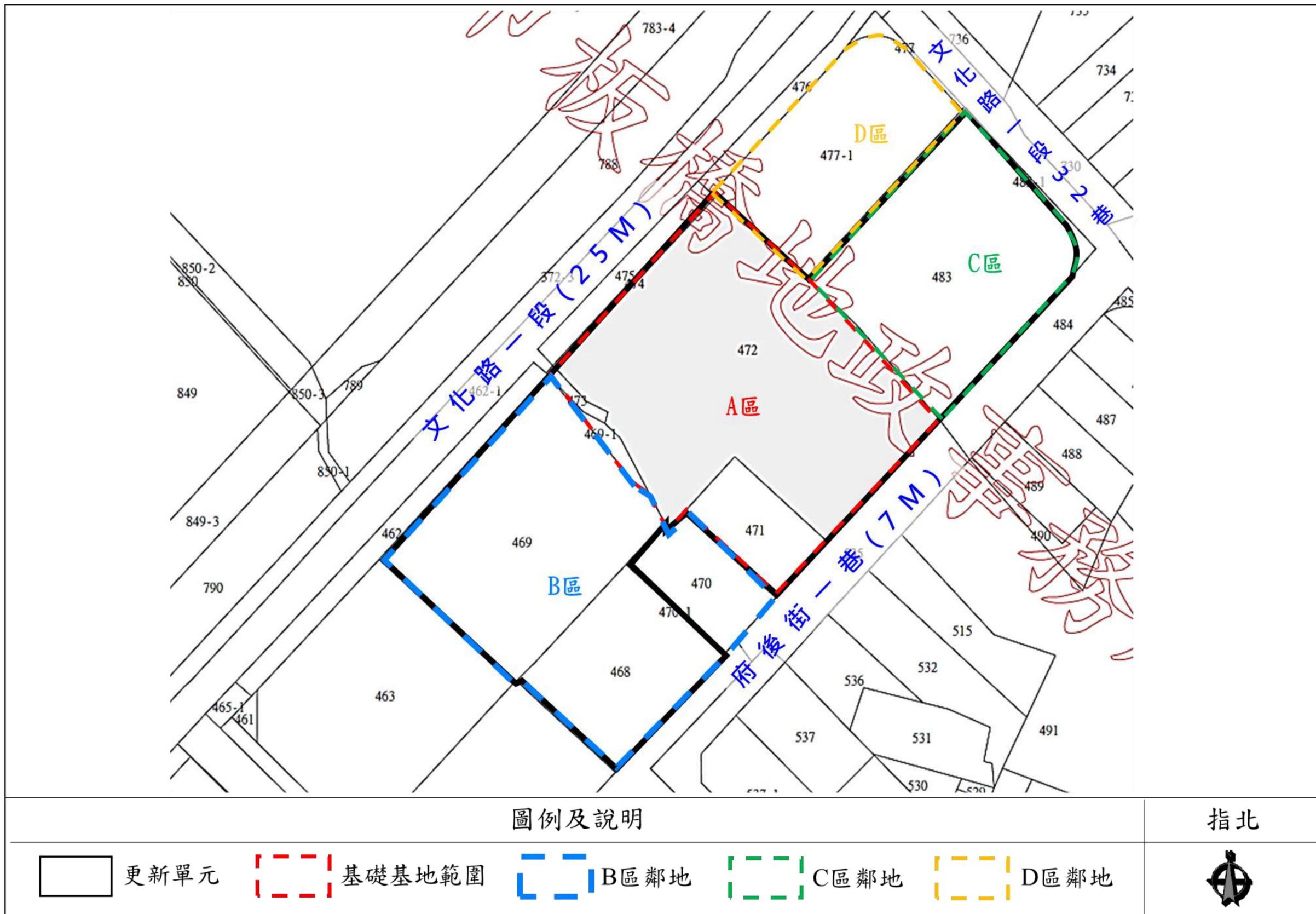


圖 2-4 基礎基地範圍及鄰地分區圖

參、實施者

本案由新北市政府透過「新北市板橋區府中段 472 地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案」以公開程序評選出實施者冠德建設股份有限公司，並依契約規定辦理信託。

一、實施者

(一) 公司名稱：冠德建設股份有限公司

(二) 代表人：馬志綱

(三) 地址：臺北市大安區和平東路三段 131 號 2 樓

(四) 統一編號：30900892

(五) 資本總額：6,500,000,000 元

(六) 營業項目：住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新業、不動產買賣業、不動產租賃業、建材零售業、家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業、國際貿易業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(七) 證明文件：變更登記事項卡(詳附錄一)

(八) 實施者實績：冠德建設股份有限公司創立於 1979 年，並於 1993 年成為股票上市公司，主要服務項目為辦公大樓、集合住宅之開發規劃與興建及銷售，近年實績詳附錄一。

二、信託單位

(一) 公司名稱：合作金庫商業銀行股份有限公司

(二) 負責人：雷仲達

(三) 地址：臺北市松山區長安東路 2 段 225 號

(四) 統一編號：70799128

肆、計畫目標

本都市更新單元鄰近新北特區精華地段，惟發展較早土地多為低度利用，且範圍內建物多已屆更新年期，欠缺現代化建物機能且可能存在潛在耐震力不足之問題，因此本都市更新單元計畫範圍將採用全部拆除重建方式，以達到如下之計畫目標：

一、串聯府中 456 改造計畫，配合府中美學形塑都市空間意象

本更新範圍位於板橋新板特區內屬於較早期發展區域，周邊區域商業發展繁榮，為新北市之交通樞紐亦為板橋之市政中心，爰藉由都市更新整體規劃，串聯西側府中 456 公共空間改造計畫，並針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境。

二、政府主導都市更新，活化公有財產，帶動區域再發展。

本案範圍內公私有土地夾雜，市有土地上建築物現況為職務宿舍使用，其屋況除已年代老舊且有漏水情形，期透過都市更新，提高市產運用效能，並由政府主導都市更新規劃，藉由引入民間投資並借重私部門開發整合能力，活化區域環境帶動周邊區域之發展。

三、配合都更政策，提供鄰里開放空間，增進公共利益。

本案基地區位符合「都更二箭」主幹道沿線都更，更新後沿街退縮人行步道，落實人車分道，提升用路人安全，並將停車需求內部化，改善原路邊停車之情形，增進消防救災之效率，並於南側集中留設鄰里開放廣場，配合都更案二箭政策，捐贈公益設施回饋鄰里。

四、促進土地合理利用，提升居住品質及環境。

範圍內多數建物已屆更新年期，建物老舊，缺乏電梯及停車空間且可能存在潛在耐震能力不足之問題，已不符合現代化住宅需求，故採用全區重建方式，更新後建物導入綠建築、智慧建築、耐震標章及無障礙設計規範，提升居住品質，創造優質生活環境。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍土地坐落新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483 地號等 9 筆土地，面積共計 3,700.00 m²，土地所有權人為 9 人；土地標示及土地面積、權屬、土地清冊等詳如表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部						他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	府中段	468	417.00	0002	冠德建設股份有限公司	1	/	1	417.00					
2	府中段	469	849.00	0001	合作金庫商業銀行股份有限公司	1	/	1	849.00					
3	府中段	469-1	23.00	0002	新北市/新北市政府養護工程處	1	/	1	23.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
4	府中段	470-1	2.00	0004	冠德建設股份有限公司	1	/	1	2.00					
5	府中段	471	186.00	0002	陳雪	3	/	8	69.75					
				0003	陳融	1	/	8	23.25					
				0004	陳志	2	/	8	46.50					
				0005	陳弘	1	/	8	23.25					
				0007	陳安	1	/	8	23.25					
6	府中段	472	1,345.00	0002	新北市/新北市政府秘書處	1	/	1	1,345.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
7	府中段	473	14.00	0003	新北市/新北市政府秘書處	1	/	1	14.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
8	府中段	474	20.00	0002	新北市/新北市政府養護工程處	1	/	1	20.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
9	府中段	483	844.00	0001	蘇美	1	/	1	844.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蘇美 債務額比例全部	蘇美	
合計			3,700.00		9位所有權人				3,700.00					

上表係依照 111 年 10 月 28 日申請之土地登記簿謄本整理。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元範圍內之合法建築物，有府中段 862、1818、1819、1820、1821、1822、1823、2147、2594、2595、2596、2745、2746 建號等 13 筆建物，面積合計為 5,208.35 m²，建築物所有權人共計 10 人。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	862	文化路一段 32 巷 2 號	689.08	483	0001	蘇美	1 / 1	689.08	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	蘇美 債務額比例全部	蘇美	
2	1818	府後街 1 巷 7 號	56.12	471	0001	陳融	1 / 1	56.12					
3	1819	府後街 1 巷 7 號二樓	112.24	471	0002	陳志	1 / 1	112.24					
4	1820	府後街 1 巷 7 之 1 號	56.12	471	0001	陳雪	1 / 1	56.12					
5	1821	府後街 1 巷 7 號四樓	56.12	471	0002	陳安	1 / 1	56.12					
6	1822	府後街 1 巷 7 號三樓	112.24	471	0001	陳昭	1 / 1	112.24					
7	1823	府後街 1 巷 7 之 1 號四樓	56.12	471	0001	陳弘	1 / 1	56.12					
8	2147	府後街 1 巷 1 號	422.80	468	0002	冠德建設股份有限公司	1 / 1	422.80					
9	2594	文化路一段 24 號	362.42	472	0002	新北市/新北市政府秘書處	1 / 1	362.42					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
10	2595	文化路一段 24 號	104.68	472	0002	新北市/新北市政府秘書處	1 / 1	104.68					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
11	2596	文化路一段 24 號	128.31	472	0002	新北市/新北市政府秘書處	1 / 1	128.31					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。
12	2745	文化路一段 20 號	2382.55	469	0001	合作金庫商業銀行股份有限公司	1 / 1	2,382.55					
13	2746	文化路一段 20 號	669.55	469	0001	合作金庫商業銀行股份有限公司	1 / 1	669.55					
合計	10 個門牌		5,208.35			10 位所有權人		5,208.35					

上表係依照 111 年 10 月 28 日申請之建物登記簿謄本整理。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元計有土地 9 筆，公有土地共 4 筆，面積為 1,402.00 m²，所有權人為新北市政府，管理機關為新北市政府秘書處及新北市政府養護工程處，比例分別為 36.73% 及 1.16%，公有土地比率合計為 37.89%，私有土地面積 2,298.00 m²，私有土地比率為 62.11%，面積合計 3,700.00 m²。詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地	新北市(新北市政府秘書處)	1,359.00	36.73%	1	11.11%
	新北市(新北市政府養護工程處)	43.00	1.16%		
私有土地		2,298.00	62.11%	8	88.89%
合計		3,700.00	100%	9	100%

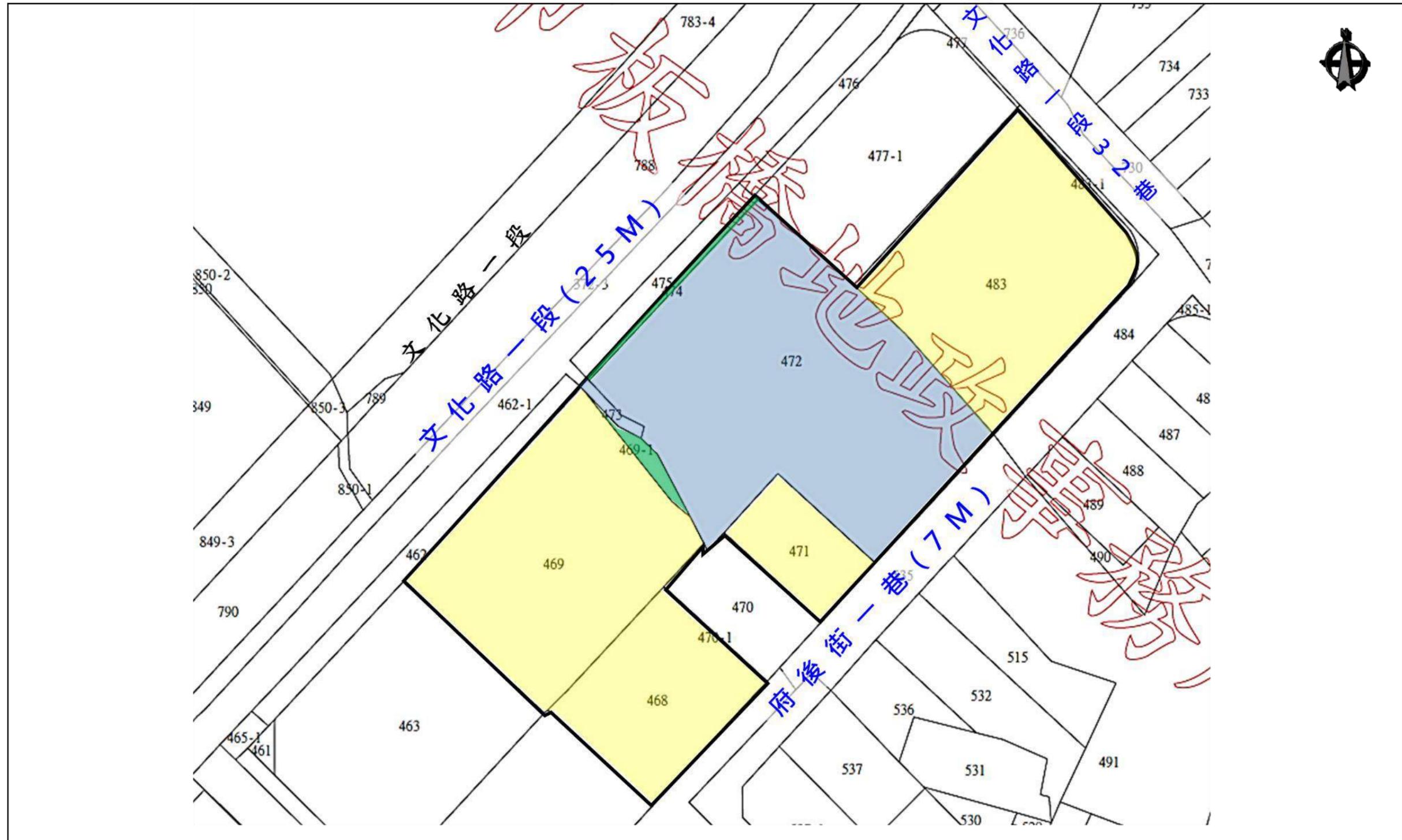
(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

1. 本更新單元範圍係依都市更新條例第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
2. 本更新單元私有土地面積為 2,298.00 m²，同意參與更新之土地面積為 2,228.25 m²，同意比率 96.96%；私有土地所有權人數為 8 人，同意參與更新之私有土地所有權人數為 7 人，同意比率 87.50%。
3. 本更新單元私有合法建築物面積為 4,612.94 m²，同意參與更新之合法建築物面積為 4,556.82 m²，同意比率 98.78%；私有合法建物所有權人數為 9 人，同意參與更新之私有合法建物所有權人數為 8 人，同意比率 88.88%。詳如表 5-4 同意參與事業計畫統計表。

表 5-4 同意參與事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,700.00	9	5,208.35	10
公有(a)	1,402.00	1	595.41	1
私有(b=A-a)	2,298.00	8	4,612.94	9
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	2,298.00	8	4,612.94	9
同意數(C)	2,228.25	7	4,556.82	8
同意比率(%) (C/B)	96.96%	87.50%	98.78%	88.88%
法定同意比率(%)	50%	50%	50%	50%

註 1：排除總和係依據都市更新條例第 24 條規定辦理，本案無涉及。



圖例及說明

比例尺

 更新單元	 市有土地/新北市 管理機關：新北市政府秘書處	 市有土地/新北市 管理機關：新北市政府養護工程處	 私有地
--	---	---	---

1/500

圖 5-1 公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元計畫範圍土地為住宅區，臨文化路一段有一棟 5 層建築物為辦公使用及一棟 2 層及兩棟 1 層建物為新北市市長宿舍；文化路一段 32 巷內為一棟 2 層建築物，作為住宅使用；府後街 1 巷有 2 棟分別為 4 層及 3 層建築物，多作住宅使用。南側臨接府後街 1 巷，路面狹小，不利人車通行，且汽機車停車空間不足。

(二) 合法建築物現況

本更新地區內共有 7 棟合法建築物，其中 3 棟為市有建築物，管理機關為新北市政府秘書處，現況為職務宿舍使用。其餘 4 棟皆為私有建築物，範圍內建築物多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，實有執行更新之必要。

(三) 其他土地改良物

本更新單元無其他土地改良物。

(四) 違章建築戶

本更新單元無占有他人之舊違章建築物戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

本更新單元無古蹟及歷史建物，函詢文化局函文詳附錄三。

新北市政府警察局、新北市板橋區調解委員會。

(四)交通：捷運系統用地 捷運府中站。

(五)古蹟：林本源園邸。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元周邊土地使用現況，基地東側多為住宅區，西南側為機關用地及商業區，西北側為學校用地。

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施詳圖 5-6 更新單元公共設施分布示意圖，並說明如下：

(一)學校設施：板橋國小、板橋高中。

(二)公園綠地：介壽公園、板橋第二運動場。

(三)機關：財政部北區國稅局板橋分局文化路辦公室、新北市板橋區公所、

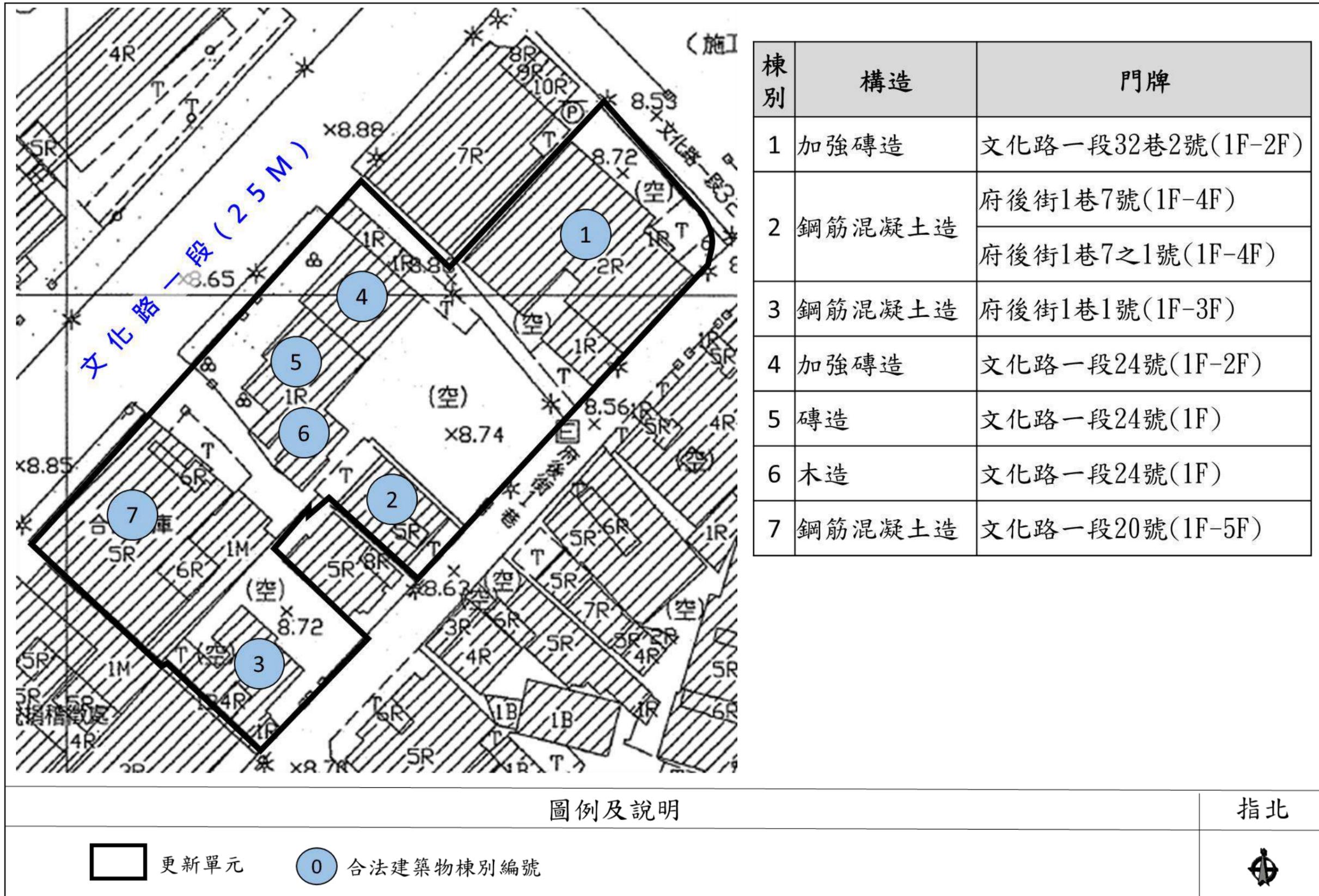
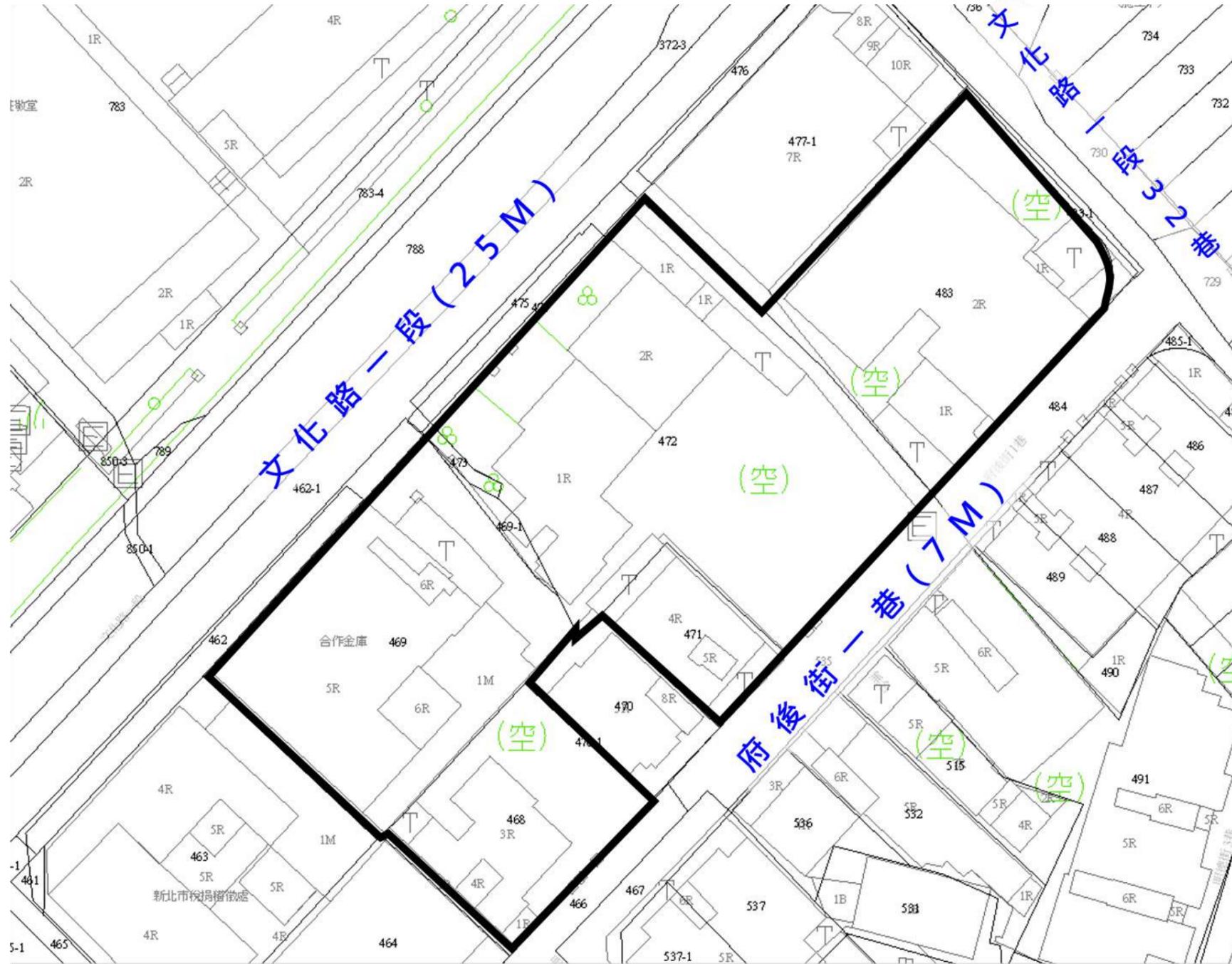


圖 5-2 合法建築物門牌座落位置圖



圖例及說明

指北


 更新單元

圖 5-3 建築物地籍套繪圖



圖 5-4 更新單元土地使用現況示意圖



圖例及說明

指北



更新單元



拍攝角度示意



圖 5-5 更新單元周邊土地使用現況示意圖



圖例及說明

指北

- | | | | | | | |
|--------|-----|------------|------|-------|-------|------|
| 500m範圍 | 住宅區 | 捷運系統用地 | 文教區 | 綠地用地 | 停車場用地 | 廣場用地 |
| 更新單元 | 商業區 | 新板橋車站特定專用區 | 機關用地 | 古蹟保存區 | 加油站專用 | |



圖 5-6 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統幾何特性分析

本案基地現況三面臨路，北側面臨文化路一段 32 巷，西側面臨文化路一段，東側面臨府後街 1 巷。有關基地周邊道路系統幾何特性如表 5-5 所示及分述如下：

1. 縣民大道二段

位於基地東側，新站路至新府路路段，道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為往北方向 1 快車道及 3 混合車道；往南方向 1 快車道及 2 混合車道，道路二側規劃寬度 5.0-7.5 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

新府路至民權路路段，道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 快車道及 3 混合車道，道路二側規劃寬度 5.0-7.0 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

2. 縣民大道一段

位於基地東側，民權路至文化路一段 32 巷路段，道路寬度 36 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為往北方向 1 快車道、2 混合車道及 1 公車專用道，往南方向 1 快車道及 2 混合車道；另文化路一段 32 巷至館前西路路段，車道配置為雙向各 1 快車道及 2 混合車道，道路二側規劃寬度 4.5-7.0 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

3. 文化路一段

緊鄰基地西側，新站路至民權路路段，道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為往北方向 1 快車道、2 混合車道及 2 公車專用道；往南方向為 1 快車道及 2 混合車道，道路二側規劃寬度 2.5-6.0 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

民權路至府中路路段，道路寬度 25 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側規劃寬度 2.5-5.5 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

4. 民權路

位於基地北側，中正路至公館街路段，道路寬度 18 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側規劃寬度 1.0-2.0 公尺人行道，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

公館街至文化路一段路段，道路寬度 18 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側規劃寬度 2.0-3.0 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

文化路一段至中山路一段路段，道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 快車道 2 混合車道，道路二側規劃寬度 3.0-5.0 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

中山路一段至民族路路段，道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 快車道 2 混合車道，道路二側規劃寬度 2.0-2.5 公尺人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

5. 南雅南路一段

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 18 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側規劃寬度 1.0-1.5 公尺人行道，路段二側劃設免費機車格。

6. 中正路

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 18 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側規劃寬度 1.5-2.0 公尺人行道，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

7. 北門街

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 18 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側規劃寬度 3.0-3.5 公尺人行道，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

8. 南門街

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側規劃寬度 0.5-1.5 公尺人行道，路段二側劃設紅、黃線管制停車。

9. 文化路一段 32 巷

緊鄰基地北側，縣民大道一段至文化路一段 32 巷 21 弄路段，道路寬度 8 公尺，採中央標線佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

文化路一段 32 巷 21 弄至文化路一段路段，道路寬度 8 公尺，採無分隔佈設，車道配置為往西方向 1 混合車道(單行道)，道路二側無規劃人行道，路段二側無停車管制。

10. 府後街

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 8 公尺，採無分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，其中明德街 1 巷至文化路一段往西路段禁行汽車，道路二側規劃寬度 0.5-4.0 公尺人行道，路段二側劃設免費機車格。

11. 文化路一段 32 巷 21 弄

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 8 公尺，採無分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，部分路段劃設紅線管制停車。

12. 府後街 1 巷

緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 7 公尺，採無分隔佈設，車道配置為往南方向 1 混合車道(單行道)，道路二側無規劃人行道，路段西側劃設免費機車格，路段東側無停車管制。

13. 文化路一段 46 巷

位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 7 公尺，採無分隔佈設，車道配置為往東方向 1 混合車道(單行道)，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設收費汽

車格及免費機車格。

表 5-5 基地周邊道路幾何特性彙整表

路名及區位		路權寬度	道路速限	單向車道配置	分隔型態	人行道寬度	停車管制	
縣民大道二段	新站路-新府路	40	50 或 50 以下	往北	1 快 3 混	中央實體	5.0-7.5	紅線管制
	往南			1 快 2 混				
新府路-民權路				1 快 3 混	中央實體	5.0-7.0	紅線管制	
縣民大道一段	民權路 -文化路一段 32 巷	36		往北	1 快 2 混 1 公	中央實體	4.5-7.0	紅線管制
	往南			1 快 2 混				
文化路一段 32 巷 -館前西路				1 快 2 混	中央實體	4.5-7.0	紅線管制	
文化路一段	新站路-民權路	40		往北	1 快 2 混 2 公	中央實體	2.5-6.0	紅線管制
	往南	1 快 2 混						
民權路-府中路	25	2 混		中央標線	2.5-5.5	紅線管制		
民權路	中正路-公館街	18		1 混	中央標線	1.0-2.0	收費汽車格 免費機車格	
	公館街 -文化路一段	18		2 混	中央標線	2.0-3.0	紅線管制	
	文化路一段 -中山路一段	40		1 快 2 混	中央實體	3.0-5.0	紅線管制	
	中山路一段 -民族路	30		1 快 2 混	中央實體	2.0-2.5	紅線管制	
南雅南路一段	館前西路 -南雅東路	18		1 混	中央標線	1.0-1.5	免費機車格	
中正路	民權路-公館街	18	2 混	中央標線	1.5-2.0	收費汽車格 免費機車格		
北門街	公館街 -文化路一段	18	1 混	中央標線	3.0-3.5	收費汽車格 免費機車格		
南門街	府中路-館前西路	15	1 混	中央標線	0.5-1.5	紅黃線管制		
文化路一段 32 巷	縣民大道一段 -文化路一段 32 巷 21 弄	8	1 混	中央標線	0.0	紅線管制		
	文化路一段 32 巷 21 弄 -文化路一段		往西 1 混 (單行道)	無分隔	0.0	無停車管制		
府後街	文化路一段 -府中路	8	1 混	無分隔	0.5-4.0	免費機車格		
文化路一段 32 巷 21 弄	民權路 -文化路一段 32 巷	8	1 混	無分隔	0.0	部分路段 紅線管制		
府後街 1 巷	文化路一段 32 巷 -府後街	7	往南 1 混 (單行道)	無分隔	0.0	東側 免費機車格 西側 無停車管制		
文化路一段 46 巷	文化路一段 -縣民大道一段	7	往東 1 混 (單行道)	無分隔	0.0	收費汽車格 免費機車格		

註：1.「快」為快車道、「混」為混合車道、「公」為公車專用道。

2.速限單位為 KPH；寬度單位為公尺。

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

基地周邊 500 公尺評估範圍現有 24 處公車站，共有 58 線公車路線經過，其中距離基地最近公車站為位於縣民大道一段「捷運府中站」站，步行距離約 260 公尺，可供未來基地民眾搭乘至臺北市、新北市及桃園市各區。有關基地周邊公車站位分佈彙整如表 5-6 所示，有關公車路線分佈及營運狀況彙整如表 5-7 所示，有關大眾運輸系統相關位置現況示意如圖 5-7 所示。

2. 捷運系統

基地周邊現有捷運板南線行經，距離基地最近捷運站為「府中」站，步行距離約 280 公尺，民眾可利用捷運系統前往臺北市及新北市各區域。有關基地周邊大眾運輸系統相關位置現況示意如圖 5-7 所示。

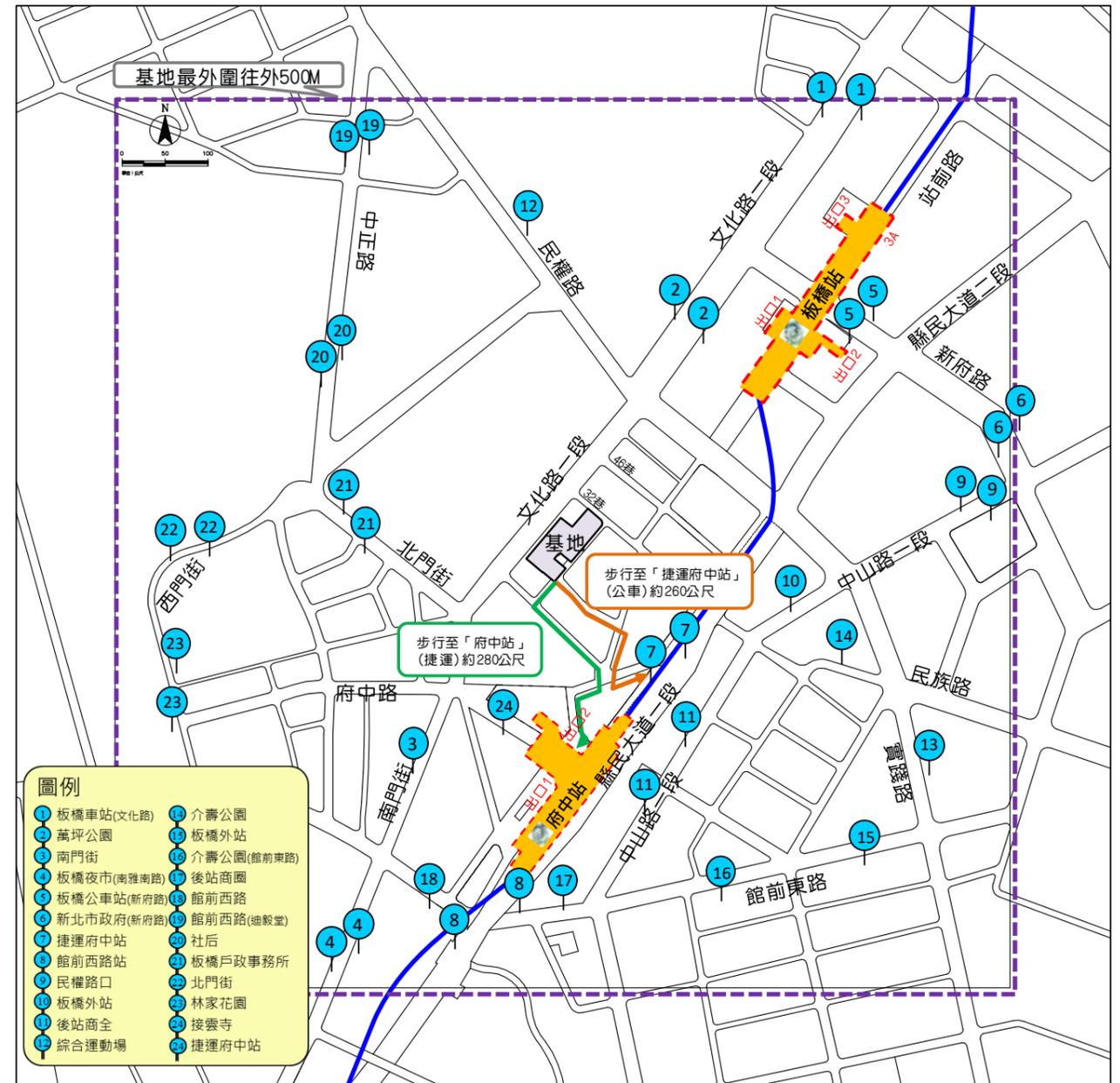


圖 5-7 基地周邊大眾運輸系統相關位置現況示意圖

表 5-6 公車站位分佈彙整表

站位	位置	站名	停靠路線
1	文化路一段	板橋車站 (文化路)	99、245、264、310、656、701、793、806、910、918 區、920、920A；、920 副、930、930 延、982、藍 33、藍 33 繞、1070、9089
2		萬坪公園	99、264、307 經莒光路、307 經西藏路、310、577、656、701、702、786、786 不繞駛林口轉運站、793、805、806、810、824、848、857、910、918 區、920、920A、920 副、930、930 延、932、932 延、948、F501、F501 崑崙里、內科 21、藍 32、藍 37、藍 38、1070
3	南門街	南門街	51、99、806、F501、F501 崑崙里
4	南雅南路一段	板橋夜市 (南雅南路)	51、99、585、843、848、910、932、932 延、940、F501、F501 崑崙里
5	新府路	板橋公車站 (新府路)	577
6		新北市政府 (新府路)	234、245、265 中央路、265 明德路、307 經莒光路、307 經西藏路、577、651 假日、651 平日、667、705、810、847、847 經阿南坑/貴興路、897
7	縣民大道一段	捷運府中站	805、810、824、948、952、藍 37、藍 38、9089
8		館前西路口	805、824、948、952、藍 37、藍 38
9	中山路一段	民權路口	51、234、245、265 中央路、265 明德路、667、705、813、813 區、847、847 經阿南坑/貴興路、897
10		板橋外站	234、245、265 中央路、265 明德路、667、705、847、847 經阿南坑/貴興路、1962、藍 32
11		後站商圈	57、234、245、265 中央路、265 區、265 夜、265 明德路、656、657、657 經延和路、667、705、796、847、847 經阿南坑/貴興路、藍 32、1070
12	民權路	綜合運動場	786、786 不繞駛林口轉運站

站位	位置	站名	停靠路線
13	實踐路	介壽公園	234、245、265 中央路、265 明德路、656、657；657 經延和路、667、705、813、813 區、847、847 經阿南坑/貴興路、藍 32
14	民族路	板橋外站	57、265 區、265 夜、657、657 經延和路、796
15	館前東路	介壽公園 (館前東路)	57、667、813、813 區
16		後站商圈	1070
17	館前西路	館前西路	806、810
18		館前西路 (迪毅堂)	806
19	中正路	社后	307 經莒光路、307 經西藏路、310、786、786 不繞駛林口轉運站、810、857
20		板橋戶政事務所 (黃石中繼市場)	307 經莒光路、307 經西藏路、310、810
21	北門街	北門街	264、307 經莒光路、307 經西藏路、310、701、702、786、786 不繞駛林口轉運站、793、810、857、內科通勤 21
22	西門街	林家花園	264、701、702、793、內科通勤 21
23		接雲寺	264、701、702、793、內科通勤 21
24	府中路	捷運府中站	51、99、264、307 經莒光路、307 經西藏路、310、577、585、701、702、786、786 不繞駛林口轉運站、793、806、810、843、848、857、910、920、920A、920 副、930、930 延、932、932 延、940、965、F501、F501 崑崙里、內科通勤 21

資料來源：本案調查整理。

表 5-7 公車路線分佈及營運狀況彙整表

路線	起訖站名	起訖時間	尖/離峰班距(分)
51	南雅站-永和	平 05:50	平:固定班次
57	板橋-永和	平 05:10-22:00 假 05:30-22:00	平:尖峰 8-12; 離峰 12-20 假:尖峰 12; 離峰 20
99	新莊-板橋	平 05:30-22:00 假 05:45-22:00	平:尖峰 8-12、離峰 10-20 假:尖峰 10; 離峰 20
234	板橋-西門	平/假 05:10-22:20	平:尖峰 7-12; 離峰 20-30 假:尖峰 20-30; 離峰 20-30
245	宏國德霖科技大學 -捷運臺大醫院站	平 05:20-22:40 假 05:30-22:40	平:尖峰 10-15; 離峰 15-20 假:尖峰 15-20; 離峰 15-20
264	板橋-捷運蘆洲站	平/假 05:00-22:00	平:尖峰 8-12; 離峰 12-20 假:尖峰 15; 離峰 20
265 中央路	土城-行政院	平/假 06:00-21:10	平/假:固定班次
265 明德路	土城-行政院	平/假 05:30-22:00	平/假:固定班次
265 區間	重慶國中-行政院	平/假 04:40-23:30	平:尖峰 7-10; 離峰 10-15 假:尖峰 15-20; 離峰 15-20
265 夜間	土城-行政院	平/假 23:00-23:20	平/假:固定班次
307 經莒光路	板橋-撫遠街	平/假 05:10-22:00	平/假:固定班次
307 經西藏路	板橋-撫遠街	平/假 05:10-22:00	平/假:固定班次
310	板橋-士林	平/假 05:00-22:00	平:尖峰 10-15; 離峰 15-20 假:固定班次
577	板橋後站-捷運府中站	平/假 06:30-20:30	平/假:固定班次
585	浮洲地區-捷運府中站	平/假 06:00-21:00	平/假:固定班次
651 平日	板橋-臺北市府	05:30-2200	尖峰 12-15; 離峰 15-20 20 後固定班次
651 假日	板橋-臺北市府	05:30-2200	尖峰 15-20; 離峰 15-20 20 後固定班次
656	宏國德霖科技大學 -捷運臺大醫院站	平/假 05:30-22:40	平:尖峰 7-10; 離峰 10-15 假:尖峰 10; 離峰 15
657	宏國德霖科技大學-華江橋	平/假 05:30-22:00	平/假:固定班次
657 經延和路	宏國德霖科技大學-華江橋	平/假 06:00-18:00	平/假:固定班次
667	板橋-臺北車站	平/假 05:30-22:30	平:尖峰 7-10; 離峰 10-15 假:尖峰 10; 離峰 15
805	土城-五股	平 05:30-22:00 假 06:00-22:00	平:尖峰 15-20; 離峰 20-30 假:固定班次
806	板橋-蘆洲	平 05:30-22:00 假 06:00-22:00	平:尖峰 12-15; 離峰 20-30 假:尖峰 20-30; 尖峰 20-30
810	土城-迴龍	平/假 05:20-23:20	平:尖峰 12-15; 離峰 20-30 假:尖峰 20-30; 尖峰 20-30
813	五股-中和	平/假 05:30-22:30	平:尖峰 10-15; 離峰 15-20 假日固定班次

路線	起訖站名	起訖時間	尖/離峰班距(分)
813 區間	中和 -行政院新莊聯合辦公大樓	平 06:15-17:00	平:尖峰 15-20; 離峰 20-30
824	歡仔園-新北板橋公車站	平 06:00-22:00 假 07:00-22:00	平/假:固定班次
843	樹林-板橋(捷運府中站)	平 06:00-22:00 假 07:00-22:00	平/假:固定班次
847	樹林-板橋	平/假 06:00-21:00	平/假:固定班次
847 經阿南 坑/貴興路	樹林-板橋	平 06:00-21:00	平:固定班次
848	臺北區監理所 -新北板橋公車站	平 08:30-18:20	平:固定班次
857	淡海-板橋	平/假 04:40-22:20	平:尖峰 10-15; 離峰 20-30 假:尖峰 20-30; 離峰 20-30
897	景文科技大學-板橋	平 06:00-21:55	平:固定班次
910	三峽-捷運府中站	平 05:40-22:00 假 06:20-22:00	平:尖峰 8-10; 離峰 15-20 假:尖峰 15-20; 離峰 15-20
918 區間	泰山-板橋	平 06:00-21:00 假 08:00-21:00	平/假:固定班次
920	林口-捷運府中站	平/假 05:00-22:00	平:尖峰 10-15; 離峰 20-30 假:尖峰 15-20; 離峰 15-20
920A	林口(去程不繞龜山)- 捷運府中站	平 06:45-07:15	平:固定班次
920 副	林口轉運站-捷運府中站	平 06:20-19:00	平:固定班次
930	青潭-板橋	平/假 05:30-22:30	平:尖峰 7-8; 離峰 10-15 假:尖峰 15-20; 離峰 15-20
930 延	大崎腳-板橋	平 06:30-17:30	平:固定班次
932	三峽北大社區 -新北板橋公車站	平/假 06:00-22:00	平:尖峰 5-10; 離峰 10-20 假:尖峰 15-20; 離峰 15-20
932 繞	三峽北大社區 -新北板橋公車站	平 17:50	平:固定班次
940	三峽-捷運府中站	平 06:30-21:00 假 07:00-21:00	平/假:固定班次
948	林口-新北板橋公車站	平 05:40-19:00 假 06:00-19:00	平/假:固定班次
952	板橋-南崁	平 05:40-23:00 假 06:00-23:00	平/假:固定班次
965	板橋-金瓜石	平 06:00-21:00 假 07:00-21:00	平:尖峰 30-40; 離峰 40-60 假:尖峰 30; 離峰 40
982	新莊-新店	平/假 05:30-22:30	平:尖峰 6-10; 離峰 20-40 假:尖峰 30-60; 離峰 30-60
藍 32	南雅站-聯合醫院(板橋院區)	平 06:00-21:00 假 07:00-21:00	平/假:固定班次
藍 33	五福新村-新北板橋公車站	平 07:00-08:15	平:固定班次
藍 33 繞	五福新村-新北板橋公車站	平 07:00-08:15	平:固定班次

路線	起訖站名	起訖時間	尖/離峰班距(分)
藍 37	龍壽里-捷運板橋站	平 05:35-23:45 假 06:00-23:45	平:尖峰 10-15;離峰 20-30 假:尖峰 20;離峰 30
藍 38	樹林-捷運板橋站	平/假 05:20-00:00	平/假:尖峰 10;離峰 15-20
內科通勤 21	板橋-內科	平 06:50-18:30	平:固定班次
F501	樹林-板橋	平 06:10-22:00 假 07:00-22:00	平/假:固定班次
F501 崑崙里	樹林-板橋	平 06:50-17:20	平:固定班次
1070	南雅站-國家新城	平 05:50-22:00 假 06:00-22:00	平/假:固定班次
1962	板橋客運站 -桃園機場第一航廈	平/假 07:10-08:40	平/假:固定班次
9089	捷運古亭站(和平) -桃園後火車站	平 06:00-19:30 假 09:00-1830	平/假:固定班次

資料來源：本案調查整理。

(三) 停車空間現況

本計畫於基地周圍 500 公尺街廓為範圍，針對基地周邊路邊停車及路外停車空間進行調查，以了解周邊停車供需現況，並作為預測未來停車狀況基礎，有關詳基地周邊路外停車場相關資訊彙整如表 5-8，有關基地周邊路外停車場現況示意如圖 5-8。

1. 路外停車

依據本案現場調查結果顯示，基地周邊交通分區調查範圍，路外停車場共有 25 處，未來均可提供基地與周邊民眾月租或臨停使用。

2. 路邊停車

基地周邊民權路、南雅南路一段、中正路、北門街、府後街 1 巷及文化路一段 46 巷等路有劃設收費汽車格或免費機車格供民眾停放使用，其餘周邊路段多劃設紅線管制停車。

表 5-8 基地周邊路外停車場相關資訊彙整表

編號	停車場名稱	汽車 (席)	機車 (席)	臨停費率 (元/小時)	月租費率 (元/月)
1	板橋車站地下停車場	923	260	汽40 機10	汽4,000 機600
2	板信雙子星停車場	350	-	40	-
3	遠東百貨停車場	463	-	60	-
4	叭叭房新板大樓停車場	89	-	80	8,000
5	板橋凱薩飯店停車場	688	719	汽40 機30/次	5,000
6	台灣聯通府中停車場	30	-	60	7,000
7	麗寶百貨停車場	375	367	汽50 機40/次	汽8,000 機800
8	俾亭板橋民權立體停車場	153	-	30	3,600
9	板橋高中停車場	229	-	30	4,300
10	俾亭板橋國小停車場	224	-	30	4,100
11	Times北門街停車場	45	-	80	8,000
12	林家花園收費停車場	50	-	30	-
13	府中立體停車場	158	-	20	3,000
14	板橋府中機車停車場	-	192	30/次	-
15	原宿停車場	69	70	汽40 機40/次	-
16	台灣聯通誠品板橋站	27	-	80	8,000
17	星聚點板橋站停車場	79	-	50	-
18	板橋金站停車場	43	-	50	-
19	捷運府中站轉乘汽車停車場	63	-	60	-
20	捷運府中站轉乘機車停車場(2區)	-	126	30/次	-
21	捷運府中站轉乘機車停車場(1區)	-	160	30/次	-
22	府後立體停車場	147	198	汽30 機10	汽4,000 機400
23	板橋農會地下停車場	102	160	汽60 機20/次	-
24	南門街停車場	37	-	50	-
25	中央大樓停車場	5	-	40	-

資料來源：本案調查整理。

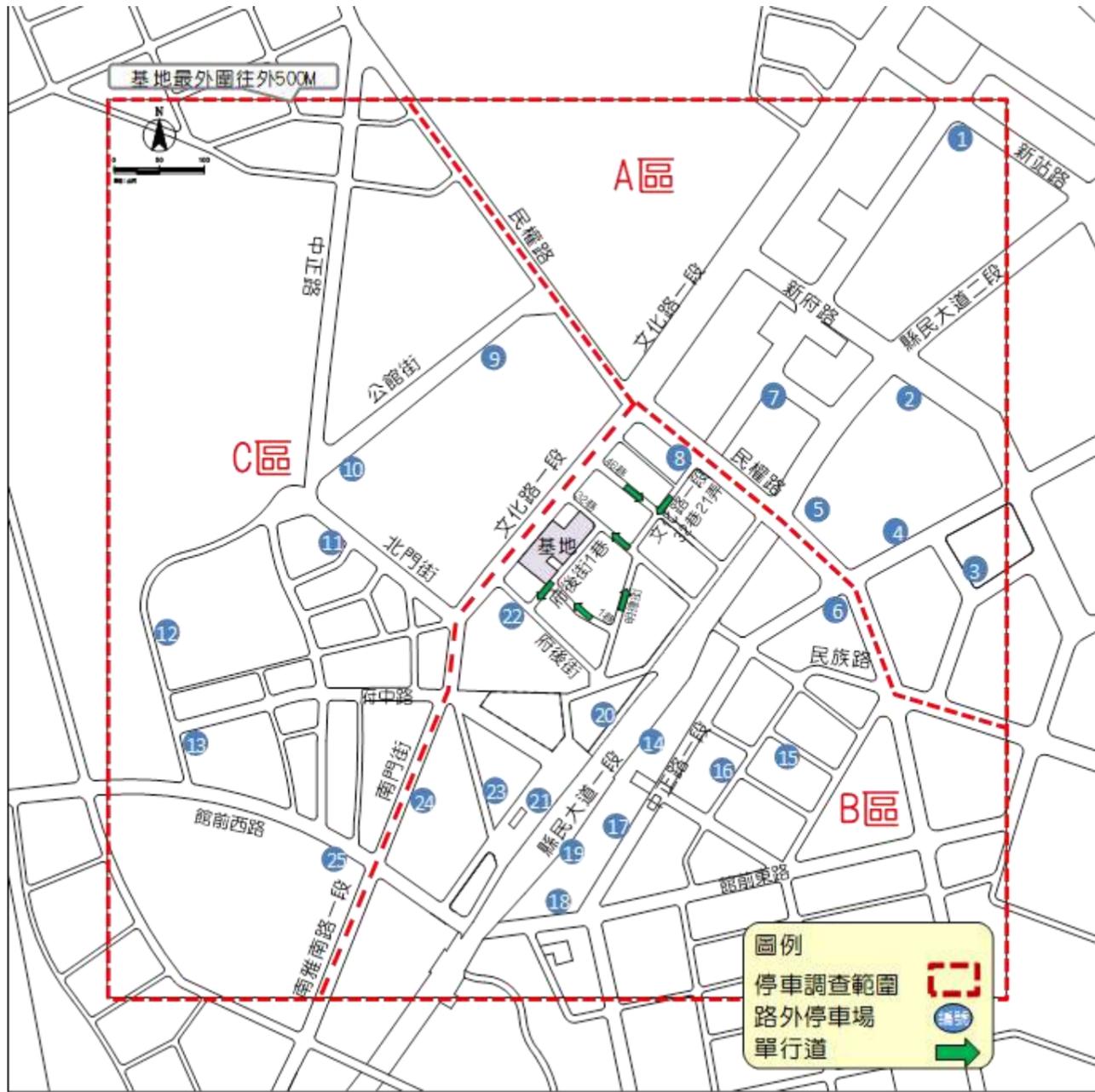


圖 5-8 基地周邊路外停車場現況示意圖

六、房地產市場調查

(一)區域概述

本更新單元周邊不動產主要產品型態多以老舊公寓、透天、華廈及住宅大樓等，商業活動普通，交通有捷運、台灣高鐵及台灣鐵路通過，交通尚屬便捷，公共設施尚及生活機能一般。其不動產合理市場價格水準根據戴德梁行不動產估價師事務所調查，如下表更新單元周圍房地產市場行情一覽表及市場案例分布位置圖。

(二)不動產市場發展概況

1. 市場需求概況：

本勘估標的位於板橋區文化路一段上，附近大多土地已經開發完成，區域內建物大多為老舊公寓、透天或華廈為主，商業活動普通，周邊道路沿線1樓多作店面使用，2樓以上以則以住宅使用為主，少數為辦公使用；其它主要幹道延伸之巷弄使用情形大多為住宅使用。市場需求多以住宅為主，店面及辦公為輔，需求程度佳。

2. 市場供給概況

本勘估標的區域環境屬舊都市發展區，附近大多土地已經開發完成，現況多以老舊公寓、透天或華廈為主，另外交通方面勘估標的鄰近台北捷運府中站，交通尚屬便利，近年周邊亦有新建住宅推案供給，供給量尚屬正常。

(三)區域內建物市場價格水準分析

1. 區域內住宅大樓產品價格水準

- (1)預售屋及新成屋平均單價約 60 萬~70 萬元/坪。
- (2)中古屋大樓平均單價約 45 萬~55 萬元/坪。

2. 區域內商辦產品價格水準

中古屋商辦大樓平均單價約 60 萬~65 萬元/坪。

3. 區域內停車位產品價格水準

區域內坡道平面式停車位平均單價約 260 萬~280 萬元/坪。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	建物門牌	價格型態	產品型態	結構	建物面積(坪)	層次/層數	屋齡(年)	成交單價(萬元/坪/個)	車位型態	價格日期
府中心	四川路一段 218 號五樓之 2	成交價格	住宅	S. C.	24.65	5F/20F	4	60.65	--	111.01
有富御花園	文化路二段 235 之 3 號三樓	成交價格	住宅	S. R. C	23.48	3F/19F	1	70.02	--	110.01
新板艾麗	漢生西路 171 之 1 號八樓	成交價格	住宅	R. C.	20.71	8F/23F	1	62.43	--	111.01
昇陽立都	文化路二段 285 號二十八樓等	成交價格	商辦	S. R. C	244.39	28F/35F	23	64.17	--	109.12
田明文化金融大樓	文化路一段 268 號十三樓之二	成交價格	商辦	S. R. C	89.33	13F/22F	27	65.49	--	110.09
新板宸	永豐街 49 巷 20 號地下三樓	成交價格	停車位	R. C.	7.05	B3/20F	4	260.00	坡道平面	110.09
海山花園	民族路 246 號地下四樓	成交價格	停車位	S. R. C	10.37	B4/26F	0.4	265.00	坡道平面	110.09
嘉廷臻園	忠孝路 196 巷 12 號地下二樓	成交價格	停車位	R. C.	10.95	B2/15F	0.4	270.00	坡道平面	110.08

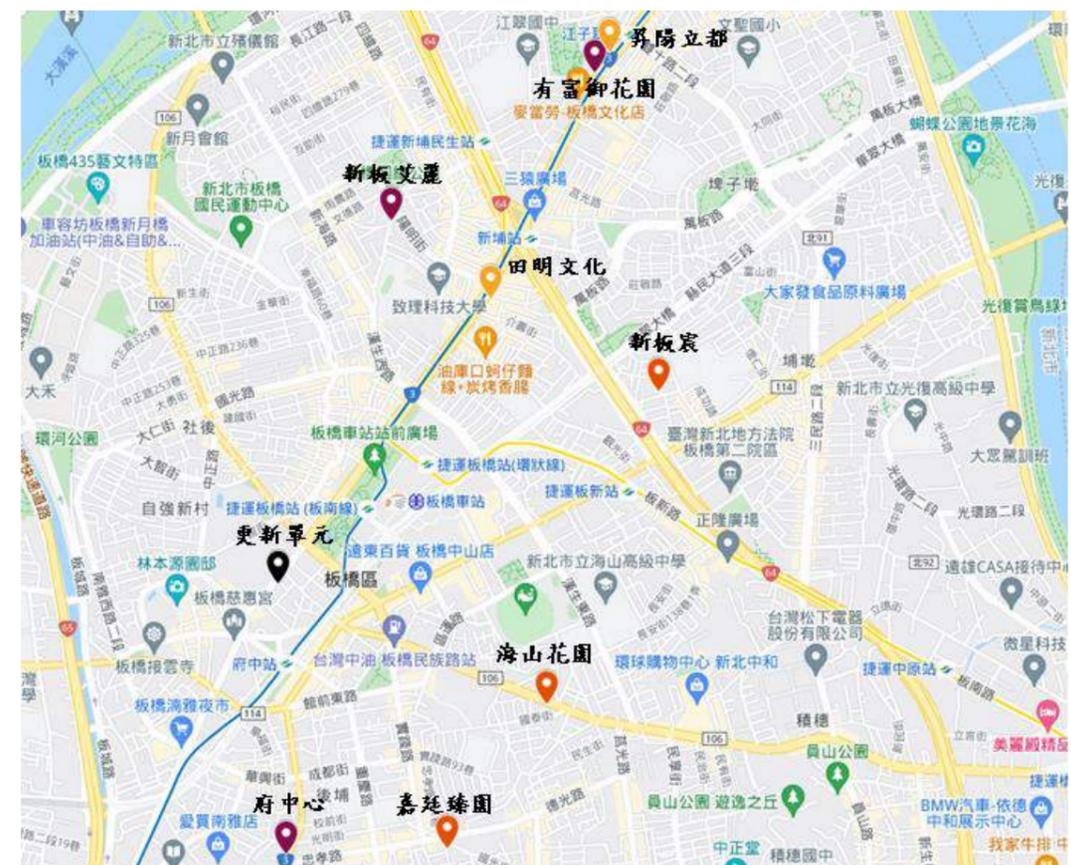


圖 5-9 房地產市場案例分布圖

資料來源：戴德梁行不動產估價師事務所提供

擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

陸、與都市計畫之關係

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 相關都市計畫

本案所在位置之相關都市計畫，修訂名稱、日期文號及與基地相關之說明事項，係依據民國 62 年 12 月 03 日發布實施「板橋修訂都市計畫(市中心地區)案」、民國 111 年 3 月 16 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」及 110 年 4 月 7 日「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案」。更新單元周邊公共設施包含文教區、機關用地等。

計畫名稱	函號
板橋修訂都市計畫(市中心地區)案	自 62.12.03 起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)	九十北府城規字第420100號自91.1.4起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	北府城審字第09810252711號自98.12.25起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)	北府城審字第09912269431號自100.1.17起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	北府城審字第10233775091號自102.12.31起發布實施
變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案	新北府城審字第10816079403號自108.09.02起實施
變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案	新北府城審字第108198336293號自108.10.30起實施
劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案	新北府城更字第10947056961號自109.6.3起實施
變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案	新北府城審字第11005363243號函公告 110.04.07起實施
變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）案	新北府城規字第110200696721號函公告 110.11.04起實施
都市計畫法新北市施行細則	新北府法規字1110419026號函公告 111.03.16起實施

(二)各項法規檢討

都市計畫法新北市施行細則(111.03.16 發布版本)

	條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
第一章 總則				
第 1 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。			
第 2 條	<p>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：</p> <p>一、基地線：指建築基地範圍之界線。</p> <p>二、道路：指符合下列規定之一者：</p> <p>（一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。</p> <p>（二）依法規指定建築線之現有巷道。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>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。</p> <p>九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>十、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>	依規定辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施				
第 3 條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 4 條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 5 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。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
第 6 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	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 7 條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 8 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。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 9 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。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 10 條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 11 條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 12 條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第三章 土地使用分區管制			
第 13 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：	本案為住宅區。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	

	條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p>		<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
第 14 條	<p>住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 (二) 噴漆作業。 (三) 使用動力從事金屬之乾磨。 (四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 (六) 彈棉作業。 (七) 醬、醬油或其他調味品之製造。 (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 (九) 鍛冶或翻砂。 (十) 汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一) 機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十三) 塑膠類之製造。 (十四) 成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在</p>	<p>本案為住宅區： 設置店鋪、辦公室、宿舍及集合住宅。 各戶店鋪樓地板面積小於五百平方公尺。 金融證券樓地板面積小於七百平方公尺， 且面前道路大於十二米，符合規定。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
<p>此限。</p> <p>五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。</p> <p>八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。</p> <p>九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經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。</p> <p>十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店業、夜店業。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。</p> <p>二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>			

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
第 15 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。	本案為住宅區： 設置店鋪、辦公室、宿舍及集合住宅。 各戶店鋪樓地板面積小於五百平方公尺，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
第 16 條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鑄之金屬加工。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核核准者，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（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
<p>(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二) 環境檢驗測定業。</p> <p>(三) 消毒服務業。</p> <p>(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八) 冷凍空調工程業。</p> <p>(九) 機械設備租賃業。</p> <p>(十) 工業產品展示服務業。</p> <p>(十一) 剪接錄音工作室。</p> <p>(十二) 電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 警察及消防機構。</p> <p>(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三) 自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四) 自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七) 電信設施。</p> <p>(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(十) 醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)、醫事機構及長期照顧服務機構。</p> <p>(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)與身心障礙社會福利設施。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局。</p>			

	條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	<p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。</p> <p>(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</p> <p>(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。</p> <p>第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>			
第 19 條	<p>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：</p> <p>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。</p> <p>四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p>	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 20 條	<p>特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：</p> <p>一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。</p> <p>二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。</p> <p>(二) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(三) 電信設施。</p> <p>(四) 自來水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加（整）壓站。</p> <p>(六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。</p>	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

	條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	(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。			
第 21 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 22 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 23 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 24 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 25 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
第 26 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 27 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 28 條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		
第 29 條	<p>保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：</p> <p>一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>二、破壞地形或改變地貌。</p> <p>三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p> <p>四、採取土石。</p> <p>五、焚毀竹、木、花、草。</p> <p>六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。</p> <p>七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	<p>本案為住宅區。</p> <p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
第 30 條	<p>農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。</p> <p>申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十農業經營用地面積），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。</p> <p>第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供作居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p>	<p>本案為住宅區。</p> <p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	
第 31 條	<p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	<p>本案為住宅區。</p> <p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	-

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
第 32 條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第 33 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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第 34 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）網路增值服務業。 （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。	本案為住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第 35 條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
第 36 條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案建蔽率： 住宅區依施行細則檢討 實設建蔽率：43.98% < 50%... 符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
第 37 條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地情形特殊者，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氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 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。	本案依變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」案，住宅區法定建蔽率 50%。 住宅區檢討： 500×(50%+20%)=350 m ² 3700-500=3200 m ² 3200×(50%+10%)=1920 m ² 350+1920=2270 m ² 住宅區實設開挖： 2266.77 m ² < 2270 m ² ... 符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
第 38 條	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
第 39 條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定； 未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。	本案依新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請加給基準容積率，並依規定捐贈加給比例百分之五十容積樓地板面積，故： 住宅區容積率 330%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討
第 39-1 條	公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。 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。	本案無申請相關獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第 39-2 條	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 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。	本案經檢討基地符合依規定，申請加給基準容積率，面前道路二十公尺以上未滿三十公尺，並依規定捐贈加給比例百分之十基準容積率，故： 本案住宅區容積率 300%*10%=330%。 並依規定捐贈百分之五十容積樓地板面積，供公益設施使用： $(3700*0.3)/2=555 \text{ m}^2$ 實設公益設施：826.61 m ² > 555 m ² .. 符合規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討

	條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	<p>依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。</p> <p>二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。</p> <p>三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。</p> <p>第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</p>			
第 40 條	<p>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。</p> <p>第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。</p> <p>前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
第 41 條	<p>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：</p> <p>一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <p>二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽臺、露臺)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。</p> <p>三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。</p> <p>建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
第 42 條	<p>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	<p>依建築技術規則 59 條規定檢討：</p> <p>第一類(辦公室及店鋪面積): 3723.08 m² $(3723.08-300)/150=22.82 \dots$取 23 輛</p> <p>第二類(住宅 A 棟+B 棟面積): 18817.42 m² $18817.42/150=125.45 \dots$取 126 輛</p> <p>第四類(公益空間面積): 724.84 m² $724.84/250=2.9 \dots$取 3 輛</p> <p>合計 23+126+3=152</p> <p>法定汽車 152 輛，實設汽車 233 輛</p> <p>依土管規定檢討：</p> <p>第一類(辦公室及店鋪面積): 3723.08 m² $3723.08/100=37.23 \dots$取 38 輛</p> <p>第二類(住宅 A 棟+B 棟): 一戶一機車共 220 戶</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	<p>應設法定機車為 220 輛 第四類(公益空間面積): 不低於法定汽車 3 輛為原則 應設法定機車 3 輛 依都更審議規定檢討： 住宅 A 棟+B 棟： 一戶一機車共 220 戶 應設法定機車為 220 輛 合計:38+220+3=261 法定機車 261 輛，實設機車:262 輛 依施行細則規定檢討： $261 \times 0.15 = 39.15$ 取 40 輛 法定自行車 40 輛，實設自行車 40 輛</p>		
第 43 條	<p>公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>本案屬住宅區。 住宅基地面積：3700 m² 實設建築面積：1627.44 m² 不可綠化面積：994.94 m² 實設空地面積：1077.62 m² 綠化面積：542.91 m² 綠化面積檢討：$1077.62/2=538.81$ m² 553.58 m²>538.81 m²…OK</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>
第 44 條	<p>建築基地屬應都市設計審議者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	<p>本案無涉及。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
第 45 條	<p>下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。</p>	<p>本案無涉及。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>
第 46 條	<p>申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p>	<p>本案與新北市政府簽訂協議書，須取得綠建築標章黃金級、智慧建築標章銀級。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>
第 47 條	<p>各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p>	<p>本案住宅區申請： 建築基地一點五倍之基準容積都市更新獎勵。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬</p>

	條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	<p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高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。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>（一）新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>（二）能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>（三）設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>		<input type="checkbox"/> 免檢討	
第 48 條	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條</p>	<p>本案住宅區申請：</p> <p>都市更新獎勵 50%</p> <p>公共開放空間管理維護基金依規定辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
<p>件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：</p> <p>（一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。</p> <p>（二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>			
第四章 公共設施用地			
第 49 條	公共設施用地應依規定用途使用。公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第 50 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。	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第 51 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。	本案非屬公共設施用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第五章 附則			
第 52 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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第 53 條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討
第 54 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、	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合

	條文內容	本案說明	檢討結果	頁碼
	前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。		<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 55 條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 55-1 條	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第 56 條	(刪除)			
第 57 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。		
第 58 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。		

附表一

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	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

附表二

土地使用分區或公共設施用地	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定
醫療（醫院）專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地（車站使用部分）	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
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
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
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
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
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

(三) 土地使用管制要點檢討

110.04.07 「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」案

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																								
「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）」																											
一、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。																											
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																									
三、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。	本案非屬宗教專用區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																									
四、能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。	本案非屬能源事業用地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討																									
<p>五、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="457 1012 1466 1381"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立光仁中學使用)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役關係之寬度達8公尺以上者，得不受此限。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	460%	乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	宗教專用區(附)	60%	210%	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%	<p>本案為住宅區： 依施行細則規定建蔽率為 50%</p> <p>容積率依施行細則第 39 條之 2 規定申請加給基準容積率，並依規定捐贈加給比例百分之五十容積樓地板面積，故： 住宅區容積率 330%。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																									
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																									
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																									
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																									
保存區	50%	160%																									
宗教專用區	50%	160%																									
宗教專用區(附)	60%	210%																									
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																									

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																										
<p>六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="172 306 1130 863"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公六^註)</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文中、文小</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>文高</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>能源事業用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	公園用地(公六 ^註)	依施行細則規定辦理。	40%	體育場用地	50%	不予規定	學校用地	文中、文小	依施行細則規定辦理。	文高	依施行細則規定辦理。	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	自來水事業用地	20%	30%	能源事業用地	50%	250%	醫院用地	40%	400%	<p>本案非屬公共設施用地。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率																											
公園用地(公六 ^註)	依施行細則規定辦理。	40%																											
體育場用地	50%	不予規定																											
學校用地	文中、文小	依施行細則規定辦理。																											
	文高	依施行細則規定辦理。																											
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																											
自來水事業用地	20%	30%																											
能源事業用地	50%	250%																											
醫院用地	40%	400%																											
<p>七、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="492 1003 1344 1283"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>能源事業用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>垃圾處理廠用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>下水道用地(供截流站使用)</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 前項建築基地已依本要點第15點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	能源事業用地	6.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	<p>本案為住宅區，面臨計畫道路寬度為 25M 實際與建築線退縮 4M > 3.52M ..OK</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>			
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																											
宗教專用區	3.00	不予規定																											
能源事業用地	6.00	3.00																											
醫院用地	3.00	3.00																											
捷運系統用地	3.00	不予規定																											
抽水站用地	3.00	不予規定																											
垃圾處理廠用地	3.00	不予規定																											
下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定																											
<p>八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之70%為下限酌予折減留設。</p>	<p>依建築技術規則 59 條規定檢討： 第一類(辦公室及店鋪面積): 3723.08 m² (3723.08-300)/150=22.82..取 23 輛 第二類(住宅 A 棟+B 棟面積): 18817.42 m² 18817.42/150=125.45..取 126 輛 第四類(公益空間面積):724.84 m² 724.84/250=2.9..取 3 輛 合計 23+126+3=152 法定汽車 152 輛，實設汽車 233 輛</p> <p>依土管規定檢討： 第一類(辦公室及店鋪面積): 3723.08 m² 3723.08/100=37.23 ..取 38 輛 第二類(住宅 A 棟+B 棟): 一戶一機車共 220 戶</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>																											

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	應設法定機車為 220 輛 第四類(公益空間面積): 不低於法定汽車 3 輛為原則 應設法定機車 3 輛 依都更審議規定檢討: 住宅 A 棟+B 棟: 一戶一機車共 220 戶 應設法定機車為 220 輛 合計:38+220+3=261 法定機車 261 輛, 實設機車:262 輛 依施行細則規定檢討: 261*0.15=39.15 取 40 輛 法定自行車 40 輛, 實設自行車 40 輛		
九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」,申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外,應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意,但已開闢者不在此限。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十、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%,應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置,亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶,統籌辦理。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十一、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者,應與新北市政府簽訂協議書。	本案與新北市政府簽訂協議書,須取得綠建築標章黃金級、智慧建築標章銀級	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十二、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。	本案依規定申請容積加值,依規定捐贈公益性設施面積: 3700*15%=555 m ² 。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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)「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。 (三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。	本案申請都更獎勵 50%,符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
十四、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，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1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十五、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提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	依規定辦理。 住宅區實設開挖： 2266.77 m ² < 2270 m ² ... 符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十六、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮6 公尺建築。 (三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。	本案基地非位於相關範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

(四)新北市都市更新審議原則

110年5月14日新北市政府新北府城更字第1104654494號令修正發布

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。		-	-
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。		-	-
三、申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫，無涉及事業概要。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
四、事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫，無涉及事業概要。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
五、依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	本案無申請此項獎勵	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
七、依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請此項獎勵	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
八、依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
九、依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條逕行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	1. 本案臨建築線退縮 4 公尺設置無遮簷人行道，並設置二點五公尺人行步道以供行人通行，符合規定。 2. 本案基地境界線退縮之空間未設置停車場坡道，符合規定。 3. 樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物檢討依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
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、	本案無申請此項獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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。		<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十一、依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	遵照辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十二、供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。 (七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
十四、機車停車位之設置應符合下列原則： (一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 (二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。 (三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。 (四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之	依主管規定檢討： 第一類(辦公室及店鋪面積): 3723.08 m ² 3723.08/100=37.23..取 38 輛 第二類(住宅 A 棟+B 棟): 一戶一機車共 220 戶 應設法定機車為 220 輛 第四類(公益空間面積): 不低於法定汽車 3 輛為原則 應設法定機車 3 輛 依都更審議規定檢討： 住宅 A 棟+B 棟: 一戶一機車共 220 戶 應設法定機車為 220 輛 合計:38+220+3=261 法定機車 261 輛，實設機車:262 輛 機車停車位依規定設置於地下一層	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>進出空間。</p> <p>(五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>			
<p>十五、機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。</p> <p>(二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>十六、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：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(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。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
<p>十七、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：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
<p>十八、更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>十九、最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>			
<p>二十、估價原則及條件規範如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物兩遮估價處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如兩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。 <p>(六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p>	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十一、選配事項應符合下列規定：</p> <p>(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。</p> <p>(二)選配原則中不得規範下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十二、共同負擔提列原則規範如下：</p> <p>(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>(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。</p>	遵照辦理，另本案無涉及容積移轉。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>			
<p>二十三、核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十四、於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。</p>	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

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

110.11.04 新北府城規字第 110200696721 號函公告

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼												
<p>一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> <p>二、計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、通訊數位專用區、特定專用區、行政園區特定專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地、交通用地者，得申請增額容積。申請規定如下：</p> <p>(一)建築基地區位及條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 面積應達2,000平方公尺以上或完整街廓。前項所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。 建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> 臨接道路寬度應達8公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達20公尺以上。 臨接已開闢道路寬度達6公尺以上未達8公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達20公尺以上。 位於街廓轉角者，臨接足寬開闢達8公尺以上道路之道路面寬應達10公尺以上，且臨接道路連續面寬合計達20公尺以上。 <p>前項第二款退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築基地不得位於： <ol style="list-style-type: none"> 依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。 已與捷運系統用地聯合開發者。 毗鄰經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，不在此限。 建築基地位於「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案，經核准後始得申請增額容積。 	<p>本案符合區位條件，但無申請增額容積</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>												
<p>(二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> 位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上3層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 申請人應依建築基地申請增額容積量，按比例設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容積率乘以2%至10%之公益性設施。 有關公益性設施設置比例規定如下： <table border="1" data-bbox="172 1493 934 1745"> <thead> <tr> <th>申請增額容積量(IFA)</th> <th>應設置公益性設施比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40% < IFA ≤ 50%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>30% < IFA ≤ 40%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>20% < IFA ≤ 30%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>10% < IFA ≤ 20%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10%</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>公益性設施項目依本市公告優先設置公益設施項目規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 前項公益性設施之設置應依施行細則第四十八條規定辦理。倘經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下： 代金＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 	申請增額容積量(IFA)	應設置公益性設施比例	40% < IFA ≤ 50%	10%	30% < IFA ≤ 40%	8%	20% < IFA ≤ 30%	6%	10% < IFA ≤ 20%	4%	10%	2%	<p>本案無申請增額容積，</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
申請增額容積量(IFA)	應設置公益性設施比例														
40% < IFA ≤ 50%	10%														
30% < IFA ≤ 40%	8%														
20% < IFA ≤ 30%	6%														
10% < IFA ≤ 20%	4%														
10%	2%														

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>(1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4</p> <p>(2)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>5.前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>6.捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>7.建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府同意。</p> <p>8.建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數20%公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為40 平方公尺及每輛機車停車位面積為8 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。</p> <p>前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，得改以代金方式繳納，代金計算方式依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p>			
<p>(三)前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下： 增額容積價金=含增額容積移入之基地價格-未含增額容積移入之基地價格 前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估，並經本府核定。</p>	本案無申請增額容積。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>三、增額容積申請上限規定如下：</p> <p>(一)建築基位於適用場站150、200或300公尺距離範圍內(附圖1-1至附圖1-55)，增額容積最高以基準容積50%為限，且應申請至少20%增額容積後，始得申請容積移轉。</p> <p>(二)建築基地位於下列範圍者，增額容積最高以基準容積20%為限，且應申請至少10%增額容積後，始得申請容積移轉。</p> <p>1.適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，建築基地位於第1款範圍外至距離場站500公尺範圍內。</p> <p>2.適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，建築基地位於第1款範圍外至距離場站400公尺範圍內，前項增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限：</p> <p>(一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。</p> <p>(二)申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案者。</p> <p>(三)104年7月1日前依都市更新條例108年1月30日修正施行前第8條所定程序指定為策略性再開發地區者。</p> <p>(四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。</p> <p>(五)位於第一階段21站及第二階段35站範圍，且已分別依第一、二階段土地使用分區管制要點於109年2月29日(適用第一階段21站範圍者)及109年7月31日(適用第二階段35站範圍者)2案土地使用管制要點規定之緩衝期前依相關規定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。</p> <p>增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之100%。</p>	本案無申請增額容積，亦無申請容積移轉	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>四、為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，並給予基準容積最高20%之獎勵。</p>	本案無設置連通道之需求	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>五、建築管制事項</p> <p>計畫範圍內建築基地建築管制事項如下：</p> <p>(一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於8公尺者，應退縮補足道路寬度達8公尺，並供公眾通行，應依圖7規定辦理。退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>(二)位於本要點第三點第一項第一款範圍內之建築基地指定留設廣場式開放空間者(附圖3-1至附圖3-52)，應設置長度與寬度至少10公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。</p> <p>前項廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第283條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。</p>  <p>附圖 3-37 捷運府中站周邊地區建築管制示意圖</p>	<p>本案基地非位於管制範圍。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>六、有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」辦理。</p>	<p>本案無申請增額容積</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫討論解釋後據以執行。</p>			

二、更新計畫摘要

本案位於新北市政府於民國 109 年 5 月 29 日新北府城更字第 10947056961 號公告「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，詳圖 6-2 更新地區範圍圖及附錄八，摘要如下：

(一)劃定法令依據

都市更新條例第 6 條第 1、2、3 款及第 9 條。

(二)計畫目標發展構想

1.活化公有財產，挹注周邊都市更新新活力

更新地區內市有土地上建築物現況為職務宿舍使用，其屋況除已年代老舊外，亦有漏水情形，期透過都市更新，提高市產運用效能，活化區域環境帶動周邊區域之發展。

2.串聯府中 456 改造計畫，形塑都市空間意象

本更新地區位於板橋新板特區內，周邊區域商業發展繁榮，不僅為新北市之交通樞紐，亦為板橋之市政中心，爰藉由都市更新整體規劃，納入周邊私有土地共同推動都市更新，並串聯西側府中 456 公共空間改造計畫，增加公益服務，促進土地更有效運用。

3.配合府中美學，打造具有光榮感及美感的幸福城市

更新地區位於府中早期發展區域，為使建築物能與區域文化景觀相調和，配合市府新美學發展概念，將針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景

觀與優美環境。

4.政府主導都市更新，帶動區域再發展

更新地區內多數建物已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間且可能存在潛在耐震能力不足之問題，將由政府主導都市更新規劃，藉由引入民間投資，促進都市再發展力、帶動地區再發展。

5.配合市府都更政策，完成都市更新之政策使命及任務

本案基地區位符合「都更一箭」以捷運帶動城市發展 (TOD)，提高周邊的生活與商業機能及「都更二箭」主幹道沿線都更，讓城市風貌改變，未來投資人配合市府政策，結合基地區位潛力與地方之需求，增加公益服務，促進土地更有效運用。

三、土地使用說明

本更新單元為新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483 地號等 9 筆土地，使用分區皆為住宅區，土地面積合計 3,700.00 m²。

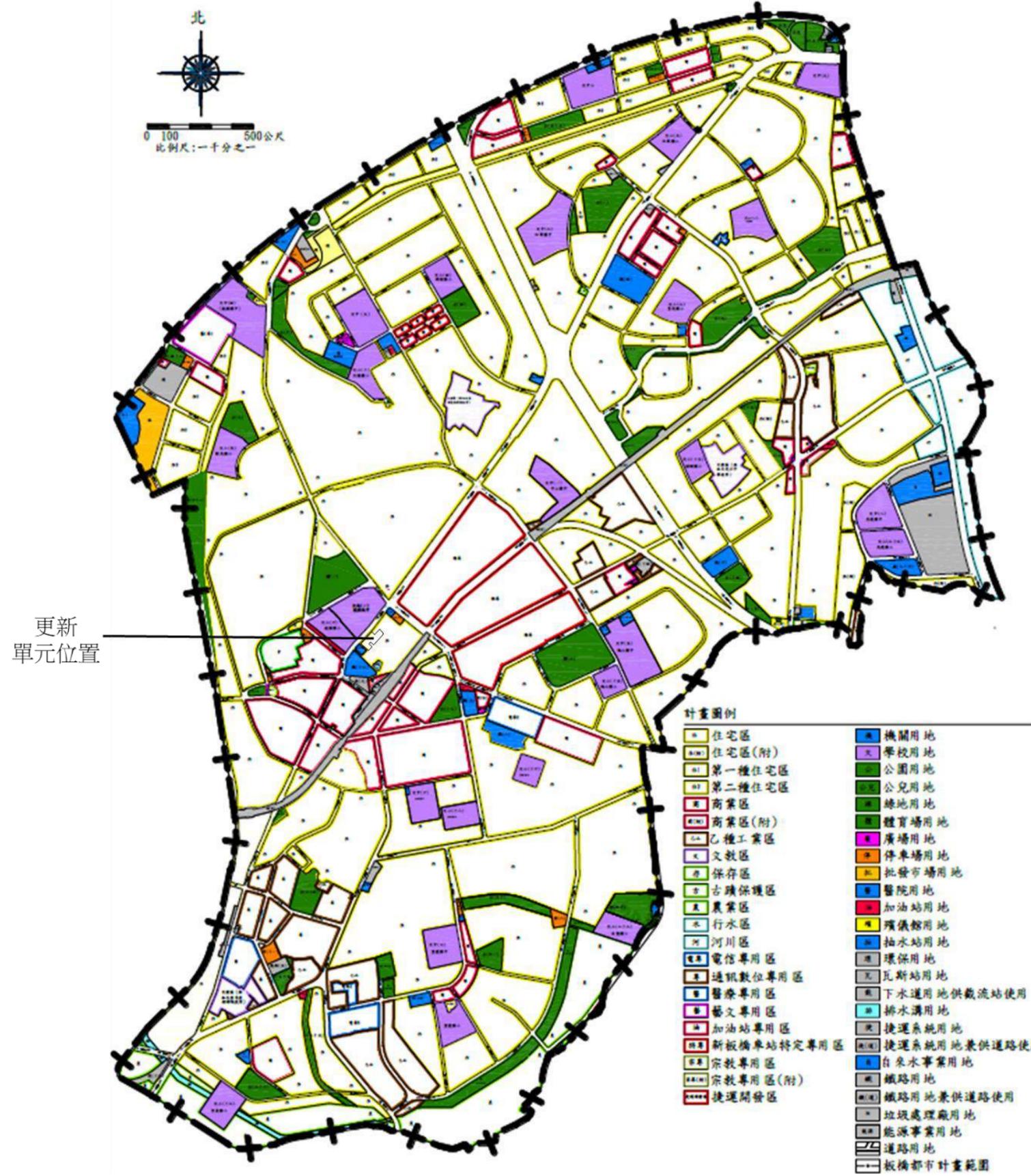
本更新單元位於新北市政府 110 年 3 月 31 日新北府城審字第 11005363243 號「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案」及新北市政府 110 年 11 月 3 日新北府城規字第 110200696721 號「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案之捷運府中站計畫範圍內，得依規定申請增額容積(都更一箭)。另本更新單元面臨路寬 20 m 以上計畫道路，得依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請加給基準容積率(都更二箭)。依新北市政府 110 年 2 月 22 日新北府城審字第 1100292435 號函確認本案建築基地符合基準容積加給資格，並依 110 年 10 月 4 日新北府財開字第 1101868895 號函所示，評選時繳交之申請保證金，已由市府據為繳納都更二箭展延權利金，並完成簽署展延協議書。詳附錄七。

本案於 111 年 10 月 28 日申請事權計畫報核，已符合都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定及展延協議書第 2 條之規定，並依新北市政府 112 年 1 月 10 日新北府城審字第 1120057624 號函核給加給基準容積，詳附錄七。

綜上，本案建蔽率為 50%，容積率為 330%，詳表 6-2 土地使用分區面積表、圖 6-3 土地使用分區圖。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	法定建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	3,700	50%	1,850	330%	12,210



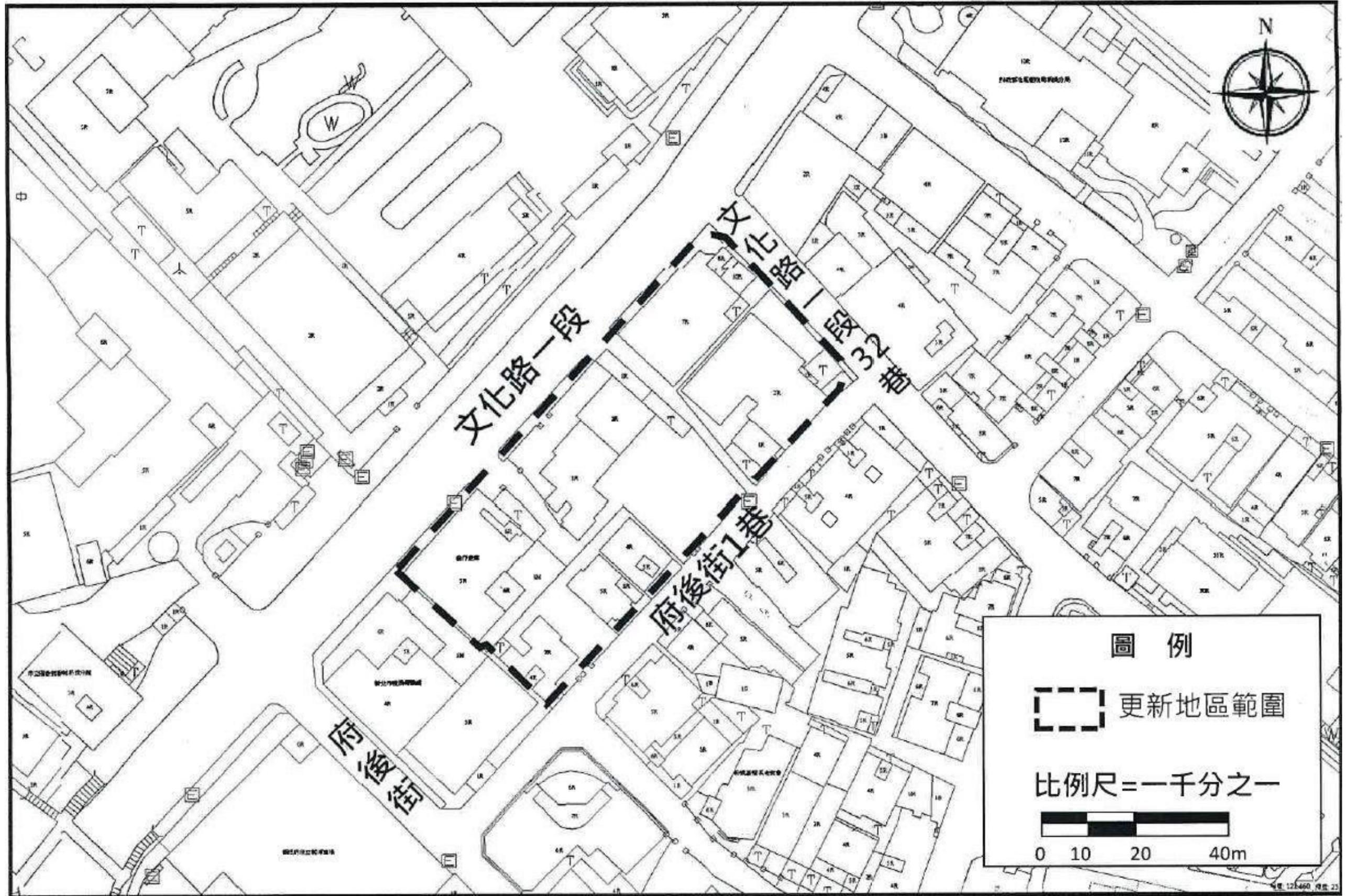


圖 6-2 更新地區範圍圖

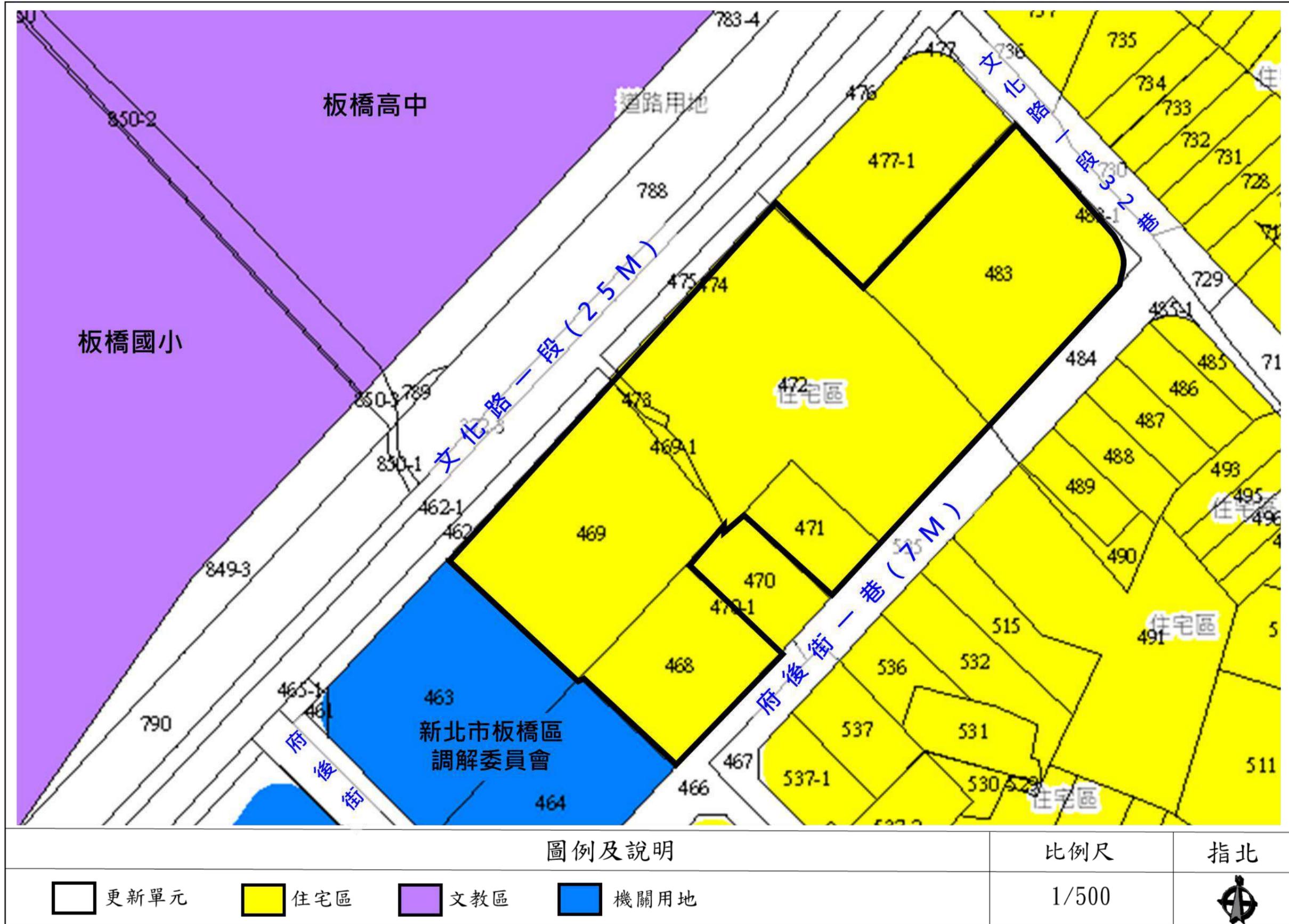


圖 6-3 更新單元土地使用分區示意圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元採「重建」方式進行都市更新。

