

擬訂新北市新店區文山段751地號等30筆 土地都市更新事業計畫案【公開展覽版】

新北府城更字第1063534899號



實施者：兆崇建設股份有限公司
更新規劃：振皓工程顧問股份有限公司
建築設計：歐淙機建築師事務所

2018.03

《 目 錄 》

都市更新事業計畫申請書.....	I	陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
切結書.....	II	一、相關都市計畫.....	6-1
委託書.....	III	二、土地使用說明.....	6-1
新北市都市更新審議資料表.....	IV	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1、8-1、9-1
補正意見回應綜理表.....	綜(審查)-1	一、處理方式.....	7-1、8-1、9-1
工務局意見回應綜理表.....	綜(審查)-3	二、區段劃分.....	7-1、8-1、9-1
國有土地管理機關意見回應綜理表.....	綜(審查)-4	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	7-1、8-1、9-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公)-1	玖、整建或維護計畫.....	7-1、8-1、9-1
公有土地意見回應綜理表.....	綜(公)-3	拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	一、更新單元基準容積計算.....	10-1
一、辦理緣起.....	1-1	二、都市更新建築容積獎勵核算.....	10-1
二、法令依據.....	1-1	三、其他建築容積獎勵(容積移轉).....	10-2
貳、計畫地區範圍.....	2-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、基地位置.....	2-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、更新單元範圍.....	2-1	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、更新單元範圍變更歷程.....	2-2	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
參、實施者.....	3-1	四、建築興建計畫.....	11-1
一、實施者基本資料.....	3-1	五、防災與逃生避難構想.....	11-32
二、信託內容說明.....	3-1	拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
肆、計畫目標.....	4-1	一、設計目標及構想.....	12-1
伍、現況分析.....	5-1	二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-3
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	三、人車動線設計原則.....	12-9
二、土地使用及建築物現況.....	5-7	四、景觀植栽設計構想.....	12-16
三、附近地區土地使用現況.....	5-14	拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
四、公共設施現況.....	5-14	一、實施方式.....	13-1
五、附近地區交通現況.....	5-15	二、有關費用分擔.....	13-1
六、房地產市場調查.....	5-17	拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1

一、地上物拆遷計畫.....	14-1
二、建築改良物之補償與安置.....	14-1
三、其他土地改良物之補償.....	14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	14-1
拾伍、財務計畫.....	15-1
一、成本說明.....	15-1
二、收入說明.....	15-7
三、資金籌措計畫.....	15-7
四、成本收入分析.....	15-8
拾陸、效益評估.....	16-1
一、更新前後效益評估比較.....	16-1
二、實施後實質效益評估.....	16-1
拾柒、實施進度.....	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項.....	18-1、19-1
拾玖、其他應加表明事項.....	18-1、19-1
一、管理維護計畫.....	18-1、19-1
二、容積移轉.....	18-1、19-1
三、專屬網站及設置諮詢服務處.....	18-1、19-1
四、更新後房地選配原則.....	19-2
五、國有土地處理方式.....	19-2

附錄七、非合法建築物使用年限證明文件.....	附七-1
-------------------------	------

◎事業計畫圖

《 附 錄 》

附錄一、實施者證明文件.....	附一-1
附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表及新北市自行 劃定都市更新單元檢核表.....	附二-1
附錄三、公寓大廈管理規約草約.....	附三-1
附錄四、相關費用證明文件.....	附四-1
附錄五、建材設備等級表.....	附五-1
附錄六、鄰房鑑定範圍圖與戶數說明.....	附六-1

《 圖目錄 》

圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-1	圖 11-9 三至十四層面積檢討圖.....	11-11
圖 2-2 更新單元範圍調整示意圖.....	2-2	圖 11-10 屋突一層平面圖.....	11-12
圖 2-3 更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 11-11 屋突二、三層平面圖.....	11-13
圖 2-4 更新單元地形套繪圖.....	2-3	圖 11-12 屋突層面積檢討圖.....	11-14
圖 2-5 更新單元建築線指示圖.....	2-4	圖 11-13 地下一層平面圖.....	11-15
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖.....	5-1	圖 11-14 地下一層面積檢討圖.....	11-16
圖 5-2 更新單元內建築物分布位置示意圖.....	5-9	圖 11-15 地下二層平面圖.....	11-17
圖 5-3 更新單元內建築物分布位置地籍示意圖.....	5-10	圖 11-16 地下二層面積檢討圖.....	11-18
圖 5-4 更新單元內建築物分布位置地形示意圖.....	5-10	圖 11-17 地下三層平面圖.....	11-19
圖 5-5 更新單元內建築物樓高分布位置示意圖.....	5-11	圖 11-18 地下三層面積檢討圖.....	11-20
圖 5-6 更新單元內建築物構造分布位置示意圖.....	5-11	圖 11-19 地下四層平面圖.....	11-21
圖 5-7 更新單元周圍土地使用示意圖.....	5-12	圖 11-20 地下四層面積檢討圖.....	11-22
圖 5-8 更新單元周邊公共設施分布示意圖.....	5-14	圖 11-21 地下五層平面圖.....	11-23
圖 5-9 更新單元周圍交通系統示意圖.....	5-16	圖 11-22 地下五層面積檢討圖.....	11-24
圖 5-10 更新單元周邊房地產案例分布示意圖.....	5-17	圖 11-23 地下六層平面圖.....	11-25
圖 6-1 更新單元都市計畫套繪示意圖.....	6-2	圖 11-24 地下六層面積檢討圖.....	11-26
圖 6-2 土地使用分區圖.....	6-2	圖 11-25 東向立面圖.....	11-27
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-1、8-1、9-1	圖 11-26 南向立面圖.....	11-28
圖 10-1 人行步道面積檢討圖.....	10-3	圖 11-27 西向立面圖.....	11-29
圖 10-2 合法四層樓以上建物座落之建築基地位置圖.....	10-4	圖 11-28 北向立面圖.....	11-30
圖 11-1 現有巷道廢止位置地形示意圖.....	11-2	圖 11-29 縱向剖面圖.....	11-31
圖 11-2 現有巷道廢止位置地籍示意圖.....	11-3	圖 11-30 消防救災預審核准圖(1).....	11-33
圖 11-3 更新單元周邊地形套繪圖.....	11-4	圖 11-31 消防救災預審核准圖(2).....	11-34
圖 11-4 一層平面圖.....	11-6	圖 11-32 消防救災預審核准圖(3).....	11-35
圖 11-5 一層面積檢討圖.....	11-7	圖 11-33 消防救災預審核准圖(4).....	11-36
圖 11-6 二層平面圖.....	11-8	圖 11-34 消防救災預審核准圖(5).....	11-37
圖 11-7 二層面積檢討圖.....	11-9	圖 11-35 消防救災預審核准圖(6).....	11-38
圖 11-8 三至十四層平面圖.....	11-10	圖 11-36 消防救災預審核准圖(7).....	11-39
		圖 11-37 消防救災預審核准圖(8).....	11-40

《 表目錄 》

圖 11-38 消防救災預審核准圖(9).....	11-41	表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-1
圖 12-1 建築量體透視圖.....	12-1	表 5-2 更新單元土地權屬清冊.....	5-2
圖 12-2 更新後天際線模擬圖.....	12-2	表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊.....	5-5
圖 12-3 建築量體模擬示意圖.....	12-3	表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表.....	5-7
圖 12-4 東向立面建築色彩計畫圖.....	12-4	表 5-5 合法及非合法建築物(增建)現況情形彙整表.....	5-8
圖 12-5 西向立面建築色彩計畫圖.....	12-5	表 5-6 未辦保存登記之非合法建築物現況情形彙整表.....	5-9
圖 12-6 南北向立面建築色彩計畫圖.....	12-6	表 5-7 占有他人土地之舊違章建築戶現況情形彙整表.....	5-9
圖 12-7 夜間照明計畫示意圖(1).....	12-7	表 5-8 更新單元周邊公車路線綜整表.....	5-15
圖 12-8 夜間照明計畫示意圖(2).....	12-8	表 5-9 更新單元周邊路外停車空間綜整表.....	5-15
圖 12-9 夜間照明計畫示意圖(3).....	12-8	表 5-10 更新單元周邊新成屋市場行情一覽表.....	5-17
圖 12-10 地面一層人車動線示意圖.....	12-9	表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1
圖 12-11 地下一層車行動線示意圖.....	12-10	表 6-2 更新單元土地使用分區面積表.....	6-1
圖 12-12 地下二層車行動線示意圖.....	12-11	表 6-3 都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點等綜整表.....	6-3
圖 12-13 地下三層車行動線示意圖.....	12-12	表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1
圖 12-14 地下四層車行動線示意圖.....	12-13	表 10-2 占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表.....	10-2
圖 12-15 地下五層車行動線示意圖.....	12-14	表 10-3 合法四層樓以上建物座落之建築基地綜整表.....	10-4
圖 12-16 地下六層車行動線示意圖.....	12-15	表 10-4 占有他人土地之舊違章建築現況實測整理表.....	10-7
圖 12-17 景觀設計示意圖.....	12-16	表 11-1 建築面積檢討表.....	11-5
圖 12-18 喬木配置示意圖.....	12-17	表 14-1 建築改良物(合法及非合法建築物)拆遷補償費用明細表.....	14-2
圖 12-19 灌木配置示意圖.....	12-18	表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-3
圖 12-20 屋頂綠化示意圖.....	12-19	表 14-3 未辦保存登記之非合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-4
圖 12-21 綠化面積檢討圖.....	12-20	表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用明細表.....	14-4
圖 12-22 綠覆率檢討圖.....	12-21	表 15-1 規劃設計監造費用估算表.....	15-1
圖 12-23 透水面積檢討圖.....	12-22	表 15-2 營建費用估算表.....	15-1
圖 12-24 一層排水設施示意圖.....	12-23	表 15-3 營造工程費用估算表.....	15-2
		表 15-4 公寓大廈公共基金估算表.....	15-2
		表 15-5 開放空間管理維護基金估算表.....	15-3

表 15-6	銷售管理費用估算表.....	15-6
表 15-7	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-7
表 15-8	更新整體開發預估收益表	15-7
表 15-9	現金流量表.....	15-9
表 16-1	計畫效益評估說明表.....	16-1
表 17-1	都市更新事業實施預定進度表	17-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍：

本更新單元位於新北市新店區文山段 574-17、574-18、574-19、574-20、574-21、720-1、724、725、725-1、726、727、728、729、740、741、742、743、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、760 及 762-2 地號等 30 筆土地，土地面積合計為 2,302.45 平方公尺；合法建築物包括文山段 516、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548 及 955 建號等 32 筆合法建築物，總建物樓地板面積合計 2,924.96 平方公尺。

■ 使用分區：第四種住宅區

■ 申請理由及依據：

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

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

實施者：兆崇建設股份有限公司

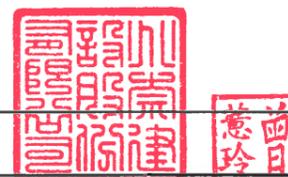
統一編號：28089912

代表人：曾蕙玲

聯絡地址：新北市新店區光明街 156 號

聯絡電話：(02) 2918-5658

中華民國 106 年 6 月 16 日



切 結 書

- 一、立切結書人 兆崇建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 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 兆崇建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人：兆崇建設股份有限公司

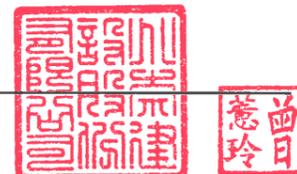
代 表 人：曾蕙玲

統一編號：28089912

聯絡地址：新北市新店區光明街 156 號

聯絡電話：(02) 2918-5658

中華民國 1 0 6 年 6 月 16 日



委 託 書

茲委託 振皓工程顧問股份有限公司、歐淙機建築師事務所

全權代表本公司辦理「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」一切手續事宜及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

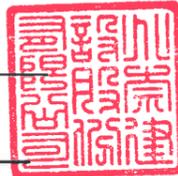
委託人：兆崇建設股份有限公司

代 表 人：曾蕙玲

聯絡地址：新北市新店區光明街 156 號

聯絡電話：(02) 2918-5658

統一編號：28089912



受託單位：振皓工程顧問股份有限公司

負 責 人：邱奕達

聯絡地址：臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2

聯絡電話：(02) 8771-3456

統一編號：12643008



受託單位：歐淙機建築師事務所

負 責 人：歐淙機

聯絡地址：新北市新店區北新路一段 351 號 5 樓

聯絡電話：(02) 2917-2448

統一編號：38420663



中華民國 106 年 6 月 16 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)		法令適用基準日	106 年 6 月 16 日	請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定					
案名	擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市新店區文山段 574-17、574-18、574-19、574-20、574-21、720-1、724、725、725-1、726、727、728、729、740、741、742、743、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、760 及 762-2 地號等 30 筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第四種住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	131 席	更新前後戶數(前/後)	36 戶/131 戶		
	基地面積	2,302.45m ²	實設建蔽率	39.20%	實設汽車停車位	133 席	安置戶數(合法/違章)	32 戶/4 戶		
	法定基準容積	6,907.35m ²	法定容積率	300%	法定機車停車位	131 席	提供公益設施種類、樓層	-		
	實設容積樓地板面積	9,824.31m ²	允建容積率	426.69%	實設機車停車位	131 席	提供公益設施面積	-		
	工業使用容積	無	實設容積率	426.69%	法定裝卸停車位	-	開闢計畫道路情形	-		
	住宅使用容積	9,824.31m ²	住戶單元	131 單元	實設裝卸停車位	-	開闢計畫道路面積	-		
	商業使用容積	無	商業單元	無	地下層樓地板面積	1,381.45m ² ×6=8,288.70m ²	留設人行步道情形	更新單元沿計畫道路及現有巷道側均退縮留設 4M 寬人行步道		
	其他使用容積	-	其他單元	-	地下開挖規模	60%	留設人行步道面積	379.20m ²		
	各樓層使用概況	地下層	停車空間兼防空避難室			最大樓層數	14 層	其他	-	
		地面層與低層部	梯間、門廳、梯廳、社區公共設施			建築物高度	43.20M	更新後建物構造	鋼筋混凝土造	
標準層		集合住宅			屋頂突出物高度	8.7M	開放空間有效面積	-		
頂層部		機房、水箱、電梯機房、梯間			綜合設計放寬規定		獎勵樓地板面積	-		
適用獎勵類型及獎勵面積額	新北市都市更新容積獎勵核算基準	(1)提供公益設施	-	(1)+(2)+...+(10)+(11) = 844.77 m ²	適用獎勵類型及獎勵面積額	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	-		
		(2)協助開闢公共設施，或捐贈都市更新基金	-				獎勵樓地板面積	-		
		(3)保存具歷史性之建築物	-				其他都市計畫容積移轉實施辦法	移入容積	2,072.20m ²	
		(4)整體規劃設計	-						合計	-
		(5)留設大面積開放空間、人行步道	455.04m ²							
		(6)綠建築設計	-							
		(7)更新地區時程獎勵	-	F=△F0+(1)+(2)+...+(11)= 844.77 m ²						
		(8)更新單元規模	-							
		(9)處理占有他人土地之舊違章建築	31.69m ²							
		(10)未達當地平均居住樓地板面積	-							
		(11)為促進都市更新事業之辦理	358.04m ²							
申請資料	實施者	兆崇建設股份有限公司		地址	新北市新店區光明街 156 號		電話	(02) 2918-5658	傳真	(02) 2911-9887
	規劃單位	振皓工程顧問股份有限公司		地址	臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2		電話	(02) 8771-3456	傳真	(02) 8771-3183
	設計單位	歐涼機建築師事務所		地址	新北市新店區北新路一段 351 號 5 樓		電話	(02) 2917-2448	傳真	(02) 2918-2368
辦理過程	過 程		日期	發文文號	備註	過 程		日期	發文文號	備註
	1	自辦事業計畫公聽會	106.05.02	(106)字第 A-10601-001 號		6	召開第二次專案小組審議委員會			
	2	申請事業計畫報核	106.06.16	(106)字第 A-10601-003 號		7	召開都市更新審議委員會			
	3	公開展覽期間				8	事業計畫公告實施			
	4	公辦事業計畫公聽會								
	5	召開第一次專案小組審議委員會								

填表人(申請單位): 兆崇建設股份有限公司

蓋章處:



填表日期: 106 年 11 月 23 日

「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」補正意見回應綜理表

依據 106 年 9 月 21 日新北更事字第 1063537659 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	「新北市都市更新審議資料表」請檢附最新版本。	遵照辦理，已檢附 106 年 4 月公告之「新北市都市更新審議資料表」。	IV
二	「貳、計畫地區範圍」章節部分，建築線指示圖請以彩色列印。	遵照辦理。	P.2-4、2-5
三	<p>「伍、現況分析」章節部分：</p> <p>1、公、私有土地分布狀況請以適當色塊區別之。</p> <p>2、所有權人王仰慈同意書請檢附正本，或配合調整同意參與都市更新事業計畫比例計算。</p> <p>3、其他土地改良物內未辦理建物所有權登記之建築物請納入「非合法建築物」說明；另占有他人土地之舊違章建築戶戶數與圖面標示不符請確認。</p> <p>4、表 5-5 合法及非合法建築物現況情形彙整表，北宜路一段 105 巷 15 號是否有頂樓加蓋請確認。</p> <p>5、請說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造、年限，並檢附建築物樓層及結構分布圖，以適當色塊區別之。</p> <p>6、圖 5-2 更新單元內建築物分布位置示意圖請另補充套繪地籍圖，另占有他人土地之舊違章建築戶占用範圍請放大圖面標示座落位置。</p>	<p>1、遵照辦理。</p> <p>2、已檢附所有權人王仰慈之同意書正本。</p> <p>3、遵照辦理，已將未辦理保存登記之建築物納入非合法建築物說明；另占有他人土地之舊違章建築戶皆為部分建物占有他人土地，已放大相關圖面俾利檢視。</p> <p>4、經查北宜路一段 105 巷 15 號建物謄本僅登載 1 樓磚造 69.41 m²，惟現況建築物測繪成果所載之鋼鐵造面積 78.02 m²係屬頂樓加蓋，已加註於表 5-5 合法及非合法建築物現況情形彙整表。</p> <p>5、遵照辦理。</p> <p>6、遵照辦理。</p>	<p>P.5-1</p> <p>P.5-9~12</p> <p>P.5-8</p> <p>P.5-9~12</p>
四	<p>「拾、申請容積獎勵項目及額度」章節部分：</p> <p>1、處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵比例有誤請修正，並請補附門牌編訂證明。</p> <p>2、圖 10-1 人行步道面積檢討圖請以適當色塊區別之，另供鄰地通行部分請加註不計獎勵。</p>	<p>1、遵照辦理，誤植部分已修正，並已補附門牌編訂證明。</p> <p>2、遵照辦理。</p>	<p>P.10-2、10-6</p> <p>P.10-3</p>
五	<p>「拾壹、重建區段之土地使用計畫」章節部分：</p> <p>1、現有巷道廢止或改道計畫請套繪建築線指示圖之地籍套繪圖，並補充說明本案更新後鄰地(北宜路一段 105 巷 9 號)之通行方式；另圖 11-1 現有巷道廢止位置示意圖更新單元東北側範圍有誤請釐正。</p> <p>2、本案因高差較大，更新單元週邊地形套繪圖請詳標基地內外高程並以彩色印製，俾利檢視。</p> <p>3、各層平面圖請補充樓地板面積計算單線圖。</p>	<p>1、本案更新後於基地西側留設 1.5M 以上之通路供鄰地通行使用；經查單元東北側分別為已指定建築線之現有巷道及基地內現有通路，實屬同一巷道範圍，爰一併辦理廢巷，已補附地籍套繪圖俾利檢視。</p> <p>2、遵照辦理，已更正。</p> <p>3、遵照辦理，已於各層平面圖後補充樓地板面積計算單線圖。</p>	<p>P.11-1~4</p> <p>P.11-4</p> <p>P.11-1~ 26</p>

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
五	4、西向立面與其他立面未合請釐正。	4、遵照辦理，已更正。	P.11-29
六	「拾肆、拆遷安置計畫」章節內其他土地改良物屬建築物部分請納入「非合法建築物」說明。	遵照辦理，未辦保存登記之建築物已納入「非合法建築物」說明。	—
七	「拾伍、財務計畫」章節部分，各項管理費用請詳列計算式。	遵照辦理。	P.15-5、15-6
八	「拾陸、效益評估」章節部分，請儘量以量化表示。	遵照辦理。	P.16-1
九	<p>附錄部分：</p> <p>1、「新北市自行劃定更新單元檢核表」請調整至附錄編排；另更新單元內建築物屋齡調查表部分，無使用執照或建物登記謄本之建築物應檢具相關證明文件，以證明使用年期及其面積。</p> <p>2、劃定都市更新單元環境評估指標內位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口 300 公尺範圍內之檢討，請依認定方式補充詳細圖說及標示。</p> <p>3、公寓大廈管理規約草約共專有示意圖請以適當色塊區別之。</p>	<p>1、遵照辦理，「新北市自行劃定更新單元檢核表」已移至附錄二，有關舊違章建築物已檢附相關證明文件。</p> <p>2、遵照辦理。</p> <p>3、遵照辦理。</p>	<p>附二-2</p> <p>附二-2</p> <p>附三-15</p>
十	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統（網址： http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx ）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」工務局意見回應綜理表

依據 106 年 9 月 5 日新北更事字第 1063537122 號函及 106 年 10 月 5 日新北更事字第 1063538121 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	查本局建築物地籍套繪便民查詢系統、使用執照存根查詢系統及新北市政府建築物整合查詢系統，本案更新範圍疑似涉及 85 店使字第 569 號使用執照(83 店建字第 237 號建造執照)，請釐清。	查 85 店使字第 569 號使用執照存根，該建物原坐落地號為大坪林段七張小段 777-28、777-29、777-30、777-31、777-32、777-33 及 777-34 地號等 7 筆土地，惟原大坪林段七張小段 777-29~777-34 地號已合併於 777-28 地號，而 777-28 地號亦於 86 年 5 月 5 日重測為文山段 779 地號，故本案未涉及鄰地範圍。	-
二	依來函檢附 106 定-店-229 號建築線指示(定)圖顯示，本案更新單元劃定範圍涉及現有巷道，應辦理巷道廢止部分，依新北市都市更新審議原則第 3 點附表一第 13 項規定(略以)：「巷道廢止或改道及廢水改道：…(二)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者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道：1. 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。…」，本案請併都市更新事業計畫案辦理巷道廢止。	遵照辦理，本案業於事業計畫第 11 章載明現有巷道廢止計畫。	-
三	來文附件未見都市設計審議報告書，為免日後爭議，建請將都審及都更之報告書內容應一致為宜。	遵照辦理，本案將於公開展覽後檢送都市設計審議報告書至都市設計科審議，內容均與事業計畫內容一致。	-
四	法令適用日期請補充檢附於報告書內容中。	遵照辦理，已載明法令適用日。	IV
五	本案涉及建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時或擬訂都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	遵照辦理，本案相關法令適用日以事業計畫報核日 106 年 6 月 16 日為準，後續並由建築師負責簽證。	-

「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」國有土地管理機關意見回應綜理表

依據 106 年 8 月 21 日台財產北改字第 10600224860 號函及 106 年 8 月 30 日新北更事字第 1063536965 號函

管理機關	意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署	<p>依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定,更新單元範圍內之國有非公用土地,除抵稅土地分配權利金外,本分署依下列規定,按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金:</p> <p>(一) 評估作中央機關辦公廳舍:更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物,下同)面積達 2,000 平方公尺。</p> <p>(二) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅:更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。</p> <p>(三) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原屬事業資產及特種基金財產者,選擇分配更新後房、地或權利金。 2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 	<p>敬悉,因本案國有土地面積總計為 185.70 m²,佔更新單元總面積之比例為 8.07%,爰俟事業計畫核定後,擬依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款及「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定,申請國有土地讓售。</p>	P.19-2
	<p>查更新單元範圍內涉本署經管同段 574-17、574-21、720-1、740、741、743 地號 6 筆國有土地,土地使用分區為「第四種住宅區」,國有土地面積合計約 185.70 平方公尺,佔更新單元總面積 2,302.45 平方公尺之比例為 8.07%,採權利變換方式實施,查上述土地皆非屬抵稅土地,爰請實施者按上開規定,先予評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積,以憑研處。</p>	<p>因本案採事業計畫及權利變換計畫分送辦理,有關所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積,涉及更新後權利價值估算,需俟權利變換計畫階段時,委由三家專業估價公司評估之。</p>	—
	<p>本案採權利變換方式實施,本署經管同段 574-17 地號等 6 筆國有土地,依處理原則第 5 點規定,更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺,且未達該更新單元土地總面積四分之一者,其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後,依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定,依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地,於實施者繳價承購前,本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂,並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者依上述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節。</p>	<p>遵照辦理,相關內容已載明於事業計畫第十九章。</p>	P.19-2

管理機關	意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署	<p>旨述都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：</p> <p>(一) 本案擬申請容積移轉 30%，請實施者提送下列資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3. 容積移轉來源及成本說明。 4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 	<p>因本案採事業計畫及權利變換計畫分送辦理，有關總銷售收入、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益等詳細說明，涉及更新前後權利價值估算，需俟權利變換計畫階段時，委由三家專業估價公司評估之。</p>	—
	<p>(二) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 12.23%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。</p>	<p>本案容積獎勵係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」量化檢討計算，惟實際獎勵仍以新北市都市更新審議委員會審議結果為準。</p>	—
	<p>(三) 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p>	<p>本案信託費用係依之「都市更新條例」第 30 條及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，且計算基礎已將國有土地部分予以扣除，實際仍以新北市都市更新審議委員會審議結果為準。</p>	—
	<p>(四) 本案國有土地比例 8.07%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。</p>	<p>本案管理費係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，符合法令規定，惟相關管理費率仍以新北市都市更新審議委員會審議結果為準。</p>	—
	<p>(五) 本案共同負擔比例高達 51.67% 費用負擔過高，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>本案採事業計畫及權利變換計畫分送辦理，共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，惟實際共同負擔比例仍以後續權利變換計畫核定內容為準。</p>	—

「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

時間：民國 106 年 05 月 15 日（星期一）上午 10 時整

地點：文中廣明市民活動中心(新北市新店區北宜路一段 39 巷 32 號)

發言者	問題與意見	回應說明	修正頁次
張孝忠先生	本案擬申請北宜路一段 105 巷部分路段之廢止，惟恐影響本人持有之房屋-北宜路一段 105 巷 9 號之出入，請實施者與規劃團隊妥予考量是否得保留供本人持有房屋通行使用？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查北宜路一段 105 巷 9 號因位於學校用地範圍內，爰無法納入本更新單元範圍，惟是否涉及徵收，仍應視新北市政府或文山國中是否有編列預算辦理。 2. 另為保障貴住戶通行之權利，本案將退縮留設通路供貴戶通行使用。 	-
黃總經理(代表地主宣讀週六說明會所提意見)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請實施者與規劃團隊再詳予說明本案更新後建築物所提供之公共設施有哪些項目？ 2. 建請實施者選購後續管理維護費用較低之電梯設備及較為耐用之門禁與對講機系統，以減少住戶後續之維護管理費用。 3. 請於廚餘冷藏設施處設置洗手檯，俾利住戶倒完廚餘後可立即洗手，以維護大樓之整潔與衛生。 4. 請問本案後續是否會申請綠建築標章？ 5. 建請實施者妥予考量施工上的安全性，避免影響既有擋土牆設施而造成坍塌的危險。 6. 請問是否還有其他因素會影響本案 6 月底之送件時程？ 7. 本案是否有限制住戶樓層的選配？ 8. 請問是否已有標準的圖面可以選配？ 9. 請問本案設計之樓板高度為何？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關公共設施之項目目前尚在評估中，惟本公司會聽取各位住戶之意見，以設計出可以滿足各位住戶需求之公共設施。 2. 本公司所選購之電梯設備或對講機設備等，保證是知名且耐用的產品，以保障各位住戶未來使用之權益。 3. 垃圾或廚餘儲藏空間都會設有洗手檯，提供住戶清潔使用；此外，本案於垃圾車暫停車位旁另設有洗車設備，可據以清洗垃圾車所殘留之液體，以維護整棟大樓之衛生環境。 4. 本案雖未爭取綠建築獎勵，惟有關綠建築應有之中水回收設備、綠覆率之設計需求與屋頂太陽能設備等，本公司均會納入全案之規劃設計，以降低本案開發對周邊環境之衝擊。 5. 本案將委託水土保持技師協助檢視水土保持計畫之執行，不會去損及既有擋土牆設施之安全性。 6. 因本案範圍已由 35 筆土地減少為 30 筆土地，涉及計畫案名之變更，事業計畫同意書需要重新簽署，爰為利本案能於 6 月底前完成送件，請各位地主儘速將重簽後之同意書交予本公司承辦人員，俾利取得事業計畫掛件之同意門檻。 7. 本案未限制住戶有關樓層的選配，惟較高的樓層價值較高，恐涉及差額價金的繳納，爰建請各位住戶在自己可分配之價值中，選擇價值最接近的房屋單元，以避免繳納高額的差額價金。 8. 因本案建築設計尚需提經新北市都市更新處審議，爰俟建築圖面審決確定後，本公司再提供建築圖面供各位住戶選配。 9. 本案目前設計之樓層高度為 305 公分，目前已請結構技師考量樓板之厚度儘量控制在 15 公分，惟實際厚度仍應以後續審議結果為準。 	-

發言者	問題與意見	回應說明	修正頁次
陳委員玉霖	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案曾以較大之單元範圍申請都市更新，而本次召開公聽會係因為範圍縮小變更，爰請規劃團隊於計畫書及後續審議程序中，詳予說明範圍變更之原因，俾利後續審查。 2. 本案因位於山坡地範圍內，尚須辦理水土保持之審議，建請規劃團隊預先完成相關之分析檢討，俾利加速後續之審查時程。 3. 本案容積移轉擬爭取法定容積之 30%，建請規劃團隊妥予規劃環境友善方案，俾利後續向都市設計科爭取可移入之容積量。 4. 本案目前規劃設計地下六層，爰請建築師再妥予考量地下室規劃之樓層數，若確實有其必要性，亦請妥予說明原因。 5. 查住戶未來至垃圾儲藏空間須行經車道，建請建築師再妥予考量是否得免經過車道就可抵達垃圾儲藏空間。 6. 本案擬採權利變換方式辦理，惟查範圍內有國有土地，爰有關信託與續建機制後續應如何辦理，請規劃團隊再妥予考量。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案原提出申請辦理更新事業之範圍包括北側同地段 638 地號等 5 筆土地，惟依坡度分析結果，北側部分土地屬五級坡，需保留原始地形，無法併同規劃利用，且北側土地目前刻正辦理山坡地審查，俟審查通過後將自行申請建造執照，不影響其自行更新改建之權利，爰本案排除北側 5 筆土地後，重新申請辦理更新事業。 2. 遵照辦理，本案業已委託水土保持技師辦理相關水土保持計畫檢討。 3. 遵照辦理，就本案進行鄰近地區相關調查，評估基地內部接受條件與外部環境避免造成環境衝擊，規劃提出環境友善方案，申請移入容積量。 4. 本案因鄰接 2 側道路高差約 14 公尺，故本案從能仁路檢討規劃為地下六層之建築物，但實際開挖深度僅有地下二層。且為符合都市審議原則一戶一車位之規定，目前戶數 131 戶，設置車位 133 輛，僅多自設 2 輛車位，故規劃地下六層實有其必要性。 5. 遵照辦理，已修改相關圖說。 6. 本案國有土地面積占更新單元面積比例為 8.07%，後續俟事業計畫核定後，擬依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點規定申請讓售，俾利全區土地均辦理不動產信託，以保障更新單元內之地主權益。 	-
新北市都市更新學會 王理事	<ol style="list-style-type: none"> 1. 很榮幸今天有機會可以代表更新學會參與本案的公聽會，而本案因位於山坡地範圍，規劃團隊在規劃設計時需考量較多法令規範，惟因本案距離捷運站很近，若更新完成，將對周遭環境產生很大的貢獻，因此站在更新處的立場，我們樂觀其成。 2. 因本案係以權利變換方式辦理，爰後續有關各位地主的權利價值、建築設計之內容或是張先生所提之廢巷問題等，都市更新處都會詳實審議，以保障各位地主權益。 3. 因本案已取得很高的同意比例，相信在陳委員的建議下，本案後續審議將可更加順利，預祝本案能早日完成更新改建，謝謝大家。 	敬悉。	-

「擬訂新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」公有土地意見回應綜理表

依據 106 年 5 月 5 日台財產北改字第 10600118580 號函

管理機關	意見	回應說明	修正頁次
財政部國有財產署北區分署	一、請貴公司於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地之二個月前，提送權利分配計畫草案(應包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等)予本分署。	敬悉，俟本案權利變換階段再依實際執行情況辦理。	-
	二、另查貴公司擬申請容積移入本更新單元，請另提送下列資料： (一)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位總產權面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 (二)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 (三)容積移轉來源及成本說明。 (四)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。	因總產權面積、土地所有權人更新後應分配價值及土地持分等資料須俟事業計畫核定後，再續以委託地政士與不動產估價師協助估算，爰俟權利變換階段再據以說明。	-

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於文山國中以東，能仁路(12M 計畫道路)以西，北宜路一段 105 巷 10 弄(6M 現有巷道) 以北，基地北側以擋土牆為界，距離捷運新店站約 250M，生活機能良好，對外交通便捷。

另本更新單元土地使用分區屬新店都市計畫範圍內之第四種住宅區，單元內現有建物計 1 棟合法五層樓建物、2 棟 1 層樓合法磚造建物及 4 棟其他土地改良物，範圍內現有巷道(北宜路一段 105 巷)為狹小彎曲之單向出口巷道，不利車輛通行使用，且現況建物因屋齡老舊，若發生地震或火災恐有造成重大傷害、危害公共安全之慮，實有辦理都市更新必要性。

爰此，為促進都市土地之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，本案實施者（兆崇建設股份有限公司）依據「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫，連同 106 年 5 月 15 日舉辦之公聽會紀錄、土地及合法建築物所有權人同意書與相關書件，申請都市更新事業計畫核定，據以實施都市更新事業。

二、法令依據

(一)「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條

本案經檢討符合「都市更新條例」第 11 條及「新北市都市更新單元劃定基準」規定，得自行劃定更新單元，並業已取得「都市更新條例」第 22 條規定，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人超過 2/3，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積超過 3/4 之同意，爰依據「都市更新條例」第 10 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫報核。

(二)「新北市都市更新單元劃定基準」

經檢討本更新單元符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點第 1 項第 2 款：「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500m²者」，以及第 8 點中「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標」第 2、7 項環境評估指標之規定，爰依「都市更新條例」第 11 條，申請劃定為更新單元，辦理都市更新事業(詳細檢討內容詳附錄二)。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新店文山國中東側，基地東側鄰接能仁路（12M 計畫道路），南至北宜路一段 105 巷 10 弄（6M 現有巷道），西至文山國中，北側因地勢高差顯著而以駁坎為界，距捷運新店站約 250M，且非屬新北市政府公告劃定之更新地區（詳圖 2-1）。

二、更新單元範圍

本更新單元坐落於新店區文山段 751 地號等 30 筆土地，因非屬完整街廓，考量土地所有權人權益下，更新單元劃定係依建築線指示(定)之計畫道路、現有巷道、地籍線及礮石駁坎為界(詳圖 2-3、圖 2-4、圖 2-5)。另經檢視建築執照地籍套繪圖，本更新單元範圍非為其他建築基地之法定空地，且未使相鄰土地成為畸零地，依「新北市都市更新單元劃定基準」規定，本基地符合自行申請劃定更新單元之條件，得申請劃定為更新單元。

綜上，本更新單元範圍包括新北市新店區文山段 574-17、574-18、574-19、574-20、574-21、720-1、724、725、725-1、726、727、728、729、740、741、742、743、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、760 及 762-2 地號等 30 筆土地，土地面積合計為 2,302.45 m²。

另本更新單元內之合法建築物包括同地段 516、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548 及 955 建號等 32 筆合法建築物，樓地板面積合計為 2,924.96 m²。

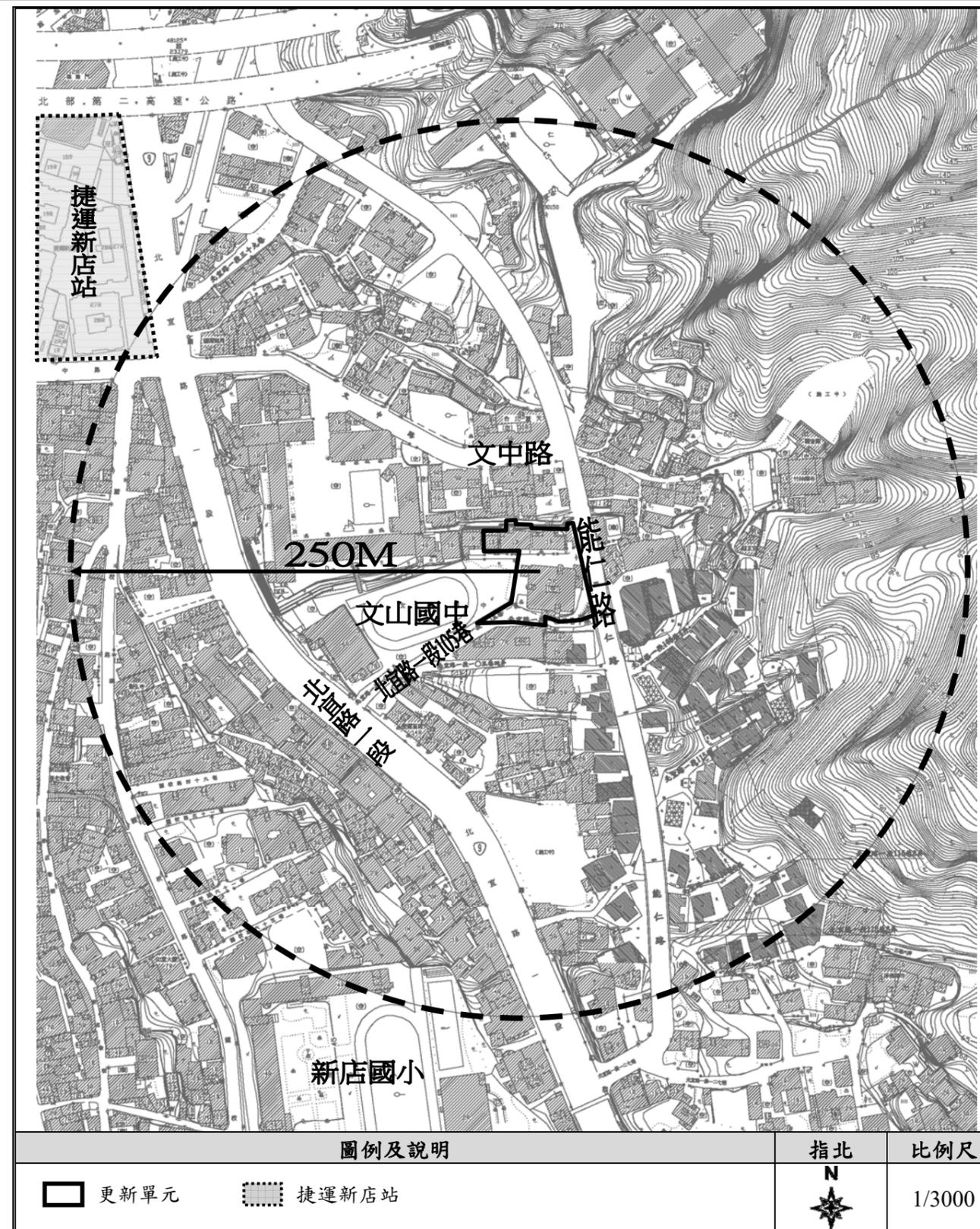


圖 2-1 更新單元位置示意圖

三、更新單元範圍變更歷程

本案前於 104 年 12 月 28 日以(104)字第 A-10408-004 號函申請報核「擬訂新北市新店區文山段 727 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」，原範圍包含新北市新店區文山段 **574-4、574-5、574-16**、574-17、574-18、574-19、574-20、574-21、**574-22、638**、720-1、724、725、725-1、726、727、728、729、740、741、742、743、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、760 及 762-2 地號等 35 筆土地，後因 638 地號已自行提出建照申請，不願併入本案辦理更新，另 574-4 地號現況為駁坎，因地形高差顯著形成天然地勢區隔，且 574-4、574-5、574-16 及 574-22 地號等 4 筆土地經坡度分析結果為 5 級坡，考量開發行為應避免過度改變原始地形地貌，爰一併排除（詳圖 2-2）。惟本案範圍調整及相關設計變動幅度過大，經實施者考量所有權人權益及都市更新推動之穩定性，故於 105 年 7 月 5 日(105)字第 A-10408-005 號函申請撤回，並經新北市政府城鄉發展局 105 年 7 月 15 日新北城更字第 1053416699 號函同意在案。

實施者於撤件後積極與所有權人溝通協調，重新取得現有範圍內所有權人同意後，於 106 年 5 月 15 日舉辦公聽會，並檢討符合「新北市都市更新單元劃定基準」之規定，於 106 年 6 月 16 日(106)字第 A-10601-003 號函申請都市更新事業計畫報核。

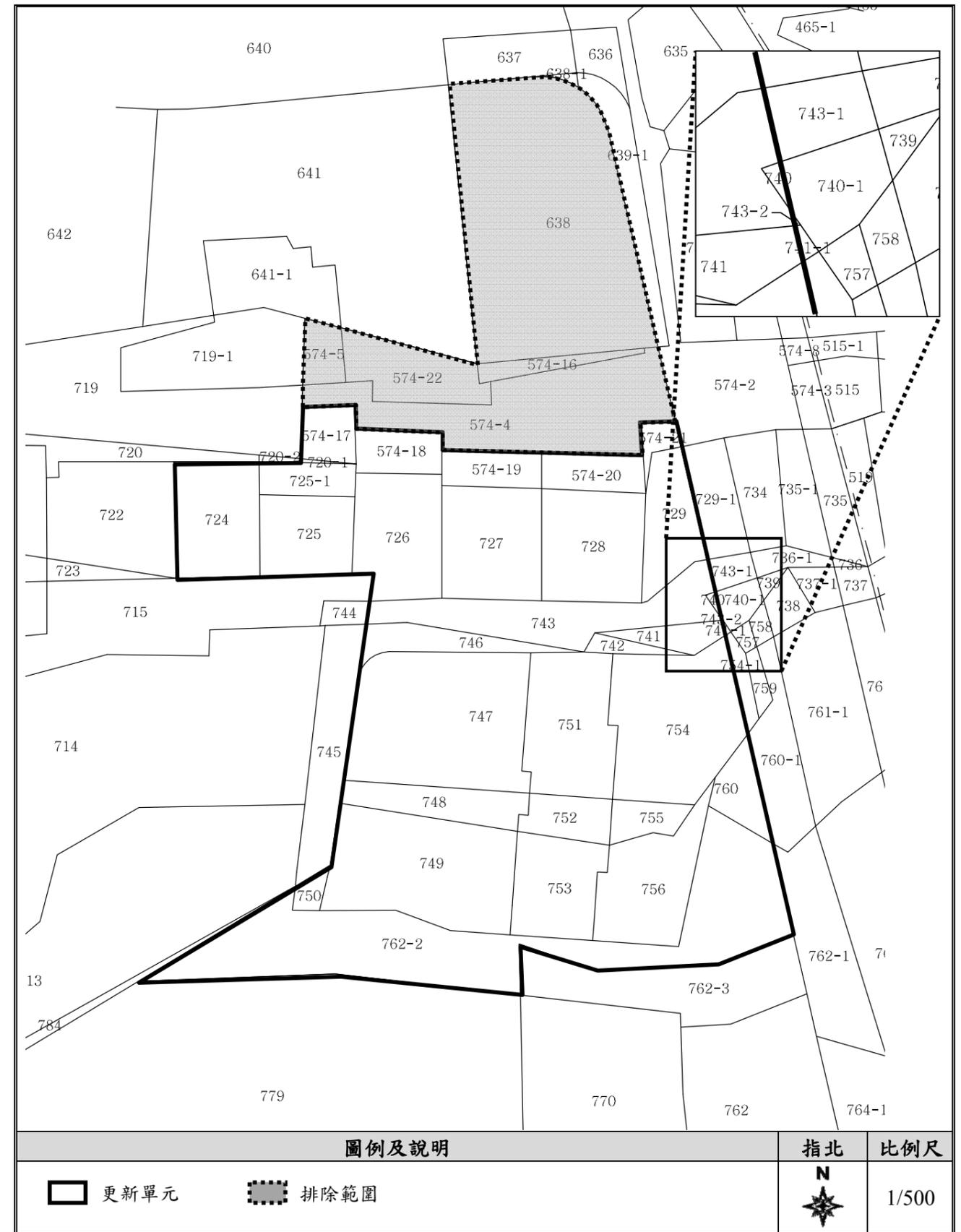


圖 2-2 更新單元範圍調整示意圖



圖 2-3 更新單元地籍套繪圖

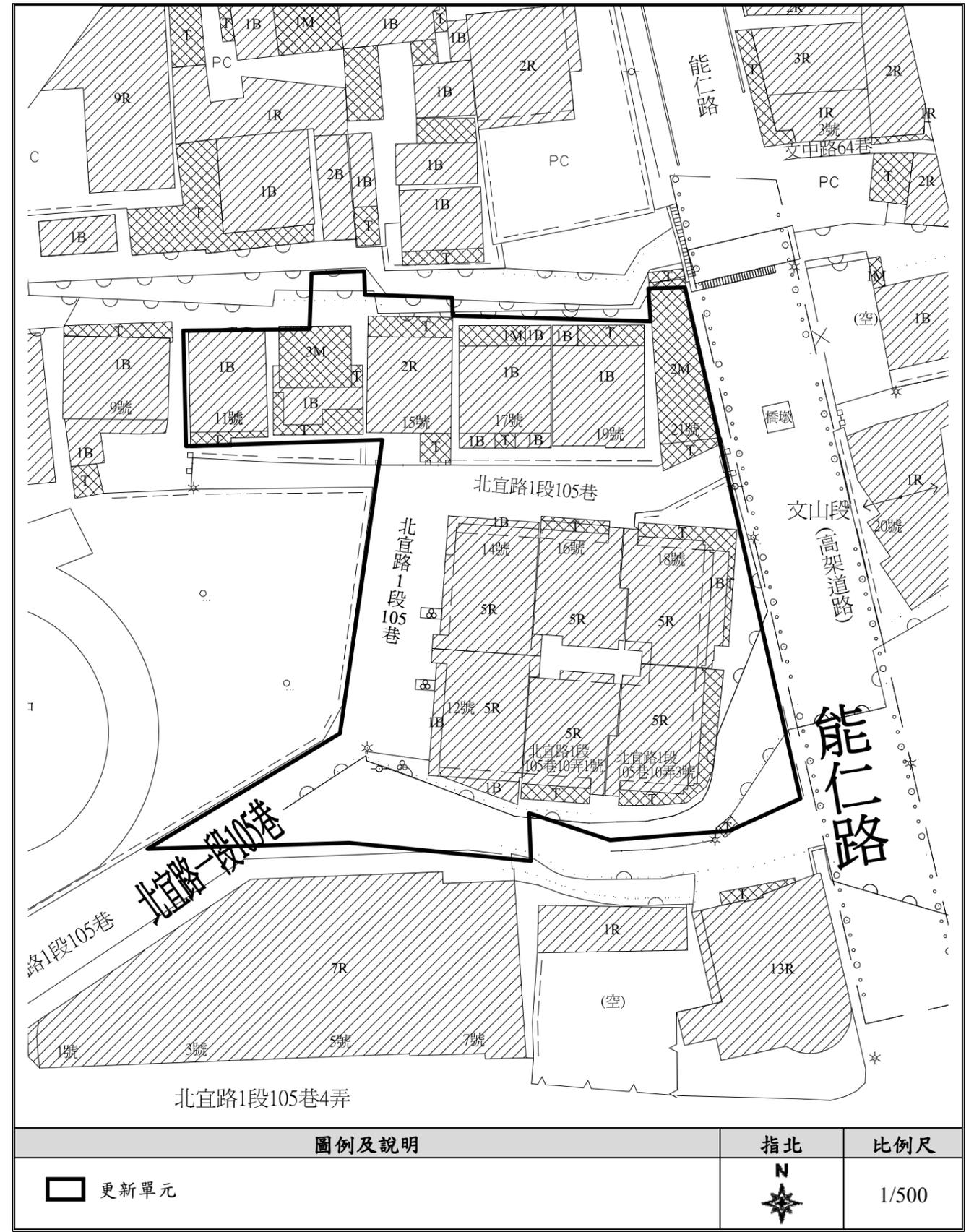
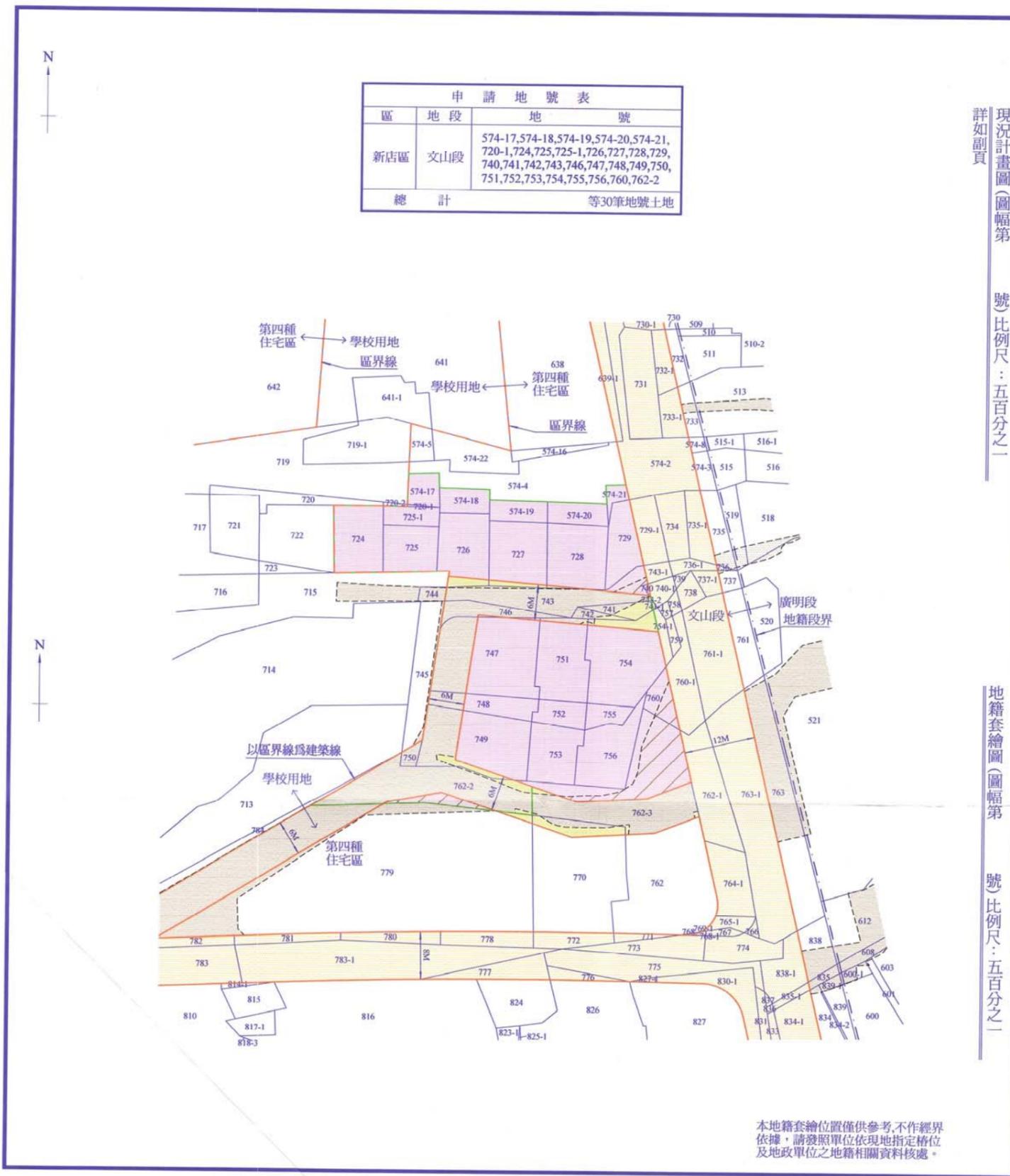


圖 2-4 更新單元地形套繪圖



建築線指示(定)申請書圖

1873

申請人姓名	全方工程有限公司	地址	新北市板橋區明德街2巷1弄7號2樓	電話	02-29690840
建築師姓名及事務所名稱		開業證書等級字號		FAX:	02-29695846
申請基地地點地號	新店區 路(街) 段 巷 弄 號 文山段 (詳如申請地號表) 地號等 30 筆				

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

新北市政府
中華民國 106 年 4 月

申請人: 全方工程有限公司 (簽章)
建築師及事務所: 天臣建築師事務所 (簽章)

現況計畫圖(圖幅第一號) 比例尺: 五百分之一

地籍套繪圖(圖幅第一號) 比例尺: 五百分之一

位置圖(案內圖三千分之一)

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

* 建築線指示(定)記錄事項

測量事項記載		都市計畫情形
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號 高(M) 低(M)	一. 使用分區: 第四種住宅區 二. 發布實施日期文號: 新店都市計畫 1. 主要計畫: 45.08.31北府建三字第93710號 2. 新店都市計畫案: 65.06.12北府建五字第127653號 3. 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討案): 88.12.08北府城規字第441658號 4. 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案: 90.09.10北府城規字第320949號 5. 變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段): 99.12.30北府城審字第0991226949號 6. 變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第十點): 102.12.31北府城都字第1023377520號
1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。 2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖, 除與申請基地有關部分, 餘僅供參考。 3. 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時, 應以該成果資料為準。 4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容, 由發照單位查處。 5. 申請基地經界與建築線不符時, 應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決, 否則應自行負責。 6. 本基地申請建築或其他使用時應先申請建築界並依第5條規定辦理。 7. 本案套繪圖如有套繪不實, 致影響申請基地相關土地及建物所有權人權益時應自行負責。 8. 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。 9. 起造人申請建築執照或施工前, 對建築線及地籍線確有疑義時, 起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定以避免越界建築情事。 10. 如於建築物施工期間, 相關測量樁誌會造成移動或毀損者, 土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量樁誌, 以確保樁誌之正確。 11. 計畫道路及騎樓設計高程規定, 請依現場公共設施開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。 12. 申請基地位於本府刻正辦理「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(草案)及「變更新店都市計畫細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計折騰)」(草案)範圍內, 尚未完成法定程序, 發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。		其他 一. 本核准案副本有效期間八個月。 二. 建築線應依現地測量標示為準。 三. 地籍套繪圖僅供參考, 不作經界依據。 備考 一本都市計畫區實施容積管制, 第四種住宅區建築率不得大於50%, 容積率不得大於300%, 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者, 其住宅容積率不得大於200%; 但依指定現有巷道建築者, 該巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者, 且該段現有巷道通行無礙且其公用地役權之寬度達8公尺以上者, 得不受此限, 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。 二本案申請基地前經本府核發105定-店-0353號建築線指定在案。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
106.4.26		
收件編號	實際勘查日期	
1060794887	106.5.4	
小組編號	審查(校對)人員簽章	
核准編號		
106定-店-0229號		

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

內政部製定(表一)

圖 2-5 更新單元建築線指示圖

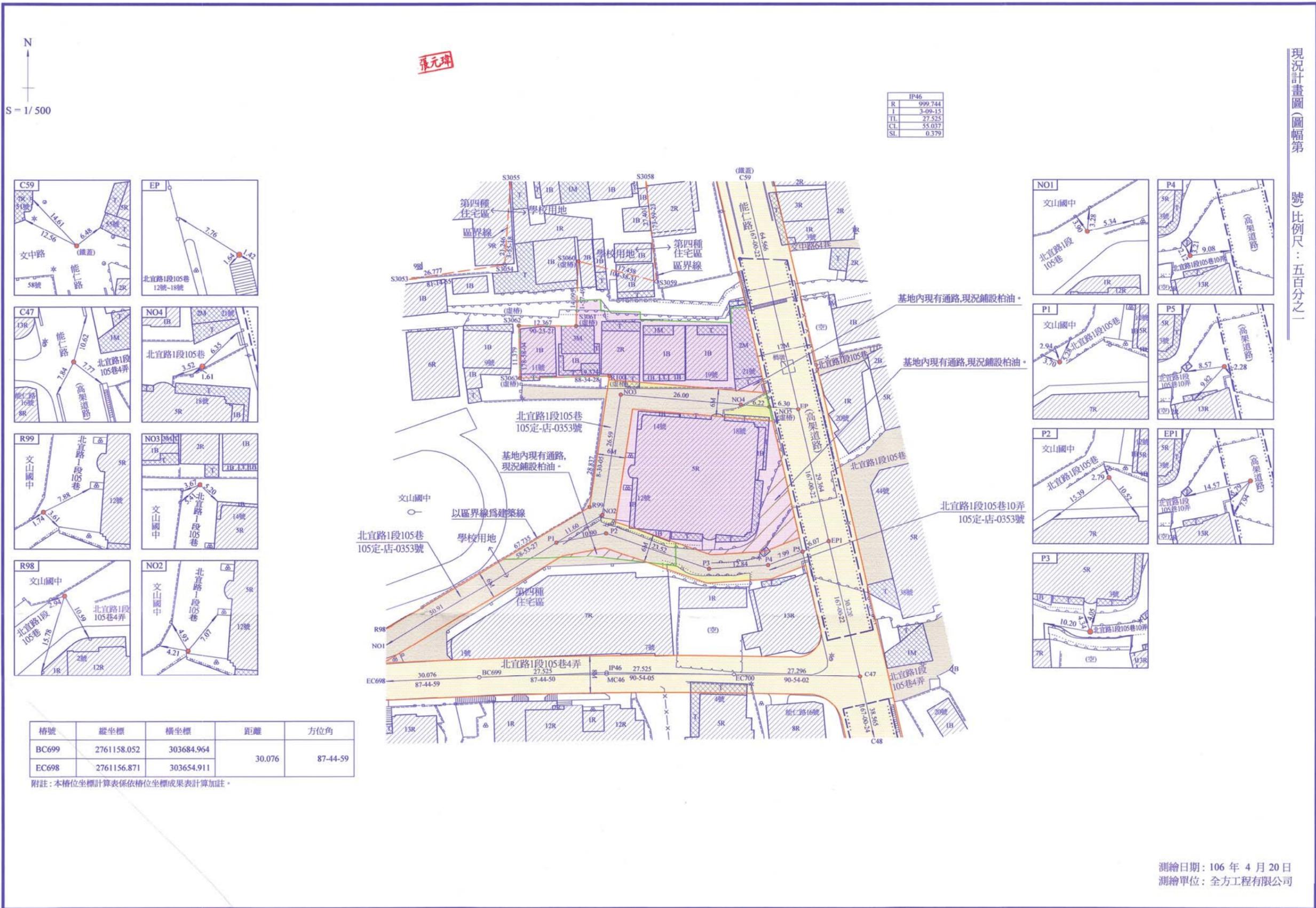


圖 2-5 更新單元建築線指示圖(續)

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者名稱：兆崇建設股份有限公司

代表人：曾慧玲

營業地址：新北市新店區光明街 156 號

連絡電話：(02) 2918-5658

統一編號：28089912

(實施者證明文件詳附錄一)

二、信託內容說明

為使都市更新開發案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記並保障融資銀行債權，後續將委託信託機構辦理都市更新重建資金之控管，並俟產權登記完成後，依信託本旨塗銷信託，俾利範圍內所有權人、實施者及承購戶均能順利取得更新後之房地。

(一)信託財產

交付之信託財產包括更新範圍內所有權人持有土地與合法建物，及實施者興建資金(含自有資金、銀行融資、銷售折價抵付房地與車位之自備款收入)，未來由受託人辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務，並依信託本旨將更新後之房地交予委託人。

(二)信託財產管理處分內容

範圍內所有權人、實施者為達成信託目的，委託受託人辦理下列事項：

1.於信託存續期間對進行工程進度查核及融資撥款簽證、專戶資金控管、

稽核等工作。

2.更新期間之產權信託管理、處分。

3.辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。

4.與本信託案有關之各項稅費繳納。

5.辦理實施者與所有權人收支之分別帳務管理。

肆、計畫目標

一、改善居住環境及公共安全，降低都市災害之發生

本案位屬文山國中東側之第四種住宅區，範圍內多為老舊建築物，除南側為 1 棟 5 層樓集合住宅外，其餘皆為 1~2 樓透天矮房。全區建物皆不符現行耐震及防火規範，且地形高差易造成治安及防救災死角，本案藉由都市更新整體規劃，建構完善之防救災系統，改善居住環境。

二、現有巷道部分廢止，促進土地合理有效利用

本更新單元範圍內北宜路一段 105 巷及北宜路一段 105 巷 10 弄皆屬現有巷道，前者係供本基地居民出入通行，符合新北市都市更新審議原則之巷道廢止或改道情形二，得自底端逐步廢止。故透過本都市更新整體規劃，恢復原使用分區之機能，保障地主私權，並促進土地合理有效利用。

三、留設人行步道，建構友善人行環境

本案更新後以能仁路作為主要之進出通路，惟能仁路係聯繫中興路與北宜公路之重要幹道，車流量較大，缺乏完善之人行空間，爰本案透過退縮留設 4M 以上之人行步道，有效串聯基地南北兩側之住宅社區，更與基地留設之通路連結，建構友善之人行環境。

四、完善水保計畫，兼顧環境保護

本單元範圍內土地位屬山坡地，環境容受力較低，故本案為降低環境負荷，其建築物及設施之配置，以順應地形規劃、減少整地開挖為原則，且委託專業技師規劃完善之水土保持計畫，以改善基地排水設施及土壤生態環境，提高基地涵養水份能力，創造永續經營及居住安全之生活環境。

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元坐落於新北市新店區文山段 574-17、574-18、574-19、574-20、574-21、720-1、724、725、725-1、726、727、728、729、740、741、742、743、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、760 及 762-2 地號等 30 筆土地，面積合計為 2,302.45 m²，土地所有權人計 37 人。(土地權屬清冊詳見表 5-2)

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物共計有新北市新店區文山段 516、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548 及 955 建號等 32 筆建物，總樓地板面積合計 2,924.96 m²，合法建物所有權人共計 32 人，皆屬私有建物。(建物權屬清冊詳見表 5-3)

(三) 公、私有土地分布狀況

更新單元內公有土地計有文山段 574-17、574-21、720-1、740、741 及 743 地號等 6 筆土地，面積合計 185.70 m²，占更新單元土地總面積之 8.07%，產權皆為國有土地，管理機關為財政部國有財產署，占更新單元所有權人總人數之 2.78%。(詳表 5-1、圖 5-1)

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有	中華民國土地 (財政部國有財產署)	185.70	8.07	1	2.78
土地	私有土地	2,116.75	91.93	36	97.22
	合計	2,302.45	100.00	37	100.00

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核當日申請之土地登記簿謄本。

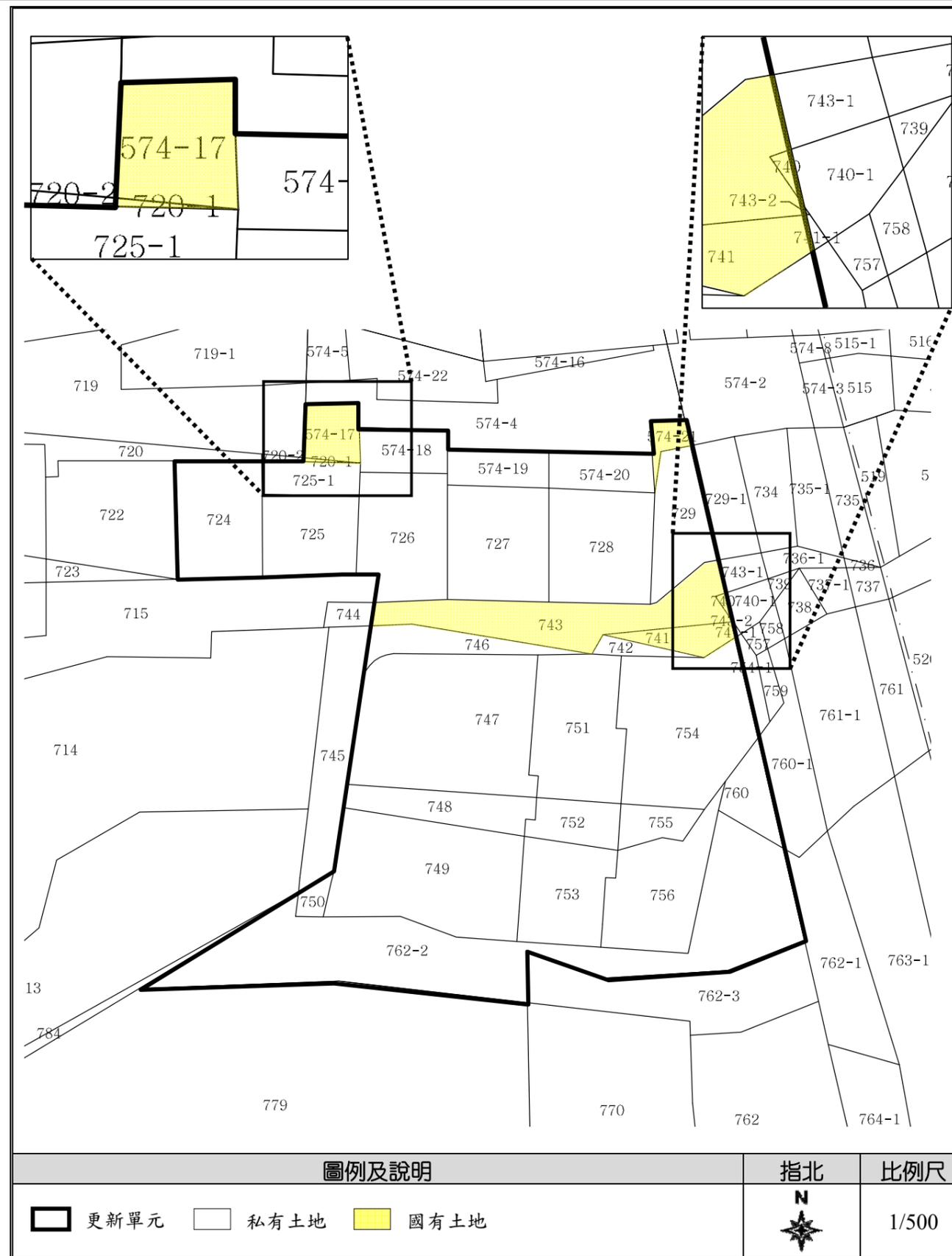


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

表 5-2 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記次序	所有權人(管理機關)	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	新店區文山段	574-17	29.19	0002	中華民國(財政部國有財產署)	1/1	29.19	-	-	-	-	-	-
2		574-18	35.81	0003	王○賢	1/1	35.81	-	-	-	-	-	-
3		574-19	34.42	0005	兆崇建設股份有限公司	1/1	34.42	-	-	-	-	-	-
4		574-20	36.90	0005	兆崇建設股份有限公司	1/1	36.90	-	-	-	-	-	-
5		574-21	11.93	0002	中華民國(財政部國有財產署)	1/1	11.93	-	-	-	-	-	-
6		720-1	1.05	0002	中華民國(財政部國有財產署)	1/1	1.05	-	-	-	-	-	-
7		724	93.51	0001	張○忠	1/1	93.51	-	-	-	-	-	-
8		725	71.35	0004	兆崇建設股份有限公司	1/1	71.35	-	-	-	-	-	-
9		725-1	30.23	0004	兆崇建設股份有限公司	1/1	30.23	-	-	-	-	-	-
10		726	101.48	0002	王○賢	1/1	101.48	-	-	-	-	-	-
11		727	107.61	0003	兆崇建設股份有限公司	1/1	107.61	-	-	-	-	-	-
12		728	108.51	0003	兆崇建設股份有限公司	1/1	108.51	-	-	-	-	-	-
13		729	62.61	0003	魏○甄	1/1	62.61	-	-	-	-	-	-
14		740	1.07	0002	中華民國(財政部國有財產署)	1/1	1.07	-	-	-	-	-	-
15		741	22.17	0002	中華民國(財政部國有財產署)	1/1	22.17	-	-	-	-	-	-
16		742	10.75	0001	王○虹	1/1	10.75	-	-	-	-	-	-
17		743	120.29	0002	中華民國(財政部國有財產署)	1/1	120.29	-	-	-	-	-	-
18		746	38.41	0001	王○虹	1/1	38.41	-	-	-	-	-	-
19		747	224.10	0002	鄭○容	1/5	44.82	-	-	-	-	-	-
		747	224.10	0008	蘇○香	1/5	44.82	-	-	-	-	-	-
	747	224.10	0013	徐○清	1/5	44.82	-	-	-	-	-	-	
	747	224.10	0014	徐○德	1/5	44.82	-	-	-	-	-	-	
	747	224.10	0015	嚴○遠	1/5	44.82	0019	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	嚴○遠，債務額比例全部	嚴○遠	-	
20	748	55.23	0002	徐○彭	1/5	11.05	0004	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○彭	徐○彭	-	
	748	55.23	0007	麻○偉	1/5	11.05	-	-	-	-	-	-	
	748	55.23	0012	李○富	1/5	11.05	-	-	-	-	-	-	
	748	55.23	0013	莊○賢	1/5	11.05	-	-	-	-	-	-	
	748	55.23	0015	卓○華	4/20	11.05	0019	抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	卓○華	卓○華	-	

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續)

編號	標示部			所有權部			他項權利部					備註		
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記次序	所有權人(管理機關)	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人	
21		749	183.79	0002	徐○彭	1/5	36.76	0004	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○彭	徐○彭	-	
		749	183.79	0007	麻○偉	1/5	36.76	-	-	-	-	-	-	
		749	183.79	0012	李○富	1/5	36.76	-	-	-	-	-	-	
		749	183.79	0013	莊○賢	1/5	36.76	-	-	-	-	-	-	-
		749	183.79	0015	卓○華	4/20	36.76	0019	抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	卓○華	卓○華	-	
22		750	9.66	0001	王○虹	1/1	9.66	-	-	-	-	-	-	
23		751	118.25	0004	黃○治	1/5	23.65	-	-	-	-	-	-	
		751	118.25	0010	吳○氣	1/5	23.65	0017	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳○氣	吳○氣	-	
		751	118.25	0012	李○敏	1/5	23.65	-	-	-	-	-	-	
		751	118.25	0013	梁○凱	1/5	23.65	-	-	-	-	-	-	
		751	118.25	0015	黃○峻	2/10	23.65	0023	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○峻，債務額比例全部	黃○峻	-	
24	新店區文山段	752	35.74	0003	李○濤	1/5	7.15	0003	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李○濤、李○平	李○濤	-	
		752	35.74	0005	李○文	1/5	7.15	-	-	-	-	-	-	
		752	35.74	0009	陳○雀	1/5	7.15	-	-	-	-	-	-	
		752	35.74	0010	王○梅	1/5	7.15	0016	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	王○梅，債務額比例全部	王○梅	-	
		752	35.74	0011	劉○富	1/5	7.15	0010	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	劉○子	劉○子	-	
25		753	82.19	0003	李○濤	1/5	16.44	0003	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李○濤、李○平	李○濤	-	
		753	82.19	0005	李○文	1/5	16.44	-	-	-	-	-	-	
		753	82.19	0009	陳○雀	1/5	16.44	-	-	-	-	-	-	
		753	82.19	0010	王○梅	1/5	16.44	0016	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	王○梅，債務額比例全部	王○梅	-	
		753	82.19	0011	劉○富	1/5	16.44	0010	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	劉○子	(空白)	-	
26		754	168.97	0002	楊○昌	1/5	33.79	-	-	-	-	-	-	
		754	168.97	0006	吳○火	1/5	33.79	0007	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○暉，債務額比例全部	吳○火	-	
									0008	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○暉，債務額比例全部	吳○火	-
		754	168.97	0008	劉○香	1/5	33.79	-	-	-	-	-	-	
		754	168.97	0009	李○玲	1/5	33.79	0006	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○玲、通達貿易股份有限公司，債務額比例債務全部	李○玲	-	
							0005	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許○倫	許○倫	-		

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續)

編號	標示部			所有權部			他項權利部					備註	
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記次序	所有權人(管理機關)	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
27	新店區文山段	755	24.93	0002	馬○驤	1/5	4.99	0016	最高限額抵押權	萊爾富國際股份有限公司	馬○驤、馬○甫、柏富商行(負責人：馬○甫)，債務額比例全部	馬○驤	-
		755	24.93	0010	施○苗	1/5	4.99	0012	抵押權	新北市新店地區農會	施○苗	施○苗	-
		755	24.93	0012	王○慈	1/5	4.99	0020	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王○慈，債務額比例全部	王○慈	-
		755	24.93	0013	謝○益	1/5	4.99	0019	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	謝○益，債務額比例全部	謝○益	-
								0023	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	謝○益，債務額比例債務全部	謝○益	-
		755	24.93	0014	陶○玲	1/5	4.99	0021	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陶○玲，債務額比例全部	陶○玲	-
0022	最高限額抵押權							遠東國際商業銀行股份有限公司	陶○玲，債務額比例全部	陶○玲	-		
28	文山段	756	101.37	0002	馬○驤	1/5	20.27	0016	最高限額抵押權	萊爾富國際股份有限公司	馬○驤、馬○甫、柏富商行(負責人：馬○甫)，債務額比例全部	馬○驤	-
		756	101.37	0010	施○苗	1/5	20.27	0012	抵押權	新北市新店地區農會	施○苗	施○苗	-
		756	101.37	0012	王○慈	1/5	20.27	0020	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王○慈，債務額比例全部	王○慈	-
		756	101.37	0013	謝○益	1/5	20.27	0019	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	謝○益，債務額比例全部	謝○益	-
								0023	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	謝○益，債務額比例債務全部	謝○益	-
		756	101.37	0014	陶○玲	1/5	20.27	0021	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陶○玲，債務額比例全部	陶○玲	-
0022	最高限額抵押權							遠東國際商業銀行股份有限公司	陶○玲，債務額比例全部	陶○玲	-		
29		760	31.62	0001	林○進	1/1	31.62	-	-	-	-	-	-
30		762-2	349.31	0001	林○進	1/1	349.31	-	-	-	-	-	-
合計		30 筆	2,302.45	-	37 人	-	2,302.45	-	-	-	-	-	-

