

擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地 都市更新事業計畫案

【核定版】

新北府城更字第1104659062號

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示
部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符



實施者：將捷建設股份有限公司

● 2021.08

《 目 錄 》

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書.....	I	二、土地使用及建築物現況.....	5-7
切結書.....	II	三、附近地區土地使用現況.....	5-10
委託書.....	III	四、公共設施現況.....	5-10
新北市都市更新審議資料表.....	IV	五、附近地區交通現況.....	5-11
更新處審查意見回應綜理表.....	綜(審 3)-1	六、房地產市場調查.....	5-13
審議會審查意見回應綜理表.....	綜(審議會)-1	七、周邊地區產業現況調查.....	5-13
聽證會紀錄回應綜理表.....	綜(聽證)-1	陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
相關單位審查意見回應綜理表.....	綜(審 2)-1	一、相關都市計畫.....	6-1
第四次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 4)-1	二、土地使用分區及管制說明.....	6-2
第三次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 3)-1	三、捷運禁限建範圍檢討說明.....	6-2
第二次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 2)-1	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1、8-1、9-1
第一次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 1)-1	一、處理方式.....	7-1、8-1、9-1
公辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公辦)-1	二、區段劃分.....	7-1、8-1、9-1
補正意見回應綜理表.....	綜(審查)-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	7-1、8-1、9-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公)-1	玖、整建或維護計畫.....	7-1、8-1、9-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
一、辦理緣起.....	1-1	一、更新單元基準容積計算.....	10-1
二、法令依據.....	1-1	二、都市更新建築容積獎勵核算.....	10-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	三、申請都市更新獎勵後建築容積檢討.....	10-2
一、基地位置.....	2-1	拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
二、更新單元範圍.....	2-1	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
參、實施者.....	3-1	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
一、實施者基本資料.....	3-1	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
二、信託內容說明.....	3-1	四、工業區總量管制檢討.....	11-1
肆、計畫目標.....	4-1	五、建築興建計畫.....	11-1
伍、現況分析.....	5-1	六、防災與逃生避難構想.....	11-40
一、土地及合法建物權屬.....	5-1	拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
		一、設計目標及構想.....	12-1

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和	12-1
三、人車動線設計原則	12-9
四、景觀植栽設計構想	12-16
五、無障礙引導設施系統	12-33
六、空調主機配置計畫	12-34
七、垃圾、廚餘處理及運送系統	12-35
八、廣告招牌形式.....	12-36
九、建築立面隔柵檢討	12-37
十、屋頂立體架構檢討	12-38
十一、合格級智慧建築設計構想	12-39
拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
一、實施方式.....	13-1
二、有關費用分擔.....	13-1
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
一、地上物拆遷計畫	14-1
二、合法建築物之補償與安置	14-1
三、非合法建築物(增建)及其他土地改良物之補償.....	14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	14-1
拾伍、財務計畫.....	15-1
一、成本說明.....	15-1
二、收入說明.....	15-6
三、資金籌措計畫.....	15-7
四、成本收入分析.....	15-7
拾陸、效益評估.....	16-1
一、更新前後效益評估比較	16-1
二、實施後實質效益評估	16-1
拾柒、實施進度.....	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項.....	18-1、19-1

拾玖、其他應加表明事項	18-1、19-1
一、管理維護計畫	18-1、19-1
二、專屬網站及設置諮詢服務處	18-1、19-1
三、更新後房地選配原則	18-1、19-1
四、國有土地處理方式	19-2

《 附 錄 》

附錄一、實施者證明文件	附一-1
附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表及新北市自行 劃定都市更新單元檢核表	附二-1
附錄三、公寓大廈管理規約草約	附三-1
附錄四、周邊地區產業現況調查	附四-1
附錄五、公有土地管理機關意見	附五-1
附錄六、原建築容積核准相關文件	附六-1
附錄七、總量管制同意備查函	附七-1
附錄八、交通局回覆公文	附八-1
附錄九、未涉及其他基地法定空地及畸零地檢討文件	附九-1
附錄十、都市設計審議核備公文	附十-1
附錄十一、重新指定建築線切結書	附十一-1

《 圖目錄 》

圖 2-1 更新單元位置示意圖	2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖	2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖	2-3
圖 2-4 更新單元建築線指示(定)圖.....	2-4
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖	5-2
圖 5-2 更新單元內建築物分布位置示意圖	5-7
圖 5-3 更新單元周圍土地使用示意圖	5-9
圖 5-4 更新單元周邊公共設施分布示意圖	5-10
圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖	5-12
圖 5-6 更新單元周邊房地產案例分布示意圖	5-14
圖 6-1 更新單元都市計畫套繪示意圖	6-3
圖 6-2 土地使用分區圖	6-3
圖 6-3 捷運禁限建範圍示意圖	6-4
圖 7-1 更新單元區段劃分圖	7-1、8-1、9-1
圖 10-1 設計建蔽率檢討圖	10-3
圖 10-2 更新單元內留設開放空間暨已指定建築線之現有巷道面積檢討圖	10-4
圖 10-3 開放空間套繪一層示意圖	10-5
圖 10-4 開放空間套繪標準層示意圖	10-6
圖 11-1 更新單元周邊地形套繪示意圖	11-3
圖 11-2 地上一層平面圖.....	11-4
圖 11-3 地上一層面積檢討圖.....	11-5
圖 11-4 地上二層平面圖.....	11-6
圖 11-5 地上二層面積檢討圖.....	11-7
圖 11-6 地上三層平面圖.....	11-8
圖 11-7 地上三層面積檢討圖.....	11-9
圖 11-8 地上四層平面圖.....	11-10
圖 11-9 地上四層面積檢討圖.....	11-11
圖 11-10 地上五層平面圖.....	11-12

圖 11-11 地上五層面積檢討圖	11-13
圖 11-12 地上六層平面圖	11-14
圖 11-13 地上六層面積檢討圖	11-15
圖 11-14 地上七層平面圖	11-16
圖 11-15 地上七層面積檢討圖	11-17
圖 11-16 地上八層平面圖	11-18
圖 11-17 地上八層面積檢討圖	11-19
圖 11-18 地上九層平面圖	11-20
圖 11-19 地上九層面積檢討圖	11-21
圖 11-20 地上十層平面圖	11-22
圖 11-21 地上十層面積檢討圖	11-23
圖 11-22 地上十一層平面圖	11-24
圖 11-23 地上十一層面積檢討圖	11-25
圖 11-24 屋突層平面圖	11-26
圖 11-25 屋突層面積檢討圖	11-27
圖 11-26 地下一層平面圖	11-28
圖 11-27 地下一層面積檢討圖	11-29
圖 11-28 地下二層平面圖	11-30
圖 11-29 地下二層面積檢討圖	11-31
圖 11-30 東北向立面圖	11-32
圖 11-31 東向立面圖	11-33
圖 11-32 南向立面圖	11-34
圖 11-33 西向立面圖	11-35
圖 11-34 西南向立面圖	11-36
圖 11-35 西北向立面圖	11-37
圖 11-36 縱向剖面圖	11-38
圖 11-37 橫向剖面圖	11-39
圖 11-38 消防救災核准圖說(1)	11-41
圖 11-39 消防救災核准圖說(2)	11-42

圖 11-40 消防救災核准圖說(3).....	11-43	圖 12-16 地面層景觀設計示意圖.....	12-16
圖 11-41 消防救災核准圖說(4).....	11-44	圖 12-17 地面層喬木配置示意圖.....	12-17
圖 11-42 消防救災核准圖說(5).....	11-45	圖 12-18 地面層灌木配置示意圖.....	12-18
圖 11-43 消防救災核准圖說(6).....	11-46	圖 12-19 屋頂層植栽配置示意圖.....	12-19
圖 11-44 消防救災核准圖說(7).....	11-47	圖 12-20 地面層景觀剖面示意圖 1.....	12-20
圖 11-45 消防救災核准圖說(8).....	11-48	圖 12-21 地面層景觀剖面示意圖 2.....	12-21
圖 11-46 消防救災核准圖說(9).....	11-49	圖 12-22 屋頂層景觀剖面示意圖 1.....	12-22
圖 11-47 消防救災核准圖說(10).....	11-50	圖 12-23 屋頂層景觀剖面示意圖 2.....	12-23
圖 11-48 消防救災核准圖說(11).....	11-51	圖 12-24 地面層綠化面積檢討示意圖.....	12-24
圖 11-49 消防救災核准圖說(12).....	11-52	圖 12-25 屋頂層綠化面積檢討示意圖.....	12-25
圖 11-50 消防救災核准圖說(13).....	11-53	圖 12-26 地面層綠覆率檢討示意圖.....	12-26
圖 11-51 消防救災核准圖說(14).....	11-54	圖 12-27 地面層景觀照明示意圖.....	12-27
圖 11-52 消防救災核准圖說(15).....	11-55	圖 12-28 屋頂層景觀照明示意圖.....	12-28
圖 11-53 消防救災核准圖說(16).....	11-56	圖 12-29 地面層鋪面計畫示意圖.....	12-29
圖 12-1 基地配置構想示意圖.....	12-1	圖 12-30 地面層街道家具配置示意圖.....	12-30
圖 12-2 基地配置示意圖.....	12-2	圖 12-31 屋頂層鋪面及傢俱配置示意圖.....	12-31
圖 12-3 基地配置剖面示意圖.....	12-3	圖 12-32 排水計畫示意圖.....	12-32
圖 12-4 建築物各向透視模擬圖.....	12-4	圖 12-33 無障礙引導設施系統示意圖.....	12-33
圖 12-5 東向立面建築色彩計畫示意圖.....	12-5	圖 12-34 空調主機配置示意圖.....	12-34
圖 12-6 西向立面建築色彩計畫示意圖.....	12-6	圖 12-35 垃圾、廚餘處理及運送系統示意圖.....	12-35
圖 12-7 夜間照明計畫分段分時示意圖.....	12-7	圖 12-36 廣告招牌位置示意圖.....	12-36
圖 12-8 夜間照明計畫示意圖.....	12-8	圖 12-37 建築立面隔柵檢討示意圖.....	12-37
圖 12-9 地面層人車動線示意圖.....	12-9	圖 12-38 屋頂立體構架檢討示意圖.....	12-38
圖 12-10 大貨車軌跡動線示意圖.....	12-10		
圖 12-11 裝卸車位 A 動線示意圖.....	12-11		
圖 12-12 裝卸車位 B 動線示意圖.....	12-12		
圖 12-13 裝卸車位 C 動線示意圖.....	12-13		
圖 12-14 地下層人車動線示意圖.....	12-14		
圖 12-15 銜接 6M 計畫道路高程示意圖.....	12-15		

《 表目錄 》

表 5-1	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-1	表 15-3	營建費用估算表	15-2
表 5-2	同意參與更新事業計畫統計表	5-1	表 15-4	特殊工程費用估算表	15-2
表 5-3	更新單元土地權屬清冊	5-3	表 15-5	營造工程費用估算表	15-2
表 5-4	更新單元合法建築物權屬清冊	5-5	表 15-6	公寓大廈公共基金估算表	15-3
表 5-5	合法建築物及非合法建築物(增建)現況情形彙整表	5-8	表 15-7	更新整體開發預估收益表	15-6
表 5-6	其他土地改良物現況情形彙整表	5-8	表 15-8	現金流量表	15-8
表 5-7	更新單元周邊公車路線綜整表	5-11	表 16-1	計畫效益評估說明表	16-1
表 5-8	更新單元周邊停車空間綜整表	5-11	表 17-1	都市更新事業實施進度表	17-1
表 5-9	更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-14			
表 6-1	相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-1			
表 6-2	中和二通主計畫變更內容綜理表(節錄).....	6-2			
表 6-3	中和二通細計畫變更內容綜理表(節錄)	6-2			
表 6-4	更新單元土地使用分區面積表	6-2			
表 6-5	都市計畫法新北市施行細則檢討表	6-5			
表 6-6	變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案土地使 用分區管制檢討表.....	6-14			
表 6-7	新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公 用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點檢討表	6-17			
表 10-1	新北市都市更新建築容積獎勵試算表	10-1			
表 10-2	更新後允建容積檢討表	10-2			
表 11-1	建築面積檢討表.....	11-2			
表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表	14-2			
表 14-2	合法建築物拆遷安置費用明細表	14-3			
表 14-3	非合法建築物(增建)拆遷補償費用明細表.....	14-4			
表 14-4	其他土地改良物拆遷補償費用明細表	14-4			
表 15-1	規劃設計監造費用估算表	15-1			
表 15-2	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-1			

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍：

本更新單元位於新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，土地面積合計為 3,813.49 平方公尺；合法建物包括中和區民富段 8、9、10、11 及 12 建號等 5 筆合法建築物，總建物樓地板面積合計 3,359.31 平方公尺。

■ 使用分區：乙種工業區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 19 條及第 29 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫暨權利變換計畫書併同公聽會紀錄、土地及合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定。

實施者：將捷建設股份有限公司

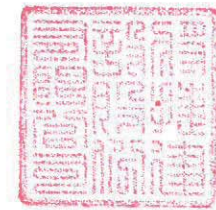
統一編號：24279412

代表人：林莉婷

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

中華民國 107 年 11 月 9 日



切 結 書

- 一、立切結書人 將捷建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 將捷建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

統一編號：24279412

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

中華民國 107 年 11 月 9 日



委 託 書

茲委託 振皓工程顧問股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所

全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」一切手續事宜及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

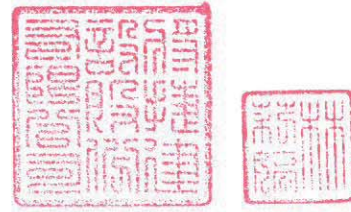
委託人：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

統一編號：24279412



受託單位：振皓工程顧問股份有限公司

負 責 人：邱奕達

聯絡地址：臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2

聯絡電話：(02) 8771-3456

統一編號：12643008



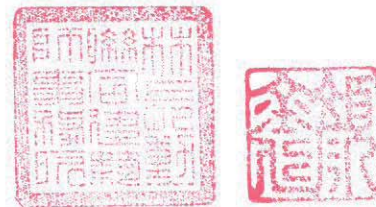
受託單位：林長勳聯合建築師事務所

負 責 人：顏金仁

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

統一編號：33921323



中華民國 107 年 11 月 9 日

新 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表																
檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	107 年 11 月 9 日		請勾選送審類別 ☐ A：公開展覽 ☐ B：委員會審 ☒ C：核定									
案名	擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案					基地地號	新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地									
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		乙種工業區		法定建蔽率	60.00%		法定汽車停車位	60 席		更新前後戶數(前/後)	5 戶/49 戶				
					實設建蔽率	39.65%		實設汽車停車位	75 席		安置戶數(合法/違章)	5 戶/0 戶				
	基地面積		3,813.49 m ²		法定容積率	210%		法定機車停車位	68 席		提供公益設施種類、樓層	—				
					允建容積率	281.83%		實設機車停車位	75 席		提供公益設施面積	—				
	法定基準容積		8,008.33 m ²		實設容積樓地板面積	10,746.85 m ²		實設容積率	281.81%		法定裝卸停車位	3 席		開闢計畫道路情形	—	
	工業使用容積		7,848.39 m ²		工業單元	44 單元		實設裝卸停車位	3 席		開闢計畫道路面積	—				
	住宅使用容積		無		住戶單元	無		地下層樓地板面積 2,144.64 m ² ×2=4,289.28 m ² 地下開挖規模 66.47%		留設人行步道情形	更新單元沿北側計畫道路退縮 4M 留設人行步道、沿現有巷道 側退縮補足道路寬度達 8M 後， 再退縮留設至少 2M 人行步道。					
	商業使用容積		1,560.76 m ²		商業單元	5 單元										
	其他使用容積		機電、陽台回計 1,337.70 m ²		其他單元	—										
	各樓層 使用概況	地下層		地下二層：停車空間兼防空避難室；地下二層：停車空間				最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度		11 層 49.20 M 9M	留設人行步道面積	721.94 m ²				
地面層與低層部		店舖、梯廳、樓電梯間、管委會空間、機電空間、停車空間				其 他	—									
標準層		廠庫、辦公室					更新後建物構造					鋼筋混凝土造				
適用獎勵 類型及獎勵 面積額	新北市都市更新 容積獎勵核算基準		△F0(基準容積)		8,008.33 m ²	A5-1+A6-1+A6-2+A9= 2,340.00 m ²	適用獎勵 類型及獎勵 面積額	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—					
			A5-1 設計建蔽率		560.58 m ²	F=1,881.83 m ² (民富段 30~33 地 號原容積)+433.16 m ² (都市更 新獎勵)+ 6,525.90 m ² (民富段 18 地號等 11 筆土地基準容積)+ 1,906.84 m ² (都市更新獎勵) =10,747.73 m ²		增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	—					
			A6-1 自建築線起退縮淨寬四公尺以上		1,047.78 m ²			獎勵樓地板面積		—						
			A6-2 留設街角廣場		70.96 m ²			獎勵樓地板面積		—						
			A9 更新單元規模獎勵		660.68 m ²			原容積 (民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地)		1,881.83 m ²						
									都市計畫容積移轉實施辦法		移入容積	—				
					合 計		—		1,881.83 m ²							
申 請 資 料	實施者		將捷建設股份有限公司		地 址	臺北市中山區松江路 126 號 16 樓		電 話	(02) 2536-2666		傳 真	(02) 2536-1706				
	規劃單位		振皓工程顧問股份有限公司		地 址	臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2		電 話	(02) 8771-3456		傳 真	(02) 8771-3183				
	設計單位		林長勳聯合建築師事務所		地 址	臺北市中山區松江路 126 號 16 樓		電 話	(02) 2536-2666		傳 真	(02) 2536-1706				
辦 理 過 程	過 程		日期	發文文號		備註	過 程		日期	發文文號		備註				
	1	自辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	107.09.28	107 建 A028-0003 號			7	召開第三次專案小組審議委員會	109.02.11	新北府城更字第 1094700965 號						
	2	申請事業計畫暨權利變換計畫報核	107.11.09	107 建 A028-0006 號			8	召開第四次專案小組審議委員會	109.07.08	新北府城更字第 1094707506 號						
	3	公開展覽期間	108.05.10~05.24	新北府城更字第 1073540347 號			9	聽證會	110.02.03	新北府城更字第 1104650077 號						
	4	公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	108.05.17	新北府城更字第 1084214124 號			10	召開都市更新審議委員會	110.03.03	新北府城更字第 1104651996 號						
	5	召開第一次專案小組審議委員會	108.06.18	新北府城更字第 1084215213 號			11	事業計畫暨權利變換計畫公告實施								
	6	召開第二次專案小組審議委員會	108.10.23	新北府城更字第 1084219800 號												

填表人(申請單位)： 將捷建設股份有限公司

蓋章處：  

填表日期： 110 年 8 月



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 110 年 5 月 14 日新北更事字第 1104655706 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	查本案涉及都市設計審議，經市府 110 年 5 月 7 日新北府城設字第 1100726160 號函同意核備都市設計審議(第 1 次變更設計)，請附相關目的事業主管機關同意備查函及本案書圖資料一致之切結書。	遵照辦理，已補附相關函文於事業計畫附錄十。	事計 P.附八-1
二	第 21 次新北市都市更新及爭議處理審議會決議： 1、有關決議三、(二)涉及退縮人行步道鋪設柏油部分，請於計畫書及公寓大廈管理規約相關圖面標示清楚鋪設柏油路段。 2、本案提列合格級智慧建築管理維護費用部分與大會決議三、(五)同意提列金額不一致，請釐清。 3、有關決議三、(八)估價涉及臨路條件及各宗調整率部分，請於估價報告書中加強說明。	1、遵照辦理，已另圖說明。 2、原為配合審議會上公所維管範圍調整排水溝位置併同修正法定工程造價，惟考量金額業經審議會決議通過，故差額部分由實施者自行吸收，不列入共同負擔。 3、查已於估價報告書中以土開法說明臨路條件及各宗調整率內容。	事計 P.附三-9 事計 P.15-3 權變 P.10-3 巨秉估價報告書 P.51
三	歷次會議紀錄回應綜理表請再行通盤檢視修正頁碼及補充回應。	遵照辦理。	—
四	權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表及表 11-2 更新前各土地權利價值表與估價報告書內容不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已釐清修正表 11-1 及表 11-2。	權變 P.11-1
五	權利變換計畫書第 17-3 頁表 17-2 土地登記清冊表民富段 30 地號登記次序有誤，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P.17-3



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新審議會審查意見回應綜理表

開會時間：民國 110 年 3 月 3 日（星期三）下午 2 時整

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 28 樓都委會會議室）

依據：110 年 2 月 24 日新北府城更字第 1104651996 號函、110 年 3 月 9 日新北府城更字第 1104652463 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	本案更新單元同意第 2 次專案小組審議之範圍。	敬悉。	—
二	本案事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認： 1. 申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」基準容積 7%之獎勵值(面積 560.58 m ²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 13.08%之獎勵值(面積 1,047.78 m ²)、「街角廣場」基準容積 0.89%之獎勵值(面積 70.96 m ²)、「規模獎勵」基準容積 8.25%之獎勵值(面積 660.68 m ²)。	敬悉。	—
	2. 有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 11 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分，經實施者承諾更新後打通現有巷道與 6 公尺計畫道路做銜接並供公眾通行使用，請實施者於核定前檢附切結書，後續請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理及指定建築線，並請確保後續公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由中和區公所維護管理並簽訂協議書，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。	遵照辦理，興闢員山路 611 巷 11 弄底端將參依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定辦理並簽訂協議書，另於取得使用執照前指定建築線。 相關內容補充於計畫書及規約草約，並於核定前檢附切結書。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.附三-1、附三-8、 P.附十一-1
	3. 有關退縮人行步道鋪設柏油路段，應供公眾通行使用，後續由管理委員會自行維護管理，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。	遵照辦理。	事計 P.附三-1、附三-8
	4. 有關信託費用依實際信託合約提列基本費用 80 萬元，原則同意。	敬悉。	—
	5. 有關本案提列合格級智慧建築管理維護費用 482 萬 8,180 元及開放空間管理維護費用 396 萬 4,500 元部分，原則同意。	敬悉。因配合公所維管範圍將排水溝移設置建築線內側，故調整法定工程造价致合格級智慧建築管理維護費修正為 4,828,317 元，惟僅提列金額為 4,828,180 元，其餘差額由實施者自行吸收。	事計 P.15-3 權變 P.10-3
	6. 本案管理費用費率，同意「總務及人事行政管理費率」提列 5%、「銷售管理費率」提列 6% 及「風險管理費率」提列 10%。	敬悉。	—
	7. 本案共同負擔比率 52.95%，原則同意。	敬悉。	—
	8. 更新前估價涉及臨路及各宗地調整率部分，請於估價報告書中加強說明。	依委員意見重新檢視，並增加更新前估價涉及臨路及各宗地調整率部分之說明。	巨秉報告書 P.51
	9. 本案地面層平均建坪單價 59 萬 4,934 元/坪、二樓以上平均建坪單價 34 萬 5,500 元/坪、車位平均單價 153 萬 6,000 元/部、合法建築物拆遷安置費用 500 元/坪，原則同意。	敬悉。	—
	10. 本案風險控管機制，原則同意實施者所提信託方案。	敬悉。	—
	11. 有關實施者於會上所提為配合都市設計審議，於裝卸車位旁人行道處設置圍牆及鋪面材質部分，原則同意，請併同修正計畫書相關內容。	遵照辦理。	事計 P.11-4，P.12-2
	12. 其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	—
三	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」	敬悉。	—
四	以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	遵照辦理。	—



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 2 月 3 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區民生公園市民活動中心（新北市板橋區民生路 1 段 30 號）

發言者	陳述人意見	實施者意見回覆	採納或不採納理由	後續辦理情形	修正頁次
財政部國有產 署北區分署 (書面意見)	本案容積獎勵達 29.22%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵核實計算，且業經第三次專案小組原則同意容積獎勵額度為 29.22%，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	第 1 點意見涉及本案容積獎勵及共同負擔費用部分，審議會中業已充分討論，故不採納。	敬悉。	—
	本案國有土地比例 23.18%，惟人事管理費及銷售管理費以上限提列，且共同負擔比例高達 52.95%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定，另考量全體土地所有權人分回權益，風險管理費率已調降為 10%。	第 2 點意見涉及本案容積獎勵及共同負擔費用部分，審議會中業已充分討論，故不採納。	敬悉。	—
交通部臺灣鐵 路局(書面意 見)	建議增列更新前土地價值「商業效益」項目，方能合理呈現土地實際權利價值。	依台鐵局意見重新檢視，更新前土地宗地受到分隔島限制僅臨六米單行道員山路 611 巷，且面高架橋，雖能看見民生路一段及其車流，但因臨時停車困難及視野不佳之緣故導致其商業效益普通。因此於「臨路條件」項目綜合考量，故未有單獨「商業效益」之調整項目。	第 3 點意見涉及估價部分，審議會中業已充分討論，故不採納。	敬悉。	—
	為因應市場變化，並以不影響其他土地所有權人選配權益為前提，擬與實施者協調除 4 戶 2 樓整層廠庫及 6 席停車位外，另新增本局選配單元 3 樓廠庫 D 及停車位 2 席（B1 樓層 67、68）。	查增選單元屬無人選配由實施者分回，故實施者同意其所請，後續配合修正計畫書相關內容。	第 4 點意見涉及選配部分，既經實施者同意配合交通部臺灣鐵路管理局調整選配單元，故採納，請於核定前檢送調整選配單，並修正計畫書內容。	已配合增選單元調整計畫書相關內容。	權變 P. 16-2



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」相關單位審查意見回應綜理表

依據新北市政府交通局 109 年 8 月 28 日新北交規字第 1091611096 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	有關本案涉及交通運輸系統之綜合意見，本局於 109 年 5 月 25 日以新北交規字第 1090942496 號函(諒達)回復貴處在案，合先敘明。	敬悉。	事計 P.附八-1
二	另有關本案基地規劃於周邊道路設置禁止貨車及聯結車進入及本案停車場出入口禁行大貨車左轉前往基地南側 6 米計畫道路標誌一事，請開發單位於本案基地開發完成，報請本局辦理會勘後，依會勘結論設置。	遵照辦理。	—

依據新北市政府工務局 109 年 8 月 28 日新北工建字第 1091607829 號及 109 年 9 月 28 日新北工建字第 1091841508 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
—	查本案乙種工業區總量管制核准公文申請面積與本案法規檢討及面積表所載不符，請釐清。	本案已依最新面積表重新申請總量管制，並於 109 年 8 月 13 日取得核准函(新北府城開字第 1091459017 號函)，申請面積與面積表相符，詳事業計畫附錄七。	事計 P.附七-1
—	東北向立面圖之屋突立體構架是否與女兒牆共構形成屋脊裝飾物形式，請再釐清補充說明，或請補充都更聯審委員同意證明文件。	本案屋突立體構架並未與女兒牆共構，非屬屋脊裝飾物，並依建築技術規則第一條第十款第五項檢討各項透空率及投影面積，均符合規定，詳見事業計畫 P.12-40。	事計 P.12-40
三	公共開放空間管理維護執行計畫表相關面積計算請配合報告書更新修正。	遵照辦理。	事計 P.附三-7
四	請補充本局 107 年 11 月 9 日法定空地重複使用相關核准資料。	遵照辦理。	事計 P.附九-1
五	經查申請人所檢附圖資及簽證說明，本案涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成市有畸零地是否會辦本局核准，請貴處確認。	遵照辦理，已重新檢附相關圖說。	事計 P.附九-1

依據交通部臺灣鐵路管理局 109 年 10 月 20 日鐵產開字第 1090035813 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	查本案工程既涵蓋特殊工法（強化樓層載重）及挑高設計，應可推升 2 樓以上均價，並再次調降共同負擔比例。	經調查區域內因營業需求不同，各種載重及挑高產品皆有其市場，惟在市場上不同載重及挑高之產品在售價及租金上並無明顯差異。惟依第四次專案小組會議決議將二樓以上均價由 332,889 元/坪提升至 345,500 元/坪，共同負擔比率自 56.32%降低為 52.95%。	事計 P.15-1~7 權變 P.10-1~6
二	建議增列更新前土地價值「商業效益」項目，方能合理呈現土地實際權利價值。	依台鐵局意見重新檢視，更新前土地宗地受到分隔島限制僅臨六米單行道員山路 611 巷，且面高架橋，雖能看見民生路一段及其車流，但因臨時停車困難及視野不佳之緣故導致其商業效益普通。因此於「臨路條件」項目綜合考量，故未有單獨「商業效益」之調整項目。	—
三	為因應市場變化，並以不影響其他土地所有權人選配權益為前提，依「交通部所屬機關（構）經管國有土地參與都市更新注意事項」十、（五）有關水平集中之選配規定，調整本局選配方案為整層 2 樓廠庫 4 戶及停車位 6 席(B1 樓層 61-66)，並已通知旨案實施者。	實施者同意貴局選配單元之調整內容，並配合修正相關章節。	權變 P.16-2



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第四次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 109 年 7 月 8 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 28 樓都委會會議室）

依據：109 年 7 月 1 日新北府城更字第 1094707506 號函、109 年 7 月 27 日新北府城更字第 1094708243 號函

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
相關單位意見：			
江永昌立委 (賴助理代)	建議實施者後續在這邊進行新建案的時候，能多向地方民眾及里長溝通，里長這邊也可以協助幫忙，讓案件順利進行。	敬悉。	—
張志豪議員 (周先生代)	剛剛有提到公有土地的部分，本案是不是能規劃里民活動中心，讓地方民眾可以有更多的公共活動空間來使用。	有關本案建築設計內容業經第三次專案小組原則同意，另查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無中和區區民活動中心，建請向主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
中和區 員富里 蔡宗霖里長	今天是第 4 次的專案小組會議，裡面並沒有反應到我們前次小組一直在討論的道路問題，這次小組會議的資料主要都是在討論實施方面的事情，我在意的是員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄是不是確定寬度淨寬有達 8 米，這對我地方上來講是很嚴重的問題，所以我們每次才都會出席會議提這個議題。	查員山路 611 巷及 611 巷 11 弄指定建築線之現有巷道寬度為 8M，惟周邊建築物占用部分現有巷道範圍，使現況實際通行寬度僅 6M 以下，考量周邊住戶出入交通安全，本案規劃自行退縮使實際通行寬度達 8M 後，再留設 2M 以上人行步道，以維周邊住戶通行安全。	事計 P.12-9
財政部國有 財產署北區 分署 (書面意見)	本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 29.22%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，且業經第三次專案小組原則同意容積獎勵額度為 29.22%，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	事計 P.10-1
	本案國有土地比例 23.18%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.32%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定；另考量全體土地所有權人分回權益，風險管理費率調降為 10%，全案共同負擔比率修正為 52.95%。	事計 P.15-6
城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	經查中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件。另依本局 108 年 12 月 11 日新北城開字第 1082127021 號函，中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192 地號等 15 筆土地已備查作一般事務所及一般零售業在案。	敬悉。	—
	依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第 9 點：「依本要點申請之案件，申請人應向本府城鄉發展局申請核准總量，自總量暫時登錄之日起三個月內申請建築執照或設立許可，由本府工務局及相關單位依本要點審查並檢附證明文件函知本府城鄉發展局。…因辦理其他審查(如都市設計審議、都市更新審查、環境影響評估、水土保持審查等)未能於期限內完成，得檢具相關證明文件經本府城鄉發展局同意展延，每次展延以三個月為限。…核准總量暫時登錄案件逾期未依規定辦理者，依本要點原核准總失其效力；…」，本案應依上述規定辦理工業區總量管制。	敬悉，後續依相關規定辦理。	—
	經查本案基地位屬中和都市計畫之工業區，其土地使用應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定，並不得作住宅及其他違反土地使用管制之使用。	遵照辦理，另相關法令檢討內容詳事業計畫第六章。	事計 P.6-5~18



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
委員綜合意見：				
都市更新	有關里長所提涉及員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄淨寬達 8 米一事，請實施者再妥與向里長說明清楚本案相關規劃內容。		實施者與規劃團隊業於第四次小組會後向里長詳細說明規劃內容及補足現有巷道寬度達 8M 並鋪設柏油供車行乙節。	—
	財務計畫	本案採用 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，本次小組提列共同負擔比例偏高，請實施者再就本案提列各項費用及估價內容重新通盤檢視修正。	考量土地所有權人分配權益，實施者自行吸收特殊工程費用 15,582,413 元，另信託費用僅提列基本費 800,000 元，其餘信託費用自行吸收，風險管理費率調降為 10%，全案共同負擔比率修正為 52.95%。	事計 P.15-1~7 權變 P.10-1~6
		有關提列開放空間管理維護基金 396 萬 4,500 元部分，原則同意。	敬悉。	—
		有關信託費用部分，依計畫書所載係以 80 萬元加上融資金額之 0.18%提列，其融資金額係以本案共同負擔費用扣掉風險管理費用後再乘以 70%計算，惟本案所檢具之信託契約書所載係以核貸建築融資額度 0.18%，故請檢附相關核貸建築融資資料，並以其提列信託費用。	本案尚未到申請建照階段，因此無相關銀行核貸建築融資資料，另考量土地所有權人分回之權益，信託費用僅以合約所載基本費 80 萬元提列，其餘之費用由實施者自行吸收。	事計 P.15-6 權變 P.10-6
		計畫書 P.10-4 頁土地改良物拆遷補償費所提費用與第八章土地改良物拆遷補償費所載費用不一致；另有關表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表備註所載中和區員山路 611 巷 9 號係以鋼筋混凝土造評估之，其建物重置成本單價確未比照 6 萬元/坪，請一併釐清後修正。	權變計畫書 P.10-4 頁所述之土地改良物拆遷補償費係指合法建物拆遷補償費(14,569,563 元)、非合法建築物(增建)拆遷補償費(2,846,078 元)及土地改良物拆遷補償費(415,674 元)合計，與第八章內容一致。 依委員意見重新檢視，本案員山路 611 巷 5-1 號(10 建號)、員山路 611 巷 5-2 號(11 建號)、員山路 611 巷 9 號(12 建號)皆為鋼筋混凝土造建物，惟 10、11 建號為 5 層樓公寓，僅 12 建號為 4 層樓公寓，故 10、11 建號建物重置成本單價為 6 萬元/坪，12 建號建物重置成本單價為 5.7 萬元/坪。	權變 P.8-1~4、P.10-4 巨秉報告書 P.102~104
		本案三家估價事務所分別為巨秉、政大及中信，更新後房地價值以巨秉不動產估價師事務所估價結果最高，並以其作為領銜，惟更新前土地總價係以政大不動產估價師聯合事務所為最高，請再行確認是否影響本案不願或不能參與分配之地主權益；另有關三家估價事務所比較標的之挑選，請確認是否符合估價技術規則第 12 條原則。	感謝委員意見，經檢視更新前土地案例於調查當時案例較為缺乏且距價格日期較長，重新檢視實價登錄最新資料後，更換比較標的 1 與比較標的 3，並依其條件調整後，重新評估更新前土地價格，修正後已較領銜估價師事務所之估值為低，詳 P.33~P.73。另全案土地所有權人皆已參與選配，本案無不能或不願參與分配者。	權變 P.14-1、15-1 政大報告書 P.33~73
	估價	巨秉估價報告書 P.31 頁宗地個別條件形狀項目中比較標的三所載為「尚稱方整」，惟 P.27 頁所載為「不規則」，請釐清後修正。	依委員意見重新檢視，已釐清後並修正。	巨秉報告書 P.27、31
		本案採用新成屋之案例，其道路條件前後不一致，其調整率請再行檢視修正。	依委員意見重新檢視本案所有比較法之道路條件，已釐清後並修正。	巨秉報告書 P.62、67、79、84
		巨秉估價報告書 P.44 頁中比較標的三中所載樓層位置調整率為 12%，請加強說明調整之緣由，其餘項目請併同檢視修正是否需要調整。	依委員意見重新檢視，本案更新後廠辦比較法樓層位置調整方式乃依更新後各戶之樓層別效用比為基準進行修正，故比較標的三樓層位置調整率為 12%。	巨秉報告書 P.44
		巨秉估價報告書 P.94 頁個別因素調整項目樓層位置調整率，請加強說明分別調整 6%、9%、13%之緣由。	依委員意見重新檢視，區域市場車位每層差異約為 6%，已依上述方法修正。另比較案例一因樓層差異修正達 18%，超過估價技術規則規定之 15%，故更換比較案例一。	巨秉報告書 P.95
		巨秉估價報告書 P.98 頁有關 B2 大車位單價是否有誤，請釐清後修正。	依委員意見重新檢視，惟本案車位價格有做個別因素修正，故其均價並非等於比準單價，已於表格內修正文字說明及排版。	巨秉報告書 P.97~99



單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
	巨秉估價報告書及中信估價報告書價格日期，請確實載明至年月日。	依委員意見重新檢視，並將報告書內價格日期載明至年月日。	巨秉報告書 P.27、36、41、59、64、76、81、94 中信報告書 P.65、72、77、89、93、87、99、106
	中信估價報告書中土開分析法借貸資金利率偏高，請釐清後修正。	遵照委員意見修正。	中信報告書 P.82
	政大估價報告書及中信估價報告書一般因素分析較為過時，雖價格日期為 107 年，仍應配合法案實際動態加註現況，以免影響解讀，請修正。	感謝委員意見，有關報告書一般因素已增列目前實際動態。	政大報告書 P.8~18 中信報告書 P.29~32
	政大估價報告書 P.7 頁所載估價條件特別敘明「本案委託人未派員領勘，且因未取得所有權人同意而未能入內勘察，故由本所派員自行現場就外觀進行勘察」，建議調整其文字內容說明。	感謝委員意見，相關文字已調整如修正後報告書 P.7 領勘人及其說明乙節。	政大報告書 P.7
結論：			
考量本案建築規劃及建築成本較住宅產品不同，故財務計畫共同負擔比率以不超過 53%為原則，請一併配合修正各項費用之提列。		考量土地所有權人分配權益，實施者自行吸收特殊工程費用 15,582,413 元，另信託費用僅提列基本費 800,000 元，其餘信託費用自行吸收，風險管理費率調降為 10%，全案共同負擔比率修正為 52.95%。另重新檢視本案更新後價格，並考量建築及建材設計，提高更新後店面及廠辦價格。	事計 CH15 權變 CH10~12
請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成且經作業單位確認，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議；倘無法依會議決議修正，則再續提專案小組確認。		遵照辦理。	—



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第三次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 109 年 2 月 11 日（星期二）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 1122 會議室）

依據：109 年 3 月 3 日新北府城更字第 1094701595 號函、109 年 3 月 26 日新北府城更字第 1094703160 號函

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
相關單位意見：			
中和區員富里 蔡宗霖里長	剛剛簡報有提到本案無規劃設置活動中心部分，我們這邊給予尊重，補充說明一下，因為之前我們在第 1 次專案小組審議時有提出設置需求，後來在第 2 次專案小組審議，針對活動中心的設置跟住戶的出入交通安全，我們是希望爭取住戶的交通安全為優先，但也希望有機會可以設置活動中心供我們周遭居民使用。	查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無中和區區民活動中心，建請向主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
	有關現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄，建議實施者務必規劃要達到 8 米的寬度，就我所知道員山路 611 巷寬度 8 米應該是有含水溝且這邊是有設置機車停車格，如果用水溝的範圍去算退縮達 8 米，員山路 611 巷這邊實際留設的可能就不足 8 米，另外員山路 611 巷 11 弄銜接 6 米計畫道路這邊，剛剛實施者有提到更新後會打通，但因為目前 6 米計畫道路上設有 Youbike，大貨車無法從這邊通行，更新後不論是大貨車或是其他車輛都是藉由員山路 611 巷進出，左下方這邊有一個機車與員山路 581 巷的住戶交會的地方，務必讓員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄寬度達到 8 米，如果未來這裡無法達到 8 米，我們里辦公室這邊會表達嚴重的抗議，也請相關單位重視且關心這裡的交通問題。	1.查員山路 611 巷及 611 巷 11 弄指定建築線之現有巷道寬度為 8M，惟周邊建築物未改建前占用部分現有巷道範圍，使實際通行寬度僅 6M 以下，考量周邊住戶出入交通安全，本案規劃自行退縮使實際通行寬度達 8M 後，再留設 2M 以上人行步道，以維周邊住戶通行安全。 2.本案規劃員山路 611 巷 11 弄沿道路線型銜接 6 米計畫道路，另 6 米計畫道路上設置 Youbike 乙節，非屬本案權責範圍，已建請交通局納入通盤考量。	事計 P.12-9
江永昌立委(賴 助理代)	員富里的鄉親仍然是希望這邊可以有個活動中心供他們使用，希望實施者可以努力想辦法來滿足及爭取設置這樣的一個空間，另外員山路 611 巷這邊所設置機車停車格部分，不知道更新後是會予以保留或是塗銷，若是之後要辦理塗銷，也希望可以取得地方鄉親的意見，若是要予以保留，更要重視這邊的交通規劃是否可以滿足人車通行的空間。	有關設置活動中心乙節，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無中和區區民活動中心，建請向主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。另原機車停車格保留或塗銷非屬本案權責範圍。	—
張志豪議員(周 先生代)	員山路 611 巷這邊以大車輛進出來看是過於狹窄，因為巷道部分有吃到一般住戶的建築線，在規劃上面是不是有辦法再作調整，不然未來在進出方面或是行人的通行都會有危險，這都不是我們所樂見的，另外在本案規劃上面是不是可以積極地跟里長這邊討論，因為畢竟里長跟當地的民眾後續如果有什麼問題的話也是需要去考慮這部分。	1.進出車輛以 9.5 噸大貨車(寬 213cm、長 735.5cm)進行規劃。 2.考量住戶安全及進出動線，本案後續將於 611 巷入口處申請設置警示標誌，禁止 9.5 噸以上的大型車輛進入，並補足巷道供車行寬度達 8M，再留設 2M 以上人行步道，以維周邊住戶通行安全。	事計 P.12-9
台灣建築中心	本案規劃申請合格級智慧建築標章，目前僅提列評估總表及部份規劃內容說明，建議後續於建築機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請智慧建築階段提送本中心。	敬悉，後續依規定辦理。	—
交通局(書面 意見)	本案裝卸車位尺寸為拖車車位大小，惟請開發單位依照報告書承諾開發後限制進出車輛大小。	遵照辦理，現場進駐指揮人員，禁止 9.5 噸以上貨車及聯結車進入。建請交通局於員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄兩側路口處設置禁止 9.5 噸以上貨車及聯結車進入之警示標誌。	事計 P.12-10~13
	本案基地右側 6 米道路上之 Youbike 站點為其他開發單位捐贈。	敬悉，有關 6 米計畫道路上設置 Youbike 乙節，非屬本案權責範圍，建請交通局通盤考量後續交通動線流暢性。	—



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 33.71%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。		本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，且業依審查意見調整容積獎勵額度為 29.22%，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	事計 P.10-1
	本案國有土地比例 23.18%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.72%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。		人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定；另風險管理費率已依審查意見調降為 11%。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	事計 P.15-6 權變 P.10-6
	自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。爰事業計畫書附錄三、公寓大廈管理規約草約第十一條一、經常管理費：「廠戶自通知交屋日起按月繳交經常管理費.....」，請實施者刪除通知二字。		參依內政部所公告的「預售屋買賣契約書範本」內規定，有關經常管理費修正為「廠戶自交屋日起按月繳交經常管理費.....」，詳公寓大廈管理規約草約第十一條第一款；另水電費及瓦斯費等相關費用於買方通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費等相關費用，詳公寓大廈管理規約草約第十一條第二款。	事計 P.附三-3
交通部臺灣鐵路局(書面意見)	建築設計部分	本案 9.5 噸以下大貨車出入動線有確認進出動線，惟本案緊鄰住宅區，緊鄰之住宅區未設有人車分道之規劃，為避免未來發生交通事故之機率，及影響廠商進駐之意願，建議修正大貨車出入動線。	遵照意見調整，以貨車進出動線影響最小為設計原則，規劃於員山路 611 巷配置貨車裝卸出入口，員山路 611 巷 11 弄調整為供地下停車場出入使用。	事計 P.12-10
		經調查本案商圈尚未成熟，僅有零星沿街店面，因應網路購物普及和未來店面產業環境較限縮，且區位與環狀線捷運站(板新站、中原站)距離已超過 500 公尺範圍外，尚評估店面需求偏低，建請研議減少店鋪面積增設廠庫面積，並修正梯廳出入口位置，以提升本案未來市場性。	經評估本案因位處交通較便利區域，雖未緊鄰捷運站體，但鄰捷運沿線仍有一定之店招效應，另面對公園休閒設施，亦為本案特點，故為配合政府 TOD 原則及呼應都市特色，並延續民生路上之商業行為，仍建議地面層空間配置以店鋪為主。	—
		建請實施者依未來市場實際需求，於不影響更新後權利價值減損前提下，評估每層戶數整併為一至二戶之可行性，以降低公設比並檢討是否有提升本案坪效之空間。倘因交通動線、產品定位或建築設計需調整選配內容，本局可與實施者協商調整選配單元。	本案各空間之坪數配置係經市場調查後之結果，因此在坪數上多規劃為 70~100 坪之中小型廠庫，並考量地主需求所設計，且皆已完成選配。若有合併需求，將配合調整。	—
	費用負擔部分	本案強化樓地板載重及樓層挑高將提高營建費用，請實施者補充說明其必要性，包含未來潛在進駐者之需求調查結果，及是否有反映於更新後之售價及提升租金之可能性。	依建築技術規則規定，廠庫最低活載重為 500t/m ² ，遠高於住宅活載重 200t/m ² ，且經市場調查後，鄰近地區載重均 500~800t/m ² 、樓高多為 3.8M 以上，考量通風、採光、機具設備高度與重量及普適性，故強化本案樓高及載重，增加未來廠商進駐可能性，且本案特殊工程費用業經小組審查同意。另特殊工程費用提列 15,582,413 元，平均每坪造價共增加 3,300 元。因此於更新後廠辦比較法中之「建築、建材設計」已上修 2%，實已經反映於更新後售價。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】	事計 P.15-2 權變 P.10-2



單位/委員		審查意見		意見回覆		修正頁次		
		本案國有土地占 23.18%，惟相關管理費用及貸款利息等多以上限提列，且共同負擔比例 56.72% 屬偏高，請實施者酌予調降下列提列項目費用，以維護土地所有權人權益： 1. 本案貸款期間以施工期間 17 個月加 12 個月共計 29 個月，惟實務上以施工期間 17 個月及取得使用執照後之產權登記作業 6 個月，亦即 23 個月應已足夠。 2. 人事行政管理費用建請調降至 4.5%為宜；風險管理費率建請調降至 10%為宜。		1.本案核定後至施工期間尚須申請建照、地上物拆除及發放補償、鄰房鑑定等相關事宜，爰貸款期間依規定以施工期間加 12 個月計算。 2.人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定；另風險管理費率已依審查意見調降為 11%。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】		— 事計 P.15-6 權變 P.10-6		
工務局(書面意見)		開放無遮簷人行道寬度應為 2.5M，請確認？		本案屬工業區依規定免留設無遮簷人行道，惟考量行人通行權益，故沿民生路一段退縮留設 4 公尺，並維持 2.5 公尺之通道淨空。		—		
		各層平面吊裝平台是否為陽台？請依技規第 14 章工廠類建築物第 273 條檢討。		本案各層平面設置之吊裝平台雖為陽台型式，惟皆依 273 條檢討容積樓地板面積及建築面積。		—		
		屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架於報告書內。		屋突之立體構架依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討均符合規定，非涉及屋脊裝飾物檢討，補充相關檢討圖面說明。		事計 P.12-40		
		1F 建築面積投影出入行為請依工作手冊(05-27)檢討計入容積。		相關出入口投影部分已依規定計入容積。		事計 P.11-4~5		
財政局(書面意見)		第 15-8 頁現金流量表，經實施者前次意見回覆，本案貸款利息費用包含實施者自有資金及建築融資，惟本案尚於準備期有貸款利息支出，該期應有對應之融資貸款流入，請釐清修正。		遵照辦理，已修正現金流量表。		事計 P.15-8		
城鄉發展局開發管理科(書面意見)		經查詢土地容積移轉申請案管理系統，中和區民富段 30 地號等 15 筆土地尚無申請容積移轉之紀錄，另查本件都更申請案亦無容積移轉之移入容積。		敬悉。		—		
委員綜合意見：								
都市設計		本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。		遵照辦理。		詳都設報告書		
		有關基地為捷運限建範圍部分，逕依大眾捷運系統兩側禁限建辦法及其相關法規辦理，並於報告書上說明。		本案位於捷運系統限建範圍內，將依程序於建照執照審查時，分會辦理捷運影響評估審查。		詳都設報告書		
		屋脊裝飾物部分，請依前次小組決議，逕依建管規定辦理並移除專章。		遵照意見於法規檢討章節檢討並移除專章。		詳都設報告書		
		一樓設置之店鋪 C 部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表檢討，並經本局開發管理科確認。		已依規定提送開發管理科審查通過，相關核准文件請詳附件。		詳都設報告書		
		人行空間及步行	基地東南向之三角開放空間:臨員山路 611 巷 11 弄道路側部分，為明確劃分人車動線，以利人行安全，請沿道路設置寬 1.5 公尺綠帶後設置寬 2.5 公尺人行步道。另臨接市有地部分，請移除角落喬木 1 株並留設適當破口，以利日後整體人行動線規劃。		遵照意見調整相關動線配置。		詳都設報告書	
			民生路一段及員山路 611 巷交界處之街角廣場，考量開放空間安全性，請設置景觀高燈。		遵照意見於該街角廣場增設景觀高燈。		詳都設報告書	



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
交通運輸系統		本案設置停等空間位置，請明確標示範圍，並確實檢討硬鋪面應與臨地銜接順平無高差。	遵照意見補充標示相關範圍。	詳都設報告書
		基地汽機車車道部分，請依下列意見修正後，原則同意放寬車道分別設置兩處破口。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
		本案南側建築線範圍未連接東南側 6 公尺計畫道路，故不得以該側計畫道路作為車輛動線出口之檢討。本案經實施者說明，未連接部分同為本案基地範圍，為改善本案周邊交通動線系統，承諾將員山路 611 巷 11 弄現有巷道串連至 6 公尺計畫道路，為確保實際供公眾使用，請併同都更程序指定建築線，並於規約中敘明道路範圍無償供公眾通行	遵照意見依程序辦理建築線，並於規約敘明無償供公眾通行。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.附十一-1 詳都設報告書
		有關汽機車車道寬度經前次小組決議同意放寬至 8 公尺，並經本府交通局確認在案，惟本次變更增大為 21.33 公尺，考量大型裝卸車動線過長且曲折，大型裝卸車道(裝卸車位 4 公尺 x13 公尺)請由員山路 611 巷道路進出，藉此降低對南側住戶之干擾，車道破口寬度請以 8 公尺以下設置；另配合前開道路串連之動線規劃，其餘汽機車車道得設置於員山路 611 巷 11 弄，車道破口寬度請以 6 公尺以下設置	遵照意見調整車道寬度及增設裝卸車道。	詳都設報告書
		請併同上開意見檢討全區(含民生路一段、匝道等)車輛動線進出之合理性，並經本府交通局確認。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
	景觀計畫	本案申請獎勵之街角廣場開放空間，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，植栽穴部分請以降板設計，使喬木覆土深度皆達 1.5 公尺深。	相關爭取獎勵之開放空間植栽皆以降板設計，無設置阻隔設施，喬木覆土深度皆達 1.5 公尺以上。	詳都設報告書
		有關喬木尺寸規格部分，喬木樹冠離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，請詳實檢討。	相關喬木規格，皆依意見調整並標示於圖面。	詳都設報告書
	報告書部分	目錄部分章節與頁碼不一致，請修正。	遵照意見核對相關章節標示。	詳都設報告書
		歷次審查意見修正對照，應以最新至最舊依次排序，請修正。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
		提案單內容有誤，請修正。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
		請依最新版本之設計圖說申請消防局核備文件。	遵照意見辦理，將於核定前更換至最新版本核備文件。	詳都設報告書
		報告書第 5-10 頁，圖說上機車停車位設置與否，請釐清，並應依規定於地下一層集中設置。	地面機車位係依前次委員意見留設之物流暫停區，將遵照意見取消機車停車位，並標示為物流暫停區。	詳都設報告書
		報告書第 5-11 頁計算式有誤，請修正。	遵照意見檢核並修正。	詳都設報告書
		報告書第 6-7 頁之 D 向剖面圖說有誤，請修正。	遵照意見檢核並修正。	詳都設報告書
		剖面圖說部分，請於斜坡位置標示不大於 4%橫向坡度。	遵照意見檢核並修正。	詳都設報告書
		立面圖說請移除文字招牌。	遵照意見修正。	詳都設報告書
		屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。	遵照意見將相關文字納入公寓大廈管理規約。	詳都設報告書
		請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照意見確實檢討，並依相關規定辦理。	詳都設報告書



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
都市更新	有關本案都市計畫檢討請依實施者於 108 年 12 月 26 日檢送第 3 次專案小組版當日之都市計畫相關規定及內容檢討。		遵照辦理，本案已依 108 年 12 月 26 日重新檢討都市計畫法系相關法規，詳事業計畫第六章。	事計 P.6-5~18
	容積獎勵	人行步道獎勵： 1.本案臨公園用地側留設之 4 公尺人行步道獎勵部分，考量本項獎勵給予條件，除應自建築線起退縮規劃，且需有提供公眾通行使用之公益性為要件，查本案基地臨公園用地側尚無指定在案之建築線且現況並無車輛與人行空間，又以基地無法穿越至公園用地內之使用，故請刪除臨公園用地側留設之 4 公尺人行步道獎勵範圍。 2.實施者為配合現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 6 弄實際通行寬度達 8 公尺，於人行步道上鋪設柏油供車通行路段，請於規約中載明適用道路交通管理處罰條例。 3.人行步道之鋪面材質建議考量耐久、防滑及安全性，以利後續維護管理。 4.留供公眾使用之人行道應一併納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。	1.已刪除臨公園用地側人行步道獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。 2.已於規約中載明適用道路交通管理處罰條例。 3.考量耐久、防滑及安全性，人行步道鋪面材質採用平板磚。 4.供公眾使用之人行道及巷道均已納入規約規範，後續將於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代。	事計 P.10-1、4~6 事計 P.附三-1 事計 P.12-29 事計 P.附三-1
		本案基地內通路無設置之必要性，請刪除。	已刪除基地內通路獎勵，惟本於環境公益性，仍保留該通路設計。	事計 P.10-1
		其餘設計建蔽率、街角廣場及規模獎勵經小組討論後原則同意。	敬悉。	—
	有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 6 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分，經實施者於會上表示更新後將打通現有巷道與 6 公尺計畫道路作銜接並承諾會供公眾通行使用，請於計畫書中補充詳細高程圖說、排水溝銜接方向以及後續管理維護計畫，並檢附切結書，以確保更新後通行無虞，其銜接部分仍建議實施者重新指定建築線；另有關 6 公尺計畫道路上目前設有 Youbike 是否影響後續交通動線，建議市府交通局能妥善考量該計畫道路上 Youbike 設置位置。		已補充相關設計圖說及剖面圖，有關供公眾通行使用及管理維護事宜均已納入規約規範。另實施者檢附切結書乙節，因後續實際管理單位為管委會，避免切結單位與管理單位不同，建議權責回歸管委會統一執行。 【註：依審議會決議，本案重新指定建築線後屬現有巷道範圍，由公所統一維管；並於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.12-15、34、P.附三-1、8、P 附十一-1
	財務計畫	有關營建費用中額外提列特殊工程費用部分原則同意，惟仍請實施者從工業廠房角度，於計畫書中加強補充說明提列之依據。	經調查範圍內營業中之廠房屬電子零組件業，且中和地區主要為印刷、資料儲存媒體複製業及電子零組件製造業等產業類別，考量該產業別應有放置機具設備或做庫房使用之需求，特強化樓地板載重，確保工業廠房安全性及實用性。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】	事計 P.15-2
		本案提列合格級智慧建築管理維護基金 483 萬 9,439 元原則同意，其後續之維護管理計畫須於事業計畫書及公寓大廈管理規約草約內載明，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達 15 年，據以執行。	已於公寓大廈規約草約中載明管理維護計畫、管理維護費用及標章申請達 15 年等事項。 【註：依審議會決議認列智慧建築管理維護基金 482 萬 8,180 元。】	事計 P.15-3、P.附三-1、4
		本案提列開放空間維護管理基金部分，請配合人行步道獎勵修正提列金額。	遵照辦理，業依修正後之人行步道面積計算開放空間維護管理基金。 【註：依審議會決議認列開放空間維護管理基金 396 萬 4,500 元。】	事計 P.15-3
		本案提列審查費用部分，請依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，請刪除提列簡易變更審查費用 1 萬 8,000 元。	遵照辦理，業已刪除該項費用。	事計 P.15-5



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
		本案提列基地內開挖施工對捷運影響分析費用 12 萬 6000 元部分，請刪除。	遵照辦理，業已刪除該項費用。	—
		貸款利息費用所列貸款期間與實施進度表內容不一致，請釐清後修正。	已釐清修正實施進度表。	事計 P.15-7
	本案選配原則已配合前次專案小組意見修正，原則同意。		敬悉。	—
	其它	因本案位於乙種工業區，於基地內設置街道家具及景觀燈具造型等，請考量實際使用效益妥予規劃。	遵照意見調整景觀燈具椅之造型及配置。	事計 P.12-30
		本案設置植栽部分，建議考量周遭整體都市景觀妥予規劃。	本案周邊人行道植栽系統並不明確，目前設置植栽係依基地日照方位，適地適種的配置原生樹種(北側以耐陰之大葉楠，東側選配防風優型樹種大葉山欖)。	事計 P.12-17
		其餘計畫書內容之數字、文字與圖說誤植誤繕處，請一併修正。	已通盤檢視並修正計畫書相關內容。	—
	結論：			
申請都市更新獎勵部分，專案小組原則同意給予「設計建蔽率」獎勵基準容積 7%(面積 560.58)、「街角廣場」獎勵基準容積 0.89%(面積 70.96)、「規模獎勵」獎勵基準容積 8.25%(面積 660.68 m²)；另有關「留設 4m 以上人行步道」部分，請依委員意見修正。		敬悉，另「留設 4m 以上人行步道」留設面積修正為 721.94 m²，獎勵面積為 1,047.78 m²(基準容積 13.08%)。	事計 CH10	
有關財務計畫管理費率部分，專案小組原則同意總務及人事行政費率(5%)、銷售費率(6%)，至於風險管理費率請調降至 11%以下。		遵照辦理，風險管理費用已修正為 11%。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	事計 P.15-6	
本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，本次會議就都市更新事業計畫內容議題已討論完畢，請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後續提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		遵照辦理。	—	



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 108 年 10 月 23 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 4 樓 403 會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓 403 會議室）

依據：108 年 11 月 14 日新北府城更字第 1084220546 號函

單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
相關單位意見：				
中和區員富里蔡宗霖里長	本案目前基地東南側 6M 計畫道路上設置 U-BIKE，希望實際動線通行寬度能達 6M 以上，剛剛簡報有提到未來這地方車輛進出限制為 9.5 噸以下，但因當地巷道皆為無尾巷，更新後增加的車流量應以不造成周邊鄰地困擾為前提，建議實施者將車道出入口改道，使進出動線更加順暢，請實施者納入評估；另有關活動中心部分，因剛好將捷建設來這辦理都市更新，考量員富里有設置活動中心的需求，故在此提出建議請實施者納入考量，惟因目前實施者並無爭取相關容積獎勵，仍尊重實施者規劃。		敬悉，本案更新後自行鋪設柏油，將員山路 611 巷 11 弄連通至東南側 6M 計畫道路，串聯周邊道路，使進出動線順暢。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.12-9、 P.附十一-1
交通部臺灣鐵路局	建築設計部分	請實施者將鄰地現況使用情形一併納入考量，並加強標示未來基地人車分流之動線規劃情形，並避免施工期間造成鄰地進出動線阻礙。	敬悉，本次已加強標示未來基地人車分流之動線規劃情形。	事計 P.12-9
		請實施者針對未來地區性產業策略方向及進駐產業使用需求進行評估分析，倘 1 樓空間仍作為店鋪使用，建議梯廳轉以面向民生路一段為宜；倘經實施者評估廠庫條件優於店鋪條件，請實施者提供相關資料或數據供本局後續選配參考及協商討論。	中和區主要道路兩側地面層有 80%是以店鋪使用為主，且其空置率在 10% 以下，因此本案於臨民生路側地面層規劃店鋪，營造優質商業空間，延續民生路之商業行為，且待環狀線通車後，民生路將成為捷運站間主要聯絡動線，將增加大量人潮，帶動商業活動。	—
		建請實施者於不影響更新後權利價值減損前提下，評估每層戶數整併為一至二戶之可行性。	本案產品定位為中小型的廠庫，因此在坪數上多規劃為 70~100 坪之產品，並考量地主需求所設計，且皆已完成選配。台鐵若有合併需求，將配合調整。	—
		本案空間配置之公設比 40%，為利建築容積量體之有效利用，樓層配置應整合機電設施空間、陽台於調整吊裝平台位置後是否仍有設置必要，請實施者補充說明。	吊裝平台主要供貨物進出使用，無法取代陽台戶外休憩的功能，且考量立面外觀設計及安全性，無使用時會以格柵封閉，故陽台仍有其設置之必要性。	—
		請實施者補充說明地下一層之配電盤設置及編號 37 及 53 機車位之合理性。	本案之配電盤設備空間係屬經機電技師整合後之必要空間，另因為維持機車車道之足夠淨寬，編號 37 及 53 機車位係為依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定設置之機車停車位（小），其長一點七五公尺、寬零點七五公尺。設置數量未超過總機車停車位數量二分之一。均符合相關規定。	—
	費用負擔部分	本案強化樓地板載重及樓層挑高將提高營建費用，是否有反映於更新後售價上，請實施者補充說明。	本案載重部分共提列 15,582,413 元，平均每坪造價共增加 3,300 元。因此於更新後廠辦比較法中之「建築、建材設計」已上修 2%，實已經反映於更新後售價。	—



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
		本案國有土地占 23.01%，惟相關管理費用及貸款利息等多以上限提列，且共同負擔比例 57.25%屬偏高，請實施者酌予調降下列提列項目費用，以維護土地所有權人權益： 1.本案貸款期間以施工期間 17 個月加 12 個月共計 29 個月，惟實務上以施工期間 17 個月及取得使用執照後之產權登記作業 6 個月，亦即 23 個月應已足夠。 2.人事行政管理費用建請調降至 4.5%為宜；風險管理費率建請調降至 10%為宜。	本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 1.本案核定後至施工期間尚須申請建照、地上物拆除及發放補償、鄰房鑑定等相關事宜，爰貸款期間依規定以施工期間加 12 個月計算。 2.人事行政管理費率業依產權級別核實計列，符合規定；另範圍內建築物現況均為營業中之工廠，針對營運安置與更新後產品規劃等，實施者投入大量時間及人力成本，歷經多次溝通協調後始取得土地所有權人更新共識，另須承擔更新後價格波動之風險，故風險管理費率以 12%提列實屬合理。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	— 事計 P.15-6 權變 P.10-6
台灣建築中心	有關本案合格級智慧建築，提列管理維護基金並納入公寓大廈規約草案，屬智慧建築評估設施管理指標之基準，後續建議可提出相關規劃內容俾利檢視並給予適當之建議。		遵照辦理，相關規劃內容詳事業計畫第十二章。	事計 P.12-40
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 33.69%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。		本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】	—
	本案國有土地比例 23.18%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.25%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。		本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計 CH15 權變 CH10~12
	自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。		建議參考 103 年 4 月行政院內政部所公告的「預售屋買賣契約書範本」內規定，買方於通知交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費等相關費用。	—
	防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。		實施者將提供防水保固 5 年，且於取得使用執照後不得做任何違規使用。	—
交通局(書面意見)	前次意見(一)2，仍請套繪地面一層大貨車進出動線轉彎軌跡，確保進出無虞。		經交通技師依貨車迴轉半徑檢討後，基地可進出之大型車輛應限制在 9.5 噸以下，其迴轉半徑最小以 7.6M 檢討。本案業已套繪 9.5 噸大貨車進出動線轉彎軌跡，確認車輛進出無虞。	事計 P.12-10~13
	現況計畫道路無全寬 8M 開闢，回應說明修正留設人行步道硬鋪面供車輛通行，惟無實際說明可供通行範圍，且倘供車行將間接影響行人通行範圍，為避免行人通行危險請加強說明如何區隔人行道範圍，請調整配置確保車行及人行空間。		本案配合第二次小組委員建議，增加必要之路寬部分鋪設柏油，使通行寬度達 8M 以上，且考量用路人安全，本次規劃留設 2M 以上寬度之人行步道，並採抬高路緣方式處理。	事計 P.12-9、 P.12-19



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	請說明指揮人員駐點位置。	本案貨車進出採現場指揮人員引導停車方式進行，指揮人員於管理員室待命，見貨車到後上前協助引導至各裝卸車位。其駐點位置詳計畫書內標示。	事計 P.12-11~13
工務局(書面意見)	建築面積請於一層平面圖以著色方式表示。	遵照辦理。	事計 P.11-7
	細則及土管請逐條檢討，並請確認細則第 18 條商業設施設置面積上限。	遵照辦理，本案之設計內容均依相關法令與土管規定辦理，且均逐條檢討並由建築師與專業技師簽證負責。	事計 P.6-8
	無遮簷人行道請標示 2.5M 淨寬。	1.本案臨民生路一段側已標示人行道淨寬範圍， 2.為增加必要之路寬，臨員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄側均退縮 2.2M~3.5M 鋪設柏油以補足現有巷道 8M 路寬，並再退縮留設 2M 人行步道，經檢討符合相關規定，已標示於相關圖說。	事計 P.12-9
	空間名稱請詳實標示。	遵照辦理，已補充標示空間名稱。	事計 P.11-4~31
	相關獎勵檢討圖未附圖。	本案申請之相關容積獎勵檢討圖說業附於事業計畫第十章。	事計 P.10-4~7
	原容積檢討請再確認。	本案原容積檢討均依規定辦理，並經 貴局 108 年 2 月 19 日新北工建字第 1080236720 號函核准在案。	事計 P.10-3、 事計附錄六
財政局(書面意見)	第 15-4 頁，本案地籍整理費用提列 1,394,000 元，請依規定檢附契約影本佐證。	本案尚未與代書簽定契約，故地籍整理費用依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定計算，後續仍以權利變換計畫核定結果為準。	—
	第 15-6 頁，本案人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用皆提列至上限，請說明該等費用提列之上限之必要性或酌予調降。	人事行政管理費用及銷售管理費用係依產權級別及規模核實計列，另範圍內建築物現況均為營業中之工廠，針對營運安置與更新後產品規劃等，實施者投入大量時間及人力成本，歷經多次溝通協調後始取得土地所有權人更新共識，另須承擔更新後價格波動之風險，故風險管理費率以 12%提列實屬合理。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	事計 P.15-6 權變 P.10-6
	第 15-8 頁現金流量表，合法建築物拆遷安置費於準備期一次核發，請說明合理性。	合法建築物拆遷安置費配合施工期間逐期發放。	事計 P.15-8
	第 15-8 頁現金流量表，貸款(建築融資)於施工期開始現金流入，惟融資利息費用於準備期即開始支出，請考量合理性。	貸款利息費用包含實施者自有資金及建築融資，實施者於準備期間已投入大量自有資金，故於準備期支出貸款利息費用實屬合理。 【註：依第三次小組會議意見，刪除準備期貸款利息支出費用。】	事計 P.15-8
城鄉發展局開發管理科(書面意見)	經查詢土地容積移轉申請案管理系統，中和區民富段 30 地號等 15 筆土地尚查無申請容積移轉之紀錄，另查本件都更申請案亦無容積移轉之移入容積。	敬悉。	—
城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	經查本案基地北側鐵路用地涉及「變更中和細部計畫(第二次)(通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)」案內變更內容第 25 案，考量鐵路用地現況已做道路使用，將鐵路用地變更為道路用地。	敬悉。	—



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	前案經本市都市計畫委員會審議通過，預計 108 年 10 月 25 日前併同主要計畫發布實施。		敬悉，查「變更中和細部計畫(第二次)(通盤檢討)(第一階段)」案主要計畫及細部計畫業於 108 年 10 月 24 日發布實施，後續配合修正相關文字。	事計 CH6
都市更新處	計畫書 P11-5 頁建築面積檢討表中允建容積計算有誤，請修正。		遵照辦理，已修正建築面積檢討表。	事計 P.11-2
委員綜合意見：				
都市設計	交通運輸系統	因基地西側之道路，考量作為本案裝卸車位進、離場及迴轉動線使用過於狹小，請沿西側建築線於基地內先退縮 2 公尺鋪設柏油路，並經本府交通局確認後設置。	本案配合第二次小組委員建議，增加必要之路寬部分鋪設柏油，使通行寬度達 8M 以上，另有關動線規劃合理性業經交通局於 108 年 12 月 9 日新北交規字第 1082289403 號同意在案。	事計 P.12-9、 附錄八
		本案因作為一般廠庫使用，設置裝卸車位部分請依規定檢討迴轉半徑後，合理規劃車道出入口設置位置。	經交通技師依貨車迴轉半徑檢討後，基地可進出之大型車輛應限制在 9.5 噸以下，其迴轉半徑最小以 7.6M 檢討。本案業已套繪大貨車進出動線轉彎軌跡，確認車輛進出無虞。	詳都設報告書、 事計 P.12-10~13
		本案因作為一般廠庫使用，有關大型車輛行駛軌跡設置不合理，請合理規劃後修正。	有關車行動線軌跡合理性已重新檢討並經交通局確認通行無虞。	詳都設報告書、 事計 P.12-10~13
		車道進出動線不得與法定退縮範圍重疊，請釐清並修正。	經釐清車道進出動線之 6 公尺平地緩衝空間未與法定退縮範圍重疊，已調整標示使其易於判讀。	詳都設報告書、 事計 P.12-9
		有關本案地上 1 層裝卸車位設置及動線合理性，請洽本府交通局審查修正通過後規劃。	有關本案地上 1 層裝卸車位設置及動線規劃合理性之相關內容均已與交通局討論確認，並經交通局於 108 年 12 月 9 日新北交規字第 1082289403 號同意在案。	詳都設報告書、 事計 P.12-9、 附錄八
		裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	考量建築空間使用之需求，規劃適當之汽機車裝卸空間。另該車位未計入法定停車數量及自設停車數量，詳建築面積檢討表，並已於公寓大廈管理規約加註不得銷售移轉及任意變更。	詳都設報告書、 事計附錄三
		有關車道出入口寬度部分，考量本案為工廠使用及大貨車行車軌跡，請依交通影響評估審查辦理後，原則同意以 8 公尺以下設置。	本次重新檢討大型車輛行駛軌跡動線，規劃內容均已與交通局討論確認。有關本案車道出入口寬度，經考量大貨車行車進出軌跡與必要退縮後，實際車道出入口寬度將大於 8M，本次亦再提請放寬並於專章中說明。	詳都設報告書、 事計 P.12-9
	人行空間及步道系統	考量未來人行動線規劃整體性及便利性，請於沿員山路 611 巷 11 弄與鄰地銜接處設置街角廣場。	1.查員山路 611 巷 11 弄與鄰地銜接處非屬周邊交通節點之停等空間。 2.另查員山路 611 巷 11 弄與鄰地銜接處無指定建築線在案，不符街角廣場設置之要件。 3.考量本案綠覆率，故規劃結合人行道空間及景觀植栽、街道家具等方式，設置一處約 20 m² 順平無高差之停等空間。	詳都設報告書、 事計 P.12-9
		考量本案基地鄰有公園及捷運站，請整併規劃設計整體性、開放空間、人行通道，景觀植栽之延續性。	遵照辦理，本次重新套繪現況計畫道路與人行步道，重新檢核其動線關係、開放空間的串聯、景觀植栽與鄰地公園之聯結等整體性規劃修正。	詳都設報告書
	有關本案未申請屋脊裝飾物審議部分，請逕依建管規定檢討辦理。		本案屋突之立體構架依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討均符合規定，非涉及屋脊裝飾物檢討，本次補充相關檢討圖面說明。	詳都設報告書



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	本案屬乙種工業區基地內現階段因規劃作店鋪使用，惟基地條件不符合申請總量管制之條件，請修正。		本案原取得新北市城鄉發展局同意備查函文(發文字號：新北城設字第1080083763 號)，其一般零售業已獲同意備查，今因「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書」已於 108.10.24 公告實施，本案基地北側之建築線指定完成，經新北市政府城鄉發展局 108 年 12 月 11 日新北城開字第 1082127021 號函同意備查總量管制在案。	詳都設報告書、事計附錄七
	景觀 計畫	請於沿員山路 611 巷 11 弄種植 1.5 公尺喬木後設置 2.5 公尺寬人行道。	考量基地建築配置及增加必要之路寬，於員山路 611 巷 11 弄退縮 3.5M 鋪設柏油後，留設 2M 人行步道，符合相關規定，已標示於相關圖說。	詳都設報告書、事計 P.12-9
		鋪面設計請整體規劃使色系一致、精簡。	本次修正鋪面設計，簡化整體色系與材料種類。	詳都設報告書
		請詳細標示各處計入綠化計算之覆土深度，確認喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。	本案經修正開放空間植栽配置後，已確認相關覆土深度均符合規定。	詳都設報告書
		開放空間設置喬木樹穴覆土處淨寬請大於 1.5 公尺。	本案經修正開放空間植栽配置後，已確認喬木樹穴覆土處淨寬均大於 1.5 公尺。	詳都設報告書 事計 P.12-19~22
	報告 書部分	刪除封法令適用日。	本次刪除封面之法令適用日。	詳都設報告書
		請補標示破口尺寸。	本次補標示破口尺寸	詳都設報告書
		請於公寓大廈規約內加註開放空間管理維護基金範圍之面積。	本次於公寓大廈規約內補加註開放空間管理維護基金範圍之面積。	詳都設報告書
	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		本案之設計內容均依相關法令與土管規定辦理，且均逐條檢討並由建築師與專業技師簽證負責。另有關本案申請放寬事項，本次於專章中補正說明授權依據及放寬內容。	詳都設報告書
	相關單位意見請酌參。		敬悉。	—
都市更新	有關本案基地北側鐵路用地變更為計畫道路，涉及中和都市計畫變更事宜部分，倘後續實施者欲依 108 年 10 月 25 日發布之都市計畫版本檢討，其主要計畫、細部計畫及都市計畫法新北市施行細則等請一體適用並配合本案相關內容重新通盤檢討。		遵照辦理，查「變更中和細部計畫(第二次)(通盤檢討)(第一階段)」案主要計畫及細部計畫業於 108 年 10 月 24 日發布實施，本案已依當期相關法規重新檢討。	事計 P.6-5
	本案更新單元範圍劃定符合本市更新單元劃定基準規定且尚屬合理，且公開展覽後無相關權利人對本案更新單元範圍提出異議，惟案內國有土地於公開展覽滿後辦理逕為分割完竣，面積調整為 3,813.49 m ² ，故有關更新單元範圍部分原則同意。		敬悉。	—



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	容積獎勵	人行步道獎勵： 1.本案臨公園用地側留設之 4 公尺人行步道獎勵部分，請作業單位釐清是否符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，另因該公園與本案間阻隔開來，故無法連通至公園內部，亦無法與周邊道路系統串聯，是否有其設置之必要性，請實施者再妥予規劃。 2.有關現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄(部分納入更新單元範圍內)，因鄰地建築物占用，使得實際通行寬度未達 8 公尺部分，經實施者於會議上表示後續留設之人行步道將以硬鋪面方式規劃，惟為避免後續人車爭道並考量用路人通行安全，請將人車動線區隔，且本案係屬乙種工業區，更新後會有裝卸車輛進出，建議退縮之人行步道應鋪設柏油並配合周邊必要之路寬妥為規劃。 3.申請人行步道未達 4 公尺部分不得計算獎勵，請扣除，另請於計畫書中套繪 1 樓平面圖並標示清楚申請人行步道及街角廣場獎勵範圍。	1.本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，自計畫道路、現有巷道及永久性空地退縮留設人行步道，符合相關規定；本案除公園側留設人行步道外，並以自行退縮基地內通路方式串聯至員山路 611 巷 11 弄，另查員山公園臨民生路一段側無設置人行步道，為使民生路一段人行動線串聯至員山路，本案公園側人行步道實有設置之必要。 【註：依第三次小組會議結論，已刪除臨公園用地側人行步道獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。】 2.遵照辦理，現有巷道補足實際通行寬度部分鋪設柏油，另考量行人實際通行需求，留設 2 米寬人行步道，區隔人車動線。 3.遵照辦理，獎勵面積已扣除人行步道未達 4M 部分；另補充套繪 1 樓平面圖。	事計 P.10-5~7、 P.12-7 事計 P.10-5~7、 事計 P.10-5~7
		基地內通路設置之必要性，請實施者再行考量。	有關於留設基地內通路之必要性說明如下： 1.便利性：員勝公園臨民生路側無設置人行步道，造成人行動線斷流，故設置基地內通路後，民生路側人行動線連接至 6M 計畫道路及員山路，提升人行動線順暢性及便利性。 2.安全性：員山路 611 巷為本案主要車行動線，設置基地內通路後有利於分擔員山路 611 巷之人流，增加用路人的安全性。 人行步道獎勵設立目的係藉由開放空間改善人行空間及提升動線延續性，若未留設基地內通路串連人行動線，則民生路一段側人行步道僅供基地內廠戶使用，恐有開放性及可及性不足之虞；另本案設置充足開放空間，俾利未來東側鄰地(公有住宅區)規劃設計。 【註：依第三次小組會議結論，已刪除該側獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。】	事計 P.10-5~7、 P.12-7
		有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 6 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分如何串聯，再請實施者配合本案道路系統妥為規劃。	有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 11 弄底目前並未與 6 公尺計畫道路臨接，因考量未來人車動線與鄰地銜接之合理性，本區以鋪設柏油方式使兩側道路銜接，人行步道亦順行設置，使未來人車動線均可由此串聯。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.12-7、 P.附十一-1



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	財務計畫	本案因位於中和環狀線捷運限建範圍內，實施者共同負擔額外提列基地內開挖施工對捷運影響分析費用 12 萬 6,000 元，請於計畫書中加強說明提列之必要性，另請檢附相關提列依據。	本案因位於中和環狀線捷運限建範圍內，未來將於建照審查階段提送「捷運設施安全影響評估報告書」予臺北市政府捷運工程局進行審查，故本案所提列之捷運影響分析費用實屬必要之業務費用；已於計畫書內補充說明提列必要性及提列依據。	事計 P.15-5
		有關建築設計費用應以新北市建築師公會建築師酬金標準表計算，本案額外提列都市更新案建築規劃費用 483 萬 9,439 元部分，請刪除。	本案係依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」計算，其中需經「都市更新處」審議之工程，另按法定工程造價之 2%計算建築規劃費用，惟考量所有權人共同負擔比率，都市更新案建築規劃費用由實施者自行吸收。	事計 P.15-1
		有關計畫書中所考量車床設備重量及建築物結構安全，特強化 2 樓以上樓地板承重係數至 0.5t/m ² ~0.8t/m ² ，並以差額提列特殊費用 1,558 萬 2,413 元部分，仍請加強說明提列之必要性及提列依據，另其所檢附之表單請詳列提列費用項目及緣由。	本案為乙種工業區之都市更新案，2 樓至 10 樓設置一般廠庫，依技術規則規定，工作場之最低活載重不得小於 0.5t/m ² ，高於一般住宅最低活載重 0.2t/m ² ；考量安全性及實用性，特將低樓層載重增加至 0.8t/m ² ，另詳列檢附表單之提列費用項目及緣由。	權變 P.附一-1
		本案產權相對單純，其風險管理費提列至上限(12%)，且共同負擔達 57.25%，請就整體共同負擔及財務計畫內容重新檢討提列之合理性。	本案產權雖相對單純，惟現況建築物多屬營業中之工廠使用，針對營運與安置，以及更新後產品規劃等，實施者投入大量時間成本溝通協調，且須承擔更新後價格波動之風險，故風險管理費率以 12%計列，實屬合理，實際費率仍以都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，風險管理費率調降至 10%，並由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計 CH15 權變 CH10~12
		有關選配原則店鋪得優先選配無障礙車位部分，經實施者於會上表示本案所有權人皆未選配無障礙車位，考量無障礙車位應優先提供給有需求者，建議刪除相關文字內容。	遵照辦理，配合刪除相關文字內容。	事計 P.19-1、 權變 P.14-1
	其餘計畫書內容之數字、文字與圖說誤植誤繕處，請一併修正。		遵照辦理。	—
請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。			敬悉。	—



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 108 年 6 月 18 日（星期二）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 1122 會議室）

依據：108 年 7 月 8 日新北府城更字第 1084216112 號函

單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
相關單位意見：			
江永昌立委 (賴助理代)	最主要是因為當地里民有跟我們陳情，希望在這邊規劃一個活動中心可供附近居民使用，在實施者簡報中有提到，更新單元範圍外右下角的住宅區是市府財政局的土地，可以考慮將活動中心規劃在那邊，但剛剛跟里長私下討論，這塊地之前就有跟財政局討論過可否設置活動中心，財政局是不同意的，所以是不是可以將這個活動中心就規劃在我們這範圍內。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
張志豪議員 (陳特助代)	本案係屬中和區，剛剛作業單位簡報中提到距離本案約 350 公尺左右有一個活動中心，但那是屬於板橋區的。因為案內有國有土地(交通部臺灣鐵路局)，希望市府城鄉局及國產署可以將民眾對活動中心使用需求納入考量。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
中和區員富里蔡宗霖里長	剛剛實施者說臺鐵局並未提出相關活動中心的需求，我們當初被通知的時候這案其實都已經進入審議，當然我們也很樂意將捷建設在我們這地區辦理都市更新，我擔任這區的里長，當然是希望可以帶動這地區更舒適的環境，我想反映的是剛剛實施者簡報所建議的位置，是位於更新單元範圍外員勝公園下方的住宅區，目前是作為停車場使用，而因為臺鐵局在本案有選配店舖及廠庫，且實施者也有分配回去，是不是可以藉由這個機會，將捷建設可以將我們的提議納入通盤考量，在使用項目允許的情況下，為地方帶動一些人文的發展。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
交通部臺灣鐵路局	1.有關里長所提設置里民活動空間一事，建請市府妥適考量地區整體需求，並確認後續維管權責單位。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
	2.本案共同負擔比例 57.78%屬偏高，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。	本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計：CH15 權變：CH10、11、12
	3.本案於營建費用中表列樓層超高加成及需強化樓地板承重係數，涉及未來引入業種型態(屬輕型、中型或重型廠庫使用型態)，惟於計畫書內容未提出明確載重係數為多少及所需空間高度為多少，建請補充說明並檢討營建費用調降可能性。	中和工業區之產業類別是以印刷業及光學、電子製造業為主，未來進駐的產業可能會有放置印刷設備、光電製造設備等大型重機具的需求，考量到機具之高度及重量、後續設備維護及通風採光等需求，且為避免日後因樓地板載重不足或樓層高度不足而使進駐的廠商受到限制，特增加建築樓高及地板承重係數，使重建後廠辦兼具實用性及安全性。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】	事計：15-2 權變：10-2



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	4.本案相關業種業態是否需使用到 2 台載重達 2000 公斤之貨梯，建請補充說明。	考量未來進駐產業別之產品進出貨需求及增加日後使用上的彈性，設置 2 台載重達 2000 公斤之貨梯。	—
	5.本案產品定位包含店鋪、廠庫、辦公室等，惟於停車場平面配置圖未切分出不同產品空間出入車輛之停車空間及出入動線，請補充說明。	本案停車出入動線係考量不同產品空間日後實際使用情形來進行規劃，依不同的車輛種類(客車、貨車)來進行停車動線切分，將客車停車空間統一設置於地下層，貨車停車空間集中留設在地上層。	事計：12-9~14
	6.地下層空間建議將使用性質相近空間整合，例如:垃圾車暫存空間與污物室，使空間做有效運用。	污物室之位置乃考量全棟使用戶之日常垃圾集中動線之合理性與減少垃圾清運動線與停車動線之交互影響，故設置於臨近電梯梯廳之中心區域，其對應之垃圾車暫存空間配合地下室動線分區規劃，以相對影響較低之位置設置。	—
	7.本案空間配置之公設比近 40%偏高，其中茶水間位置是否可調整，及管道間是否可整併，請實施者檢討公設比調降可行性，俾利空間有效利用。	於各樓層設置必要之機房、管道間與服務空間(廁所與茶水間)，故公設比係屬合理。關於茶水間之位置乃考量實際使用時維護管理之需要，仍集中規劃於本棟建築之中心區域，與廁所、管道間等整併為一服務核心。	—
	8.店鋪目前規劃面積分別為 63.07 坪、69.21 坪及 100.41 坪，考量本案區位店面較市區店面市況不佳，建請實施者蒐集周邊店鋪案例，分析可能進駐之業種、業態及規模，規劃面積合宜之店鋪產品，俾利本局評估未來收益。	本案在規劃上並無設限未來進駐之業種、業態，因此在坪數規劃上配置了 63.07 坪、69.21 坪及 100.41 坪三種坪型；且台鐵目前選配的兩間店鋪相鄰，若有實際需求，將配合調整隔間配置。	—
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	1.旨案共同負擔比例高達 57.78%，高於中和區都市更新案件之平均值(約在 50%以下)，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。另旨案國有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，低於中和地區住宅大樓二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與中和住宅區更新案不同。另本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計：CH15 權變：CH10、11、12
	2.有關財務計畫提列共同負擔之重建費用(含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、其他必要費用等)為 7 億 2,210 萬 7,664 元，惟法定工程造價約 2 億 4,196 萬 9,883 元，表示重建費用除法定工程造價以外之費用合計高達將近 5 億元，顯不合理，建議實施者再行檢討重建費用提列之合理性。	本案重建費用係依「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」規定提列，實際重建費用仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	—
	3.本案更新容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 29.55%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依 107 年 1 月 8 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】	事計：10-1
	4.本案車位平均價格約 154 萬元/個，低於本分署查估之車位單價約 190 萬元/個，請貴府再審酌價格之合理性，以維護國產權益。	經調查中和區廠辦大樓之坡道平面停車位約介於 140 萬元/個至 180 萬元/個；住宅大樓之坡道平面停車位約介於 180 萬元/個至 200 萬元/個。而本案為廠辦大樓，車位平均價格約 154 萬元/個，實屬合理範圍。	—
	5.請實施者提供三家不動產估價報告書予本分署。	遵照辦理。估價報告書皆以光碟方式併同開會通知單寄給貴分署。	—
	6.依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程	敬悉。	—



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 23.02%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。		
本府交通局 (書面意見)	1.停車位： (1)請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。 (2)地面一層大貨車裝卸車位請套繪各車位之轉彎半徑確保貨車進出無虞。 (3)編號 76、77 汽車位設置於地面一層將貨車進出動線產生交織，請研議設置於地下層之可行性。 (4)本案規劃廠房共 44 戶，其停車需求應考量廠房員工停車需求數後規劃停車位，確保停車需求內部化，未來不得要求於周邊增設停車位。 (5)本案規劃店鋪共 3 戶，其裝卸貨及物流車臨停空間未見規劃，請檢視後說明。	(1)本次已依實際用途分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，並詳附條文內容與計算過程。 (2)本案整體規劃以降低貨車與主要道路(民生路一段)衝擊為原則，故將停車動線規劃於現有巷道側。另配合基地現況與現有巷道之既有建物之限制，本案進出最大型車輛僅准 9.5 噸以下之貨車進入，並需要在民生路一段/員山路 611 巷路口設置警示標誌(禁止 9.5 噸以上貨車右轉)。爰此，本案依 9.5 噸貨車之轉彎半徑(7.6M)與車型尺寸(車長 7.36M，車寬 2.13M)檢討裝卸車位之進出，各車位僅需於基地內進行倒車調整即可到位，輔以現場人員指揮協助即可。 (3)本次配合裝卸車位之調整，取消編號 76、77 汽車位。 (4)本案實設停車位為 75 輛大於法定之 59 輛，已滿足基地內之停車需求，未來亦不申請周邊增設停車位。 (5)本次修正店鋪平面圖，於各店鋪開設裝卸貨與物流運補門，其裝卸貨車及物流車均安排臨停於本案裝卸停車場。	事計：11-2 事計：12-9~13 事計：11-4 — 事計：12-9~13
	2.停車場出入口： (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析(需含每一席大貨車裝卸車位之分析)、安全警示設施、行穿線等。 (2)請說明出入口聯外道路之道路寬度，並確認大貨車是否能順利進出。 (3)請檢視出入口植栽是否阻擋車輛轉向視距。 (4)請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施及人員指揮。	(1)本次補充標示車道寬度/坡度、60 度視距分析、安全警示設施、行穿線等。 (2)本次修正留設人行步道硬鋪面範圍，補足實際通行寬度達 8M 以上，大貨車得以順利進出。 【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】 (3)本次調整後之車道出入口，經檢視植栽無阻擋車輛轉向視距之虞。 (4)本次補標示鄰近出入口距離，並補充說明安全警示設施及人員指揮。	事計：11-4、12-9~13 事計：12-2、12-9 — 事計：12-9
	3.動線：請以連續線段標明汽機車、自行車、行人動線規劃，並標明周邊道路標誌標線規劃。	本次修正各動線之標示線條，並標明周邊道路標誌標線規劃。	事計：12-9
	4.本案位於工業區，請說明圖說上標示周邊道路預計規劃 8M 之規劃用意及是否有相關開闢計畫。	本案基地面臨已指定之 8M 現有巷道，建築規劃均依指定範圍規劃並配合退縮。另現有巷道部分土地經鄰地建築物占用，爰本案沿建築線自行退縮留設硬鋪面，補足實際通行寬度達	事計：12-9



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
		8M 以上。 【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】	
	5.請確認本案是否有設置使用類別變更需捐贈公共停車位之疑慮。	本案無使用類別變更與捐贈公共停車位之疑慮。	—
本府工務局 (書面意見)	1.報告書檢附建築線不清楚，無法判讀。	已依審查意見更新建築線指示圖。	事計：2-4~6
	2.更新單元南側部分，請補附本案是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用相關說明書圖資料確認。	本案業於 107 年 11 月 9 日報核時提供貴局法定空地重複使用相關圖說。	—
	3.請釐清是否涉及屋脊裝飾物審查。倘涉及屋脊裝飾物建議採金屬構架,並應檢討耐候性、耐震、耐風等結構安全項目並請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討；惟經審議委員會同意，本局予以尊重。	本案屋突之立體構架依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討均符合規定。非涉及屋脊裝飾物檢討。	詳都設報告書
	4.東側廠房 C 戶外露樑設置構造物請釐清屬性，並依規定檢討。	本案東側廠房 C 戶外露樑設置之構造物係屬造型欄柵，已依新北市政府工務局建照科業務工作手冊檢討。	詳都設報告書
	5.1 層平面建築圖說請確實依 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。	遵照辦理。	詳都設報告書
捷運工程局 (書面意見)	經檢視尚無涉大眾捷運系統兩側禁建及限建範圍。另由於環狀線主管機關為臺北市政府捷運局如對於禁限建範圍有疑義可依「大眾捷運兩側禁建限建辦法」規定辦理，另可至臺北市政府捷運工程局網站下載並套繪圖說函請臺北市政府捷運工程局確認 https://www.dorts.gov.taipei/cp.aspx?n=DF460C82EE1F9462 。	本案部分土地位於捷運限建範圍內，後續將於建照審查階段函詢臺北市政府捷運工程局，若有涉及審查之需求，將配合辦理捷運影響評估之相關業務。	事計：6-4
城鄉發展局 計畫審議科 (書面意見)	1.查本案基地北側鐵路用地涉及「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)」案內變更內容第 25 案，考量鐵路用地現況已做道路使用，將鐵路用地變更為道路用地。	敬悉。	—
	2.前案經本市都市計畫委員會審議通過，尚未完成法定程序，俟其主要計畫經內政部核定後，將併同發布實施。	敬悉。	—
城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	1.經查詢土地容積移轉申請案管理系統，中和區民富段 30 地號等 15 筆土地尚查無申請容積移轉之紀錄，另查本件都更申請案亦無容積移轉之移入容積。	敬悉。	—
	2.後續若有申辦容積移轉需求時，本科再予提供意見。	敬悉。	—
都市更新處	1.本案於 107 年 11 月 9 日申請報核，依新北市都市更新審議原則規定，都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，並配合繳納保證金及提列維護管理費，請實施者依規定辦理。	遵照辦理，本案將配合取得合格級智慧建築標章，並繳納保證金及提列維護管理費。	事計：15-3、 附三-1 權變：10-3
	2.有關本案申請人行步道獎勵部分，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，基地配置自建築線起退縮淨寬 4 公尺建築，本案臨公園用地側因並無實際通行情形，故未符上開規定，請重新檢討修正。	依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，自永久性空地側退縮淨寬 4 公尺以上建築，得核算獎勵容積。本案臨接之員勝公園屬已開闢完成之永久性空地，退縮留設 4 公尺無遮簷人行步道，爰申請獎勵容積，符合相關法令規定。	事計：10-1、 4~6



