

擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地 都市更新事業計畫案

【送件版】

實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會
都更規劃：君澤都市建築股份有限公司
建築設計：楊貝聖建築師事務所



都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2、113 地號等 11 筆土地，土地總面積 1,166.00 平方公尺；
地上合法建築物為新北市新店區明德段 464、465、466、467、468、469、470、471、472、542、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、2753、2754、2755、2756、3906、3907、3908、3909、3914、3915 建號等 32 筆建物，建物總面積 3,066.89 平方公尺。

■ 使用分區：第四種住宅區、道路用地

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書

併同公聽會記錄，私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申 請 人：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

統 一 編 號：42215355

代 表 人：張中侃

聯 絡 住 址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯 絡 電 話：0935-372-643

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

都市更新事業計畫切結書

一、立切結書人新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會，茲切結所檢附「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 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新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會
統 一 編 號：42215355
代 表 人：張中侃
聯 絡 住 址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓
聯 絡 電 話：0935-372-643

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

都市更新事業計畫委託書

茲委託 君澤都市建築股份有限公司、楊貝聖建築師事務所，全權代表本公司辦理「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

代 表 人：張中侃

聯 絡 地 址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯 絡 電 話：0935-372-643

統 一 編 號：42215355

受 託 單 位：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

聯 絡 地 址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯 絡 電 話：(02) 2778-0095

統 一 編 號：52616490

受 託 單 位：楊貝聖建築師事務所

代 表 人：楊貝聖

聯 絡 地 址：新北市新莊區龍安路 10 號 8 樓之一

聯 絡 電 話：0930-681455

統 一 編 號：82156424

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新，同意下列事項：

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

此 致

新北市政府

委 託 人：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

聯 絡 地 址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

聯 絡 電 話：0935-372-643

統 一 編 號：42215355

受 託 單 位：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

聯 絡 地 址：台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯 絡 電 話：(02) 2778-0095

統 一 編 號：52616490

受 託 單 位：楊貝聖建築師事務所

代 表 人：楊貝聖

聯 絡 地 址：新北市新莊區龍安路 10 號 8 樓之一

聯 絡 電 話：0930-681455

統 一 編 號：82156424

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 7 日

新北市都更及設計審議建築師簽證表						
項次	項目				建築師檢核	備註
1	面積計算表				☒ 符合	詳第11-2頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖				☒ 符合	詳第 頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第44條、新北市畸零地使用規則。				☒ 符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割				☐ 符合 ☒ 無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木				☐ 符合 ☒ 無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定聚落				☐ 符合 ☒ 無需檢討	
7	日照陰影檢討圖				☒ 符合	
8	建築物高度檢討圖				☒ 符合	
9	區內公共設施配置及設計說明				☐ 符合 ☒ 無需檢討	詳第 頁及第 頁
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想				☐ 符合 ☒ 無需檢討	詳第 頁
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據				☒ 符合	詳第11-3頁
12	消防救災空間檢討平面圖				☒ 符合	詳第12-19頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬及位相關尺寸				☒ 符合	詳第12-7頁至第12-11頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號				☒ 符合	詳第12-7頁至第12-11頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比				☒ 符合	詳第11-19頁及第12-22頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比				☒ 符合	詳第12-23頁
17	透視圖				☒ 符合	詳第12-1頁
18	景觀鋪面設計				☒ 符合	詳第12-31頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度				☒ 符合	詳第12-22頁至第12-24頁
20	共專用圖說				☒ 符合	詳附錄2
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷廢止或改位置圖				☐ 符合 ☒ 無需檢討	詳第 頁
22	現況實測地形圖				☐ 符合 ☒ 無需檢討	詳第 頁
23	都市更新容積獎勵項目				☒ 符合 ☐ 無需檢討	詳第10-1頁至第10-8頁
24	其他				☐ 符合 ☒ 無需檢討	詳第 頁
建築師簽章	姓 名	楊貝聖	開業證書字號	新北市建開證字第H000421號		備註 1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則23條規定，以1/500以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。
	事務所名稱					

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	112 年 1 月 7 日			請勾選送審類別 ☐ A:公開展覽 ☐ B:委員會審 ☐ C:核定								
案 名	擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫							基地地號	新北市新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2、113 地號等 11 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%			適用獎勵 類型及獎勵 面積額度	都市更新建築容積獎勵辦法 #5 至#17 合計 954.13 m ²	#5 高於基準容積核計	m ²					
		道路用地			-					#6 建築物結構安全條件	m ²					
	基 地 面 積	1,166.00 m ² (含道路用地面積 30.11 m ²)		實設建蔽率	37.75%					#7 捐贈社會福利設施或公益設施	m ²					
		總樓地板面積			10043.06 m ²					#8 協助取得及開闢公共設施用地	m ²					
	工 業 使 用 容 積	0 m ²		法定容積率	300%					#9 文資保存或再利用維護	m ²					
		住 宅 使 用 容 積			6620.95 m ²					#10 綠建築標章建築設計	272.61 m ²					
	商 業 使 用 容 積	303.75 m ²		實設容積率	481.74%					#11 智慧建築標章建築設計	272.61 m ²					
		其它使用容積			0 m ²					#12 無障礙環境設計	102.23 m ²					
	各 樓 層 使 用 概 況	地 下 層	停車空間、地下一層防空避難室、台電變電場所			住宅單元	83 單元			#13 耐震設計	68.15 m ²					
			地面層與低層部	1F:大廳、店鋪、管委會空間、樓電梯間			商業單元			2 單元			#14 時程獎勵	238.53 m ²		
				2F:店鋪、集合住宅、樓電梯間						其他單元	0 單元			#15 規模獎勵	m ²	
				標準層							3~18 層集合住宅			#16 採協議合建實施	m ²	
	頂 層 部	梯間、電梯機房、水箱			其他單元	0 單元					#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	m ²				
		法定汽車停車位		43 輛		更新前後戶數(前/後)	29 戶/85 戶			新北市都市更新建築容積獎勵辦法 #2 至#8 合計 605.12 m ²	#2 建築基地及建築物規劃設計	511.15 m ²				
		實設汽車停車位		69 輛		安置戶數(合法/違章)	29 戶/0 戶				#3 捐贈都更基金	m ²				
		法定機車停車位		85 輛		提供公益設施種類、樓層	無				#4 留設無頂蓋街角廣場	m ²				
	實設機車停車位		85 輛	面積	0 m ²		#5 依更新計樺留設 4M 以上等寬之通道				m ²					
	地下層樓板面積 地下開挖規模	最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	2925.76 m ² 58.90%		留設人行步道情形	北、東、南側各留設 4m 無遮簷人行道			綜合設計放寬規定	#6 30 年以上四、五層樓以上合法建築	93.97 m ²					
			面積			351.24 m ²				#7 受臨路寬道限制調降基準定容積	m ²					
			其他							#8 提供社會福利設施或其他公益設施	m ²					
			更新後建物構造							獎勵樓地板面積		m ²				
	申 資 請 料	實施者	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會			電 話	0935-372-643			其他	容積移轉	-	511.15 m ²			
		地 址	新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓			傳 真					-	獎勵樓地板面積	m ²			
建築設計		楊貝聖建築師事務所			電 話	0930-681-455			合 計	-	2,070.40 m ²					
地 址		新北市新莊區龍安路 10 號 8 樓之一			傳 真											
辦 理 程 過	過 程	日期		發文文號		備註		過 程	日期		發文文號		備註			
	1	更新地區(單元)公告		-		-										
	2	都市更新會核准立案		民國 104 年 09 月 08 日		新北更事字第 104348737 號										
	3	自辦事業計畫公聽會		民國 111 年 7 月 16 日		明德更字第 1100630001 號										
	4	申請事業計畫報核		民國 112 年 1 月 7 日		明德更字第 號										

填表人(申請單位)： 新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

蓋章處： _____

填表日期： 112 年 1 月 7 日

「擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 111 年 7 月 16 日(星期六)下午 3 時 00 分

開會地點：新北市新店區民族路 110 號(大豐社福館)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	附註
專家學者	台北市都市更新學會黃映捷： 1. 很榮幸今天受邀來參加公聽會，首先恭喜大家有突破 80％比例的共識，往下申請事業計畫及權利變換計畫，明天開始選屋，大家看清楚選配價值、建築設計相關規劃跟自己偏好的樓層，並與家人好好商量、做好選擇，建議要有備案，與他人有重複的時候可以做更換。並預祝本案成功，大家可以早日回到重建好的家園。	1. 敬悉，感謝指導。	
居民代表	國豐里顏榮宏里長： 1. 很高興本都更案可以順利進行，是大家的福氣，我上任 16 年，這是目前進展最快的案子，祝福大家建立美滿家園。 明德里許漢隆里長： 2. 我本人住在隔壁友座臻美，對本案原先的狀況也很清楚，敬祝本案順利成功，對住家附近品質有所提升。	1. 敬悉。	
土地所有權人	1. 住戶吳慧瑜：請問每戶的樓板多高？ 2. 住戶李郁瑾（代：楊明德）：依目前規劃，自 3 樓以上～18 樓，每層 5 戶之規劃，請問： （1）送審後，有無可能再做變更為 4 戶或其他戶數之可能？ （2）目前最小坪數之規劃為 A 型戶（19.59 坪/室內 11.98 坪），感覺上太小，可否至少規劃為 21～22 坪左右？ （3）依現在估價師估出之各戶權利價值，在送審後，上下浮動之比例大概會有多少？ 3. 住戶郭欣瑤： （1）3 樓露臺戶沒有看到可以進出使用的門，請問是否可以使用？ （2）建坪的單價為什麼比市值高，地主戶不是應該比較優惠？ （3）車道高度規劃多高？ 4. 住戶蕭中岳： （1）評估後，餘下的車位，內部住戶是否可以選購？ （2）車位是否還有增加的空間，目前實質上還達不到 1 戶 1 車位，考量到是否好賣的情況下是否能再修改？ （3）興建前是否可以變更房內格局？ 5. 住戶葉斯裡（代：葉穎超）： （1）現有店面皆為 1 樓，分配後為 1、2 樓店面，希望調整為 1 樓。	1. 送審的東西均有可能會變動，設計是牽一髮動全身的東西，必須做整體的考量，目前無法確認會有多少變動，但中間一定會有逐漸修正，基本上都在法令規範內，幅度不會太大。目前因獎勵值還未確定，未來樓層高度也可能有變動。 2. A 戶型的調整我們會依住戶意見做整體考量後檢討是否可以修正及修正幅度。 3. 本案是自辦都更，大家住戶都是實施者，也都是建商、股東，若是價格有優惠，實際收益就會減少，最後權益受損的也是住戶大家。買賣應要一致，如果多數的住戶都有這樣的意見，還是要透過理事會及更新會的討論決定。 4. 房子要配有車位會比較好銷售，特別是在雙北地區，大家都是實施者的情況之下要考量未來銷售的情況，如果銷售後有多餘車位可以再討論是否由住戶承購。 5. 目前已規劃有 21 個倉儲車位，如果還需要多開挖一層增加，未來在停等上會有困難，一部車梯無法供應，又本案基地較小，沒有空間可以再設置。 6. 未來室內格局都可以透過客變調整，原有的基本配備如果都不需要可以退錢，有需要再增加的部分就會加價。 7. 現在建築規劃都有法令規範退縮、公設等，為方便使用所以規劃	

	(2) B3 設置垃圾車位，地下室沒有看到垃圾室空間，垃圾車應不可能下到 B3，應設置在 B1。 (3) 請說明機械車位進出方式，是否會影響坡道車輛的進出？ (4) 拆遷費、安置費每戶全額，店面與住宅分別為多少？ 6. 住戶顧尚智意見：請問設計師有關防震三級是什麼概念？	了 2 樓的店面，如果不要 2 樓，則必須增加 1 樓，而受限於建蔽率，1 樓店面目前已是最大值。 8. 目前都是依照法規權變計算方式提列拆遷費跟安置費，每個人的需求考量不同，如果住戶有不滿意的部分，也需要透過理事會及會員大會進行討論。 9. 關於中繼水箱，本案在平面圖上可看出本案沒有設置中繼水箱，而是因為法令上也沒有規定要設置中繼水箱，過去的舊公寓是因為馬達效益不夠，無法用單一馬達將水打到屋頂上。但現在設備的效力已經可以讓馬達直接打到 65 層，所以沒有設置中繼水箱的必要性。而且中繼水箱在使用上會產生低頻噪音，且容易透過鋼筋混凝土造成傳遞，為避免鄰近住戶安寧受到影響，本案不設置中繼水箱。 10. 設置灑水頭由消防法規，通常是 11 樓以上的樓層均需設置，本案屬於高層建築，按照消防法是每一層樓均需設置消防灑水頭，設置的位置與相關規範後續可以與相關技師討論並在設計上再做調整。 11. 二樓至六樓樓高是 3.45 公尺，七樓以上樓高是 3.3 公尺，整體來說樑下淨高會在 2.35 公尺以上，因本案要爭取智慧建築標章，標章的規範是室內的樑下淨高至少要達到 2.35 公尺，低樓層部分因結構行為的關係，高度會稍微高一些。 12. 三樓露臺是規劃落地窗，因此在圖面上不會是門的標示，看出去的視野會不一樣，也會較好利用。 13. 地下室二至四樓目前規劃的高度是 3 公尺，若採用無樑版設計，高度可以到 2.65 公尺，一般設計則為 2.1 至 2.3 公尺，這部分後續將與結構技師綜合考量成本後，再進行細部設計。 14. 車位是否可以增加取決於是否要開挖地下 5 層，目前開挖地下 4 層的車位配置已達到極限。本案戶型橫跨 20 坪至 40 坪，小戶型（30 坪以下）對於車位配置的需求性較低，大約可以以 7 折計算，故本案目前是配置 67 個車位。開挖第 5 層在造價的部分會有明顯的增加。 15. B2 的位置需要設置緊急發電機，需要排煙空間，會擠壓到垃圾放置空間，所以將垃圾車的位置設置到 B3。後續我們也會跟相關技師討論緊急發電機室的位置，是否可以作調整。 16. 目前都規劃有放寬車道空間，足以應付雙車交會，也會爭取暫停空間，將其影響降到最低。 17. 現在法令規範是耐震 5 級，防震設計則是在其之上，會整體檢討結構系統是否符合當地需求，目前本案目前規劃依「住宅性能評估實施辦法」規劃結構安全耐震設計的第三級。 18. 送件後新北市政府會匯集各類專家籌組專家小組來維護地主權	
--	---	--	--

		益，目前無法預測變動的比例會有多大，要看共同審議的結論，也要看未來都更大會後的意見方能定案。本案目前經由三家估價師專業評鑑，差異值應該不會過大。	
--	--	---	--

總目錄

相關證明書件目錄

事業計畫申請書..... I

事業計畫切結書..... II

事業計畫委託書..... III

資訊公開同意書..... IV

建築師簽證表..... V

新北市都市更新審議資料表..... VI

公聽會記錄回應綜理表..... VII

事業計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據 1-1

一、辦理緣起..... 1-1

二、法令依據..... 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

一、基地位置..... 2-1

二、更新單元範圍..... 2-1

參、實施者 3-1

肆、計畫目標 4-1

伍、現況分析 5-1

一、土地及合法建築物權屬..... 5-1

二、土地使用及建築物現況..... 5-8

三、附近地區土地使用現況..... 5-12

四、公共設施現況..... 5-12

五、附近地區交通現況..... 5-12

六、房地產市場調查..... 5-16

陸、與都市計畫之關係 6-1

一、相關都市計畫及各項法規檢討..... 6-1

二、更新計畫摘要..... 6-6

柒、處理方式及其區段劃分..... 7-1

一、處理方式..... 7-1

二、區段劃分..... 7-1

捌、區域內及鄰近地區之公共設施興修或改善計畫..... 8-1

玖、整建或維護計畫..... 9-1

拾、申請容積獎勵項目及額度..... 10-1

一、更新建築容積獎勵..... 10-1

二、其他容積獎勵（容積移轉）..... 10-4

三、小結..... 10-6

拾壹、重建區段之土地使用計畫..... 11-1

一、現有巷道廢止或改道計畫..... 11-1

二、都市計畫土地使用強度..... 11-1

三、設計圖說..... 11-1

拾貳、都市設計與景觀計畫..... 12-1

一、建築計畫..... 12-1

二、建築造型及量體計畫..... 12-2

三、外部空間配置計畫..... 12-2

四、人車動線設計原則..... 12-2

五、建築物照明計畫..... 12-12

六、無障礙空間引導設施系統..... 12-13

七、空調配置平、立、剖面圖..... 12-17

八、防災計畫平面圖..... 12-19

九、景觀計畫..... 12-21

十、黃金級綠建築說明及檢討..... 12-32

十一、黃金級智慧建築說明及檢討..... 12-35

十二、無障礙設計說明及檢討..... 12-58

十三、耐震建築說明及檢討..... 12-59

拾參、保存或維護計畫..... 13-1

拾肆、實施方式及有關費用分擔..... 14-1

一、實施方式..... 14-1

二、有關費用分擔..... 14-1

拾伍、分配與選配原則..... 15-1

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.... 16-1

拾柒、拆遷安置計畫..... 17-1

一、地上物拆遷計畫..... 17-1

二、合法建築物之補償與安置..... 17-2

三、其他土地改良物之補償..... 17-2

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置..... 17-2

拾捌、財務計畫 18-1

一、成本說明（更新事業實施經費）..... 18-1

二、收入說明..... 18-8

三、成本收入分析..... 18-8

拾玖、實施者風險控管方案 19-1

一、不動產開發信託與資金信託..... 19-1

二、續建機制..... 19-1

貳拾、維護管理及保固事項 20-1

一、管理委員會..... 20-1

二、住戶費用負擔及收支基準..... 20-1

三、管理事項..... 20-1

四、特別約定事項..... 20-1

貳拾壹、效益評估 21-1

一、更新前後效益評估比較..... 21-1

二、實施後實質效益評估..... 21-1

貳拾貳、實施進度 22-1

貳拾參、相關單位配合辦理事項 23-1

貳拾肆、其他應加表明之事項 24-1

一、申請建築執照相關事宜..... 24-1

二、申請更新期間地價稅減免..... 24-1

三、申請更新後稅捐減免..... 24-1

四、權利變換結果登記..... 24-1

五、權利變換結果登記..... 24-1

六、其他應加表明之事項..... 24-1

附錄

附錄一：事業概要核准函 附錄 1-1

附錄二：住戶管理規約（草約） 附錄 2-1

附錄三：公有土地管理機關意見 附錄 3-1

附錄四：容積獎勵證明文件 附錄 4-1

附錄五：相關合約與費用證明文件 附錄 5-1

附錄六、事業計畫圖 附錄 6-1

圖 目 錄

圖 2- 1	更新單元位置示意圖	2-2
圖 2- 2	更新單元地籍套繪圖(S：1/500)	2-2
圖 2- 3	更新單元地形套繪圖(S：1/500)	2-3
圖 5- 1	更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）	5-1
圖 5- 2	更新單元 2 至 4 樓竣工平面圖	5-7
圖 5- 3	合法建物分布位置示意圖	5-10
圖 5- 4	合法建築物門牌座落位置示意圖	5-11
圖 5- 5	更新單元周邊土地使用現況示意圖	5-13
圖 5- 6	更新單元公共設施示意圖	5-14
圖 5- 7	更新單元周邊交通系統示意圖	5-15
圖 6- 1	更新單元土地使用分區圖(S：1/500)	6-8
圖 7- 1	更新單元區段劃分圖(S：1/500)	7-1
圖 10-1	4m 退縮人行步道都市更新容積獎勵平面圖	10-7
圖 10-2	人行步道面積計算示意圖	10-8
圖 11-1	更新範圍一層平面圖	11-3
圖 11-2	更新範圍二層平面圖	11-4
圖 11-3	更新範圍三層平面圖	11-5
圖 11-4	更新範圍四層至十四層平面圖	11-6
圖 11-5	更新範圍十五層至十八層平面圖	11-7
圖 11-6	更新範圍屋突一層平面圖	11-8
圖 11-7	更新範圍屋突二層平面圖	11-9
圖 11-8	更新範圍屋突三層平面圖	11-10
圖 11-9	更新範圍屋突頂層平面圖	11-11
圖 11-10	更新範圍一層平面面積檢討圖	11-12
圖 11-11	更新範圍二層平面面積檢討圖	11-13
圖 11-12	更新範圍三層平面面積檢討圖	11-14
圖 11-13	更新範圍四層至十四層平面面積檢討圖	11-15
圖 11-14	更新範圍十五層至十八層平面面積檢討圖	11-16
圖 11-15	更新範圍地下一層平面圖	11-17
圖 11-16	更新範圍地下二層平面圖	11-18
圖 11-17	更新範圍地下三層平面圖	11-19
圖 11-18	更新範圍地下四層平面圖	11-20
圖 11-19	正面立面圖	11-21
圖 11-20	右面立面圖	11-21
圖 11-21	左面立面圖	11-22
圖 11-22	背面立面圖	11-22
圖 11-23	橫向立面圖	11-23
圖 11-24	縱向立面圖	11-23
圖 12- 1	建築造型示意圖	12-1
圖 12- 2	建築立面、材質示意圖	12-3

圖 12- 3	建築立面、材質示意圖.....	12-4
圖 12- 4	都更 4m 退縮人行步道獎勵範圍平面圖.....	12-6
圖 12- 5	車行與人行動線平面圖（一樓）.....	12-7
圖 12- 6	車行與人行動線平面圖（地下一樓）.....	12-8
圖 12- 7	車行與人行動線平面圖（地下二樓）.....	12-9
圖 12- 8	車行與人行動線平面圖（地下三樓）.....	12-10
圖 12- 9	車行與人行動線平面圖（地下四樓）.....	12-11
圖 12-10	夜間照明模擬圖.....	12-12
圖 12-11	無障礙空間引導設施系統圖(一層).....	12-13
圖 12-12	無障礙空間引導設施系統圖(地下一層).....	12-14
圖 12-13	無障礙空間引導設施系統圖(地下二層).....	12-15
圖 12-14	無障礙空間引導設施系統圖(地下三層).....	12-16
圖 18-1	鄰房鑑定範圍示意圖.....	18-7
圖 20-1	留設人行步道平面示意圖.....	20-2

表 目 錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊 5-2

表 5-2 更新單元合法建物權屬清冊 5-4

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-6

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表 5-9

表 5-5 合法建物一覽表 5-10

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表 5-12

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-16

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1

表 6-2 土地使用分區面積表 6-2

表 10-1 屬合法四層樓以上建築物之獎勵容積計算表 10-4

表 10-2 平均土地公告現值計算表 10-5

表 10-3 容積獎勵試算表 10-5

表 11-1 面積計算表 11-2

表 12-1 建築物面積檢討表 12-3

表 17-1 地上物拆除面積一覽表 17-1

表 17-2 合法建築物拆遷補償費用明細表 17-3

表 17-3 合法建築物拆遷安置費用明細表 17-5

表 17-4 其他土地改良物補償費明細表 17-6

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 18-1

表 18-2 建築設計費估算表 18-3

表 18-3 營建費用提列計算表 18-4

表 18-4 營建工程費用預估表 18-4

表 18-5 空氣污染防制費計算表 18-5

表 18-6 公寓大廈公共基金費明細表 18-5

表 18-7 鄰房鑑定費用計算表 18-6

表 18-8 地政機關行政規費 18-7

表 18-9 貸款利息計算表 18-7

表 18-10 印花稅計算表 18-7

表 18-11 人事行政管理費用計算表 18-8

表 18-12 整體更新事業開發收入表 18-8

表 18-13 土地所有權人更新財務分析表 18-9

表 18-14 共同負擔比例表 18-9

表 21-1 計畫效益評估說明表 21-1

表 22-1 都市更新事業實施進度表 22-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

雙北地區經濟成長快速，位於台北市外圍的新北市地區近年大量居住人口湧入，對公共服務與居住水準要求提高，而舊社區原有建築物結構不良、公共設施不足且居住環境品質窳陋，無法適應社會變遷、滿足日益提昇的生活水準需求；加上政府部門近年來積極推動都市更新政策，同時鼓勵民眾及民間資金參與都市更新，期盼能改善舊市區破舊窳陋現況，重塑優質環境與豐富的生活機能。

本更新單元位於新北市新店區民族路與明德路交叉口西南側街廓內，北側為民族路、東臨明德路、西南側為明德路 81 巷。更新單元內建物窳陋、管線老舊，未符合都市發展機能，為避免重大災害發生，並配合鄰地，已開發完成都市更新案之街區整體景觀，擬配合政府政策，透過都市更新方式重建，藉以復甦都市機能、進而改善居住環境品質、增進公共利益、重塑周邊整體都市景觀意象，俾利永續都市發展目標的達成。

本案依都市更新條例第 22 條、第 23 條及新北市都市更新單元劃定基準等規定，自行劃定更新單元，於民國 111 年 7 月 16 日舉辦都市更新事業計畫公聽會後，擬具都市更新事業計畫，申請報核。

二、法令依據

本更新單元非位於經劃定應實施更新之地區，遂依據「都市更新條例」第 23 條及第 37 條之規定申請辦理都市更新事業，並依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定自行劃定更新單元。本案均符合前揭法令規定，爰依法提出申請辦理都市更新事業。

(一) 都市更新條例第 23 條

本案屬未經劃定或變更應實施更新之地區，建築物窳陋且年代久遠、排列不良，有妨害公共安全之虞，故土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

(二) 都市更新條例第 37 條

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；又本案依據第 23 條辦理：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 4/5，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案都市計畫基地位於新北市新店區民族路南側街廓，基地北側為民族路，東南側臨接明德路，西南側為明德路 81 巷，詳圖 2-1。

本基地位置非屬新北市公告之劃定更新地區，故依據都市更新條例第 23 條及新北市都市更新單元劃定基準，自行設定更新單元為「新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地更新單元」。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括新北市新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2 及 113 地號等 11 筆土地，總面積為 1,166 m²，詳圖 2-2 及圖 2-3。

本案三面臨路但非屬完整街廓，因西側鄰地屬「擬定新北市新店區明德段 42 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案」已發布實施並完成興建，故以本更新單元申請實施更新計畫。

(一) 更新單元劃定基準

本更新單元劃定前於 104 年 09 月 08 日更新會立案（新北更字第 104348737 號函）時完成（詳附錄二），本更新單元劃定依「新北市都市更新單元劃定基準」第四、五及六點檢討如下：

項次	檢討結果
四、更新單元不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限：(一) 符合本條例施行細則第二十一條所定情形。(二) 僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	本更新單元之土地使用分區為都市計畫住宅區，非屬非都市發展用地；全案亦未涉及都市計畫變更，符合規定。
五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	本更新單元三面臨路，西側鄰地「變更新北市新店區明德段 42 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 42 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案」，新北市政府業已核定公告自 103.10.6 起發布實施並已領得 104 店建字第 00357 號建照，故本案自

	行劃定更新單元申請實施更新事業，並無造成毗鄰土地無法單獨建築之虞。
六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達 8m 以上，或與基地退縮留設深度合計達 8m 以上，且臨路總長度應達 20m 以上，並符合下列規定之一者： (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 1,500 m ² 者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1,000 m ² 者。 (四) 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1.面積達 1000 m ² 以上，且一次完成更新者。 2.面積達 500 m ² 以上未達 1000 m ² ，且有下列情形之一者： (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。 (7) 夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。 (五) 面積 500 m ² 以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內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。 2.更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。 經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	本更新單元三面分別鄰接民族路、明德路及明德路 81 巷，均為 8m 以上計畫道路且鄰接計畫道路之基地邊界總長度超過 20m 以上，更新單元土地面積為 1,166.00 m ² ，大於 1,000 m ² ，符合第三款規定。

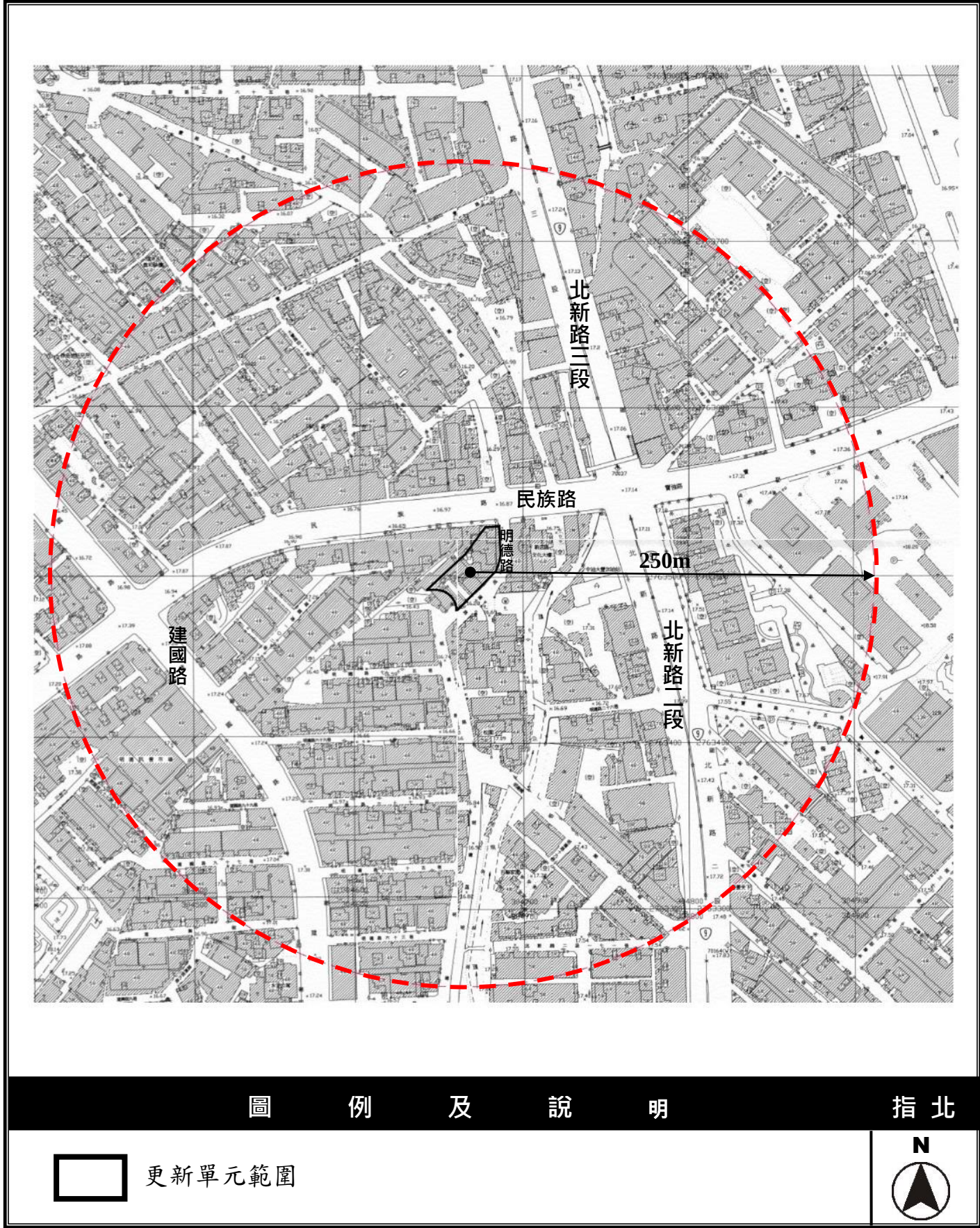


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S : 1/500)

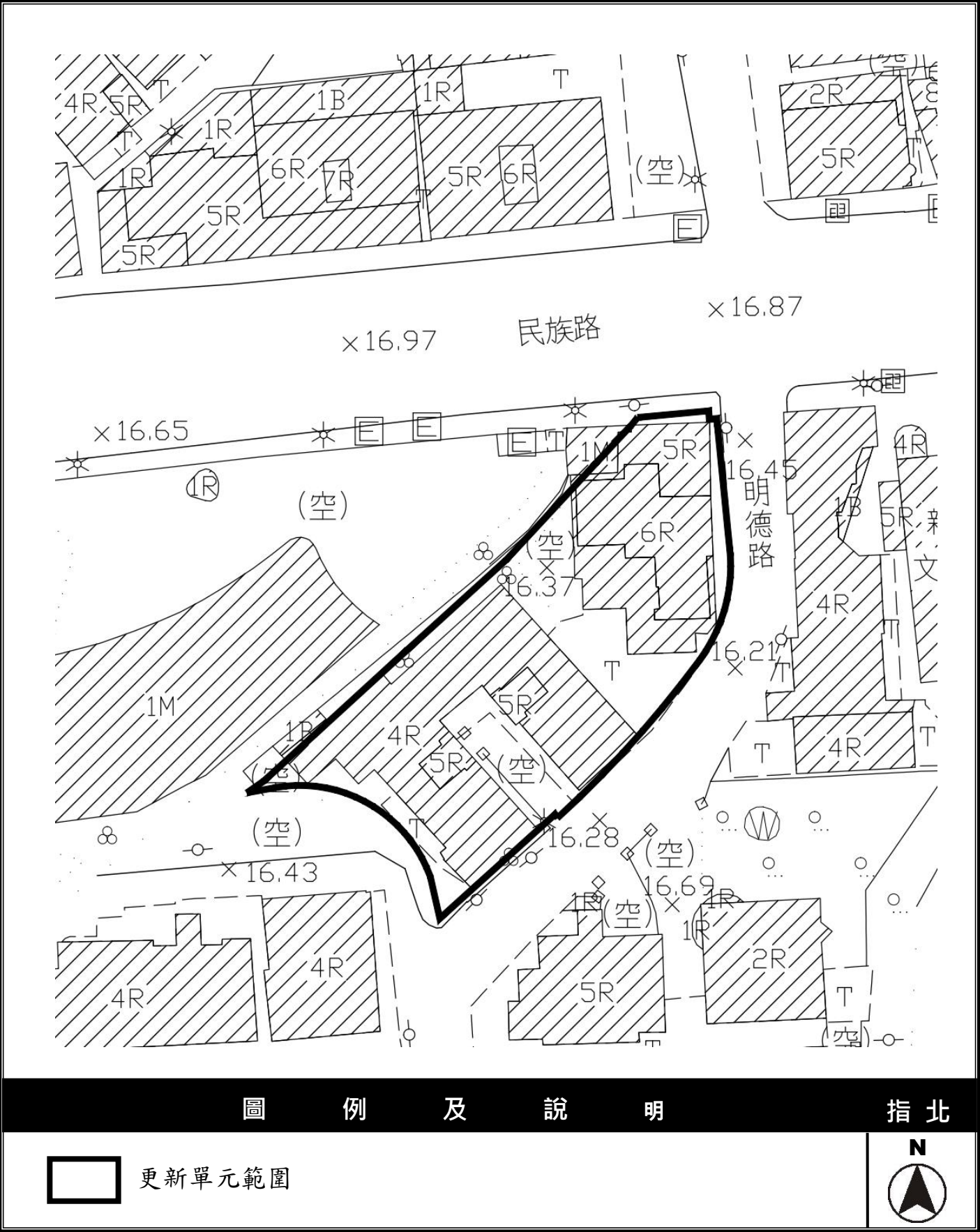


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (S : 1/500)

(二) 建築物及地區環境評估指標

本案建築物及地區環境評估，依「新北市都市更新單元劃定基準」第九點進行檢討，符合指標一、二項（詳附錄二、新北市自行劃定都市更新單元檢核表），說明如下：

1.指標二「更新單元內無電梯設備之 4 層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上」。

說明：本更新單元內有 5 層樓 1 棟、4 層樓 1 幢 2 棟，共計 3 棟合法建築物，均無電梯設備，其投影面積占建築物總投影面積比例為 100%，符合規定。

2.指標三「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」。

說明：本更新單元內 3 棟建築物，其現有停車位數量皆未達法定停車位數，比例為 100%，符合規定。

參、實施者

本都市更新案實施者為「新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會」，相關基本資料如下：

一、實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

二、理事長：張中侃

三、統一編號：42215355

四、聯絡地址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 10 號 5 樓

五、連絡電話：0935-372-643

（實施者相關證明文件詳附件一）

肆、計畫目標

本更新單元範圍內均為 4 至 5 層樓鋼筋混凝土造老舊建物，且西側同一街廓之都市更新基地已完成興建，欲透過都市更新事業之推動辦理重建，改善窳陋現況並提供安全適宜之居住環境，同時促進都市土地合理使用。

未來預期達到之目標如下：

一、提高土地利用效率

藉由辦理都市更新改善現有土地低度利用之現況，並配合鄰接主要道路規劃連續性人行開放空間，提升整體環境品質與空間之經濟性、便利性，以促進地區土地合理且效率化之使用，以發揮土地應有機能。

二、塑造優質居住環境，健全都市生活機能

透過都市更新改善建物老舊及安全問題，設置電梯為高齡居住者提供便利安全的生活機能，並規劃足夠之停車空間，紓解地區停車問題。透過提升地區整體環境意向及塑造周邊優良舒適環境，健全發展單元之整體機能。

三、改善公共安全並提升都市景觀

區內建物老舊窳陋，依循現行建物耐震設計規範更新重建，以降低災害發生機率。建構完善消防救災系統，維護居民生命及財產安全。退縮留設人行步道，增加綠美化空間，提供植栽鋪面美化都市景觀。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案位於新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2、113 地號等 11 筆土地，面積共 1,166.00 m²。

內含有 75-4、75-7 地號所有權人為中華民國（管理機關：財政部國有財產署），面積共 10.04 m²，其他皆為私有。

土地所有權人共 35 人，包含公有土地所有權人 1 人、私有土地所有權人 34 人，詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建物權屬

本案內合法建築物包括新北市新店區明德段 464、465、466、467、468、469、470、471、472、542、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、2753、2754、2755、2756、3906、3908、3914 等 29 筆主建物建號及 3907、3909、3915 等 3 筆共有部分建號，計有 29 個門牌，總面積為 3,066.89 m²，產權均為私有，建物所有權人共 33 人，詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊。

(三) 公、私有土地分布狀況

本案含 2 筆公有土地為明德段 75-4、75-7 地號，土地所有權人為中華民國（管理機關：財政部國有財產署），面積共 10.04 m²，其他皆為私有。基地範圍內公有土地占 0.86%，私有土地占 99.14%，公私有土地權屬狀況及分布，詳表 5-3 及圖 5-1。

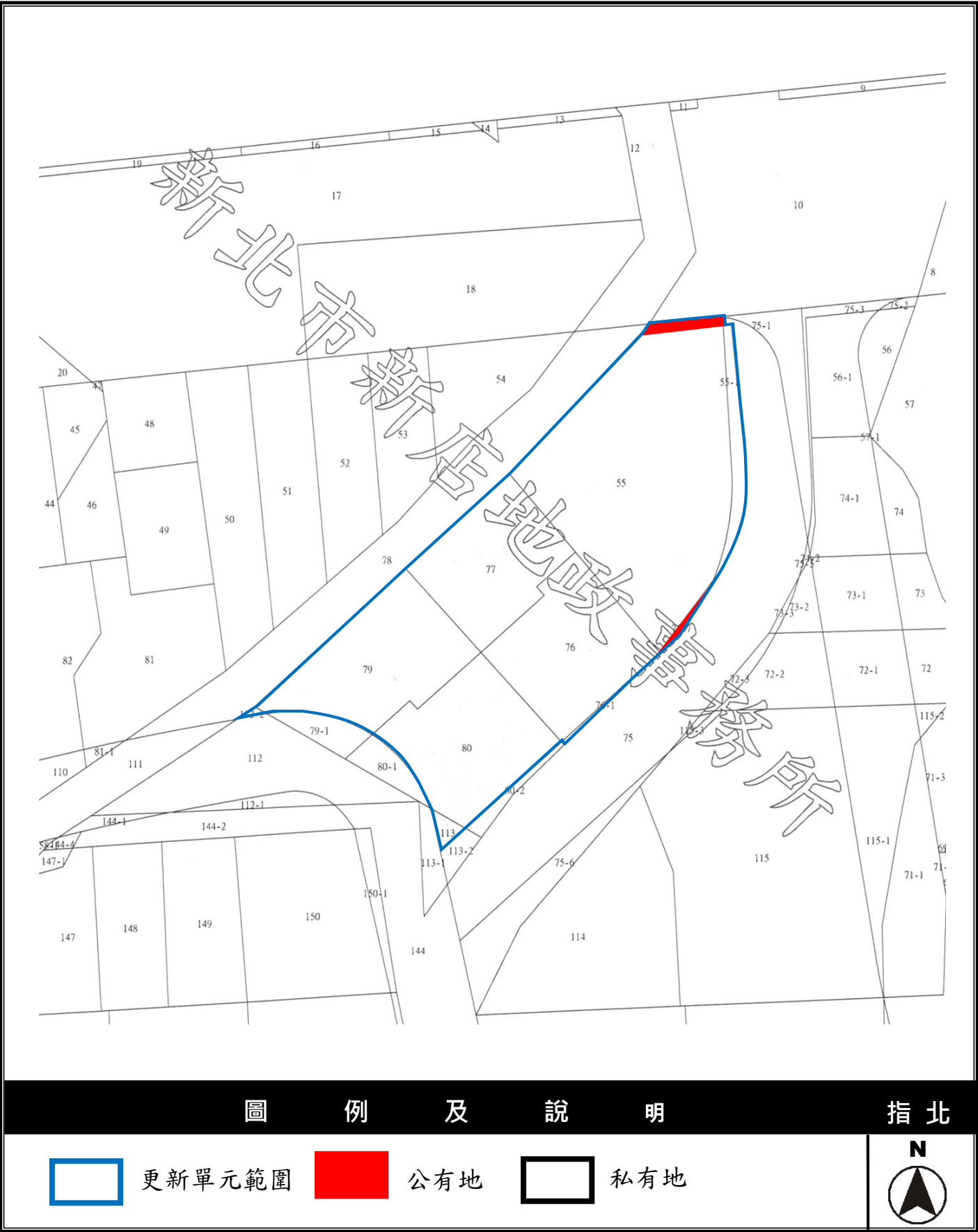


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面 積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
						分子	分母						
1	明德	55	448.16	06	葉斯樺	1	10	44.82	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉斯樺	葉斯樺	
				10	蘇端淑	1	10	44.82					
				11	高美美	1	10	44.82	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高美美，債務額比例全部	高美美	
				14	黃耀德	1	10	44.82	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃耀德，債務額比例全部	黃耀德	
				15	蔡翠娟	1	10	44.82	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	盧震東，債務額比例全部	蔡翠娟	
				19	李郁瑾	1	10	44.82					
				20	吳春芳	1	10	44.82	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
				22	林界明	1	10	44.82	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額比例全部	林界明	
				25	林嘉櫻	11	200	24.65	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林嘉櫻，債務額比例全部	林嘉櫻	
				26	李柔妤	9	200	20.17	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李柔妤，債務額比例全部	李柔妤	
				27	蕭亞	1	20	22.41	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭亞，債務額比例全部； 蕭中岳，債務額比例全部	蕭亞、 蕭中岳	
				28	蕭中岳	1	20	22.41					
2	明德	55-1	27.74	6	葉斯樺	1	10	2.77	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉斯樺	葉斯樺	
				10	蘇端淑	1	10	2.77					
				11	高美美	1	10	2.77	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高美美，債務額比例全部	高美美	
				14	黃耀德	1	10	2.77	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃耀德，債務額比例全部	黃耀德	
				15	蔡翠娟	1	10	2.77	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	盧震東，債務額比例全部	蔡翠娟	
				19	李郁瑾	1	10	2.77					
				20	吳春芳	1	10	2.77	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
									最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務額比例全部	吳春芳	
				22	林界明	1	10	2.77	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務額比例全部	林界明	
				25	林嘉櫻	11	200	1.53	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林嘉櫻，債務額比例全部	林嘉櫻	
				26	李柔妤	9	200	1.25	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李柔妤，債務額比例全部	李柔妤	
				27	蕭亞	1	20	1.39	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭亞，債務額比例全部； 蕭中岳，債務額比例全部	蕭中岳、 蕭亞	
				28	蕭中岳	1	20	1.39					
3	明德	75-4	7.10	1	中華民國/ 財政部國 有財產署	1	1	7.10					
4	明德	75-7	2.94	1	中華民國/ 財政部國 有財產署	1	1	2.94					
5	明德	76	169.69	3	姚翔	1	4	42.42	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚翔，債務額比例全部	姚翔	
				5	陳志成	1	4	42.42					
				6	吳俊德	1	4	42.42	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德	
				7	吳慧瑜	1	8	21.21					
				8	于精一	1	8	21.21					

表 5-1 更新單元土地權屬清冊（續 1）

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註	
	地段	地號	面積（m ² ）	登記次序	所有權人／管理人	權力範圍		持分面積（m ² ）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
						分子	分母							
6	明德	76-1	2.37	3	姚翔	1	4	0.59	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚翔，債務額比例全部	姚翔		
				5	陳志成	1	4	0.59						
				6	吳俊德	1	4	0.59	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳俊德，債務額比例全部	吳俊德		
				7	吳慧瑜	1	8	0.30						
				8	于精一	1	8	0.30						
7	明德	77	152.52	4	呂紹渭	1	4	38.13	最高限額抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公司	呂紹渭	呂紹渭		
				6	陳韻如	1	4	38.13	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳韻如，債務額比例全部； 李柏賢，債務額比例全部	陳韻如		
									最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李柏賢，債務額比例全部； 李俊毅，債務額比例全部	陳韻如		
				8	鄭朝陽	1	4	38.13						
				11	張中侃	1	4	38.13	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張中侃，債務額比例全部	張中侃		
8	明德	79	178.48	8	孫宜平	1	4	44.62						
				9	顧尚智	1	16	11.16						
				10	顧尚偉	1	16	11.16						
				11	顧秀慧	1	16	11.16						
				12	顧同慧	1	16	11.16						
				19	潘惟佳	1	4	44.62						
				20	趙坤偉	10250	100000	18.29	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙坤偉，債務額比例全部	趙坤偉		
				21	郭欣瑤	14750	100000	26.33	最高限額抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公司	郭欣瑤，債務額比例全部	郭欣瑤		
最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	郭欣瑤，債務額比例全部	郭欣瑤											
9	明德	80	169.18	1	許伯秋	1	4	42.30						
				2	鄭文敏	1	4	42.30						
				9	林于來鋒	1	4	42.30	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林于來鋒	林于來鋒		
				11	呂鳴芳	1	4	42.30						
10	明德	112-2	1.34	4	潘惟佳	1	1	1.34						
11	明德	113	6.48	8	晏海玲	1	1	6.48						
總計			1166.00					1166.00						

表 5-2 更新單元合法建物權屬清冊

序 號	標示部							所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	主建物	附屬 建物 （陽 台）	共有 部分	面積小 計（m ² ）	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 （m ² ）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人	
										分子	分母						
1	464	明德路 91 號一樓	117.2			117.2	55	4	吳春芳	1	1	117.2	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務 額比例全部	吳春芳	
													最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳春芳，債務 額比例全部	吳春芳	
2	465	明德路 91 號三樓	59.43	11.39	11.18	76.97	55、55-1	8	林嘉櫻	1	1	76.97	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林嘉櫻，債務 額比例全部	林嘉櫻	共有部分為 3915 建號
3	466	明德路 91 號四樓	117.2	20.93		138.13	55、55-1	2	蔡翠娟	1	1	138.13	最高限額 抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公 司	盧震東，債務 額比例全部	蔡翠娟	
4	467	明德路 91 號五樓	117.2	20.81		138.01	55、55-1	3	李郁瑾	1	1	138.01					
5	468	民族路 11 號	120.8			120.8	55	1	葉斯樺	1	1	120.80	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉斯樺	葉斯樺	
6	469	明德路 93 號二樓	120.8			120.8	55	3	蕭亞	1	2	60.40	最高限額 抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	蕭亞，債務額 比例全部； 蕭中岳，債務 額比例全部	蕭中岳、 蕭亞	
								4	蕭中岳	1	2	60.4					
7	470	明德路 93 號三樓	120.8	23.87		144.67	55	2	黃耀德	1	1	144.67	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃耀德，債務 額比例全部	黃耀德	
8	471	明德路 93 號四樓	120.8	23.87		144.67	55	1	蘇端淑	1	1	144.67					
9	472	明德路 93 號五樓	120.8			120.80	55	1	高美美	1	1	120.8	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高美美，債務 額比例全部	高美美	
10	542	明德路 91 號二樓	62.16	4.51	9.84	71.59	55、55-1	5	林界明	1	1	71.59	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務 額比例全部	林界明	共有部分為 3909 建號
11	592	明德路 87 號一樓	93.23			93.23	77	2	陳韻如	1	1	93.23	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳韻如，債務 額比例全部； 李柏賢，債務 額比例全部	陳韻如	
													最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李柏賢，債務 額比例全部； 李俊毅，債務 額比例全部	陳韻如	
12	593	明德路 87 號四樓	93.23			93.23	77	3	鄭朝陽	1	1	93.23					
13	594	明德路 87 號二樓	93.23			93.23	77	1	呂紹渭	1	1	93.23	最高限額 抵押權	花旗（台灣）商業銀行股份有限公 司	呂紹渭	呂紹渭	

序 號	標示部							所有權部					他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	主建物	附屬 建物 （陽 台）	共有 部分	面積小 計（m ² ）	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 （m ² ）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人	
										分子	分母						
14	595	明德路 87 號三樓	93.23	10.39		103.62	77	5	張中侃	1	1	103.62	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張中侃，債務 額比例全部	張中侃	
15	596	明德路 85 號	132.54			132.54	79	3	潘惟佳	1	1	132.54					
16	597	明德路 85 號二樓	132.54			132.54	79	2	顧尚智	1	4	33.14					
								3	顧尚偉	1	4	33.14					
								4	顧秀慧	1	4	33.14					
								5	顧同慧	1	4	33.14					
17	598	明德路 85 號三樓	77.85		6.3	81	79	7	郭欣瑤	1	1	81	最高限額 抵押權	星展（台灣）商業銀行股份有限公 司	郭欣瑤，債務 額比例全部	郭欣瑤	共有部分為 3907 建號
													最高限額 抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	郭欣瑤，債務 額比例全部	郭欣瑤	
18	599	明德路 85 號四樓	132.54	7.22		139.76	79	5	孫宜平	1	1	139.76					
19	600	明德路 83 號	96.91			96.91	80	5	林于來鋒	1	1	96.91	最高限額 抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林于來鋒	林于來鋒	
20	601	明德路 83 號二樓	96.91	11.41		108.32	80	1	許伯秋	1	1	108.32					
21	602	明德路 83 號三樓	96.91	11.41		108.32	80	1	鄭文敏	1	1	108.32					
22	603	明德路 83 號四樓	96.91	11.02		107.93	80	4	呂鳴芳	1	1	107.93					
23	2753	明德路 89 號	96.91			96.91	76	2	吳俊德	1	1	96.91	最高限額 抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳俊德，債務 額比例全部	吳俊德	
24	2754	明德路 89 號二樓	96.91			96.91	76	3	陳志成	1	1	96.91					
25	2755	明德路 89 號三樓	96.91	8.64		105.55	76	2	姚翔	1	1	105.55	最高限額 抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚翔，債務額 比例全部	姚翔	
26	2756	明德路 89 號四樓	96.91			96.91	76	3	吳慧瑜	1	2	48.46					
								4	于精一	1	2	48.46					
27	3906	明德路 85 號三樓之 一	49.7	5.91	6.3	58.76	79	6	趙坤偉	1	1	58.76	最高限額 抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙坤偉，債務 額比例全部	趙坤偉	共有部分為 3907 建號
28	3907	明德路 85 號三樓等 共有部分	6.3			3.15	79			1	2	3.15					
29	3908	明德路 91 號二樓之 一	48.6	12.9	9.84	66.42	55、55-1	5	林界明	1	1	66.42	最高限額 抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林界明，債務 額比例全部	林界明	共有部分為 3909 建號
30	3909	明德路 91 號二樓等	9.84			4.92	55、55-1		林界明	1	1	9.84					542、3908 建號 之共有部分

序 號	標示部							所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	主建物	附屬 建物 （陽 台）	共有 部分	面積小 計（m ² ）	坐落地號	登記 次序	所有權人/ 管理人	權力範圍		持分面積 （m ² ）	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人	
										分子	分母						
31	3914	明德路 91 號三樓之一	48.1	8.03	11.18	61.16	55	7	李柔妤	1	1	61.16	最高限額 抵押權	元大商業銀行股份有限公司	李柔妤，債務 額比例全部	李柔妤	3915 建號之共 有部分
32	3915	明德路 91 號三樓等			11.18	11.18	55		林嘉櫻	55	100	6.15					465 建號之共 有部分
									李柔妤	45	100	5.03					3914 建號之共 有部分
合計						3066.89						3066.89					

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積（m ² ）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	中華民國 （財政部國有財產署）	10.04	0.86	1	2.86
私有土地		1,155.96	99.14	34	97.14
合 計		1,166.00	100.00	35	100.00

棟別	編號	建物門牌號碼	樓層	陽台面積 (m ²)
87 號	1	明德路 87 號二樓	2/5	10.825
	2	明德路 87 號三樓	3/5	10.825
	3	明德路 87 號四樓	4/5	10.825
89 號	4	明德路 89 號二樓	2/5	10.908
	5	明德路 89 號三樓	3/5	10.908
	6	明德路 89 號四樓	4/5	10.908
83 號	7	明德路 83 號二樓	2/5	12.208
	8	明德路 83 號三樓	3/5	12.208
	9	明德路 83 號四樓	4/5	12.208
85 號	10	明德路 85 號二樓	2/5	12.65
	11	明德路 85 號三樓	3/5	12.65
	12	明德路 85 號三樓之一	3/5	12.65
	13	明德路 85 號四樓	4/5	12.65
平面層板面積				
87、89 號	14	明德路 87、89 號一樓	地下層	61.55
83、85 號	15	明德路 83、85 號一樓		61.55

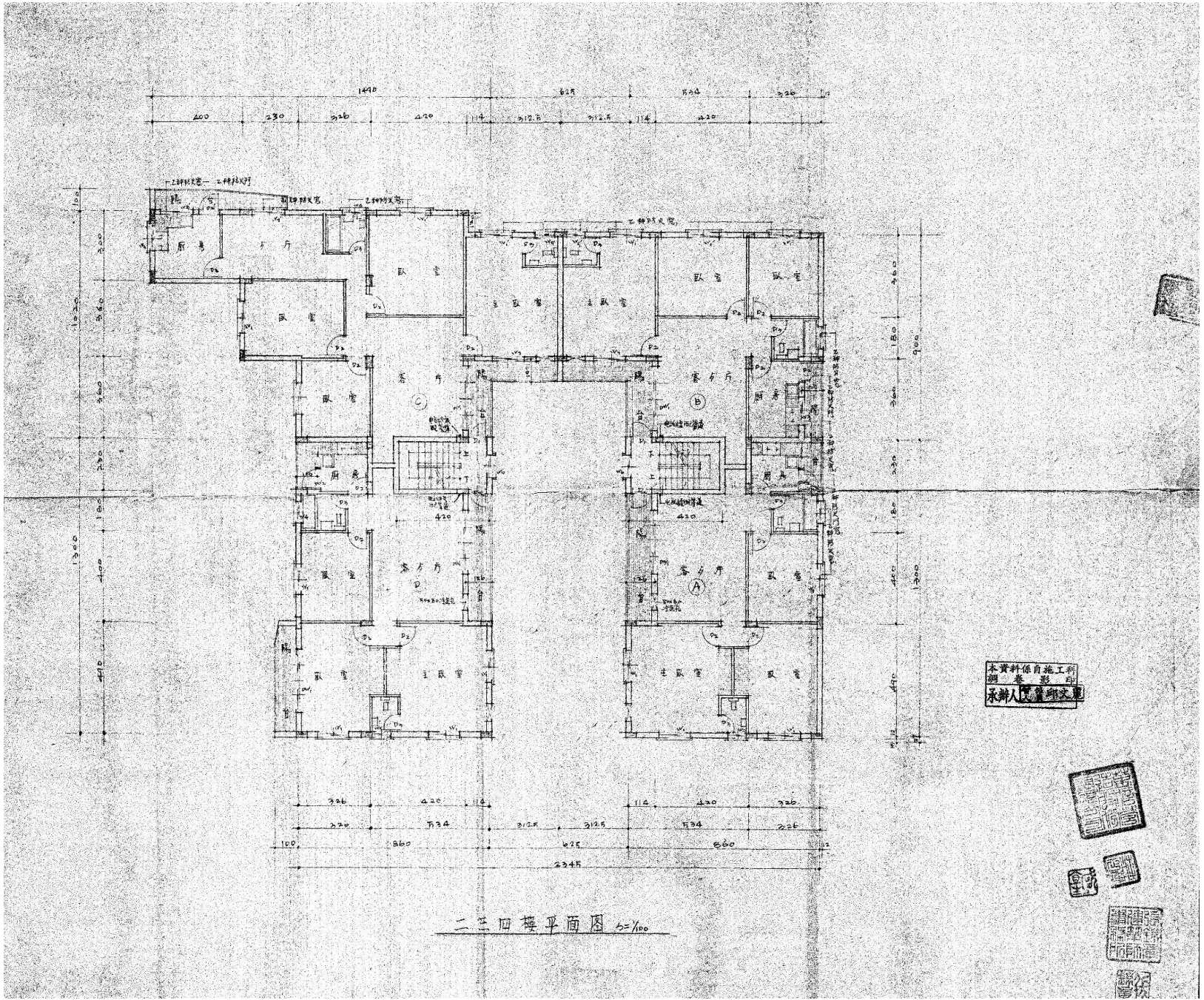
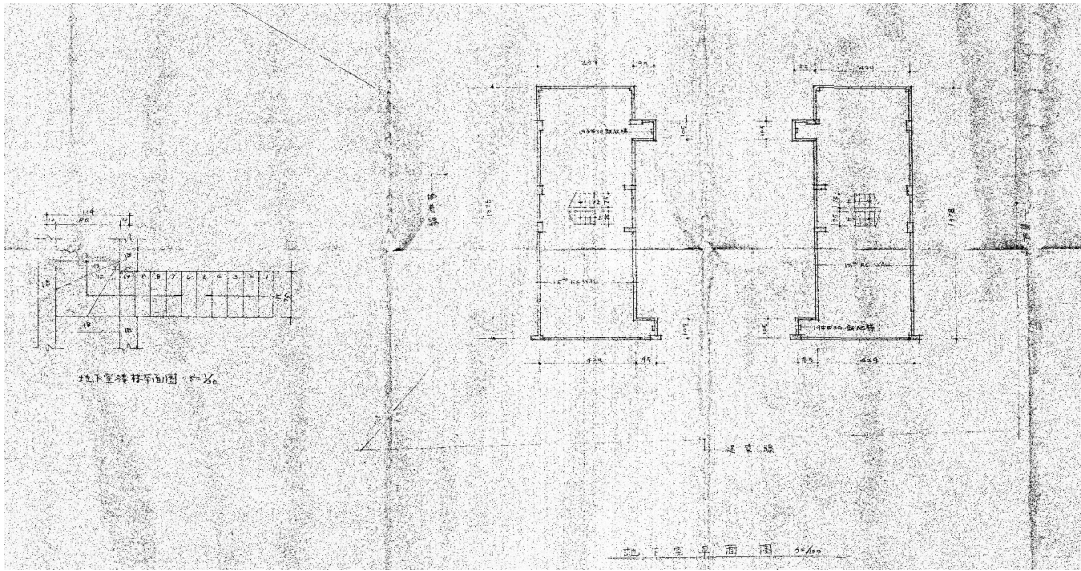