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核當日申請之土地登記簿謄本。

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	坐落地號	建物面積 (m ²)	登記次序	所有權人 (管理機關)	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	516	北宜路一段 105 巷 17 號	727	52.86	0003	兆崇建設股份有限公司	1/1	52.86	-	-	-	-	-	-
2	519	北宜路一段 105 巷 14 號	747	111.72	0005	嚴○遠	1/1	111.72	0008	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	嚴○遠，債務額比例全部	嚴○遠	-
3	520	北宜路一段 105 巷 14 號三樓	747	95.67	0003	蘇○香	1/1	95.67	-	-	-	-	-	-
4	521	北宜路一段 105 巷 14 號五樓	747	113.52	0004	徐○清	1/1	113.52	-	-	-	-	-	-
5	522	北宜路一段 105 巷 14 號二樓	747	113.52	0001	鄭○容	1/1	113.52	-	-	-	-	-	-
6	523	北宜路一段 105 巷 14 號四樓	747	113.52	0002	徐○德	1/1	113.52	-	-	-	-	-	-
7	524	北宜路一段 105 巷 12 號	748、749	104.74	0006	卓○華	1/1	104.74	0006	抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	卓○華	卓○華	-
8	525	北宜路一段 105 巷 12 號二樓	748、749	95.67	0001	徐○彭	1/1	95.67	0001	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	徐○彭	徐○彭	-
9	526	北宜路一段 105 巷 12 號五樓	748、749	95.67	0001	麻○偉	1/1	95.67	-	-	-	-	-	-
10	527	北宜路一段 105 巷 12 號三樓	748、749	95.67	0005	莊○賢	1/1	95.67	-	-	-	-	-	-
11	528	北宜路一段 105 巷 12 號四樓	748、749	95.67	0002	李○富	1/1	95.67	-	-	-	-	-	-
12	529	北宜路一段 105 巷 16 號	751	82.94	0004	吳○氣	1/1	82.94	0010	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳○氣	吳○氣	-
13	530	北宜路一段 105 巷 16 號二樓	751	82.94	0001	黃○治	1/1	82.94	-	-	-	-	-	-
14	531	北宜路一段 105 巷 16 號三樓	751	93.61	0004	黃○峻	1/1	93.61	0005	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	黃○峻，債務額比例全部	黃○峻	-
15	532	北宜路一段 105 巷 16 號四樓	751	82.94	0002	梁○凱	1/1	82.94	-	-	-	-	-	-
16	533	北宜路一段 105 巷 16 號五樓	751	93.61	0003	李○敏	1/1	93.61	-	-	-	-	-	-
17	534	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號二樓	752、753	82.94	0001	李○文	1/1	82.94	-	-	-	-	-	-
18	535	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號三樓	752、753	82.94	0001	李○濤	1/1	82.94	0001	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李○濤、李○平	李○濤	-
19	536	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號	752、753	82.94	0004	劉○富	1/1	82.94	0002	抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	劉○子	劉○子	-
20	537	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號四樓	752、753	94.33	0002	陳○雀	1/1	94.33	-	-	-	-	-	-

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊(續)

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	坐落地號	建物面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理機關)	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
21	538	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號五樓	752、753	82.94	0003	王○梅	1/1	82.94	0008	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	王○梅，債務額比例全部	王○梅	-
22	539	北宜路一段 105 巷 18 號	754	82.92	0002	吳○火	1/1	82.92	0002	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○暉，債務額比例全部	吳○火	-
									0003	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	吳○暉，債務額比例全部	吳○火	-
23	540	北宜路一段 105 巷 18 號二樓	754	82.92	0001	楊○昌	1/1	82.92	-	-	-	-	-	-
24	541	北宜路一段 105 巷 18 號三樓	754	82.92	0003	劉○香	1/1	82.92	-	-	-	-	-	-
25	542	北宜路一段 105 巷 18 號四樓	754	101.97	0002	李○玲	1/1	101.97	0001	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○玲、通達貿易股份有限公司，債務額比例債務全部	李○玲	-
26	543	北宜路一段 105 巷 18 號五樓	754	82.92	0002	許○倫	1/1	82.92	0001	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	許碩倫	許○倫	-
27	544	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號三樓	755、756	101.90	0001	馬○驤	1/1	101.90	0002	最高限額抵押權	萊爾富國際股份有限公司	馬○驤、馬○甫、柏富商行(負責人：馬○甫)，債務額比例全部	馬○驤	-
28	545	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號四樓	755、756	101.90	0003	陶○玲	1/1	101.90	0002	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陶○玲，債務額比例全部	陶○玲	-
									0003	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陶○玲，債務額比例全部	陶○玲	-
29	546	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號	755、756	82.92	0004	施○苗	1/1	82.92	0005	抵押權	新北市新店地區農會	施○苗	施○苗	-
30	547	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號二樓	755、756	82.92	0002	王○慈	1/1	82.92	0002	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王○慈，債務額比例全部	王○慈	-
31	548	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號五樓	755、756	101.90	0004	謝○益	1/1	101.90	0010	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	謝○益，債務額比例全部	謝○益	-
									0011	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	謝○益，債務額比例債務全部	謝○益	-
32	955	北宜路一段 105 巷 15 號	726	69.41	0002	王○賢	1/1	69.41	-	-	-	-	-	-
合計		32 筆	-	2,924.96	-	32 人	-	2,924.96	-	-	-	-	-	-

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核當日申請之建物登記簿謄本

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元土地面積共計 2,302.45 m²，土地所有權人共 37 人。合法建築物樓地板面積共計 2,924.96 m²，建物所有權人為 32 人。扣除公有土地後，私有土地面積總計 2,116.75 m²，土地所有權人計有 36 人，私有合法建物總樓地板面積為 2,924.96 m²，建物所有權人小計 32 人。本案目前同意參與更新之私有土地所有權人共計 29 人，其持有土地面積共計 1,835.61 m²；同意參與更新私有合法建築物所有權人共計 27 人，其持有建物總樓地板面積共計 2,486.90 m²，同意比例皆已符合「都市更新條例」第 22 條規定。(詳表 5-4)

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	37	2,302.45	32	2,924.96
公有(a)	1	185.70	-	-
私有(b=A-a)	36	2,116.75	32	2,924.96
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	36	2,116.75	32	2,924.96
私有同意數(C)	29	1,835.61	27	2,486.90
同意比例(%) (C/B)	80.56%	86.72%	84.38%	85.02%
事業計畫 法定同意比例	66.67% (2/3)	75.00% (3/4)	66.67% (2/3)	75.00% (3/4)

資料來源：本計畫整理

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元東臨能仁路（12M 計畫道路），北側以駁坎為界，南至北宜路一段 105 巷 10 弄(6M 現有巷道)，西與文山國中相鄰，沿文中路往西北約 250M 可達捷運新店站。更新單元內皆為住宅使用，土地使用現況為 1、2 層樓磚造及 5 層樓鋼筋混凝土造集合住宅，範圍內包括部分北宜路一段 105 巷(現有巷道)及部分北宜路一段 105 巷 10 弄(現有巷道)，另因地形限制，基地與周邊環境高差顯著，導致基地周邊人行動線須藉由樓梯連結，且周邊樓梯陡峭狹窄，不符高齡化社會需求之無障礙環境。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內合法建築物包括 2 棟 1 層樓(2 戶)磚造建築物及 1 棟 5 層樓(30 戶)鋼筋混凝土造建築物，共計 3 棟 32 戶合法建築物，屋齡皆已逾 30 年，建物窳陋老舊，外觀及結構均不佳，亟待更新重建。(詳表 5-5、圖 5-2)

(三) 非合法建築物現況

本案範圍內合法建物多有增建情形，按現況建築物測繪成果，其樓地板面積共計 662.68 m²，相關位置及面積詳表 5-5；另本更新單元內未辦理保存登記之建築物共計 4 棟，多為 1 層磚造及輕鋼架造，均屬土地所有權人自行興建之非合法建築物，依相關證明文件，建物屋齡皆已超過 30 年，依現況建築物測繪成果，總樓地板面積合計約 470.08 m²。(詳表 5-6、圖 5-2)。

(四) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(五) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶共 3 筆，現況為住宅使用，分別為北宜路 105 巷 13 號(部份)、北宜路 105 巷 15 號(部分)及北宜路 105 巷 21 號(部分)，經實地測量，占用之樓地板面積約為 39.30 m²，相關坐落位置及面積詳表 5-7、圖 5-2。

表 5-5 合法及非合法建築物(增建)現況情形彙整表

棟別	戶別	建物騰本登記門牌	建物騰本資訊				非合法建築物(增建)現況實測資訊					面積總計 (m ²)	備註	
			建號	坐落地號	構造	騰本面積 (m ²)	無補登之 平台、陽台	增建之構造			實測面積 (m ²)			
								B(磚造)	M(輕鋼架造)	T(遮雨棚)				
1	1	北宜路一段 105 巷 17 號	516	727	磚造	52.86	-	39.24	13.00	2.90	55.14	108.00	-	
2	2	北宜路一段 105 巷 14 號	519	747	鋼筋混凝土造	111.72	-	8.82	-	-	8.82	120.54	-	
	3	北宜路一段 105 巷 14 號二樓	522		鋼筋混凝土造	113.52	-	-	-	-	-	113.52	-	
	4	北宜路一段 105 巷 14 號三樓	520		鋼筋混凝土造	95.67	17.85	-	-	-	17.85	113.52	-	
	5	北宜路一段 105 巷 14 號四樓	523		鋼筋混凝土造	113.52	-	-	-	-	-	113.52	-	
	6	北宜路一段 105 巷 14 號五樓	521		鋼筋混凝土造	113.52	-	-	-	-	-	113.52	-	
	7	北宜路一段 105 巷 12 號	524		748、749	鋼筋混凝土造	104.74	-	19.60	-	-	19.60	124.34	-
	8	北宜路一段 105 巷 12 號二樓	525	鋼筋混凝土造		95.67	9.07	-	-	-	9.07	104.74	-	
	9	北宜路一段 105 巷 12 號三樓	527	鋼筋混凝土造		95.67	9.07	-	-	-	9.07	104.74	-	
	10	北宜路一段 105 巷 12 號四樓	528	鋼筋混凝土造		95.67	9.07	-	-	-	9.07	104.74	-	
		11	北宜路一段 105 巷 12 號五樓	526	751	鋼筋混凝土造	95.67	9.07	-	93.89*	-	102.96	198.63	*為頂樓加蓋
		12	北宜路一段 105 巷 16 號	529		鋼筋混凝土造	82.94	10.67	-	-	8.51	19.18	102.12	-
		13	北宜路一段 105 巷 16 號二樓	530		鋼筋混凝土造	82.94	10.67	-	-	-	10.67	93.61	-
		14	北宜路一段 105 巷 16 號三樓	531		鋼筋混凝土造	93.61	-	-	-	-	-	93.61	-
		15	北宜路一段 105 巷 16 號四樓	532		鋼筋混凝土造	82.94	10.67	-	-	-	10.67	93.61	-
		16	北宜路一段 105 巷 16 號五樓	533	752、753	鋼筋混凝土造	93.61	-	-	-	-	-	93.61	-
		17	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號	536		鋼筋混凝土造	82.94	11.39	-	-	10.10	21.49	104.43	-
		18	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號二樓	534		鋼筋混凝土造	82.94	11.39	-	-	-	11.39	94.33	-
		19	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號三樓	535		鋼筋混凝土造	82.94	11.39	-	-	-	11.39	94.33	-
		20	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號四樓	537		鋼筋混凝土造	94.33	-	-	-	-	-	94.33	-
		21	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號五樓	538		鋼筋混凝土造	82.94	11.39	-	-	-	11.39	94.33	-
		22	北宜路一段 105 巷 18 號	539	754	鋼筋混凝土造	82.92	19.05	15.79	-	21.10	55.94	138.86	-
		23	北宜路一段 105 巷 18 號二樓	540		鋼筋混凝土造	82.92	19.05	-	-	-	19.05	101.97	-
		24	北宜路一段 105 巷 18 號三樓	541		鋼筋混凝土造	82.92	19.05	-	-	-	19.05	101.97	-
		25	北宜路一段 105 巷 18 號四樓	542		鋼筋混凝土造	101.97	-	-	-	-	-	101.97	-
		26	北宜路一段 105 巷 18 號五樓	543		鋼筋混凝土造	82.92	19.05	-	-	-	19.05	101.97	-
		27	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號	546	755、756	鋼筋混凝土造	82.92	18.98	-	-	28.55	47.53	130.45	-
		28	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號二樓	547		鋼筋混凝土造	82.92	18.98	-	-	-	18.98	101.90	-
		29	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號三樓	544		鋼筋混凝土造	101.90	-	-	-	-	-	101.90	-
		30	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號四樓	545		鋼筋混凝土造	101.90	-	-	-	-	-	101.90	-
		31	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號五樓	548		鋼筋混凝土造	101.90	-	-	43.77*	-	43.77	145.67	*為頂樓加蓋
	3	32	北宜路一段 105 巷 15 號	955	726	磚造	69.41	-	8.61	78.02*	24.92	111.55	180.96	*為頂樓加蓋
合計		32 筆	-	-	-	2,924.96	245.86	416.82			662.68	3,587.64	-	

資料來源：本計畫整理自建物登記簿騰本及現況建築物測繪成果。

表 5-6 未辦保存登記之非合法建築物現況情形彙整表

棟別	建物現況門牌	坐落地號	層數	構造(m ²)			總樓地板面積(m ²)	土地所有權人
				B (磚造)	M (輕鋼架造)	T (遮雨棚)		
A	北宜路一段 105 巷 11 號(註)	724	1	76.95	-	5.64	82.59	張○忠
B	北宜路一段 105 巷 13 號	725、725-1	1	60.43	-	20.27	165.24	兆崇建設 股份有限公司
			2	-	42.27	-		
C	北宜路一段 105 巷 19 號	574-20、728	1	93.96	-	13.00	106.96	兆崇建設 股份有限公司
D	北宜路一段 105 巷 21 號	729	1	56.60	-	2.09	115.29	魏○甄
			2	-	56.60	-		
合計				287.94	141.14	41.00	470.08	4 人

資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

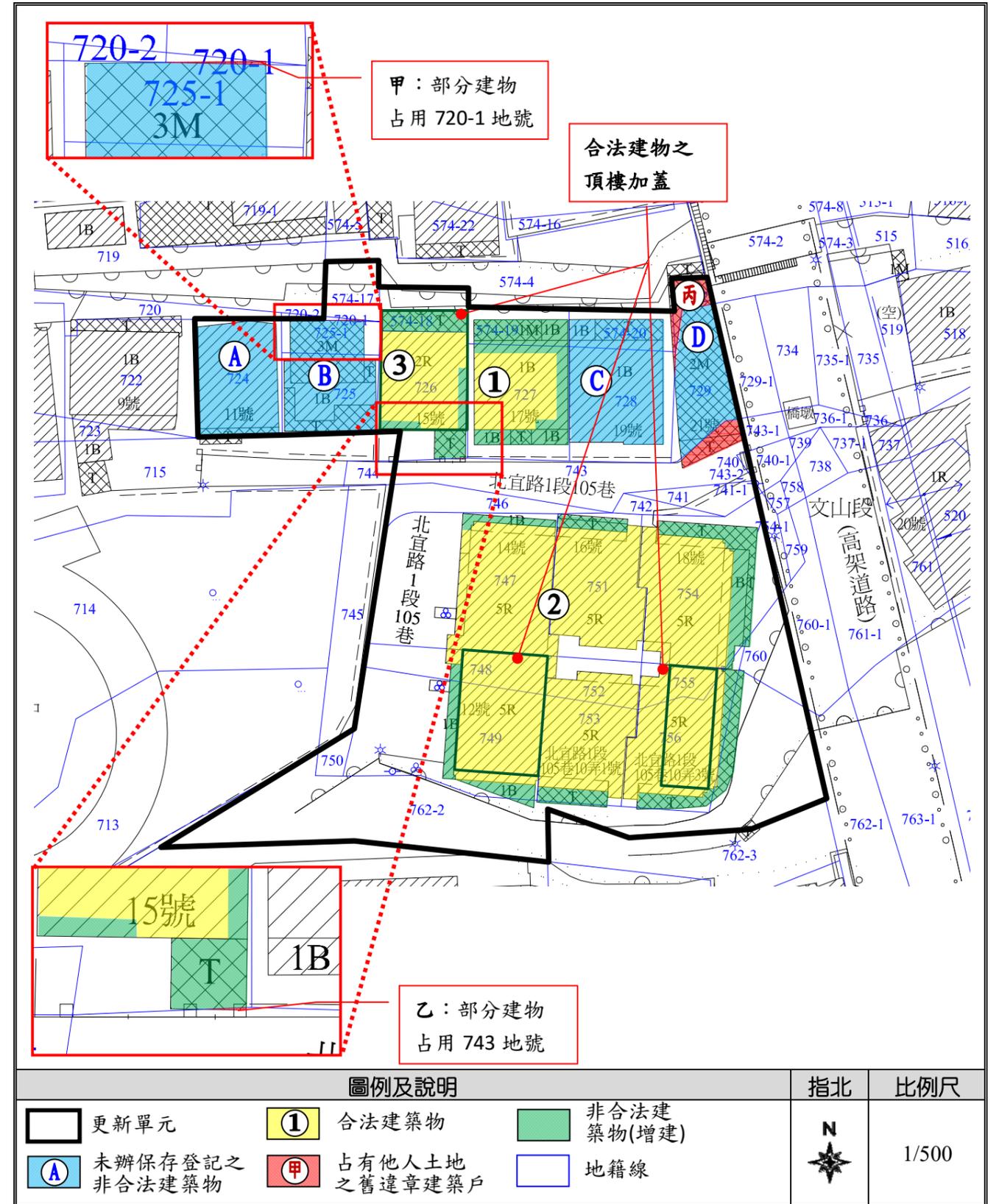
註：北宜路一段 105 巷 11 號未計入更新單元範圍外之面積。

表 5-7 占有他人土地之舊違章建築戶現況情形彙整表

編號	建物現況門牌	土地所有權人	占用 地號	層數	構造			占用之 總樓地板 面積(m ²)	占用人
					B (磚造)	M (輕鋼架造)	T (遮雨棚)		
甲	北宜路一段 105 巷 13 號 (部分)	中華民國 (財政部國有 財產署)	720-1	1	0.21	-	-	0.63	兆崇建設 股份有限公司
				2	-	0.21	-		
				3	-	0.21	-		
乙	北宜路一段 105 巷 15 號 (部分)	中華民國 (財政部國有 財產署)	743	1	-	-	0.08	王○賢	
丙	北宜路一段 105 巷 21 號 (部分)(註)	中華民國 (財政部國有 財產署) 、兆崇建設股 份有限公司	574-20	1	2.59	-	-	38.59	魏○甄
				2	-	2.59	-		
			574-21	1	8.58	-	-		
				2	-	10.24	-		
			728	1	0.26	-	-		
				2	-	0.26	-		
743	1	3.27	-	7.53					
	2	-	3.27	-					
合計					14.91	16.78	7.61	39.30	3 人

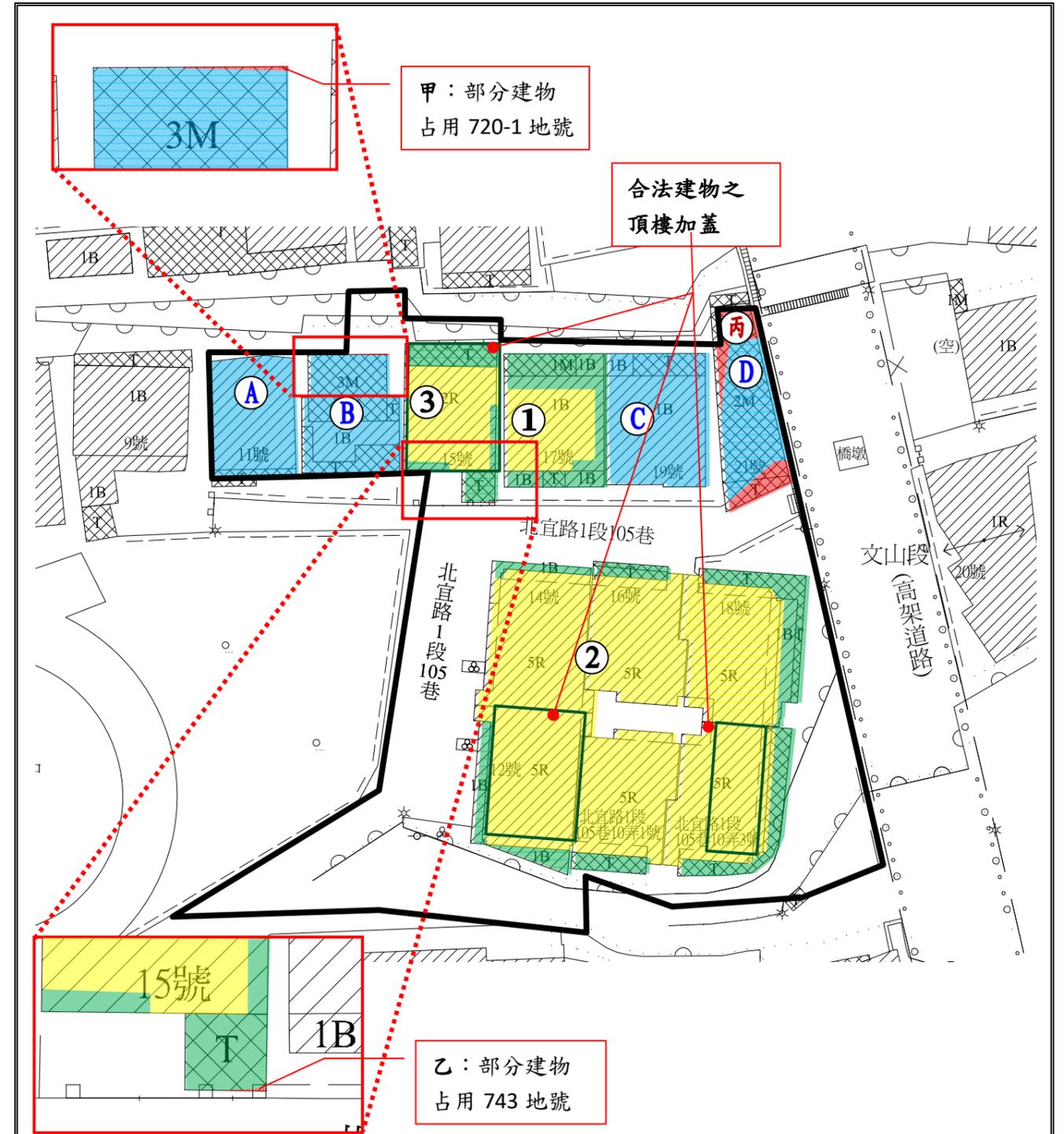
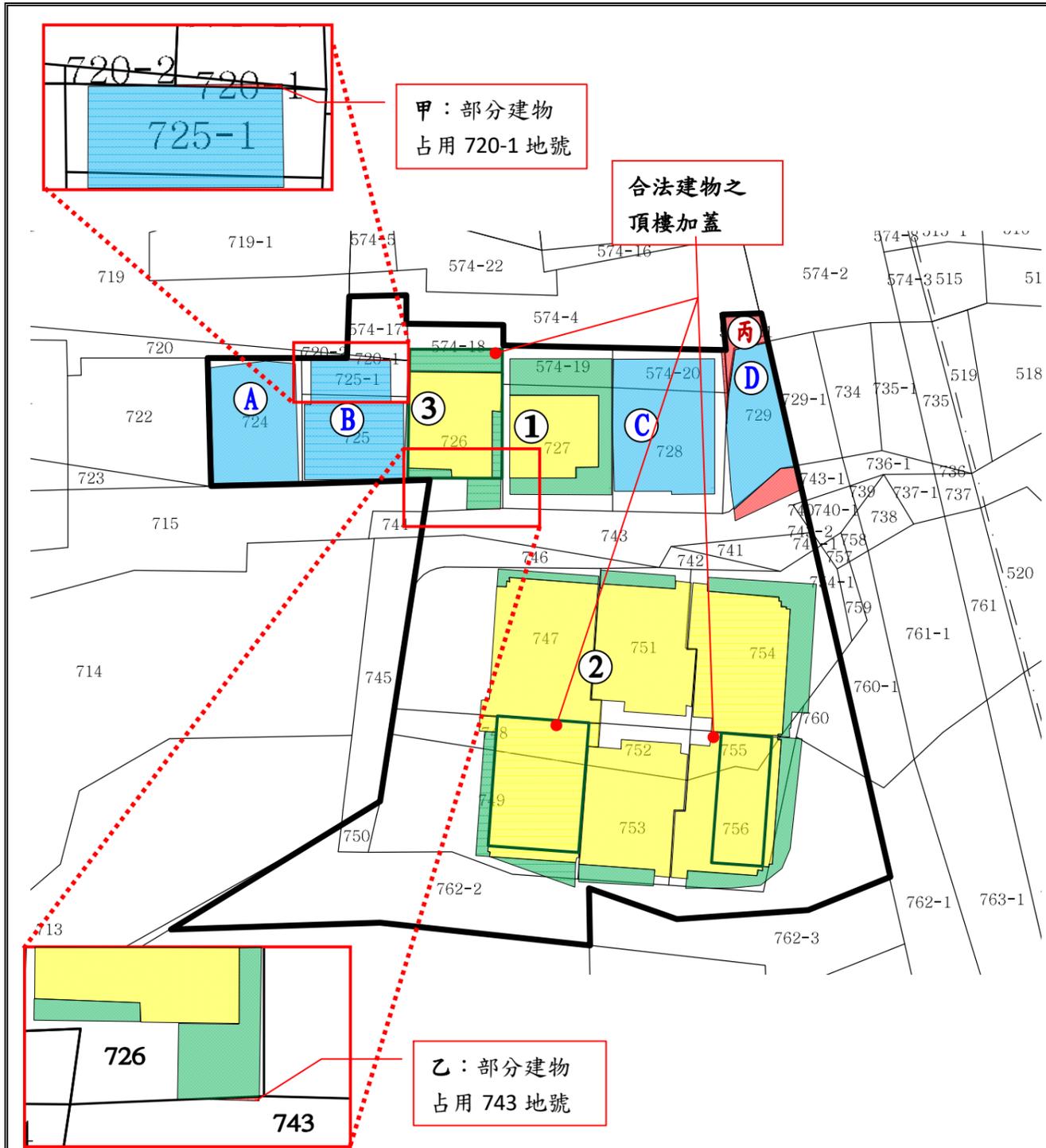
資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

註：北宜路一段 105 巷 21 號未計入更新單元範圍外之面積。



資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

圖 5-2 更新單元內建築物分布位置示意圖



圖例及說明			指北	比例尺
更新單元	合法建築物	非合法建築物 (增建)	N	1/500
頂樓加蓋	未辦保存登記之非合法建築物	占有他人土地之舊違章建築戶		

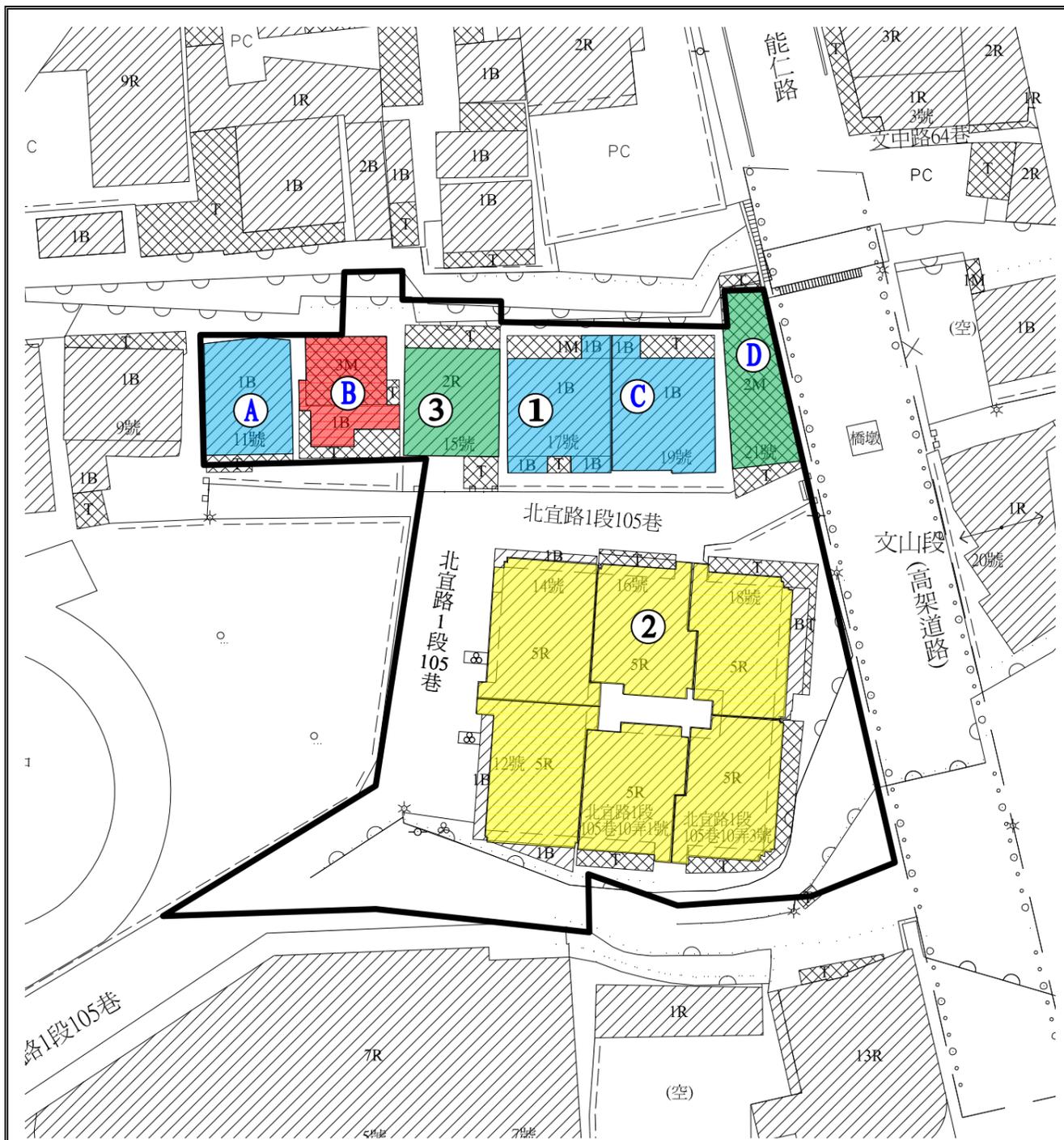
圖例及說明			指北	比例尺
更新單元	合法建築物	非合法建築物 (增建)	N	1/500
頂樓加蓋	未辦保存登記之非合法建築物	占有他人土地之舊違章建築戶		

資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

圖 5-3 更新單元內建築物分布位置地籍示意圖

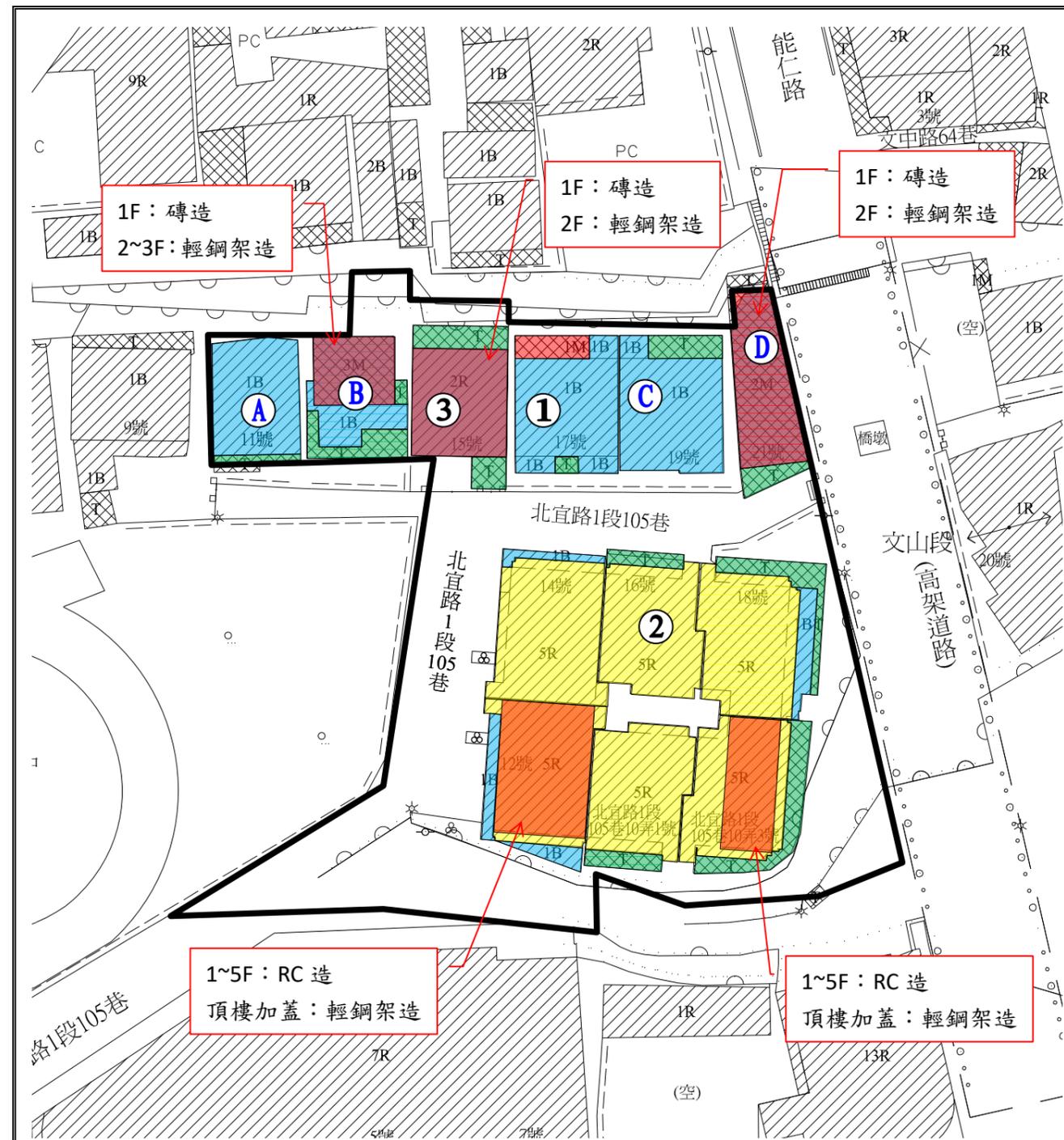
圖 5-4 更新單元內建築物分布位置地形示意圖



圖例及說明			指北	比例尺
	更新單元		N 指北	1/500
	1層樓建築物			
	棟別編號			
	3層樓建築物			
	5層樓建築物			

資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

圖 5-5 更新單元內建築物樓高分布位置示意圖



圖例及說明				指北	比例尺
	更新單元		鋼筋混凝土造	N 指北	1/500
	磚造		遮雨棚		
	棟別編號		輕鋼架造		

資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

圖 5-6 更新單元內建築物構造分布位置示意圖

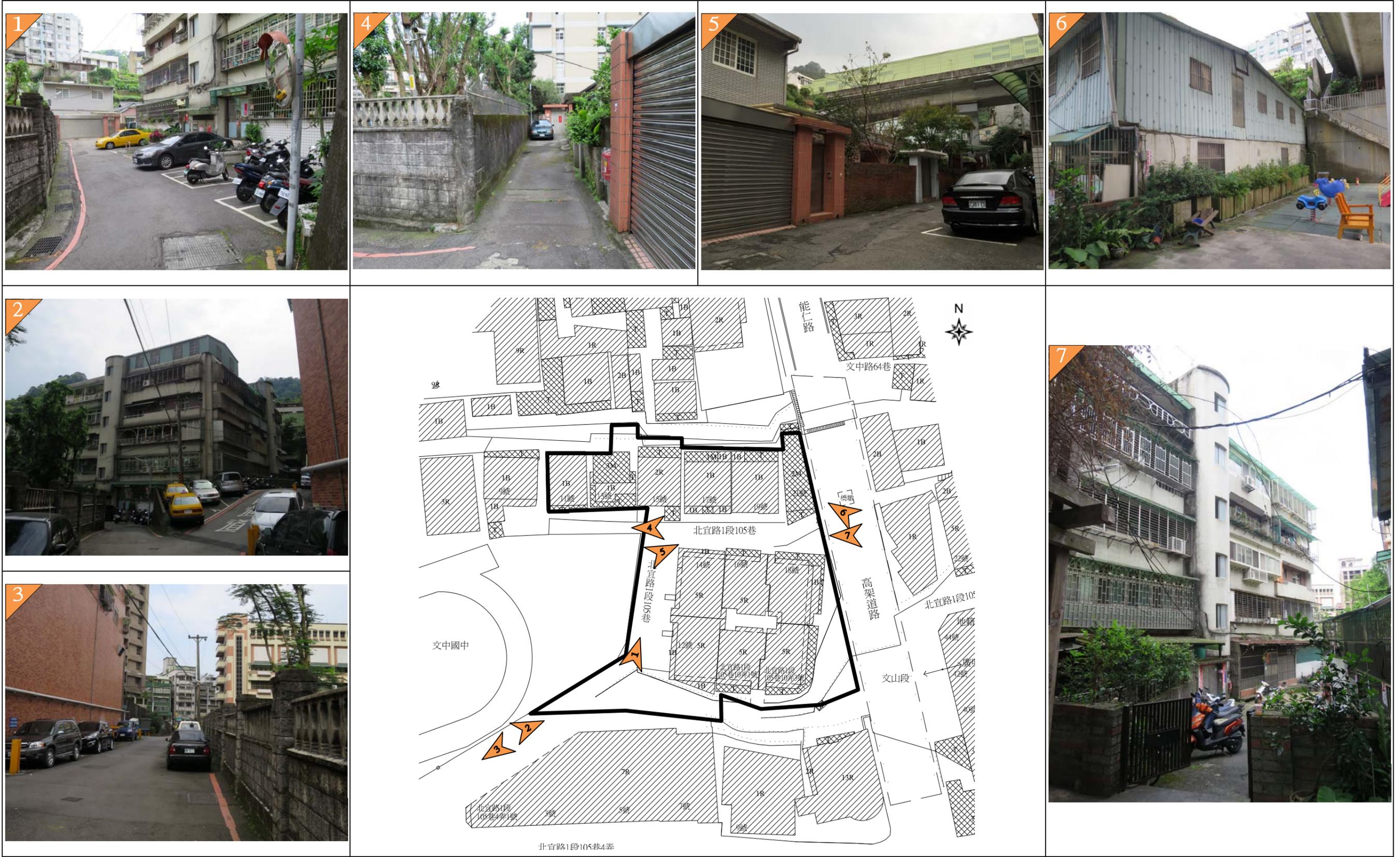


圖 5-7 更新單元周圍土地使用示意圖

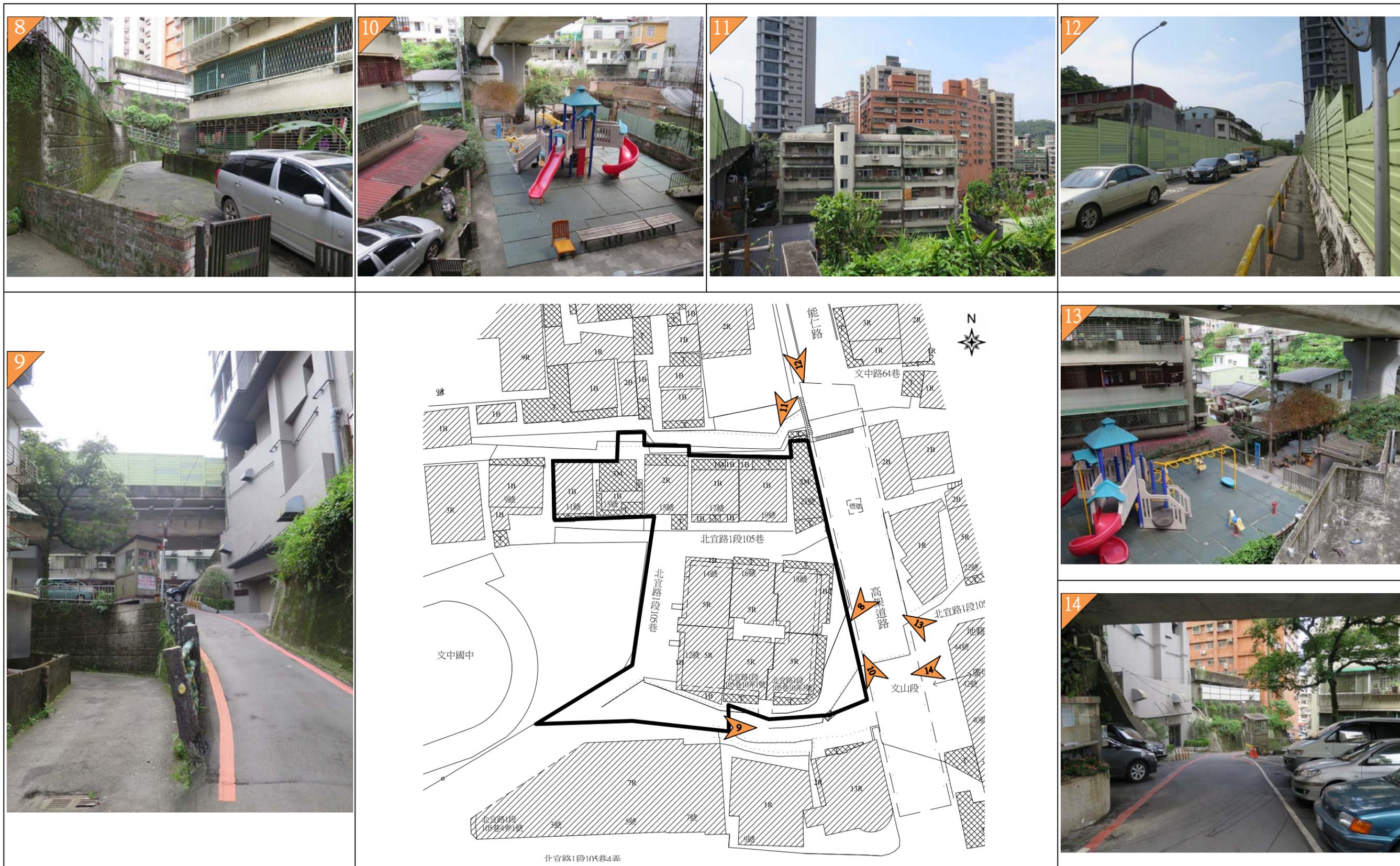


圖 5-7 更新單元周圍土地使用示意圖(續)

三、附近地區土地使用現況

本更新單元周邊土地使用分區除文中路以北部分土地為商業區及西側為學校用地及文中用地外，其餘以第四種住宅區為主。更新單元相鄰土地大部分已建築完成，現況主要為住宅使用，北側商業區亦興建為住宅大樓使用。

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500m 範圍內公共設施主要可分為下列各項(詳圖 5-8)：

1. 學校用地：文山國中、新店國小。
2. 市場用地：碧潭市場。
3. 捷運系統用地：捷運新店站。
4. 高速公路用地：福爾摩沙高速公路。
5. 其他公設用地：機關用地、綠地用地。



圖 5-8 更新單元周邊公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

- 1.高速公路：福爾摩沙高速公路(國道三號)距本更新單元車程約 10 分鐘，往北可達南港、汐止、基隆等地區，往南可通往中和、土城交流道，或達中南部等縣市。
- 2.主要道路：更新單元周邊主要聯外道路為北宜路一段及中興路一段，往北達臺北市或新店市中心，往南可至烏來地區或連接北宜公路通往宜蘭地區。
- 3.次要道路：更新單元周邊次要道路為東側能仁路及北側文中路，往西及往南皆可與北宜路一段相接，往北透過中興路可連接福爾摩沙高速公路新店交流道。
- 4.服務道路：更新單元周邊服務道路為北宜路一段 105 巷、北宜路一段 105 巷 4 弄及北宜路一段 105 巷 10 弄等巷弄，主要為更新單元內及周邊地區通往次要道路或主要道路之聯絡道路。

(二) 大眾運輸系統

- 1.大眾捷運系統：捷運松山新店線新店站位於更新單元西北側約 250M，可通往景美、公館等地區，最遠可至松山地區；或轉乘板南線、淡水信義線及中和新蘆線等通往大臺北地區；另捷運環狀線未來於捷運大坪林站設置轉運站，未來可連結中和、板橋、新莊及五股等地區。
- 2.公車系統：行經基地周邊之公車路線有 11 條路線，可通往板橋、中和、烏來及臺北市信義區等大台北地區，另可透過前往捷運新店站轉乘其他公車或捷運，增加便捷性。

表 5-8 更新單元周邊公車路線綜整表

公車路線	站牌位置	起迄站
642	碧潭、文山國中	青潭-復興北村
644	碧潭、文山國中	青潭-博愛路
647	碧潭、文山國中	大崎腳-捷運市政府站
650	碧潭、文山國中	大崎腳-捷運市政府站
849	碧潭、文山國中	烏來-台北車站
930	碧潭、文山國中	新店-板橋
930 延	碧潭、文山國中	青潭-板橋
綠 3	碧潭、文山國中	中和-伸仗橋
綠 5	碧潭、文山國中	大崎腳-大鵬華城
綠 12	碧潭、文山國中	坪林-捷運新店站
綠 13	碧潭、文山國中	青潭-捷運公館站

資料來源：本計畫整理自新北市政府公車動態資訊系統及臺北市公車資訊系統。

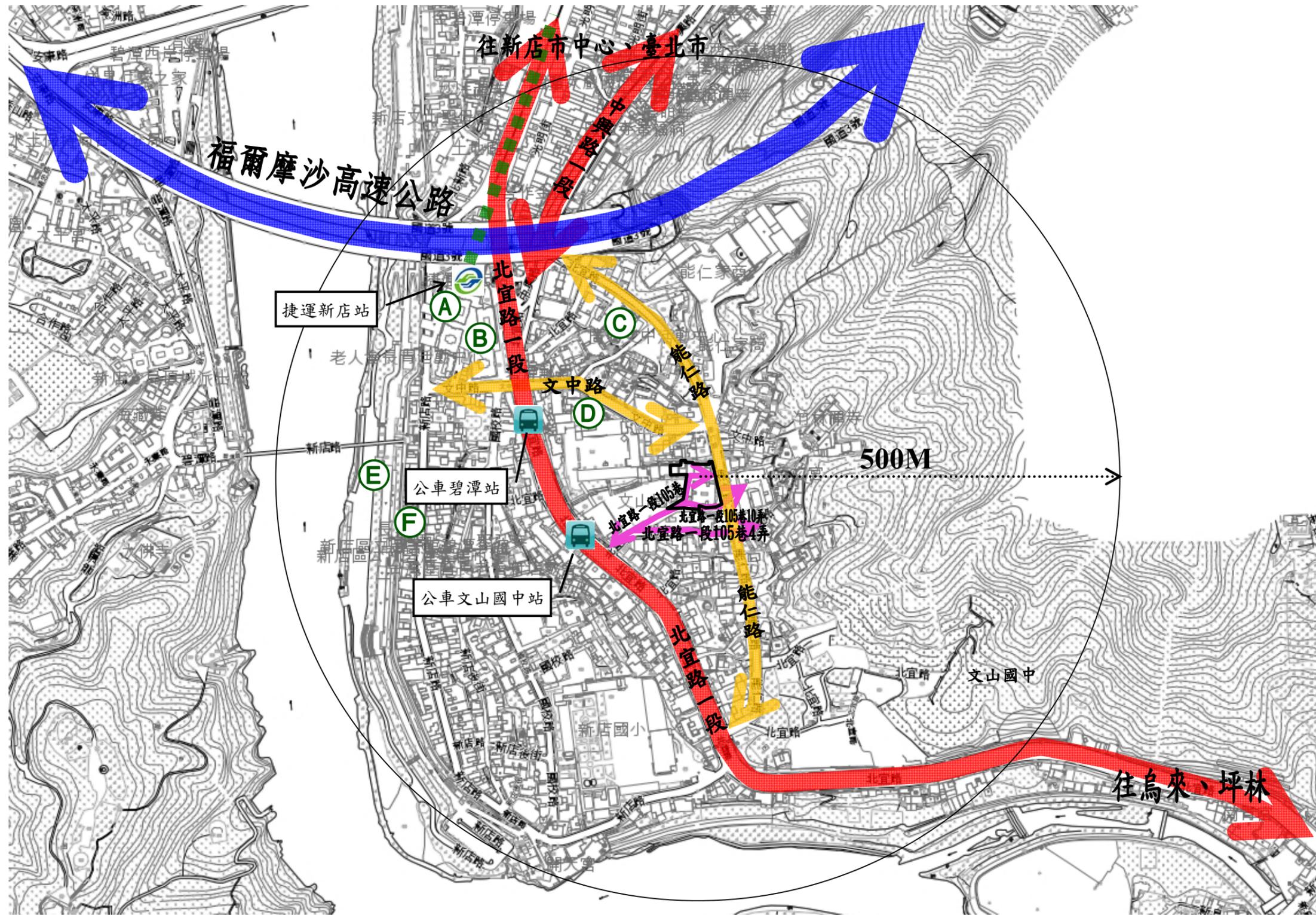
(三) 停車空間現況

本更新單元內現況無停車空間，且主、次要道路皆無設置路邊停車格，查周邊計有 6 處路外停車場，約可提供 447 輛汽車停車位(詳圖 5-10)。

表 5-9 更新單元周邊路外停車空間綜整表

編號	名稱	位置	小型車車位數(格)
A	捷運新店站轉乘停車場	新北市新店區北宜路一段 2 號	209
B	宏達經營管理顧問有限公司碧潭停車場	新北市新店區北宜路一段 16 號 B2	60
C	廣明停車場	新北市新店區北宜路一段 39 巷 32 號旁	37
D	新北市立文山國民中學停車場	新店區文中路 38 號	40
E	碧潭東岸停車場	新北市新店區環河路 29 巷 5 號 1 樓旁空地	86
F	公有碧潭零售市場附設停車場	新北市新店區新店路 159 號 B1	15

資料來源：整理自新北市公共停車場資訊查詢系統網站。



圖例及說明

- 更新單元範圍
- ➔ 高速公路
- ↔ 主要道路
- ↔ 次要道路
- ↔ 服務道路
- ■ ■ 捷運路線
- ⊙ 捷運場站
- 🚌 公車站牌
- ⊙ 路外停車場

指北



比例尺

1/5000

圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

參考內政部不動產交易實價查詢服務網 105 年 1 月至 106 年 3 月之相關資訊，以基地鄰近地區 11 層樓以上之住宅大樓為標的，經查相關建案規劃坪數約為 28 至 77 坪不等，平均單價每坪約為 35~55 萬元。機械車位價格約為 150 萬元/格(詳表 5-10、圖 5-10)。

表 5-10 更新單元周邊新成屋市場行情一覽表

編號	建案	門牌	使用分區	坪數(坪)	平均單價(萬元/坪)	成交總價(萬元)	坐落層樓/總樓層數	停車位型態	停車位單價(萬元/席)	屋齡	價格日期
A	碧潭國璽	北宜路一段 39 巷 1~30 號	住四	56.55	35.8	2000	3/12	機械式	150	1	105/11
B		北宜路一段 39 巷 1~30 號	住四	56.55	35.8	2000	6/12	機械式	150	1	105/12
C		北宜路一段 39 巷 1~30 號	住四	56.55	35.8	2000	5/12	機械式	150	1	105/12
D	碧潭有約	新店路 241~270 號	捷運	76.73	47.6	3652	8/17	-	-	8	105/12
E		新店路 241~270 號	捷運	40.41	53.9	2178	11/11	-	-	8	106/01
F		新店路 241~270 號	捷運	53.75	56.8	3050	9/11	-	-	8	105/10
G	極麗	北宜路一段 61~90 號	住四	34.94	45.8	1600	8/14	-	-	2	105/12
H		北宜路一段 61~90 號	住四	28.55	52.1	1488	11/14	-	-	2	105/11

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網(105/01~106/03)



資料來源：本計畫整理內政部不動產交易實價查詢服務網(105/01~106/03)

圖 5-10 更新單元周邊房地產案例分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於文山國中東側，係屬新北市政府（原臺北縣政府）於民國 90 年 9 月 14 日發布實施之「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」範圍內，並適用民國 100 年 1 月 17 日發布實施之「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」(註)。歷年相關都市計畫內容摘錄如下(詳表 6-1)：

註：有關土地使用分區管制要點第十點部分，適用民國 102 年 12 月 31 日發布實施之「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第十點）」。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	實施日期	函號	與本案有關之內容概要
新店都市計畫案	45 年 8 月 31 日	-	編訂本更新單元之土地使用分區為再發展地區。
新店都市計畫案	63 年 11 月 28 日	北府建五字第 189678 號	-
新店鎮都市計畫案	65 年 6 月 12 日	北府建五字第 127253 號	變更本更新單元之土地使用分區為住宅區
變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)案	76 年 5 月 1 日	七六北府工都字第 125843 號	-
訂定新店都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86 年 8 月 15 日	八六北府工都字第 290875 號	指定本更新單元所屬之住宅區為第四種住宅區。
變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	90 年 9 月 14 日	九十北府城規字第 320949 號	本更新單元位屬第四種住宅區。
變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100 年 1 月 17 日	北府城審字第 09912269491 號	本更新單元為第四種住宅區，並依土地使用管制規定辦理。

資料來源：本計畫整理

(一) 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案

1. 計畫範圍及面積

東沿北新路東側之丘陵山坡地，南與新店水源特定區為界，西至安坑地區安和路西側之丘陵地為界，北止於秀朗橋西側之山坡地與景

美溪，總面積 1,895.612 公頃。

2. 計畫年期

配合北部區域計畫通盤檢討後之計畫年期，以民國九十四年為計畫目標年。

3. 計畫人口及居住密度

計畫人口數為 236,000 人，居住密度介於 300 人/公頃至 600 人/公頃之間。

4. 土地使用分區

本計畫地區包括住宅區、商業區、乙種工業區、風景區、旅館區、景觀商業區、碧潭遊樂區、醫療專用區、行政區、文教區、農業區、保護區、河川區及私立學校用地，另公共設施用地包括鄰里公園兼兒童遊戲場用地、公園用地、國小用地、國中用地、高中用地、市場用地、停車場用地、機關用地、加油站用地、自來水用地、綠地用地、綠帶(步道)用地、公用事業用地、變電所用地及廣場用地等。

本更新單元係屬第四種住宅區，其相關管制規定依「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」辦理。

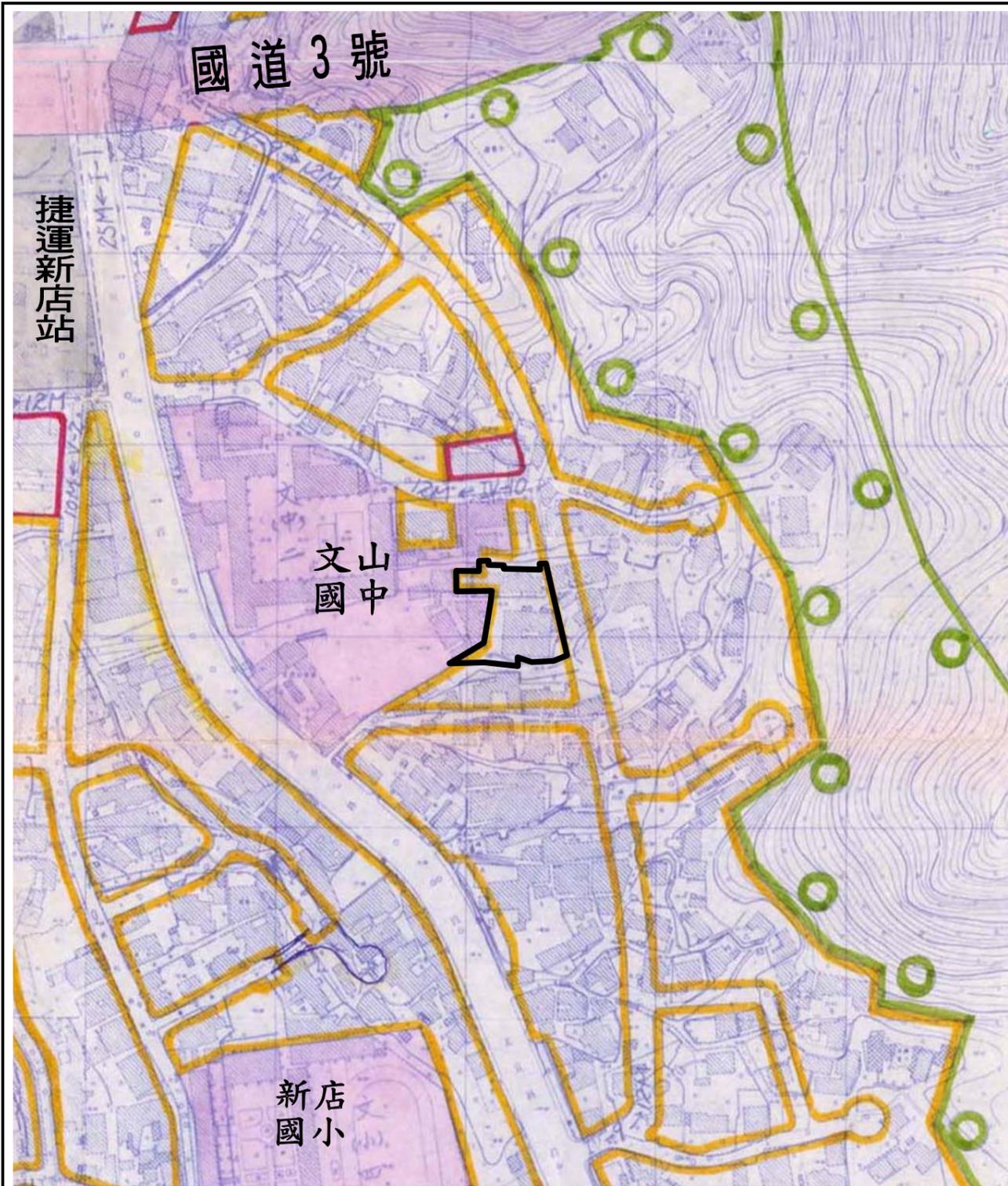
二、土地使用說明

本更新單元土地面積為 2,302.45 m²，土地使用分區為第四種住宅區，其法定建蔽率 50%，法定容積率 300%；故本更新單元可建築面積為 1,151.23 m²，法定容積為 6,907.35 m³ (詳圖 6-2、表 6-2)。

本案土地使用分區分別依「都市計畫法新北市施行細則」及「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」中管制規定，相關內容詳表 6-3 所示。

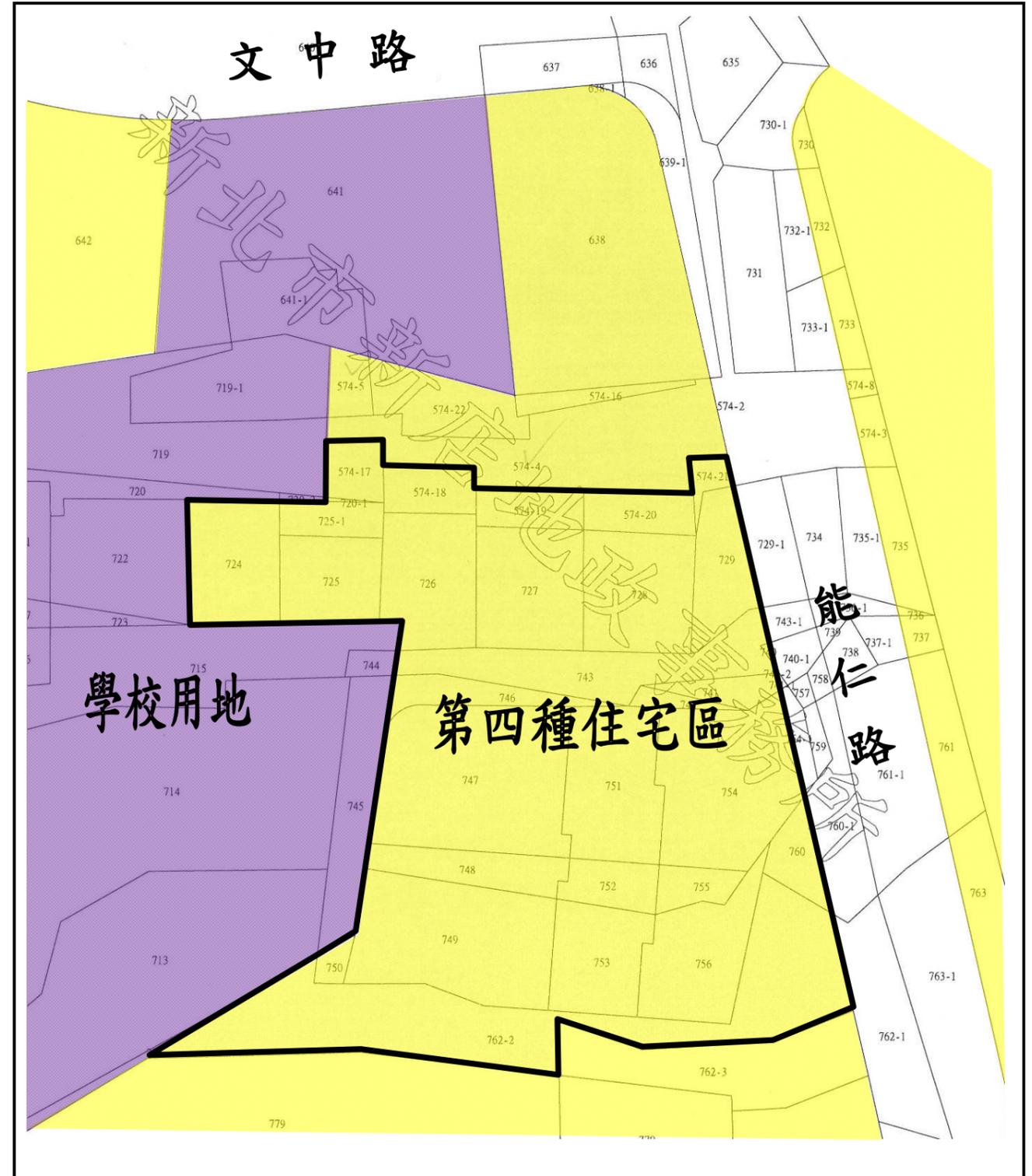
表 6-2 更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ³)
第四種住宅區	2,302.45	50%	1,151.23	300%	6,907.35
總計	2,302.45	-	1,151.23	-	6,907.35



圖例及說明		指北	比例尺
	更新單元		1/3000

圖 6-1 更新單元都市計畫套繪示意圖



圖例及說明				指北	比例尺				
	更新單元		第四種住宅區		學校用地		道路用地		1/500

圖 6-2 土地使用分區圖

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點等綜整表

相關規定	管制內容說明										
	第四種住宅區	建蔽率	50%	容積率	300%	前院深度	3M	側院深度	不予規定	地下開挖率	60%
土地使用分區別	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第一、二種住宅區及第一種商業區係依台北水源特定區計畫劃設；發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內之住宅區及商業區分別指定為第三種住宅區及第二種商業區；發布實施之都市計畫區範圍內之住宅區及商業區分別指定為第四種住宅區及第三種商業區。 ■ 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8M 者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8M 以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無慮並具公用地役權之寬度 8M 以上者，得不受此限。 ➢ <u>各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</u> 										
退縮規定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1M。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。 ■ 住宅區面臨計畫道路寬度 10M 以上，商業區 7M 以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52M，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 ■ 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 										
都市設計審議	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市更新單元應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。 										
植栽綠化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 ■ 前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5M，灌木應大於 0.6M，地被植物應大於 0.3M；面積 36m² 以上每滿 36m² 應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5M 以上、樹穴直徑不得小於 1.5M、穴深不得小於 1.5M；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。 										
雨水貯留利用 滯洪設施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。 ➢ <u>考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。</u> 										
屋頂綠化	<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，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。</u> ➢ <u>前項綠能設施或設備如下：</u> <ul style="list-style-type: none"> 一、<u>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。</u> 二、<u>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。</u> 										

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點等綜整表(續)

相關規定	管制內容說明
容積獎勵上限	<p>➤ 各土地使用分區除依都市計畫法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定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法定容積。</p>
獎勵措施	<p>■ 應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</p> <p>■ 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>一、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>二、凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間獎勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>➤ 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：</p> <p>一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：</p> <p>1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。</p> <p>2.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者。</p> <p>二、留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。</p> <p>三、設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>四、設置第一至三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。</p> <p>➤ 依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。</p> <p>➤ 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。</p> <p>➤ 依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p>

備註：管制內容文字劃底線者為「都市計畫法新北市施行細則」之規定，其他為「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定事項。

資料來源：本計畫整理

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元內現況皆為屋齡 30 年以上老舊建築物，全區採「重建」方式辦理，即拆除現有之建築物，並新建住宅大樓，同時留設開放空間，提升整體生活環境品質。

二、區段劃分

本更新單元內既有之建築物屋齡皆已超過 30 年以上，居住環境品質低落，故全區皆劃分為重建區段，以重建方式辦理更新事業。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施用地，且亦無相關公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元內原有建物因建築物年代久遠且多窳陋陳舊，公共安全堪憂，爰依「都市更新條例」第 4 條規定，將全區劃為重建區段，辦理都市更新重建計畫；故案內無整建或維護計畫。

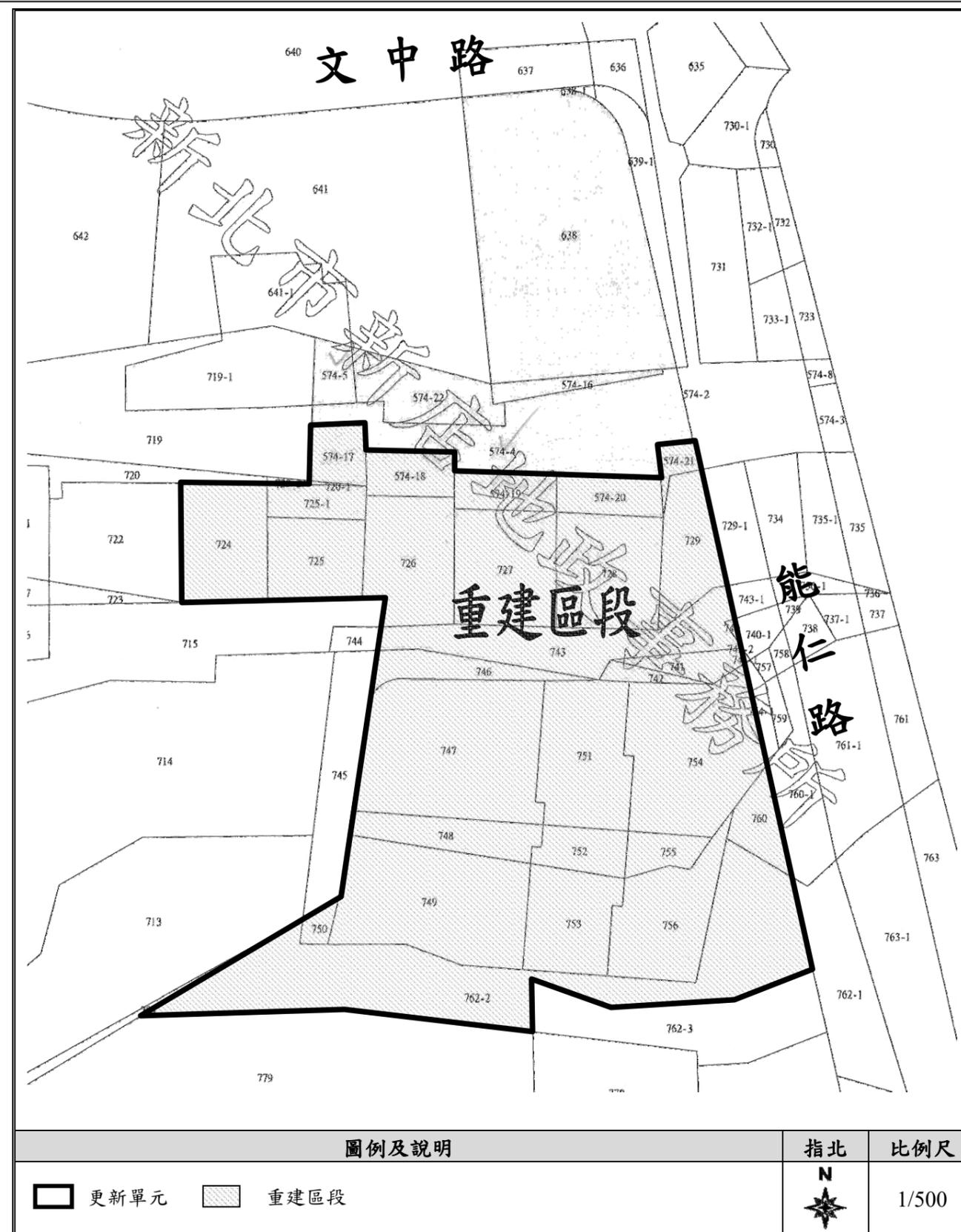


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、更新單元基準容積計算

(一)更新單元面積：

本更新單元座落於新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地，土地總面積合計 2,302.45 m²(約 696.49 坪)。

(二)土地使用分區：

本案全區皆為第四種住宅區，法定建蔽率 50%，法定容積率 300%。

(三)基地基準容積：

本案法定容積率 300%，基準容積為 6,907.35 m²(約 2,089.47 坪)。

■ 基地基準容積：2,302.45 m² × 300% = 6,907.35 m²

二、都市更新建築容積獎勵核算

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新獎勵，其內容說明如下：

(一)留設人行步道獎勵：

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點規定，本案人車動線規劃配合周邊道路系統，於更新單元東側能仁路(12M 計畫道路)及南側北宜路一段 105 巷 10 弄(6M 現有巷道)等道路側，皆退縮留設 4 米以上人行步道，並透過景觀設計建構舒適、優質之人行空間，其留設面積為 379.20 m²，申請獎勵面積為 455.04 m²，約為法定容積之 6.59%(詳圖 10-4)。

■ 人行步道實設面積：379.20 m²

■ 獎勵係數：a=1.2

■ 申請獎勵面積：379.20 × 1.2 = 455.04 m² (法定容積之 6.59%)

表 10-1 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
F0	法定基準容積		6,907.35	100%
二	經政府指定額外提供之公益設施獎勵		-	-
小計				
三	協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈都市更新基金	(一) 協助開闢更新單元週邊公共設施	-	-
		(二) 提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	-	-
小計				
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物		-	-
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	(一) 設計建蔽率	-	-
		(二) 增設機車或自行車停車位	-	-
		(三) 供不特定公眾通行之基地內通道	-	-
		(四) 無障礙空間規劃	-	-
		(五) 智慧建築設計	-	-
小計				
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	(一) 基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者	455.04	6.59%
		(二) 街角廣場	-	-
小計				
七	綠建築獎勵		-	-
八	更新地區時程獎勵		-	-
九	更新單元規模獎勵	(一) 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%。	-	-
		(二) 於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者。	-	-
		(三) 於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者。	-	-
小計				
十	處理占有他人土地之舊違章建築戶		31.69	0.46%
十一	更新後分配之樓地板面積未達當地平均居住水準		-	-
十二	為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	(一) 經本府判定為危險建築物	-	-
		(二) 合法四層樓以上且屋齡達三十年之建築物	358.04	5.18%
		(三) 提供設施供公眾使用者	-	-
		(四) 更新同意比例達一定程度者	-	-
		(五) 消防局列管之狹小巷道	-	-
小計				
申請都市更新獎勵合計(第四~十二項，≤法定容積 50%)			844.77	12.23%
其他獎勵容積		容積移轉	2,072.20	30.00%
申請容積獎勵總計			2,916.97	42.23%

(二) 處理占有他人土地之舊違章建築戶：

經實地調查(詳表 10-2 及圖 10-1~4 所示)，本更新單元 574-20、574-21、720-1、728、743 地號等土地現況皆由舊違章建築戶占用，其占用門牌為北宜路 105 巷 13 號及北宜路 105 巷 21 號，依實地測量面積共約 31.69 m²(不含雨遮棚)，於不超過行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告之當地平均每戶居住樓地板面積 96.80 m²水準下，申請容積獎勵約法定容積之 0.46%(詳見表 10-2)。

- 申請獎勵面積：31.69 m² (法定容積之 0.46%)

表 10-2 占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表

編號	建物現況門牌	建物年限證明文件	占用地號	樓層	占用之樓地板面積 (M ²)(不含遮雨棚)		可申請獎勵之樓地板面積(m ²)
					B (磚造)	M (輕鋼架造)	
甲	北宜路一段 105 巷 13 號 (部分)	47.02.01 (接電證明)	720-1	1	0.21	-	0.63
				2	-	0.21	
				3	-	0.21	
丙	北宜路一段 105 巷 21 號 (部分)	69.08.18 (門牌整編)	574-20	1	2.59	-	31.06
				2	-	2.59	
			574-21	1	8.58	-	
				2	-	10.24	
			728	1	0.26	-	
				2	-	0.26	
			743	1	3.27	-	
				2	3.27	3.27	
合計					14.91	16.78	31.69