二、區段劃分

本更新單元將全區劃定為「重建區段」實施都市更新事業。

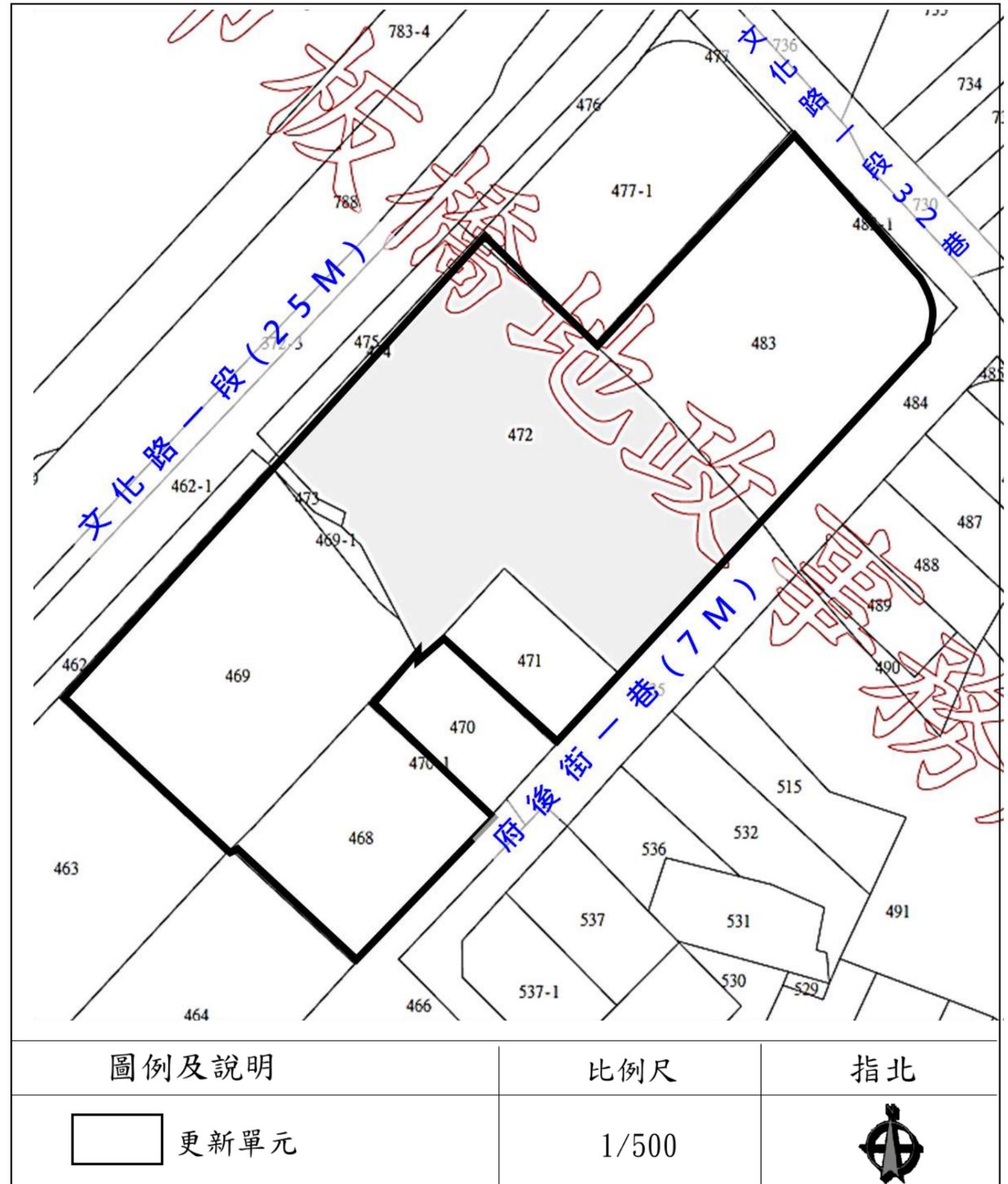


圖 7-1 更新單元區段劃分圖(S:1/500)

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無涉及。

玖、整建或維護計畫

- 一、本案更新單元全區為重建區段，將來採用全部拆除重建方式進行更新，故無整建、維護之計畫。
- 二、本案更新單元無古蹟、歷史建築之整修計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例

本案為住宅區並符合都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定，基準容積率加給 10%，故本案基準容積率為 330%。

本案依都市更新建築容積獎勵辦法(108 年 5 月 15 日發布實施)、新北市都市更新容積獎勵辦法(108 年 10 月 2 日發布實施)申請都市更新容積獎勵，申請項目、額度及比例項目如下：

表 10-1 都市更新容積獎勵試算表

獎勵項目	細項	基地面積	基準容積	
基準容積	$3,700 \text{ m}^2 \times 330\% = 12,210.00 \text{ m}^2$	$3,700.00 \text{ m}^2$	$12,210.00 \text{ m}^2$	
擬申請容積項目(容積獎勵辦法)		擬申請容積額度(m^2)	佔基準容積百分比(%)	
中央容積項目	#5 原建築容積高於基準容積	-	-	
	#6 結構堪慮建築物	-	-	
	#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-黃金級	976.80	8%	
	#11 智慧建築-銀級	732.60	6%	
	#12 無障礙環境設計	-	-	
	#13 耐震設計	1,221.00	10%	
	#14 時程	1,221.00	10%	
	#15 規模	866.91	7.10%	
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-	
	#17 處理舊違建戶	-	-	
中央獎勵(更新容積獎勵合計)		5,018.31	41.10%	
新北市容積項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,221.00	10%	
	#3 捐贈都更基金	-	-	
	#4 留設屋頂蓋街角廣場	-	-	
	#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	四層樓	12.28	0.10%
		五層樓	112.07	0.91%
	#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(更新容積獎勵合計)		1,345.35	11.01%	
都市更新容積獎勵總計		6,363.66	52.11%	
都市更新容積獎勵上限		6,105.00	50.00%	

註:上述容積獎勵數值，以新北市都市更新及爭議處理審議會及主管單位審核通過為準。

(一) 都市更新容積獎勵項目、額度及比例

1. 「都市更新容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採黃金級綠建築設計，依都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定，申請 8% 容積獎勵，計 976.80 m^2 。

容積獎勵面積=基準容積 $\times 8\% = 12,210.00 \text{ m}^2 \times 8\% = 976.80 \text{ m}^2$

序號	地號	面積(m^2)	公告現值	公告總值	序號	地號	面積(m^2)	公告現值	公告總值
1	468	417.00	228,000	95,076,000	6	472	1,345.00	279,694	376,188,430
2	469	849.00	312,431	265,253,919	7	473	14.00	347,000	4,858,000
3	469-1	23.00	330,983	7,612,609	8	474	20.00	347,000	6,940,000
4	470-1	2.00	228,000	456,000	9	483	844.00	229,583	193,768,052
5	471	186.00	228,000	42,408,000	-	-	-	-	-
111 年土地公告總值(元)									992,561,010
平均土地公告土地現值(元/ m^2)									268,260

綠建築保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地

現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵面積

$= 268,260 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 0.7 \times 976.80 \text{ m}^2 = 183,425,458 \text{ 元}$

綠建築管理維護基金計算=公寓大廈管理基金 50% 作為管理維護費

$= 4,168,396 \text{ 元} \times 50\% = 2,084,198 \text{ 元}$

2. 「都市更新容積獎勵辦法」§11 智慧建築

本案採銀級智慧建築設計，依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定，申請 6% 容積獎勵，計 732.60 m^2 。

容積獎勵面積=基準容積 $\times 6\% = 12,210.00 \text{ m}^2 \times 6\% = 732.60 \text{ m}^2$

智慧建築保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土

地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵面積

$= 268,260 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 0.7 \times 732.60 \text{ m}^2 = 137,569,093 \text{ 元}$

智慧建築管理維護基金計算=公寓大廈管理基金 50% 作為管理維護費

$= 4,168,396 \text{ 元} \times 50\% = 2,084,198 \text{ 元}$

「都市更新容積獎勵辦法」§13 耐震設計

本案採耐震建築標章設計，依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定，申請 10% 容積獎勵，計 1,221.00 m²。

容積獎勵面積=基準容積×10%=12,210.00 m²×10%=1,221.00 m²

耐震設計標章保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7 ×獎勵面積

=268,260 元/m² ×0.7×1,221.00 m²= 229,281,822 元

耐震設計標章管理維護費計算=公寓大廈管理基金 50%作為管理維護費
=4,168,396 元×50%= 2,084,198 元

「都市更新容積獎勵辦法」§14 時程獎勵

本案位於新北市政府於民國 109 年 5 月 29 日新北府城更字第 10947056961 號公告「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內。依都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，於 108 年 5 月 15 日修正條文施行日起五年內(至 113 年 5 月 15 日)擬訂都市更新事業計畫報核者，依規定申請容積獎勵 10%。

容積獎勵面積=基準容積×10%=12,210.00 m²×10%=1,221.00 m²

3. 「都市更新容積獎勵辦法」§15 規模獎勵

本案土地面積為 3,700 m²，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條第 2 款規定，土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。

容積獎勵比例=5%+ [(3700-3000)/100] ×0.3%=7.10%。

容積獎勵面積=基準容積×7.10%=12,210.00 m²×7.10%=866.91 m²

4. 「新北市都市更新建築容積獎勵」§2 建築基地及建築物規劃設計

依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第二條規定，建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依規定擇一申請容積獎勵。

項次	建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
二	全部建築基地	(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	基準容積之百分之十

本案建築規劃設計自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道；並自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築(詳圖 10-1)。

容積獎勵面積=12,210.00 m²×10%=1,221.00 m²

5. 「新北市都市更新建築容積獎勵」§6 建築基地及建築物規劃設計

合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：

(1) 四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。

(2) 五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。

本更新單元範圍內計有一棟四層樓及一棟五層樓屋齡達 30 年之合法建築物，詳圖 10-3，本案以合法建築物坐落建築基地基準容積之 2% 及 4% 計算，四層樓申請容積獎勵 12.28 m²，占基準容積 0.10%；五層樓申請容積獎勵 112.07 m²，占基準容積 0.91%。

四層樓容積獎勵面積=原建築基地(471 地號)基準容積×2%

=186.00 m²×330%×2%=12.28 m²。

四層樓基準容積比率=容積獎勵面積/基準容積

=12.28 m²/12,210.00 m²=0.10%。

五層樓容積獎勵面積=原建築基地(469 地號)基準容積×4%

=849.00 m²×330%×4%=112.07 m²。

五層樓基準容積比率=容積獎勵面積/基準容積

=112.07 m²/12,210.00 m²=0.91%。

6. 都市更新容積獎勵上限檢討

依都市更新條例第 65 條辦理之建築容積申請，其獎勵後容積，不得超過各該建築基地法定容積之 1.5 倍。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

$$=3,700.00 \text{ m}^2 \times 330\% \times 1.5 = 18,315 \text{ m}^2 < 12,210.00 + 6,363.66 = 18,573.66 \text{ m}^2$$

擬申請都市更新容積獎勵已超過上限，故本案以上限申請都市更新容積獎勵。

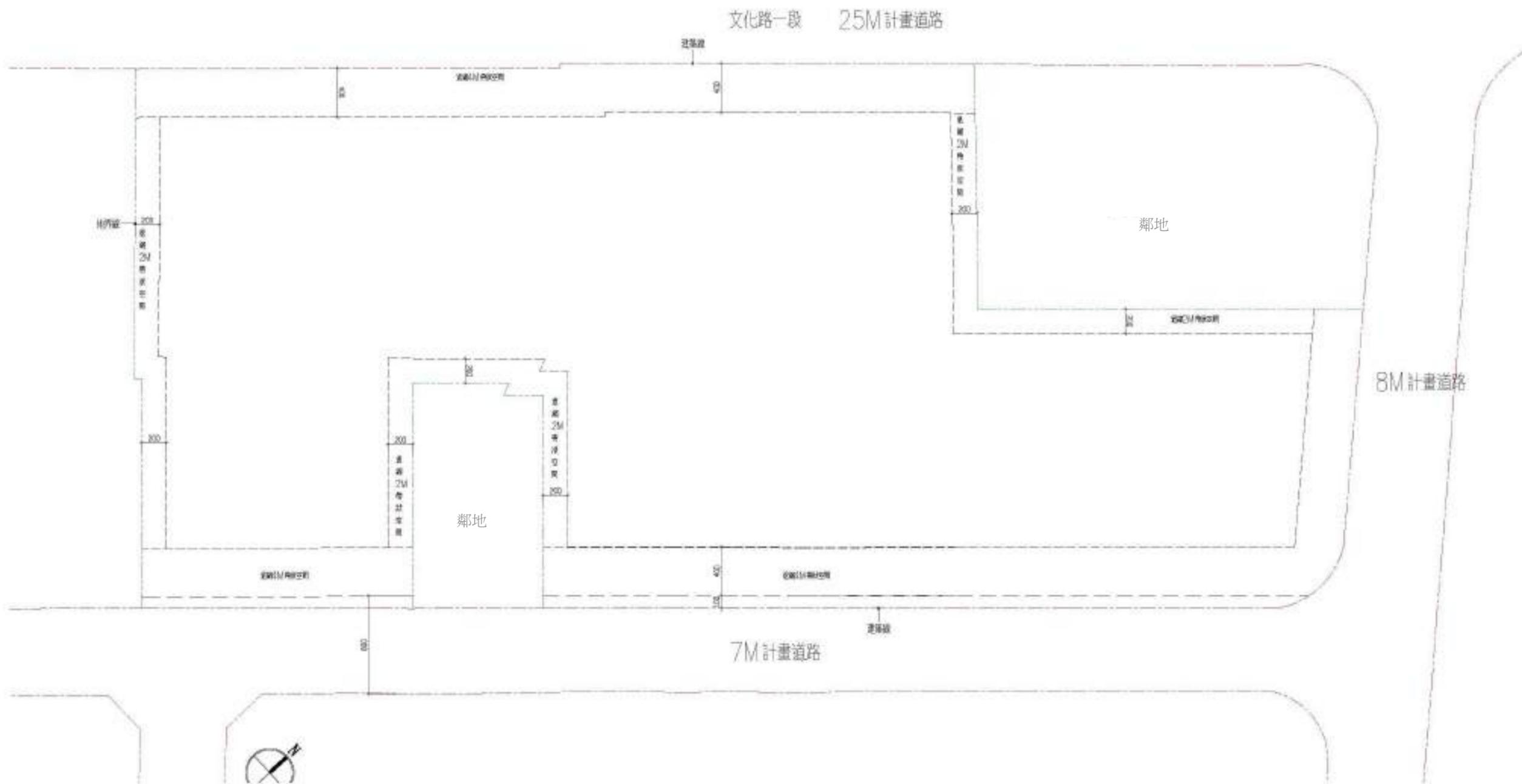


圖 10-1 建築線及基地境界線退縮檢討圖 SCALE 1/300

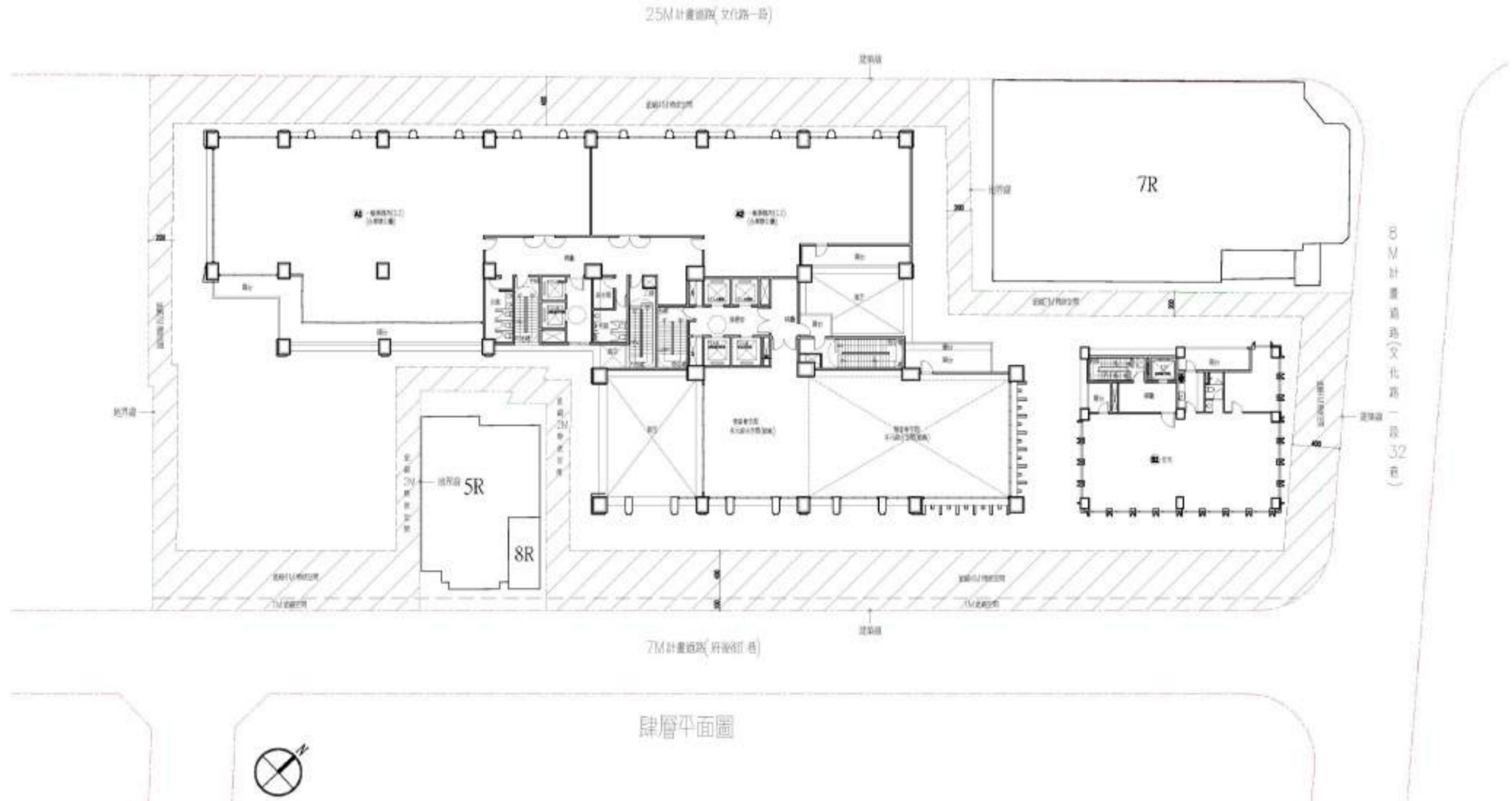
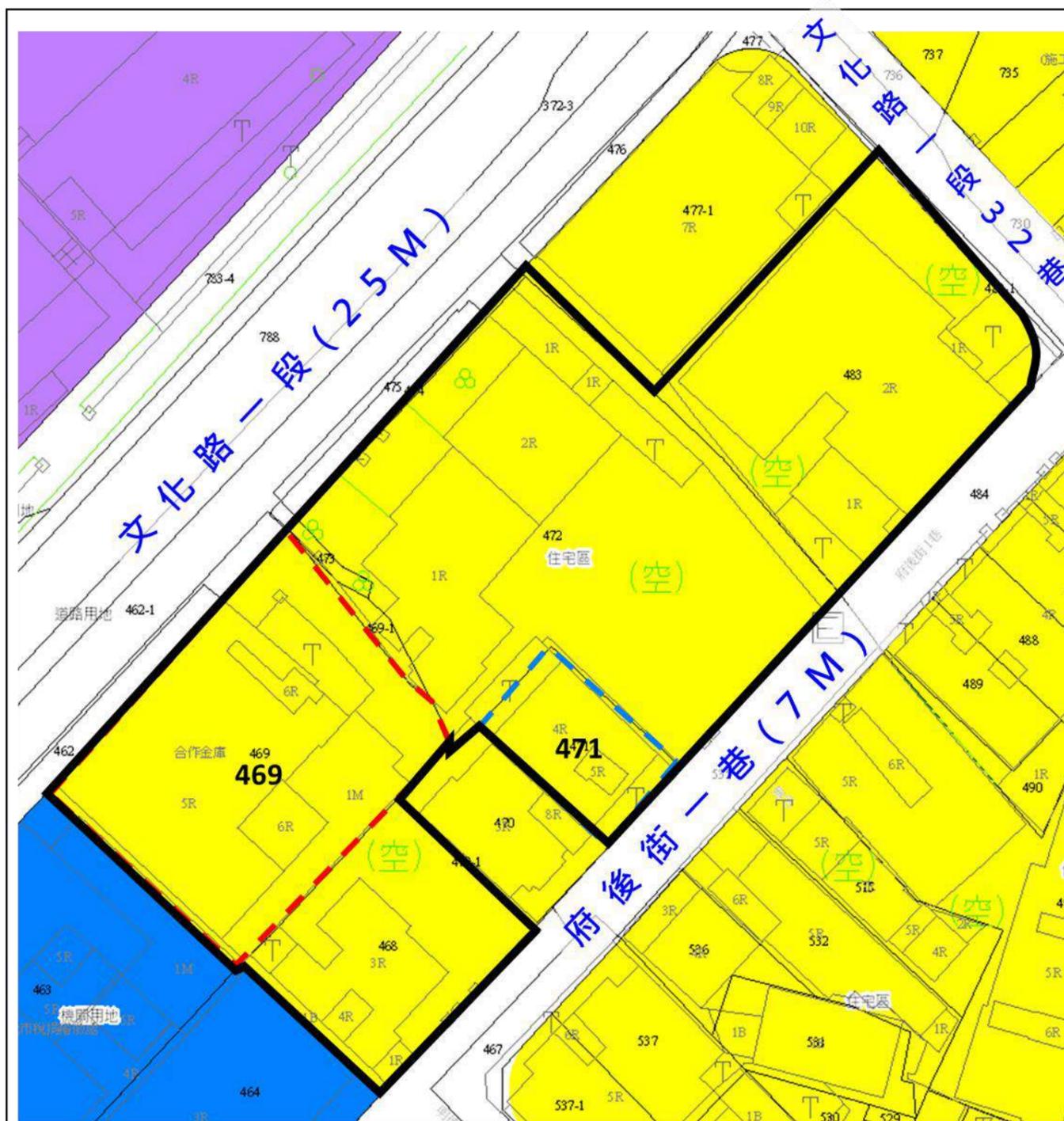


圖 10-2 基地退縮建築平面套繪圖 SCALE 1/300



建號	門牌	層數	坐落地號	土地面積
1818	府後街1巷7號	四層	471	186.00
1819	府後街1巷7號二樓			
1820	府後街1巷7之1號			
1821	府後街1巷7號四樓			
1822	府後街1巷7號三樓			
1823	府後街1巷7之1號四樓			
2745	文化路一段20號	五層	469	849.00

圖例及說明

指北

- 更新單元
- 5F合法建物坐落地號
- 4F合法建物坐落地號



圖 10-3 合法四層樓及五層樓建築物檢討圖

拾壹、重建區段之使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

依新北市城鄉局都計測量科111年8月9日核准編號111定-板-0400號指示，本案範圍內涉及現有巷道，依新北市都市更新審議原則第16點辦理廢巷，詳下說明：

(一)臨文化路一段側現有道路辦理廢巷

本案臨文化路一段側，基地內現有通路，現況鋪設人行道磚。符合新北市都市更新審議原則第16點第3項「大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者」，得併都市更新事業計畫送審議會通過後予以廢止。

(二)連接文化路一段及府後街一巷現有道路辦理廢巷

本案範圍內有一貫穿基地之現有道路，現況鋪設柏油。此道路有部分位於範圍外477-1地號，該地號現況為7層電梯大樓，臨現有道路側為架設冷氣機之牆面無開門，並無以此現有道路通行需求。另此現有道路與本案東側已開闢完成之8米計畫道路(文化路一段32巷)路型相同，周遭地區以此現有道路通行之需求低。

綜上，依新北市都市更新審議原則第16點第5項「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」，併都市更新事業計畫送審議會通過後予以廢止。



圖11-1 現有巷道廢止位置圖(S: 1/500)

二、都市計畫土地使用強度

(一)土地使用強度

本更新範圍內之土地使用分區屬住宅區，並依第 39 條之 2 規定申請加給基準容積率(都更二箭)，故本案建蔽率為50%、容積率為330%。更新後實設建蔽率為43.98%，實設容積率為495.0%，允建總容積樓地板為18,315.00m²，實設總容積樓地板為為18315.00m²。

(二)計畫計容納戶數及人口數

本案更新後允建容積為495%，預計興建總戶數為229戶，含金融保險機構1戶、店鋪2戶、公益設施1戶、一般事務所5戶、集合住宅210戶、宿舍10戶。根據新北市政府民政局民國111年3月之板橋區人口統計資料，本區每戶平均容納人口數為2.5人，故本案預計容納人口以住宅210戶計算，本更新單元預計可容納525人。

三、設計圖說

(一)相關建築法規檢討

1.環境影響評估

「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」107年發布之第二十六條所訂定內容，高樓建築，其高度一百二十米者，應實施環境影響評估。本更新單元位於住宅區，樓層數26層，建築樓高93.8公尺，未達上揭規定，故本案不需實施環境影響評估。

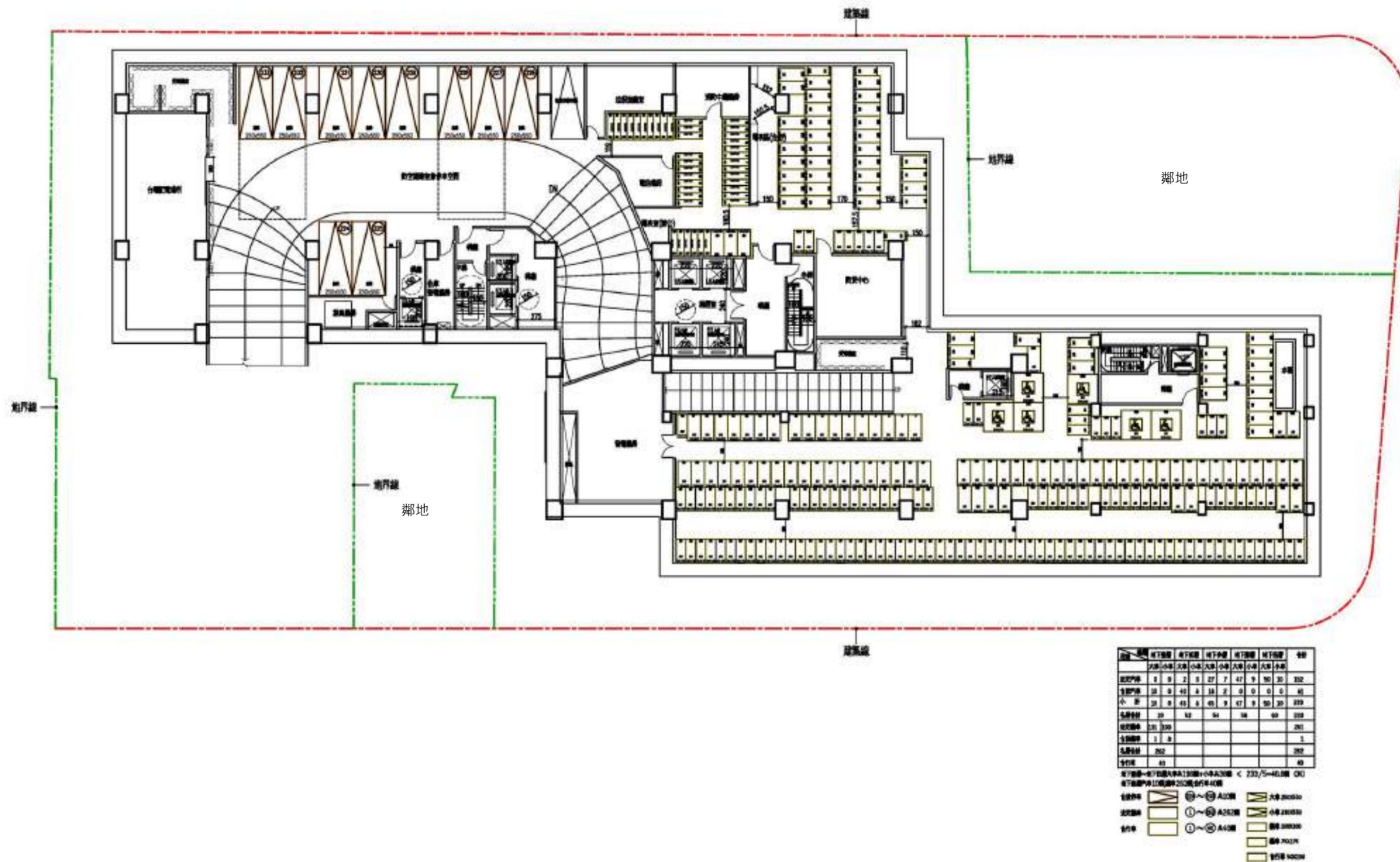


圖11-2 地下一層平面圖

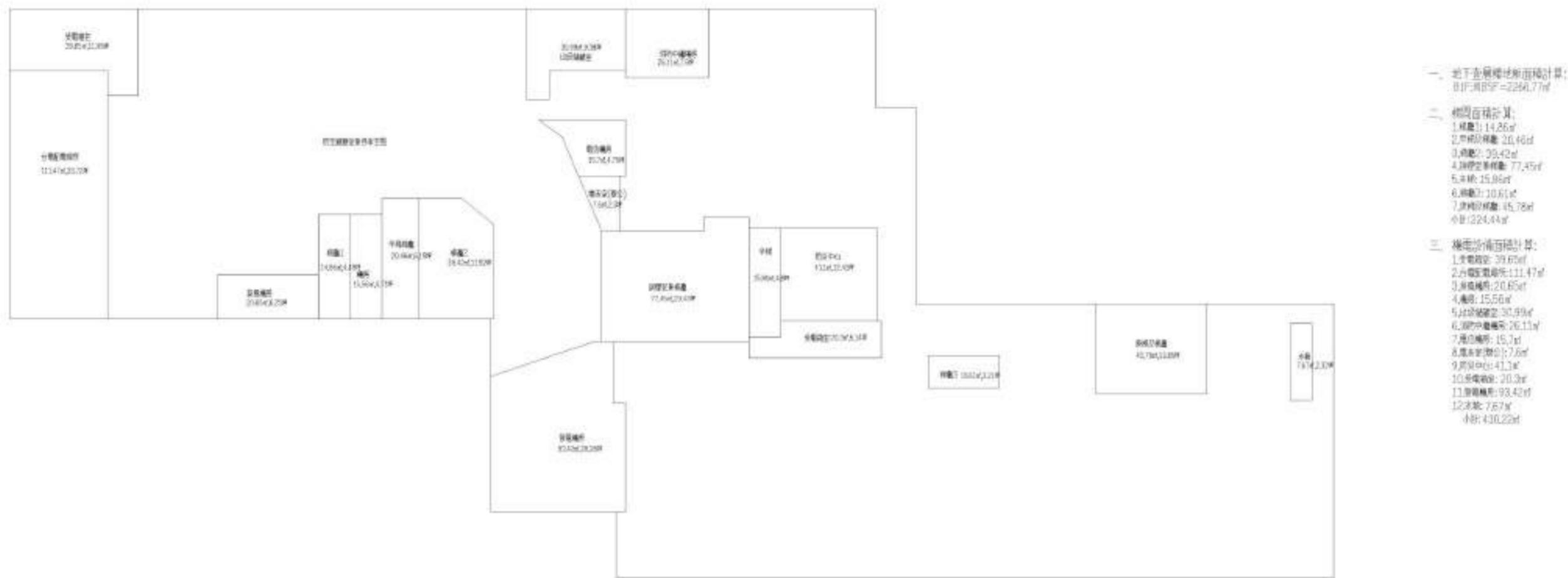
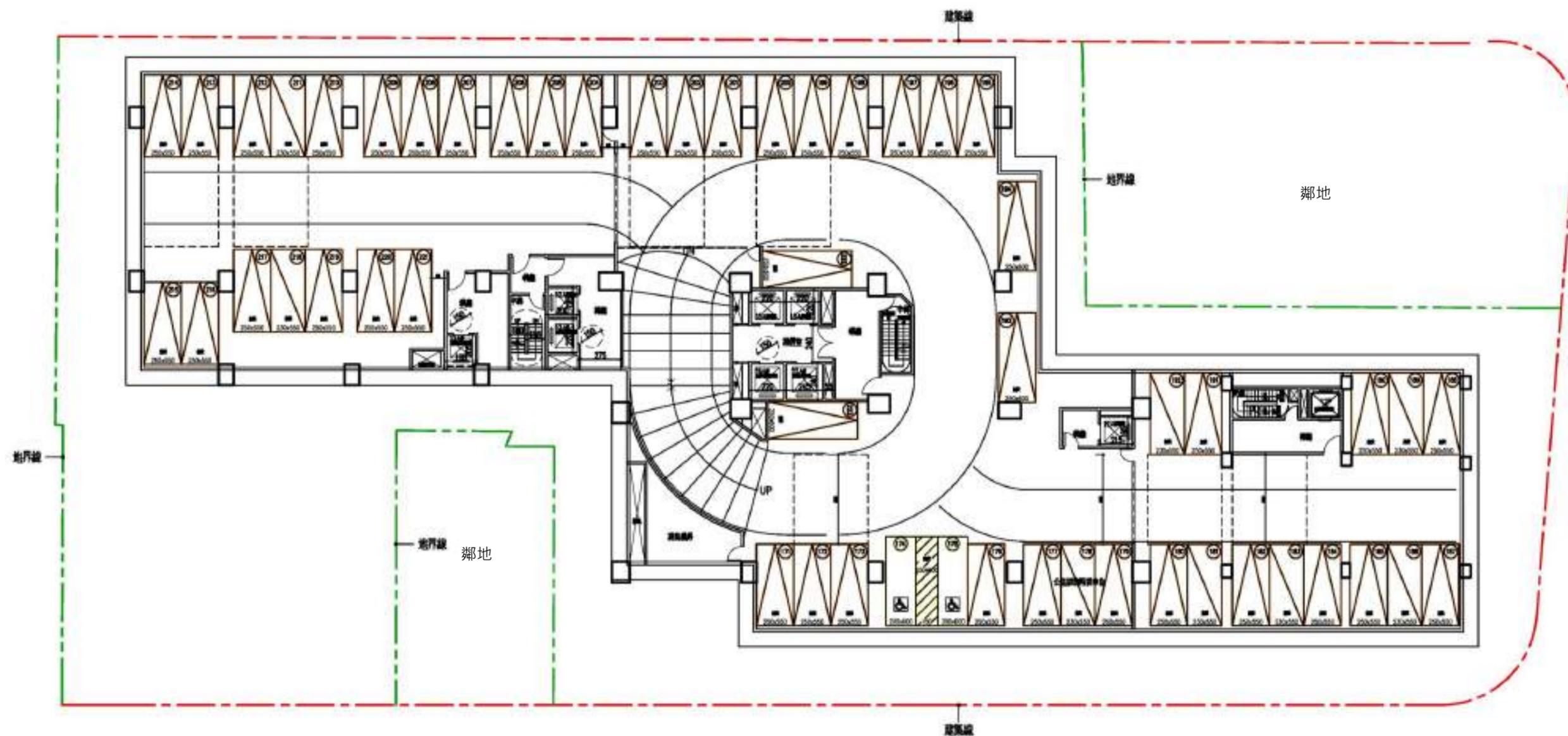
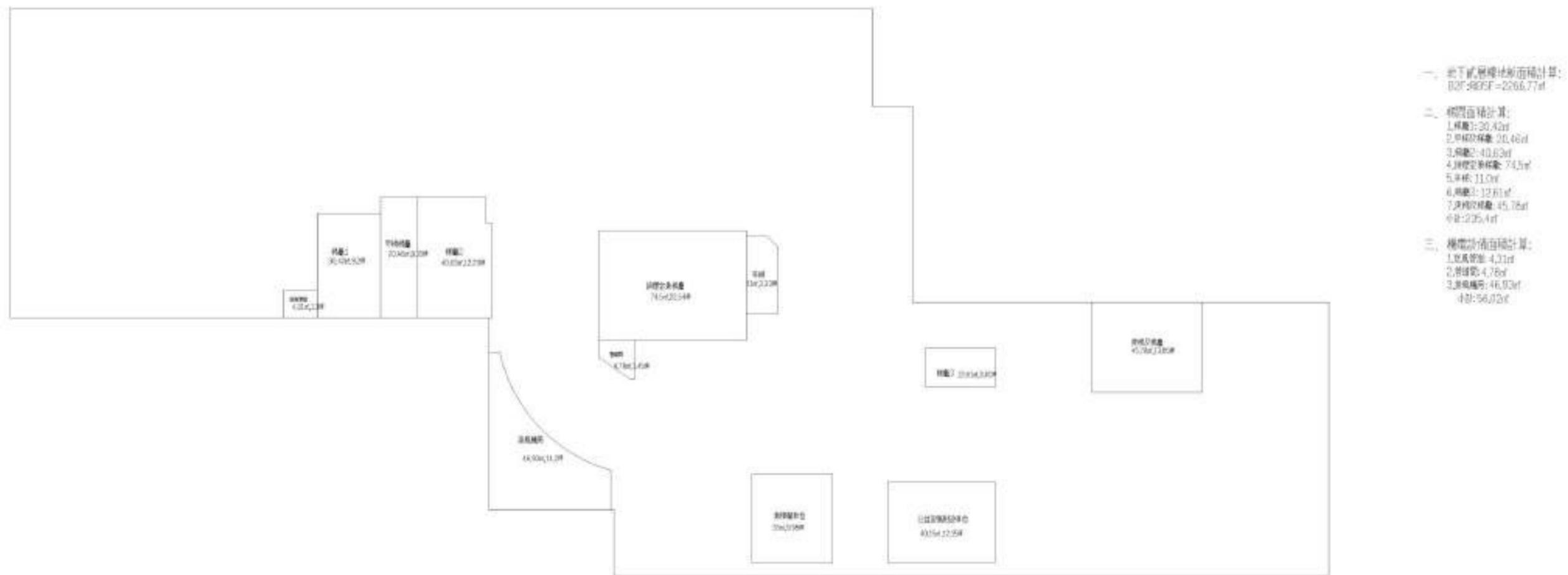


圖11-3 地下一層面積計算檢討圖



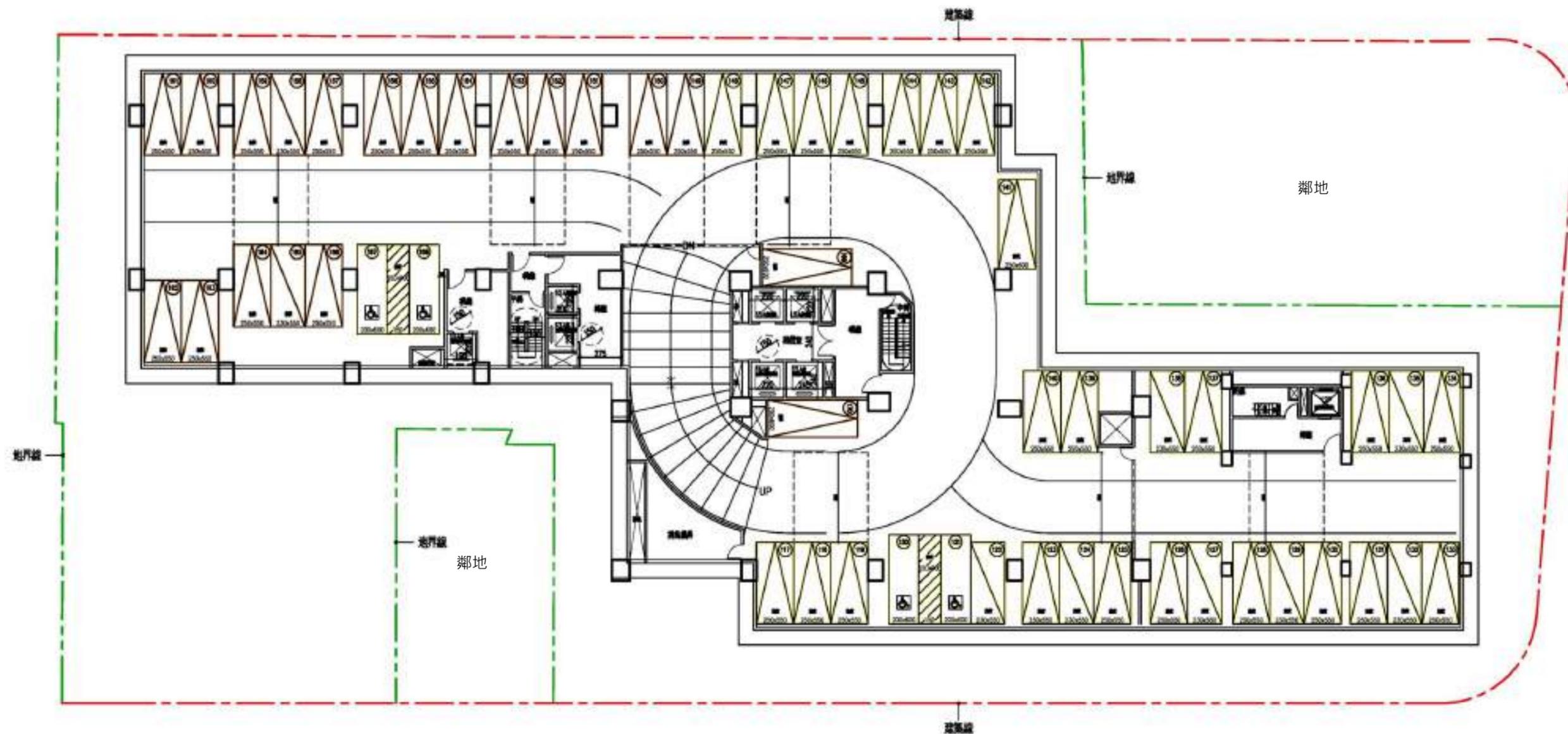
地下二層平面圖 5:1/300
上圓聯合建築師事務所
SUN-YUAN ARCHITECTS & ASSOCIATES

圖11-4 地下二層平面圖



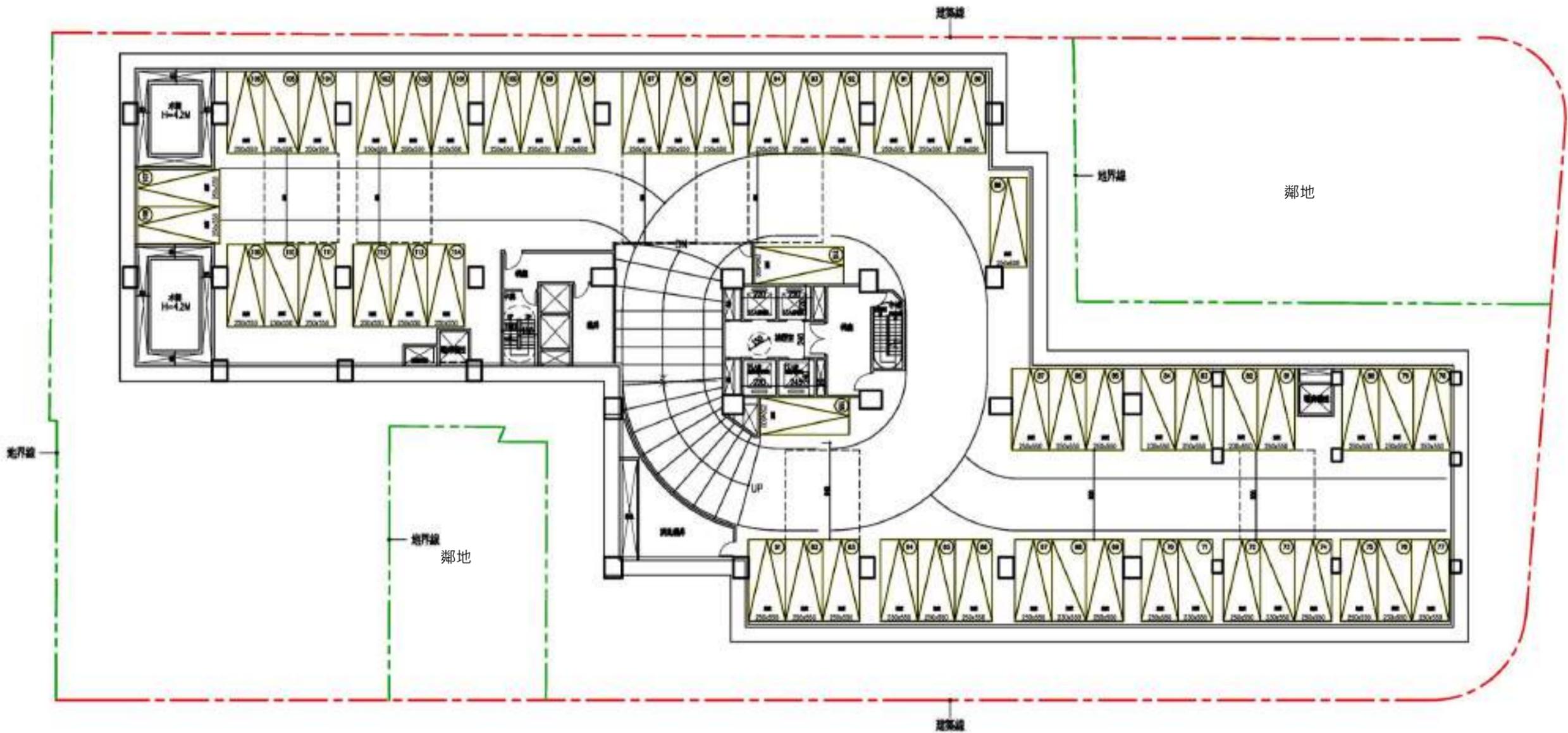
- 一、地下室層樓地面面積計算:
B2F: 4895F = 2266.77㎡
- 二、樓層面積計算:
1. 樓層: 20.48㎡
2. 樓層: 20.48㎡
3. 樓層: 40.96㎡
4. 樓層: 74.5㎡
5. 樓層: 11.5㎡
6. 樓層: 12.61㎡
7. 樓層: 45.78㎡
8. 樓層: 235.4㎡
- 三、樓層面積面積計算:
1. 樓層: 4.21㎡
2. 樓層: 4.78㎡
3. 樓層: 46.93㎡
4. 樓層: 56.02㎡

圖11-5 地下二層面積計算檢討圖



地下三層平面圖 5:1/300
上圓聯合建築師事務所
SUN-YUAN ARCHITECTS & ASSOCIATES

圖11-6 地下三層平面圖



地下四層平面圖 S:1/300
上圓聯合建築師事務所
SLIN-YUAN ARCHITECTS & ASSOCIATES

圖11-8 地下四層平面圖

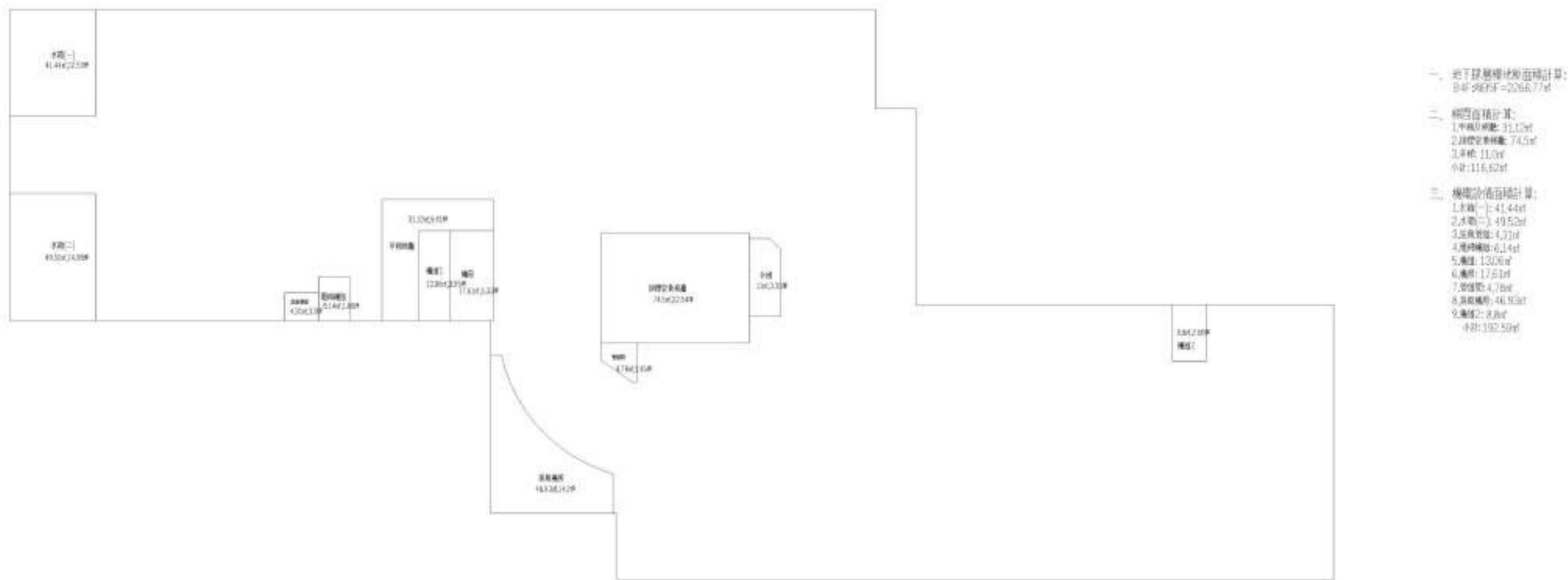
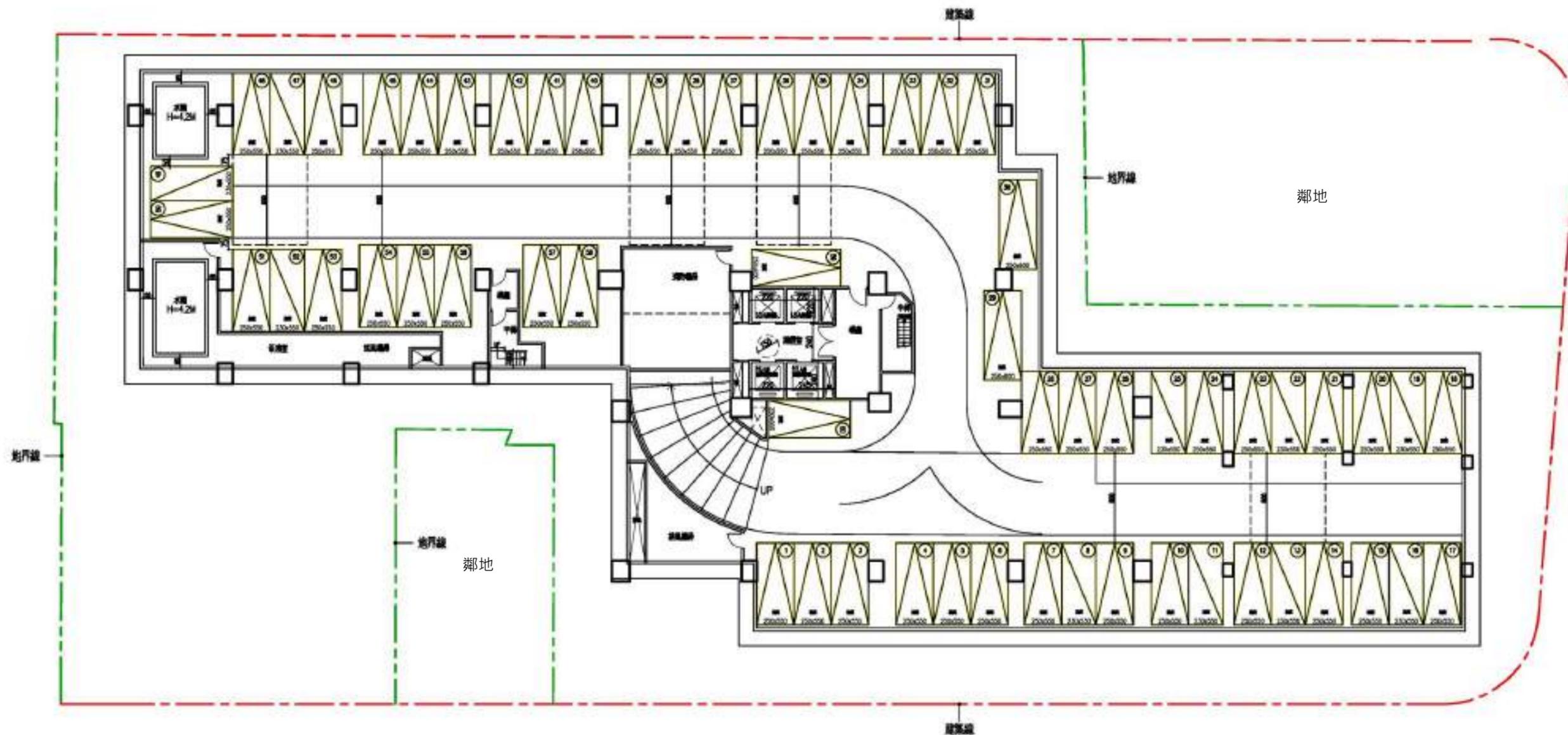


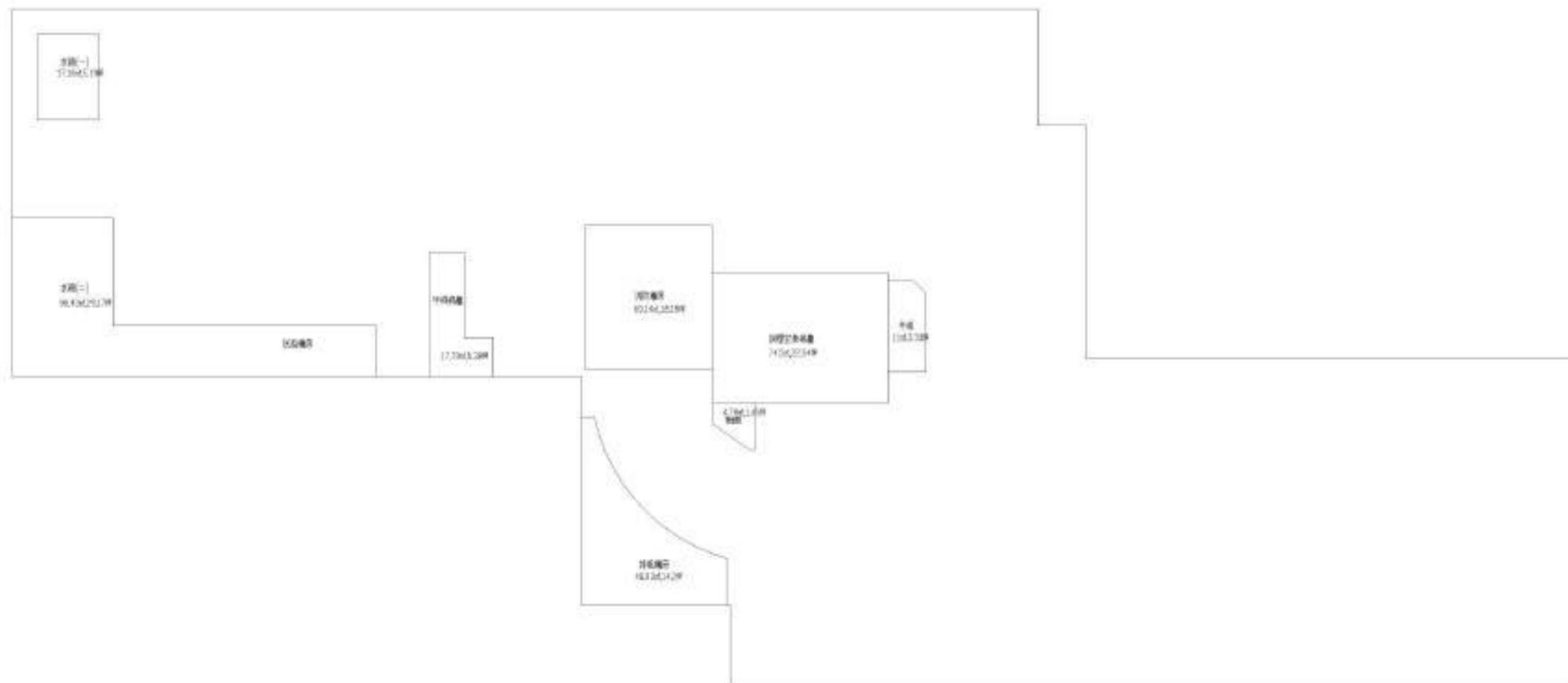
圖11-9 地下四層面積計算檢討圖



地下五層平面圖 S1/300
上圓聯合建築師事務所
SUN-YUAN ARCHITECTS & ASSOCIATES

圖11-10 地下五層平面圖

2008.11.06(AM) 1:1



- 一、地下室層樓地面面積計算:
B5F=2266.77m²
- 二、樓層面積計算:
1.中庭面積: 17.73m²
2.封閉樓梯: 74.55m²
3.中庭: 11.0m²
4.中庭: 103.29m²
- 三、樓層設備面積計算:
1.水櫃(一): 17.36m²
2.水櫃(二): 98.43m²
3.垃圾房: 60.14m²
4.管理室: 4.78m²
5.消防水池: 46.93m²
合計: 225.44m²

圖11-11 地下五層面積計算檢討圖

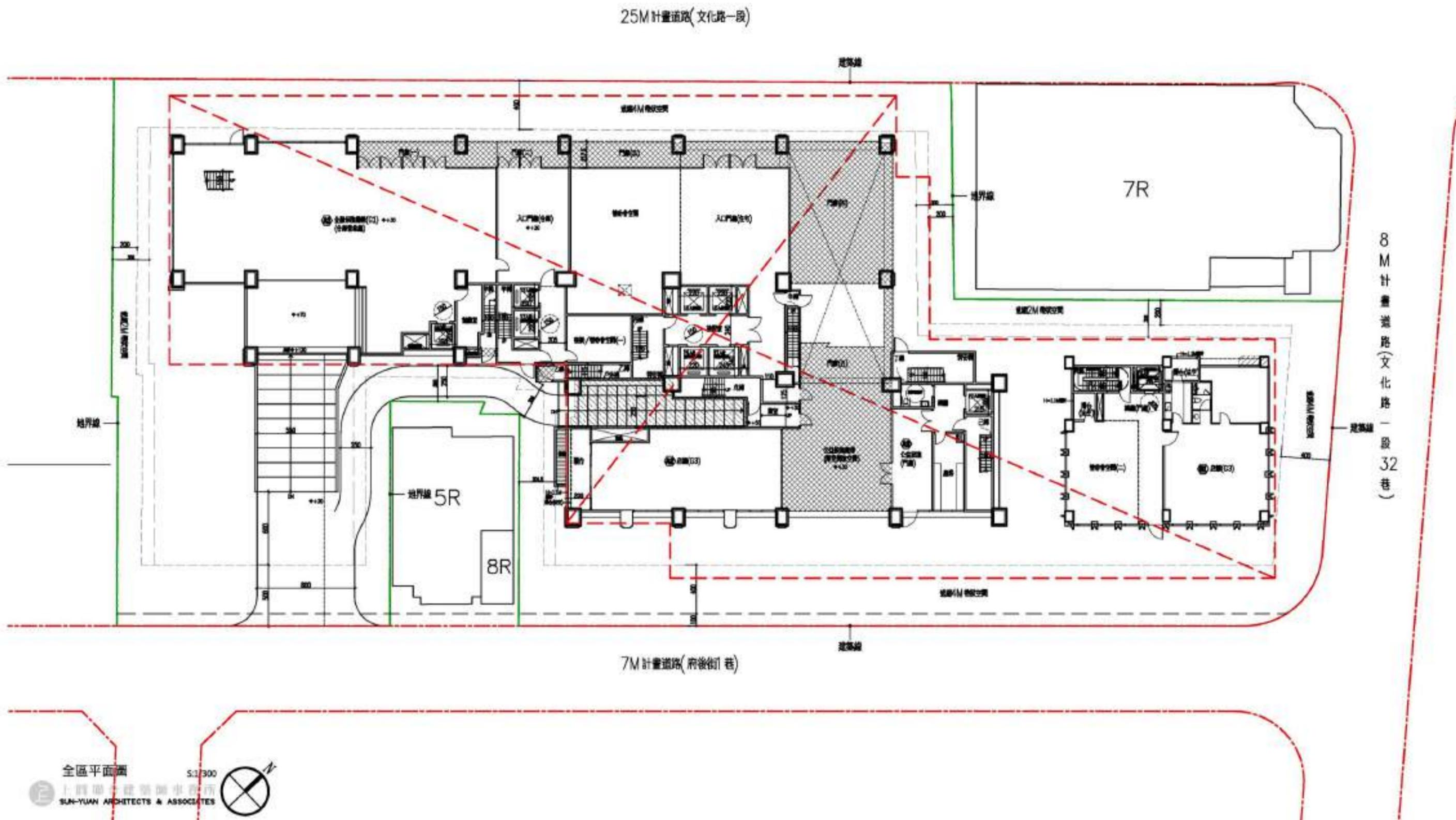
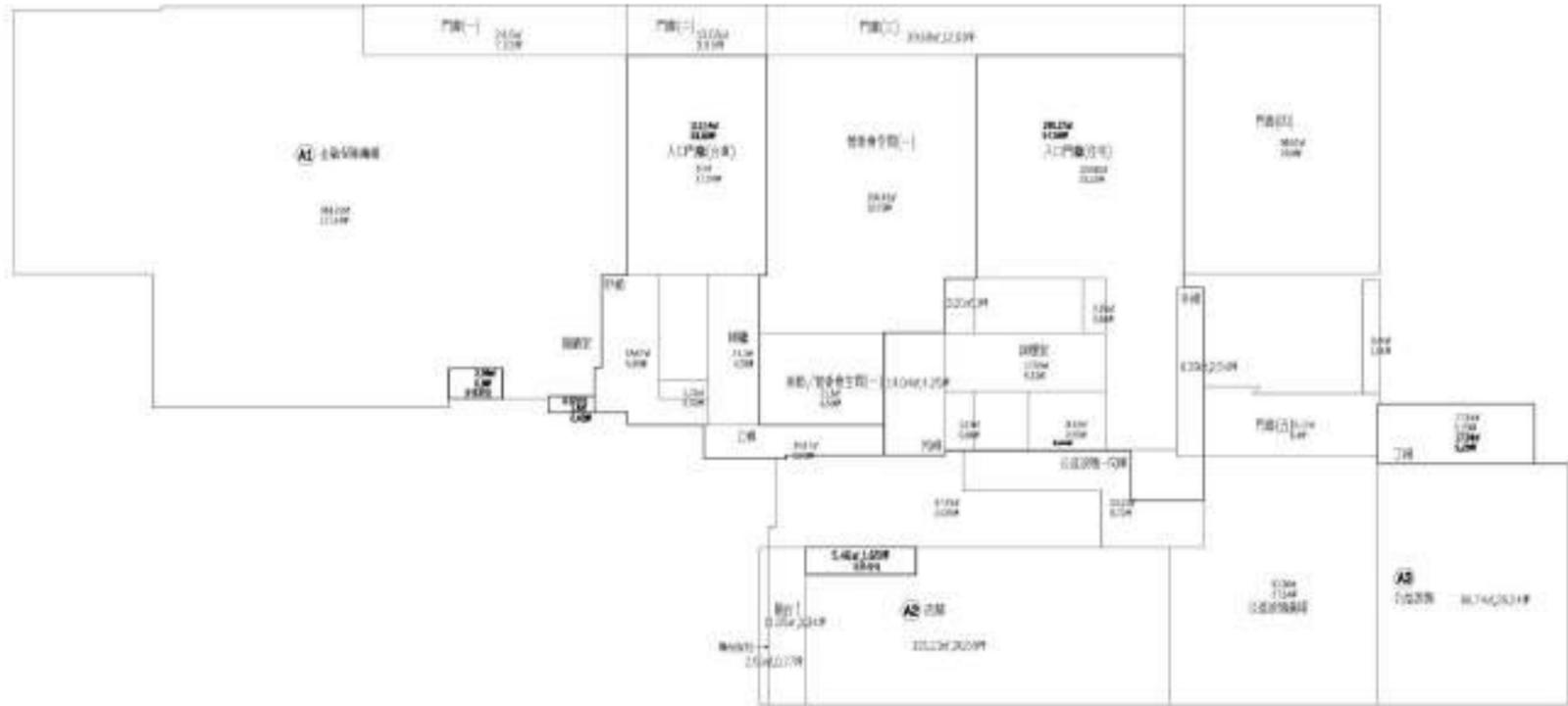


圖11-12 一層平面圖



圖11-13 一層平面圖(景觀圖)



- 一、壹層樓地板面積計算:
- 室內面積:

大樓:	目標:
全層樓地板面積A1: 365.22㎡	目標B1: 1028.54㎡
全層A2: 101.13㎡	目標B2: 50.87㎡
全層A3: 86.74㎡ (設計面積)	目標B3: 159.41㎡
全層A4: 22.21㎡ (設計面積)	
全層A5: 106.42+216=322.42㎡	
小計: 728.32㎡	
 - 室外面積:

目標:	目標:
門廊(-): 24.95㎡	
門廊(-): 13.05㎡	
門廊(-): 39.89㎡	
門廊(-): 98.52㎡	
門廊(-): 24.61㎡	
全層A5: 91.38㎡ (設計面積)	
小計: 292.13㎡	
 - 樓梯面積:

大樓:	目標:
全層門廊: 112.14㎡	46.46㎡
全層門廊: 190.27㎡	
全層門廊: 2.39+1.4+5.46=9.25㎡	
小計: 17.34㎡	
小計: 329.66㎡	

A棟樓地板面積合計: 728.32+292.13+329.66=1348.05㎡

B棟樓地板面積合計: 159.41+46.46=205.89㎡
 - 車道面積: 47.45㎡
- 壹層樓地板面積: 1348.05+205.89+47.45=1601.39㎡
- 二、露台面積計算:
- | | |
|-----------------------|------------|
| 大樓: | 目標: |
| 露台1: 11.05+2.55=13.6㎡ | 露台2: 4.7㎡ |
| | 露台3: 5.85㎡ |
| 小計: 13.6+10.55=24.15㎡ | 小計: 10.55㎡ |
- 三、容積樓地板面積計算及檢討:
- 露台面積檢討: 24.15㎡ < (1601.39-47.45)×10% = 155.39㎡ OK!
 - 特種面積檢討:

大樓:	目標:
5.7+109.82+14.3=129.82㎡	29.43㎡
181.12+29.43=210.55㎡	155.39㎡
210.55-195.39=15.16㎡ (計入容積)	
 - 露台+特種面積檢討: 24.15+155.39=179.54㎡ < (1601.39-47.45)×15% = 233.09㎡ OK!
 - 樓地板面積安全核對, 容積率核對:

大樓:	目標:
安全核對: 16.67㎡	安全核對: 10.16㎡
安全核對: 33.67㎡	容積率: 0.7㎡
容積率核對: 14.04㎡	小計: 10.55㎡
安全核對: 17.34㎡	
安全核對: 6.39㎡	
安全核對: 46.31㎡	
小計: 115.42㎡	
小計: 115.42+10.86=126.28㎡	
 - 容積率: 128.02+50.87=178.89㎡
 - 全層容積: 86.74+22.21+81.38=200.31㎡
 - 車道面積: 47.45㎡
- 壹層容積樓地板面積: 1601.39-210.55-126.28-178.89-200.31-47.45+55.35=893.07㎡

公益設施面積合計:

壹層 200.31+貳層(212.66+50.81)+三層(311.87+50.96)=826.61平方公尺

四、樓地板及安全核對面積計算及檢討:

- 基地面積: 3700.0㎡
- 容積率: 330%
- 容積樓地板面積: 3700.00×330%=12210.0㎡
- 都市更新地區容積: 6227.1㎡(容積105.0%)
- 容積樓地板面積: 200.31+212.66+50.81+(311.87+50.96)=826.61㎡
- 容積樓地板面積: 13.2+33.2=46.4㎡
- 九層容積樓地板面積: 12210.0+6105.0=18315.0㎡
- 容積樓地板面積計算:

目標F = 108.54+50.87+46.48 = (29.43+10.16+0.7+50.87) = 114.73㎡

目標G = 173.09+30.24 = (13.03+10.16+0.7) = 179.44㎡

目標H = 114.73+179.44 = 1191.37㎡

目標I = 1191.37×10% = 119.14㎡

其他七層樓地板 = (18315-1191.37)×10% = 2568.54㎡

合計 = 119.14+2568.54 = 2687.68㎡
- 樓地板面積合計: (樓地板面積+安全核對+容積率核對+特種+露台+車道)

126.28+(178.89+93.39+117.30+(117.43+282.57)+(117.07+425.20))

+142.82+72.5+52.95×15+61.25×4 = 2713.18㎡
- 容積樓地板面積計算:

容積樓地板面積合計:

893.07+210.55+896.64+292.25+695.45+868.77+672.27+695.04×15

容積率核對: 容積率 = 容積樓地板面積 / 容積率 = 893.07 / 330% = 270.63㎡

容積率核對: 容積率 = 容積樓地板面積 / 容積率 = 270.63 / 330% = 0.82%

容積率核對: 容積率 = 容積樓地板面積 / 容積率 = 270.63 / 330% = 0.82%

容積率核對: 容積率 = 容積樓地板面積 / 容積率 = 270.63 / 330% = 0.82%

五、建築技術規則及高層建築物檢討:

- 第227條: 本案設計建築高度33.6M, 26層建築物, 該高層建築物。

本案設計建築高度33.6M, 26層建築物, 該高層建築物。
- 第228條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第229條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第230條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第231條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第232條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第233條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第234條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第235條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第236條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第237條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第238條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第239條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第240條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第241條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第242條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第243條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第244條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第245條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第246條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第247條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第248條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第249條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。
- 第250條(建築物高度):

建築物高度33.6M < 35M, 符合規定。

圖11-14 一層面積計算檢討圖

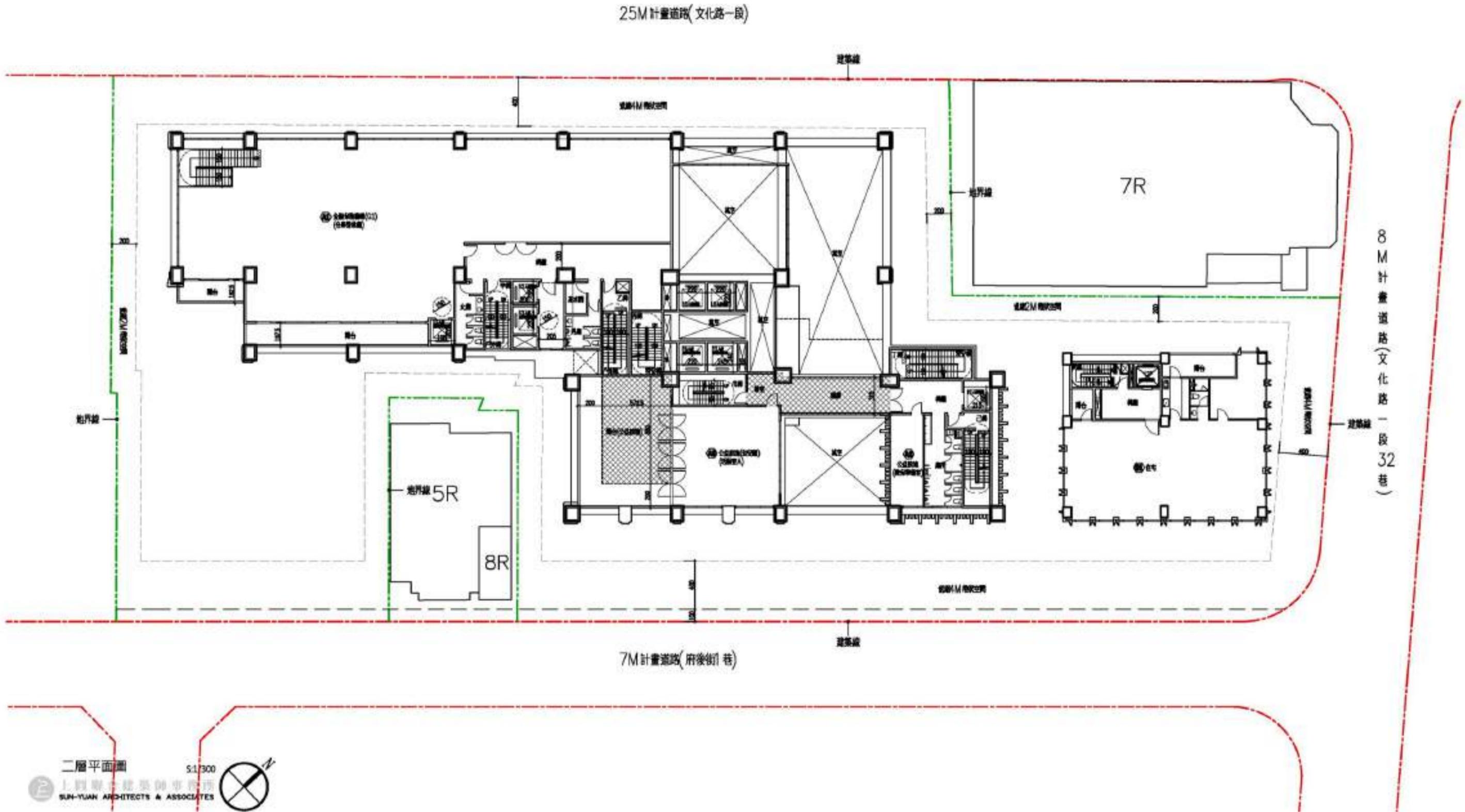


圖11-15 二層平面圖

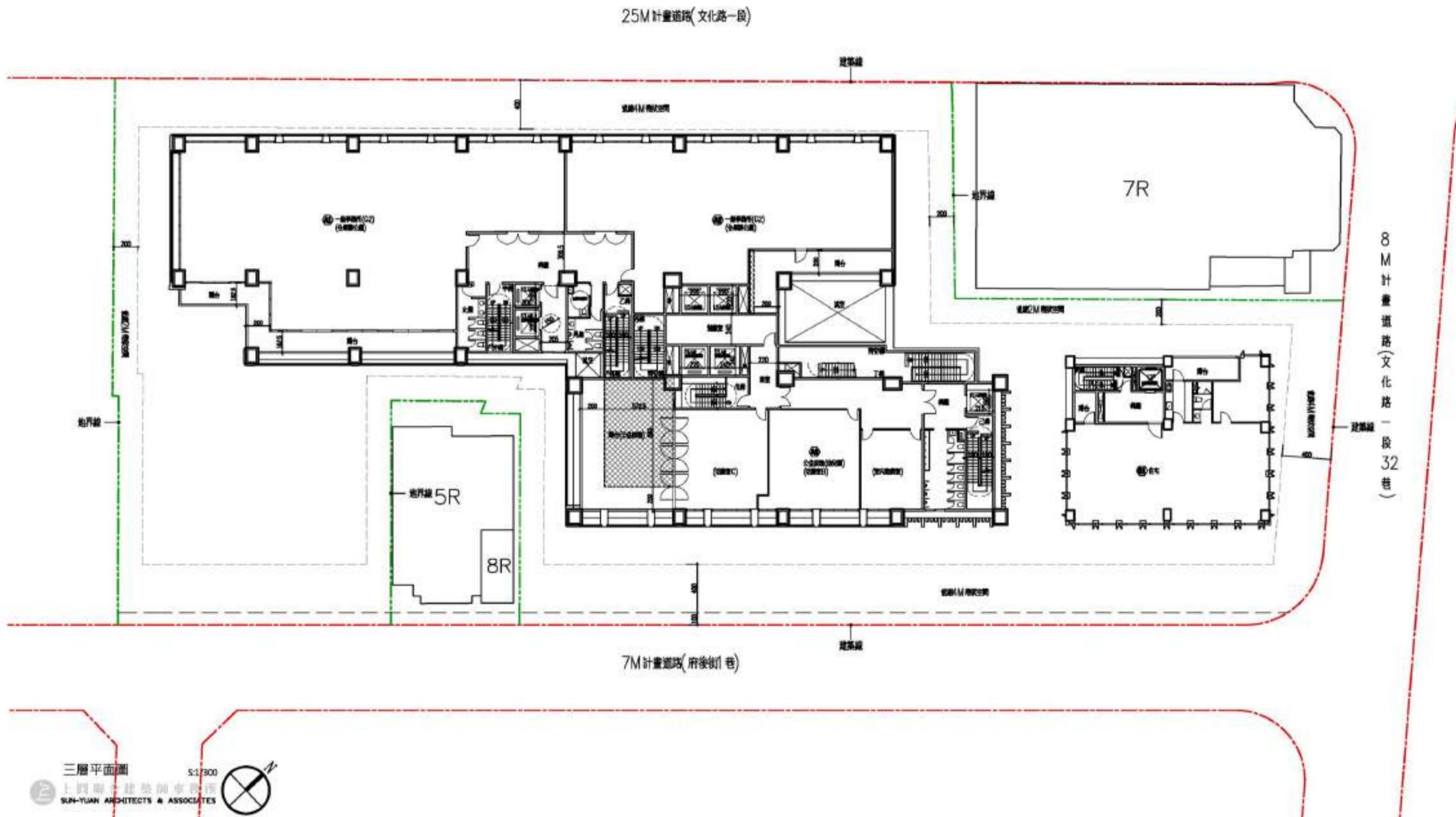


圖11-17 三層平面圖

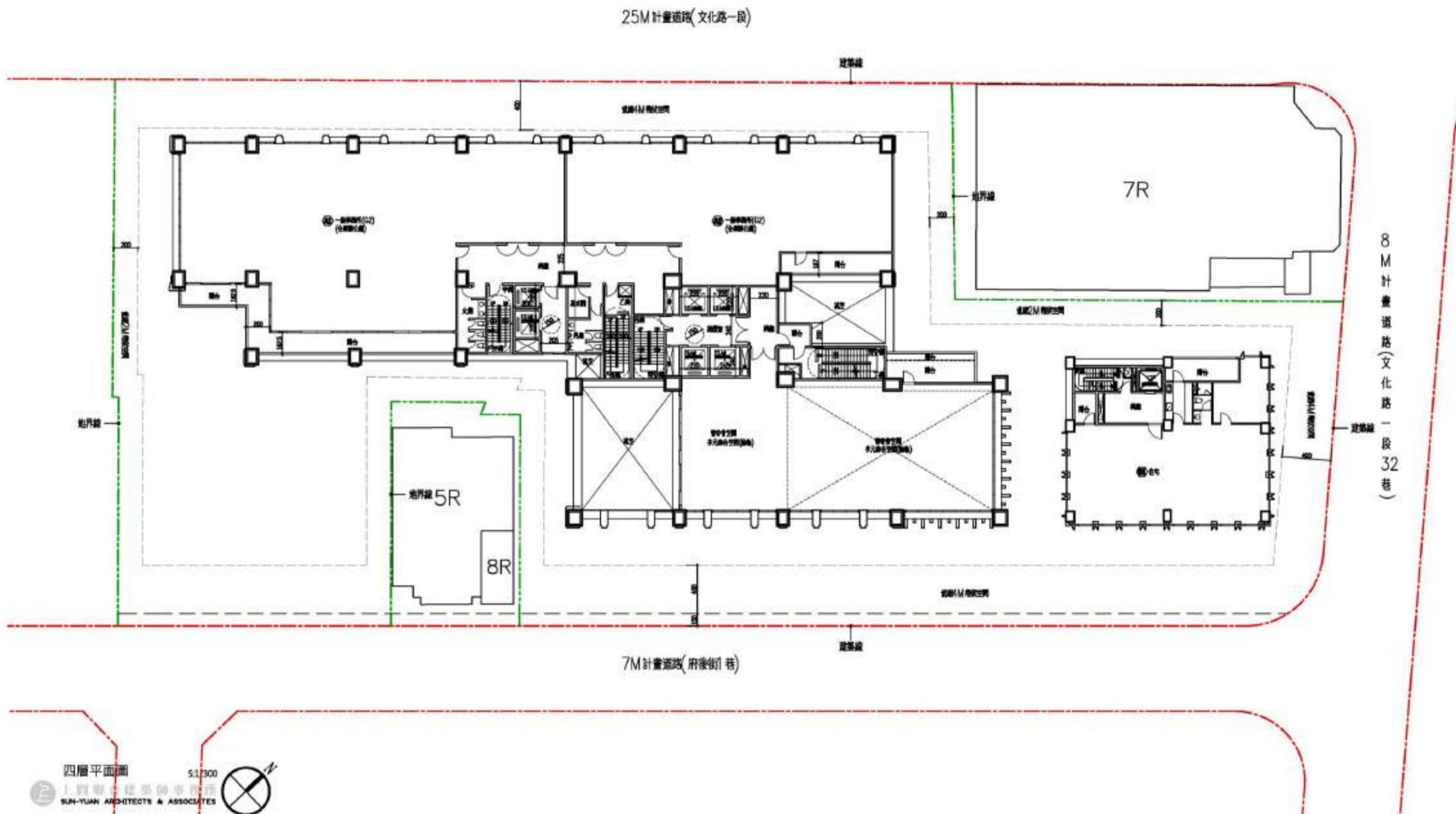
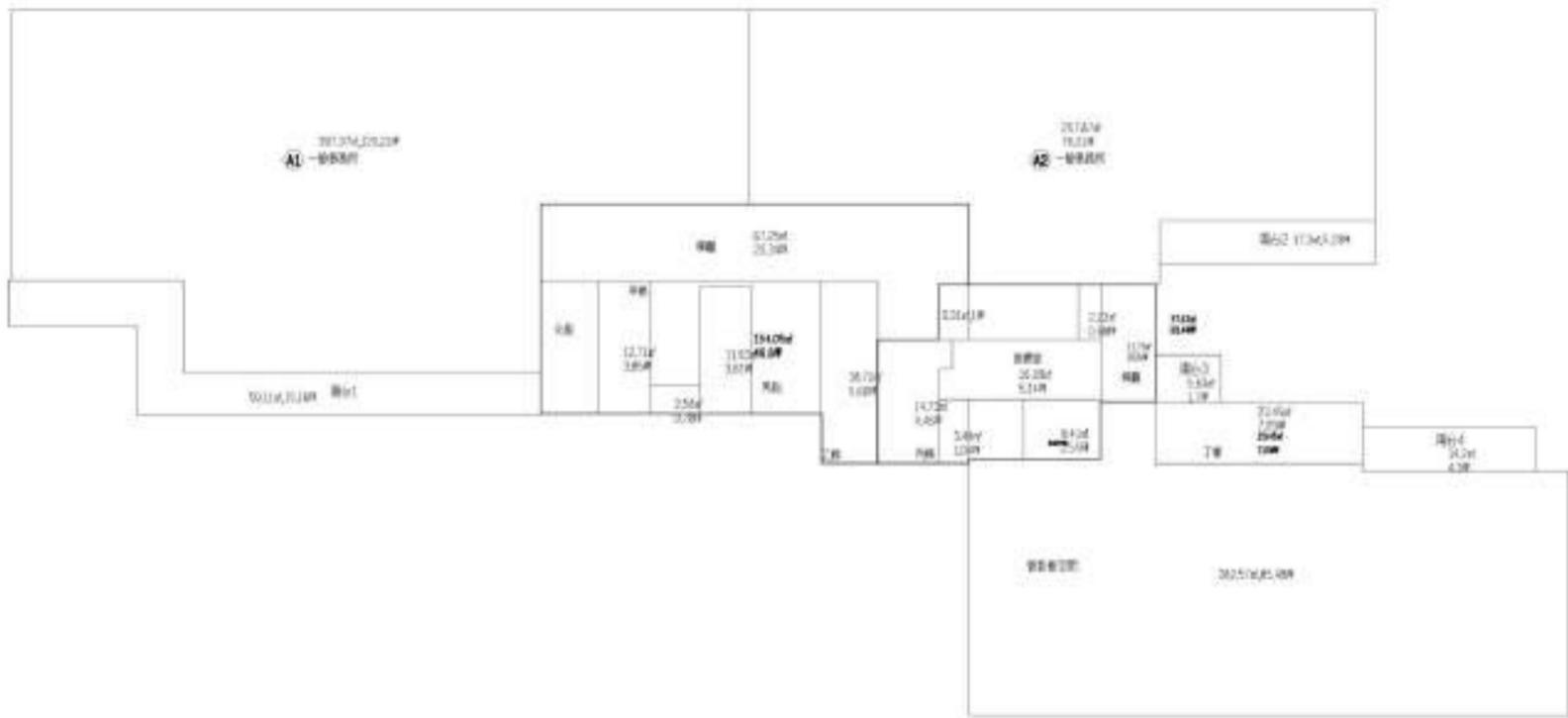
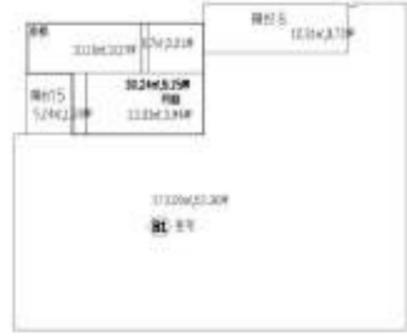


圖11-19 四層平面圖



4F
 樓層總面積: 160.24+113.29+408.23
 扣除面積: 120.57
 總計: 250.07+302.24+205.21
 備註: 41.24+1.14+25.79 < 1396.21×10%-139.62
 備註: 90.81+120.9+23.30 > 1396.21×10%-139.62
 備註: 20.79+20.26+20.75 < 1396.21×10%-139.62
 10%扣除: 80+12.3+48.70
 扣除面積: 139.43+20.87
 備註: 1396.21-20.87-139.43-117.43+892.25



- 一、建築樓地板面積計算:

1. 室內面積:

面積:	日期:
一般事務辦公A1內: 397.37㎡	在場B1內: 173.09㎡
一般事務辦公A1內: 257.07㎡	
營業會堂: 292.57㎡	
小計: 937.01㎡	

2. 樓面面積:

面積:	日期:
154.05+77.57+23.45+255.07㎡	30.24㎡
A棟樓地板面積合計: 937.81+275.07=1212.88㎡	日棟樓地板面積合計:
	173.09+30.24=203.33㎡

建築樓地板面積: 1192.88+203.33=1396.21㎡
- 二、陽台面積計算:

面積:	日期:
陽台1: 50.11㎡	陽台5: 5.24㎡
陽台2: 17.2㎡	陽台6: 12.31㎡
陽台3: 5.63㎡	小計: 17.55㎡
陽台4: 14.2㎡	
小計: 87.24㎡	

合計: 87.24+17.55=104.79㎡
- 三、容積樓地板面積計算及檢討:

1. 陽台面積檢討: 104.79㎡ < 1396.21×10%=139.62㎡ OK

2. 樓面面積計算:

面積:	日期:
67.25+11.92+11.75+90.93㎡	13.03㎡
扣除面積合計: 90.93+13.03=103.96㎡ < 1396.21×10%=139.62㎡ OK	

3. 陽台+樓面面積檢討:

104.79+103.96=208.75㎡ < 1396.21×15%=209.43㎡ OK

4. 安全梯、緊急昇降機、樓梯間、樓梯間等面積計算:

面積:	日期:
安全梯樓梯: 32.71㎡	安全梯樓梯: 10.16㎡
安全梯之梯: 18.72㎡	樓梯間: 0.7㎡
緊急昇降機梯: 14.73㎡	小計: 10.86㎡
樓梯間: 10.59㎡	
緊急昇降機梯: 23.45㎡	
緊急昇降機+樓梯間: 19.97㎡	
小計: 106.57㎡	
合計: 106.57+10.86=117.43㎡	