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
		【註：依第三次小組會議結論，已刪除臨公園用地側人行步道獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。】	
	3.本案民富段 18、21、25 及 25-1 地號以部分面積計算，其已於 108 年 1 月 28 日辦理逕為分割，計畫書相關章節請配合修正。	遵照辦理，已通盤檢視並修正計畫書相關內容。	—
	4.請於計畫書中相關圖說標示清楚 8 公尺現有巷道(員山路 611 巷、員山路 611 巷 11 弄)實際可供通行之寬度、人行步道退縮 4 公尺寬度及其淨寬範圍，請補充。	遵照辦理，詳事業計畫第 12 章。	事計：12-2、12-9
	5.本案使用類別於計畫書中所載相關平面圖為一般廠庫、檢討圖為廠庫、消防圖說為廠房，請釐清後修正。	有關本案一般廠庫、廠庫與廠房之空間名稱，均已統一修正為一般廠庫，其相關檢討圖與消防圖說，均將於修正後提送各審查單位核備。	—
委員綜合意見：			
都市設計	請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 1.本案位於乙種工業區，作一般事務所使用應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」請依附表檢討須鄰接 10 公尺計畫道路。	本案已取得新北市城鄉發展局同意備查函文(發文字號：新北城設字第 1080083763 號)，其一般零售業已獲同意備查，其餘待本案基地北側之建築線指定完成後，滿足 10M 以上面前道路之條件，再次提送一般事務所申請核備。 【註：另依第三次小組會議決議調整設計容積，爰重新取得新北市城鄉發展局同意備查函文(發文字號：新北府城開字第 1091459017 號)。】	事計：附七-1
	2.本案位於捷運軌道旁，請釐清是否涉及捷運禁限建範圍。	本案部分土地位於捷運限建範圍內，後續將於建照審查階段函詢臺北市政府捷運工程局，若有涉及審查之需求，將配合辦理捷運影響評估之相關業務。	事計：6-4、詳都設報告書
	3.交通運輸： (1)請於全區配置圖套繪周邊公共設施、公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。 (2)1 樓西側裝卸車位請合理配置避免形成 2 處車道破口，影響人行安全，並套繪車道軌跡線說明周邊道路進出動線及無使用開放空間與綠地迴車。 (3)請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。	(1)已修正全區配置圖與補充說明內容，並於剖面圖補充各空間介面整合說明內容。 (2)經檢討貨車之合理迴轉半徑與車道軌跡，並修正車道出入口位置，以確保進出動線無影響開放空間及無使用綠地迴車。 (3)已調整修正車道出入口之鋪面材質為防滑車道磚。	詳都設報告書
	4.開放空間： (1)本案目前街角退縮深度僅 2 公尺仍有不足，請依都市設計審議原則規定開發基地面臨兩條道路，應整體規劃街角空間配置街道家具與植栽等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。 (2)本案臨員山路 611 巷部分路幅實際尺寸皆不足 8 公尺，考量都市景觀與人行安全，請補充說明本案開放空間之整體規劃方案，沿民生路一段部分請建築線設置寬 1.5 公尺綠帶後設置寬 2.5 公尺人行步道。	(1)遵照辦理，本案配合留設街角廣場與休憩空間，並與人行步道順平無高差。 (2)遵照辦理，本次修正人行步道範圍，民生路一段部分沿建築線設置寬 1.5M 綠帶後設置寬 2.5M 人行步道，另臨現有巷道部份沿建築線設置寬 2.5M 至 3.5M 人行步道並鋪設硬鋪面，補足實際通行寬度達 8M 以上。	詳都設報告書



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	(3)本案公園側設置人行步道部分，請參考公園配置規劃開放空間，該空間建議不可與主要出入口動線重覆，並可通達員山路 611 巷 6 弄，以利動線順暢與增加開放性。 (4)請調整景觀燈具位置，於開放空間及車道出入口處設置景觀高燈，並取消投射燈照明。 (5)請補充標示進排風口位置，不得影響人行動線。	【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】 (3)遵照辦理，配合動線順暢於公園側之人行步道延伸至員山路 611 巷 6 弄，以增加開放性提供友善的開放空間。 (4)本次增設景觀高燈於開放空間及車道出入口處，並取消投射燈照明。 (5)補充標示本案進排風口位置，均不影響人行動線。	
	5.經檢視三民路一段上方有捷運高架經過，本案於該處設置消防救災空間，請考量救災合理性。	本次檢討捷運相關結構物之位置，並修正配置方式重新提送新北市消防局審查，已取得相關核准圖說。	詳都設報告書
	6.建築外觀： (1)建築物立面夜間照明應避免建築物外緣採線型設計，以降低環境視覺衝擊。 (2)考量都市景觀，建議取消牆面字招。	(1)本次修正立面夜間照明設計，減少線型設計，創造和諧的都市景觀。 (2)本次取消立面上之牆面字招，僅保留實施者之公司 LOGO，降低環境視覺衝擊。	詳都設報告書
	7.景觀綠化： (1)請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 (2)綠覆率以實設空地檢討。 (3)請依土管規定檢討喬木棵數及規格。	(1)本次修正開放空間內之綠帶與高程，無設置樹圍石、花台等阻隔物。 (2)本案綠覆率以實設空地檢討。 (3)本案喬木棵數及規格均依土管規定檢討。	詳都設報告書
	8.本案立面格柵請逕依建管規定檢討。	本次依建管規定補充檢討立面格柵。	詳都設報告書
	9.本案請於規約加註開放空間面積及管理維護基金金額。	本次依修正後之開放空間面積重新計算管理維護基金金額。	詳都設報告書
	10.報告書部分： (1)建築線指示圖面模糊不清，請修正。 (2)4-8 頁基地位置請以基地實際形狀套繪檢討。 (3)戶外無障礙通路檢討專章標示之動線與建築圖檢討不一致，請修正。 (4)法定退縮請依開放空間管理維護基金要點檢討。	(1)已依審查意見更新建築線指示圖。 (2)已依審查意見修正以基地實際形狀套繪檢討。 (3)已依審查意見修正無障礙通路檢討內容。 (4)本次依修正後之開放空間面積重新計算管理維護基金金額。	詳都設報告書
都市更新	1.有關員富里里長建議於本案設置活動中心部分，因本案目前尚未申請公益設施之容積獎勵，請作業單位先協助向本府財政局確認該地區是否有設置活動中心之需求，並經主管機關允許設置後，請實施者納入評估。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
	2.有關本案基地北側鐵路用地變更為計畫道路部分，涉及中和都市計畫變更事宜，且影響本案人行步道申請之獎勵係數，請作業單位持續追蹤都市計畫辦理進度，並請實施者於計畫中載明清楚相關都市計畫內容，倘後續計畫發布請併同檢討修正都市計畫相關規定。	遵照辦理，詳事業計畫第 6 章。	事計：6-2
	3.有關現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄(部分納入更新單元範圍內)，因	遵照辦理，已補充說明現有巷道實際可通行寬度；另配合增加道路必要之路寬修正人行步道	事計：12-2、



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次																																										
	鄰地建築物占用，使得實際通行寬度未達 8 公尺，請於計畫書中標明實際可通行之寬度；另倘為配合道路留設必要之路寬，自行於人行步道獎勵退縮範圍上鋪設柏油供道路使用部分，亦可申請人行步道獎勵，請實施者納入整體考量。	範圍，使道路實際通行寬度結合退縮範圍達 8 公尺以上。 【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】	12-9																																										
	4.本案係屬乙種工業區，更新後規劃 44 戶作為廠庫使用，請於計畫書中補充說明更新後廠辦用途為何，並請將未來所引進產業的停車需求一併納入考量。	本案重建後 2 至 11 樓供廠辦使用，未來將由各類型公害輕微之工廠及其附屬設施進駐使用。另基地距捷運環狀線板新站(Y14 站)及中原站(Y13)均約 500M，經評估停車需求後，規劃一戶配置 1.5 個車位。	事計：5-13																																										
	5.有關國產署北區分署所提意見第 6 點涉及評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要部分，是否符合規定？請作業單位協助釐清。	敬悉。	—																																										
	6.財務計畫： (1)有關建築設計費用中額外提列銀級綠建築申請、建置 BIM 工作費用、五大管線送審及簽證費用、外觀設計費用及室內設計費用等部分，請補充說明提列之必要性。 (2)有關計畫書中所載因考量建築物安全及實際作業需求，特強化各層樓地板承重係數，提高至 0.5t/m²~1t/m²，並以差額提列特殊費用部分，請補充說明提列之必要性；另因提高載重影響估價部分，請一併納入整體評估。 (3)本案風險管理費提列至上限(12%)，請實施者於計畫書詳細敘明此費用提列至上限之緣由。 (4)有關拆遷安置費用以每坪 700 元提列，請說明提列依據。	(1)考量所有權人共同負擔比例，建築設計費用改以建築師酬金標準表中級費率提列，溢價部分由實施者自行吸收。 (2)經市場調查，臨近區域的場辦樓板承重係數多半都做到 0.5t/m²~0.8t/m²，因此本案係依市場調查結果來設計樓板承重係數，若無增加承重，不利未來實際使用及銷售。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】 (3)本案建築物現況均為營業中之工廠，實施者投入大量時間及人力成本，歷經多次溝通協調後始取得土地所有權人更新共識，又需考量施工設計對捷運環狀線之影響及未來市場銷售風險承擔等，故風險管理費率以 12%提列實屬合理。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】 (4)依本所調查附近工業區內 25 年以上且 5 樓以下之廠辦租金，平均月租金約為 400 元/坪至 600 元/坪(案例如下表)，爰配合修正相關內容。 <table><tr><th>地址</th><th>交易年月</th><th>交易總價(元)</th><th>單價(元/坪)</th><th>面積(坪)</th><th>屋齡</th><th>樓別/樓高</th></tr><tr><td>中山路二段 327 巷 11 弄 1-30 號</td><td>107/05</td><td>63,400</td><td>572</td><td>1112</td><td>29</td><td>4/5</td></tr><tr><td>建一路 91-120 號</td><td>106/12</td><td>45,000</td><td>538</td><td>83.58</td><td>30</td><td>2/5</td></tr><tr><td>連城路 91-120 號</td><td>106/11</td><td>220,000</td><td>550</td><td>399.90</td><td>45</td><td>2/3</td></tr><tr><td>建一路 91-120 號</td><td>106/08</td><td>40,000</td><td>479</td><td>83.58</td><td>30</td><td>3/5</td></tr><tr><td>錦和路 1-30 號</td><td>106/08</td><td>30,000</td><td>538</td><td>55.72</td><td>29</td><td>4/4</td></tr></table>	地址	交易年月	交易總價(元)	單價(元/坪)	面積(坪)	屋齡	樓別/樓高	中山路二段 327 巷 11 弄 1-30 號	107/05	63,400	572	1112	29	4/5	建一路 91-120 號	106/12	45,000	538	83.58	30	2/5	連城路 91-120 號	106/11	220,000	550	399.90	45	2/3	建一路 91-120 號	106/08	40,000	479	83.58	30	3/5	錦和路 1-30 號	106/08	30,000	538	55.72	29	4/4	事計：15-1 權變：10-1 事計：15-2 權變：10-2 事計：15-6 權變：10-6 事計：14-1 權變：8-1
地址	交易年月	交易總價(元)	單價(元/坪)	面積(坪)	屋齡	樓別/樓高																																							
中山路二段 327 巷 11 弄 1-30 號	107/05	63,400	572	1112	29	4/5																																							
建一路 91-120 號	106/12	45,000	538	83.58	30	2/5																																							
連城路 91-120 號	106/11	220,000	550	399.90	45	2/3																																							
建一路 91-120 號	106/08	40,000	479	83.58	30	3/5																																							
錦和路 1-30 號	106/08	30,000	538	55.72	29	4/4																																							
	(5)本案為事業計畫及權利變換併送之案件，相關提列費用，請檢附合約佐證。	(5)遵照辦理，本案相關費用合約已檢附於權利變換計畫附錄一。	權變附錄一																																										
	7.其他： (1)請於計畫書中補充說明本案人、車及物流動線，以利檢視。 (2)有關本案選配原則部分，其無障礙車位建議優先提供給有需求者。	(1)遵照辦理，已於相關章節補充說明人、車及物流動線。 (2)考量店舖來客需求多元，故訂定由店舖得優先選配無障礙車位。另實際選配情形尚無地主選配該車位。	事計：12-9 事計：19-1																																										



單位/委員/陳 情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	(3)有關市場行情分析部分，請補充實價登錄相關案例。 (4)本案部分國有土地已辦理逕為分割完竣，計畫書相關內容請一併配合修正。 (5)本案申請工業區總量管制部分，其計畫書檢討內容有誤，請釐清後修正。	【註：依第二次小組會議委員意見，配合刪除相關文字內容。】 (3)市場行情分析部分，除「台灣科技廣場」為預售外，其餘廠辦大樓行情案例皆來自實價登錄。 (4)遵照辦理，已配合修正相關內容。 (5)本次更新基地面積與釐清相關樓地板面積後，已修正檢討內容。	— — 事計：11-1
請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		敬悉。	—



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 108 年 5 月 17 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區民生公園市民活動中心（新北市板橋區民生路 1 段 30 號）

發言者	公辦公聽會發表意見	意見回覆
財政部國有產署北區分署（書面意見）	1. 旨案共同負擔比例高達 57.78%，高於中和區都市更新案件之平均值（約在 50%以下），建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。另旨案國有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，低於中和地區住宅大樓二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與中和住宅區更新案不同。另本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】
	2. 有關財務計畫提列共同負擔之重建費用（含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、其他必要費用等）為 7 億 2,210 萬 7,664 元，惟法定工程造價約 2 億 4,196 萬 9,883 元，表示重建費用內除法定工程造價以外之費用合計高達將近 5 億元，顯不合理，建議實施者再行檢討重建費用提列之合理性。	本案重建費用係依「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」規定提列，實際重建費用仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】
	3. 本案更新容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 29.55%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依 107 年 1 月 8 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】
	4. 本案車位平均價格約 154 萬元/個，低於本分署查估之車位單價約 190 萬元/個，請再審酌價格之合理性。	經調查中和區廠辦大樓之坡道平面停車位約介於 140 萬元/個至 160 萬元/個；住宅大樓之坡道平面停車位約介於 180 萬元/個至 200 萬元/個。而本案為廠辦大樓，車位平均價格約 154 萬元/個，實屬合理範圍。
	5. 請實施者提供三家不動產估價報告書予本分署。	遵照辦理。
	6. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 23.02%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。	敬悉。
交通部臺灣鐵路局（書面意見）	旨案共同負擔比例提升至 57.78%仍屬偏高，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益，並就下述項目進行酌降： 1. 旨案管理費用之費率皆以上限值提列（人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%及風險管理費 12%等），考量公有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者依公有地權值比例酌予調降相關管理費。	1. 本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，其中人事行政管理費已依產權級別核實計列（公有土地未達酌減門檻），且實施者歷經多年整合並取得私有地主 100%同意；銷售管理費係為實施者所取得折價抵付單元銷售之廣告企劃等成本費用，無關公有土地；本案尚需考量都市計畫通盤檢討之影響、與鄰地都市計畫變更案之介面接合、施工設計對捷運環狀線之影響分析、調查研析周邊產業現況及未來銷售風險承擔等，故風險管理費率以 12%提列，尚屬合理，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】



發言者	公辦公聽會發表意見	意見回覆
	2. 重建費用之營建費用，因設計整棟樓高皆逾標準高度，爰加成營建單價，且為強化各層樓地板承重係數提列特殊工程費用，致增加營建費用影響全案共同負擔費用，建議實施者再行檢討增加建築樓高及地板承重係數之必要性及重建費用提列之合理性。	2. 本案為乙種工業區都市更新案，重建後 2 至 11 樓供廠辦使用，未來將由各類型公害輕微之工廠及其附屬設施進駐或當作倉庫使用。中和工業區之產業類別是以印刷業及光學、電子製造業為主，非一般食品、成衣加工製造業，未來將放置印刷設備、光電製造設備等大型重機具，考量機具之高度及重量，特增加建築樓高及地板承重係數，使重建後廠辦兼具實用性及安全性。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】
新北市中和里員富里蔡宗霖里長	很高興有這麼大的建案可以在這邊帶動我們周邊環境整體發展，也非常榮幸我可以擔任這地區的里長，我們這個案子內有臺鐵局的土地，希望未來這裡能規劃臺鐵宿舍或者能為地方爭取一些里民活動場所，讓里民可以在這邊上課，在這邊特別拜託我們的實施者團隊將捷建設可以轉達給臺鐵局，規劃一些空間給我們，帶動這地區人文跟環境的發展。	敬悉，後續尊重公產管理機關及相關審查單位意見辦理。
新北市議員陳錦錠（張國英特助代）	今天這個案子是百分之百同意，剛剛里長有提到希望里民可以有自己的活動空間，往後如果有需要我們幫忙的地方，我們議員這邊也會盡全力來協助，預祝案子順利達成。	敬悉。
委員綜合意見	1. 本案產權相對單純，惟基地北側鐵路用地目前市府城鄉發展局刻正辦理都市計畫變更（變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）案），因變更為道路用地對本案影響甚遠，包含建築設計以及容積獎勵，建請請實施者於計畫書中加強說明。	遵照辦理。
	2. 本案國有土地（管理機關為交通部臺灣鐵路局）占更新單元比例 23.02%，有關目前選配單元是否符合其需求，建請實施者於專案小組時回應說明；另該土地面臨計畫道路，其土地單價之合理性，建請在估價報告書中適時反應並詳加說明。	1. 交通部臺灣鐵路局已於 107 年 10 月 1 日鐵企開字第 1070036301 號函同意由財政部國有財產署北區分署（下稱北區分署）辦理都市更新相關事宜，另北區分署嗣於 107 年 10 月 26 日台財產北改字第 10700302160 號函選配房屋單元及停車位單元，詳權利變換計畫書第十六章。 【註：依交通部臺灣鐵路局鐵產開字第 1090035813 號函及鐵產開字第 1100001315 號函，調整選配單元，詳事業計畫書附錄五。】 2. 依地籍圖所示，公有地並非臨主要幹道民生路，正確為臨巷道員山路 611 巷 5 弄（單行道 6 米寬），且有分隔島與民生路區隔、加上正面捷運高架及台 64 線高架，土地價格受到極大影響，實際上並無低估之情形。未來會在報告書中詳細說明。 【註：依審議會決議，已於本案估價報告書中補充土開法效益及調整率等相關分析說明，詳巨秉估價報告書 P. 51。】
	3. 本案共同負擔比例高達 57.78%，建請實施者再就所提列之共同負擔費用檢視提列之合理性。	本案更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，低於中和地區住宅大樓二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與中和住宅區更新案不同。另本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依據 107 年 12 月 11 日新北更事字第 1073541339 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。 1.更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。 2.事業計畫書第 5-8 頁表 5-5 合法建築物及非合法建築物(增建)現況情形彙整表中樓地板面積與測量成果報告書不一致，請釐清後修正。 3.權利變換計畫書第 11-3 頁表 11-5 更新後停車位價值表與估價報告書所載不一致，請釐清後修正。 4.計畫書相關平面圖請標示清楚，以利檢視。	1.遵照辦理，本案業已依謄本登載內容修正土地及合法建築物權屬清冊。 2.遵照辦理，業已修正完竣。另查中和區員山路 611 巷 9 號使用執照存根(64 使字第 213 號)登載構造別為鋼筋混凝土造，惟建物謄本登記為加強磚造，考量所有權人補償權益，故其構造別本案以使用執照登載之鋼筋混凝土造評估。 3.有關表 11-5 更新後停車位價值表係轉載本案領銜估價報告書，其內容與價格均與估價報告書一致，另為清楚呈現車位價格計算內容，遂補充說明停車便利性影響。 4.遵照辦理，本案平面圖與面積計算圖已分頁呈現，以利檢視。	事計：5-3~6、 權變：5-2~5 事計：5-8 — 事計：11-6~33
二	本案民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地涉及原建築容積之認定，請依市府工務局 103 年 7 月 30 日北府工建字第 1031414184 號函(詳附件)辦理，並檢送相關證明文件及簽證。	有關民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地原容積認定一事，遵照市府工務局 103 年 7 月 30 日北府工建字第 1031414184 號函辦理，業已於 107 年 12 月 25 日申請原容積認定在案。	—
三	查本案更新單元屬「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」之乙種工業區，有關更新後擬規劃一般零售業、一般事務所及自由職業事務所部分，請貴公司洽市府城鄉發展局都市設計科辦理總量管制登錄事宜。另請貴公司於計畫書中補充說明更新後之發展定位、調查進駐廠商意願及經營管理計畫。	1.有關工業區總量管制登錄事宜，業已洽相關單位刻正辦理中。 2.經實施者調查及分析，二八張工業區登記生產中之工廠主要以中、小型工廠聚集為主要型態，其中以印刷及資料儲存媒體複製業、電子零組件製造業、電腦電子產品與光學製品製造業及金屬製品製造業等為主要產業類別，均屬須設置一定規模以上之設備始具生產效益之產業別，並查廠房面積多為 70 坪以上。故本案更新後 2 至 10F 廠庫面積規劃 75 至 130 坪/戶之空間，並提升樓高及樓地板承重係數以供企業設置生產線及電子光學與印刷產業使用，另於 11F 設計辦公室供產創研發使用，符合市場需求。	—
四	有關財政部國有財產署 107 年 11 月 21 日台財產北改字第 10700325000 號函及 107 年 12 月 6 日鐵企開字第 1070043094 號函(隨文檢附)所提意見，涉及審議事項之相關意見，請於提送都市更新審議委員會回應說明。另有關市府工務局 107 年 11 月 23 日新北工建字第 1072198261 號函(隨文檢附)所提意見，請貴公司一併配合修正。另請將上開函文相關意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	遵照辦理。	—



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」工務局意見回應綜理表

依據 107 年 11 月 23 日新北工建字第 1072198261 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	有關地籍分割成果及建築線指定成果不符者，應依土管規定辦理。	遵照辦理。	—
二	1 層平面建築圖說請確實依 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。	遵照辦理，已補充標示於 1 層平面建築圖，包含建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。	事計：11-4
三	建築面積請依建築技術規則第 1 條第 3 款規定檢討。	遵照辦理，依建築技術規則第 1 條第 3 款規定檢討，雨遮已標示於 1 層平面建築圖。	事計：11-4
四	廳梯寬度請確實補充標示，未達 2M 部分不得計入免計容積。	本案各層之梯廳淨寬度均大於 2M，並依審查意見補充標示於各層建築平面圖。	事計：11-4~31
五	綠化檢討請補標示扣除無法綠化範圍及面積計算式。	遵照辦理，已調整無法綠化範圍之標示及面積計算式。	事計：12-24
六	請依建築技術規則建築設計施工編第 144 條檢討防空避難室構造區劃情形。	遵照辦理，依建築技術規則建築設計施工編第 144 條防空避難室規定檢討，於 B1 層建築平面圖補充標示區劃範圍內之各構造防火時效。	事計：11-28
七	機房門請朝避難方向開放。	遵照辦理，已修正於各層建築平面圖。	事計：11-4~31
八	請依建築技術規則第 4 條之 1 規定檢討設置防水閘門。	遵照辦理，已補充標示於 1 層平面建築圖之主、次要出入口與車道出入口。	事計：11-4
九	請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。	遵照辦理，已補充標示於各層建築平面圖。	事計：11-4~31
十	立面請標示女兒牆高度，另是否涉及屋脊裝飾物請釐清，請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討。	遵照辦理，已補充標示於建築立面與剖面圖。	事計：11-32~39
十一	建築圖說請檢討標註供行動不便者使用之室外引導通路(建築線至建物出入口間 130 公分淨寬)。	遵照辦理，依建築物無障礙設施設計規範 203 室外通路之規定檢討，已補充標示於 1 層平面建築圖主要出入口處。	事計：11-4



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公有土地管理機關意見回應綜理表

依據財政部國有財產署北區分署 107 年 11 月 21 日台財產北改字第 10700325000 號及交通部臺灣鐵路管理局 107 年 12 月 6 日鐵企開字第 1070043094 號

管理機關	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署	事業計畫書第 19-2 頁：請實施者將本案國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內： 1.依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。 2.查更新範圍內無涉本署經管國有房地，僅涉交通部臺灣鐵路總局(下稱臺鐵局)經管同段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1 地號 8 筆(部分土地納入更新單元)國有土地納入單元面積合計 875.8 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,847.87 平方公尺之比例為 23.02%。臺鐵局以 107 年 10 月 1 日鐵企開字第 1070036301 號函表示，該管國有土地無保留公用需要，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點規定，應依國有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交本署接管，並於移交接管前，同意委託本分署辦理都市更新相關事宜。因未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。 3.次依處理原則第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (2)經依前款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅：原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。	遵照辦理，相關內容已載明於事業計畫第十九章。	事計：19-2
	事業計畫書第 10-1 頁：本案更新容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 29.55%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依 107 年 1 月 8 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】	事計：10-1
	事業計畫書第 15-1、15-7 頁：旨案共同負擔比例高達 57.39%，高於中和區都市更新案件之平均值(約在 50%以下)，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。另旨案國有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案係屬工業區都更案，更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，經查周邊更新案以住宅使用為主，更新後二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與其他更新案不同。另本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，各提列項目實屬合理且必要，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計：CH15 權變：CH10、 11、12

綜(審査)-4



「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 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 107 年 9 月 28 日（星期五）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市板橋區民生路一段 33 號（正隆廣場 B1 會議室）

發言人	自辦公聽會發表意見	意見回覆
新北市政府 都市更新處 代表	1. 住戶如有疑問須發言時，請說明姓名及住址，請實施者將各位發言詳實紀錄，並提供更新處作為後續審議參考。 2. 本案提送事業計畫暨權利變換計畫報核後，後續將辦理公開展覽 30 日並舉辦公辦公聽會、專案小組審查、聽證會及都市更新委員會審議，如地主尚有疑問，歡迎出席公辦公聽會及聽證會並提出意見，或經書面委由他人代表出席。 3. 事業計畫主要審查重點為建築物量體及容積獎勵，權利變換計畫目的為選配機制、選屋權益及財務計畫。 4. 本案尚有一戶未同意，惟該戶仍得申請選配，請勿漠視自身權益。	敬悉。
	5. 因本案位於乙種工業區，請實施者檢討是否符合都市計畫法新北市施行細則第 18 條之工業區總量管制規定，另更新後建築設計應符合當地產業發展。	本案經檢討確實符合都市計畫法新北市施行細則第 18 條之工業區總量管制規定，並已將相關內容詳實載明於計畫書中，以利後續審議。
陳科長富義	1. 以大台北地區工業區而言，本基地區位條件良好，北側台鐵局土地後續如變更為道路用地，建議先行釐清變更範圍。	有關北側鐵路用地變更情形及台鐵局土地撥交國產署程序等相關事宜，皆已徵詢相關單位，後續將配合都市計畫發布實施內容辦理。
	2. 公有土地仍需徵詢管理機關選配意願，請實施者補充說明。	本案實施者已於 107 年 9 月 14 日依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條及第 11 條，寄發本案選配意願調查函及相關文件，調查本案土地所有權人（含國有土地管理機關）參與權利變換分配之意願及分配位置之意願，並訂定 107 年 9 月 28 日至 107 年 10 月 29 日為權利變換申請分配期間。
	3. 今天為自辦公聽會，後續尚有公辦公聽會及聽證會，各位地主如有任何意見，後續將提供予都市更新審議委員會作為審議參考。	敬悉。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於員山路 611 巷(現有巷道)以東，員勝公園以西，員山路 611 巷 11 弄(現有巷道)以北及民生路一段 (40M 計畫道路)以南，鄰近員勝公園、正隆公園及民生公園等多處公共設施，地區公共設施服務水準良好。基地北側緊臨八里新店線快速道路，另距興建中之環狀線板新站及環狀線中原站皆約 600M，具有便捷多元的交通聯外系統。

範圍內建築物現況多為工業廠房使用，其屋齡皆逾 30 年以上，廠房內部通道寬度、昇降設備、電路設計等均不敷使用需求，亦不符合現行建築相關法令之耐震、防火等規定，恐有造成都市災害之隱憂，亟需透過都市更新改善建物機能及消防安全，俾利提升整體環境品質，並帶動產業進駐增加經濟產值。

爰此，本案實施者(將捷建設股份有限公司)為促進都市土地之再開發利用，復甦都市機能，改善工業環境，增進公共利益，依據「都市更新條例」第 11 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫，並檢具 107 年 9 月 28 日舉辦之公聽會紀錄、土地及合法建築物所有權人同意書與相關書件，申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定，據以實施都市更新事業。

二、法令依據

本案於 107 年 11 月 9 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，有關都市更新條例法令適用版本部分，依 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案得適用都市更新條例修正前之規定，相關法令依據說明如下：

(一)「都市更新條例」第 11 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條

本案經檢討符合「都市更新條例」第 11 條及「新北市都市更新單元劃定基準」規定，得自行劃定更新單元，並業已取得「都市更新條例」第 22 條規定，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人超過 2/3，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積超過 3/4 之同意，爰依據「都市更新條例」第 19 條及第 29 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核。

(二)「新北市都市更新單元劃定基準」

經檢討本更新單元符合民國 105 年 04 月 29 日所修正之「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點第 1 項第 2 款：「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 m²者」，以及第 8 點中「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標」第 7、8 項環境評估指標規定，爰依「都市更新條例」第 11 條，申請劃定為更新單元，辦理都市更新事業(劃定檢討內容詳附錄二)。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於員山路 611 巷(現有巷道)以東，員勝公園以西，員山路 611 巷 11 弄(現有巷道)以北及民生路一段 (40M 計畫道路)以南，緊臨八里新店線快速道路，交通便捷，且周邊鄰近員勝公園及正隆公園，生活機能完善(詳圖 2-1)。

二、更新單元範圍

本案於 107 年 11 月 9 日報核時更新單元範圍包括新北市中和區民富段 18(部分)、19、21(部分)、22、25(部分)、25-1(部分)、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，其中民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地使用分區為部分乙種工業區部分鐵路用地，本案僅納入乙種工業區範圍，土地總面積暫估為 3,805.28 m²。嗣後民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正土地總面積為 3,813.49 m²。

更新單元範圍內合法建築物包括同地段 8、9、10、11 及 12 建號等 5 筆建築物，樓地板面積合計為 3,359.31 m²。

本單元範圍非屬完整計畫街廓，北側以計畫道路境界線為界，西側及南側以經指定建築線之現有巷道為界，東側為已開闢之員勝公園(屬永久性空地)，爰依地籍線劃定更新單元範圍(詳圖 2-2、圖 2-3、圖 2-4)。另經檢討本更新單元範圍非為其他建築基地之法定空地，且未使相鄰土地成為畸零地，依民國 105 年 04 月 29 日所修正之「新北市都市更新單元劃定基準」規定，本基地符合自行申請劃定更新單元之條件，得申請劃定為更新單元(詳附錄二)。

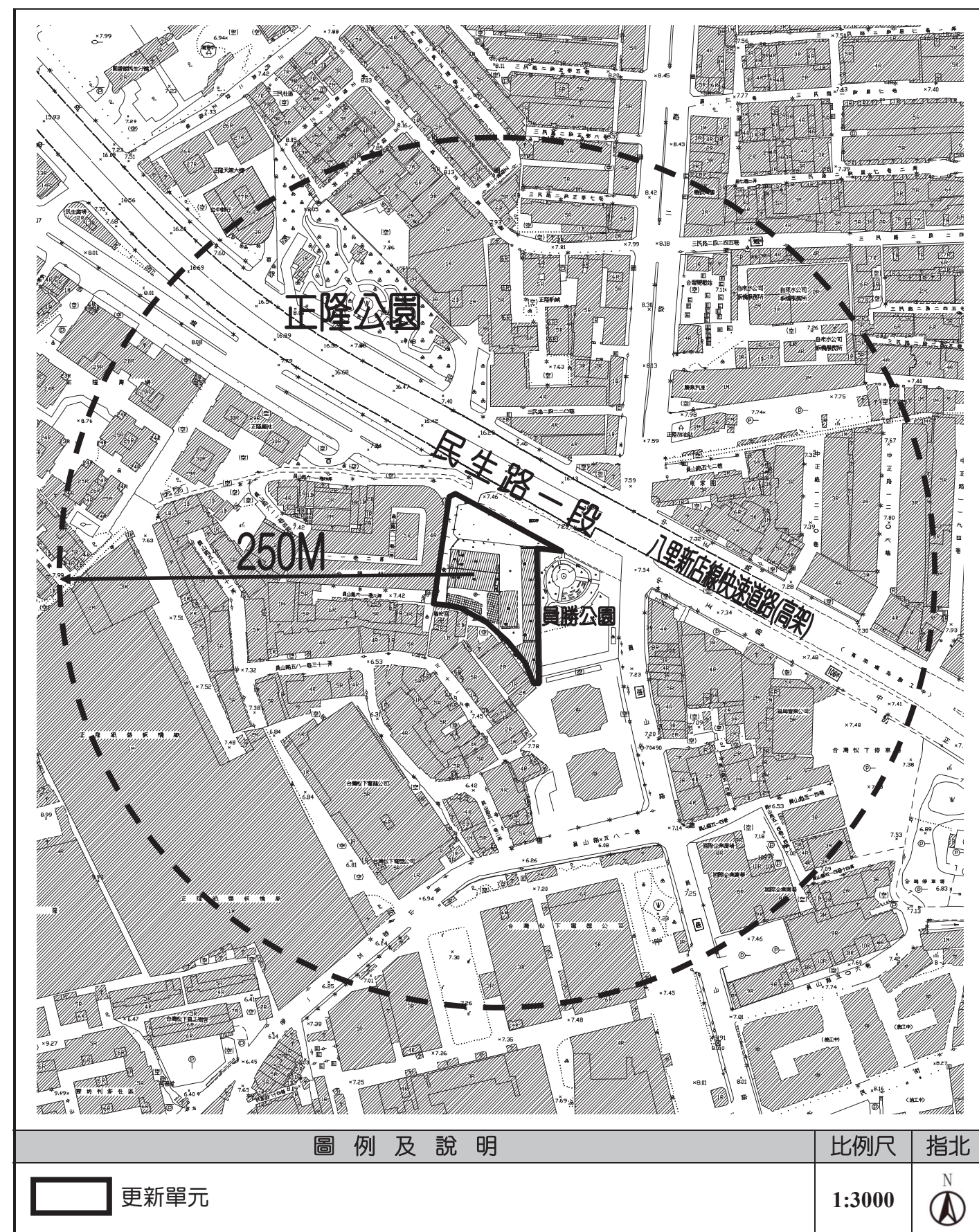


圖 2-1 更新單元位置示意圖

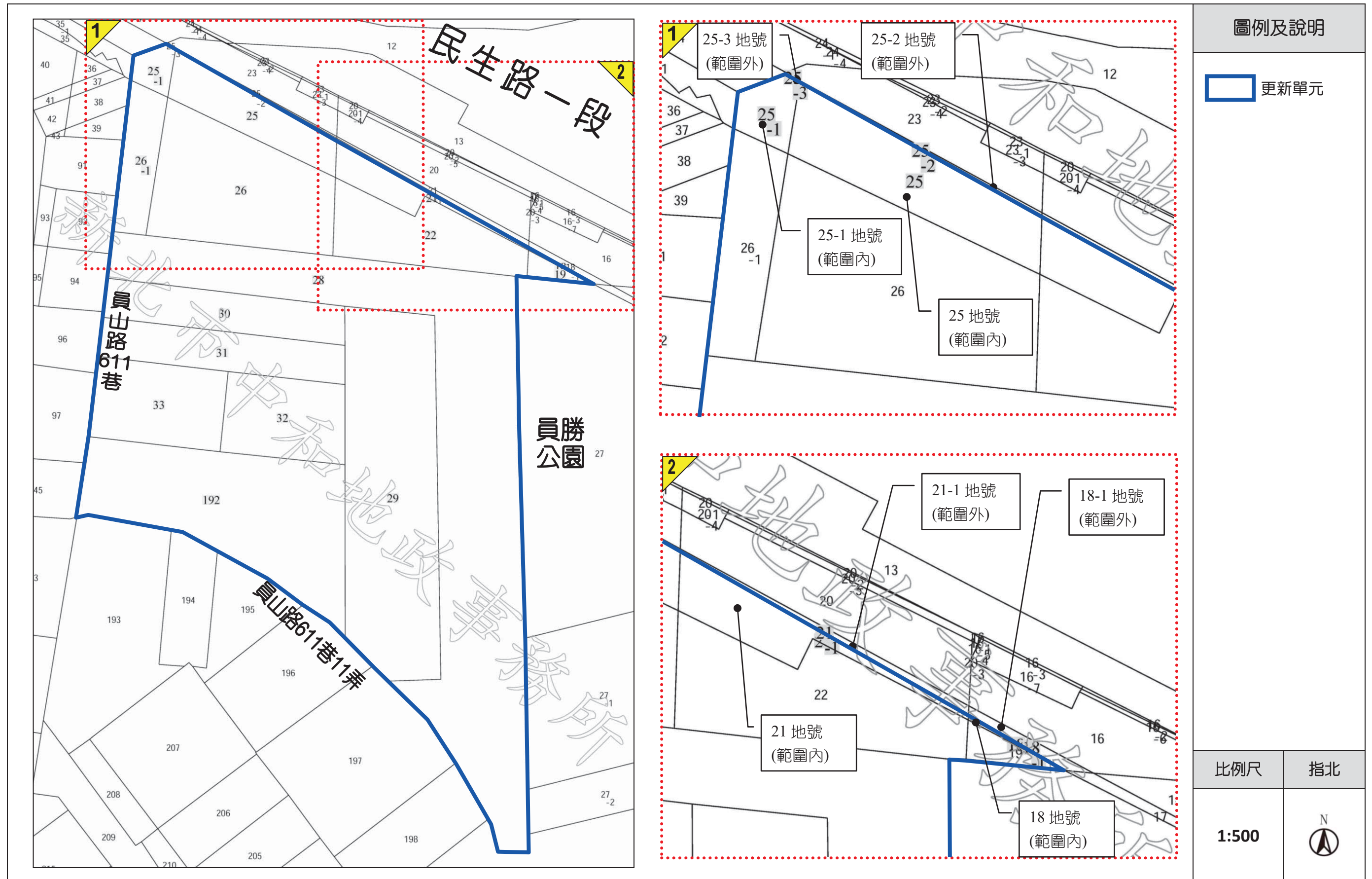


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

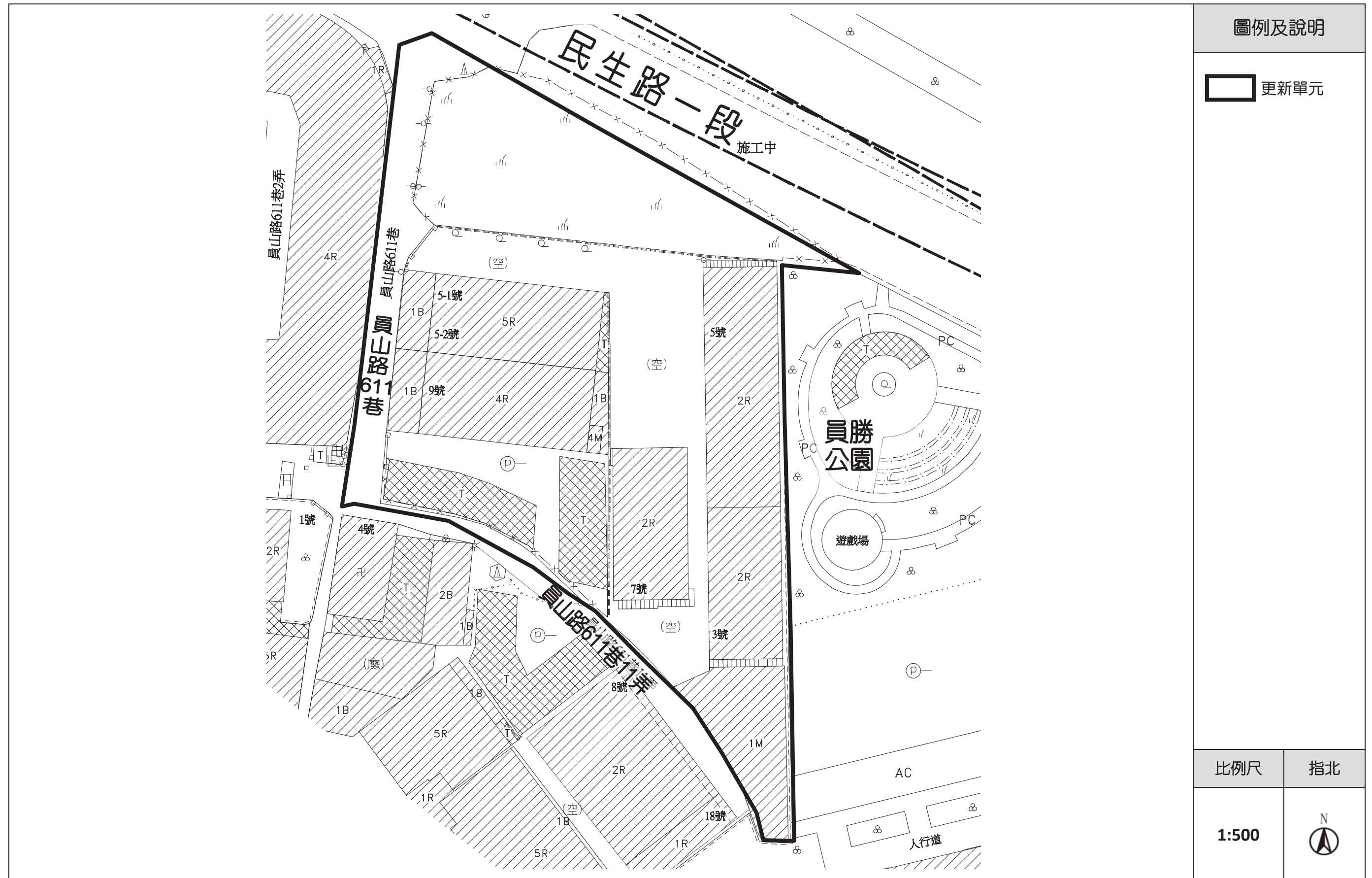


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

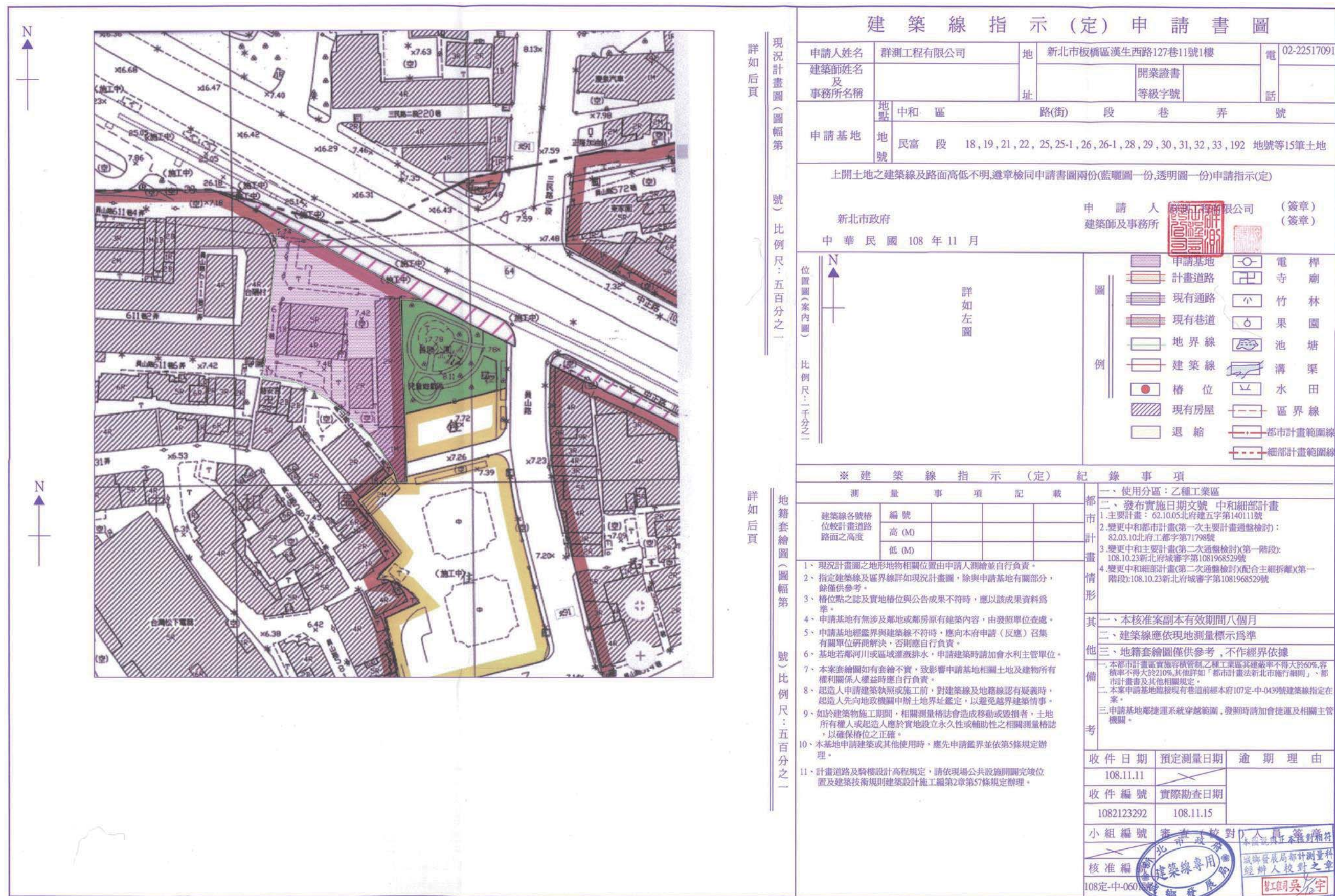


圖 2-4 更新單元建築線指示(定)圖



圖 2-4 更新單元建築線指示(定)圖(續)



圖 2-4 更新單元建築線指示(定)圖(續)

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者名稱：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

營 業 地 址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

連 絡 電 話：(02)2536-2666

統 一 編 號：24279412

(實施者證明文件詳附錄一)

二、信託內容說明

為使都市更新開發案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記及保障融資銀行債權，本案委託臺灣土地銀行股份有限公司辦理都市更新重建資金之控管，並俟產權登記完成後，依信託本旨塗銷信託，俾利範圍內所有權人及實施者均能順利取得更新後之房地（詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-9）。

甲方：本案私有土地所有權人。

乙方：將捷建設股份有限公司。

丙方：臺灣土地銀行股份有限公司。

(一)信託目的及信託事務內容

為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，委託信託銀行辦理下列事項：

- 1.產權管理、處分。
- 2.辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。(含原有建物滅失登記)
- 3.各項稅費繳納及收支之分別帳務管理。

- 4.信託存續期間對信託專戶之資金控管。

(二)信託財產

- 1.本更新案坐落之土地：中和區民富段 28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 7 筆土地，面積共計 2,929.48 m²。
- 2.本更新案坐落基地上原有建物。(以地政機關登記為準)
- 3.本案銀行融資款。
- 4.本案實施者自備款及存款利息所得。
- 5.更新後甲、乙雙方應分配之土地及建物。

(三)未完工程之協助處理

- 1.本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- 2.為配合丙方依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
- 3.為辦理本更新案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
- 4.本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，丙方得準用第十三條第一項第一款終止本契約。

肆、計畫目標

一、改善環境及公共安全，降低都市災害之發生

本案屬乙種工業區，範圍內皆為屋齡逾 30 年以上之老舊廠房，其耐震及防火設計皆不符現有規範，且周邊地區建物密集度高，恐有造成都市災害及蔓延之隱憂。因此，藉由都市更新整體規劃，設計完善防救災系統與設施，且留設消防可及作業空間，並結合鄰近地區規劃防災及避難計畫，提升災害預防，以建構安全優質之工作環境。

二、留設人行步道，建構友善人行環境

本案於員勝公園、民生路一段、員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄均退縮設置人行步道，並於基地東南側留設通路，串聯周邊人行動線，營造安全舒適行人路網，有效提升周邊環境品質，共創友善人行環境。

三、建構現代工業廠房，增加基地土地價值

基地內廠房屋齡均超過 30 年，建物主要出入口通行寬度，貨梯寬度及承重、基地內裝卸車位等皆不敷使用，作業環境已不符現行工業環境所需。爰此，實施者依據周邊廠房使用類型及需求調查，設計符合市場所需之現代工業廠房，吸引地區產業進駐，增加基地土地附加價值。

四、工業廠房立體活化，引導工業區再發展

本案基地北側空地雜草叢生、垃圾囤積且部分為鐵皮搭建之其他改良物，整體土地使用效率低落，故透過都市更新規劃立體化工業廠房設計，並於低樓層規劃一般商業設施，提升基地及鄰近地區生活便利性，達成工業土地之活化利用，符合行政院「都市型工業區更新立體化發展方案」意旨，提升既有都市計畫工業區土地使用效率並供給周邊地區就業機會，引導老舊工業區再發展。

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元坐落於新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，面積合計 3,813.49 m²，土地所有權人計 12 人。(土地權屬清冊詳見表 5-3)

註：報核時 18、21、25 及 25-1 地號尚未辦理逕為分割，嗣後於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正更新單元土地總面積。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物共計新北市中和區民富段 8、9、10、11 及 12 建號等 5 筆建物，總樓地板面積合計 3,359.31 m²，合法建物所有權人共計 10 人，皆屬私有建物。(建物權屬清冊詳見表 5-4)

(三) 公、私有土地分布狀況

更新單元內公有土地為中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26 及 26-1 地號等 8 筆土地，面積合計 884.01 m²，約占更新單元土地總面積之 23.18%，產權皆屬中華民國，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局，占更新單元所有權人總人數之 8.33%。(詳表 5-1、圖 5-1)

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國 (交通部臺灣鐵路管理局)	884.01	23.18	1	8.33
私有土地		2,929.48	76.82	11	91.67
合計		3,813.49	100.00	12	100.00

資料來源：本計畫整理自事業計畫報核當日及 108 年 5 月 27 日申請之土地登記簿謄本。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元土地面積共計 3,813.49 m²，土地所有權人共 12 人。合法建築物樓地板面積共計 3,359.31 m²，建物所有權人為 10 人。扣除公有土地後，私有土地面積總計 2,929.48 m²，土地所有權人計 11 人，私有合法建物總樓地板面積為 3,359.31 m²，建物所有權人小計 10 人。本案同意參與更新之私有土地所有權人共計 11 人，其持有土地面積共計 2,929.48 m²；同意參與更新私有合法建築物所有權人共計 10 人，其持有建物總樓地板面積共計 3,359.31 m²，同意比例皆達 100%，符合「都市更新條例」第 22 條規定。(詳表 5-2)

表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	12	3,813.49	10	3,359.31
公有(a)	1	884.01	-	-
私有(b=A-a)	11	2,929.48	10	3,359.31
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	11	2,929.48	10	3,359.31
私有同意數(C)	11	2,929.48	10	3,359.31
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
事業計畫 法定同意比例	66.67% (2/3)	75.00% (3/4)	66.67% (2/3)	75.00% (3/4)

資料來源：本計畫整理。

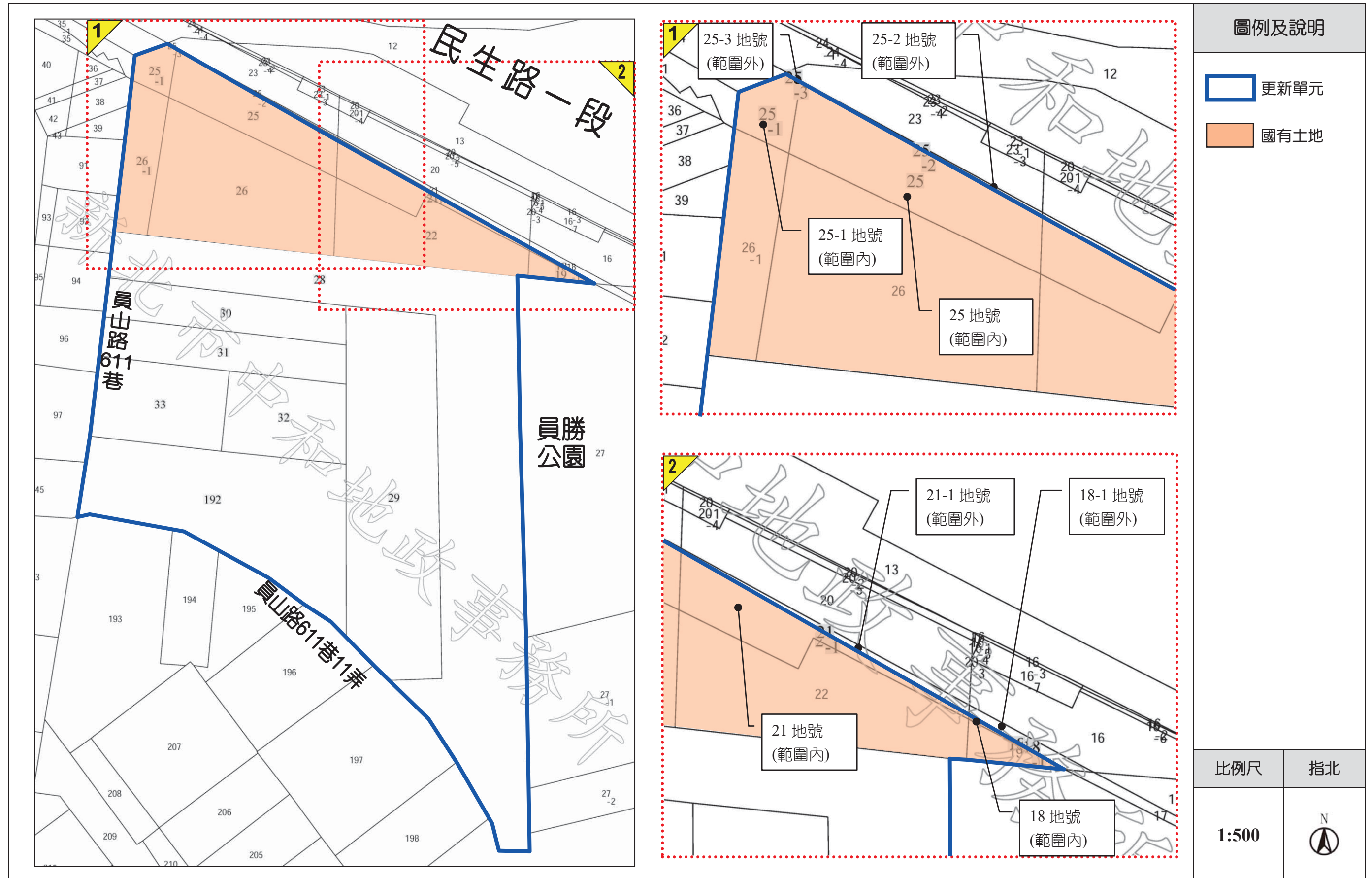


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

表 5-3 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 (管理機關/信託委託人)	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
1	民富段	18	1.75	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	1.75	—	—	—	—	—	—
2	民富段	19	15.57	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	15.57	—	—	—	—	—	—
3	民富段	21	64.77	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	64.77	—	—	—	—	—	—
4	民富段	22	191.79	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	191.79	—	—	—	—	—	—
5	民富段	25	134.63	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	134.63	—	—	—	—	—	—
6	民富段	25-1	28.27	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	28.27	—	—	—	—	—	—
7	民富段	26	355.04	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	355.04	—	—	—	—	—	—
8	民富段	26-1	92.19	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	92.19	—	—	—	—	—	—
9	民富段	28	1,116.59	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	1,116.59	—	—	—	—	—	委託人：大和塑膠工業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169110 號辦理
10	民富段	29	599.75	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	599.75	—	—	—	—	—	委託人：啟昌實業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169120 號辦理
11	民富段	30	168.28	0003	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	168.28	—	—	—	—	—	委託人：將捷建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 12 月 18 日收件 107 北中地登字第 217550 號辦理
12	民富段	31	171.50	0009	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
				0010	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
				0011	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
				0012	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
				0013	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
				0015	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
				0016	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	3334/10000	57.18	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
13	民富段	32	175.73	0009	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
				0010	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
				0011	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
				0012	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
				0013	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
				0015	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
				0016	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	3334/10000	58.59	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理
14	民富段	33	190.41	0009	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
				0010	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
				0011	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
				0012	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
				0013	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
				0015	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
				0016	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	3334/10000	63.48	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理
15	民富段	192	507.22	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	1/1	507.22	—	—	—	—	—	委託人：陳■平 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169200 號辦理
合計		15 筆	3,813.49	—	12 人	—	3,813.49	—	—	—	—	—	—

註：1.民富段 18、21、25 及 25-1 地號業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正土地面積。

2.民富段 30 地號原所有權人為達興光學股份有限公司，業於 107 年 12 月 20 日移轉予臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)。

資料來源：本計畫整理自 107 年 11 月 9 日(事業暨權利變換計畫報核當日)及 108 年 5 月 27 日申請之土地登記簿謄本。

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	坐落地號	建物面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	8	員山路 611 巷 5 號	28	998.40	0002	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	998.40	—	—	—	—	—	委託人：大和塑膠工業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169110 號辦理
2	9	員山路 611 巷 7 號	29	388.00	0002	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	388.00	—	—	—	—	—	委託人：啟昌實業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169120 號辦理
3	10	員山路 611 巷 5 之 1 號	30	548.90	0003	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	548.90	—	—	—	—	—	委託人：將捷建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 12 月 18 日收件 107 北中地登字第 217550 號辦理
4	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	111.71	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
					0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000	111.71	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
					0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
					0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
					0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
					0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
					0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000	186.22	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊(續)

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌	坐落地號	建物面積(m²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
5	12	員山路611巷9號	32、33	865.46	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游宗)	2000/10000	173.09	—	—	—	—	—	委託人：游宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年9月28日收件107北中地登字第169130號辦理
					0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游成)	2000/10000	173.09	—	—	—	—	—	委託人：游成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年9月28日收件107北中地登字第169140號辦理
					0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游杰)	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	委託人：游杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年9月28日收件107北中地登字第169150號辦理
					0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游利)	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	委託人：游利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年9月28日收件107北中地登字第169160號辦理
					0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游慧)	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	委託人：游慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年9月28日收件107北中地登字第169170號辦理
					0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游華)	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	委託人：游華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年9月28日收件107北中地登字第169180號辦理
					0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游燕)	3334/10000	288.54	—	—	—	—	—	委託人：游燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依107年9月28日收件107北中地登字第169190號辦理
合計		5筆	—	3,359.31	—	10人	—	3,359.31	—	—	—	—	—	

註：民富段 10 建號原所有權人為達興光學股份有限公司，業於 107 年 12 月 20 日移轉予臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)。
資料來源：本計畫整理自 107 年 11 月 9 日 (事業暨權利變換計畫報核當日) 及 108 年 5 月 27 日申請之建物登記簿謄本。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元位於員山路 611 巷(現有巷道)以東，員勝公園以西，員山路 611 巷 11 弄(現有巷道)以北及民生路一段(40M 計畫道路)以南。本更新單元之土地使用分區為「乙種工業區」，現況僅部分土地供工廠使用，其餘土地為空地或停車場，土地使用效率不彰，且北側空地雜草叢生、垃圾囤積。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內合法建築物包括 2 棟 2 層樓加強磚造建物、1 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物及 1 棟 5 層樓鋼筋混凝土建物，屋齡皆逾 30 年，耐震設計不符現行建築法規需求，且現有建築物多有搭蓋，具有火災延燒之潛勢風險，影響更新單元及周邊地區公共安全；現況廠房主要出入口之通行寬度、貨梯寬度及樓地板承重、基地內裝卸車位等皆不敷使用。(詳表 5-5、圖 5-2)

(三) 非合法建築物(增建)及其他土地改良物現況

本案範圍內非合法建築物(增建)及其他土地改良物均屬土地所有權人自行興建，實測面積皆依現況測量成果報告書為準，分述如下：

- 1.非合法建築物(增建)：為附著於合法建築物之增建物，構造分別為鋼筋混凝土造、加強磚造、鐵皮造及鋼鐵棚架等，樓地板面積合計 825.92 m²(詳表 5-5、圖 5-2)。
- 2.其他土地改良物：員山路 611 巷 9 號旁之地上改良物，現況為停車使用之鋼鐵棚架，樓地板面積為 217.81 m²(詳表 5-6、圖 5-2)。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

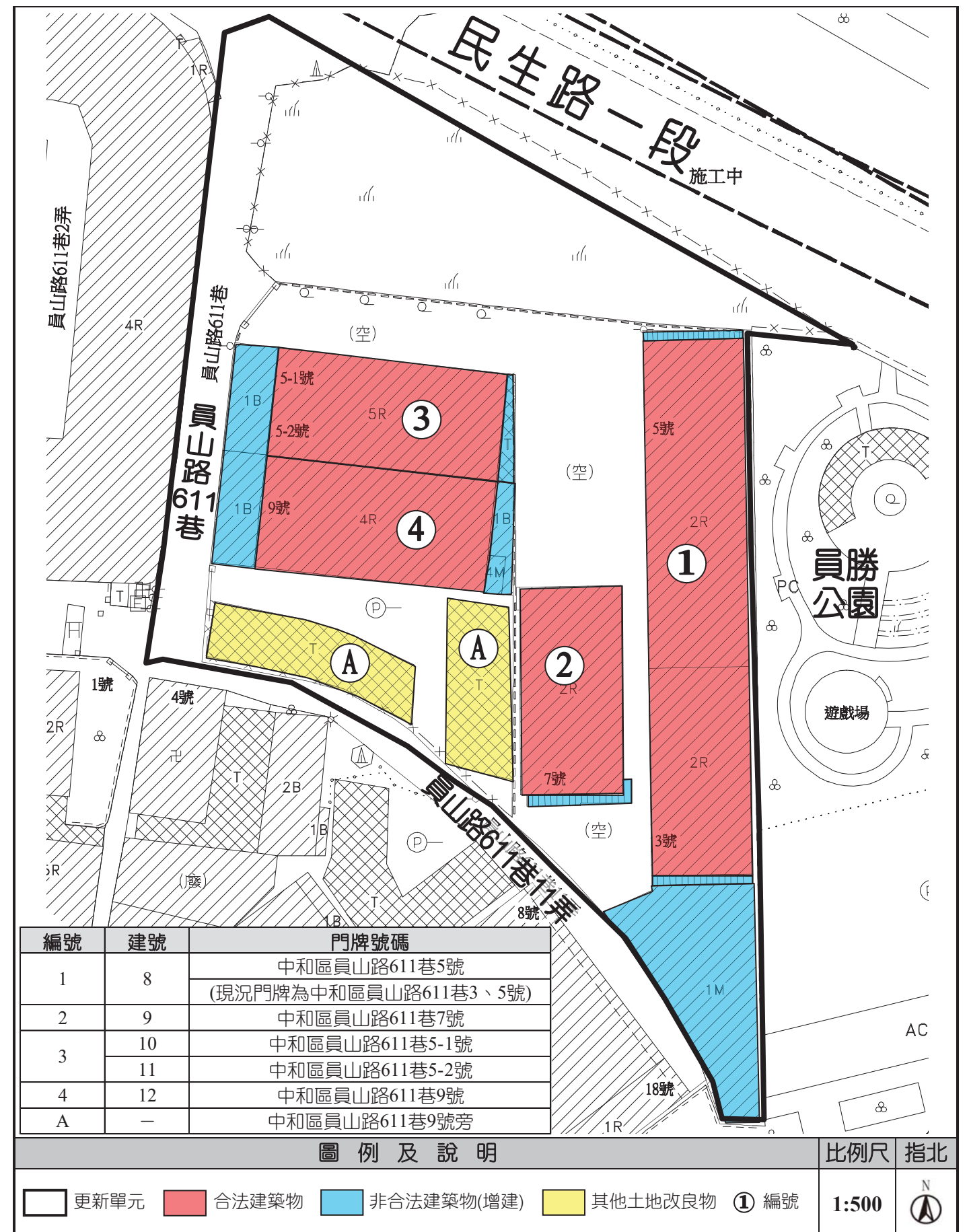


圖 5-2 更新單元內建築物分布位置示意圖

表 5-5 合法建築物及非合法建築物(增建)現況情形彙整表

棟別 編號	建號	合法建築物謄本資訊							非合法建築物（增建）實測資訊				
		門牌號碼	坐落 地號	建築完 成日期	層數	層次	樓地板面積(m²)		實測構造別及面積(m²)				
							RC	RB	RC	RB	M	T	小計
1	8	中和區員山路 611 巷 5 號 (現況門牌為中和區員山路 611 巷 3、5 號)	28	56.01.15	2 樓	1 樓	—	499.20	—	20.45	205.00	—	225.45
						2 樓	—	499.20	—	20.45	—	—	20.45
						2 樓頂	—	—	—	—	—	4.20	4.20
2	9	中和區員山路 611 巷 7 號	29	62.03.13	2 樓	1 樓	—	194.00	—	10.10	—	—	10.10
						2 樓	—	194.00	—	10.10	—	—	10.10
						2 樓頂	—	—	—	—	—	13.21	13.21
3	10	中和區員山路 611 巷 5-1 號	30	69.12.22	5 樓	1 樓	109.78	—	12.51	22.93	—	5.29	40.73
						2 樓	109.78	—	12.51	—	—	—	12.51
						3 樓	109.78	—	12.51	—	—	—	12.51
						4 樓	109.78	—	12.51	—	—	—	12.51
						5 樓	109.78	—	12.51	—	—	—	12.51
						5 樓頂	—	—	—	6.36	86.00	—	92.36
	11	中和區員山路 611 巷 5-2 號	31	69.12.22	5 樓	1 樓	111.71	—	7.06	22.18	—	7.71	36.95
						2 樓	111.71	—	7.06	—	—	—	7.06
						3 樓	111.71	—	7.06	—	—	—	7.06
						4 樓	111.71	—	7.06	—	—	—	7.06
						5 樓	111.71	—	7.06	—	—	—	7.06
						5 樓頂	—	—	—	17.53	—	—	17.53
4	12	中和區員山路 611 巷 9 號	32,33	64.01.27	4 樓	1 樓	218.53	—	31.93	46.49	6.44	19.09	103.95
						2 樓	218.53	—	31.93	—	6.44	—	38.37
						3 樓	214.20	—	36.26	—	6.44	—	42.70
						4 樓	214.20	—	36.26	—	6.44	—	42.70
						4 樓頂	—	—	—	13.89	—	34.95	48.84
合計							1,972.91	1,386.4	234.23	190.48	316.76	84.45	825.92

註：經查中和區員山路 611 巷 9 號使用執照存根(64 使字第 213 號)登載構造別為鋼筋混凝土造，惟建物謄本登記為加強磚造，考量所有權人補償權益，故其構造別本案以鋼筋混凝土造評估之。
資料來源：本計畫整理自建物謄本及現況測量成果報告書。

表 5-6 其他土地改良物現況情形彙整表

編號	建物現況門牌	坐落地號	層數	層次	構造(m²)			總樓地板面積(m²)
					B(磚造)	M(輕鋼架造)	T(遮雨棚)	
A	中和區員山路 611 巷 9 號旁	192	1 樓	1 樓	—	—	217.81	217.81
合計					—	—	217.81	217.81

資料來源：本計畫整理自現況測量成果報告書。

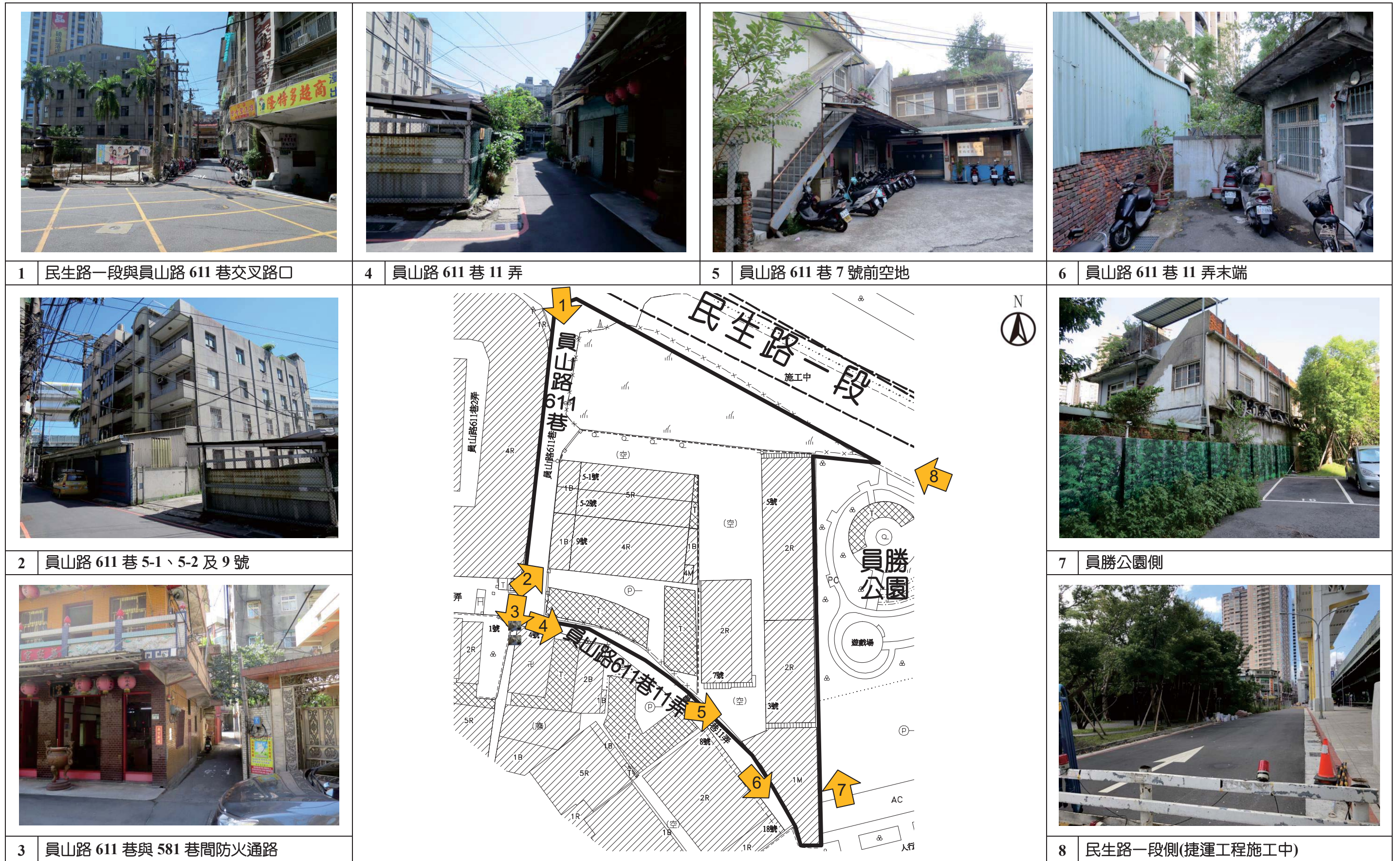


圖 5-3 更新單元周圍土地使用示意圖

三、附近地區土地使用現況

本更新單元周邊土地使用分區除民生路一段以北及東側部分土地為住宅區及公園用地，其餘以乙種工業區為主。更新單元相鄰土地多已建築完成，現況主要為工業使用，除東側為員勝公園，其餘多為 5 層樓以下之老舊低矮建築物。

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500m 範圍內公共設施主要可分為下列各項(詳圖 5-4)：

- (一) 學校用地：海山高中。
- (二) 市場用地：員山零售市場。
- (三) 機關用地：憲兵指揮部-新北市憲兵隊、新北地方法院板橋第二院區、台灣自來水公司第十二區管理處板橋服務所、新北市政府警察局勤務大樓、新北市政府消防局第七大隊員山分隊、新北市中和區戶政事務所員山辦事處。
- (四) 公園用地：民生公園、正隆公園、員勝公園、民有公園。
- (五) 綠地用地：綠五。
- (六) 變電所用地：埔墘變電所。



圖 5-4 更新單元周邊公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

本更新單元周邊主要聯外道路計有八里新店線快速道路、民生路、三民路、中正路及中山路等，往西可前往板橋、三重等地區，往東通往新店地區或銜接國道三號高速公路連結板橋，往北前往臺北市中心等地區，故整體道路系統發達，交通便捷。依道路系統功能分類說明如下：

1. 主要/聯外道路：八里新店線快速道路(台 64 線高架快速道路)、民生路一段(40M 計畫道路)、中正路(40M 計畫道路)、三民路二段(30M 計畫道路)及中山路三段(24M 計畫道路)。
2. 次要道路：板南路(20M 計畫道路)、板新路(20M 計畫道路)及員山路(15M 計畫道路)。

（二）大眾運輸系統

1. 大眾捷運系統：基地距興建中之環狀線板新站及環狀線中原站皆約 600 公尺，預計 108 年通車。捷運環狀線經新店、中和、板橋及新莊等地區，並得轉乘至捷運松山新店線、板南線及中和新蘆線等。
2. 公車系統：本基地周邊之公車站牌主要集中於 3 站(詳表 5-7、圖 5-5)，分別為正隆廣場站、員山路口站及自來水公司站。行經基地周邊之公車路線有 8 條路線，可通往板橋、中和、土城、新店及大台北地區。

（三）停車空間現況

本更新單元周圍道路僅民生路一段及三民路二段劃設汽車停車格，合計 96 席，其餘主要道路均屬禁停紅線區，另查周邊計有 5 處路外停車場，約可提供 636 輛汽車停車位(詳表 5-8、圖 5-5)。

表 5-7 更新單元周邊公車路線綜整表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	正隆廣場(民生路一段)(東向)	正隆公園前(民生路一段)	藍 18、橘 5
2	正隆廣場(民生路一段)(西向)	正隆廣場前(民生路一段)	藍 18、橘 5、3777、3777A
3	正隆廣場(板新路)(東向)	正隆廣場前(板新路)	265、982
4	正隆廣場(板新路)(西向)	正隆廣場前(板新路)	265、604、982
5	員山路口(東向)	民生路一段與員山路 611 巷交叉口	982、藍 18、橘 5
6	員山路口(西向)	中正路 1214 號前	982、藍 18、橘 5
7	自來水公司(北向)	埔墘變電所前	51、231、265、793、藍 31
8	自來水公司(南向)	三民路二段 228 號前	51、231、265、793、藍 31

資料來源：本計畫整理自新北市政府公車動態資訊系統及臺北市公車資訊系統。

表 5-8 更新單元周邊停車空間綜整表

編號	名稱	位置	車位數(格)	備註
A	中和員山停車場	員勝公園南側	27	路外停車場
B	皇品停車場	中和區園山路 589 號 B1	39	
C	正隆公園地下停車場	板橋區民生路一段 26-1 號 B1、B2	275	
D	民生公園地下停車場	板橋區民生路一段 30 號 B1	164	
E	齊一停車場	中和區中山路三段 114 巷 7 號 B1、B2	131	
小計			636	
I	民生路一段	民享街至三民路二段	25	路邊停車格
II	三民路二段	三民路二段 123 巷至民生路一段	71	
小計			96	

資料來源：整理自新北市公共停車場資訊查詢系統網站。



六、房地產市場調查

（一）不動產市場供給概況

- 1.本更新單元座落於民生路一段上，接近民生路一段及員山路口，為新北市中和工業區邊緣地帶。區域環境屬舊都市發展區域，建物多為屋齡 30 年以上之四至五層樓建物，而近年來受到工業型態的轉變，部分工業區土地開發為廠辦大樓、大型商場或住宅大樓。
- 2.本案基地位於中和二八張工業區內，現況土地使用以廠辦大樓為主。板南段多屬新廠辦大樓，中原段、橋和段及健康段屬已開發工業區，但近期內仍有廠辦大樓在興建當中，預期市場供給平穩。

（二）不動產市場需求概況

- 1.中和區坐落於臺北市南側，與永和地區關係密切且鄰近板橋新板特區，向南旋即接上北二高，右達新店、南港、汐止，左進板橋、土城、龍潭、新竹，交通便利性相當良好，且本區域相對於臺北市廠辦租金水準相對較低，使其成為臺北市廠辦的替代選擇，需求頗為殷切。
- 2.基地位於中和二八張工業區內，主要係以印刷及資料儲存媒體複製業為主，電腦、電子產品及光學製品製造業和電子零組件製造業為輔。又捷運環狀線第一階段開通在即，橋和站及中原站皆會經過二八張工業區，勢必會帶動工業區的發展，預期市場需求增加。

（三）區域不動產市場價格分析

經查近鄰地區廠辦大樓平均交易價格水準如下：

- 1.屋齡 10 年內廠辦大樓平均單價約 300,000 元/坪至 380,000 元/坪。
- 2.屋齡 10-15 年廠辦大樓平均單價約 280,000 元/坪至 340,000 元/坪。
- 3.其餘屋齡逾 15 年廠辦大樓平均單價約 250,000 元/坪至 300,000 元/坪。
- 4.近鄰地區廠辦之坡道平面式停車位平均交易價格水準約 1,400,000 元/個～1,800,000 元/個。

七、周邊地區產業現況調查

本案座落於中和區二八張工業區，集中於連城路以北，64 號快速道路兩側到與板橋交界的區域，面積約 170 公頃。目前登記生產中之工廠主要以中、小型工廠聚集為主要型態，其中小型工廠產業主要為印刷、食品及電子；中型工廠產業則為貿易、電子及通訊科技；大型工廠產業多為電子科技、電器等。

經查本案周邊地區之產業型態仍以具附加價值之製造業為大宗，相關案例之區位、產業別及使用面積詳附錄四，摘錄如下：

（一）產業類別：以印刷及資料儲存媒體複製業、電子零組件製造業、電腦電子產品與光學製品製造業及金屬製品製造業等為主要產業類別，其次為貿易、設計、工程、化學及其他製造業等。

（二）使用用途：以一般事務所及廠房為主。

（三）坪數規劃：一般事務所坪數為 65 坪以上、廠房坪數多為 70 坪以上。

有關汽機車停車位部分，周邊廠辦距捷運站步行時間 10 分鐘以內者，房車比區間約為 1.5 至 2。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	一樓單價(表價)(萬元/坪)(店/住)	停車位型態	停車位單價(表價)(萬元/部)	價格日期
台灣科技廣場	橋和路、板南路	預售	廠房辦公大樓	80-1100	17/3	47.5	105/-	平面	185-210	107/08/05
世界 V1	中山路二段 336 號	成屋	廠房辦公大樓	25-55	15/3	42	61/-	平面	200-220	107/08/05
亞財星科技藝術大樓	員山路 504 號	19 年	廠房辦公大樓	70-100	8/2	26	45/-	平面	140-160	107/08/05
遠東世紀廣場 NO1	中正路 726 號	19 年	廠房辦公大樓	70-100	18/4	30	50/-	平面	140-160	107/08/05
元隆捷運雙星	中正路 916 號	9 年	廠房辦公大樓	70-150	18/3	36	-/-	平面	140-180	107/08/05

資料來源：整理自本案巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

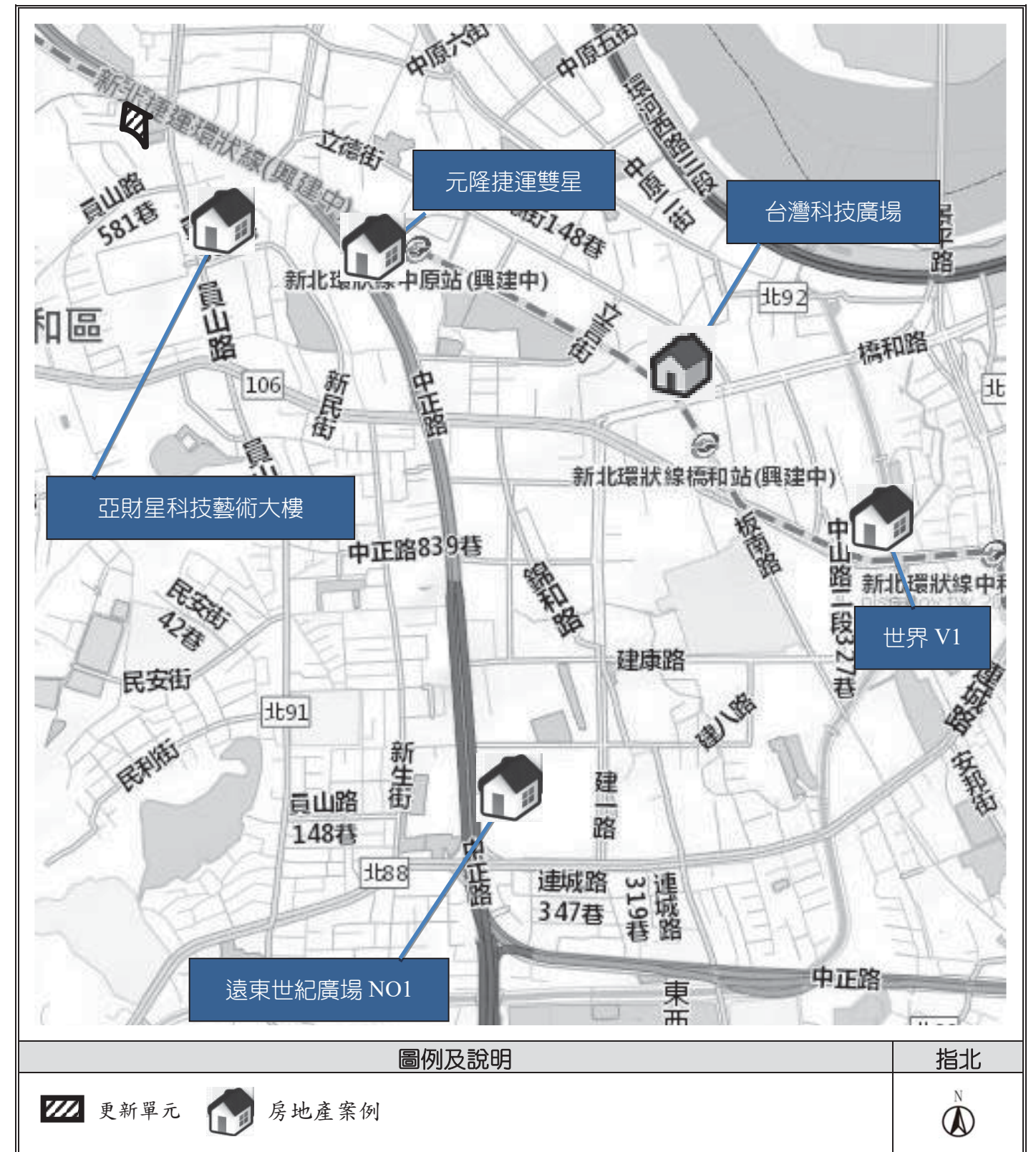


圖 5-6 更新單元周邊房地產案例分布示意圖

資料來源：整理自本案巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於中和都市計畫範圍內，事業計畫報核時都市計畫為「變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）」案，後經「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案重新展繪分區界線，變更北側部分土地使用分區。

現行都市計畫為 108 年 10 月 24 日核定實施之「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」及「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」。

歷年相關都市計畫內容摘錄如下(詳圖 6-1、表 6-1)：

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	實施日期/審決日期	函號	與本案有關之內容概要
中和都市計畫案	62 年 10 月 05 日	北府建五字第 14011 號	本更新單元於中和擴大都市計畫範圍內並劃設本更新單元之土地使用分區為工業區。
變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）案	82 年 03 月 12 日	82 北府工都字第 71798 號	本案使用分區由工業區細分為乙種工業區。
訂定中和都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86 年 08 月 15 日	86 北府工都字第 290876 號	訂定土地使用管制規定，乙種工業區法定建蔽率為 70%，法定容積率為 210%。
變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	98 年 12 月 25 日	北府城規字第 09810252771 號	乙種工業區法定建蔽率變更為 60%。
變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100 年 01 月 17 日	北府城規字第 09912269441 號	修訂土地使用分區管制規定。
變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案	103 年 10 月 30 日	北府城審字第 10320323101 號	民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地配合都市計畫圖重新展繪，現行土地使用分區為部分乙種工業區、部分鐵路用地。
變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)	108 年 10 月 24 日	北府城審字第 10819685292 號	本案範圍外北側鐵路用地變更為道路用地。
變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)	108 年 10 月 24 日	北府城審字第 10819685293 號	

資料來源：本計畫整理

(一) 現行主要計畫：變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)

1.計畫範圍及面積

中和都市計畫總面積為 1,813.1649 公頃。

2.計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

3.計畫人口及居住密度

計畫人口至民國 115 年調整為 450,000 人；居住密度以住宅區及商業區計算為每公頃 840 人。

4.土地使用分區

本案範圍內之土地使用內容共計有住宅區、商業區、乙種工業區、特種工業區、捷運開發區、文教區、宗教專用區(附)、社會福利專用區(附)、農業區、保護區、保存區、河川區、風景區等 13 種土地使用分區；公共設施計畫含機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地用地、綠地用地兼供道路使用、綠帶用地、廣場用地、廣場用地兼供停車場使用、停車場用地、人行廣場用地、道路用地、高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用、捷運系統用地、加油站用地、軍事用地、醫療用地、墓地用地、垃圾處理場用地、河道用地、排水溝用地、水溝兼道路用地、溝渠用地、溝渠間道路用地、自來水事業用地、自來水事業兼供道路使用、變電所用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、消防用地、寺廟用地等 34 種公共設施用地。

5.檢討變更原則

現況已供道路使用之公共設施用地(如：鐵路用地)，經參酌土地權屬、建築線、路型安全及合理性，經交通主管機關確認可行者，得變更為道路用地。

表 6-2 中和二通主計變更內容綜理表(節錄)

核定編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
14	計畫區內之鐵路用地(板南路)	鐵路用地 2.2804	道路用地 1.9231	考量鐵路用地現況已做道路使用，建議變更為道路用地。
			住宅區 0.1345	
			廣場用地兼停車場使用 0.1890	
			廣場用地 0.0293	
			捷運系統用地 0.0045	
		住宅區 0.0405	廣場用地兼停車場使用 0.0405	

(二) 現行細部計畫：變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)

1.計畫緣起

中和都市計畫屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，爰於辦理「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)案」時將主要計畫與細部計畫內容拆分，以建立計畫管制層次。已發布細部計畫範圍依其計畫範圍為準，未實施細部計畫地區則於本次辦理「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案」管制之。

2.計畫範圍及面積

本次通檢後之計畫總面積為 1,813.1649 公頃。

3.計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

4.計畫人口及居住密度

以目標年訂定計畫人口為 450,000 人；居住密度為每公頃約 840 人。

5.交通系統計畫

現況已供道路使用之公共設施用地(如：鐵路用地、人行廣場用地等)，經參酌土地權屬、建築線、路型安全及合理性，經交通主管機關確認可行者，得變更為道路用地。

6. 土地使用分區管制要點

本次係配合民國 103 年 5 月 1 日發布實施之「都市計畫法新北市施

行細則」、本市共通性土地使用分區管制及中和相關都市設計及防災退縮規定等，訂定本次土地使用分區管制內容。

表 6-3 中和二通細計變更內容綜理表(節錄)

補辦 公展 編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
25	計畫區內之鐵路用地(板南路)	鐵路用地 2.2804	道路用地 1.9231	考量鐵路用地現況已做道路使用，建議變更為道路用地。
			住宅區 0.1345	
			廣場用地兼停車場使用 0.1890	
			廣場用地 0.0293	
			捷運系統用地 0.0045	
		住宅區 0.0405	廣場用地兼停車場使用 0.0405	
27	檢討修正土地使用分區管制要點	—	—	增訂使用項目內容，部分指定退縮內容依現況調整，另配合本市審議委員會名稱及全市一致性原則修正部分文字。

二、土地使用分區及管制說明

本更新單元座落於新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，土地總面積為 3,813.49 m²。土地使用分區為乙種工業區，法定建蔽率 60%、法定容積率 210%，可建築面積為 2,288.09 m²，法定容積為 8,008.33 m² (詳圖 6-2 及表 6-3)。另土地使用分區管制分別依「都市計畫法新北市施行細則」及「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書」規定，相關內容詳表 6-4 所示。

表 6-4 更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
乙種工業區	3,813.49	60%	2,288.09	210%	8,008.33

三、捷運禁限建範圍檢討說明

本更新單元部分土地位屬捷運環狀線(第一階段)禁限建範圍內(詳圖 6-4)，故本案於後續申請建造執照、拆除執照或雜項執照時，需依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條規定辦理。