資料來源：本案現況測量成果報告書。

註 1：每戶均不超過當地平均樓地板面積水準 96.80 m²。

註 2：本項獎勵未計入遮雨棚面積，另北宜路一段 105 巷 15 號(部分)係屬遮雨棚占用他人土地，故未計入本項獎勵。

(三) 其他為促進都市更新事業辦理獎勵：

依據「都市更新條例」第 44 條第 1 項第 4 款及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 12 點規定，其他為促進都市更新事業辦理，得給予適度之建築容積獎勵。本案符合下述規定，故申請法定容積之 5.18%獎勵。

➤ 合法四層樓以上建物

本更新單元內計有一棟五層樓之合法建築物，座落之建築基地面積共計 994.57 m² (詳見表 10-4 及附件冊謄本)，其法定容積約 2,983.71 m²，申請獎勵面積為 358.04 m²，約為法定容積之 5.18%。

■ 合法五層樓建築物所座落建築基地之法定容積：

$$994.57 \text{ m}^2 \times 300\% = 2,983.71 \text{ m}^2$$

■ 申請獎勵面積：2,983.71 m² × 12% = 358.04 m² (法定容積之 5.18%)

三、其他建築容積獎勵(容積移轉)

為增進基地周邊交通系統建構、加速公共設施取得及緩解政府徵收私有公共設施保留地財源不足問題，本案將捐贈同一主要計畫之私有都市計畫公共設施保留地，並依規定辦理容積移轉申請。

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定，實施都市更新地區，其容積移轉可移入容積以接受基地法定容積之 40%為上限，惟本案係屬山坡地範圍，依「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」第 3 點第 4 款規定，山坡地容積移轉不得超過基準容積之 30%。本案接受基地面積計 2,302.45 m² (法定容積率 300%)，法定容積為 6,907.35 m²，依前述相關規定，本案預計移入容積為 2,072.20 m² (約為法定容積之 30%)。

■ 移入容積：6,907.35 m² × 30% = 2,072.20 m²

都市更新獎勵-留設人行步道檢討

留設人行步道面積：379.2m²

獎勵倍數：a=1.2

申請獎勵面積：379.2*1.2=455.04m² 法定容積6.59%
(455.04/6907.35*100%=6.59%)

留設人行步道

開放空間(友善方案不計獎勵)

- ① 0.5*1.32*1.31=0.86
- ② 0.5*(27.89+27.83)*4=111.44
- ③ 0.5*(11.8+10.34)*4=44.28
- ④ 0.5*(3.9+3.9)*4=15.6
- ⑤ 0.5*(49.46+48.84)*4=196.6
- ⑥ 0.5*2.52*4=5.04
- ⑦ 0.5*4.55*2.36=5.37
- ⑧ 0.5*0.21*0.06=0.01

- ① 0.5*(1.5+3.91)*5.25=14.2
- ② 17.85*1.5=26.78
- 14.2+26.78=40.98

0.86+111.44+44.28+15.6+196.6+5.04+5.37+0.01=379.2

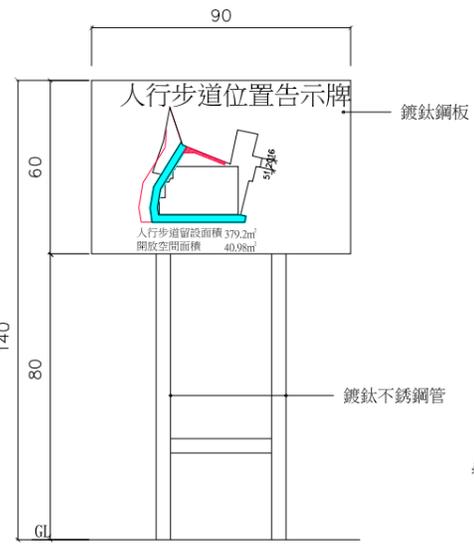
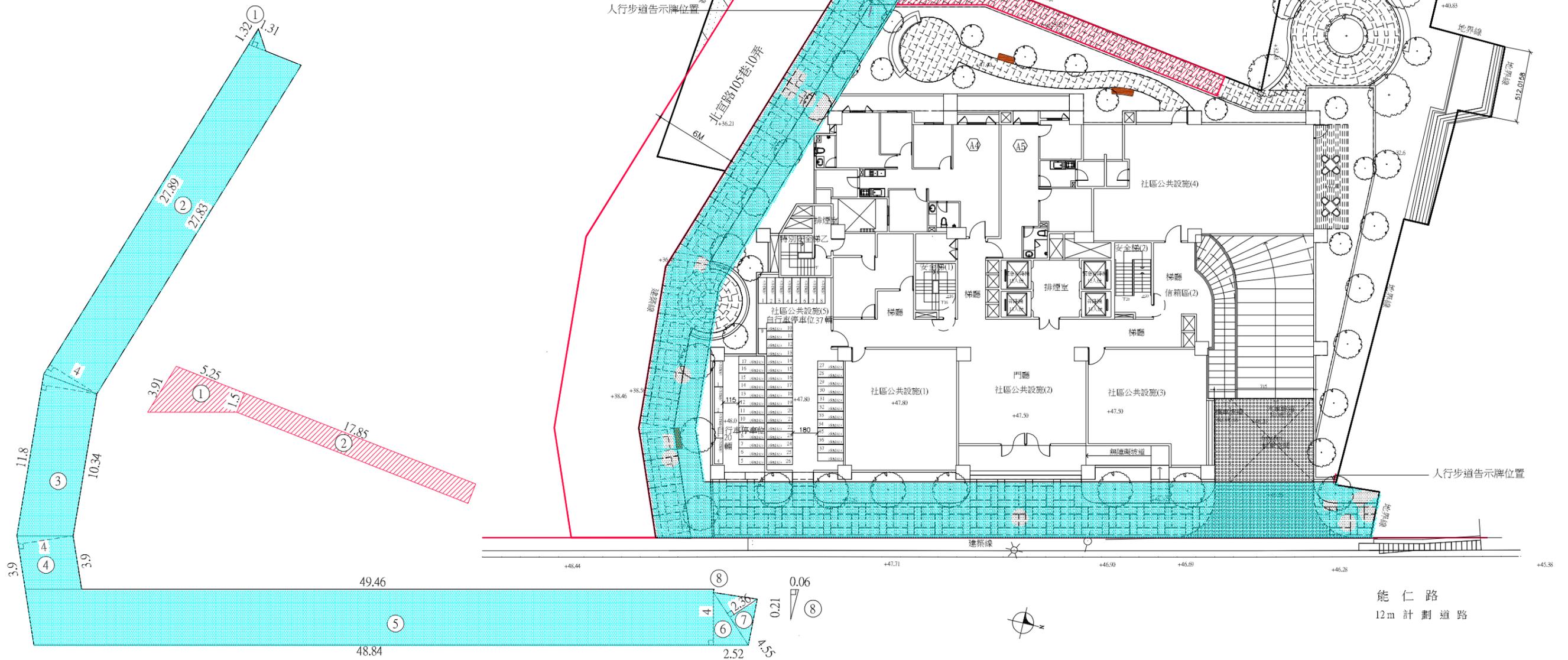


圖 10-1 人行步道面積檢討圖(S : 1/300)

表 10-3 合法四層樓以上建物座落之建築基地綜整表

棟別	建物騰本登記門牌	建號	面積(m ²)	坐落地號	土地面積(m ²)	樓層數
1	北宜路一段 105 巷 14 號	519	111.72	747	224.10	5F
	北宜路一段 105 巷 14 號二樓	522	113.52			
	北宜路一段 105 巷 14 號三樓	520	95.67			
	北宜路一段 105 巷 14 號四樓	523	113.52			
	北宜路一段 105 巷 14 號五樓	521	113.52			
	北宜路一段 105 巷 12 號	524	104.74	748、 749	55.23 183.79	5F
	北宜路一段 105 巷 12 號二樓	525	95.67			
	北宜路一段 105 巷 12 號三樓	527	95.67			
	北宜路一段 105 巷 12 號四樓	528	95.67			
	北宜路一段 105 巷 12 號五樓	526	95.67			
	北宜路一段 105 巷 16 號	529	82.94	751	118.25	5F
	北宜路一段 105 巷 16 號二樓	530	82.94			
	北宜路一段 105 巷 16 號三樓	531	93.61			
	北宜路一段 105 巷 16 號四樓	532	82.94			
	北宜路一段 105 巷 16 號五樓	533	93.61			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號	536	82.94	752、 753	35.74 82.19	5F
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號二樓	534	82.94			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號三樓	535	82.94			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號四樓	537	94.33			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號五樓	538	82.94			
	北宜路一段 105 巷 18 號	539	82.92	754	168.97	5F
	北宜路一段 105 巷 18 號二樓	540	82.92			
	北宜路一段 105 巷 18 號三樓	541	82.92			
	北宜路一段 105 巷 18 號四樓	542	101.97			
	北宜路一段 105 巷 18 號五樓	543	82.92			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號	546	82.92	755、 756	24.93 101.37	5F
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號二樓	547	82.92			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號三樓	544	101.90			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號四樓	545	101.90			
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號五樓	548	101.90			
合計	-	-	-	-	994.57	-

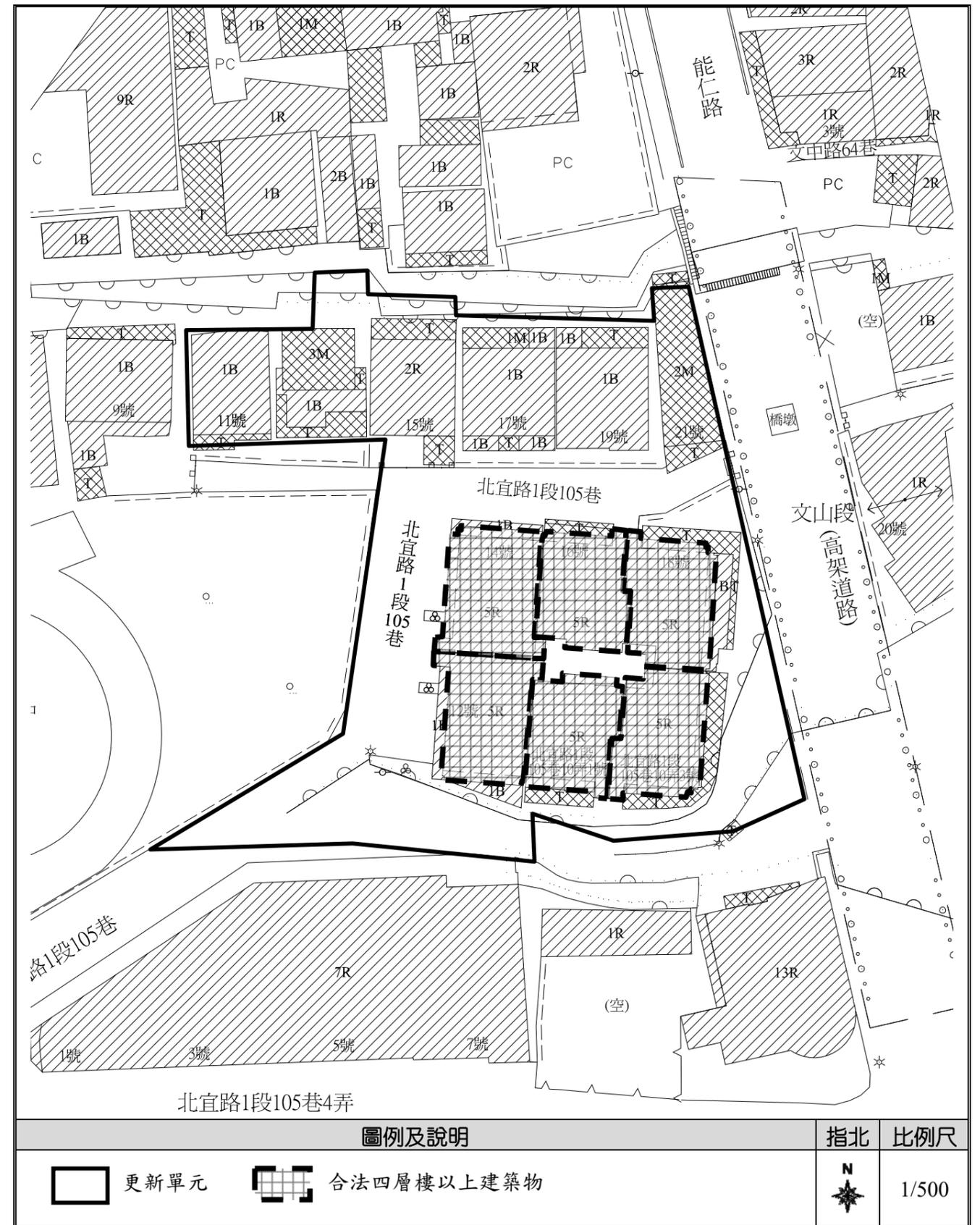


圖 10-2 合法四層樓以上建物座落之建築基地位置圖

◆ 北宜路一段 105 巷 14 號

建物登記第一類謄本（建號全部）
新店區文山段 00521-000建號

列印時間：民國106年04月11日09時35分 頁次：1

謄本種類碼：VBCKCGJLCF8，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
 大安地政事務所主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 新地電謄字第076137號 列印人員：廖美英
 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國096年04月20日 登記原因：第一次登記

建物門牌：北宜路一段105巷14號五樓
 建物坐落地號：文山段 0747-0000

主要用途：住家用
 主要建材：鋼筋混凝土造

層數：005層
 層次：五層

總面積：*****95.67平方公尺
 層次面積：*****95.67平方公尺

建築完成日期：民國067年03月06日
 附屬建物用途：陽台
 面積：*****17.85平方公尺

其他登記事項：重測前：大坪林段七張小段05685-000建號
 使用執照字號：067使字第611號
 （一般註記事項）依96年4月3日新登總字第1140收件號辦理陽台補登。

◆ 北宜路一段 105 巷 16 號

建物登記第一類謄本（建號全部）
新店區文山段 00533-000建號

列印時間：民國106年04月11日09時35分 頁次：1

謄本種類碼：VBCKCGJLCF8，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
 大安地政事務所主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 新地電謄字第076137號 列印人員：廖美英
 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國093年03月12日 登記原因：第一次登記

建物門牌：北宜路一段105巷16號五樓
 建物坐落地號：文山段 0751-0000

主要用途：住家用
 主要建材：鋼筋混凝土造

層數：005層
 層次：五層

總面積：*****82.94平方公尺
 層次面積：*****82.94平方公尺

建築完成日期：民國---年--月--日
 附屬建物用途：陽台
 面積：*****10.67平方公尺

其他登記事項：重測前：大坪林段七張小段05798-000建號
 使用執照字號：67使字第611號
 （一般註記事項）依93年2月23日新登總字第570收件號辦理陽台補登。

◆ 北宜路一段 105 巷 12 號

建物登記第一類謄本（建號全部）
新店區文山段 00526-000建號

列印時間：民國106年04月11日09時35分 頁次：1

謄本種類碼：VBCKCGJLCF8，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
 大安地政事務所主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 新地電謄字第076137號 列印人員：廖美英
 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國086年05月06日 登記原因：地籍圖重測

建物門牌：北宜路一段105巷12號五樓
 建物坐落地號：文山段 0748-0000 0749-0000

主要用途：住家用
 主要建材：鋼筋混凝土造

層數：005層
 層次：五層

總面積：*****95.67平方公尺
 層次面積：*****95.67平方公尺

建築完成日期：民國067年03月06日
 其他登記事項：重測前：大坪林段七張小段05682-000建號

◆ 北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號

建物登記第一類謄本（建號全部）
新店區文山段 00538-000建號

列印時間：民國106年04月11日09時35分 頁次：1

謄本種類碼：VBCKCGJLCF8，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
 大安地政事務所主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 新地電謄字第076137號 列印人員：廖美英
 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國086年05月06日 登記原因：地籍圖重測

建物門牌：北宜路一段105巷10弄1號五樓
 建物坐落地號：文山段 0752-0000 0753-0000

主要用途：住家用
 主要建材：鋼筋混凝土造

層數：005層
 層次：五層

總面積：*****82.94平方公尺
 層次面積：*****82.94平方公尺

建築完成日期：民國---年--月--日
 其他登記事項：重測前：大坪林段七張小段05796-000建號

◆ 北宜路一段 105 巷 18 號

建物登記第一類謄本（建號全部）
新店區文山段 00543-000建號

列印時間：民國106年04月11日09時35分 頁次：1

謄本種類碼：VBCKCGJLFC8，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
 大安地政事務所 主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 新地電謄字第076137號 列印人員：廖美英
 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國086年05月06日 登記原因：地籍圖重測

建物門牌：北宜路一段105巷18號五樓
建物坐落地號：文山段 0754-0000

主要用途：住家用
 主要建材：鋼筋混凝土造
層數：005層 總面積：*****82.92平方公尺
 層次：五層 層次面積：*****82.92平方公尺

建築完成日期：民國---年--月--日
 其他登記事項：重測前：大坪林段七張小段05806-000建號

◆ 北宜路一段 105 巷 13 號(接電證明文件)

台灣電力公司 台北南區營業處 函

中華民國 106 年 11 月 15 日
 北南費核證字第 106004104 號

受文者：兆崇建設股份有限公司 曾蕙玲

一、復貴戶 106 年 11 月 15 日申請書敬悉。

二、經查貴戶原始用電憑證已逾保存年限，業經銷燬，無法發給用電證明，惟為便利貴戶需要，茲依據本公司現存用電查詢檔之記載資料，提供下列用電資料，謹供參考。

貴戶用電電號：01899007105 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：新北市新店區北宜路1段105巷13號，係於民國 047 年 02 月 01 日 裝表供電(用電用途為住宅)，復請查照。

備註：該址於 106 年 6 月 1 日經貴戶申請過戶改為貴戶名義。

◆ 北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號

建物登記第一類謄本（建號全部）
新店區文山段 00548-000建號

列印時間：民國106年04月11日09時35分 頁次：1

謄本種類碼：VBCKCGJLFC8，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
 大安地政事務所 主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 新地電謄字第076137號 列印人員：廖美英
 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國098年03月12日 登記原因：第一次登記

建物門牌：北宜路一段105巷10弄3號五樓
建物坐落地號：文山段 0755-0000 0756-0000

主要用途：住家用
 主要建材：鋼筋混凝土造
層數：005層 總面積：*****82.92平方公尺
 層次：五層 層次面積：*****82.92平方公尺

建築完成日期：民國067年03月06日 面積：*****18.98平方公尺
 附屬建物用途：陽台
 其他登記事項：重測前：大坪林段七張小段05801-000建號
 使用執照字號：67使字第611號
 (一般註記事項)依98年2月20日新登總字第420收件號辦理陽台補登

◆ 北宜路一段 105 巷 21 號(門牌編釘日期)

文中里009鄰北宜路一段104巷21號的變動歷史如下

編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0690818整編	文中里009鄰北宜路一段104巷21號	文中里009鄰北宜路一段105巷21號
0991225行政區調整	文中里009鄰北宜路一段105巷21號	文中里009鄰北宜路一段105巷21號

表 10-4 占有他人土地之舊違章建築現況實測整理表

新店區北宜路一段105巷13號

面積計算:RC(鋼筋混凝土房屋)、R(加強磚造)、B(磚造)、M(鐵皮骨架)、T(輕鋼架遮雨棚)、S(磚造屋)。				編號	A2
主體建物面積 IB : (7.08*5.60)+(2.60*0.62)+(3.80*3.18)+ (2.90*1.70)+(2.15*1.10)-3.82*0.11/2=60.43 2M : 7.08*6.00-3.82*0.11/2=42.27 3M : 7.08*6.00-3.82*0.11/2=42.27 小計 : 144.97	主體建物面積(占有他人土地) 1B : 3.82*0.11/2=0.21 2M : 3.82*0.11/2=0.21 3M : 3.82*0.11/2=0.21 小計 : 0.63	附屬建物面積 T(兩遮):(4.18*1.00)+(3.80*1.00)+ (4.00*2.48)+(2.15*1.10)=20.27 小計 : 20.27	B共計=60.64 M共計=84.96 T共計=20.27 建物面積總計:165.87	地號	720-1、725、725-1
				建號	×
				面積	165.87 M ²
				構造	磚造
				門牌	新店區北宜路一段105巷13號
房屋位置圖				現況照片	
				現況照片	
				測繪單位簽證	
地籍線 725 地號				長度單位: 公尺(M) 面積單位: 平方公尺(M ²)	
				P.9	

表 10-4 占有他人土地之舊違建現況實測整理表(續)

新店區北宜路一段105巷21號

面積計算:RC(鋼筋混凝土房屋)、R(加強磚造)、B(磚造)、M(鐵皮骨架)、T(輕鋼架遮雨棚)、S(磚造屋)。					編號	A6
主體建物面積 1B : 6.76*2.39/2+8.87*0.81/2+12.47*1.31/2+12.47*2.19/2+11.45*2.85/2+11.32*1.20/2=56.60 2M : 6.76*2.39/2+8.87*0.81/2+12.47*1.31/2+12.47*2.19/2+11.45*2.85/2+11.32*1.20/2=56.60 小計 : 113.20	主體建物面積(占有他人土地) 1B : (2.20+3.91)*2.00/2+4.00*(0.85+0.50)/2+(1.13+0.24)*3.78/2+2.19*0.24/2+(2.10*1.38/2)+1.89*(0.88+1.05)/2-0.23(範圍外)=14.70 2M : 4.97*(2.80+2.22)/2+(1.13+0.24)*3.78/2+2.19*0.24/2+(2.10*1.38/2)+1.89*(0.88+1.05)/2-2.24(範圍外)=16.36 小計 : 31.06	附屬建物面積 1T(兩邊) : 2.53*1.66/2=2.09 附屬建物面積(占有他人土地) 1T(兩邊) : 6.00*(2.61+0.60)/2-2.53*1.66/2=7.53	主體建物面積(範圍外) 1B : (1.19+0.83)*0.23/2=0.23 2M : (3.49+3.46)*0.23/2+3.39*(0.30+0.55)/2=2.24 附屬建物面積(範圍外) 2T(兩邊) : 3.60*(0.97+0.93)/2=3.42	B共計= 71.53 M共計= 75.20 T共計= 13.04 建物面積總計:159.77	地號 574-4、574-20、574-21、728、729、743 面積 159.77 M ² 構造 磚造 門牌 新店區北宜路一段105巷21號	編號 建號 A6 <input checked="" type="checkbox"/>
房屋位置圖					現況照片	
					測繪單位簽證	
					長度單位: 公尺(M) 面積單位: 平方公尺(M ²)	
					P.13	

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元內北宜路一段 105 巷及北宜路一段 105 巷 10 弄(部分)皆屬經建築線指定在案之現有巷道，其現有巷道廢止或改道計畫如下：

(一)北宜路一段 105 巷

經查北宜路一段 105 巷巷道底端部分，因地形高差限制，並未與能仁路連通，現況為僅供基地內居民通行之單向出口巷道，更新後將失去原有通路功能，符合「新北市都市更新審議原則」中有關廢止或改道之情形二，同一街廓內單向出口之巷道，自底端廢除者。爰依前述原則規定，北宜路一段 105 巷底端巷道全部範圍併都市更新事業計畫提送都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止，廢止巷道面積約 357.95 m²(詳圖 11-1)；另基地西側之北宜路一段 105 巷 9 號(學校用地)與範圍內 724 地號及其地上建物(北宜路一段 13 號)係同一所有權人，為保障北宜路一段 105 巷 9 號之通行權，本案規劃於基地西側留設 1.5M 以上之通路供其通行使用(詳圖 11-3)。

(二)北宜路一段 105 巷 10 弄

經查北宜路一段 105 巷 10 弄僅部分巷道位於本更新單元內，且現況主要供本基地內及周邊居民通行使用，未來仍予以保留，故無辦理現有巷道廢止及改道之計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本案座落於新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地，土地總面積計約 2,302.45 m²，土地使用分區為第四種住宅區，土地使用分區為第四種住宅區，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 300%(詳表 11-1)。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本基地法定容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉後，可建築容積上限為 9,824.32 m²，允建容積率為 426.69%，實設容積樓地板面積為 9824.31 m²，實設容積率 426.69%，未逾可建築樓地板面積上限(詳表 11-1、11-2)。

本案預計規劃地上 14 層之集合住宅，計畫容納 131 戶，依新北市政府民政局 106 年 4 月底新店區人口統計資料，新店區平均每戶人數為 2.40 人，以此計算本基地預計可容納人口數約為 315 人。

四、建築興建計畫

本案位於新店文山國中東側，周邊鄰近捷運新店線新店站約 250M，交通及生活機能便利，惟現況居住環境未符現代居住需求。為提高本基地與周邊整體環境居住安全，除基地沿街面均退縮留設舒適之人行步道外，規劃集中留設開放空間，建構完善人行與避難動線系統，提供優質生活環境。另於開發量體方面，採降低建築量體設計，減緩對能仁路之都市景觀視覺壓迫感。

本案預計興建一棟地上 14 層地下 6 層 RC 造集合住宅大樓，全棟皆為住宅使用，地下層為防空避難室及汽機車停車空間，規劃 133 席汽車停車位、131 席機車停車位；另自行車停車位設置於地面一層，共計 53 席自行車停車位，並採人車動線分離設計，以確保住戶與鄰近民眾通行安全。建築面積檢討詳表 11-1 所示。

表 11-1 申請容積獎勵後土地使用強度表

基地面積	2,302.45 m ²	土地使用分區	第四種住宅區
法定建蔽率	50%	基準容積率	300%
允建面積	2,302.45 m ² × 50% = 1,151.23 m ²		
基準容積(A)	2,302.45 m ² × 300% = 6,907.35 m ²		
項目	容積比率	面積	
都市更新獎勵(B)	12.23%	844.77	
容積移轉獎勵(C)	30.00%	2,072.20	
小計(D=B+C)	42.23%	2,916.97	
允建容積(A+D)	426.69%	9,824.32	

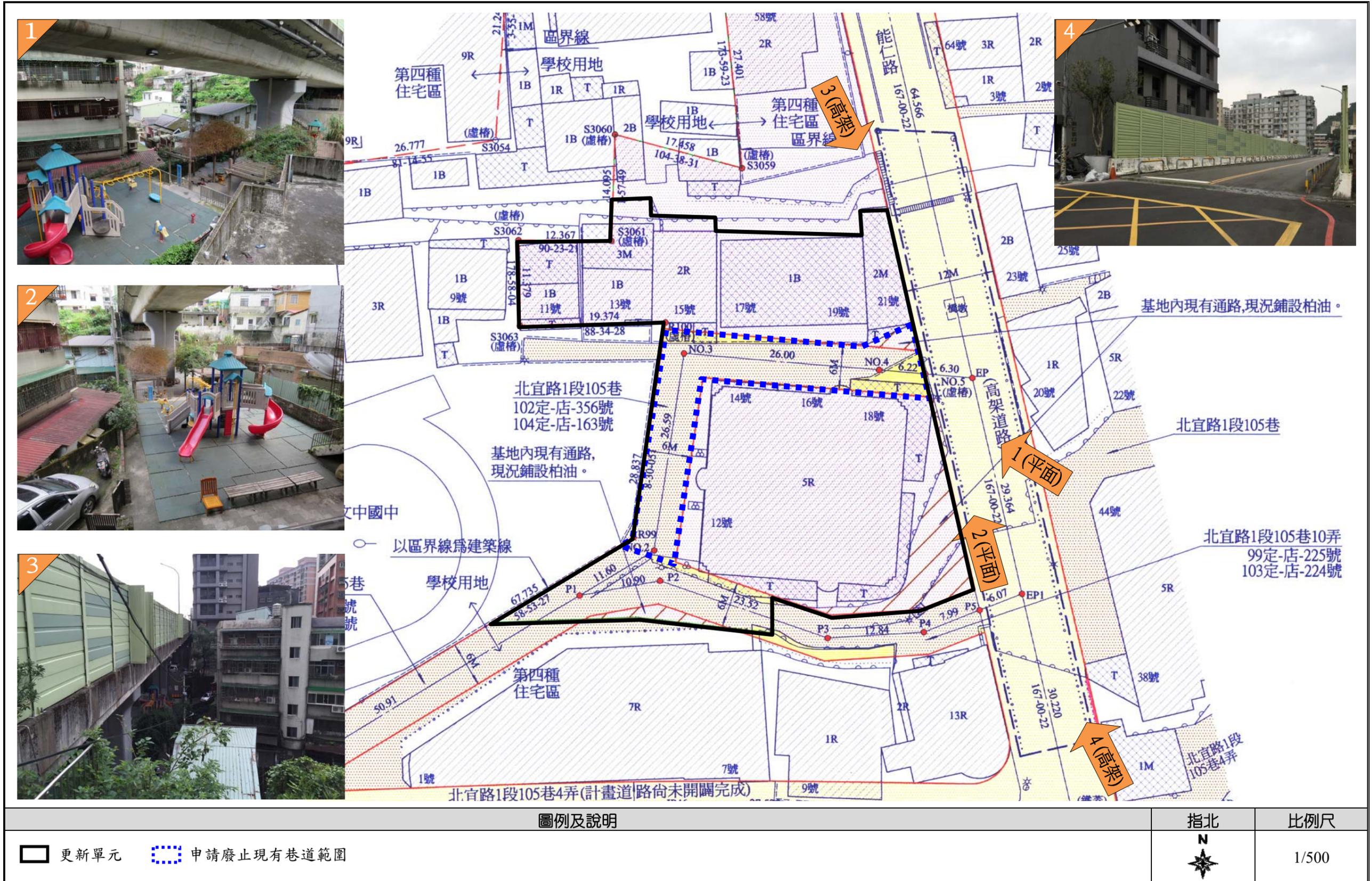


圖 11-1 現有巷道廢止位置地形示意圖



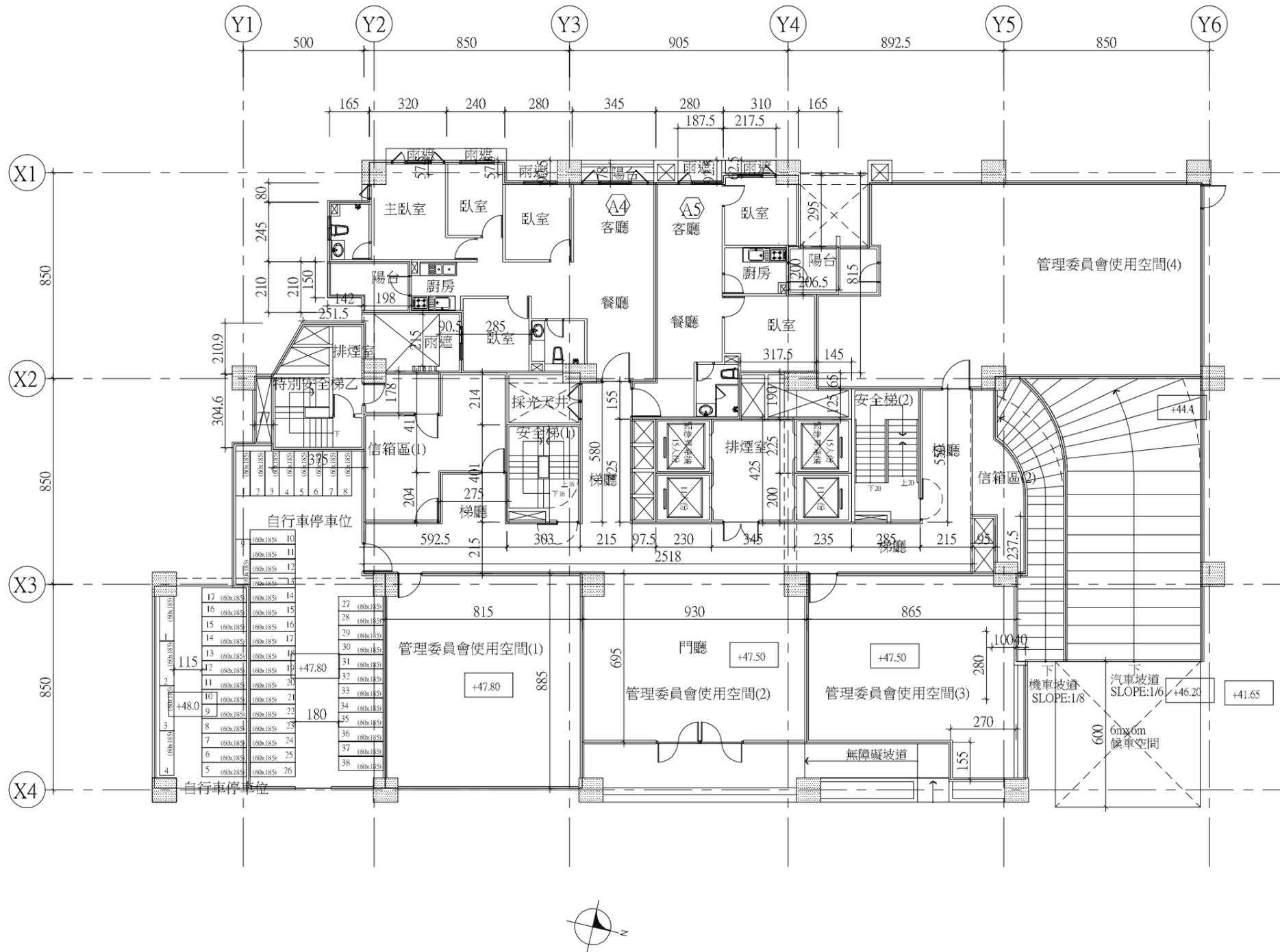
圖 11-2 現有巷道廢止位置地籍示意圖



圖 11-3 更新單元周邊地形套繪圖(S : 1/500)

表 11-2 建築面積檢討表

項 目	計 算 式						小 計	
起 造 人	兆崇建設股份有限公司 曾慧玲							
使 用 分 區	住4							
基 地 座 落	新北市新店區文山段 751 地號等 共 30 筆							
騰 本 面 積	2302.45 m ²						2302.45 m ²	
實 測 面 積	2302.45 m ²						2302.45 m ²	
使 用 面 積	2302.45 m ²						2302.45 m ²	
允建容積樓地板面積	(1)基準容積 2302.45x300%=6907.35 m ²						9824.32 m ²	
	(2)都市更新獎勵 844.77 (12.23%) m ²							
	(3)容積移轉面積 2072.20 (30%) m ²							
	合計 (1)+(2)+(3)=9824.32							
允 建 面 積	2302.45x50%=1151.23m ²						1151.23 m ²	
建 築 面 積	902.62 m ² ≤ 1151.23 m ² ok!						902.62 m ²	
建 蔽 率	902.62/2302.45x100%=39.20% ≤ 50% ok!						39.20 %	
設 計 容 積	9824.31 m ² ≤ 9824.32 m ² ok!						9824.31 m ²	
容 積 率	9824.31/2302.45x100%=426.69% ≤ 9824.32/2302.45x100%=426.69% ok!						426.69 %	
法 定 空 地	2302.45-1151.23=1151.22 m ²						1151.22 m ²	
實 設 空 地	2302.45-902.62=1399.83 m ² ≥ 1151.22 m ² ok!						1399.83 m ²	
法定機電設備面積	9824.31x15%=1473.65 m ²						1473.65 m ²	
	樓地板面積	容積樓地板面積	機電設備面積	陽台面積	雨遮面積	主要用途	樓層高度	戶數
地下陸層	1381.45 m ²					停車空間	3.1 m	
地下伍層	1381.45 m ²					停車空間	3.1 m	
地下肆層	1381.45 m ²					停車空間	3.1 m	
地下參層	1381.45 m ²					停車空間	3.1 m	
地下貳層	1381.45 m ²					停車空間	3.1 m	
地下壹層	1381.45 m ²					防空避難室兼停車空間	3.6 m	
小計	8288.70 m ²							
壹層	855.61 m ²	234.48 m ²	445.61 m ²	13.11 m ²	8.14 m ²	門廳 集合住宅 社區公共設施	3.55 m	2 戶
貳層	809.63 m ²	681.63 m ²	68.6 m ²	62.04 m ²	38.09 m ²	梯廳 集合住宅	3.05 m	9 戶
參至拾肆層	874.15x12=10489.8 m ²	742.35x12=8908.2 m ²	68.6x12=823.2 m ²	67.92x12=815.04 m ²	39.47x12=473.64 m ²	集合住宅	3.05x12=36.6m	10x12=120 戶
小計	12155.04 m ²	9824.31 m ²	1337.41 m ²	890.19 m ²	519.87 m ²		43.2 m	131 戶
屋突壹層	174.41 m ²	m ²	67.75 m ²			梯間	2.7 m	
屋突貳層	174.41 m ²	m ²	67.75 m ²			梯間 水箱	3.0 m	
屋突參層	101.15 m ²	m ²	0 m ²			機房 水箱 電梯機房	3.0 m	
小計	449.97 m ²	m ²	135.5 m ²				8.7 m	
合計	20893.71 m ²	9824.31 m ²	1472.91 m ²	890.19 m ²	519.87 m ²		43.20 m	131 戶
停 車 檢 討	法定汽車:		法定機車:		法定自行車:			
	建築技術規則	(12155.04-500)/150=77.7 78輛						
	土地分區管制	依建築技術規則規定		12155.04/100=121.5 122輛		131x15%=19.65 應設自行車:20實設自行車:20輛 o.k.		
	都市設計審議原則	以一戶一汽車位計算 131輛		以一戶一機車位計算 131輛		131x25%=32.75 應設自行車:33實設自行車:33輛 o.k.		
	實設汽車:133輛>131輛 ok.		應設機車:131輛 實設機車:131輛 o.k.					
機電設備面積檢討	1472.91 m ² < 9824.31x15%=1473.65							
設計容積面積檢討	9824.31 m ² ≤ 9824.32 O.K.							
工程造價	11830 x 20893.71 = 247172589 元							



壹層面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	雨遮面積 m ²
(A4)	90.04	1.42*1.5+1.98*2.1=6.29	5.4*0.575+2.1*0.925=5.05
(A5)	56.84	2.065*3=4.13	1.875*0.925+2.175*0.625=3.09
自行車停車位	78.3		
小計	90.04+56.84+78.3=325.18	6.29+4.13=10.42	5.05+3.09=8.14
社區公共設施(1)	72.13		
社區公共設施(2)	64.64		
社區公共設施(3)	66.68		
社區公共設施(4)	120.6		
特別安全梯乙	18.06		
安全梯(1)	12.15		
安全梯(2)	15.51		
緊急昇降機	10.47		
排煙室	14.66		
昇降機	9.3		
管道間	14.21		
汽車車道	68.76		
機車車道	22.72		
信箱區	36.5		
梯廳	84.04		
小計	72.13+64.64+66.68+120.6+18.06+12.15+15.51+10.47+14.66+9.3+14.21+68.76+22.72+36.5+84.04=630.43		
機電設備空間	72.13+64.64+66.68+120.6+18.06+12.15+15.51+10.47+14.66+9.3+14.21+68.76+22.72+36.5+84.04=630.43		
樓地板面積	225.18+630.43=855.61		
容積面積	225.18+9.3=234.48		
法規檢討			
梯廳面積	84.04 m ²	< 855.61*10%=85.56 o.k.	84.04+13.11=97.15 < 855.61*15%=128.34 o.k.
陽台面積	10.42 m ²	< 855.61*10%=85.56 o.k.	
機電設備空間	72.13+64.64+66.68+120.6+18.06+12.15+15.51+10.47+14.66+9.3+14.21+68.76+22.72+36.5+84.04=630.43		
樓地板面積	225.18+630.43=855.61		
容積面積	225.18+9.3=234.48		

圖 11-4 一層平面圖(S : 1/200)

- A4 :
- ① 2.45*1.65=4.04
 - ② 4.1*1.68=6.89
 - ③ 6.2*2.13=13.21
 - ④ 8.7*1.8=15.66
 - ⑤ 7.85*3.13=24.57
 - ⑥ 8.2*3.13=25.67
 - 4.04+6.89+13.21+15.66+24.57+25.67=90.04
- 陽台 :
- ① 1.42*1.5=2.13
 - ② 1.98*2.1=4.16
 - 2.13+4.16=6.29
- A5 :
- ① 3.1*0.3=0.93
 - ② 5.9*2.65=15.64
 - ③ 5.49*1.96=10.76
 - ④ 6.75*3.17=21.39
 - ⑤ 3.48*0.35=1.22
 - ⑥ 4.45*1.55=6.9
 - 0.93+15.64+10.76+21.39+1.22+6.9=56.84
- 陽台 :
- ① 2.065*2=4.13
- 特別安全梯乙
- ① 0.5*(2.52+3.75)*2.11=6.62
 - ② 3.75*3.05=11.44
 - 6.62+11.44=18.06
- 自行車停車位
- ① 1.62*5.88=9.53
 - ② 3.75*5.64=21.15
 - ③ 4.77*8.35=39.83
 - ④ 0.88*8.85=7.79
 - 9.53+21.15+39.83+7.79=78.3
- 信箱區(1)
- ① 2.75*1.7=4.68
 - ② 5.92*2.4=14.21
 - ③ 3.17*2.04=6.47
 - 4.68+14.21+6.47=25.36
- 安全梯(1)
- ① 3.03*4.01=12.15
- 梯廳
- ① 2.15*5.8=12.47
 - ② 2.15*5.5=11.82
 - ③ 2.75*2.04=5.61
 - ④ 25.18*2.15=54.14
 - 12.47+11.82+5.61+54.14=84.04
- 管理委員會使用空間(1)
- ① 8.15*8.85=72.13
- 管理委員會使用空間(2)
- ① 9.3*6.95=64.64
- 管理委員會使用空間(3)
- ① 8.65*3.63=31.4
 - ② 9.05*3.33=30.14
 - ③ 3.08*1.67=5.14
 - 31.4+30.14+5.14=66.68
- 緊急升降機
- ① 2.3*2.25=5.18
 - ② 2.35*2.25=5.29
 - 5.18+5.29=10.47
- 升降機
- ① 2.3*2=4.6
 - ② 2.35*2=4.7
 - 4.6+4.7=9.3
- 排煙室
- ① 3.45*4.25=14.66
- 安全梯(2)
- ① 2.82*5.5=15.51
- 管理委員會使用空間(4)
- ① 13.75*2.65=36.44
 - ② 13.38*1.96=26.23
 - ③ 15.95*3.4=54.23
 - ④ 7.4*0.5=3.7
 - 36.44+26.23+54.23+3.7=120.6
- 信箱區(2)
- ① 0.95*2.04=1.94
 - ② 0.5*(0.95+2.2)*2.4=3.78
 - ③ 2.2*0.84=1.85
 - ④ 1.25*2.38=2.98
 - ⑤ 2.7*0.33*2/3=0.59
 - 1.94+3.78+1.85+2.98+0.59=11.14
- 機車車道
- ① 0.5*(0.98+2.23)*2.54=4.08
 - ② 0.5*(2.23+2.19)*1.36=3.01
 - ③ 0.5*(2.19+1.65)*1.03=1.98
 - ④ 1.65*3.21=5.3
 - ⑤ 2.05*3.64=7.46
 - ⑥ 4.35*0.51*2/3=1.48
 - ⑦ 2.7*0.33*2/3=0.59
 - 4.08+3.01+1.98+5.3+7.46+1.48+0.59=22.72
- 汽車車道
- ① 0.5*(7.57+5.65)*3.9=25.78
 - ② 5.65*7.87=44.47
 - ③ 4.35*0.51*2/3=1.48
 - 25.78+44.47+1.48=68.77
- 機電管道
- ① 0.97*4.25=4.12
 - ② 1.9*3.17=6.02
 - ③ 1.25*1.45=1.81
 - ④ 0.95*2.38=2.26
 - 4.12+6.02+1.81+2.26=14.21

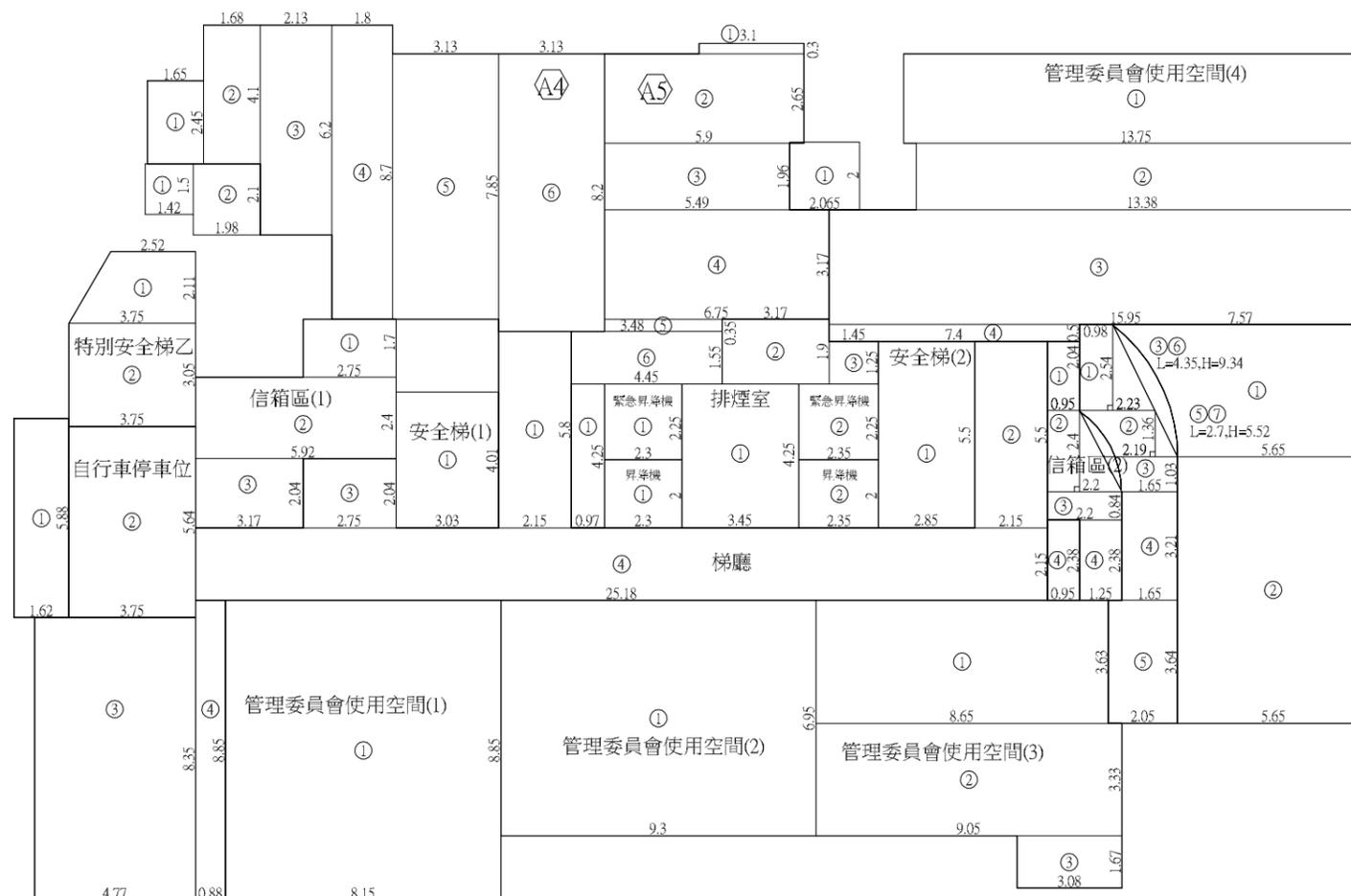
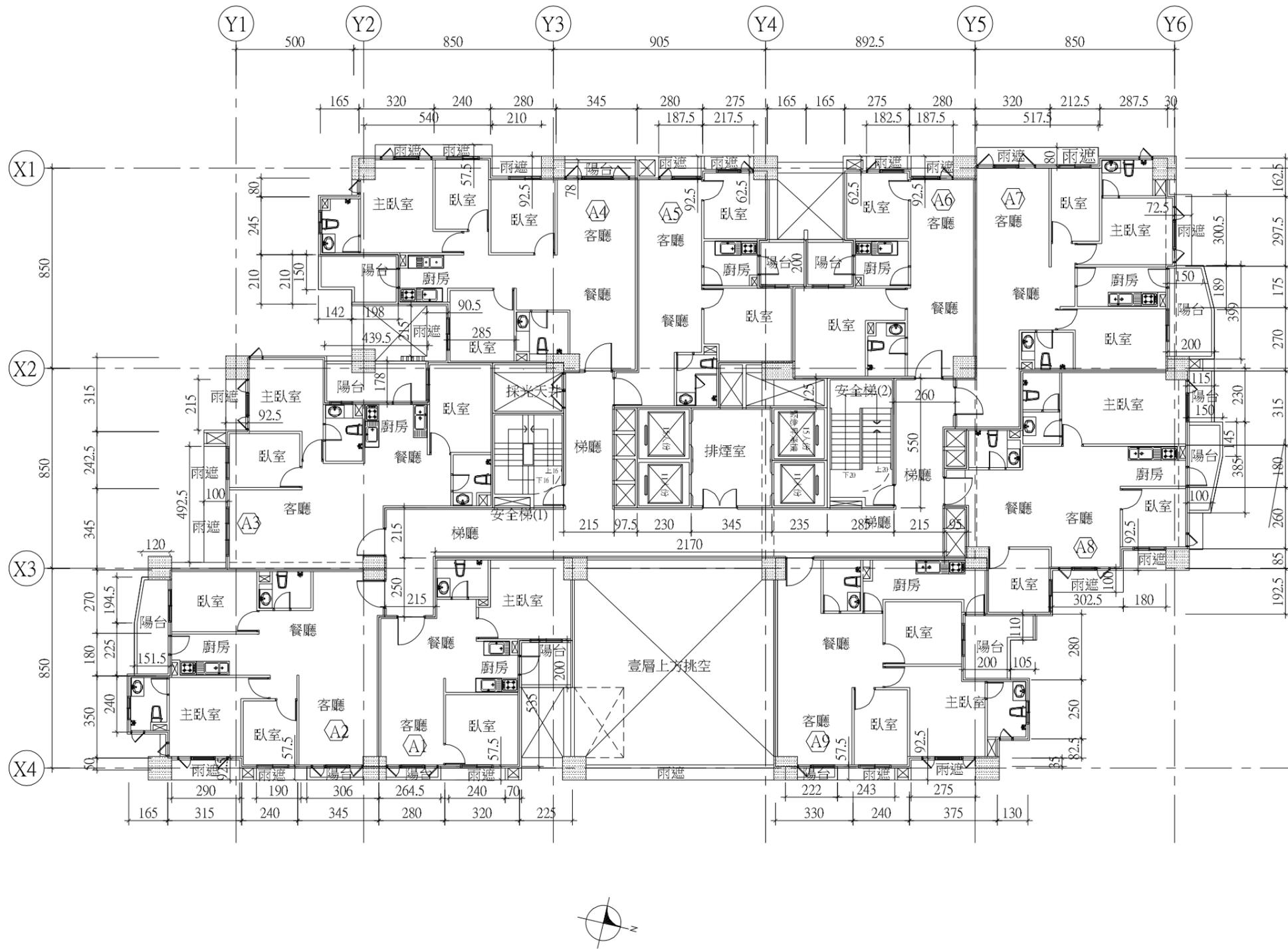


圖 11-5 一層面積檢討圖(S : 1/200)



貳層面積計算

空間名稱	室內面積 m2	陽台面積 m2	雨遮面積 m2
A1	54.98	2.64x0.575+2.25x2=6.02	2.4x0.575=1.38
A2	78.06	3.06x0.575+(1.2+1.515)x1.945x0.5+1.515x2.25=7.81	1.9x0.575+2.9x0.925=3.77
A3	77.98	4.395x1.78=7.82	1x4.925+0.925x2.15=6.91
A4	89.90	3.45x0.78+1.42x1.5+1.98x2.1=8.98	5.4x0.575+2.1x0.925=5.05
A5	55.39	2x2=4	1.875x0.925+2.175x0.625=3.09
A6	55.84	2.025x2=4.05	1.825x0.625+1.875x0.925=2.88
A7	79.73	(1.5+2)x1.89x0.5+2x2.1=7.51	5.175x0.8+0.725x3.005=6.32
A8	76.63	1.15x2.3+(1+1.5)x2.4x0.5+1.5x1.45=7.82	3.025x1+1.8x0.925=4.69
A9	80.44	2.22x0.575+2x2.8+1.05x1.1=8.03	2.43x0.575+2.75x0.925=3.94
小計	54.98+78.06+77.98+89.9+55.39+55.84+79.84+77.38+80.44=649.81	6.02+7.81+7.82+8.98+4+0.5+7.51+7.82+8.03=62.04	1.38+3.77+6.91+5.05+3.09+2.88+6.32+4.69+3.94=38.03
安全梯(1)	3.03x4.01=12.15		
安全梯(2)	2.85x5.5=15.68		
緊急昇降機	(2.3+2.35)x2.25=10.46		
排煙室	3.45x4.25+3.175x1.9+1.45x1.25=22.51		
昇降機	2.3x2+2.35x2=9.3		
管道間	0.975x4.25+0.95x(2.175+1.675)=7.8		
梯廳	(2.5+2.15+2.17+5.8+5.5+2.6-2.15)x2.15=81.92		
小計	12.15+15.68+10.46+22.51+9.3+7.8+81.92=159.82		
機電設備空間	12.15+15.68+10.46+22.51+9.3+7.8=88.6		
樓地板面積	649.81+159.82=809.63		
容積面積	649.81+9.3+22.52=681.63		
法規檢討			
梯廳面積	81.92 m2	> 809.63x10%=80.96	81.92+62.04=143.96 > 809.63x15%=121.44 審計入容積面積 143.96-121.44=22.52
陽台面積	62.04 m2	< 809.63x10%=80.96 ok	
機電設備空間	12.15+15.68+10.46+22.51+9.3+7.8=88.6		
樓地板面積	649.81+159.82=809.63		
容積面積	649.81+9.3+22.52=681.63		

圖 11-6 二層平面圖(S : 1/200)

- | | | |
|--|---|---|
| <p>A1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 2.4*6.35=15.24 ② 3.6*5.35=19.26 ③ 5.85*3.5=20.48 15.24+19.26+20.48=54.98 陽台 : ① 2.645*0.575=1.52 ② 2.25*2=4.5 1.52+4.5=6.02 A2 : ① 6.1*2=12.2 ② 5.85*6.35=37.15 ③ 3.05*6.9=21.05 ④ 3.15*1.1=3.46 ⑤ 1.75*2.4=4.2 12.2+37.15+21.05+3.46+4.2=78.06 陽台 : ① 3.06*0.575=1.76 ② 1.515*2.25=3.41 ③ (1.2+1.515)*1.945*0.5=2.64 1.76+3.41+2.64=7.81 A3 : ① 6.7*2.65=17.75 ② 4.15*3.23=13.4 ③ 3.3*3.15=10.4 ④ 4.39*4.45=19.54 ⑤ 2.75*6.15=16.91 17.75+13.4+10.4+19.54+16.91=78 陽台 : ① 4.385*1.78=7.81 A4 : ① 3.13*4.95=15.49 ② 3.13*4.6=14.4 ③ 1.8*2.5=4.5 ④ 3.92*2.1=8.23 ⑤ 6.25*3.25=20.31 ⑥ 5.59*4.1=22.92 ⑦ 1.66*2.45=4.07 15.49+14.4+4.5+8.23+20.31+22.92+4.07=89.92 陽台 : ① 3.575*0.78=2.79 ② 1.98*2.1=4.16 ③ 1.42*1.5=2.13 2.79+4.16+2.13=9.08 A5 : ① 0.97*1.55=1.5 ② 3.48*1.9=6.61 ③ 6.65*3.25=21.61 ④ 5.2*1.96=10.19 ⑤ 2.8*2.65=7.42 ⑥ 2.75*2.95=8.11 1.5+6.61+21.61+10.19+7.42+8.11=55.44 陽台 : ① 1.96*0.35=0.69 ② 1.65*2=3.3 0.69+3.3=3.99 | <p>A6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 2.75*0.3=0.82 ② 5.55*2.65=14.71 ③ 5.17*1.96=10.13 ④ 7.75*3.9=30.23 0.82+14.71+10.13+30.23=55.89 陽台 : ① 0.375*1.96=0.74 ② 1.65*2=3.3 0.74+3.3=4.04 A7 : ① 2.8*2.15=6.02 ② 1.95*9=17.55 ③ 3.38*8.7=29.41 ④ 2.88*4.45=12.82 ⑤ 3.17*2.98=9.45 ⑥ 2.88*1.63=4.69 6.02+17.55+29.41+12.82+9.45+4.69=79.94 陽台 : ① 0.3*4.45=1.34 ② (1.23+1.7)*1.89*0.5=2.77 ③ 1.7*2.1=3.57 1.34+2.77+3.57=7.68 A8 : ① 0.95*1.65=1.57 ② 3.58*5.5=19.69 ③ 2.73*2.38=6.5 ④ 3.02*5.95=17.97 ⑤ 2.8*5.1=14.28 1.57+19.69+6.5+17.97+14.28=60.01 陽台 : ① 1.15*2.175=2.5 ② 1.5*1.45=2.18 ③ (1+1.5)*2.4*0.5=3 2.5+2.18+3=7.68 A9 : ① 9*2.38=21.42 ② 8*2.8=22.4 ③ 5.7*3.67=20.92 ④ 3.75*3.33=12.49 ⑤ 1.3*2.5=3.25 21.42+22.4+20.92+12.49+3.25=80.48 陽台 : ① 3.05*1.1=3.36 ② 2*1.7=3.4 3.36+3.4+1.28=8.04 | <p>梯廳 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 2.15*5.8=12.47 ② 2.6*2.15=5.59 ③ 2.15*3.35=7.2 ④ 23.85*2.15=51.28 ⑤ 2.15*2.5=5.38 12.47+5.59+7.2+51.28+5.38=81.92 安全梯(1) : ① 3.03*4.01=12.15 升降機 : ① 2.3*4.25=9.78 ② 2.35*2=4.7 9.78+4.7=14.48 排煙室 : ① 3.45*4.25=14.66 緊急升降機 : ① 2.35*2.25=5.29 安全梯(2) : ① 2.85*5.5=15.68 機電空間 : ① 0.97*4.25=4.12 ② 1.9*3.17=6.02 ③ 1.25*1.45=1.81 ④ 0.95*1.68=1.6 ⑤ 0.95*2.17=2.06 4.12+6.02+1.81+1.6+2.06=15.61 |
|--|---|---|

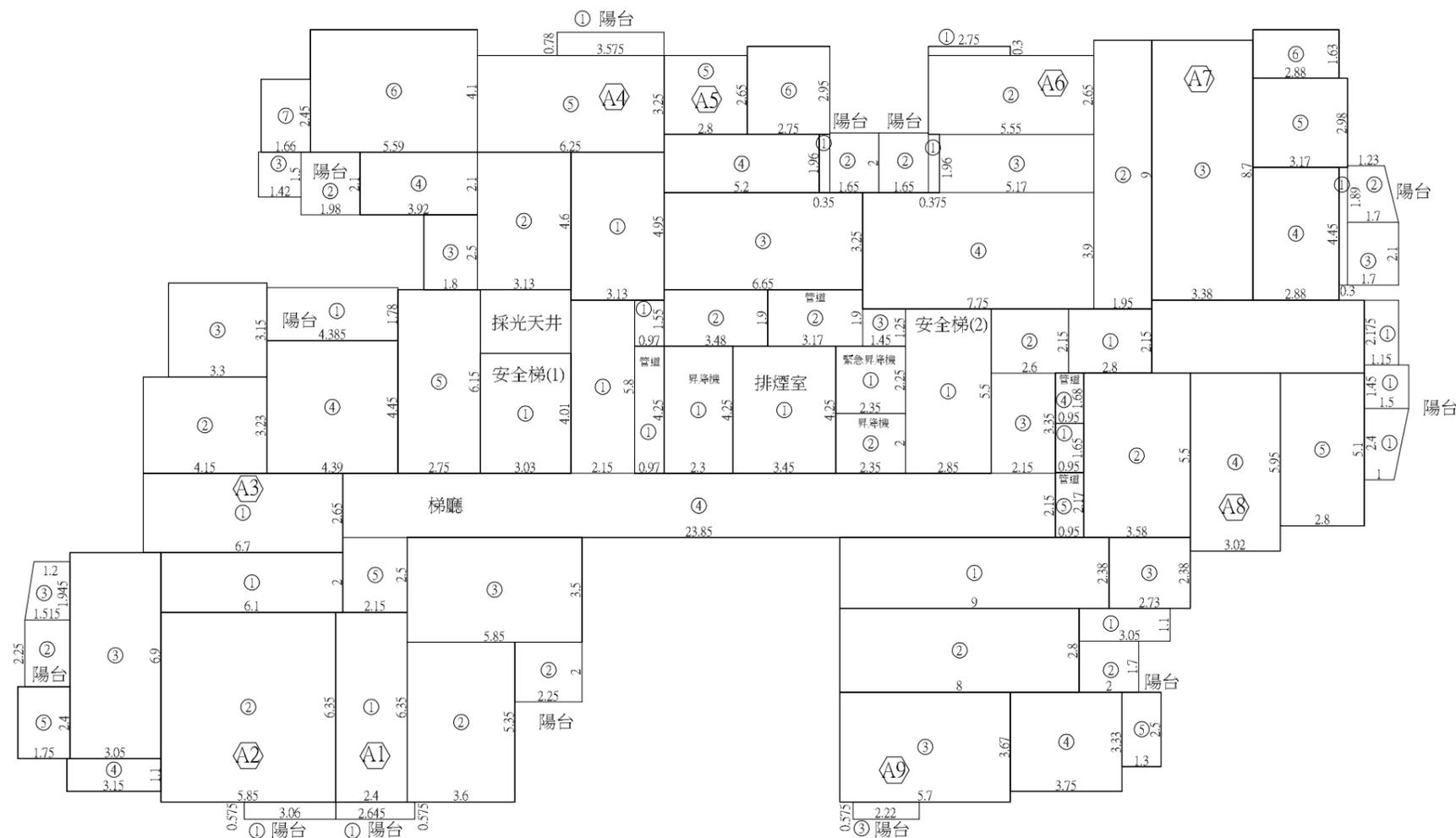
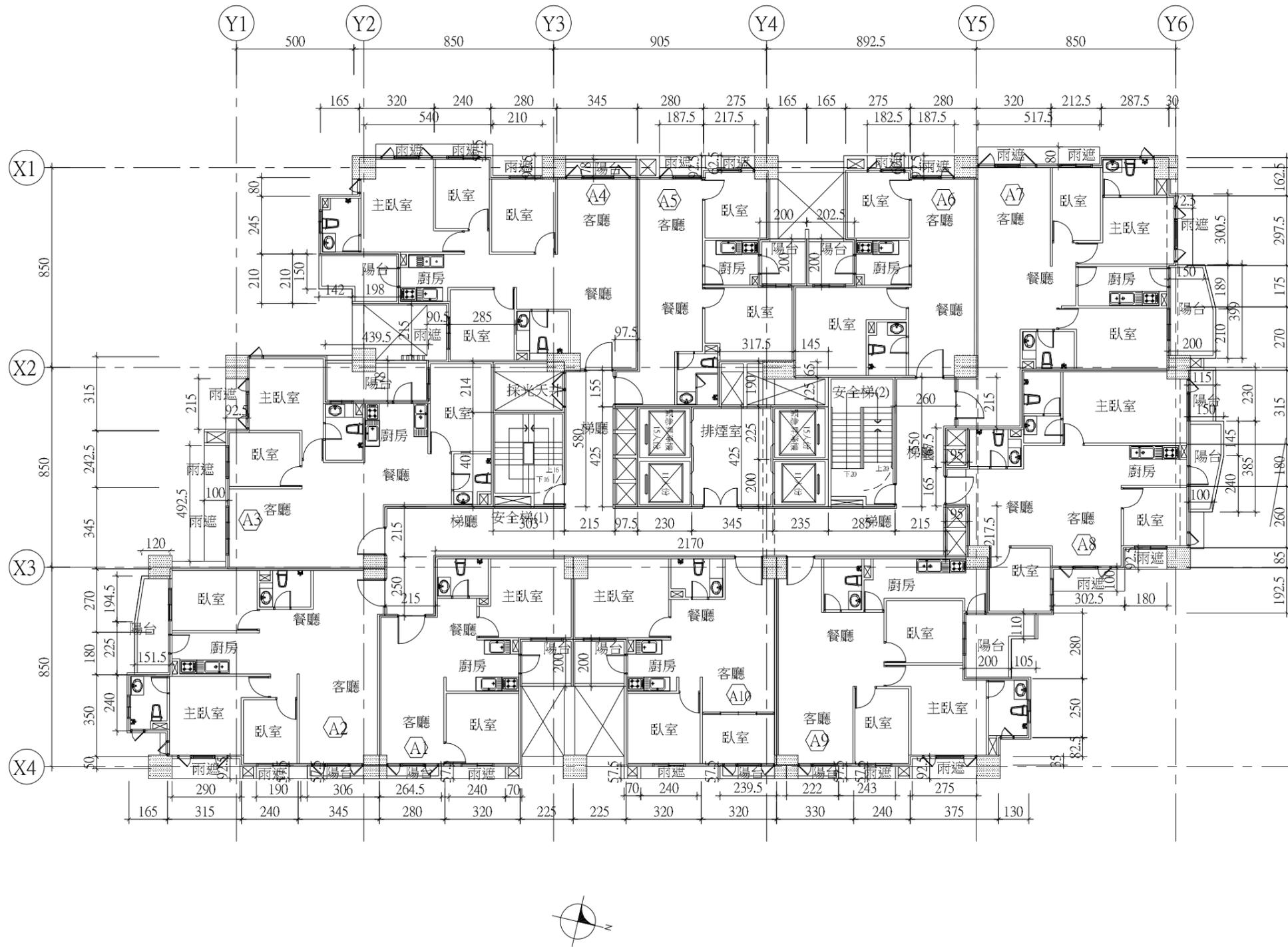


圖 11-7 二層面積檢討圖(S : 1/200)



參至拾肆層面積計算

空間名稱	室內面積 m ²	陽台面積 m ²	雨遮面積 m ²
(A1)	54.98	2.645x0.575+2.25x2=6.02	2.4x0.575=1.38
(A2)	78.06	3.06x0.575+(1.2+1.515)x1.945 x0.9+1.515x0.25=7.81	1.9x0.575+2.9x0.925=3.77
(A3)	77.98	4.395x1.78=7.82	1x4.925+0.925x2.15=6.91
(A4)	89.90	3.45x0.78+1.42x1.5+1.98x2.1 =8.98	5.4x0.575+2.1x0.925=6.05
(A5)	55.39	2x2=	1.875x0.925+2.175x0.625=3.09
(A6)	55.84	2.025x2=4.05	1.825x0.625+1.875x0.925=2.88
(A7)	79.84	(1.5+2)x1.89x0.5+2x2.1=7.51	5.175x0.8+0.725x3.005=6.32
(A8)	77.38	1.15x2.3+(1+1.5)x2.4x0.5+ 1.5x1.4=7.82	3.025x1+1.8x0.925=6.69
(A9)	80.44	2.23x0.575+2x2.8+1.05x1.1 =8.03	2.43x0.575+2.75x0.925=5.94
(A10)	64.52	2.395x0.575+2.25x2=5.88	2.4x0.575=1.38
小計	54.98+78.06+77.98+89.9+55.39+55.84+79.84 +77.38+80.44+64.52=714.53	6.02+7.81+7.82+8.98+4+0.5 +7.51+7.82+8.03+5.88=67.92	1.38+3.77+6.91+5.05+3.09+2.88 +6.32+4.69+3.94+1.38=39.41
安全梯(1)	3.03x4.01=12.15		
安全梯(2)	2.85x5.5=15.68		
緊急升降機	(2.3+2.35)x2.25=10.46		
排煙室	3.45x4.25+3.175x1.9+1.45x1.25=22.51		
升降機	2.3x2+2.35x2=9.3		
管道間	0.975x4.25+0.95x(2.175+1.675)=7.8		
梯廳	(2.5+2.15+21.7+5.8+5.5+2.6-2.15)x2.15=81.92		
小計	12.15+15.68+10.46+22.51+9.3+7.8+81.92=159.82		
機電設備空間	12.15+15.68+10.46+22.51+7.8=88.6		
樓地板面積	714.33+159.82=874.15		
容積面積	714.33+9.3+18.72=742.35		
法規檢討			
梯廳面積	81.92 m ²	< 874.15x10%=87.42 ok.	81.92+67.92=149.84 > 874.15x15%=131.12 需計入容積面積 149.84+131.12=187.2
陽台面積	67.92 m ²	< 874.15x10%=87.42 ok.	
機電設備空間	12.15+15.68+10.46+22.51+7.8=88.6		
樓地板面積	714.33+159.82=874.15		
容積面積	714.33+9.3+18.72=742.35		

圖 11-8 三至十四層平面圖(S : 1/200)

- A1 :
 ① 2.4*6.35=15.24
 ② 3.6*5.35=19.26
 ③ 5.85*3.5=20.48
 15.24+19.26+20.48=54.98
 陽台：
 ① 2.645*0.575=1.52
 ② 2.25*2=4.5
 1.52+4.5=6.02
- A2 :
 ① 6.1*2=12.2
 ② 5.85*6.35=37.15
 ③ 3.05*6.9=21.05
 ④ 3.15*1.1=3.46
 ⑤ 1.75*2.4=4.2
 12.2+37.15+21.05+3.46+4.2=78.06
 陽台：
 ① 3.06*0.575=1.76
 ② 1.515*2.25=3.41
 ③ (1.2+1.515)*1.945*0.5=2.64
 1.76+3.41+2.64=7.81
- A3 :
 ① 6.7*2.65=17.75
 ② 4.15*3.23=13.4
 ③ 3.3*3.15=10.4
 ④ 4.39*4.45=19.54
 ⑤ 2.75*6.15=16.91
 17.75+13.4+10.4+19.54+16.91=78
 陽台：
 ① 4.385*1.78=7.81
- A4 :
 ① 3.13*4.95=15.49
 ② 3.13*4.6=14.4
 ③ 1.8*2.5=4.5
 ④ 3.92*2.1=8.23
 ⑤ 6.25*3.25=20.31
 ⑥ 5.59*4.1=22.92
 ⑦ 1.66*2.45=4.07
 15.49+14.4+4.5+8.23+20.31+22.92+4.07=89.92
 陽台：
 ① 3.575*0.78=2.79
 ② 1.98*2.1=4.16
 ③ 1.42*1.5=2.13
 2.79+4.16+2.13=9.08
- A5 :
 ① 0.97*1.55=1.5
 ② 3.48*1.9=6.61
 ③ 6.65*3.25=21.61
 ④ 5.2*1.96=10.19
 ⑤ 2.8*2.65=7.42
 ⑥ 2.75*2.95=8.11
 1.5+6.61+21.61+10.19+7.42+8.11=55.44
 陽台：
 ① 1.96*0.35=0.69
 ② 1.65*2=3.3
 0.69+3.3=3.99
- A6 :
 ① 2.75*0.3=0.82
 ② 5.55*2.65=14.71
 ③ 5.17*1.96=10.13
 ④ 7.75*3.9=30.23
 0.82+14.71+10.13+30.23=55.89
 陽台：
 ① 0.375*1.96=0.74
 ② 1.65*2=3.3
 0.74+3.3=4.04
- A7 :
 ① 2.8*2.15=6.02
 ② 1.95*9=17.55
 ③ 3.38*8.7=29.41
 ④ 2.88*4.45=12.82
 ⑤ 3.17*2.98=9.45
 ⑥ 2.88*1.63=4.69
 6.02+17.55+29.41+12.82+9.45+4.69=79.94
 陽台：
 ① 0.3*4.45=1.34
 ② (1.23+1.7)*1.89*0.5=2.77
 ③ 1.7*2.1=3.57
 1.34+2.77+3.57=7.68
- A8 :
 ① 0.95*1.65=1.57
 ② 3.58*5.5=19.69
 ③ 2.73*2.38=6.5
 ④ 3.02*5.95=17.97
 ⑤ 2.8*5.1=14.28
 1.57+19.69+6.5+17.97+14.28=60.01
 陽台：
 ① 1.15*2.175=2.5
 ② 1.5*1.45=2.18
 ③ (1+1.5)*2.4*0.5=3
 2.5+2.18+3=7.68
- A9 :
 ① 9*2.38=21.42
 ② 8*2.8=22.4
 ③ 5.7*3.67=20.92
 ④ 3.75*3.33=12.49
 ⑤ 1.3*2.5=3.25
 21.42+22.4+20.92+12.49+3.25=80.48
 陽台：
 ① 3.05*1.1=3.36
 ② 2*1.7=3.4
 3.36+3.4+1.28=8.04
- A10 :
 ① 8.65*3.5=30.27
 ② 6.4*5.35=34.24
 30.27+34.24=64.51
 陽台：
 ① 2.82*0.575=1.62
 ② 2.25*2=4.5
 1.62+4.5=6.12
- 梯廳：
 ① 2.15*5.8=12.47
 ② 2.6*2.15=5.59
 ③ 2.15*3.35=7.2
 ④ 23.85*2.15=51.28
 ⑤ 2.15*2.5=5.38
 12.47+5.59+7.2+51.28+5.38=81.92
 安全梯(1)：
 ① 3.03*4.01=12.15
 升降機：
 ① 2.3*4.25=9.78
 ② 2.35*2=4.7
 9.78+4.7=14.48
 排煙室：
 ① 3.45*4.25=14.66
 緊急升降機：
 ① 2.35*2.25=5.29
 安全梯(2)：
 ① 2.85*5.5=15.68
 機電空間：
 ① 0.97*4.25=4.12
 ② 1.9*3.17=6.02
 ③ 1.25*1.45=1.81
 ④ 0.95*1.68=1.6
 ⑤ 0.95*2.17=2.06
 4.12+6.02+1.81+1.6+2.06=15.61