5. 管理辦公室: 282.57㎡

建築容積樓地板面積: 1396.21-103.96-117.43-282.57=892.25㎡

圖11-20 四層面積計算檢討圖

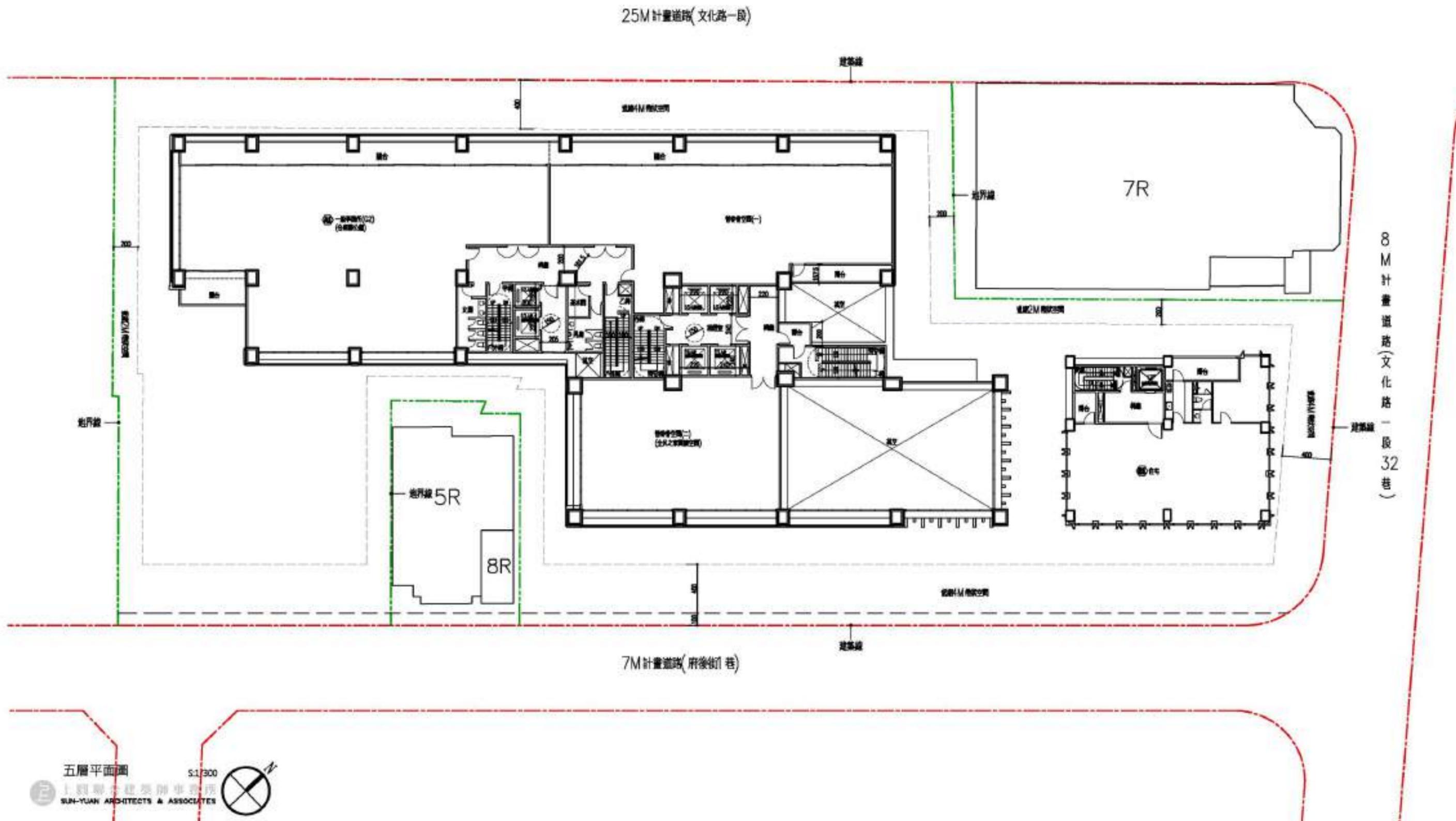


圖11-21 五層平面圖

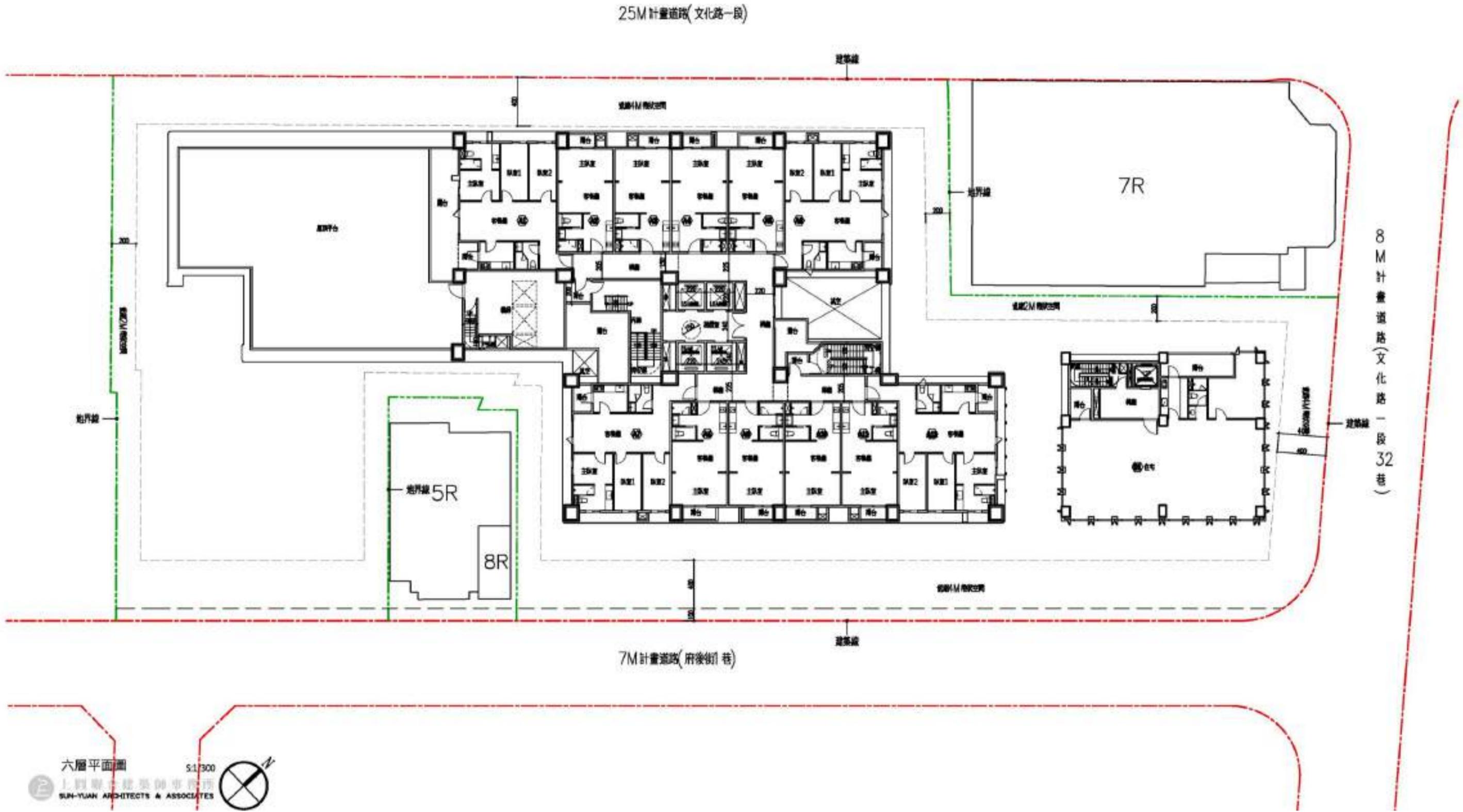
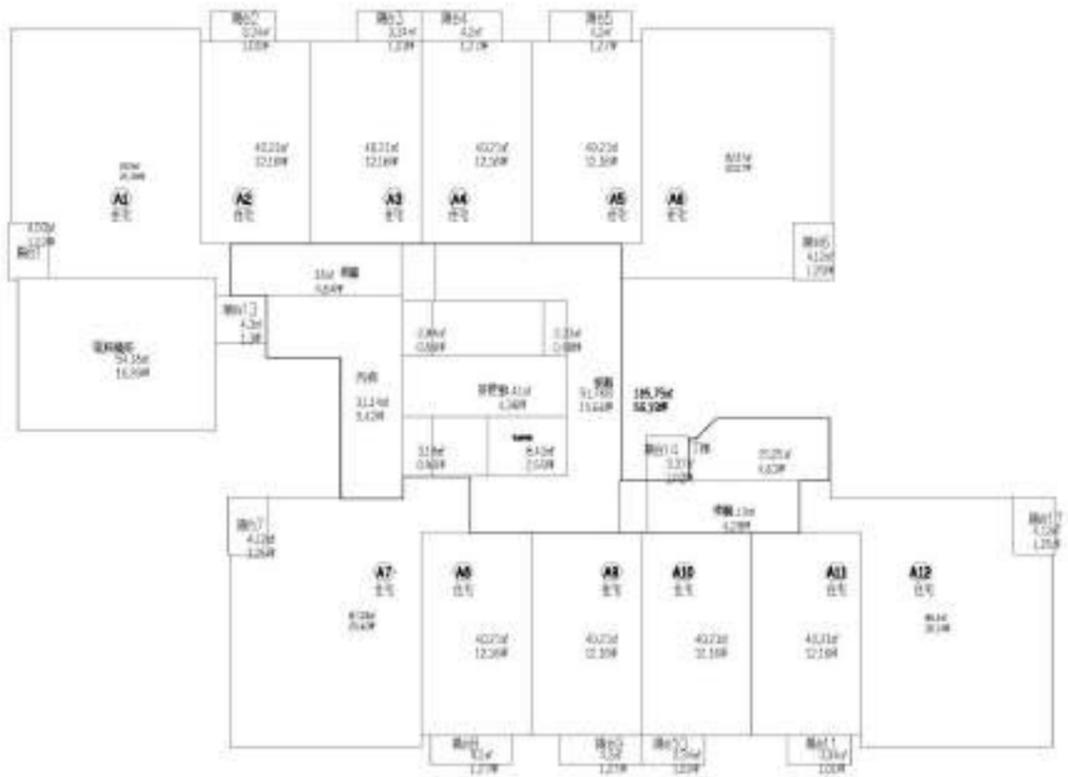
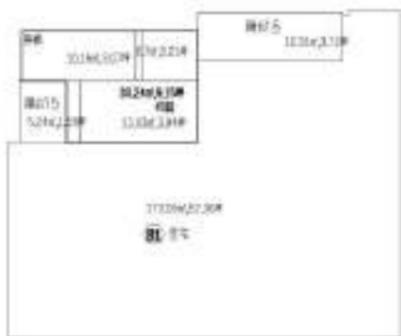


圖11-23 六層平面圖



4F
 樓層: 602.18+073.09+805.27
 面積: 185.75+95.02+423.99
 樓層總面積: 54.38
 容積率: 54.38 < 20%*480.11=203.4
 容積率: 81.97+13.03=95.0 < 20%*480.11=203.4
 容積率: 71.77+95.0=166.77 < 20%*480.11+105.82=180.27+105.82=286.09
 容積率: 40.22+12.28=52.5
 容積率: 33.07+8.88=41.95
 面積: 120.44+34.19+95.02+105.82=255.47



- 一、陸層樓地板面積計算:
- 容積率:

面積:	容積:
A1F: 83.94	容積: 173.09
A2F: 40.21	
A3F: 40.21	
A4F: 40.21	
A5F: 40.21	
A6F: 82.87	
A7F: 83.33	
A8F: 40.21	
A9F: 40.21	
A10F: 40.21	
A11F: 40.21	
A12F: 56.44	
小計: 662.18	
 - 樓層面積:

面積:	容積:
185.75	30.24
 - 樓梯面積: 54.38
 樓梯+樓層面積: 662.18+185.75+54.38=902.11
 陸層樓地板面積: 902.11+203.29=1105.44
- 二、露台面積計算:
- | | |
|------------|-----------|
| 面積: | 容積: |
| 露台1: 4.03 | 容積: 5.24 |
| 露台2: 3.34 | 容積: 11.31 |
| 露台3: 3.34 | 容積: 17.55 |
| 露台4: 4.2 | |
| 露台5: 4.2 | |
| 露台6: 4.12 | |
| 露台7: 4.12 | |
| 露台8: 4.2 | |
| 露台9: 4.2 | |
| 露台10: 3.34 | |
| 露台11: 3.34 | |
| 露台12: 4.12 | |
| 露台13: 4.12 | |
| 露台14: 3.37 | |
| 小計: 54.22 | |
- 容積: 54.22+17.55=71.77
- 三、容積率及檢核:
- 露台面積檢核: 71.77 < 1105.44*10%=110.54 OK
 - 樓層面積檢核:

面積: 18+51.78+14.19=81.97	容積: 13.03
樓層面積檢核: 81.97+13.03=95.0	< 1105.44*10%=110.54 OK
 - 露台+樓層面積檢核:

71.77+95.0=166.77	> 1105.44*15%=165.82
166.77-165.82=0.95	(併入容積)
 - 安全梯、樓梯、樓梯間、樓梯平台、樓梯間面積計算:

面積:	容積:
特別安全梯面積: 31.14	安全梯面積: 10.15
特別安全梯T樓: 15.25	樓梯間: 11.7
樓梯間: 54.15	小計: 31.95
安全梯面積+樓梯間面積: 31.19	
小計: 131.76	
容積: 131.76+10.86=142.62	
- 陸層容積率檢核面積: 1105.44-95.0-142.62+0.95=868.77

圖11-24 六層面積計算檢討圖

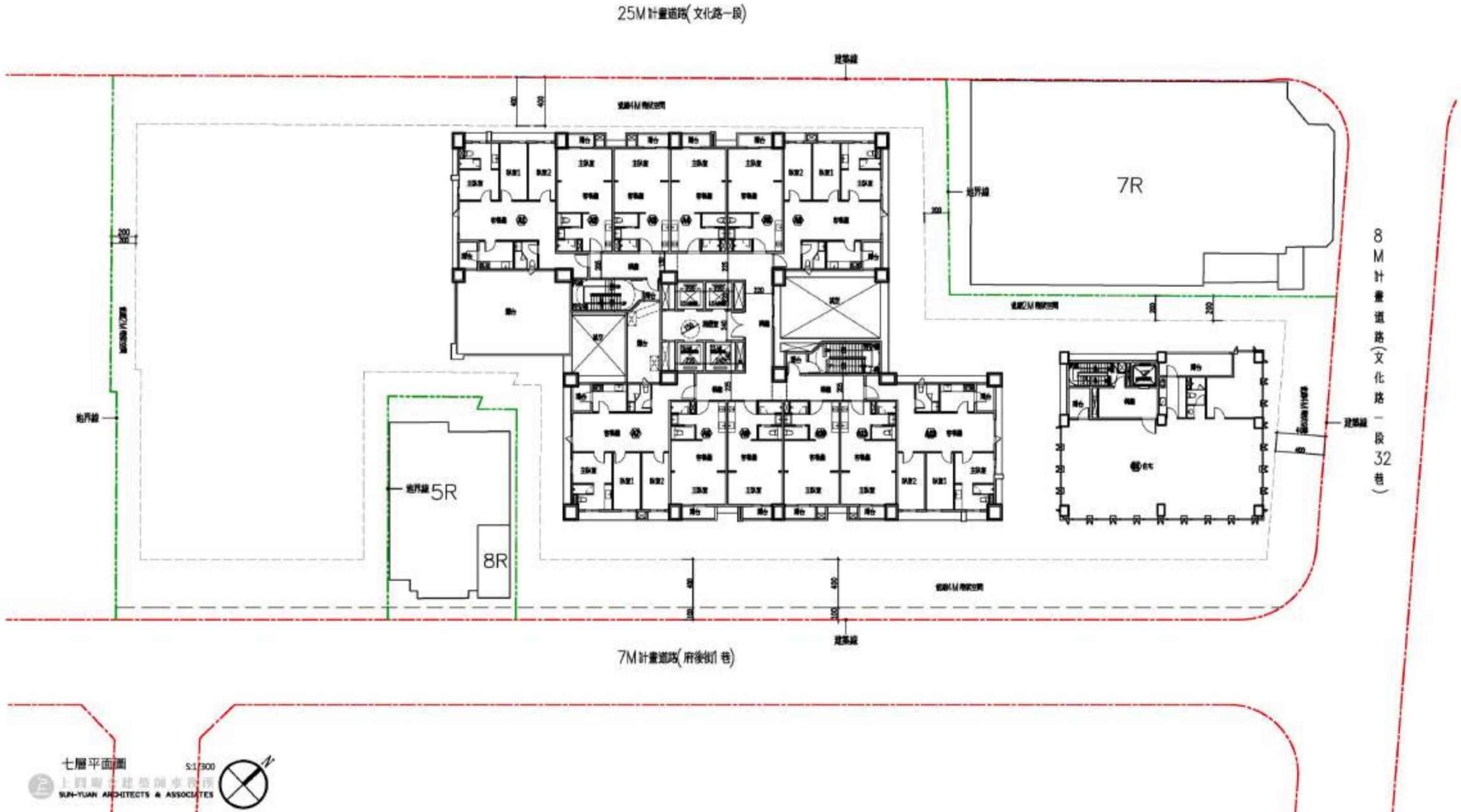


圖11-25 七層平面圖

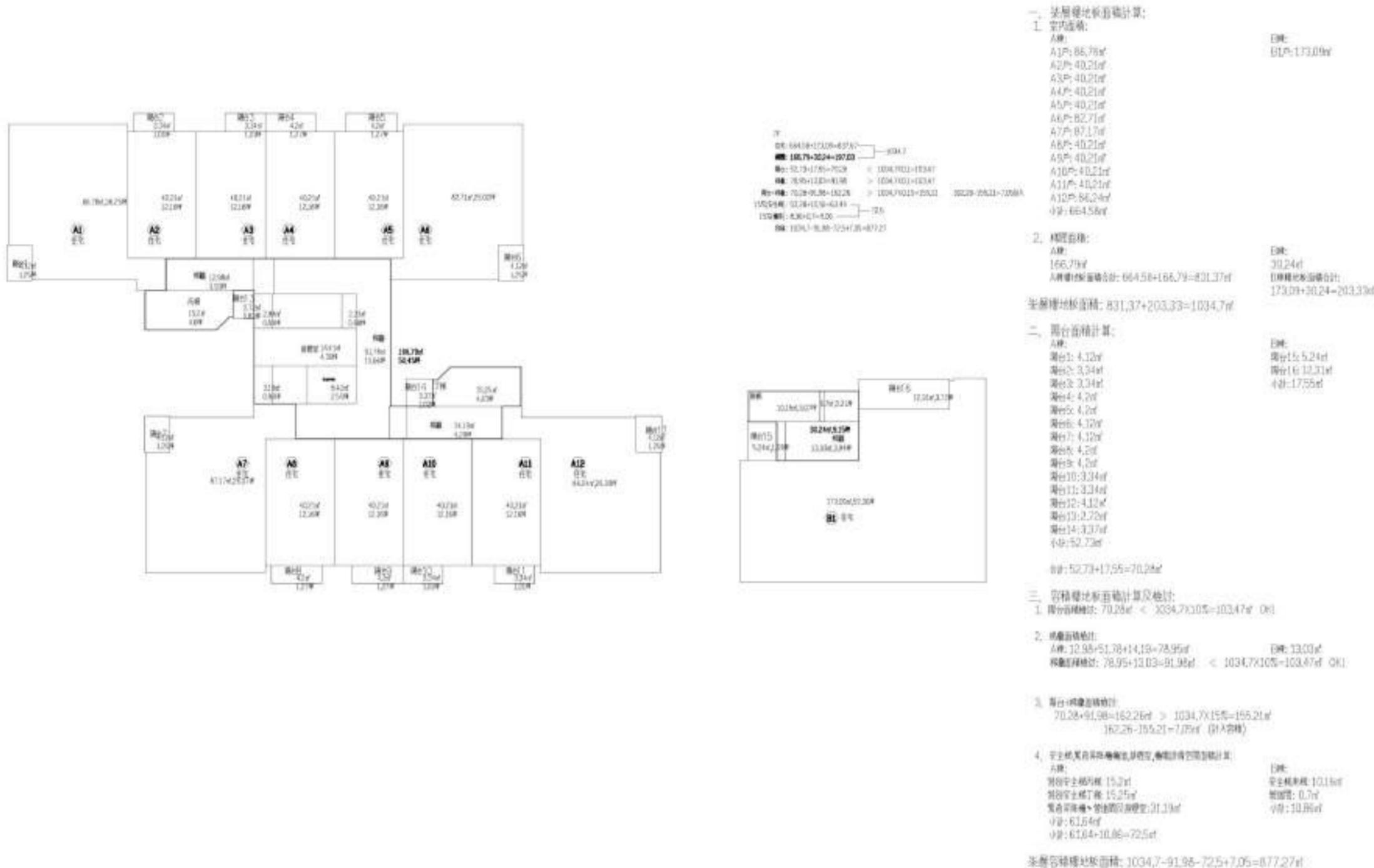


圖11-26 七層面積計算檢討圖

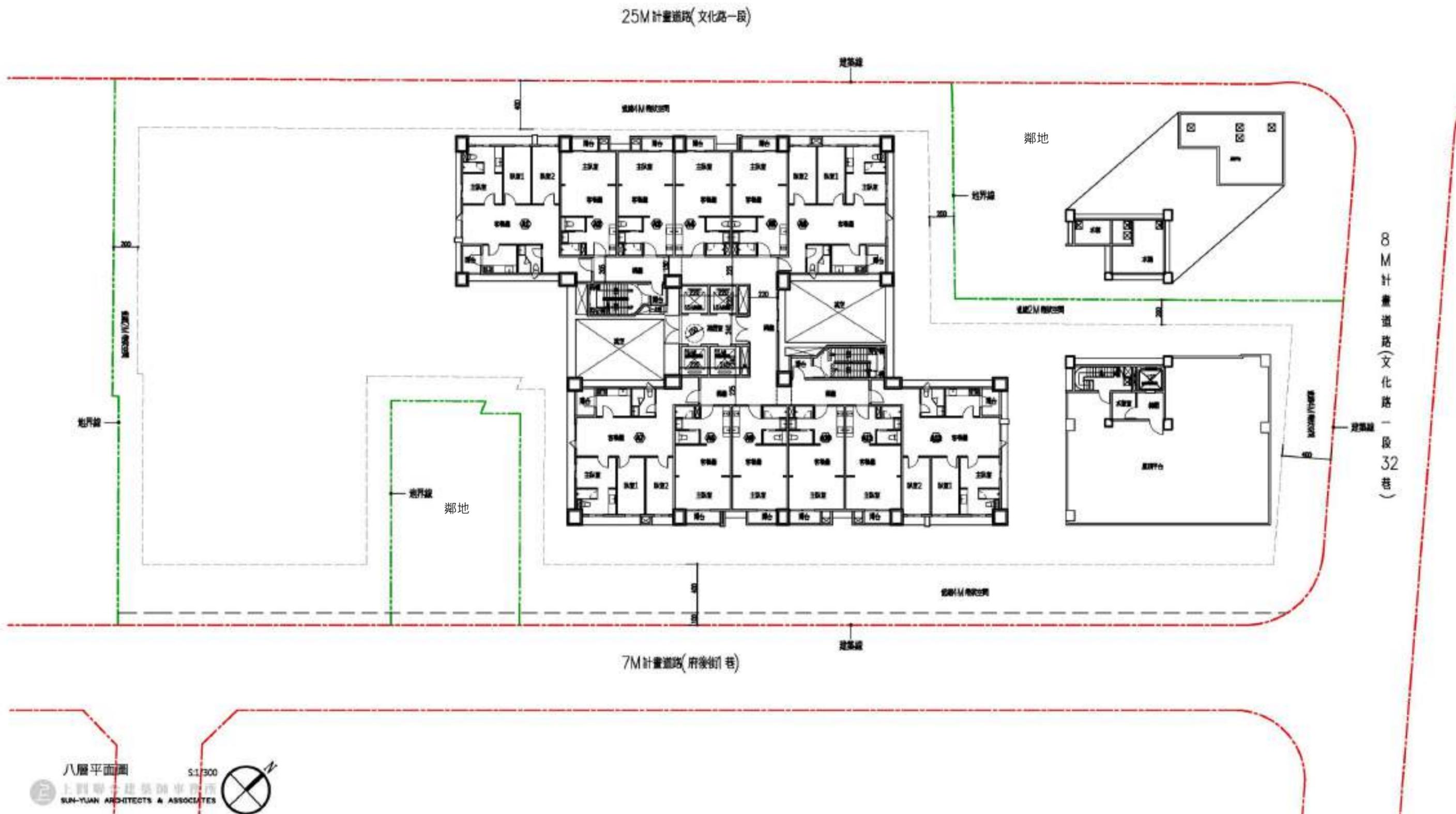
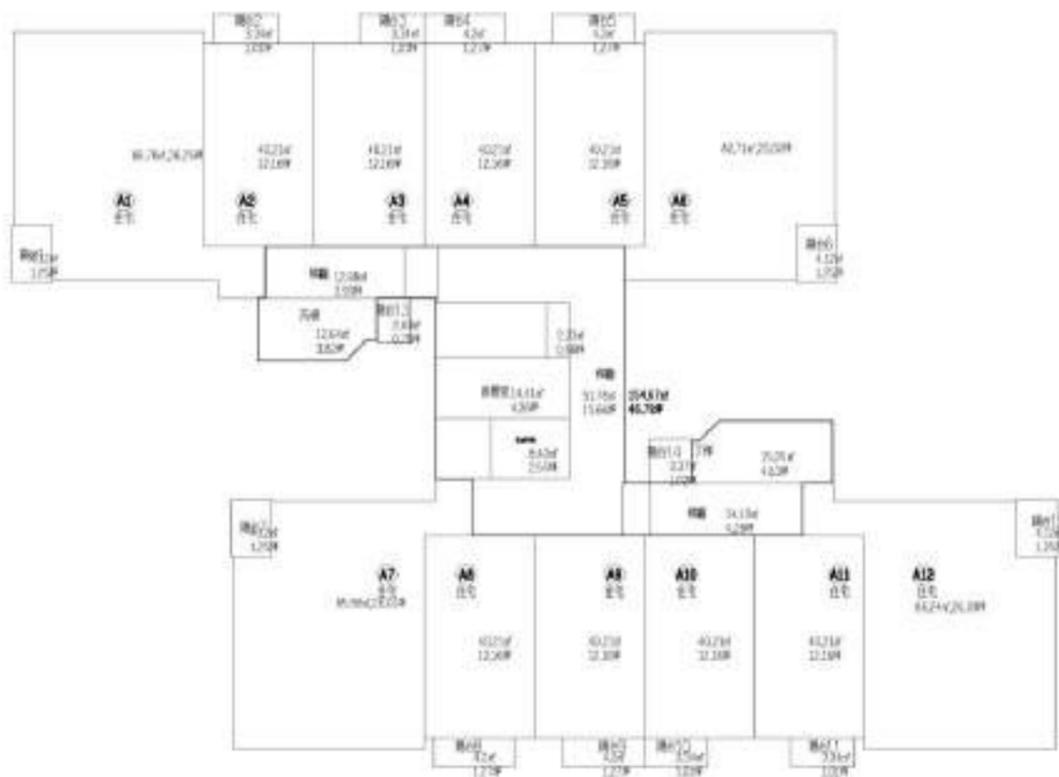
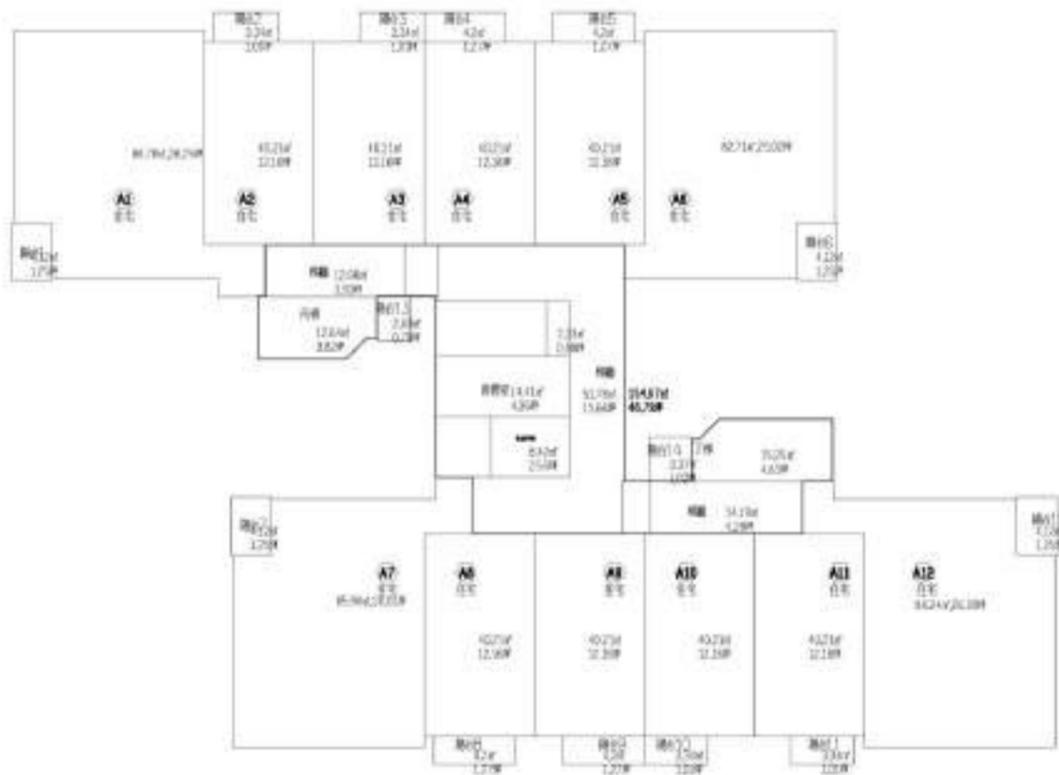


圖11-27 八層平面圖



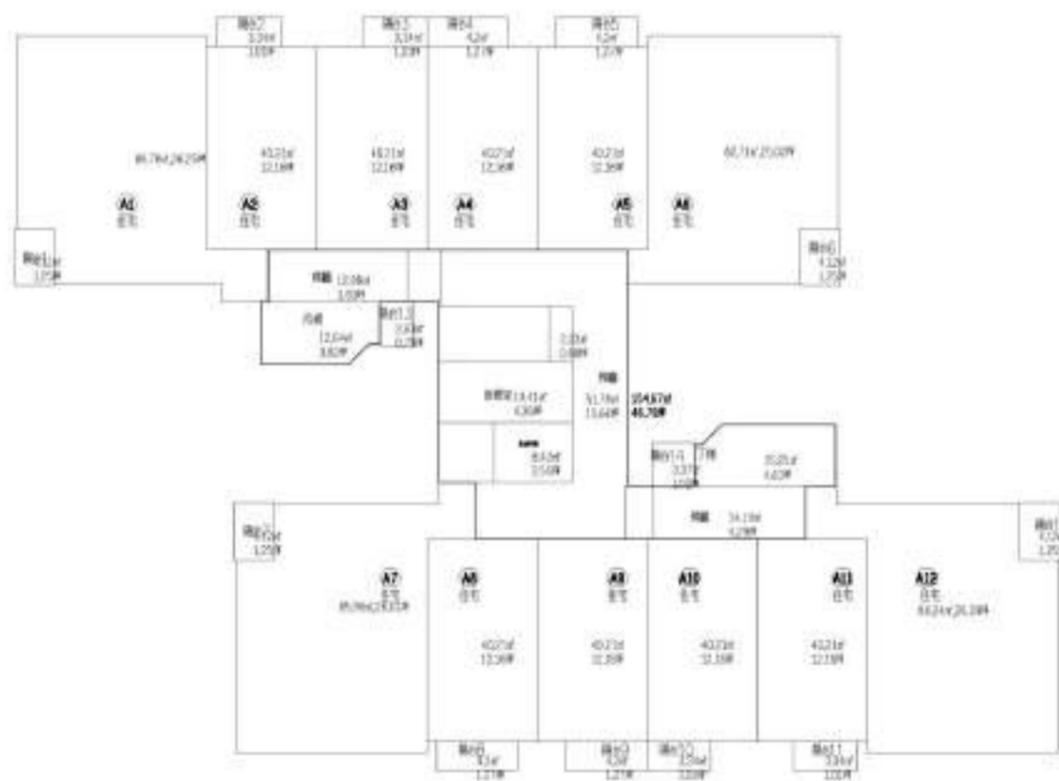
- 一、預層樓地板面積計算:
 1. 容積總額:
 - A1P: 86.78㎡
 - A2P: 40.21㎡
 - A3P: 40.21㎡
 - A4P: 40.21㎡
 - A5P: 40.21㎡
 - A6P: 82.71㎡
 - A7P: 85.98㎡
 - A8P: 40.21㎡
 - A9P: 40.21㎡
 - A10P: 40.21㎡
 - A11P: 40.21㎡
 - A12P: 66.24㎡
 - 小計: 663.39㎡
 2. 梯廳面積: 154.67㎡
 - 預層樓地板面積: 663.39+154.67=818.06㎡
 - 二、陽台面積計算:
 - 陽台1: 4.12㎡
 - 陽台2: 3.34㎡
 - 陽台3: 3.34㎡
 - 陽台4: 4.20㎡
 - 陽台5: 4.20㎡
 - 陽台6: 4.12㎡
 - 陽台7: 4.12㎡
 - 陽台8: 4.20㎡
 - 陽台9: 4.20㎡
 - 陽台10: 3.34㎡
 - 陽台11: 3.34㎡
 - 陽台12: 4.12㎡
 - 陽台13: 2.83㎡
 - 陽台14: 3.37㎡
 - 小計: 52.64㎡
 - 三、容積樓地板面積計算及檢討:
 1. 陽台面積總計: 52.64㎡ < 818.06×10% = 81.81㎡ OK!
 2. 梯廳面積總計: 12.98+51.78+14.19=78.95㎡ < 818.06×10% = 81.81㎡ OK!
 3. 露台+梯廳面積總計:
 - 52.64+78.95=131.59㎡ > 818.06×15% = 122.71㎡
 - 131.59-122.71=8.88㎡ (計入容積)
 4. 全正棟某層面積總額檢討, 每層面積25%容積計算:
 - 預設全棟面積: 12.64㎡
 - 預設全棟丁棟: 15.25㎡
 - 某層面積+容積調整: 14.41+0.42+2.23=17.06㎡
 - 小計: 52.95㎡
- 預層容積樓地板面積: 818.06-78.95-52.95+8.88=695.04㎡
- 四、日機屋突窗層樓地板面積計算: 25.96㎡
- 五、日機屋突窗層樓地板面積計算: 25.96㎡

圖11-28 八層面積計算檢討圖



- 一、玖層至貳拾貳層樓地板面積計算：
 - 1. 容積面積：
 - A1F: 86.78㎡
 - A2F: 40.21㎡
 - A3F: 40.21㎡
 - A4F: 40.21㎡
 - A5F: 40.21㎡
 - A6F: 82.71㎡
 - A7F: 85.98㎡
 - A8F: 40.21㎡
 - A9F: 40.21㎡
 - A10F: 40.21㎡
 - A11F: 40.21㎡
 - A12F: 86.74㎡
 - 小計: 663.39㎡
 - 2. 樓層面積: 154.67㎡
- 玖層至貳拾貳層樓地板面積: 663.39+154.67=818.06㎡
- 二、陽台面積計算：
 - 陽台1: 4.12㎡
 - 陽台2: 3.34㎡
 - 陽台3: 3.34㎡
 - 陽台4: 4.2㎡
 - 陽台5: 4.2㎡
 - 陽台6: 4.12㎡
 - 陽台7: 4.12㎡
 - 陽台8: 4.2㎡
 - 陽台9: 4.2㎡
 - 陽台10: 3.34㎡
 - 陽台11: 3.34㎡
 - 陽台12: 4.12㎡
 - 陽台13: 2.63㎡
 - 陽台14: 3.37㎡
 - 小計: 52.64㎡
- 三、容積樓地板面積計算及檢討：
 - 1. 陽台面積檢討: 52.64㎡ < 818.06×10% = 81.81㎡ OK!
 - 2. 樓層面積檢討: 122.58+51.78+14.19=78.95㎡ < 818.06×10% = 81.81㎡ OK!
 - 3. 陽台+樓層面積檢討:
 - 52.64+78.95=131.59㎡ > 818.06×15% = 122.71㎡
 - 131.59-122.71=8.88㎡ (計入容積)
 - 4. 空位樓、緊急避難層、樓梯間、電梯間容積面積計算：
 - 緊急避難層: 12.64㎡
 - 緊急避難層: 15.25㎡
 - 緊急避難層+樓梯間及樓梯室: 14.41+8.02+2.21=24.64㎡
 - 小計: 52.95㎡
- 玖層至貳拾貳層容積樓地板面積: 818.06-78.95-52.55+8.88=695.04㎡

圖11-30 9F、12F-13F、16F-17F、20F-21F層面積計算檢討圖



- 一、以層至或於式層樓地板面積計算:
1. 室內面積:
 - A1F: 86.78㎡
 - A2F: 40.21㎡
 - A3F: 40.21㎡
 - A4F: 40.21㎡
 - A5F: 40.21㎡
 - A6F: 82.71㎡
 - A7F: 89.98㎡
 - A8F: 40.21㎡
 - A9F: 40.21㎡
 - A10F: 40.21㎡
 - A11F: 40.21㎡
 - A12F: 86.24㎡
 - 小計: 663.39㎡
 2. 陽台面積: 154.67㎡
- 以層至或於式層樓地板面積: 663.39 + 154.67 = 818.06㎡
- 二、露台面積計算:
 - 露台1: 4.12㎡
 - 露台2: 3.34㎡
 - 露台3: 3.34㎡
 - 露台4: 4.2㎡
 - 露台5: 4.2㎡
 - 露台6: 4.12㎡
 - 露台7: 4.12㎡
 - 露台8: 4.2㎡
 - 露台9: 4.2㎡
 - 露台10: 3.34㎡
 - 露台11: 3.34㎡
 - 露台12: 4.12㎡
 - 露台13: 2.63㎡
 - 露台14: 3.37㎡
 - 小計: 52.64㎡
 - 三、容積樓地板面積計算及檢討:
 1. 露台面積檢討: 52.64㎡ < 818.06 × 10% = 81.81㎡ (OK)
 2. 樓層面積檢討: 12.98 + 61.78 + 14.19 = 78.95㎡ < 818.06 × 10% = 81.81㎡ (OK)
 3. 露台+陽台面積檢討:
 $52.64 + 78.95 = 131.59 > 818.06 \times 15\% = 122.71$
 $131.59 - 122.71 = 8.88$ (計入容積)
 4. 正北側及西側兩側樓地板容積, 應扣除露台面積計算:
 - 扣除露台面積: 12.64㎡
 - 扣除露台面積: 15.25㎡
 - 東側兩側樓+容積及調整: 14.41 + 8.82 + 2.21 = 25.44㎡
 - 小計: 52.95㎡
- 以層至或於式層容積樓地板面積: 818.06 - 78.95 - 52.95 + 8.88 = 895.04㎡

圖11-32 10F-11F、14F-15F、18F-19F層面積計算檢討圖

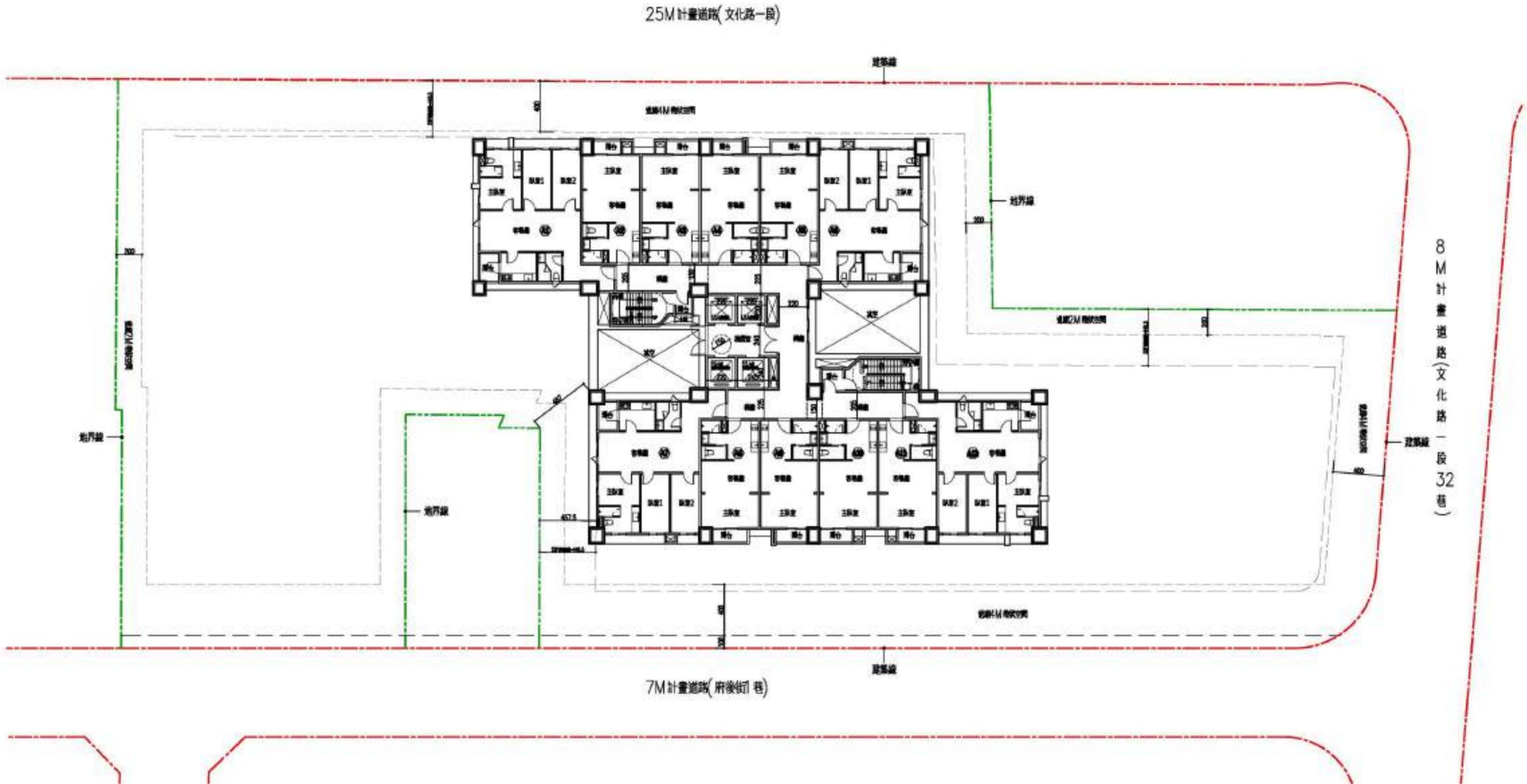


圖11-33 22F層平面圖

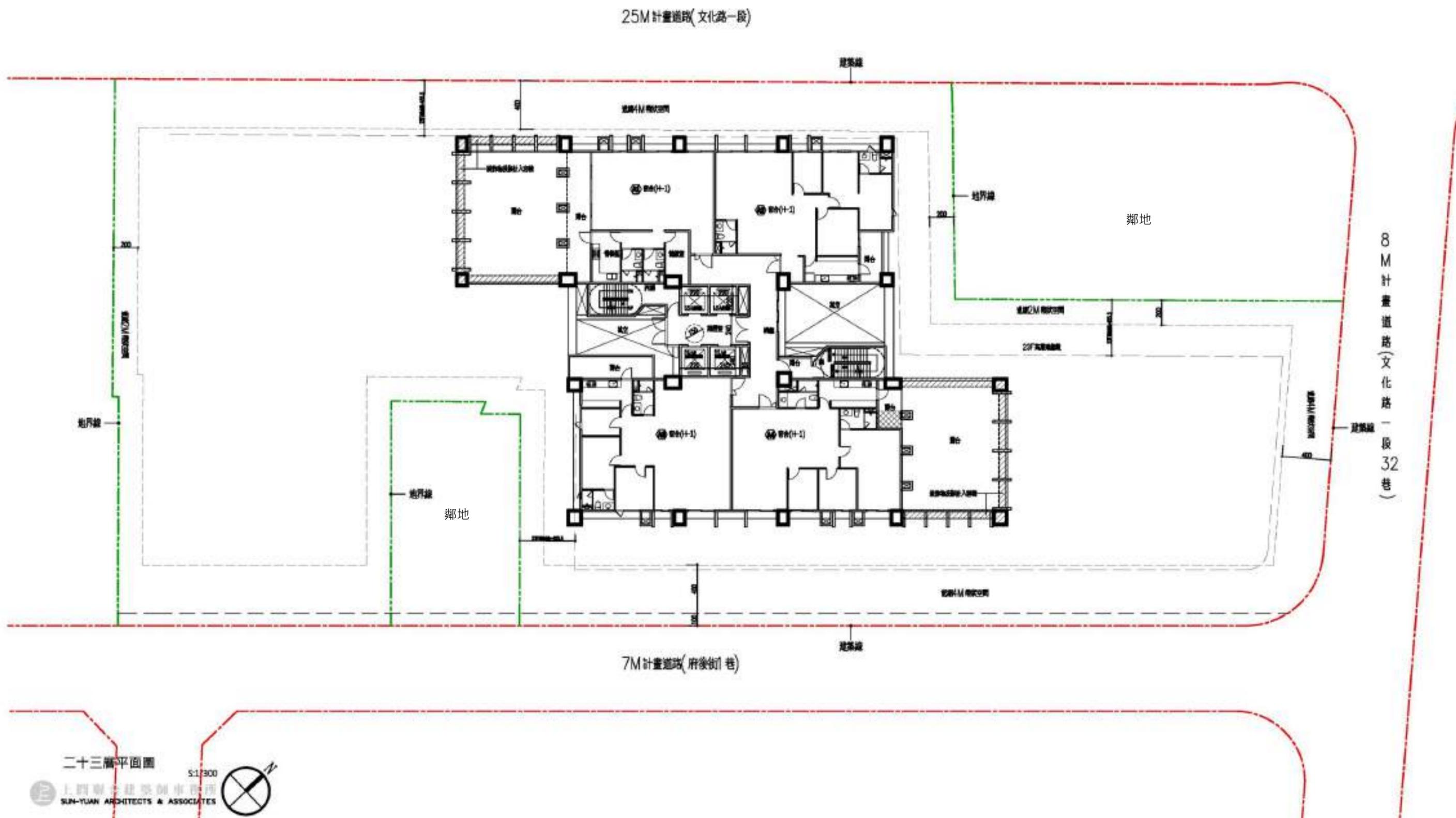
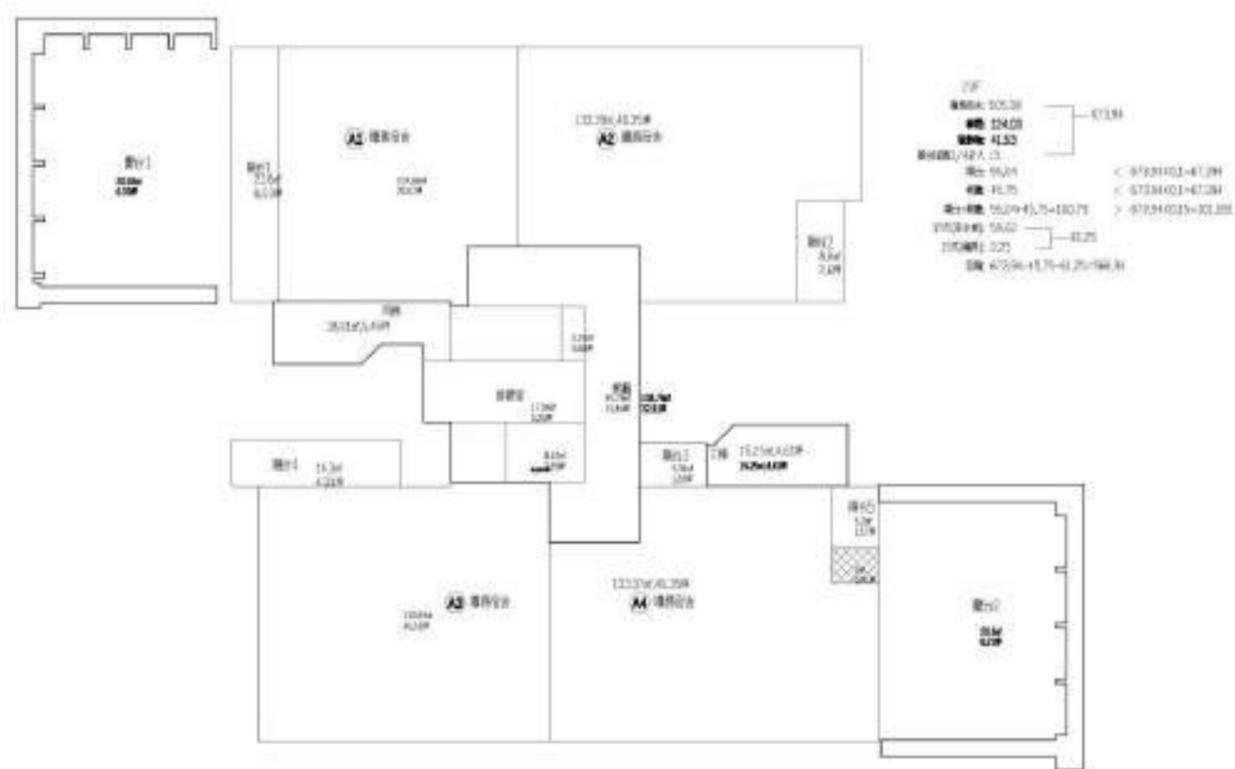


圖11-35 二十三層平面圖



一、 23層全層樓地板面積計算：

- 室內面積：
 - A1F: 104.68㎡
 - A2F: 133.39㎡
 - A3F: 133.94㎡
 - A4F: 133.37㎡
 - 小計: 505.38㎡
- 相關面積: 106.78+15.25=124.03㎡
- 露台計入面積面積: 露台: 3.0㎡
- 建築物投影面積:
 - 露台: 20.93㎡
 - 露台: 20.5㎡
 - 小計: 41.53㎡

23層全層樓地板面積: 505.38+124.03+3.0+41.53=673.94㎡

二、 露台面積計算：

- 露台1: 21.6㎡
- 露台2: 8.6㎡
- 露台3: 9.34㎡
- 露台4: 14.3㎡
- 露台5: 9.2㎡
- 小計: 55.04㎡

三、 容積樓地板面積計算及檢討：

- 露台面積檢討: 55.04㎡ < 673.94×10% = 67.39㎡ OK
- 相關面積檢討: 45.75㎡ < 673.94×10% = 67.39㎡ OK
- 露台+相關面積檢討:
 - 55.04+45.75=100.79 < 673.94×15% = 101.09㎡ OK
- 安全梯、緊急昇降機、消火栓、樓梯、樓梯間、樓梯平台等:
 - 樓梯安全梯平台: 18.03㎡
 - 樓梯安全梯丁樑: 15.25㎡
 - 緊急昇降機+管線量尺距離: 17.34+1.23+8.42=27.99㎡
 - 小計: 61.25㎡

23層全層容積樓地板面積: 673.94-45.75-61.25=566.94㎡

圖11-36 二十三層面積計算檢討圖

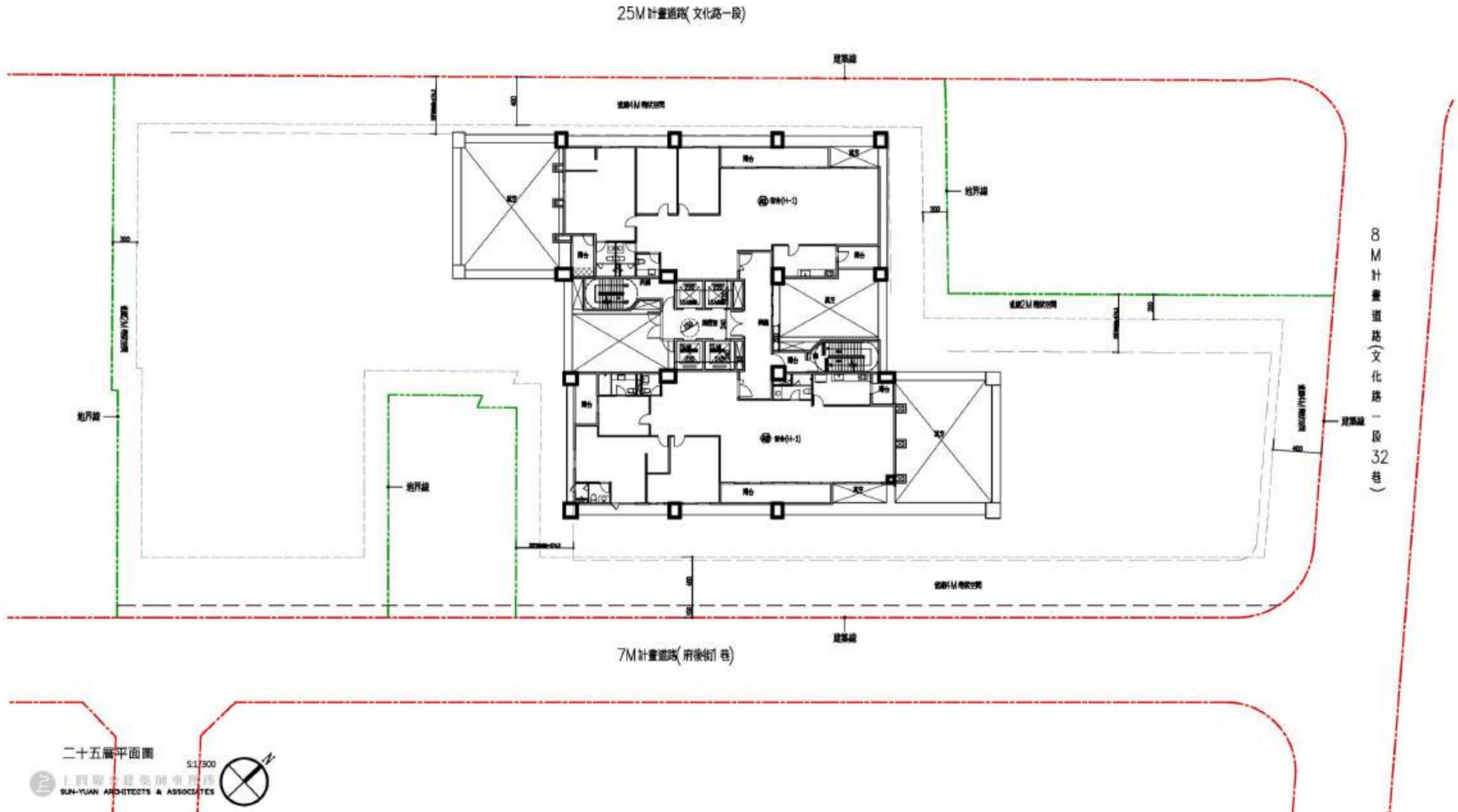


圖11-38 二十五層平面圖

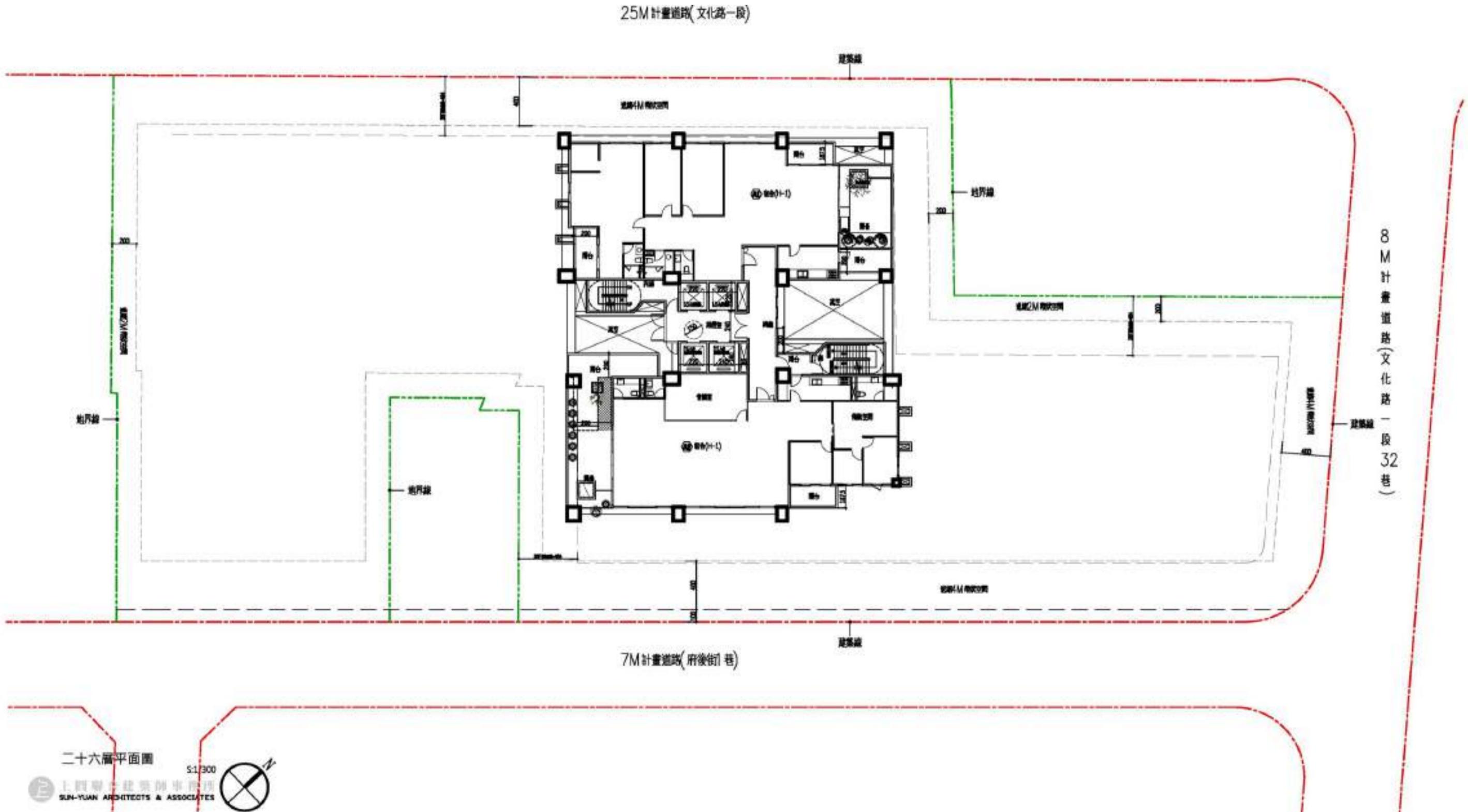
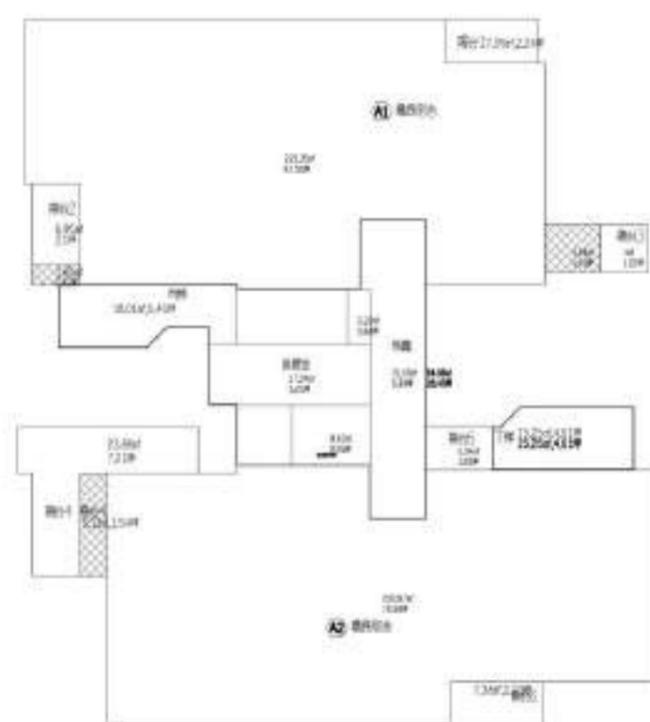


圖11-40 二十六層平面圖



一、 試若按層樓地板面積計算：

1. 室內面積：
 - A1P: 223.35m²
 - A2P: 232.67m²
 - 小計: 456.02m²
2. 梯間面積: 94.08+15.25=109.31m²
3. 露台計入面積面積：
 - 露台1: 2.65m²
 - 露台2: 4.60m²
 - 露台3: 5.11m²
 - 小計: 11.45m²

試若按層樓地板面積: 456.02+109.31+11.45=576.78m²

二、 露台面積計算：

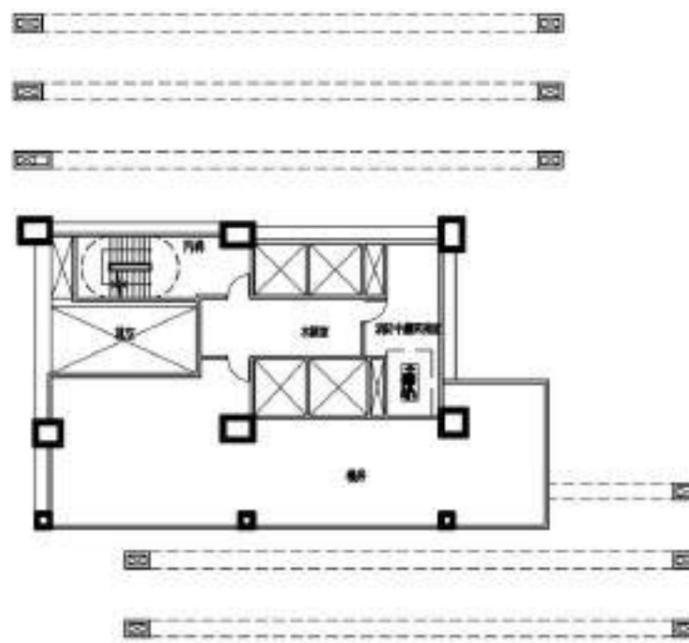
- 露台1: 7.39m²
- 露台2: 6.05m²
- 露台3: 4.0m²
- 露台4: 23.85m²
- 露台5: 6.34m²
- 露台6: 7.38m²
- 小計: 54.94m²

三、 容積樓地板面積計算及檢討：

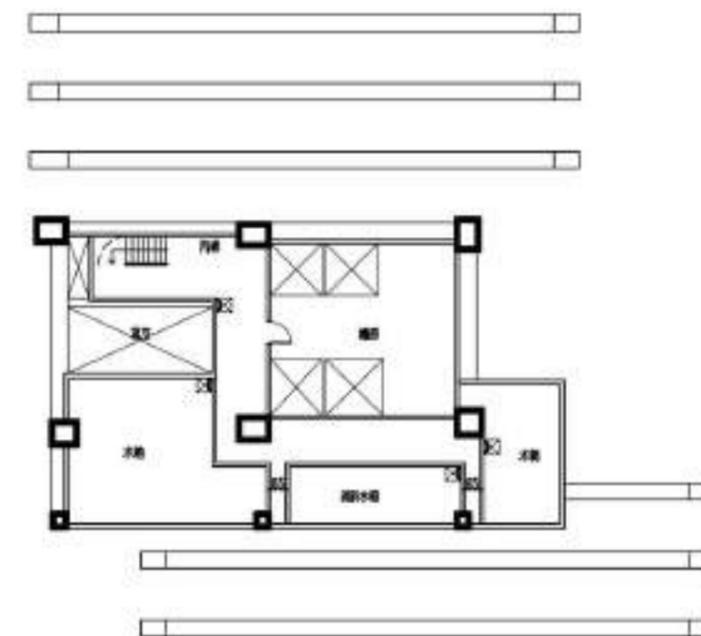
1. 室內面積檢討: 54.94m² < 576.78X10% = 57.68m² [OK]
2. 梯間面積檢討: 31.03m² < 572.23X10% = 57.68m² [OK]
3. 露台+梯間面積檢討:
 - 54.94+31.03 = 85.97m² < 572.23X15% = 85.83m² [OK]
4. 安全梯、緊急昇降機、避難樓梯、樓梯平台面積檢討：
 - 特別安全梯內向: 18.01m²
 - 特別安全梯丁棟: 15.25m²
 - 緊急昇降機+避難樓梯面積: 17.34+0.22+8.42 = 35.99m²
 - 小計: 61.25m²

試若按層容積樓地板面積: 576.78-31.03-61.25=484.5m²

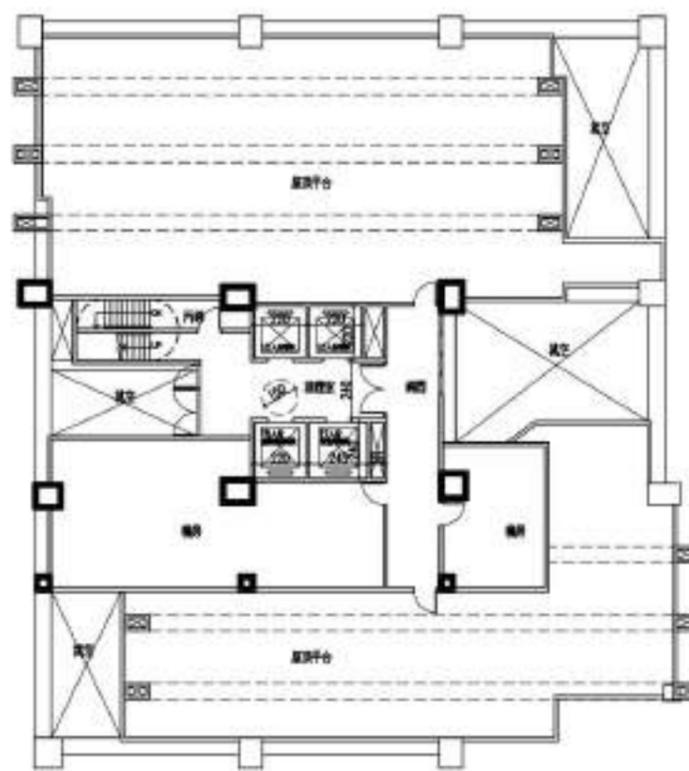
圖11-41 二十六層面積計算檢討圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋突一層平面圖

圖11-42 屋突一至三層平面圖

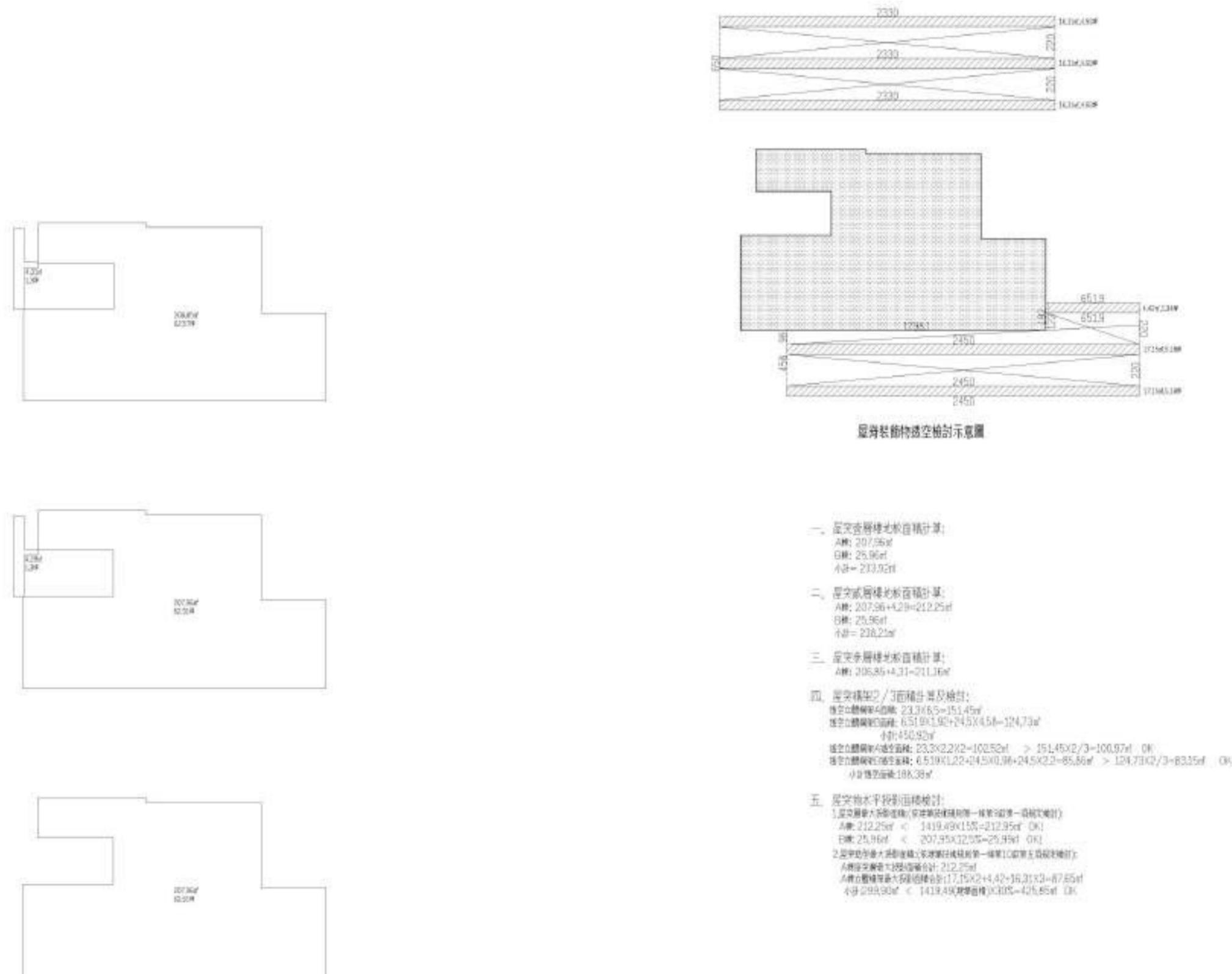


圖11-43 屋突一至三層面積檢討圖

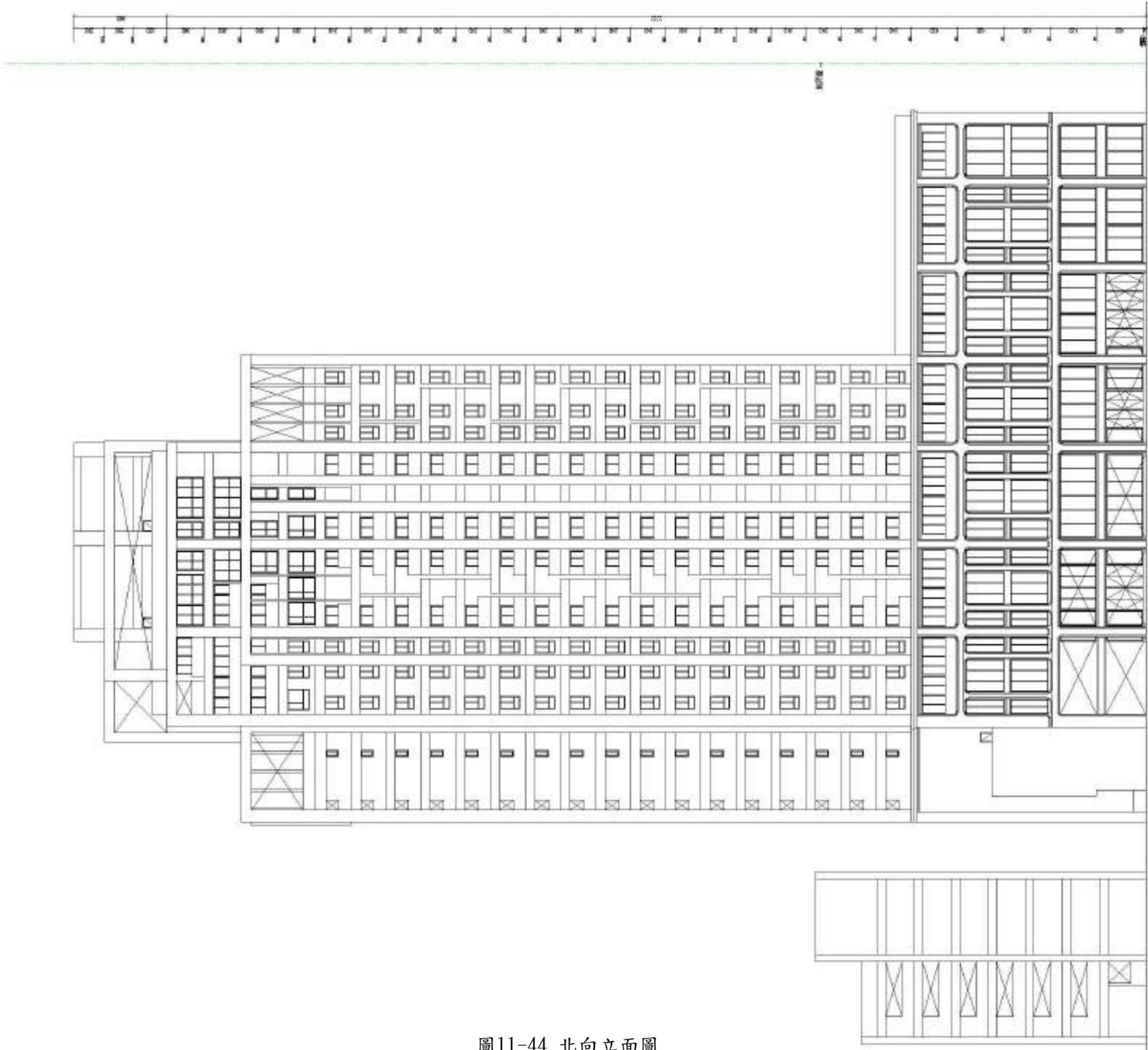


圖11-44 北向立面圖

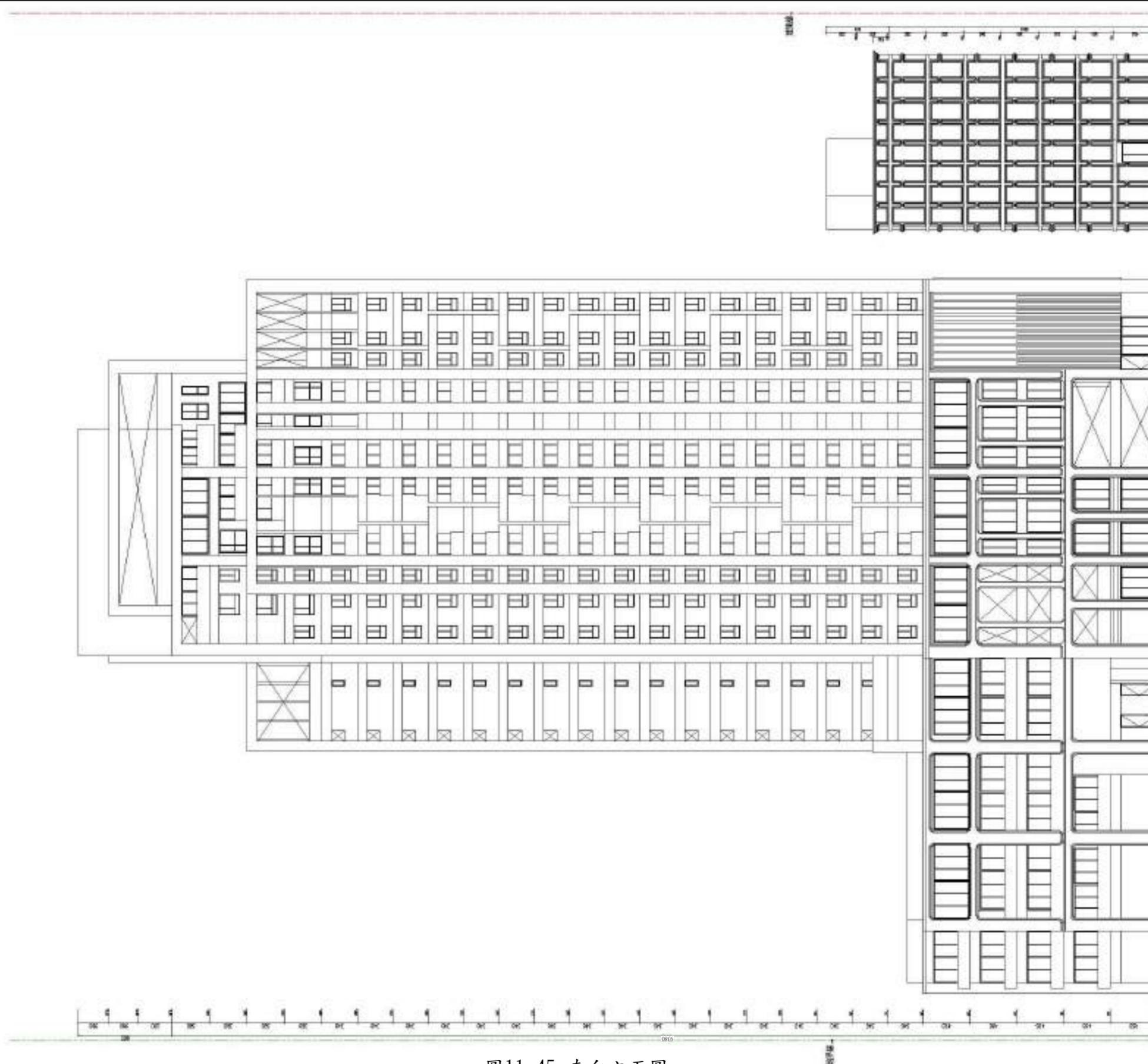


圖11-45 南向立面圖

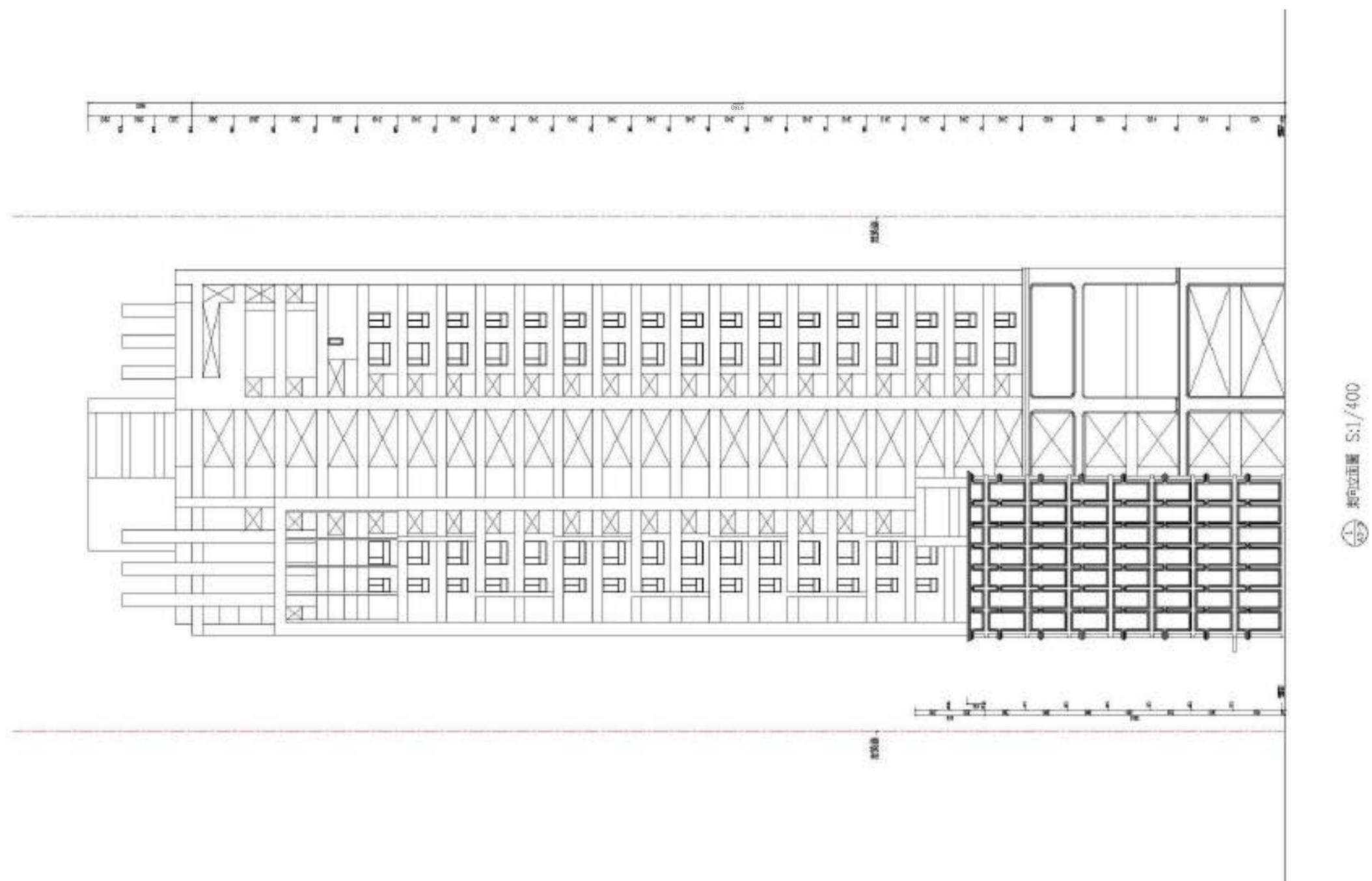


圖11-46 東向立面圖

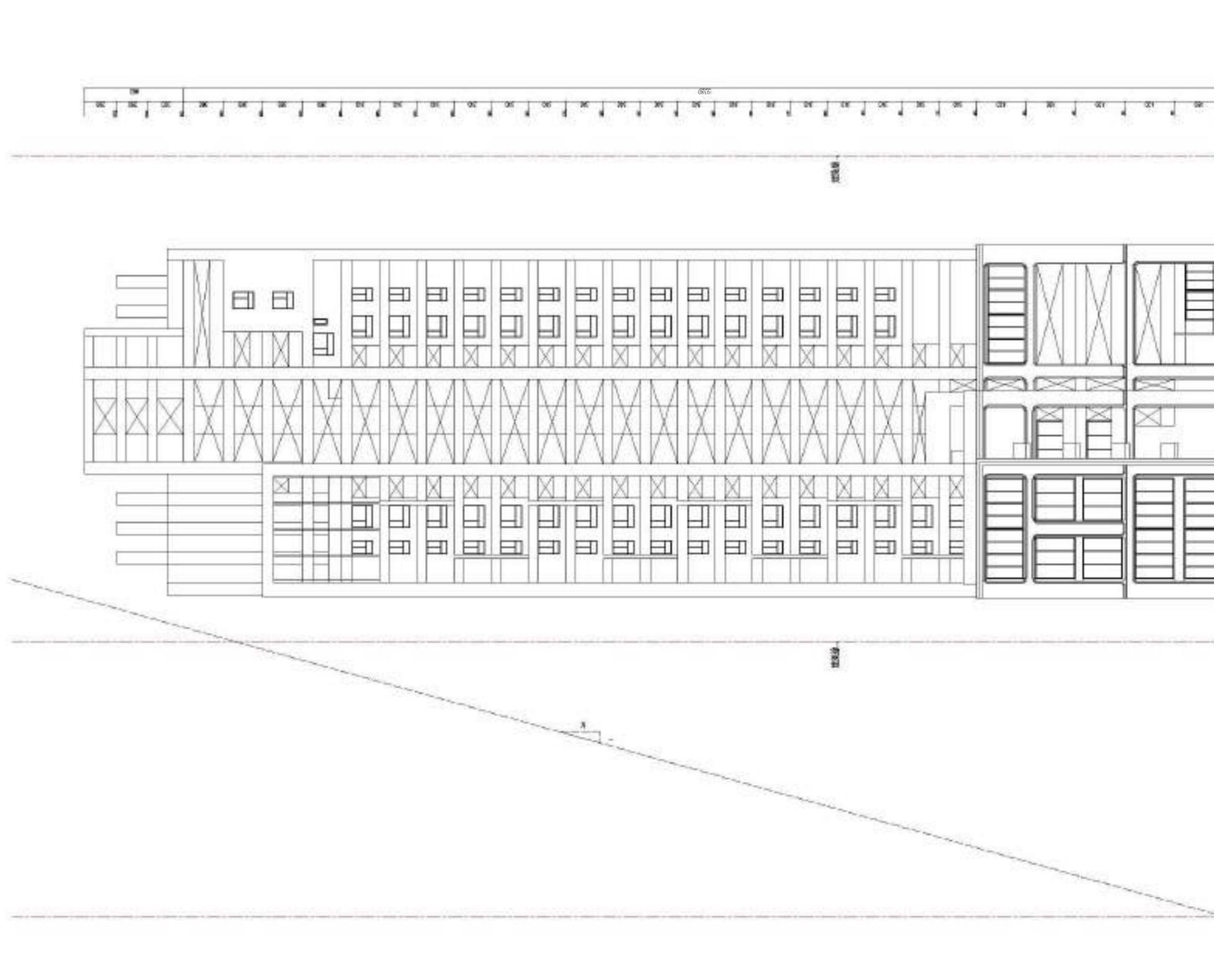


圖11-47 西向立面圖

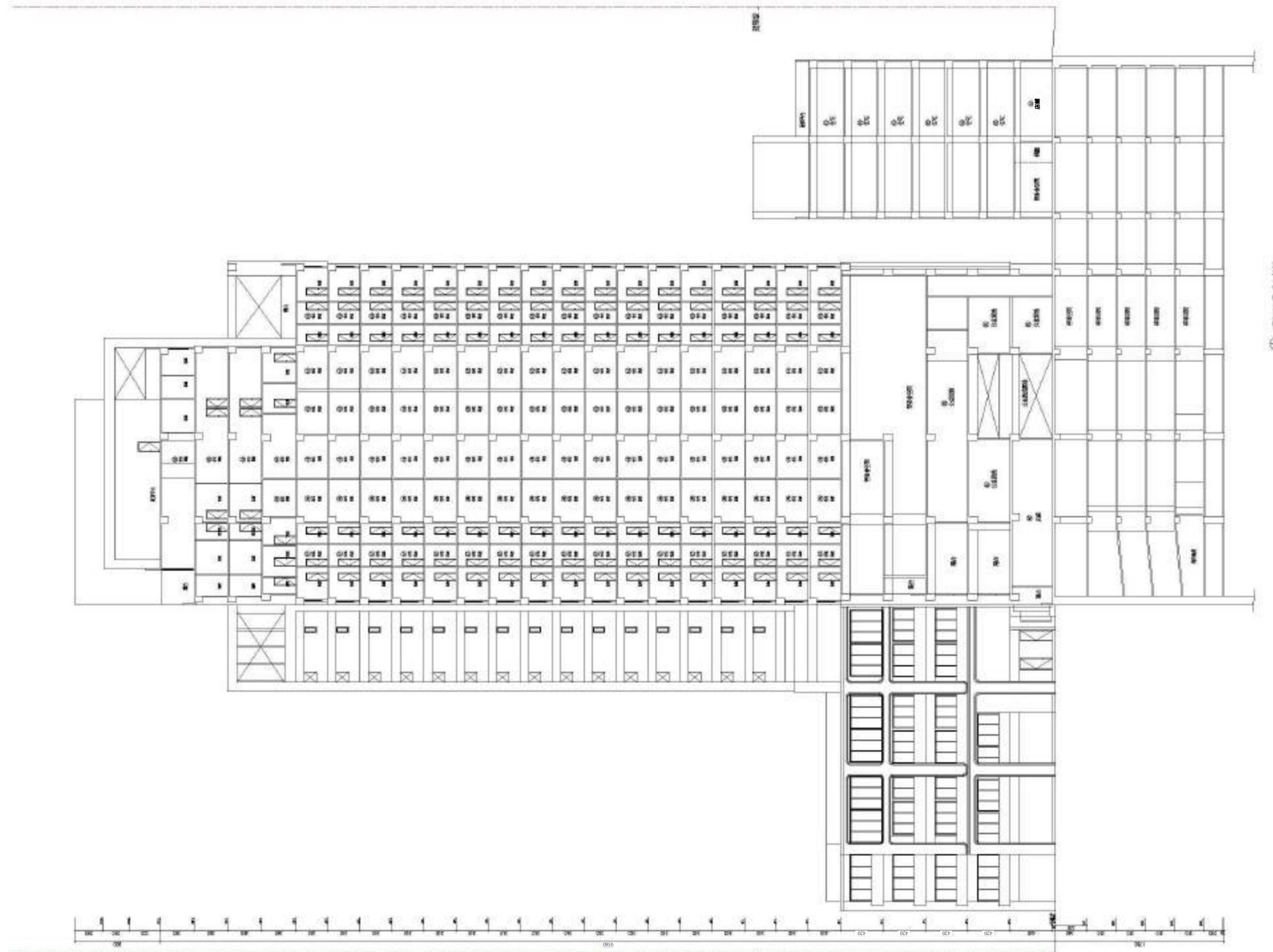


圖11-48 橫向剖面圖

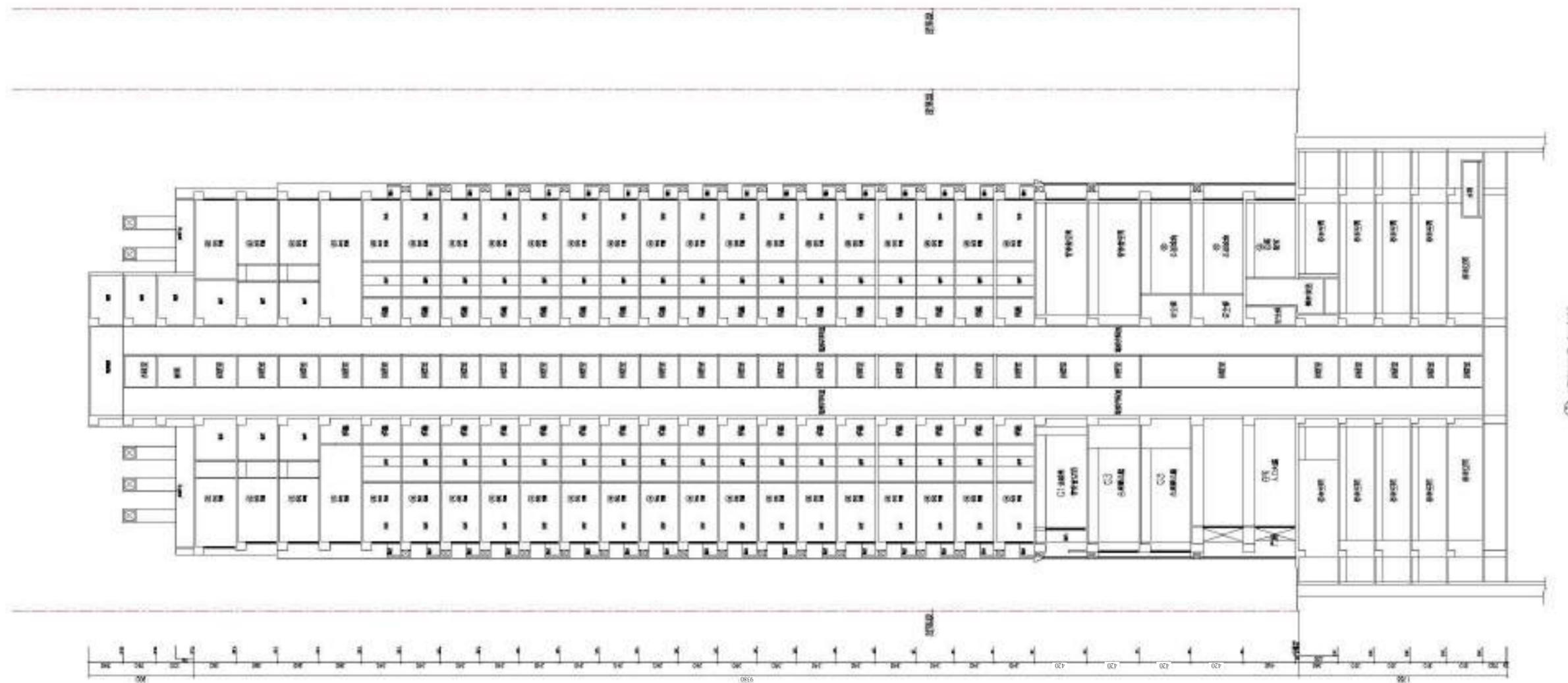


圖11-49 縱向剖面圖

建築面積計算圖



圖11-50 建築面積檢討圖

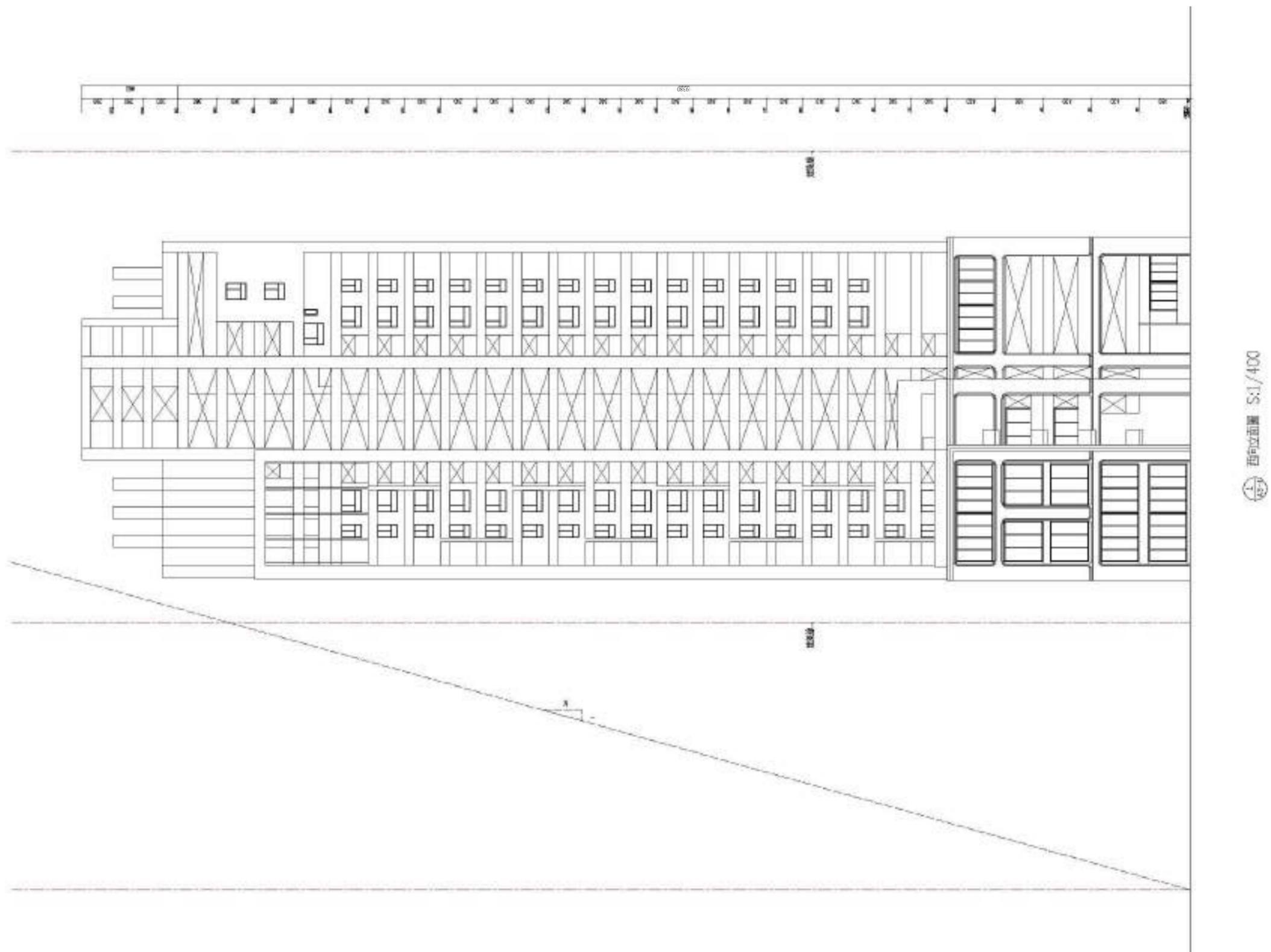


圖11-52 1:3.6檢討圖

更新單元周邊畸零地檢討圖

基地西側已領有064建02666及072建00284，南側已領有084建00726，北側已領有081建02154，東側、北側、南側皆為現有道路。故無涉及其他建築基地之法定空地重複使用及鄰地畸零地之問題。

