

擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案

新北府城更字第 1124625052 【公開展覽版】



實 施 者：裕九國際股份有限公司

建 築 設 計 單 位：邱垂睿建築師事務所

都市更新規劃單位：朱文熙建築師事務所

中 華 民 國 113 年 4 月

目錄

事業計畫申請書	I	二、區段劃分	7-1
事業計畫切結書	II	捌、區內公共設施興修或改善計畫	8-1
事業計畫委託書	III	玖、整建或維護計畫	9-1
資訊公開同意書	IV	拾、申請容積項目及額度	10-1
新北市都市更新審議資料表	V	一、都市更新建築容積獎勵	10-1
更新處審查意見	綜-1	二、容積移轉	10-3
公聽會紀錄回應綜理表	綜-3	三、容積獎勵上限檢討	10-3
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-1
一、辦理緣起	1-1	一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)	11-1
二、法令依據	1-1	二、建築興建計畫	11-1
貳、計畫地區範圍	2-1	拾貳、都市設計與景觀計畫	12-1
一、基地位置	2-1	一、建築計畫	12-1
二、更新單元範圍	2-1	二、景觀計畫	12-1
參、實施者	3-1	拾參、保存或維護計畫	13-1
一、實施者	3-1	拾肆、實施方式及有關費用分擔	14-1
肆、計畫目標	4-1	一、實施方式	14-1
伍、現況分析	5-1	二、有關費用分擔	14-1
一、土地及合法建築物權屬	5-1	三、經費來源	14-2
二、土地及建築物使用現況	5-3	四、分擔方式與原則	14-2
三、附近地區土地使用現況	5-3	拾伍、分配與選配原則	15-1
四、公共設施現況	5-3	拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-1
五、附近地區交通現況	5-4	拾柒、拆遷安置計畫	17-1
六、房地產市場調查	5-4	一、地上物拆遷計畫	17-1
陸、與都市計畫之關係	6-1	二、合法建築物之補償與安置	17-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討	6-1	三、其他土地改良物之補償	17-2
柒、處理方式及區段劃分	7-1	拾捌、財務計畫	15-1
一、處理方式	7-1	一、成本說明	15-1
		二、收入說明	15-5
		三、成本收入分析	15-5
		四、經費來源	15-5
		拾玖、實施者風險控管方案	19-1

貳拾、維護管理及保固事項.....	20-1
貳拾壹、效益評估.....	21-1
一、更新前後效益評估比較.....	21-1
二、實施後實質效益評估.....	21-1
貳拾貳、實施進度.....	22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項.....	23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項.....	24-1
一、專屬網頁及聯絡資訊.....	24-1

附錄

- 附錄一、實施者證明文件
- 附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本
- 附錄三、土地權屬清冊
- 附錄四、合法建築物權屬清冊
- 附錄五、相關公文
- 附錄六、建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本
- 附錄七、共專有圖
- 附錄八、容積移轉證明文件
- 附錄九、鄰房鑑定範圍評估
- 附錄十、相關合約與費用證明文件
- 附錄十一、拆遷補償費與租金調查
- 附錄十二、事業計畫圖

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-1
表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表(報核版)	5-1
表 5-3 更新單元合法建築物現況表	5-3
表 5-4 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況	5-4
表 5-5 更新單元鄰近地區停車位數量表	5-4
表 5-6 更新單元鄰近道路停車位概況表	5-4
表 5-7 更新單元周圍店面房地產市場行情一覽表	5-4
表 5-8 更新單元周圍辦公室房地產市場行情一覽表	5-5
表 5-9 更新單元周圍住宅房地產市場行情一覽表	5-5
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-1
表 6-2 土地使用分區面積表	6-1
表 10-1 申請都市更新容積獎勵表	10-1
表 11-1 建築興建計畫表	11-1
表 11-2 建築面積檢討表	11-2
表 17-1 地上物拆除面積一覽表	17-1
表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	17-1
表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表	18-1
表 18-2 人事行政管理費率表	18-4
表 18-3 風險管理費率表	18-4
表 18-4 整體更新事業開發收入表	18-5
表 20-1 管理維護基金表	20-2
表 21-1 計畫效益評估說明表	21-1

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-2	圖 11-14 地上九至十四層平面圖.....	11-17
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 11-15 地上九至十四層面積計算圖.....	11-18
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 11-16 地上十五至二十二層平面圖.....	11-19
圖 2-4 更新單元建物套繪圖.....	2-5	圖 11-17 地上十五至二十二層面積計算圖.....	11-20
圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖.....	2-6	圖 11-18 屋頂層及屋突一層平面圖及面積計算圖.....	11-21
圖 2-6 建築線指示圖.....	2-7	圖 11-19 透視圖.....	11-22
圖 2-7 建築線指示圖(地籍圖).....	2-8	圖 11-20 實景模擬圖.....	11-23
圖 2-8 建築線指示圖(地形圖).....	2-9	圖 12-1 建築物外牆材質及色彩計畫(西南向).....	12-2
圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖.....	5-2	圖 12-2 建築物外牆材質及色彩計畫(東北向).....	12-3
圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖.....	5-6	圖 12-3 樓層配置示意圖.....	12-4
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-7	圖 12-4 廣告招牌形式示意圖.....	12-5
圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖.....	5-8	圖 12-5 空調配置平、立、剖面圖(一).....	12-6
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-9	圖 12-6 空調配置平、立、剖面圖(二).....	12-7
圖 5-6 更新單元周圍交通系通示意圖.....	5-10	圖 12-7 裝飾柱檢討平面圖.....	12-8
圖 5-7 更新單元周圍店面房地產案例分布圖.....	5-11	圖 12-8 地面層車行及人行動線示意圖.....	12-9
圖 5-8 更新單元周圍辦公室房地產案例分布圖.....	5-11	圖 12-9 地下一層車行及人行動線圖.....	12-10
圖 5-9 更新單元周圍住宅房地產案例分布圖.....	5-12	圖 12-10 地下二至五層車行及人行動線圖.....	12-11
圖 6-1 新莊都市計畫示意圖.....	6-41	圖 12-11 地下六層車行及人行動線圖.....	12-12
圖 6-2 更新單元土地使用分區示意圖.....	6-41	圖 12-12 無障礙空間檢討圖.....	12-13
圖 6-3 計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖.....	6-42	圖 12-13 防災計畫平面圖(一).....	12-19
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-2	圖 12-14 防災計畫平面圖(二).....	12-20
圖 11-1 地上一層平面圖(景觀圖).....	11-4	圖 12-15 西向立面替代窗口位置.....	12-21
圖 11-2 建築面積檢討圖.....	11-5	圖 12-16 西向立面替代窗口位置.....	12-22
圖 11-3 地下六層平面圖.....	11-6	圖 12-17 西向立面替代窗口位置.....	12-23
圖 11-4 地下二~五層平面圖.....	11-7	圖 12-18 地面層景觀配置平面圖.....	12-24
圖 11-5 地下二~六層面積計算圖.....	11-8	圖 12-19 地面層綠化檢討圖.....	12-25
圖 11-6 地下一層平面圖.....	11-9	圖 12-20 屋頂層景觀配置平面圖.....	12-26
圖 11-7 地下一層面積計算圖.....	11-10	圖 12-21 屋頂層綠化平面圖.....	12-27
圖 11-8 地上一層平面圖.....	11-11	圖 12-22 地面層喬木設計圖.....	12-28
圖 11-9 地上一層面積計算圖.....	11-12	圖 12-23 地面層灌木花草設計圖.....	12-29
圖 11-10 地上二層平面圖.....	11-13	圖 12-24 屋頂層植栽設計圖.....	12-30
圖 11-11 地上二層面積計算圖.....	11-14	圖 12-25 地面層鋪面計畫圖.....	12-31
圖 11-12 地上三至八層平面圖.....	11-15	圖 12-26 屋頂層鋪面計畫圖.....	12-32
圖 11-13 地上三至八層面積計算圖.....	11-16	圖 12-27 地面層景觀燈光計畫.....	12-33
		圖 12-28 屋頂層景觀燈光計畫.....	12-34
		圖 12-29 地面層景觀剖面圖.....	12-35
		圖 12-30 屋頂層景觀剖面圖.....	12-36

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地：新北市新莊區自立段1128地號，共1筆，1,621.44平方公尺。

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

其他土地改良物：本案無其他土地改良物。

■ 使用分區：

商業區

■ 申請依據：

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

申請人：裕九國際股份有限公司

統一編號：90473660

代表人：林靜華

登記地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3

聯絡電話：(02)2208-5668



中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 2 0 日

切 結 書

立切結書人 裕九國際股份有限公司、朱文熙建築師事務所、邱垂睿建築師事務所，茲切結所檢附擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 裕九國際股份有限公司、朱文熙建築師事務所、邱垂睿建築師事務所自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者

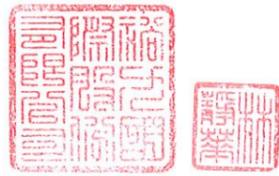
立切結書人：裕九國際股份有限公司

統一編號：90473660

代表人：林靜華

聯絡地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3

聯絡電話：(02)2208-5668



規劃公司

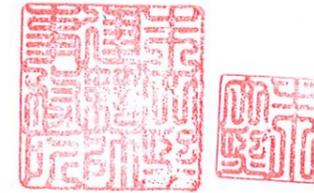
立切結書人：朱文熙建築師事務所

統一編號：13525731

代表人：朱文熙

聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1

聯絡電話：(02)8911-1290



建築師事務所

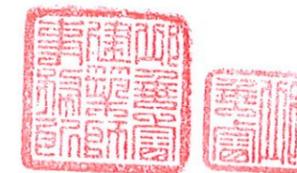
立切結書人：邱垂睿建築師事務所

統一編號：77126111

代表人：邱垂睿

聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段245號13樓

聯絡電話：(02)2325-6168

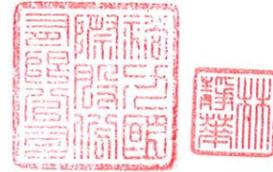


中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 2 0 日

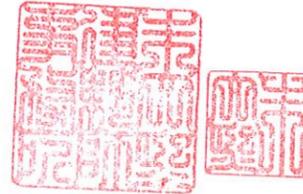
委 託 書

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

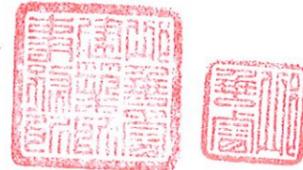
委 託 人：裕九國際股份有限公司
代 表 人：林靜華
登 記 地 址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3
聯 絡 電 話：(02)2208-5668
統 一 編 號：90473660
聯 繫 窗 口：林裕人



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



受託單位：邱垂睿建築師事務所
代 表 人：邱垂睿
統 一 編 號：77126111
聯 絡 住 址：臺北市大安區復興南路一段245號13樓
聯 絡 電 話：(02)2325-6168
聯 繫 窗 口：劉遠大



中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 2 0 日

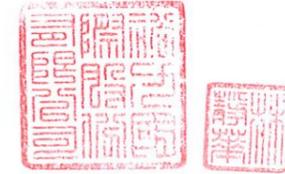
資訊公開同意書

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

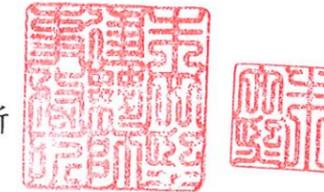
此致

新北市政府

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



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



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



中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 2 0 日

新北市都市更新審議資料表

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

基本資料	基地位置	新莊區中華路二段45巷以南、中安街以東、中華路二段以西及中港路以北所圍之街廓範圍			
	基地面積	1,621.44m ²			
	更新前戶數	合法13戶 / 違章0戶			
	土地使用分區 (有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	分區	面積	法定蔽率	基準容積率
		商業區	1,621.44m ²	70.00%	440%
	道路用地	0m ²	0%	0%	
	實施方式	部分協議合建、部分權利變換			
	更新地區	公、私有土地比率			
	報核時同意比率(若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	公有土地	國有：財政部國有財產署0.00m ² (0.00%) 市有：新北市政府秘書處0.00 m ² (0.00%)		
		私有土地	1,621.44 m ² (100%)		
私有計算總和		面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)	人數
排除總和		-	-	-	-
同意數		1,528.42	25	7,865.85	25
同意比率	94.26%	55.56%	94.03%	55.56%	
理進度 相關審查辦	都市設計審議	送審			
	交通影響評估	無			
	容積移轉審查	送審			
	工業區總量管制	無			
	其他	無			
設計 建築劃	棟別數	1幢1棟	單元戶數	195戶	
	地上層	22層	實設停車位數	145部	
	地下層	6層	實設機車位數	164部	
	建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	0輛	
公益 設施	項目	-	樓層位置	-層	
	面積 / 戶數	- m ² / 戶	捐贈車位數	汽車-部 / 機車-部	
辦理 歷程	時間	事由	時間	事由	
	112年10月31日	自辦公聽會	年 月 日	聽證會	
	112年12月20日	事業計畫報核	年 月 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議	
	年 月 日	公開展覽(15日/30日)	年 月 日	發布實施	
	年 月 日	公辦公聽會	年 月 日		
	年 月 日	第1次專案小組	年 月 日		
年 月 日	第2次專案小組	年 月 日			

建築容積獎勵：108年05月15日中央及108年10月2日新北版本			
獎勵	項目	容積量體 (m ²)	容積額度 (%)
中央獎勵			
5	原建築容積高於基準容積		
6	結構堪慮建築物	589.06m ²	8.25%
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	713.43m ²	10.00%
11	智慧建築	713.43m ²	10.00%
12	無障礙環境設計	356.71m ²	5.00%
13	耐震設計	713.43m ²	10.00%
14	時程	499.40m ²	7.00%
15	規模		
16	全體同意採協議合建實施		
17	處理舊違建戶		
中央獎勵合計		3,585.46m ²	50.25%
地方獎勵			
2	建築基地及建築物規劃設計	-	-
3	捐贈都更基金	-	-
4	留設無頂蓋街角廣場	-	-
5	依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-
6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	-	-
7	受臨路寬度限制調降基準容積	-	-
8	提供社會福利設施或其他公益設施	-	-
地方獎勵合計(上限20%)		-	-
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)		3,567.14m ²	50.00%
其他容積獎勵項目			
容積移轉			
區內容積移轉		2,739.58m ²	38.40%
區內容積移轉			
容積移轉合計		2,739.58m ²	38.40%
增額容積			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		6,306.72m ²	88.40%
都更 基金	都更容積獎勵	0元	都更二箭 0元
	都更一箭	0元	工業區友善方案 0元

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

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

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

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

(一) 自劃更新單元

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

(二) 辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

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

貳、計畫地區範圍

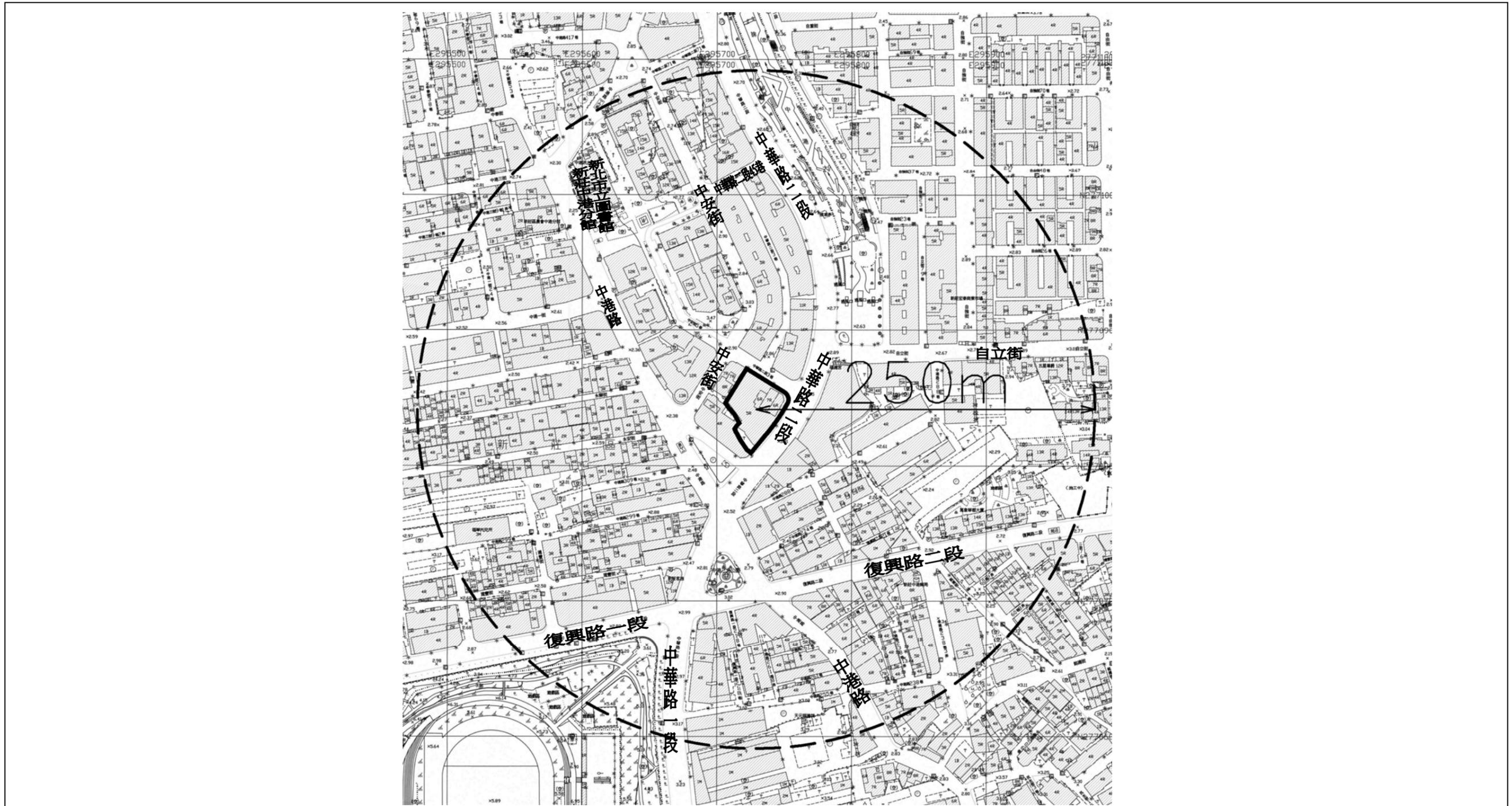
一、基地位置

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

二、更新單元範圍

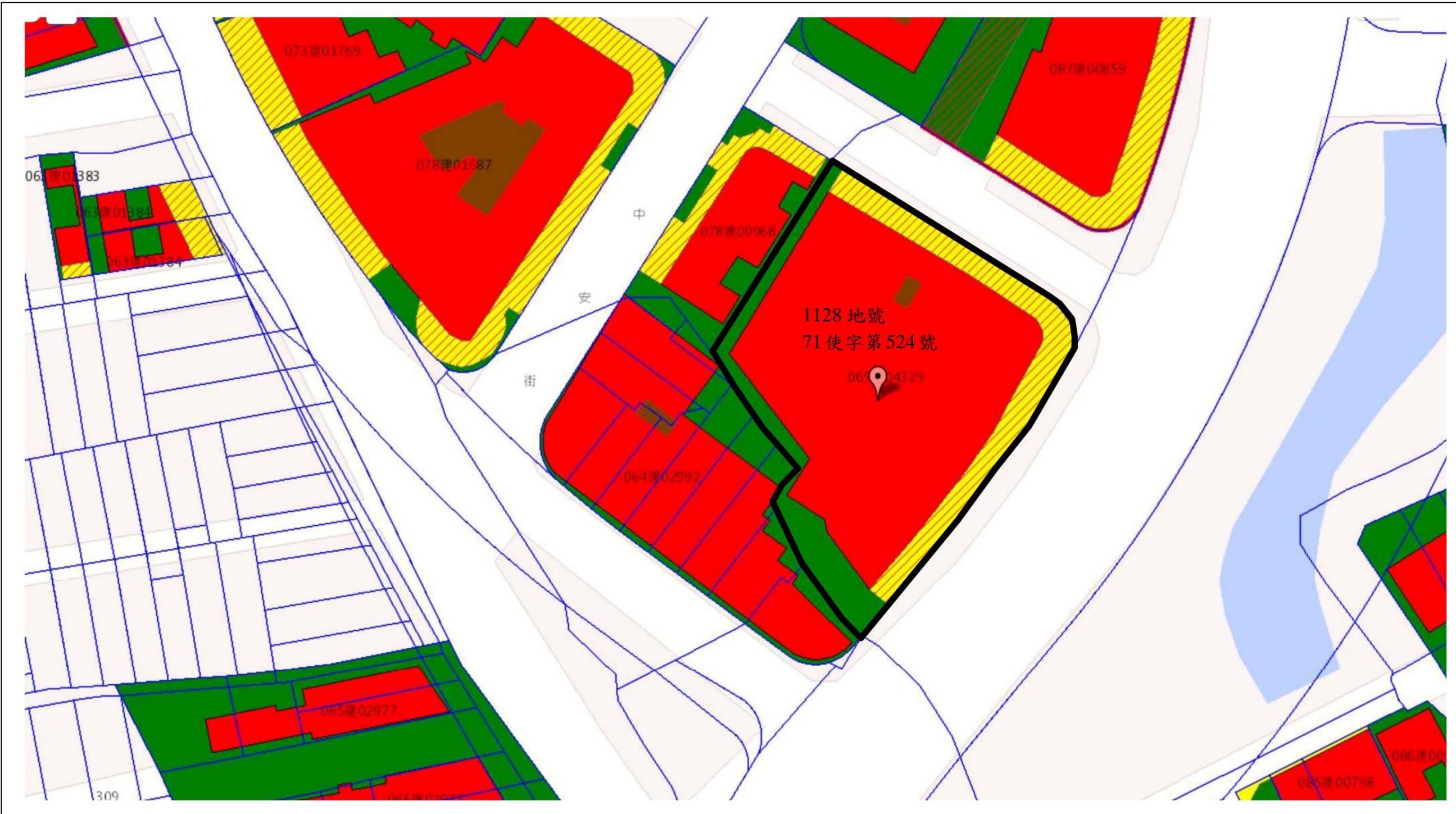
(一) 更新單元範圍

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



圖例及說明		指北
	更新單元範圍	
	250 公尺範圍	

圖2-1 更新單元位置示意圖

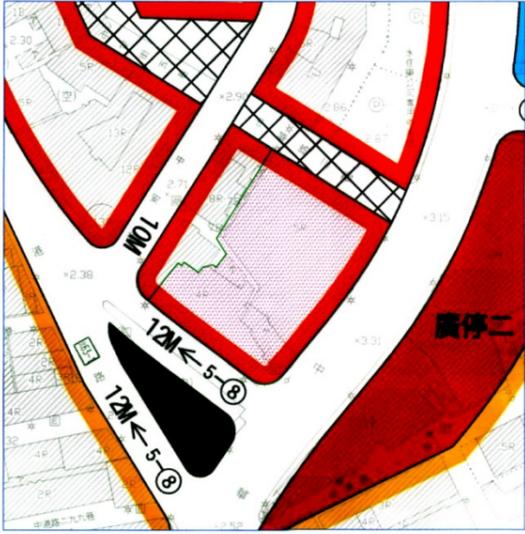
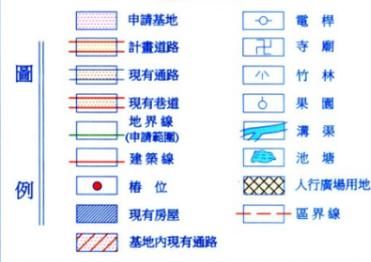


圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/500	

圖2-4 更新單元建物套繪圖



圖2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖

建築線指示(定)申請書圖		NO.1141											
申請人姓名	尚鴻測量工程顧問有限公司	地址	新北市土城區明德路2段203號8樓										
建築師姓名及事務所名稱		開業證書等級字號											
地點	新莊區	路(街)	段 巷 弄 號										
申請基地地號	自立段	1127(部分)、1128、1140、1141、1142、1143、1144、1145、1146	地號等9筆										
上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份,透明圖一份)申請指示(定)													
新北市政府		申請人: 尚鴻測量工程顧問有限公司 (簽章)											
中華民國 112 年 10 月		建築師及事務所: (簽章)											
 <p>位置圖 S=1/1000</p>													
* 建築線指示(定)記錄事項													
測量事項記載		一.使用分區:商業區											
建築線各號樁	編號	都市計畫情形											
位較計畫道路	高(M)	二.發布實施日期文號:新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫											
路面之高度	低(M)	1.主要計畫:62.01.20北府建九字第3459號											
<ol style="list-style-type: none"> 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖,除與申請基地有關部分,餘僅供參考。 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時,應以該成果資料為準。 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容,由發照單位查處。 申請基地經界與建築線不符時,應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。 本基地申請建築或其他使用時,應先申請經界並依第5條規定辦理。 本案套繪圖如有套繪不實,致影響申請基地相關土地及建物所有權人權益時應自行負責。 基地若鄰近河川或區域排水,申請建築時請加會水利主管單位。 起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線認有疑義時,起造人應先向地政機關申請土地界址鑑定,以避免越界建築情事。 如於建築物施工期間,相關測量樁誌會造成移動或毀損者,土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌,以確保樁位之正確。 計畫道路及騎樓設計高程規定,請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。 		<ol style="list-style-type: none"> 變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討「第一階段」): 99.10.08北府城審字第09093459號 擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫: 99.10.08北府城審字第090934750號 變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】): 103.01.21北府城審字第103029639號 訂正大漢溪北都市計畫(第一階段)案: 105.12.20新北府城都字第105239243號 訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫: 106.04.26新北府城都字第1060772334號 變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討): 108.11.09新北府城都字第1092130029號 											
<ol style="list-style-type: none"> 其 他 備 考 		<ol style="list-style-type: none"> 一本核准案副本有效期間八個月 二.建築線應依現地測量標示為準 三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據 <p>本都市計畫區實施容積管制,商業區建築率不得大於70%,容積率不得大於440%,其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」,都市計畫書及其他相關規定。</p>											
<table border="1"> <tr> <th>收件日期</th> <th>預定測量日期</th> <th>逾期理由</th> </tr> <tr> <td>112.10.18</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		收件日期	預定測量日期	逾期理由	112.10.18			<table border="1"> <tr> <th>收件編號</th> <th>實際勘查日期</th> </tr> <tr> <td>1122067418</td> <td>112.10.27</td> </tr> </table>		收件編號	實際勘查日期	1122067418	112.10.27
收件日期	預定測量日期	逾期理由											
112.10.18													
收件編號	實際勘查日期												
1122067418	112.10.27												
<table border="1"> <tr> <th>小組編號</th> <th>審查(校對)人員簽章</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		小組編號	審查(校對)人員簽章			<table border="1"> <tr> <th>核准編號</th> <th>本圖與正本核對相符</th> </tr> <tr> <td>112定-莊-0459號</td> <td>尚鴻測量工程顧問有限公司 建築線專用章</td> </tr> </table>		核准編號	本圖與正本核對相符	112定-莊-0459號	尚鴻測量工程顧問有限公司 建築線專用章		
小組編號	審查(校對)人員簽章												
核准編號	本圖與正本核對相符												
112定-莊-0459號	尚鴻測量工程顧問有限公司 建築線專用章												

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

圖2-6建築線指示圖

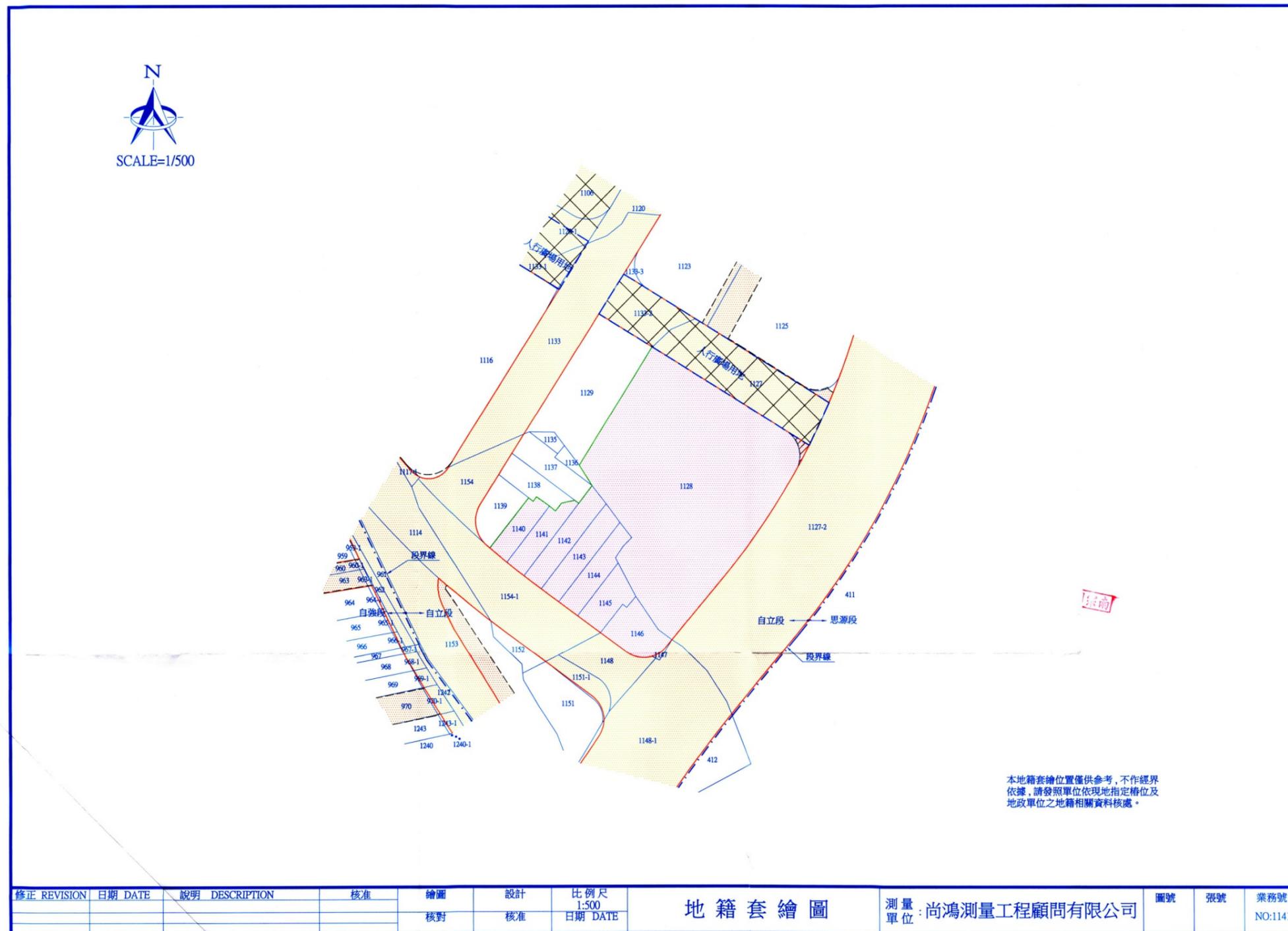


圖2-7建築線指示圖(地籍圖)

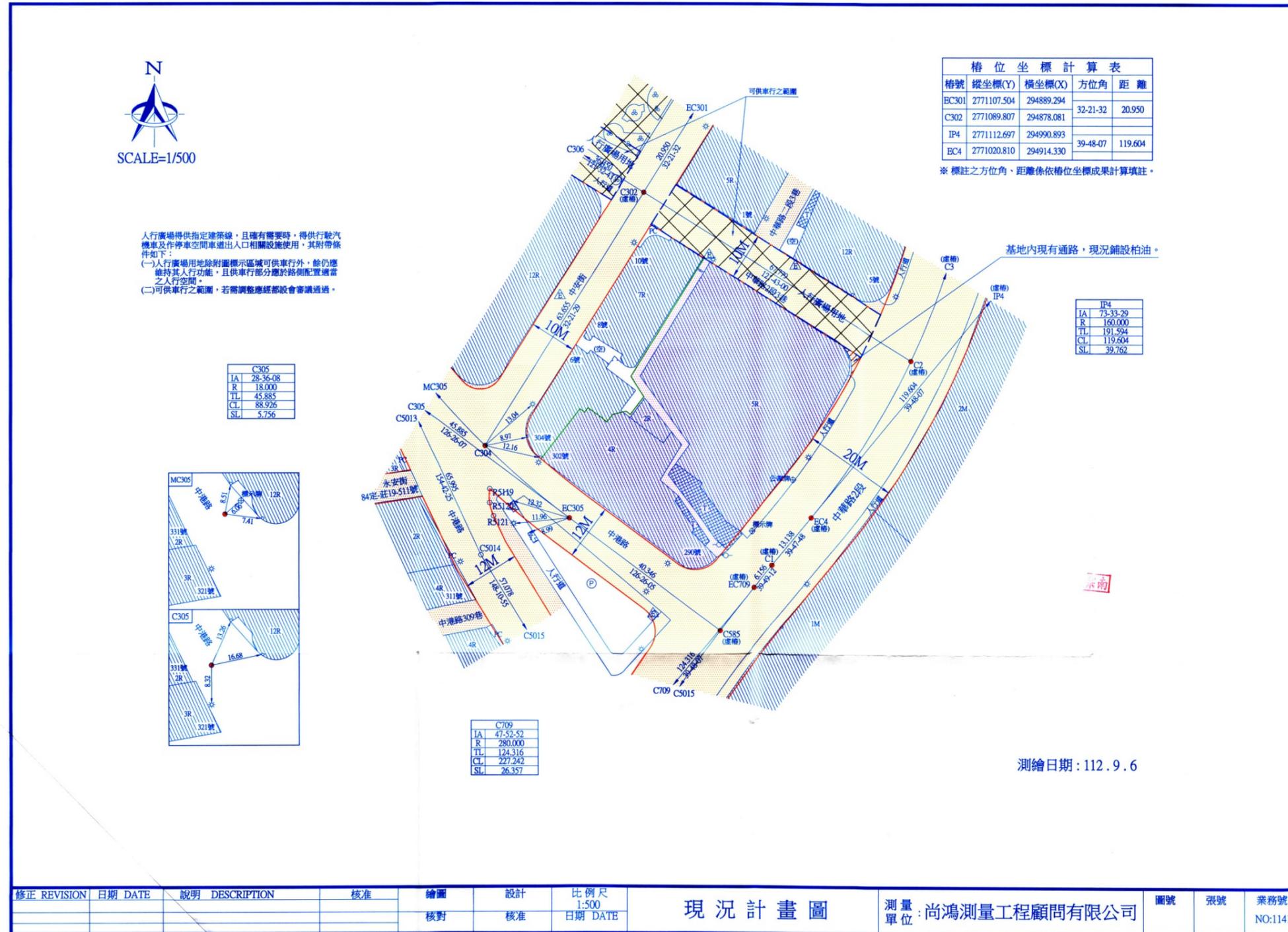


圖2-8建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

一、實施者

實施者：裕九國際股份有限公司

統一編號：90473660

負責人：林靜華

登記地址：新北市新莊區瓊泰路 188 號 13 樓之 3

聯絡電話：(02)2208-5668

資本總額：28,000,000 元

實收資本額：20,000,000 元

營業項目：不動產買賣業、不動產租賃業、一般投資業等及都市更新重建業等。

實績：無。

實施者證明文件影本詳附錄一。

肆、計畫目標

一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能

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

二、提升地區防災救災功能，增進地區公共安全

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

三、導入綠建築及智慧建築，營造節能舒適使用空間

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

四、重塑都市空間及建築物景觀，改善車輛停放問題

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

伍、現況分析

更新事業計畫之合法建築物樓地板面積為 7,865.85 m²，佔合法建築物總樓地板面積比率 94.03%，符合都市更新條例第 37 條第 1 項同意比率相關規定。

表5-2 同意參與更新事業計畫統計表(報核版)

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

統計日期：112年12月20日

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

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

(二) 合法建築物權屬

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

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內無公有土地。

表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬 (管理機關)	土地面積 (m ²)	比率 (%)	人數	比率 (%)
公有土地	中華民國/管理者：財政部 國有財產署	-	-	-
	新北市/管理者：新北市政府 養護工程處	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-
私有土地	1,621.44 m ²	100%	45 人	100%
合計	1,621.44 m ²	100%	45 人	100%

(四) 同意參與都市更新事業比率計算

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

本更新單元土地所有權人計有 45 人，其中所有權人計有 25 人同意參與都市更新事業計畫，佔私有土地所有權人比率 55.56%，私有土地面積計 1,621.44 m²，其中同意參與都市更新事業計畫之土地面積為 1,528.42 m²，佔更新單元私有土地總面積比率 94.26%，合法建築物所有權人計有 45 人，其中所有權人有 25 人同意參與都市更新計畫，佔私有土地所有權人比率 55.56%，私有合法建築物總樓地板面積為 8,365.46 m²，其中同意參與都市



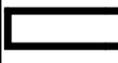
圖例及說明		比例尺	指北
	更新單元範圍	1/500	
	私有土地		

圖5-1 更新單元內公私有土地分布圖

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

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

(二) 合法建築物現況

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

表5-3 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌	樓層	構造	完工年份	謄本登載面積 (m ²)
1	中華路二段*號地下一層	地下 1 層	鋼筋混凝土造	71	1,526.14
2	中華路二段*號	騎樓、1 樓	鋼筋混凝土造	71	1,469.44
3	中華路二段*號*樓	2 樓	鋼筋混凝土造	71	1,469.44
4	中華路二段*號*樓	3 樓	鋼筋混凝土造	71	1,469.44
5	中華路二段*號*樓之*	4 樓	鋼筋混凝土造	71	269.90
6	中華路二段*號*樓之*	4 樓	鋼筋混凝土造	71	389.11
7	中華路二段*號*樓之*	4 樓	鋼筋混凝土造	71	309.39
8	中華路二段*號*樓之*	4 樓	鋼筋混凝土造	71	371.55
9	中華路二段*號*樓之*	4 樓	鋼筋混凝土造	71	129.49
10	中華路二段*號*樓之*	5 樓	鋼筋混凝土造	71	175.45
11	中華路二段*號*樓之*	5 樓	鋼筋混凝土造	71	287.06
12	中華路二段*號*樓之*	5 樓	鋼筋混凝土造	71	177.60
13	中華路二段*號*樓之*	5 樓	鋼筋混凝土造	71	321.45

(三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 占有他人舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

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

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

(六) 基地內受保護樹木檢討

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

三、附近地區土地使用現況

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

四、公共設施現況

本更新單元周邊半徑 500m 範圍內公共設施

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

詳圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖。

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

表5-4 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

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

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無捷運站。

2. 台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

3. 高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

(三) 停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 3 處停車場。

表5-5 更新單元鄰近地區停車位數量表

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

表5-6 更新單元鄰近道路停車位概況表

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

六、房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，因更新後主要分為三種不動產類型，店面產品詳圖 5-7 更新單元周圍店面房地產案例分布圖、表 5-7 更新單元周圍店面房地產市場行情一覽表；辦公室產品詳圖 5-8 更新單元周圍辦公室房地產案例分布圖、表 5-8 更新單元周圍辦公室房地產市場行情一覽表；住宅產品詳圖 5-9 更新單元周圍住宅房地產案例分布圖、表 5-9 更新單元周圍住宅房地產市場行情一覽表。

表5-7 更新單元周圍店面房地產市場行情一覽表

案名	建物門牌	使用分區	價格型態	產品型態	坪數	興建樓層/地下層	屋齡	交易單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/個)	價格日期
璽之悅	幸福東路 141 號 (1~2 樓)	第二種住宅區	新成屋	店面、一般事務所	66.09	22F/B4F	5	96.84	無	--	112/06
漾都心	中華路三段 78 號	第二種住宅區	新成屋	店舖	26.56	14F/B3F	3	100.00	B3F 坡道機械	90	112/08
潤泰峰盛	麗水街 82 號	第一種商業區	新成屋	店舖	30.26	19F/B4F	6	94.02	B1F 坡道平面	227.5	112/11

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，元宏不動產估價師聯合事務所整理

表5-8 更新單元周圍辦公室房地產市場行情一覽表

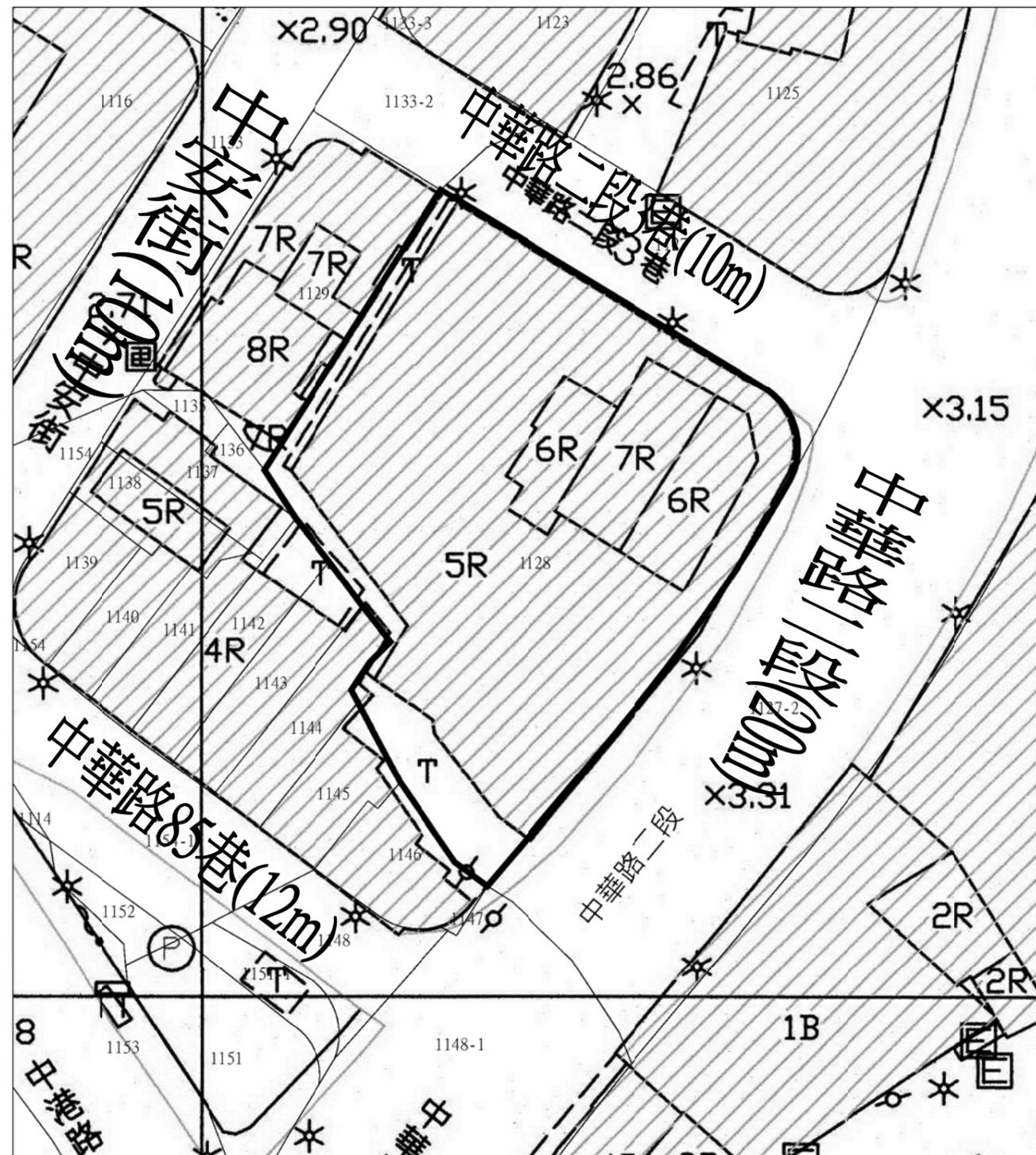
案名	建物門牌	使用分區	價格型態	產品型態	坪數	興建樓層/地下層	屋齡	交易單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/個)	價格日期
中悅 IFC	中原路 556 號六樓	第二種商業區	新成屋	一般事務所	151.9	25F/B4F	3	53.50	B3F 坡道平面	210	112/06
名軒富麗	富貴路 488 號六樓	第一種商業區	新成屋	一般事務所	20.6	14F/B5F	4	57.28	無	--	112/10
宏普 AMAX 國際商務中心	中信街 178 號六樓之五	第一種商業區	新成屋	一般事務所	17.25	25F/B4F	6	53.80	無	--	112/07
麗寶好萊塢	中央路 718 號七樓	第二種商業區	新成屋	辦公室(廳)	28.87	27F/B4F	5	57.50	無	--	112/11
天匯	中央路 297 號十六樓	第一種商業區	新成屋	辦公室	70.51	18F/B3F	9	46.97	B2F 坡道平面	250	112/11

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，元宏不動產估價師聯合事務所整理

表5-9 更新單元周圍住宅房地產市場行情一覽表

案名	建物門牌	使用分區	價格型態	產品型態	坪數	興建樓層/地下層	屋齡	交易單價 (萬元/坪)	停車位型態	停車位單價 (萬元/個)	價格日期
運動時代	中港路 155 號六樓之五	住宅區	新成屋	電梯住宅	25.79	19F/B4F	4	57.39	B4F 坡道機械	估計 100	112/08
曾家鼎富	復興路二段 157 號五樓	住宅區	新成屋	電梯住宅	48.46	13F/B3F	5	50.14	B3F 坡道平面	260	112/06
泰舍至善元	新泰路 96 號八樓之一	住宅區	新成屋	電梯住宅	38.9	25F/B5F	1	61.65	無	--	112/08
這一站幸福微風館	中平路 152 巷 47 弄 18 號二樓	住宅區	新成屋	電梯住宅	19.45	11F/B2F	5	57.07	無	--	112/10
榮馥大院	中平路 292 巷 1 弄 50 號二樓	住宅區	新成屋	電梯住宅	36.96	18F/B4F	2	61.69	B3F 坡道平面	220	112/11

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，元宏不動產估價師聯合事務所整理



圖例及說明

 更新單元範圍

比例尺

指北

1/500



圖5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

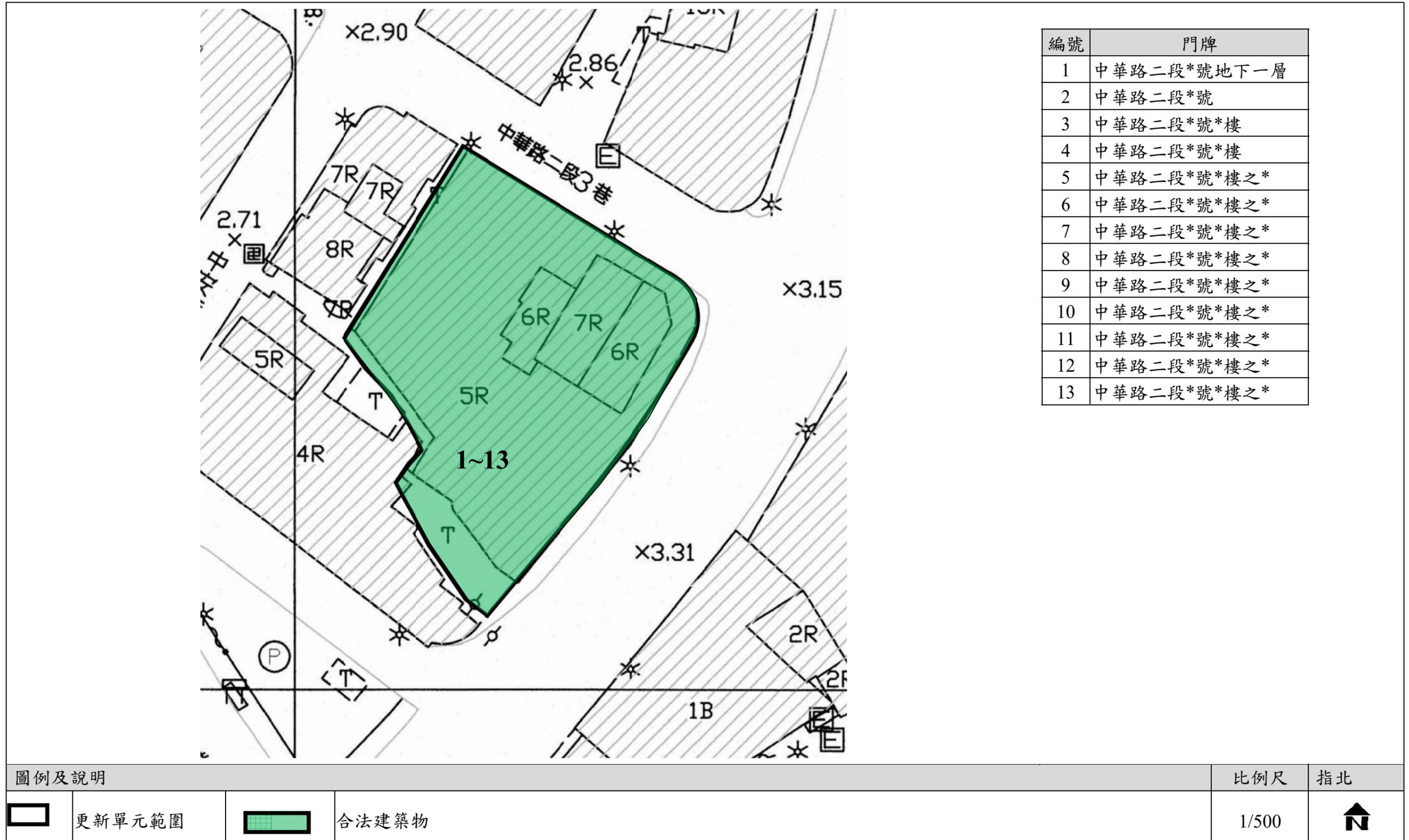
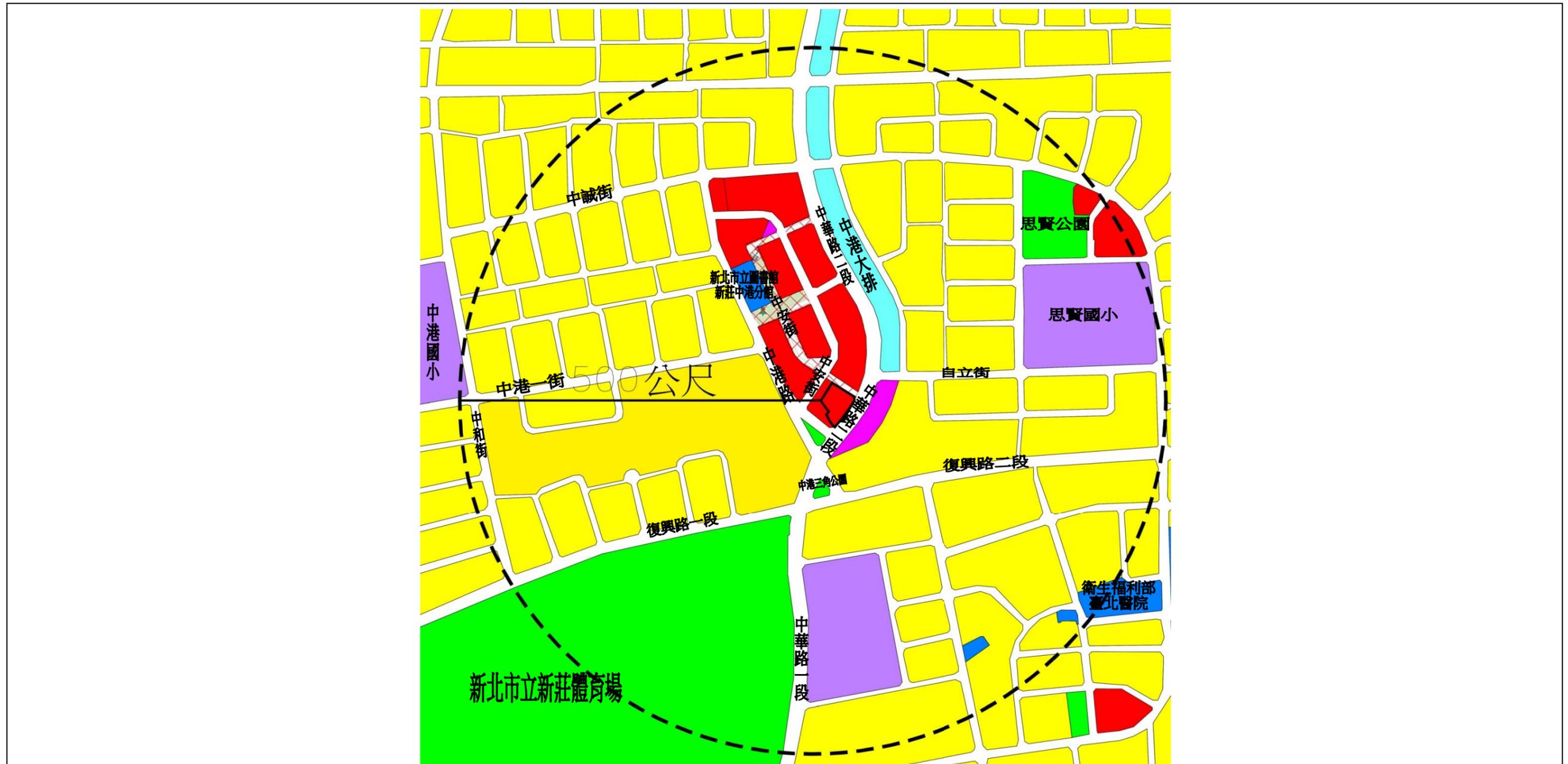
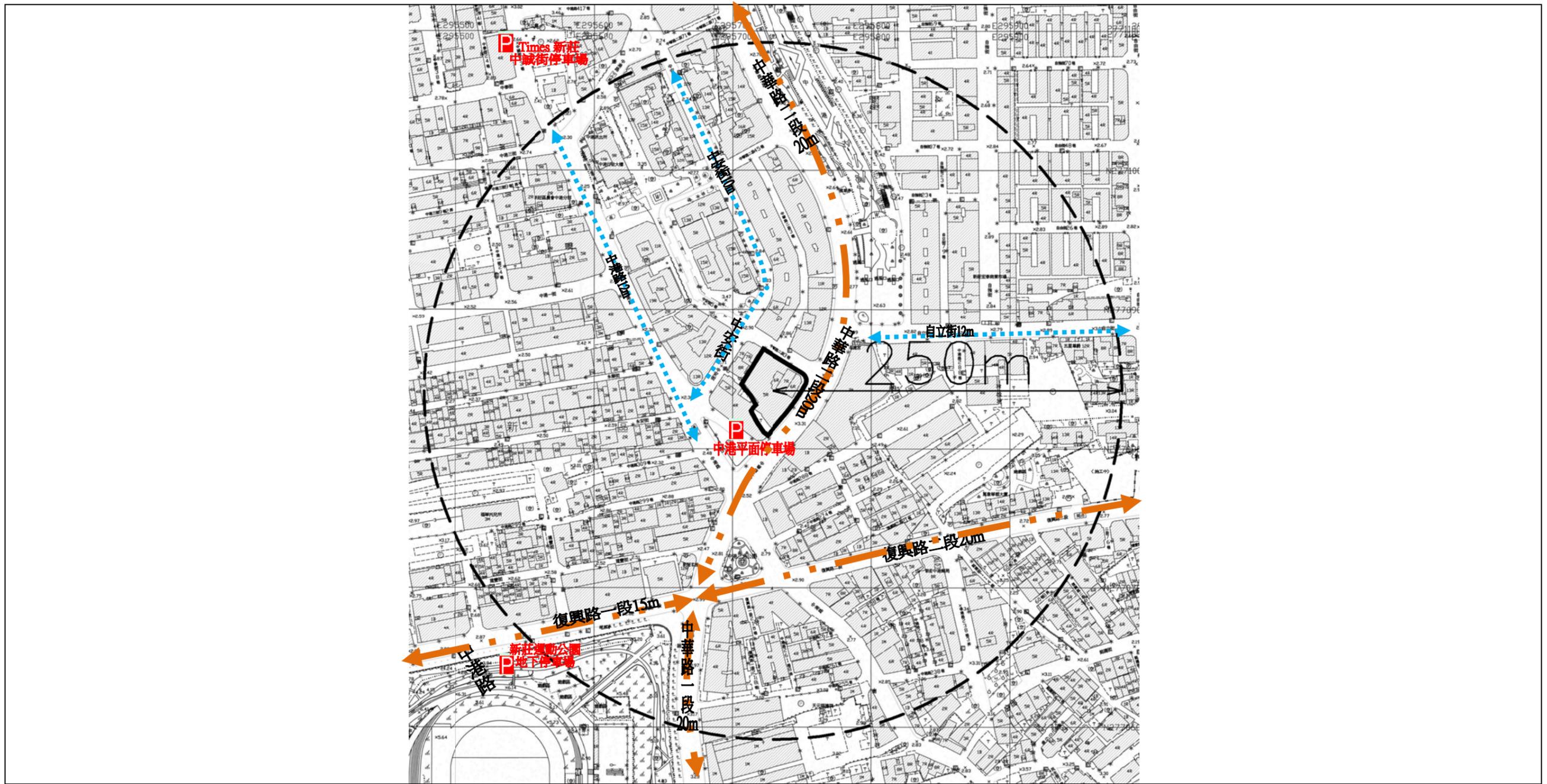


圖5-4 合法建築物分布位置示意圖



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

圖5-5 更新單元公共設施分布示意圖



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

圖5-6 更新單元周圍交通系通示意圖



圖5-7 更新單元周圍店面房地產案例分布圖



圖5-8 更新單元周圍辦公室房地產案例分布圖



圖例及說明

● 更新單元範圍

圖5-9 更新單元周圍住宅房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

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

(一) 相關都市計畫

表6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案
擬定新莊都市計畫書(中港及丹鳳地區)細部計畫	99.10.08 北府城審字第 09909347503 號	1.商業區:建蔽率 70%，容積率 440%。 2.商業區:前院深度 3.00 公尺，側院深度不予規定。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺，並依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 4.商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%。
變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.30 北府城審字第 09912269321 號	1.商業區:建蔽率 70%，容積率 440%。2.商業區:前院深度 3.00 公尺，側院深度不予規定。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺。 4.商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%
變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109.11.20 新北府城都字第 10921300291 號	1.商業區:建蔽率依施行細則規定辦理，容積率 440%。 2.各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依施行細則第 41 條規定辦理。 3.商業區面臨計畫道路 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面距離至少留設 3.52 公尺。 4.各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

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

表6-2 土地使用分區面積表

地號	使用分區	面積 (m ²)	建蔽率(%)	建築面積合計 (m ²)	容積率(%)	基準容積合計 (m ²)
1128	商業區	1,621.44 m ²	70%	1,135.01	440%	7,134.34
總計		1,621.44 m ²	70%	1,135.01	440%	7,134.34

(二) 各項法規檢討

1. 都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	依本細則檢討辦理。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
第三條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	並在有關里辦公處張貼公告。		<input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p> <p>四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。</p>			
第十二條	<p>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：</p> <p>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。</p> <p>二、應受補償人所在地不明者。</p>	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第十三條	<p>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：</p> <p>一、住宅區。</p> <p>二、商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p> (一) 特種工業區。</p> <p> (二) 甲種工業區。</p> <p> (三) 乙種工業區。</p> <p> (四) 零星工業區。</p> <p>四、行政區。</p> <p>五、文教區。</p> <p>六、體育運動區。</p> <p>七、風景區。</p> <p>八、保存區。</p> <p>九、保護區。</p> <p>十、農業區。</p> <p>十一、其他使用區。</p> <p>除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。</p> <p>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>	本案屬商業區，並依相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
第十四條	<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：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>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。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p> (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。</p> <p> (二) 噴漆作業。</p> <p> (三) 使用動力從事金屬之乾磨。</p> <p> (四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p> (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。</p> <p> (六) 彈棉作業。</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九) 鍛冶或翻砂。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十三) 塑膠類之製造。</p> <p>(十四) 成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</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，</p>			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>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>			
第十五條	<p>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：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>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。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>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。</p>	<p>本案屬商業區，申請一般零售業及一般事務所，無涉及該項檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	-
第十六條	<p>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：</p> <p>一、第十八條規定限制之建築及使用。</p> <p>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</p>	<p>本案屬商業區，申請一般零售業及一般事務所，無涉及該項檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>限。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>(一) 製造爆竹或煙火類物品。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。</p> <p>(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。</p> <p>(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。</p> <p>(六) 使用氣體亞硫酸漂白物。</p> <p>(七) 骨炭或其他動物質炭之製造。</p> <p>(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。</p> <p>(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。</p> <p>(十九) 使用機器錘之鍛冶。</p> <p>四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、土石方資源堆置處理場。</p> <p>十、賽車場。</p> <p>十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。</p> <p>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。</p>			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十七條	<p>商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	<p>本案屬商業區，依規定申請都市更新事業計畫，住宅使用部分依相關規定檢討。 設計容積樓地板面積=13,555.21 m² 住宅最大容積=13,555.21×300÷440=9,242.18 m² 設計住宅容積樓地板面積=(587.82 m²×11層)+(578.84 m²×8層) =3,526.92 m²+4630.72 m² =8,157.64 m² 設計商業容積樓地板面積=445.11 m²(零售)+488.82 m²+(743.94 m²×6層) =445.11 m²(零售)+488.82 m²+4,463.64 m² =5,397.57 m² 檢討住宅容積：8,157.64 m²<9,242.18 m²... 符合規定</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	11-3
第十八條	<p>乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五) 煤氣或炭製造者。 (六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲</p>	<p>本案屬商業區，免檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙硯、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p> <p>(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十) 屠宰場。</p> <p>(十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二) 製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四) 瀝青之精煉者。</p> <p>(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六) 電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十) 銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一) 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二) 以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <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>			