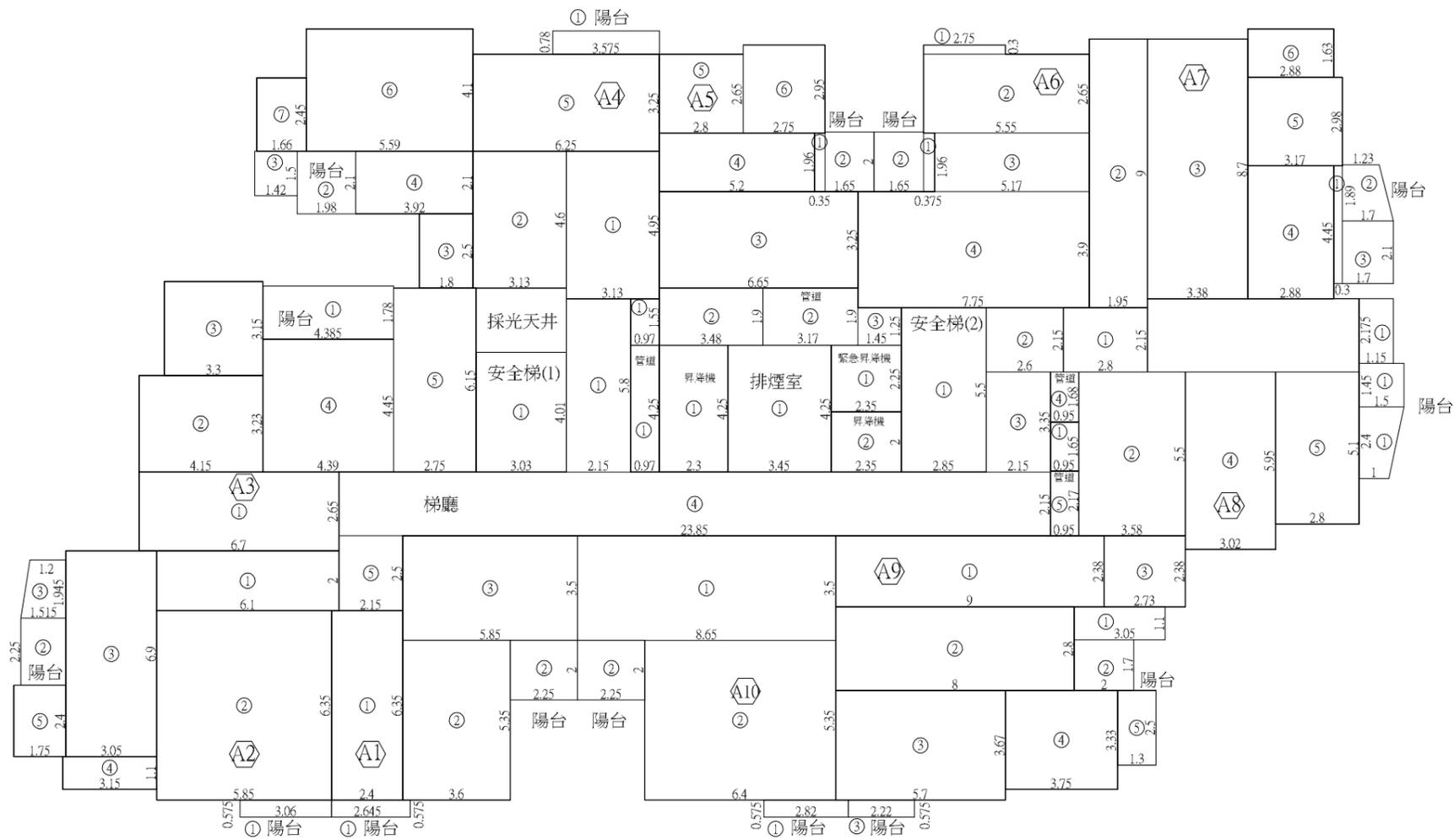
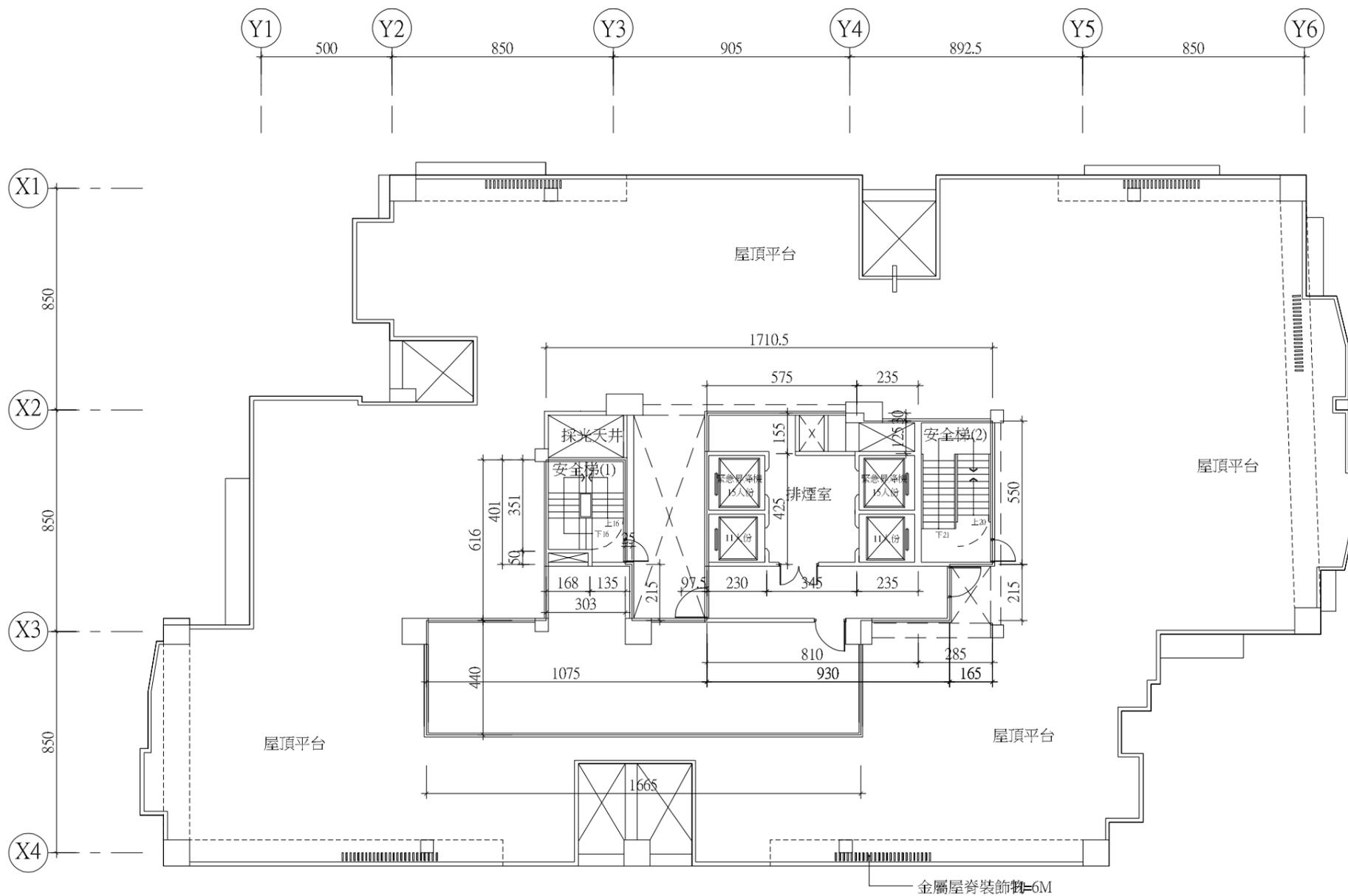
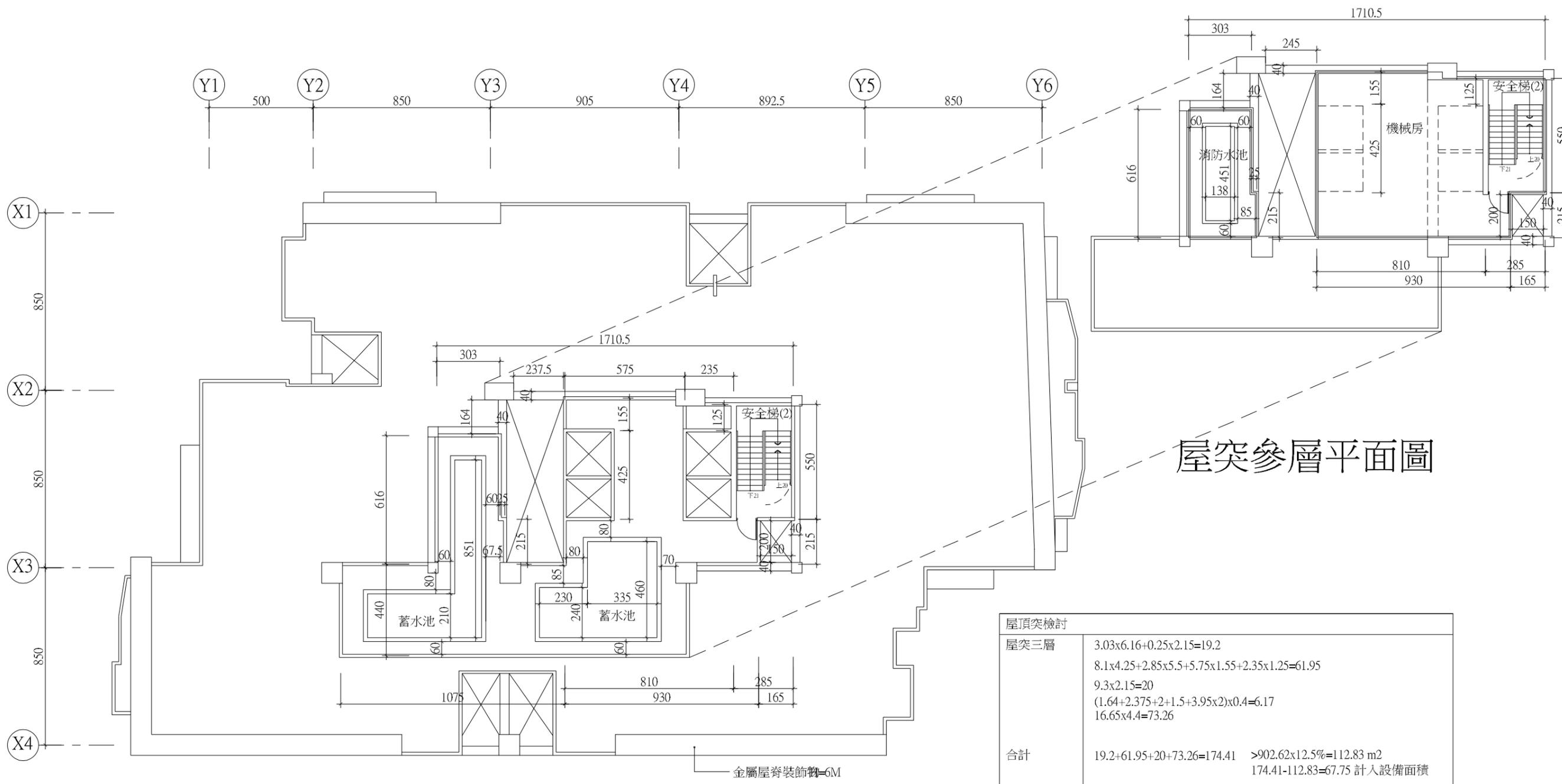


圖 11-9 三至十四層面積檢討圖(S : 1/200)



屋頂突檢討	
屋突三層	$3.03 \times 6.16 + 0.25 \times 2.15 = 19.2$ $8.1 \times 4.25 + 2.85 \times 5.5 + 5.75 \times 1.55 + 2.35 \times 1.25 = 61.95$ $9.3 \times 2.15 = 20$ $(1.64 + 2.375 + 2 + 1.5 + 3.95 \times 2) \times 0.4 = 6.17$ $16.65 \times 4.4 = 73.26$
合計	$19.2 + 61.95 + 20 + 73.26 = 174.41$ $> 902.62 \times 12.5\% = 112.83 \text{ m}^2$ $174.41 - 112.83 = 67.75$ 計入設備面積

圖 11-10 屋突一層平面圖(S : 1/200)



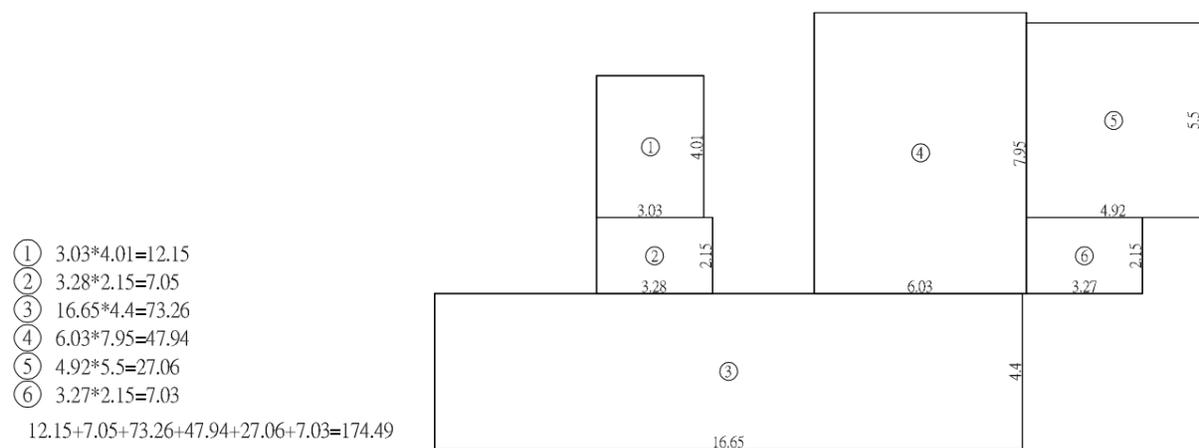
屋突參層平面圖

屋突貳層平面圖

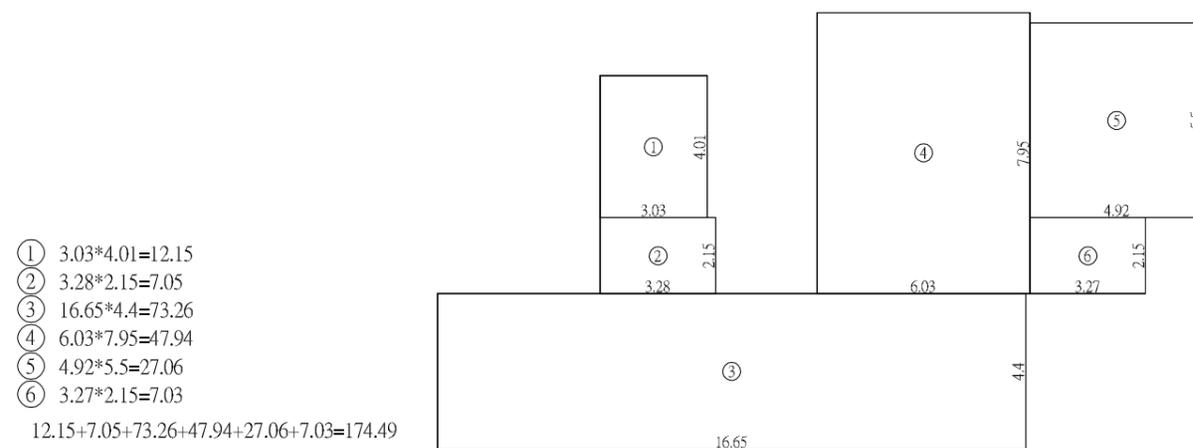
屋頂突檢討	
屋突三層	$3.03 \times 6.16 + 0.25 \times 2.15 = 19.2$ $8.1 \times 4.25 + 2.85 \times 5.5 + 5.75 \times 1.55 + 2.35 \times 1.25 = 61.95$ $9.3 \times 2.15 = 20$ $(1.64 + 2.375 + 2 + 1.5 + 3.95 \times 2) \times 0.4 = 6.17$ $16.65 \times 4.4 = 73.26$
合計	$19.2 + 61.95 + 20 + 73.26 = 174.41$ $> 902.62 \times 12.5\% = 112.83 \text{ m}^2$ $174.41 - 112.83 = 61.58$ 計入設備面積

屋頂突檢討	
屋突三層	$3.03 \times 6.16 + 0.25 \times 2.15 = 19.2$ $8.1 \times 4.25 + 2.85 \times 5.5 + 5.75 \times 1.55 + 2.35 \times 1.25 = 61.95$ $9.3 \times 2.15 = 20$
合計	$19.2 + 61.95 + 20 = 101.15$ $< 902.62 \times 12.5\% = 112.83 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

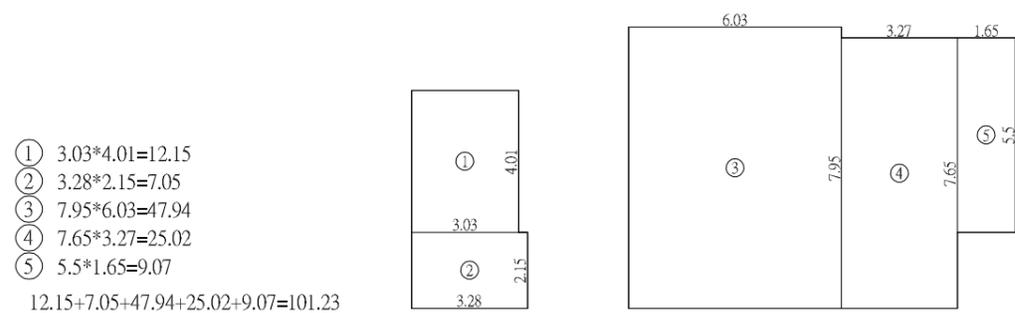
圖 11-11 屋突二、三層平面圖(S : 1/200)



屋突壹層面積計算圖

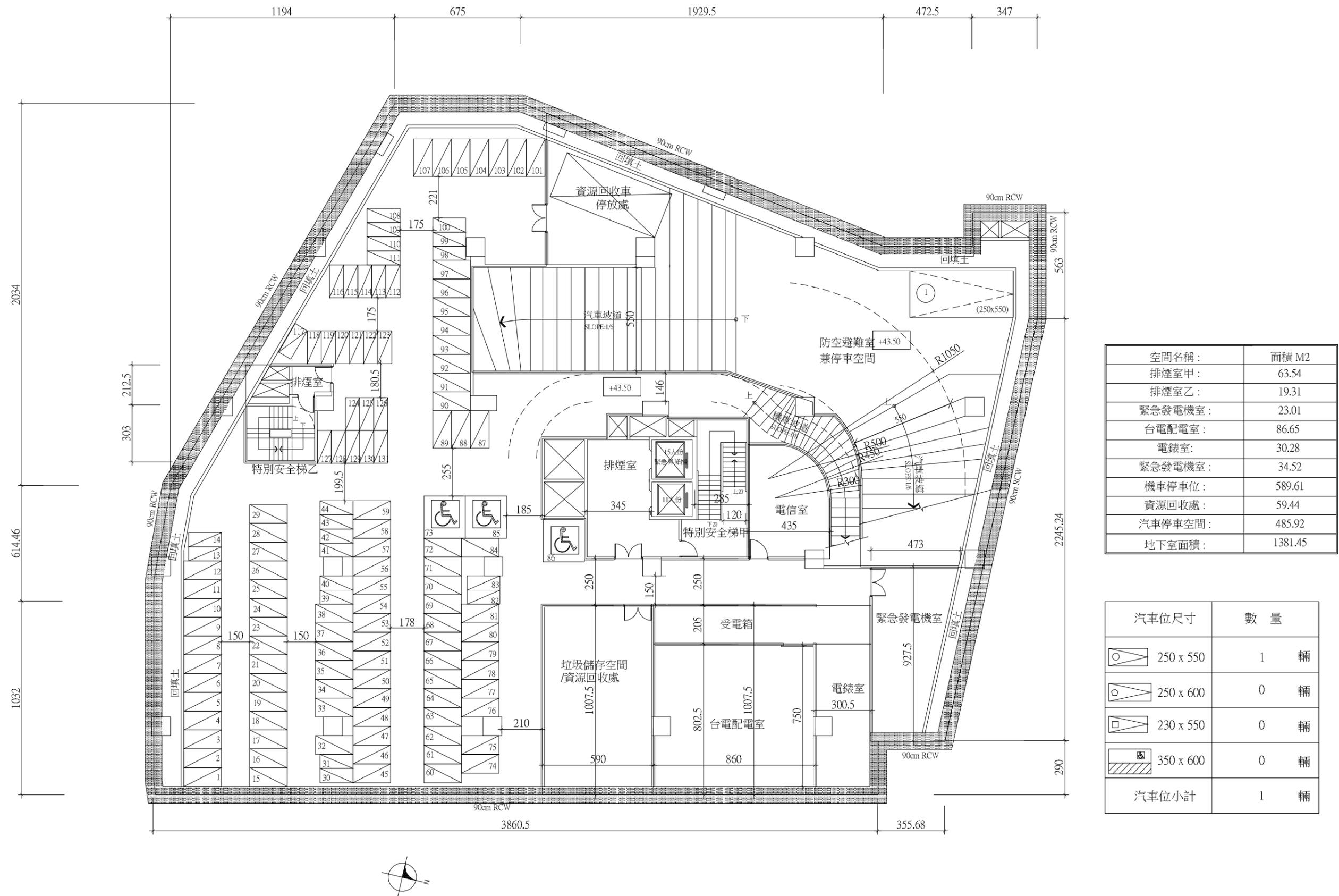


屋突貳層面積計算圖



屋突參層面積計算圖

圖 11-12 屋突層面積檢討圖(S : 1/200)



空間名稱	面積 M2
排煙室甲	63.54
排煙室乙	19.31
緊急發電機室	23.01
台電配電室	86.65
電錶室	30.28
緊急發電機室	34.52
機車停車位	589.61
資源回收處	59.44
汽車停車空間	485.92
地下室面積	1381.45

汽車位尺寸	數量
250 x 550	1 輛
250 x 600	0 輛
230 x 550	0 輛
350 x 600	0 輛
汽車位小計	1 輛

圖 11-13 地下一層平面圖(S : 1/200)

- | | |
|---|--|
| <p>電信室</p> <p>① $0.5 \times (2+4.35) \times 2.87 = 9.11$</p> <p>② $4.35 \times 3.21 = 13.96$</p> <p>③ $3.71 \times 0.66 \times 2/3 = 1.63$</p> <p>$9.11 + 13.96 + 1.63 = 24.7$</p> <p>緊急發電機室</p> <p>① $0.5 \times (5.96 + 3.92) \times 9.28 = 45.84$</p> <p>$45.84 = 45.84$</p> <p>特別安全梯乙</p> <p>① $4.6 \times 1.65 = 7.59$</p> <p>② $3.75 \times 3.5 = 13.13$</p> <p>$7.59 + 13.13 = 20.72$</p> <p>特別安全梯甲</p> <p>① $4.25 \times 2.3 = 9.78$</p> <p>② $6.4 \times 1.18 = 7.55$</p> <p>③ $7.65 \times 3.17 = 24.25$</p> <p>④ $7.45 \times 4.3 = 32.03$</p> <p>$9.78 + 7.55 + 24.25 + 32.03 = 73.61$</p> <p>電錶室</p> <p>① $3 \times 5.17 = 15.51$</p> <p>② $3.38 \times 2.85 = 9.63$</p> <p>$15.51 + 9.63 = 25.14$</p> <p>機車停車空間</p> <p>① $0.5 \times (8.66 + 8.14) \times 1.32 = 11.09$</p> <p>② $0.5 \times (6.75 + 11.84) \times 8.66 = 80.5$</p> <p>③ $0.5 \times (9.18 + 12.27) \times 5.26 = 56.41$</p> <p>④ $7.67 \times 1.65 = 12.66$</p> <p>⑤ $8.52 \times 3.5 = 29.82$</p> <p>⑥ $0.5 \times 3.76 \times 6.41 = 12.05$</p> <p>⑦ $12.27 \times 7.64 = 93.74$</p> <p>⑧ $0.5 \times (3.76 + 4.68) \times 5.1 = 21.52$</p> <p>⑨ $4.68 \times 10.62 = 49.7$</p> <p>⑩ $16.05 \times 9.34 = 149.91$</p> <p>⑪ $0.5 \times (20.73 + 20.61) \times 0.74 = 15.3$</p> <p>⑫ $3.77 \times 7.76 = 29.25$</p> <p>⑬ $6.08 \times 4.65 = 28.27$</p> <p>⑭ $3.48 \times 3.51 = 12.22$</p> <p>⑮ $3.17 \times 2.26 = 7.16$</p> <p>⑯ $3.18 \times 2.46 = 7.82$</p> <p>⑰ $0.5 \times (2.46 + 2.07) \times 1.12 = 2.54$</p> <p>⑱ $0.5 \times (3.44 + 2.75) \times 2 = 6.19$</p> <p>⑲ $0.5 \times (2.75 + 3) \times 1.45 = 4.17$</p> <p>⑳ $1.63 \times 0.12 \times 2/3 = -0.13$</p> <p>㉑ $0.5 \times (1.19 + 2.43) \times 2.33 = 4.22$</p> <p>㉒ $2.64 \times 0.18 \times 2/3 = 0.32$</p> <p>㉓ $0.5 \times (2.43 + 1.84) \times 1.08 = 2.31$</p> <p>㉔ $1.29 \times 0.07 \times 2/3 = -0.06$</p> <p>㉕ $1.08 \times 0.03 \times 2/3 = 0.02$</p> <p>㉖ $0.5 \times (1.84 + 1.65) \times 1.03 = 1.8$</p> <p>㉗ $1.05 \times 0.05 \times 2/3 = -0.04$</p> <p>㉘ $1.65 \times 3.66 = 6.04$</p> <p>㉙ $2.21 \times 2.05 = 4.53$</p> <p>㉚ $13 \times 2.5 = 32.5$</p> <p>$11.09 + 80.5 + 56.41 + 12.66 + 29.82 + 12.05 + 93.74 + 21.52 + 49.7 + 149.91 + 15.3 + 29.25 + 28.27 + 12.22 + 7.16 + 7.82 + 2.54 + 6.19 + 4.17 + 1.8 + 4.22 + 0.32 + 2.31 - 0.06 + 0.02 + 1.8 - 0.04 + 6.04 + 4.53 + 32.5 = 681.83$</p> | <p>汽車停車空間</p> <p>① $5.65 \times 3.98 = 22.49$</p> <p>② $0.5 \times (13.79 + 10) \times 9.63 = 114.55$</p> <p>③ $0.5 \times (10 + 9.78) \times 4.57 = 45.2$</p> <p>④ $0.5 \times (10.46 + 9.99) \times 1.19 = 12.17$</p> <p>⑤ $0.5 \times (9.99 + 12.86) \times 1.37 = 15.65$</p> <p>⑥ $0.5 \times (17.56 + 17.07) \times 1.22 = 21.12$</p> <p>⑦ $17.07 \times 4.73 = 80.74$</p> <p>⑧ $18.86 \times 0.56 = 10.56$</p> <p>⑨ $0.5 \times (18.86 + 5.63) \times 2.91 = 35.63$</p> <p>⑩ $3.67 \times 0.35 \times 2/3 = -0.86$</p> <p>$22.49 + 114.55 + 45.2 + 12.17 + 15.65 + 21.12 + 80.74 + 10.56 + 35.63 - 0.86 = 357.25$</p> <p>垃圾儲存空間/資源回收處</p> <p>① $5.9 \times 10.07 = 59.41$</p> <p>台電配電室</p> <p>① $8.6 \times 8.03 = 69.06$</p> <p>台電配電室</p> <p>① $11.61 \times 2.05 = 23.8$</p> |
|---|--|

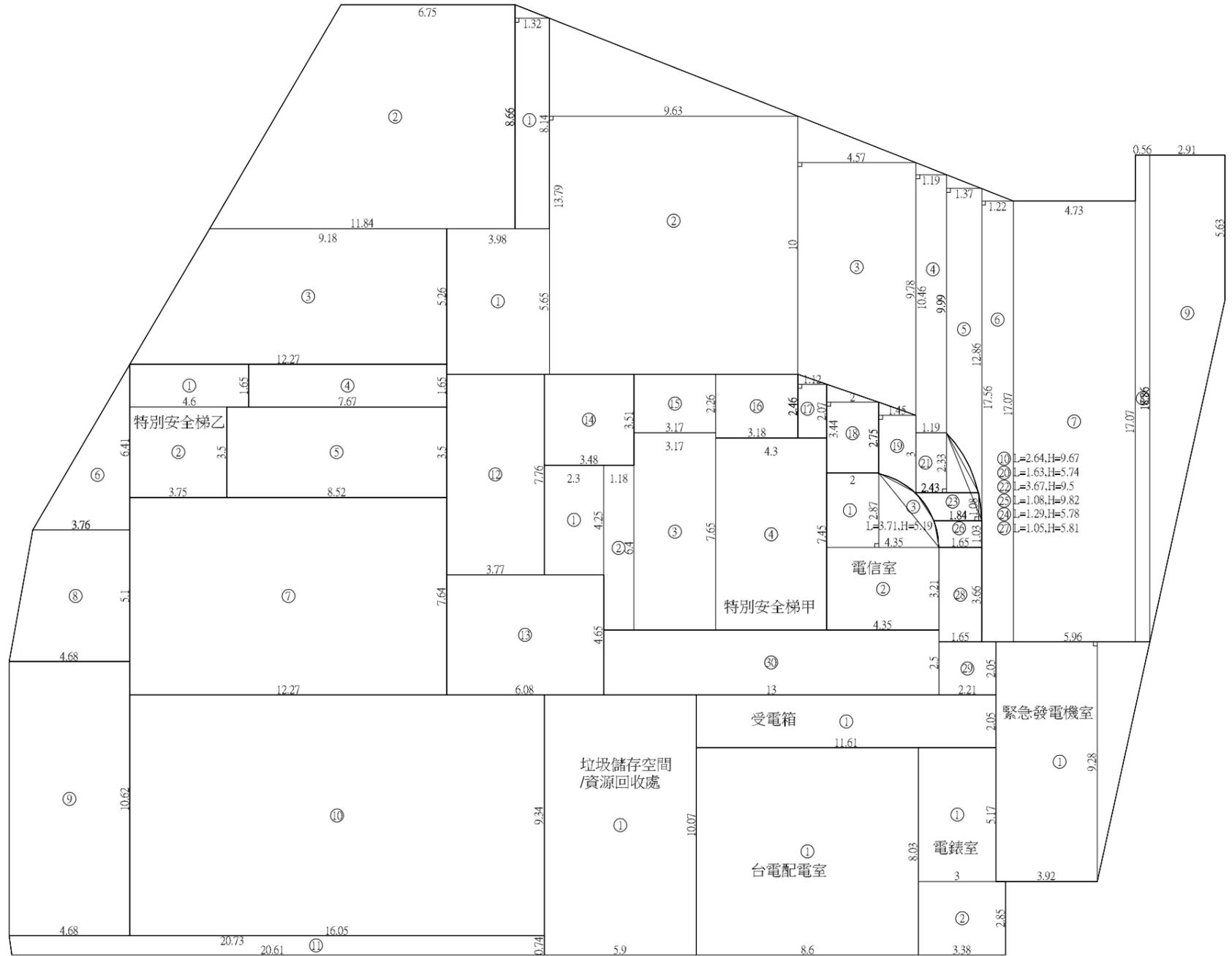
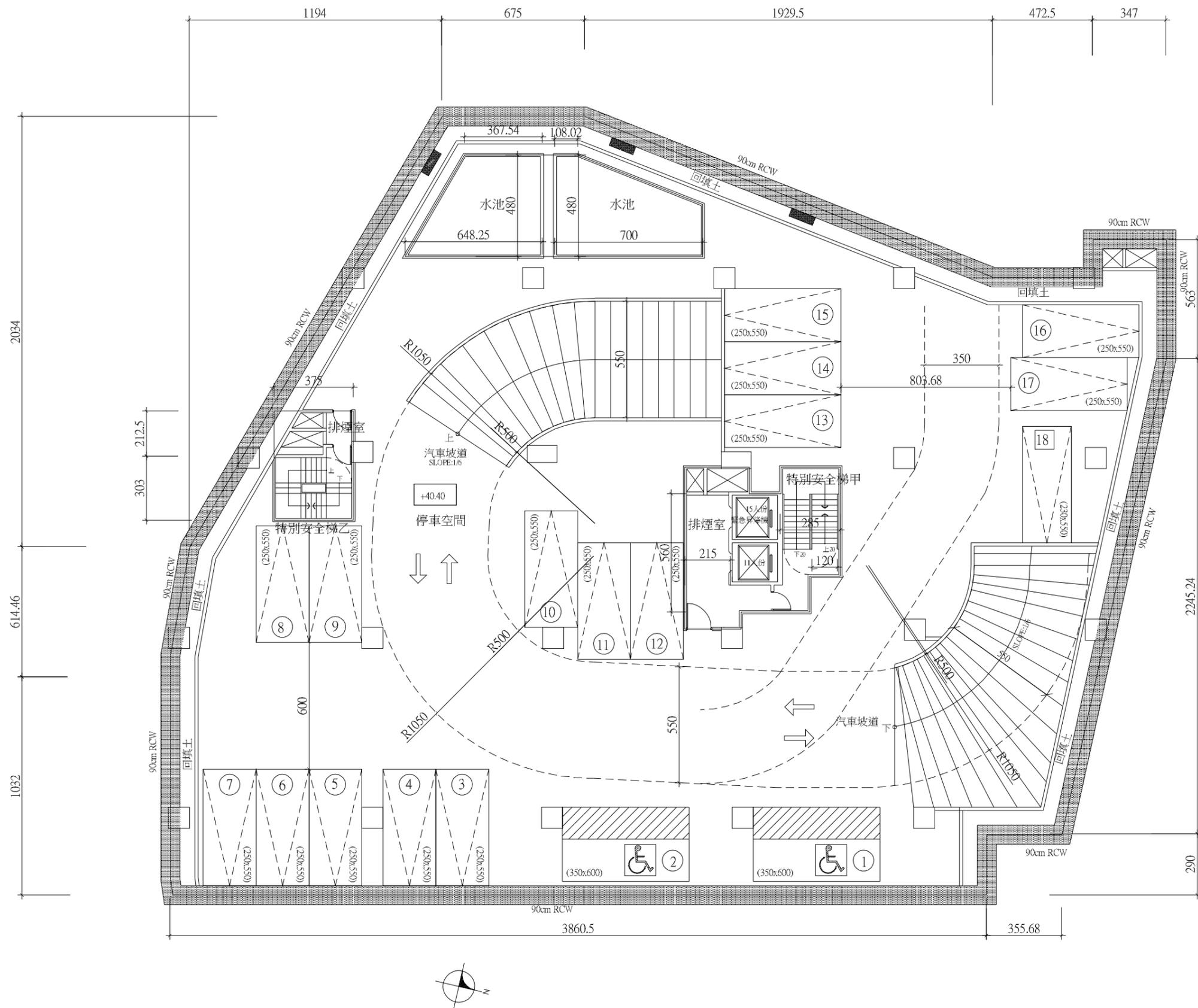


圖 11-14 地下一層面積檢討圖(S : 1/200)



空間名稱：	面積 M2
排煙室甲：	49.81
排煙室乙：	18.04
水池：	51.08
汽車停車空間：	1262.52
地下室面積：	1381.45

汽車位尺寸	數量
250 x 550	15 輛
250 x 600	0 輛
230 x 550	1 輛
350 x 600	2 輛
汽車位小計	18 輛

圖 11-15 地下二層平面圖(S : 1/200)

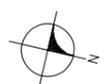
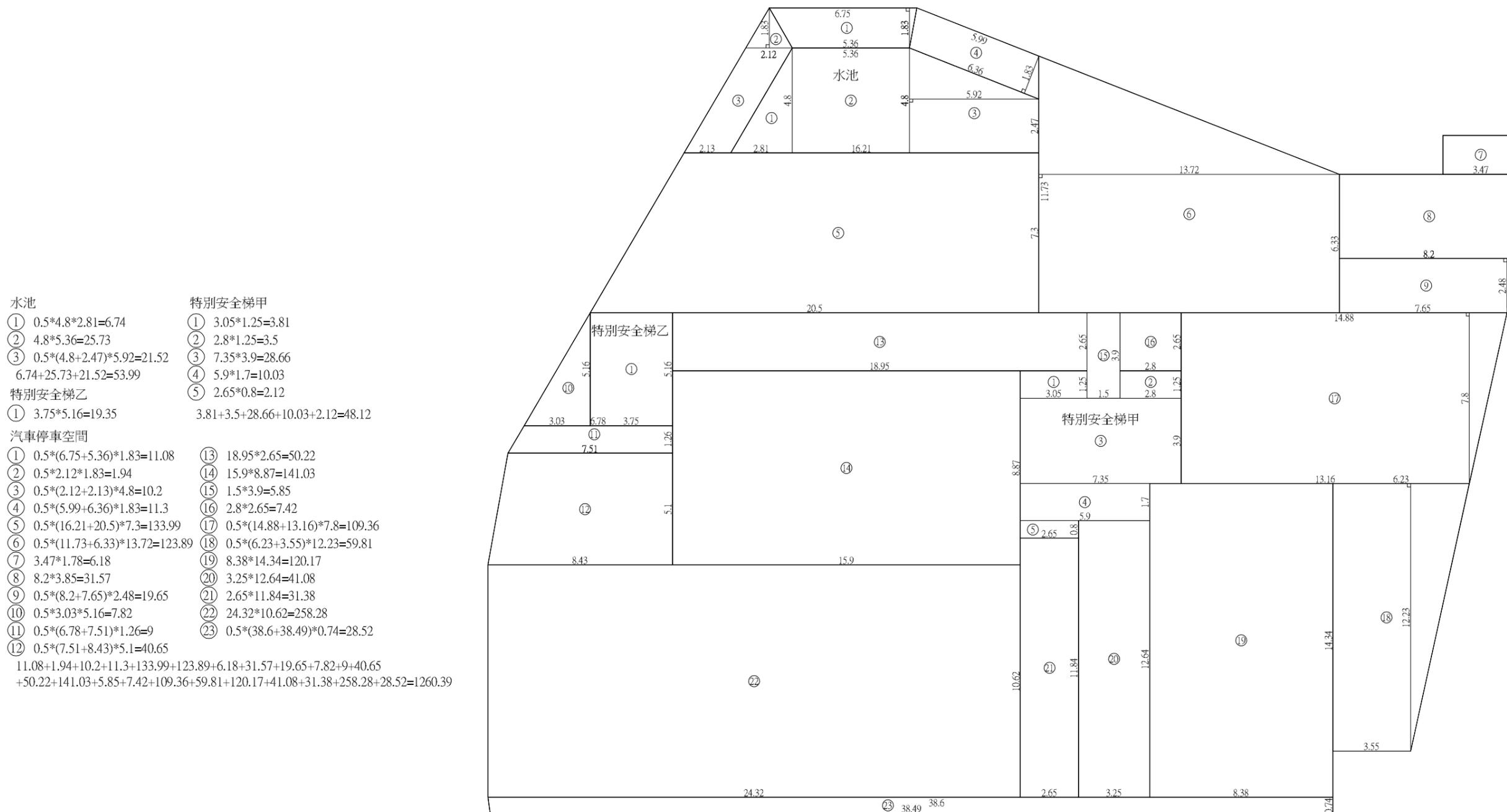
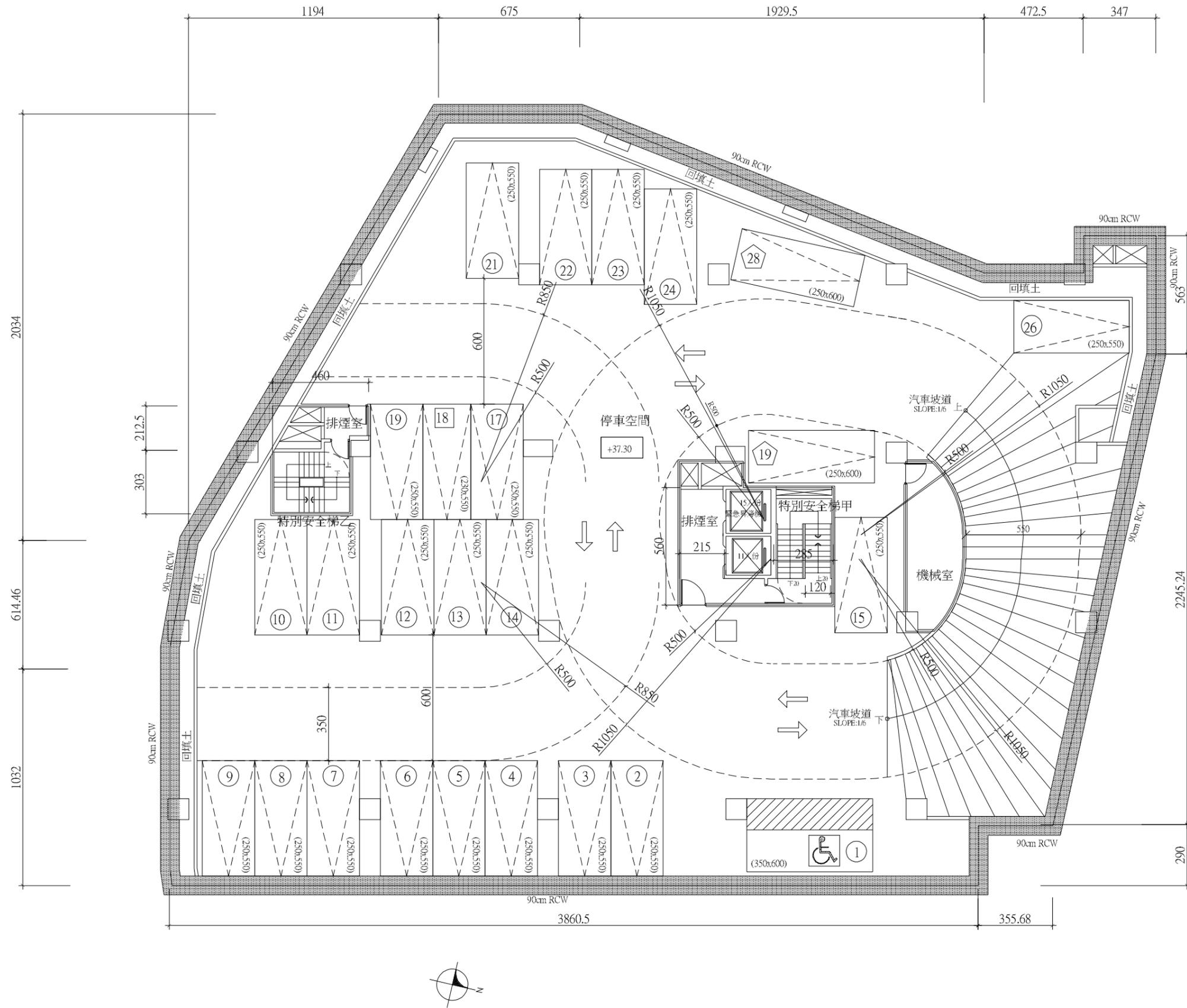


圖 11-16 地下二層面積檢討圖(S : 1/200)



空間名稱：	面積 M2
排煙室甲：	48.81
排煙室乙：	19.31
汽車停車空間：	1313.33
地下室面積：	1381.45

汽車位尺寸	數量
250 x 550	21 輛
250 x 600	2 輛
230 x 550	1 輛
350 x 600	1 輛
汽車位小計	25 輛

圖 11-17 地下三層平面圖(S : 1/200)

- | | |
|--|--------------------------------|
| 特別安全梯乙 | 機械室 |
| ① 4.6*1.65=7.59 | ① 0.5*(1.34+2.8)*3.51=7.27 |
| ② 3.75*3.5=13.13 | ② 2.8*1.14=3.19 |
| 7.59+13.13=20.72 | ③ 0.5*(2.8+1.39)*3.45=7.23 |
| 特別安全梯甲 | ④ 3.73*0.37*2/3=0.92 |
| ① 6.85*3.05=20.89 | ⑤ 3.8*0.38*2/3=0.96 |
| ② 5.6*4.3=24.08 | 7.27+3.19+7.23+0.92+0.96=19.57 |
| 20.89+24.08=44.97 | |
| 汽車停車空間 | |
| ① 0.5*(6.75+30.51)*7.6=141.59 | ⑬ 3.05*2.65=8.08 |
| ② 0.5*(35.23+38.95)*6.33=234.78 | ⑭ 15.05*1.65=24.83 |
| ③ 3.47*5.63=19.54 | ⑮ 15.9*7.85=124.82 |
| ④ 0.5*(3.47+2.34)*5.13=14.9 | ⑯ 0.5*3.03*5.16=7.82 |
| ⑤ 8.5*2.65=22.52 | ⑰ 0.5*(6.78+7.51)*1.26=9 |
| ⑥ 0.5*(9.51+7.27)*3.51=29.45 | ⑱ 0.5*(7.51+8.43)*5.1=40.65 |
| ⑦ 3.8*0.38*2/3=0.96 | ⑲ 8.43*10.62=89.53 |
| ⑧ 0.5*(7.27+7.02)*1.14=8.14 | ⑳ 26.7*12.64=337.49 |
| ⑨ 0.5*(7.02+7.67)*3.45=25.34 | ㉑ 3.48*11.39=39.64 |
| ⑩ 3.73*0.37*2/3=0.92 | ㉒ 0.5*(5.58+3.55)*9.28=42.36 |
| ⑪ 3.45*9.5=32.77 | ㉓ 0.5*(38.6+38.49)*0.74=28.52 |
| ⑫ 4.3*3.9=16.77 | |
| 141.59+234.78+19.54+14.9+22.52+29.45-0.96+8.14+25.34-0.92+32.77+16.77 | |
| +8.08+24.83+124.82+7.82+9+40.65+89.53+337.49+39.64+42.36+28.52=1296.66 | |

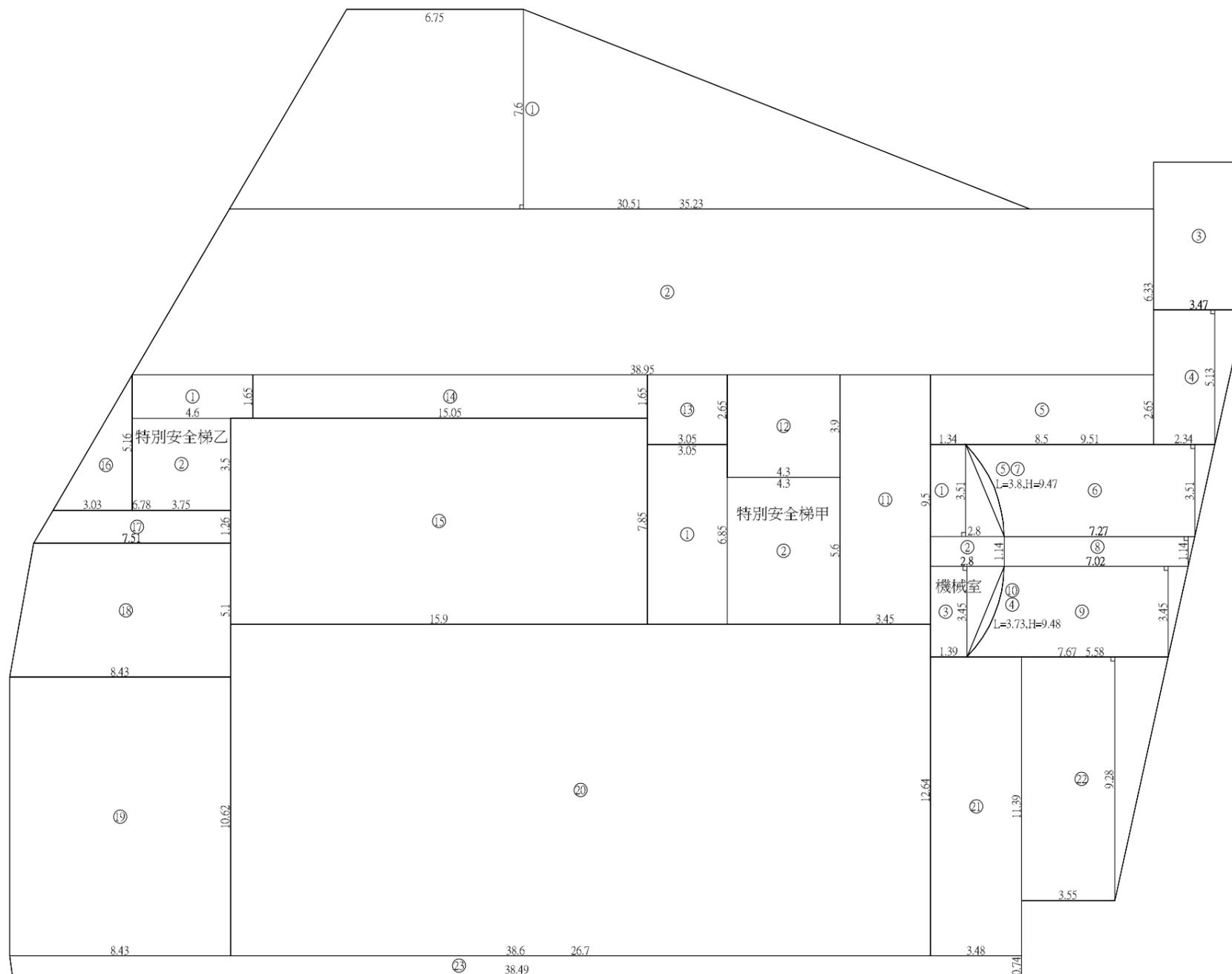
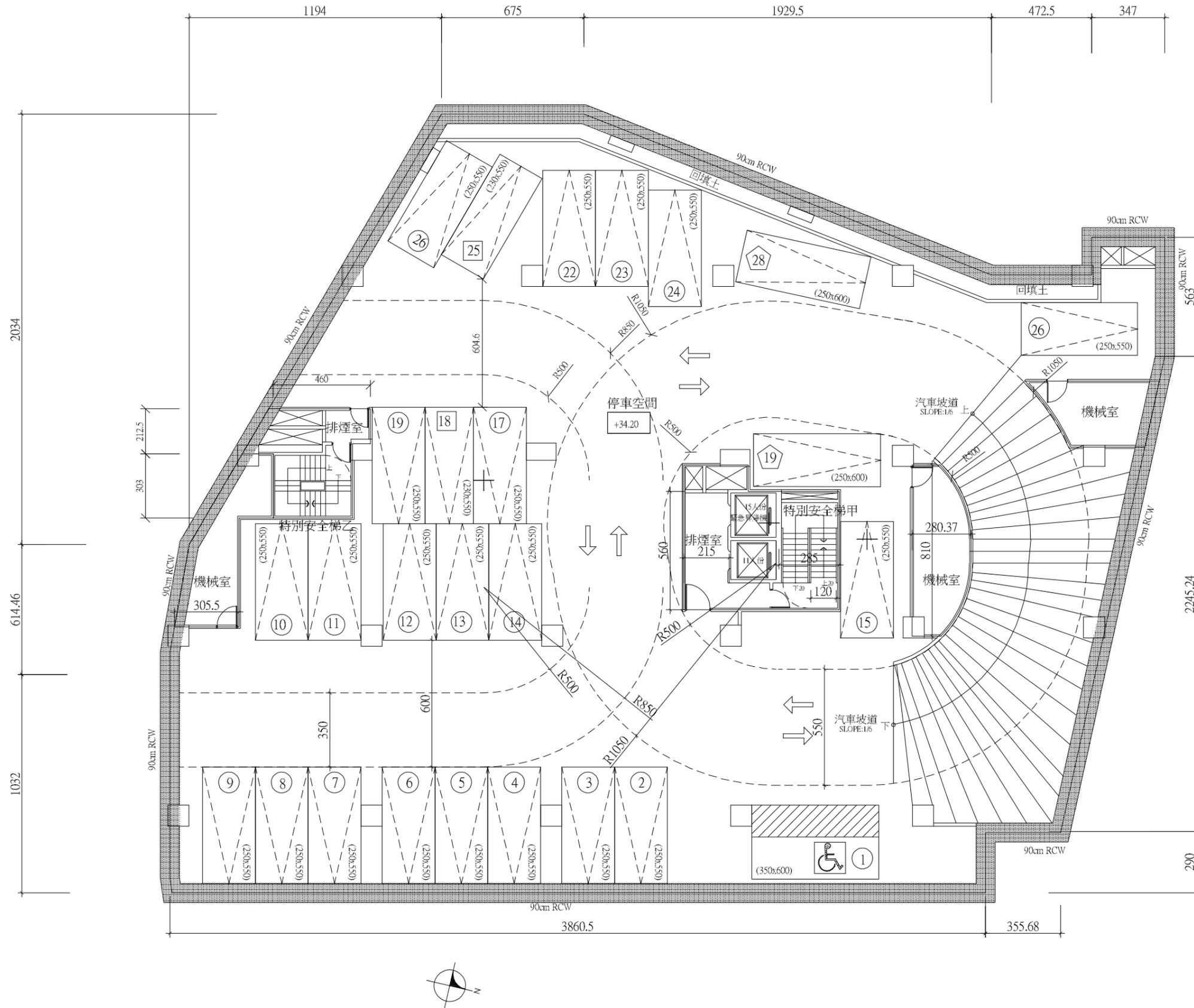


圖 11-18 地下三層面積檢討圖(S : 1/200)



空間名稱：	面積 M2
排煙室甲：	48.81
排煙室乙：	19.32
汽車停車空間：	1313.32
地下室面積：	1381.45

汽車位尺寸	數量
250 x 550	21 輛
250 x 600	2 輛
230 x 550	2 輛
350 x 600	1 輛
汽車位小計	26 輛

圖 11-19 地下四層平面圖(S : 1/200)

- | | |
|---|---|
| 特別安全梯乙 | 機械室 |
| ① $0.5 \times (4.82 + 5.79) \times 1.65 = 8.75$ | ① $0.5 \times (1.46 + 3.24) \times 3.03 = 7.12$ |
| ② $0.5 \times (4.93 + 5.21) \times 0.47 = 2.38$ | ② $0.5 \times (1.62 + 2.36) \times 1.26 = 2.51$ |
| ③ $3.75 \times 3.03 = 11.36$ | ③ $0.5 \times (2.36 + 3.06) \times 3.89 = 10.54$ |
| $8.75 + 2.38 + 11.36 = 22.49$ | ④ $0.5 \times (1.34 + 2.8) \times 3.51 = 7.27$ |
| 特別安全梯甲 | ⑤ $2.8 \times 1.14 = 3.19$ |
| ① $6.85 \times 3.05 = 20.89$ | ⑥ $0.5 \times (2.8 + 1.39) \times 3.45 = 7.23$ |
| ② $5.6 \times 4.3 = 24.08$ | ⑦ $3.73 \times 0.37 \times 2/3 = 0.92$ |
| $20.89 + 24.08 = 44.97$ | ⑧ $3.8 \times 0.38 \times 2/3 = 0.96$ |
| | ⑨ $0.5 \times (6.35 + 3.52) \times 3.12 = 15.4$ |
| | ⑩ $3.79 \times 0.17 \times 2/3 = -0.43$ |
| 汽車停車空間 | $7.12 + 2.51 + 10.54 + 7.27 + 3.19 + 7.23$ |
| ① $0.5 \times (6.75 + 30.51) \times 7.6 = 141.59$ | $+ 0.92 + 0.961 + 15.4 - 0.43 = 54.71$ |
| ② $0.5 \times (1.1 + 4.82) \times 6.33 = 18.74$ | ⑭ $0.5 \times (9.51 + 7.27) \times 3.51 = 29.45$ |
| ③ $34.13 \times 3.85 = 131.4$ | ⑮ $3.8 \times 0.38 \times 2/3 = -0.96$ |
| ④ $3.47 \times 5.63 = 19.54$ | ⑯ $0.5 \times (7.27 + 7.02) \times 1.14 = 8.14$ |
| ⑤ $14.83 \times 4.13 = 61.25$ | ⑰ $0.5 \times (7.02 + 7.67) \times 3.45 = 25.34$ |
| ⑥ $3.05 \times 5.13 = 15.65$ | ⑱ $3.73 \times 0.37 \times 2/3 = -0.92$ |
| ⑦ $4.3 \times 6.38 = 27.43$ | ⑲ $0.5 \times (5.58 + 3.55) \times 9.28 = 42.36$ |
| ⑧ $3.45 \times 11.98 = 41.33$ | ⑳ $3.48 \times 11.39 = 39.64$ |
| ⑨ $0.5 \times (11.97 + 11.72) \times 1.16 = 13.74$ | ㉑ $10.8 \times 12.64 = 136.51$ |
| ⑩ $1.34 \times 3.96 = 5.31$ | ㉒ $0.5 \times (38.6 + 38.49) \times 0.74 = 28.52$ |
| ⑪ $0.5 \times (4.03 + 6.18) \times 3.12 = 15.93$ | ㉓ $15.68 \times 20.49 = 321.28$ |
| ⑫ $3.79 \times 0.17 \times 2/3 = 0.43$ | ㉔ $8.64 \times 10.62 = 91.76$ |
| ⑬ $0.5 \times (9.69 + 9.51) \times 0.85 = 8.16$ | ㉕ $0.5 \times (8.43 + 8.64) \times 1.22 = 10.41$ |
| $141.59 + 18.74 + 131.4 + 19.54 + 61.25 + 15.65 + 27.43 + 41.33 + 13.74 + 5.31 + 15.93$ | ㉖ $5.37 \times 5.14 = 27.6$ |
| $+ 0.43 + 8.16 + 29.45 - 0.96 + 8.14 + 25.34 - 0.92 + 42.36 + 39.64 + 136.51 + 28.52$ | |
| $+ 321.28 + 91.76 + 10.41 + 27.6 = 1259.63$ | |

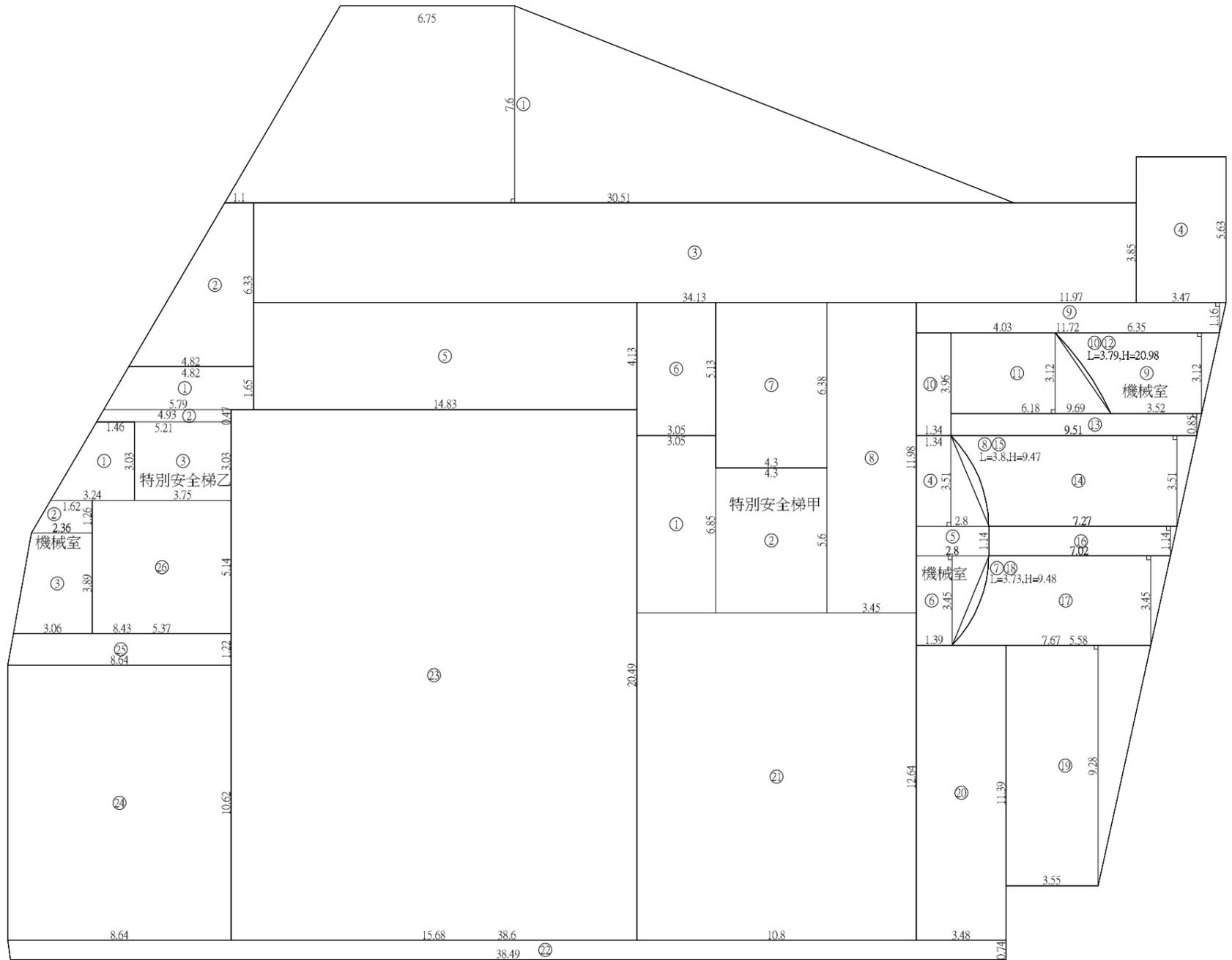
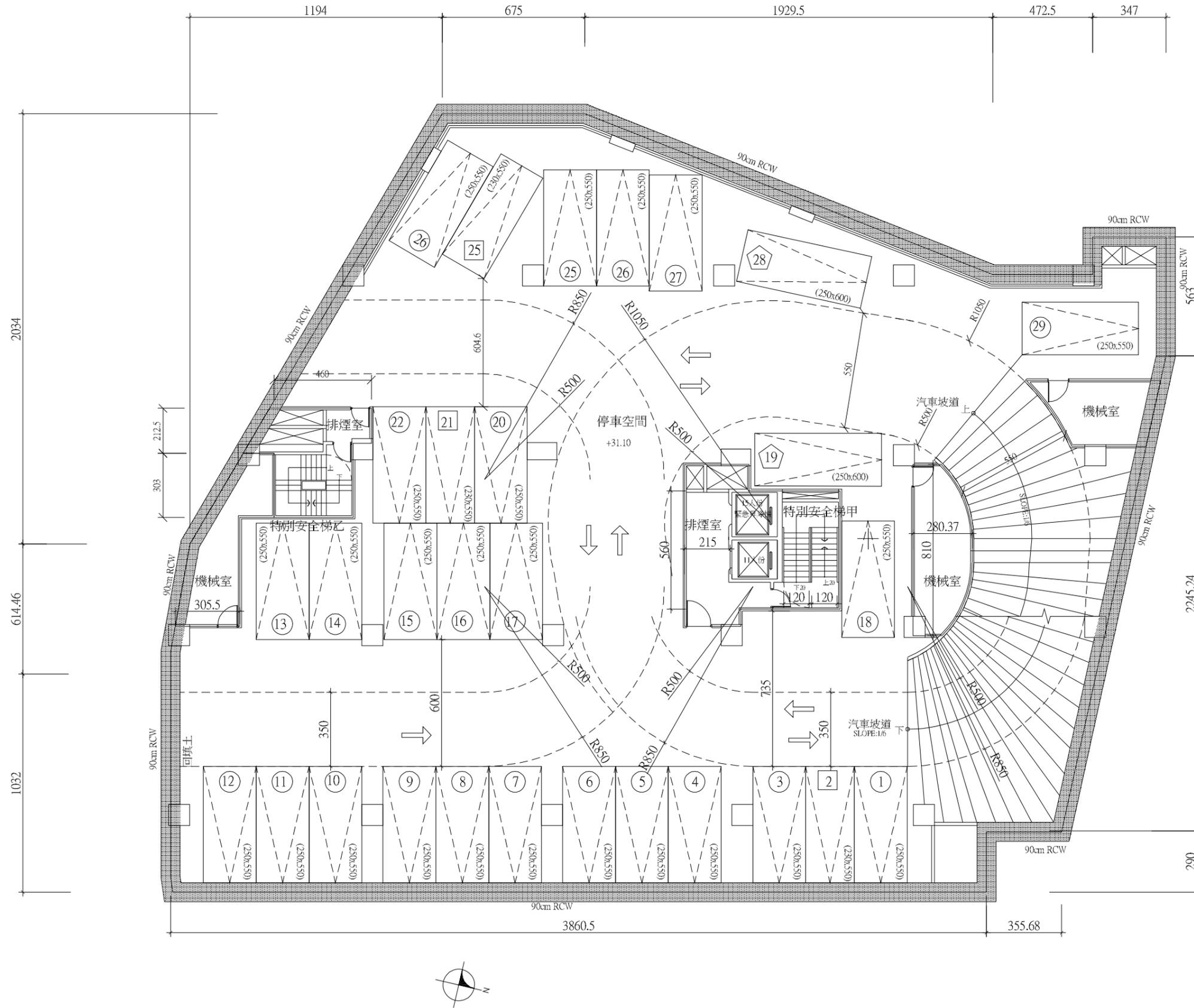


圖 11-20 地下四層面積檢討圖(S : 1/200)



空間名稱：	面積 M2
排煙室甲：	48.81
排煙室乙：	20.61
汽車停車空間：	1312.03
地下室面積：	1381.45

汽車位尺寸	數量
250 x 550	24 輛
250 x 600	2 輛
230 x 550	3 輛
350 x 600	0 輛
汽車位小計	29 輛

圖 11-21 地下五層平面圖(S : 1/200)

特別安全梯乙

- ① $0.5 \times (4.82 + 5.79) \times 1.65 = 8.75$
- ② $0.5 \times (4.93 + 5.21) \times 0.47 = 2.38$
- ③ $3.75 \times 3.03 = 11.36$

$8.75 + 2.38 + 11.36 = 22.49$

特別安全梯甲

- ① $3.05 \times 1.25 = 3.81$
- ② $7.35 \times 5.6 = 41.16$
- ③ $2.65 \times 0.8 = 2.12$

$3.81 + 41.16 + 2.12 = 47.09$

汽車停車空間

- ① $0.5 \times (6.75 + 30.51) \times 7.6 = 141.59$
- ② $0.5 \times (1.1 + 4.82) \times 6.33 = 18.74$
- ③ $34.13 \times 3.85 = 131.4$
- ④ $3.47 \times 5.63 = 19.54$
- ⑤ $14.83 \times 4.13 = 61.25$
- ⑥ $3.05 \times 5.13 = 15.65$
- ⑦ $4.3 \times 6.38 = 27.43$
- ⑧ $3.45 \times 11.98 = 41.33$
- ⑨ $0.5 \times (11.97 + 11.72) \times 1.16 = 13.74$
- ⑩ $1.34 \times 3.96 = 5.31$
- ⑪ $0.5 \times (4.03 + 6.18) \times 3.12 = 15.93$
- ⑫ $3.79 \times 0.17 \times 2/3 = 0.43$
- ⑬ $0.5 \times (9.69 + 9.51) \times 0.85 = 8.16$
- ⑭ $0.5 \times (9.51 + 7.27) \times 3.51 = 29.45$

$141.59 + 18.74 + 131.4 + 19.54 + 61.25 + 15.65 + 27.43 + 41.33 + 13.74 + 5.31 + 15.93 + 0.43 + 8.16 + 29.45 - 0.96 + 8.14 + 25.34 - 0.92 + 42.36 + 39.64 + 103.02 + 31.38 + 321.28 + 27.6 + 10.41 + 91.76 + 28.52 = 1257.52$

機械室

- ① $0.5 \times (1.46 + 3.24) \times 3.03 = 7.12$
- ② $0.5 \times (1.62 + 2.36) \times 1.26 = 2.51$
- ③ $0.5 \times (2.36 + 3.06) \times 3.89 = 10.54$
- ④ $0.5 \times (1.34 + 2.8) \times 3.51 = 7.27$
- ⑤ $2.8 \times 1.14 = 3.19$
- ⑥ $0.5 \times (2.8 + 1.39) \times 3.45 = 7.23$
- ⑦ $3.73 \times 0.37 \times 2/3 = 0.92$
- ⑧ $3.8 \times 0.38 \times 2/3 = 0.96$
- ⑨ $0.5 \times (6.35 + 3.52) \times 3.12 = 15.4$
- ⑩ $3.79 \times 0.17 \times 2/3 = 0.43$

$7.12 + 2.51 + 10.54 + 7.27 + 3.19 + 7.23 + 0.92 + 0.96 + 15.4 - 0.43 = 54.71$

- ⑮ $3.8 \times 0.38 \times 2/3 = 0.96$

- ⑯ $0.5 \times (7.27 + 7.02) \times 1.14 = 8.14$
- ⑰ $0.5 \times (7.02 + 7.67) \times 3.45 = 25.34$
- ⑱ $3.73 \times 0.37 \times 2/3 = 0.92$
- ⑲ $0.5 \times (5.58 + 3.55) \times 9.28 = 42.36$
- ⑳ $3.48 \times 11.39 = 39.64$
- ㉑ $8.15 \times 12.64 = 103.02$
- ㉒ $2.65 \times 11.84 = 31.38$
- ㉓ $15.68 \times 20.49 = 321.28$
- ㉔ $5.37 \times 5.14 = 27.6$
- ㉕ $0.5 \times (8.43 + 8.64) \times 1.22 = 10.41$
- ㉖ $8.64 \times 10.62 = 91.76$
- ㉗ $0.5 \times (38.6 + 38.49) \times 0.74 = 28.52$

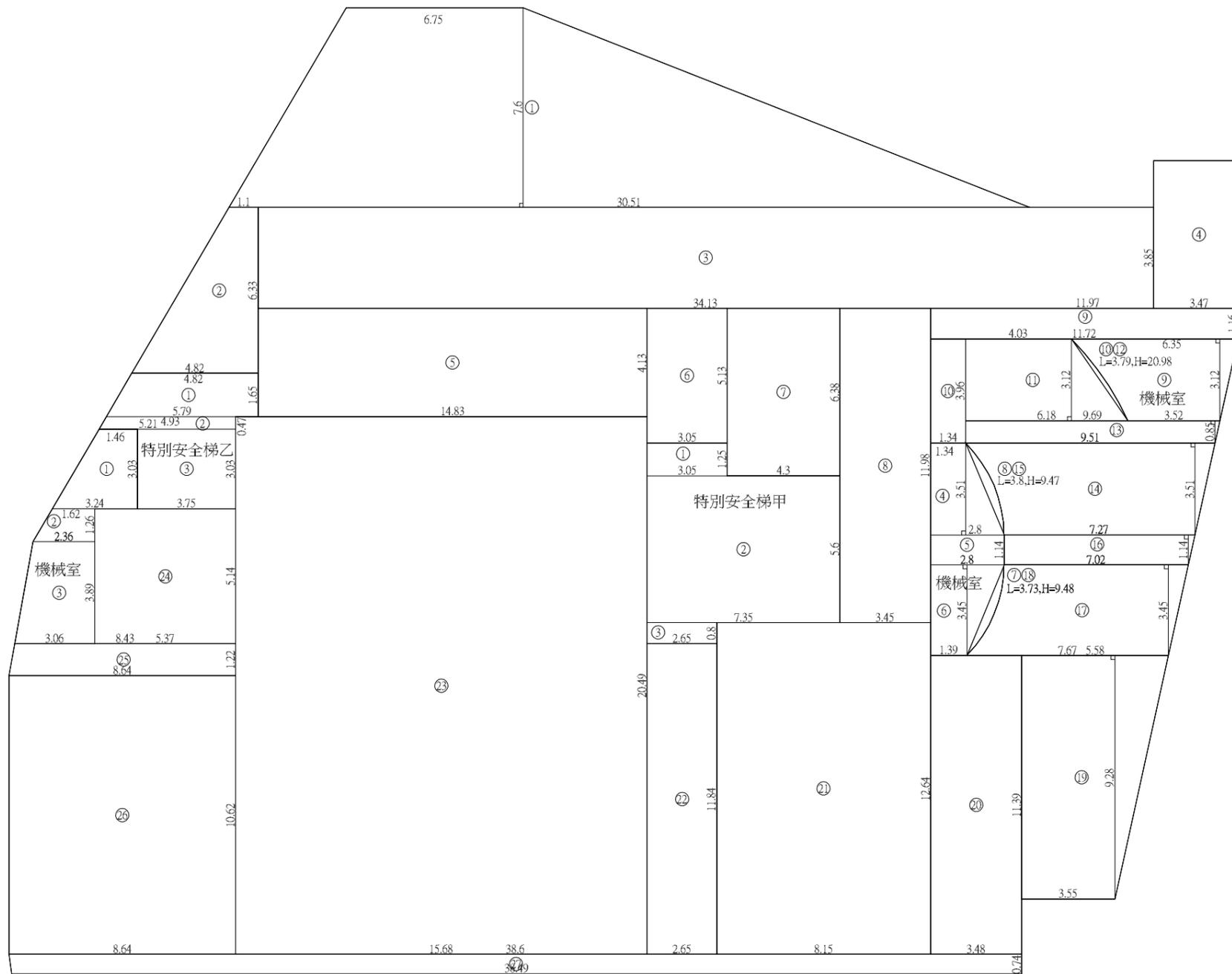
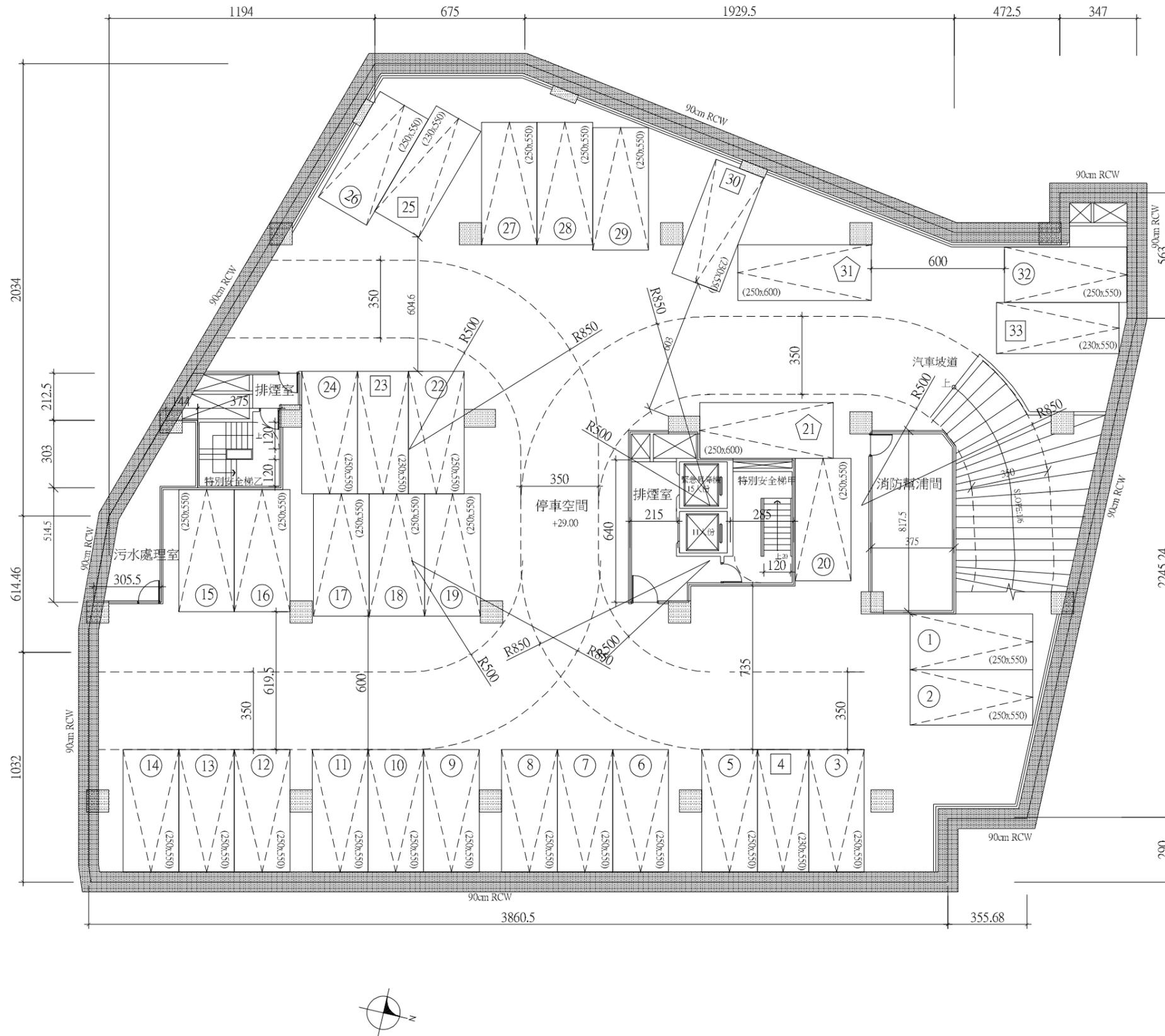