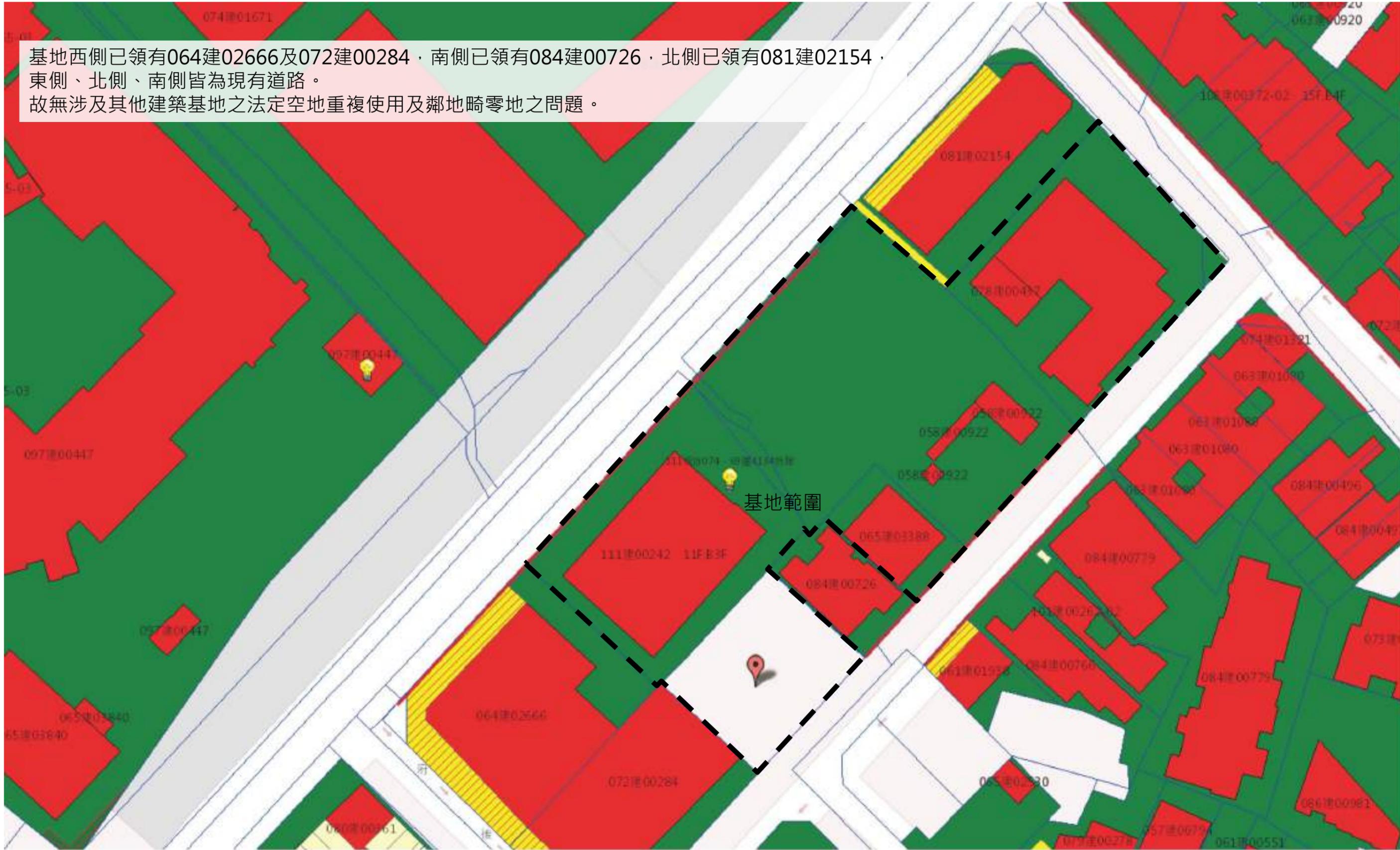


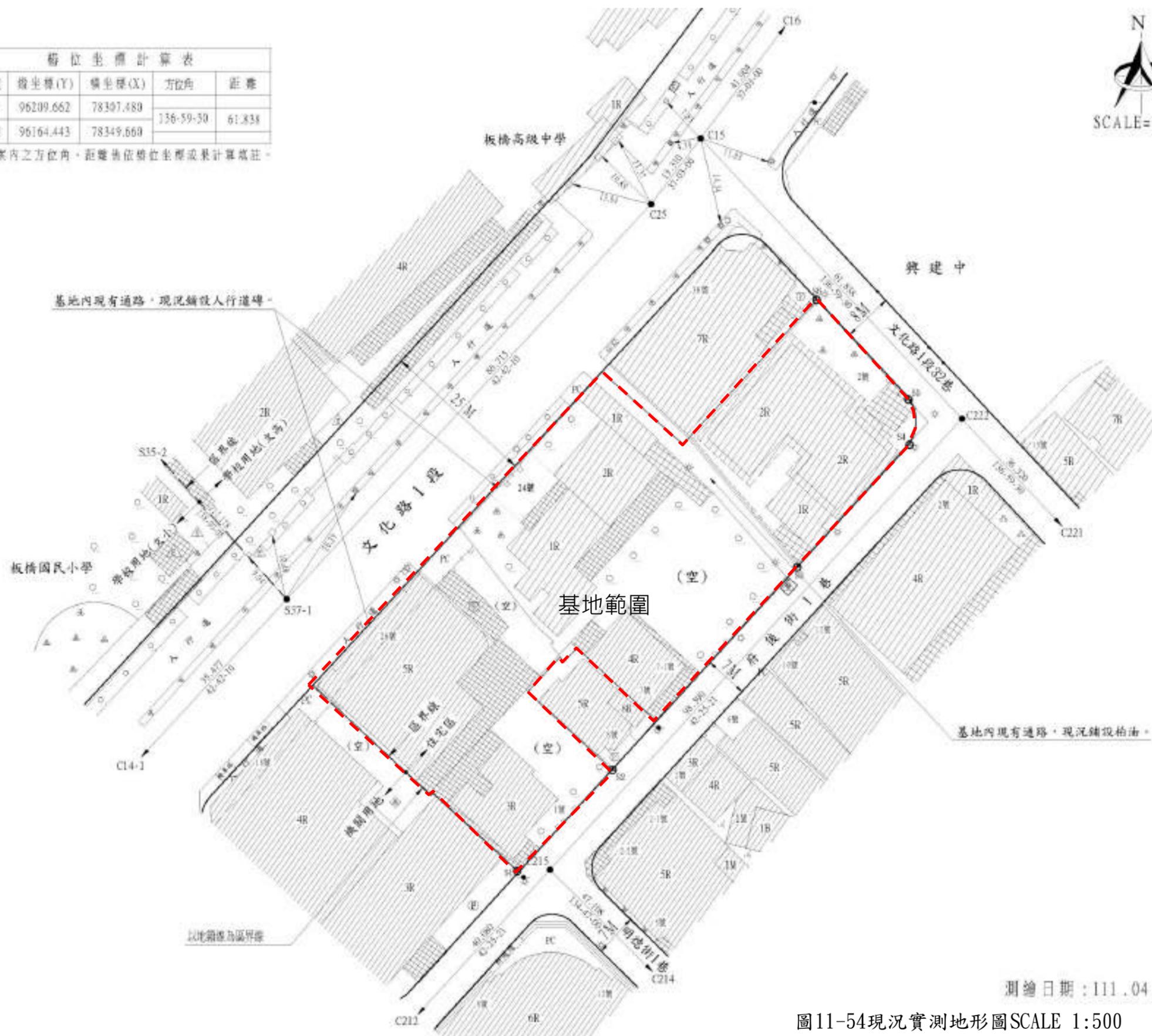
圖11-53 更新單元周邊畸零地檢討圖

現況實測地形圖



樁號	樁坐標(Y)	樁坐標(X)	方位角	距離
C15	96209.662	78307.489	136-59-30	61.838
C222	96164.443	78349.669		

※ 本案內之方位角、距離係依樁位坐標成果計算成註。



測繪日期：111.04.26

圖11-54現況實測地形圖SCALE 1:500

(三)建築物造型及量體計畫

1. 整體建築量體說明

本計畫案透過都市更新機制，期望活化土地資產，並提升公有土地之效益，發揮土地使用公益性之規劃理念，打造一個以居住為主體之多元複合使用空間，藉此活絡都市機能，帶動周邊地區發展。本案設計依據除相關法令和業主需求外，同時納入基地條件、周圍環境、交通運輸狀況、社會經濟發展作為規劃設計之基礎，將老舊市區更新改造，增加市民休閒遊憩空間，提供良好都市空間供公眾使用作為本案建築計畫之設計依據，發揮土地使用最大效益。

2. 建築量體立面造型說明

本更新計畫案基地面積3,700 m²，土地使用分區建蔽率50%，容積率330%依「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案」之規定辦理。

為了保有最大開放空間及最少開發面積並配合「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案」等相關法令規定，本案建築配置採「集中抽高」的設計構想，利用有限的基地深度與高度限制現況，增加建築量體最多的採光面與最佳的物理環境條件。

依循都市脈絡，巷弄紋理，融入環境的立面設計：



圖12-2 建築外觀模擬圖

(四)建築物外牆材質及色彩計畫

從市長官舍的身分到全民之家本案立面造型從簡約著手，強調方正規矩，色彩計畫以白色為經緯，木飾板傳遞溫暖。高層職務宿舍大面積落地窗象徵開放，穿透，反光盒意象。

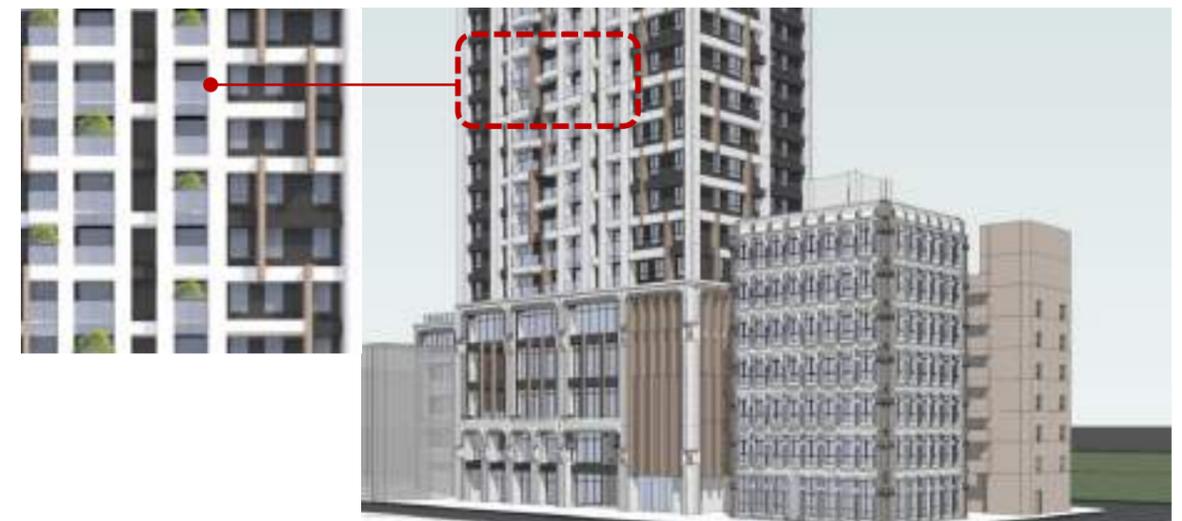


圖12-2 建築外觀模擬圖

(五) 建築樓層配置說明

**建築物高度
93.8M**

23~26F
各層高度3.6m

6-22F
各層高度3.4m

2-5F
各層高度4.2m

1F 高度4.5m

**B1~B5F
停車空間**

- 職務宿舍
- 集合住宅
- 管委會空間
- 公益空間
- 店鋪
- 停車空間、
配電場所、
消防機房、
機電空間

- 1:3.6 高度限制線
- 都更獎勵退縮線
- 地界線
- 建築線

退縮
2
M

退縮
4
M

8
M
計畫
道路
文化
路一
段32
巷

**建築物高度
26.1M**

2~7F
各層高度3.6m

1F 高度4.2m

**B1~B5F
停車空間**

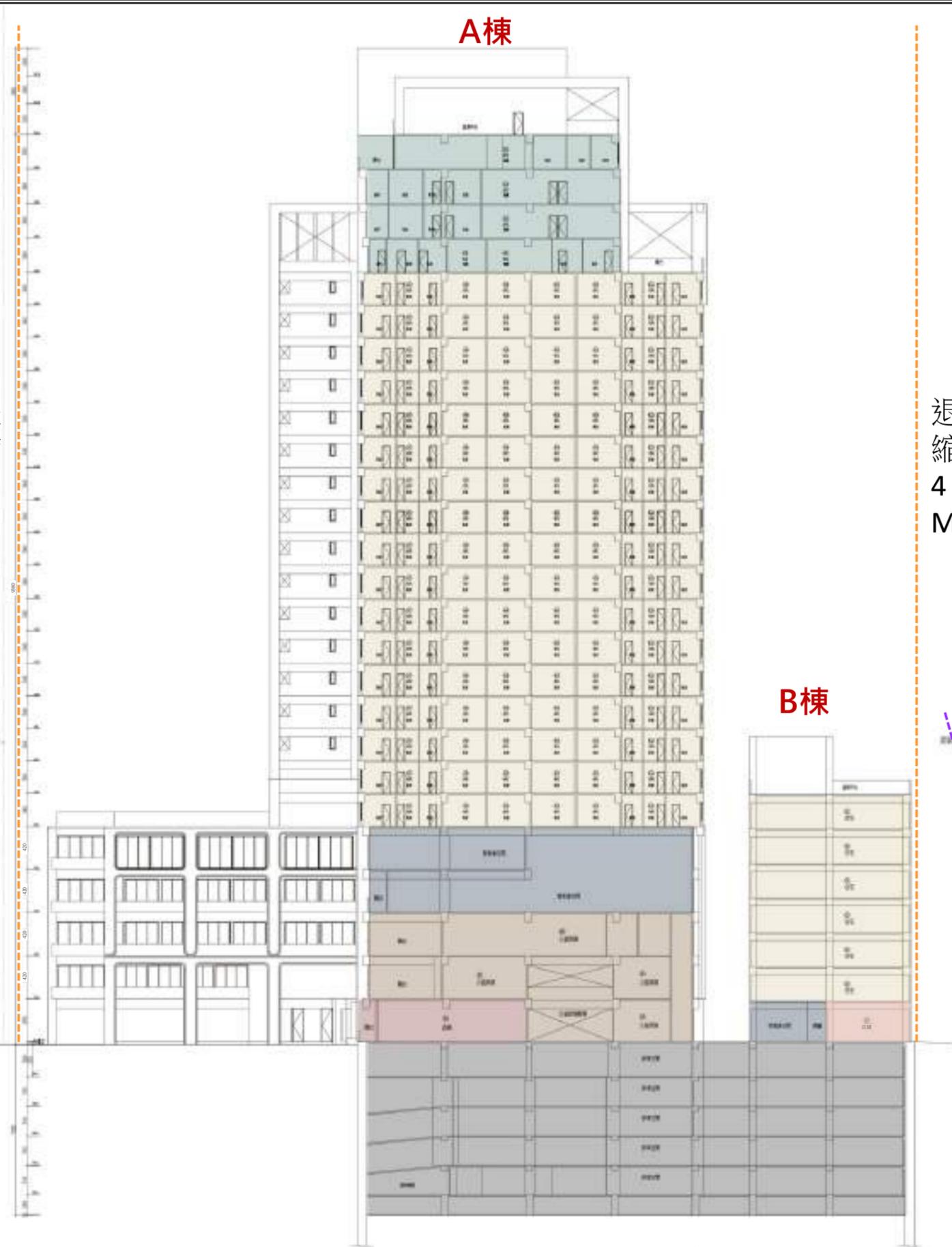


圖12-3 住宅A與住宅B棟示意圖

(六) 結構系統

1. 上部結構系統

(1) 本案建築之規模屬於超高層建築物，考量耐震、抗風之需求，建築物結構體採用「鋼骨鋼筋混凝土SRC構造」。

SRC構造，同時具備「混凝土」之「高抗壓強度」與「鋼骨」之「高韌性」，故強度與勁度較傳統鋼筋混凝土構造(RC)優良；SRC構造外包的混凝土可發揮防火功能，保護其內的鋼骨不受火害影響。SRC的高勁度可減少颱風及地震力造成建築物之側向變形，且與純鋼骨(SS)構造比較之下，有較佳的舒適性。

(2) 結構系統採用 SRC梁柱特殊抗彎矩構架(SMRF)抵抗地震力及風力，並由構件之非彈性變形，消散地震之能量。

(3) 室內隔間牆採輕質隔間牆，可大幅減輕牆體的自重，降低地震力。



SRC 構造案例照片

2. 結構耐震設計

(1) 本案依據921地震後頒布之最新建築物耐震設計規範設計，考慮475年與2500年回歸期地震力。

(2) 為提升強度，最高採用6000磅高強度混凝土，強度比一般4000磅高出50%。

(3) 採用與台北101大樓同等級之高拉力鋼材 SM570(中鋼生產)降伏強度 $F_y=4300 \text{ kg/cm}^2$ ，強度比一般 SN490B($F_y=3300 \text{ kg/cm}^2$)高出30%。

(4) 本案採高拉力鋼筋($F_y=4200 \text{ kg/cm}^2$)與SA級鋼筋續接器設計，確保鋼筋施工品質。

鋼種	厚度範圍 (mm)	機械性質								
		降伏強度 N/mm^2	抗拉強度 N/mm^2	降伏比 %	伸長率 %	ZRa% 註1		-5°C衝擊試驗		
						平均 值	個別 值	試驗 位置	衝擊值 (J)	試片
SM570	16 ≤ t < 40 40 ≤ t ≤ 75	450 430	570~720		19 - 26 註2			1/4 47以上		4 號 平 行

SM570鋼材性質



SA級鋼筋續接器

磅 (psi)	公斤/平方公分 (kg/cm ²)	建築物樓高
3000	210	透天層
3500	245	9F 以下
4000	280	15F
5000	350	20F
6000	420	25F

混凝土磅數適用樓層規模



圖12-4 建築外觀模擬圖

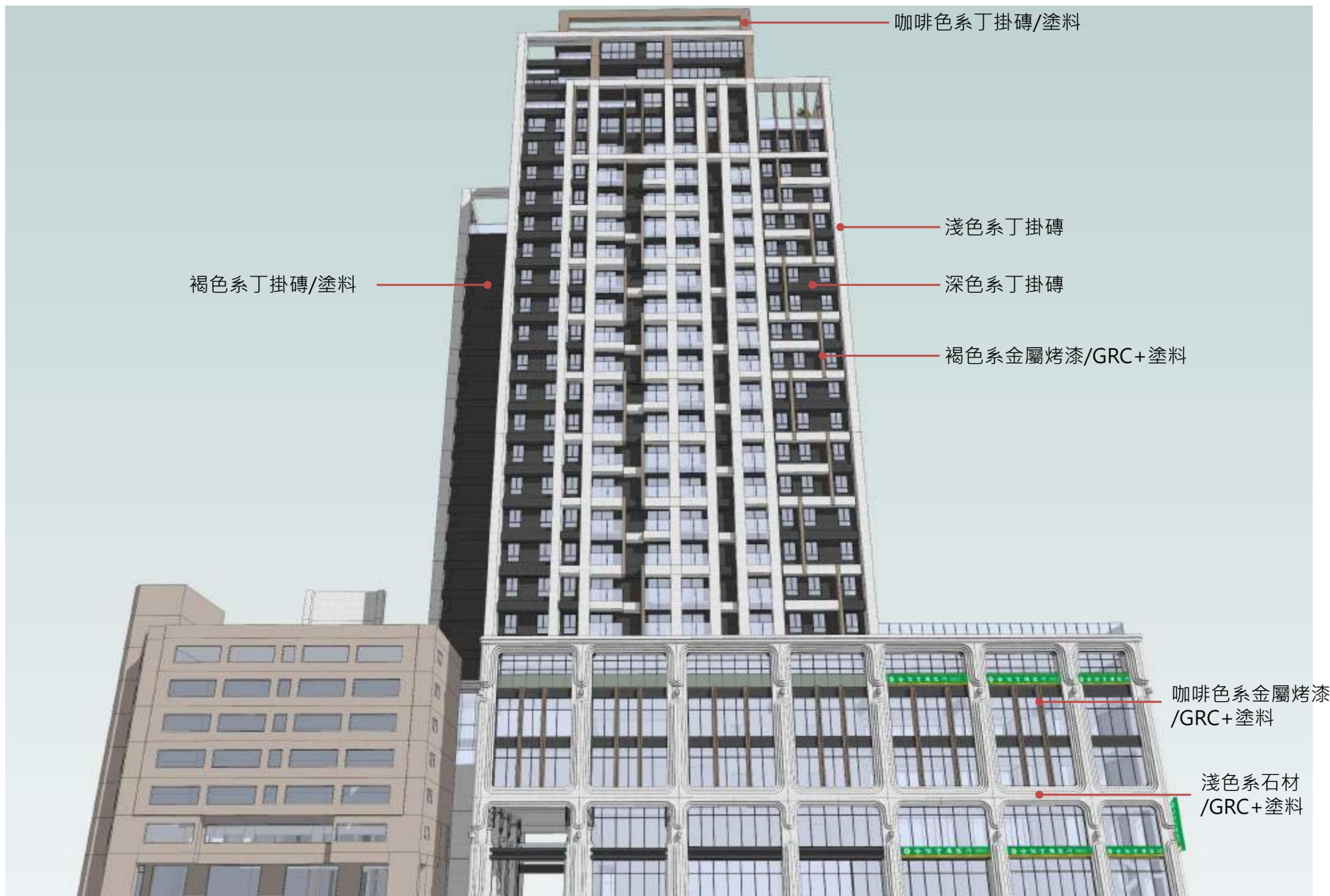


圖12-5 建築外觀模擬圖

(七)車行及人行動線計畫(外部空間)



圖12-6 車行及人行動線示意圖

(八)汽機車停車與動線計畫(建築物內部)及汽車充電設備說明

本案用途為集合住宅等，本案停車位數共233部，其中各層為B5F 60部、B4F 56部、B3F 54部、B2F 53部、B1F 10部。
 充電設備設置說明如下：

- (1) 停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線。
- (2) 行動不便車位為便利行動不便者使用全數設置汽車充電樁。
- (3) 設置二只專用電表，一只供B5F~B4F 116部車位使用，一只供B3F~B1F 117部車位使用。
- (4) 台電配電場所加設2戶各10平方公尺，共20平方公尺。

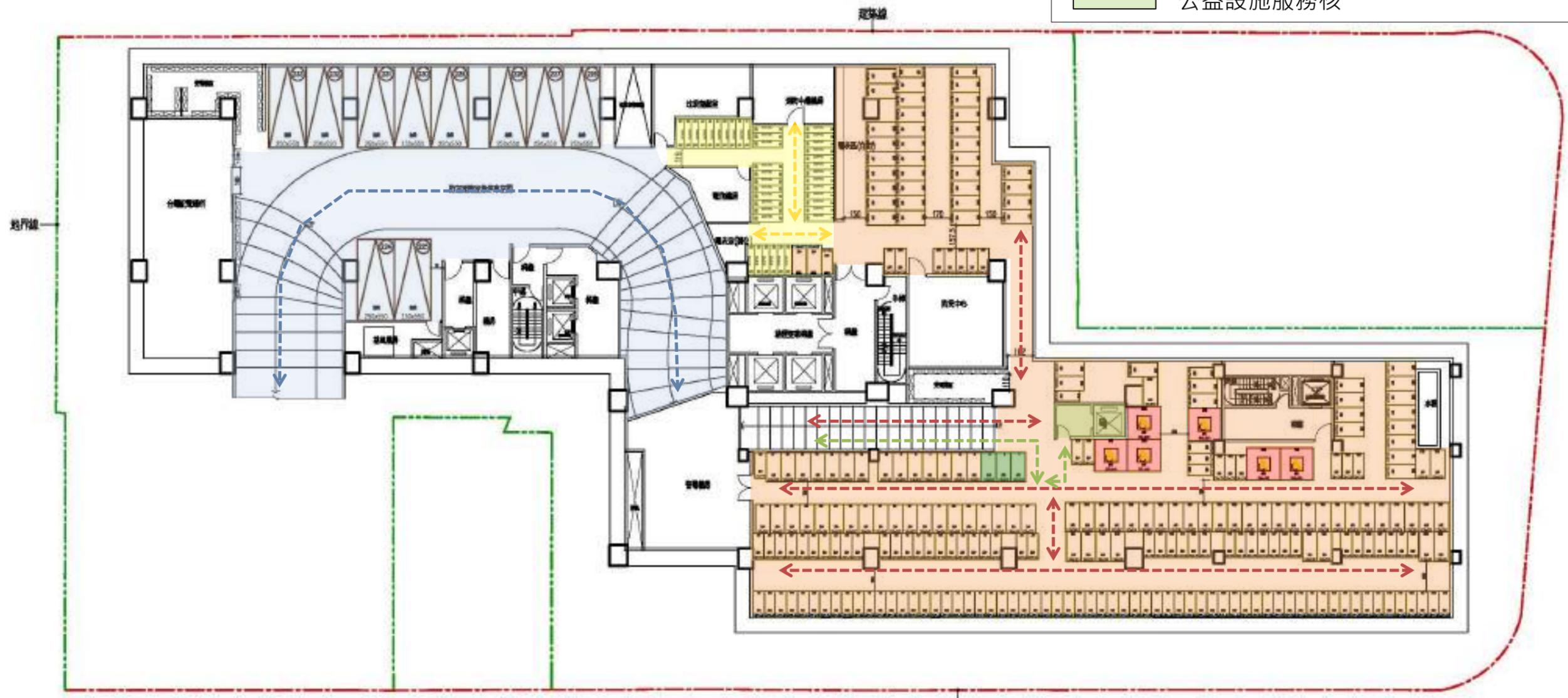
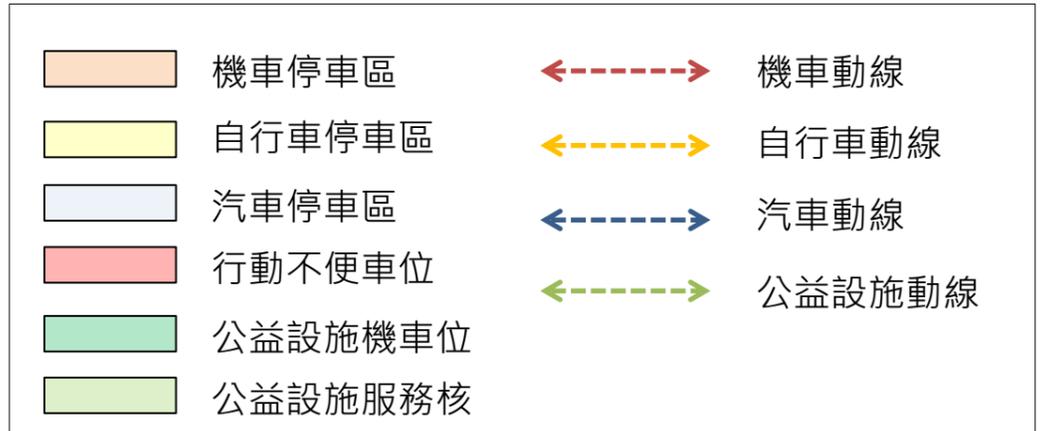


圖12-7 汽機車動線示意圖(地下一層)

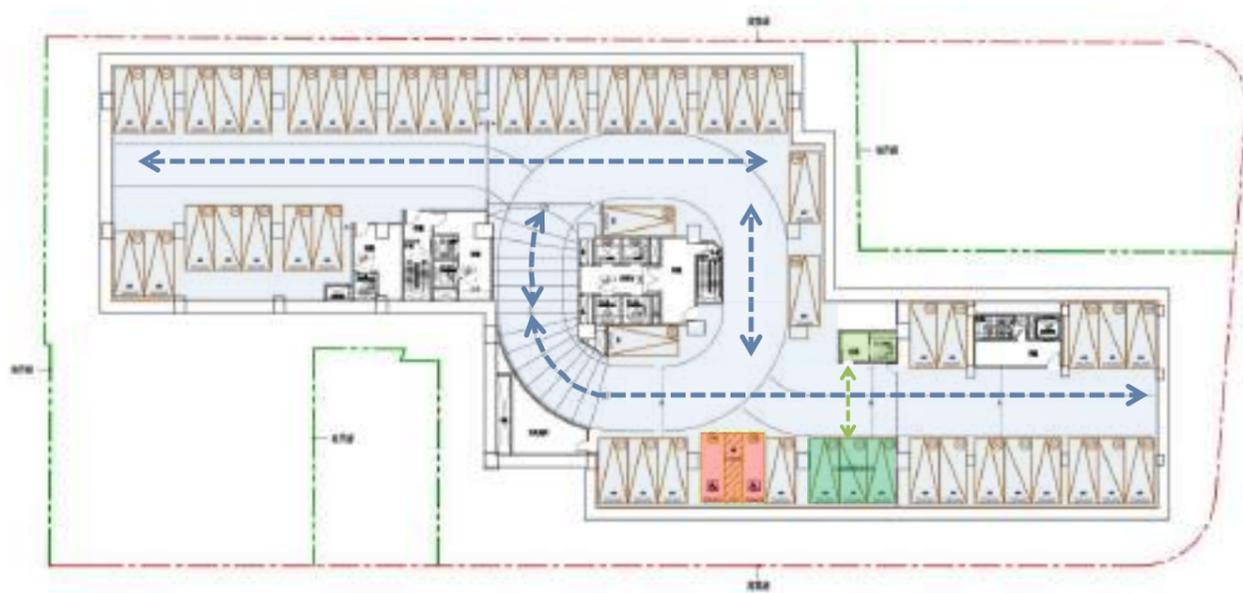


圖12-8 汽機車動線示意圖(地下二層)

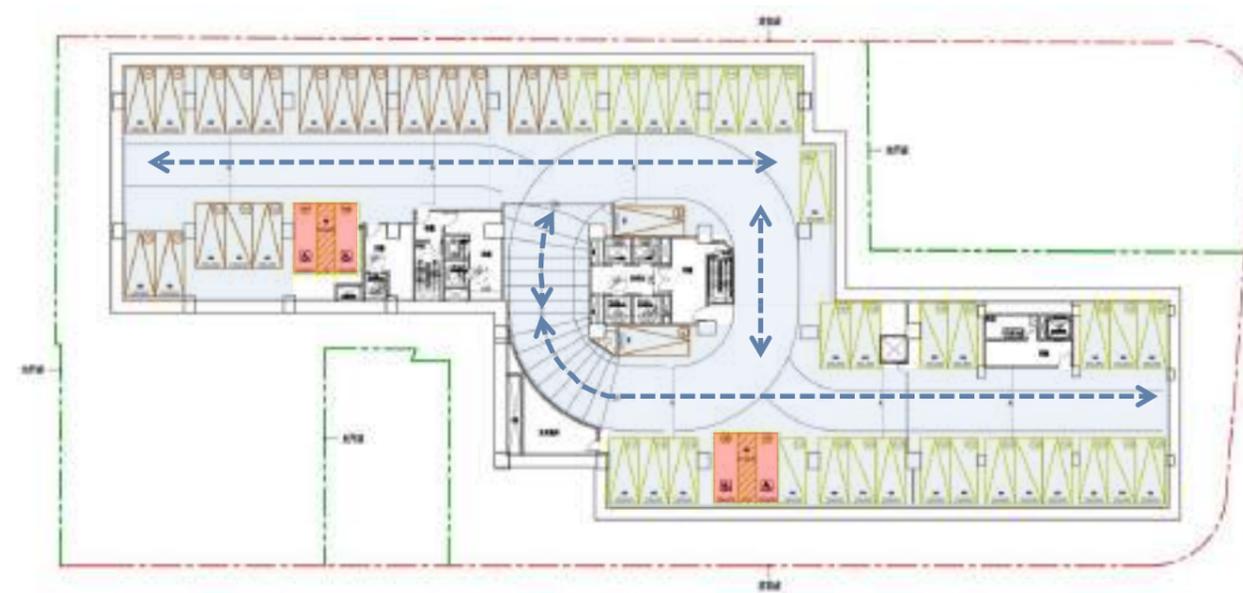


圖12-9 汽機車動線示意圖(地下三層)

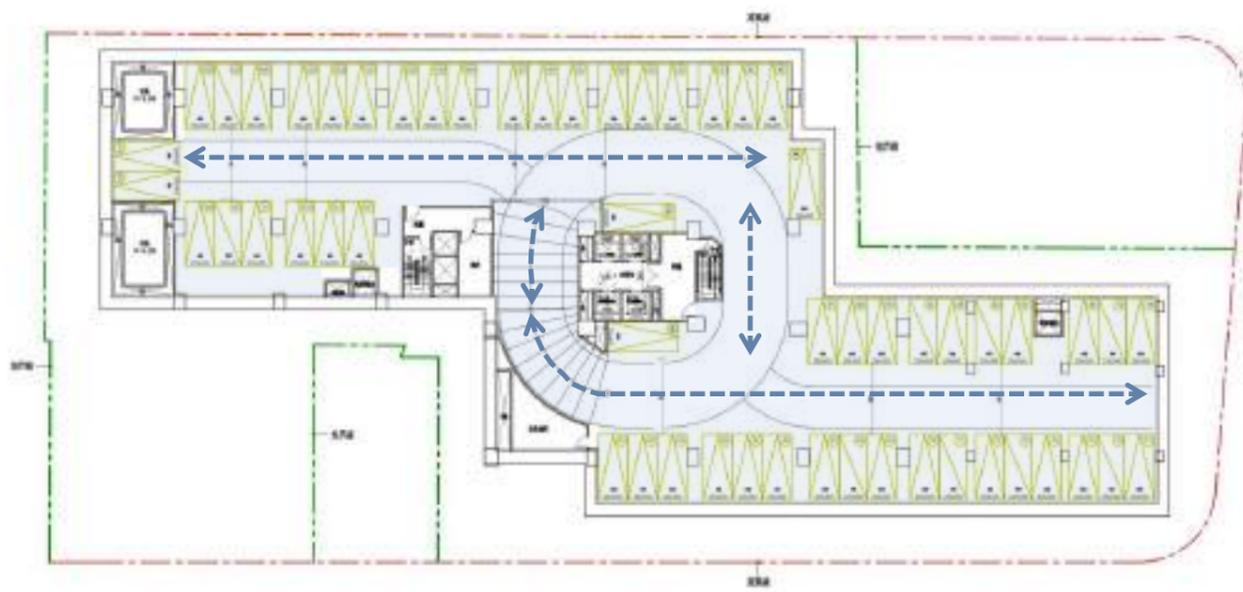


圖12-10 汽機車動線示意圖(地下四層)

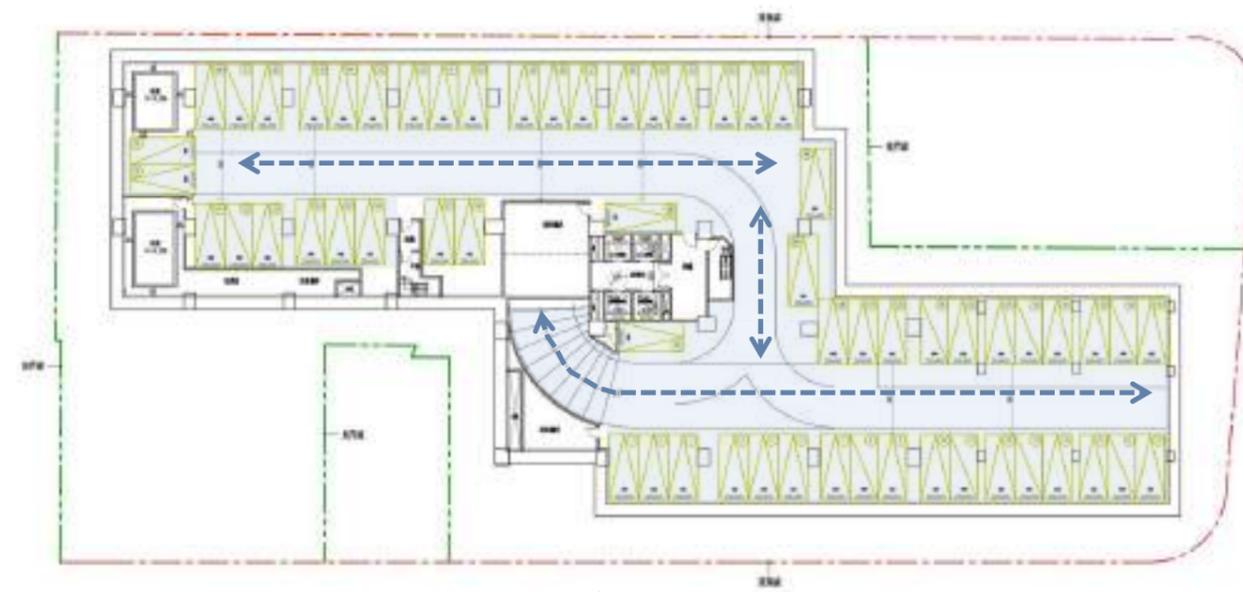
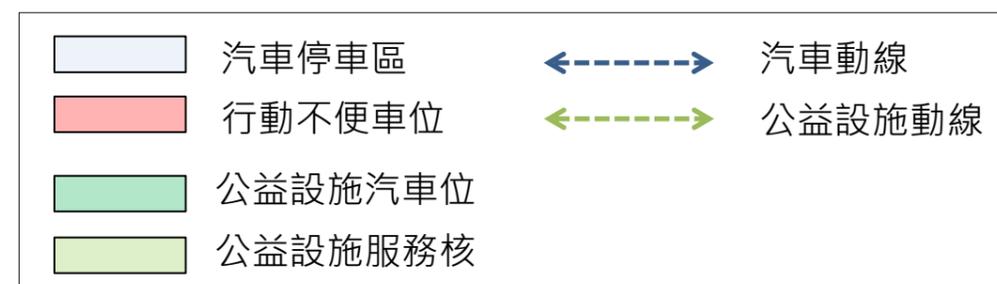


圖12-11 汽機車動線示意圖(地下五層)



(九)無障礙空間引導設施系統圖

隨著文明的不斷進展，關懷社會，創造安全合宜、節約友善的空間環境為重要議題。本案落實可及、可用和安全三大設計重點，以打造符合可共享的無障礙建築環境。



圖12-12 無障礙空間檢討圖

(十)空調配置平、立、剖面圖

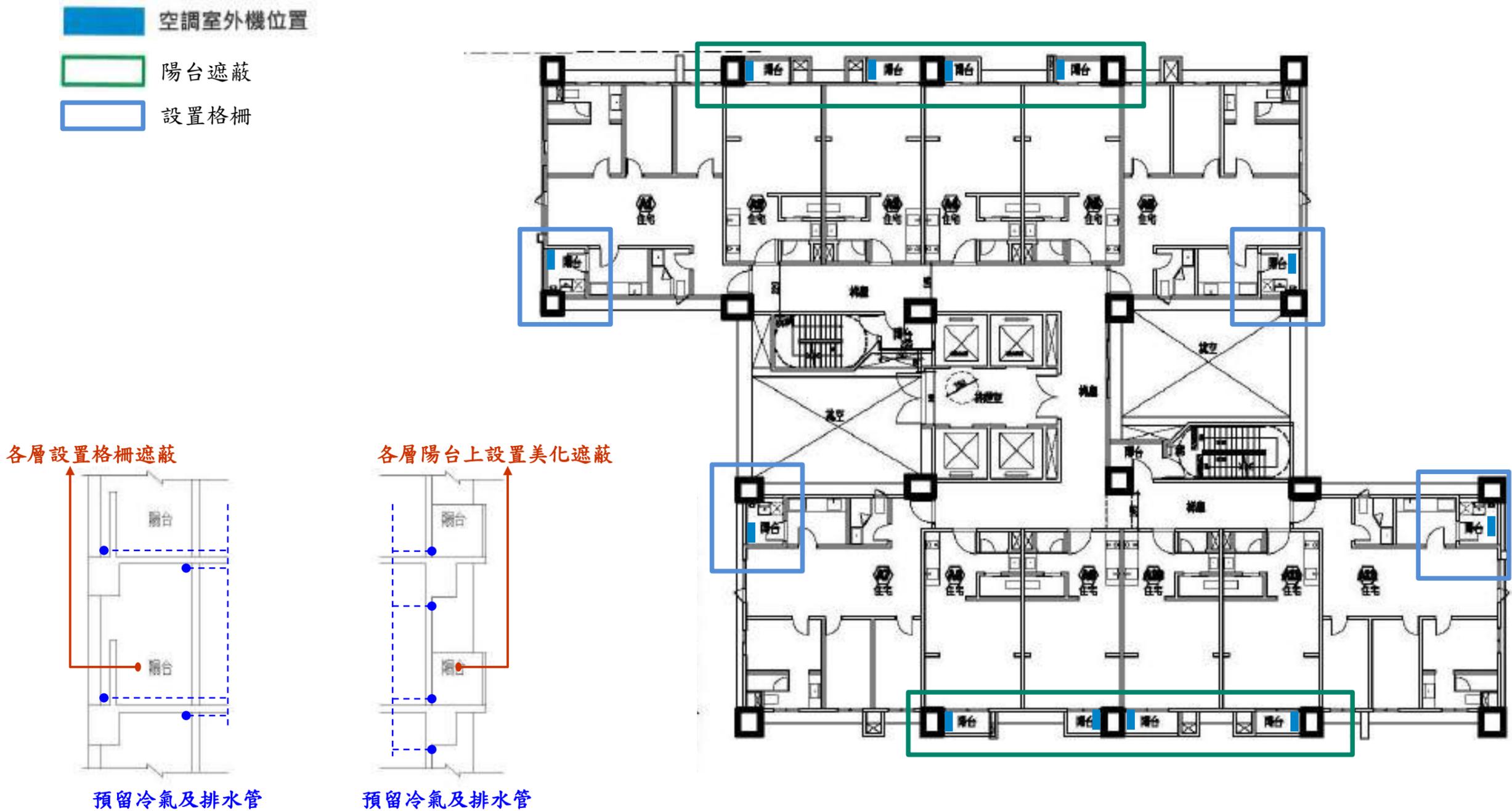


圖12-13 空調檢討圖

廣告招牌形式

廣告招牌設置說明為顧及整體立面品質，廣告招牌設置於壹層樑帶處採水平型式。

以造型典雅、型式統一及色彩能與建築物立面相搭配為原則。既能保持整齊之沿街立面又能增加商業空間之活絡。

依「招牌廣告及樹立廣告招牌管理辦法」檢討：

第三條：

第一款、正面式招牌廣告未超過2公尺...**本案100cm..OK!**

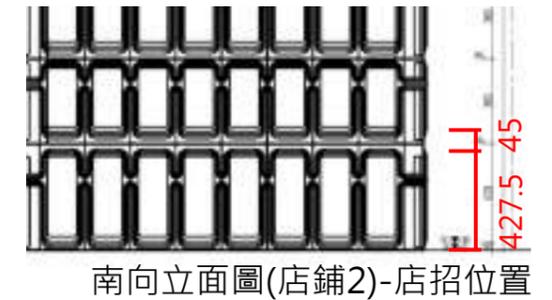
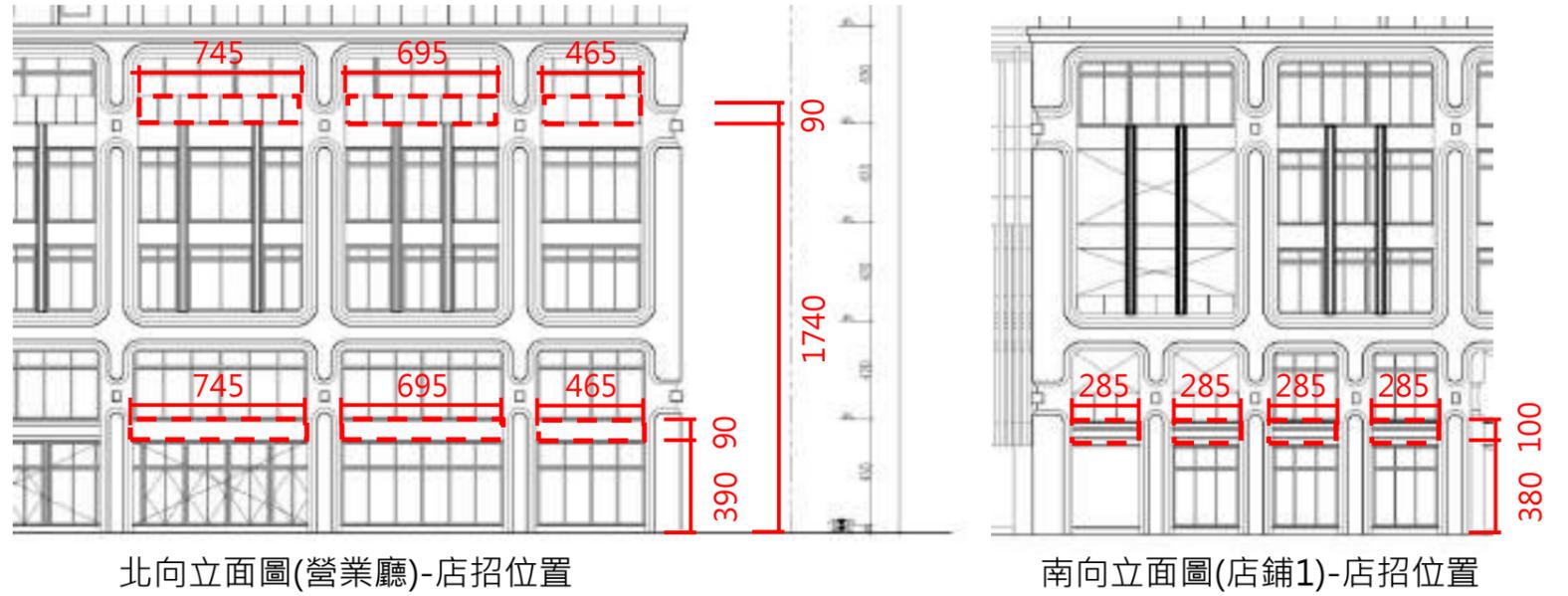
第二款、側懸式招牌廣告未超過6公尺...**本案370cm..OK!**

第四條：

第二款、

1.自下端計量至地面淨距離應在3公尺...**本案3.9米..OK!**

2.突出牆面不得超過50cm...**本案小於50cm...OK!**



營業廳位置 店鋪位置 店招位置

圖12-13-2廣告招牌位置與樣式示意圖

(十一)防災計畫

本案基地內建築物均依法設計，應能達到基本之逃生避難安全性，且由於本基地內包含營業廳、辦公住宅A棟樓高達二十六層，住宅B棟七層，需依建築技術規則「第3條之4」所定，須提送防火避難綜合檢討報告及評定書至臺灣中央主管建築機關指定之機關進行審查(台灣建築中心)，因此相關本案逃生避難之部分，除了達到依法設計的基本安全外，還會針對防火避難安全審查之相關意見與建議，進行設計上的調整與使用管理對策的擬定，更加強化本案逃生避難之安全性。

考量改善地區居住品質及提昇公共安全，本案建築量體與開放空間皆集中規劃設置，為提供緊急避難動線所需，規劃完善連續之人行空間，並基地四周皆留設帶狀開放空間，使空地綠地環繞建物周圍構成防火區劃，另於基地內規劃東西向八公尺通行道路，增加災害時防救災及避難動線支流通暢性，強化本案都市防災與逃生之條件。依照建築技術規則、劃設消防車輛救災活動空間指導原則等相關規定，規劃本基地之消防設施及防火避難空間如下。

(一) 消防車輛救災動線規劃

1. 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。
2. 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。

檢討:本案符合規定

(二) 救災活動空間規劃

1. 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。
2. 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。

檢討:本案符合規定

(三) 供雲梯消防救災活動之空間需求規劃

1. 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。

檢討:本案符合規定

2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

檢討:本案符合規定

3. 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。(目前消防局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。

檢討:本案符合規定

4. 坡度應在百分之5以下。

檢討:本案符合規定

5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。

檢討:本案符合規定

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:冠德建設股份有限公司 負責人:馬志剛 電話:02-2378-6789		
設計人:上圓聯合建築師事務所 聯絡人:魏智瑄 電話:02-2966-4366#853		
建築物地點(地號或地址):新北市板橋區府中段472地號等9筆土地		
建築物概要(樓高及用途):地下5層、地上26層住宅大樓		
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取執照前，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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植樹木或相關突起物(如景觀燈)
(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)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免合縫單皮;若合水溝蓋，應能承受符合規定之重量
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，使得有效		
承辦人:		單位主管:

-  避難場所及避難空間
-  疏散主要通道
-  避難場所及避難空間
-  人員避難路線
-  緊急避難處

有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依據建築法第4條行政技術分立之精神，由建築師依據建築法規定有證負責。

救災活動空間須於領取執照前完成空間樓平，坡度小於1%之相關條件，且能承受2噸重，供消防通行之道路須保持1.1米以上淨寬，及1.1M以上淨高。

供一處樓梯車道與活動空間及救災動線屬於領取執照前完成空間內層平設計，且無相關障礙物。

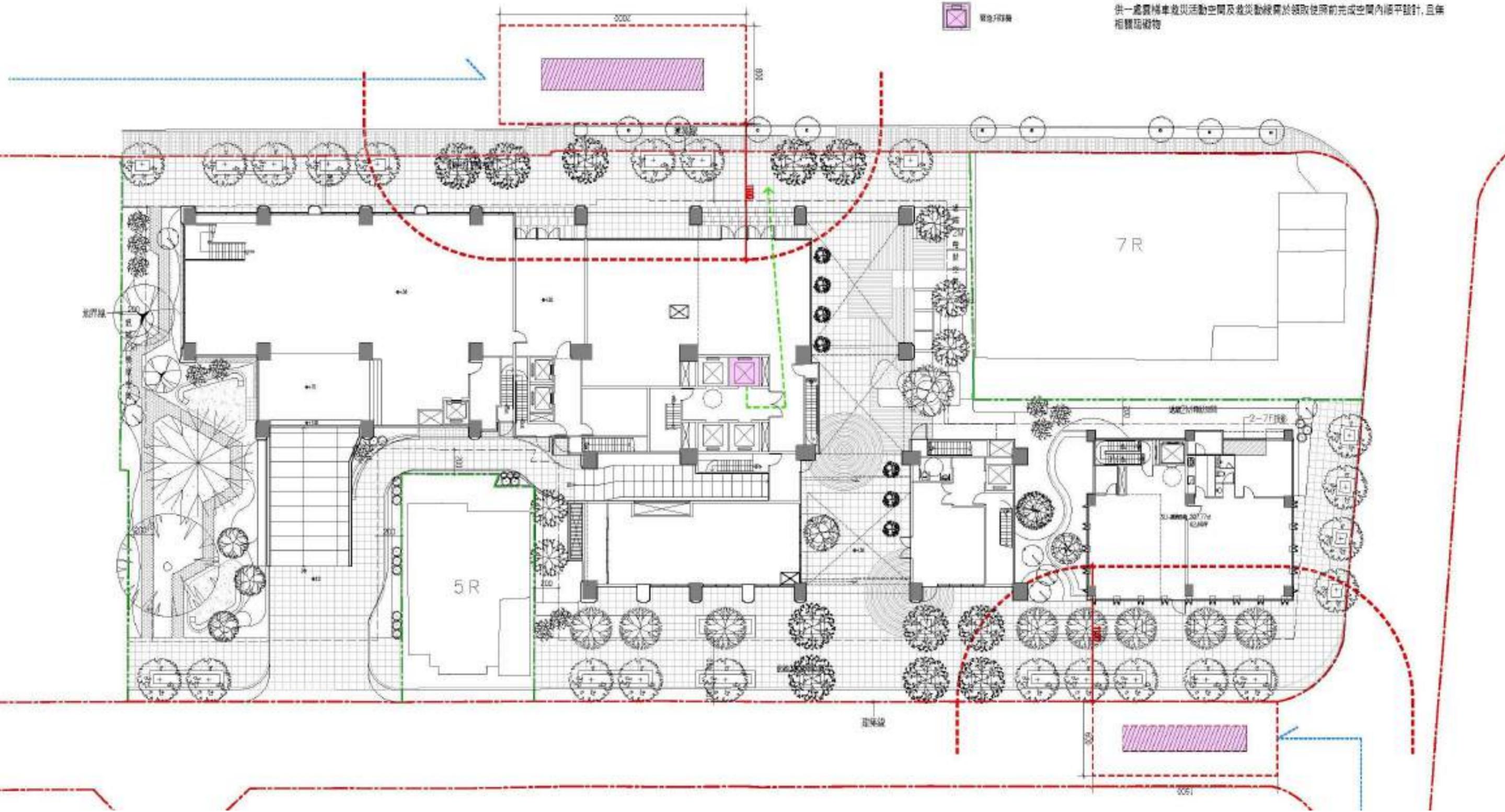


圖12-14 防災計劃平面圖

三、景觀設計

(一)景觀設計構想

1. 五感設計

視覺、聽覺、觸覺、嗅覺、味覺是與生俱來的天賦用來探索世界級更進一步感知四周環境。目前視覺為景觀設計手法上最常用的發想。因此我們延伸、探索將五感設計融入整體環境的可能性，利用視覺引導人的動線，輔以另外四種感官感受、加深人對空間的多元體驗，引發五感的共感效應，以增加場域的趣味性，讓使用者擁有既實用又美觀的生活環境



(1) 步行者天國

1F沿街面整合現有人行道，留足5.5m寬敞的步行空間，利用整體鋪面的連接、造型設計高燈及門廳前的小型街道家具創造人行空間節點。



(2) 綠之路徑

1F一側預留寬餘3米的L型空間，大小喬灌木搭配5組的木質座椅，替未來的活動場域，設計了停留及發想的可能性，平時亦是駐足休憩的角落。



(3) 木守之庭

原官邸大門旁的老茄冬，蒼鬱綠蔭守護著這片園子，將其移植至建築側院的腹地，在建築立面層次中隱約重現，質樸地續演著歷久不輟的角色。



(4) 半戶外樹影川廊

1F南側的幼兒園與頂蓋下的戶外營造出局部透光的建築格局，配置現地移植的小葉羅漢松，葉片別緻的樹型，透過柔和的陽光更顯優雅。



(5) 巷里比鄰街區

寧靜的府後街一巷，為了挹秀里區域內的人文雅士、街坊鄉親配置了大樹下舒適的對話空間，午後的悠閒話家常，交流聲音永流傳。



(6) 侘寂之道

無常的時序述說著不完美的故事，追尋歲月痕跡的脈絡，在保留老樹森林的同時鋪設耐人回味的古色鋪面，呼應府中美學的餘韻。



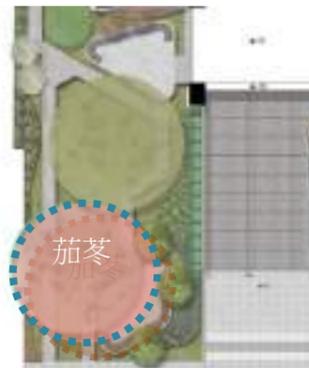
2. 設計概念

(1) 綠之路徑+木守之庭



位於建築物東北側、景觀主動線的綠之路徑，3米寬的舒適行人步行空間，設計可以短暫停等的環保塑木造型座椅，結合第一層次的盆栽乾景及第二層次圍塑包覆的中高成型灌木及第三層次的新植檉木，營造綠色的階梯層次。

官邸大門左側大樹茄苳承載了熙熙攘攘的市民的記憶，現況生長良好，將其移植在木守之庭的中心位置，活動及穿越都必須繞過樹蔭底下的空間，大樹的留存在現今社會是個全民重視的議題，自然資源保留及人道人文的觀念必須傳承到未來世代，為老樹留下一個可以欣賞它的角度，圍繞著它的活動笑聲永遠不間斷。

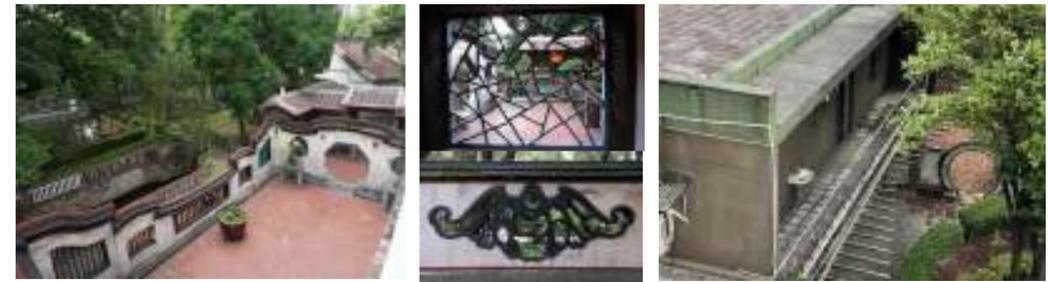


建築物一側留白的帶狀廣場設計，將決定權留給使用者的無限想像。規劃者假想未來的活動型態，擬定使用指南。除了基本的約會停等、駐足休息，更有可能是戶外藝術展覽、店鋪互動小農市集。



(2) 侘寂之道

「侘寂(wabisabi)」。是日本傳統美學中最顯著的概念，一種由歲月的孤寂引發自然、缺陷、樸實審美的嚮往。侘寂是一個複合詞，「Wabi」詞源中有空間性的意味，替簡潔安靜環境融入的質樸美。「Sabi」意為「寒」、「貧」、「凋零」，常在文學暗含一種向他人傳遞思想的趨向，常用於與時間有關的語境中，價值和美得到提升的物品。



從府中區域歷史悠久的林家花園判讀歲月的足跡，斑駁微微泛白的鋪面、刻劃大自然形象的花窗等復古的設計元素分解後整理，再評估官邸現有的完好建築素材保留在未來的空間場域內做最佳的使用，舊物的風情韻味再行利用，傳遞目前全球最在意的友善環境、資源再生、文化再利用。

官邸現地留有許多高大挺拔的大樹，植栽調查後現有的47株喬木，將會保留健康狀況良好的6株。其餘樹木建議移往市內公有綠地之外，本計畫預計6喬木分別是2株森氏紅淡比、樟樹、茄苳等樹種配置於侘寂之道的兩側，讓路過穿梭的市民朋友在步行的體驗中增加一種小小時光隧道之視覺體感。



3. 配置說明



圖12-15 地面層景觀配置平面圖

(二)綠化面積檢討

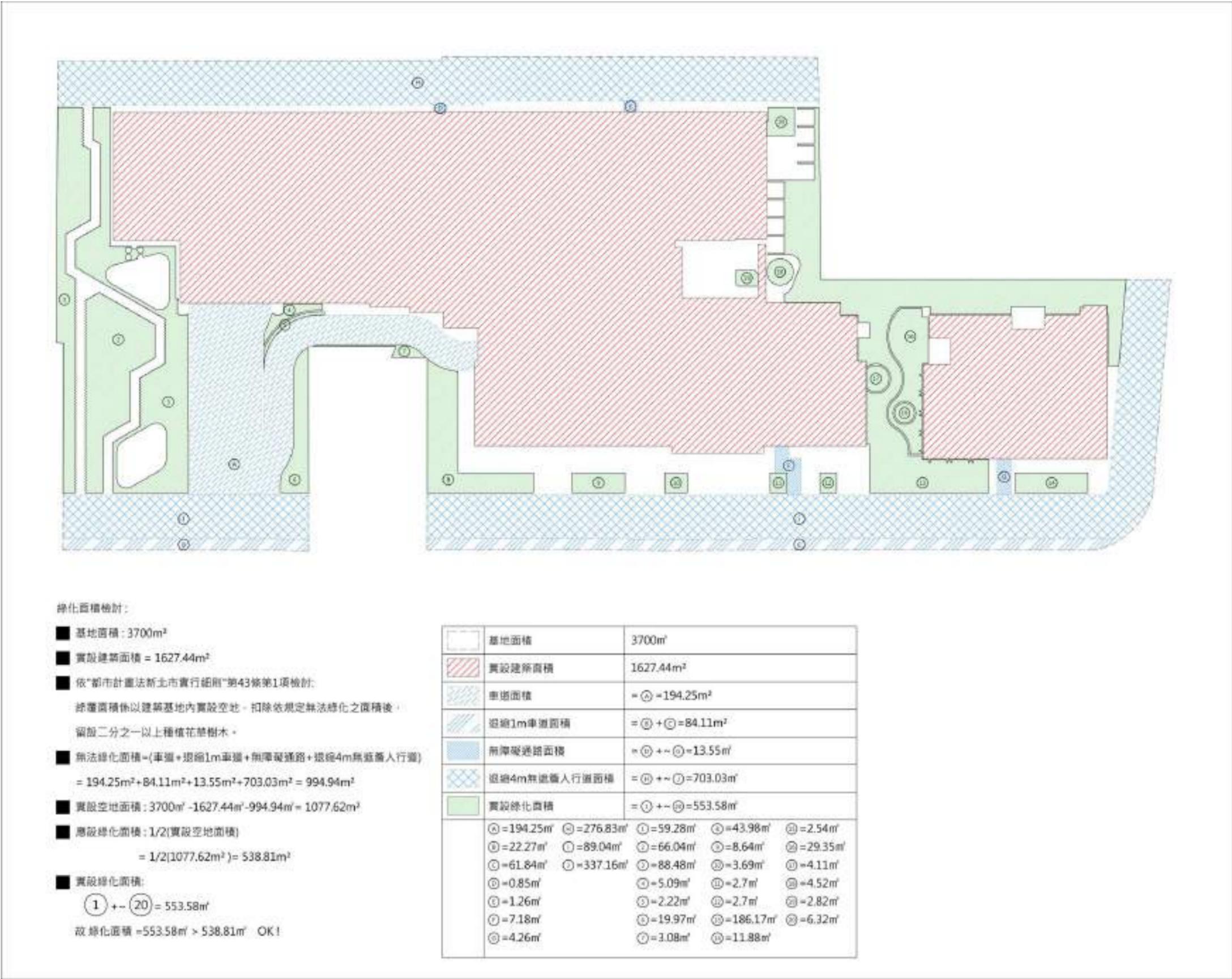


圖12-16 綠化檢討圖

(三)植栽計畫-喬木

本案植栽計畫配合整體開放空間配置，並考量基地現有樹木生長情形，以現有及保有價值之喬木全數原地保留或原地移植方式進行規劃，使本案植栽計畫兼具景觀設計與地區記憶。

喬木樹種表

類別	名稱	規格	樹土深埋	樹冠型 (cm/株)	數量	原址遷移計畫	備註
現有 樹木	榕樹	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	圓形	9	-	
	樟樹	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	圓形	1	-	
現地 移植 喬木	茄苳	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	1	-	
	樟樹	H=10m, W=8.5m GMD>45cm	>1.5m	80	1	-	
	香式紅淡比	H=9m, W=5m GMD>45cm	>1.5m	80	1	-	
	香式紅淡比	H=9m, W=3m GMD>25cm	>1.5m	80	1	-	
新植 喬木	山欖樹	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	22	-	
	椰子	H=7m, W=5m GMD>30cm	>1.5m	80	11	-	
	竹柏	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	5	-	
	山欖樹	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	8	-	
	青楓	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	1	-	
	肉桂	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	3	-	
	山欖木	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	1	-	
	山欖木	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	1	-	

現有喬木表 (原地移植)

類別	名稱	規格	樹土深埋	樹冠型 (cm/株)	數量	原址遷移計畫	備註
現有 樹木	榕樹	H=10m, W=8m GMD>10cm	>1.5m	80	9	-	
	樟樹	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	1	-	
現地 移植 喬木	茄苳	H=10m, W=8m GMD>30cm	>1.5m	80	1	-	
	樟樹	H=10m, W=8.5m GMD>45cm	>1.5m	80	1	-	
	香式紅淡比	H=9m, W=5m GMD>45cm	>1.5m	80	1	-	
	香式紅淡比	H=9m, W=3m GMD>25cm	>1.5m	80	1	-	



圖12-18 景觀植栽喬木配置圖

(四)鋪面計畫

1. 鋪面計畫

以友善環境的方式，選用透水鋪面，讓水能有效滲入土壤，收集並回溯大地，提高地表入滲率，晴天時儲藏的水產生蒸散作用，可以減緩都市熱島效應。亦可減少地面積水，降低人車噪音並提升交通安全。

1 行人的跳格子

延續府中區域美學雙軸線的構想，模糊現代與舊時代的交界處，行走的動線結合都市紋理，整合整體色彩計畫，將復古的紅磚色彩演譯在路徑的沿線上，方形跳動排列，增加行走的趣味及變化性。



2 木石與綠交織

推崇質樸自然的店鋪外，延續自然不造作的線條，選擇環保塑木及深灰色花崗石踏片，搭配綠意草皮穿梭，狹縫中透著生命力，軟化鋪面的生硬感。比起混凝土貼面材，木平台更能友善的保護老樹。



3 家徽家紋凝聚

延伸現有新北市新美學示範基地的鋪面設計及林家花園設計元素，於公益設施廣場的入口處擇一地設計圖騰造型圖案，增加自明性。



4 古樸再現的小徑

六角磚的復古風情及歷史感帶入老樹復育區的路徑，韻律自然的境隨徑轉，讓直線通過的距離感蜿蜒成散步停留的距離模式。



壹層景觀鋪面示意圖

圖例	名稱	備註
[Pattern]	岩面磚A色	表面止滑處理，透水工法施作
[Pattern]	岩面磚B色	表面止滑處理，透水工法施作
[Pattern]	岩面磚C色	表面止滑處理，透水工法施作
[Pattern]	人造或天然花崗石A色	表面止滑處理，透水工法施作
[Pattern]	人造或天然花崗石B色	表面止滑處理，透水工法施作
[Pattern]	淺色碎石子色帶	表面止滑處理，透水工法施作
[Pattern]	深色碎石子色帶	表面止滑處理，透水工法施作
[Pattern]	車道磚	表面止滑處理
[Pattern]	30X30CM石英磚	表面止滑處理
[Pattern]	六角水磨磚	表面止滑處理
[Pattern]	環保塑木	表面止滑處理

圖12-19 鋪面設計圖

鋪面索引表

(五)排水計畫

基地排水計畫目的是為有效地在暴雨期間，迅速收水至排水系統內。

為改善土壤生態環境、調節環境氣候、降低區域洪峰、減少洪水發生率，提供建築基地涵養雨水及貯留滲透雨水的設計標準。

在綠建築九大指標倡議的觀念中除了排水設計外，更重視基地保水的規劃，因此預計將基地內部份陰井及排水溝替換為滲透陰井及滲透側溝，有效地將雨水收集、貯存、滲流，形成優化的水循環系統。

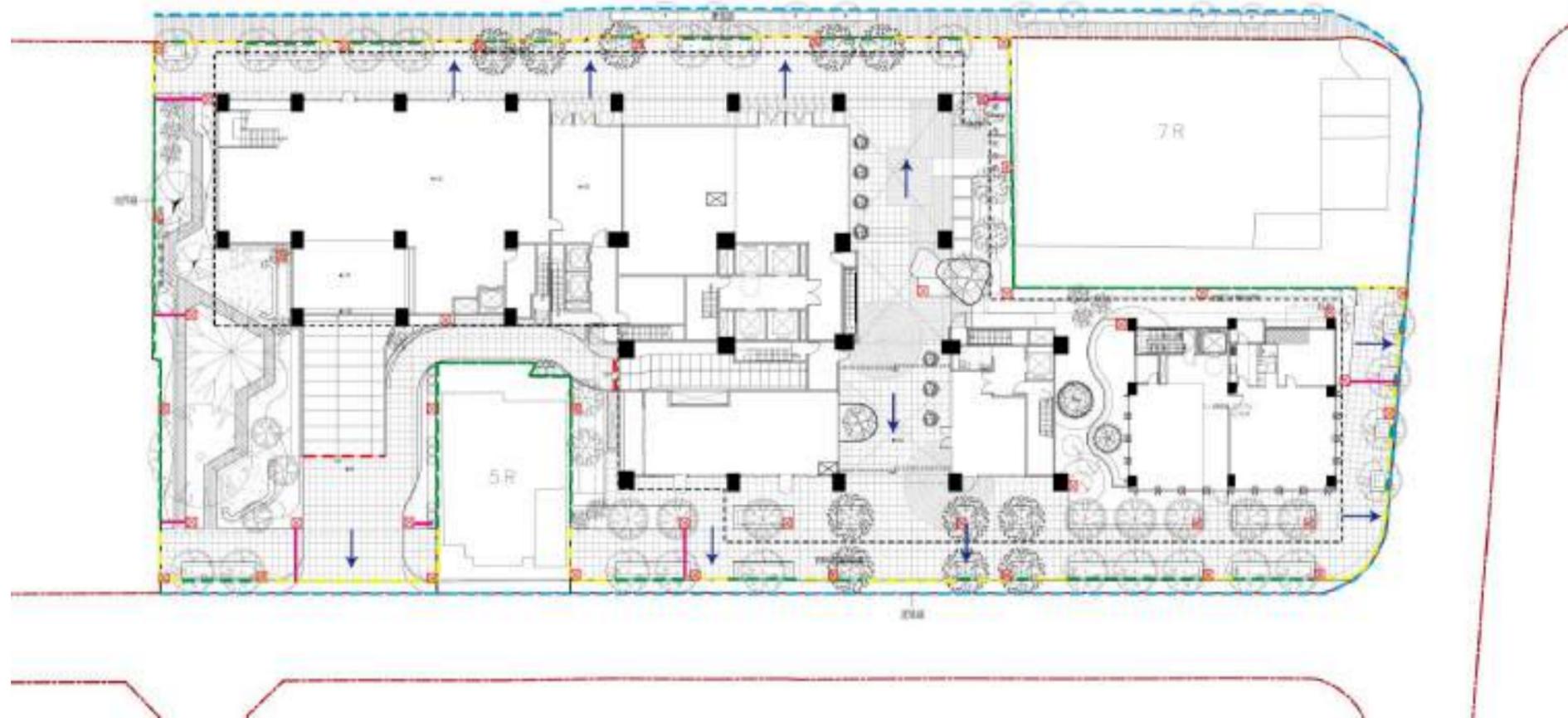
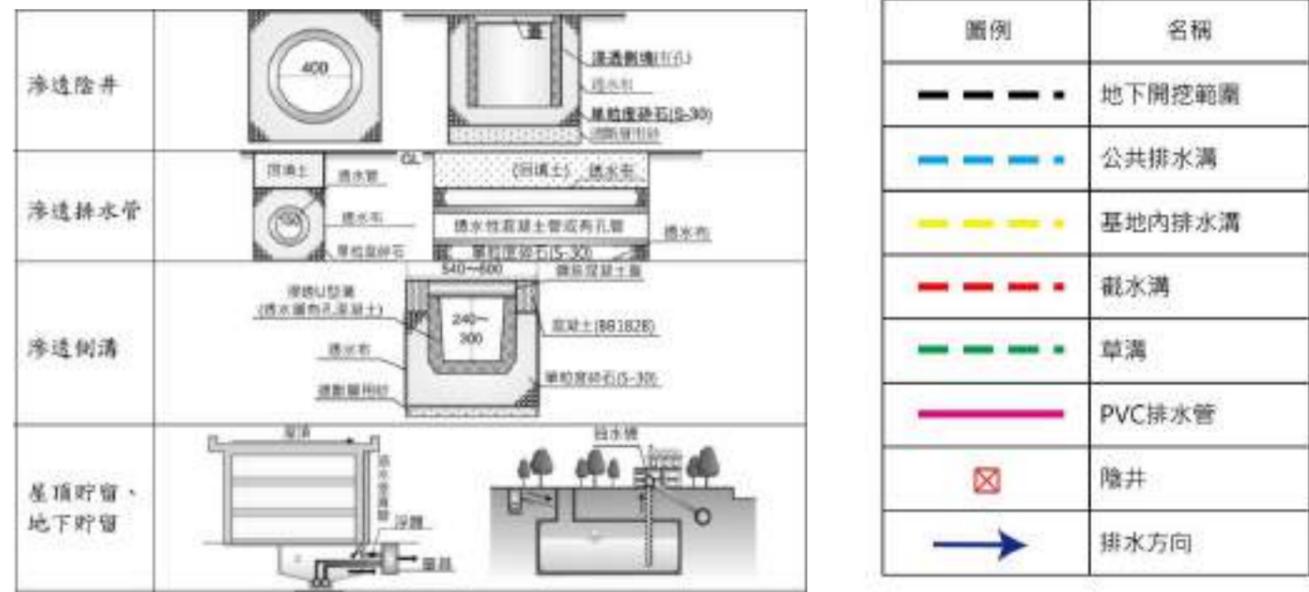


圖12-20 景觀排水計畫圖

(六)燈光計畫



圖例	名稱	數量
	庭園矮燈	18
	樹叢燈	19
	車道壁嵌燈	16
	花台壁嵌燈	8
	LED防水串燈	26.5M
	車道警示燈	4



壹層景觀燈光配置圖

圖12-21 景觀燈光計畫圖

(七)街道家具配置圖



1



2



3

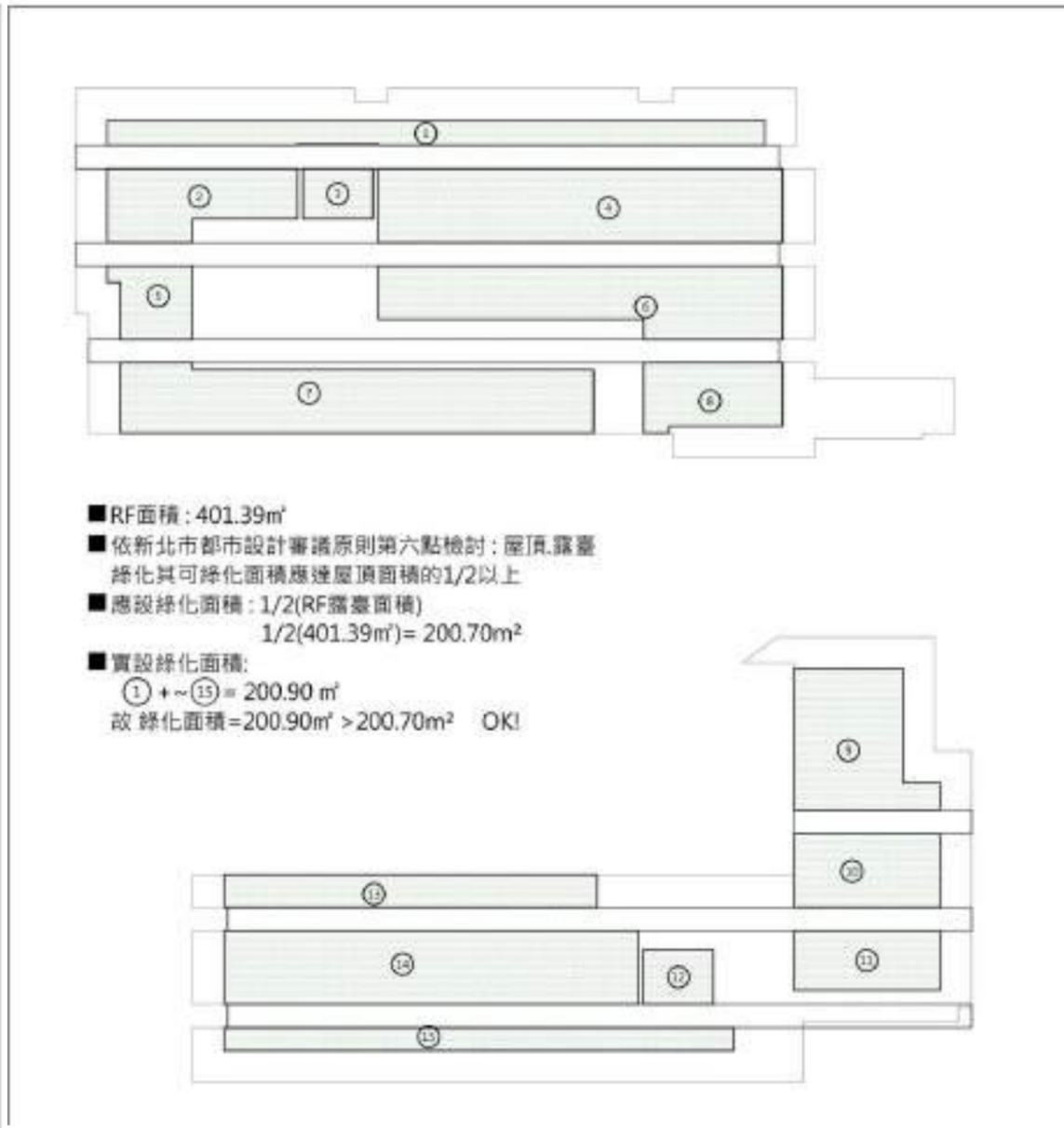


(八)屋頂層綠化面積檢討



類別	名稱	規格	覆土深度	根球直徑 (cm/株)	數量	綠化面積計算	備註
新增灌木	斑葉海桐	H2.5m, W2.5m	>60cm	80-100	2		
	南天竹	H60cm, W25cm	>60cm	20-30	2.27m ²	(2.27m ² + 3.69m ²) x 1 = 5.96m ²	
	繡葉冬青	H30cm, W20cm	>60cm	20-30	3.69m ²		
新增地被	假佛草	H10cm	>30cm		109.31m ²	(109.31m ² + 30.75m ² + 10.85m ² + 14.68m ² + 29.35m ²) x 1 = 194.94m ²	
	鋪紋沿階草	H20cm	>30cm		30.75m ²		
	四季海棠	H40cm	>30cm		10.85m ²		
	三色堇	H40cm	>30cm		14.68m ²		
	可食地景 (迷迭香、薄荷、羅勒、百里香、蒜苗)		>30cm		29.35m ²		

圖12-22 屋頂層景觀配置平面圖

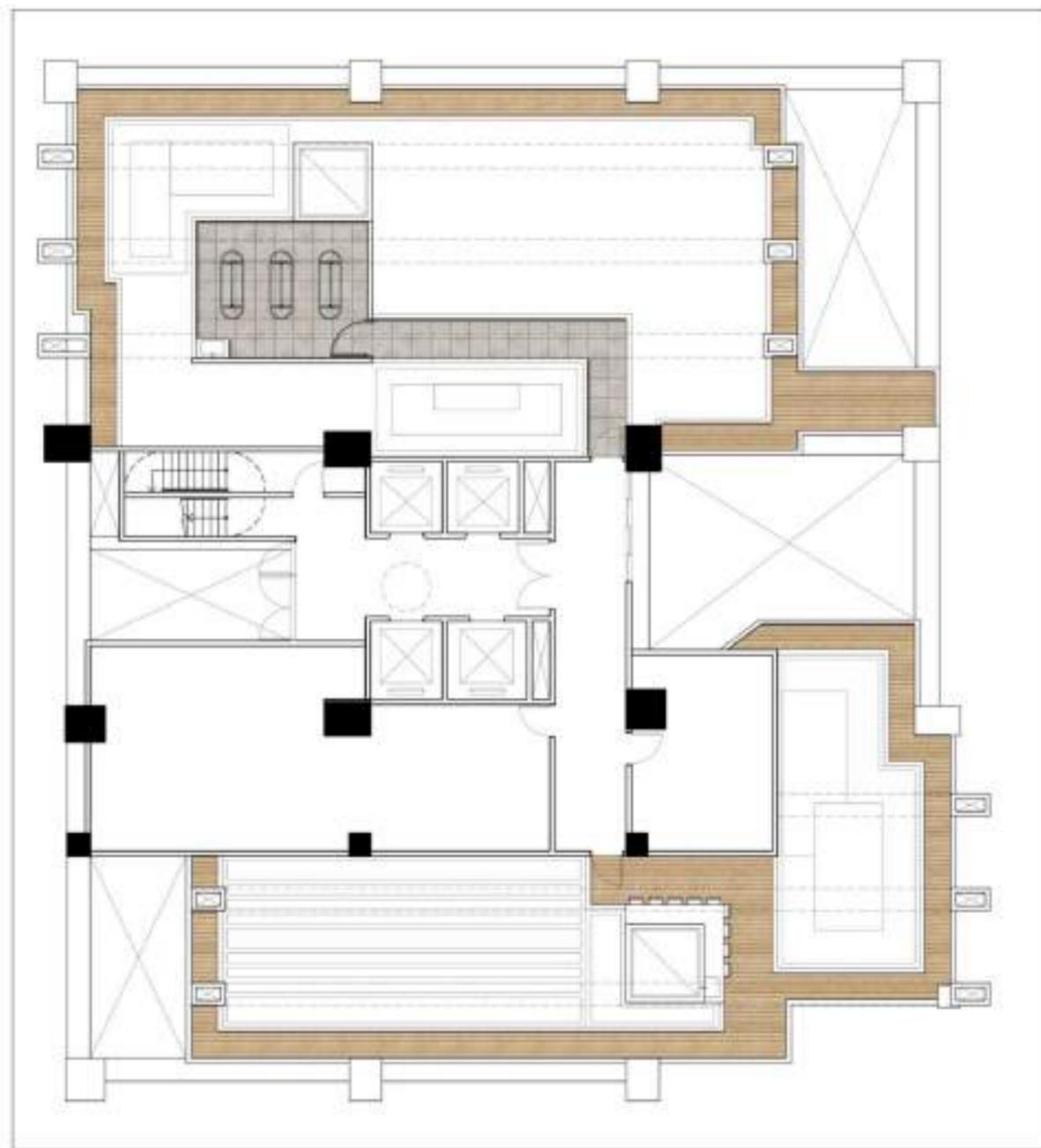


- RF面積 : 401.39m²
- 依新北市都市設計審議原則第六點檢討：屋頂露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積的1/2以上
- 應設綠化面積：1/2(RF露臺面積)
1/2(401.39m²) = 200.70m²
- 實設綠化面積：
① + ~⑮ = 200.90 m²
故 綠化面積 = 200.90m² > 200.70m² OK!