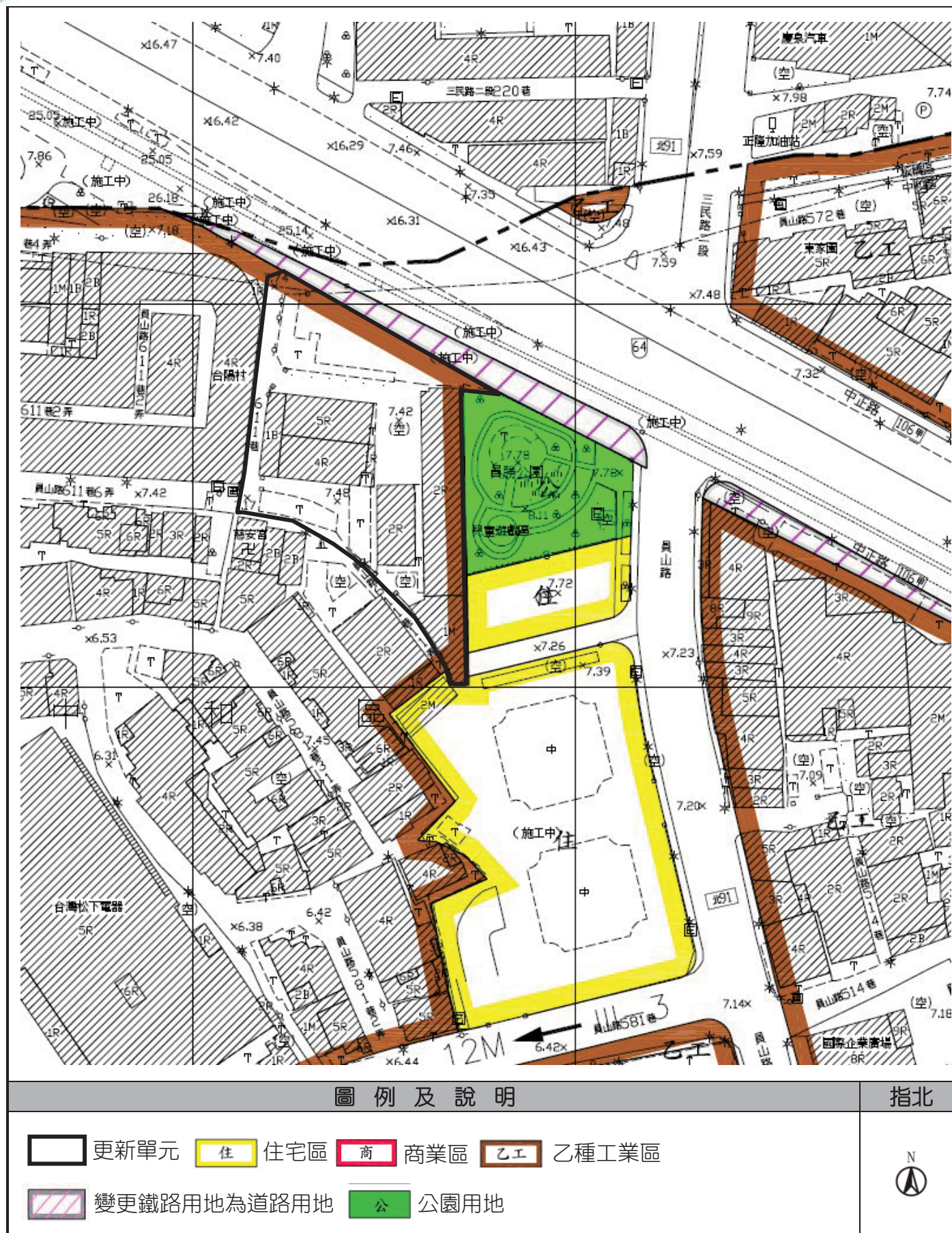


圖 6-1 更新單元都市計畫套繪示意圖

資料來源：變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案。

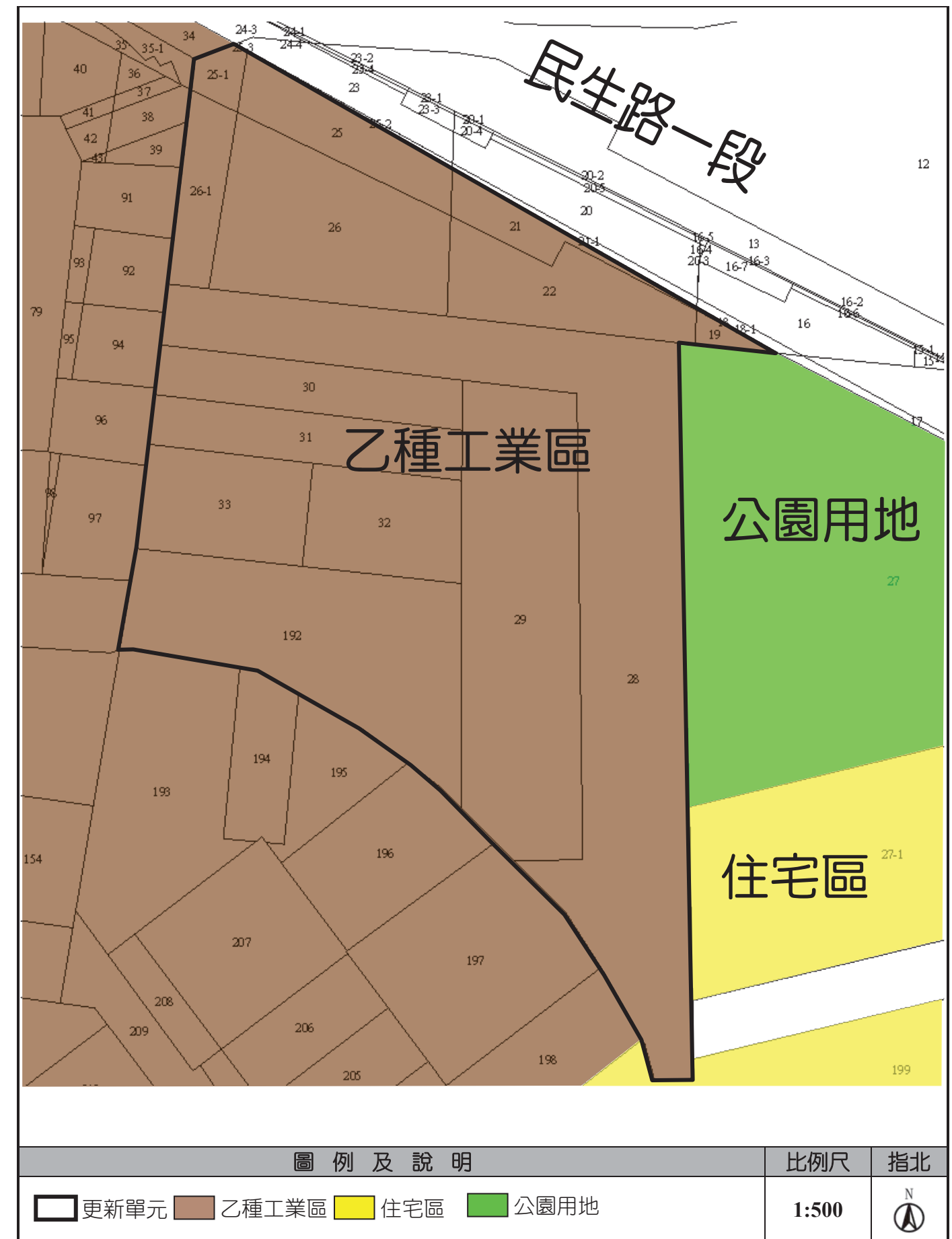


圖 6-2 土地使用分區圖



指北



6-4

表 6-5 都市計畫法新北市施行細則檢討表（108 年 07 月 03 日修正）

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
第 1 條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	V			—	—
第 2 條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者：（一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。（二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	V			本案依相關規定檢討，符合規定。	—
第 3 條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。			V	未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 4 條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新報紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 5 條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 6 條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。二、本法第二十二條規定事項。三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。五、其他必要事項。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 7 條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 8 條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 9 條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 10 條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收			V	本案未涉及本條文內	—

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
	或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。				容，免檢討。	
第 11 條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 12 條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。二、應受補償人所在地不明者。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 13 條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：一、住宅區。二、商業區。三、工業區：（一）特種工業區。（二）甲種工業區。（三）乙種工業區。（四）零星工業區。四、行政區。五、文教區。六、體育運動區。七、風景區。八、保存區。九、保護區。十、農業區。十一、其他使用區。除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	V			本案依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」之土管內容檢討。	表 6-6
第 14 條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。三、經營下列事業：（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。（二）噴漆作業。（三）使用動力以從事金屬之乾磨。（四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。（五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。（六）彈棉作業。（七）醬、醬油或其他調味品之製造。（八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。（九）鍛冶或翻砂。（十）汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。（十一）機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。（十二）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。（十三）塑膠類之製造。（十四）成人用品零售業。四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。六、探礦、採礦。七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。十二、飲酒店業、夜店業。十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。十九、從事以發酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。二十、肥料製造者。二十一、紡織染整工業。二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。二十三、金屬表面處理業。二十四、自助儲物空間業。二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：一、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規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
	三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。					
第 15 條	大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。			V	未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 16 條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：一、第十八條規定限制之建築及使用。二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。三、經營下列事業：（一）製造爆竹或煙火類物品。（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。（六）使用氣體亞硫酸漂白物。（七）骨炭或其他動物質炭之製造。（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。（九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。（十六）使用熔爐鑄造之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。（十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。（十九）使用機器錘之鍛冶。四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。八、乳品工廠、堆肥舍。九、土石方資源堆置處理場。十、賽車場。十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 17 條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 18 條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：一、第十九條規定限制之建築及使用。二、經營下列事業之工業：（一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。（二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。（三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。（四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。（五）煤氣或炭製造者。（六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。（七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。（八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。（九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。（十）屠宰場。（十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。（十二）製紙漿及造紙者。（十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。（十四）瀝青之精煉者。（十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。（十六）電氣用炭素之製造者。（十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。（十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。（十九）鎳、鎢、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。（二十）銅、鐵類之煉製者。（二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。（二十二）以原油為原料之煉製工業。（二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。（二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。（二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。（二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、	V			本案為乙種工業區，地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積＝563.11 m ² ，其使用土地總面積＝563.11／10,746.85x3,813.49 m ² ＝199.82 m ² ≤3,813.49 m ² x10%=381.35 m ² ，符合規定。 地上二層至十層為一般廠庫使用。 地上十一層為一般事務所及自由職業事務所，該設施申請容積樓地板面積＝997.65 m ² ，其使用土地總面積＝997.65／	P.11-1 、附錄八

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
	橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：一、工廠必要附屬設施：（一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。（二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。（三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。（四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。二、工業發展有關設施：（一）有線、無線及衛星廣播電視事業。（二）環境檢驗測定業。（三）消毒服務業。（四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。（五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。（六）營造業之施工機具及材料儲放設施。（七）倉儲業相關設施（賣場除外）。（八）冷凍空調工程業。（九）機械設備租賃業。（十）工業產品展示服務業。（十一）剪接錄音工作室。（十二）電影、電視設置及發行業。（十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。（十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。（十五）機車、汽車及機械修理業。（十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。（十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。三、公共服務設施及公用事業設施：（一）警察及消防機構。（二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。（三）自來水或下水道抽水站。（四）自來水處理場（廠）或配水設施。（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。（六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。（七）電信設施。（八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。（九）土石方資源堆置處理。（十）醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者。（十一）社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。（十二）幼兒園或兒童課後照顧服務中心。（十三）郵局。（十四）汽車駕駛訓練場。（十五）客貨運站及其附屬設施。（十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。（十七）電業相關之維修及其服務處所。（十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。（十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。四、一般商業設施：（一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。（二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。（六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。（七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。				10,746.85x3,813.49 m ² = 354.01 m ² ≤ 3,813.49 m ² x10%=381.35 m ² ，符合規定。	
第 19 條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。四、液化石油氣製造分裝業。甲種工業區中建前有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 20 條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。三、公共服務設施及公用事業設施：（一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。（二）電業相關之維修及其服務處所。（三）電信設施。（四）自來水設施。（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。（六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。（七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 21 條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：一、煤氣及易燃性液體製造業。二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
	工業，及原子能工業。四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。五、重化學品製造、調和、包裝業。					
第 22 條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。			V	未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 23 條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 24 條	文教區以供下列使用為限：一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。二、學校。三、體育場所、集會所。四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。			V	本案免檢討。	—
第 25 條	體育運動區以供下列使用為限：一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。二、運動訓練設施。三、運動設施。四、國民運動中心。五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。			V	本案免檢討。	—
第 26 條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：一、住宅。二、宗祠及宗教建築。三、招待所。四、旅館。五、俱樂部。六、遊樂設施。七、農業及農業建築。八、紀念性建築物。九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。十、文教設施。十一、零售業、飲食業。十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。			V	本案免檢討。	—
第 27 條	保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。			V	本案免檢討。	—
第 28 條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、消防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設施。四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。六、土石方資源堆置處理。七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。八、水質淨化處理設施及其附屬設施。九、造林及水土保持設施。十、為保護區內地形、地物所為之工程。十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。十三、休閒農業設施。十四、農村再生相關公共設施。十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。十六、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十六款之未停止其使用。第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。			V	本案免檢討。	—
第 29 條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。二、破壞地形或改變地貌。三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。四、採取土石。五、焚毀竹、木、花、草。六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。七、其他經本府認為應行禁止之事項。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 30 條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定：一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。三、農業區土地已申請建築			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
	者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。四、農舍不得擅自變更使用。第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。					
第 31 條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 32 條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 33 條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 34 條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。二、電信必要附屬設施：（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。（三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。（四）其他經本府審查核准之必要設施。三、與電信運用發展有關設施：（一）網路加值服務業。（二）有線、無線及電腦資訊業。（三）資料處理服務業。四、與電信業務經營有關設施：（一）電子資訊供應服務業。（二）電信器材零售業。（三）電信工程業。（四）金融業派駐機構。五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。			V	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 35 條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。			V	本案未涉及本條文內容，免檢討。	—
第 36 條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。(附表一規定工業區法定建蔽率為 60%)。	V			本案設計建蔽率為 39.65%<60%...OK!	P.11-2
第 37 條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，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。二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。	V			依規定本案建蔽率為 60%。 實設開挖面積為 2,144.64 m ² < 500x(60%+20) +(3,813.49-586.85-500)x(60%+10%)=2,308.65 m ² ...OK	P.11-2
第 38 條	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平			V	未涉及都市計畫書訂	—

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
	均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。				定，免檢討。	
第 39 條	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。	V			依土管檢討，容積率為 210%。	P.6-2
第 39-1 條	公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。			V	本案未涉及，免檢討。	—
第 39-2 條	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。三、四十公尺以上：百分之二十。依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。			V	本案未申請，免檢討。	—
第 40 條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。			V	未涉及細部計畫擬定，免檢討。	—
第 41 條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	V			一、依土地使用分區，前院需退縮 3M，本案實設前院深度 4.6M>3M，符合規定。側院需退縮 2M，本案實設側院深度為 4M>2M，符合規定。 二、本案建築物（含陽台、露台）與建築線距離均大於 1M，符合規定。 三、本案基地皆大於新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度，符合規定。	P.11-4
第 42 條	汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。	V			本案依都市設計審議原則以一戶一部汽、機車位為原則，設計汽車及機車各 75 部，符合規定。	P.11-2
第 43 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。	V			實設綠化面積為 432.33 m ² > 法定綠化	P.12-24~ P.12-26

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
	前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。				面積 417.41 m ² ，符合規定。	
第 45 條	下列建築事項或地區應經都設會審議通過：一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。六、都市計畫書指定地區。七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。			V	本案非屬所列之都設會審議事項或地區。另因申請總量管制，提送新北市都市設計審議。	P.6-17
第 46 條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。			V	本案基地面積 3,813.49 m ² <6000 m ² ，故免檢討。	—
第 47 條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。第二項第二款獎勵項目如下：一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：（一）新增投資：基準容積之百分之十五。（二）能源管理：基準容積之百分之五。（三）設置營運總部：基準容積之百分之五。二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	V			本案依都市更新法規實施都市更新事業之地區檢討：實設容積(10,746.85 m ²)/基準容積(8008.33 m ²)=134.20%<150%OK!	P.11-2
第 48 條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核			V	本案依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準申請獎勵容積，未涉及本條所列之都市計畫容積獎勵項目，故免檢討。	—

條文	內容	符合			說明	參照頁碼																																																
		是	否	免																																																		
	准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路： （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。 （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。																																																					
第 49 條	公共設施用地應依規定用途使用。公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。 <table><tr><td colspan="3">附表三</td></tr><tr><td colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>百分之十五</td><td>百分之三十</td></tr><tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十</td><td>平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十</td></tr><tr><td>車站用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr><tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr></table> <table><tr><td>學校用地</td><td>百分之五十</td><td>國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>百分之五十</td><td>零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十</td></tr><tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr><tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>屠宰場用地</td><td>百分之六十</td><td>百分之三百</td></tr><tr><td>墳墓用地</td><td>百分之十(作為納骨塔使用)</td><td>百分之四十</td></tr><tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr></table>	附表三			公共設施用地建蔽率及容積率規定表			公共設施用地	建蔽率	容積率	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十	車站用地	百分之七十	百分之二百	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十	市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十	加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	鐵路用地	百分之七十	不予規定	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百	墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定			V	非公共設施用地，故免檢討。	—
附表三																																																						
公共設施用地建蔽率及容積率規定表																																																						
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																				
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十																																																				
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十																																																				
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十																																																				
車站用地	百分之七十	百分之二百																																																				
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十																																																				
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十																																																				
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十																																																				
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十																																																				
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十																																																				
鐵路用地	百分之七十	不予規定																																																				
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百																																																				
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十																																																				
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																				
第 50 條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。			V	非公共設施用地，故免檢討。	—																																																
第 51 條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。			V	非公共設施用地，故免檢討。	—																																																
第 52 條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。			V	未涉及本條文內容，免檢討。	—																																																
第 53 條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。			V	未涉及本條文內容，免檢討。	—																																																
第 54 條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。			V	未涉及本條文內容，故免檢討	—																																																

條文	內容	符合			說明	參照頁碼
		是	否	免		
第 55 條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。			V	未涉及本條文內容，故免檢討	—
第 55-1 條	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。			V	未涉及本條文內容，故免檢討	—
第 56 條	(刪除)				—	—
第 57 條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	V			本案依規定檢討，符合規定。	—
第 58 條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。本細則修正條文自發布日施行。	V			本案依規定檢討，符合規定。	—

表 6-6 變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案土地使用分區管制檢討表(108 年 10 月 24 日修正)

條文	檢討	參照頁碼																								
壹、總則																										
一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	—	—																								
二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。建築基地屬區段徵收、市地重劃或依相關法令、審議規範辦理開發者，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬前述地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	本案依相關規定檢討，符合規定。	—																								
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項																										
三、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(附表一)規定辦理外，其餘分區之建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>440%</td></tr> <tr> <td>工業區(含乙種及特種工業區)</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>保存區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>社會福利專用區(附)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td><td>60%</td><td>160%</td></tr> <tr> <td>文教區(供南山高中使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table> (一)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【詳見附圖一】。 (二)社會福利專用區(附)僅供社會福利設施使用，包含慈善服務設施、文化服務設施、社會救助服務設施、社會志工服務設施、環保教育推廣設施等。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	440%	工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	社會福利專用區(附)	60%	210%	宗教專用區(附)	60%	160%	文教區(供南山高中使用)	50%	200%	本案為乙種工業區，法定建蔽率 60%，法定容積率 210%，實設建蔽率 39.65%，實設容積率 281.81%(含都更獎勵)，符合規定。	P.11-2
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																								
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																								
商業區	依施行細則規定辦理。	440%																								
工業區(含乙種及特種工業區)	依施行細則規定辦理。	210%																								
保存區	50%	160%																								
社會福利專用區(附)	60%	210%																								
宗教專用區(附)	60%	160%																								
文教區(供南山高中使用)	50%	200%																								
四、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條(附表三)規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：	本案為乙種工業區，未涉及本條文內容，免檢討。	—																								

條文				檢討	參照頁碼																																							
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中職</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td colspan="2">捷運系統用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td colspan="2">垃圾處理場用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td colspan="2">醫療用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr><tr><td colspan="2">抽水站用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr><tr><td colspan="2">軍事用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table> (一)墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。 (二)景新街 399 巷之人行廣場得供指定建築線、行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用，且應於路側配置適當之人行功能。				土地使用分區種類		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理。	150%	高中職	依施行細則規定辦理。	200%	市場用地		依施行細則規定辦理。	240%	體育場用地		50%	不予規定	捷運系統用地		不予規定	不予規定	垃圾處理場用地		不予規定	不予規定	醫療用地		40%	400%	抽水站用地		不予規定	不予規定	軍事用地		50%	250%		
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																																									
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理。	150%																																									
	高中職	依施行細則規定辦理。	200%																																									
市場用地		依施行細則規定辦理。	240%																																									
體育場用地		50%	不予規定																																									
捷運系統用地		不予規定	不予規定																																									
垃圾處理場用地		不予規定	不予規定																																									
醫療用地		40%	400%																																									
抽水站用地		不予規定	不予規定																																									
軍事用地		50%	250%																																									
五、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條(附表二)規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 <table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度</th><th>側院深度</th></tr><tr><td>社會福利專用區(附)</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>宗教專用區(附)</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>體育場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>6.00</td><td>6.00</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>軍事用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr></table> (二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】 (三)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用。				土地使用種類	前院深度	側院深度	社會福利專用區(附)	3.00	3.00	宗教專用區(附)	3.00	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		體育場用地	10.00	10.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	垃圾處理場用地	3.00	不予規定	變電所用地	6.00	6.00	抽水站用地	3.00	不予規定	軍事用地	3.00	3.00	(一)本案位於乙種工業區，留設前院深度 4.6M>3.52M，符合規定。留設側院深度 4M>2M，符合規定。 (二)本案現有巷道已開闢，建築物(含陽台、露台)與該建築線之距離均大於 1M，符合規定。 (三)本案為乙種工業區，免檢討。	—									
土地使用種類	前院深度	側院深度																																										
社會福利專用區(附)	3.00	3.00																																										
宗教專用區(附)	3.00	不予規定																																										
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																											
體育場用地	10.00	10.00																																										
捷運系統用地	3.00	不予規定																																										
垃圾處理場用地	3.00	不予規定																																										
變電所用地	6.00	6.00																																										
抽水站用地	3.00	不予規定																																										
軍事用地	3.00	3.00																																										
六、汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物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要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。				(一)本案建築物附屬小汽車停車空間依「建築技術規則」第 59 條第四類檢討：店鋪車位=(563.11-300)/150+1=2.75，取 3 部；一般事務所車位=(1,268.26-300)/150+1=7.46，取 8 部；一般廠庫車位檢討=(18,614.14-2,144.64*2-159.66*3-563.11-1268.26-500)/250+1=47.06，取 48 部；法定汽車車位=3+8+47=59 部，實設汽車車位共 75 部，符合規定。 (二)機車車位依其他使用項目檢討：以不低於法定汽車停車位等輛數 59 部設置，實設機車車位共 75 部，符合規定。 (三)本案基地距離捷運車站大於 300 公尺，故免檢討。	P.11-2																																							
七、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。				—	—																																							

條文	檢討	參照頁碼
參、容積獎勵事項		
八、建築基地設置公益性設施或供公眾使用空間者，得依施行細則第 48 條規定申請容積獎勵。	本案未申請本項土管獎勵，故免檢討。	—
九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案未申請本項土管獎勵，故免檢討。	—
十、僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之 15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	本案未申請本項土管獎勵，故免檢討。	—
肆、都市設計管制事項		
十一、下列地區或建築應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照： (一)都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定之地區或建築。 (二)風景區。 (三)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (四)直接面臨華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)之建築基地。【詳見附圖三-1】 (五)直接面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路之建築基地。【詳見附圖三-2】 (六)其他經新北市都市設計及土地開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	本案非屬所列之都設會審議事項或地區。另因申請總量管制，提送新北市都市設計審議。	—
十二、基地綠化應依施行細則第 43 條規定辦理。前項規定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；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。	本案覆土深度於種植喬木處大於 1.5 尺，種植灌木、地被植物處大於 0.6 公尺，符合規定。	P.12-19~ P.12-22
十三、公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限。	本案非屬公共設施用地，故免檢討。	—
十四、本計畫區內下列地區之建築基地退縮規定如下，其中第(一)~(三)項退縮範圍不得設置圍牆並應開放公眾通行使用，並得計入法定空地及前側院。惟下列各項因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，不在此限： (一)為配合瓦礫溝綠色廊道規劃構想，建築基地面臨瓦礫溝綠地或瓦礫溝綠地兩側計畫道路者，應自該道路用地境界線或綠地用地區界線退縮 3 公尺建築，並應設置植栽【詳見附圖四】 (二)乙種工業區臨橋和路、建一路、中山路二段(中正路與建一路間路段)、板南路(捷運環狀線中原站與立言街間路段)、連城路(中正路與景平路間路段)者，應自該道路境界線退縮 6 公尺建築。【詳見附圖五】 (三)中山路三段與中山路三段 63 巷口住宅區土地，應自 63 巷道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。另前開住宅區東側乙種工業區土地應自道路境界線退縮 1 公尺建築，社會福利專用區、機關用地及南側住宅區土地則自該道路境界線退縮 2 公尺建築。【詳見附圖六】	本案非屬所列之管制地區，故免檢討。	—
伍、附則		
十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	—	—
十六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	—	—

表 6-7 新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點檢討表（108 年 04 月 23 日修正）

條文	檢討	參照頁碼
一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本細則）第十八條及第十九條規定，辦理新北市（以下簡稱本市）各都市計畫甲、乙種工業區（以下簡稱工業區）設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施（以下簡稱各設施）之土地使用審查事宜，特訂定本要點。	本案為新北市乙種工業區，其相關設施空間依本要點檢討。	—
二、本市各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，除法規另有規定外，應依本要點之規定。	本案依本要點檢討。	—
三、本市各工業區內申請設置設施，其使用面積、細目與條件及管理維護事項應符合附表一之規定。	本案為乙種工業區，地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積=563.11 m ² ，其使用土地總面積=563.11/10,746.85x3,813.49 m ² =199.82 m ² ≤3,813.49 m ² x10%=381.35 m ² ，符合規定。 地上二層至十層為一般廠庫使用。 地上十一層為一般事務所及自由職業事務所，該設施申請容積樓地板面積=997.65 m ² ，其使用土地總面積=997.65/10,746.85x3,813.49 m ² =354.01 m ² ≤3,813.49 m ² x10%=381.35 m ² ，符合規定。	P.11-1、附錄八
四、本市各工業區申請建築執照案件，其設計應符合工業區使用用途，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。 申請本細則第十八條第二項第三款第十目醫療保健設施、第十一目社會福利設施及第四款第七目旅館業及觀光旅館業使用者，不受前項規定限制。 另申請本細則第十八條第二項第三款第十二目幼兒園及兒童課後照顧服務中心，由產業及目的事業主管機關審認，不受第一項規定限制。	本案依規定辦理。	—
五 建築基地申請設置細則第十八條第二項第四款一般商業設施者，除依前二規定外並應符合下列規定： （一）申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務業、一般事務所自由由職業事務所及運動設施使用者，其建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，並不得隔間。 （二）申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館業及觀光旅館業使用者，其建築基地須面臨十公尺以上之道路，且空間設置須符合旅館業及觀光旅館業管理規則第六條之規定，並以整棟單戶申請，不得分戶使用。 （三）申請本細則第十八條第二項第四款第一目之餐飲業使用者，其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。 （四）申請本細則第十八條第二項第四款第四目規定之銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用者，其建築基地之各設施單元於每戶計入容積之樓地板面積面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。 （五）建築基地申請本細則第十八條第二項第四款第一目至第四目及第七目設施之基地面積合計達五百平方公尺以上者，經本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，方得核發建造執照。 中華民國九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制。但仍應依附表一規定辦理。	（一）本案第 11 層樓設置 2 戶一般事務所，其基地面臨四十公尺之計畫道路(民生路一段)，且各設施單元面積分別為 444.18 m ² ，439.83 m ² >300 m ² ，且均未設置隔間，符合規定。 （二）本案未申請旅館使用。 （三）本案未申請餐飲業使用。 （四）本案未申請銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用。 （五）本案建築基地申請本細則第十八條第二項第四款第一目(一般零售業)及第二目(一般事務所)之設施，其使用基地面積=199.82 m ² +354.01 m ² =553.83 m ² >500 m ² ，故依規定提請都市設計審議委員會審議。	P.11-1、附錄八
六、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第二款第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施者，應依下列規定辦理： （一）建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。申請第十目工業產品展示服務業使用者不得隔間。 （二）繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五，再乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。 （三）繳納之保證金按戶收取，於核發使用執照前繳納，並得比照依押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定方式辦理。繳納後由本府工務局協助存入代收代付專戶保管。 （四）使用執照核發或變更使用竣工勘驗六個月內，應辦理公司登記，若未於六個月內辦理公司登記者，依相關規定裁處、勒令停止使用並沒收保證金。 （五）申請第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施之新建建築，應經都設會審議通過後，方得核發建造	本案未設置本使用項目，故免檢討。	—

條文	檢討	參照頁碼
執照。 (六) 本府城鄉發展局及工務局(使用科)依經濟發展局公告之設立清冊統計該案公司設立情形,作為六年內加強偕同稽查之依據;經查未依原核准用途使用案件將依法查處外,並沒收保證金。 (七) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗六年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用者,其保證金無息退還。 建築基地申請設置工業產品展示服務業、企業營運總部及其相關設施者,得經本府產業主管機關認定及列管後,不適用前項第二款至第七款之規定。 前項設施之列管、輔導及其他相關事項之規定,由本府經濟發展局另訂之。		
七、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款第七目旅館及觀光旅館業者,其代金之計算為申請基地土地面積之百分之十三點六乘以當時土地公告現值加四成。 前項申請設置須申請建造執照者,應於取得建造執照前繳納百分之五十代金,其餘代金於取得使用執照前繳納;須申請變更使用執照者,應於變更使用執照取得前繳納。未來該基地變更為其他使用分區須回饋者,該已繳納之代金得予抵扣。 一宗基地內為多幢或多棟建築設計,僅單棟申請設置或變更為第一項之旅館業及觀光旅館業使用者,其第一項繳納代金,應再乘以申請變更樓地板面積占原申請建照整宗基地之總樓地板面積比計之。 前項申請變更樓地板面積,以該棟申請作旅館業及觀光旅館業使用之總樓地板面積加地下層共用之樓地板面積後,乘以申請作旅館使用之容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比,其計算方式如附表二。。	本案未設置本使用項目,故免檢討。	—
八、依本要點規定於各工業區申請設置各設施者(以下簡稱申請人),應檢附下列文件: (一) 申請書(如附件)。 (二) 申請人之身分證明文件。 (三) 土地及合法建築物所有權人同意書(都市更新案免附)。 (四) 使用計畫說明書:應含建築師簽證之建築平面配置計畫圖、說明及各設施單元使用土地面積、現有執照用途說明。 (五) 最近八個月內核發土地使用分區證明書一份。 (六) 最近三個月內核發土地登記及地籍圖謄本各一份;如有建物者並應檢附建物登記謄本一份。 (七) 申請建造執照案件應檢附本府核發之建築線指示(定)申請書圖副本;變更使用執照案件應檢附建築物使用執照存根。 (八) 其他必要文件。	本案依規定辦理。	—
九、依本要點申請之案件,申請人應向本府城鄉發展局申請核准總量,自總量暫時登錄之日起三個月內申請建築執照或設立許可,由本府工務局及相關單位依本要點規定審查並檢附證明文件函知本府城鄉發展局。 因辦理其他審查(如都市設計審議、都市更新審查、環境影響評估、水土保持審查等)未能於期限內完成,得檢具相關證明文件經本府城鄉發展局同意展延,每次展延以三個月為限。 核准總量暫時登錄案件逾期未依規定辦理者,依本要點原核准之總量失其效力;其建築執照、設立許可之申請經駁回,或都市各申請項目之變更,應申請取消原核准使用項目後重新申請更新事業因故終止或遭撤銷者,亦同。	本案依規定辦理。	—
十、各申請項目之變更,應申請取消原核准使用項目後重新申請。	本案依規定辦理。	—
十一、為確保後續維護管理並避免違規使用,應於建造執照、使用執照加註下列事項: (一) 本案承買戶應依原核定用途使用,不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用,且買賣時應列入產權移轉交代。 (二) 申請作旅館業及觀光旅館業使用者,須檢附目的主管機關核准文件,且不得分戶出售。 (三) 本案申請拆除執照(且完成拆除)、變更使用執照或辦理都市計畫變更程序完成後,申請人應依規定申請取消本要點原核准之總量。	本案依規定辦理。	—
十二、有下列各款情形之一者,本府工務局或相關目的事業主管機關應會知本府城鄉發展局: (一) 依本要點申請核准總量案件,其原核准總量依本要點第九點規定失其效力者。 (二) 依本要點申請核准總量案件,已申請變更為本細則第十八條第一項或第二項第一款設施使用者。。	本案依規定辦理。	—

資料來源：本計畫整理。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元內現況皆為屋齡 30 年以上老舊建築物，依「都市更新條例」第 4 條規定，全區採「重建」方式辦理，即拆除現有之建築物，並新建廠辦大樓，同時留設開放空間，提升整體生活環境品質。

二、區段劃分

本更新單元內既有之建築物屋齡皆已超過 30 年以上，建築物窳陋陳舊、不敷使用且公共安全堪憂，故全區皆劃分為重建區段，以重建方式辦理更新事業。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施用地，且亦無相關公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元依「都市更新條例」第 4 條規定，將全區劃為重建區段，案內無整建或維護區段，故無整建或維護計畫。

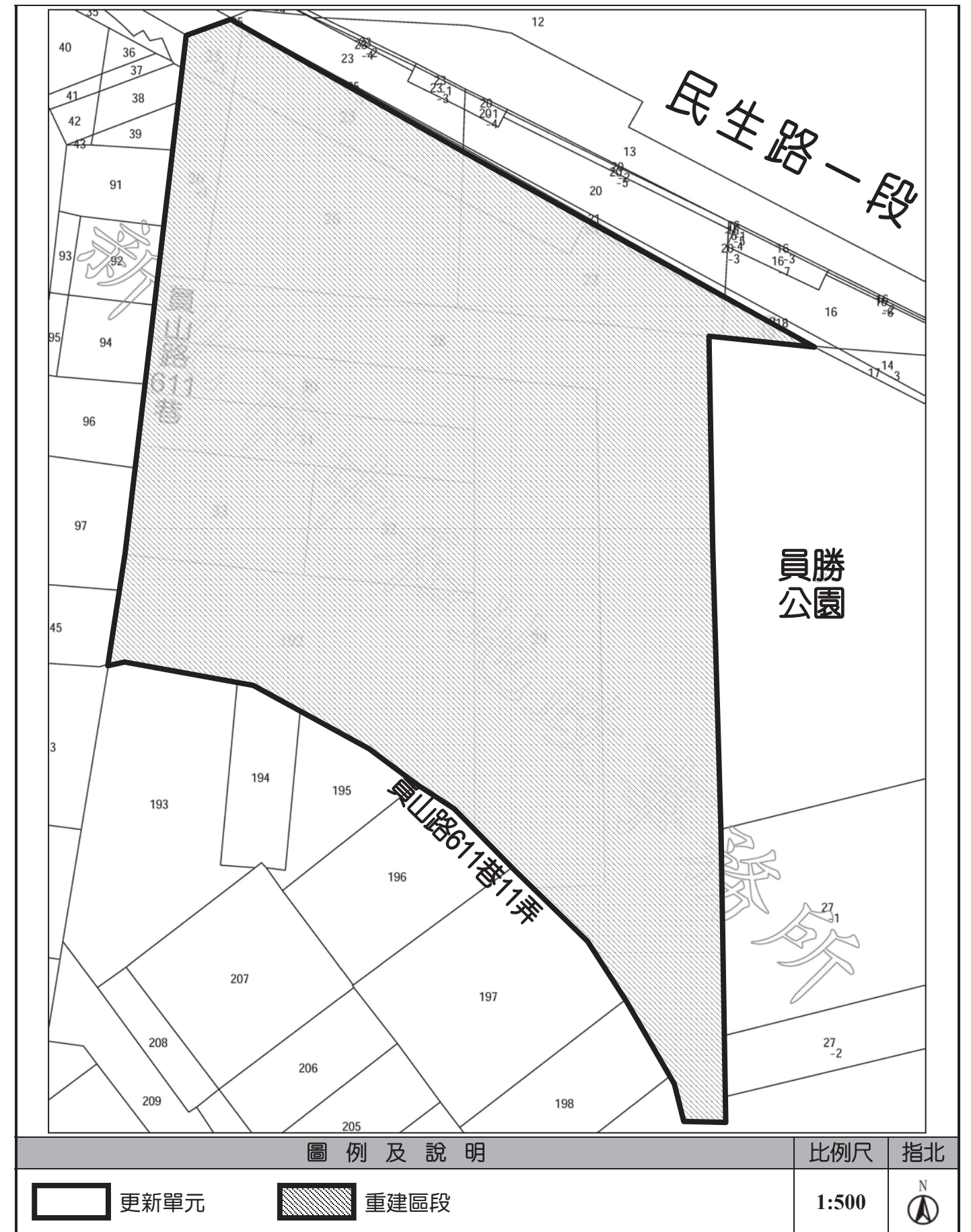


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、更新單元基準容積計算

(一)更新單元面積：3,813.49 m²

(二)土地使用分區：乙種工業區

(三)基地基準容積：3,813.49 m² × 210% = 8,008.33 m²

二、都市更新建築容積獎勵核算

本案依「都市更新條例」第 44 條及 107 年 1 月 8 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新獎勵。

表 10-1 新北市都市更新建築容積獎勵試算表

基地面積		3,813.49 m ²	
基準容積		8,008.33 m ²	
項次	申請都市更新建築容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
五-1	A ₅₋₁ ：設計建蔽率	560.58	7.00%
六-1	基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築	1,047.78	13.08%
六-2	街角廣場	70.96	0.89%
九	更新單元規模	660.68	8.25%
申請都市更新建築容積獎勵合計		2,340.00	29.22%

(一) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準：

依據新北市政府 107 年 1 月 8 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，本案申請都市更新建築容積獎勵為基準容積之 29.22%，說明如下：

1.設計建蔽率獎勵：

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 5 點第 1 項規定，本更新單元土地面積為 3,813.49 m²，法定建蔽率為 60%，實設建築面積為 1,279.48 m²，經檢討單元內已指定建築線之現有巷道面積為 586.85 m²，爰本案設計建蔽率為 39.65%，依規定申請基準容積之 7%獎勵，獎勵面積為 560.58 m²(詳圖 10-1)。

➤ 實設建築面積：1,279.48 m²

➤ 設計建蔽率： $1,279.48 \text{ m}^2 \div (3,813.49 \text{ m}^2 - 586.85 \text{ m}^2) \times 100\% = 39.65\% \leq 60\%$

➤ 法定建蔽率－設計建蔽率＝60%－39.65%＝20.35% ≥ 20%

➤ 申請獎勵面積：8,008.33 m² × 7% = 560.58 m²(基準容積之 7%)

2.配合留設人行步道獎勵：

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點規定，本更新單元於更新單元北側民生路一段(計畫道路)退縮 4M 留設人行步道，另於西側員山路 611 巷(已指定建築線現有巷道)及南側員山路 611 巷 11 弄(已指定建築線現有巷道)皆退縮補足 8M 路寬並鋪設柏油後，再退縮留設至少 2M 人行步道，其中退縮 4M 以內之留設面積為 651.68 m²，超過 4M 且 6M 以下之人行步道面積為 70.26 m²，爰申請獎勵面積合計 1,047.78 m²，約為基準容積之 13.08%(詳圖 10-2、10-3、10-4)。

➤ 4M 人行步道實設面積：651.68 m²

➤ 超過 4M 且 5M 以下人行步道實設面積：70.26 m²

➤ 獎勵係數：a=1.5

➤ 申請獎勵面積：651.68 × 1.5 + 70.26 = 1,047.78 m² (約基準容積之 13.08%)

3.留設街角廣場獎勵：

本更新單元於民生路一段及員山路 611 巷交叉口側留設街角廣場，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點規定，並配合周邊人行步道系統動線整體規劃，實際留設面積為 70.96 m²，約為基準容積之 0.89% (詳圖 10-2)。

➤ 留設街角廣場獎勵面積=實設面積：70.96 m² (基準容積之 0.89%)

4.基地規模獎勵：

本更新單元屬未經劃定應實施更新之地區，更新單元土地面積計 3,813.49 m²，建築物投影面積為 1,518.31 m²，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 9 點第 2 項規定，爭取基準容積之 8.25%，獎勵面積為 660.68 m²。

- 建築物投影面積比例： $1,518.31 \text{ m}^2 \div 3,813.49 \div 0.40 > 1/3$
- 申請獎勵額度： $5\% + [2\% \times (3,813.49 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2] \div 8.25\%$
- 申請獎勵面積： $8,008.33 \text{ m}^2 \times 8.25\% = 660.68 \text{ m}^2$ (基準容積之 8.25%)

(二) 都市更新條例：

本更新單元內民富段 30、31、32 及 33 地號地上合法建築物(64 使字第 213 號、69 使字第 4224 號及 69 使字第 4225 號)涉及原建築容積高於基準容積，業經工務局 108 年 2 月 19 日新北工建字第 1080236720 號函認定在案(詳附錄六)，爰依「都市更新條例」第 44 條第 1 項第 1 款規定，以原建築容積申請建築，各合法建築物原建築容積說明如下：

- 64 使字第 213 號原建築容積：843.07 m²
- 69 使字第 4224 號原建築容積：515.85 m²
- 69 使字第 4225 號原建築容積：522.91 m²
- 原建築容積合計： $843.07 \text{ m}^2 + 515.85 \text{ m}^2 + 522.91 \text{ m}^2 = 1,881.83 \text{ m}^2$

三、申請都市更新獎勵後建築容積檢討

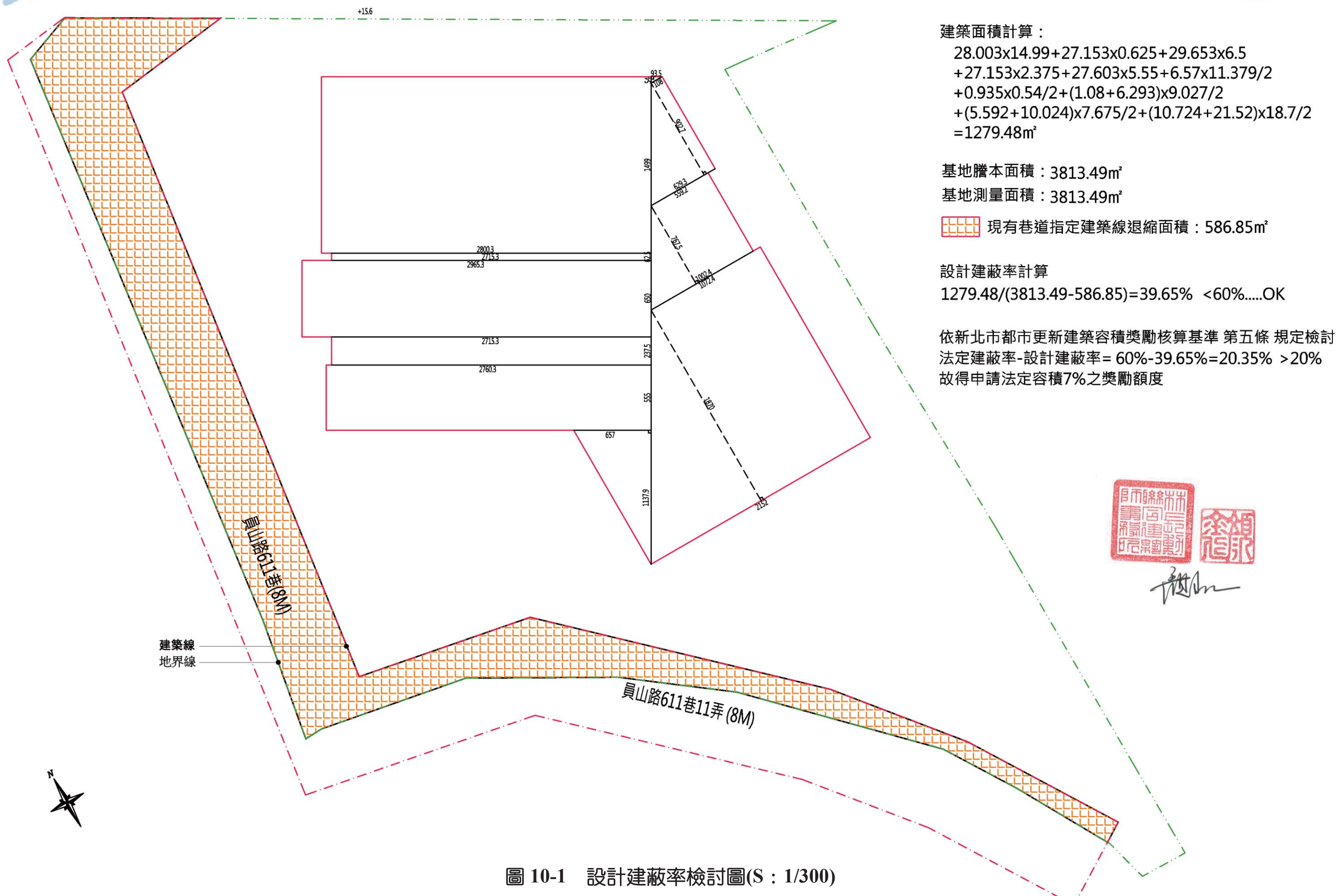
依 94 年 5 月 12 日內授營都字第 0940083192 號函中說明(略以)「……如更新前含有數宗建築基地，都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條第 1 項並未限定應予合併為一宗建築基地後計算。都市更新建築容積獎勵上限，自得以更新前之各宗建築基地擇優計算後加總……」。

另依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 13 點規定，民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地以 0.3 倍基準容積再加其原建築容積檢討建築容積上限；民富段 18 地號等 11 筆土地以 1.5 倍基準容積檢討建築容積上限。

本案申請都市更新容積獎勵為基準容積之 29.22%，其中民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地以原建築容積申請建築，加計都更獎勵容積後允建容積為 2,314.99 m²，未逾建築容積上限；民富段 18 地號等 11 筆土地基準容積加計都更容積獎勵後允建容積為 8,432.74 m²，故本案更新後總允建容積合計 10,747.73 m² (詳表 10-2)。

表 10-2 更新後允建容積檢討表

項目	30~33 地號等 4 筆土地 (原容>法容)	18 地號等 11 筆土地 (原容<法容)	合計
土地面積	705.92 m ²	3,107.57 m ²	3,813.49 m ²
基準容積	1,482.43 m ²	6,525.90 m ²	8,008.33 m ²
原建築容積	1,881.83 m ²	不予檢討	—
都市更新獎勵容積 (約基準容積之 29.22%)	433.16 m ²	1,906.84 m ²	2,340.00 m ²
建築容積上限	$1,482.43 \text{ m}^2 \times 30\% + 1,881.83 \text{ m}^2 = 2,326.56 \text{ m}^2$	$6,525.90 \text{ m}^2 \times 150\% = 9,788.85 \text{ m}^2$	12,115.41 m ²
更新後允建容積	$1,881.83 \text{ m}^2 + 433.16 \text{ m}^2 = 2,314.99 \text{ m}^2 < 2,326.56 \text{ m}^2$	$6,525.90 \text{ m}^2 + 1,906.84 \text{ m}^2 = 8,432.74 \text{ m}^2 < 9,788.85 \text{ m}^2$	10,747.73 m ²



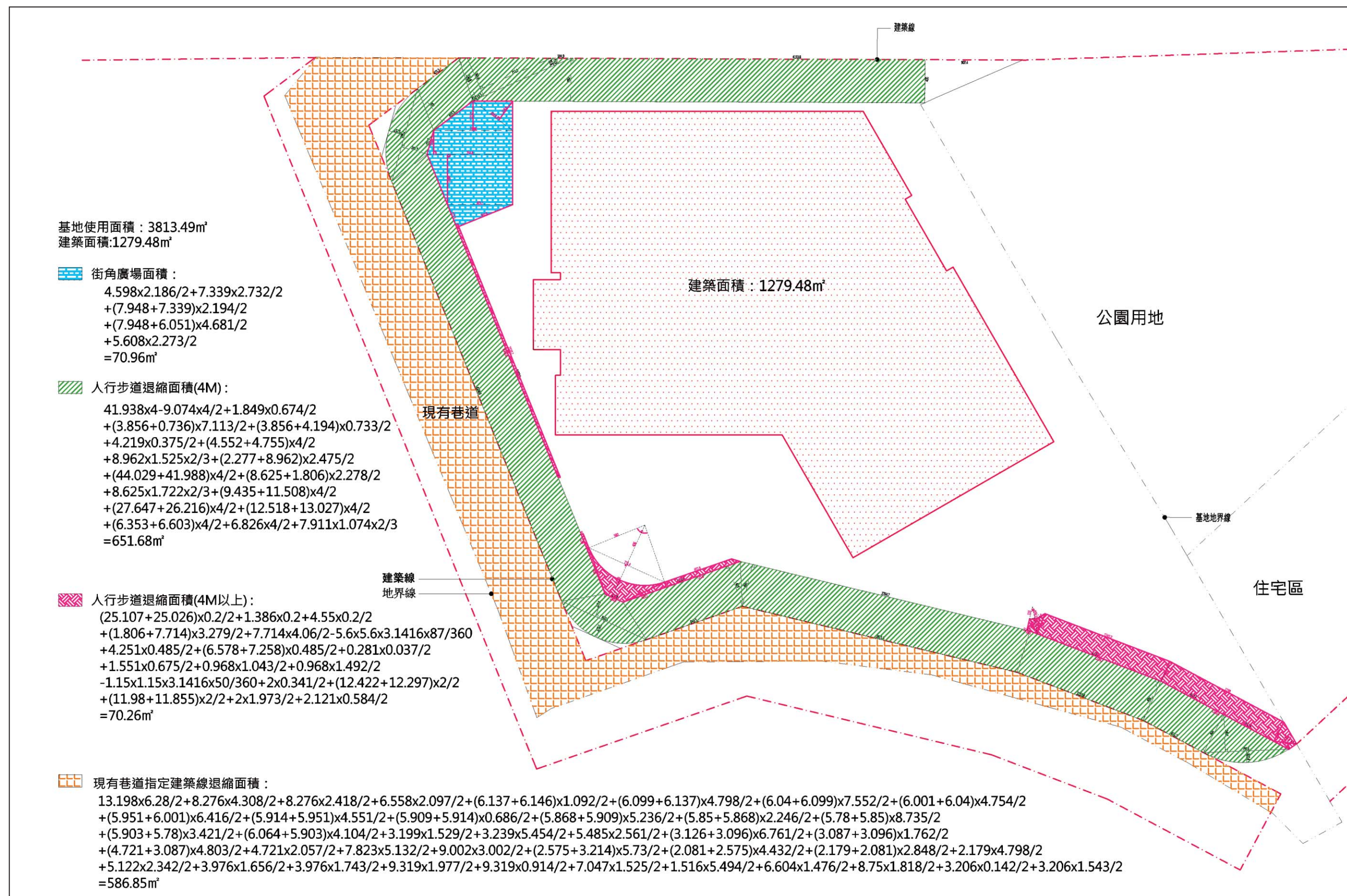


圖 10-2 更新單元內留設開放空間暨已指定建築線之現有巷道面積檢討圖(S: 1/350)



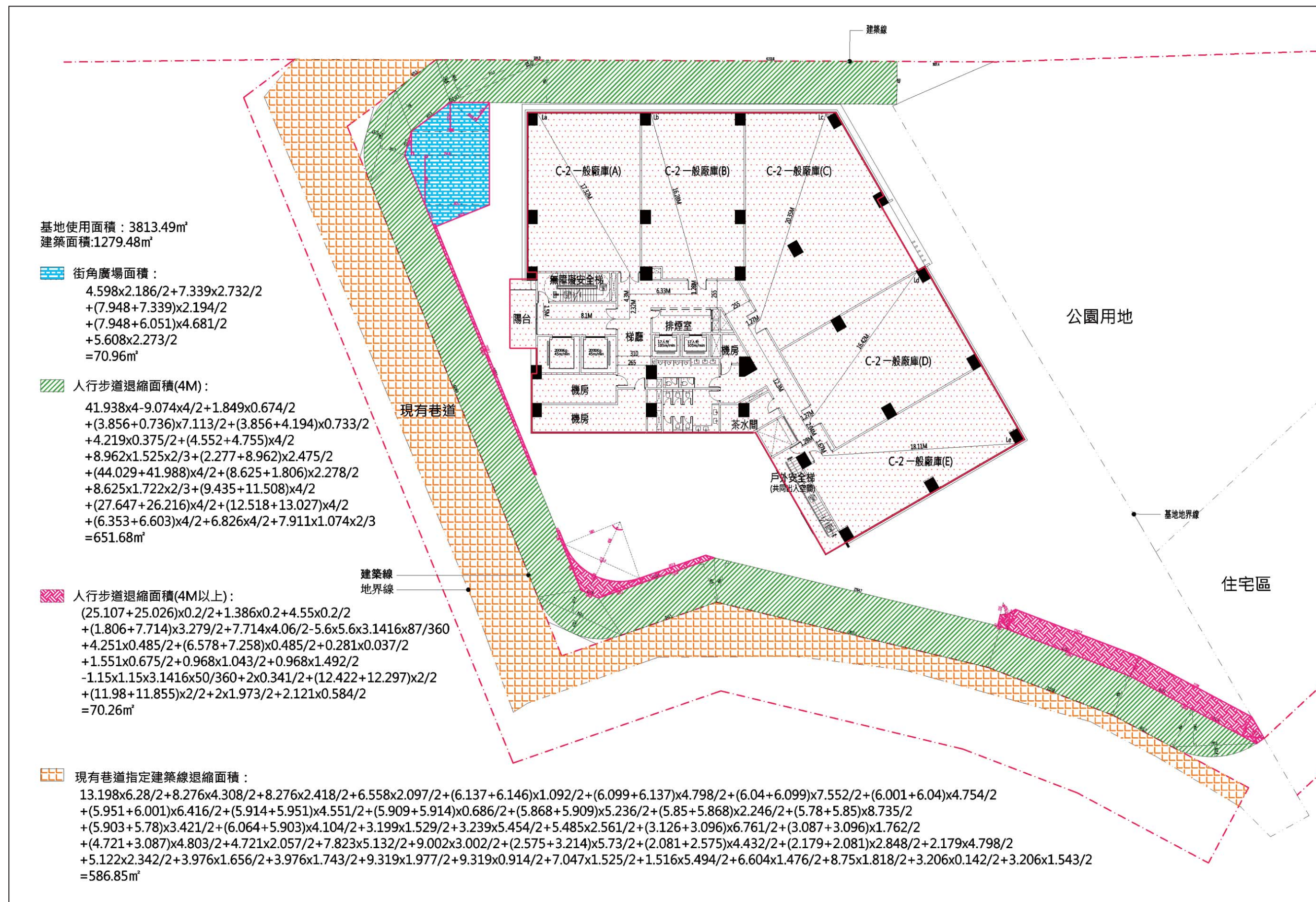


圖 10-4 開放空間套繪標準層平面示意圖(S：1/350)

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

本更新單元臨接員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄均屬經建築線指定在案之現有巷道，且部分巷道位於更新單元內，經查現況仍供周邊居民通行使用，故本案無辦理現有巷道廢止及改道之計畫。

二、都市計畫土地使用強度

- (一)基地面積：3,813.49 m²
- (二)土地使用分區：乙種工業區
- (三)土地使用強度：法定建蔽率 60%、法定容積率 210%
- (四)法定建築面積：3,813.49 m²×60%=2,288.09 m²
- (五)法定容積樓地板面積：3,813.49 m²×210%=8,008.33 m²

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本案基準容積計 8,008.33 m²，其中 30、31、32、33 地號等 4 筆土地以原建築容積加更新獎勵核算，更新後總允建容積共計 10,747.73 m²，允建容積率為 281.83%（詳事業計畫第拾章）。

本案規劃地上 11 層之廠辦大樓，預計興建 49 戶，依行政院主計總處「105 年工業及服務業普查」，中和區工商業平均每單位員工人數為 6.66 人，以此推估本案更新後預計容納員工人數約 327 人。

四、工業區總量管制檢討

本更新單元土地使用分區屬乙種工業區，更新後地上一層規劃一般零售業、地上十一層設置一般事務所及自由職業事務所，本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條，檢討各項設施使用土地總面積均符合法令規定，計算如下：

- (一) 一般零售業
 - 全案實設總容積：10,746.85 m²

- 設施使用容積樓地板面積：563.11 m²
- 設施使用土地總面積占建築基地總面積比例： $563.11 \text{ m}^2 \div 10,746.85 \text{ m}^2 \times 3,813.49 \text{ m}^2 = 199.82 \text{ m}^2 \leq 3,813.49 \text{ m}^2 \times 10\% = 381.35 \text{ m}^2$

(二) 一般事務所及自由職業事務所

- 全案實設總容積：10,746.85 m²
- 設施使用容積樓地板面積：997.65 m²
- 設施使用土地總面積占建築基地總面積比例： $997.65 \text{ m}^2 \div 10,746.85 \text{ m}^2 \times 3,813.49 \text{ m}^2 = 354.01 \text{ m}^2 \leq 3,813.49 \text{ m}^2 \times 10\% = 381.35 \text{ m}^2$

另新北市各工業區內申請設置商業設施應經審查核准後始得建築，爰依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定，檢討本案相關使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項等均符合法令規定，本案總量管制已依新北市政府城鄉發展局 109 年 8 月 13 日新北府城開字第 1091459017 號函同意備查在案(詳事業計畫附錄七)。

五、建築興建計畫

■ 本案建築執照法規適用日為擬訂都市更新事業計畫報核日：107 年 11 月 9 日。

本案更新後興建一棟地下二層、地上十一層之鋼筋混凝土造建築物，其中地上一層規劃 3 戶店鋪(G3)、二至十層設計 44 戶廠庫(C-2)、十一層為 2 戶一般事務所(G2)，共計 49 戶；地下一層為防空避難室暨汽、機車停車空間、地下二層為汽車停車空間，總設置汽車停車位 75 席，機車停車位 75 席，自行車停車位 16 席。建築面積檢討詳表 11-1，各層平面圖詳圖 11-2~11-15，各向立面、剖面圖詳圖 11-16~11-23。

表 11-1 建築面積檢討表

基地概要	基地座落	新北市中和區民富段18,19,21,22,25,25-1,26,26-1,28,29,30,31,32,33,192地號 等15筆土地						相關檢討	總容積樓地板面積檢討	10746.85㎡ < 10747.73㎡ (OK)
	騰本面積	3813.49㎡ (其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地面積合計為705.92㎡)							162-2條免計面積檢討	1611.89㎡ < 10747.73*15% = 1612.16㎡ (OK)
	使用面積	3813.49㎡ (含既有巷道面積 586.85㎡)							實設法定空地面積檢討	3813.49-586.85-1279.48=1947.16㎡ > 3813.49-586.85-1935.98=1290.66㎡ (OK)
	基準容積	3813.49㎡x 210%=8008.33㎡							防空避難室面積檢討	2144.64㎡ > 1279.48㎡ (OK)
	使用分區	乙種工業區							建築物總高度	4.5+0.45+4.45*9+4.2=49.2M
都更獎勵容積	建蔽率 ≤ 40%		獎勵容積 = 560.58 ㎡ (7%)				停車空間檢討	汽車車位檢討：		
	開放空間退縮4M以上		獎勵容積 = 1047.78 ㎡ (13.08%)					1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條檢討：		
	街角廣場		獎勵容積 = 70.96㎡ (0.89%)					建築物附屬小汽車停車空間應依建築技術規則規定設置 (依建築技術規則 第59條 第一類、第四類檢討)：		
	更新單元規模 (更新單元內建物總投影面積 / 更新單元土地面積 ≥ 1/3)		獎勵容積 = 660.68 ㎡ (8.25%)					汽車車位檢討 (第一類)(店鋪、辦公場所)= ((563.11+1268.26)-300)/150=10.21 ，取11部。		
獎勵容積合計 = 2340㎡ (29.22%)						汽車車位檢討 (第四類)(一般廠庫)= (18614.14-2144.64*2-159.66*3-563.11-1268.26)/250=48.06 ，取49部				
獎勵容積計算	本案申請都市更新容積獎勵為基準容積之29.22%，其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地以原建築容積申請建築，其原建築容積 = 1881.83㎡，都更獎勵容積=2340㎡x(705.92/ 3813.49)=433.16㎡。允建容積=1881.83+433.16=2314.99㎡。							法定汽車車位=11+47=60部，實設汽車車位共75部，符合規定。		
	其餘基地之允建容積 = (3813.49-705.92)x210%+2340x(3813.49-705.92) / 3813.49=8432.74 ㎡							2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。		
	都市更新獎勵容積	(2314.99+8432.74)-8008.33=2739.4㎡						本案規劃戶數為49戶，法定汽車車位=49部，實設汽車車位共75部，符合規定。		
基地允建	允建建築面積	(3813.49㎡-586.85㎡) * 60% = 1935.98㎡						工程造價	機車車位檢討：	
	允建容積	2314.99㎡ + 8432.74㎡ = 10747.73㎡ (容積率281.83%)							1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條：	
	設計建築面積	1279.48㎡ < 1935.98㎡ (OK)							第一類(店鋪、辦公場所)= (563.11+1268.26)/100=18.31，取19部。	
	設計建蔽率	1279.48㎡ / (3813.49㎡-586.85㎡) =0.3965 x 100%=39.65% < 60% (OK)							第四類(一般廠庫)=不得低於法定汽車停車位等輛數，取49部	
	設計容積率	10746.85㎡/ 3813.49㎡ = 281.81% ≤ 281.83% (OK)							法定機車車位=19+49=68部，實設機車車位共75部，符合規定。	
建築物概要表	層別	內容說明及用途		樓地板面積	容積樓地板面積	162-2條免計面積		一般廠庫面積	戶數	備註
	地下二層平面圖	停車空間		2144.64㎡						
	地下一層平面圖	防空避難室兼停車空間		2144.64㎡						
	一層平面圖	梯廳	182.59㎡	1262.08㎡	852.3㎡	169.51㎡	0㎡	3戶		
		G-3 店鋪	563.11㎡							
		電梯、管委會、機電、停車	516.38㎡							
	二層平面圖	C-2 一般廠庫		1216.18㎡	941.3㎡	153.26㎡	820.87㎡	4戶		
	三層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶		
	四層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶		
	五層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶		
	六層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶		
	七層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶		
	八層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶		
	九層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶		
	十層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶		
	十一層平面圖	G-2 辦公場所		1268.26㎡	997.65㎡	144.94㎡	0㎡	2戶		
	屋突一~三層平面圖	梯廳、水箱、機械室		各159.66㎡						
162-2條免計面積回計容積										
總 計				18614.14㎡	10746.85㎡	1611.89㎡	7848.39㎡	49戶		

總容積樓地板面積檢討	10746.85㎡ < 10747.73㎡ (OK)
162-2條免計面積檢討	1611.89㎡ < 10747.73*15% = 1612.16㎡ (OK)
實設法定空地面積檢討	3813.49-586.85-1279.48=1947.16㎡ > 3813.49-586.85-1935.98=1290.66㎡ (OK)
防空避難室面積檢討	2144.64㎡ > 1279.48㎡ (OK)
建築物總高度	4.5+0.45+4.45*9+4.2=49.2M
汽車車位檢討：	
1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條檢討：	
建築物附屬小汽車停車空間應依建築技術規則規定設置 (依建築技術規則 第59條 第一類、第四類檢討)：	
汽車車位檢討 (第一類)(店鋪、辦公場所)= ((563.11+1268.26)-300)/150=10.21 ，取11部。	
汽車車位檢討 (第四類)(一般廠庫)= (18614.14-2144.64*2-159.66*3-563.11-1268.26)/250=48.06 ，取49部	
法定汽車車位=11+47=60部，實設汽車車位共75部，符合規定。	
2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。	
本案規劃戶數為49戶，法定汽車車位=49部，實設汽車車位共75部，符合規定。	
機車車位檢討：	
1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條：	
第一類(店鋪、辦公場所)= (563.11+1268.26)/100=18.31，取19部。	
第四類(一般廠庫)=不得低於法定汽車停車位等輛數，取49部	
法定機車車位=19+49=68部，實設機車車位共75部，符合規定。	
2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。	
本案規劃戶數為49戶，法定機車車位=49部，實設機車車位共75部，符合規定。	
自行車停車空間檢討：依新北市都市設計審議原則檢討：自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置。	
本案於地下一層設置16輛自行車停車空間 > 68*15%=10.2(輛)，符合規定。	
裝卸車位檢討：本案為工廠類建築物，其裝卸車位數量依建築技術規則第 278條 檢討：	
本案規劃一般廠庫(作業廠房)面積 = 1216.18+1268.26*6+1244.9*2=11315.54㎡	
裝卸車位數量檢討 = (11315.54-1500)/4000=2.45，取3部，符合規定。	
無障礙車位檢討：依建築技術規則 第167條之6 第一項(非屬H-2住宅或集合住宅類建築)檢討：	
汽車車位：總數量75輛，無障礙車位應設2輛，實設2輛，符合規定。	
機車車位：總數量75輛，無障礙車位應設2輛，實設2輛，符合規定。	
總樓地板面積	= 18614.14㎡
排水溝長度	= 259.69m
工程造價	= 18614.14㎡*12960+259.69*680 = 241,415,843.6元
備註	本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條 檢討其使用土地總面積： 1. 地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 = 563.11㎡，其使用土地總面積 = 563.11 / 10746.85x3813.49㎡ = 199.82㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 2. 地上十一層為一般事務所，該設施申請容積樓地板面積 = 997.65㎡，其使用土地總面積 = 997.65 / 10746.85x3813.49㎡ = 354.01㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點 第五條 規定檢討。 本案地上十一層為一般事務所，其基地面臨四十公尺之計畫道路(民生路一段)，且各設施單元面積分別為441.18㎡，439.83㎡ > 300㎡，且均未設置隔間，符合規定。

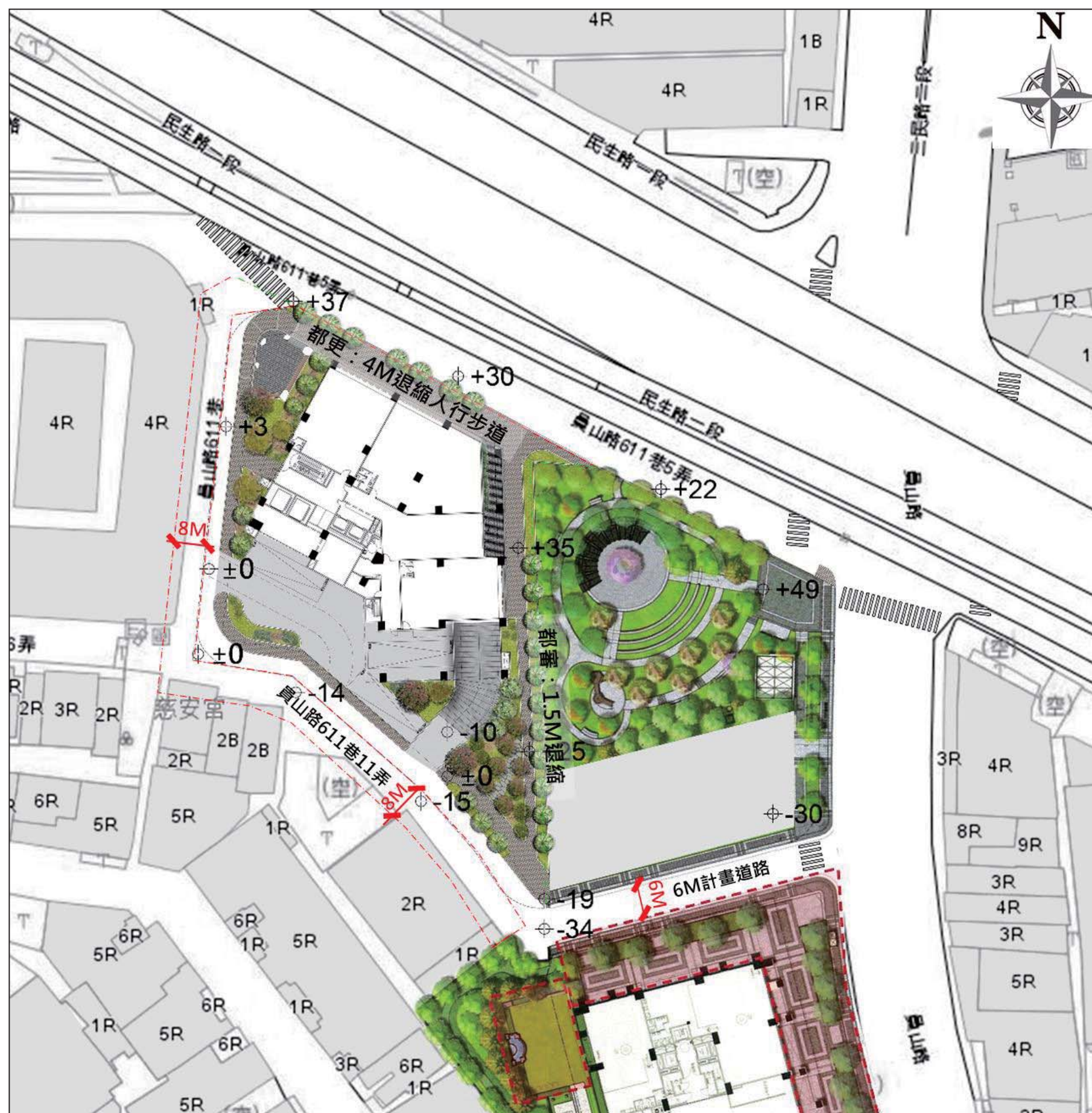
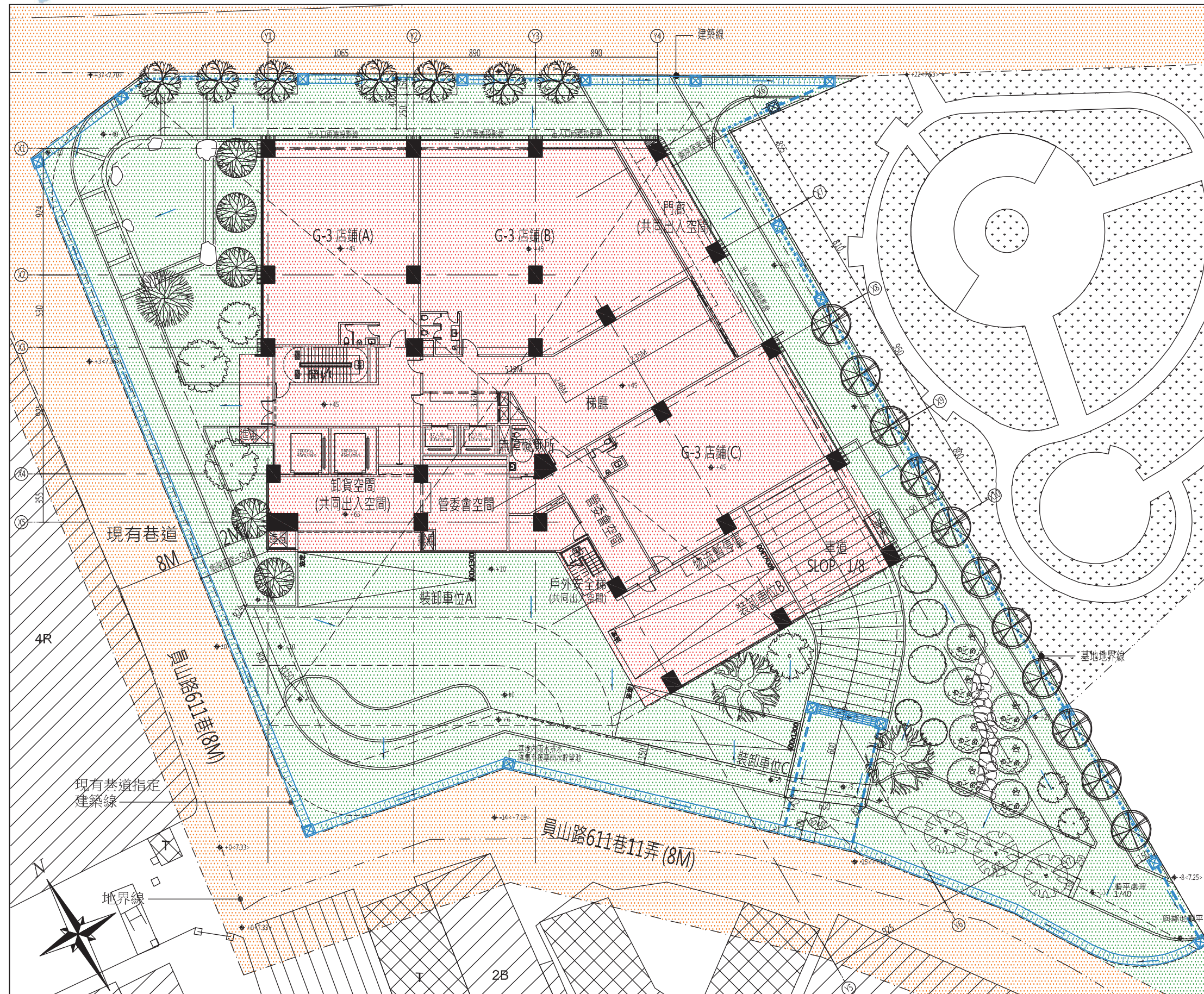
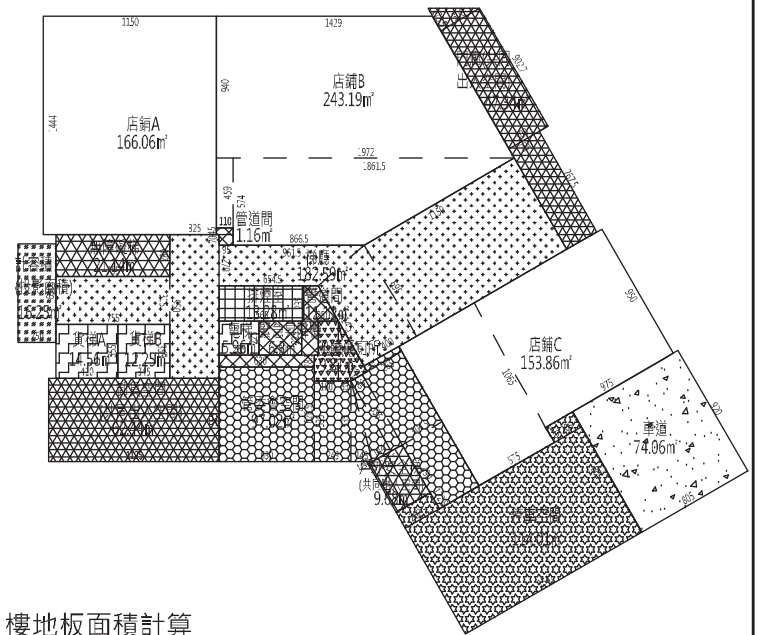


圖 11-1 更新單元周邊地形套繪示意圖



面積計算圖



樓地板面積計算

店舖面積：166.06+243.19+153.86=563.11m²

電梯：5.96+14.56+12.25=32.77m²

梯廳：182.59m²

管委會：97.02+9.81=106.83m²

安全梯：9.68+21.14=30.82m²

機電空間：1.16+11.12+6.3+13.28=31.86m²

服務空間：62.44+47.34=109.78m²

投影面積(計容積)：16.25m²

停車空間：114.01m² 車道：74.06m²

樓地板面積合計：563.11+32.77+182.59+106.83+30.82

+31.86+109.78+16.25+114.01+74.06=1262.08m²

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積：182.59m² > 1262.08*10%=126.21m²

182.59-126.21=56.38m² (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板

面積部分：106.83+30.82+31.86=169.51m²

停車空間容積檢討(依建築技術規則第60條檢討)：

停車空間面積 - (設置車位 x 40) =

114.01-40=74.01m² (回計容積)

當層樓地板面積 - 第162條第1款(梯廳) - 第162條

第二款(機電空間) - 車道面積 - 停車空間

+ 停車空間回計容積 + 第162條第1款(梯廳 + 陽台) =

1262.08-182.59-169.51-74.06-114.01+74.01+56.38

=852.3m²

本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條

檢討其使用土地總面積：

地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面

積 = 563.11m²，其使用土地總面積 = 563.11 / 10746.85

x3813.49m² = 199.82m² ≤ 3813.49m²x10%=381.35m²

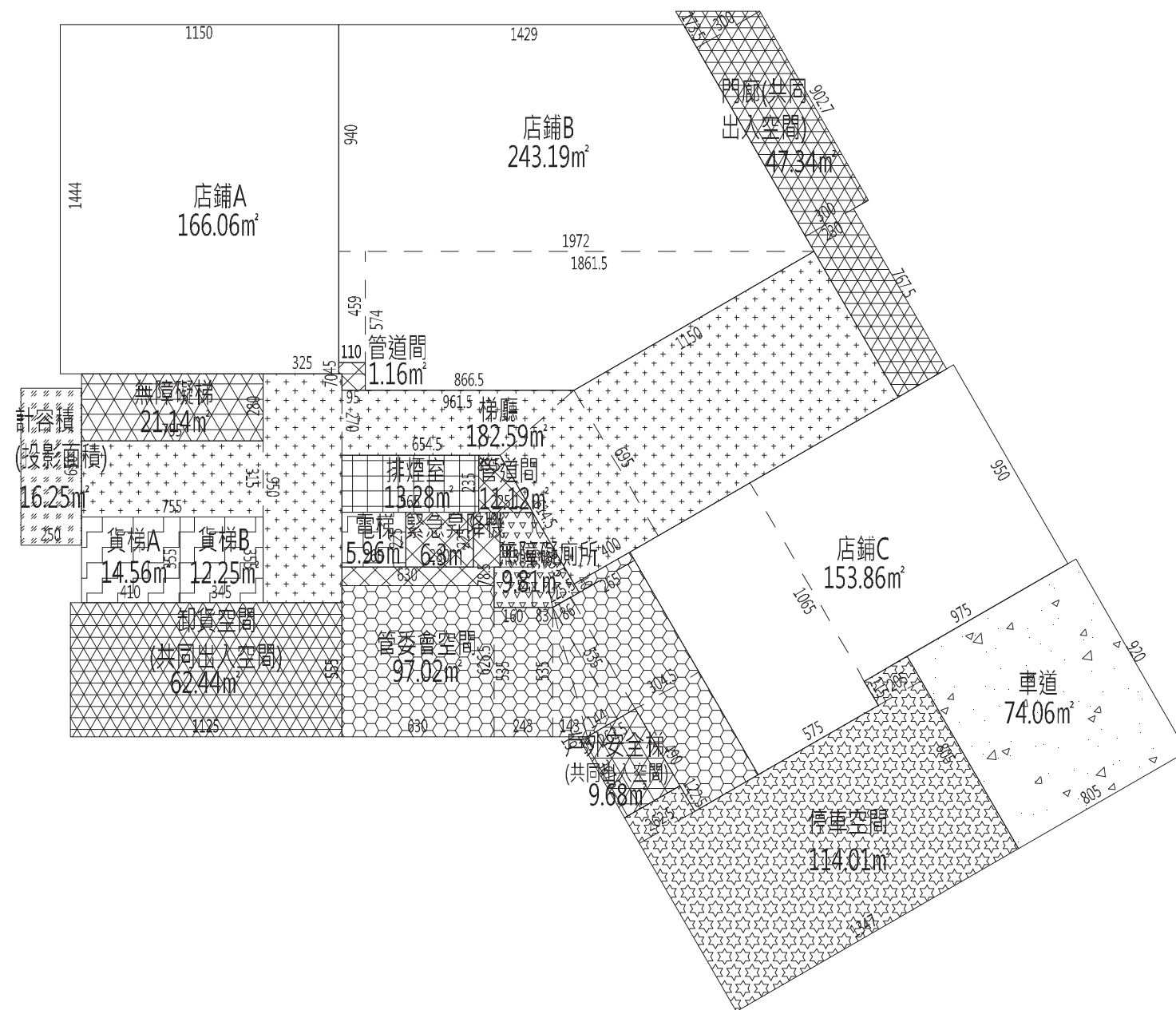
符合規定。

避難層緊急昇降機至戶外出入口步行距離檢討(依建築

技術規則第107條規定檢討)：

L=3.62+5.19+2.46+12.35=23.62M < 30M

圖 11-2 地上一層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

店鋪面積： $166.06 + 243.19 + 153.86 = 563.11\text{m}^2$

電梯 $5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$

梯廳 182.59m^2

管委會 $97.02 + 9.81 = 106.83\text{m}^2$

安全梯 $9.68 + 21.14 = 30.82\text{m}^2$

機電空間 $1.16 + 11.12 + 6.3 + 13.28 = 31.86\text{m}^2$

服務空間 $62.44 + 47.34 = 109.78\text{m}^2$

投影面積(計容積) 16.25m^2

停車空間 114.01m^2 車道 74.06m^2

樓地板面積合計： $563.11 + 32.77 + 182.59 + 106.83 + 30.82 + 31.86 + 109.78 + 16.25 + 114.01 + 74.06 = 1262.08\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積： $182.59\text{m}^2 > 1262.08 \times 10\% = 126.21\text{m}^2$
 $182.59 - 126.21 = 56.38\text{m}^2$ (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分： $106.83 + 30.82 + 31.86 = 169.51\text{m}^2$

停車空間容積檢討(依建築技術規則第60條檢討)：

停車空間面積 - (設置車位 $\times 40$) =
 $114.01 - 40 = 74.01\text{m}^2$ (回計容積)

當層樓地板面積 - 第162條第1款(梯廳) - 第162條第二款(機電空間) - 車道面積 - 停車空間
 $+ \text{停車空間回計容積} + \text{第162條第1款(梯廳} + \text{陽台)} =$
 $1262.08 - 182.59 - 169.51 - 74.06 - 114.01 + 74.01 + 56.38 = 852.3\text{m}^2$

本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條檢討其使用土地總面積：

地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 $= 563.11\text{m}^2$ ，其使用土地總面積 $= 563.11 / 10746.85 \times 3813.49\text{m}^2 = 199.82\text{m}^2 \leq 3813.49\text{m}^2 \times 10\% = 381.35\text{m}^2$ ，符合規定。

避難層緊急昇降機至戶外出入口步行距離檢討(依建築技術規則第107條規定檢討)：

$L = 3.62 + 5.19 + 2.46 + 12.35 = 23.62\text{M} < 30\text{M}$

圖 11-3 地上一層面積檢討圖(S: 1/300)

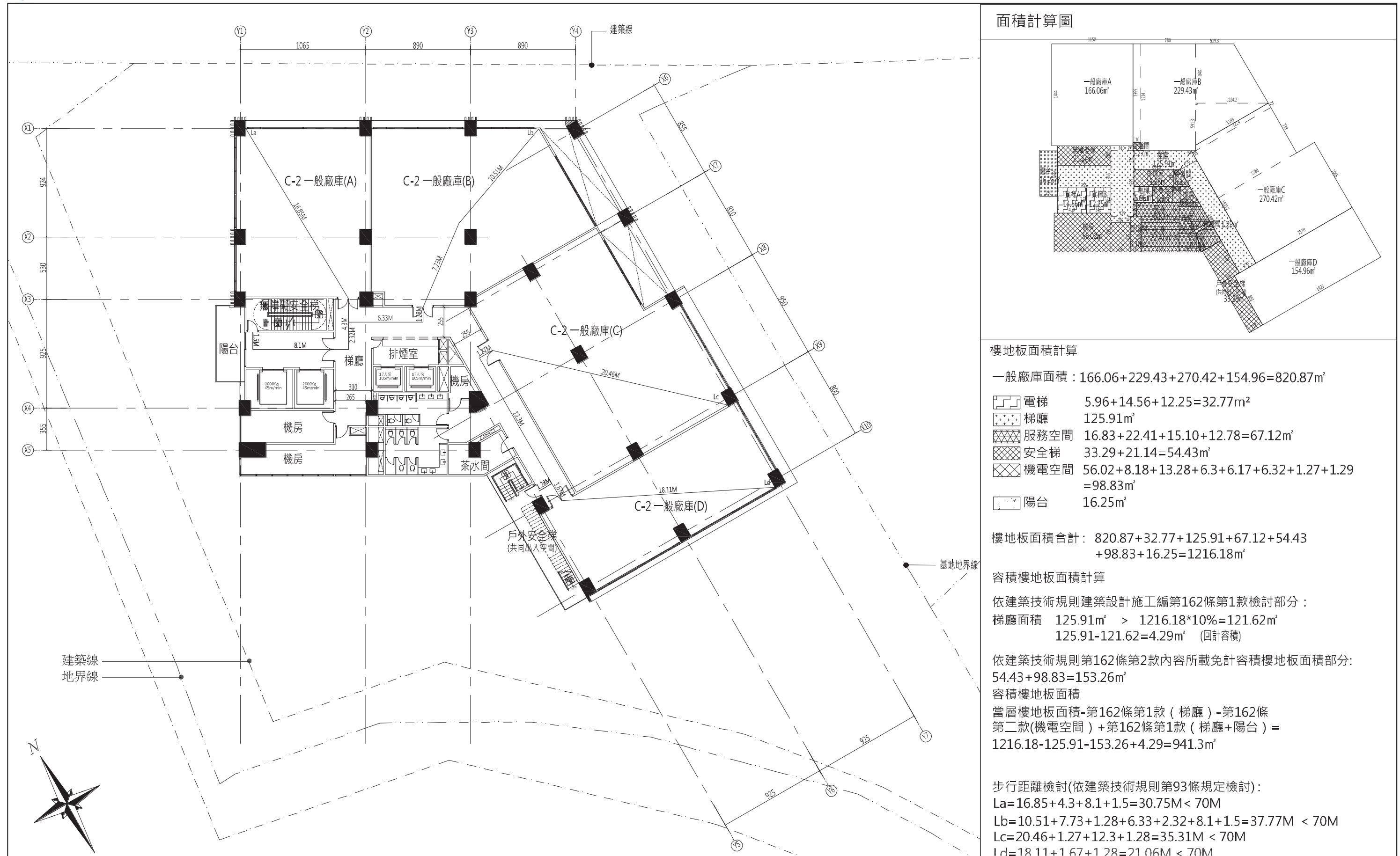
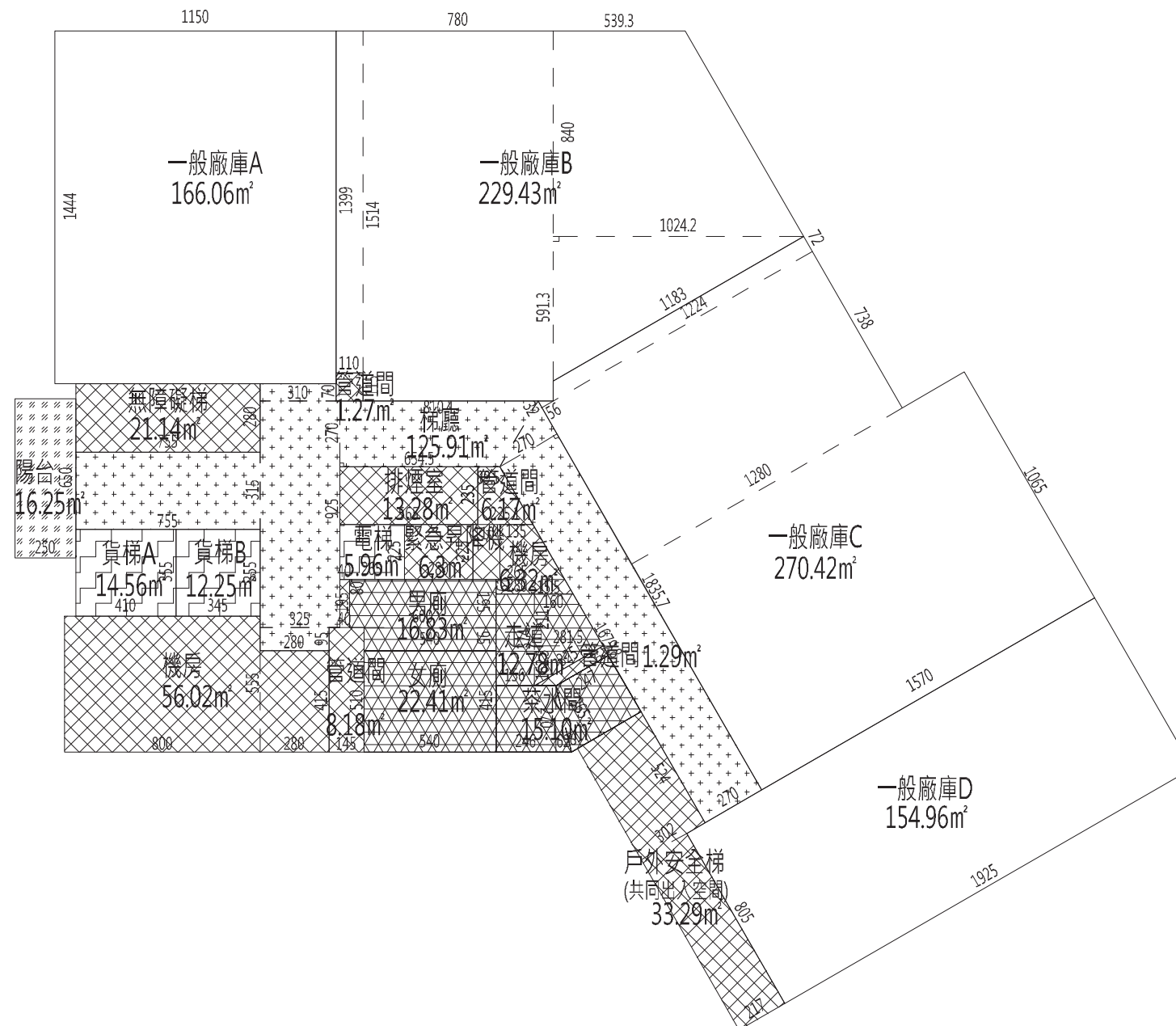


圖 11-4 地上二層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積： $166.06+229.43+270.42+154.96=820.87\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	125.91m^2
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$33.29+21.14=54.43\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+1.27+1.29=98.83\text{m}^2$
陽台	16.25m^2

樓地板面積合計： $820.87+32.77+125.91+67.12+54.43+98.83+16.25=1216.18\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.91\text{m}^2 > 1216.18 \times 10\% = 121.62\text{m}^2$
 $125.91 - 121.62 = 4.29\text{m}^2$ (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：
 $54.43+98.83=153.26\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
 第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1216.18-125.91-153.26+4.29=941.3\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La}=16.85+4.3+8.1+1.5=30.75\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb}=10.51+7.73+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=37.77\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc}=20.46+1.27+12.3+1.28=35.31\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld}=18.11+1.67+1.28=21.06\text{M} < 70\text{M}$

圖 11-5 地上二層面積檢討圖(S : 1/300)

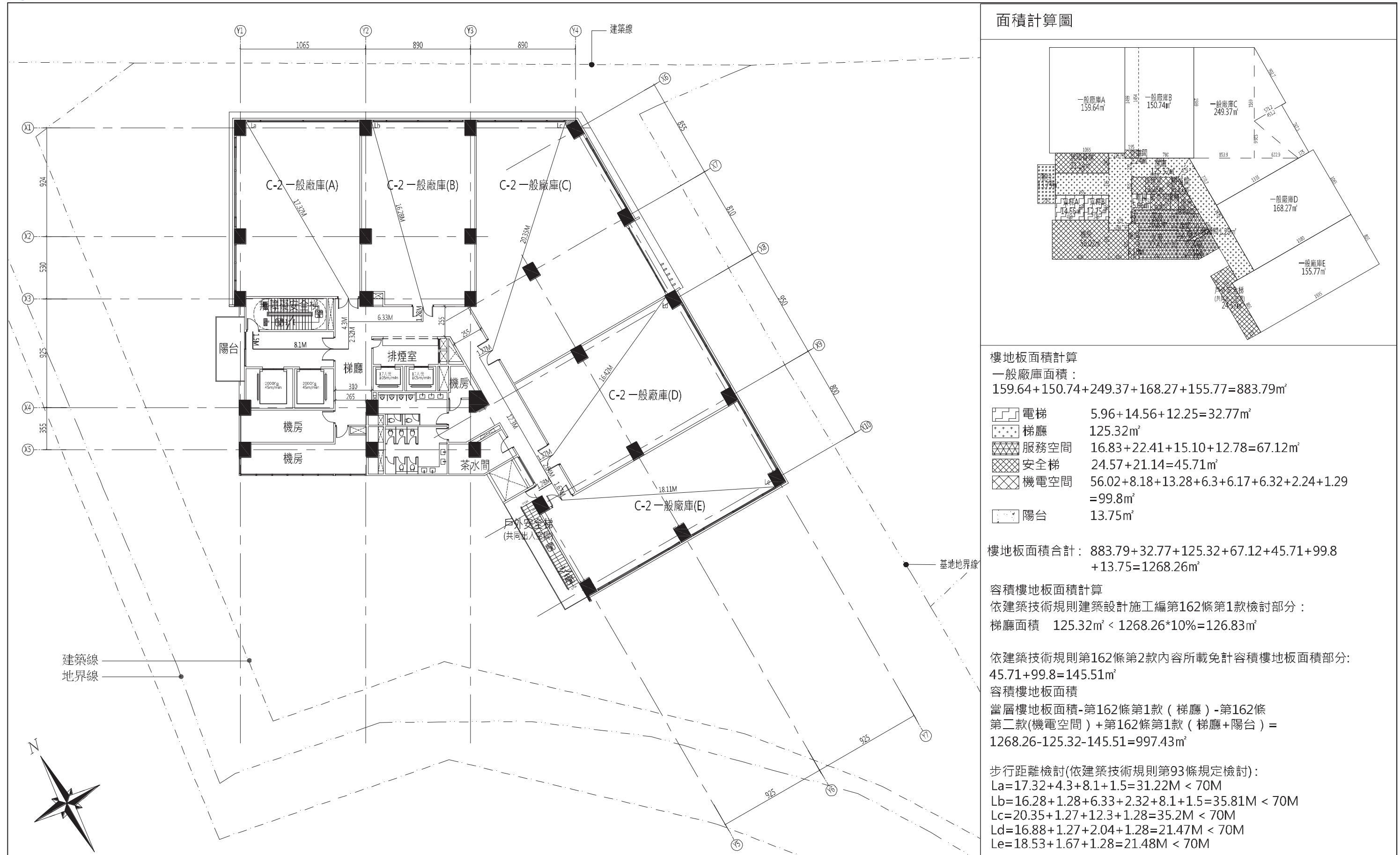
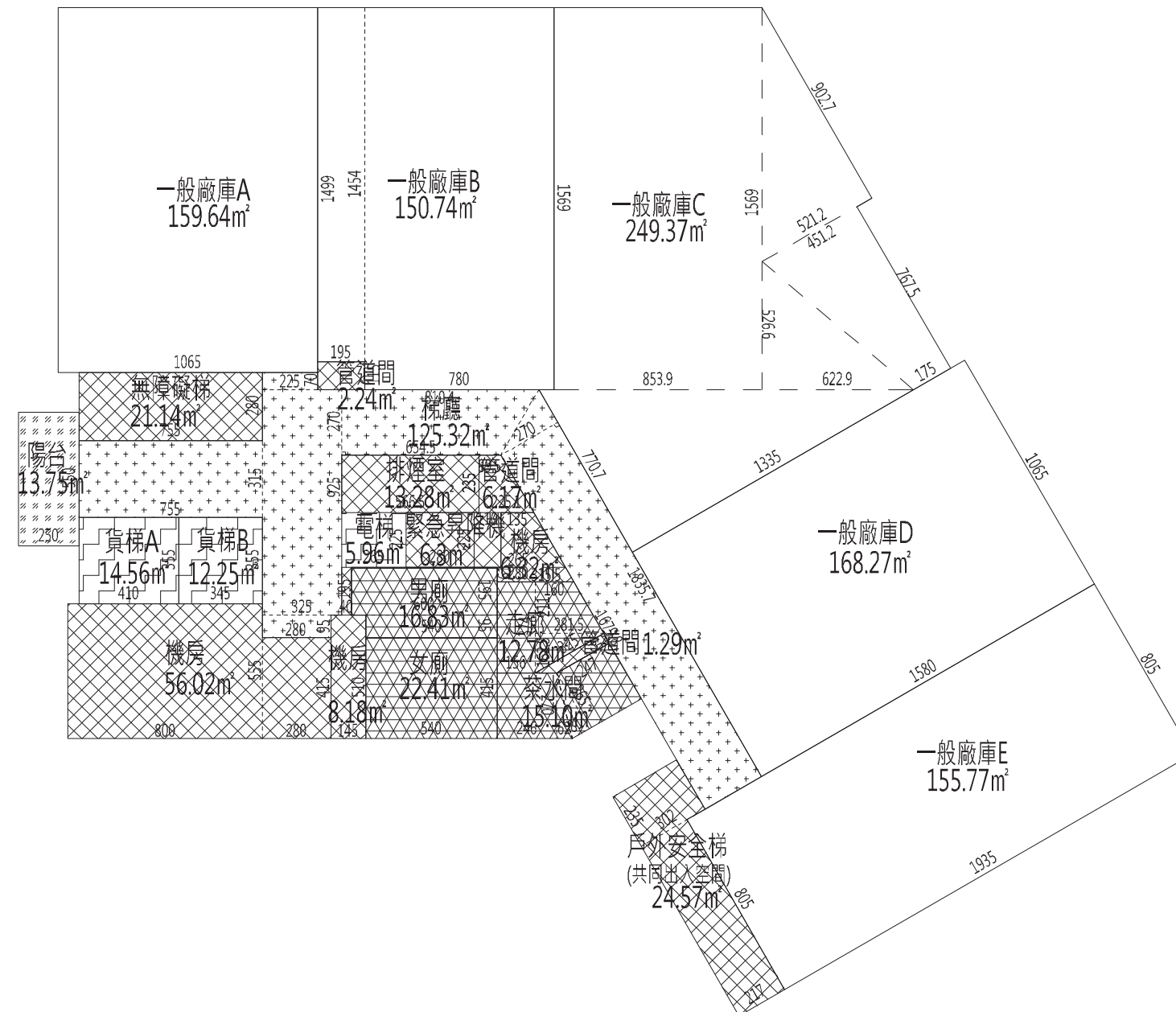