圖 11-22 地下五層面積檢討圖(S : 1/200)



空間名稱：	面積 M2
排煙室甲：	48.81
排煙室乙：	18.05
污水處理池：	13.03
消防幫浦間：	30.22
汽車停車空間：	1271.34
地下室面積：	1381.45

汽車位尺寸	數量
250 x 550	26 輛
250 x 600	2 輛
230 x 550	5 輛
350 x 600	0 輛
汽車位小計	33 輛

圖 11-23 地下六層平面圖(S : 1/200)

- 特別安全梯乙**
- ① $0.5 \times (4.82 + 5.79) \times 1.65 = 8.75$
 - ② $0.5 \times (4.93 + 5.21) \times 0.47 = 2.38$
 - ③ $3.75 \times 3.03 = 11.36$
- $8.75 + 2.38 + 11.36 = 22.49$
- 特別安全梯甲**
- ① $3.05 \times 1.25 = 3.81$
 - ② $7.35 \times 5.6 = 41.16$
 - ③ $2.65 \times 0.8 = 2.12$
- $3.81 + 41.16 + 2.12 = 47.09$
- 消防幫浦間**
- ① $0.5 \times (3.27 + 3.75) \times 0.63 = 2.21$
 - ② $3.75 \times 7.47 = 28.01$
- $2.21 + 28.01 = 30.22$
- 污水處理室**
- ① $0.5 \times (1.46 + 3.24) \times 3.03 = 7.12$
 - ② $0.5 \times (1.62 + 2.36) \times 1.26 = 2.51$
 - ③ $0.5 \times (2.36 + 3.06) \times 3.89 = 10.54$
- $7.12 + 2.51 + 10.54 = 20.17$
- 汽車停車空間**
- ① $0.5 \times (6.75 + 30.51) \times 7.6 = 141.59$
 - ② $0.5 \times (1.1 + 4.82) \times 6.33 = 18.74$
 - ③ $34.13 \times 3.85 = 131.4$
 - ④ $3.47 \times 5.63 = 19.54$
 - ⑤ $14.83 \times 4.13 = 61.25$
 - ⑥ $3.05 \times 5.13 = 15.65$
 - ⑦ $4.3 \times 6.38 = 27.43$
 - ⑧ $3.45 \times 11.98 = 41.33$
 - ⑨ $0.5 \times (11.97 + 11.72) \times 1.16 = 13.74$
 - ⑩ $0.5 \times (11.72 + 10.84) \times 3.96 = 44.67$
 - ⑪ $0.5 \times (7.58 + 6.95) \times 0.63 = 4.58$
 - ⑫ $0.5 \times (6.95 + 5.31) \times 7.47 = 45.79$
 - ⑬ $0.5 \times (5.58 + 3.55) \times 9.28 = 42.36$
 - ⑭ $3.48 \times 11.39 = 39.64$
 - ⑮ $8.15 \times 12.64 = 103.02$
 - ⑯ $2.65 \times 11.84 = 31.38$
 - ⑰ $15.68 \times 20.49 = 321.28$
 - ⑱ $5.37 \times 5.14 = 27.6$
 - ⑲ $0.5 \times (8.43 + 8.64) \times 1.22 = 10.41$
 - ⑳ $8.64 \times 10.62 = 91.76$
 - ㉑ $0.5 \times (38.6 + 38.49) \times 0.74 = 28.52$
- $141.59 + 18.74 + 131.4 + 19.54 + 61.25 + 15.65 + 27.43 + 41.33 + 13.74 + 44.67 + 4.58 + 45.79 + 42.36 + 39.64 + 103.02 + 31.38 + 321.28 + 27.6 + 10.41 + 91.76 + 28.52 = 1261.68$

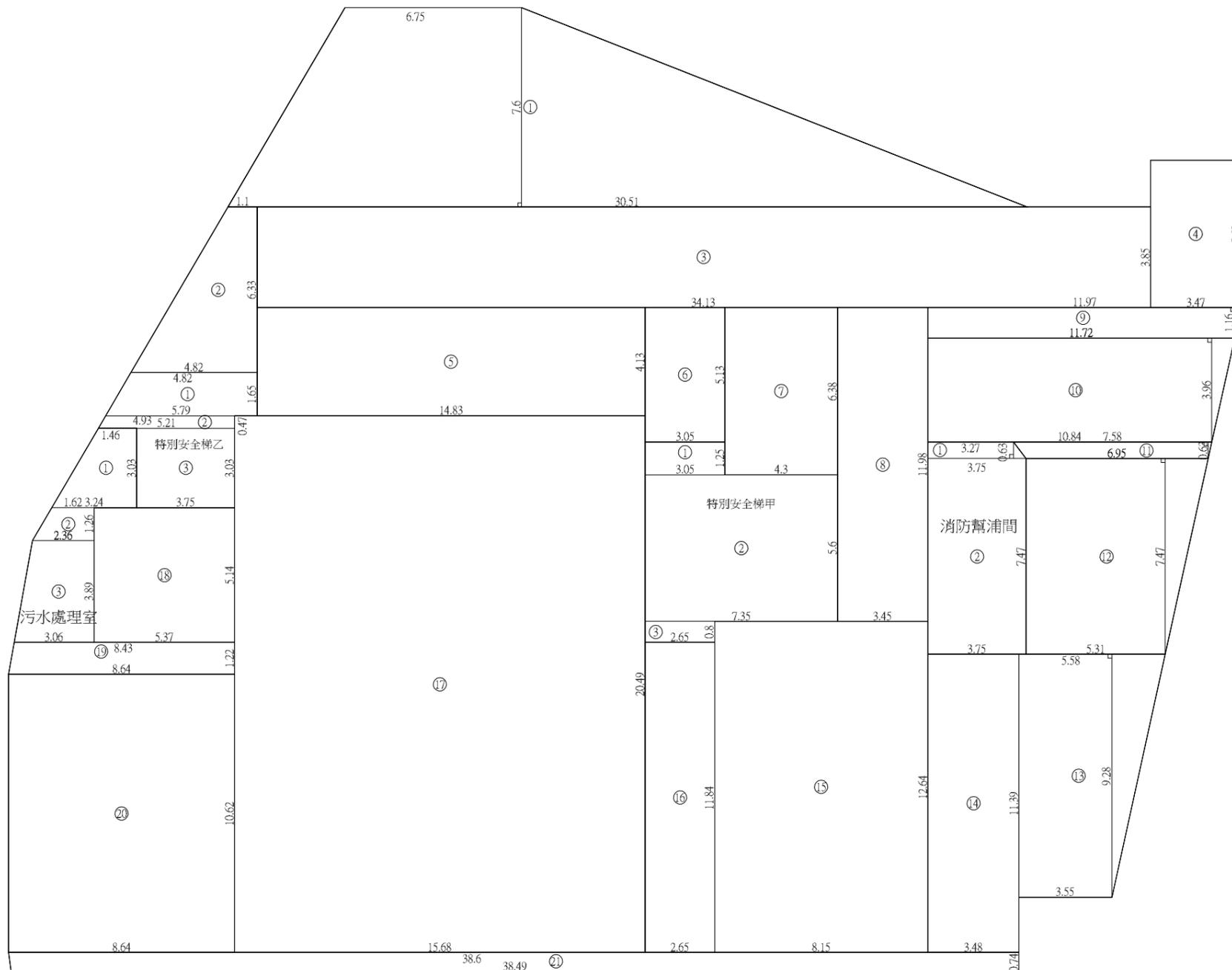


圖 11-24 地下六層面積檢討圖(S : 1/200)

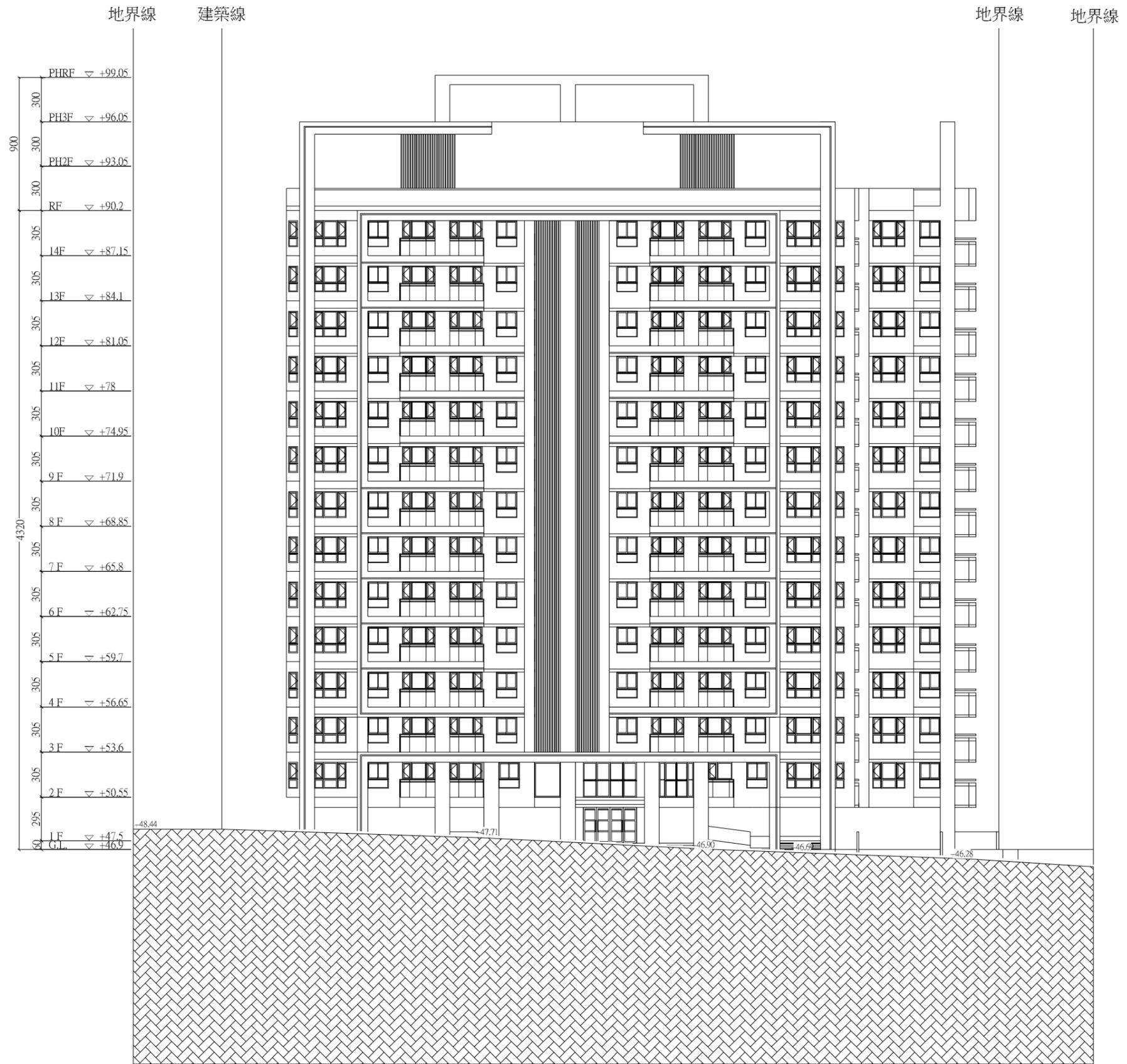


圖 11-25 東向立面圖(S : 1/300)

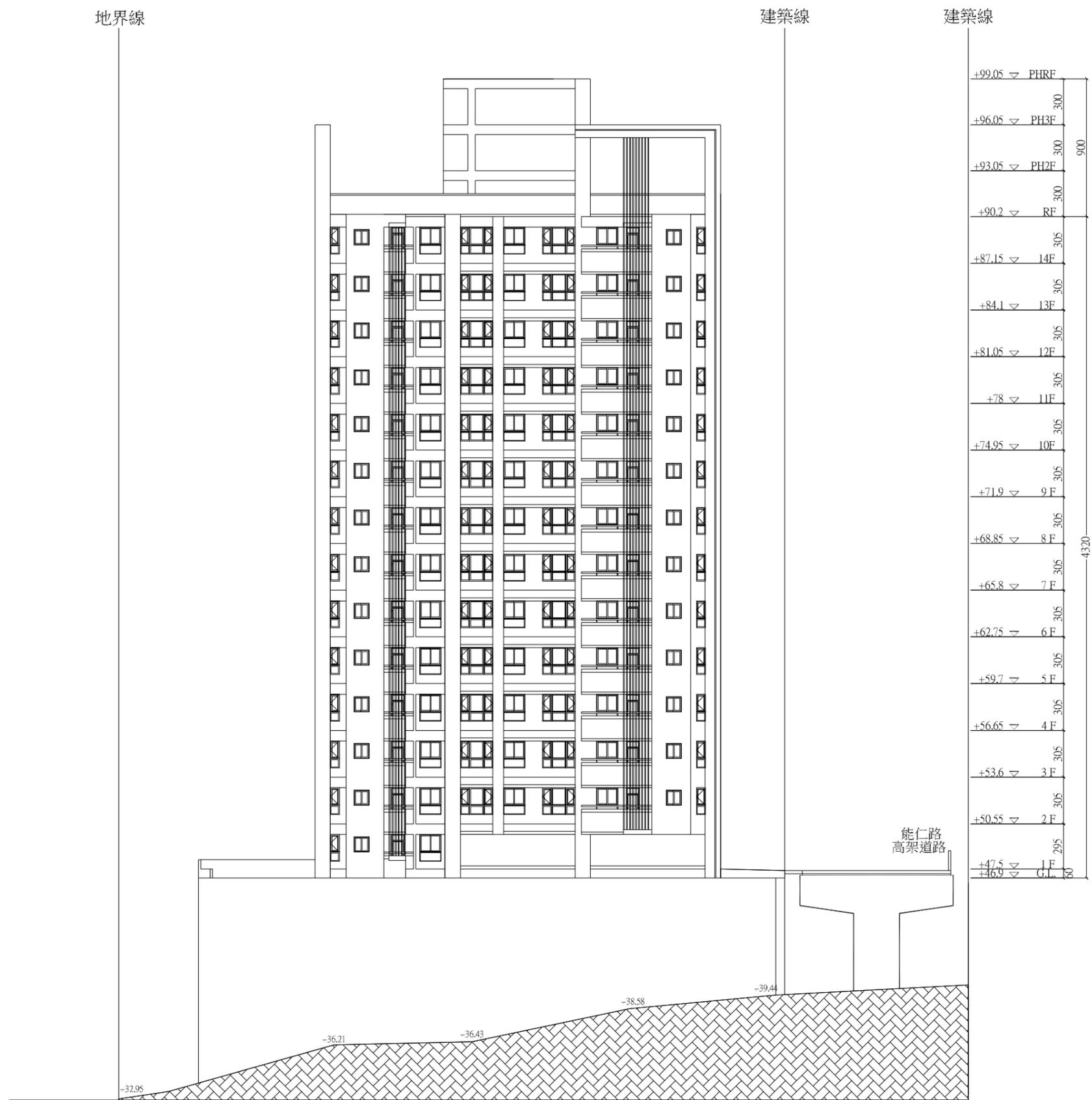


圖 11-26 南向立面圖(S : 1/300)

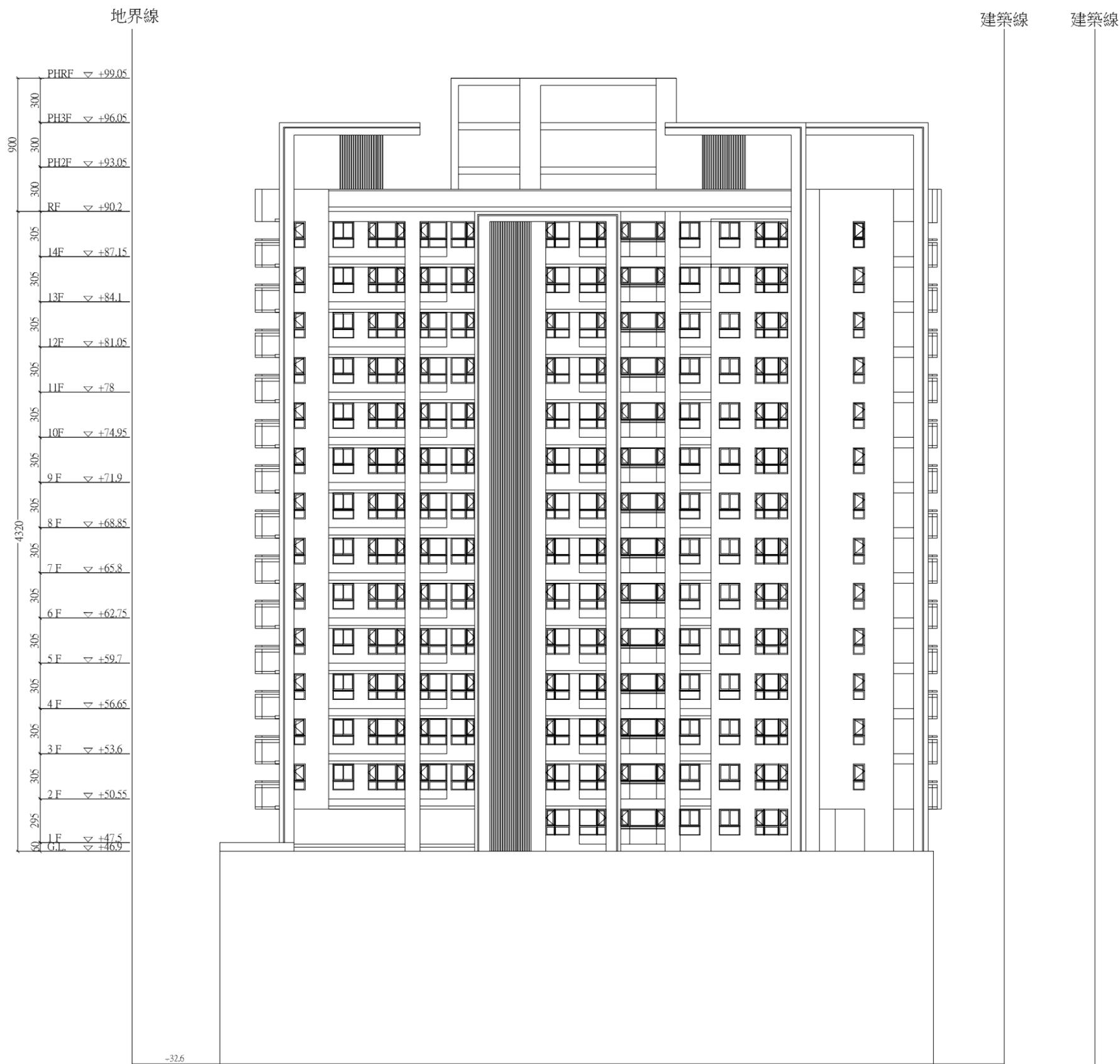


圖 11-27 西向立面圖(S : 1/300)

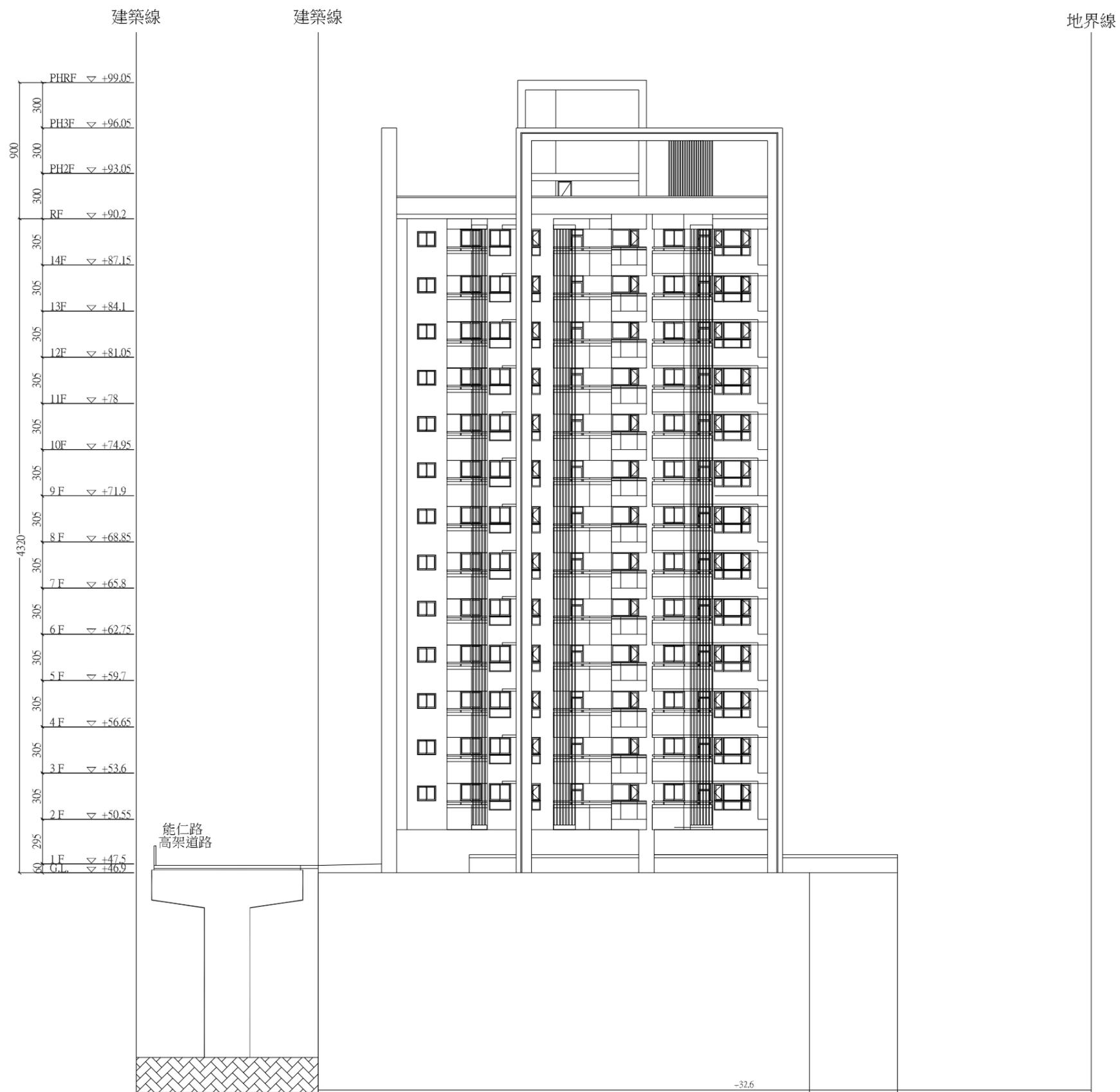


圖 11-28 北向立面圖(S : 1/300)

五、防災與逃生避難構想

(一) 開放空間規劃：

為防災與逃生避難考量，本基地除留有適當鄰棟間隔外，分別於沿街面退縮留設 4M 寬無遮簷人行道，以建立完善的人行動線系統，且供緊急避難動線使用，另利用綠地環境構成與鄰地防火區隔，提高火災延燒之區隔性與災害時避難通道流暢性，以強化本區都市防災功能。

另基地內開放空間集中留設，平時除可供民眾交流與休憩使用外，於緊急災難發生時，更可供民眾作為臨時避難安置場所及供消防人員救災空間使用，地下層亦可作為臨時防空避難空間，供民眾逃生避難之用。

(二) 消防車救災活動空間規劃：

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，本案規劃適宜消防救災活動空間，以利於意外發生時有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，以確保住戶安全。另為使消防雲梯車輛動線暢行，在人行道設計上以平坦無阻礙方式與道路順平。並將消防車救災空間與建築物外牆開口水平距離控制在 11M 以下，以符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。

(三) 更新單元逃生避難計畫：

當緊急災難發生時，規劃以梯廳作為主要垂直逃生動線，分別往屋頂層、地面層與地下層之避難空間移動；逃往地面層民眾除可暫時集中於開放空間暫時性避難場所外，亦可順著人行步道空間移往鄰近中長期避難場所，如文山國中及能仁家商等地區。

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

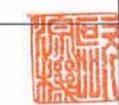
1051213

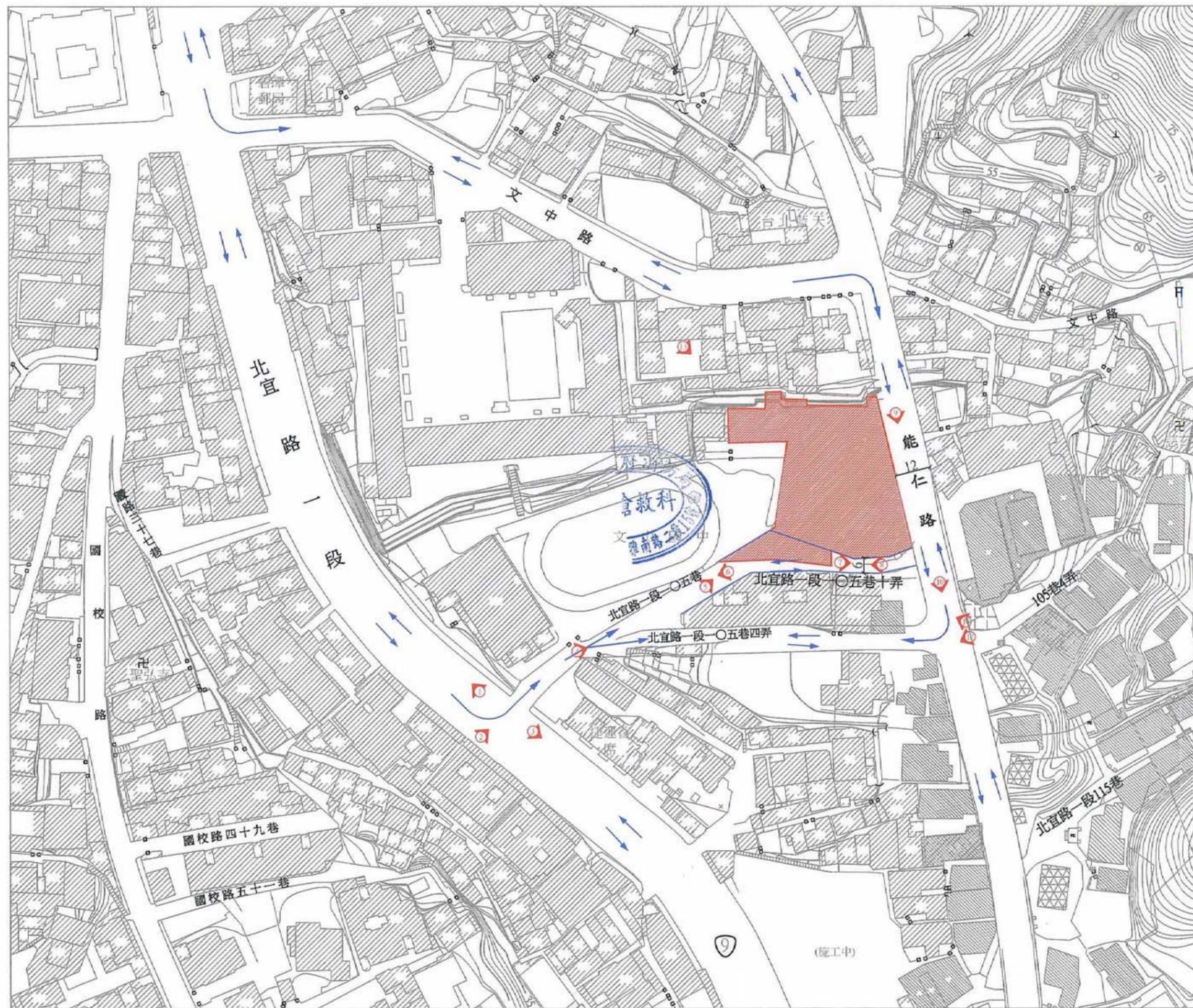
起造人：兆崇建設股份有限公司 (負責人：曾蕙玲 電話：0229172448)
 設計人：歐涼機建築師事務所 (聯絡人：孫小姐 電話：0229172448 分機 11)
 建築物地點 (地號或地址)：新店區文山段 751 地號共 30 筆
 建築物概要 (樓高及用途)：14F + B6F、1F 有集合住宅、門廳、管委會使用空間，2-14F 集合住宅，B1-B6 汽、機車停車空間

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 type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一) 供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一) 6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(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 9 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，使得有效。		

承辦人：科員王怡蘋

單位主管：陳志德





1/9

圖 11-30 消防救災預審核准圖(1)



① 北新路一段與北新路一段105巷路口



② 北新路一段與北新路一段105巷路口



③ 北新路一段與北新路一段105巷路口



④ 北新路一段105巷與北新路一段105巷4弄路口



⑤ 北新路一段105巷與北新路一段105巷10弄路口



⑥ 北新路一段105巷與北新路一段105巷10弄路口



2

圖 11-31 消防救災預審核准圖(2)



⑦ 北新路一段105巷10弄



⑧ 北新路一段105巷10弄



⑨ 能仁路



⑩ 能仁路



⑪ 能仁路與北新路一段105巷4弄路口



⑫ 北新路一段105巷與北新路一段105巷10弄路口

3

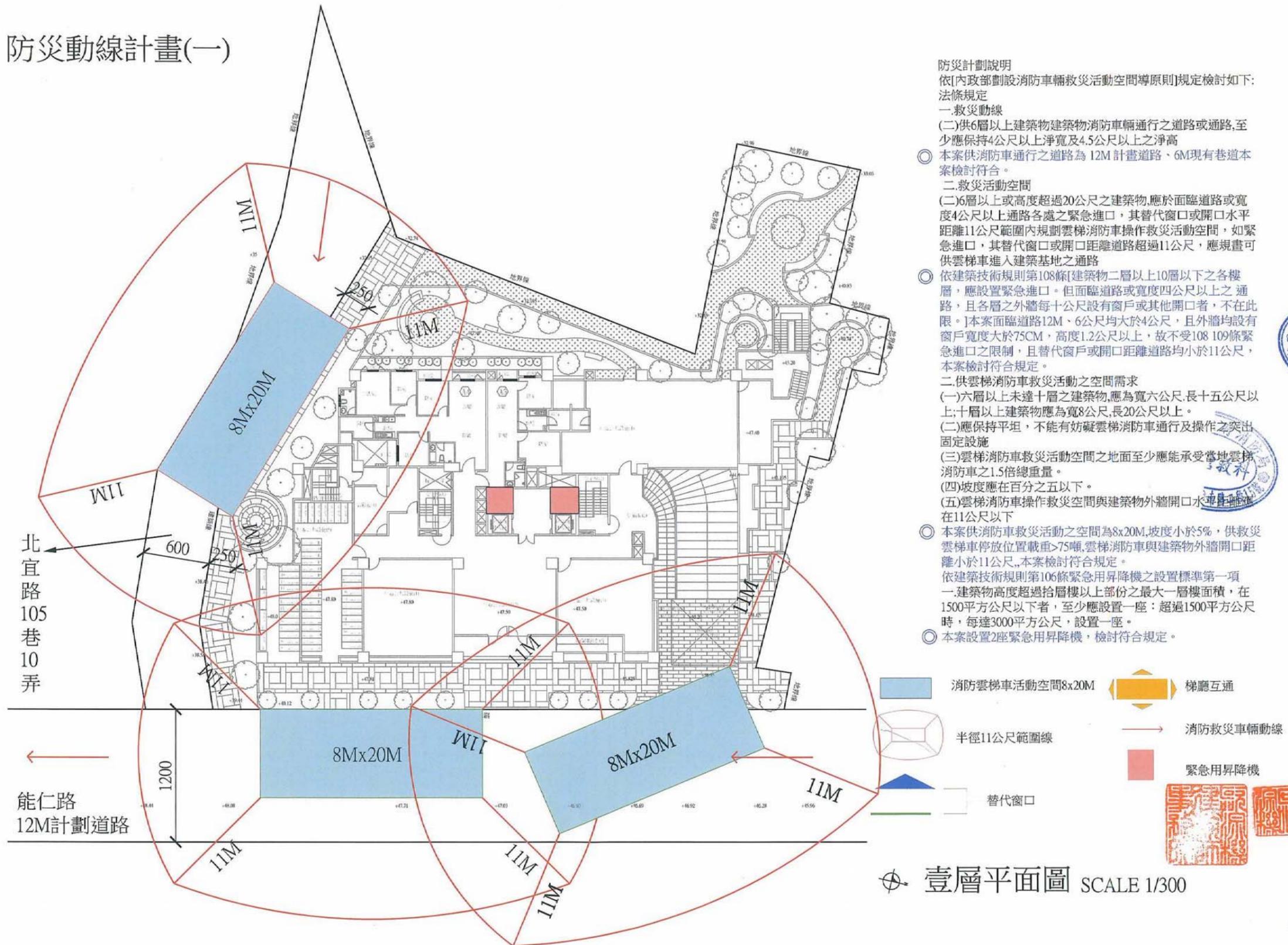
圖 11-32 消防救災預審核准圖(3)



13 基地鳥瞰圖

圖 11-33 消防救災預審核准圖(4)

防災動線計畫(一)



防災計畫說明
 依[內政部劃設消防車輛救災活動空間導原則]規定檢討如下:
 法條規定
 一.救災動線
 (二)供6層以上建築物建築物消防車輛通行之道路或通路,至少應保持4公尺以上淨寬及4.5公尺以上之淨高
 ◎ 本案供消防車通行之道路為 12M 計畫道路、6M現有巷道本案檢討符合。
 二.救災活動空間
 (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,應規畫可供雲梯車進入建築基地之通路
 ◎ 依建築技術規則第108條[建築物二層以上10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。]本案面臨道路12M、6公尺均大於4公尺,且外牆均設有窗戶寬度大於75CM,高度1.2公尺以上,故不受108 109條緊急進口之限制,且替代窗戶或開口距離道路均小於11公尺,本案檢討符合規定。
 二.供雲梯消防車救災活動之空間需求
 (一)六層以上未達十層之建築物,應為寬六公尺,長十五公尺以上;十層以上建築物應為寬八公尺,長20公尺以上。
 (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
 (三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地雲梯消防車之1.5倍總重量。
 (四)坡度應在百分之五以下。
 (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
 ◎ 本案供消防車救災活動之空間為8x20M,坡度小於5%,供救災雲梯車停放位置載重>75噸,雲梯消防車與建築物外牆開口距離小於11公尺,本案檢討符合規定。
 依建築技術規則第106條緊急用昇降機之設置標準第一項
 一.建築物高度超過拾層樓以上部份之最大一層樓面積,在1500平方公尺以下者,至少應設置一座;超過1500平方公尺時,每達3000平方公尺,設置一座。
 ◎ 本案設置2座緊急用昇降機,檢討符合規定。

	消防雲梯車活動空間8x20M		梯廳互通
	半徑11公尺範圍線		消防救災車輛動線
			緊急用昇降機
	替代窗口		

壹層平面圖 SCALE 1/300

圖 11-34 消防救災預審核准圖(5)

防災動線計畫(二)

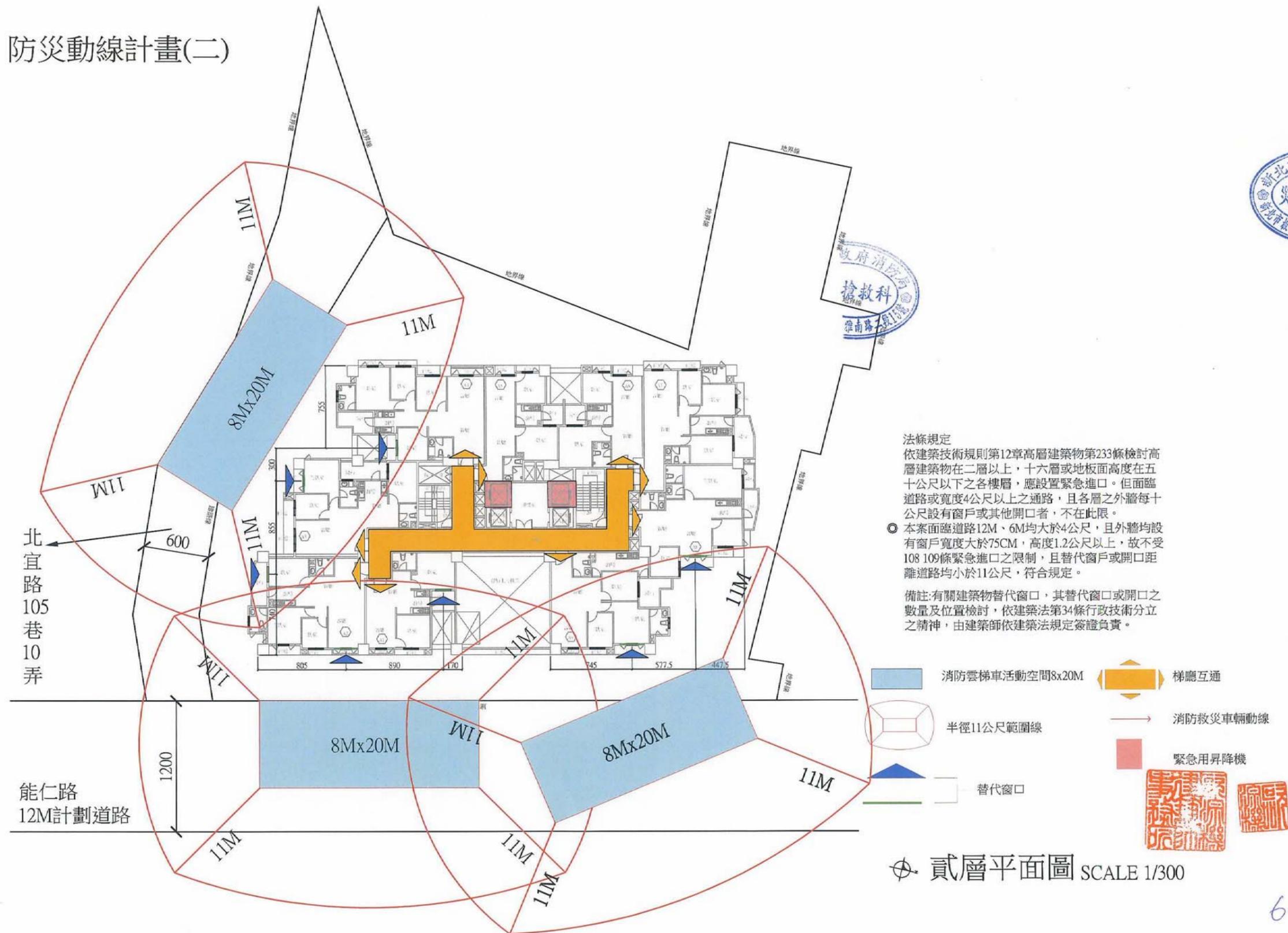


圖 11-35 消防救災預審核准圖(6)

防災動線計畫(三)

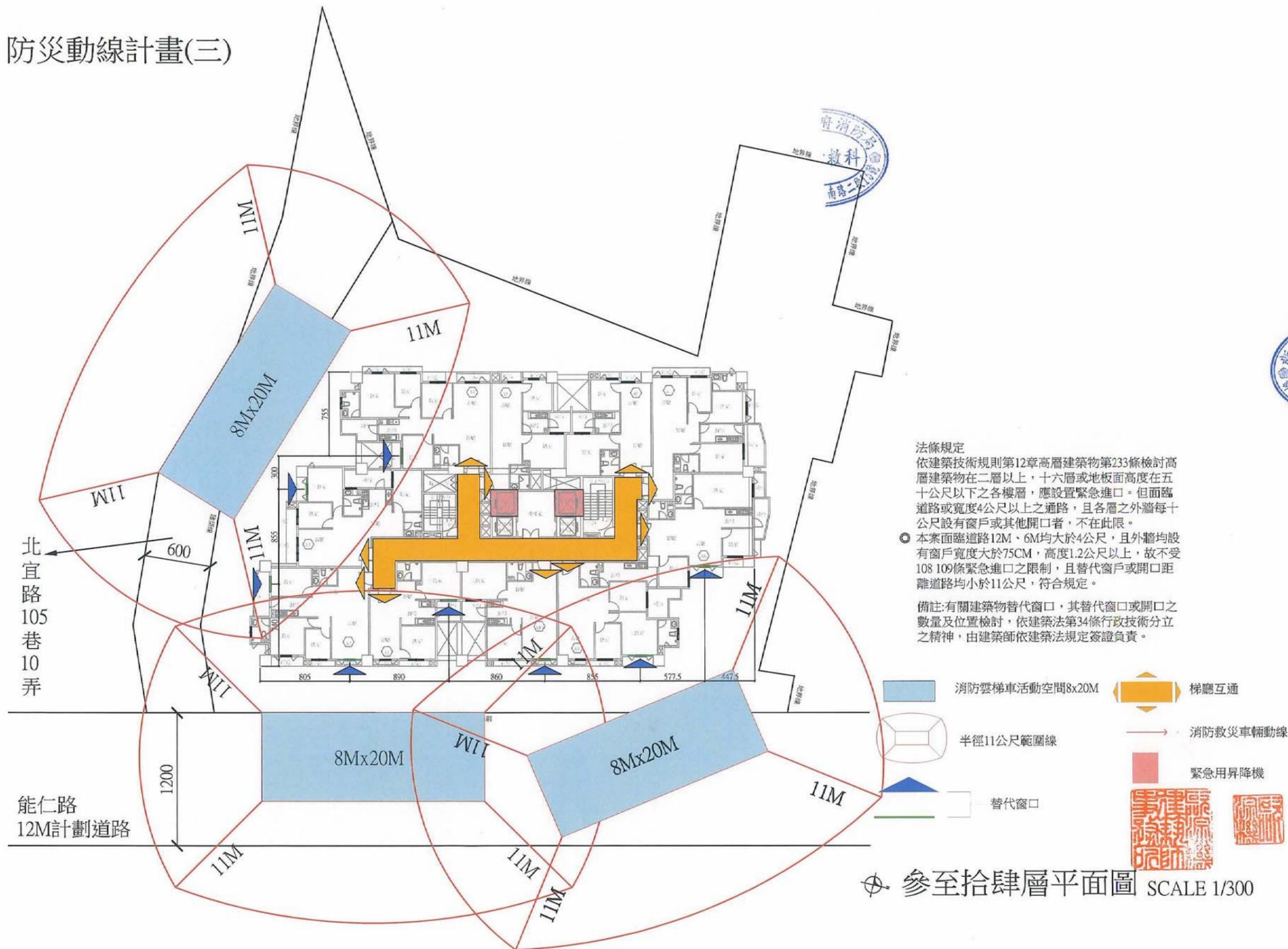
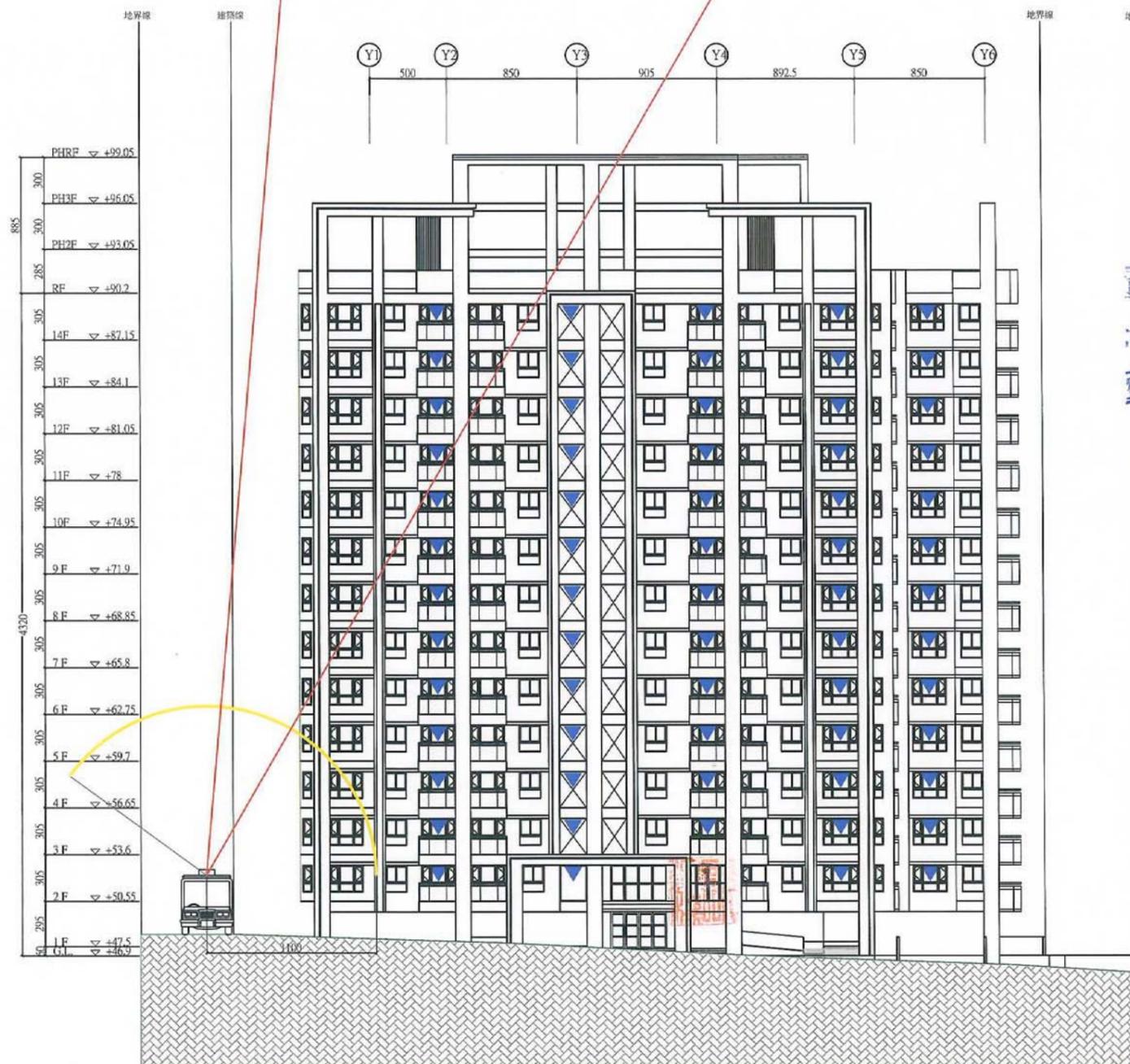


圖 11-36 消防救災預審核准圖(7)

各向立面圖



▼ 替代窗口

東向立面圖 SCALE:1/300

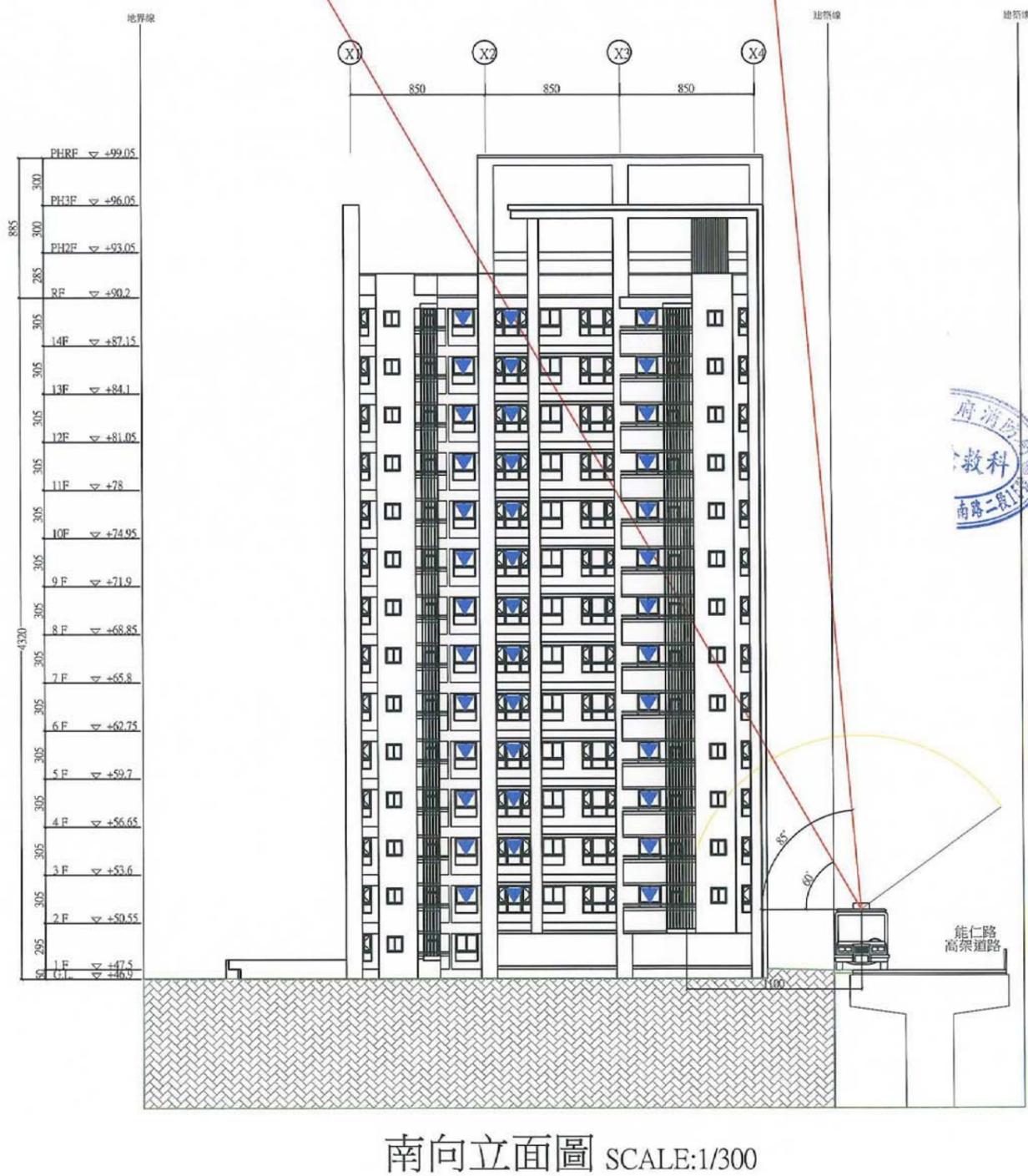


備註:有關建築物替代窗口,其替代窗口或開口之數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責。

8

圖 11-37 消防救災預審核准圖(8)

各向立面圖



▼ 替代窗口

備註:有關建築物替代窗口,其替代窗口或開口之數量及位置檢討,依建築法第34條行政技術分立之精神,由建築師依建築法規定簽證負責。

圖 11-38 消防救災預審核准圖(9)

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

本案位屬第四種住宅區，係屬山坡地基地，東側鄰接能仁路，北側以擋土牆為界，西側與文山國中相鄰，南側為北宜路一段 105 巷 10 弄，距捷運新店站約 250M，惟現況地形高差大，造成都市空間治安及防救災死角，土地使用效率低，亦有瘟病孳生之疑慮。爰此，透過都市更新整體規劃，配合周邊都市環境設計，充分發揮都市計畫所賦予之機能及區位特性，建立舒適健康環保之居住環境；並順應地形規劃，以減少整地開挖為原則，減少對環境衝擊。

(一) 建構永續經營之居住環境

本更新單元周邊因多屬老舊建築物，加上地形高差顯著，使居住環境之友善、安全、舒適度等不足。本案利用留設公共開放空間連結庭院，形塑大面積開放空間，並藉由景觀綠化提供優質活動空間。另透過增加綠化空間及降低建蔽率，改善土壤生態環境提高基地涵養水份能力，創造得以永續發展與經營之生活環境。

(二) 友善的都市空間

透過整體規劃，建構完善的人行動線及交通動線，整合更新單元內生活動線及聯外動線；同時考量本基地鄰近文山國中及能仁家商，能仁路與文中路皆缺乏適當人行空間，且能仁路為烏來至福爾摩沙高速公路間重要道路，車流量大，通學環境不友善，以及都市防災與生態景觀等需求，將建築量體沿計畫道路退縮設置 4m 以上人行步道，提供安全友善之人行空間。

(三) 和諧之建築環境

配合現況地形及周邊交通動線，新建建築量體採與能仁路平行配置方式，並以低建蔽率規劃，增加與鄰房之距離，促進居室通風及採光，且降低開發總量，以降低對能仁路側壓迫感，本案空地留設於基地西側，以空間區隔學校與住宅，避免環境噪音干擾，並提高雙方隱密性與寧適性。另建築立面採現代建築之簡潔線條為主，期創造與地區環境融合與協調。



圖 12-1 建築量體透視圖

建築線 建築線

建築線建築線

地界線

北宜路1段105巷4弄

北宜路1段105巷10弄

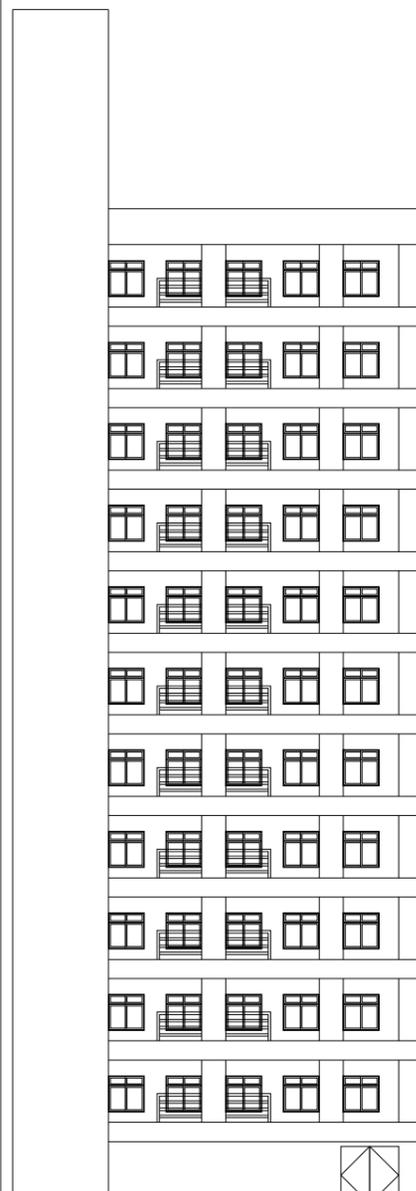


圖 12-2 更新後天際線模擬圖

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

本案預計興建一棟地上 14 層、地下 6 層 RC 造集合住宅大樓，考量當地視覺及意象，建構本案設計原則，說明如下：

(一)量體設計原則

1. 立面設計採現代簡約設計，利用垂直及水平線條分割來強調建築物的線條美感。
2. 建築物外牆採比例開窗原則，外牆降低台度使面窗擴大提供良好的視野品質，以建構簡單明快的造型風格。
3. 量體採用水平及垂直線條分割量體，並大量利用玻璃減輕量體沉重感。

(二)建築物色彩計畫及材質說明

1. 由於本案位於山坡地，外觀色彩採用中明度低彩，融入當地色彩，以免造成景觀破壞。
2. 以不同的建築材料顯現出其分段特色亦同時達到整體協調效果，設計中亦重視細部美感。
3. 建築主體以石材為主搭配金屬格柵及淺灰色玻璃，建築物強調以中性色調，維持其石材質感與建築意象，使造型更能有韻律調諧之感。



圖 12-3 建築量體模擬示意圖



石材

金屬格柵

淺灰色山形磚

石材

金屬格柵

茶色微反玻璃
+深咖啡窗框

石材



東向立面圖

圖 12-4 東向立面建築色彩計畫圖



立面示意圖

石材

金屬格柵

淺灰色山形磚

石材

金屬格柵

茶色微反玻璃
+深咖啡窗框



西向立面圖

圖 12-5 西向立面建築色彩計畫圖



圖 12-6 南北向立面建築色彩計畫圖

(三)建築物照明計畫

本案夜間照明係藉由「光」的詮釋，於寧靜夜晚使建築物有不同的表情，表現出建築物的精神，更避免因燈光形成光害，造成居民不便。

1.照明方式

- (1)各向立面框架內嵌 LED 框線燈。
- (2)建築物入口基座框架線燈。
- (3)金屬格柵內投射燈。
- (4)屋脊裝飾物格柵投射燈。

2.照明節能方式

- (1)採用節能燈具
- (2)室內採用二段開關
- (3)採分段分時照明方式

A.下午 7 點至下午 9 點

- 各向立面框架內嵌 LED 框線燈。
- 建築物入口基座框架線燈。
- 金屬格柵內投射燈。
- 屋脊裝飾物格柵投射燈。

B.下午 9 點至下午 11 點

- 各向立面框架內嵌 LED 框線燈。
- 建築物入口基座框架線燈。
- 屋脊裝飾物格柵投射燈。

C.下午 11 點至上午 2 點

- 各向立面框架內嵌 LED 框線燈。
- 建築物入口基座框架線燈。



下午 7 點至下午 9 點

- 各向立面框架內嵌 LED 框線燈。
- 建築物入口基座框架線燈。
- 金屬格柵內投射燈。
- 屋脊裝飾物格柵投射燈。

圖 12-7 夜間照明計畫示意圖(1)(PM7 : 00~9 : 00)



圖 12-8 夜間照明計畫示意圖(2)(PM9 : 00~11 : 00)



圖 12-9 夜間照明計畫示意圖(3)(PM11 : 00~AM02 : 00)

三、人車動線設計原則

- (一) 本案臨東側能仁路及南側現有巷道皆退縮 4M 留設人行步道，並順應坡度連接能仁路及北宜路 105 巷 10 弄，提升人行可及性。
- (二) 動線系統採人、車動線分離設計，減少動線交會，增加人車安全；考量居民車輛進出方便性及維持周邊交通順暢性，將汽車道及機車道合併設置一處車行出入口，設置於能仁路側，並於車輛出入口加強警告號誌，以強化人、車行之安全性，並確實分離人車動線。



圖 12-10 地面一層人車動線示意圖

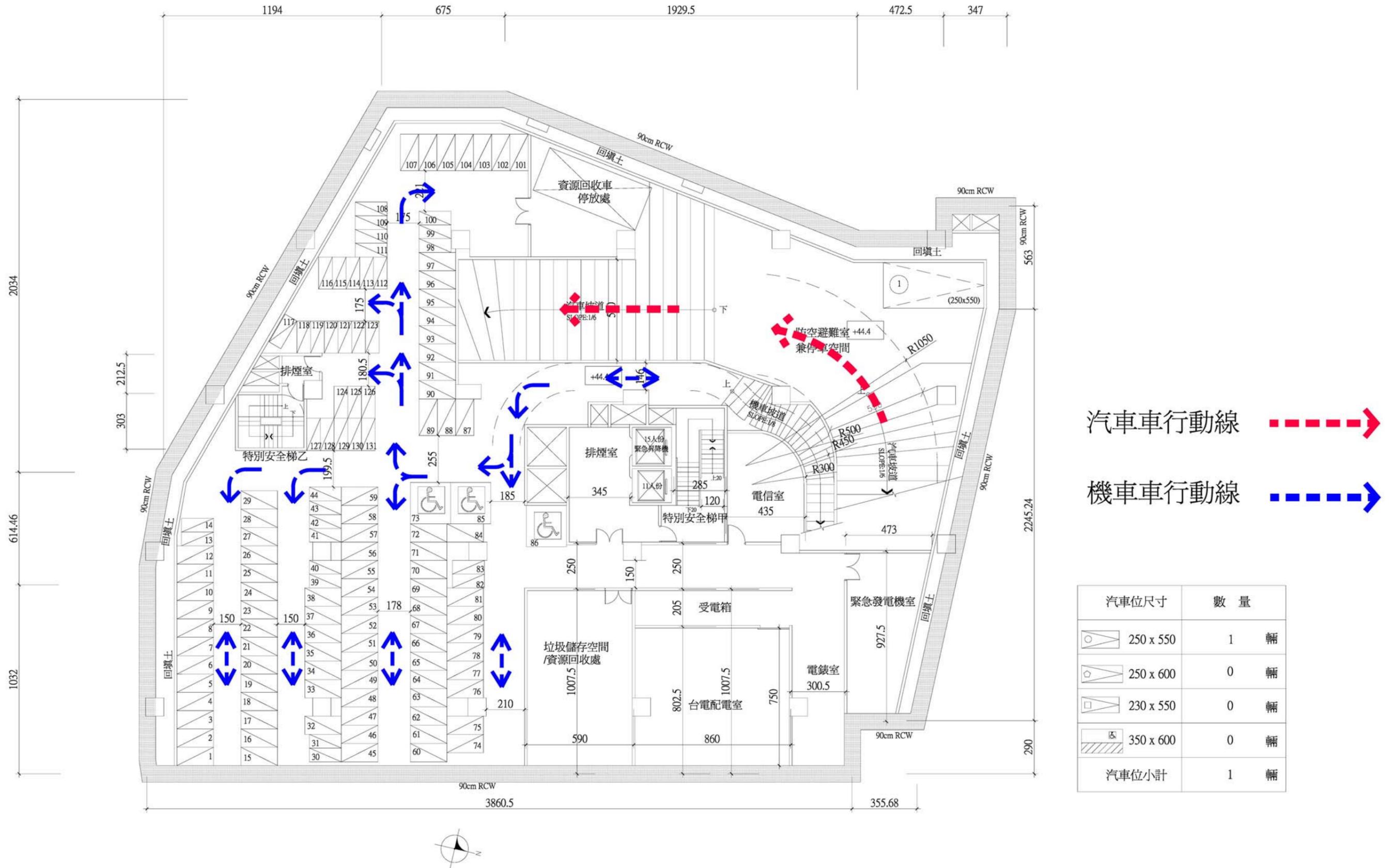


圖 12-11 地下一層車行動線示意圖

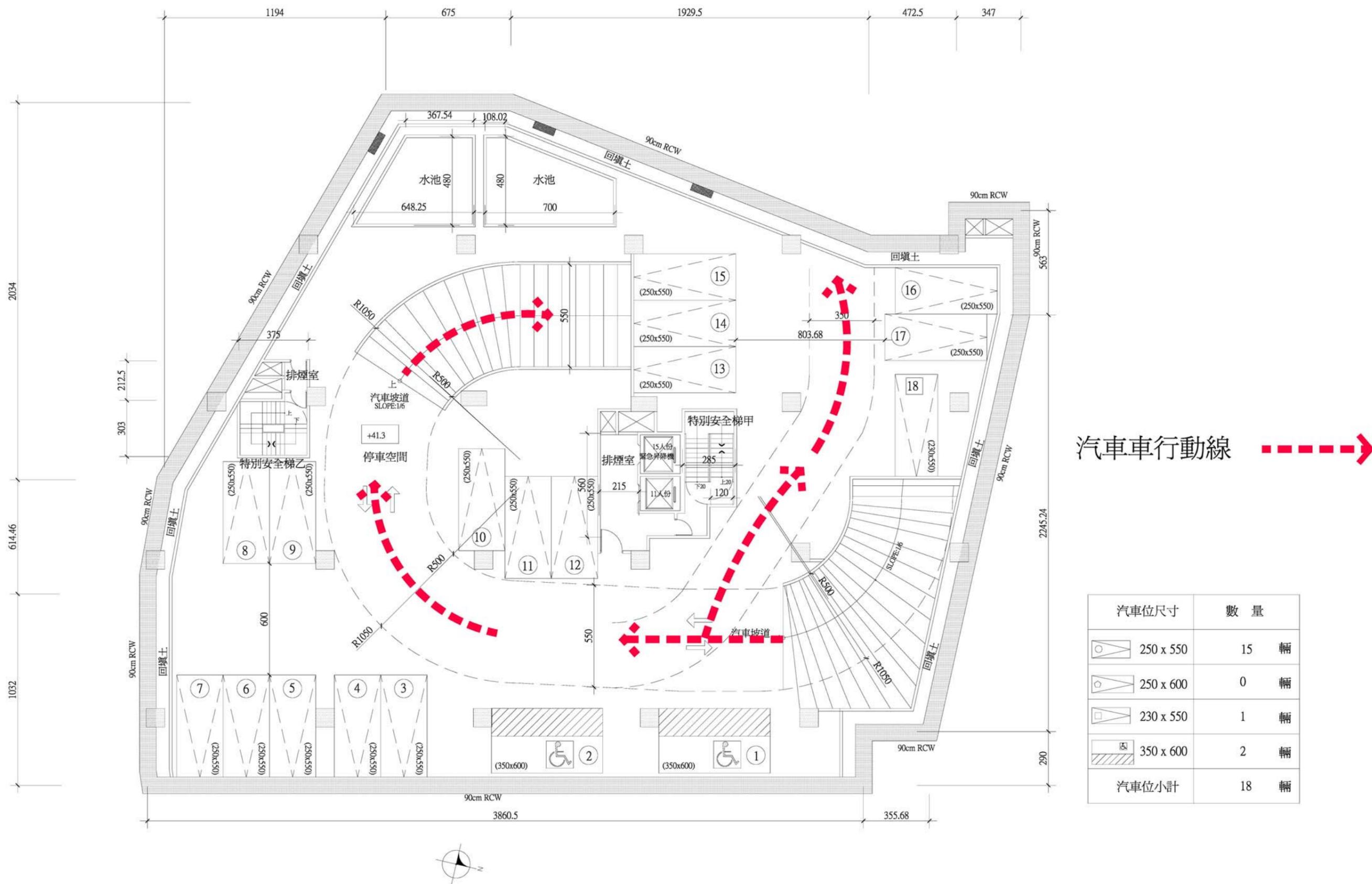


圖 12-12 地下二層車行動線示意圖

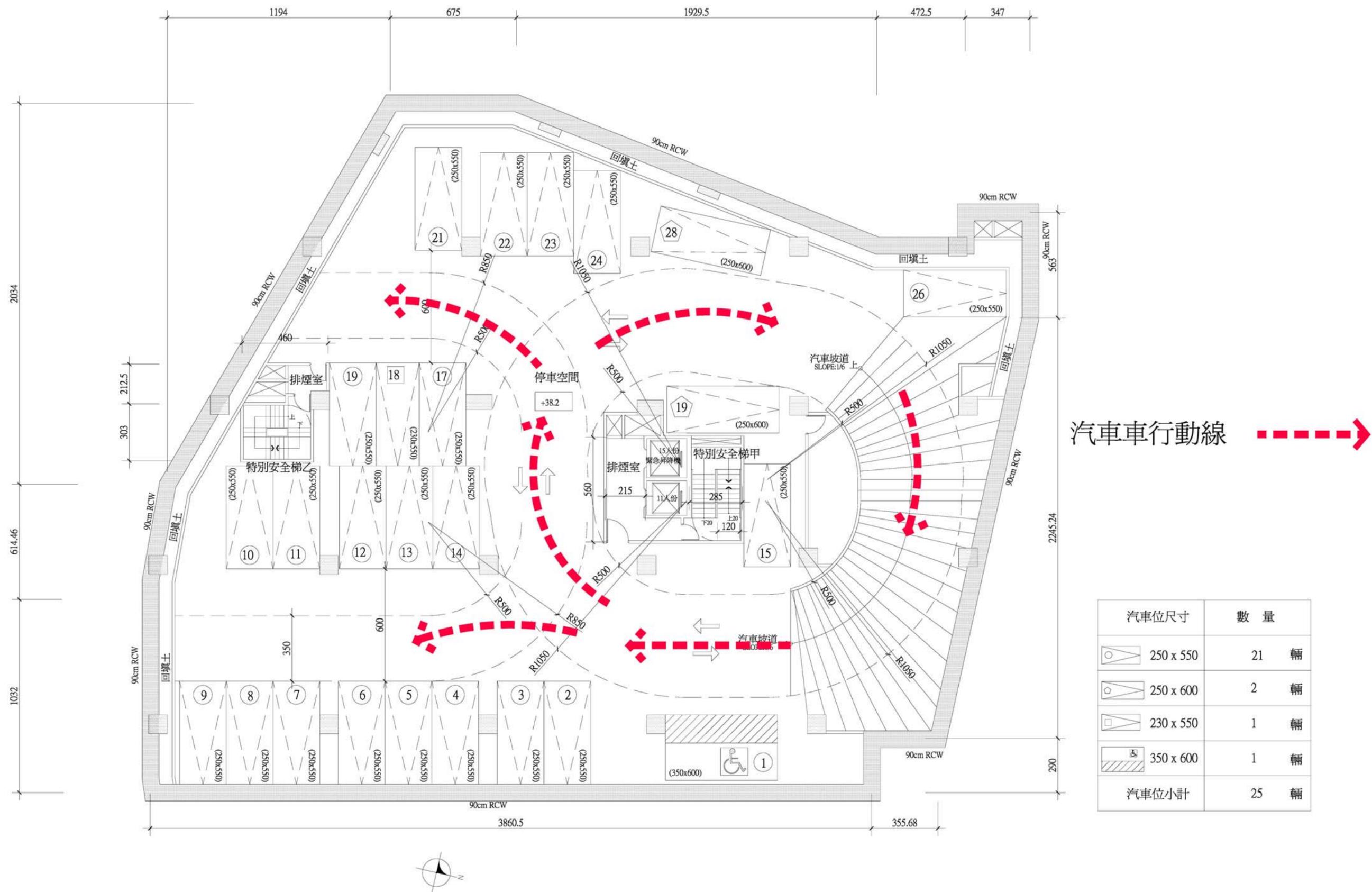


圖 12-13 地下三層車行動線示意圖

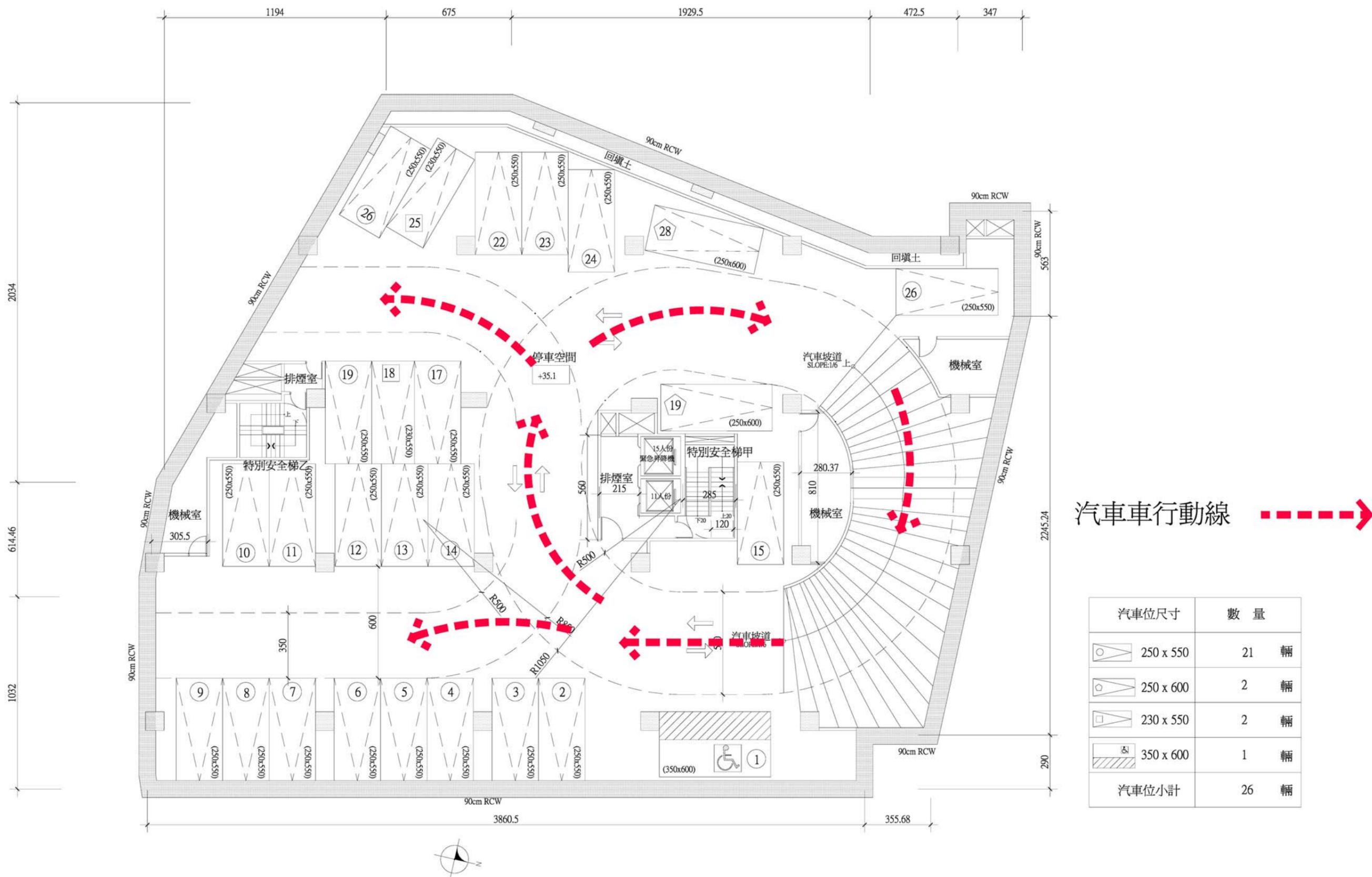


圖 12-14 地下四層車行動線示意圖

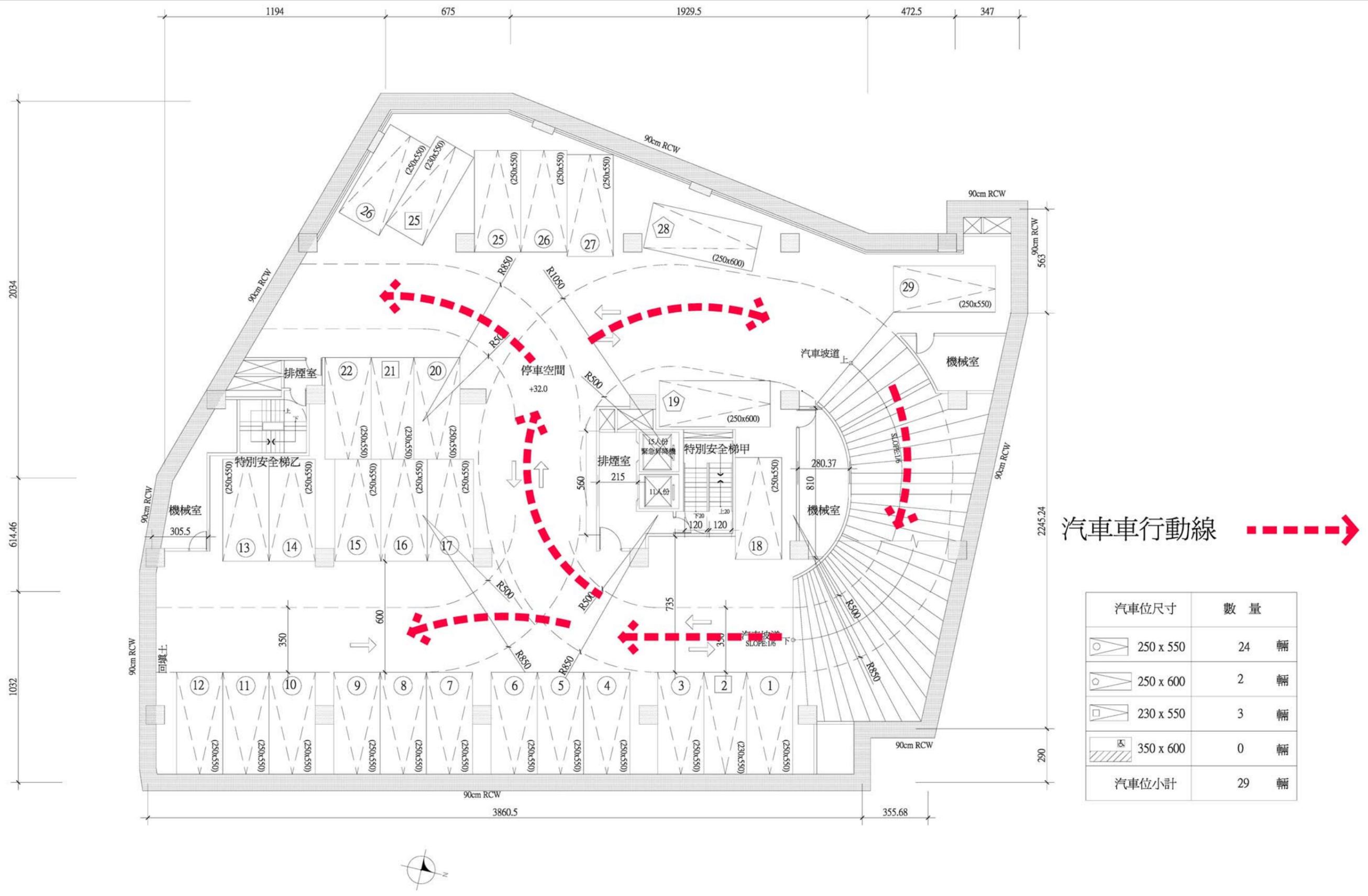
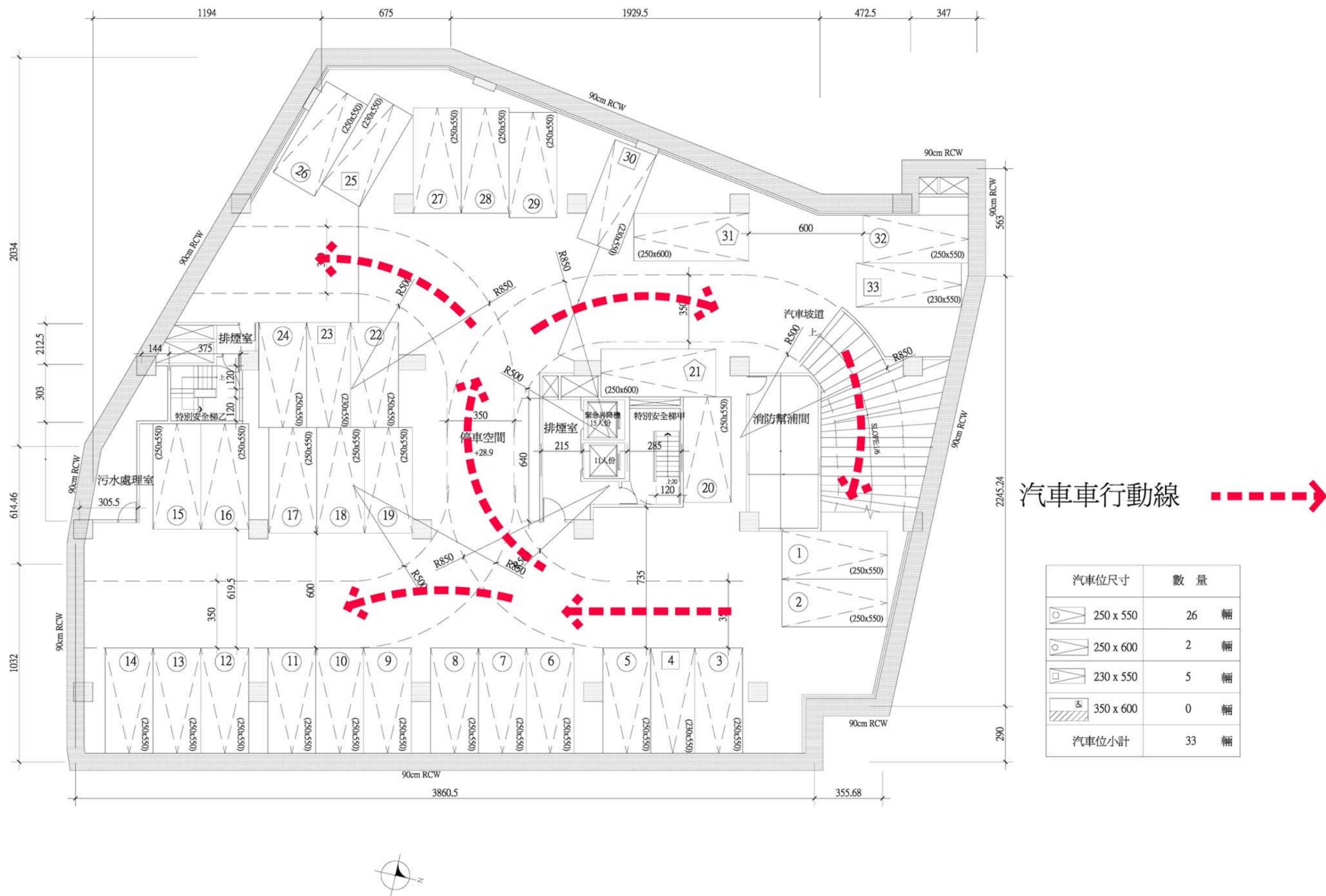