圖 5-2 更新單元 2 至 4 樓竣工平面圖、地下室平面圖（續 1）

(五) 同意參與都市事業計畫比率計算

本案範圍屬未經劃定應實施更新之地區，依都市更新條例第 37 條規定自行劃定更新單元。

本案更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 4/5 的人的同意，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 同意，詳表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表。

本案範圍內私有土地所有權人數為 34 人，面積為 1,166.00 m²；私有合法建物所有權人數為 33 人、面積為 3,066.89 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地及私有合法建築物所有權人數比例、私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積比例，均高於都市更新條例第 37 條規定之法定門檻，詳表 5-4-同意參與更新事業計畫統計表。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,166.00	35	3066.89	33
公有 (a)	10.04	1	0.00	0
私有 (b=A-a)	1,155.96	34	3066.89	33
排除總和 (C)	0.00	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1155.96	34	3066.89	33
同意數 (C)	979.16	30	2593.68	29
同意比例 (%) (C/B)	84.71	88.24	84.57	87.88
同意比例門檻	80.00	80.00	80.00	80.00

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案範圍東側 55-1、76-1 等 2 筆地號，土地使用分區為道路用地（所有權私有部分為公共設施保留地，土地取得為「都市計畫書未明文規定」），面積約為 30.11 m²，未來依都市更新條例第 66 條規定，將建築容積全部轉移至本更新案建築基地建築使用，並準用都市計畫法第 83 條之 1 項規定計算移

入容積，並於更新重建完成後將產權登記為公有。依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定，以區內容移方式申請容積移轉。

(二) 合法建築物現況說明

本案整體屋況老舊窳陋，牆面有龜裂及滲水發霉現象，管線老化，居住品質日益惡化，且皆非屬防火建物及耐震構造，潛藏公共安全問題。

有 1 棟地上五層樓鋼筋混凝土造建築物，民國 66 年興建完成，屋齡逾 45 年；2 棟地上 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，民國 67 年興建完成，共有 29 個門牌。（詳表 5-5、圖 5-3 及圖 5-4）。

(三) 其他土地改良物

本案內其他土地改良物皆為所有權人自行增建、加蓋使用，面積詳表 17-4 其他土地改良物補償費明細表。

(四) 違章建築戶

本案內無佔有他人土地與建物之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

本案內經新北市文化局查詢並無古蹟與歷史建物。

表 5-5 合法建物一覽表

棟別	編號	建築物門牌號碼	樓層	建物構造	型態	屋齡	使用執照
A	1	明德路 91 號	1/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	66 使字第 2578 號
	2	明德路 91 號二樓	2/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	3	明德路 91 號二樓之一	2/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	4	明德路 91 號三樓	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	5	明德路 91 號三樓之一	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	6	明德路 91 號四樓	4/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	7	明德路 91 號五樓	5/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	8	民族路 11 號	1/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	9	明德路 93 號二樓	2/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	10	明德路 93 號三樓	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	11	明德路 93 號四樓	4/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
	12	明德路 93 號五樓	5/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	44	
B	13	明德路 87 號	1/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	66 使字第 896 號
	14	明德路 87 號二樓	2/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	15	明德路 87 號三樓	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	16	明德路 87 號四樓	4/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	17	明德路 89 號一樓	1/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	18	明德路 89 號二樓	2/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	19	明德路 89 號三樓	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	20	明德路 89 號四樓	4/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
C	21	明德路 83 號	1/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	22	明德路 83 號二樓	2/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	23	明德路 83 號三樓	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	24	明德路 83 號四樓	4/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	25	明德路 85 號	1/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	26	明德路 85 號二樓	2/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	27	明德路 85 號三樓	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	28	明德路 85 號三樓之一	3/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	
	29	明德路 85 號四樓	4/5	鋼筋混凝土構造	集合住宅	43	

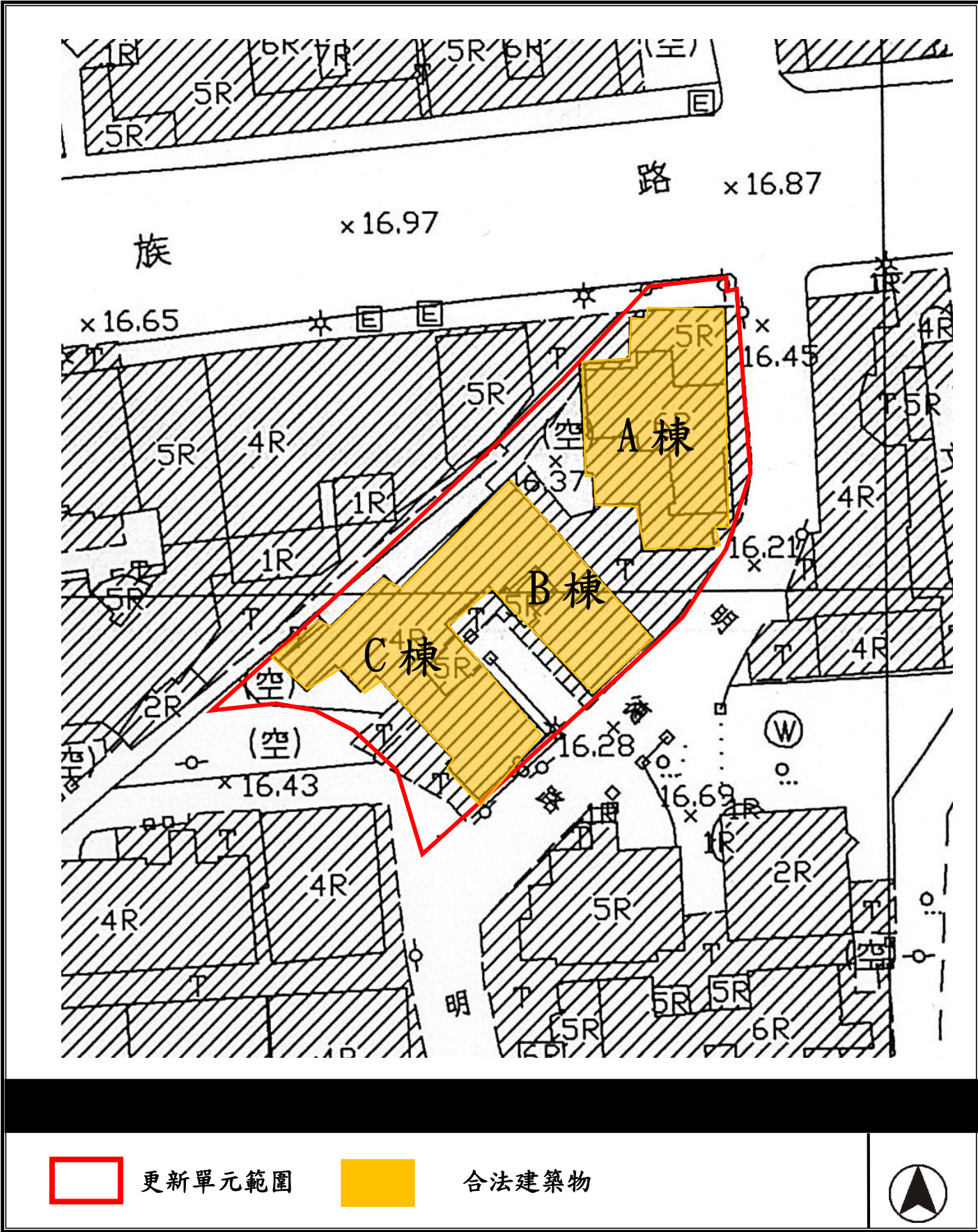


圖 5-3 合法建物分布位置示意圖

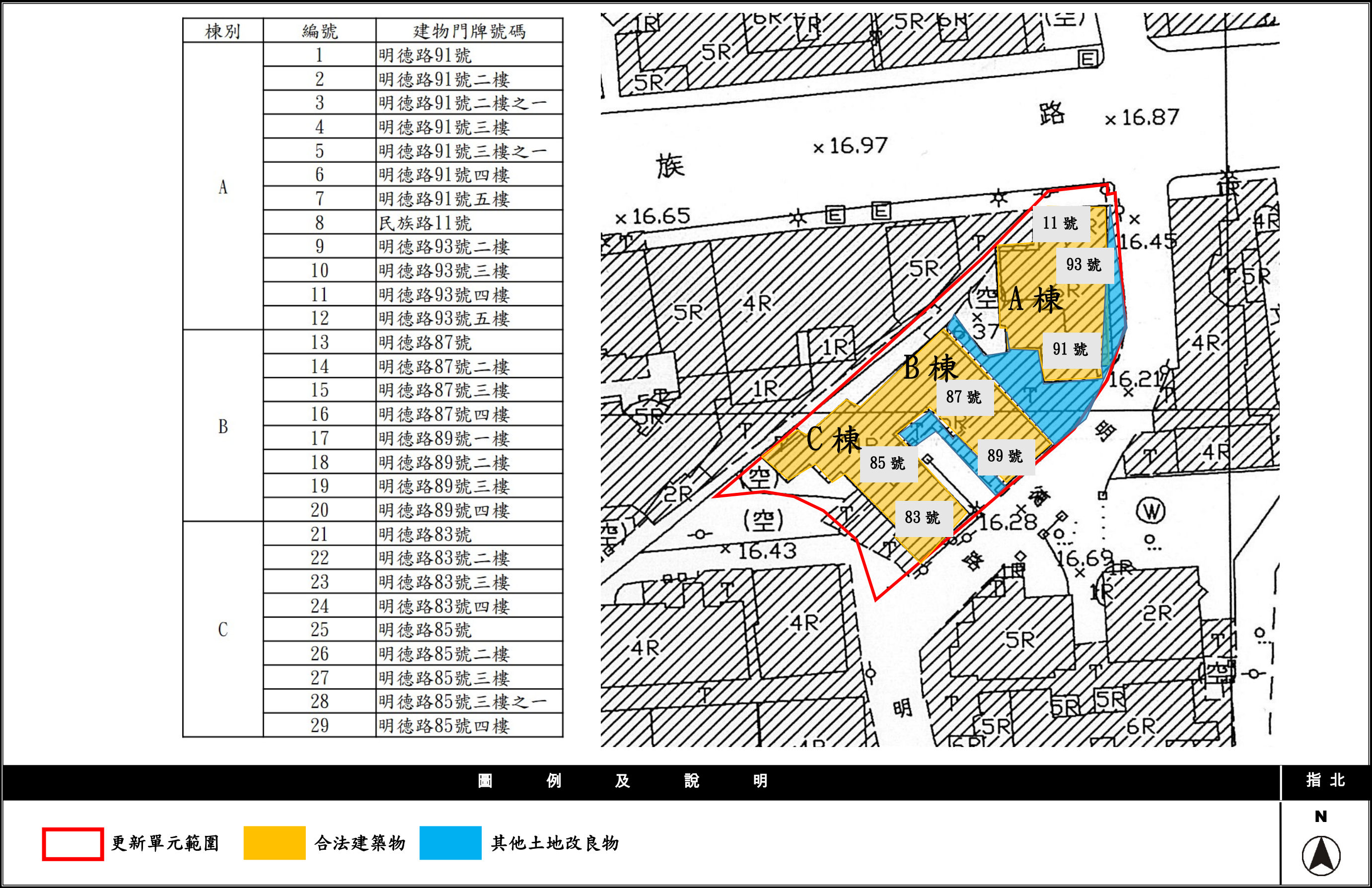


圖 5-4 合法建築物門牌座落位置示意圖

三、附近地區土地使用現況

本案範圍內之土地使用分區為第四種住宅區及道路用地，周邊道路除主要道路（民族路、寶強路、建國路、北新路、中興路）有部分大樓外，附近區域多為加強磚造或鋼筋混凝土之 4、5 層樓公寓，且多為屋齡老舊之建物，除 1 樓部分為一般服務類型商業使用外，其餘皆為住宅使用。

鄰近地區除民族路及中興路三段西南側交叉路口為加油站用地、民族路及寶強路南側部分為商業區、乙種工業區外，其餘大多為第四種住宅區（詳圖 5-5）。

四、公共設施現況

本案周邊 500m 範圍內既有 3 處鄰里性公園，含大豐公園、小金門友誼運動公園及中興公園等；4 處學校為大豐國小、天主教耕莘護理專科學校新店校、私立南強工商、私立開明工商等；其餘既有公共設施為政府警察局江陵派出所、大豐社福館、建國游泳池、大坪林捷運站與七張捷運站等皆已興建完成(詳圖 5-6)。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本案聯外交通便利。東側為 8m 計畫道路明德路、西南側為 8m 計畫道路明德路 81 巷、北側為 22m 民族路。

此外本案聯外主要道路以南北向雙向道路之北新路為主，往北通往臺北市公館、景美地區，往南可連通新店、烏來等地區。

次要道路為東西向之民族路及寶強路，往西經由碧潭大橋可至新店區，往東經寶橋路可通往台北市木柵地區（詳圖 5-7）。

(二) 大眾運輸系統

本更新單元聯外大眾運輸系統分為捷運及公車，說明如下：

1. 捷運

沿北新路三段往北約 550m 處有新店大坪林站（環狀線與松山新店線交會站），沿北新路二段往南約 200m 處有捷運新店線七張站 2 號出口，藉由捷運系統可連通新北市及臺北市各地區。

2. 公車路線

本更新單元附近公車路徑族路、寶強路及北新路為主，鄰近之公車站於民族路一段上為「民族北新路口站」，

於寶強路上為「寶強路口站」，於北新路二段上為「新店郵局站」，於北新路三段為「大坪林站」，均有多線公車可通達新店各處及台北市區，詳表 5-6 元鄰近地區公車路線表。

(三) 道路系統現況

更新單元內明德路巷道狹小，均劃設紅線禁止停車，但汽機車違停狀況嚴重；民族路段劃設路邊汽、機車收費停車格（67 部停車位、299 部機車格），寶強路劃設 54 部機車收費停車格。更新單元 500m 內雖有大豐公園地下停車場（235 部，含身心障礙停車位 5 部），大豐社福館附設停車場（27 部汽車位）及附近私有停車場近 600 部汽車停車位，仍無法紓解周遭地區的停車需求，致沿街車輛違規停車情形嚴重。

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

路線名稱	位置	停靠路線
民族北新路口	民族路、北新路口	930、930 延、839 耕莘、綠 9 耕莘、溫泉-大坪林-溫泉
寶強路口站	寶強路 23 號前	小 11、棕 2、綠 1、綠 1 安康路
新店郵局站	北新路二段 258 號前	252、643、644、648、793、796、819、819 副線、576、819 副線延、918、918 延駛三民路、930、930 延、941、基隆路幹線、松江新生幹線、綠 1、綠 7、綠 8、綠 9、綠 9 耕莘、綠 10、綠 15、通勤 13
大坪林站	北新路一段	252、290 副、290 副萬和、643、644、647、648、650、793、796、819 副、849、849 屈尺社區、941、982、982 直達、基隆路幹線、新店→中和→三峽→臺灣桃園國際機場棕、新店→中和→三峽→臺灣桃園國際機場[不下三鶯交流道]、新店→國道 1 號→基隆、新竹市→國道 3 號、1 號→臺北市、松江新生幹線、桃園市西北區→國道 3 號→臺北市東南區、湯泉-十四張-大坪林、棕 2、綠 13、綠 7、綠 9、臺中市→國道 3 號→臺北市、臺南→國道 3 號→臺北[經安坑交流道]、臺南→國道 3 號→臺北[經安坑交流道，不停嘉義交流道]、通勤 13、綠 10、綠 15

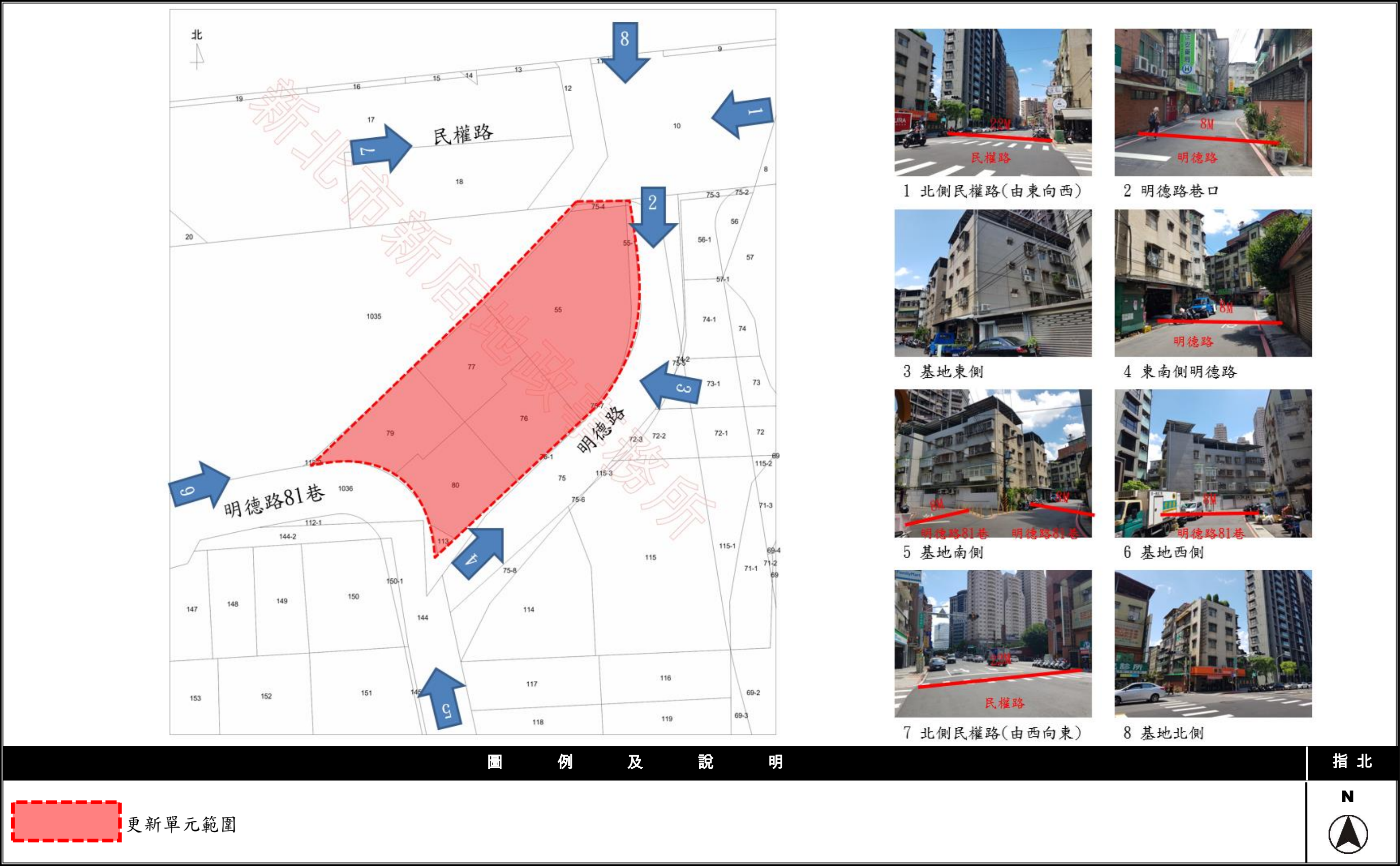


圖 5-5 更新單元週邊土地使用現況示意圖

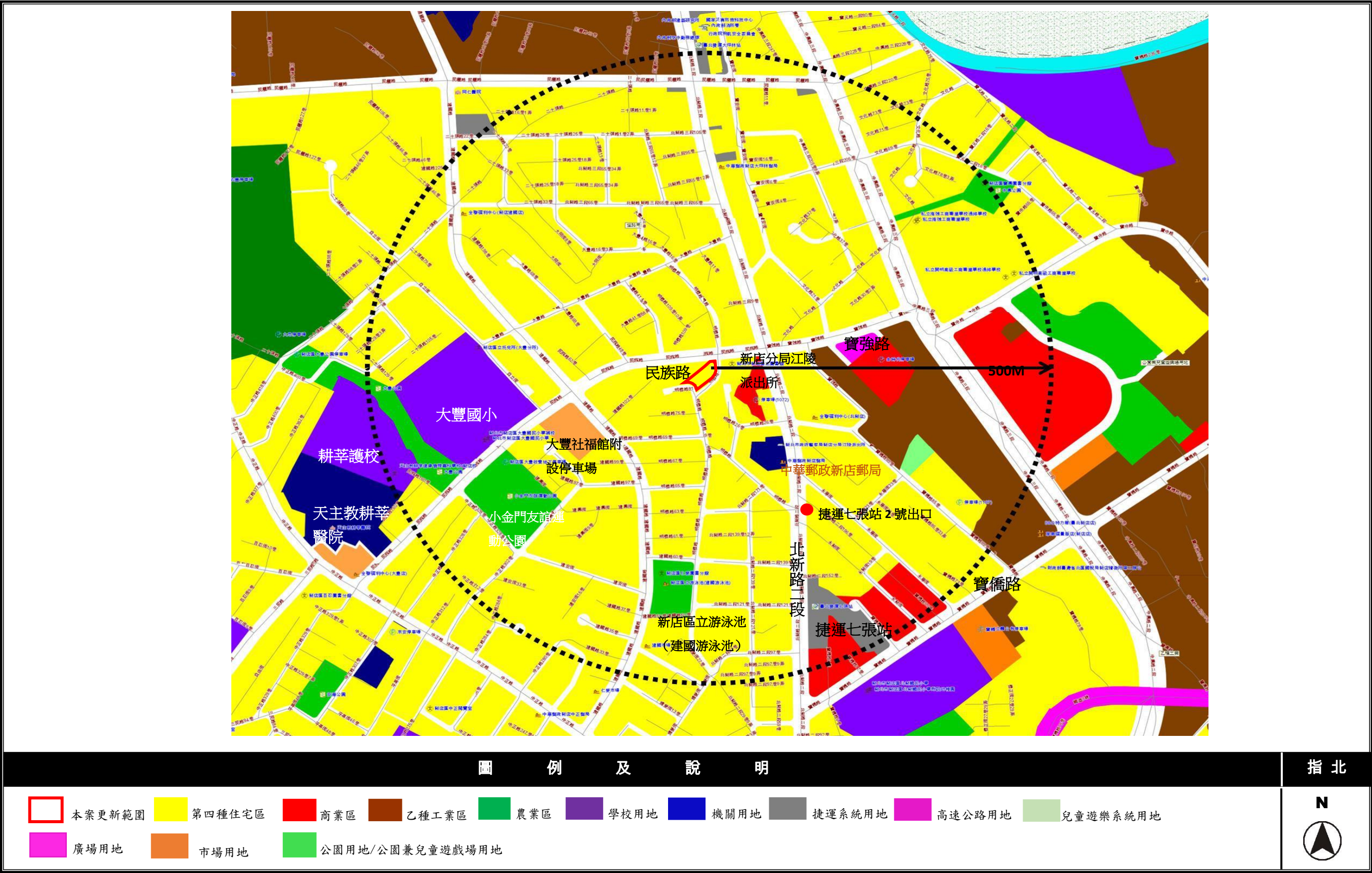


圖 5-6 更新單元公共設施示意圖

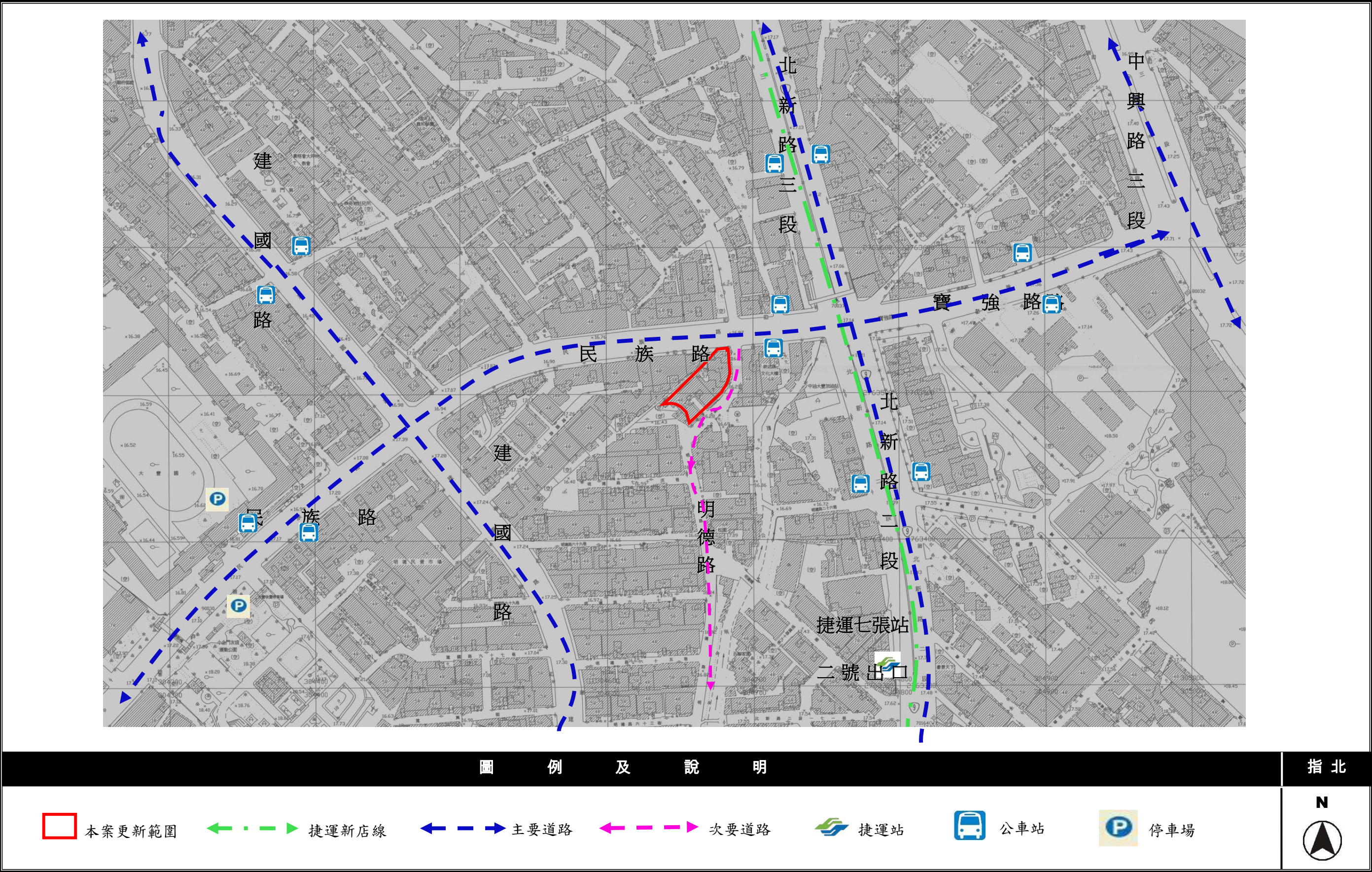


圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場供給

1. 中古屋市場
- 周遭環境屬早期開發地區，多為中度利用狀態，區內可供開發土地區域不大，以華廈與住宅公寓為主。因此市場空屋率尚可，不動產市場供給尚可。
2. 預售屋市場
- 本案附近周遭 1 年內有近 3 處預售屋公開銷售，產品類型以住宅大樓及住宅華廈為主，建案供給量大。
3. 綜觀本案鄰近不動產市場供給概況得知，建案供給面呈上漲之態勢。

(二) 不動產市場需求

新店區具有新北市交通中心樞紐之優勢，目前捷運環狀線第一階段已完工，未來對於新店區之都市發展具有正面效益，將直接影響到住宅不動產及商用不動產之需求。

(三) 不動產市場價位行情

- 經查近半年之房地產市場行情（詳表 5-7、圖 5-8），本更新單元鄰近地區市場行情如下：
- 1.區域環境內住宅預售屋，行情價落於 65 萬元～70 萬元間。
- 2.區域環境內新成屋，2 樓以上平均建坪單價約 55 萬元～70 萬元間。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地座落	友座臻美 /新店區 民族路	大坪林 ONE/新店 區民族路 20 號	琢青 /新店區北 新路一段 142 號	聯上拾玉 /新店區永 新街 36 號	合環 LANDMARK /新店區寶橋 路 77 號
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
價格型態	表價	表價	表價	表價	表價
產品型態	電梯住宅	電梯住宅	電梯住宅	住宅大廈 、店面	電梯住宅
主力坪數（坪）	26～58	23～58	27～60	15～57	16～35
興建樓層/地下層	17/5	29/6	27/5	15/4	42/4
屋齡	3 年	預售	4 年	預售	預售
平均單價（萬元/ 坪）	62	65	71	64	70
停車位型態	平面	平面	平面	平面	平面
停車位單價（萬 元）	220~250	200~220	220~260	220~260	250

資料來源：整理自樂居（查詢時間：111 年 8 月 15 日）

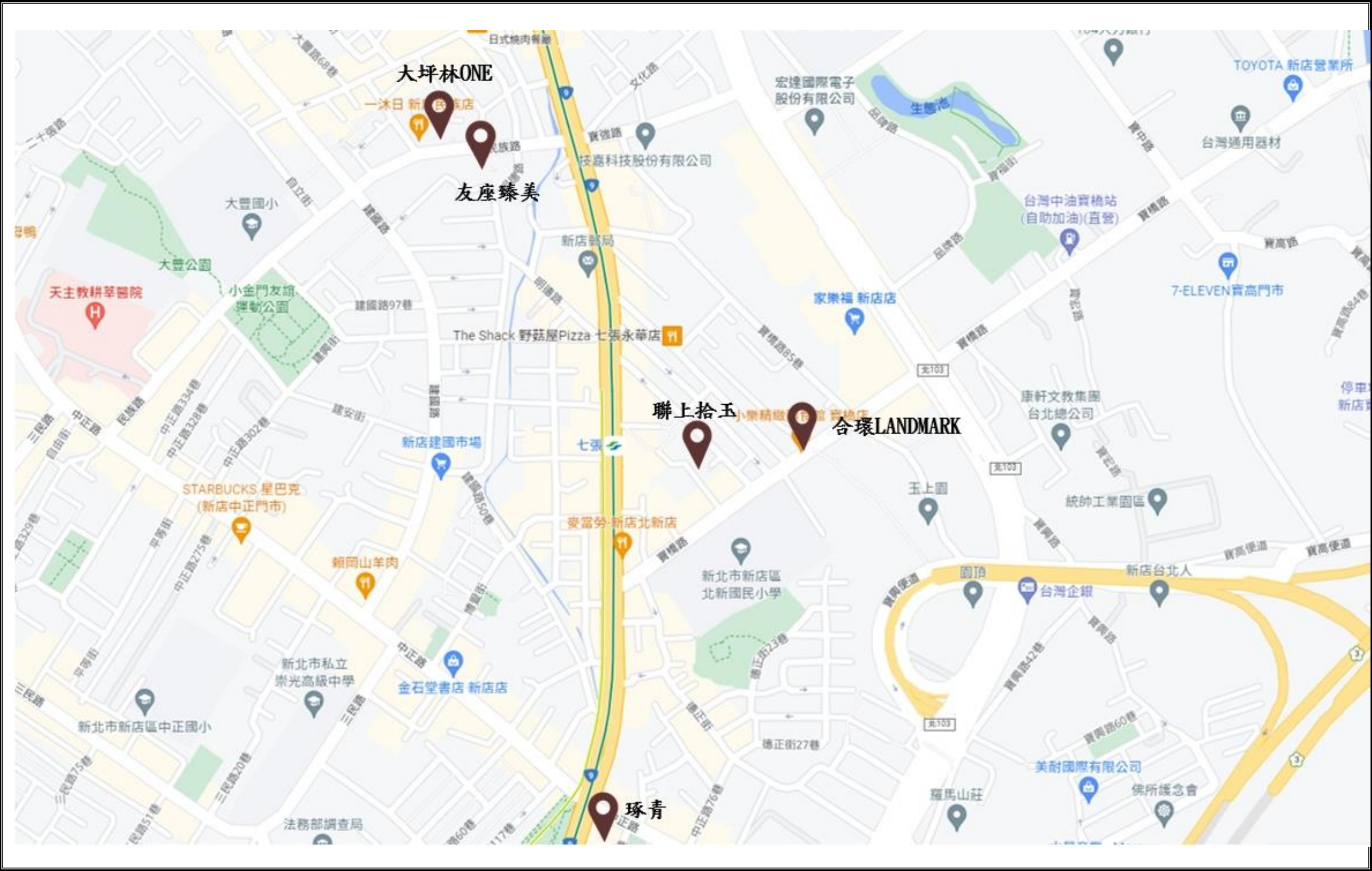


圖 5-8 房地產市場案例分布位置示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 相關都市計畫

與本更新單元最近一次相關之都市計畫為新北市政府 109 年 11 月 6 日公告核定之「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案，並自 109 年 4 月 9 日發布實施。本案相關都市計畫修訂名稱及發佈日期與文號，詳表 6-1。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點
新店都市計畫案	民國 45 年 8 月 31 日 北府德建（三）字第 93710 號	擬定新店都市計畫
新店都市計畫案	民國 63 年 11 月 28 日 北府建(五)字第 189678 號	擴大原新店都市計畫之計畫區
新店鎮都市計畫案	民國 65 年 6 月 12 日 北府建(五)字第 127253 號	檢討原新店都市計畫說明書內容適宜性
變更新店都市計畫（第一次通盤檢討）案	民國 76 年 4 月 30 日 北府工都字第 125843 號	都市計畫定期通盤檢討
變更新店都市計畫（部分住宅區、道路用地、商業區為道路用地、住宅區、保護區）案	民國 77 年 5 月 2 日 北府工都字第 116862 號	I-2 號計畫道路(中興路)部分路段用地變更
訂定新店都市計畫（土地使用分區管制要點）案	民國 86 年 8 月 9 日 北府工都字第 290876 號	訂定新店土地使用分區管制要點
變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）案	民國 88 年 12 月 8 日 北府城規字第 441658 號	都市計畫定期通盤檢討

變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案	民國 90 年 9 月 10 日 北府城規字第 320949 號	原定期通盤檢討因案情複雜、審議冗長，故分段實施
變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案	民國 96 年 10 月 29 日 北府城規字第 0960666542 號	全縣 17 處都市計畫土地使用分區管制要點通盤檢討
變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案	民國 98 年 12 月 17 日 北府城審字第 09810252981 號	綜理彙整歷次之土地使用分區管制要點
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	民國 99 年 12 月 30 日 北府城審字第 09912269491 號	增加停車位設置、院落退縮即無遮簷人行道設置之相關規定
變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第十點）案	民國 102 年 10 月 30 日 北府城都字第 10228848631 號	修正土地使用分區管制要點第十點，放寬容積獎勵
「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案	民國 109 年 4 月 9 日 北府城都字第 10228848631 號	因都市計畫法定圖年代久遠、原圖老舊，故重製都市計畫圖以利建構完整檔案。
「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案	民國 109 年 11 月 10 日 北府城都字第 10228848631 號	依通案性土管要點修訂土管內容。

(二) 土地使用說明

本更新單元範圍共 11 筆土地，面積合計 1,166 m²，其中 55、75-4、75-7、76、77、79、80、112-2 及 113 地號等 9 筆土地屬第四種住宅區（建蔽率 50%，容積率 300%），面積合計 1,135.89 m²；另 55-1 及 76-1 地號土地為道路用地（屬公共設施保留地），合計面積為 30.11 m²。詳表 6-2 及圖 6-1。

表 6-2 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 (%)	基準容積 (m ²)
第四種住宅區	1,135.89	50	567.95	300	3,407.67
道路用地（屬公共設施保留地）	30.11				
合計	1,166.00		567.95		3,407.67

（三）相關法規檢討

1.都市計畫法新北市施行細則

都市計畫法新北市施行細則		
條次	法規內容	本案檢核
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 1. 第十六條規定限制之建築及使用。 2. 作業廠房樓地板面積合計超過 100 m ² 或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。 3. 經營下列事業： （1）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （2）噴漆作業。 （3）使用動力從事金屬之乾磨。 （4）使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 （5）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 （6）彈棉作業。 （7）醬、醬油或其他調味品之製造。 （8）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 （9）鍛冶或翻砂。 （10）汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、	本案為住宅區，並符合相關規定。

檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨 12m 以上道路者，不在此限。

（11）機車修理業。但設置地點面臨 10m 以上道路或營業樓地板面積小於 150 m²，且設置地點面臨 6m 以上道路者，不在此限。

（12）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

（13）塑膠類之製造。

（14）成人用品零售業。

4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨 12m 以上道路者，不在此限。

5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

6. 探礦、採礦。

7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。

8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。

9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事

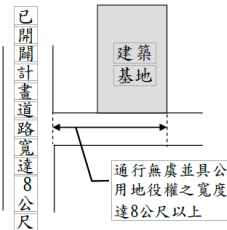
	業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 10. 戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 11. 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 12. 飲酒店業、夜店業。 13. 樓地板面積超過 500 m²之撞球場業。但其面積小於 500 m²，且其設置地點面臨 12m 以上道路者，不在此限。 14. 樓地板面積超過 500 m²之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 m²之飲食店。 15. 樓地板面積超過 500 m²之證券及期貨業。但其面積小於 500 m²，且其設置地點面臨 12m 以上道路者，不在此限。 16. 樓地板面積超過 700 m²之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於 700 m²，且其設置地點面臨 12m 以上道路者，不在此限。 17. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。 18. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 19. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 20. 肥料製造者。 21. 紡織染整工業。				22. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 23. 金屬表面處理業。 24. 自助儲物空間業。 25. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： （1）作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。 （2）作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 （3）作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 （4）作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。	
					第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案為住宅區，並符合相關規定。

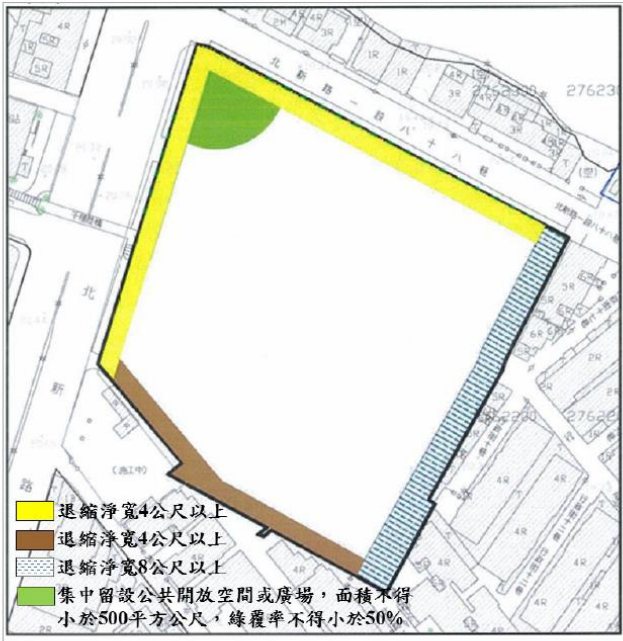
	土地使用分區建蔽率及容積率規定表			
	土地使用分區	建蔽率	容積率	
	住宅區	50%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	
第三十七條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在 500 m²以下者，不得超過建蔽率加基地面積 20 %；超過 500 m²部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積 10%。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 1. 因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積 20%。 2. 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。			本案為住宅區，並符合相關規定。
第三十九條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。			符合
第四十一條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 1. 前院及側院留設深度不得小於附表二之規			本案為住宅區，並符合相關規定。

	定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 2. 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 3. 基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。 但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。										
	<table><tr><td colspan="3">土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</td></tr><tr><td>土地使用分區 或公共設施</td><td>前院深度(m)</td><td>側院深度(m)</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr></table>	土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表			土地使用分區 或公共設施	前院深度(m)	側院深度(m)	住宅區	3	不予規定	
土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表											
土地使用分區 或公共設施	前院深度(m)	側院深度(m)									
住宅區	3	不予規定									

2.土地使用分區管制

變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）		
條次	法規內容	本案檢核
第四點	各土地使用分區建蔽率及容積率 除依施行細則第 17 條、第 36 條、 第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	本案為住宅區，並符合相關規定。

	<table><tr><td>土地使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr></table> 1. 發布實施擴大都市計畫區(不含水源管制區)範圍內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。 2. 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見 附圖二】。  【附圖二】依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上。 3. 風景區【97 年 12 月 18 日變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫 (第一次通盤檢討)案】核准作為第 3 點(一)(二)(三)款使用時，其建蔽率不得大於 50%，建築物簷高除依機能需要，經中央主管機關核准者外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。 4. 文化專用區(一)以既有歷史建物保存維護及再利用為原則；文化專用區(二)以新建國家人權博物館館舍及所屬設施使用為原則。	土地使用分區	建蔽率	容積率	第四種住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
第四種住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

	空間應留設為供公眾通行之通道。 (3) 建築基地臨接南側計畫區界線之部分，應自基地退縮淨寬 4 公尺以上建築。 (4) 建築基地西北側應集中留設公共開放空間或廣場，其面積不得小於 500 平方公尺，綠覆率不得小於 50%。  【附圖四】行政區區特定專用區之開放空間及建築退縮範圍 4. 文化專用區(一)及文化專用區(二)臨復興路之建築物，未來若有新建、改建、拆除重建之行為，應自道路邊線退縮 15 公尺建築。			100 平方公尺一 機車位設置。 (3) 其他使用則不得低於法定汽車 停車位等輛數。 2. 為引導大眾運輸導向發展，距離 捷運車站或火車站 300 公尺內之 建築基地至少應依法 定機車停車 位數 15%計算設置自行車停車 位，其經新北市都市設計及土地 使用開發許可審議會(以下簡稱 都設會)要求應設置於室內者，得 免計樓地板面積。	m²)，合計 85 戶。 應設汽車停車位： 依建築技術規則第 59 條規定設置 店鋪使用： (303.75-300)/150=0.03，取 1 位 住宅使用： (6620.95-500)/150=40.81，取 42 位--合計 1+42=43 位 應設機車停車位：85 位(新建工程應符合住宅單元一戶設置一機車位) 應設自行車停車數量： 85x15%=12.6 位，取 13 位(法定機車數量 x15%) 故實設汽車停車位 69 位，機
第七條	汽機車停車位設置應依施行細則 第 42 條及下列規定辦理： 1. 建築物設置機車停車位應依以下 規定設置： (1) 建築物用途為建築技術規則建 築設計施工篇第五十九條之第 二類用途建築物，各分戶總樓 地板面積小於 66 平方公尺者， 每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一 機車停車位。 (2) 建築物用途為建築技術規則建 築設計施工篇第五十九條所述 第一類者，以	本案位於七張捷運站 300M 範圍內，規劃 1F 店鋪單元 2 戶(面積 303.75 m²)，2F~18F 住宅單元 84 戶(面積=2778.48(>66 m²者)+3842.47(<66 m²)=6620.95			

		車停車位 85 位，自行車停車位 13 位…OK!			於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	積)-348.34 m ² (人行道無法綠化面積)-(29 m ² +5.93 m ²)(無障礙通路)) x50%=179.35 m ²OK! 實設綠化面積： 213.26 m ² >179.35 m ² ...OK!
第九條	本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。 另行政園區特定專用區內建築物應取得銀級以上候選綠建築證書及通過銀級以上綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案依規定辦理。				
第十二點	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： 1. 距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 2. 都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 3. 「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	本案依規定辦理。		第十五條	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案法定開挖率： 500 m ² 以下 =50+20=70% 超過 500 m ² =50+10=60% 500 m ² x70%+(1135.89-500)m ² x60%= 731.53 m ² 731.53/1135.89 *100% =64.40% 實設開挖率： 731.44/1135.89 *100% =64.39%≤ 64.40%...OK!
第十四點	基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5 公尺、穴深不得小	應設綠化面積： (1135.89 m ² -428.83 m ² (建築面積)-48.09 m ² (車道面				

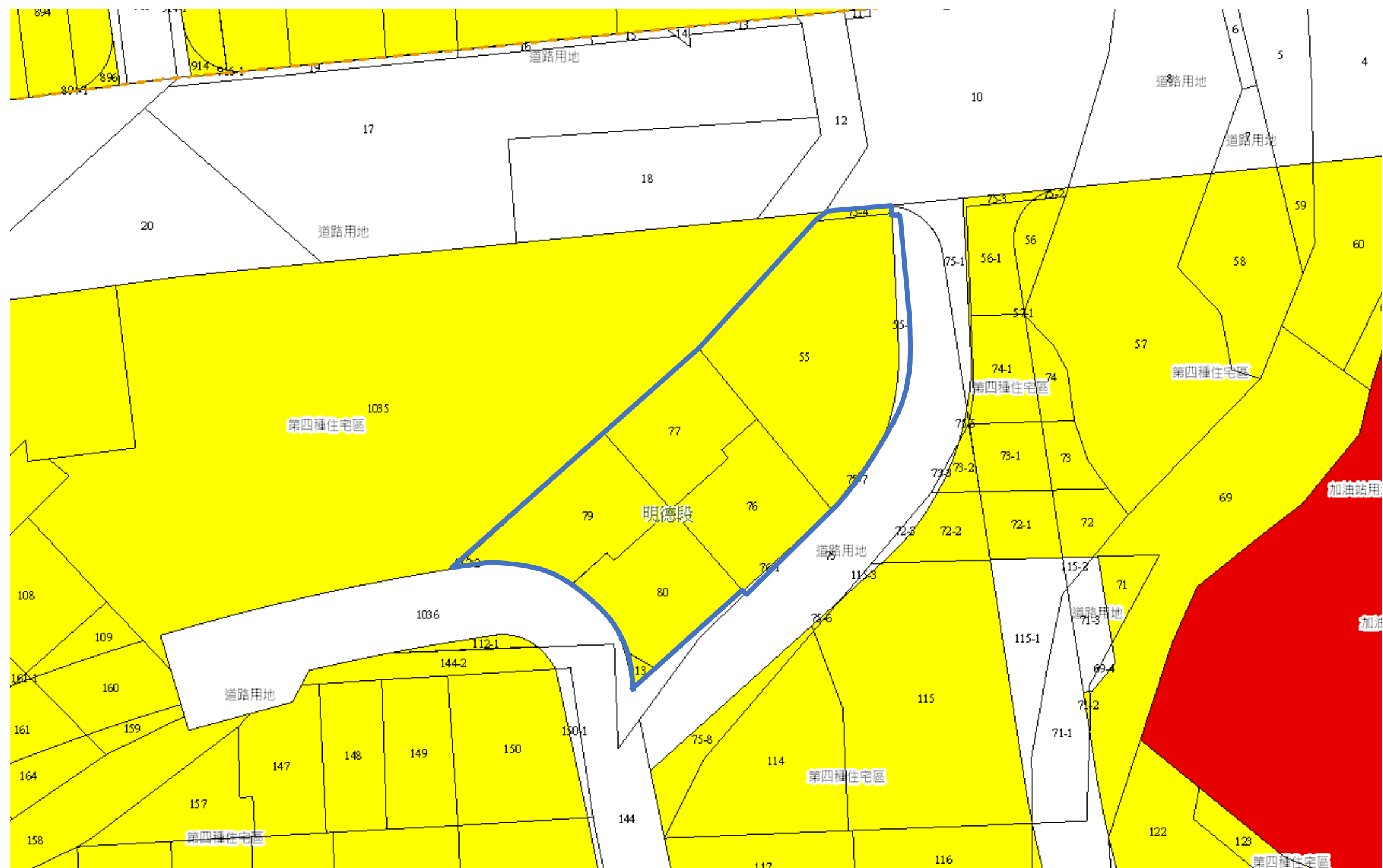


圖 例 及 說 明

 更新單元範圍  住宅區  道路用地

指 北



圖 6-1 更新單元土地使用分區圖(1/500)

二、更新計畫摘要

本更新單元未涉及更新計畫。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

依據都市更新條例第 4 條規定，本更新單元內之地上物年代久遠且老舊窳陋，故本案之更新事業採取「拆除重建」為處理方式。由「新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會」擔任實施者，以權利變換方式執行都市更新重建工作。

二、區段劃分

本更新單元範圍均為重建區段，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。



圖 7-1 更新單元區段劃分圖（S：1/500）

捌、區內及鄰近地區之公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無都市計畫公共設施用地，故無須擬定公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全部為重建區段，無整建或維護區段，故無整建或維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、更新建築容積獎勵

本更新單元依據都市更新條例第 65 條、都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準等相關規定，申請容積獎勵。

本更新單元範圍共計 11 筆土地，除 55-1 及 76-1 地號為道路用地外，其餘 9 筆土地均屬第四種住宅區（法定建蔽率 50%，法定容積率 300%），面積合計為 1,135.89 m²；另 2 筆道路用地面積（屬公共設施保留地）為 30.11 m²。建築基地法定基準容積=1,135.89 m²×300%=3,407.67 m²。

（一）新北市都市更新建築容積獎勵辦法第二條第一項：

建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。

非工業區或產業專用區之建築基地，建築物規劃設計符合下列規定，給予獎勵基準容積 15%：

建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
非工業區或產業專用區之建築基地	（一）自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。	基準容積之百分之十五
	（二）自基地境界線退縮淨寬三公公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	
	（三）法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	

- 1.基地三面臨路，自建築線退縮淨寬 4m 設置人行步道，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，並自基地境界線退縮淨寬 3m 以上建築，退縮部分以淨空設計。（詳圖 10-1、圖 10-2）。
- 2.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於 10%。

本更新單元之建築基地面積為 1,135.89 m²。

實設建築面積：428.83 m²。

設計建蔽率：428.83 m²/1,135.89 m²=37.75%<50% （法定建蔽率）。

法定建蔽率-設計建蔽率=50%-37.75%=12.25%≥10%
- 3.建築物規劃設計符合規定，得獎勵基準容積 15%。
- 4.獎勵容積 3,407.67 m²×15%=511.15 m²。

（二）都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定：

依都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，於中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，位於未經划定應實施更新之地區，於修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，給予基準容積百分之七之容積獎勵。

- 1.本案於 111 年 11 月申請都市更新事業計畫報核，於 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起五年內申請都市更新事業計畫報核,依規定給予基準容積 7%之容積獎勵。
- 2.獎勵容積：3,407.67 m²×7%=238.53 m²

(三) 都市更新建築容積獎勵辦法第十條：

1. 本更新單元擬申請「黃金級」綠建築獎勵。
2. 實施者於本案事業計核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後 2 年內，取得黃金級綠建築標章。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請黃金級綠建築獎勵應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：

取得黃金級綠建築候選證書，給予法定容積百分之八之容積獎勵。
4. 獎勵容積：

$3,407.67 \text{ m}^2 \times 8\% = 272.61 \text{ m}^2$
5. 保證金 42,068,385 元，計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積： 272.61 m^2
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 111 年公告現值 213,956 元/ m^2
 - (3) 保證金計算：

綠建築保證金 = $272.61 \text{m} \times 213,956 \text{ 元} \times 0.7 = 40,828,582 \text{ 元}$
6. 管理維護基金提列 5,908,896 元，其計算及提撥方式如次：
 - (1) 管理維護基金，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定之公共基金 50% 提列計算 = $11,817,792 \text{ 元} \times 50\% = 5,908,896 \text{ 元}$
 - (2) 由起造人於領得使用執照前，向主管機關繳納管理維護基金。

(四) 都市更新建築容積獎勵辦法第十一條：

1. 本更新單元擬申請「黃金級」智慧建築獎勵。
2. 實施者於本案事業計核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後 2 年內，取得黃金級智慧建築標章。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請黃金級智慧建築獎勵應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：

取得黃金級智慧建築候選證書，給予法定容積百分之八之容積獎勵。
4. 獎勵容積：

$3,407.67 \text{ m}^2 \times 8\% = 272.61 \text{ m}^2$
5. 保證金 42,068,385 元，計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積： 272.61 m^2
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 111 年公告現值 213,956 元/ m^2
 - (3) 保證金計算：

智慧建築保證金 = $272.61 \text{m} \times 213,956 \text{ 元} \times 0.7 = 40,828,582 \text{ 元}$
6. 管理維護基金提列 5,908,896 元，其計算及提撥方式如次：
 - (1) 管理維護基金，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定之公共基金 50% 提列計算 = $11,817,792 \text{ 元} \times 50\% = 5,908,896 \text{ 元}$
 - (2) 由起造人於領得使用執照前，向主管機關繳納管理維護基金。

(五) 都市更新建築容積獎勵辦法第十二條：

1. 本更新單元擬申請新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估，分期評估達該指標第二級。
2. 實施者於本案事業計核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後二年內，通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估第二級獎勵應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：

取得新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估第二級，給予法定容積百分之三之容積獎勵。
4. 獎勵容積：

$$3,407.67 \text{ m}^2 \times 3\% = 102.23 \text{ m}^2$$
5. 保證金 15,775,837 元，計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積：102.23 m²
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 111 年公告現值 213,956 元/m²
 - (3) 保證金計算：

$$\text{無障礙保證金} = 102.23 \text{m} (\text{獎勵容積}) \times 213,956 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 15,310,905 \text{ 元}$$
6. 管理維護基金 5,908,896 元，其計算及提撥方式如次：
 - (1) 管理維護基金，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定之公共基金 50% 提列計算 = 11,817,792 元 × 50% = 5,908,896 元
 - (2) 由起造人於領得使用執照前，向主管機關繳納管理維護基金。

(六) 都市更新建築容積獎勵辦法第十三條：

1. 本更新單元擬申請建築物耐震設計獎勵。
2. 實施者於本案事業計核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後 2 年內，取得建築物耐震設計標章。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請建築物耐震設計第三級獎勵應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：

取得新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，給予法定容積百分之二之容積獎勵。
4. 獎勵容積：

$$3,407.67 \text{ m}^2 \times 2\% = 68.15 \text{ m}^2$$
5. 保證金 10,516,710 元，計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積：68.15 m²
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 111 年公告現值 213,956 元/m²
 - (3) 保證金計算：

$$\text{綠建築保證金} = 68.15 \text{m} (\text{獎勵容積}) \times 213,956 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 10,206,771 \text{ 元}$$
6. 管理維護基金 5,908,896 元，其計算及提撥方式如次：
 - (1) 管理維護基金，管理維護基金提列以保證金之 5% 計算 = 10,516,710 元 × 5% = 525,836 元
 - (2) 由起造人於領得使用執照前，向主管機關繳納管理維護基金。