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<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>			

條項	條文內容	檢討	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>			
第十九條	<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性工業。</p> <p>四、液化石油氣製造分裝業。</p> <p>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>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十條	<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> <p>（七）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>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。</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十一條	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十四條	文教區以供下列使用為限：	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>二、學校。</p> <p>三、體育場所、集會所。</p> <p>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。</p>		<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第二十五條	<p>體育運動區以供下列使用為限：</p> <p>一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。</p> <p>二、運動訓練設施。</p> <p>三、運動設施。</p> <p>四、國民運動中心。</p> <p>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。</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十六條	<p>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：</p> <p>一、住宅。</p> <p>二、宗祠及宗教建築。</p> <p>三、招待所。</p> <p>四、旅館。</p> <p>五、俱樂部。</p> <p>六、遊樂設施。</p> <p>七、農業及農業建築。</p> <p>八、紀念性建築物。</p> <p>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。</p> <p>十、文教設施。</p> <p>十一、零售業、飲食業。</p> <p>十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十七條	<p>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。</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十八條	<p>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：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>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</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>服務使用。</p> <p>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。</p> <p>六、土石方資源堆置處理。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>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。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、自然保育設施。</p> <p>十六、綠能設施。</p> <p>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。</p> <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。</p> <p>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。</p> <p>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>			
第二十九條	<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>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<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>			
第三十條	<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>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第三十一條	<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。</p> <p>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>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第三十二條	<p>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。</p> <p>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。</p>	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十三條	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本案屬商業區，免檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	-
第三十四條	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。</p> <p>（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）。</p> <p>（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p> <p>（一）網路增值服務業。</p> <p>（二）有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>（三）資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：</p> <p>（一）電子資訊供應服務業。</p> <p>（二）電信器材零售業。</p> <p>（三）電信工程業。</p> <p>（四）金融業派駐機構。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本案屬商業區，免檢討。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	-
第三十五條	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>本案屬商業區，建築物規劃為一般零售業、一般事務所、集合住宅，符合分區規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	11-4~11-21

條項	條文內容						檢討	檢討結果	頁碼
	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。								
第三十六條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。						本案屬商業區，法定建蔽率為 70%，實設建蔽率為 64.43%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 836%，實設容積率為 836%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-1~11-3
	附表一土地使用分區建蔽率及容積率規定表								
	土地使用分區	建蔽率	容積率	土地使用分區	建蔽率	容積率			
	住宅區	50%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	車站專用區	70%	200%			
	商業區	70%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	郵政、電信、變電所、電力專用區	50%	250%			
	工業區	60%	210%	港埠、漁港(專用)區	70%	210%			
	行政區	50%	250%	醫療(醫院)專用區	60%	200%			
	文教區	50%	250%	旅館區	60%	山坡地：120% 平地：160%			
	體育運動區	60%	250%	漁業專用區、農會專用區	50%	250%			
	風景區	20%	60%	再生能源相關設施專用區	70%	250%			
保護區	10%	依本施行細則相關規定辦理	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，循都市計畫書中訂定				

條項	條文內容				檢討		檢討結果	頁碼	
	農業區	10%	依本施行細則相關規定辦理						
	保存區、古蹟保存區	60%，但區內原有建築物已超過者，不在此限	160%，但區內原有建築物已超過者，不在此限						
第三十七條	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>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。</p> <p>二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>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。</p>				<p>1.本案基地面積為 1,621.44 m²</p> <p>法定開挖率為</p> <p>法定開挖面積=500×(70%+20%)+(1,621.44-500)×(70%+10%)=1,347.15 m²</p> <p>法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08%</p> <p>2.實際開挖面積為 1,177.67 m²</p> <p>(72.63%)</p> <p>1,177.67 m²< 1,347.15 m²...符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	11-5		
第三十八條	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				依規定辦理。	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	-		
第三十九條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。				本案屬商業區，依本法第三十六條規定容積率為 440%，並增加都更容積獎勵 50%、容積移轉獎勵 38.4%，總允建容積共計 836%，實設容積率為 836%。	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	11-1~11-3		
第三十九條之一	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。				本案範圍內無公有土地，未涉及。	<p><input type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	-		

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>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。</p>			
<p>第三十九條之二</p>	<p>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。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐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，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</p>	<p>本案面臨路寬為 20 公尺，基地面積為 1,621.44 m²，臨接基地面前道路面寬達 50.6m，本案尚無涉及。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第四十條</p>	<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。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>	<p>本案周邊無捷運車站、鐵路車站、重要景觀等，尚無涉及。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第四十一條</p>	<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： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。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</p>	<p>本案依民國 109 年 11 月 20 日新北府城都字第 10921300291 號函公告實施 「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」檢討，商業區規定前院為 3M，本案留設 4M 無遮簷人行道，符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																																												
	<p>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> <p>附表二土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</p> <table border="1" data-bbox="400 619 1676 1512"> <thead> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度（公尺）</th> <th>側院深度（公尺）</th> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> <td>漁業專用區、農會專用區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> </tr> <tr> <td>工業區（甲、乙、特、零工）</td> <td>三</td> <td>二</td> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td> </tr> <tr> <td>行政區、文教區</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>停車場用地</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>車站用地</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>十</td> <td>三</td> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> <td>港埠用地</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> <td>學校用地</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>市場用地</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>加油站、瓦斯加壓站用地</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港（專用）區</td> <td>三</td> <td>不予規定</td> <td>火化場、殯儀館用地</td> </tr> <tr> <td>醫療（醫院）專用區</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>鐵路用地（車站使用部分）</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>屠宰場用地</td> </tr> <tr> <td>倉庫、倉儲區</td> <td>六</td> <td>二</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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）	土地使用分區或公共設施用地	住宅區	三	不予規定	漁業專用區、農會專用區	商業區	三	不予規定	公園、兒童遊樂場用地	工業區（甲、乙、特、零工）	三	二	社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	行政區、文教區	三	三	停車場用地	體育運動區	三	三	車站用地	風景區	十	三	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	保存區、古蹟保存區	三	不予規定	港埠用地	車站專用區	三	不予規定	學校用地	加油站、瓦斯專用區	三	三	市場用地	郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三	加油站、瓦斯加壓站用地	港埠、漁港（專用）區	三	不予規定	火化場、殯儀館用地	醫療（醫院）專用區	三	三	鐵路用地（車站使用部分）	旅館區	三	三	屠宰場用地	倉庫、倉儲區	六	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）	土地使用分區或公共設施用地																																																													
住宅區	三	不予規定	漁業專用區、農會專用區																																																													
商業區	三	不予規定	公園、兒童遊樂場用地																																																													
工業區（甲、乙、特、零工）	三	二	社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地																																																													
行政區、文教區	三	三	停車場用地																																																													
體育運動區	三	三	車站用地																																																													
風景區	十	三	郵政、電信、變電所、自來水事業用地																																																													
保存區、古蹟保存區	三	不予規定	港埠用地																																																													
車站專用區	三	不予規定	學校用地																																																													
加油站、瓦斯專用區	三	三	市場用地																																																													
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三	加油站、瓦斯加壓站用地																																																													
港埠、漁港（專用）區	三	不予規定	火化場、殯儀館用地																																																													
醫療（醫院）專用區	三	三	鐵路用地（車站使用部分）																																																													
旅館區	三	三	屠宰場用地																																																													
倉庫、倉儲區	六	二																																																														
第四十二條	<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>本案汽、機車停車位檢討： (1)法定汽車位檢討：(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」) 檢討式：本案總樓地板面積為 1,6676.12 m²；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 m²；集合住宅使用為 10,568.72 m²。(6,107.40-</p>	<p>■ 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>																																																													

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		<p>300)/150=38.71...取 39 輛；(10,568.72-500)/150=67.12...取 68 輛。法定汽車位合計:107 輛、實設汽車位 145 部</p> <p>(2)法定機車位檢討: 檢討式：本案總樓地板面積為 16,676.12 m²；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 m²；集合住宅使用為 10,568.72 m²。6,107.40/100=61.07...取 62 輛；集合住宅為 140 戶，9~22F 單位面積小於 66 m²所佔 4,680.24 m²；其餘 24 戶以一戶一車位計算。4,680.24/100=46.80...取 47 輛，法定機車位合計:62+47+48=157 輛、實設機車位 164 部。</p>		
第四十三條	<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。</p> <p>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。</p> <p>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>本案依都市計畫訂定之基地綠覆規定檢討設置。</p> <p>法定綠化面積:127.6 m² 實設綠化面積:358.51m² 檢討:358.51m²>127.6m²...符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	12-25
第四十四條	<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。</p> <p>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>地上二十二層樓地板面積:675.89 m² 屋突一層樓地板面積 156.7 m² 屋突層法定綠化積:(675.89-156.7)*50%=259.6 m² 檢討:268.64 m²>259.6 m²...符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	12-27
第四十五條	<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>本案依規定提送都設會議審議。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	都市設計審議報告書

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本案基地面積為 1,621.44 m ² <6,000 m ² 。免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第四十七條	<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>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</p>	<p>一、本案申請都市更新獎勵值 50% ≤ 50%，符合規定</p> <p>二、本基地非屬規定範圍。</p> <p>一、本案非屬新北市工業區立體化公告範圍內，故未申請該方案及獎勵。</p> <p>二、本案非屬新北市工業區立體化公告範圍內，故未申請該方案及獎勵。</p> <p>三、本案無依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理。</p> <p>一、本案無新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，免檢討。</p> <p>二、本案無捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間，免檢討。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>			
<p>第四十八條</p>	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓</p>	<p>本案依內政部都市更新建築容積獎勵辦法第 6、10~14 條及新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 2、6 條申請容積獎勵，未涉及左側各項規定。</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																								
	<p>地板面積計算獎勵。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>																																											
第四十九條	<p>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。</p>	本案非公共設施用地，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-																																								
	<p>附表三公共設施用地建蔽率及容積率規定表</p>																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> <td>市場用地</td> <td>百分之五十</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>百分之十五</td> <td>百分之三十</td> <td>加油站、瓦斯加壓站用地</td> <td>百分之四十</td> </tr> <tr> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>百分之四十</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十</td> <td>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</td> <td>鐵路用地</td> <td>百分之七十</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> <td>屠宰場用地</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>墳墓用地</td> <td>百分之十(作納骨塔使用)</td> </tr> <tr> <td>港埠用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> <td>其他公共設施用地</td> <td>依實際需要，循都市計畫程</td> </tr> </tbody> </table>				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)	土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	公共設施用地	建蔽率	容積率	市場用地	百分之五十	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	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	火化場、殯儀館用地	百分之四十	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	鐵路用地	百分之七十	車站用地	百分之七十	百分之二百	屠宰場用地	百分之六十	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	墳墓用地	百分之十(作納骨塔使用)	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程
	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)	土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)																																				
	公共設施用地				建蔽率	容積率	市場用地	百分之五十																																				
	公園、兒童遊樂場用地				百分之十五	百分之三十	加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十																																				
	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	火化場、殯儀館用地	百分之四十																																				
	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	鐵路用地	百分之七十																																				
	車站用地				百分之七十	百分之二百	屠宰場用地	百分之六十																																				
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	墳墓用地	百分之十(作納骨塔使用)																																								
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程																																								

條項	條文內容				檢討			檢討結果	頁碼
				序，於都市計畫書中訂定		市計畫書中訂定			
	學校用地	百分之五十	高中(職)以下： 依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定大專以上： 百分之二百五十						
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。				本案非公共設施用地，免檢討。			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。				本案非公共設施用地，免檢討。			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。				本案無涉及，免檢討。			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。				本案非屬左列都市計畫區，免檢討。			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。				本案非屬合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，免檢討。			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十五條	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。				本案非屬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，免檢討。			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十五條之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。				本案非屬貴府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，免檢討。			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十六條	(刪除)				-			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

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

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																			
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。	-	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-																			
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。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	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、	各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區及公共設施用地種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>電信專用區應依施行細則第34 條之第 1 項第1 至第4 款規定辦理，不得做第5 款商業及服務業之使用。</td> </tr> </tbody> </table>				土地使用分區及公共設施用地種類	容許使用內容	宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。	電信專用區	電信專用區應依施行細則第34 條之第 1 項第1 至第4 款規定辦理，不得做第5 款商業及服務業之使用。													
	土地使用分區及公共設施用地種類				容許使用內容																		
宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。																						
電信專用區	電信專用區應依施行細則第34 條之第 1 項第1 至第4 款規定辦理，不得做第5 款商業及服務業之使用。																						
四、	各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第17 條、第36 條、第39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：	本案屬商業區，法定建蔽率為 70%，實設建蔽率為 64.43%。 法定容積率為 440%，本案增加都更容積獎勵 50%、容積移轉 38.40%，總允建容積共計 836%，實設容積率為 836%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-2~11-3																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td> <td></td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>				土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區(含零星工業區)		210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%
	土地使用分區				建蔽率	容積率																	
	住宅區				依施行細則規定辦理	300%																	
	住宅區(特)					250%																	
	商業區					440%																	
	乙種工業區(含零星工業區)					210%																	
宗教專用區	60%	160%																					
私立輔仁大學用地	50%	250%																					
	依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8 公尺者，其住宅區容積率不得大於																						

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																															
	200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。																																		
五、	<p>各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>大專院校</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>公路車站用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>綜合運動場用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>服務中心用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>電路鐵塔用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	高(中)職	150%	大專院校	200%	市場用地	50%	250%	公路車站用地	依施行細則規定辦理	240%	醫院用地	40%	200%	綜合運動場用地	40%	400%	服務中心用地	50%	不予規定	電路鐵塔用地	50%	250%			不予規定	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
公共設施用地	建蔽率	容積率																																	
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理																																	
	高(中)職	150%																																	
	大專院校	200%																																	
市場用地	50%	250%																																	
公路車站用地	依施行細則規定辦理	240%																																	
醫院用地	40%	200%																																	
綜合運動場用地	40%	400%																																	
服務中心用地	50%	不予規定																																	
電路鐵塔用地	50%	250%																																	
		不予規定																																	
六、	<p>各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</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"> <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>市場用地</td> <td colspan="2">面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>公路車站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>綜合運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>服務中心用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築		公路車站用地	3.00	不予規定	醫院用地	3.00	3.00	綜合運動場用地	10.00	10.00	服務中心用地	3.00	3.00	自來水事業用地	3.00	不予規定	本案屬商業區，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-										
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																	
市場用地	面臨道路部分退縮3.52公尺以上建築																																		
公路車站用地	3.00	不予規定																																	
醫院用地	3.00	3.00																																	
綜合運動場用地	10.00	10.00																																	
服務中心用地	3.00	3.00																																	
自來水事業用地	3.00	不予規定																																	
	<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。【詳見附圖二】</p>	(二)本案屬商業區，留設4公尺無遮簷人行道，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討																																
	<p>(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備</p>	(三)本案申請辦公室為一般零售業、一般	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	-																															

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮5公尺(含)以上、側及後院退縮3公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經新北市都市設計及土地</p> <p>使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少3公尺供公共通行使用。 2. 臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少3公尺供公共通行使用。 3. 臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮4公尺建築，且應自道路境界線留設2公尺作為人行通道使用。 4. 臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮3公尺建築。 	<p>事務所及集合住宅，尚不涉及。</p> <p>(四)本案基地座落位置尚無涉及。</p>	<p>■ 免檢討</p> <p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 ■ 免檢討</p>	<p>-</p>
<p>七、</p>	<p>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)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>本案汽、機車停車位檢討：</p> <p>(1)法定汽車位檢討：(「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」)</p> <p>檢討式：本案總樓地板面積為1,6676.12 m²；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 m²；集合住宅使用為 10,568.72 m²。(6,107.40-300)/150=38.71...取 39 輛；(10,568.72-500)/150=67.12...取 68 輛。法定汽車位合計:107 輛、實設汽車位 145 部</p> <p>(2)法定機車位檢討：</p> <p>檢討式：本案總樓地板面積為16,676.12 m²；一般零售業及一般事務所使用為 6,107.40 m²；集合住宅使用為 10,568.72 m²。6,107.40/100=61.07...取 62 輛；集合住宅為 140 戶，9~22F 單位面積小於 66 m²所佔 4,680.24 m²；其餘 24 戶以一戶一車位計算。4,680.24/100=46.80...取 47 輛，法定機車位合計:62+47+48=157 輛、實設機車位 164 部。</p>	<p>■ 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
八、	人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖五、六)。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。	本案依規定指定建築線，其附帶條件依相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
九、	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。本條自110年7月1日起實施。	本案無申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
十、	本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	依相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
十一、	建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
十二、	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" 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%：	本案增加都更容積獎勵 50%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	10-1

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(一)距捷運車站用地或火車站周邊500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。		<input type="checkbox"/> 免檢討	
十四、	本計畫區內除依施行細則第45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積200 平方公尺以上之開發申請案。 (二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
十五、	基地綠化除依施行細則第43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5 公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3 公尺；面積36 平方公尺以上每滿36 平方公尺應再種植喬木1 棵，其樹冠底離地淨高應達2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5 公尺、穴深不得小於1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	10-24~10-30
十六、	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37 條及第50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	1.本案基地面積為 1,621.44 m ² 法定開挖率為 法定開挖面積=500× (70%+20%)+(1,621.44-500)× (70%+10%)=1,347.15 m ² 法定開挖率 1,347.15/1,621.44=83.08% 2.實際開挖面積為 1,177.67 m ² (72.63%) 1,177.67 m ² < 1,347.15 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	
十七、	為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定： (一)面臨新莊路(自新莊路152 巷及思明街至5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理： 1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。 2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖八)。	本案基地位置未處新莊路兩側，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

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

3. 新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	依本原則檢討辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
二、	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input 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)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。	本案未廢止或改道，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案未涉及。	<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）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。	本案合法建築物領有 71 使字第 524 號使用執照，申請都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款容積獎勵，獎勵面積計算，依使用執照所載建築基地面積計算。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	10-1
	(二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案未涉及。	<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或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。	本案未捐贈公益設施，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。	本案未捐贈公益設施，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，汽、機車停車位之數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。	本案未捐贈公益設施，免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案未捐贈公益設施，免檢討。	<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。	本案周邊公共設施業開闢完成，免檢討。	<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。	本案範圍內無舊違章建築戶，免檢討。	<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)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。	本案自建築線退縮四公尺無遮簷人行道，其供人行之淨寬部大於 2.5 公尺，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者淨寬部分得設置停車場坡道。	本案基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-4
	(三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。	本案無設置地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間無落於前二款退縮範圍內。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-4
	(四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	本案基地退縮範圍內種植之喬木選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-28
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案依規定留設通道供不特定公眾通行使用且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input 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。	本案無申請本市容獎辦法第六條之容積獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" 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。	本案留設供公眾通行之人行步道與周邊公有人行道順平處理，橫向坡度不大於百分之四。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。	車道穿越人行空間部分，其鋪面為防滑材	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	12-31

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		質並與相鄰人行空間順平處理。	<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物等)時,應考量開發案之統整性,共同規劃設計。	依規定統整性規畫設計。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(四)設置相關街道家具時,應考量人行空間之順暢,不得設置欄杆等類似構造物,且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。	本案無設置街道家具,植栽以不凸出地面設置,符合原則。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-35
	(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫,並以設置高燈為主,不得設置投射燈。	本案留設之人行步道設置景觀高燈。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-33
	(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者,排風方向不得面對人行空間。	地下室通風系統無設置於建築物外部,符合規則。	<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,且建築外殼規劃為達節能效果,屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化,且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。前項所稱綠能設施或設備,依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。	依規定統整性規畫設計。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
十四、	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種,並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者,不在此限。前項所稱綠覆率,指綠覆面積與實設空地之百分比,綠覆面積依附表計算。	本案植栽選種以台灣原生種為主,如欖木、樟樹及楓香等。綠覆率為 128.06%大於 100%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-25、12-28
	業區除土地使用分區管制要點另有規定外,應符合下列規定: (一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。	一層設置一般零售業,二層至八層設一般事務所,符合規定,詳地上地上 1~8 層平面圖。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-11、11-13 及 11-15
十五、	(二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用,商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔,並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等),其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。	商業、住宅使用垂直動線採分層控管,符合規定,詳地上 1~22 層平面圖。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-11、 11-13、 11-15、11-17 及 11-19 頁
	(三)商業區供一般事務所使用,應載明空間用途,並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者,得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防安全有設置垂直消防管道間之需求者,考量社區後續管理維護,得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置,並依本府消防局相關規定辦理。	商業使用樓層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間均集中於公共服務核,符合規定詳地上地上 1~8 層平面圖。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-11、11-13 及 11-15

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。			
十六、	工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。	本案屬商業區，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
十七、	都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。	本案依都更獎勵申請銀級以上綠建築標章，依規定併取得建築能效第一級。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	10-1
十八、	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。	依相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。	依相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機	本案設置地下六層，均為坡道平面式停車，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬	11-6、11-7、11-9

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	械式停車位。		<input type="checkbox"/> 免檢討	
	(四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。前項第三款所稱危險建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	本案無設置垃圾車位及裝卸車位，惟於地下一層設置 1 位臨停車位，做為裝卸、臨停、垃圾車暫停車位使用，不計法定及自設停車，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	11-9
十九、	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道(附圖)： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定： (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本案無廢巷改道計畫，未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
二十、	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限： (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。	毗鄰土地分別領有 81 使字第 851 號使用執照之地上 7 層地下 1 層 RC 造建築物及 66 使字第 1172 號使用執照之地上 4 層 RC 造建築物及人行廣場用地，無涉及毗鄰土地無法單獨建築。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。	無鄰地陳情意見。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)實施者自提修正更新單元範圍。	無自提修正更新單元範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協	無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合	-

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	調者，應檢附相關文件證明。		<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
二十一、	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。	本更新單元內範圍無公有土地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	本更新單元內範圍無公有土地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
二十二、	最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。	本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，故協議合建部分之分配依合建契約訂定內容執行，權利變換部分依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，故協議合建部分之分配依合建契約訂定內容執行，權利變換部分依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
二十三、	估價原則及條件規定如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。	本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。	本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。	本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。	本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

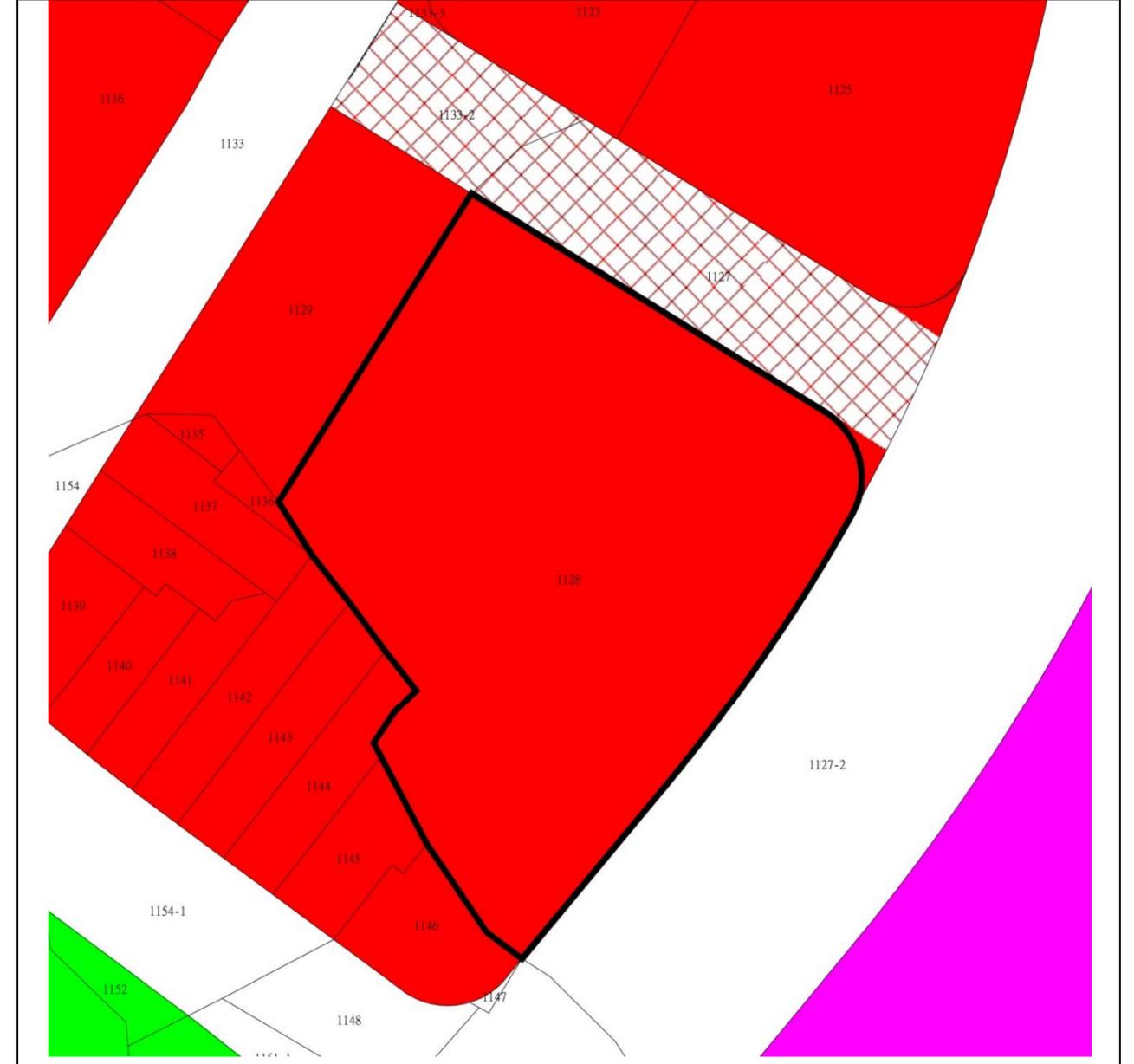
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。		
	(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。	本案以「部分權利變換，部分協議合建」方式實施，且事業計畫及權利變換計畫分開報核，現階段申請事業計畫核定，無更新前後估價，後續辦理申請權利變換核定時，先周知鑑價單位依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下：1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。2、應於估價條件中敘明相關折減內容。	本更新單元內無現有(既成)巷道。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	本案提列營建單價基準無加計提列項目二。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
二十四、	選配事項應符合下列規定： (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。	拾伍章分配與選配原則乙章，說明本案更新後土地及建築物分配及選配原則	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	15-1
	(二)選配原則中不得規定下列事項：1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。	權利變換權配原則：2. 甲方(土地所有權人)於更新前持有 1 樓店鋪者，可優先選配更新後 1 樓店鋪為原則	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	15-1
	(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	權利變換權配原則：5. 若某甲方有超額選配(實分配價值高於應分配權利價值)情況時，應以不影響其他甲方應分配部分優先選配之權益；故超額選配部分應就其他甲方選配完成後之剩餘單元進行選配。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	15-1
二十五、	共同負擔提列原則規定如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。	更新前建物內部修繕費用無納入拆遷補償費。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。	本案無涉及共同負擔營建費用加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。	1.行政作業費用及信託管理費，暫無提列。 2.人事行政管理費用及銷售管理費，依公式提列。 3.風險管理費用，依公式提列並說明其必要	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	18-4

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		性。		
	(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。	容積移轉費用部分，尚無所有權人提出異議。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。	本案辦理容積移轉相關事宜之文件，詳附錄 8。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	附錄 8-1~附錄 8-2
	(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	本案尚無實施者及所有權人對於共同負擔提列費用提出異議意見，另相關提列共同負擔費用佐證資料詳附錄 10	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	附錄 10-1~附錄 10-6
二十六、	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	本案核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	10-1~10-3
二十七、	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	本案報核日期是於本次審議原則發布之後，無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
二十八、	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	-	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-



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

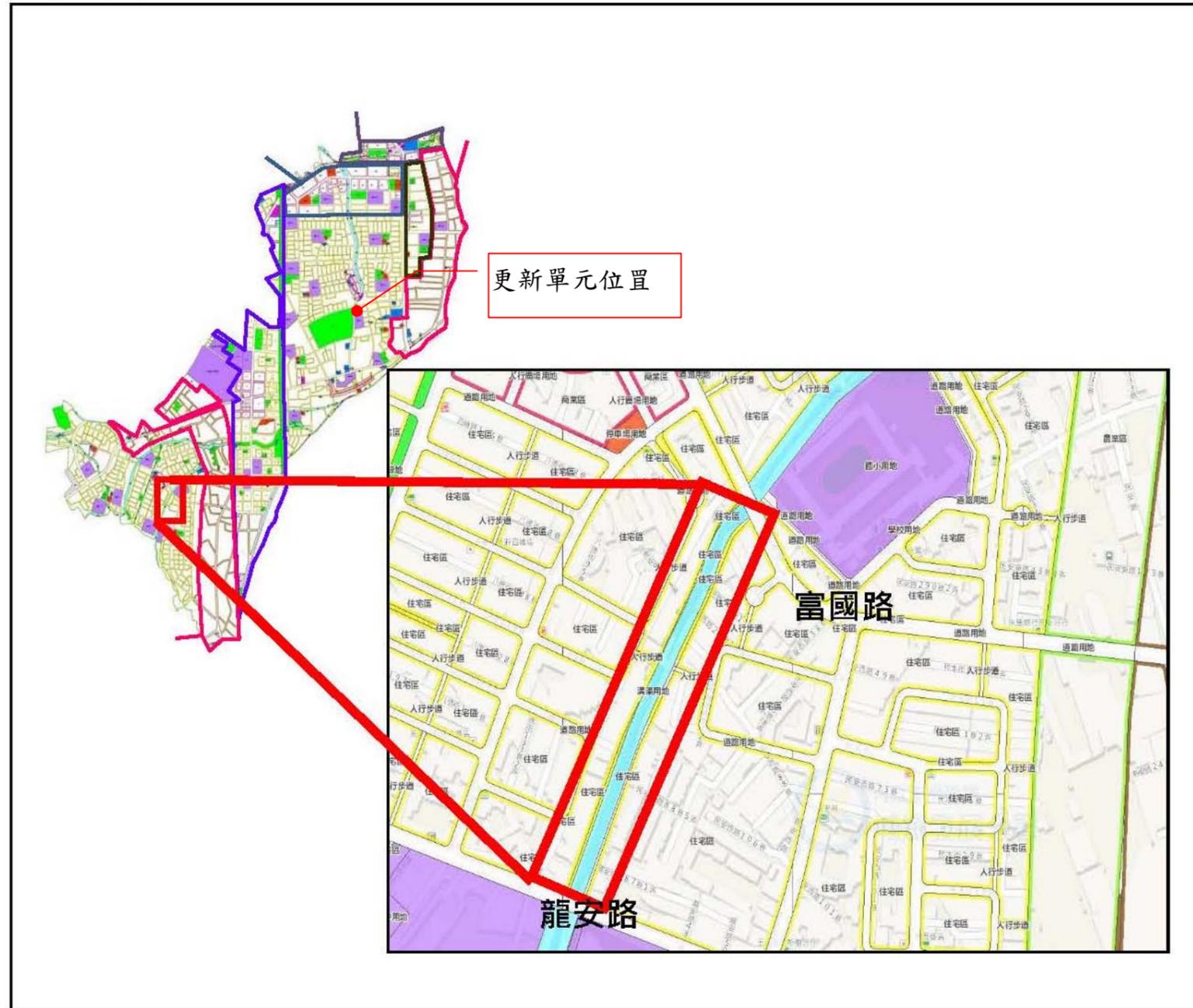
圖6-1新莊都市計畫示意圖



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

圖6-2更新單元土地使用分區示意圖

附圖十四



計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖

圖例及說明

指北

 更新單元範圍



圖6-3計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側位置圖

柒、處理方式及區段劃分

一、處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。



圖例及說明

比例尺

指北

	更新單元範圍		重建區段	1/500	
--	--------	--	------	-------	--

圖7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

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

拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表10-1 申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		1,621.44 m ²		
更新單元內之基準容積		7,134.34 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（%）	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積	-m ²	-%	
	#6 結構堪慮建築物	589.06 m ²	8.25%	
	#7 公益設施	-m ²	-%	
	#8 協助開闢公共設施用地	-m ²	-%	
	#9 文資保存及維護	-m ²	-%	
	#10 綠建築	713.43 m ²	10.00%	
	#11 智慧建築	713.43 m ²	10.00%	
	#12 無障礙環境設計	356.71 m ²	5.00%	
	#13 耐震設計	713.43 m ²	10.00%	
	#14 時程	499.40 m ²	7.00%	
	#15 規模	-m ²	-%	
	#16 全體同意採協議合建實施	-m ²	-%	
	#17 處理舊違建戶	-m ²	-%	
	中央都市更新容積獎勵小計		3,585.46 m ²	50.25%
	新北市都市更新容積獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	-m ²	-%
		#3 捐贈都更基金	-m ²	-%
		#4 留設無頂蓋街角廣場	-m ²	-%
#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		-m ²	-%	
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		-m ²	-%	
#7 受臨路寬度限制調降基準容積		-m ²	-%	
#8 提供社會福利設施或其他公益設施		-m ²	-%	
新北市都市更新容積獎勵小計		-m ²	0.00%	
都市更新容積合計（A）		3,585.46 m ²	50.25%	
其他容積項目（B）		-m ²	-%	
容積獎勵額度總計（A+B）		3,567.14 m ²	50.00%	
容積移轉額度（C）		2,739.58 m ²	38.40%	
本案申請容積額度總計（A+B+C）		6,306.72 m ²	88.40%	

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

(一) 中央都市更新容積獎勵項目

1. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8 % 之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄六。

● 獎勵面積 = (使照土地面積總計) × 基準容積率 × 8%
 = 1,673.47 m² × 440% × 8% = 589.06

● 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
 = (589.06 ÷ 7,134.34) × 100% = 8.25%

使照編號	地號	面積 (m ²)	基準容積 (m ²)
71 使 524 號	1128	1,673.47 m ²	7,363.27 m ²

2. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採鑽石級綠建築設計，申請基準容積 10% 之獎勵容積獎勵，計 713.43 m²，並依 2023 版綠建築計畫檢討。

● 獎勵面積 = 基準容積 × 10% = 7,134.34 m² × 10%
 = 713.43 m²

● 保證金 = 事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值 × 0.7 × 獎勵面積
 = 224,902 元/m² × 0.7 × 713.43 m² = 112,316,284 元

● 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
 = 3,176,621 × 50% = 1,588,311

建築基地地號	面積 (m ²) A	112 年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A×B
1128	1,621.44 m ²	224,902 元/m ²	364,665,099
小計	1,621.44 m ²	224,902 元/m ²	364,665,099
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			224,902

EEWH-RS 綠建築評估資料總表

一、建築名稱：新莊自立段					
二、建物概要：地下 6 樓，地上 22 層					
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= _____			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=738.40 TCO2c=182.41	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.44 λc=0.15	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.50 EEVc=0.20	RS4 ₁ =10.00×【EEV】= 5.00			
	EAC=0.90 EACc=0.90	RS4 ₂ =13.80×(0.90-EAC)= 0.00			
	EAC≤EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=0.40 ELc=0.90	RS4 ₃ =8.00×(0.90-EL)= 4.00			
	EL≤ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	熱水設備	RS44= 4.00			
	爐台設備	RS45= 6.00			
	地下停車場送排風機	RS46= 4.00			
	電梯	RS47= 3.00			
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO ₂ =0.72 CCO _{2c} =0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= 3.91		
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=3.24 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 1.74			
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=62.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5= 2.12			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.00 Wic=2.00 WI≥Wic	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 8.00			
<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=ΣRSi=63.33					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					
			<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px;"></div> </div>		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

3. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§11 智慧建築獎勵

本案採鑽石級智慧建築設計，基準容積 10% 之獎勵容積，計 713.43 m²，並依 2016 年版智慧建築計畫檢討。

- 獎勵面積=基準容積 ×10%=7,134.34 m²×10%
=713.34 m²
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×
0.7 × 獎勵面積
=224,902 元/m² ×0.7 ×713.34 m²=112,316,284 元
- 管理維護費 =公寓大廈管理基金 × 50%
=3,176,621×50%=1,588,311

建築基地地號	面積 (m ²) A	112 年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A×B
1128	1,621.44 m ²	224,902	364,665,099
小計	1,621.44 m ²	224,902	364,665,099
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			224,902

4. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§12 無障礙環境設計獎勵

本案採無障礙環境設計，並依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計標章，申請基準容積 5% 之獎勵容積，計 214.03 m²。

- 獎勵面積=基準容積 ×5%=7,134.34 m²×5%
=356.71 m²
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×
0.7 × 獎勵面積
=224,902 元/m² ×0.7 ×356.71 m²=56,157,355 元
- 管理維護費 =公寓大廈管理基金 × 50%
=3,176,621×50%=1,588,311

建築基地地號	面積 (m ²) A	112 年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A×B
1128	1,621.44 m ²	224,902	364,665,099
小計	1,621.44 m ²	224,902	364,665,099
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			224,902

5. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵

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

- 獎勵面積=基準容積 ×10%=7,134.34 m²× 10%
=713.43 m²
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×
0.7 × 獎勵面積
=224,902 元/m² ×0.7 ×713.43 m²=112,316,284 元
- 管理維護費 =公寓大廈管理基金 × 50%
=3,176,621×50%=1,588,311

建築基地地號	面積 (m ²) A	112 年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A×B
1128	1,621.44 m ²	224,902	364,665,099
小計	1,621.44 m ²	224,902	364,665,099
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			224,902

6. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

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

- 獎勵面積=基準容積×70%
=7,134.34 m²× 7%
=499.40 m²

(二) 新北市都市更新容積獎勵項目

本案無申請。

二、容積移轉

本案預計於 113 年 1 月 8 日 取得容積移轉一階核准函，接受基地可移入容積為基準容積 38.4%，本案申請移入容積 2,739.58 平方公尺，占基準容積之 38.4%，其中 0 平方公尺 (0%) 採區內容移方式辦理，其餘 2,739.58 平方公尺 (100%) 採區外容移及容移代金方式辦理。

三、容積獎勵上限檢討

容積獎勵上限=1,621.44 平方公尺 (各該建築基地面積) × 440% (各該建築基地基準容積率) × 1.5 倍 = 10,701.51 平方公尺

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

10,701.48 平方公尺 ≤ 10,701.51 平方公尺....符合規定。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

本案無涉及現有巷道廢止或改道計畫。

二、建築興建計畫

表11-1 建築興建計畫表

項目	數值	
棟別數	1 幢 1 棟	
構造別	鋼筋混凝土造	
地上/地下層數	地上 22 層/地下 6 層	
規劃單元	總單元	195 戶
	住宅單元	住宅 140 戶
	商業單元	店鋪 4 戶、辦公室 51 戶
	工業單元	作業廠房 0 戶
	其他	社會住宅 0 戶、公共化幼兒園 0 戶、管委會空間 0 戶
汽車位	法定汽車位	107 部
	自設汽車位	38 部
	小計	145 部
機車位	法定機車位	157 部
	自設機車位	7 部
	小計	164 部
裝卸車位	法定裝卸車位	0 部
	自設裝卸位	0 部
	小計	0 部
自行車位	法定自行車位	0 部
	自設自行車位	0 部
	小計	0 部

表11-2 建築面積檢討表

面積計算表								
1	基地地號	新莊區自立段 1128 地號等 1 筆						
2	基地使用分區	商業區						
3	基地面積(m ²)	1,621.44 m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率(%)	70.00%					
		允建建築面積 (m ²)	1,135.01 m ²					
		設計建蔽率(%)	64.43%					
		實設建築面積(m ²)	1,044.73 m ²					
5	容積率	基準容積率 (%)	440.00%					
		基準容積 (m ²)	1,621.44×440%=7,134.34 m ²					
		允建容積率 (%)	828.96%					
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	3,294.12 m ²					
		實設容積率 (%)	836.00%					
		實設總樓地板面積 (m ²)	13,555.21 m ²					
6	開挖率	法定開挖率 (%)	83.08% {法定開挖面積=500×(70%+20%)+(1621.44-500)×(70%+10%)=1,347.15 m ² }; 法定開挖率=1,347.15/1,621.44=38.08% }					
		開挖面積 (m ²)	1177.67					
		實設開挖率 (%)	72.63%					
7	申請各項容積項目	總計	88.40% (6,306.72 m ²)	其他容獎	0.00% (0.00 m ²)	容積移轉	區內	0.00% (0.00 m ²)
		都市更新容獎	50.00% (3,567.14 m ²)	增額容積	0.00% (0.00 m ²)	38.40% (2,739.58 m ²)	區外	38.40%(2,739.58 m ²)
8	興建樓層數	地下 6 層、地上 22 層						
	各層面積計算	樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	戶數(戶)	用途	樓高(m)		
	地下二至六層	1152.03	0.00		停車空間	3.00		
	地下一層	1177.67	0.00		防空避難室兼用 停車空間	4.30		
	一層	963.64	445.11	4	梯廳、一般零售業	6.00		
	二層	1,035.24	488.82	3	梯廳、一般事務所	3.20		
	三層~八層	5,160.90	4463.64	8	梯廳、一般事務所	3.20		
	九層~十四層	4,109.22	3526.92	10	梯廳、集合住宅	3.20		
	十五層~二十二層	5,407.12	4630.72	10	梯廳、集合住宅	3.20		
	屋突一層	156.70	0	0	梯間	3.30		
	屋突二層	156.70	0	0	梯間、機房	2.85		
	屋突三層	156.70	0	0	梯間、水箱	2.85		
		小計	24,084.04m ²	13,555.21m ²	195 戶			
	地下層面積計算(m ²)	(1152.03*5)+1177.67=6,937.82 m ²						

	總樓地板面積總計(m ²)	(B6~B1FL)+(1FL)+(2FL)+(3~8FL) +(9~14FL)+(15FL~22FL)+(RF*3)=24,084.04 m ²
9	汽車停車數量	法定汽車停車位 107 部+自設汽車停車位 38 部=實設汽車停車位 145 部
10	機車停車數量	法定機車停車位 157 部+自設機車停車位 7 部=實設機車停車位 164 部
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定 0 停車位 0 部+自設 1 停車位 0 部=實設臨停停車位 1 部

(一) 商業區及住宅區容積比率檢討

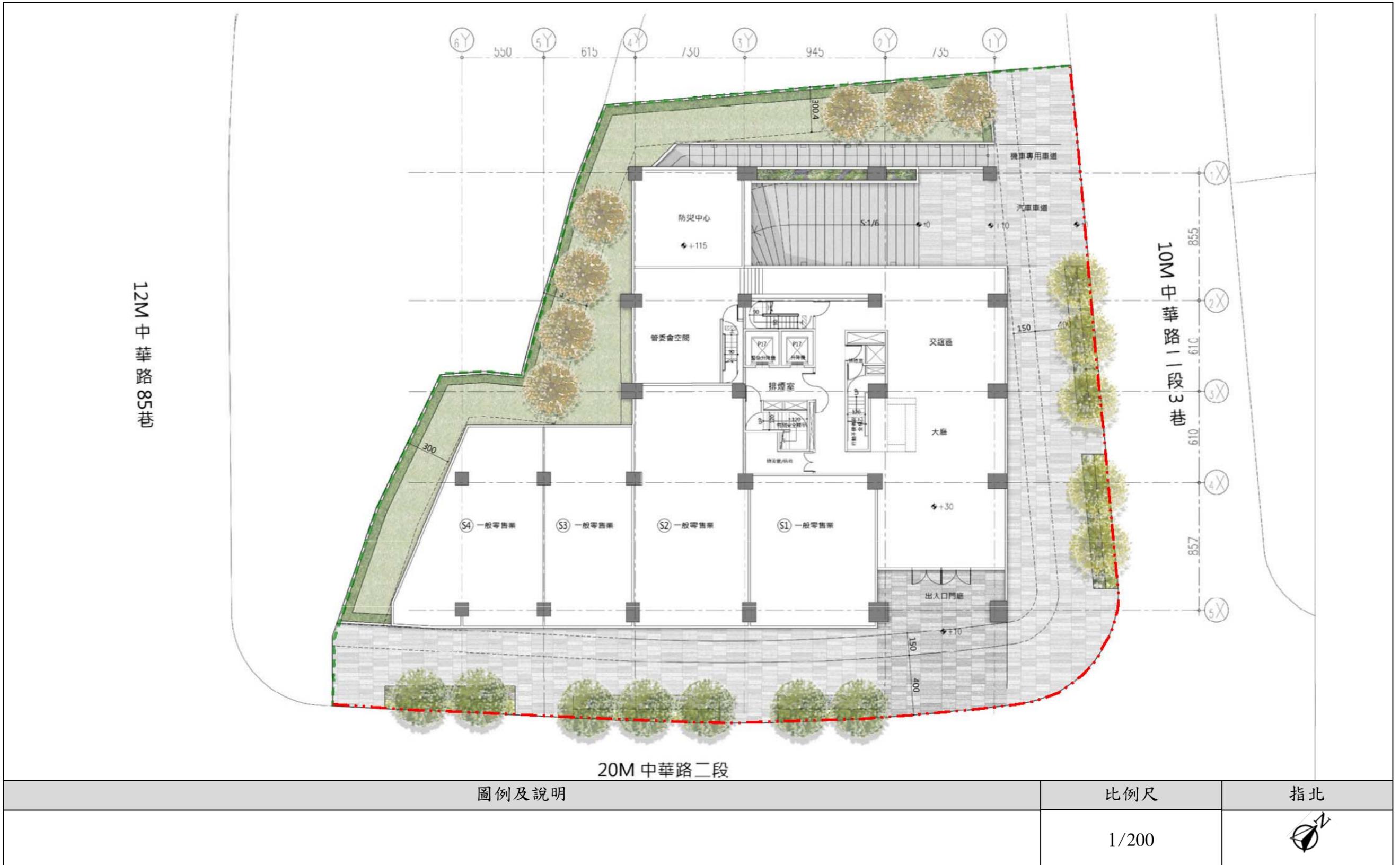
設計容積樓地板面積=13,555.21 m²

住宅最大容積=13555.21×300÷440=9,242.18 m²

設計住宅容積樓地板面積=(587.82 m²×11 層)+(578.84 m²×8 層)
 =3526.92 m²+4630.72 m²
 =8,157.64 m²

設計商業容積樓地板面積=445.11 m²(零售)+488.82 m²+(743.94 m²×6 層)
 =445.11 m²(零售)+488.82 m²+4,463.64 m²
 =5,397.57 m²

檢討住宅容積：8,157.64 m²<9,242.18 m²....符合規定



圖例及說明

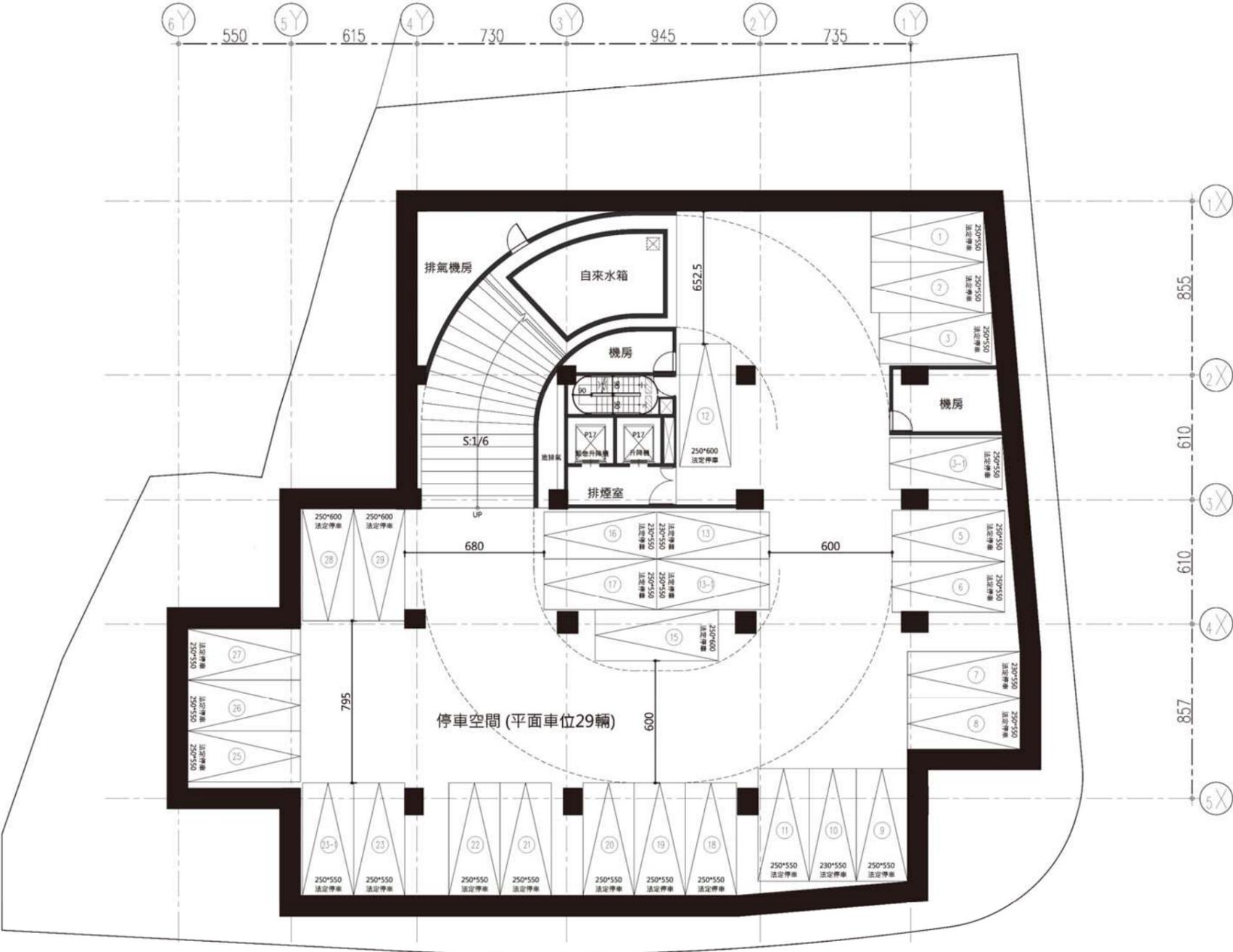
比例尺

指北

1/200

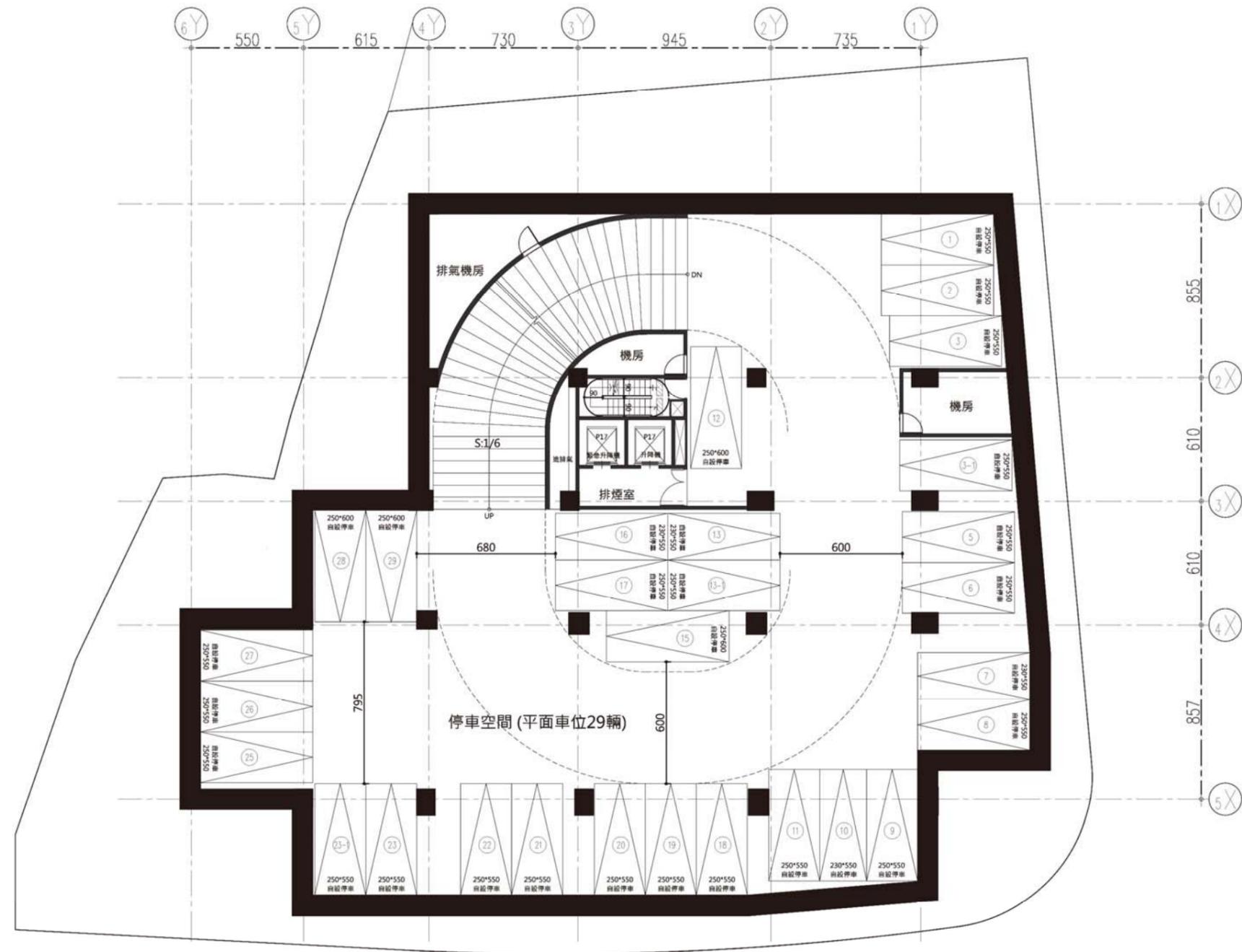


圖11-1 地上一層平面圖(景觀圖)



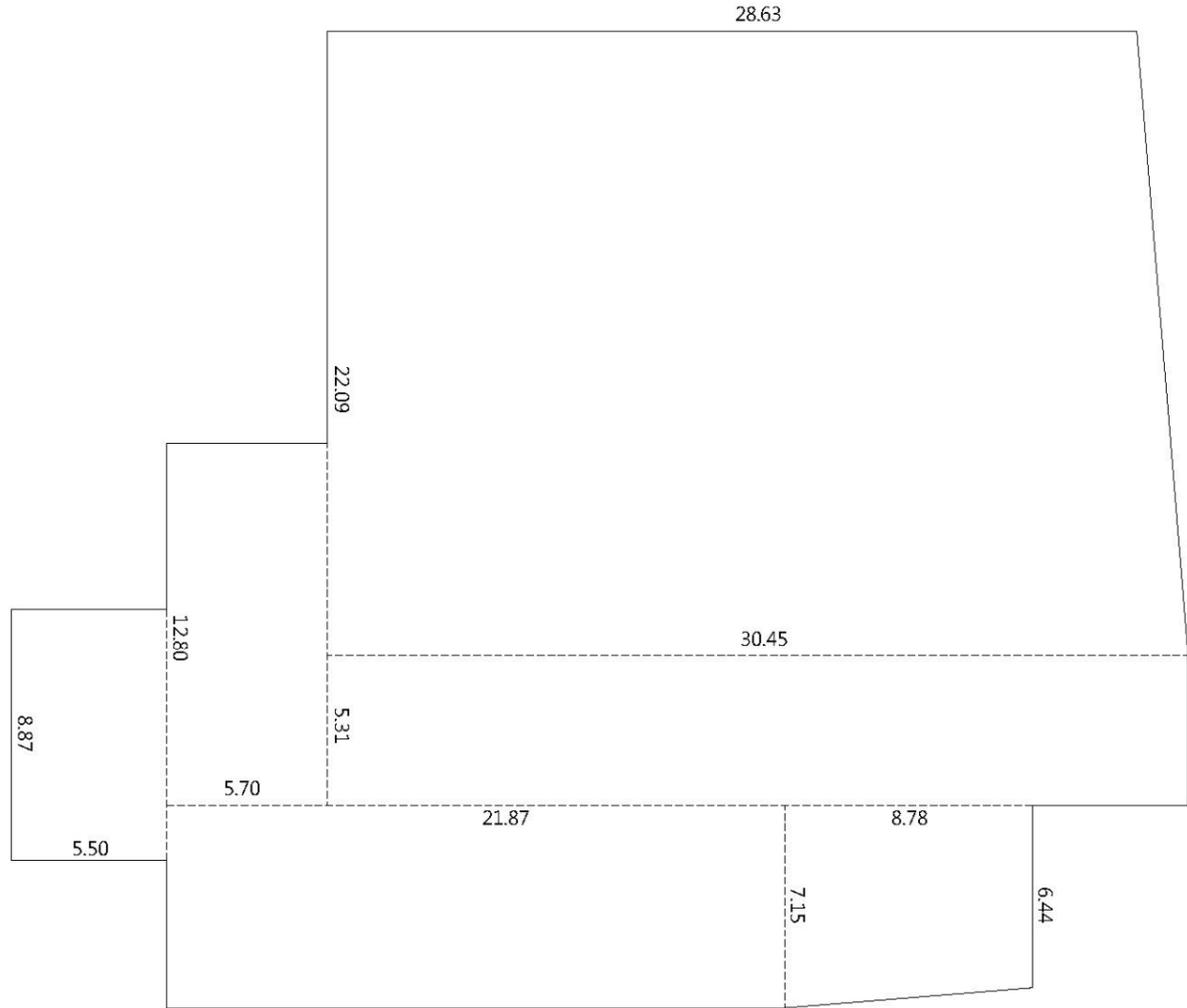
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-3 地下六層平面圖



圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

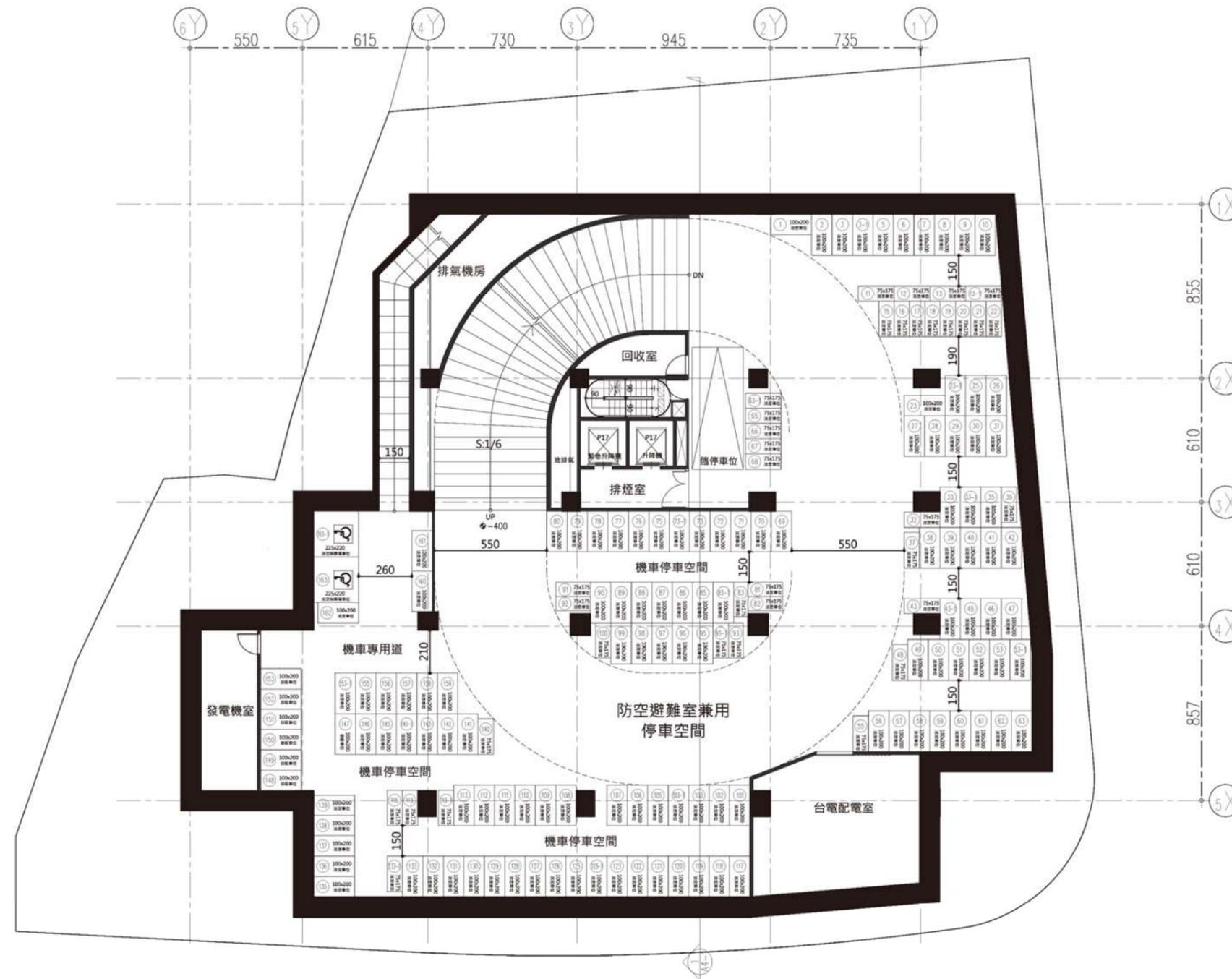
圖11-4 地下二~五層平面圖



地下室面積計算:
 $(28.63+30.45) \times 22.09 / 2 + 30.45 \times 5.31 + (6.44+7.15) \times 8.78 / 2$
 $+ 21.87 \times 7.15 + 12.8 \times 5.7 + 8.87 \times 5.5 = 1152.03 \text{m}^2$

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-5 地下二~六層面積計算圖



圖例及說明

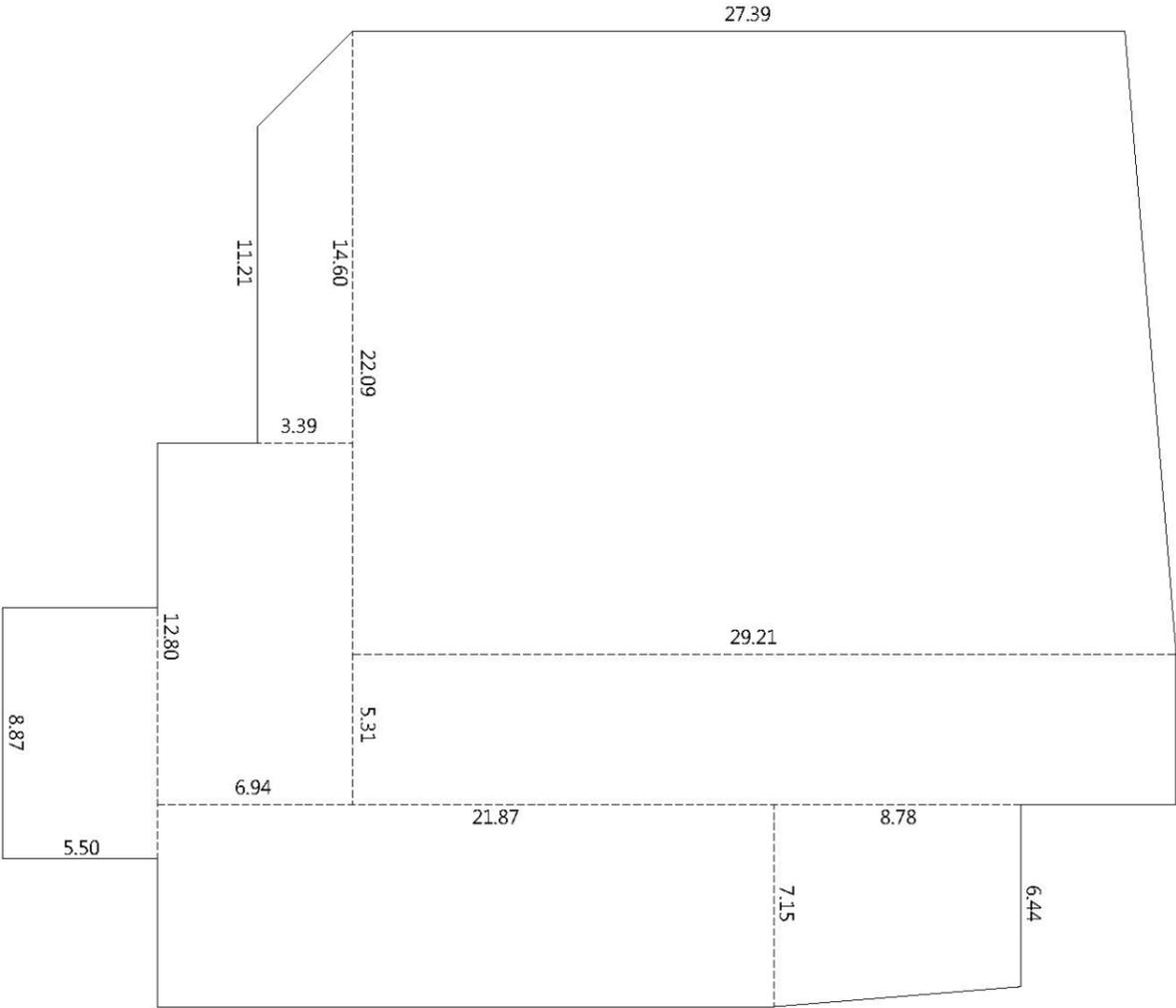
比例尺

指北

1/250



圖11-6 地下一層平面圖



地下一層面積計算：
 $(27.39+29.21) \times 22.09 / 2 + 29.21 \times 5.31 + (6.44+7.15) \times 8.78 / 2 + 21.87 \times 7.15$
 $+ 12.8 \times 6.94 + 8.87 \times 5.5 + (11.21+14.6) \times 3.39 / 2 = 1177.67\text{m}^2$

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-7 地下一層面積計算圖

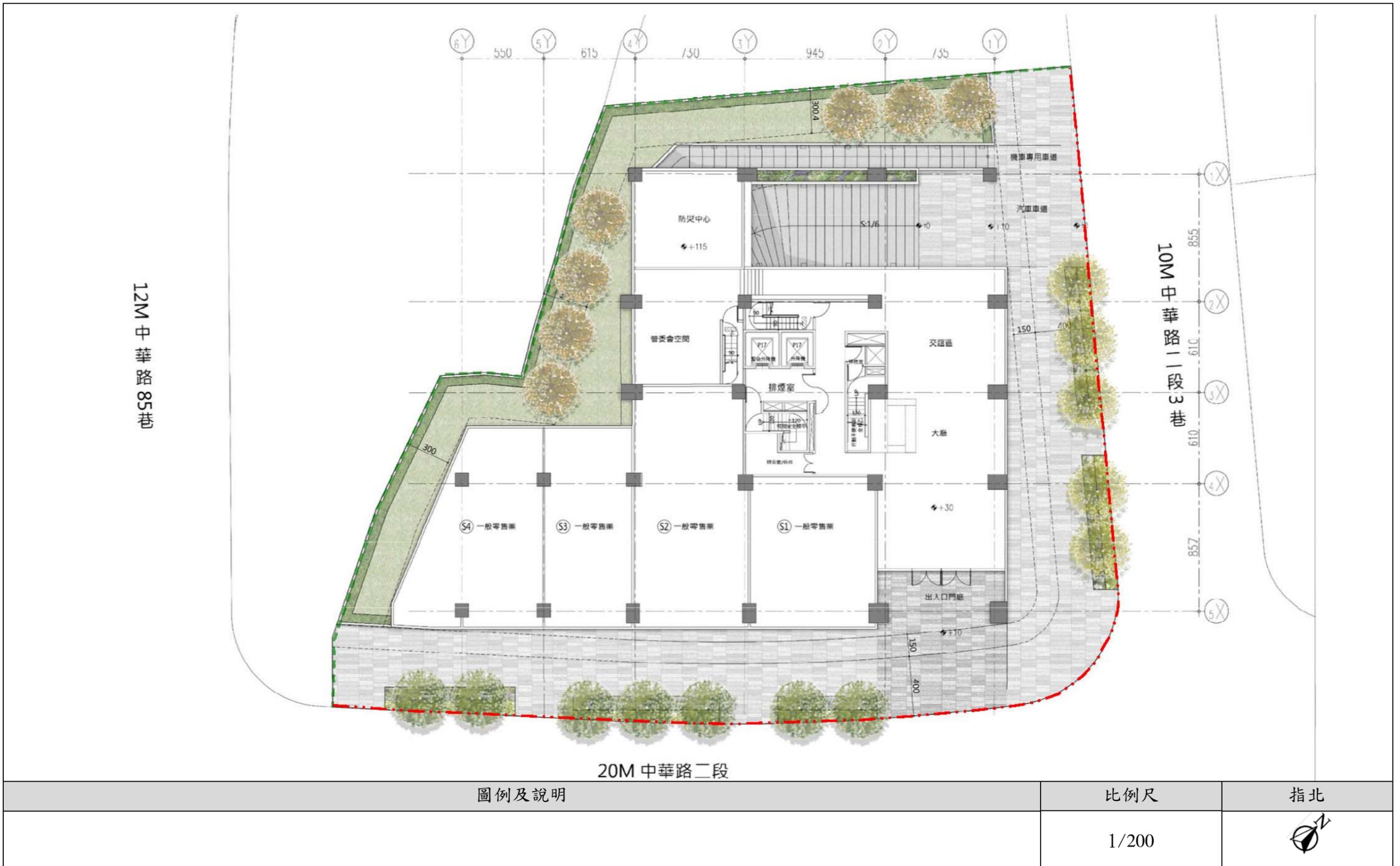
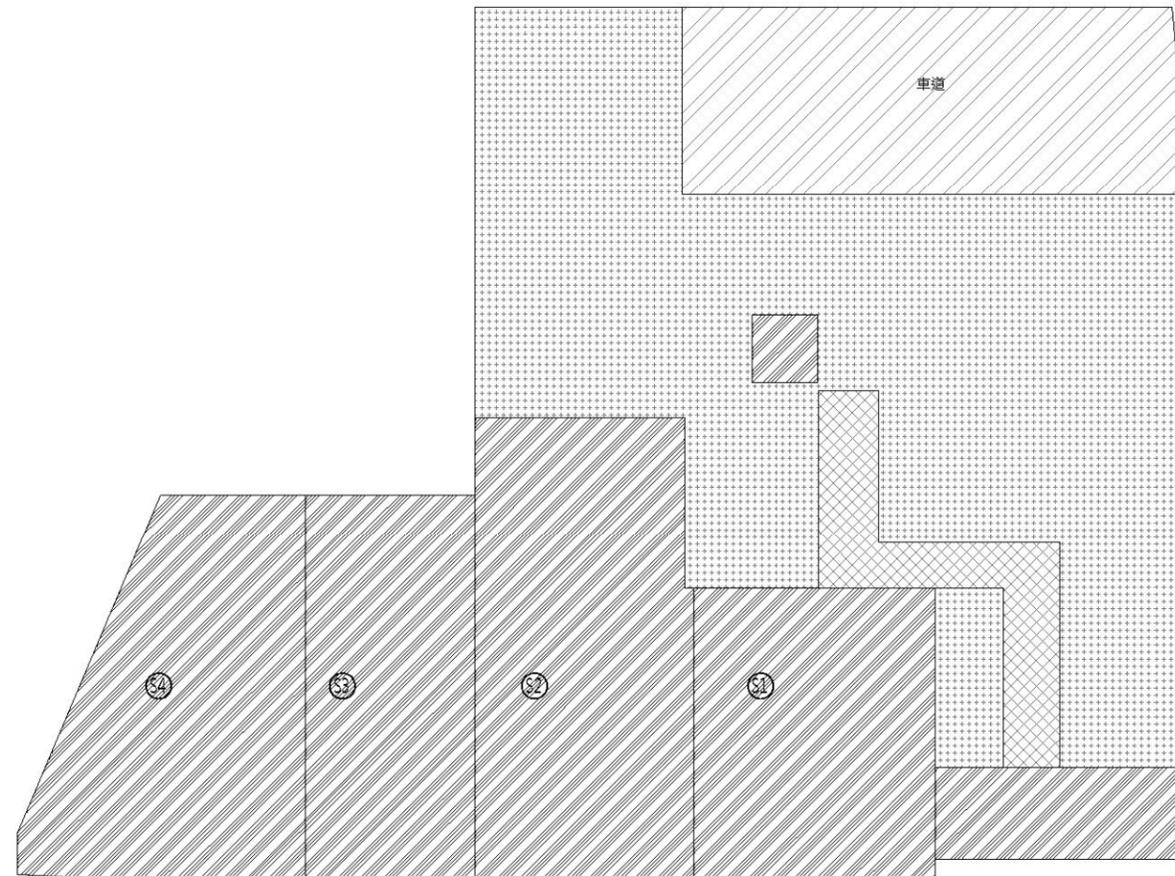


圖11-8 地上一層平面圖



樓地板面積計算:
 S1房
 $2.1 \times 0.9 + 8.5 \times 4.73 + 3.4 \times 7.6 + 2 \times 2.075 = 72.09 \text{ m}^2$
 S2房
 $6.20 \times 8.15 + 0.235 \times 1.85 + (0.64 + 0.235) \times 1.2 = 52.01 \text{ m}^2$
 S3房
 $1.2 \times 0.2 + 2.5 \times 2.075 + 7.6 \times 8.13 + 1.8 \times 4.73 - 0.9 \times 2.63 = 73.36 \text{ m}^2$
 S4房
 $1.85 \times 2.65 + 6.95 \times 6.1 + 6.1 \times 6.9 + 3.4 \times 2.15 = 107.38 \text{ m}^2$

公共廁所:
 $6.1 \times 6.9 + 3.4 \times 2.15 = 49.4 \text{ m}^2$

管委會使用空間:
 $2.2 \times 1.975 + 8.125 \times 7.4 + 4.125 \times 0.9 + 6.15 \times 8.55 + 0.775 \times 3.85 - 0.45 \times 2.1 + 4.125 \times 0.9 + 8.125 \times 7.4 + 1.975 \times 2.5 + 0.3 \times 1.2 + 6.95 \times 6.1 + 0.4 \times 4.275 + 2.075 \times 2.25 = 392.81 \text{ m}^2$

梯廳面積計算:
 $2.4 \times 3.55 + 9.8 \times 2.125 + 2.4 \times 3.45 = 37.63 \text{ m}^2$

設備面積(排煙室+安全梯+緊急升降機):
 $1.425 \times 0.95 + 0.45 \times 2.25 + 2.25 \times 2.2 + 4.725 \times 5.65 + 1.325 \times 0.95 + 0.45 \times 2.1 + 6.075 \times 2.65 + 0.875 \times 0.6 + 1.85 \times 0.64 = 53.97 \text{ m}^2$

電梯面積計算:
 $2.25 \times 2.2 + 2.15 \times 2.2 = 9.68 \text{ m}^2$

A棟樓地板面積合計:
 $72.09 + 52.01 + 73.36 + 47.3 + 49.4 + 68.18 + 54.62 + 69.14 + 48.77 + 49.19 + 37.63 + 53.97 + 9.68 = 685.34 \text{ m}^2$

排煙室面積計算,檢討:
 $4.725 \times 2.33 = 11.01 \text{ m}^2$
 $11.01 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2 \text{---OK!}$

梯廳面積合計&檢討:
 $37.63 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2 \text{---OK!}$

陽台面積合計&檢討:
 $65.14 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2 \text{---OK!}$

梯廳+陽台面積檢討:
 $37.63 + 65.14 = 102.77 \text{ m}^2$
 $102.77 \text{ m}^2 < 685.34 \times 15\% = 102.80 \text{ m}^2 \text{---OK!}$

容積樓地板面積合計:
 $1035.24 - 392.81 - 37.63 - 53.97 = 488.82 \text{ m}^2$

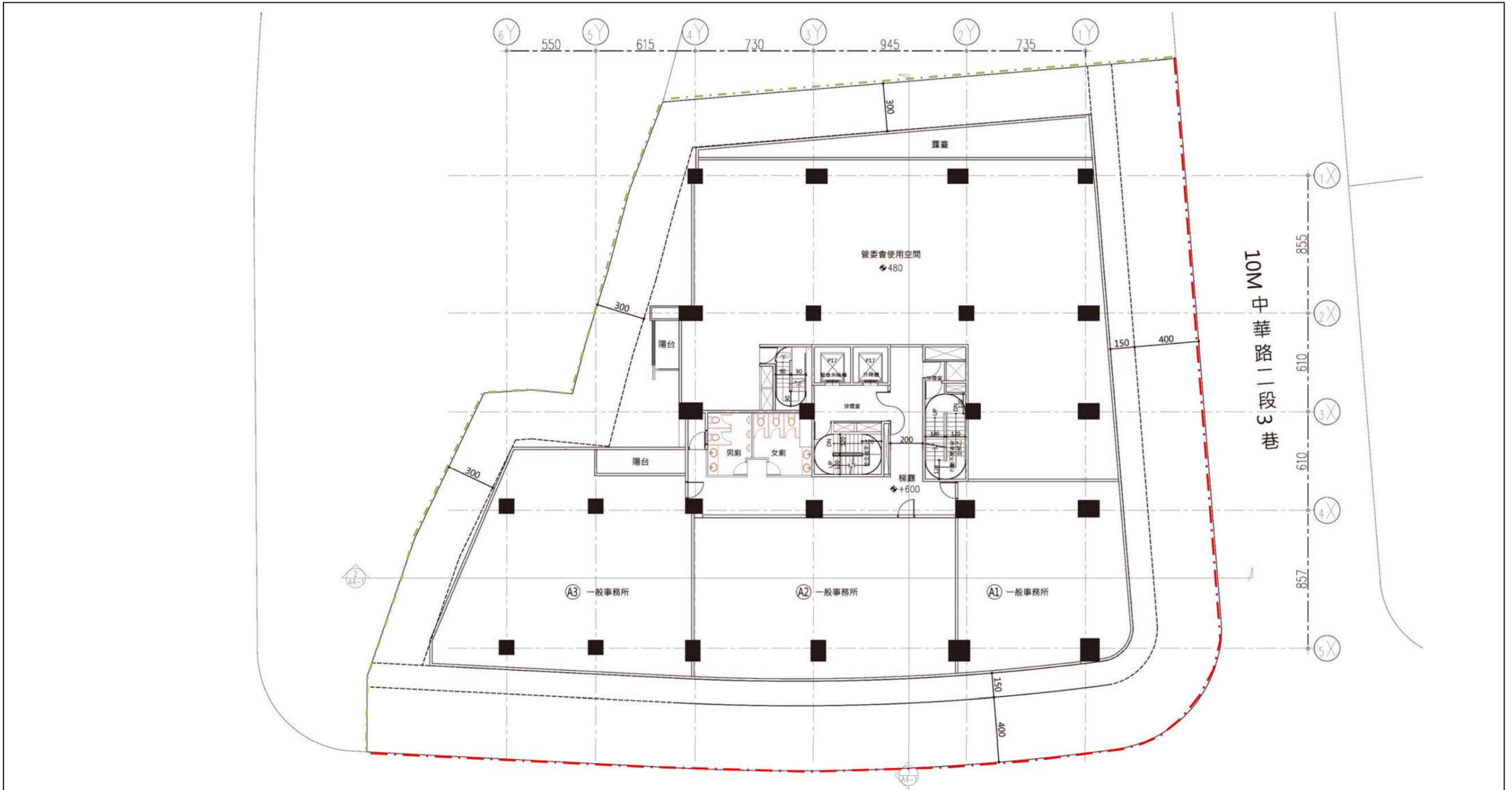
容積樓地板面積計算&檢討:
 $445.11 + 488.82 + (743.94 \times 6) + 488.82 \text{ m}^2$
 $(743.94 \times 6) + (578.84 \times 8) = 13555.21 \text{ m}^2 < 13555.21 \text{ m}^2$
 $13555.21 / 1621.44 = 836.00\% \leq 836.00\%$

機電設備空間面積計算&檢討:
 $358.97 + 508.75 + (55.59 \times 6) + (59.43 \times 6) + (59.43 \times 8) = 2033.28 \text{ m}^2$
 $13555.21 \times 15\% = 2033.28 \text{ m}^2$
 $2033.28 \text{ m}^2 \leq 2033.28 \text{ m}^2 \text{---OK!}$

- | | | | |
|--|-----------|--|----|
| | 室內面積 | | 設備 |
| | 梯廳 | | 陽台 |
| | 升降機(計入容積) | | 車道 |

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-9 地上一層面積計算圖

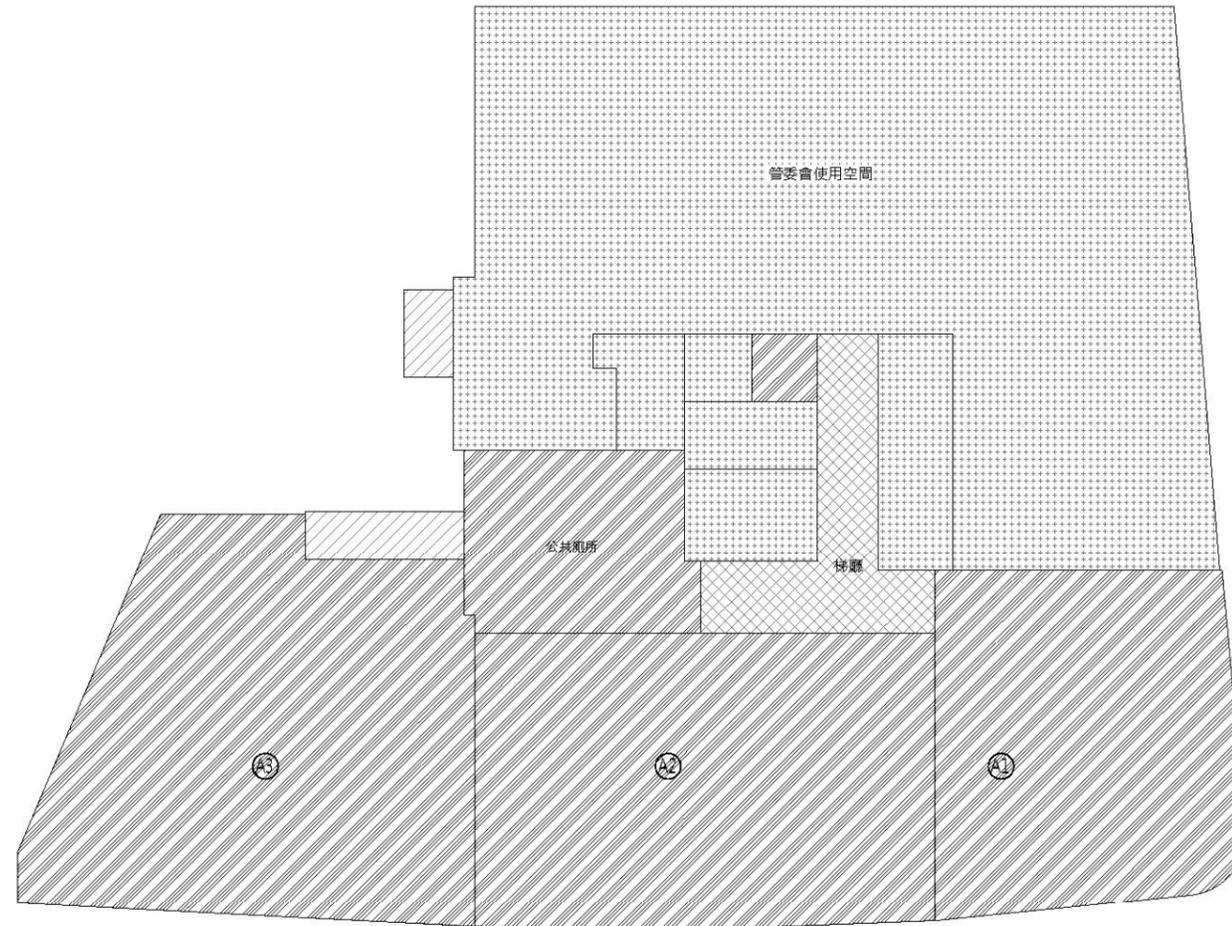


基地面積 : 1622m²

20M 中華路二段

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-10 地上二層平面圖



樓地板面積計算:
 A1戶
 $2.1 \times 0.9 + 8.5 \times 4.73 + 3.4 \times 7.6 + 2 \times 2.075 = 72.09 \text{ m}^2$
 A2戶
 $6.20 \times 8.15 + 0.235 \times 1.85 + (0.64 + 0.235) \times 1.2 = 52.01 \text{ m}^2$
 A3戶
 $1.2 \times 0.2 + 2.5 \times 2.075 + 7.6 \times 8.13 + 1.8 \times 4.73 - 0.9 \times 2.63 = 73.36 \text{ m}^2$

公共廁所:
 $6.1 \times 6.9 + 3.4 \times 2.15 = 49.4 \text{ m}^2$
 管委會使用空間:
 $2.2 \times 1.975 + 8.125 \times 7.4 + 4.125 \times 0.9 +$
 $6.15 \times 8.55 + 0.775 \times 3.85 - 0.45 \times 2.1 +$
 $4.125 \times 0.9 + 8.125 \times 7.4 + 1.975 \times 2.5 + 0.3 \times 1.2 +$
 $6.95 \times 6.1 + 0.4 \times 4.275 + 2.075 \times 2.25 = 392.81 \text{ m}^2$

梯廳面積計算:
 $2.4 \times 3.55 + 9.8 \times 2.125 + 2.4 \times 3.45 = 37.63 \text{ m}^2$
 設備面積(排煙室+安全梯+緊急升降機):
 $1.425 \times 0.95 + 0.45 \times 2.25 + 2.25 \times 2.2 + 4.725 \times 5.65 + 1.325 \times 0.95 +$
 $0.45 \times 2.1 + 6.075 \times 2.65 + 0.875 \times 0.6 + 1.85 \times 0.64 = 53.97 \text{ m}^2$

電梯面積計算:
 $2.25 \times 2.2 + 2.15 \times 2.2 = 9.68 \text{ m}^2$

A棟樓地板面積合計:
 $72.09 + 52.01 + 73.36 + 47.3 + 49.4 + 68.18 + 54.62 + 69.14 + 48.77 + 49.19 +$
 $37.63 + 53.97 + 9.68 = 685.34 \text{ m}^2$

排煙室面積計算,檢討:
 $4.725 \times 2.33 = 11.01 \text{ m}^2$
 $11.01 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ --OK!

陽台面積計算:
 A1戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$
 A2戶
 $1.775 \times 3.905 = 6.93 \text{ m}^2$
 A3戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$

陽台面積合計:
 $7.29 + 6.93 + 7.29 + 6.19 + 6.19 + 6.04 + 5.95 + 6.04 + 6.61 + 6.61 = 65.14 \text{ m}^2$

梯廳面積合計&檢討:
 $37.63 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!

陽台面積合計&檢討:
 $65.14 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!

梯廳+陽台面積檢討:
 $37.63 + 65.14 = 102.77 \text{ m}^2$
 $102.77 \text{ m}^2 < 685.34 \times 15\% = 102.80 \text{ m}^2$ --OK!

容積樓地板面積合計:
 $1035.24 - 392.81 - 37.63 - 53.97 = 488.82 \text{ m}^2$

- | | | | |
|--|-----------|--|----|
| | 室內面積 | | 設備 |
| | 梯廳 | | 陽台 |
| | 升降機(計入容積) | | 露台 |

圖例及說明

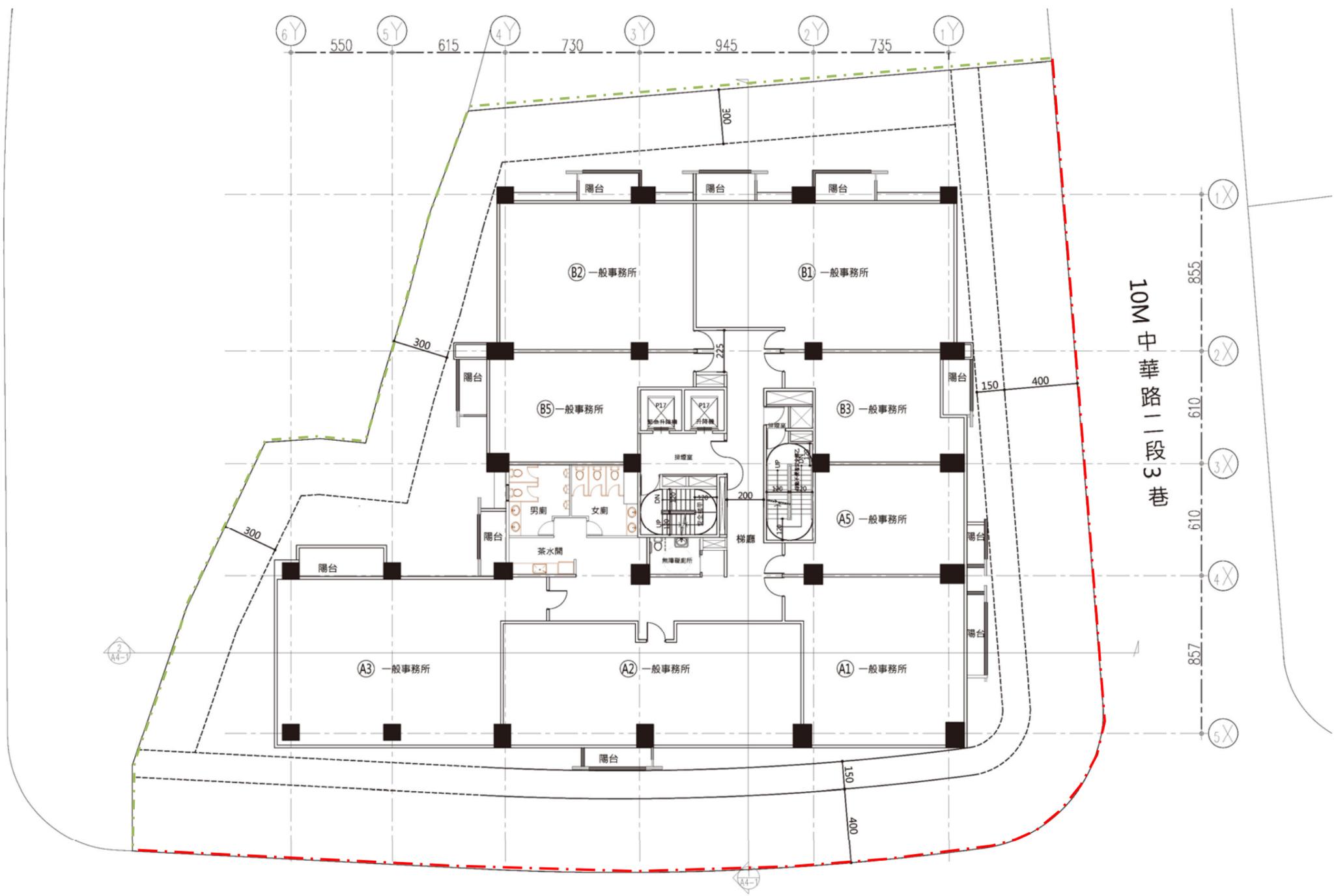
比例尺

指北

1/250



圖11-11 地上二層面積計算圖

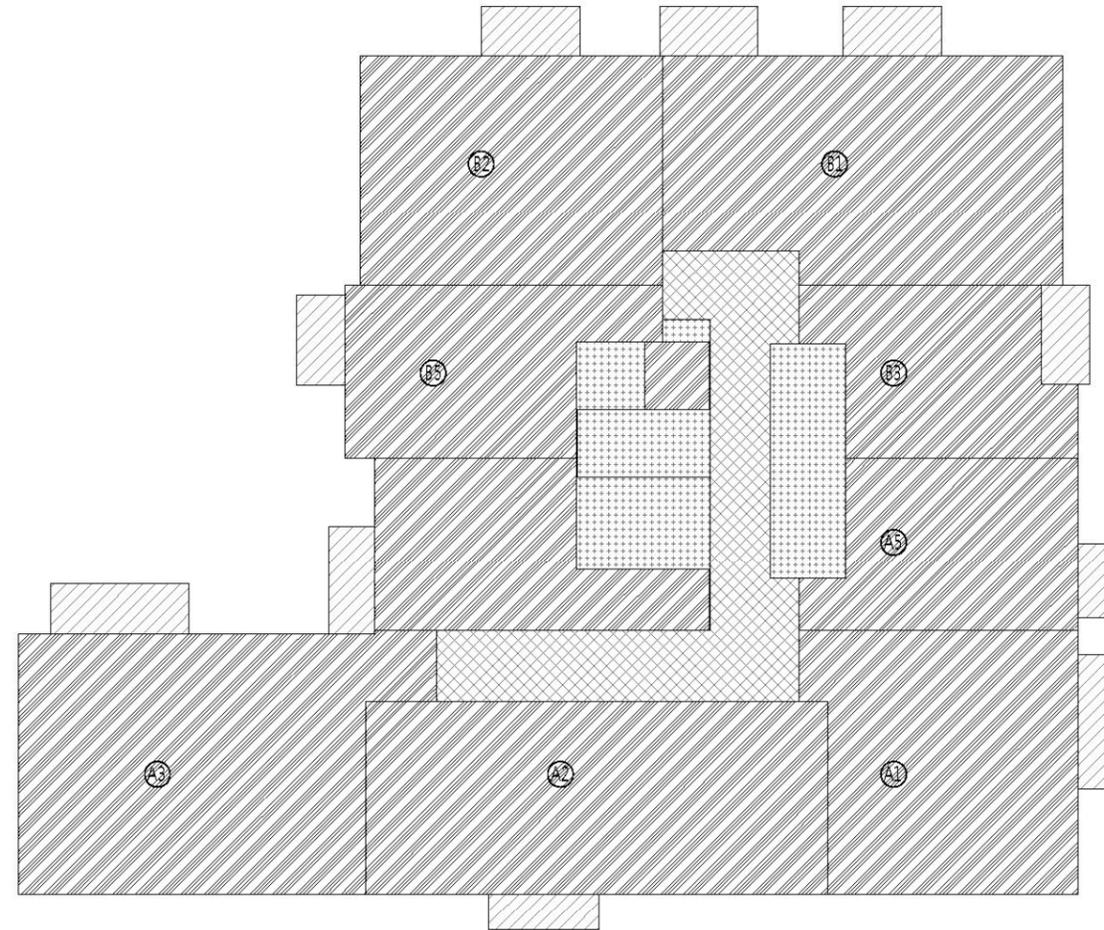


基地面積：1622m²

20M 中華路二段

圖例及說明	比例尺	指北
	1/200	

圖11-12 地上三至八層平面圖



樓地板面積計算:
 A1 戶
 $2.1 \times 0.9 + 8.5 \times 4.73 + 3.4 \times 7.6 + 2 \times 2.075 = 72.09 \text{ m}^2$
 A2 戶
 $6.20 \times 8.15 + 0.235 \times 1.85 + (0.64 + 0.235) \times 1.2 = 52.01 \text{ m}^2$
 A3 戶
 $1.2 \times 0.2 + 2.5 \times 2.075 + 7.6 \times 8.13 + 1.8 \times 4.73 - 0.9 \times 2.63 = 73.36 \text{ m}^2$
 A5 戶
 $1.85 \times 2.65 + 6.95 \times 6.1 = 47.3 \text{ m}^2$
 公共廁所
 $6.1 \times 6.9 + 3.4 \times 2.15 = 49.4 \text{ m}^2$
 B1 戶
 $2.2 \times 1.975 + 8.125 \times 7.4 + 4.125 \times 0.9 = 68.18 \text{ m}^2$
 B2 戶
 $6.15 \times 8.55 + 0.775 \times 3.85 - 0.45 \times 2.1 = 54.62 \text{ m}^2$
 B3 戶
 $4.125 \times 0.9 + 8.125 \times 7.4 + 1.975 \times 2.5 + 0.3 \times 1.2 = 69.14 \text{ m}^2$
 B5 戶
 $6.85 \times 6.1 + 0.4 \times 4.275 + 2.075 \times 2.25 = 48.77 \text{ m}^2$

梯廳面積計算:
 $2.4 \times 3.55 + 9.8 \times 2.125 + 2.4 \times 3.45 = 37.63 \text{ m}^2$
 設備面積(排煙室+安全梯+緊急升降機):
 $1.425 \times 0.95 + 0.45 \times 2.25 + 2.25 \times 2.2 + 4.725 \times 5.65 + 1.325 \times 0.95 + 0.45 \times 2.1 + 6.075 \times 2.65 + 0.875 \times 0.6 + 1.85 \times 0.64 = 53.97 \text{ m}^2$
 電梯面積計算:
 $2.25 \times 2.2 + 2.15 \times 2.2 = 9.68 \text{ m}^2$
 A棟樓地板面積合計:
 $72.09 + 52.01 + 73.36 + 47.3 + 49.4 + 68.18 + 54.62 + 69.14 + 48.77 + 49.19 + 37.63 + 53.97 + 9.68 = 685.34 \text{ m}^2$
 排煙室面積計算,檢討:
 $4.725 \times 2.33 = 11.01 \text{ m}^2$
 $11.01 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ --OK!

陽台面積計算:
 A1 戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$
 A2 戶
 $1.775 \times 3.905 = 6.93 \text{ m}^2$
 A3 戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$
 A5 戶
 $1.875 \times 3.3 = 6.19 \text{ m}^2$
 公共廁所
 $1.875 \times 3.3 = 6.19 \text{ m}^2$
 B1 戶
 $1.725 \times 3.50 = 6.04 \text{ m}^2$
 B2 戶
 $1.725 \times 3.45 = 5.95 \text{ m}^2$
 B3 戶
 $1.725 \times 3.50 = 6.04 \text{ m}^2$
 B5 戶
 $1.875 \times 3.525 = 6.61 \text{ m}^2$

陽台面積合計:
 $7.29 + 6.93 + 7.29 + 6.19 + 6.19 + 6.04 + 5.95 + 6.04 + 6.61 + 6.61 = 65.14 \text{ m}^2$
 梯廳面積合計&檢討:
 $37.63 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!
 陽台面積合計&檢討:
 $65.14 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!
 梯廳+陽台面積檢討:
 $37.63 + 65.14 = 102.77 \text{ m}^2$
 $102.77 \text{ m}^2 < 685.34 \times 15\% = 102.80 \text{ m}^2$ --OK!
 容積樓地板面積合計:
 $860.15 - 37.63 - 53.97 = 743.94 \text{ m}^2$

- | | | | |
|--|-----------|---|----|
|  | 室內面積 |  | 設備 |
|  | 梯廳 |  | 陽台 |
|  | 昇降機(計入容積) |  | 露台 |

圖例及說明

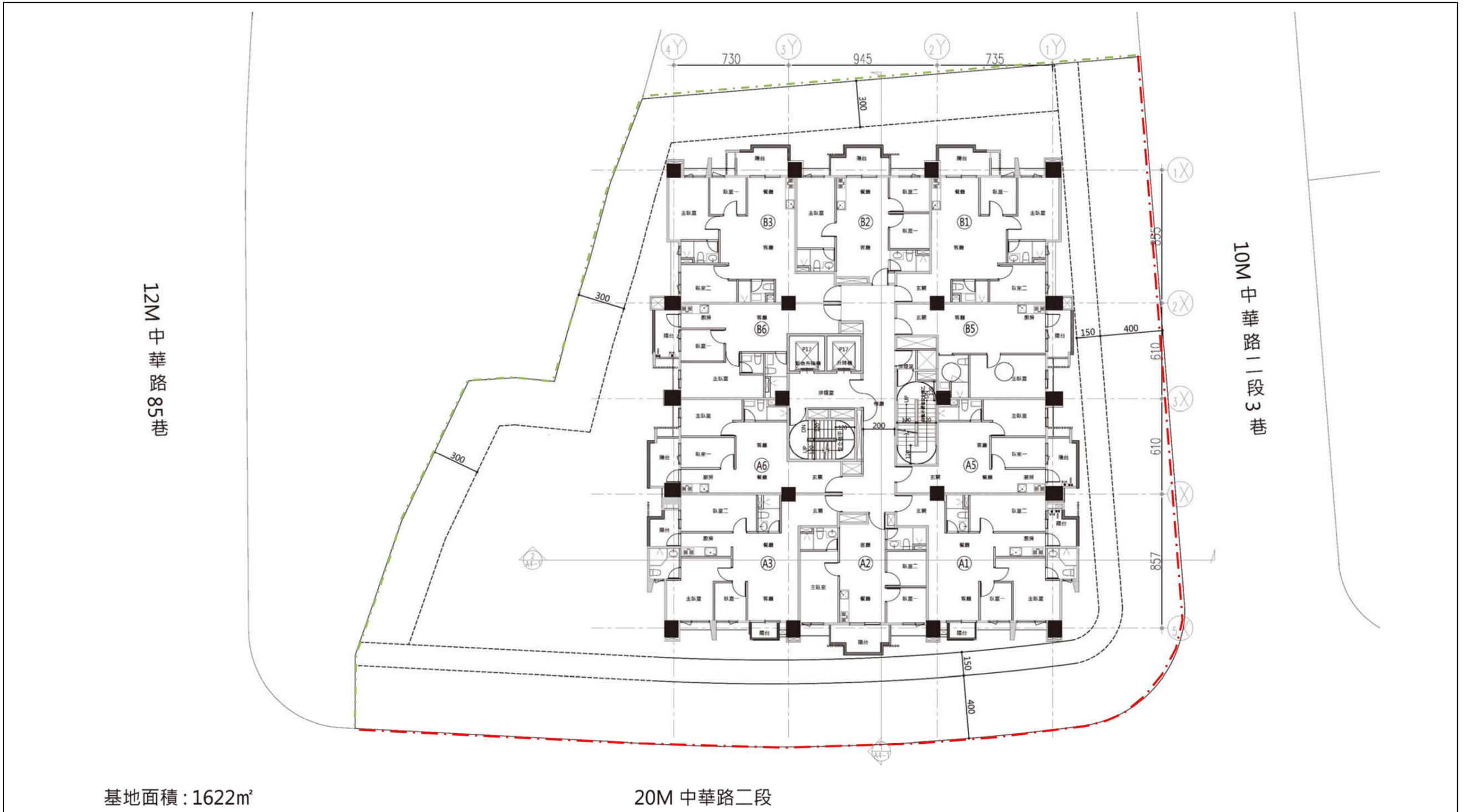
比例尺

指北

1/250



圖11-13 地上三至八層面積計算圖

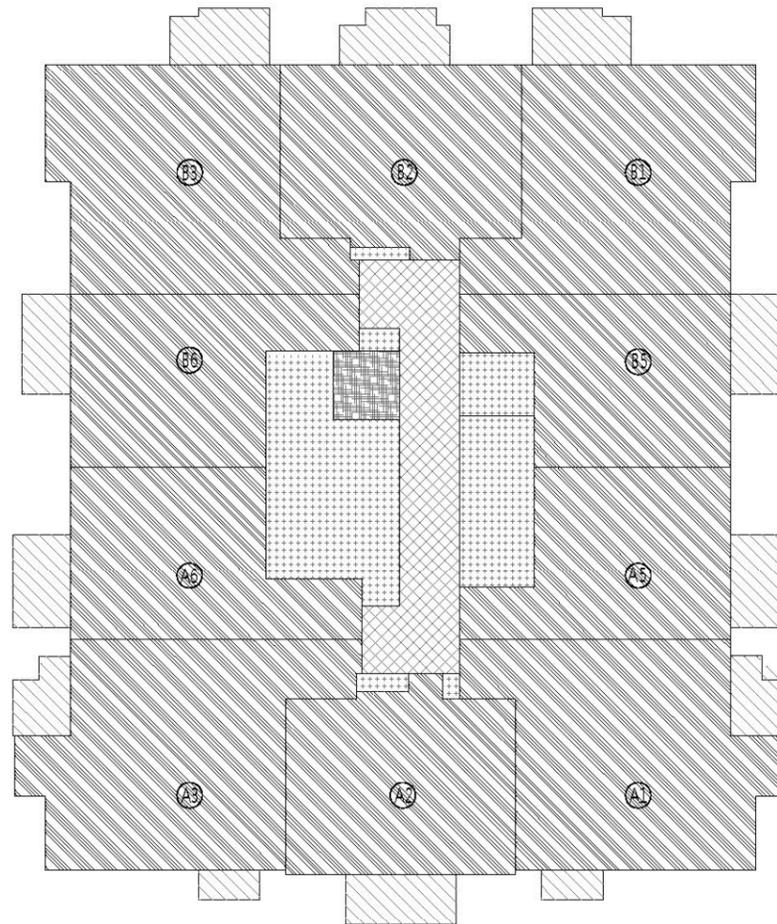


基地面積：1622m²

20M 中華路二段

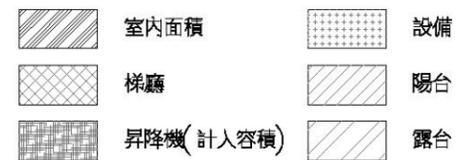
圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-14 地上九至十四層平面圖



樓地板面積計算:
 A1 戶
 $2.1 \times 0.9 + 8.5 \times 4.73 + 3.4 \times 7.6 + 2 \times 2.075 = 72.09 \text{ m}^2$
 A2 戶
 $6.20 \times 8.15 + 0.235 \times 1.85 + (0.64 + 0.235) \times 1.2 = 52.01 \text{ m}^2$
 A3 戶
 $1.2 \times 0.2 + 2.5 \times 2.075 + 7.6 \times 8.13 + 1.8 \times 4.73 - 0.9 \times 2.63 = 73.36 \text{ m}^2$
 A5 戶
 $1.85 \times 2.65 + 6.95 \times 6.1 = 47.3 \text{ m}^2$
 A6 戶
 $6.1 \times 6.9 + 3.4 \times 2.15 = 49.4 \text{ m}^2$
 B1 戶
 $2.2 \times 1.975 + 8.125 \times 7.4 + 4.125 \times 0.9 = 68.18 \text{ m}^2$
 B2 戶
 $6.15 \times 8.55 + 0.775 \times 3.85 - 0.45 \times 2.1 = 54.62 \text{ m}^2$
 B3 戶
 $4.125 \times 0.9 + 8.125 \times 7.4 + 1.975 \times 2.5 + 0.3 \times 1.2 = 69.14 \text{ m}^2$
 B5 戶
 $6.95 \times 6.1 + 0.4 \times 4.275 + 2.075 \times 2.25 = 48.77 \text{ m}^2$
 B6 戶
 $6.9 \times 6.1 + 3.3 \times 2.15 = 49.19 \text{ m}^2$
 梯廳面積計算:
 $2.4 \times 3.55 + 9.8 \times 2.125 + 2.4 \times 3.45 = 37.63 \text{ m}^2$
 設備面積(排煙室+安全梯+緊急升降機):
 $1.425 \times 0.95 + 0.45 \times 2.25 + 2.25 \times 2.2 + 4.725 \times 5.65 + 1.325 \times 0.95 + 0.45 \times 2.1 + 6.075 \times 2.65 + 0.875 \times 0.6 + 1.85 \times 0.64 = 53.97 \text{ m}^2$
 電梯面積計算:
 $2.25 \times 2.2 + 2.15 \times 2.2 = 9.68 \text{ m}^2$
 A棟樓地板面積合計:
 $72.09 + 52.01 + 73.36 + 47.3 + 49.4 + 68.18 + 54.62 + 69.14 + 48.77 + 49.19 + 37.63 + 53.97 + 9.68 = 685.34 \text{ m}^2$
 排煙室面積計算,檢討:
 $4.725 \times 2.33 = 11.01 \text{ m}^2$
 $11.01 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ --OK!

陽台面積計算:
 A1 戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$
 A2 戶
 $1.775 \times 3.905 = 6.93 \text{ m}^2$
 A3 戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$
 A5 戶
 $1.875 \times 3.3 = 6.19 \text{ m}^2$
 A6 戶
 $1.875 \times 3.3 = 6.19 \text{ m}^2$
 B1 戶
 $1.725 \times 3.50 = 6.04 \text{ m}^2$
 B2 戶
 $1.725 \times 3.45 = 5.95 \text{ m}^2$
 B3 戶
 $1.725 \times 3.50 = 6.04 \text{ m}^2$
 B5 戶
 $1.875 \times 3.525 = 6.61 \text{ m}^2$
 B6 戶
 $1.875 \times 3.525 = 6.61 \text{ m}^2$
 陽台面積合計:
 $7.29 + 6.93 + 7.29 + 6.19 + 6.19 + 6.04 + 5.95 + 6.04 + 6.61 + 6.61 = 65.14 \text{ m}^2$
 梯廳面積合計&檢討:
 $37.63 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!
 陽台面積合計&檢討:
 $65.14 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!
 梯廳+陽台面積檢討:
 $37.63 + 65.14 = 102.77 \text{ m}^2$
 $102.77 \text{ m}^2 < 685.34 \times 15\% = 102.80 \text{ m}^2$ --OK!
 容積樓地板面積合計:
 $684.87 - 37.63 - 53.97 = 587.82 \text{ m}^2$



圖例及說明

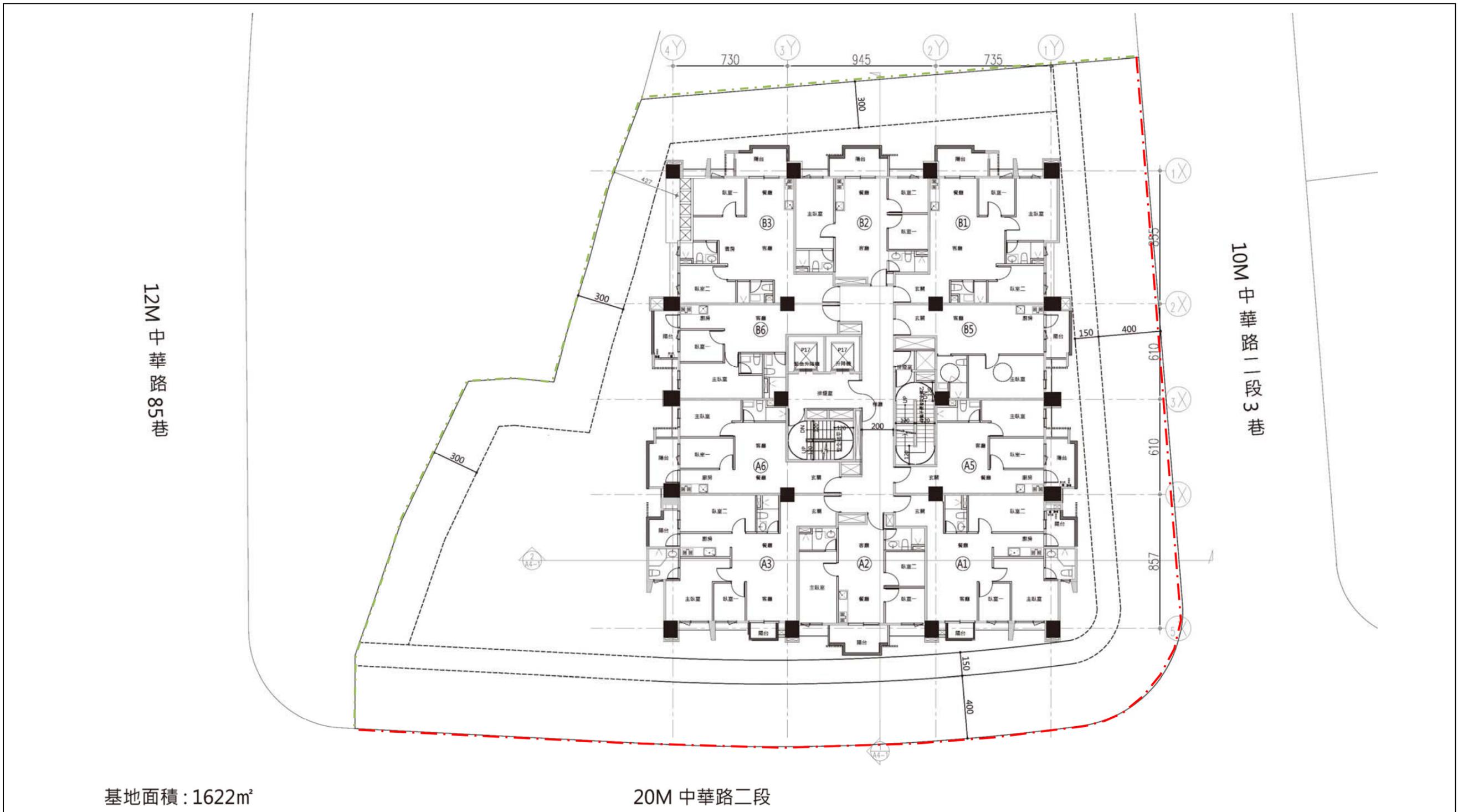
比例尺

指北

1/250



圖11-15 地上九至十四層面積計算圖

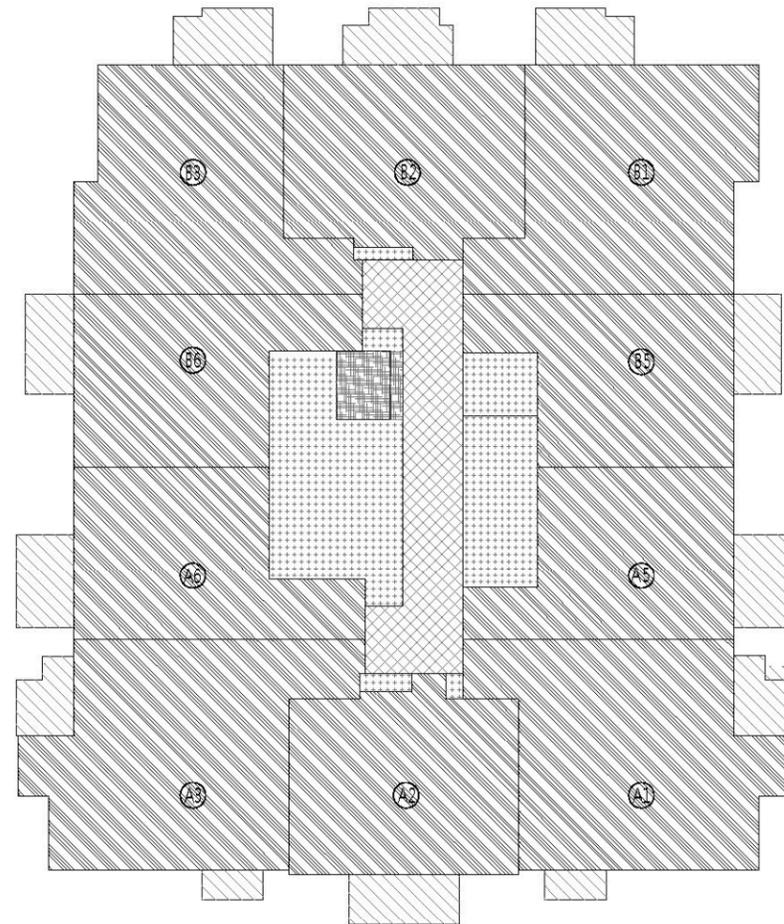


基地面積 : 1622m²

20M 中華路二段

圖例及說明	比例尺	指北
	1/250	

圖11-16 地上十五至二十二層平面圖



樓地板面積計算:
 A1 戶
 $2.1 \times 0.9 + 8.5 \times 4.73 + 3.4 \times 7.6 + 2 \times 2.075 = 72.09 \text{ m}^2$
 A2 戶
 $6.20 \times 8.15 + 0.235 \times 1.85 + (0.64 + 0.235) \times 1.2 = 52.01 \text{ m}^2$
 A3 戶
 $1.2 \times 0.2 + 2.5 \times 2.075 + 7.6 \times 8.13 + 1.8 \times 4.73 - 0.9 \times 2.63 = 73.36 \text{ m}^2$
 A5 戶
 $1.85 \times 2.65 + 6.95 \times 6.1 = 47.3 \text{ m}^2$
 A6 戶
 $6.1 \times 6.9 + 3.4 \times 2.15 = 49.4 \text{ m}^2$
 B1 戶
 $2.2 \times 1.975 + 8.125 \times 7.4 + 4.125 \times 0.9 = 68.18 \text{ m}^2$
 B2 戶
 $6.15 \times 8.55 + 0.775 \times 3.85 - 0.45 \times 2.1 = 54.62 \text{ m}^2$
 B3 戶
 $4.125 \times 0.9 + 8.125 \times 7.4 + 1.975 \times 2.5 + 0.3 \times 1.2 = 69.14 \text{ m}^2$
 B5 戶
 $6.95 \times 6.1 + 0.4 \times 4.275 + 2.075 \times 2.25 = 48.77 \text{ m}^2$
 B6 戶
 $6.9 \times 6.1 + 3.3 \times 2.15 = 49.19 \text{ m}^2$
 梯廳面積計算:
 $2.4 \times 3.55 + 9.8 \times 2.125 + 2.4 \times 3.45 = 37.63 \text{ m}^2$
 設備面積(排煙室+安全梯+緊急升降機):
 $1.425 \times 0.95 + 0.45 \times 2.25 + 2.25 \times 2.2 + 4.725 \times 5.65 + 1.325 \times 0.95 + 0.45 \times 2.1 + 6.075 \times 2.65 + 0.875 \times 0.6 + 1.85 \times 0.64 = 53.97 \text{ m}^2$
 電梯面積計算:
 $2.25 \times 2.2 + 2.15 \times 2.2 = 9.68 \text{ m}^2$
 A棟樓地板面積合計:
 $72.09 + 52.01 + 73.36 + 47.3 + 49.4 + 68.18 + 54.62 + 69.14 + 48.77 + 49.19 + 37.63 + 53.97 + 9.68 = 685.34 \text{ m}^2$
 排煙室面積計算, 檢討:
 $4.725 \times 2.33 = 11.01 \text{ m}^2$
 $11.01 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ --OK!