圖 12-15 地下五層車行動線示意圖



汽車車行動線

汽車位尺寸	數量
250 x 550	26 輛
250 x 600	2 輛
230 x 550	5 輛
350 x 600	0 輛
汽車位小計	33 輛

圖 12-16 地下六層車行動線示意圖

四、景觀植栽設計構想

(一)沿街綠帶

沿計畫道路側退縮人行步道並皆種植喬木及草花，塑造優質舒適之人行步道。

(二)中庭留設

1. 基地緊鄰文山國中側開放供周邊居民休憩使用，覆以多樹種植栽，其中以杜英、楓樹等具有常綠植物為主，藉鋪面設計及水池端景創造山水意趣之休憩空間。
2. 緊鄰基地之西側及北側規劃平台區供社區住戶休憩使用，植栽樹種以山櫻花、楊梅等具有豐富四季變化為主，豐富都市中森林小徑之意象，將行道樹與人同等視為空間主角，使人在簡單的步行活動中，提高與自然間互動性。



圖 12-17 景觀設計示意圖(S：1/500)

圖例	植栽名稱	規格	數量	覆土深度
A	欖樹	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	7	>=150cm
B	紅楠	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	9	>=150cm
C	楓香	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	6	>=150cm
D	白水木	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	3	>=150cm
E	杜英	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	10	>=150cm
F	山櫻花	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	4	>=150cm
G	楊梅	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	6	>=150cm
H	緬梔	H>=2.5M W>=2M D=15~20cm	1	>=150cm
			46 株	



楓香



楊梅



杜英



山櫻花



緬梔



白水木



紅楠



欖樹

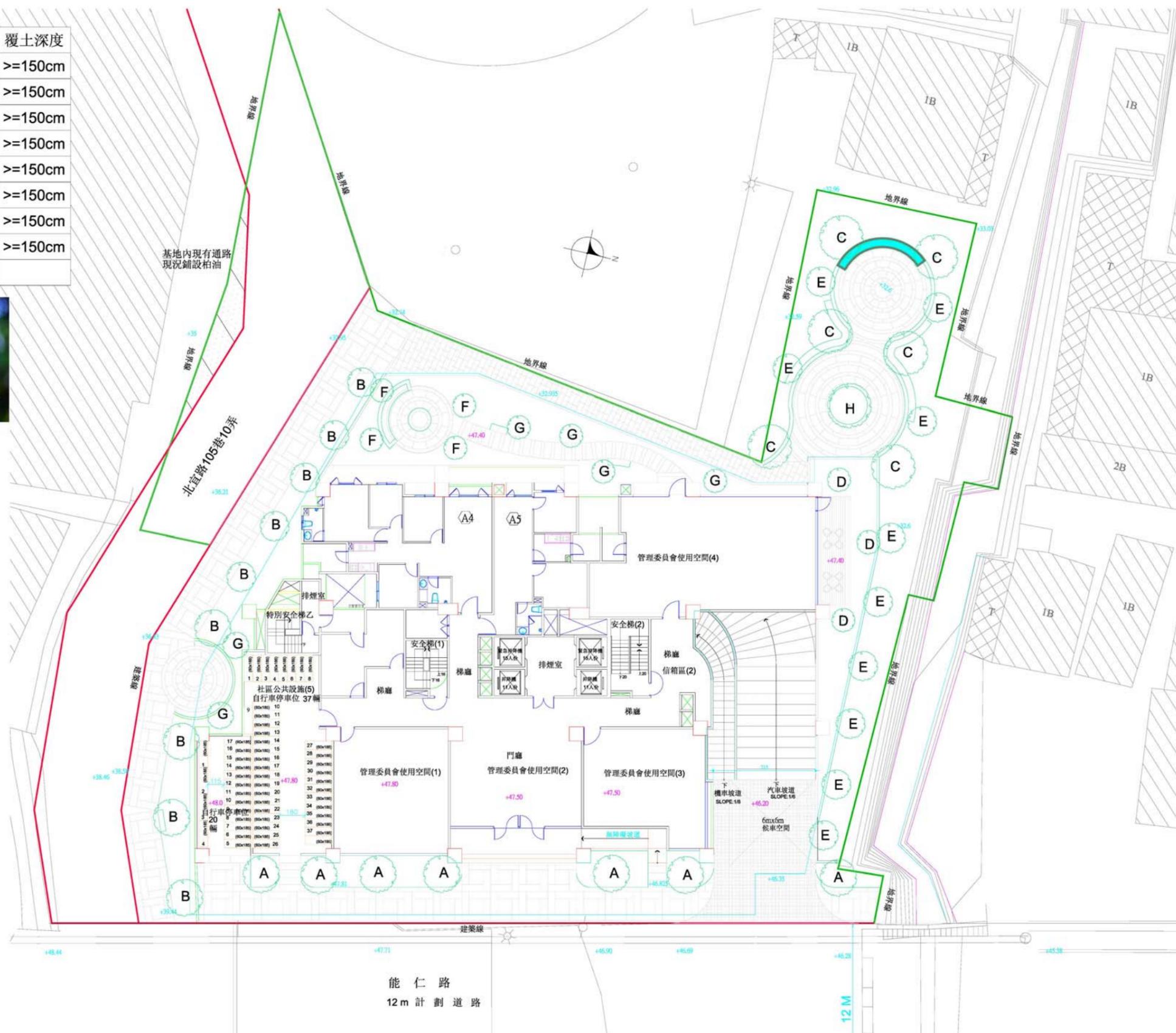


圖 12-18 喬木配置示意圖(S : 1/300)

圖例	植栽名稱	規格	數量	覆土深度
	A地毯草	H>=20cm W>=10cm		>=60cm
	B月橘	H>=20cm W>=10cm	622	>=60cm
	C唐竹	H>=20cm W>=10cm	200	>=60cm
	D彩葉山漆莖	H>=20cm W>=10cm	208.92	>=60cm
	E細葉杜鵑	H>=20cm W>=10cm	229	>=60cm
	F植草磚(台北草)	H>=20cm W>=10cm		>=60cm
	G龍吐珠	H>=20cm W>=10cm	210	>=60cm

灌木 12株 / m²



細葉杜鵑



彩葉山漆莖



唐竹



月橘



龍吐珠



地毯草



圖 12-19 灌木配置示意圖(S : 1/300)

屋頂平台面積 $809.63+62.04-174.41=697.26$

綠化面積計算：A+B+C+D+E+F

$90.26+104.87+27.19+89.83+19.49+17.51=349.15$

綠化面積檢討 $349.15 > 697.26/2=348.63$ o.k

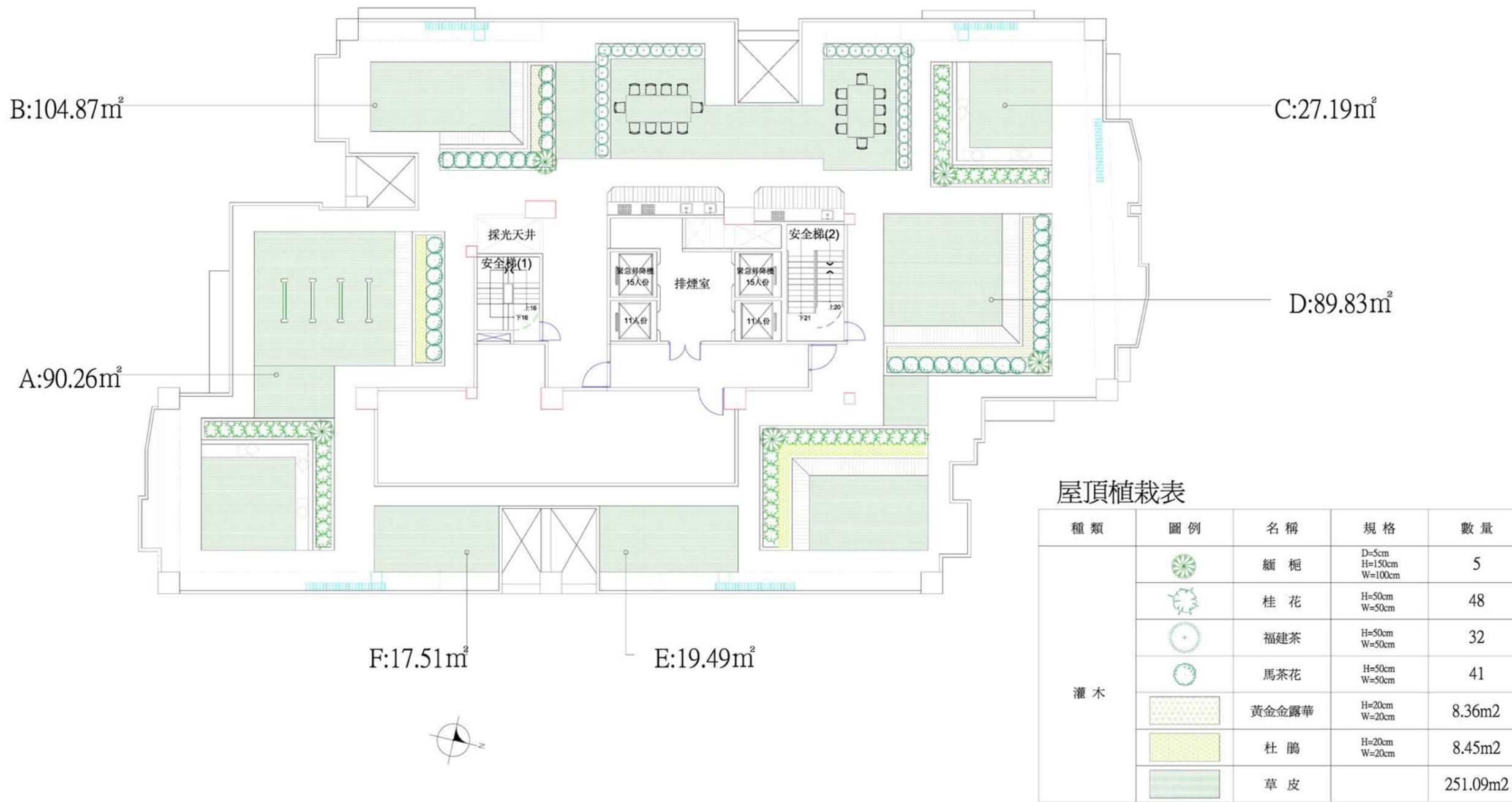


圖 12-20 屋頂綠化示意圖(S : 1/200)

綠化面積檢討:

基地面積: 2302.45

建築面積: 902.62

不可綠化面積: 230.49+182.74=413.23

道路退縮地: 19.76

無遮簷人行道: 182.74

法定綠化面積: (2302.45-902.62

-413.23)*50%=493.3

實設綠化面積: A+B+C...+W

22.77+11.08+33.99+2.85+2.5+8.18
 +72.62+8.45+50.55+36.7+6.01+3.87
 +3.87+2.46+7.67+137.23+45.52+17.47
 +1.32+4.19+6.8+12.41+2.36=500.87
 > 493.3 o.k.

實設綠化面積: 500.87/(2302.45-902.62-413.23)

*100%=50.76% > 50% o.k.



圖 12-21 綠化面積檢討圖(S : 1/300)

綠覆率面積檢討：

基地面積：2302.45

建築面積：902.62

法定空地面積：2302.45-902.62=1399.83

實設綠覆面積：

喬木：46*20=920

灌木：(B1~B5+C1~C2+D1~D3+E1~E4+G1)*1.5
(51.83+51.83+16.63+17.41+19.03+17.47)

*1.5=261.3

地被：A1+...+A6=323.73

植草磚：(F1+F2)*0.5=43.63

實設綠覆面積：920+261.3+323.73+43.63=1548.66

(1548.66/1399.83)*100=110.63% >50% o.k.

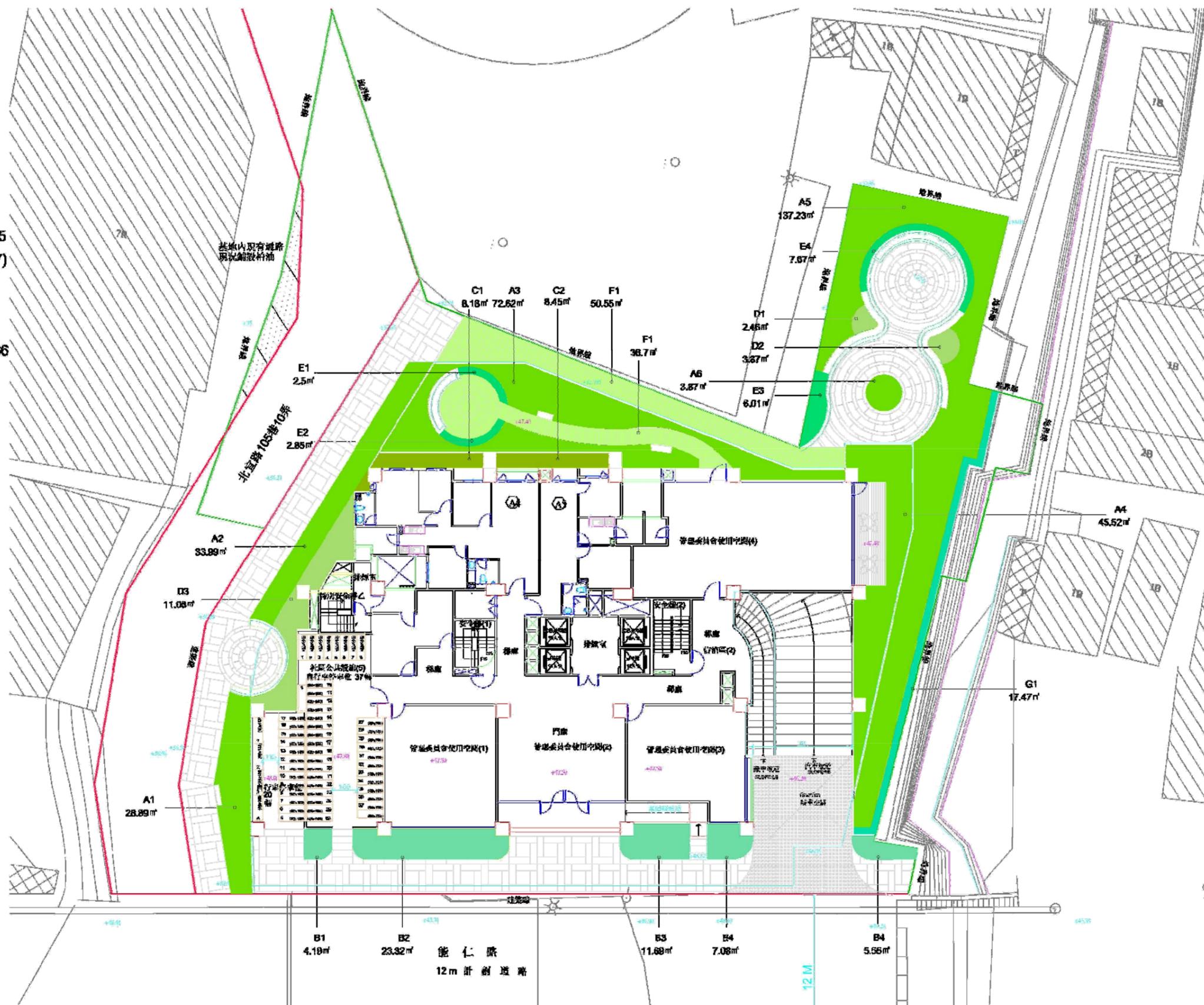


圖 12-22 綠覆率檢討圖(S : 1/300)

透水面積檢討:

基地透水面積>法定空地80%

基地面積:2302.45m²

不可透水面積:

道路退縮地: 230.49

法定空地面積:(2302.45-230.49)x(1-50%)=1035.98m²

法定透水面積:1035.98x80%=828.78m²

透水鋪面面積:(1)+(2)+(3)

=138.91+82.69+116.49=338.09m²

實設透水面積:綠化面積+透水鋪面=

500.87+338.09=838.96m².....OK

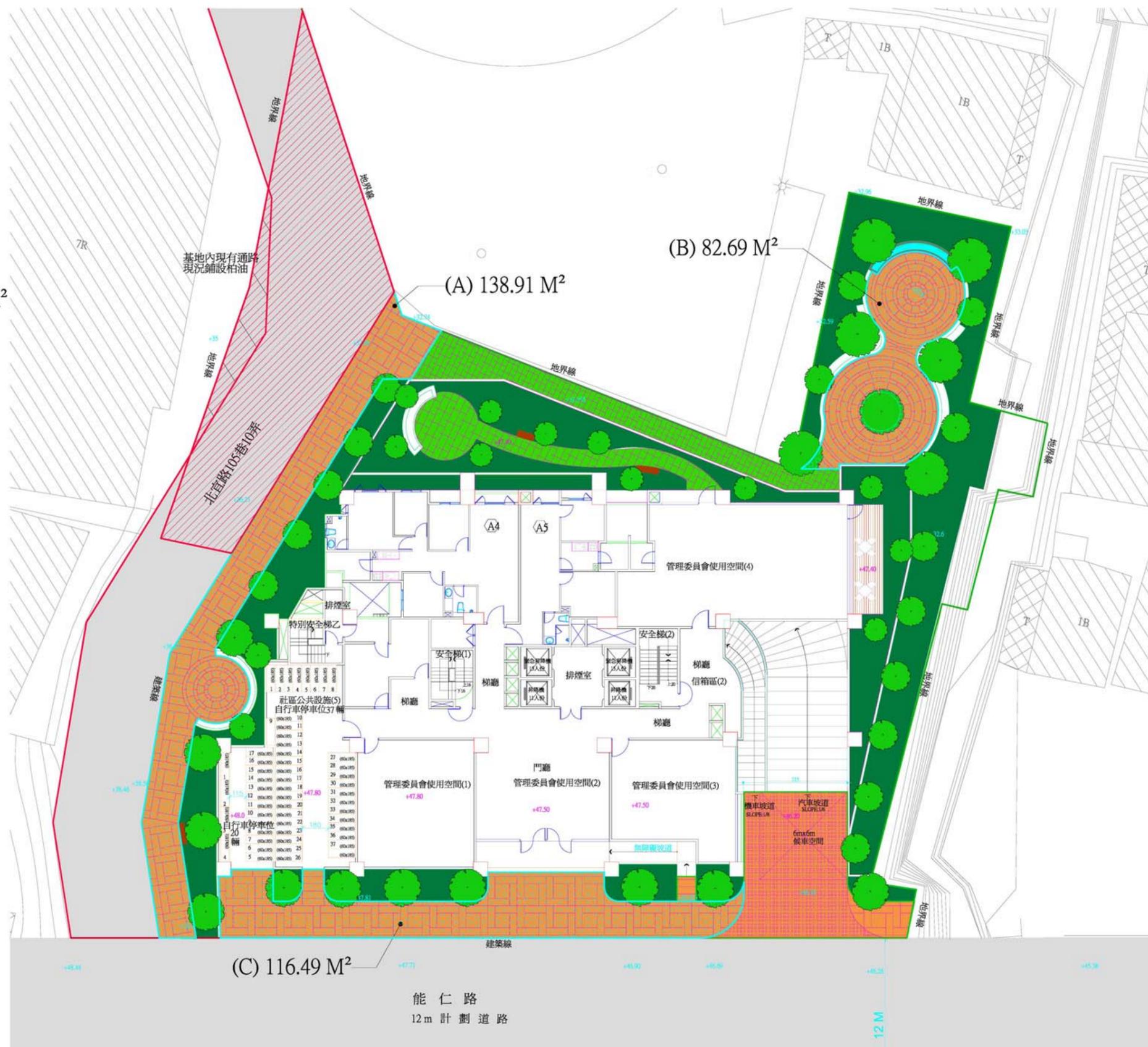


圖 12-23 透水面積檢討圖(S : 1/300)



圖 12-24 一層排水設施示意圖(S : 1/300)

拾參、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 25 條規定，將都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地以「權利變換」方式實施之。

二、有關費用分擔

(一) 提列費用項目

本案實施都市更新事業所需相關費用及項目係依「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定予以提列，分述如下：

1. 工程費用

工程費用主要為重建費用及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，包括建築設計費用、營建費用、空氣污染防治費及其他必要費用等項目。

2. 權利變換費用

本項費用包含調查費、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、水土保持計畫相關費用及山坡地開發利用回饋金等。

3. 貸款利息

實施本案都市更新事業期間（計畫核定至產權登記），實施者為支付工程及權利變換等費用所需辦理融資或自有資金之成本。

4. 稅捐

本項費用主要為實施都市更新事業需繳交之印花稅及營業稅。

5. 管理費用

本案為執行都市更新事業所需之管理費用，包括信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用等項目。

6. 容積移轉費用

本案為加速新店區公共設施用地之取得，將依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理容積移轉。相關費用包括取得公共設施保留地（送出基地）費用及申請容積移轉之相關費用。

(二) 經費來源及費用分擔方式

1. 經費來源

本案實施都市更新事業所需經費，將由實施者以自有資金、銀行融資貸款或房地預售等方式先行籌資墊付。相關資金擬撥入信託專戶專款專用，依工程進度撥款支付相關廠商，並由受託人辦理信託財產管理、處分、移轉等信託管理事務。

2. 費用分擔方式

依都市更新條例第 30 條規定，本案辦理都市更新事業所需各項費用，未來由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

本案採全區拆除重建方式辦理，相關地上物拆遷計畫如下所述：

(一) 拆除方式

本更新單元將於都市更新事業及權利變換計畫核定，且取得相關建築執照後，由實施者統一代為拆除現有建物，並自行負擔相關費用，不計入共同負擔。

(二) 預定拆除時程

- 1.公告拆遷日：依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條，實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，且該預定公告拆遷日距權利變換計畫公告期滿不得少於 2 個月。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 2.地上物拆除：權利變換計畫發布日起第 90 天為搬遷截止日，截止日後開始拆除地上物，預計 30 日拆除完畢。為加速推動更新事業，若本案實施者於搬遷截止日前，已完成點交或達成協議，得視實際情形申請拆除執照，進行拆除工程。

二、建築改良物之補償與安置

本更新單元範圍內計有 4 棟合法建築物，合計 32 戶，總樓地板面積共計 2,924.96 m²，所有權人數計 33 人。未來更新重建期間，為妥善安置原住戶，將依據「都市更新條例」第 36 條及「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」之規定，估算拆遷補償及安置費用，俟更新重建完成後，尊重所有權人意願，以參與權利變換配回更新後房地或領取現金補償等方式安置。

(一) 合法建築物拆遷補償費

本更新單元範圍內計有 4 棟合法建築物，總樓地板面積共計 2,924.96 m²，依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積合計為 3,170.82 m²(騰本面積+未登記之陽台)，補償單價係由估價師查估，合

法建築物拆遷補償費合計約 20,145,539 元(詳表 14-1)。未來將於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之，若應受補償人拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，實施者得將補償金額提存之。

(二) 非合法建築物拆遷補償費

本更新單元之非合法建築物(增建)之補償面積依現況測量成果，合計為 416.82 m²，非合法建築物(增建)拆遷補償費總計為 781,696 元(詳表 14-1)，未來併同合法建築物拆遷補償費發放。

另更新單元範圍內未辦保存登記之非合法建築物皆為屋齡超過 30 年之老舊建物，現況測量成果報告書所載之總樓地板面積合計約 470.08 m²，拆遷補償費合計約 548,966 元(詳表 14-3)，未來將於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給，若應受補償人拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，實施者得將補償金額提存。

(四) 合法建築物拆遷安置費

拆遷安置費係指更新期間之租金補貼，依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」分項說明六之規定，補償面積以地政機關登記所載為準，故安置面積合計為 2,924.96 m²，安置期間係自原有房屋拆遷之日起，至新建大樓完工交屋之日止，約 40 個月，由估價師查估本案住宅租金水準約為 450 元/坪，本案合法建築物拆遷安置費合計約 15,926,401 元(詳表 14-2)。

三、其他土地改良物之補償

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本更新單元範圍內共計 3 筆占有他人土地之舊違章建築戶，現況皆為住宅使用，未來擬採現地安置方式辦理，而測量報告書所載面積合計約 39.30 m²，依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，拆遷補償金額由估價師查估為 55,698 元(詳表 14-4)，未來將於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給，若應受補償人拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，實施者得將補償金額提存。

表 14-1 建築改良物(合法及非合法建築物)拆遷補償費用明細表

序號	騰本建物門牌	建號	合法建築物							非合法建築物(增建)			所有權人	權利範圍(E)	應補償總價(元) F=(C+D)*E
			騰本面積(m ²)	補償單價(元/坪)	騰本建物補償費用(元)(A)	未登記之陽台面積(m ²)	補償單價(元/坪)	未登記之陽台補償費用(元)(B)	合法建物補償總價(元)(C=A+B)	增建面積(m ²)	增建補償單價(元/坪)	非合法建物補償總價(元)(D)			
1	北宜路一段 105 巷 17 號	516	52.86	3,780	60,442	—	—	—	60,442	55.14	4,206.87	70,170	兆崇建設股份有限公司	1/1	130,612
2	北宜路一段 105 巷 14 號	519	111.72	21,719	734,102	—	—	—	734,102	8.82	6,988.00	18,658	嚴○遠	1/1	752,760
3	北宜路一段 105 巷 14 號二樓	522	113.52	21,719	745,830	—	—	—	745,830	—	—	—	鄭○容	1/1	745,830
4	北宜路一段 105 巷 14 號三樓	520	95.67	21,719	628,548	17.85	21,719	117,283	745,831	—	—	—	蘇○香	1/1	745,831
5	北宜路一段 105 巷 14 號四樓	523	113.52	21,719	745,830	—	—	—	745,830	—	—	—	徐○德	1/1	745,830
6	北宜路一段 105 巷 14 號五樓	521	113.52	21,719	745,830	—	—	—	745,830	—	—	—	徐○清	1/1	745,830
7	北宜路一段 105 巷 12 號	524	104.74	21,719	688,058	—	—	—	688,058	19.60	6,988.00	41,439	卓○華	1/1	729,497
8	北宜路一段 105 巷 12 號二樓	525	95.67	21,719	628,548	9.07	21,719	59,510	688,058	—	—	—	徐○彭	1/1	688,058
9	北宜路一段 105 巷 12 號三樓	527	95.67	21,719	628,548	9.07	21,719	59,510	688,058	—	—	—	莊○賢	1/1	688,058
10	北宜路一段 105 巷 12 號四樓	528	95.67	21,719	628,548	9.07	21,719	59,510	688,058	—	—	—	李○富	1/1	688,058
11	北宜路一段 105 巷 12 號五樓	526	95.67	21,719	628,548	9.07	21,719	59,510	688,058	93.89	7,573.00	215,073	麻○偉	1/1	903,131
12	北宜路一段 105 巷 16 號	529	82.94	21,719	544,930	10.67	21,719	70,152	615,082	8.51	7,572.00	19,460	吳○氣	1/1	634,542
13	北宜路一段 105 巷 16 號二樓	530	82.94	21,719	544,930	10.67	21,719	70,152	615,082	—	—	—	黃○治	1/1	615,082
14	北宜路一段 105 巷 16 號三樓	531	93.61	21,719	615,082	—	—	—	615,082	—	—	—	黃○峻	1/1	615,082
15	北宜路一段 105 巷 16 號四樓	532	82.94	21,719	544,930	10.67	21,719	70,152	615,082	—	—	—	梁○凱	1/1	615,082
16	北宜路一段 105 巷 16 號五樓	533	93.61	21,719	615,082	—	—	—	615,082	—	—	—	李○敏	1/1	615,082
17	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號	536	82.94	21,719	544,930	11.39	21,719	74,931	619,861	10.10	7,572.00	23,170	劉陳○英	1/1	643,031
18	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號二樓	534	82.94	21,719	544,930	11.39	21,719	74,931	619,861	—	—	—	李○文	1/1	619,861
19	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號三樓	535	82.94	21,719	544,930	11.39	21,719	74,931	619,861	—	—	—	李○濤	1/1	619,861
20	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號四樓	537	94.33	21,719	619,643	—	—	—	619,643	—	—	—	陳○雀	1/1	619,643
21	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號五樓	538	82.94	21,719	544,930	11.39	21,719	74,931	619,861	—	—	—	王○梅	1/1	619,861
22	北宜路一段 105 巷 18 號	539	82.92	21,719	544,713	19.05	21,719	125,101	669,814	36.89	7,323.00	81,719	吳○火	1/2	375,767
													吳○剛	1/2	375,766
23	北宜路一段 105 巷 18 號二樓	540	82.92	21,719	544,713	19.05	21,719	125,101	669,814	—	—	—	楊○昌	1/1	669,814
24	北宜路一段 105 巷 18 號三樓	541	82.92	21,719	544,713	19.05	21,719	125,101	669,814	—	—	—	劉○香	1/1	669,814
25	北宜路一段 105 巷 18 號四樓	542	101.97	21,719	670,031	—	—	—	670,031	—	—	—	李○玲	1/1	670,031
26	北宜路一段 105 巷 18 號五樓	543	82.92	21,719	544,713	19.05	21,719	125,101	669,814	—	—	—	許○倫	1/1	669,814
27	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號	546	82.92	21,719	544,713	18.98	21,719	124,667	669,380	28.55	7,573.00	65,431	施○苗	1/1	734,811
28	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號二樓	547	82.92	21,719	544,713	18.98	21,719	124,667	669,380	—	—	—	王○慈	1/1	669,380
29	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號三樓	544	101.90	21,719	669,380	—	—	—	669,380	—	—	—	馬○驤	1/1	669,380
30	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號四樓	545	101.90	21,719	669,380	—	—	—	669,380	—	—	—	陶○玲	1/1	669,380
31	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號五樓	548	101.90	21,719	669,380	—	—	—	669,380	43.77	7,573.00	100,267	謝○益	1/1	769,647
32	北宜路一段 105 巷 15 號	955	69.41	2,700	56,700	—	—	—	56,700	111.55	4,335.87	146,309	王○賢	1/1	203,009
合計			2,924.96	—	18,530,298	245.86	—	1,615,241	20,145,539	416.82	—	781,696	—	—	20,927,235

註 1：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得計入補償面積予以補償。

註 2：補償單價係依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，由估價師查估後評定之；非合法建築物之補償面積係整理自現況測量成果報告書。

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建物門牌	建號	騰本面積 (m ²)(A)	住宅租金水準 (元/坪)(B)	安置期間(註) (月)(C)	所有權人(受安置人)	權利範圍 (D)	拆遷安置費用(元) (E=A*0.3025*B*C*D)	備註
1	北宜路一段 105 巷 17 號	516	52.86	450	40	兆崇建設股份有限公司	1/1	287,823	—
2	北宜路一段 105 巷 14 號	519	111.72	450	40	嚴○遠	1/1	608,315	—
3	北宜路一段 105 巷 14 號二樓	522	113.52	450	40	鄭○容	1/1	618,116	—
4	北宜路一段 105 巷 14 號三樓	520	95.67	450	40	蘇○香	1/1	520,923	—
5	北宜路一段 105 巷 14 號四樓	523	113.52	450	40	徐○德	1/1	618,116	—
6	北宜路一段 105 巷 14 號五樓	521	113.52	450	40	徐○清	1/1	618,116	—
7	北宜路一段 105 巷 12 號	524	104.74	450	40	卓○華	1/1	570,309	—
8	北宜路一段 105 巷 12 號二樓	525	95.67	450	40	徐○彭	1/1	520,923	—
9	北宜路一段 105 巷 12 號三樓	527	95.67	450	40	莊○賢	1/1	520,923	—
10	北宜路一段 105 巷 12 號四樓	528	95.67	450	40	李○富	1/1	520,923	—
11	北宜路一段 105 巷 12 號五樓	526	95.67	450	40	麻○偉	1/1	520,923	—
12	北宜路一段 105 巷 16 號	529	82.94	450	40	吳○氣	1/1	451,608	—
13	北宜路一段 105 巷 16 號二樓	530	82.94	450	40	黃○治	1/1	451,608	—
14	北宜路一段 105 巷 16 號三樓	531	93.61	450	40	黃○峻	1/1	509,706	—
15	北宜路一段 105 巷 16 號四樓	532	82.94	450	40	梁○凱	1/1	451,608	—
16	北宜路一段 105 巷 16 號五樓	533	93.61	450	40	李○敏	1/1	509,706	—
17	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號	536	82.94	450	40	劉陳○英	1/1	451,608	—
18	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號二樓	534	82.94	450	40	李○文	1/1	451,608	—
19	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號三樓	535	82.94	450	40	李○濤	1/1	451,608	—
20	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號四樓	537	94.33	450	40	陳○雀	1/1	513,627	—
21	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號五樓	538	82.94	450	40	王○梅	1/1	451,608	—
22	北宜路一段 105 巷 18 號	539	82.92	450	40	吳○火	1/2	225,750	—
						吳○剛	1/2	225,749	—
23	北宜路一段 105 巷 18 號二樓	540	82.92	450	40	楊○昌	1/1	451,499	—
24	北宜路一段 105 巷 18 號三樓	541	82.92	450	40	劉○香	1/1	451,499	—
25	北宜路一段 105 巷 18 號四樓	542	101.97	450	40	李○玲	1/1	555,227	—
26	北宜路一段 105 巷 18 號五樓	543	82.92	450	40	許○倫	1/1	451,499	—
27	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號	546	82.92	450	40	施○苗	1/1	451,499	—
28	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號二樓	547	82.92	450	40	王○慈	1/1	451,499	—
29	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號三樓	544	101.90	450	40	馬○驥	1/1	554,846	—
30	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號四樓	545	101.90	450	40	陶○玲	1/1	554,846	—
31	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號五樓	548	101.90	450	40	謝○益	1/1	554,846	—
32	北宜路一段 105 巷 15 號	955	69.41	450	40	王○賢	1/1	377,937	—
	合計	32 筆	2,924.96	—	—	33 人	—	15,926,401	—

註：安置期間依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，為施工期間+12 個月，共計 40 個月。

表 14-3 未辦保存登記之非合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建物現況門牌	坐落地號	層數	構造(m ²)			總樓地板面積(m ²)(A)	補償單價(元/坪)(B)	土地所有權人	應補償總價(元)(C=A*0.3025*B)
				B(磚造)	M(輕鋼架造)	T(遮雨棚)				
A	北宜路一段 105 巷 11 號(註 2)	724	1	76.95	—	5.64	82.59	3,166.37	張○忠	79,107
B	北宜路一段 105 巷 13 號	725、725-1	1	60.43	—	20.27	165.24	4,129.67	兆崇建設股份有限公司	206,422
			2	—	42.27	—				
			3	—	42.27	—				
C	北宜路一段 105 巷 19 號	574-20、728	1	93.96	—	13.00	106.96	3,256.27	兆崇建設股份有限公司	105,358
D	北宜路一段 105 巷 21 號	729	1	56.60	—	2.09	115.29	4,532.70	魏○甄	158,079
			2	—	56.60	—				
合計				287.94	141.14	41.00	470.08	—	4 人	548,966

註 1：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償單價係由估價師查估實際狀況後認列之；另補償面積整理自現況測量成果報告書。

註 2：北宜路一段 105 巷 11 號部分建物坐落於基地外，擬併同本案更新事業拆除之，其相關費用由實施者與土地所有權人自行協議負擔，不列入共同負擔。

表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用明細表

序號	建物現況門牌	土地所有權人	占有土地地號	層數	構造			占用之總樓地板面積(m ²)(A)	補償單價(元/坪)(B)	占用人	應補償總價(元)(C=A*0.3025*B)
					B(磚造)	M(輕鋼架造)	T(遮雨棚)				
甲	北宜路一段 105 巷 13 號(部分)	中華民國(財政部國有財產署)	720-1	1	0.21	—	—	0.63	3,951.20	兆崇建設股份有限公司	753
				2	—	0.21	—				
				3	—	0.21	—				
乙	北宜路一段 105 巷 15 號(部分)	中華民國(財政部國有財產署)	743	1	—	—	0.08	3,925.62	王○賢	95	
丙	北宜路一段 105 巷 21 號(部分)(註 2)	兆崇建設股份有限公司	574-20	1	2.59	—	—	38.59	4,698.69	魏○甄	54,850
				2	—	2.59	—				
		中華民國(財政部國有財產署)	574-21	1	8.58	—	—				
				2	—	10.24	—				
		兆崇建設股份有限公司	728	1	0.26	—	—				
				2	—	0.26	—				
		中華民國(財政部國有財產署)	743	1	3.27	—	7.53				
2	—			3.27	—						
合計					14.91	16.78	7.61	39.30	—	3 人	55,698

註 1：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償單價係由估價師查估實際狀況後認列之；補償面積整理自現況測量成果報告書。

註 2：北宜路一段 105 巷 21 號部分建物坐落於基地外，擬併同本案更新事業拆除之，其相關費用由實施者與占用人自行協議負擔，不列入共同負擔。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

依據「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，本案提列金額總計為 1,159,269,820 元（實際金額以權利變換計畫核定及執行結果為準，詳表 15-6），分述如下：

（一）土地成本

本案係以權利變換方式實施，故無土地成本。

（二）更新事業實施經費

1. 工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用包括重建費用與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，總計約為 725,491,069 元，詳述如下：

（1）重建費用

A. 建築設計費用

建築設計費包含建築設計、結構設計、景觀設計、機電設計、廢污水設計及簽證勘驗等費用，依臺灣省建築師公會建築師酬金標準表，係以法定工程造價計算，本案法定工程造價為 247,172,589 元（詳表 11-1），故建築設計費合計約為 17,504,581 元（如表 15-1）。

表 15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：247,172,589 元			
費率級距	標準費率(%)	採計費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	7.00%	13,102,081
總計			17,504,581

B. 營建費用

本案預計興建地上 14 層、地下 6 層之鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積約 20,893.71 m²（約 6,320.35 坪）。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」之營建單價基準，本案標準單價為 109,200 元/坪（物價基準日為 103 年 4 月，物價指數為 102.12），另依營建單價基準之分項說明（八），本案於事業計畫階段不予調整物價指數，後續物價指數調整仍依權利變換計畫為準。

本案因樓層超高等加計因素，營建單價調整如表 15-2 所示；另本案因涉及範圍內既有溝渠改道，相關費用約 2,430,000 元（詳附錄四），爰營建費用總計 693,601,140 元。

表 15-2 營建費用估算表

構造別	樓層	樓層超高	單價(元/坪)	面積(m ²)	金額(元)
RC	地上 1 層	3.5%	113,022	855.61	29,252,583
	地上 2~14 層	—	109,200	11,299.43	373,254,071
	屋突層	—	109,200	449.97	14,863,859
	地下 1~6 層	—	109,200	8,288.70	273,800,627
小計			—	20,893.71	691,171,140
溝渠改道費用			—	—	2,430,000
總計			—	—	693,601,140

備註：本案位屬山坡地範圍內，實際開挖樓層數為地下 4 至地下 6 層。

表 15-3 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	35,213,489	1,685	5.09%
基礎工程	式	48,879,662	2,339	7.07%
結構體工程	式	207,334,734	9,923	30.00%
外部裝修工程	式	61,324,234	2,935	8.87%
內部裝修工程	式	58,656,554	2,807	8.49%
門窗工程	式	38,010,296	1,819	5.50%
防水隔熱工程	式	11,011,650	527	1.59%
雜項工程	式	11,401,713	546	1.65%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	17,500,711	838	2.53%
設備工程(電梯、廚具)	式	23,547,815	1,127	3.41%
小計(壹)	—	512,880,860	—	74.20%
貳、機電工程				
電器工程	式	34,736,679	1,663	5.03%
弱電設備工程	式	10,999,187	526	1.59%
給排水工程	式	24,993,048	1,196	3.62%
生活廢水工程	式	1,953,250	93	0.28%
消防設備工程	式	9,284,032	444	1.34%
通風工程及空調設備	式	3,569,514	171	0.52%
小計(貳)	—	85,535,711	—	12.38%
合計(壹+貳)	—	598,416,571	—	86.58%
管理費(含保險、利潤)10%	—	59,841,657	—	8.66%
營業稅5%	—	32,912,911	—	4.76%
總計	—	691,171,140	—	100.00%
特殊工程(溝渠改道費用)	—	2,430,000	—	—
營建費用總計	—	693,601,140	—	—

C. 空氣污染防制費

依空氣污染防制法第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費，須繳納包括拆除工程及建築工程之空氣污染防制費（第一級）共 64,719 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期=902.62×2.47×28=62,425 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率=4,097.02×0.56=2,294 元
- 空氣污染防制費合計：62,425+2,294=64,719 元

D. 其他必要費用

(a) 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 2,285,863 元（詳表 15-4）。

表 15-4 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價：247,172,589 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	735,863
總計		2,285,863

(b) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 131 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約 75,000 元，共計 9,825,000 元。

- 外接管線工程費用：131(更新後戶數)×75,000=9,825,000 元

(c) 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之 1‰計算，故本案相關之建築執照規費為 247,173 元。

- 建築執照規費：247,172,589(法定工程造價)×1‰=247,173 元

(2) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

A. 開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案計約 1,962,593 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

表 15-5 開放空間管理維護基金估算表

項目	面積(m ²)	單價(元/m ²)	金額(元)
都市更新人行步道	379.20	5,000	1,896,000
留供公眾通行使用之空間	40.98	1,625	66,593
總計			1,962,593

2. 權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費、地籍整理費與其他必要費用，總計約為 72,635,072 元，詳述如下：

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，參照「規劃費提列基準」提列，標準金額合計為 10,110,548 元，本案依實際合約金額提列 7,000,000 元(詳附錄四)。

- P2 (計畫擬定→事業計畫+權利變換計畫): $2,000,000 + [\text{更新單元面積} \times X (\text{元}/\text{m}^2) + \text{權利人人數} \times Y (\text{元}/\text{人})] = 2,000,000 + [(2,000 \text{ m}^2 \times 1,000 \text{ 元}/\text{m}^2 + 302.45 \text{ m}^2 \times 800 \text{ 元}/\text{m}^2) + (20 \text{ 人} \times 60,000 \text{ 元}/\text{人} + 18 \text{ 人} \times 40,000 \text{ 元}/\text{人})] = 6,161,960 \text{ 元}$
- P3 (計畫執行與成果報核): 1,500,000 元
- 其他項目 1(另外加計): 事業計畫及權利變換計畫分別報核，依計畫費用 P2 調整增加 30% = $6,161,960 \text{ 元} \times 30\% = 1,848,588 \text{ 元}$
- 其他項目 2(另外加計): 更新可行性評估計 600,000 元
- P2 + P3 + 其他項目 1 + 其他項目 2: $6,161,960 \text{ 元} + 1,500,000 \text{ 元} + 1,848,588 \text{ 元} + 600,000 \text{ 元} = 10,110,548 \text{ 元} > 7,000,000 \text{ 元}$

B. 不動產估價費用 (含技師簽證費)

本案後續將委託三家專業估價公司辦理都市更新相關權利價值之估算，其服務費用依「權利變換不動產估價提列基準」計算，每家服務費用為 1,215,000 元，三家加計領銜費用為 3,845,000 元，實際費用仍以後續合約內容為準。

- 不動產估價費用: $400,000 + 32(\text{更新前建物筆數}) \times 5,000 + 131(\text{更新後主建物筆數}) \times 5,000 = 1,215,000 \text{ 元}$
- 三家估價公司加計領銜費用合計: $1,215,000 \times 3 + 200,000 = 3,845,000 \text{ 元}$

C. 土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以更新前土地 30 筆，每筆 4,000 元初估，約計 120,000 元。

- 土地鑑界費: $30(\text{更新前土地筆數}) \times 4,000 = 120,000 \text{ 元}$

D. 鑽探費用

依「建築技術規則」規定，每 600 m² 鑽乙孔，且至少 50M 深，同一基地之調查點數不得少於 2 孔。本案建築基地面積為 2,302.45 m²，至少需要 4 孔，每孔以 75,000 元提列，故所需費用約為 300,000 元。

- 鑽探費用: $\text{土地面積}/600(\text{無條件進位}) \times \text{單價} = 2,302.45/600(\text{無條件進位}) \times 75,000 = 300,000 \text{ 元}$

E. 鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，初估本案影響半徑為 76.40M、影響建物約為 744 戶(詳附錄六)，依「新北市土木技師公會鑑定收費標準」計算，以每戶 3,600 元計算並加計 580,000 元，鄰房鑑定費約需 3,258,400 元。

- 影響半徑: $\text{開挖深度} \times 4 = 19.10 \times 4 = 76.40$
- 鄰房鑑定費: $744(\text{單位數(戶)}) \times 3,600 + 580,000 = 3,258,400 \text{ 元}$

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用初估約 200,000 元，未來仍以實際合約金額為準。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

依本案拆遷安置計畫（詳 P.14-1~6），本更新單元範圍內之地上物包括合法及非合法建築物，依估價師事務所初步鑑價結果，其中建築改良物(合法及非合法建築物)拆遷補償費總計 21,476,201 元（詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」之表 14-1、14-3）。

(4) 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本更新單元範圍內占有他人土地之舊違章建築戶共計 3 戶，依估價師事務所初步鑑價結果，其拆遷補償費計 55,698 元（詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」之表 14-5）。

(5) 合法建築物拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)：依「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」予以提列，安置期間為施工期間加計 12 個月，共發放 40 個月，金額合計為 15,926,401 元。(詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」表 14-2)

(6) 地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記、信託登記與地政士作業費用等，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶以 29,000 元計算，更新完成後共計有 131 戶，故費用合計為 3,799,000 元。

➤ 地籍整理費：131(更新後總戶數)×29,000=3,799,000 元

(7) 審查費用

本案係採都市更新事業計畫與權利變換計畫分送報核，故依據「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，審查費用約 240,000 元。

- 報核事業計畫審查費用：110,000 元
- 報核權利變換計畫審查費用：110,000 元
- 報核簡易變更權利變換計畫審查費用：20,000 元
- 審查費用合計：110,000+110,000+20,000=240,000 元

(8) 其他必要業務費用-山坡地開發相關費用

本案位屬山坡地，為降低環境負荷，將委請水土保持師辦理相關水土保持計畫。全案山坡地開發相關費用包括水土保持計畫規劃費用、水土保持審查費用及山坡地開發利用回饋金等，其中水土保持計畫規劃費用預估約 700,000 元(詳附錄四)；依「水土保持計畫審查收費標準」規定，本案土地面積為 2,302.45 m²，水土保持審查費用計 80,000 元；另依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」及「新北市山坡地開發利用繳交回饋金之乘積比率」規定，山坡地開發利用回饋金以計畫面積與當期土地公告現值乘 9%計算，約需 15,634,372 元，故山坡地開發相關費用總計 16,414,372 元。

- 水土保持計畫規劃費用：700,000 元
- 水土保持審查費用：80,000 元
- 山坡地開發利用回饋金：土地公告現值總值×費率=
173,715,248×9%=15,634,372 元
- 山坡地開發相關費用合計：700,000+80,000+15,634,372=
16,414,372 元

3. 貸款利息

貸款利息係指實施者為實施都市更新事業所辦理融資或自有資金之成本；本案依據「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」計算，並依 3 成自有資金及 7 成融資金額之貸款年利率分別以事業計畫報核時(106 年 6 月)中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.63%計算，自有資金利率則以郵政儲金 1 年期固定存款利率 1.040%計算；開發年期以權利變換計畫核定公告至竣工完成交屋預計約 40 個月，故本案貸款利息費用總計 34,192,190 元。

- 貸款期間：施工期間+12 月=[14+(4+2×5)]+12=28+12=40 月
- 貸款利率：70%×2.63%+30%×1.040%=2.153%
- (拆遷補償費+容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間
(21,476,201+55,698+67,749,437)×2.153%×40/12=6,407,424 元
- (工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年
利率×貸款期間×0.5

$(725,491,069 - 2,285,863 + 72,635,072 - 20,927,235 - 548,966 - 55,698)$

$\times 2.153\% \times 40/12 \times 0.5 = 27,784,766$ 元

➤ 貸款利息 = $6,407,424 + 27,784,766 = 34,192,190$ 元

4. 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，其中印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，本案又分為「承攬契據」及「讓售不動產契據」之印花稅，合計稅捐共計約 31,664,263 元。

(1) 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1‰ 計，共 759,960 元。

➤ (建築設計費+營建費用+都市更新規劃費+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+測量費用+地籍整理費+水土保持費用+容積移轉費用) / 1.05

$(17,504,581 + 693,601,140 + 7,000,000 + 3,845,000 + 300,000 + 3,258,400 + 200,000 + 3,799,000 + 700,000 + 67,749,437) / 1.05 = 759,959,579$ 元

➤ 承攬契據之印花稅 = $759,959,579 \times 1\text{‰} = 759,960$ 元

(2) 讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之 1‰ 計，約 207,485 元。

➤ 讓售不動產契據之印花稅 = 土地公告現值總值 + 房屋評定標準價格總額 \times 共同負擔比率 $\times 1\text{‰} = (173,715,515 + 227,532,492) \times 51.71\% \times 1\text{‰} = 207,485$ 元

(3) 土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 30,696,818 元。

➤ 更新後總價值 = 2,242,000,000 元

➤ 共同負擔比率 = 51.71%

➤ 土地公告現值總值 = 173,715,515 元

➤ 房屋評定標準價格總額 = 227,532,492 元

➤ 營業稅 = $2,242,000,000 \times (100\% - 51.71\%) \times$

$[227,532,492 / (227,532,492 + 173,715,515)] \times 5\% = 30,696,818$

5. 管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 227,537,789 元，詳述如下：

(1) 信託費用

依本案信託契約，包括產權、自有資金、銷售折價抵付房地及車位之自備款收入及銀行融資款等信託費用，信託費用以私有土地公告現值及營建費用之 0.8% 估算，合計約 6,829,490 元，未來仍以實際合約金額為準。

➤ 公有土地公告現值總值： $185.70(\text{公有土地面積}) \times 73,400 = 13,630,380$ 元

➤ 私有土地公告現值總值： $173,715,515 - 13,630,380 = 160,085,135$ 元

➤ 營建信託費用： $(\text{私有土地公告現值} + \text{營建費用}) \times 0.8\% = (160,085,135 + 693,601,140) \times 0.8\% = 6,829,490$ 元

(2) 人事行政管理費用

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」，本案土地及合法建築物所有權人數為 38 人，建物門牌計 36 戶，且國有土地面積未達折減門檻，故人事行政管理費率以 5% 計算，合計 46,586,602 元。

➤ 人事行政管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{容積移轉所支付費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\% = (725,491,069 + 72,635,072 + 67,749,437 + 34,192,190 + 31,664,263) \times 5\% = 931,732,031 \times 5\% = 46,586,602$ 元

(3) 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，折價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場之銷售期拉長，且目前委託代銷公司銷售市場行情約為總銷金額之 6%，故本案銷售管理費用係依新北市共同負擔提列標準，以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐與容積移轉所支付費用等費用總計乘以銷售費率累加計算，合計 55,903,922 元（如表 15-6）。

- 銷售管理費計算費基=工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+容積移轉所支付費用
 $=725,491,069+72,635,072+34,192,190+31,664,263+67,749,437$
 $=931,732,031$ 元

表 15-6 銷售管理費用估算表

計算費基：931,732,031 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
25 億以下部分	6.0%	55,903,922
總計		55,903,922

(4) 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。本案更新前產權狀況複雜、興建建築量體規模大、且施工期程長，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人事行政管理費用及容積移轉所支付費用等費用總額，乘以風險管理費費率 12% 估算，共計 118,217,775 元。

- 風險管理費用：(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+信託費用+人事行政管理費用+容積移轉支付費用)×12%
 $= (725,491,069 + 72,635,072 + 34,192,190 + 31,664,263 + 6,829,490 + 46,586,602 + 67,749,437) \times 12\%$
 $= 985,148,123 \times 12\%$
 $= 118,217,775$ 元

6.容積移轉所支付之費用

本案為加速公共設施用地取得，將辦理容積移轉，其相關費用僅先估算購地費用，並依目前實際公共設施保留地之交易行情(公告現值之 130%) 估算。申請區外移入容積約為 2,072.20 m²，預估捐贈土地面積約為 690.74 m²(假設送出基地與接受基地之平均公告土地現值相等)，其購地費用初估約為 67,749,437 元(暫以 106 年平均公告土地現值 75,448 元/m²估算)，惟實際金額仍以後續合約內容為準。

- 容積移轉購地費用：預估捐贈土地面積×公告土地現值×130%=690.74 m²×75,448 元/m²×130%=67,749,437

表 15-7 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	總價
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	17,504,581
		(二)營建費用(含特殊工程)	693,601,140
		(三)空氣污染防制費	64,719
		(四)其他必要費用	
		1.公寓大廈公共基金	2,285,863
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費	9,825,000
		3.建築執照相關規費	247,173
	二、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	開放空間管理維護基金	1,962,593
	工程費用(A) 合計		725,491,069
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	7,000,000
		(二)不動產估價費用	3,845,000
		(三)土地鑑界費	120,000
		(四)鑽探費用	300,000
		(五)鄰房鑑定費	3,258,400
	二、更新前土地及建物測量費用		200,000
	三、土地改良物	(一)建築改良物-合法及非合法建築物	21,476,201
	拆遷補償費用	(二)其他土地改良物	-
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		55,698
	五、合法建築物拆遷安置費		15,926,401
	六、地籍整理費		3,799,000
	七、審查費用		240,000
	八、其他必要業務費用		16,414,372
	權利變換費用(B) 合計		72,635,072
參、貸款利息(C)	合計		34,192,190
肆、稅捐(D)	合計		31,664,263
伍、管理費用(E)	一、信託費用		6,829,490
	二、人事行政管理費用		46,586,602
	三、銷售管理費用		55,903,922
	四、風險管理費用		118,217,775
	管理費用(E)合計		227,537,789
陸、容積移轉所支付之費用(F)	合計		67,749,437
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F) 合計			1,159,269,820

二、收入說明

本案預計興建戶數為 131 戶住宅單元及 133 席汽車停車位，其更新後銷售單價參酌本基地相鄰近似建築個案，住宅單元銷售單價介於 35 萬元/坪至 55 萬元/坪之間，車位價格多為 150 萬元/席 (詳事業計畫「伍、現況分析」之表 5-10)。本案初估未來住宅單元銷售單價為 430,000 元/坪，停車位以 150 萬元/席計，更新後銷售總收入如下表，惟實際金額仍以權利變換計畫階段不動產估價結果為準。

表 15-8 更新整體開發預估收益表

項目	數量	單價	複價(元)
住宅	4,750 坪	430,000 元/坪	2,042,500,000
停車位	133 席	1,500,000 元/席	199,500,000
更新後銷售總收入合計			2,242,000,000

三、資金籌措計畫

(一) 資金來源

本案共同負擔費用計約 1,159,269,820 元，扣除風險管理費用 118,217,775 元後，本案開發實際投入資金約 1,041,052,045 元。其中總金額 30% (約 312,315,613 元) 之資金來源為實施者自有資金或房地預售，另 70% (約 728,736,432 元) 由實施者洽融資銀行申請建築貸款，並將相關資金交付信託，撥入信託專戶專款專用。

(二) 資金控管

俟本案融資銀行確定後，相關更新資金均由信託單位控管，私有權利人及實施者將與其簽訂信託契約，設立信託專戶，相關資金撥入信託專戶專款專用，由信託銀行依合約查核工程進度支付相關廠商。

四、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案預估開發成本為 1,159,269,820 元，預估收入約 2,242,000,000 元，初步評估其益本比為 1.93，初判本更新事業具財務可行性，可達都市更新追求政府、實施者及民眾互利之目的（以權利變換計畫核定金額為準）。

本案將採權利變換方式辦理，故依都市更新條例規定，實施者投資代墊之共同負擔費用，應由權利變換範圍內之土地所有權人按其更新前權利價值比例共同分攤，並以更新後應分配之土地及建築物折價抵付。

(二) 實施者

依都市更新條例第 30 條，實施都市更新之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用為本案共同負擔費用，預估約 1,159,269,820 元（現金流量詳表 15-7），更新後總價值預估約 2,242,000,000 元，共同負擔比例約 51.71%，惟實際費用仍以權利變換計畫核定金額為準。

- 共同負擔比例： $(\text{共同負擔費用} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% = (1,159,269,820 \div 2,242,000,000) \times 100\% = 51.71\%$

(三) 土地所有權人

都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依原土地所有權人更新前之權利價值比例進行分配。預估本案共同負擔費用約為 1,159,269,820 元，更新後總價值約 2,242,000,000 元，即扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，原土地所有權人權利變換後可分配價值總計約 1,082,730,180 元，惟實際費用仍以權利變換計畫核定金額為準。

- 土地所有權人更新後可分配價值： $\text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} = 2,242,000,000 - 1,159,269,820 = 1,082,730,180$ 元

表 15-9 現金流量表

	第 1-4 月	第 5-8 月	第 9-12 月	第 13-16 月	第 17-20 月	第 21-24 月	第 25-28 月	第 29-32 月	第 33-36 月	第 37-40 月	
	準備期	施工期							交屋期		
現金流入											
自有資金(3 成)	156,157,807	15,615,781	15,615,781	15,615,781	15,615,781	18,615,780.68	21,615,780.68	53,463,123	-	-	312,315,614
貸款(建築融資, 7 成)	-	104,105,205	104,105,205	104,105,205	104,105,205	104,105,205	104,105,205	104,105,205	-	-	728,736,432
出售抵價抵付共同負擔房地價值	-	-	-	-	-	-	-	-	811,488,874	347,780,946	1,159,269,820
收入小計	156,157,807	119,720,985	119,720,985	119,720,985	119,720,985	122,720,985	125,720,985	157,568,327	811,488,874	347,780,946	2,200,321,865
現金流出											
建築設計費用	8,752,291	-	-	-	-	-	-	-	8,752,291	-	17,504,581
營建費用	-	99,085,877	99,085,877	99,085,877	99,085,877	99,085,877	99,085,877	99,085,877	-	-	693,601,140
空氣污染防治費	2,294	62,425	-	-	-	-	-	-	-	-	64,719
公寓大廈公共基金	-	-	-	-	-	-	-	-	2,285,863	-	2,285,863
外接水、電、瓦斯管線工程費用	-	-	-	-	-	-	-	9,825,000	-	-	9,825,000
建築執照相關規費	247,173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247,173
開放空間管理維護基金	-	-	-	-	-	-	-	1,962,593	-	-	1,962,593
都市更新規劃費用(含調查費)	6,300,000	-	-	-	-	-	-	-	700,000	-	7,000,000
不動產估價費用(含技師簽證費)	3,845,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,845,000
土地複丈費	120,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000
鑽探費用	300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000
鄰房鑑定費	3,258,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,258,400
更新前土地及建物測量費用	200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000
土地改良物拆遷補償費	21,476,201	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,476,201
占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	55,698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,698
拆遷安置費	15,926,401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,926,401
地籍整理費用	300,000	-	-	-	-	-	-	-	3,499,000	-	3,799,000
審查費用	240,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240,000
其他必要業務費用	16,414,372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,414,372
容積移轉費用	67,749,437	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,749,437
信託費用	-	975,641	975,641	975,641	975,641	975,641	975,641	975,641	-	-	6,829,490
人事行政管理費用	4,658,660	4,658,660	4,658,660	4,658,660	4,658,660	4,658,660	4,658,660	4,658,660	4,658,660	4,658,660	46,586,602
銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	-	39,132,745	16,771,177	55,903,922
合計	149,845,927	104,782,604	104,720,179	104,720,179	104,720,179	104,720,179	104,720,179	116,507,772	59,028,559	21,429,837	975,195,592
稅前息前淨現金流量	6,311,880	14,938,381	15,000,806	15,000,806	15,000,806	18,000,806	21,000,806	41,060,555	752,460,315	326,351,109	1,225,126,273
稅前息前淨現金累計	6,311,880	21,250,261	36,251,068	51,251,874	66,252,681	84,253,487	105,254,293	146,314,849	898,775,164	1,225,126,273	
專案融資部分											
現金流出											
融資利息費用	560,346	1,550,291	2,409,489	3,268,687	4,127,884	4,997,847	5,889,339	6,905,876	4,482,431	-	34,192,190
融資本金返還	1,307,475	3,617,346	5,622,141	7,626,935	9,631,730	11,661,642	13,741,792	16,113,710	410,459,005	248,954,655	728,736,432
稅捐	759,960	-	-	-	-	-	-	-	30,904,303	-	31,664,263
合計	2,627,781	5,167,638	8,031,630	10,895,622	13,759,614	16,659,489	19,631,131	23,019,586	445,845,739	248,954,655	794,592,885
稅後息後現金流量	3,684,099	9,770,744	6,969,177	4,105,185	1,241,193	1,341,317	1,369,675	18,040,969	306,614,576	77,396,454	430,533,389
稅後息後現金累積	3,684,099	13,454,843	20,424,019	24,529,204	25,770,397	27,111,714	28,481,389	46,522,359	353,136,934	430,533,389	

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案分別針對土地利用、建築使用、開放空間與視覺景觀方面，就更新前後效益做相關比較（詳表 16-1）。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
都市防災	範圍內合法建物之屋齡皆達 35 年以上，耐震強度多不符現行法令規範，山坡地排水設施未符實際需求，影響居住品質，現有巷道寬度 6 公尺，不符現有救災車輛通行使用。	規劃防災、抗震之高品質社區大樓，並改善排水設施，設置雨水佇留設施，提升居住品質及地質安全。另沿建築線退縮留設 4 公尺人行道，扣除植栽後保持至少 2.5 公尺之淨寬，使人行道及現有巷道寬度合計達 8.5 公尺以上，供消防救災車輛使用。
開放空間	本案緊鄰兩所學校，惟文中路及能仁路人行空間最小寬度皆不足 1 公尺，能仁路高架橋之人行階梯狹小陡峭，不符通行安全之需求。	本案規劃於能仁路及北宜路 105 巷 4 弄皆留設 4 公尺人行步道，人行步道面積合計 379.20 m ² ，以提升行人及學生之人行安全性與舒適性，並建構完善人行空間。
視覺景觀	更新單元因地形限制，北側多為磚造、加強磚造及鐵皮搭建等 1、2 層建物；基地高差顯著致雜草叢生整修不易，易成瘟病孳生之溫床。	本案透過順應地形開發建築，透過整體規劃設計，使新建之建築物與當地環境意象協調、融合，並退縮留設適當人行空間、集中留設開放空間，及藉由綠美化手法，以改善市容。
土地活化	本案部分第四種住宅區土地為現有巷道，現有巷道面積合計 567.10 m ² ，限縮土地使用而損及地主私權，另土地使用強度亦不符都市計畫規範。	透過都市更新廢止北宜路一段 105 巷面積約 357.95 m ² ，並透過整體規劃，使現有巷道之土地使用回歸原使用分區強度及機能。
停車空間	本案現有住戶計有 36 戶，汽車停車格依竣工圖檢討僅有 6 席，停車需供比高達 6(D/S)，停車空間嚴重不足，住戶多依賴基地周邊之現有巷道停放汽、機車。	更新後建物計有 131 戶，提供汽車停車位 133 席、機車停車位 131 席及自行車停車位 53 席，另外劃設 1 席垃圾車停車空間，以符停車空間內化原則及捷運鄰近地區之 T.O.D 發展策略。

二、實施後實質效益評估

（一）整體環境之效益

1. 改善原有老舊的居住空間，藉由設計防火、耐震之建築及完善防災計畫，弭除基地周邊消防及治安死角，建構健全的安全設施，以塑造安全的都市生活環境。
2. 透過建築量體退縮，沿街留設 4M 以上人行空間串連周邊道路，建立完善之人行動線(本案留設人行步道面積約為 379.2 m²)，改善能仁家商及文山國中學生通學環境，並集中留設開放空間供社區居民使用，提供舒適、安全的生活空間。
3. 藉由整體規劃開發，使停車需求內部化(共設置 133 席汽車停車位及 131 席機車停車位，滿足至少一戶一車位一機車位之需求)，並留設大規模開放空間，以促進都市土地合理使用，提升土地使用效率，避免土地資源之浪費。
4. 順應本基地北高南低之地形，妥善規劃當地排水系統，以兼顧保障私權、土地利用及環境保護。

（二）土地所有權人之實質效益

1. 廢止現有巷道以保障私權完整性，集中興建現代化防災、抗震之建築物，充分發揮都市計畫所賦予之機能及區位特性，並促進都市土地有效率地再開發利用，以增加房地產價值。
2. 更新後於地下層規劃適當汽機車停車位(共設置 133 席汽車停車位及 131 席機車停車位)，以滿足一戶一汽車位之需求。
3. 依「都市更新條例」第 46 條規定，給予相關稅賦之減免，且本案採權利變換方式辦理，可另享有土地增值稅及契稅之減免，說明如下：

- (1) 地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵；更新期間土地仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收兩年。
- (2) 房屋稅：更新後減半徵收兩年。
- (3) 土地增值稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，以及未達最小分配面積單元領取現金者，免徵；更新後第一次移轉及不願參與權利變換而領取現金補償者，減徵 40%。
- (4) 契稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵；更新後第一次移轉減徵 40%。

(三) 政府

1. 改善窳陋老舊及治安死角地區，美化市容觀瞻並加速都市建設之效益。
2. 透過整體設計留設開放空間及沿街人行步道(面積共計 379.2 m²)，優化公共設施品質。
3. 透過都市更新改善居住與周邊整體環境，增進地房地產價值，增加政府稅收。
4. 短期而言，更新期間建築工程可以創造短期就業機會；長期而言，新建大樓不僅引入居住人口，創造基礎性服務機能之需求，同時活絡周邊活動機能，繁榮地方經濟。