圖 11-6 地上三層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
梯廳	125.32m^2
服務空間	$16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

樓地板面積合計： $883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台) = $1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

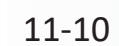
$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 11-7 地上三層面積檢討圖(S : 1/300)



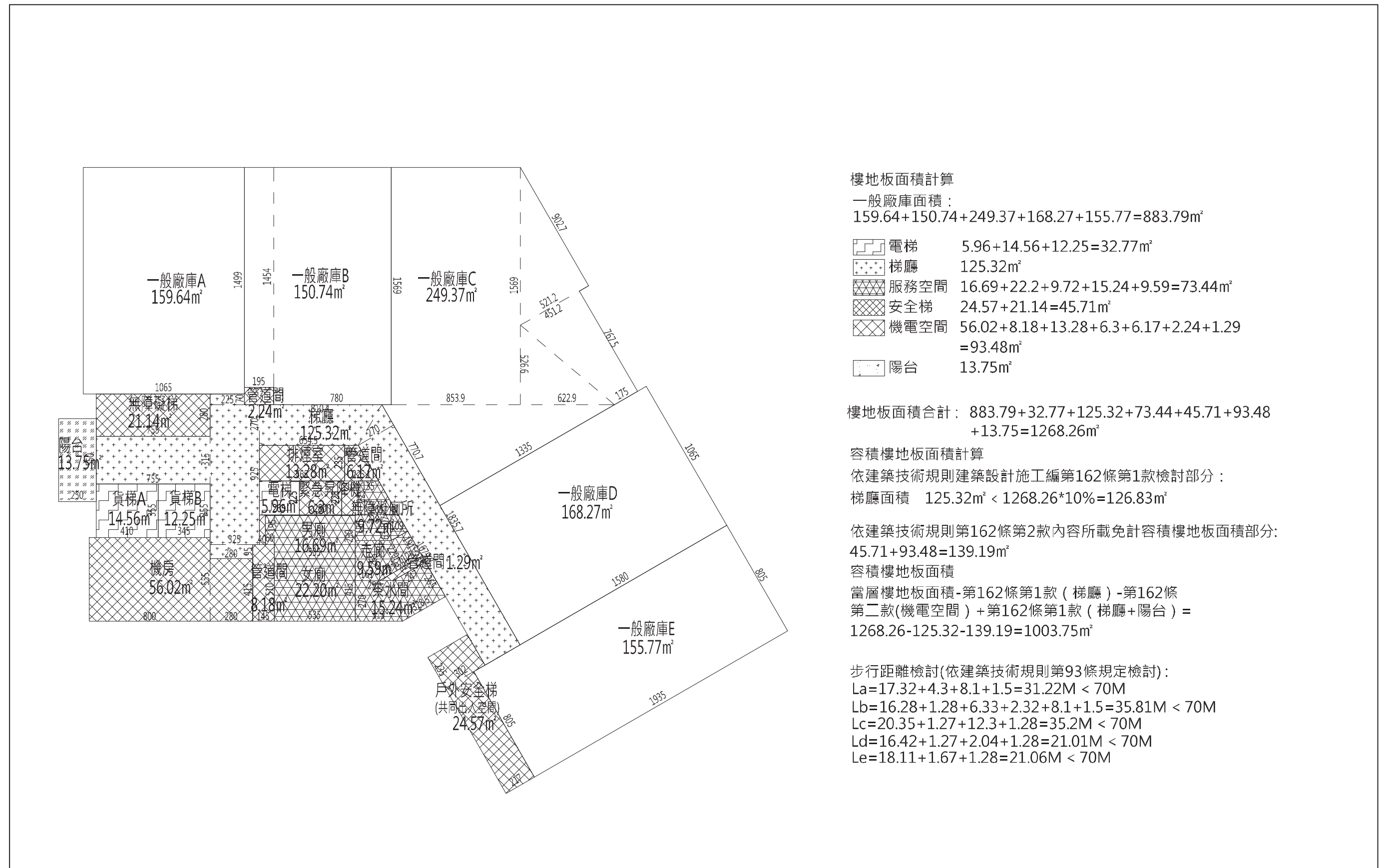


圖 11-9 地上四層面積檢討圖(S : 1/300)

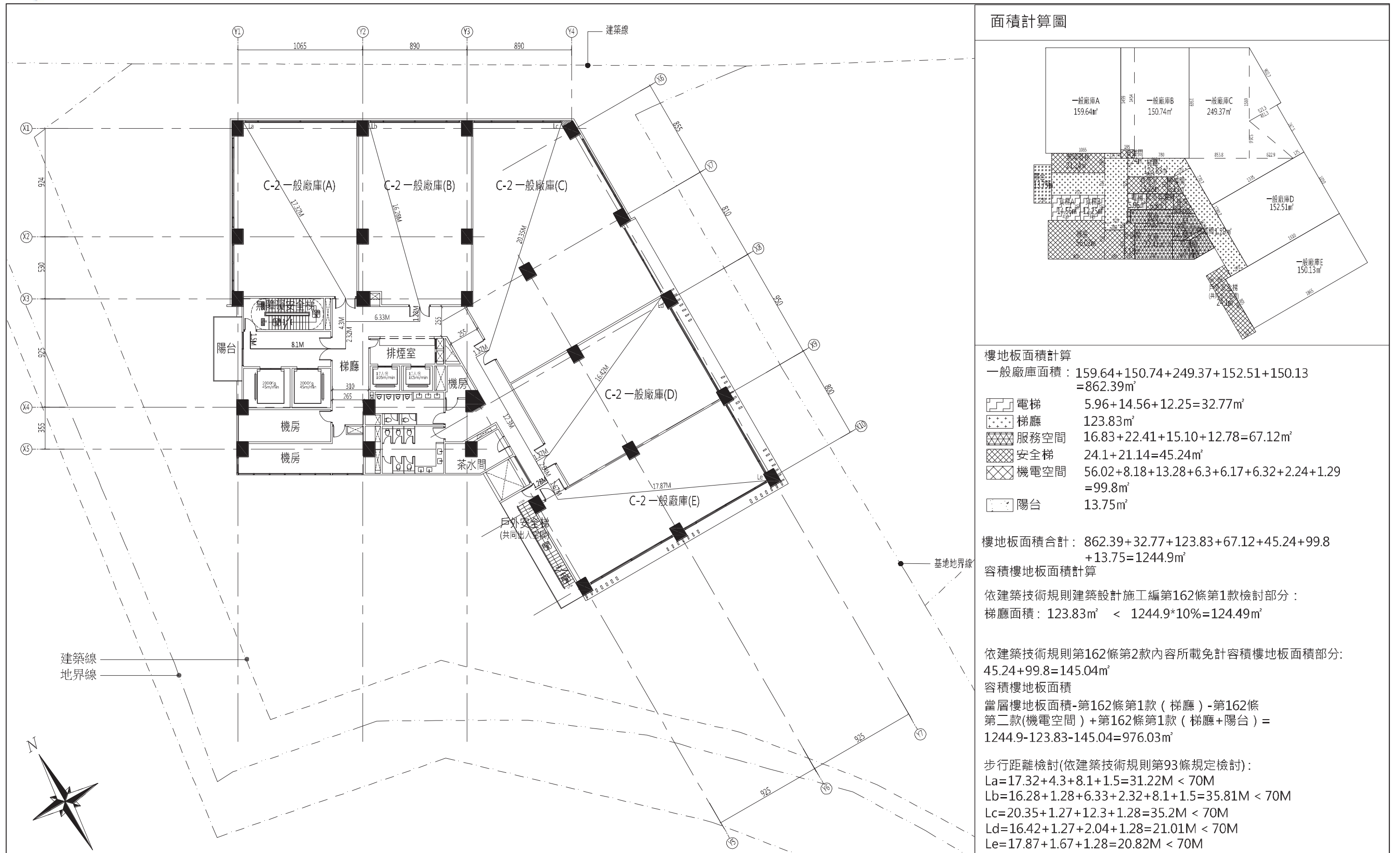
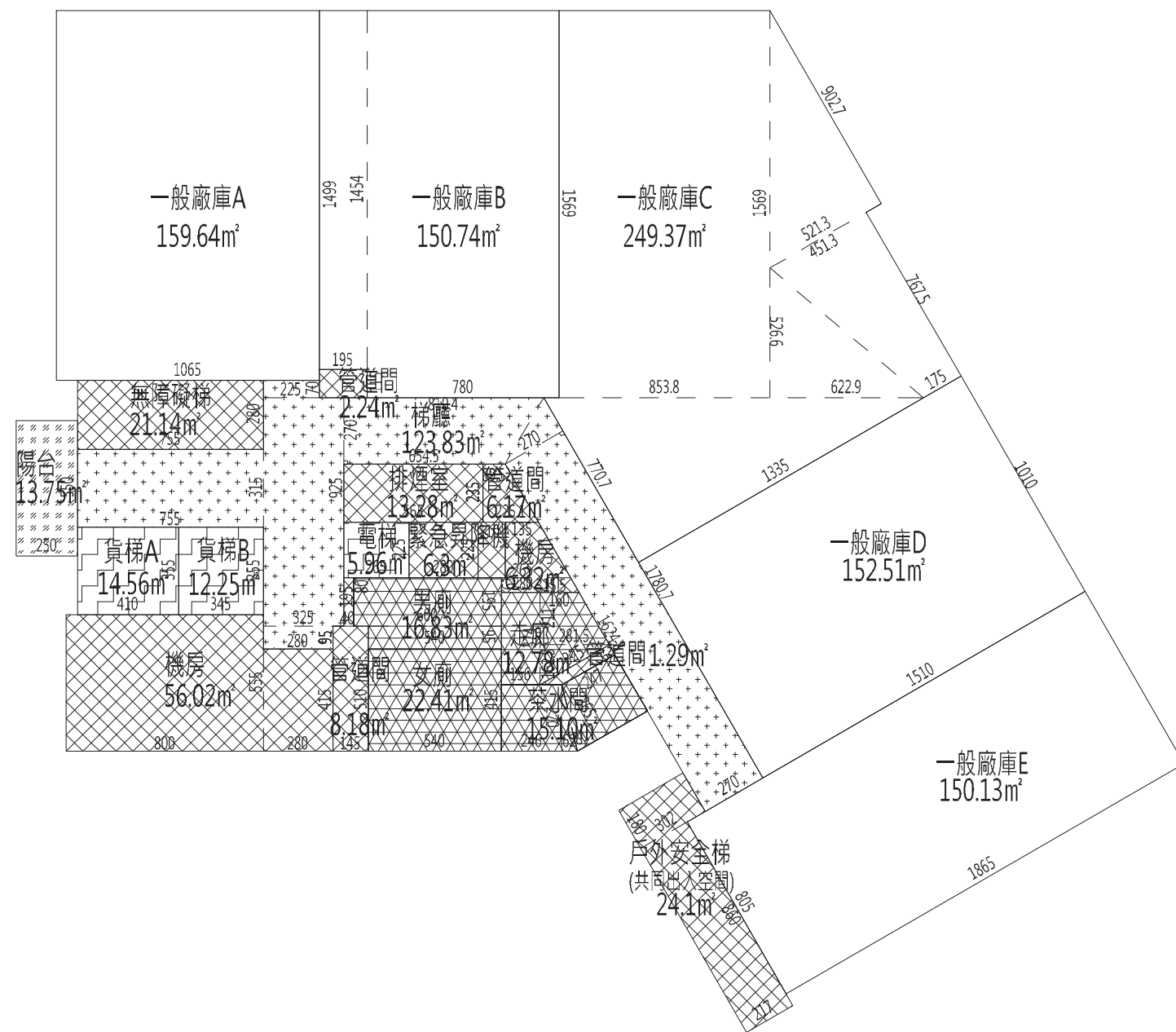


圖 11-10 地上五層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積： $159.64+150.74+249.37+152.51+150.13=862.39\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	123.83m^2
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.1+21.14=45.24\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+2.24+1.29=99.8\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

樓地板面積合計： $862.39+32.77+123.83+67.12+45.24+99.8+13.75=1244.9\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積： $123.83\text{m}^2 < 1244.9 \times 10\% = 124.49\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$45.24+99.8=145.04\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1244.9-123.83-145.04=976.03\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La}=17.32+4.3+8.1+1.5=31.22\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb}=16.28+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=35.81\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc}=20.35+1.27+12.3+1.28=35.2\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld}=16.42+1.27+2.04+1.28=21.01\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Le}=17.87+1.67+1.28=20.82\text{M} < 70\text{M}$

圖 11-11 地上五層面積檢討圖(S : 1/300)

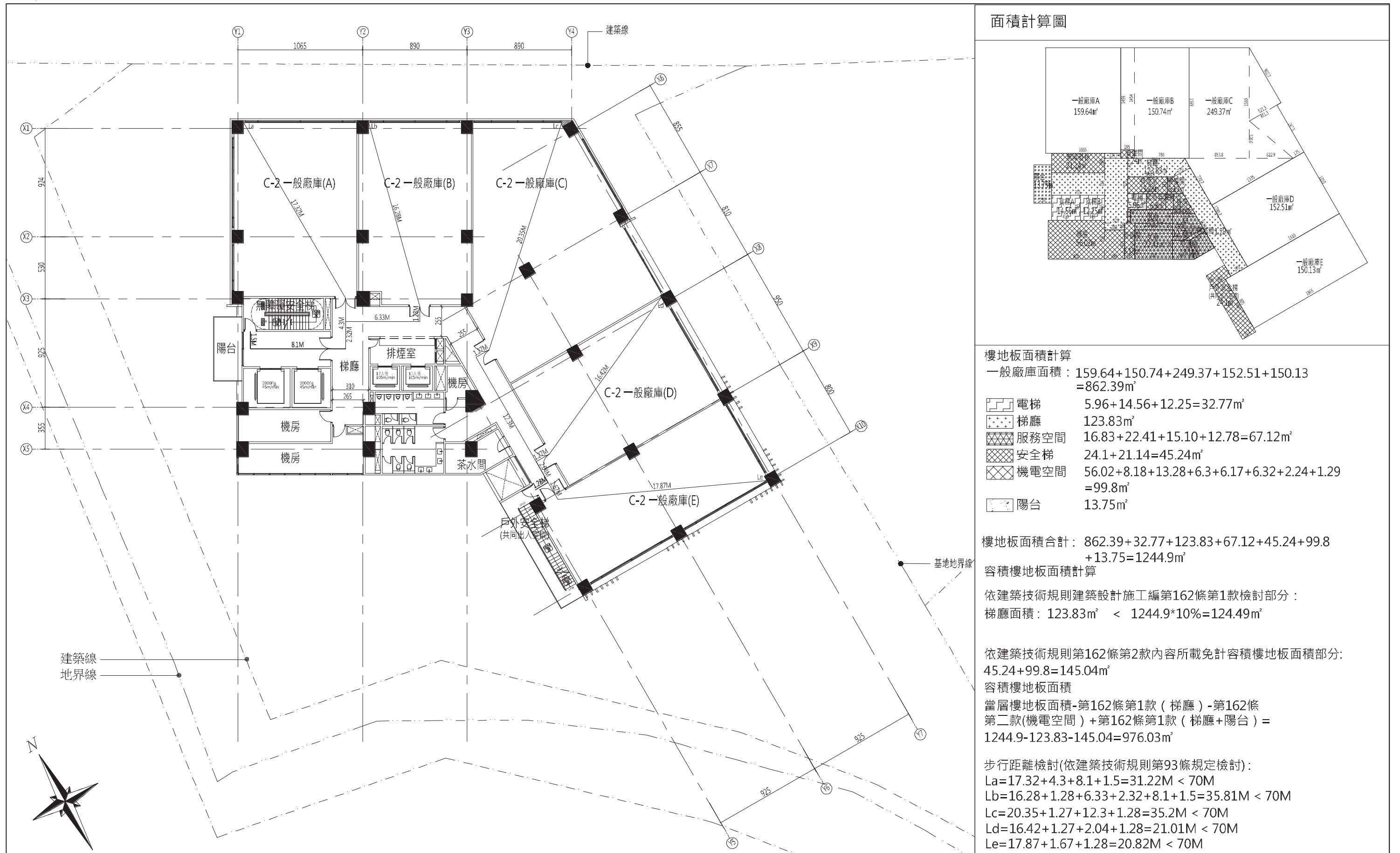
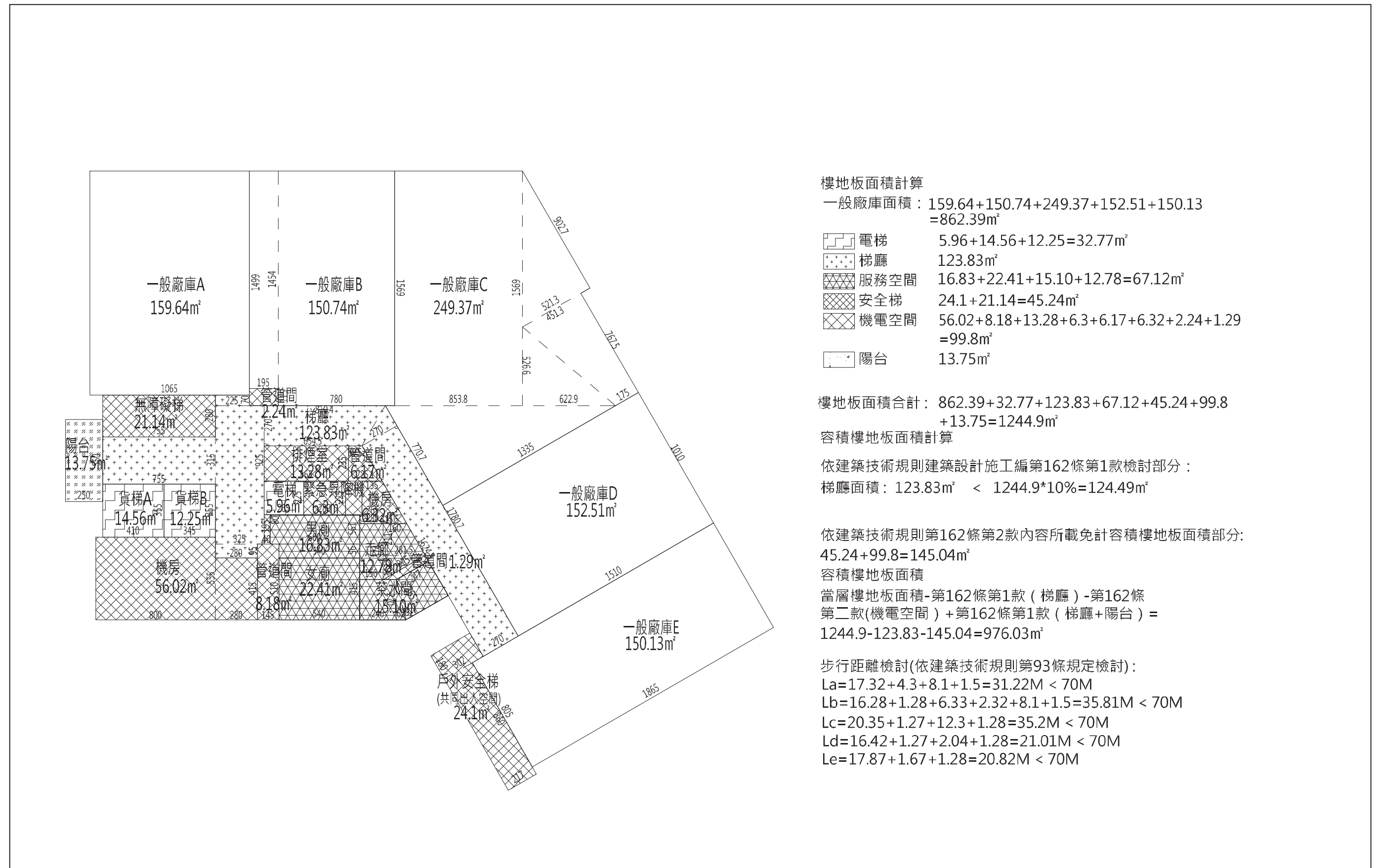


圖 11-12 地上六層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：159.64+150.74+249.37+152.51+150.13
=862.39m²

電梯 5.96+14.56+12.25=32.77m²

梯廳 123.83m²

服務空間 16.83+22.41+15.10+12.78=67.12m²

安全梯 24.1+21.14=45.24m²

機電空間 56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+2.24+1.29
=99.8m²

陽台 13.75m²

樓地板面積合計：862.39+32.77+123.83+67.12+45.24+99.8
+13.75=1244.9m²

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積：123.83m² < 1244.9*10%=124.49m²

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

45.24+99.8=145.04m²

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
1244.9-123.83-145.04=976.03m²

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

La=17.32+4.3+8.1+1.5=31.22M < 70M

Lb=16.28+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=35.81M < 70M

Lc=20.35+1.27+12.3+1.28=35.2M < 70M

Ld=16.42+1.27+2.04+1.28=21.01M < 70M

Le=17.87+1.67+1.28=20.82M < 70M

圖 11-13 地上六層面積檢討圖(S：1/300)

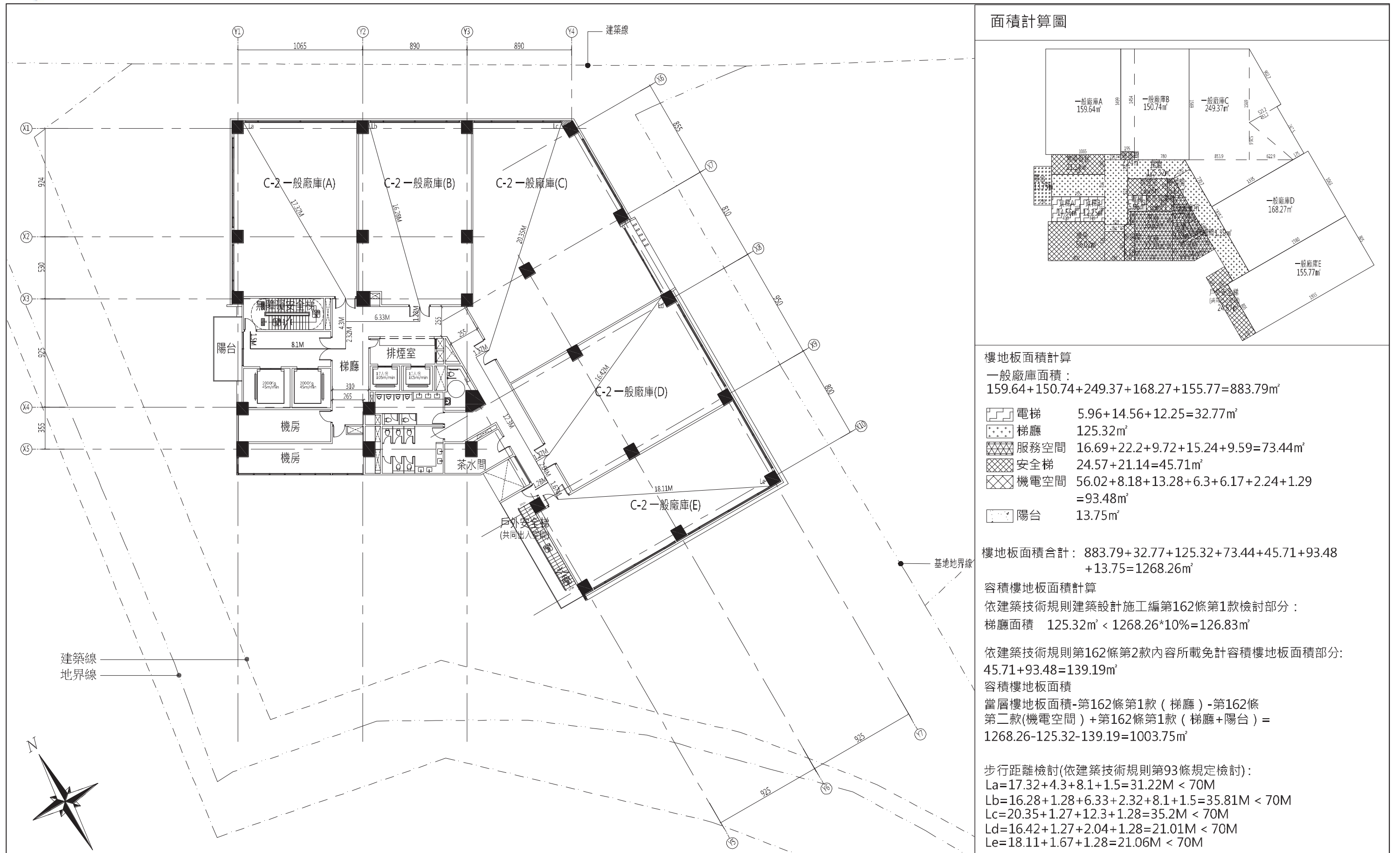
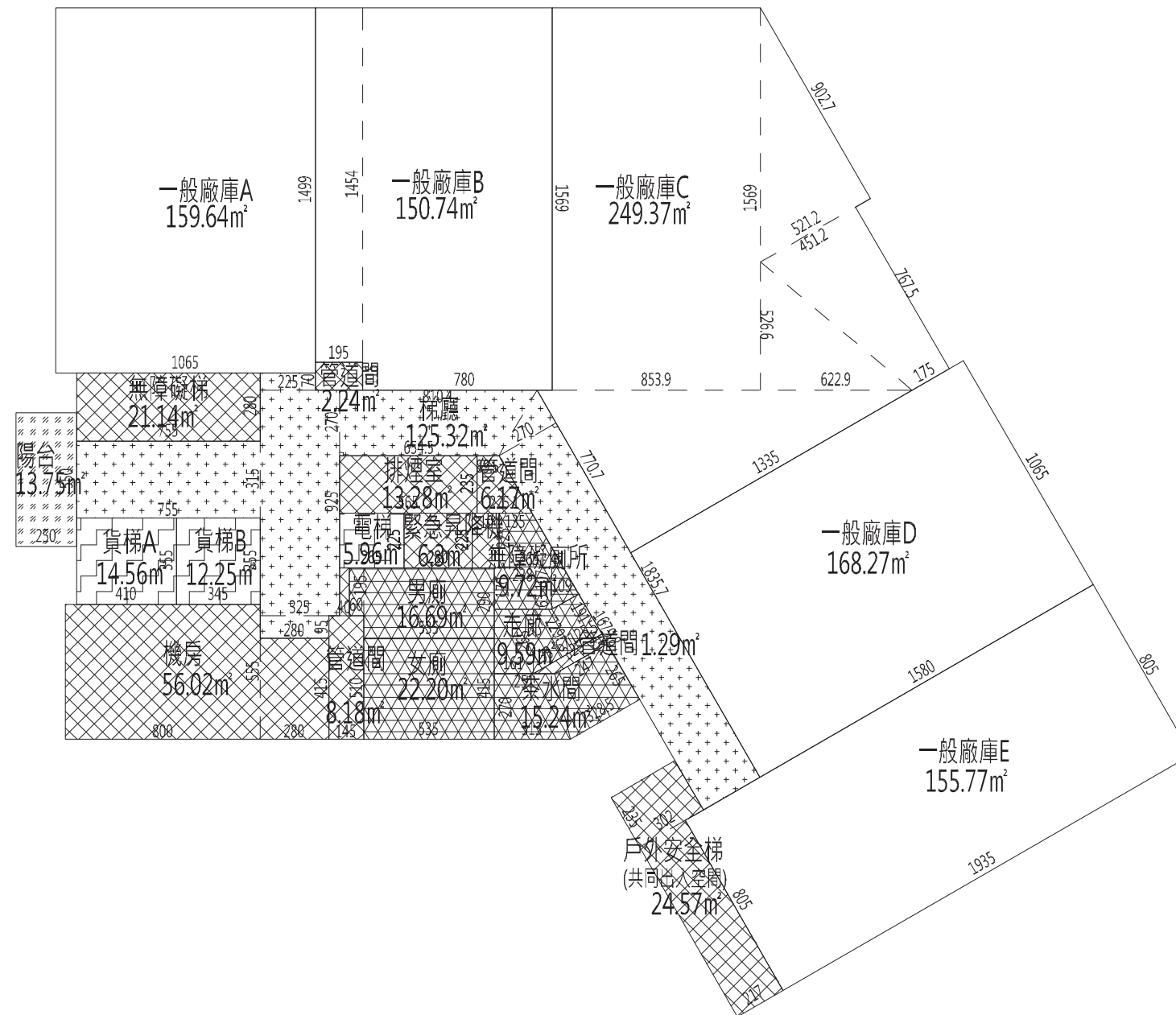


圖 11-14 地上七層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
梯廳	125.32m^2
服務空間	$16.69 + 22.2 + 9.72 + 15.24 + 9.59 = 73.44\text{m}^2$
安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 2.24 + 1.29 = 93.48\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

$$\text{樓地板面積合計：} 883.79 + 32.77 + 125.32 + 73.44 + 45.71 + 93.48 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積 } 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 93.48 = 139.19\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積 - 第162條第1款 (梯廳) - 第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間) + 第162條第1款 (梯廳 + 陽台) =} \\ &1268.26 - 125.32 - 139.19 = 1003.75\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.42 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.01\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06\text{M} < 70\text{M}$$

圖 11-15 地上七層面積檢討圖(S : 1/300)

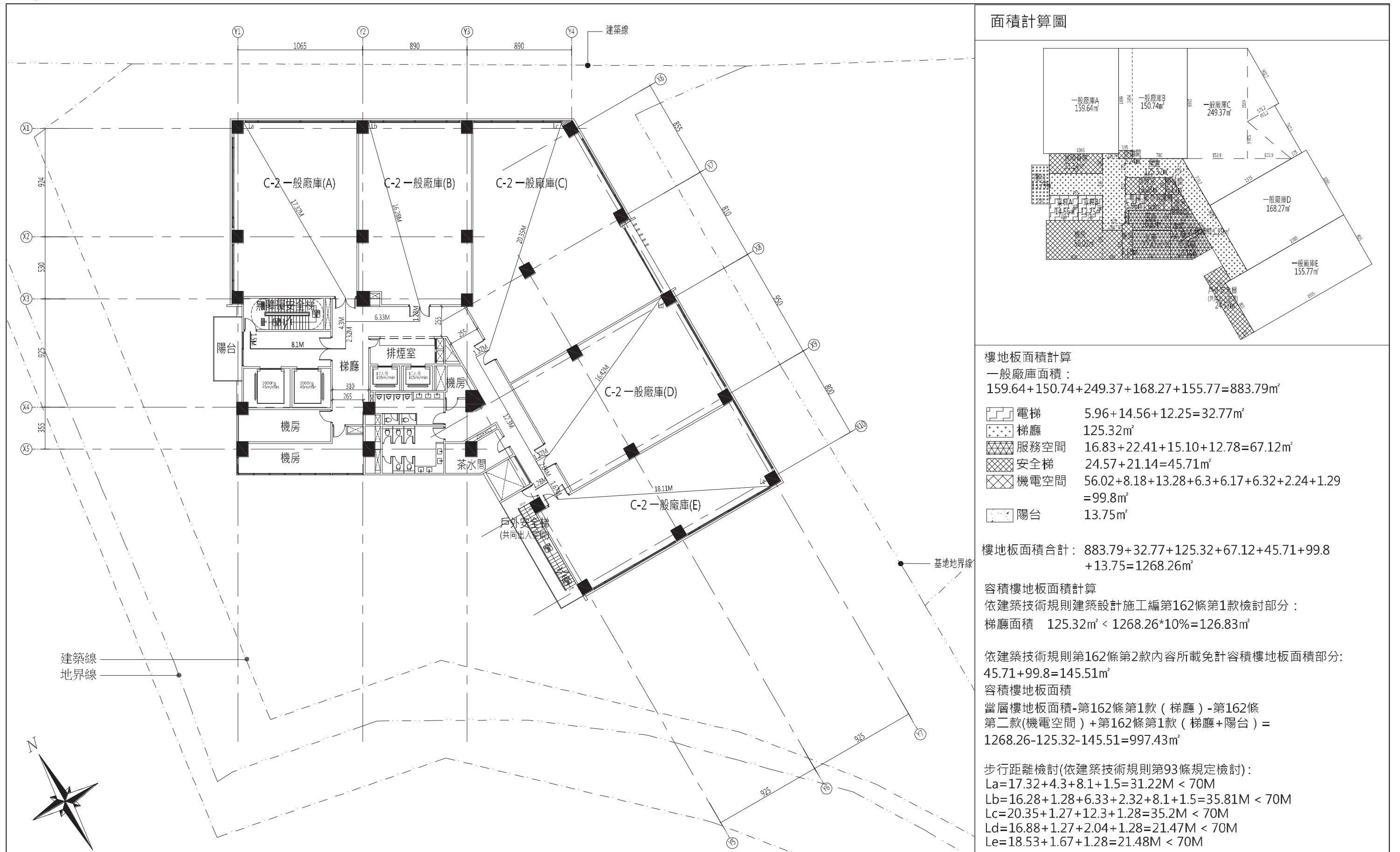
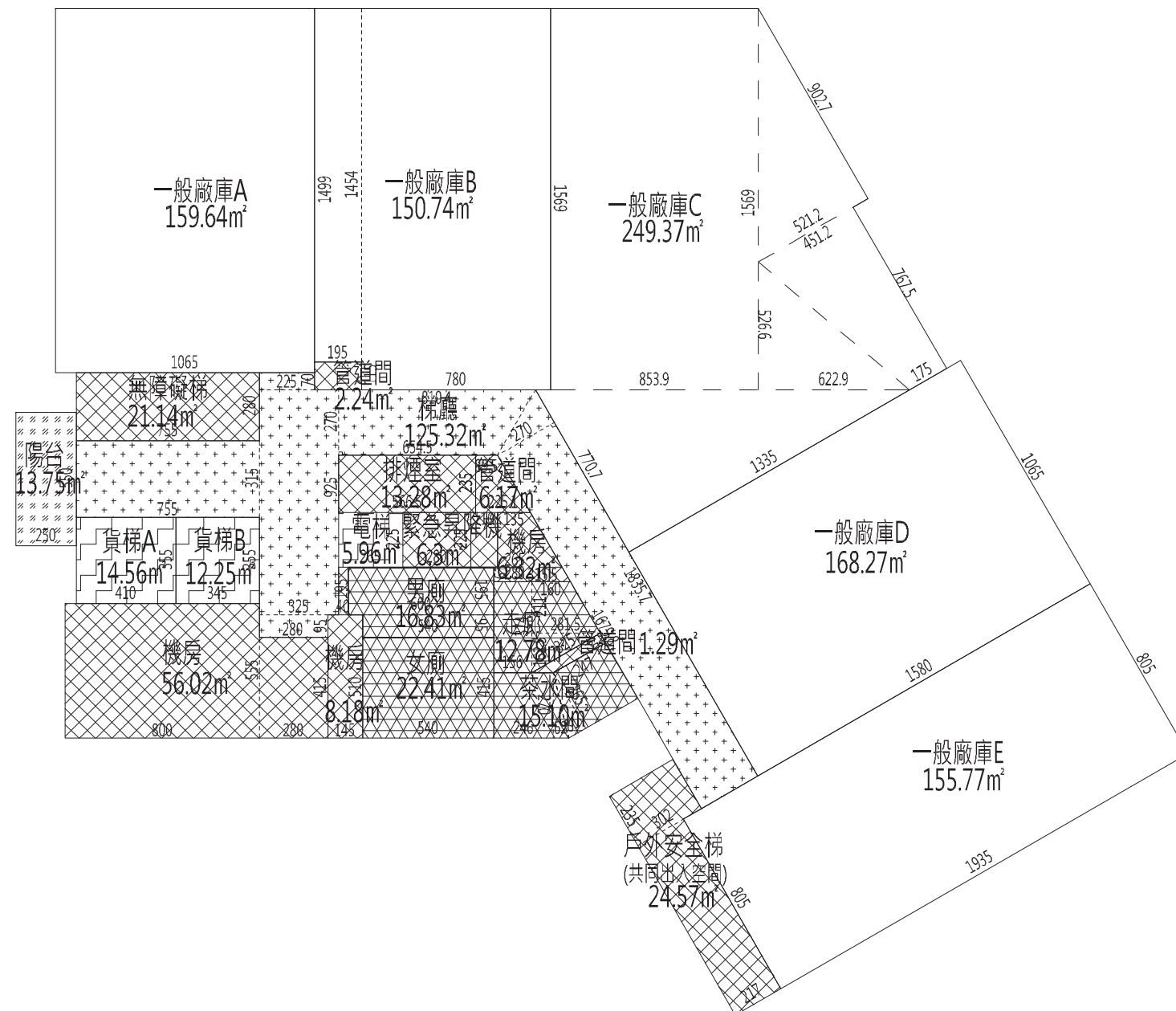


圖 11-16 地上八層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

	電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
	梯廳	125.32m^2
	服務空間	$16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$
	安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
	機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$
	陽台	13.75m^2

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積} - \text{第162條第1款 (梯廳)} - \text{第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間)} + \text{第162條第1款 (梯廳 + 陽台)} = \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 11-17 地上八層面積檢討圖(S : 1/300)

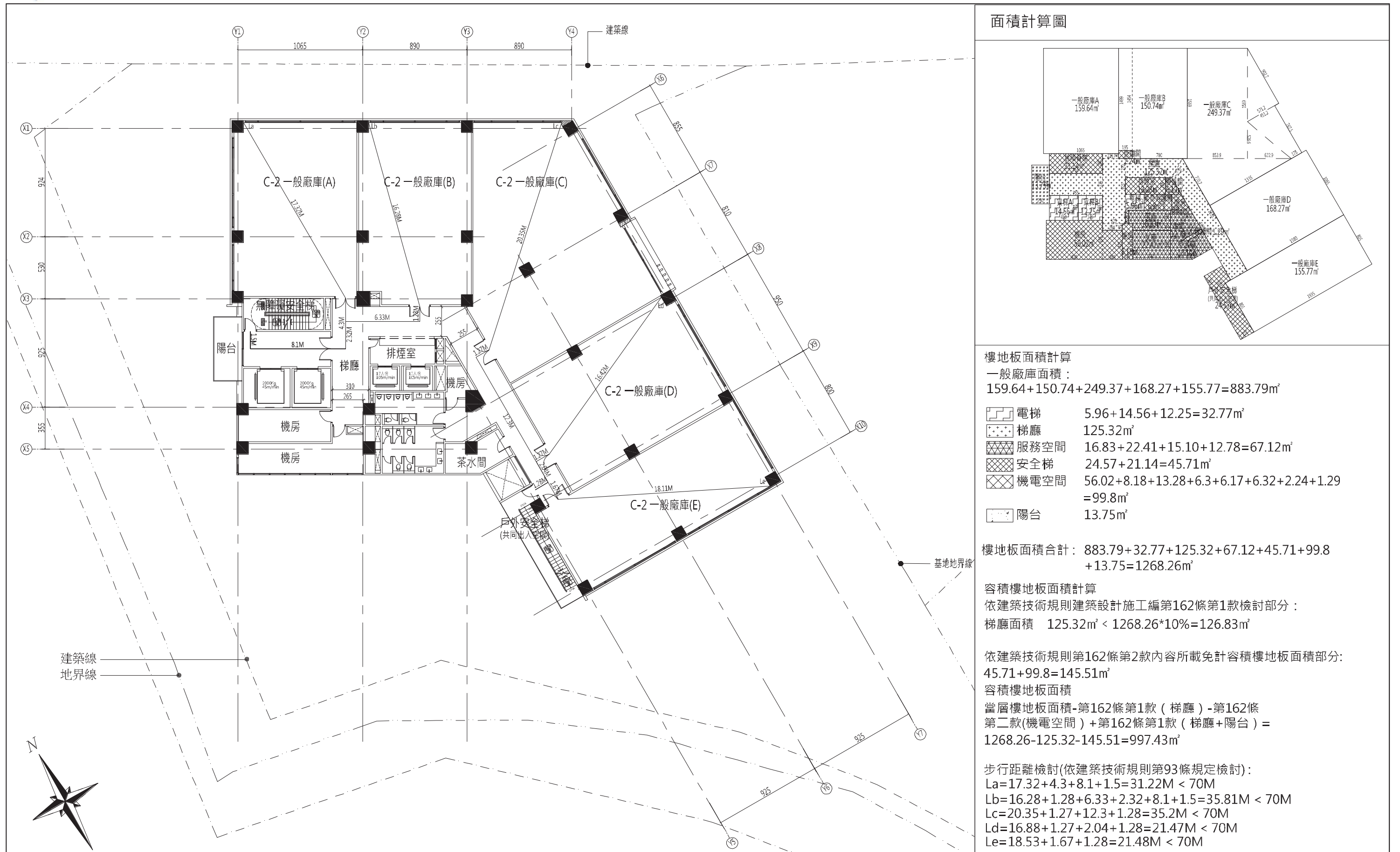
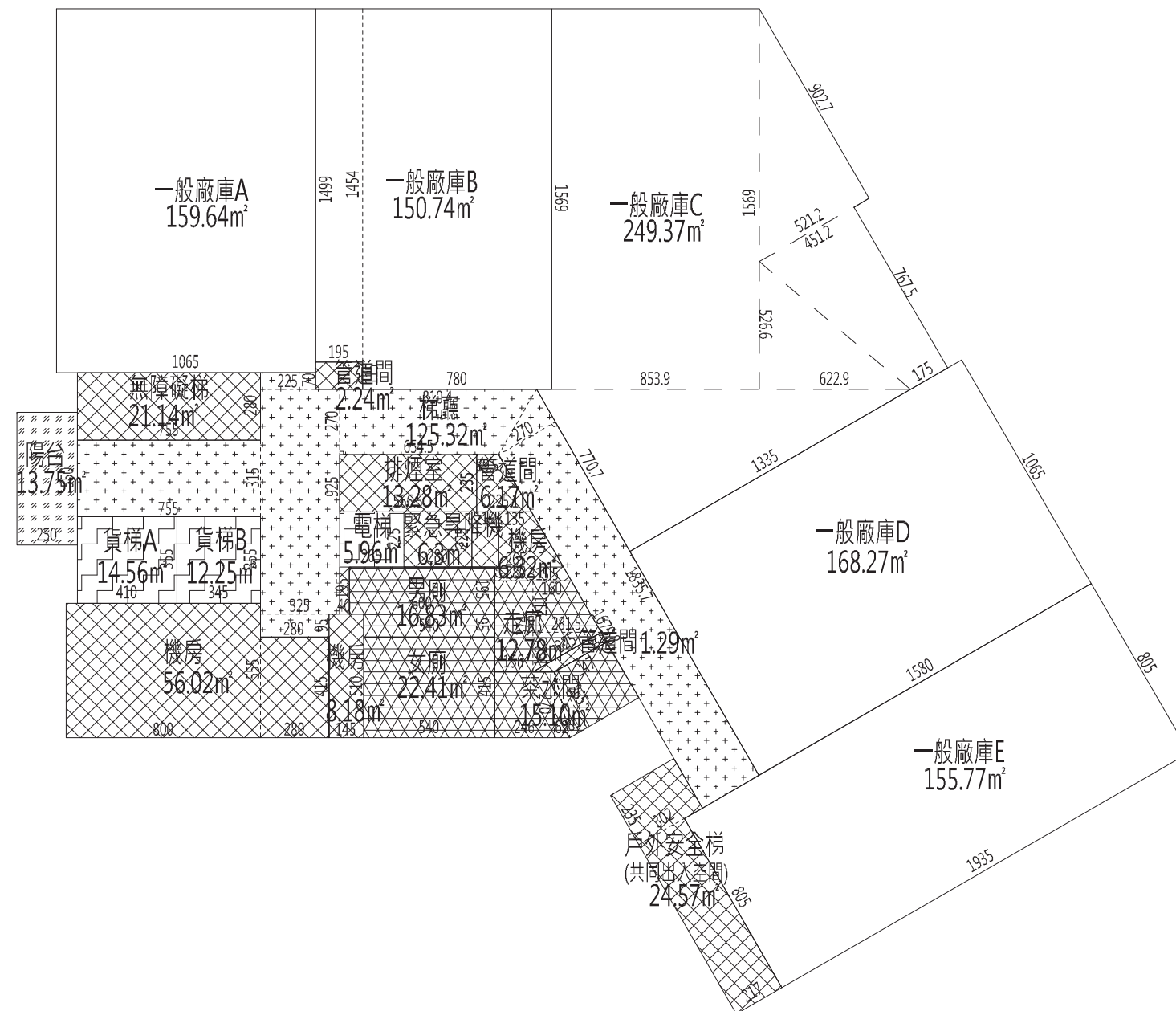


圖 11-18 地上九層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

$$\text{電梯} \quad 5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$$

$$\text{梯廳} \quad 125.32\text{m}^2$$

$$\text{服務空間} \quad 16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$$

$$\text{安全梯} \quad 24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$$

$$\text{機電空間} \quad 56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$$

$$\text{陽台} \quad 13.75\text{m}^2$$

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積} - \text{第162條第1款 (梯廳)} - \text{第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間)} + \text{第162條第1款 (梯廳+陽台)} = \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 11-19 地上九層面積檢討圖(S : 1/300)

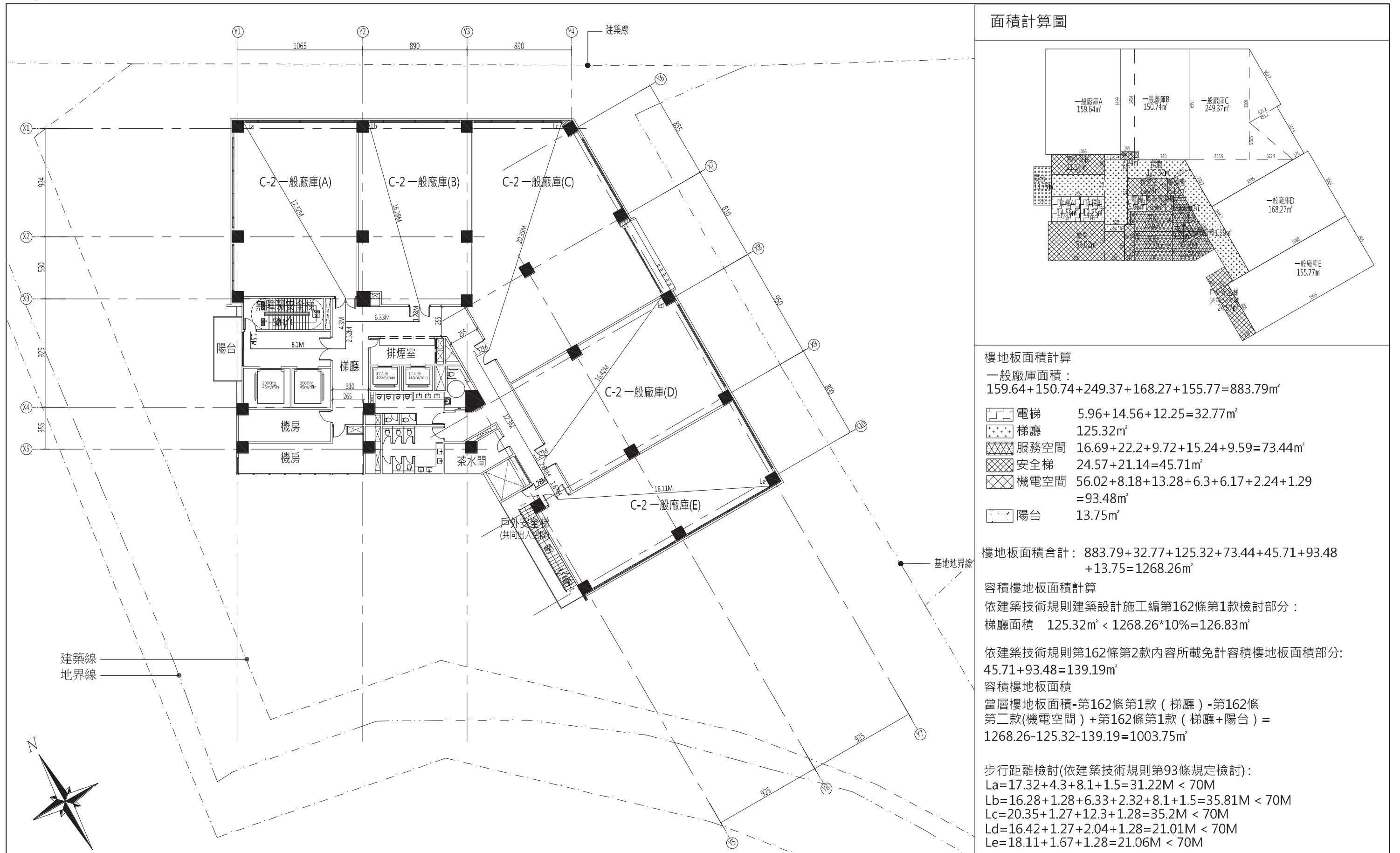
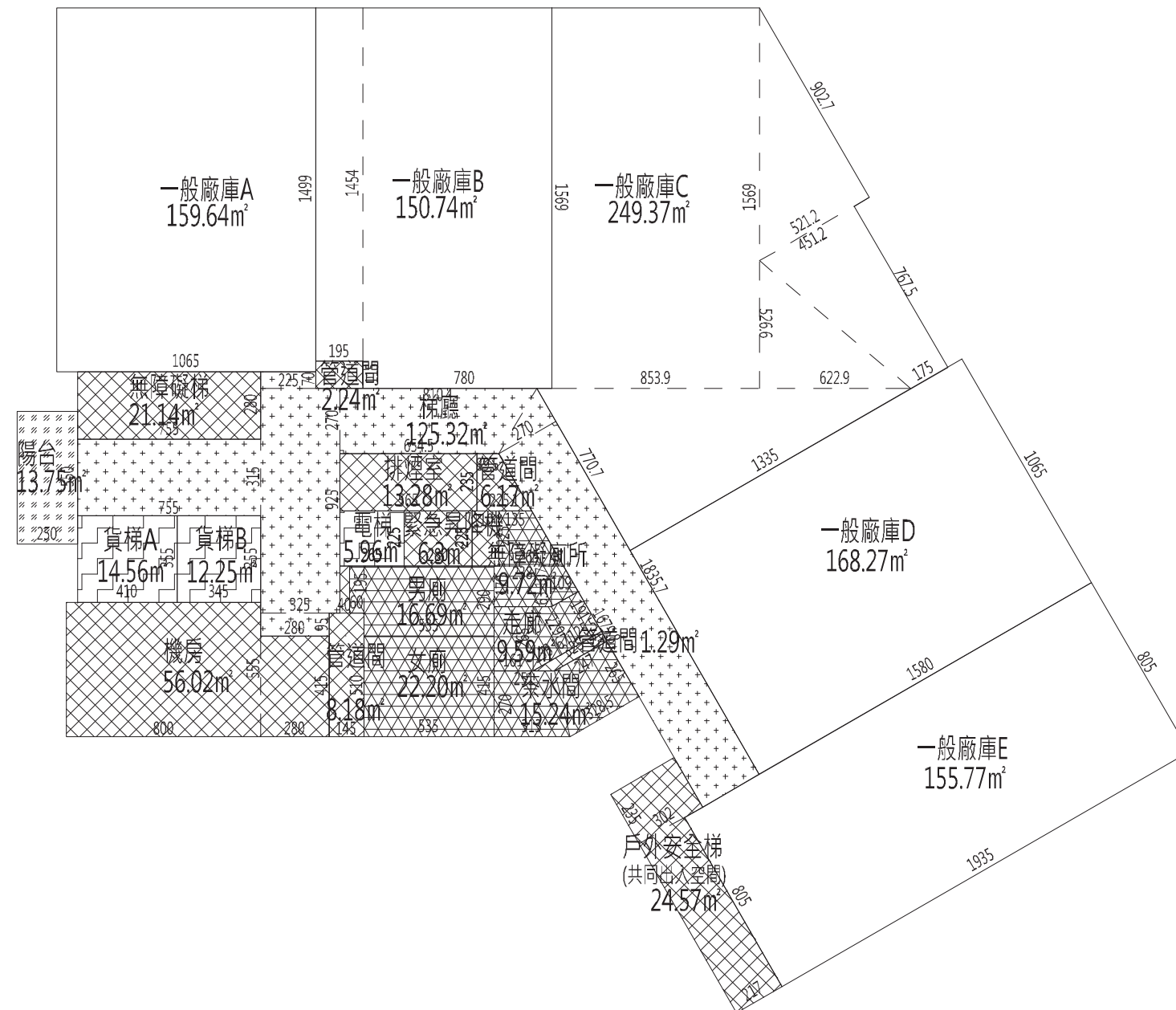


圖 11-20 地上十層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：
 $159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$

電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
梯廳	125.32m^2
服務空間	$16.69 + 22.2 + 9.72 + 15.24 + 9.59 = 73.44\text{m}^2$
安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 2.24 + 1.29 = 93.48\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

樓地板面積合計： $883.79 + 32.77 + 125.32 + 73.44 + 45.71 + 93.48 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$45.71 + 93.48 = 139.19\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台) =
 $1268.26 - 125.32 - 139.19 = 1003.75\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La} = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb} = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc} = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld} = 16.42 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.01\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Le} = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06\text{M} < 70\text{M}$

圖 11-21 地上十層面積檢討圖(S : 1/300)

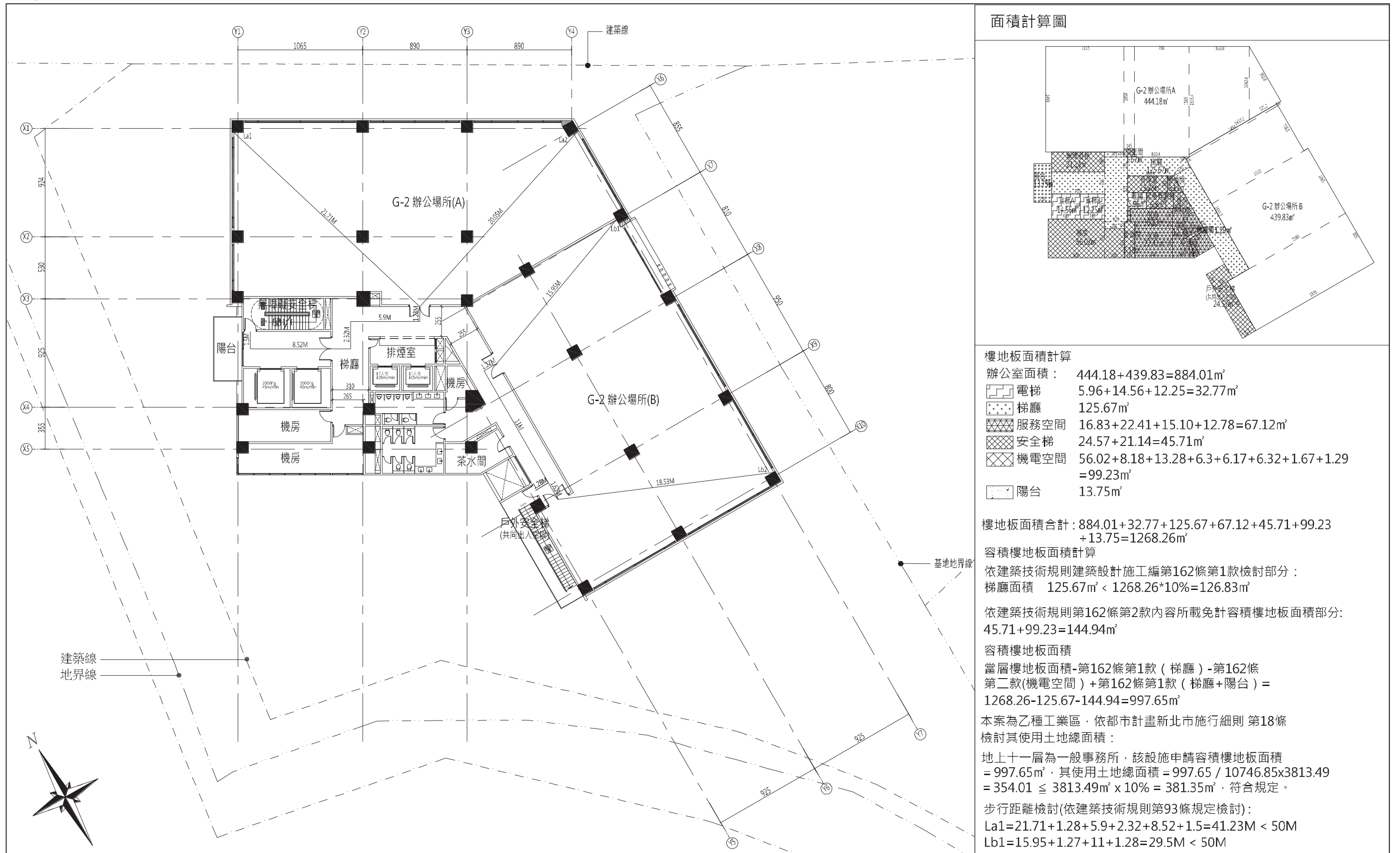
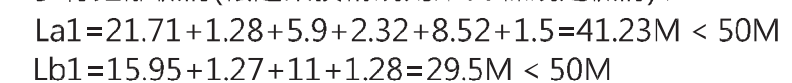


圖 11-22 地上十一層平面圖(S : 1/300)



11-25

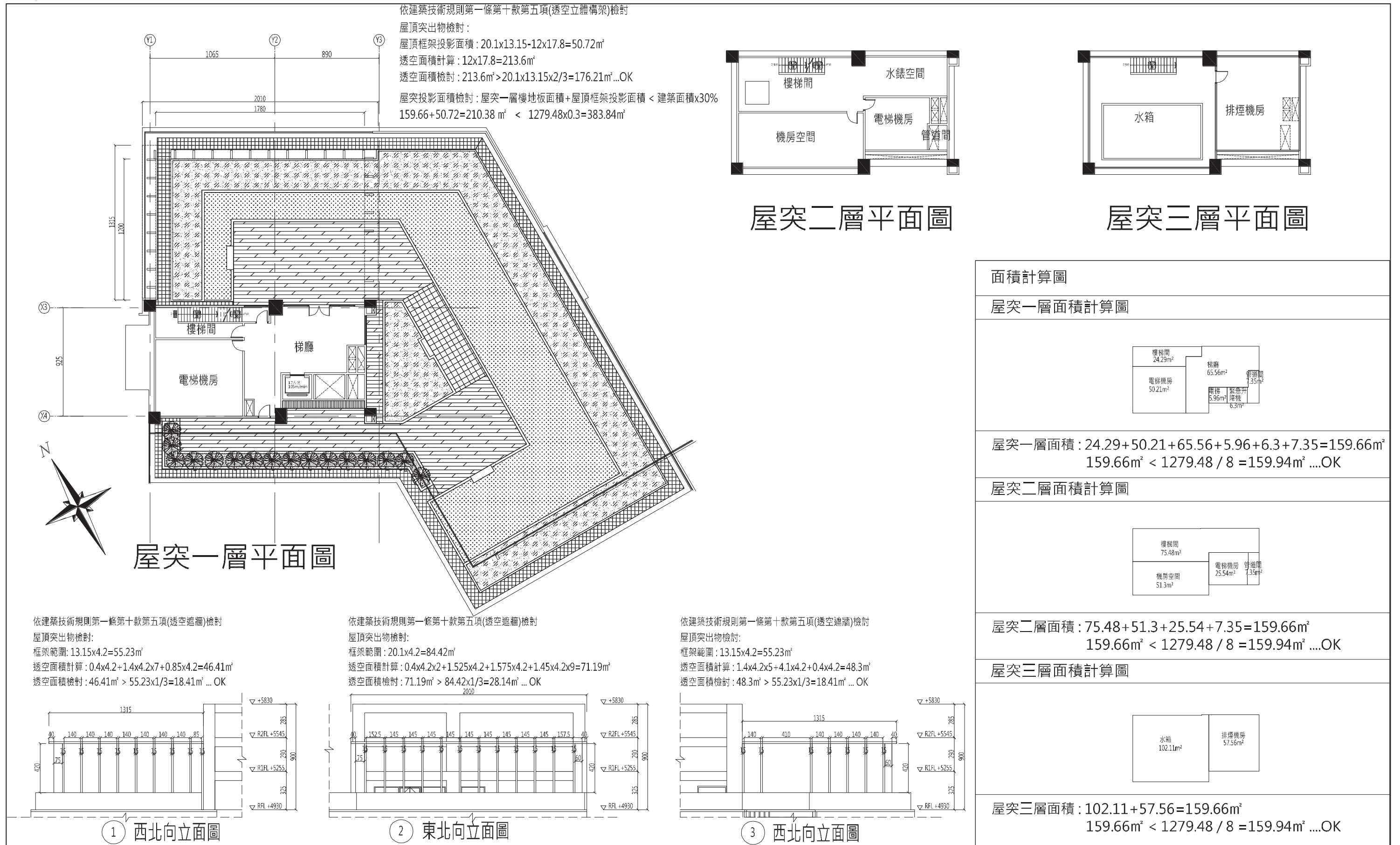
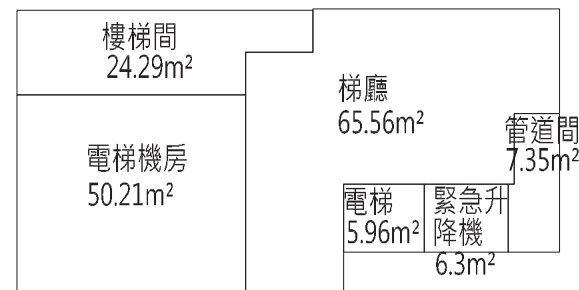


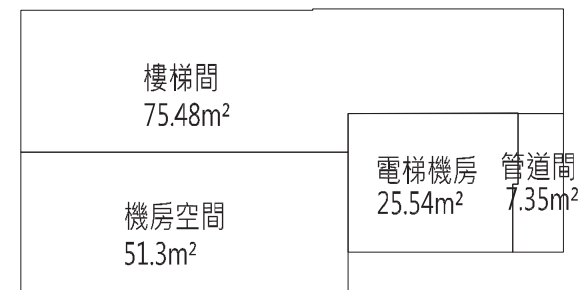
圖 11-24 屋突層平面圖(S : 1/300)

屋突一層面積計算圖



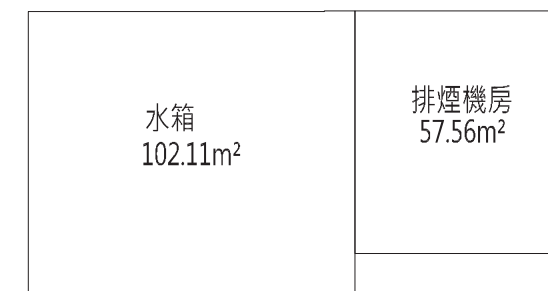
屋突一層面積：24.29+50.21+65.56+5.96+6.3+7.35=159.66m²
159.66m² < 1279.48 / 8 =159.94m²OK

屋突二層面積計算圖



屋突二層面積：75.48+51.3+25.54+7.35=159.66m²
159.66m² < 1279.48 / 8 =159.94m²OK

屋突三層面積計算圖



屋突三層面積：102.11+57.56=159.66m²
159.66m² < 1279.48 / 8 =159.94m²OK

圖 11-25 屋突層面積檢討圖(S：1/300)



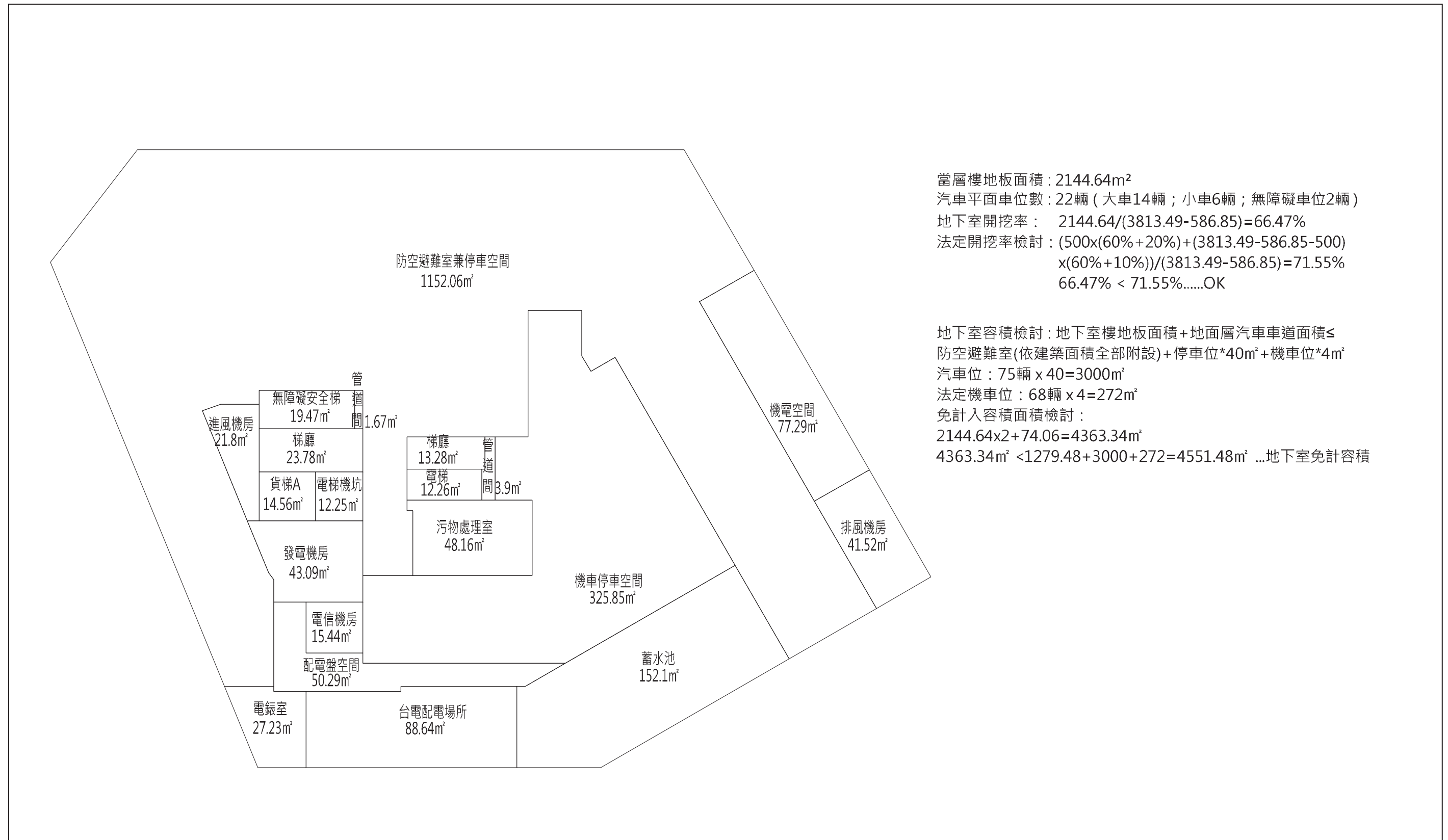


圖 11-27 地下一層面積檢討圖(S：1/300)

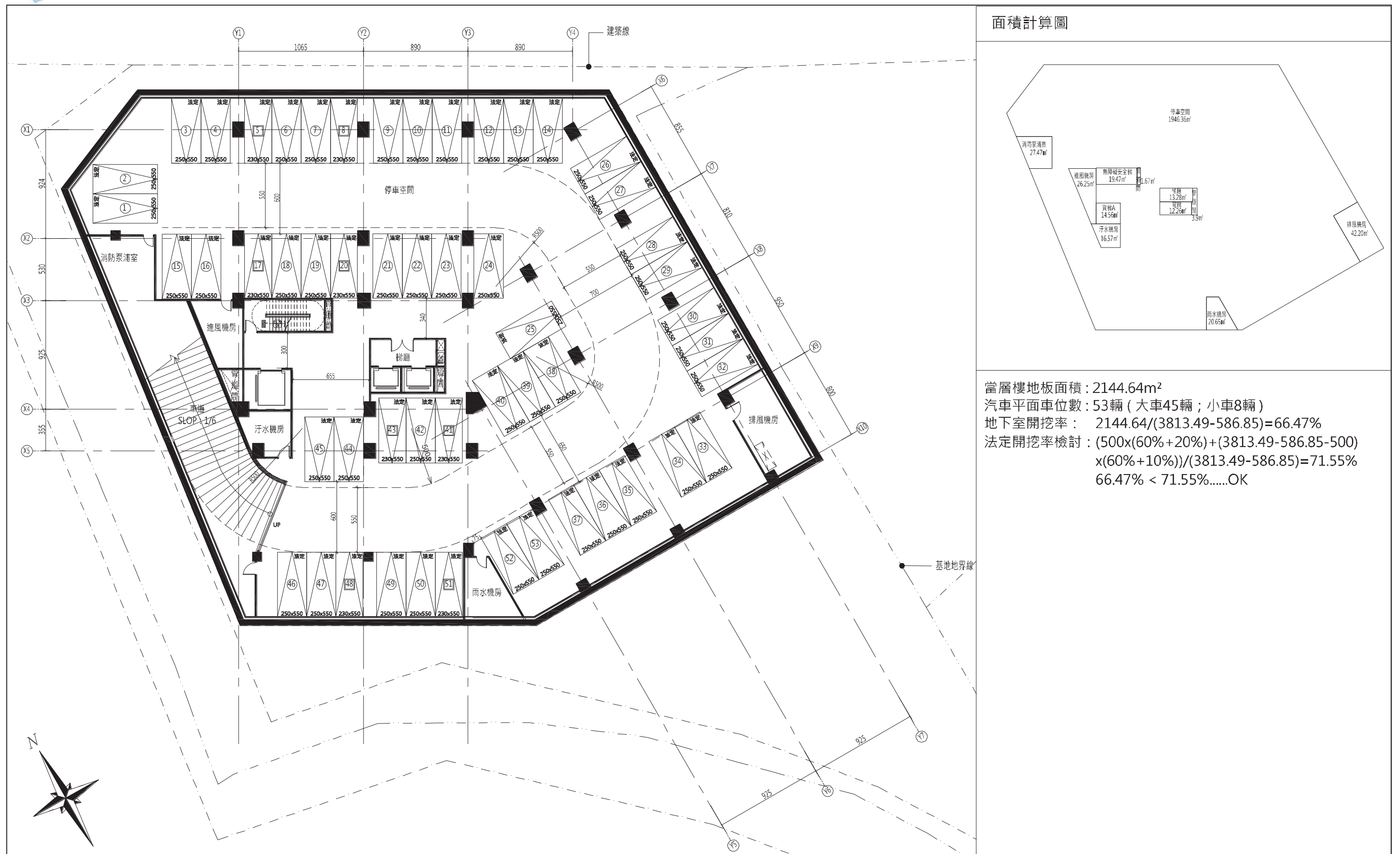


圖 11-28 地下二層平面圖(S：1/300)

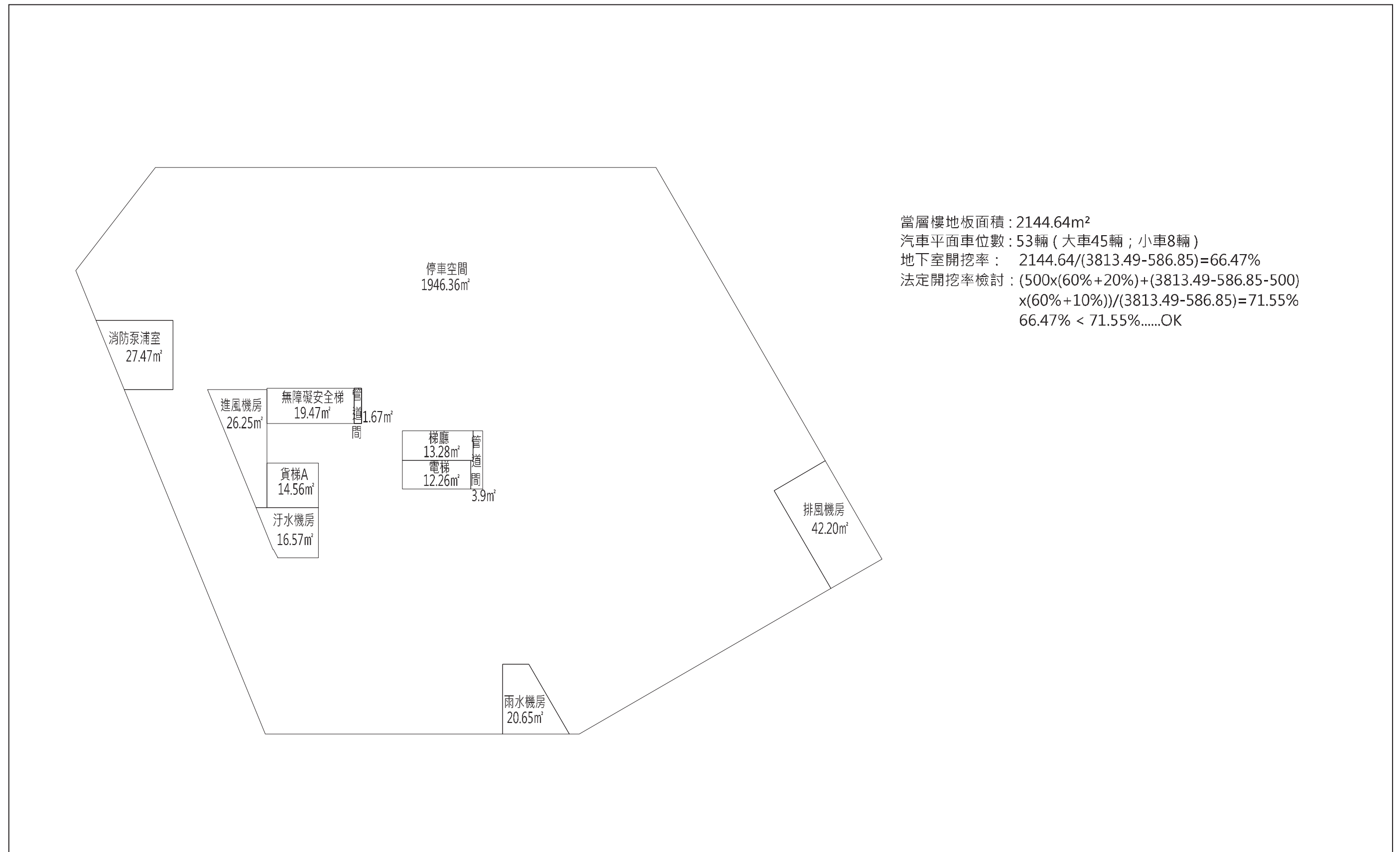
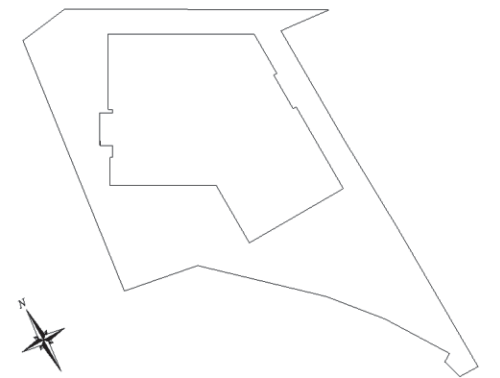


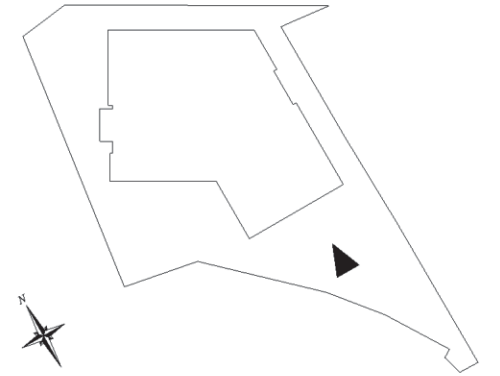
圖 11-29 地下二層面積檢討圖(S：1/300)



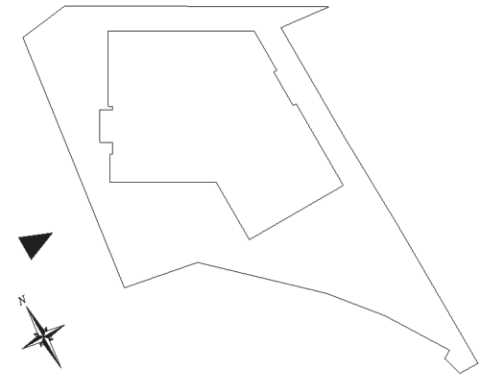
11-32



圖 11-31 東向立面圖(S : 1/300)



11-34



11-35

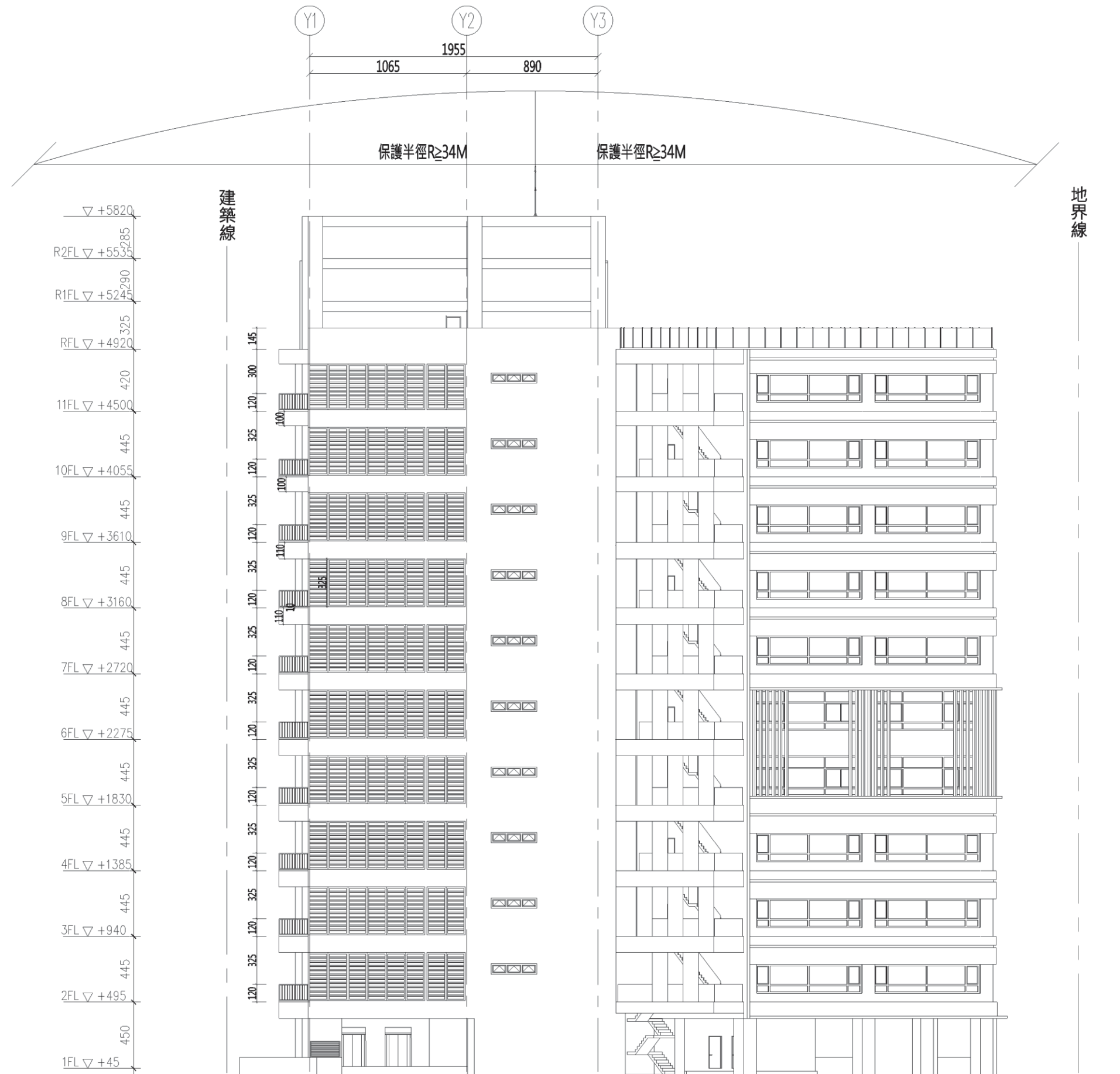
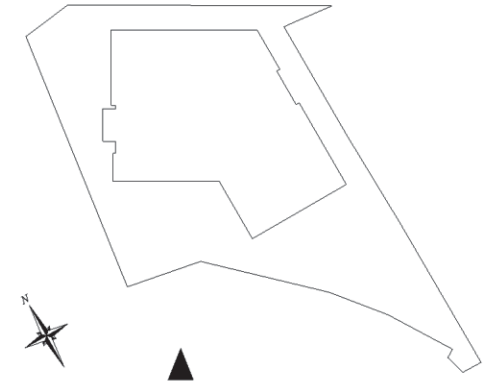


圖 11-34 西南向立面圖(S : 1/300)





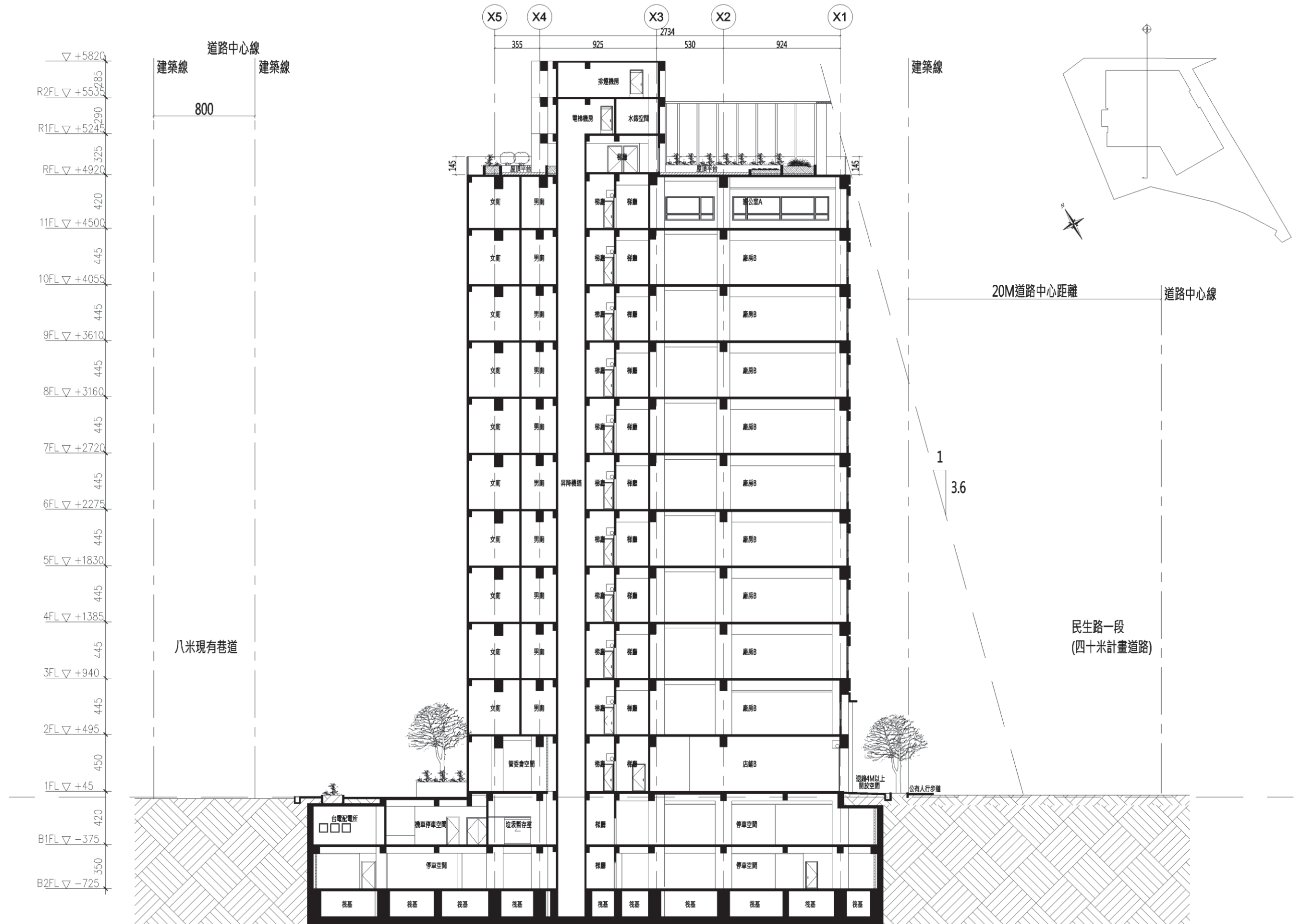


圖 11-36 縱向剖面圖(S : 1/300)



六、防災與逃生避難構想

(一) 開放空間規劃：

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

(二) 消防車救災活動空間規劃：

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

(三) 更新單元逃生避難計畫：

當緊急災難發生時，規劃以梯廳作為主要垂直逃生動線，分別往屋頂層、地面層與地下層之避難空間移動；逃往地面層民眾除可暫時集中於開放空間暫時性避難場所外，亦可順著人行步道空間移往鄰近短期避難場所，如正隆公園、員勝公園等或中長期避難場所如民生公園市民活動中心。

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：將捷建設股份有限公司 負責人：林莉婷 電話：02-25362666

設計人：林長勳聯合建築師事務所 聯絡人：李冠寬 電話：02-25362666 #5302

建築物地點（地號或地址）：新北市中和區民富段30地號等15筆土地

建築物概要（樓高及用途）：地下二層、地上11層 一般廠庫

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	免檢討
(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	免檢討
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 16 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：