(七) 新北市都市更新建築容積獎勵辦法第六條：

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

(1) 四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。

(2) 五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四

2.本案合法四層樓建物領有 67 使字第 0896 號使用執照及合法五層樓建物領有 66 使字第 2578 號使用執照，屋齡皆達三十年以上者，基地面積分別為 448.16 m²（合法五層之建築） 669.87 m²（合法四層之建築）（如表 10-1 所示），法定容積住宅區為 300%，因此獎勵面積為 93.97 m²。

計算式：

$669.87\text{ m}^2 \times 300\% \times 2\% = 40.19\text{ m}^2$ 。（合法四層之建築）

$448.16\text{ m}^2 \times 300\% \times 4\% = 53.78\text{ m}^2$ 。（合法五層之建築）

$53.78\text{ m}^2 + 40.19\text{ m}^2 = 93.97\text{ m}^2$

獎勵比例： $93.97\text{ m}^2 / 3,407.67\text{ m}^2 = 2.75\%$ 。

表 10-1 屬合法四層樓以上建築物之土地面積計算表

地號	使用執照	樓層數	土地面積（m ² ）	合計（m ² ）
55	66 使字第 2578 號	5	448.16	448.16
76	67 使字第 0896 號	4	169.69	669.87
77			152.52	
79			178.48	
80			169.18	

(八) 都市更新容積獎勵上限檢討

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十三條規定，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。本案申請都市更新容積獎勵上限為 5,111.51 m²。

$3,407.67\text{ m}^2 \times 1.5 = 5,111.51\text{ m}^2$

更新獎勵容積 = $511.15\text{ m}^2 + 238.54 + 272.61\text{ m}^2 + 272.61\text{ m}^2 + 102.23\text{ m}^2 + 68.15\text{ m}^2 + 93.97\text{ m}^2 = 1,559.26\text{ m}^2$

更新獎勵額度 = $1,559.26\text{ m}^2 / 3,407.67\text{ m}^2 \times 100\% = 45.75\%$

獎勵後總容積 = 法定基準容積 + 更新獎勵容積

$= 3,407.67\text{ m}^2 + 1,559.26\text{ m}^2 = 4,966.93\text{ m}^2 < 5,111.51\text{ m}^2$

二、其他容積獎勵（容積移轉）

本案依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定及新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第六點第一項第一款，擬申請法定基準容積之 15%（511.15 m²）之容積移轉面積，本基地將採取區內容積移轉及區外容積移轉方式。

(一) 區內容積移轉

本更新單元內屬道路用地之 55-1、76-1 地號 2 筆土地，共計面積為 30.11 m²，擬依都市更新條例第 66 條規定，建築容積全部移轉至本更新建築基地使用，並准用相關規定移入容積，並於更新重建完成後將產權登記為公有。

接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 ×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值（如表 10-2 所示）/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）× 接受基地之容積率。

申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值，如表 10-2 所示。

$= 30.11\text{ m}^2 \times (228,037\text{ 元} / 218,625\text{ 元}) \times 300\% = 94.21\text{ m}^2$

申請容積移轉額度 = $94.21\text{ m}^2 \div 3,407.67\text{ m}^2 \times 100\%$

$= \text{法定基準容積 } 2.76\%$ 。

表 10-2 平均土地公告現值計算表

項目	座落地號	土地面積 (m ²) A	111 年度土地 公告現值 (元/ m ²) B	土地公告現值 總額 (元) C=A×B	平均土地公告現 值 (元/m ²) D=C/A
送出 基地	55-1	27.74	229,407	6,363,750	-
	76-1	2.37	212,000	502,440	
	合計	30.11	-	6,866,190	
接受 基地	55	448.16	227,355	101,891,417	-
	75-4	7.10	236,000	1,675,600	
	75-7	2.94	212,000	623,280	
	76	169.69	212,000	35,974,280	
	77	152.52	215,101	32,807,205	
	79	178.48	212,000	37,837,760	
	80	169.18	212,000	35,866,160	
	112-2	1.34	212,000	284,080	
	113	6.48	212,000	1,373,760	
	合計	1,135.89	-	248,333,542	

(二) 區外容積移轉

本案申請區外容積移轉面積 511.15-94.21=416.94 m²，佔基準容積之 15%-2.76%=12.24%。

(三) 申請容積獎勵總計

依下列計算及詳表 10-3 容積獎勵試算表。

總申請獎勵面積=都市更新獎勵容積+其他獎勵容積（容積移轉）
=1,559.26 m²+511.15 m²=2,070.41 m²

總申請獎勵額度=2,070.41 m²÷3,407.67 m²×100%
=法定基準容積 60.75%

表 10-3 容積獎勵試算表

擬申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
中央 容獎 項目	#5 原容建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物		
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築	272.61 m ²	8%
	#11 智慧建築	272.61 m ²	8%
	#12 無障礙環境設計	102.23 m ²	3%
	#13 耐震設計	68.15 m ²	2%
	#14 時程	238.53 m ²	7%
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
新 北 市 容 獎 項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	511.15 m ²	15%
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	93.97 m ²	2.75%
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
	更新建築容積獎勵合計	1,559.25 m ²	45.75%
其他容積申請項目（容積移轉）		511.15 m ²	15.00%
申請都更獎勵及容積移轉合計		2,070.40 m ²	60.75%
允建容積 (m ²)		5,478.07 m ²	

三、小結

(一) 建築基地面積：1,135.89 m²

(二) 法定容積：1,135.89 m²×300%=3,407.67 m²

(三) 總獎勵容積：都市更新獎勵容積＋其他獎勵容積（容積移轉）

$$=1,559.26 \text{ m}^2 + 511.15 \text{ m}^2 = 2,070.41 \text{ m}^2$$

(四) 允建總容積：法定基準容積＋都市更新獎勵容積＋其他獎勵容積（容積移轉）

$$=3,407.67 \text{ m}^2 + 1,559.26 \text{ m}^2 + 511.15 \text{ m}^2 = 5,478.08 \text{ m}^2$$

(五) 本案實設容積樓地板面積合計為 5,471.98 m² ≤ 5,478.08 m²...符合規定

實施者：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會 規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

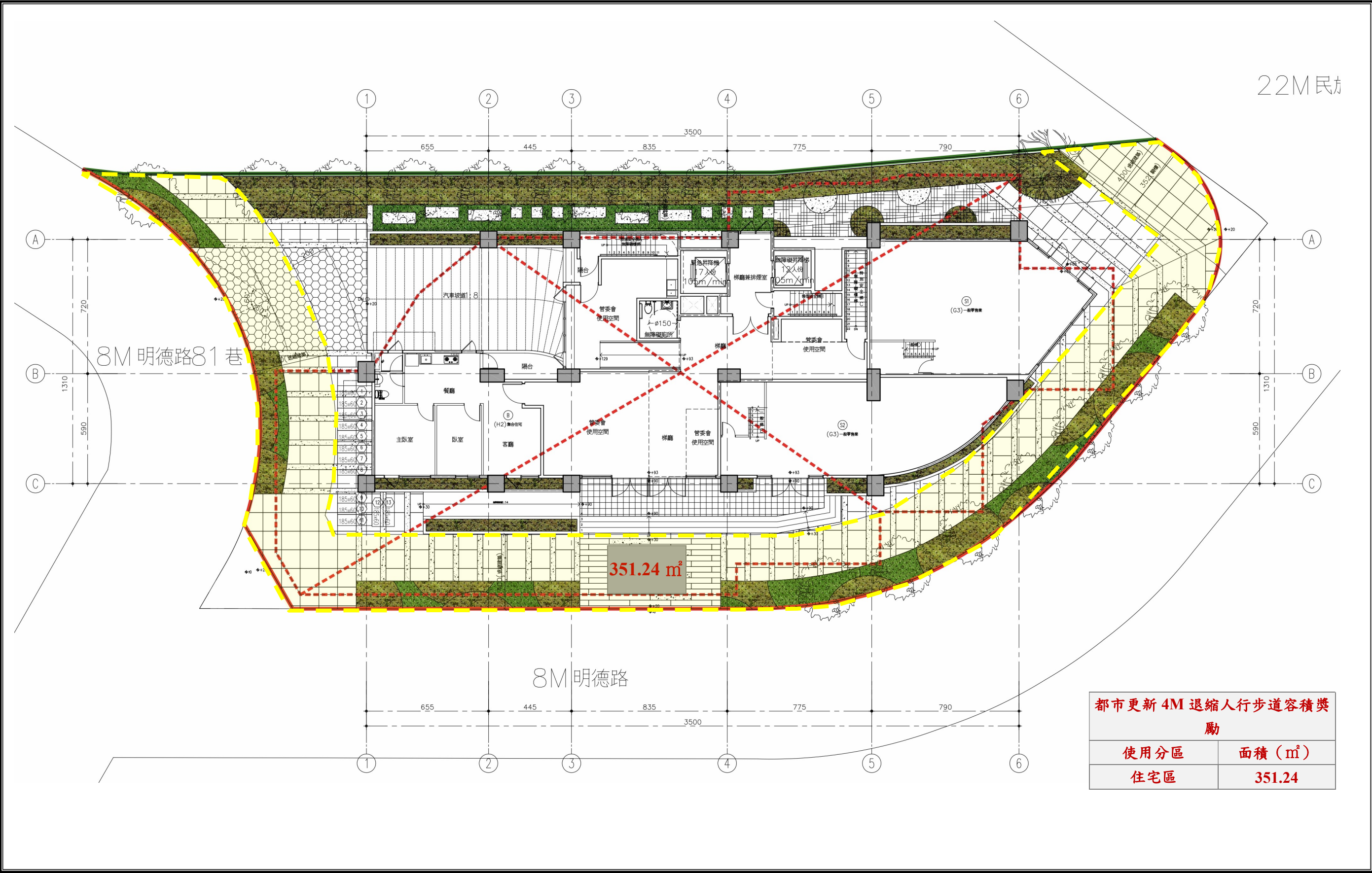


圖 10-2 人行步道面積計算示意圖

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

本更新單元依據新北市政府都市更新處 109 年 4 月 30 日新北府城更字第 1094704250 號函召開 109 年 4 月 9 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄中新北市政府養護工程處提出之意見，無該處管養之公有土地或道路，並依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 條第 1 項第 3 款規定：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理第區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。」，同時敘明據此本更新單元免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。

二、都市計畫土地使用強度

（一）土地使用強度及性質

更新單元所屬位置於新店都市計畫之第四種住宅區內，可建築單元面積共為 1,135.89 m²，本更新單元允許建築最大建築面積為 567.95 m²，基準容積面積為 3,407.67 m²，將以此為本更新單元更新後容積樓地板面積。

（二）更新後土地使用強度

本更新單元申請容積本更新單元申請容積獎勵後總允建容積樓地板面積為 5,478.07 m²，獎勵後平均容積為 482.27%。實設總樓地板面積 10,043.06m²。

三、設計圖說

本更新單元更新後將規劃一棟地下 4 層、地上 18 層之建築物，地面層 1 層主要規劃為梯廳、店鋪，2 層為住宅、店鋪，3 層至 18 層規劃為集合住宅；地下 1 層為配電室與機車、汽車停車空間，地下 2 層至地下 4 層為停車空間(詳圖 11-1 至 11-24)。

（一）基地配置

為提高基地與周邊整體環境之都市安全性及增加都市綠地空間，建築物量體配合基地形狀配置，基地四周皆退縮留設大量的開放空間，規劃設計一

幢一棟建築物，設置充分的採光、通風空間，樓層規劃地下 4 層，地上 18 層（集合住宅 83 戶、店鋪 2 戶），地下一層為防空避難室兼機車停車空間、台電變電場所，地下 2 至 4 層為停車空間與電信機房，1 層主要規劃為梯廳、店鋪、管委會使用空間，2 層店鋪與集合住宅，3 層至 18 層規劃為集合住宅，屋突三層分別有電梯機房與水箱設置。

（二）停車數量

依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地遼管制要點第七點規定：

1.汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

2.建築設置機車停車位應依以下規定設置：

（1）建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。

（2）建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。

3.其他使用則不得低於法定汽車停車位 43 輛設置。

4.為引導大眾運輸導向發展，距離 捷運車站或火車站 300 公尺內之 建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

本案位於捷運七張站 300M 範圍內,規劃 1F~2F 店鋪單元 2 戶,1F~18F 住宅單元共 83 戶：

應設汽車停車位： $(6924.7 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2) \times 150 \text{ m}^2 = 42.83$ 位,故取 43 位。

應設機車停車位：85 位（應符合一戶設置一機車位）。

應設自行車停車數量：法定機車數量 $\times 15\% = 85 \times 15\% = 13$ 位。

故實設汽車停車位 69 位（平面 39 位及機械停車位 30 位），機車停車位 85 位,自行車停車位 13 位。

表 11-1 面積計算表

面積計算表											
基地位置		新北市新店區明德段55地號等11筆土地									
使用分區		第四種住宅區									
面前道路		22M民族路 / 8M明德路 / 8M明德路81巷									
厝本面積		1166.00㎡ (依登記簿記載)									
實測基地面積		合計 1166.00㎡ > 厝本面積.....採用厝本面積1166.00㎡									
使用面積		其他面積	1102.93㎡	騎樓地面積	32.96㎡	道路地面積	30.11㎡				
允建建蔽率		50%									
允建建築面積		1135.89㎡ x 50% = 567.95㎡									
允建容積率		300% + 182.25% = 482.25%									
允建容積樓地板面積		基準容積樓地板面積 FA:1135.89 x 300% = 3407.67㎡ 新北市都市更新獎勵值:45.75% 都市更新獎勵容積樓地板面積 FA:1135.89㎡ x 300% x 45.75% = 1559.01㎡ 容積移轉值 :15% 容移移轉容積樓地板面積 FA:1135.89㎡ x 300% x 15% = 511.15㎡ 允建容積樓地板面積 = 3407.67㎡ + 1559.01㎡ + 511.15㎡ = 5477.83㎡									
地下各層面積	樓別	用途	樓地板面積	機電空間	梯廳	陽台	車道	反計容積	容積樓地板面積	建築物高度	戶數
	地下四層	停車空間,水箱,消防機房	731.44 ㎡						0 ㎡	6.35 m	
	地下三層	停車空間,緊急發電機房	731.44 ㎡						0 ㎡	3.0 m	
	地下二層	停車空間,電信機房	731.44 ㎡						0 ㎡	3.0 m	
	地下一層	防空避難室兼停車空間 台電變電場所	731.44 ㎡						0 ㎡	3.6 m	
地上各層面積	小計		2925.76 ㎡								
	一層	店鋪,稅廳,權電梯間 管委會使用空間	410.82 ㎡	126.16 ㎡	41.08 ㎡	3.8 ㎡	29.65 ㎡		213.93 ㎡	4.2 m	3 戶
	二層	店鋪,集合住宅,樓電梯間	391.12 ㎡	79.32 ㎡	30.76 ㎡	30.65 ㎡		2.74 ㎡	283.78 ㎡	3.45m	2 戶
	三層	集合住宅,樓電梯間	383.85 ㎡	38.92 ㎡	36.13 ㎡	21.33 ㎡			308.8 ㎡	3.45 m	5 戶
	四至七層	集合住宅,樓電梯間	383.85 ㎡	38.92 ㎡	36.13 ㎡	21.33 ㎡			308.8 ㎡	3.45 m	5 戶
	八至十四層	集合住宅,樓電梯間	各 383.85 ㎡	各 38.92 ㎡	各 36.13 ㎡	各 21.33 ㎡			各 308.8 ㎡	3.3 m	各 5 戶
	十五至十八層	集合住宅,樓電梯間	各 379.14 ㎡	各 38.92 ㎡	各 36.13 ㎡	各 21.09 ㎡	各 0.35 ㎡	各 304.44 ㎡	3.3 m	各 5 戶	
	小計		6924.7 ㎡	828.2 ㎡	649.92 ㎡	374.77 ㎡	29.65 ㎡	4.14 ㎡	5421.07 ㎡	3.3 m	85 戶
屋突面積	屋突一層	樓電梯間	64.2 ㎡							3.1 m	
	屋突二層	樓梯間,電梯機房	64.2 ㎡							2.9 m	
	屋突三層	樓梯間,電梯機房,水箱	64.2 ㎡							3.0 m	
	小計		192.6 ㎡							9 m	
	總計		10043.06 ㎡	828.2 ㎡	649.92 ㎡	374.77 ㎡	29.65 ㎡	4.14 ㎡	5421.07 ㎡		85 戶
總樓地板面積		2925.76㎡ + 6924.7㎡ + 192.6㎡ = 10043.06㎡									
設計建築面積		428.83㎡ ≤ 567.95㎡OK!									
設計建蔽率		428.83㎡ / 1135.89㎡ x 100% =37.75% < 50%.....OK!									
機電空間面積		828.2㎡ ≥ 5478.16㎡ x 15% = 821.72㎡，故反計容積 828.2㎡ - 821.72㎡ = 6.48㎡.....OK!									
地下層容積檢討		平面式停車空間 2653.26㎡ ≥ 428.83㎡ + 40㎡ x 46 + 4㎡ x 85 = 2608.83㎡，故反計容積 2653.26㎡ - 2608.83㎡ = 44.43㎡.....OK! 倉儲式停車空間 304.81㎡ ≤ 40㎡ x 8 = 320㎡.....OK!									
容積樓地板面積		5421.07㎡ + 6.48㎡ + 44.43㎡ = 5471.98㎡ ≤ 5477.83㎡OK!									
設計容積率		5471.98㎡ / 1135.89㎡ x 100% = 481.74% < 482.25%.....OK!									
開挖率		500㎡ x 70% + (1135.89㎡-500㎡) x 60% = 731.53㎡ B1F~B4F最大樓地板面積 = 731.44㎡ ≤ 731.53㎡.....OK!									
應設法定空地		1135.89㎡ x 50% = 567.95㎡									
實設法定空地		1135.89㎡ - 428.83㎡ = 707.06㎡ > 567.95㎡.....OK!									
應設綠化面積		(1135.89㎡ - 428.83㎡(建築面積) - 48.09㎡(車道面積) - 348.34㎡(人行道無法綠化面積) - (29㎡+5.93㎡)(無障礙通路)) x 50% = 179.35㎡.....OK!									
實設綠化面積		213.26㎡ > 179.35㎡.....OK!									
停車空間檢討		依109年11月01日「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點、「新北市都市更新審議原則」及建築技術規則規定：(取較高標準設置) 本案位於七張捷運站300M範圍內，規劃1F店舖單元2戶(面積303.75㎡)，2F~18F住宅單元83戶(面積=2778.48(>66㎡者)+3842.47(<66㎡者)=6620.95㎡)，合計85戶： 應設汽車停車位：依建築技術規則第59條規定設置 店舖使用：(303.75-300)/150=0.03，取1位 住宅使用：(6620.95-500)/150=40.81，取42位—合計1+42=43位 應設機車停車位：85位(新建工程應符合住宅單元一戶設置一機車位) 應設自行車停車數量：84x15%=12.6位，取13位(法定機車數量x15%) 故實設汽車停車位69位，機車停車位85位，自行車停車位13位...OK!									
工程造價		主體					合計				
	挖方										
	排水溝										

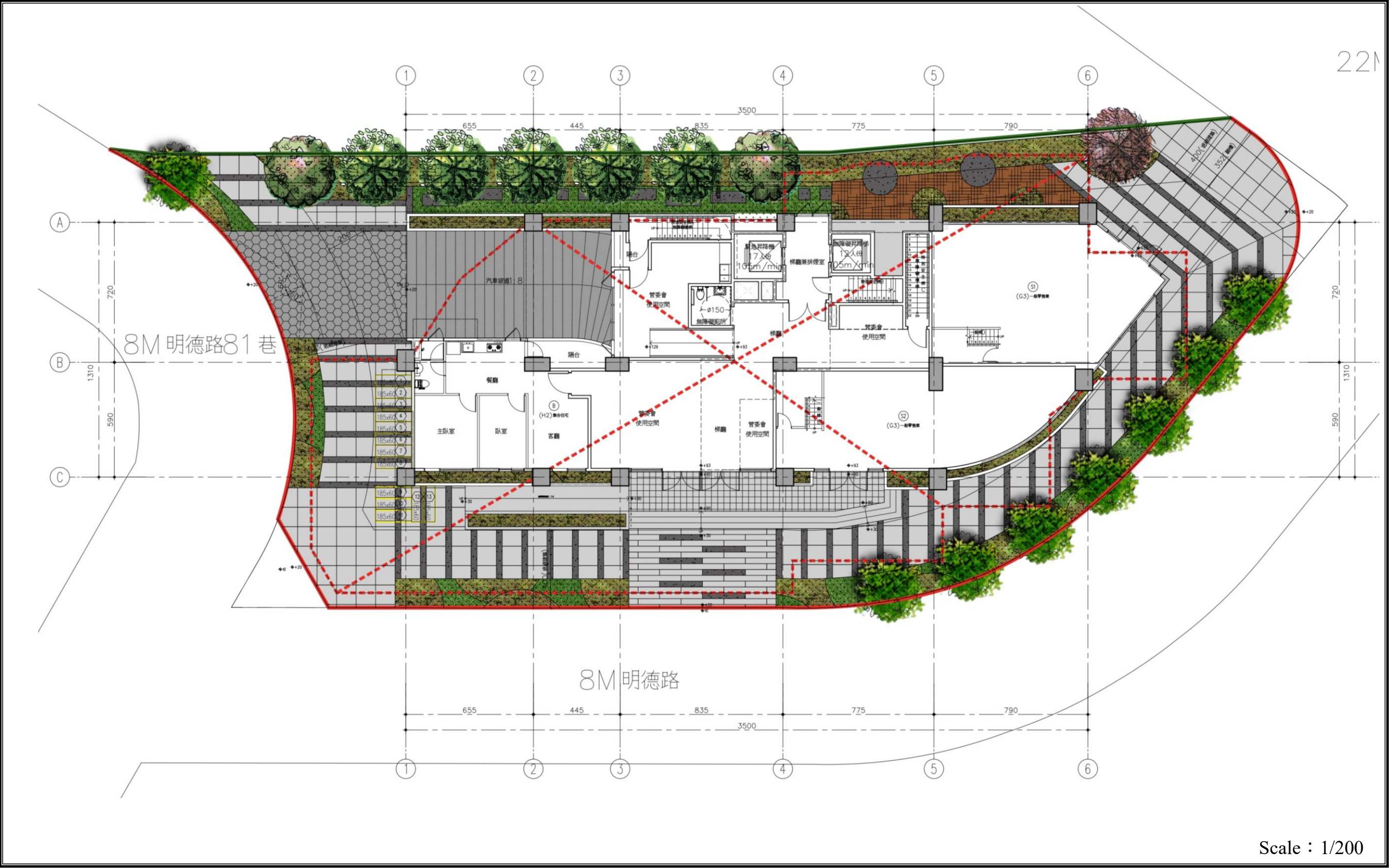


圖 11-1 更新範圍一層平面圖

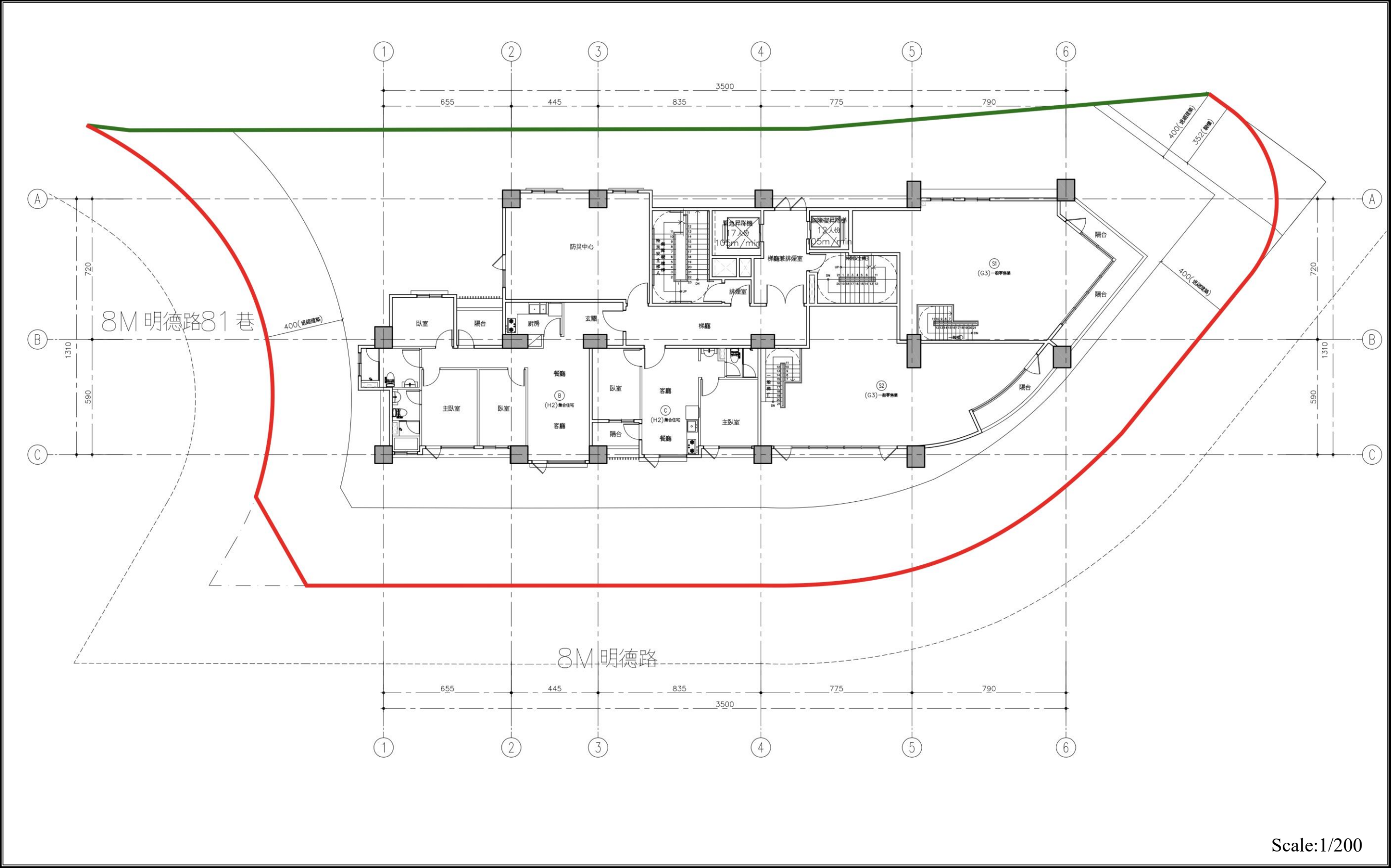


圖 11-2 更新範圍二層平面圖

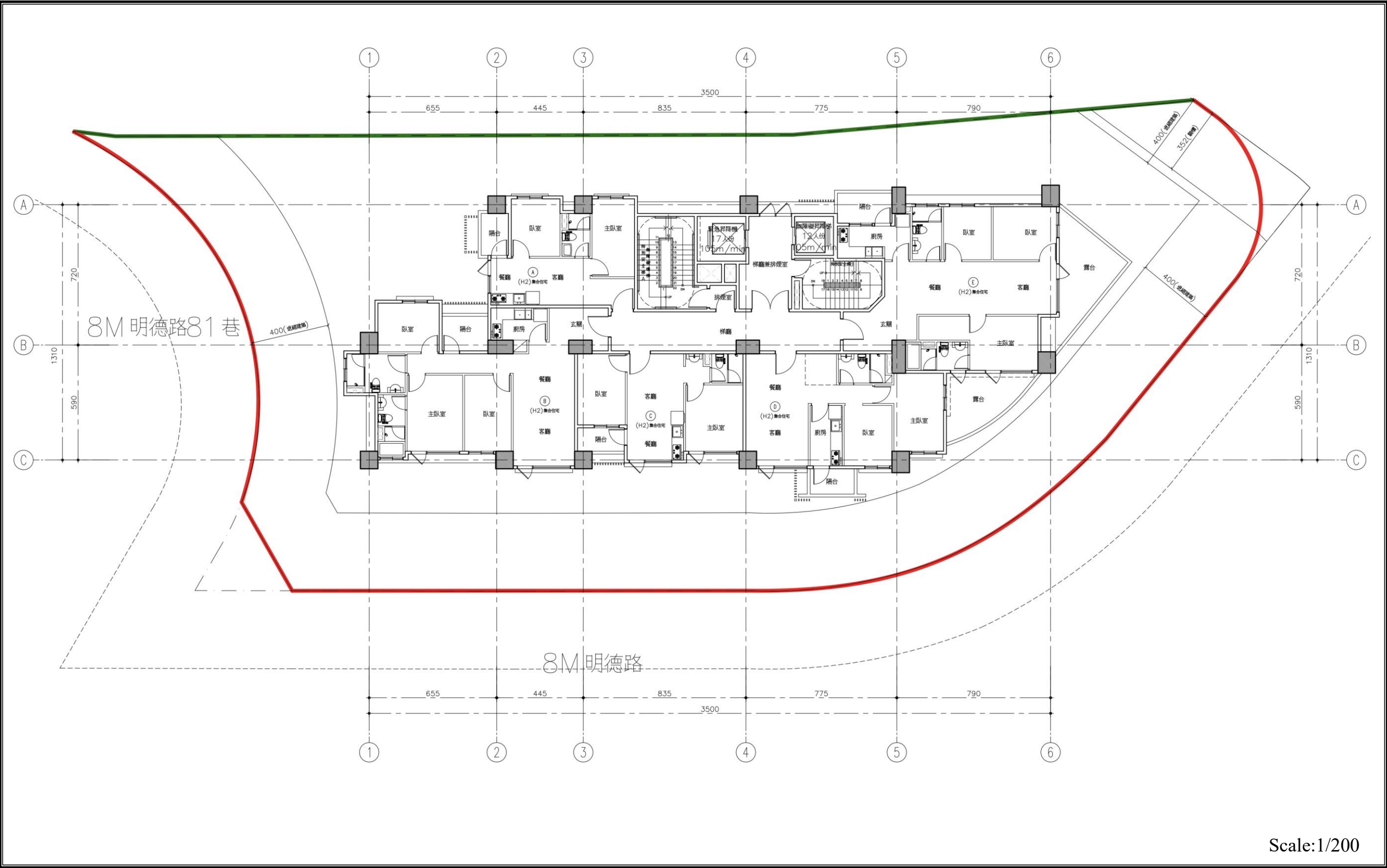


圖 11-3 更新範圍三層平面圖



圖 11-4 更新範圍四層至十四層平面圖

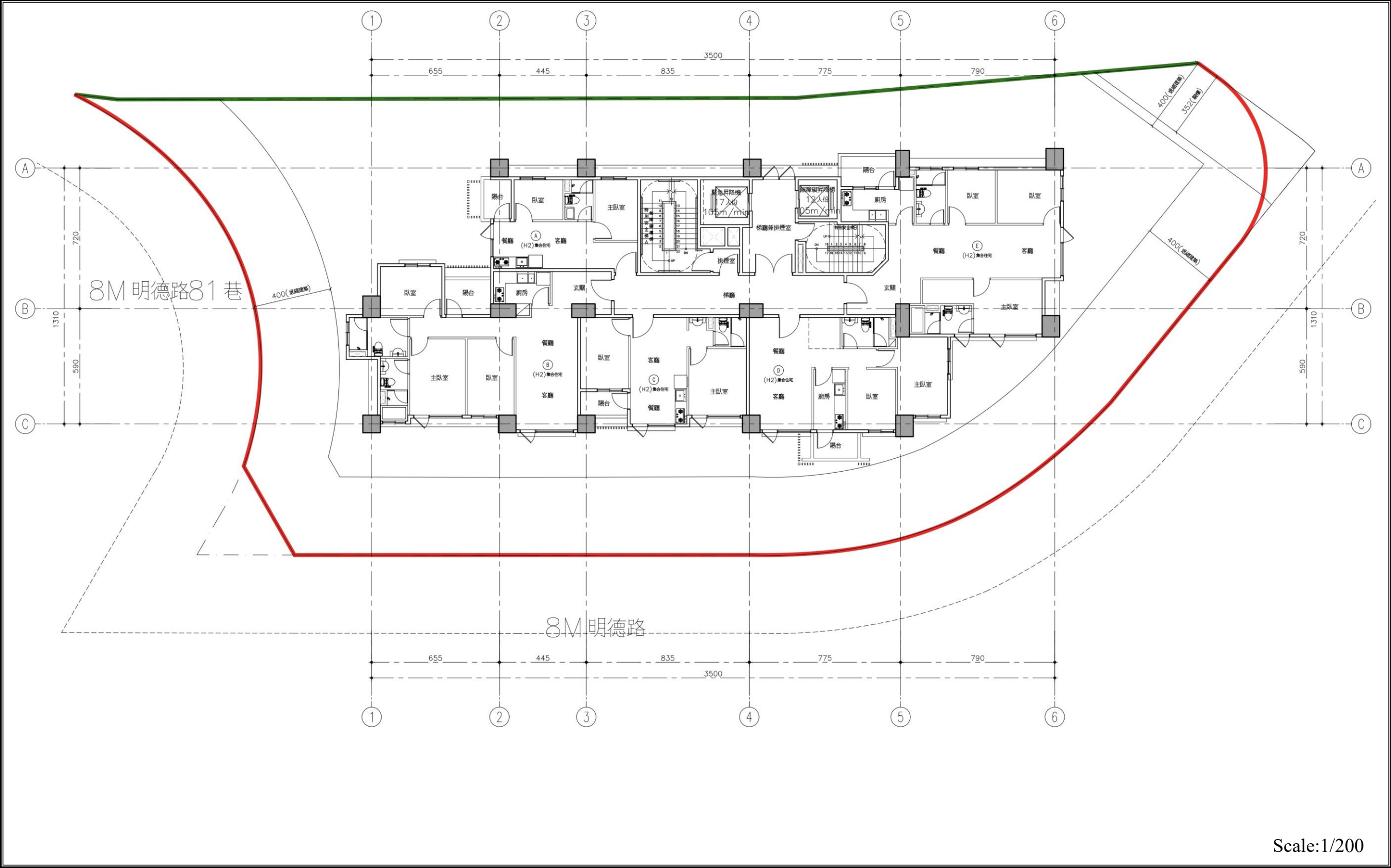
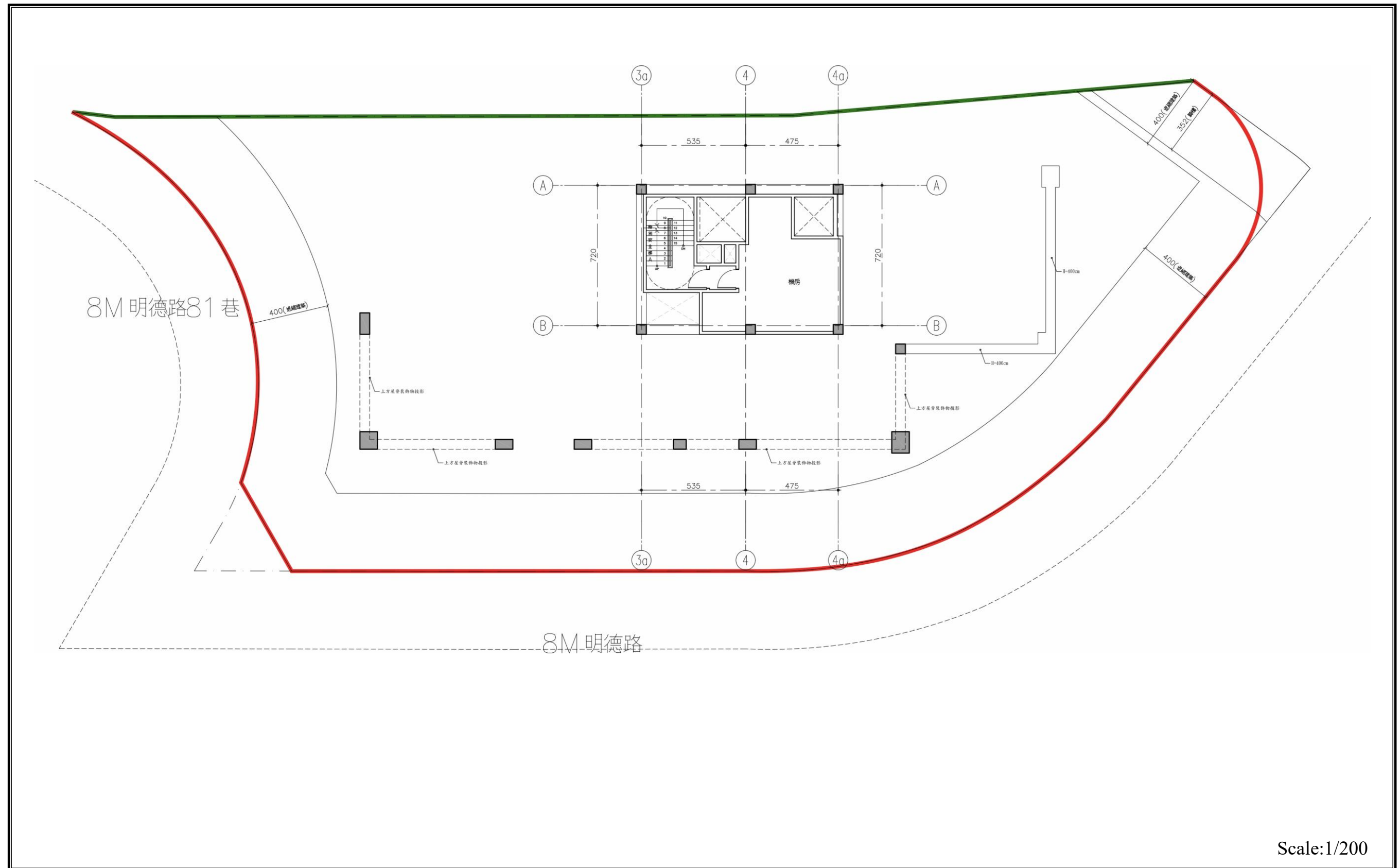


圖 11-5 更新範圍十五層至十八層平面圖



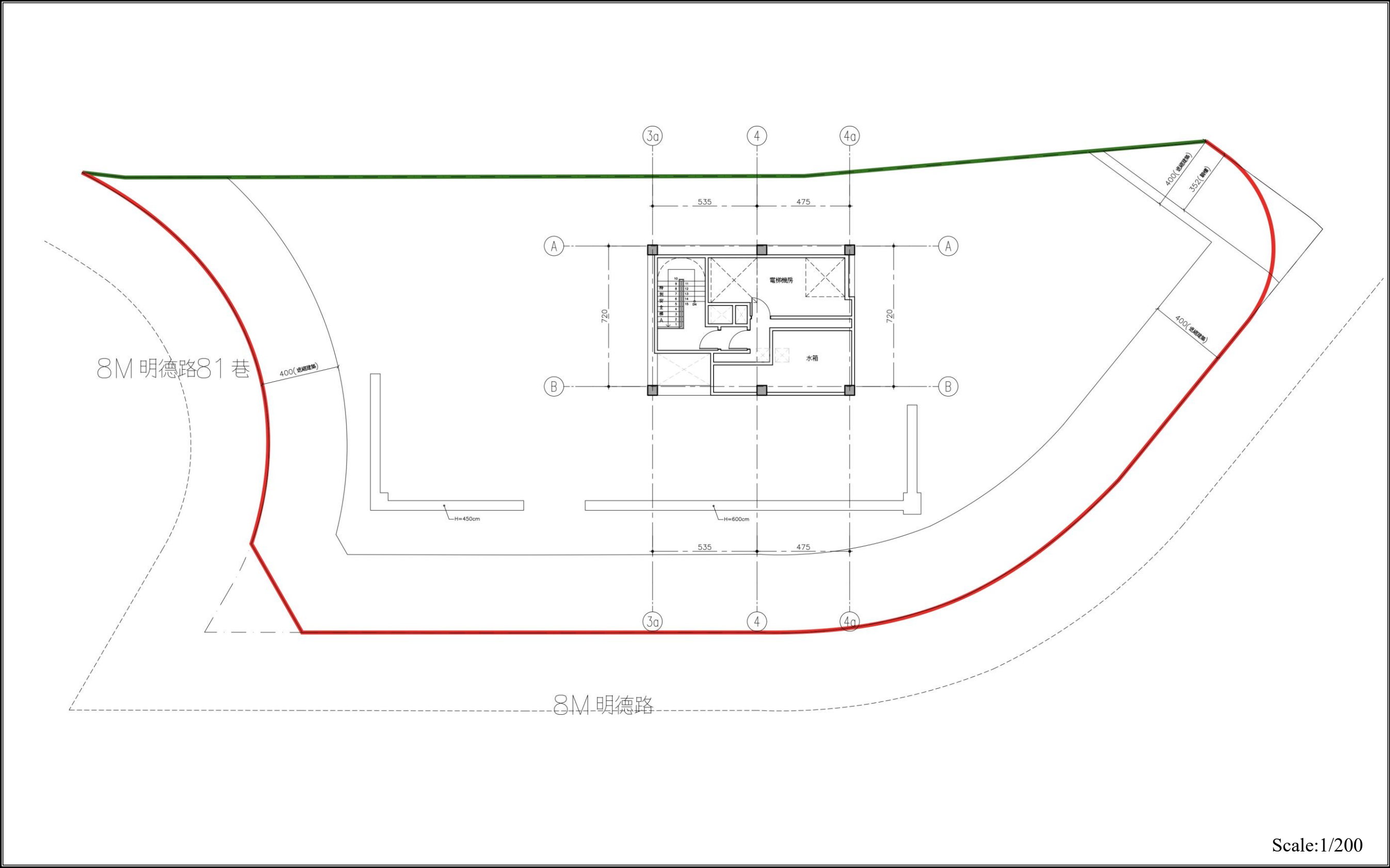


圖 11-8 屋突三層平面圖

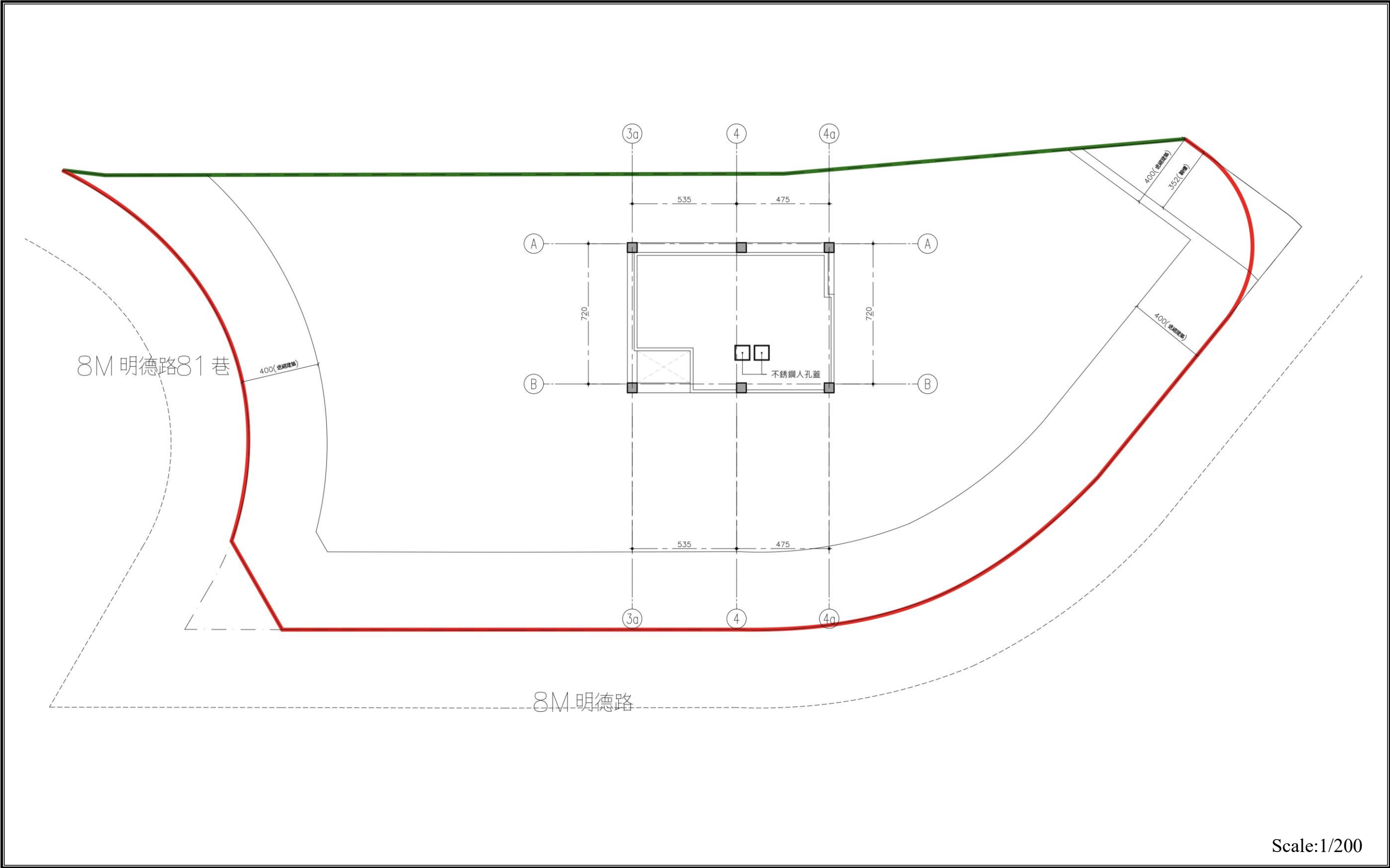


圖 11-9 屋突頂層平面圖

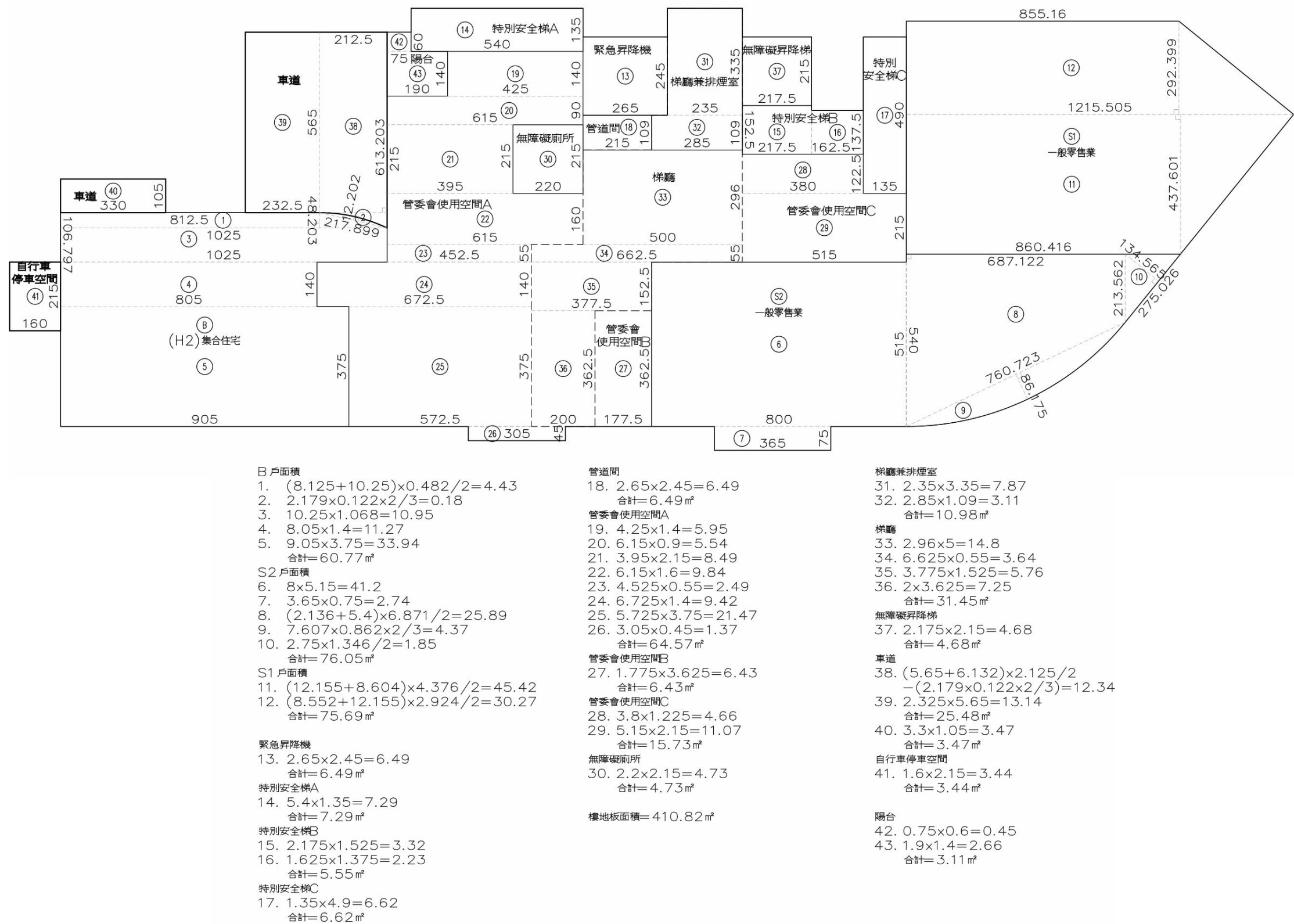


圖 11-10 更新範圍一層平面面積檢討圖

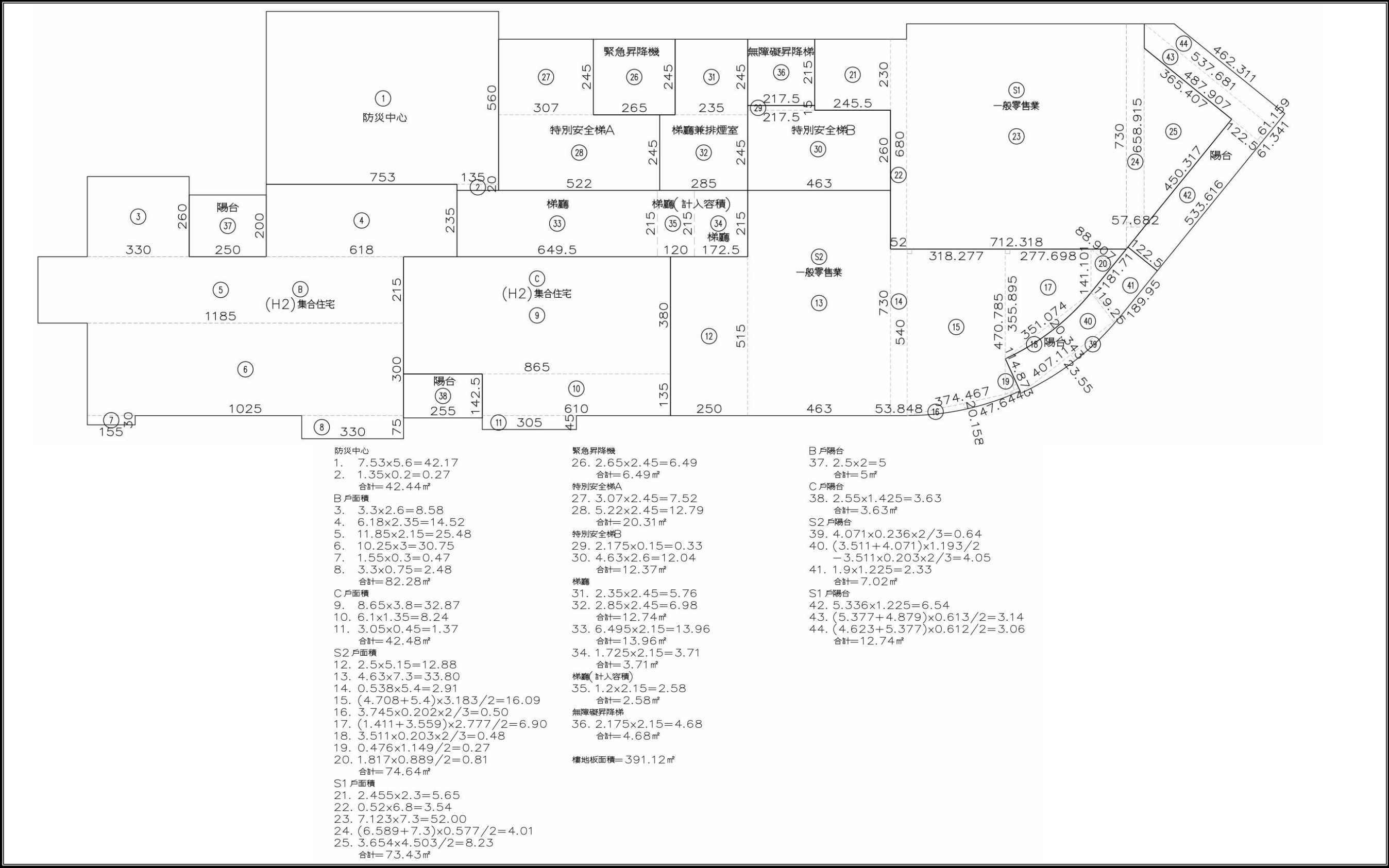
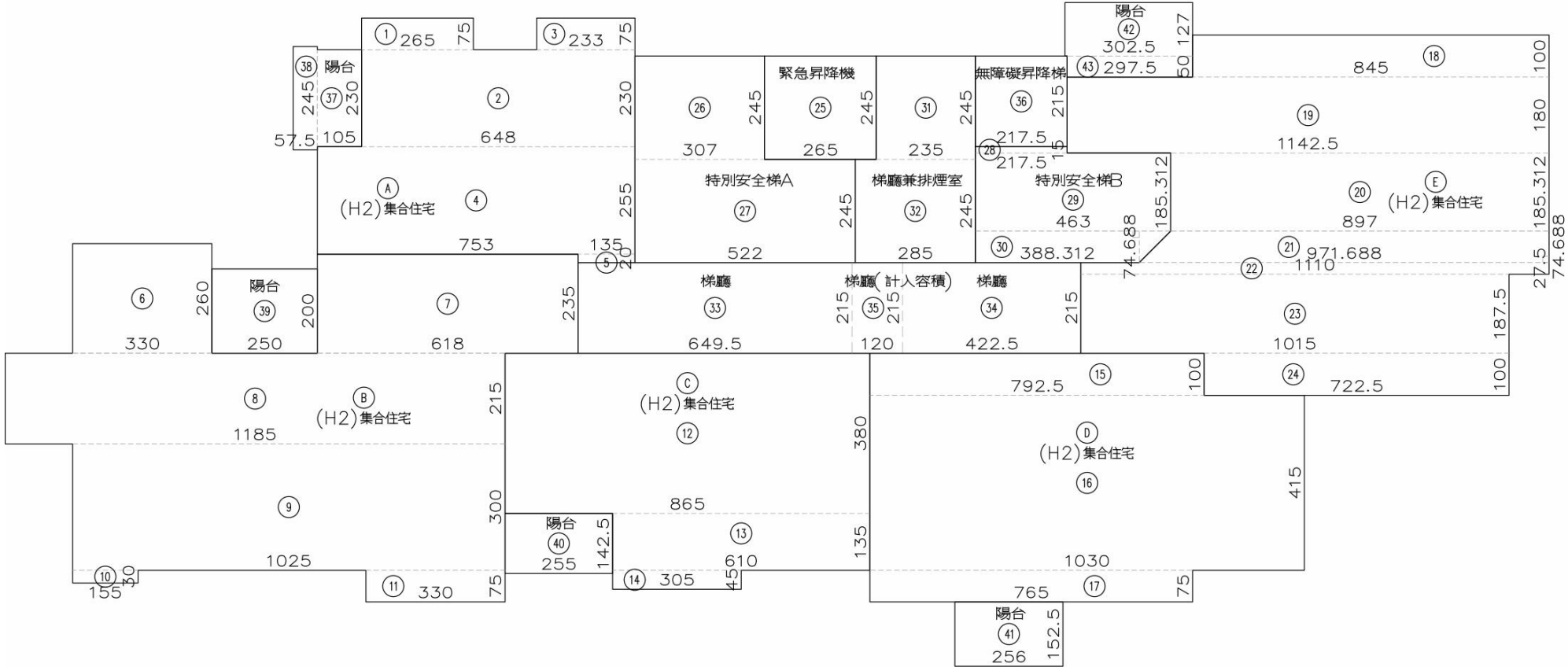