拾柒、實施進度

本計畫將於更新事業計畫核定後提出都市更新權利變換計畫，並於都市更新權利變換計畫核定後進行申請建照、地上物騰空拆除、工程施工等事項。全案預計於權利變換計畫核定後第 4 年完工並提出更新成果報告，全案預估實施進度詳見表 17-1 所示。

表 17-1 都市更新事業實施進度表

時間 (民國/月份)	107		108		109							110	111		112											
	12	1	12	1	2	3	4	5	6	7-12	1-12	1-10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
事業計畫核定公告	■																									
權利變換計畫報核及審議		■	■																							
權利變換計畫核定公告			■	■																						
申請拆除及建造執照				■	■	■	■	■	■																	
改良物殘餘價值補償				■	■																					
申請更新期間稅捐減免					■	■																				
地上物騰空拆除								■	■																	
工程施工										■	■	■														
申請使用執照												■	■	■												
送水送電														■												
申請測量														■												
釐正圖冊														■	■	■	■									
接管																		■	■							
計算及找補差額價金																		■	■							
產權登記																		■	■							
申請更新後稅捐減免																			■	■						
更新成果備查																				■	■	■	■	■	■	■

註：本表為預估進度，仍應以實際審議時間及施工時程為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明事項

一、管理維護計畫

依「公寓大廈管理條例」等相關規定，本案更新後將成立公寓大廈管理委員會，並依區分所有權人會議決議通過之住戶管理規約（草約內容詳附錄三）辦理管理維護等相關事宜。基地內留設無償供公眾使用之公共開放空間，不得為約定專用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用，前述公共開放空間經主管機關同意變更者，不受此限。另公共開放空間之相關維護金額應自「開放空間管理維護基金」中支出，專款專用，其維護事項如下：

- （一）公共開放空間設施物維修或更新費用。
- （二）公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
- （三）公共開放空間所需水電及清潔費用。
- （四）公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
- （五）其他有關公共開放空間管理維護所需費用。

二、容積移轉

（一）容積移轉原則

- 1.容積移轉之法律關係為送出基地與接受基地兩者間關係，由本案實施者預先出資由區外購買容積移入本案基地，實施者僅屬代辦性質。

2.依「都市更新條例」第 30 條及第 31 條規定，因辦理容積移轉所增加容積屬案內所有權人共享，其產生之額外費用及購地成本，由權利變換範圍內土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例共同負擔之。

（二）申請容積移轉總量及所需支付費用

1.申請容積移轉總量

本更新單元依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」辦理容積移轉，本案全區係屬山坡地範圍，依規定可移入之容積上限為基準容積之 30%，本案預計移入容積約占接受基地法定容積之 30%，計 2,072.20m²，惟實際申請容積移轉量以核准內容為準。

$$\blacksquare \text{ 移轉容積} = 2,302.45\text{m}^2 \times 300\% \times 30\% = 2,072.20 \text{ m}^2$$

2.申請容積移轉所需支付費用

本案申請容積移轉費用主要為取得公共設施保留地（送出基地）之費用，本案預計移入容積約 2,072.20m²，假設送出基地與接受基地土地公告現值比率為 1，預估捐贈土地面積約為 690.74m²，並按市場行情以土地公告現值 75,448 元/ m²（106 年公告土地現值平均值）之 130%估算，預估申請容積移轉需支付費用為 67,749,437 元（以實際購買容積成本為準）。

$$\blacksquare \text{ 容積移轉購地費用} = \text{預估捐贈土地面積} \times \text{平均公告土地現值} \times 130\% \\ = 690.74\text{m}^2 \times 75,448 \text{ 元/ m}^2 \times 130\% = 67,749,437 \text{ 元}$$

三、專屬網站及設置諮詢服務處

為利本案相關權利人能充分了解計畫內容，並掌握執行進度，已於兆崇建設股份有限公司網頁建立本案專屬網站及設置諮詢服務處，其資訊如下：

- 網址：<http://www.wanmon.com/>
- 諮詢服務處：新北市新店區北宜路一段 105 巷 17 號
- 聯絡電話：(02) 2918-5658

四、更新後房地選配原則

為利後續辦理權利變換計畫選屋作業之執行，本案依相關權利主體之使用需求與法令規定，訂定下列選配原則供所有權人及相關權利人參考，作為後續選屋作業之依據，詳述如下：

- (一) 申請分配房屋單元時，以一戶選配一汽車停車位為原則。
- (二) 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，得由土地所有權人及相關權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配，則以公開抽籤方式決定之。
- (三) 未於實施者訂定之選配期限內，繳交更新後分配位置申請書者，其應分配價值未達最小分配面積單元時，以現金補償之；已達最小分配面積單元者，以公開抽籤方式分配之。
- (四) 所有權人應分配價值未達最小分配單元面積者，建議選擇領取現金補償或與其他所有權人合併分配申請。若選擇合併分配時，應填寫「更新後合併分配協議書」，並由數人或數戶合併分配申請，未來房屋產權登記為共同持有；惟更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (五) 經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位者，重新選配位置不得影響已申請選配之土地所有權人及權利變換關係人；惟若再有二人以上選擇同一位置時，仍優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之，以此類推。
- (六) 參與分配者，實際分配價值高於應分配價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配價值者，可領取差額價金。應繳納或領取之差額價金以不超過應分配價值 10% 為原則，惟經實施者與權利人協議同意者，不在此限。
- (七) 參與分配者，實際分配價值高於應分配價值者，屬超額選配部分，不得影響其他權利人就其應分配部分之選配權益。

五、國有土地處理方式

本案採權利變換方式實施，更新單元範圍內國有財產署經管新店區文山段 574-17、574-21、720-1、740、741、743 地號 6 筆國有土地，土地使用分區為「第四種住宅區」，國有土地面積合計約 185.70 平方公尺，佔更新單元總面積 2,302.45 平方公尺之比例為 8.07%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

附錄一、實施者證明文件

正本

自領
2

新北市政府 函

機關地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號
3 樓
承辦人：賴姿潔 (008)
電話：(02)29603456 轉 5345
傳真：(02)29568030
電子郵件：AJ9341@ntpc.gov.tw

231
新北市新店區光明街 156 號
受文者：兆崇建設股份有限公司

發文日期：中華民國 106 年 09 月 07 日
發文字號：新北府經司字第 1068058931 號
速別：普通件
密等及解密條件：普通
附件：規費收據暨變更登記表 1 份

主旨：貴公司（統一編號：28089912）申請改選董事、監察人、修正章程變更登記，經核符合規定，准予登記。

說明：

- 一、依公司法辦理兼復貴公司 106 年 9 月 7 日（收文日）申請書。
- 二、處分相對人名稱：兆崇建設股份有限公司（代表人姓名：曾蕙玲、身分證照號碼：F22132****）、公司所在地：新北市新店區光明街 156 號。
- 三、檢附規費收據暨變更登記表 1 份，請查收。
- 四、如涉及稅籍登記部分，請於開始營業前檢送負責人身分證明文件、公司章程、許可業務之核准文件等影本洽營業所在地稽徵機關辦理；詳細文件請逕洽各地區國稅局。
- 五、對本行政處分如有不服，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自行政處分書到達之次日起 30 日內，繕具訴願書，向本府遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日），並將副本抄送經濟部（地址：臺北市中正區福州街 15 號）。

※104 年 5 月 20 日公布修正公司法第 235 條，因應員工分紅費用化並使公司法與商業會計法規一致，爰刪除現行條文第 2 項至第 4 項有關員工分配紅利規定，並增訂公司法第 235 條之 1「公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比率，分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。」，倘貴公司章程尚未符合上開修正後公司法第 235 條之 1 規定，貴公司應儘速依上開規定修正章程。（章程範例請參考：<http://gcis.nat.gov.tw/main/New/subclassNAction.do?method=getFile&pk=731>）

※有關全民健康保險部分，請檢送相關表件自行向衛生福利部中央健康保險署各分區業務組，辦理有關投保單位變更事宜，相關規定請至該署全球資訊網(<http://www.nhi.gov.tw>)參閱。

正本：兆崇建設股份有限公司
副本：



統一編號：28089912



第 1 頁 共 2 頁

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管決行



第 2 頁 共 2 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 _____

公司統一編號 28089912

公司聯絡電話 (02)2918-5658

僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否

陸資 是 否

原名稱 兆崇建設 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)	兆崇建設 股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司地址 (含鄉鎮市區村里)	(231) 新北市新店區光明街 156 號		
<input checked="" type="checkbox"/> 三、代表公司負責人	曾蕙玲	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	30,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	30,000,000 元		
七、股份總數	3,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 3,000,000 股 2. 特別股 股
<input checked="" type="checkbox"/> 九、董事人數任期	4 人 自 106 年 08 月 25 日至 109 年 08 月 24 日 (含獨立董事 0 人)		
<input checked="" type="checkbox"/> 十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人 自 106 年 08 月 25 日至 109 年 08 月 24 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		
<input checked="" type="checkbox"/> 十一、公司章程修正(訂定)日期	106 年 8 月 25 日		

※變更登記日期文號 1068058931 ※

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
 (三)※各欄如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，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，非以現金出資者應填列章程載明之核給股款與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

兆崇建設 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	元
		2. 財產	股、元
		3. 技術	股、元
		4. 股份交換	元
		5. 認股權憑證轉換股份	元
	權益科目調整	6. 資本公積	元
		7. 法定盈餘公積	元
		8. 股息及紅利	元
		9. 合併	元
	併購	10. 分割受讓	元
		11. 股份轉換	元
		12. 收購	元
	其他	13. 債權抵繳股款	元
		14. 公司債轉換股份	元
		15. 信用	股、元
		16. 勞務	股、元
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	元	
	2. 退還股款	元	
	3. 註銷庫藏股	元	
	4. 合併銷除股份	元	
	5. 分割減資	元	
	6. 收回特別股	元	
十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
	年 月 日	統一編號	公司名稱
	年 月 日		

有續頁請打

無續頁請打



公務記載蓋章欄



1068058931

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1	H701010	住宅及大樓開發租售業
2	H701020	工業廠房開發租售業
3	H701040	特定專業區開發業
4	H701050	投資興建公共建設業
5	H701060	新市鎮、新社區開發業
6	E801010	室內裝潢業
7	H701080	都市更新重建業
8	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓 名(或 法 人 名 稱)	身 分 證 號(或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份(股)
(郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)				
V 1	董事長	曾慧玲	F2	0
2	董事	邱月霜	A2	600,000
3	董事	范麗媛	F2	180,000
4	董事	廖良信	F1	300,000
5	監察人	林美華	G2	0

有續頁請打

無續頁請打



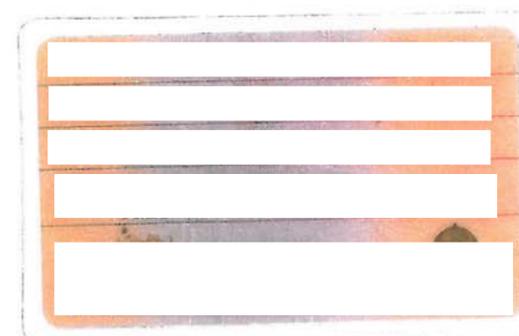
曾慧玲

公務記載蓋章欄

1068058931



曾慧玲



附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表及新北市自行劃定都市更新單元檢核表

本公司 兆崇建設股份有限公司 申請新北市新店區文山段751地號等30土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	√	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		√
3	本案是否需辦理山坡地開發審查	√	
4	本案是否需辦理環境影響評估		√
5	本案是否需辦理容積移轉審查	√	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		√
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		√
8	本案是否需辦理廢水或改道	√	
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		√
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		√
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	√	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達60公分以上之樹木		√
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		√
14	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)		√
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		√
15	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第47條第2項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵(即簡易都更)		√

實施者：兆崇建設股份有限公司



簽章



中華民國106年06月16日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註

- 1.本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。
- 2.本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。
- 3.若前表第14點第2項勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。
- 4.依都市計畫法新北市施行細則第47條第2項執行原則(簡易都更)第4點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則；故前表第15點勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
- 5.涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	106年 6月 16日	申請人	兆崇建設股份有限公司  (請簽章)
更新單元面積	2,302.45 (m ²)		
行政區及地號	新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地		

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) ■ 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 m ² 者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 m ² 者。 (四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 m ² 且一次完成更新者，或其面積達 500 m ² 且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1. 經政府代管。 2. 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3. 祭祀公業土地。 4. 以日據時期會社或組合名義登記。 5. 以神明會名義登記。 6. 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (五) 面積達 500 m ² ，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者： 1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。	■符合 第(二)款	□符合 第__款	劃定基準第五點

2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 100%協議合建者。 3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4. 更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 □ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
四、未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年，其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一) 一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ 。 (二) 法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 。 (三) 更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ 。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	■符合 面積檢討 詳第參項	□符合 面積檢討 詳第參項	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。	□符合 第__款	□符合 第__款	劃定基準第十一點

(三) 高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。
前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。

□符合
(面積檢討
詳表參)

□符合
(面積檢討
詳表參)

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一) 本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積 (位於高潛勢土壤液化地區為 20 年) (m ²)	
			是(A)	否(B)
1	北宜路一段 105 巷 17 號	47 年	52.86	-
2	北宜路一段 105 巷 16 號	39 年	93.61	-
	北宜路一段 105 巷 18 號		101.97	-
	北宜路一段 105 巷 12 號		104.74	-
	北宜路一段 105 巷 14 號		113.52	-
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號		94.33	-
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號		101.90	-
3	北宜路一段 105 巷 15 號	54 年	69.41	-
A	北宜路一段 105 巷 11 號	47 年	76.95	-
B	北宜路一段 105 巷 13 號(註 2)	59 年	60.43	-
	北宜路一段 105 巷 13 號(註 2) (部分建物占有他人土地)	59 年	0.21	-
C	北宜路一段 105 巷 19 號(註 2)	62 年	93.96	-
D	北宜路一段 105 巷 21 號	37 年	56.60	-
	北宜路一段 105 巷 21 號 (部分建物占有他人土地)	37 年	16.36	-
合計			1,036.85	-

計算結果 $A/(A+B) = 1,036.85/1,036.85 = 1 \geq 1/2 = 0.5$
 A：更新單元內屋齡達 30 年(位於高潛勢土壤液化地區為 20 年)之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積)
 B：更新單元內屋齡未達 30 年(位於高潛勢土壤液化地區為 20 年)之建築投影面積

註：1. 建築物投影面積皆未計入臨時搭建之棚架。
 註：2. 北宜路一段 105 巷 13 號及北宜路一段 105 巷 19 號屋齡文件詳附錄七。

(二) 本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	坐落地號	基地面積(m ²)	得計入檢討之建物投影面積(m ²)
1	北宜路一段 105 巷 17 號	47 年	52.86	727	107.61	107.61

2	北宜路一段 105 巷 16 號	39 年	93.61	751	118.25	118.25
	北宜路一段 105 巷 18 號		101.97	754	168.97	168.97
	北宜路一段 105 巷 12 號		104.74	748、749	239.02	239.02
	北宜路一段 105 巷 14 號		113.52	747	224.10	224.10
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號		94.33	752、753	117.93	117.93
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號		101.90	755、756	126.30	126.30
3	北宜路一段 105 巷 15 號	54 年	69.41	726	101.48	101.48
A	北宜路一段 105 巷 11 號	47 年	76.95	724	-	76.95
B	北宜路一段 105 巷 13 號	59 年	60.43	725、725-1	-	60.43
	北宜路一段 105 巷 13 號(占有他人)	59 年	0.21	720-1	-	0.21
C	北宜路一段 105 巷 19 號	62 年	93.96	574-20、728	-	93.96
D	北宜路一段 105 巷 21 號	37 年	56.60	729	-	56.60
	北宜路一段 105 巷 21 號(占有他人)	37 年	16.36	574-20、 574-21、728、743	-	18.60
更新單元面積(A1)						2,302.45
建築物總投影面積(A0)						1,508.17
已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積						567.10

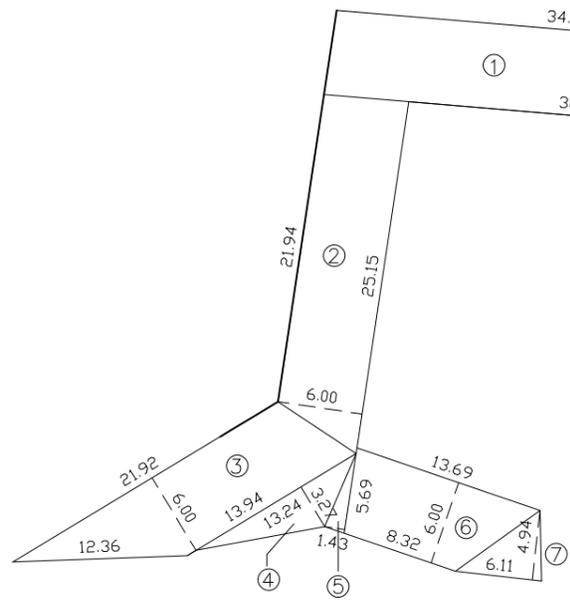
計算結果 更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件：
 1. 一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$
 2. 法定山坡地之空地比： $A0/A1 = 1,508.17 / 1,735.35 = 0.87 \geq 1/2 = 0.5$
 3. 更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$
 A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積)
 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

註：建築物投影面積皆未計入臨時搭建之棚架。

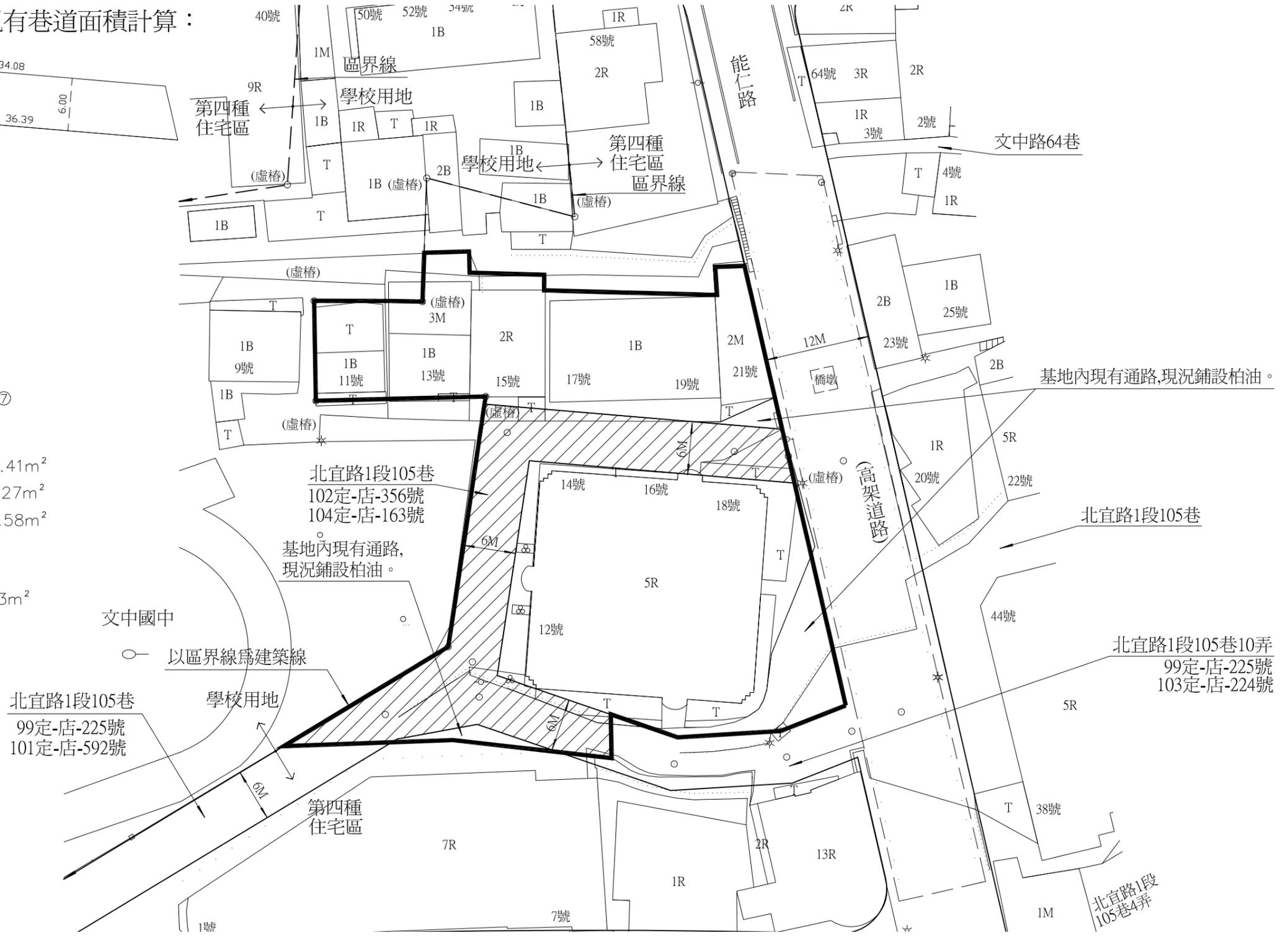
* 檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一) 各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿 謄本所載建物完成日期為準。	■ 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，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說	■ 其他相關證明文件
(三) 建築師、相關專業技師簽證文件。	

更新單元內已指定建築線之現有巷道面積計算：



- ① $(34.08 + 36.39) \times 6 \times 0.5 = 211.41\text{m}^2$
 - ② $(21.94 + 25.15) \times 6 \times 0.5 = 141.27\text{m}^2$
 - ③ $(21.92 + 13.94) \times 6 \times 0.5 = 107.58\text{m}^2$
 - ④ $13.24 \times 3.27 \times 0.5 = 21.65\text{m}^2$
 - ⑤ $5.69 \times 1.43 \times 0.5 = 4.07\text{m}^2$
 - ⑥ $(13.69 + 8.32) \times 6 \times 0.5 = 66.03\text{m}^2$
 - ⑦ $6.11 \times 4.94 \times 0.5 = 15.09\text{m}^2$
- 合計：567.10 m²



圖例及說明

- 更新單元
- 更新單元內已指定建築線之現有巷道

指北



比例尺

1/500

附圖 2-1 更新單元內已指定建築線之現有巷道面積計算圖



A 棟：北宜路一段 105 巷 11 號

B 棟：北宜路一段 105 巷 13 號

C 棟：北宜路一段 105 巷 19 號

D 棟：北宜路一段 105 巷 21 號

【開新視窗列印】

文中里009鄰北宜路一段105巷11號的變動歷史如下

編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0591010整編	張南里005鄰廣明路178之6號	張南里005鄰北宜路一段104巷11號
0591010行政區調整	張南里005鄰北宜路一段104巷11號	文中里009鄰北宜路一段104巷11號
0690818整編	文中里009鄰北宜路一段104巷11號	文中里009鄰北宜路一段105巷11號
0991225行政區調整	文中里009鄰北宜路一段105巷11號	文中里009鄰北宜路一段105巷11號

貴戶用電電號：01899007105 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：新北市新店區北宜路1段105巷13號，係於民國 047 年 02 月 01 日 裝表供電(用電用途為住宅)，復請查照。

貴戶用電電號：01899001109 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：新北市新店區北宜路1段105巷19號，係於民國 044 年 01 月 01 日 裝表供電(用電用途為住宅)，復請查照。

【開新視窗列印】

文中里009鄰北宜路一段105巷21號的變動歷史如下

編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0690818整編	文中里009鄰北宜路一段104巷21號	文中里009鄰北宜路一段105巷21號
0991225行政區調整	文中里009鄰北宜路一段105巷21號	文中里009鄰北宜路一段105巷21號

圖例及說明

更新單元

指北



比例尺

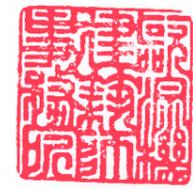
1/1000

資料來源：65 年 6 月 12 日發布實施之「新店鎮都市計畫案」及新北市民政地理資訊系統

附圖 2-2 更新單元套繪早期都市計畫示意圖

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：
(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)

評估指標	自行檢核	審查結果
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(二) 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(三) 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(四) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(五) 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	<input type="checkbox"/> 符合 第___款	<input type="checkbox"/> 符合
(六) 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 m ² ，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 m ² 或該公共設施用地之 50%。	<input type="checkbox"/> 符合 第___款	<input type="checkbox"/> 符合
(七) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 3、位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 1 款	<input type="checkbox"/> 符合
(八) 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(九) 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。 (2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。 2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物	<input type="checkbox"/> 符合 第___款	<input type="checkbox"/> 符合

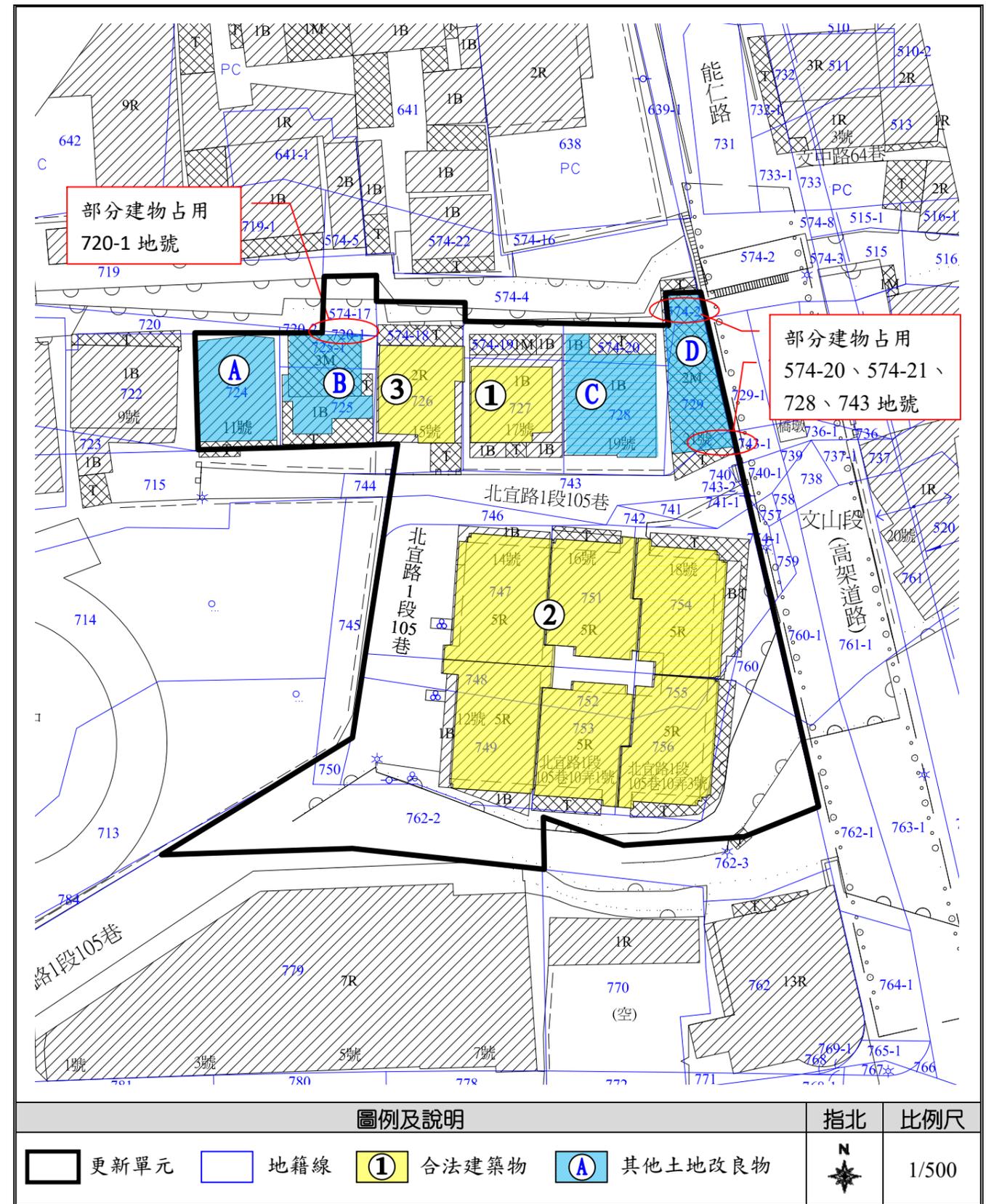
鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。 (十) 擬申請之更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢區。		
評估結果	自行檢核	審查結果
未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年，其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第(二)、(七)款	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構 (第(二)、(七)款檢附簽證無誤)		
    <p style="text-align: right;">(請加蓋公司大小章)</p>		
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明：)		

(二)更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物檢核表：

棟別	建物門牌	樓層數	各建物投影面積(m ²)	有否電梯設備之面積(m ²)		四層樓以上無電梯設備之投影面積(m ²)
				有	無	
1	北宜路一段 105 巷 17 號	1F	52.86	-	-	-
2	北宜路一段 105 巷 16 號	5F	93.61	-	93.61	93.61
	北宜路一段 105 巷 18 號		101.97	-	101.97	101.97
	北宜路一段 105 巷 12 號		104.74	-	104.74	104.74
	北宜路一段 105 巷 14 號		113.52	-	113.52	113.52
	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號		94.33	-	94.33	94.33
	北宜路一段 105 巷 10 弄 3 號		101.90	-	101.90	101.90
3	北宜路一段 105 巷 15 號	1F	69.41	-	-	-
合法建築物總投影面積(B)			732.34	四層樓以上合法建物總投影面積(A)		610.07
計算結果	$A/B = 610.07 / 732.34 = 0.83 \geq 1/2$ A：建築物四層樓以上且無電梯設備之樓地板面積 B：建築物總投影面積					
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次二「擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占合法建築物總投影面積比例達 1/2 以上」。					

*檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
二、更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： (一) 依使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明所載樓層數及樓地板面積為準。 (二) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	■ 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 (影本請加蓋與正本相符) ■ 其他相關證明文件



資料來源：本計畫整理自現況建築物測繪成果。

附圖 2-3 更新單元內建築物棟別標示圖

附表 2-1 更新單元內無電梯設備之合法建築物檢討表

棟別	建物門牌	樓層數	有無電梯設備	現況照片
1	北宜路一段 105 巷 17 號	1F	非屬 4 層樓之合法建築物	 <div data-bbox="1724 384 2775 1871" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">建物登記第一類謄本（建號全部） 新店區文山段 00516-000 建號</p> <p>列印時間：民國 106 年 04 月 11 日 09 時 35 分 頁次：1</p> <p>謄本種類碼：VBCKGJLCF8，可至 http://epaper.land.moi.gov.tw 查詢謄本申請紀錄 大安地政事務所 主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 新地電謄字第 076137 號 列印人員：廖美英 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所</p> <p style="text-align: center;">***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國 089 年 05 月 19 日 登記原因：門牌整編 建物門牌：北宜路一段 105 巷 17 號 建物坐落地號：文山段 0727-0000 主要用途：住家用 主要建材：磚造 層數：601 層 總面積：*****52.86 平方公尺 層次：一層 層次面積：*****52.86 平方公尺 建築完成日期：民國 --- 年 -- 月 -- 日 其他登記事項：重測前：大坪林段七張小段 01084-000 建號</p> <p style="text-align: center;">***** 建物所有權部 *****</p> <p>(0001) 登記次序：0003 登記原因：買賣 登記日期：民國 104 年 01 月 21 日 原因發生日期：民國 103 年 12 月 20 日 所有權人：兆崇建設股份有限公司 統一編號：28089912 住 址：新北市新店區光明街 156 號 權利範圍：全部 *****1 分之 1***** 權狀字號：104 新資建字第 000665 號 其他登記事項：(空白)</p> <p style="text-align: right;">〈本謄本列印完畢〉</p> <p>※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第 5 條、第 19 條、第 20 條及第 29 條規定辦理。</p> <p style="text-align: right;">臺北市大安地政事務所</p> </div>

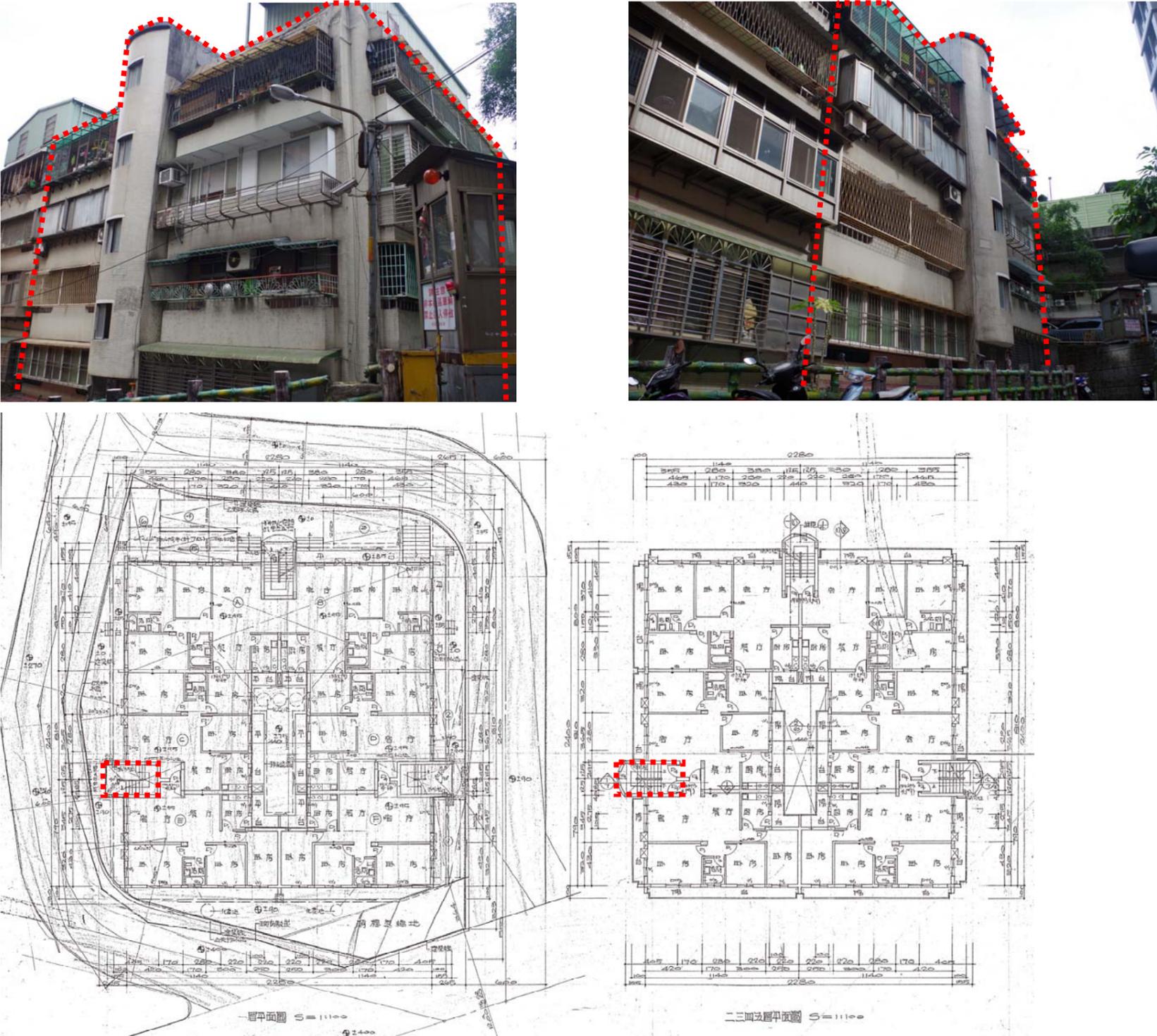
附表 2-1 更新單元內無電梯設備之合法建築物檢討表(續)

棟別	建物門牌	樓層數	有無電梯設備	現況照片
2	北宜路一段 105 巷 16 號、18 號	5F	5 層樓無電梯設備之合法建築物	

附表 2-1 更新單元內無電梯設備之合法建築物檢討表(續)

棟別	建物門牌	樓層數	有無電梯設備	現況照片
2	北宜路一段 105 巷 12 號、14 號	5F	5 層樓無電梯設備之合法建築物	

附表 2-1 更新單元內無電梯設備之合法建築物檢討表(續)

棟別	建物門牌	樓層數	有無電梯設備	現況照片
2	北宜路一段 105 巷 10 弄 1 號、3 號	5F	5 層樓無電梯設備之合法建築物	

附表 2-1 更新單元內無電梯設備之合法建築物檢討表(續)

棟別	建物門牌	樓層數	有無電梯設備	現況照片
3	北宜路一段 105 巷 15 號	1F	非屬 4 層樓之合法建築物	  <div data-bbox="1724 478 2778 1045" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">建物登記第一類謄本 (建號全部) 新店區文山段 00955-000 建號</p> <p>列印時間：民國106年04月11日09時35分 頁次：1</p> <p>謄本種類碼：VBCKCGJLCP8，可至http://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄 大安地政事務所 主任 簡玉昆 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 新地電謄字第076137號 列印人員：廖美英 資料管轄機關：新北市新店地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所</p> <p style="text-align: center;">***** 建物標示部 *****</p> <p>登記日期：民國091年06月21日 登記原因：第一次登記 建物門牌：北宜路一段105巷15號 建物坐落地號：文山段 0726-0000 主要用途：住家用 主要建材：磚造 層數：001層 總面積：*****69.41平方公尺 層次：一層 層次面積：*****69.41平方公尺 建築完成日期：民國052年10月05日 其他登記事項：(空白)</p> <p style="text-align: center;">***** 建物所有權部 *****</p> </div>

(七)更新單元位於下列地區之一檢核表：

計畫名稱	位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）300m 範圍內。	位於已開闢或已編列主管（辦）單位年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。	位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。
	依都市計畫圖判定，本基地距捷運新店站約 290 公尺，位於捷運場站 300m 範圍內。		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次七更新單元位於下列地區之一者： (一) 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 (二) 位於已開闢或已編列主管（辦）單位年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 (三) 位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。		

*檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
七、更新單元位於下列地區之一者： (一) 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 (二) 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 (三) 位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。	(一)大眾運輸系統車站之車站本體及出入口係以車站之出入口為限[不包括通風口、逃生口及其他連結性(如:地下街)出入口]，並以地面層車站結構體之出入口為起算點至更新單元建築基地任一境界線之淨距離，並以實測地形圖或航測圖檢核。 (二) 公園綠地及廣場用地之淨距離係以都市計畫圖上該用地之區界線至更新單元建築基地任一境界線之淨距離，並以都市計畫檢核，並輔以實測地形圖或航測圖量測。	■都市計畫圖、實測地形圖或航測圖（比例尺不得小於 1/1000） □其他相關證明文件



圖例及說明

指北

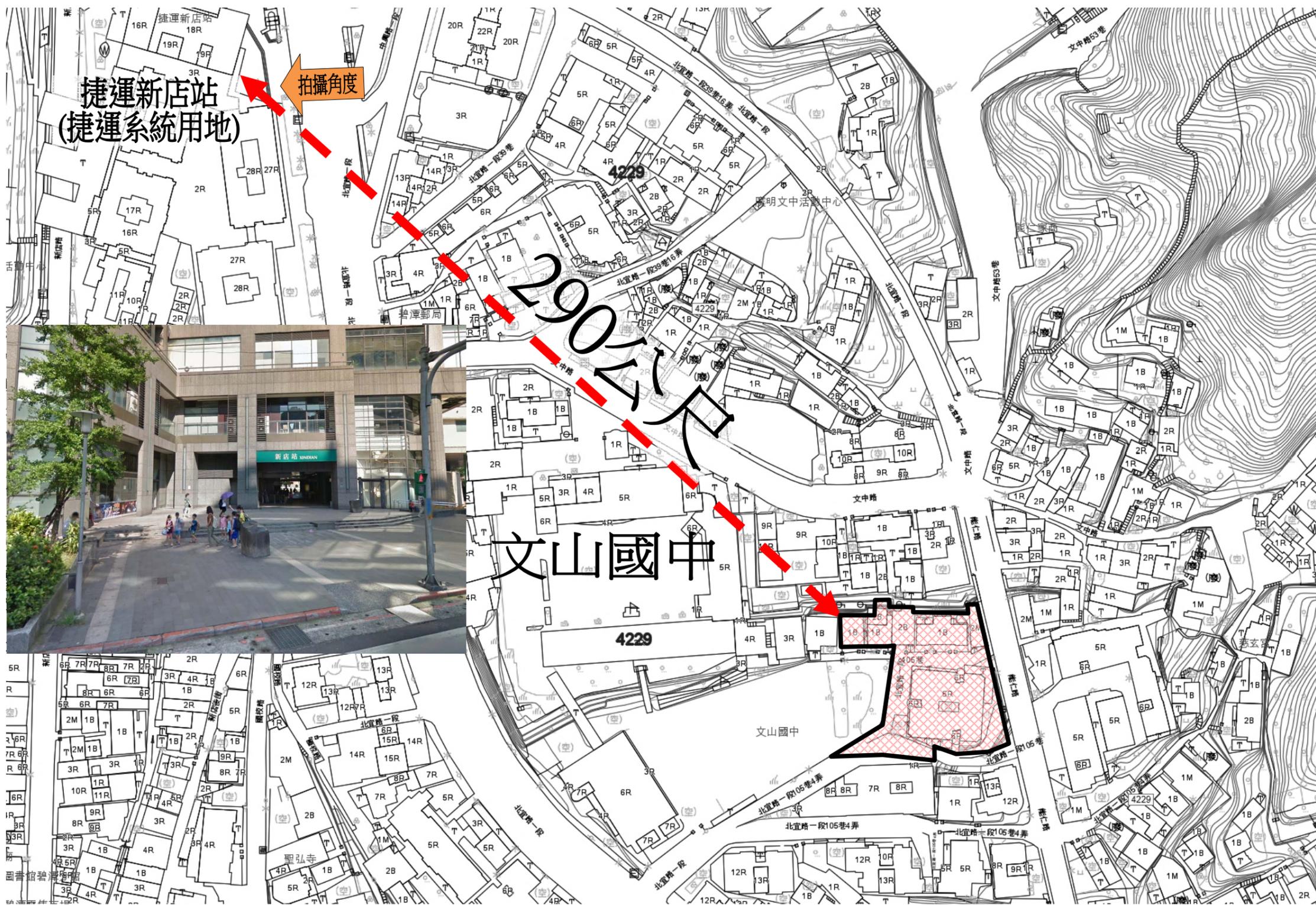
比例尺

 更新單元



1/1500

附圖 2-4 更新單元與捷運站距離位置都市計畫示意圖



圖例及說明

指北

比例尺



更新單元

N



1/1500

附圖 2-5 更新單元與捷運站距離位置地形示意圖

附錄三、公寓大廈管理規約草約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2.詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈留設之開放空間(面積40.98m²) 及人行步道(面積379.20

m²)，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；其中沿街步道式開放空間屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定。

四、本公寓大廈規劃為垃圾儲存及處理空間或管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

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

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

2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

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

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

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

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

六、停車空間應依下列規定：

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

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

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

特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4.停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

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

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

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

2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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

1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2.應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

1.無其他共用設施設置。

2.包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

1.依建築法相關規定辦理。

2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

2.其他負擔或分擔方式：_____。

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

1.由管理費或公共基金支應。

2.其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)
1.依建築法相關規定辦理。
2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開
 - 1.定期會議每年召開__次(至少一次)。
 - 2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

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

1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2.會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區

分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

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

3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____
_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

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

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同

意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員 名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員） 名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員） 名。

(五)委員 名。

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

- 1.採不分配方式為之。
- 2.採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名。
- 3.採分棟劃分： 棟 名； 棟 名； 棟 名。
- 4.採分區劃分： 區 名； 區 名； 區 名。
- 5.管理委員名額之其他分配方式： _____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

- 1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4.管理委員由住戶任之。
- 5.管理委員選任之其他資格及其限制： _____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

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

2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

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

2.由副主任委員遞補。

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

4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

1.由主任委員於管理委員中選任之。

2.由管理委員互推之。

3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1.於區分所有權人會議中辦理選任。

2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

- (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 (2)管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 (2)管理委員之其他罷免方式：_____

_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1.為無給職。
 2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

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

- 1.應每二個月乙次。
 2.應每__個月乙次。

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

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

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

- 1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半

數之決議通過。

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

□3.討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳

簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

4.管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

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

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

七、為維護本公寓大廈留設之開放空間，由起造人依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥 1,962,593 元，於該公寓大廈使用執照申請時，併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成點交後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會專款專用，並統籌相關管維事宜。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

四、公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：

(一)公共開放空間設施物維修或更新費用。

(二)公共開放空間植栽更新或保養所需費用。

(三)公共開放空間所需水電及清潔費用。

(四)公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。

(五)其他有關公共開放空間管理維護所需費用。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

1.新臺幣十萬元以上。

2.逾公共基金之百分之五。

3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4.其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

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

1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2.應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2.住戶不得飼養動物。

3.飼養動物之其他規定：_____。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築

機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

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

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

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資

料，其格式如附件四。

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

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

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

第二十六條 違反義務之處理

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

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

必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

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

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

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

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

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制

- 執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

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

2.其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

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

- 1.詳如「公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定」。
- 2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

留設人行步道面積：379.2m²
 獎勵倍數：a=1.2
 申請獎勵面積：379.2*1.2=455.04m 法定容積6.59%
 (455.04/6907.35*100%=6.59%)

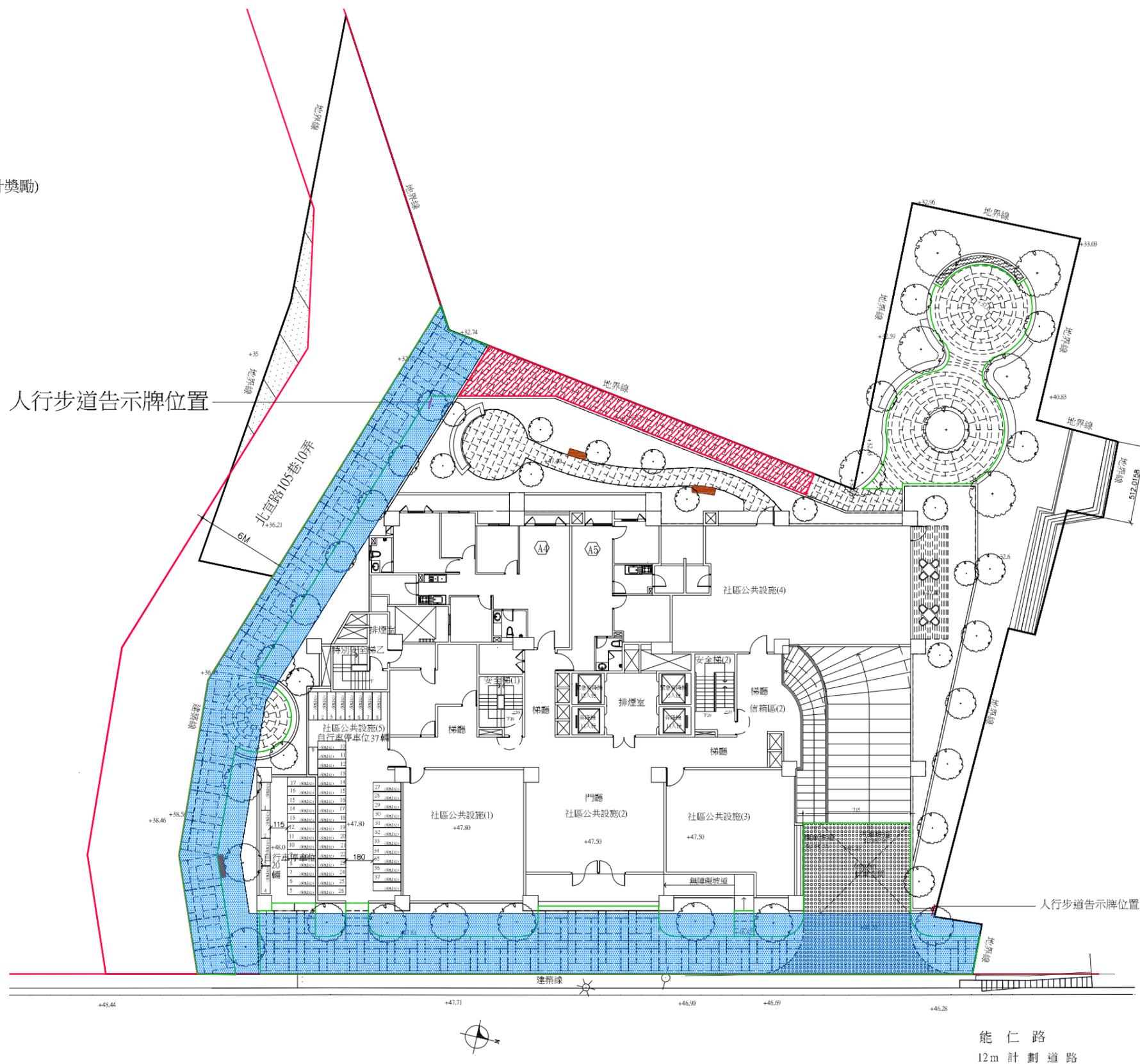
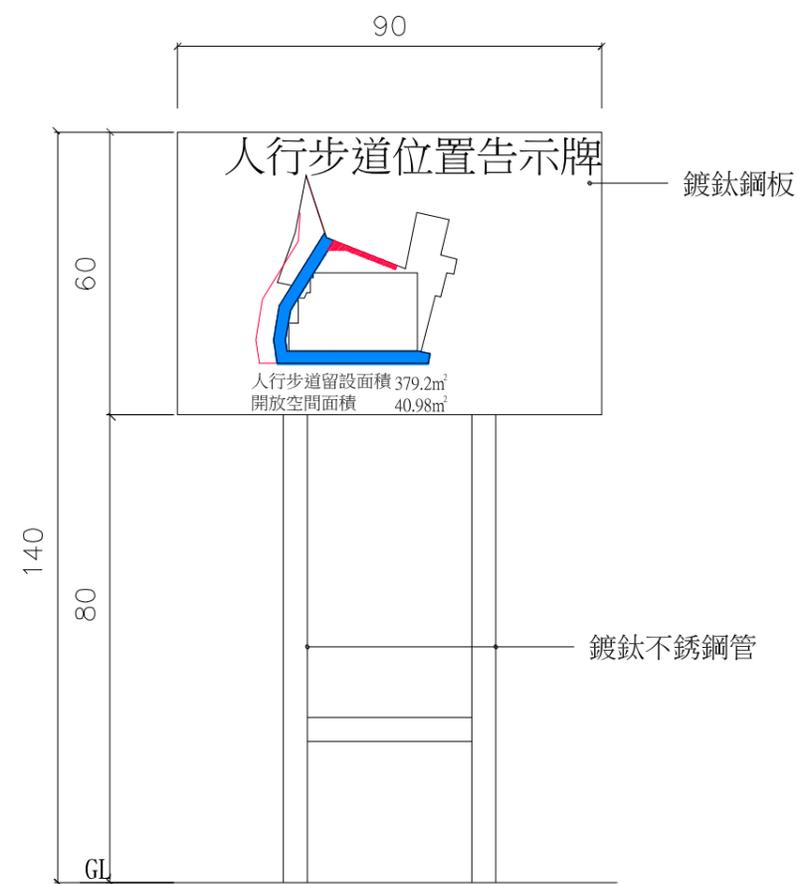
留設人行步道

開放空間(友善方案不計獎勵)

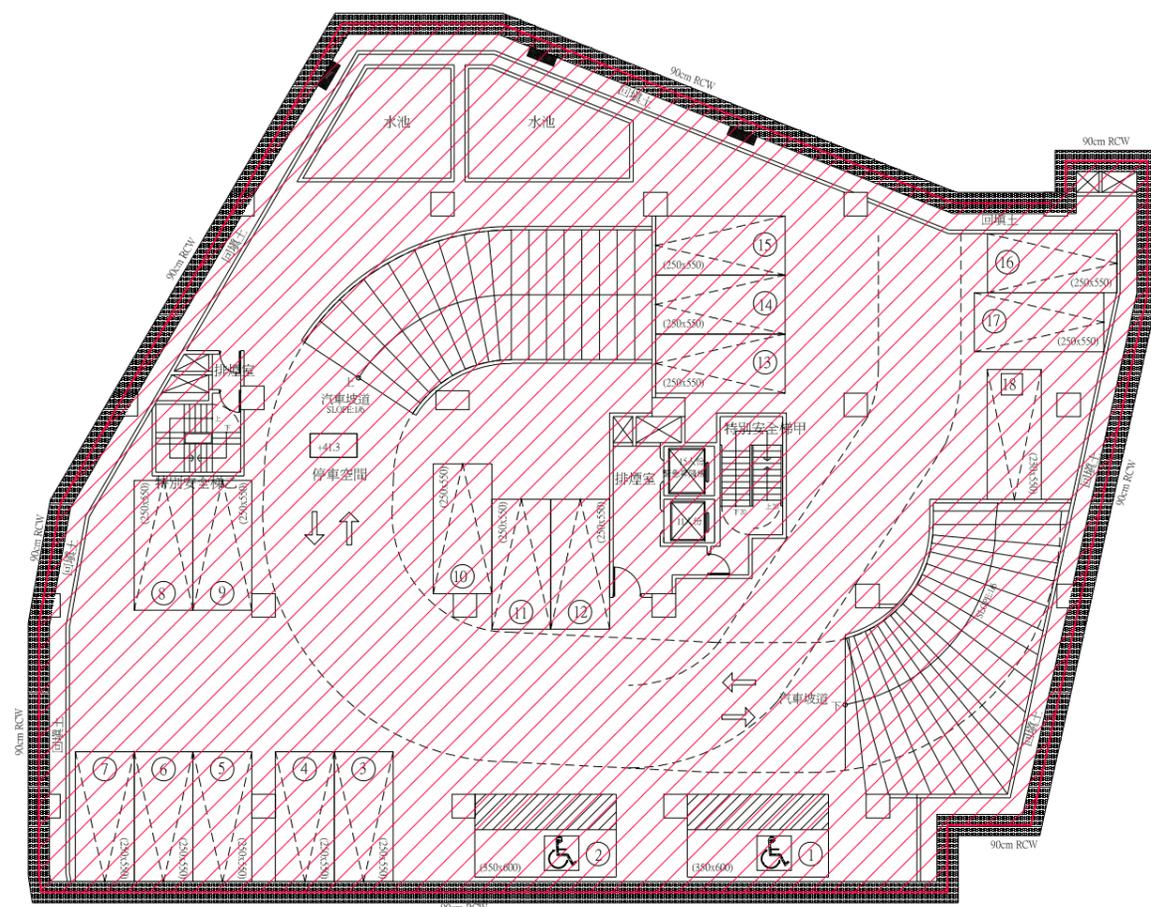
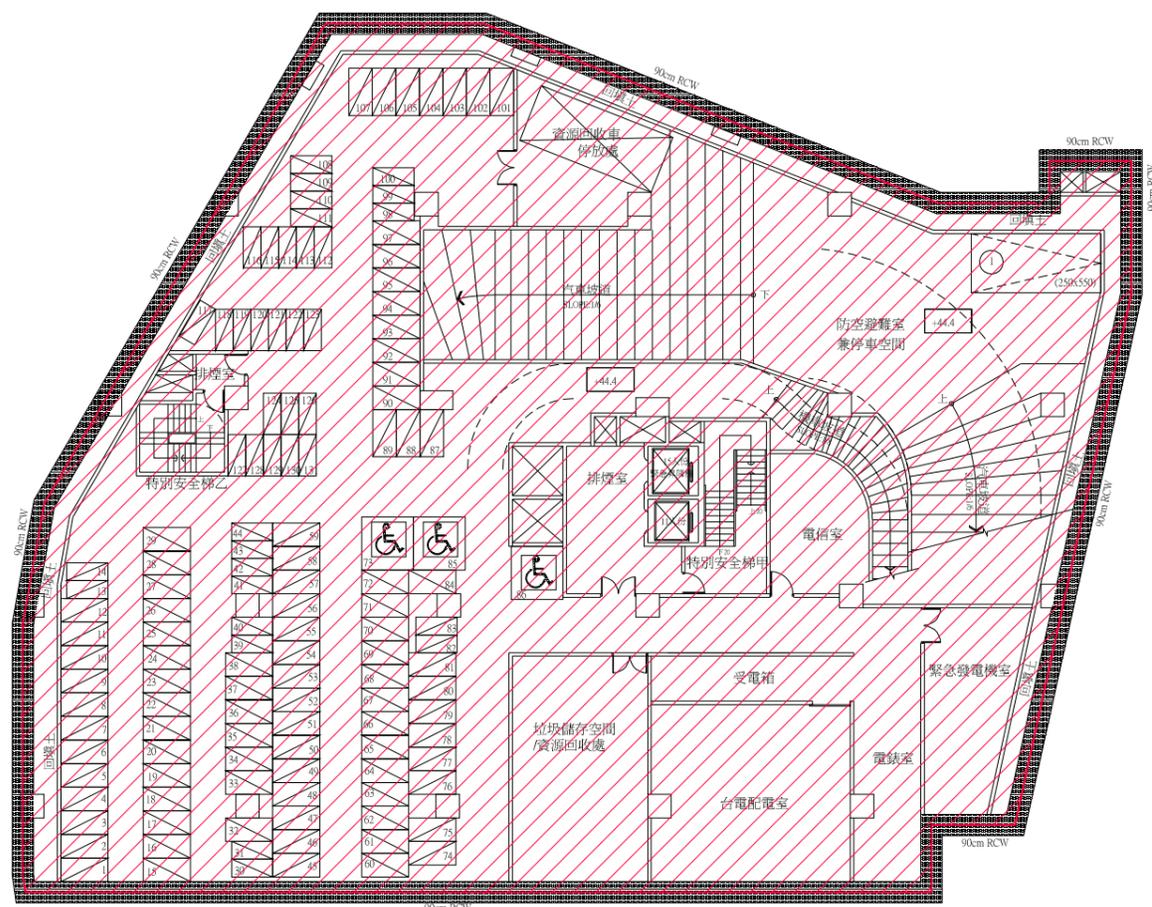
- ① 0.5*1.32*1.31=0.86
- ② 0.5*(27.89+27.83)*4=111.44
- ③ 0.5*(11.8+10.34)*4=44.28
- ④ 0.5*(3.9+3.9)*4=15.6
- ⑤ 0.5*(49.46+48.84)*4=196.6
- ⑥ 0.5*2.52*4=5.04
- ⑦ 0.5*4.55*2.36=5.37
- ⑧ 0.5*0.21*0.06=0.01

- ① 0.5*(1.5+3.91)*5.25=14.2
 - ② 17.85*1.5=26.78
- 14.2+26.78=40.98

0.86+111.44+44.28+15.6+196.6+5.04+5.37+0.01=379.2



附圖 3-1 人行步道暨開放空間告示牌位置示意圖

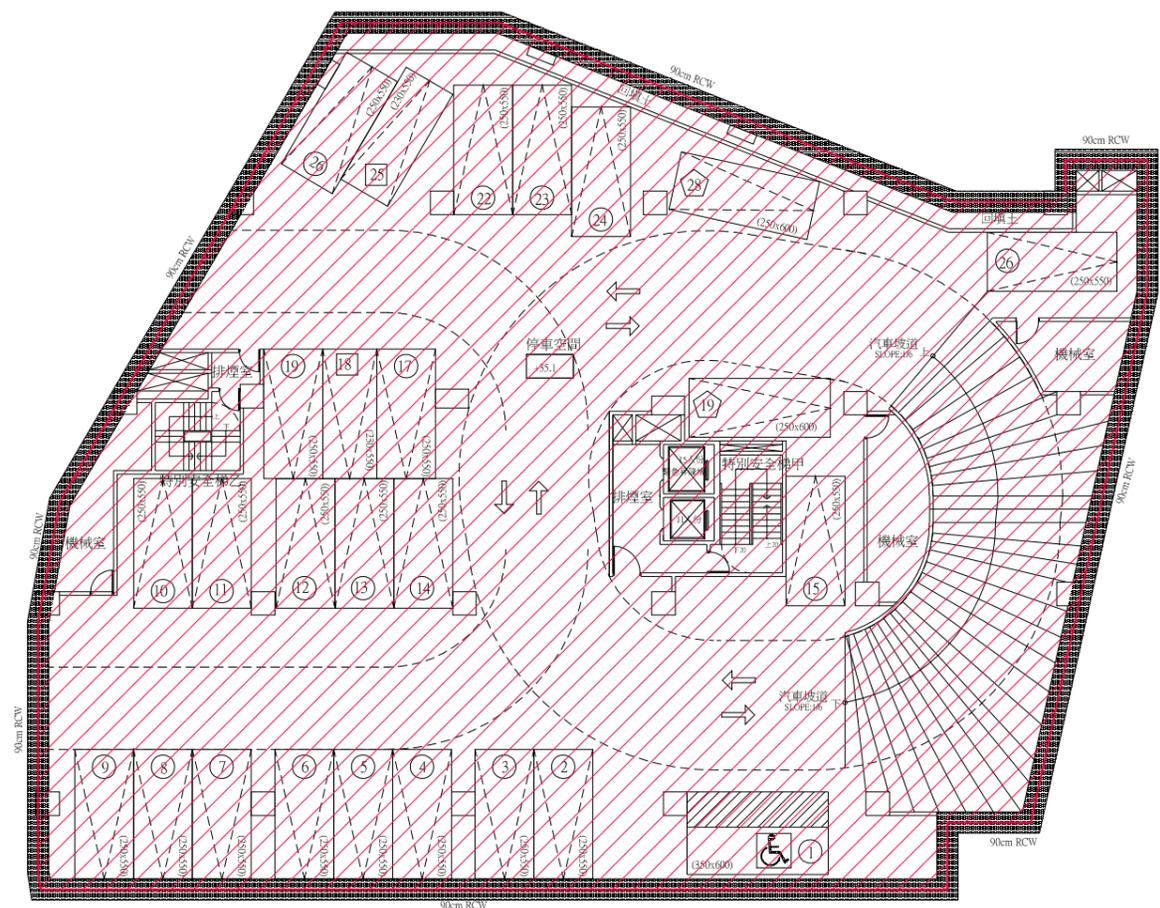
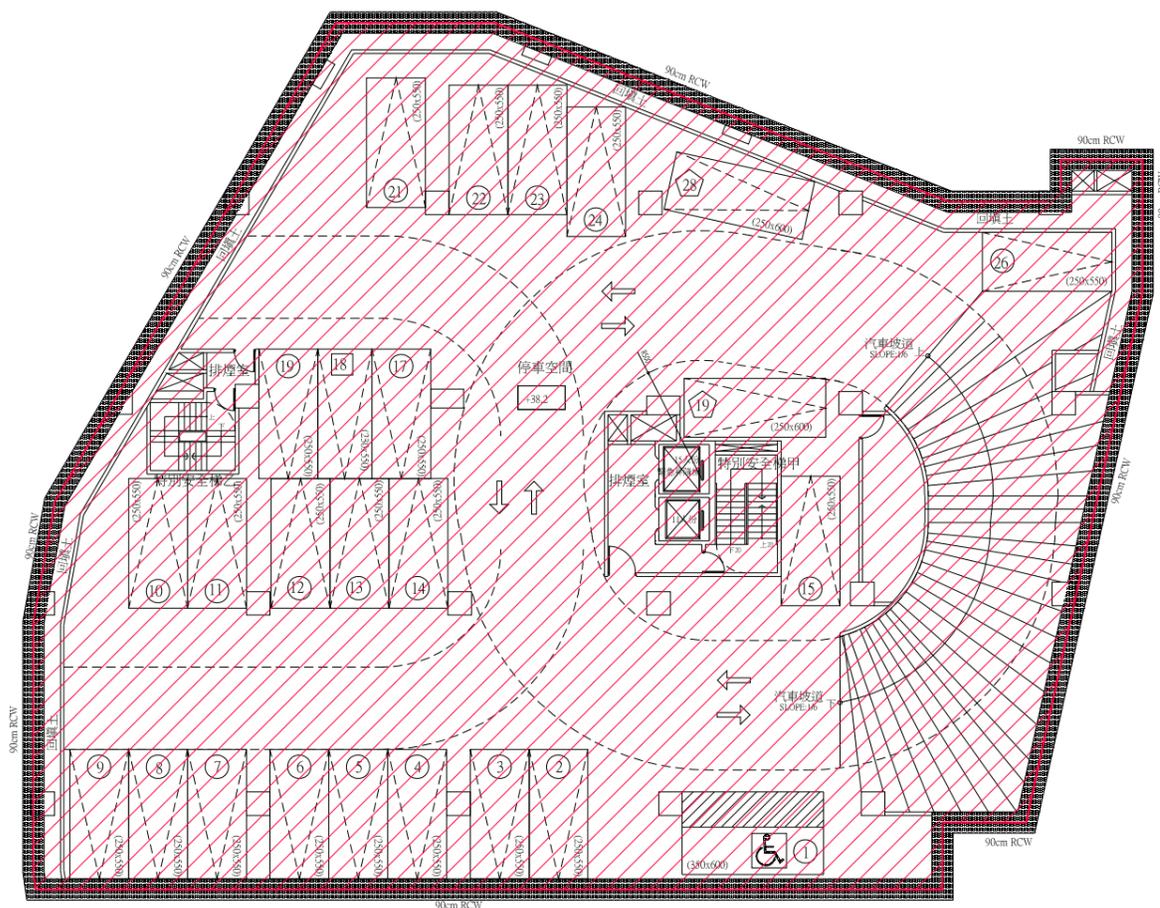


地下壹層專有共用平面圖

地下貳層專有共用平面圖



附圖 3-2 共專有示意圖

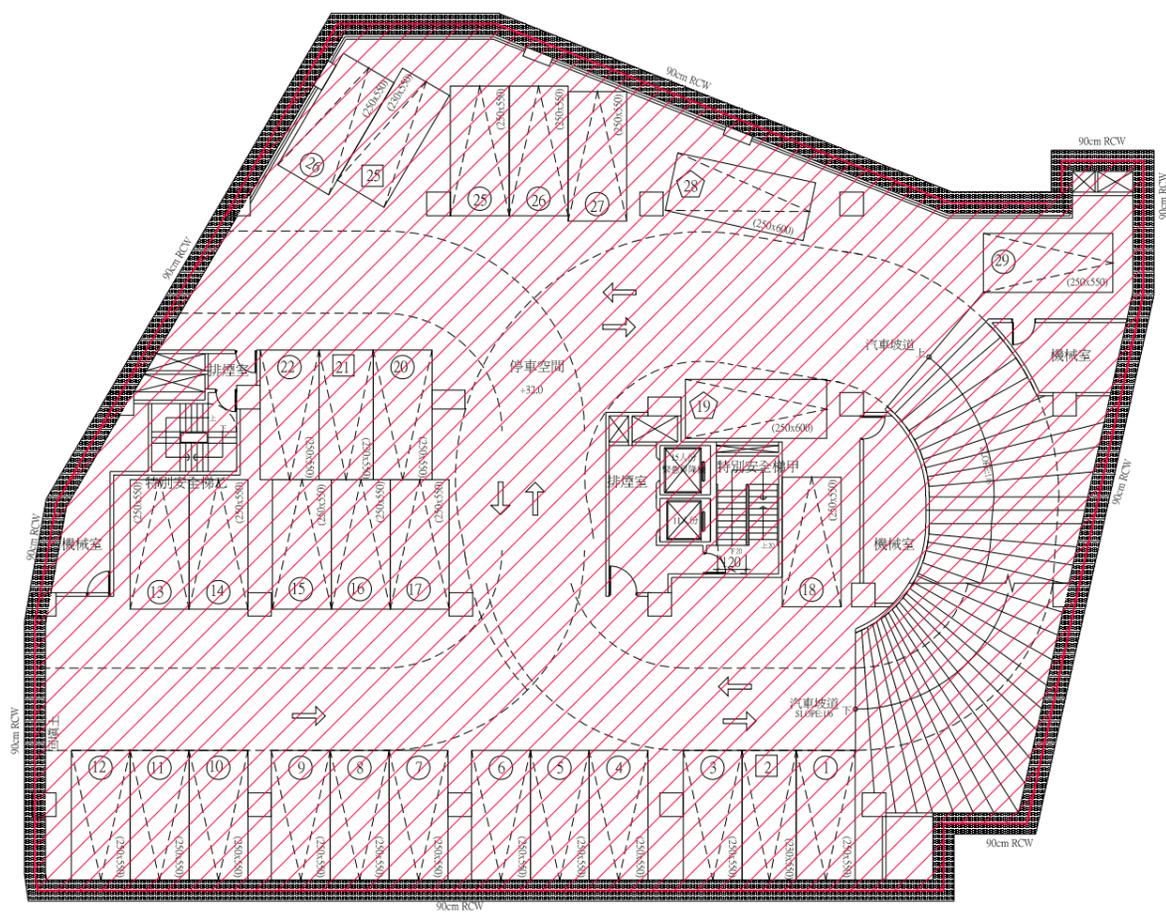


地下參層專有共用平面圖

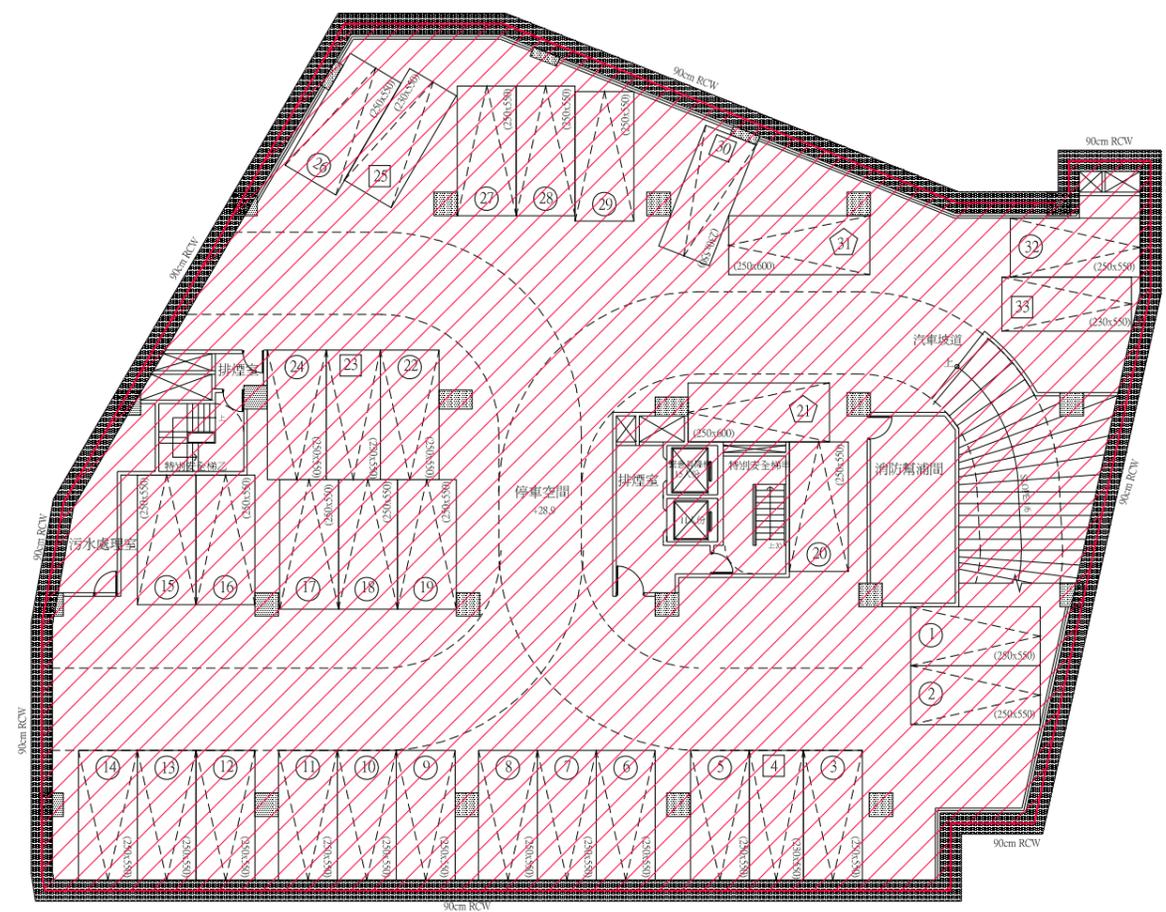
地下肆層專有共用平面圖



附圖 3-2 共專有示意圖(續)