陽台面積計算:
 A1 戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$
 A2 戶
 $1.775 \times 3.905 = 6.93 \text{ m}^2$
 A3 戶
 $1 \times 2.28 + 2.825 \times 1.875 - 0.35 \times 0.825 = 7.29 \text{ m}^2$
 A5 戶
 $1.875 \times 3.3 = 6.19 \text{ m}^2$
 A6 戶
 $1.875 \times 3.3 = 6.19 \text{ m}^2$
 B1 戶
 $1.725 \times 3.50 = 6.04 \text{ m}^2$
 B2 戶
 $1.725 \times 3.45 = 5.95 \text{ m}^2$
 B3 戶
 $1.725 \times 3.50 = 6.04 \text{ m}^2$
 B5 戶
 $1.875 \times 3.525 = 6.61 \text{ m}^2$
 B6 戶
 $1.875 \times 3.525 = 6.61 \text{ m}^2$
 陽台面積合計:
 $7.29 + 6.93 + 7.29 + 6.19 + 6.19 + 6.04 + 5.95 + 6.04 + 6.61 + 6.61 = 65.14 \text{ m}^2$
 梯廳面積合計&檢討:
 $37.63 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!
 陽台面積合計&檢討:
 $65.14 \text{ m}^2 < 685.34 \times 10\% = 68.53 \text{ m}^2$ --OK!
 梯廳+陽台面積檢討:
 $37.63 + 65.14 = 102.77 \text{ m}^2$
 $102.77 \text{ m}^2 < 685.34 \times 15\% = 102.80 \text{ m}^2$ --OK!
 容積樓地板面積合計:
 $675.89 - 37.63 - 53.97 = 578.84 \text{ m}^2$

- | | | | |
|--|-----------|--|----|
| | 室內面積 | | 設備 |
| | 梯廳 | | 陽台 |
| | 昇降機(計入容積) | | 露台 |

圖例及說明

比例尺

指北

1/250



圖11-17 地上十五至二十二層面積計算圖

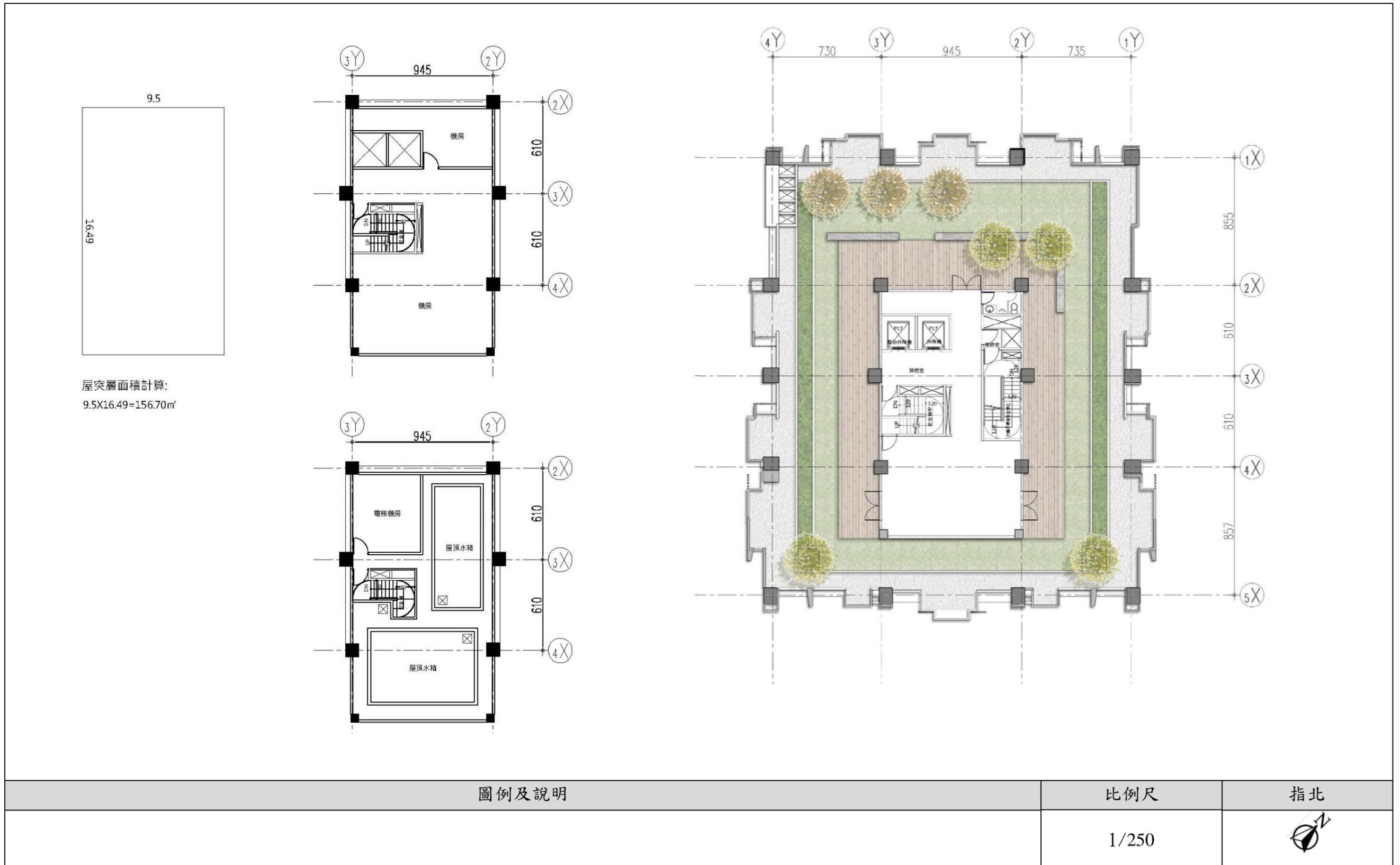


圖11-18 屋頂層及屋突一層平面圖及面積計算圖



圖例及說明

圖11-19 透視圖



圖例及說明

圖11-20 實景模擬圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築計畫

(一) 建築物樓層、結構

本案更新單元擬規劃設計 1 幢 1 棟鋼筋混凝土造建築物，地上 22 層，地下 6 層。地下各樓層作為防空避難室、機車及汽車停車空間、設備空間等。總開挖約 21.5 公尺。地上 1 層梯廳、管委會使用空間、一般零售業高度 5.7 公尺，地上 2~8 層一般事務所樓層高為 3.2 公尺，地上 9~22 層集合住宅樓層高度為 3.2 公尺，突出物設置 3 層高度 9 公尺。

(二) 建築配置

1. 外部空間系統配置計畫

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

(2) 退縮 4 公尺人行道，種植喬木，減少 CO2 含量，改善都市景觀。

2. 車行動線系統配置計畫

依規定將車行動線出入口規劃於基地西北側臨接建築線。

3. 獨立使用之大樓出入口

一般事務所及一般零售業出入口個別獨立互不干擾。

4. 相關建築平面說明

(1) 地下六層~屋突層平面圖及面積計算圖{11-6~11-21 頁}

(2) 四向立面圖{11-22~11-23 頁}

(3) 橫向、縱向剖面圖{11-24}

(4) 建築外觀模擬圖{11-25~11-26 頁}。

(三) 建築物造型及量體計畫

1. 造型計畫

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

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

2. 建築物量體配置計畫

(1) 外部空間系統配置計畫

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

(2) 建築量體配置

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

(3) 平面計畫

- 一樓作一般零售業，二樓及三樓至八層標準層規劃一般事務所及九層以上至二十二層為集合住宅，大樓共同使用之部分，為讓內部空間使用方整性與彈性，內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，提高建築空間之使用效率，廁所、機房等設施統一集中管理，減少單層公共設施的負擔。
- 考量人員需長時間於室內作業等因素，在空間環境上讓戶戶能有通風採光設計。

(四) 建築物外牆材質及色彩計畫

1. 材質計畫

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

2. 色彩計畫

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

二、景觀計畫

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

建築立面以垂直語彙為主體，以仿清水模牆面搭配玻璃紋理的垂直柱強調垂直線條，並以金屬隔柵及壓花玻璃點綴；頂部屋突為創造旁天際線變化，呼應水波意象，於建築底層及頂部屋突部分以不同高度金屬飾板點綴。

本案外牆設計採用顏色：淺米白色、淺灰色等中低彩度顏色，符合建議色系。

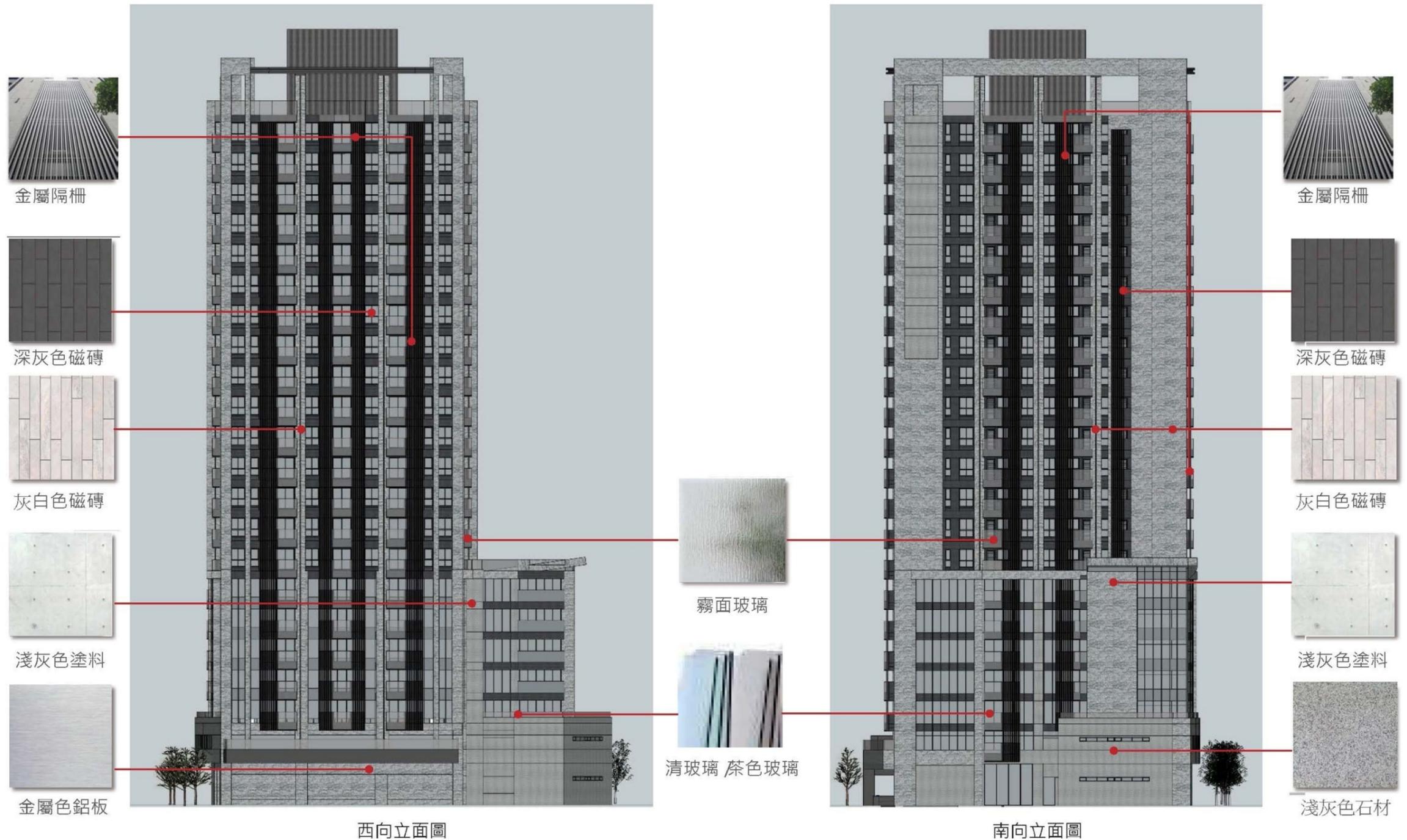
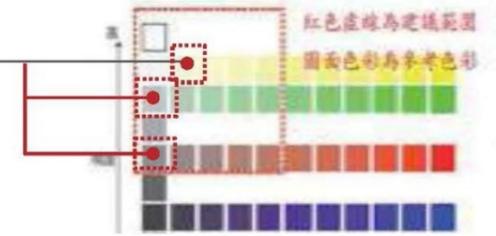


圖12-1 建築物外牆材質及色彩計畫(西南向)

建築立面以垂直語彙為主體，以仿清水模牆面搭配玻璃紋理的垂直柱強調垂直線條，並以金屬隔柵及壓花玻璃點綴；頂部屋突為創造旁天際線變化，呼應水波意象，於建築底層及頂部屋突部分以不同高度金屬飾板點綴。

本案外牆設計採用顏色：淺米白色、淺灰色等中低彩度顏色，符合建議色系。

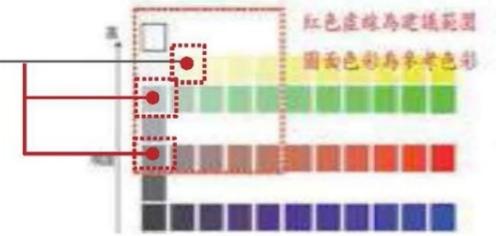
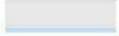


圖12-2 建築物外牆材質及色彩計畫(東北向)

建築規模及空間使用

- 基地面積 1621.44 m²
- 土地使用分區 商業區
- 建築構造 鋼筋混凝土造
- 開挖深度 21.50M
- 興建規模：
地下六層 / 地上二十四層 / 屋突三層
- 樓層高度：
地下二至六層 = 3.0M
地下一層 = 4.3M
地上一層 = 5.7M
地上二至二十二層 = 3.2M
屋突層 = 9M
- 開發建築用途：
地下二至六層 = 停車空間
地下一層 = 防空避難室兼停車空間
地上一層 = 梯廳 / 管委會空間 / 一般零售業
地上二層 = 一般事務所 / 管委會使用空間
地上三至八層 = 一般事務所
地上九至二十二層 = 集合住宅

圖例說明

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

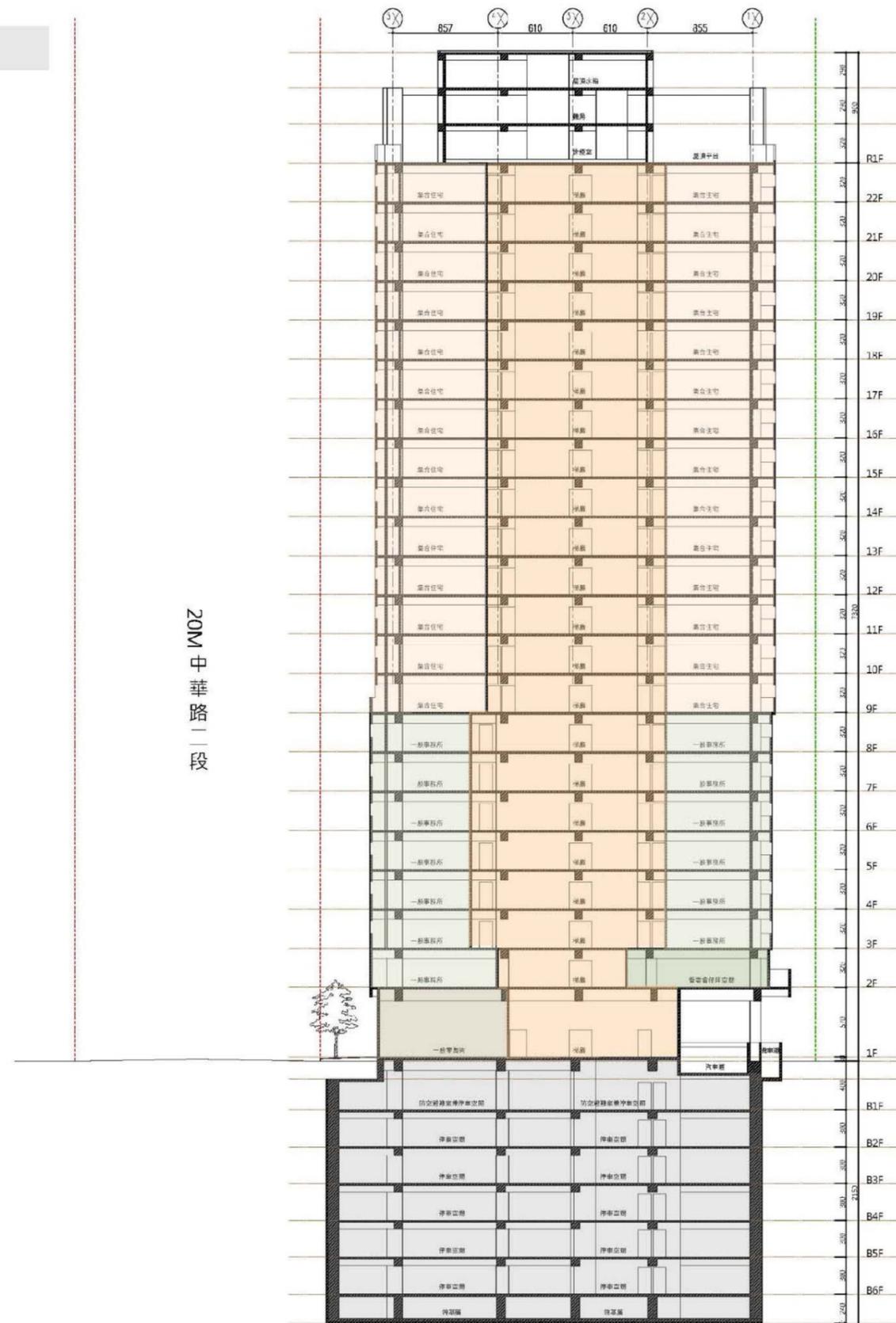
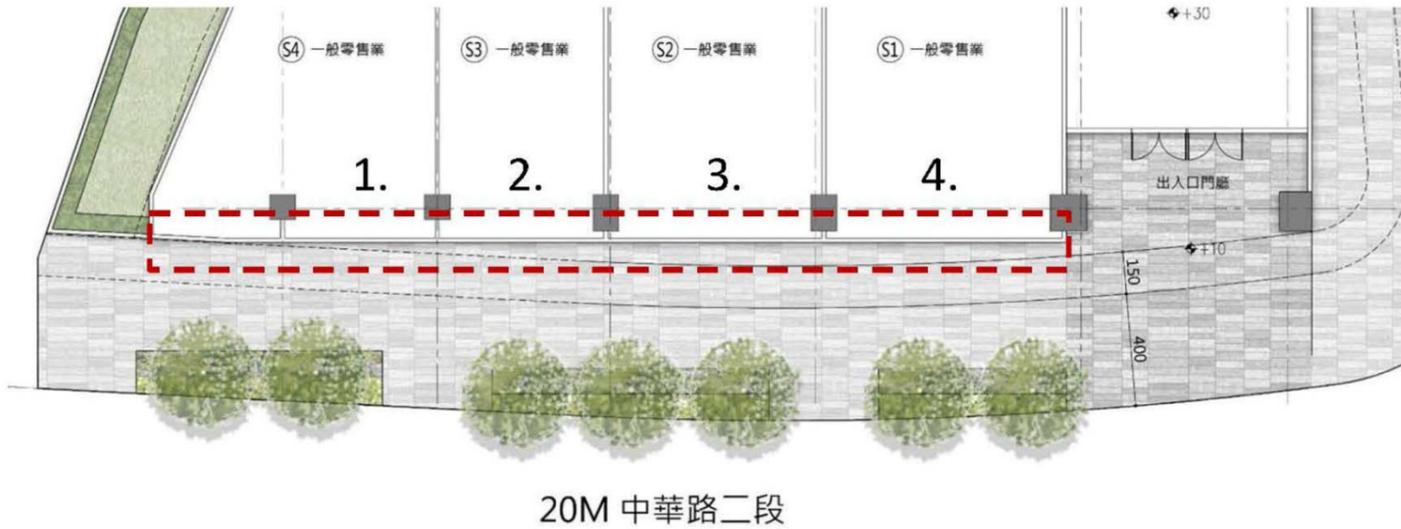


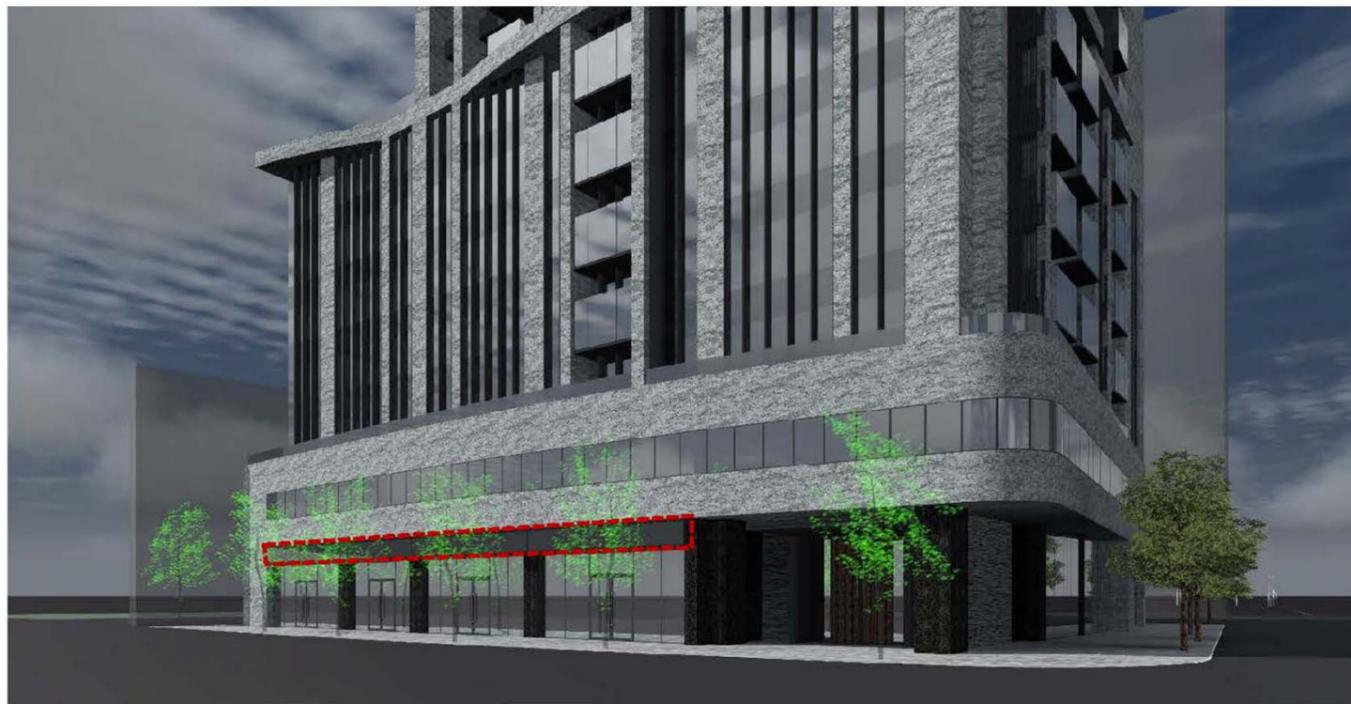
圖12-3 樓層配置示意圖

招牌廣告及樹立廣告設置規範

- 一、依內政部93年6月17日台內營字第0930084615號令發布「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」辦理。
- 二、「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」第5條規定，應備具申請書，檢同設計圖說、設置處所之所有權或使用權證明、及其他相關證明文件，向新北市政府工務局公寓大廈管理科申請。
- 三、招牌廣告及樹立廣告不得妨礙公共安全或公共交通、及阻礙各樓層之避難器具開口部開啟、使用、下降操作。違者逕由新北市違章建築拆除隊依法強制拆除。
- 四、招牌廣告及樹立廣告達申請雜項執照規模，應先向新北市政府工務局建照科申領得雜項使用執照後，再向公寓大廈管理科辦理招牌廣告及樹立廣告許可。
- 五、取得許可後，應將許可證核准日期及字號標示於招牌、或樹立廣告之左下角、右下角或明顯處。
- 六、招牌廣告及樹立廣告許可之有效期限為5年，期限屆滿後，原雜項使用執照及許可失其效力，應重新申請審查許可或恢復原狀。
- 七、設置於高速公路兩側之樹立廣告應依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」規定辦理。
- 八、招牌廣告及樹立廣告設置規格：本案採平面式，共計四座。



地面層店鋪招牌配置圖 S : 1/250



地面層店鋪招牌透視示意圖

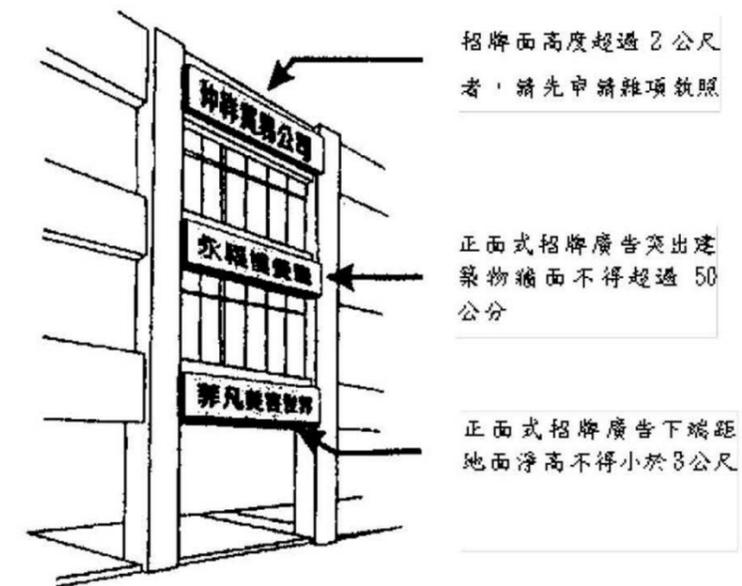


圖12-4 廣告招牌形式示意圖

單元分別對稱：A1/A3、A2/B2、B1/B3、A5/A6、B5/B6

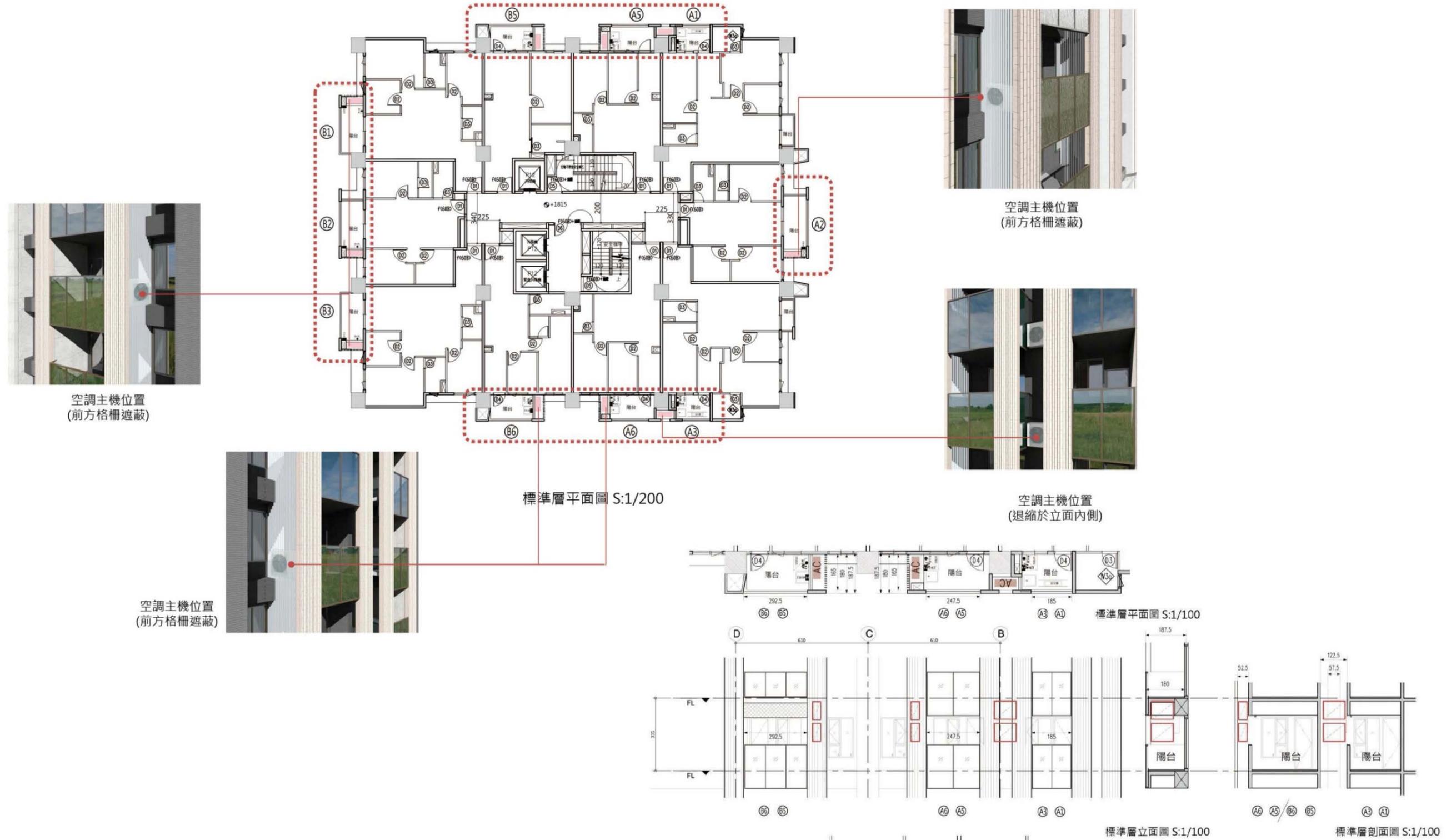


圖12-5 空調配置平、立、剖面圖(一)

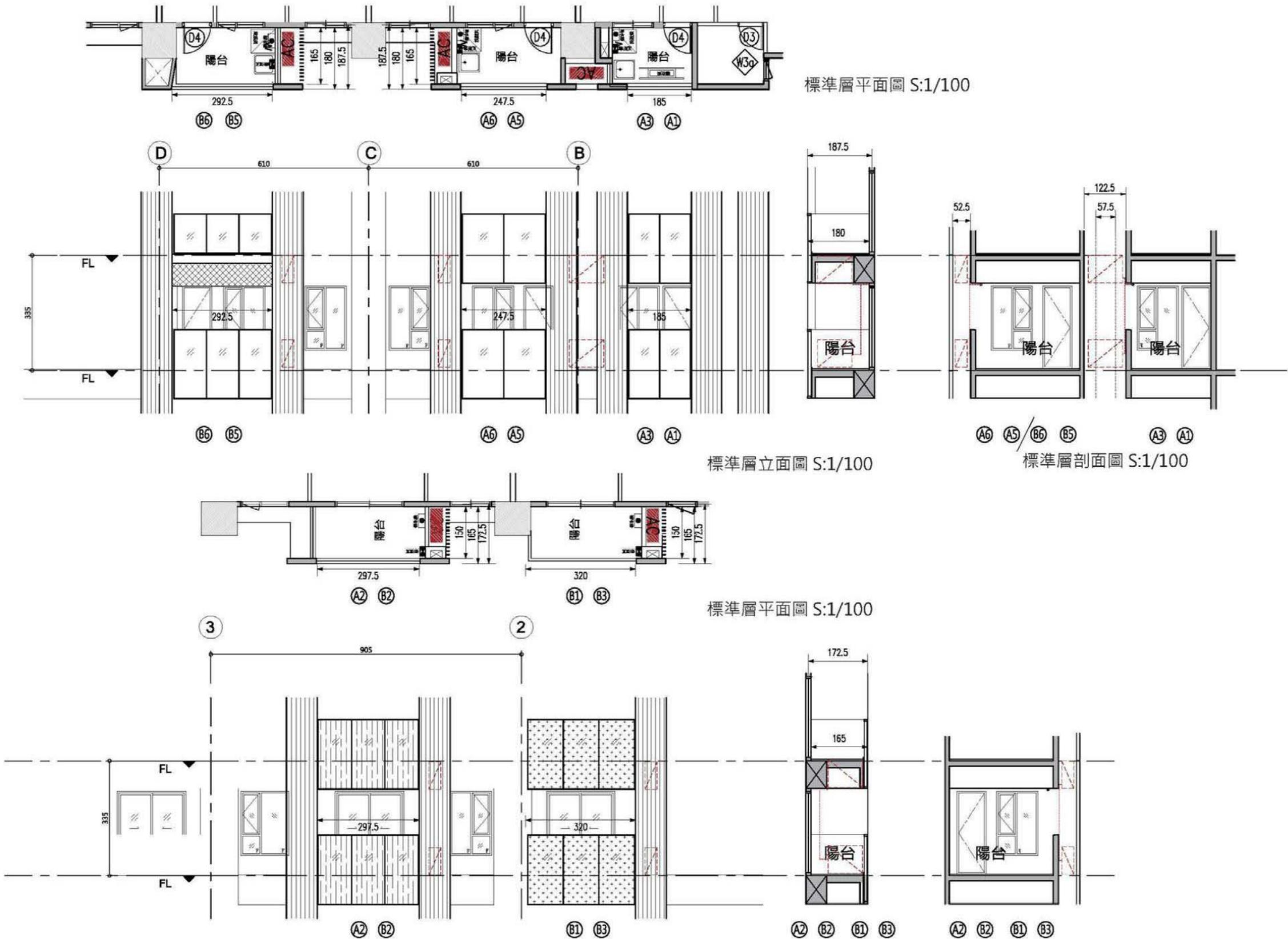


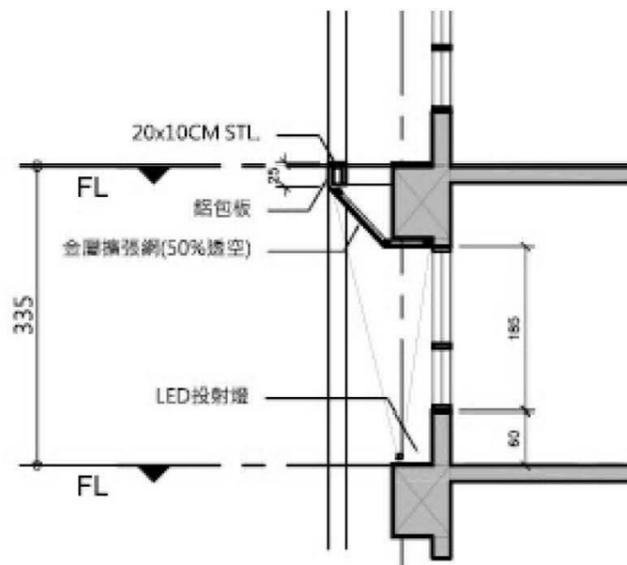
圖12-6 空調配置平、立、剖面圖(二)

規劃說明：

依新北市政府建照科業務工作手冊05-01及05-32檢討，
另依〈新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱版透空欄柵審查原則〉檢討。

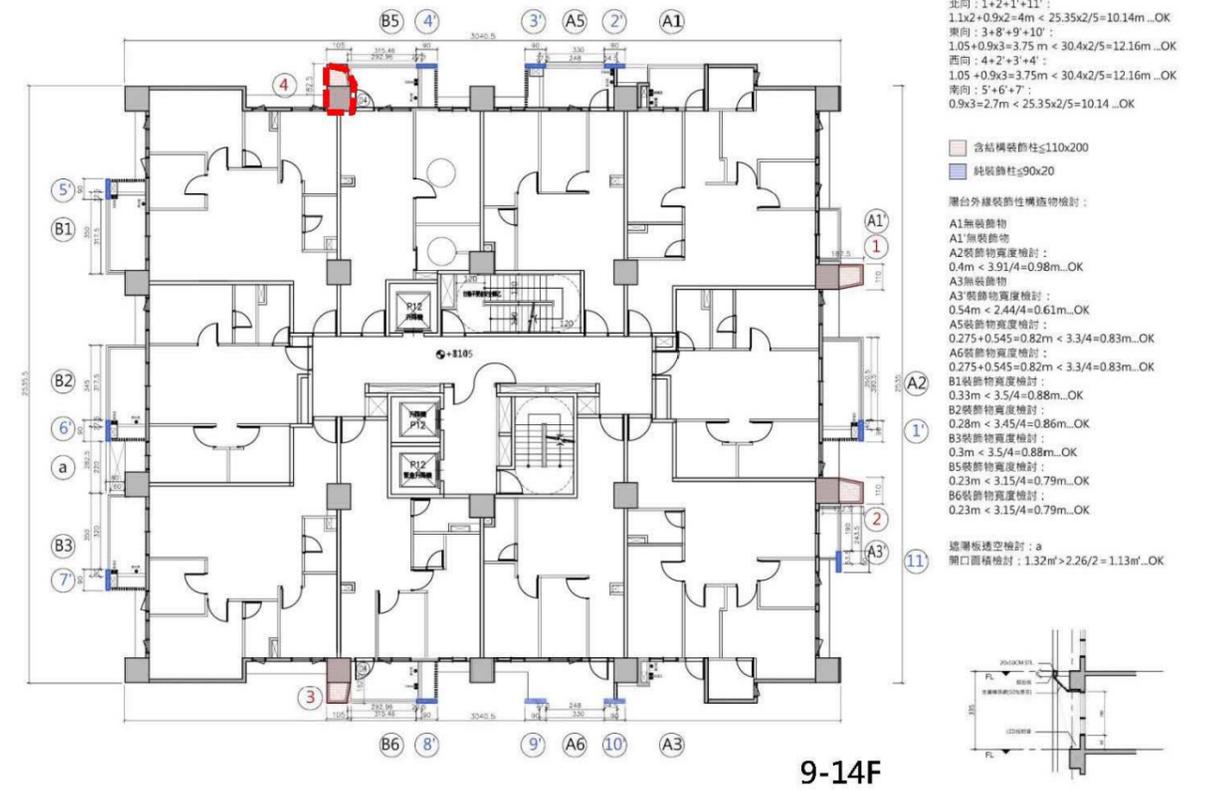


--- 含結構柱裝飾物 ≤ 100x200
--- 純柱裝飾物 ≤ 90x20

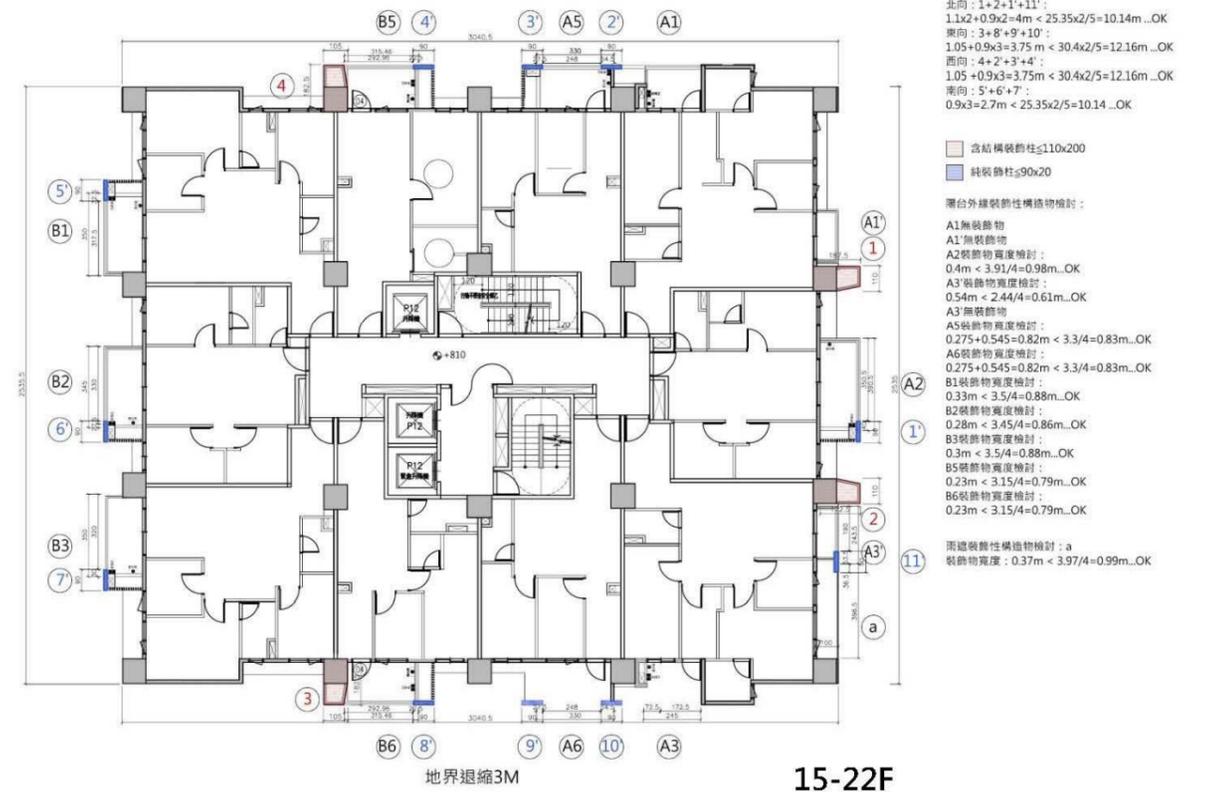


① 遮陽板剖面示意圖
SCALE: 1/150

圖12-7 裝飾柱檢討平面圖



9-14F



15-22F

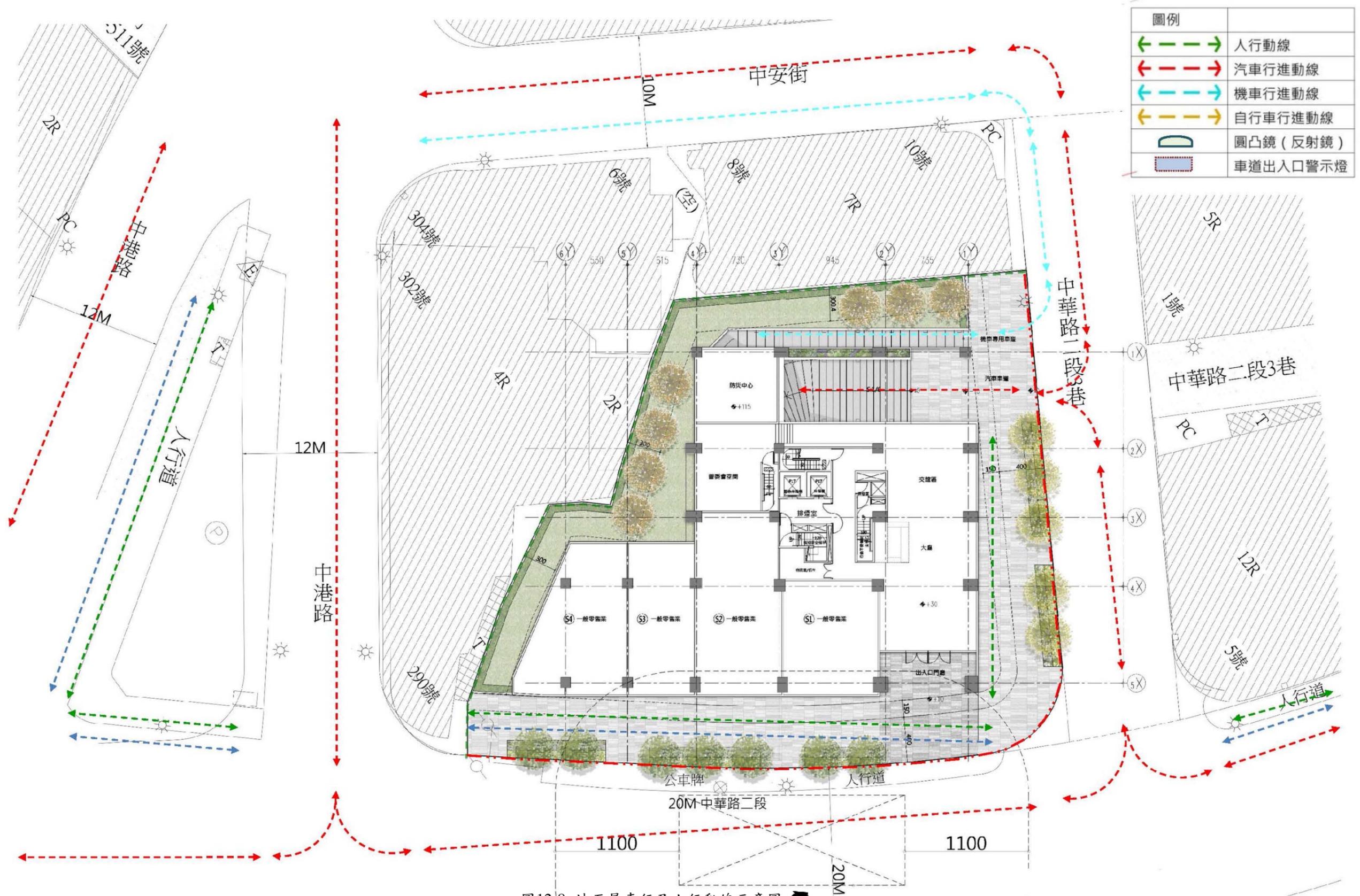
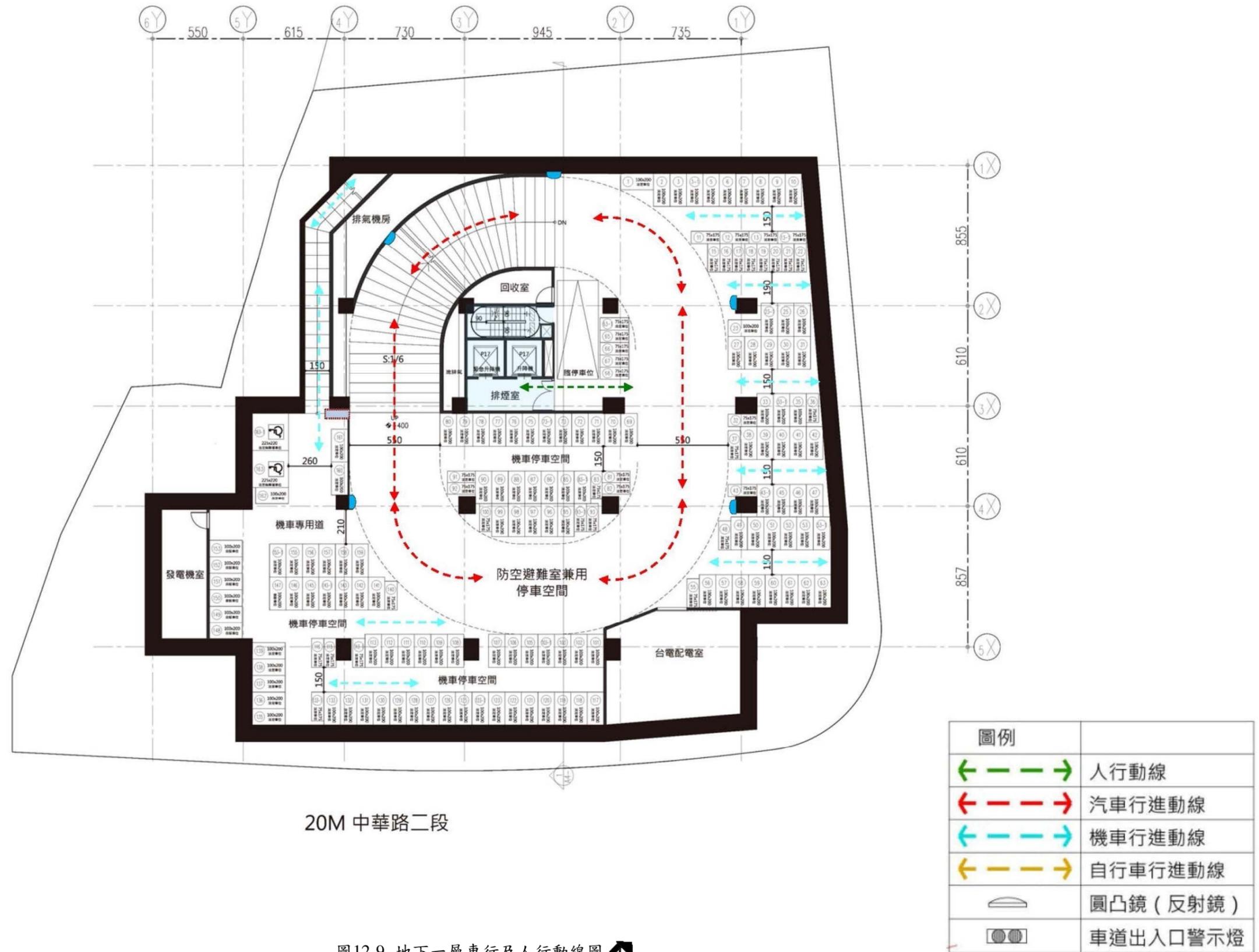


圖12-8 地面層車行及人行動線示意圖



20M 中華路二段

圖12-9 地下一層車行及人行動線圖

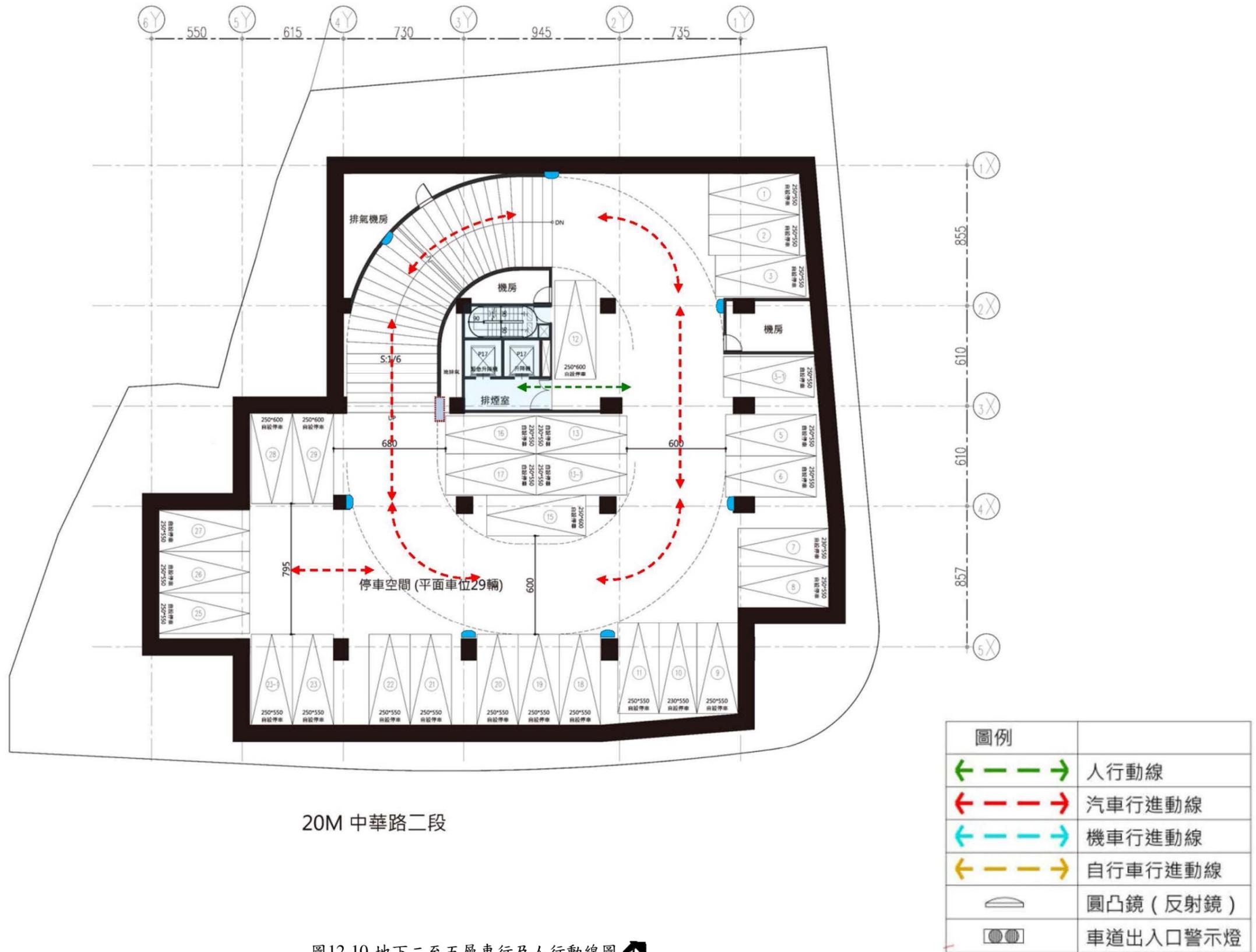


圖12-10 地下二至五層車行及人行動線圖

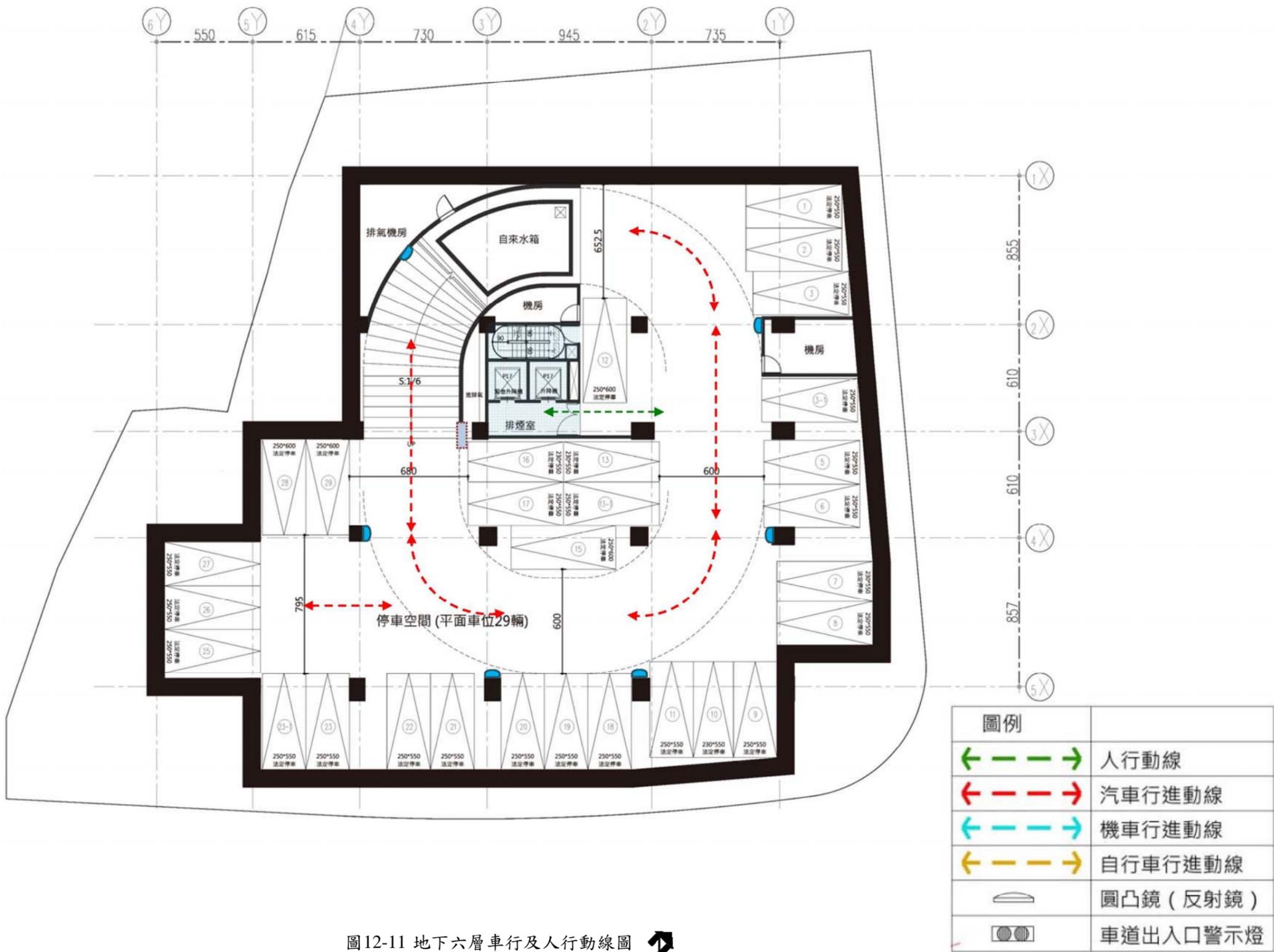


圖12-11 地下六層車行及人行動線圖

規劃說明

·基地室外動線

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

·建物室內動線

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

·相關設施

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

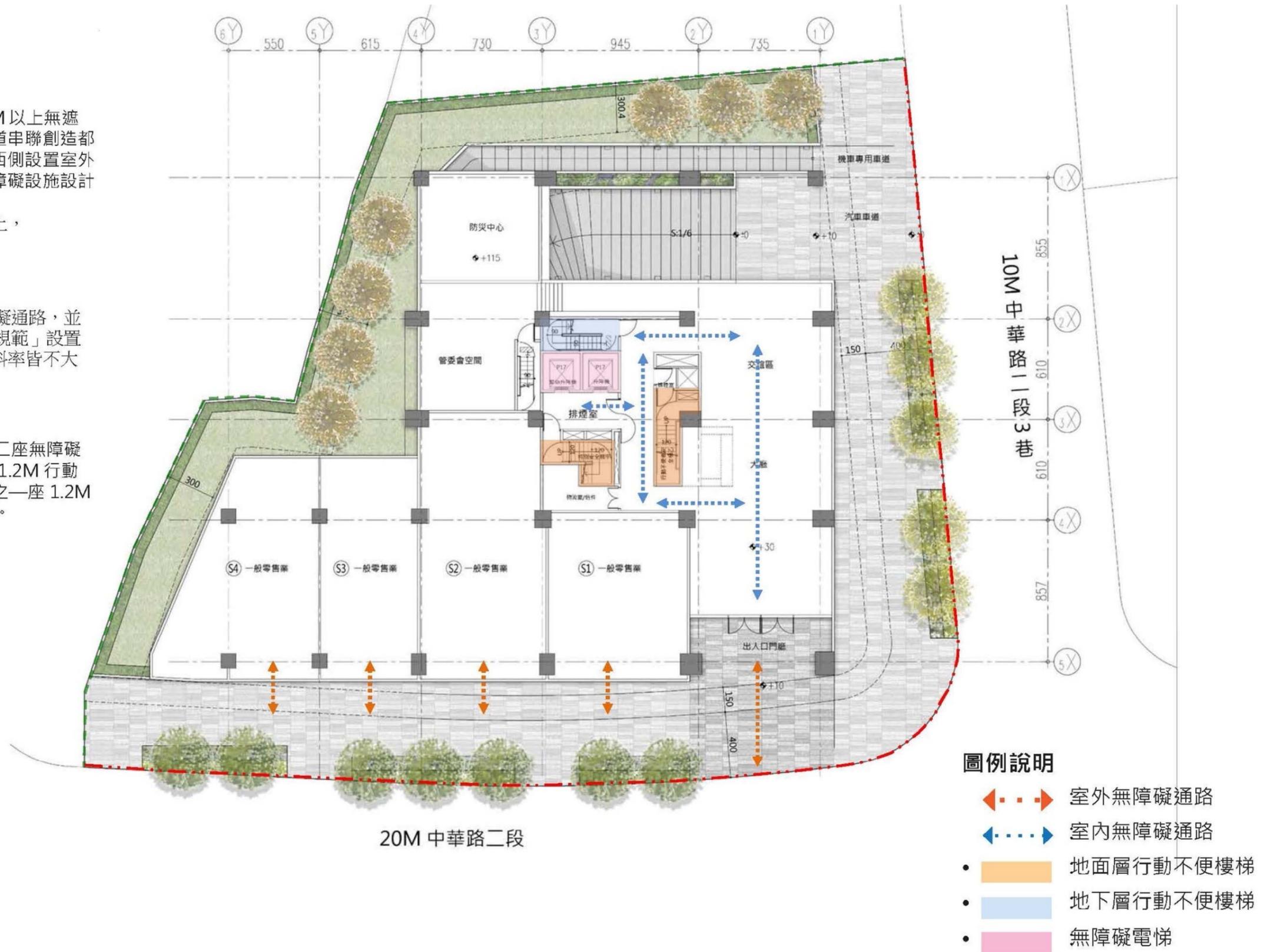


圖12-12 無障礙空間檢討圖

防災與逃生避難構想

(一) 都市防災計畫概念

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

1. 與鄰地境界線距離淨寬平均達四公尺以上。
2. 與建築線距離淨寬最小不得低於二公尺。
3. 依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

(二) 逃生避難構想

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

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

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

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

建築物地點（地號或地址）：新北市新莊區自立段1128等1筆地號

建築物概要（樓高及用途）：樓高73.2m 用途：一般事務所、集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" 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 checked="" 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、其替代窗口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栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	<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含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	<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 12 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：