RF露臺面積	401.39m ²
實設綠化面積	= ① + ~⑮ = 200.90m ²
①	14.63m ²
②	10.34m ²
③	3.15m ²
④	26.62m ²
⑤	4.93m ²
⑥	21.85m ²
⑦	27.32m ²
⑧	8.04m ²
⑨	14.80m ²
⑩	9.61m ²
⑪	7.75m ²
⑫	3.42m ²
⑬	10.93m ²
⑭	27.24m ²
⑮	10.27m ²

圖12-23 屋頂層綠化檢討圖

(九)屋頂層鋪面設計



圖例	名稱	備註
	岩面磚A色	表面止滑處理
	木紋磚	表面止滑處理

圖12-24 屋頂層鋪面設計圖



圖12-25 景觀剖面圖(一)



景觀剖面圖(二) S:1/150

圖12-26 景觀剖面圖(二)

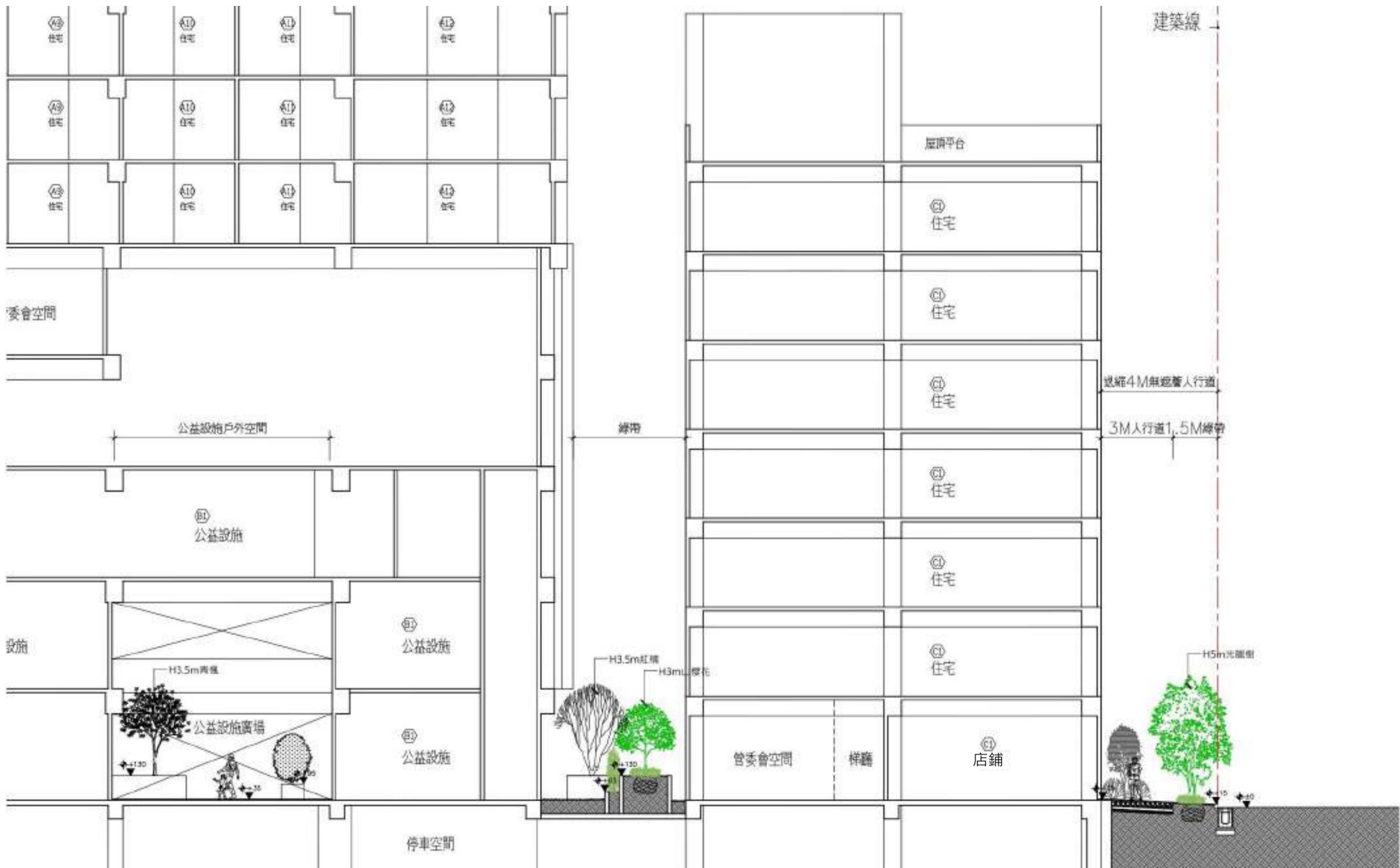


圖12-27 景觀剖面圖(三)

四、樹木之保護計畫或移植與復育計畫

原地斷根假植後移植-森氏紅淡比2株、茄苳1株、樟樹1株、含笑花1株、茶花1株

1. 原地移植樹木：

現況有森氏紅淡比2株、竹柏2株、茄苳4株、月橘1株、麵包樹2株、小葉羅漢松2株、大葉桉1株、樟樹1株、含笑花1株、茶花1株、象牙木2株、福木1株健康狀況良好樹形飽滿，經國際認證樹藝師調查後建議，除1、3-森氏紅淡比、5-茄苳、38-樟樹、41-含笑花、42茶花，配合整體景觀設計運用之外，其餘樹木建議移往市內公有綠地，於工程前先行斷根假植於基地周邊空地，建築工程完成後，移至景觀規劃之位置。



圖 1 板橋區文化路一段 24 號基地內樹木配置圖

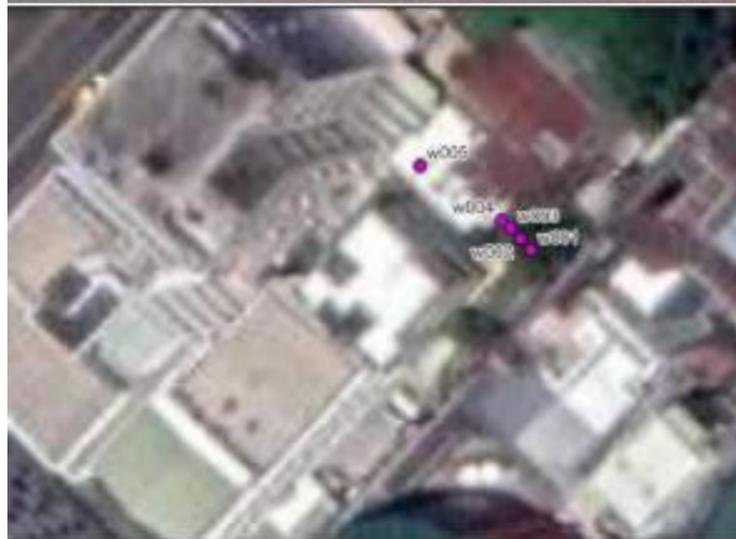


圖 2 板橋區府後街 1 巷 1 號內調查樹木配置圖

1	森氏紅淡比	假植後移植	34	小葉羅漢松	假植後移植
3	森氏紅淡比	假植後移植	36	大葉桉	假植後移植
4	竹柏	假植後移植	38	樟樹	假植後移植
5	茄苳	假植後移植	40	茄苳	假植後移植
15	茄苳	假植後移植	41	含笑花	假植後移植(露臺)
16	茄苳	假植後移植	42	茶花	假植後移植(露臺)
18	竹柏	假植後移植	W2	小葉羅漢松	假植後移植
19	月橘	假植後移植	W3	象牙木	假植後移植
30	麵包樹	假植後移植	W4	象牙木	假植後移植
31	麵包樹	假植後移植	W5	福木	假植後移植

2. 保留及移植樹木細節

原地移植之樹木依調查結果，分為以下三種修整方式：

- (1). 移植前進行2次斷根，每隔約3個月斷根1次，
例如：1-森氏紅淡比
- (2). 移植前進行1次斷根，例如：2-森氏紅淡比
- (3). 移植前進行2次斷根，因該樹冠幅較大，移植前每季透過修剪縮小冠幅，每次修剪幅度以不超過樹冠之1/3為原則，例如：4-茄苳、13-樟樹

拾參、保存或維護計畫

本案無涉及。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以權利變換方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定，都市更新事業所需之各項費用，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

本案共同負擔係依新北市政府 110 年 9 月 8 日新北府城更字第 1104659689 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列。

(一)經費項目

1.工程費用

工程費用項目為建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、其他必要費用(公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費)及公共及公益設施費用。

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

本項目為申請容積獎勵委辦費用(綠建築、智慧建築、耐震設計標章)及管理維護費用(綠建築、智慧建築、耐震設計標章、開放空間、公益設施)。

3.權利變換費用

權利變換費用項目為調查費(含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用)、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費。

4.貸款利息

5.稅捐

稅捐項目含印花稅及營業稅。

6.管理費用

管理費用項目含行政作業費用、信託費用、人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費。

7.都市計畫變更負擔費用(本案無提列此費用)

8.容積移轉費用(本案無提列此費用)

(二)有關費用來源

本案資金來源為實施者自有資金及建築融資貸款。

拾伍、分配與選配原則

本案採「權利變換」方式實施重建計畫。

一、分配比率

依本案實施契約第 4.4.1 條及第 4.4.2 條規定，本案承諾共同負擔比率為 33.99%，後經實施者整合鄰地，本案更新範圍納入完整 C 區及部分 B 區，共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 1.5%，故本案共同負擔比率為 35.49%。

二、選配原則

- (一) 新北市政府優先選配 23-26 層機關職務宿舍，選配後若有剩餘權利價值，以優先選配位於職務宿舍下二層(21-22 層)之住宅單元為原則。
- (二) 考量原土地坐落位置、需求及使用便利，依下列原則認定。
 - 1.A 棟 1-5 層辦公廳舍由合作金庫優先選配。
 - 2.A 棟 1 層 A2 店面，由原臨府後街 1 巷之 1 樓所有權人優先選配。
 - 3.B 棟 1-7 層由 483 地號所有權人優先選配。
 - 4.車位依選配房屋之坐落區位，認定優先選配。
- (三) 選配權利價值以不超過或低於應分配權利價值 10% 為原則，若超過或低於時需與實施者協議之。
- (四) 基於本案房屋與車位價值之比例約為 90%：10%，各權利人選配房屋及車位之價值比例應依上述比例原則進行選配。
- (五) 依上述原則辦理選配後，若仍有申請分配位置重複時，以公開抽籤方式辦理。
- (六) 本案規劃之公益設施及其依法需設置之 3 個汽車停車位(B2-177、178、179)一併捐贈予新北市，不納入選配範圍。
- (七) 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後應分配價值未達室內樓地板面積 46m²(另加計附屬建物及共有部分)x 二樓以上平均單價或不願意參與分配者，則領取更新前補償金。
- (八) 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位：

於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

- (九) 本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號(略以)：「…土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條(108.06.17 修正後為第 17 條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、處理方式

(一)本案公有土地面積共 1,402.00 m²，佔更新單元面積比率 37.89%。

權屬(管理機關)	面積(m ²)	比例(%)
新北市(新北市政府秘書處)	1,359.00	36.73%
新北市(新北市政府養護工程處)	43.00	1.16%
合計	1,402.00	37.89%

(二)本案市有土地不辦理信託。

(三)本案公有土地參與權利變換分配更新後房地，分配使用原則如下說明。

二、更新後之分配使用原則

(一)公有土地分回 23-26 層機關職務宿舍，且選配職務宿舍後其餘權利價值以優先選配位於職務宿舍下兩層之住宅單元為原則。選配後之價值餘額不足選配一單元時，則領取差額價金。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本更新單元範圍內有府中段 862、1818、1819、1820、1821、1822、1823、2147、2594、2595、2596、2745、2746 等 13 筆建物，面積合計為 5,208.35 m²，擬於權利變換核定後，由實施者統一代為拆除。

(二) 拆遷工程費用

依據 110 年 9 月 8 日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」核算，本案現有建築物之拆除單價以木造 230 元/m²、磚造 620 元/m²、加強磚造 900 元/m²及鋼筋混凝土造 1,050 元/m²估算，拆遷工程費用合計約 5,160,818 元，詳表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表。

(三) 預定拆遷時程

預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條規定辦理。

二、合法建築物之拆遷安置

(一) 合法建築物拆遷補償

依都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金內扣回，其補償金額依戴德梁行不動產估價師事務所估計，調整耐用年數之規則係依循「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計」，以觀察法進行適度調整，並考量部分建物建照取得日期為 1982/1/1/以前(重大變革：針對不同用途的建築物，制定不同的重要性等級與「用途係數」)及建物現況使用情形，酌於延長其耐用年數。本案同一建築構造建物之耐用年限及殘值率一致，其中鋼筋混凝土造建物為 50 年，另因加強磚造、磚造及木造建物之屋齡已逾期經濟耐用年限，故皆依五號估價作業通則延長 1.2 倍，分別為 42 年、30 年及 12 年。綜上考量，合法建築物拆遷補償金額共計 25,540,969 元，實際應補償總金額為 21,420,915 元，詳表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表。

(二) 合法建築物拆遷安置

重建期間，基地內之合法建築物現有住戶自行覓屋居住，以提供租金補貼為安置方式，本更新單元合法建築物總計有 13 筆建號，其中 3 筆建號現況無居住或營業事實，故不提列拆遷安置費用。臨文化路一段建物，地下室補貼 400 元/坪/月，一樓補貼 700 元/坪/月、二樓以上補貼 650 元/坪/月；臨府後街一巷建物，地下室補貼 300 元/坪/月，一樓補貼 600 元/坪/月、二樓以上補貼 500 元/坪/月，並以安置期間 45 個月發給租金補貼，合法建築物拆遷安置費用為 36,400,127 元，詳表 17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表。

(三) 補償金預計發放時程

(1) 殘餘價值補償發放時程

依據權利變換辦法第 25 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物補償金額扣除預估更新條例第 57 條第 5 項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，準用權利變換辦法第 10 條第二項及第三項規定通知領取及提存。

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人之舊違章建築戶。

表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

棟別	建號	門牌	構造	騰本面積		拆除單價 (元/㎡) A2	拆除總價 (元) A=A1×A2	耐用 年數	屋 齡	建物成 本單價	建物成本 價格	折舊	殘 值 率	拆遷 補償費 B	所有權人 (管理單 位)	權 利 範 圍 C		實際應補償 總價(元) D =(B-A)×C
				(㎡) A1	(坪)											1	1	
1	862	文化路一段 32 巷 2 號	加強磚造	689.08	208.45	900	620,172	42	47	70,000	14,591,269	2.38%	0%	0	蘇美	1	1	0
2	1818	府後街 1 巷 7 號	鋼筋混凝土造	56.12	16.98	1050	58,926	50	44	95,000	1,612,749	1.90%	5%	233,849	陳融	1	1	174,923
	1819	府後街 1 巷 7 號二樓	鋼筋混凝土造	112.24	33.95	1050	117,852	50	44	95,000	3,225,497	1.90%	5%	467,697	陳志	1	1	349,845
	1820	府後街 1 巷 7 之 1 號	鋼筋混凝土造	56.12	16.98	1050	58,926	50	44	95,000	1,612,749	1.90%	5%	233,849	陳雪	1	1	174,923
	1821	府後街 1 巷 7 號四樓	鋼筋混凝土造	56.12	16.98	1050	58,926	50	44	95,000	1,612,749	1.90%	5%	233,849	陳安	1	1	174,923
	1822	府後街 1 巷 7 號三樓	鋼筋混凝土造	112.24	33.95	1050	117,852	50	44	95,000	3,225,497	1.90%	5%	467,697	陳昭	1	1	349,845
	1823	府後街 1 巷 7 之 1 號 四樓	鋼筋混凝土造	56.12	16.98	1050	58,926	50	44	95,000	1,612,749	1.90%	5%	233,849	陳弘	1	1	174,923
3	2147	府後街 1 巷 1 號	鋼筋混凝土造	422.80	127.897	1050	443,940	50	43	93,000	11,894,421	1.90%	5%	2,176,679	冠德建設 股份有限 公司	1	1	1,732,739
4	2594	文化路一段 24 號	加強磚造	362.42	109.63	900	326,178	42	56	70,000	7,674,247	2.38%	0%	0	新北市/ 新北市政府 秘書處	1	1	0
5	2595	文化路一段 24 號	磚造	104.68	31.67	620	64,902	30	56	65,000	2,058,271	3.33%	0%	0	新北市/ 新北市政府 秘書處	1	1	0
6	2596	文化路一段 24 號	木造	128.31	38.81	230	29,512	12	56	50,000	1,940,690	8.33%	0%	0	新北市/ 新北市政府 秘書處	1	1	0
7	2745	文化路一段 20 號	鋼筋混凝土造	2,382.55	720.72	1050	2,501,678	50	40	97,000	69,909,976	1.90%	5%	16,778,394	合作金庫 商業銀行 股份有限 公司	1	1	14,276,716
	2746	文化路一段 20 號	鋼筋混凝土造	669.55	202.54	1050	703,028	50	40	97,000	19,646,273	1.90%	5%	4,715,106	合作金庫 商業銀行 股份有限 公司	1	1	4,012,078
合計	13 筆建號			5,208.35	1,575.53		5,160,818			-	140,617,135			25,540,969	10 位所有權人		21,420,915	

註 1：拆除費用依 110 年 9 月 8 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之拆除費用提列。

註 2：拆遷補償費由戴德梁行不動產估價師事務所提供。

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

設計單位：上圓聯合建築師事務所

擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

表 17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

棟別	建號	門牌	層數	騰本面積			安置費用 (元/坪/月)E2	安置期間 (月)E3	所有權人 (管理單位)	權利範圍 F			安置費用(元) E= E1×E2×F
				單層面積(m ²)	單層面積(坪) E1	總面積(m ²)							
1	862	文化路一段 32 巷 2 號	1	394.53	119.35	689.08	600	45	蘇美	1	/	1	3,222,450
			2	294.55	89.10		500	45					2,004,750
2	1818	府後街 1 巷 7 號	1	56.12	16.98	56.12	600	45	陳融	1	/	1	458,360
	1819	府後街 1 巷 7 號二樓	2	112.24	33.95	112.24	500	45	陳志	1	/	1	763,934
	1820	府後街 1 巷 7 之 1 號	1	56.12	16.98	56.12	600	45	陳雪	1	/	1	458,360
	1821	府後街 1 巷 7 號四樓	4	56.12	16.98	56.12	500	45	陳安	1	/	1	381,967
	1822	府後街 1 巷 7 號三樓	3	112.24	33.95	112.24	500	45	陳昭	1	/	1	763,934
	1823	府後街 1 巷 7 之 1 號四樓	4	56.12	16.98	56.12	500	45	陳弘	1	/	1	381,967
3	2147	府後街 1 巷 1 號	1	115.09	34.81	422.80	600	45	冠德建設股份有限公司	1	/	1	939,998
			2	131.62	39.82		500	45					895,839
			3	131.62	39.82		500	45					895,839
			B1	44.47	13.45		300	45					181,604
4	2594	文化路一段 24 號	1	257.31	77.84	362.42	-	-	新北市/新北市政府秘書處	1	/	1	-
			2	105.11	31.80		-	-					-
5	2595	文化路一段 24 號	1	104.68	31.67	104.68	-	-	新北市/新北市政府秘書處	1	/	1	-
6	2596	文化路一段 24 號	1	128.31	38.81	128.31	-	-	新北市/新北市政府秘書處	1	/	1	-
7	2745	文化路一段 20 號	1	476.51	144.14	2382.55	700	45	合作金庫商業銀行股份有限公司	1	/	1	4,540,545
			2	476.51	144.14		650	45					4,216,220
			3	476.51	144.14		650	45					4,216,220
			4	476.51	144.14		650	45					4,216,220
			5	476.51	144.14		650	45					4,216,220
	2746	文化路一段 20 號	B1	669.55	202.54	669.55	400	45	合作金庫商業銀行股份有限公司	1	/	1	3,645,700
合計	13 筆建號			5,208.35	1,575.53	5,208.35							36,400,127

註：棟別 4-6 為市長官邸，現況無居住或營業事實，故不另提列拆遷安置費用。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

(一) 土地成本

依戴德梁行不動產估價師事務所鑑定更新前土地成本約為 2,272,077,500 元。

(二) 更新事業實施經費

本都市更新事業計畫有關費用係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，共同負擔費用為 3,321,175,604 元，共同負擔比率為 46.50%，詳表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表。另依實施契約第 4.4.1 條及第 4.4.2 條規定，本案共同負擔比率為 35.49%，故共同負擔費用調降以 2,534,600,807 元認列。

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細說明表

總項目	項目	細項	金額	備註	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	43,860,038		
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	2,331,771,840		
		(三)工程管理費	-		
		(四)空氣汙染防制費	151,365	依空汙防制收費辦法	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	4,168,396	依公寓大廈管理條例第 18 條及其施行細則第 5 條
	2.外接水.電.瓦斯管線工程費		17,175,000	每戶 75,000 元，229 戶	
	3.建照執照相關費用		623,680	依建照規費標準	
	4.其他				
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(路.溝渠.兒童遊樂場.鄰里公園.廣場.綠地.停車場)	1.地上物拆遷補償費		
			2.工程開關費用		
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用		
			2.公益設施認養經費		
	(三)捐贈本市都市更新基金				
	工程費用(A)合計：			2,397,750,319	
	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)			18,536,519	

總項目	項目	細項	金額	備註	
貳、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	7,700,000	依合約提列	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	3,770,000	依提列標準提列	
		(三)土地鑑界費	36,000	更新前土地每筆 4,000 元	
		(四)鑽探費用	525,000	每孔 75,000 元	
		(五)鄰房鑑定費用	1,443,400	依公會報價單提列，鑑定戶數共 277 戶	
	二、更新前土地及建物測量費用				
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	合法建物	25,540,969	戴德梁行不動產估價師事務所提供
			非合法建築物	-	
	(二)其他土地改良物				
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費				
	五、合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			36,400,127	安置期間 45 個月租金單價詳第 17 章
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用		4,580,000	更新後每戶 20,000 元提列
	七、審查費用			93,000	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目(107.09.12)
	八、其他必要業務費			666,341	交通影響評估費用、樹木調查
	權利變換費用(C)合計：			80,754,837	
	參、貸款利息(D)			84,495,868	
貸款利息(D)合計：			84,495,868		
肆、稅捐(E)	一、印花稅		2,282,788		
	二、營業稅		79,198,986		
	稅捐(E)合計：			81,481,774	
伍、管理費用(F)	一、行政作業費用(E1)		24,814,025	土地公告現值*2.5%	
	二、信託費用(E2)		3,555,000	依合庫報價單 50% 提列	
	三、人事管理費用(E3)		123,925,258	5.00%	
	四、銷售管理費用(E4)		152,873,614	5.99%	
	五、風險管理費(E5)		352,988,390	13.00%	
管理費用(F)合計：			658,156,287		
陸、都市計畫變更負擔費用(G)					
柒、容積移轉費用(H)					
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒總計：			3,321,175,604		

備註：

- 1.依據 110 年 9 月 8 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」提列。
- 2.本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以權利變換計畫核定內容為準。

(一) 工程費用【A】

本案工程費用包括建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線費用及建築相關規費等重建費用，分述如後：

1. 重建費用

(1) 建築設計費用

法定工程造價依 109 年 7 月 28 日發布之新北市建築物工程造價標準表計算 623,679,105 元。 $\left[(34,177.53 \text{ m}^2 \times 17,420) + (1,477.79 \text{ m}^2 \times 15,050) \right] (\text{挖方面積 } 2,266.77 \text{ m}^2 \times 17.85 \times 150) = 623,679,105 \text{ 元}$ 。

本案建築設計費用提列基準依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」之高層建築種別計算，共計 43,860,038 元，詳表 18-2。

表 18-2 建築師設計監造費用計算表

法定工程造價	623,679,105		
新台幣 0-300 萬	3,000,000	8%	240,000
新台幣 300 萬-1500 萬	12,000,000	7.50%	900,000
新台幣 1500 萬-6000 萬	45,000,000	7.25%	3,262,500
新台幣 6000 萬以上	563,679,105	7%	39,457,538
合計			43,860,038

(2) 營建費用

本案預計興建一幢兩棟鋼骨鋼筋混凝土造之建築物，地上 26 層、7 層地下 5 層，本案工程造價基準，依 110 年 6 月 25 日經新北市都市更新及爭議處理審議會第 23 次會議研議通過之「建築物工程造價標準單價表」為基礎進行估算，提列標準說明如下：

A. 標準單價計算

本案適用 6 至 10 層及 26 至 30 層鋼骨鋼筋混凝土造，「總樓地板面積 7,500 坪以上」之級別分別為 126,000 元/坪及 177,000 元/坪，同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所占樓地板面積比率及個別單價平均計算之。

A 棟地上層面積為 22,843.48 m^2 ，比例約為 93.9239%；B 棟地上層面積為 1,477.79 m^2 ，比例約為 6.0761%，依比率計算平均單價後為 173,900 元/ m^2 。

表 18-3 平均單價計算表

棟別	地上層面積 (含屋突) m^2	面積比率 A	標準單價 (元/ m^2)B	平均單價(元/ m^2) C=A×B
A 棟(26F)	22,843.48	93.9239%	177,000	166,200
B 棟(7F)	1,477.79	6.0761%	126,000	7,700
合計	24,321.27	100%	-	173,900

B. 建築物樓層高度調整

(A) 地下層加成

(a) 地上十六層以上建築物其地下樓層超過四層，超建第一層部分，該層加計造價百分之三十。

(b) 本案開挖為地上二十六層建物，地下五層，加計造價百分之三十。

(B) 地上層加成

(a) 樓層高度超過三點二公尺（不含三點二公尺），每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。

(b) 其中一樓設計如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

本案七層建物，一樓為商業使用，樓高四點二公尺，加計造價百分之六；樓上層樓高三點六公尺，加計造價百分之四。

本案二十六層建物，一樓為商業使用，樓高四點五公尺，加計造價百分之九；樓上層樓高三點四公尺、三點六公尺或四點二公尺，分別加計造價百分之二、百分之四或百分之十。

C. 建築物工程造價物價指數調整計算

建築物工程造價標準單價表物價基準日為 2020/08，其總物價指數為 109.48；本案以 2022/06 為調整日當月營造工程物價總指數為 132.70(查詢結果詳附錄五)。

指數增減率 = $\left[(132.70/109.48) - 1 \right] \times 100\% = 21.21\%$ ，指數增減率之絕對值大於 2.5%，調整率為 18.71%(21.21% - 2.5%)。

本案總興建成本為 2,331,771,840 元。

表 18-4 營建工程標準造價計算表

樓層	A棟樓高 M	當層營建面積 (m ²)	當層營建面積 (坪) a	標準單價 (元/坪) b	地上層		物調指數 d	物調金額 (元/坪) e=(b+c)*d	修正後單價 (元/坪)f=b+c+e	複價(元) A=a*f	B棟樓高M 高度(M)	當層營建面積 (m ²)	當層營建面積 (坪) g	標準單價 (元/坪) h	地上層		物調指數d	物調金額 (元/坪) j=(h+i)*d	修正後單價 (元/坪)k=h+i+j	複價(元) B=g*k	總計樓地板面積 (m ²)
					高度調整金額 (元/坪) c=b*bl	高度加成 bl									高度調整金額 (元/坪) i=h*hl	高度加成hl					
一層	4.5	1,348.05	407.79	173,900	9%	15,700	18.71%	35,500	225,100	91,793,529	4.2	205.89	62.28	173,900	6%	10,400	18.71%	34,500	218,800	13,626,864	1,553.94
二層	4.2	956.64	289.38	173,900	10%	17,400	18.71%	35,800	227,100	65,718,198	3.6	203.33	61.51	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	13,206,197	1,159.97
三層	4.2	1,255.40	379.76	173,900	10%	17,400	18.71%	35,800	227,100	86,243,496	3.6	203.33	61.51	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	13,206,197	1,458.73
四層	4.2	1,192.88	360.85	173,900	10%	17,400	18.71%	35,800	227,100	81,949,035	3.6	203.33	61.51	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	13,206,197	1,396.21
五層	4.2	1,025.22	310.13	173,900	10%	17,400	18.71%	35,800	227,100	70,430,523	3.6	203.33	61.51	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	13,206,197	1,228.55
六層	3.4	902.11	272.89	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	57,470,634	3.6	203.33	61.51	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	13,206,197	1,105.44
七層	3.4	831.37	251.49	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,963,794	3.6	203.33	61.51	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	13,206,197	1,034.70
八層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
九層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十一層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十二層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十三層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十四層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十五層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十六層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十七層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十八層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
十九層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
二十層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
二十一層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
二十二層	3.4	818.06	247.46	173,900	2%	3,500	18.71%	33,200	210,600	52,115,076											818.06
二十三層	3.6	673.94	203.87	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	43,770,889											673.94
二十四層	3.6	589.41	178.30	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	38,281,010											589.41
二十五層	3.6	589.41	178.30	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	38,281,010											589.41
二十六層	3.6	576.78	174.48	173,900	4%	7,000	18.71%	33,800	214,700	37,460,856											576.78
小計	93.8	22,212.11	6,719.14							1,446,089,114	25.80	1,425.87	431.34							92,864,046	23,637.98
屋頂一層	3.2	207.96	62.91	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	12,984,624	3.0	25.96	7.85	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	1,620,240	233.92
屋頂二層	2.9	212.25	64.21	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	13,252,944	3.0	25.96	7.85	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	1,620,240	238.21
屋頂三層	2.9	211.16	63.88	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	13,184,832											212.25
小計	9.0	631.37	191.00							39,422,400	6.00	51.92	15.70							3,240,480	684.38
地下一層	3.6	2,266.77	685.70	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	141,528,480											2,266.77
地下二層	3.1	2,266.77	685.70	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	141,528,480											2,266.77
地下三層	3.1	2,266.77	685.70	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	141,528,480											2,266.77
地下四層	3.1	2,266.77	685.70	173,900	-	-	18.71%	32,500	206,400	141,528,480											2,266.77
地下五層	3.1	2,266.77	685.70	173,900	30%	52,200	18.71%	42,300	268,400	184,041,880											2,266.77
小計	16.0	11,333.85	3,428.50							750,155,800		-	-							-	11,333.85
合計		34,177.33	10,338.64						216,244	2,235,667,314		1,477.79	447.04						214,980	96,104,526	35,656.21
全案平均單價		2,331,771,840				元/		10,785.68	坪=	216,191		元/坪									

(3)空氣汙染防制費

空氣汙染防制費依空氣汙染防制費收費辦法計算，應繳 151,365 元，其計算方式如下：

表 18-5 空氣汙染防制費計算表

區分	騰本面積 (m ²)	級數	費率(元/m ² /月)	期數(月)	總額(元)
建築面積	1,627.44	1	2.54	36	148,813
拆除面積	5,208.35	1	0.49	1	2,552
合計					151,365

(4)其他必要費用

本案所應提列其他必要費用，包括公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線費、建照執照相關費用，分述如下：

A.公寓大廈公共基金

本案公寓大廈公共基金包含依公寓大廈管理條例施行細則規定，總提列金額共計 4,168,396 元。

表 18-6 公寓大廈公共基金計算表

公寓大廈公共基金		法定工程造價：623,679,105 元	
按法定工程造價一定比例或金額提列共同基金	新台幣 10,000,000 以下	2.00%	200,000
	新台幣 10,000,000-100,000,000 超過部分	1.50%	1,350,000
	新台幣 100,000,000-1,000,000,000 超過部分	0.50%	2,618,396
	逾新台幣 1,000,000,000	0.30%	-
小計			4,168,396

B.外接水、電、瓦斯管線

本案更新後共計規劃興建 229 戶，一戶以 75,000 元計價，故所需外接水、電、瓦斯管線工程費共需 17,175,000 元。

C.建照執照相關費用

依建築法第 29 條規定，申請建照應繳交之規費，以法定工程造價千分之一提列 (623,679,105×1/1000)，合計 623,680 元。

(二)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費【B】

表 18-7 管理維護經費及委辦費明細表

項目	計算基準	金額	備註	
管理維護費用	開放空間維護費	4M 部分為 784.87 平方公尺	3,924,350	每平方公尺五千元新台幣
	公益設施維護管理費	捐贈 826.61 平方公尺 (詳附錄九)	6,199,575	每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年
	綠建築管理維護費	4,168,396	2,084,198	公寓大廈管理基金 50%計算
	智慧建築管理維護費	4,168,396	2,084,198	
	耐震設計管理維護費	4,168,396	2,084,198	
委辦費用	綠建築委辦費	-	960,000	合約詳附錄五
	智慧建築委辦費	-	1,200,000	
合計			18,536,519	

(三)權利變換費用(都市更新費用)【C】

權利變換費用包括都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量費用、合法建築及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用及其他必要費用等，分述如下：

1.調查費

(1)都市更新規劃費用

本案都市更新規劃委託冠霖不動產顧問(股)公司，依合約提列 7,700,000 元(詳附錄五)，合約金額低於規劃審議認列標準計算表，詳表 18-8。

表 18-8 都市更新規劃審議認列標準計算表

都市更新規劃費用	土地面積	3,700.00	所有權人數	10	
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(m ²)	基準 (萬元/m ²)	金額 (萬元)X	權利人人數(人)	基準(萬元/m ²)	金額(元)Y
2000 m ² 以下，小於 1000 m ² 以 1000 m ² 計算	0.10	200	20 人以下 均以 20 人計算	6	20×6=120
2000 m ² ~4000 m ²	0.08	136			
更新面積規模 X 小計		336	權屬情形 Y 小計		120
項目		計算式		金額(萬元)	
都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 P2=300 萬+X+Y(分送可加計 30%)		P2=(300+336+120)=		756	
計畫執行與成果報核 (以權變方式實施)P3=150 萬		P3=		150	
更新可行性評估				60	
合計				9,660,000	

(2)不動產估價師費(含技師簽證費)

本案不動產估價委託戴德梁行不動產估價師事務所(領銜)，依合約提列 1,570,000 元、瑞普國際不動產估價師事務所及黃小娟不動產估價師事務所，依合約提列 1,100,000 元(詳附錄五)，共計 3,770,000 元，合約金額低於審議認列標準計算表，詳表 18-9。

表 18-9 不動產估價師費認列標準計算表

每單位單價 (a1)0.45(萬元)	提列標準表		
	更新前主建物及土地 筆數 A1=22	更新後建物筆數 B1=229	不動產估價費用小計 (元)C
(a2)40 萬	A=A1xa1(萬)	B=B1xa1(萬)	C=a2+A+B(元)
領銜估價公司 1	9.90	103.05	1,988,350
估價公司 2	9.90	103.05	1,529,500
估價公司 3	9.90	103.05	1,529,500
合計	29.70	309.15	5,047,350

(一)1 家不動產估價計算方式=四十萬元+更新前主建物筆數及土地筆數×零點四五萬元+更新後主建物筆數×零點四五萬元。
(二)選定費用：被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，以服務費用之百分之三十計算，且不低於新台幣二十五萬元。

(3)土地鑑界費用

更新前每筆土地 4,000 元，土地鑑界費用為 9 筆×4,000 元=36,000 元。

(4)鑽探費用

每 600 m²鑽一孔，一孔 75,000 元，本案土地面積為 3,700.00 m²，共鑽 7 孔，鑽探費用為 525,000 元。

(5)鄰房鑑定費用

本案鄰房鑑定費用範圍為開挖深度 4 倍，鑑定戶數共計 277 戶，依社團法人臺灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準第六級計算，提列 1,443,400 元，鑑定範圍及戶數門牌清冊詳附錄五。

$$N=277, \text{第 6 級 } 200 < N \leq 500; P=0.42N+28.0=(0.42 \times 277+28) \times 10,000=1,443,400$$

2.更新前土地及建物測量費用

本案無提列此項費用。

3.合法建築物拆遷補償費

本案採權利變換，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，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託估價師查估後評定之，提列 25,540,969 元，詳第拾柒章。

4.拆遷安置費

本更新單元合法建築物拆遷安置費提列 36,400,127 元，詳第拾柒章。

5.地籍整理費用

更新後規劃 229 戶，每戶以 20,000 元提列，共計為 4,580,000 元。

6.審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，一併申請事業計畫及權利變換報核審查費用為 93,000 元。

7.其他必要業務費

(1)樹木醫生

本案範圍內有多棵樹木，須辦理樹木調查並綜合評估後續樹木遷植或保留方式，故委託台灣樹木保育(股)公司辦理相關作業，依合約提列 156,341 元(詳附錄五)。

(2)交通影響評估費用

本案依建築物交通影響評估準則規定，須辦理交通影響評估，故委託行易網科技(股)公司辦理相關作業，依合約提列 510,000 元(詳附錄五)。

(四)貸款利息【D】

本案擬以自有資金(40%)及融資(60%)計算貸款年利率，融資貸款利息之利率以「自有資金比率×郵政儲金一年期定存利率」+「融資比率×五大銀行平均基準利率」計算(利率查詢結果詳附錄五)。加權平均後本案貸款年利率以 1.69%計之，貸款期間為 4 年，貸款利息合計為 84,495,868 元。

貸款年利率：「40%×0.335%」+「60%×2.598%」=1.69%。

貸款期間：36 個月(施工期間)+12 個月(產權登記)=48 個月=4 年

施工期間：依實施契約 3.2.7 條，開工日後 900 日內完工，涉及擴大更新單元範圍之情形得展延一次，不得超過 180 日，本案施工期間以 36 個月計算。

[合法建築物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用]×貸款年利率×貸款期間=25,540,969×1.69%×4(年)=1,726,570 元

[(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物拆遷補償費)]×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)=(2,331,771,840-4,168,396)+(80,754,837-25,540,969)×1.69%×4(年)×0.5=82,769,298 元

(五) 稅捐【E】

1. 印花稅

印花稅以合約總額(未稅)0.1%計算，計算式詳表 18-10，共計為 2,282,788 元。

表 18-10 印花稅提列計算表

項目	合約/提列金額(元)	營業稅前金額(元)
營建費用	2,331,771,840	2,220,735,086
建築設計費用	43,860,038	43,860,038
鑽探費用	525,000	500,000
鄰房鑑定費	1,443,400	1,374,667
規劃費用	7,700,000	7,333,333
估價費用	3,770,000	3,770,000
地籍整理	4,580,000	4,580,000
交通影響評估	510,000	485,714
樹木調查	156,341	148,896
合計	2,394,316,619	2,282,787,734
印花稅計算	2,282,787,734×0.1%=	2,282,788

依加值型及非加值型營業稅法施行細則規定，上表粗體字項目無營業稅之課徵。

2. 營業稅

本項目共同負擔以承諾共同負擔 35.49%，2,534,600,807 元計算，計算式如下：
(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%，共計 79,198,986 元。
=(7,141,732,340-2,534,600,807)×[(2,534,600,807)-79,198,986]÷7,141,732,340×5%
=79,198,986 元。

(六) 管理費用【F】

1. 行政作業費用

本案為依都市更新條例第十二條辦理之更新事業，以更新單元內土地公告總值×2.5%提列，本案土地公告總值詳表 18-11，提列行政作業費用 24,814,025 元。
=992,561,010×2.5%=24,814,025 元。

表 18-11 土地公告總值計算表

序號	地號	面積(m ²)	公告現值	公告總值	序號	地號	面積(m ²)	公告現值	公告總值
1	468	417.00	228,000	95,076,000	6	472	1,345.00	279,694	376,188,430
2	469	849.00	312,431	265,253,919	7	473	14.00	347,000	4,858,000
3	469-1	23.00	330,983	7,612,609	8	474	20.00	347,000	6,940,000
4	470-1	2.00	228,000	456,000	9	483	844.00	229,583	193,768,052
5	471	186.00	228,000	42,408,000	-	-	-	-	-
111 年土地公告總值(元)									992,561,010

2. 信託費

信託費用依合作金庫商業銀行提供之報價單 7,110,000 元，並依提列總表規定實施者為一般建商以百分之五十提列，共計 3,555,000 元。

3. 人事行政管理費用

本案人事行政管理費率以 5%提列，計算方式(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×5%，共計 123,925,258 元。
=(2,397,750,319+80,754,837)×5%=123,925,258 元。

表 18-12 人事行政管理費用費率

門牌戶數	10 戶	所有權人數	10 人
產權級別-(門牌戶數+土地及建物所有權人聯集)/2			10
基地面積/產權級別	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500 m ²	4.00%	4.50%	5.00%
1,500 以上未滿 2,500 m ²	4.50%	5.00%	5.50%
2,500 以上 m ²	5.00%	5.50%	6.00%

4. 銷售管理費用:

本費用依實際獲配之單元及車位總價值計算，實施者實際獲配之單元及車位價值為 2,552,247,530 元(詳權利變換報告第 16 章)，二十五億以下部分費率以 6%提列，超過二十五億部分以 5.5%提列，計算詳表 18-13，共計 152,873,614 元。

表 18-13 銷售管理費用計算表

實施者實際獲配之單元及車位總價值	2,552,247,530 元		
二十五億以下部分	6%	2,500,000,000	150,000,000
超過二十五億至五十億部分	5.5%	52,247,530	2,873,614
銷售管理費用	152,873,614		

4. 風險管理費用

本案風險管理費率以 13% 提列，計算方式(工程費用+權利變換費用+貸款利息+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) \times 13%，共計 352,988,390 元。

$$=(2,397,750,319+80,754,837+84,495,868+24,814,025+3,555,000+123,925,258)\times 13\% = 352,988,390 \text{ 元。}$$

表 18-14 風險管理費用費率

門牌戶數	10 戶	所有權人數	10 人
產權級別-(門牌戶數+土地及建物所有權人聯集)/2	10		
總樓地板面積(坪) /產權級別	未滿 30 筆	30~100 筆	超過 100 筆
未滿 2,500 坪	12.00%	12.50%	13.00%
2,500 至 7,500 坪	12.50%	13.00%	13.50%
7,500 坪以上	13.00%	13.50%	14.00%

(七) 都市計畫變更負擔費用【G】：本案無

(八) 容積移轉費用【H】：本案無

二、收入說明

1. 房屋出售收入

本案建物總面積 8,865.43 坪，其中 315.78 坪為捐贈公益設施，房屋銷售總金額為 6,551,232,340 元。

2. 車位出售收入

本案停車位共有 233 個，其中 6 部為無障礙車位，3 部為公益設施車位，可售車位為 224 個，車位銷售金額為 590,500,000 元。

表 18-15 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	銷售金額(元)
店面	102.18 坪	898,335(元/坪)	91,791,920
辦公室	1,366.61 坪	751,885(元/坪)	1,027,533,930
住宅	7,080.86 坪	767,125(元/坪)	5,431,906,490
公益設施	315.78 坪	-	-
房屋銷售金額小計	8,865.43 坪		6,551,232,340
停車位	224 個	2,636,161(元/個)	590,500,000
總銷金額			7,141,732,340

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案土地成本 2,272,077,500 元，更新事業開發收入 7,141,732,340 元，更新事業實施總成本依提列總表計算為 3,321,175,604 元，共同負擔比率為 46.50%。投資時程 4 年，計算整體報酬率、年投資報酬率如下：

整體報酬率=〔開發收入-(實施總成本-風險管理費)-土地成本〕/(實施總成本-風險管理費+土地成本) \times 100%

$$= \left[7,141,732,340 - (3,321,175,604 - 352,988,390) - 2,272,077,500 \right] / (3,321,175,604 - 352,988,390 + 2,272,077,500) \times 100\% = 36.27\% ; \text{年報酬率} = 36.27\% / 4 \text{年} = 9.07\%$$

(二) 實施者部分

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」計算，實施者支出總金額為 3,321,175,604 元，惟依實施契約第 4.4.1 條及第 4.4.2 條規定，本案承諾共同負擔比率為 35.49%，故共同負擔費用調降以 2,534,600,807 元認列。

(三) 土地所有權人部分

$$\text{土地所有權人更新後應分配權利價值} = \text{開發收入} - \text{實施者承諾之共同負擔費用} = 7,141,732,340 \text{ 元} - 2,534,600,807 \text{ 元} = 4,607,131,533 \text{ 元}$$

表 18-16 地主與實施者分配比率

項目	金額	比率
銷售總金額	7,141,732,340	100.00%
依提列總表計算之結果	實施者	3,321,175,604
	地主	3,820,556,736
依契約承諾共同負擔比率計算之結果	實施者	2,534,600,807
	地主	4,607,131,533

註：本案分配比率以實施契約承諾共同負擔比率計算之結果為準。

表 18-17 現金流量表

序號	工程進度	準備期		施工期												交屋期		合計
		第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第21-24個月	第25-27個月	第28-30個月	第31-33個月	第34-36個月	第37-39個月	第40-42個月	第43-45個月	第45-48個月	
現金流入																		-
1	自有資金(40%)	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,390	83,029,391	83,029,391	1,328,470,242
2	融資貸款(60%)	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,085	124,544,086	124,544,086	1,992,705,362
3	出售折價抵付共同負擔房地價值收入															1,660,587,802	1,660,587,802	3,321,175,604
現金流入合計		207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	207,573,475	1,868,161,279	1,868,161,279	
現金流出																		
4	建築設計費用	30,702,027		3,947,403					3,947,403								5,263,205	43,860,038
5	營建費用(含公益設施樓地板面積)		179,367,060	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065	179,367,065			2,331,771,840
6	空氣汙染防制費	151,365																151,365
7	公寓大廈管理基金																4,168,396	4,168,396
8	外接水、電、瓦斯管線工程費															17,175,000		17,175,000
9	建照執照相關費用	623,680																623,680
10	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫 相關經費及相關委辦費															1,128,000	17,408,519	18,536,519
11	都市更新規劃費	7,700,000																7,700,000
12	不動產估價費用(含技師簽證費)	3,770,000																3,770,000
13	土地鑑界費	36,000																36,000
14	鑽探費用	525,000																525,000
15	鄰房鑑定費用	1,443,400																1,443,400
16	更新前土地及建物測量費																	-
17	土地改良物拆遷補償費-建築改良物	25,540,969																25,540,969
18	合法建築物拆遷安置費用(建物租金補貼)		2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	2,426,675	36,400,127
19	地籍整理費用															4,580,000		4,580,000
20	審查費用	93,000																93,000
21	其他必要業務費	666,341																666,341
22	行政作業費	8,271,342.00				4,135,671.00				4,135,671.00							8,271,341.00	24,814,025
23	信託管理費		3,555,000															3,555,000
24	人事行政管理費	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,329	7,745,326	7,745,326	123,925,258	
25	銷售管理費						13,897,601	13,897,601	13,897,601	13,897,601	13,897,601	13,897,601	13,897,601	13,897,601	13,897,601	13,897,602	13,897,603	152,873,614
26	都市計畫變更負擔費用																	-
27	融資貸款利息費用	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,992	5,280,990	5,280,990	84,495,868
28	稅捐(印花稅)	2,282,788																2,282,788
29	稅捐(營業稅)															39,599,493	39,599,493	79,198,986
30	融資金償還															1,660,587,802	1,660,587,802	3,321,175,604
現金流出合計		94,832,232	198,375,056	198,767,465	194,820,061	198,955,732	208,717,662	208,717,662	212,665,066	212,853,333	208,717,662	208,717,662	208,717,662	208,717,662	208,717,662	1,752,420,888	1,764,649,350	6,289,362,818
息後淨現金累計		112,741,243	121,939,662	130,745,672	143,499,086	152,116,829	150,972,642	149,828,454	144,736,864	139,457,006	138,312,819	137,168,631	136,024,444	134,880,257	133,736,070	249,476,461	352,988,390	

拾玖、實施者風險控管方案

- 一、依本案實施契約第 3.2.4 條約定內容，乙方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項)，並應報請甲方同意備查。於權利變換後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還或歸屬登記。
- 二、甲、乙雙方依都市更新條例及其施行細則、權利變換實施辦法，採行「權利變換」方式實施都市更新事業。為使甲、乙方參與都市更新之坐落新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471~474、483 地號等 9 筆土地【以下簡稱「本專案土地」】，面積 3,700 平方公尺（如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）開發興建之大樓案「以下簡稱本專案」工程能順利興建完成（取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記），特訂定信託契約約定如下

第一條 信託當事人

委託人兼受益人：私有土地所有權人(甲方)

冠德建設股份有限公司(乙方)

受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司（信託部）(丙方)

關係人(建經公司)：合眾建築經理股份有限公司(丁方)

關係人(融資銀行)合作金庫商業銀行股份有限公司(營業部)(戊方)

第二條 信託目的及信託事務內容

- 一、為使本專案工程能順利完工（取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記），甲、乙方共同委託丙方辦理：
 - (一)興建資金之專戶控管。
 - (二)不動產之移轉、登記、管理與處分及協助辦理都市更新相關事宜。
- 二、為配合前項所定信託事務之執行，乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理

業務委任契約（副本乙份應提供予丙方留存），由丁方擔任建築經理等事宜。建築經理業務委任契約之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、乙方提供合作興建之資金（含銀行融資）及本專案興建中之建物。
- 二、甲、乙方提供合作興建之本專案土地所有權全部及更新前之合法建物。
- 三、本專案更新完成後囑託登記之建物。

第四條 信託存續期間

- 一、自本契約生效日起至專案完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記將建物與土地依主管機關核定之都市更新權利變換計畫分配結果清冊移轉予甲、乙方。
- 二、信託存續期間得經立契約書人全體之共同書面同意而延長或提前終止，但本契約另有規定者不在此限。

第五條 契約之生效

本契約於簽約之甲、乙方辦理本專案土地及其上更新前合法建物信託登記後生效。

第六條 資料之提供

- 一、本契約成立後，甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，於丙方請求之七日內提供相關資料、證件予丙方，並保證其確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方有損害，可歸責之甲、乙方願負一切法律及損害賠償責任。
- 二、甲、乙雙方同意由乙方負責辦理本專案工程興建、舊建物拆除、建築變更設計、土地分割合併、申領使用執照、工程勘驗、建築物公共設施查驗、公寓大廈管理基金提列、門牌編訂、建物保存登記暨信託登記、房屋稅籍申請及申請裝設電力、電信、自來水、天然瓦斯、都市更新相關文件等及其他相關事宜，如須丙、丁方用印或提供證件辦理相關事項時，由乙方以書面向丁方提出申請。

第七條 信託財產管理及運用方法

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙方對信託財產無運用決定權，惟有關甲、乙方已議定之受益人分配比例，視為信託事務之約定並為甲、乙方之利益妥善管理信託財產。乙方同意以丙方為名義開立信託專戶於丙方所屬之營業單位，並以該信託專戶存放興建資金及處理信託事務等一切款項，以便利丙方處理信託事務之帳務收支。
- 二、有關不動產占有、使用上之維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜，如發生任何糾葛及紛爭情事，均由甲、乙方自行處理解決。惟不動產之占有如屬民法關於物上請求權之規定，需由所有權人主張及行使時，丙方同意依據甲方或乙方之書面請求，經丙方審核其請求後，以丙方名義配合甲、乙方提起訴訟，所生之一切費用（包括但不限於律師費用、訴訟費用等）皆由請求之甲方或乙方負擔，且須先行支付，丙方並得逕以信託財產支付之。
- 三、甲、乙方提供本專案範圍內所持有之全部土地及建物信託登記在丙方名下，土地及建物權狀正本由丙方保管，甲方不提供乙方向戊方辦理本專案建築融資之擔保，乙方之融資行為與甲方無涉。
- 四、
- (一)本專案由乙方負責出資興建及辦理規劃、設計、施工管理、工程發包等相關事宜，並與受託廠商簽訂工程承攬等相關契約。
- (二)乙方動工前應先取得承造廠商出具之「抵押權拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」等確保丙方執行本信託業務之相關書類，用印完妥並交付丙方保管。
- 五、全體立約定書人均同意由乙方委託地政士辦理本專案之土地、建物等相關登記事宜，惟應經丙、丁方依約監督及查驗作業。若乙方未指定地政士時，丙方得指定地政士辦理本專案之土地、建物等相關登記事宜。
- 六、乙方委託丁方於本專案興建期間，提供丙、戊方工程進度查核及估驗、估驗報告等服務並依照乙、戊方之融資約定，由戊方依據丁方出具之工程進度估驗報告辦理工程請款之審核，並依借款約據之約定將請款當期之融資

貸款撥入本專案信託財產專戶。

- 七、本專案所需之工程費用扣除前項乙方於戊方所申請核准之興建貸款金額後，差額之款項，乙方應於銀行興建貸款核准後，按施工進度（以現金或即期支票）存入本專案信託財產專戶，但該期工程費用乙方已先行支付予工程承攬人時，得免存入。在信託期間，若本專案信託財產專戶之興建資金不足支付興建費用者（例如發生追加工程款、實際發生之興建費用較高及天災地變不可抗力因素等所致），仍由乙方負擔，乙方應於丙方通知後五日內將不足之款項存入本專案信託財產專戶，逾期仍未補足由甲、乙、戊方與丙、丁方共同協商處理。
- 八、因辦理本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫，基於主管機關要求出具切結書或同性質書類者(包括但不限於「差額價金繳領切結書」等)，經丁方審核無誤後，交由丙方用印，如有造成任何爭議、爭訟或損害賠償，概由甲、乙方自行負責，與丙、丁方無涉，丙、丁方不負認定及損害賠償之責。
- 九、於本專案工程興建完工，並辦理建物所有權第一次登記時，由乙方出具信託指示書向丙、丁方申請依主管機關核定之都市更新權利變換計畫分配結果清冊，將土地及建物塗銷信託登記分別返還予甲、乙方，並由甲、乙方負責自行辦理包括但不限於房地合一稅賦申報及繳納事宜。
- 十、
- (一)丙、丁方辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予乙方時，乙方應配合戊方按乙、戊方之貸款約定就乙方所獲移轉房地辦理抵押權設定登記予戊方。
- (二)丙、丁方辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予甲方時，甲方若有向戊方貸款時，應配合戊方按甲、戊方之貸款約定就甲方所獲移轉房地辦理抵押權設定登記予戊方。
- (三)信託財產專戶內由乙方提供信託之資金扣除乙方應負擔之信託報酬、信託費用（含代墊費用）、工程費用、稅捐與乙方積欠戊方之債務及所

有甲、乙方應負擔之費用後(不含甲方貸款)，若有餘額應返還乙方，若有不足部分依本契約第十三條辦理。本款所稱乙方積欠戊方之債務，專以戊方之通知並與本專案建築融資契約有關之債務為準，乙方不得主張丙方依戊方之通知所為之扣除為不當。

第八條 信託收益分配

在信託存續期間除本契約另有約定外，不作信託收益之分配。

第九條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、信託關係消滅時，丙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務、所受之損害及信託報酬後，作成信託財產結算書及報告書，依信託契約約定交付甲、乙方承認，甲、乙方無具體正當理由不得拒絕承認，如甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。若信託財產專戶之金錢不足以清償者，丙方得向可歸責之甲、乙方請求補償或清償債務或提供相當之擔保並得以一般合理之方法及價格處分可歸責之甲方或乙方部分或全部信託財產以支付之。
- 二、信託目的完成而消滅時，丙方應按本契約第七條第八、九項約定辦理信託財產之結算及返還。
- 三、信託存續期間依第四條第二項之規定，經立約定書人協議提前終止本契約或丙方依信託法第三十六條辭任或經法院解任者，或因其他事由致喪失受託人資格者，丙方應於結算後，將信託財產之土地所有權移轉回復為甲方，信託財產專戶內乙方信託之資金返還依本契約第七條第十項第三款約定辦理。
- 四、信託目的未完成而消滅時，丙方應將受託之不動產辦理塗銷信託登記，並按現狀返還甲、乙方，信託財產專戶經結算後若有餘額應依本專案甲乙雙方之約定返還甲、乙方，若有不足應由甲、乙方各自補足。

第十條 瑕疵擔保責任

- 一、甲、乙方聲明本契約所交付之信託財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上瑕疵，另甲、乙方所交付之信託財產倘仍由甲、乙方

自行使用時，甲、乙方聲明該信託財產將由其自行負責維護管理，且使用用途仍將符合相關法令規定，如有違反，可歸責之甲方或乙方願負損害賠償之責，丙方並得終止或解除本契約，並準用本契約書第九條之規定。

- 二、信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身瑕疵所產生之損害，丙方不負賠償責任。

第十一條 受託人之責任

- 一、依信託法、信託業法及有關法令規定負善良管理人之責任及忠實義務。
- 二、因甲、乙方之故意、過失或因天災、地變、戰爭、法令變更、或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。
- 三、丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益。
- 四、丙方應自己處理信託事務，惟本契約已有特別約定或有必要時，得委由第三人代為處理。
- 五、丙方應於信託登記後及每年結束後一個月內編製信託財產目錄，並將信託財產之收支情形作成收支計算書表，送交甲、乙方。
- 六、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時，丙方應即以書面通知各該應負責之委託人，並由該委託人自行負責處理並進行相關程序。除經丙方同意者外，丙方不負積極進行任何有關本信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之義務。

第十二條 受託人之報酬種類、標準、計算方法、支付時期及方法

丙方之信託報酬由乙方支付予丙方，有關報酬種類、報酬標準、計算方法、支付時期、支付方法等約定由乙方與丙方另行簽訂之契約辦理。

第十三條 各項費用之負擔及其支付方法

- 一、
 - (一)本專案有關之費用，包括興建工程營造費用、建築融資利息繳付與還款、變更承造人費用、信託登記費用、公寓大廈管理基金、建設公司管理費、廣告銷售費用與本案相關之費用及其他因信託關係所衍生之費

用，均由乙方負擔之。

(二) 建物第一次登記所需費用(規費與代書費)、土地、建物所有權移轉登記費用、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅等必要費用，如自本專案信託財產專戶墊付，需經丙方審查核准後，始按甲乙雙方之約定由甲、乙方各自負擔，並由丙方自本專案信託財產專戶墊付。惟乙方得代甲方先行自本專案信託財產專戶墊付後自行向甲方請求應負擔之部分，並將墊付款項歸還信託專戶。信託財產專戶餘額若有不足，則由乙方先行墊付後，自行向甲方請求應負擔之部分。

(三) 丙方如因本契約所生事項而成為訴訟當事人，若該訴訟事由可歸責於甲、乙方時，則甲、乙方應於訴訟程序中先行墊支委託律師之費用。丙方僅就丙方在訴訟事件之確定判決中所示之應負擔訴訟費用之比例，負擔相同比例之委託律師費用，其餘應由甲、乙方自行負擔之。

二、前項興建工程營造費用之支付，於乙方向丙方提出申請後，由丙方依據丁方之工程進度估驗報告出具工程請款審核報告書，自本專案信託財產專戶直接支付予受款人。

三、丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由乙方負擔之部分，於雙方結算時，若乙方未償付丙方者，丙方得逕以乙方之信託財產抵充之。

四、丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由甲方負擔之部分，於雙方結算時，若甲方未償付丙方者，丙方得逕以甲方之信託財產抵充之。

五、因本信託關係辦理各項登記、稅款等相關費用，甲、乙方應依雙方之約定，先行存入信託財產專戶內以備繳納。信託關係存續中，因本信託關係須繳納之登記款項及由丙方擔任納稅義務人所繳納之一切稅捐款項，丙方得直接扣抵。信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入本專案信託專戶。甲、乙方尚未依約存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，可歸責之甲、乙方應即償

還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按百分之十計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用稅捐或債務之義務。

六、甲、乙方個別向戊方申請辦理之貸款，其應負擔之利息及清償責任，應由甲、乙方個別按其與戊方之約定償還。

七、

(一) 若承造廠商無故停工三個月或無法如期興建完工或發生工程承攬合約中有關乙方得解除或終止合約之條款約定，而由乙方另行招商繼續興建至完工者，有關興建房屋所需之費用及管理服務費用，均由乙方負擔，並由丙方自本專案信託財產專戶支付。若不足，丙方得逕以乙方之信託財產抵充之。

(二) 本專案施工期間，因可歸責乙方之事由致興建資金或其應負擔之貸款利息無法給付時，丙、丁方得邀集甲、乙、戊方或甲、戊方(乙方未出面時)研議續建方案，經評估若決定進行續建，續建期間所產生之工程款及相關費用，仍應由乙方負擔並得由乙方應分得之信託財產之處分所得負擔，甲、乙方不得有異議，並應無條件配合已施作工程及設施設備之交接予丙、丁方。且乙方應另行支付丙方按未完工程造價百分之十計算之信託報酬，丙方均得逕以乙方之信託財產抵充之，如有餘額並得應戊方之請求用以償還乙方對戊方之借款，倘逾二個月未能達成協議並補足資金，丙方得主張信託契約終止，並準用本契約第九條之規定。

八、丙方處理信託事務，如因不可歸責於丙方之事由，而致涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全處分、仲裁、調解(處)、訴訟上或訴訟外和解等情形時，丙方除應立即通知乙方處理外，其所生之一切費用(包括但不限於罰鍰、訴訟費用、聲請費、執行費、規費、鑑定費、提供擔保、律師及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用、和解費用)及負擔之債務，悉數由應負責之委託人負擔。丙方因前開情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新台幣壹仟元整計收，其他縣市則以實支實付方式計算收取。

九、信託存續期間，如因不可歸責於丙方之事由，致法院判決撤銷本信託關係，或因委託人之債權人就信託財產或受益權聲請強制執行或保全處分時，應由該委託人自行聲明異議、抗告或提起異議之訴，並負擔所有訴訟費用；丙方協助排除強制執行或保全處分及協助訴訟之費用，悉數由應負責之委託人負擔。

第十四條 信託契約之變更、解除及終止事由

- 一、經立約定書人全體之共同協議，變更或解除或終止時。
- 二、信託目的完成時，本契約終止。
- 三、信託期間有下列情事之一者，得解除或終止本契約：
 - (一) 因天災或其他不可抗力事由，或因法令變更或發生其他重大事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。
 - (二) 因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
 - (三) 因丙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。
 - (四) 因政府徵收土地，致信託事務無法繼續執行時。
 - (五) 本契約另有約定時。
 - (六) 因甲、乙方之任一方違反本契約各項約定，經他方或丙方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善並經協商未果，致信託目的無法完成或信託事務無法執行時，丙方得主張解除或終止本契約。
- 四、全體立約人同意於本專案不動產首筆信託登記日起算逾二年，尚未動工興建時，丙方得終止本契約。甲、乙方應於丙方書面通知三個月內各別向丙方申請塗銷信託登記，如未配合於期限內辦理塗銷信託登記，則甲、乙方無條件同意授權丙方逕予單獨辦理信託財產返還事宜。

第十五條 廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之書面同意。對尚未取得丙方同意之文義刊載，刊載之一方應負一切法律責任。

第十六條 通知地點

本契約之履行，各方如有書面諮詢、通知與意見表示等事項，應以本契約所載之地址掛號付郵為之，經通常之郵遞期間即視為到達。

第十七條 管轄法院

本契約發生爭議並經協商後仍無法解決時，立約人得逕採訴訟解決，如因本契約涉訟時，各方均同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 其他約定事項

- 一、甲、乙方與本專案當事人或第三人間所簽訂除本信託契約外之契約（包含但不限於合建契約、工程承攬契約、建築融資契約、建築經理業務委任契約、預定房屋土地車位買賣契約等），其權利義務仍由甲、乙方負擔履行。
- 二、本契約之各項約定若有違反信託法或信託業法暨其施行細則或有關法令解釋之規定者，丙方有權要求本契約各當事人協議依法令修訂各項約定，若未能於收受丙方通知後一個月內達成協議，視為甲、乙方同意丙方於該一個月屆滿日之翌日起，辭任「受託人」責任。並依本契約書第九條之規定辦理。
- 三、信託期間甲方若發生繼承問題，甲方聲明將於相關契約中約定其繼承人必須無條件同意遵守本契約與由本信託關係所衍生相關契約之約定，並無條件放棄任何抗辯權，且於動工前若繼承人欲自行與乙、丙、丁、戊方簽訂增補契約，取代原被繼承人成為新委託人時，所有甲方均應無條件同意辦理。如因上述事項甲方需辦理時，應以書面方式併同相關申請文件經乙、丙、丁、戊方同意後，交由乙方指定之地政士，俾憑辦理本專案不動產之信託塗銷、移轉及再信託登記予丙方之事宜，相關稅費由甲方自行負擔。
- 四、甲、乙方依信託契約對丙方為指示或辦理變更事宜，應依留存於丙方之印鑑為之。留存印鑑有遺失或變更者，應即向丙方辦理變更。
- 五、立約人對於因簽訂本契約所獲得之他方資料，負有保密義務，除本契約另有約定外並不得為契約履行範圍外之利用。
- 六、委託人資料使用

(一) 甲、乙方同意丙方於營業登記項目或章程所訂業務需要之特定目的、資料類別、資料範圍、資料保有期限、資料利用範圍及其他相關事項範圍內，依「個人資料保護法」之規定，得蒐集、處理及利用甲、乙方個人(公司)資料。

(二) 甲、乙方同意丙方得將甲、乙方與丙方間往來之資料提供予丙方因處理本信託事務所生一切法律關係之相對人，或受丙方委任代為處理事務之人。

七、委託人之告知義務

(一) 甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本案信託之受益人為甲、乙方而非其客戶，甲、乙方並不得使其客戶誤認丙方係為其客戶受託管理信託財產。

(二) 經甲、乙方客戶請求時，甲、乙方或丙方應提供前款所載之約定條款影本。

八、本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

九、甲、乙方因本契約所生之一切權利，不得轉讓或設質。

十、本專案倘有預售情形時，甲、乙方同意另依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約擔保方式或其他替代性履約擔保方式」之相關規定辦理。

第十九條 條款之標題

條款之標題僅為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之依據。

第二十條 法令之適用

本契約內容如有未盡事宜，悉依中華民國相關法令辦理。

第二十一條 特別商議條款

一、甲、乙方或其他可有效控制該信託帳戶或財產之人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團

體時，丙方應拒絕簽立信託契約或終止信託契約，並採行其他必要之措施。

二、甲、乙方不配合丙方審視、拒絕提供實質受益人或對甲、乙方行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料者，丙方應拒絕簽立信託契約或終止信託契約或暫時停止接受信託指示，並採行其他必要之措施。

三、任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此而受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。

四、任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。

第二十二條 契約份數

本契約由甲方及乙、丙、丁、戊方各執正本一份。其中乙、丙、丁、戊方收執之契約就甲方部分係由全體甲方分別表列簽署成冊，甲方各委託人並同意以任一甲方委託人之本契約用印章代表甲方全體蓋立契約書騎縫章；甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙、丁、戊方共同簽署，契約條文內容均完全相同。

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

(一)停車空間

- 1.本案規劃 233 輛汽車停車位(含 6 輛無障礙停車位)，機車停車位 262 輛，為共用部份且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2.停車空間之使用管理辦法:包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式，住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

(二)開放空間管理維護計畫

- 1.本案申請新北市都市更新建築容積獎勵第二條規定之建築規劃設計自建築線及境界線退縮建築部分，臨建築線退縮 4M 以上人行步道，面積 784.87 平方公尺，以及臨境界線退縮 2 米以上，面積 247.77 平方公尺，合計面積共 1,032.64 平方公尺，退縮開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。

(三)綠建築管理維護計畫

- 1.本建築爭取綠建築標準，針對檢討日常節能指標、綠化量指標、基地保水指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標及汗水垃圾改善指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並應依「綠建築維護管理計畫」保用維持至少 15 年，不得任意變更。

(四)智慧建築管理維護計畫

- 1.本建築爭取智慧建築標準，針對檢討綜合佈線指標、資訊通信指標、系統整合指標、設施管理指標、安全防災指標、節能管理指標及健康舒適指標善等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並應依「智慧建築維護管理計畫」保用維持至少 15 年，不得任意變更。

(五)公益設施管理維護計畫

- 1.本案擬捐贈 1 樓至 3 樓之公益設施，容積樓地板面積 826.61 平方公尺，並於地下一層留設 3 部機車停車位，地下二層留設 3 部汽車停車位(編號 177-179)供公益設施使用。

二、管理維護基金

(一)起造人提撥

- 1.公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理例」第十七條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算，本案應提撥 4,168,396 元為公寓大廈管理基金。
- 2.本案申請各項建築容積獎勵後續管理維護費用，由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會專款專用，本案各項建築容積獎勵後續管理維護費用共計 **16,376,519** 元，說明如下：
 - (1) 本案申請黃金級綠建築標章、銀級智慧建築標章及耐震標章容積獎勵，並提列各項建築容積獎勵後續管理維護費用，以公寓大廈管理基金 50% 計算，後續之管理維護計畫須於事業計畫書及公寓大廈規約草約內載明，其管理維護費用得提列共同負擔，且應於核准使用執照前繳納完成，並納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達十五年，始得核發使用執照。本案申請綠建築設計、智慧建築設計及耐震標章容積獎勵後續管理維護費用，共計 6,252,594 元。
 - (2) 依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新台幣計算，設置管理維護基金 3,924,350 元。

(3) 依據「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」，設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年，本案共捐贈 826.61 平方公尺公益設施空間，設置管理維護基金 6,199,575 元。

表 20-1 各項建築容積獎勵後續管理維護費用

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用 (元)
綠建築(黃金級)	公寓大廈管理基金 50%	4,168,396	2,084,198
耐震標章	公寓大廈管理基金 50%	4,168,396	2,084,198
智慧建築(銀級)	公寓大廈管理基金 50%	4,168,396	2,084,198
開放空間	每平方公尺五千元新台幣	退縮 4M 人行步道 784.87 平方公尺	3,924,350
公益設施	每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年	捐贈 826.61 平方公尺	6,199,575
合計			16,376,519

三、保固事項

(一)依本案實施契約第 18 條規定辦理。

- 1.本建物於點交日起，由實施者負責建物之保固。
- 2.建築物之裝修、機電、屋頂及除下列 3、4 條約定外之所有其他部分，保固期間為 3 年。
- 3.建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。
- 4.防水保固期間除屋頂為 5 年，其他部分防水保固期間為 3 年。

(二)本建物工程隱蔽部分，如屬實施者偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，實施者仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益比較

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地有效利用	基地內現況為 1-5 層樓低度利用之老舊建物，容積使用低。	<ul style="list-style-type: none"> ● 配合都更二箭政策及容積獎勵，建築容積提高。 ● 更新後，興建一棟地上 26 層及 7 層建築物，增加土地利用效益。
公有財產活化	市有土地上建築物現況為職務宿舍使用，其屋況除已年代老舊且有漏水情形。	<ul style="list-style-type: none"> ● 依市府需求重新規劃宿舍，藉由引入民間投資並借重私部門開發整合能力，活化公有財產。
都市景觀	本區域發展較早，建物屋齡均已逾 40 年，無整體規劃。	<ul style="list-style-type: none"> ● 串聯府中 456 改造計畫，配合府中美學形塑都市空間意象
都市防災	南側計畫道路府後一巷為 7 米路，路邊停車情形嚴重，恐有消防救災困難之疑慮。	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新後退縮補足 8 米計畫道路，再退縮 4 米人行步道，將停車需求內部化，提升消防救災動線效率。
環境永續	無	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新後爭取黃金級綠建築標章並設置充電車位及自行車位，達到節能減碳，綠色生活概念。
鄰里友善	無	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿街退縮人行步道，提升用路人安全 ● 基地南側集中留側開放廣場 ● 提供公益設施-公共幼兒園
居住品質	建物屋齡已逾 40 年，缺乏電梯及停車空間且可能存在潛在耐震能力不足之問題，已不符合現代化住宅需求。	<ul style="list-style-type: none"> ● 規劃耐震標章、銀級智慧建築及無障礙環境設計，建造優質建築物，提供良好舒適又安全的居住環境。 ● 規劃地下 5 層作停車位使用，停車需求內部化。

二、實施後實質效益評估

本案為新北市政府依都市更新條例第 12 條規定之公辦都市更新案，對於政府部門、所有權人、周邊環境等，均有顯著之效益。

(一)對於政府之效益

1. 拆除老舊窳陋建築物，活化公有財產，提升公有土地效能。
2. 配合區域都市計畫，塑造都市空間意象，提升整體都市景觀。
3. 引入民間投資借重開發整合能力，公私有土地併同更新，增加改建效益，並帶動周邊區域發展。

(二)土地所有權人之效益

1. 現況建物多為屋齡老舊之建物，缺乏電梯及停車空間，透過都市更新提升居住品質，並增加房地產之價值。
2. 透過新式建築技術，提升防災效能，保障生命及財產安全。

(三)周遭環境之效益

1. 沿街退縮人行步道，使人車有效分道，打造舒適安全的人行空間。
2. 基地南側集中留設開放廣場，並回饋公共幼兒園，打造鄰里友善空間。
3. 原南側計畫道路僅有 7 米，且路邊停車情形嚴重，重建後退縮補足 8 米並再退縮人行步道，提升區域消防救災效能。

貳拾貳、實施進度

序號	項目	112年			113年				114-115年	116年							
		10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月-12月	1-12月	1-4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■															
2	申請拆除執照及建造執照		■														
3	改良物殘餘價值補償		■														
4	申請更新期間稅捐減免			■													
5	土地補償金發放作業				■												
6	地上物騰空拆除					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
7	工程施工							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
8	申請使用執照										■						
9	送水送電											■					
10	申請測量												■				
11	釐正圖冊													■			
12	接管														■		
13	計算及找補差額價金															■	
14	產權登記																■
15	申請更新後稅捐減免																■
16	更新成果備查																■

註：本表僅為預訂實施進度，仍依實際審查進度為準。

註：本案依實施契約 3.2.7 規定，應於開工日後 900 日內完工並取得本案使用執照，於擴大更新單元範圍時得展延 180 日，故依約需於開工日後 1,080 天內取得使照。

註：本案經專業營造團隊審慎評估，依目前擴大單元範圍後之基地規模(3,700 m²)、建物樓高(地上 26F、地下 5F)及總樓地板面積(35,655 m²)，並採用逆打工法加速工程進度，評估全案合理工期需超過 1,080 天，實施者後續將視都更事權計畫核定後所確認之基地及建物規模，向新北市政府提出本案擴大更新單元範圍後之合理工期研討。

貳拾參、其他相關單位配合辦理事項

無。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、政府相關部門諮詢方式

新北市政府都市更新處

地址：220679 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、實施者聯絡方式

冠德建設股份有限公司

電話：(02)2378-6789

傳真：(02)2739-6710

地址：106055 臺北市大安區和平東路 3 段 131 號 2 樓

專屬網站：<https://www.kindom.com.tw/urban-renewal-page/urban-renewal-grid/>

三、實施契約規定與承諾回饋事項辦理情形

條次	乙方承諾事項內容	檢核本案辦理情形
2.5	本案規劃興建建物之結構應為鋼骨鋼筋混凝土造，建材設備並應符合「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」建材設備表之規定。甲乙雙方分得房屋建材設備及施工品質應一致。	本案結構為鋼骨鋼筋混凝土造，建材設備符合 110 年 9 月 8 公告「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」建材設備表。
3.1.3	乙方應捐贈主建物面積至少 300 平方公尺(應含該建物應有之基地權利範圍)之公益設施空間，其依法須設置之停車位部分，應集中配置並一併捐贈予新北市。	本案規劃 B3-3F 公益設施空間及 B2 共 3 部車位(編號 177~179)捐贈予新北市政府，詳事業計畫 CH11。
3.1.4	1 依都市更新條例第 65 條、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其他相關規定申請都市更新容積獎勵。	本案捐贈 826.61 平方公尺容積面積供公益設施使用，並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提列管理維護經費。
	2 乙方得依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請加給基準容積率，並依規定捐增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有先提供公益性設施使用，且繳納經新北市政府核定之管理維護費用，循都市計畫變更程序辦理。	
3.15.5	本案委託 3 家專業估價者，應以其評估值對相關權利人(含甲方及其他土地所有權人)最有利者(即更新前土地價值最高且更新後總權利價值最高)，作為本案之領銜估價者。	本案選擇更新前土地價值最高且更新後總權利價值最高者為作業依據，故以戴德梁行作為本案領銜估價，詳權利變換計畫 CH11。
3.1.9	本案更新後建築物應取得下列標章並採無障礙環境需求，並研擬相關申請文件及協助說明。	
	1	綠建築標章黃金級以上(含候選證書)
	2	智慧建築標章銀及以上(含候選證書)
	3	耐震標章(含耐震設計標章)
3.2.1	乙方於實施者契約簽訂後 90 日內，應至少召開 1 次鄰地說明會，徵詢鄰地整合範圍(B 區、C 區、D 區)一併參與本案之意願，乙方於取得鄰地整合範圍內各區土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新後，得擴大更新單元範圍，並分別納入本更新案。	
	1	鄰地說明會開會通知應載明適當之開會時間、地點、議程、簡報資料等事項，並已自行送達或交由郵政機關以雙掛號附回執方式送達。採自行送達應具備送達簽收證明文件，交由郵政機關送達者應取得郵寄執據及回執聯正本。
	2	鄰地說明會中表明事項除符合都市更新條例第 36 條規定外，應特別敘明參與都市更新之分配條件、選配原則等，提供所有權人考量是否參與本更新案之參考，並製作相關紀錄(含書面及影音紀錄)。
3.2.2	乙方於實施者契約簽訂後 90 日內，應至少召開 1 次區內協調會，徵詢基礎基地範圍(A 區)私有土地及合法建築物所有權人分回意見及使用計畫，並製作相關紀錄(含書面及影音紀錄)。	本案已於 111 年 1 月 25 日 13:00 辦理 A 區私有土地及合法建築物所有權人之區內協調會。相關證明文件已於 111 年 4 月 25 日冠字第 1112022 號函提送予新北市政府財政局。
3.2.4	乙方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成	本案後續將委託合作金庫商業銀行股份有限公司辦理

條次	乙方承諾事項內容	檢核本案辦理情形																								
	立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項)，並應報請甲方同意備查。於權利變換後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還或歸屬登記。	信託，並將依實施契約規定辦理。																								
3.2.5	除不可抗力外，乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起 90 日內提出建造執照申請。	後續將依實施契約規定辦理。																								
3.2.6	乙方依建築法第 54 條規定向建築主管機關申報開工日期(以下稱「開工日」)，應於自建造執照核發之日起 90 日內，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。	後續將依實施契約規定辦理。																								
3.2.7	乙方應自開工日後 90 日內完工並取得本案全部使用執照。但乙方於擴大更新單元範圍之情形，得向甲方申請展延一次，最長不得超過 180 日。	後續將依實施契約規定辦理。																								
3.2.8	乙方依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請綠建築設計、智慧建築設計、耐震設計等獎勵應依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 條規定與新北市政府簽訂協議書，並依協議書內容辦理。	本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定時，將與新新北市政府簽訂協議書，並依協議書內容辦理。																								
3.2.9	乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關同意備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。	後續將依實施契約規定辦理。																								
3.2.10	乙方應以照片及縮時攝影形式紀錄本案現況建物拆除前後、各建築樓層施工至完工之過程，紀錄之執行方式應於辦理前 30 日報請甲方同意，並於取得使用執照之日起算 30 日內提交紀錄成果供甲方備查。興建過程中，並應視甲方需求提供前開照片或影片。	後續將依實施契約規定辦理。																								
3.4.1	<p>本案甲方參與權利變換後應分配之建築物，其中作為職務宿舍之規劃設計需位於建物最高樓層及其下之連續樓層，單層總面積(扣除梯廳、電梯、安全梯等公共空間)以不得低於 445 平方公尺為原則，並參依公有宿舍規劃設計需求建議表(詳附件 8)進行規劃，惟乙方於擬訂事業及權利變換計畫時，公有宿舍實際空間規劃及需求應經甲方同意。</p> <p>附件 8 公有宿舍規劃設計需求建議表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建物類別</th> <th>數量</th> <th>室內面積(m²)</th> <th>格局</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宿舍</td> <td>1</td> <td>400</td> <td>客廳*2、餐廳*2、廚房*2、臥室*3、會議室、衛浴*3</td> </tr> <tr> <td>備勤空間</td> <td>1</td> <td>45</td> <td>備勤室*2(男女各 1)、衛浴</td> </tr> <tr> <td>會議空間</td> <td>1</td> <td>100</td> <td>會客室、備餐室、儲物空間、衛浴*2</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>4</td> <td>200</td> <td>客廳、餐廳、廚房、臥房*3、衛浴*2</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>3</td> <td>133</td> <td>客廳、餐廳、廚房、臥房*3、衛浴*2</td> </tr> </tbody> </table>	建物類別	數量	室內面積(m ²)	格局	宿舍	1	400	客廳*2、餐廳*2、廚房*2、臥室*3、會議室、衛浴*3	備勤空間	1	45	備勤室*2(男女各 1)、衛浴	會議空間	1	100	會客室、備餐室、儲物空間、衛浴*2	宿舍	4	200	客廳、餐廳、廚房、臥房*3、衛浴*2	宿舍	3	133	客廳、餐廳、廚房、臥房*3、衛浴*2	本案職務宿舍規劃設計詳事業計畫 P11-36~42，符合實施契約規定。
建物類別	數量	室內面積(m ²)	格局																							
宿舍	1	400	客廳*2、餐廳*2、廚房*2、臥室*3、會議室、衛浴*3																							
備勤空間	1	45	備勤室*2(男女各 1)、衛浴																							
會議空間	1	100	會客室、備餐室、儲物空間、衛浴*2																							
宿舍	4	200	客廳、餐廳、廚房、臥房*3、衛浴*2																							
宿舍	3	133	客廳、餐廳、廚房、臥房*3、衛浴*2																							
3.4.5	乙方並應於建造執照核發之日起 30 日內將建築師、營造廠之資格證明文件提送甲方備查。	後續將依實施契約規定辦理。																								
3.5.4	乙方應支付甲方自行遴選專業營建管理機構之委託技術服務費用(以下稱委託技術服務費用)，並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予甲方，且不得列入共同負擔費用項目。委託技術服務費用金額以本案依「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」所提列之營建費用 1.5% 計算。	後續將依實施契約規定辦理。																								
3.5.5	本基地內樹木應依「新北市樹木保護自治條例」規定辦理，並以全數保留為原則(包含原地保留或移植)。乙方應依樹籍調查結果向主管機關提送樹木之保護計畫或移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找定植地。	後續將依實施契約規定辦理。																								

條次	乙方承諾事項內容	檢核本案辦理情形
3.6.8	本案都市更新審議過程召開之各項會議，乙方應於會議紀錄送達翌日起 30 日內，以實施者名義將會議紀錄送達與本案私有土地所有權人、合法建築物所有權人及權利變換關係人等相關權利人(採自行送達應具備送達簽收證明文件，交由郵政機關送達者應取得郵寄執據及回執聯正本，並善盡告知私有土地所有權人、合法建築物所有權人及權利變換關係人等相關權利人權益變動之情形。	後續將依實施契約規定辦理。
4.4.1	乙方承諾本案共同負擔比率最高不得超過 33.99%，惟為鼓勵乙方整合鄰地範圍(B 區、C 區、D 區)一併參與本案之意願，乙方若取得鄰地整合範圍內土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新意願，擴大更新單元範圍，其共同負擔比率可依申請時所承諾之共同負擔比率及本契約第 4.4.2 條約定增加，惟若經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較乙方申請時承諾之共同負擔比率或依本契約第 4.4.2 條的共同負擔比率為低時，依核定之共同負擔比率為據，乙方應自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅負費用。	遵照辦理。
4.4.2	各更新範圍應達之條件約定如下：	本案範圍為 A 區、B 區(部分)及 C 區，依規定率可依承諾共同負擔比率增加 1.50%，故本案目前共同負擔比率為 35.49%。
	1 乙方以擴大更新部分範圍(A 區+B 區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 4.50%。	
	2 乙方以擴大更新部分範圍(A 區+C 區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 1.50%。	
	3 乙方以擴大更新部分範圍(A 區+D 區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 6.50%。	
	4 乙方以擴大更新部分範圍(A 區+B 區+C 區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 3.50%。	
	5 乙方以擴大更新部分範圍(A 區+B 區+D 區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 6.00%。	
	6 乙方以擴大更新部分範圍(A 區+C 區+D 區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 7.00%。 7 乙方以擴大更新部分範圍(A 區+B 區+C 區+D 區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加 16.00%，並應依本契約第 3.1.4.3 條約定申請增額容積。	
6.1	本案「評價基準日」，應為權利變換計畫報核日前 6 個月內。	本案權利變換計畫報核日為 111 年 10 月 28 日，評價基準日為 111 年 6 月 30 日，符合規定。
6.5.1	乙方依「都市更新條例」委託辦理權利變換查估權利價值之 3 家專業估價者，經土地所有權人同意依照下列程序及方式辦理：	本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，由實施者指定一家戴德梁行不動產估價師事務所，其餘二家於 111 年 3 月 21 日辦理專業估價者選任作業，並委任正取 1 黃小娟不動產估價師事務所及正取 2 瑞普國際不動產估價師事務所，辦理本案權利變換查估權利價值。
	由乙方與土地所有權人協調共同指定 3 家專業估價者，如協調不成者，由乙方指定 1 家，其餘 2 家由乙方自「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」中以公開、隨機方式選任之，並由乙方與 3 家專業估價者簽訂委任契約，共同辦理本案權利變換查估權利價值	
7.3.1	實施權利變換應分配之土地及建築物，規劃專屬甲方分回部分，乙方應明確並詳盡告知其他參與本案之相關權利人不得選配。若未經甲方同意而任由其他土地所有權人、權利變換關係人選定該分配單元，乙方應依甲方要求重新調整分配，如無法重新調整，乙方除須給付差額價金部分外，另須對甲方負損害賠償責任。	已於選配原則內清楚載明由新北市優先選配單元，且專屬分回部分均由新北市獲配。
11.1	本更新案之基礎基地案為(A 區)或鄰地整合範圍(B 區、C 區及 D 區)以不得變更為原則，但敘明理由經甲方同意或經新北市都市更新及爭議處理審議會審議確認者，不在此限。	本案範圍依 111 年 8 月 3 日新北府財開字第 1111452224 號函經新北市政府同意，後續依都市更新相關審議程序辦理。

條次	乙方承諾事項內容	檢核本案辦理情形
承諾 回饋 事項	<p>一、實施期程</p> <p>本案期程依據申請須知3.2.10規定，應於開工日起900日內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得使用執照。</p> <p>本案經專業營造團隊評估，合理工期須超過900日，為達成本案時程之要求與市府共同攜手實現本案願景，本團隊提出兩項解決方案：</p> <p>(一)在審議面，將利用過往執行公辦都更豐富經驗，全力縮短審議時程，承諾於收到審議書面會議紀錄60天內完成修正掛件。</p> <p>(二)在營建面，將要求營造廠除依標準工法施作外，另向市府申請假日施工、夜間施工及全年無休，讓本案如期如質完工交屋。</p> <p>二、回饋事項</p> <p>(一)回饋辦理一年4場永續循環工作坊，共三年。</p> <p>(二)回饋職務官舍三年管理費用。</p> <p>(三)回饋265萬元無毒的室內循環建材，作為本案幼兒園室內裝修或家具使用。</p> <p>(四)回饋認養2年全街廓(面文化路一段)鋪面(約500m²，費用約200萬元)。</p> <p>(五)將尊重地主意願並協商1樓店舖未來由無印良品予以回租。</p> <p>(六)承諾職務宿舍建材設備部分，依新北市政府100年發布之建材設備等級表第三級內容規劃為基準，配合進駐機關實際需求辦理，並依審議會決議辦理。</p>	<p>一、實施期程</p> <p>本案期程依據申請須知3.2.10規定，實施者於擴大更新單元範圍得向主辦機關申請展延，最長不得超過180日，故依約需於開工日後1,080天內取得使照。本案經專業營造團隊審慎評估，依目前擴大單元範圍後之基地規模(3,700m²)、建物樓高(地上26F、地下5F)及總樓地板面積(35,655m²)，並採用逆打工法加速工程進度，評估全案合理工期需超過1,080天，實施者後續將視都更事權計畫核定後所確認之基地及建物規模，向新北市政府提出本案擴大更新單元範圍後之合理工期研討。</p> <p>惟本案為求全力達成相關時程要求，仍將遵照該兩項解決方案執行，全力縮短本案工期。</p> <p>二、回饋事項</p> <p>(一)依此回饋事項辦理。</p> <p>(二)依此回饋事項辦理。。</p> <p>(三)依此回饋事項辦理。</p> <p>(四)依此回饋事項辦理。</p> <p>(五)尊重並協助地主規劃店面意願，目前本案店面均已由地主選配並由其規劃未來用途。</p> <p>(六)針對職務宿舍室內建材設備已與市府溝通初步達成共識後，詳列於附錄五建材設備表中。</p>

附錄一、實施者證明文件

一、最優申請人證明文件

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15樓
承辦人：林燕雲
電話：(02)29603456 分機8241
傳真：(02)29601979
電子信箱：AH4763@ms.ntpc.gov.tw

106055
臺北市大安區和平東路3段131號2樓
受文者：冠德建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月26日
發文字號：新北府財開字第1101345518號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：本府辦理之「新北市板橋區府中段472地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案」於110年7月13日召開綜合評選會議，並依評選結果確認貴公司為本案最優申請人，請查照。

說明：依本案申請須知第3.1.1.條規定，貴公司應自本府通知日起20日內，依評選會會議紀錄（詳附件）修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業計畫執行計畫書草案，提送本府同意，後續並依本案申請須知第8.2.1.條規定完成簽約，該執行計畫書同時納為實施契約之一部分。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格。

正本：冠德建設股份有限公司
副本：

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

第1頁 共1頁

二、變更登記表

共 4 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 30900892
公司聯絡電話 (02) 2378-6789
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 冠德建設股份有限公司 外文 KINDOM DEVELOPMENT CO.,LTD.
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區和平東路3段131號2樓
三、代表公司負責人	馬志綱
四、每股金額(阿拉伯數字)	10元
五、資本總額(阿拉伯數字)	6,500,000,000元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	5,541,701,000元
七、股份總數	650,000,000股
八、已發行股份總數	1. 普通股 554,170,100 股 2. 特別股 _____ 股
九、董事人數任期	9人自111年6月29日至114年6月28日 (含獨立董事3人)
十、 <input type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input checked="" type="checkbox"/> 審計委員會	人自 年 月 日至 年 月 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
十一、公司章程修正(訂定)日期	111年06月29日

變更登記日期文號 111年七月廿一日 經檢核字號 11101132470 檢號

公務記載蓋章欄

僅供板橋官邸案事權計畫報核 更新變更登記表使用

111. 7. 21
公司登記表
專用章

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、污損或塗改。
(三)除各類如變更登記日期文號、檢號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合劃設作業，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，並填列人數任期；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，以後衛或勞務出資者應填列章程載明之股款股數與佔比金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

面 1302 - 1 冊
1071108 公告

冠德建設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。

變更事項 打✓	十二、本次股本增加明細		1. 現金	股·	元		
	資產增加		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		
			6. 資本公積	股·	元		
	權益科目調整		7. 法定盈餘公積	股·	元		
			8. 股息及紅利	股·	元		
			9. 合併	股·	元		
	併購		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		
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				
		年 月 日	統一編號	公司名稱			
		年 月 日					



公務記載蓋章欄

僅供板橋官邸案事權計畫報核 更新變更登記表使用

商 1302-2 網

冠德建設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。

變更事項 打✓	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業。
	2	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業。
	3	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業。
	4	H 7 0 1 0 8 0	都市更新業。
	5	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業。
	6	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業。
	7	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業。
	8	F 2 0 5 0 4 0	家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
	9	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業。
10	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。	

變更事項 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 地)		
	1	董 事 長	馬 志 綱		105, 935, 137
			(110) 台北市		
	2	董 事	劉 美 朱		105, 935, 137
		(110) 台北市			
✓	3	董 事	梁 穗 昌		105, 935, 137
		(105) 台北市			
	4	董 事	洪 錦 欽		105, 935, 137
		(114) 台北市			
	5	董 事	張 勝 安		105, 935, 137
		(106) 台北市			



公務記載蓋章欄

僅供板橋官邸案事權計畫報核 更新變更登記表使用

商 1302-3 網

共 4 頁第 4 頁

冠德建設股份有限公司變更登記表

注: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。

董事、監察人或其他負責人名單				
變更時 序	編號	職稱	姓名(或法人名稱) (郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在)	持有股份(股)
✓	6	董事	賀陳旦 (106) 台北市	105,935,137
	7	獨立董事	黃宏進 (244) 新北	0
	8	獨立董事	龔神佑 (241) 新北市	0
	9	獨立董事	林國峰 (106) 台北市	0

經理人名單			
變更時 序	編號	姓 名	身 分 證 號
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所	到職日期(年月日)
	1	洪錦欽 (114) 台北市	104年1月21日

所代表法人			
變更時 序	編號	董監事編號	所代表法人名稱
		(郵遞區號) 法 人 所 在 地	法 人 統 一 編 號
	1	1 ~ 6	宇德投資股份有限公司
		(106) 台北市大安區和平東路三段131號8樓	23986156

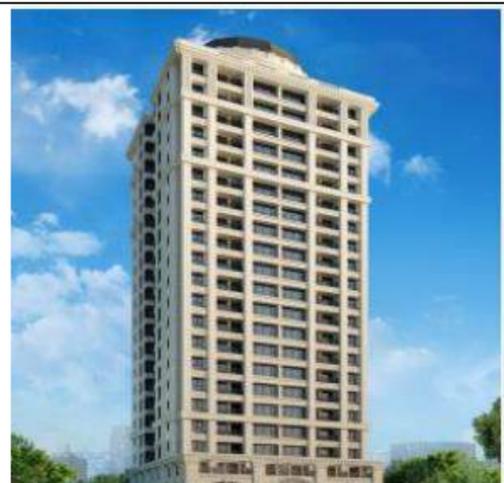


公務記載蓋章欄

僅供板橋官邸案事權計畫報核 更新變更登記表使用

商 1302 - 4 類

三、近五年實績

			
冠德創新殿	冠德天晴	冠德市政廳	冠德微山丘
			
冠德翊水映	冠德羅斯福	冠德信義	冠德泰景
			
冠德泰極	冠德天韻	冠德北安	冠德方舟計畫

附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

111年9月13日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	111年10月28日	申請人	冠德建設股份有限公司(請蓋章)
更新單元面積(mi)	3,700mi		
行政區及地號	板橋區府中段472地號等9筆土地		

重建 全部以整建或維護方式處理(請填「貳-八」、「拾」) 災損危險建築(請填「貳-九」、「陸」)

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

(一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關開列冊管理。 (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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二款 (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第一款 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第三款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第一款 第__款	劃定基準 第7點

2

<p>(編製一)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。</p> <p>(編製二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。</p> <p>(編製三)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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 類型	<input type="checkbox"/> 符合 類型	
<p>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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 ■非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第8點
<p>前項更新單元應符合下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(二)整體更新單元應符合第7點規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	
<p>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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【拆、建築物屋齡檢討】) ■非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第9點
<p>前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形：</p> <p>(編製一)符合附表一所列指標2項以上。</p> <p>(編製二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項：</p> <p>(一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。</p> <p>(二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 類型 第_款 (詳【拆、重建區段建築物及地區環境狀況檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 類型 第_款	
<p>八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【拆、全部以整建或維護方式處理之建築物	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第10點

<p>之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。</p>	及地區環境狀況 檢討) ■非本類型		
<p>九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制：</p> <p>(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。</p> <p>(二)高氣離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。</p> <p>(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 第_款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 第_款	劃定基準 第11點
<p>前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	

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	文化路一段	69(m)	V	
2	文化路一段32巷	24(m)	V	
3	府後街一巷	84(m)		V
臨路長度合計(m)≥20m		177(m)		

注意事項

- 「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。
- 「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。
- 坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討

(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)

本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

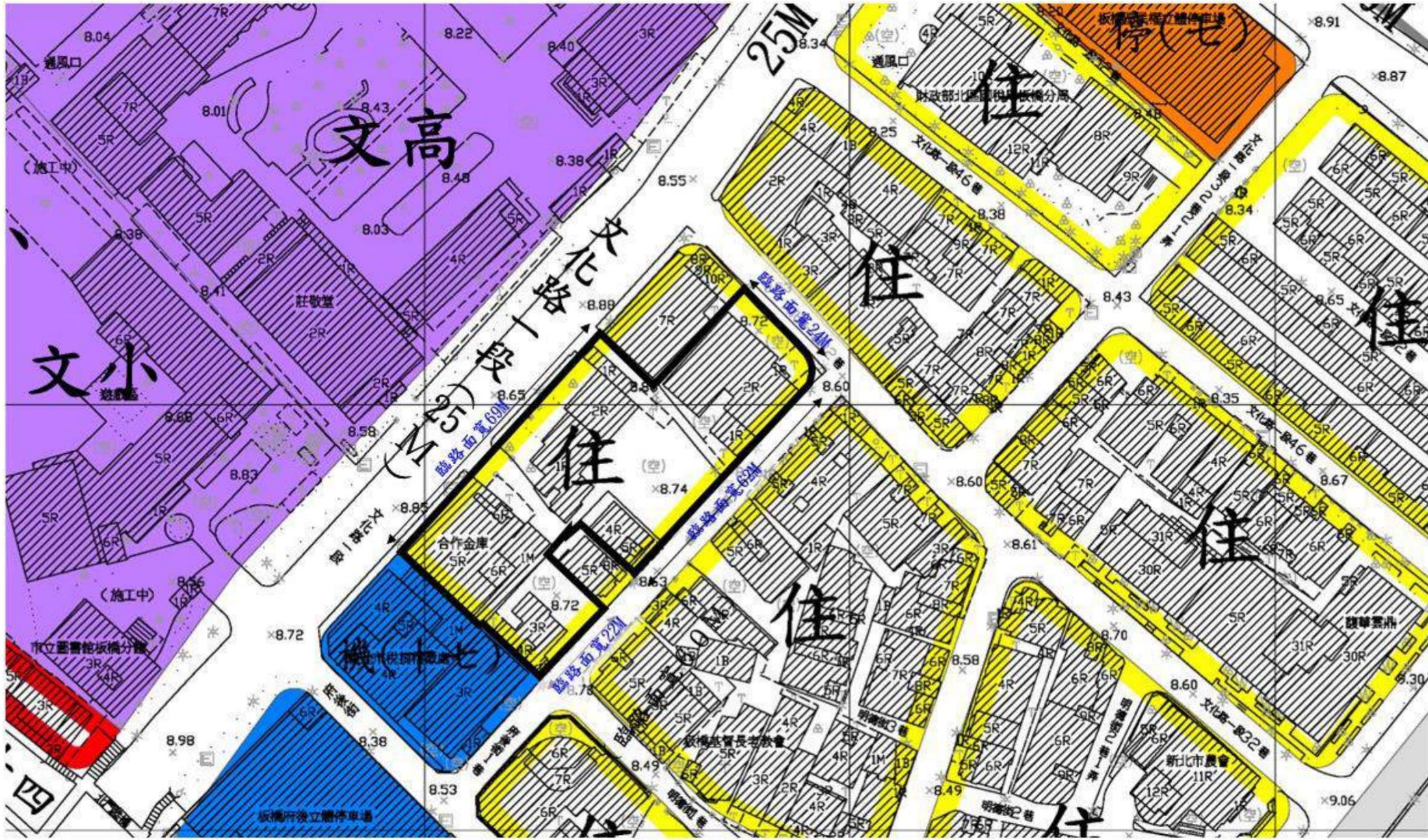
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前 既有之違章建築 物投影面積(m ²)	得計入檢討之建築 物投影面積(m ²)
			投影面積 (m ²)	坐落之基地 面積(m ²)		
1	文化路一段32巷2號	48		844.00		844.00
2	府後街一巷7號、 7之1號(1-4層)	45		186.00		186.00
3	府後街一巷1號	43		417.00		417.00
4	文化路一段24號	56		1,345.00		1,345.00
5	文化路一段24號	56				
6	文化路一段24號	56				
7	文化路一段20號	40		849.00		849.00
建築物總投影面積(m ²) (A)						3,641.00(m ²)
重建區段面積(m ²) (C)					3,700(m ²)	
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m ²) (D)					0(m ²)	
應核算之重建區段面積(m ²) (B=C-D)					3,700(m ²)	
計算結果(A/B ≥ X) 註明計算式				A/B ≥ 1/3		
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。				3,641.00/3,700.00=98.41%>1/3		
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。						
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。						