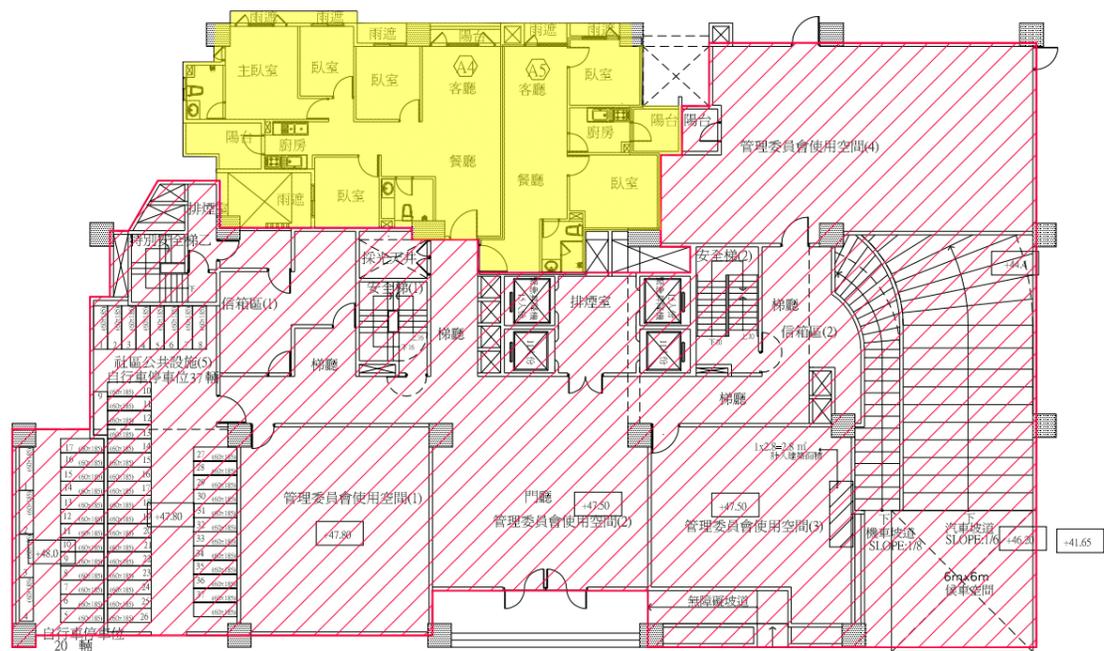
地下伍層專有共用平面圖



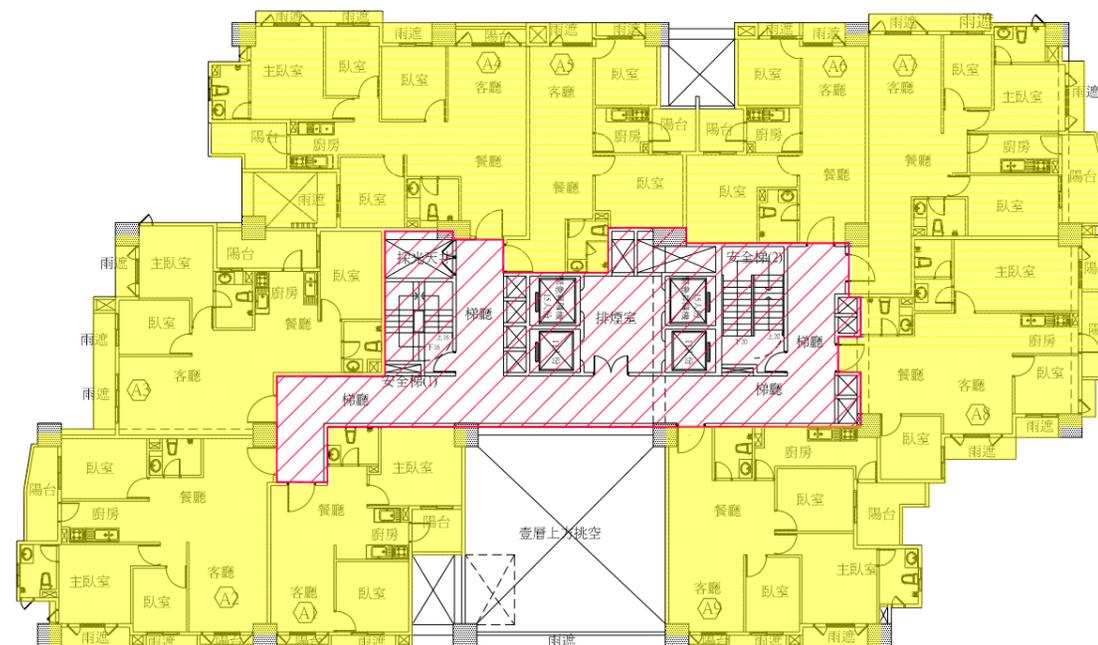
地下陸層專有共用平面圖



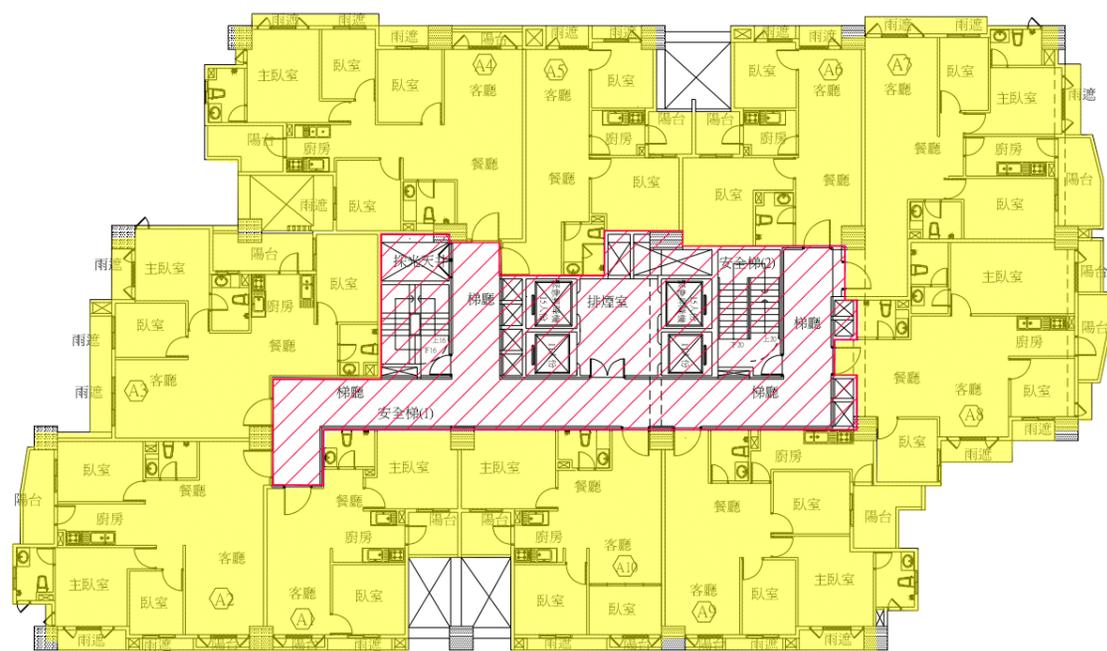
附圖 3-2 共專有示意圖(續)



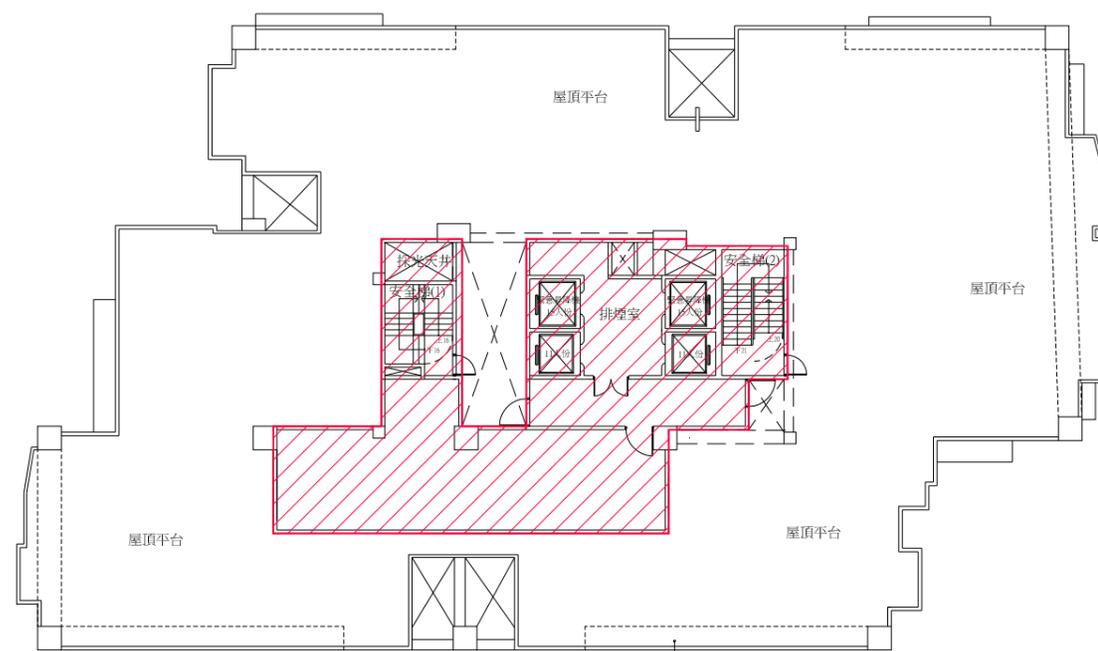
壹層專有共用平面圖



貳層專有共用平面圖



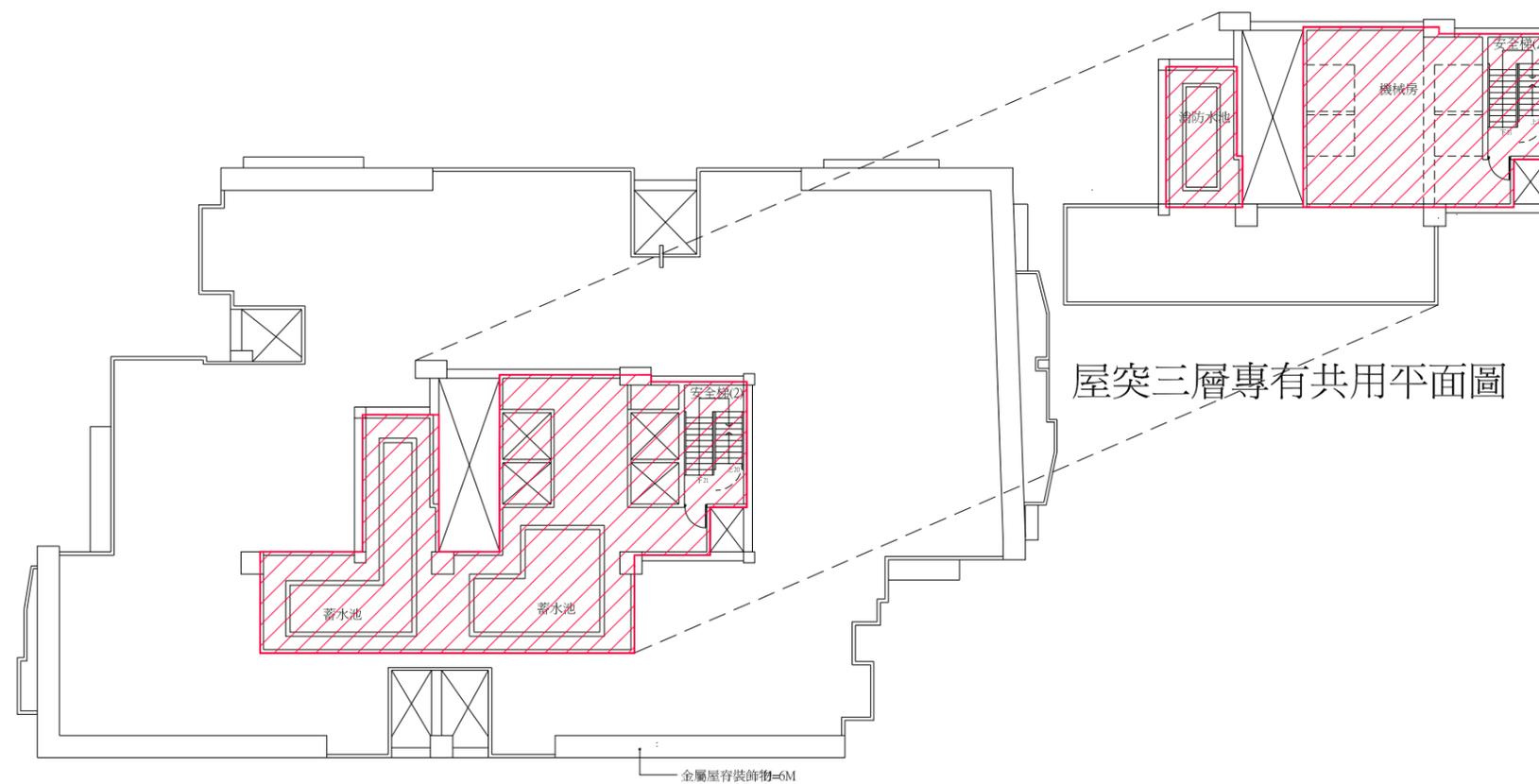
參至拾肆層專有共用平面圖



屋突一層專有共用平面圖

共用部分
 專有部分
 約定專用部分

附圖 3-2 共專有示意圖(續)



屋突三層專有共用平面圖

屋突二層專有共用平面圖



附圖 3-2 共專有示意圖(續)

附錄四、相關費用證明文件

■ 都市更新規劃費用

■ 溝渠改道費用

宏 泰 達 有 限 公 司 報 價 單						
業主：歐涼機建築師事務所			TEL:02-29392568			
工程名稱新店文山段 751 地號等水溝改道工程			FAX:02-29392538			
地點：新北市新店區北宜路一段 105 巷			聯絡人：邱守郎			
			TEL:0910-000483			
項次	工項名稱	單位	數量	單價	金額	備註
1	施工計劃書 (含簽證)	式	1.0		75,000.0	
2	結構計算書 (含簽證)	式	1.0		125,000.0	
3	各單位(新北市、區公所、管線 單位)溝通協調	式	1.0		50,000.0	
4	既有水溝疏浚運棄	式	1.0		50,000.0	
5	地上物清除	式	1.0		50,000.0	
6	水溝開挖及障礙物打除	M	80.0	3,000.0	240,000.0	
7	土方運棄	M3	400.0	1,200.0	480,000.0	
8	新設排水明溝W*H=1.0*1.3M	M	80.0	12,000.0	960,000.0	
9	臨時擋土措施	式	1.0		200,000.0	因現場地質狀況 而異
10	道路AC復舊	式	1.0		100,000.0	
11	交維措施(RC護欄及警示燈)	式	1.0	100,000.0	50,000.0	
12	環境維護費	式	1.0	100,000.0	50,000.0	
	合計(含稅)				2,430,000.0	
備						
	1. 本報價不含既有管線遷移。					
	2. 本報價不含地上物清除、拆除，及廢棄物處理。					
註						

「新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新重建計畫案」 委託合約書	
兆崇建設股份有限公司(以下簡稱甲方)委託 振皓工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理都市更新重建規劃案，經雙方同意訂立合約條款如下：	
第一條 委辦案名稱：「新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地都市更新計畫案」	
第二條 委託範圍：新北市新店區文山段 751 地號等 30 筆土地為委託範圍。	
第三條 工作項目及內容	
<ul style="list-style-type: none"> 一、協助本案都市更新辦理相關公聽會、聽證會等事宜。 二、完成都市更新事業計畫之擬訂及審查作業。 三、完成權利變換計畫之擬訂及審查作業。 四、依都市更新審議會審議意見修改書圖。 五、列席相關審查會議及簡報說明。 六、協助甲方辦理本案相關協調溝通作業。 七、完成都市更新成果備查作業。 	
乙方應依法令規定完成相關計畫書圖文件，惟若涉及下列事項時，所增加之費用由雙方議定之：	
(一) 因甲方或主管機關審議要求增加都市更新單元範圍，且非乙方過失，導致公聽會、聽證會、公開展覽應予重辦與重新辦理計畫書圖審議程序者。	
(二) 相關計畫書圖內容，非因乙方因素，導致計畫書圖需重新製作者。	
(三) 因更新範圍變更、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅變動導致報告書重新修正者，其費用視變動內容由雙方議定之。	
第四條 合約總價及付款辦法	
一、本案合約總價計新台幣柒佰萬元正(未稅)。	
✓(一)第一期款：本案簽約後，撥付合約總價款 15%，計新台幣 1,050,000 元整。 106.9.6 匯款	
✓(二)第二期款：完成本案都市更新事業計畫書，召開公聽會後提送新北市政府審查，撥付合約總價款 15%，計新台幣 1,050,000 元整。 106.9.6 匯款	

■ 水土保持相關費用

ohai.o.arch@msa.hinet.net

智全工程技術顧問有限公司

報價單

編號：1051014

住 址：台北市長春路 378 號 7 樓之 1 TEL：(02)2718-3993
 本案聯絡人：陳智誠技師 FAX：(02)8712-9892
 工程名稱：臺北縣新店市文山段 751 等地號水保計畫及一階段課審
 工程規模：基地面積：約 2302.45 平方公尺
 業主： TEL：
 聯絡人： FAX：
 建築師：歐涼機建築師事務所 TEL：02-29172448-11
 聯絡人：陳小姐 FAX：02-29182368

壹、審查作業流程

※ 申請面積約為 2302.45m²，位於山坡地需擬具水土保持計畫，基地面積小於 3000m²可提一階段課審即可。

※ 至工務局建管處掛建照時，即需檢附本水土保持計畫，會至農業局後，並由農業局行政審查後委託外審單位審查通過後，再進行雜併建照審查。

※ 需進行地形測量及地質鑽探工作

貳、服務內容

一、水土保持計畫

1. 基本資料分析
2. 排水工程設計
 - (1) 集水分區計算
 - (2) 降雨強度計算
 - (3) 集流時間計算
 - (4) 逕流量計算
 - (5) 排水設施水理計算
 - (6) 滯洪池容量計算
 - (7) 永久排水系統設計
3. 防砂工程設計
 - (1) 土壤流失量估算
 - (2) 沉砂池容量計算

1

- (3) 沉砂池設計
4. 邊坡穩定工程設計
 - (1) 邊坡穩定分析
 - (2) 擋土設施設計
 - (3) 植生工程設計
 - (4) 護坡工程設計
5. 整地工程及土方工程設計
 - (1) 整地前後等高線對照圖
 - (2) 土方計算
 - (3) 整地前後剖面圖
 - (4) 挖填方區位圖
 - (5) 整地平面配置
6. 水土保持計畫書圖製作並簡報說明
7. 水土保持技師簽證
8. 臨時防災工程設計

二、一階段課審報告書部份

1. 工程基地調查分析說明書
2. 工程地質圖樣
3. 整地計畫書
4. 水土保持工程計畫
5. 道路工程及交通管制設施說明書
6. 監測系統工程書圖（不含地下室開挖支撐監測系統配置）
7. 雜並建說明書及簽證等
8. 報告書製作及出席審查會議簡報說明

參、服務費用

水土保持計畫服務費用：40 萬元整。

一階段課審服務費用：30 萬元整。

肆、業主需提供資料

- 一、地形測量圖檔
- 二、土地使用平面配置圖檔

2

附錄五、建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	水泥漆或乳膠漆。	得利、虹牌、立邦或同級品。
	室內空間	水泥漆或乳膠漆。	得利、虹牌、立邦或同級品。
	浴廁	磁磚。	
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
	屋頂	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。 	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	
六、電梯設備		<ol style="list-style-type: none"> 1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位 	
七、浴室設備		<ol style="list-style-type: none"> 1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。 	

項目	位置	使用建材及設備	備註
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	預留分離式冷氣穿樑套管（以專區規劃主機位置）。	
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

附錄六、鄰房鑑定範圍圖與戶數說明

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」規定，本案鄰房鑑定範圍將以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑，計約 76.40M，戶數總計為 744 戶，相關資訊如下所示：

分區	A								
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	文中路 53 巷 2 號	2	文中路 53 巷 4 號	3	文中路 53 巷 4 號二樓	4	文中路 53 巷 6 號		
5	文中路 53 巷 6 之 1 號	6	文中路 53 巷 10 號	7	文中路 55 號	8	文中路 55 號二樓		
9	文中路 55 號三樓	10	文中路 55 號四樓	11	文中路 55 號五樓	12	文中路 57 巷 2 號		
13	文中路 57 巷 4 號	14	文中路 57 巷 6 號	15	文中路 59 號	16	文中路 61 號		
17	文中路 62 號	18	文中路 63 巷 1 號	19	文中路 63 巷 2 號	20	文中路 63 巷 3 號		
21	文中路 63 巷 5 號	22	文中路 63 巷 7 號	23	文中路 63 巷 7 之 1 號	24	文中路 64 巷 1 號		
25	文中路 64 巷 2 號	26	文中路 64 巷 3 號	27	文中路 64 巷 4 號	28	文中路 64 巷 5 號		
29	文中路 64 巷 5 之 1 號	30	文中路 64 巷 6 號	31	文中路 64 巷 7 號	32	文中路 64 巷 8 號		
33	文中路 64 巷 9 號	34	文中路 65 號	35	文中路 67 號	36	文中路 67 號之 1		
37	北宜路一段 105 巷 22 號	38	北宜路一段 105 巷 22 號二樓	39	北宜路一段 105 巷 22 號三樓	40	北宜路一段 105 巷 22 號四樓		
41	北宜路一段 105 巷 22 號五樓	42	北宜路一段 105 巷 24 號	43	北宜路一段 105 巷 24 號二樓	44	北宜路一段 105 巷 24 號三樓		
45	北宜路一段 105 巷 24 號四樓	46	北宜路一段 105 巷 24 號五樓	47	北宜路一段 105 巷 25 號	48	北宜路一段 105 巷 26 號		
49	北宜路一段 105 巷 26 號二樓	50	北宜路一段 105 巷 26 號三樓	51	北宜路一段 105 巷 26 號四樓	52	北宜路一段 105 巷 26 號五樓		
53	北宜路一段 105 巷 28 號	54	北宜路一段 105 巷 28 號二樓	55	北宜路一段 105 巷 28 號三樓	56	北宜路一段 105 巷 28 號四樓		
57	北宜路一段 105 巷 28 號五樓	58	北宜路一段 105 巷 30 號	59	北宜路一段 105 巷 30 號二樓	60	北宜路一段 105 巷 30 號三樓		
61	北宜路一段 105 巷 30 號四樓	62	北宜路一段 105 巷 30 號五樓	63	北宜路一段 105 巷 32 號	64	北宜路一段 105 巷 32 號二樓		
65	北宜路一段 105 巷 32 號三樓	66	北宜路一段 105 巷 32 號四樓	67	北宜路一段 105 巷 32 號五樓	68	北宜路一段 105 巷 34 號		
69	北宜路一段 105 巷 34 號二樓	70	北宜路一段 105 巷 34 號三樓	71	北宜路一段 105 巷 34 號四樓	72	北宜路一段 105 巷 34 號五樓		
73	北宜路一段 105 巷 36 號	74	北宜路一段 105 巷 36 號二樓	75	北宜路一段 105 巷 36 號三樓	76	北宜路一段 105 巷 36 號四樓		
77	北宜路一段 105 巷 36 號五樓	78	北宜路一段 105 巷 38 號	79	北宜路一段 105 巷 38 號二樓	80	北宜路一段 105 巷 38 號三樓		
81	北宜路一段 105 巷 38 號四樓	82	北宜路一段 105 巷 38 號五樓	83	北宜路一段 105 巷 40 號	84	北宜路一段 105 巷 40 號二樓		
85	北宜路一段 105 巷 40 號三樓	86	北宜路一段 105 巷 40 號四樓	87	北宜路一段 105 巷 40 號五樓	88	北宜路一段 105 巷 42 號		
89	北宜路一段 105 巷 42 號二樓	90	北宜路一段 105 巷 42 號三樓	91	北宜路一段 105 巷 42 號四樓	92	北宜路一段 105 巷 42 號五樓		
93	北宜路一段 105 巷 44 號	94	北宜路一段 105 巷 44 號二樓	95	北宜路一段 105 巷 44 號三樓	96	北宜路一段 105 巷 44 號四樓		
97	北宜路一段 105 巷 44 號五樓	98	北宜路一段 105 巷 4 弄 13 號	99	北宜路一段 105 巷 4 弄 20 號	100	北宜路一段 105 巷 4 弄 21 號		
101	北宜路一段 105 巷 4 弄 23 號	102	北宜路一段 105 巷 4 弄 24 號	103	北宜路一段 105 巷 4 弄 26 號	104	北宜路一段 105 巷 4 弄 32 號		
105	北宜路一段 105 巷 4 弄 34 號	106	北宜路一段 105 巷 4 弄 34 號	107	北宜路一段 105 巷 10 弄 5 號	108	北宜路一段 109 巷 18 號		
109	北宜路一段 109 巷臨 18 之 1 號								
小計	109 戶								

分區		B					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	文中路 43 號	2	文中路 45 號	3	文中路 51 號	4	文中路 51 號二樓
5	文中路 51 號三樓	6	文中路 51 號四樓	7	文中路 51 號五樓	8	文中路 51 號六樓
9	文中路 51 號七樓	10	文中路 51 號八樓	11	文中路 51 號地下層	12	文中路 51 之 1 號
13	文中路 51 之 1 號二樓	14	文中路 51 之 1 號三樓	15	文中路 51 之 1 號四樓	16	文中路 51 之 1 號五樓
17	文中路 51 之 1 號六樓	18	文中路 51 之 1 號七樓	19	文中路 51 之 1 號八樓	20	文中路 51 之 2 號二樓
21	文中路 51 之 2 號三樓	22	文中路 51 之 2 號四樓	23	文中路 51 之 2 號五樓	24	文中路 51 之 2 號六樓
25	文中路 51 之 2 號七樓	26	文中路 51 之 2 號八樓	27	文中路 51 之 3 號	28	文中路 51 之 3 號二樓
29	文中路 51 之 3 號三樓	30	文中路 51 之 3 號四樓	31	文中路 51 之 3 號五樓	32	文中路 51 之 3 號六樓
33	文中路 51 之 3 號七樓	34	文中路 51 之 3 號八樓	35	文中路 51 之 4 號	36	文中路 51 之 4 號二樓
37	文中路 51 之 4 號三樓	38	文中路 51 之 4 號四樓	39	文中路 51 之 4 號五樓	40	文中路 51 之 4 號六樓
41	文中路 51 之 4 號七樓	42	文中路 51 之 4 號八樓	43	文中路 51 之 5 號	44	文中路 51 之 5 號二樓
45	文中路 51 之 5 號三樓	46	文中路 51 之 5 號四樓	47	文中路 51 之 5 號五樓	48	文中路 51 之 5 號六樓
49	文中路 51 之 5 號七樓	50	文中路 51 之 5 號八樓	51	文中路 35 巷 8 號	52	文中路 35 巷 10 號
53	文中路 35 巷 12 號	54	文中路 39 巷 2 號	55	文中路 39 巷 4 號		
小計		55 戶					

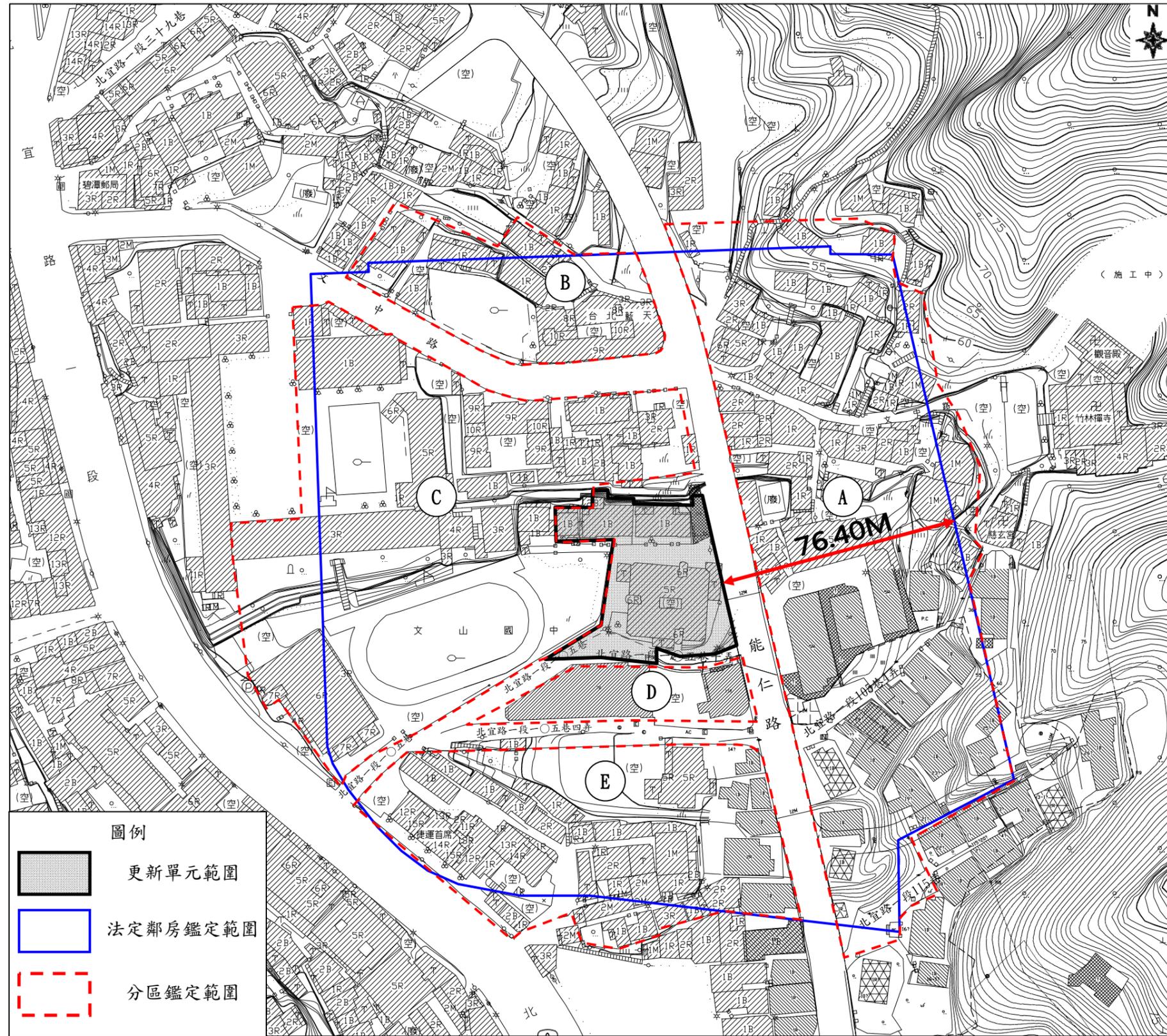
分區		C					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	文中路 40 號	2	文中路 40 號二樓	3	文中路 40 號二樓之 1	4	文中路 40 號二樓之 2
5	文中路 40 號二樓之 3	6	文中路 40 號二樓之 4	7	文中路 40 號二樓之 5	8	文中路 40 號二樓之 6
9	文中路 40 號三樓	10	文中路 40 號三樓之 1	11	文中路 40 號三樓之 2	12	文中路 40 號三樓之 3
13	文中路 40 號三樓之 4	14	文中路 40 號三樓之 5	15	文中路 40 號三樓之 6	16	文中路 40 號四樓
17	文中路 40 號四樓之 1	18	文中路 40 號四樓之 2	19	文中路 40 號四樓之 3	20	文中路 40 號四樓之 4
21	文中路 40 號四樓之 5	22	文中路 40 號四樓之 6	23	文中路 40 號五樓	24	文中路 40 號五樓之 1
25	文中路 40 號五樓之 2	26	文中路 40 號五樓之 3	27	文中路 40 號五樓之 4	28	文中路 40 號五樓之 5
29	文中路 40 號五樓之 6	30	文中路 40 號六樓	31	文中路 40 號六樓之 1	32	文中路 40 號六樓之 2
33	文中路 40 號六樓之 3	34	文中路 40 號六樓之 4	35	文中路 40 號六樓之 5	36	文中路 40 號六樓之 6
37	文中路 40 號七樓	38	文中路 40 號七樓之 1	39	文中路 40 號七樓之 2	40	文中路 40 號七樓之 3
41	文中路 40 號七樓之 4	42	文中路 40 號七樓之 5	43	文中路 40 號八樓	44	文中路 40 號八樓之 1
45	文中路 40 號八樓之 2	46	文中路 40 號八樓之 3	47	文中路 40 號八樓之 4	48	文中路 40 號八樓之 5
49	文中路 40 號九樓	50	文中路 40 號九樓之 1	51	文中路 40 號九樓之 2	52	文中路 40 號九樓之 3
53	文中路 40 號九樓之 4	54	文中路 40 號九樓之 5	55	文中路 40 號地下一樓	56	文中路 50 號
57	文中路 50 之 1 號	58	文中路 52 號	59	文中路 54 號	60	文中路 56 號
61	文中路 58 號	62	北宜路一段 105 巷 9 號				
63~274	文中路 38 號(文山國中)：依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」，本建物依使用執照登載面積，以 100 m ² 為一單位數(戶)計算，共計約 212 戶。						
小計		274 戶					

分區		D					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號	2	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號二樓	3	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號三樓	4	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號四樓
5	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號五樓	6	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號六樓	7	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號七樓	8	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號地下一層
9	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號地下三層	10	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號地下四層	11	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號	12	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號二樓
13	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號三樓	14	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號四樓	15	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號五樓	16	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號六樓
17	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號七樓	18	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號	19	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號二樓	20	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號三樓
21	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號四樓	22	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號五樓	23	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號六樓	24	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號七樓
25	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號	26	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號二樓	27	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號三樓	28	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號四樓
29	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號五樓	30	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號六樓	31	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號	32	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號二樓
33	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號三樓	34	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號四樓	35	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號五樓	36	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號六樓
37	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號	38	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號二樓	39	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號三樓	40	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號四樓
41	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號五樓	42	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號六樓	43	北宜路一段 115 巷 25 號	44	能仁街 12 號
45	能仁街 12 號二樓	46	能仁街 12 號二樓之 1	47	能仁街 12 號二樓之 2	48	能仁街 12 號三樓
49	能仁街 12 號三樓之 1	50	能仁街 12 號三樓之 2	51	能仁街 12 號四樓	52	能仁街 12 號四樓之 1
53	能仁街 12 號四樓之 2	54	能仁街 12 號五樓	55	能仁街 12 號五樓之 1	56	能仁街 12 號五樓之 2
57	能仁街 12 號六樓	58	能仁街 12 號六樓之 1	59	能仁街 12 號六樓之 2	60	能仁街 12 號七樓
61	能仁街 12 號七樓之 1	62	能仁街 12 號七樓之 2	63	能仁街 12 號八樓	64	能仁街 12 號八樓之 1
65	能仁街 12 號八樓之 2	66	能仁街 12 號九樓	67	能仁街 12 號九樓之 1	68	能仁街 12 號九樓之 2
69	能仁街 12 號十樓	70	能仁街 12 號十樓之 1	71	能仁街 12 號十樓之 2	72	能仁街 12 號十一樓
73	能仁街 12 號十一樓之 1	74	能仁街 12 號十一樓之 2	75	能仁街 12 號十二樓	76	能仁街 12 號十二樓之 1
77	能仁街 12 號十二樓之 2						
小計		77 戶					

分區		E					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	北宜路一段 107 之 1 號	2	北宜路一段 107 之 1 號二樓	3	北宜路一段 107 之 1 號三樓	4	北宜路一段 107 之 1 號四樓
5	北宜路一段 107 之 1 號五樓	6	北宜路一段 107 之 1 號六樓	7	北宜路一段 107 之 1 號七樓	8	北宜路一段 107 之 1 號八樓
9	北宜路一段 107 之 1 號九樓	10	北宜路一段 107 之 1 號十樓	11	北宜路一段 107 之 1 號十一樓	12	北宜路一段 107 之 1 號十二樓
13	北宜路一段 107 之 2 號	14	北宜路一段 107 之 2 號二樓	15	北宜路一段 107 之 2 號三樓	16	北宜路一段 107 之 2 號四樓
17	北宜路一段 107 之 2 號五樓	18	北宜路一段 107 之 2 號六樓	19	北宜路一段 107 之 2 號七樓	20	北宜路一段 107 之 2 號八樓
21	北宜路一段 107 之 2 號九樓	22	北宜路一段 107 之 2 號十樓	23	北宜路一段 107 之 2 號十一樓	24	北宜路一段 107 之 2 號十二樓
25	北宜路一段 107 之 2 號十三樓	26	北宜路一段 107 之 3 號	27	北宜路一段 107 之 3 號二樓	28	北宜路一段 107 之 3 號二樓之 1
29	北宜路一段 107 之 3 號三樓	30	北宜路一段 107 之 3 號三樓之 1	31	北宜路一段 107 之 3 號四樓	32	北宜路一段 107 之 3 號四樓之 1
33	北宜路一段 107 之 3 號五樓	34	北宜路一段 107 之 3 號五樓之 1	35	北宜路一段 107 之 3 號六樓	36	北宜路一段 107 之 3 號六樓之 1
37	北宜路一段 107 之 3 號七樓	38	北宜路一段 107 之 3 號七樓之 1	39	北宜路一段 107 之 3 號八樓	40	北宜路一段 107 之 3 號八樓之 1
41	北宜路一段 107 之 3 號九樓	42	北宜路一段 107 之 3 號九樓之 1	43	北宜路一段 107 之 3 號十樓	44	北宜路一段 107 之 3 號十樓之 1
45	北宜路一段 107 之 3 號十一樓	46	北宜路一段 107 之 3 號十一樓之 1	47	北宜路一段 107 之 3 號十二樓	48	北宜路一段 107 之 3 號十三樓

分區	E								
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
49	北宜路一段 107 之 4 號	50	北宜路一段 107 之 4 號二樓	51	北宜路一段 107 之 4 號二樓之 1	52	北宜路一段 107 之 4 號三樓		
53	北宜路一段 107 之 4 號三樓之 1	54	北宜路一段 107 之 4 號四樓	55	北宜路一段 107 之 4 號四樓之 1	56	北宜路一段 107 之 4 號五樓		
57	北宜路一段 107 之 4 號五樓之 1	58	北宜路一段 107 之 4 號六樓	59	北宜路一段 107 之 4 號六樓之 1	60	北宜路一段 107 之 4 號七樓		
61	北宜路一段 107 之 4 號七樓之 1	62	北宜路一段 107 之 4 號八樓	63	北宜路一段 107 之 4 號八樓之 1	64	北宜路一段 107 之 4 號九樓		
65	北宜路一段 107 之 4 號九樓之 1	66	北宜路一段 107 之 4 號十樓	67	北宜路一段 107 之 4 號十樓之 1	68	北宜路一段 107 之 4 號十一樓		
69	北宜路一段 107 之 4 號十一樓之 1	70	北宜路一段 107 之 4 號十二樓	71	北宜路一段 107 之 4 號十二樓之 1	72	北宜路一段 107 之 5 號		
73	北宜路一段 107 之 5 號二樓	74	北宜路一段 107 之 5 號三樓	75	北宜路一段 107 之 5 號四樓	76	北宜路一段 107 之 5 號五樓		
77	北宜路一段 107 之 5 號六樓	78	北宜路一段 107 之 5 號七樓	79	北宜路一段 107 之 5 號八樓	80	北宜路一段 107 之 5 號九樓		
81	北宜路一段 107 之 5 號十樓	82	北宜路一段 107 之 5 號十一樓	83	北宜路一段 107 之 5 號十二樓	84	北宜路一段 107 之 5 號十三樓		
85	北宜路一段 107 之 6 號	86	北宜路一段 107 之 6 號二樓	87	北宜路一段 107 之 6 號三樓	88	北宜路一段 107 之 6 號四樓		
89	北宜路一段 107 之 6 號五樓	90	北宜路一段 107 之 6 號六樓	91	北宜路一段 107 之 6 號七樓	92	北宜路一段 107 之 6 號八樓		
93	北宜路一段 107 之 6 號九樓	94	北宜路一段 107 之 6 號十樓	95	北宜路一段 107 之 6 號十一樓	96	北宜路一段 107 之 6 號十二樓		
97	北宜路一段 107 之 6 號十三樓	98	北宜路一段 105 巷 1 號	99	北宜路一段 105 巷 2 號	100	北宜路一段 105 巷 2 號二樓		
101	北宜路一段 105 巷 2 號三樓	102	北宜路一段 105 巷 2 號四樓	103	北宜路一段 105 巷 2 號五樓	104	北宜路一段 105 巷 2 號六樓		
105	北宜路一段 105 巷 2 號七樓	106	北宜路一段 105 巷 2 號八樓	107	北宜路一段 105 巷 2 號九樓	108	北宜路一段 105 巷 2 號十樓		
109	北宜路一段 105 巷 2 號十一樓	110	北宜路一段 105 巷 2 號十二樓	111	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號	112	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號二樓		
113	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號三樓	114	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號四樓	115	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號五樓	116	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號六樓		
117	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號七樓	118	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號八樓	119	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號九樓	120	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號十樓		
121	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號十一樓	122	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號十二樓	123	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號二樓	124	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號三樓		
125	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號四樓	126	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號五樓	127	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號六樓	128	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號七樓		
129	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號八樓	130	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號九樓	131	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號十樓	132	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號十一樓		
133	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號十二樓	134	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號二樓	135	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號三樓	136	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號四樓		
137	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號五樓	138	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號六樓	139	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號七樓	140	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號八樓		
141	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號九樓	142	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號十樓	143	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號十一樓	144	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號十二樓		
145	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號二樓	146	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號三樓	147	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號四樓	148	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號五樓		
149	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號六樓	150	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號七樓	151	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號八樓	152	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號九樓		
153	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號十樓	154	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號十一樓	155	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號十二樓	156	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號二樓		
157	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號三樓	158	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號四樓	159	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號五樓	160	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號六樓		
161	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號七樓	162	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號八樓	163	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號九樓	164	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號十樓		
165	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號十一樓	166	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號十二樓	167	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號	168	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號二樓		
169	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號三樓	170	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號四樓	171	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號五樓	172	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號		
173	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號二樓	174	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號三樓	175	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號四樓	176	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號五樓		
177	北宜路一段 105 巷 4 弄 14 號	178	北宜路一段 109 巷 2 號	179	北宜路一段 109 巷 2 號之 1	180	北宜路一段 109 巷 8 號		
181	北宜路一段 109 巷 9 號	182	北宜路一段 109 巷 10 號	183	北宜路一段 109 巷 11 號	184	北宜路一段 109 巷 12 號		
185	北宜路一段 109 巷 14 號	186	北宜路一段 109 巷 16 號	187	北宜路一段 109 巷 20 號	188	北宜路一段 109 巷 4 弄 1 號		
189	北宜路一段 109 巷 4 弄 3 號	190	北宜路一段 109 巷 4 弄 5 號	191	北宜路一段 109 巷 4 弄 7 號	192	北宜路一段 109 巷 7 弄 1 號		

分區		E					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
193	北宜路一段 109 巷 7 弄 2 號	194	北宜路一段 109 巷 7 弄 4 號	195	北宜路一段 109 巷 7 弄 5 號	196	北宜路一段 109 巷 7 弄 5 號
197	北宜路一段 109 巷 7 弄 6 號	198	北宜路一段 109 巷 7 弄 7 號	199	北宜路一段 109 巷 7 弄 8 號	200	北宜路一段 109 巷 7 弄 9 號
201	北宜路一段 109 巷 7 弄 10 號	202	北宜路一段 109 巷 7 弄 11 號	203	北宜路一段 109 巷 7 弄 13 號	204	北宜路一段 109 巷 7 弄 15 號
205	北宜路一段 109 巷 7 弄 17 號	206	北宜路一段 109 巷 7 弄 21 號	207	北宜路一段 109 巷 7 弄 25 號	208	北宜路一段 109 巷 7 弄 27 號
209	北宜路一段 109 巷 7 弄 29 號	210	北宜路一段 109 巷 7 弄 31 號	211	北宜路一段 115 巷 19 號	212	北宜路一段 115 巷 21 號
213	北宜路一段 115 巷 23 號	214	能仁街 16 號	215	能仁街 16 號二樓	216	能仁街 16 號三樓
217	能仁街 16 號四樓	218	能仁街 16 號五樓	219	能仁街 16 號六樓	220	能仁街 16 號七樓
221	能仁街 16 號八樓	222	能仁街 18 號	223	能仁街 18 號二樓	224	能仁街 18 號三樓
225	能仁街 18 號四樓	226	能仁街 18 號五樓	227	能仁街 18 號六樓	228	能仁街 18 號七樓
229	能仁街 18 號八樓						
小計		229 戶					



附圖六-1 鄰房鑑定範圍說明示意圖

附錄六、鄰房鑑定範圍圖與戶數說明

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」規定，本案鄰房鑑定範圍將以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑，計約 76.40M，戶數總計為 744 戶，相關資訊如下所示：

分區	A								
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	文中路 53 巷 2 號	2	文中路 53 巷 4 號	3	文中路 53 巷 4 號二樓	4	文中路 53 巷 6 號		
5	文中路 53 巷 6 之 1 號	6	文中路 53 巷 10 號	7	文中路 55 號	8	文中路 55 號二樓		
9	文中路 55 號三樓	10	文中路 55 號四樓	11	文中路 55 號五樓	12	文中路 57 巷 2 號		
13	文中路 57 巷 4 號	14	文中路 57 巷 6 號	15	文中路 59 號	16	文中路 61 號		
17	文中路 62 號	18	文中路 63 巷 1 號	19	文中路 63 巷 2 號	20	文中路 63 巷 3 號		
21	文中路 63 巷 5 號	22	文中路 63 巷 7 號	23	文中路 63 巷 7 之 1 號	24	文中路 64 巷 1 號		
25	文中路 64 巷 2 號	26	文中路 64 巷 3 號	27	文中路 64 巷 4 號	28	文中路 64 巷 5 號		
29	文中路 64 巷 5 之 1 號	30	文中路 64 巷 6 號	31	文中路 64 巷 7 號	32	文中路 64 巷 8 號		
33	文中路 64 巷 9 號	34	文中路 65 號	35	文中路 67 號	36	文中路 67 號之 1		
37	北宜路一段 105 巷 22 號	38	北宜路一段 105 巷 22 號二樓	39	北宜路一段 105 巷 22 號三樓	40	北宜路一段 105 巷 22 號四樓		
41	北宜路一段 105 巷 22 號五樓	42	北宜路一段 105 巷 24 號	43	北宜路一段 105 巷 24 號二樓	44	北宜路一段 105 巷 24 號三樓		
45	北宜路一段 105 巷 24 號四樓	46	北宜路一段 105 巷 24 號五樓	47	北宜路一段 105 巷 25 號	48	北宜路一段 105 巷 26 號		
49	北宜路一段 105 巷 26 號二樓	50	北宜路一段 105 巷 26 號三樓	51	北宜路一段 105 巷 26 號四樓	52	北宜路一段 105 巷 26 號五樓		
53	北宜路一段 105 巷 28 號	54	北宜路一段 105 巷 28 號二樓	55	北宜路一段 105 巷 28 號三樓	56	北宜路一段 105 巷 28 號四樓		
57	北宜路一段 105 巷 28 號五樓	58	北宜路一段 105 巷 30 號	59	北宜路一段 105 巷 30 號二樓	60	北宜路一段 105 巷 30 號三樓		
61	北宜路一段 105 巷 30 號四樓	62	北宜路一段 105 巷 30 號五樓	63	北宜路一段 105 巷 32 號	64	北宜路一段 105 巷 32 號二樓		
65	北宜路一段 105 巷 32 號三樓	66	北宜路一段 105 巷 32 號四樓	67	北宜路一段 105 巷 32 號五樓	68	北宜路一段 105 巷 34 號		
69	北宜路一段 105 巷 34 號二樓	70	北宜路一段 105 巷 34 號三樓	71	北宜路一段 105 巷 34 號四樓	72	北宜路一段 105 巷 34 號五樓		
73	北宜路一段 105 巷 36 號	74	北宜路一段 105 巷 36 號二樓	75	北宜路一段 105 巷 36 號三樓	76	北宜路一段 105 巷 36 號四樓		
77	北宜路一段 105 巷 36 號五樓	78	北宜路一段 105 巷 38 號	79	北宜路一段 105 巷 38 號二樓	80	北宜路一段 105 巷 38 號三樓		
81	北宜路一段 105 巷 38 號四樓	82	北宜路一段 105 巷 38 號五樓	83	北宜路一段 105 巷 40 號	84	北宜路一段 105 巷 40 號二樓		
85	北宜路一段 105 巷 40 號三樓	86	北宜路一段 105 巷 40 號四樓	87	北宜路一段 105 巷 40 號五樓	88	北宜路一段 105 巷 42 號		
89	北宜路一段 105 巷 42 號二樓	90	北宜路一段 105 巷 42 號三樓	91	北宜路一段 105 巷 42 號四樓	92	北宜路一段 105 巷 42 號五樓		
93	北宜路一段 105 巷 44 號	94	北宜路一段 105 巷 44 號二樓	95	北宜路一段 105 巷 44 號三樓	96	北宜路一段 105 巷 44 號四樓		
97	北宜路一段 105 巷 44 號五樓	98	北宜路一段 105 巷 4 弄 13 號	99	北宜路一段 105 巷 4 弄 20 號	100	北宜路一段 105 巷 4 弄 21 號		
101	北宜路一段 105 巷 4 弄 23 號	102	北宜路一段 105 巷 4 弄 24 號	103	北宜路一段 105 巷 4 弄 26 號	104	北宜路一段 105 巷 4 弄 32 號		
105	北宜路一段 105 巷 4 弄 34 號	106	北宜路一段 105 巷 4 弄 34 號	107	北宜路一段 105 巷 10 弄 5 號	108	北宜路一段 109 巷 18 號		
109	北宜路一段 109 巷臨 18 之 1 號								
小計	109 戶								

分區		B					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	文中路 43 號	2	文中路 45 號	3	文中路 51 號	4	文中路 51 號二樓
5	文中路 51 號三樓	6	文中路 51 號四樓	7	文中路 51 號五樓	8	文中路 51 號六樓
9	文中路 51 號七樓	10	文中路 51 號八樓	11	文中路 51 號地下層	12	文中路 51 之 1 號
13	文中路 51 之 1 號二樓	14	文中路 51 之 1 號三樓	15	文中路 51 之 1 號四樓	16	文中路 51 之 1 號五樓
17	文中路 51 之 1 號六樓	18	文中路 51 之 1 號七樓	19	文中路 51 之 1 號八樓	20	文中路 51 之 2 號二樓
21	文中路 51 之 2 號三樓	22	文中路 51 之 2 號四樓	23	文中路 51 之 2 號五樓	24	文中路 51 之 2 號六樓
25	文中路 51 之 2 號七樓	26	文中路 51 之 2 號八樓	27	文中路 51 之 3 號	28	文中路 51 之 3 號二樓
29	文中路 51 之 3 號三樓	30	文中路 51 之 3 號四樓	31	文中路 51 之 3 號五樓	32	文中路 51 之 3 號六樓
33	文中路 51 之 3 號七樓	34	文中路 51 之 3 號八樓	35	文中路 51 之 4 號	36	文中路 51 之 4 號二樓
37	文中路 51 之 4 號三樓	38	文中路 51 之 4 號四樓	39	文中路 51 之 4 號五樓	40	文中路 51 之 4 號六樓
41	文中路 51 之 4 號七樓	42	文中路 51 之 4 號八樓	43	文中路 51 之 5 號	44	文中路 51 之 5 號二樓
45	文中路 51 之 5 號三樓	46	文中路 51 之 5 號四樓	47	文中路 51 之 5 號五樓	48	文中路 51 之 5 號六樓
49	文中路 51 之 5 號七樓	50	文中路 51 之 5 號八樓	51	文中路 35 巷 8 號	52	文中路 35 巷 10 號
53	文中路 35 巷 12 號	54	文中路 39 巷 2 號	55	文中路 39 巷 4 號		
小計		55 戶					

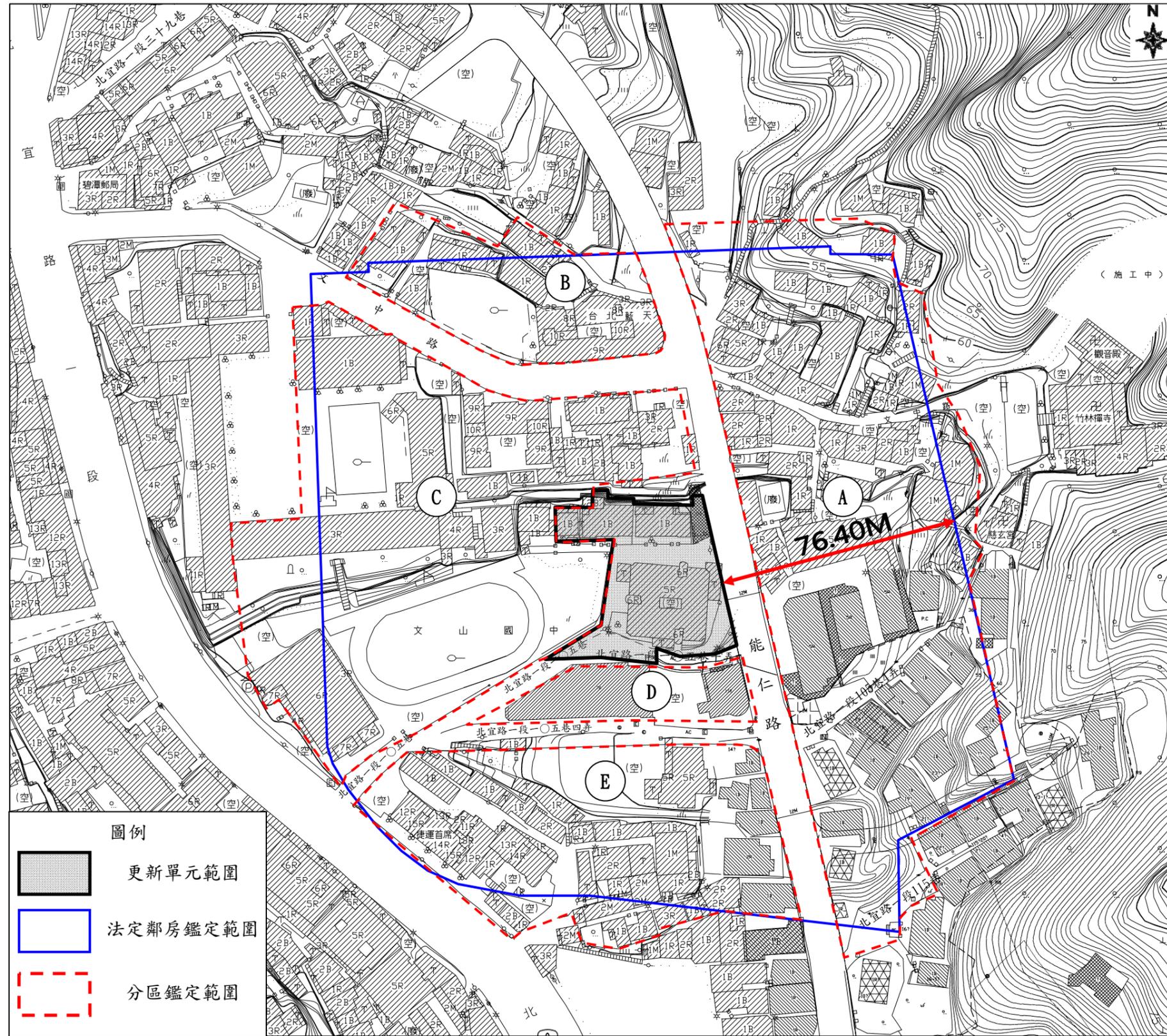
分區		C						
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	
1	文中路 40 號	2	文中路 40 號二樓	3	文中路 40 號二樓之 1	4	文中路 40 號二樓之 2	
5	文中路 40 號二樓之 3	6	文中路 40 號二樓之 4	7	文中路 40 號二樓之 5	8	文中路 40 號二樓之 6	
9	文中路 40 號三樓	10	文中路 40 號三樓之 1	11	文中路 40 號三樓之 2	12	文中路 40 號三樓之 3	
13	文中路 40 號三樓之 4	14	文中路 40 號三樓之 5	15	文中路 40 號三樓之 6	16	文中路 40 號四樓	
17	文中路 40 號四樓之 1	18	文中路 40 號四樓之 2	19	文中路 40 號四樓之 3	20	文中路 40 號四樓之 4	
21	文中路 40 號四樓之 5	22	文中路 40 號四樓之 6	23	文中路 40 號五樓	24	文中路 40 號五樓之 1	
25	文中路 40 號五樓之 2	26	文中路 40 號五樓之 3	27	文中路 40 號五樓之 4	28	文中路 40 號五樓之 5	
29	文中路 40 號五樓之 6	30	文中路 40 號六樓	31	文中路 40 號六樓之 1	32	文中路 40 號六樓之 2	
33	文中路 40 號六樓之 3	34	文中路 40 號六樓之 4	35	文中路 40 號六樓之 5	36	文中路 40 號六樓之 6	
37	文中路 40 號七樓	38	文中路 40 號七樓之 1	39	文中路 40 號七樓之 2	40	文中路 40 號七樓之 3	
41	文中路 40 號七樓之 4	42	文中路 40 號七樓之 5	43	文中路 40 號八樓	44	文中路 40 號八樓之 1	
45	文中路 40 號八樓之 2	46	文中路 40 號八樓之 3	47	文中路 40 號八樓之 4	48	文中路 40 號八樓之 5	
49	文中路 40 號九樓	50	文中路 40 號九樓之 1	51	文中路 40 號九樓之 2	52	文中路 40 號九樓之 3	
53	文中路 40 號九樓之 4	54	文中路 40 號九樓之 5	55	文中路 40 號地下一樓	56	文中路 50 號	
57	文中路 50 之 1 號	58	文中路 52 號	59	文中路 54 號	60	文中路 56 號	
61	文中路 58 號	62	北宜路一段 105 巷 9 號					
63~274	文中路 38 號(文山國中)：依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」，本建物依使用執照登載面積，以 100 m ² 為一單位數(戶)計算，共計約 212 戶。							
小計		274 戶						

分區		D					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號	2	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號二樓	3	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號三樓	4	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號四樓
5	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號五樓	6	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號六樓	7	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號七樓	8	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號地下一層
9	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號地下三層	10	北宜路一段 105 巷 4 弄 1 號地下四層	11	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號	12	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號二樓
13	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號三樓	14	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號四樓	15	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號五樓	16	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號六樓
17	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 號七樓	18	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號	19	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號二樓	20	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號三樓
21	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號四樓	22	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號五樓	23	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號六樓	24	北宜路一段 105 巷 4 弄 3 之 1 號七樓
25	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號	26	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號二樓	27	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號三樓	28	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號四樓
29	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號五樓	30	北宜路一段 105 巷 4 弄 5 號六樓	31	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號	32	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號二樓
33	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號三樓	34	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號四樓	35	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號五樓	36	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 號六樓
37	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號	38	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號二樓	39	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號三樓	40	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號四樓
41	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號五樓	42	北宜路一段 105 巷 4 弄 7 之 1 號六樓	43	北宜路一段 115 巷 25 號	44	能仁街 12 號
45	能仁街 12 號二樓	46	能仁街 12 號二樓之 1	47	能仁街 12 號二樓之 2	48	能仁街 12 號三樓
49	能仁街 12 號三樓之 1	50	能仁街 12 號三樓之 2	51	能仁街 12 號四樓	52	能仁街 12 號四樓之 1
53	能仁街 12 號四樓之 2	54	能仁街 12 號五樓	55	能仁街 12 號五樓之 1	56	能仁街 12 號五樓之 2
57	能仁街 12 號六樓	58	能仁街 12 號六樓之 1	59	能仁街 12 號六樓之 2	60	能仁街 12 號七樓
61	能仁街 12 號七樓之 1	62	能仁街 12 號七樓之 2	63	能仁街 12 號八樓	64	能仁街 12 號八樓之 1
65	能仁街 12 號八樓之 2	66	能仁街 12 號九樓	67	能仁街 12 號九樓之 1	68	能仁街 12 號九樓之 2
69	能仁街 12 號十樓	70	能仁街 12 號十樓之 1	71	能仁街 12 號十樓之 2	72	能仁街 12 號十一樓
73	能仁街 12 號十一樓之 1	74	能仁街 12 號十一樓之 2	75	能仁街 12 號十二樓	76	能仁街 12 號十二樓之 1
77	能仁街 12 號十二樓之 2						
小計		77 戶					

分區		E					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	北宜路一段 107 之 1 號	2	北宜路一段 107 之 1 號二樓	3	北宜路一段 107 之 1 號三樓	4	北宜路一段 107 之 1 號四樓
5	北宜路一段 107 之 1 號五樓	6	北宜路一段 107 之 1 號六樓	7	北宜路一段 107 之 1 號七樓	8	北宜路一段 107 之 1 號八樓
9	北宜路一段 107 之 1 號九樓	10	北宜路一段 107 之 1 號十樓	11	北宜路一段 107 之 1 號十一樓	12	北宜路一段 107 之 1 號十二樓
13	北宜路一段 107 之 2 號	14	北宜路一段 107 之 2 號二樓	15	北宜路一段 107 之 2 號三樓	16	北宜路一段 107 之 2 號四樓
17	北宜路一段 107 之 2 號五樓	18	北宜路一段 107 之 2 號六樓	19	北宜路一段 107 之 2 號七樓	20	北宜路一段 107 之 2 號八樓
21	北宜路一段 107 之 2 號九樓	22	北宜路一段 107 之 2 號十樓	23	北宜路一段 107 之 2 號十一樓	24	北宜路一段 107 之 2 號十二樓
25	北宜路一段 107 之 2 號十三樓	26	北宜路一段 107 之 3 號	27	北宜路一段 107 之 3 號二樓	28	北宜路一段 107 之 3 號二樓之 1
29	北宜路一段 107 之 3 號三樓	30	北宜路一段 107 之 3 號三樓之 1	31	北宜路一段 107 之 3 號四樓	32	北宜路一段 107 之 3 號四樓之 1
33	北宜路一段 107 之 3 號五樓	34	北宜路一段 107 之 3 號五樓之 1	35	北宜路一段 107 之 3 號六樓	36	北宜路一段 107 之 3 號六樓之 1
37	北宜路一段 107 之 3 號七樓	38	北宜路一段 107 之 3 號七樓之 1	39	北宜路一段 107 之 3 號八樓	40	北宜路一段 107 之 3 號八樓之 1
41	北宜路一段 107 之 3 號九樓	42	北宜路一段 107 之 3 號九樓之 1	43	北宜路一段 107 之 3 號十樓	44	北宜路一段 107 之 3 號十樓之 1
45	北宜路一段 107 之 3 號十一樓	46	北宜路一段 107 之 3 號十一樓之 1	47	北宜路一段 107 之 3 號十二樓	48	北宜路一段 107 之 3 號十三樓

分區	E								
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
49	北宜路一段 107 之 4 號	50	北宜路一段 107 之 4 號二樓	51	北宜路一段 107 之 4 號二樓之 1	52	北宜路一段 107 之 4 號三樓		
53	北宜路一段 107 之 4 號三樓之 1	54	北宜路一段 107 之 4 號四樓	55	北宜路一段 107 之 4 號四樓之 1	56	北宜路一段 107 之 4 號五樓		
57	北宜路一段 107 之 4 號五樓之 1	58	北宜路一段 107 之 4 號六樓	59	北宜路一段 107 之 4 號六樓之 1	60	北宜路一段 107 之 4 號七樓		
61	北宜路一段 107 之 4 號七樓之 1	62	北宜路一段 107 之 4 號八樓	63	北宜路一段 107 之 4 號八樓之 1	64	北宜路一段 107 之 4 號九樓		
65	北宜路一段 107 之 4 號九樓之 1	66	北宜路一段 107 之 4 號十樓	67	北宜路一段 107 之 4 號十樓之 1	68	北宜路一段 107 之 4 號十一樓		
69	北宜路一段 107 之 4 號十一樓之 1	70	北宜路一段 107 之 4 號十二樓	71	北宜路一段 107 之 4 號十二樓之 1	72	北宜路一段 107 之 5 號		
73	北宜路一段 107 之 5 號二樓	74	北宜路一段 107 之 5 號三樓	75	北宜路一段 107 之 5 號四樓	76	北宜路一段 107 之 5 號五樓		
77	北宜路一段 107 之 5 號六樓	78	北宜路一段 107 之 5 號七樓	79	北宜路一段 107 之 5 號八樓	80	北宜路一段 107 之 5 號九樓		
81	北宜路一段 107 之 5 號十樓	82	北宜路一段 107 之 5 號十一樓	83	北宜路一段 107 之 5 號十二樓	84	北宜路一段 107 之 5 號十三樓		
85	北宜路一段 107 之 6 號	86	北宜路一段 107 之 6 號二樓	87	北宜路一段 107 之 6 號三樓	88	北宜路一段 107 之 6 號四樓		
89	北宜路一段 107 之 6 號五樓	90	北宜路一段 107 之 6 號六樓	91	北宜路一段 107 之 6 號七樓	92	北宜路一段 107 之 6 號八樓		
93	北宜路一段 107 之 6 號九樓	94	北宜路一段 107 之 6 號十樓	95	北宜路一段 107 之 6 號十一樓	96	北宜路一段 107 之 6 號十二樓		
97	北宜路一段 107 之 6 號十三樓	98	北宜路一段 105 巷 1 號	99	北宜路一段 105 巷 2 號	100	北宜路一段 105 巷 2 號二樓		
101	北宜路一段 105 巷 2 號三樓	102	北宜路一段 105 巷 2 號四樓	103	北宜路一段 105 巷 2 號五樓	104	北宜路一段 105 巷 2 號六樓		
105	北宜路一段 105 巷 2 號七樓	106	北宜路一段 105 巷 2 號八樓	107	北宜路一段 105 巷 2 號九樓	108	北宜路一段 105 巷 2 號十樓		
109	北宜路一段 105 巷 2 號十一樓	110	北宜路一段 105 巷 2 號十二樓	111	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號	112	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號二樓		
113	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號三樓	114	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號四樓	115	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號五樓	116	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號六樓		
117	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號七樓	118	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號八樓	119	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號九樓	120	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號十樓		
121	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號十一樓	122	北宜路一段 105 巷 2 之 1 號十二樓	123	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號二樓	124	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號三樓		
125	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號四樓	126	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號五樓	127	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號六樓	128	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號七樓		
129	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號八樓	130	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號九樓	131	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號十樓	132	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號十一樓		
133	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 1 號十二樓	134	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號二樓	135	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號三樓	136	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號四樓		
137	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號五樓	138	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號六樓	139	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號七樓	140	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號八樓		
141	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號九樓	142	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號十樓	143	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號十一樓	144	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 2 號十二樓		
145	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號二樓	146	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號三樓	147	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號四樓	148	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號五樓		
149	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號六樓	150	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號七樓	151	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號八樓	152	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號九樓		
153	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號十樓	154	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號十一樓	155	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 3 號十二樓	156	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號二樓		
157	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號三樓	158	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號四樓	159	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號五樓	160	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號六樓		
161	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號七樓	162	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號八樓	163	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號九樓	164	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號十樓		
165	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號十一樓	166	北宜路一段 105 巷 4 弄 2 之 5 號十二樓	167	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號	168	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號二樓		
169	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號三樓	170	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號四樓	171	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 號五樓	172	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號		
173	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號二樓	174	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號三樓	175	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號四樓	176	北宜路一段 105 巷 4 弄 4 之 1 號五樓		
177	北宜路一段 105 巷 4 弄 14 號	178	北宜路一段 109 巷 2 號	179	北宜路一段 109 巷 2 號之 1	180	北宜路一段 109 巷 8 號		
181	北宜路一段 109 巷 9 號	182	北宜路一段 109 巷 10 號	183	北宜路一段 109 巷 11 號	184	北宜路一段 109 巷 12 號		
185	北宜路一段 109 巷 14 號	186	北宜路一段 109 巷 16 號	187	北宜路一段 109 巷 20 號	188	北宜路一段 109 巷 4 弄 1 號		
189	北宜路一段 109 巷 4 弄 3 號	190	北宜路一段 109 巷 4 弄 5 號	191	北宜路一段 109 巷 4 弄 7 號	192	北宜路一段 109 巷 7 弄 1 號		

分區		E					
編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
193	北宜路一段 109 巷 7 弄 2 號	194	北宜路一段 109 巷 7 弄 4 號	195	北宜路一段 109 巷 7 弄 5 號	196	北宜路一段 109 巷 7 弄 5 號
197	北宜路一段 109 巷 7 弄 6 號	198	北宜路一段 109 巷 7 弄 7 號	199	北宜路一段 109 巷 7 弄 8 號	200	北宜路一段 109 巷 7 弄 9 號
201	北宜路一段 109 巷 7 弄 10 號	202	北宜路一段 109 巷 7 弄 11 號	203	北宜路一段 109 巷 7 弄 13 號	204	北宜路一段 109 巷 7 弄 15 號
205	北宜路一段 109 巷 7 弄 17 號	206	北宜路一段 109 巷 7 弄 21 號	207	北宜路一段 109 巷 7 弄 25 號	208	北宜路一段 109 巷 7 弄 27 號
209	北宜路一段 109 巷 7 弄 29 號	210	北宜路一段 109 巷 7 弄 31 號	211	北宜路一段 115 巷 19 號	212	北宜路一段 115 巷 21 號
213	北宜路一段 115 巷 23 號	214	能仁街 16 號	215	能仁街 16 號二樓	216	能仁街 16 號三樓
217	能仁街 16 號四樓	218	能仁街 16 號五樓	219	能仁街 16 號六樓	220	能仁街 16 號七樓
221	能仁街 16 號八樓	222	能仁街 18 號	223	能仁街 18 號二樓	224	能仁街 18 號三樓
225	能仁街 18 號四樓	226	能仁街 18 號五樓	227	能仁街 18 號六樓	228	能仁街 18 號七樓
229	能仁街 18 號八樓						
小計		229 戶					



附圖六-1 鄰房鑑定範圍說明示意圖

附錄七、非合法建築物使用年限證明文件

■ 北宜路一段 105 巷 11 號門牌編釘證明

您是第 4,224,053 位使用者
本系統適用瀏覽器 IE 7-11 (但 IE 11 無法使用 3D 定位) - 本網站歷史

新北市門牌加值應用系統

本網站歷史門牌資料僅供參考，不作任何證明使用，如有疑義，請逕洽該門牌地址所在地戶所詢問

□ 輸入門牌查詢變動歷史 | 如何查中文巷? □ 輸入起迄日期查詢變動紀錄

行政區	街路名(含段)/地名	巷	弄	號(號前可含臨)	樓/地下層
新店區	北宜路一段	105 巷		11 號之	請選擇

查詢路名 搜尋

查到(6筆)新店區北宜路一段105巷11號的相關變動資料

請點選門牌以進一步查詢變動歷史

	異動前	異動後
0591010行政區調	張南里006鄰北宜路一段105巷11號	國校里006鄰北宜路一段105巷11號
0690805整編	國校里006鄰北宜路一段105巷11號	國校里006鄰北宜路一段140巷10號
0690818整編	文中里009鄰北宜路一段104巷11號	文中里009鄰北宜路一段105巷11號
0690818整編	國校里006鄰北宜路一段105巷11號	國校里006鄰北宜路一段140巷10號
0991225行政區調	文中里009鄰北宜路一段105巷11號	文中里009鄰北宜路一段105巷11號

【開新視窗列印】

文中里009鄰北宜路一段105巷11號的變動歷史如下

編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0591010整編	張南里005鄰廣明路178之6號	張南里005鄰北宜路一段104巷11號
0591010行政區調整	張南里005鄰北宜路一段104巷11號	文中里009鄰北宜路一段104巷11號
0690818整編	文中里009鄰北宜路一段104巷11號	文中里009鄰北宜路一段105巷11號
0991225行政區調整	文中里009鄰北宜路一段105巷11號	文中里009鄰北宜路一段105巷11號

■ 北宜路一段 105 巷 13 號接電證明

台灣電力公司 台北南區營業處 函

中華民國 106 年 11 月 15 日
北南費核證字第 106004104 號

受文者：兆崇建設股份有限公司 曾蕙玲

一、復貴戶 106 年 11 月 15 日申請書敬悉。

二、經查貴戶原始用電憑證已逾保存年限，業經銷燬，無法發給用電證明，惟為便利貴戶需要，茲依據本公司現存用電查詢檔之記載資料，提供下列用電資料，謹供參考。

貴戶用電電號：01899007105 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：新北市新店區北宜路一段105巷13號，係於民國 047 年 02 月 01 日裝表供電(用電用途為住宅)，復請查照。

備註：該址於 106 年 6 月 1 日經貴戶申請過戶改為貴戶名義。

台灣電力公司 台北南區營業處

服務地址：新北市板橋區四川路一段287號
服務電話：1911

收件人：
23147
新北市新店區北新路一段351號5樓
兆崇建設股份有限公司 曾蕙玲 先生/女士/寶號 台照

■ 北宜路一段 105 巷 19 號接電證明

台灣電力公司 台北南區營業處 函

中華民國 106 年 11 月 15 日
北南費核證字第 106004105 號



受文者：兆崇建設股份有限公司 曾蕙玲

一、復貴戶 106 年 11 月 15 日申請書敬悉。

二、經查貴戶原始用電憑證已逾保存年限，業經銷燬，無法發給用電證明，惟為便利貴戶需要，茲依據本公司現存用電查詢檔之記載資料，提供下列用電資料，謹供參考。

貴戶用電電號：01899001109 根據本公司現存用電查詢檔所登載用電地址為：新北市新店區北宜路 1 段 1 0 5 巷 1 9 號，係於民國 044 年 01 月 01 日 裝表供電(用電用途為 住宅)，復請查照。

備註：該址於 106 年 6 月 1 日經貴戶申請過戶改為貴戶名義。

台灣電力公司 台北南區營業處
服務地址：新北市板橋區四川路一段 2 8 7 號
服務電話：1911

收件人：
23147
新北市新店區北新路一段 3 5 1 號 5 樓
兆崇建設股份有限公司 曾蕙玲 先生/女士/寶號 台照

■ 北宜路一段 105 巷 21 號門牌編釘證明

您是第 4,224,053 位使用者
本系統適用瀏覽器 IE 7~11 (但 IE 11 無法使用 3D 定位) - 本網站歷

新北市門牌加值應用系統

本網站歷史門牌資料僅供參考，不作任何證明使用，如有疑義，請逕洽該門牌地址所在地戶所詢問

□ 輸入門牌查詢變動歷史 | 如何查中文巷? □ 輸入起迄日期查詢變動紀錄

行政區	街路名(含段)/地名	巷	弄	號(號前可含臨)	樓/地下層
新店區	北宜路一段	105	巷	21	號之

查詢路名 搜尋

0591010 行政區調	張南里 006 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號	國校里 006 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號
0690805 整編	國校里 006 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號	國校里 006 鄰北宜路一段 1 4 0 巷 1 6 號
0690818 整編	國校里 006 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號	國校里 006 鄰北宜路一段 1 4 0 巷 1 6 號
0690818 整編	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 4 巷 2 1 號	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號
0690818 整編	國校里 006 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號	國校里 006 鄰北宜路一段 1 4 0 巷 2 0 號
0690818 整編	國校里 006 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號	國校里 006 鄰北宜路一段 1 4 0 巷 1 8 號
0991225 行政區調	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號

【開新視窗列印】

編釘日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0690818 整編	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 4 巷 2 1 號	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號
0991225 行政區調整	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號	文中里 009 鄰北宜路一段 1 0 5 巷 2 1 號