科員簡德賢

單位主管：

專員陳政彥

(民)消搶救02-(民)表一

1/1

5-3.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

建築技術規則第 106 條

依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

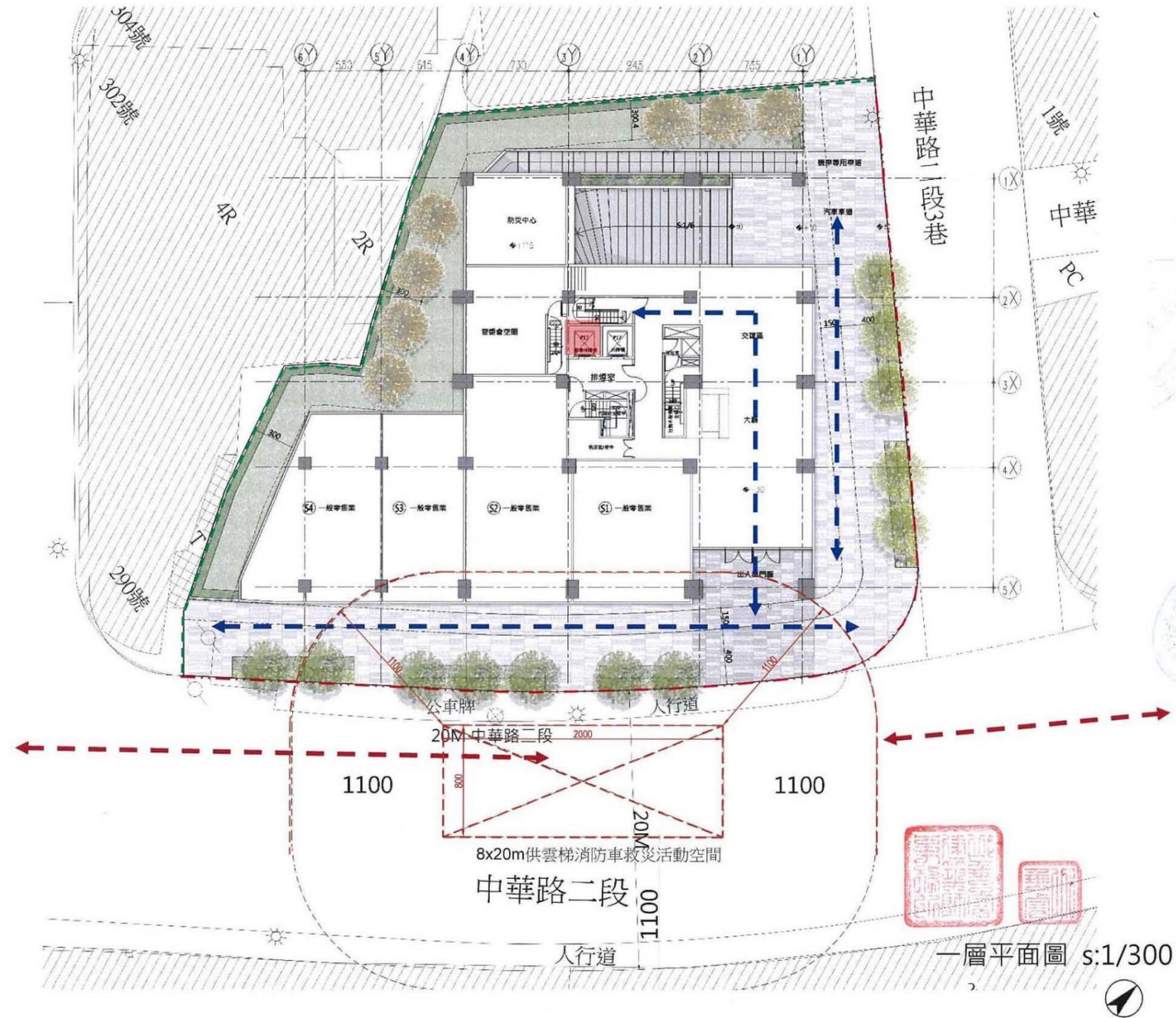
(一) 超過十層樓之部分為樓梯間、升降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

(二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者

建築技術規則第 108 條

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。



- 緊急升降機
- 消防救災空間
- 消防車救災動線
- 逃生動線

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

建築技術規則第 108 條

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

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：

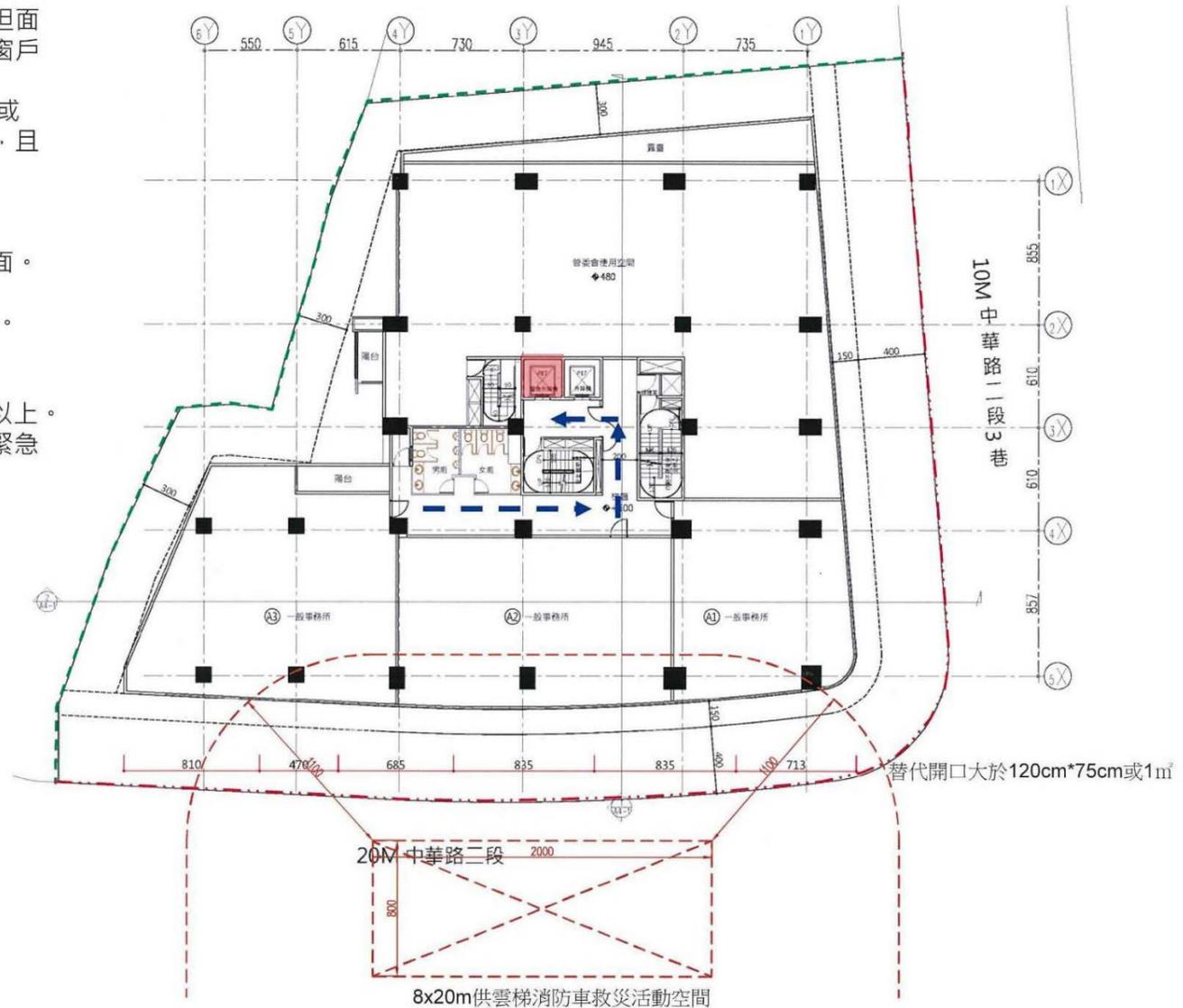
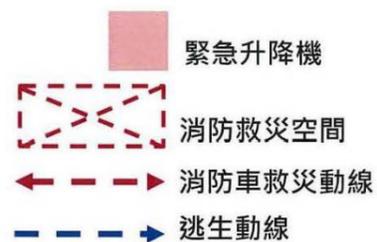
- 一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
- 二、進口之間隔不得大於四十公尺。
- 三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一公尺以上。其開口之下端應距離樓地板八十公分範圍以內。
- 四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
- 五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
- 六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】

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

【備註】

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




 二層平面圖 s:1/300

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

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

建築技術規則第 108 條

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

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：

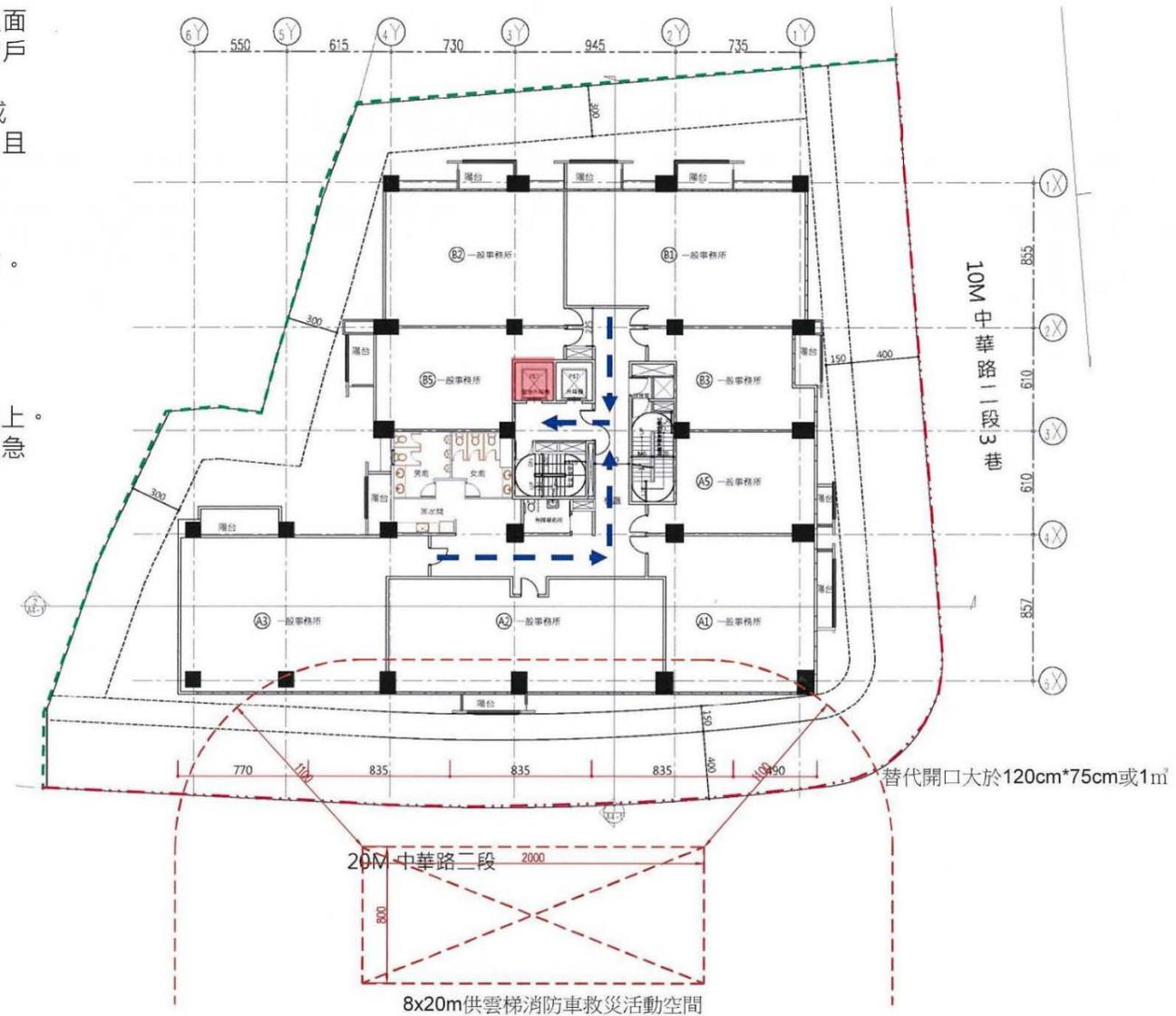
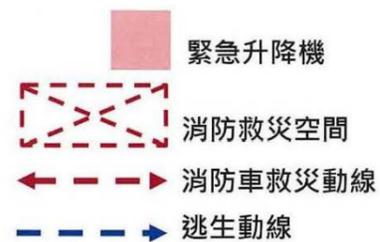
- 一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
- 二、進口之間隔不得大於四十公尺。
- 三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一公尺以上。其開口之下端應距離樓地板八十公分範圍以內。
- 四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
- 五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
- 六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】

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

【備註】

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



三~八層平面圖 s:1/300

Architecture & Urban Design 邱垂睿建築師事務所 6

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

建築技術規則第 108 條

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

建築技術規則第 109 條 緊急進口之構造應依左列規定：

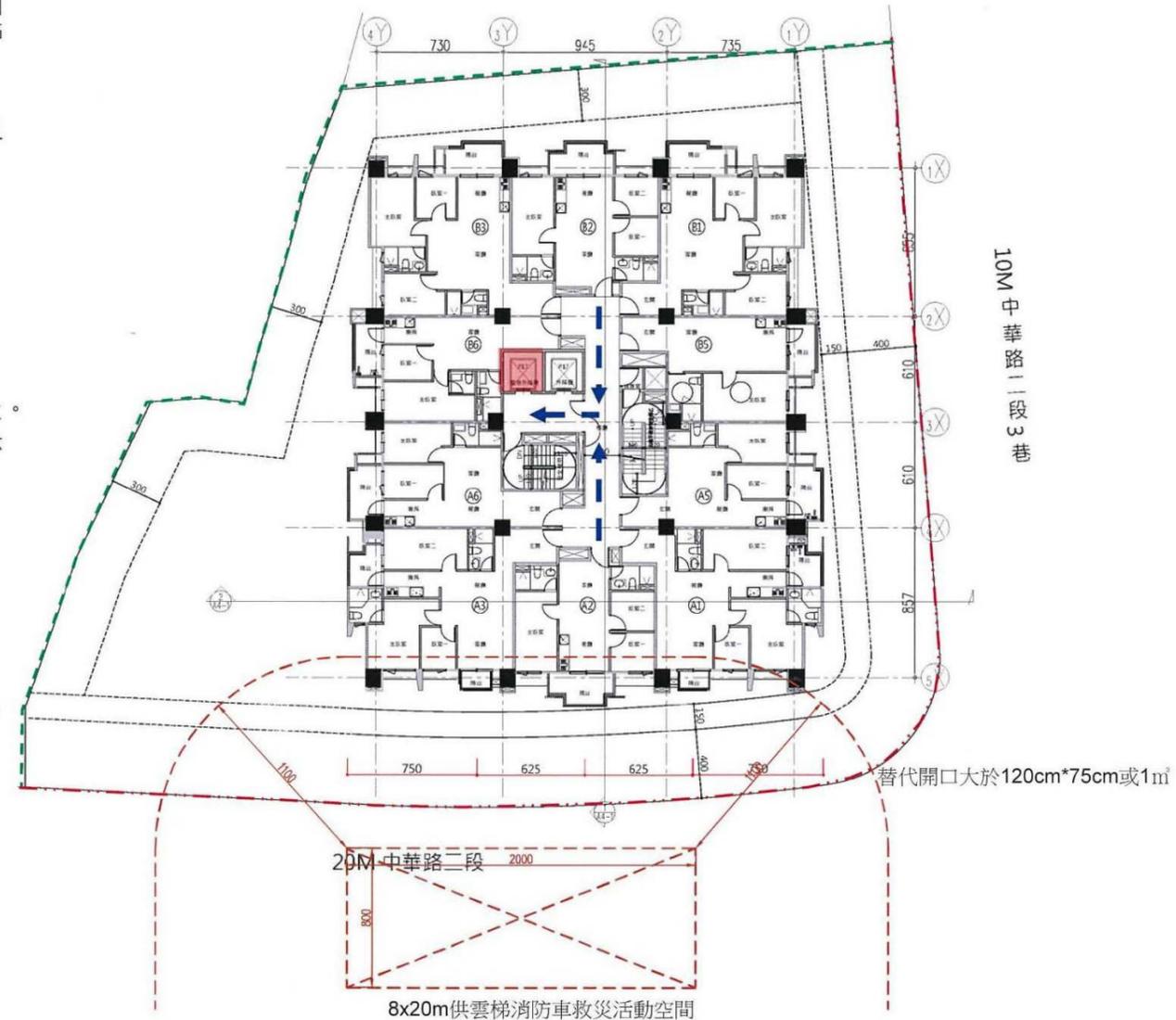
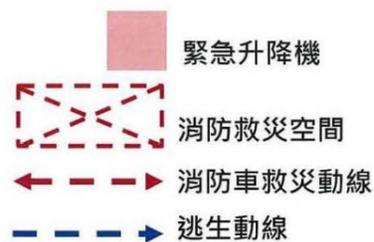
- 一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
- 二、進口之間隔不得大於四十公尺。
- 三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一公尺以上。其開口之下端應距離樓地板八十公分範圍以內。
- 四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
- 五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
- 六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標幟，並使人明白其為緊急進口之標示。

【檢討】

11F以上樓層已緊急升降機設置檢討。

【備註】

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



九~十四層平面圖 s:1/300

Architecture & Urban Design 邱垂書建築師事務所

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

建築技術規則第 106 條

依本編第五十五條規定應設置之緊急用升降機，其設置標準依左列規定：

一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。

二、左列建築物不受前款之限制：

(一) 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、裝飾塔、屋頂窗及其他類似用途之建築物。

(二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者

建築技術規則第 244 條

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

【檢討】

本案屬高層建築依規設置緊急升降機。

【備註】

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

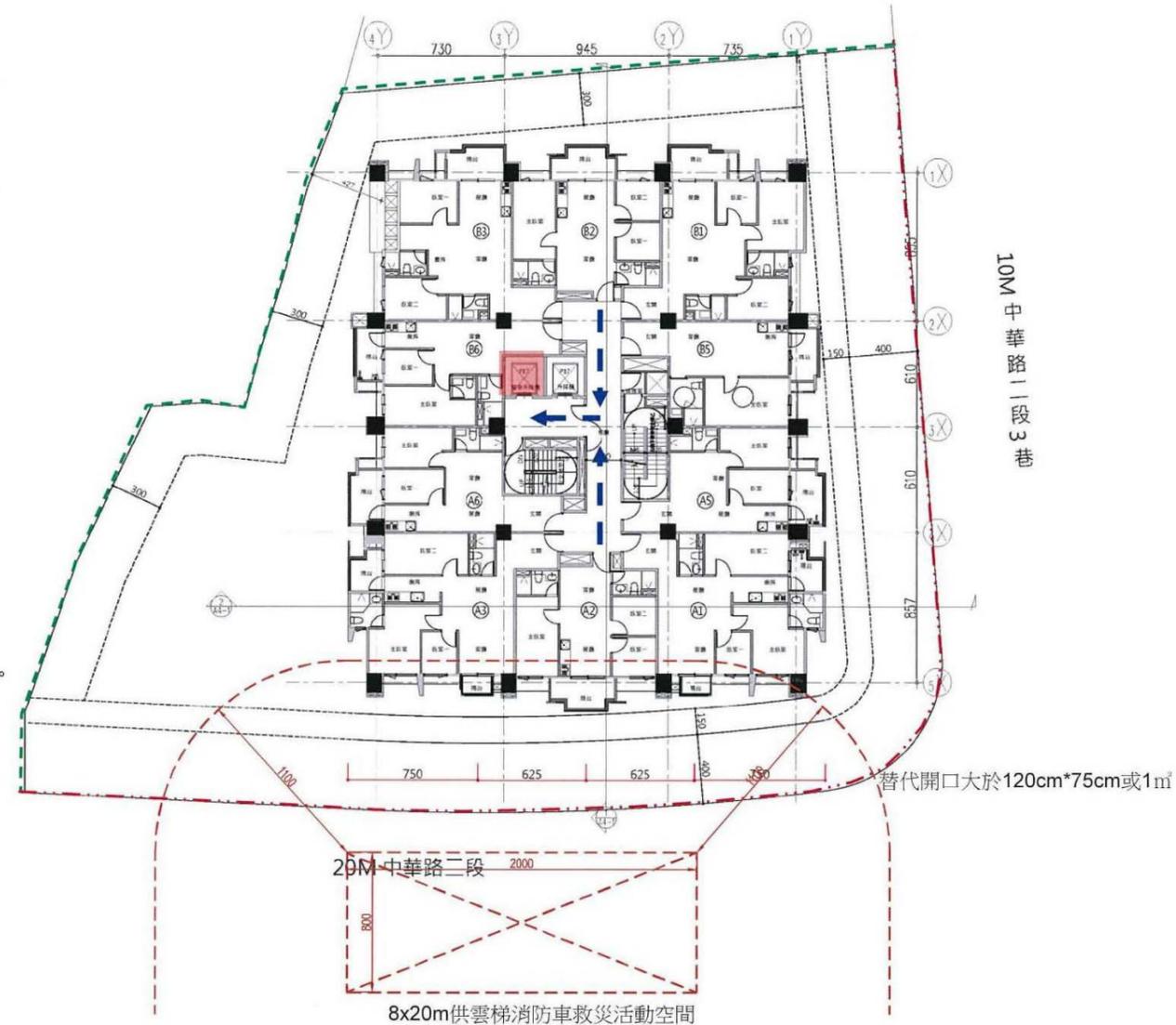
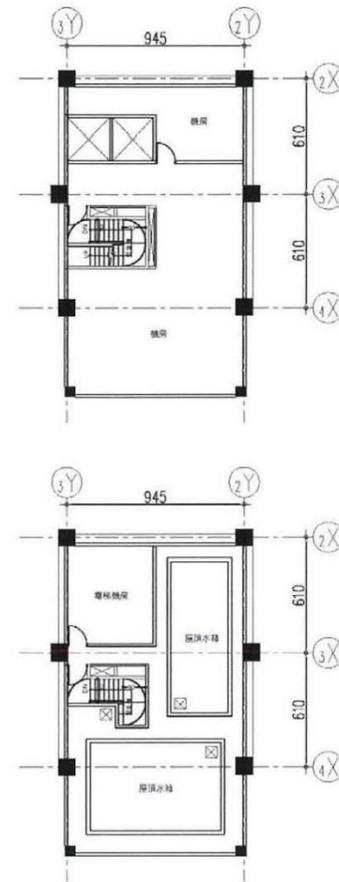
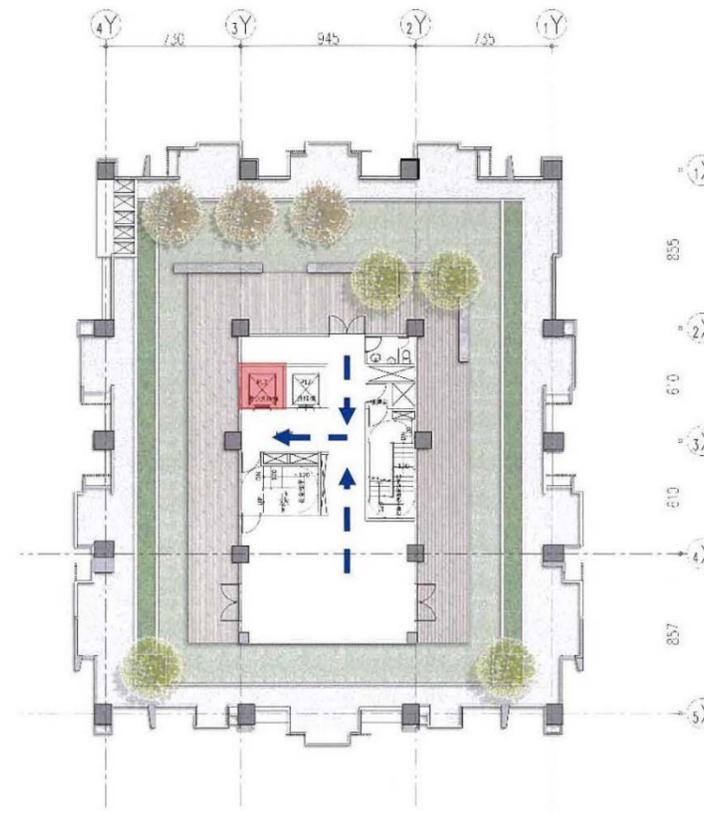


圖12-13 防災計畫平面圖(一)

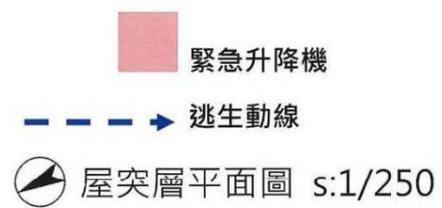
5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



屋突二、三層平面圖 s:1/300



屋突一層平面圖 s:1/300



Architecture & Urban Design 邱垂會建築師事務所 9

圖12-14 防災計畫平面圖(二)

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)



圖12-15 西向立面替代窗口位置

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

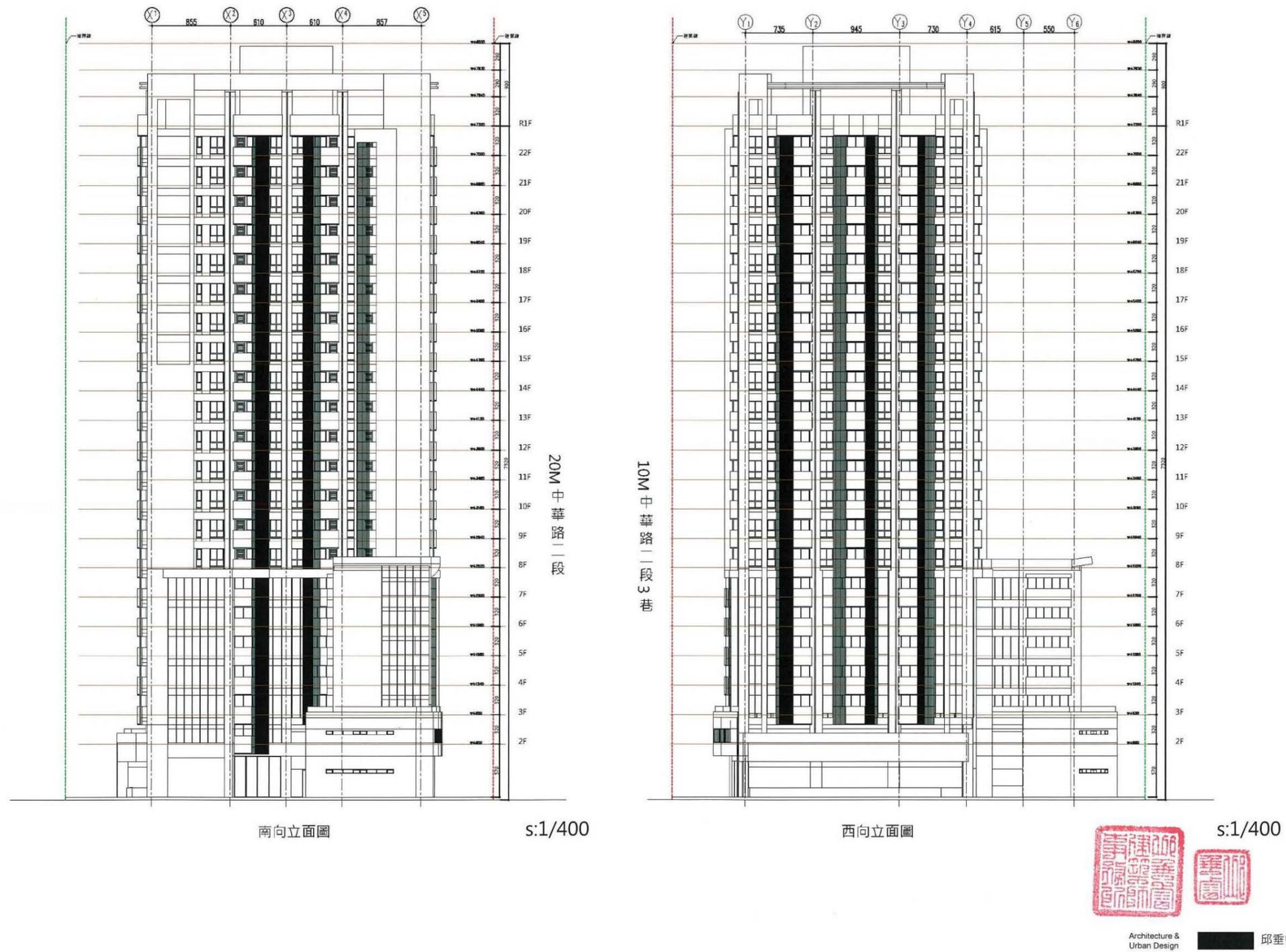


圖12-16 西向立面替代窗口位置

5-2.防災計畫(消防防災暨空間檢討圖)

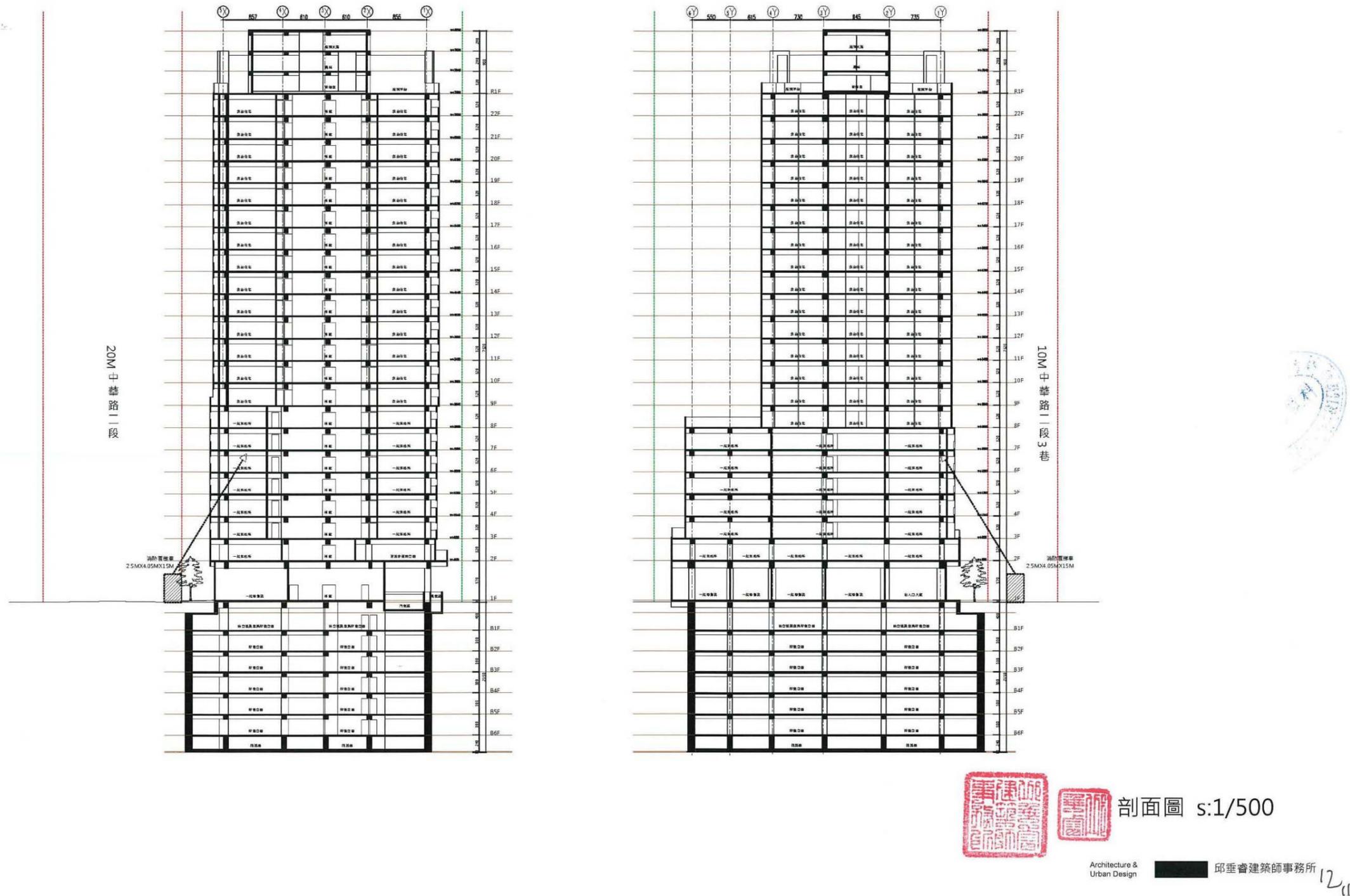


圖12-17 西向立面替代窗口位置

綠化範圍面積計算:

$a1: (4.96+5.13)*1.3/2+1.3*4.5/2+4.69*0.9/2=15.1m^2$
 $a2: (0.84+0.7)*1.3/2+1.34*1.34*3.14/4=17.08m^2$
 $a3: 1.34*1.34*3.14/4+(1.46+1.68)*1.3/2=11.31m^2$
 $a4: 6.2*1.4/2+(3.4+9.7)*1.8/2=14.86m^2$
 $a5: 1.46*1.4/2+1.64*1.59/2=16.73m^2$
 $a6: 21.15*2.05+11.67*2.07/2+8.47*11.47/2+9*10.73/2+$
 $(1.83+2.87)*4.27/2+(10.22+10.32)*0.9/2+(3.13+3.17)*0.45/2+$
 $4.05*8.93+(5.48+6.92)*13.53/2+1.05*0.3+1.8*6+0.9*1+6.11*4.04+$
 $2.4*1.1+17.55*2.02+10.56*2.94+1.97*1.05+1.03*1.05+0.35*0.83+$
 $9.05*1.62+1.69*2.1+2.6*1.58+1.15*1.7+0.75*2.52=428.44m^2$
 $a14: (2.77+3.23)*4.1/2+(0.39+1.06)*0.27/2+0.88*0.22/2+0.4*0.13/2+$
 $1.29*0.77/2+0.97*0.97/2=253.43m^2$
 總計 = 358.51m²

地上一層綠化面積計算,檢討:

基地面積=1621.44m²
 法定建蔽率=70%
 建築面積=1044.73m²
 無法綠化面積
 = 61.52m²(車道)+260m²(法定4M人行步道)=321.52m²
 法定1/2綠化範圍=
 $\{1621.44-1044.73(\text{建築面積})-321.52(\text{無法綠化面積})\}/2=127.6m^2$
 法定種植喬木數量(實設綠化面積)=576.71/36=16.02---取17棵
 實設種植喬木數量= 19棵 > 17棵---OK!
 實設綠化面積=358.51m² > 127.6m²---OK!

地上一層綠覆率計算,檢討:

基地面積=1261.44m²
 建築面積=1044.73m²
 實設空地=1261.44-1044.73=576.71m²
 計入喬木綠覆數量= 19棵
 實設綠覆率
 $= (19*20+358.51)/576.71*100\%=128.06\%$

法規檢討:

■都市計畫法新北市施行細則 第四十三條
屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。
實設綠化面積=358.51m² > 127.6m²---OK!
 ■新北市都市設計審議原則 第八條第四項
 本原則所稱綠覆面積指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱綠覆率指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下.....
實設綠覆率為128.06%



圖12-19 地面層綠化檢討圖

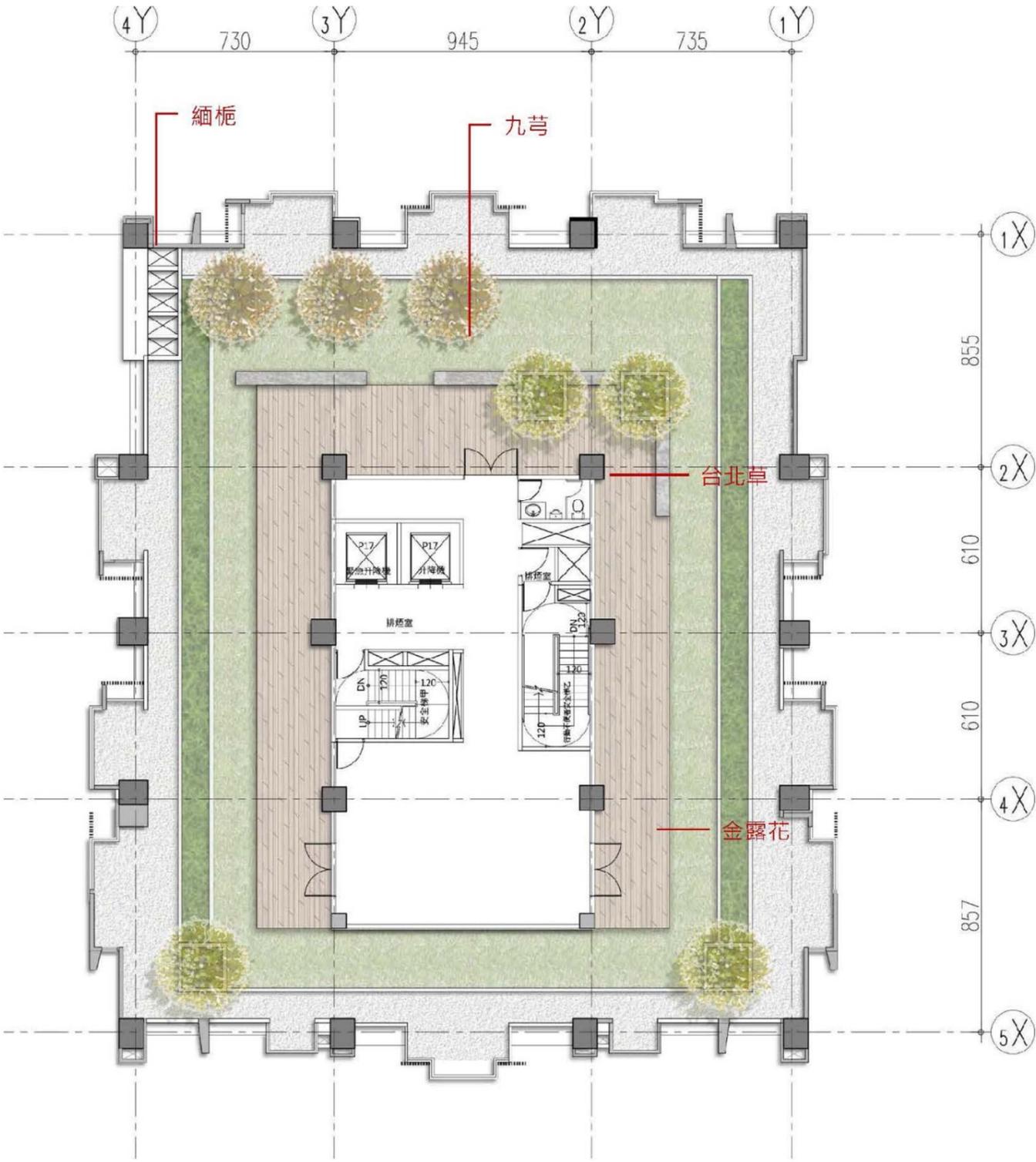


圖12-20 屋頂層景觀配置平面圖

 綠化範圍面積計算:
 a1~a7: $1.5 \times 1.5 = 2.25\text{m}^2$
 a8: $11.55 \times 3.4 + 5.63 \times 5.28 = 162.15\text{m}^2$
 a9~a10: $1.46 \times 1.4 / 2 + 1.64 \times 1.59 / 2 = 45.37\text{m}^2$
 總計 = 268.64m^2

屋突層綠化面積計算,檢討:
 屋突一層樓地板面積 = 156.7m^2
 地上二十二層樓地板面積 = 675.89m^2
 屋突層法定綠化率 = 50%
 屋突層法定綠化面積 = $(675.89 - 156.7) \times 50\% = 259.6\text{m}^2$
 實設綠化面積 = $268.64\text{m}^2 > 259.6\text{m}^2$ OK!

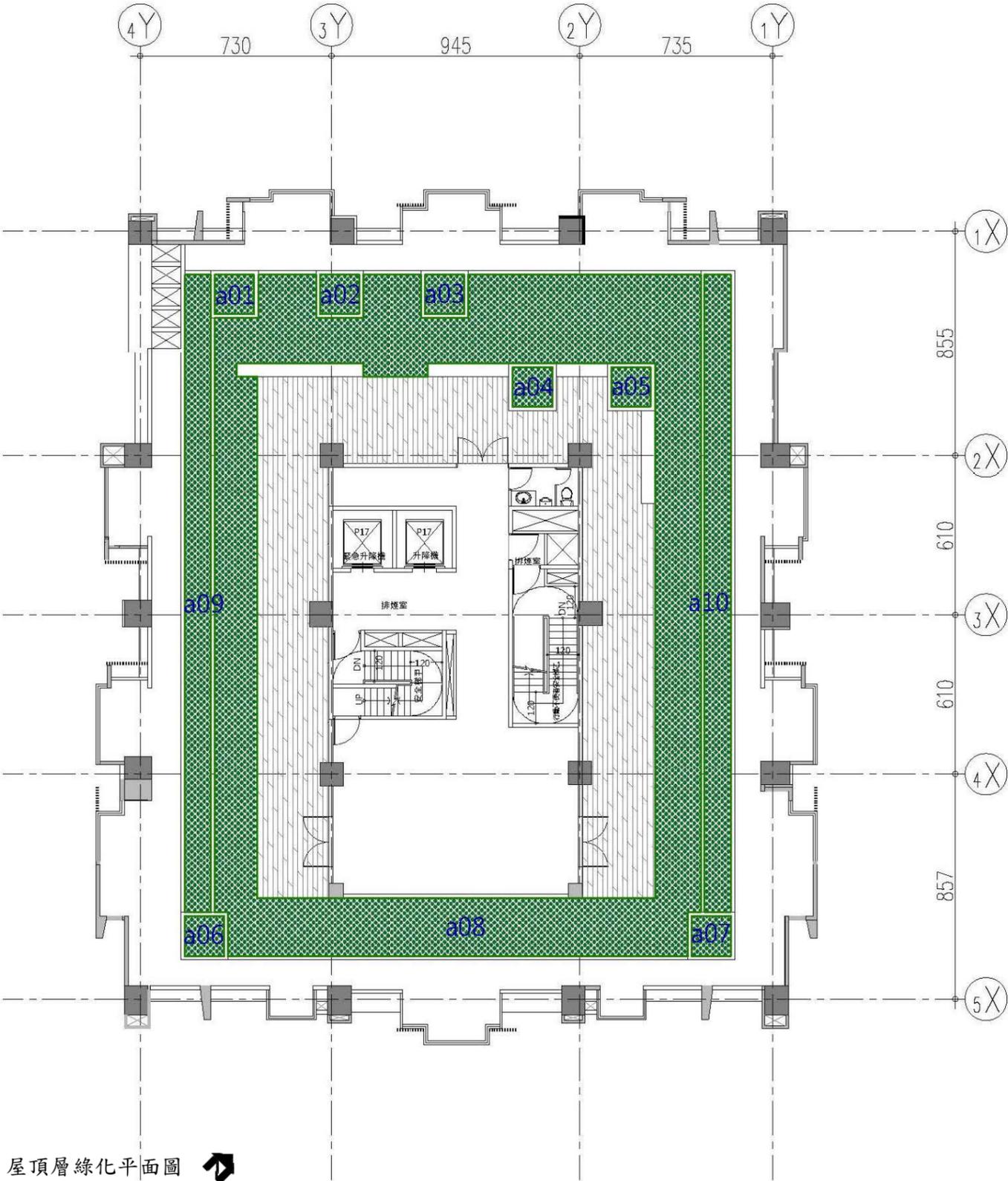


圖12-21 屋頂層綠化平面圖

編號	圖例	樹種名稱	學名				數量(株)	間距(M)	備註
			米徑(cm)	樹高(M)	樹冠(M)	枝下高(M)			
1	T01	欖木	Zelkova serrata (Thunb.) Makino				7	≥4	常綠喬木/原生種 誘鳥樹種
			15cm	5M	2.5M	≥2M			
植栽栽種排列方式						■ 平行 □ 三角 □ 零星分布			
2	T02	樟樹	Cinnamomum camphora (L.) J. Presl				5	≥4	常綠喬木/原生種 誘鳥樹種
			15cm	5M	2.5M	≥2M			
植栽栽種排列方式						■ 平行 □ 三角 □ 零星分布			
3	T03	楓香	Liquidambar formosana Hance				7	≥4	落葉喬木/原生種 秋季變葉轉紅
			15cm	5M	2.5M	-			
植栽栽種排列方式						■ 平行 □ 三角 □ 零星分布			
總計喬木數量(株)						19株			

規劃說明:

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

法規檢討:

■ 新北市都市設計審議原則 第八條第一項第三款
 3. 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；且應綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠離地淨高應達2.5公尺以上，樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。
覆土深度、樹冠淨高及樹穴淨寬皆符合規定---OK!
基地面積=1621.44m²
 建築面積=1044.73m²
 法定1/2綠化範圍={1621.44(基地面積)-1044.73(建築面積)-}/2=576.71m²
 法定種植喬木數量(實設綠化面積)=576.71/36=16.02
 ---取17棵
 實設種植喬木數量=19棵 > 15棵---OK!



青楓

欖木

樟樹

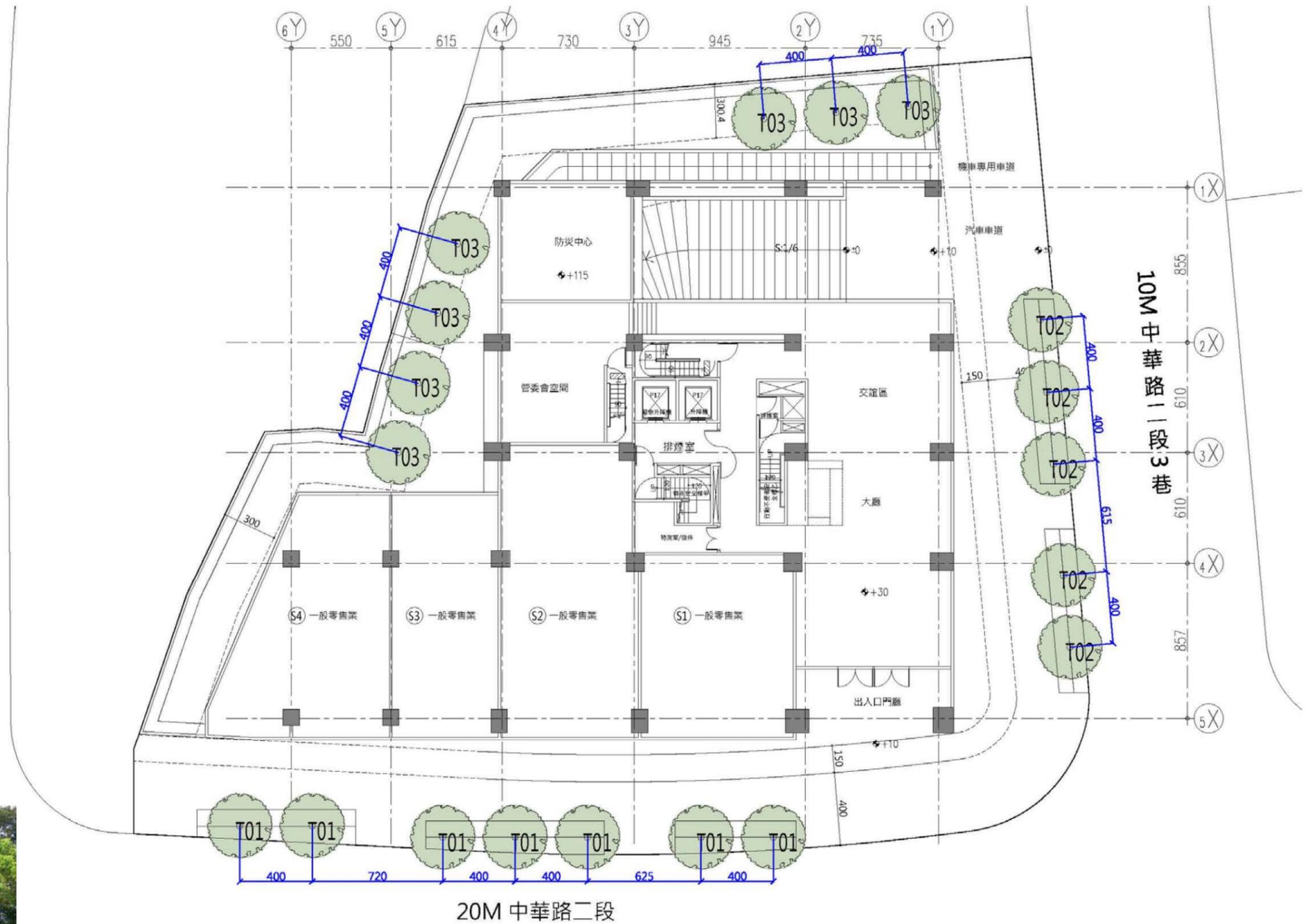


圖12-22 地面層喬木設計圖

編號	圖例	植栽名稱	學名			數量 (株/m ²)	小計 (株)	覆土深度 (M)	備註	
			高度(M)	寬度(M)	面積(m ²)					
灌木										
1		細葉杜鵑	Rhododendrum neriifolium T. Suzuki	0.3M	0.2M	22.83 m ²	16	366	0.6M	原生種 3~5月淺紫花
2		長紅木	Syzygium myrtifolium (Roxb.) Walp.	0.4M	0.2M	36.46 m ²	16	584	0.6M	原生種 4~5月白色花
3		田代氏石斑木	Trachelospermum jasminoides Flam e	0.6M	0.4M	7.09 m ²	4	29	0.6M	原生種 春季時開白花
4		細葉雪茄花	Cuphea hyssopifolia H. B. K.	0.3M	0.2M	15.76 m ²	16	253	0.6M	原生種 四季開紫紅色花
5		樹蘭	Aglaia odorata Lour.	1.2M	0.6M	44.44 m ²	4	178	0.6M	原生種 6~7月開白色花
合計(株)						1410株				
地被										
1		台北草	Zoysia matrella (L.) Merr.	密植密鋪			208.95m ²	0.3M		
合計(m ²)						208.95 m ²				

規劃說明:

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



細葉杜鵑

長紅木



田代氏石斑木

細葉雪茄花



樹蘭

台北草

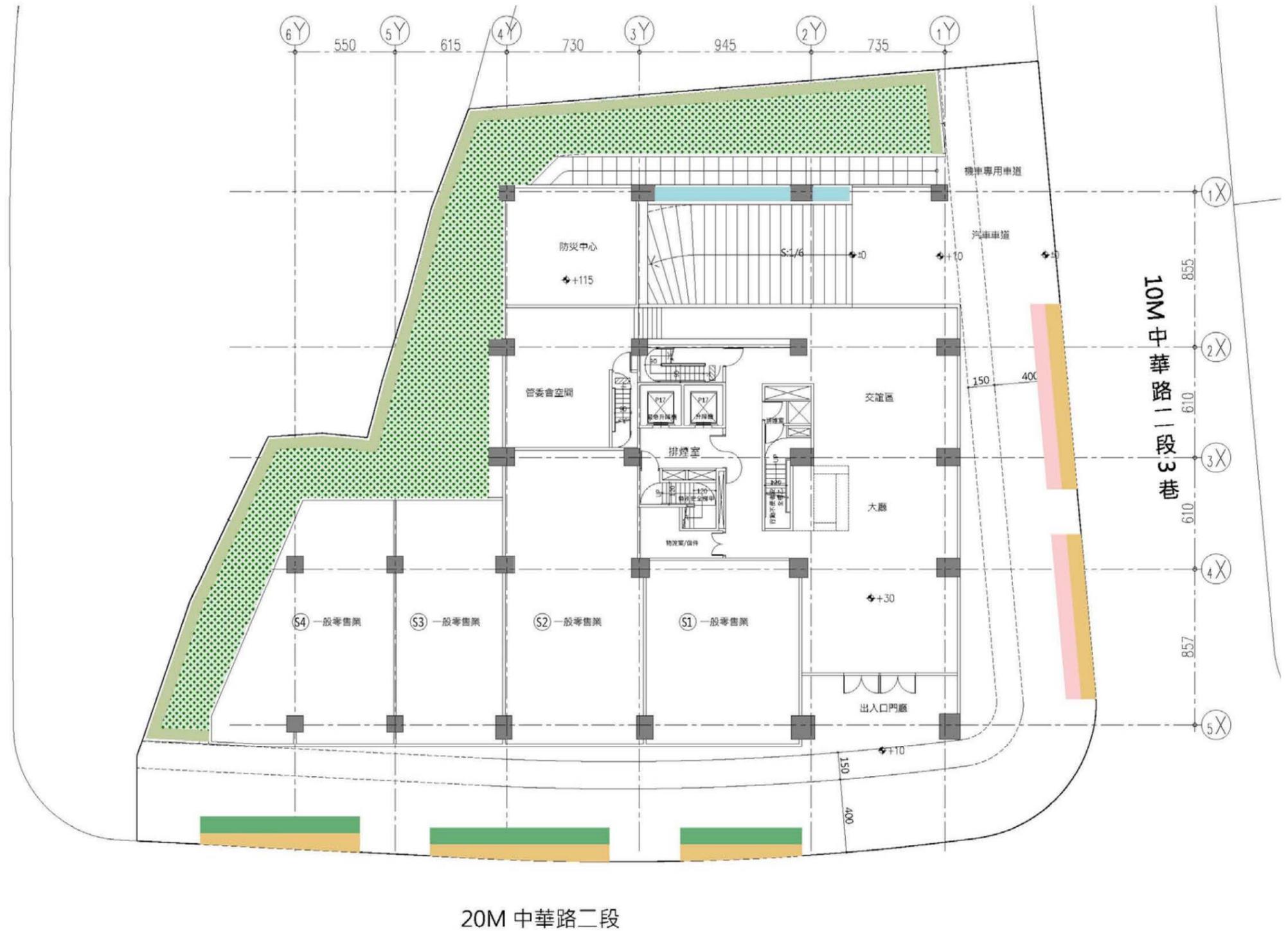


圖12-23 地面層灌木花草設計圖

編號	圖例	樹種名稱	學名				數量 (株)	間距 (M)	備註 樹型/花期/花色
			米徑 (cm)	樹高 (M)	樹冠 (M)	枝下高 (M)			
1		緬梔	Cinnamomum camphora				3	≥4	落葉喬木/原生種 秋季變葉轉紅
			10-12cm	4M	2-2.5M	-			
植栽栽種排列方式						■ 平行 □ 三角 □ 零星分布			
2		九芎	Tournefortia argentea L. f.				4	≥4	常綠喬木/原生種 4-6月開白花
			10-12cm	3M	2-2.5M	-			
植栽栽種排列方式						□ 平行 □ 三角 ■ 零星分布			

編號	圖例	植栽名稱	學名			數量 (株/m²)	小計 (株)	覆土深度 (M)	備註 樹型/花期/花色
			高度(M)	寬度(M)	面積(m²)				
灌木									
1		金露花	Duranta repens Linn.			16	1032	0.6M	原生種 夏秋季淺紫花
			0.4M	0.2M	64.49 m²				
地被									
1		台北草	Zoysia matrella (L.) Merr.			162.15m²		0.3M	
			密植密鋪						
合計 (m²)						162.15 m²			



九芎

緬梔



金露花

台北草

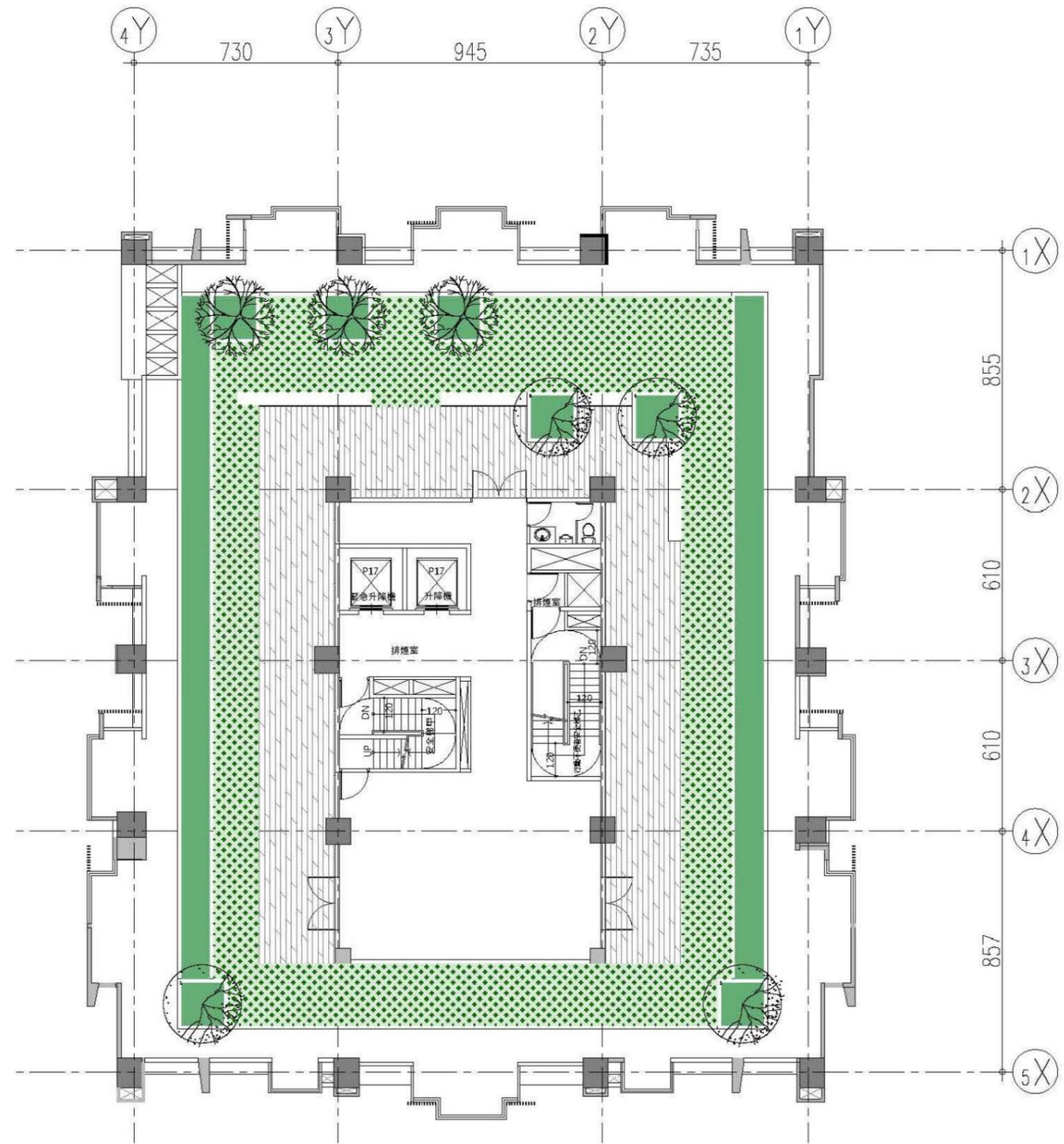


圖12-24 屋頂層植栽設計圖

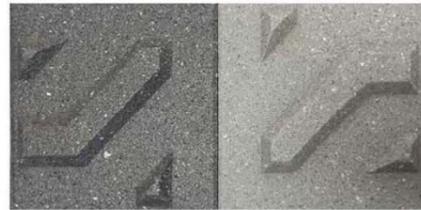
鋪面計畫

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



仿石材磚_深色 仿石材磚_中色 仿石材磚_淺色

選用之鋪面材質考量防滑性能，戶外防化係數皆高於 0.55 以上。



車道磚

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



圖12-25 地面層鋪面計畫圖

鋪面計畫

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



塑木

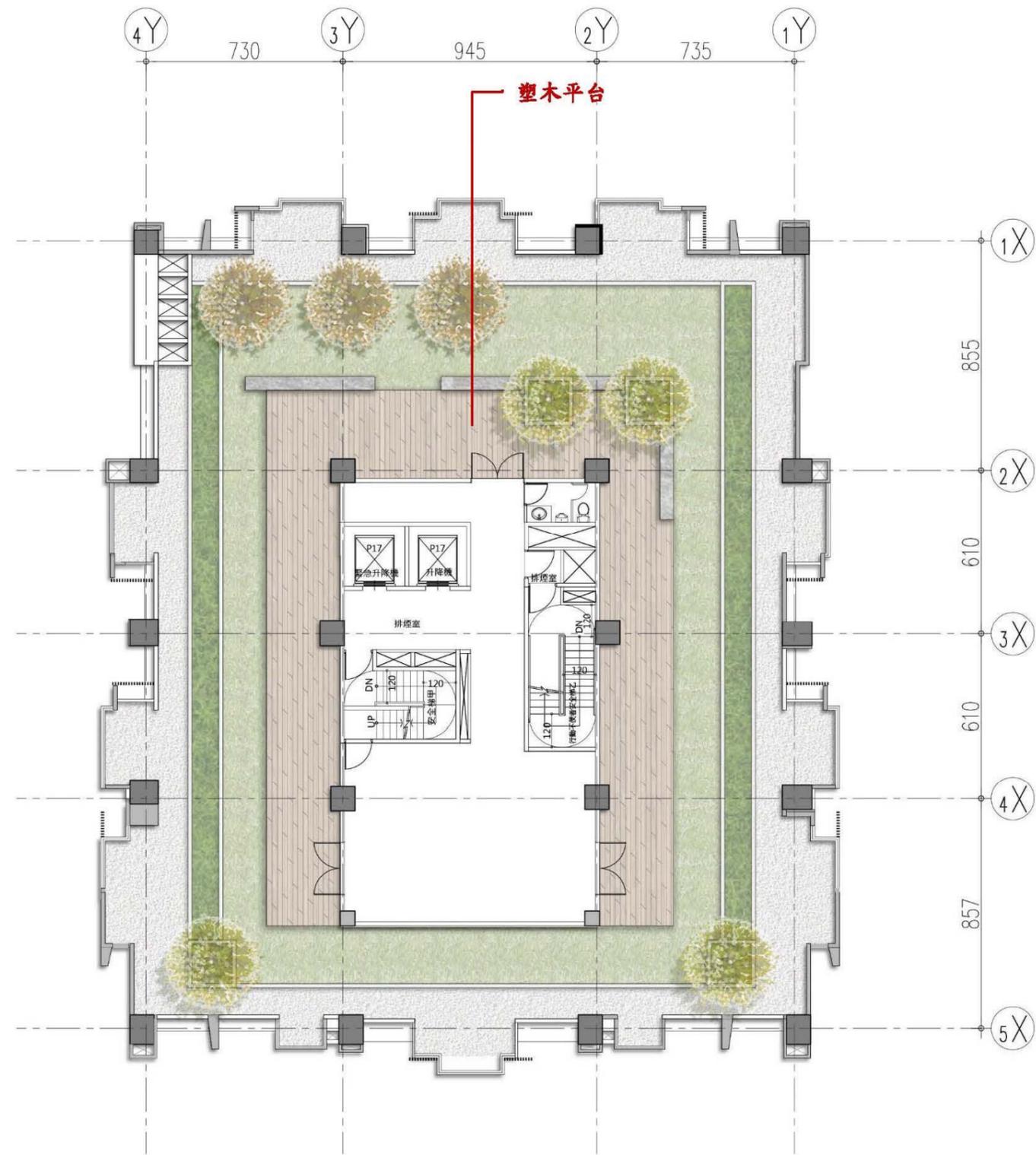


圖12-26 屋頂層鋪面計畫圖

編號	圖例	名稱	說明	數量
1		景觀高燈	新設於人行道，提供行人安全照明	9
2		庭園矮燈	新設於中庭，提供行人安全照明	6
3		車道燈	新設於車道兩側，提供車行安全照明	15