5

★檢附文件及認定方式：

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

6



圖例及說明

指北

臨路面寬檢討圖

□ 更新單元

S:1/1000



一、建物登記簿謄本

<p>文化路一段 32 巷 2 號</p>	<p>府後街一巷 7 號一樓</p>
<p>建物登記第二類謄本 (建號全部) 板橋區府中段 00862-000建號</p> <p>列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1</p> <p>本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印 謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主任 林泳玲 板地電腦字第281569號 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所</p> <p>***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國063年12月04日 登記原因：第一次登記 建物門牌：文化路一段 3 2 巷 2 號 建物坐落地號：府中段 0483-0000 主要用途：住家用 主要建材：加強磚造 層數：002層 層次：一層 二層 平台 建築完成日期：民國--年--月--日 其他登記事項：(空白)</p> <p>總面積：****689.08平方公尺 層次面積：****363.31平方公尺 ****294.55平方公尺 ****31.22平方公尺</p>	<p>建物登記第二類謄本 (建號全部) 板橋區府中段 01818-000建號</p> <p>列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1</p> <p>本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印 謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主任 林泳玲 板地電腦字第281569號 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所</p> <p>***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國066年11月15日 登記原因：第一次登記 建物門牌：府後街1巷7號 建物坐落地號：府中段 0471-0000 主要用途：住家用 主要建材：鋼筋混凝土造 層數：004層 層次：一層 建築完成日期：民國--年--月--日 其他登記事項：(空白)</p> <p>總面積：*****56.12平方公尺 層次面積：*****56.12平方公尺</p>
<p>府後街一巷 7 號二樓</p>	<p>府後街一巷 7 之 1 號</p>
<p>建物登記第二類謄本 (建號全部) 板橋區府中段 01819-000建號</p> <p>列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1</p> <p>本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印 謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主任 林泳玲 板地電腦字第281569號 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所</p> <p>***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國066年11月15日 登記原因：第一次登記 建物門牌：府後街1巷7號二樓 建物坐落地號：府中段 0471-0000 主要用途：住家用 主要建材：鋼筋混凝土造 層數：004層 層次：二層 建築完成日期：民國--年--月--日 其他登記事項：(空白)</p> <p>總面積：****112.24平方公尺 層次面積：****112.24平方公尺</p>	<p>建物登記第二類謄本 (建號全部) 板橋區府中段 01820-000建號</p> <p>列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1</p> <p>本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印 謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主任 林泳玲 板地電腦字第281569號 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所</p> <p>***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國066年11月15日 登記原因：第一次登記 建物門牌：府後街1巷7之1號 建物坐落地號：府中段 0471-0000 主要用途：住家用 主要建材：鋼筋混凝土造 層數：004層 層次：一層 建築完成日期：民國--年--月--日 其他登記事項：(空白)</p> <p>總面積：*****56.12平方公尺 層次面積：*****56.12平方公尺</p>

府後街一巷7號四樓

府後街一巷7號三樓

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區府中段 01821-000建號

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區府中段 01822-000建號

列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1

列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 林泳玲
板地電謄字第281569號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 林泳玲
板地電謄字第281569號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國066年11月15日 登記原因：第一次登記
建物門牌：府後街1巷7號四樓
建物坐落地號：府中段 0471-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：004層 總面積：*****56.12平方公尺
層次：四層 層次面積：*****56.12平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日
其他登記事項：(空白)

登記日期：民國066年11月15日 登記原因：第一次登記
建物門牌：府後街1巷7號三樓
建物坐落地號：府中段 0471-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：004層 總面積：****112.24平方公尺
層次：三層 層次面積：****112.24平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日
其他登記事項：(空白)

府後街一巷7之1號四樓

府後街一巷1號

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區府中段 01823-000建號

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區府中段 02147-000建號

列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1

列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 林泳玲
板地電謄字第281569號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 林泳玲
板地電謄字第281569號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國066年11月15日 登記原因：第一次登記
建物門牌：府後街1巷7之1號四樓
建物坐落地號：府中段 0471-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：004層 總面積：*****56.12平方公尺
層次：四層 層次面積：*****56.12平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日
其他登記事項：(空白)

登記日期：民國068年07月26日 登記原因：第一次登記
建物門牌：府後街1巷1號
建物坐落地號：府中段 0468-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：003層 總面積：****422.80平方公尺
層次：一層 層次面積：****115.09平方公尺
二層 層次面積：****131.62平方公尺
三層 層次面積：****131.62平方公尺
防空避難室 層次面積：****44.47平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日
其他登記事項：(空白)

文化路一段 24 號

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區府中段 02594-000建號

列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 林泳玲
板地電謄字第281569號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國090年04月12日 登記原因：更正
建物門牌：文化路一段24號
建物坐落地號：府中段 0472-0000
主要用途：住家用
主要建材：加強磚造
層數：002層
層次：一層
二層
總面積：****362.42平方公尺
層次面積：****257.31平方公尺
****105.11平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日
其他登記事項：(空白)



文化路一段 24 號

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區府中段 02595-000建號

列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 林泳玲
板地電謄字第281569號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國070年07月03日 登記原因：第一次登記
建物門牌：文化路一段24號
建物坐落地號：府中段 0472-0000
主要用途：住家用
主要建材：磚造
層數：001層
層次：一層
總面積：****104.68平方公尺
層次面積：****104.68平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日
其他登記事項：(空白)



文化路一段 24 號

建物登記第二類謄本 (建號全部)
板橋區府中段 02596-000建號

列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
板橋地政事務所 主任 林泳玲
板地電謄字第281569號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國070年07月03日 登記原因：第一次登記
建物門牌：文化路一段24號
建物坐落地號：府中段 0472-0000
主要用途：住家用
主要建材：木造
層數：001層
層次：一層
總面積：****112.36平方公尺
層次面積：****112.36平方公尺
面積：****15.95平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日
附屬建物用途：倉庫
其他登記事項：(空白)



文化路一段 24 號(使用執照-54 使 142 號)

臺北縣建設局建築物使用執照存根

姓名	住址	職業	地址	姓名	住址	職業	地址
林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000	林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000
林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000	林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000
林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000	林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000
林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000	林泳玲	板橋區府中段 0472-0000	地政事務所主任	板橋區府中段 0472-0000

設計(監)師：林泳玲
承造商：冠德建設股份有限公司
工程監理：冠德建設股份有限公司
發照日期：民國110年07月28日

<p>文化路一段 20 號</p> <p style="text-align: center;">建物登記第二類謄本（建號全部）</p> <p style="text-align: center;">板橋區府中段 02745-000建號</p> <p>列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1</p> <p>本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印 謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主任 林泳玲 板地電謄字第281569號 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所</p> <p style="text-align: center;">***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國071年10月28日 登記原因：第一次登記 建物門牌：文化路一段20號 建物坐落地號：府中段 0469-0000 主要用途：商業用 主要建材：鋼筋混凝土造 層數：005層 層次：一層 二層 三層 四層 五層 騎樓</p> <p>總面積：**2,382.55平方公尺 層次面積：****404.99平方公尺 ****476.51平方公尺 ****476.51平方公尺 ****476.51平方公尺 ****476.51平方公尺 ****71.52平方公尺</p> <p>建築完成日期：民國---年--月--日 其他登記事項：使用執照字號：71使字第755號</p>	<p>文化路一段 20 號</p> <p style="text-align: center;">建物登記第二類謄本（建號全部）</p> <p style="text-align: center;">板橋區府中段 02746-000建號</p> <p>列印時間：民國110年07月28日13時53分 頁次：1</p> <p>本謄本係網路申領之電子謄本，由冠德建設股份有限公司自行列印 謄本種類碼：7LLWWBDGPHJ，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 板橋地政事務所 主任 林泳玲 板地電謄字第281569號 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所</p> <p style="text-align: center;">***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國071年10月28日 登記原因：第一次登記 建物門牌：文化路一段20號 建物坐落地號：府中段 0469-0000 主要用途：見使用執照 主要建材：鋼筋混凝土造 層數：003層 層次：地下層</p> <p>總面積：****669.55平方公尺 層次面積：****669.55平方公尺</p> <p>建築完成日期：民國--年--月--日 其他登記事項：使用執照字號：71使字第755號</p>
--	---

二、新北市歷史門牌檢索結果

<p>文化路一段 32 巷 2 號</p> <p style="text-align: center;">摺秀里005鄰文化路一段32巷2號的變動歷史如下</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>編訂日期/類別</th> <th>異動前門牌</th> <th>異動後門牌</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0600301整編</td> <td>摺秀里005鄰文化路8巷2號</td> <td>摺秀里005鄰文化路一段32巷2號</td> </tr> <tr> <td>0600301整編</td> <td>摺秀里005鄰文化路8巷2號</td> <td>摺秀里005鄰文化路一段32巷2號</td> </tr> <tr> <td>0991225行政區調整</td> <td>摺秀里005鄰文化路一段32巷2號</td> <td>摺秀里005鄰文化路一段32巷2號</td> </tr> <tr> <td>0991225行政區調整</td> <td>摺秀里005鄰文化路一段32巷2號</td> <td>摺秀里005鄰文化路一段32巷2號</td> </tr> </tbody> </table>	編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌	0600301整編	摺秀里005鄰文化路8巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	0600301整編	摺秀里005鄰文化路8巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	0991225行政區調整	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	0991225行政區調整	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	<p>府後街一巷 7 號一樓</p> <p style="text-align: center;">摺秀里006鄰府後街1巷7號的變動歷史如下</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>編訂日期/類別</th> <th>異動前門牌</th> <th>異動後門牌</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0660517初編</td> <td></td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7號</td> </tr> <tr> <td>0991225行政區調整</td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7號</td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7號</td> </tr> </tbody> </table>	編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌	0660517初編		摺秀里006鄰府後街1巷7號	0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街1巷7號	摺秀里006鄰府後街1巷7號
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌																							
0600301整編	摺秀里005鄰文化路8巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號																							
0600301整編	摺秀里005鄰文化路8巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號																							
0991225行政區調整	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號																							
0991225行政區調整	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號	摺秀里005鄰文化路一段32巷2號																							
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌																							
0660517初編		摺秀里006鄰府後街1巷7號																							
0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街1巷7號	摺秀里006鄰府後街1巷7號																							
<p>府後街一巷 7 號二樓</p> <p style="text-align: center;">摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓的變動歷史如下</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>編訂日期/類別</th> <th>異動前門牌</th> <th>異動後門牌</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0660517初編</td> <td></td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓</td> </tr> <tr> <td>0991225行政區調整</td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓</td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓</td> </tr> </tbody> </table>	編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌	0660517初編		摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓	0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓	摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓	<p>府後街一巷 7 之 1 號</p> <p style="text-align: center;">摺秀里006鄰府後街1巷7之1號的變動歷史如下</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>編訂日期/類別</th> <th>異動前門牌</th> <th>異動後門牌</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0660517初編</td> <td></td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7之1號</td> </tr> <tr> <td>0991225行政區調整</td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7之1號</td> <td>摺秀里006鄰府後街1巷7之1號</td> </tr> </tbody> </table>	編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌	0660517初編		摺秀里006鄰府後街1巷7之1號	0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街1巷7之1號	摺秀里006鄰府後街1巷7之1號						
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌																							
0660517初編		摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓																							
0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓	摺秀里006鄰府後街1巷7號二樓																							
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌																							
0660517初編		摺秀里006鄰府後街1巷7之1號																							
0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街1巷7之1號	摺秀里006鄰府後街1巷7之1號																							

府後街一巷 7 號四樓			府後街一巷 7 號三樓		
摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號四樓 的變動歷史如下			摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號三樓 的變動歷史如下		
編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌	編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0660517初編		摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號四樓	0660517初編		摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號三樓
0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號四樓	摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號四樓	0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號三樓	摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 號三樓
府後街一巷 7 之 1 號四樓			府後街一巷 1 號		
摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 之 1 號四樓 的變動歷史如下			摺秀里006鄰府後街 1 巷 1 號 的變動歷史如下		
編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌	編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0660517初編		摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 之 1 號四樓	0671214初編		摺秀里006鄰府後街 1 巷 1 號
0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 之 1 號四樓	摺秀里006鄰府後街 1 巷 7 之 1 號四樓	0671214初編		摺秀里006鄰府後街 1 巷 1 號
			0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街 1 巷 1 號	摺秀里006鄰府後街 1 巷 1 號
			0991225行政區調整	摺秀里006鄰府後街 1 巷 1 號	摺秀里006鄰府後街 1 巷 1 號
文化路一段 24 號			文化路一段 20 號		
摺秀里004鄰文化路一段 2 4 號 的變動歷史如下			摺秀里005鄰文化路一段 2 0 號 的變動歷史如下		
編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌	編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0600301整編	摺秀里005鄰文化路 8 號	摺秀里005鄰文化路一段 2 4 號	0600301整編	摺秀里005鄰文化路 4 號	摺秀里005鄰文化路一段 2 0 號
0690801行政區調整	摺秀里005鄰文化路一段 2 4 號	摺秀里004鄰文化路一段 2 4 號	0690801行政區調整	摺秀里005鄰文化路一段 2 0 號	摺秀里004鄰文化路一段 2 0 號
0991225行政區調整	摺秀里004鄰文化路一段 2 4 號	摺秀里004鄰文化路一段 2 4 號	0710304註銷	摺秀里004鄰文化路一段 2 0 號	摺秀里004鄰文化路一段 2 0 號
			0991225行政區調整	摺秀里004鄰文化路一段 2 0 號	摺秀里004鄰文化路一段 2 0 號

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

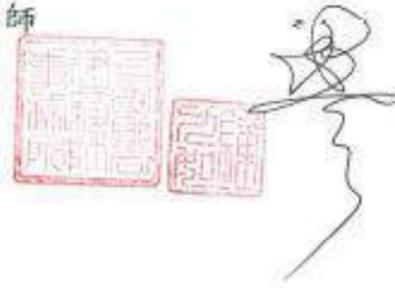
編號：

建築師、專業技師或機構名稱：上圓聯合建築師事務所

地址：新北市板橋區文化路一段30號4樓之一

聯絡電話：(02)2966-4366

建築師、專業技師本人簽署：鍾九如 建築師



執業圖記：

製卡日期：

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)

7

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市板橋區府中段472地號等9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)：

上圓聯合建築師事務所 鍾九如 建築師

身分證字號：[REDACTED]

地址：新北市板橋區文化路一段30號4樓之一

連絡電話：(02)2966-4366

連絡日期：



8



新北市建築師開業證書

據 鍾九如 建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證

建築師姓名：鍾九如

身分證統一編號：

出生年月日：民國53年12月18日

開業證字號：新北市建開證字第H000312號

事務所名稱：上圓聯合建築師事務所

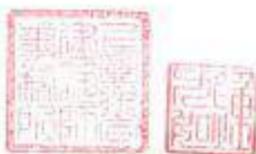
事務所地址：新北市板橋區文化路2段445號7樓

建築師證書：建證字第4126號

有效期限：民國114年6月22日



上給 鍾九如 建築師收執

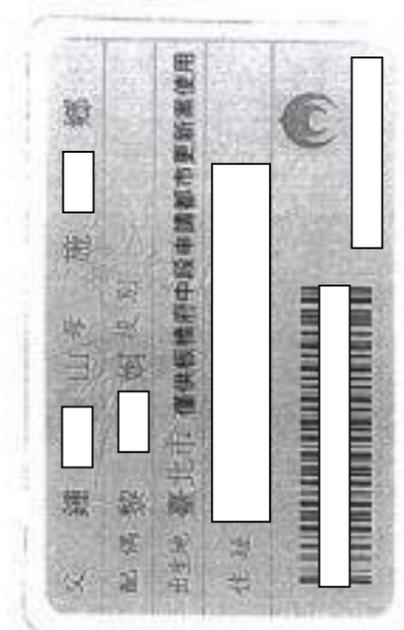


局長朱



中華民國 108 年 5 月 15 日

曾俐婷 核對



附錄三、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項

**新北市都市更新
實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表**

實施者：冠德建設股份有限公司
案名：擬訂新北市板橋區府中街472地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
階段：申請事業計畫及權利變換計畫報核

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果 符合/未符	相關規定	備註
		是	否				
1	本案是否需辦理都市設計審議	Y				依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定都市更新單元應先經都市計畫委員會通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得同意備查函。
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	Y		檢附本案屬第三類，停車數量共233輛		依「建築物及交通影響評估準則」第2條及「新北市政府建築交通影響評估送審門牌規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應送交通影響評估： 1. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店舖等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過150個，或樓地板面積超過20,000平方公尺。 2. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過300個，或樓地板面積超過40,001平方公尺。 3. 第三類(旅館等類用途建築物)其設置小型車停車位數超過180個，或樓地板面積超過40,001平方公尺。 4. 第四類(工廠等類用途建築物)其設置小型車停車位數超過200個，或樓地板面積超過60,001平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數(機車停車位總數/2)+(大型車停車位總數/2)	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果 符合/未符	相關規定	備註
		是	否				
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		Y	自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件		依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第2點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在100公尺以上。 2. 標高未滿100公尺，而其平均坡度在5%以上。 依「水土保持法」第12條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事實機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	本案是否需辦理環境影響評估		Y	檢附本案屬綜合性大樓，樓層26層，高度93公尺		依「開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準」第26條高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	本案是否需辦理容積移轉審查		Y			依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積移轉可容容要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受基地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果 符合/未符	相關規定	備註
		是	否				
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		Y	檢附本案屬工業區		本市各都市計畫中，乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，另各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	本案是否涉及都市更新條例第32條之規定		Y			都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依照第32條規定辦理；其聲請及主要計畫局辦理之停工，不違背其原規劃畫旨，或依法及細部計畫之規定、變更者；即作更新事業計畫得先行依第32條規定程序辦理，並以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理變更或變更。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新條例第32條規定辦理；其聲請及主要計畫局辦理之停工，不違背其原規劃畫旨，或依法及細部計畫之規定、變更者；即作更新事業計畫得先行依第32條規定程序辦理，並以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理變更或變更。
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溝或水路改遷		Y			土地登記簿本登記溝、水、溝地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溝暨水路改遷申請標準作業程序」辦理廢除。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新條例第100條建築計畫，如於都市更新事業計畫公開展覽前，經本府訂定都市更新條例相關小組同意者，不受此限。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果 符合/未符	相關規定	備註
		是	否				
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及或依文化資產保存法應予保存之有形文化資產(如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然風景等)		Y	自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件		依「文化資產保存法」第3條所稱文化資產，為具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產：及第15條規定公布之建築物及附屬設施自建築物興建完成逾50年者，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施自建築物興建完成逾50年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新條例第100條建築計畫。
10	本案更新單元範圍內是否涉及公有建築物或附屬設施自建築物興建完成逾50年，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施自建築物興建完成逾50年		Y			依「文化資產保存法」第24條規定管理工程或其開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得損害其外觀或破壞其景觀之連續。有關項所列情形之審查，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新條例第100條建築計畫。
11	本案是否涉及捷運車輛軌道		Y	自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件		依「大眾捷運法」第45條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線行政院核定後，應會同當地直轄市(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側設定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果 符合 未符	相關規定	備註
		是	否				
12	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	Y				國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點規定，都市更新單元範圍內之公有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 100 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提土地得辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都市更新條例規定主導辦理都市更新；本市所有土地依「新北市所有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案核定辦理，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定辦理。	
13	本案更新單元範圍是否涉及市府公告劃定之綠帶或水廊或水滄水廊或綠道 30 公分以上之樹木		Y	自行函詢農林局等相關單位或檢附相關證明文件		依「新北市樹木保護自治條例」，新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，該計畫內容應通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
14	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區，應以都市更新方式整體開發者等)		Y			檢附條件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區，第 7 條優先劃定更新地區，第 7 條之 1 劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應依都市更新計畫書說明本案所屬之更新地區。
14	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		Y			檢附條件是否為依「都市更新條例」第 5 條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應依該都市更新計畫中實施再發展計畫及遷移原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核

5

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果 符合 未符	相關規定	備註
		是	否				
15	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第 47 條申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		Y			依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條執行原則(舊區都更)規定，基地涉及申請事項應報請或向市申請都市更新事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	未納入都市更新事業計畫書。
18	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		Y	自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件		依「都市計畫法」第 37 條規定，都市計畫地經事實使用後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所、區級實地，得視使用變更。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 100 重建專案計畫。
17	是否涉及公共設施多目標使用或回饋		Y	自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件		涉及多目標使用應依「都市計畫法」第 30 條規定，公共設施用地供作多目標使用，另申請範圍，公共設施用地範圍，使用項目及條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 點規定。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 100 重建專案計畫。
18	是否申請本市都更三審		Y	自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件		1. 擬定新北市捷運站第一階段周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略)。 2. 擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略)。 3. 都市計畫法新北市施行細則第二十九條之二規定。	勾選為「是」或「無」者，應依相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書檢附相關證明文件。

6

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果 符合 未符	相關規定	備註
		是	否				
						1. 都市危險及老舊建築物加速重建條例及其施行細則 2. 新北市政府高樓防災型建築加速改善要點	
10	是否取得全體土地及合法建築物所有權人同意並為協議合建或其他方式辦理	Y		實地會自行檢核證明文件		1. 都市更新條例第二十七條及都市更新條例第四十二條第一項後段規定。 2. 新北市都市更新 100 重建專案計畫	
20	是否涉及重建外之處理方式		Y	實地會自行檢核證明文件		依都市更新條例第四條規定檢核。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 100 重建專案計畫。
實施者：冠德建設股份有限公司  蓋章 中華民國 111 年 10 月 28 日 (日期未填時，視為都市更新事業計畫報核時)							
附註	1. 本自行檢核應於都市更新事業計畫申請報核時一併檢附。未檢附者，視為不符。 2. 本案涉及本案所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，本條列或填具項目，致發生審查時無法作詳細審核者，應請實施者填具說明書或相關資料，由實施者自行負責。 3. 涉及本案審查事項，請另填具檢核表實地會自行檢核證明文件。						

7

函詢是否為山坡地

檔 號：
保存年限：

新北市政府農業局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號22樓
承辦人：邱柏崑
電話：(02)29603456 分機2956
傳真：(02)22724684
電子信箱：AP2388@ntpc.gov.tw



受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國111年6月24日
發文字號：新北農山字第1111133131號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000ZHKQUU)

主旨：有關查詢本市板橋區府中段472地號等9筆土地是否位於山坡地範圍、是否需擬具水土保持計畫或加強山坡地雜項執照審查，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司111年6月16日冠(事)字第1115000068號函辦理。
- 二、經查本市板橋區全區地號土地非屬行政院核定公告之山坡地範圍，另依水土保持法第3條第1項第3款「山坡地係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，及經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地…」故本案土地如位於國有林事業區、試驗用林地、保安林地內仍屬法定山坡地範圍。
 - (一)依據行政院農業委員會林務局103年1月28日林企字第1031651138號函，本市國有林事業區分布之區域為三峡



第 1 頁，共 3 頁

區、坪林區、平溪區、新店區、烏來區、石碇區、貢寮區及雙溪區。

(二)依據行政院農業委員會林業試驗所101年5月8日農林試營字第1010003169號函，本市除烏來區外，無該所管轄之試驗用林地。

(三)依據教育部102年11月7日臺教技(二)字第1020160250號函，本市除國立中興大學及中國文化大學於本市新店區有管轄大專院校實驗林地，其餘地區均無所管轄之大專院校實驗林地。

(四)依據行政院農業委員會林務局新竹林區管理處103年1月9日竹政字第1032100029號函及羅東林區管理處102年12月20日羅政字第1021110547號函，本市各區未編入保安林者為蘆洲區、三重區、永和區、中和區、板橋區、泰山區、樹林區、鶯歌區、土城區，其他地區均有保安林之編入。

(五)綜上，旨揭地號土地非屬法定山坡地範圍，無需擬具水土保持計畫送審。

三、副本抄送工務局，有關本案地號土地是否需辦理加強山坡地雜項執照審查惠請卓處逕復申請人(檢送來函影本供參)。

四、副本抄送各相關管理機關，前揭貴管之國有林事業區、試驗用林地、保安林地之土地位置資料如有變更或訛誤，請即函復本局憑辦。

五、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政雲端櫃檯申辦e服務」之「新北市政府人民申請案件處理情形

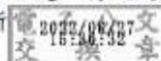


第 2 頁，共 3 頁

滿意度意見調查表」網頁(網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice>)直接填寫問卷，您的相關意見作為本局提升申請案件服務品質之參考。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：新北市政府工務局(含附件)、教育部、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會林務局新竹林區管理處、行政院農業委員會林務局羅東林區管理處、行政院農業委員會林業試驗所



本案依分層負責規定授權業務主管決行

函詢是否涉及文化資產

檔 號：
保存年限：

新北市政府文化局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號28樓
承辦人：莊曉音
電話：(02)29603456 分機4549
傳真：(02)29631321
電子信箱：AH6241@ntpc.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月13日
發文字號：新北文資字第1110683535號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 (1112859868_111D2153603-01.pdf)

主旨：貴公司查詢本市板橋區府中段472地號等9筆土地範圍內是否涉及文化資產保存法應予保存之有形文化資產，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年4月12日冠（顧）字第1115000038號函。
- 二、依來文所附資料，本案範圍（本市板橋區府中段472、468、469、469-1、470-1、471、473、474、483地號等9筆土地）無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，惟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成興建完竣逾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。
- 三、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。」，本案鄰近市定古蹟「枋橋建學碑」（附件），請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。

- 四、若於施工期間發現文化資產埋藏，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。
- 五、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。
- 六、內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址：<https://eland.cpami.gov.tw/SEPortal/>），透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建議貴公司善加利用。
- 七、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯」之「申辦E服務滿意度調查表」網頁（網址：

https://bit.ly/3gUawVm) 直接填寫問卷，貴公司的相關
意見將作為市府提升申請案件服務品質之參考。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行

抄本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號28樓
承辦人：吳佳倫
電話：(02)29603456 分機4551
傳真：(02)89535325
電子信箱：AS8036@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國109年5月7日
發文字號：新北府文資字第1090800958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：檢送109年4月27日本市「板橋區中正路433巷口牌樓」、「
板橋區府中段472地號(市長宿舍)」列冊追蹤與否審查會
議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府文化局109年4月20日新北文資字第10906992750號
開會通知單續辦。

正本：各審議委員、新北市政府養護工程處、新北市政府秘書處
副本：何議員博文(含附件)

本案依分層負責規定授權文化局局長決行

「板橋區中正路 433 巷口牌樓」、「板橋區府中段 472 地號 (市長宿舍)」列冊追蹤與否審查會議紀錄

壹、時間：民國 109 年 4 月 27 日(星期一)下午 4 時 30 分

貳、地點：本府文化局 2826 會議室

參、主席：吳代理科長柏勳

紀錄：吳佳倫

肆、出(列)席單位及人員：如後附簽到表

伍、業務單位報告：

(一)第一案：「板橋區中正路 433 巷口牌樓」建物土地為新北市政府養護工程處所有，於 109 年 4 月 23 日會勘。

(二)第二案：「板橋區府中段 472 地號 (市長宿舍)」為新北市政府秘書處經管，於 109 年 4 月 23 日會勘。

陸、審查意見

(一)第一案：

1. 中正路 433 巷口牌樓位於當地「中正紀念堂」之正前方，以四柱上置橫梁的方式成為入口地標，表面為洗石子裝修，柱身有弧形凹槽形成仿石雕的外觀，柱頭的的梁上方有線腳板裝飾，為常見於當時軍事機構入口之構造物。
2. 牌樓造型簡樸厚重，柱體為磚造洗石子，整體建築細緻度不高。

(二)第二案：

1. 472 地號市長宿舍年代較近，設計風格亦平凡，構造為一般「加強磚造」，外壁洗石子及貼瓷磚，室內也經過裝修改造，不具文化資產條件。
2. 由於建築使用材料歷經數十年時間，已有劣化狀況，不易保存，並且不具稀少性和建築價值，故建議不進入文化資產審議程序。

3. 建物整體造型平常，未具地區性建造物類型之特色。

柒、決議：

- (一)「板橋區中正路 433 巷口牌樓」不具文資價值，亦不予列冊追蹤，所有或管理機關(構)得自行處分。
- (二)「板橋區府中段 472 地號 (市長宿舍)」不具文資價值，亦不予列冊追蹤，所有或管理機關(構)得自行處分。

捌、散會(下午 4 時 45 分)。

函詢是否涉及公告列管之珍貴樹木

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：林承毅
電話：(02)29550808 分機508
傳真：(02)29641920
電子信箱：AN9289@ntpc.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國111年10月25日
發文字號：新北景規字第1113592293號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢板橋區府中段472地號等9筆土地內是否有
新北市樹木保護自治條例所稱之樹木一案，詳如說明，請
查照。

說明：

- 一、依新北市政府農業局交下貴公司111年10月21日冠顧字第1115000143號函辦理。
- 二、案址內尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送新北市政府農業局認定。
- 三、另用地內如有喬木（離地高度1.3公尺處，樹幹直徑達60公分以上，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之），請以原地保留為原則，倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫予區公所審查，經新北市政府農業局核准後始得為之。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行

本案符合都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定，並已依規定申請基準容積加給

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：溫家豪
電話：(02)29603456 分機7147
傳真：(02)89650936
電子信箱：AQ9652@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國110年2月22日
發文字號：新北府城審字第1100292435號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府秘書處委託本府財政局申請本市板橋區府中段 472地號等11筆土地基準容積加給資格一案，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定、新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點(以下簡稱作業要點)及本府財政局110年2月9日新北財開字第1100287147號函送之新北市政府建築基地基準容積加給申請書(府收文日：110年2月9日)辦理。
- 二、本案申請土地係位於本市板橋區府中段468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483地號等11筆土地，面積合計4,456平方公尺，係屬板橋都市計畫之住宅區，基準容積率為300%，面臨都市計畫道路寬度25公尺寬。
- 三、本案擬整合前開11筆土地申請基準容積加給，經書面審查結果，前開11筆土地總面積合計4,456平方公尺，建築基地面臨計畫道路寬度達25公尺寬，且臨接基地面前道路面寬連續達20公尺以上，尚符合基準容積加給比例條件。
- 四、本函僅確認符合建築基地基準容積加給申請資格，請申請

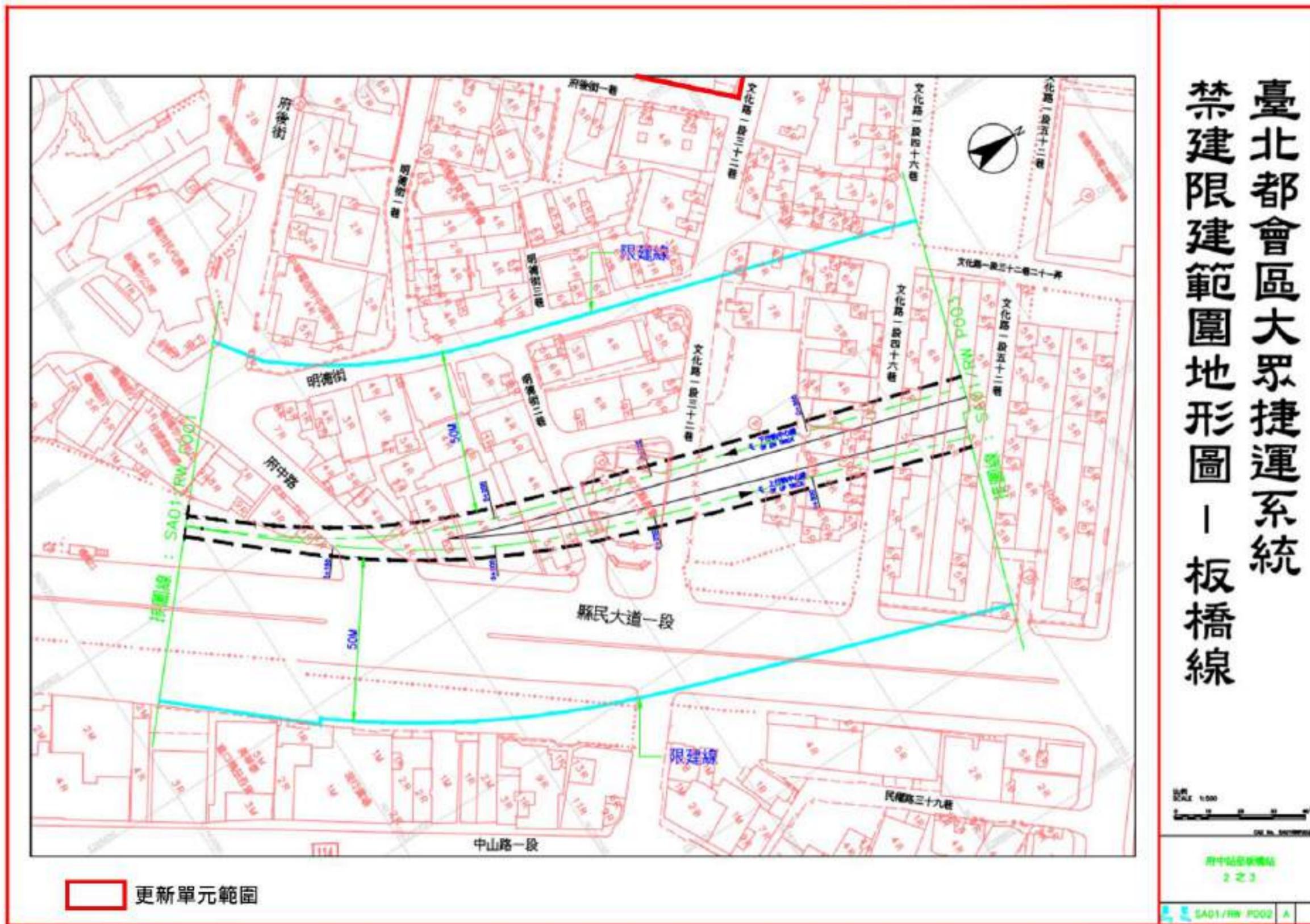
人收到本函後至110年7月3日(含)前，依作業要點第4點規定辦理相關申請作業，並續依施行細則第39條之2第3項規定，取得主管機關公益性設施受贈同意函(本市優先設置公益設施項目，可至本府城鄉發展局->熱門服務->本市優先設置公益設施項目查詢，網址：<http://is.gd/4BBv3e>)，始取得加給基準容積；逾期未辦理者，所申請事項及已辦理之作業階段自期限屆滿之日起併同失效。未來建築基地於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定。

- 五、倘於110年7月3日屆期前，尚無法整合說明二全部土地，或未能整合土地規模達施行細則第39條之2規定者，請於110年6月3日(含)前，依作業要點第6點規定，以書面向本府提出展延申請，並於110年7月3日(含)前與本府完成簽訂展延協議書，始得展延至114年7月3日(含)；逾期未完成展延申請或辦竣相關事宜者，本基準容積加給申請資格將失其效力。
- 六、申請時程展延作業，請依本府108年8月22日發布實施之「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點」辦理。(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>一般公告下載，網址：<https://reurl.cc/Gkd983>)

正本：新北市政府秘書處、新北市政府財政局
副本：新北市政府城鄉發展局

交換戳記
110/02/22 15:43

本案非位於捷運穿越範圍



附錄四 公寓大廈規約草約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

本規約用辭定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、公益設施空間：指公寓大廈依法設置經約定供幼兒園使用者。
- 八、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 九、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者（公益空間）或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 十、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十一、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依公寓大廈管理條例第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十二、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管

理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說，詳參共專附圖。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間：本建物地下一層至地下五層總共規劃233部汽車停車位及262部機車停車位。

1. 地下一層設置262部機車停車位屬全體區分所有權人共有，除公益設施留設3部機車停車位，車位編號1-3屬約定專用外，其餘機車位不得約定專用。
2. 無障礙車位編號120-121、167-168、174-175由管理委員會統籌管理使用。
3. 捐贈公益設施空間留設3部汽車位，車位編號177-179；另留設3部機車位，屬共有約定專用，車位編號1-3。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式外露樑裝置詳圖）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

七、本公寓大廈之開放空間及人行步道部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

八、特別約定事項

（一）本公寓大廈之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

（二）基地內二米以上公共通道

本建築基地地面層留設之二米以上公共通道1032.64平方公尺，由管理委員會統籌管理維護，提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告知牌，明確標示留設面積、位置。

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

（四）本建物規劃為露臺部分，為大樓全體住戶所共有，惟全棟共有8個露臺之出入口分別位於5F-A1戶、6F-A1戶、23F-A1戶、23F-A4戶、24F-A1戶、24F-A2戶、26F-A1戶及26F-A2戶之專有部分內，基於對該住戶確保隱私權，依法約定專用，由毗連之住戶取得永久專用權，了解並確認對露臺無任何權利，該住戶需善盡露臺日後使用修繕、維護管理等責任。

(五) 綠建築管理維護事項

1. 本建築申請綠建築黃金級標準，本案針對檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
2. 綠建築設施維護經費由社區管理費提撥支應，並由實施者提撥管理維護基金(公寓大廈管理基金50%，其金額為4,168,396元×50%=2,084,198元。)
3. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
4. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

(六) 智慧建築管理維護事項

1. 本建築爭取智慧建築標準，針對檢討綜合佈線指標、資訊通信指標、系統整合指標、設施管理指標、安全防災指標、節能管理指標及健康舒適指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並應依「智慧建築維護管理計畫」保用維持至少15年，不得任意變更。
2. 智慧建築設施維護經費由社區管理費提撥支應，並由實施者提撥管理維護基金(公寓大廈管理基金50%，其金額為4,168,396元×50%=2,084,198元。)
3. 智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
4. 智慧建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

(七) 社區公益設施空間

1. 本公寓大廈於地上三樓至地上三樓留設1,043.91平方公尺(產權面積)之社區公益設施空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應供作幼兒園使用，非經主管機關同意不得變更。
2. 本公寓大廈之社區公益設施空間由新北市政府教育局負責設置幼兒園，其管理維護、開放時間等相關使用規範應由使用單位自行訂定，該空間管理費需依一般住戶每坪管理費1/3收繳。

(八) 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合

1. 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。
2. 「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實

施。

- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議**第五條 區分所有權人會議之目的**

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開**一、定期會議及臨時會議之召開**

(一)定期會議每年召開一次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五) 委員____名。

前項委員名額，合計____名，並得置候補委員____名。委員名額之分配方式採分區管理小組劃分：金融保險區____名；住宅區____名；官邸區____名；蘇家區____名；店舖____名；公益設施____名；

候補委員採金融保險區、住宅區及其他區___名。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

1. 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
2. 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

(三)副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自XXX年XX月XX日起至XXX年XX月XX日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

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

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

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

九、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。

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

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

四、管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈公告欄設置於各棟一樓梯廳。

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

設計單位：上圓聯合建築師事務所

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

二、管理費之收繳

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

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額標準，由區分所有權人會議決議之。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

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

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

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

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

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

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

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

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）除本規約另有約定外，住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - （三）住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - （四）住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - （五）住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
 - （一）積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - （二）違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定依公寓大廈管理條例規定為之，未規定者授權管理委員會訂定之。

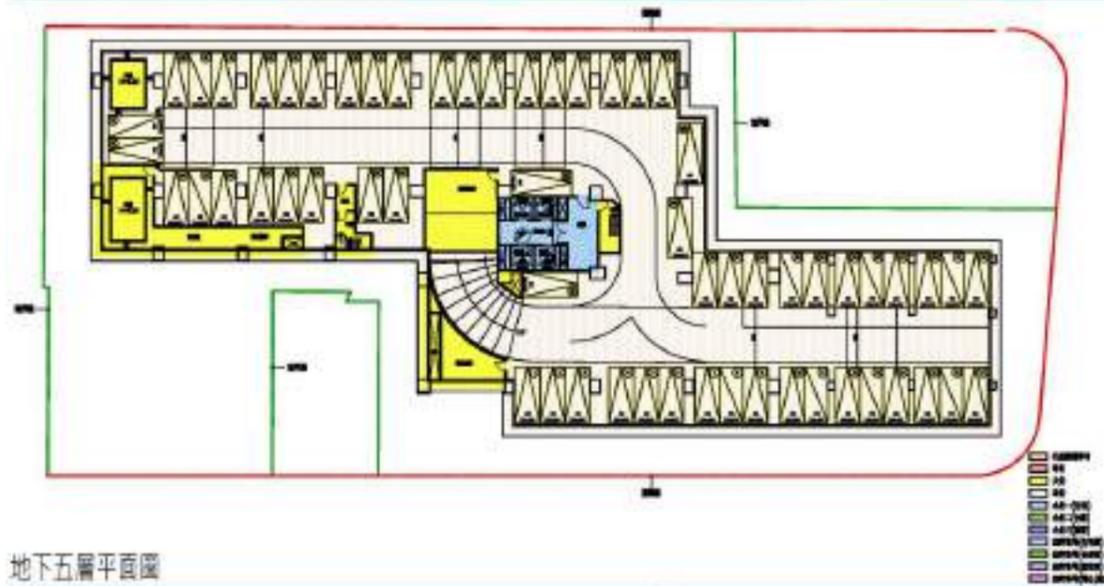
第二十八條 繼受人之責任

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

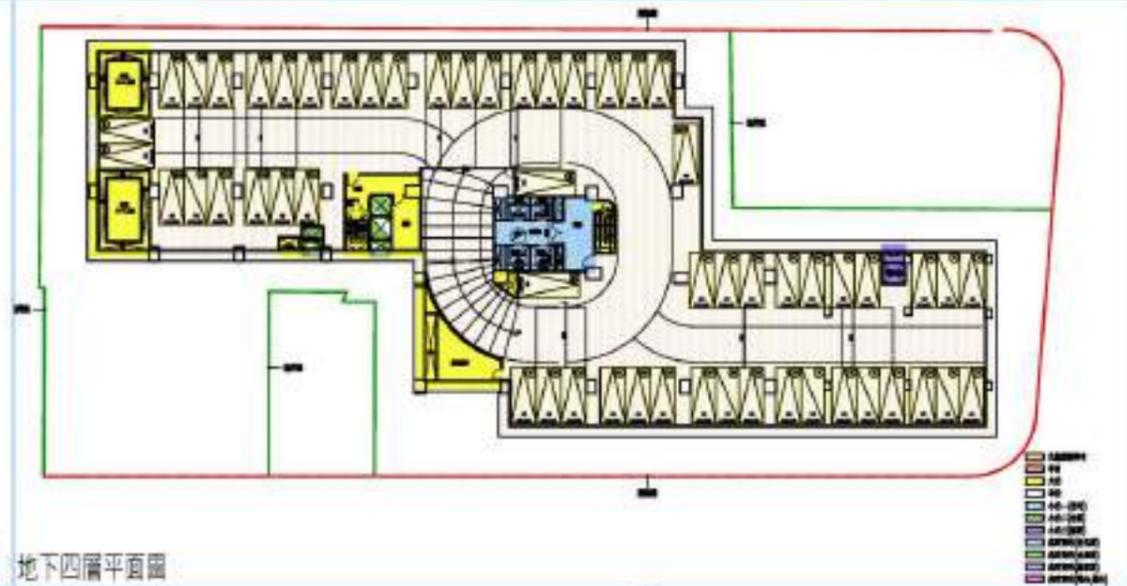
第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

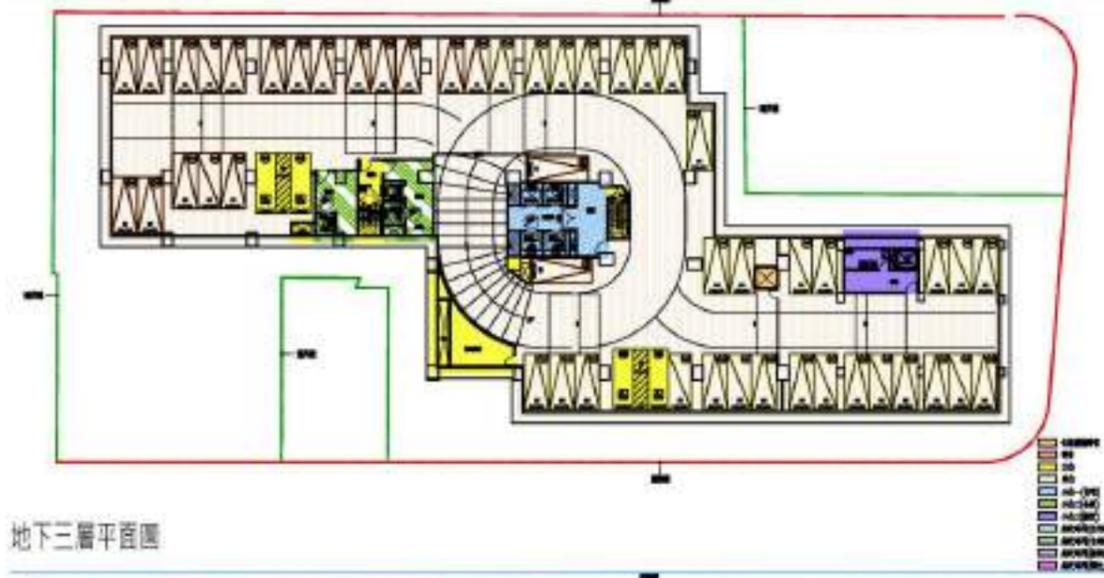
第三十條 本規約訂立於民國 XXX 年 XX 月 XX 日。



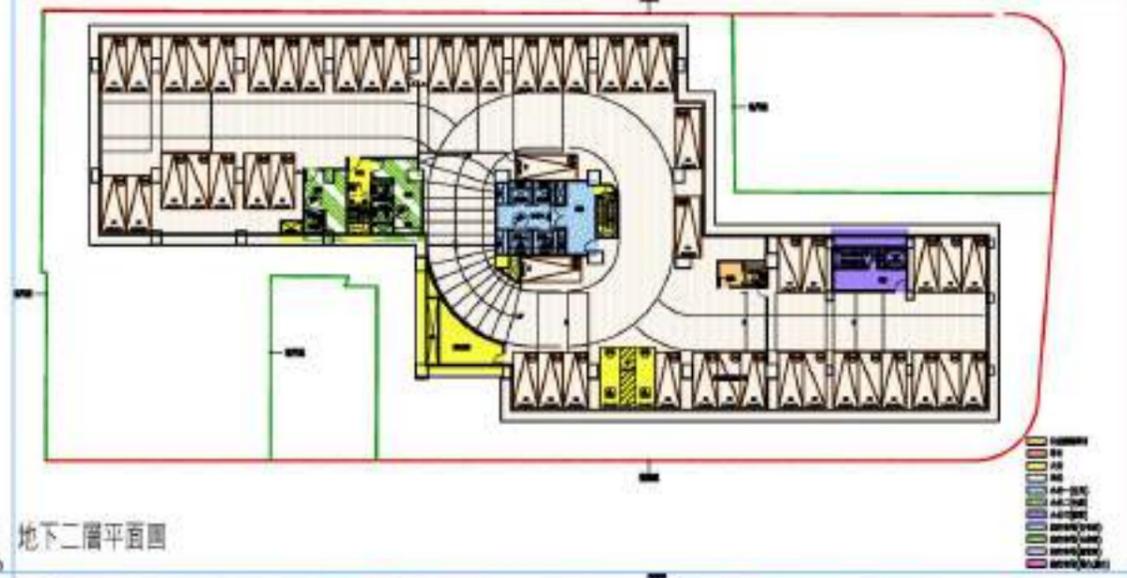
地下五層平面圖



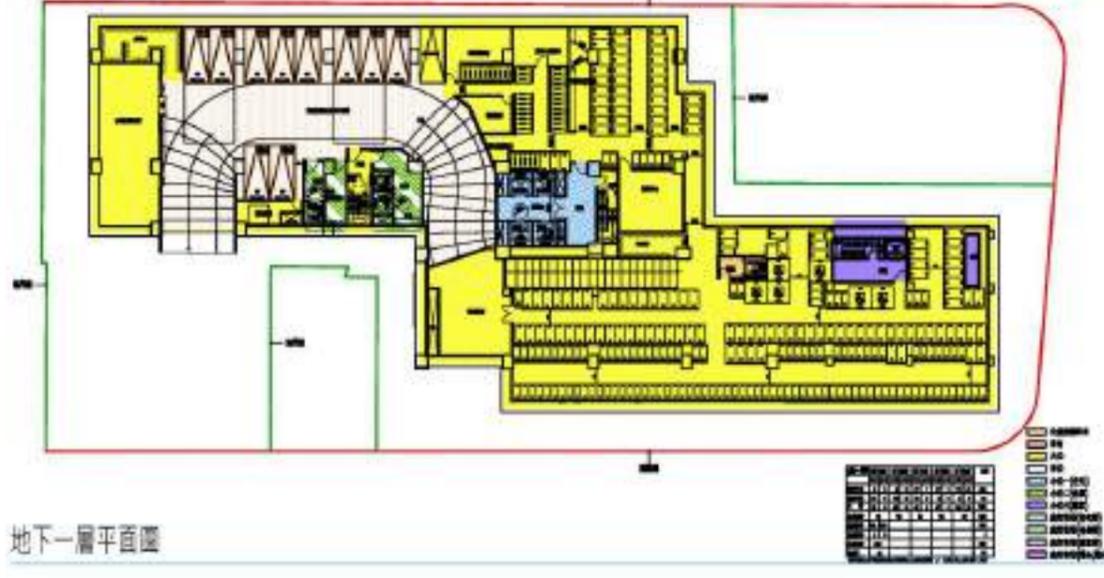
地下四層平面圖



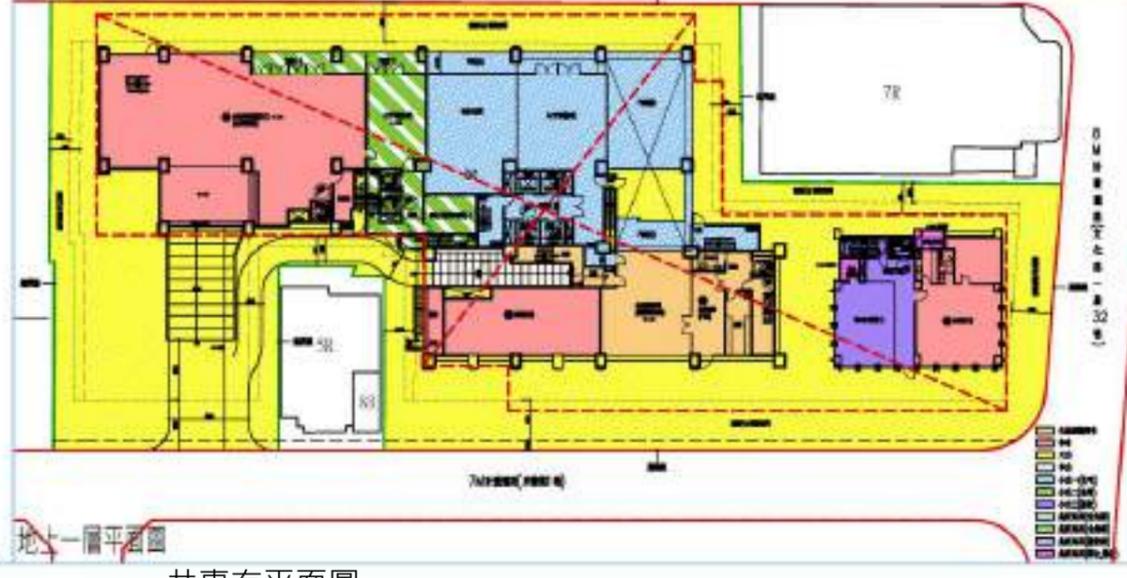
地下三層平面圖



地下二層平面圖



地下一層平面圖



地上一層平面圖

- 公共設施專用
- 專有
- 大公
- 專公
- 小公(住宅)
- 小公(合辦)
- 小公(居家)
- 專公專用(住宅類)
- 專公專用(合辦類)
- 專公專用(居家類)
- 專公專用(陽台、露台)

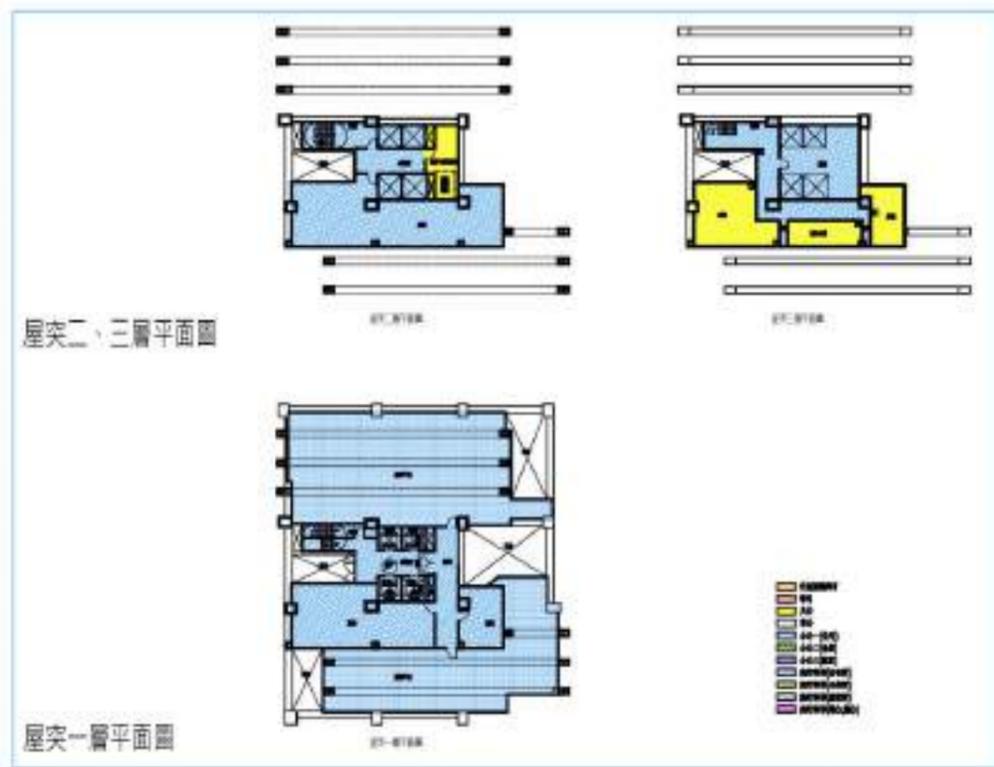
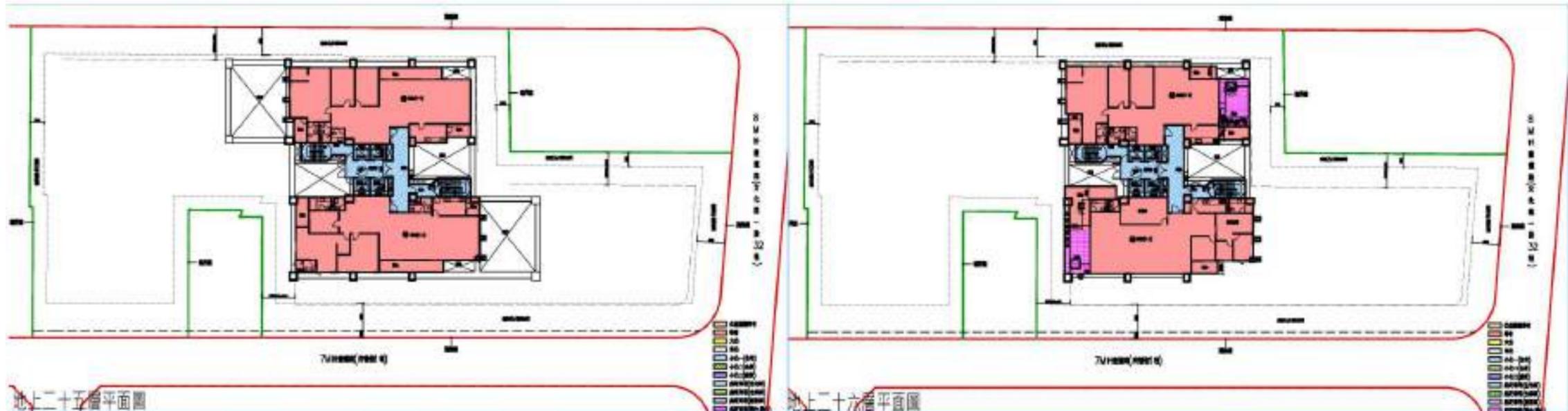
共專有平面圖



- 公益設施專用
- 專有
- 大會
- 專會
- 小會一(住宅)
- 小會二(合辦)
- 小會三(商業)
- 約定專用(住宅類)
- 約定專用(合辦類)
- 約定專用(商業類)
- 約定專用(陽台、露台)

共專有平面圖





共專有平面圖

- 公設設施等
- 專有
- 大會
- 車位
- 小區一(住宅)
- 小區二(合辦)
- 小區三(雜項)
- 高樓專用(住宅類)
- 高樓專用(合辦類)
- 高樓專用(雜項類)
- 高樓專用(陽台、露台)

附錄五、相關報價證明

(一)行政院台灣地區營造工程物價總指數

基期：民國 105 年=100													
時 間	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	累計平均
民國 80 年	53.45	53.55	53.42	53.47	53.34	53.17	53.22	53.20	53.42	53.56	53.67	53.68	53.43
民國 81 年	54.12	54.56	59.46	61.45	61.62	61.94	62.84	63.18	63.88	64.40	64.44	65.37	61.44
民國 82 年	65.55	65.31	65.62	65.90	65.89	65.60	65.40	65.38	65.03	64.66	64.35	63.79	65.21
民國 83 年	63.17	63.23	63.06	63.00	62.74	62.48	62.18	62.10	62.21	62.40	62.11	61.91	62.55
民國 84 年	62.29	62.81	63.09	63.18	63.09	63.39	63.17	63.38	63.51	63.48	63.43	63.19	63.17
民國 85 年	63.12	62.98	62.83	62.69	62.57	62.19	62.40	62.89	62.99	62.90	62.72	62.89	62.76
民國 86 年	62.93	63.45	63.76	64.05	64.23	64.21	64.20	64.15	64.26	64.17	64.49	64.88	64.07
民國 87 年	65.39	65.75	65.76	65.65	65.70	65.84	65.84	65.84	65.72	65.71	65.46	65.21	65.66
民國 88 年	65.06	65.07	65.15	65.32	65.35	65.32	65.38	65.30	65.23	65.44	65.42	65.36	65.28
民國 89 年	64.94	65.01	65.27	65.32	65.33	65.30	65.20	64.92	64.69	64.70	64.50	64.41	64.97
民國 90 年	64.32	64.23	64.14	63.99	63.98	64.27	64.40	64.66	64.41	64.43	64.45	64.43	64.31
民國 91 年	64.49	64.69	64.88	65.16	65.54	66.33	66.42	66.33	65.92	65.89	66.04	66.31	65.67
民國 92 年	67.01	68.13	69.00	68.79	68.26	68.03	68.54	68.88	69.00	68.95	69.38	70.82	68.73
民國 93 年	73.18	76.89	79.02	78.48	77.98	77.63	79.04	79.87	79.83	80.31	79.76	79.34	78.44
民國 94 年	79.01	79.49	79.77	79.65	79.06	78.20	78.06	78.38	79.02	79.10	78.97	79.17	78.99
民國 95 年	79.58	79.93	80.95	82.67	85.58	86.16	86.55	86.45	86.70	87.14	87.43	87.45	84.72
民國 96 年	87.78	88.55	89.86	91.23	91.87	92.71	92.82	93.04	93.65	94.83	95.08	96.66	92.34
民國 97 年	98.71	100.87	104.68	107.28	109.23	111.96	112.11	110.67	106.99	103.47	99.31	97.78	105.26
民國 98 年	97.10	97.02	95.58	95.30	95.18	95.18	95.49	96.07	96.56	95.88	95.71	96.13	95.93
民國 99 年	97.13	97.53	98.61	100.73	100.44	98.97	98.66	98.91	99.04	98.88	99.20	99.82	98.99
民國 100 年	101.05	101.46	102.40	102.22	102.33	102.43	102.38	102.63	102.82	102.93	102.26	102.53	102.29
民國 101 年	102.80	102.98	103.31	104.32	104.64	103.99	103.41	103.24	102.48	101.89	102.25	102.38	103.14
民國 102 年	102.89	103.16	103.32	102.83	102.42	102.15	102.20	102.37	102.84	102.83	103.09	103.32	102.79
民國 103 年	103.70	103.78	103.81	104.46	104.72	105.19	105.44	105.56	105.42	104.92	104.64	104.37	104.67
民國 104 年	103.99	103.38	103.09	102.86	102.37	102.26	101.54	100.94	100.71	99.99	99.84	99.56	101.71
民國 105 年	99.38	99.16	99.28	100.40	101.06	100.35	100.03	99.97	99.73	99.49	100.11	101.05	100.00
民國 106 年	101.67	101.75	102.22	101.89	101.28	101.37	101.64	102.71	103.43	103.33	103.65	103.87	102.40
民國 107 年	104.44	104.21	104.78	104.95	105.25	105.63	106.26	106.50	106.90	107.28	107.05	106.80	105.84
民國 108 年	106.92	107.81	108.38	108.47	108.25	108.41	108.40	108.58	108.34	107.92	108.12	108.62	108.19
民國 109 年	108.97	108.85	109.11	108.61	108.69	109.03	109.05	109.48	110.27	110.58	111.15	112.91	109.73
民國 110 年	115.52	115.57	116.82	118.49	121.24	123.24	124.00	124.34	124.63	125.35	125.81	125.68	121.72
民國 111 年	126.19	127.16	130.09	132.47	132.74	132.70	131.59	130.63	131.41				

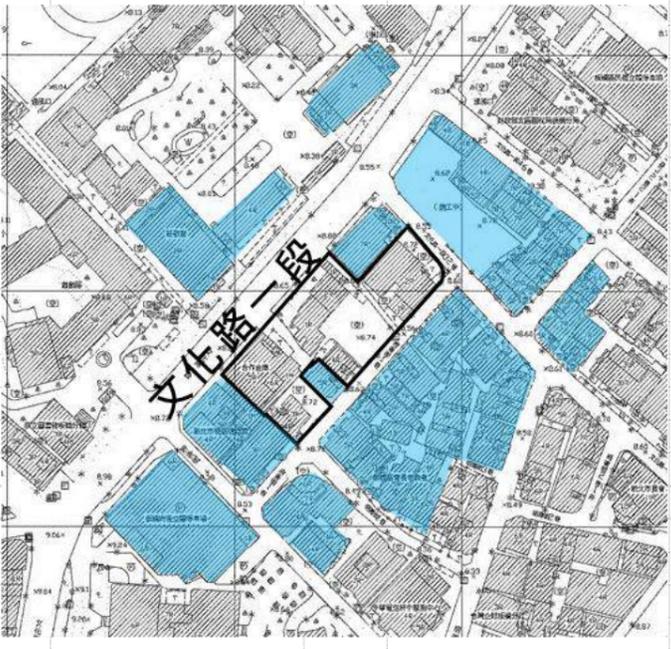
註：由於受查者延誤或更正報價，最近 3 個月資料均可能修正。

(二)建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆等。	
	室內空間	水泥漆、乳膠漆等。	
	浴廁	磁磚。	職務宿舍使用亮面磁磚加腰帶、進口磁磚。
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或複合木紋地板。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	七皮油毛氈或聚脲，上覆保護層，並配合屋頂花園施作鋪面材料。	
五、門窗設備		1. 耐燃金屬玄關門及氣密式金屬窗。 2. 工作陽台使用三合一通風門。	
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物升降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	
七、浴室設備		1. 人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設插座。3. 二段式省水馬桶及淋浴單槍冷熱龍頭。	1. 職務宿舍使用免治便座加兩段式省水馬桶。 2. 職務宿舍每戶之主浴室設置浴缸。(一戶一處)
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	職務宿舍每戶之廚房新增下嵌式洗碗機。(一戶一處)
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路設有漏電斷路器。	職務宿舍各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光。
	抽風設備	各浴室皆為抽風系統。	職務宿舍主臥室浴廁設置多功能暖風機、客用浴廁設置浴室通風排氣扇。
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣為規劃，預留穿樑套管(考量整棟大樓美觀，室外主機位置採統一規劃)。	
	地下室	停車場設置通風設備並採用排程控制及一氧化碳濃度偵測裝置，可自動啟停通風換氣風機。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視、與報警系統	監視器採二十四小時錄影系統、人員門禁管制及保全監視系統，自動報警系統連結社區保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	
十二、平頂	門廳、梯廳	矽酸鈣板天花面刷乳膠漆或水泥漆。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆等。	
	室內空間	水泥漆、乳膠漆等。	
	浴廁	企口防潮塑膠浪板或防水水泥漆或乳膠漆或矽酸鈣板天花刷面漆。	
	陽台	晴雨漆或鋁企口天花。	
	地下室	水泥漆、乳膠漆等。	
十三、停車設備		中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統。	
十四、景觀工程	植栽與綠化	地面及屋頂種植四季花木及喬木。	
	庭園與造景	整體造景含自動滴灌系統及庭園燈光。	

(三) 鄰房鑑定戶數(共 277 戶)

序號	門牌	序號	門牌	序號	門牌	序號	門牌	序號	門牌	序號	門牌	序號	門牌
1	文化路一段23號	51	文化路一段32巷21弄5號六樓	101	文化路一段32巷23號四樓	151	府後街6號地下二樓	201	府後街1巷6號二樓	231	府後街1巷20號四樓	261	明德街17號五樓
2	文化路一段25號	52	文化路一段32巷21弄5號七樓	102	文化路一段32巷23號五樓	152	府後街6號地下一樓	202	府後街1巷6號三樓	232	文化路一段32巷10號	262	明德街17號六樓
3	文化路一段44號	53	文化路一段32巷21弄3號地下室	103	文化路一段32巷25號	153	府後街6號	203	府後街1巷6號四樓	233	文化路一段32巷10號二樓	263	明德街15號
4	文化路一段46巷2號	54	文化路一段32巷21弄3號	104	文化路一段32巷25號地下室	154	府後街6號二樓	204	府後街1巷6號五樓	234	文化路一段32巷10號三樓	264	明德街15號二樓
5	文化路一段46巷2號二樓	55	文化路一段32巷21弄3號二樓	105	文化路一段32巷25號二樓	155	府後街6號三樓	205	府後街1巷8號	235	文化路一段32巷10號四樓	265	明德街15號三樓
6	文化路一段46巷2號三樓	56	文化路一段32巷21弄3號三樓	106	文化路一段32巷25號三樓	156	府後街6號四樓	206	府後街1巷10號	236	文化路一段32巷10號五樓	266	明德街15號四樓
7	文化路一段46巷2號四樓	57	文化路一段32巷21弄3號四樓	107	文化路一段32巷25號四樓	157	府後街6號五樓	207	府後街1巷10號二樓	237	文化路一段32巷12號	267	明德街15號五樓
8	文化路一段46巷4號	58	文化路一段32巷21弄3號五樓	108	文化路一段32巷25號五樓	158	府後街6號六樓	208	府後街1巷10號三樓	238	文化路一段32巷12號二樓	268	明德街15號六樓
9	文化路一段46巷4號二樓	59	文化路一段32巷21弄3號六樓	109	文化路一段32巷27號地下室	159	府後街7號地下二樓	209	府後街1巷10號四樓	239	文化路一段32巷12號三樓	269	明德街5號
10	文化路一段46巷4號三樓	60	文化路一段32巷21弄3號七樓	110	文化路一段32巷27號	160	府後街7號地下一樓	210	府後街1巷10號五樓	240	文化路一段32巷12號四樓	270	明德街3巷1號
11	文化路一段46巷4號四樓	61	文化路一段32巷21弄1號地下室	111	文化路一段32巷27號二樓	161	府後街7號	211	府後街1巷12號	241	文化路一段32巷12號五樓	271	明德街3巷1號二樓
12	文化路一段46巷6號	62	文化路一段32巷21弄1號	112	文化路一段32巷27號三樓	162	府後街8號地下一樓	212	府後街1巷12號二樓	242	文化路一段32巷14號二樓	272	明德街3巷1號三樓
13	文化路一段46巷6號二樓	63	文化路一段32巷21弄1號二樓	113	文化路一段32巷27號四樓	163	府後街8號	213	府後街1巷12號三樓	243	文化路一段32巷14號三樓	273	明德街3巷1號四樓
14	文化路一段46巷6號三樓	64	文化路一段32巷21弄1號三樓	114	文化路一段32巷27號五樓	164	府後街8號地下二樓	214	府後街1巷12號四樓	244	文化路一段32巷14號四樓	274	明德街3巷3號
15	文化路一段46巷6號四樓	65	文化路一段32巷21弄1號四樓	115	文化路一段32巷27號六樓	165	明德街1巷10號	215	府後街1巷12號五樓	245	文化路一段32巷14號五樓	275	明德街3巷3號二樓
16	文化路一段46巷8號	66	文化路一段32巷21弄1號五樓	116	文化路一段30號	166	明德街1巷10號地下二樓	216	府後街1巷14號	246	文化路一段32巷16號	276	明德街3巷3號三樓
17	文化路一段46巷8號二樓	67	文化路一段32巷21弄1號六樓	117	文化路一段30號地下室	167	明德街1巷10號地下一樓	217	府後街1巷14號二樓	247	文化路一段32巷16號二樓	277	明德街3巷3號四樓
18	文化路一段46巷8號三樓	68	文化路一段32巷21弄1號七樓	118	文化路一段30號二樓	168	明德街1巷12號	218	府後街1巷14號三樓	248	文化路一段32巷16號三樓		共277戶
19	文化路一段46巷8號四樓	69	文化路一段32巷15號	119	文化路一段30號二樓之1	169	明德街1巷12號地下二樓	219	府後街1巷14號四樓	249	文化路一段32巷16號四樓		
20	文化路一段46巷10號地下室	70	文化路一段32巷15號二樓	120	文化路一段30號三樓	170	明德街1巷12號地下一樓	220	府後街1巷16號	250	文化路一段32巷16號五樓		
21	文化路一段46巷10號	71	文化路一段32巷15號三樓	121	文化路一段30號三樓之1	171	明德街1巷12號二樓	221	府後街1巷16號二樓	251	文化路一段32巷18號		
22	文化路一段46巷10號二樓	72	文化路一段32巷15號四樓	122	文化路一段30號四樓	172	明德街1巷12號三樓	222	府後街1巷16號三樓	252	明德街21號		
23	文化路一段46巷10號三樓	73	文化路一段32巷15號五樓	123	文化路一段30號四樓之1	173	明德街1巷12號四樓	223	府後街1巷16號四樓	253	明德街19號三樓		
24	文化路一段46巷10號四樓	74	文化路一段32巷21弄8號	124	文化路一段30號五樓之1	174	明德街1巷12號五樓	224	府後街1巷18號	254	明德街19號四樓		
25	文化路一段46巷10號五樓	75	文化路一段32巷21弄8號地下室	125	文化路一段30號五樓	175	明德街1巷12號六樓	225	府後街1巷18號二樓	255	明德街19號五樓		
26	文化路一段46巷10號六樓	76	文化路一段32巷21弄8號二樓	126	文化路一段30號六樓	176	明德街1巷2號	226	府後街1巷18號三樓	256	明德街19號六樓		
27	文化路一段46巷10號七樓	77	文化路一段32巷21弄8號三樓	127	文化路一段30號六樓之1	177	明德街1巷2號之1號	227	府後街1巷18號四樓	257	明德街17號		
28	文化路一段46巷12號地下室	78	文化路一段32巷21弄8號四樓	128	文化路一段30號七樓之1	178	明德街1巷2號之1號二樓	228	府後街1巷20號	258	明德街17號二樓		
29	文化路一段46巷12號	79	文化路一段32巷21弄8號五樓	129	文化路一段30號七樓	179	明德街1巷3號	229	府後街1巷20號二樓	259	明德街17號三樓		
30	文化路一段46巷12號二樓	80	文化路一段32巷21弄8號六樓	130	文化路一段30號之1號	180	明德街1巷5號	230	府後街1巷20號三樓	260	明德街17號四樓		
31	文化路一段46巷12號三樓	81	文化路一段32巷21弄10號	131	府後街1巷5號	181	明德街1巷5號二樓						
32	文化路一段46巷12號四樓	82	文化路一段32巷21弄10號地下室	132	府後街1巷5號二樓	182	明德街1巷5號三樓						
33	文化路一段46巷12號五樓	83	文化路一段32巷21弄10號二樓	133	府後街1巷5號三樓	183	明德街1巷5號四樓						
34	文化路一段46巷12號六樓	84	文化路一段32巷21弄10號三樓	134	府後街1巷5號四樓	184	明德街1巷5號五樓						
35	文化路一段46巷12號七樓	85	文化路一段32巷21弄10號四樓	135	府後街1巷5號五樓	185	府後街1巷2號						
36	文化路一段46巷16號地下室	86	文化路一段32巷21弄10號五樓	136	文化路一段18號	186	府後街1巷2號二樓						
37	文化路一段46巷16號	87	文化路一段32巷21弄10號六樓	137	府中路32之1號	187	府後街1巷2號三樓						
38	文化路一段46巷16號二樓	88	文化路一段32巷21弄12號	138	府中路32之2號	188	府後街1巷2號四樓						
39	文化路一段46巷16號三樓	89	文化路一段32巷21弄12號二樓	139	府後街4號	189	府後街1巷2號之1號						
40	文化路一段46巷16號四樓	90	文化路一段32巷21弄12號三樓	140	府後街4號二樓	190	府後街1巷2號之1號二樓						
41	文化路一段46巷16號五樓	91	文化路一段32巷21弄12號四樓	141	府後街4號三樓	191	府後街1巷2號之1號三樓						
42	文化路一段46巷16號六樓	92	文化路一段32巷21弄12號五樓	142	府後街4號四樓	192	府後街1巷2號之1號四樓						
43	文化路一段46巷16號七樓	93	文化路一段32巷21弄14號	143	府後街4號之1號	193	府後街1巷2號之1號五樓						
44	文化路一段32巷21弄7號	94	文化路一段32巷21弄14號二樓	144	府後街4號之1號二樓	194	府後街1巷2號之2號						
45	文化路一段32巷21弄5號地下室	95	文化路一段32巷21弄14號三樓	145	府後街4號之1號三樓	195	府後街1巷2號之2號二樓						
46	文化路一段32巷21弄5號	96	文化路一段32巷21弄14號四樓	146	府後街4號之1號四樓	196	府後街1巷2號之2號三樓						
47	文化路一段32巷21弄5號二樓	97	文化路一段32巷21弄14號五樓	147	府後街4號之2號	197	府後街1巷2號之2號四樓						
48	文化路一段32巷21弄5號三樓	98	文化路一段32巷23號	148	府後街4號之2號二樓	198	府後街1巷2號之2號五樓						
49	文化路一段32巷21弄5號四樓	99	文化路一段32巷23號二樓	149	府後街4號之2號三樓	199	府後街1巷4號						
50	文化路一段32巷21弄5號五樓	100	文化路一段32巷23號三樓	150	府後街4號之2號四樓	200	府後街1巷6號						



(四)綠建築及智慧建築委辦費用

(五)規劃費用

服務說明書

案名: 新北市板橋區府中段官邸新建案 智慧及綠建築規劃顧問
委託人: 冠德建設股份有限公司 承辦: 張達倫 經理 (TEL: 02-2378-6789#5291) 日期: 2022/3/28

項次	項目	數量	說明	金額	合計
一	綠建築 (黃金級)	規劃設計及候選證書階段	一式 依目前最新2019年版基本型、住宿類(E2WH-BC、RS)綠建築評估手冊辦理: 1.就綠建築九大指標之設計原則依個案評估各項適用指標,提供修正意見並協助業主及建築師進行相關設計,參與相關會議,提供諮詢意見。 2.提供都更及都審階段報告書綠建築相關章節內容。 3.提供建築師綠建築技術規則綠建築專章報告書相關內容。 4.申請辦理「黃金級」候選綠建築證書。 5.出席與證書申請相關會議。 6.依設計單位提供之設計圖說資料製作申請文件(候選綠建築評定書),並配合各項修正作業以利取得候選證書。	528,000	960,000
	綠建築 (黃金級)	施工及標章階段	一式 1.依已取得之「候選綠建築證書」協助業主與建築師進行證書內容之施工監造及施工廠商諮詢。 2.出席與綠建築相關之施工會議。 3.工程竣工後依原取得候選證書及評定書申請辦理綠建築標章。 4.依候選綠建築評定書內容及設計監造單位提供之設備或材料證明文件提出修正建議並製作申請文件(綠建築標章評定書)進行標章之申請。 5.出席與標章申請相關會議。 6.彙整相關文件,現場會勘,並負責審查人員現場勘查時之簡報及說明。	432,000	
二	智慧建築 (銀級)	規劃設計及候選證書階段	一式 依目前最新2016年版智慧建築評估手冊辦理: 1.就智慧建築八大指標之設計原則依個案評估各項適用指標,提供修正意見並協助業主及建築師進行相關設計,參與相關會議,提供諮詢意見。 2.申請辦理「銀級」候選智慧建築證書。 3.提供智慧建築相關策略建議及諮詢,並參與相關會議。 4.依個案設計評估各項適用指標,提供修正意見。 5.依設計單位提供之設計圖說資料製作申請文件(候選智慧建築評定書),並配合各項修正作業以利取得候選證書。	600,000	1,200,000
	智慧建築 (銀級)	施工及標章階段	一式 1.依原取得之候選智慧建築證書及評定書協助業主與建築師進行證書內容之施工監造及施工廠商諮詢。 2.出席與智慧建築相關之施工會議。 3.工程竣工後依原取得證書與評定書申請辦理智慧建築標章。 4.依候選智慧建築評定書內容及設計監造單位提供之設備或材料證明文件,各類機電、弱電及物管等系統圖說提出修正建議並製作申請文件(智慧建築標章評定書)進行標章之申請。 5.出席與標章申請相關會議。 6.彙整相關文件,現場會勘,並負責審查人員現場勘查時之簡報及說明。	600,000	
總計:(未稅)			(新台幣)貳佰壹拾陸萬元整	2,160,000	

備註: 1. 本報中請標的為新北市板橋區府中段471地號等5筆土地「辦公/店舖/住宅/宿舍複合式大樓新建工程」,申請指標項目為綠建築「黃金級」、智慧建築「銀級」之必要指標項目(基地面積以實際使用面積約3,700.00㎡計,總樓地板面積以約35,458.36㎡計)。
2. 本報價內容係依設計方提供之圖說文件辦理,不含任何設計規劃工作,圖說文件需請提供電子檔案。
3. 本報價內容不含建築師、空調、結構、機電等各相關技師之簽證,並以容積獎勵及都更、都審案件評估。(不含環評等階段之相關評估內容)。
4. 本報價內容不含各階段之評定單位評定費用及規費,評定費用依申請總樓地板面積計算;另依評定單位公告為準。
5. 若因設計變更、申請等級變更、申請版本變更或其他非本公司之因素致各階段之報告書須大幅修改時,本公司得酌收費用,金額依實際情況另議。
6. 各階段申請評定書及文件之製作時程皆預定期設計方之完整定案圖說文件送達後四十個工作日完成,審查核准後並提供評定報告書之電子檔一份,審查單位進行寄送紙本二份供存查及申請證書使用。
7. 本案服務費用之支付請以匯款或二週內之期票給付,相關時程另依合約為準。
8. 本報價單有效期限為30日。

受委託人: 百邑綠建築科技顧問股份有限公司
總經理 許書豪
Tel:(02)8667-6780
Fax:(02)8667-6786



委託人: 冠德建設股份有限公司

新北市板橋區府中段472地號
周邊公私有土地公辦都市更新案

規劃服務委託合約書

立委託合約書人
委託人: 冠德建設股份有限公司
受託人: 冠霖不動產顧問股份有限公司

中華民國 1 1 1 年 4 月 6 日

新北市板橋區府中段472地號周邊公私有土地公辦都市更新案
規劃服務委託合約書

委託人：冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立委託合約書人 受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方辦理「新北市板橋區府中段472地號周邊公私有土地公辦都市更新案」(以下簡稱本案)，委託乙方依據都市更新條例及相關法令辦理本案都市更新規劃服務事宜，經雙方同意訂立條款如下(以下簡稱本約)，以茲共同遵守：

第一條 計畫範圍

- 一、基礎基地範圍(A區)：新北市板橋區府中段469-1、471、472、473、474地號等5筆土地，土地面積1,588㎡，土地使用分區為住宅區，所有權人共計6人。
- 二、鄰地整合範圍：
 - (一) B區(全)：同小段468、469、470、470-1地號等4筆土地，土地面積1,460㎡，所有權人8人。
 - (二) B區(合庫、冠德)：同小段468、469、470-1地號3筆土地，土地面積1,268㎡，所有權人2人。
 - (三) C區：同小段483地號1筆土地，土地面積844㎡，所有權人1人。
 - (四) D區：同小段477-1地號1筆土地，土地面積564㎡，所有權人10人。
- 三、乙方辦理本案範圍為A區、B區(合庫、冠德)及C區。
- 四、本案產權資料依更新程序各個階段報核時，地政機關登記簿謄本登錄為準。

第二條 委託都市更新規劃服務工作項目

- 一、前期評估整備
 - (一)產權資料、更新法令、更新單元範圍及課題評估與分析。
 - (二)協助彙整與釐清都市更新、都更一箭、都更二箭等相關法令課題。
- 二、擬訂事業計畫及權利變換計畫審議核定階段
 - (一)協辦二家不動產估價師委任公開抽籤作業。
 - (二)協辦不動產估價整合、房屋車位選配及抽籤相關作業。
 - (三)辦理公聽會及提供都市更新報核法定文件表單。
 - (四)配合都市更新審議期間，放置計畫書相關資料於冠霖公司網站。
 - (五)擬訂更新事業計畫報告書及審議核定作業。
 - (六)擬訂權利變換計畫報告書及審議核定作業。
 - (七)公部門行政程序溝通協調與列席相關審查會議及簡報工作，依行政審查、專案會議審查、聽證、審議會審議意見，整合協力單位修改相關書圖。
 - (八)確認都更一、二箭捐贈公益設施項目與相關內容。



三、實施成果報核階段

- (一)協助擬定公告禁止事項書函。
- (二)協助擬定核定後所有權人拆遷及補償金發放通知書函。
- (三)協助地政士辦理不能、不願者補償金發放、提存及囑託登記事宜。
- (四)協助辦理計畫核定後實施進度定期備查事宜。
- (五)更新事業完成後，協助檢附相關文件辦理成果備查(不含竣工書圖及會計師簽證之財務報告)。

第三條 服務報酬

一、服務費總額

(一)基地範圍依111年4月25日提送新北市財政局之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容之範圍，並以新北市政府110年9月8日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算，採事業計畫及權利變換計畫併送之服務費總額(計算式詳附件一)及雙方同意都市更新服務費如下表所示：

基地範圍	AC區+B區部分(合庫、冠德)
新北市都更費用提列基準	996萬
雙方議定之服務費	770萬

(二)上表內容有關雙方議定之服務費，係以110年2月22日簽訂之本案備標階段規劃服務委託合約書之約定，以新北市都更費用提列基準之八折計算，並已扣除備標階段已請領之服務費用25萬元。

(三)以上服務費含5%營業稅；各法定階段(含自辦公聽會時、報核版、核定版)須檢附之謄本規費；提送公部門報告書製作費(含計畫報核版、公展版<公辦公聽會>、專案小組版、審議會版<聽證、大會>、核定版)；自辦公聽會之場地租借費、公聽會專家學者車馬費、登報與雙掛號通知郵寄費；各法定階段需送達權利人之「報告書版本光碟片」製作費用；擬訂事業計畫核定後之第一次變更。

二、不合作業項目款項

- (一)建築師(含其複委託業務)、不動產估價師、測量技師、地政士、成果備查階段之會計師及其他技師或專業其他技師業務協力顧問單位之業務範疇或簽證費。
- (二)都市計畫變更、法律或稅務顧問費用、容積移轉相關作業費用。
- (三)各法定階段需送達所有權人之報告書(紙本)製作費用、政府審議規費。
- (四)更新權利人應出具之各項法定書類取得及合建契約簽訂之整合服務費用。
- (五)擬訂計畫期間因自提書圖修正重新公展費用。
- (六)事業計畫及權利變換計畫核定後之第二次變更作業。



第四條 服務費給付約定**一、服務費給付進度約定**

雙方同意依下列作業進度內容，由乙方於各項付款條件成就時，檢附請款單及發票辦理請款作業，並於次月三十日前由甲方匯入乙方指定之銀行帳戶：

上海銀行文山分行 6610-2-000010836 冠霖不動產顧問股份有限公司。

付款期數	各期作業進度完成內容	金額(萬)
第一期	估價師抽籤選任作業完成	50
第二期	事業計畫及權利變換計畫草案提送新北市財政局	70
第三期	事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會召開完成	70
第四期	事業計畫及權利變換計畫報核	150
第五期	事業計畫及權利變換計畫專案小組通過	100
第六期	事業計畫及權利變換計畫審議會通過	150
第七期	事業計畫及權利變換計畫核定函	150
第八期	更新成果報告備查報核	30
合計		770

二、服務費給付特別約定事項

倘本案基地範圍變更，雙方同意仍以110年2月22日簽訂之本案備標階段規劃服務委託合約書之約定計算並調整服務費用。

第五條 甲方應配合辦理事項

- 一、本約成立時，甲方應提供本案作業標的相關資訊及地主資料。
- 二、依都市更新法令執行本案，並確認乙方反應之各項問題。
- 三、委託建築師、估價師、地政士、會計師等相關專技單位完成相關書圖、報告、資料，並配合乙方製作各項報告書所需格式之內容。

第六條 乙方應配合辦理事項

- 一、乙方配合甲方作業進度，辦理委任事項與問題反映及提案建議。
- 二、乙方依甲方開發計畫及都市更新法令規定辦理規劃作業。

第七條 保密條款

乙方於本案工作之成果、內容及甲方所提供之任何有關資料，包括但不限於業務、財務資料及本案之一切相關資訊，乙方及其相關人員僅得於本合約目的使用，並應予保密，於本合約履約完畢、終止或解除後，亦同；乙方及其相關人員非經甲方書面同意或授權，不得對第三人透露有關本案之任何資訊，乙方擅自使用或違反相關規定而造成他人或甲方之損害時，乙方願自起一切賠償責任。

第八條 合約終止

- 一、甲方得隨時終止本契約，但須給付乙方已完成工作期程之服務費用。乙方並應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果並返還相關文件資料予甲方。
- 二、因可歸責於乙方之事由致無法履行本契約約定之全部或部份工作內容，甲方得於書面通知乙方7日後終止合約，乙方應同時返還向甲方收取之所有費用。
- 三、因法令變更或其他不可歸責於任何一方之事由致不能履行本契約或不能依照本契約履行者，雙方得終止本契約，但應盡力採取各種必要之合理方法，以減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

第九條 合約期間

本約自簽約日起生效，於本案取得新北市政府核准都市更新成果備查函日終止（不含竣工圖說及會計師簽證之財務報告）。

第十條 誠信經營

乙方如有違反企業誠信經營責任（包括但不限於行賄、收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助等）；或違反企業維護社會公益責任（包括但不限於歧視、違反性別平等、侵害工作權等）；或違反企業發展永續環境之社會責任，且對環境造成影響等情事之一，甲方得終止或解除契約，並得請求損害賠償。

第十一條 權利轉讓

乙方非經甲方事前書面同意，不得將本契約權利或義務轉讓予任何第三人。

第十二條 合意管轄

本約如有未盡事宜，悉遵有關法令及善良習俗解釋以至誠協商解決，如涉訴訟時雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 其他約定事項

- 一、甲方於本案事業計畫及權利變換計畫核定後，倘須辦理變更第一次事業計畫及權利變換計畫，乙方應配合辦理，甲方不再給付。
- 二、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等，其著作財產權屬甲方所有，非經甲方事前書面同意，乙方不得使用。
- 三、乙方於委任期間內應配合參與本案相關會議及簡報，並配合甲方之期程完成工作。
- 四、本契約應經雙方書面同意始得增刪修改。

第十四條 合約份數

本約壹式貳份，雙方各存執一份為憑。

附件一：事業計畫及權利變換計畫併送之服務費總額計算式
(以下空白)

立合約書人

甲 方：冠德建設股份有限公司

統一編號：30900892

負責人：馬志綱

地 址：臺北市大安區和平東路3段131號2樓



乙 方：冠霖不動產顧問股份有限公司

負責人：王皎燕

統一編號：28721042

聯絡地址：臺北市中山區南京東路一段46號6樓



中 華 民 國 1 1 1 年 4 月 6 日

附件一 事業計畫及權利變換計畫併送之服務費總額計算式

基地範圍	AC區+B區部分(合庫、冠德)
新北市都更費用提列基準	996萬
雙方議定之服務費	770萬

一、新北市都更費用提列基準計算式：

(評估60萬元+擬訂事業及權利變換計畫756萬元【300萬+(2,000m²×0.1萬元)+(1,700m²×0.08萬元)+(20人×6萬元)】+實施成果報核150萬元+涉及都市計畫變更30萬元)÷996萬元。

※備註1：未滿20人以20人計算。

※備註2：涉及都市計畫變更認列標準30萬元，更新事業因多項審議而較複雜，故反映更新規劃費之合理對應成本，非該項目之專業服務費。

二、上表內容有關雙方議定之服務費，係以110年2月22日簽訂之本案備標階段規劃服務委託合約書之約定，以新北市都更費用提列基準之八折計算，並扣除備標階段已請領之服務費用25萬元。



(六)估價費用-戴德梁行(領銜)