圖 11-11 更新範圍二層平面面積檢討圖

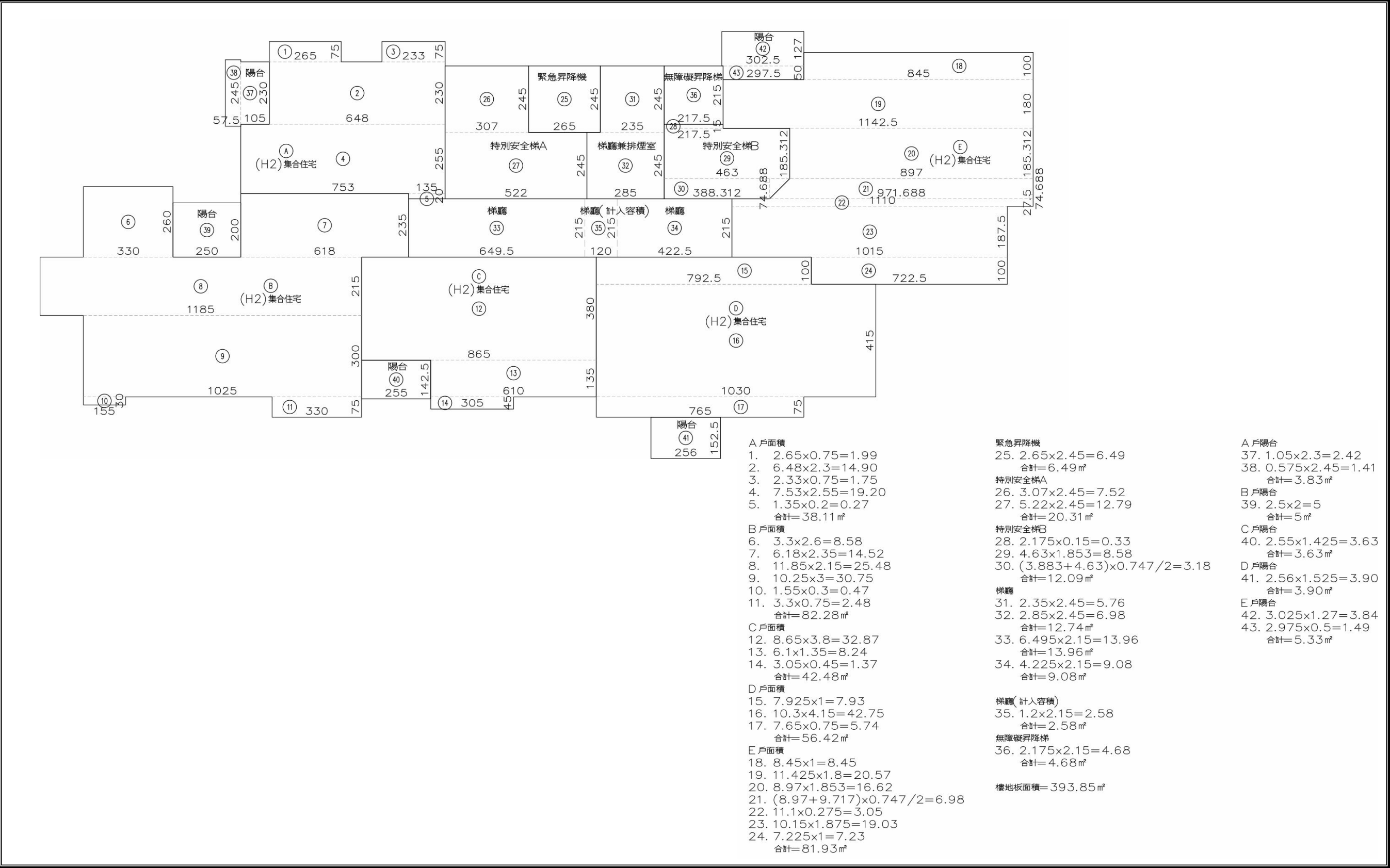


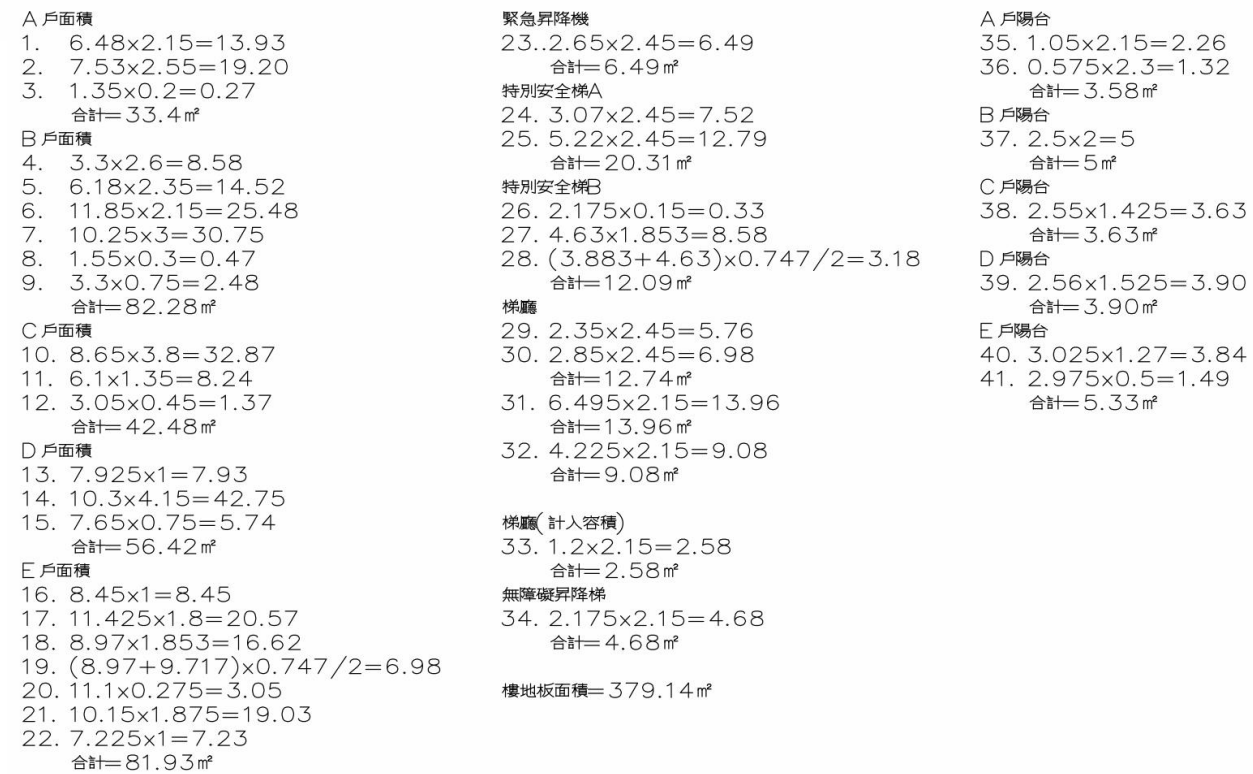
A 戶面積
1. 2.65x0.75=1.99
2. 6.48x2.3=14.90
3. 2.33x0.75=1.75
4. 7.53x2.55=19.20
5. 1.35x0.2=0.27
合計=38.11㎡
B 戶面積
6. 3.3x2.6=8.58
7. 6.18x2.35=14.52
8. 11.85x2.15=25.48
9. 10.25x3=30.75
10. 1.55x0.3=0.47
11. 3.3x0.75=2.48
合計=82.28㎡
C 戶面積
12. 8.65x3.8=32.87
13. 6.1x1.35=8.24
14. 3.05x0.45=1.37
合計=42.48㎡
D 戶面積
15. 7.925x1=7.93
16. 10.3x4.15=42.75
17. 7.65x0.75=5.74
合計=56.42㎡
E 戶面積
18. 8.45x1=8.45
19. 11.425x1.8=20.57
20. 8.97x1.853=16.62
21. (8.97+9.717)x0.747/2=6.98
22. 11.1x0.275=3.05
23. 10.15x1.875=19.03
24. 7.225x1=7.23
合計=81.93㎡

緊急昇降機
25. 2.65x2.45=6.49
合計=6.49㎡
特別安全梯A
26. 3.07x2.45=7.52
27. 5.22x2.45=12.79
合計=20.31㎡
特別安全梯B
28. 2.175x0.15=0.33
29. 4.63x1.853=8.58
30. (3.883+4.63)x0.747/2=3.18
合計=12.09㎡
梯廳
31. 2.35x2.45=5.76
32. 2.85x2.45=6.98
合計=12.74㎡
33. 6.495x2.15=13.96
合計=13.96㎡
34. 4.225x2.15=9.08
合計=9.08㎡
梯廳(計入容積)
35. 1.2x2.15=2.58
合計=2.58㎡
無障礙昇降梯
36. 2.175x2.15=4.68
合計=4.68㎡
樓地板面積=383.85㎡

A 戶陽台
37. 1.05x2.3=2.42
38. 0.575x2.45=1.41
合計=3.83㎡
B 戶陽台
39. 2.5x2=5
合計=5㎡
C 戶陽台
40. 2.55x1.425=3.63
合計=3.63㎡
D 戶陽台
41. 2.56x1.525=3.90
合計=3.90㎡
E 戶陽台
42. 3.025x1.27=3.84
43. 2.975x0.5=1.49
合計=5.33㎡

圖 11-12 更新範圍三層平面面積檢討圖





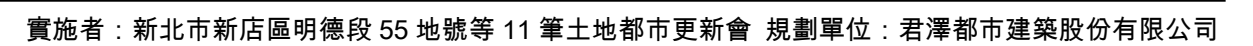


圖 11-15 更新範圍地下一層平面圖

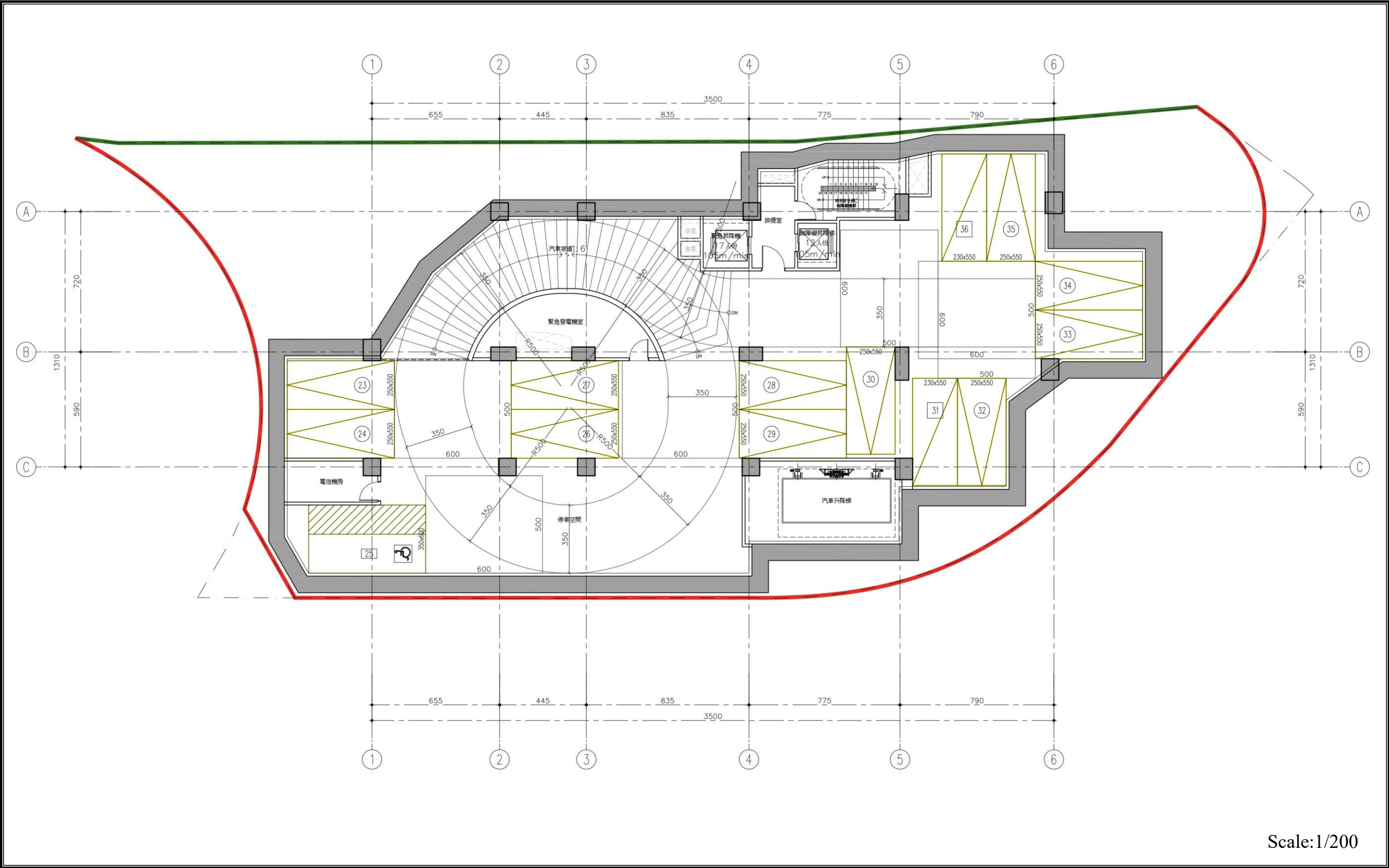


圖 11-16 更新範圍地下二層平面圖

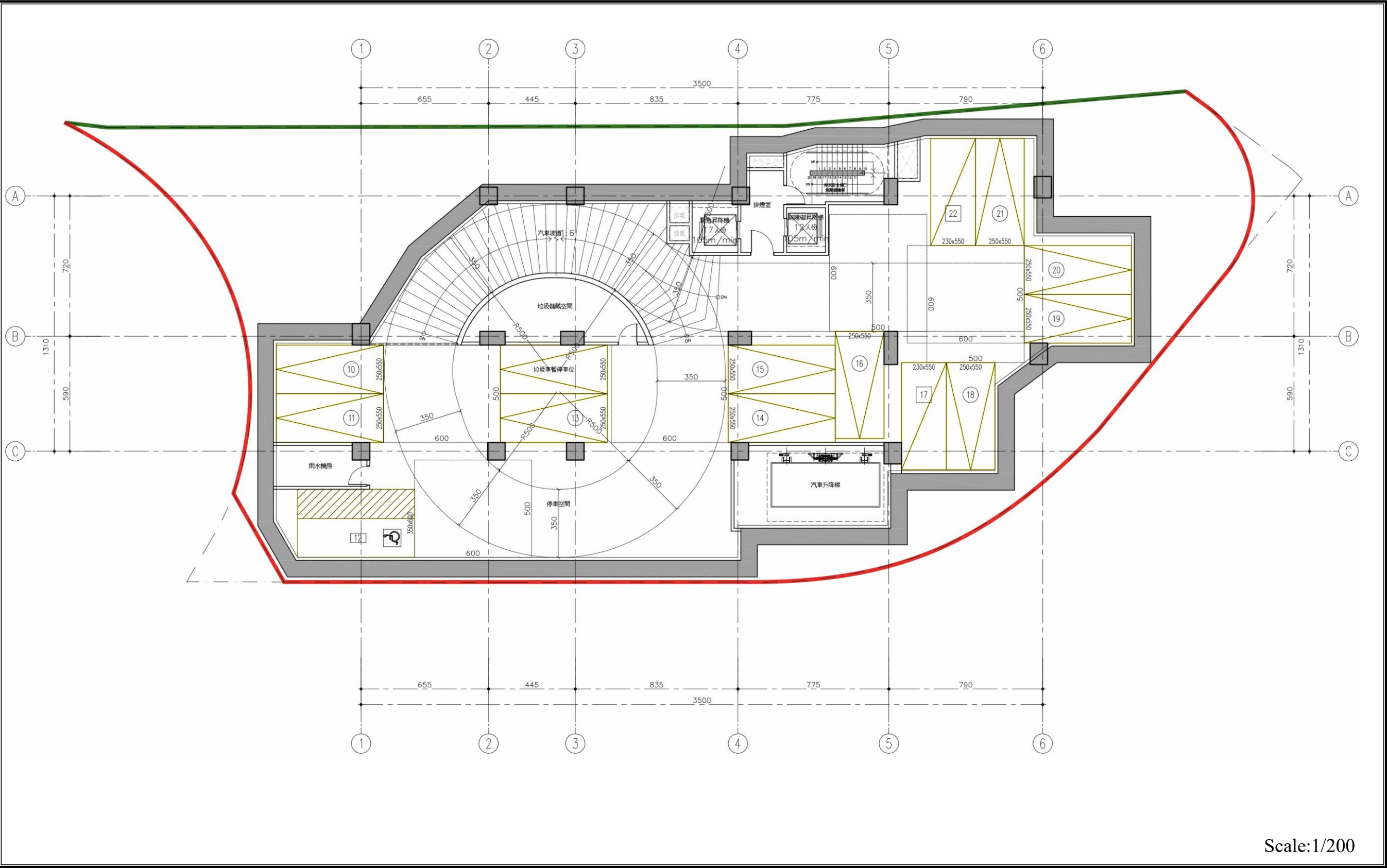


圖 11-17 更新範圍地下三層平面圖

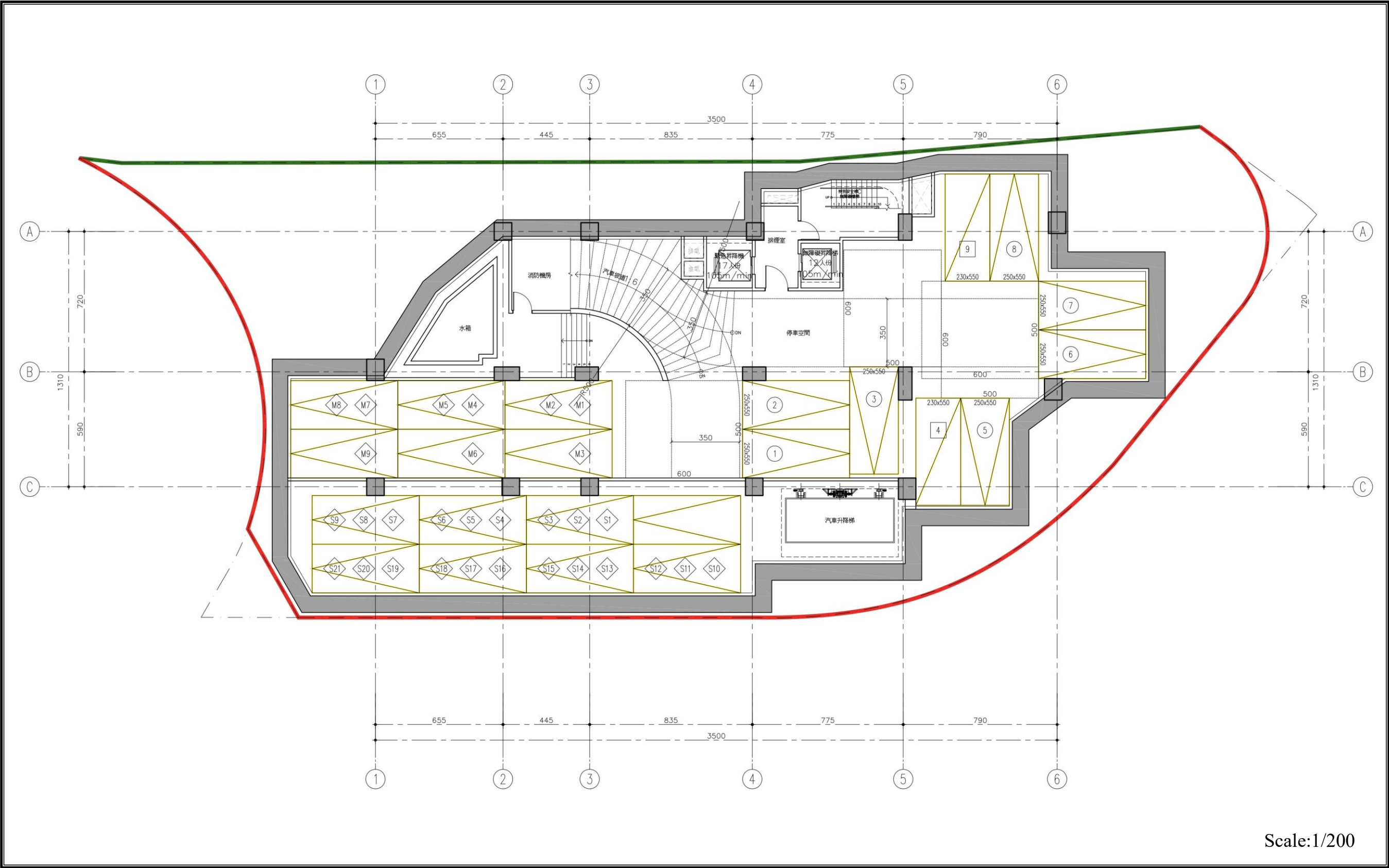


圖 11-18 更新範圍地下四層平面圖

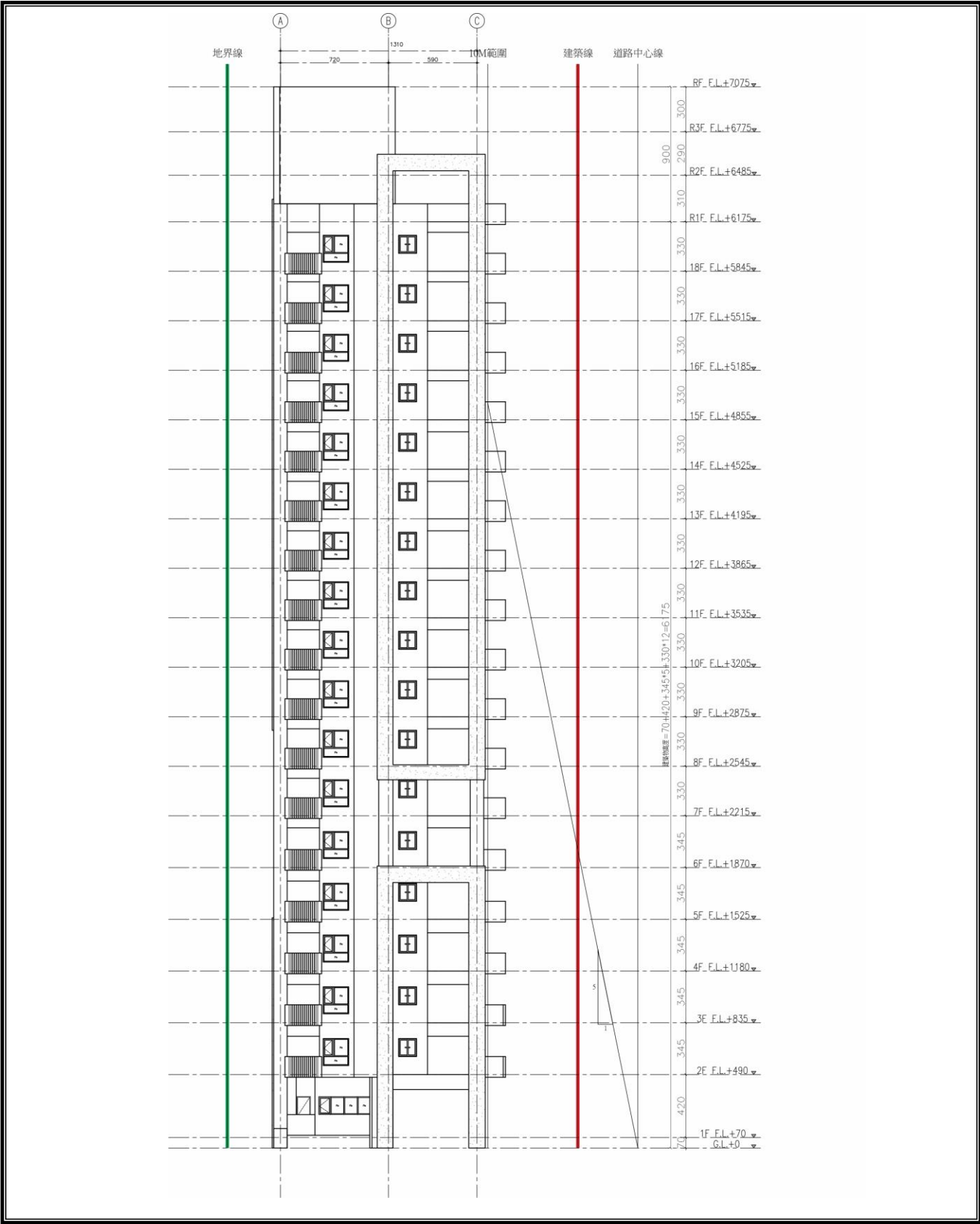


圖 11-21 左向立面圖

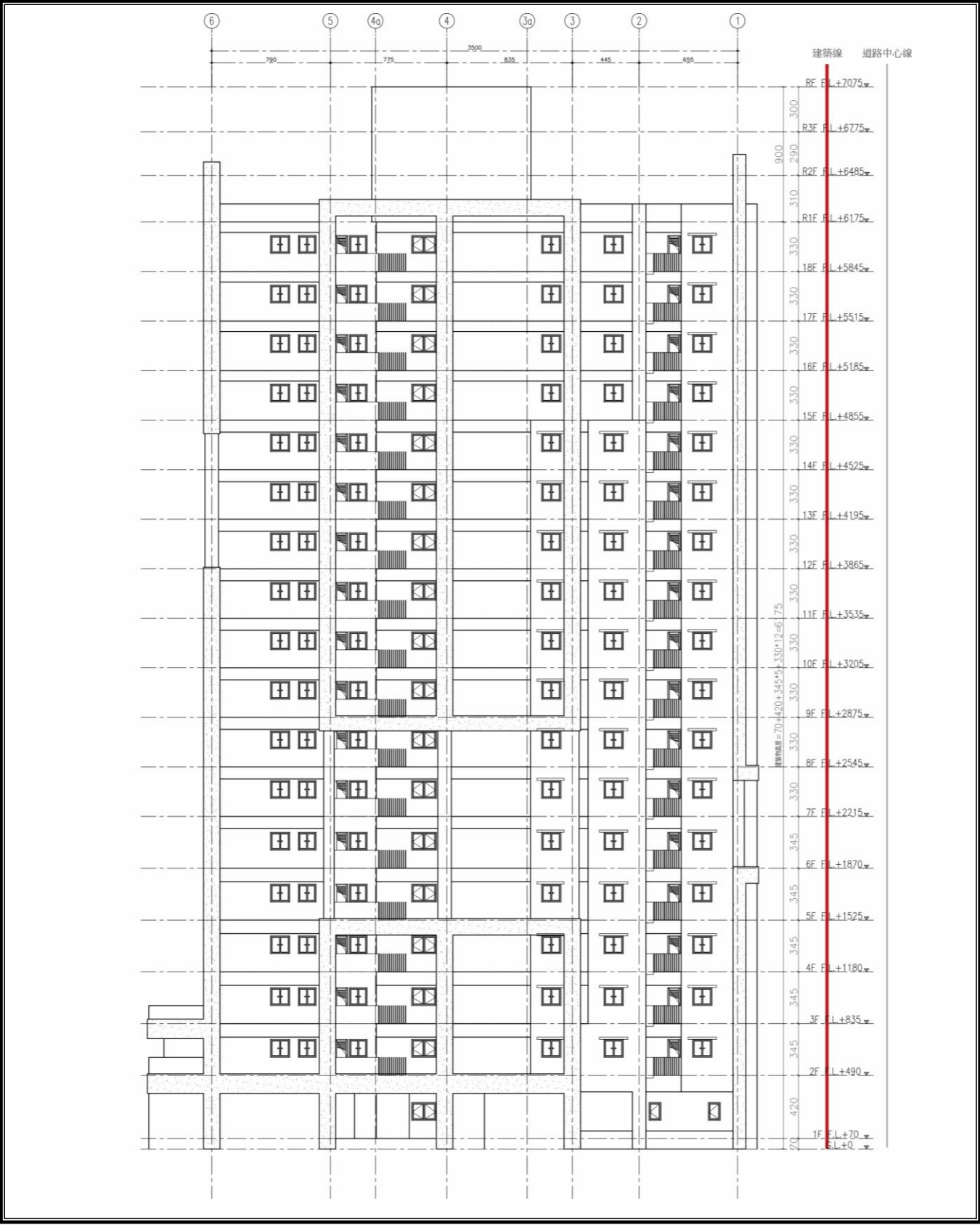


圖 11-22 背向立面圖

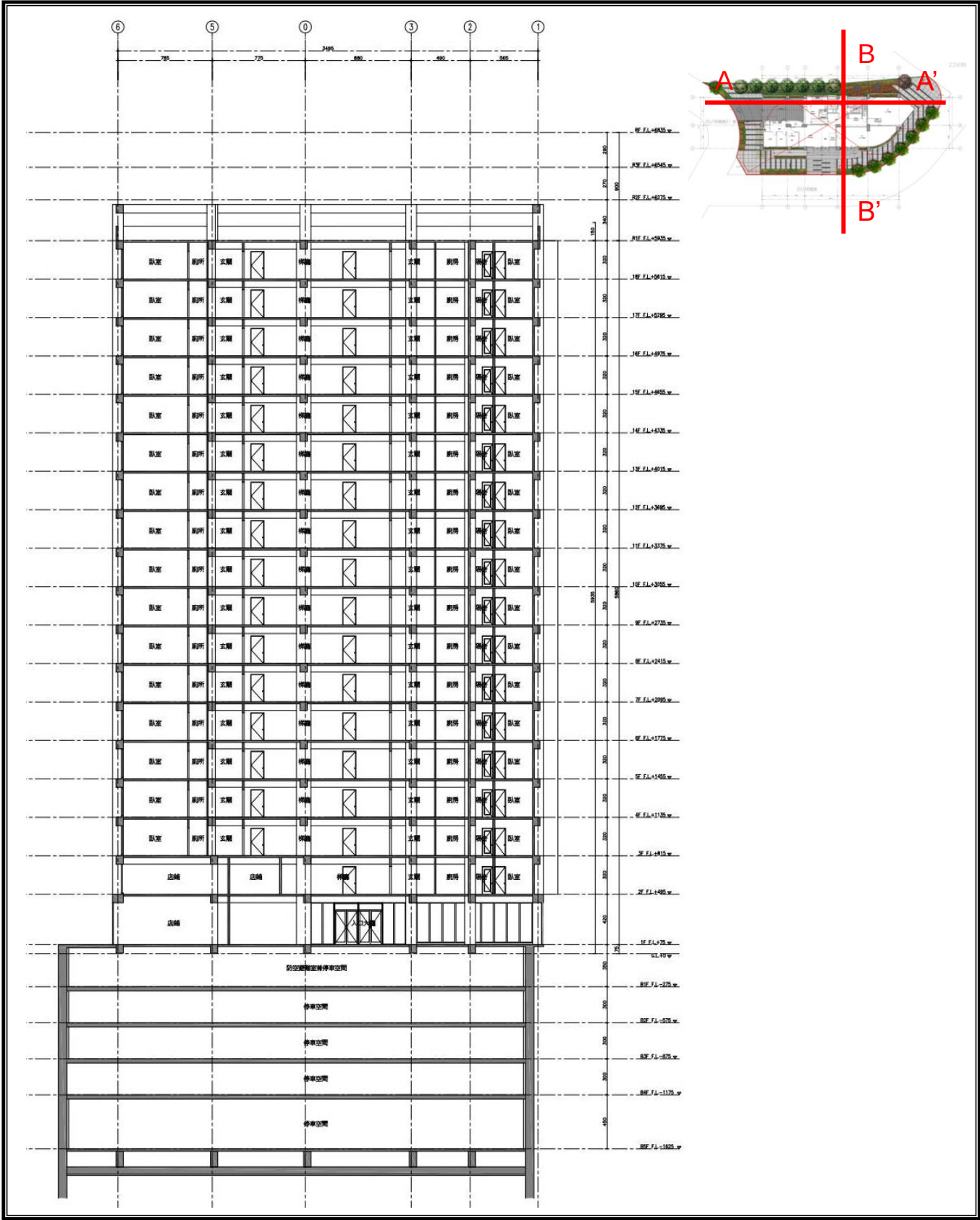


圖 11-23 橫向剖面圖

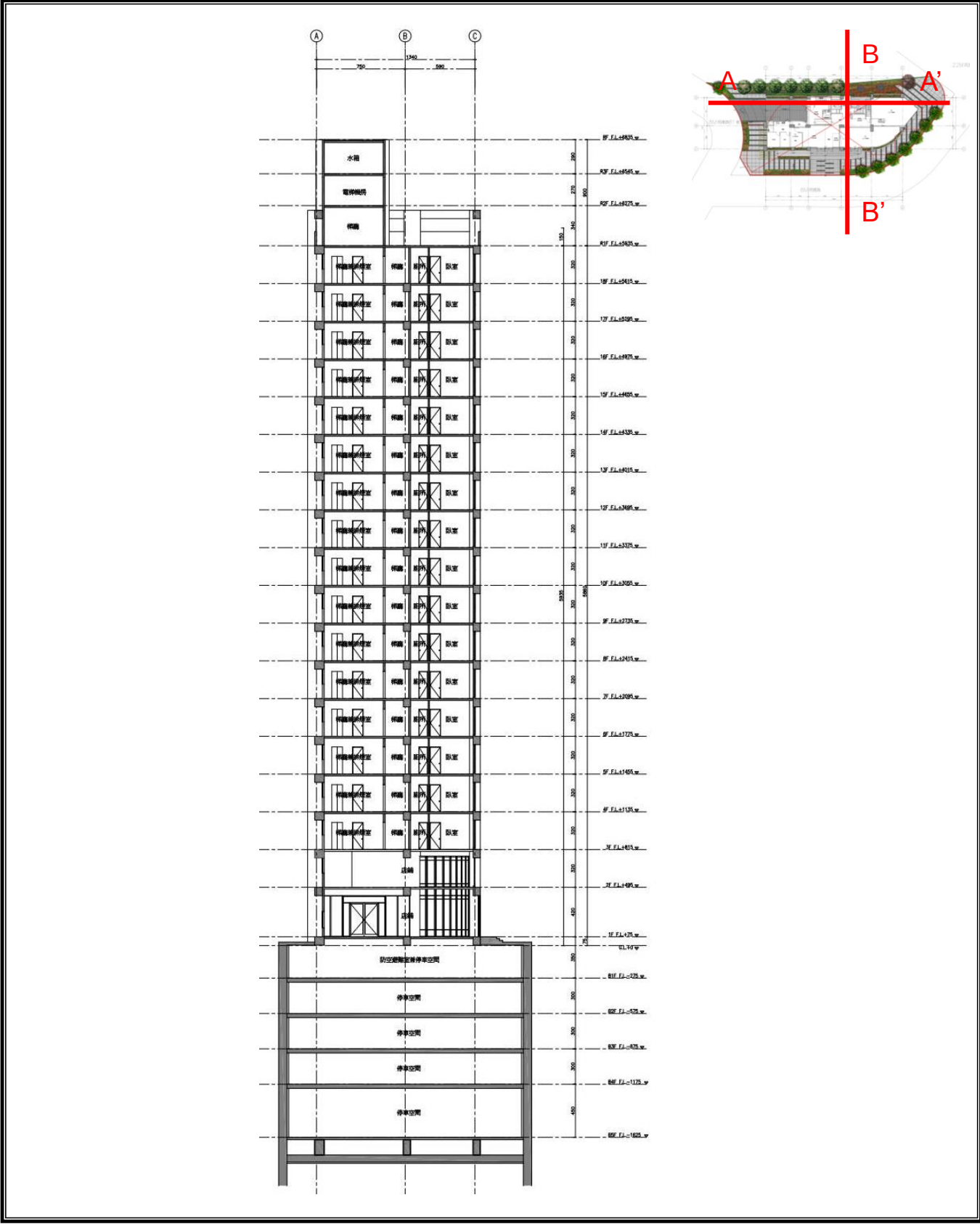


圖 11-24 縱向剖面圖

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築計畫

(一) 量體配置與環境之關係

基地周圍為老舊住宅社區，藉由整體建築環境更新規劃開發之優勢，重塑現代化都市環境意象。而建築物整體造型、建材融合當地都市景觀建構和諧的建築立面與天際線，以達到和週遭環境景觀相調合的效果；同時規劃安全的人行、車行動線，塑造便利無障礙之步行環境，營造舒適且親切的外部環境與居住空間(詳圖 12-1)。

(二) 設計構想

1.建築物空間規劃

- (1)規劃興建 1 幢 1 棟住商大樓。
- (2)使用規劃：一層主要規劃梯廳、住宅、店鋪、管委會空間；二層含店鋪、住宅與梯廳空間；三層至十八層規劃集合住宅；地下一層規劃防空避難室兼停車空間與台電發電室，地下二層至地下五層為停車空間。
- (3)規劃戶數：集合住宅 83 戶、店鋪 2 戶，合計 85 戶。

2.停車位設置

- (1)汽車停車位檢討設置
 - A.法定汽車停車位＝43 部（汽車停車位設置依施行細則第 42 條及建築技術規則檢討計算）。
 - B.實設汽車停車位＝69 部。
- (2)機車停車位檢討設置
 - A.法定機車停車位＝85 部。
 - B.實設機車停車位＝85 部。
- (3)自行車停車位檢討設置



圖 12-1 建築造型示意圖

A.法定自行車停車位＝13 部。

B.實設自行車停車位＝13 部。

二、建築造型及量體計畫

(一) 在建築量體上，地上 18 層的建築量體，藉由臨路側 4m 人行道退縮，緩和量體與周邊環境的生硬關係，搭配層次豐富的景觀設計及戶外空間，來塑造美好良善的生活環境。

(二) 在設計理念上以「阡陌縱橫」的概念塑造立面韻律，形成內斂的立面表情，配合外牆丁掛磚的多色搭配來弱化量體上的不對稱，並展現本案立面的簡潔俐落與趣味性。

(三) 同時在夜間輔助以點綴式的燈光照明，加上從玻璃濾出的光線，透漏著隱約的光暈，展現出含蓄的氣質。

(四) 建築本體力求協調性，四向立面運用相同設計元素與手法，以整體規劃及幾何方框語彙形成簡潔都會感，同時搭配多色深淺相間跳躍式的反差設定，賦予現代化集合住宅大樓活潑趣味性的穩重/對比美感，也為賦予建築物在地方文史上的連結。

(五) 建築物天際線

新建 18 層之住商大樓，形成豐富變化的天際線，營造多變的都市天際景觀。

三、外部空間配置計畫

基地北側臨 22m 民族路，東側臨 8m 明德路，南臨 8m 明德路 81 巷，基地三面臨路沿街皆申請都市更新退縮 4m 人行步道容積獎勵（詳圖 12-4）。

四、人車動線設計原則

人車動線系統及配合基地周圍道路現況，人車系統分道之基本原則，作整體設計後提供最舒適安全之行車系統，住民最安全的行人系統，及最輕微之環境衝擊為目標。可分為「汽機車出入動線」、與「人行動線」等兩種動線設計：

(一) 汽機車出入動線

車行動線採單一出入口設計，為避免干擾基地周圍人行空間之連續及安全性考量(依新北市都市設計審議原則第四條第二項第三款辦理)，於交通影響最小之原則下，出入口設於基地西側 8m 之明德路 81 巷出。考量安全因素下，除設計實體設施分隔汽機車之停放空間及汽機車車道，並於停車場出入口與相鄰道路交會之路口設置凸面鏡，以增加駕駛人之可視角度，並於出入口附近之道路設置路面高突設施，以降低車輛速率。

(二) 人行動線：

為維護基地停車場出入口之行人安全，故於出入口兩側宜設置感應式警示裝置，車輛進出時閃燈並發出警示音提醒行人注意，並於基地內出入口前設置路面高突，以減緩車輛離開基地時之速度。

社區住戶由北側沿明德路進入基地，可由 2m 出入口空間進入社區門廳，再藉由梯間之兩部升降機通往各樓層。

(三) 服務系統空間計畫主要包括垃圾運輸動線，其相關內容說明如下：

垃圾車由西側明德路 81 巷之車道進入地下室，於地下三層垃圾儲藏室之垃圾車臨停車位停放作運卸處理。

五、建築物照明計畫

建築物本身除了強調框架部分的光線，以簡潔的照明增加夜間燈光豐富性，不過度強調裝飾燈光避免造成周遭環境光線擾亂，詳圖 12-11。

表 12-1 建築面積檢討表

項目		內容				
1	基地位置	新北市新店區明德段55地號等11筆土地				
2	基地使用分區	第四種住宅區				
3	基地面積 (m ²)	1166.00m ² --採用騰本面積1166.00m ² (含建築基地面積1135.89m ² 與道路用地面積30.11m ²)				
4	法定建蔽率 (%)	50%				
5	法定建築面積 (m ²)	1135.89m ² x50%=567.95m ²				
6	基準容積率 (%)	300%				
7	基準容積樓地板面積 (m ²)	1135.89m ² x300%=3407.67m ²				
8	都市更新獎勵容積 (%)	45.75%				
9	其他獎勵容積 (%) (開放空間、停車獎勵等)					
10	容積移轉 (%)	15%				
11	允建容積率及樓地板面積 (m ²)	3407.67m ² +1559.34m ² +511.15m ² =5477.83m ²				
12	實設建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)	37.75	428.83		
13	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)	567.95	707.06		
14	基準容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)	300%	10043.06		
15	興建樓層數					
	各層面積計算	樓地板面積	容積樓地板面積	戶數(戶)	用途	樓高
	15F-18F	各379.14m ²	各304.44m ²	各5戶	住宅、梯間	3.3M
	4F-14F	各383.85m ²	各308.8m ²	各5戶	住宅、梯間	3.3M
	3F	383.85m ²	各308.8m ²	5戶	住宅、梯間	3.3M
	2F	391.12m ²	283.78m ²	2戶	店鋪、集合住宅、梯間	3.3M
	1F	410.82m ²	213.93m ²	3戶	店鋪、梯廳、梯間、管委會使用空間	4.2M
	屋突面積 (m ²)	192.6m ²				9M
	地下層面積計算 (m ²)	2925.76m ²				13.35
	總樓地板面積 總計 (m ²)	10043.06m ²				
16	工程造價 (元/坪)					
17	停車數量檢討 (位)	依109年11月6日「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」土地使用分區管制要點及「新北市都市更新審議原則」規定: 本案位於捷運七張站500M範圍內,規劃1F-2F店鋪單元2戶,1F-18F住宅單元共83戶:應設汽車停車位:(6924.7m ² -500m ²) x 150m ² =42.83位,故取43位! 應設機車停車位:85位(應符合一戶設置一機車位) 應設自行車停車數量:法定機車數量x15%=85x15%=13位 故實設汽車停車位69位(平面39位及機械停車位30位),機車停車位85位,自行車停車位13位!				