科員簡德凱

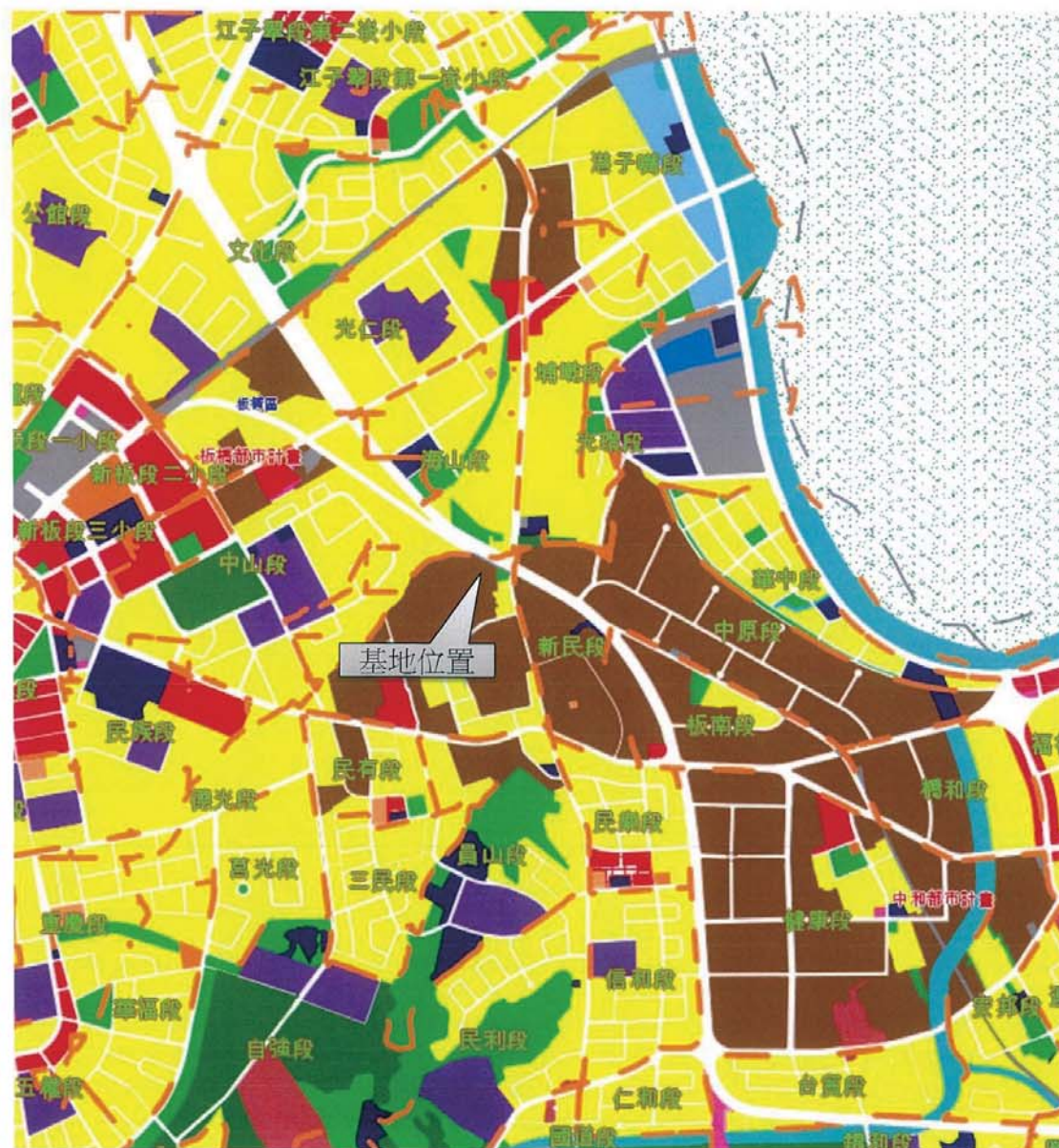
單位主管：

股長張程翔

1/16

一、都市計畫圖

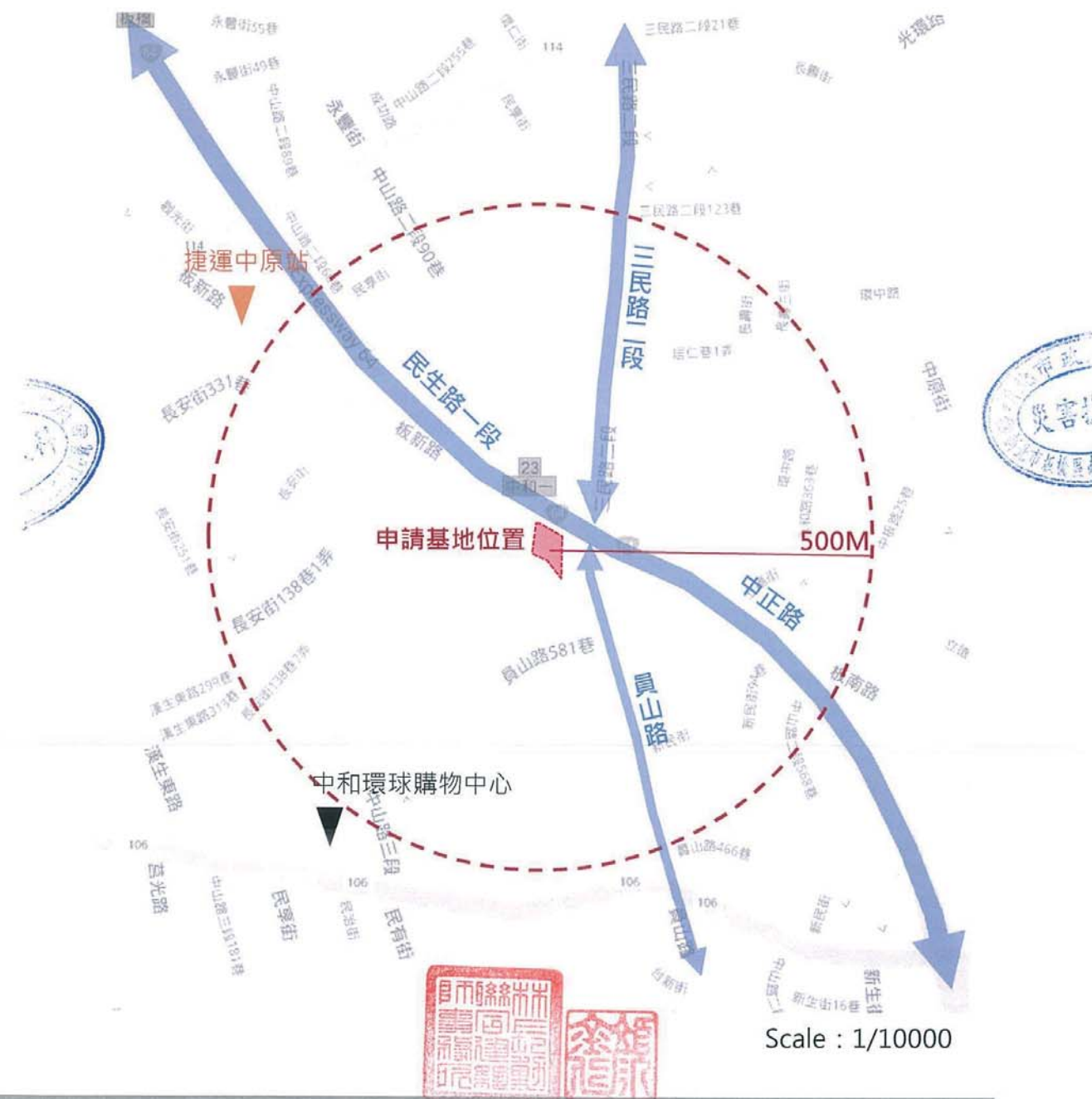
1. 基地位置：新北市板中和區員山路611巷
2. 地段地號：新北市中和區民富段30地號等15筆
3. 使用分區：乙種工業區、建蔽率 60%、容積率 210%
4. 基地面積：3847.87 m²



Scale : 1/20000

二、區域發展與交通系統現況

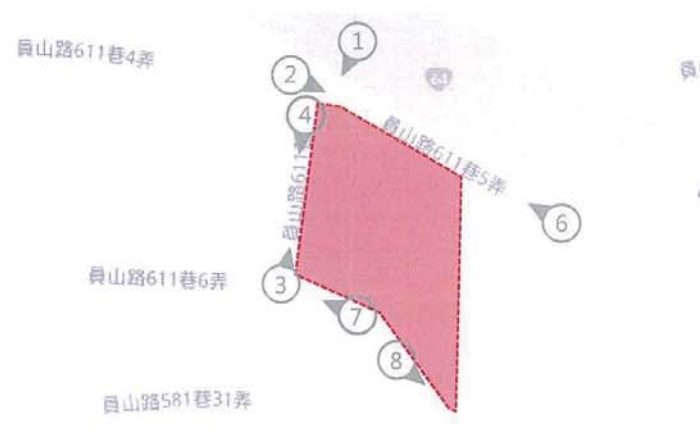
本基地位於新北市中和區員山路二段、與中正路交叉入口。北側64號快速道路，南側106縣道皆為東西向之道路，東側員山路為南北向之道路。基地位於未來捷運環狀線，鄰近中原站，步行約10分鐘，除了捷運外，聯外交通也十分便利，台鐵板橋火車站與高鐵板橋站為附近鐵路之交通幹線。



Scale : 1/10000

圖 11-38 消防救災核准圖說(1)

三、基地周邊環境現況照片







11-44

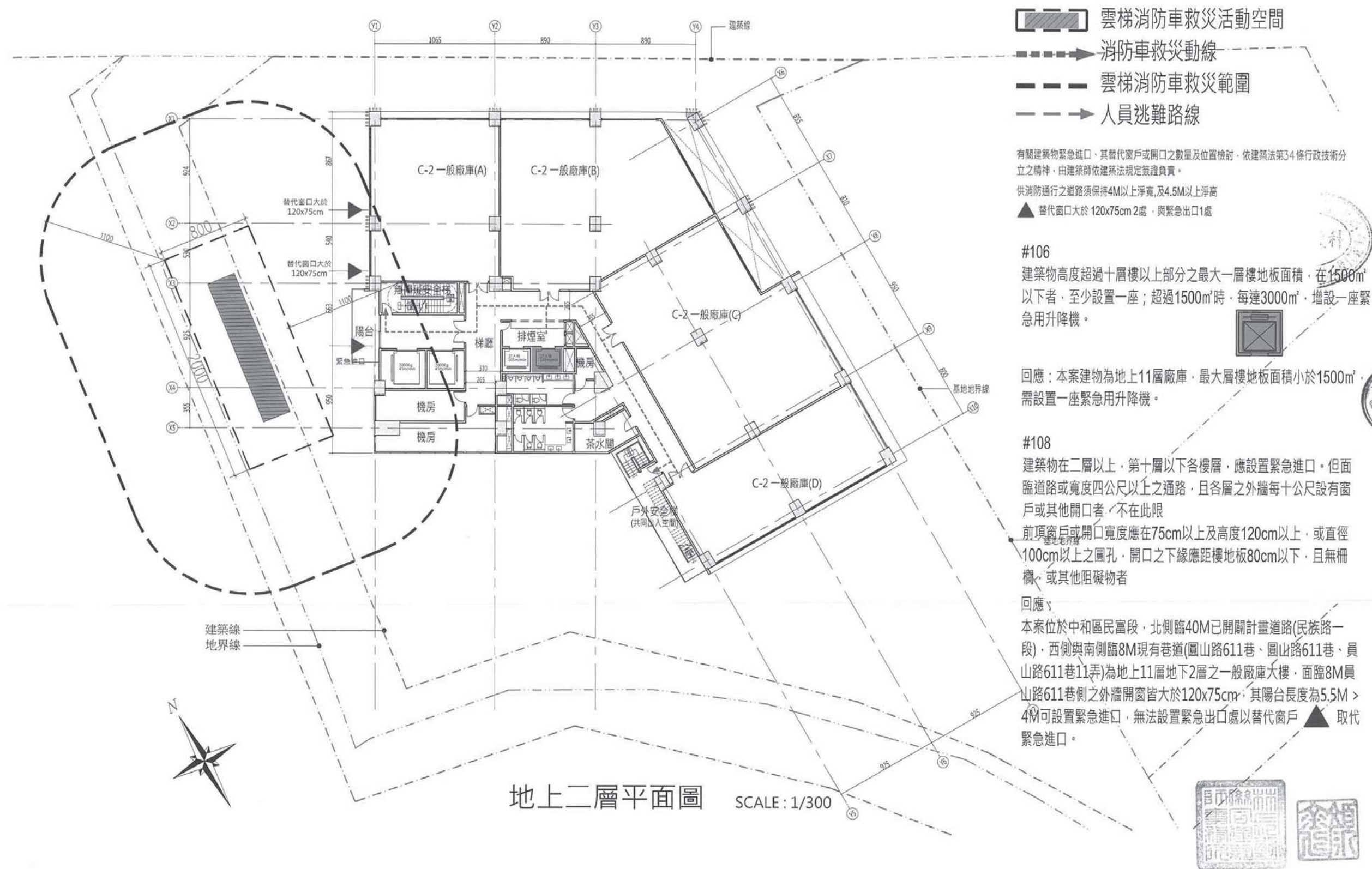


圖 11-42 消防救災核准圖說(5)

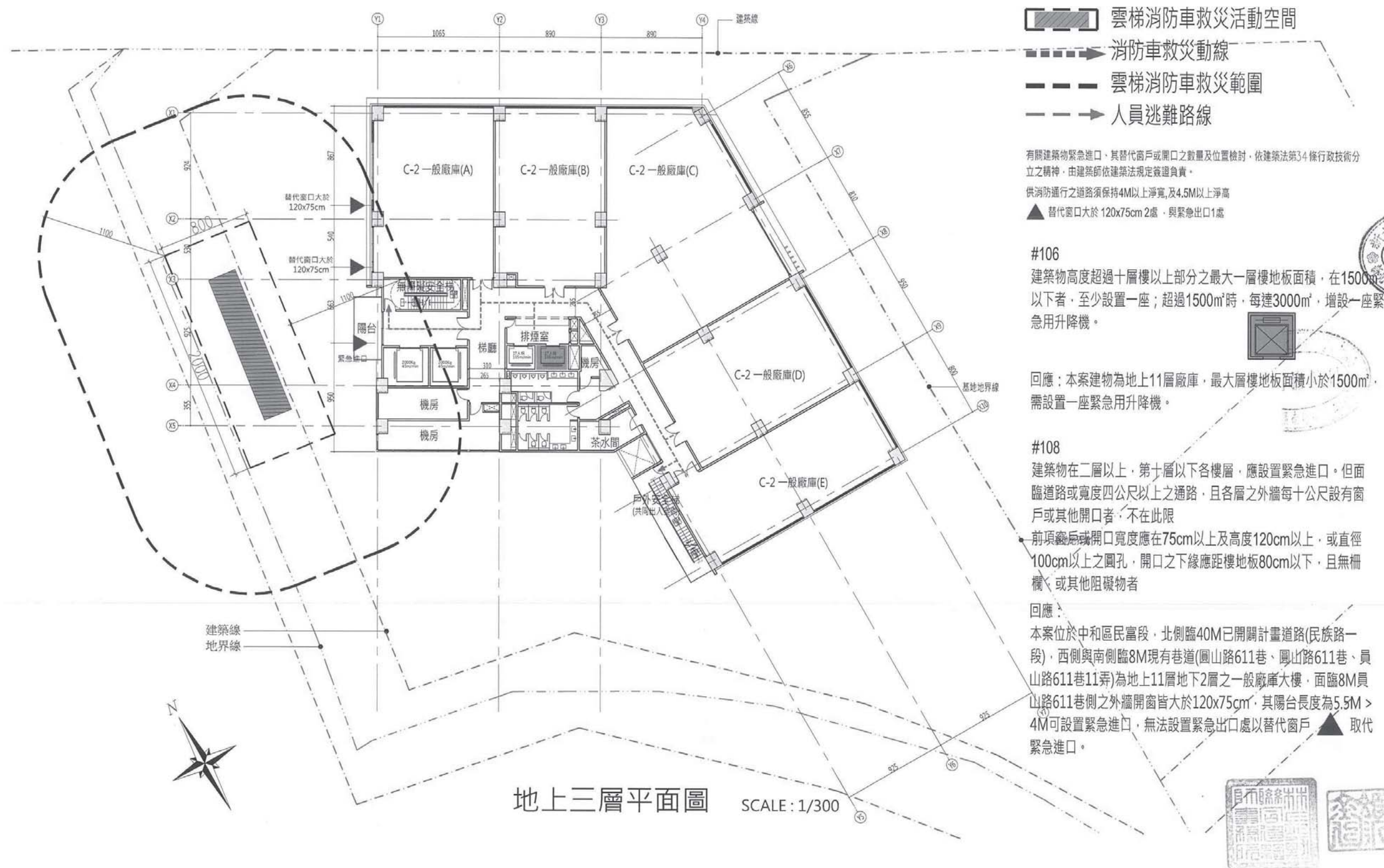


圖 11-43 消防救災核准圖說(6)

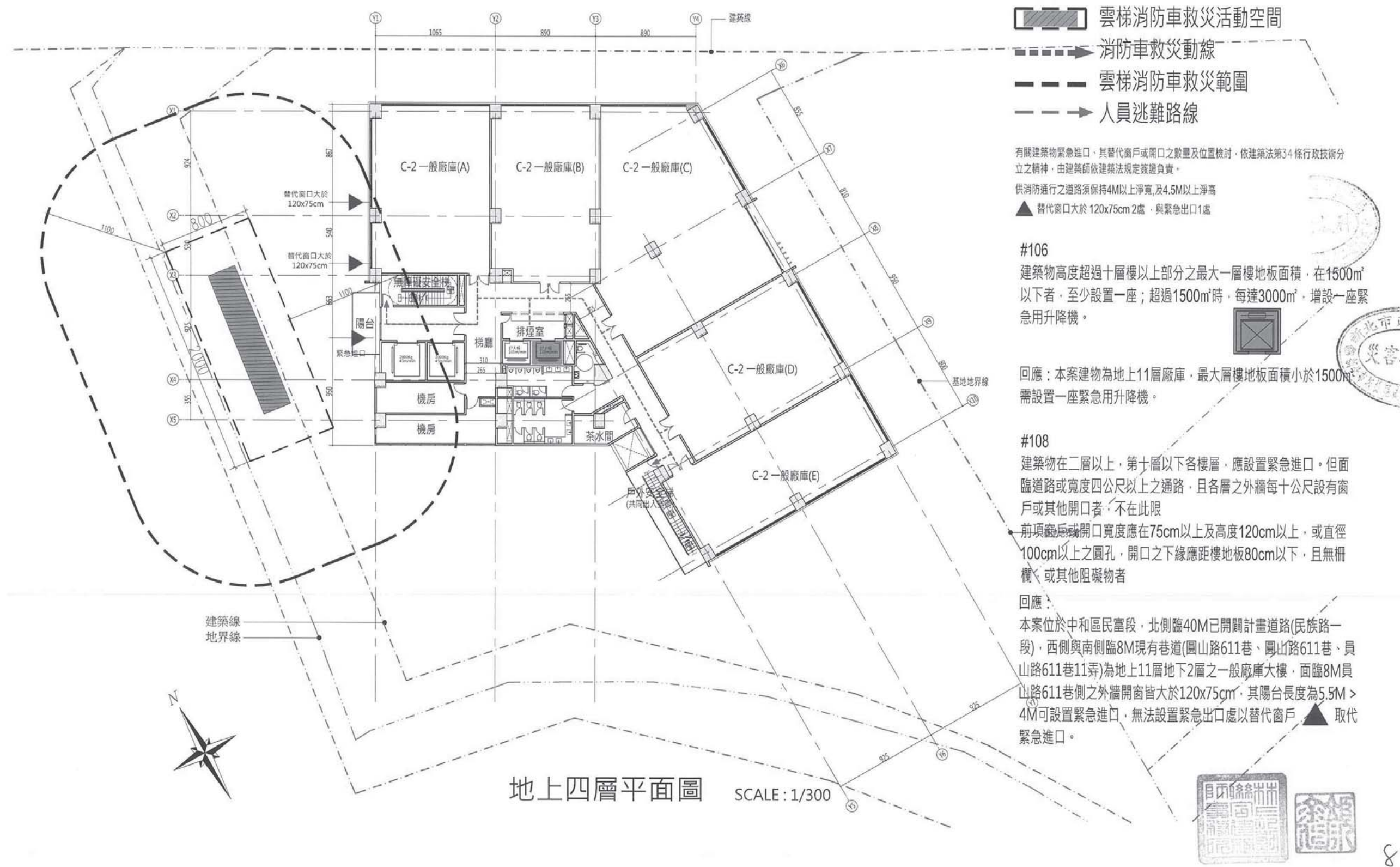


圖 11-44 消防救災核准圖說(7)



- 雲梯消防車救災活動空間
- 消防車救災動線
- 雲梯消防車救災範圍
- 人員逃難路線

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

供消防通行之道路須保持4M以上淨寬，及4.5M以上淨高

▲ 替代窗口大於 120x75cm 2處，與緊急出口1處

#106

建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500m²以下者，至少設置一座；超過1500m²時，每達3000m²，增設一座緊急用升降機。



回應：本案建築物為地上11層廠庫，最大層樓地板面積小於1500m²，需設置一座緊急用升降機。

#108

建築物在十層以上，第十層以下各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限

前項窗戶或開口寬度應在75cm以上及高度120cm以上，或直徑100cm以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80cm以下，且無柵欄，或其他阻礙物者

回應：

本案位於中和區民富段，北側臨40M已開闢計畫道路(民族路一段)，西側與南側臨8M現有巷道(圓山路611巷、圓山路611巷、員山路611巷11弄)為地上11層地下2層之一般廠庫大樓，面臨8M員山路611巷側之外牆開窗皆大於120x75cm，其陽台長度為5.5M > 4M可設置緊急進口，無法設置緊急出口處以替代窗戶▲ 取代緊急進口。

8

圖 11-45 消防救災核准圖說(8)

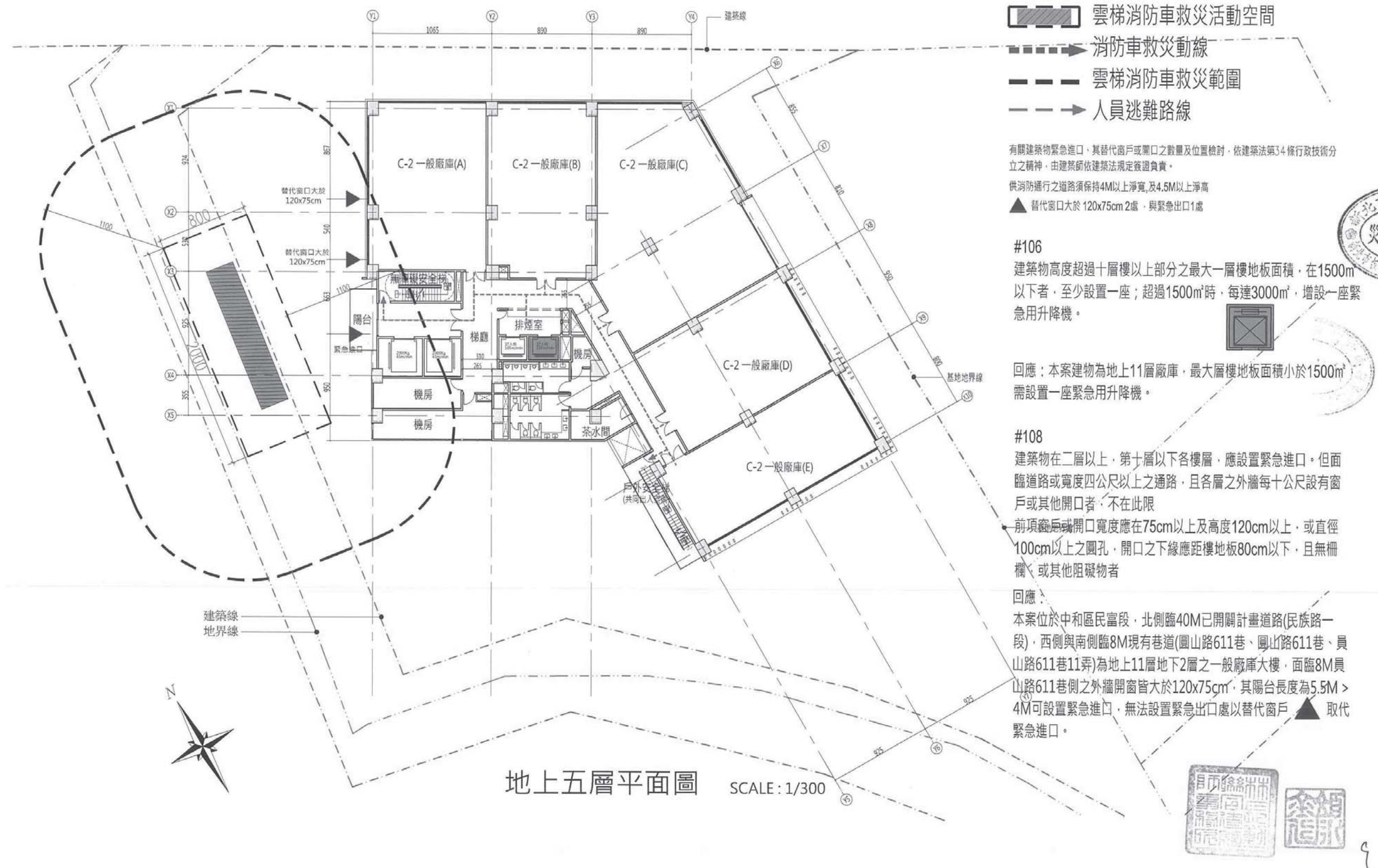


圖 11-46 消防救災核准圖說(9)

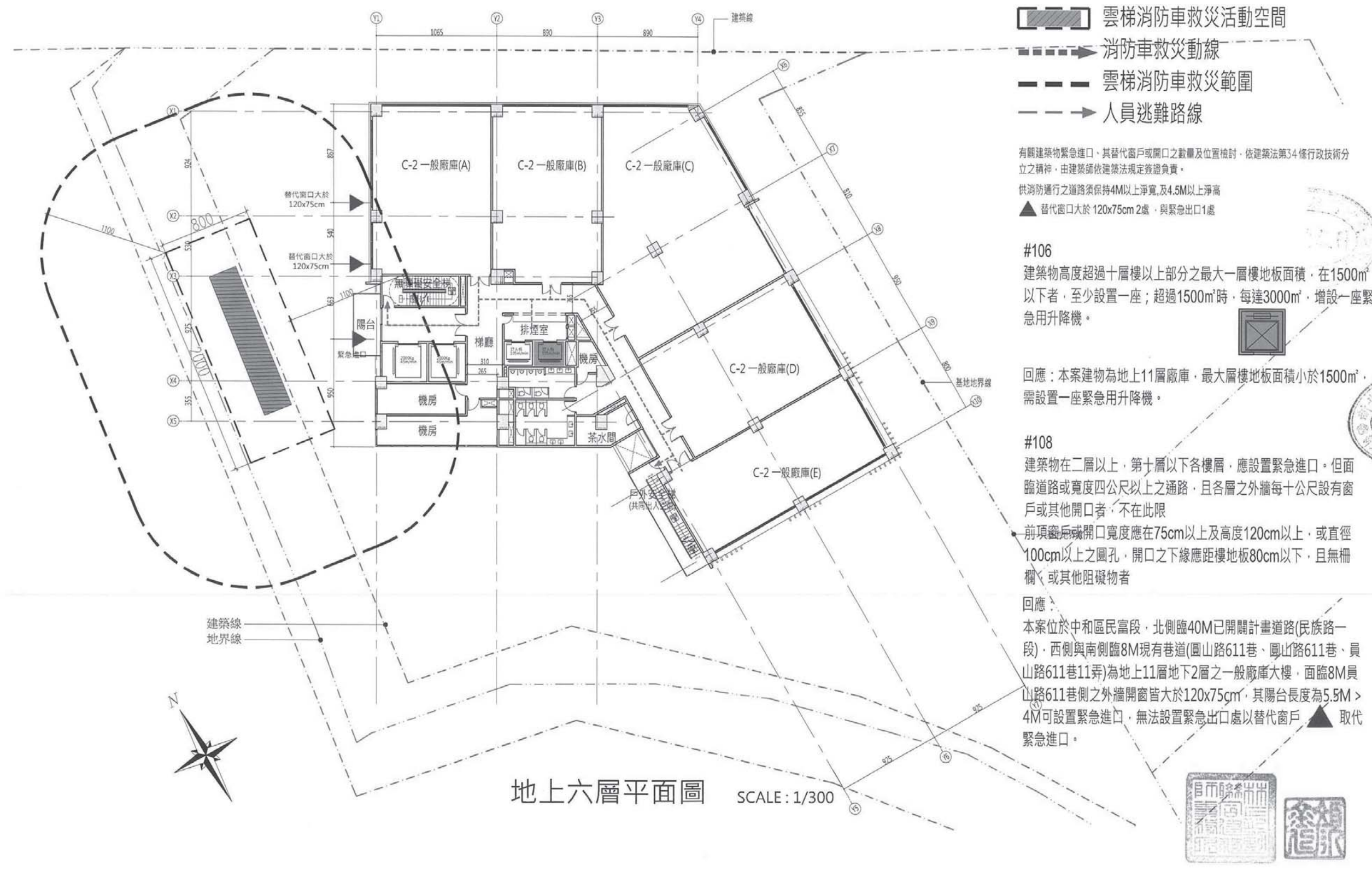


圖 11-47 消防救災核准圖說(10)

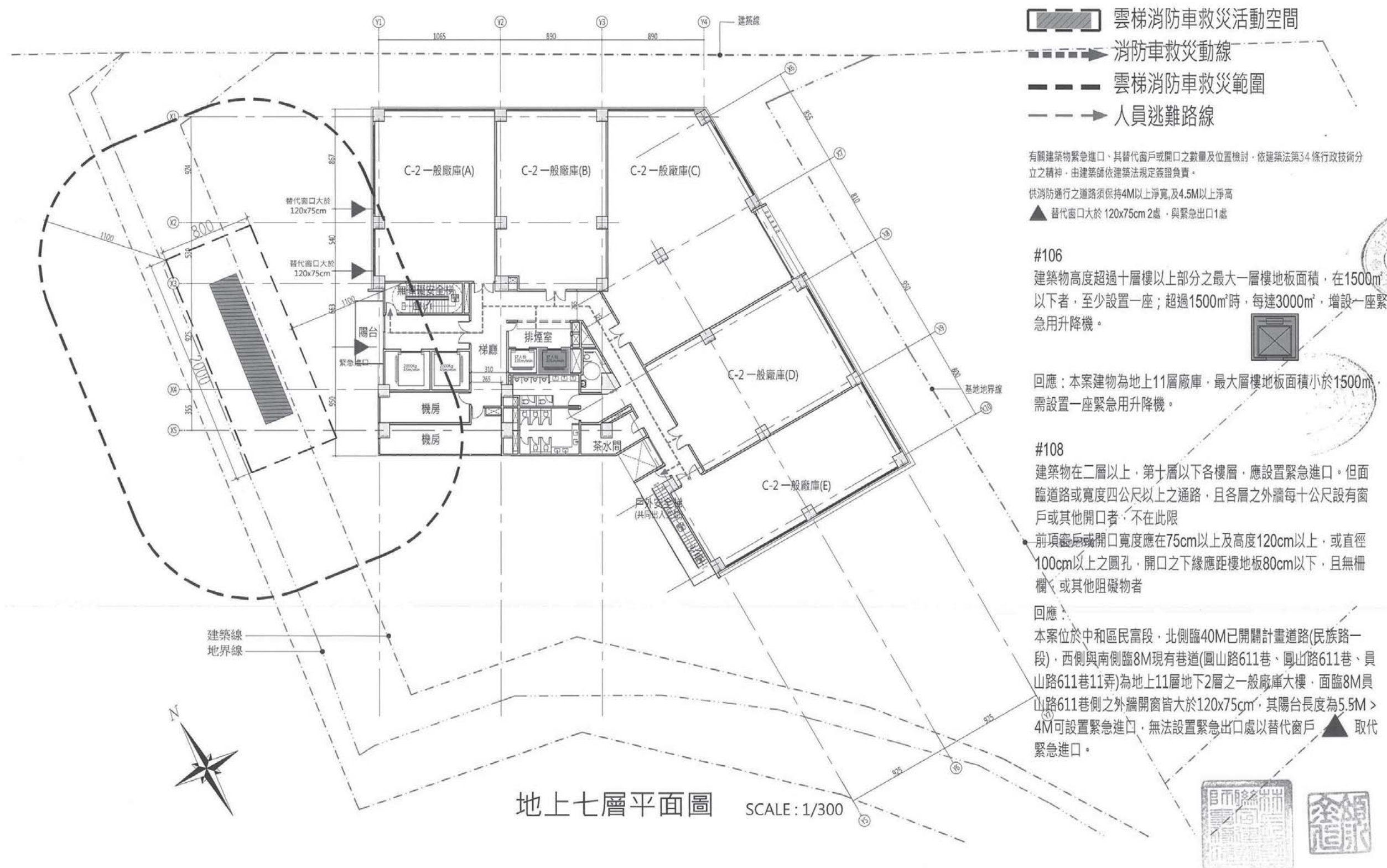


圖 11-48 消防救災核准圖說(11)

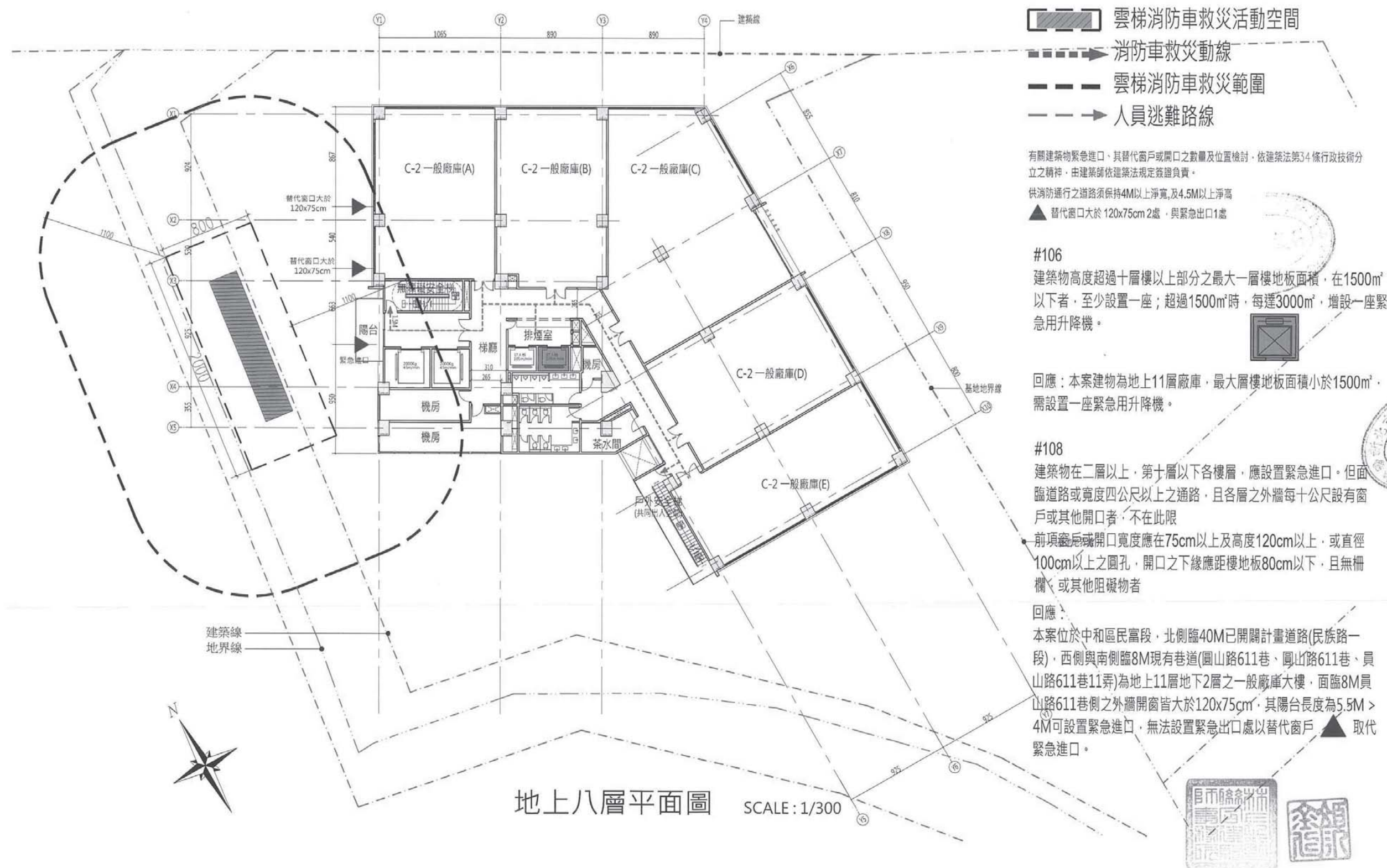


圖 11-49 消防救災核准圖說(12)

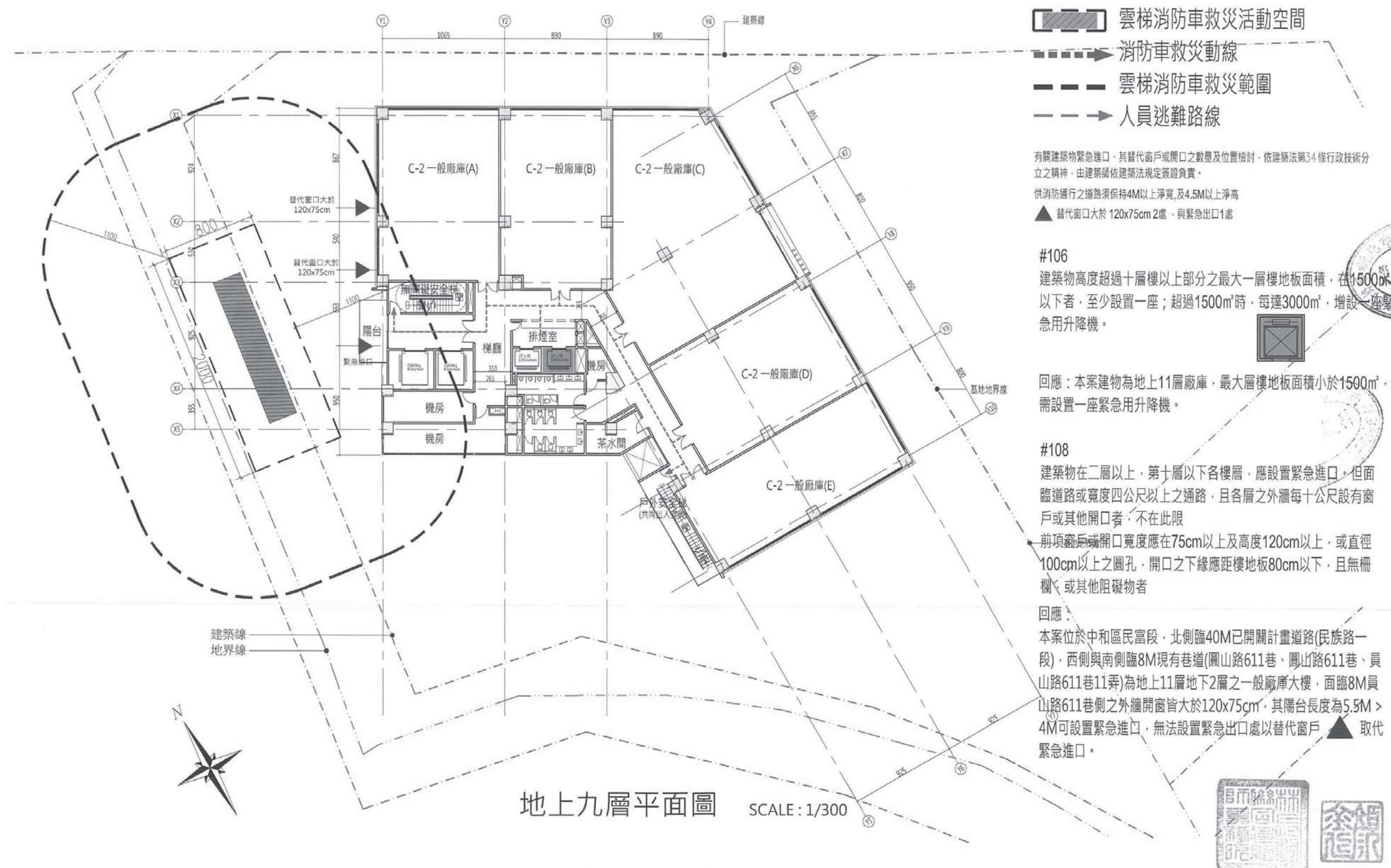


圖 11-50 消防救災核准圖說(13)

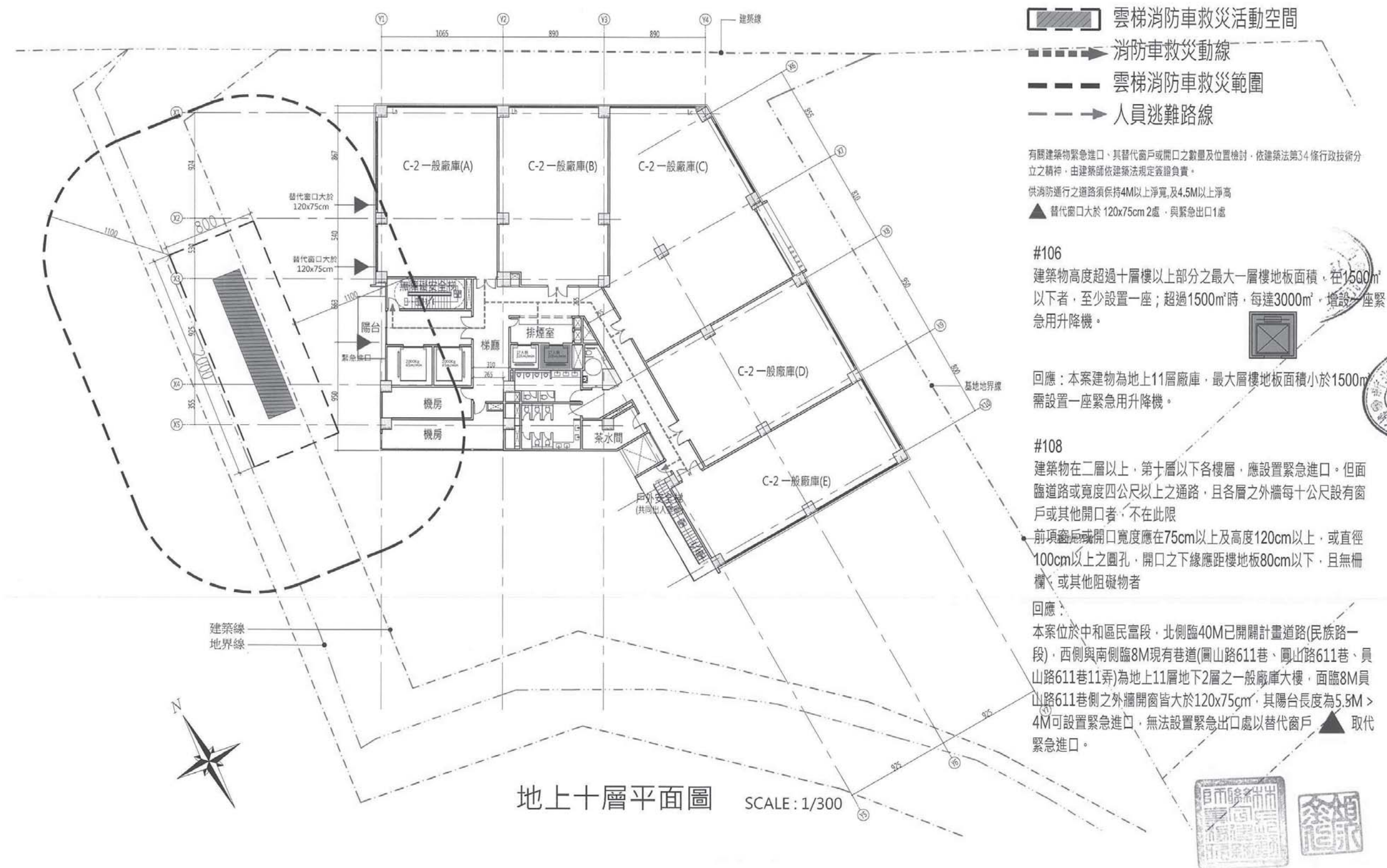


圖 11-51 消防救災核准圖說(14)

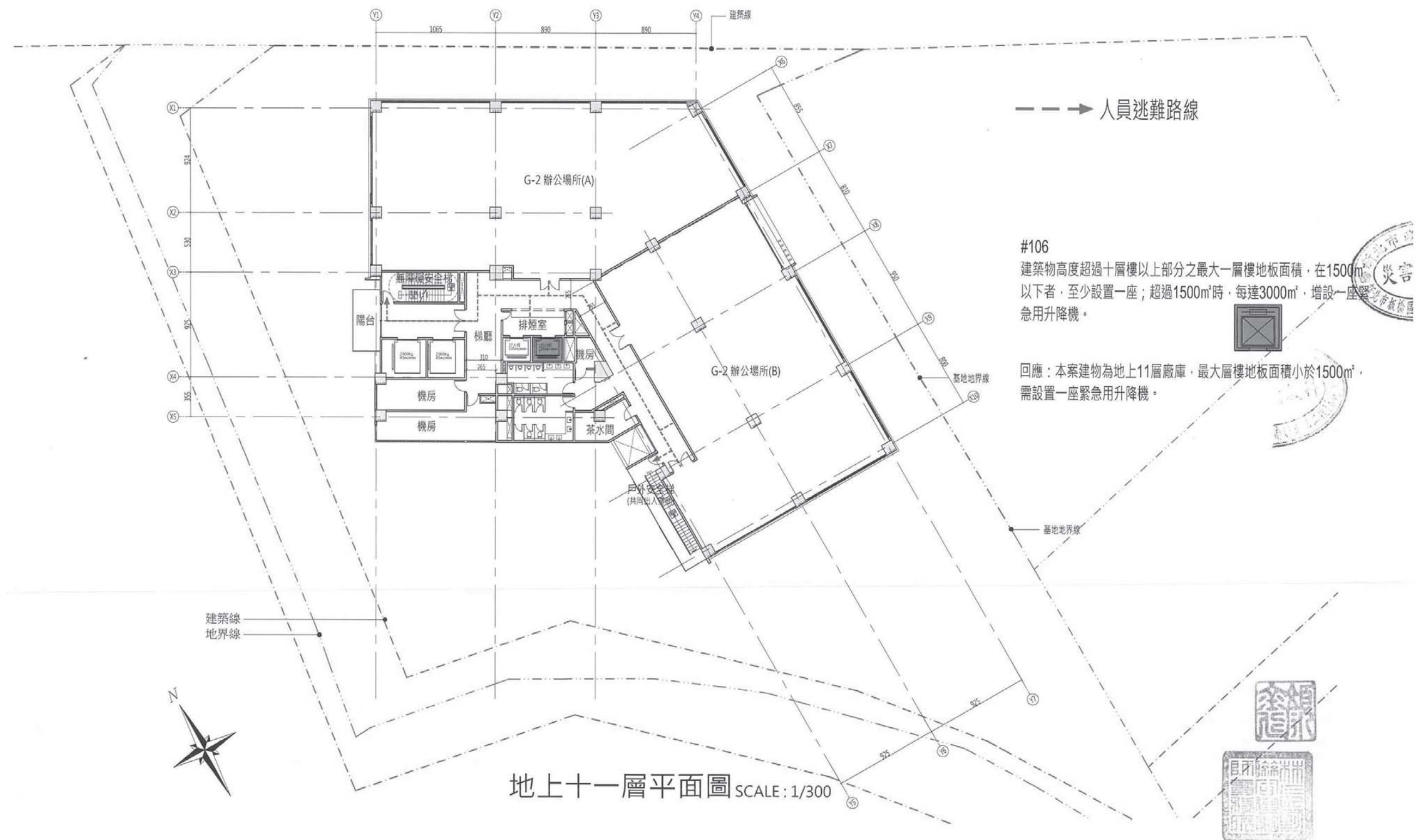
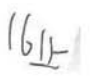


圖 11-52 消防救災核准圖說(15)



11-56

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

本都市更新案為老舊廠房更新重建，以符合現代化廠房機能之工作空間，並規劃基地內之綠地，以維護生態環境的永續發展，提升資源有效利用，並建立舒適健康環保之環境。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

（一）量體配置構想

- 1 建築物主入口規劃朝向公園側，引納公園的綠意。
- 2 地面層於公園側與主要道路側設置店鋪，營造優質商業空間，而主要服務空間分布於基地背側。
- 3 店鋪面前配合沿建築線退縮設置 4M 以上之人行步道，提供行人舒適安全的步行通道與空間品質。
- 4 增加綠化休憩空間，提供優質工作環境。

（二）建築物材質及色彩計畫

主要建築量體回應高架道路，採水平向分割，以淺灰色塗料為主體輕量化整體量體感，搭配深灰色塗料並與立面凹凸設計呼應，搭配深灰色具金屬感塗料與金屬隔柵，強化立面陰影效果，並有效抵抗日曬，創造節能舒適的工作環境。

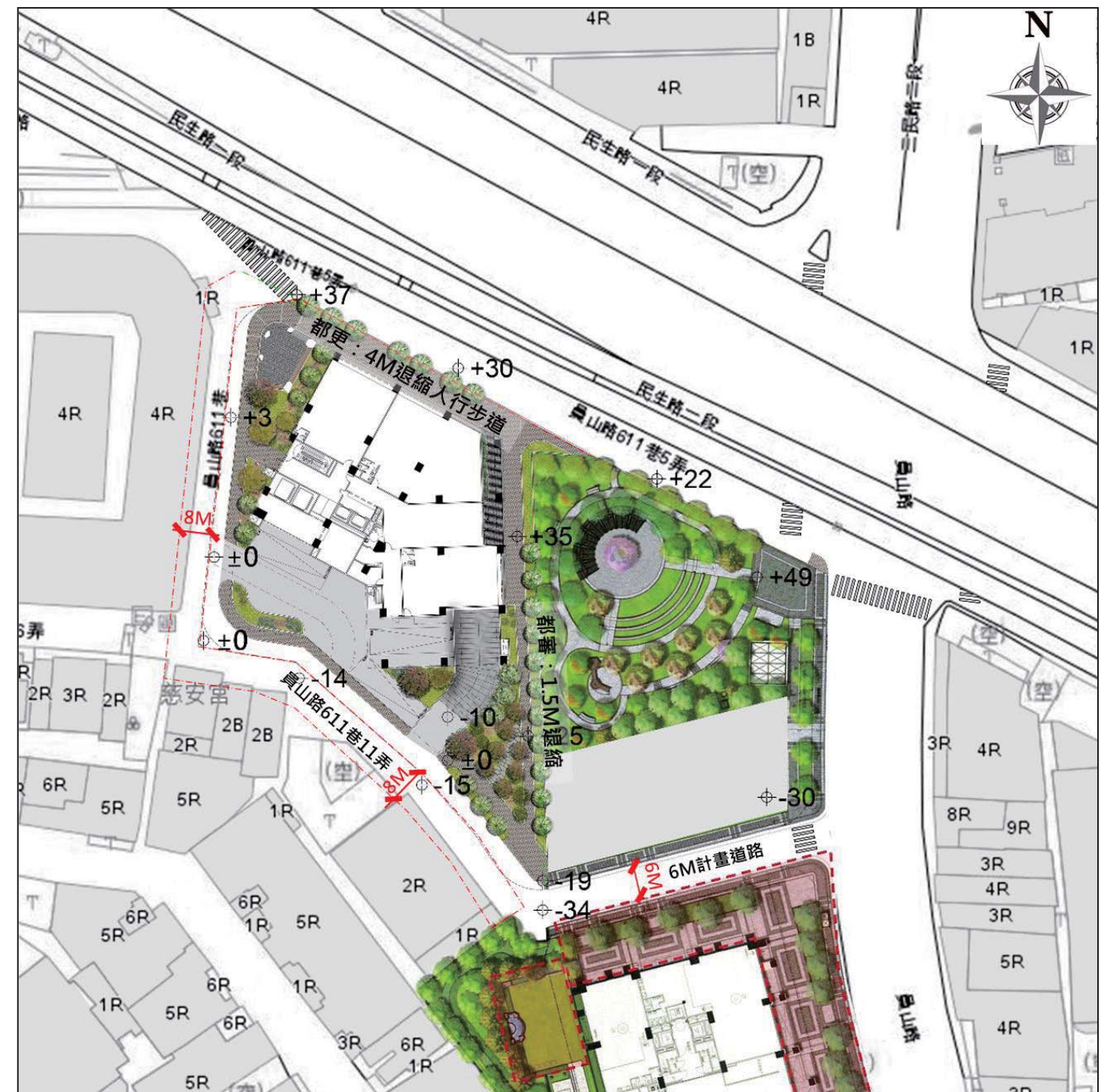


圖 12-1 基地配置構想示意圖

民生路一段(40M)

空間配置計畫

- 基地內設置沿街步道式開放空間，利用建築量體退縮，增進都市空間品質。
- 本案依新北市都市設計審議原則沿道路退縮3.52M無遮簷人行道，做為周界緩衝帶使用。
- 本案依都市更新建築容積獎勵核算基準，沿建築線退縮4M以上建築，留設開放空間做為周界緩衝帶使用。
- 車道下坡前留設 6M 之緩衝空間 $\geq 6M$ ，以避免停車進出影響鄰里人行動線。

- 都審：3.52M退縮線
- 都更：4M退縮線
- 都審：1.5M退縮
- 公共開放空間指示牌
- 警示燈



圖 12-2 基地配置示意圖





東南向透視模擬圖與天際線示意圖



西北向人視模擬圖



西南向鳥瞰模擬圖

圖 12-4 建築物各向透視模擬圖

主要建築量體回應高架道路，採水平向分割，以淺灰色塗料為主體輕量化整體量體感，搭配深灰色塗料並與立面凹凸設計呼應，搭配深灰色具金屬感塗料與金屬隔柵，強化立面陰影效果，並有效抵抗日曬，創造節能舒適的工作環境。



深灰色塗料(10B/4.5/0)

深灰色系塗料強化立面陰影效果。



淺灰色塗料(10B/8/0)

建築本體採淺灰色系塗料以輕量化量體感。



深灰色隔柵(10B/4.5/0)



淺灰色玻璃



深灰色石材(10B/4.5/0)

大廳處採較深色的石材包覆並強調俐落感。



東向立面圖

圖 12-5 東向立面建築色彩計畫示意圖



圖 12-6 西向立面建築色彩計畫示意圖

（三）夜間照明計畫

以簡潔的光線設計出發，點亮本棟獨有的立面線性光源與連接公園的垂直性格柵，除了提供夜間活動所需照明，並豐富都市夜間景觀，形塑本棟特色。選擇適合的燈具並以節能省電、減少眩光為原則。燈具安裝位置並考量其日後維修的便利性。

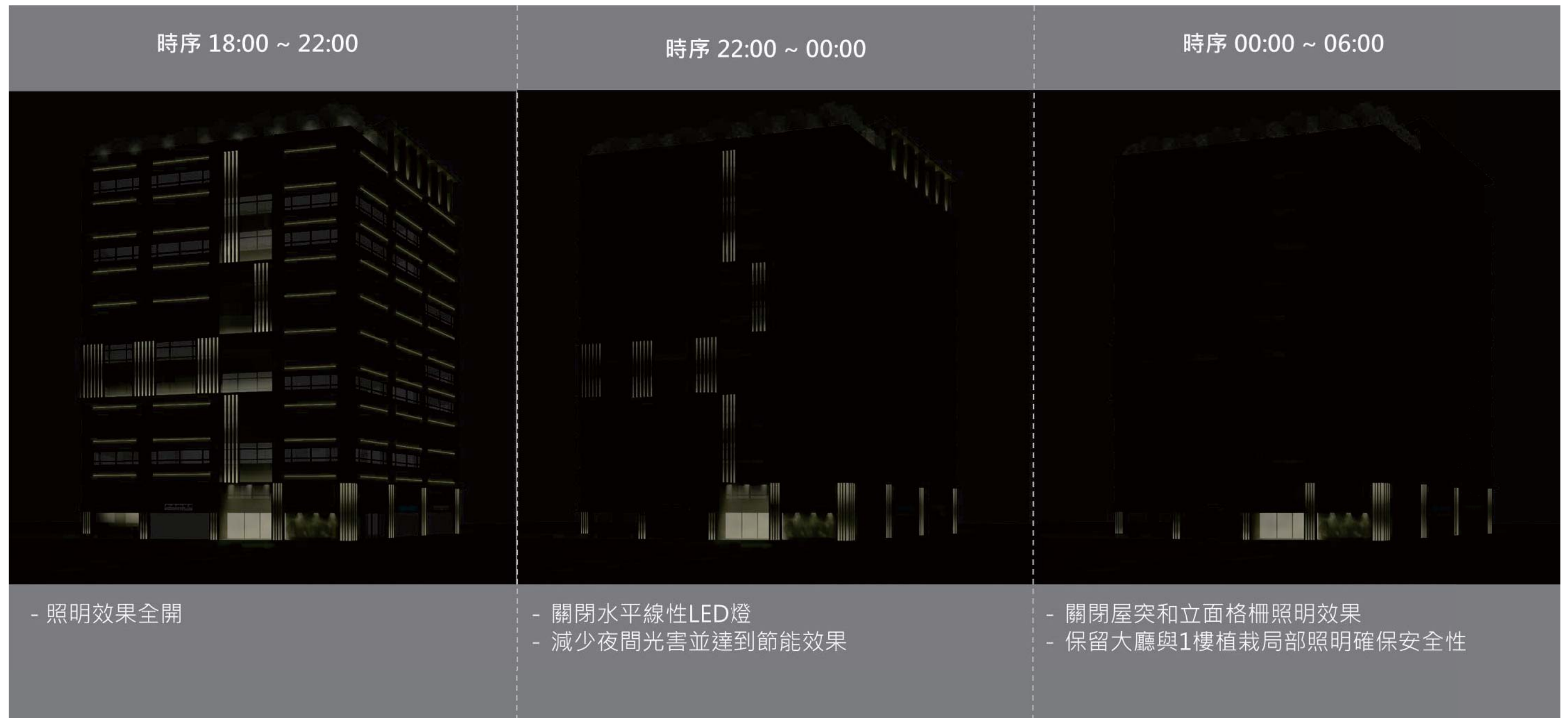


圖 12-7 夜間照明計畫分段分時示意圖



LED窄角投光燈

形塑本棟地標燈光，作為高架道路與捷運往來經過的視線焦點。



LED線性光

結合立面水平分割設置，呼應夜晚高架道路往來車燈。



LED窄角投光燈

打亮垂直性格柵線條，並照亮綠色植栽。



下照崁燈

提供夜間活動與安全所需之燈光

夜間照明設計說明

以簡潔的光線設計出發，點亮本棟獨有的立面線性光源與連接公園的垂直性格柵，除了提供夜間活動所需照明，並豐富都市夜間景觀，形塑本棟特色。

選擇適合的燈具並以節能省電、減少眩光為原則。燈具安裝位置並考量其日後維修的便利性。

圖 12-8 夜間照明計畫示意圖

三、人車動線設計原則

本案以整體開發為原則，規劃臨公園側為建築物主入口，採由東北側進入門廳通達樓電梯間。配合一樓面臨主要道路側設置店鋪空間。本案人行動線經由沿街式開放空間進入入口門廳。地下室停車出入口配置基地東南側，由車道緩衝空間連接 8m 現有巷道。裝卸車位入口配置於基地西側，降低對南側住戶的影響。本案考量基地現況與現有巷道之既有建物之限制，其進出之最大型車輛僅准 9.5 噸以下之貨車進入，並在民生路一段/員山路 611 巷路口設置警示標誌(禁止 9.5 噸以上貨車右轉)。

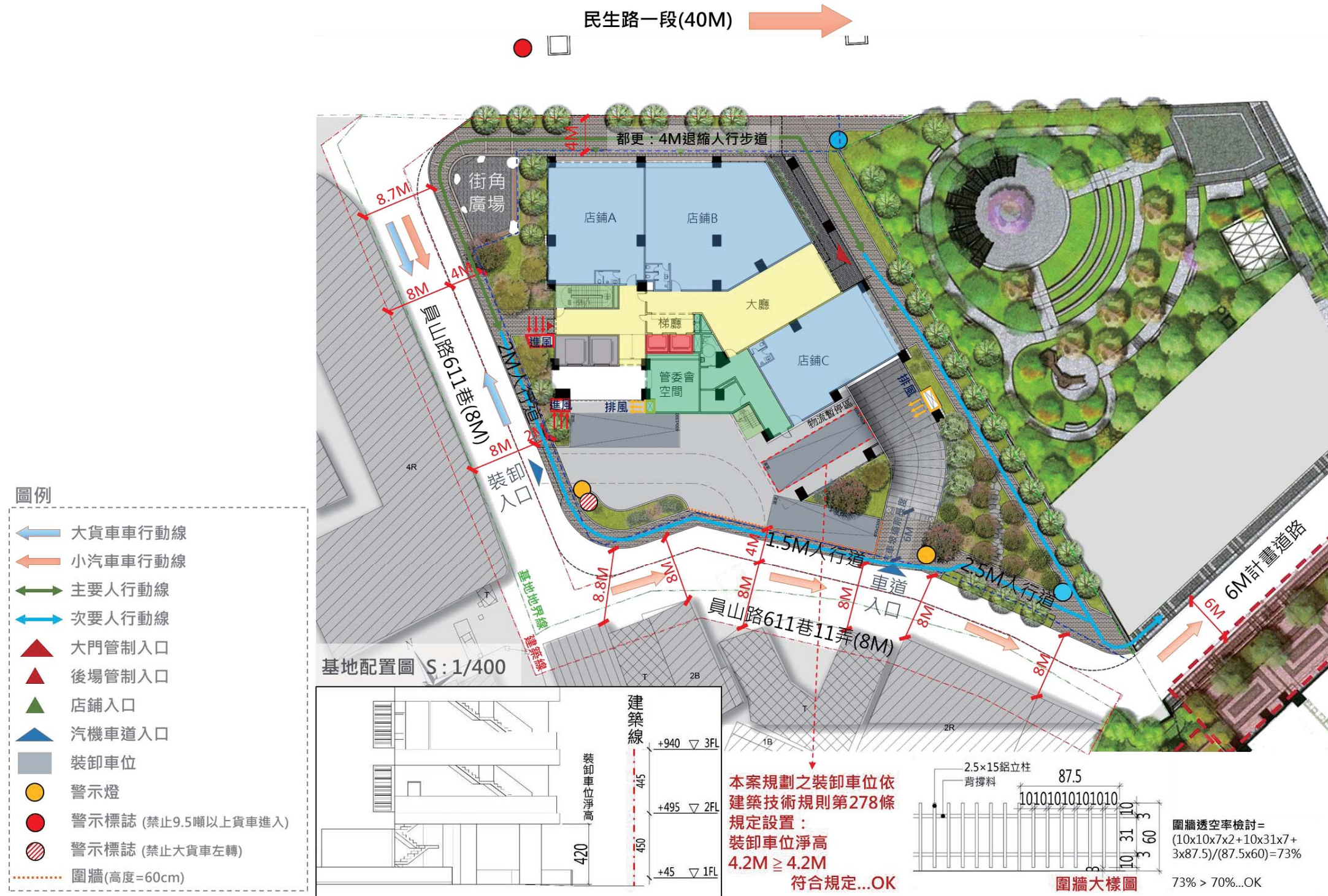


圖 12-9 地面層人車動線示意圖

大貨車行駛軌跡與動線說明：

1. 本案依現況套繪，基地北側實際供車輛進入之道路寬度約為 8.2M，南側計畫道路為 6M(詳  標示處)，由於貨車進出受限於道路現況寬度限制，經交通技師依各類貨車迴轉半徑檢討後，基地可進出之大型車輛須限制在 9.5 噸以下。
2. 本案設計因配合貨車進出，現有巷道採退足 8M 方式規劃，滿足車行之需求寬度(以退縮線  標示)，並依貨車進出動線檢討迴轉半徑(最小 7.6M)，以確保車輛進出無虞。沿道路側均留設 1.5M 以上人行步道，採抬高路緣方式區隔人行道與車道，確保人行空間之安全。
3. 未來在民生路一段與員山路 611 巷路口處申請設置警示標誌(詳  標示處)，標示「禁止 9.5 噸以上貨車及聯結車進入」之告示文字(如右圖)。
4. 南側 6M 計畫道路與員山路路口處申請設置警示標誌(詳  標示處)，標示「禁止大貨車及聯結車進入」之告示文字(如右圖)。
5. 基於交通安全之考量，未來基地鄰接道路之各轉角處及人停車場出入口，均會設置反射鏡(詳  標示處)；停車場出入口亦會設置出入警示燈(詳  標示處)；並為防止交通阻塞，於停車場出入口與道路轉彎處均採黃網線標示。



※北側民生路一段現況



※南側 6M 計畫道路現況

※南側 6M 計畫道路現況之 Ubike 配合未來道路聯通啟用，將由相關主管單位移至他處設置。

圖例：

-  黃網線標示 (禁止標線範圍內臨時停車)
-  反射鏡設置位置
-  停車場出入警示燈
-  基地退縮鋪設柏油之道路範圍
-  管理員室 (指揮人員休息室)
-  禁止進入標誌

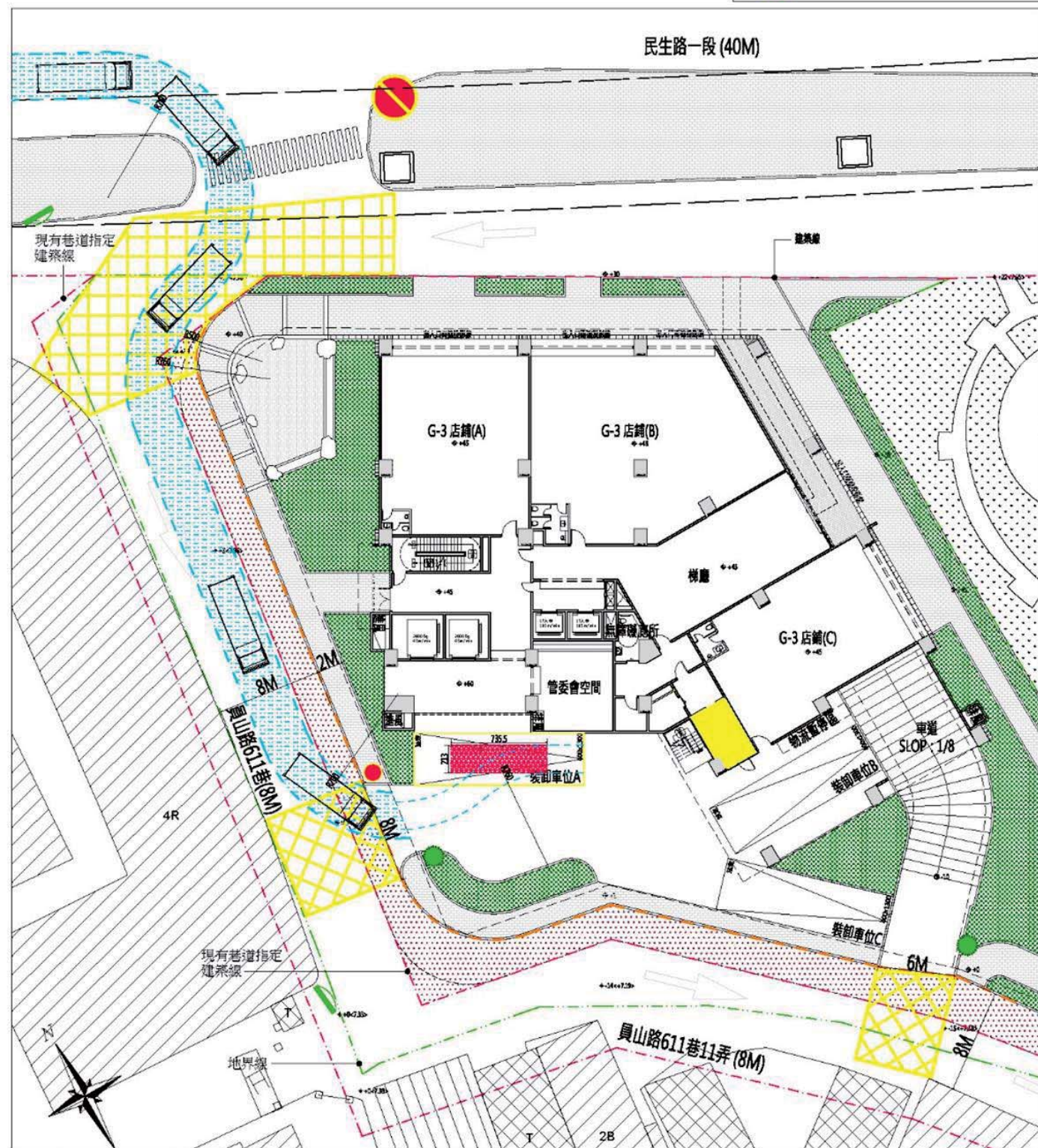


圖 12-10 大貨車軌跡動線示意圖

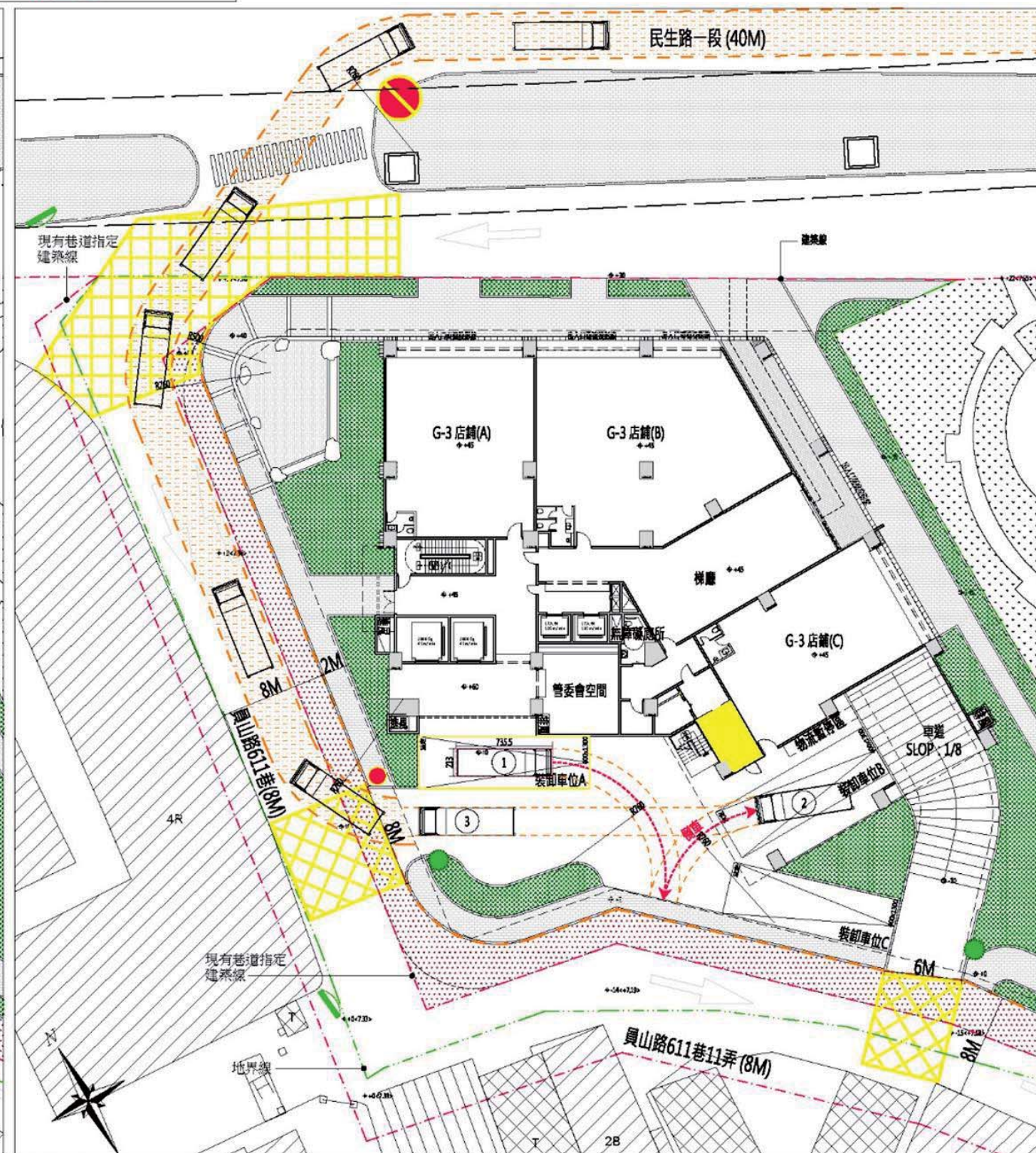
圖例：

- 本圖面檢討之裝卸車位
- 管理員室 (指揮人員休息室)
- 現場指揮人員位置
- 貨車進場動線
- 貨車出場動線
- 貨車倒車終點

貨車進出皆採現場指揮人員引導停車方式，指揮人員於管理員室待命 (詳 標示處)，見貨車到後上前進行引導 (至現場指揮人員位置) 至各指定裝卸車位 (詳 標示處)。出場時由指揮人員引導貨車在基地內倒車轉正後出場。



裝卸車位A - 進場動線說明圖



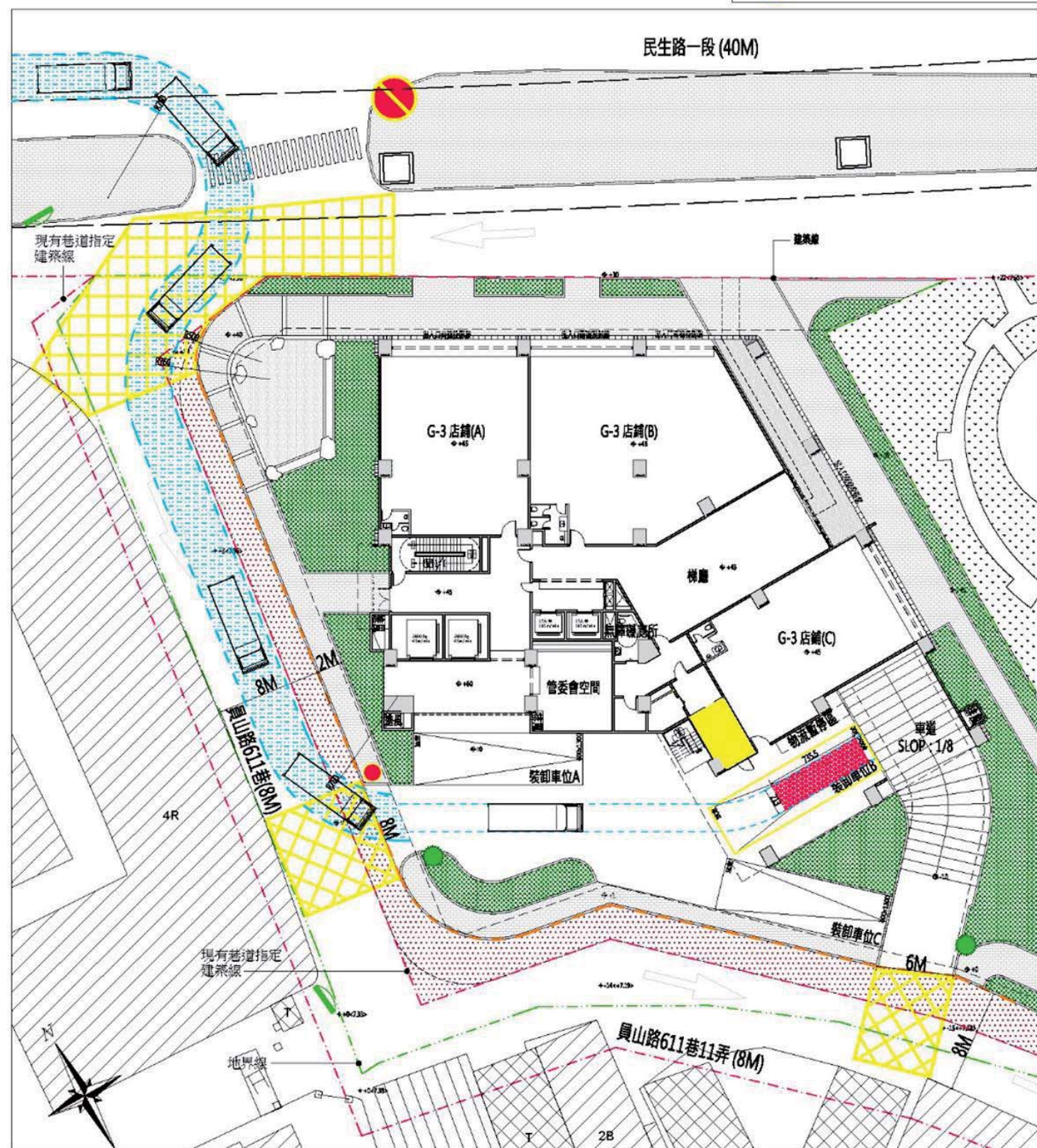
裝卸車位A - 出場動線說明圖

圖 12-11 裝卸車位 A 動線示意圖

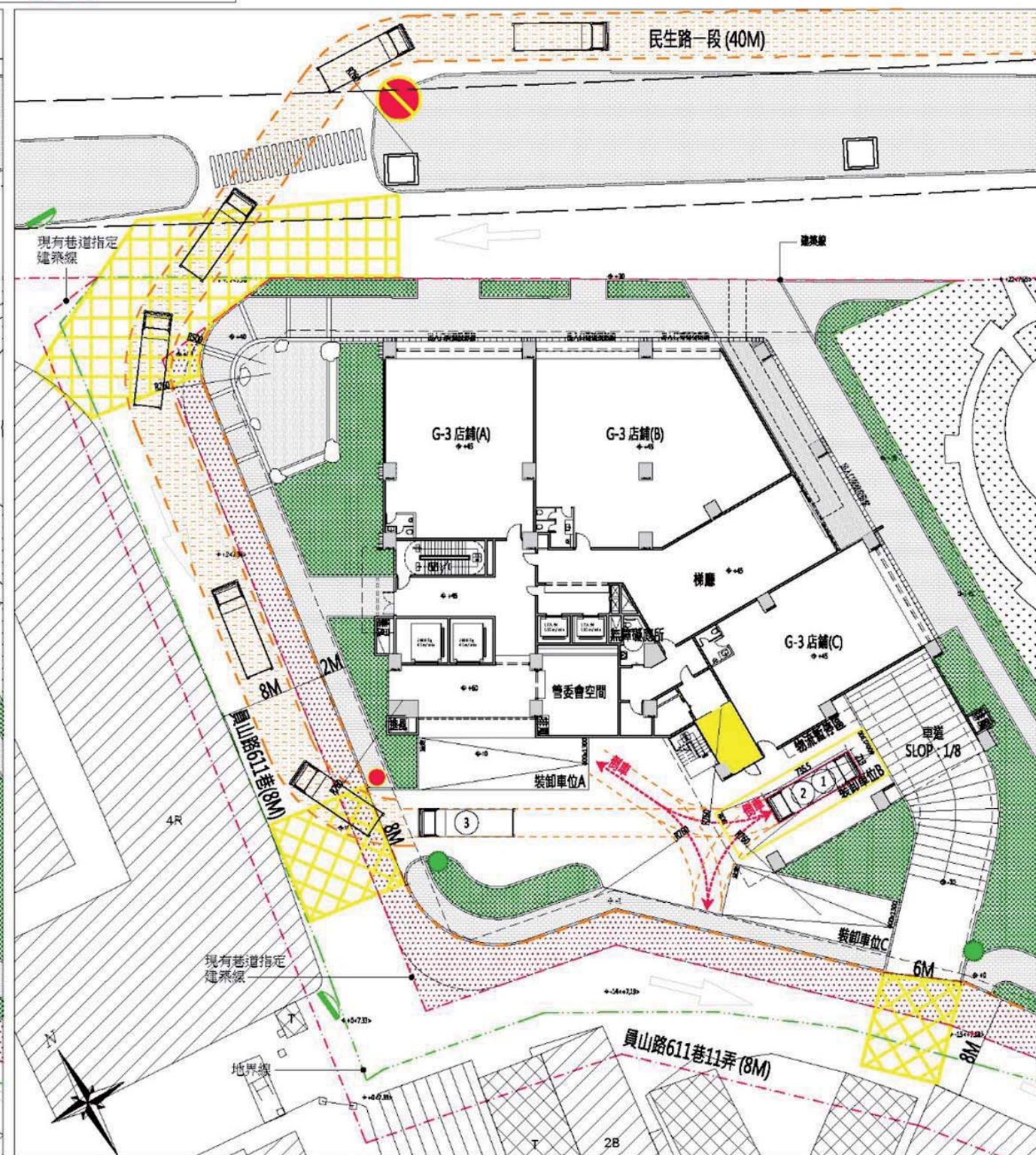
圖例：

- 本圖面檢討之裝卸車位
- 管理員室 (指揮人員休息室)
- 現場指揮人員位置
- 貨車進場動線
- 貨車出場動線
- 貨車倒車終點

貨車進出皆採現場指揮人員引導停車方式，指揮人員於管理員室待命 (詳 標示處)，見貨車到後上前進行引導 (至現場指揮人員位置) 至各指定裝卸車位 (詳 標示處)。出場時由指揮人員引導貨車在基地內倒車轉正後出場。



裝卸車位B - 進場動線說明圖



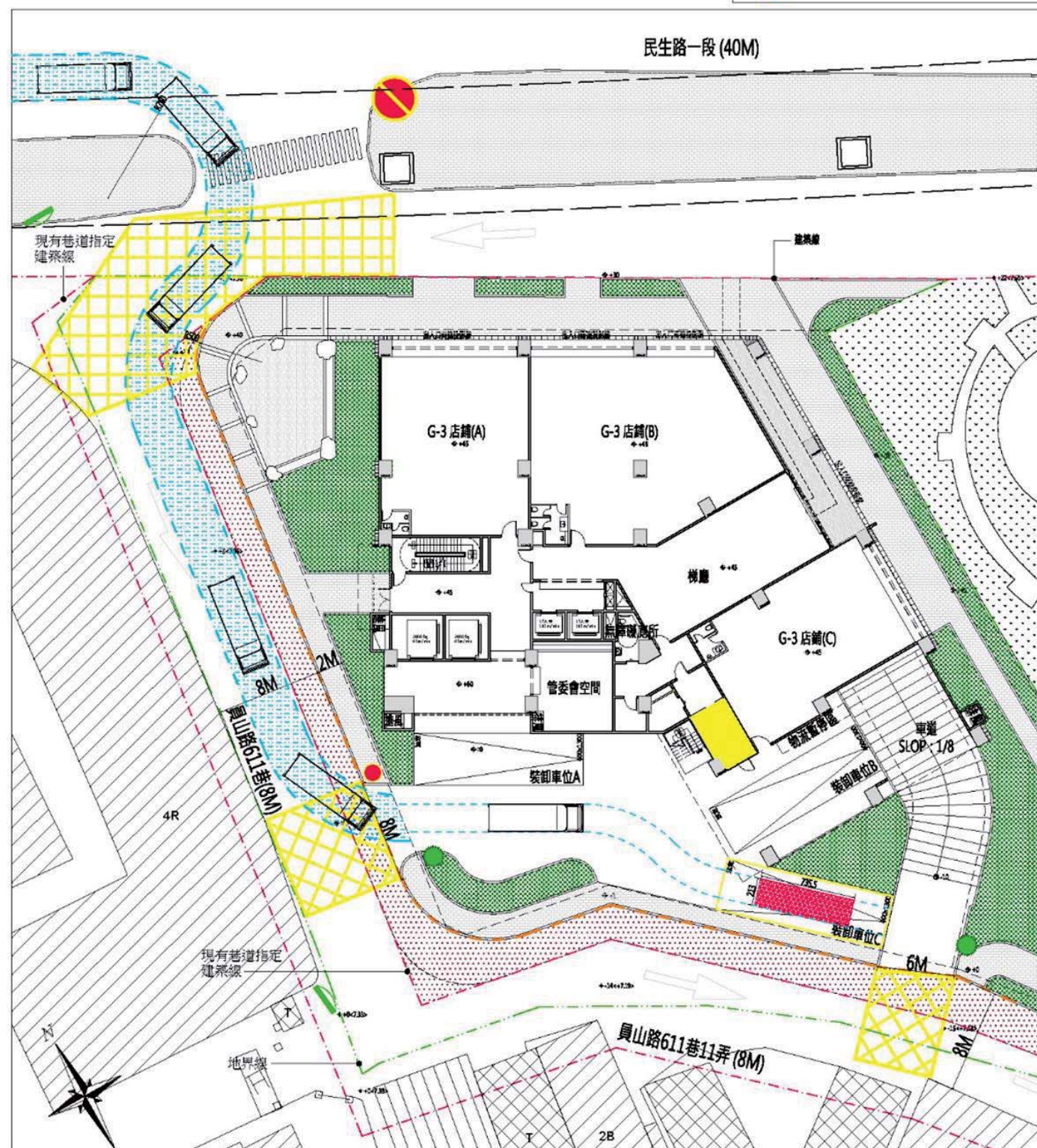
裝卸車位B - 出場動線說明圖

圖 12-12 裝卸車位 B 動線示意圖

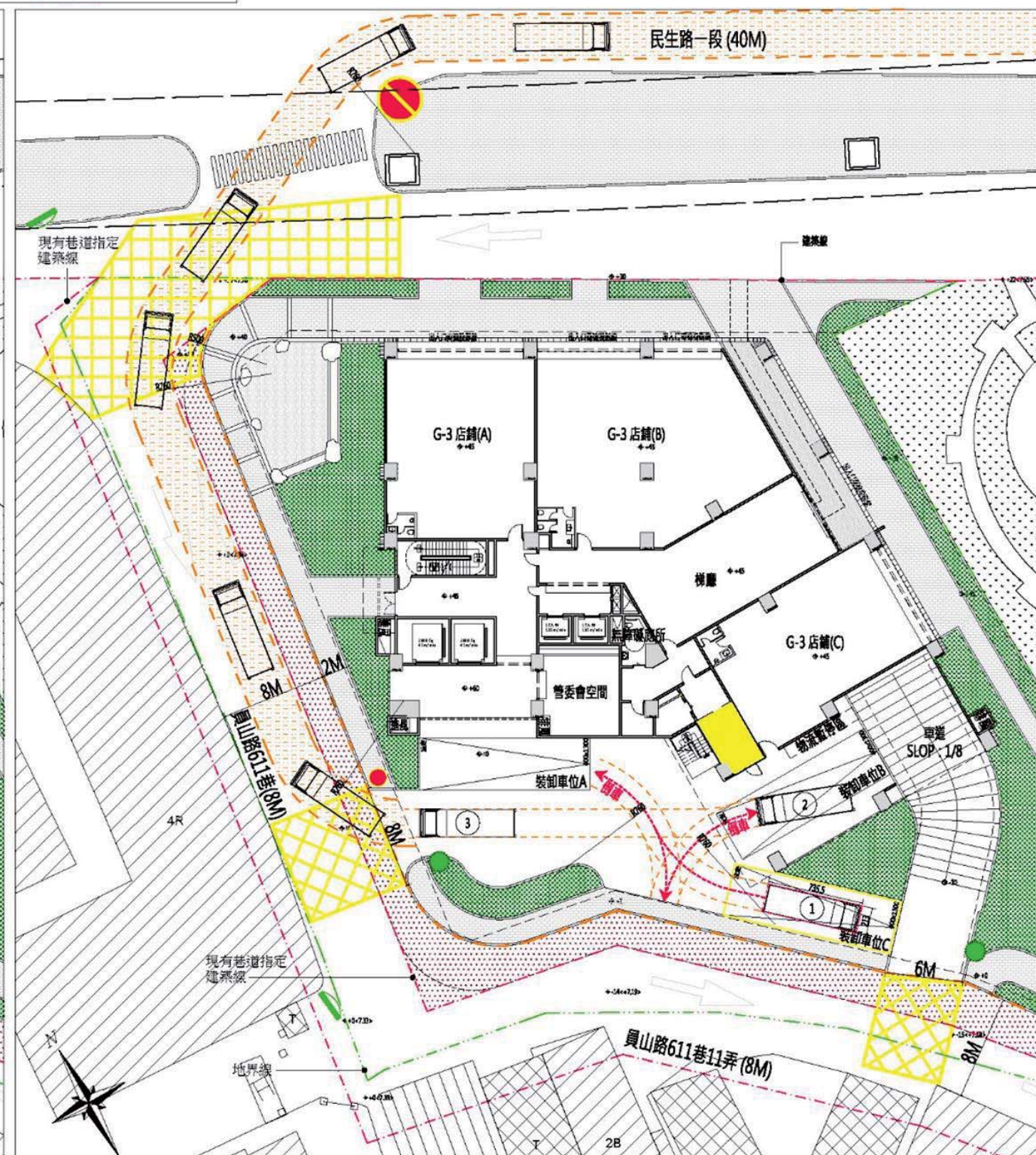
圖例：

- 本圖面檢討之裝卸車位
- 管理員室 (指揮人員休息室)
- 現場指揮人員位置
- 貨車進場動線
- 貨車出場動線
- 貨車倒車終點

貨車進出皆採現場指揮人員引導停車方式，指揮人員於管理員室待命 (詳 標示處)，見貨車到後上前進行引導 (至現場指揮人員位置) 至各指定裝卸車位 (詳 標示處)。出場時由指揮人員引導貨車在基地內倒車轉正後出場。



裝卸車位C - 進場動線說明圖



裝卸車位C - 出場動線說明圖

圖 12-13 裝卸車位 C 動線示意圖

1.車輛規劃：

- (1).開挖地下二層，供停車使用。
- (2).機車位主要設置於地下一層。
- (3).自行車位主要設置於地下一層。
- (3).地下一至二層皆為平面停車。

戶數對照表				
層數	店鋪	廠庫	辦公室	合計
壹層	3戶	0戶	0戶	3戶
貳層	0戶	4戶	0戶	4戶
參層至拾層	0戶	各5戶	0戶	40戶
拾壹層	0戶	0戶	2戶	2戶

總計 共49戶

2.法規檢討：

※汽車車位檢討：

依變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案 第七條檢討：

建築物附屬小汽車停車空間應依建築技術規則規定設置(依建築技術規則第59條第四類檢討)：

① 店鋪車位檢討 $= (563.11 - 300) / 150 + 1 = 2.75$ ，取3部。② 一般事務所車位檢討 $= (1257.64 - 300) / 150 + 1 = 7.38$ ，取8部。③ 一般廠庫車位檢討 $= (18513.64 - 2144.64 \times 2 - 159.66 \times 3 - 563.11 - 1257.64 - 500) / 250 + 1 = 46.7$ ，取47部。法定汽車車位 $= 3 + 8 + 47 = 58$ 部，實設汽車車位共75部，符合規定。

※機車車位檢討：法定機車車位49部(一戶一機車位)，實設機車車位共75部，符合規定。

※自行車停車區設置(至少滿足1/4法定機車)，共設16台 $> 58 / 4 = 14.5$ 台。單層車位。

※車道規劃：

(1).汽機車出入口設置基地東南側，銜接8M現有巷道。

(2).車道設置寬度為7M，採汽機車共用，坡度比1/8。

圖例

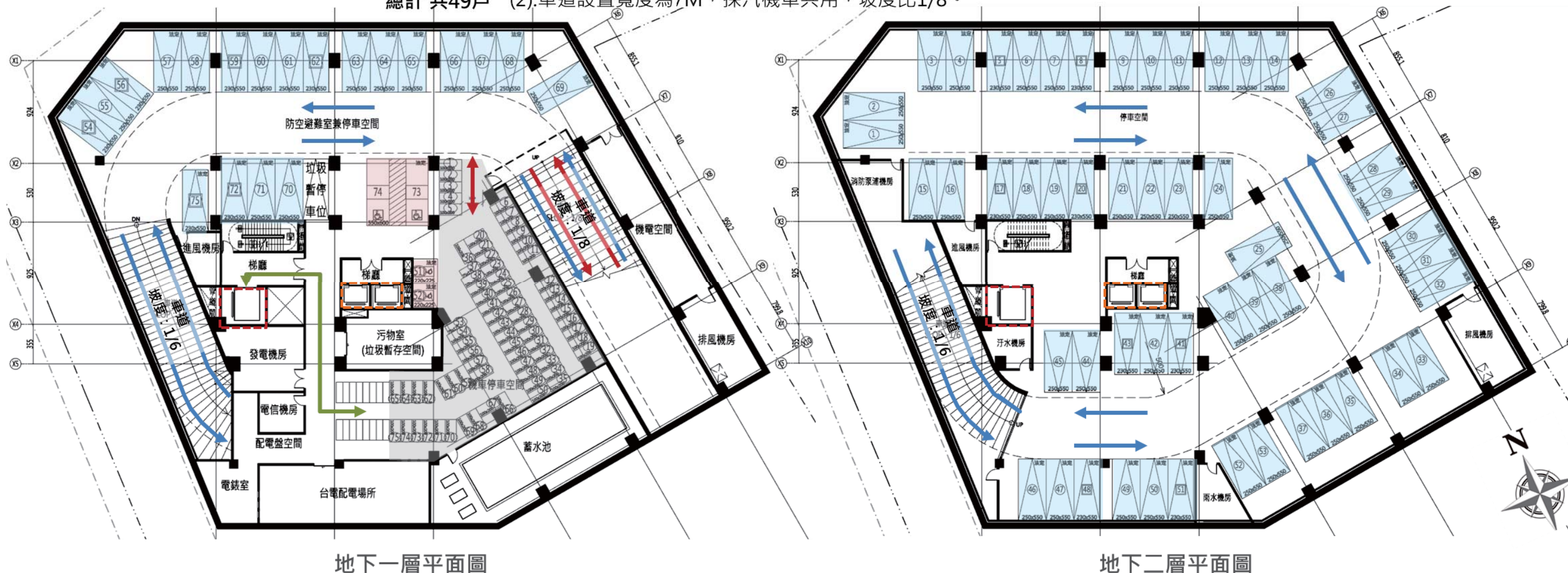
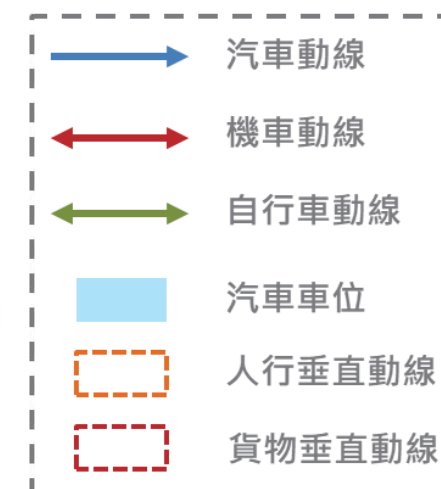