新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地

都市更新權利變換評估服務契約書

甲方：冠德建設股份有限公司

乙方：戴德梁行不動產估價師事務所



立契約書人 冠德建設股份有限公司(以下簡稱甲方)

戴德梁行不動產估價師事務所(以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市板橋區府中段472地號等9筆土地都市更新權利變換不動產估價案(以下簡稱本案),雙方權利義務以本契約約定之,相關內容如后:

第一條：估價標的

新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第三條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- 五、提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
- 六、配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 七、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條：價格日期(評價基準日)

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第五條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供,估價結果為依該估價條件進行評估之價格,其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第六條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起,二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方;自甲方提供更新後建築平面圖之日起,二十個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方,經甲方同意之日起,十五個工作天內製作都市更



新前後不動產估價報告書交送甲方。

二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起八個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

三、乙方如未於前二項約定期間內將價值明細表、估價報告書等交付與甲方，除經甲方書面同意展延履約期限者，甲方將按日向乙方請求本契約總價千分之一之違約金。

第七條：甲方配合事項

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

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第八條：帶領現場勘查及產權描述

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責予乙方。

第九條：乙方配合事項

- 一、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

2 / 5



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

第十條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 1,120,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 450,000 元整(以上費用已含 10% 執行業務所得稅)。如需進行增額容積代金試算，服務費用為新台幣 120,000 元整。
- 二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十一條：付款辦法

一、權利變換評估服務付款期程

1. 第一期：簽約款。甲方應於簽約日支付乙方基本服務費用 20%。
2. 第二期：提交第一次更新前數值，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。
3. 第三期：提交第一次更新後數值，甲方應支付乙方基本服務費用 20%。
4. 第四期：出具估價報告書，甲方應支付乙方基本服務費用 30%，甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本期同時壹次支付領銜服務費用，計新台幣 450,000 元整。若出具報告書前，甲方要求變動價格日期，則服務費用應依實際作業情形另議。
5. 第五期：權利變換計畫書審議通過，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。

二、服務費用支付方式：

請款流程：乙方於各階段工作完成後提送請款單及收據予甲方，甲方收到後依甲方請款流程給付乙方。

乙方應付憑證：(1)與請款月份相同且與請款金額同額之收據

(2)請款單

(3)回郵信封

三、以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第十二條：工作成果提報

3 / 5





- 一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，30本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新臺幣貳仟伍佰元工本費，累計追加份數於本案取得公告實施核定後一次結算，於請領第五期款時併同請款。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十三條：委託契約範圍變動

- 一、若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍內土地及建物筆數增加、評價基準日時間變動超過一年、更新後建築設計及產品用途大幅度變動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。
- 二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十四條：契約有效期限

自簽約日起2年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本約第十一條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用，乙方並應將已完成之價值明細表、估價報告書等內容交付與甲方；其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條：合約之終止

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍需依本約第十一條所載各期費用依比例核算給付乙方服務費用，乙方並應將已完成之價值明細表、估價報告書等內容交付與甲方。乙方處理本委任事務，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本委任事項，乙方不得異議。甲方若於中途減少或停止本約內容時，應以書面通知乙方，並由雙方共同協議終止契約之內容，甲方並同意給付乙方已執行業務之相關費用。

第十六條：保密條款

4 / 5



立契約書人

甲 方：冠德建設股份有限公司
 代 表 人：馬志綱
 地 址：臺北市大安區和平東路3段131號2樓
 電 話：02-2378-6789
 統 一 編 號：30900892

乙 方：戴德梁行不動產估價師事務所
 代 表 人：楊長達
 地 址：臺北市信義區松仁路101號6樓
 電 話：02-8788-3288
 統 一 編 號：29236737

中 華 民 國 1 1 1 年 7 月 6 日

6 / 5



(六)估價費用-瑞普國際

新北市府中段市長官邸
都市更新權利變換價值評估契約書

甲方：冠德建設股份有限公司

乙方：瑞普國際不動產估價師事務所

中華民國一一年七月六日



委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：冠德建設股份有限公司

乙方：瑞普國際不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

『新北市府中段市長官邸都市更新權利變換前後權利價值評估』案

第二條：估價標的

新北市府中段市長官邸及其地上建物

第三條：估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條：工作內容：

- (一) 協助甲方制定本案之估價原則（估價原則應經實施者同意）
- (二) 更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (三) 更新後各建築單元之權利價值。
- (四) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (五) 依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。（全案實施者為冠德建設股份有限公司，於估價報告書載明為委託者）
- (六) 應針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明。
- (七) 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值，查定做為補償價值參考。
- (八) 配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。
- (九) 配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。



第七條：服務作業時間

- (一) 自雙方簽立契約後且估價原則確定及相關資料備齊之次日起，15 個工作天內提交更新前評估值電子檔；自甲方提供更新後建築平面圖及面積計算表之次日起，10 個工作天內提交更新後評估值電子檔予甲方。
- (二) 更新前後評估值若因圖面微調而需重新試算，經甲方提供評估資料之次日起 10~15 個工作天內提交。若需變動價格日期，則工作天數另議。
- (三) 自甲方通知之次日起 15 個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書。若出具報告書時變動價格日期，則工作天數另議。
- (四) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之次日起 10 個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。
- (五) 乙方如未於約定之作業期間內將評估資料、估價報告書等交付與甲方，除經甲方書面同意展延履約期限者，甲方將按日向乙方請求本契約總價千分之一之違約金。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

(一) 更新前相關文件資料：

- 1、一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本或電子檔代替）
- 2、一個月內土地地籍圖謄本（可以影本或電子檔代替）
- 3、一個月內建物測量成果圖（可以影本或電子檔代替）
- 4、土地使用分區證明書（可以影本或電子檔代替）
- 5、價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊（電子檔）
- 6、經測量技師簽證之增建物及違章建築之測量成果圖及面積計算表
- 7、原建築執照、原竣工圖說

(二) 更新後相關文件資料：

- 1、建築規劃設計圖說
- 2、各分配單元預計登記產權面積明細(含公設)及用途明細表(電子檔)
- 3、面積計算表
- 4、建材設備說明書

合約審核
用章

5、工程造價分析表

6、工程進度表

二、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、服務總費用：

方案三：AC+合庫+王家

新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483 地號等 9 筆土地

(一) 服務總費用為新臺幣(下同) 壹佰伍拾伍萬元整 (含 10% 代扣所得稅繳納)

(二) 服務費用明細：

1、基本估價服務費：壹佰壹拾萬元整。

2、領銜服務費用：如選定乙方為價格基礎，領銜服務費用為肆拾伍萬元整，反之乙方若未被選定為領銜，則甲方無需支付本項費用。

3、配合本案相關之都市更新說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會之列席說明(包含 2 次出席會議，第 3 次會議以上則出席費用另議)

二、估價服務費用付款辦法：

(一) 雙方簽定契約書時，甲方應支付乙方基本服務費用之 20%，計新台幣貳拾貳萬元整。

(二) 乙方提交更新前評估值電子檔時，甲方應支付乙方基本服務費

合約審核
用章

用之20%，計新台幣貳拾貳萬元整。

(三) 乙方提交更新後評估值電子檔時，甲方應支付乙方基本服務費用之20%，計新台幣貳拾貳萬元整。

(四) 乙方提交正式估價報告書時，甲方應支付乙方基本服務費用之30%，計新台幣參拾參萬元整；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。若提交正式報告書時之價格日期變動，則服務費用另議。

(五) 權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施核定函後，甲方應支付乙方基本服務費用之10%，計新台幣壹拾壹萬元整。

三、服務費用給付方式：依甲方公司規定(甲方於給付將代繳扣執行業務報酬10%)。

第十一條之一：委託契約範圍變更

一、若乙方於執行作業期間，因價格日期變動超過一年、甲方建築規劃設計變更及面積修改、地主分配協議等其他重大原因，導至乙方必須修改估價報告書，並大幅修改評估過程或增加不同類型案例調查時，應另加計服務費用，費用視變動情況由雙方議定之。

二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容乙方可要求應加計服務費用，金額由雙方視實際情形議定之。

三、若甲方因事業計畫與權變計畫分送，而要求另行出具事業計畫所需之更新後不動產價值估價報告書，應另行委託且估價服務費用另計。

四、如係經因依都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，則乙方應無償辦理。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值估價說明會。

約審核
章

五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及專業評估並力求估價結果之公正客觀。

第十四條：工作成果提報

一、本案出具估價報告書後，日後配合權利變換計畫各次審查所出具之估價報告書總份數在30本以內不另收費，超過每本加收新臺幣貳仟伍佰元整工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，甲方應以書面通知乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十五條：合約終止

一、本案作業過程中，如甲方因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已給付之服務費用，已進行部分則按第11條各期款項依比例計算給付之，乙方並應將已彙整完成之資料、書圖、文件等交付與甲方。如乙方受有損害，則甲方負賠償責任，但不包含所失利益。

二、乙方有下列情形之一者，甲方除得停止本契約後續工作之履行外，並得不經定期催告逕以書面終止契約，甲方如有損害並得請求損害賠償：

(一) 乙方執行內容與本契約約定不符，且經甲方通知限期修正，仍不修正者。

(二) 除因天災、事變等不可抗力或不可歸責乙方之事由外，不履行本契約之約定。

三、本契約如經終止，乙方於收受甲方終止契約書面通知時，乙方應於3日內將已彙整完成之資料、書圖、文件等交由甲方處理。

第十七條：保密條款

乙方於本契約工作之成果、內容及甲方所提供之任何有關資料，包括但不限於業務、財務資料及本案之一切相關資訊，乙方及其人員應予保密，於本契約履約完畢、終止或解除後，亦同。乙方及其人員非經甲方書面同意或授權，不得對第三人透露有關本契約之任何資訊。履行本契約所產出之服務建議書及其他相關文件，其著作權歸甲方所有。

約審核
章

第十八條：誠信條款

乙方如有違反企業誠信經營責任（包括但不限於行賄、收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助等）；或違反企業維護社會公益責任（包括但不限於歧視、違反性別平等、侵害工作權等）；或違反企業發展永續環境之社會責任，且對環境造成影響等情事之一，甲方得終止或解除契約，並得請求損害賠償。

第十九條：乙方因履行本契約所產出之報告書及其他相關文件，其著作權歸甲方所有。

第二十條：送達

一方以書面為通知時，應按本契約所載之地寄送；無法送達時（如拒收、退回、招領逾期等），以郵局第一次投遞日視為送達日。

第二十一條：管轄

因履行本契約涉訟時，應以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條：其他

本契約乙式2份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第二十三條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

(以下空白)

合約審核
用章

立契約書人

甲 方：冠德建設股份有限公司

代 表 人：馬志綱

統 一 編 號：30900892

地 址：臺北市大安區和平東路二段131號2樓

電 話：(02) 2378-6789



乙 方：瑞普國際不動產估價師事務所

代 表 人：曾東茂

統 一 編 號：98774470

地 址：臺北市信義區松智路155號

電 話：(02)8729-8799



中 華 民 國 一 一 一 年 七 月 六 日

合約審核
用章

(六)估價費用-黃小娟

新北市板橋區府中段472地號等9筆土地

都市更新權利變換之權利價值評估委託書

委託人：冠德建設股份有限公司

受託人：黃小娟不動產估價師事務所

都市更新權利變換之權利評估委託書

立委託書人 委託人：冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

受託人：黃小娟不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方辦理新北市板橋區府中段472地號等9筆土地都市更新單元權利變換前後不動產價值評估案 (以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託書，共同遵守相關約定如後：

第一條 委託案名稱：板橋區府中段472地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。

第二條 勘估標的：位於新北市板橋區府中段472地號土地更新單元，

第三條 估價目的：都市更新權利變換之權利價值參考。

第四條 工作內容：

- (一) 協助甲方擬定本案之估價條件。(前項估價條件應由實施者以書面發函予乙方作為估價依據)。
- (二) 更新前合法建築物及其他土地改良物殘餘價值、一樓及二樓以上住宅租金水準。
- (三) 更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
- (四) 更新後各建築單元 (含建築物及土地應有部分) 之權利價值。
- (五) 更新前合法建物之拆遷補償價值。
- (六) 製作不動產估價報告書
- (七) 配合本案權利變換計畫擬定及審議期間之公聽會、幹事會、審議會等相關法定會議之列席說明。
- (八) 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料、表格及計算方式 (含 WORD、EXCEL、POWERPOINT 等原始電子檔)，以利提供市府財稅審查及股東會計部門審核。
- (九) 配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條 價格日期：價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準

第六條 價格種類：正常價格。

第七條 甲方配合作業事項：為使本案進行順利，甲方應配合乙方執行本案，指派專人負責，提供下列各項相關資料：

2

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本
- 一個月內土地地籍圖謄本
- 一個月內建物測量成果圖
- 價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊(含電子檔)

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細(含電子檔)
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定,採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供;若該項資料影響相關權利人權益,但甲方無法提供,則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件(由乙方協助甲方擬具,並以函文方式提供乙方為估價依據)

第八條 估價作業時間：

- 一、自甲方提供第七條所列更新前資料後及估價條件確定後,十個工作天交付評估都市更新前土地權利價值予甲方;自甲方提供第七條更新後相關資料,十個工作天交付評估都市更新後房屋及其應有土地之權利價值予甲方,經甲方同意後十個工作天製作都市更新權利變換權利價值估價報告書電子檔(含 EXCEL 等原始電子檔)予甲方。

3

約審核章

二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容,乙方應自甲方通知後十個工作天調整完成,並檢送報告書(含 excel 等原始電子檔)予甲方。

三、工作天係指扣除國定例假日及因天然災害等無法上班日除外之其他可上班之時間。

四、乙方如未於本條約定期間內將評估資料、估價報告書等交付與甲方,除經甲方書面同意展延履約期限者,甲方將按日向乙方請求本契約總價千分之一之違約金。

第九條 本專案服務費用如下:(以下費用含執行業務所得10%)

一、未獲評選為權利變換價格之主要依據時:新台幣 1,100,000 元整。

二、經評選為權利變換價格之主要依據時:另加新台幣 450,000 元整。

第十條 服務費用約定：

一、服務費用支付時間：

1. 第一期款:於完成簽約委託書後,撥付以第九條第一項第一款計算之部分合約總價款20%,計新台幣220,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時,應另給付領銜費新台幣90,000元整。
2. 第二期款:於乙方提交第一次更新前數值內容予甲方後,撥部分合約總價款20%,計新台幣220,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時,應另給付領銜費新台幣90,000元整。
3. 第三期款:於乙方提交第一次更新後數值內容予甲方後,撥部分合約總價款20%,計新台幣220,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時,應另給付領銜費新台幣90,000元整。
4. 第四期款:於乙方出具估價報告書予甲方後,撥付部分合約總價款30%,計新台幣330,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時,應另給付領銜費新台幣135,000元整。
5. 第五期款:於權利變換計畫書審議通過後,撥付合約餘總價款計新台幣110,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時,應另給付領銜費新台幣45,000元整。
6. 上述乙方所提供甲方之電子檔,需包含WORD、EXCEL、POWERPOINT等原始電子檔。
7. 以上所列費用,甲方在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

4

約審核章

8. 乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

二、委託情況變動

(一) 本委託書有效期限自確認進行都市更新權利變換權利評估階段起二年內出具估價報告書為限，若逾期則工作內容及估價服務費用由雙方另行協議辦理，但因政府機關對於乙方所完成內容異議時要求修正者，不在此限。

(二) 若乙方於前六款作業進行中，產生價格日期變動而須變動各款作業內容，則不適用本條估價服務費約定，須另訂契約執行之。

(三) 乙方應於執行作業期間配合甲方設計及政府要求調整，惟應甲方要求進行未於委託書所指定非關本案之工作內容，乙方可要求應加計估價服務費，金額由雙方視實際情形議定。

三、乙方印製之報告書以30本為限，超過部分甲方需支付行政作業費用新台幣2,500元整。其作業時間為自甲方通知之次日起算五個工作天。

四、乙方須全力配合甲方設計及政府審查要求，調整數值、計算方式，並經甲方書面核可後，方得出具正式定案數值及計算基準，其作業時間自甲方通知乙方並給付資料之次日起算七個工作天。

五、乙方須全力配合甲方設計及政府審查要求，調整報告書內容，並經甲方書面核可後，方得出具正式報告書。其作業時間為自甲方通知乙方並給付資料之次日起算七個工作天。

六、估價服務費支付方式：

請款流程：乙方於各階段工作完成後提送請款單及收據予甲方，甲方收到後依甲方請款流程給付乙方。

乙方給付憑證：(1)與請款月份相同且與請款金額同額之收據
(2)請款單
(3)回郵信封

第十一條 乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十二條 工作之監督

甲方所派工程人員有監督工作之進行及指示乙方工作之權。

第十三條 乙方之責任

一、乙方應派遣優秀資深工作人員辦理本工作，工作進行期間應與甲方保持密切聯繫，甲方得依本合約議定之工作內容，隨時派員了解工作情形、方法



及進度等，乙方應全力配合。

二、如甲方認為乙方工作人員不稱職時，得以書面通知乙方更換，乙方應即照辦，其所造成之損失概由乙方負責賠償。

三、乙方除應依照本合約書內容執行工作外，凡未列入合約書之一般性及為完成整項工作所必須之作業，乙方必須遵從習慣照辦，不得藉此要求加價。

四、乙方應對合約書所規定之工作內容負專業性責任，業主及甲方之審核並不解除乙方對完善作業與符合合約書內容所應負之責任，亦不能解除乙方作業錯誤或疏忽所應負之責任，乙方應自行負責補充修改，不得提出異議。

五、乙方對其工作成果與報告書負有解釋析疑及補充說明之責，其所引用之資料及參考文獻，如甲方認為有需要時，乙方應儘速提供。

六、本工作辦理期間，甲方如認為有需要時，得邀請乙方或乙方所聘工作人員參加甲方所召開之相關會議，乙方必須配合，並須就辦理情形、作業成果及有關問題提出說明或簡報，相關費用已包含於本工作之服務費用中。

七、有關本工作之任何文件、資料與成果，乙方有保密之義務，未得甲方書面同意，不得將任何文件之一部分或全部公佈、發表或提供第三者。

八、未得甲方書面，乙方不得任意更換簽證估價師。

第十四條 成果報告份數：

一、乙方應配合甲方依政府機關要求之出具都市更新權利變換權利價值估價報告書。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或估價條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告修正。報告書修正方式如下：

(一) 估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告註明原出件日期，並於報告書中註明修改日期，附加修正表，送交新版本之估價報告書予甲方。

(二) 估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告之完整性者，乙方得以補充報告修正之。

第十五條 保密條款：

甲方提供之有關技術資料文件，乙方有代為保密之義務，並不得將任何文件公開、轉售、宣傳或透露，且不得直接或間接從事與本委託有關之商業活動，亦不得向本委託有關之第三者收取佣金、折扣、補貼或其他間接收益。

第十六條 本委託之終止：



- (一) 本委託書簽定後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。
- (二) 甲乙雙方合議或依本委託書規定需終止本委託時，非因可歸責於乙方之事由，甲方不得要求乙方退還已付之款項。
- (三) 乙方如有遲延完成本委託書之估價作業，經甲方限期催告仍未完成者，甲方得終止本合約。

第十七條 乙方因履行本案所產出之報告書及其他相關文件，其著作權歸甲方所有。

第十八條 誠信條款

乙方如有違反企業誠信經營責任(包括但不限於行賄、收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助等)；或違反企業維護社會公益責任(包括但不限於歧視、違反性別平等、侵害工作權等)；或違反企業發展永續環境之社會責任，且對環境造成影響等情事之一，甲方得終止或解除契約，並得請求損害賠償。

第十九條 本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第二十條 紛爭處理：甲乙雙方如因本契約書約定事項所生之爭執，同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 本委託書正本貳份，甲乙雙方各執乙份。

(以下空白)

7



立委託書人

甲 方：冠德建設股份有限公司
 法定代理人：馬志鋼
 地 址：台北市大安區和平東路三段131號2樓
 統一編號：30900892
 連絡電話：(02)23786789
 傳真電話：



乙 方：黃小娟不動產估價師事務所
 所 長：黃小娟
 地 址：新竹縣竹北市福興路813號
 統一編號：10507288
 連絡電話：(03)5536856
 傳真電話：(03)5536855



中 華 民 國 1 1 1 年 7 月 6 日

8



(七)樹木醫生

「**新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地新建工程案**」
受保護樹木計畫書
委任契約書

中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 1 2 日

委任契約書

冠德建設股份有限公司

(以下簡稱甲方)

立契約書人

台灣樹木保育股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲甲方為開發「新北市板橋區府中段 472、468、469、469-1、470-1、471、473、474、483 地號等 9 筆土地新建工程」，委任乙方提供受保護樹木計畫書變更設計審查作業服務，經雙方同意訂立條款如后，以資遵守：

第一條 委任標的：

本案乙方工作為辦理「新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地新建工程」受保護樹木計畫書製作及申請審查作業。

第二條 業務內容：

1. 乙方應配合甲方進度，進行基地內樹籍資料調查工作。其工作內容詳列如下：

項目	階段工作內容
1. 基地內樹籍資料調查	1. 基地內樹籍資料調查。 2. 判定受保護樹木數量及種類。 3. 建議基地內喬木處置辦法，提供給甲方規劃單位進行後續設計工作。 4. 調查報告書作業

備註：乙方工作內容不含修剪作業現場監工

第三條 甲方提供之資料

1. 甲方提供原核定計畫書、保護樹木樹籍資料及全區樹木位置圖。

第四條 委任報酬

1. 本案之服務費用如下：

總計新臺幣壹拾伍萬陸仟參佰肆拾壹元整(含稅)，付款辦法詳列如下：

- (1) 本契約簽訂完成後，甲方支付服務費用之 10% 予乙方，作為乙方動員及複委託發包之用。
- (2) 乙方完成基地內樹籍資料調查，經甲方確認後，支付服務費用之

30%予乙方。

(3) 乙方完成樹保審查作業掛件申請並經甲方確認無誤後，甲方支付服務費用之 30%予乙方。

(4) 乙方完成樹保審查作業核備，並經甲方認定可結案後，甲方支付服務費用之 30%予乙方。

第五條 變更設計

1. 乙方各階段工作成果經甲方書面認可後，因不可歸責於乙方之原因而需重新辦理時，甲方應就重新辦理部分支付變更費用，因此增加之金額及付款辦法由雙方另行協議之。工作範圍如涉及變更，雙方得針對變更之範圍重新協議工作內容及服務費用。

第六條 工作展期

1. 乙方應依甲方要求之期程辦理本契約工作。如因不可歸責乙方之事由或天災等不可抗力情事，致乙方無法如期履行時，應於情事發生後三日內通知甲方，經甲方同意乙方得要求依影響日數展延工作期限。
2. 如因可歸責乙方之事由致逾期辦理本契約工作，甲方得按日向乙方請求服務費用之 1%之懲罰性違約金。

第七條 契約補充、變更、修正及終止

1. 本契約若有任何補充、變更及修正，均需經雙方同意後以書面方式修訂之。
2. 甲方因故欲終止契約，應於終止日前 30 日以書面通知乙方終止日或解除日，並按乙方實際完成之工作比例結算報酬，除此之外，不負違約責任。
3. 一方如有違約情事，經他方限期催告仍未改正者，他方得終止契約，並請求損害賠償（例如：甲方委請第三人完成之價差等）。

第八條 保密條款及

1. 甲方提供之資料，乙方有保密之義務，不得揭露予第三人或為損害甲方

權益之行為，否則應負損害賠償責任。本條約定於本契約失效後仍繼續存在。

第九條 法令適用與合意管轄

1. 本契約未約定之事項，適用民法等相關法令之規定。如因簽訂或履行本契約涉訟，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十條 通則

1. 本契約正本 2 份、副本 1 份，甲方執正、副本各 1 份；乙方執正本 1 份為憑，印花各自貼足。

附件：報價單 1 份。

立契約書人：

甲 方：冠德建設股份有限公司

董事長：馬志綱

統 編：30900892

地 址：臺北市和平東路三段 131 號 2 樓

電 話：(02)2378-6789

乙 方：台灣樹木保育股份有限公司

代表人：謝翁維

統一編號：42649423

地 址：新北市中和區中正路 1203 號 2 樓

電話號碼：(02)2793-2979

中 華 民 國 1 1 1 年 12 月 12 日

(八)交通影響評估

冠德新北市板橋區府中段472地號等9筆土地

新建工程

交通影響評估作業

委託服務合約書

甲 方：冠德建設股份有限公司

乙 方：行易網科技股份有限公司

中 華 民 國 1 1 1 年 9 月 30 日

交通影響評估作業委託服務合約書

立契約書人：
冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
行易網科技股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲方委任乙方辦理「冠德新北市板橋區府中段472地號等9筆土地新建工程」之交通影響評估作業，經雙方同意訂立條款如後，以資遵守：

第一條：工作名稱
「冠德新北市板橋區府中段472地號等9筆土地新建工程」(下稱本案)之交通影響評估作業。

第二條：工程地點土地標示：新北市板橋區府中段472地號等9筆土地。

第三條：服務範圍

- 一、交通現況資料收集、調查與分析。
- 二、衍生交通需求分析。
- 三、基地停車供需分析與停車場規劃。
- 四、基地交通影響評估。
- 五、交通動線規劃與改善方案研擬。
- 六、編纂提供交通影響評估報告書。
- 七、配合參與「都市更新」相關作業及審查會議。
- 八、審查單位意見答覆與修正。
- 九、交通審查單位之溝通協調。
- 十、交通技師簽證。

第四條：服務費用及付款辦法

- 一、服務費用：
本工作甲方應支付乙方之服務費用，總計新臺幣伍拾壹萬元整(含稅及技師簽證費)。
- 二、付款辦法：
 - (一)簽約後，甲方需支付乙方服務費用之30%，作為交通調查作業費用，共計新臺幣壹拾伍萬參仟元整(含稅)。
 - (二)乙方完成交通影響評估送交甲方或甲方指定單位核可後，甲方需支付乙方服務費用之40%，作為撰寫交通影響評估費用，共計新臺幣貳拾萬肆仟元整(含稅)。
 - (三)本案經新北市政府都市更新審議委員會審查通過後，甲方需支付乙方服務費用之20%，共計新臺幣壹拾萬貳仟元整(含稅)。

法務部
專

(四)本案經新北市政府建造執照審查通過後，甲方需支付乙方服務費用之10%，共計新臺幣伍萬壹仟元整(含稅)。

第五條：合作方式：

- 一、甲方提供相關協力技師、廠商整合機制平台。
- 二、甲方欲了解本案執行情形時，乙方應盡力協助並提供資料，且在甲方實際需要時，應派員參與執行計畫。

第六條：技師簽證

簽證單位為行易網科技股份有限公司。

第七條：研發成果

- 一、乙方應依本案甲方所規劃之時程及內容，完成相關工作及交付交通影響評估章節報告書與甲方。如因可歸咎於乙方之原因造成延遲，甲方得按日扣減總服務費用0.3%作為懲罰性違約金，並以本案總服務費用之百分之二十為違約金之上限。
- 二、因履行本合約完成之工作物產生之所有權及智慧財產權，歸屬甲方所有，非經甲方書面同意，乙方不得為與履行本合約無關之使用。

第八條：合約終止執行

- 一、本案執行中，非因甲方專案時程延誤，而乙方有不能按本合約第三條完成工作之情形或遲延或有遲延之疑慮，或有其他違約情事時，甲方得限期催告乙方，乙方如未能於期限內依約改善時，甲方得隨時終止合約。
- 二、甲方得於任何時間暫停或終止本約，甲方應於決定暫停或終止日七天前以書面方式通知乙方，乙方則於收到甲方書面通知後，立即停止其服務工作，甲方並應依本合約第四條第二款，支付乙方截至本約暫停或終止之日前實際已完成之顧問服務費用。

第九條：誠信條款

乙方如有違反企業誠信經營責任（包括但不限於行賄、收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助等）；或違反企業維護社會公益責任（包括但不限於歧視、違反性別平等、侵害工作權等）；或違反企業發展永續環境之社會責任，且對環境造成影響等情事之一，甲方得終止或解除契約，並得請求損害賠償。

第十條：合約修改

- 一、本合約得經甲乙雙方同意以書面修改增訂，並應將經雙方簽署之書面附於本合約之後，作為本合約之一部分，並取



代已修改增訂之原條文。

- 二、本合約未規定事宜應依民法及其他相關規定辦理。

第十一條：合意管轄

- 一、本合約應依中華民國之法律予以解釋及規範；甲乙雙方對於本合約、或因本合約而引起之疑義或糾紛，甲乙雙方同意先依誠信原則協議之。
- 二、本合約如有爭議糾紛，無法於爭議發生後二十日內解決者，得於臺北市提付仲裁，依中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會之仲裁規則解決之；涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：合約份數

本契約正本一式2份、副本1份，由甲方執正本1份、副本1份，乙方執正本1份。

第十三條：注意事項

本案若因開發時程或審查作業延宕，造成交通調查資料超過2年有效期限，或經審查單位要求更新交通調查資料與分析，衍生增加服務費用需由甲乙雙方協調之。

立契約書人：

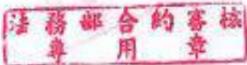
甲方
 公司名稱：冠德建設股份有限公司
 公司地址：臺北市和平東路三段131號2樓
 負責人：馬志綱
 統一編號：30900892
 電話：02-2378-6789



乙方
 公司名稱：行易網科技股份有限公司
 公司地址：新北市板橋區四川路二段239號7樓
 負責人：許勝隆
 統一編號：70578357
 電話：02-8966-8111



中華民國 1 1 1 年 9 月 30 日



(九)五大銀行

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

◎發布日期：2022-06-20

五大銀行平均存款利率	一個月期	0.725
	三個月期	0.784
	六個月期	0.942
	九個月期	1.055
	一年期	1.192
	二年期	1.212
	三年期	1.220
五大銀行平均基準利率		2.598

- 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。

(九)郵局儲金利率

郵局儲金利率(年息)

本表資料僅供參考，提供民眾以備查詢郵局儲蓄利率參考。

利率生效日期：111/06/22

資料來源：111/06/14 - 11/04/28

*實際儲金利率請至郵局、儲蓄網或郵局APP查詢。

定期儲蓄	(含活期儲蓄)	0.325 %
高利率活期儲蓄	(含活期儲蓄)	0.595 %
零存整付	(含活期儲蓄)	1.200 %
活期儲蓄		1.220 %
零存整付(本利同支)		0.205 %
零存整付(已領利息)		不計息

一、以上儲蓄利率僅供參考。
 二、郵局儲蓄存款利率係根據央行公告利率調整，以郵局儲蓄存款利率為準，不適用其他儲蓄存款利率。
 三、郵局儲蓄存款利率係根據央行公告利率調整，以郵局儲蓄存款利率為準，不適用其他儲蓄存款利率。

定期儲蓄	存款種類	固定	優惠
1年-一年定期	存款500萬元	0.715 %	0.715 %
	500萬元以上	0.210 %	0.210 %
1年-一年定期	存款500萬元	0.705 %	0.705 %
	500萬元以上	0.225 %	0.225 %
1年-一年定期	存款500萬元	0.910 %	0.905 %
	500萬元以上	0.240 %	0.235 %
1年-一年定期	存款500萬元	0.935 %	0.910 %
	500萬元以上	0.250 %	0.245 %
1年-一年定期	存款500萬元	1.225 %	1.185 %
	500萬元以上	0.335 %	0.330 %
1年-一年定期	存款500萬元	1.260 %	1.220 %
	500萬元以上	0.340 %	0.340 %
2年	存款500萬元	1.270 %	1.220 %
	500萬元以上	0.350 %	0.350 %

(十)信託費用及契約



不動產信託費用報價單

關於「新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新案」

一、委託標的：

- (一) 基地地號：新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地
- (二) 基地面積：3,700m²
(公有面積：1,402m²；私有面積：2,298m²)
- (三) 預估營建費用：2,348,724,581 元

二、本案服務費用如下：

- (一) 土地信託登記予合作金庫商業銀行股份有限公司，辦理產權信託、專戶控管等相關事宜，費用為新台幣 711 萬元。
- (二) 本案之服務項目或營建費用等若有異動時，後續依雙方合意另行計價。

此致 冠德建設股份有限公司



(信託編號：○○○○A○○○○)

不動產信託契約書(稿)

立契約書人：

委託人：陳廖寶雪等人(詳如後附甲方簽約名冊) (下稱「甲方」)
 兼受益人 冠德建設股份有限公司 (下稱「乙方」)
 受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)
 關係人(建經公司)：合眾建築經理股份有限公司 (下稱「丁方」)
 關係人(融資銀行)：合作金庫商業銀行股份有限公司(營業部) (下稱「戊方」)

甲、乙雙方依都市更新條例及其施行細則、權利變換實施辦法，採行「權利變換」方式實施都市更新事業。為使甲、乙方參與都市更新之坐落新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471-474、483 地號等 9 筆土地【以下簡稱「本專案土地」】，面積 3,700 平方公尺(如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)開發興建之大樓案「以下簡稱本專案」工程能順利興建完成(取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記)，特訂定信託契約約定如下：

第一條 信託當事人

委託人兼受益人：陳廖寶雪等人(詳如後附甲方簽約名冊)

冠德建設股份有限公司

受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司(信託部)

關係人(建經公司)：合眾建築經理股份有限公司

關係人(融資銀行)：合作金庫商業銀行股份有限公司((營業部))

第二條 信託目的及信託事務內容

一、為使本專案工程能順利完工(取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記)，

甲、乙方共同委託丙方辦理：

- (一) 興建資金之專戶控管。
 - (二) 不動產之移轉、登記、管理與處分及協助辦理都市更新相關事宜。
- 二、為配合前項所定信託事務之執行，乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理業務委任契約(副本乙份應提供予丙方留存)，由丁方擔任建築經理等事宜。建築經理業務委任契約之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、乙方提供合作興建之資金(含銀行融資)及本專案興建中之建物。
- 二、甲、乙方提供合作興建之本專案土地所有權全部及更新前之合法建物。
- 三、本專案更新完成後囑託登記之建物。

第四條 信託存續期間

- 一、自本契約生效日起至專案完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，將建物與土地依主管機關核定之都市更新權利變換計畫分配結果清冊移轉予甲、乙方。
- 二、信託存續期間得經立契約書人全體之共同書面同意而延長或提前終止，但本契約另

第 1 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

有規定者不在此限。

第五條 契約之生效

本契約於簽約之甲、乙雙方辦理本專案土地及其上更新前合法建物信託登記後生效。

第六條 資料之提供

- 一、本契約成立後，甲、乙雙方應配合丙方因處理信託事務之需要，於丙方請求之七日內提供相關資料、證件予丙方，並保證其確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方有損害，可歸責之甲、乙方願負一切法律及損害賠償責任。
- 二、甲、乙雙方同意由乙方負責辦理本專案工程興建、舊建物拆除、建築變更設計、土地分割合併、申領使用執照、工程勘驗、建築物公共設施查驗、公寓大廈管理基金提列、門牌編訂、建物保存登記暨信託登記、房屋稅籍申請及申請裝設電力、電信、自來水、天然瓦斯、都市更新相關文件等及其他相關事宜，如須丙、丁方用印或提供證件辦理相關事項時，由乙方以書面向丁方提出申請。

第七條 信託財產管理及運用方法

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙方對信託財產無運用決定權，惟有關甲、乙雙方已議定之受益人分配比例，視為信託事務之約定並為甲、乙雙方之利益妥善管理信託財產。乙方同意以丙方為名義開立信託專戶於丙方所屬之營業單位，並以該信託專戶存放興建資金及處理信託事務等一切款項，以便利丙方處理信託事務之帳務收支。
- 二、有關不動產占有、使用上之維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜，如發生任何糾葛及紛爭情事，均由甲、乙雙方自行處理解決。惟不動產之占有如屬民法關於物上請求權之規定，需由所有權人主張及行使時，丙方同意依據甲方或乙方之書面請求，經丙方審核其請求後，以丙方名義配合甲、乙方提起訴訟，所生之一切費用（包括但不限於律師費用、訴訟費用等）皆由請求之甲方或乙方負擔，且須先行支付，丙方並得逕以信託財產支付之。
- 三、甲、乙雙方提供本專案範圍內所持有之全部土地及建物信託登記在丙方名下，土地及建物權狀正本由丙方保管，甲方不提供乙方向戊方辦理本專案建築融資之擔保，乙方之融資行為與甲方無涉。
- 四、(一) 本專案由乙方負責出資興建及辦理規劃、設計、施工管理、工程發包等相關事宜，並與受託廠商簽訂工程承攬等相關契約。
(二) 乙方動工前應先取得承造廠商出具之「抵押權拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」等確保丙方執行本信託業務之相關書類，用印完妥並交付丙方保管。
- 五、全體立約定書人均同意由乙方委託地政士辦理本專案之土地、建物等相關登記事宜，惟應經丙、丁方依約監督及查驗作業。若乙方未指定地政士時，丙方得指定地政士辦理本專案之土地、建物等相關登記事宜。
- 六、乙方委託丁方於本專案興建期間，提供丙、戊方工程進度查核及估驗、估驗報告等服

第 2 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

務並依照乙、戊方之融資約定，由戊方依據丁方出具之工程進度估驗報告辦理工程請款之審核，並依借款約據之約定將請款當期之融資貸款撥入本專案信託財產專戶。

- 七、本專案所需之工程費用扣除前項乙方於戊方所申請核准之興建貸款金額後，差額之款項，乙方應於銀行興建貸款核准後，按施工進度（以現金或即期支票）存入本專案信託財產專戶，但該期工程費用乙方已先行支付予工程承攬人時，得免存入。在信託期間，若本專案信託財產專戶之興建資金不足支付興建費用者（例如發生追加工程款、實際發生之興建費用較高及天災地變不可抗力因素等所致），仍由乙方負擔，乙方應於丙方通知後五日內將不足之款項存入本專案信託財產專戶，逾期仍未補足由甲、乙、戊方與丙、丁方共同協商處理。
- 八、因辦理本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫，基於主管機關要求出具切結書或同性質書類者（包括但不限於「差額價金繳領切結書」等），經丁方審核無誤後，交由丙方用印，如有造成任何爭議、爭訟或損害賠償，概由甲、乙雙方自行負責，與丙、丁方無涉，丙、丁方不負認定及損害賠償之責。
- 九、於本專案工程興建完工，並辦理建物所有權第一次登記時，由乙方出具信託指示書向丙、丁方申請依主管機關核定之都市更新權利變換計畫分配結果清冊，將土地及建物塗銷信託登記分別返還予甲、乙雙方，並由甲、乙雙方負責自行辦理包括但不限於房地合一稅賦申報及繳納事宜。
- 十、(一) 丙、丁方辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予乙方時，乙方應配合戊方按乙、戊方之貸款約定就乙方所獲移轉房地辦理抵押權設定登記予戊方。
(二) 丙、丁方辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予甲方時，甲方若有向戊方貸款時，應配合戊方按甲、戊方之貸款約定就甲方所獲移轉房地辦理抵押權設定登記予戊方。
(三) 信託財產專戶內由乙方提供信託之資金扣除乙方應負擔之信託報酬、信託費用（含代墊費用）、工程費用、稅捐與乙方積欠戊方之債務及所有甲、乙雙方應負擔之費用後（不含甲方貸款），若有餘額應返還乙方，若有不足部分依本契約第十三條辦理。本款所稱乙方積欠戊方之債務，專以戊方之通知並與本專案建築融資契約有關之債務為準，乙方不得主張丙方依戊方之通知所為之扣除為不當。

第八條 信託收益分配

在信託存續期間除本契約另有約定外，不作信託收益之分配。

第九條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、信託關係消滅時，丙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務、所受之損害及信託報酬後，作成信託財產結算書及報告書，依信託契約約定交付甲、乙雙方承認，甲、乙雙方無具體正當理由不得拒絕承認，如甲、乙雙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。若信託財產專戶之金錢不足以清償者，丙方得向可歸責之甲、乙雙方請求補償或清償債務或提供相當之擔保並得以一般合理之方法及價格處分可歸責之甲方或乙方部分或全部信託財產以支付之。

第 3 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

二、信託目的完成而消滅時，丙方應按本契約第七條第八、九項約定辦理信託財產之結算及返還。

三、信託存續期間依第四條第二項之規定，經立約定書人協議提前終止本契約或丙方依信託法第三十六條辭任或經法院解任者，或因其他事由致喪失受託人資格者，丙方應於結算後，將信託財產之土地所有權移轉回復為甲方，信託財產專戶內乙方信託之資金返還依本契約第七條第十項第三款約定辦理。

四、信託目的未完成而消滅時，丙方應將受託之不動產辦理塗銷信託登記，並按現狀返還甲、乙方，信託財產專戶經結算後若有餘額應依本專案甲、乙雙方之約定返還甲、乙方，若有不足應由甲、乙方各自補足。

第十條 瑕疵擔保責任

一、甲、乙方聲明本契約所交付之信託財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上瑕疵，另甲、乙方所交付之信託財產倘仍由甲、乙方自行使用時，甲、乙方聲明該信託財產將由其自行負責維護管理，且使用用途仍將符合相關法令規定，如有違反，可歸責之甲方或乙方願負損害賠償之責，丙方並得終止或解除本契約，並準用本契約書第九條之規定。

二、信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身瑕疵所產生之損害，丙方不負賠償責任。

第十一條 受託人之責任

一、依信託法、信託業法及有關法令規定負善良管理人之責任及忠實義務。

二、因甲、乙方之故意、過失或因天災、地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。

三、丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益。

四、丙方應自己處理信託事務，惟本契約已有特別約定或有必要時，得委由第三人代為處理。

五、丙方應於信託登記後及每年結束後一個月內編製信託財產目錄，並將信託財產之收支情形作成收支計算書表，送交甲、乙方。

六、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時，丙方應即以書面通知各該應負責之委託人，並由該委託人自行負責處理並進行相關程序。除經丙方同意者外，丙方不負積極進行任何有關本信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之義務。

第十二條 受託人之報酬種類、標準、計算方法、支付時期及方法

丙方之信託報酬由乙方支付予丙方，有關報酬種類、報酬標準、計算方法、支付時期、支付方法等約定由乙方與丙方另行簽訂之契約辦理。

第十三條 各項費用之負擔及其支付方法

一、(一)本專案有關之費用，包括興建工程營造費用、建築融資利息繳付與還款、變更承造人費用、信託登記費用、公寓大廈管理基金、建設公司管理費、廣告銷售

第 4 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

費用與本案相關之費用及其他因信託關係所衍生之費用，均由乙方負擔之。

(二)建物第一次登記所需費用(規費與代書費)、土地、建物所有權移轉登記費用、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅等必要費用，如自本專案信託財產專戶墊付，需經丙方審查核准後，始按甲、乙雙方之約定由甲、乙方各自負擔，並由丙方自本專案信託財產專戶墊付。惟乙方得代甲、乙方先行自本專案信託財產專戶墊付後自行向甲方請求應負擔之部分，並將墊付款項歸還信託專戶。信託財產專戶餘額若有不足，則由乙方先行墊付後，自行向甲方請求應負擔之部分。

(三)丙方如因本契約所生事項而成為訴訟當事人，若該訴訟事由可歸責於甲、乙方時，則甲、乙方應於訴訟程序中先行墊支委託律師之費用。丙方僅就丙方在訴訟事件之確定判決中所示之應負擔訴訟費用之比例，負擔相同比例之委託律師費用，其餘應由甲、乙方自行負擔之。

二、前項興建工程營造費用之支付，於乙方向丙方提出申請後，由丙方依據丁方之工程進度估驗報告出具工程請款審核報告書，自本專案信託財產專戶直接支付予受款人。

三、丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由乙方負擔之部分，於雙方結算時，若乙方未償付丙方者，丙方得逕以乙方之信託財產抵充之。

四、丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由甲方負擔之部分，於雙方結算時，若甲方未償付丙方者，丙方得逕以甲方之信託財產抵充之。

五、因本信託關係辦理各項登記、稅款等相關費用，甲、乙方應依雙方之約定，先行存入信託財產專戶內以備繳納。信託關係存續中，因本信託關係須繳納之登記款項及由丙方擔任納稅義務人所繳納之一切稅捐款項，丙方得直接扣抵。信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入本專案信託專戶。甲、乙方倘未依約存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，可歸責之甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按百分之十計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用稅捐或債務之義務。

六、甲、乙方個別向戊方申請辦理之貸款，其應負擔之利息及清償責任，應由甲、乙方個別按其與戊方之約定償還。

七、(一)若承造廠商無故停工三個月或無法如期興建完工或發生工程承攬合約中有關乙方得解除或終止合約之條款約定，而由乙方另行招商繼續興建至完工者，有關興建房屋所需之費用及管理服務費用，均由乙方負擔，並由丙方自本專案信託財產專戶支付。若不足，丙方得逕以乙方之信託財產抵充之。

(二)本專案施工期間，因可歸責乙方之事由致興建資金或其應負擔之貸款利息無法給付時，丙、丁方得邀集甲、乙、戊方或甲、戊方(乙方未出面時)研議續建方案，經評估若決定進行續建，續建期間所產生之工程款及相關費用，仍應由乙方負擔並得由乙方應分得之信託財產之處分所得負擔，甲、乙方不得有異議，並應無條件配合已施作工程及設施設備之交接予丙、丁方。且乙方應另行支付丙方按未完工程造價百分之十計算之信託報酬，丙方均得逕以乙方之信託

第 5 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

財產抵充之，如有餘額並得應戊方之請求用以償還乙方對戊方之借款，倘逾二個月未能達成協議並補足資金，丙方得主張信託契約終止，並準用本契約第九條之規定。

八、丙方處理信託事務，如因不可歸責於丙方之事由，而致涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全處分、仲裁、調解(處)、訴訟上或訴訟外和解等情形時，丙方除應立即通知乙方處理外，其所生之一切費用(包括但不限於罰鍰、訴訟費用、聲請費、執行費、規費、鑑定費、提供擔保、律師及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用、和解費用)及負擔之債務，悉數由應負責之委託人負擔。丙方因前開情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新台幣壹仟元整計收，其他縣市則以實支實付方式計算收取。

九、信託存續期間，如因不可歸責於丙方之事由，致法院判決撤銷本信託關係，或因委託人之債權人就信託財產或受益權聲請強制執行或保全處分時，應由該委託人自行聲明異議、抗告或提起異議之訴，並負擔所有訴訟費用；丙方協助排除強制執行或保全處分及協助訴訟之費用，悉數由應負責之委託人負擔。

第十四條 信託契約之變更、解除及終止事由

一、經立約定書人全體之共同協議，變更或解除或終止時。

二、信託目的完成時，本契約終止。

三、信託期間有下列情事之一者，得解除或終止本契約：

- (一) 因天災或其他不可抗力事由，或因法令變更或發生其他重大事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。
- (二) 因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- (三) 因丙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。
- (四) 因政府徵收土地，致信託事務無法繼續執行時。
- (五) 本契約另有約定時。
- (六) 因甲、乙方之任一方違反本契約各項約定，經他方或丙方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善並經協商未果，致信託目的無法完成或信託事務無法執行時，丙方得主張解除或終止本契約。

四、全體立約人同意於本專案不動產首筆信託登記日起算逾二年，尚未動工興建時，丙方得終止本契約。甲、乙方應於丙方書面通知三個月內各別向丙方申請塗銷信託登記，如未配合於期限內辦理塗銷信託登記，則甲、乙方無條件同意授權丙方逕予單獨辦理信託財產返還事宜。

第十五條 廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之書面同意。對尚未取得丙方同意之文義刊載，刊載之一方應負一切法律責任。

第 6 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

第十六條 通知地點

本契約之履行，各方如有書面諮詢、通知與意見表示等事項，應以本契約所載之地址掛號付郵為之，經通常之郵遞期間即視為到達。

第十七條 管轄法院

本契約發生爭議並經協商後仍無法解決時，立約人得逕採訴訟解決，如因本契約涉訟時，各方均同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 其他約定事項

- 一、甲、乙方與本專案當事人或第三人間所簽訂除本信託契約外之契約(包含但不限於合建契約、工程承攬契約、建築融資契約、建築經理業務委任契約、預定房屋土地車位買賣契約等)，其權利義務仍由甲、乙方負擔履行。
- 二、本契約之各項約定若有違反信託法或信託業法暨其施行細則或有關法令解釋之規定者，丙方有權要求本契約各當事人協議依法令修訂各項約定，若未能於收受丙方通知後一個月內達成協議，視為甲、乙方同意丙方於該一個月屆滿日之翌日起，辭任「受託人」責任。並依本契約書第九條之規定辦理。
- 三、信託期間甲方若發生繼承問題，甲方聲明將於相關契約中約定其繼承人必須無條件同意遵守本契約與由本信託關係所衍生相關契約之約定，並無條件放棄任何抗辯權，且於動工前若繼承人欲自行與乙、丙、丁、戊方簽訂增補契約，取代原被繼承人成為新委託人時，所有甲方均應無條件同意辦理。如因上述事項甲方需辦理時，應以書面方式併同相關申請文件經乙、丙、丁、戊方同意後，交由乙方指定之地政士，俾憑辦理本專案不動產之信託塗銷、移轉及再信託登記予丙方之事宜，相關稅費由甲方自行負擔。
- 四、甲、乙方依信託契約對丙方為指示或辦理變更事宜，應依留存於丙方之印鑑為之。留存印鑑有遺失或變更者，應即向丙方辦理變更。
- 五、立約人對於因簽訂本契約所獲得之他方資料，負有保密義務，除本契約另有約定外並不得為契約履行範圍外之利用。
- 六、委託人資料使用
 - (一) 甲、乙方同意丙方於營業登記項目或章程所訂業務需要之特定目的、資料類別、資料範圍、資料保有期限、資料利用範圍及其他相關事項範圍內，依「個人資料保護法」之規定，得蒐集、處理及利用甲、乙方個人(公司)資料。
 - (二) 甲、乙方同意丙方得將甲、乙方與丙方間往來之資料提供予丙方因處理本信託事務所生一切法律關係之相對人，或受丙方委任代為處理事務之人。
- 七、委託人之告知義務
 - (一) 甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本案信託之受益人為甲、乙方而非其客戶，甲、乙方並不得使其客戶誤認丙方係為其客戶受託管理信託財產。
 - (二) 經甲、乙方客戶請求時，甲、乙方或丙方應提供前款所載之約定條款影本。
- 八、本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第 7 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

九、甲、乙、丙、丁、戊方因本契約所生之一切權利，不得轉讓或設質。

十、本專案倘有預售情形時，甲、乙、丙、丁、戊方同意另依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約擔保方式或其他替代性履約擔保方式」之相關規定辦理。

第十九條 條款之標題

條款之標題僅為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之依據。

第二十條 法令之適用

本契約內容如有未盡事宜，悉依中華民國相關法令辦理。

第二十一條 特別商議條款

- 一、甲、乙、丙、丁、戊方或其他可有效控制該信託帳戶或財產之人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時，丙方應拒絕簽立信託契約或終止信託契約，並採行其他必要之措施。
- 二、甲、乙、丙、丁、戊方不配合丙方審視、拒絕提供實質受益人或對甲、乙、丙、丁、戊方行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料者，丙方應拒絕簽立信託契約或終止信託契約或暫時停止接受信託指示，並採行其他必要之措施。
- 三、任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此而受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。
- 四、任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。

第二十二條 契約份數

本契約由甲方及乙、丙、丁、戊方各執正本一份。其中乙、丙、丁、戊方收執之契約就甲方部分係由全體甲方分別表列簽署成冊，甲方各委託人並同意以任一甲方委託人之本契約用印章代表甲方全體蓋立契約書騎縫章；甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙、丁、戊方共同簽署，契約條文內容均完全相同。

附件：個人資料保護法第八條告知義務內容

- 【1.立契約書人已於合理期間審閱本契約全部條款，且已充分瞭解並用印本契約書。
- 2.丙方依個人資料保護法第8條規定，在蒐集、處理、利用臺端個人資料時，應告知義務如后(附件)，請臺端詳閱。倘臺端依法應設置法定代理人或輔助人或其他具代表權限之人者，亦請各該有權代表之人詳閱如后(附件)之應告知義務。】

申訴管道

本行申訴專線：

電話：(02)2173-8888、0800-033-175

電子信箱(E-MAIL)：e_bank@tcb-bank.com.tw

立契約書人

第 8 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

委託人兼受益人：

甲 方：陳廖寶雪等人(詳如後附甲方簽約名冊)

乙 方：冠德建設股份有限公司

代表人：馬志綱

統一編號：30900892

地 址：台北市大安區和平東路3段131號2樓

受託人：

丙 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：信託部協理 張政蓉

統一編號：70799128

地 址：台北市松山區長安東路二段225號10樓

電 話：(02) 21738888

關係人(建經公司)：

丁 方：合眾建築經理股份有限公司

代表人：顏文澤

統一編號：23362193

地 址：台北市松山區光復南路65號11樓

電 話：(02) 27475620

關係人(融資銀行)：

戊 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：營業部協理 游淑滿

統一編號：36506860

地 址：台北市長安東路二段225號

電 話：(02)2173-8888

中 華 民 國 年 月 日

第 9 頁，共 11 頁

(信託編號 0969A1140)

附件：個人資料保護法第八條告知義務內容

合作金庫商業銀行履行個人資料保護法第八條告知義務內容

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，合作金庫商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確向 臺端告知下列事項，請 臺端詳閱：

- 一、蒐集之目的：有關本行蒐集 臺端個人資料之目的(特定目的之說明)，請 臺端詳閱如後附表或本行網站。
二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：(一)個人資料利用之期間(以期限最長者為準)：1、依個人資料蒐集之特定目的存續期間為資料使用期間。2、依相關國內法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(二)個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。(三)個人資料利用之對象：1、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、本行海外分支機構。2、依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司之子公司等)。3、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、與本行合作推廣業務之公司等)。4、依法有權機關或金融監督機關。5、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用 臺端交易資料之公司等)。(四)個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。(二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本行提供之服務管道(如：電洽客服專線 0800-033175、04-22273131、書面或親洽往來營業據點等)均能受理。另 臺端亦得隨時透過前開本行提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本行於接獲 臺端通知並確認 臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。
六、臺端不提供個人資料所致權益之影響：臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

(信託編號 0969A1140)

附表：

Table with 3 columns: 業務類別, 業務特定目的及代號, 共通特定目的及代號. Rows include categories like 一、存匯業務, 二、授信業務, 三、信用卡業務, 四、外匯業務, 五、有價證券業務, 六、財富管理及信託業務.

附錄六、容積獎勵證明文件

一、綠建築計畫

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一『準』綠建築之代表。

本案為一幢二棟，地下 5 層，地上 26 層之住宅大樓，1~5F 主要使用用途為辦公空間，而其中位於 1F~3F 另有規劃設置部分公益空間。6~22 F 為住宅用途，23F~26F 為職務宿舍，經評估辦公類用途總面積小於純住宅用途總面積，故在外殼節能指標部分採用 RS 分類評估，本案主類並以『綠建築解說與評估手冊』(2019 年版住宅類)作為主要評估計分基準。其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一)黃金級綠建築

因本案「擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地 都市更新事業計畫案」將申請綠建築「黃金級」標章，擬於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、CO₂ 減量指標、廢棄物減量指標、室內環境指標、水資源指標及污水垃圾改善指標等 8 項指標，依『綠建築解說與評估手冊』(2019 年住宅類)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估預估總得分 $\sum RS_i = 49.26$ 分依標章審查結果)，落於黃金級得分區段內。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之『黃金級』標準。『綠建築評估資料總表』、『指標計分表』、『分級評估表』、『各項指標評估表』及各指標簡述如下：



綠建築標章評估總表 - 住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地 都市更新事業計畫案					
二、建物概要：一幢二棟，地下 5 層，地上 26 層之住宅大樓					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= 0.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2= 1987.25 TCO2c=915.75	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.80 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.375 EEVc=0.20	RS4 ₁ =8.00×EEV= 5.00			
	Uaw=1.82 Uawc=	RS4 ₂ =4.00×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)= 0.00			
	Uaf=	RS4 ₃ =4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)= 0.00			
	Uafc=				
	EEV ≥ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC=_	RS4 ₄ =10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= 0.00			
	EACc=				
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=_	RS4 ₅ =12.50×(1.00-EL)= 0.05			
	ELc=				
EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	Σ(Eqi×Ui)=5.17	RS4 ₆ =Σ(Eqi×Ui)= 5.17			
<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO ₂ =0.72 CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= 3.87			
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=3.06 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 2.45			
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=65.50 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= 3.21			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=7.50 Wlc=2.20	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8.00			
	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 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=ΣRS_i=49.26					
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
<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

表 D-1 各指標計分法 - 住宿類 (2019 年版) (四捨五入取至小數點後二位)

表 12-2 EEWH-RS 各指標計分法

九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RS _i	得分上限
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD=	BD _c =	$RS1=18.75 \times [(BD-BD_c)/BD_c] + 1.5=$	$RS1 \leq 9.00$
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 1987.25	TCO _{2c} = 915.75	$RS2=6.81 \times [(TCO_2-TCO_{2c})/TCO_{2c}] + 1.5=$	$RS2 \leq 9.00$
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	$\lambda=$ 0.80	$\lambda_c=$ 0.25	$RS3=4.0 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c] + 1.5=$	$RS3 \leq 9.00$
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV=	EEV _c =	$RS4_1=8.00 \times EEV=$	$RS41 \leq 8.00$
	外牆節能	<input type="checkbox"/>	U _{aw} =	U _{awc} =	$RS4_2=4.00 \times (U_{awc}-U_{aw}) / (U_{awc}-U_{awmin})=$	$RS42 \leq 4.00$
	玻璃隔熱	<input type="checkbox"/>	U _{af} =	U _{afc} =	$RS4_3=4.00 \times (U_{afc}-U_{af}) / (U_{afc}-U_{afmin})=$	$RS43 \leq 4.00$
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC=	EAC _c =	$RS4_4=10.80 \times [(0.90-EAC)/0.90] =$	$RS44 \leq 6.00$
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL=	EL _c =	$RS4_5=12.50 \times (1.00-EL) =$	$RS45 \leq 5.00$
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	---	---	$RS4_6= \sum (Eq_i \times U_i)=$	$RS46 \leq 6.00$
五. CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.72	CCO _{2c} = 0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=$	$RS5 \leq 8.00$
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.06	PI _c = 3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5=$	$RS6 \leq 7.00$
七. 室內環境指標		<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 65.50	IE _c = 60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5=$	$RS7 \leq 12.00$
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 7.50	WI _c = 2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.00)/2.00 + 1.5=$	$RS8 \leq 8.00$
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.00	GI _c = 10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.00)/10.00] + 1.5=$	$RS9 \leq 5.00$
合計總分 RS=ΣRS_i =49.26						

(二) 綠化量指標

1. 建築基本資料：

- (1) 基地面積：3700.00 m²
- (2) 法定建蔽率：50.00%
- (3) 土地使用分區：住宅區

2. 綠化量設計概要

由於景觀設計上的考量與開放空間的要求，本案 1F 以喬木種植為主，主要的固碳量都是由大喬木貢獻，為了落實整體的綠化並配置有足夠深度的覆土以確保植物的扎根穩固，RF 則以灌木草花為主要的綠化手法。

3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，主要種植原生誘鳥誘蝶大喬木，樹心間隔 4m，覆土深度 ≥ 1.0m。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。



綠化量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)				
一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案				
二、綠化量評估				
植栽種類	固碳當量 Gi (kg CO2e/m ² .yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m ²)	計算值 Gi×Ai (kg CO2e/yr)
生態複層	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
喬木	闊葉大喬木	覆土深度=1.0m 樹穴面積=_____4.0_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	575.68 m ²	863.52
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	覆土深度=_____1.0_____m 樹穴面積=_____1.5_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	453.49 m ²	453.49
	棕櫚類	覆土深度=_____1.0_____m 樹穴面積=_____1.5_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
灌木	0.50	覆土深度=_____0.5_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	203.75 m ²	101.88
多年生蔓藤	0.40	覆土深度=_____0.5_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪	0.30	覆土深度=_____0.3_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	612.43 m ²	183.73
薄層綠化、壁掛式綠化	0.30	覆土深度=_____0.3_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
其他(自行描述)	-	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m ²	0.0
				ΣGi×Ai=1602.62 kg CO2
三、生態綠化優待係數 α				ra=0.88
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。				α=1.24
其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例				
四、綠化設計值 TCO2 計算 TCO2=(Σ(Gi × Ai)) × α				TCO2=1987.25
五、綠化基準值 TCO2c 計算 TCO2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A0-Ap)×(1- r)，若 A' < 0.15×A0，則 A'=0.15 A0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO2 固定量基準[kg/m ²]				TCO2c=915.75 kg
六、系統得分	RS2=6.81× [(TCO2- TCO2c)/TCO2c] +1.5=9.00，(0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)			

建築基地綠化設計技術規範 表 3 栽植類型表 (本案均使用台灣原生種)

闊葉大喬木	原生種	九丁樹(九重吹)、山黃麻、大葉楠、大葉山欖、毛柿、水黃皮、臺東漆、臺灣朴樹(石朴)、臺灣欒樹、白雞油(光蠟樹)、沙朴、杜英、刺桐、青楓、茄苳、相思樹、紅楠(豬腳楠)、苦楝、香楠、烏心石、港口木荷、雀榕、無患子、黃連木、楓香、楊梅(銳葉楊梅)、榔榆、榕樹、構樹、銀葉樹、蓮葉桐、樟樹、樟葉槭、糙葉榕(澀葉榕)、瓊崖海棠、蘭嶼肉豆寇、蘭嶼烏心石、欖仁舅、欖仁樹。
	外來種	白玉蘭、大葉桃花心木、火燄木、白千層、印度橡膠樹、芒果、金龜樹、波羅蜜、肯氏蒲桃、烏柏、第倫桃、黑板樹、菩提樹、酪梨、蓮霧、龍眼、錫蘭橄欖、麵包樹、鐵刀木。
闊葉小喬木、針葉木或疏葉型喬木	原生種	九芎、土肉桂、小葉桑、小葉榕、小葉赤楠、山欖、山刈葉、山菜豆、山櫻花、大頭茶、水柳、牛乳榕、內荖子、火筒樹、白樹仔、臺灣石楠、臺灣赤楠、臺灣肖楠、臺灣扁柏、臺灣海桐、臺灣黃楊、臺灣樹蘭(紅柴)、臺灣三角楓、臺灣山芙蓉、臺灣山枇杷、臺灣五葉松、臺東火刺木、血桐、竹柏、厚葉榕、呂宋莢蒾、青剛櫟、披針葉饅頭果、厚皮香、枯里珍、香葉樹、珊瑚樹、破布子、海欖果、流蘇樹、桃實百日青、魚木(三腳籃)、野桐、黃槿、象牙樹、黃心柿、黃金榕、森氏紅淡比、菲律賓饅頭果、過山香、稜果榕(大有榕)、楓港柿、福木、魯花樹、恆春厚殼樹、樹杞、檫樹、穗花棋盤腳、繖楊、鵝掌柴(江某)、羅漢松、羅氏鹽膚木、檉樹、鐵色、鐵冬青、蘭嶼肉桂、蘭嶼蘋婆。
	外來種	大花紫薇、大葉合歡、小葉欖仁、小葉南洋杉、木棉、木芙蓉、木麻黃、孔雀木、日本黑松、巴西乳香樹、臺東蘇鐵、印度黃檀、印度紫檀、羊蹄甲、芭樂、阿勃勒(波斯皂莢)、肯氏南洋杉、垂柳、香椿、春不老、洋玉蘭、盾柱木、洋紫荊、珊瑚刺桐、紅花風鈴木、南美假櫻桃、荔枝、旅人蕉、海葡萄、馬拉巴栗、梅、陰香、筆筒樹、琴葉榕、黃金風鈴木、楊桃、落羽松、鳳凰木、龍柏、錫蘭肉桂、藍花楹、雞蛋花(緬梔)、蘇鐵、豔紫荊。
棕櫚類	原生種	山棕、臺灣海棗、蒲葵。
	外來種	大王椰子、孔雀叢立耶子、亞力山大椰子、酒瓶椰子、黃椰子、華盛頓椰子、棍棒椰子、羅比親王椰子、觀音棕竹。
灌木	原生種	七里香(月橘)、山黃梔、三葉埔姜、大葉黃楊(日本衛矛)、小實女貞、木槿、毛苦參、白水木、臺灣野牡丹藤、田代氏石斑木、杜虹花、車桑子、芙蓉菊(蕪艾)、金毛杜鵑、苦林盤、苦檻藍、厚葉石斑木、海桐、臭娘子、海埔姜、草海桐、野牡丹、硃砂根、琉球女貞(日本女貞)、密花白飯樹、華八仙、檳榔、番仔林投、滿福木(福建茶、小葉厚殼樹)、銳葉柃木、鵝掌藤、雙花金絲桃、蘭嶼裸實、蘭嶼羅漢松。
	外來種	小葉黃楊、冬青、仙丹花、朱蕉、福祿桐、扶桑(朱槿)、杜鵑、夜香木、金絲竹、金露花、非洲紅(紫錦木)、胡椒木、香水合歡、粉撲花、側柏、崗姬竹、雀舌黃楊、彩葉山漆莖、鄧柏、紫薇、黃槐、黃蝴蝶(金鳳花)、番茉莉、黃金露華、圓柏、鐵莧、露兜樹(林投)、變葉木。
草本	原生種	山蘇、大甲草、月桃、天胡荽、文珠蘭(文殊蘭)、有骨消、臺灣百合、臺灣天胡荽、臺灣姑婆芋、臺灣蝴蝶蘭、艾、車前草、沿階草、狗牙根、兩耳草、姑婆芋、金錢薄荷、馬蘭(雞兒腸)、桔梗蘭、高士佛澤蘭、蛇莓、船仔草(大仙茅)、假儉草、閉鞘薑、棕葉狗尾草(颱風草)、竹節草、紫蘭(紫苞舌蘭)、槍刀菜、腎蕨、水鴨腳、爵床、蕺菜(魚腥草)、穗花木藍、闊葉麥門冬、
		雙花雀稗、蟛蜞菊、糯米團(奶葉藤)、麝香百合(鐵砲百合)。

	外來種	天堂鳥、臺北草(馬尼拉草)、朱蕉、地毯草、美人蕉、野薑花、蜘蛛百合(蟹蟹花)、龍舌蘭、濱筊草。
蔓性及懸垂植物	原生種	山素英、三星果藤、三葉崖爬藤、小葉山葡萄、玉葉金花、臺灣木通、地錦(爬牆虎)、虎葛、金銀花(忍冬)、海金沙、馬兜鈴、馬鞍藤、毬蘭、猿尾藤、越橘葉蔓榕、愛玉、薜荔、濱刀豆、雞母珠。
	外來種	九重葛、大鄧伯花、百香果、炮仗花、使君子、珊瑚藤(朝日蔓)、牽牛花、蒜香藤、紫藤、軟枝黃蟬。
海濱植物	原生種	山欖、大甲草、小葉榕、大葉山欖、大葉黃楊(日本衛矛)、三星果藤、三葉埔姜、毛柿、毛苦參、文珠蘭(文殊蘭)、水黃皮、白水木、臺東漆、臺灣天胡荽、臺灣百合、臺灣海桐、臺灣海棗、臺灣樹蘭(紅柴)、車桑子、厚葉榕、狗牙根、芙蓉菊(蕪艾)、苦楝、枯里珍、苦林盤、苦檻藍、珊瑚樹、相思樹、厚葉石斑木、海桐、海埔姜、海欖果、草海桐、馬鞍藤、檳榔、黃槿、黃連木、黃心柿、黃金榕、象牙樹、越橘葉蔓榕、福木、蒲葵、榕樹、滿福木(福建茶、小葉厚殼樹)、銀葉樹、魯花樹、蓮葉桐、鵝掌藤、繖楊、瓊崖海棠、鐵冬青、蘭嶼羅漢松、蘭嶼裸實、麝香百合(鐵砲百合)、欖仁樹。
	外來種	白千層、烏柏。
水生及溼生植物	原生種	小苔菜、大安水蓑衣、水燭、水丁香、水竹葉、水芹菜、田字草、石菖蒲、印度苔菜、臺灣水龍、臺灣萍蓬草、香蒲、野慈菇、圓葉節節菜(水豬母乳)、滿江紅、鴨舌草、燈心草。

老樹及受保護樹木的優惠評估本規範特別對老樹及受保護樹木進行 CO2 固定量優惠評估，亦即老樹或受保護樹木之 CO2 固定量不必拘泥於樹冠投影面積 Ai 基準值來計算，如能提出老樹或受保護樹木照片相關證明資料，可以實際老樹或受保護樹木之樹冠投影面積來計算，例如樹冠投影面積高達數百平方公尺的老樹，即可得到數倍以上的優惠評估。然而，對於由外移入的老樹，由於存活率極低之故，本規範則一律視同新樹評估，不予以優惠計算。

生態綠化優惠評估本指標特別對內政部建築研究所出版之「應用於綠建築設計之臺灣原生植物圖鑑」或行政院農業委員會特有生物研究保育中心臺灣野生植物資料庫所示之本土植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化給予優惠計算。

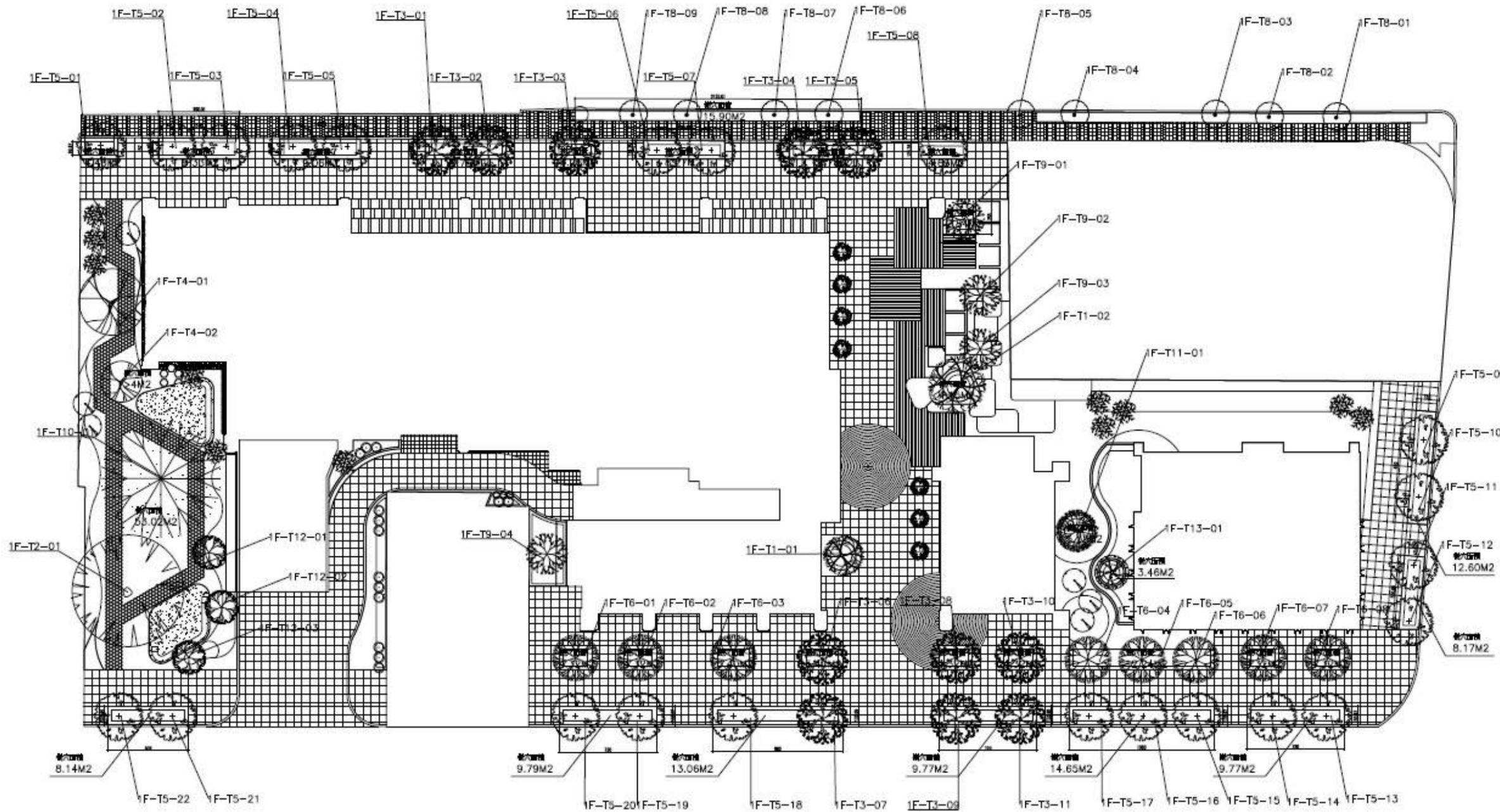
植栽數量與覆土深度、固碳量查核表

位置	類別	樹種	數量 (株)	覆土深度	平均樹冠面積 (栽植密度)
1F	小喬木	山櫻花	1	>1.0m	16.00 m ²
1F	闊葉大喬木	光臘樹	22	>1.0m	15.99 m ²
1F	小喬木	印度紫藤	8	>1.0m	15.98 m ²
1F	小喬木	竹柏	4	>1.0m	16.00 m ²
1F	小喬木	肉桂	3	>1.0m	12.60 m ²
1F	闊葉大喬木	青楓	2	>1.0m	16.00 m ²
1F	闊葉大喬木	紅楠	1	>1.0m	16.00 m ²
1F	闊葉大喬木	芭茅	1	>1.0m	16.00 m ²
1F	小喬木	森林紅淡比	2	>1.0m	16.00 m ²
1F	闊葉大喬木	榕樹	9	>1.0m	16.00 m ²
1F	闊葉大喬木	樟樹	1	>1.0m	16.00 m ²
1F	小喬木	榿木	11	>1.0m	15.99 m ²

1F -

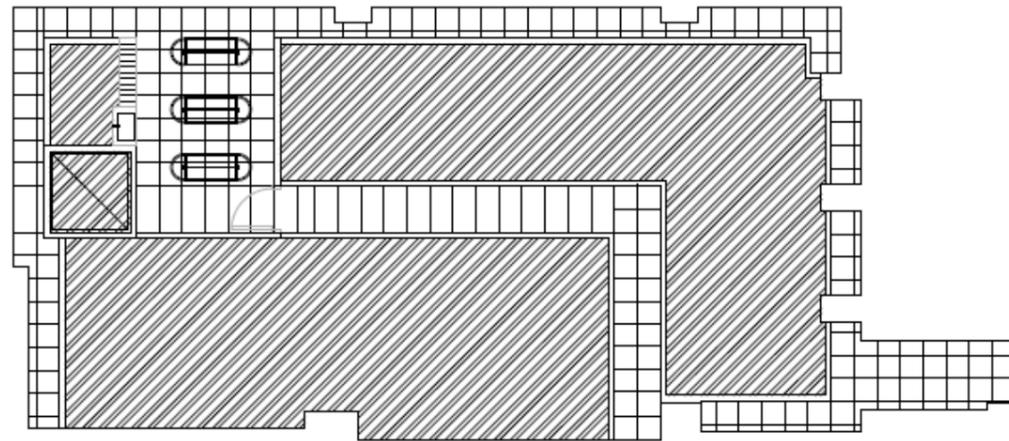
建築基地綠化

臺灣原生種大喬木 65 棵

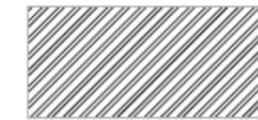


RF – 建築基地綠化

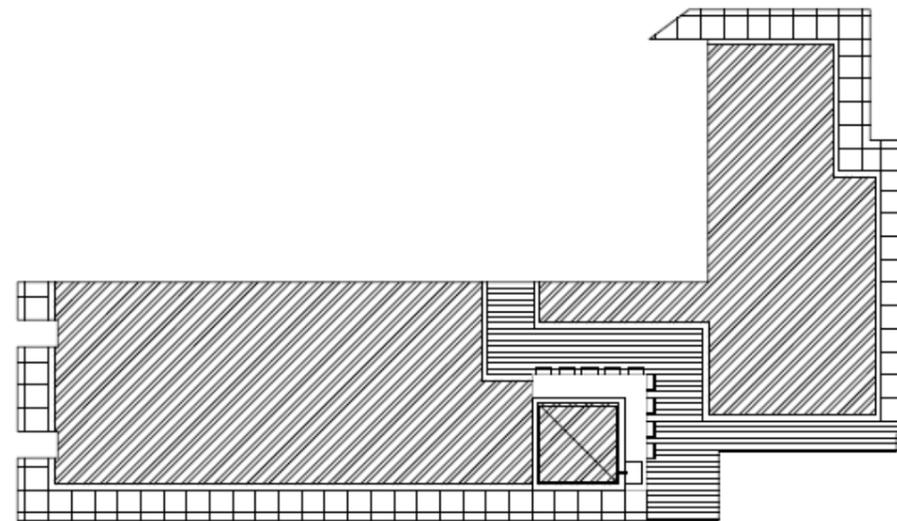
草花面積 = 262.60M2



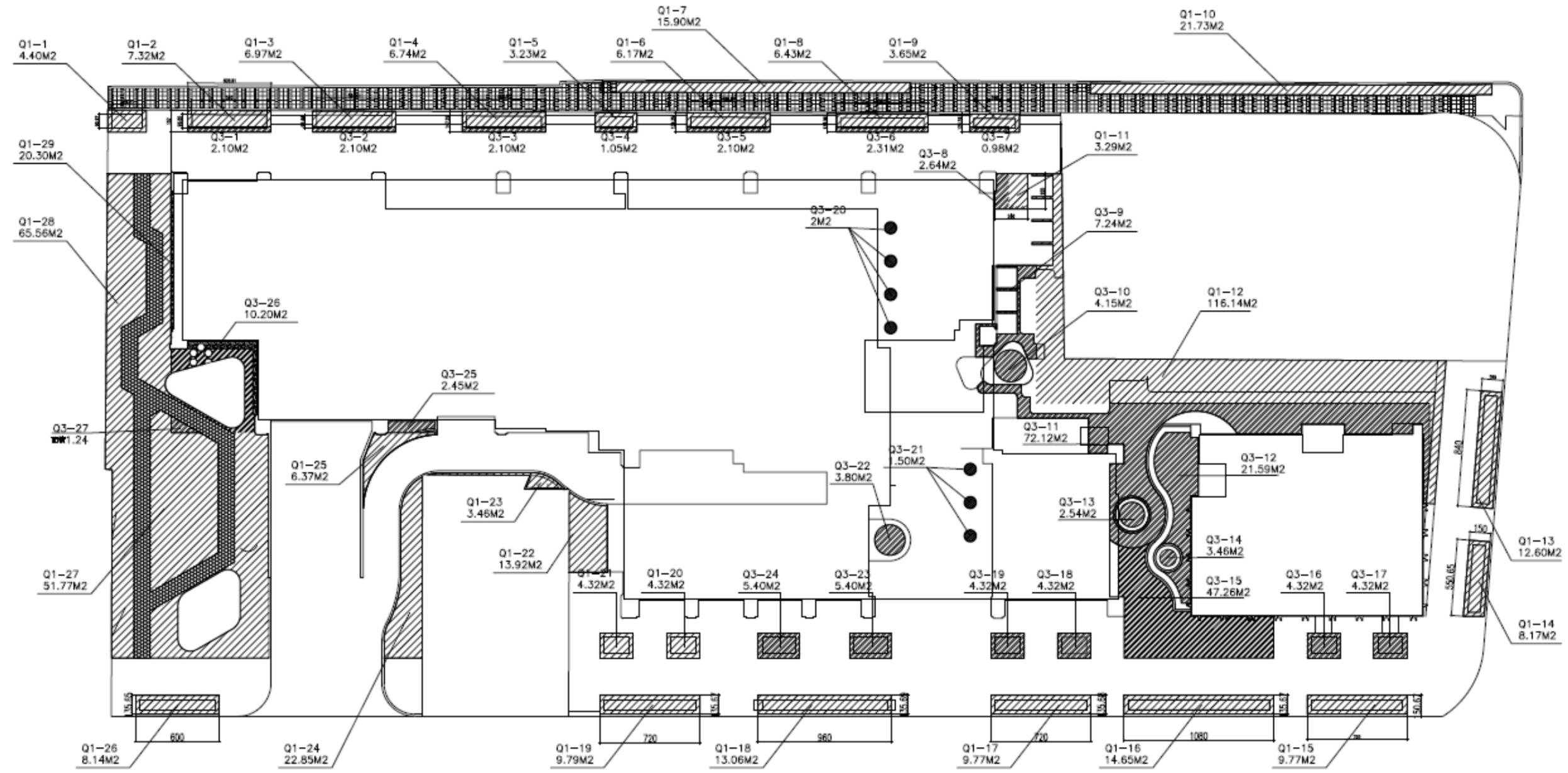
綠化量指標RF – 景觀檢討



草花面積
= 262.60m²



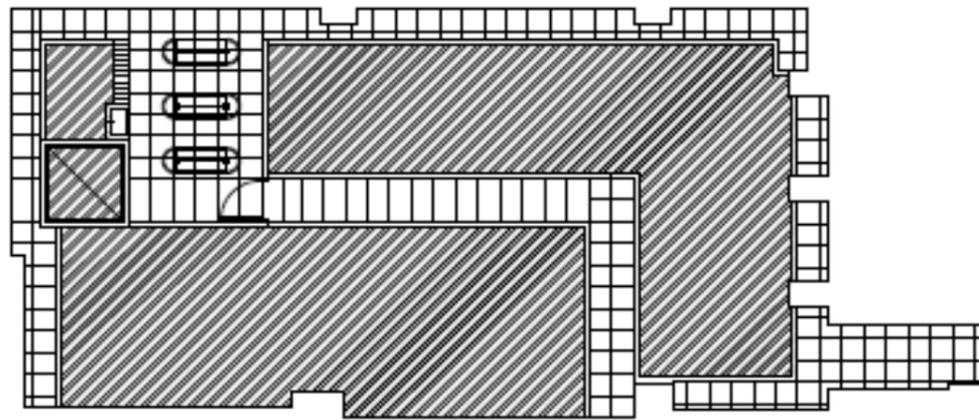
1F - 建築基地保水



Q1面積 = 480.79m²
 Q3面積 = 223.01m²

基地保水指標 1F Q1, Q3 檢討

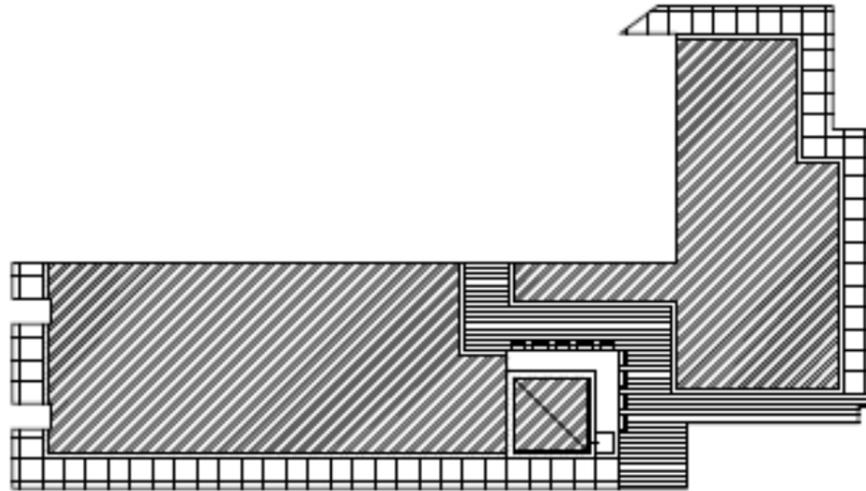
RF-建築基地保水



基地保水指標RF-Q3檢討



Q3面積
=262.60m²



(四)日常節能指標

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

1. 日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為一幢二棟，地上 26 層樓建築，主要用途係供住宿使用。主要採用 REQ(等價開窗率)作為外殼節能檢討方式。

(2) 計算「外殼節能效率」

本建築物外殼耗能量指標依據 2019 年「建築節能設計技術規範」檢討計算。由於本案無水平天窗設計，因此無需進行 HWs 之檢討。

建物外窗不使用全反射玻璃，確保可見光反射率 $G_{ri} < 0.20$ 。

2. 日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 K_i 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 U_i 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。所以 EEV 值低於 0.80，外殼設計合格。

3. 固定耗能設備 (如 表 2-4.2 規劃項目)

本案規劃採用如下之固定耗能設備：

保溫設備-熱水管保溫材 U 值 $< 4.1W/m^2k$ 1.0 分

烹飪設備-瓦斯爐具及 IH 爐具(大戶規劃瓦斯爐，小戶規劃 IH 爐，候選依比例計算得分) 得 1.17 分

沐浴設備-全面設置淋浴 1.0 分

設置能源回收型電梯 2.0 分

表2-4.2 固定耗能設備節能得分

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	審查資料
熱水設備得分Eq1	無蓄熱之瞬間電熱器0分	電熱水爐或瓦斯熱水爐一級、二級能效各1.5分、1.0分	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器3.0分(太陽能熱水面積每戶3.6m ² 為滿分，依比例給分，但電熱爐與瓦斯熱水爐不能重複給分)	瓦斯配管圖、一、二能效熱水爐配備型錄、熱泵熱水器系統圖與型錄或太陽能熱水器系統圖與型錄
末端蓄熱瞬熱或熱水管保溫得分Eq2	無保溫0分	中央熱源且全熱水管路有保溫材U值 $< 4.1W/m^2K$, 1.0分	「末端蓄熱瞬熱一體」(註1)且末端熱水管路有保溫材U值 $< 4.1W/m^2K$, 得3.0分	「末端蓄熱瞬熱一體」附型錄與性能證明，熱水管保溫附圖說與保溫材熱導係數K值測試證明
烹飪設備得分Eq3	電熱爐0分	瓦斯爐0.5分	IH爐1.5分	瓦斯爐應附瓦斯配管圖，IH爐應附220V配線圖，且廚房無其他瓦斯設備
沐浴設備得分Eq4	按摩浴缸0分	淋浴加浴缸0.5分	淋浴1.0分	沐浴設備圖
節能電梯Eq5	一般電梯0分		能源回收型電梯2.0分	電梯型錄

註1:所謂「末端蓄熱瞬熱一體」就是瞬熱與蓄熱保溫桶置於熱水使用端附近而使熱水管路熱損減至最少者，其特徵是分散於至少兩個熱水使用端以上的蓄熱瞬熱設備者。
 註2:上述設備若非100%採用，則以使用百分比計分。
 註3:保溫材U值之計算依營建署「建築物節約能源設計技術規範」計算。

固定耗能設備預估取得本指標 5.17 分

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 $HW_s=0.00 < HW_{sc}$ =免檢討	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2. 玻璃可見光反射率 $R_{vi}=0.06 < 0.20$, $i=1\sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar}=0.66 < 0.80(W/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
4. 建築外殼節能效率 $EEV = EV / EEV_c = 0.075 / 0.2 = 0.375 \geq EEV_c = 0.2$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
5. 外牆平均傳透率 $U_{aw} = < U_{awc}=2.75 (W/m^2 \cdot k)$		
6. 窗戶平均傳透率 $U_{af} = < U_{afc}=6.50 (W/m^2 \cdot k)$		
外殼節能一	$RS_{4_1}=8 \times EEV=3.0$, $(0.0 \leq RS_{4_1} \leq 8.0)$	
外殼節能二	$RS_{4_2}=4.00 \times (U_{awc}-U_{aw}) / (U_{awc}-U_{awmin})=0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_2} \leq 4.0)$	
外殼節能三	$RS_{4_3}=4.00 \times (U_{afc}-U_{af}) / (U_{afc}-U_{afmin})=0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_3} \leq 4.0)$	

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 $A_{fc}'=0.00m^2$ ，自然通風空調耗能折減率 $V_{ac}=0$)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 $Ar_1=$ ；二級節能標章空調面積比 $Ar_2=0$ ；三級節能標章空調面積比 $Ar_3=0$ ；四級節能標章空調面積比 $Ar_4=0$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
$EAC'' = [0.9 - (0.25 \times Ar_1 + 0.13 \times Ar_2 + 0.06 \times Ar_3 + 0.03 \times Ar_4)] \times (2.0 - V_{ac}) = 0.90 \leq EAC_c = 0.90$		
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， $RS_{4_4}=0$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS_{4_4}'=10.80 \times [(0.90 - EAC) / 0.90] = 0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_4}' \leq 6.0)$	

B2 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}''=0m^2$ ，主機總容量=0RT，自然通風空調耗能折減率 $V_{ac}=0$)

1. 當主機總容量 $\leq 50RT$ 時， $EAC' = [0.9 - (COP - COP_c) / COP_c] \times V_{ac} = 0 \leq EAC_c = 0.90$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
2. 當主機總容量 $> 50RT$ 時， 主機容量效率 $HSC = AC_{sc} / AC_s = 0 \leq HSC_c = 0$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
$a_1 = PR_s = 0$	$b_1 = \Sigma(HC_i \times COP_{ci}) / \Sigma(HC_i \times COP_i) = 0$	$c_1 = R_s = 0$
$a_2 = PR_f = 0$	$b_2 = \Sigma(PF_i) / \Sigma(PF_{ci}) = 0$	$c_2 = R_f = 0$
$a_3 = PR_p = 0$	$b_3 = \Sigma(PP_i) / \Sigma(PP_{ci}) = 0$	$c_3 = R_p = 0$
$a_4 = PR_t = 0$	$b_4 = 1.00$	$c_4 = R_t = 0$
$a_5 = PR_m = 0$	$b_5 = 1.00$	$c_5 = R_m = 0$
$EAC'' = [(a_1 \times b_1 + a_2 \times b_2 + a_3 \times b_3 + a_4 \times b_4) \times [1 - (c_1 + c_2 + c_3 + c_4 + c_5)]] = 0 \leq EAC_c = 0.90$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS_{4_2}'' = 10.80 \times [(0.90 - EAC) / 0.90] = 0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_2}'' \leq 6.0)$	
系統得分	$RS_{4_4} = (RS_{4_4}' \times A_{fc}' + RS_{4_2}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = 0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_4} \leq 6.0)$	

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 $A_{fi}'=7063.58m^2$ ，其他居室部分面積 $A_{fi}''=1961.34m^2$)