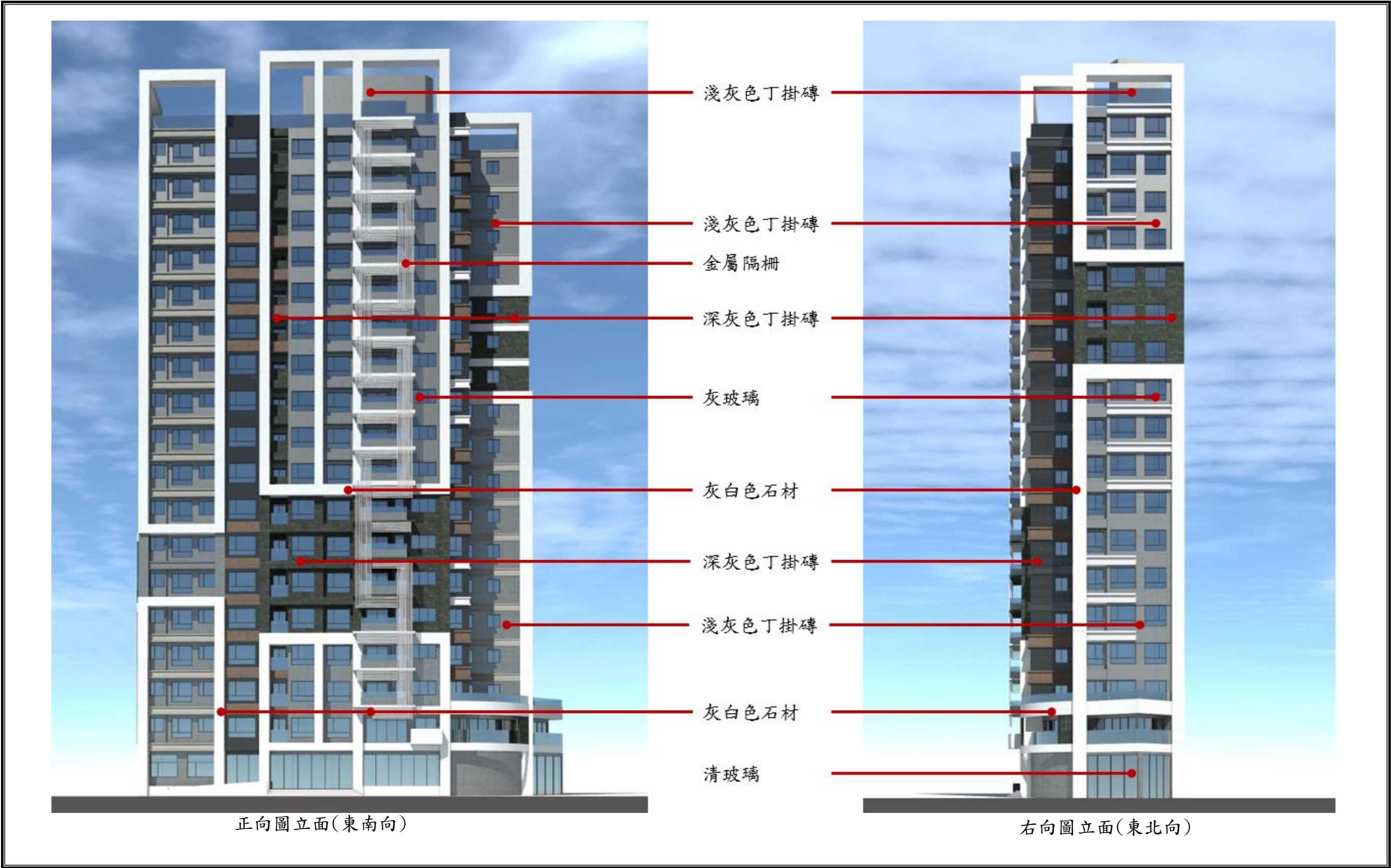


圖 12-2 建築立面、材質示意圖

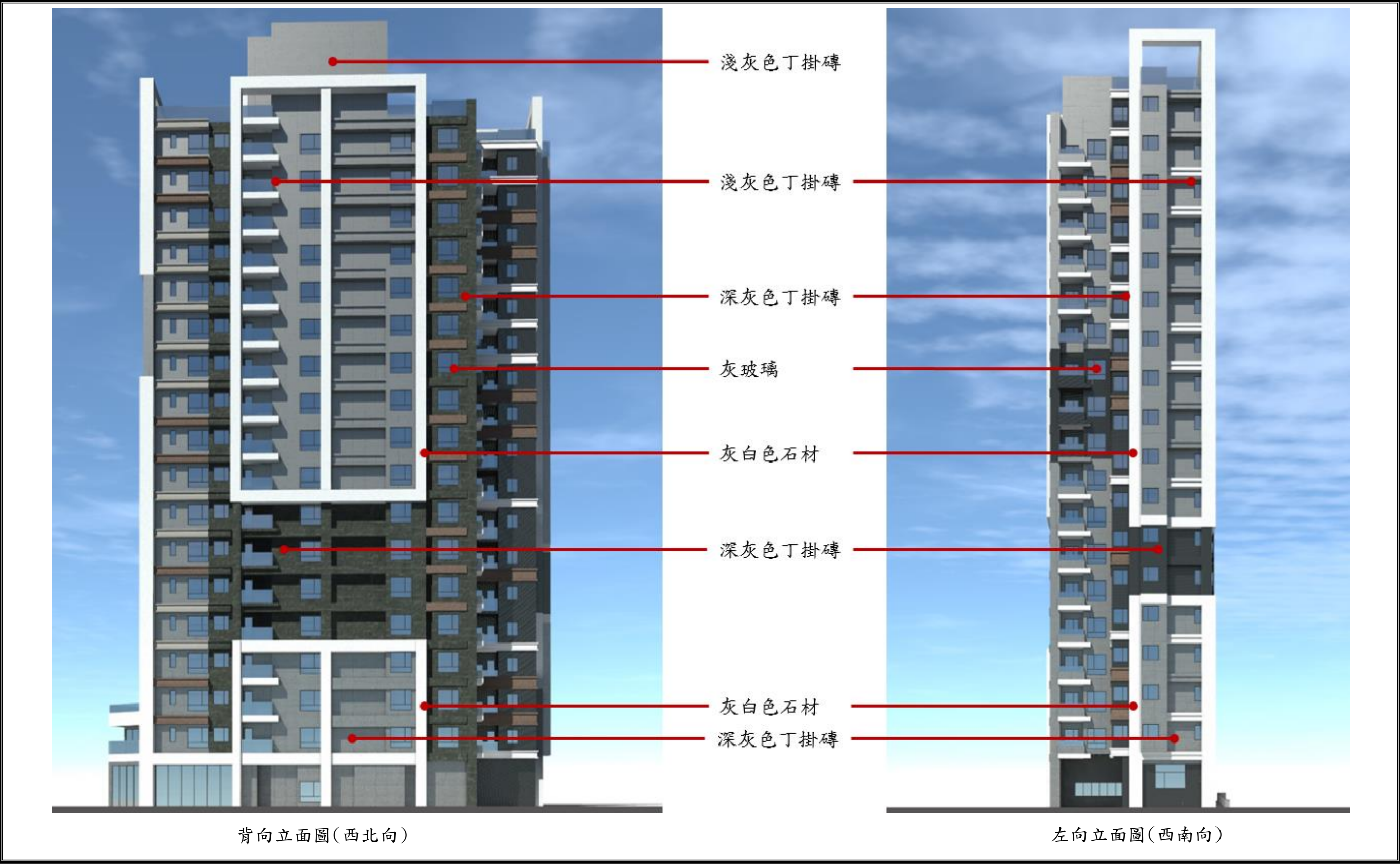


圖 12-3 建築立面、材質示意圖

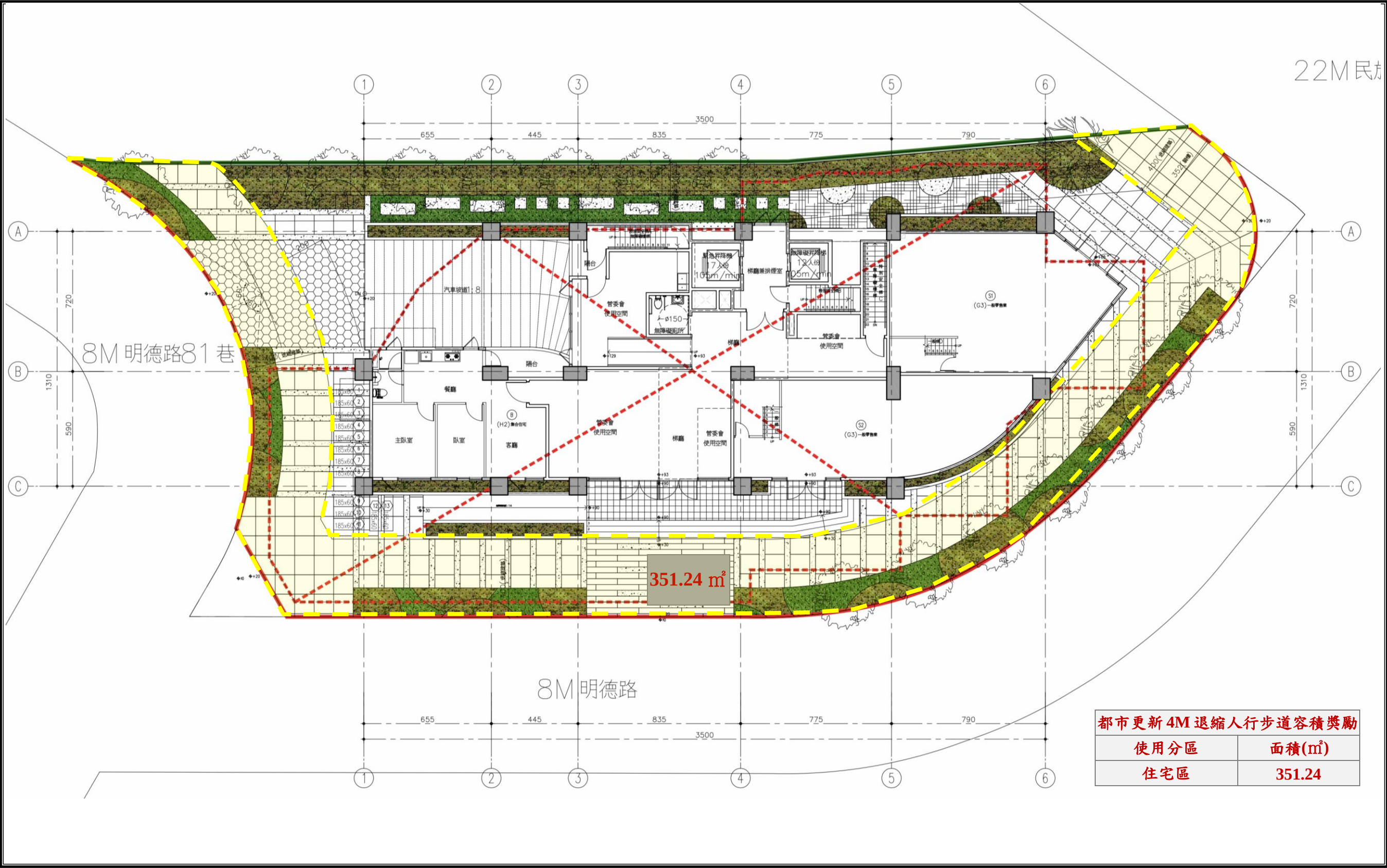


圖 12-4 都更 4m 退縮人行步道獎勵範圍平面圖

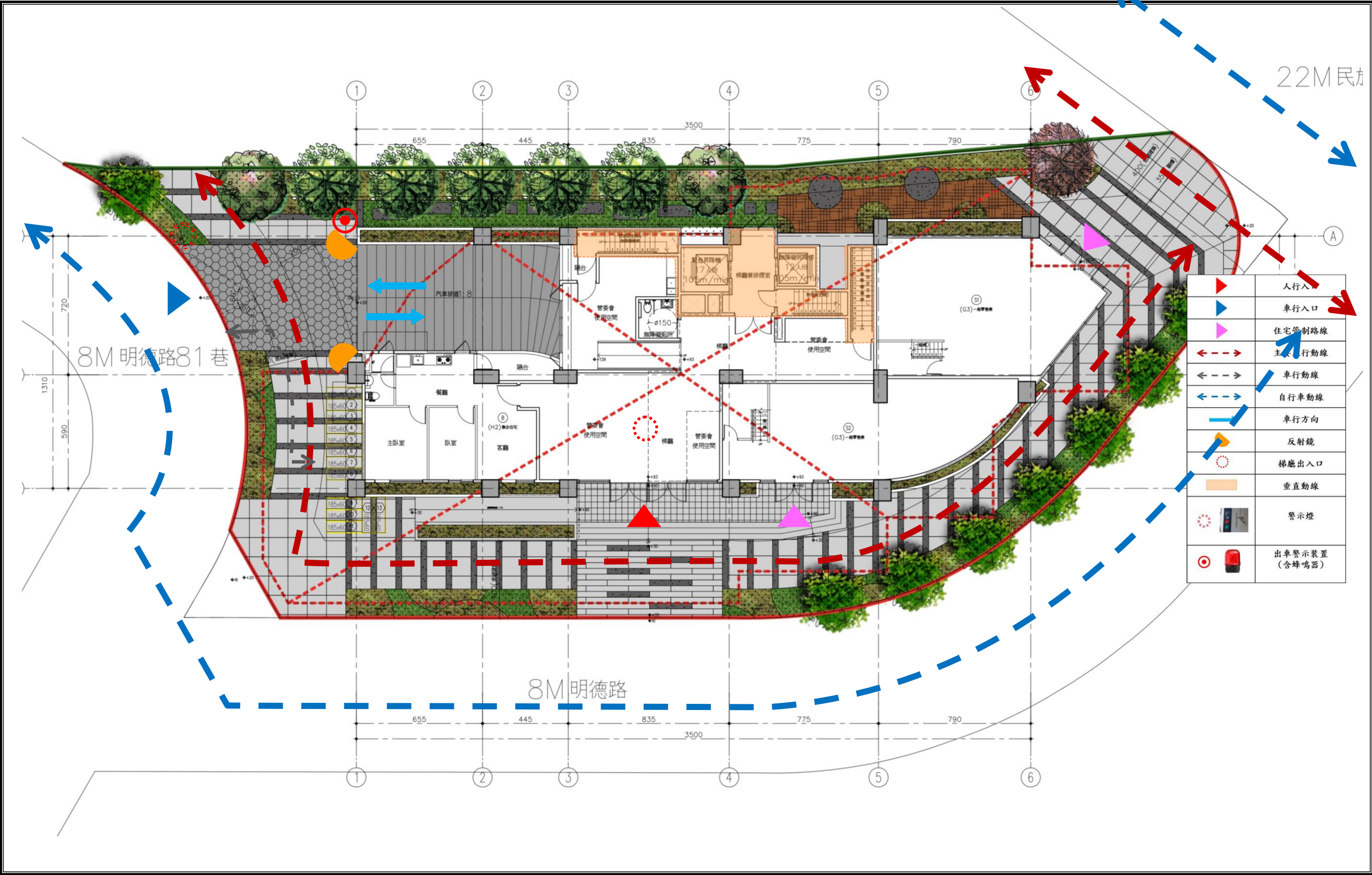
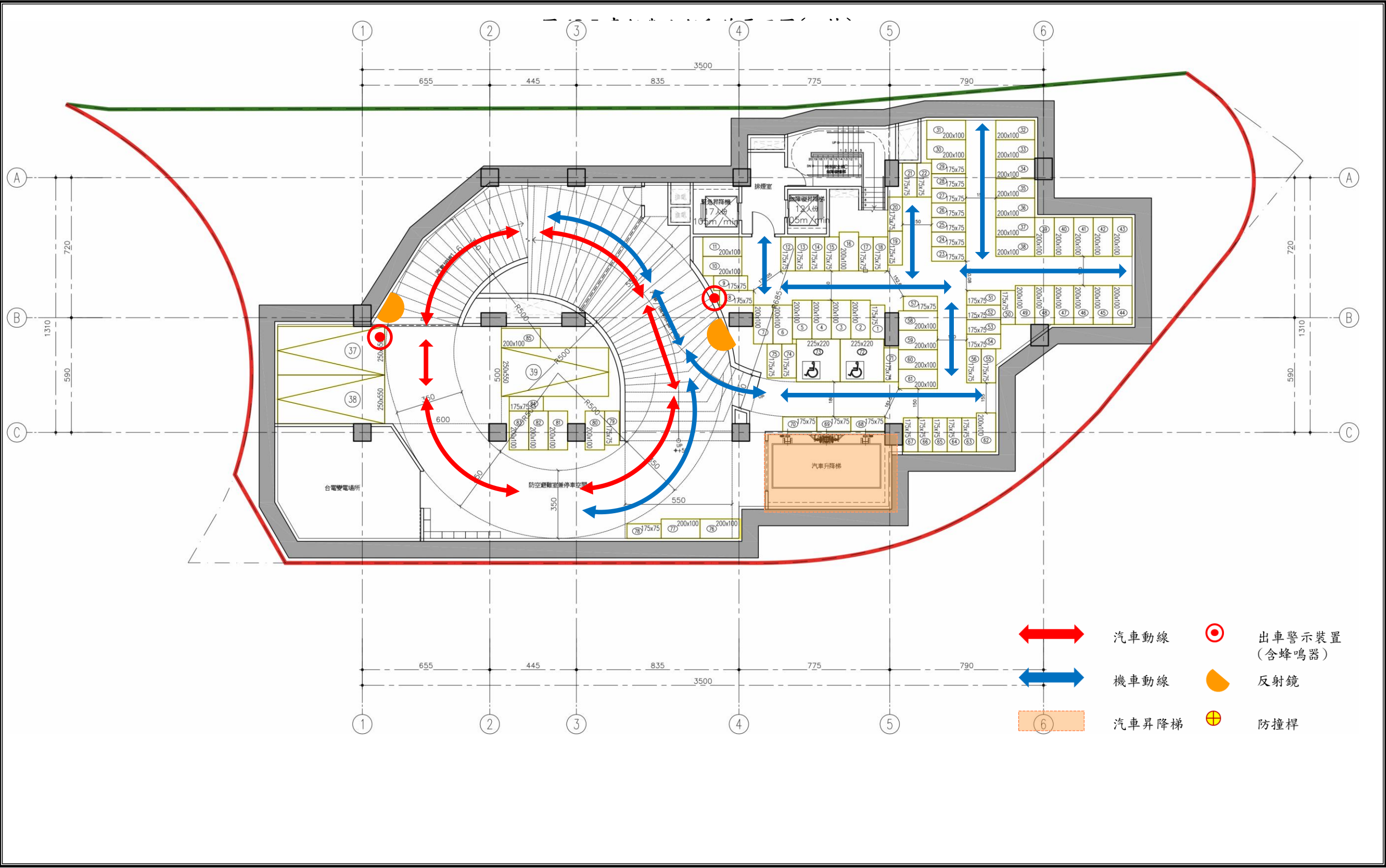
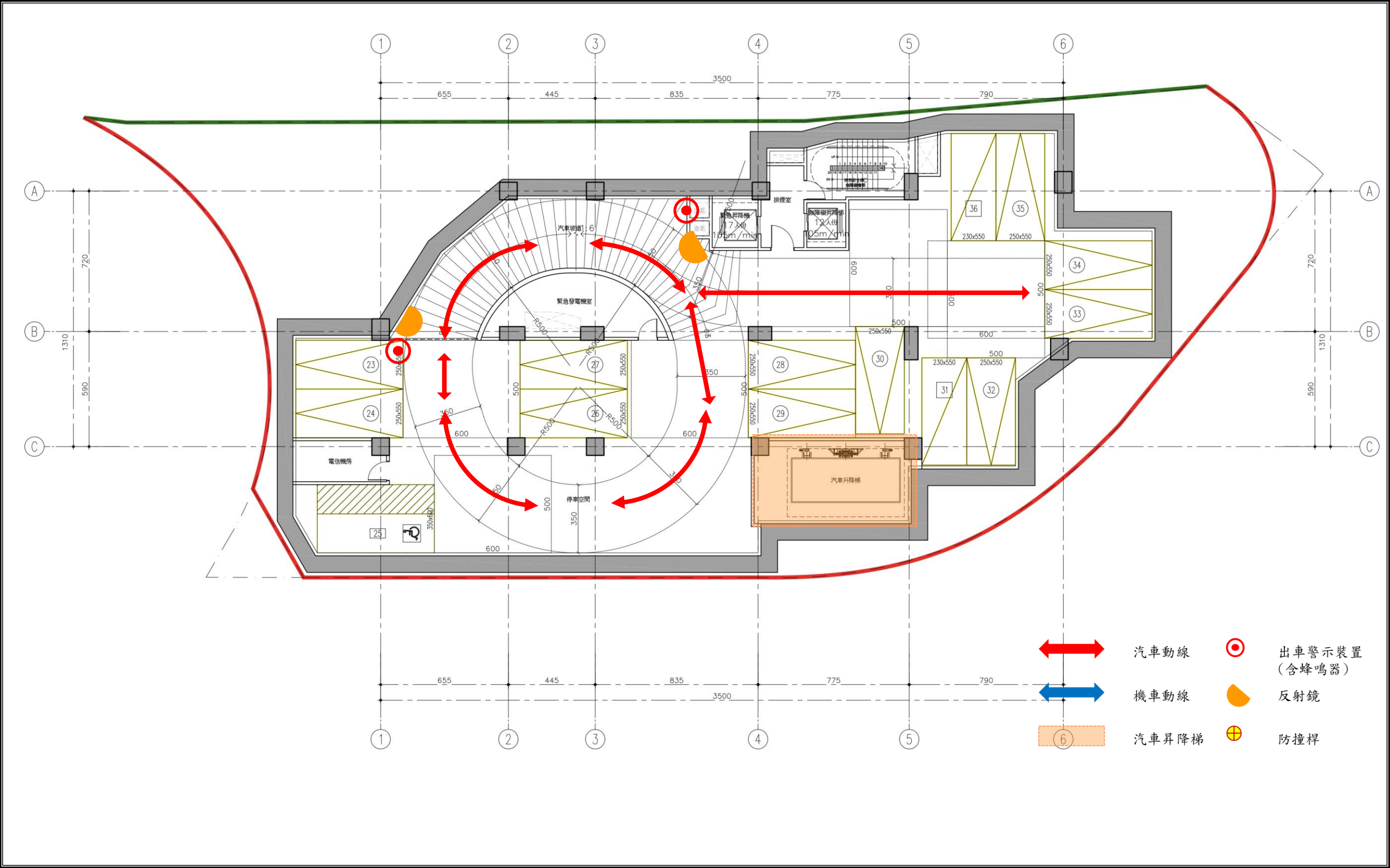


圖 12-5 車行與人行動線平面圖(地上一樓)





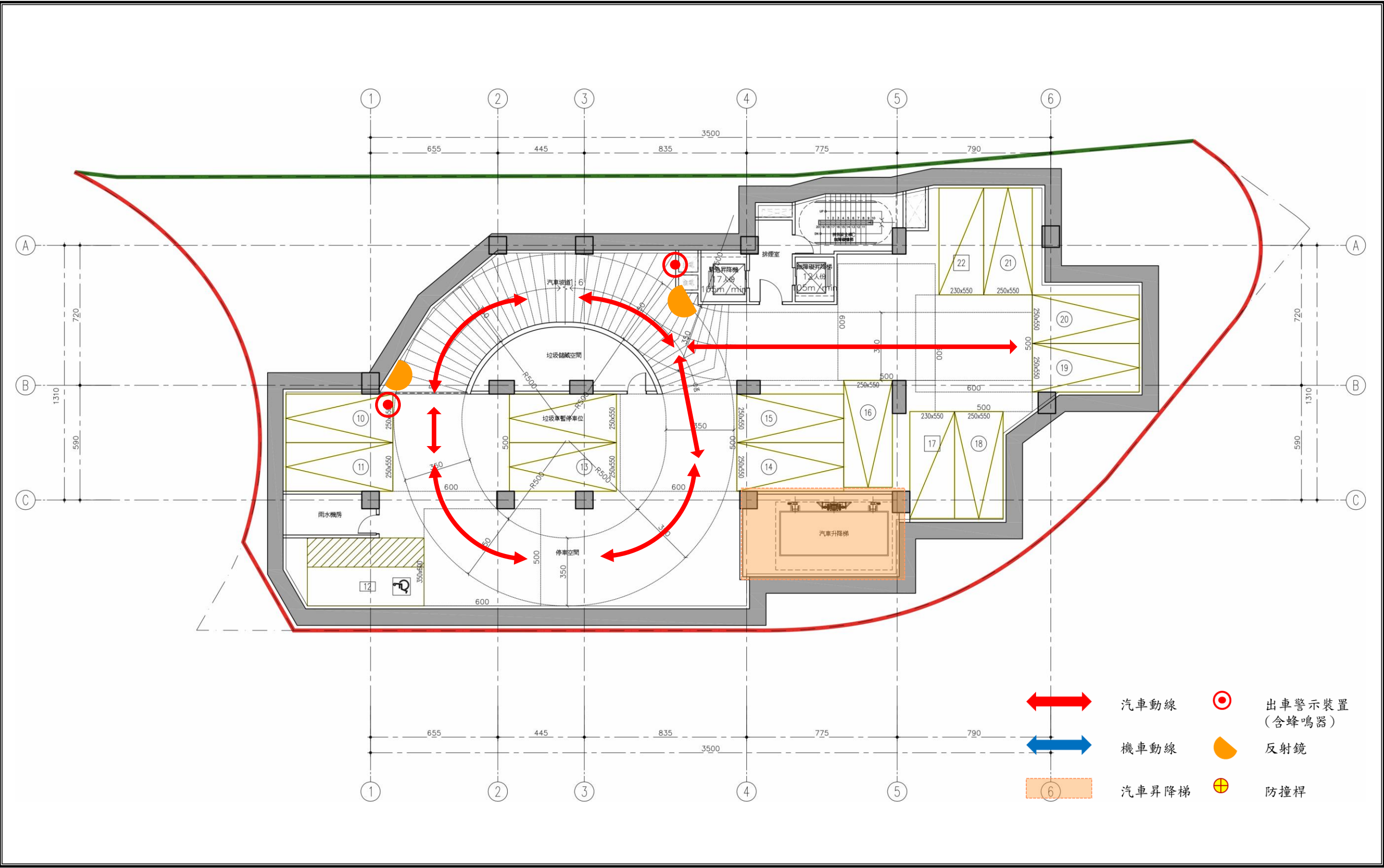


圖 12-8 車行與人行動線平面圖(地下三樓)

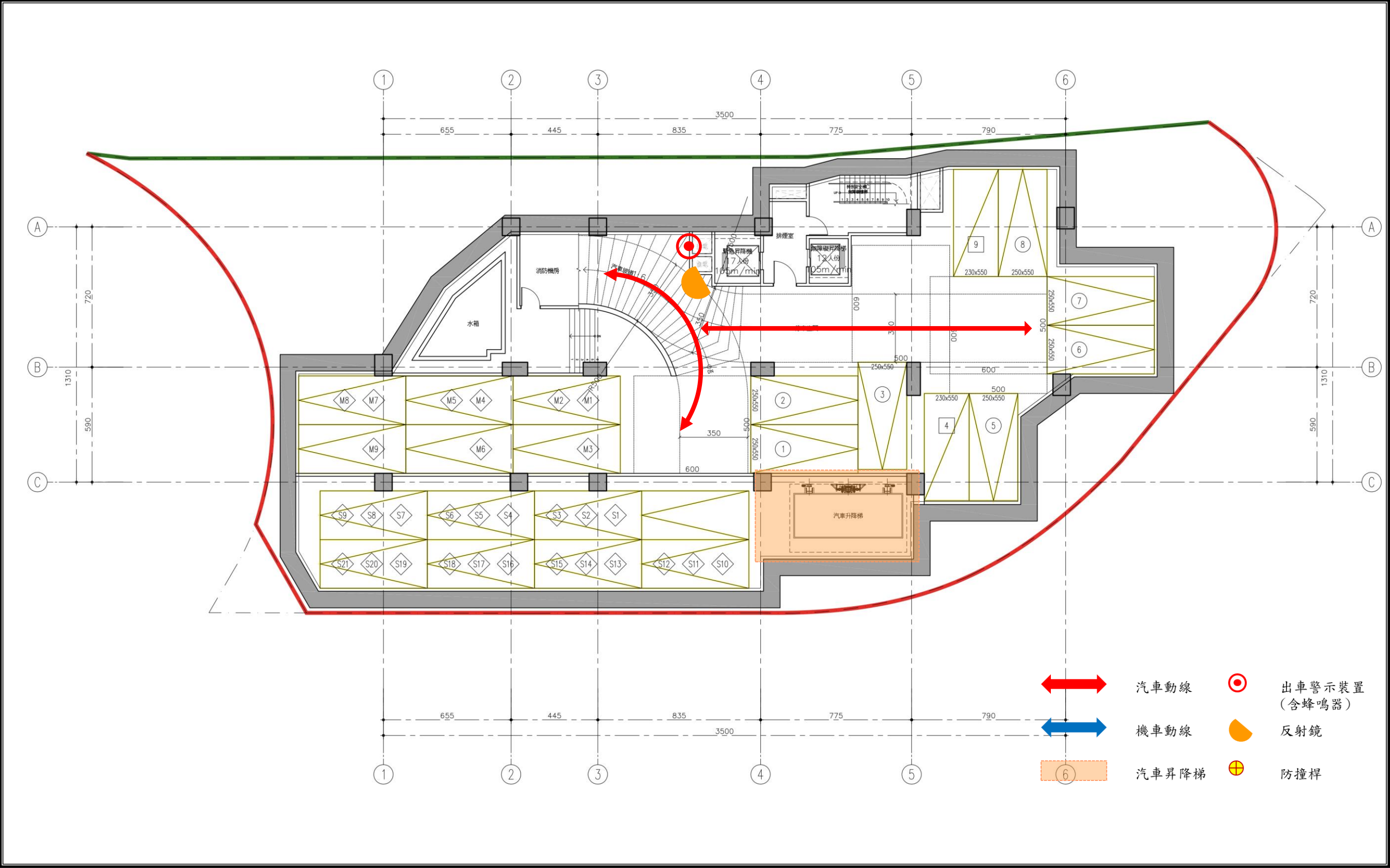


圖 12-9 車行與人行動線平面圖(地下四樓)



夜間燈光模擬 18：00~21：00

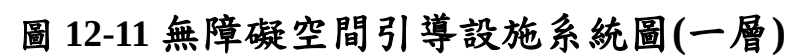


夜間燈光模擬 21：00~24：00



夜間燈光模擬 24：00~06：00

圖 12-10 夜間照明模擬圖



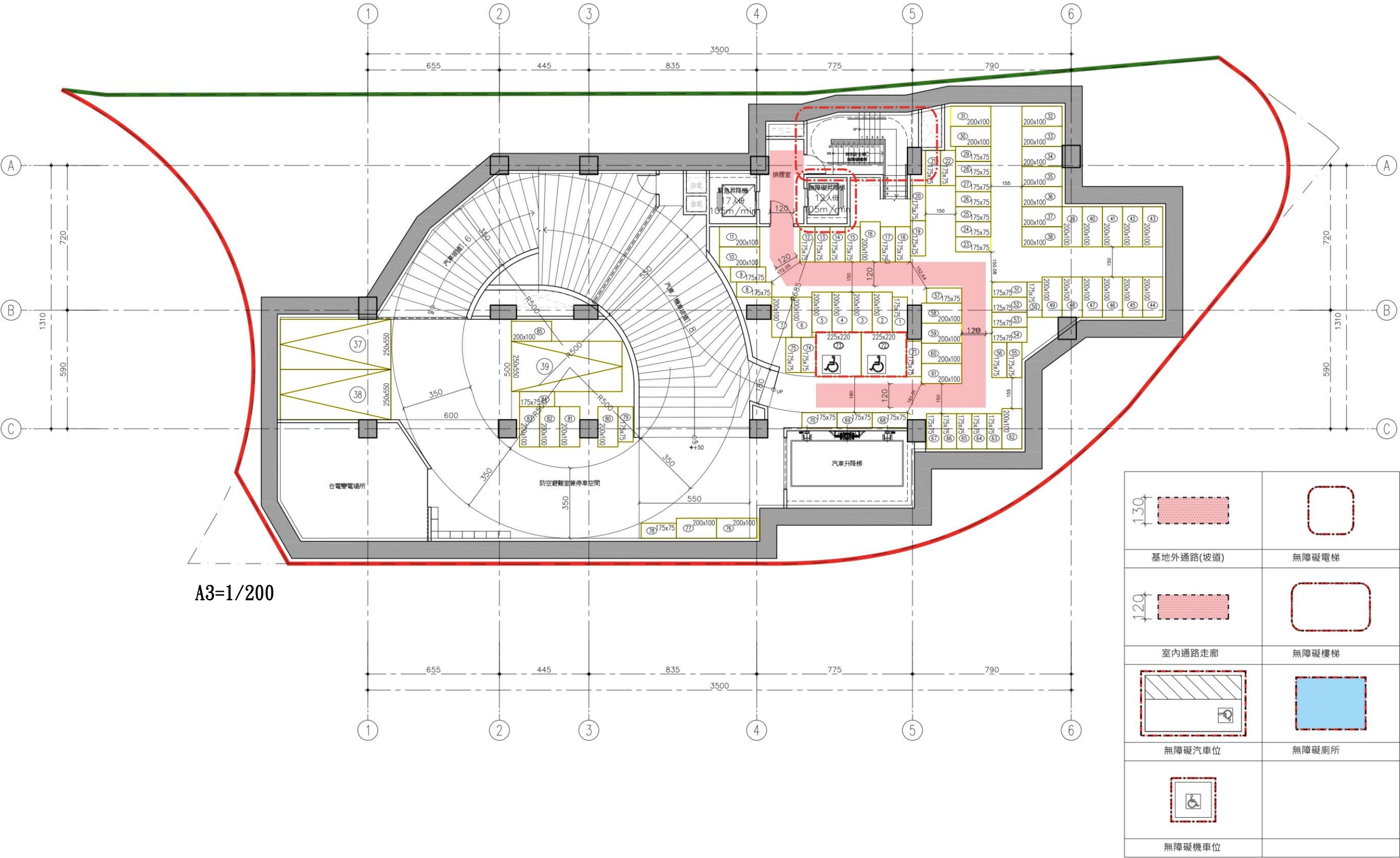


圖 12-12 無障礙空間引導設施系統圖(地下一層)

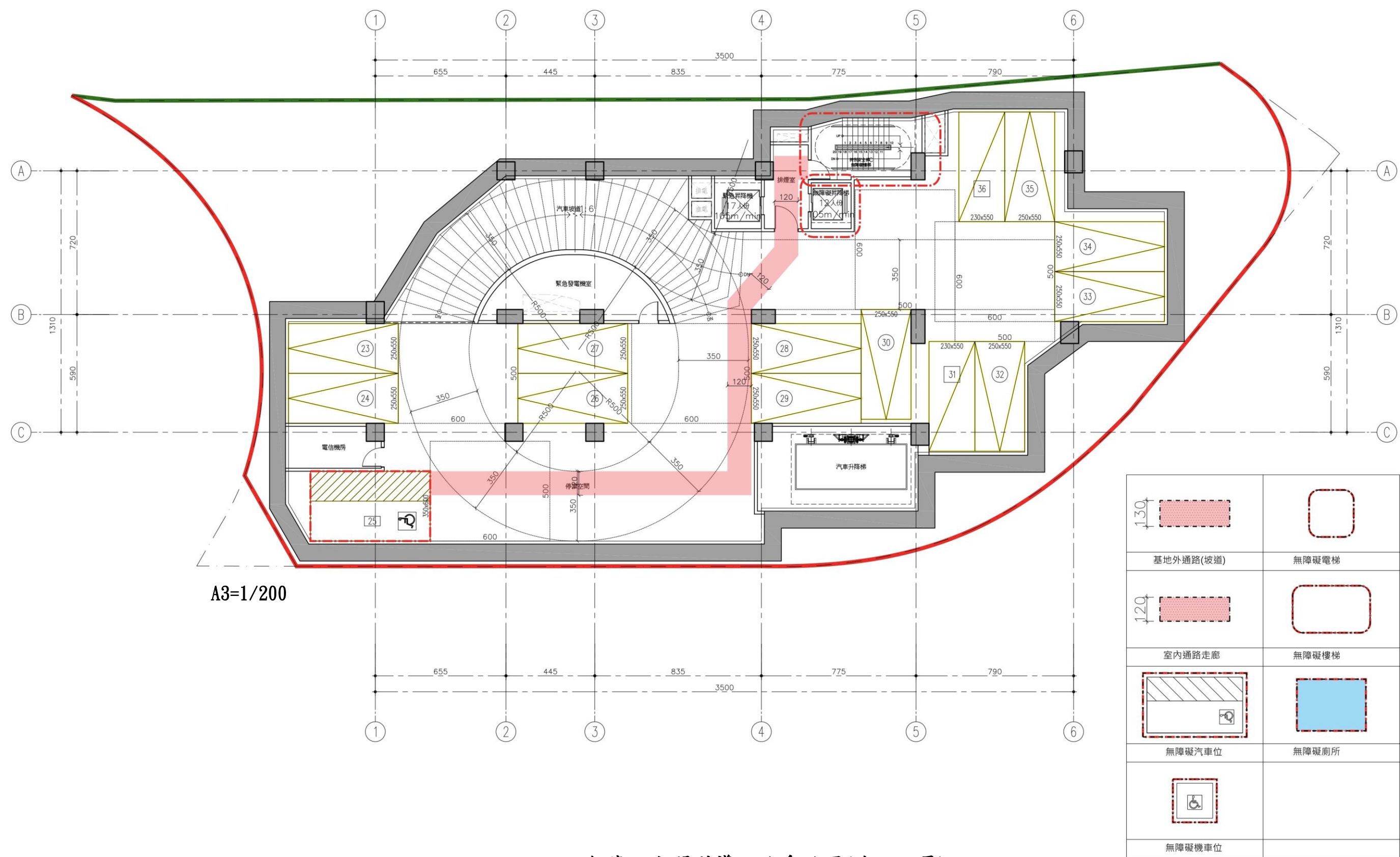


圖 12-13 無障礙空間引導設施系統圖(地下二層)

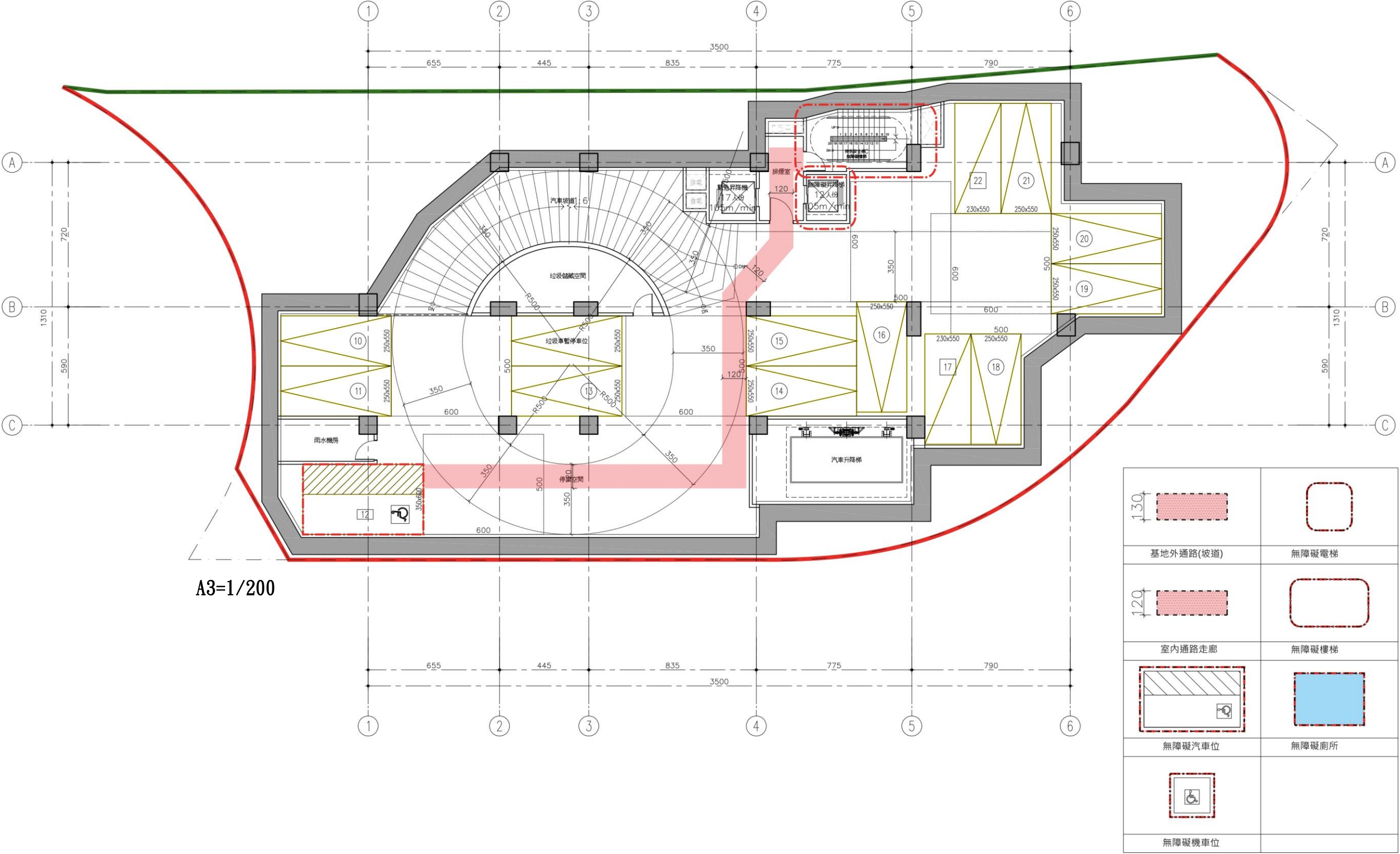
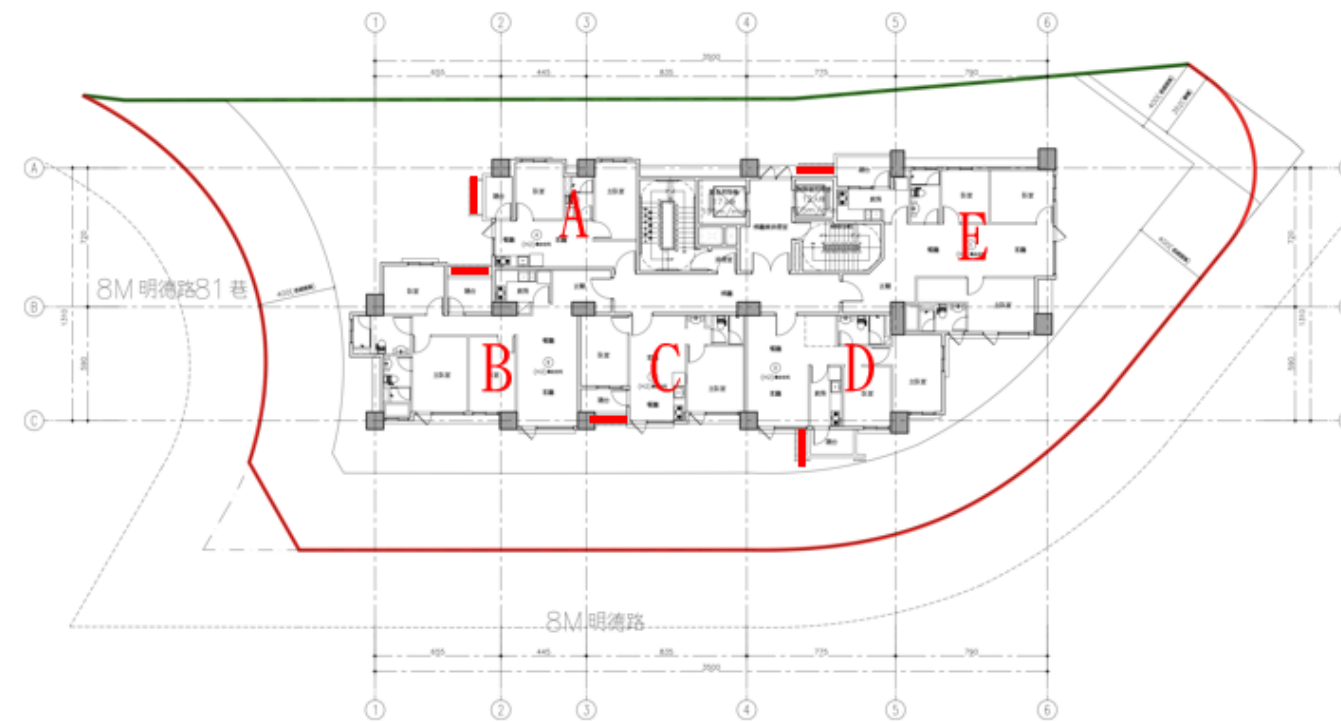
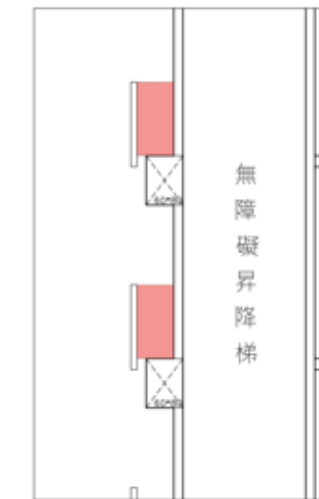


圖 12-14 無障礙空間引導設施系統圖(地下三層)

七、空調配置平、立、剖面圖



標準層空調配置圖 S:1/400



E戶剖面圖 S:1/100

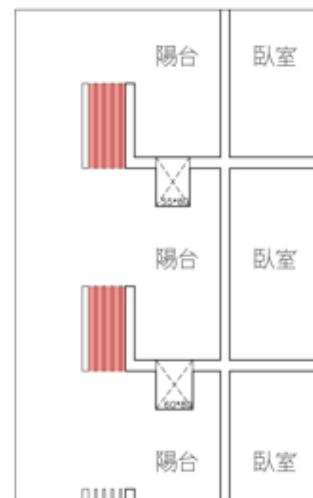
直式格柵(35*100@138)

格柵透空率檢討：

格柵面積=1.79*1.38=2.47m²

透空面積=(0.1*13)*1.38=1.79m²

透空率=1.79/2.47*100%=72.47%



A戶剖面圖 S:1/100

直式格柵(35*100@138)

格柵透空率檢討：

格柵面積=3*1.38=4.14m²

透空面積=(0.1*21)*1.38=2.90m²

透空率=2.90/4.14*100%=70.05%



B戶剖面圖 S:1/100

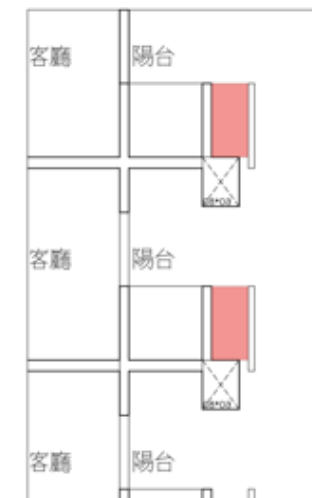
直式格柵(35*100@138)

格柵透空率檢討：

格柵面積=2.06*1.38=2.84m²

透空面積=(0.1*15)*1.38=2.07m²

透空率=2.07/2.84*100%=72.89%



C戶剖面圖 S:1/100

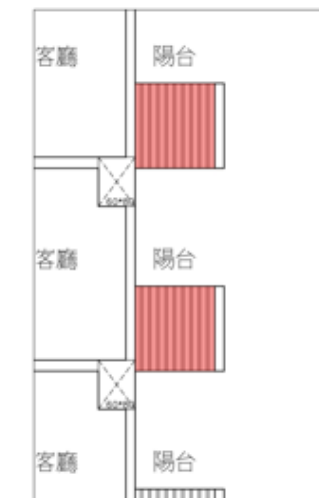
直式格柵(35*100@138)

格柵透空率檢討：

格柵面積=1.52*1.38=2.10m²

透空面積=(0.1*11)*1.38=1.52m²

透空率=1.52/2.10*100%=72.38%



D戶剖面圖 S:1/100

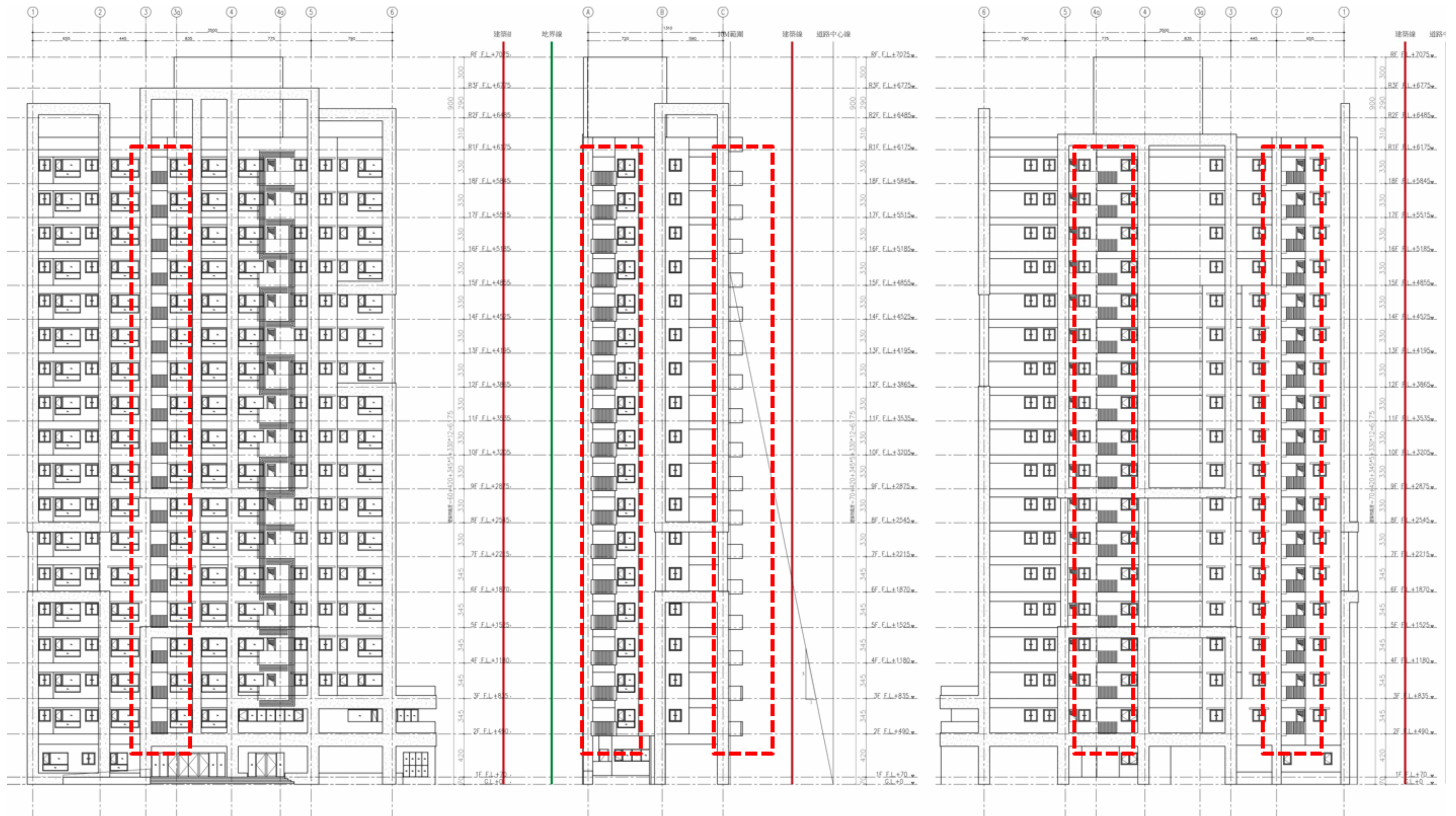
直式格柵(35*100@138)

格柵透空率檢討：

格柵面積=1.385*1.38=1.91m²

透空面積=(0.1*10)*1.38=1.38m²

透空率=1.38/1.91*100%=72.25%



C戶立面圖 S:1/200

A戶/D戶立面圖 S:1/200

B戶/E戶立面圖 S:1/200

八、防災計畫平面圖

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：君澤都市建築股份有限公司（負責人：劉高育 電話：02-27780095）

設計人：楊貝聖建築師事務所（聯絡人：楊貝聖 電話：02-29578400）

建築物地點（地號或地址）：新北市新店區明德段55地號等11筆土地

建築物概要（樓高及用途）：地上18層住宅大樓，建築物高度61.75M

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

承辦人：

0908
1030

單位主管：

技正顏一

主管公出

地籍圖謄本

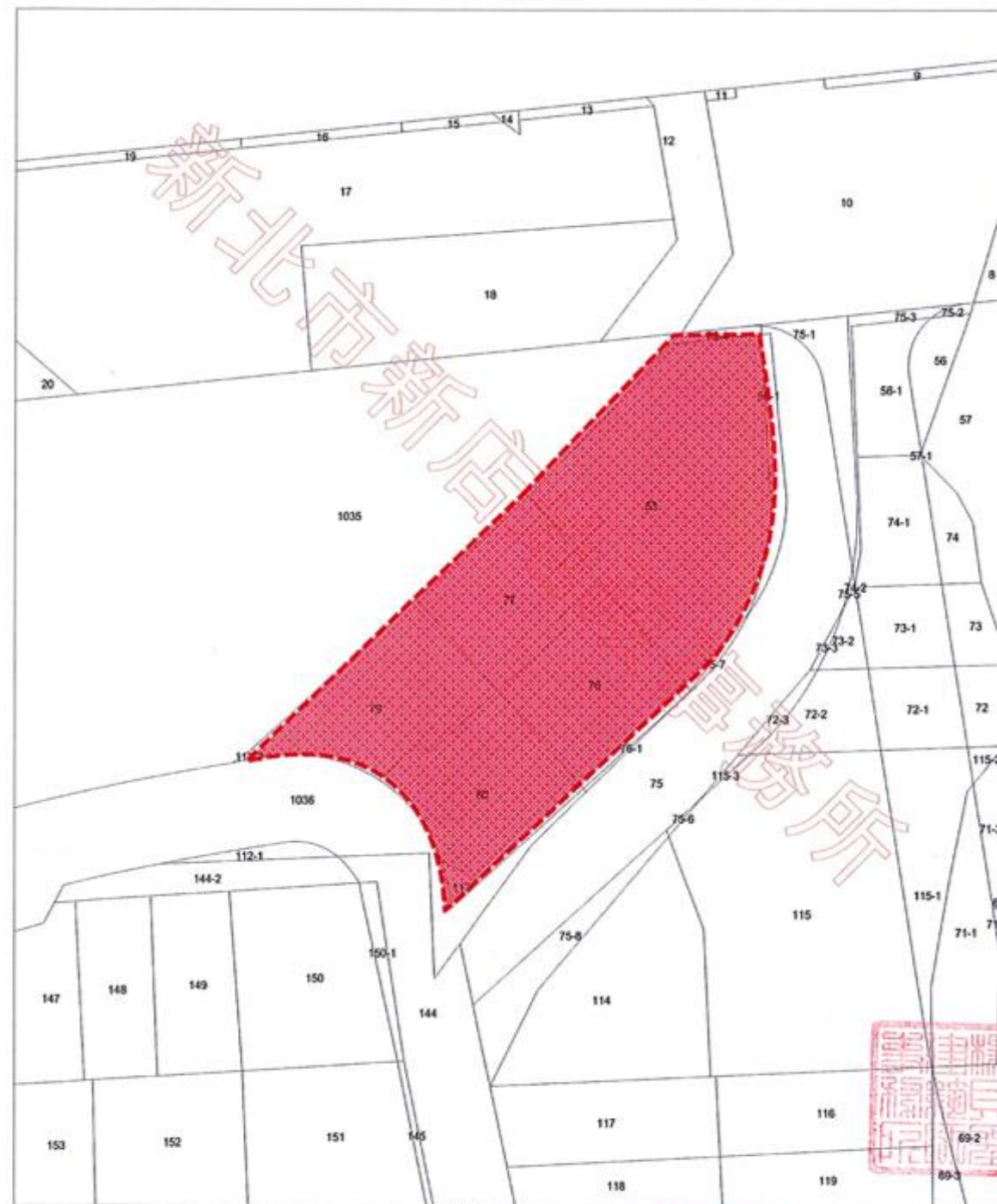
新地電謄字第221281號

土地坐落：新北市新店區明德段55,76,77,79,80地號共5筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：新北市新店地政事務所
中 本謄本核發機關：新北市新店地政事務所
華 民 國 111年08月29日15時20分

主任：廖俊隆

比例尺：1/500

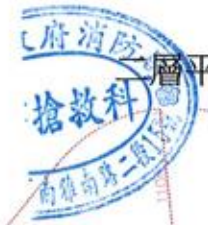
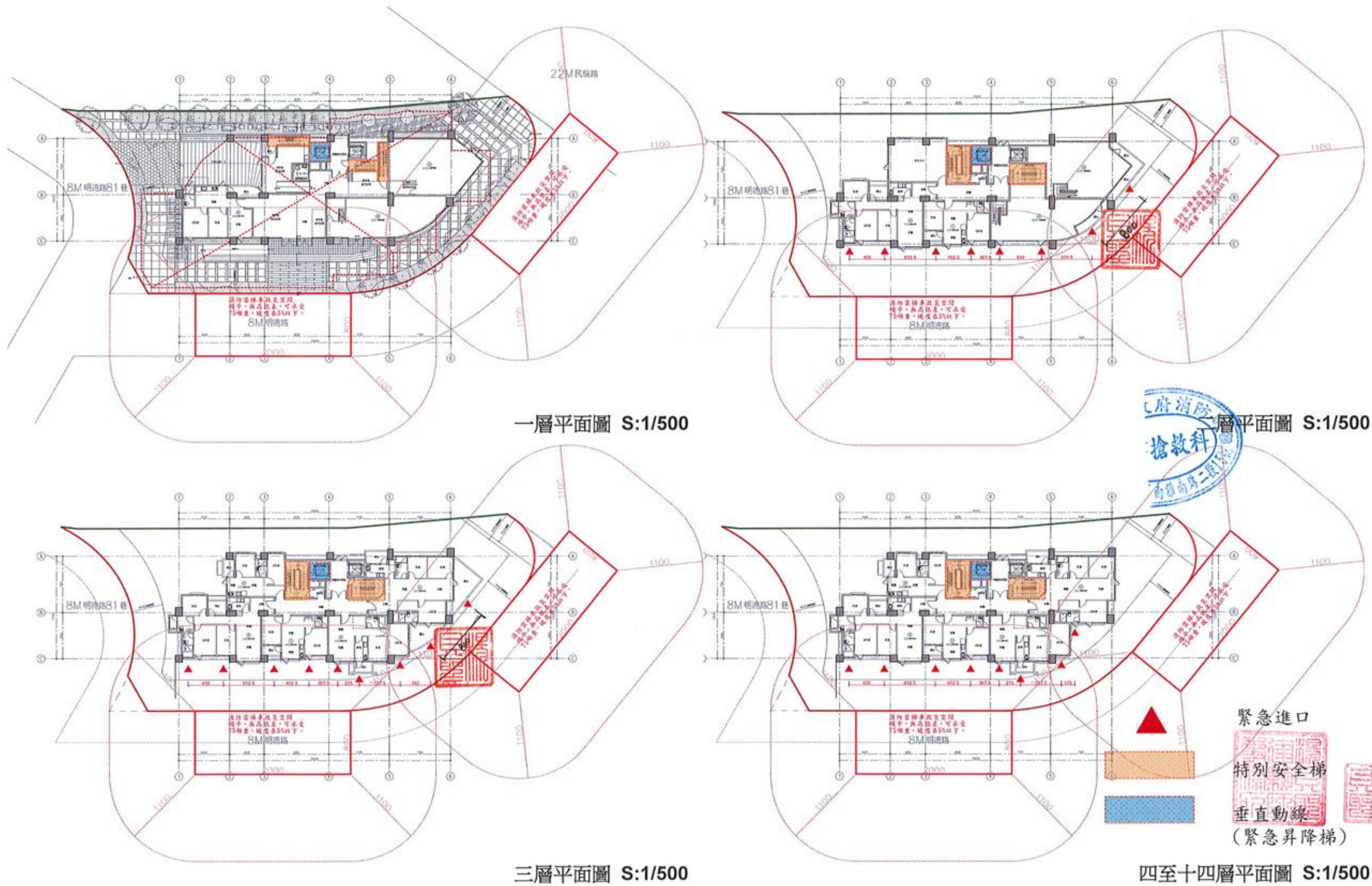
本謄本係網路申領之電子謄本，由楊貝聖自行列印

謄本種類碼：FKG8QN5L2JKL，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性

惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

基地範圍





[illegible]

1. 沿街 4M 人行步道：

沿道路側退縮 4M 無遮簷人行道，並於民族路側整合 3.52M 騎樓，留設人行通道及自行車道。透過深淺相間的鋪面形式，創造視覺韻律。綠化區以複層綠化為原則。栽植原生喬木作為行道樹，下層配置觀葉或開花灌木，以增添行人步行之樂趣。

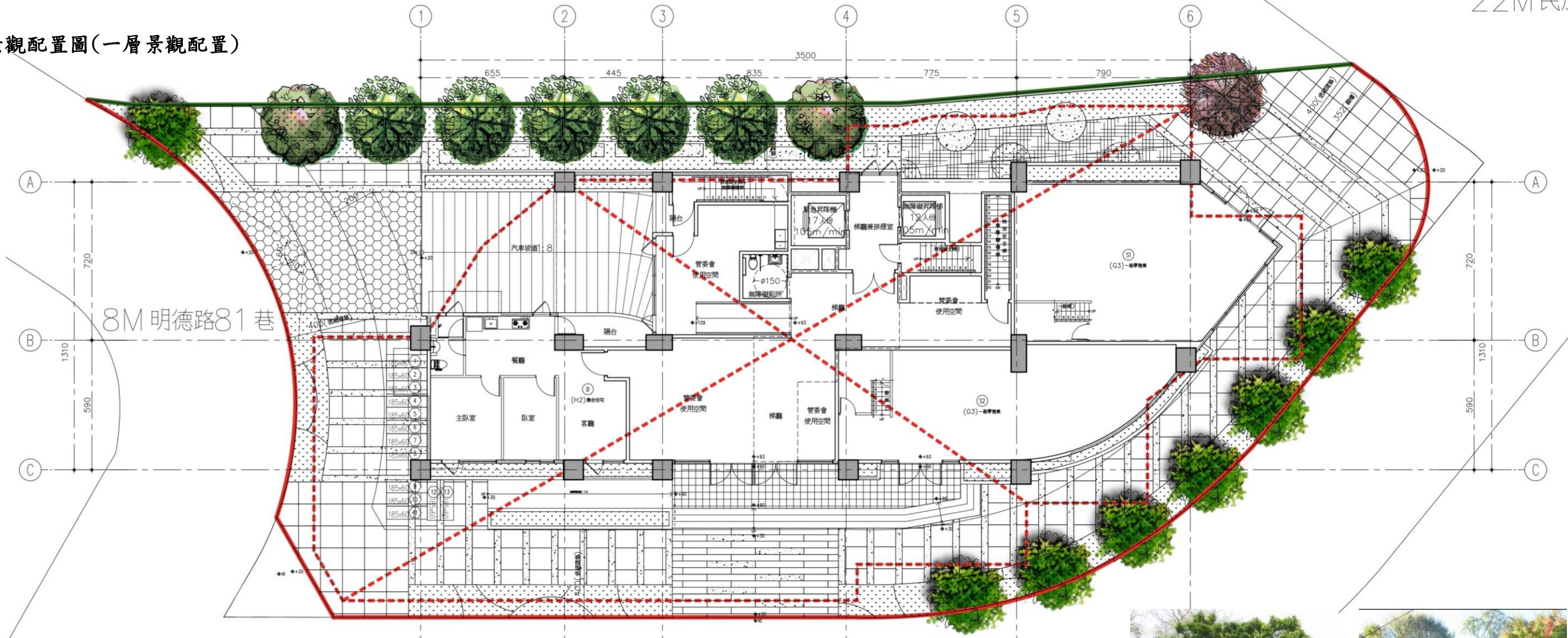
2. 街角廣場：利用景觀主樹的造型、枝幹的開展及高低錯落灌木栽植包庇底社區轉角，創造豐富有趣的社區意象。

3. 角隅休憩區：利用異質的鋪面、高低錯落的灌木栽植包庇社區轉角，搭配休憩座椅，創造半隱密的戶外休憩空間。

4. 後花園區：
社區後側帶狀綠化
區中，利用動線的曲
折及造型座椅，形成
一個賞景的社區後
花園。

5. 社區入口廣場：利用入口正前方鋪面、複層植栽搭配圍牆端景的多層次設計，塑造穩重的社區入口意象，創造廣場。

景觀配置圖(一層景觀配置)



喬木配置構想：

- 1. 人行道喬木：
沿明德路側之人行道種植優形開展、四季
呈現豐富色彩的原生喬木。
- 2. 內院景觀區喬木：
種植多種原生種喬木，豐富整個內院景觀

圖例	名稱	規格	數量	覆土 深度
	樟樹	H=4.5m W=3m Ø>12cm	8株	1.5M
	青楓	H=4m W=3m Ø>12cm	1株	1.5M
	樹杞	H=4m W=2.5m Ø>12cm	5株	1.5M
	紅楠	H=4m W=3m Ø>12cm	2株	1.5M



樹杞



青楓

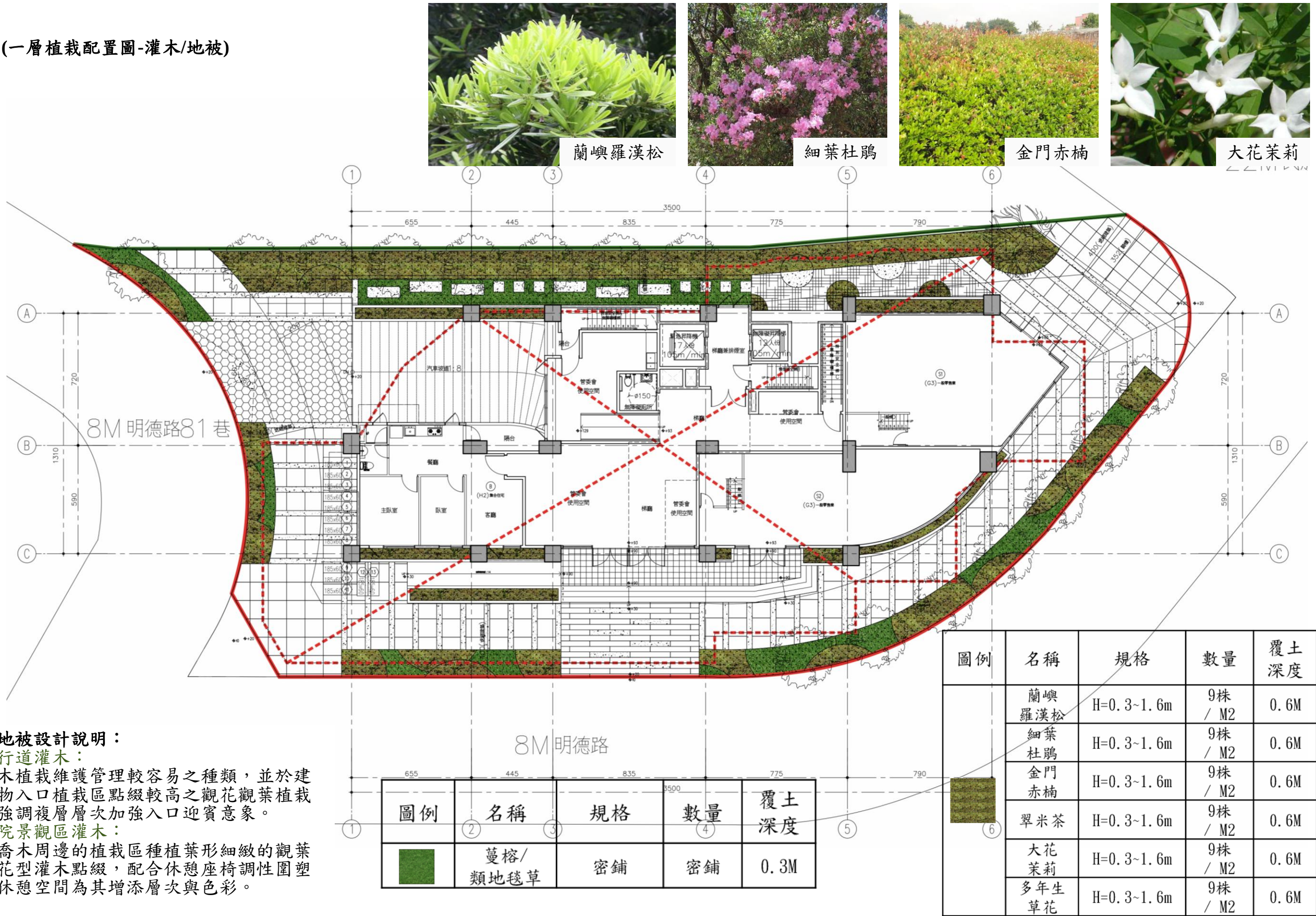


紅楠



樟樹

景觀配置圖(一層植栽配置圖-灌木/地被)



灌木/地被設計說明：

1. 人行道灌木：灌木植栽維護管理較容易之種類，並於建築物入口植栽區點綴較高之觀花觀葉植栽，強調複層層次加強入口迎賓意象。

2. 內院景觀區灌木：於喬木周邊的植栽區種植葉形細緻的觀葉開花型灌木點綴，配合休憩座椅調性圍塑出休憩空間為其增添層次與色彩。

景觀配置圖(屋突層景觀配置圖)