圖 12-14 地下層人車動線示意圖



四、景觀植栽設計構想

(一) 景觀設計計畫

設計概念：

1. 植栽均採台灣原生種。
2. 營造綠廠辦，提供放鬆氛圍。
3. 運用不同高低、花色與花期的植物，創造層次感；並串連一旁之公園綠地，擴大植栽綠帶。
4. 依據植栽、建物、基地附近高架橋位置所形成不同日照時間的長短差別，篩選適合的植栽種類栽種，俾利於低維護。
5. 運用落葉、變色葉片、花穗，提供豐富的視覺感。
6. 栽植誘蝶植物，提供自然氛圍的樂趣。

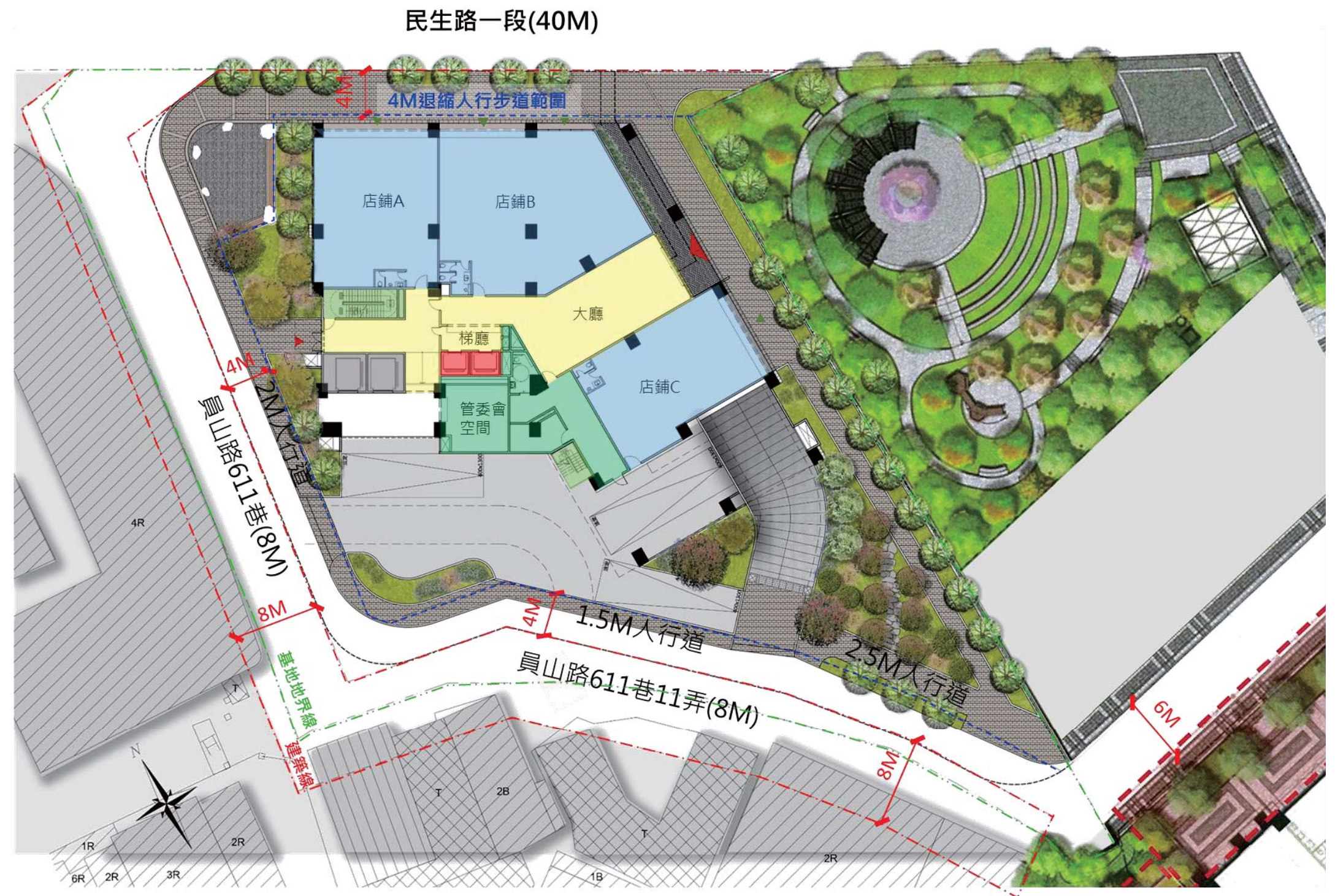


圖 12-16 地面層景觀設計示意圖



一樓喬木數量、種類表

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量(株)	覆土深度	備註
A		烏柏(大)	H ≥ 7.5m, W ≥ 4m, □ ≥ 16cm	1株	≥ 150cm	樹型完整·枝葉繁茂
A'		烏柏(小)	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, □ ≥ 12cm	3株	≥ 150cm	樹型完整·枝葉繁茂
B		山櫻花	H ≥ 4.5m, W ≥ 2m, □ ≥ 10cm	7株	≥ 150cm	台灣原生種
C		苦楝	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, □ ≥ 12cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
D		烏心石	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, □ ≥ 6-8cm	3株	≥ 150cm	台灣原生種
E		珊瑚樹	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, □ ≥ 6-8cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
F		台灣海桐	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, □ ≥ 6-8cm	1株	≥ 150cm	誘鳥植物 台灣原生種
G		厚葉石斑木	H ≥ 2.5m, W ≥ 1m, □ ≥ 5-6cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
H		穗花棋盤腳(大)	H ≥ 4.5m, W ≥ 2.5m, □ ≥ 10cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
H'		穗花棋盤腳(小)	H ≥ 4m, W ≥ 2m, □ ≥ 8cm	3株	≥ 150cm	台灣原生種
I		杜英(大)	H ≥ 5m, W ≥ 2.5m, □ ≥ 10cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
I'		杜英(小)	H ≥ 4.5m, W ≥ 2m, □ ≥ 8cm	1株	≥ 150cm	台灣原生種
J		大葉楠	H ≥ 5.5m, W ≥ 2.5m, □ ≥ 12cm	7株	≥ 150cm	台灣原生種
K		大葉山欖	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, □ ≥ 12cm	11株	≥ 150cm	台灣原生種

註：喬木樹冠底離地淨高2.5M以上。

喬木數量(4M以上退縮範圍內)：共 10 株

喬木數量(可綠化範圍內)：共 37 株，基地合計共 47 株。

依變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)土地使用分區管制計畫第十二條檢討：

實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積 = 899.77m² (詳P6-10)
899.77/36=24.99(株)，取25株。

本案喬木數量(可綠化範圍內)共 37 株，符合規定。



圖 12-17 地面層喬木配置示意圖

一樓灌木及多年生草本數量、種類表

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量	覆土深度	備註
1		芙蓉菊	H ≥ 15cm, W ≥ 15cm	20.63m²	≥ 60cm	台灣原生種/藥用植物
2		高士佛澤蘭	H ≥ 25cm, W ≥ 15cm	15.01m²	≥ 100cm	台灣原生種/誘蝶植物
3		布狗尾	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	25.56m²	≥ 100cm	台灣原生種/藥用植物
4		台灣鳶尾	H ≥ 40cm, W ≥ 20cm	16.21m²	≥ 100cm	台灣原生種
5		苦藍盤	H ≥ 30cm, W ≥ 15cm	5.84m²	≥ 100cm	台灣原生種/香花植物
6		馬齒莧	H ≥ 15cm, W ≥ 10cm	5.77m²	≥ 100cm	台灣原生種/黃花
7		台灣野牡丹藤	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	19.45m²	≥ 100cm	台灣原生種
8		桔里珍	H ≥ 40cm, W ≥ 25cm	13.34m²	≥ 100cm	台灣原生種/誘鳥植物
9		斑葉海桐	H ≥ 40cm, W ≥ 25cm	13.45m²	≥ 100cm	台灣原生種
10		梔子花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	31.08m²	≥ 60cm	台灣原生種/香花植物
11		杜虹花	H ≥ 80cm, W ≥ 35cm	9.57m²	≥ 100cm	台灣原生種/誘鳥植物
12		四照花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	6.04m²	≥ 100cm	台灣原生種/白花
13		斑葉閉鞘薑	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	21.45m²	≥ 100cm	台灣原生種/斑葉品種
14		玉葉金花	H ≥ 50cm, W ≥ 30cm	8.27m²	≥ 100cm	枝葉繁茂
15		金邊黃楊	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	17.67m²	≥ 60cm	台灣原生種/金邊品種
16		桔梗蘭	H ≥ 20cm, W ≥ 15cm	9.94m²	≥ 60cm	台灣原生種
17		密毛小毛蕨	H ≥ 25cm, W ≥ 15cm	9.55m²	≥ 60cm	台灣原生種
18		假儉草	草塊	259.76m²	≥ 30cm	台灣原生種



一樓灌木及多年生草本配置圖

芙蓉菊



高士佛澤蘭



布狗尾



台灣鳶尾



苦藍盤



馬齒莧



台灣野牡丹藤



桔里珍



斑葉海桐



梔子花



杜虹花



四照花



斑葉閉鞘薑



玉葉金花



金邊黃楊



桔梗蘭



密毛小毛蕨



圖 12-18 地面層灌木配置示意圖

屋頂層植栽配置圖與數量、種類表



屋頂層植栽配置圖

頂樓灌木及多年生草本數量、種類表

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量	覆土深度	備註
1		厚葉石斑木	H ≥ 50cm, W ≥ 25cm	48.70m ²	≥ 60cm	灌木·枝葉繁茂
2		杜虹花	H ≥ 80cm, W ≥ 35cm	6.68m ²	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂 誘鳥植物
3		梔子花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	3.03m ²	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂 香花植物
4		斑葉海桐	H ≥ 50cm, W ≥ 25cm	60.67m ²	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂
5		白水木	H ≥ 50cm, W ≥ 30cm	44.27m ²	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂
6		小葉赤楠	H ≥ 40cm, W ≥ 20cm	27.79m ²	≥ 60cm	灌木 枝葉繁茂
7		桔梗蘭	H ≥ 20cm, W ≥ 20cm	16.50m ²	≥ 60cm	多年生草本
8		海埔姜	H ≥ 35cm, W ≥ 15cm	18.0m ²	≥ 60cm	多年生草本
9		馬鞍藤	H ≥ 30cm, W ≥ 20cm	17.41m ²	≥ 60cm	多年生草本
10		斑葉沿階草	H ≥ 20cm, W ≥ 20cm	16.50m ²	≥ 60cm	多年生草本
11		忍冬	H ≥ 30cm, W ≥ 20cm	33.0m ²	≥ 60cm	多年生木質藤本 枝葉繁茂 香花植物

杜虹花



梔子花



厚葉石斑木



斑葉海桐



白水木



小葉赤楠



桔梗蘭



海埔姜



馬鞍藤



斑葉沿階草



忍冬



圖 12-19 屋頂層植栽配置示意圖

(二) 景觀剖面圖(地面層)

本案因應基地特性篩選適合的植栽種類，採複層植栽方式規劃，運用不同高低、花色與花期的植物，創造層次感，並適當的配置景觀休憩花台、林蔭步道與端景喬木等，藉由開放空間（4M 退縮人行步道）的串聯，聯結建築物周邊之各主題場景，人行步道均與臨接道路採順平處理，並採以透水鋪面規劃，鋪面下埋設滲透管溝連結至基地排水溝，增加基地之雨水含容力與調節功能。

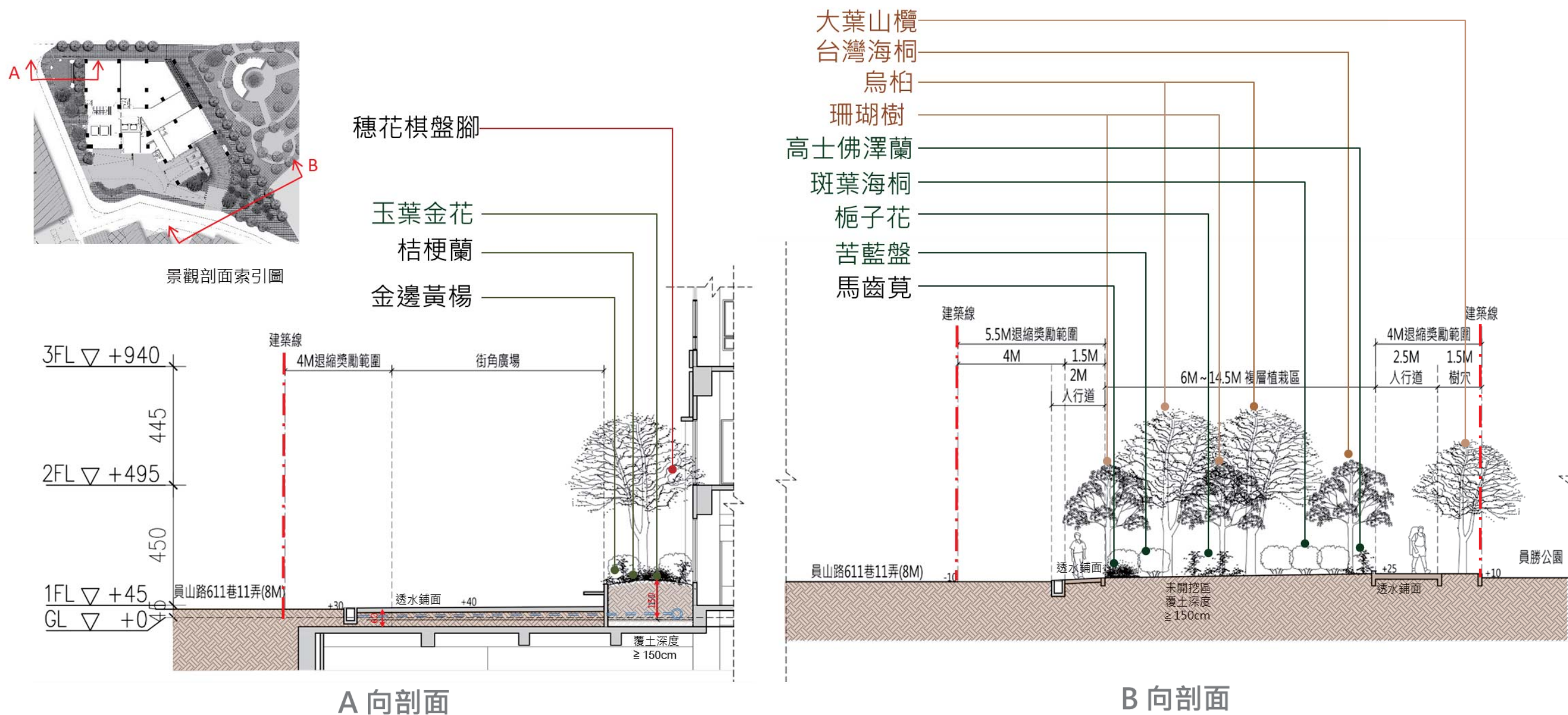
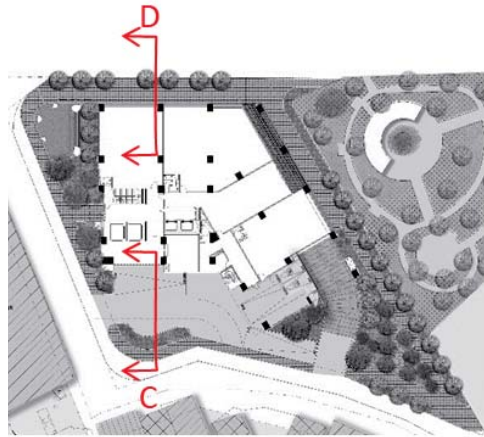


圖 12-20 地面層景觀剖面示意圖 1



景觀剖面索引圖

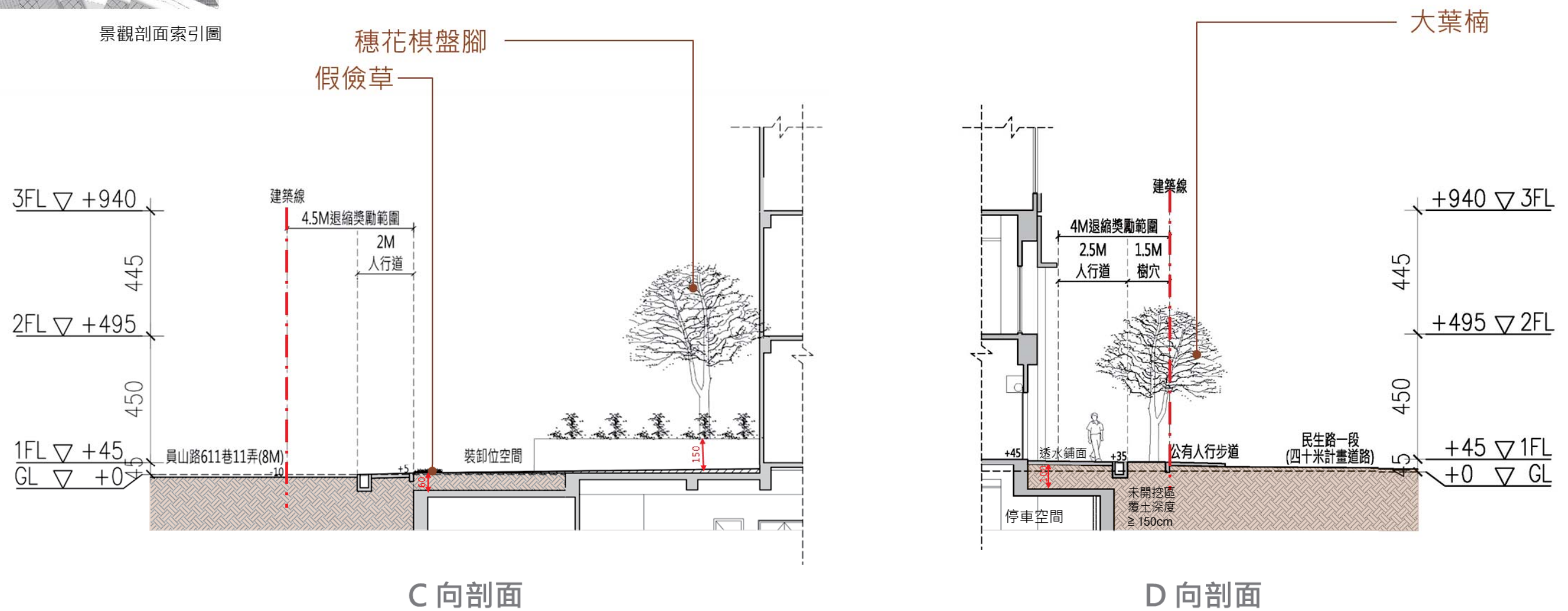


圖 12-21 地面層景觀剖面示意圖 2

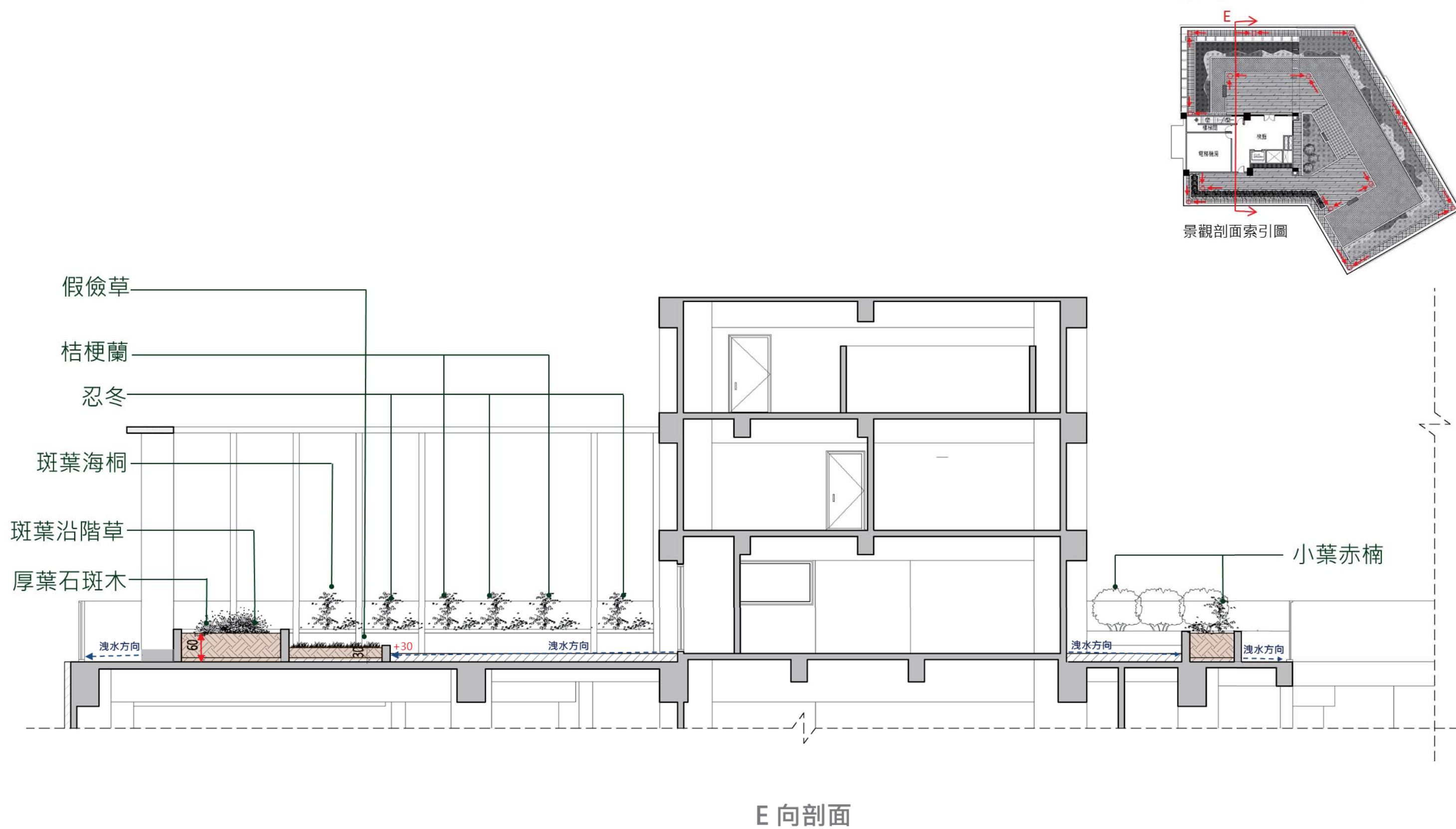


圖 12-22 屋頂層景觀剖面示意圖 1

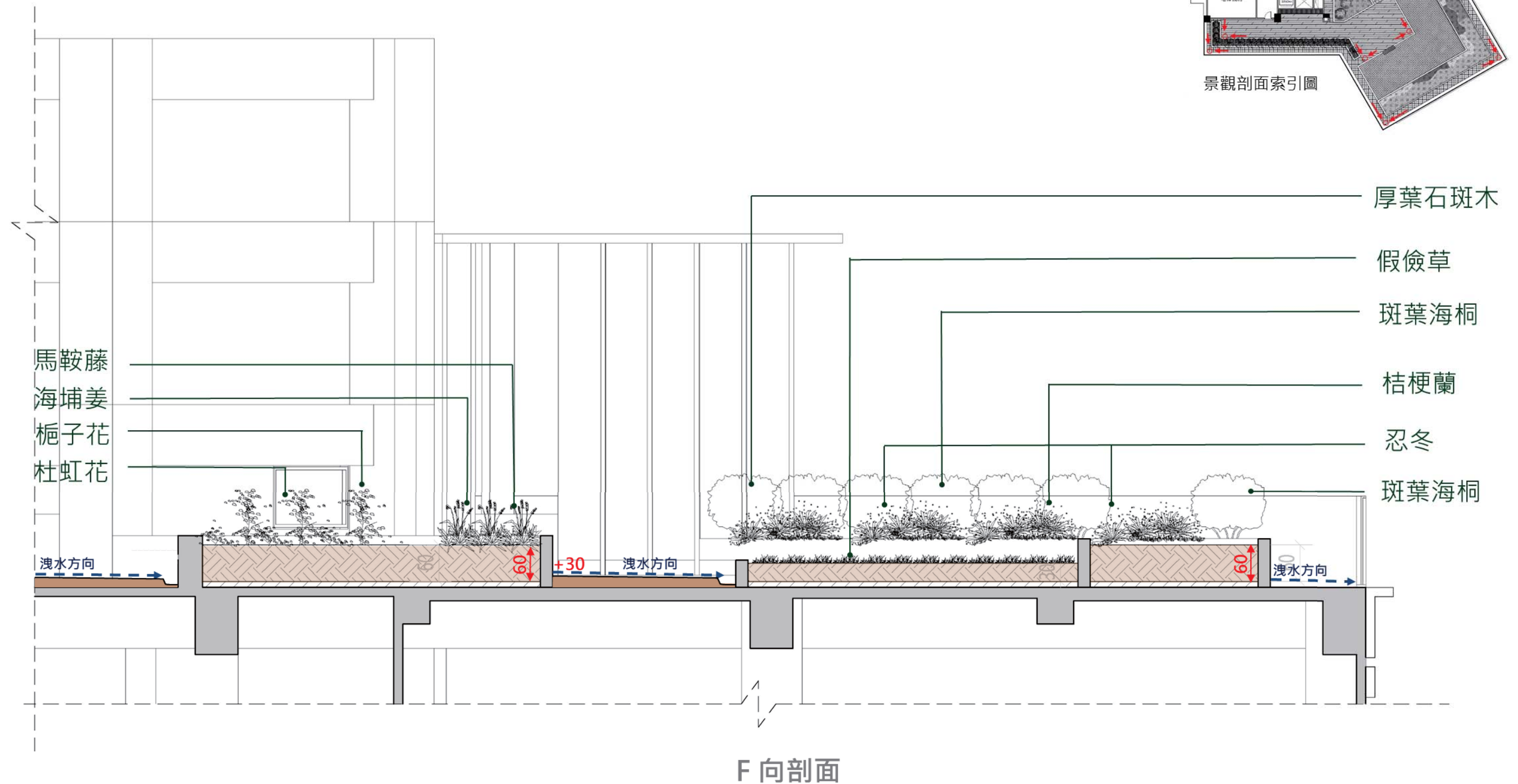
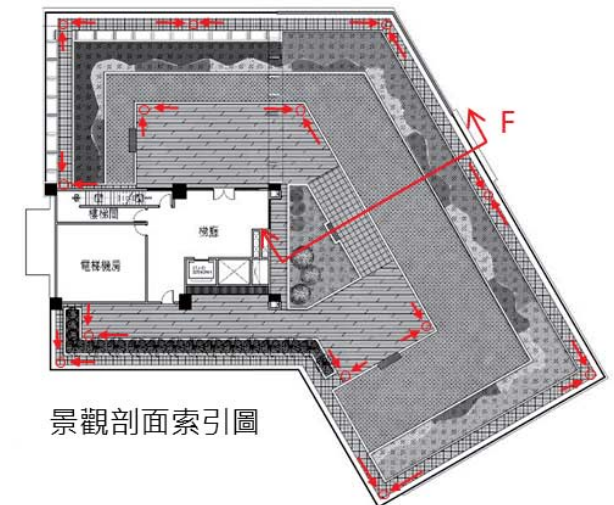


圖 12-23 屋頂層景觀剖面示意圖 2

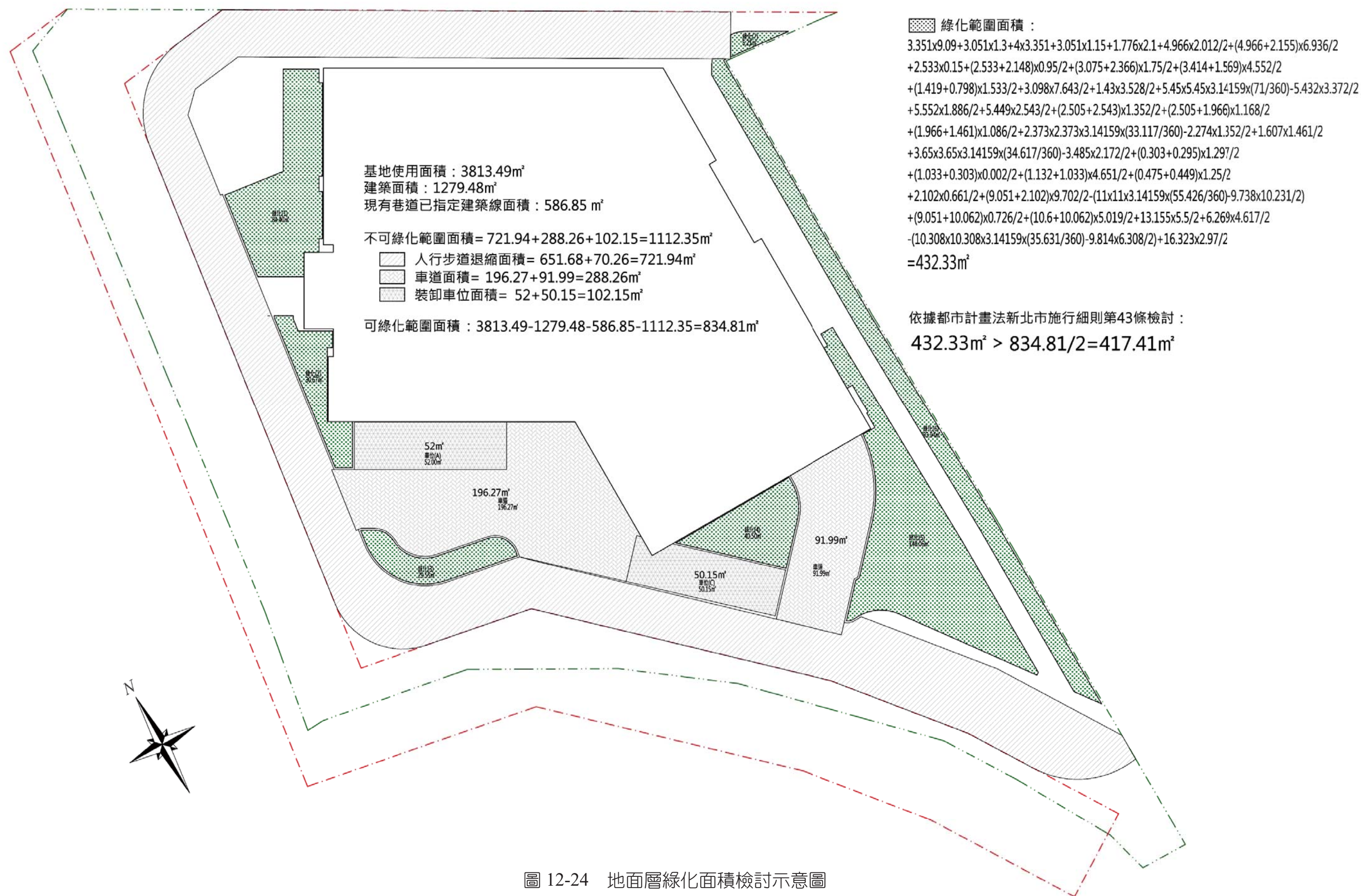
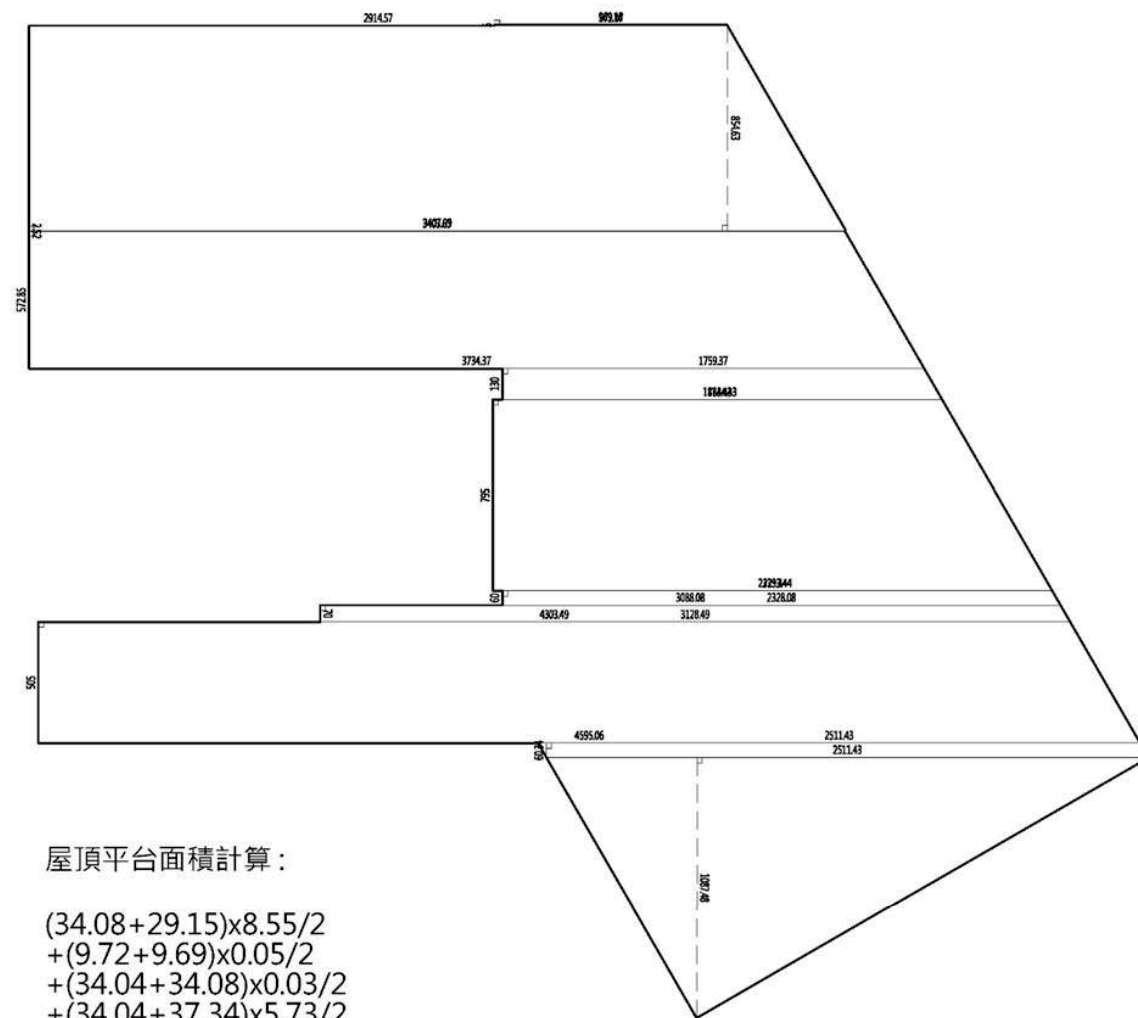


圖 12-24 地面層綠化面積檢討示意圖

依新北市都市設計審議原則：新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上。

本案屋頂平台面積：1078.73m²

實設屋頂綠化面積：550.64m² > 1078.73/2 = 539.37 m² OK!



屋頂平台面積計算：

$$\begin{aligned}
 & (34.08+29.15) \times 8.55 / 2 \\
 & + (9.72+9.69) \times 0.05 / 2 \\
 & + (34.04+34.08) \times 0.03 / 2 \\
 & + (34.04+37.34) \times 5.73 / 2 \\
 & + (17.59+18.34) \times 1.3 / 2 \\
 & + (18.74+23.33) \times 7.95 / 2 \\
 & + (30.88+31.28) \times 0.7 / 2 \\
 & + (43.03+45.95) \times 5.05 / 2 \\
 & + (22.93+23.28) \times 0.6 / 2 \\
 & + 25.11 \times 0.6 \\
 & + 25.11 \times 10.87 / 2 \\
 & = 1078.73 \text{m}^2
 \end{aligned}$$

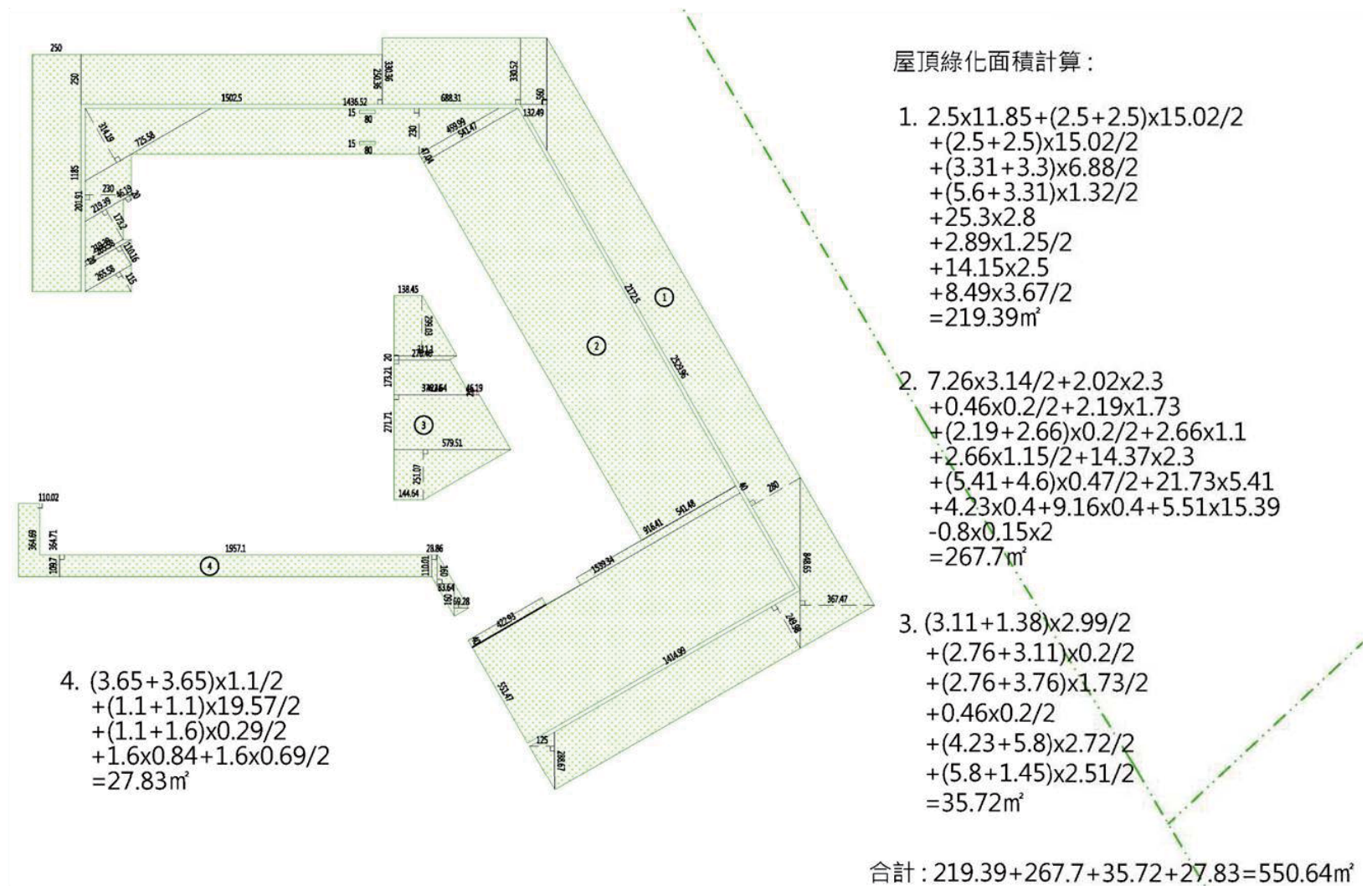
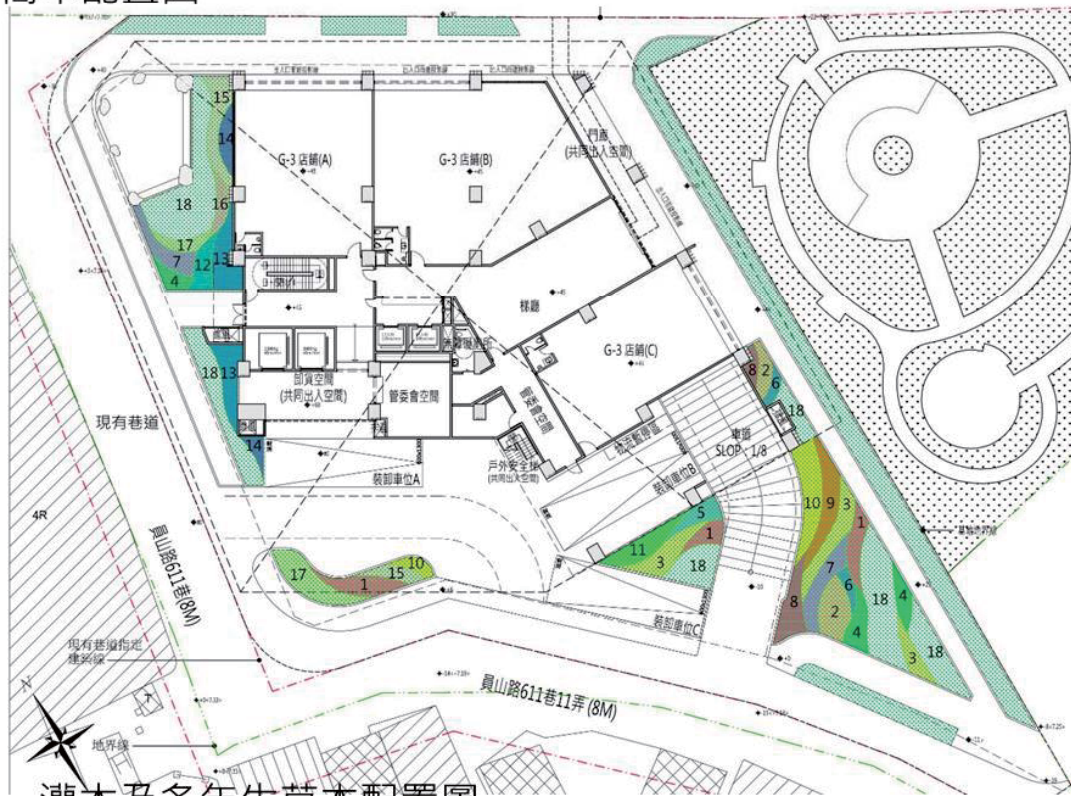


圖 12-25 屋頂層綠化面積檢討示意圖



喬木配置圖



灌木及多年生草本配置圖

喬木圖例說明

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量(株)	覆土深度	備註
A	○	烏柏(大)	H ≥ 7.5m, W ≥ 4m, D ≥ 16cm	1株	≥ 150cm	樹型完整, 枝葉繁茂
A'	○	烏柏(小)	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, D ≥ 12cm	3株	≥ 150cm	樹型完整, 枝葉繁茂
B	○	山櫻花	H ≥ 4.5m, W ≥ 2m, D ≥ 10cm	7株	≥ 150cm	台灣原生種
C	○	苦楝	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, D ≥ 12cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
D	○	扁心石	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, D ≥ 6-8cm	3株	≥ 150cm	台灣原生種
E	○	珊瑚樹	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, D ≥ 6-8cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
F	○	台灣海桐	H ≥ 3.5m, W ≥ 1.5m, D ≥ 6-8cm	1株	≥ 150cm	誘鳥植物 台灣原生種
G	○	厚葉石斑木	H ≥ 2.5m, W ≥ 1m, D ≥ 5-6cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
H	○	櫻花銀葉樹(大)	H ≥ 4.5m, W ≥ 2.5m, D ≥ 10cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
H'	○	櫻花銀葉樹(小)	H ≥ 4m, W ≥ 2m, D ≥ 8cm	3株	≥ 150cm	台灣原生種
I	○	杜英(大)	H ≥ 5m, W ≥ 2.5m, D ≥ 10cm	2株	≥ 150cm	台灣原生種
I'	○	杜英(小)	H ≥ 4.5m, W ≥ 2m, D ≥ 8cm	1株	≥ 150cm	台灣原生種
J	○	大葉楠	H ≥ 5.5m, W ≥ 2.5m, D ≥ 12cm	7株	≥ 150cm	台灣原生種
K	○	大葉山欖	H ≥ 5.5m, W ≥ 3m, D ≥ 12cm	11株	≥ 150cm	台灣原生種

註：喬木樹冠離地淨高2.5M以上。

灌木及多年生草本圖例說明

項次	圖例	名稱	尺寸規格	數量	覆土深度	備註
1	■	芙蓉菊	H ≥ 15cm, W ≥ 15cm	20.63m²	≥ 60cm	台灣原生種/雜用植物
2	■	高土銀葉樹	H ≥ 25cm, W ≥ 15cm	15.01m²	≥ 100cm	台灣原生種/雜用植物
3	■	布列尼	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	25.56m²	≥ 100cm	台灣原生種/雜用植物
4	■	台灣黃尾	H ≥ 40cm, W ≥ 20cm	16.21m²	≥ 100cm	台灣原生種
5	■	黃藍藤	H ≥ 30cm, W ≥ 15cm	5.84m²	≥ 100cm	台灣原生種/香花植物
6	■	馬齒莧	H ≥ 15cm, W ≥ 10cm	5.77m²	≥ 100cm	台灣原生種/黃花
7	■	台灣野牡丹	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	19.45m²	≥ 100cm	台灣原生種
8	■	格羅珍	H ≥ 40cm, W ≥ 25cm	13.34m²	≥ 100cm	台灣原生種/雜用植物
9	■	斑葉海桐	H ≥ 40cm, W ≥ 25cm	13.45m²	≥ 100cm	台灣原生種
10	■	佛手花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	31.08m²	≥ 60cm	台灣原生種/香花植物
11	■	杜紅花	H ≥ 80cm, W ≥ 35cm	9.57m²	≥ 100cm	台灣原生種/雜用植物
12	■	四照花	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	6.04m²	≥ 100cm	台灣原生種/白花
13	■	斑葉銀葉樹	H ≥ 60cm, W ≥ 35cm	21.45m²	≥ 100cm	台灣原生種/斑葉品種
14	■	玉葉金花	H ≥ 50cm, W ≥ 30cm	8.27m²	≥ 100cm	枝葉繁茂
15	■	金邊黃楊	H ≥ 35cm, W ≥ 20cm	17.67m²	≥ 60cm	台灣原生種/金邊品種
16	■	檸檬草	H ≥ 20cm, W ≥ 15cm	9.94m²	≥ 60cm	台灣原生種
17	■	密毛小毛蘭	H ≥ 25cm, W ≥ 15cm	9.55m²	≥ 60cm	台灣原生種
18	■	假佛草	草毯	259.76m²	≥ 30cm	台灣原生種

附表一：

米高徑(公分)	樹冠直徑(公尺)	綠覆面(平方公尺)
5-7	1.5	10
8-10	1.5	15
大於 10	2	20

米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。

實際綠化面積

喬木：24棵(米高徑 > 10cm)

喬木：15棵(米高徑 8 ~ 10cm)

喬木：8棵(米高徑 5 ~ 7cm)

灌木：166.34m²

多年生草本：82.49m²

草皮：259.76 m²

綠覆面積計算

[喬木] 24x20+15x15+8x10=785m²

[灌木] 166.34x1.5=249.51m²

[地被植物] (82.49+259.76)x1=342.25m²

合計：785+249.51+342.25=1376.76m²

基地面積：3813.49m²

基準法定空地面積：

$$(3813.49-586.85) \times (1-\text{建蔽率}60\%)=1290.66\text{m}^2$$

實設建築面積：1269.39m²

實設空地面積：

$$3813.49-586.85-1269.39=1957.25\text{m}^2 > 1290.66\text{m}^2 \dots \text{OK}$$

不可綠化面積：721.94+233.74+101.8=1057.48m²

實設空地-不可綠化面積：1957.25-1057.48=899.77m²

依都市計畫法新北市施行細則第43檢討：實設空地面積應留設1/2以上綠化面積

應設綠化面積(1/2實設空地面積)：899.77/2=449.89m²

實設綠化面積：451.36m² > 449.89m² ...OK

綠覆面積：1376.76m²

綠覆率：1376.76/1957.25x100%=70.34%

圖 12-26 地面層綠覆率檢討示意圖

(三) 景觀照明計畫



草叢燈示意圖



庭園矮燈示意圖



庭園高燈示意圖



車道燈示意圖

圖例	名稱	數量
●	草叢燈	3
●	庭園矮燈	11
◆	庭園高燈	16
■	車道燈	6

圖 12-27 地面層景觀照明示意圖



屋突一層平面圖



草叢燈示意圖



矮柱燈示意圖

圖例	名稱	數量
●	草叢燈	8
●	庭園矮燈	3

圖 12-28 屋頂層景觀照明示意圖

(四) 鋪面計畫

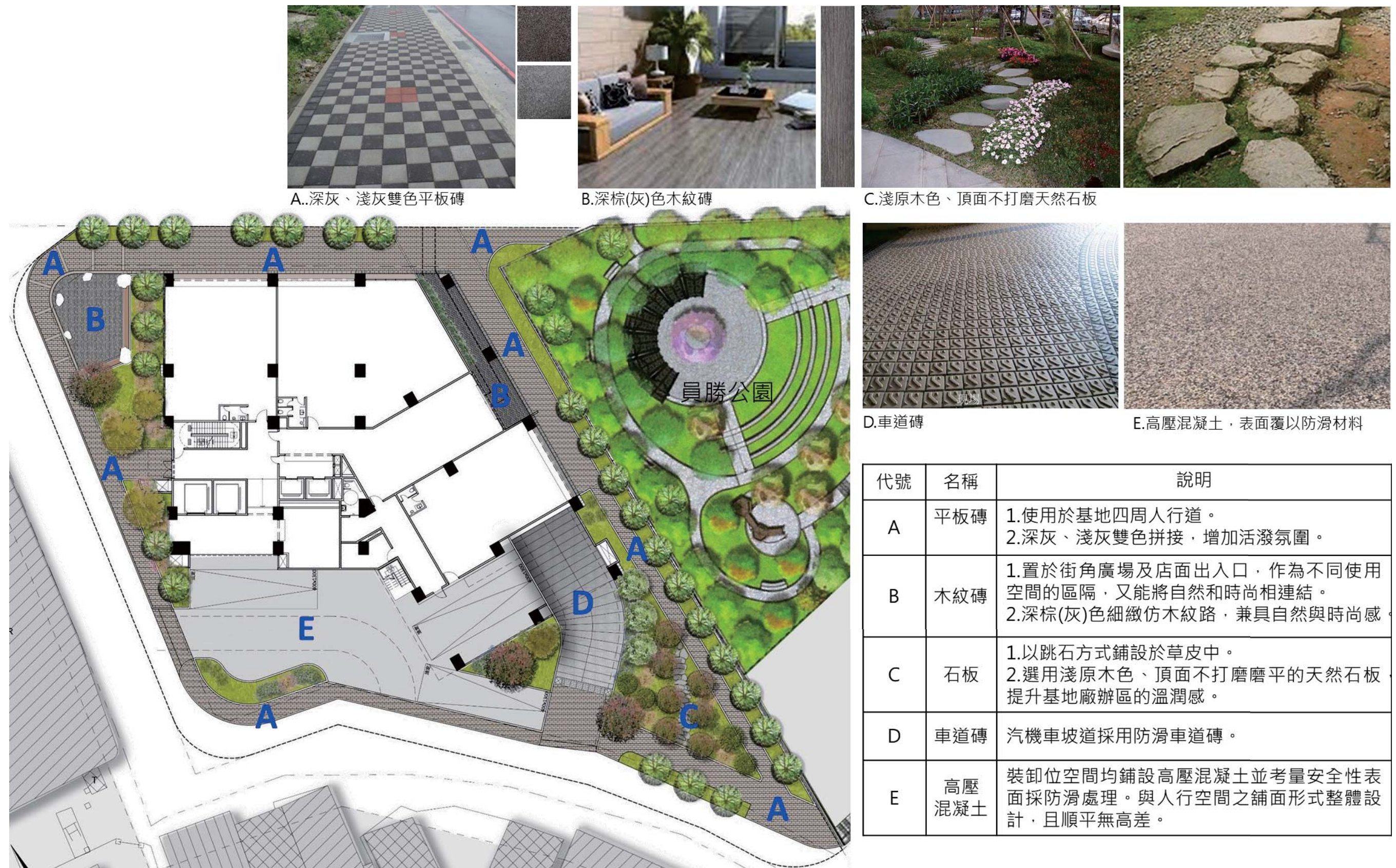
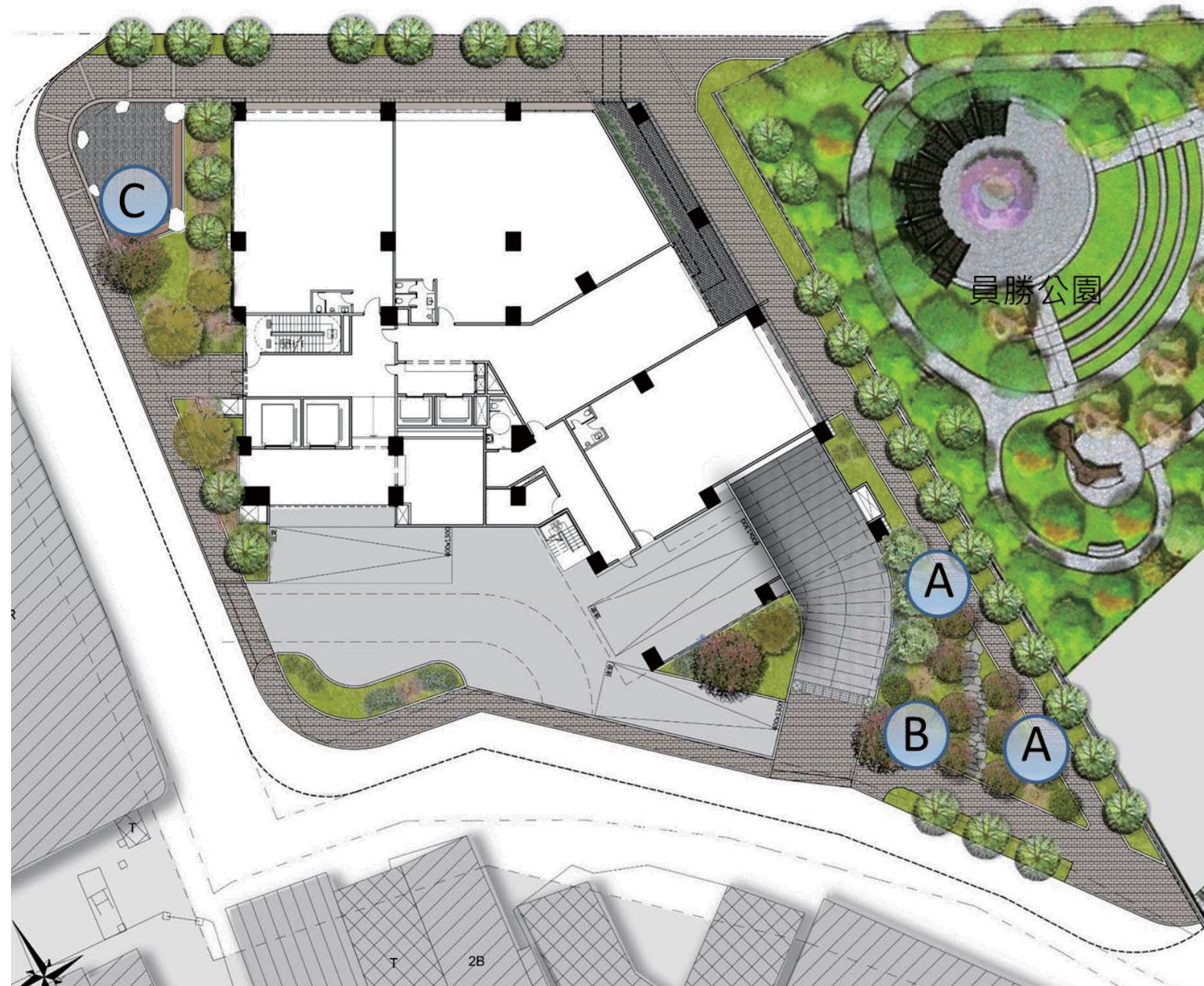


圖 12-29 地面層鋪面計畫示意圖

代號	名稱	說明
A	實木長椅	1.長120-160CM。 2.以簡約、高質感的座椅，置於基地營造的自然風景中，面向公園，適合放鬆。
B	座椅與燈具(兼具)	1.兼具座椅與燈的功能，亦具有公共藝術功能。 2.置於基地和公園交界處，亦能讓來公園休憩的人欣賞與運用。
C	花台周邊木座椅平台	1.花台周邊整圈設置木座椅，提供更多休憩區域。 2.設置流線型木座椅平台(木座椅面不等寬)，提升環境現代感與放鬆感。



A.簡約、高質感的實木長座椅



B. 採用可兼具座椅與燈的功能，置於基地和公園交界處 (實際產品另行選定，此為示意圖)



C.花台周邊整圈設置木座椅，提供更多休憩區域

圖 12-30 地面層街道家具配置示意圖



A. 深棕色木紋磚



B. 淺棕色木紋磚



C. 實木長椅

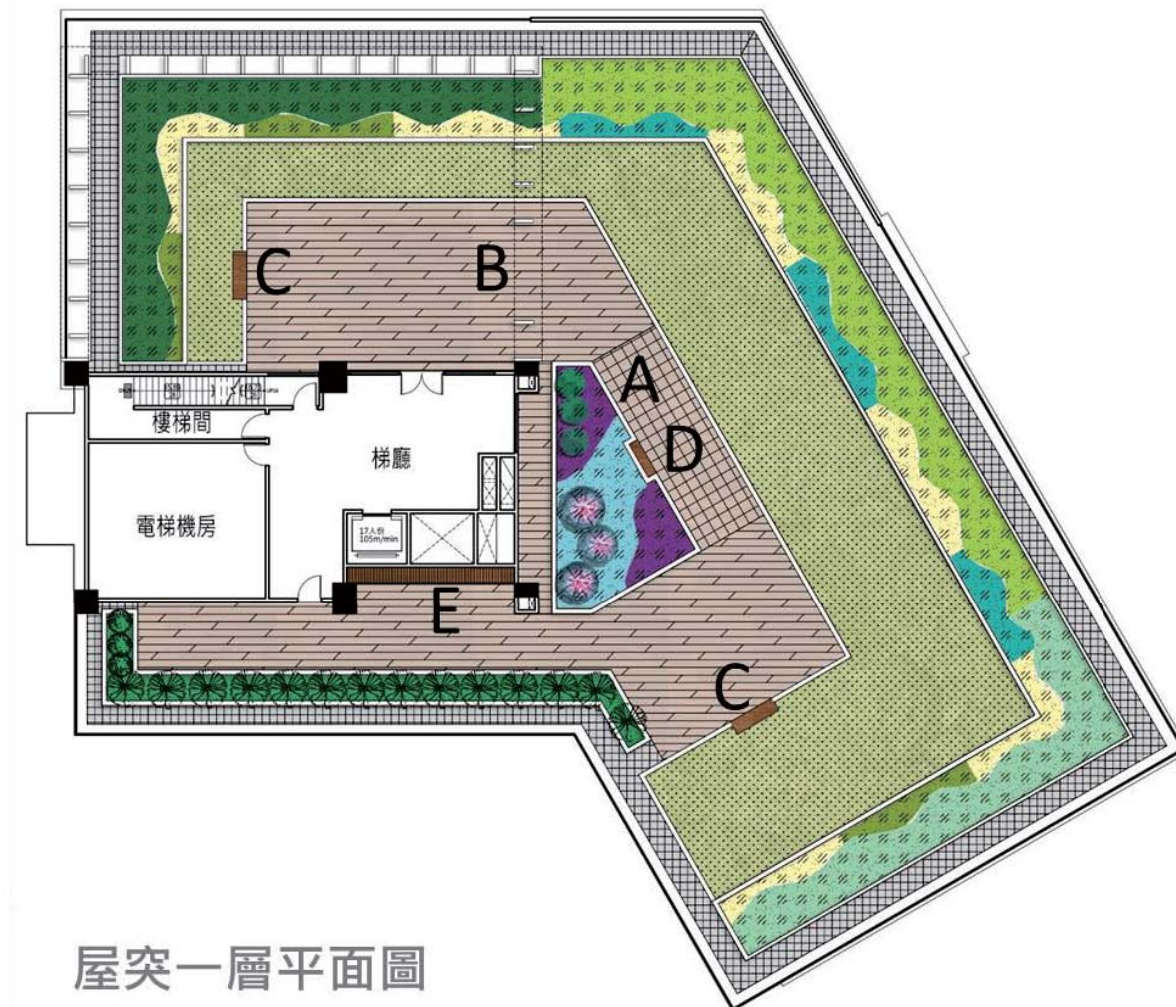


D. 木座椅平台，置於花台頂面



E. 花台側邊之木座椅平台

代號	名稱	說明
A	木紋磚 (深棕色)	小面積深棕色木紋磚鋪於花台旁，搭配周邊植物營造更多的自然舒適、放鬆的氣氛增加頂樓景觀變化。
B	木紋磚 (淺棕色)	較大面積鋪設仿木花紋之淺棕色木紋磚，搭配周邊植物營造更多的自然舒適、放鬆的氣氛，將大自然的恬適帶進屋頂花園。
C	實木長椅	草皮周邊設置兩座具設計感的實木長椅，除了提供休憩區位，亦提升頂樓質感。
D	木座椅 平台	原木色，設置於花台邊緣頂面。
E	木座椅 平台	深棕色，連結於花台側邊。



屋突一層平面圖

圖 12-31 屋頂層鋪面及傢俱配置示意圖

(五) 排水計畫

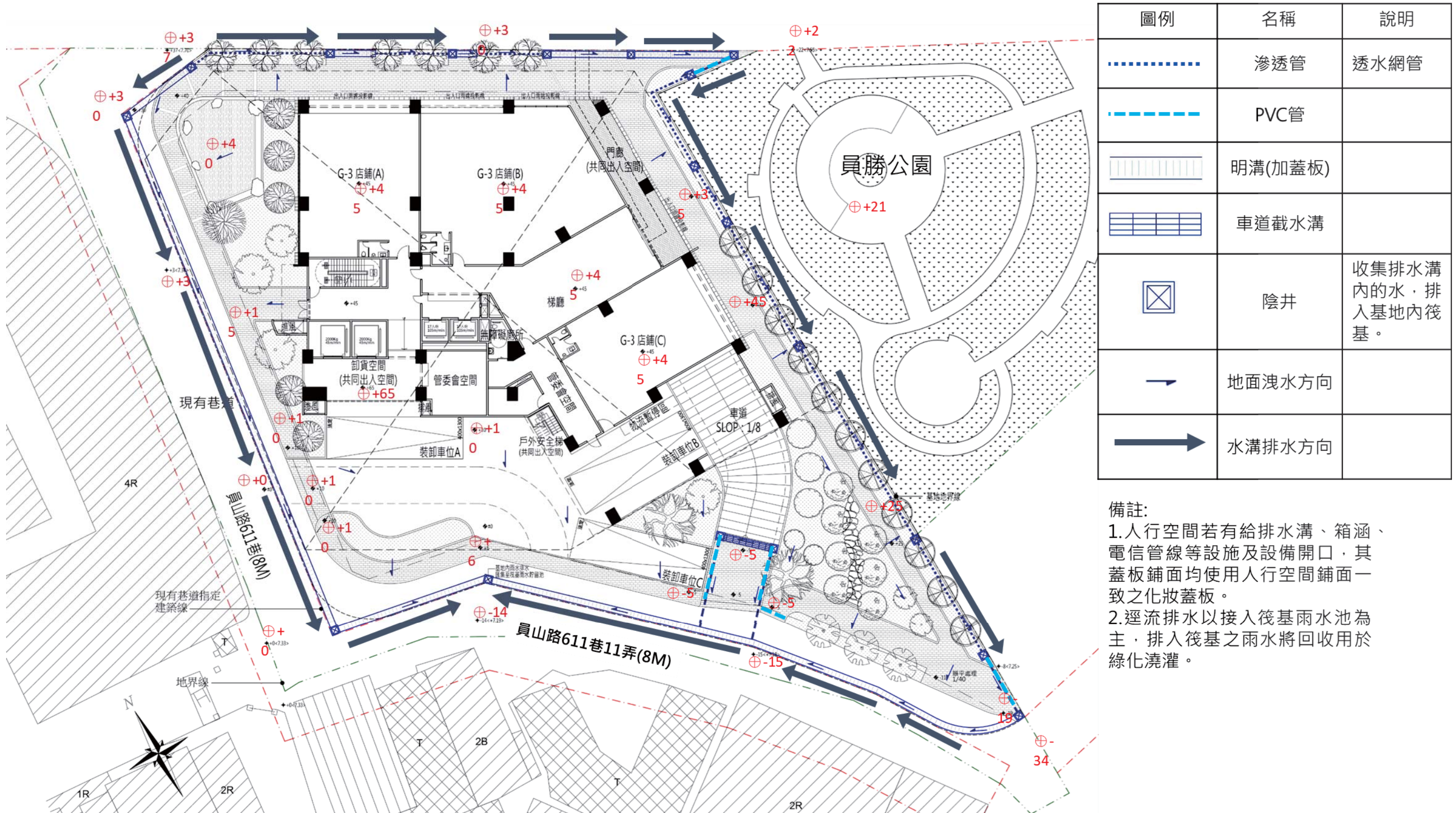


圖 12-32 排水計畫示意圖

五、無障礙引導設施系統

依據建築技術規則建築設計施工編部分修正條文『建築物無障礙設計規範』

本案為上述第167條與170條規範之C-2廠庫，並依其規定設置室外通路、避難層通道、避難層出入口、昇降設備供行動不便者之設施。

1.室外通路：

建築線(道路或人行道)至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間沒有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本規定。

2.避難層出入口：

出入口應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於150公分，淨深亦不得小於150公分，且坡度不得小於1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水，若設置門檻應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者不得受限制。

3.坡道：

在無障礙通路上，上下平台高低超過3公分，或連續5公尺坡度超過1/15之斜坡，應設置寬度不超過90公分，坡度不大於1/12之坡道。坡道方向變換處應設置長寬各150公分以上之平台，該坡度不得大於1/50。

圖例

- 主要人行動線
- 次要人行動線
- 行動不便者動線(引導通路)
- ▭ 行動不便者使用電梯設置位置

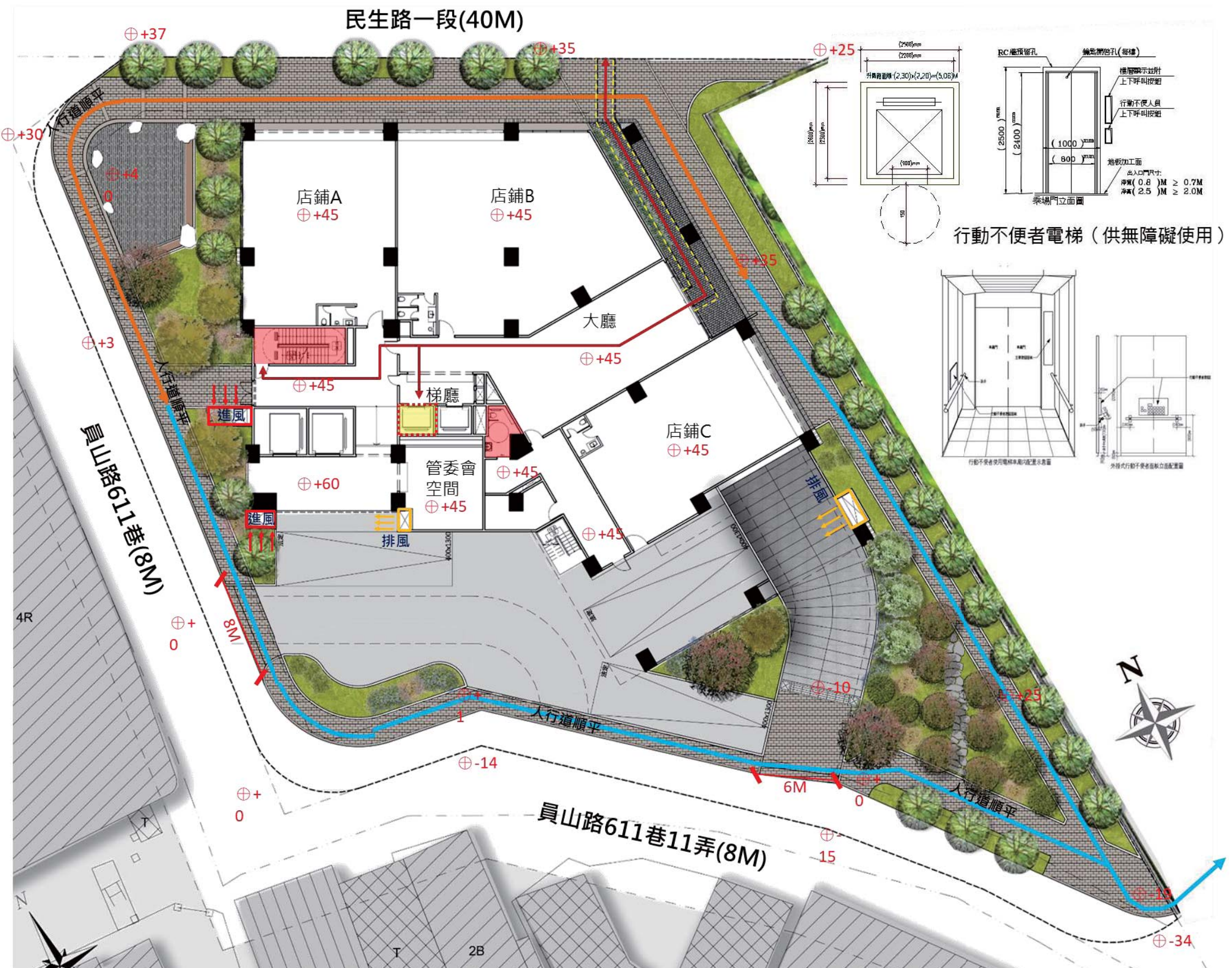


圖 12-33 無障礙引導設施系統示意圖

六、空調主機配置計畫

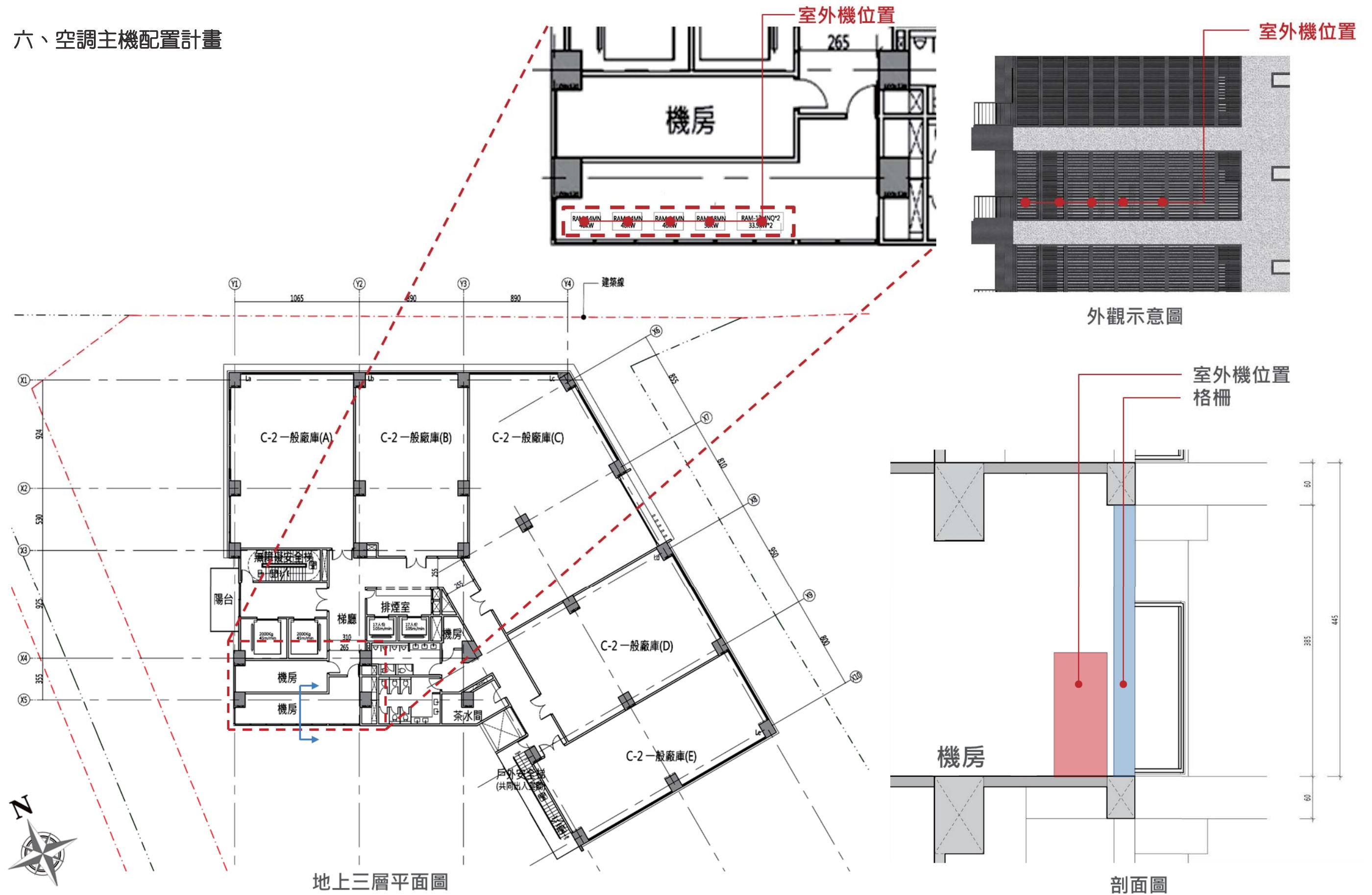


圖 12-34 空調主機配置示意圖

七、垃圾、廚餘處理及運送系統

垃圾貯留空間設置原則：

- 1、於地下壹層設置垃圾儲存室。
- 2、社區垃圾貯藏空間靠近車道處出入口設置，同時設置垃圾暫停空間方便集中清運，由管委會集中管理並避開上下班尖峰時間。

垃圾計算基準：

1. 營業用地約為18656.2m²
2. 每m² 每天產生 0.05 kg 垃圾，34.79%為一般垃圾，52.86%為資源垃圾，12.35%為廚餘
3. 1天預存量(因應假日不收垃圾)
4. 一般垃圾與資源垃圾體積與重量比為3:1，廚餘為1:1

檢討計算：

一般垃圾：

$$18656.2\text{m}^2 \times 0.05\text{kg} \times 34.79\% \times 3\text{倍} \times 1\text{天} = 973.57\text{L}$$

資源垃圾：

$$18656.2\text{m}^2 \times 0.05\text{kg} \times 52.86\% \times 3\text{倍} \times 1\text{天} = 1479.25\text{L}$$

廚 餘：

$$18656.2\text{m}^2 \times 0.05\text{kg} \times 12.35\% \times 2\text{天} = 230.40\text{L}$$

合 計：2683.22L

本案設置：2個 660L 子母車、4個 360L 子母車，合計：2760L
2760L > 2683.22L ...符合規定

圖例

- > 垃圾運送路線
- 污物處理室
- 垃圾車暫停空間

污物處理室面積：46.75m²

$$8.5 \times 5.5 = 46.75\text{m}^2$$



360公升

聚乙烯、不銹鋼材質

資源分類回收區之一般垃圾子母車



660公升

鍍鋅鋼板、不銹鋼板二種材質

資源分類回收區之一般垃圾子母車

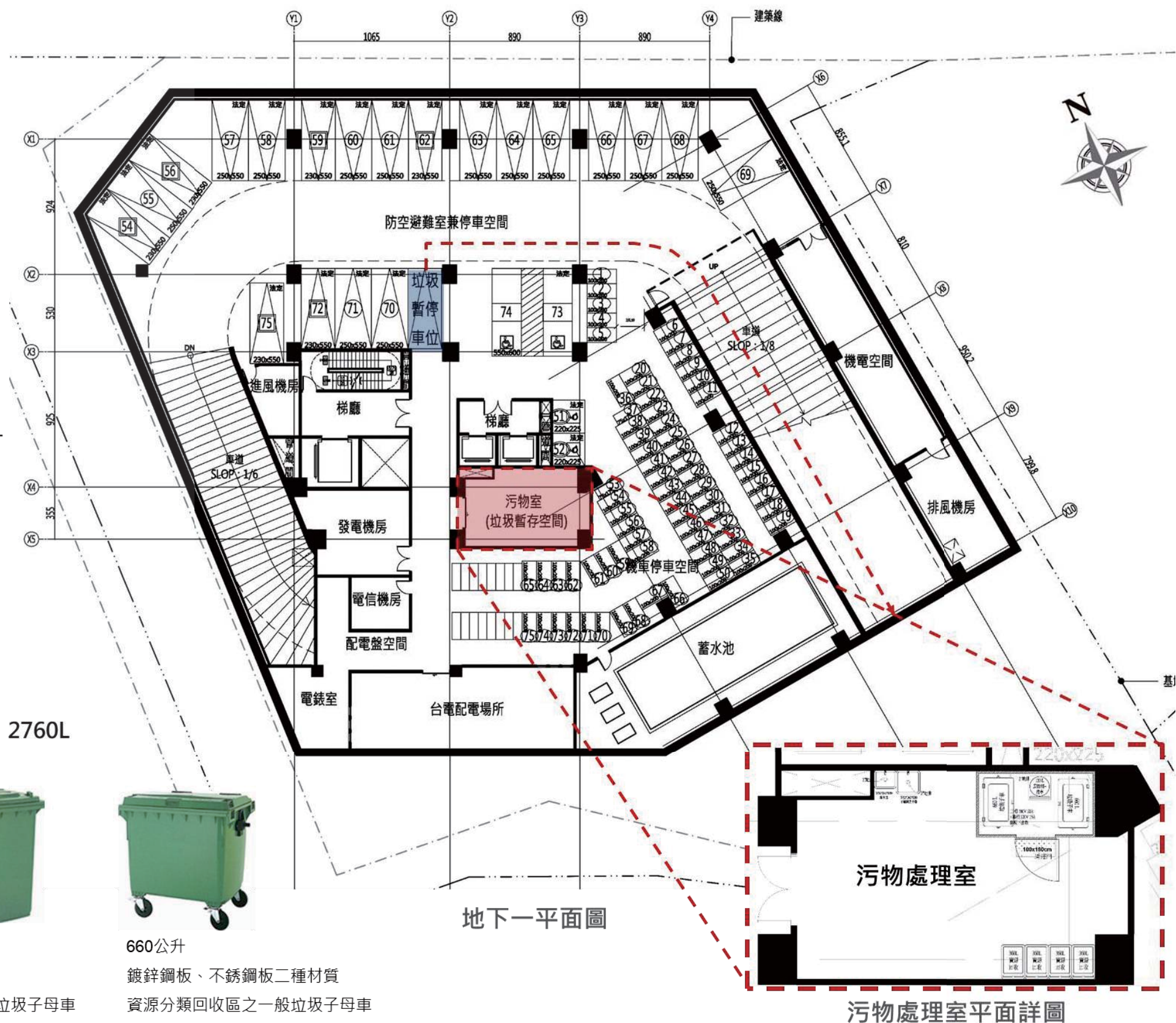


圖 12-35 垃圾、廚餘處理及運送系統示意圖

本案建築立面隔柵依新北市工務局建照科工作業務手冊(107年版編號05-15)檢討，建築物裝飾性質透空隔柵透空率應達三分之二以上，均符合規定。

格柵透空率檢討： $51.84\text{m}^2 > 66.96 \times 2/3 = 44.64\text{m}^2$ ，符合！



格柵透空率檢討： $17.76\text{m}^2 > 23.31 \times 2/3 = 15.54\text{m}^2$ ，符合！

12-37

十、屋頂立體構架檢討



屋頂立體構架之立柱結構，距離女兒牆15cm以上，未與女兒牆共構

依建築技術規則第一條第十點第五項檢討：

1. 突出屋面之三分之一以上透空遮牆。
2. 三分之二以上透空立體構架供景觀造型。
3. 與屋頂突出物水平投影面積之和不得超過建築面積百分之三十。

均符合規定...OK

依建築技術規則第一條第十款第五項(透空立體構架)檢討

屋頂突出物檢討：

屋頂框架投影面積： $20.1 \times 13.15 - 12 \times 17.8 = 50.72 \text{ m}^2$

透空面積計算： $12 \times 17.8 = 213.6 \text{ m}^2$

透空面積檢討： $213.6 \text{ m}^2 > 20.1 \times 13.15 \times 2/3 = 176.21 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

屋突投影面積檢討：屋突一層樓地板面積+屋頂框架投影面積 < 建築面積 $\times 30\%$

$159.66 + 50.72 = 210.38 \text{ m}^2 < 1279.48 \times 0.3 = 383.84 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

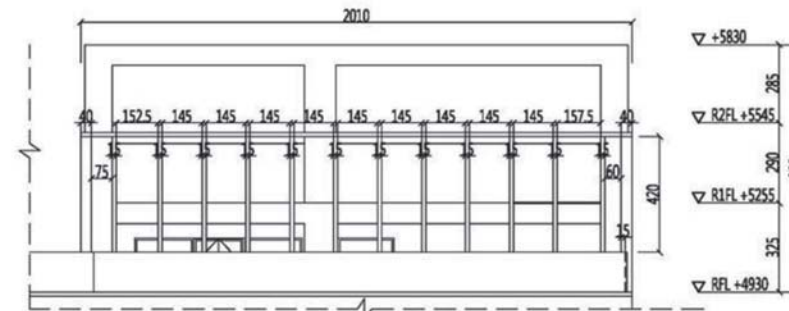
依建築技術規則第一條第十款第五項(透空遮牆)檢討

屋頂突出物檢討：

框架範圍： $20.1 \times 4.2 = 84.42 \text{ m}^2$

透空面積計算： $0.4 \times 4.2 \times 2 + 1.525 \times 4.2 + 1.575 \times 4.2 + 1.45 \times 4.2 \times 9 = 71.19 \text{ m}^2$

透空面積檢討： $71.19 \text{ m}^2 > 84.42 \times 1/3 = 28.14 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



② 東北向立面圖

圖 12-38 屋頂立體構架檢討示意圖

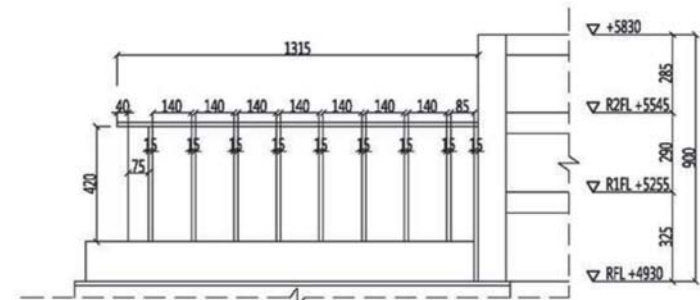
依建築技術規則第一條第十款第五項(透空遮牆)檢討

屋頂突出物檢討：

框架範圍： $13.15 \times 4.2 = 55.23 \text{ m}^2$

透空面積計算： $0.4 \times 4.2 + 1.4 \times 4.2 \times 7 + 0.85 \times 4.2 = 46.41 \text{ m}^2$

透空面積檢討： $46.41 \text{ m}^2 > 55.23 \times 1/3 = 18.41 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



① 西北向立面圖

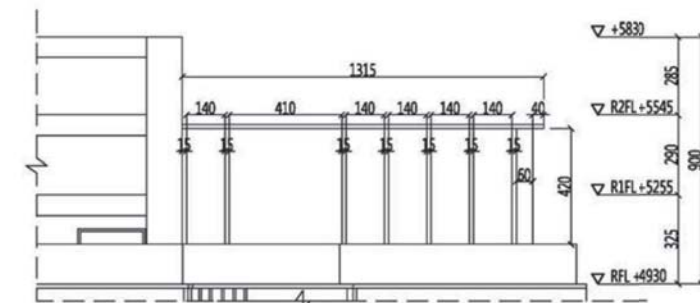
依建築技術規則第一條第十款第五項(透空遮牆)檢討

屋頂突出物檢討：

框架範圍： $13.15 \times 4.2 = 55.23 \text{ m}^2$

透空面積計算： $1.4 \times 4.2 \times 5 + 4.1 \times 4.2 + 0.4 \times 4.2 = 48.3 \text{ m}^2$

透空面積檢討： $48.3 \text{ m}^2 > 55.23 \times 1/3 = 18.41 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

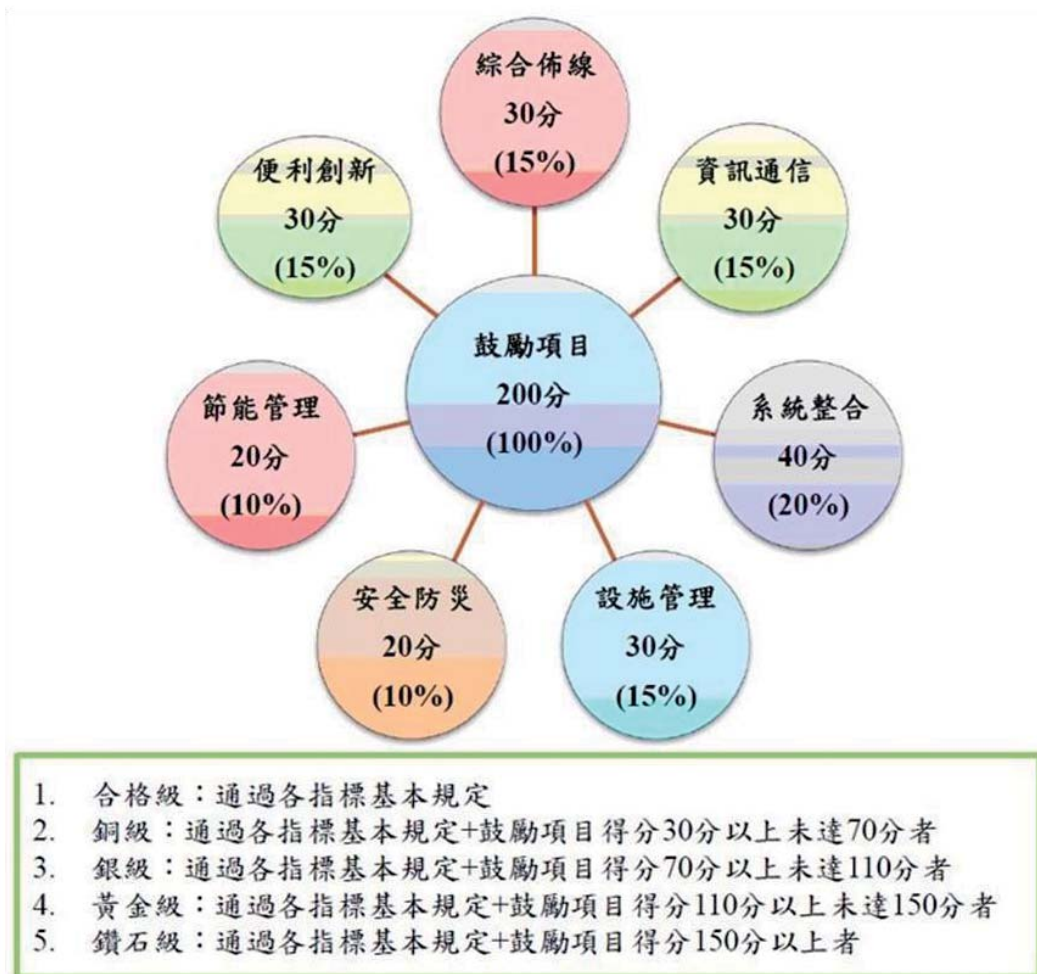


③ 西北向立面圖

十一、合格級智慧建築設計構想

1、合格級智慧建築標章

本案規劃設計將以「智慧建築標章」為基礎建設之依據，融合營建、節能、科技等產業的跨業整合，並取得合格級為目標，如下圖所示。



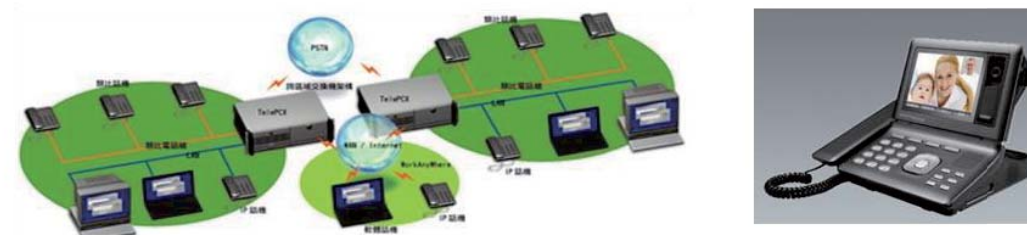
2、實質規劃設計說明

除依循合格級智慧建築標章為建置基礎外，本規劃設計團隊進一步評估未來建築物使用特性，考量智慧化系統建置效益與實際成本，重點式的針對部分智慧化系統再加以提升，包含基礎建置之光纖佈線系統、公共資訊顯示系統、開放式中央監控整合平台、建築物內外安防系統整合等，其說明如下列所示。

(1)基礎建置-光纖佈線系統

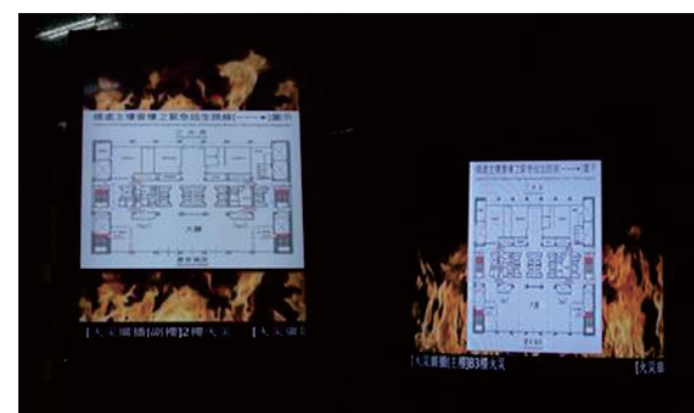
在建築物全生命週期中，往往因使用者需求的增加，而需進行建築物內系統或設備更新或提升工作，藉以滿足不同生活服務，於此，本規劃設計團隊考量資訊、通信、控制未來擴充的可能性，將建築物主幹線纜提升為光纖網路骨幹，以連結至各用戶端，讓資訊、通信、控制皆能作最

有效率的佈線整合與高頻寬的擴充，提供高速網路建設，運用 IP PBX 透過 SIP VoIP 來建構企業私有的虛擬語音網路，管理委員會之間的溝通，可跨區域支援交換機的節費功能，並作為 VoIP/VoBB 服務或其他電信應用服務等之傳輸媒介。其本案所規劃的網路電話，亦可提供電話轉接、重撥、電話會議、保留、及語音信箱等功能。