景觀高燈



庭園矮燈



車道燈



圖12-27 地面層景觀燈光計畫

編號	圖例	名稱	說明	數量
1		庭園矮燈	新設於人行道及中庭，提供行人安全照明	12
2		LED線燈	新設於街道家具座椅以及中庭木棧平台	60.54M



庭園矮燈



LED線燈

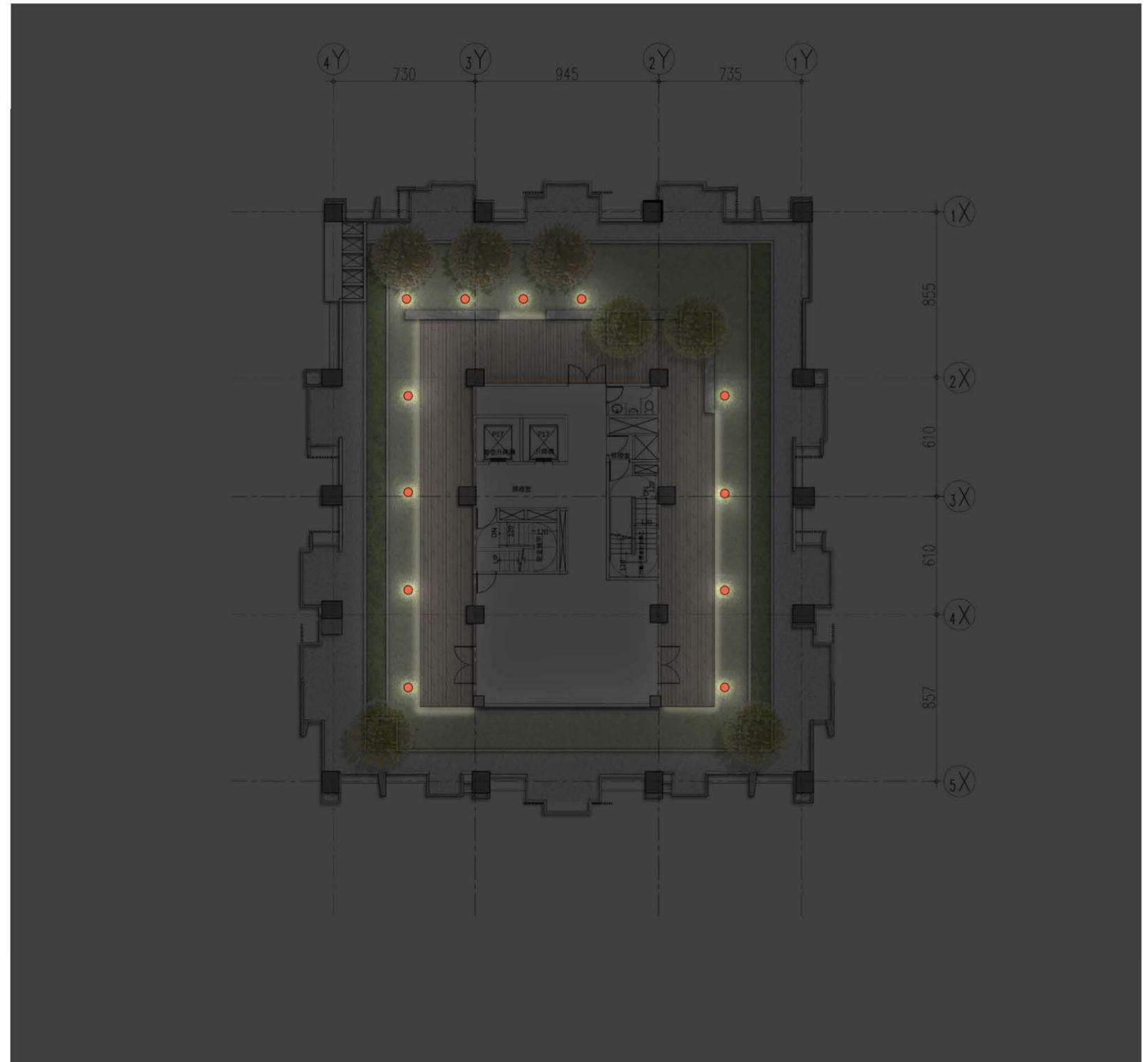
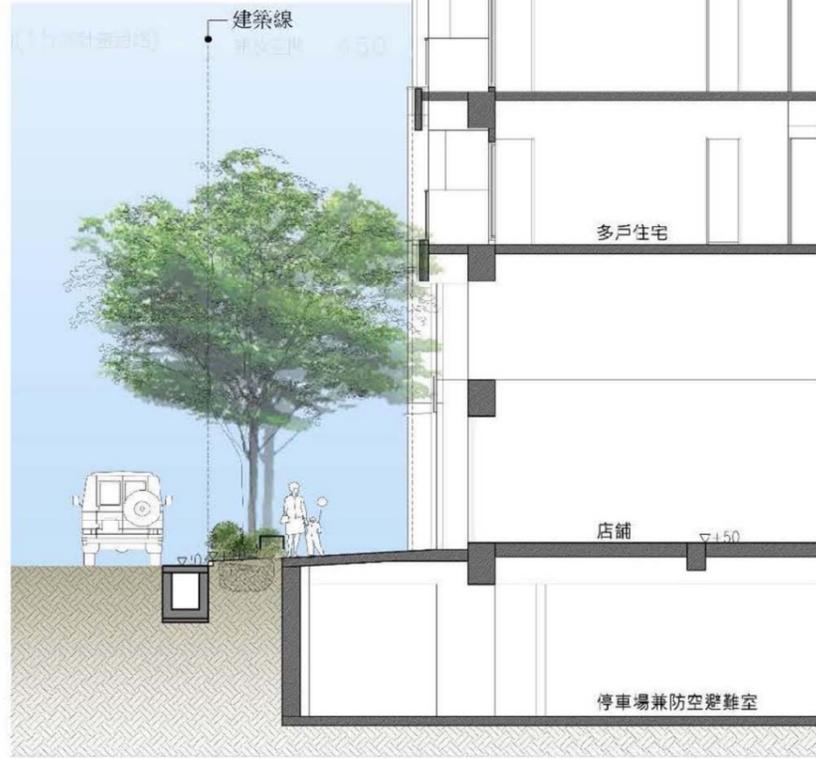
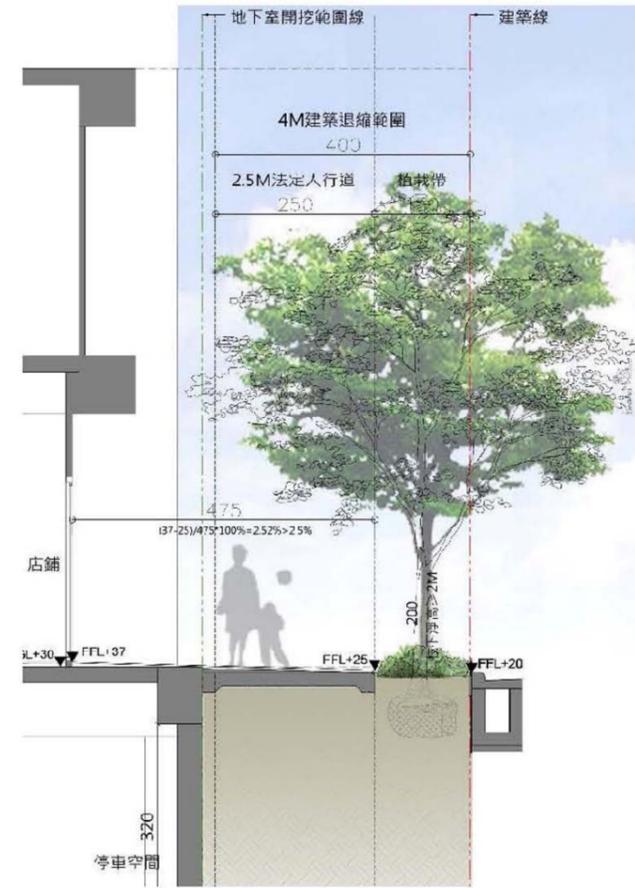


圖12-28 屋頂層景觀燈光計畫



SEC-A S : 1/150



SEC-B S : 1/150

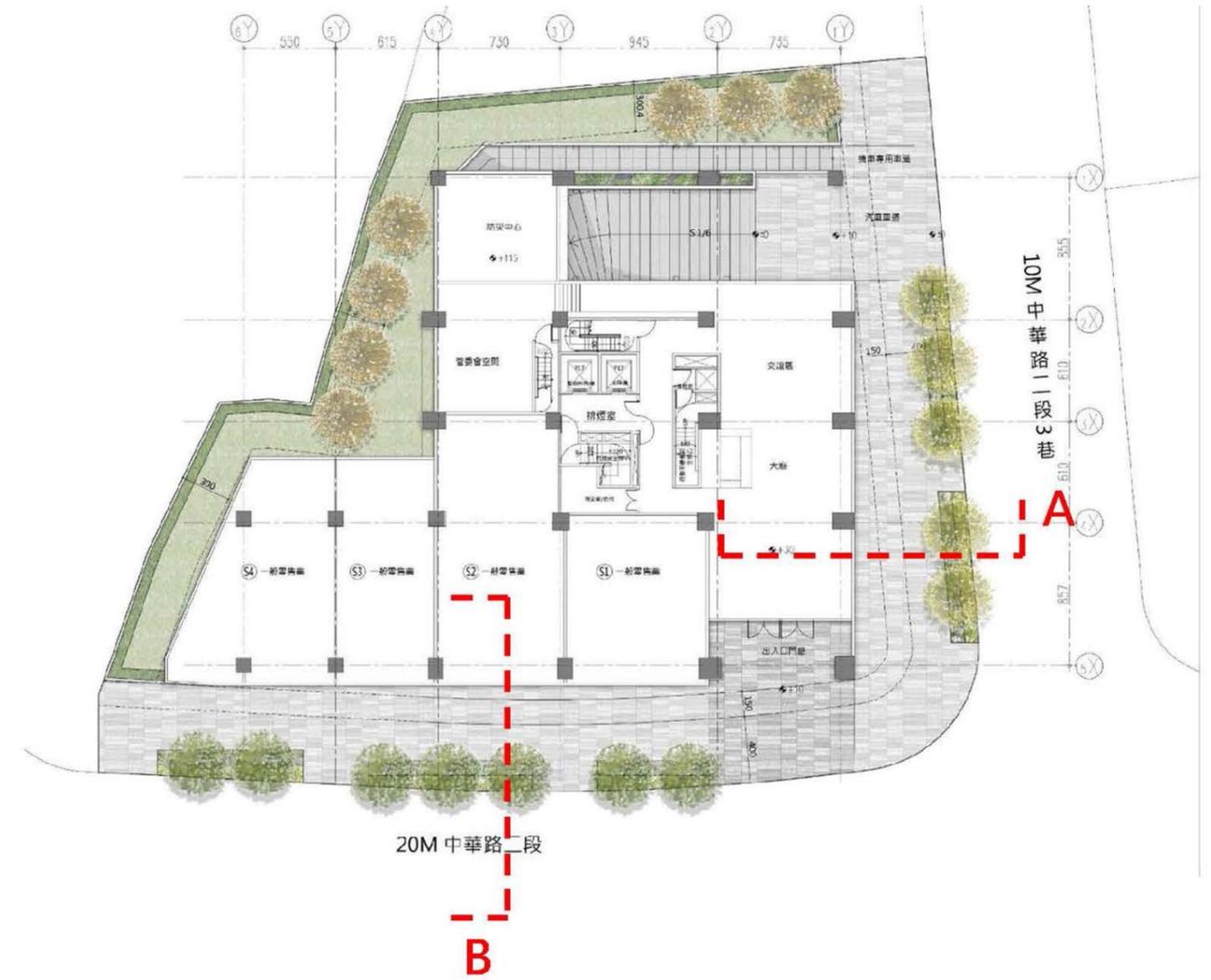
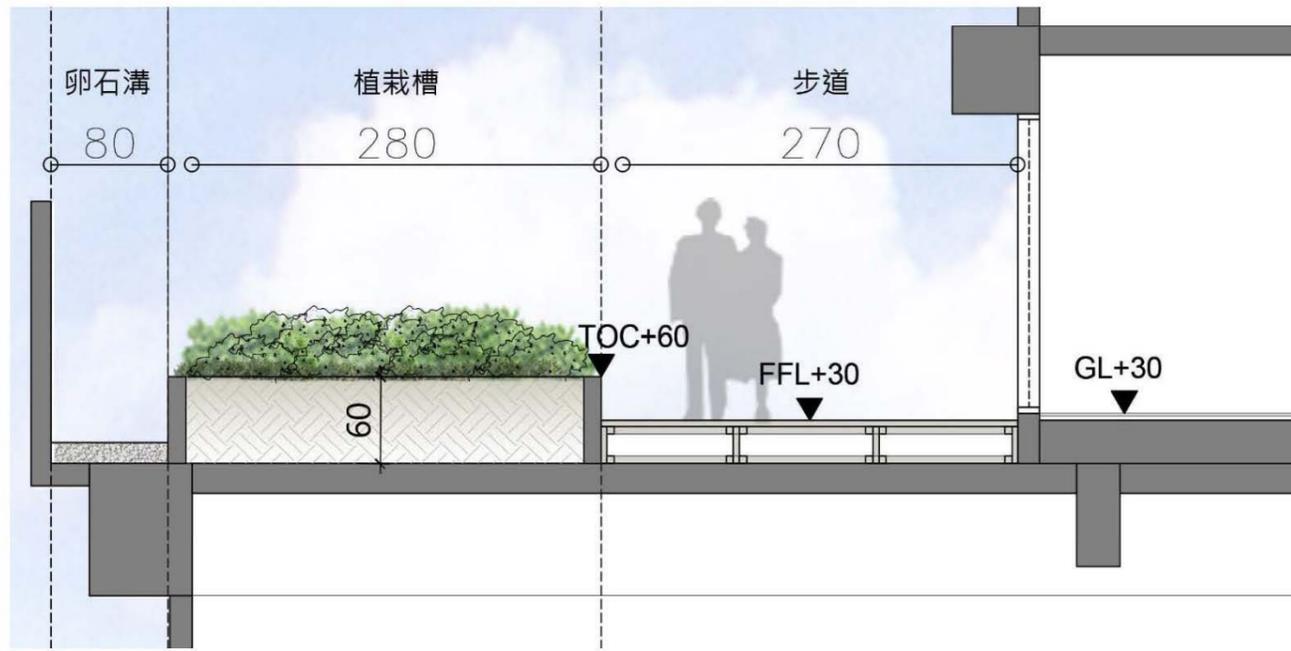
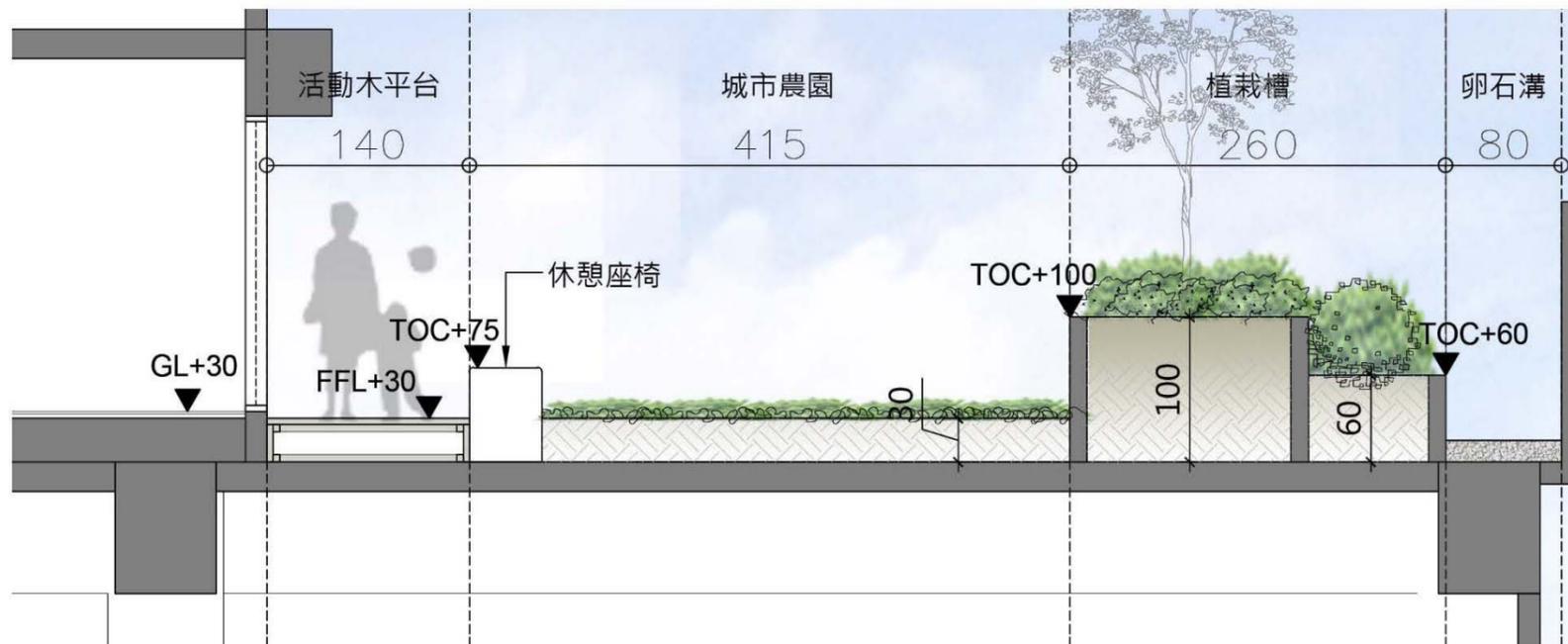


圖12-29 地面層景觀剖面圖



SEC-A S : 1/50



SEC-B S : 1/50

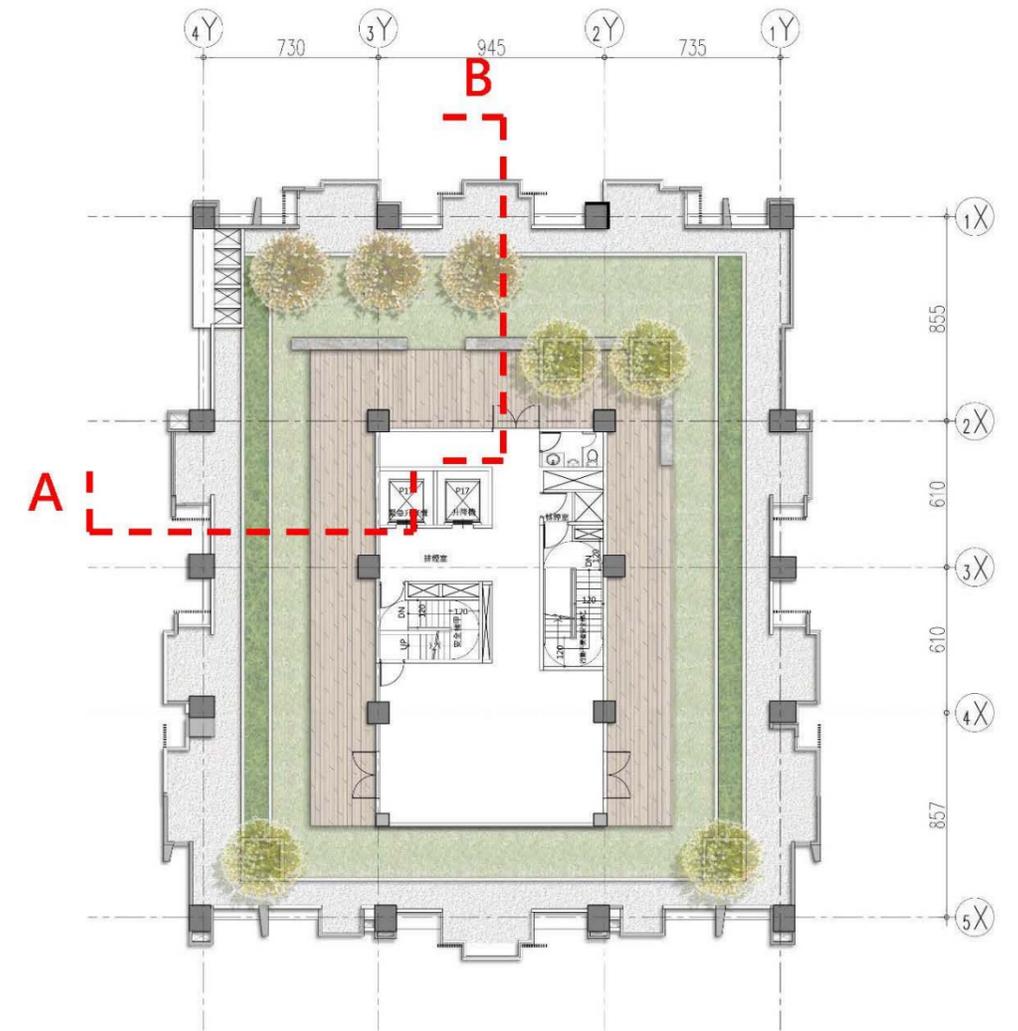


圖12-30 屋頂層景觀剖面圖

拾參、保存或維護計畫

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

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案依「都市更新條例」第 44 條規定，經更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物總樓地板面積均超過 80% 同意，得就已完成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之，故本案以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 重建區段

本都市更新事業計畫之相關辦理費用係參依 112 年 8 月 17 日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，其費用包括工程費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等 6 項。

1. 工程費用(A)

(1) 重建費用

A. 建築設計費用

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

B. 營建費用

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

C. 空氣污染防制費

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

D. 其他必要費用

(A) 公寓大廈公共基金

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

(B) 外接水電、瓦斯管線工程費用

自來水管線工程、電力接線工程、瓦斯安裝等工程費用。
 外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×7,500 元/戶。

(C) 建築執照相關規費

依建築法規定申請建照應繳交之建築執照相關規費。

2. 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

3. 都市更新費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

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

B. 土地鑑界費

依地政單位規定提列費用。

C. 鑽探費用

更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。依基地土地面積大小，計算所需鑽孔數量，依每孔七萬五千元提列費用。鑽探費用=每孔×7,5000 元/孔

D. 鄰房鑑定費用

依據新北市建築物施工損鄰壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。

依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，新北市工務局核准備查得予鑑定建築物施工損鄰壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。

(2) 地籍整理費用

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

(3) 審查費用

依新北市都市更新案件審查收標準基本項目提列。

4. 貸款利息

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

5. 稅捐

包含印花稅與營業稅。

6. 管理費用

(1) 行政作業費用

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

(2) 人事行政管理費用

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

(3) 銷售管理費用

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

(4) 風險管理費用

$(\text{工程費用}(A) + \text{權利變換費用}(C) + \text{貸款利息}(D) + \text{行政作業費用}(F1) + \text{信託管理費}(F2) + \text{人事行政管理費用}(F3) + \text{都市計畫變更負擔費用}(G) + \text{容積移轉費用}(H)) \times \text{風險管理費率}$

7. 容積移轉費用

申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

三、經費來源、

由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式參與更新事業之實施

四、分擔方式與原則

部分協議合建部分，依合建契約登載為準。

部分權利變換部分，由參與權利變換之更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

拾伍、分配與選配原則

本案採「部分權利變換、部分協議合建」方式處理，各別分配與選配原則如下：

(一)協議合建

本案以協議合建方式實施，更新後房地全由土地所有權人與實施者房地之分配依合建契約分配。

(二)權利變換

- 1.本案建築規劃地上 22 層及地下 6 層，共 195 戶及 145 位汽車位，乙方依都市更新權利變換實施辦法規定，訂立 30 日以上之選屋期間，並提供各層平面圖說及各戶面積表（含價格表）及車位表（含價格表）等相關文件，供甲方進行選屋及選車位之分配。
 - 2.甲方於更新前持有 1 樓店鋪者，可優先選配更新後 1 樓店鋪為原則；選配住宅單元時，以 1 戶 1 車位為原則。
 - 3.同一單元若有 2 位以上甲方選配時，以先行協商方式處理，協調不成依法召開選配會辦理公開抽籤。
 - 4.甲方依各別應分配權利價值選屋，應分配權利價值與實分配價值正負相差互不超過 10% 為原則，若應分配權利價值不足選配整戶價值時，可協議合併選配或領取補償金。
 - 5.若某甲方有超額選配(實分配價值高於應分配權利價值)情況時，應以不影響其他甲方應分配部分優先選配之權益；故超額選配部分應就其他甲方選配完成後之剩餘單元進行選配。
 - 6.找補處理原則為以甲方實際選屋價值及應分配價值之差額與乙方互相找補之。
 - 7.甲方於選定房屋及車位後，應簽署都市更新選配相關文件，並交予乙方，以利辦理都市更新事宜。
- 註：甲方為土地所有權人、乙方為實施者。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆遷方式及面積

表17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積 (m ²)	說明
合法建築物	8,365.46	依建築物登記謄本登載面積為準。
占有他人舊違章建築戶	-	-
其他土地改良物	-	-
合計	8,365.46	-

(二) 預計拆遷時程

本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

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

表17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (45 個月)		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元/坪/月)	總價 (元)	
1	1	1008	中華路二段 1 號	鋼筋混凝土造	騎樓地上 1 層	1,469.44	余陳連雀	259 / 14,694	1,050	255,245	27,196	228,049	1,000	352,800	580,849
	2						林金秀	421 / 14,694	1,050	414,896	44,206	370,690	1,200	687,960	1,058,650
	3						張永健	327 / 14,694	1,050	322,259	34,336	287,923	1,500	667,575	955,498
	4						張世騰	341 / 14,694	1,050	336,056	35,806	300,250	1,500	696,600	996,850
	5						莊健福	815 / 14,694	1,050	803,183	85,577	717,606	1,500	1,663,875	2,381,481
	6						陳世宗	1,020 / 14,694	1,050	1,005,211	107,103	898,108	1,500	2,083,050	2,981,158
	7						游漢松	161 / 14,694	1,050	158,666	16,905	141,761	1,000	219,150	360,911
	8						邱昱然	181 / 14,694	1,050	178,376	19,005	159,371	1,000	246,600	405,971
	9						蔡妘穗	532 / 14,694	1,050	524,286	55,861	468,425	1,500	1,086,075	1,554,500
	10						蔡淑華	143 / 14,694	1,050	140,927	15,015	125,912	1,000	194,850	320,762

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (管理單位)	權利範圍			拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (45 個月)		應補償總價 C+D (元)
												殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=axb (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元/坪/月)	總價 (元)	
1	11	1008	中華路二段 1 號	鋼筋混凝土造	騎樓 地上 1 層	1,469.44	葉秀鑫	292	/	14,694	1,050	287,766	30,661	257,105	1,500	596,025	853,130
	12						黃林阿銀	76	/	36,735	1,050	29,959	3,192	26,767	1,000	41,400	68,167
	13						黃銘生	76	/	36,735	1,050	29,959	3,192	26,767	1,000	41,400	68,167
	14						黃銘德	76	/	36,735	1,050	29,959	3,192	26,767	1,000	41,400	68,167
	15						黃淑惠	76	/	36,735	1,050	29,959	3,192	26,767	1,000	41,400	68,167
	16						詹鈞惠	76	/	14,694	1,050	74,898	7,980	66,918	1,000	103,500	170,418
	17						詹子儀	76	/	14,694	1,050	74,898	7,980	66,918	1,000	103,500	170,418
	18						游翔宇	76	/	36,735	1,050	29,959	3,192	26,767	1,000	41,400	68,167
	19						莊玉玲	100	/	14,694	1,050	98,550	10,500	88,050	1,000	136,350	224,400
	20						莊玉璇	100	/	14,694	1,050	98,550	10,500	88,050	1,000	136,350	224,400
	共 1 戶							小計			-	4,923,562	524,591	4,398,971	9,181,260	13,580,231	

註：僅提列參與部分權利變換之所有權人應補償金額。

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

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

(一) 土地成本

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

(二) 更新事業實施經費

本案施工工期預估 36 個月。

表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用	-	式	-	—	-	元	
		(二)建築設計費用	1	式	29,975,190	—	29,975,190	元	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	7,285.46	m ²	185,493	—	1,351,403,325	元	
		(四)工程管理費	-	式	-	元	-	元	
		(五)空氣污染 防制費	1.拆除工程	8,365.46	m ²	0.49	元/m ²	4,100	元
			2.建築工程	1,044.73	m ²	2.47	元/m ² /月	9,2897	元
		(六)其他必要 費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	3,176,621	元	3,176,621	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程 費用	195	戶	75,000	元/戶	14,625,000	元
			3.建築執照相關規費	425,324,146	元	0.1	%	425,324	元
			4.其他	-	式	-	元	-	元
	重建費用小計						1,399,702,457	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	-	m ²	-	元/m ²	-	元
			2.工程開闢費用	-	m ²	-	元/m ²	-	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地 成本	-	元	-	%	-	元
		(二)公益設施 認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-	式	-	—	-	元
			2.公益設施認養經費	-	式	-	—	-	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金	-	式	-	—	-	元	
		公共設施費用小計						-	元
	工程費用(A)合計						1,399,702,457	元	
	貳、申請各項建築容 積獎勵後續管理維護	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	-	—	253,980	元
(二)公益設施			-	式	-	—	-	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位		
計畫相關經費及相關委辦費 (B)	(三)綠建築標章	1	式	-	—	1,588,311	元		
	(四)智慧建築標章	1	式	-	—	1,588,311	元		
	(五)無障礙環境	1	式	-	—	1,588,311	元		
	(六)耐震標章	1	式	-	—	1,588,311	元		
	委辦費	(一)綠建築標章	-	式	-	—	-	元	
		(二)智慧建築標章	-	式	-	—	-	元	
		(三)無障礙環境	-	式	-	—	-	元	
		(四)耐震標章	-	式	-	—	-	元	
管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B) 合計						6,607,224	元		
參、權利變換費用 (C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		式	2,800,000	—	2,800,000	元	
		(二)不動產估價費用 (含技師簽證費)		式	4,423,650	—	4,423,650	元	
		(三)土地鑑界費	1	筆	4,000	元/筆	4,000	元	
		(四)鑽探費用	3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	
		(五)鄰房鑑定費	888	戶	3,000	—	3,724,000	元	
	二、更新前土地及建物測量費用		-	式	-	—	-	元	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	1	式	4,398,971	元	4,398,971	元
			2. 非合法建築物	-	式	-	—	-	元
	(二)其他土地改良物		-	式	-	—	-	元	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		-	式	-	—	-	元	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)		1	式	9,181,260	—	9,181,260	元
	六、地籍整理費用		1	戶	3,900,000	元/戶	3,900,000	元	
	七、審查費用		1	式	57,000	—	57,000	元	
八、其他必要業務費			式		—		元		
權利變換費用 (C) 合計						28,713,881	元		
肆、貸款利息 (D)						103,981,187	元		
伍、稅捐 (E)	一、印花稅		1,328,685,999	元	0.1	%	1,328,686	元	
	二、營業稅		1,248,692,855	式	5.00	%	62,434,663	元	
	稅捐 (E) 合計						63,763,349	元	
陸、管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)		-	—	-	—	-	元	
	二、信託費用 (F2)		-	式	-	—	-	元	
	三、人事行政管理費用 (F3)		1,428,416,338	元	4.5%	%	64,278,735	元	
	四、銷售管理費用 (F4)		2,040,366,217	元	6.00%	%	122,421,973	元	
	五、風險管理費用 (F5)		2,034,274,379	元	12.50%	%	254,284,297	元	
管理費用 (F) 合計						440,983,246	元		
柒、都市計畫變更負擔	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地			式		—	元		

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
費用 (G)	板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費						
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		式		—	437,598,119	元
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計						2,481,351,222	元
本案共同負擔費用總計						2,481,351,222	元

(三) 法定工程造價

依 112 年 08 月 01 日之「新北市建築執照工程造價標準表」計算 425,324,146 元。

鋼筋混凝土造的 22 層以上建築物之單位造價為 17,660 元/m²。

總樓地板面積為 24,084.04 m²。

24,084.04 m²×17,660 元/m²=425,324,146 元

(四) 管理費用說明

6. 管理費用 (F)

(1) 行政作業費用(F1)

本案非屬依都市更新條例第 12 條辦理之更新事業，故不提列此費用。

(2) 信託管理費(F2)

本案暫無辦理信託，故不提此費用。

(3) 人事行政管理費用(F3)

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

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

=(13+45)÷2=29

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

=(1,399,702,457+28,713,881+0) ×4.50%

=1,428,416,338×4.50%=64,278,735 元

人事行政管理費用為 64,278,735 元

表18-2 人事行政管理費率表

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

(4) 銷售管理費(F4)

本案採事業計畫及權利變換分別申請報核，銷售管理費用暫以下列公式計算提列。

銷售管理費=工程費用(A)+申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)

=(1,399,702,457+6,607,224+28,713,881+103,981,187+63,763,349+0+437,598,119) ×6%

=2,040,366,217×6%=122,421,973 元

銷售管理費合計為 122,421,973 元

(5) 風險管理費用(F5)

本案採事業計畫及權利變換分別申請報核，風險管理費用暫以下列公式計算提列。

本案同意比率係依都市更新條例第 37 條第 1 項，得以報核事業計算，惟未同意人數尚有 20 人(44.44%)，在都市更新事業實施時是否能如期拆屋，尚有很大變數，故依規定提列風險管理費。

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

產權級別=事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人聯集)÷2。詳表 18-3 風險管理費率表。

=(13+45)÷2=29

風險管理費用=工程費用(A)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託管理費(F2)+人事行政管理費用(F3)+

都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)

=(1,399,702,457+28,713,881+103,981,187+0+0

+64,278,735+0+437,598,119) ×12.50%

=2,034,274,379×12.50%=254,284,297 元

風險管理費用合計為 276,401,392 元

表18-3 風險管理費率表

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

$$\begin{aligned} \text{管理費用} &= \text{行政作業費用} + \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用} + \text{銷售管理費} + \text{風險管理費用} \\ &= 0 + 0 + 64,278,735 + 122,421,973 + 254,284,297 \\ &= 440,985,005 \end{aligned}$$

管理費用合計為 440,985,005 元

(五) 容積移轉費用

$$\begin{aligned} \text{容積移轉費用} &= 437,598,119 \text{ 元} \\ \text{暫依基地面積} \times \text{公告現值} \times \text{倍率估算} \\ &= 1,621.44 \times 224,902 \times 1.20 \\ &= 437,598,119 \text{ 元} \end{aligned}$$

二、收入說明

更新後建築物總銷售坪數為 6,271.83 坪，預估每坪售價為 760,000 元，更新後建築預估售價為 4,766,590,800 元。另地下室總車位數 145 位，車位總價位為 362,500,000 元。故更新後預計總銷售金額為 5,129,090,800 元。詳表 18-12 更新事業整體開發收入表

表18-4 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	複價(元)	備註
1 一般零售業、一般事務所、集合住宅	6271.83(坪)	760,000(元/坪)	4,766,590,800(元)	
2 停車位	145(位)	2500,000(元/位)	362,500,000(元)	
銷售總收入小計(元)			5,129,090,800(元)	
其他收入小計(元)			-(元)	
整體更新事業開發收入合計(元)			5,129,090,800(元)	

註：實際更新後總價值以核定權利變換計畫為準。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫估算更新後總價值為 5,129,090,800 元。實際更新後之總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

(二) 實施者部分

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔(含容積移轉)費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 2,481,351,222 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(三) 土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

$$= (\text{更新後總價值} - \text{現地安置應負擔之費用}) - (\text{共同負擔費用} - \text{現地安置安置面積之價值})$$

$$= (5,129,090,800 \text{ 元} - 0 \text{ 元}) - (2,481,351,222 \text{ 元} - 0 \text{ 元})$$

$$= 5,129,090,800 \text{ 元} - 2,481,351,222 \text{ 元}$$

$$= 2,647,739,578 \text{ 元}$$

更新後應分配權利價值比例

$$\text{實施者} : 2,481,351,222 \text{ 元} \div 5,129,090,800 \text{ 元} = 48.38\%$$

$$\text{所有權人} : 2,647,739,578 \text{ 元} \div 5,129,090,800 \text{ 元} = 51.62\%$$

四、經費來源

本案由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式辦理。

拾玖、實施者風險控管方案

本於 112 年 10 月 31 日召開自辦公聽會時，先委請華泰商業商行股份有限公司代表說明信託及續建機制，供與會所有權人周知，惟本案尚研擬及比較各大商銀信託及續建機制，待確定本案的信託及續建機制會向各位地主報告及載明於計畫書中。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫：

(一) 停車空間：

本案車位數總計145部，其中不對外銷售車位如下：

1. 無障礙車位：0部
2. 臨停車位：1部
3. 垃圾車位：0部

(二) 開放空間管理維護計畫：

本大樓留設開放空間總面積 126.99 平方公尺，開放空間應提供不指定之公眾使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行道空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其它障礙物，嗣後非經主管機關核准不得變更使用納入買賣契約。適用交通管理處罰條例之規定。

(三) 綠建築管理維護計畫：

綠建築設施之管理維護

- 1、綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)
- 2、執行計畫應載明下列事項：
 - (1)管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
 - (2)綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
 - (3)管理維護事項。
 - (4)管理維護金額及之用管理辦法。
 - (5)專戶儲存等有關事項。
 - (6)其它管理維護執行有關事項。
- 3、建築設施由社區住戶管理費提撥支應
- 4、管理維護費用項目如下
 - (1)綠建築設施維修或更新費用。
 - (2)綠建築設施更新或保養所需費用。
 - (3)綠建築設施所需水電及清潔費用。
 - (4)備用管理、清潔及維修人員之費用。
 - (5)其它有關管理維護所需費用。

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

6、實施者於大樓管理委會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員會得催告之。

7、管理委員會之執掌如下：

- (1) 所有權人會議決議事項之執行。
- (2) 定期會議及臨時會之召集。
- (3) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
- (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
- (5) 管理人員之僱用、監督。
- (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
- (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
- (8) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
- (9) 其他規約所定事項。

(四) 智慧建築管理維護計畫：

維運管理：

- (一) 設備管理部門逐年編列維護保養預算，針對建築物設備的使用管理，分析其日常、定期、臨時等管理維護方式與重點項目，制定設備維護保養週期表，列為合約附件，作為承包商執行之依據。
- (二) e 化整合

建置中央電腦監控系統整合大樓、電氣、機械、空調、消防、給排水及防災防盜系統等網路監控連線作業，結合電腦圖控資訊顯示機電監控運轉狀況，建構大樓機電設備監控數位化、自動化，配合大樓機電設備及網路區域控制系統，提高大樓預警時效與監控可靠度。各項設備的機能運作均可經由相關機合系統的自主性，完成控制、監測、記錄、矯正及告警等執行作業，透過中央監控系統e 化整合建立完善的預防管理機制，提供總處辦公大樓一個舒適、安全的工作環境。
- (三) 訂定危機處理與緊急事故應變計畫

二、管理維護基金：

表20-1 管理維護基金表

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用 (元)
開放空間	每平方公尺2000元 (依新北市公共開放空間管理維護 基金計算管理運用要點規定計算)	126.99×2,000	253,980
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%	3,176,621×50%	1,588,311
耐震設計	公寓大廈管理基金×50%	3,176,621×50%	1,588,311
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%	3,176,621×50%	1,588,311
無障礙環境設計	公寓大廈管理基金×50%	3,176,621×50%	1,588,311
合計			6,607,224

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	267.29 m ²	-
開放空間	無	126.99 m ²
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
綠建築設計	無	有
耐震設計	無	有

二、實施後實質效益評估

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

（一）就住戶而言

- 1.更新後可提供單純舒適且安全防災之住商環境，建築物在建築設備、公共空間、植栽等軟硬體設施水準均較原有工作環境高，可提升環境品質。
- 2.新建築物大樓提供停車空間，滿足內部需求，減少對周邊環境停車空間的影響。

（二）就政府而言

- 1.本更新單元於更新後，消弭窳陋環境，改善市區老化的實質環境及不良現象，美化都市景觀。
- 2.更新後區域整體地價及房價皆得以提升，未來政府在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，都能因環境改善而有所成長，在政府的實質收益上將獲益匪淺。

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

（三）就整體環境而言

- 1.本區環境更新，並提供社區人行步道，讓行人享有良好的人行動線及環境品質。
- 2.新建築物提供符合現代防火防災及耐震標準，提升工作環境安全及改善工作環境品質。更新後改善窳陋空間，消除有礙社會安全的死角，規劃防災及救災空間，降低未來災害發生時對本住商大樓及周邊環境的影響，提升應變能力。

（四）就鄰近地區而言

- 1.更新後建築物提供停車空間，可改善鄰近巷弄路邊違規停車現況，降低對交通動線的混亂。
- 2.因更新後建築物配合周邊環境規劃設計，加強都市景觀，形塑優質的都市環境，因此可改善市容環境，改善公共安全與公共衛生，同時為周邊環境帶來都市更新的示範效果。

貳拾貳、實施進度

本案自都市更新事業計畫及權利變換核定後辦理開始計算，預計 115 年 6 月開始辦理至民國 120 年 2 月成果備查。預計需時 4 年 9 個月完成都市更新事業之整體開發。更新實施進度與工作階段如下：

序號	進度	114 年		115 年					115 年~118 年			118 年			119 年												120 年		
		5 月	11 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月~9 月			10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	
1	都市更新事業計畫核定公告																												
2	申請都市更新權利變換計畫報核																												
3	都市更新權利變換計畫核定公告																												
4	申請拆除及建造執照																												
5	改良物殘餘價值補償																												
6	申請更新期間稅捐減免																												
7	土地補償金發放作業																												
8	地上物騰空拆除																												
9	工程施工																												
10	申請使用執照																												
11	送水送電																												
12	申請測量																												
13	釐正圖冊																												
14	接管																												
15	計算及找補差額價金																												
16	產權登記																												
17	申請更新後稅捐減免																												
18	更新成果備查																												

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

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

實施者：裕九國際股份有限公司
聯絡電話：(02)2208-5668
聯絡地址：新北市新莊區瓊泰路 188 號 13 樓之 3
專屬網頁站：<http://kuomins.000webhostapp.com>

內政部營建署
電話：(02)8771-2345
網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

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

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編 1 1 2 0 7 8 9 5 5
 公司統一編 9 0 4 7 3 6 6 0
 公司聯絡電
 備外投資事 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 _____ 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 (章程所訂 外文)	裕九國際股份有限公司	
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(242)	新北市新莊區環泰路 188 號 13 樓之 3	
三、代表公司負責人	林靜華	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	28,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	20,000,000 元		
七、股份總數	2,800,000 股	八、已發行股份 總數	1. 普通股 2,000,000 股 2. 特別股 _____ 股
九、董事人數任期	1 人自 110 年 11 月 01 日至 113 年 10 月 31 日 (含獨立董事 _____ 人)		
十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 110 年 11 月 01 日至 113 年 10 月 31 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	112 年 10 月 19 日		

※變更登記日期文號 **1128077411** ※ 備註

公務記載蓋章欄

與正本相符

112.10.26
公司登記表
費用章(1)

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

商 1302-1 附 1071108 公告

共 4 頁第 2 頁

裕九國際 股份有限公司變更登記表

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

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

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
		股、	元		股、	元

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

與正本相符

公務記載蓋章欄

1128077411

112.10.26
公司登記表
費用章(1)

商 1302-2 附

共 4 頁第 3 頁

裕九國際 股份有限公司變更登記表

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

與正本相符



1128077411

商 1302 - 3 冊

共 4 頁第 4 頁

裕九國際 股份有限公司變更登記表

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)
1	董事長	林靜華	P221435777	1,980,000
	(242) 新北市新莊區仁愛街 54 巷 1 號			
2	監察人	祝美玲	H221915702	20,000
	(115) 台北市南港區成福路 197 巷 1 號 5 樓			



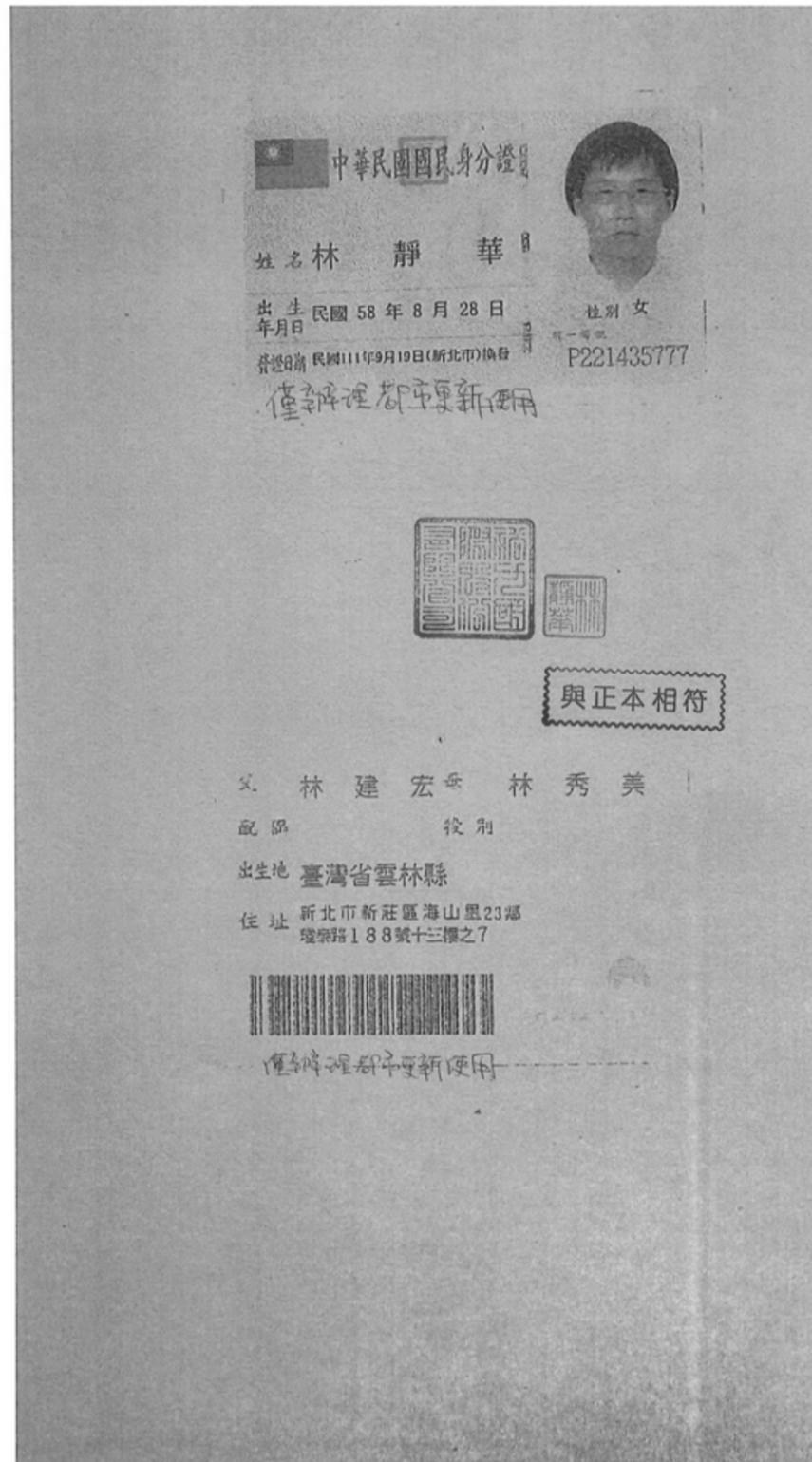
與正本相符

公務記載蓋章欄



1128077411

商 1302 - 4 冊



附錄二、新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	112 年 11 月 日	申請人	裕九國際股份有限公司  (請簽章)
更新單元面積(m ²)	1,621.44 m ²		
行政區及地號	新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地		

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

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定,申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。 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"/> 符合 <input 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 <input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第 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 2 款 第 目 (第 5 款詳【伍、規模適用檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第__款 第__目 ()	
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定: (一)更新單元為完整街廓,其建築物投影比率不低於 1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地,其建築物投影比率不低於 1/2。 (三)非屬前 2 款之更新單元,其建築物投影比率不低於 1/3。 (類型一)位於經劃定應實施更新之地區內,且於中華民國 110 年 9 月 9 日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會,免檢討前項規定。 (類型二)都市更新計畫另有規定者,免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內,且於中華民國 110 年 9 月 9 日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 3 款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	劃定基準第 7 點
	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 類型三	<input type="checkbox"/> 符合 類型	

六、坐落相鄰 2 個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第 8 點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第 6 點第 1 項第 1 款至第 3 款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第 7 點規定。	<input type="checkbox"/> 符合第__款	<input type="checkbox"/> 符合第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡 30 年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達 1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至 20 年以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第 9 點
前項更新單元應符合第 4 點至第 8 點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢討】) (詳【一】)符合附表一所列指標 2 項以上。 (詳【二】)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標 1 項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300 公尺範圍內。 (二)面臨寬 30 公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達 20 公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 類型一第__款 (詳【玖、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	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受第 4 點至第 9 點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標 1 項以上。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第 10 點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第 5 點至第 9 點規定之限制： (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。	<input type="checkbox"/> 符合第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合第__款	劃定基準第 11 點
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 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	中華路二段	45.81m	✓	
2	中華路二段 3 巷	39.79m	✓	
臨路長度合計(m)≥20m		85.6m		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達 8 公尺」係指更新單元臨接道路至少應有 1 條道路寬度應達 8 公尺；若更新單元僅臨接 1 條道路，且該道路寬度未達 8 公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達 8 公尺。 2、「臨路總長度應達 20 公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達 20 公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

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	中華路二段 1 號	41	1,409.30 m ²	1,621.44	-	1,409.30 m ²
建築物總投影面積 (m ²) (A)						1,409.30 m ²
重建區段面積 (m ²) (C)					1,621.44 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)					0.00 (m ²)	
應核算之重建區段面積 (m ²) (B=C-D)					1,621.44 m ²	
計算結果(A/B ≥ X) 請詳列計算式			A/B ≥ X			
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。			(一層面積 1,142.01 m ² +騎樓面積 267.29 m ²) / 1,621.44			
2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。			=1,409.30/1,621.44=86.92%>33.34%			
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。						
★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：				<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖		
1、戶口遷入證明。				<input type="checkbox"/> 其他相關證明文件		
2、稅籍證明。						
3、自來水接水或電力接電證明。						
4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。						
5、門牌編定證明。						
6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。						
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。						

捌、更新單元內建築物屋齡檢討						
(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第 10 點及第 11 點免檢核本項內容)						
本基準第 9 點之更新單元內建築物屋齡檢討：						
棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積 (m ²)		98 年 6 月 25 日前既有之違章建築物投影面積 (m ²)	
			符合屋齡規定 (A ₁)	未符合屋齡規定 (B ₁)	符合屋齡規定 (A ₂)	未符合屋齡規定 (B ₂)
1	中華路二段 1 號	41	1,409.30 m ²	-	-	-
小計 (m ²)			1,409.30 m ²	-	-	-
建築物總投影面積 (m ²) (C=∑A ₁ +∑A ₂ +∑B ₁ +∑B ₂)					1,409.30 m ²	
※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致						
計算結果((∑A ₁ +∑A ₂)/C ≥ 1/2) 請詳列計算式			1,409.30 m ² /1,409.30 m ² =1 ≥ 1/2			
屋齡 30 年以上(高潛勢土壤液化地區為 20 年以上)建築物						
投影面積占全部建築物總投影面積之比應達 1/2。						
注意事項 1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國 98 年 6 月 25 日前既有之違章建築物總投影面積。						
2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡 30 年以上或位於高潛勢土壤液化地區為 20 年以上。						
3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。						
★檢附文件及認定方式：						
認定方式				相關證明文件		
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。				<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：				<input type="checkbox"/> 現況測量成果圖		
1、戶口遷入證明。				<input type="checkbox"/> 其他相關證明文件		
2、稅籍證明。						
3、自來水接水或電力接電證明。						
4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。						
5、門牌編定證明。						
6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。						
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。						

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核 (坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)		
類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第 4 點至第 8 點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標 2 項以上。【詳表(2)】	<input checked="" type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標 1 項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300 公尺範圍內。 (二)面臨寬 30 公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達 20 公尺以上。	<input type="checkbox"/> 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第 9 點第 2 項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其整體更新單元應符合本項規定。	
附表一(下列情形請自行檢核勾選)		
建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之 4 層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達 1/2 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達 1/2 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4 公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達 4 公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6 公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達 200 平方公尺以上或該公共設施用地之 50% 以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合 第__款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達 1/2 以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比率達 2/3 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (第二、六 款檢附簽證無誤)		審查結果(本欄由承辦人員填列): <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明:)
		
(請加蓋公司大小章)		

三、現有建蔽率及容積率檢核表：

指標三：更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。

合法建築物				
棟別	建物門牌或使用執照號碼	基地面積(m ²) (A _i)	建築面積(m ²) (B _i)	現有容積(m ³) (C _i)
1	71 使字第 524 號	1,621.44 m ²	1,409.30 m ²	6,444.41 m ³
合計		ΣA _i =1,621.44 m ²	ΣB _i =1,409.30 m ²	ΣC _i =6,444.41 m ³
法定建蔽率(%) (D ₀)		70(%)		基準容積(m ³) (E ₀)
現有建蔽率(%) D ₁ =(ΣB ₁ +ΣB ₂)/(ΣA ₁ +ΣA ₂)*100%		(一層面積 1,142.01 m ² +騎樓面積 267.29 m ²)/1,621.44 m ² =1,409.30 m ² /1,621.44 m ² =86.92%		現有容積(m ³) E ₁ =ΣC ₁ +ΣC ₂
計算結果 請詳列計算式		現有建蔽率=1,409.30/1,621.44=86.92%		
現有建蔽率大於法定建蔽率(D ₁ >D ₀)		現有建蔽率 86.92%>法定建蔽率 70%		
現有容積未達基準容積(E ₁ ≦E ₀)		現有容積 6,444.41 m ³ <7,134.34 m ³		
注意事項	1、「合法建築物之現有容積」檢討方式，擇一檢討方式辦理： (1) 依合法建築物證明文件上所載之總樓地板面積檢討。 (2) 按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和。 2、「既有違章建築之現有容積」則以建物測量成果圖之實測樓地板面積為準。 3、合法建築物證明文件係以使用執照、建物登記謄本、合法房屋證明為主。			

★檢附文件及認定方式：

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

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

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

棟別	建物門牌	建築物樓地板面積(m ²)(B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(m ²)		
			第 1 款(初評為乙級或未達乙級)(A ₁)	第 2 款(詳評為應辦理拆除、結構修復)(A ₂)	第 3 款(非防火構造且未符耐震設計標準)(A ₃)
1	中華路二段 1 號	8,005.21 m ²	8,005.21 m ²		
合計		ΣB=8,005.21 m ²	ΣA ₁ =8,005.21 m ²	ΣA ₂ =0(m ²)	ΣA ₃ =0(m ²)
計算結果(ΣA ₁ +ΣA ₂ +ΣA ₃ /ΣB≥1/2)請詳列計算式			8,005.21 m ² /8,005.21 m ² =1>1/2		

★檢附文件及認定方式：

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

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：邱垂睿建築師事務所

事務所地址：台北市大安區復興南路 1 段 245 號 13 樓

聯絡電話：(02)2325-6168

建築師、專業技師本人簽署：



執業圖記：

製卡日期：112 年 11 月 7 日

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

10

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

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

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：邱垂睿

身分證字號：U120314245

事務所地址：台北市大安區復興南路 1 段 245 號 13 樓

連絡電話：(02)2325-6168

連絡日期：112 年 11 月 7 日



11

附錄三、土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註		
	地段	地號	面積(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	自立段	1128-00	1,621.44	058	張○健	12	/	3,000	6.49	-	-	-	-	-	
				061	余陳○雀	8	/	3,000	4.32	-	-	-	-	-	-
				062	林○秀	14	/	3,000	7.57	-	-	-	-	-	-
				065	張○騰	12	/	3,000	6.49	-	-	-	-	-	-
				084	莊○福	1	/	100	16.21	-	-	-	-	-	-
				086	陳○宗	34	/	3,000	18.38	-	-	-	-	-	-
				087	游○松	6	/	3,000	3.24	-	-	-	-	-	-
				100	邱○然	6	/	3,000	3.24	-	-	-	-	-	-
				133	蔡○穗	18	/	3,000	9.73	抵押權	新北市新莊區農會	吳蔡○蝦	-	吳蔡○蝦	-
				134	蔡○華	4	/	3,000	2.16	-	-	-	-	-	-
				135	葉○鑫	10	/	3,000	5.40	-	-	-	-	-	-
				142	黃林○銀	1	/	2,500	0.65	-	-	-	-	-	-
				143	黃○生	1	/	2,500	0.65	-	-	-	-	-	-
				144	黃○德	1	/	2,500	0.65	-	-	-	-	-	-
				146	黃○惠	1	/	2,500	0.65	-	-	-	-	-	-
				150	詹○惠	3	/	3,000	1.62	-	-	-	-	-	-
				151	詹○儀	3	/	3,000	1.62	-	-	-	-	-	-
				153	游○宇	1	/	2,500	0.65	-	-	-	-	-	-
176	裕九國際股份有限公司	565	/	3,000	305.37	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-	-				
178	裕九國際股份有限公司	252	/	3,000	136.20	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-	-				