屋頂配置概念說明：

- 1. 植栽綠化區(靜態)
- 2. 水錶區
- 3. 曬被區

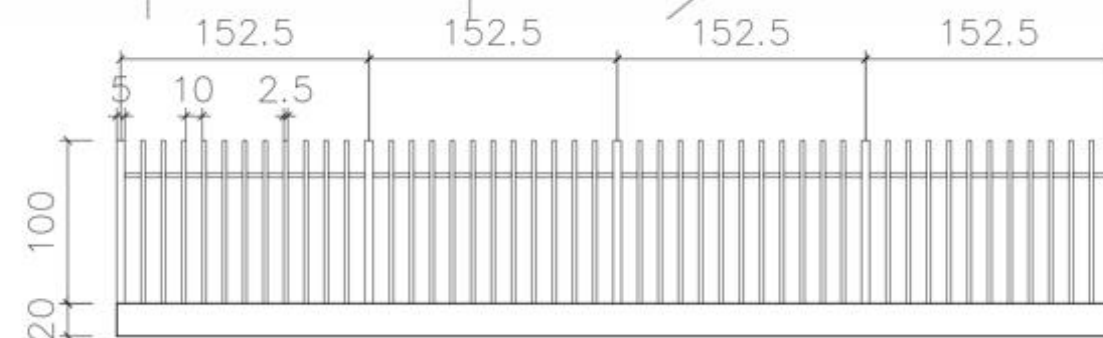
植栽計畫：

選用低維護、低管理方式且適合屋頂日照足、耐風的植栽種類，留設完整的活動草坪，營造優質使用環境。

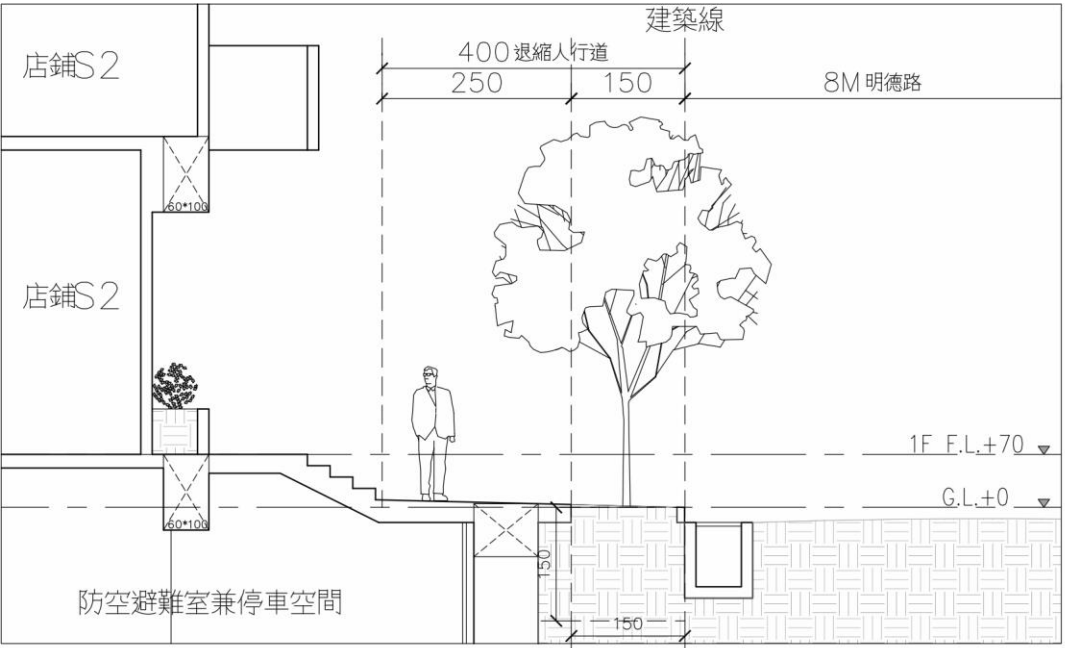
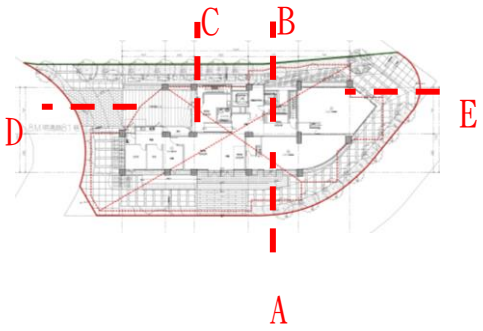
4 圖例	4a 名稱	5 規格	數量	6 覆土深度
	蔓榕/ 類地毯草	密鋪	密鋪	0.3M



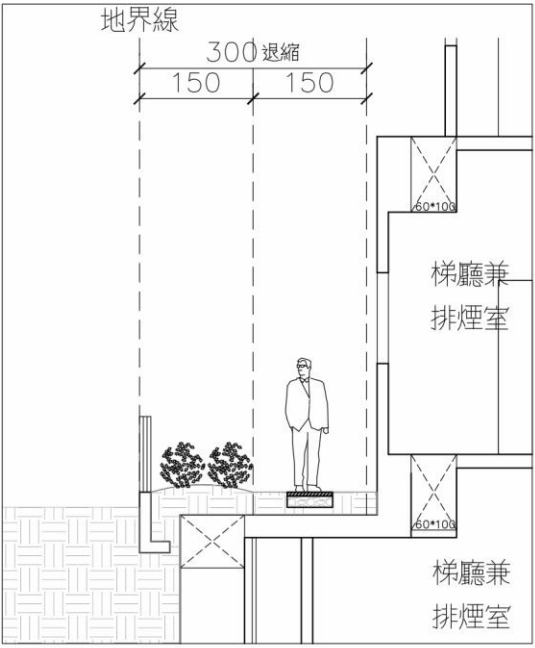
A-A' 剖面圖



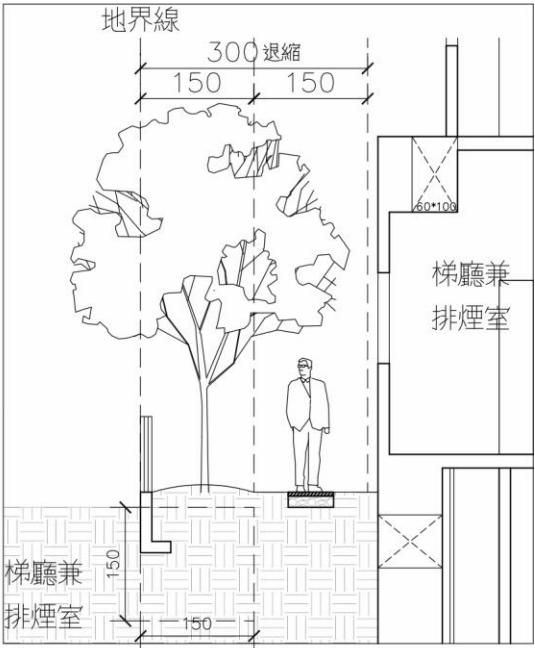
景觀剖面圖



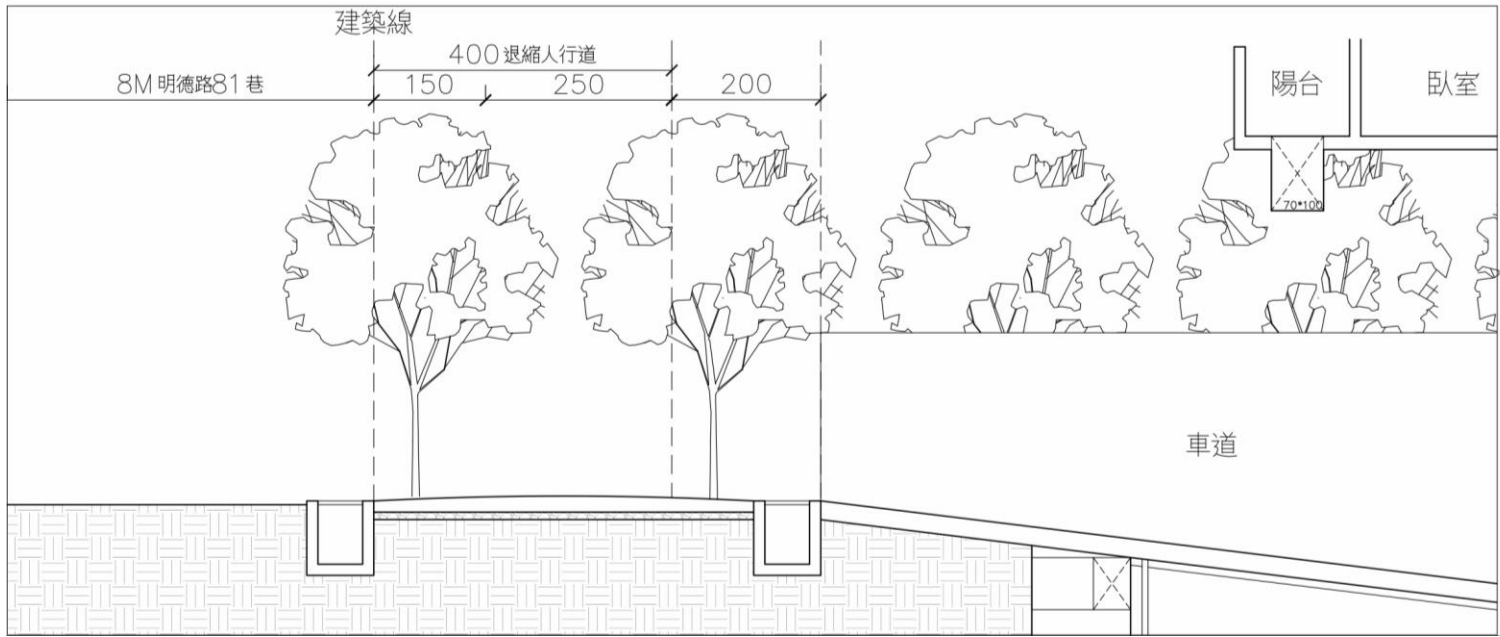
A-A' 剖面圖 S:1/100



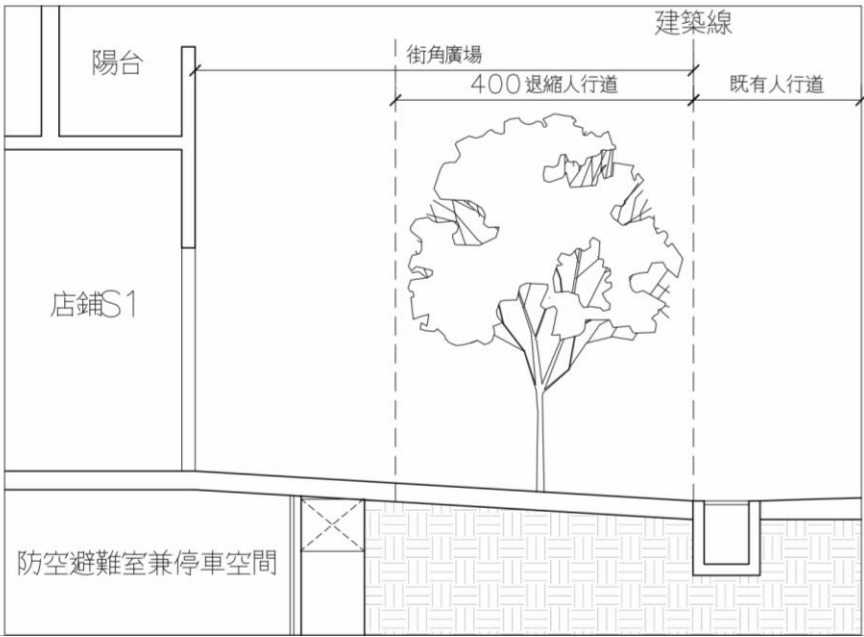
B-B' 剖面圖 S:1/100



C-C' 剖面圖 S:1/100

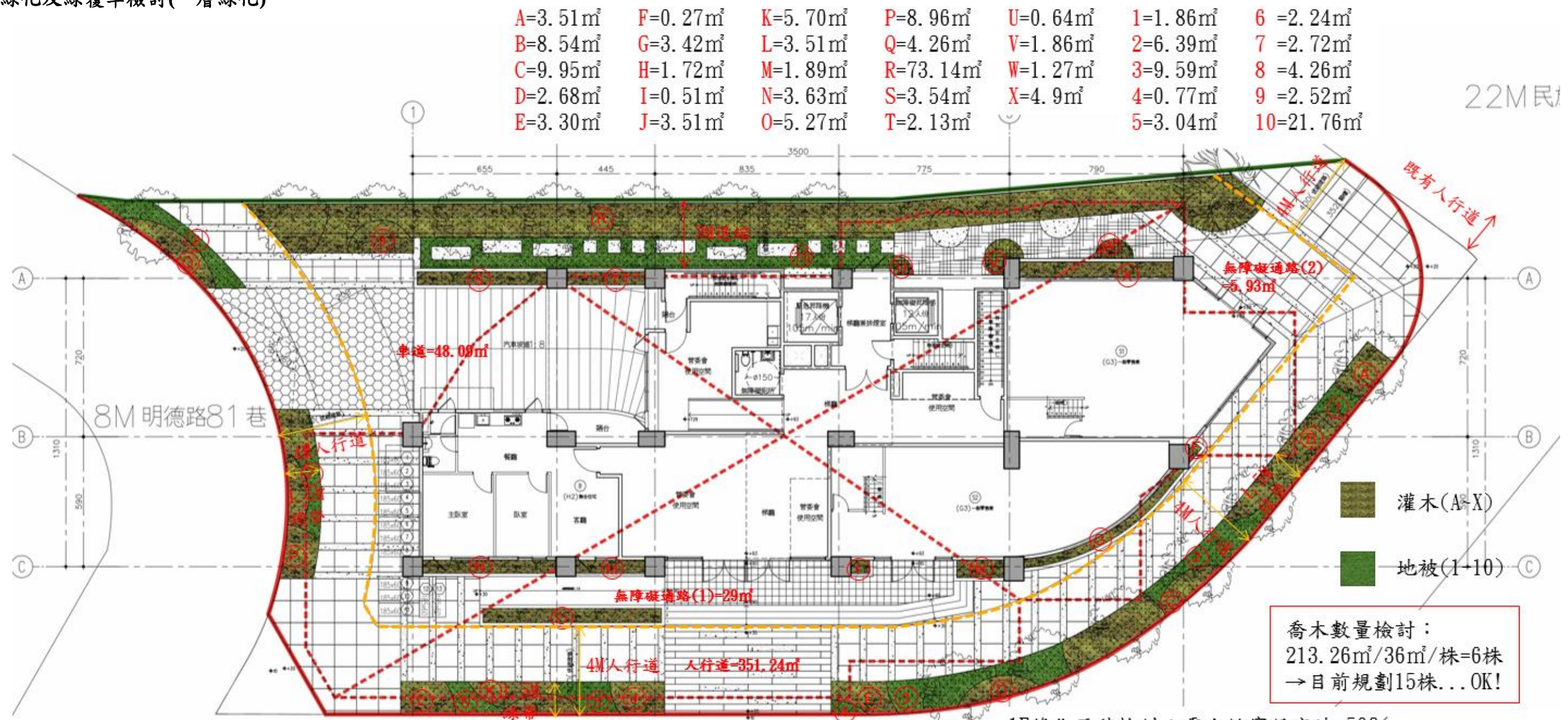


D-D' 剖面圖 S:1/100



E-E' 剖面圖 S:1/100

綠化及綠覆率檢討(一層綠化)



「都市計畫法新北市施行細則」

第四十三條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

「1091110_變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」

第十四條、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

1F 綠化面積檢討：需大於實設空地x50%

實設空地面積=基地面積-建築面積-車道面積-人行道無法綠化面積-無障礙通路

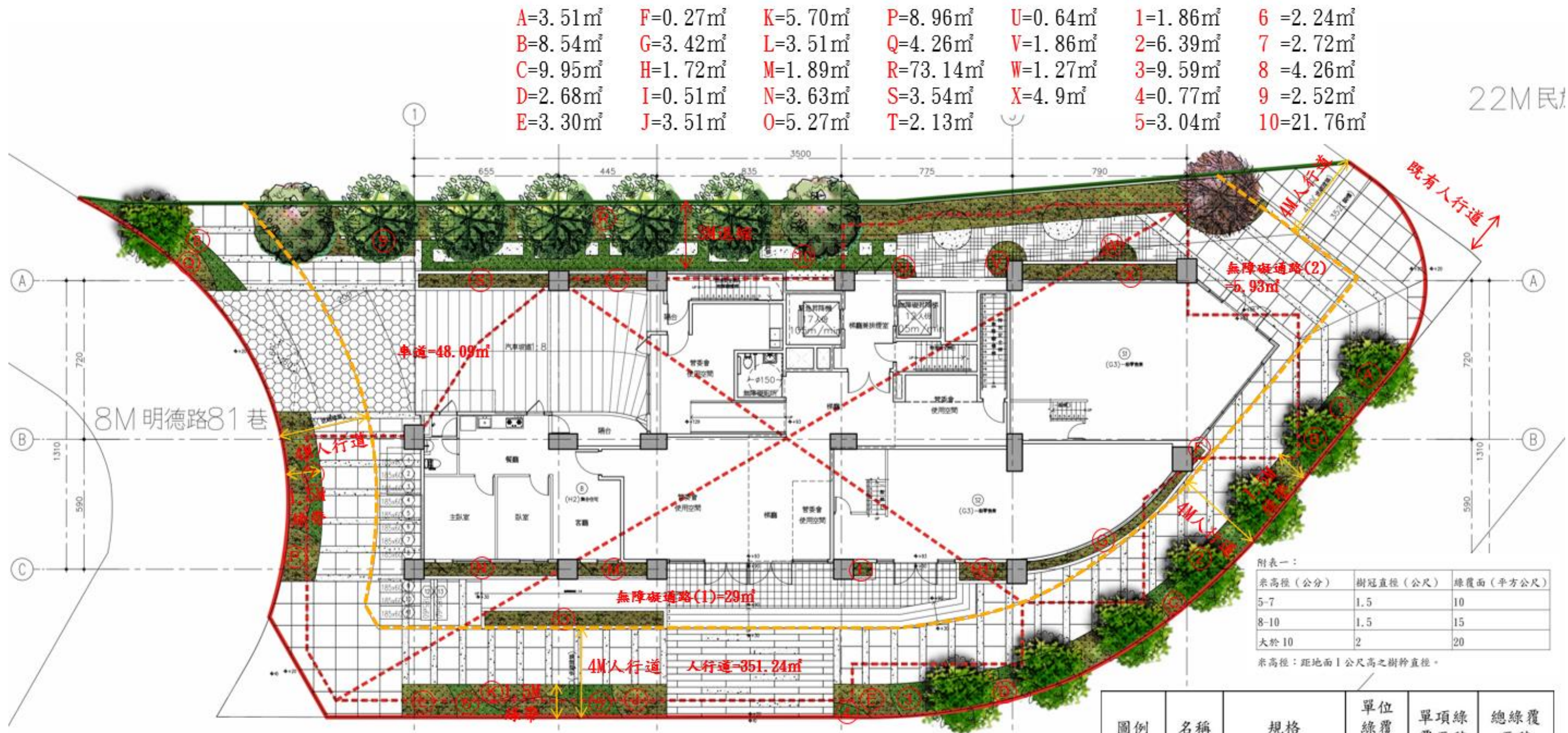
$$=1135.89\text{m}^2-428.83\text{m}^2-48.09\text{m}^2-348.34\text{m}^2-(29\text{m}^2+5.93\text{m}^2)=358.69\text{m}^2$$

$$\text{應綠化面積} \geq \text{實設空地} \times 50\% = 179.35\text{m}^2$$

綠化面積

$$=(3.51+8.54+9.95+2.68+3.30+0.27+3.42+1.72+0.51+3.51+5.7+3.51+1.89+3.63+5.27+8.96+4.26+73.14+3.54+2.13+0.64+1.86+1.27+4.90)+(1.86+6.39+9.59+0.77+3.04+2.24+2.72+4.26+2.52)$$

$$=213.26\text{m}^2 \geq 179.35\text{m}^2 \dots \text{OK!}$$



「新北市都市設計審議原則」

八、景觀計畫：

(四) 本原則所稱綠覆面積指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱綠覆率指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：

1、採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。

2、灌木以實際面積加百分之五十計算。

3、地被植物以被覆面計算。

4、以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚

面積二分之一計算。

5、景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。

6、建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算。

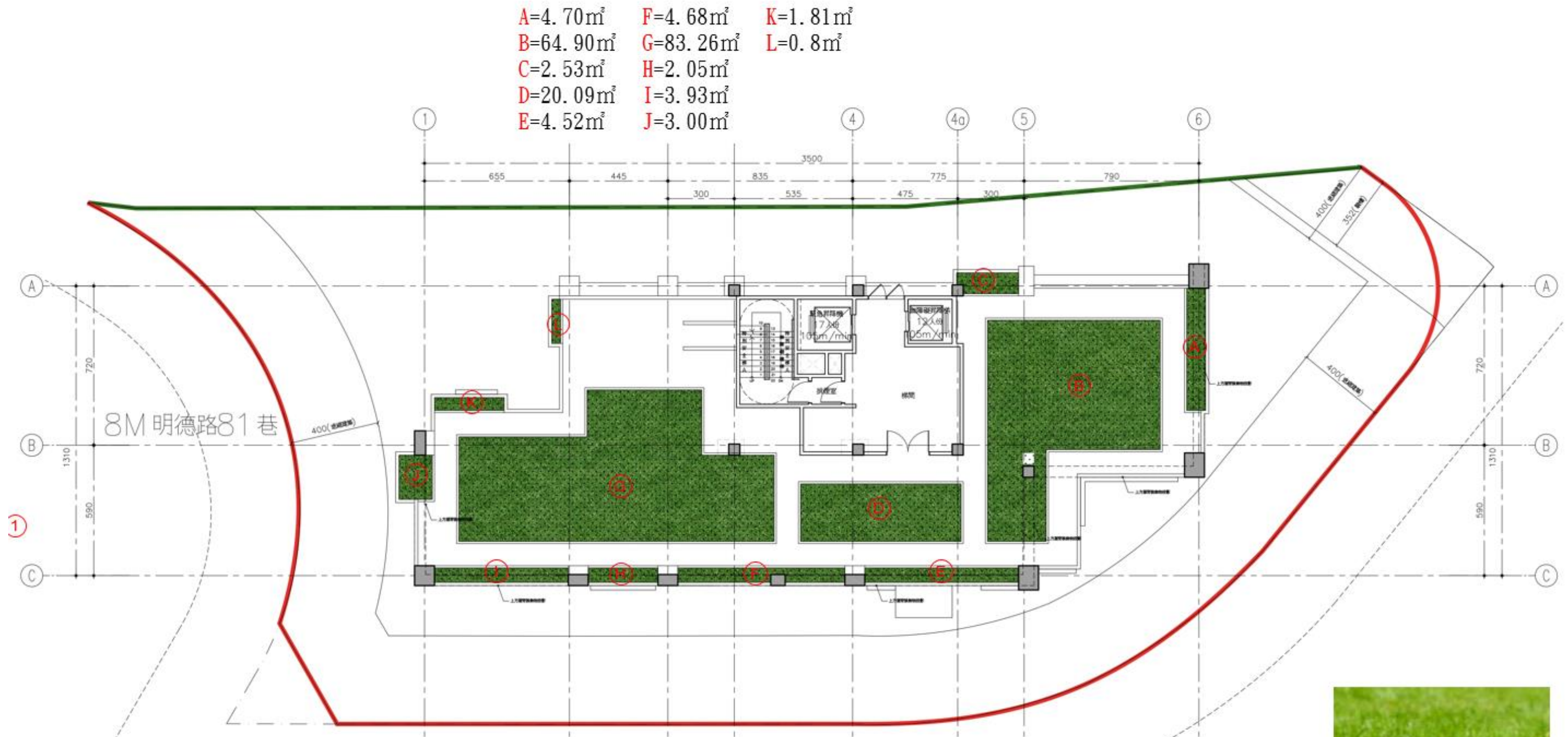
1F綠覆面積=612.32m²

法定空地面積=1135.89m²-428.83m²=707.06m²

1F綠覆率=綠覆面積/法定空地面積x100%

=612.32/707.06x100%=86.60%

圖例	名稱	規格	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積
	樟樹	H=4.5m W=3m φ>12cm	20	20x8	160
	青楓	H=4m W=3m φ>12cm	20	20x1	20
	樹杞	H=4m W=2.5m φ>12cm	20	20x2	40
	紅楠	H=4m W=3m φ>12cm	20	20x5	100
	灌木 (A-H)	H=0.3-1.6m	1.5	158.11 x1.5	237.17
	地被 (I-O)	密鋪	1	55.15 x1	55.15
合計：612.32m²					



「新北市都市設計審議原則」

第四十四條 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。

RF綠化面積檢討：

需大於(3F露台面積+屋頂面積) $\times 50\%$

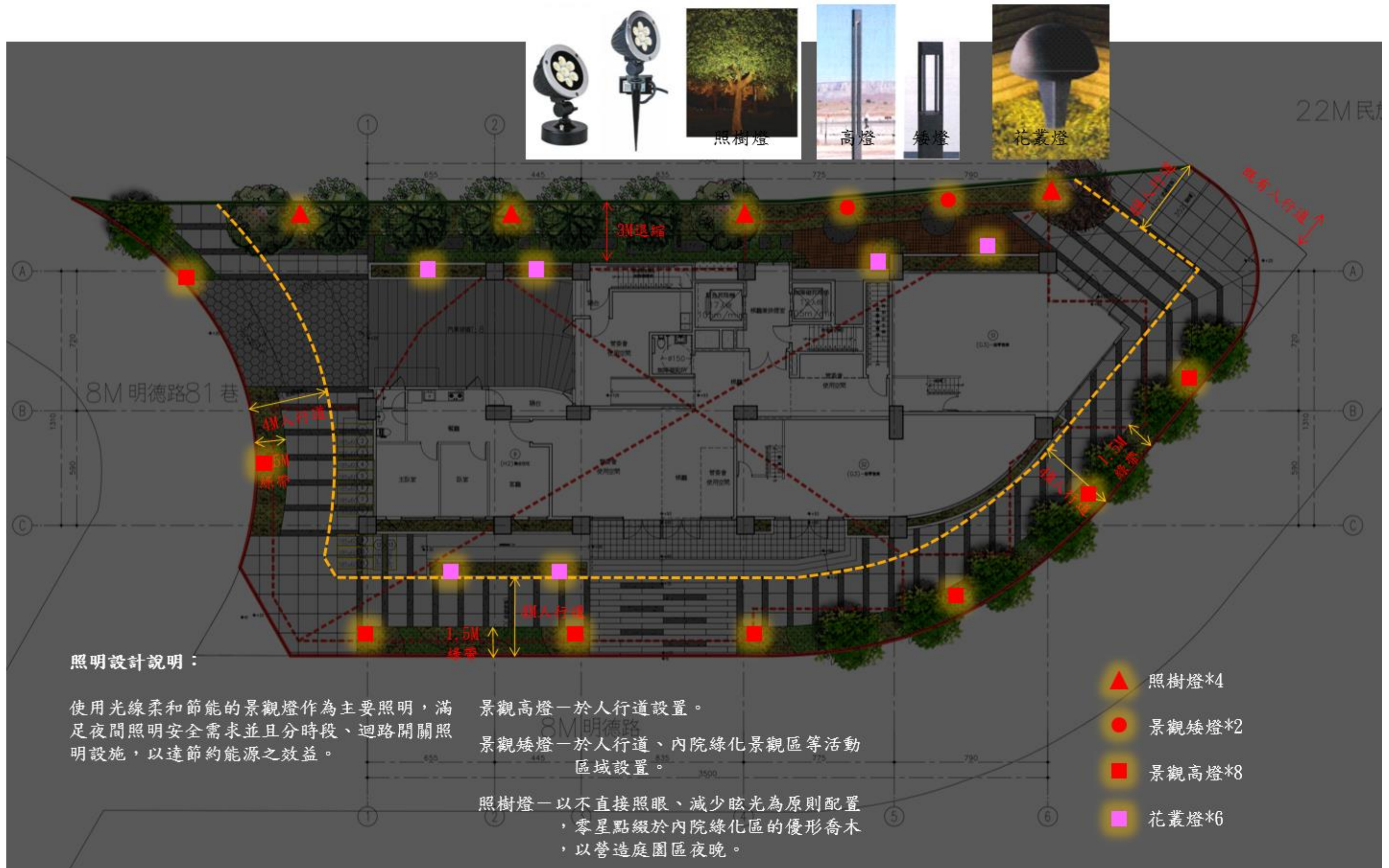
3F露台面積+屋頂面積

$=29.07m^2+351.69m^2=380.76m^2$

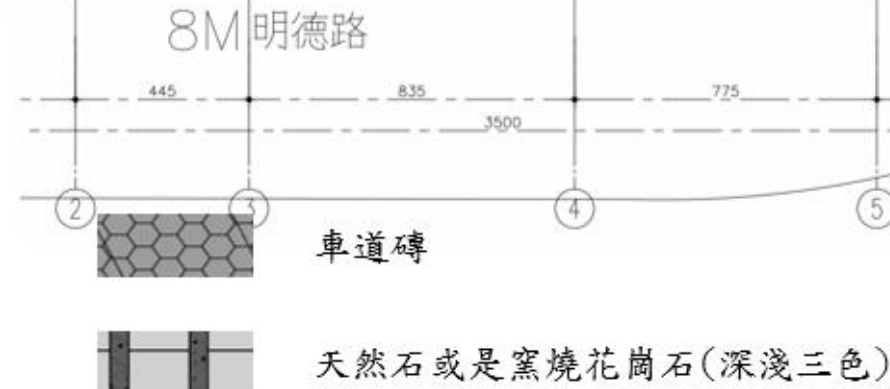
應綠化面積 $=380.76m^2 \times 50\%=190.38m^2$

綠化面積 $=196.27m^2 \geq 190.38m^2 \dots OK!$

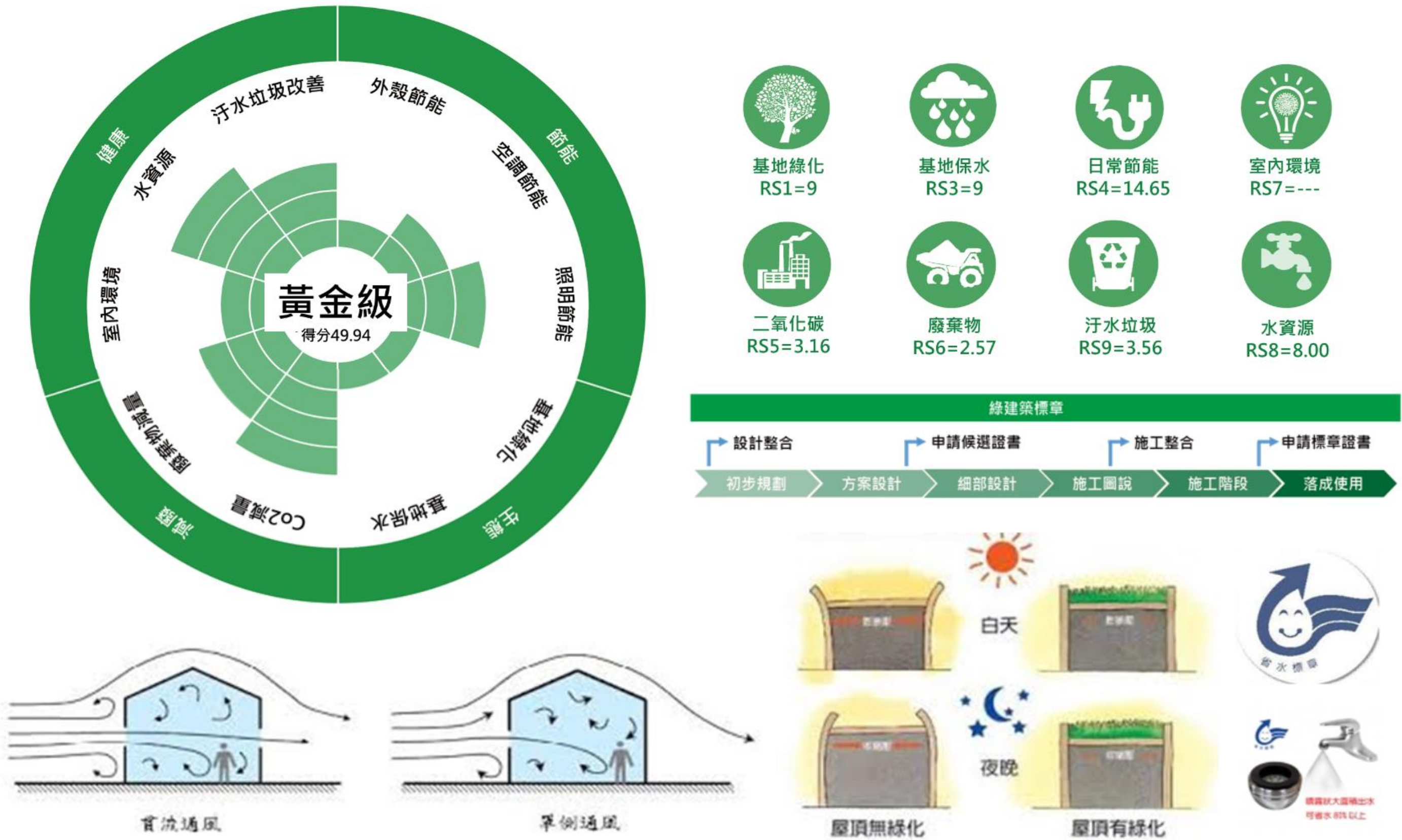
圖例	名稱	規格	數量	覆土深度
	蔓榕/ 類地毯草	密鋪	密鋪	0.3M



以深淺相間的鋪面形式創造人行步道視覺上的韻律感，鋪面的分割變化強調建築前側退縮5米的廣場意象，材質上則選用止滑效果佳的天然石材或窯燒花崗石以加強行進間的安全性。車道依機能需求使用車道磚鋪設，遇高低差處則以順平處理。



十、黃金級綠建築說明及檢討



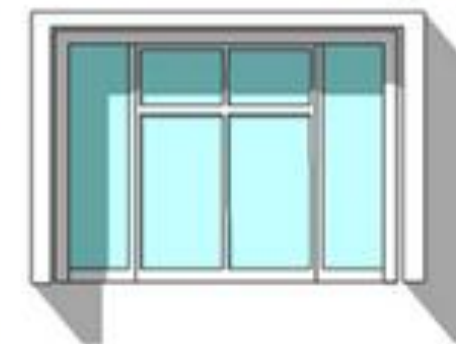


綠化量

- 盡量採用原生種喬木
- 建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物的方式

基地保水

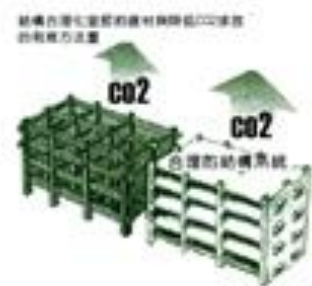
- 基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。
- 採用透水鋪面與透水混凝土



日常節能

- 良好的建築座向和外遮陽，可以使建築室內熱得大量減少，而助降低冷氣用量，達到節能效果。
- 導入建築能源管理系统

- 使用高效率的照明與空調設備。
- 建築室內牆面及天花板採用明亮設計，採用高效率燈具，盡量採自然採光設計



二氧化碳減量

- 結構輕量化。
- 使用再生建材。
- 管路明管設計



廢棄物減量

- 廢棄物、空氣污染減量。
- 增加再生資源利用量



污水垃圾改善

- 垃圾分類與回收。
- 污廢水地下管道引接
- 合理清運動線



水資源

- 採用普級省水標準省水器具
- 採用感應式龍頭或自閉水栓
- 雨水回收系統應用於澆灌

綠建築標章評估總表-住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地

二、建物概要：地下四層，地上十八層鋼筋混凝土構造住宿類建築

三、評估結果：

申請指標項目	設計值	系統得分
☐ 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75× [(BD-BDc)/BDc] +1.5=
☒ 綠化量指標	TCO2=1206.58 TCO2c=510.33	RS2=6.81× [(TCO2-TCO2c)/TCO2c] +1.5= 9.00
☒ 基地保水指標	λ=0.80 λc=0.25	RS3=4.00× [(λ-λc)/λc] +1.5= 9.00
☒ 日常節能指標	EEV=0.65 EEVc=0.20	RS4 ₁ =8.00×EEV= 5.20
	Uaw=2.21 Uawc=3.5	RS4 ₂ =4.00×(Uawc-Uaw)/(-Uawc-Uawmin)= 2.95
	Uaf=4.92 Uafc=6.5	RS4 ₃ =4.00×(Uafc-Uaf)/(-Uafc-Uafmin)= 2.00
	EEV ≥ EEVc	☒ 合格 ☐ 不合格
	EAC= EACc=0.90	RS4 ₄ =10.80× [(0.90-EAC)/0.90] =
	EAC ≤ EACc	☐ 合格 ☐ 不合格
	EL=0.96 ELc=1.00	RS4 ₅ =12.50×(1.00-EL)= 0.50
	EL ≤ ELc	☒ 合格 ☐ 不合格
	Σ(Eq _i ×U _i)=	RS4 ₆ =Σ(Eq _i ×U _i)= 4.00
	CCO ₂ =0.75 CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40× [(0.82-CCO ₂)/0.82] +1.5= 3.16
☒ 廢棄物減量指標	PI=3.03 PIc=3.30	RS6=13.13× [(3.30-PI)/3.30] +1.5= 2.57
☐ 室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67× [(IE-60.00)/60.00] +1.5=
☒ 水資源指標	WI=8.00 Wlc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8.00
	WI ≥ Wlc	☒ 合格 ☐ 不合格
☒ 污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15× [(GI-10.00)/10.00] +1.5= 3.56
系統總得分 RS=ΣRS _i =49.94		

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐ 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
☒ 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	☐	☐	☐	☒	☐

五、填表人簽章：

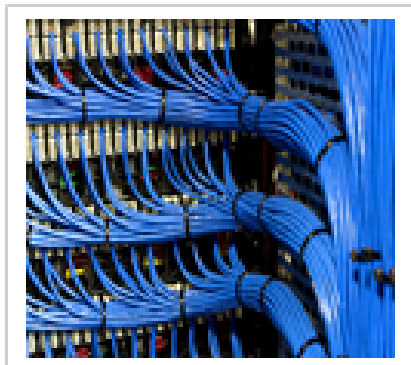
十一、黃金級智慧建築說明及檢討

本案需取得辦公服務類之智慧建築標章黃金級以上。「智慧建築」共 8 大項指標，依據設計內容於「綜合佈線指標」、「資訊通信指標」、「系統整合指標」、「設施管理指標」、「安全防災指標」、「節能管理指標」、「健康舒適指標」、「智慧創新指標」，各指標之基本規定必須全數通過，即可取得智慧建築標章合格級，鼓勵性加總得分達 120 分以上，即可取得黃金級。



節能管理系統架構示意圖





電信系統

- 依據NCC頒佈之【建築物屋內外電信設備工程技術規範】電信線對數估計，設計、施作所需電信管線。
- 室內外光纖纜線和收容箱
- 網路線和資訊插座
- IP網路交換機



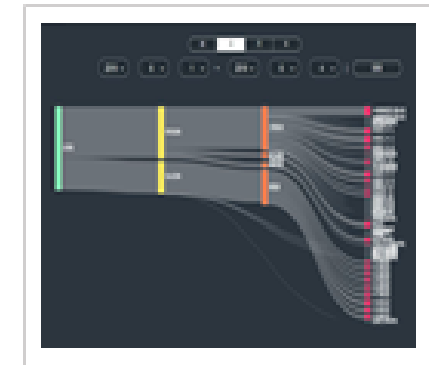
資訊系統

- 外線申請
- 構成資訊網路設備(核心骨幹交換器、路由器、多功能防火牆、邊際交換器、網路管理系統、無線網路管理與無線基地台)等相關設備。



安全影像監視系統

- 閉路電視(CCTV)監視系統設備(紅外線網路攝影機、NVR 網路監視錄影主機、影像電視牆)等相關設備。



能源管理系統

- 搭配電表、環境感測器產生用電分析和節電建議。
- 搭配智慧水表，產生用水分析



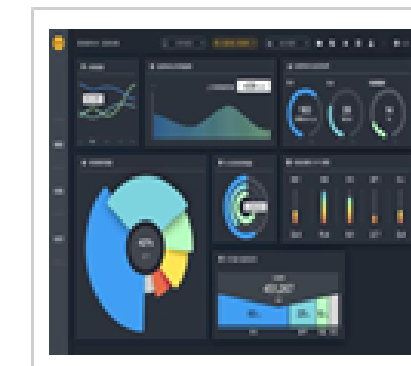
零接觸門禁系統

- 管制非特定人員進出某通道所使用的軟硬體系統。



緊急求救對講系統

- 影像緊急對講機不但是可以直接呼叫警衛室作語音對講，警衛室也同時看到現場的影像。



弱電系統

- 空調、照明、電力、門禁、給排水、消防、監視、動力等系統。



整合管理平台

- 涵蓋能源、效率、服務等方面，並在建築物或園區級別實現優化管理，如與其內部的各個系統協同運作。
- 使空間具備主動感知與自我調適之功能，以符合使用者需求和可持續性管理

綠建築標章評估總表—住宿類（2019 年版）

申請評定類別	☐ 智慧建築標章 ☒ 候選智慧建築證書								
建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地								
申請等級	☐ 合格級 ☐ 銅級 ☐ 銀級 ☒ 黃金級 ☐ 鑽石級								
基本規定	☒ 符合 ☐ 不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	22	20	29	23	14	9	7	2
	合計總分	126							

一、綜合佈線指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地
------	--	-------	-------------------------

綜合佈線-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.1	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。				合格	
與設計	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。				合格	
1.2	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。				合格	
1.3	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。				合格	
佈線性能與整合	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。				合格	
合	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。				合格	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
1.4 佈線 管理 與維 運	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。				合格	
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統驗與檢測計畫說明、竣工測試報告(正式標章階段)、及後續維護管理計畫說明。				合格	

綜合佈線-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
1.1 佈線 規劃 與設 計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：3/6 涵蓋率 2分：5/6 涵蓋率			2	2	
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。			1	1	
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纖配線相關圖說，如光纖配線昇位圖、平面配線圖等。			1	1	
	1.1.4 工作區(10m ²)/住宅內廳房配置 RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說(平面配線圖)或竣工資料等。 1分：30%涵蓋率 2分：60%涵蓋率 3分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之 WLAN 視同一組 RJ-45 納入計分			3	3	
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一	提出相關配線圖說。			1	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	等級之線纜與接續器材(例如：使用 Cat6 等級之 UTP 水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。						
1.2 佈線 應用 與服 務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT 或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻或等同之匯流服務。			2	2	
	1.2.2 支援光纖資訊通訊相關服務(如：FTTB 或 FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纖配線相關圖說，如光纖配線昇位圖、平面配線圖等。 1分：FTTB 或等同之服務 2分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務			2	2	
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7 涵蓋率 2分：5/7 涵蓋率			2	1	
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7 涵蓋率			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2分：4/7涵蓋率					
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	1	
	1.3.2 配置之佈線可支援 300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：可達 300Mbps 2分：可達 1 Gbps 3分：可達 10Gbps			3	2	
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：主幹、水平或出線任一項達成整合 2分：主幹、水平與出線完整達成整合			2	2	
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。			1	0	
1.4 佈線管理與維護	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1-3分：依設計成效計分			3	0	
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1分：提出資訊佈線(含光纖)測			2	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		試報告/測試計畫說明 2分：悉數提出 1.1.1 項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)					
	1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2分：納入設施管理系統維運			2	1	
鼓勵項目得分小計					30	22	

二、資訊通信指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地
------	--	-------	-------------------------

資訊通信-基本規定評估內容

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

資訊通信-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
2.1	2.1.1 設置微波或衛星等廣域裝置或引進第二路由寬頻網路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
2.2	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。 2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	1分:僅具其中一項 2分:具其中二項(含)以上 依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
2.3	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。 2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。 2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 確認功能設置即可得分。 確認功能設置即可得分。			2 1 1	2 1 1	
2.4	2.4.1 以室內天線系統、公眾微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。 設置範圍： 1分:僅地下室裝置輔助涵蓋設施者 2分:提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝置輔助涵蓋設施 設置功能： 1分:提供1個系統頻段 2分:提供2個系統頻段(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)				4	4	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1 分：提供 2 家電信業者 2 分：提供 3 家電信業者（含）以上者 (候選階段可提出切結書方式)			2	2	
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1 分：僅提供影像及聲音方式 3 分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。			N/A	N/A	
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。			N/A	N/A	
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			N/A	N/A	
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。			2	2	
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。			2	2	
2.7 公共環境資訊導覽	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境之導覽。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			N/A	N/A	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID 或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			N/A	N/A	
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。			N/A	N/A	
鼓勵項目得分小計					20	20	

三、系統整合指標評估表

申請編號	建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地
------	-------	-------------------------

系統整合—基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	3.1.1：↓ 系統架構圖須清楚標示各系統實際整合連結方式而非僅示意圖	↗	↗	↗	↗
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能)。	↗	↗	↗	↗	↗
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。	↗	↗	↗	↗	↗
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所	↗	↗	↗	↗	↗
3.2 系統整合程度	3.2.1 中央監控系統須採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操作、遠端緊急通報之機能。	未設置中央空調、電梯及瓦斯設備則免檢討。 3.2.3：若有不需設置之系統則可免檢討。 3.2.4：「住宿類」適用	↗	↗	↗	↗
	3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者，均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事		↗	↗	↗	↗

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
整合子系統	件發生之處置及歷史紀錄功能。					
	3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。		↗	↗	↗	↗
	3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。		↗	↗	↗	↗
	3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。		↗	↗	↗	↗
	3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。		↗	↗	↗	↗
	3.2.7 具消防、防盜保間、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。		↗	↗	合格	↗
	3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能；如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。		↗	↗	合格	↗
3.3 整合	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。	↗	↗	↗	合格	↗

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

系統整合-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.1 中央監控系統之整合效能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。			2	2	
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2分：確認功能規劃設置即可得+ 3分：採用標準開放動態數據資料庫者。			3	3	
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
3.2 系統整合平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成 TCP/IP 協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統。			3	3	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
3.3 系統整合之具體互動關聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作。			2	2	
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作。			2	0	
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作。	(註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。		地震感知連門禁	2	2	
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作。			淹水連監視	2	2	
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作。			求救連電子布告欄	2	2	
3.4 系統整合之操作與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)。 2分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管理人員之具體環境。 3分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境。			3	3	
	3.4.2 影像攝影系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.3 門禁管理系統採 Web 化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以 Web 瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
3.5 系統 整合 之安 全機 制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關係統備援之內容至少具備數			2	2	
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。	據與影像資料。 (註：異地係指非同一棟建築物)			3	0	
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。			2	0	
鼓勵項目得分小計					40	31	

四、設施管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地			
設施管理-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
4.1 資產 管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。				合格	
	申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。					
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其					合格

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果	項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。							4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。					
4.2 效能 管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。				合格		4.3 組織 管理	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠商約中作實質審查。 申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執照證照資格等。 申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段：				合格	
	申請候選證書階段：				合格							合格	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基本資料、勤務管理、工作紀錄及移交。					
	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。				合格	
	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維護的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於				合格	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	申請正式標章時作實質審查。 申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。					

設施管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	3	
	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。			3	3	
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	1分：具備使/建照記載。 1分：具備各空間機能用途配置。 1分：具有未來變更用途配置作業規範。			3	2	
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事	1分：具備詳實規範文件。			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	項、績效目標及評估方式等。	1 分：應用作業系統。					
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1 分：具備彙整報表文件。 1 分：應用系統產製及儲存報表。 1 分：具備雲端儲存及備份機制。			3	2	
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP 包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	2	
4.3 維護管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	3	
4.4 維護管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人員需求、證照項目、管理辦法等)。	1 分：具備詳實規範文件。 1 分：應用單項作業系統。 2 分：應用整合作業系統。			3	3	
	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括震安、當機、駭客入侵等)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：應用具體防範措施。 1 分：建置應變處理設施。			3	1	
	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期	1 分：具備詳實規範文件。			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
4.5 長期修繕	為基礎編訂包括建物、設備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。	1 分：應用作業系統。					
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1 分：具備詳實規範文件或系統功能。 1 分：設置經費專戶。			2	1	
鼓勵項目得分小計					30	24	

五、安全防災指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地
------	--	-------	-------------------------

安全防災-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。				合格	
	5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。				合格	
	5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。				合格	
	5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。				合格	
	5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。				合格	
	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。				合格	
	5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別	5.1.7：「衛生福利更生類」適用			N/A	N/A
	可顯示火災處所相關室內位址				合格	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.2 防水系統	火警位置的聲光顯示裝置。					
	防火系統故障之自動回報及記錄系統				合格	
	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。				合格	
	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	本項依法規定無需設置的項目免檢討。			合格	
	5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。				合格	
	5.1.11 系統能監控排煙設備。				合格	
	5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。				合格	
	火災發生後即時自動引導人員避難系統				合格	
5.2 防水系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統				合格	
	5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制昇降機依次迫降於避難層，並使一般昇降機停止運轉，而緊急昇降機待命。				合格	
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。	檢具災害潛勢分析結果若無淹水情形則免檢討。			合格	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.3 防盜系統	設置防盜自動警報設備	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。	↔	↔	合格	↔
		5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。	↔	↔	合格	↔
		5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。	↔	↔	合格	↔
		5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。	↔	↔	合格	↔
5.4 監視系統	設置人車自動監視設備	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。	↔	↔	合格	↔
		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。	↔	↔	合格	↔
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁	↔	↔	合格	↔

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。	↔	↔	合格	↔
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。	↔	↔	合格	↔
		5.5.1 依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、升降機等位置設門禁管制設備。	↔	↔	合格	↔
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。	↔	↔	合格	↔
5.6 停車管理	設置停車管理設備	5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。	↔	↔	合格	↔
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。	↔	↔	合格	↔
		5.6.1 設置停車管理設備；具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制)。	↔	↔	合格	↔
5.7 有害致命	設置有害致命	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體	↔	↔	合格	↔

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
氣體防制	有害氣體之偵測設備或措施 如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。 5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。	使用瓦斯者免檢討。			合格	
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物升降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。 5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區)。				合格	

安全防災-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。 5.1.2 可自動啟動滅火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。 5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避	1 分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2 分：在各區域或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分。 ※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」。 具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。			2	0	
					N/A	N/A	N/A
					1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	難：系統採用具有聲響的避難方向指示燈。 5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。			1	1	
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。 5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。 5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。 5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	經查核確實裝設。 設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。 防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。 符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者。			1	1	
					1	0	
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給 2 分。 提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給 2 分。 符合自動門禁管制設備，並優於			2	2	
					2	2	
					2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	傳統感應式 IC 卡管制。 ※「住宿類」給 2 分。					
5.4 停車 管理 系統	5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。			1	0	
	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能（或如 e-Tag 及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統）。	具有自動識別車牌之功能。			1	1	
5.5 緊急 防災 求救 系統	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分（使用瓦斯器材之建築物適用）。			1	1	
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	經查核確實有規劃設置者即可得分（使用瓦斯器材之建築物適用）。			1	1	
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	1	
	5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5 分：僅共用空間設置。 1 分：各專有空間至少設置 1 處。 ※「住宿類」適用。			1	0	
	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。			1	1	
註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給 5 分，住宿類則給 6 分。							
鼓勵項目得分小計					22	15	

六、 節能管理指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地
------	--	-------	-------------------------

節能管理-基本規定評估內容

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。				合格	
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固定或手持式)監視控制盤，顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、 <u>功因</u> 及 <u>累積耗電(kWh)</u> 等。				合格	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。 <u>線上(on-line)</u> 數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。	6.2.2：建築物為集合住宅類者，得依實際申請用電及實際負載配置情況，檢討如何符合本規定實情。			合格	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理； <u>監視功因改善</u> ；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等，可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等，可支援	6.2.3：設計者應主動提供能使智慧建築功能正常運作之主要設備運轉審查文件。			合格	

項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
	時間電價(Time Of Use)用電管理。					
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。	6.3.1：所稱之能源效率標準或容許耗用能源基準係以經濟部公布之最新版本為準，惟符合舊版本基準，且在最新版本規定公告之舊版適用期限內的機種，得適用舊版本。 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備。			合格	
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。	6.4.1、6.4.2：建築物為非高壓用戶者或建築物屬表燈用電之非時間電價計費者得免檢討。 ※「住宿類」：僅評估公共空間之空調設備。			合格	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。				合格	

節能管理-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	經查確實設置者即可得分。 (註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)。			1	1	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容 6.1.1 項功能。			1	1	
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中心，能有效調整設備之運轉狀態，計費試算機制一併納入管理。	需具前述 6.1.1、6.1.2 項功能。 ※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。			1	0	
	6.1.4 空調之基本設備運轉監視，冰水機系統增設水側系統設備(含冰水泵、冷卻水泵、冷卻水塔、冰水機)之耗電與實際製冷能力之比(kW/RT)。	可每小時監控量測數據，每月作統計報表，每年有詳細紀錄之功能。			2	0	
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	1 分：優於能源效率標準 5% 以上的冰水機，或符合無風管冷氣機 2 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率 ≥80% 以上者，採用率 ≥50% 者，得分採半計算。 2 分：優於能源效率標準 10% 以上的冰水機，或符合無風管冷氣			2	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		機 1 級能效標示以上之窗(壁)型、分離型及箱型冷氣機之使用率達 80% 以上者，採用率 ≥50% 者，得分採半計算。 前項設備須提出相關資料經審查通過；採用率須依前項設備的製冷能力進行計算。					
	6.2.2 光源及燈具採用符合節能標章之比例。	1 分：所有螢光燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80% 以上。 2 分：所有燈具有節能標章認證，且該燈具數量占所有燈具數量之 80% 以上。			2	0	
	6.2.3 高效率之動力設備(如泵或送排風扇等旋轉機械)，並設置有諧波偵測、抑制或改善之管理系統或設備。	1 分：高效率之動力設備採用率達 80% 以上，於配有變頻器控制之旋轉機械供電之相關聯整體電力迴路上，設置有諧波自動偵測系統或設備，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。			2	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：高效率之動力設備採用率達 80% 以上，除設有上開偵測系統或設備，自動查知電力迴路已有 <u>谐波現象</u> 產生外，並設置有 <u>谐波自動抑制</u> 或改善之系統或設備，進行電力品質管理，經提出機電設計圖說及產品功能型錄資料佐證者。					
6.3 節能技術	6.3.1 建築外層智慧化節能(如：建築外殼、屋頂、樓梯間、通風管道等設置具有可感知室內外環境，可以自動調整之遮陽、窗戶、通風管道、 <u>追日型 BIPV</u> 等降低室內耗能)。	可採計一項技術，每項技術可得 3 分。 1 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 5% 以上。 2 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 10% 以上。 3 分：可以連動控制之元件或部位占建築外殼面積之 15% 以上。			3	0	
	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、 <u>全熱交換器</u> 、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、 <u>外氣冷房</u> 、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App 或 ICT 雲端應用	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧控制技術之空調面積佔總空調面積之 50% 以上。 ※「住宿類」建築外殼係指公共			4	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	區域之開窗或外牆或屋頂面積。					
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如： <u>採用晝光利用</u> 、 <u>時程控制</u> 、 <u>人員感知控制</u> 、 <u>情境模式控制</u> 、 <u>調光控制</u> 、App 或 ICT 雲端應用管理等智慧照明技術)。	可採計四項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：具有智慧照明控制之場域占總樓地板面積之 20% 以上或所有相同活動種類(例如停車場、樓梯間等)之空間全面採用智慧照明控制技術。			4	2	
	6.3.4 動力設備智慧化節能(如：泵、排風扇、電梯及 <u>熱泵</u> 等動力設備具有自動控制技術之節能效益)。	可採計三項技術，每項技術可得 1 分。 1 分：有自動控制技術之設備數量占該設備總數量之 80% 以上。 ※「住宿類」建築係指公設空間之動力設備。			3	1	
	6.3.5 調降空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路電壓降使小於 2%；較「屋內線路裝置規則」要求標準，調降線路電壓降 1% 以上，使線路設備端電壓更接近於設備銘牌額定電壓，提升設備運轉效率及降低線路運轉壽年電能損失。	經查確實設置者即可得分。 ※「住宿類」係指公設空間之空調、動力設備之電源幹線(分路)等線路。			1	0	
6.4 再生能源設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得 4 分。 1 分：總裝置容量 5 瓩以上。			4	0	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
		2 分：總裝置容量 20 瓩以上 4 分：總裝置容量 40 瓩以上					
鼓勵項目得分小計					30	11	

七、 健康舒適指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地
------	--	-------	-------------------------

健康舒適-基本規定評估內容						
項目	評估內容	備註	對應頁次	對應書圖名稱	自評結果	審查結果
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。				合格	
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。		N/A	N/A	N/A	N/A