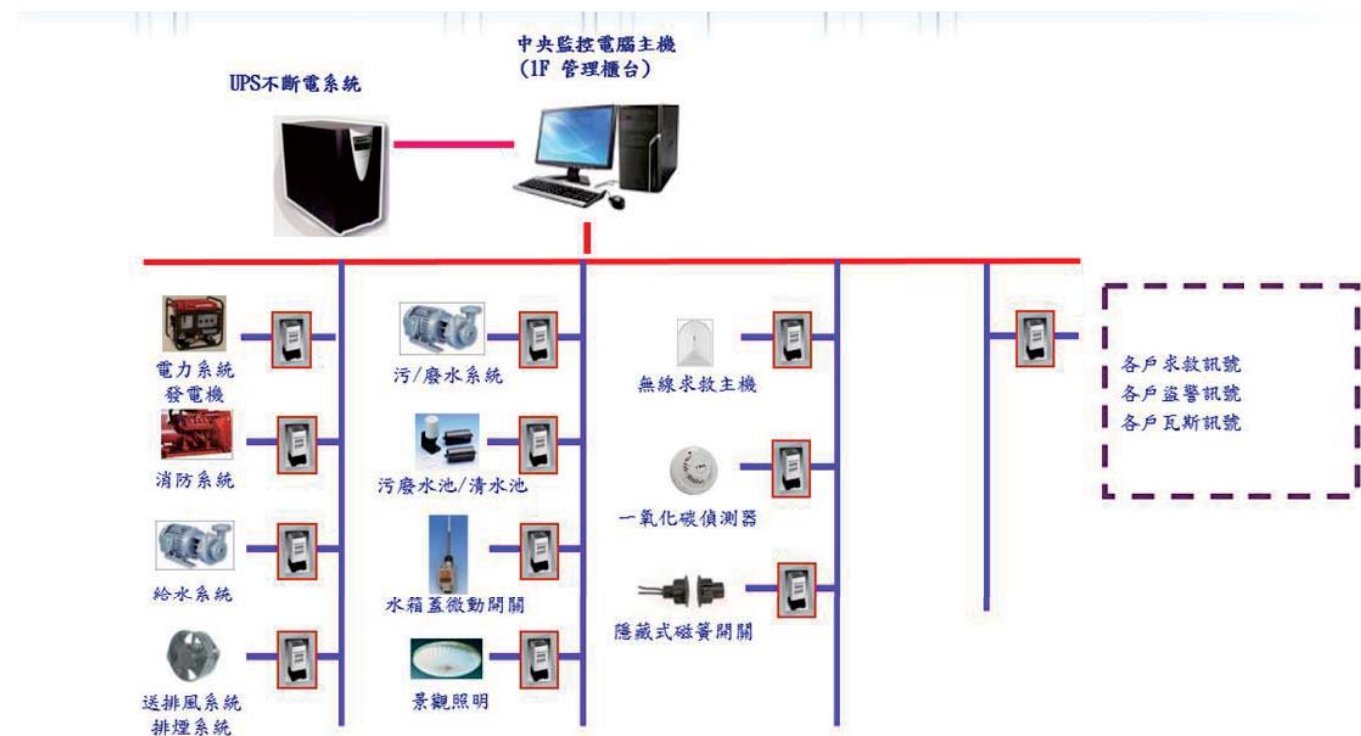
(2)公共資訊顯示系統

本案主體建築物內含括許多不同使用需求，如廠庫、店鋪、辦公室等，但各空間雖使用特性不同，即時性資訊則需同步處理，於日常階段顯示宣導訊息，當災害發生時，主動跳播災害逃生告警顯示，讓不同空間人員可獲得第一時間的資訊服務與告警。



(3)開放式中央監控整合平台

將建築與電子、資通訊等相關系統結合，導入各種以人為本之自動化、資訊化、數位化等整合之服務功能，架構一個具有網路通訊及資料庫格式，均開放且具有國際標準的整合平台。建築物導入各項弱電服務子系統是必然的手段，而系統整合往往是智慧化的重要執行方式，也是未來建築物永續化服務的關鍵因素，機電消防、安全門禁等各系統間資訊可互通整合共用，除提高系統運轉效益，更能降低系統間整合費用。



(4)建築物內外安防系統整合

過去建築物規劃設計皆已考量基本防災性能要求，本案進一步針對安防部分再加以提升，主要提升門禁管理、停車管理、建築物內外動態監視系統、防火系統連動功能等，透過前述安防系統功能提升，讓防災服務效率提高，然而，安防系統的整合運作，將使整體系統操作與運作更具靈活性。不但可以提高建築物安防管理的效率與綜合服務能力，還能降低建築物營運成本，更可發揮建築物內突發事件處理能力將損失減到最低。



建築物相關資料表

申請評定類別	☐ 智慧建築標章 ☒ 候選智慧建築證書	
一、建築物基本資料		
建築物名稱	新北市中和區民富段18地號等15筆新建工程	
建築物類別	☐ 公共集會類 ☐ 商業類 ☒ 工業倉儲類 ☐ 休閒文教類 ☐ 宗教殯葬類 ☐ 衛生福利更生類 ☐ 辦公服務類 ☐ 住宿類 ☐ 危險物品類 ☐ 其他類	
申請人	將捷建設股份有限公司	
地號	新北市中和區民富段18, 19, 21, 22, 25, 25-1, 26, 26-1, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 192地號等15筆土地	
地址	新北市中和區民生路一段、員山路611巷交叉路口	
建築物概要	地下二層，地上十一層，鋼筋混凝土構造，C-2類建築	
二、基地概要		
執照基地面積	3813.49 m ²	基地劃分範圍 ☐ 全區檢討 ☐ 合理劃分
建築面積	累計	1282.99 m ²
	新建	1282.99 m ²
建築面積	總樓地板面積	18656.36 m ²
	新建	18656.36 m ²
建築率	法定	60 %
	實際	39.76 %
容積率	法定	289.82 %
	實際	285.63 %
三、自評結果		
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
	自評分	
	合計總分	
四、申請等級		
申請等級	☒ 合格級 ☐ 銅級 ☐ 銀級 ☐ 黃金級 ☐ 鑽石級	
得分標準	符合所有基本規定 鼓勵項目50分以上未達90分 鼓勵項目90分以上未達120分 鼓勵項目120分以上未達140分 鼓勵項目140分以上	
五、聲明		
(一) 如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。		
(二) 申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。		

一、綜合佈線指標評估表

綜合佈線-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	自評結果	審查結果
1.1 佈線規劃與設計	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。		符合	
	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。		符合	
1.2 佈線應用與服務	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。		符合	
1.3 佈線性能與整合	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。		符合	
	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。		符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。		符合	
1.4 佈線管理與維護	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。		符合	
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。		符合	

二、資訊通信指標評估表

資訊通信-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	自評結果	審查結果
2.1 廣域 網路 之接 取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。		符合	
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。	2.2.1:「住宿類」僅用於公共區域	符合	
	2.2.2 具有不斷電設備,停電後能提供電話交換功能。	2.2.2:依需求設置即可	符合	
2.3 區域 網路	2.3.1 設置網路管理系統。	2.3.1:「住宿類」視需求設置	符合	
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。		符合	
2.4 公共 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。		符合	
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。		符合	
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	符合	

三、系統整合指標評估表

系統整合-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	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	符合	
	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)。		符合	
	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。		符合	
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所		符合	

3.2 系統 整合 程度	中央 監 控 系 統	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,且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	符合	
		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件發生之處置及歷史紀錄功能。	符合	
	整 合 子 系 統	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。	符合	
		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。	N/A	
	系 統 間 之 互 動	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。	符合	
		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。	符合	
		3.2.7 具消防、防盜保全、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。	符合	
		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。	符合	
3.3 整合 安全 機制		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。	符合	
		3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。	符合	
		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。	符合	
		3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。	符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 其他類

四、設施管理指標評估表

設施管理-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	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。		符合	
	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。		符合	
4.2 效能 管理	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。			
	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。		符合	
	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。			

5

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 其他類

項目	評估內容	備註	自評結果	審查結果
4.3 組織 管理	申請候選證書階段： 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。		符合	
	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。			
	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合約中作實質審查。		符合	
	申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。			
4.4 維運 管理	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。		符合	
	申請標章階段： 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。			
4.4 維運 管理	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。		符合	
	申請標章階段： 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。			

6

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 其他類

項目	評估內容	備註	自評結果	審查結果
	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運的相關作業系統，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。		符合	

五、安全防災指標評估表

安全防災-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	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。		符合	
	火警自動警報設備	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。	符合	
		5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。	符合	
		5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。	符合	
		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。	符合	
	可顯示火災處所相關室內位址	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。	符合	
		5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	5.1.7：「衛生福利更生類」適用	N/A
	防火系統故障之自動回報及記錄系統	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。	符合	
	可自動啟動之滅火設備及防止火災擴大	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。	符合	
		5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。	符合	
		5.1.11 系統能監控排煙設備。	符合	
		5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。	符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 其他類

項目	評估內容	備註	自評結果	審查結果
火災發生後即時自動引導人員避難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統			
	5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制升降機依次迫降於避難層，並使一般升降機停止運轉，而緊急升降機待命。			
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。	N/A	
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。	符合	
		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。	符合	
		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。	符合	
		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。	符合	
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。	符合	
		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。	符合	
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，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。	符合	
		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。	符合	
5.5 門禁系統	設置自動門禁	5.5.1 依據建築物公共安全防范管理之需要，在通行門、出入口通道、升降機等位置設置門禁管制設備。	符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 其他類

項目	評估內容	備註	自評結果	審查結果
管制設備	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。		符合	
	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。		符合	
	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。		符合	
5.6 停車管理	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)。	法規規定無設置汽車停車場者免檢討	符合	
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵測設備或措施	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	符合	
		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。	符合	
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。	本項設置於有瓦斯等氣體處，無使用瓦斯者免檢討。	符合	
	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)。		符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 其他類

六、 節能管理指標評估表

節能管理-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	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。		符合	
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(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。		符合	
	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。線上(on-line)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	符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；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。可支援時間電價(Time Of Use)用電管理。	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	符合	
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	符合	
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	符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。	非時間電價計費者得免檢討	符合	

2016 年版智慧建築標章暨候選智慧建築證書 其他類

七、 健康舒適指標評估表

健康舒適-基本規定評估內容				
項目	評估內容	備註	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。		符合	
	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。		符合	

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案依「都市更新條例」第 25 條規定，將都市更新事業計畫範圍內重建區段土地以「權利變換」方式實施之。

二、有關費用分擔

（一）提列費用項目

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

1. 工程費用

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

2. 權利變換費用

本項費用包含調查費、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用及其他必要業務費等。

3. 貸款利息

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

4. 稅捐

本項費用主要為實施都市更新事業需繳交之印花稅及營業稅。

5. 管理費用

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

（二）經費來源及費用分擔方式

1. 經費來源

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

2. 費用分擔方式

依據「都市更新條例」第 30 條，本案辦理都市更新事業所需各項費用，經各級主管機關核定後，未來由權利變換範圍內之土地所有權人及權利變換關係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予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

本案採全區拆除重建方式辦理，相關地上物拆遷計畫如下所述：

(一)拆除方式

本更新單元將於都市更新事業及權利變換計畫核定，且取得相關建築執照後，由實施者統一代為拆除現有建物並依都市更新條例相關規定，於應領補償金額內扣回。

(二)預定拆遷時程

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條，實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，且該預定公告拆遷日距權利變換計畫公告期滿不得少於 2 個月。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

二、合法建築物之補償與安置

本更新單元範圍內計有 5 棟合法建築物，合計 5 戶，總樓地板面積共計 3,359.31 m²，所有權人數計 10 人。未來更新重建期間，為妥善安置原住戶，依據「都市更新條例」第 36 條及「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」之規定，委請估價師鑑估拆遷補償費用及安置費用。

(一)合法建築物拆遷補償費

本更新單元範圍內計有 5 棟合法建築物，總樓地板面積共計 3,359.31 m²，依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償單價係由估價師查估，合法建築物拆遷補償費合計約 16,702,451 元，扣除拆除費用後應領補償總價合計為 14,569,563 元（詳表 14-1）。未來於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之，若應受補償人拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，實施者得將補償金額提存之。

(二)合法建築物拆遷安置費

拆遷安置費係指更新期間之租金補貼，依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」分項說明六之規定，補償面積以地政機關登記所載為準，故安置面積合計為 3,359.31 m²，安置期間係自原有房屋拆遷之日起，至新建大樓完工交屋之日止，約 29 個月，經估價師查估附近工業區內 25 年以上且 5 樓以下之廠辦租金平均為 500 元/坪，本案合法建築物拆遷安置費合計約 14,734,774 元（詳表 14-2）。

三、非合法建築物(增建)及其他土地改良物之補償

本更新單元範圍內非合法建築物(增建)構造分別為鋼筋混凝土造、加強磚造、鐵皮造及鋼鐵棚架，樓地板面積合計 825.92 m²；其他土地改良物構造為鋼鐵棚架，樓地板面積計為 217.81 m²。未來將於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之，若應受補償人拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，實施者得將補償金額提存之。

(一)非合法建築物(增建)之拆遷補償費

本更新單元非合法建築物(增建)之補償面積依現況測量成果，合計為 825.92 m²，非合法建築物(增建)拆遷補償費總計為 3,162,713 元，扣除拆除費用後應領補償總價合計為 2,846,078 元（詳表 14-3），未來併同合法建築物拆遷補償費發放。

(二)其他土地改良物之拆遷補償費

更新單元範圍其他土地改良物經測量之總樓地板面積為 217.81 m²，拆遷補償費合計約 437,455 元，扣除拆除費用後應領補償總價合計為 415,674 元（詳表 14-4）。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序 號	門 牌	建 號	屋 齡	樓 層	構 造	拆除面積 (m²)	補償面積 (m²)	建物重置成本 單價(元/坪)	建物成本 價格率 (%)	補償總價 (元)(A)	拆除單價 (元/m²)	拆除總價 (元)(B)	所有權人	權利範圍	應領補償總價 (元)(C=A-B)
1	中和區員山路 611 巷 3、5 號	8	51.2	2	RB	998.40	998.40	55,000	22.66%	3,763,696	400	399,360	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	3,364,336
2	中和區員山路 611 巷 7 號	9	45.1	2	RB	388.00	388.00	55,000	31.87%	2,057,512	400	155,200	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	1,902,312
3	中和區員山路 611 巷 5-1 號	10	37.3	5	RC	548.90	548.90	60,000	32.25%	3,212,345	800	439,120	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	2,773,225
4	中和區員山路 611 巷 5-2 號	11	37.3	5	RC	558.55	558.55	60,000	32.25%	3,269,250	800	446,840	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	564,482
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000	564,482
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000	940,990
5	中和區員山路 611 巷 9 號	12	43.2	4	RC (註 1)	865.46	865.46	57,000	29.48%	4,399,648	800	692,368	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	741,456
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000	741,456
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000	1,236,008
合計			—	—	—	3,359.31	3,359.31	—	—	16,702,451	—	2,132,888	10 人	—	14,569,563

註：1.經查中和區員山路 611 巷 9 號使用執照存根(64 使字第 213 號)登載構造別為鋼筋混凝土造，惟建物謄本登記為加強磚造，考量所有權人補償權益，故其構造別本案以鋼筋混凝土造評估之。

2.依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以地政機關登記所載為準，補償單價由估價師查估。

3.建物成本價格率因採小數點後 2 位方式呈現，故費用計算結果略有誤差，實際所有權人應領補償費用仍依「應補償總價(元)」欄位金額為準。

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	建號	補償面積(m²)	租金水準(元/坪)	安置期間(月)	安置總價(元)	所有權人	權利範圍	應安置總價(元)
1	中和區員山路 611 巷 3、5 號	8	998.40	500	29	4,379,232	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	4,379,232
2	中和區員山路 611 巷 7 號	9	388.00	500	29	1,701,865	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	1,701,865
3	中和區員山路 611 巷 5-1 號	10	548.90	500	29	2,407,613	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	2,407,613
4	中和區員山路 611 巷 5-2 號	11	558.55	500	29	2,449,940	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	489,987
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000	489,987
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000	816,810
5	中和區員山路 611 巷 9 號	12	865.46	500	29	3,796,124	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	759,224
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000	759,224
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000	1,265,628
合計			3,359.31	—	—	14,734,774	10 人	—	14,734,774

註：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以地政機關登記所載為準，租金水準由估價師查估。

表 14-3 非合法建築物(增建)拆遷補償費用明細表

序號	門牌	屋齡	樓層	構造	拆除面積(m²)	補償面積(m²)	建物重置成本單價(元/坪)	建物成本價格率(%)	補償總價(元)(A)	拆除單價(元/m²)	拆除總價(元)(B)	受補償人	權利範圍	應領補償總價(元)(C=A-B)
1	中和區員山路 611 巷 3、5 號(增建)	51.2	1	RB	20.45	20.45	55,000	22.66%	538,833	400	37,280	大和塑膠工業股份有限公司	1/1	501,553
			1	M	205.00	205.00	20,000	30.39%		100				
			2	RB	20.45	20.45	55,000	22.66%		400				
			2 樓頂	T	4.20	4.20	20,000	30.39%		100				
2	中和區員山路 611 巷 7 號(增建)	45.1	1	RB	10.10	10.10	55,000	31.87%	133,088	400	9,401	啟昌實業股份有限公司	1/1	123,687
			2	RB	10.10	10.10	55,000	31.87%		400				
			2 樓頂	T	13.21	13.21	20,000	32.46%		100				
3	中和區員山路 611 巷 5-1 號(增建)	37.3	1	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%	776,627	800	73,814	將捷建設股份有限公司	1/1	702,813
			1	RB	22.93	22.93	55,000	43.66%		500				
			1	T	5.29	5.29	20,000	35.81%		100				
			2	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
			3	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
			4	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
			5	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
			5 樓頂	RB	6.36	6.36	55,000	43.66%		500				
			5 樓頂	M	86.00	86.00	20,000	35.81%		100				
4	中和區員山路 611 巷 5-2 號(增建)	37.3	1	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%	511,671	800	48,866	游宗	2000/10000	92,561
			1	RB	22.18	22.18	55,000	43.66%		500		游成	2000/10000	92,561
			1	T	7.71	7.71	20,000	35.81%		100		游杰	1333/20000	30,846
			2	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游利	1333/20000	30,846
			3	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游慧	1333/20000	30,846
			4	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游華	1333/20000	30,846
			5	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游燕	3334/10000	154,299
			5 樓頂	RB	17.53	17.53	55,000	43.66%		500				
5	中和區員山路 611 巷 9 號(增建)	43.2	1	RC	31.93	31.93	57,000	29.48%	1,202,494	800	147,274	游宗	2000/10000	211,045
			1	RB	46.49	46.49	55,000	34.74%		500		游成	2000/10000	211,045
			1	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100				
			1	T	19.09	19.09	20,000	33.20%		100		游杰	1333/20000	70,330
			2	RC	31.93	31.93	57,000	29.48%		800		游利	1333/20000	70,330
			2	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100		游慧	1333/20000	70,330
			3	RC	36.26	36.26	57,000	29.48%		800		游華	1333/20000	70,330
			3	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100		游燕	3334/10000	351,810
			4	RC	36.26	36.26	57,000	29.48%		800				
			4	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100				
			4 樓頂	RB	13.89	13.89	55,000	34.74%		500				
			4 樓頂	T	34.95	34.95	20,000	33.20%		100				
合計					825.92	825.92	—	—	3,162,713	—	316,635	10 人	—	2,846,078

註：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以現況測量成果報告書為準，補償單價委由估價師查估。

表 14-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

序號	建物現況門牌	坐落地號	屋齡	層數	構造	拆除面積(m²)	補償面積(m²)	建物重置成本單價(元/坪)	建物成本價格率(%)	補償總價(元)(A)	拆除單價(元/m²)	拆除總價(元)(B)	受補償人	權利範圍	應領補償總價(元)(C=A-B)
A	中和區員山路 611 巷 9 號旁	192	43.2	1	T	217.81	217.81	20,000	33.20%	437,455	100	21,781	陳平	1/1	415,674
合計					—	217.81	217.81	—	—	437,455	—	21,781	1 人	—	415,674

註：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以現況測量成果報告書為準，補償單價委由估價師查估。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

依據「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用。全案提列金額總計為 948,476,671 元，分述如下：

(一) 土地成本

本案係以權利變換方式實施，故無土地成本。

(二) 更新事業實施經費

1.工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用包括重建費用與申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，總計為 701,669,710 元，詳述如下：

(1) 重建費用

A.建築設計費用

本案法定工程造價為 241,415,844 元，建築設計費用合約金額為 29,192,027 元(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-3)，為增益所有權人分回之權益，爰參照新北市建築師公會建築師酬金標準表以建築設計費中級費率提列，金額合計 17,101,609 元（詳表 15-1）。

表 15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：241,415,844 元			
費率級距	標準費率(%)	平均費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	7.00%	12,699,109
總計			17,101,609

表 15-2 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單價/費率	總價(元)	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		241,415,844 元	7%~8%	17,101,609	
		(二)營建費用(含特殊工程)		18,614.14 m ²	約 35,970 元/m ²	669,545,735	
		(三)空氣污染防治費		1 式	56,191 元/式	56,191	
		(四)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		241,415,844 元	0.5~2%	2,257,079
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費		49 戶	75,000 元/戶	3,675,000
			3.建築執照相關規費		241,415,844 元	1‰	241,416
			4.智慧建築管理維護費		241,415,844 元	2%	4,828,180
	二、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		開放空間管理維護基金	792.90 m ²	5,000 元/m ²	3,964,500	
工程費用(A)合計			—	—	701,669,710		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1 式	6,510,000 元/式	6,510,000	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		1 式	1,900,000 元/式	1,900,000	
		(三)土地鑑界費		15 筆	4,000 元/筆	60,000	
		(四)鑽探費用		7 孔	75,000 元/孔	525,000	
		(五)鄰房鑑定費		328 戶	約 5,053.66 元/戶	1,657,600	
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	200,000 元/式	200,000		
	三、土地改良物拆遷補償費用		4,403.04 m ²	4,049.77 元/m ²	17,831,315		
	四、合法建築物拆遷安置費		3,359.31 m ²	500 元/坪/月	14,734,774		
	五、地籍整理費		49 戶	20,000~29,000 元/式	1,376,000		
	六、審查費用		1 式	93,000 元/式	93,000		
權利變換費用(B)合計			—	—	44,887,689		
參、貸款利息(C)合計				—	—	19,827,172	
肆、稅捐(D)合計	一、承攬契據之印花稅		665,538,994 元	1‰	665,539		
	二、讓售不動產契據之印花稅		275,012,006 元	1‰	275,012		
	三、營業稅		251,796,685 元	5%	12,589,834		
	稅捐(D)合計		—	—	13,530,385		
伍、管理費用(E)	一、信託費用		1 式	800,000 元/式	800,000		
	二、人事行政管理費用		779,915,096	5%	38,995,748		
	三、銷售管理費用		779,915,096	6%	46,794,897		
	四、風險管理費用		819,710,851	10%	81,971,070		
	管理費用(E)合計		—	—	168,561,715		
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)合計				—	—	948,476,671	

B.營建費用

本案預計興建地上 11 層、地下 2 層之鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積 18,614.14 m²(約 5,630.78 坪)。依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準，本案標準單價為 109,200 元/坪，其物價基準日為 103 年 4 月，物價指數 104.46，權利變換估價基準日為 107 年 7 月，物價指數 106.26(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-2)，指數增減率未逾 2.5%，故不進行物價指數調整；另考量車床機具設備高度、後續設備管理維護及採光通風等需求，本案規劃 1 樓店舖高度為 4.5M，2 樓以上廠庫高度均為 4.45M，11 樓辦公室高度為 4.2M，樓層高度均逾標準高度，爰依規定加成營建單價，營建費用合計為 669,545,735 元（詳表 15-3、表 15-5）。

本案更新後主要作為廠庫使用，活載重須達 0.5t/m²以上，高於住宅使用活載重為 0.2t/m²；考量車床設備重量及避免建築物傾斜與結構受損之虞，特強化地上 2 至 6 層承重係數至 0.8 t/m²，地上 7 至 11 層承重係數提高至 0.5 t/m²，經結構技師評估樓板厚度由 15CM 增加至 18CM、鋼筋量預估增加 398t、混凝土量預估增加 634m³、模板量預估增加 3,949 m²、連續壁預估增加 92 m²，相關工程差額合計 15,582,413 元(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-1)，業經第三次小組委員認為費用尚屬合理，原則同意提列，惟考量所有權人分回之權益，特殊工程費用(15,582,413 元)由實施者自行吸收，不提列共同負擔。

表 15-3 營建費用估算表

構造別	樓層	標準單價 (元/坪)	超高 加成	加成後單 價(元/坪)	樓地板面積 (m ²)	營建費用(元)
RC	地上 1 層(超高)	109,200	9%	119,028	1,262.08	45,442,415
	地上 2~10 層(超高)	109,200	12.5%	122,850	11,315.54	420,509,512
	地上 11 層(超高)	109,200	10%	120,120	1,268.26	46,083,876
	屋突層	109,200	—	109,200	478.98	15,822,146
	地下 1~2 層	109,200	—	109,200	4,289.28	141,687,786
總計					18,614.14	669,545,735

表 15-4 特殊工程費用估算表

項目	數量			增加價格
	0.2t/m ²	0.5~0.8t/m ²	增加數量	
鋼筋	2,915 t	3,313 t	398 t	11,130,415
混凝土	12,051 m ³	12,685 m ³	634 m ³	1,775,962
模板	75,020 m ²	78,969 m ²	3,949 m ²	2,171,642
連續壁	1,742 m ²	1,834 m ²	92 m ²	504,394
小計	—	—	—	15,582,413

表 15-5 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	34,111,727	1,833	5.09%
基礎工程	式	47,350,313	2,544	7.07%
結構體工程	式	200,847,632	10,790	30.00%
外部裝修工程	式	59,405,518	3,191	8.87%
內部裝修工程	式	56,821,304	3,053	8.49%
門窗工程	式	36,821,028	1,978	5.50%
防水隔熱工程	式	10,667,117	573	1.59%
雜項工程	式	11,044,976	593	1.65%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	16,953,148	911	2.53%
設備工程(電梯、廚具)	式	22,811,050	1,225	3.41%
小計(壹)	—	496,833,812	—	74.20%
貳、機電工程				
電器工程	式	33,649,836	1,808	5.03%
弱電設備工程	式	10,655,044	572	1.59%
給排水工程	式	24,211,064	1,301	3.62%
生活廢水工程	式	1,892,137	102	0.28%
消防設備工程	式	8,993,553	483	1.34%
通風工程及空調設備	式	3,457,831	186	0.52%
小計(貳)	—	82,859,465	—	12.38%
合計(壹+貳)	—	579,693,277	—	86.58%
管理費(含保險、利潤)10%	—	57,969,328	—	8.66%
營業稅5%	—	31,883,130	—	4.76%
總計	—	669,545,735	35,970	100.00%

C.空氣污染防制費

依「空氣污染防制法」第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費，須繳納包括拆除工程(第二級)及建築工程之空氣污染防制費（第一級）共 56,191 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期=1,279.48×2.47×17=53,725 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率=4,403.04×0.56=2,466 元
- 空氣污染防制費合計：53,725+2,466=56,191 元

D.其他必要費用

(a) 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 2,257,079 元（詳表 15-6）。

表 15-6 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價：241,415,844 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	707,079
總計		2,257,079

(b) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 49 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶為 75,000 元，共計 3,675,000 元。

- 外接管線工程費用：49(更新後戶數)×75,000=3,675,000 元

(c) 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之 1‰計算，故本案相關之建築執照規費 241,416 元。

- 建築執照規費：241,415,844 (法定工程造價)×1‰=241,416 元

(d) 合格級智慧建築管理維護基金

依「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新案應取得合

格級智慧建築，並應提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用，金額計為 4,828,317 元，惟經 110 年 3 月 3 日第 21 次都市更新及爭議處理審議會決議提列金額為 4,828,180 元，其餘差額由實施者自行吸收。

- 合格級智慧建築管理維護基金：241,415,844 (法定工程造價)×2%=4,828,317 元(僅提列 4,828,180 元，差額由實施者自行吸收)

(2) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

A.開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案依規定提列申請獎勵之開放空間管理維護費用 3,964,500 元。另考量開放空間管理維護之一致性，另參照前述規定以 1,625 元/m²計算無申請獎勵之人行步道開放空間及道路截角，合計 340,422 元，惟考量所有權人分回之權益及都市更新穩定性，由實施者自行吸收無申請獎勵之管維費用，未來一併撥入公寓大廈公共基金。

- 申請獎勵之開放空間管理維護基金：[721.94 m²(人行步道獎勵)+70.96 m²(街角廣場獎勵)]×5,000 元/m²=3,964,500 元
- 無申請獎勵之開放空間管理維護基金：[195.89 m²(無獎勵人行步道)+13.60 m²(道路截角)]×1,625 元/m²=340,422 元(實施者自行吸收)

2.權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費及地籍整理費，總計為 44,887,689 元，詳述如下：

(1) 調查費

A.都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，參照「規劃費提列基

準」提列，標準金額合計為 8,750,792 元，本案依實際合約金額(含稅)提列 6,510,000 元(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-4)，未逾標準金額，故以合約金額提列。

另因應本案實際需求，更新規劃單位提供相關法令檢討、中和通檢影響分析、獎勵評估、及權利變換模擬分析等作業，故本案更新可行性評估費用以 60 萬元提列實屬合理，惟仍依實際合約金額提列。

- P2 (計畫擬定→事業計畫+權利變換計畫): $2,000,000 + [\text{更新單元面積} \times X (\text{元}/\text{m}^2) + \text{權利人人數} \times Y (\text{元}/\text{人})] = 2,000,000 + [(2,000 \text{ m}^2 \times 1,000 \text{ 元}/\text{m}^2 + 1,813.49 \text{ m}^2 \times 800 \text{ 元}/\text{m}^2) + (20 \text{ 人} \times 60,000 \text{ 元}/\text{人})] = 6,650,792 \text{ 元}$
- P3 (計畫執行與成果報核): 1,500,000 元
- 其他項目 (另外加計): 更新可行性評估計 600,000 元
- P2 + P3 + 其他項目: 6,650,792 元 + 1,500,000 元 + 600,000 元 = 8,750,792 元 > 合約金額 6,510,000 元

B.不動產估價費用(含技師簽證費)

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條，由實施者委託三家專業估價師辦理都市更新相關權利價值估算，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之標準金額計 2,160,000 元，本案依實際合約金額提列 1,900,000 元(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-5~7)。

- 不動產估價費用: 不動產估價服務費用+不動產估價簽證費用
 $= [400,000 + 15(\text{更新前土地筆數}) \times 2,500 + 49(\text{更新後主建物筆數}) \times 2,500] + [15(\text{更新前土地筆數}) \times 2,500 + 49(\text{更新後主建物筆數}) \times 2,500] = 720,000 \text{ 元}$
- 三家估價師標準費用合計= $720,000 \times 3 = 2,160,000 \text{ 元} > 1,900,000 \text{ 元}$
- 三家估價師合約金額: $900,000 + 500,000 + 500,000 = 1,900,000 \text{ 元}$

C.土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以更新前土地 15 筆，每筆 4,000 元初估，共計 60,000 元。

- 土地鑑界費: $15(\text{更新前土地筆數}) \times 4,000 = 60,000 \text{ 元}$

D.鑽探費用

依「建築技術規則」構造篇第 65 條規定，基地面積每 600 m²鑽乙孔，同一基地之調查點數不得少於 2 孔。本案基地面積為 3,813.49 m²，至少需要 7 孔，每孔以 75,000 元提列，故所需費用為 525,000 元。

- 鑽探孔數: $\text{土地面積}/600 \text{ m}^2 = 3,813.49 \text{ m}^2/600 \text{ m}^2 \approx 7 \text{ 孔}(\text{無條件進位})$
- 鑽探費用: 鑽探孔數 $\times$ 單價= $7 \text{ 孔} \times 75,000 = 525,000 \text{ 元}$

E.鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」規定，以建築物開挖深度四倍為鑑定範圍，初估本案影響半徑為 40.40M、影響戶數為 328 戶(詳權利變換計畫-附錄二)。另依「新北市土木技師公會鑑定收費標準」，以每戶 4,200 元計算並加計 280,000 元，鄰房鑑定費計為 1,657,600 元。

- 影響半徑: 開挖深度 $\times 4 = 10.1 \times 4 = 40.4\text{M}$
- 鄰房鑑定費: $4,200 \times 328(\text{戶}) + 280,000 = 1,657,600 \text{ 元}$

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用以實際合約金額 200,000 元提列(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-8)。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物、非合法建築物(增建)及其他土地改良物，依估價師鑑價結果，本案土地改良物拆遷補償費用總計 17,831,315 元(詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」之表 14-1、14-3、14-4)。

(4) 合法建築物拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)依「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」規定，由估價師查估周邊租金水準，補償面積以地政機關登記為準，安置期間為施工期間加計 12 個月，共發放 29 個月，

金額合計為 14,734,774 元。(詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」表 14-2)

(5) 地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記與地政士作業費用等，更新完成後共計有 49 戶，每戶以 20,000 元計算，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶 9,000 元，惟公有分回單元不辦理信託作業，故費用合計為 1,376,000 元。

- 地籍整理費：49(更新後總戶數)×20,000+(49-5)(扣除公有分回戶數)×9,000=1,376,000 元

(6) 審查費用

本案係採都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報核，故依據 107 年 9 月 12 日修正之「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，計 93,000 元。

- 一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫審查費用：93,000 元

3. 貸款利息

本案依 3 成自有資金及 7 成融資金額計算貸款利息，估價基準日為 107 年 7 月 30 日，融資金額利息以中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.63% 計算，自有資金利率則以郵政儲金 1 年期固定存款利率 1.040% 計算(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-9)；貸款期間以權利變換計畫核定公告至產權登記完成預計約 29 個月，本案貸款利息總計 19,827,172 元。

- 施工期間：11(地上總樓層數)+4(地下一層)+2(地下二層)=17 月
- 貸款期間：施工期間+12 月=17+12=29 月
- 貸款利率：70%×2.63%+30%×1.040%=2.153%
- 貸款利息(1)：拆遷補償費×貸款年利率×貸款期間=17,831,315×2.153%×29/12=927,778 元
- 貸款利息(2)：(工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5=(701,669,710-2,257,079+44,887,689-17,831,315)×2.153%×29/12×0.5=18,899,394 元
- 貸款利息合計：927,778+18,899,394=19,827,172 元

4. 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，其中印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，細分為「承攬契據」及「讓售不動產契據」之印花稅，本案稅捐合計 13,530,385 元。

(1) 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1‰ 計，共 665,539 元。

- (建築設計費+營建費用+都市更新規劃費+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+測量費用+地籍整理費)/1.05=(17,101,609+669,545,735+6,510,000+1,900,000+525,000+1,657,600+200,000+1,376,000)/1.05=665,538,994 元
- 承攬契據之印花稅=665,538,994×1‰=665,539 元

(2) 讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之 1‰ 計，約 275,012 元。

- 讓售不動產契據之印花稅=(實施者實際獲配之土地面積×土地公告現值+實施者實際獲配之房屋面積×房屋評定現值)×1‰
=(1,926.58 m² × 100,030.56 元/m² + 9,420.23 m² × 8,736 元/m²) × 1‰
=275,012 元

(3) 土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 12,589,834 元。

- 更新後總價值：1,791,173,690 元
- 共同負擔比率：52.95%
- 土地公告現值總值：381,465,553 元
- 房屋評定標準單價：7,280 元/m² × 120%=8,736 元/m²
- 房屋評定標準價格：總產權登記面積 × 房屋評定標準價格

$$= 18,605.51 \text{ m}^2 \times 8,736 \text{ 元/m}^2 = 162,537,735 \text{ 元}$$

- 土地所有權人分配房屋之營業稅： $1,791,173,690 \times (100\% - 52.95\%) \times [162,537,735 / (162,537,735 + 381,465,553)] \times 5\% = 12,589,834 \text{ 元}$

5. 管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 168,561,715 元，詳述如下：

(1) 信託費用

為保證所有權人之權益，本案已委託信託銀行辦理土地及資金之信託，且信託範圍不包含國有土地，依合約費用應為 800,000 元加計融資金額之 0.18%，惟考量所有權人分回之權益及都市更新穩定性，僅提列信託費用 800,000 元，後續融資加計之信託費用由實施者自行吸收（詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-10）。

(2) 人事行政管理費用

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，本案土地及合法建築物所有權人數為 12 人，建物門牌計 5 戶，且公有土地面積比例約 23.18%，故人事行政管理費率以 5% 計算，合計 38,995,748 元。

- 產權級別： $(\text{門牌戶數} + \text{土地及合法建築物所有權人數聯集}) \div 2 = (5 \text{ 戶} + 12 \text{ 人}) \div 2 = 8.5 \text{ 筆}$
- 人事行政管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385) \times 5\% = 779,915,096 \times 5\% = 38,995,748 \text{ 元}$

(3) 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，折價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場觀望氣息濃厚，造成銷售期間延長，且目前委託代銷公司銷售市場行情約為總銷金額之 6%，故本案銷售管理費用係依新北市共同負擔提列標準，以工程

費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等費用總計乘以銷售費率計算，合計 46,794,897 元。

- 銷售管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385) \times 6\% = 779,915,096 \times 6\% = 46,794,897 \text{ 元}$

(4) 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，須完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。另建築物現況均為營業中之工廠，有關案內廠房營運與安置、配合有關都市計畫規劃更新後產品及串聯周邊交通系統等，實施者投入大量管理成本及可行性分析。

另考量所有權人分回之權益，風險管理費率以 10% 計算，並依規定以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用及人事行政管理費用等費用總額估算，共計 81,971,070 元。

- 風險管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用}) \times 10\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385 + 800,000 + 38,995,748) \times 10\% = 819,710,851 \times 10\% = 81,971,070 \text{ 元}$

二、收入說明

本案開發更新後 1F 店舖銷售面積計 229.87 坪，2F 以上廠辦銷售面積計 4,455.04 坪，可銷售汽車停車位共 75 席，依領銜估價師估價結果，整體銷售金額總計 1,791,173,690 元。

表 15-7 更新整體開發預估收益表

項目	數量	單價	複價(元)
1F 店舖	229.87 坪	594,934 元/坪	136,757,370
2F 以上之廠辦	4,455.04 坪	345,500 元/坪	1,539,216,320
汽車停車位	75 席	1,536,000 元/席	115,200,000
更新後銷售總收入合計			1,791,173,690

三、資金籌措計畫

(一) 資金來源

本案共同負擔費用合計 948,476,671 元，扣除風險管理費用 81,971,070 元後，本案開發實際投入資金為 866,505,601 元。其中總金額 30% (約 259,951,680 元) 之資金來源為實施者自有資金或房地預售，另 70% (約 606,553,921 元) 由實施者洽融資銀行申請建築貸款，並將相關資金交付信託，撥入信託專戶專款專用。

(二) 資金控管

本案融資銀行為臺灣土地銀行股份有限公司，將設立信託專戶，相關資金撥入信託專戶專款專用，由信託單位控管並依合約查核工程進度支付相關廠商。

四、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案預估開發成本為 948,476,671 元，預估收入約 1,791,173,690 元，初步評估其益本比為 1.89，初判本更新事業具財務可行性，可達都市更新追求政府、實施者及民眾互利之目的。

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

(二) 實施者

依都市更新條例第 30 條，實施都市更新之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用為本案共同負擔費用，預估約 948,476,671 元 (現金

流量詳表 15-8)，更新後總價值預估約 1,791,173,690 元，共同負擔比例約 52.95%。

- 共同負擔比例： $(\text{共同負擔費用} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% = (948,476,671 \div 1,791,173,690) \times 100\% = 52.95\%$

(三) 土地所有權人

都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依原土地所有權人更新前之權利價值比例進行分配。預估本案共同負擔費用約為 948,476,671 元，更新後總價值約 1,791,173,690 元，即扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，原土地所有權人權利變換後可分配價值總計約 842,697,019 元。

- 土地所有權人更新後可分配價值：更新後總價值－共同負擔費用
 $= 1,791,173,690 - 948,476,671 = 842,697,019$ 元

表 15-8 現金流量表

	第1-3月	第4-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-23月	第24-26月	第27-29月	
	準備期		施工期						交屋期		
現金流入											
自有資金(3成)	77,985,504	64,987,920	20,796,134	20,796,134	20,796,134	20,796,134	20,796,134	12,997,586	-	-	259,951,680
貸款(建築融資，7成)	-	-	107,038,927	107,038,927	107,038,927	107,038,927	107,038,927	71,359,286	-	-	606,553,921
抵價抵付共同負擔房地價值			-	-	-	-	-	-	379,390,668	569,086,003	948,476,671
收入小計	77,985,504	64,987,920	127,835,061	127,835,061	127,835,061	127,835,061	127,835,061	84,356,872	379,390,668	569,086,003	1,814,982,272
現金流出											
建築設計費用	5,130,483	5,130,483	-	-	-	-	-	-	6,840,643	-	17,101,609
營建費用	-	-	118,155,130	118,155,130	118,155,130	118,155,130	118,155,130	78,770,085	-	-	669,545,735
空氣污染防治費	-	2,466	53,725	-	-	-	-	-	-	-	56,191
公寓大廈公共基金	-	-	-	-	-	-	-	-	2,257,079	-	2,257,079
外接水、電、瓦斯管線工程費用	-	-	-	-	-	-	-	3,675,000	-	-	3,675,000
建築執照相關規費	-	241,416	-	-	-	-	-	-	-	-	241,416
智慧建築管理維護費	-	-	-	-	-	-	-	-	4,828,180	-	4,828,180
開放空間管理維護基金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,964,500	-	3,964,500
都市更新規劃費用	5,859,000	-	-	-	-	-	-	-	651,000	-	6,510,000
不動產估價費用(含技師簽證費)	1,900,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,900,000
土地鑑界費	60,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000
鑽探費用	525,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	525,000
鄰房鑑定費	-	1,657,600	-	-	-	-	-	-	-	-	1,657,600
更新前土地及建物測量費用	200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000
土地改良物拆遷補償費	17,831,315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,831,315
合法建築物拆遷安置費	1,524,287	1,524,287	1,524,287	1,524,287	1,524,287	1,524,287	1,524,287	1,016,191	1,524,287	1,524,287	14,734,774
地籍整理費用	300,000	-	-	-	-	-	-	-	1,076,000	-	1,376,000
審查費用	93,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,000
信託費用	800,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800,000
人事行政管理費用	4,034,043	4,034,043	4,034,043	4,034,043	4,034,043	4,034,043	4,034,043	2,689,362	4,034,043	4,034,042	38,995,748
銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	-	18,717,959	28,076,938	46,794,897
合計	38,257,128	12,590,295	123,767,185	123,713,460	123,713,460	123,713,460	123,713,460	86,150,638	43,893,691	33,635,267	833,148,044
稅前息前淨現金流量	39,728,376	52,397,625	4,067,876	4,121,601	4,121,601	4,121,601	4,121,601	-1,793,766	335,496,977	535,450,736	981,834,228
稅前息前淨現金累計	39,728,376	92,126,001	96,193,877	100,315,478	104,437,079	108,558,680	112,680,281	110,886,515	446,383,492	981,834,228	
專案融資部分	-	-									
現金流出	-	-									
融資利息費用	-	-	1,088,246	1,760,659	2,433,071	3,105,484	3,777,896	2,890,641	4,771,174	-	19,827,172
融資金本返還	-	-	-	-	-	-	-	-	242,621,568	363,932,353	606,553,921
自有資金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259,951,680	259,951,680
稅捐	665,539	-	-	-	-	-	-	-	12,864,846	-	13,530,385
合計	665,539	-	1,088,246	1,760,659	2,433,071	3,105,484	3,777,896	2,890,641	260,257,588	623,884,033	899,863,158
稅後息後現金流量	39,062,837	52,397,625	2,979,630	2,360,942	1,688,530	1,016,117	343,705	-4,684,407	75,239,389	-88,433,297	81,971,070
稅後息後現金累積	39,062,837	91,460,462	94,440,092	96,801,033	98,489,563	99,505,680	99,849,385	95,164,978	170,404,367	81,971,070	

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案分別針對都市防災與結構安全、開放空間、土地使用、建築設計與視覺景觀方面，就更新前後效益比較分析（詳表 16-1）。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
都市防災與結構安全	範圍內合法建物之屋齡皆達 30 年以上，耐震設計與防火不符現有規範，且缺乏完善之防災避難計畫，造成災害逃生不易。	更新後建築物符合現行耐震設計規範，完善防救災系統與設施，並結合鄰近地區規劃防災及避難計畫。
開放空間	更新單元部分建物位於公告現有巷道範圍內，使員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄現況路寬約 4 公尺，路幅狹窄且人車共道，缺乏友善人行空間，影響行人通行之安全。	本案申請都更獎勵留設之人行步道（面積 721.94 m ² ）、街角廣場（面積 70.96 m ² ），另自行退縮無獎勵之人行通道（面積為 276.67 m ² ），建構連續性之行人網路，並營造安全舒適之公共空間。
土地使用	基地北側空地雜草叢生、垃圾囤積易成瘟病孳生之溫床；多數土地使用強度不符都市計畫規範，整體土地使用效率低落。	本案規劃 11 層之廠辦大樓，預計可容納人口數約為 327 人，透過立體化之工業廠房設計，使區內土地合理利用，形塑良好之都市空間。
建築設計	現況廠房主要出入口之通行寬度、貨梯寬度及樓地板承重、基地內裝卸車位等皆不敷使用。	本案依市場需求設計廠房，考量建築物安全及實際作業需求，強化樓板承重，自 0.2t/m ² 提高至 0.5 t/m ² ~0.8 t/m ² ，並留設 3 席裝卸車位、1 處吊裝平台等，以利大型機具裝卸使用。
視覺景觀	基地內現況為廠房使用且環境品質不佳，部分為鐵皮搭建等 1、2 層建物。另基地及周邊地區多為低矮密集之建物且綠化量不足，造成都市空間擁擠。	本案規劃地上 11 層之 RC 造建築物，結合周邊公園、高架橋等設計景觀立面，退縮充足開放空間並綠美化，以改善市容觀瞻。

二、實施後實質效益評估

（一）整體環境之效益

1. 改善原有老舊的生活空間，設計防火、耐震之建築及完善防災計畫，建構健全之安全設施及充足救災空間，以塑造安全的都市生活環境。
2. 透過建築量體退縮，沿街留設 4M 以上人行空間串連周邊道路，建立完

善之人行動線(本案留設申請獎勵之人行步道面積為 721.94 m²，無獎勵之人行通道面積為 276.67 m²)，提高人行動線可及性及連續性，創造友善的生活空間型態。

3. 藉由土地與建築物重新整體規劃開發，設計市場所需之現代工業廠房，充分發揮都市計畫所賦予之機能及區位特性，以帶動產業聚集，提升地區之經濟效益及附加價值。

（二）土地所有權人之實質效益

1. 興建現代化防災、抗震、強化樓板承重、充足裝卸空間及升降設備之廠辦大樓，建構安全優質之工作環境，除提供原有廠房使用，並吸引周邊廠商進駐，提升房地產價值及增加商效租金。
2. 依 108 年 1 月 30 日修正發布之「都市更新條例」第 67 條規定，本案採權利變換方式辦理，可享有相關稅賦之減免，說明如下：
 - (1) 地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵；更新期間土地仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收兩年。
 - (2) 房屋稅：更新後減半徵收兩年；更新前合法建築物所有權人於減半徵收期間未移轉者得延長減半徵收期間 10 年或至喪失所有權止。
 - (3) 土地增值稅：以土地及建築物抵付權利變換負擔者，以及未達最小分配面積單元領取現金者，免徵；更新後第一次移轉及不願參與權利變換而領取現金補償者，減徵 40%。
 - (4) 契稅：以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵；更新後第一次移轉減徵 40%。

（三）政府

1. 透過整體設計留設連續性沿街人行步道(申請獎勵之人行步道面積為 721.94 m²，無獎勵之人行通道面積為 276.67 m²)，共創友善人行環境。
2. 改善窳陋老舊及治安死角地區，設計具現代之工業廠房，並美化市容觀瞻，引領周邊地區辦理都市更新，重新塑造二八張工業區之新意象。
3. 透過都市更新改善周邊整體環境，以立體化之工業廠房設計，活化工業用地，符合行政院「都市型工業區更新立體化發展方案」意旨，促使地區之產業發展，提升地區之經濟效益。

拾柒、實施進度

本計畫將於都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定後進行申請建照、地上物騰空拆除、工程施工等事項，預估實施進度詳見表 17-1 所示。

表 17-1 都市更新事業實施進度表

時間 (民國/月份)	107										111										112										113							
	11	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8											
作業項目																																						
事業暨權利變換計畫申請報核																																						
事業暨權利變換計畫核定公告																																						
申請拆除及建造執照																																						
改良物殘餘價值補償																																						
申請更新期間稅捐減免																																						
土地補償金發放作業																																						
地上物騰空拆除																																						
工程施工																																						
申請使用執照																																						
送水送電																																						
申請測量																																						
釐正圖冊																																						
接管																																						
計算及找補差額價金																																						
產權登記																																						
申請更新後稅捐減免																																						
更新成果備查																																						

註：本預估進度仍視實際執行進度為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案除依法應由相關單位配合辦理事項外，尚無相關單位需配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明事項

一、管理維護計畫

依「公寓大廈管理條例」等相關規定，本案更新後將成立公寓大廈管理委員會，並依區分所有權人會議決議通過之住戶管理規約（草約內容詳附錄三）辦理管理維護等相關事宜。其中依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間或設施等享有容積獎勵部分(人行步道)，應提供社區公共使用，不得為約定專用；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用。前述經主管機關同意變更者，不受此限。另公共開放空間之相關維護金額應自「開放空間管理維護基金」中支出，專款專用，其維護事項如下：

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

二、專屬網站及設置諮詢服務處

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

- 網址：<https://www.fabulousgroup.com.tw/team/將捷建設>
- 諮詢服務處：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓
- 聯絡電話：(02) 2536-2666

三、更新後房地選配原則

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

- (一) 參與權利變換分配者，應依『應分配權利價值』參酌『更新後各單元及車位價值估算表』選擇房屋單元與停車位。本案產品設計為店舖(60~100 坪)、廠庫(75~140 坪)及辦公室(220~230 坪)，考量未來停車需求，店舖及廠庫產權面積未達 100 坪者，以一戶選配一汽車停車位為原則，店舖及廠庫產權面積達 100 坪以上者，以一戶選配二汽車停車位為原則，辦公室以一戶選配三汽車停車位為原則。
- (二) 願意參與分配，但其應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，得領取現金補償或與其他參與權利變換分配者申請合併分配。
- (三) 選擇由數人或數戶合併分配時，應填寫「更新後合併分配協議書」，未來產權持分依協議書登記之；惟更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (四) 未於實施者訂定之選配期限內，繳交更新後分配位置申請書者，其應分配權利價值未達最小分配面積單元價值時，以現金補償之；已達最小分配面積單元價值者，則以公開抽籤方式分配之。
- (五) 若同一位置有二人以上申請分配時，得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之。
- (六) 經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位者，重新選配位置不得影響已申請選配者；惟若再有二人以上選擇同一位置時，仍得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之，以此類推。
- (七) 參與權利變換分配者，實際分配價值高於應分配權利價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配權利價值者，可領取差額價金。前述差額價金以不超過應分配權利價值 10%為原則，惟經實施者同意且不影響其

他人應分配部分之優先選配權益者，不在此限。另應繳納差額價金而未繳納者，依「都市更新權利變換實施辦法」第 26 條規定辦理。

- (八) 參與權利變換分配者倘依其應分配權利價值選配超過一戶房屋單元，且實際分配價值合計超過應分配權利價值 10%，屬超額選配，應不得影響其他人應分配部分之優先選配權益及不宜併同抽籤處理。

四、國有土地處理方式

本案採權利變換方式實施，更新單元範圍內交通部臺灣鐵路管理局經管中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26 及 26-1 地號等 8 筆國有土地，其中 18、21、25 及 25-1 地號業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後國有土地使用分區均為「乙種工業區」，國有土地面積合計 884.01 m²，占更新單元總面積 3,813.49 平方公尺之比例為 23.18%。

交通部臺灣鐵路管理局以 107 年 10 月 1 日鐵企開字第 1070036301 號函表示，該管國有土地無保留公用需要，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 7 點規定，變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管，並於移交接管前，同意委託財政部國有財產署北區分署辦理都市更新相關事宜。

經查本更新單元範圍內之國有土地未符合處理原則第 3 點第 3 項規定，爰經財政部國有財產署北區分署 107 年 11 月 21 日台財產北改字第 10700325000 號函表示不擔任實施者主導都市更新。

另依處理原則第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，依下列規定就應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- (一) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
- (二) 經依前款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅：原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

共 4 頁第 2 頁

共 4 頁第 3 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號: 2 4 2 7 9 4 1 2
 公司統一編號: (02)2536-2666
 公司聯絡電話: 是 否 否 否 否 否 否 否
 備外投資事業: 是 否 否 否 否 否 否 否
 陸資: 是 否 否 否 否 否 否 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數: 0 人
 複數表決權特別股: ☐ 有 ☒ 無
 對於特定事項否決權特別股: ☐ 有 ☒ 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制: ☐ 有 ☒ 無
 或當選一定名額之權利
 原名稱: 將捷建設股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱	中文	將捷建設股份有限公司
	(變更後)(章程所訂)	FABULOUS DEVELOPMENT INTERNATIONAL CO., LTD.
	外文	
二、(郵遞區號)公司所在地	(10457)	台北市中山區松江路 126 號 16 樓
三、代表公司負責人	林莉婷	四、每股金額(阿拉伯數字)
五、資本總額(阿拉伯數字)		1,000,000,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)		569,700,000 元
七、股份總數	60,000,000 股	八、已發行股份
		1. 普通股 56,970,000 股
		2. 特別股 股
九、董事人數任期	5 人自 108 年 10 月 16 日至 111 年 10 月 15 日	(含獨立董事 0 人)
十、監察人人數任期	1 人自 108 年 10 月 16 日至 111 年 10 月 15 日	
或		
審計委員會	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程修正(訂定)日期	108 年 10 月 16 日	

※變更登記日期文號: 108 年 11 月 06 日 經投商字第 10801155880 號

公務記載蓋章欄

108.11.06 公司登記表專用章

(一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色印填清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
 (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等, 申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑, 並處罰鍰。
 (五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容, 於「監察人任期」前註記, 並填列監察人姓名、職稱、任期、任期屆滿日期。
 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數, 以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股款與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302 - 1 綱

1071108 公西

將捷建設股份有限公司變更登記表

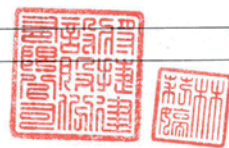
註:欄位不足請自行複製, 未使用之欄位可自行刪除, 若本頁不足使用, 請複製全頁後自行增減欄位。

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

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

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

公務記載蓋章欄

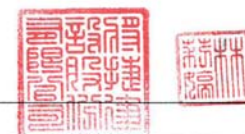


商 1302 - 2 綱

將捷建設股份有限公司變更登記表

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

所 營 事 業			
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明	
1	H701010	住宅及大樓開發租售業。	
2	H701020	工業廠房開發租售業。	
3	H701040	特定專業區開發業。	
4	H701050	投資興建公共建設業。	
5	H701060	新市鎮、新社區開發業。	
6	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業。	
7	H701080	都市更新重建業。	
8	H701090	都市更新整建維護業。	
9	H702010	建築經理業。	
10	H703090	不動產買賣業。	
11	H703100	不動產租賃業。	
12	F111090	建材批發業。	
13	F211010	建材零售業。	
14	E801010	室內裝潢業。	
15	I401010	一般廣告服務業。	
16	I503010	景觀、室內設計業。	
17	ZZ99999	除許可業務外, 得經營法令非禁止或限制之業務。	



公務記載蓋章欄 108 年 12 月 25 日

商 1302 - 3 綱

共 4 頁第 4 頁

將捷建設股份有限公司變更登記表

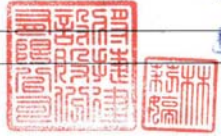
註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

董事、監察人 或 其他負責人 名單				
變更 時請 打✓	編號	職 稱	姓名(或法人名稱) (郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在)	身分證號(或法人統一編)
✓	1	董事長	林 莉 婷 (112) 台北市北投區	F 2 2 3 7
✓	2	董 事	林 長 勳 (112) 台北市北投區	F 1 0 0 1
✓	3	董 事	林 嵩 烈 (112) 台北市北投區	F 1 2 2 2
✓	4	董 事	林 梅 婷 (112) 台北市北投區	F 2 2 2 1
✓	5	董 事	林 靜 子 (112) 台北市北投區	V 2 0 0 1
✓	6	監察人	謝 進 興 (220) 新北市板橋區	F 1 0 0 2
				53,618,835

所 代 表 法 人			
變更 時請 打✓	編號	董監事編號	所代表法人名稱 (郵遞區號) 法 人 所 在 地
	1	6	將捷股份有限公司 (10457) 台北市松江路 126 號 17 樓



本公司變更登記表本僅供 都市更新審查 使用
轉作他用者無效 108 年 12 月 25 日
公務記載蓋章欄



商 1302 - 4 綱



本影本僅供辦理：
都市更新審查
切勿移用其他用途



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

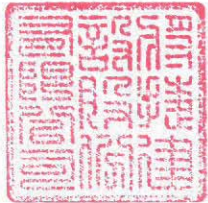
■ 各項審查事項自行檢核表

實施者：將捷建設股份有限公司
案名：新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
階段：事業暨權變計畫階段-小組審議

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	本案是否需辦理都市設計審議	○					依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得同意備查函。
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		○	☐ 檢討本案屬第四類，停車數量共 96 位			依「建築物交通影響評估準則」第 2 條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1. 第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 2. 第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 3. 第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 4. 第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車位總數*2)	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		○	☐ 自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第 2 點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在 100 公尺以上。 2. 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5%以上。 依「水土保持法」第 12 條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
							開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在 3000 平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	
4	本案是否需辦理環境影響評估		○	☐ 檢討本案大樓高度 49.20 公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	本案是否需辦理容積移轉審查		○				依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地（接受基地）應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請	○		☒ 檢討本案屬乙種工業區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		○				都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 19 條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 19 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道		○				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）		○	☐ 自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件			依「文化資產保存法」第 3 條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第 15 條規定公有建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾 50 年者，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施群自建築物興建完竣逾 50 年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者，應於事業計畫書內載明，且應配合辦理變更都市計畫。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年		○				依「文化資產保存法」第 34 條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	
10	本案是否涉及捷運穿越範圍	○		☐ 自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件			依「大眾捷運法」第 45 條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	○					國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 60 公分以上之樹木		○	☐ 自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
13	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)		○				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區、第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明本案所屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		○				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	審查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
14	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第47條第2項申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		○				依「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項執行原則(簡易都更)第4點規定，基地涉及市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
15	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		○	☐ 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第27條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項。
16	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		○	☐ 自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第30條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，應於事業計畫書載明該公共設施多目標使用內容或開闢內容。
實施者：將捷建設股份有限公司 簽章   中華民國 107 年 11 月 9 日 (日期未填時，視為事業計畫報核時)								
附註	1.本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。 2.本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 3.涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。							

■ 新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	107 年 11 月 9 日	申請人	將捷建設股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積	3,813.49 (m ²)		
行政區及地號	新北市中和區民富段 30 地號等 15 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	☒ 符合第(二)款	☐ 符合第 款	劃定基準第五點

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影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 100%協議合建者。 3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4. 更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 ☐ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	☐ 符合	☐ 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	☒ 符合	☐ 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件) 但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	☒ 符合	☐ 符合	劃定基準第六點
四、未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年，其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： <u>(一) 一般平地之空地比：A0/A1 ≥ 1/3。</u> (二) 法定山坡地之空地比：A0/A1 ≥ 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 ≥ 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(一)款	☐ 符合面積檢討詳第參項 ☐ 符合第 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	☐ 符合第 款	☐ 符合第 款	劃定基準第十一點

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

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積 (位於高潛勢土壤液化地區為 20 年)(m ²)	
			是(A)	否(B)
1	員山路 611 巷 5 號	51 年	499.20	—
2	員山路 611 巷 7 號	45 年	194.00	—
3	員山路 611 巷 5 之 1 號	37 年	109.78	—
4	員山路 611 巷 5 之 2 號	37 年	111.71	—
5	員山路 611 巷 9 號	43 年	218.53	—
合計			1,133.22	—
計算結果	A/(A+B)=1,133.22/1,133.22=1 ≥ 1/2 A：更新單元內屋齡達 30 年(位於高潛勢土壤液化地區為 20 年)之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達 30 年(位於高潛勢土壤液化地區為 20 年)之建築投影面積			

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	坐落地號	基地面積(m ²)	得計入檢討之建物投影面積(m ²)
1	員山路 611 巷 5 號	51 年	499.20	28	1,116.59	1,116.59
2	員山路 611 巷 7 號	45 年	194.00	29	599.75	599.75
3	員山路 611 巷 5 之 1 號	37 年	109.78	30	168.28	168.28
4	員山路 611 巷 5 之 2 號	37 年	111.71	31	171.50	171.50
5	員山路 611 巷 9 號	43 年	218.53	32、33	366.14	366.14
更新單元面積(A1)						3,813.49
建築物總投影面積(A0)						2,422.26
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： $A0/A1=2,422.26/3,813.49=0.64 \geq 1/3$ 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。					

※檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一)各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說	□其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師簽證文件。	

附表 2-1 更新單元內建物登記簿謄本

建號 門牌	中和區民富段 8 號 員山路 611 巷 5 號	中和區民富段 10 號 員山路 611 巷 5 之 1 號
建物 登記 謄本	建物登記第三類謄本（建號全部） 中和區民富段 00008-000建號 列印時間：民國106年12月01日15時43分 頁次：1 謄本種類碼：U9N*SF83WF，可至http://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄 本謄本係利害關係人游進宗申請 松山地政事務所 主 任 高麗香 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 中地電謄字第410968號 列印人員：黃玉梅 資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所 ***** 建物標示部 ***** 登記日期：民國098年10月31日 登記原因：地籍圖重測 建物門牌：員山路611巷5號 建物坐落地號：民富段 0028-0000 主要用途：工業用 主要建材：加強磚造 層 數：002層 層 次：一層 總面積：****998.40平方公尺 層次面積：****499.20平方公尺 ****499.20平方公尺 建築完成日期：民國056年01月15日 其他登記事項：重測前：外員山段00750-000建號	建物登記第三類謄本（建號全部） 中和區民富段 00010-000建號 列印時間：民國106年12月01日15時43分 頁次：1 謄本種類碼：U9N*SF83WF，可至http://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄 本謄本係利害關係人游進宗申請 松山地政事務所 主 任 高麗香 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 中地電謄字第410968號 列印人員：黃玉梅 資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所 ***** 建物標示部 ***** 登記日期：民國098年10月31日 登記原因：地籍圖重測 建物門牌：員山路611巷5之1號 建物坐落地號：民富段 0030-0000 主要用途：廠房、倉庫、宿舍 主要建材：鋼筋混凝土造 層 數：005層 層 次：一層 總面積：****548.90平方公尺 層次面積：****104.65平方公尺 ****104.65平方公尺 ****104.65平方公尺 ****104.65平方公尺 ****104.65平方公尺 ****20.52平方公尺 *****5.13平方公尺 建築完成日期：民國069年12月22日 其他登記事項：使用執照字號：69使4224號 重測前：外員山段04387-000建號
建號 門牌	中和區民富段 9 號 員山路 611 巷 7 號	中和區民富段 11 號 員山路 611 巷 5 之 2 號
建物 登記 謄本	建物登記第三類謄本（建號全部） 中和區民富段 00009-000建號 列印時間：民國106年12月01日15時43分 頁次：1 謄本種類碼：U9N*SF83WF，可至http://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄 本謄本係利害關係人游進宗申請 松山地政事務所 主 任 高麗香 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 中地電謄字第410968號 列印人員：黃玉梅 資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所 ***** 建物標示部 ***** 登記日期：民國098年10月31日 登記原因：地籍圖重測 建物門牌：員山路611巷7號 建物坐落地號：民富段 0029-0000 主要用途：工業用 主要建材：加強磚造 層 數：002層 層 次：一層 總面積：****388.00平方公尺 層次面積：****194.00平方公尺 ****194.00平方公尺 建築完成日期：民國062年03月13日 其他登記事項：重測前：外員山段00749-000建號	建物登記第三類謄本（建號全部） 中和區民富段 00011-000建號 列印時間：民國106年12月01日15時43分 頁次：1 謄本種類碼：U9N*SF83WF，可至http://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄 本謄本係利害關係人游進宗申請 松山地政事務所 主 任 高麗香 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 中地電謄字第410968號 列印人員：黃玉梅 資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所 ***** 建物標示部 ***** 登記日期：民國098年10月31日 登記原因：地籍圖重測 建物門牌：員山路611巷5之2號 建物坐落地號：民富段 0031-0000 主要用途：住商用 主要建材：鋼筋混凝土造 層 數：005層 層 次：一層 總面積：****558.55平方公尺 層次面積：****106.49平方公尺 ****106.49平方公尺 ****106.49平方公尺 ****106.49平方公尺 ****106.49平方公尺 ****20.88平方公尺 *****5.22平方公尺 建築完成日期：民國069年12月22日 其他登記事項：使用執照字號：69使4225號 重測前：外員山段04386-000建號

附表 2-1 更新單元內建物登記簿謄本(續)

建號	中和區民富段 12 號
門牌	員山路 611 巷 9 號
建物 登記 謄本	建物登記第三類謄本 (建號全部) 中和區民富段 00012-000建號 列印時間：民國106年12月01日15時43分 頁次：1 謄本種類碼：U9N*SF83WF，可至http://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄 本謄本係利害關係人游進宗申請 松山地政事務所 主 任 高麗香 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 中地電腦字第410968號 列印人員：黃玉梅 資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所 ***** 建物標示部 ***** 登記日期：民國098年10月31日 登記原因：地籍圖重測 建物門牌：員山路 6 1 1 巷 9 號 建物坐落地號：民富段 0032-0000 0033-0000 主要用途：工業用 主要建材：加強磚造 層 數：004層 層 次：一層 二層 三層 四層 總面積：****865.46平方公尺 層次面積：****218.53平方公尺 ****218.53平方公尺 ****214.20平方公尺 ****214.20平方公尺 建築完成日期：民國064年01月27日 其他登記事項：重測前：外員山段00919-000建號

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

評估指標	自行檢核	審查結果
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	☐ 符合	☐ 符合
(二) 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	☐ 符合	☐ 符合
(三) 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	☐ 符合	☐ 符合
(四) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	☐ 符合	☐ 符合
(五) 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	☐ 符合 第 款	☐ 符合
(六) 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 m ² ，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。	☐ 符合 第 款	☐ 符合

- 2、計畫道路以外者：面積達 200 m²或該公共設施用地之 50%。
- (七) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者：
1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。
2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。
3、位於面積達 1000 m²以上之廣場 100m 範圍內。
- (八) 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m²以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。
- (九) 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者：
1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：
(1)於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。
(2)建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。
2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。
- (十) 擬申請之更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢區。

■符合
第 2 款

☐符合

■符合

☐符合

☐符合
第 款

☐符合

☐符合

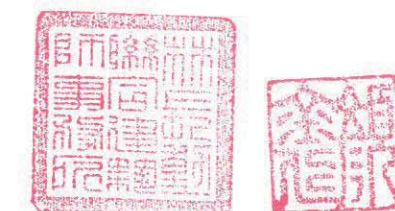
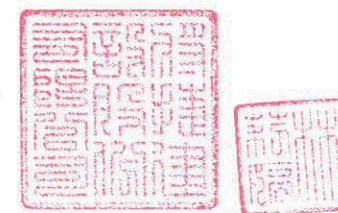
☐符合

評 估 結 果

自行檢核 審查結果

未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元者，更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年，其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。

申請人及建築師、專業技師或機構 (第 (七)、(八) 款檢附簽證無誤)



(請加蓋公司大小章)

審查結果：

☐符合

☐不符合 (說明：)

(七)更新單元位於下列地區之一檢核表：

計畫名稱	位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）300m 範圍內。	位於已開闢或已編列主管（辦）單位年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。	位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。
		依都市計畫圖判定，本基地距 <u>正隆公園</u> 約 52 公尺，位於公園綠地 200m 範圍內，且公園面積達 0.5 公頃以上。	
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次七更新單元位於下列地區之一者： (一)位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 (二)位於已開闢或已編列主管（辦）單位年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 (三)位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。		

※檢附文件及認定方式：

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

(八)未位於山坡地之更新單元面積達 3000 m² 以上及建物總投影面積檢核表：

(一)更新單元面積			
項次	行政區及地段名稱	是否位於山坡地之面積m ²	
		是	否(B)
1	中和區民富段 18 地號	—	1.75
2	中和區民富段 19 地號	—	15.57
3	中和區民富段 21 地號	—	64.77
4	中和區民富段 22 地號	—	191.79
5	中和區民富段 25 地號	—	134.63
6	中和區民富段 25-1 地號	—	28.27
7	中和區民富段 26 地號	—	355.04
8	中和區民富段 26-1 地號	—	92.19
9	中和區民富段 28 地號	—	1,116.59

10	中和區民富段 29 地號	—	599.75
11	中和區民富段 30 地號	—	168.28
12	中和區民富段 31 地號	—	171.50
13	中和區民富段 32 地號	—	175.73
14	中和區民富段 33 地號	—	190.41
15	中和區民富段 192 地號	—	507.22
合計	15 筆	—	3,813.49

計算結果 要件：B = 3,813.49 m² ≥ 3000 m²

(二)建築物總投影面積檢討

棟別	建築物門牌	非屬山坡地之基地面積(m ²)	建築物總投影面積(m ²)	得計入檢討之建物投影面積(m ²)
1	員山路 611 巷 5 號	1,116.59	499.20	1,116.59
2	員山路 611 巷 7 號	599.75	194.00	599.75
3	員山路 611 巷 5 之 1 號	168.28	109.78	168.28
4	員山路 611 巷 5 之 2 號	171.50	111.71	171.50
5	員山路 611 巷 9 號	366.14	218.53	366.14
合計	建築物總投影面積(A0)	2,422.26	1,133.22	2,422.26
	更新單元面積(A1)	3,813.49		

計算結果 要件：B = 3,813.49 m² ≥ 3000 m²，A0/A1 = 2,422.26(以基地面積計算)/3,813.49=0.64 ≥ 1/2
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。

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八「擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者」。

※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
八、未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	(一) 依使用執照或建物登記簿謄本所載為準。 (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) 依下列事項繪製相關圖說，比例尺不得小於 1/500： 1、標示範圍（含地段名稱）及坡度分析。 2、山坡地範圍之面積檢討範圍圖。 (四) 行政院農業委員會出版之山坡地範圍界址圖(以彩色圖像檢附)。 (五) 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(影本請加蓋與正本相符) □其他相關證明文件



表 23 板橋都市計畫公共設施用地開闢明細表(續 2)

類別	編號	現行計畫面積 (重製後) (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率(%)	位置	備註
公園用地	公一	4.22	3.53	83.63%	捷運江子翠站西側	農村公園、石雕公園
	公二	3.20	3.20	100.00%	計畫區東側、萬板路北側	音樂公園
	公三	3.76	3.76	100.00%	萬板路與雙十路交口	三號八德公園
	公四	1.95	1.95	100.00%	新埔國小南側	四維公園
	公六	2.81	2.81	100.00%	板橋醫院南側	玫瑰公園
	公七	2.04	2.04	100.00%	板橋國中南側	國光公園
	公八	0.08	0.08	100.00%	文化路與長江路二段交口	
	公九	0.48	0.48	100.00%	萬板路以北	公九公園
	公十	1.09	1.01	92.70%	萬板路南側	中山公園
	公十三	1.16	1.06	91.38%	縣民大道以南、雙十路以西	永豐公園
	公十四	1.28	1.28	100.00%	民生路二段北側	民生公園
	公十五	0.77	0.71	93.12%	三民路與民生路交口	
	公十七	1.29	1.29	100.00%	捷運府中站東側	介壽公園
	公十八	2.03	2.01	99.01%	萬板路與民生路交叉口	莊敬公園
	公十九	0.35	0.35	100.00%	自強國小西側	清穗公園
	公二十	1.80	1.80	100.00%	自強國小北側	
	公二十一	1.31	1.17	89.51%	重慶路東側	和平公園、華福公園
	公二十二	0.83	0.83	100.00%	國慶路以北	忠孝公園
	公二十三	0.44	0.44	100.00%	國慶路以北	忠孝公園
	公二十六	1.80	0.64	35.75%	信義國小北側	華德公園、勝豪駕訓班
	公二十七	0.43	0.23	53.07%	接雲寺西側	柏壽公園
	公二十八	0.25	0.25	100.00%	縣民大道底	南雅公園
	公二十九	5.55	4.75	85.54%	民德路東側、壽德街以北	民德公園、五權公園、廣福公園
	公三十	2.01	2.01	100.00%	重慶國中東北側	重慶公園、清穗公園
	公三十一	3.21	3.21	100.00%	計畫區西側、國光國小西南側	環河公園
	公三十三	1.62	0.55	33.85%	信義路以西	信義公園
	公一	2.19	0.00	0.00%	捷運亞東醫院站東側	
	公二	0.77	0.00	0.00%	捷運亞東醫院站東側	
	公一	1.29	0.00	0.00%	華江橋北側、江翠北側地區	得供高架匝道使用；地下得供污水處理場使用。
	公二	0.38	0.00	0.00%	大漢橋東側、江翠北側地區	得供高架道路使用。
	公四	0.41	0.41	100.00%	殯儀館西南側、江翠北側地區	
	公五	1.79	0.81	45.18%	大漢橋東側、江翠北側地區	溪頭公園
	公六	0.30	0.00	0.00%	文化路西側、江翠北側地區	
	公七	0.39	0.00	0.00%	長江路西側、江翠北側地區	
	公九	0.59	0.00	0.00%	板橋國中西南側、江翠北側地區	
	小計	53.87	42.86	79.56%		

圖例及說明		指北	比例尺
	更新單元		1/1000

附圖 2-1 更新單元與已開闢公園距離位置都市計畫示意圖

資料來源：變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案。

附錄三、公寓大廈管理規約草約

本『000000』(以下稱本大樓)訂定規約條款如下，全體區分所有權人、無權占有人及廠戶均有遵守之義務：

第一條：目的

本大樓管理規約(以下簡稱本規約)係為維護本大樓之建築設備、確保廠戶安全，維護改善環境衛生，提昇園區環境品質，以及啟發廠戶守望相助，增進本大樓之安寧而訂之。

第二條：本規約效力所及範圍

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及廠戶。

第三條：專有部分、共用部分

一、本大樓專有部分、共用部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如標的物件之圖說。

(一) 專有部分：指編定獨立門牌號碼或所在地址證明之廠戶，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，而供共同使用者。

(三) 約定專用部分：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。並副知園區服務中心。

(四) 約定共用部分：大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本大樓之屋頂平台為由建物之區分所有權人全體共同使用管理。

三、本大樓各棟周圍上下、外牆面為專有約定共用部分，依其所在位置分別由全體廠戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物(起造人或建築業者設立之一樓店招及大樓名稱、公司名稱除外)，應依法令規定及管理規約或該區域之區分所有權人會議之決議為之。

四、本大樓基地為共有部分，分別由全體廠戶依規劃使用位置為分管，其上之通路、車道、迴(通)廊、法定空地、大樓前後左右之道路、防火間隔等僅供通行或休憩使用，非依法律規定不得分割、移轉。各區之店面廠戶得於已申請設置廣告柱之臨路法定空地位置為專用，但其形式及位置不得違反申請之規定。

五、地下室除共用部分者外，其餘由起造人或建築業者依法令申請之停車位為約定專用部分，由購買停車位者專為停車之使用、收益及處分。約定專用之停車位，於有緊急避難需要時，應全部開放供全體住戶作緊急避難之用。地下室車位，由本大樓之管理負責人或管理委員會就管領之地下室車位依約定或職權進行清潔、維護、修繕及管理。另地下一層所設

置之垃圾暫停車位及地上一層所設置之裝卸車位屬全體區分所有權人共用，不得銷售移轉，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

六、共用部分及專有約定共用部分由共用人依設備物之性質為共用，任一住戶皆不得私自占用或設置箱櫃雜物、圍欄、廣告物或變更使用目的或為其他影響大樓廠戶權益之行為。

七、大樓管理委員會、物業管理公司、電力公司、電信公司、自來水公司或其他等基於大樓共同業務需要者，得對共用部分之特定位置為無償使用。

八、本公寓大廈留設之人行步道(含臨員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄退縮鋪設柏油供車行使用範圍)(人行步道(4M)面積 651.68 m²，人行步道(4M 以上)面積 70.26 m²，人行步道(無申請獎勵範圍)面積 195.89 m²)、街角廣場(面積 70.96 m²)及道路截角(面積 13.60 m²)(詳附圖 3-1、附圖 3-2、附圖 3-3)，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更；其中臨員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄退縮鋪設柏油供車行使用範圍面積 298.11 m²及道路截角面積計 13.60 m²，屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定，鋪設柏油部分及道路截角之開放空間管理維護費用計 1,512,650 元(298.11 m²*5,000 元/m²+13.60 m²*1,625 元/m²=1,512,650 元)。

九、本公寓大廈東南側自行退縮留設通路串連銜接至 6M 計畫道路部分(面積 40.99 m²)(詳附圖 3-2、附圖 3-3)，更新後鋪設柏油並無償供公眾通行使用，後續由中和區公所統籌相關興修及管理維護事宜，後續本公寓大廈管理委員會及區分所有權人不得限制中和區公所進行排水溝及該通路管理維護執行作業，應無條件同意其改善維護、維護管理、埋設挖掘等使用，其後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

十、有關本公寓大廈所領有之合格級智慧建築標章，全體區分所有權人及廠戶除經法定程序辦理變更外，應保用 15 年以上且不得隨意更改及異動。且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。智慧建築標章每次申請，有效期限為五年，期滿前三個月內得申請繼續使用。申請繼續使用智慧建築標章，應依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

第四條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本大樓全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
- 二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
 - （一）規約之訂定或變更。
 - （二）大樓之重大修繕或改良。
 - （三）大樓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）廠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。
 - （八）管理委員之選任。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、法定代理人或被授權人、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人

之出席委託書。

- 九、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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款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。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，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依本條例第三十四條第一項規定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。
- 十二、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。
- 十三、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。
- 十四、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。

第五條：管理委員會之設立

- 一、本大樓之管理委員會為廠戶事務管理之最高權責機構，由全體廠戶共同推選數位管理委員組成，管理委員會組織章程於管理委員會成立後開會共同決議之，委員之任期為一年，會中之決議須經二分之一以上委員會出席及出席委員二分之一以上同意訂定之。

- 二、委員之任期，自區分所有權人大會選任委員起為期一年其中主任委員、財務委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- 三、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一) 主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 管理委員喪失廠戶資格者。
- 四、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 五、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。
- 六、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、財務委員、其已充任者，即當然解任。
 - (一) 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。
 - (二) 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 - (三) 受破產之宣告，尚未復權者。
 - (四) 有重大喪失債信事情，尚未了結或了結後尚未逾二者。
 - (五) 無行為能力或限制行為能力者。

第六條：管理委員會委員

- 一、為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任廠戶為管理委員組成管理委員會。
- 二、委員名額之分配，得以分層、分戶等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。
- 三、主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身分之廠戶任之。
- 四、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。
- 五、經區分所有權人會議決議，本大樓之管理委員會設主任委員一名，副主任委員一名，財務委員一名，監察委員一名，其餘委員五名，合計為九名。並得設置候補委員數名。以上人員由各區分所有權人相互推選之。

第七條：主任委員、副主任委員、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本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、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

第八條：管理委員會得視實際之需要，酌情僱聘大樓管理主任、大樓管理秘書、管理員、服務員、水電技工、大樓環保員等若干名，並得視需要增減之。

第九條：管理委員會設於本大樓大廳服務台管理中心(以下簡稱本中心)。

第十條：管理委員會之服務範圍如下：

- 一、公共建物（包括大樓大廳、機械房、受電室、地下水箱．．．污水處理設備等建物）之管理維護事項。
- 二、公共設施（包括管理中心等）之管理維護事項。
- 三、公共機電設備（包括車道鐵捲門、機械房、抽水馬達．．．等設備）之管理維護事項。
- 四、公共環境衛生（包括大廳、走道、排水溝、垃圾處理等）之清潔事項。
- 五、公共安全之維護（包括門警、防火、防盜、警鈴設備）及本社區非常時期之有關機關聯絡事項。
- 六、公共服務事項（包括停水、停電之預告及傳達等）。
- 七、管理月費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 八、其他有關本大樓廠戶遵守事項及管理服務事項。

第十一條：本大樓廠戶應分擔本中心下列費用：

- 一、經常管理費：廠戶自交屋日起按月繳交經常管理費，其收費標準由管理委員會決定，其管理費按其所持有之房屋總坪數及車位位數分擔費用。管理費用分擔項目：
 - (一) 電梯及公共建物保養及機件維護、修理等費用。
 - (二) 本中心服務人員薪津及管理費用或委託管理公司管理之費用。
 - (三) 清潔費用之負擔。

(四) 公共設施之維護管理費及雜費。

二、各廠戶於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費等相關費用；自用之水電費自行分擔；其餘管理費用依使用性質及類別分類按月繳納。

三、臨時分擔費用：本大樓公共設施之整修、更新或增設等所需大宗費用，由全體廠戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

四、本大樓各項管理費用自各區分所有權人，辦理交屋手續之日起，不論遷入與否，一律按應分擔額負擔。

五、各項管理費用，於每月月底結算，翌月十日前公佈，各廠戶於公佈後五日內逕行向本中心或管委會所設立之專戶繳納，各廠戶如有疑問得向本中心查詢，若有異議應向委員會提出修正，以維護大樓財政基金，否則視同認可。

六、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支付命令其給付應繳之金額及另外收取未繳金額之年息 10% 計算之遲延利息。

七、為維護本公寓大廈留設之開放空間(含員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄退縮鋪設柏油及道路截角)，由起造人依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥 4,304,922 元(詳附圖 3-1)，於該公寓大廈使用執照申請時，併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成點交後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會專款專用，並統籌相關管維事宜。公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：

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

八、為供智慧建築設備之維護管理，由起造人提列 15 年管理、維護費用，並撥入公共基金專款專用，總金額新臺幣 4,828,317 元。

第十二條：廠戶有下列各目之情事，管理委員會或管理負責人應促請區分所有權人或廠戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會或管理負責人得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而廠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、積欠依本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、違反本條例相關規定仍不改善或續犯者。

三、其他違反法令或規約，情節重大者。

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，管理委員會或管理負責人得聲請法院拍賣之。

第十三條：為維護本大樓之安全美觀及各廠戶之安寧健康起見，特定下列事項，各廠戶應共同遵守之。

一、為維護、修繕專有部分及約定專用部分或行使其權利時，不得防礙其他廠戶之安寧、安全及衛生。

二、區分所有權人因維護、修繕專有部分及約定專用部分或設置管線，必須進入其他專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。惟修繕者應負責修復因此所破壞之部分。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共有部份或設置管線，必須進入使用其他專有部分或約定專用部分時，區分所有權人，不得拒絕。惟修繕者應負責修復因此所破壞之部分。

四、其他法令或規定之事項。

五、第二項及第三項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應補償所生之損失。廠戶違反第一款規定，經協調仍不履行時，廠戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各主管機關或訴請法院為必要之處理。

六、大樓共同部分不得獨立使用供做專用部分。其為下列各目者，並不得為約定專用部分：

- (一) 大樓本身所占之地面。
- (二) 連通數個專有部分之走廊或樓梯及其通往室外之通路或門廳，廠戶內各步道，但各層之走道，由各該層之住戶分管使用。
- (三) 大樓基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- (四) 約定專用有違法令使用限制之規定者。
- (五) 其他固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
- (六) 除本大樓外面懸掛本大樓名稱外，其餘各廠戶之門牌均設於本中心統一裝置之地點，不得自行懸掛招牌或門牌。本大樓周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室、陽台、露台，不得有變更構造、顏色、使用目的，設置廣告物及裝設鐵窗、無線電發射基地台或其他

類似之行為若有相違管理委員會即無償進行拆除，其拆除費用由該廠戶全額負擔。

- (七) 專有部分及約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其用。共同部分及約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。共有部分及約定共用部分之管理、維修費時，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。不得拒付或拖延應繳之管理費或公共負擔費用，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。不得拒付或拖延應繳之管理費或公共負擔費用，否則管理中心得依法停止其對各項公共設施之使用或水電供應。
- (八) 廠戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分及約定專用部分，不得擅自變更。
- (九) 廠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、振動及其他與此相似之行為。
- (十) 廠戶不得於防火間隔、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，或私自加設鐵窗、吊掛花籃、違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入。
- (十一) 廠戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧，但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。禁止於室內外堆積易燃易爆炸物或其他違禁物品，或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- (十二) 禁止在廁所內使用硬性不溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞管道。
- (十三) 禁止於本大樓四週窗區及公用場所曝曬雜物，以免妨礙觀瞻。
- (十四) 遵守公共秩序，不在園區聚賭、酗酒或舞蹈，避免吵雜，不招呼小販及閒雜人等進入本大樓。
- (十五) 保持公用庭園、步道及各梯間壁面整潔，不放任員工塗抹。
- (十六) 垃圾應以塑膠袋分類密封放於管理委員會指定之位置，以確保清潔衛生。
- (十七) 公共用電之電燈不得變更為其他用途，並不得超負荷用電、使用瓦斯及電氣，應格外小心，以免發生火災，殃及鄰居。
- (十八) 搬移家具用品進出大樓時，須小心謹慎，切勿撞損樓（電）梯、門扇、牆壁、天花板燈飾等公共設備。如有損壞，應照價賠償，並速

即修復。

- (十九) 不將房屋出租予不正當職業者，如有出租行為者應將本公約列為租賃契約之附件，以保持本大樓素質。承租人並應遵守管理委員會之管理，共同遵照管理章程之約定。
- (二十) 不得有影響鄰居安寧之行為。
- (二十一) 廠戶須負眷屬或訪客違反本規約行為之連帶責任。
- (二十二) 廠戶需要室內裝潢時，願遵守本大樓下列室內裝潢管理之規定。
 - 1、廠戶須裝潢施工時，請辦理下列手續：
 - (1) 預繳裝潢保證金新台幣貳拾萬元整及維護清潔費用每日新台幣貳佰元整。
 - (2) 提供施工負責人切結書一份及施工工作人員名冊身份證明。
 - (3) 提供裝潢施工圖，管委會審核無違章或破壞外觀等意向時，方得同意施作。
 - 2、為確保現有廠戶精神安寧及財產安全，裝潢公司需遵守：
 - (1) 每日工作時間為上午8時至下午6時。
 - (2) 不得大聲喧譁或惡性破壞現有廠戶之安寧。
 - (3) 每日大型物品、機械攜出時，須經服務台管理人員之檢查，方可放行。
 - (4) 每日工作結束前，需清掃電梯及所經過之走道，並經管理人員檢查認可。
 - (5) 各戶施工前應要求承攬商作好作業規範，以免造成不必要之困擾。
 - (6) 裝潢建材及垃圾不得堆積於公共設施上，並以袋裝方式運走。
 - (7) 施工人員應配戴工作證並穿著整齊。
 - 3、裝潢完成後符合下列事項，並經管理人員簽字者可領回保證金：
 - (1) 無損壞污染公共設施，走道地磚。
 - (2) 無損壞鄰居之房屋建材或財物。
 - (3) 無堆積垃圾、廢建材……等。
 - 4、施工中有違反2、3規定者，裝潢公司應負違約損害賠償之責，並自裝潢保證金項下逕行扣除。
- (二十三) 停車場管理辦法：
 - 1、停車場共有人同意依「汽車車位位置平面圖」位置使用停放。
 - 2、本停車場若兼防空避難室者，如遇空襲或緊急狀況，需無條件提供公眾避難使用。

3、地下室停車場使用之電力及自來水管理費等，費用由全體廠戶共同平均分擔繳付之。

(二十四) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良應依區分所有權人會議決議之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。

(二十五) 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。

(二十六) 本大樓與鄰房間之圍牆雖建於本基地內因係與鄰房共用，如未來需拆除或重建，需告知鄰房並與其協議而後更改之。

(二十七) 本案土地分區為乙種工業區，是以供輕工業及無公共危險之重工業為主，甲方需遵從建造執照附表及中和工業區生產事業用地容許引進行業類別等規定進駐與管理。

第十四條：本規約經廠戶決議依本規約精神所定管理辦法，全體廠遵守不得違反之。

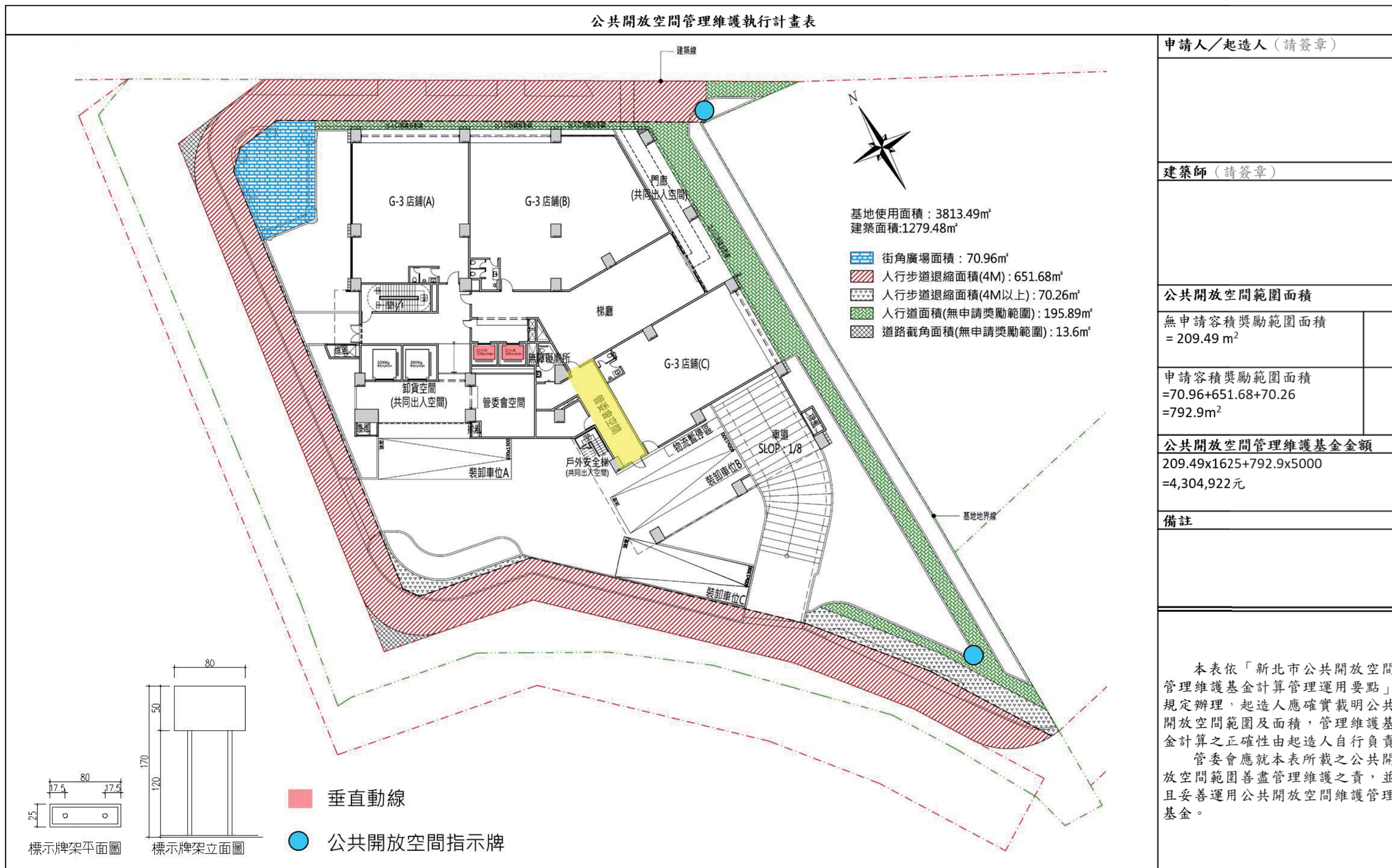
第十五條：本規約屬於買賣契約之一部分，對立約人之管理人、繼承人、承租人或受讓人具同等效力。本大樓之實際使用人不遵守規約所造成之損害，應由立約人及實際使用人負連帶責任。

第十六條：本規約如有未盡事宜俟本大樓管理委員會成立後隨時修之，並遵守「公寓大廈管理條例、施行細則」及其他相關法令之規定辦理執行大樓管理事宜。

第十七條：因本規約有關事項涉訟時，各廠戶同意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條：本規約草約於未經區分所有權人會議決議之前，依公寓大廈管理條例之規定，本簽定內容視為大樓管理規約。

公共開放空間管理維護執行計畫表



附圖 3-1 開放空間基金管理維護範圍及告示牌位置示意圖

民生路一段(40M)