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	自立段	1128-00	1,621.44	180	裕九國際股份有限公司	502	/	3,000	271.32	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				181	裕九國際股份有限公司	110	/	3,000	59.45	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				182	裕九國際股份有限公司	132	/	3,000	71.34	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				183	裕九國際股份有限公司	141	/	3,000	76.21	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				184	裕九國際股份有限公司	127	/	3,000	68.64	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				185	裕九國際股份有限公司	44	/	3,000	23.78	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				186	裕九國際股份有限公司	71	/	3,000	38.37	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				187	裕九國際股份有限公司	116	/	3,000	62.70	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				188	裕九國際股份有限公司	71	/	3,000	38.37	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-
				189	裕九國際股份有限公司	129	/	3,000	69.72	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	裕九國際股份有限 公司，債務額比例 全部	裕九國際股 份有限公司	-

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	自立段	1128-00	1,621.44	190	宏勢國際有限公司	487	/	3,000	263.21	最高限額 抵押權	華泰商業銀行 股份有限公司	宏勢國際有限公 司，債務額比例全 部	宏勢國際有 限公司	-		
				192	莊○玲	3	/	3,000	1.62	-	-	-	-	-	-	
				193	莊○璇	3	/	3,000	1.62	-	-	-	-	-	-	-
				194	宏龍開發投資股份有限公司	71	/	3,000	38.37	-	-	-	-	-	-	-
				195	洪○埤	1,748	/	882,000	3.21	-	-	-	-	-	-	-
				196	王○珠	40	/	882,000	0.07	-	-	-	-	-	-	-
				197	鄭○源	48	/	882,000	0.09	-	-	-	-	-	-	-
				198	洪○彤	56	/	882,000	0.10	-	-	-	-	-	-	-
				199	陳○俊	40	/	882,000	0.07	-	-	-	-	-	-	-
				200	陳○文	40	/	882,000	0.07	-	-	-	-	-	-	-
				201	洪○楳	64	/	882,000	0.12	-	-	-	-	-	-	-
				202	謝○佑	40	/	882,000	0.07	-	-	-	-	-	-	-
				203	許○萱	56	/	882,000	0.10	-	-	-	-	-	-	-
				204	徐○駿	72	/	882,000	0.13	-	-	-	-	-	-	-
				205	林○珊	64	/	882,000	0.12	-	-	-	-	-	-	-
				206	徐○筑	72	/	882,000	0.13	-	-	-	-	-	-	-
				207	徐○營	72	/	882,000	0.13	-	-	-	-	-	-	-
				208	徐○博	72	/	882,000	0.13	-	-	-	-	-	-	-
				209	徐○甯	72	/	882,000	0.13	-	-	-	-	-	-	-
				210	潘○宇	40	/	882,000	0.07	-	-	-	-	-	-	-
211	陳○如	64	/	882,000	0.12	-	-	-	-	-	-	-				
212	陳○薇	40	/	882,000	0.07	-	-	-	-	-	-	-				

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	自立段	1128-00	1,621.44	213	陳○謙	48	/	882,000	0.09	-	-	-	-	-
				214	洗○名	56	/	882,000	0.10	-	-	-	-	-
				215	徐○評	72	/	882,000	0.13	-	-	-	-	-
				216	陳○謙	64	/	882,000	0.12	-	-	-	-	-
合計		1 筆	1,621.44 m ²	-	45 人	-	-	-	1,621.44 m ²	-	-	-	-	-

附錄四、合法建築物權屬清冊

編號	標示部			所有權部							他項權利部				備註		
	建號	建物門牌號碼	面積(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	1007	中華路二段*號地下一層	1,526.14	1128	013	裕九國際股份有限公司	1	/	1	1,526.14	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-		
2	1008	中華路二段*號	1,469.44	1128	001	余陳○雀	259	/	14,694	25.90	-	-	-	-	-	-	
					002	林○秀	421	/	14,694	42.10	-	-	-	-	-	-	-
					005	張○健	327	/	14,694	32.70	-	-	-	-	-	-	-
					008	張○騰	341	/	14,694	34.10	-	-	-	-	-	-	-
					017	莊○福	815	/	14,694	81.50	-	-	-	-	-	-	-
					019	陳○宗	1,020	/	14,694	102.00	-	-	-	-	-	-	-
					020	游○松	161	/	14,694	16.10	-	-	-	-	-	-	-
					022	邱○然	181	/	14,694	18.10	-	-	-	-	-	-	-
					030	蔡○穗	532	/	14,694	53.20	抵押權	新北市新莊區農會	吳蔡○蝦	吳蔡○蝦	-	-	
					031	蔡○華	143	/	14,694	14.30	-	-	-	-	-	-	-
					032	葉○鑫	292	/	14,694	29.20	-	-	-	-	-	-	-
					033	黃林○銀	76	/	36,735	3.04	-	-	-	-	-	-	-
					034	黃○生	76	/	36,735	3.04	-	-	-	-	-	-	-
					035	黃○德	76	/	36,735	3.04	-	-	-	-	-	-	-
037	黃○惠	76	/	36,735	3.04	-	-	-	-	-	-	-					
038	詹○惠	76	/	14,694	7.60	-	-	-	-	-	-	-					
039	詹○儀	76	/	14,694	7.60	-	-	-	-	-	-	-					
040	游○宇	76	/	36,735	3.04	-	-	-	-	-	-	-					
046	裕九國際股份有限公司	7,357	/	14,694	735.72	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-							

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			
2	1008	中華路二段*號	1,469.44	1128	048	莊○玲	100	/	14,694	10.00	-	-	-	-	-		
					049	莊○璇	100	/	14,694	10.00	-	-	-	-	-	-	-
					050	宏龍開發投資股份有限公司	2,047	/	14,694	204.71	-	-	-	-	-	-	-
					051	洪○埤	1,748	/	146,940	17.48	-	-	-	-	-	-	-
					052	王○珠	40	/	146,940	0.40	-	-	-	-	-	-	-
					053	鄭○源	48	/	146,940	0.48	-	-	-	-	-	-	-
					054	洪○彤	56	/	146,940	0.56	-	-	-	-	-	-	-
					055	陳○俊	40	/	146,940	0.40	-	-	-	-	-	-	-
					056	陳○文	40	/	146,940	0.40	-	-	-	-	-	-	-
					057	洪○楳	64	/	146,940	0.64	-	-	-	-	-	-	-
					058	謝○佑	40	/	146,940	0.40	-	-	-	-	-	-	-
					059	許○萱	56	/	146,940	0.56	-	-	-	-	-	-	-
					060	徐○駿	72	/	146,940	0.72	-	-	-	-	-	-	-
					061	林○珊	64	/	146,940	0.64	-	-	-	-	-	-	-
					062	徐○筑	72	/	146,940	0.72	-	-	-	-	-	-	-
					063	徐○營	72	/	146,940	0.72	-	-	-	-	-	-	-
					064	徐○博	72	/	146,940	0.72	-	-	-	-	-	-	-
					065	徐○甯	72	/	146,940	0.72	-	-	-	-	-	-	-
066	潘○宇	40	/	146,940	0.40	-	-	-	-	-	-	-					
067	陳○如	64	/	146,940	0.64	-	-	-	-	-	-	-					
068	陳○薇	40	/	146,940	0.40	-	-	-	-	-	-	-					
069	陳○謙	48	/	146,940	0.48	-	-	-	-	-	-	-					

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
2	1008	中華路二段*號	1,469.44	1128	070	洗○名	56	/	146,940	0.56	-	-	-	-
					071	徐○評	72	/	146,940	0.72	-	-	-	-
					072	陳○謙	64	/	146,940	0.64	-	-	-	-
3	1009	中華路二段*號*樓	1,469.44	1128	092	宏勢國際有限公司	1	/	1	1,469.44	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	宏勢國際有限公司，債務額比例全部	宏勢國際有限公司
4	1010	中華路二段*號*樓	1,469.44	1128	015	裕九國際股份有限公司	1	/	1	1,469.44	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司
5	1011	中華路二段*號*樓之*	269.90	1128	010	裕九國際股份有限公司	1	/	1	269.90	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司
6	1012	中華路二段*號*樓之*	389.11	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	389.11	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司
7	1013	中華路二段*號*樓之*	309.39	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	309.39	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司
8	1014	中華路二段*號*樓之*	371.55	1128	007	裕九國際股份有限公司	1	/	1	371.55	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司
9	1015	中華路二段*號*樓之*	129.49	1128	007	裕九國際股份有限公司	1	/	1	129.49	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司
10	1016	中華路二段*號*樓之*	175.45	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	175.45	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司
11	1017	中華路二段*號*樓之*	287.06	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	287.06	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司

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
12	1018	中華路二段*號*樓之*	177.60	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	177.60	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
13	1019	中華路二段*號*樓之*	321.45	1128	002	裕九國際股份有限公司	1	/	1	321.45	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	裕九國際股份有限公司，債務額比例全部	裕九國際股份有限公司	-
合計	13 戶		8,365.46 m ²	-	-	45 人	-	-	-	8,365.46 m ²	-	-	-	-	-

附錄五、相關公文

新北市文化局新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果-無涉及古蹟、歷史建築

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

202310110004001



新北市政府文化局 新北市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

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



說明：

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

2023/10/11 17:15:42

1/2

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

202310110004001

3. 本區域開發採取文化資產保護措施所衍生相關經費，申請建築之土地所有人得依「新北市政府辦理臺北港特定區區段徵收範圍抵價地所有權人採取文化資產保護措施補助作業要點」規定向新北市政府地政局申請補助。

- 依《文化資產保存法》第106條第1項第4款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者...」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。

以下空白

2023/10/11 17:15:42

2/2

新北市政府綠美化環境景觀處-無涉及保護樹木公文

新北市新莊區公所

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處 函

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



110
臺北市信義區基隆路2段56號4樓之1
受文者：朱文熙建築師事務所

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

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

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

正本：朱文熙建築師事務所
副本：新北市新莊區公所

處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

檔 號：
保存年限：

新北市新莊區公所 函

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



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

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

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

說明：

- 一、復貴事務所112年10月23日(112)照自都字第1121023001號函。
- 二、經查本區自立段1127地號土地現有柏油路面、水溝等公共設施由本所管養。

正本：朱文熙建築師事務所
副本：

區長朱思戎

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄六、建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本

台北市結構工程工業技師公會 函

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

受文者：裕九國際股份有限公司

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

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

說明：

- 一、依據 貴公司 112 年 9 月 20 日申請書及「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定辦理。
- 二、旨案初步評估事項：
 - 1、建築物地址：新北市新莊區中華路 2 段 1 號。
 - 2、總評估分數(R)=P+S=68.65。
 - 3、評估等級：未達最低等級。

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

理事長 徐茂卿

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

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



106
台北市大安區復興南路 1 段 245 號 13 樓
受文者：聯絡人：簡淑卿

發文日期：中華民國 113 年 2 月 21 日
發文字號：新北工使字第 1130323584 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人裕九國際股份有限公司委託台北市結構工程工業技師公會辦理本市新莊區中華路 2 段 1 號結構安全性能初步評估結果等相關資料 1 份，請查照。

說明：

- 一、依據裕九國際股份有限公司 113 年 2 月 17 日申請書(本局收文日期：113 年 2 月 20 日)辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：簡淑卿

局長祝惠美

臺北縣政府建設局使用執照存根									
起造人姓名 順興建設股份有限公司					住 址 新莊市新泰路165-1號				
建造類別 新 建		構造種類 鋼筋混凝土							
使用分區 商業區		層棟戶數 5 層 1 座 1 間							
建築地號 地 址 本縣新莊市鄉鎮其他		地 號 中法路小段607地號							
基地面積 345.5 m ²		其他 281.74 m ²		建蔽率 139.73 m ²		法定空地 8.21 m ²		面積 285.50 m ²	
建 築 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	320.65 m ²	2.7 m	商場	第六層	m ²	m		
	騎樓	267.29 m ²	m		第七層	m ²	m		
	第一層	1142.01 m ²	4.13 m	商場	第八層	m ²	m		
	第二層	1409.77 m ²	2.7 m	飲食店	第九層	m ²	m		
	第三層	1409.77 m ²	2.7 m	遊藝場	第十層	m ²	m		
	第四層	1409.77 m ²	2.0 m	戲院	第十一層	m ²	m		
	第五層	901.42 m ²	m	戲院	第十二層	m ²	m		
	防空	地上	m ²		室內	m ²			
	避難	地下	1145.94 m ²	停車場	480	屋頂突出			
管高	15.83 m		建築高度		16.9 m				
設計人	姓名	李顯榮			事務所名稱	顯榮建築師事務所			
監造人	姓名	李顯榮			事務所名稱	建築師事務所			
承造人	姓名	林豐霖			營造廠名稱	新輝陽營造工程有限公司			
工程核算	元	26,267,776			竣工日期	71年7月12日			
發照日期	日期	71年7月15日			開工日期	71年12月17日			
建造執照字號	69 建 4329 號								
附 註									

新莊區新泰路165-1號



台北市結構工程工業技師公會
Taipei Structural Engineers Association

新北市新莊區
中華路二段1號
都市危險及老舊建築物結構
安全性能評估初步評估報告書

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



台北市結構工程工業技師公會
TAIPEI STRUCTURAL ENGINEERS ASSOCIATION

新北市新莊區
中華路二段 1 號
都市危險及老舊建築物結構
安全性能評估初步評估報告書



[Handwritten signature]

評估檢查人員：張盈智 結構技師（技執字第 005217 號）
日期：中華民國 112 年 10 月 12 日
文號：(112) 北結師結初評字第 0158 號

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

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

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

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

表

備註

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

審查單位：台北市結構工程工業技師公會

審查委員：鄭鵬成



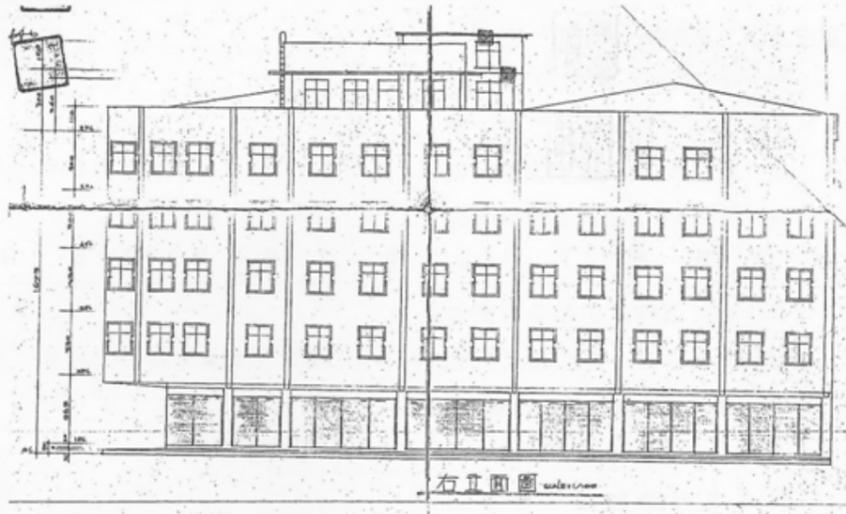
賴尚賢



中華民國 112 年 10 月 06 日

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

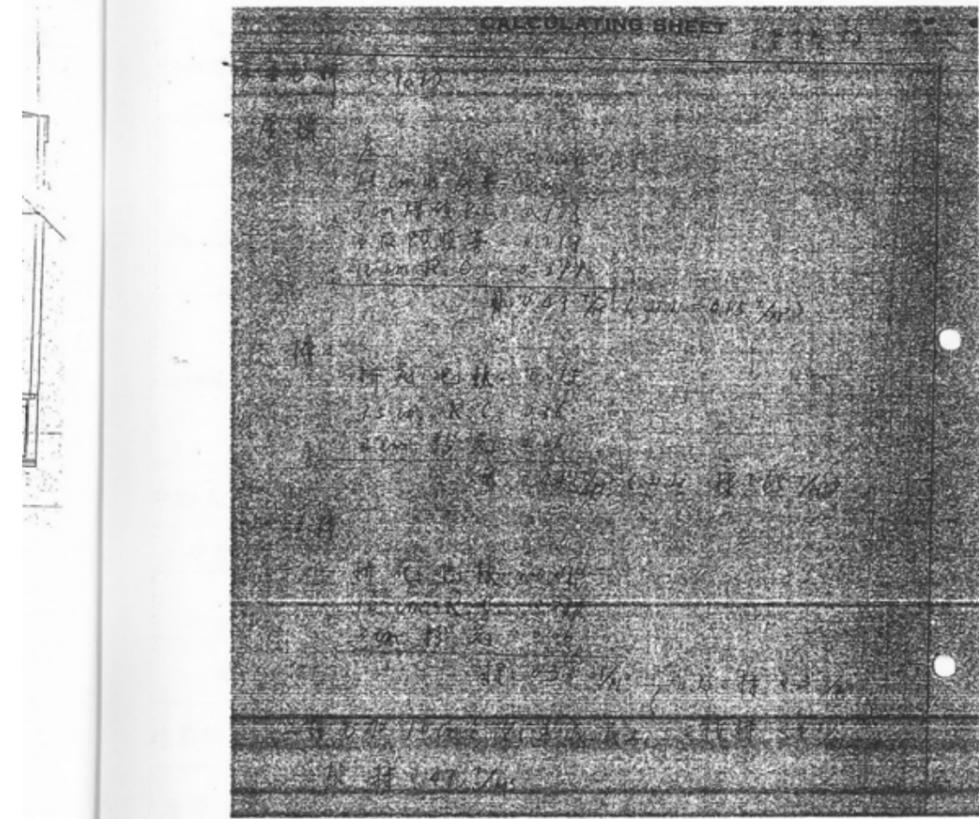
附件一：建物立面圖



表

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

附件二：結構計算書截錄



私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	台北市結構工程工業技師公會	統一編號	04181828	代表人	徐茂卿
評估機構地址	11070 台北市信義區東興路 37 號 7 樓				
評估人員聯絡資訊		評估機構用印			
姓名	張盈智				
連絡電話	(電話) 02-23695290 (手機) 0930-857278				
用印日期	2023年10月17日				

申請人資料

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

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有 71 使字第 524 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市新莊區中華路二段 1 號
建築物規模	樓地板面積 8160.67m ² 地下 1 層 地上 5 層
建築物結構及構造式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[1]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	68.65	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$; 或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$; 或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$; 或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>

備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」

綜合評估建議

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

評估機構查核

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

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[2]

應由

告-V1.0
張盈智
3/10/13

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13

應由評估人員所屬評估機構查核。

評估結果	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

隔間牆
除。
面設有
計算
故建物
15(圍
RC 牆
梁版鋼

結果，

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[3]



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



耐震能力初步評估表

壹、建築物基本資料表

建物名稱	新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F~5F	申請案件編號	FB071OAS07605	評估人員	張盈智	評估日期	2023-9-25
建物地址	新北市新莊區中華路二段 1 號						
設計年度	63 年 2 月至 71 年 6 月	建物高度 h_n (m)	16.73	用途係數 I	1.25		
系統韌性容量 R	X 向:3.6 Y 向:3.6	地盤種類	臺北盆地	建築物週期(sec) :			
地上樓層數	5	地下樓層數	1	X 向: <input type="checkbox"/> 0.07 $h_n^{0.75}$ <input checked="" type="checkbox"/> 0.05 $h_n^{0.75}$ Y 向: <input type="checkbox"/> 0.07 $h_n^{0.75}$ <input checked="" type="checkbox"/> 0.05 $h_n^{0.75}$			
建築物依據層分類： <input checked="" type="checkbox"/> 五樓以下 <input type="checkbox"/> 六樓以上							
建築物依結構形式分類： <input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天層) <input type="checkbox"/> 其他：							
建築物依使用用途分類： <input type="checkbox"/> 辦公室 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 商場 <input type="checkbox"/> 住商混合 <input type="checkbox"/> 其它：							
本評估參考資料： <input checked="" type="checkbox"/> 設計圖說 <input type="checkbox"/> 計算書 <input type="checkbox"/> 現場調查或推估							

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[4]

評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13

新北市新莊區中華路二段 1 號 BIF-5F(4)

評估者：張盛智
列印日期：2023/10/13

貳、建築物耐震能力初步評估表

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

新北市新莊區中華路二段 1 號 BIF-5F(5)

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

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

備註：(1)權重欄位由評估人員依評估內容評定後填列。

評估者：張盛智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

綜合評論

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

ID₁ : 0.316

R ≤ 30
 30 < R ≤ 45
 45 < R ≤ 60
 60 < R

評估人員簽章



新莊區都市更新工程委員會
新莊區公所
新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(7)

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



參、定量評估表

建築物資訊		■ 推估值	□ 設計值
2樓~j樓之樓地板面積靜載重 w_{1D} (tf/m ²)	1.100	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(j+1)樓~k樓之樓地板面積靜載重 w_{2D} (tf/m ²)	1.100	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(k+1)樓~屋頂之樓地板面積靜載重 w_{3D} (tf/m ²)	0.800	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2樓~j樓之樓地板面積活載重 w_{1L} (tf/m ²)	0.300	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(j+1)樓~k樓之樓地板面積活載重 w_{2L} (tf/m ²)	0.300	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(k+1)樓~屋頂之樓地板面積活載重 w_{3L} (tf/m ²)	0.150	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2樓~j樓之總樓地板面積 A_1 (m ²)	1409.300	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(j+1)樓~k樓之總樓地板面積 A_2 (m ²)	4227.900	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(k+1)樓~屋頂之總樓地板面積 A_3 (m ²)	1051.120	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築物靜載重 $W_D = \sum_{i=1}^3 w_{iD} \times A_i$ (kgf)	7041816.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建築物總載重 $W = \sum_{i=1}^3 (w_{iD} + \frac{1}{2} w_{iL}) \times A_i$ (kgf)	7966230.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
一樓柱材料參數			
混凝土抗壓強度 f_c (kgf/cm ²)	210	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
主筋降伏強度 f_y (kgf/cm ²)	2810	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
箍筋降伏強度 f_v (kgf/cm ²)	2810	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
柱之保護層厚度 c (cm)	4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
一樓牆材料參數			
RC 牆混凝土抗壓強度 f_c (kgf/cm ²)	210	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
RC 牆主筋降伏強度 f_y (kgf/cm ²)	2810	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
磚牆砂漿塊抗壓強度 f_{mc} (kgf/cm ²)	100	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
磚牆紅磚之單軸抗壓強度 f_{bc} (kgf/cm ²)	150	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

X 向定量評估		建築物週期(sec)： $\square 0.07h_n^{0.75}$ ■ $0.05h_n^{0.75}$										系統韌性容量 R		3.6	
一般柱類別	柱型式 (type)	柱寬 / 直徑 (cm) (B _{cj})/(D _{cj})	柱深 / 直徑 (cm) (H _{cj})/(D _{cj})	柱鋼筋比 (%) (ρ _s)	一樓柱淨高 (cm) (h ₁)	橫向箍筋編號 No	橫向箍筋根數 Num	橫向箍筋總斷面積 (cm ²) A _v	橫向箍筋間距 (cm) S	柱根數 (N _{ci})	撓曲破壞控制 (kgf) (V _{m,coil})	剪力破壞控制 (kgf) (V _{cut})	V _{coil} (kgf)	V _{coil} × N _{ci} (kgf)	
一般柱(一樓柱淨高與柱淨深之比值(h ₁ /H _j)>2)															
C1	RECT	50	50	1.24	303	#3	4	2.84	25	6	22823.99	23886.32	20541.59	123249.55	
C2	RECT	50	50	2.43	303	#3	4	2.84	25	39	30690.27	23644.89	20240.96	789397.59	
C3	RECT	50	50	4.17	303	#3	4	2.84	25	7	41366.41	23382.89	17537.17	122760.18	
C4	RECT	30	50	3.42	303	#3	2	1.42	25	2	22390.03	13531.82	10148.87	20297.73	
C5	RECT	50	30	2.07	303	#3	4	2.84	25	5	9336.56	9192.59	8402.90	42014.51	
												一般柱之極限強度 ΣV _{coil} × N _{ci} (kgf)			1097719.56

短柱類別	柱型式 (type)	短柱寬 / 直徑 (cm) (B _{ccj})/(D _{ccj})	短柱深 / 直徑 (cm) (H _{ccj})/(D _{ccj})	短柱淨長 (cm) (h _{ci})	橫向箍筋編號 No	橫向箍筋根數 Num	橫向箍筋斷面積 (cm ²) A _v	橫向箍筋間距 (cm) S	短柱根數 (N _{ccj})	V _{coil} (kgf)	V _{coil} × N _{ccj} (kgf)	
一般柱之極限強度 ΣV _{coil} × N _{ccj} (kgf)												1097719.56

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[9]

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

短柱(短柱淨長與短柱淨深之比值(h _{ci} /H _{ccj}) ≤ 2)		短柱之極限強度 ΣV _{coil} × N _{ccj} (kgf)
		0.00

註：柱深(H_{ci})平行地震力作用方向。

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

Y 向定量評估		建築物週期(sec)： $\square < 0.07h_n^{0.75} \blacksquare 0.05h_n^{0.75}$										系統韌性容量 R		3.6	
一般柱類別	柱型式 (type)	柱寬 / 直徑 (cm) (B _c)/(D _c)	柱深 / 直徑 (cm) (H _c)/(D _c)	柱鋼筋比 (%) (ρ _s)	一樓柱淨高 (cm) (h ₁)	橫向箍、繫筋號數 No	橫向箍、繫筋根數 Num	橫向箍、繫筋總斷面積 (cm ²) A _v	橫向箍、繫筋間距 (cm) S	柱根數 (N _c)	抗曲破壞控制 (V _{m,coil}) (kgf)	剪力破壞控制 (V _{cut}) (kgf)	V _{coil} (kgf)	V _{coil} × N _c (kgf)	
一般柱(一樓柱淨高與柱淨深之比值(h ₁ /H _c)>2)															
C1	RECT	50	50	1.24	303	#3	4	2.84	25	6	22823.99	23886.32	20541.59	123249.55	
C2	RECT	50	50	2.43	303	#3	4	2.84	25	39	30690.27	23644.89	20240.96	789397.59	
C3	RECT	50	50	4.17	303	#3	4	2.84	25	7	41366.41	23382.89	17537.17	122760.18	
C4	RECT	50	30	3.42	303	#3	4	2.84	25	2	11732.50	9070.79	7792.14	15584.28	
C5	RECT	30	50	2.07	303	#3	2	1.42	25	5	17153.13	13630.22	12034.27	60171.34	
												一般柱之極限強度 ΣV _{coil} × N _c (kgf)			1111162.94

短柱類別	柱型式 (type)	短柱寬 / 直徑 (cm) (B _{sc})/(D _{sc})	短柱深 / 直徑 (cm) (H _{sc})/(D _{sc})	短柱淨長 (cm) (h _{sc})	橫向箍、繫筋號數 No	橫向箍、繫筋根數 Num	橫向箍、繫筋總斷面積 (cm ²) A _v	橫向箍、繫筋間距 (cm) S	短柱根數 (N _{sc})	V _{sc,coil} (kgf)	V _{sc,coil} × N _{sc} (kgf)	
一般柱之極限強度 ΣV _{sc,coil} × N _{sc} (kgf)												1111162.94

新北市新莊區中華路二段1號BIF-5F(15)

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

短柱(短柱淨長與短柱淨深之比值(h _{sc} /H _{sc}) ≤ 2)		短柱之極限強度 ΣV _{sc,coil} × N _{sc} (kgf)	0.00
---	--	---	------

註：柱深(H)平行地震力作用方向。

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

RC 牆 (包括剪力牆與 非結構 RC 牆)	牆厚度(cm) (T _b)	長度(cm) (W _b)	高度(cm) (H _b)	RC 牆鋼筋比 (ρ _{sv})	數量 (N _{sv})	單片牆之剪力強度(kgf) (V _{sv})	RC 牆剪力強度小計(kgf) (V _{sv} ×N _{sv})
W2	15	600	303	0.00631	1	114365.93	114365.93
W5	15	300	303	0.00473	2	47207.47	94414.93
RC 牆之極限剪力強度 ΣV _{sv} ×N _{sv} (kgf)							
四面圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T _b)	長度(cm) (W _b)	高度(cm) (H _b)	數量(N _{sv})		單片牆之剪力強度(kgf) (V _{sv})	磚牆剪力強度小計(kgf) (V _{sv} ×N _{sv})
四面圍束磚牆之極限剪力強度 ΣV _{sv} ×N _{sv} (kgf)							
三面圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T _b)	長度(cm) (W _b)	高度(cm) (H _b)	數量(N _{sv})		單片牆之剪力強度(kgf) (V _{sv})	磚牆剪力強度小計(kgf) (V _{sv} ×N _{sv})
三面圍束磚牆之極限剪力強度 ΣV _{sv} ×N _{sv} (kgf)							
無側邊圍束 磚牆	牆厚度(cm) (T _b)	長度(cm) (W _b)	高度(cm) (H _b)	數量(N _{sv})		單片牆之剪力強度(kgf) (V _{sv})	磚牆剪力強度小計(kgf) (V _{sv} ×N _{sv})
無側邊圍束磚牆之極限剪力強度 ΣV _{sv} ×N _{sv} (kgf)							

註：牆長度(W_b)平行地震力作用方向。

新北市政府
建築管理處
新莊區公所
新莊區中華路二段1號 B1F-5F(17)

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

一樓以上標準樓層之牆資料

RC 牆 (包括剪力牆與 非結構 RC 牆)	牆厚度(cm) (T _b)	長度(cm) (W _b)	數量(N _{sv})
W2	15	600	1
W7	15	120	13
W5	15	300	2
磚牆	牆厚度(cm) (T _b)	長度(cm) (W _b)	數量(N _{sv})
牆量比 Γ _w	0.87		

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

建築物 475 年地震回歸期耐震能力計算(達容許動性容量地震之地表加速度)

一樓層極限剪力強度
 $V_{uj} = [C_{rcj} \times \sum V_{col} \times N_{col} + C_{rcj} \times (\sum V_{wall} \times N_{wall} + \sum V_{beam} \times N_{beam}) + C_{rcj} \times \sum V_{brj} \times N_{brj}] \times \phi_{jt} \times \phi_{js}$
 ; j=1~3 (kgf)

新設計建築物之極限剪力強度 \hat{V}_{uj} (kgf)

受評估建築物之降伏地表加速度 $A_{y,j,y} = \frac{V_{uj}}{S_{ad} W_D} = \frac{V_{uj} S_{DS}}{2.5 S_{ad} W_D}$ (g) ; j=1~3

$R_j = \frac{[C_{col} \times (R_{col} - 1) + 1] C_{rcj} (\sum V_{col} \times N_{col}) + [C_{wall} \times (R_{wall} - 1) + 1] C_{rcj} (\sum V_{wall} \times N_{wall}) + [C_{beam} \times (R_{beam} - 1) + 1] C_{rcj} (\sum V_{beam} \times N_{beam})}{C_{rcj} (\sum V_{col} \times N_{col}) + C_{rcj} (\sum V_{wall} \times N_{wall}) + C_{rcj} (\sum V_{beam} \times N_{beam})}$
 ; j=1~3

$R_{aj} = \begin{cases} 1 + \frac{(R_j^* - 1)}{1.5} & \text{(一般工址)} \\ 1 + \frac{(R_j^* - 1)}{2.0} & \text{(台北盆地)} \end{cases}$; j=1~3

$F_{uj}^* = Fu(T, R_{aj}^*)$; j=1~3

V_{uj}/W_D

建築物 Y 向耐震能力 $A_{c1,y} = \max [A_{y1}, F_{uj}^* ; j=1 \sim 3]$ (g)

j=1	j=2	j=3
829091.654	--	1023936.647
2714958.413		
0.047	--	0.058
1.249	--	2.917
1.124	--	1.958
1.118	--	1.708
0.118	--	0.145
0.099		
0.414		

新北市政府
新莊區公所
中華路二段1號B1F-5F(19)

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

建築物 2500 年地震回歸期耐震能力計算(達動性容量地震之地表加速度)

一樓層極限剪力強度
 $V_{uj} = [C_{rcj} \times \sum V_{col} \times N_{col} + C_{rcj} \times (\sum V_{wall} \times N_{wall} + \sum V_{beam} \times N_{beam}) + C_{rcj} \times \sum V_{brj} \times N_{brj}] \times \phi_{jt} \times \phi_{js}$
 ; j=1~3 (kgf)

新設計建築物之極限剪力強度 $(V_{100})_u = 1 \left(\frac{S_{ad}}{F_u} \right)_{jm} W_D$ (kgf)

受評估建築物之降伏地表加速度 $A_{y,j,y} = \frac{V_{uj}}{S_{ad} W_D} = \frac{V_{uj} S_{DS}}{2.5 S_{ad} W_D}$ (g) ; j=1~3

$R_j = \frac{[C_{col} \times (R_{col} - 1) + 1] C_{rcj} (\sum V_{col} \times N_{col}) + [C_{wall} \times (R_{wall} - 1) + 1] C_{rcj} (\sum V_{wall} \times N_{wall}) + [C_{beam} \times (R_{beam} - 1) + 1] C_{rcj} (\sum V_{beam} \times N_{beam})}{C_{rcj} (\sum V_{col} \times N_{col}) + C_{rcj} (\sum V_{wall} \times N_{wall}) + C_{rcj} (\sum V_{beam} \times N_{beam})}$
 ; j=1~3

$F_{uj}^* = F_u(T, R_j^*)$; j=1~3

V_{uj}/W_D

建築物 Y 向耐震能力 $A_{c2,y} = \max [A_{y1}, F_{uj}^* ; j=1 \sim 3]$ (g)

j=1	j=2	j=3
829091.654	--	1023936.647
2714958.413		
0.047	--	0.058
1.249	--	2.917
1.224	--	2.199
0.118	--	0.145
0.128		
0.400		

註： $\sum V_{brj} \times N_{brj} = \sum V_{br41} \times N_{br41} + \sum V_{br42} \times N_{br42} + \sum V_{br43} \times N_{br43} + \sum V_{br44} \times N_{br44} + \sum V_{br45} \times N_{br45} + \sum V_{br46} \times N_{br46} + \sum V_{br47} \times N_{br47} + \sum V_{br48} \times N_{br48} + \sum V_{br49} \times N_{br49} + \sum V_{br50} \times N_{br50}$

R_{col} 、 R_{ow} 及 R_{br} 與設計年度有關，建議如下：

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

註：j=1為RC構架充分發揮；j=2為磚砌構架充分發揮；j=3為鋼架構架充分發揮。

係數 C_{rcj} 、 C_{Bwj} 、 C_{col} 、 C_{rcj} 、 C_{Bwj} 、 C_{brj} 與 C_{Bwj} 建議如下：

V	j		
	1	2	3
V_{col}	0.85	0	0
V_{Bwj}	1.0	0	0
V_{brj}	0.95	0.85	0
V_{brj}	0.37	1.0	0
V_{col}	0.65	0.95	1.0
V_{brj}	0.05	0.58	1.0

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

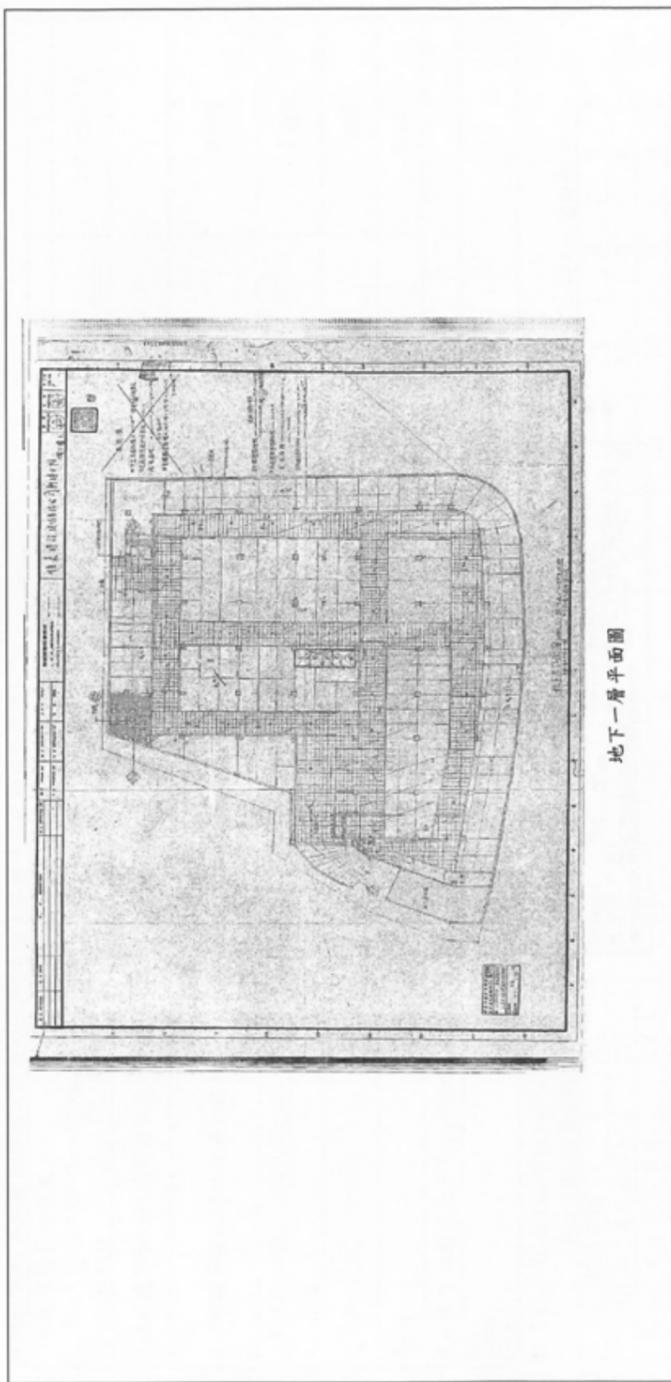
肆、建築物平立面圖表

建築物平立面圖表

建物 71 使字第 524 號

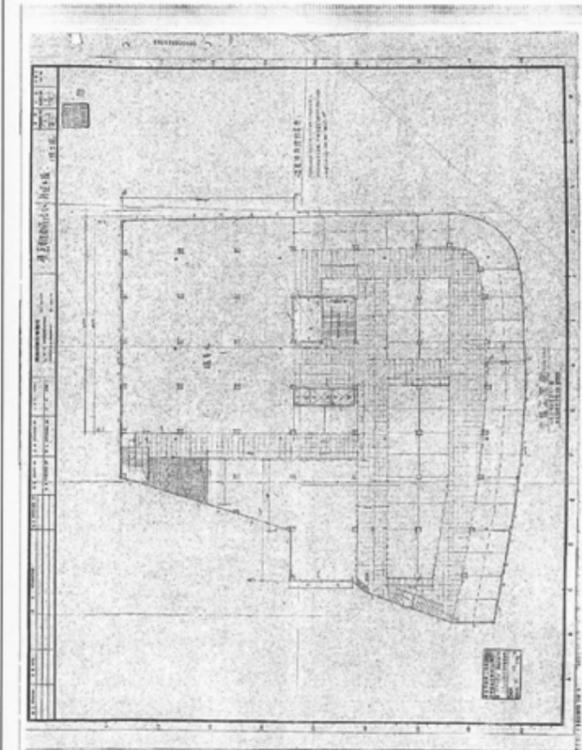
新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(2F)

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



評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

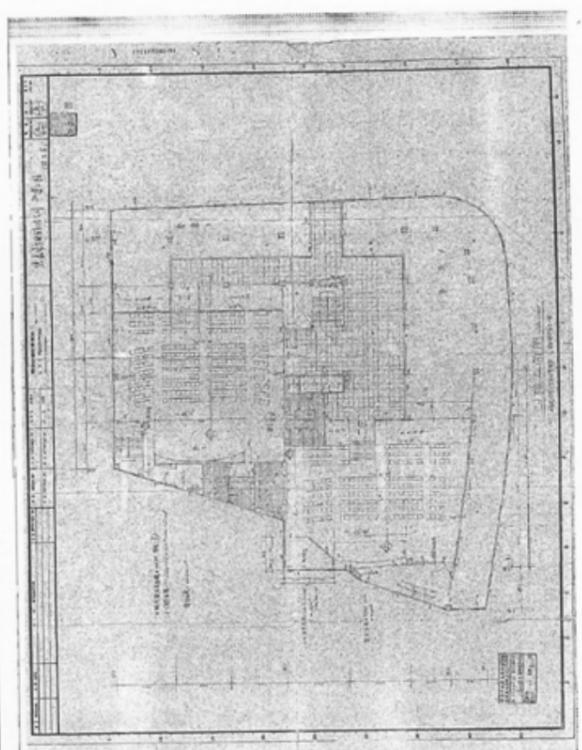


三層平面圖

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[25]



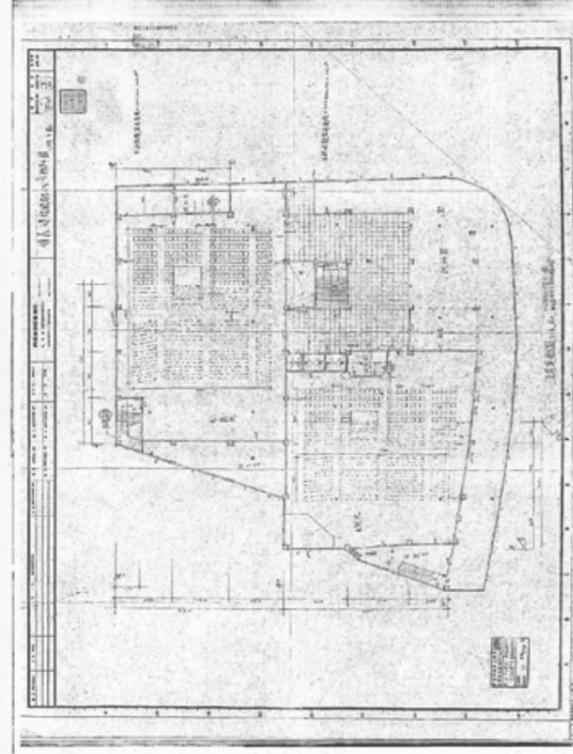
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



四層平面圖

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

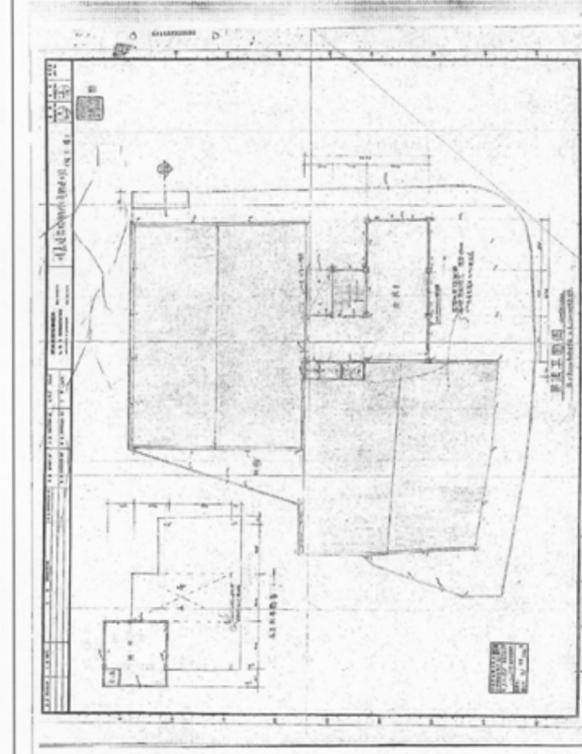
評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



五層平面圖

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(27)

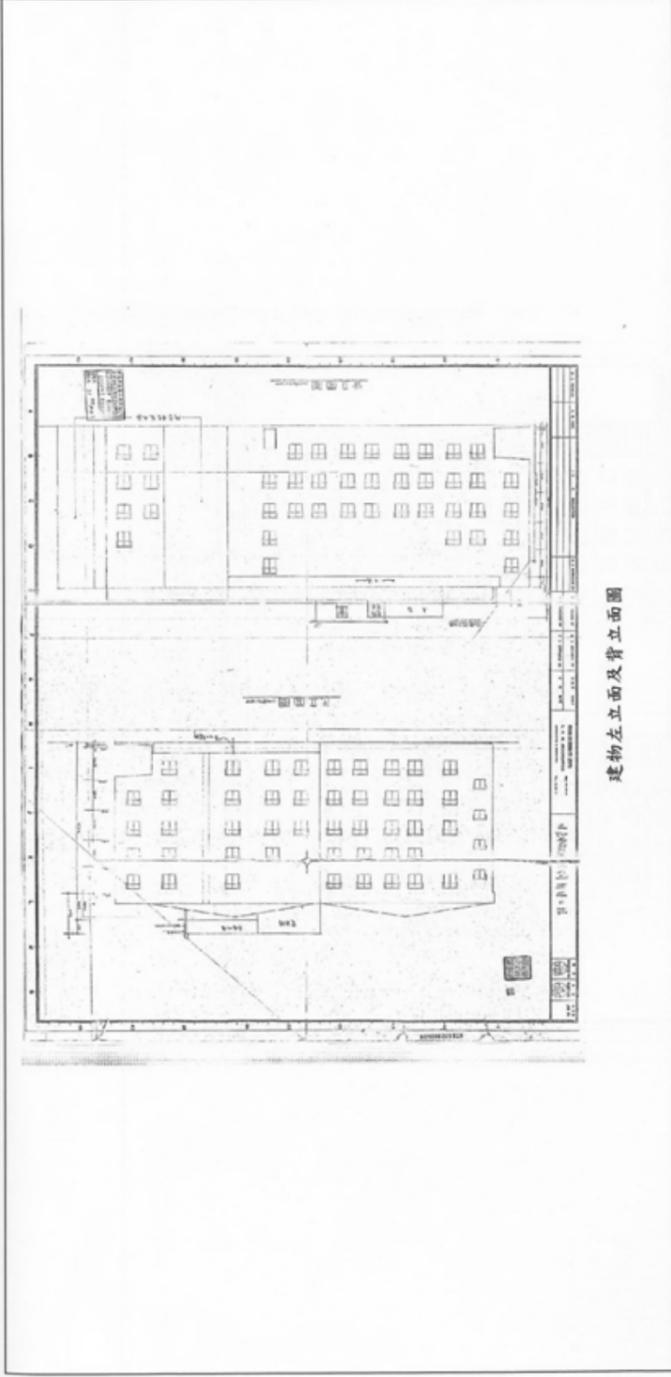
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



屋頂各層平面圖

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

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



建築物左立面及背立面圖

新北市政府
都市更新處
工程組
新北市政府
都市更新處
工程組
新北市新莊區中華路二段1號BIF-5F(29)

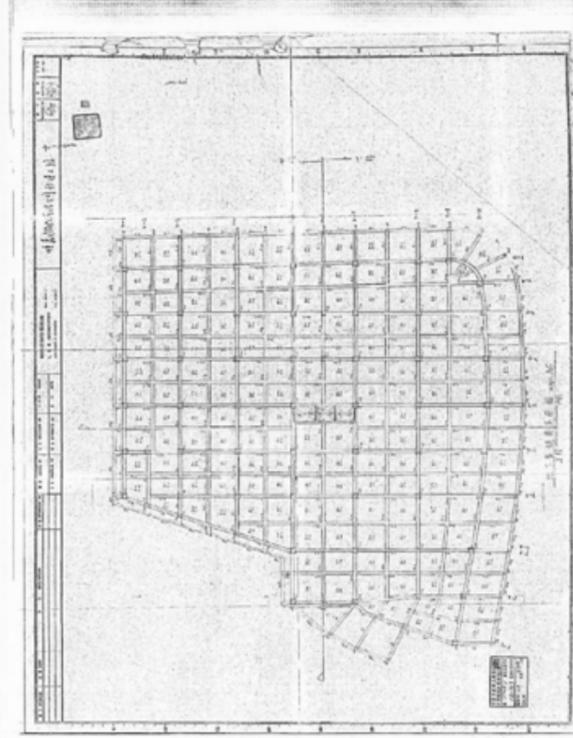
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13



建築物正立面及右立面圖

評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13

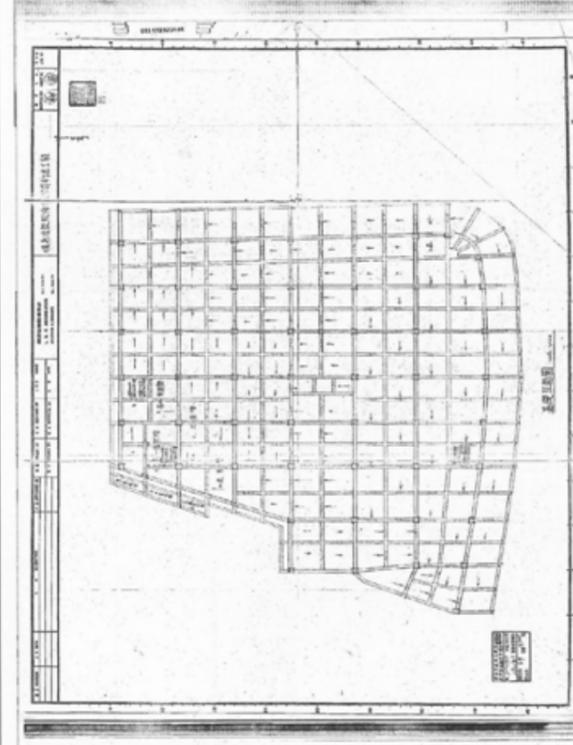
評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



地下一層結構平面圖

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(31)

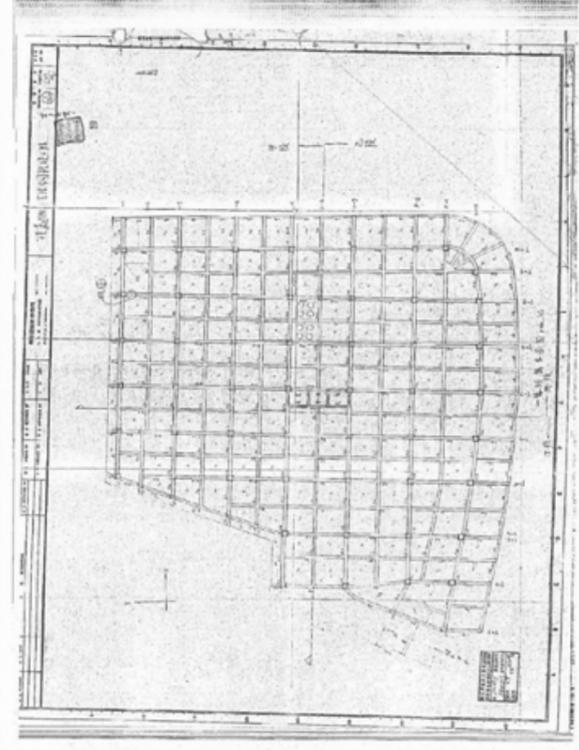
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



基礎層結構平面圖

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

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

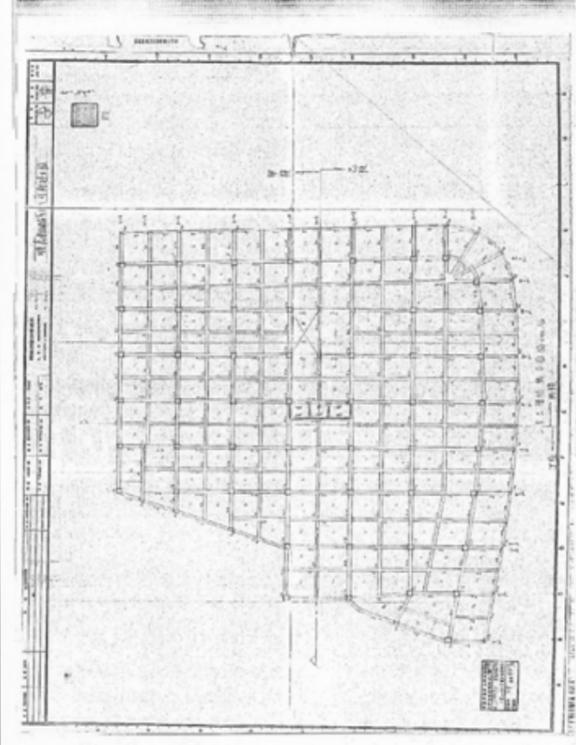


一層結構平面圖

新北市新莊區中華路二段 1 號 BIF-5F[33]



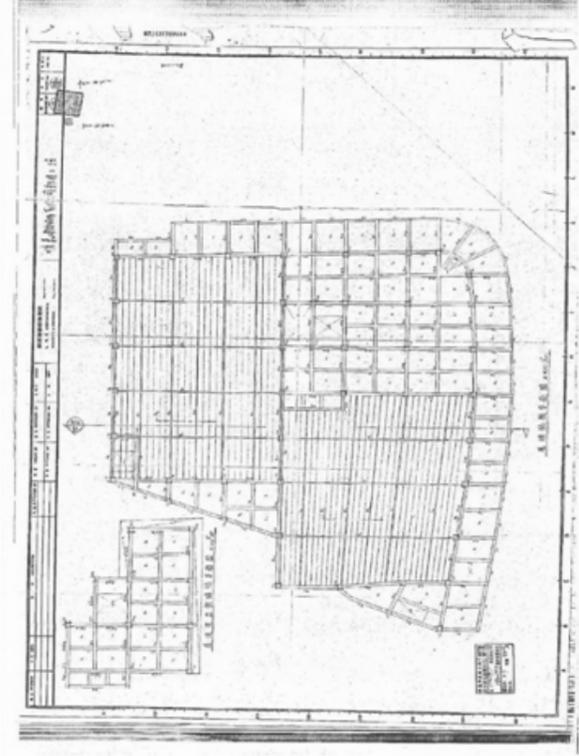
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



二、三層結構平面圖

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



屋頂各層結構平面圖

新北市新莊區中華路二段 1 號 BIF-5F(37)



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

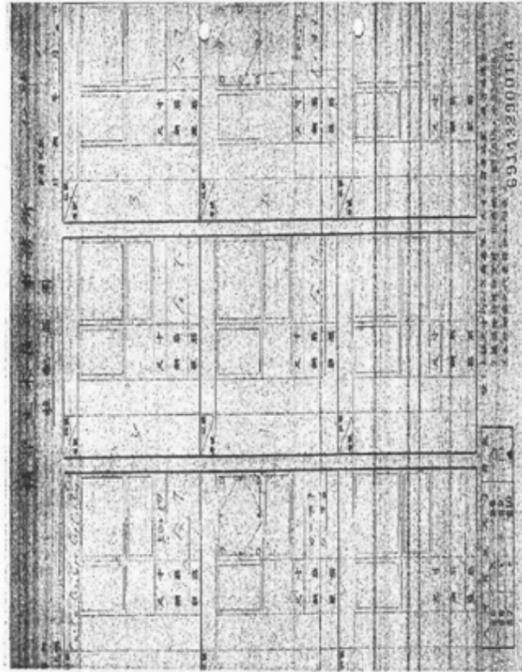


結構計算書 RC 材料強度	
樓板	...
梁	...
柱	...
基礎	...