健康舒適-鼓勵項目評估內容							
項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.1 室內空間 健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於 2.7 公尺。	經查核確實者即可得分。			2	0	
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	2	
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。			2	2	
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置 CO ₂ 濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給 3 分			N/A	N/A	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。	↕	↕	1	1	↕
	7.2.2 照護資訊及視訊傳遞至遠端照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給 1 分	↕	↕	2	0	↕
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台,提供使用者方便快捷的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分,最高給 6 分。 ※「住宿類」適用	↕	↕	1	1	↕
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。		↕	↕	1	1	↕
	7.3.3 利用數位工具,透過有線或無線網路,取得數位教材,進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。		↕	↕	1	0	↕
	7.3.4 可有效協助料理事務,如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查詢和訂購。		↕	↕	1	0	↕
	7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態,進行自動澆灌,其水源可結合雨水利用。		↕	↕	1	0	↕
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服		↕	↕	1	0	↕

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評結果	審查結果
	務,且介面可簡易操作,並可快速與使用者互動。						
鼓勵項目得分小計					15	9	↕

八、智慧創新指標評估表

申請編號		建築物名稱	新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地
------	--	-------	-------------------------

智慧創新-鼓勵項目評估內容

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	全部弱電系統設計圖說皆使用智慧建築標準符號，即可得 3 分，否則不予計分。			3	0	
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新之建築規劃設計手法技術，對建築之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程度給予適當分數，最高 5 分。			5	0	
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益，經評定小組會議認定具創新意義者並依其創新之程		智慧創新規劃說明書 AI 智慧人臉辨識電梯架構圖 訪客 QR code 管理系統架構圖	5	2	

項目	評估內容	配分原則	對應頁次	對應書圖名稱	分數	自評得分	審查結果
		度給予適當分數，最高 5 分。					
鼓勵項目得分小計					13	2	

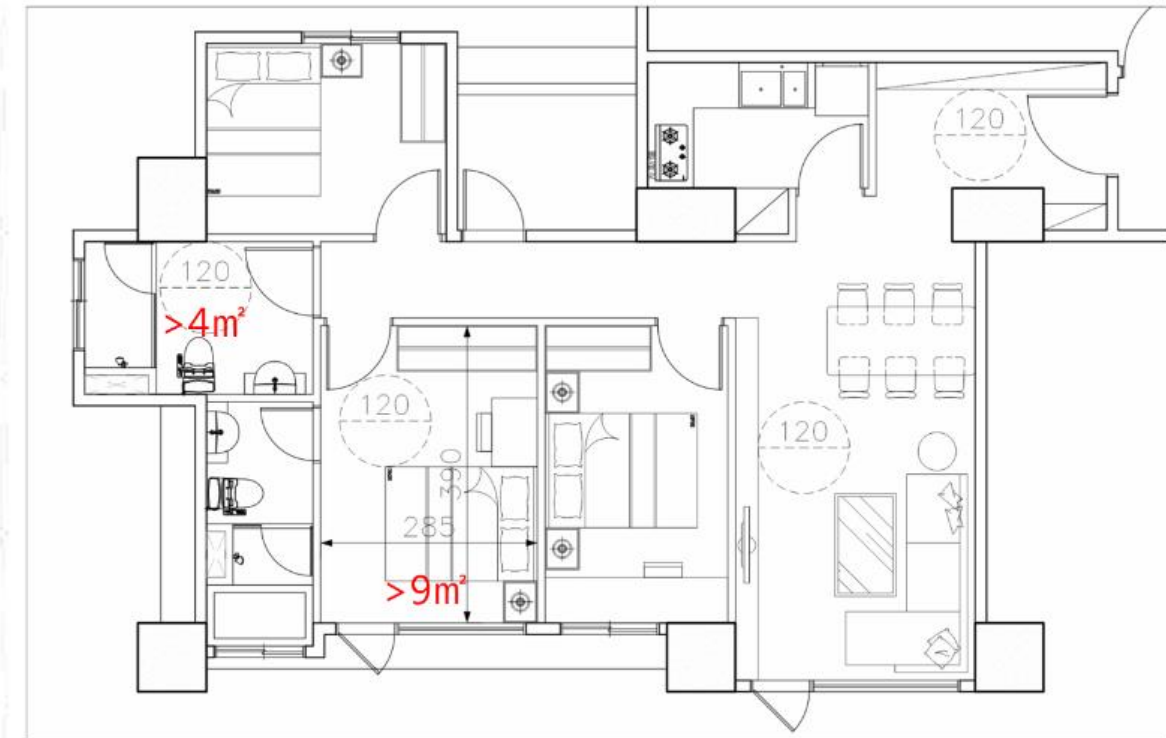
十二、無障礙設計說明及檢討

無障礙設計：第二級

本案規劃取得新建住宅性能評估之無障礙性能評估第二級。

規劃住宅共用部分之評估內容 A 級，以及住宅專用部分之評估內容 B 級。

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	自評結果
住宅共用部分	室外通路	集合住宅 60%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	符合
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	符合
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	符合
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40%	B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位（戶）符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1)不得有高低差。 (2)淨寬不得小於90公分。 (3)出入口前淨空間大於直徑120公分 3. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1)出入口淨寬不得小於80公分。 (2)出入口前淨空間大於直徑120公分 (3)面積不得小於4平方公尺。	符合



十三、耐震建築說明及檢討

耐震設計：第三級

■ 地震分區：臺北盆地（臺北Ⅲ區）

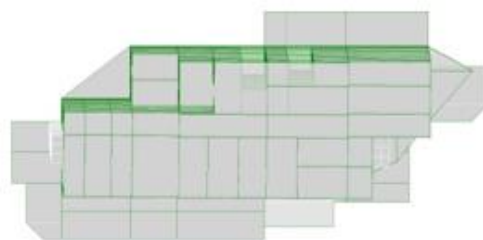
■ 抗震等級說明：

本案抗震等級依據建築物之耐震用途係數 $I=1.10$ ，對應之地動加速度值為 $0.24g \times 1.10 = 0.264g$ （259gal），對照交通部中央氣象局109年「地震震度分級表」，屬“六弱”之設計地震力。

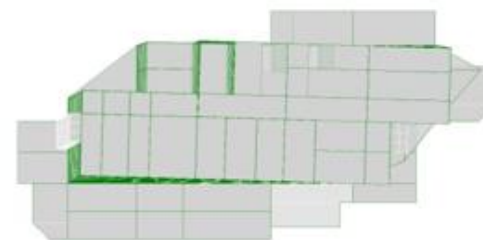
地震震度階級對照最大地動加速度值(PGA)範圍表，震度4級(含)以下依PGA決定										
震度階級	0級	1級	2級	3級	4級	5弱	5強	6弱	6強	7級
PGA (cm/s ²)	<0.8	0.8~2.5	2.5~8.0	8.0~25	25~80	80~140	140~250	250~440	440~800	>800

新地震震度階級對照最大地動速度值(PGV)範圍表，震度5級(含)以上依PGV決定										
震度階級	0級	1級	2級	3級	4級	5弱	5強	6弱	6強	7級
PGV (cm/s)	<0.2	0.2~0.7	0.7~1.9	1.9~5.7	5.7~15	15~30	30~50	50~80	80~140	>140

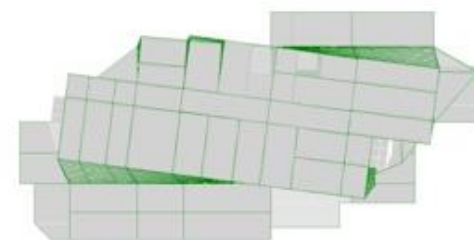
■ 地震分區：臺北盆地（臺北Ⅲ區）



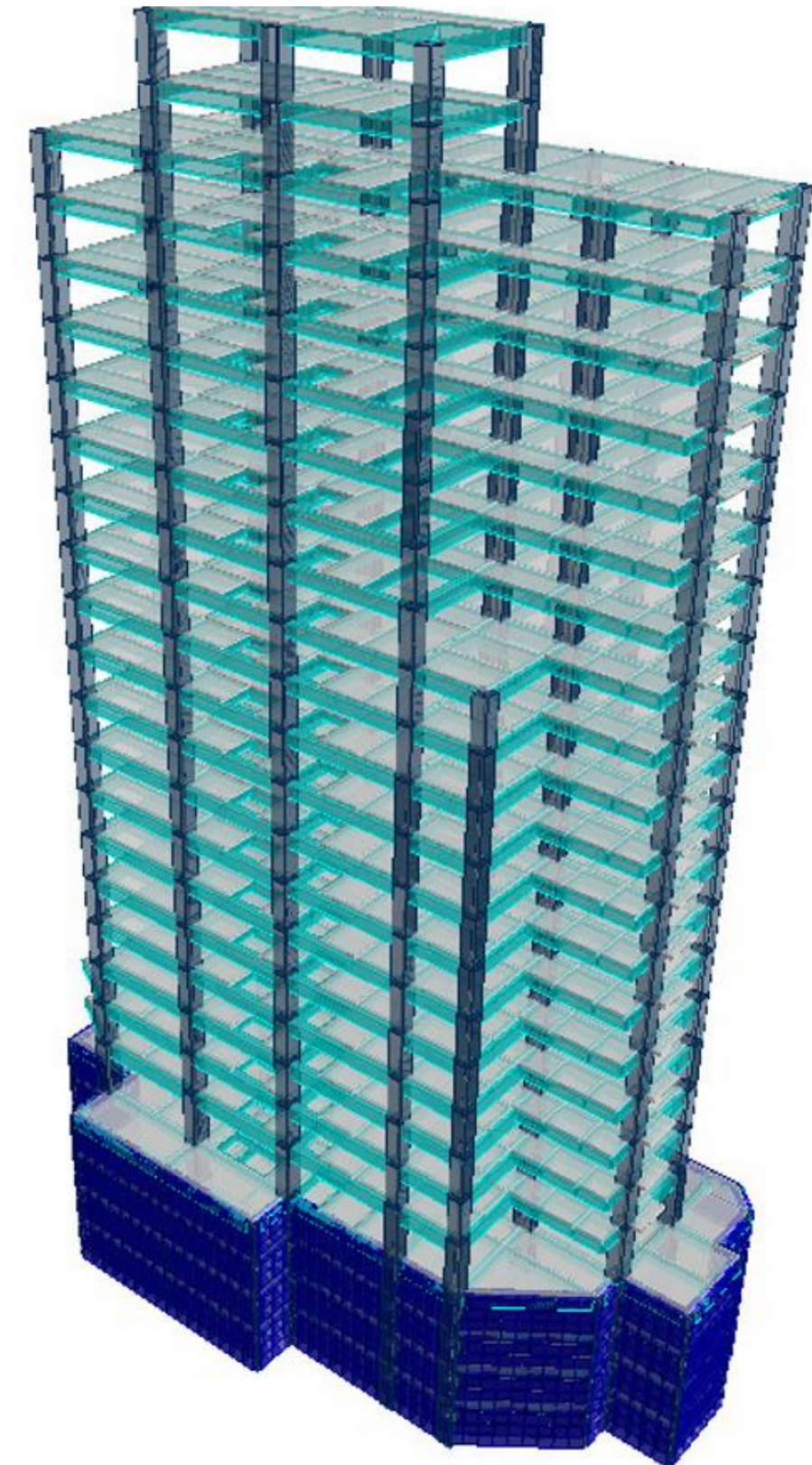
$T_y=2.14 \text{ sec}$



$T_x=1.74 \text{ sec}$



$T_z=1.61 \text{ sec}$



結構3D分析模型

拾參、保存或維護計畫

更新單元內及周邊，未有經新北市文化局確認具文化資產保存之標的，因此無維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會為實施者，採權利變換方式實施，以落實都市更新方式進行。

二、有關費用分擔

本都市更新案之相關費用係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算，由參與更新之所有權人依更新前權利價值比例共同分攤，相關說明如下：

項目	費用(元)	比例	備註
工程費用(A)	518,479,277	60.20 %	1. 重建費用 2. 公共及公益設施
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	8,666,349	1.12 %	
權利變換費用(C)	79,328,290	10.28 %	1. 調查費 2. 更新前土地及建物測量費用 3. 合法建築物及其他地上改良物拆遷補償費 4. 拆遷安置費 5. 地籍整理費 6. 其他必要業務費
貸款利息(D)	28,943,194	3.75 %	
稅捐(E)	521,490	0.07 %	
管理費用(F)	95,416,371	12.37 %	1. 行政作業費用 2. 信託費用 3. 總務及人事管理費用 4. 銷售管理費用 5. 風險管理費用
都市計畫變更負擔費用(G)	-	-	
容積移轉費用(H)	40,099,990	5.20 %	
合計(A+B+C+D+E+F+G+H)	771,505,412	100 %	

(一) 經費項目

1. 工程費用

(1) 重建費用

A. 拆除費用

更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，依據拆除面積 x 拆除單價。

B. 建築設計費用

包含建築、水電、消防、結構之設計費、簽證費及建照領取相關費用，依據新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。

C. 營建費用

包含更新後建築物施工費、整地費、材料費及工程監造等其他必要費用，依據總樓地板面積 x 營建單價計算。

D. 工程管理費

本案依實際狀況認列。

E. 空氣污染防治費

依「空氣污染法」第 16 條第 1 項規定營建業主應繳納之空氣污染防治費收費辦法核計。

F. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定案工程造價一定比例或金額提列公共基金。

G. 外接水、電、瓦斯管線工程費

依「新北市都市更新審議原則」，將以更新後總戶數之每戶 75,000 元提列估算。

H. 建照執照相關規費

依新北市工務局建築執照規費標準，以法定工程造價 1/1000 提列。

(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綠建築管理維護基金。

2. 權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費

包含研擬都市更新事業計畫及相關法定程序辦理作業費用等，本案將依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」提列。

B. 不動產估價費用（含技師簽證費）

依權利變換不動產估價提列基準核算，包含三家估價師之委託估價與簽證費用。

C. 土地鑑界費

以每筆土地地號為計收單位，每單位以新臺幣 4000 元計收；至面積超過 10 公頃者，由登記機關依規費法規定，核實計算應徵收規費，並檢附直接及間接成本資料，經該級政府規費主管機關（財政局、處）同意，報直轄市或縣（市）政府核定後計收。

D. 鑽探費用

依據更新單元土地面積每 600 m²鑽一孔，本計畫需探鑽孔數為 2 孔，依「新北市都市更新審議原則」以每孔 75,000 元提列。

E. 鄰房鑑定費

更新前對更新單元週邊一定範圍內之鄰房進行鑑定費用。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，本案鑑定 404 戶。

(2) 更新前土地及建物測量費用

更新前基地土地及建物重新調查及測量簽證圖說費用，本案依更新前合法建築物每戶暫估 4,000 元提列。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

A. 建築物改良更新前基地上合法建物之拆除補償及安置費用，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。又本案基地上無非合法建築物。

B. 其他土地改良物。

(4) 佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

(5) 拆遷安置費－合法建築物（建物租金補貼）

(6) 地籍整理費

依「新北市都市更新審議原則」之規定，以每戶 29,000 元（含信託塗銷/登記）編列。

(7) 審查費用

依都市更新實質審查費用提列。

(8) 其他必要業務費用

3. 貸款利息

更新期間工程費用與都市更新費用所衍生之貸款利息，依現金流量表融資貸款利息費用合計計算。

4. 稅捐

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」規定提列，包含印花稅及營業稅。印花稅依據印花稅法第五條規定估算，營業稅以 5 % 估算。

5. 管理費用

(1) 行政作業費用

本案非屬公辦都更案件，故無相關提列。

(2) 信託費用

為確保更新案可依計畫進行，保障地主權利，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構之費用。依工程費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費及合法建築物拆遷安置費總額 0.25 % 計算，並作為合約價金基準及提列依據。

(3) 人事行政管理費用

實施者自更新作業啟動至更新完成後，所進行整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等勞務支出與人事管理所需支付費用。

(4) 銷售管理費用

實施者更新後取得之折價抵付產品之銷售費用，包含廣告、企劃及銷售等成本費用。

(5) 風險管理費用

風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取之相對報酬，依都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 6 款規定辦理。

6. 容積移轉費用

依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定計算申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費用，將依實際費用提列。

(二) 經費來源

更新單元實施經費來源先由實施者自有資金及融資支應，財源籌措及運用需視資金狀況決定，參考相關案例投資者所願意提供自有資金比例經驗及一般銀行能接受之比例，本案重建資金主要為銀行貸款，由受託單位協助辦理，並於權利變換計畫核定時，辦理銀行貸款作業。

又為確保本案順利興建，銀行融資計畫包含產權及信託管理，並成立專款專用。

(三) 分擔方式與原則

本案由更新單元範圍內所有權人自組更新會擔任實施者，在執行都市更新過程中，依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，由所有權人配合實施者辦理融資給付，都市更新事業所需之各項費用。

待都市更新完成後，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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

拾伍、分配與選配原則

本案依據都市更新權利變換實施辦法第 17 條第 1 項：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或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時，應以公開抽籤方式辦理。」因而將選配原則概述如下：

- 一、選配以不影響他人選配之權益為原則，故選配之單位不得超過可選配之價值 15 %，除經實施者同意外，若涉及超額選配之情形，應不得及不宜併同抽籤處理。
- 二、本案更新後之單元，由更新前住戶依原位置、原方位、原樓層優先選配。
- 三、選配以更新前一房屋分配更新後一車位為原則，若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元(車亦同)，則以公開抽籤決定之。
- 四、依「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條規定，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，不得合併選配。
- 五、更新前原土地或建築物如有公同共有情事者，亦不得合併分配，若公同共有人間可達成共識者，則依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定辦理，若無法協調一致者，則依公開抽籤方式分配之。
- 六、若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元)，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理，或另經實施者同意時，始得進行房車之選配。
- 七、未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由律師以公開抽籤決定之。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 一、本案範圍中明德段 75-4、75-7 等兩筆國有土地為國有財產署北區分署經營，依據財政部國有財產署北區分署 111 年 7 月 6 日台財產北改字第 11100206520 號函(詳附錄三)說明二、：「本案更新單元內涉本署經營同段 75-4、75-6 地號 2 筆國有土地，面積合計 10.04 平方公尺，占本案更新單元總面積 1,166 平方公尺之比例為 0.86 %，依財政部 110 年 10 月 8 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 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例(下稱都更條例)規定讓售予實施者。次依『國有非公用土地參與都市更新注意事項』第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴會將上述國有土地處理方式於事業計畫書適當章節完整載明。」。
- 二、續依財政部國有財產署北區分署 111 年 7 月 7 日台財產北改字第 11100206530 號函(詳附錄三)說明三：「按貴會提供選配資料載，本案國有土地應分配權利價值為新台幣(下同)1,053 萬 5,226 元，因未達最小分配單元價值 1,210 萬 2,351 元，且受政府歲出預算限制，本分署上難以補繳差額價金方式參與選配，爰本分署將依都市更新條例第 52 條等相關規定領取現金補償。」依都市更新條例第 52 條等相關規定辦理。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

1. 都市更新條例第 57 條

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

2. 都市更新權利變換實施辦法第 24 條

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。

(二) 拆遷方式

本更新事業計畫採「權利變換」方式實施之，地上建物擬於權利變換計畫核定公告後，由實施者代為拆除，若逾期仍有未拆除或遷移者，實施者將依法向新北市政府申請代為拆除。

(三) 拆遷面積

1. 合法建築物

本更新範圍內合法建築物為 4 層樓及 5 層樓鋼筋混凝土造建物，依謄本記載為民國 66 年及 67 年建築完成之。合計總拆除樓地板面積 3,159.91 m²（含未補登陽台面積，詳表 17-1 地上物拆除面積一覽表）。

2. 非合法建築物

本更新範圍內非合法建築物為建物所有權人自行增建或加建部分，依目前現況實測結果，加強磚造面積 254.00 m²、鐵皮面積 419.59 m²、雨棚面積 254.67 m²，共 928.26 m²。

3. 合計本更新範圍總拆除樓地板面積為 4,088.17 m²。

表 17-1 地上物拆除面積一覽表

類別	構造	拆除面積 (m ²)	拆除面積 (坪)	備註
合法建築物	鋼筋混凝土造	3066.89	927.73	依謄本面積
	面積小計	3066.89	927.73	
	鋼筋混凝土造	93.02	28.14	未補登陽台面積
	面積小計	93.02	28.14	
非合法建築物	加強磚造	254.00	76.84	依實測面積
	鐵皮	419.59	126.92	
	雨棚（T 棚）	254.67	77.04	
	面積小計	928.26	280.80	
地上物面積合計		4,088.17	1,236.67	

(四) 拆遷工程費用

1. 合法建築物拆遷補償費用

- (1) 補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。
- (2) 補償單價由實施者委託專業估價者查估後評定之。

2. 非合法建築物拆遷補償費用

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託專業估價者查估後評定之。

(五) 預計拆遷時程

1. 拆遷公告及通知

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條第 1 項規定，於權利變換計畫發佈日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人，預定公告拆遷日。如為地上物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。

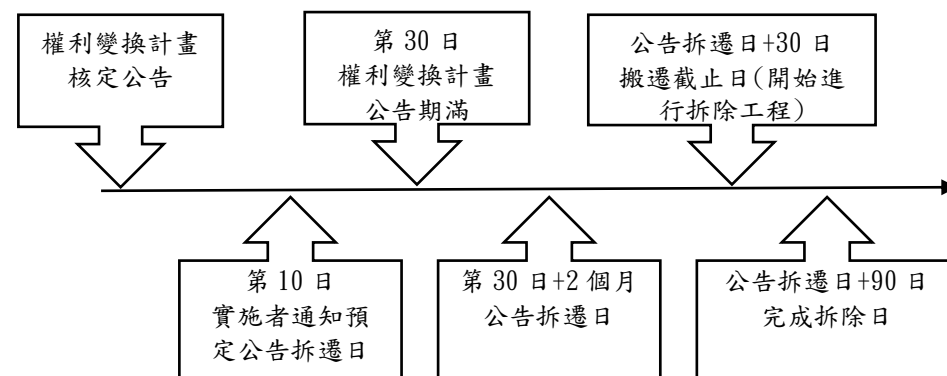
2. 公告拆遷日

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條第 2 項，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於 2 個月。

本案地上物之建物所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內自行拆除或遷移，並將地上物清點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第 24 條規定，請求新北市政府代為拆除或遷移。

3. 地上物拆除

預計公告拆遷日後 30 日為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 60 日內拆除完畢。若時程內實施者已取得拆除執照，得視當時情況進行拆除工程，相關拆除時程預定如下：



二、合法建築物之補償與安置

1. 合法現住戶之拆遷安置計畫

本案已提列拆遷補償費與安置費，將依法提

2. 建物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準

實施者將於擬具權利變換計畫時，委託三家以上專業估價者查估後評定建築物之殘餘價值，作為補償計算依據；事業計畫階段依鋼筋混凝土造建築物之成本單價 89,000 元/坪，耐用年數 50 年，殘餘價格率 5%，按使

用年數，扣除累計折舊後之殘值率計算，合計 22,794,818 元，實際金額應依主管機關核定之權利變換計畫為準。詳表 17-2 合法建築物拆遷補償費用明細表與 17-3 合法建築物拆遷安置費用明細表。

3. 發放對象及預計發放時程

本更新單元範圍內登載之建物登記謄本合法建築物所有權人。

實施者應於權利變換計畫核定發布日起 10 日通知領取，並於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之，逾期未取者將依法辦理提存。

4. 發放方式

本案合法建築物拆遷補償費之發放，依都市更新權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條、第 20 條規定。

三、其他土地改良物之補償

(一) 法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，委由估價師查定本案，代為拆除費用在補償金額內扣回。

(二) 殘餘價值補償標準

- 未來由實施者委託三家不動產估價師事務所，依據都市更新條例第 36 條規定查定，並在補償金額內扣回代為拆除費用，其拆除單價以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(R)7,261 元/㎡計算，其他構造如鋼鐵棚架(T)等以 629 元/㎡核計。
- 本案其他土地改良物以增建建築物為主，故殘餘價值以其附著於合法建築物之重置成本與成本價格率認定，並依其增建面積計算之。

(三) 其他土地改良物之拆遷補償費

本案其他土地改良物係為附著於合法建築物之增建物及非占有 他人土地之增建物；全案其他土地改良物拆遷補償費計 3,706,719 元。(詳表 17-4)

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶，故無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。

表 17-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	拆除面積 (坪)	補償面積 (m ²)	補償面 積(坪)	補償單價 (元/坪)	成本價格 率(%)	補償總價(元)	所有權人 (管理單 位)	權利範圍		應補償總價(元)
											分子	分母	
1	明德路 83 號	600	96.91	29.32	96.91	29.32	89,000	26.97 %	703,777	林于來鋒	1	1	703,777
2	明德路 83 號二樓	601	108.32	32.77	108.32	32.77	89,000	26.97 %	786,588	許伯秋	1	1	786,588
3	明德路 83 號三樓	602	108.32	32.77	108.32	32.77	89,000	26.97 %	786,588	鄭文敏	1	1	786,588
4	明德路 83 號四樓	603	107.93	32.65	107.93	32.65	89,000	26.97 %	783,708	呂鳴芳	1	1	783,708
5	明德路 85 號	596	132.54	40.09	132.54	40.09	89,000	26.97 %	962,290	潘惟佳	1	1	962,290
6	明德路 85 號二樓	597	139.76	42.28	139.76	42.28	89,000	26.97 %	1,014,860	顧尚智	1	4	253,715
										顧尚偉	1	4	253,715
										顧秀慧	1	4	253,715
										顧同慧	1	4	253,715
7	明德路 85 號三樓	598	77.85	23.55	77.85	23.55	89,000	26.97 %	565,278	郭欣瑤	1	1	565,278
8	明德路 85 號三樓之 1	3906	55.61	16.82	55.61	16.82	89,000	26.97 %	403,736	趙坤偉	1	1	403,736
9	明德路 85 號三樓等共有 部分	3907	6.30	1.91	6.30	1.91	89,000	26.97 %	45,846	郭欣瑤	1	2	22,923
										趙坤偉	1	2	22,923
10	明德路 85 號四樓	599	139.76	42.28	139.76	42.28	89,000	26.97 %	1,014,860	孫宜平	1	1	1,014,860
11	明德路 87 號一樓	592	93.23	28.20	93.23	28.20	89,000	26.97 %	676,893	陳韻如	1	1	676,893
12	明德路 87 號二樓	593	103.62	31.35	103.62	31.35	89,000	26.97 %	752,503	呂紹渭	1	1	752,503
13	明德路 87 號三樓	594	103.62	31.35	103.62	31.35	89,000	26.97 %	752,503	張中侃	1	1	752,503
14	明德路 87 號四樓	595	103.62	31.35	103.62	31.35	89,000	26.97 %	752,503	鄭朝陽	1	1	752,503
15	明德路 89 號	2753	96.91	29.32	96.91	29.32	89,000	26.97 %	703,777	吳俊德	1	1	703,777
16	明德路 89 號二樓	2754	105.55	31.93	105.55	31.93	89,000	26.97 %	766,425	陳志成	1	1	766,425
17	明德路 89 號三樓	2755	105.55	31.93	105.55	31.93	89,000	26.97 %	766,425	姚翔	1	1	766,425
18	明德路 89 號四樓	2756	105.55	31.93	105.55	31.93	89,000	26.97 %	766,425	吳慧瑜	1	2	383,213
										于精一	1	2	383,213
19	明德路 91 號一樓	464	117.20	35.45	117.20	35.45	91,000	25.98 %	838,102	吳春芳	1	1	838,102
20	明德路 91 號二樓	542	66.67	20.17	66.67	20.17	91,000	25.98 %	476,855	林界明	1	1	476,855
21	明德路 91 號二樓之 1	3908	61.5	18.60	61.5	18.60	91,000	25.98 %	439,737	林界明	1	1	439,737
22	明德路 91 號二樓等	3909	9.84	2.98	9.84	2.98	91,000	25.98 %	70,454	林界明	1	1	70,454
23	明德路 91 號三樓	465	70.82	21.42	70.82	21.42	91,000	25.98 %	506,407	林嘉櫻	1	1	506,407
24	明德路 91 號三樓之 1	3914	56.13	16.98	56.13	16.98	91,000	25.98 %	401,438	李柔妤	1	1	401,438
25	明德路 91 號三樓等	3915	11.18	3.38	11.18	3.38	91,000	25.98 %	79,910	林嘉櫻	55	100	43,951
										李柔妤	45	100	35,960

序號	門牌	建號	拆除面積 (m²)	拆除面積 (坪)	補償面積 (m²)	補償面 積(坪)	補償單價 (元/坪)	成本價格 率(%)	補償總價(元)	所有權人 (管理單 位)	權利範圍		應補償總價(元)
											分子	分母	
26	明德路 91 號四樓	466	138.13	41.72	138.13	41.72	91,000	25.98 %	987,754	蔡翠娟	1	1	987,754
27	明德路 91 號五樓	467	138.01	41.75	138.01	41.75	91,000	25.98 %	987,045	李郁瑾	1	1	987,045
28	民族路 11 號	468	120.80	36.54	120.80	36.54	91,000	25.98 %	863,871	葉斯裡	1	1	863,871
29	明德路 93 號二樓	469	144.67	43.76	144.67	43.76	91,000	25.98 %	1,034,565	蕭亞	1	2	517,283
										蕭中岳	1	2	517,283
30	明德路 93 號三樓	470	144.67	43.76	144.67	43.76	91,000	25.98 %	1,034,565	黃耀德	1	1	1,034,565
31	明德路 93 號四樓	471	144.67	43.76	144.67	43.76	91,000	25.98 %	1,034,565	蘇端淑	1	1	1,034,565
32	明德路 93 號五樓	472	144.67	43.76	144.67	43.76	91,000	25.98 %	1,034,565	高美美	1	1	1,034,565

備註：本表僅供參考，實際依主管機關審議核定之權利變換計畫為準

表 17-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	所有權人(管理單位)	拆遷安置費用	序號	門牌	所有權人(管理單位)	拆遷安置費用
1	明德路 83 號	林于來鋒	1,782,640	22	明德路 91 號三樓之 1	李柔妤	586,080
2	明德路 83 號二樓	許伯秋	1,048,640	23	明德路 91 號四樓	蔡翠娟	1,296,840
3	明德路 83 號三樓	鄭文敏	1,038,160	24	明德路 91 號五樓	李郁瑾	1,295,920
4	明德路 83 號四樓	呂鳴芳	1,034,360	25	民族路 11 號	葉斯禔	2,923,200
5	明德路 85 號	潘惟佳	1,539,440	26	明德路 93 號二樓	蕭亞	714,160
6	明德路 85 號二樓	顧尚智	331,050			蕭中岳	714,160
		顧尚偉	331,050	27	明德路 93 號三樓	黃耀德	1,414,320
		顧秀慧	331,050	28	明德路 93 號四樓	蘇端淑	1,400,320
		顧同慧	331,050	29	明德路 93 號五樓	高美美	1,400,320
7	明德路 85 號三樓	郭欣瑤	768,640				
8	明德路 85 號三樓之 1	趙坤偉	568,640				
9	明德路 85 號四樓	孫宜平	1,312,360				
10	明德路 87 號一樓	陳韻如	1,082,880				
11	明德路 87 號二樓	呂紹渭	981,880				
12	明德路 87 號三樓	張中侃	973,120				
13	明德路 87 號四樓	鄭朝陽	973,120				
14	明德路 89 號	吳俊德	1,759,200				
15	明德路 89 號二樓	陳志成	1,031,960				
16	明德路 89 號三樓	姚翔	1,021,760				
17	明德路 89 號四樓	吳慧瑜	510,880				
		于精一	510,880				
18	明德路 91 號一樓	吳春芳	2,382,240				
19	明德路 91 號二樓	林界明	693,120				
20	明德路 91 號二樓之 1	林界明	649,320				
21	明德路 91 號三樓	林嘉櫻	744,960				

表 17-4 其他土地改良物補償費明細表

序號	門牌	補償面積 (RC/m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償面積 (R/m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償面積 (T/m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價(元)	受補償人
1	明德路 83 號地下一樓	28.04	7,261				629	203,598	林于來鋒
2	明德路 83 號	17.30				25.86		141,881	
3	明德路 83 號二樓	2.02						14,667	許伯秋
4	明德路 83 號三樓	2.02						14,667	鄭文敏
5	明德路 83 號四樓	2.02						14,667	呂鳴芳
6	明德路 83 號四樓頂					110.34		69,404	
7	明德路 85 號地下一樓	28.14						204,325	潘惟佳
8	明德路 85 號	6.70						48,649	
9	明德路 85 號二樓	6.70						48,649	顧尚智
									顧尚偉
									顧秀慧
									顧同慧
10	明德路 85 號三樓	6.70						48,649	郭欣瑤
11	明德路 85 號四樓	6.70						48,649	孫宜平
12	明德路 85 號四樓頂					146.46		92,123	
13	明德路 87 號地下一樓	28.58						207,519	陳韻如
14	明德路 87 號一樓	4.64				21.14		46,988	
15	明德路 87 號四樓頂					103.62		65,177	鄭朝陽
16	明德路 89 號地下一樓	28.58						207,519	吳俊德
17	明德路 89 號一樓	2.02				42.34		41,299	
18	明德路 89 號四樓頂					105.55		66,391	吳慧瑜
									于精一
19	明德路 91 號地下一樓	35.81	7,152					256,113	吳春芳
20	明德路 91 號一樓	34.65				77.28		296,426	
21	明德路 91 號二樓	1.15						8,225	林界明
22	明德路 91 號二樓之 1	2.01						14,376	
23	明德路 91 號三樓	0.70						5,006	林嘉櫻
24	明德路 91 號三樓之一	2.38						17,022	李柔妤
25	明德路 91 號四樓	3.08						22,028	蔡翠娟

序號	門牌	補償面積 (RC/m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償面積 (R/m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償面積 (T/m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價(元)	受補償人
26	明德路 91 號五樓	3.08	7,152				629	22,028	李郁瑾
27	明德路 91 號五樓頂	70.44						503,787	
28	明德路 91 號六樓頂					54.38		34,205	
29	民族路 11 號地下一樓	38.79						277,426	葉斯璿
30	明德路 93 號一樓	7.80		34.51	0	11.12		62,780	
31	明德路 93 號二樓	9.20				15.79		75,730	蕭亞
32	明德路 93 號三樓	3.55						25,390	蕭中岳
33	明德路 93 號四樓	3.55						25,390	黃耀德
34	明德路 93 號五樓	3.55						25,390	蘇端淑
35	明德路 93 號五樓頂	63.00						450,576	

備註：本表僅供參考，實際依主管機關審議核定之權利變換計畫為準

拾捌、財務計畫

一、成本說明（更新事業實施經費）

本案更新事業實施經費認列標準係依 110 年 9 月 8 日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算，暫估更新費用總計約新臺幣 771,505,412 元。（詳表 18-1）

表 18- 1 都市更新事業實施總經費成本明細表

項目				數量	單位	單價/費率	單位	總價(元)	單位	說明
壹、 工程費用(A)	一、 重 建 費 用	(一)建築設計費用		1	式	-	元	14,022,755	元	依新北市建築師公會建築師酬金標準表計算，並再依實際合約折扣提列。
		(二)營建費用（含公益設施樓地板面積）		3,038.03	坪	160,118	元	486,443,244	元	營建費用＝總樓地板面積×營建單價（含物價指數、地下室、樓高調整）。
		(三)工程管理費		1	式	2.50	元/㎡	9,471,914	元	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。
		(四)空氣污染防治費		428.83	㎡	2.47	元/㎡/月		元	興建：更新後建築面積×2.47 元/㎡/月
				1,059.21	㎡	28	元/㎡/月	29,658	元	興建：更新後建築面積×2.47 元/㎡/月×28 個月。
	(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	1,817,792	元	依公寓大廈管理施行細則第五條規定所計算。	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	85	戶	75,000	元/戶	6,375,000	元	以更新後每戶 75,000 元提列為基準。	
		3.建築執照相關規費	154,648,143	元	0.1	%	153,558	元	依本府工務局建築執照規費標準提列。	
	二、公 共及公 益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	-	㎡	-	元/㎡	-	元	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準。
			2.工程開闢費用	-	㎡	-	元㎡	-	元	未來依實際狀況提列。依主管機關規定審定金額為準。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-	-	-	元	未來依實際狀況提列。依主管機關規定審定金額為準。
		(二)公益設施認 養捐贈費用	1.室內裝修費用	-	式	-	-	-	元	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
			2.公益設施認養經費	-	式	-	-	-	元	依該公益設施管理機關審定之金額認列。
		(三)捐贈本市都市更新基金	-	-	-	-	-	-	元	依計畫所審定金額為準。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			1	式	-	元	8,666,349	元	1.綠建築、智慧建築、耐震、無障礙管理維護基金=各項保證金 x5%。 2.公共開放空間管理維護基金（依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點核計） 人行步道管理維護費用＝留設人行步道面積 351.24 ㎡ x1,625=570,765 元
	工程費用(A)合計								518,479,277	元
貳、 權利變換費 用(B)	一、 調 查 費	(一)都市更新規劃費用		1	式	9,436,188	元	9,436,188	元	依新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準計算。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	3,350,000	元	3,350,000	元	依權利變換不動產估價提列基準核算(含簽證費)。
		(三)土地鑑界費		11	筆	4000	元	44,000	元	依內政部訂定之土地複丈費及建築改良測量標準，每筆 4,000 元提列。
		(四)鑽探費用		2	孔	75000	元/孔	150,000	元	以土地面積 600 ㎡鑽探一孔，本案應取 2 孔，以 75,000 孔/元提列。
		(五)鄰房鑑定費用		404	戶	-	戶/元	1,976,800	元	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。
	二、更新前土地及建物測量費用			-	戶	-	戶	90,000	元	本案委託佳興測量工程有限公司進行更新前合法土地及建築物測量作業。
	三、土地改良物拆遷補		(一)建築	合法建築物	1	式	-	元	19,983,275	元

項目				數量	單位	單價/費率	單位	總價(元)	單位	說明	
	償費用		改良物	非合法建築物	-	式	-	元		元	
			(二)其他土地改良物						2,726,276	元	
	四、佔有他人土地之就違章建築拆遷補償費				-	式	-	元/m ²	-	元	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)			1	式	-	元	35,477,720	元	
	六、地籍整理費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用			85	戶	20,000	元/戶	6,045,431	元	每戶以 2 萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）。並另加計地政機關行政規費。
	七、審查費用								99,000	元	
	八、其他必要業務費				-	-	-	-	-	元	-
	權利變換費用(B)合計								79,328,290	元	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計				-	元	2.44	%	28,943,194	元	貸款利息=(1)+(2) (1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半計算) 貸款年利率＝2.44% 施工期間為：XX 年計算 提列時間：XXX 年 XX 月
肆、稅捐 (D)	一、印花稅				1	式	0.10	%	521,540	元	依印花稅法第五條規定提列 (承攬契據、不動產契據)。
	二、營業稅				-	式	-	%	-	元	依據財政部「核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定」免予提列。
	稅捐 (D) 合計：								521,540		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)				-	-	-	-	-	元	
	二、信託費用(E2)				3.5	年	0.25	%	10,000,000	元	(工程費用 A+權利變換費用 B+土地公告現值)*0.25%×3.5 年。或依實質狀況提列。
	三、人事行政管理費用(E3)				597,857,967	元	4.5	%	26,903,609		(A+B+C+D+F+G)×4.5%(人事行政管理費率)核算之。
	四、銷售管理費用(E4)				975,272,711	元	6	%	58,512,763	元	(A+B+C+D+F+G)×6%(銷售管理費率)核算之。
	五、風險管理費用(E5)				-	元	6	%	-	元	本案為自組更新會，風險管理費用暫不提列。
管理費用(E)合計：								102,705,108	元		
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費				-	-	-	-	-	元	
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費				1	式	110%	-	40,099,990	元	暫以 110%之市場調整率估算之，未來依實際狀況認列。
本案更新總成本=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G) 總計：								771,505,412	元		

(一) 工程費用

工程費用包括重建費用之建築設計費、營建費用、工程管理費、空氣污染防治費、其他必要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等，合計為 460,343,495 元。

1. 重建費用

(1) 建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據新北市建築師公會建築師酬金標準（107.4.23）編列，所需費用共為 14,022,755 元（詳表 18-2）。

本案法定工程造價依 111 年 4 月「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」計算為 153,558,387 元（=建築物總樓地板面積 10,043.06 m² x 15,290 元/m²）。

表 18-2 建築設計費估算表

法定總工程造價=總樓地板面積（m ² ）x工程造價標準單價 15,290 元=153,558,387 元		
酬金費率級距	比例	金額（元）
總工程費 3,000,000 元以下部分	8.00%	240,000
總工程費 3,000,000～15,000,000 元部分	7.50%	900,000
總工程費 15,000,000～60,000,000 元部分	7.25%	3,262,500
總工程費 60,000,000 元以上部分	7.00%	6,549,087
建築設計費用	2.00%	3,071,168
合計：		14,022,755

(2) 營造費用

本更新單元未來建築規劃為地下 4 層、地上 18 層之鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積為 10,043.06 m²（3,038.03 坪），依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」之規定，本案以鋼筋混凝土造

16～20 層，總樓地板面積 2,500 坪以上～7,500 坪之造價基準 133,200 元/坪，進行建築物層數加成與高度加價。

A. 物價指數調整

本案建物工程造價標準單價表之物價基準日為民國 109 年 8 月，該月指數為 109.48，本案評價基準日訂為民國 111 年 6 月，該月指數為 132.7。

109 年 8 月物價調整基準日當月營造工程物價總指數（C）＝109.48

111 年 6 月營造工程物價總指數（B）＝132.70

指數增減率（D）＝（（B-C）/C）x100%＝21.21%

調整金額＝工程造價標準單價 x （（D）－2.5%）

＝133,200 元/坪x（21.21%－2.5%）

＝24,900 元/坪（百位數以下四捨五入）

物價指數調整後平均單價＝133,200 元/坪＋24,900 元/坪

＝158,100 元/坪地下室加成修正

B. 地下室加成修正

依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」本案並無地下層超建加成。

A. 樓高加價修正

依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，本案地上層高度 1 樓為 4.2m，2 至 7 樓為 3.45m，8 至 18 樓為 3.3m，均得按標準單價每增加 0.1m 該層加計造價 1%進行計算。一樓供商業使用，設計樓高為 4.2m，須加計造價 6%計算；另有部分住宅使用，另以加計造價 10%計算之。

又經由考量物價指數調整後加成單價為 158,100 元/坪；本案預估營建成本約為 486,443,244 元，詳表 18-3。本案總樓地板面積為 10,043.06 坪，故平均營建單價約為 160,118 元/坪。

本案興建總樓地板面積 10,043.06 m²（3,038.03 坪），總營建費用為 486,443,244 元，平均營建費用單價為 160,118 元/坪，詳表 18-3、表 18-4。

(3) 工程管理費

依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，本案依實際狀況提列 9,471,914 元。

表 18-3 營建費用提列計算表

樓層	樓地板面積		標準單價 (元/ 坪)	加成率 (%)	加成後單價 (元/坪)	總價 (元)
	m²	坪				
R1	64.20	19.42	158,100	-	158,100	3,070,381
R2	64.20	19.42	158,100	-	158,100	3,070,381
R3	64.20	19.42	158,100	-	158,100	3,070,381
F1 (商)	347.46	105.11	158,100	6	167,600	17,615,875
F1 (住)	63.36	19.17	158,100	10	173,900	3,333,037
F2~F7	2,310.37	698.89	158,100	2.5	162,100	113,289,571
F8~F18	4,203.51	1,271.56	158,100	1	159,700	203,068,415
B1~B4	2,925.76	885.04	158,100	-	158,100	139,925,203
合計	10,043.06	3,038.03	-			486,443,244
平均單價	160,118 元/坪					
【註】物價指數調整後單價計算：						
109 年 8 月物價調整基準日當月營造工程物價總指數 (C) = 109.48						
111 年 6 月營造工程物價總指數 (B) = 132.70						
指數增減率 (D) = ((B-C) /C) ×100% = 21.21%						
調整金額=工程造價標準單價 × ((D) -2.5%)						
=133,200 元/坪× (21.21%-2.5%)						
=24,900 元/坪 (百位數以下四捨五入)						
物價指數調整後平均單價=133,200 元/坪+24,900 元/坪						
=158,100 元/坪						

(4) 空氣污染防制費

依「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，採第一級費率計算。本案興建期間為 28 個月，合法建物拆除及興建建築物共需繳納 29,658 元，相關內容詳表 18-5 所示。

興建工程營建空氣污染防制費：【428.83 m² (建築面積) × 2.47

元/m² (費率) × 28 (工期) = 29,658 元】

表 18-4 營建工程費用估算表

工程項目	單位	單價(元)	複價(元)	成本百分比(%)
一、建築工程				
1.假設工程	m ²	758	7,869,511	2.00%
2.基礎工程	m ²	7,241	75,153,833	19.10%
3.結構體工程	m ²	8,378	86,958,100	22.10%
4.外部裝修工程	m ²	2,843	29,510,667	7.50%
5.內部裝修工程	m ²	2,654	27,543,290	7.00%
6.門窗工程	m ²	1,137	11,804,267	3.00%
7.防水隔熱工程	m ²	114	1,180,427	0.30%
8.雜項工程	m ²	227	2,360,853	0.60%
9.庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)	m ²	455	4,721,707	1.20%
10.設備工程(電梯、廚具、衛浴)	m ²	1,820	18,886,827	4.80%
小計		-	265,989,482	67.60%
二、機電工程				
1.電氣工程	m ²	2,578	26,756,338	6.80%
2.弱電設備工程	m ²	1,213	12,591,218	3.20%
3.給排水工程	m ²	1,327	13,771,645	3.50%
4.生活廢水工程	m ²	265	2,754,329	0.70%
5.消防設備工程	m ²	986	10,230,365	2.60%
6.通風工程及空調設備	m ²	227	2,360,853	0.60%
小計		-	68,464,748	17.40%
合計 (小計一 + 小計二)			334,454,230	85.00%
利潤(含保險)10%	-	3,791	39,347,556	10.00%
營業稅(5%)	-	1,896	19,673,779	5.00%
總計		37,910	393,475,565	100.00%

表 18-5 空氣污染防治費計算表

項目	費率	總樓地板面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	工期 (月)	小計
興建	2.47 元/m ² /月	-	428.83	28	29,658
合計					29,658

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及施行細則第 5 條規定編列，公寓大廈公共基金約需 1,817,792 元。(詳表 18-6)

表 18-6 公寓大廈公共基金費明細表

總工程造價：154,648,143 元		
費率級距	費率 (‰)	金額計算 (元)
0 萬元~1,000 萬元	2.0	200,000
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5	1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5	267,792
合計		1,817,792

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案規劃更新後之住宅及店舖共 85 戶，其外接水、電、瓦斯管線工程費用以更新後戶數每戶 75,000 元計之，合計需 6,375,000 元。

C. 建照執照相關規費

建造執照依「新北市工務局執照規費標準」提列，以總工程造價之 0.1% 估計提列，合計約需 153,558 元。
 $153,558,387 \text{ 元} \times 0.1\% = 153,558$ 。

D. 公共設施興闢費

本案無公共及公益設施相關費用。

E. 其他：結構外審費用

本案建築物高度超過 50 公尺，依據「新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則」(以下稱本原則)需進行結構外審，依據本原則第 7 條規定之審查費用計算方式為：每一審查案件之審查費用為 150,000 元加工程造價之萬分之一。本項費用為 165,356 元。審查費=150,000+153,558,387 × 1/10000 =165,356 元。

F. 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

(1) 申請綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章、無障礙住宅建築標章委辦費

本案申請黃金級綠建築標章、黃金級智慧建築標章、第三級耐震標章、第二級無障礙住宅建築標章，相關必要申請經費合計提列為 4,460,000 元。

(2) 公共開放空間管理維護基金

依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」估算。本案無遮簷人行步道為 351.24 m²，以 1,625 元/m² 計算該範圍面積管理維護費用。

管理維護費用=351.24 m² × 1,625=570,765 元

(3) 申請綠建築設計、智慧建築設計、耐震設計、無障礙住宅建築標設計之各項獎勵項目維護費用

依據民國 110 年 3 月 16 日新北市政府公告之申請「綠建築標章」、「智慧建築標章」、「耐震標章」、「無障礙住宅建築標章」等容積獎勵協議書範本第 6 條之規定，各項維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50% 分別計算之。

管理維護費用=1,817,792 × 50% × 4 (項)
=3,635,584 元。

本項費用合計為 8,666,349 元

(二) 權利變換費用

權利變換費用包括調查費、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷安置費用(建物租金補貼)、地籍整理費用及其他必要業務費等，合計為 69,205,350 元。

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費

為都市更新事業計畫之研擬規劃費，本案依合約提列為 9,436,188 元（低於上限 11,231,760 元）。

(2) 不動產估價費用(含技師簽證費)

本案委由三家估價師事務所估價，依合約服務費用均為 950,000 元（低於上限 976,000 元/每家），其中一家另計簽證費用 500,000 元。

本案不動產估價費用總共為 3,350,000 元。

(3) 土地鑑界費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，本案更新前為 11 筆土地，合計費用為 44,000 元。

(4) 鑽探費用

依「新北市都市更新審議原則」以每孔七萬五千元提列，鑽探費用＝鑽探孔數×75,000 元/孔，本案預計施作 2 孔，共提列 150,000 元。

(5) 鄰房鑑定費用

本案地下室開挖深度約 15.95m，以開發基地深度之 4 倍作為鄰房鑑定範圍半徑，週邊約 404 戶鄰房之安全進行鄰房鑑定。所需費用依「社團法人新北土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收標準」計算，經費預估計約 1,976,800 元（詳表 18-7）。

本案鑑定戶數為 404 戶，屬第 6 級，鄰房鑑定費用 $P=4,200 \text{ 元} \times 404 + 280,000 = 1,976,800 \text{ 元}$ 。

表 18-7 鄰房鑑定費用計算表

級別	鑑定戶數 N	鑑定費用（萬元）P
第 1 級	$N \leq 20$	$P=0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
第 2 級	$20 < N \leq 30$	$P=0.72N+1.6$
第 3 級	$30 < N \leq 50$	$P=0.64N+4.0$
第 4 級	$50 < N \leq 100$	$P=0.56N+8.0$

第 5 級	$100 < N \leq 200$	$P=0.48N+16.0$
第 6 級	$200 < N \leq 500$	$P=0.42N+28.0$
第 7 級	$500 < N \leq 800$	$P=0.36N+58.0$
第 8 級	$800 < N \leq 1000$	$P=0.3N+106.0$
第 9 級	$1000 < N$	$P=0.28N+126.0$

2. 更新前土地及建物測量費用

本案委託佳興測量工程有限公司進行更新前合法土地及建築物測量作業，費用計 90,000 元。

3. 土地改良物拆遷補償費用

本案合法建築物及其他土地改良物殘餘價值，由實施者委託之估價師事務所評定

(1) 建築改良物

本更新單元內合法建築物經評定後之拆遷補償費概估為 19,983,275 元。

(2) 其他土地改良物

本更新單元內之建築改良物經評定後之拆遷補償費概估為 2,726,276 元。

4. 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

5. 拆遷安置費－合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）

本據本更新單元事業計畫第拾柒章拆遷安置計畫，提列合法建築物之拆遷安置費為 35,477,720 元。

6. 地籍整理費

依據「新北市都市更新審議原則」，更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，並另加計地政機關行政規費（項目詳表 18-8）更新後共 85 戶，本案地籍整理費為 1.（0）+2.（307,117 元）+3.（53,019 元）+4.（1,976,448 元）+5.（1,976,448 元）+6.（20,800 元）+7.（11,600 元）+85（戶）× 20,000 元，合計共需 6,045,431 元。

表 18-8 地政機關行政規費

項目	行政規費
1. 所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價 x 千分之一
2. 建物所有權第一次登記	使用執照所載造價 x 千分之二
3. 權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價 x 千分之一
4. 信託登記	信託契約所載土地及建物價值 x 千分之一
5. 塗銷信託登記	信託契約所載土地及建物價值 x 千分之一
6. 建物第一次測量	位置測量費四千+轉繪費（更新後建號數減一）x 二百
7. 建物滅失	更新前建號數 x 四百
8. 土地分割	分割地號數 x 八百

7. 審查費用

依據「新北市都市更新案件審查收費標準」第 2 條之規定，本案為一併申請事業計畫及權利變換計畫，審查費為 99,000 元

(三) 貸款利息

貸款利息依中央銀行 111 年 6 月公布之五大銀行（包括台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行）平均基準利率 2.44%計算，貸款期間依規定不得超過施工期間（地下 4 層，地上 18 層之施工期間 28 個月）加 12 個月，以 40 個月計算，年期以折半計之，合計貸款利息需 28,943,194 元（詳表 10-9）。

表 18-9 貸款利息計算表

項目	數值	單位
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	35,477,720	元
都市計畫變更負擔費用 (G)	0	元
容積移轉費用 (H)	40,099,990	元
小計 (I1)	75,577,710	元
利率 (R)	2.44	%
貸款期間 (T)	40	月
利息 (S1=I1xRxT/12)	6,146,987	元
工程費用 (A)	518,479,277	元
公寓大廈公共基金	-1,817,792	元
權利變換費用 (C)	79,378,690	元
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	-35,477,720	元
小計 (I2)	560,562,456	元

利率 (R)	2.44	%
貸款期間 (T)	40	月
利息 (S2=I2xRxT/12x0.5)	22,796,207	元
合計 (S=S1+S2)	28,943,194	元

(四) 稅捐

本案依據新北市都市更新權利變換計畫內有關費用提列總表之稅捐費用印花稅及營業稅，其印花稅為承攬契據之印花稅，計算方式如下。

1. 本案承攬契約之印花稅，包含建築師設計費用、營建費用、都市更新規劃費、不動產估價費用、鑽探費用及更新前測量費用、地籍整理費、容積移轉費用，印花稅以前述款項總額的 0.1%計算，共計 521,540,418 元x1%= 521,540 元（詳表 18-10）。

表 18-10 印花稅計算表

項目	單位 (元)
建築設計費用	14,022,755
營建費用	486,443,244
都市更新規劃費	9,436,188
不動產估價費用	3,350,000
鑽探費用	150,000
更新前土地及建物測量費用	116,000
鄰房鑑定費用	1,976,800
地籍整理費用	6,045,431
小計	521,540,418
費率	0.10%
合計	521,540

2. 營業稅

本案依據財政部「核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定」第 4 條「土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比率分配更新後房地之應有部分或現金，參

照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。」可免提列營業稅。

(五) 管理費用

1. 行政作業費用

本案未提列行政作業費用。

2. 信託費用

本案為自組都市更新會，後續始得與銀行辦理信託作業，目前信託費用暫估計 10,000,000 元。

3. 人事行政管理費用

人事行政管理費為工程費用、權利變換費用及都市計畫變更負擔費用 3 項費用總和，又本案之管理費率依產權級別及更新單元基地面積計算為 4.5%，故此項費用合計為 26,903,609 元。

人事行政管理費用=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×4.5% = 597,857,967×4.5% = 26,903,609 元（詳表 18-11）。

表 18-11 人事行政管理費用計算表

項目	單位（元）
工程費用(A)	518,479,277
權利變換費用(C)	79,378,690
都市計畫變更負擔費用(G)	0
小計(I)	597,857,967
管理費率	4.5%
合計	26,903,609

4. 銷售管理費用

銷售管理費為實施者實際獲配之單元及車位總價值 x 銷售管理費率，本案之實施者獲配之單元及車位總價值為 975,272,711 元，採費率 6% 計之，為 58,512,763 元。

5. 風險管理費用

本案為自組更新會，風險管理費用暫不提列。

(六) 容積移轉費用

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

本案依上述規定，申請自更新單元外移入 416.94 m²，占基準容積之 12.24%。購買容積之成本費用暫依新北市新店區市場行情提列，合計費用為 40,099,990 元。

二、收入說明

(一) 建物價值

本案更新後共規劃有 85 個分配單元（戶）（含 2 戶店面）及 67 個分配停車位，其更新後分配單元總價值為 1,836,197,702 元，停車位總價值為 140,250,000 元，更新後總價值為 1,976,447,702 元（詳表 18-12）。

(二) 停車位價值

地下 1 層至地下 4 層停車場，規劃 39 部平面汽車車位、30 部機械汽車車位，共計 67 部車位可供銷售，銷售總額為 140,250,000 元。

(三) 更新後總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共 1,976,447,702 元，以上價值計算係本階段作業預估值，未來實際價值需委由三家以上估價師評估之數值及實際發生金額為準。