公共空間管理維護計畫

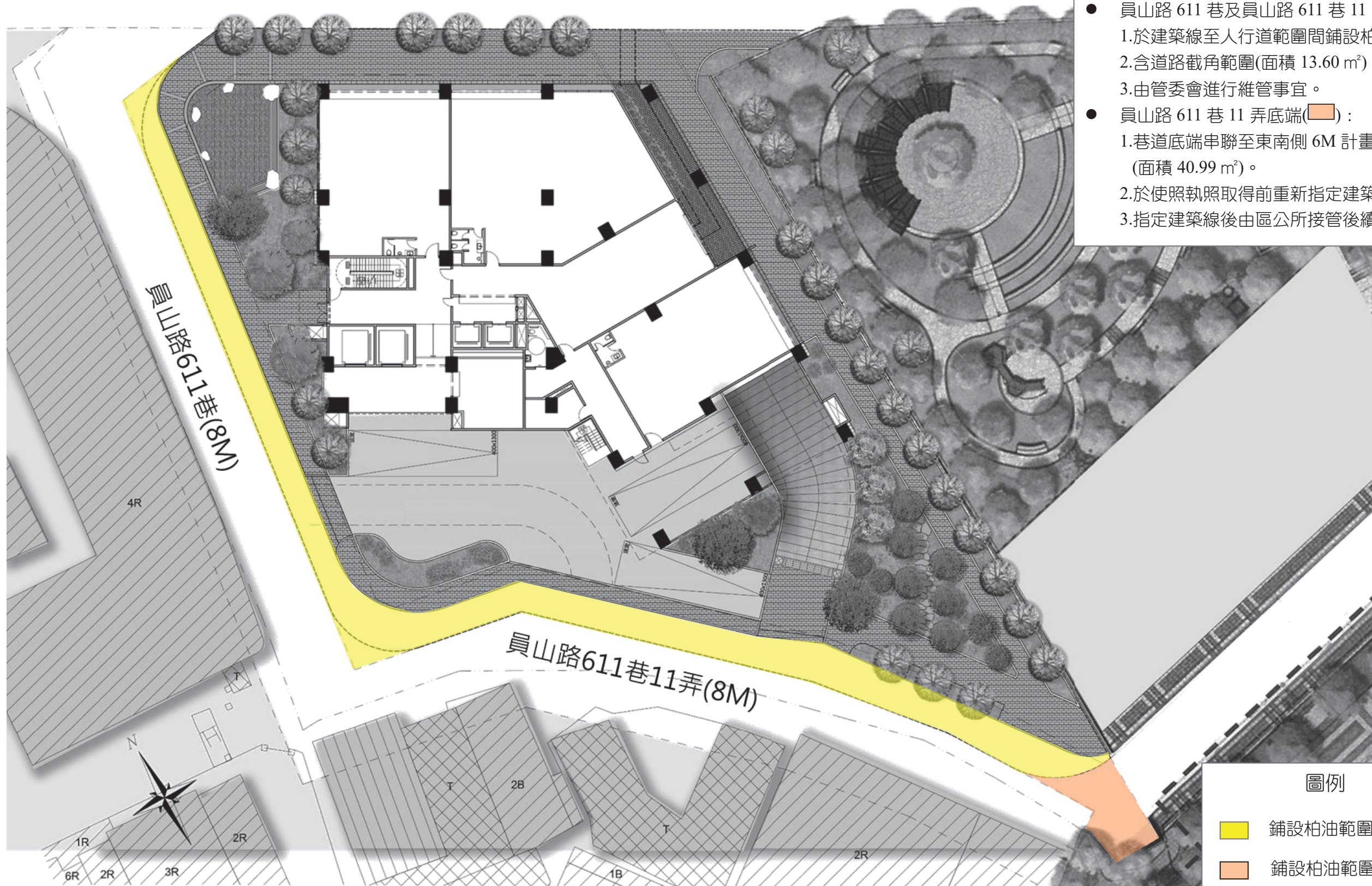
- 管理範圍：
 - 1.人行步道 (含臨員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄退縮鋪設柏油供車行使用範圍)(其中鋪設柏油部分面積為 298.11 m²) (享有容積獎勵)
 - 2.街角廣場(享有容積獎勵)。
 - 3.人行步道(無申請獎勵)。
 - 4.道路截角(無申請獎勵)。
- 使用範疇：前述留設公共空間範圍應提供為公共使用，不得為約定專用，並由管理委員會統籌相關興修及管維事宜；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更使用。前述經主管機關同意變更者，不受此限。
- 管理維護單位：由起造人協助該大樓所有權人推選代表，組成管理委員會。

圖例

- 人行步道(享有容積獎勵)
- 人行步道(鋪設柏油部分) (享有容積獎勵)
- 街角廣場(享有容積獎勵)
- 人行步道(無申請獎勵)
- 道路截角(無申請獎勵)
- 自行退縮留設通路 (無申請獎勵)

附圖 3-2 更新單元內公共空間管理維護範圍圖

民生路一段(40M)



鋪設柏油範圍說明

- 員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄(黃色) :
 - 1.於建築線至人行道範圍間鋪設柏油(面積 298.11 m²)。
 - 2.含道路截角範圍(面積 13.60 m²)。
 - 3.由管委會進行維管事宜。
- 員山路 611 巷 11 弄底端(橘色) :
 - 1.巷道底端串聯至東南側 6M 計畫道路，並鋪設柏油(面積 40.99 m²)。
 - 2.於使照執照取得前重新指定建築線。
 - 3.指定建築線後由區公所接管後續維管事宜。

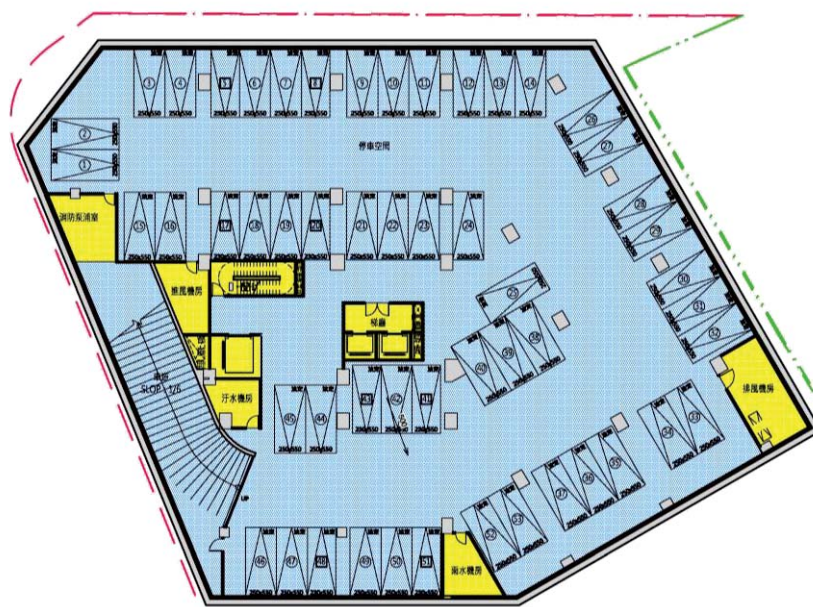
圖例

- 黃色 鋪設柏油範圍(管委會維管)
- 橘色 鋪設柏油範圍(區公所維管)

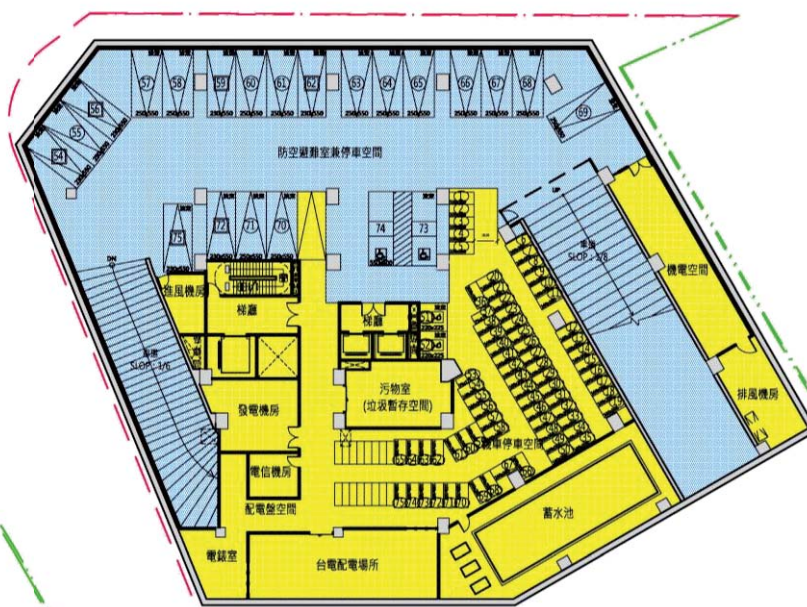
附圖 3-3 更新單元內退縮鋪設柏油範圍及維管範圍示意圖

圖例

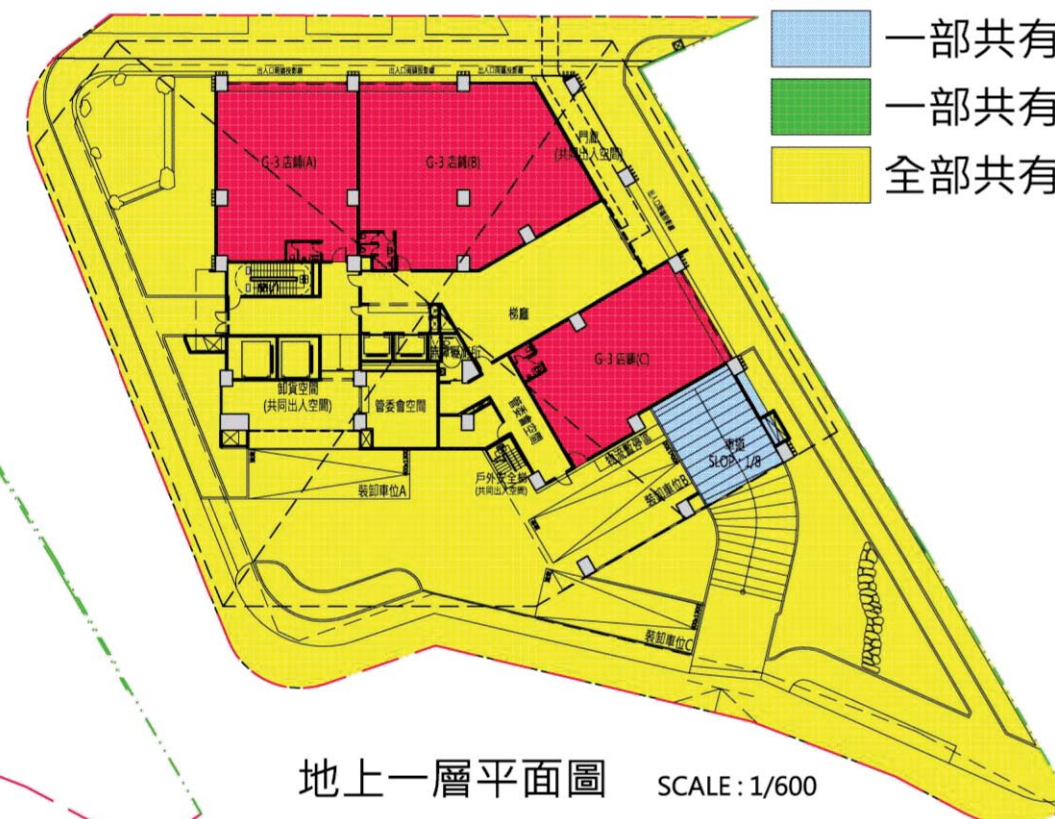
- 專有範圍
- 一部共有(一)
- 一部共有(二)
- 全部共有



地下二層平面圖 SCALE: 1/600



地下一層平面圖 SCALE: 1/600



地上一層平面圖 SCALE: 1/600



地上二層平面圖 SCALE: 1/600



地上三層平面圖 SCALE: 1/600



地上四層平面圖 SCALE: 1/600

附圖 3-4 共專有示意圖

圖例

- 專有範圍
- 一部共有(一)
- 一部共有(二)
- 全部共有



地上五層平面圖 SCALE: 1/600



地上六層平面圖 SCALE: 1/600



地上七層平面圖 SCALE: 1/600



地上八層平面圖 SCALE: 1/600

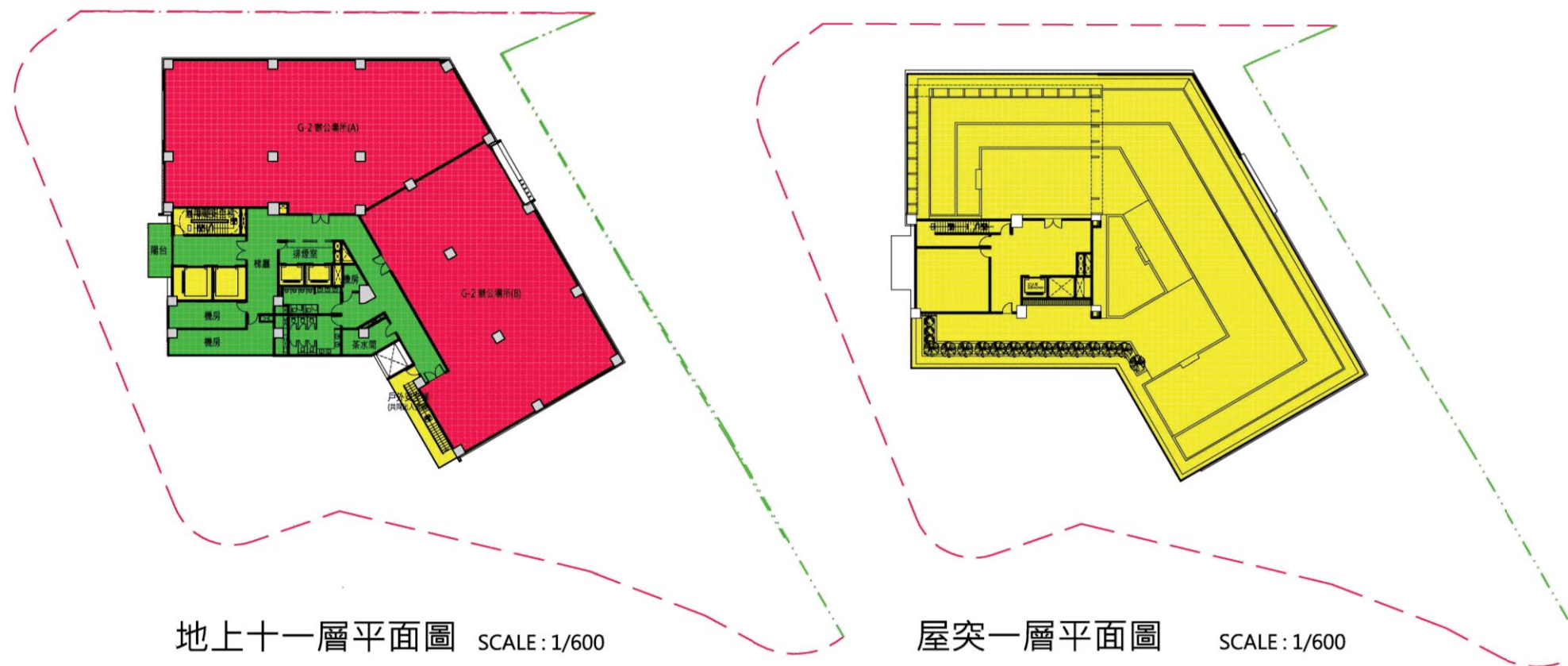


地上九層平面圖 SCALE: 1/600



地上十層平面圖 SCALE: 1/600

附圖 3-4 共專有示意圖(續)



圖例

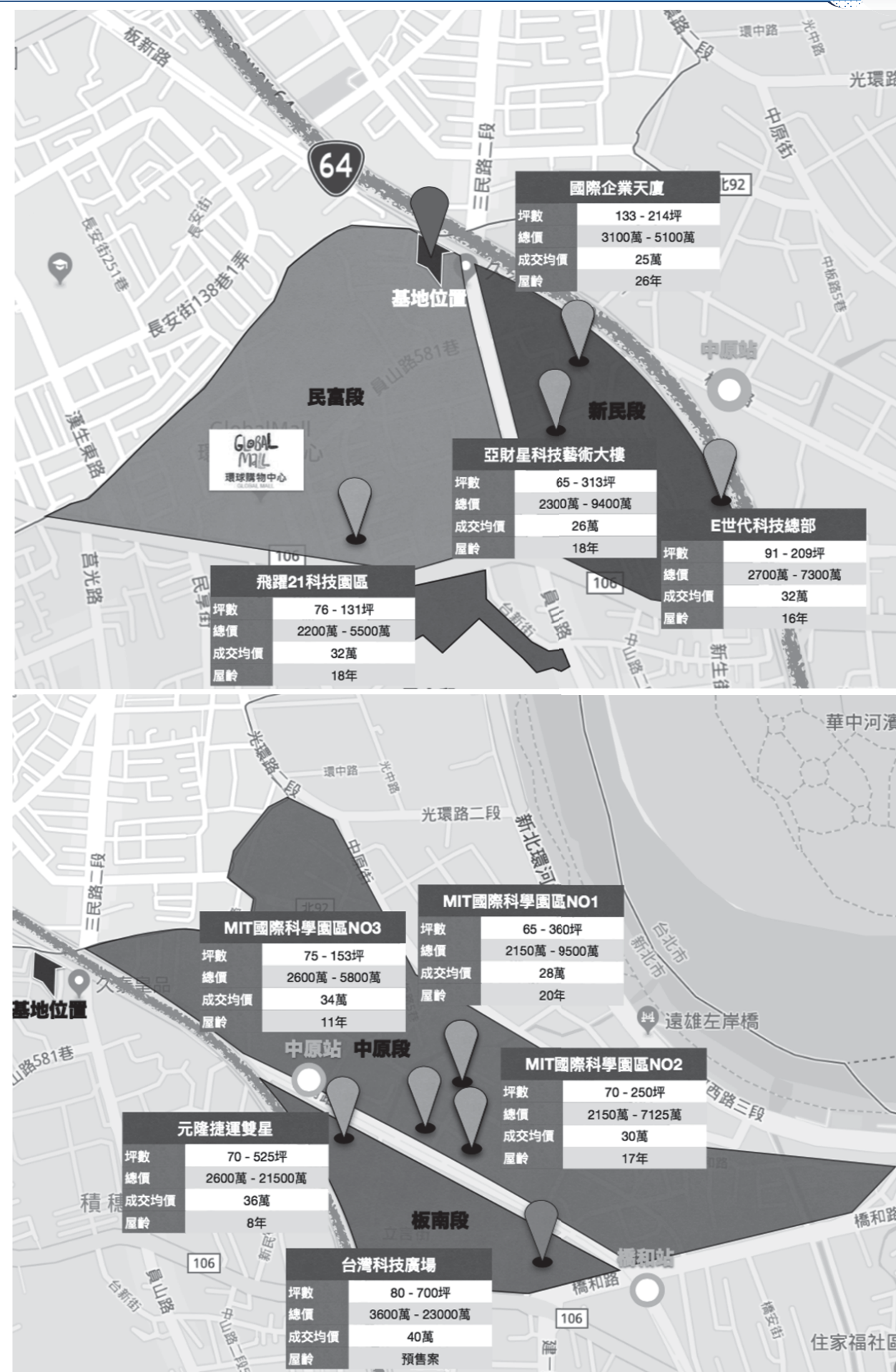
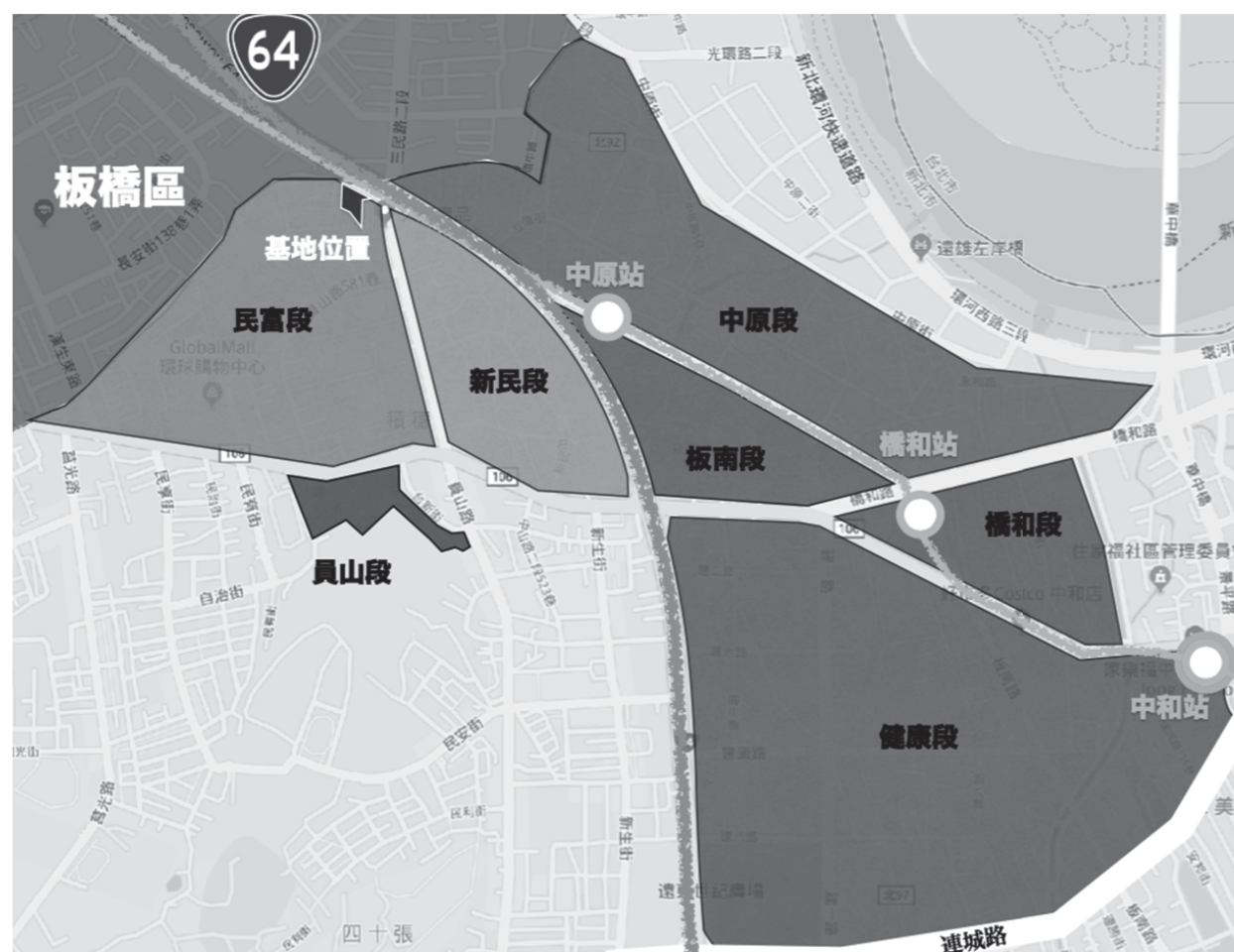
- 專有範圍
- 一部共有(一)
- 一部共有(二)
- 全部共有

附圖 3-4 共專有示意圖(續)

附錄四、周邊地區產業現況調查

【二八張工業區】

- 使用分區：工業區、乙種工業區
- 工業區分佈：
主要集中於連城北路以北，64號快速道路兩側到與板橋交界的區域
- 交通簡介：
中和與北市交通僅一座華中橋之隔，北二高中和交流道以及串連新店往土城的台64號快速道路、特一號道路、捷運中和線，提供便捷快速的交通輸運服務。



個案分析1

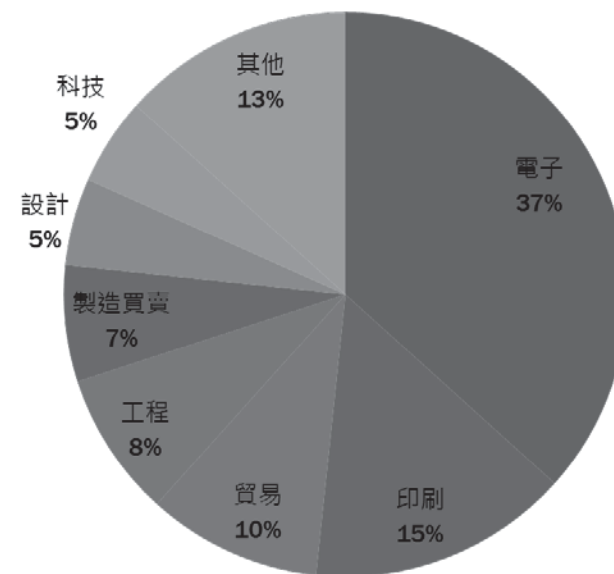
案名 元隆捷運雙星



建物地址：中和區板南路655號
 建物樓層：地上18F/地下3層
 規劃戶數：316戶/一層10戶
 坪數規劃：75~1000坪
 汽機車數量：596位/570位
 屋齡：8年
 主結構：鋼筋混凝土(RC)
 使用分區：乙種工業區
 使用用途：一般事務所



使用類別	面積	戶數
一般自由事務所	75-1000	176
行業別	比例	戶數
電子	36.67%	65
印刷	15%	27
貿易	10%	18
工程	8.33%	15
製造買賣	6.67%	12
設計	5%	8
科技	5%	8
其他	13.33%	23



個案分析2

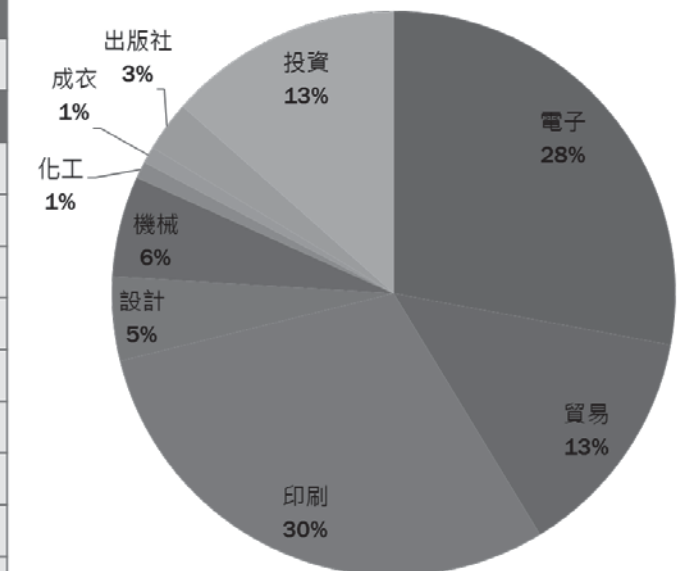
案名 MIT三期



建物地址：中和區板南路496號
 建物樓層：地上7、8F/地下2層
 規劃戶數：188戶/一層13戶
 坪數規劃：74~1100坪
 汽機車數量：361位/850位
 屋齡：11年
 主結構：鋼筋混凝土(RC)
 使用分區：乙種工業區
 使用用途：廠房



使用類別	面積	戶數
廠房	72-1100	188
行業別	比例	戶數
電子	28.17%	53
貿易	13.50%	26
印刷	30.10%	57
設計	4.85%	10
機械	5.82%	10
化工	0.97%	1
成衣	0.97%	1
出版社	2.91%	5
投資	13.59%	25



個案分析3

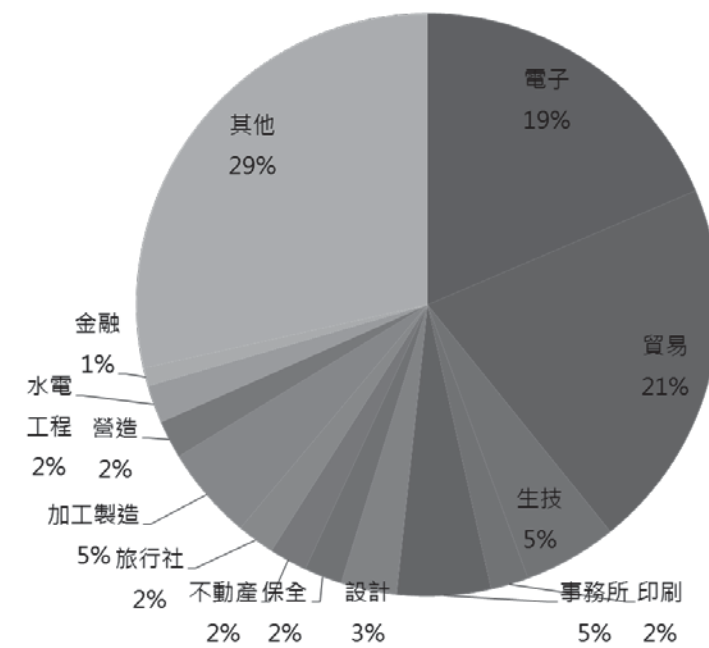
案名 正隆廣場



建物地址：板橋區民生路一段5號
 建物樓層：地上25、28F/地下3層
 規劃戶數：617戶/一層5戶
 坪數規劃：66坪
 汽車數量：342位
 屋齡：23年
 主結構：鋼骨(SRC)
 使用分區：住宅區
 使用用途：一般事務所、住宅



使用類別	面積	戶數
一般事務所	65-600	97
行業別	比例	戶數
電子	18.6%	19
貿易	20.6%	20
生技	5.2%	6
印刷	2.1%	2
事務所	5.2%	5
設計	3.1%	3
保全	2.1%	2
不動產	2.1%	2
旅行社	2.1%	2
加工製造	5.2%	5
營造	2.1%	2
水電工程	2.1%	2
金融	1.0%	0
其他	28.5%	27



個案分析4

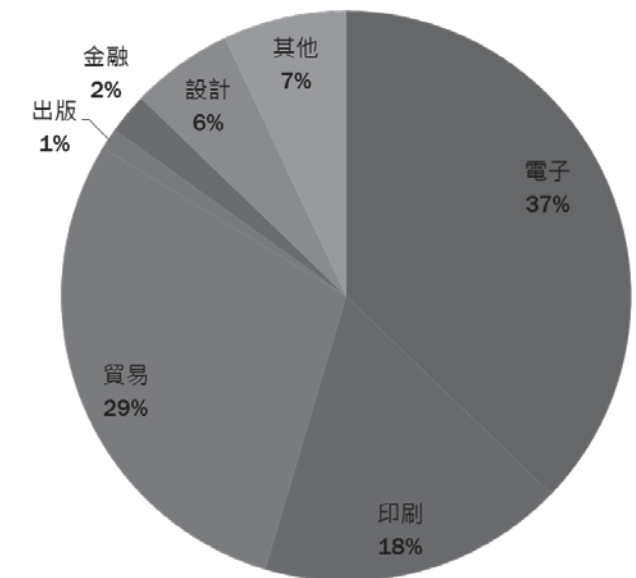
案名 飛躍21



建物地址：中和區中山路三段102號
 建物樓層：地上10F/地下3層
 規劃戶數：165戶/一層9戶
 坪數規劃：76~131坪
 汽機車數量：各約500位
 屋齡：18年
 主結構：鋼筋混凝土(RC)
 使用分區：乙種工業區
 使用用途：2樓以上工廠



使用類別	面積	戶數
廠房	75-1000	87
行業別	比例	戶數
電子	37.2%	33
印刷	17.4%	15
貿易	29.1%	25
出版	1.2%	1
金融	2.3%	2
設計	5.8%	5
其他	7.0%	6



個案分析5

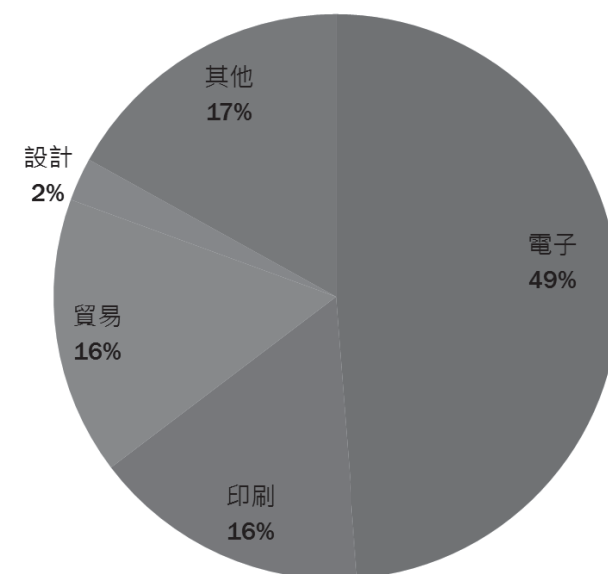
案名 亞財星科技大樓



建物地址：中和區員山路504號
建物樓層：地上8F/地下2層
規劃戶數：139戶/一層9戶
坪數規劃：65~313坪
汽車數量：219位/1F平面機車約500位
屋齡：18年
主結構：鋼筋混凝土(RC)
使用分區：乙種工業區
使用用途：廠房/辦公室



使用類別	面積	戶數
廠房/辦公室	68-730	61
行業別	比例	戶數
電子	47.2%	29
印刷	15%	10
貿易	15.4%	10
設計	2.4%	2
其他	16.4%	10



個案分析6

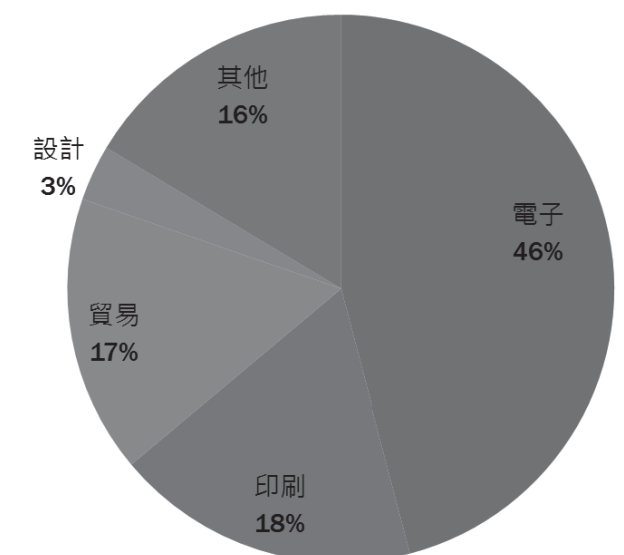
案名 E世代科技總部



建物地址：中和區中正路959號
建物樓層：地上18F/地下4層
規劃戶數：139戶/一層9戶
坪數規劃：133~214坪
汽車數量：339位
屋齡：18年
主結構：鋼筋混凝土(RC)
使用分區：乙種工業區
使用用途：廠房/辦公室

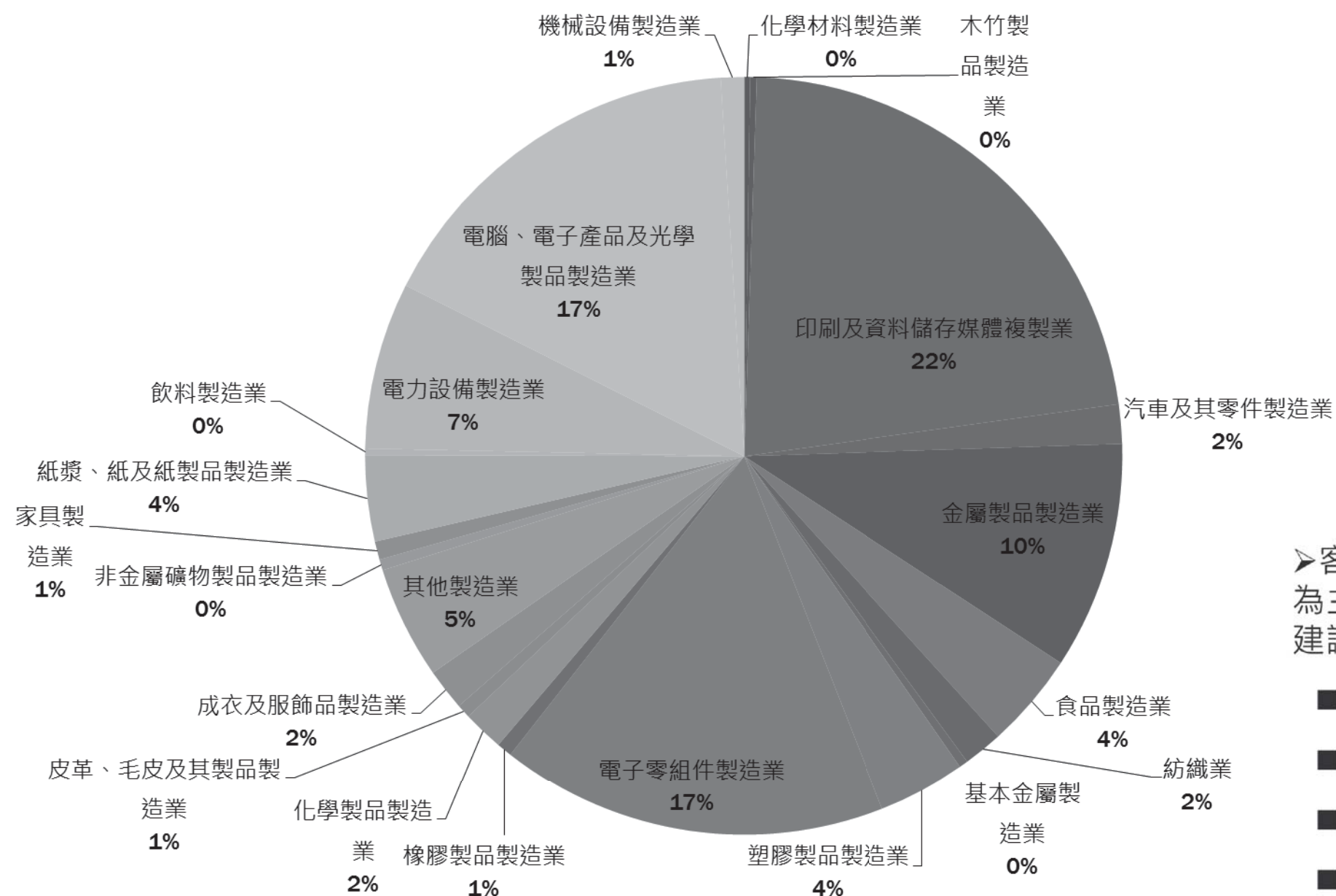


使用類別	面積	戶數
廠房/辦公室	75-820	101
行業別	比例	戶數
電子	45.9%	47
印刷	18%	19
貿易	16.4%	16
設計	3.3%	3
其他	16.4%	16



案名	中和民富案	元隆雙星	MIT三期	正隆廣場	飛躍21	亞財星科技大樓	e世代科技總部
縣市	中和區	中和區	中和區	板橋區	中和區	中和區	中和區
地址	員山路	板南路655號	板南路496號	民生路一段5號	中山路三段102號	員山路504號	中正路959號
使用分區	乙工	乙工	乙工	住宅區	乙工	乙工	乙工
產品類型	廠、辦	辦	廠	住、辦	廠、辦	廠、辦	廠、辦
基地面積(坪)	1,154	3,017	3,076	3,839	1,944	1,924	1,595
量體	11F/B2F	18F/B3F	7F,8F/B2F	25F、28F/B3F	10F/B3F	8F/B2F	18F/B4F
樓高	1F：4.5M 2F以上：4.45M 11F：4.2M	1F：4.2M 2F以上：3.6M	1F：4.3M 2F：4M 3F以上：3.8M	1F：5.5M 2F：4.5M 3、4F：4M 5F以上：3.6M	1F：3.8M 2F以上3.55M	1F：3.6M 2F以上3.55M	1F：4.2M 2F以上：3.7M
戶數	49	316	188	617	165	139	139
車位數	75	596	361	342	500	219	339
房車比	1.53	1.89	1.92	0.55	3.03	1.58	2.44
與捷運站距離	步行至捷運站約8分鐘	步行至捷運站約5分鐘	步行至捷運站約3分鐘	步行至捷運站約5分鐘	步行至捷運站約15分鐘	步行至捷運站約8分鐘	步行至捷運站約8分鐘
樓板載重	1F：500、1000kg/m2		1F：2000kg/m2				
	2~6F：800kg/m2		2F：1000kg/m2				
	7~11F：500kg/m2		3~4F：800kg/m2				
			5~8F：500kg/m2				

二八張工業區產業別建議



➤客層定位：本案主要客源以中和區中小企業為主要對象，依據二八張工業區產業別比例，建議以下列產業別為主要方向：

- 印刷及資料儲存媒體複製業
- 電子零組件製造業
- 電腦、電子產業及光學製品製造業
- 金屬製品製造業

➤產品定位：本案位於鄰近板橋區，為增加本案競爭力，於外觀設計上採用辦公室的設計，機能上以廠房需求為設計方向。

➤坪數定位：單層坪數規劃為80-100坪，保有合併之彈性空間，以配合不同產業別之需求。

附錄五、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：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

104

臺北市中山區松江路126號16樓

受文者：將捷建設股份有限公司

發文日期：中華民國107年10月26日

發文字號：台財產北改字第10700302160號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司辦理「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」申請選配事宜，請查照。

說明：

- 一、依貴公司107年9月14日107建A028-0004號函及交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)107年10月24日鐵企開字第1070038401號函辦理。
- 二、查本案更新單元內無涉本署經管房地，僅涉交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)經管同段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1地號8筆國有土地，土地使用分區為部分乙種工業區部分鐵路用地及乙種工業區，面積合計918.39平方公尺，占更新單元總面積2,847.87平方公尺比例約23.87%。
- 三、查臺鐵局以107年10月1日鐵企開字第1070036301號

107捷收字第0615號



第1頁 共2頁

函表示，該管國有土地無保留公用需要，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點規定，應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交本署接管，並於移交該署接管前，同意委託本分署辦理都市更新相關事宜。依貴公司107年9月14日上開函檢送臺鐵局更新後權利價值合計新台幣(下同)1億7,088萬5,379元，選配單元如下：

(一)房屋單元共3戶：店鋪A-1F、店鋪B-1F、廠庫C-2F。

(二)停車位單元共5席：B1-61、B1-62、B1-63、B1-64、B1-65。

(三)選配價值為1億5,846萬6,370元，領取差額價金1,241萬9,009元。前述權利價值及差額價金應依目的事業主管機關核定之數額為準。

四、又依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署於需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

正本：將捷建設股份有限公司

副本：交通部臺灣鐵路管理局

分署長 黃偉政

第2頁 共2頁

正 本

檔 號：

保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

10457
臺北市中山區松江路126號16樓

地址：10041臺北市北平西路3號
承辦人：王貞穎
電話：(02)23815226-3750
傳真：(02)23314805
電子信箱：0005056@railway.gov.tw

受文者：將捷建設股份有限公司

發文日期：中華民國107年4月25日

發文字號：鐵企開字第1070012251號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司刻辦理「擬定新北市中和區民富段30地號等15筆
土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」一案，範圍內本局
經管之8、19、21、22、25、25-1、26、26-1地號等8筆土地，
原則同意依都市更新條例第27條參與都市更新，復請查照。

說明：復貴公司107年3月26日107建A028-0002號函。

正本：將捷建設股份有限公司

副本：

局長鹿潔身

第1頁 共1頁

107 捷收字第 0214 號



副本

發文方式：紙本郵寄(快捷)

檔 號：

保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

10457

臺北市中山區松江路126號16樓

地址：100230臺北市中正區北平西路3號
承辦人：馬瑩珊
電話：(02) 23815226-3667
傳真：(02) 23314805
電子信箱：0005183@railway.gov.tw

受文者：將捷建設股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月20日

發文字號：鐵產開字第1090035813號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「新北市中和區民復段30地號等15筆土地都市更新事業計畫」案（聽證版）事業計畫及其權利變換計畫書一案，本局審查意見及選配方案如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處109年8月20日新北更事字第1094709678號函及109年9月29日新北更事字第1094711361號函，並請作廢本局109年10月8日鐵產開字第1090033820號函。
- 二、查本案工程既涵蓋特殊工法（強化樓層載重）及挑高設計，應可推升2樓以上均價，並再次調降共同負擔比例。
- 三、建議增列更新前土地價值「商業效益」項目，方能合理呈現土地實際權利價值。
- 四、為因應市場變化，並以不影響其他土地所有權人選配權益為前提，依「交通部所屬機關（構）經管國有土地參與都市更新注意事項」十、（五）有關水平集中之選配規定，調整本局選配方案為整層2樓廠庫4戶及停車位6席（B1樓層61-66）」，並已通知旨案實施者。

正本：新北市政府都市更新處

副本：將捷建設股份有限公司、財政部國有財產署北區分署、元宏不動產估價師聯合事務所、本局資產開發中心

局長張政源

第1頁，共1頁

109 捷收字第0466號



檔 號：

保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：100230臺北市北平西路3號

承辦人：王貞穎

電話：(02) 23815226-3750

傳真：(02) 23314805

電子信箱：0005056@railway.gov.tw

受文者：本局資產開發中心

發文日期：中華民國110年2月2日

發文字號：鐵產開字第1100001315號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府為將捷建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」，訂於110年2月3日召開聽證會，謹提供本局意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依新北市政府110年1月7日新北府城更字第11046500771號開會通知單辦理。
- 二、本局意見如下：
 - （一）建議增列更新前土地價值「商業效益」項目，方能合理呈現土地實際權利價值。
 - （二）為因應市場變化，並以不影響其他土地所有權人選配權益為前提，擬與實施者協調除4戶2樓整層廠庫及6席停車位外，另新增本局選配單元3樓廠庫D及停車位2席（B1樓層67、68）。

正本：新北市政府

副本：將捷建設股份有限公司、財政部國有財產署北區分署、本局資產開發中心



第1頁，共1頁

附錄六、原建築容積核准相關文件

新北市政府工務局 函

檔 號：
保存年限：

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：莊雅竹
電話：(02)29603456 分機5849
傳真：(02)29678534
電子信箱：AP9908@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國108年2月19日
發文字號：新北工建字第1080236720號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關將捷建設股份有限公司委託林長勳聯合建築師事務所申請「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新權利變換計畫」案，涉及原建築容積認定一案，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴處108年2月1日新北更事字第1084211087號函。
- 二、依建築法第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。
- 三、另有關建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計

算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」。

- 四、有關旨揭都市更新事業計畫案涉及原建築容積之認定一案，既經卷附林長勳聯合建築師事務所依新北市建照業務作業手冊106年版第13章都市更新與環境影響評估類編號13-01處理原則辦理檢討簽證說明在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局原則無意見。
- 五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。
- 六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。

正本：新北市政府都市更新處

副本：電 2019/02/20 文 章
交 換 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市新中和區民富段 30 等 15 筆地號廠房及辦公大樓新建工程
原建築容積簽證說明書

- 一、 本所受 將捷建設股份有限公司（代表人：林嵩烈）委託辦理「民富工業區更新計畫案」。於本更新單元內民富段 30、31、32 及 33 地號地上合法建築物（64 使字第 00213 號、69 使字第 04224 號及 69 使字第 04225 號）涉及原建築容積高於基準容積，爰依「都市更新條例」第 44 條第 1 項第 1 款規定，以原建築容積申請建築。
- 二、 依建築技術規則 161 條及其他相關法令檢討使用執照（64 使字第 00213 號、69 使字第 04224 號 與 69 使字第 04225 號），詳細內容見「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」與依原核准圖說繪製之簽證圖說。
- 三、 本次回覆貴處新北更事字第 1084210331 號之意見內容，且依新北工建字第 1072508713 號函文更新簽證圖說之法規檢討說明文字，並修正「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」之面積計算內容。
- 四、 經本所核算結果，本次更新範圍建築物原建築容積為 1,881.83 m²。
- 五、 以上內容由本事務所簽證負責，如有簽證不實或有侵害他人權益等情事，願負一切法律責任。

設計人：林長勳聯合建築師事務所
建築師：顏金仁（簽章）
地 址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓
電 話：(02) 2536-2666
傳 真：(02) 2536-1706

中 華 民 國 1 0 8 年 0 1 月 2 8 日

■ 民富段 32 及 33 地號

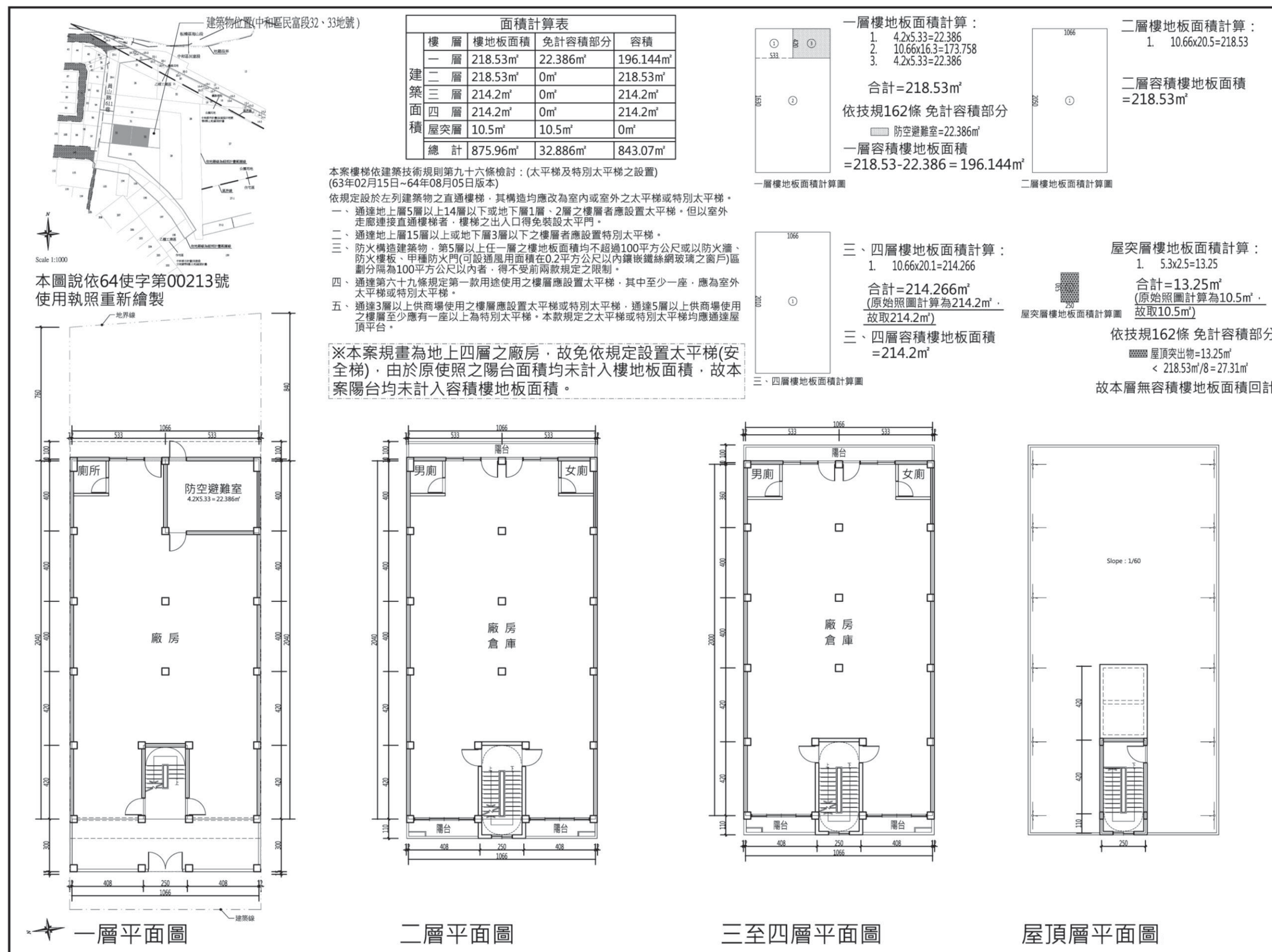
原核准使用執照號碼	原核准使用執照樓層		依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m²)	建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定免計容積之項目(m²)								小計	原建築容積(m²) (執照全部或位置詳附圖)
				一. 檢討項目 (防空避難室)		二. 檢討項目 (屋頂突出物)		三. 檢討項目 ()		四. 檢討項目 ()			
				法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)		
64 使字第 00213 號使用執照	地上	1F	218.53	技規162條 第二款	-22.39	技規162條 第二款	0		0		0		
		2F	218.53		0		0		0		0		
		3F	214.2		0		0		0		0		
		4F	214.2		0		0		0		0		
		RF	10.5		0		-10.5		0		0		
合計			875.96		-22.39		-10.5		0		0	-32.89	843.07

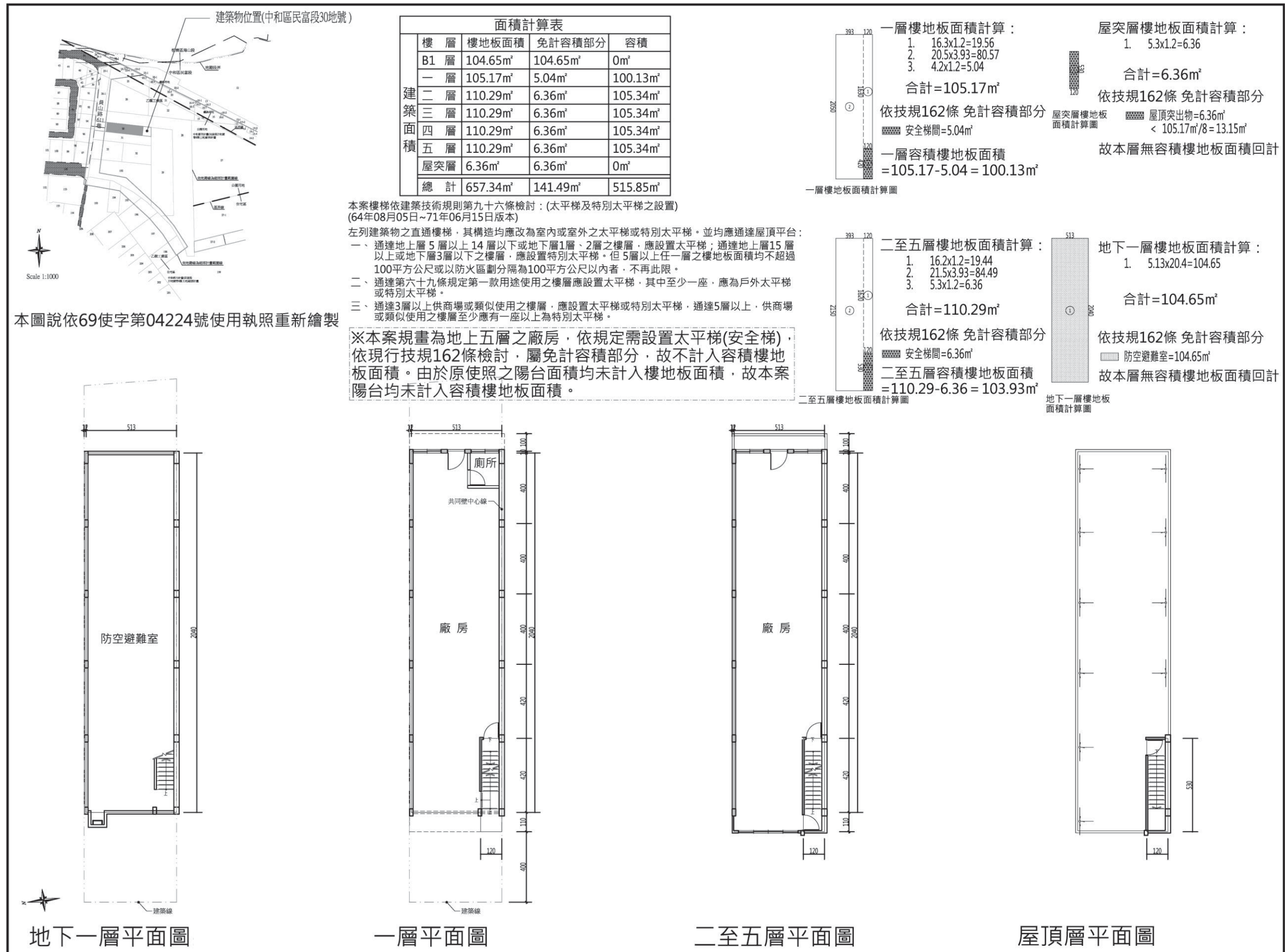
■ 民富段 30 地號

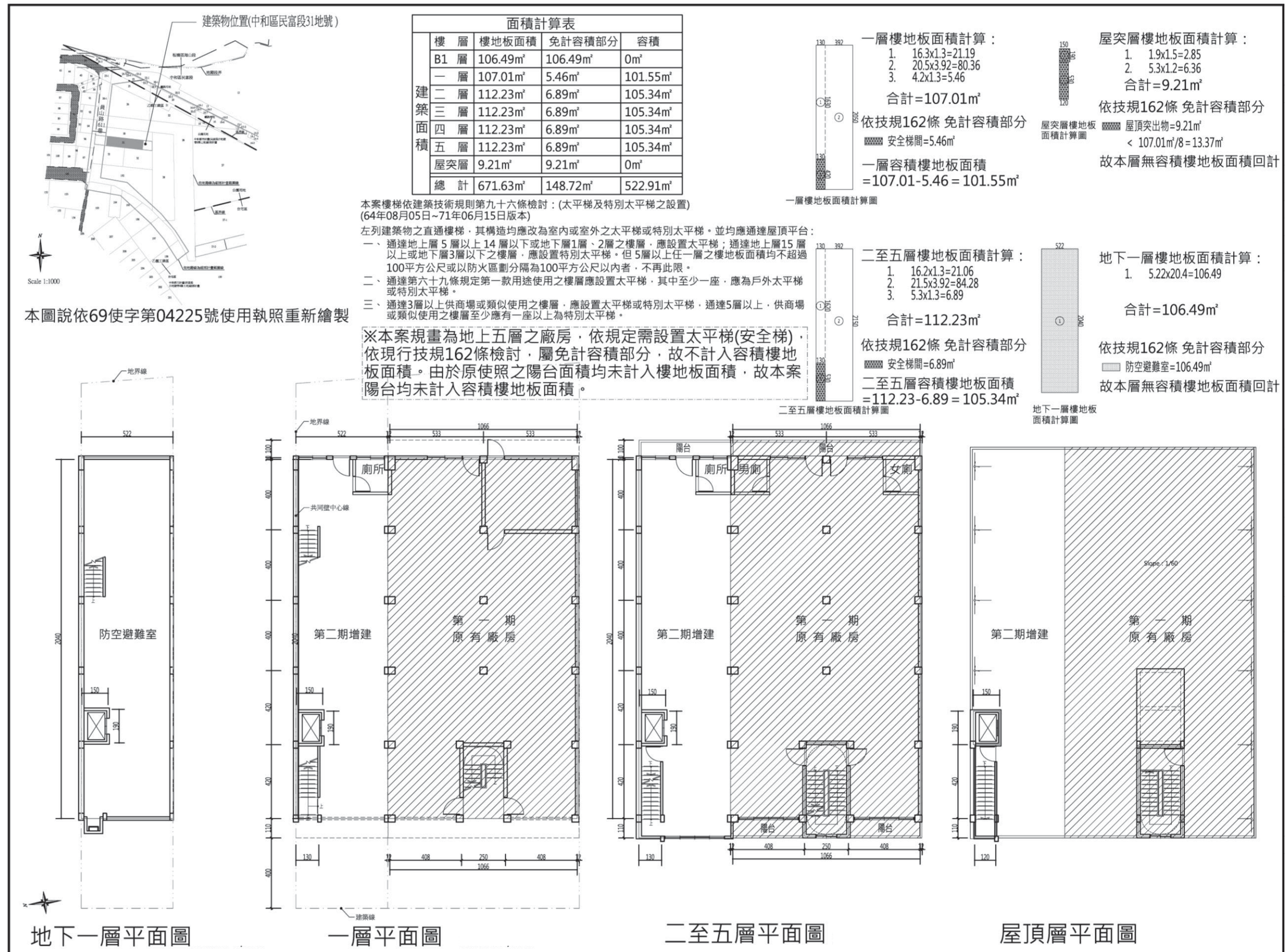
原核准使用執照號碼	原核准使用執照樓層		依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m²)	建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定免計容積之項目(m²)								小計	原建築容積(m²) (執照全部或位置詳附圖)
				一. 檢討項目 (防空避難室)		二. 檢討項目 (屋頂突出物)		三. 檢討項目 (安全梯)		四. 檢討項目 ()			
				法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)		
69 使字第 04224 號使用執照	地下	B1	104.65	技規162條 第二款	-104.65	技規162條 第二款	0	技規162條 第二款	0		0		
	地上	1F	105.17		0		-5.04		0				
		2F	110.29		0		-6.36		0				
		3F	110.29		0		-6.36		0				
		4F	110.29		0		-6.36		0				
		5F	110.29		0		-6.36		0				
		RF	6.36		0		-6.36		0		0		
合計		657.34	-104.65	-6.36	-30.48	0	-141.49	515.85					

■ 民富段 31 地號

原核准使用執照號碼	原核准使用執照樓層		依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m²)	建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定免計容積之項目(m²)								小計	原建築容積(m²) (執照全部或位置詳附圖)
				一. 檢討項目 (防空避難室)		二. 檢討項目 (屋頂突出物)		三. 檢討項目 (安全梯)		四. 檢討項目 ()			
				法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)	法令依據	免計(-) 或回計(+) 樓地板面積(m²)		
69 使字第 04225 號使用執照	地下	B1	106.49	技規162條 第二款	-106.49	技規162條 第二款	0	技規162條 第二款	0		0		
		1F	107.01		0		-5.46		0				
	地上	2F	112.23		0		0		-6.89		0		
		3F	112.23		0		0		-6.89		0		
		4F	112.23		0		0		-6.89		0		
		5F	112.23		0		0		-6.89		0		
		RF	9.21		0		-9.21		0		0		
		合計			671.63		-106.49		-9.21		-33.02		0







附錄七、總量管制同意備查函

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：駱良宇
電話：(02)29603456 分機3146
傳真：(02)22728033
電子信箱：AZ1426@ms.ntpc.gov.tw

104

臺北市中山區松江路126號16樓

受文者：將捷建設股份有限公司（負責人：
：林莉婷）

發文日期：中華民國109年8月13日

發文字號：新北府城開字第1091459017號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：申請書、使用計畫說明書、範圍圖各1份

主旨：有關貴事務所受將捷建設股份有限公司委託辦理本市中和區民富段18地號等15筆土地申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業及第2目一般事務所一案，同意備查（序號：1090045；一般零售業，設施登錄土地面積：199.82平方公尺、一般事務所，設施登錄土地面積：354.01平方公尺），詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴事務所109年7月31日都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施及公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點申請書辦理（收文日：109年7月31日）。
- 二、經查新北市工業區總量管制資料，旨揭地號於109年12月9日申請登錄都市計畫法新北市施行細則18條第2項第4款第1目一般零售業及第2目一般事務所在案（序號：1080089；申請人：將捷建設股份有限公司；一般零售業，設施登錄土地面積：198.95平方公尺、一般事務所，設施登錄土地面積：353.82平方公尺），既經貴事務所109年7月31日新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點申請書（收文日：109年7月31日）申請撤銷旨揭地號所登錄之「一般零售

管理部
109.8.17
收文章

109捷收字第0334號

第1頁 共2頁

新北市政府公文用紙

業及一般事務所」項目，本府城鄉發展局業已於109年8月4日撤銷登錄。

三、請自核准日起3個月內申請建築執照、變更使用執照或設立許可，並檢附證明文件函知本府城鄉發展局，逾3個月未向目的事業主管單位（或建築主管單位）申請設置許可（或建築執照）者，本核准失其效力；其建築執照或設立許可之申請經駁回者，亦同。

四、副本抄送本府工務局並檢送申請人所提申請表資料，並請依本市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點規定辦理，並不得作住宅及其他違反土地使用管制之使用。

五、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：林長勤聯合建築師事務所（建築師：顏金仁）

副本：將捷建設股份有限公司（負責人：林莉婷）、新北市政府工務局（含附件）、新北市政府城鄉發展局開發管理科

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第2頁 共2頁

新北市政府公文用紙

附錄八、交通局回覆公文

檔 號：
保存年限：

新北市政府交通局 函

地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 10 樓
承辦人：沈錦蔚
電話：(02)29603456 分機 6969
傳真：(02)29698462
電子信箱：AS1536@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 109 年 5 月 25 日
發文字號：新北交規字第 1090942496 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函轉林長勳建築師事務所辦理「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」涉及交通運輸系統之綜合意見案，本局意見復如說明，請查照

說明：

- 一、復貴處 109 年 5 月 21 日新北更事字第 1094705398 號函。
- 二、查本案車輛動線之規劃，本局原則無意見，惟請於員山路 611 巷裝卸車位停車場出入口處設置禁止標誌禁行大貨車左轉前往基地南側 6 米計畫道路。
- 三、另請再確認本案停車場出入口出車警示燈位置是否可供來往行人及車輛察看。
- 四、另查有關基地南側現有巷道中和區員山路 611 巷 6 弄及 11 弄底開發後臨接 6 公尺計畫道路上有 Youbike 站影響開發後交通動線，都設委員建議移設一事，本局意見如下：
(一)經查案址員勝公園 Youbike 站，係經 105 年 10 月 27 日本局邀集議員、里長、建設公司、微笑單車公司會勘，並於 106 年 1 月 6 日發函新北交規字第 1060007899 號交評核定函

第 1 頁，共 2 頁

在案。

- (二)本局意見員勝公園站係建案回饋捐贈，如確有遷站必要，建議提供替代設站空間並協助支應場站拆遷費用，俾配合辦理。

正本：新北市政府都市更新處

副本：電 2020/05/25 11:08:33 文 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第 2 頁，共 2 頁

檔 號：
保存年限：

新北市政府交通局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
10樓
承辦人：沈錦蔚
電話：(02)29603456 分機6969
傳真：(02)29698462
電子信箱：AS1536@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國109年8月28日
發文字號：新北交規字第1091611096號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處所送將捷建設股份有限公司「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新權利變換計畫」聽證版計畫書1份案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處109年8月20日新北更事字第1094709602號函。
- 二、有關本案涉及交通運輸系統之綜合意見，本局於109年5月25日以新北交規字第1090942496號函(諒達)回復貴處在案，合先敘明。
- 三、另有關本案基地規劃於周邊道路設置禁止貨車及聯結車進入及本案停車場出入口禁行大貨車左轉前往基地南側6米計畫道路標誌一事，請開發單位於本案基地開發完成，報請本局辦理會勘後，依會勘結論設置。

正本：新北市政府都市更新處
副本：



本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄九、未涉及其他基地法定空地及畸零地檢討文件

說明書

有關本所受 將捷建設股份有限公司 委託辦理新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地之建築規劃設計，其基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地(詳表 2 彙整表及鄰近土地使用情形說明示意圖)，且未使相鄰土地成為「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地相關事項，本案基地範圍劃定原則與周邊土地使用說明如下：

- 一、本案基地為 2 側臨路，其中西側臨接員山路 611 巷現有巷道，南側臨接員山路 611 巷 11 弄現有巷道，北側面臨四十公尺之計畫道路(民生路一段)。
- 二、本更新單元東南側臨接之建築物，使用執照號碼為「106 中使字第 352 號」，其所坐落之土地為民富段 199 地號等 1 筆土地，西南側臨接之建築物，使用執照號碼為「74 中使字第 142 號」，其所坐落之土地為民富段 153 地號等 11 筆土地，另查詢新北市建築物地籍套繪系統及新北市建管便民服務資訊網執照存根資料，得知東側臨接基地有「70 中建字第 2662 號」建造執照、「72 中使字第 428 號」使用執照、「74 中建字第 419 號」建造執照在案，其所坐落之土地為民富段 27 地號等 2 筆土地，均未坐落於本更新單元範圍內(詳表 1 及鄰近土地使用情形說明示意圖)。

表 1 本更新單元相鄰土地建物使用執照號碼與坐落土地彙整表

項次	重測後 民富段	重測前 外員山段	分割後增加地號 民富段	建造執照號碼	使用執照號碼	備註
1	199	110 110-9 114-44 118	110-7 110-11	102 中建字第 688	106 中使字第 352	
2	142 143 144 146 147 148 149 150 151 152 153	112-116 112-115 112-102 112-114 112-112 112-111 112-110 112-109 112-108 112-107 112-105		72 中建字第 1649	74 中使字第 142	
3	27 27-1	110-2 110-2	27-1	70 中建字第 2662	72 中使字第 428	
4	27 27-1	110-2 110-2	27-1	74 中建字第 419	查無使用執照號碼	

表 2 本更新單元範圍土地建物使用執照號碼與坐落土地彙整表

項次	重測後 民富段	重測前 外員山段	分割後增加地號 民富段	分割自 外員山段	民富段	建造執照號碼	使用執照號碼	備註
1	18	112-23	112-93	112-123	112-8			
2	19	112-8						
3	21	112-21	112-94	112-122	112-9			
4	22	112-9						
5	25	112-20	112-95	112-121	25-1	112-10		
6	25-1					25		
7	26	112-10			26-1			
8	26-1					26		
9	28	112-90			112-2			
10	29	112-2	110-90					
11	30	112-42	112-99		112-39	68 中建字第 2251	69 中使字第 4224	
12	31	112-99			112-42	68 中建字第 2252	69 中使字第 4225	
13	32	112-40			112-39	63 中建字第 514	64 中使字第 213	
14	33	112-41			112-39	63 中建字第 514	64 中使字第 213	
15	192	112-39	112-40-112-42					

- 三、依新北市中和區公所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書顯示，本更新單元內中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地皆為乙種工業區。
 - 四、檢附鄰近土地使用情形說明示意圖、地籍套繪圖、使用執照存根(影本)、土地使用分區證明(影本)、建築線指示圖(影本)以茲證明。
- 綜上所述，本案基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，亦未造成「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地，特此說明。

此致
新北市政府工務局建照科



說明人：林長熙聯合建築師事務所
建築師：顏金仁

中華民國 109 年 10 月 05 日



中和民富段30地號等15筆土地 建築物地籍套繪圖



1061477197

新北市政府工務局 使用執照 【存根】 106中使字第00352號

起造人	姓名	住址	新北市板橋區文化路二段445號2樓
設計人	姓名	事務所	劉學昇建築師事務所
監造人	姓名	事務所	劉學昇建築師事務所
承造人	姓名	營造廠	億盛營造股份有限公司
基地	地號	新北市中和區民富段199地號等1筆	
地址	新北市中和區民富段10鄰員山路589號地下1樓等（如附表）		
使用分區	住宅區		
基地面積	騎樓地	其他	5392.1 m ²
	退縮地	合計	5392.1 m ²
主要用途	銀行、店舖、集合住宅		
建造類別	新建	層棟戶數	地上27層 地下5層 1幢 2棟 191戶
構造種類	鋼骨鋼筋混凝土構造	建物高度	97.85 m 層高 97.7 m
建築面積	1890.3 m ²	建築率	35.06 % 容積率 431.99 %
總樓地板面積	45302.38 m ²	防空避難面積	地上 *** 地下 3210.25 m ²
法定空地面積	3501.8 m ²	法定停車輛數	自設停車輛數 獎勵停車輛數 合計停車輛數 機車輛數
		230 輛	155 輛 *** 385 輛 230 輛
雜項工程	***		
工程造價	655,072,415 元		
核准日期	106年08月06日	領照日期	106年08月08日
發照日期	102年10月25日	建照號碼	102中建字第00688號
開工日期	103年04月02日	竣工日期	106年05月25日
建造執照	非公眾使用建築物 無保留地		

校對 邱瑞雲

臺北縣政府建設局使用執照存根

起造人姓名 陳明強 住址 中和市民富段 30 地號

建造類別 增建 構造種類 RC 造

使用分區 工業區 層樓戶數 3.5 層 1 座 40 坪

建築地號 地 址 本縣中和市 地 址 民富段 小段 12 地號

基地面積 122.11 坪 建築面積 40.00 坪 法定空地 82.11 坪

建 築 概 要

樓層	樓層	樓層	樓層	樓層	樓層
地下層	第一層	第二層	第三層	第四層	第五層
騎樓	廠房	廠房	廠房	廠房	廠房
第一層	66.63 坪	2.5 坪	廠房	第八層	1.1 坪
第二層	26.14 坪	1.1 坪	廠房	第九層	1.1 坪
第三層	21.64 坪	1.1 坪	廠房	第十層	1.1 坪
第四層	23.50 坪	1.1 坪	廠房	第十一層	1.1 坪
第五層	62.50 坪	1.1 坪	廠房	第十二層	1.1 坪
防空地上	1.1 坪	1.1 坪	防空	第十三層	1.1 坪
避難地下	26.14 坪	1.1 坪	停車場	第十四層	1.1 坪
層高	10.80 坪	12.50 坪	建築高度	11.00 坪	11.00 坪

設計人 姓名 李丙丁 事務所名稱 李丙丁事務所

監造人 姓名 王國發 營造廠名稱 東發營造有限公司

承造人 姓名 王國發 營造廠名稱 東發營造有限公司

工程預算 10715000 元 竣工日期 72 年 1 月 21 日

發照日期 74 年 1 月 21 日 開工日期 70 年 1 月 21 日

建造執照字號 72 建 1649 號

附註

與正本相符

臺北縣政府建設局使用執照存根

起造人姓名 住址 中和市民富段 30 地號

建造類別 增建 構造種類 RC 造

使用分區 工業區 層樓戶數 3 層 1 座 1 間

建築地號 地 址 本縣中和市 地 址 民富段 小段 12 地號

基地面積 122.11 坪 建築面積 34.20 坪 法定空地 87.91 坪

建 築 概 要

樓層	樓層	樓層	樓層	樓層	樓層
地下層	第一層	第二層	第三層	第四層	第五層
騎樓	廠房	廠房	廠房	廠房	廠房
第一層	15.62 坪	2.6 坪	廠房	第八層	1.1 坪
第二層	24.02 坪	1.1 坪	廠房	第九層	1.1 坪
第三層	11.29 坪	1.1 坪	廠房	第十層	1.1 坪
第四層	1.1 坪	1.1 坪	廠房	第十一層	1.1 坪
第五層	1.1 坪	1.1 坪	廠房	第十二層	1.1 坪
防空地上	1.1 坪	1.1 坪	防空	第十三層	1.1 坪
避難地下	1.1 坪	1.1 坪	停車場	第十四層	1.1 坪
層高	10.80 坪	11.9 坪	建築高度	11.9 坪	11.9 坪

設計人 姓名 張世忠 事務所名稱 張世忠事務所

監造人 姓名 張世忠 事務所名稱 張世忠事務所

承造人 姓名 張世忠 營造廠名稱 張世忠營造有限公司

工程預算 3685000 元 竣工日期 70 年 1 月 20 日

發照日期 70 年 3 月 11 日 開工日期 71 年 1 月 29 日

建造執照字號 70 建 2660 號

附註

與正本相符

臺北縣政府建設局使用執照存根

起造人姓名 住址 中和市民富段 30 地號

建造類別 增建 構造種類 RC 造

使用分區 工業區 層樓戶數 5.1 層 1 座 1 間

建築地號 地 址 本縣中和市 地 址 民富段 小段 12 地號

基地面積 122.11 坪 建築面積 107.50 坪 法定空地 14.61 坪

建 築 概 要

樓層	樓層	樓層	樓層	樓層	樓層
地下層	第一層	第二層	第三層	第四層	第五層
騎樓	廠房	廠房	廠房	廠房	廠房
第一層	10.5 坪	2.6 坪	廠房	第八層	1.1 坪
第二層	11.02 坪	1.1 坪	廠房	第九層	1.1 坪
第三層	11.02 坪	1.1 坪	廠房	第十層	1.1 坪
第四層	11.02 坪	1.1 坪	廠房	第十一層	1.1 坪
第五層	11.02 坪	1.1 坪	廠房	第十二層	1.1 坪
防空地上	1.1 坪	1.1 坪	防空	第十三層	1.1 坪
避難地下	10.465 坪	1.1 坪	停車場	第十四層	1.1 坪
層高	15.2 坪	16.3 坪	建築高度	16.3 坪	16.3 坪

設計人 姓名 張世忠 事務所名稱 張世忠事務所

監造人 姓名 張世忠 事務所名稱 張世忠事務所

承造人 姓名 游忠雄 營造廠名稱 游忠雄營造有限公司

工程預算 1640350 元 竣工日期 69 年 11 月 30 日

發照日期 69 年 12 月 22 日 開工日期 69 年 1 月 10 日

建造執照字號 69 建 2251 號

附註

與正本相符

臺北縣政府建設局使用執照存根										使用字第 4225 號		
起造人姓名 游忠雄										住址 中和市員山路185巷42號		
建造類別 新建			構造種類 RC 造									
使用分區 商業區			層樓戶數 5, 層 / 座 1 間									
建築地號 員山路185巷42號		地 址 本縣中和市其他		地 號 員山路185巷42號		小 段 12		地 號 12		PP		
基地面積 140.8 m²		騎 樓 12.23 m²		建築率 6.98		法定空地 140.8 m²						
建築物概要	建 築	主要	各層面積	各層高度	各層用途	主要	各層面積	各層高度	各層用途			
		地下層	m²	m		第六層	m²	m				
	概	騎 樓	m²	m		第七層	m²	m				
		第一層	107.0 m²	m	教室	第八層	m²	m				
		第二層	112.23 m²	m		第九層	m²	m				
		第三層	112.23 m²	m	教室	第十層	m²	m				
		第四層	112.23 m²	m	宿舍	第十一層	m²	m				
	要	第五層	112.23 m²	m	宿舍	第十二層	m²	m				
		防空	地上	m²		室內 m²	屋頂突出設備 2.1 m					
		避難	地下	106.65 m²		室外 m²						
		簷 高	15.2 m	建 築 高 度								
設計人	姓名 張世忠			事務所名稱 環宇建築師事務所								
監造人	姓名 張世忠			事務所名稱 環宇建築師事務所								
承造人	姓名 游忠雄			營造廠名稱 良志營造工程有限公司								
工程核算	1679.75 元			竣工日期 69 年 11 月 30 日								
發照日期	69 年 12 月 22 日			開工日期 69 年 1 月 10 日								
建造執照字號	68 建 2252 號											
附 註	申請而發之二次建築執照，面積不符，應依法糾正，二級變更，空手申請。											

臺北縣政府建設局使用執照存根											
起造人姓名		住 址		64 使字第 213 號							
建造類別		建		構造種類		R.C 造					
使用分區		工業區		層棟戶數		4 層 / 1 座 / 1 間					
建築地號		地 址		本縣中鄉地		小段		地 號			
基地面積		M ²		其他 M ²		建蔽率		法定空地面積			
建 築 物 概 要	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 用 途
	地下層	M ²	M		第六層	M ²	M				
	騎 樓	M ²	M		第七層	M ²	M				
	第一層	M ²	M		第八層	M ²	M				
	第二層	M ²	M		第九層	M ²	M				
	第三層	M ²	M		第十層	M ²	M				
	第四層	M ²	M		第十一層	M ²	M				
	第五層	M ²	M		第十二層	M ²	M				
	防 空 避 難	地 上			室內 M ²						
	地 下	M ²	停車場	室外 M ²							
檐 高	12.3 M		建 築 高 度		12.30						
設 計 人	姓 名		事 務 所 名 稱		建築師事務所						
監 造 人	姓 名		事 務 所 名 稱		建築師事務所						
承 造 人	姓 名		營 造 廠 名 稱		營造廠有限公司						
工程核算	1,307,000 元		竣 工 日 期		64 年 1 月 6 日						
發照日期	64 年 1 月 27 日		領 照 日 期		年 月 日						
建造執照字號	63 建 514 號										
附 註	校對李										

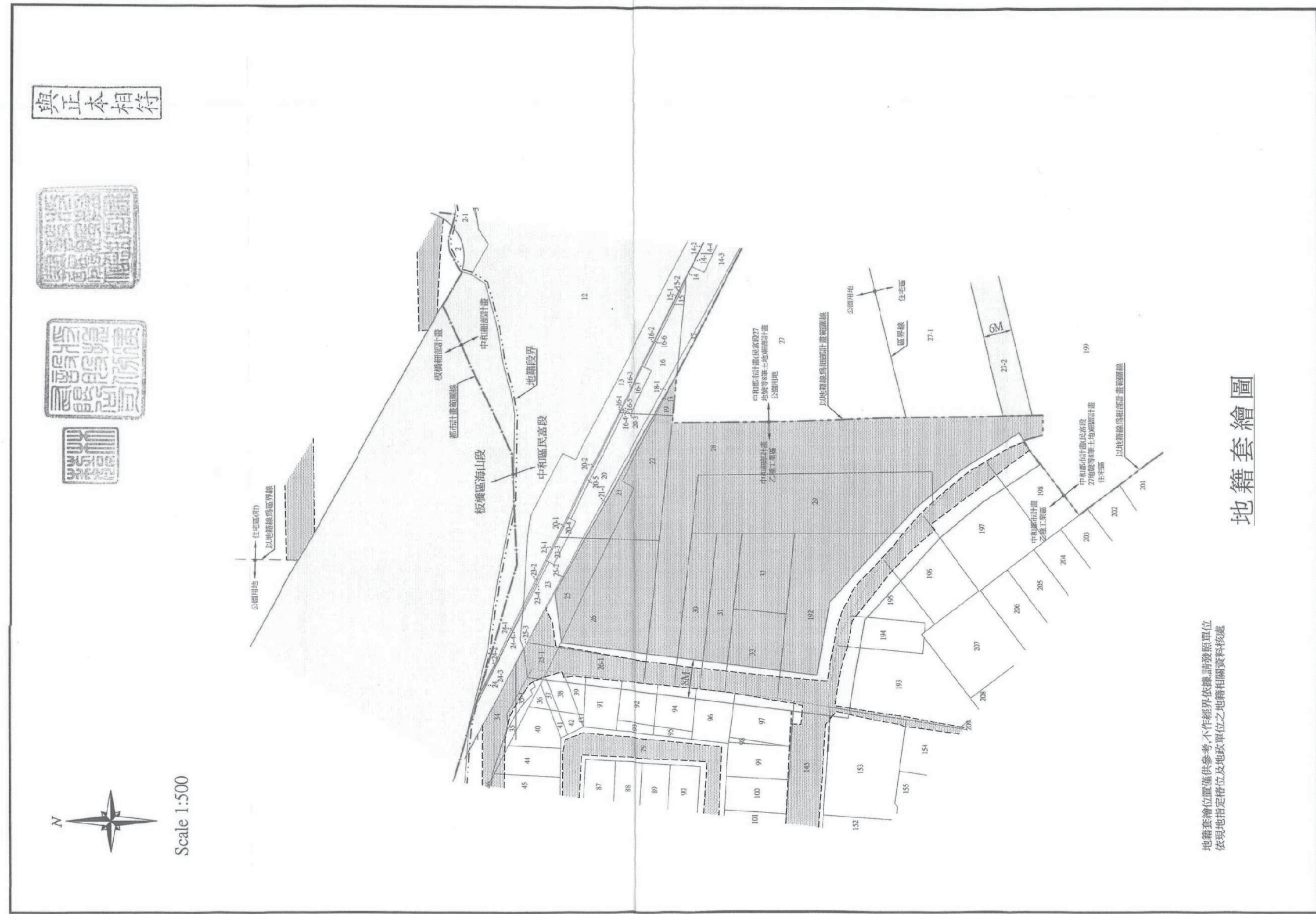
新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書		
申請人	將捷建設股份有限公司	中工都字第10900000977號 中華民國一〇九年七月二十一日
復臺端中華民國109年7月16日申請查核 中和區 共15筆土地之使用分區案。		
地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	備註
民富段 18, 19, 21, 22, 25, 25-1, 26, 26-1, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 192	變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主 細拆離)(第一階段)(108年10月24日)。 乙種工業區	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地 。 不得作住宅使用。
(以下空白)		
其他備註事項		
備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。 二、地籍更新時間：109/07/10		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔及其他規定，請依都市計畫規定辦理。 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。 六、如需查閱都市計畫書圖內容請至新北市政府服務網 (https://urban.planning.ntpc.gov.tw/ntpcJReInfo/) 都市書圖查詢功能項下查詢。		

新北市政府

列印日期：109年7月21日
 系統代號：10900000977

180761913605

第1頁 共1頁





附錄十、都市設計審議核備公文

■ 都市設計核備函(原核定)

正本 檔 號： 保存年限： 新北市政府 函 地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓 承辦人：陳子賢 電話：(02)29603456 分機7247 傳真：(02)29601983 電子信箱：AM2367@ms.ntpc.gov.tw 10457 台北市中山區松江路126號16樓 受文者：將捷建設股份有限公司 發文日期：中華民國110年1月11日 發文字號：新北府城設字第1092301626號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如說明七 主旨：有關貴公司委託林長勳聯合建築師事務所申請「將捷建設中和區民富段30地號等15筆土地廠房及辦公大樓新建工程」（坐落：中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28-33、192地號等15筆土地）都市設計審議一案，本府同意核備，請查照。 說明： 一、依據林長勳聯合建築師事務所109年11月24日未具文號申請書及109年12月21日109勳A028-0001號函檢送之修正報告書辦理。 二、本案業經109年2月11日都市更新暨都市設計聯席審查專案小組審議決議修正後通過，爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第2款規定，予以核備。 三、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意放寬下列事項：2處車道出入口，其中一處得以8公尺以下設置。 四、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。 五、有關本案基地西側退縮2公尺鋪設柏油路供公眾通行使用及指定建築線以串聯基地南側8公尺現有巷道及6公尺計畫道路部分，後續請逕依都市更新程序辦理。 第1頁 共3頁 110捷收字第0044號 新北市政府公文用紙	六、本案位屬工業區，依都市計畫規定應作為廠房使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，變更時亦同。貴公司應於銷售廣告及買賣契約載明，並需逐項經受買人簽名確認，讓受買人知悉，買賣時應列入產權移轉交代，據以執行，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於土地建築改良物所有權交換移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。違反者，將依都市計畫法及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。 七、檢送都市設計審議核備報告書(副本)1份，上開報告書文件內容如有勘誤等事項，以本府報告書正本內容為準。 八、本審議僅依新北市都市設計審議原則內容審查，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。 九、副本抄送本府工務局： (一)本案位屬工業區，有關說明六涉及後續建築物使用管理部分，請依權責卓處。 (二)有關申請都市設計審議同意事項請依核准都市設計審議報告書及說明三辦理。 十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提案服務品質之參考。 正本：將捷建設股份有限公司 副本：林長勳聯合建築師事務所、新北市中和區公所、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件) 第2頁 共3頁 新北市政府公文用紙	市長 侯友宜 本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行 第3頁 共3頁 新北市政府公文用紙
---	---	---

■ 都市設計核備函(第一次變更設計)

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：李曉萍
電話：(02)29603456 分機7249
傳真：(02)29601983
電子信箱：AT7098@ms.ntpc.gov.tw

10457
臺北市中山區松江路126號16樓

受文者：將捷建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月7日
發文字號：新北府城設字第1100726160號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：有關貴公司委託林長勳聯合建築師事務所辦理本市中和都市計畫範圍內「將捷建設中和區民富段30地號等15筆土地廠房及辦公大樓新建工程案」（第1次變更設計）（坐落：中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192地號等15筆土地），申請都市設計審議核備一案，本府同意核備，隨函檢還審議報告書(副本)1份，請查照。

說明：

一、依據貴事務所110年4月15日未具文號申請書及110年5月4日110熱A028-0001檢送之報告書辦理。

二、本案業經本府於110年1月11日新北府城設字第1092301626號函同意核備在案。

三、本案第1次變更設計項目為下列事項，其餘非申請變更設計項目仍應依原核備內容辦理：

(一)公共開放空間管理維護基金增加部分道路面積，管理維護基金增加22,100元（原核備為4,282,822元，變更後為4,304,922元）。

(二)依據市府養護工程處後續管養會勘紀錄，變更排水溝位置，並後續另請依權責主管機關辦理。

第1頁 共2頁 110 捷收字第0321號

新北市政府公文用紙

管理部
110.5.11
收文章

(三)圍牆位置調整。

四、本案第1次變更設計內容符合新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第3點第1項第5款第2目附表2規定：「項次8：配合法令檢討之要求或明顯筆誤事項。」，由本府審查後逕予核備。

五、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。

六、有關都市設計審議核備報告書(副本)1份，上開報告書文件內容如有勘誤等事項，以本府報告書正本內容為準。

七、本審議僅對都市設計審議，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。

八、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：將捷建設股份有限公司
副本：林長勳聯合建築師事務所、新北市中和區公所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市政府養護工程處、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第2頁 共2頁

新北市政府公文用紙

附錄十一、重新指定建築線切結書

切 結 書

立切結書人 將捷建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案」中有關中和區員山路 611 巷 11 弄末端將鋪設柏油並無償供公眾通行使用，並配合工程施工進度於使照執照取得前指定建築線。後續道路興闢及協議書簽署內容依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」相關規定辦理。倘後續產生爭議情形，其相關之法律責任均由立切結書人自行承擔，與 貴府無關。

此致

新北市政府

立切結書人：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

聯 絡 地 址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

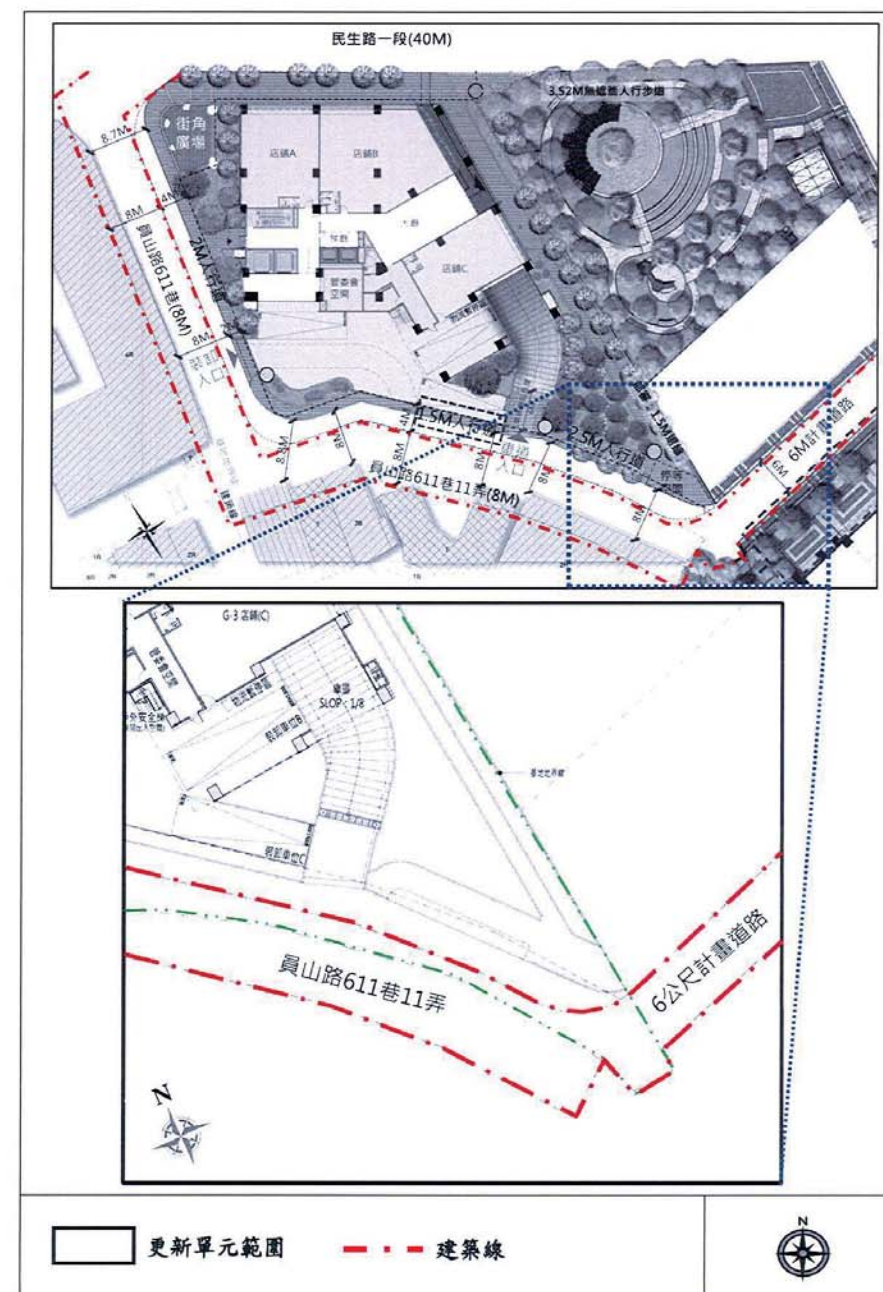
聯 絡 電 話：(02) 2536-2666

統 一 編 號：24279412

中 華 民 國 1 1 0 年 4 月 23 日

第 1 頁 / 共 2 頁

附件：更新後指定建築線範圍示意圖



第 2 頁 / 共 2 頁