結構計算書 RC 材料強度

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

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

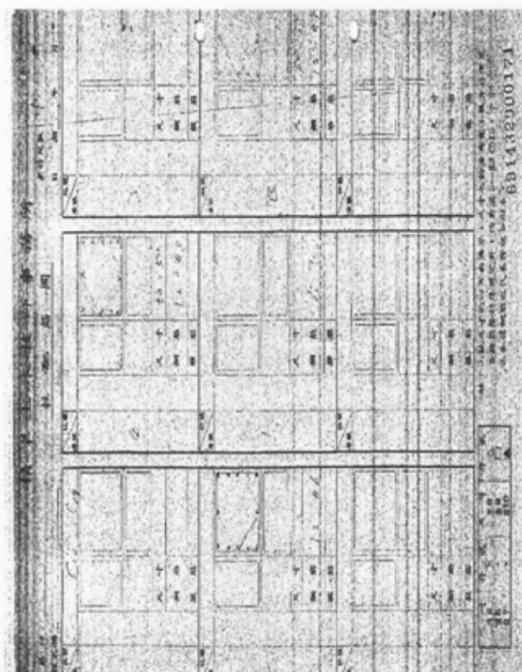


結構計算書柱配筋表(一)

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(39)



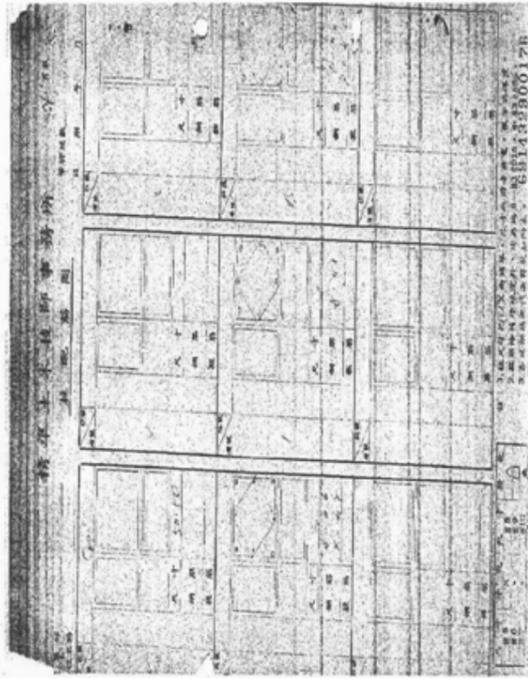
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13



結構計算書柱配筋表(二)

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智

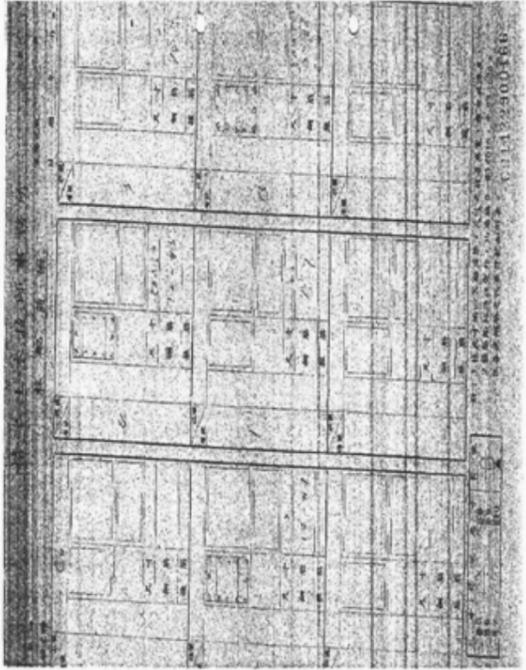
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13



結構計算書柱配筋表(三)

新北區新莊區中華路二段1號BIF-5F(41)

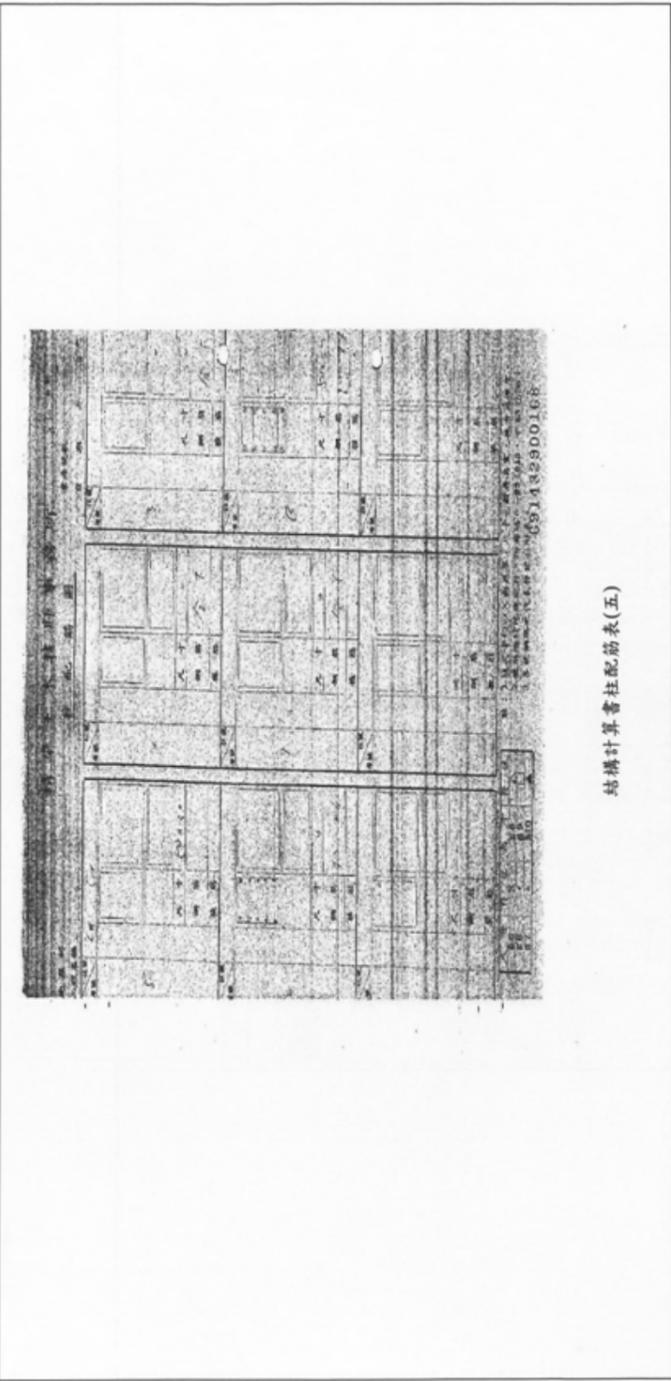
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智
列印日期:2023/10/13



結構計算書柱配筋表(四)

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盈智

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

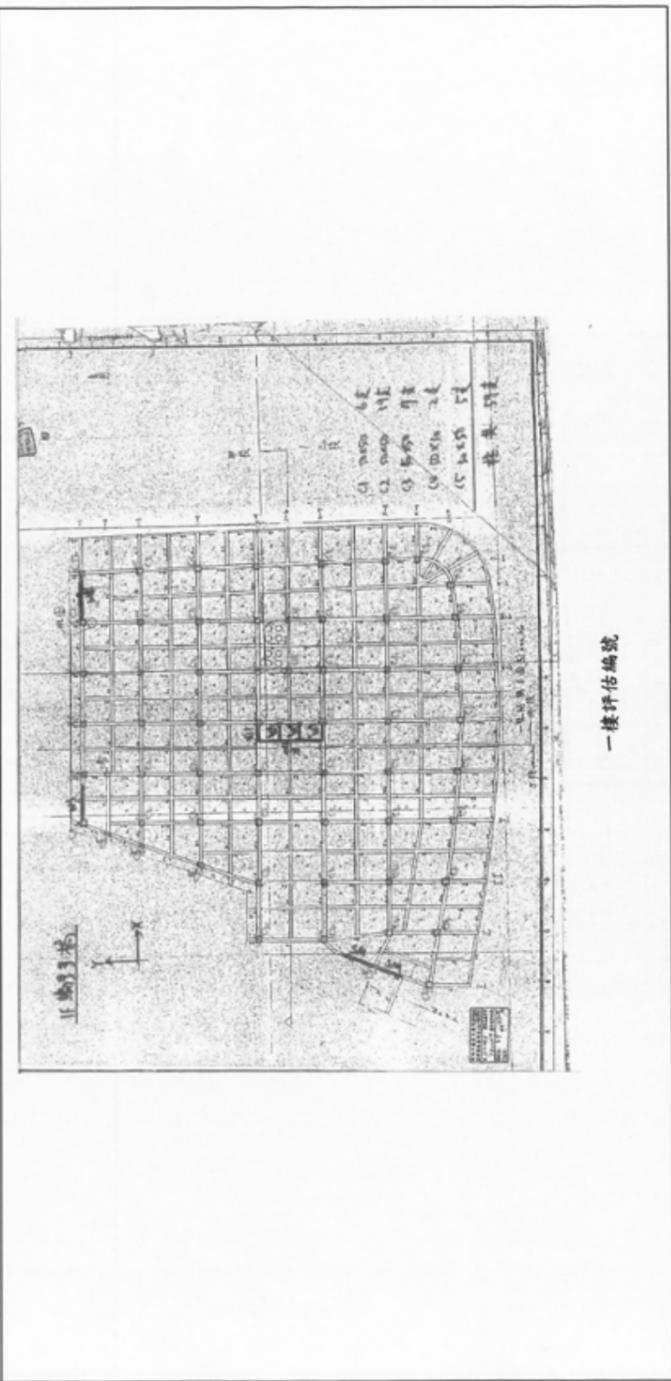


結構計算書柱配筋表(五)

新北市政府
新莊區公所
新莊區中華路二段1號B1F-5F(43)

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

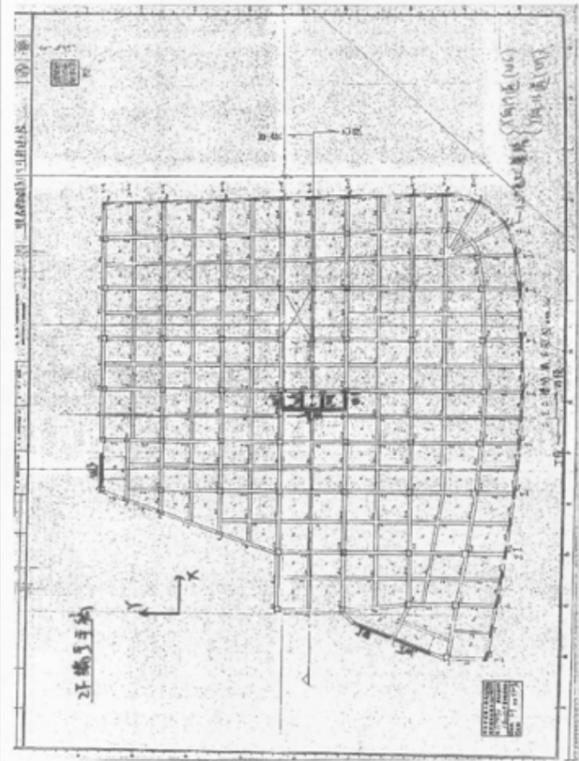
新北市政府
新莊區公所
新莊區中華路二段1號B1F-5F(43)



一樓評估編號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：張盛智

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



二樓評估編號

新北市新莊區中華路二段1號BIF-5F(45)
 新北市政府
 都市更新處

伍、現況照片表

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

項次	B311 柱之損害程度	B311 柱之損害程度
	說明：五樓柱混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	說明：四樓柱梁混凝土剝落、鋼筋鏽蝕

新北市新莊區中華路二段1號BIF-5F(45)
 私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(4F)

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

項次	B311 柱之損害程度
	
說明：四樓柱梁混凝土剝落、鋼筋鏽蝕	

項次	B312 牆之損害程度
	
說明：牆面滲水、油漆剝落	

工程

新北

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(4F)

工程

新北

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

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

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

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(4F)

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(4F)

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

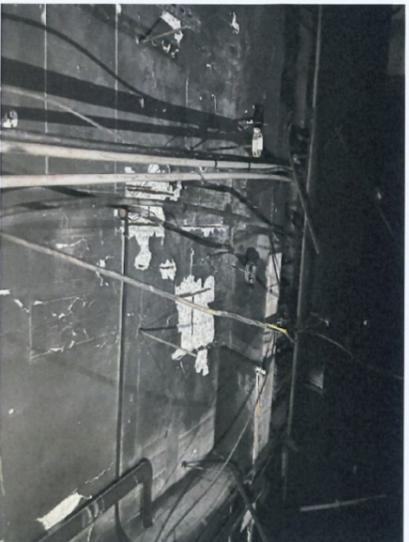
項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
		
說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕		說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕




 新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F(4F)




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

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
		
說明：一樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕		說明：四樓頂梁版混凝土剝落、鋼筋鏽蝕




 私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
 評估者：張盈智

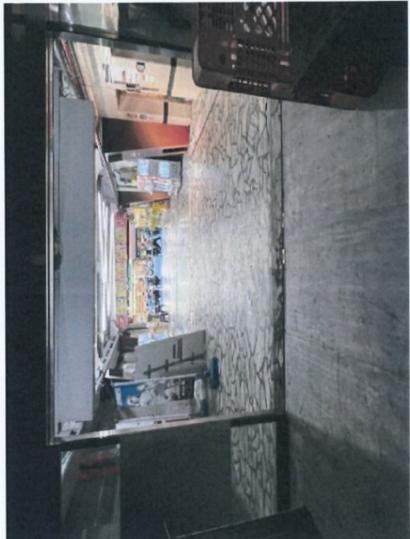
新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[52]

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

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

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[53]

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

項次	其它
	
說明：一樓室內照片	
項次	其它
	
說明：二樓室內現況照片	

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[54]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
 評估者：張盈智

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[54]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它	其它
		
說明：三樓室內現況照片		說明：五樓戲院屋頂輕鋼架現況

工程
監工

台北
技師公會

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[55]

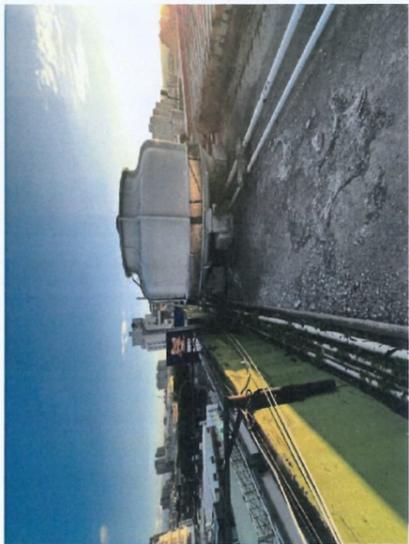
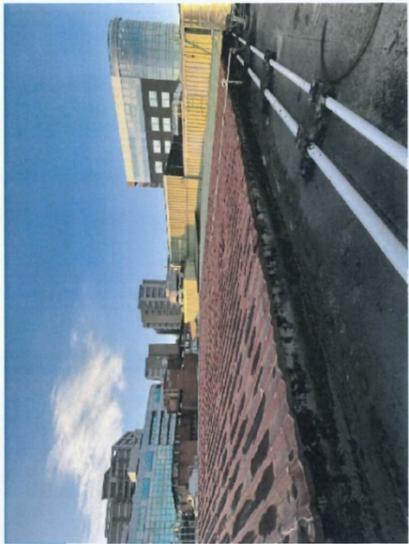
工程
監工

台北
技師公會

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

項次	其它	其它
		
說明：屋頂現況照片(一)		說明：屋頂現況照片(二)

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[56]

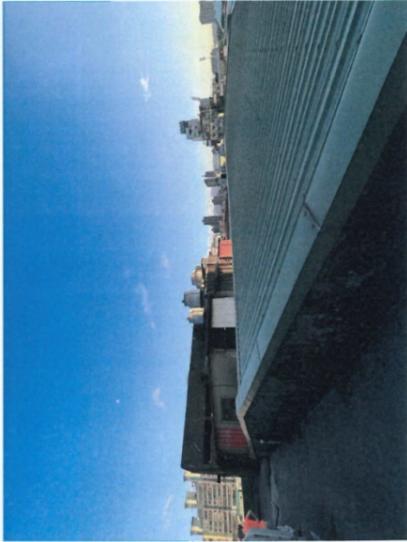
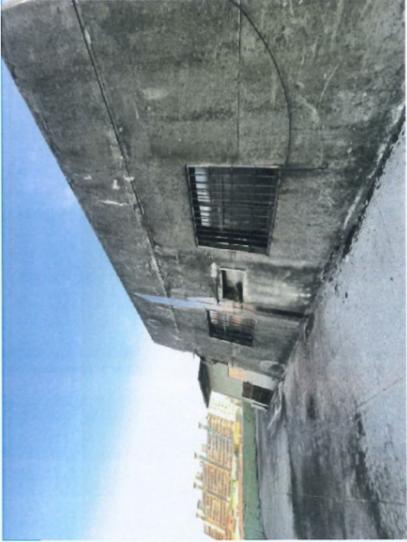
私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

新北市新莊區中華路二段 1 號 BIF-5F[56]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智
列印日期：2023/10/13

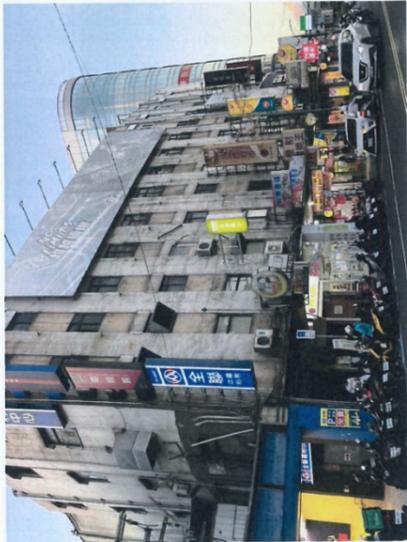
項次	其它
	
<p>說明：屋頂現況照片(三)</p>	
項次	其它
	
<p>說明：屋頂層混凝土有老化現象</p>	




 新北市新莊區中華路二段 1 號 BIF-5F[57]




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

項次	其它
	
<p>說明：建物正面外觀照片</p>	
項次	其它
	
<p>說明：建物外觀照片</p>	

新北市新莊區中華路二段 1 號 BIF-5F[58]

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[58]

私有住宅建築物買辦時展能力初步評估-V1.0

評估者：張盈智

列印日期:2023/10/13

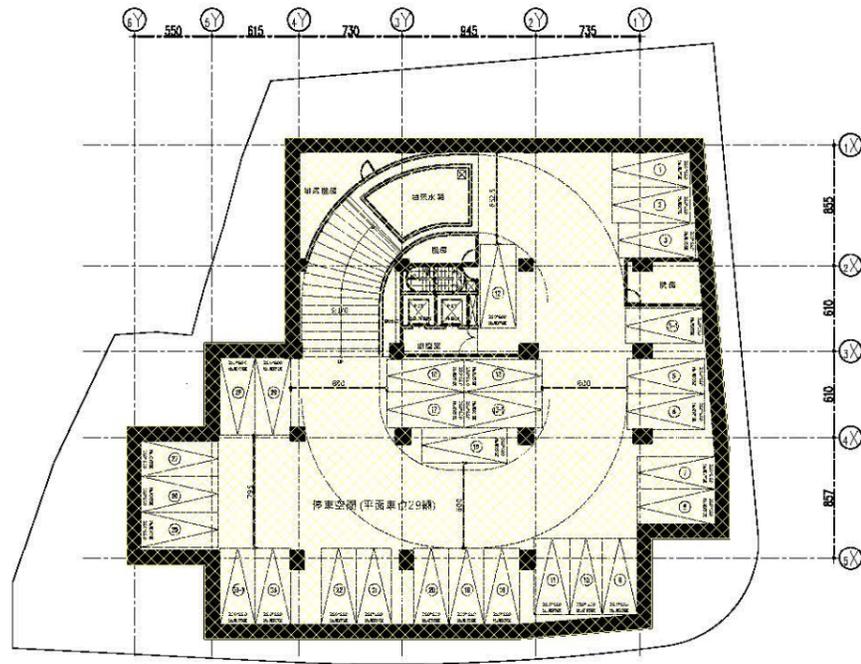
項次	其它	項次
		
說明：建物側面外觀照片		說明：

竣工
竣工

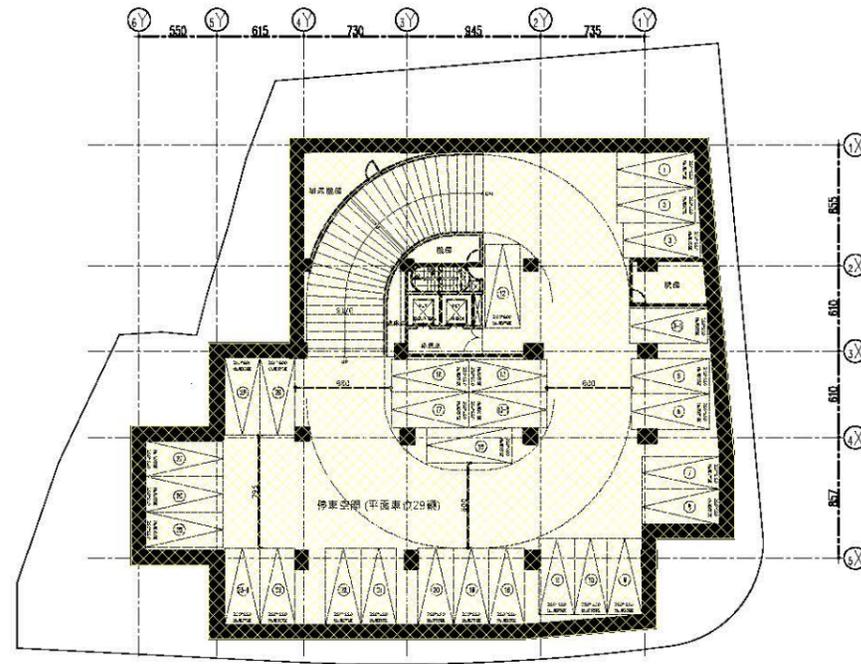
新北
市

新北市新莊區中華路二段 1 號 B1F-5F[59]

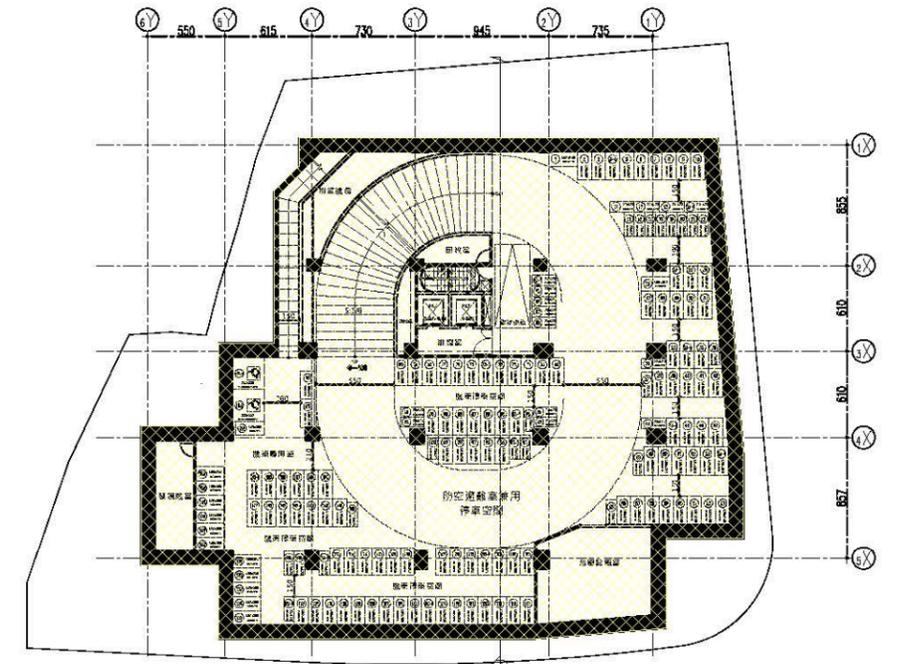
附錄七、共有圖



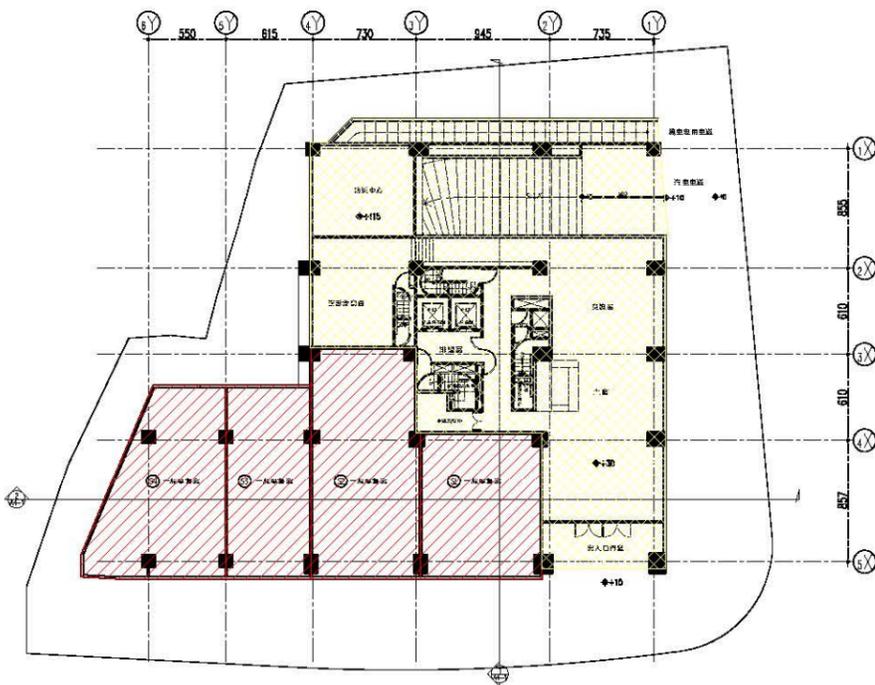
1 地下六層共有平面圖 S: 1/500



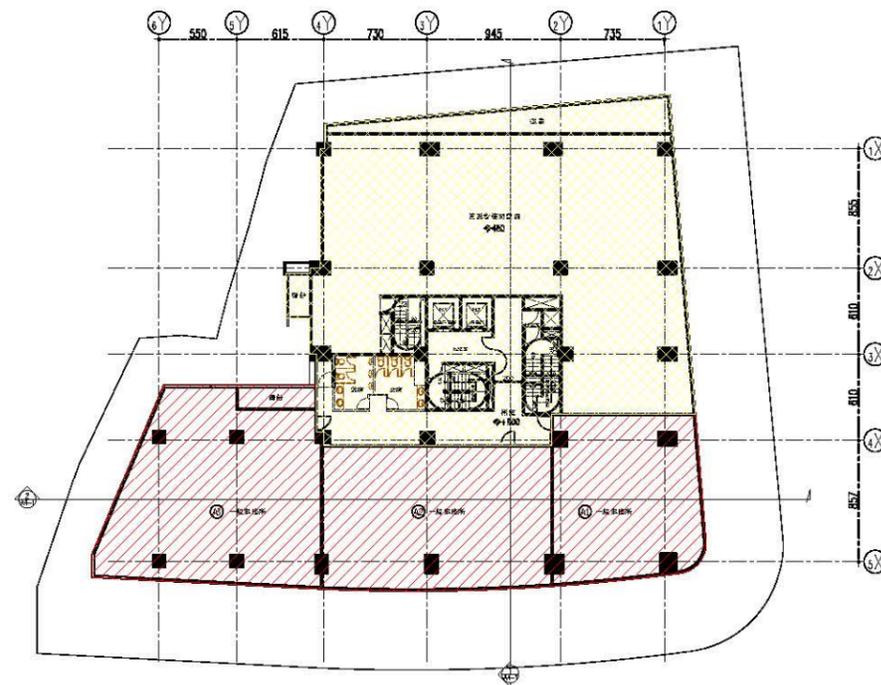
2 地下五~二層共有平面圖 S: 1/500



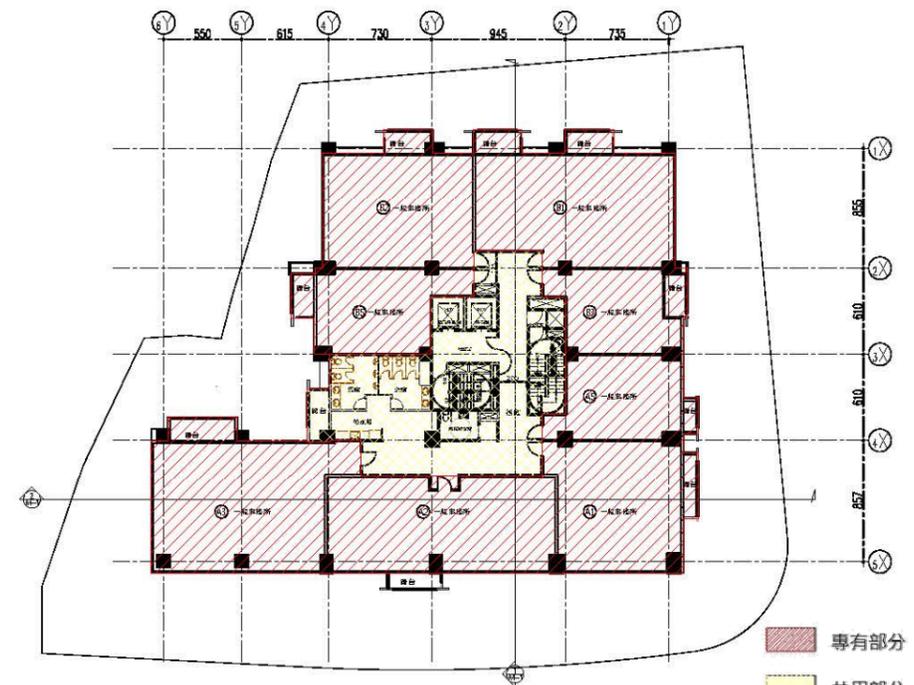
3 地下一層共有平面圖 S: 1/500



4 地上一層共有平面圖 S: 1/500

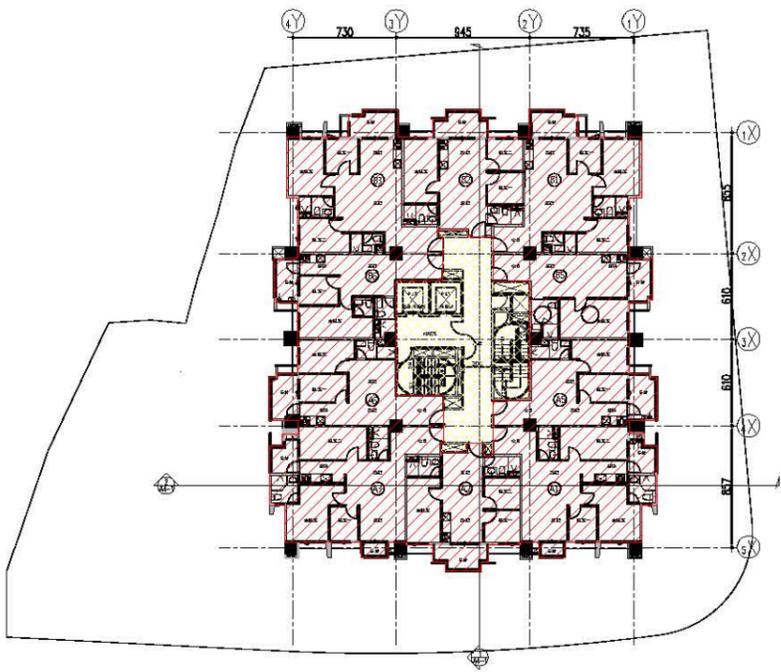


5 地上二層共有平面圖 S: 1/500

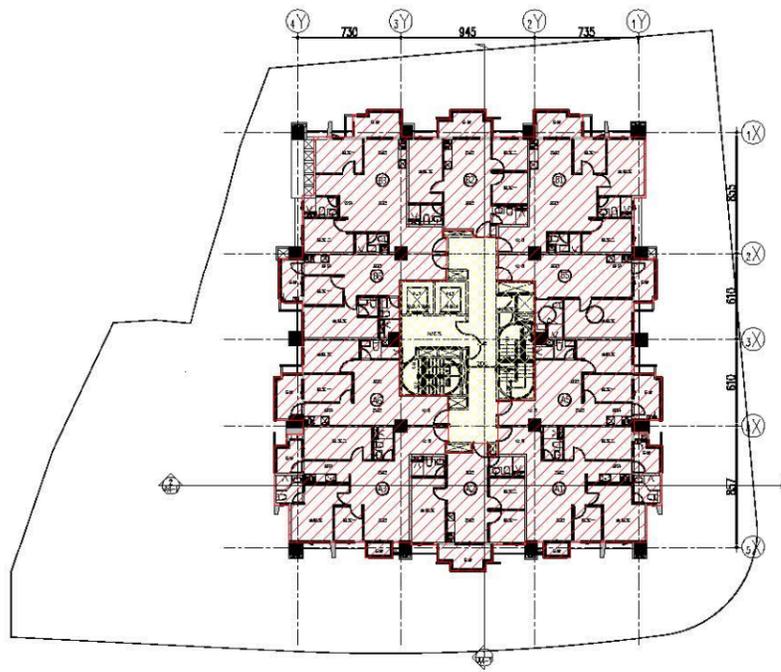


6 地上三~八層共有平面圖 S: 1/500

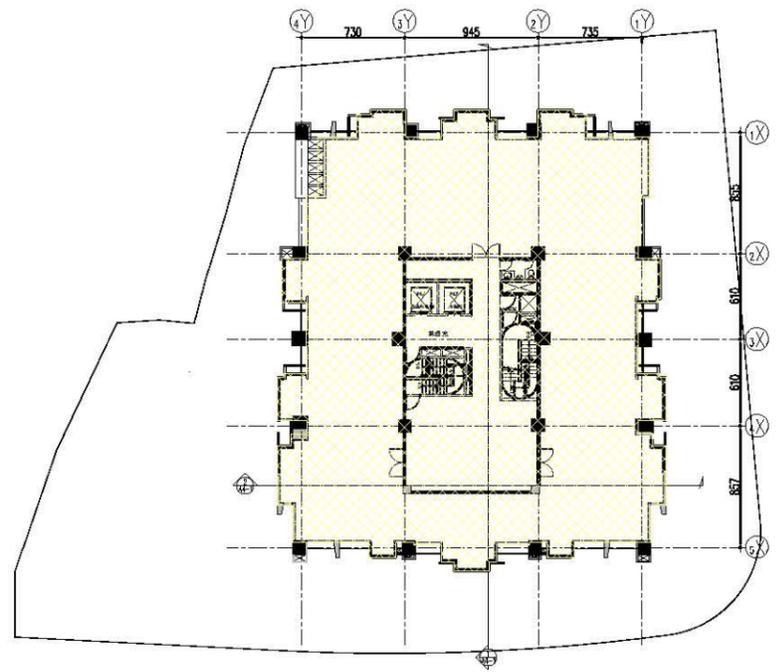
專有部分
 共用部分
 約定專用部分



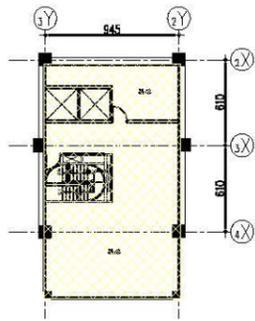
7 地上九~十四層共有平面圖 S: 1/500



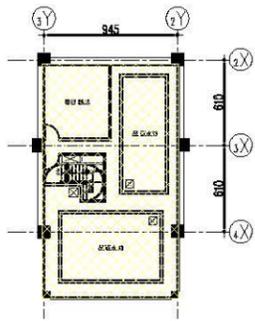
8 地上十五~二十二層共有平面圖 S: 1/500



9 屋突一層共有平面圖 S: 1/500



10 屋突二層共有平面圖 S: 1/500



11 屋突三層共有平面圖 S: 1/500

- 專有部分
- 共用部分
- 約定專用部分

附錄八、容積移轉證明文件

正本

檔號：
保存年限：

新北市政府 函

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



234
新北市永和區福和路334號3樓

受文者：江宛真君(受委託人)

發文日期：中華民國112年12月27日
發文字號：新北府城開字第1122293222號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：繳款書(僅申請人)、書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴公司(裕九國際股份有限公司)申請捐贈本市新莊區後港段720地號道路用地土地，移入本市新莊區自立段1128地號土地容積移轉完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、17條規定、貴公司112年11月10日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書(收文日：112年11月16日)、本府112年11月29日新北府城開字第1122377924號函、貴公司112年12月12日補正申請書(收文日：112年12月12日)辦理。
- 二、本案申請送出基地係位於本市新莊區後港段720地號道路用地土地，捐贈持分面積共計40.48平方公尺；其接受基地位於本市新莊區自立段1128地號土地，面積共計1,621.44平方公尺，係屬新莊都市計畫之商業區，基準容積率為440%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之38.4%〔(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件8%) \times 1.3+接受基地外部環境改善項目2%〕，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,853.73平方公尺，實施都市更新地區)。
- 三、本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地內部條件一周邊鄰地建築物現況與公共設施-基地境界線最小退縮距離」項目，法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入。
- 四、本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地內部條件一沿街步道式開放空

- 間」項目，不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。
- 五、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件一(二)提供環境改善價金」項目申請2%分數，爰接受基地新莊區自立段1128地號土地(面積1,621.44平方公尺 \times 法定容積率440% \times 1.31 \times 20,000 \times 0.02)，應繳交環境改善價金為新臺幣373萬8,393元，請貴公司將前開價金繳入新北市城鄉發展基金專戶，隨函檢附繳款書，繳交後請檢附證明文件(如：繳款收據影本等)予本府確認後，續辦容積移轉許可審查。
- 六、本函僅確認接受基地可移入之容積，另依據都市計畫法新北市施行細則第17條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地(建築基地)於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定；另依據「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點第13點規定(略以)：「建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%，...」，仍請依前開規定辦理，至於建築基地倘須先經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建照執照，仍應依本市都市設計審議相關規定辦理。
- 七、查本案涉及都市更新，該事業計畫係112年12月20日申請都市更新事業計畫報核，按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準；惟屆時倘無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限降為30%，其中10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉

已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10% 因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

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

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

十、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府 112 年 7 月 12 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。（前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉案件申請作業規範下載）。

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

十二、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申辦 e 服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

十三、副本抄送本府工務局建照科：依據都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」爰後續建照應依上開規定辦理。

正本：裕九國際股份有限公司、江宛真君(受委託人)

副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局建照科、新北市政府城鄉發展局都市設計科(以上均含附件)、新北市政府城鄉發展局會計室、社團法人新北市建築師公會

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄九、鄰房鑑定範圍評估

區域	門牌	戶數
A	中華路二段 3 巷 1 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 3 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 5 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 7 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 9 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 11 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 13 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 15 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 17 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 19 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 13 號 2~5 樓、中華路二段 3 巷 15 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 17 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 19 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 21 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 23 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 19 號 2~5 樓、中華路二段 3 巷 21 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 23 號 1~5 樓、中安街 12 號 1、2、5 樓、中安街 14 號 1~5 樓、中安街 16 號 1~5 樓、中安街 18 號 1~5 樓、中安街 20 號 1~5 樓、中安街 22 號 1~5 樓、中安街 24 號 1~5 樓、中安街 26 號 1~5 樓、中安街 28 號 1~5 樓、中安街 30 號 1~5 樓、中安街 32 號 1~5 樓、中安街 34 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 6 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 8 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 10 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 12 號 1~5 樓、中華路二段 3 巷 14 號 1~5 樓、中華路二段 5 號 1、3~12 樓、中華路二段 7 號 5~12 樓、中華路二段 9 號 5~12 樓、中華路二段 11 號 5~12 樓、中華路二段 13 號 5~12 樓、中華路二段 15 號 5~12 樓、中華路二段 17 號 1、3、5~12 樓、中華路二段 19 號 1、3~12 樓、中華路二段 21 號 1~5 樓、中華路二段 23 號 1~5 樓、中華路二段 25 號 1~5 樓	232
B	中安街 7 號、中安街 7 號 三樓、中安街 7 號 四樓、中安街 7 之 1 號、中安街 7 之 2 號 1、6~14 樓、中安街 7 之 3 號 5~14 樓、中安街 9 號、中安街 9 號 3 樓、中安街 9 號 4 樓、中安街 9 號 四樓之 1~10、中安街 11 號 5~14 樓、中安街 13 號 5~14 樓、中安街 15 號 5~14 樓、中安街 17 號 5~14 樓、中安街 21 號 1~5 樓、中安街 23 號 1~5 樓、中安街 25 號 1~5 樓	91
C	中安街 1 號、中安街 1 號 2-12 樓之 1、中安街 1 號 2-12 樓之 2、中安街 1 之 1 號、中安街 3 號、中安街 3 號 地下二層、中安街 3 號 2-12 樓之 1、中安街 3 號 2、4~12 樓之 2、中安街 5 巷 1 號 1~5 樓、中安街 5 巷 3 號 1~5 樓、中港路 306 號 地下一層之 1~7、中港路 306 號 1~12 樓、中港路 308 號 1~12 樓、中港路 310 號 1~12 樓、中港路 312 號 1~12 樓、中港路 314 號 1~5 樓、中港路 316 號 1~5 樓、中港路 324 號、中港路 328 號 1~19、中港路 330 號 3~19 樓、中港路 332 號 3~19 樓	170

區域	門牌	戶數
D 區	永樂街 1 號、永樂街 2 號 1~4 樓、永樂街 3 號、永樂街 5 號、永樂街 6 號 1~3 樓、永樂街 7 號、永樂街 8 號 1~3 樓、永樂街 9 號、永樂街 10 號、永樂街 11 號、永樂街 12 號、永樂街 13 號、永樂街 14 號、永樂街 15 號、永樂街 16 號、永安街 1 號、永安街 2 號、永安街 2 之 1 號、永安街 3 號、永安街 5 號、永安街 6 號、永安街 7 號、永安街 8 號、永安街 9 號、永安街 10 號、永安街 11 號、永安街 12 號、永安街 13 號、永安街 14 號、永安街 17 號、永安街 22 號、永安街 24 號、永安街 26 號、中港路 289 號 1~5 樓、中港路 289 號 1~5 樓、中港路 291 號 1~5 樓、中港路 293 號 1~5 樓、中港路 295 號 1~5 樓、中港路 297 號 1~4 樓、中港路 299 巷 1 號 1~4 樓、中港路 299 巷 2 號、中港路 299 巷 3 號、中港路 299 巷 5 號、中港路 299 巷 6 號、中港路 299 巷 8 號 1~2 樓、中港路 299 巷 10 號、中港路 299 巷 12 號、中港路 299 巷 14 號、中港路 299 巷 16 號、中港路 299 巷 18 號、中港路 299 巷 20 號、中港路 301 號、中港路 303 號、中港路 305 號 1~4 樓、中港路 307 號 1~4 樓、中港路 309 巷 1 號 1~4 樓、中港路 309 巷 2 號 1~4 樓、中港路 309 巷 3 號 1~4 樓、中港路 309 巷 3 號之 1、中港路 309 巷 6 號 1~4 樓、中港路 309 巷 7 號、中港路 309 巷 9 號、中港路 309 巷 10 號、中港路 309 巷 12 號 1~2 樓、中港路 311 號 1~4 樓、中港路 313 號 1~4 樓、中港路 315 號、中港路 317 號、中港路 319 號、中港路 321 號、中港路 323 號、中港路 325 號、中港路 327 號、中港路 329 號、中港路 331 號、中港路 333 號 1~4 樓、中港路 335 號 1~4 樓、中港路 337 號 1~4 樓、	143
E 區	自立街 62 號 1~4 樓、自立街 64 號 1~4 樓、自立街 66 號 1~4 樓、自立街 68 號 1~4 樓、自立街 70 號 1~4 樓、自立街 72 號 1~4 樓、中華路二段 20 之 1 號、中華路二段 22 之 1 號、中華路二段 24 之 1 號、中華路二段 26 之 1 號、中華路二段 28 之 1 號、中華路二段 30 之 1 號、中華路二段 32 之 1 號、中華路二段 34 之 1 號、中華路二段 36 之 1 號、中華路二段 38 之 1 號、中港路 266 號、中港路 268 號、中港路 270 號、中港路 272 號 1~5 樓、中港路 274 巷 1 號、中港路 274 巷 2 號、中港路 274 巷 3 號、中港路 274 巷 5 號、中港路 274 巷 6 號、中港路 274 巷 7 號、中港路 274 巷 8 號、中港路 274 巷 9 號、中港路 274 巷 10 號、中港路 274 巷 11 號、中港路 274 巷 12 號、中港路 274 巷 13 號、中港路 274 巷 14 號 1~2 樓、中港路 274 巷 15 號、中港路 274 巷 16 號、中港路 274 巷 17 號 1~5 樓、中港路 274 巷 18 號、中港路 274 巷 19 號、中港路 274 巷 1 號、中港路 274 巷 2 號、	198

區域	門牌	戶數
E 區	中港路 274 巷 3 號、中港路 274 巷 5 號、中港路 274 巷 6 號、中港路 274 巷 7 號、中港路 274 巷 8 號、中港路 274 巷 9 號、中港路 274 巷 10 號、中港路 274 巷 11 號、中港路 274 巷 12 號、中港路 274 巷 13 號、中港路 274 巷 14 號 1~2 樓、中港路 274 巷 15 號、中港路 274 巷 16 號、中港路 274 巷 17 號 1~5 樓、中港路 274 巷 18 號、中港路 274 巷 19 號 1~5 樓、中港路 274 巷 20 號、中港路 274 巷 21 號 1~5 樓、中港路 274 巷 22 號 1~2 樓、中港路 274 巷 23 號、中港路 274 巷 24 號 1~2 樓、中港路 274 巷 25 號 1~5 樓、中港路 276 號、中港路 278 號、中港路 279 號 1~4 樓、中港路 280 號、中港路 281 號 1~4 樓、中港路 282 號、中港路 284 號、中港路 286 號、中港路 288 巷 2 號、中港路 288 巷 6 號、中港路 288 巷 8 號、中港路 288 巷 10 號、中港路 288 巷 12 號、中港路 288 巷 14 號、中港路 288 巷 16 號、中港路 288 巷 18 號、中港路 288 巷 20 號 1~2 樓、中港路 288 巷 22 號、中港路 288 巷 24 號 1~5 樓、中港路 288 巷 28 號 1~5 樓、中港路 288 巷 30 號 1~4 樓、中港路 288 巷 31 號 1~4 樓、中港路 288 巷 32 號 1~4 樓、中港路 288 巷 33 號 1~4 樓、中港路 288 巷 34 號 1~4 樓、中港路 288 巷 35 號 1~4 樓、中港路 288 巷 36 號 1~4 樓、中港路 288 巷 37 號 1~4 樓、中港路 288 巷 38 號 1~4 樓、中港路 288 巷 39 號 1~4 樓、中港路 288 巷 40 號 1~4 樓、中港路 288 巷 41 號 1~4 樓、中港路 288 巷 42 號 1~4 樓、中港路 288 巷 43 號 1~4 樓、中港路 288 巷 45 號 1~4 樓、中港路 288 巷 47 號 1~4 樓、中港路 288 巷 49 號 1~4 樓、復興路二段 5 號、復興路二段 7 號 1~2 樓、復興路二段 9 號、復興路二段 11 號 1~2 樓、復興路二段 13 號、復興路二段 15 號 1~2 樓、復興路二段 17 號 1~2 樓	
F 區	中安街 2 號 1~4 樓、中安街 6 號 1~4 樓、中安街 8 號 1~7 樓、中安街 10 號 1~7 樓、中港路 290 號 1~4 樓、中港路 292 號 1~4 樓、中港路 294 號 1~4 樓、中港路 296 號 1~4 樓、中港路 298 號 1~4 樓、中港路 300 號 1~4 樓、中港路 302 號 1~4 樓、中港路 304 號 1~4 樓	54



資料來源：新北市政府民政局門牌合檢索系統



鄰房鑑定範圍示意圖

附錄十、相關合約與費用證明文件

新北市營造工程物價指數-年 依 月別, 分類 與 種類	
	原始值
112年4月	
總指數	109.33
註解： 基期：民國110年=100 最近更新日：2023-09-06 資料來源：新北市物價統計月報 單位：? 預告發布時間： 統計單元： PR0201	

新北市營造工程物價指數-年 依 月別, 分類 與 種類	
	原始值
112年9月	
總指數	109.32
註解： 基期：民國110年=100 最近更新日：2023-11-07 資料來源：新北市物價統計月報 單位：? 預告發布時間： 統計單元： PR0201	

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

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 ● 大

發布日期：2023-07-17

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

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

存款利率

郵政儲金利率表(年息)

本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廳牌告利率為準。

(利率生效日期: 112/03/29)

查詢時間: 112/10/06 - 10:36:22

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位!

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

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

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

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

正本

新北市新莊區自立段
1128 地號等 1 筆
【都市更新事業計畫案】
委託合約書

甲方：裕九國際股份有限公司

乙方：朱文熙建築師事務所

中華民國 112 年 10 月 02 日

都市更新規劃案委託合約書

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

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

第二條 委託範圍

新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆地號土地為委託範圍。

（若增加地號另訂立補充協議）

第三條 工作項目及內容

本案都市更新事業計畫包含下列工作項目。

- （一）本案都市更新單元之評估及劃定作業。
- （二）評估都市更新獎勵容積方案規劃及說明。
- （三）完成都市更新事業計畫之擬定及審查作業。
- （四）協助本案都市更新事業計畫階段辦理相關公聽會、聽證會等事宜。
- （五）依都市更新委員會開會意見修改書圖。
- （六）列席相關審查會議及簡報說明。
- （七）都市更新建築成本費用估算。
- （八）未列明事項悉依據都市更新作業手冊規定完成本案更新事業計畫。

第四條 合約總價及付款辦法

一、本案合約經雙方協議規劃費用計新台幣 貳佰捌拾萬元正。

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

二、付款辦法

都市更新事業計畫：（本項總價款 280 萬元）

第一期：本合約書簽訂日，甲方撥付合約總價款之百分之二十。

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

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

第四期：本案都更事業計畫完成聽證會，甲方撥付合約總價款之百分之十。

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

第六期：本案都更事業計畫經市政府核准公告，甲方撥付合約總價款之百分之十。

附註：

- 1、本費用不含都更事業概要計畫及權利變換計畫。
- 2、本費用不包含相關行政規費、都更審查費、都市設計審查費等。
- 3、本費用不包含估價師、地政士、專業技術顧問公司等費用。
- 4、本案報價包含登報、郵務費、專家學者出席費、申請土地及建物謄本、使用分區證明費用。
- 5、本案報價為規劃都更事業計畫，本案若涉及土地面積增加及權利變換計畫由甲乙雙方另協議增加規劃費用。（另訂立補充協議）
- 6、以上各期服務酬金請領時由甲方代扣 10%稅金。並於當年度開立扣繳憑證給乙方。甲方應於收到請款函，開立同額即期支票（十五日內）予乙方。

第五條 甲方提供資料

- 一、基本設計資料。
- 二、合法及正確之土地及建築物資料。
- 三、事業計畫實施者之合法有關資料。
- 四、都市更新事業計畫同意書。
- 五、更新後各建築單元土地與建築物面積登記計算表。
- 六、負責應繳納之各項規費（都市更新審查費及其他審查規費）。
- 七、辦理本案有關之必要資料。
- 八、都更事業計畫相關書表由乙方提供，甲方配合用印。

第六條 合約變更及執行

- 一、合約自簽約日起生效，任何修改應經雙方協議並以書面方式為之。甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。
- 二、本合約非因甲乙雙方因素而必需終止，乙方應於合約終止後一星期內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方，甲方應依據乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。
- 三、若因乙方因素，致使乙方未能履行本合約所規定之部分或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於十五日後終止合約，如經雙方協議終止合約時，乙方應負責善後有關審議報告書。
- 四、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於十五日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。
- 六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，需經甲方同意方能取得，則甲方必須提供或協助書函向有關機關索取，以利乙方之作業。
- 七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等需經甲方同意方可送審。

第七條 變更設計

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

第八條 著作權屬

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

第九條 報告書及檔案提供

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

第十條 爭議處理

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

第十一條 合約效力

本合約自雙方完成簽署後生效，至完成都市更新事業計畫核定後為止。

第十二條 合約份數

本合約正本貳份，甲方及乙方各壹份收執為憑。

立合約書人

甲 方：裕九國際股份有限公司

負責人：林 靜 華

公司地址：新北市新莊區瓊泰路188號13樓之3

統一編號：90473660

電 話：02-2208-5668

乙 方：朱文熙建築師事務所

負責人：朱 文 熙

登記地址：新北市新店區中華路18號3樓

聯絡地址：台北市信義區基隆路二段56號4樓之1

統一編號：13525731

電 話：02-8911-1290

中 華 民 國 112 年 10 月 02 日

附件一、都市更新事業計畫規劃費計算表

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

附件二、新北市都市更新規劃費提列基準

都市更新規劃費=P1+P2+P3+其他項目

一、都市更新規劃基準費用

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

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準

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

註一：更新單元面積含公共設施用地。

註二：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

註三：於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元

者，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。

二、若有下列特殊情況者得另外加計

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

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

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

四、前述各項費用均有百分之二十調整彈性。

五、加計費用不得與其他已提列之共同負擔費用重複。

附錄十一、拆遷補償費與租金調查

擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案

建物拆遷補償費、租金調查



委託人：裕九國際股份有限公司

估價單位：元宏不動產估價師聯合事務所

價格日期：中華民國 112 年 09 月

■ 合法建築物拆遷補償費計算說明：

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

一、營造或施工費單價：

本案更新前建物為地上五層、地下一層，有設置電梯之鋼筋混凝土造建物，依照四號估價公報，鋼筋混凝土造地上 4-5 層/無地下層無電梯、房價介於 30-50 萬/坪時，其營造或施工費單價為 74,000-94,000 元/坪；鋼筋混凝土造地上 6-8 層/地下 1 層有電梯、房價介於 30-50 萬/坪時，其營造或施工費單價為 90,000-110,000 元/坪，綜合上述兩個造價區間以及建築物實際規格樣式，營造或施工費單價決定為 95,000 元/坪，折算以 28,738 元/m²計。

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

三、殘餘價格率：依照四號估價公報鋼筋混凝土造建物殘餘價格率以 5%計。

四、建物完成日期：依騰本登記民國 71 年 03 月 25 日為準。

五、建物總面積：依騰本登記內容為準。

六、價格基準日：民國 112 年 9 月 1 日。

七、合法建築物拆遷補償費計算結果：

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

■ 合法建築物拆遷安置費計算說明：

一、租金行情分析：

經調查周邊沿街店面、街巷店面及樓上層商業用不動產租賃實例，整理如下：

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

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

二、安置補貼租金單價：

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

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

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

三、拆遷安置費計算結果：

編號	建號	門牌號碼	建物總面積(m ²)	層數/層次	所有權人(管理單位)	權利範圍		店面位置	約管攤位編號	拆遷安置單價(元/坪/月)	補貼期間(月)	拆遷安置費(元/月)	每人拆遷安置費合計(元)
						分子	分母						
1	1007	中華路二段 號地下一層	1,526.14	B1/5	裕九國際股份有限公司	1	1	—	—	600	45	12,464,820	12,464,820
2	1008	中華路二段 號	1,469.44	1/5	余陳 雀	259	14694	裡側	27-1	1,000	45	24,776,891	352,577
					林 秀	421	14694	中華路二段巷	28	1,200			687,729
					張 健	327	14694	中華路二段	20	1,500			667,718
					張 騰	341	14694	中華路二段	22	1,500			696,305
					莊 福	815	14694	中華路二段	16、17	1,500			1,664,190
					陳 宗	1020	14694	中華路二段	18、18-1、19、19-1	1,500			2,082,790
					游 松	161	14694	裡側	30-1	1,000			219,169
					邱 然	181	14694	裡側	33-1	1,000			246,395
					蔡 穗	532	14694	中華路二段	23、23-1	1,500			1,086,318
					蔡 華	143	14694	裡側	20-1	1,000			194,666
					葉 鑫	292	14694	中華路二段	34-1、34-2	1,500			596,250
					黃林 銀	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					黃 生	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					黃 德	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					黃 惠	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					唐 惠	76	14694	裡側	28-1	1,000			103,459
					唐 儀	76	14694	裡側	28-1	1,000			103,459
					游翔宇	76	36735	裡側	29-1	1,000			41,384
					裕九國際股份有限公司	7357	14694	中華路二段3巷、裡側	1、3-15、24-27、29-32	1,100			11,016,597
					莊 玲	100	14694	裡側	32-1	1,000			136,130
莊 璇	100	14694	裡側	32-1	1,000	136,130							
宏龍開發投資股份有限公司	2047	14694	中華路二段、3巷	33、34、35、35-1、21、21-1	1,500	4,179,873							

編號	建號	門牌號碼	建物總面積(m ²)	層數/層次	所有權人(管理單位)	權利範圍		店面位置	約管攤位編號	拆遷安置單價(元/坪/月)	補貼期間(月)	拆遷安置費(元/月)	每人拆遷安置費合計(元)
						分子	分母						
					洪 埤	1748	146940	裡側	2	1,000			237,955
					王 珠	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					鄭 源	48	146940	裡側	2	1,000			6,534
					洪 彤	56	146940	裡側	2	1,000			7,623
					陳 俊	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					陳 文	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					洪 梲	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
					謝 佑	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					許 萱	56	146940	裡側	2	1,000			7,623
					徐 駿	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					林 珊	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
					徐 筑	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					徐 營	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					徐 博	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					徐 甯	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					潘 宇	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					陳 如	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
					陳 薇	40	146940	裡側	2	1,000			5,445
					陳 謙	48	146940	裡側	2	1,000			6,534
					洗 名	56	146940	裡側	2	1,000			7,623
					徐 評	72	146940	裡側	2	1,000			9,801
					陳 謙	64	146940	裡側	2	1,000			8,712
3	1009	中華路二段 號樓	1,469.44	2/5	宏勢國際有限公司	1	1	--	--	850	45	17,002,508	17,002,508
4	1010	中華路二段 號樓	1,469.44	3/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	17,002,508	17,002,508
5	1011	中華路二段 號樓之	269.90	4/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	3,122,730	3,122,730
6	1012	中華路二段 號樓之	389.11	4/5	裕九國際股份有限公司	1	1	--	--	850	45	4,502,408	4,502,408

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

不動產估價師簽名：

鄭義嚴 

不動產估價師證書字號：(九十六)台內估字第000299號。

不動產估價師開業字號：(一〇〇)北市估字第000173號。

不動產估價師公會字號：(一一二)北市估證字第0167號。

附錄十二、事業計畫圖

擬訂新北市新莊區自立段1128等一筆土地都市更新事業計畫案 / 事業計畫圖

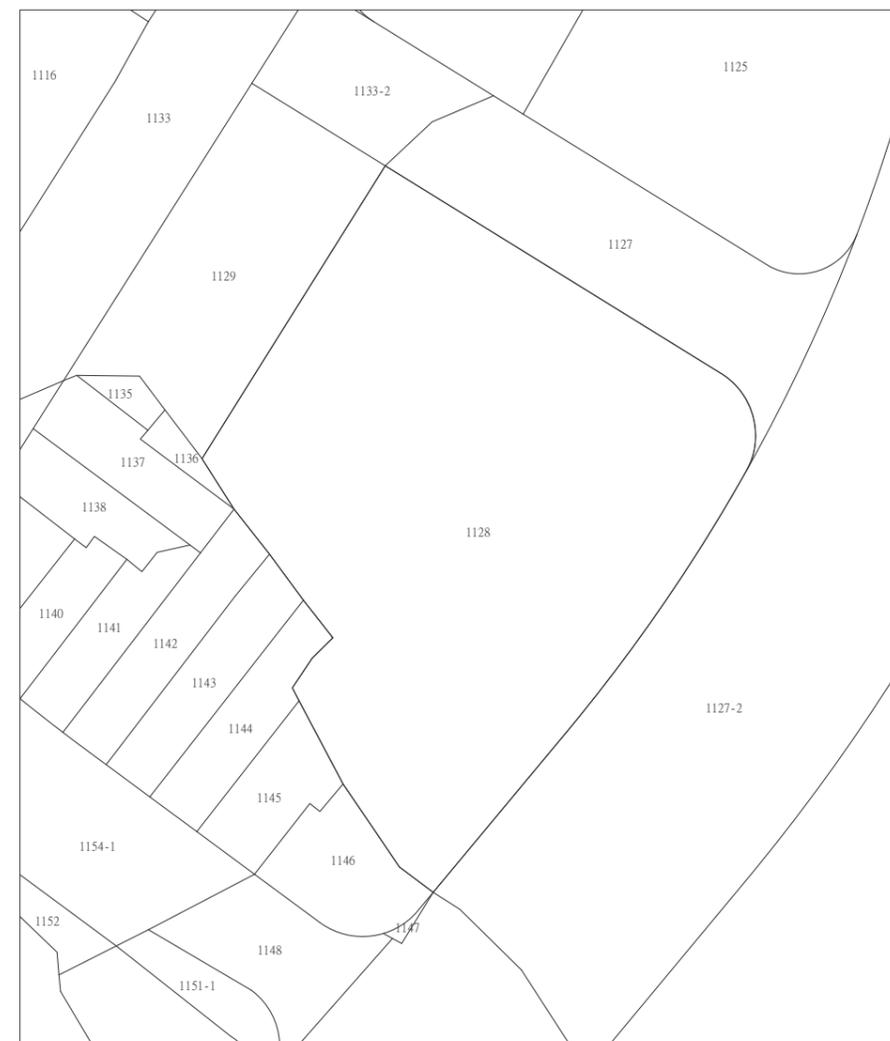
文號:新北府城更字第1124625052號【公開展覽版】

實施者:裕九國際股份有限公司

建築規劃:邱垂睿建築師事務所

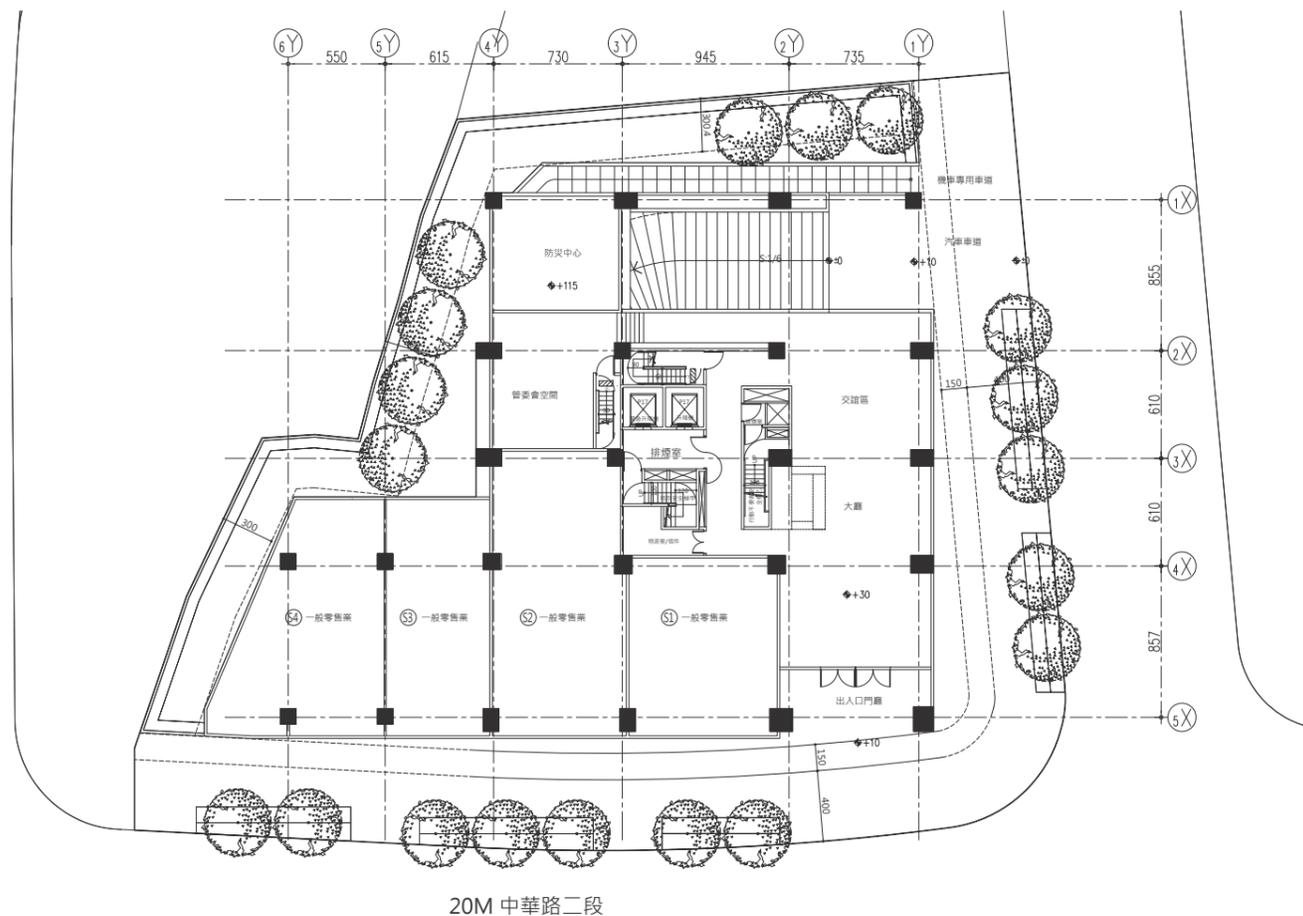


1/A1-1 地形圖 S:1/1000



2/A1-1 地籍圖 S:1/300

重建地區	面積	使用分區	興建樓層數
1128等一筆土地	1621.44m ²	商業區	地下6層地上22層



3/A1-1 一層平面圖 S:1/200