表 18-12 整體更新事業開發收入表

項目		數量	平均單價	總價
1	住宅	2,457.47 坪	693,652 元/坪	1,647,847,972 元
	店鋪(S1)	68.87 坪	1,105,520 元/坪	73,368,714 元
3	店鋪(S2)	76.82 坪	721,577 元/坪	57,312,235 元
4	平面停車位	37 部	2,436,486 元/部	90,150,000 元
5	機械停車位	9 部	1,600,000 元/部	14,400,000 元
6	倉儲式停車位	21 部	1,700,000 元/部	35,700,000 元
銷售總收入				1,976,447,702 元

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由新北市新店區明德段 55 地號 11 筆土地都市更新會提供土地、資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主已更新後土地及建築物折價抵付共同負擔。

(一) 整體更新事業財務分析

全案更新後房地總銷售價值為 1,976,447,702 元（實際更新後總價值以權利變換計畫書為準），扣除更新前土地價值 629,486,294 元及都市更新事業實施總成本 771,505,412 元，全案投資淨收益 575,455,996 元。

整體益本比=(更新後總價值-更新事業實施成本-更新前土地價值)÷(更新前土地價值+更新事業實施成本)

$$= (1,976,447,702 - 629,486,294 - 771,505,412) \div (629,486,294 + 771,505,412) = 41.07\%$$

則整體之年投資報酬率=41.07%÷ 3.67=11.19%。

(二) 實施者部份

本案更新事業實施總成本 771,505,412 元，總建築面積為 3,038.03 坪，平均更新實施成本單元為 253,949 元/坪。

本案因維更新會實施者支付上述更新事業實施成本費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之。本案為更新會故無提列風險管理費，亦無投報率計算

(三) 土地所有權人部份

本更新事業更新後房地總銷價值預估為 1,976,447,702 元（實際更新後總價值以權利變換計畫書為準），扣除土地所有權人折價抵付共同負擔費用計 771,505,412 元後，土地所有權人更新後可分配價值約為 1,204,942,290 元；再扣除更新前土地權利價值預估為 629,486,294 元，則土地所有權人更新淨利為 575,455,996 元，報酬率為 41.07%（詳表 18-13）。

以更新前土地成本時間價值計算，開發時程約 3.67 年，則土地所有權人之年投資報酬率=（575,455,996/629,486,294）/3.67=24.91%。

表 18-13 土地所有權人更新財務分析表

項目	計算式	金額(萬元)/占比(%)
更新後房地總銷價值	(A)	197,644 萬元
實施者取得土地所有權人折價抵付共同負擔之房地價值	(B)	77,150 萬元
土地所有權人更新前土地權利價值	(C)	62,948 萬元
土地所有權人更新後可分配價值	(D)=(A)-(B)	120,494 萬元
土地所有權人之更新淨收益	(E)=(D)-(C)	57,546 萬元
土地所有權人之更新報酬率	(F)=(E)/(C)	41.07%

由前述可知，本案預估共同負擔比例為 39.03%，土地所有權人分配比例為 60.97%（詳表 18-14）。

共同負擔比例=土地所有權人折價抵付共同負擔費用/更新後房地總價值=771,505,412/1,976,447,702=39.03%。

表 18-14 共同負擔比例表

項目	金額(元)	比例
總銷售金額	1,976,447,702	-
實施者	771,505,412	39.03%
所有權人	1,204,942,290	60.97%

拾玖、實施者風險控管方案

本案都市更新事業以重建方式處理，並依據都市更新條例第 36 條第 3 項規定，以不動產開發信託、資金信託及續建機制等方案，進行本案風險控管。

一、不動產開發信託與資金信託

（一）信託事務內容

1. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
2. 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
3. 辦理不動產物權相關之設定、移轉及登記事宜。
4. 與本信託案有關之各項稅費繳納。
5. 辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

（二）信託財產

1. 資金信託：自備款、融資貸款、預（出）售款、存款利息。
2. 土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
3. 更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。
4. 興建中之建物。

可避免個別地主因財務或繼承等問題影響重建，並具分屋保障功能，依地主及建商分屋協議執行分配更新後房地。另便於啟動續建機制。

資金方面則將借款人自有資金、銀行融資款項、預售房地款設立信託專戶控管，藉由銀行及建築經理公司控管，全案資金專款專用，可掌握開發進度及資金流向。

（三）信託專戶收入來源

1. 銀行融資款
2. 委託人自備款
3. 不動產預（出）售款
4. 存款利息所得

二、續建機制

（一）本更新案工程於施工期間，非因不可抗力因素，連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

（二）為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用，信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關規定辦理。

（三）本專案興建工程於施工期間，實施者因都市更新條例第 76 條第 2 項之事由，由主管機關強制接管時，委託人同意信託機構依都市更新條例相關法令規定及政府命令辦理之。

貳拾、維護管理及保固事項

一、管理委員會

本案擬透過都市更新重建方式，興建提供優質生活環境之住宅大樓，並成立管理委員會，執行各項維護管理工作。管理委員會由區分所有權人選任設立之組織，並依公寓大廈規約之約定，規範組成人數、職責、選任方式及任期等（詳附錄二）。

二、住戶費用負擔及收支基準

為充裕共用部分在管理上必要之經費，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。

其中公共基金收繳基準由各區所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳；管理費之分擔基準則為各區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。費用的收繳程序與支付方法，由管理委員會訂定。

又區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取延遲利息，延遲利息以未繳金額之年息 10% 計算。

三、管理事項

（一）管理維護之規範對象為本案全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

（二）規範範圍包括基地、建築物及附屬設施，並對基地內法定空地、樓頂平台、停車空間、大樓外牆等使用管理進行規範。

（三）管理委員會組成、公共基金與管利費之用途、重大修繕與改良之標準、糾紛協調及區分所有權人或住戶發生違反義務之處置。

四、特別約定事項

（一）留設人行步道

本案基地於明德路及明德路 81 巷規劃退縮留設人行步道，面積共計 351.24 m²，係無償開放提供不特定公眾使用，由本案社區進行管理維護，開放空間內環

境須維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、其他障礙物或任意堆放私人雜物，非經主管機關核准不得變更使用。其範圍及位置詳圖 20-1。

（二）綠建築、智慧建築、無障礙、結構安全性能設計

1. 本案基地建築依都市更新事業計畫及相關法令規定申請黃金級綠建築標章、黃金級智慧建築標章、無障礙性能評估第二級及住宅性能評估之結構安全性能第三級，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用 15 年以上並不得隨意更改及異動，由全體住戶確實遵守建築相關規定並維護管理之。

2. 本案基地建築依綠建築指標設置之綠化、節能、污水垃圾改善等設施之管理維護費用，由起造人依綠建築保證金之 5% 計算提撥綠建築管理維護基金，交由管理委員會設專戶保管及運用，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。

3. 若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

1

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

依據都市更新條例第 1 條開宗明義，都市更新為促進都市土地有計畫之開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益等目的，就本更新計畫前後整體效益比較，有顯著之改善，詳表 21-1。

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	建物年期逾 40 年，外觀窳陋，未設置電梯、室內管線老舊，並多次增建，缺乏整體結構設計。	更新後擬興建 18 層高鋼筋混凝土造大樓，符合建築與使用管制相關法規，提供安全舒適之居住環境。
	土地利用低於法定使用強度，土地利用度偏低。	提高土地利用，發揮最大效益，並帶動周邊環境發展。
公共安全	更新單元內建物耐震強度設計未符合現行建築技術規則之規範標準；且與鄰棟防火間隔不足，防災救援系統不健全。	重建符合法規之建物，加強防災與耐震設計，良善規劃逃生避難動線。
	停車空間不足，路邊隨意停放影響人行動線，且明德路未規劃人行步道。	明德路及明德路 81 巷均退縮 4m 留設人行步道；並開挖地下 4 層，設置汽、機車停車位，解決社區停車需求問題。
視覺景觀	建物外觀老舊且形狀不規則，巷道狹窄彎曲，影響市容景觀。	採整體規劃設計，並沿計畫道路退縮留設無遮簷人行道（面積合計 351.24 m ² ），以提供舒適安全之人行空間，輔以植栽綠化，改善社區整體景觀風貌。

二、實施後實質效益評估

（一）對政府部門之效益

- 1. 更新後之整體地價與房價提升，可增加政府稅收。
- 2. 配合政府執行都市更新政策，改善區域環境並提升防災功能。

（二）對整體環境之效益

- 1. 計畫道路均退縮留設 4m 無遮簷人行步道，共計留設 351.24 m²，搭配植栽綠化增進環境綠覆率，提供區內安全舒適之人行動線。
- 2. 重建符合建築與使用管制相關法規之建築物，加強耐震結構設計，並妥善規劃逃生及防救災路線，構築區內完善避難系統，提升整體公共安全。
- 3. 建築外觀設計強調秩序感與質感提升，以俐落帶有規律的線條塑造富有現代感的意象，並加強夜間照明，塑造地區優質景觀意象。

（三）對住戶之效益

- 1. 建物屋齡已逾 40 年，重建後可改善窳陋老舊況並重新規劃管線系統，除提升居住環境品質並可減少意外災害發生之虞。
- 2. 建構符合現行耐震設計，並具有防火及防災避難設施之新建築物，提升社區居住機能，保障住居品質與安全。
- 3. 開挖地下層提供區內停車空間，解決路邊違停影響人行動線之現況。
- 4. 透過都市更新權利變換，使所有權人於更新期間可享有賦稅減免優惠。

貳拾貳、實施進度

本計畫將於事業計畫核定後提出權利變換計畫，並於都市更新權利變換計畫核定後進行申請建照、地上物建物拆除、工程施工等事項，其全案預估實施進度估見表 22-1 所示。

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	113 年					114 年					115 年					116 年					117 年			
		4 月	5-8 月		9-12 月		1-12 月					1-12 月					1-4 月		5-8 月	9-12 月		1-4 月			
1	事業計畫暨權變計畫核定公告																								
2	申請拆除與建造執照																								
3	改良物殘餘價值補償																								
4	申請更新期間稅捐減免																								
5	土地補償金發放作業																								
6	地上物騰空拆除																								
7	工程施工																								
8	申請使用執照																								
9	送水送電																								
10	申請測量																								
11	釐正圖冊																								
12	接管																								
13	計算及找補差額價金																								
14	產權登記																								
15	申請更新後稅捐減免																								
16	更新成果備查																								

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案尚無相關單位配合辦理事項。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、申請建築執照相關事宜

依「都市更新條例」第 55 條，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，免檢附土地、建物及他項權利證明文件。故請新北市政府於本案申請建築執照時，預先告知相關機構，並協助後續協調事項，俾利後續本案順利推動。

二、申請更新期間地價稅減免

本案更新事業申請開工，並經建築主管機關准予備查後，請新北市政府協助認定更新期間地價稅減免範圍，並轉送稅捐稽徵主管機關辦理減免事宜。

三、申請更新後稅捐減免

本案取得使用執照後，請稅捐稽徵主管機關依「都市更新條例」第 67 條、第 68 條及第 69 條規定，協助辦理本案更新地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等相關稅賦之減免與抵減事宜。

四、權利變換結果登記

依都市更新條例第 64 條，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管理登記機構辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管理登記機關公告註銷。

五、更新單元範圍內區內容積移轉說明

本更新單元範圍內明德段 55-1、76-1 地號等 2 筆土地，土地使用分區為道路用地，面積合計 30.11 m²，依都市更新條例第 66 條規定，將其建築容積全部轉移至本更新案建築基地建築使用，並另依都市計畫法第 83 條之 1 第 2 項所定辦法計算移入容積。將配合辦理容積移轉程序。

六、其他應加表明之事項

(一) 本案專屬網頁

本案專屬網頁為 <https://www.jize.com.tw/New%20Taipei%20City.html>。有關本案之會員大會、理監事會、事業計畫及權利變換計畫、公聽會等相關進度內容均公開於網站以供查閱。

(二) 依都市更新條例第 54 條，請求新北市政府都市更新處於本案權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項：

1. 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
 2. 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。
- 前項禁止期限，以申請日起算，最長不得超過二年

附錄一、事業概要核准函(或新北市都更單元劃定基準檢討表影本)

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表 1-1) 劃定新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104年12月25日	申請人	新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會 (請簽章)
更新單元面積	1,166.00(m ²)		
行政區及地號	新店區明德段 55、55-1、75-4、75-7、76、76-1、77、79、80、112-2、113 地號等 11 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。 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	☒ 符合 第 <u>三</u> 款	☐ 符合 第 <u> </u> 款	劃定基準第五點

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、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其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 第 <u>(一)</u> 款	☐ 符合 面積檢討 詳第參項 ☐ 符合 第 <u> </u> 款	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。 (三) 高氣離子混凝土建築物、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 第 <u> </u> 款 ☐ 符合 (面積檢討 詳表參)	☐ 符合 第 <u> </u> 款 ☐ 符合 (面積檢討 詳表參)	劃定基準第十一點

(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：

(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：

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：$A0/A1 \geq 1/3$ $A0/A1 = 1,118.03/1,135.89 = 0.98 > 1/3$ 2. 法定山坡地之空地比：$A0/A1 \geq 1/2$ 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。

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。 (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 (三)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 ☐ 實測地形圖或航測圖、地籍圖（比例尺不得小於 1/1000） ☐ 其他相關證明文件

(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 結 果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其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 1/2，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(詳表 1-2)。	☒ 符合 第(二)、(三)款	☐ 符合

(請加蓋公司大小章)



2. 復調

☐符合
☐不符合（說明：

(表 1-2) 指標檢核表

二、更新單元內無電梯設備之合法建築物檢核表：

棟別	建物門牌	樓層數	四層樓以上無電梯設備 之合法建築物投影面積(m ²)	
			是(A)	否(B)
1	明德路 91 號 1 樓、2 樓、2 樓之 1、3 樓、3 樓之 1、4 樓、5 樓	5 層	117.20	0
	民族路 11 號、明德路 93 號 2 樓、3 樓、4 樓、5 樓		120.80	0
2	明德路 87 號 1 樓、2 樓、3 樓、4 樓	4 層	93.23	0
	明德路 89 號 1 樓、2 樓、3 樓、4 樓		96.91	0
3	明德路 83 號 1 樓、2 樓、3 樓、4 樓	4 層	96.91	0
	明德路 85 號 1 樓、2 樓、3 樓、3 樓之 1、4 樓		132.54	0
合計			657.59	0
合法建築物總投影面積(A+B)			657.59	
計算 結果	A/(A+B)≥1/2			
	A/(A+B)= 657.59/(657.59+0)= 1 ≥1/2			
	A：無電梯設備之四層樓以上合法建築物投影面積 B：合法建築物總投影面積			
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，以證明其面積： (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

三、更新單元內現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

棟別	現有停車位數量未達法定停車位之棟數(A)	現有停車位數量已達法定停車位之棟數(B)
1	1	0
2	1	0
3	1	0
合計	3	0
計算結果	A/(A+B) ≥ 1/2 A/(A+B) = 3/(3+0) = 1 > 1/2	
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」。	

*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
三、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。	本項次指標係以汽車停車位數量檢討，並應檢具下列證明文件： (一)現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。 (二)法定停車位係以原有建築物依現行建築技術規則檢討後所需之法定停車位數量。 (三)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (四)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 (請加蓋與正本相符) ☐ 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

無電梯設備之合法建築物檢討說明書

本更新單元位於新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地，現有房屋領有 66 使字第 2578 號使照及 67 使字第 896 號使照，依據前述使照之竣工圖，更新單元內合法建築物皆無電梯設備，詳現況照片及所附竣工圖正本。

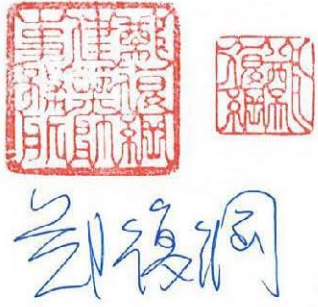
一以下空白一

事務所名稱：鄭復綱建築師事務所

負責人：鄭復綱

聯絡電話：(02)2239-1212

地址：台北市文山區萬安街 103 號



中華民國 104 年 8 月 20 日

棟別	門牌	構造	總樓層數
1	明德路91號、93號	RC造	地上5層

棟別	門牌	構造	總樓層數
2	明德路87號、89號	RC造	地上4層

棟別	門牌	構造	總樓層數
3	明德路83號、85號	RC造	地上4層
  			

新北市更新單元內現有停車位
 數量低於法定停車位之棟數檢討

使用執照存根：66 使字第 2578 號
 地址：新北市新店區明德路 43、43-3 號
 應設法定停車數量： $(1182.57-500)/150=5$ 輛
 室內室外停車場面積：30 m^2
 現有停車位數量：30 m^2 / 15 m^2 =2 輛
 (一個停車位以 2.5M x 6.0M =15 m^2 計算)

使用執照存根：67 使字第 896 號
 地址：新北市新店區明德路 39、39-1、41、41-1 號
 應設法定停車數量： $(1633.56-500)/150=8$ 輛
 室內室外停車場面積：45 m^2
 現有停車位數量：45 m^2 / 15 m^2 =3 輛
 (一個停車位以 2.5M x 6.0M =15 m^2 計算)

應設法定停車數量：5+8=13 輛

現有停車數量 2+3=5 輛 < 應設法定停車數量 13 輛
 更新單元內兩棟現有停車位數量低於法定停車位之棟數達二分之一以上。

事務所名稱：鄭復綱建築師事務所

負責人：鄭復綱

聯絡電話：(02)2239-1212

地址：台北市文山區萬安街 103 號

鄭復綱

附錄二、住戶管理規約

本新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新案 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）位於參樓之D戶（露台），為參樓D戶之區分所有權人約定專用。

（2）位於參樓之E戶（露台），為參樓E戶之區分所有權人約定專用。

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

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

☐2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人

會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，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：_____。

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

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

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

☐2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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

☐1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

☐1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

☐2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條

共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

☐1. 無其他共用設施設置。

☒2. 包括：健身房等設施，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. 定期會議每年召開一次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，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，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

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

☐1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

☐2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

☐1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應

有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

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

☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員 1 名。
(二)副主任委員 1 名。
(三)財務委員（負責財務業務之委員）1 名。
(四)監察委員（負責監察業務之委員）0 名。
(五)委員 1 名。

前項委員名額，合計 5 名，並得置候補委員 2 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. 應每三個月乙次。

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

金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

☐1. 新臺幣十萬元以上。

☐2. 逾公共基金之百分之五。

☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

☐4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂

有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起當年十二月三十一日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（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：依管委會規定。

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，該承租者或使用人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新北地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

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

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、

約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

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

☐ 1. 詳如附件六。

☐ 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

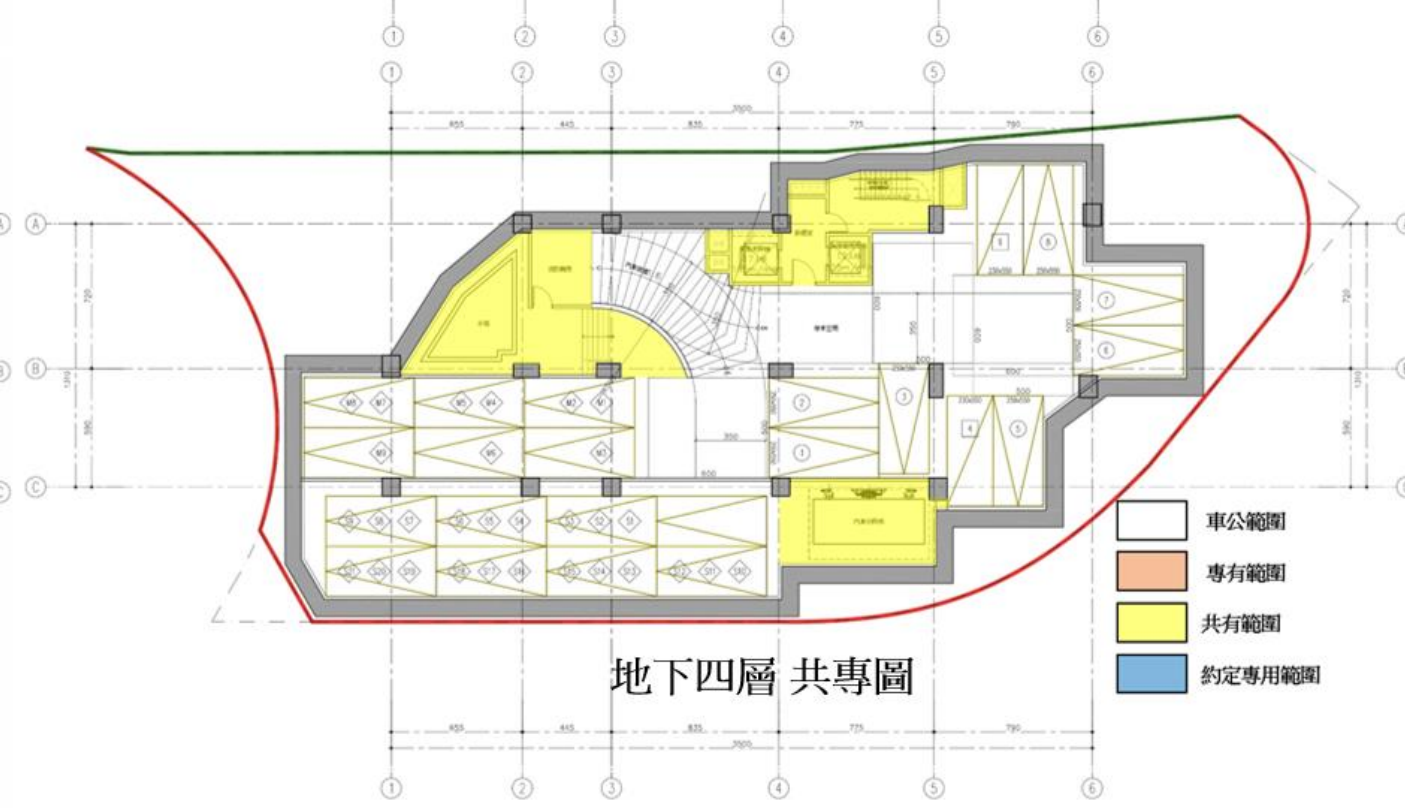
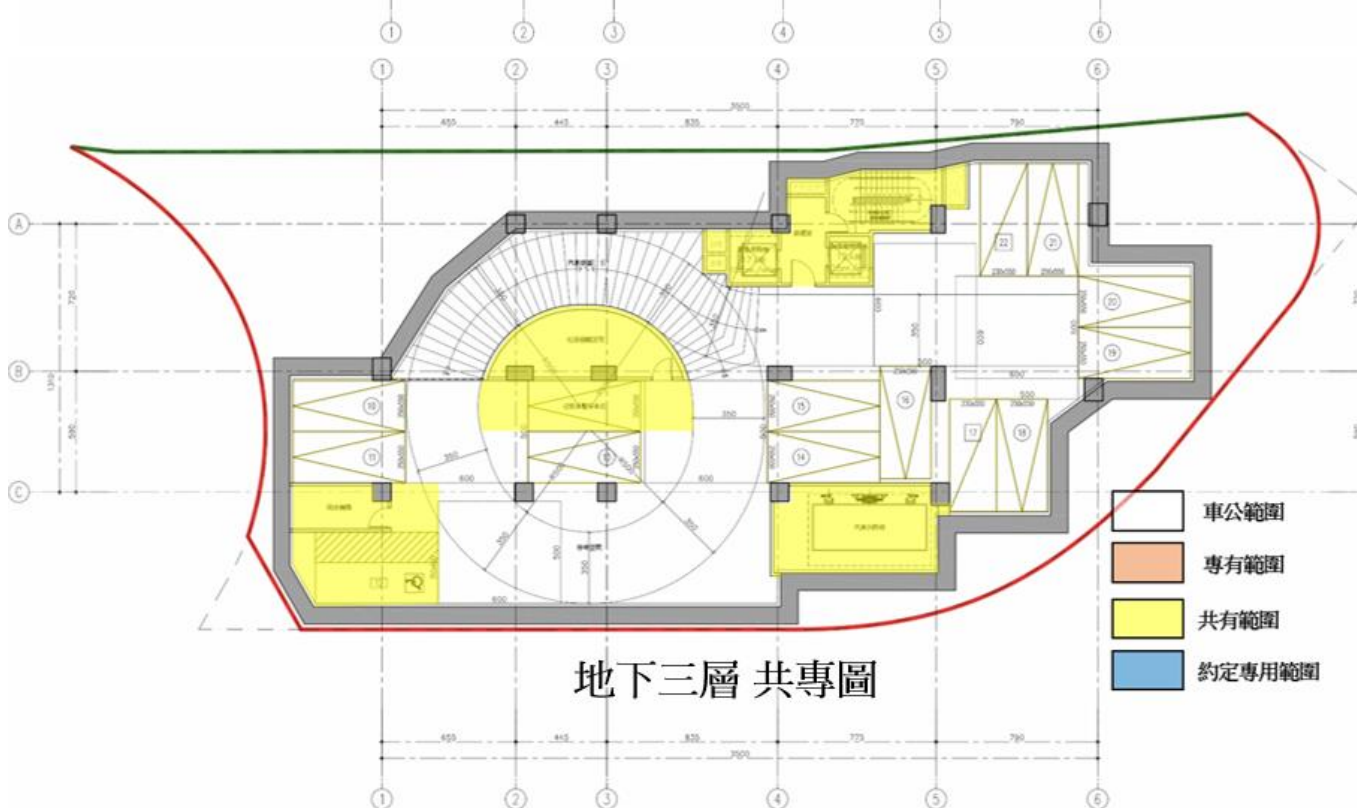
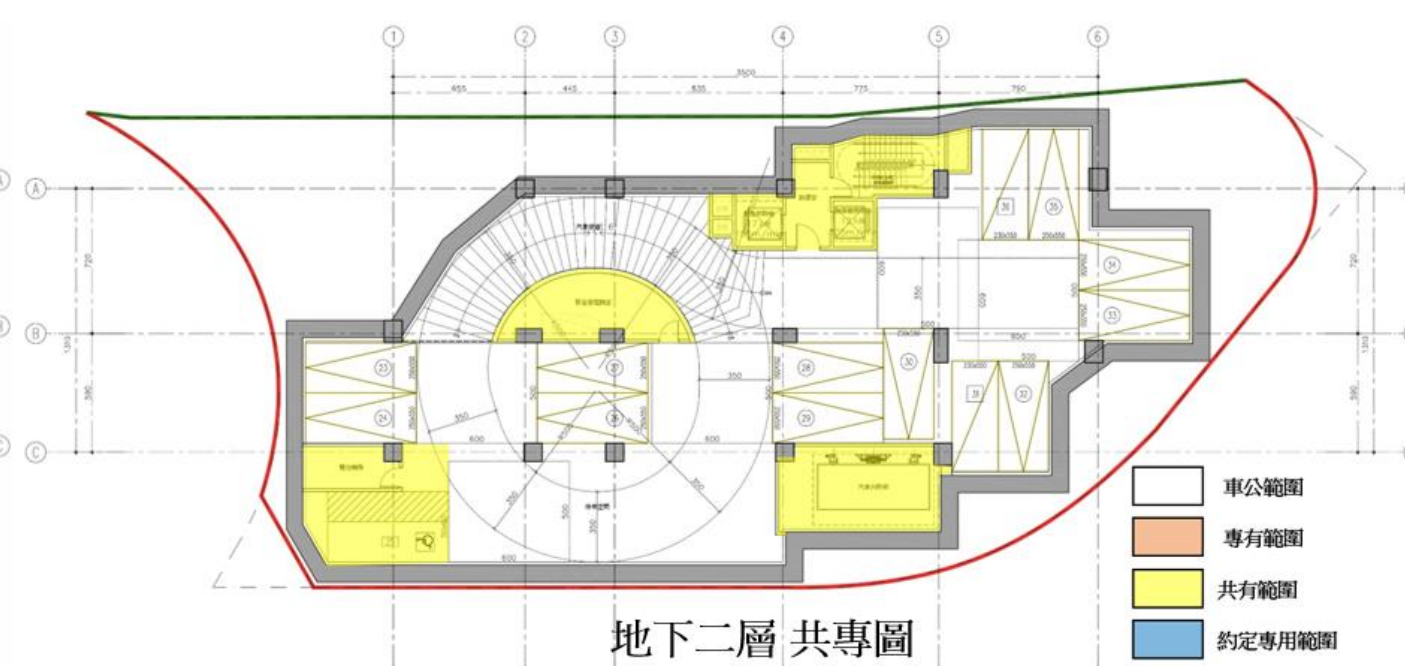
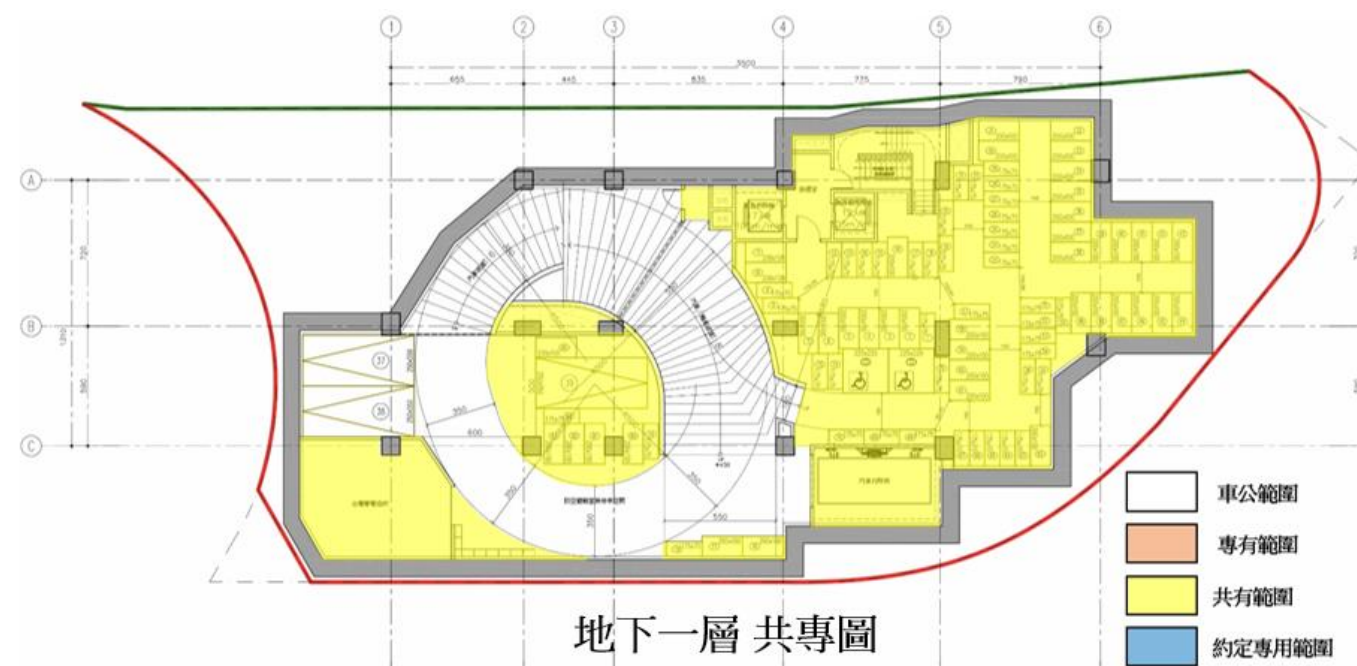
一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

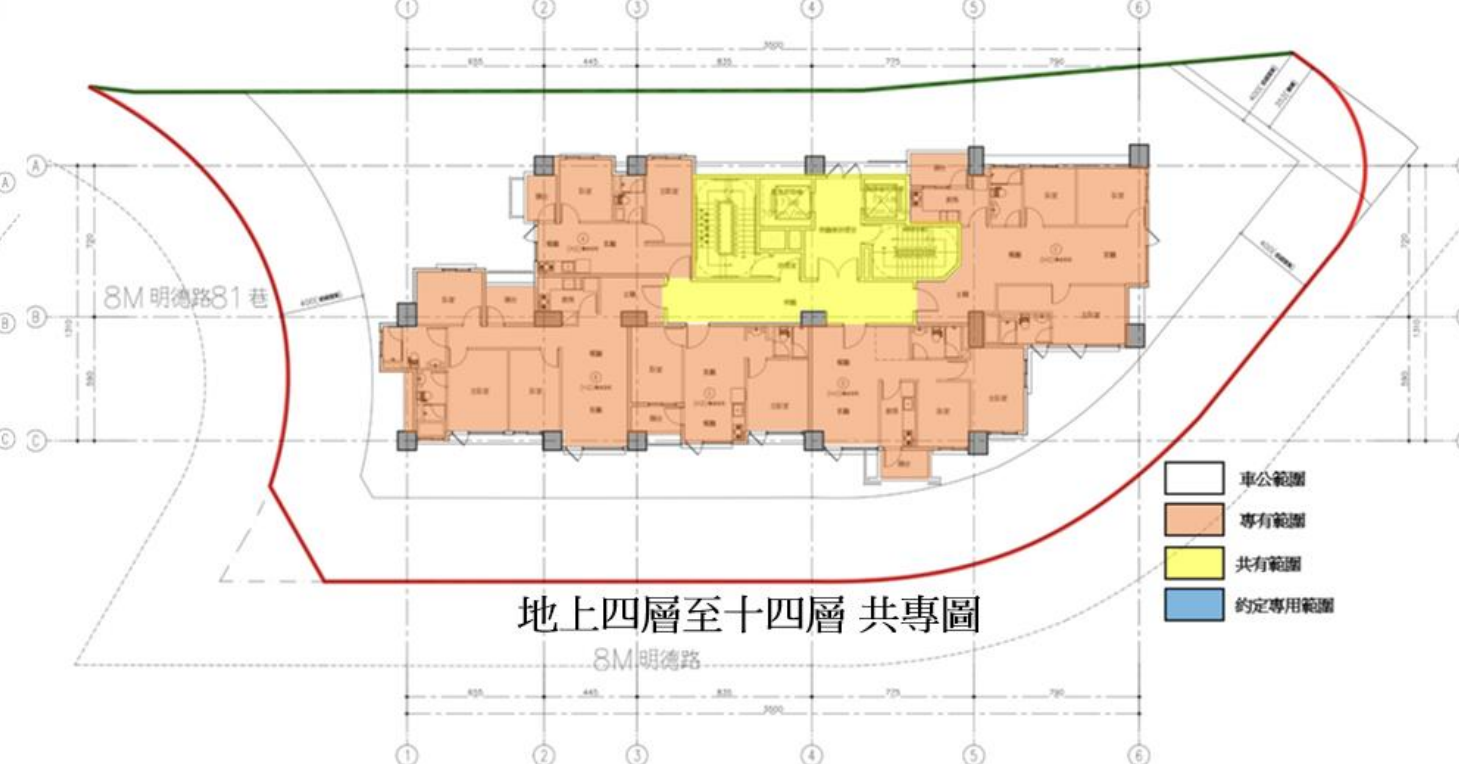
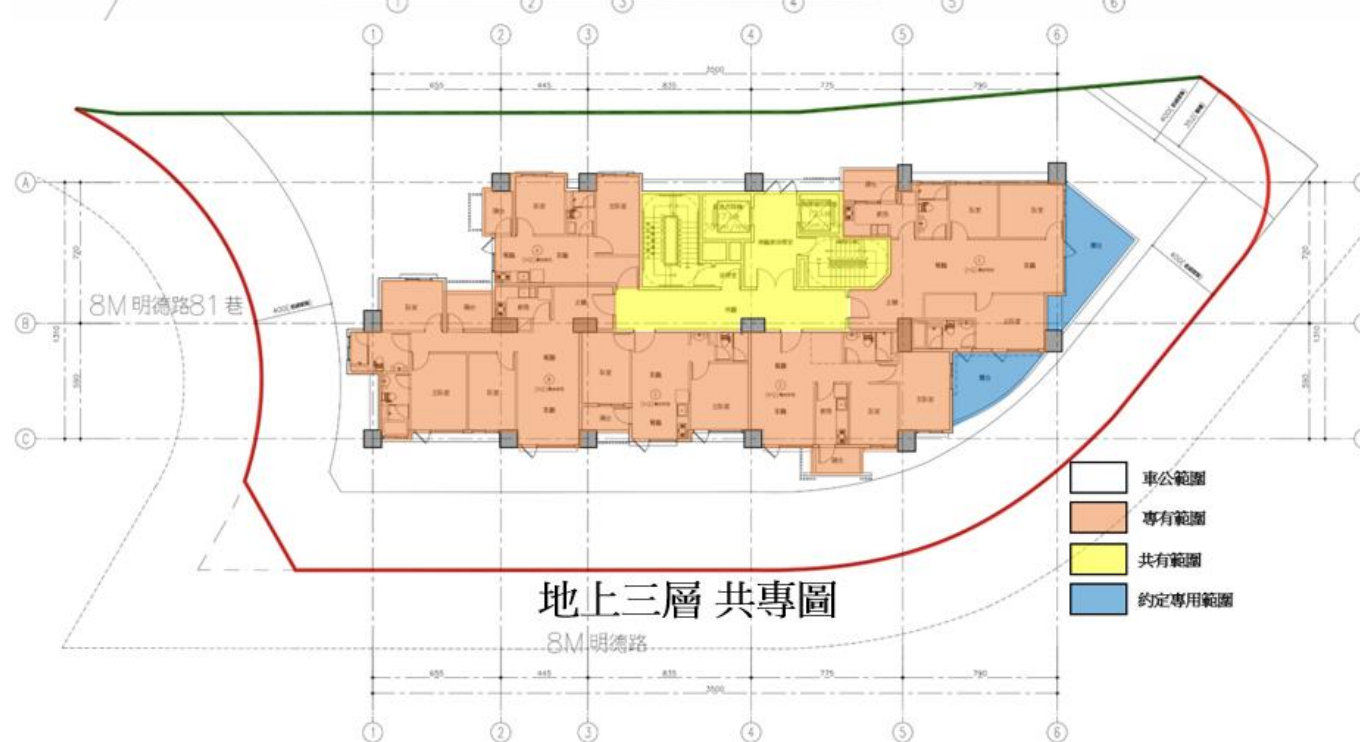
二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

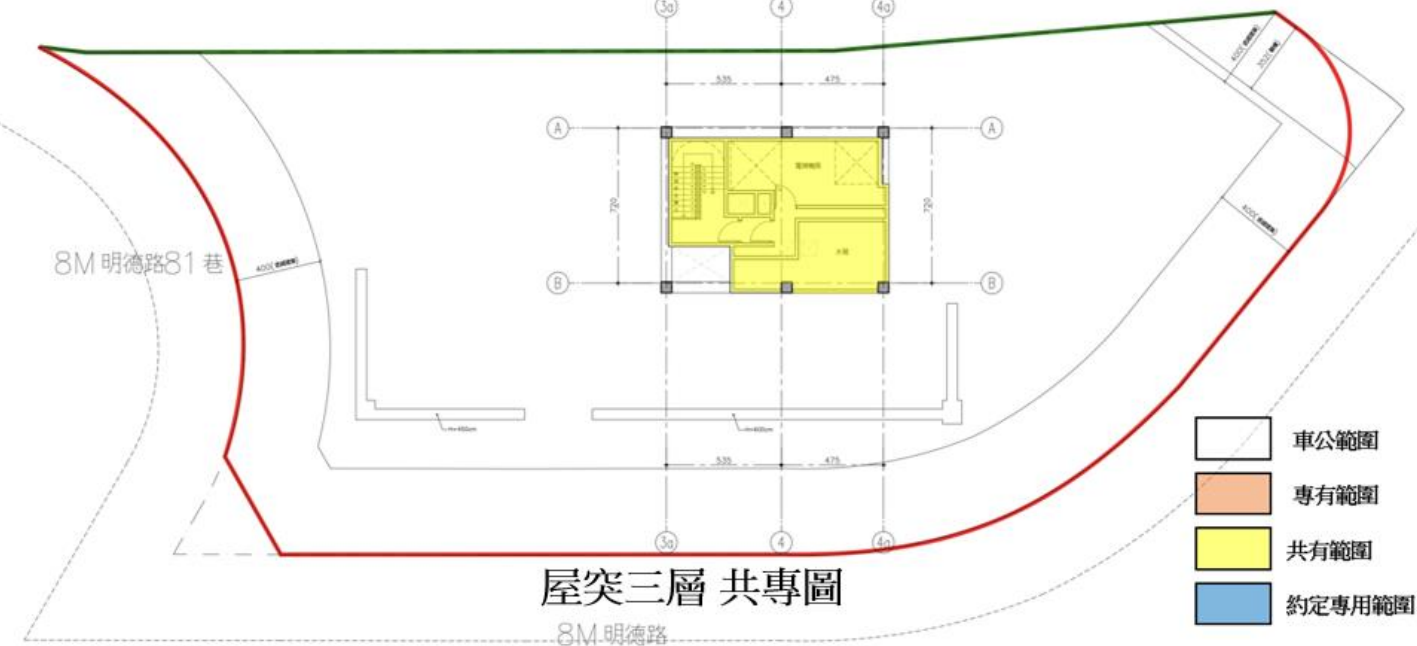
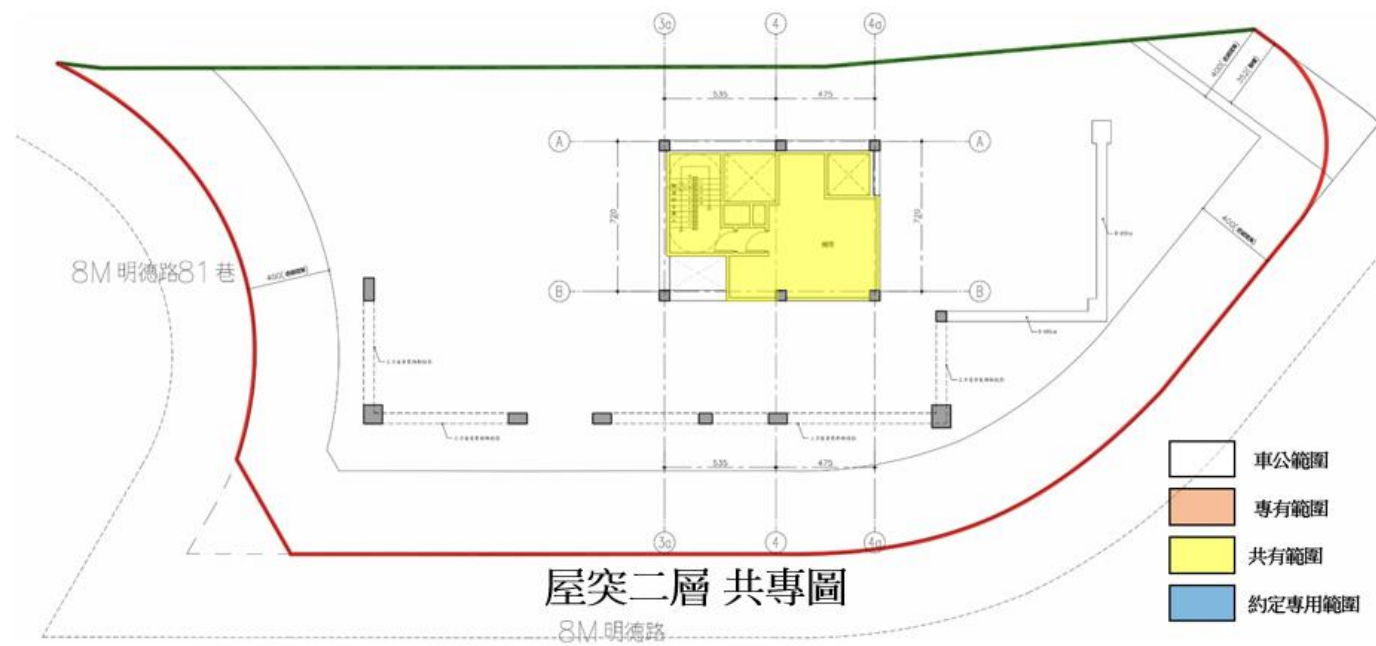
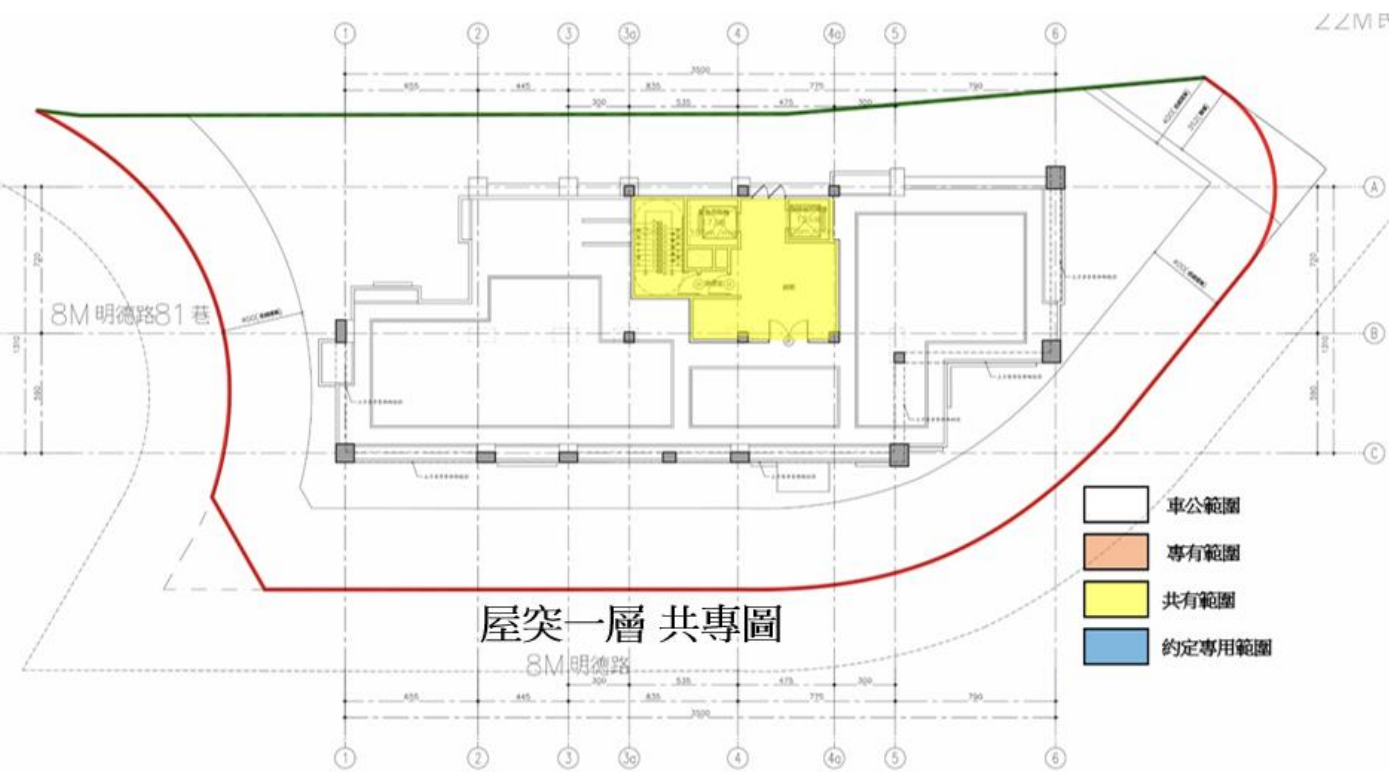
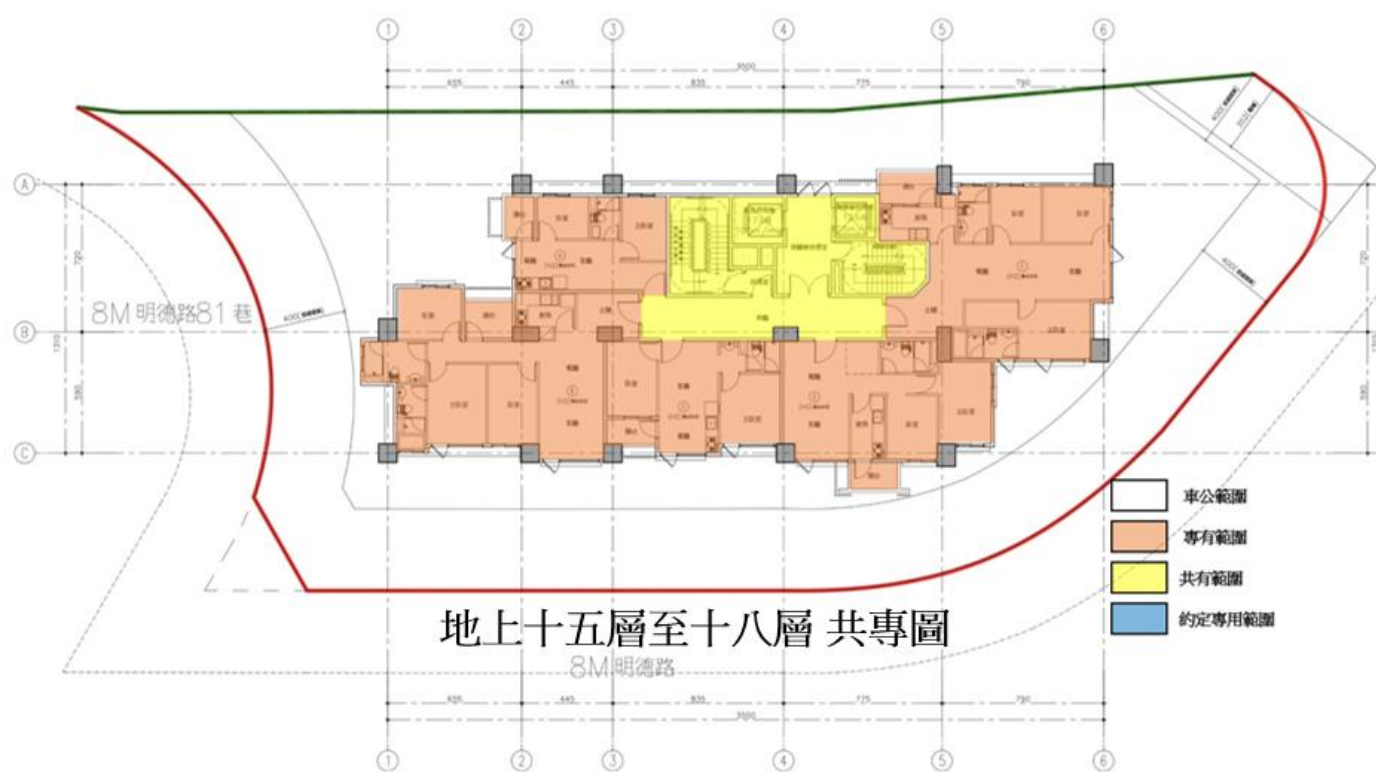
☐1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

☐2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國 111 年 10 月 20 日。







附件一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈	
建物	構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____	
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。	
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。	
基地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。	
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。	
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。	
使用執照或建造執照文號		_____	

附件二 停車空間使用契約書

____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人

甲方

____公寓大廈管理委員會

代表人

主任委員_____

(簽章)

住址

乙方

國民身分證統一編號_____

(簽章)

住址

中華民國_____年_____月_____日

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託_____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____（簽章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守
____公寓大廈規約之規定。
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終
止本契約。

本人向_____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓
大廈____路____巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大
廈規約之規定事項。此 致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____（簽章）

國民身分證統一編號 _____

住 址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

- 1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	冊				
	5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9. 設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

- (一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。
- (二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。
- (三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。
- (四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。
- (五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。
- (六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。
- (七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。
- (八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

- (一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。
- (二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。
- (三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

- (一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

- 2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

- (二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

- (三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

- (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。
- (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。
- (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：
 - 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
 - 2. 拆散已裝訂完成之檔案。
 - 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。
- (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。
- (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。
- (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。
- (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

- (一)閱覽者免收費。
- (二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。
- (三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

姓 名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話		
申請人：			地址： 電話：		
代理人：			地址： 電話：		
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)					
申請目的：					
序 號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印 完成	備 註
		閱 覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	☐	☐		
2	公共基金餘額	☐	☐		
3	會計憑證	☐	☐		
4	會計帳簿	☐	☐		
5	財務報表	☐	☐		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	☐	☐		
7	管理委員會會議紀錄	☐	☐		
8	區分所有權人會議會議紀錄	☐	☐		
9		☐	☐		
10		☐	☐		
此致 ○○○公寓大廈管理委員會 申請人簽章： _____ ※代理人簽章： _____ 申請日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日					
填表須知： (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。 (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。					

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：			
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下					
序 號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備 註
		閱 覽	影印/複製		
1	規約	☐	☐		
2	公共基金餘額	☐	☐		
3	會計憑證	☐	☐		
4	會計帳簿	☐	☐		
5	財務報表	☐	☐		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	☐	☐		
7	管理委員會會議紀錄	☐	☐		
8	區分所有權人會議會議紀錄	☐	☐		
9		☐	☐		
10		☐	☐		
閱覽或影印時間		年 月 日(星期) 時 分			
閱覽或影印地點					
○○○公寓大廈管理委員會 申請准駁日期： 年 月 日					
閱覽或影印注意事項： (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。 (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。 (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為： 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。 2. 拆散已裝訂完成之檔案。 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。 (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。 (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。 (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。 (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。 (八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。					

附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備 註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送			
	電子儲存媒體離線交付	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）
國民身分證統一編號：_____電話：_____
連絡地址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附錄三、公有土地管理機關意見

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433 台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750 分機1513

106

台北市大安區建國南路一段161號5樓

受文者：新北市新店區明德段55地號
等11筆土地都市更新會（聯
絡人：周朔安）

發文日期：中華民國111年3月30日

發文字號：台財產北改字第11100092550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會訂於111年4月16日召開「新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會」111年度第1次會員大會一案，本分署不克派員出席，且不委託他人代表行使會議一切權利義務，請於會後提供會議紀錄及會議資料，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署（下稱本署）111年3月25日台財產署改字第11100099050號書函交下貴會111年3月23日明德更字號第1110323002號開會通知單、本署111年3月25日台財產署改字第11100099010號書函交下貴會111年3月23日明德更字號第1110323001號函及附件辦理。
- 二、查本案更新單元內涉本署經營同段75-4、75-7地號2筆國有土地，國有土地面積合計10.04方公尺，占更新單元總面積1,166平方公尺比例為0.86%，依財政部110年10月8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，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。次

依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售予實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（下稱注意事項）第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

三、至貴會函請所有權人填復「選屋初步意願調查表」一節，本分署將俟獲通知辦理本案權利變換申請選配房地等相關文件，屆時按本署應有權利價值，再依上述處理原則第8點及注意事項第14點等相關規定申請分配。

正本：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會（聯絡人：周朔安）

副本：

分署長郭曉蓉

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

106

台北市大安區建國南路一段161號5樓

受文者：新北市新店區明德段55地號
等11筆土地都市更新會

發文日期：中華民國111年7月6日
發文字號：台財產北改字第11100206520號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會訂於111年7月16日召開「擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地」都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴會111年6月30日明德更字號第1110630001號開會通知單及附件辦理。
- 二、本案更新單元內涉本署經管同段75-4、75-6地號2筆國有土地，面積合計10.04平方公尺，占本案更新單元總面積1,166平方公尺之比例為0.86%，依財政部110年10月8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5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例（下稱都更條例）規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署

仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴會將上述國有土地處理方式於事業計畫書適當章節完整載明。

- 三、本分署將於接獲本案事業計畫及權利變換計畫書，及貴會申請向都市更新主管機關報核後，於後續都市更新法定程序表示相關意見。另請提供3家不動產估價師之估價報告書予本分署。

正本：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會
副本：

分署長郭曉蓉

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

106

台北市大安區建國南路一段161號5樓

受文者：新北市新店區明德段55地號

等11筆土地都市更新會 聯

絡人：曹筱帆

發文日期：中華民國111年7月7日

發文字號：台財產北改字第11100206530號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會為辦理「擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自111年7月17日起至111年8月16日止申請分配一案，請查照。

說明：

- 一、依貴會111年6月30日明德更字號第1110630002、同日明德更字號1110630003號函及附件辦理。
- 二、查旨揭更新單元範圍內本署經管同小段75-4、75-7地號2筆國有土地，面積合計10.04平方公尺，占更新單元總面積1,166平方公尺之比例為0.86%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第5點規定，本分署得於事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點第1項規定略以，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定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

三、按貴會提供選配資料載，本案國有土地應分配權利價值為新台幣（下同）1,053萬5,266元，因未達最小分配單元價值1,210萬2,351元，且受政府歲出預算限制，本分署尚難以補繳差額價金方式參與選配，爰本分署將依都市更新條例第52條等相關規定領取現金補償。

正本：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會 聯絡人：曹筱帆

副本：

分署長郭曉蓉

附錄四：容積獎勵證明文件(無)

附錄五：相關合約與費用證明文件(無)

附錄六：事業計畫圖