1. 選令住宿單元部分照明系統節能 $EL'=1.00$ ，子系統得分 $RS_{4_5}'=0.00$					
2. 其他居室部分之子系統得分 RS_{4_5}'' 計算如下：					
$IER = 1.00$	$IDR = 1.00$	$\beta_1 = 0.00$	$\beta_2 = 0.00$	$\beta_4 = 0.00$	
$EL'' = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2 - \beta_4) = 0.00 \leq EL_c = 0.80$					<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS_{4_5}'' = 12.50 \times (1.0 - EL) = 0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_5}'' \leq 5.0)$				
系統得分	$RS_{4_5} = (RS_{4_5}' \times A_{fi}' + RS_{4_5}'' \times A_{fi}'') / (A_{fi}' + A_{fi}'') = 0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_5} \leq 5.0)$				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 $Eq_1=0.00$	末端蓄熱瞬熱或 熱水管保溫 $Eq_2=1.00$	烹飪設備 $Eq_3=1.17$	沐浴設備 $Eq_4=1.00$	節能電梯 $Eq_5=2.00$
使用率	熱水設備 $U_1=0.00$	末端蓄熱瞬熱或 熱水管保溫 $U_2=1.00$	烹飪設備 $U_3=1.00$	沐浴設備 $U_4=1.00$	節能電梯 $U_5=1.00$
系統得分	$RS_{4_6} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 5.17$ $(0.0 \leq RS_{4_6} \leq 6.0)$				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS_{4_1}=8 \times EEV=3.00$, $(0.0 \leq RS_{4_1} \leq 8.0)$
	$RS_{4_2}=4.00 \times (U_{awc}-U_{aw}) / (U_{awc}-U_{awmin})=0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_2} \leq 4.0)$
	$RS_{4_3}=4.00 \times (U_{afc}-U_{af}) / (U_{afc}-U_{afmin})=0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_3} \leq 4.0)$
	$RS_{4_4} = (RS_{4_4}' \times A_{fc}' + RS_{4_2}'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') = 0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_4} \leq 6.0)$
	$RS_{4_5} = (RS_{4_5}' \times A_{fi}' + RS_{4_5}'' \times A_{fi}'') / (A_{fi}' + A_{fi}'') = 0.00$, $(0.0 \leq RS_{4_5} \leq 5.0)$
系統得分	$RS_{4_6} = \Sigma(Eq_i \times U_i) = 5.17$ $(0.0 \leq RS_{4_6} \leq 6.0)$

(五) 二氧化碳減量指標

1. 設計說明：

本指標係以減少建物使用之建材在生產與運輸兩階段的 CO2 排放量為目標。規劃內容如下：

(A) 結構合理化：

本案為 5F 以上建築物，整體建築外廓大，檢討外殼形狀係數 $F=1.0$ 。結構設計大致合理。

(B) 建築輕量化：

構造輕量化：在室內非安全考量，必要的內牆採用輕隔間，以達到減碳的目的，外牆則以 RC 構造為主，同時具有輕量化的優點。

(C) 耐久化：

建物耐久化：規劃採用高性能混凝土(例如 4000psi 強度/水泥用量 400kg 以下)或高爐水泥替代水泥。並在給排水衛生管線、電氣通信管線採用管道間設計，在進行管線維修替換時並不會傷及建築結構。

(D) 再生建材使用：

本案預計使用強度達 4000psi 的鋼筋混凝土搭配爐石與灰飛等回收材料製成的骨材，有利於建築材料碳排放量的降低。

二氧化碳減量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

建築構造：RC 構造

二、是否為舊建築物再利用案？

<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) $=0$ ， $CCO_2=0.82-0.5 \times Sr=0$ ，(0.0 \leq RS5 \leq 8.0)
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估

三、CO₂ 減量評估項目

A、形狀係數 F

評估項目	計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a <input type="checkbox"/> 平面規則 <input type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則	1.00
	2.長寬比 b	b=1.60
	3.樓板挑空率 e	e=0.02
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0.76
	5.立面出挑 h	h=0.00
	6.層高均等性 i	i=0.80
	7.高寬比 j	j=3.13
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F \leq 1.2		1.19

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0.03
	電氣通信線路 d7	0.03
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D= $\sum di$ ，且 D \leq 0.2		0.06

B、輕量化係數 W

評估項目		Wi	ri
<input type="checkbox"/> 載重項目	主結構體 <input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造	1.00	1.00
	隔間牆 <input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆	-0.10	1.00
	外牆 <input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆	0.00	1.00
	衛浴 W ₄ <input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴	0.00	0.00
	RC·SRC 構造 混 凝土減量設計 <input checked="" type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計	0.00	0.00
W= $\sum wi \times ri$ ，且 W \geq 0.7		0.90	

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	1.00	1.00	0	0	0	0	0
CO ₂ 排放量影響率(Zi)	0.02	0.06	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
單項計算 Xi×Zi×Yi×Gi=	0.04	0.24	0	0	0	0	0
R= $\sum Xi \times Zi \times Yi \times Gi$ ，且 R \leq 0.3	0.28						

四、CO₂ 減量設計值計算 $CCO_2=F \times W \times (1-D) \times (1-R)=0.72$ 五、系統得分 $RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=3.87$ ，(0.0 \leq RS5 \leq 8.0)

(六) 廢棄物減量指標

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 Pie	Pie=1.50
施工廢棄物比例 Pib	RC(100%)
拆除廢棄物比例 PId	高性能混凝土(100%)
	高爐水泥(100%)
施工空氣污染比例 Pla	工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施
	工地設有污泥沉澱過濾處理設施(針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水)
	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
	工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬

建築工程各項顆粒狀汙染物防治措施效率 α_3 評估表

防治措施	措施內容	防治效率	有無	得分
1. 清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.10
2. 污泥沈澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3. 車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4. 灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5. 防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	有	0.08
6. 防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬	0.08	有	0.08
7. 防塵披覆	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	無	0.05
8. 其他措施	只非上述其他防塵措施(提出說明自行採認定值以供認可)		無	0.00
總得分 $\sum \alpha_{3i} = 0.63$				

廢棄物減量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案					
容許開挖土方基準 $M_c(m^3)$	0.65	總樓地板面積 $AF(m^2)$	18315m ²		
工程不平衡土方量 $M(m^3)$	-	有利於他案土方量 $Mr(m^3)$	-		
建築構造別減量係數 α_2	-	公害防治係數 β	-		
二、是否為舊建築物再利用案？					
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 S_r (舊結構體與總結構體之樓地板面積比)= \circ ， $RS_6=10.0 \times S_r = \circ$ ，(0.0 \leq $RS_6 \leq$ 8.0)				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 Pie					
$Pie = (M - Mr) / (AF \times M_c) =$		1.32	；且 $0.5 \leq Pie \leq 1.5$		
B、施工廢棄物比例 Pib					
營建自動化使用工法	採用率 r_i	優待係數 y_i	單項計算 $r_i \times y_i$		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	0	0.03	0.0		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 $\alpha_1 = \sum r_i \times y_i =$			0.0		
$Pib = 1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 =$		1.00	；且 $Pib \geq 0.0$		
C、拆除廢棄物比例 PId					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率 (X_i)	1.00	1.00	0	0	0
加權係數 (Z_i)	0.02	0.05	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 G_i	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 $X_i \times Z_i \times G_i =$	0	0	0	0	0
$\gamma = \sum X_i \times Z_i \times G_i =$	0.07				
$PId = 1.0 - \alpha_2 - 10.0 \times \gamma =$		0.37	；且 $PId \geq 0.0$		
D、施工空氣污染比例 Pla					
$Pla = 1.0 - \sum (\alpha_{3i}) =$		0.37	；且 $Pla \geq 0.2$		
四、廢棄物減量設計值計算 $PI = Pie + Pib + PId + Pla - \beta = 3.06$					
五、系統得分	$RS_6 = 13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 2.45$ (0 \leq $RS_6 \leq$ 7.0)				

(七) 室內環境指標

一. 音環境

- 單層牆：RC 牆含粉刷厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ 、磚牆含粉刷厚度 $\geq 24\text{cm}$ 。
- 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 $(dw) \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ 。
- 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 50\text{dB}$ (*2)。
- 窗戶符合氣密性 2 等級 ($2\text{m}^3/\text{hm}^2$)，且玻璃厚度 $\geq 10\text{mm}$ 。
- 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35 或 $Rw \geq 40\text{dB}$ (*2)。

二. 光環境

- 自然採光：本案採用高隔熱係數玻璃(可見光透光率 0.3 以上)，達到良好自然採光。
- 室內採光：地面層以上居室面積 40% 以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗。

三. 室內建材裝修

- 中等裝修量(五成以上天花或牆面被板材裝潢裝修者)。
- 綠建材裝修使用率 $\geq 70\%$ 。

三. 室內生態建材裝修

- 本案為高層建築物，逾 50% 管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線。

室內環境評估表 - 住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
音環境	外牆、分界(*1)		• 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 60\text{dB}$ (*2)	A1=30	A=15	$X1=A+B+C=50+10=60$	$Y1=0.2$	$X1 \times Y1 = 60 \times 0.2 = 12$
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC 牆含粉刷厚度 $dw \geq 20\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 5\text{cm}$ ，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 $dw \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 55\text{dB}$ (*2)	A2=25				
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC 牆含粉刷厚度 $dw \geq 15\text{cm}$ 、磚牆含粉刷厚度 $\geq 24\text{cm}$ • 雙層板牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10\text{cm}$ ，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 $(dw) \geq 5\text{cm}$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4\text{cm}$ • 檢附牆板隔音性能證明 $Rw \geq 50\text{dB}$ (*2)	A3=15				
			• 牆板構造條件未達 A1、A2、A3 標準者	A4=10				
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 10\text{mm}$ • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35 或 $Rw \geq 40\text{dB}$ (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 6\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 30 或 $Rw \geq 35\text{dB}$ (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級($8\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)且玻璃厚度 $\geq 8\text{mm}$ • 符合氣密性 8 等級($2\text{m}^3/\text{hm}^2$, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 10\text{cm}$ 且玻璃厚度 $\geq 5\text{mm}$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 25 或 $Rw \geq 30\text{dB}$ (*2)	B3=15				
			• 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=5				
	樓版		下列四項，擇一計分： • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 15\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 30\text{dB}$ (*4) • RC 樓板厚度 $(df) \geq 18\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 27\text{dB}$ (*4) • 鋼承板式 RC 樓板厚度 $(df) \geq 19\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 30\text{dB}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 45\text{dB}$ (*4)	C1=35	C=10			
			下列四項，擇一計分： • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 15\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 25\text{dB}$ (*4) • RC 樓板厚度 $(df) \geq 18\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 22\text{dB}$ (*4) • 鋼承板式 RC 樓板厚度 $(df) \geq 19\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 25\text{dB}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 50\text{dB}$ (*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： • RC 樓板版厚度 $(df) \geq 15\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 20\text{dB}$ (*4) • RC 樓板厚度 $(df) \geq 18\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 17\text{dB}$ (*4) • 鋼承板式 RC 樓板厚度 $(df) \geq 19\text{cm}$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta Lw \geq 20\text{dB}$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 55\text{dB}$ (*4)	C3=15				
			• RC、鋼構複合樓板厚度 $(df) < 15\text{cm}$ 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)							
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	X2=D+E=15+40=55	Y2=0.2	X2×Y2=55×0.2=11
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15			
• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10						
• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0						
		住宿單元之居室空間(*5)以自然採光性能 NL(*6)指標評估	• 0.6 ≤ NL	E1=80	E=40		
			• 0.5 ≤ NL < 0.6	E2=60			
			• 0.3 ≤ NL < 0.5	E3=50			
			• 0.1 ≤ NL < 0.3	E4=40			
			• NL < 0.1	E5=20			
通風換氣環境	自然通風空間	住宿單元之居室空間以自然通風潛力 VP(*6)指標評估	• 0.15 ≤ VP	G1=100	X3=G=60	Y3=0.3	X3×Y3=60×0.3=18
			• 0.12 ≤ VP < 0.15	G2=80			
			• 0.08 ≤ VP < 0.12	G3=60			
			• 0.05 ≤ VP < 0.08	G4=40			
			• VP < 0.05	G5=10			
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修牆面與天花,或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修,或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=20		
			• 少量裝修量(七成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30			
			• 中等裝修量(五成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20			
			• 大量裝修量(七成以上天花或牆面被板材裝潢者)	H4=0			
	綠建材	綠建材使用率(*7 附計算或說明)	• Rg(*8) ≥ Rgc+15%	I1=60	I=45		
			• Rgc+15% > Rg ≥ Rgc+10%	I2=45			
			• Rgc+10% > Rg ≥ Rgc+5%	I3=30			
			• Rgc+5% > Rg ≥ Rgc	I4=20			
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg < Rgc	I5=0			

二、室內環境評估項目-(3)							
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K+L+M+N+O=20	Y5=0.2
			• 不符以上條件者	J=0			
		填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0		
			• 不符以上條件者	K=0			
		木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0		
			• 不符以上條件者	L=0			
		電纜線、電線、水管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=20		
			• 不符以上條件者	M=0			
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=20		
			• 不符以上條件者	N=0			
其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0				
三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=65.50							
四、系統得分		RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.0】+1.5=3.21(0.0 ≤ RS7 ≤ 12.0)					

水資源指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)							
一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案							
基地所在地區	中雨量區	大型耗水設施	■ 有 □ 無				
日降雨概率 P	0.45	日平均雨量 R	11.2				
集雨面積 Ar	_m ²	儲水天數 Ns	6.66				
二、水資源指標計算式							
編號	評分項目	得分					
a	大便器	3.00					
b	小便器	0.50					
c	供公眾使用之水栓	1.00					
d	浴缸或淋浴	0.00					
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00					
f	空調節水	0.00					
g	智慧水表	0.00					
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=			7.50				
三、自來水替代率評估項目							
A、自來水替代水量 W _s							
{	日集雨量 W _r = R × Ar =	-	W _s = ⇒ - (W _s 以 W _r 或 W _d 兩者中較小者帶入)				
	雨水利用設計量 W _d = ΣRi =	-					
B、建築類別總用水量 W _t							
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W _f (公升/(m ² .日))	Af 或 Nf(m ²)	全棟建築總用水量 W _t (公升/日)		
➤	住宅類	-	-	-	-		
C、自來水替代率 R _c = W _s ÷ W _t =				-			
D、雨水貯集槽 V _s =				-	標準值 V _c =	-	■合格 □不合格
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=7.50							
四、系統得分		RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= 8.00, (1.5 ≤ RS8 ≤ 8.0)					

(九) 污水及垃圾改善指標

1. 所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水直接排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，可利用 1F 設置的電磁閥將多餘雨水排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有實執行。
5. 設置可防止動物咬食、衛生可靠的密閉式垃圾箱。
6. 設置冷藏垃圾前置處理設施。
7. 設有廚餘集中設施並定期委外清運處理，無當地資源化再利用（本項目預計在完工後的標章申請階段再計入得分）。



有蓋垃圾桶/資源回收分類桶（示意參考）



垃圾冷藏室（示意參考）

污水垃圾改善指標評估表 - 住宿類（2019 年版）

一、建築名稱：擬訂新北市板橋區府中段 472 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

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

三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 14$ 四、系統得分 $RS9 = 5.15 \times \left[\frac{(GI - 10.00)}{10.00} \right] + 1.5 = 3.56$, $(0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$

(十) 綠建築效益分析

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

基地綠化量指標:除疏植原生大喬木外，以局部生態複層植栽綠化方式進綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島應與地球暖化之危機。

基地保水指標:本案以 Q1 綠地保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計保水量設計為基礎，搭配 Q5 地下滲透貯集框架的設計手法，藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

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

二氧化碳減量指標:本案減少建材生產、運輸兩階段的 CO2 排放量為目標，本案以結構合理化、建築經量化、耐久化與再生建材使用等方面規劃設計以達到綠建築規範。

廢棄物減量指標:本案地下室開挖至地下五層以提供住戶充足之停車空間，本項工程不平衡土方比例及建築物結構體為 SRC 且輕隔間非乾式隔間無法取得良好之分數，但施工空氣汙染比例依照環保局要求執行空汙防制計畫，採用各種空汙防制措施如:清洗措施、汙泥沉澱過濾處理設施、車型路面防塵、灑水噴霧、防塵圍籬罩網等措施等... 加強建築物過程中空汙管制。

室內環境指標:採用較佳隔音性能之門窗及牆壁構造，保良好採光環境、室內簡單裝修、建材具有環保標章、綠建材標章，以降低有害空氣汙染物之散逸。

水資源指標:採用具有省水標章之用水器具，包括供公眾使用之大便器、小便器、水栓，並且設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

污水垃圾改善指標:所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱與資源回收桶及綠美化，確切的落實執行資源回收計畫。

(十一) 綠建築維護管理計畫

1. 綠建築設施內容:

本更新單元內綠建築採用多項基地保水設計手法基地涵養雨水的能力越好有益土壤內微生物的活動，進而改善土壤之有機品質並滋養植物對生態環境有莫大助益同時也符合政府推廣海綿城市政策，綠化設計以多層次立體綠化之栽植以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，屋頂、陽台、的立體綠化對於氣候及生態環境有很大幫助並減緩都市熱島效應。

本更新單元內綠建築設施為感應式水栓以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流。本案採用具綠建材標章之建材，降低室內居室空間環境污染。

2. 綠建築標章續辦原則:

本案於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，應依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。綠建築標章有效期限為 5 年，期滿 3 個月前應向合格評定機關申請續用。

3. 綠建築設施之管理公約草案 ↓

綠建築設施管理規約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
 - (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
 - (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
 - (3)管理維護方式。
 - (4)管理維護金額及支用管理辦理。
 - (5)專戶儲存等有關事項。
 - (6)其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
 - (1)綠建築設施維修或更新費用。
 - (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
 - (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
 - (4)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
 - (5)其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。

7. 管理委員會之執掌如下：
 - (1)所有權人會議決議事項之執行。
 - (2)定期會議及臨時會之召集。
 - (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
 - (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
 - (5)管理人員之僱用、監督。
 - (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
 - (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
 - (8)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
 - (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

二、智慧建築計畫

一、智慧建築標章規劃說明

本案為住宿類與辦公服務類，規劃取得銀級智慧建築標章。

依據智慧建築評估手冊 2016 年版，符合所有基本項目且於鼓勵項目中取得 90 分以上未達 120 分，可取得銀級智慧建築候選證書與標章。

本智慧建築標章規劃以將滿足所有基本項目，並於鼓勵項目中取得 90 分，將申請綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適等七項指標。

二、取分說明

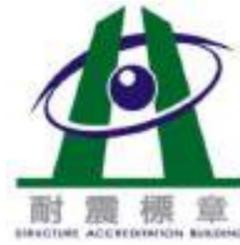
依據智慧建築評估手冊 2016 年版(現行版本)，等級評定標準如下表：

指標	評估內容	分數	住宿類 自評結果	分數	辦公類 自評結果
一、 綜合 佈線 指標	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	2	2	2	2
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	1	1	1	1
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	1	1	1	1
	1.1.4 工作區(10m ²)/住宅內應配置RJ-45插座三組以上。	3	1	3	0
	1.1.5 水平/工作區、或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用Cat6等級之UTP水平配線，搭配同等級之出線區、跳線與接續面板)。	1	1	1	1
	1.2.1 支援應用之電信、數位運送相關等服務。	2	2	2	2
	1.2.2 支援光纖資訊通訊相關服務(如：FTTB或FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	2	2	2	2
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	2	1	2	1
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	2	2	2	2
	1.3.1 佈線「系統等級」可達Cat 6(或等同)以上之標準。	1	1	1	1
	1.3.2 配置之佈線可支援300Mbps(含)以上之傳輸速率。	3	2	3	2
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	2	2	2	2
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	1	1	1	1
	綜合佈線指標鼓勵項目得分小計		30	19	30
二、 資訊 通信 指標	2.3.1 在感區公共空間配置適量無線區域網路。	2	2	2	2
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	1	1	1	1
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	1	1	1	1
	2.4.1 以室內天線系統、衛星地台等輔助涵蓋範圍，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通話無死角。	4	4	4	4
	2.4.2 提供建築物內多家行動通話業者通話無死角。	2	2	2	2
	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	N/A	N/A	3	3
	2.5.2 整合專屬空間及音訊設備。	N/A	N/A	2	2
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	N/A	N/A	1	1
	2.6.1 在感區公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種資訊或動態訊息或影音多媒體畫面等。	2	2	2	2
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	2	2	2	2
資訊通信指標鼓勵項目得分小計		20	14	30	20

B	3.1.1 引入中央空調系統之設備中，依訂定規範由業主提供安裝工程材料之持	2	2	2	2
	3.1.2 引進智慧化系統數據管理系統之安裝項目（結構不複雜）之安裝價格。	3	3	3	3
	3.1.3 引進智慧化系統設備安裝項目之安裝。內容項目。	2	2	2	2
	3.2.1 各樓層電子看板之通訊協議由總機或DCIM設備提供，由業主提供系統平	3	3	3	3
	3.4.1 設置智慧化系統設備安裝及安裝項目之安裝工程設備。	3	3	3	3
	3.4.2 智慧化系統WebUI介面開發。	2	2	2	2
	3.4.3 智慧化系統WebUI介面開發。	2	2	2	2
	系統整合指標鼓勵項目得分小計	40	17	40	17
	4.1.1 智慧管理系統(包括系統管理、報警管理)。	3	3	3	3
	4.1.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	3	3	3
C	4.2.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	3	2	3	2
	4.2.3 設備使用狀態、報警、故障、維修管理(包括報警、故障、維修管理)。	3	2	3	2
	4.3.1 智慧化系統設備安裝及安裝項目(包括系統、報警、故障、維修管理)。	3	1	3	1
	設施管理指標鼓勵項目得分小計	30	11	30	11
	5.1.4 防範水浸、防範火警、防範盜竊、防範恐怖襲擊等設施安裝。	1	1	1	1
D	5.2.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	5.2.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	5.3.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	2	2	1	1
	5.4.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	5.5.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	5.5.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	5.5.3 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	5.5.4 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	安全防災指標鼓勵項目得分小計	22	10	17	9
	6.1.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
6.2.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	3	2	2	2	

B	5.1.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	4	1	4	1
	5.3.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	4	2	4	2
	5.3.4 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	3	1	3	1
節能管理指標鼓勵項目得分小計		30	7	30	7
C	7.1.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	2	2	2	2
	7.1.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	2	2	2	2
	7.1.3 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	2	2	2	2
	7.2.1 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	1	1
	7.2.2 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	N/A	N/A
	7.2.3 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	N/A	N/A
	7.3.4 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	N/A	N/A
	7.3.5 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	N/A	N/A
	7.4.5 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	N/A	N/A
	7.5.5 設備使用狀態管理(包括設備使用狀態、報警、故障、維修管理)。	1	1	N/A	N/A
健康舒適指標鼓勵項目得分小計		15	12	10	7
智慧創新指標鼓勵項目得分小計		13	0	13	0

三、耐震標章設計說明

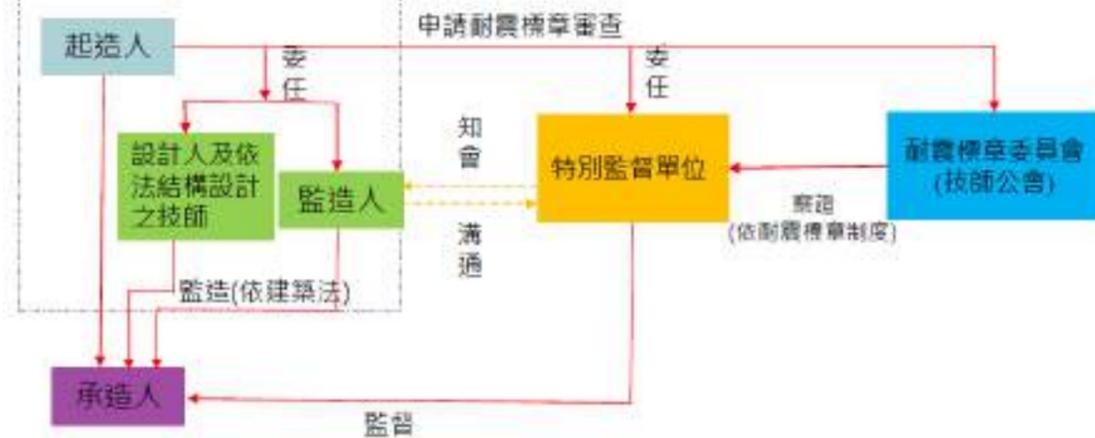


(一) 特別監督制度

一、特別監督人資格

具備土木或結構技師資格且具5年以上(工地)經驗

二、耐震標章特別監督機制



(二) 特別監督執行內容

一、長駐工地執行特別監督

審核結構工程分包商及材料供應商送審之資格文件

審核結構材料規格、品質證明文件

審核施工計畫書

監督承包商按圖施工

二、鋼筋混凝土工程施工查驗



柱筋續接器扭力查驗



柱筋綁紮查驗



牆筋查驗



樓筋查驗

三、鋼結構工程施工查驗



電焊前 開槽角度、Gap等查驗



電焊後 會同第三者進行 NDT檢測



剪力釘敲擊檢測

(三) 各階段計畫書及報告送審

一、施工前提送特別監督計畫審查。

二、施工中每月提送特別監督計畫階段報告書審查。

三、工程完工取得使用執照前，提送特別監督結案報告書給耐震標章委員會審查，審查通過後，取得耐震標章。

附錄七、都更二箭基準容積加給核准函及期程展延協議書

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：溫家豪
電話：(02)29603456 分機7147
傳真：(02)89650936
電子信箱：AQ9652@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國112年1月10日
發文字號：新北府城審字第1120057624號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000PJRZZK)

主旨：有關本府秘書處委託本府財政局申請本市板橋區府中段472地號等9筆土地基準容積加給10%一案，經查業已符合規定，准予核給加給基準容積，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定、新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點規定(以下簡稱作業要點)、本府教育局111年8月23日新北教幼字第1111550179號函、冠德建設股份有限公司111年10月28日冠字第1115449號函、本府財政局111年12月19日新北財開字第1112446233號函送之建築基地基準容積加給申請書辦理。
- 二、旨案申請基準容積加給之建築基地係位於本市板橋區府中段468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483地號等9筆土地，總面積合計3,700平方公尺，建築基地面臨都市計畫道路寬度達25公尺，且臨接基地前面道路寬連續達20公尺以上，符合施行細則第39條之2第1、2項基地規模大於2,000平方公尺，面臨路寬達20公尺以上計畫道路，臨接基地前面道路寬連續達20公尺以上之規定。

第1頁 共4頁



另查旨案建築基地位於增額容積適用範圍之住宅區，建蔽率無需調降。本案經檢視業符合施行細則第39條之2基準容積加給比例條件，得加給基準容積之10%，基準容積加給後為330%。

- 三、次查旨案已於111年8月23日取得本府教育局同意申請人所捐贈之公共化幼兒園(及其所對應之土地應有部分)，其捐贈樓地板面積合計826.61平方公尺(室內面積724.84平方公尺、室外面積101.77平方公尺)(3,700平方公尺X300%X(10%X50%)=555平方公尺，計算至小數點以下2位後無條件進位，其捐贈樓地板面積應 \geq 555平方公尺)，符合施行細則第39條之2第3項第1款規定，請續依前開規定逕洽受贈機關(本府教育局)辦理公益性設施捐贈及依「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」繳納管理維護費用事宜。
- 四、承上，旨案業依施行細則第39條之2及作業要點第4點規定辦理，准予核給加給基準容積之10%，基準容積加給後為330%；倘申請報核之事業計畫或重建計畫、建造執照之申請案件經本府駁回，則基準容積加給將失其效力。
- 五、另核准容積加給之基地範圍，若後續排除於整合重建範圍之土地無容積加給，且倘排除後未達施行細則第39條之2規定所需面積，則本案失效；而就建築基地調整增加部分，因已無適用法源依據，亦無容積加給之適用。
- 六、又查旨揭政府主導都市更新案，經公開評選實施者為冠德建設股份有限公司以111年10月28日冠字第1115449號函檢送「擬訂新北市板橋區府中段472地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請報核，並經本府都市更新處111年12月16日新北更事字第1114685223號函請補正。考量配合都市更新辦理都市計畫變更態樣不同，倘僅

第2頁 共4頁

涉及因依施行細則第39條之2申請基準容積加給配合辦理變更都市計畫者，原則比照危老案、高氣離子案類型定期查核，由本府城鄉發展局一併變更都市計畫，惟倘旨案涉及變更其他都市計畫細部計畫項目者，則應由申請人併同辦理基準容積率變更都市計畫作業。

七、副本抄送下列單位（隨文檢送申請書等相關資料1份供參）：

（一）本府工務局建照科：本案建築基地適用「板橋都市計畫土地使用分區管制要點」規定，其建築基地基準容積加給後為330%，捐贈之公共化幼兒園樓地板面積合計826.61平方公尺（室內面積724.84平方公尺、室外面積101.77平方公尺）。另本案建築基地位於增額容積適用範圍之住宅區者，建蔽率無需調降。本案建築基地於核准建造執照時，應包含說明二全部土地，並應檢附所捐贈公益性設施之受贈單位同意函，倘建造執照申請基地範圍與核予加給基準容積函文之建築基地範圍不一致，或建造執照經貴局核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

（二）本府都市更新處：

1、旨揭政府主導都市更新案，經公開評選實施者為冠德建設股份有限公司以111年10月28日冠字第1115449號函檢送「擬訂新北市板橋區府中段472地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請報核，並經貴處111年12月16日新北更事字第1114685223號函請補正，請貴處於核發基準容積加給許可函日起，每3個月定期檢視申請人有否需自行申請辦理都市計畫變更之情形及其進度，倘有申請人應自行申請辦理都市計畫變更之情形而未向本府

申請都市計畫變更程序者，貴處應函請申請人履行辦理都市計畫變更義務。

2、旨案後續申請之事業計畫，倘經貴處核准或駁回，請一併副知本府城鄉發展局。

（三）本府教育局：查貴局前於111年8月23日新北教幼字第1111550179號函同意收受申請人所捐贈公共化幼兒園（及其所對應之土地應有部分），請自行掌控相關捐贈作業期程，倘申請人未能符合施行細則第39條之2第3項第1款規定完成公益性設施捐贈或繳納管理維護費用事宜，請一併副知本府城鄉發展局。

正本：新北市政府秘書處、新北市政府財政局

副本：新北市政府工務局、新北市政府教育局、新北市政府都市更新處（以上均含附件）、新北市政府城鄉發展局

交換戳記
112/01/10 16:47

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市板橋區府中段472地號等11筆土地申請建築基地基準容積加給期程展延協議書

(正本)

甲方立協議書人：新北市政府

乙方立協議書人：新北市

(管理機關：新北市政府秘書處)

中華民國 1 1 0 年 5 月 2 8 日

新北市板橋區府中段472地號等11筆土地申請建築基地基準容積加給期程展延協議書

立協議書人 新北市政府 (以下簡稱甲方)
新北市 (以下簡稱乙方)
(管理機關：新北市政府秘書處)

茲就乙方擬具之「新北市板橋區府中段472地號等11筆土地申請基準容積加給案」(以下簡稱本案)，依「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二規定申請案件作業要點」(以下簡稱本要點)六點規定，於中華民國一百十年六月三日(含)前申請，經雙方同意訂立協議書(以下簡稱本協議書)條款如后，以茲遵守：

第一條 本案範圍包括新北市板橋區府中段472地號等11筆土地，位於板橋都市計畫範圍內，符合基準容積加給比例書面審查條件(詳申請書暨相關附件資料)。

第二條 乙方應於中華民國一百十四年七月三日(含)前，整合建築基地符合「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)第三十九條之二及本要點第四點規定。

第三條 乙方自願繳交權利金之金額、繳納時間及方式如下：

- 一、權利金金額：應繳納金額合計新臺幣伍佰萬元整。
- 二、權利金繳納時間及方式：乙方應於中華民國一百十年七月三日(含)前繳納權利金，並將應繳納之權利金以現金、金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票一次繳交予甲方(新北市住宅及都市更新基金，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。
- 三、前項繳納之權利金，不得向甲方請求返還。

第四條 乙方倘未能履行本協議書第二條及施行細則第三十九條之二

之相關規定，本案容積加給申請資格視同無效，乙方不得提出異議。

第五條 其他約定

一、本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等相關法令之規定，並準用民法相關規定。另本契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

二、本協議書正本貳份，副本陸份，由甲方及乙方各執正本壹份，副本參份。

立協議書人：

甲
方
代
表
人
市
長
侯
友
宜
地

新
北
市
政
府
地
址
新
北
市
板
橋
區
中
山
路
一
段
161
號



機關印鑑

乙
方
代
表
人
地

新
北
市
政
府
秘
書
處
編
號
10047715
表
人
饒
慶
鈺
地
址
新
北
市
板
橋
區
中
山
路
一
段
161
號
19
樓



立協議書
人簽章



新北府字第1100981602號

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：溫家豪
電話：(02)29603456 分機7147
傳真：(02)89650936
電子信箱：AQ96528ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國110年2月22日
發文字號：新北府城審字第1100292435號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府秘書處委託本府財政局申請本市板橋區府中段472地號等11筆土地基準容積加給資格一案，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定、新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點(以下簡稱作業要點)及本府財政局110年2月9日新北財開字第1100287147號函送之新北市政府建築基地基準容積加給申請書(府收文日：110年2月9日)辦理。
- 二、本案申請土地係位於本市板橋區府中段468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483地號等11筆土地，面積合計4,456平方公尺，係屬板橋都市計畫之住宅區，基準容積率為300%，面臨都市計畫道路寬度25公尺寬。
- 三、本案擬整合前開11筆土地申請基準容積加給，經書面審查結果，前開11筆土地總面積合計4,456平方公尺，建築基地面臨計畫道路寬度達25公尺寬，且臨接基地面前道路面寬連續達20公尺以上，尚符合基準容積加給比例條件。
- 四、本函僅確認符合建築基地基準容積加給申請資格，請申請

第1頁 共3頁

人收到本函後至110年7月3日(含)前，依作業要點第4點規定辦理相關申請作業，並續依施行細則第39條之2第3項規定，取得主管機關公益性設施受贈同意函(本市優先設置公益設施項目，可至本府城鄉發展局->熱門服務->本市優先設置公益設施項目查詢，網址：<http://is.gd/4BBv3e>)，始取得加給基準容積；逾期未辦理者，所申請事項及已辦理之作業階段自期限屆滿之日起併同失效。未來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。

五、倘於110年7月3日屆期前，尚無法整合說明二全部土地，或未能整合土地規模達施行細則第39條之2規定者，請於110年6月3日(含)前，依作業要點第6點規定，以書面向本府提出展延申請，並於110年7月3日(含)前與本府完成簽訂展延協議書，始得展延至114年7月3日(含)；逾期未完成展延申請或辦竣相關事宜者，本基準容積加給申請資格將失其效力。

六、申請時程展延作業，請依本府108年8月22日發布實施之「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點」辦理。(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>一般公告下載，網址：<https://reurl.cc/Gkd983>)

正本：新北市政府秘書處、新北市政府財政局
副本：新北市政府城鄉發展局

交辦戳記
110/08/27 15:43

第2頁 共3頁

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

第3頁 共3頁

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15樓
承辦人：林燕雲
電話：(02)29603456 分機8241
傳真：(02)29601979
電子信箱：AH4763@ms.ntpc.gov.tw

106055

臺北市大安區和平東路三段131號2樓

受文者：冠德建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年10月4日
發文字號：新北府財開字第1101868895號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司提送之「新北市板橋區府中段472地號周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業執行計畫書，同意備查，並請依說明二內容於接獲本府通知日起30日內完成簽約手續，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司110年9月3日冠字第1104670號函及本案申請須知第8.3.1.條規定辦理。
- 二、請貴公司依本案申請須知相關規定，辦理下列事項：
 - (一)第8.3.1.條：除有特殊情形外，貴公司應於本府通知日起30日內完成簽約，並得展延30日。
 - (二)第8.3.2.條：貴公司應於前述規定期間內完成實施契約之簽訂，必要時得附理由經本府同意後展延簽約期間，如未於規定期間內完成簽約手續，本府得訂定期限，通知補正之。貴公司如未於期限內補正，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，本府得沒收貴公司所繳申請保證金之全部。
 - (三)第6.3.3.3.條及第8.2.2.條：貴公司應於實施契約簽約日前繳交新臺幣（下同）2,000萬元整履約保證金予本府，或同意申請保證金轉為履約保證金之一部分，並另繳納不足額。查貴公司前以110年6月2日冠字第1102983號函表示

第1頁 共2頁

新北市政府公文用紙

獲選為最優申請人並簽約成為實施者後，於實施本案都市更新時有意願申請都更二箭，並同意以申請保證金預繳展延權利金500萬元，本府業已據為繳納前述權利金，故貴公司之申請保證金僅餘500萬元，茲就履約保證金繳納方式及金額分述如下：

- 1、申請退還申請保證金另繳履約保證金：貴公司完納履約保證金2,000萬元後，本府方退還剩餘500萬申請保證金。
- 2、同意以申請保證金轉為履約保證金：以剩餘500萬元申請保證金轉為履約保證金，貴公司應再行繳納1,500萬元履約保證金。

正本：冠德建設股份有限公司
副本：

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

第2頁 共2頁

新北市政府公文用紙

附錄八、劃定更新地區計畫書

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國109年5月29日
發文字號：新北府城更字第10947056961號
附件：劃定更新地區及訂定都市更新計畫書、圖



主旨：公告「劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」自109年6月3日起發布實施。
依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21及23條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫：詳「劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖。
- 二、公告期間：自109年6月3日起30日。
- 三、公告地點：
 - (一)本府公告欄、本府都市更新處、本市板橋區公所都市計畫公告欄、本市板橋區挹秀里里辦公處公告欄、刊登本府公報、刊登新聞紙3日。
 - (二)本府城鄉發展局網站：
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/index.jsp>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

第1頁 共1頁

發布實施

劃定新北市板橋區府中段 472 地號等
11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案



劃定機關：新北市政府
中華民國 109 年 05 月

新 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第6條第1、2、3款及第9條。	
訂定都市更新計畫機關	新北市政府	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	民國109年3月23日起公展30日，期間為因應新北市政府防疫政策調整公展說明會日期及地點(刊登於109年3月17日至3月19日(原公告)及3月28日至3月30日中國時報)。
	公開說明會	109年4月13日下午2時30分假新北市政府都委會會議室舉行。
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	109年4月27日新北市都市計畫委員會第117次會議審議通過。

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、更新地區範圍	1
參、發展現況	3
一、都市計畫情形	3
二、土地及建物使用現況	4
三、交通系統	6
四、公共設施	7
五、土地權屬概況及建築物權屬	10
六、居民意願	14
七、周邊都市發展概況	16
肆、基本目標與策略	20
一、發展定位	20
二、計畫目標發展構想	20
陸、實質再發展概要	22
一、土地利用計畫構想	22
二、鄰里公益與開放空間留設	23
三、都市設計與板橋府中新美學整合	24
四、交通運輸系統構想	25
五、防災、救災空間構想	25
陸、其他	28

表目錄

表 1 建築物樓層及結構表	5
表 2 更新地區土地權屬分析表	10
表 3 建物權屬分析表	12
表 4 鄰地所有權人參與更新意願統計表	15
表 5 更新地區周邊公有土地概述表	17
表 6 更新地區周邊都市更新推動概述表	17

圖目錄

圖 1 更新地區位置示意圖	2
圖 2 更新地區範圍圖	2
圖 3 都市計畫土地使用分區示意圖	3
圖 4 更新地區周圍土地使用現況示意圖	4
圖 5 建築物樓層及結構分布圖	5
圖 6 交通系統示意圖	7
圖 7 公共設施分布圖	10
圖 8 土地權屬示意圖	11
圖 9 建築物權屬分布圖	14
圖 10 鄰地意願統計結果示意圖	15
圖 11 更新地區周邊公有地分布圖	16
圖 12 更新地區周邊都市更新推動情形圖	18
圖 13 府中美學示範基地示意圖	19
圖 14 發展定位示意圖	20
圖 15 土地利用計畫構想示意圖	22
圖 16 開放空間構想配置圖	24
圖 17 防災系統示意圖	27

附件目錄

附錄一 本案新北市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄	29
-----------------------------------	----

劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地為更新地區 及訂定都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本更新地區範圍為文化路一段以南、府後街 1 巷以北，府後街以東、文化路一段 32 巷以西所圍街廓東側；位於新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483 地號等 11 筆土地(詳圖 1、圖 2)，面積 4,456 m²。

法令依據：

(一)都市更新條例第 5 條

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

(二)都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物臨街且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

(三)都市更新條例第9條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展概要：
 - (一) 土地利用計畫構想。
 - (二) 公共設施改善計畫構想。
 - (三) 交通運輸系統構想。
 - (四) 防災、救災空間構想。
- 四、其他應表明事項。

11

壹、辦理緣起與目的

為改善基地老舊建物，因應使用機能調整，提供友善生活環境，期望透過都市更新方式，進行老舊空間之實質環境改善，依都市更新條例第12條規定：「經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。…」及第22條規定：「經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之…」，爰劃定都市更新地區，俾利後續都市更新事業之推動與實施。

貳、更新地區範圍

更新地區位於新北市板橋區，其範圍為文化路一段以南、府後街1巷以北、府後街以東、文化路一段32巷以西所圍街廓東側，坐落地號為府中段468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483地號等11筆土地，面積合計為4,456㎡(面積以地政機關登記或實測面積為準)。

更新地區鄰近林本源園邸、新板萬坪都會公園、板橋體育館、板橋第一體育館、新北市政府、威秀影城、秀泰電影院、板橋大遠百、遠東百貨、板橋環球購物中心、誠品百貨、麗寶百貨、板橋國小、板橋高中、板橋火車、高鐵及捷運站，且距離府中捷運站步行約5分鐘，交通十分便利，生活機能完整。

1



圖 1 更新地區位置示意圖



圖 2 更新地區範圍圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區位於新北市政府 108 年 10 月 30 日新北府城審字第 10819833693 號「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案，屬住宅區，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 300%，指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%(依開發當時之都市計畫相關規定為準)。

更新地區亦位於新北市政府 108 年 8 月 29 日新北府城規字第 1081565611 號「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)案」之捷運府中站計畫範圍內，得依規定申請增額容積(都更一箭)。另本更新地區面臨路寬 20 m 以上計畫道路，得依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請加給基準容積率(都更二箭)。



圖 3 都市計畫土地使用分區示意圖

二、土地及建物使用現況

(一)土地使用現況

更新地區內目前作辦公使用大多集中於臨文化路一段，分別為7樓及5樓建築物；臨文化路一段中間建築物為新北市市長宿舍；文化路一段32巷內為一棟2層樓建築物，作為住宅使用；府後街1巷有3棟分別為4層、5層及3層建築物，多作住宅使用，更新地區南側臨接府後街1巷，路面狹小，不利人車通行，且汽機車停車空間不足。

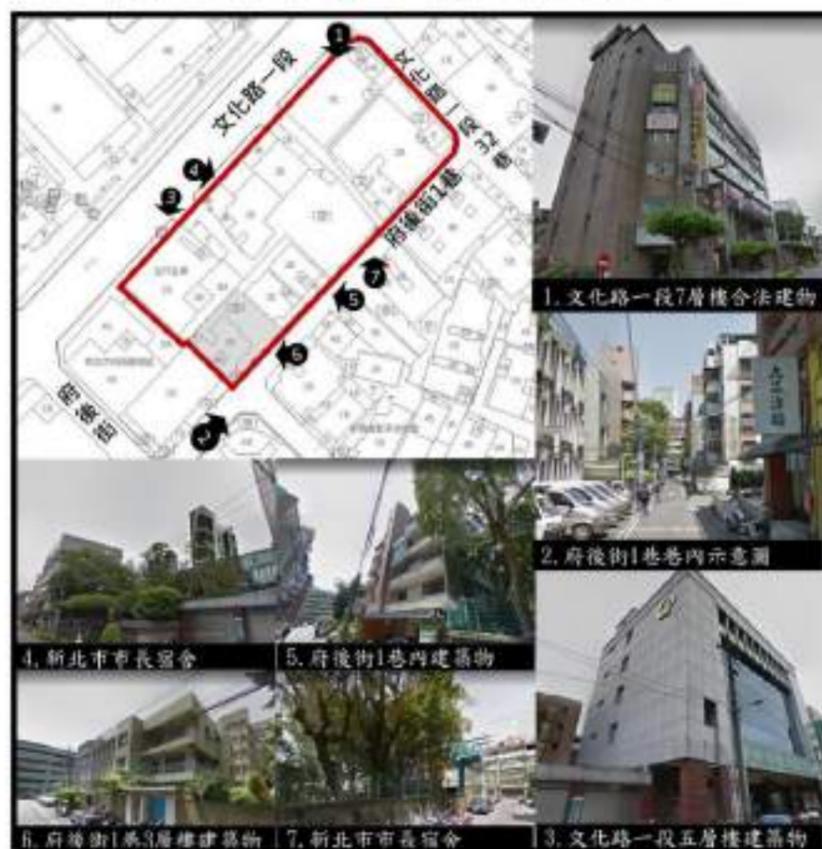


圖4 更新地區周圍土地使用現況示意圖

4

(二)建物現況

本更新地區內共有7棟合法建築物，其中1棟為民國54年完成之市有建築物，管理機關為新北市政府秘書處，現況為職務宿舍使用。其餘6棟皆為私有建築物，建築物屋齡、樓層及建物結構詳表1及圖5，更新地區內建築物多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，實有執行更新之必要。

表1 建築物樓層及結構表

屬性	棟別	樓層數	主要建材	建築完成日期
市有	1	1-2層	加強磚造、磚造、木造	54/10/05
	2	7層	鋼筋混凝土造	83/04/27
私有	3	5層	鋼筋混凝土造	71/04/30
	4	3層	鋼筋混凝土造	68/02/17
	5	5層	鋼筋混凝土造	86/05/27
	6	4層	鋼筋混凝土造	66/10/17
	7	2層	加強磚造	63/12/4



圖5 建築物樓層及結構分布圖

5

三、交通系統

(一)道路系統現況

1.文化路一段(25 m)

採雙向2車道，路邊皆禁止停車，該道路南起南門街，而北段屬於臺3線路段，途經華江橋後可通往臺北市。

2.縣民大道(40 m)

向北經華翠大橋後通往臺北市，向南沿經捷運府中站後，分別進入環河道路(板城路)後通往土城區，及進入臺65線(新北市特二號快速道路-五股土城線)後通往五股區及土城區。

3.民權路

東西向有民權路(北段路寬約18 m，南段路寬為40 m及30 m)，向北經中正路後可通往新莊區，南段(文化路一段起至中山路部分路寬為40m、中山路起至民族路部分路寬為30m)屬於臺3線路段，沿經民族路後可通往中和區；及館前西路(18 m)，向北進入臺65線(新北市特二號快速道路-五股土城線)，向南連接至縣民大道。本更新地區周圍路網四通八達，為板橋區重要之網絡節點。

(二)大眾運輸系統

更新地區周邊有捷運府中站及三鐵共構(捷運、高鐵、臺鐵)之板橋車站，前者步行距離5分鐘，後者步行距離10分鐘，整體交通非常便捷；且板橋車站之左右兩側即分別為板橋長途客運站及板橋公車站；而公車路線部分主要分布於縣民大道、文化路等路線，行經公車數量計約40條路線；基地範圍半徑500m範圍內更設有8處公共自行車租賃站點，整體串聯了捷運及公車等大眾運輸系統與社區間之交通連結。整體而言，本計畫範圍周邊可謂匯集捷運、高鐵、臺鐵、客

6

運、以及公車之重要交通樞紐，形成可迅速與各區域及全台各地連結之重要交通動脈。

(三)停車空間現況

考量人行可接受步行距離之範圍，以基地半徑500m之街廓範圍現況進行調查。本更新地區範圍500m內計有11處停車場，主要分布於板橋車站、捷運府中站及林本源園邸之周邊，周邊大多無設置路邊停車格。



圖6 交通系統示意圖

四、公共設施

本更新地區半徑500m範圍內包含9種公共設施用地，包括車站用地、捷運系統用地、學校用地、機關用地、公園用地、體育場用地、停車場用地、市場用地及廣場用地，擁有豐富的公共設施資源；另本更新地區之西南側有古蹟保護區，分別為大觀義學及林本源園邸。本更新地區周圍之公共設施分布圖詳如圖7。

7

(一)車站用地

車站用地位於更新地區之東側，現況為板橋車站及板橋公車站使用。前者板橋車站為三鐵共構(臺鐵、高鐵、捷運)之車站，其設計採多月台式配置，提供民眾轉乘高鐵、臺鐵或捷運之空間。加上捷運環狀線已於 109 年 1 月 31 日通車，更使本基地周邊之交通便利性更加升級，為新北市重要之交通樞紐。後者之板橋公車站，為供車站旅客轉乘公車之 4 線公車專用道。

(二)捷運系統用地

更新地區之西南側為捷運系統用地為位於捷運板南線之府中站。

(三)學校用地

更新地區北側為學校用地，分別為新北市立板橋高級中學及新北市板橋國民小學。

(四)機關用地

更新地區周邊 500 m 範圍內共有 5 處機關用地，東側現況為新北市政府警察局板橋分局警備隊；東南側為新北市政府稅捐稽徵處；西側則為新北市板橋區調解委員會等機關及位於府中路三角圓環旁之板橋府後立體停車場、新北市政府警察局、新北市板橋區公所。更新地區周邊機關辦公使用眾多，為新北市重要之市政中心。

(五)公園用地

更新地區周邊 500 m 範圍內有 2 處公園用地，分別為位於南側之介壽公園及東側之新板萬坪都會公園，後者時常成為新北市政府舉行節慶活動之場所，充足的提供民眾休閒娛樂之場域。

(六)體育場用地

更新地區周邊 500 m 範圍內有一體育場用地，現況使用

8

除有板橋市立體育館、板橋第二運動場外，用地內之西南側為板信公園、用地內西側之建築物為板橋區戶政事務所。

(七)停車場用地

更新地區周邊 500 m 範圍內有 4 處停車場用地，分別為位於東側之民權立體停車場、及位於林本源園邸周邊之 2 處私人平面停車場及板橋府中立體停車場。

(八)市場用地

更新地區鄰近一市場用地為「黃石市場」，該市場有許多板橋著名小吃美食，不僅獲得許多在地民眾喜好，亦吸引許多觀光客前來。

(九)廣場用地

更新地區周邊 500 m 範圍內共有 1 處廣場用地，為位於新北市政府及板橋車站之間的市民廣場，於每年 11-12 月成為新北市最為熱鬧之新北市歡樂耶誕城，吸引大批民眾前來共襄盛舉。

(十)古蹟保護區

更新地區之西北側有 2 處古蹟保護區，擁有豐富的文化資源，吸引國內外觀光旅客前來。一為「大觀義學」，係林本源家族為促進漳泉和諧而成立的書院，現為市定三級古蹟；另一為「林本源園邸」，係林本源家族興建的房舍，為國定古蹟，是目前臺灣僅存最完整的園林建築。

9



圖7 公共設施分布圖

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一)土地權屬

更新地區總面積 4,456 m²，其中新北市市有土地面積 1,402 m²，占總面積 31.46%，管理機關為新北市政府秘書處、新北市政府養護工程處；其餘私有土地面積為 3,054 m²，占總面積 68.54%。

表 2 更新地區土地權屬分析表

屬性	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	百分比(%)
公有	府中段	469-1	23.00	新北市/ 新北市政府養護工程處	31.46%
	府中段	474	20.00		
	府中段	472	1,345.00	新北市/ 新北市政府秘書處	
	府中段	473	14.00		
	小計			1,402.00	
私有	府中段	468	417.00	王**	68.54%

10

屬性	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	百分比(%)
府中段	469	849.00	合作金庫商業銀行股份有限公司		100%
	470	192.00	林**		
	470-1	2.00	王**		
	471	186.00	陳**等 5 人		
	477-1	564.00	德杏生物科技股份有限公司、財團法人佛教僧伽醫護基金會、張**等 9 人		
	483	844.00	蘇**		
小計			3,054.00		
合計	11 筆	4,456.00	20 人		



圖8 土地權屬示意圖

11

(二)建築物權屬

本更新地區內共有 7 棟合法建築物，共計 35 筆建號，總計面積為 11,255.62 m²，其中新北市市有建物面積計 595.41 m² (占 5.29%)，管理機關為新北市政府秘書處；其餘私有建物面積計 10,660.21 m² (占 94.71%)。

表3 建物權屬分析表

屬性	棟別	建號	門牌	土地所有權人/管理人	面積(m ²)	百分比(%)
公有	1	2594	新北市板橋區文化路一段 24 號	新北市 /新北市政府秘書處	362.42	5.29%
		2595	新北市板橋區文化路一段 24 號		104.68	
		2596	新北市板橋區文化路一段 24 號		128.31	
		公有土地合計			595.41	
私有	2	4229	新北市板橋區文化路一段 30 號	德杏生物科技股份有限公司	340.45	94.71%
		4230	新北市板橋區文化路一段 30 號二樓	陳**	248.76	
		4231	新北市板橋區文化路一段 30 號三樓	張**	267.97	
		4232	新北市板橋區文化路一段 30 號四樓	陳** 許**	267.97	
		4233	新北市板橋區文化路一段 30 號五樓	呂**	267.97	
		4234	新北市板橋區文化路一段 30 號六樓	吳**	267.97	
		4235	新北市板橋區文化路一段 30 號七樓	財團法人佛教僧伽醫護基金會	267.97	
		4236	新北市板橋區文化路一段 30 號二樓之一	德杏生物科技股份有限公司	235.41	
		4237	新北市板橋區文化路一段 30 號三樓之一	張**	236.46	
		4238	新北市板橋區文化路一段 30 號四樓之一	陳** 許**	236.46	
		4239	新北市板橋區文化路一段 30 號五樓之一	呂**	236.46	
		4240	新北市板橋區文化路一段 30 號六樓之一	林**	236.46	
		4241	新北市板橋區文化路一段 30 號七樓之一	財團法人佛教僧伽醫護基金會	236.46	
		4242	新北市板橋區文化路一段 30 號地下室	德杏生物科技股份有限公司	491.84	
		4243	文化路一段 30 號 2-7 層等共同使用		392.16	
		4244	文化路一段 30 號 1 層、屋頂突出物、騎樓、地下一層、地下二層等共同使用		841.07	
		5855	新北市板橋區文化路	德杏生物科技股	89.46	

12

屬性	棟別	建號	門牌	土地所有權人/管理人	面積(m ²)	百分比(%)
			一段 30 之 1 號	份有限公司		
		小計		5,161.30		
		3	2745	新北市板橋區文化路一段 20 號	合作金庫商業銀行股份有限公司	2,382.55
			2746	新北市板橋區文化路一段 20 號	合作金庫商業銀行股份有限公司	669.55
			小計		3,052.10	
		4	2147	新北市板橋區府後街 1 巷 1 號	王**	422.80
			小計		422.80	
		5	4552	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號	莊**	171.05
			4553	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號二樓	莊**	178.73
			4554	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號三樓	莊**	178.73
			4555	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號四樓	莊**	178.73
			4556	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號五樓	莊**	178.73
			小計		885.97	
		6	1818	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號	陳**	56.12
			1819	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號二樓	陳**	112.24
			1820	新北市板橋區府後街 1 巷 7 之 1 號	陳**	56.12
			1821	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號四樓	陳**	56.12
			1822	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號三樓	陳**	112.24
			1823	新北市板橋區府後街 1 巷 7 之 1 號四樓	陳**	56.12
			小計		448.96	
7	862		新北市板橋區文化路一段 32 巷 2 號	蘇**	689.08	
	小計		689.08			
私有土地合計		10,660.21				
共計		35 筆	-	11,255.62	100%	

13



圖9 建築物權屬分布圖

六、居民意願

為了解私有所有權人意願及想法，對更新地區範圍私有土地及私有建物所有權人，於民國 109 年 1 月寄發問卷，以蒐集相關意見。問卷依據私有所有權人人數共計發 25 份，問卷回收 8 份，其中 7 人表示有參與都市更新意願，且希望分配產品以住宅為主，少數有店舖需求。

表4 鄰地所有權人參與更新意願統計表

	私有所有權人數(人)		面積(m ²)	
	私有土地	私有合法建築物	私有土地	私有合法建築物
西側鄰地(A1)	9	13	1,646	4,809.83
目前更新意願數(B1)	5	6	556.50	759.52
目前更新意願比(B1/A1)	55.56%	46.15%	33.80%	15.79%
目前無更新意願數(C1)	1	1	849	3,052.10
目前無更新意願比(C1/A1)	11.11%	7.69%	51.58%	63.45%
東側鄰地(A2)	10	10	1,408	4,617.15
目前更新意願數(B2)	1	1	64.63	504.43
目前更新意願比(B2/A2)	10%	10%	4.59%	11.14%
目前無更新意願數(C2)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C2/A2)	0%	0%	0%	0%
鄰地總和(A)	19	23	3,054	10,022.39
目前更新意願數(B)	6	7	623.13	1,263.95
目前更新意願比(B/A)	31.58%	30.43%	20.34%	12.61%
目前無更新意願數(C)	1	1	849	3,052.10
目前無更新意願比(C/A)	5.26%	4.35%	27.80%	30.45%



圖10 鄰地意願統計結果示意圖

七、周邊都市發展概況

(一)公有土地分布狀況

本更新地區內周邊 100 公尺範圍內共有 4 筆公有土地，分別為府中段 460、461、463、464 地號。其中更新地區南側之 461、463、464 地號等 4 筆土地為機關用地，現況為板橋區調解委員會、警察局保警大隊、環保局專案小組等機關使用，其土地權屬分別為中華民國及新北市，管理機關分別為財政部國有財產署及新北市政府環境保護局。另府中段 460 地號為道路用地，現況為道路使用，土地面積僅 107 m²，土地權屬為中華民國，管理機關為財政部國有財產署。



圖 11 更新地區周邊公有地分布圖

16

表 5 更新地區周邊公有土地概述表

地段	地號	土地面積 (m ²)	土地權屬/管理機關	座落區位	使用現況
府中段	461	12.00	中華民國/財政部國有財產署	基地西側	機關用地-板橋區調解委員會、警察局保警大隊、環保局專案小組等
府中段	463	769.00	新北市/新北市政府環境保護局	基地西側	機關用地-板橋區調解委員會、警察局保警大隊、環保局專案小組等
府中段	464	604.00	中華民國/新北市政府環境保護局	基地西側	機關用地-板橋區調解委員會、警察局保警大隊、環保局專案小組等
府中段	460	107.00	中華民國/財政部國有財產署	基地西側	道路用地-道路使用

(二)都市更新推動情形

本更新地區周邊為 91 年 8 月 7 日公告之「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」及 92 年 10 月 20 日公告之「台北縣板橋、新店、三重、土城及三峡都市更新地區等六處劃定案」所劃定之更新地區。

另本更新地區東側為板橋區府中段 715 地號等 13 筆土地危老重建案(興建中)，西側地上建物為「府中 456 公共空間改造計畫」範圍，該建物已於 108 年完成空間活化及建築物改造工程，目前進駐板橋區調解委員會等機關使用。

表 6 更新地區周邊都市更新推動概述表

編號	類型	案名
A-1	更新地區	台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(板橋市館前西路、南雅東路口西南側)
A-2	更新地區	台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(府中路、南門街口南側)
A-3	更新地區	台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(板橋市北門街、文昌祠附近)
A-4	更新地區	台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(板橋市中山路一段、民族路口西南側)
A-5	更新地區	台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(板橋市縣民大道、民權路口西南側)
A-6	更新地區	台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(縣民大道、館前西路口附近更新地區)
A-7	更新地區	台北縣板橋、新店、三重、土城及三峡都市更新地區劃定案(板橋市東門街、東門街二巷與館前西路北側)
B-1	事業計畫	新北市板橋區府中段 625 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案
B-2	事業計畫	板橋舊站台鐵宿舍都市更新案
B-3	事業計畫	擬訂新北市板橋區民權段都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
B-4	事業計畫	擬訂新北市板橋區光華段 258 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
B-5	事業計畫	新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

17

編號	類型	案名
		案
B-6	事業計畫	擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
B-7	整建維護	擬訂新北市板橋區光華段 443-1 地號 1 筆土地(板橋市富邦世紀大廈)都市更新整建維護事業計畫案
B-8	更新事業	擬訂新北市板橋區介壽段 1 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案
B-9	更新事業	擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
B-10	更新事業	擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案
B-11	更新事業	新北市板橋區新雅段 500 地號等 40 筆土地都市更新會
B-12	整建維護	板橋區民權段 711 地號等 1 筆土地
C-1	危老重建	板橋區府中段 715、727、728、731-735、737-739、742、743 地號



圖12 更新地區周邊都市更新推動情形圖

(三)板橋府中美學示範基地

新北市政府為推動「新北市 2030 願景行動計畫」，發起新美學、新創生、新住民、新聯結、新趨勢、新領導等六大願景行動，凝聚政府與人民願意改變的勇氣，實現新北市民安居樂業的自信。

板橋府中地區即為「新美學」之示範點之一，期以其他縣市的經驗作為借鏡與參考，歸納出一套屬於新北市的美學準則。本更新地區位於示範基地範圍內，其周邊改造計畫持續發展中，希藉由結合府中 456 公共空間改造計畫串聯新舊高園，帶動周邊發展。

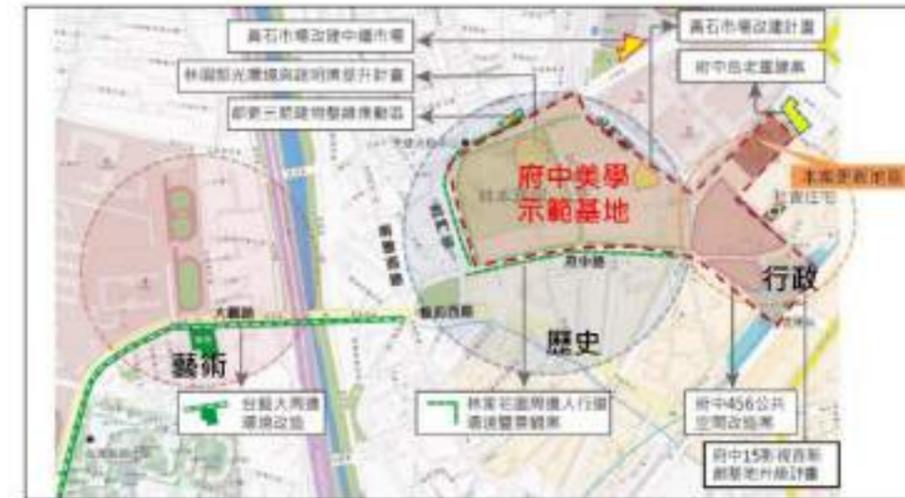


圖13 府中美學示範基地示意圖

肆、基本目標與策略

一、發展定位

本更新地區位於新板特區及府中商圈周邊，區域商業發展繁榮，不僅為新北市之交通樞紐，亦為板橋之市政中心，屬商業活絡及交通便捷之區位。計畫區在整體發展上為都市機能延續之關鍵，亦可為區域發展之導引，期藉由本計畫延續新板特區，串聯府中商圈機能，帶動地區再發展之契機。



圖 14 發展定位示意圖

二、計畫目標發展構想

(一) 活化公有財產，挹注周邊都市更新新活力

更新地區內市有土地上建築物現況為職務宿舍使用，其屋況除已年代老舊外，亦有漏水情形，期透過都市更新，提高市產運用效能，活化區域環境帶動周邊區域之發展。

20

(二) 串聯府中456改造計畫，形塑都市空間意象

本更新地區位於板橋新板特區內，周邊區域商業發展繁榮，不僅為新北市之交通樞紐，亦為板橋之市政中心，爰藉由都市更新整體規劃，納入周邊私有土地共同推動都市更新，並串聯西側府中456公共空間改造計畫，增加公益服務，促進土地更有效運用。

(三) 配合府中美學，打造具有光榮感及美感的幸福城市

更新地區位於府中早期發展區域，為使建築物能與區域文化景觀相調和，配合市府新美學發展概念，將針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境。

(四) 政府主導都市更新，帶動區域再發展

更新地區內多數建物已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間且可能存在潛在耐震能力不足之問題，將由政府主導都市更新規劃，藉由引入民間投資，促進都市再發展力、帶動地區再發展。

(五) 配合市府都更政策，完成都市更新之政策使命及任務

本案基地區位符合「都更一箭」以捷運帶動城市發展(TOD)，提高周邊的生活與商業機能及「都更二箭」主幹道沿線都更，讓城市風貌改變，未來投資人配合市府政策，結合基地區位潛力與地方之需求，增加公益服務，促進土地更有效運用。

21

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

更新地區臨文化路一段仍以低樓層商業服務性設施為主，配合街廓區位與建築配置，將空間使用集中，提供住宅、辦公及公益空間，南側中央區域留設廣場型鄰里開放空間提供綠化與廣場等活動使用，提升其公共、開放、可及性等，據以連結區域發展特性、延續「板橋府中456空間改造計畫」、串聯新板特區與府中地區之新舊商圈發展，並提升府中區域之建築景觀與優美環境。



圖 15 土地利用計畫構想示意圖

二、鄰里公益與開放空間留設

更新後之建築物配合都市更新沿計畫道路退縮興建，都市設計量體採退縮集中規劃，創造寬敞舒適之沿街人行步道，集中留設廣場空間，創造優質生活環境。

(一) 開放空間及廣場

更新後之建築物配合都市更新採道路退縮 4 m、鄰地退縮 2 m 興建建築物，都市設計量體採以退縮集中規劃，創造出寬敞舒適之沿街人行步道，南側巷道因僅為 7 m 寬，如採都更退縮至 8 m，可提升更新區域的周邊交通動線舒適度。

另開放空間配合街廓區位與建築配置，將空間使用集中，於南側中央區域留設廣場型鄰里開放空間提供綠化與廣場等活動使用，利用區域性廣場優質景觀綠化環境空間串聯建築物底層之出入口，可結合公益空間進一步提升其整體使用效益。



圖16 開放空間構想配置圖

(二) 政府指定公益設施

公益空間建議設置於建築物低樓層空間並規劃獨立之出入口，出入口配合留設之廣場空間，可延伸活動至外部環境，提升公益空間使用特性，未來推動都市更新事業時，更新單元規劃設計應配合市府指定提供公益設施回饋鄰里，並得依新北市都市更新建築容積獎勵辦法、都市計畫法新北市施行細則等規定爭取相關獎勵。

三、都市設計與板橋府中新美學整合

本更新區域位於府中早期發展區域，為使建築物能與區域文化景觀相調和，配合市府新美學發展概念，應針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，未來將視基地環境協調與地區特性，將建築量體之風格、立面、外牆材料及色彩設計等納入考量，以提升府中區域之建築景觀與優美環境。

24

四、交通運輸系統構想

透過本計畫都市更新事業之推動，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題。另考量地區防災需求，南側臨接之計畫道路（府後街1巷），其計畫道路寬度為7m，透過本計畫都市更新事業之推動，退縮人行步道補足道路不足8m部分，適度改善地區交通及消防救災機能。

另本更新地區坐落於TOD適用範圍，得依規定申請增額容積（都更一箭），留設轉乘空間或開放空間，及公共使用、共享運具停車位。

五、防災、救災空間構想

為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統，分述如下(詳圖17)：

(一) 防災據點

1. 緊急避難場所

本案周邊防災圈符合緊急避難場所的空間包括板橋國小、板橋高中、新板萬坪公園、板橋第二運動場等(距本案基地300m範圍內)；及板信公園、介壽公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及大觀義學東側及林本源園邸西南側之2處停車場用地(距本案基地500m範圍左右)。

2. 臨時收容場所

本案周邊符合臨時收容場所之空間包含板橋高中、板橋國小、新北市立體育館等。

3. 中長期收容場所

依據板橋區災害應變中心公佈之資訊，本案(挹秀里)疏散避難場所為板橋第二運動場、板橋第一運動場、浮洲運動公園，其可容納人數分別為1,120人、1,630人、936人，計

25

約3,686人。

(二)救災及疏散動線

1.緊急疏散道路

係以道路寬度20 m以上之主要聯外道路為主，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。故本案規劃以文化路一段(25 m)、縣民大道(40 m)、民權路南段(40 m及30 m)作為本更新地區第一層級之緊急疏散道路。

2.救援輸送道路

根據新北市急救責任醫院分級表規劃本案之醫療救護路線，規劃以民權路(北段路寬約18 m、南段路寬40 m及30 m；向北經中正路後可通往新莊區之衛生福利部臺北醫院；向南通往中和區之雙和醫院)；及南門街-南雅南路(前者15 m、後者18 m，向南通往亞東紀念醫院)作為本案救援輸送動線。

3.避難輔助道路

本案規劃以文化路一段32巷1弄(7.5 m，向東疏散至新板萬坪都會公園)、府後街1巷(7 m)、府後街(8 m，疏散至板橋高中及板橋國小)、北門街-中正路(18 m，向西疏散至板橋第二運動場)作為本案之避難輔助道路。



圖17 防災系統示意圖

陸、其他

- 一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫格位點實地測量為準。
- 二、本更新地區以私有土地為主，考量市場機制及更新可行性，更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。
- 三、本案由市府透過公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，優先進行更新地區內之更新事業實施，民間實施者亦可依法定程序提出申請都市更新事業之實施。
- 四、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。

附錄一 本案新北市都市計畫委員會第117次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第117次會議紀錄

時間：中華民國109年4月27日(星期一)上午9時30分

地點：本府28樓都委會會議室

主席：陳主任委員地政

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案。
- 二、擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)案。
- 三、擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)案。
- 四、變更北海岸風景特定區計畫主要計畫(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案。
- 五、變更淡水都市計畫(部分原港埤區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案。
- 六、劃定新北市新店營工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 七、劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。

八、新北市三芝都市計畫案市場用地（地籍：新北市三芝區埔坪段 207、208-1、216 地號）申請變更多目標作為物理治療所及日間照顧中心臨時使用案。

季、教會：上午 11 時 30 分。

案由	劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
說明	<p>壹、劃定機關：新北市政府</p> <p>貳、劃定範圍與面積</p> <p>本更新地區範圍為文化路一段以南、府後街 1 巷以北、府後街以東、文化路一段 32 巷以西所圍街廓東側；位於新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483 地號等 11 筆土地，面積 4,456 平方公尺（詳附圖一、附圖二）。</p> <p>參、法令依據：</p> <p>都市更新條例第 6 條第 1、2、3 款及都更條例第 9 條。</p> <p>肆、辦理緣起與目的：</p> <p>更新地區內建物多已屆更新年期，建物老舊，缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，有妨礙公共安全之虞，應優先拆除重建。此外，更新地區部分計畫道路路面狹小，開放空間不足，影響車輛及行人安全，都市景觀及環境品質亟待改善。期透過都市更新方式重建建築物，改善地區環境並重疊建物應有機能，創造周邊優質環境，提供居民舒適便捷之生活環境，並以本案作為本市公辦都市更新示範案件，挹注周邊都市更新新活力。</p> <p>爰依照都市更新條例第 6 條第 1 款：「建築物腐蝕且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。」、第 2 款：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」及第 3 款：「建築物未符合都市應有之機能。」規定劃定都市更新地區。另依同法第 9 條規定更新地區之劃定及都市更新計畫之訂定，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。</p> <p>伍、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽及說明會</p> <p>更新計畫草案自民國 109 年 3 月 23 日起至 4 月 21 日止，公開展覽 30 天，期間為因應市府防疫政策調整公展說明會日期及地點，並分別自 3 月 17 日至 3 月 19 日（原公告）及 3 月 28 日至 3 月</p>		

30日公告刊登於中國時報，並於4月13日下午2時30分假新北市政府都委會會議室舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

公開展覽辦理期間合計收到公民或團體陳情意見合計1案，已納入本次都委會討論事項(詳表一)。

陸、發展現況：

一、都市計畫情形：位於板橋都市計畫範圍內。

二、土地使用分區：住宅區面積為4,456平方公尺，建蔽率為50%，容積率為300%。(詳附圖三)

三、土地使用現況：更新範圍內土地均已建築使用，目前作辦公使用大多集中於臨文化路一段一側，分別為7棟及5棟建築物；臨文化路一段中間建築物為新北市市長宿舍；文化路一段32巷內為一棟2層樓建築物，作為住宅使用；府後街1巷有3棟分別為4層、5層及3層建築物，皆作為住宅使用。基地南側臨接府後街1巷，路面狹小，不利人車通行，且汽機車停車空間不足。(詳附圖四)

四、建物現況：本更新地區內共有7棟合法建築物，其中1棟為民國54年完成之市有建築物，管理機關為新北市政府秘書處，其現況作為新北市市長宿舍使用。其餘6棟皆為私有建築物，分為屋齡26至46年，構造為加強磚造或鋼筋混凝土造不等之建築物，多已居更新年期，建物老舊，缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，實有執行更新之必要。(詳附圖五)

五、土地權屬概況：更新地區總面積4,456平方公尺，其中公有土地面積1,402平方公尺，占總面積31.46%，為新北市所有，管理機關為新北市政府秘書處及新北市政府養護工程處；其餘均為私有土地，面積為3,054平方公尺，占總面積68.54%。(詳附圖六)

六、居民意願：為了解私有所有權人意願及想法，對更新地區範圍私有土地及私有建物所有權人，於民國109年1月寄發問卷，以蒐集相關意見。問卷依據私有所有權人人數共計發25份，問卷回收8份，其中7人表示有參與都市更新意願，且希望分配產品以住宅為主，少數有店舖需求。(詳附圖七)

柒、實質再發展概要：

一、土地及建築使用規劃構想

2

32

更新範圍臨文化路一段，更新範圍內多數建物老舊且可能存在潛在耐震能力不足之問題，考量更新地區居民更新意願並保留開發整合及設計彈性，期透過都市更新重建建築物，提升土地與建築使用性，創造周邊優質環境。本案將作為新北市公辦都市更新示範案件，挹注周邊都市更新新活力。

二、鄰里公益與開放空間留設

更新地區採整體規劃設計，採以退縮集中規劃，創造寬敞舒適之沿街人行步道，集中留設廣場空間，提供地面活動空間；設置地區所需公益設施，提升都市更新公益性。

三、都市設計與板橋府中新美學整合

本案位於板橋府中新美學示範基地，配合市府新美學發展概念，針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境，建構板橋新舊城區的當代新美學風貌，打造具有光榮感及美感的幸福城市。

四、交通運輸系統構想

透過本計畫都市更新事業之推動，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題。另考量地區防災需求，南側臨接之計畫道路(府後街1巷)寬度僅7公尺，透過本計畫都市更新事業之推動，退縮人行步道補足道路不足8公尺部分，適度改善地區交通及消防救災機能。

五、防災、救災空間構想

為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統。

捌、公開展覽期間公民或團體陳情：

有關陳情人合作金庫商業銀行陳情本案排除其所坐落府中段469地號劃入更新地區範圍一案(詳表一)，提請大會討論。

玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

3

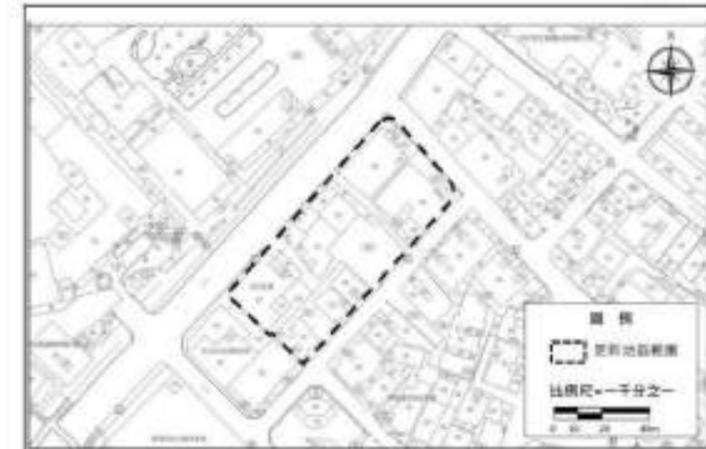
33

決議

- 一、依本次提會及簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

4

34



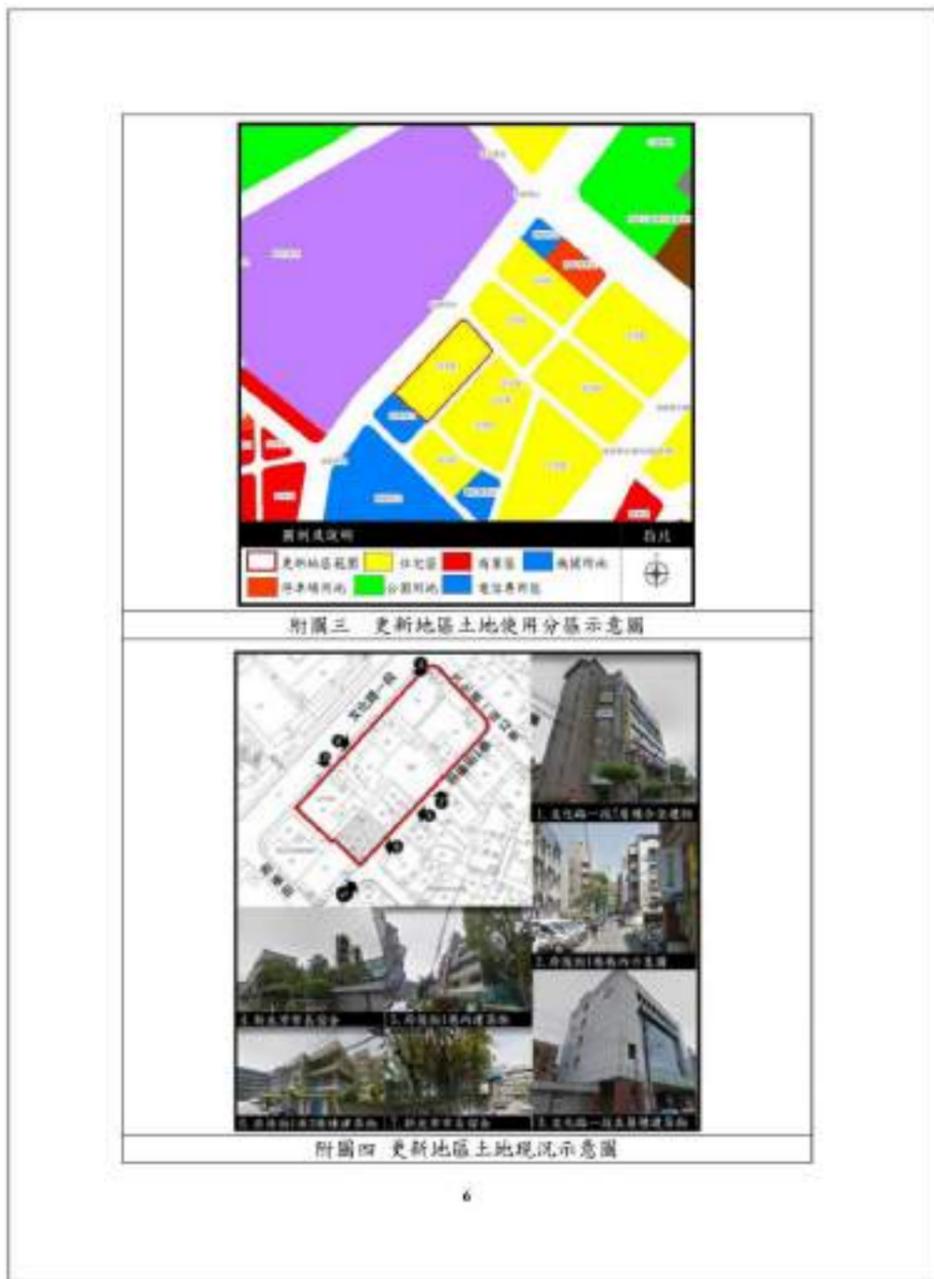
附圖一 更新地區範圍圖



附圖二 更新地區地籍圖

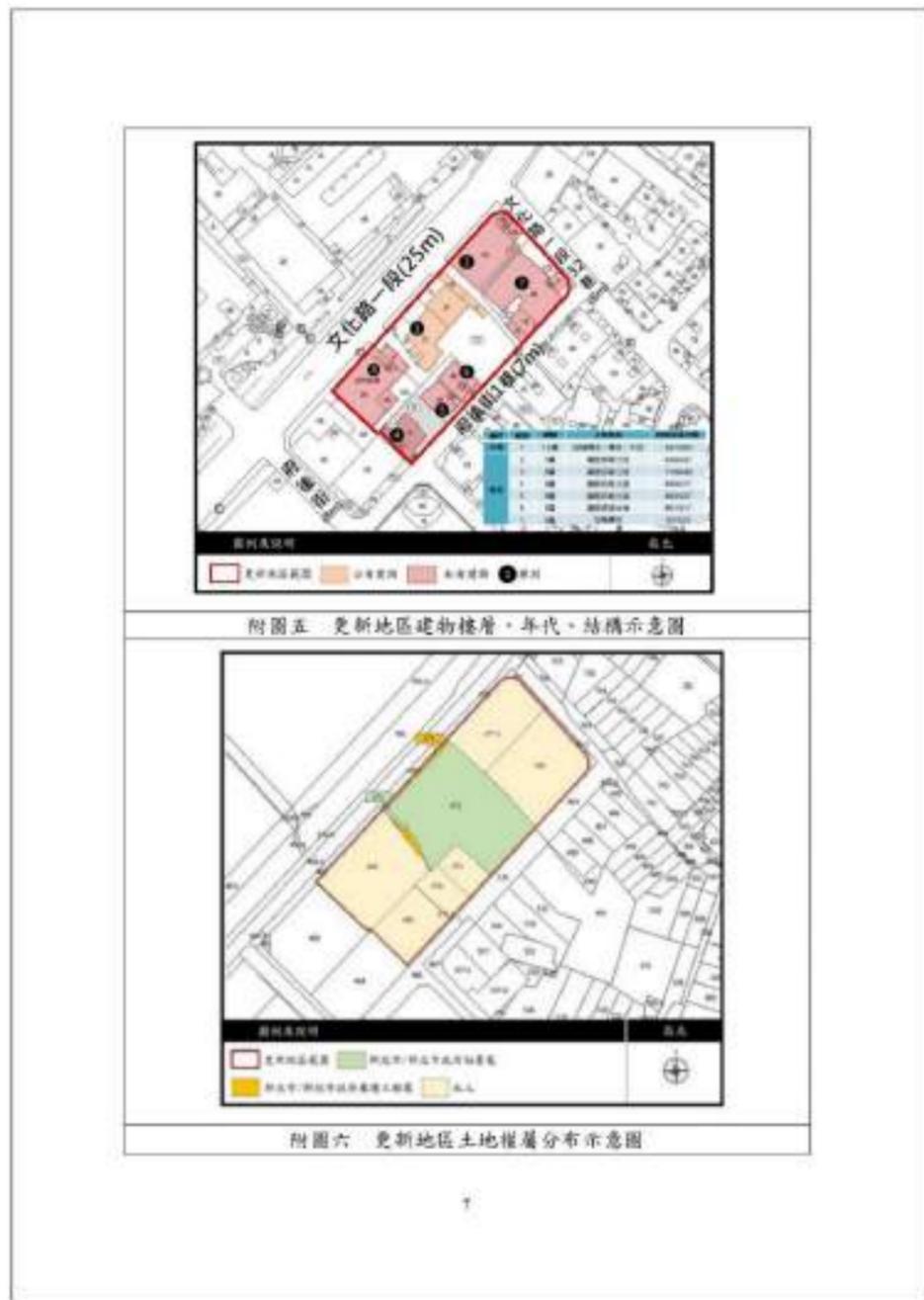
5

35



6

36



7

37



附圖七 更新地區居民意願分布示意圖

表一 「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」逕提市大會之公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
一	黃人	府中段 469 地號	<p>1. 本行前已於 108 年 12 月 6 日及 109 年 2 月 11 日函請貴府劃除本行基地劃入公辦都更新範圍。</p> <p>2. 本行與貴府都市更新目標一致，皆為改善老舊建物，使用機能調整，及提供改善生活環境。並善盡本行企業社會責任，而本行基地位於更新地區之角邊，無礙貴府更新地區之開發及時容地整合等問題。</p> <p>3. 經查首屆都更新計畫「居民參與意願」調查之問卷回收比率為 28%(25 份問卷回收 7 份)，其中更新意願比例如下： (1) 私有土地所有權人(共 19 人)： A. 有更新意願人數 5 人，比例為 26.32%，其所持土地面積占全土地面積之 6.68%。 B. 無更新意願人數 1 人(即本行)，比例為 5.26%，本行持土地面積占全土地面積之 27.8%。 (2) 公有合法建築物所有權人(共 23 人)： A. 有更新意願人數 6 人，比例為 26.09%，其所持合法建築物面積占全建築物面積之 8.37%。 B. 無更新意願人數 1 人(即本行)，比例為 4.35%，本行持合法建築物面積占全建築物面積之 30.45%。</p>	<p>劃除劃入更新地區範圍</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 有關府中段 472 地號等 11 筆土地劃定為更新地區及訂定更新計畫，係為改善既有建築物老舊及強度使用，提升周邊道路系統服務，建構完善步行及開放空間系統，並呼應落於 TOD 適用範圍，更新後應提升交通轉運及公益服務機能。為使本更新基本方針能達指導之效，故仍宜以一定完整範圍劃定更新地區之必要。</p> <p>2. 有關意願調查係為劃定更新地區及訂定更新計畫評估因素之一，依都市更新條例規定，後續於都市更新事實實施時會依更新單元範圍填切及同意比率計算，符合相關要件後始得逕提都市更新事業。</p>	<p>依作業單位研析意見建議。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
			<p>(3) 經上、參與意願調查中有意願所有權人其所持有之該土地及建築物面積比例皆未達1成，與本行所持有之土地及建築物面積比例達3成相較，顯有落差，且尚有的7成所有權人尚未表示意願。</p> <p>4. 為免去都更冗長的地主整合、行政審查等時程，本行已委託建築師依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定進行自地危老重建，業經規劃設計完成後於108年8月27日向貴府申請容積獎勵審查，期間本行亦於108年12月6日及109年2月11日二次函復貴府表達對於本行基地劃入公辦都更範圍之不參與立場，惟貴府仍擬將本行基地劃入都更範圍且危老容積獎勵亦未審查完成。</p> <p>5. 本行為公開發行公司，仍以創造股東最大價值為努力目標，考量都更計畫案尚需時間整合周邊鄰地意見，且該都更計畫研擬、容積獎勵內容未見說明，致本行不悉評估與建期程、負擔費用及使用面積等事宜，又本行因基於信賴貴府城鄉發展局108年1月21日108北府城規指定版字第0025號函查增都市計畫資料核發建築基地範圍、基地範圍非公辦都更劃定範圍，未有已公告或發布實施之相關劃定計畫，業已投入相當成本(簽約金額高達新台幣六千餘萬元)辦理分行遷址及自地重建作業，為求儘速進行行舍重建及後續分行遷回營業使用，以避免衍生不必要成本，及本於信</p>			

10

40

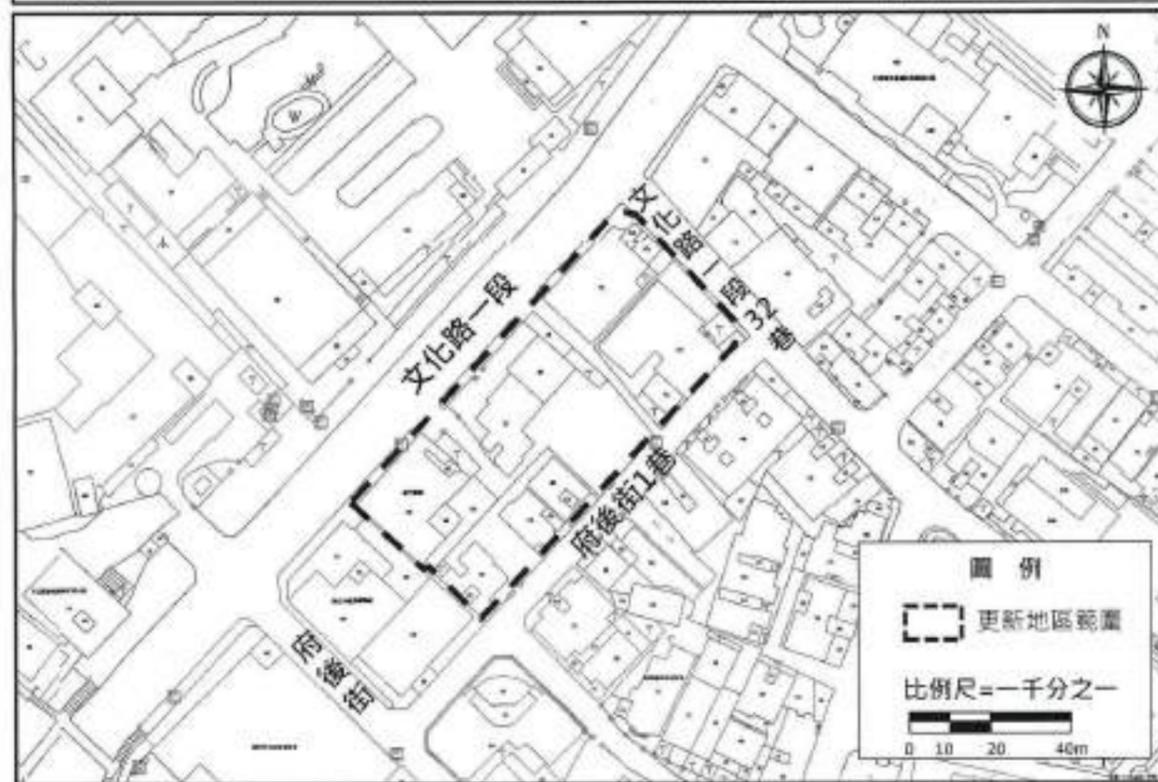
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
			<p>賴保選原則，請貴府排除本行基地劃入公辦都更範圍及重新評估都更計畫案。</p>			

11

41

發布實施

劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區範圍圖



劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫示意圖



附錄九、公益設施主管機關同意受贈證明

檔 號：
保存年限：

新北市政府教育局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號20樓(西側)
承辦人：吳旻芳
電話：(02)29603456 分機2883
傳真：(02)29506856
電子信箱：AP4061@ntpc.gov.tw

受文者：冠德建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月23日
發文字號：新北教幼字第1111550179號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：主旨：有關貴公司重新檢送申請「新北市板橋區府中段472地號
周邊公私有土地都市更新案」捐贈公益性設施(公共化幼
兒園)案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年8月9日冠字第1114093號函。
- 二、依據本府111年6月2日新北府財開字第1111019680號函賡續
辦理。
- 三、本市公益設施捐贈應依本府109年5月21日新北府財用字第
1090880934號函發布之「新北市政府財務收支及公有建築
聯審小組審查原則」辦理，旨案提經110年8月27日本府財
務收支及公有建物聯合審查第18次研商會議審議結果為：
「同意受贈設置公共化幼兒園」，先予敘明。
- 四、本案修正受贈面積總計826.61平方公尺(室內面積724.84平
方公尺、室外面積101.77平方公尺)，依據「幼兒園及其分
班基本設施設備標準(以下簡稱本法)」第12條第1項規
定：「幼兒每人室外活動空間面積，不得小於三平方公

第 1 頁，共 2 頁

尺；私立幼兒園及其分班設置於直轄市高人口密度行政區
者，不得小於二平方公尺。」，預計規劃3班非營利幼兒
園，預計收托90人(3班3歲以上至入國小前班)，另本案
室外面積不足78.23平方公尺，依本法第12條第4項規定：
「室外活動空間總面積未符合第1項規定，而達二十二平方
公尺及招收幼兒人數二分之一所應具有之面積者，其室外
活動空間面積不足部分，得以室內遊戲空間面積補
足。」，請貴公司依幼兒園及其分班基本設施設備標準設
置規劃，並依建築執照相關規定規劃及檢討，經平行分會
本局審核同意備查後，始得建置。

- 五、另依據「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」第2點規定：「設施空間管理維護經費
以每年每平方公尺新臺幣(以下同)250元，計算30年，由
申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，
一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請
人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。」本
案設施空間管理維護經費共計619萬9,575元，依前揭規定
繳納。

正本：冠德建設股份有限公司

副本：新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局



本案依分層負責規定授權業務主管決行

第 2 頁，共 2 頁

